

令和3年度

天理市空家等実態調査
報告書

事業者名

(所在地) 〒634-0075 奈良県橿原市小房町9番32号
(事業者名) 特定非営利活動法人 空き家コンシェルジュ
(職・氏名) 代表理事 有江 正太
(電話番号) 0744-35-6211
(F A X) 0744-35-6211
(E-mail) akiyaconcierge@zeus.eonet.ne.jp

目次

1. 業務概要	1
2. 空家等実態調査業務	2
(1) 机上調査及び基本データの作成	2
(2) 現地外観目視調査及び不良度判定業務	3
(3) 所有者意向調査（アンケート調査）結果の整理	10
(4) 所有者意向調査（アンケート調査）結果を踏まえた現地外観目視調査結果の修正	21
3. まとめ	26
(1) 空き家が地域に与える影響	26
(2) 空き家に係る課題	27

1. 業務概要

本業務は天理市の空家等の実態を把握し、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年号外法律第127号。以下「空家特措法」という。）に基づき、空家等の実態調査及び空家等に関するデータベースの更新を行うことで、天理市の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に実施した。

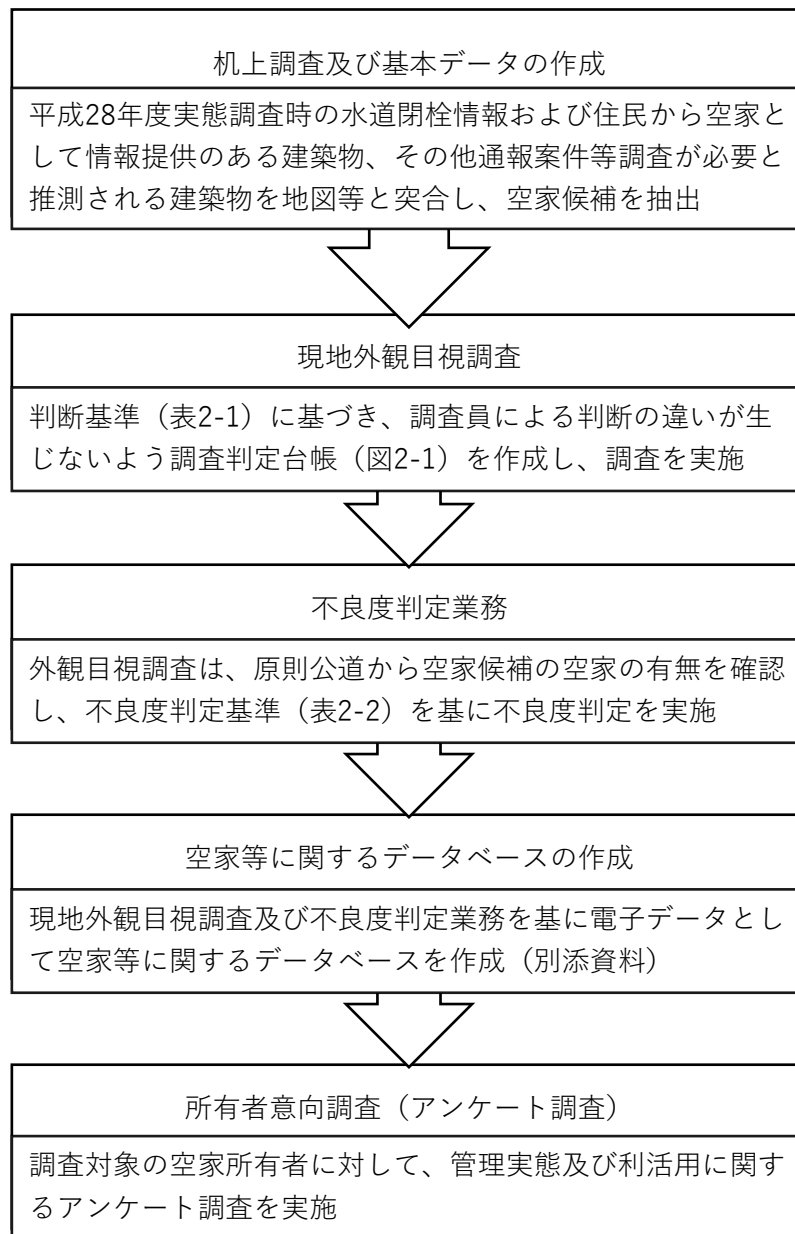


図 1-1 空き家実態調査フロー

2. 空家等実態調査業務

(1) 机上調査及び基本データの作成

平成 28 年度実態調査時の水道閉栓情報および住民から空家として情報提供のある建築物及びその他通報案件等調査が必要と推測される建築物を地区等と突合し、空家候補（調査対象）を抽出した。

表 1-1 調査対象物件（大字・校区别）

丹波市校区		井戸堂校区		二階堂校区		福住校区	
川原城町	90	合場町	5	荒蒔町	10	長滝町	2
御経野町	2	九条町	6	稲葉町	1	福住町	18
杣之内町	9	小島町	1	庵治町	37	山田町	22
田町	16	西井戸堂町	4	嘉幡町	12		
丹波市町	50	東井戸堂町	16	二階堂上ノ庄町	36		
藤井町	0	備前町	4	二階堂南菅田町	3		
勾田町	25	吉田町	0	二階堂北菅田町	13		
守目堂町	21						
小計	213	小計	36	小計	112	小計	42
山の辺校区		前栽校区		朝和校区		櫛本校区	
石上町	27	岩室町	3	乙木町	5	櫛本町	88
岩屋町	0	上総町	3	萱生町	3	蔵之庄町	22
内馬場町	1	喜殿町	14	岸田町	12	中之庄町	4
上仁興町	0	小田中町	2	佐保庄町	3	檜町	9
下仁興町	1	指柳町	6	三昧田町	10	森本町	8
杣之内町(木堂)	1	小路町	14	成願寺町	6	和爾町	16
滝本町	6	杉本町	18	園原町	0	小計	147
田部町	36	前栽町	14	竹之内町	3		
菅原町	9	田井庄町	8	中山町	8	柳本校区	
豊井町	14	富堂町	17	永原町	6	海知町	2
豊田町	6	中町	13	長柄町	35	渋谷町	3
布留町	4	平等坊町	10	新泉町	20	遠田町	7
別所町	9	南六条町	10	西長柄町	23	檜垣町	9
三島町	28			兵庫町	9	武蔵町	3
				福知堂町	2	柳本町	149
小計	142	小計	132	小計	145	小計	173
全体調査対象件数						1142 件	

(2) 現地外観目視調査及び不良度判定業務

外観目視による空家の判断基準（表 2-1）及び外観目視による不良度判定基準（表 2-2）に基づき作成した調査判定台帳（図 2-1）を用い、現地外観目視調査及び空家の不良度判定を実施した。

表 2-1 外観目視による空家の判断基準

	判定基準
①	外観が明らかに廃家（窓ガラス等の破損、瓦等が落ちている）となっており、住める状態ではない。
②	郵便受けに大量の郵便物やチラシ等が溜まっている。
③	電気メーター、ガスメーターが取り外されている。又は動いていない。
④	建築物（敷地内）に不動産会社売却などの案内看板がある。
⑤	表札がなくかつ雨戸を閉め切っている。又はカーテンがない。
⑥	敷地の管理をされていない。
⑦	車庫、駐車場の管理がされていない。
⑧	その他（近隣住民からの情報等）

表 2-2 外観目視による不良度判定基準

不良度ランク	判定基準
A	外観上問題なし、利活用可能と思われる建築物
B	外観上一部補修が必要と思われるが、利活用可能と思われる建築物
C	外観上複数個所の補修必要、利活用可否の判断が必要な建築物
D	外観上利活用できないと判断できる建築物
判定不可	該当物件解体済又は敷地内に入らないと物件確認ができない建築物

外観目視調査票

R3年度天理市調査
-[1/3]

調査管理番号	地図番号	調査日	月	日		
空き家判定	不良度判定	赤	青	黄	判定不可	調査員
調査経緯	0 水道閉栓	0 地域情報	0 管理不全	0 現地	判定員	
事前情報等						

敷地および敷地内の付属物等						
擁壁	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0 ひび割れ	0 錆び	0 膨らみ・変形	0 確認不可
看板等	8	13	0 剥離	0 店鋪表示	0 その他	0 確認不可
駐車場	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0 問題無	0 一部破損	0 接続部等主要部分の破損	0 崩落
車・自転車等	7	<input checked="" type="checkbox"/>	0 有	0 スペース有	0 無	0 確認不可
ごみ等	6	18	0 問題無	0 一部堆積	0 全体的に堆積	0 越境
雑草(下草)	6	16	0 問題無	0 一部繁茂	0 全体的に繁茂	0 越境
低木(2m以下)	6	16	0 問題無	0 一部繁茂	0 全体的に繁茂	0 越境
高木	6	17	0 問題無	0 一部繁茂	0 全体的に繁茂	0 越境
侵入防止措置	1	<input checked="" type="checkbox"/>	0 有	0 無	0 無	0 確認不可
門・塀・柵	<input checked="" type="checkbox"/>	15	0 問題無	0 一部破損	0 接続部等主要部分の破損	0 崩落
郵便受け	3	<input checked="" type="checkbox"/>	0 問題無	0 溢れている	0 腐がれている	0 無
表札	1	<input checked="" type="checkbox"/>	0 有	0 無	0 無	0 確認不可
電気メーター	4	<input checked="" type="checkbox"/>	0 動いている	0 動きなし	0 無	0 確認不可
ガスメーター	5	<input checked="" type="checkbox"/>	0 動いている	0 動きなし	0 ガスボンベ無	0 ノート無

建築物等						
建築物	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0 戸建(棟)	0 長屋(戸)	0 無	0 確認不可
建築物の傾き	<input checked="" type="checkbox"/>	10	0 問題無	0 傾向有	0 明らかに有	0 崩壊
規模	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0 平屋	0 2階	0 3階	0 その他()
主用途	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0 住居	0 店舗	0 事務所	0 その他()
主構造	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0 木造	0 鉄骨造	0 RC造	0 その他()
屋根	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0 瓦	0 トタン・スレート	0 その他()	
ひさし・軒	2	11	0 問題無	0 一部破損	0 ズレ有	0 崩落
雨樋	<input checked="" type="checkbox"/>	13	0 問題無	0 一部破損	0 主要部破損	0 崩落
外壁	<input checked="" type="checkbox"/>	12	0 問題無	0 一部破損	0 接続部破損	0 崩落
建具・ガラス	1	14	0 問題無	0 一部破損	0 ひび割れ等	0 崩落
雨戸	2	<input checked="" type="checkbox"/>	0 開放	0 閉まっている	0 破損個所有	0 無
窓	2	<input checked="" type="checkbox"/>	0 開放	0 閉まっている	0 破損個所有	0 無
カーテン	2	<input checked="" type="checkbox"/>	0 開放	0 閉まっている	0 破損個所有	0 無

その他	
調査員判定	9 確認不可箇所が多く、判定基準を満たさないが総合的に空き家と判断。 19 総合的に見て不良度に加算が必要と判断。(悪い=1、非常に悪い=2)
コメント	

外観目視調査票

R3年度天理市調査
-[2/3]

調査管理番号	地図番号	調査日	月	日		
空き家判定	不良度判定	赤	青	黄	判定不可	調査員
調査経緯	0 水道閉栓	0 地域情報	0 管理不全	0 現地	判定員	
事前情報等						

建築物				
1 前面	前面	側面(右)	側面(左)	裏側
2 側面(右)				
3 側面(左)				
4 裏側	1	2	3	4

敷地内の付属物等				
5 擁壁	擁壁	看板	侵入防止措置	門・塀・柵
6 看板				
7 侵入防止措置				
8 門・塀・柵	郵便受け	表札	電気メーター	ガスメーター
9 郵便受け				
10 表札				
11 電気メーター				
12 ガスメーター				

敷地等				
13 駐車場	駐車場	車・自転車等	ごみ等	雑草(下草)
14 車・自転車等				
15 ごみ等				
16 雑草(下草)				
17 低木(2m以下)	低木(2m以下)	高木	主構造	屋根
18 高木				

建築物等				
19 主構造	ひさし・軒	雨樋	傾斜	外壁
20 屋根				
21 ひさし・軒				
22 雨樋				
23 傾斜				
24 外壁				
25 建具・窓	建具・窓	雨戸	その他 気になる箇所が あれば	その他 気になる箇所が あれば
26 雨戸				
27	25	26	27	28
28				

外観目視調査票

R3年度天理市調査
-[3/3]

空き家判定

建物

- 1 出入口
- 2 外観
- 3 郵便受け
- 4 電気メーター
- 5 ガスメーター

敷地

- 6 草木の繁茂
- 7 駐車場
- 8 看板等
- 9 調査員判定

→ 「建物3つ以上かつ敷地およびその他1つ以上」に該当するため空き家である

→ 「電気メーター無し」に該当するため空き家である

→ 確認不可箇所が多い等の事由で上記基準には満たないが、明らかに空き家である

→ 利用中(居住中・定期利用)

→ 工事中

→ 解体済(更地)

→ 不明(確認不可)

