

平成26年6月24日
大阪府住宅まちづくり審議会課題検討部会資料

府内市町村における 空き家に関する課題認識及び取組み状況 (市町村アンケート 調査結果の概要)

平成26年6月
大阪府 住宅まちづくり部

目 次

| | |
|-------------------------------------|----|
| 1. アンケート調査の概要 | 3 |
| 2. 空き家に関連する問題の有無及び具体的事案 | 4 |
| 3. 問題事案が発生している・発生が懸念される地域 | 5 |
| 4. 空き家実態調査の実施の有無、調査を実施するに当たっての課題 | 6 |
| 5. 空き家の有効活用等の促進に関する取組み状況 | 7 |
| 6. 空き家所有者が抱える課題と思われるもの【適正管理・利活用・除却】 | 8 |
| 7. 市内の取り組みや体制、連携に関する課題【適正管理・利活用・除却】 | 9 |
| 8. 住民からの問合せや指導等に関する担当部署 | 10 |
| 9. 国又は府に対して求める施策等について | 11 |

1. アンケート調査の概要

【調査概要】

調査の時期：平成26年2月20日～3月7日まで

調査の方法：府内43市町村を対象としたアンケート調査

調査の内容：空き家問題の有無・具体的事案、空き家施策の取組み状況、所有者や庁内連携上の課題、国・府等に求める施策など

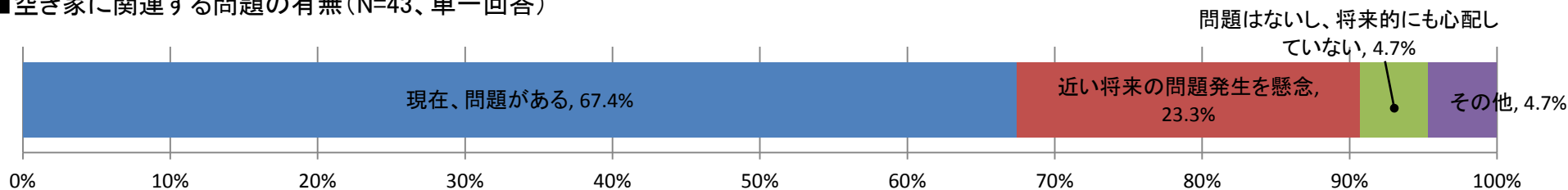
【結果の概要】

- 空き家の問題について、「現在、問題がある」が67.4%と最も多く、次いで「近い将来の問題発生を懸念」が23.3%。具体的事象としては、「雑草繁茂等に対する住民からの相談増加」が最も多く、次いで、「ゴミの放置・投棄による異臭・害虫発生」、「外壁材等の落下・飛散」など事故が発生しているが続く。
- 空き家に関連する施策を実施している市町村は一部にとどまる。また、今後も取組みの検討の予定がないとする市町村が半数以上ある。
- 空き家対策について、庁内の取り組みや体制等に関しては、「複数課が個別に対応するなど包括な対応ができていない」、「ノウハウがない」、「担当部署がない」等の課題がある。
- 住民からの問合せ等に関する担当部署に関して、担当部署が全く存在しない市町村が約半数ある。
- 国または府に求める施策としては、「適正管理」、「活用」、「除却」のそれぞれに共通して、「マニュアル・指針の策定」、「相談窓口の設置」、「補助制度の創設」を求める声がある。また、「適正管理」及び「除却」については、「税制の見直し」や「指導根拠の位置付けの明確化」などを求める声がある。

