

枚方市空家等実態調査結果の概要について

1. 調査の目的と概要

本市における空家等・空き長屋の数やその分布状況、管理状態等を把握し、データベースを作成するとともに、空家等対策計画の作成や、空き家に関する諸施策を実施するための基礎資料とすることを目的に、実態調査を実施しました。

実態調査は、既存資料調査により、空家等・空き長屋の候補を抽出し、その後、外観目視による現地調査を行うことで、管理状況等の把握を図りました。

2. 調査期間

平成 28 年 12 月～平成 29 年 6 月

既存資料調査：平成 28 年 12 月～平成 29 年 2 月

現地調査：平成 29 年 2 月～平成 29 年 6 月

3. 調査区域と調査対象

(1)調査区域

市域全域

(2)調査対象

- ・法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」
- ・本市条例第 2 条第 2 号に規定する「空き長屋」

4. 調査の工程

(1)既存資料調査

- (ア) 水道閉栓データから 1 年以上継続して閉栓している住宅、事業所等のデータを抽出
- (イ) 水道を開栓しているが、1 年以上継続して水道使用量が 0 m³ である住宅、事業所等のデータを抽出
- (ウ) 水道データが持つ住所と、住宅地図の住所情報や建物情報等をマッチングさせて位置情報を確定し、住宅地図上の建物とマッチングしたものを、空家等・空き長屋候補として抽出

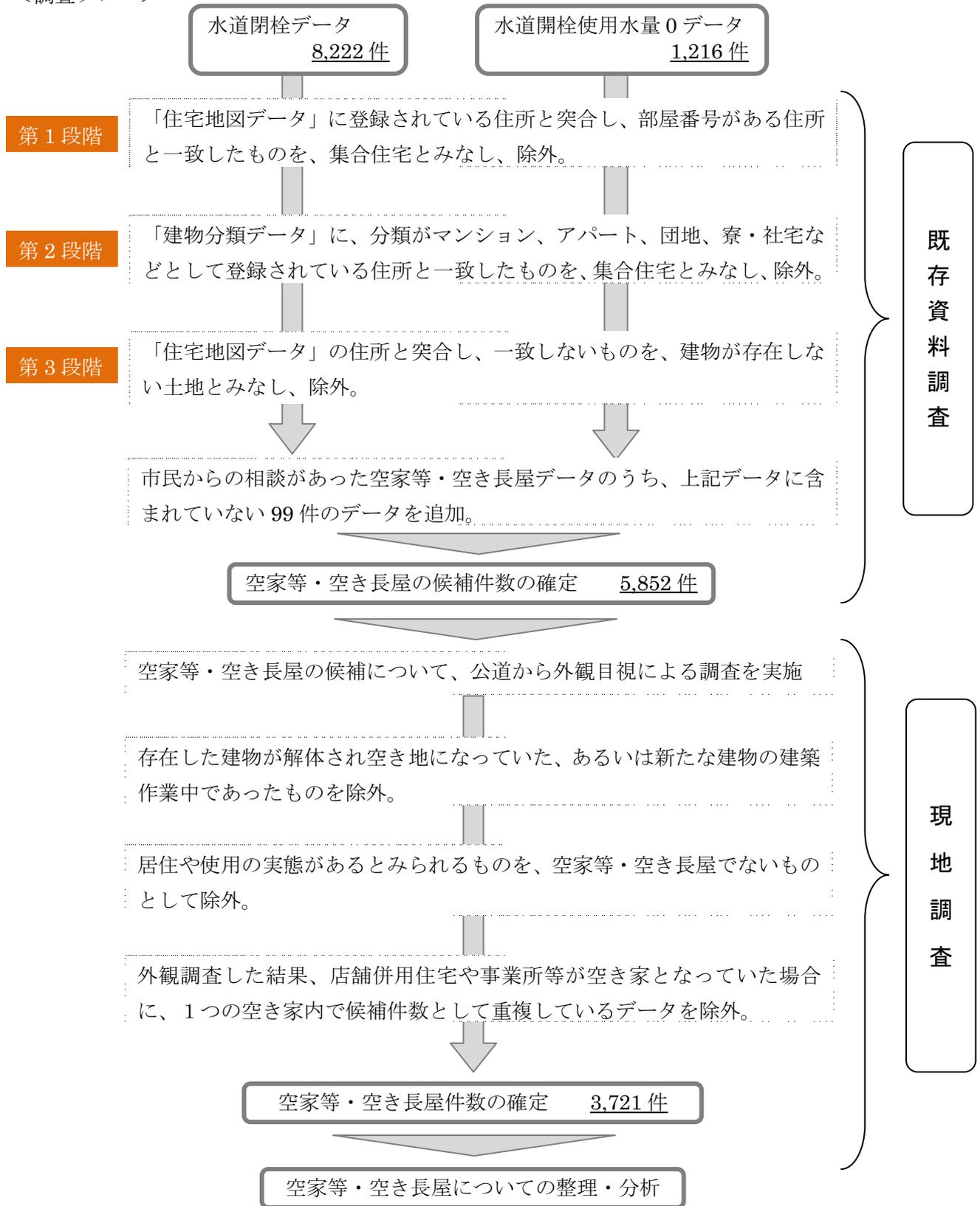
(2)現地調査

- (ア) 既存資料調査により空家等・空き長屋の候補とした物件全ての現地調査を実施
- (イ) 調査員が敷地外から、外観目視を行い、表札や郵便受け、電気・ガスメーター等を確認することにより、居住や使用の実態がない、もしくはその可能性が極めて高いと判断される物件を抽出
- (ウ) (イ) で抽出された物件について、建物の規模や構造、用途・建て方を把握するとともに、管理状況（基礎、建物、屋根、外壁及び建物に付随する塀、柵、門の劣化や破損状況、敷地内の樹木や雑草、ごみの状況等）や周辺の状況を確認し、物件全体の状況を写真撮影
- (エ) 現地調査の結果により、空家等・空き長屋の数、分布状況、その特徴を整理

