

令和4年度（2022年度）豊中市空家実態調査報告書【概要版】

空家実態調査について

近年、空家の増加は、少子高齢化社会の到来と並行して、全国的な社会問題となっている。本市では、令和4年（2022年）3月に策定した住宅マスタープランの中で、市内全域の空家の実態を把握し、空家対策を検討することが必要と定めている。本調査は、空家の現地外観調査を実施し、建物の不良度判定及び空家所有者等へのアンケート調査を実施することで、空家の実態を詳細に把握・分析し、令和5年度（2023年度）に予定している空家等対策計画の基礎資料とすることを目的に実施した。

1. 空家データの抽出

(1) 水道給水栓データによる市内全戸に対する想定空家率

15.9%（年水道使用量 10 m³以下の水栓数:28,544 件/給水栓総数:179,593 件）

（参考 平成30年（2018年）住宅・土地統計調査による空家率 15.3%）

(2) 戸建て住宅、全戸空家の長屋及び共同住宅を対象として空家の抽出

①水道給水栓データ等を用いた戸建て住宅、全戸空家の長屋及び共同住宅の抽出件数

6,301 件

②現地調査結果により空家とした件数

2,502 件

（戸建て：2,257 件 長屋：177 件 共同住宅：68 件）

③アンケート調査後に空家と判定した件数（アンケートで住んでいると回答した以外の全ての物件）

2,107 件

（戸建て：1,910 件 長屋：140 件 共同住宅：57 件）

※住宅・土地統計調査による推計値では 4,890 戸

2. 現地外観調査結果

(1) 空家の分布状況

地区	北東部	北部	東部	中北部	中部	西部	南部	合計
空家件数	95	238	117	562	402	123	570	2,107
戸建て	93	229	102	539	374	106	467	1,910
長屋	1	5	10	16	17	12	79	140
共同住宅	1	4	5	7	11	5	24	57
戸建住宅数(※)	3,183	10,359	6,315	22,246	17,834	4,321	20,667	84,925
戸建ての空き家率	2.9%	2.2%	1.6%	2.4%	2.1%	2.5%	2.3%	2.2%

【分布の特色】

- ・戸建ての空家率は地区別の差異は少なく 1.6～2.9%
- ・長屋及び共同住宅の空家は、南部に多い傾向（長屋総数の 56.4%、共同住宅総数の 42.1%）

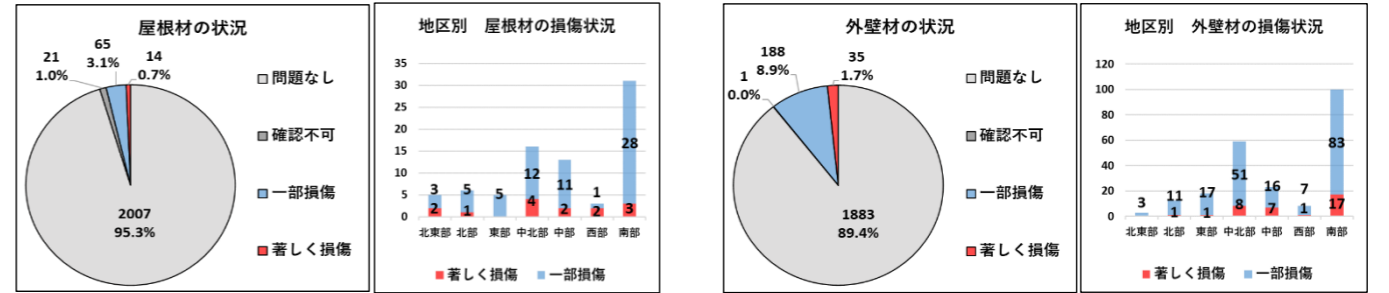
【地区別の特色】

北東部：千里ニュータウン周辺や上新田地区で空家が散在している。
 北部：国道 171 号と府道 43 号に挟まれた地域に多く存在している。
 東部：比較的新しい住宅地のため、空家数は少数。服部緑地の南側に多く存在している。
 中北部：地区内に散在しているが、特に豊中駅周辺に多く存在している。
 中部：早くから開けた地域のため、地区全体に散在している。
 西部：工業系地域のため、戸建て住宅の空家は少ない。
 南部：住宅総数が多いため、戸建ての空家も多い。特に長屋・共同住宅の空家が多く、豊南町地区及び二葉町周辺に長屋が集中している。