不良度判定

建物主要箇所

- 10 建築物の傾斜
- 11 屋根
- 12 外壁

その他

- 13 附属物
- 14 建具等
- 15 塀・柵等
- 16 雑草・低木
- 17 高木
- 18 ごみ等

→ 建物主要箇所にD判定が1つでもあれば、D判定とする

→ 10~12の平均(A=1、B=2、C=3、D=4)

→ 10~18の平均(A=1、B=2、C=3、D=4)

→ 判定不可件数

→ 調査員不良度加算

→ 不良度判定結果

※マーク意味
○：判定項目に該当あり -：判定項目に該当なし ?：確認不可

図 2-1 調査判定台帳

現地外観目視調査により、空き家であると判断した物件（うち 41 件は同一物件と判断したため件数からは除外している）の調査結果は下記のとおり。

表 2-3 空き家の分布状況（校区別）

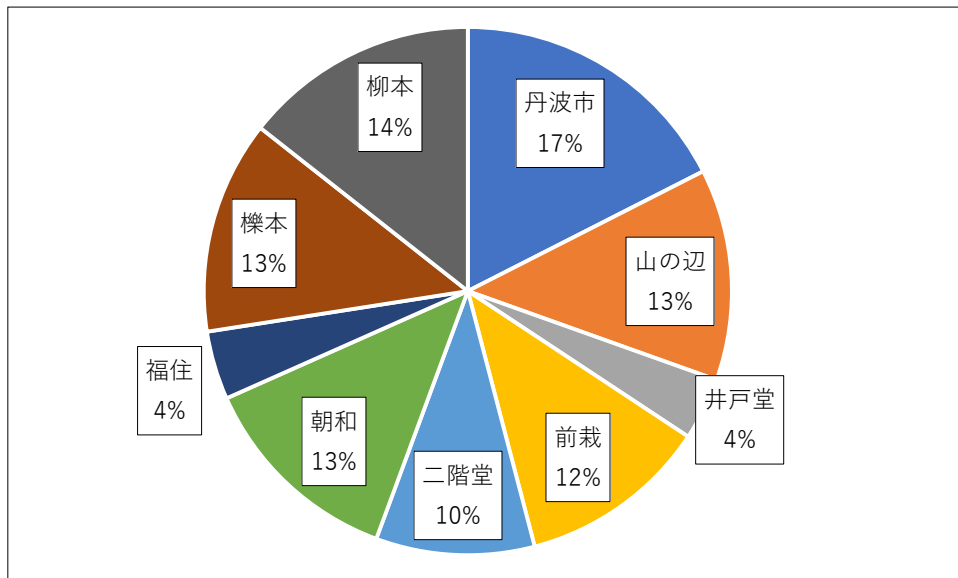
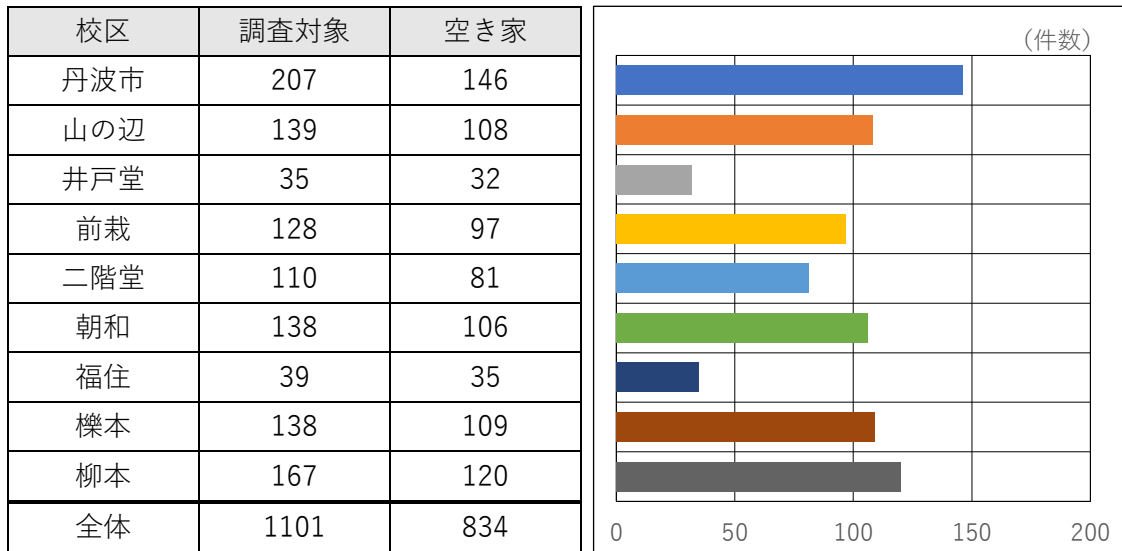


図 2-2 空き家の分布状況（校区別）

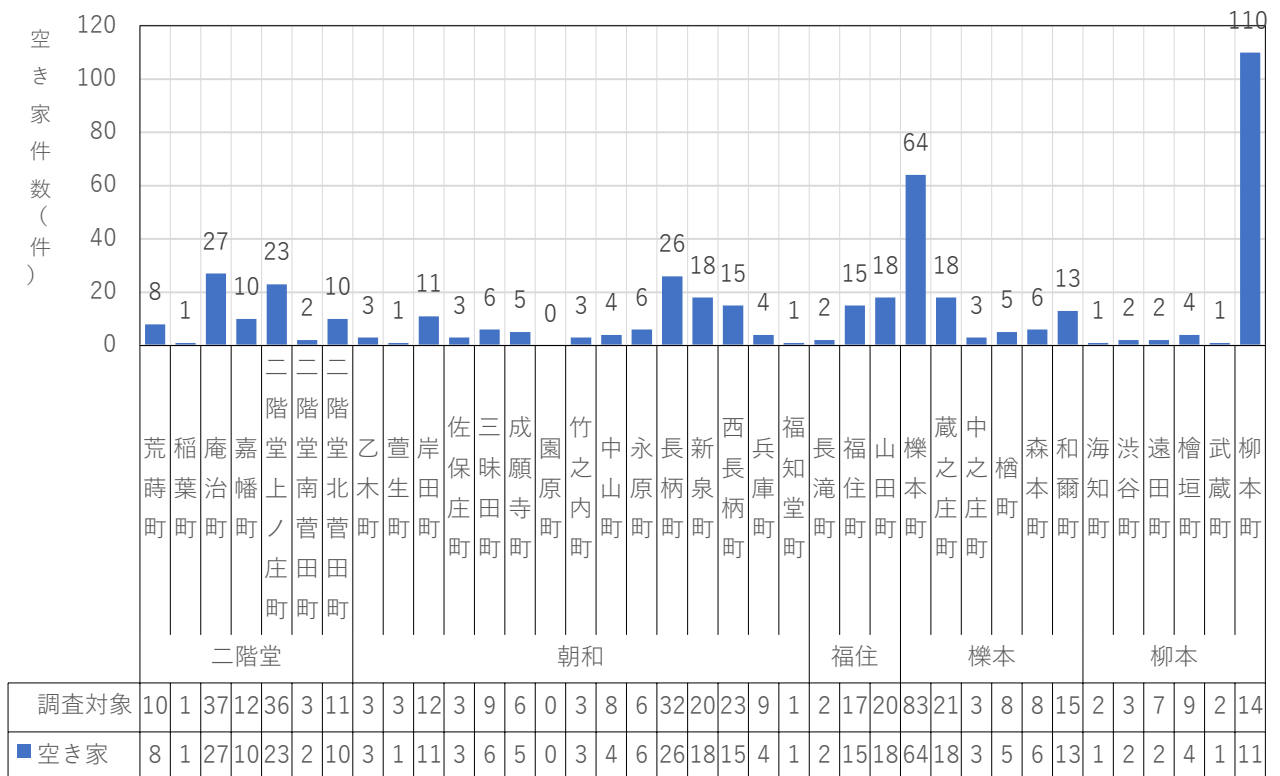
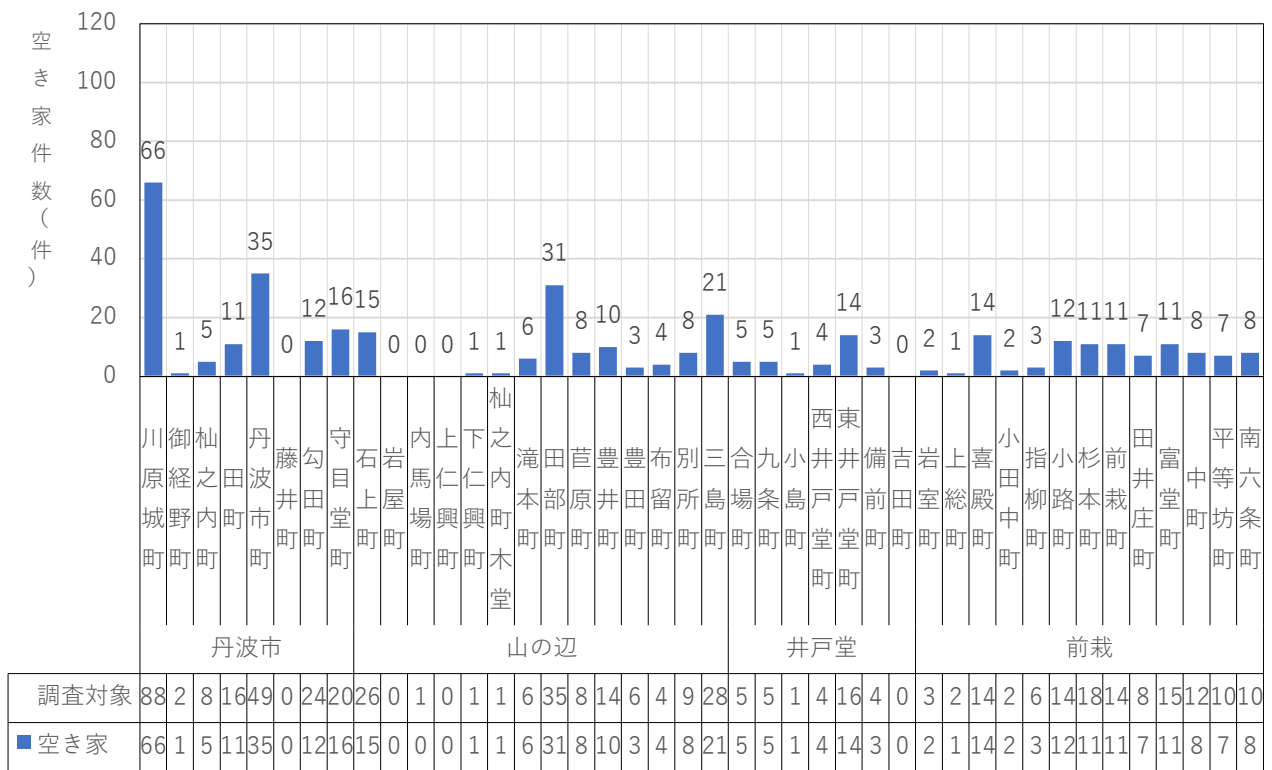


図 2-3 空き家の分布状況（大字・校区別）

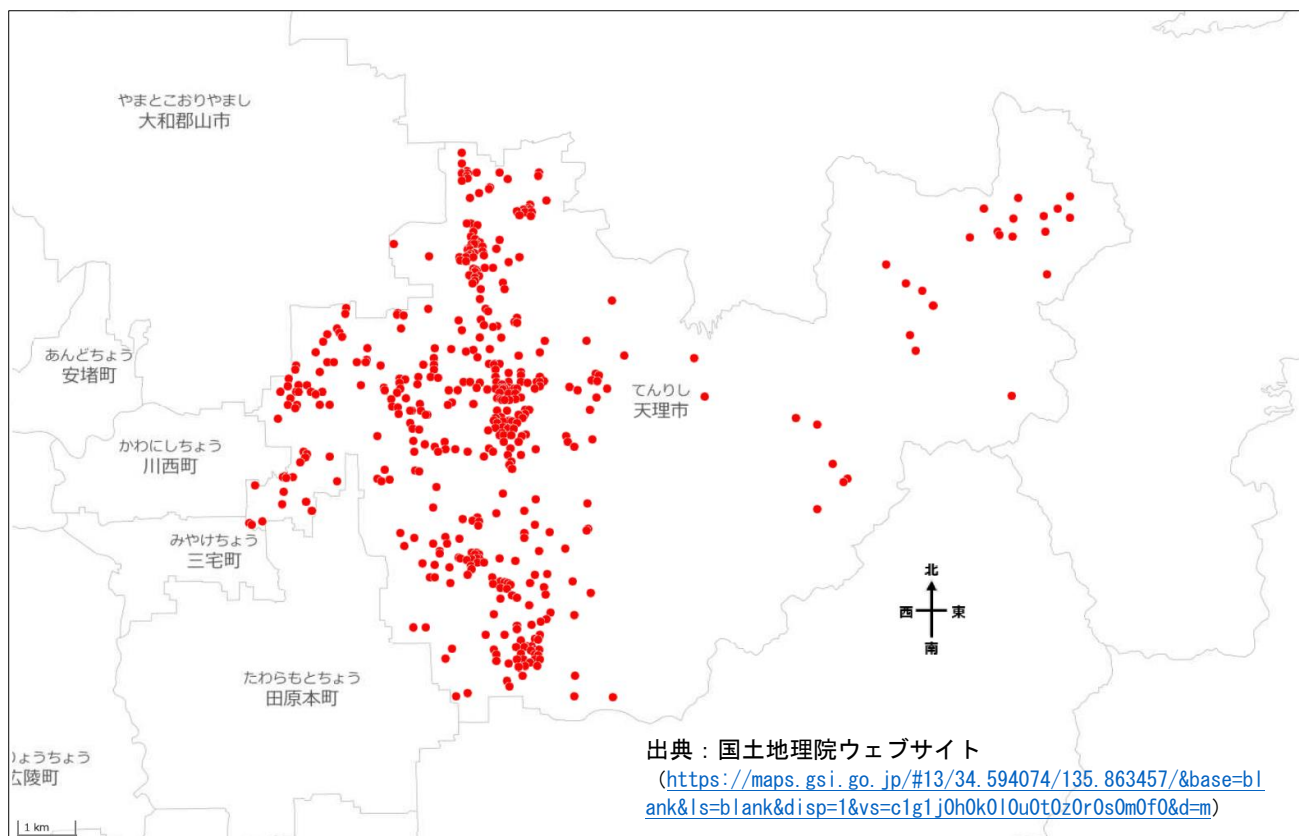


図 2-4 空き家の分布図

表 2-4 空き家率

天理市住宅戸数*	空き家	空き家率
28,820	834	2.89%

* 平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 全国・都道府県・市区町村 天理市 住宅【戸数】総数より