(3)調査結果のデータベース化 <今後の作業>

調査結果について、本市の統合型 GIS（地図情報システム）と連携したデータベースを整備し、地図データ上で管理

<調査フロー>



5. 調査結果の概要

①空家等・空き長屋件数

本市における空家等・空き長屋件数：3,721 件

(他の建物に囲まれている、公道から離れており家屋の様子が確認できない等の要因により、公道から外観目視不可の 72 件については、「6. 空家等・空き長屋の状況」から除外)

②空家等・空き長屋率

本市における空家等・空き長屋率：約 3.9%

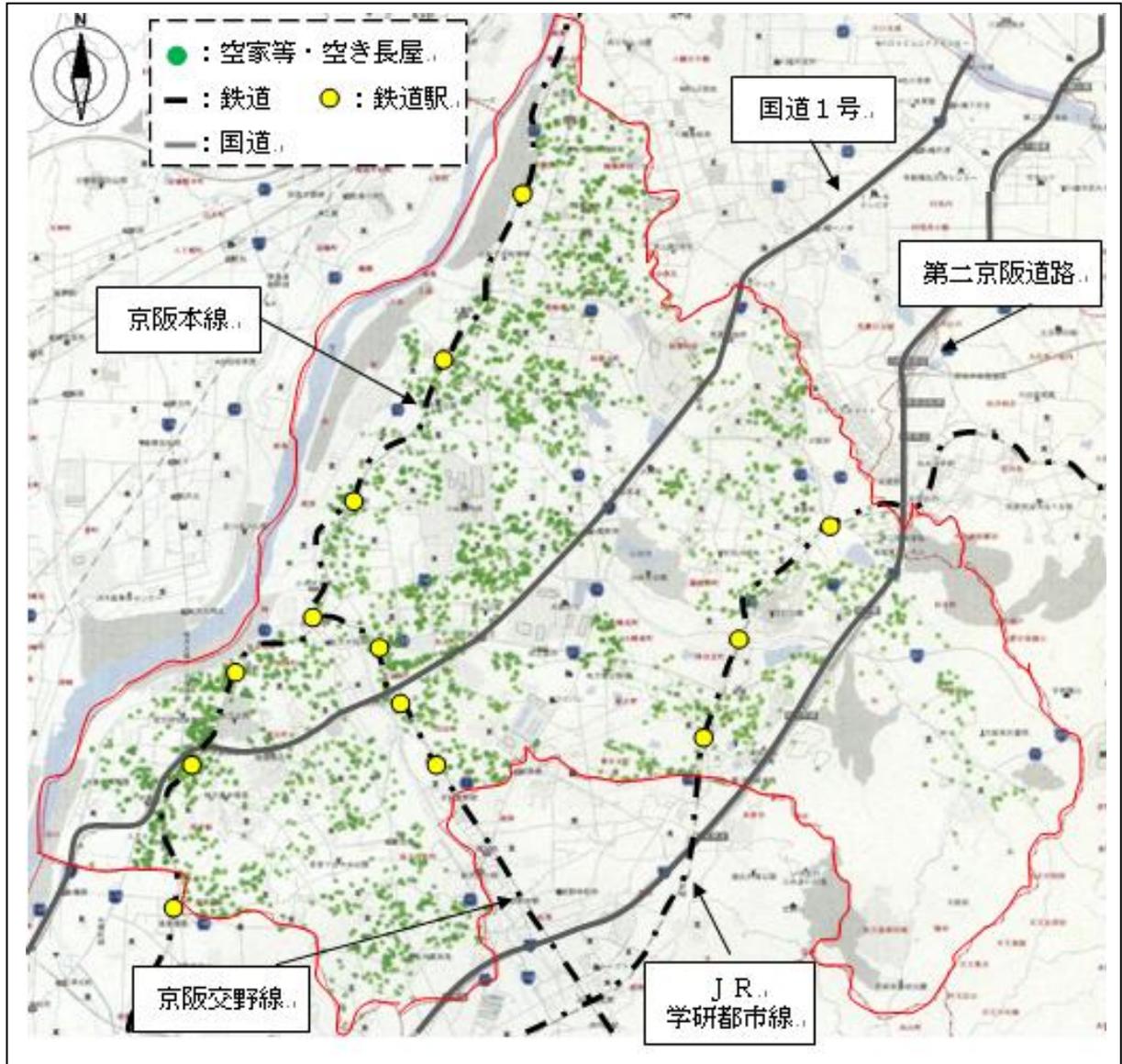
(住宅地図データに登録されている建物総数 96,045 件に占める割合)

参考：同規模の自治体における調査結果との比較

自治体名	空き家数	空き家率	人口 (H29.4 月)	備考
奈良市	2,722	3.6%	359,666	・対象に空き長屋を含む ・建物総数に住宅地図データを使用
西宮市	1,111	1.2%	485,025	・対象に空き長屋を含む ・建物総数に土地・統計調査を使用
尼崎市	7,629	算出せず	450,765	・対象に空き長屋を含む
大分市	3,138	算出せず	478,491	・戸建て住宅を対象とする
富山市	5,736	算出せず	417,633	・戸建て住宅を対象とする
枚方市	3,721	3.9%	404,007	・対象に空き長屋を含む ・建物総数に住宅地図データを使用