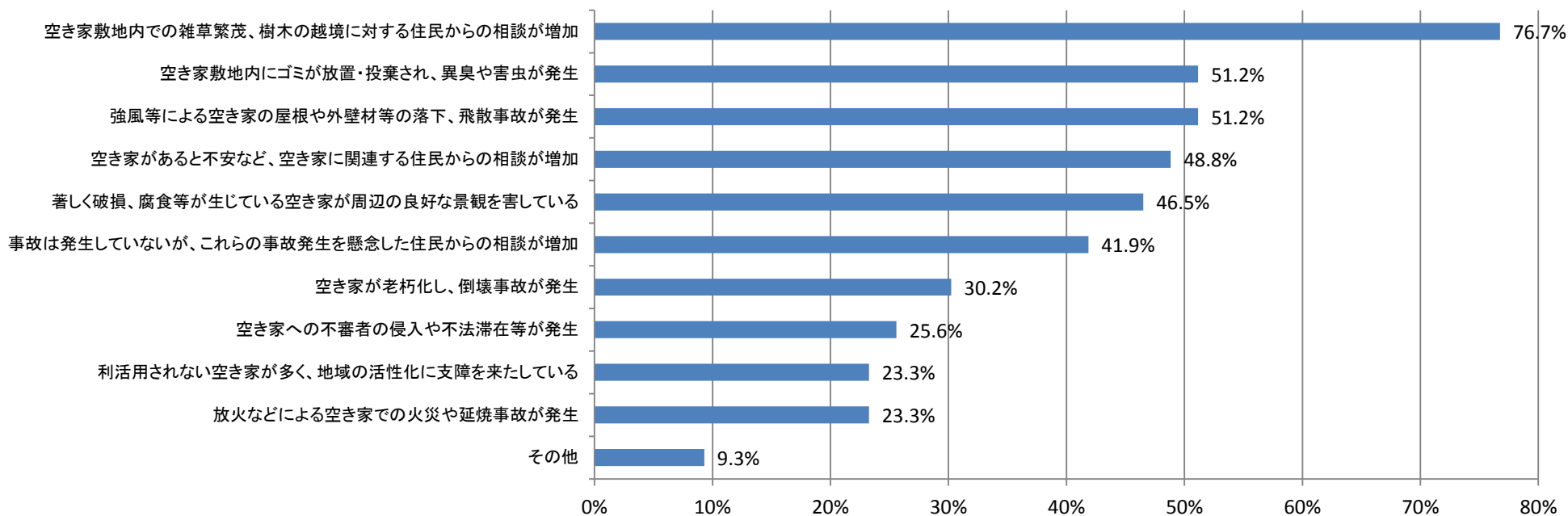
2. 空き家に関する問題の有無及び具体的事案

- 「現在、問題がある」が67.4%と最も多く、次いで「近い将来の問題発生を懸念」が23.3%。
- 「雑草繁茂等に対する住民からの相談増加」が76.7%と最も多く、次いで、「ゴミの放置・投棄による異臭・害虫発生」、「外壁材等の落下・飛散」など事故が発生しているという回答が続く。

■ 空き家に関する問題の有無 (N=43、単一回答)



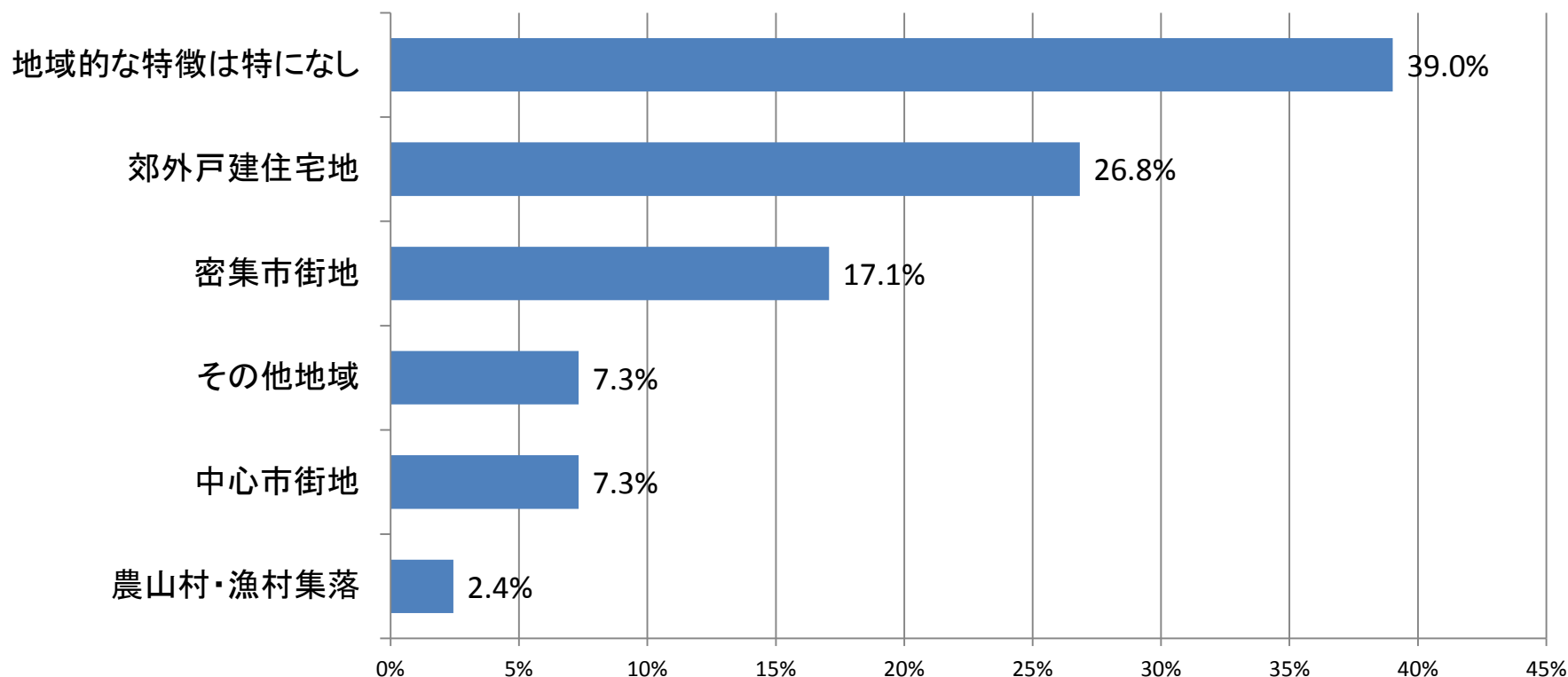
■ 空き家に関する問題の具体的事案 (N=43、複数回答)