表 2-5 外観目視による不良度判定結果

校区	調査対象	空き家	空き家の不良度ランク				
			A	B	C	D	判定不可
丹波市	207	146	53	56	32	5	0
山の辺	139	108	36	44	16	12	0
井戸堂	35	32	14	15	1	2	0
前栽	128	97	35	40	18	4	0
二階堂	110	81	41	33	7	0	0
朝和	138	106	50	35	19	2	0
福住	39	35	9	12	12	2	0
櫛本	138	109	28	40	32	9	0
柳本	167	120	58	40	16	5	1
全体	1101	834	324	315	153	41	1

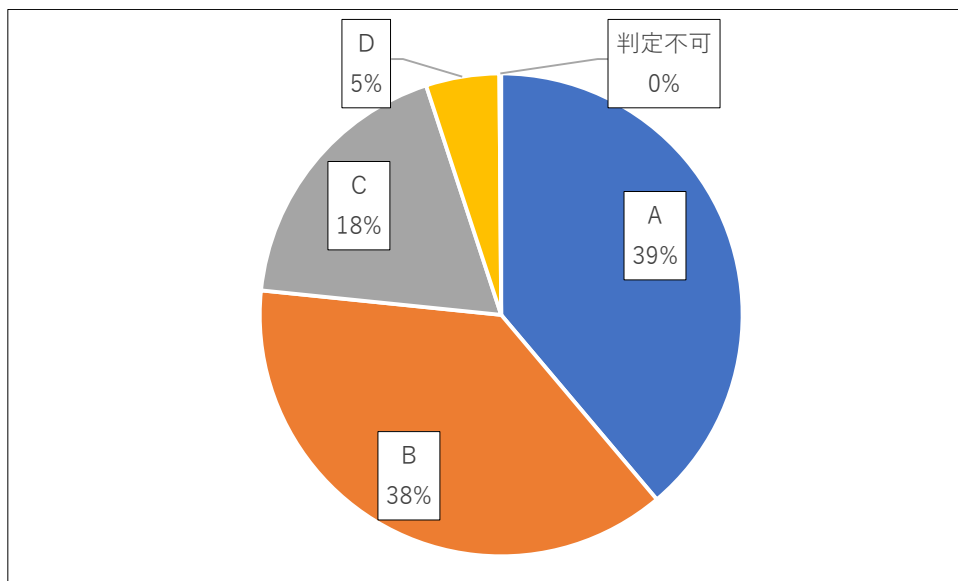


図 2-5 外観目視による不良度判定結果（割合）

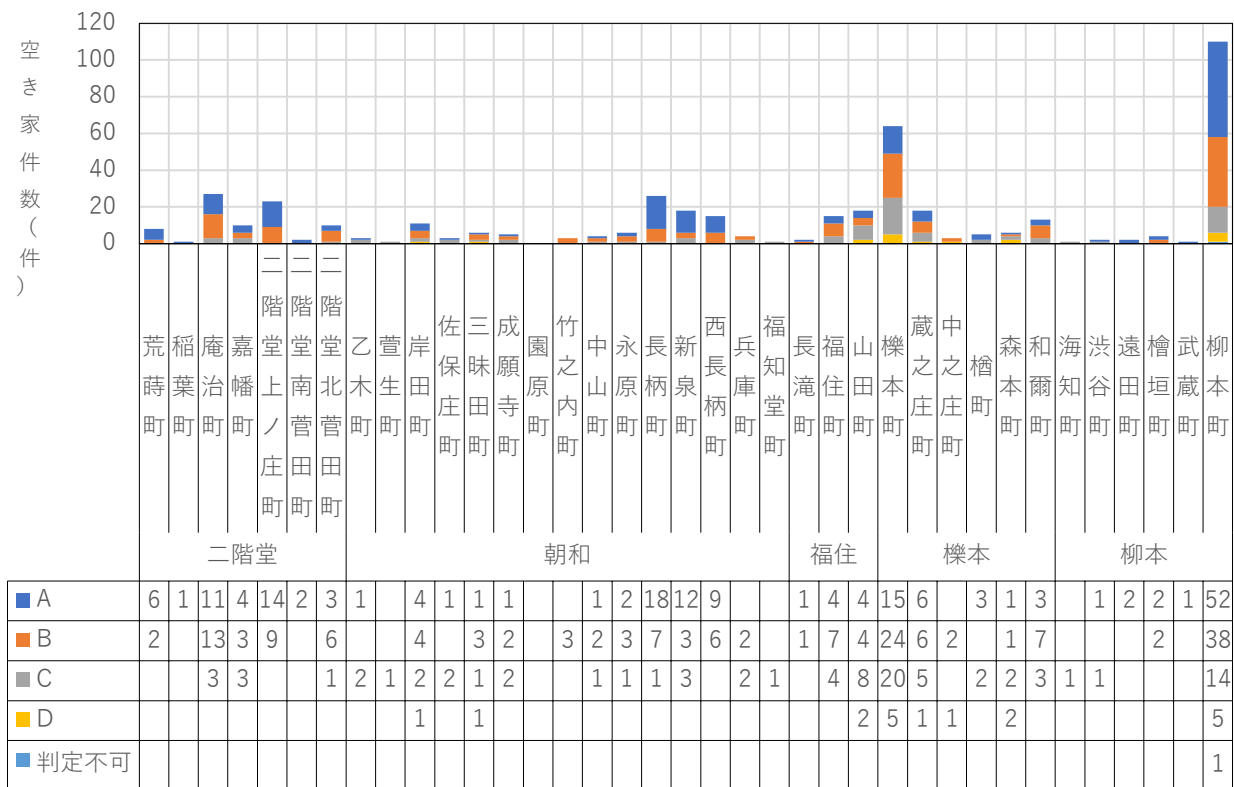
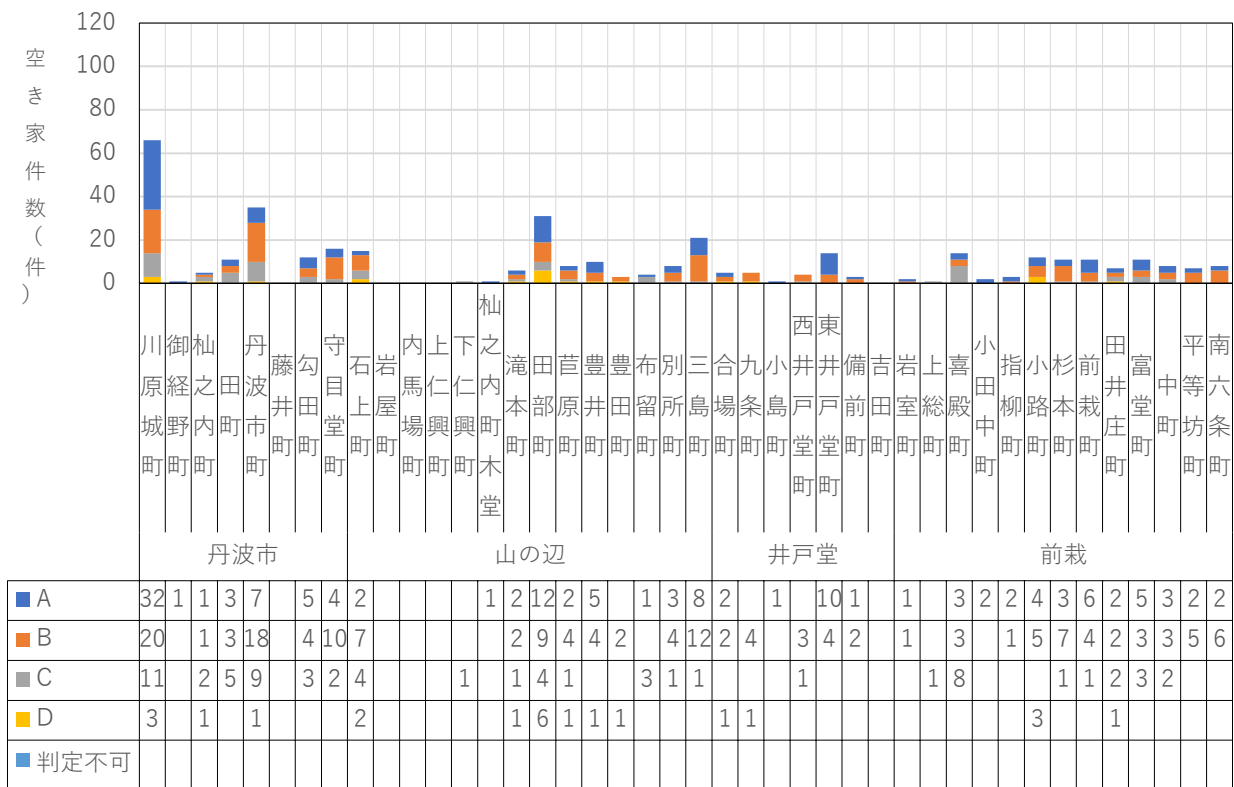


図 2-6 空き家の基本情報・用途（大字別）

(3) 所有者意向調査（アンケート調査）結果の整理

現地外観目視調査の結果を基に天理市が発送・回収を行った 675 件の空き家の所有者に対する管理実態及び利活用に関するアンケート調査の結果は以下の通りである。

①アンケート送付・返送状況

表 3-1 アンケートの送付・返送状況

校区	送付数	未到達数	返送数	返送率*
丹波市	110 (1)	8	45 (0)	44%
山の辺	74 (7)	5	30 (3)	43%
井戸堂	31 (0)	1	14 (0)	47%
前栽	81 (2)	2	34 (1)	43%
二階堂	73 (0)	1	35 (0)	49%
朝和	90 (2)	8	37 (1)	45%
福住	34 (0)	3	8 (0)	26%
櫟本	85 (1)	5	33 (0)	41%
柳本	114 (4)	7	55 (2)	51%
全体	692 (17)	40	291 (7)	45%

* 送付数のうち現地外観目視調査時に 1 つの対象として扱っていた建物で、複数所有者がいる等の理由で、追加でアンケートを送付した件数を () 内に記載

* 返送率は送付数から未到達数を引いた実送付件数を分母に算出。

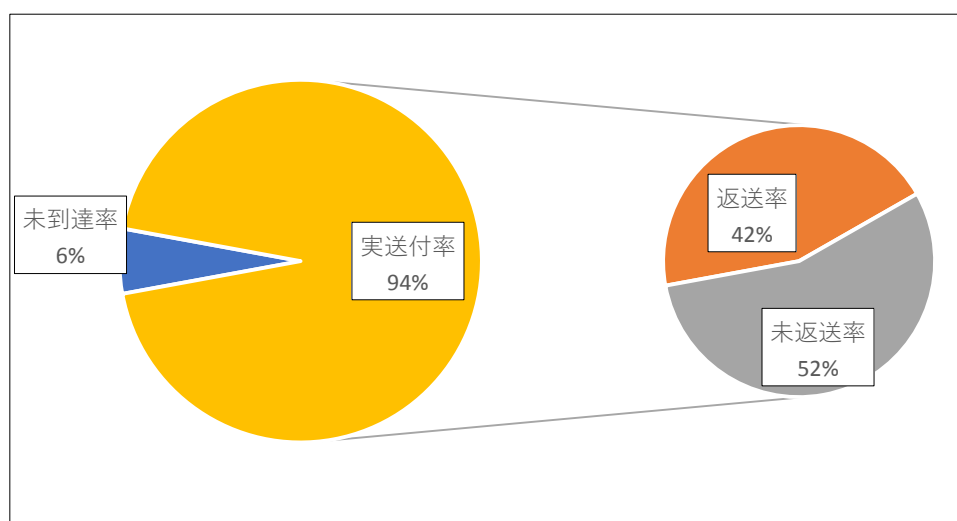


図 3-1 アンケート返送率

②アンケート調査結果

返送のあったアンケート（計 291 件）の設問ごとの回答集計結果は以下のとおり。（N=291、※複数回答ありの場合除く）

お願い) アンケート回答における該当物件に関する前提認識の確認

その建物に日常的に人が居住している（空き家ではない）	84 件	29%
その建物は共同住宅で、1 世帯でも居住している入居者がいる	14 件	5%
その建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）	16 件	5%
その建物に心当たりがない	4 件	1%
無回答	173 件	59%
合計	291 件	100%