③空家等・空き長屋の分布

調査結果データを枚方市の地図データにプロットしたところ、下図のように住宅がある区域に大きな偏りなく分布しています。

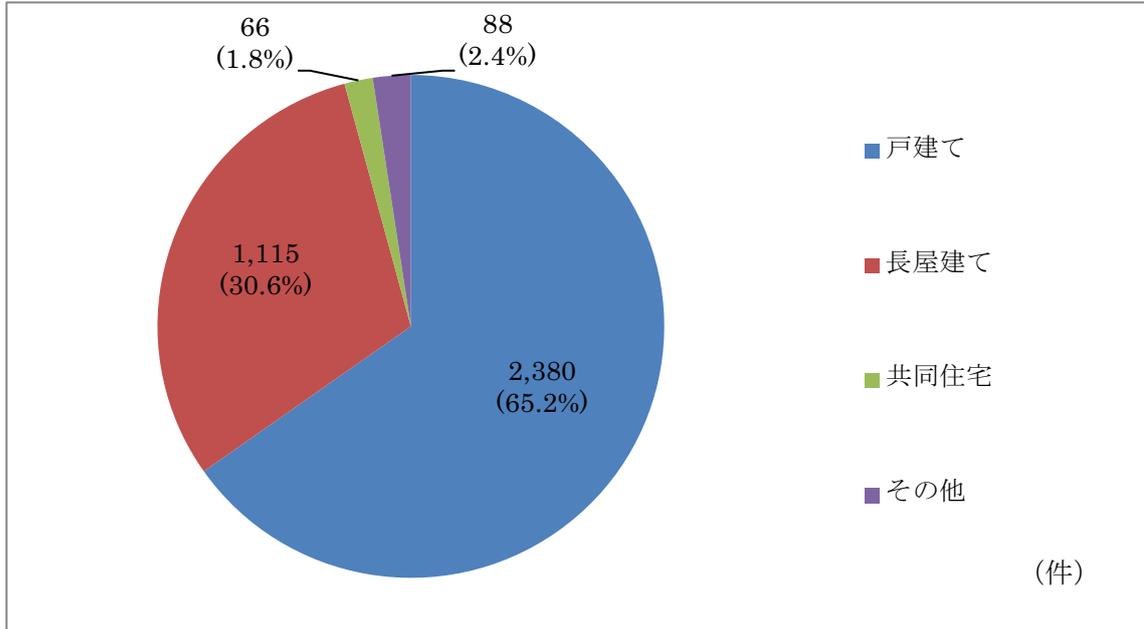


6. 空家等・空き長屋の状況

(1) 建物に関するデータ

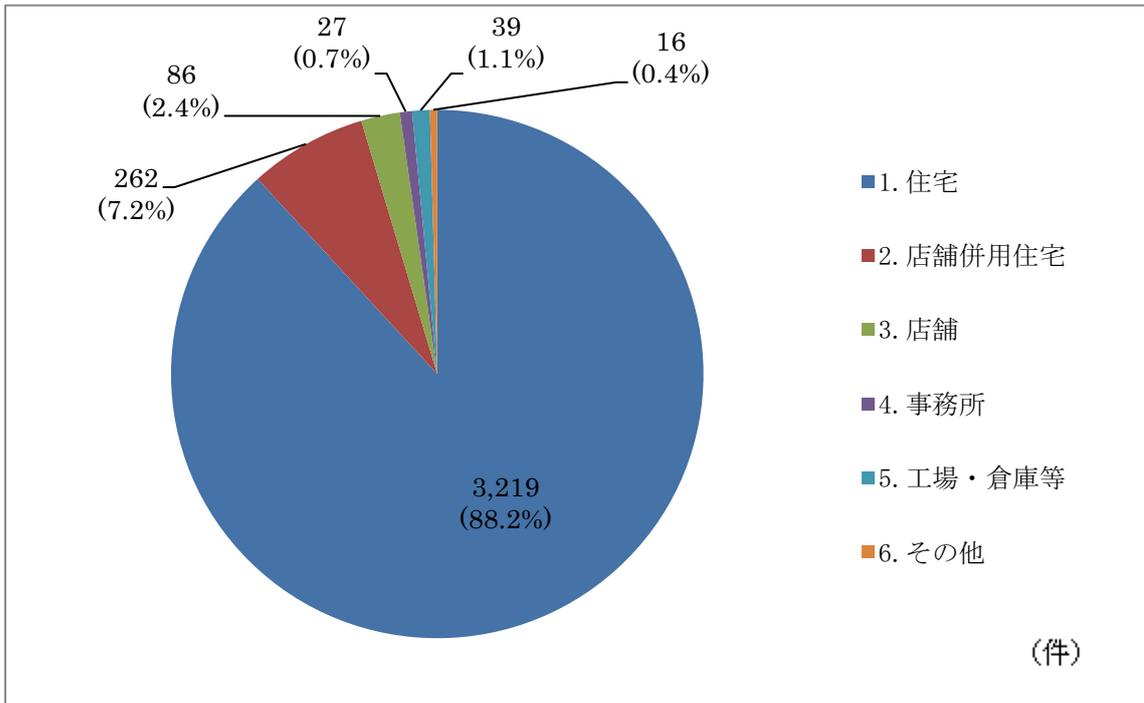
①種別

戸建てのものが約 65%である一方、長屋建てのものが約 30%あり、高い割合を占めています。



②用途

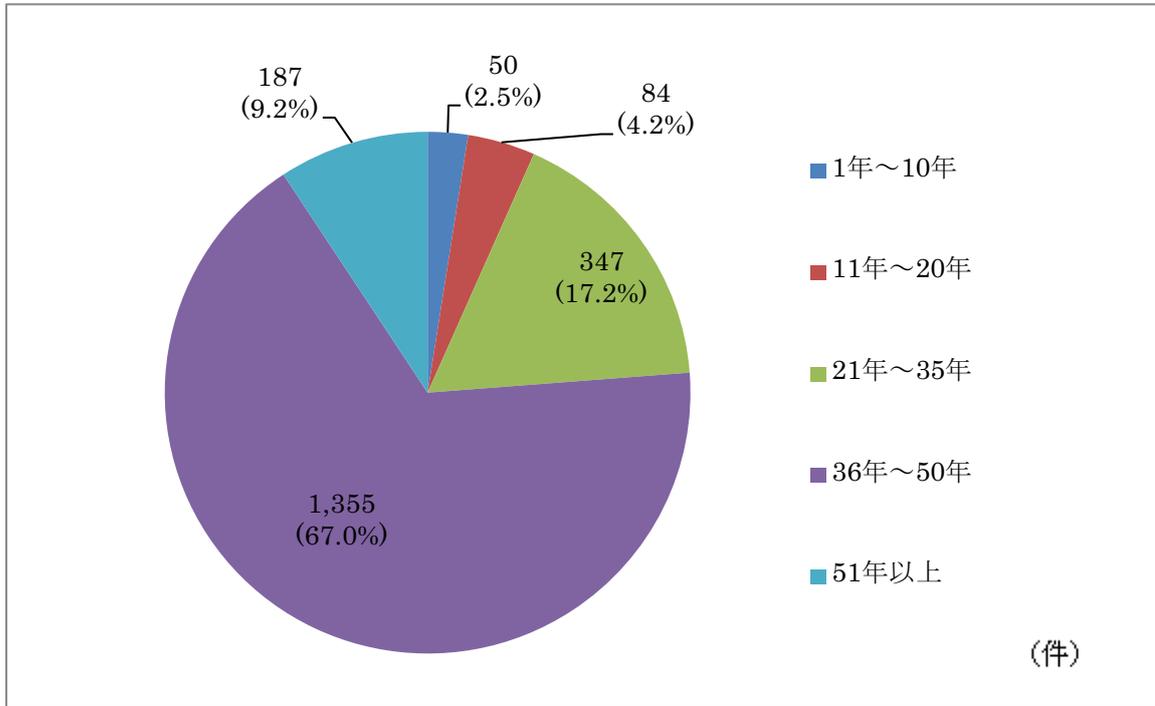
住宅が約 90%弱を占めていますが、店舗併用住宅及び店舗といった商業目的の用途のものが、9.6%みられました。