3. 問題事案が発生している・発生が懸念される地域

- 地域の特徴としては、「地域的な特徴は特になし」が39.0%と最も多く、続いて、「郊外戸建住宅地」26.8%、「密集市街地」17.1%となっている。

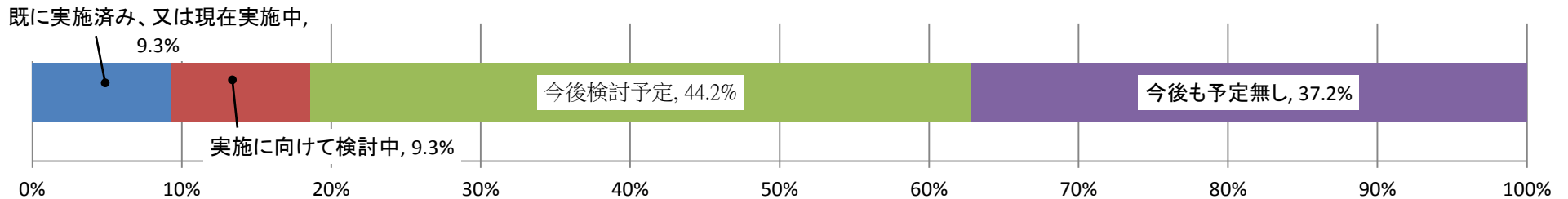
■問題事案が発生している・発生が懸念される地域(N=43、単一回答)



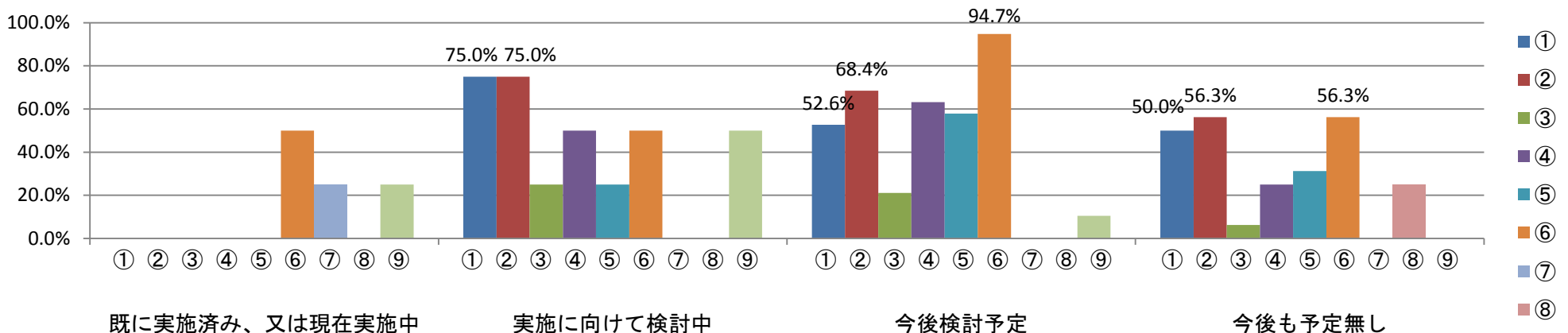
4. 空き家実態調査の実施の有無、調査を実施するに当たっての課題

- 実態調査については、「既に実施済み、又は現在実施中」が9.3%、「実施に向けて検討中」が9.3%。さらに、「今後検討予定」が44.2%。「今後も予定なし」が37.2%ある。
- 実態調査の実施の有無別に「調査を実施するに当たっての課題」をみると、「実施に向けて検討中」の市町村では、「予算」や「体制」の確保を課題とする市町村が多い。
- また、「今後検討予定」の市町村では、「空き家の判断が難しい」を課題とする市町村が多い。

■ 空き家実態調査の実施の有無 (N=43、単一回答)



■ 実態調査を実施するに当たっての課題 (N=43、複数回答)



- 既に実施済み、又は現在実施中
- ① 調査予算を確保することが難しい
 - ② 調査実施に係る庁内の体制を整備・確保することが難しい
 - ③ どういったエリアを調査したらよいか分からない
 - ④ どういった空き家について調査したらよいか分からない