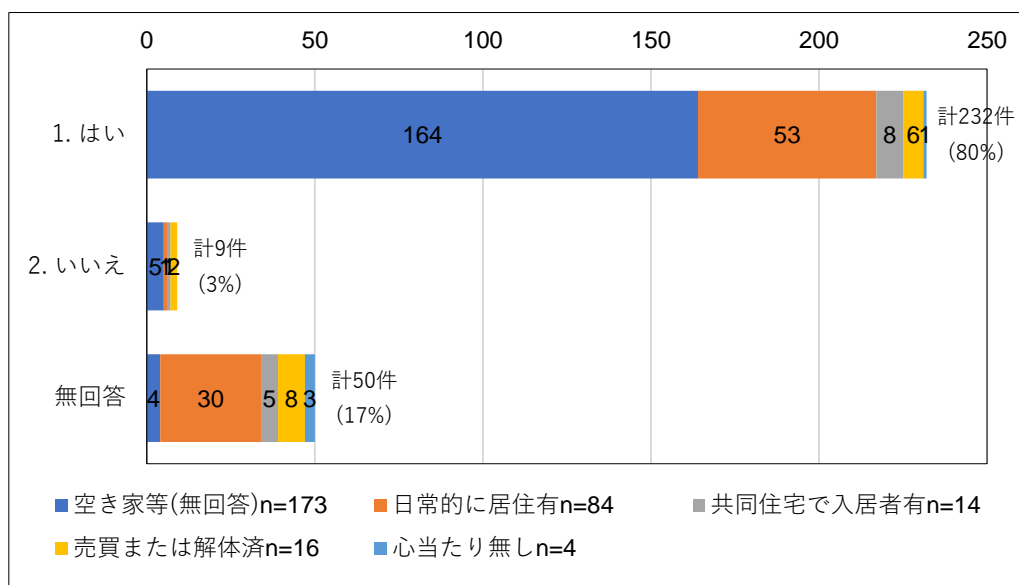
※以下、集計結果内訳の表記については下記の通りとする

- ・その建物に日常的に人が居住している（空き家ではない） ⇒ 日常的に居住有
- ・その建物は共同住宅で、1 世帯でも居住している入居者がいる ⇒ 共同住宅で入居者有
- ・その建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した） ⇒ 売買または解体済
- ・その建物に心当たりがない ⇒ 心当たり無し
- ・無回答 ⇒ 空き家等（無回答）

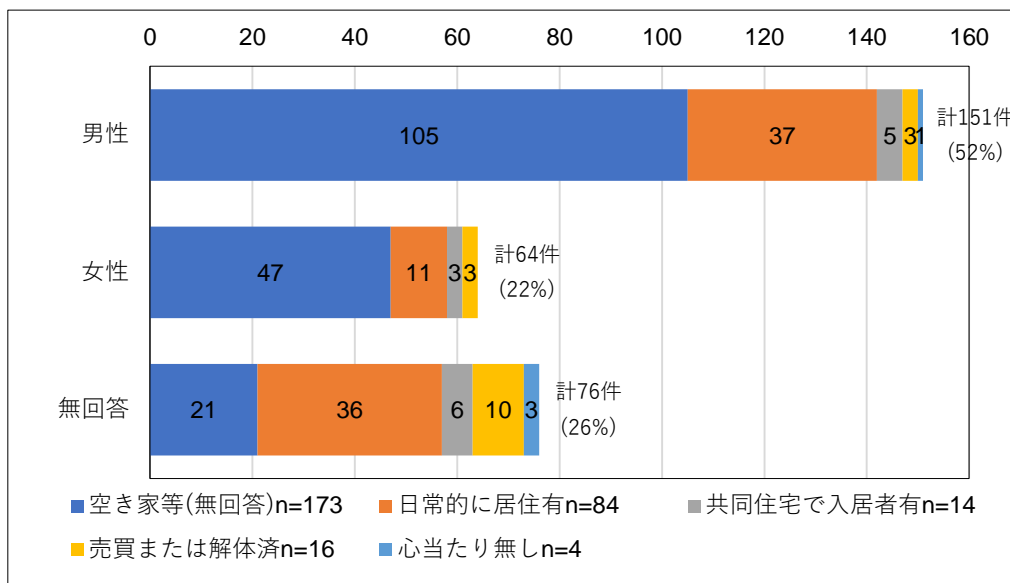
問 1) 回答者の属性

回答者の大多数は物件の所有者もしくは親族の方であり、約半数が 60 代および 70 代であった。

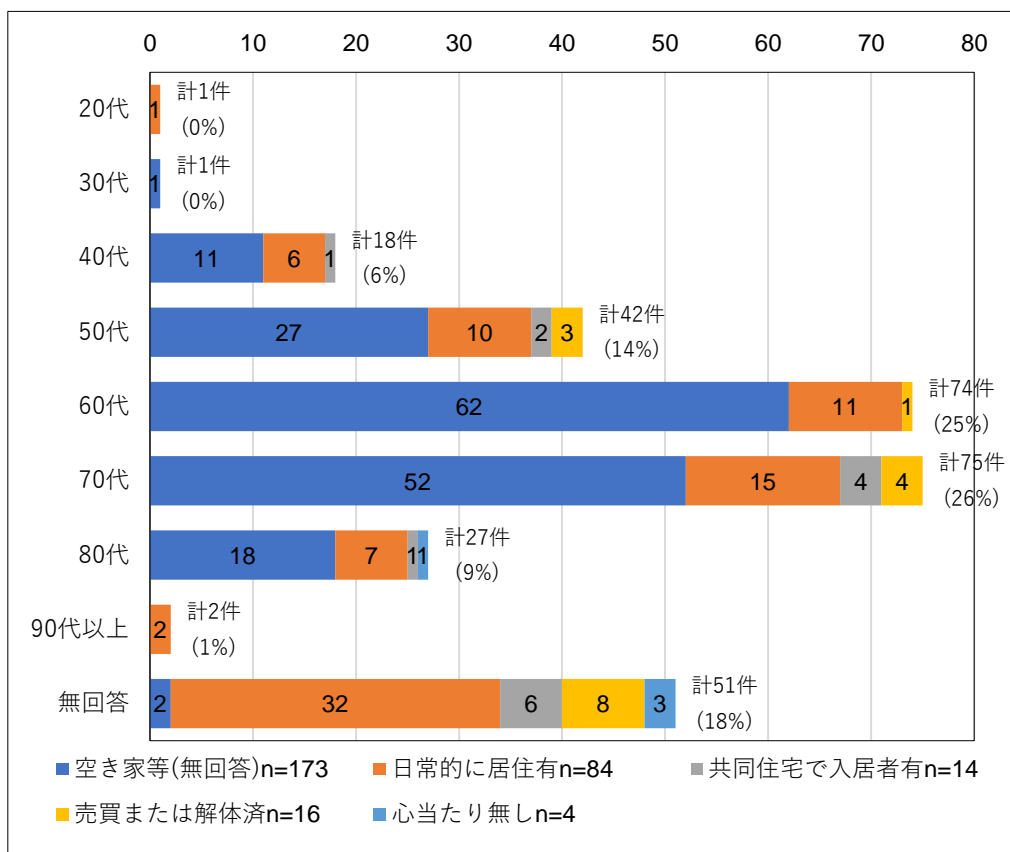
問 1-1 ご回答者は本物件の所有者もしくは親族の方ですか？



問 1-2 ご回答者の性別



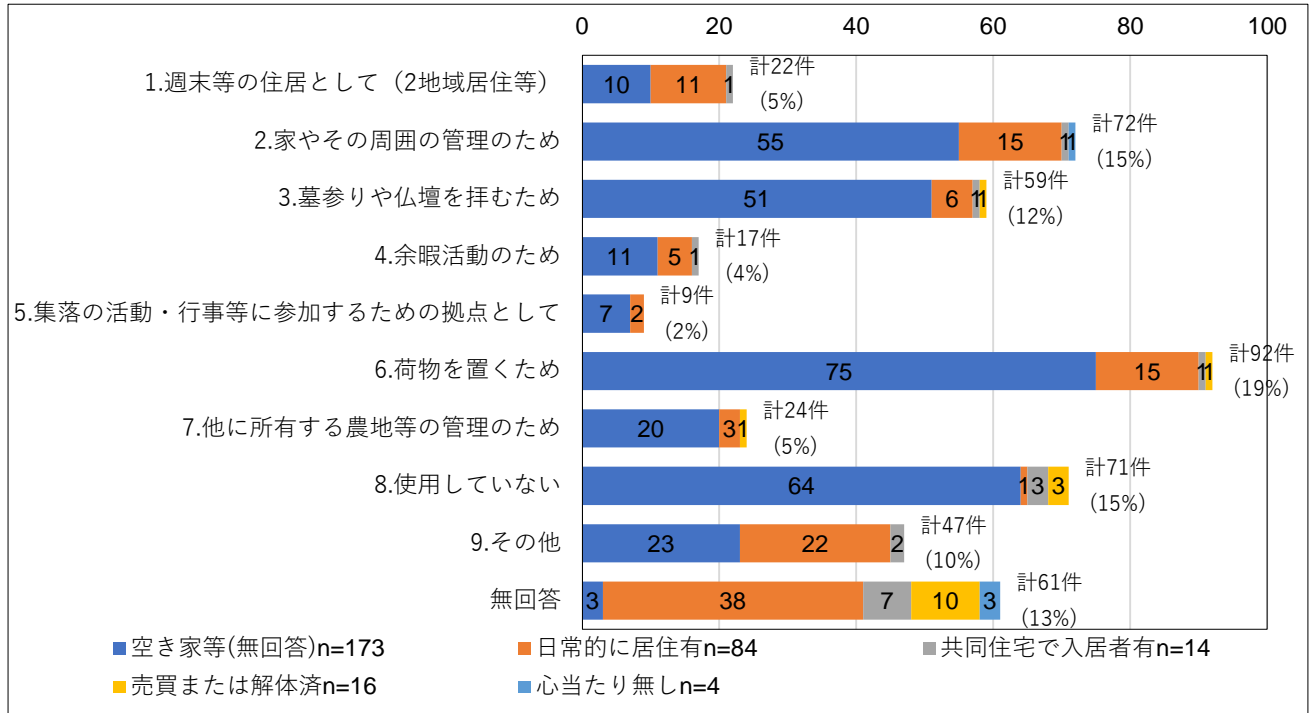
問 1-2 ご回答者の年齢



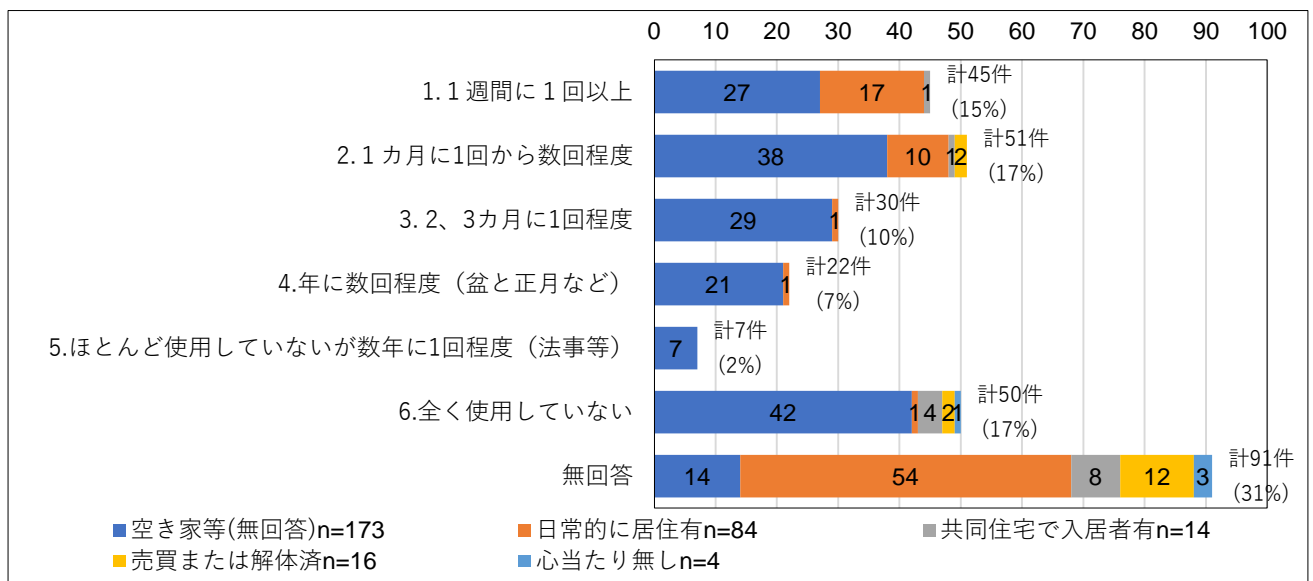
問2) 物件の使用状況

物件の使用方法として、「荷物を置くため」「家やその周囲の管理のため」「使用していない」の回答が比較的多く、使用頻度は「1か月に1回から数回程度」「全く使用していない」の回答が多いという結果になった。また、物件を日常的に使用しなくなった理由としては「居住者が死亡のため」が81件と最も多い結果となった。