③築年数

建築基準法上の旧耐震基準（昭和 56 年以前）で建築されている、築年数 36 年以上のものが約 76%を占めています。

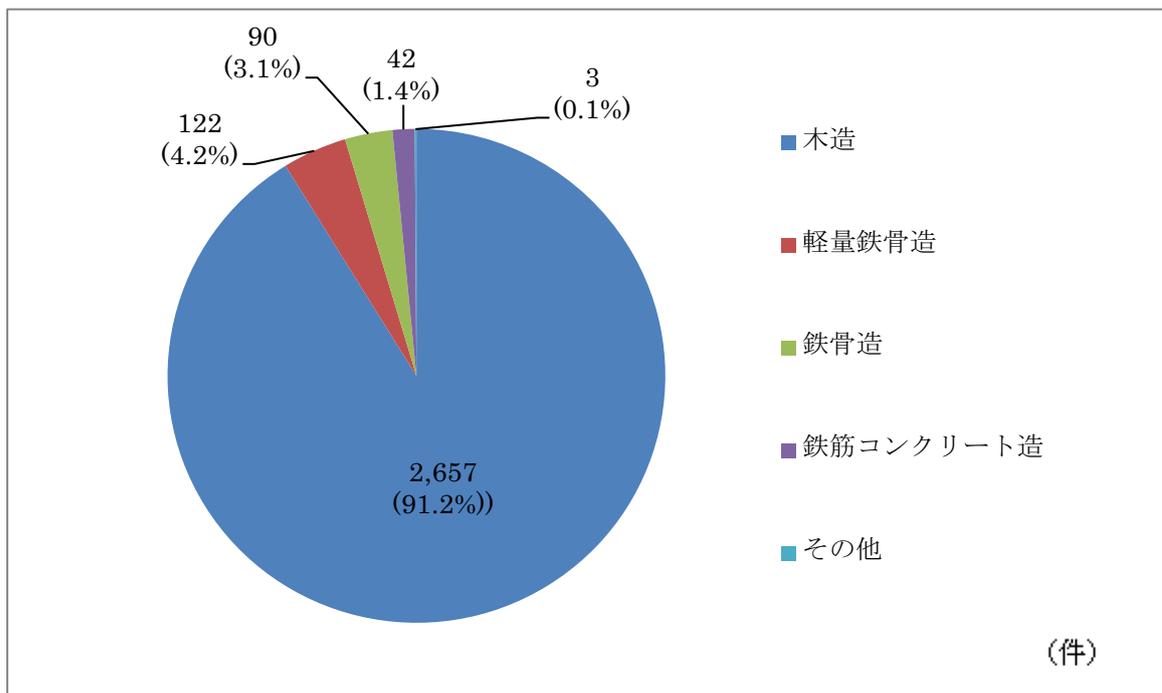
（登記から判断できないものは除外しています。）



④構造

木造のものが非常に多く、全体の 90%を越え、大部分を占めています。

（登記から判断できないものは除外しています。）



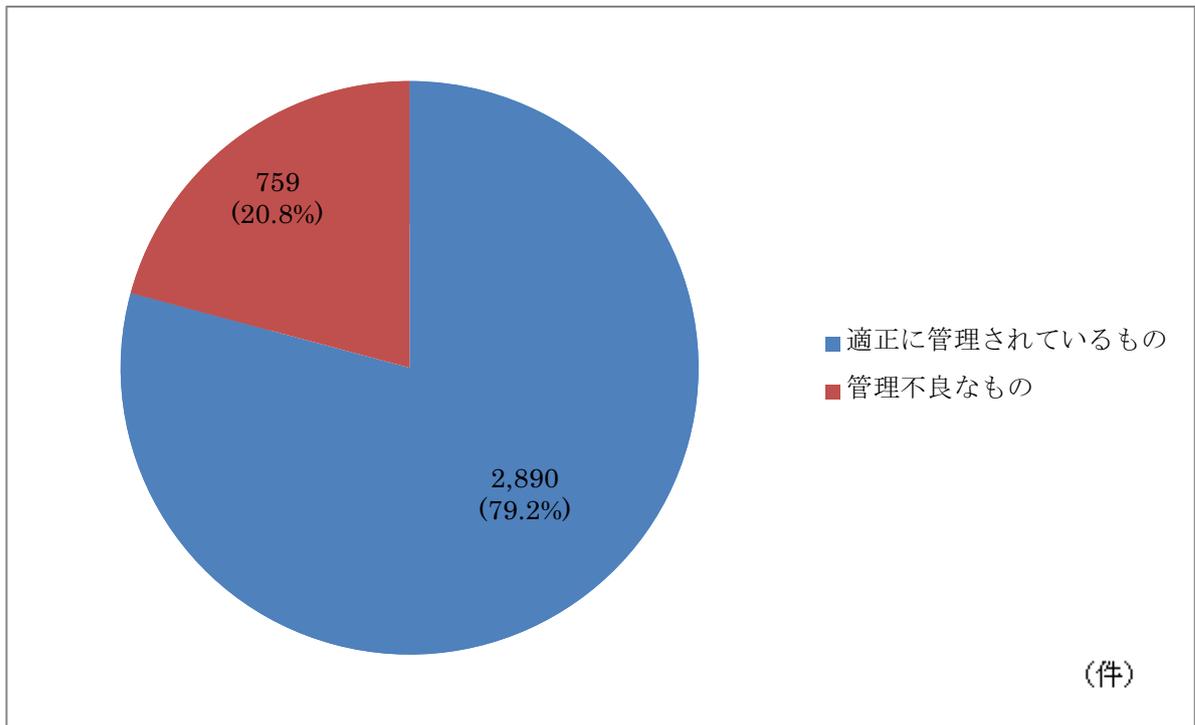