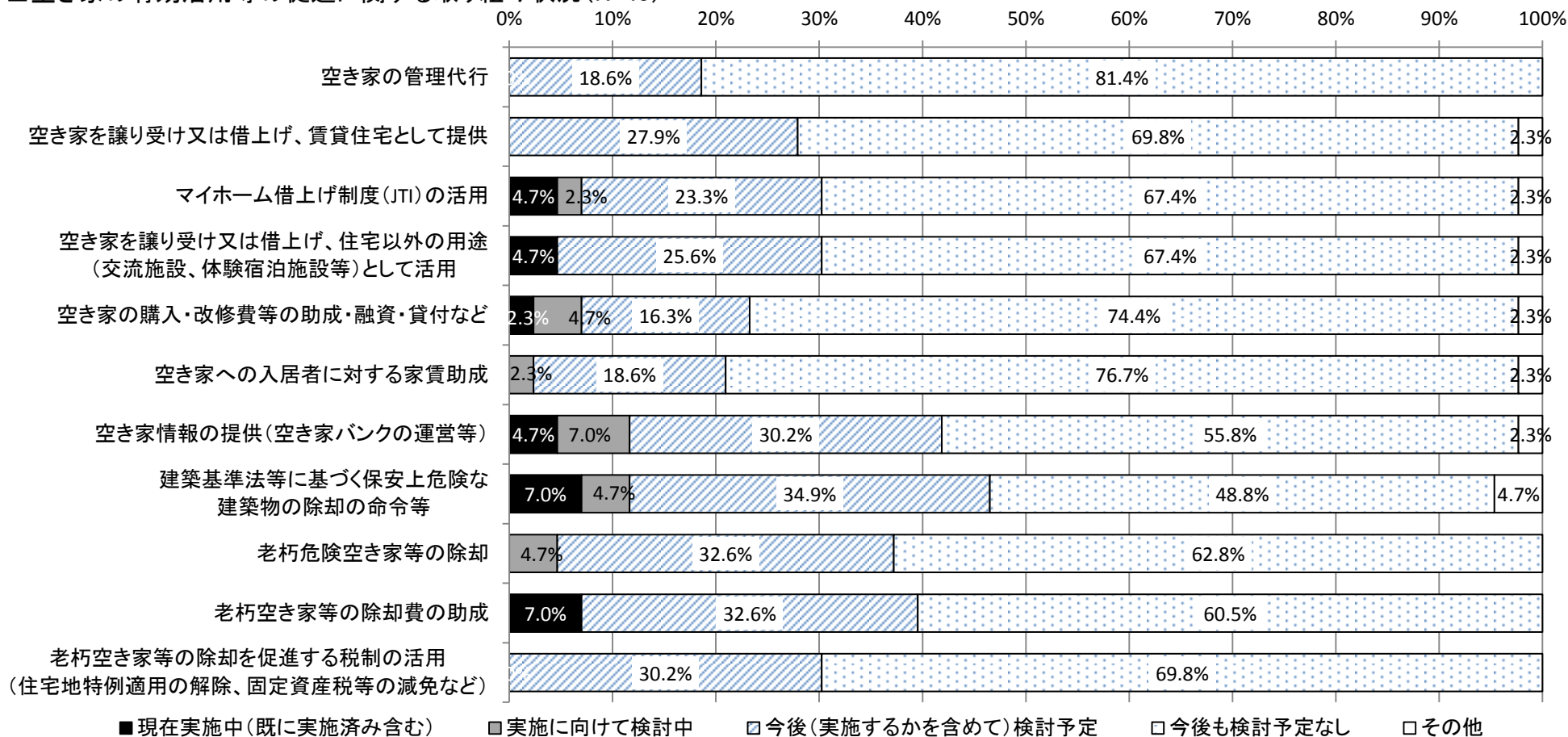
- 実施に向けて検討中
- ⑤ どういった項目を調査したらよいか分からない
 - ⑥ 空き家の判断が難しい
 - ⑦ 実態調査を実施する上で課題はない
 - ⑧ 実態調査を実施する必要性は感じない
 - ⑨ その他

(資料)「空き家の有効活用等の促進に関する市町村アンケート」(平成26年3月)

5. 空き家の有効活用等の促進に関する取組み状況

➤ 「マイホーム借上げ制度の活用」や「借上げて他用途に活用」「改修費助成」「空き家バンク」「建築基準法に基づく除却命令」「除却費の助成」などについて、既に取り組みを行っている、又は実施を検討している市町村が一部あるものの、「今後も取組みの検討予定なし」と回答した市町村が概ね半数以上を占めている。

■ 空き家の有効活用等の促進に関する取組み状況 (N=43)