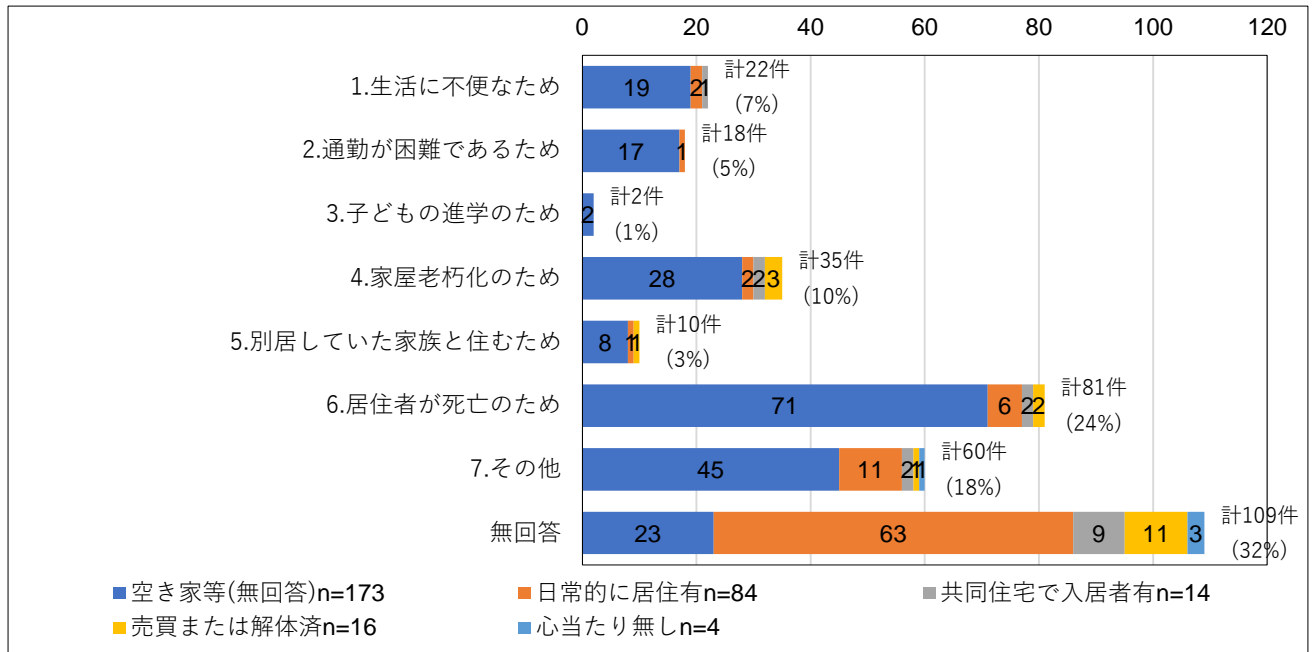
問2-1 物件を、どのようにご使用されていますか？（※複数回答あり）



問2-2 物件を、どれくらいの頻度でご使用(帰郷等)されていますか？（※複数回答あり）



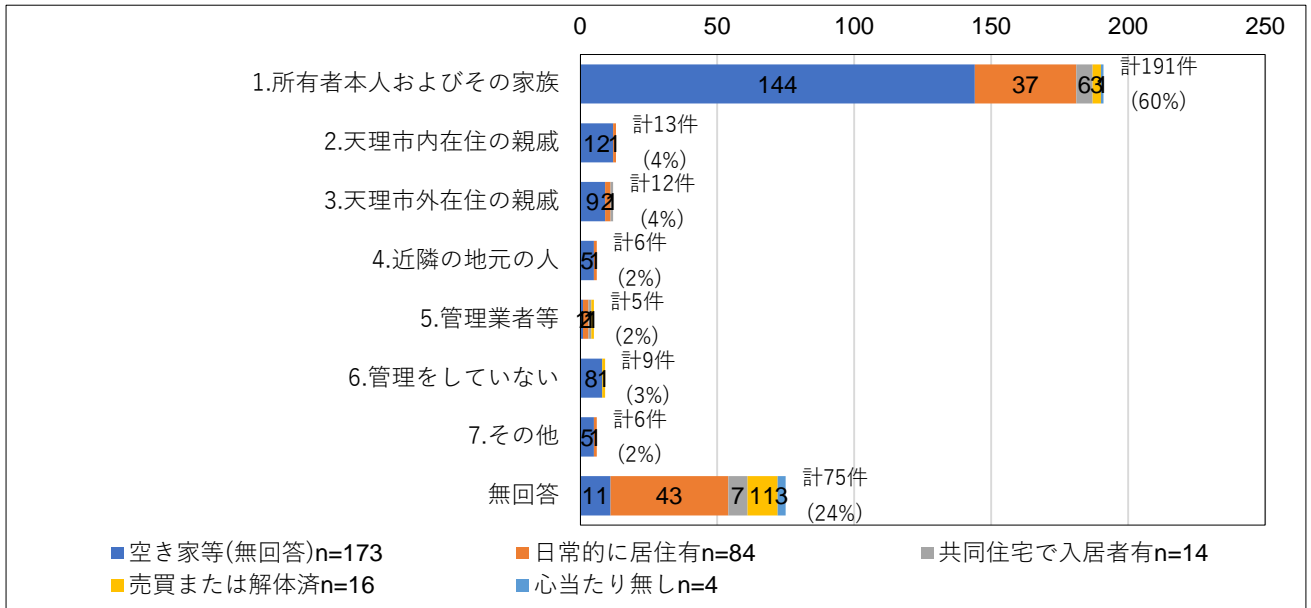
問 2-3 物件を日常的にご使用されなくなった理由はなぜですか？（※複数回答あり）



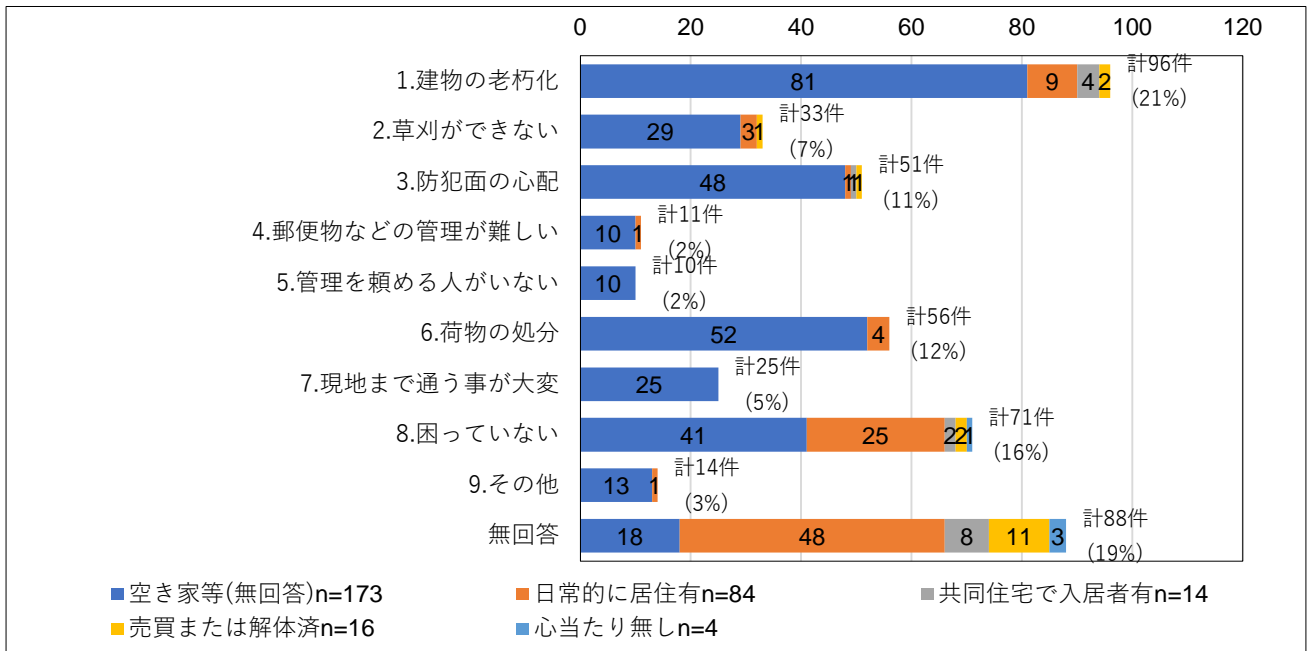
問3) 物件の管理について

物件の管理は「所有者本人およびその家族」でされているという回答が約6割であった。また、管理で困っている点は「建物の老朽化」の回答が最も多く、次いで「荷物の処分」「防犯面の心配」が多い結果となった。

問3-1 物件の管理はどなたがされていますか？（※複数回答あり）



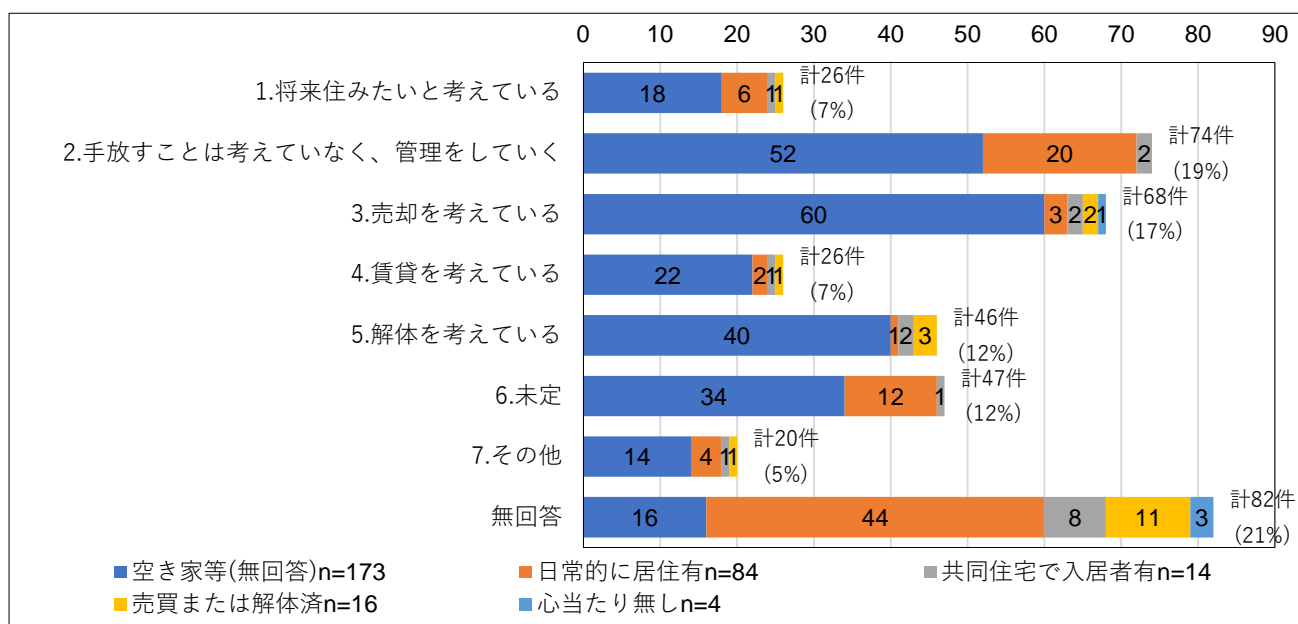
問3-2 物件の管理で困っている事はありませんか？（※複数回答あり）



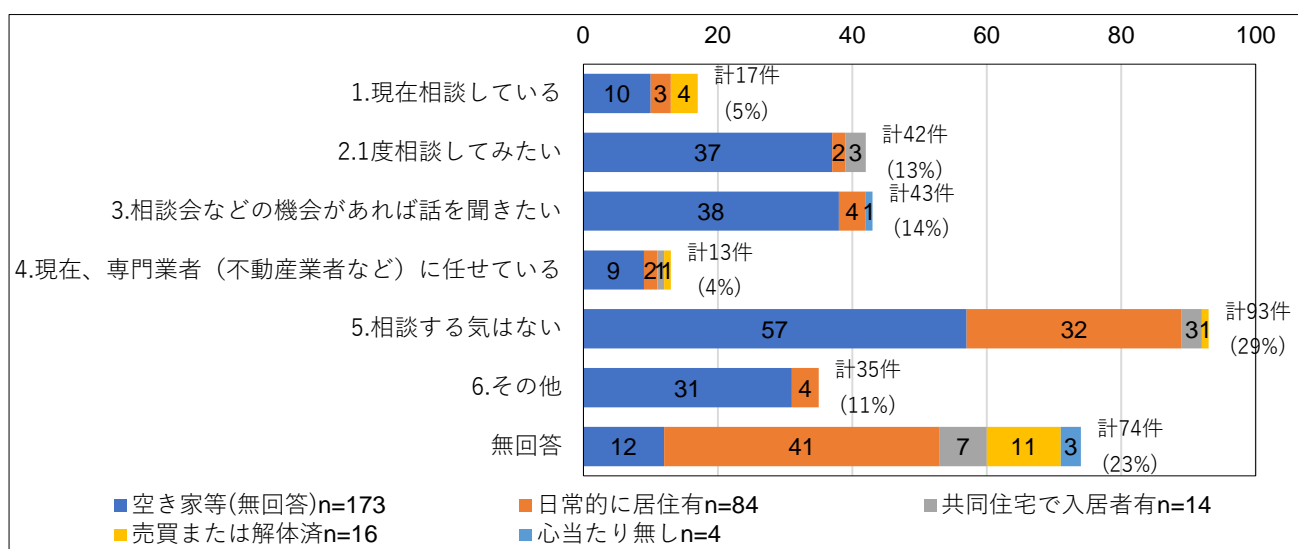
問4) 物件の今後について

物件の今後について空き家等（無回答）に該当する方からの回答では「売却を考えている」が最も多く、全体で見ると「手放すことは考えていなく、管理をしていく」「売却を考えている」との回答が多かった。一方で、専門家への相談に関しては「相談する気はない」が最も多い状況であったものの、「1度相談してみたい」「相談会などの機会があれば話を聞きたい」との回答が合わせて85件となった。また、物件の懸念点として理由はさまざまであるが「荷物や生活用品が残っており整理ができない」ことが最も多く回答された。