(2) 管理状態に関するデータ

①空家等・空き長屋の管理状態

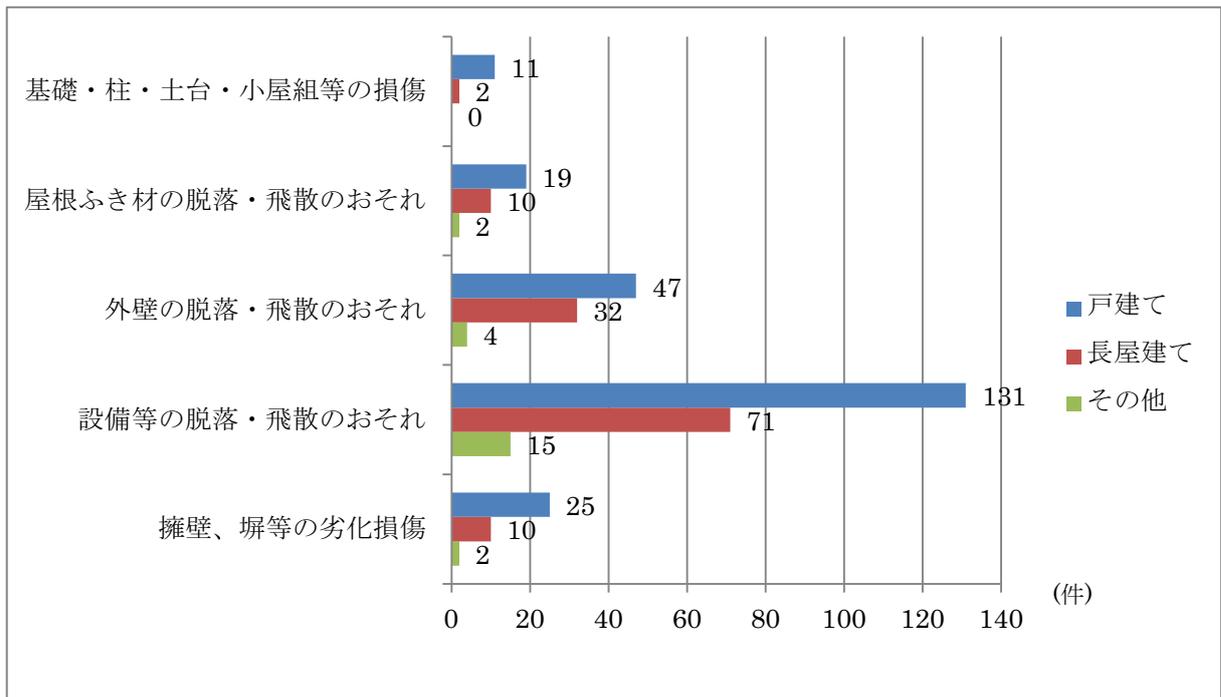
何らかの管理不良がみられたものが、759 件あり、全体の約 20%という結果でした。

管理不良の確認にあたっては、以下の②から④に記載されている項目について、各物件に対して該当する項目を全て選択しているため、1 件の空家等・空き長屋で複数の管理不良が生じている場合があります。