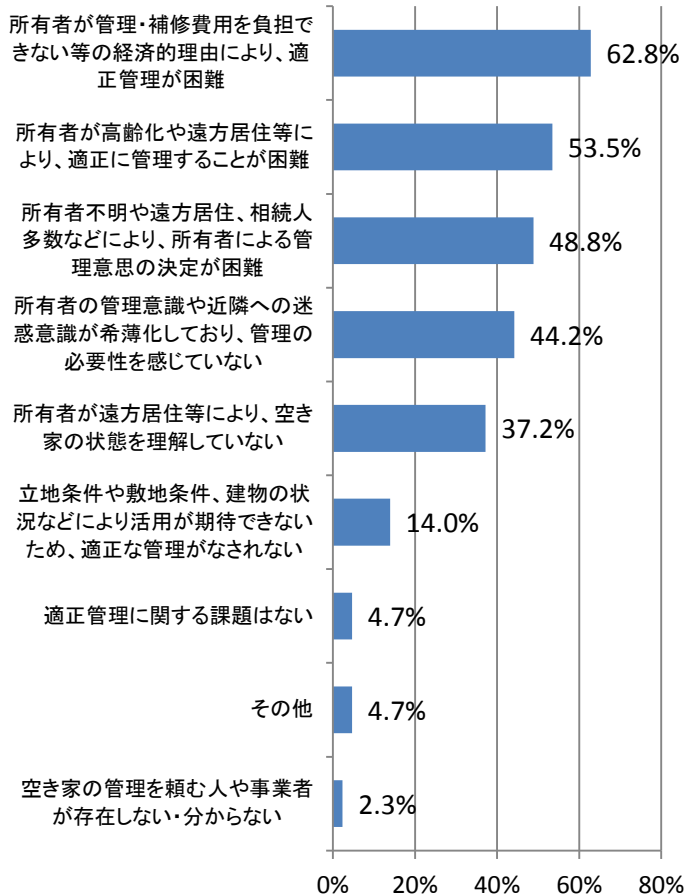


(資料)「空き家の有効活用等の促進に関する市町村アンケート」(平成26年3月)

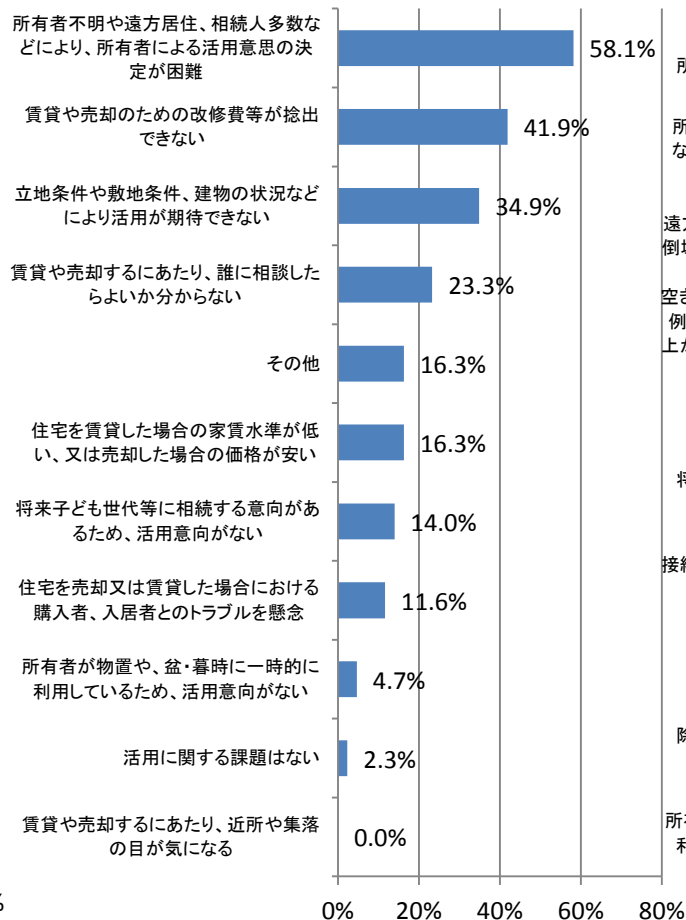
6. 空き家所有者が抱える課題と思われるもの【適正管理・利活用・除却】

- 適正管理に関しては、「経済的理由により適正管理が困難」を課題としてあげる市町村が最も多く(62.8%)、続いて「高齢化や遠方居住等により管理が困難」(53.5%)となっている。
- 利活用に関しては、「所有者不明等の理由による活用意思の決定が困難」を課題とする市町村が最も多く(58.1%)、続いて、「改修費等が捻出できない」(41.9%)となっている。
- 除却に関しては、「除却費用等を負担できない」を課題とする市町村が最も多く(69.8%)、続いて、「所有者不明等の理由により除却の意思決定が困難」(67.4%)となっている。