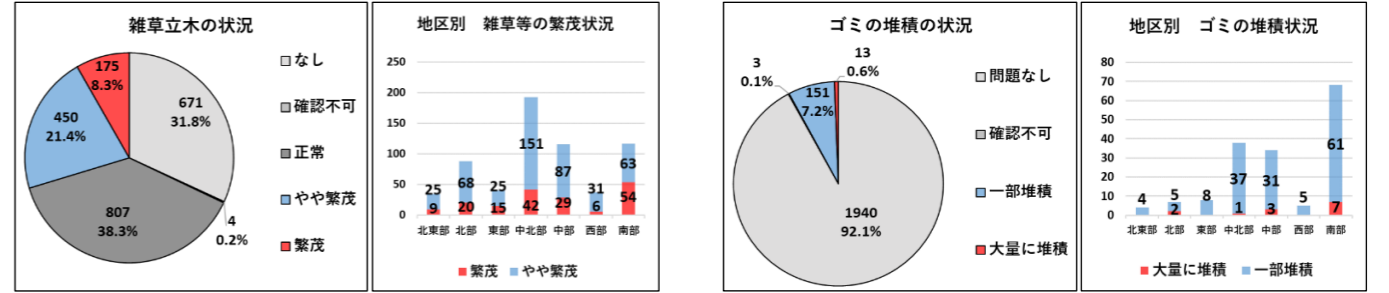
(2) 現地外観調査における調査結果

調査項目のうち、空家に影響を及ぼす①屋根材・外壁材の状況、②雑草等の状況及びゴミの堆積状況、③前面道路幅員や敷地間口の幅等について、地区別の状況について示す。

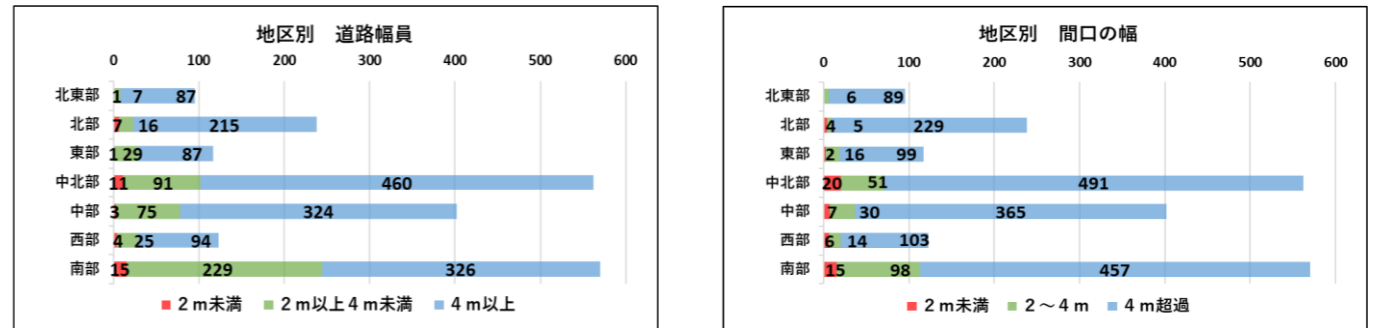
① 屋根材・外壁材の状況



② 雑草の状況及びゴミの堆積状況



③ 前面道路幅員や敷地間口の幅



【現地外観調査結果の特色】

- ・屋根材、外壁材ともに損傷は南部に多く、続いて中北部となっている。外壁材については空家の約 1 割に損傷が見られる。
- ・空家の約 3 割に雑草の繁茂があり、中北部、南部の順に多く、ゴミの堆積状況は南部に多く存在している。
- ・道路幅員は、南部に中心後退が必要な空家が多く、敷地間口の幅不足の空家は市内に一定数存在する。