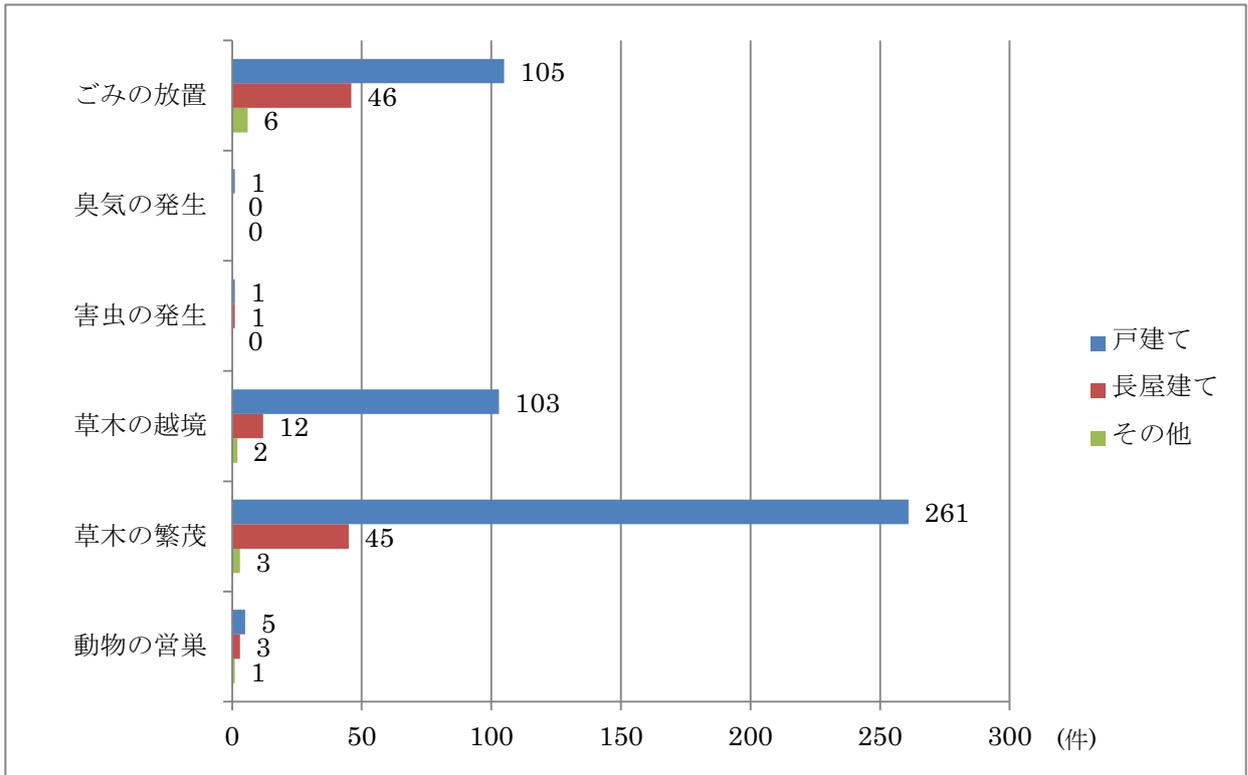
759 件のうち、特定空家等に該当するおそれのある物件は、5 件ありました。



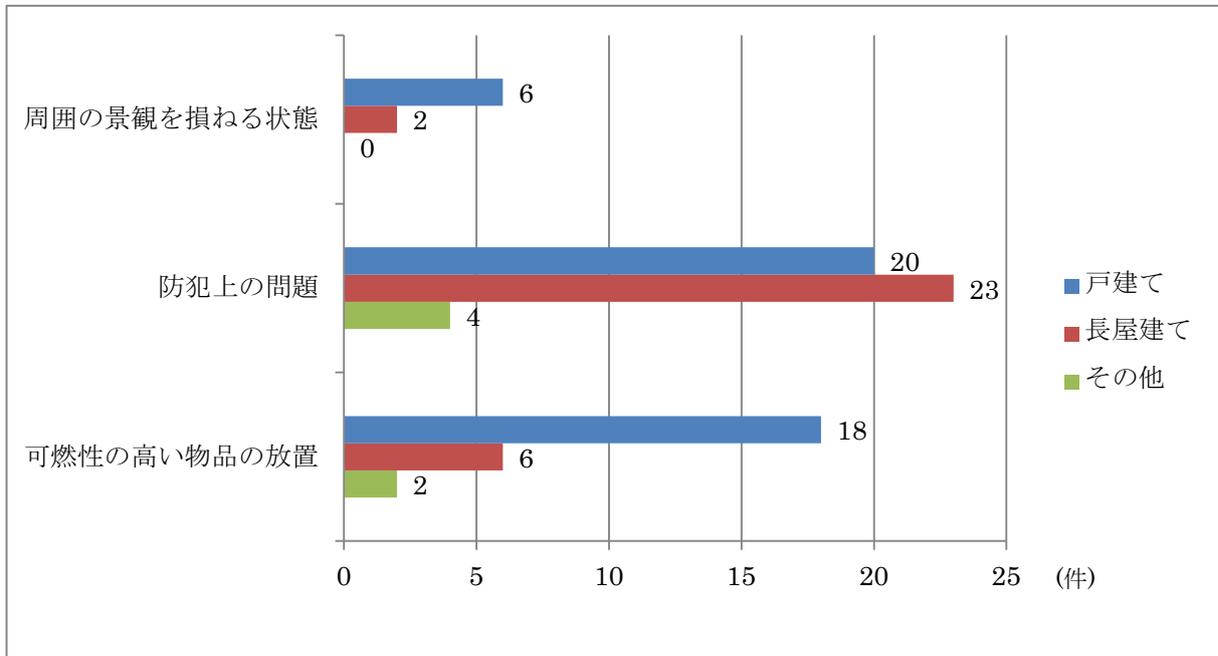
②管理不良（保安上の問題）



③管理不良（衛生、生活環境上の問題）



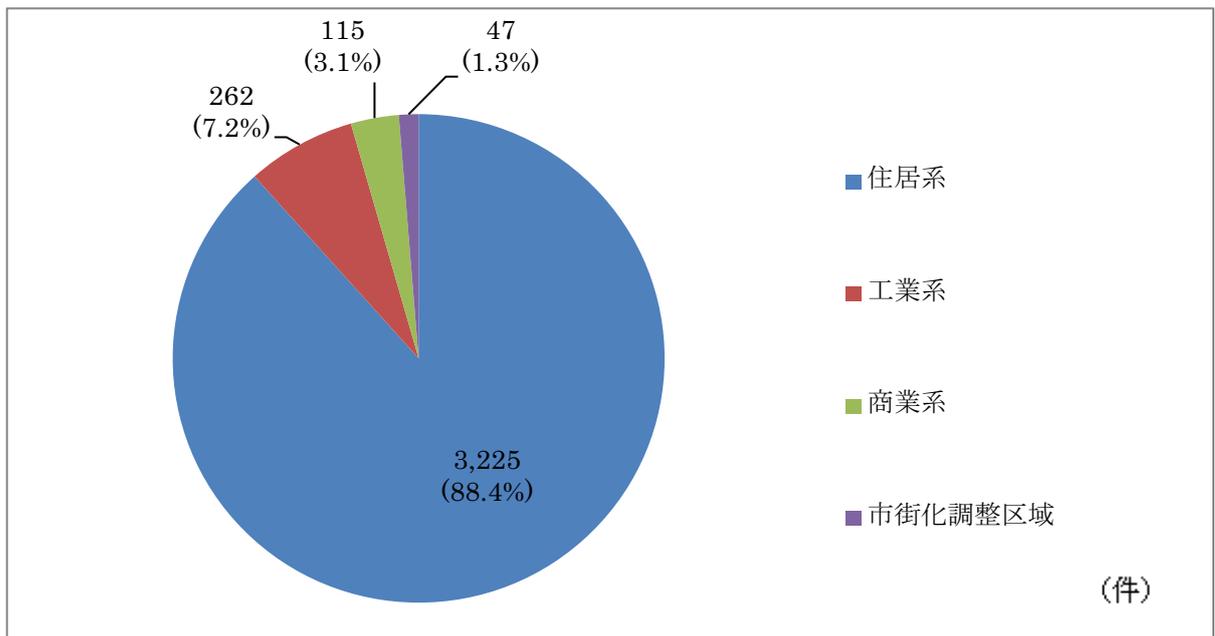
④（その他の管理不良）