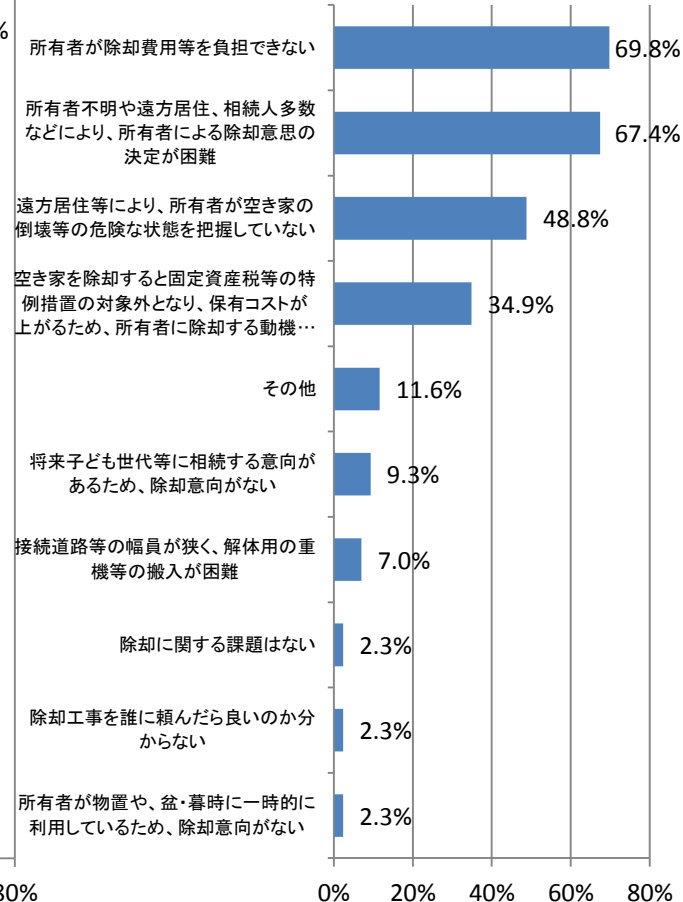
■ 適正管理に関する課題



■ 利活用に関する課題



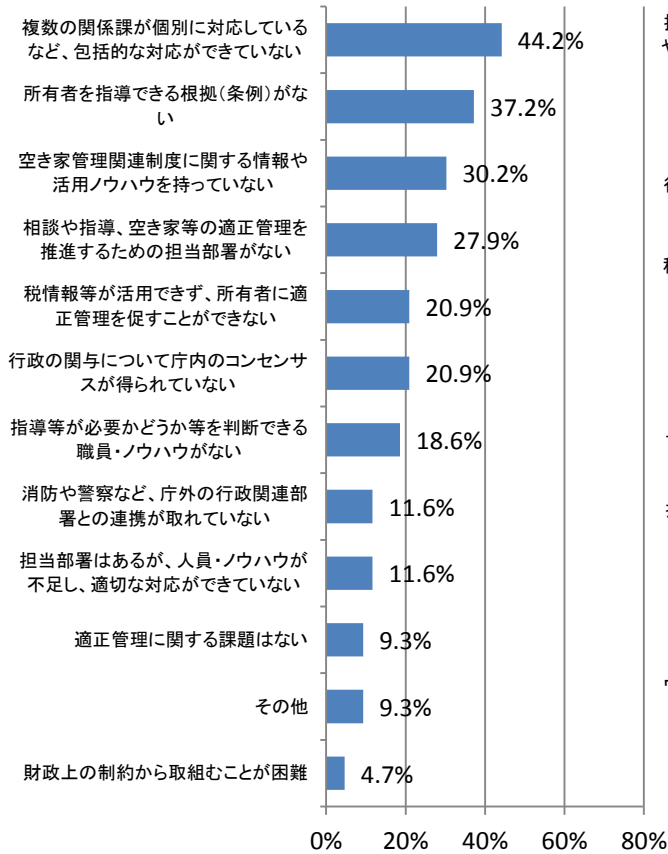
■ 除却に関する課題



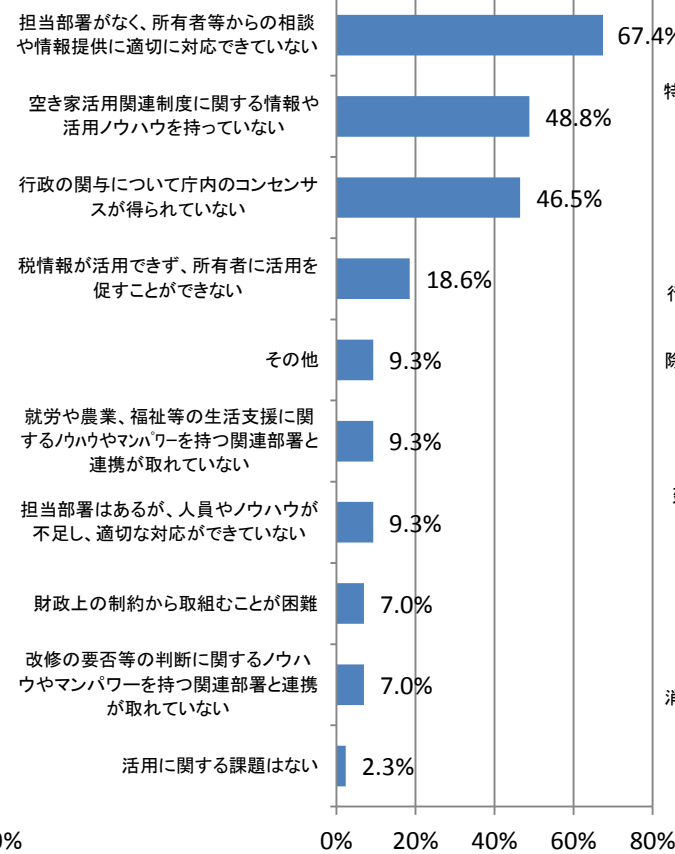
7. 庁内の取り組みや体制、連携に関する課題【適正管理・利活用・除却】

- 適正管理に関しては、「複数の関係課が個別に対応するなど包括的な対応ができていない」を課題としてあげる市町村が最も多く(44.2%)、続いて、「所有者を指導できる根拠(条例)がない」(37.2%)となっている。
- 利活用に関しては、「担当部署がなく所有者等からの問合せに適切に対応できていない」を挙げる市町村が最も多く(67.4%)、続いて「活用関連制度に関する情報やノウハウを持っていない」(48.8%)となっている。
- 除却に関しては、「所有者を指導する根拠(条例)がない」を課題としてあげる市町村が最も多く(37.2%)、続いて「特定行政庁でないため建基法上の措置を講じることができない」(32.6%)及び「包括的な対応ができていない」(32.6%)となっている。