(3) 現地外観目視調査による建物不良度判定

(2) の調査結果について、本市の評価基準に基づき点数化を行い、総合評価にて建物等の不良度判定を行った。

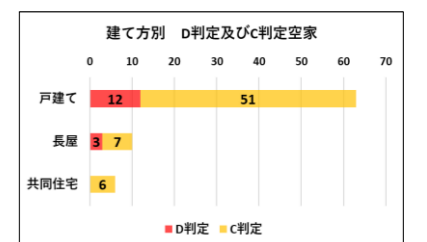
判定	北東部	北部	東部	中北部	中部	西部	南部	合計	判定率
A	49	128	53	290	223	69	292	1104	52.4%
B	44	105	58	251	167	52	247	924	43.9%
C	2	3	4	19	9	0	27	64	3.0%
D	0	2	2	2	3	2	4	15	0.7%
空家の D C 判定率	2.1%	2.1%	5.1%	3.7%	3.0%	1.6%	5.4%	3.7%	

【判定基準】

- A：現況で利用可能（点数 0 点）
- B：比較的小規模な修繕で利用可能（点数 1 点～49 点）
- C：著しい損傷はないが、現況利用の支障あり（点数 50 点～99 点）
- D：著しい損傷があるなど、現況での利用は困難（点数 100 点以上）

【不良度判定結果の分析】

- ・D 判定は空家全体の 0.7% と少なく地区も散在している。C 判定は比較的南部・中北部に多く見られる。
- ・空家のうち、D 又は C に判定された割合は地区別で 1.6%～5.4% となっており、管理不全状態の空家は少ない。



3. アンケート調査結果

(1) アンケート調査内容

1. (2) の現地調査の結果、2,502 件の空家所有者のうち特定できた 2,401 件について、アンケート調査を行った。

〈調査期間〉令和 4 年(2022 年)10 月末～12 月末日

〈発送数〉2,751 件(1 物件に対し複数所有者発送を含む)