(3) 分布に関するデータ

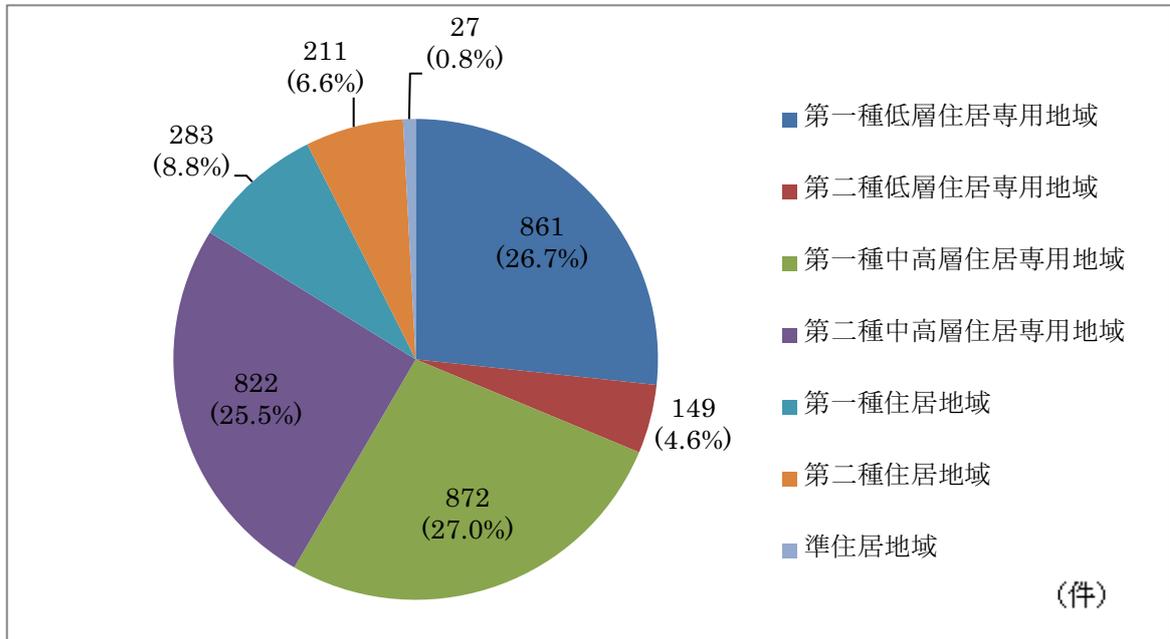
①用途地域

空家等・空き長屋の 88.4%が住居系の地域にあります。



②用途地域（住居系）

住居系にある空家等・空き長屋のうち、約 80%が第一種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層専用住居地域といった、市内で面積の多い用途地域内にあります。