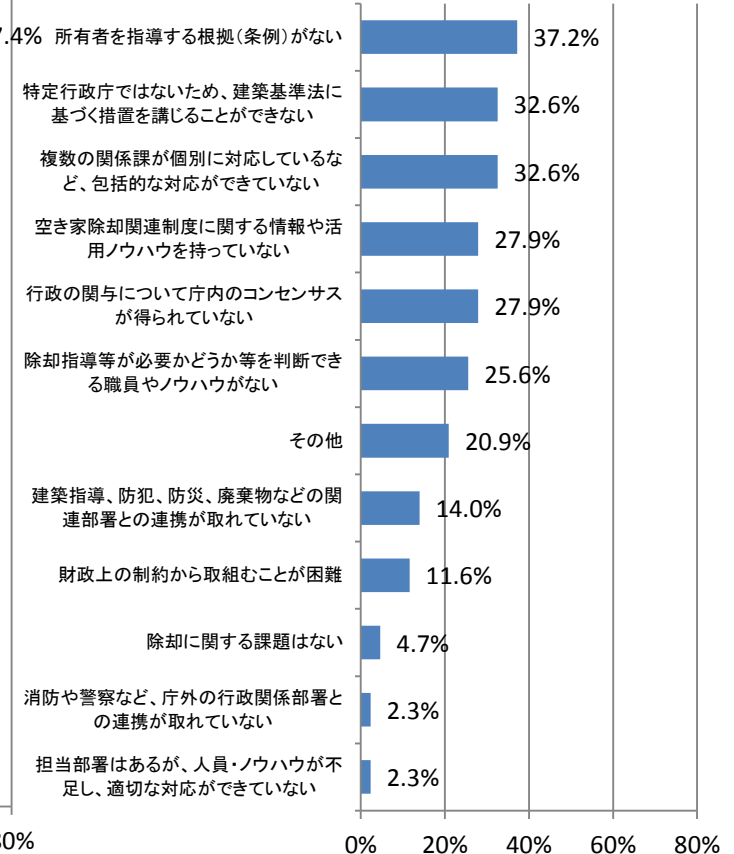
■ 適正管理に関する課題



■ 利活用に関する課題



■ 除却に関する課題



8. 住民からの問合せや指導等に関する担当部署

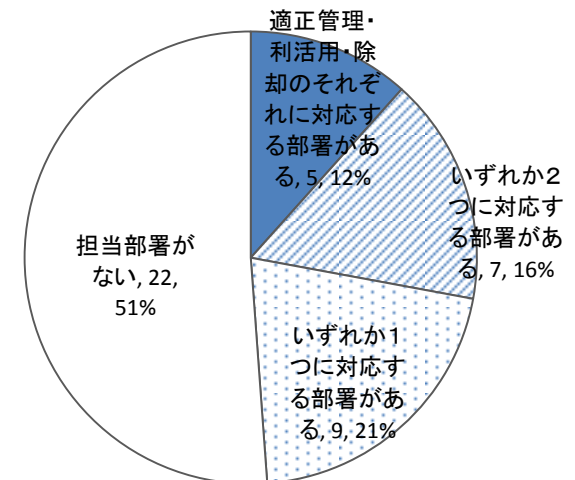
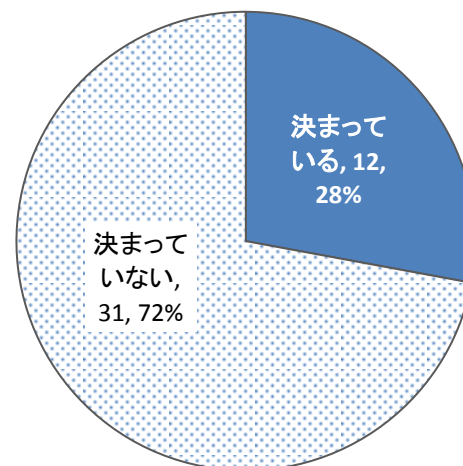
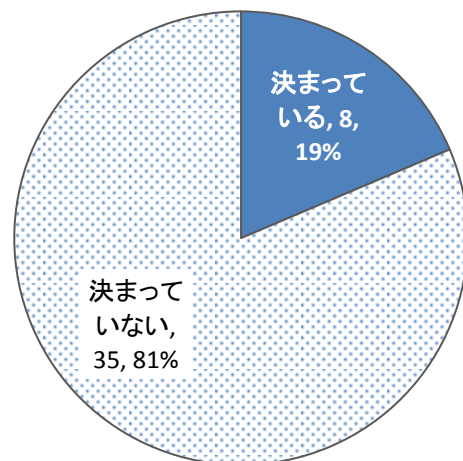
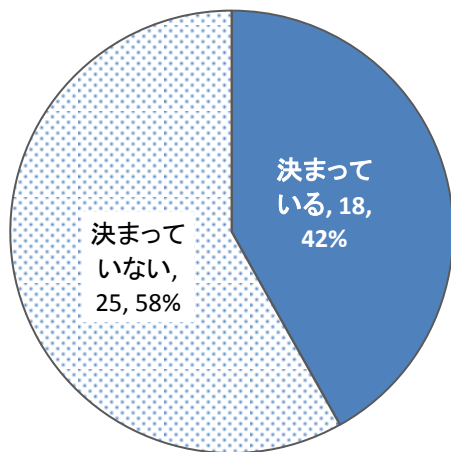
- 住民からの問合せ等の担当部署が決まっている市町村は、「適正管理」については、18市町村(42%)、「利活用」については、8市町村(19%)、「除却」については、12市町村(28%)となっている。
- また、「適正管理・利活用・除却のそれぞれに対応する部署がある」市町村は、5市町村(12%)、「いずれか2つに対応する部署がある」は、7市町村(16%)、「いずれか1つに対応する部署がある」は、9市町村(21%)と、約半数が空き家に関する何らかの担当部署があるものの、22市町村、51%の市町村では、いずれの担当部署もない状況。

■ 適正管理に関する部署 (N=43)

■ 利活用に関する部署 (N=43)

■ 除却に関する部署 (N=43)