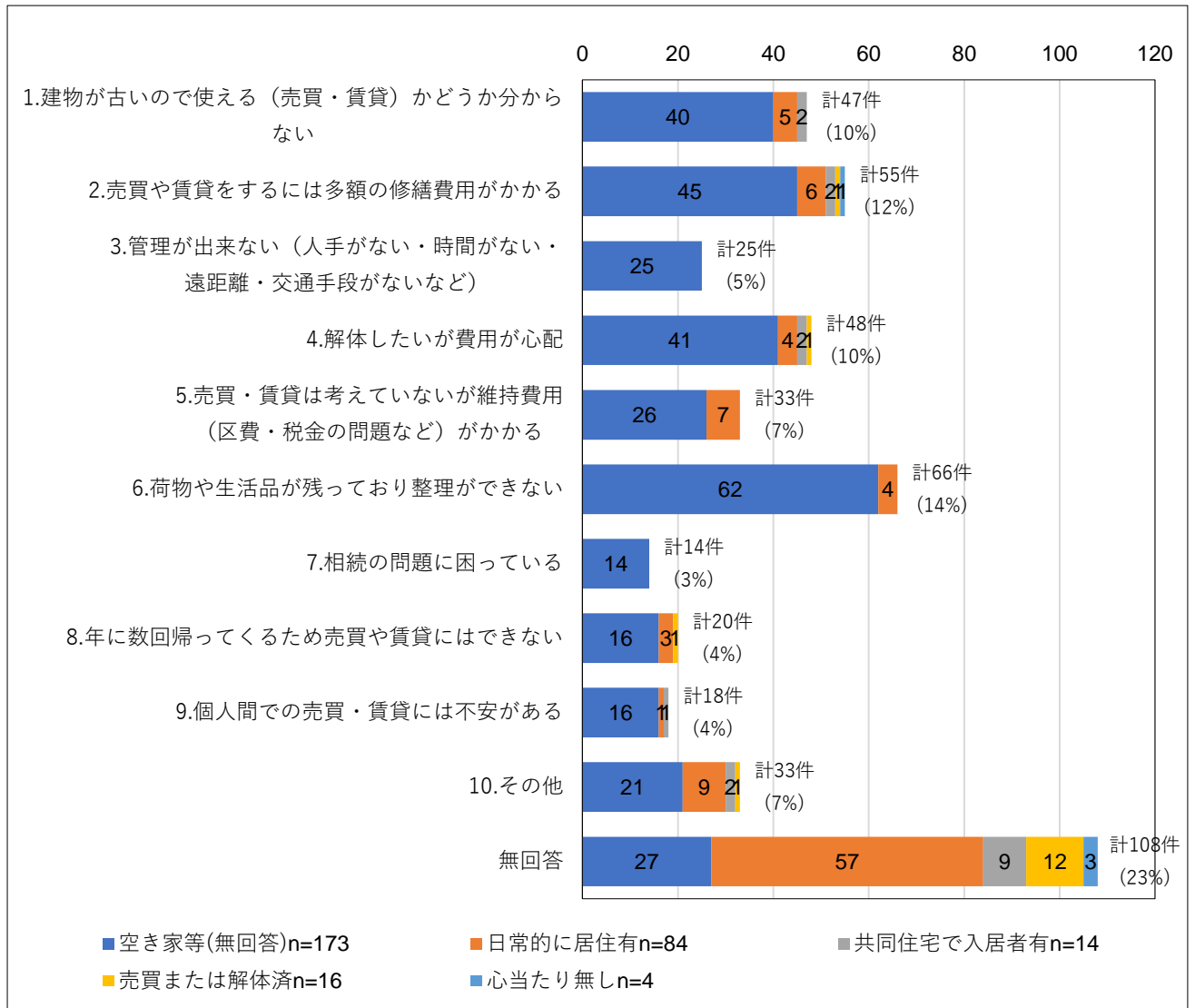
問4-1 現在、物件についてのご要望はお持ちですか？（※複数回答あり）



問4-2 物件の管理や今後について専門家へ相談したことはありますか？（※複数回答あり）



問 4-3 物件について、下記選択肢に当てはまることはありますか？（※複数回答あり）

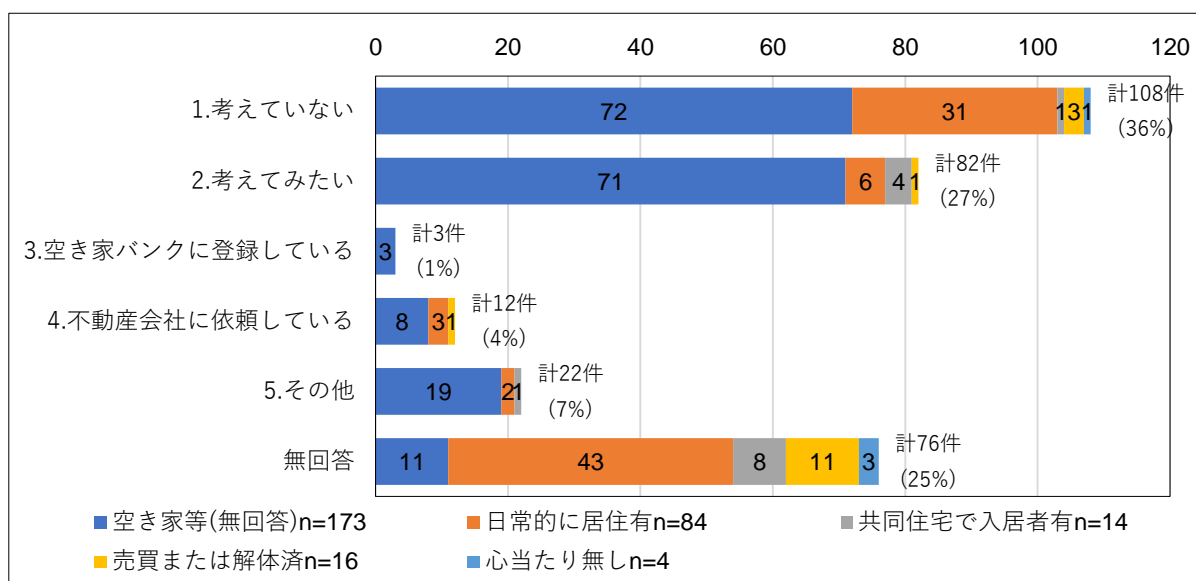


問5) 物件の利活用(賃貸・売買)について

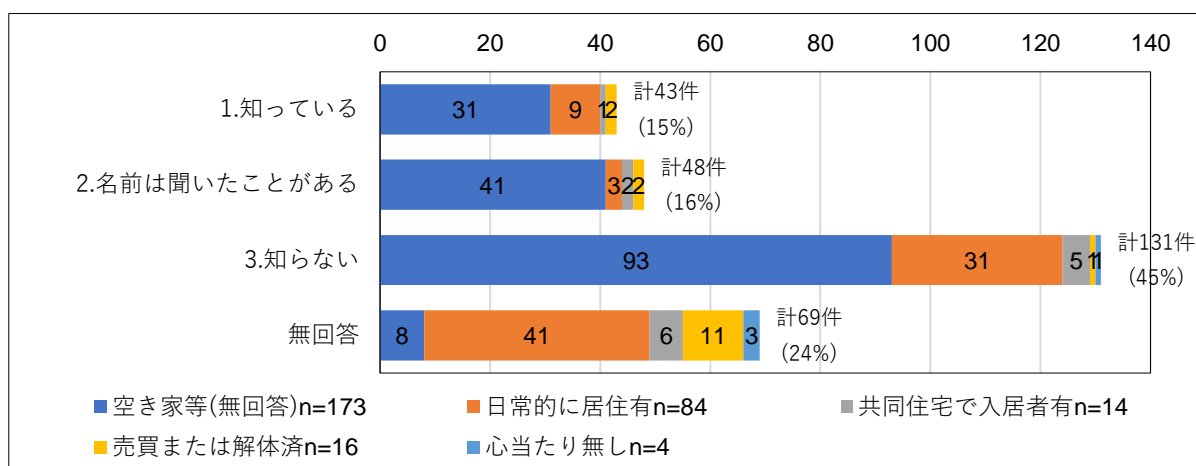
物件の利活用については「考えていない」の回答が最も多かったものの、空き家等(無回答)に該当する方の回答をみると、「考えてみたい」が71件と「空き家バンクに登録している」が3件、「不動産会社に依頼している」が8件で半数近くの方が何等かの利活用を検討されている。

また、天理市空き家バンクの認知度は「知っている」「名前を聞いたことがある」との回答が全体の3割であった。アンケートの中には今回のアンケートで知ることが出来たと回答して頂いているものもあった。

問5-1 物件の利活用(賃貸・売買)を考えますか？(※複数回答あり)



問5-2 天理市空き家バンク制度をご存じですか？(※複数回答あり)

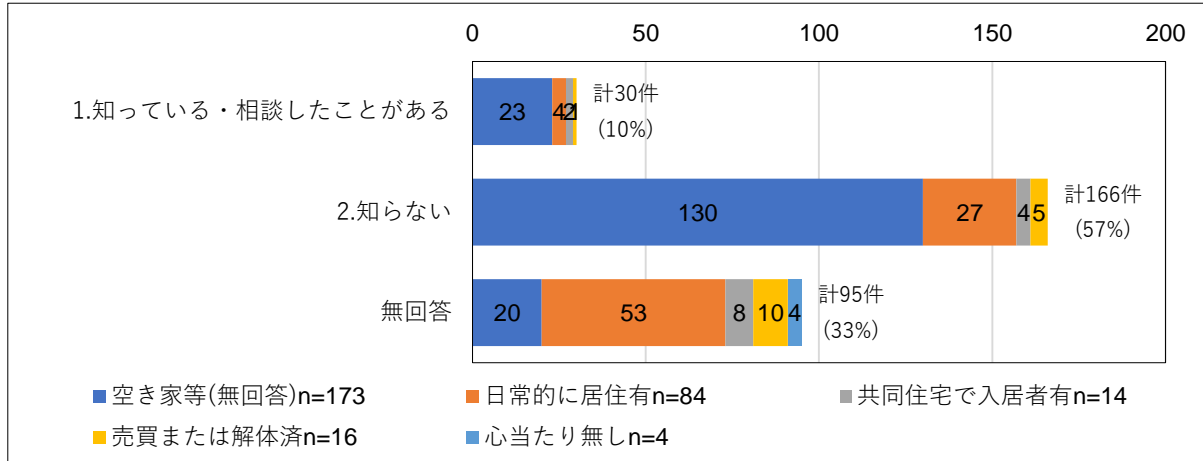


問6) 物件のご相談について

特定非営利活動法人空き家コンシェルジュの認知度は1割程度であった。

また、問6-2(空き家相談窓口でのご相談や空き家バンクのお問合せをご希望される方ご興味のある方はご連絡させていただきますので連絡先をご記入下さい。)で連絡先をご記入いただいたのは91件(うち連絡先重複5件)であった。

問6-1 特定非営利活動法人空き家コンシェルジュをご存知ですか？



③問合せ希望者へのヒアリング

問 4-2「一度相談してみたい」又はその他記入内容より連絡希望であると判断できる回答をされており、かつ問 6-2 で連絡先の記入がある 30 件（連絡先が重複している 2 件を除く）をヒアリング候補とし、その他記載内容を鑑みて電話ヒアリングを実施する予定。

問 4-2「相談会などの機会があれば話を聞きたい」又は問 5-1 物件の利活用(賃貸・売買)について「考えてみたい」のいずれかの回答をされており、かつ問 6-2 で連絡先の記入がある 25 件については、令和 4 年度開催予定の相談会をご案内予定

また、連絡先の記入はあるものの上記回答項目に一致せず連絡希望の有無が不明瞭なものや、「相談する気はない」等の連絡を希望されていないと判断される回答がある 34 件については、対応を検討している。