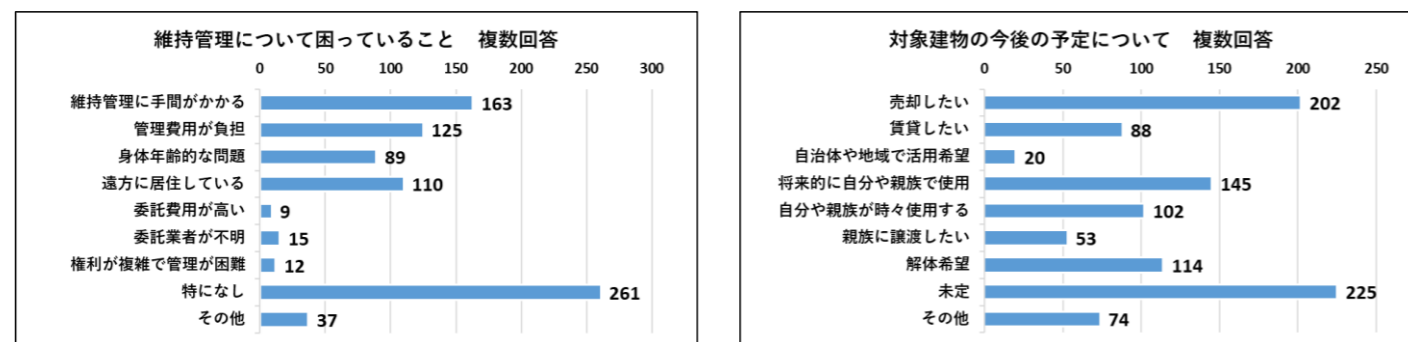
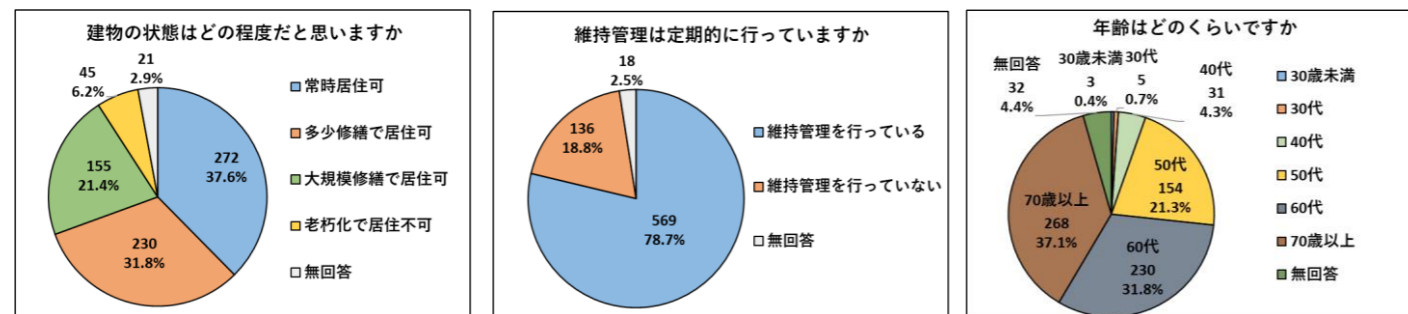
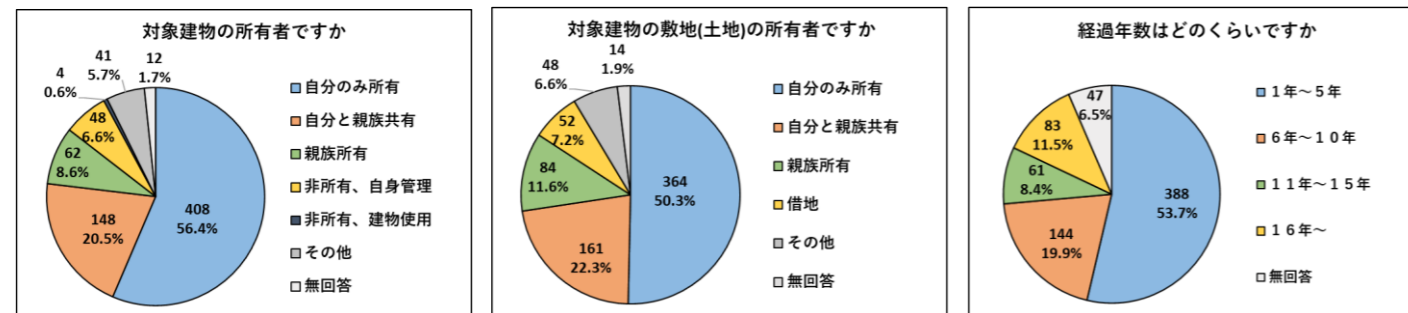
〈回答数〉1,275 件(「住んでいない」と回答された有効数 723 件)

〈主な調査項目〉所有関係、管理状態、空家となった理由
売却や賃貸等の意向確認 等

不良度判定	判定数	アンケート有効回答数	回答割合(%)
A	1104	386	35.0
B	924	313	33.9
C	64	22	34.4
D	15	2	13.3
合計	2107	723	

(2) アンケート調査の主な結果

アンケートによる主な集計結果は以下のとおり。(「住んでいない」と回答のあった 723 件を対象)