■ 適正管理・利活用・除却に関する担当部署設置状況



9. 国又は府に対して求める施策等について

- 「適正管理」、「活用」、「除却」のそれぞれに共通して、「マニュアル・指針の策定」、「相談窓口の設置」、「補助制度の創設」を求める声がある。
- 「適正管理」及び「除却」については、「税制の見直し」や「指導根拠の位置付けの明確化」などを求める声がある。

(括弧内数値は、要望市町村数を示す)

| 適正管理 | 活用 | 除却 |
|---------------------------|-------------------|------------------|
| マニュアル・指針の策定(6) | マニュアル・指針の策定(3) | マニュアル・指針の策定(3) |
| 相談窓口の設置(3) | 相談窓口の設置(3) | 相談窓口の設置(1) |
| 補助制度の創設(1) | 補助制度の創設(1) | 補助制度の創設(5) |
| 固定資産税等の税制の見直し(1) | 空き家バンク制度の充実・強化(2) | 固定資産税等の税制の見直し(4) |
| 行政指導・処分等の根拠法の整備(1) | | 総合的な法制度の整備(1) |
| 個人情報活用の法制化(1) | | 指導根拠となる通達等の発信(1) |
| 所有者・管理者への罰則規定の法制化(1) | | |
| 危険空き家判断基準の統一化及び判定機関の設置(1) | | |