表 3-2 ヒアリング候補数

校区	アンケート返送数	電話ヒアリング候補	相談会案内候補	対応検討
丹波市	45	4	2	4
山の辺	30	4	0	3
井戸堂	14	3	2	0
前栽	34	3	3	4
二階堂	35	3	1	5
朝和	37	4	5	2
福住	8	1	1	2
櫟本	33	4	1	6
柳本	55	4	10	8
全体	291	30	25	34

(4) 所有者意向調査（アンケート調査）結果を踏まえた現地外観目視調査結果の修正

現地外観目視調査により、空き家であると判断した物件 834 件（同一物件と判断した 41 件は除外）から、所有者意向調査（アンケート調査）の「お願い」アンケート回答における該当物件に関する前提認識の確認」項目にて、空き家でない旨の回答をした 114 件を除いた調査結果は下記のとおり。

表 4-1 空き家の分布状況（校区別）

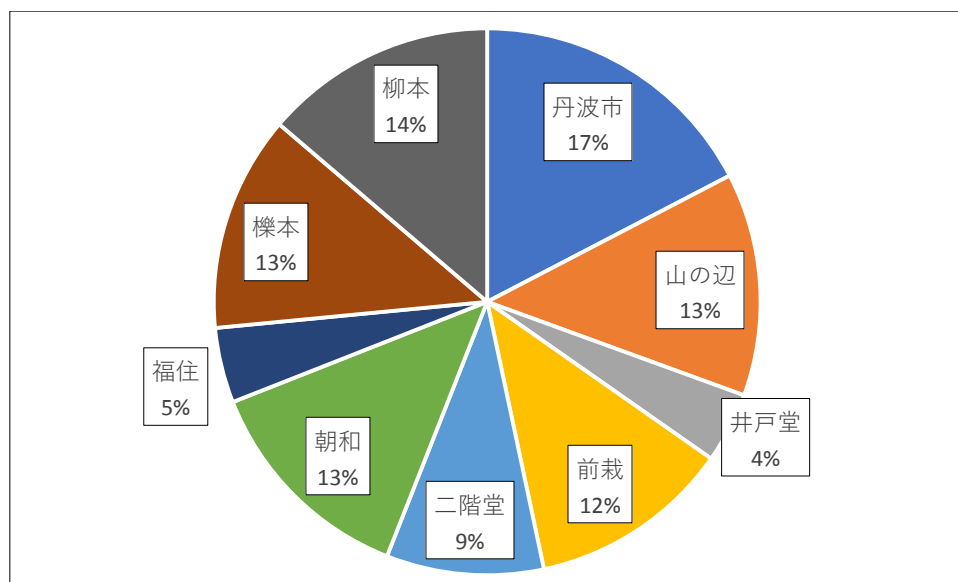
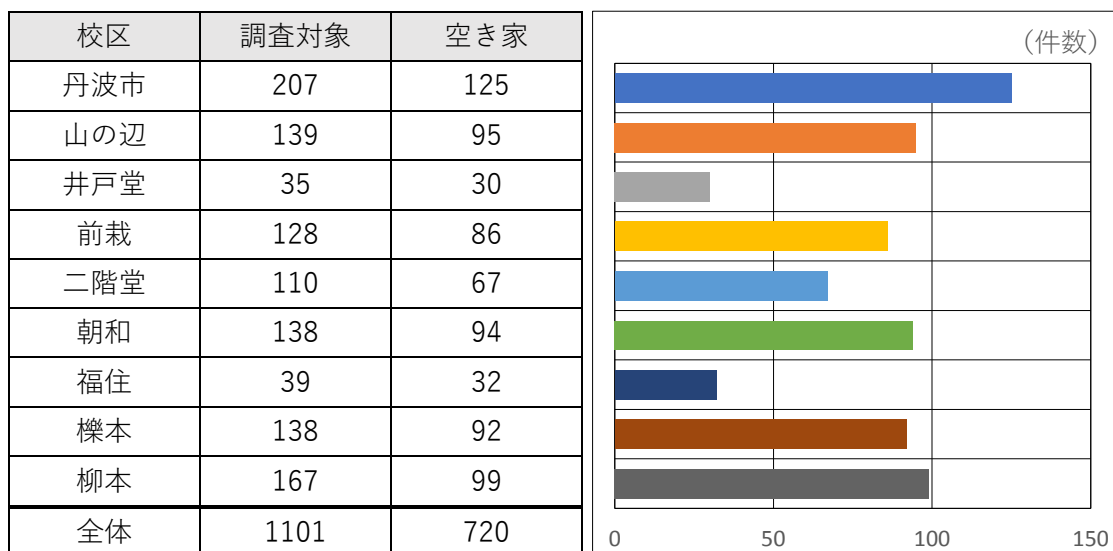


図 4-1 空き家の分布状況（校区別）

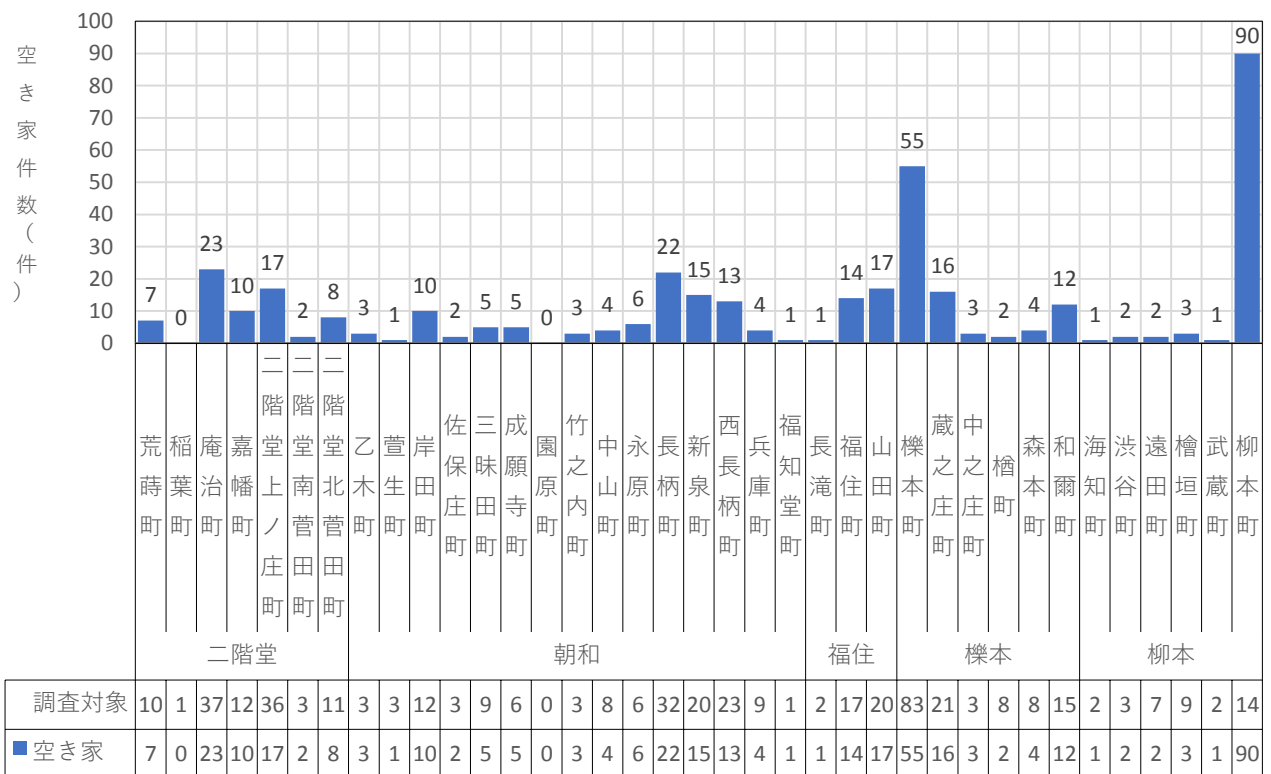
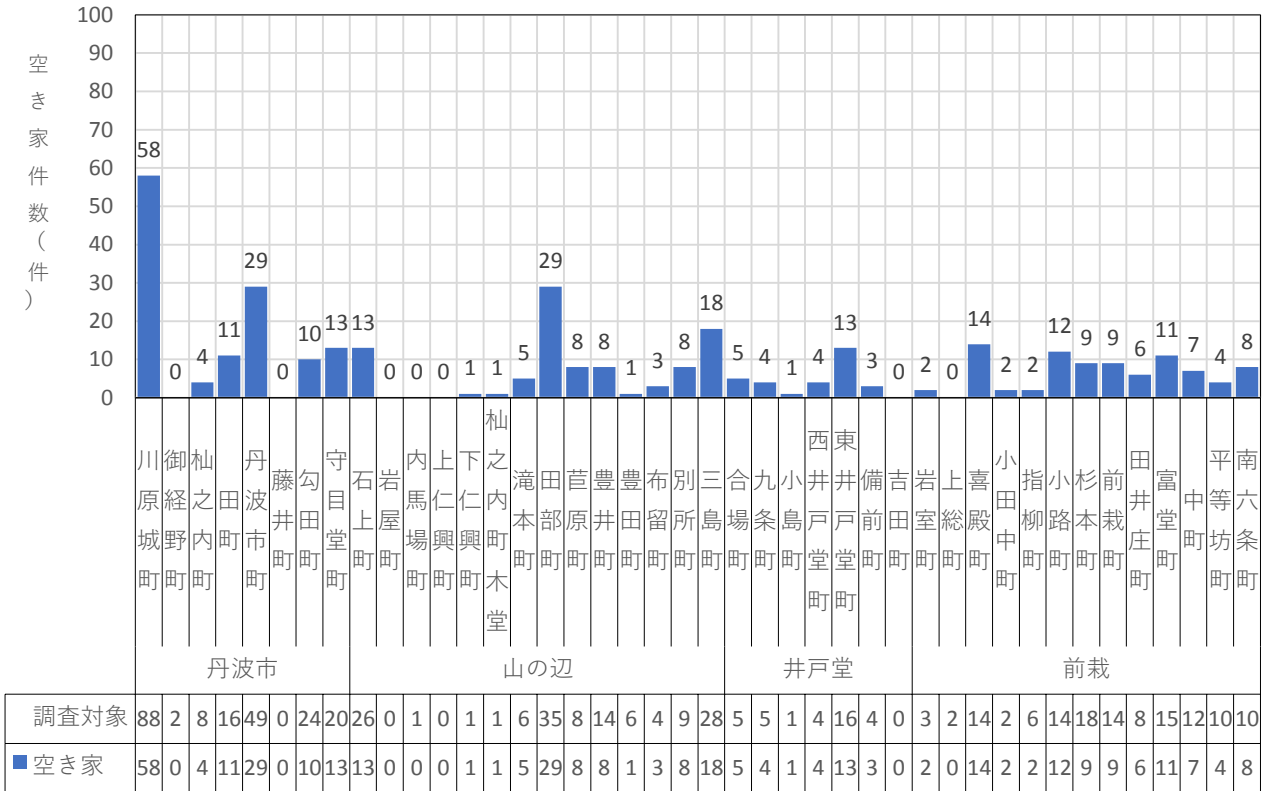


図 4-2 空き家の分布状況（大字・校区别）

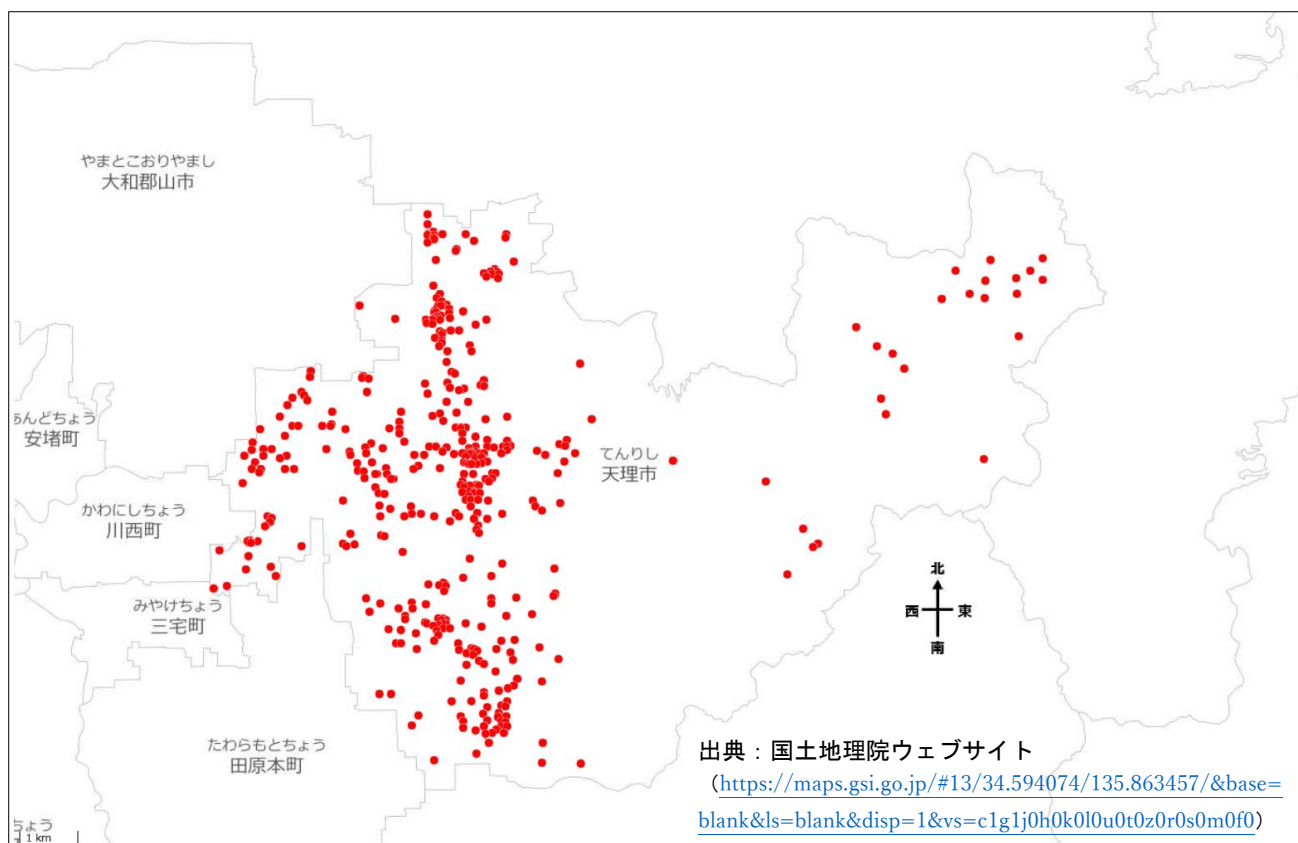


図 4-3 空き家の分布図

表 4-2 空き家率

天理市住宅戸数*	空き家	空き家率
28,820	720	2.50%

* 平成 30 年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 全国・都道府県・市区町村 天理市 住宅【戸数】総数より