【アンケート調査結果の分析】

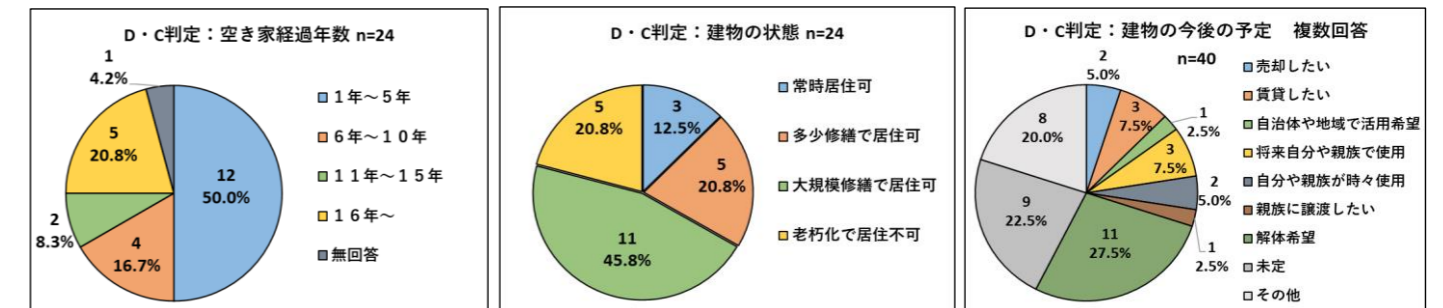
- ・回答者やその親族による土地・建物所有率は 7 割～8 割を占めている。
- ・空家となった経過年数は 10 年未満が約 7 割と比較的空家となった年数が浅いものが多く、所有者の年齢構成も「70 歳以上」が約 4 割、「60 代」と「50 代」が約 5 割を占めていることから、まだ相続に至っていない高齢者が所有する空家や相続を受けて年数が経っていない空家が多いことが考えられる。
- ・約 8 割が定期的に維持管理を行っているとの回答がある一方で、老朽化して居住不可や居住するために修繕が必要と回答があった建物は約 6 割であることから、十分な管理が行き届いていない可能性がある。
- ・維持管理で困っている理由は「特になし」が最も多く、手間や費用負担について困っているとの回答も多い。
- ・今後の予定は「未定」の回答が最も多いが、売却・譲渡・解体等の財産処分を考えている回答者が多い一方で、空家の処分等を急いでいない回答者も多いことが窺える。

4. 不良度判定調査による D 又は C 判定空家のアンケート調査結果

2. (3) における不良度判定結果のうち、D 又は C に判定された空家のアンケート調査結果を抽出して以下に示す。

D 又は C に判定された空家のアンケート回収状況について (n=98 通 複数所有者発送を含む)

	北東部	北部	東部	中北部	中部	西部	南部	合計
C判定(アンケート回答あり)	0	2	0	11	1	0	8	22
D判定(アンケート回答あり)	0	1	0	0	0	0	0	1
C判定(アンケート回答なし)	2	2	7	5	8	0	33	57
D判定(アンケート回答なし)	0	1	4	2	2	3	5	17



【分析結果】

- ・D 判定空家の約 9 割はアンケート回答がないことから、所有者の管理意識が低いことが考えられる。
- ・アンケート回答のあった D 又は C に判定された空家は、空家となった年数が浅いものが多く、所有者の多くが高齢化していることから、福祉施設への入居等により、老朽住宅が、近年空家になったことが考えられる。
- ・アンケート回答のあった D 又は C に判定された空家は、大規模修繕が必要な建物や居住不可の建物が 6 割以上となっており、回答者は不良状態を認識し、建て替えや解体処分等を検討していることが確認された。

5. 豊中市の空家の現状を踏まえた課題

①空家の適切な維持管理

- ・適正に維持管理されている空家が多いが、今後も空家が継続する場合を考慮して引き続き空家の維持管理に向けた啓発を行うこと考えられる。
- ・年数の浅い空家や利用意向が明確でない空家が多いため、利活用や流通促進等の啓発や相談体制の充実について検討が必要と考えられる。

②空家に対する利活用や必要な支援

- ・利用意向が未定の空家については、利活用や流通支援に向け、行政と民間団体等が連携した取り組みについて仕組みづくりの検討が必要と考えられる。
- ・解体費用等に困っている空家に対しては、引き続き除却費補助を活用することが考えられる。
- ・再建築が困難な空家の土地利用手法については、関係法令の適用状況等を確認した上で、新たな手法の必要性等について検討することが考えられる。

③特定空家等や適正な管理がされていない空家への対応

- ・空家を放置すると特定空家等になる可能性も考えられるため、指導や助言、法的手続き等の明確化が必要であると考える。

6. 今後の施策の方向性

令和 5 年度に予定している空家等対策計画策定に向けた検討の中で、5. に示す 3 項目の取り組み課題について議論・検討していく。