表 2-3 外観目視による不良度判定結果

校区	調査対象	空き家	空き家の不良度ランク				
			A	B	C	D	判定不可
丹波市	207	125	45	46	29	5	0
山の辺	139	95	31	39	14	11	0
井戸堂	35	30	13	15	1	1	0
前栽	128	86	31	36	15	4	0
二階堂	110	67	33	27	7	0	0
朝和	138	94	40	34	18	2	0
福住	39	32	7	11	12	2	0
櫛本	138	92	20	35	29	8	0
柳本	167	99	45	33	15	5	1
全体	1101	720	265	276	140	38	1

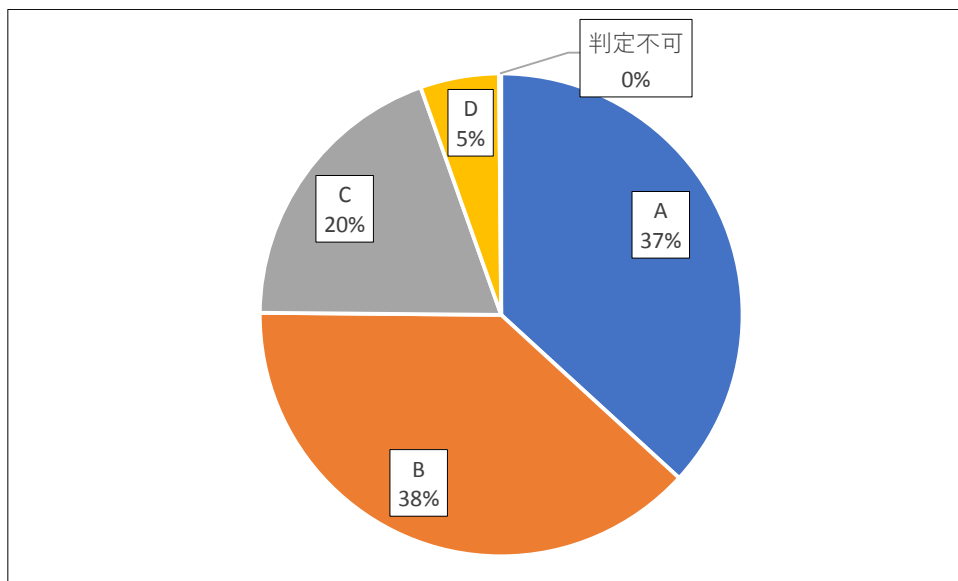


図 4-4 外観目視による不良度判定結果（割合）

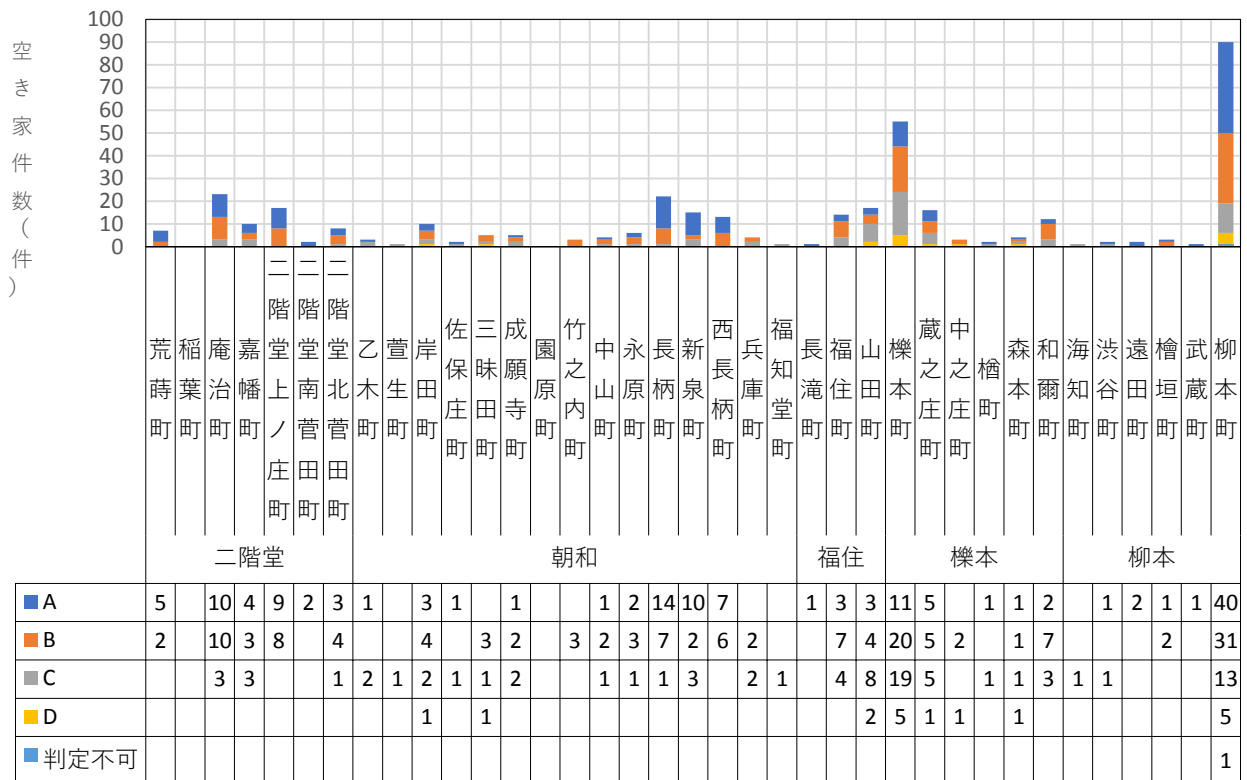
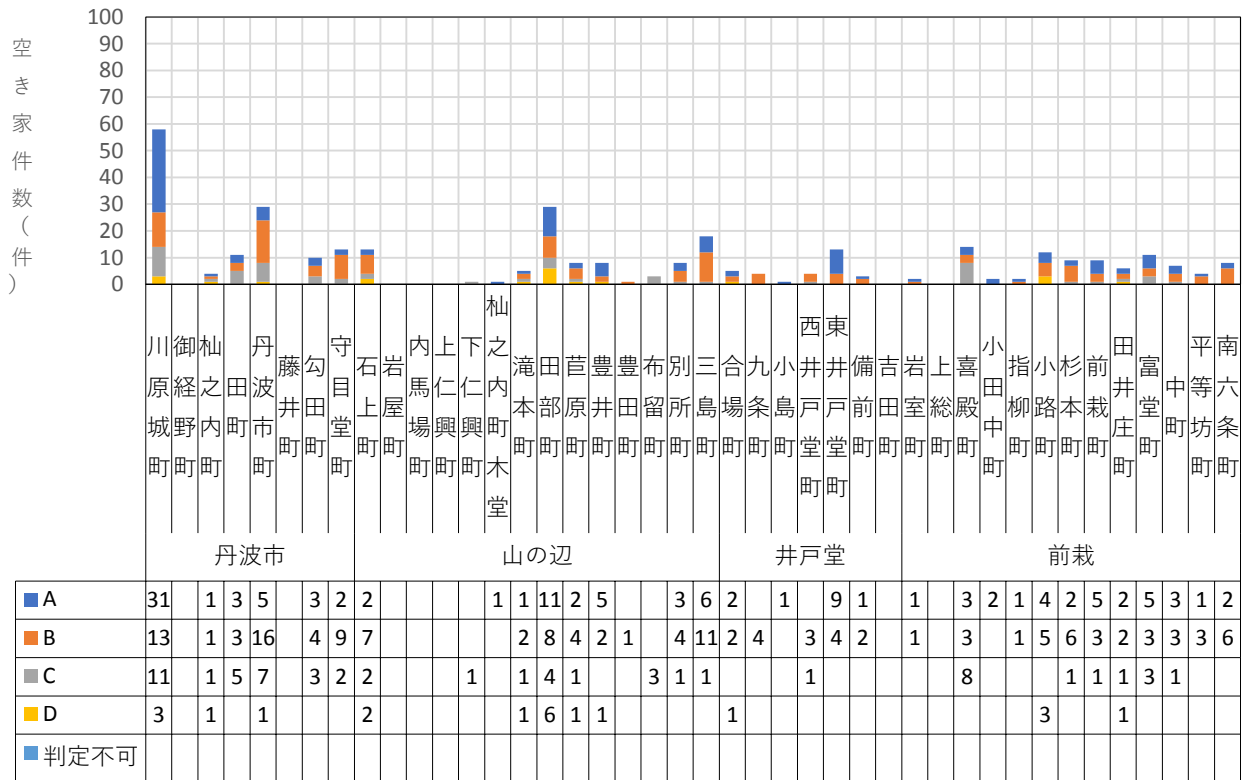


図 4-5 空き家の基本情報・用途（大字別）

3. まとめ

(1) 空き家が地域に与える影響

空き家の発生及びその増加は、地域の暮らしにも様々な影響を与えており、以下の点が問題として認識されている。

短期的問題

防災上の問題

- ・ 空き家の老朽化、地震等による建物倒壊、崩落
- ・ 風雨による空き家の屋根・外壁等の剥落、飛散

衛生環境上の問題

- ・ ゴミの放置及び不法投棄等による悪臭・異臭の発生
- ・ 草木の繁茂、樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響
- ・ 動物や害虫がすみつくことによる影響

防犯上の問題

- ・ 空き家への不特定者の不法侵入や放火、落書きなどの犯罪の誘発

景観上の問題

- ・ 防災、環境衛生及び防犯上の問題と併せて発生する外観の劣化などによる地域の景観への悪影響

長期的問題

地域資産価値の低下

- ・ 地域イメージの低下などによる住民の流出、転入希望者の減少

地域コミュニティの衰退

- ・ 地域活動（見回り、行事等）の減少・消失

行財政の圧迫

- ・ 人口流出による税収の減少
- ・ 地域の治安維持等のための費用増加
- ・ 空き家対策の措置等に係る費用負担の発生

(2) 空き家に係る課題

①空き家の発生状況について

- ・調査の結果、空き家と判定された建物は720件、空き家率は2.50%であった。

課題

- ・少子高齢化や核家族化の進行により、今後もより一層の空き家の増加が懸念され、将来の人口推移を鑑みた包括的な対策が必要になってくると考える。
- ・地域により、空き家の発生や管理状況に差異があり、種々の背景があると想定され、地域の実情や特性にそった対策が望まれる。

②空き家の所有者意向について

- ・全体の6割以上の空き家で一年に一回以上の維持・管理が行われている。
- ・空き家になっている物件では、相続により物件を取得した経緯が約25%であった。
- ・所有者の約5割の方が、利活用を検討されている。
- ・所有者の約1割の方が解体を考えておられ、そのうち約7割の方が費用面への不安を抱いている。

課題

- ・天理市空き家バンクの周知率も2割弱となっている為、まずは利活用を促進しているということを理解いただける様、周知を行っていく必要がある。
- ・調査結果から様々な事由により空き家となっていることが判明した為、相談体制の拡充も求められていると考える。

③空き家の利活用について

- ・不良度判定結果によると、約8割の空き家は利活用が容易な状態であると考えられる。

課題

- ・状態としては利活用ができると判断されるものが多いが、そういったものが市場に出ていないということでもあると考えられる。所有者の方に利活用が可能で、かつ必要なことであると理解してもらうことが肝要である。

④今後の課題

- ・支援、要望については、寄付・補助金等に関する意見があった。
- ・不動産業者に依頼されている方が多く見受けられた。

課題

- ・空き家所有者だけでなく、市・事業者・関係団体・住民が相互に連携して空き家対策に取り組んでいくための体制を作る必要がある。

以上