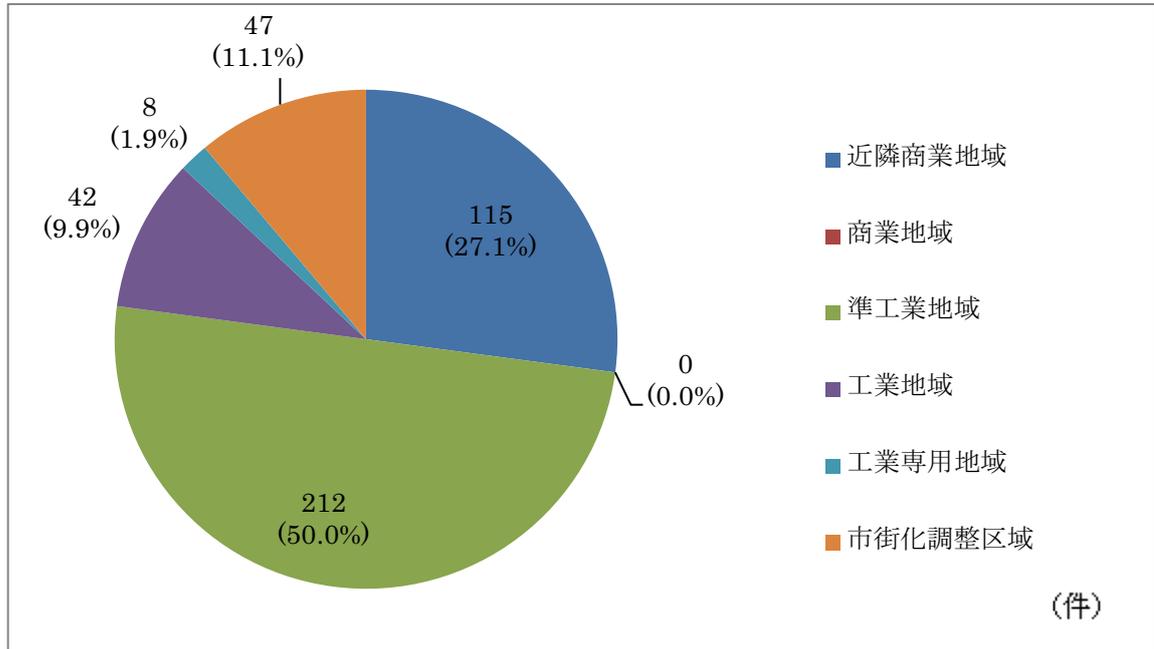


【単位面積当りの空家等・空き長屋数（密度）】

地域名	空家等・空き長屋数	用途地域面積 (ha)	密度 (件/ha)
第一種低層住居専用地域	861	908	0.95
第二種低層住居専用地域	149	91	1.64
第一種中高層住居専用地域	872	1,336	0.65
第二種中高層住居専用地域	822	559	1.47
第一種住居地域	283	266	1.06
第二種住居地域	211	203	1.04
準住居地域	27	27	1.00
合計	3,225	3,390	0.95

③用途地域（住居系以外）

住居系以外にある空家等・空き長屋の約 80%が近隣商業地域、準工業地域にありました。なお、商業地域には、空家等・空き長屋はありませんでした。

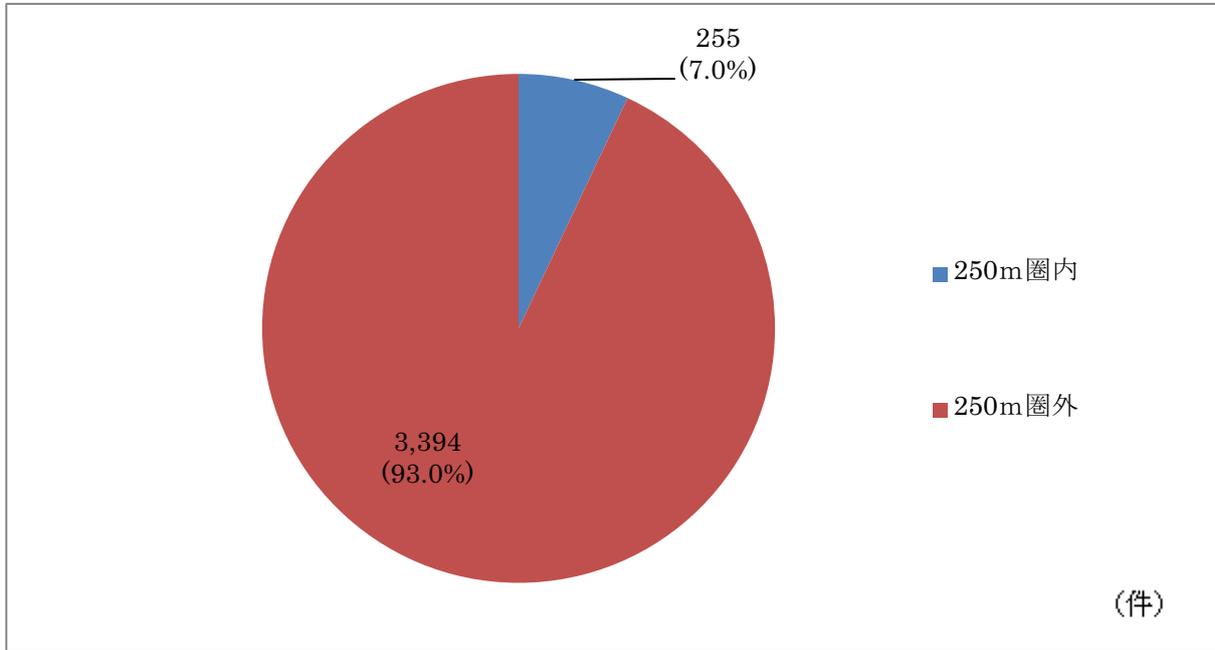


【単位面積当りの空家等・空き長屋数（密度）】

地域名	空家等・空き長屋数	用途地域面積 (ha)	密度 (件/ha)
近隣商業地域	115	100	1.15
商業地域	0	33	0.00
準工業地域	212	341	0.62
工業地域	42	94	0.45
工業専用地域	8	230	0.03
市街化調整区域	47	2,324	0.02
合計	424	3,122	0.14

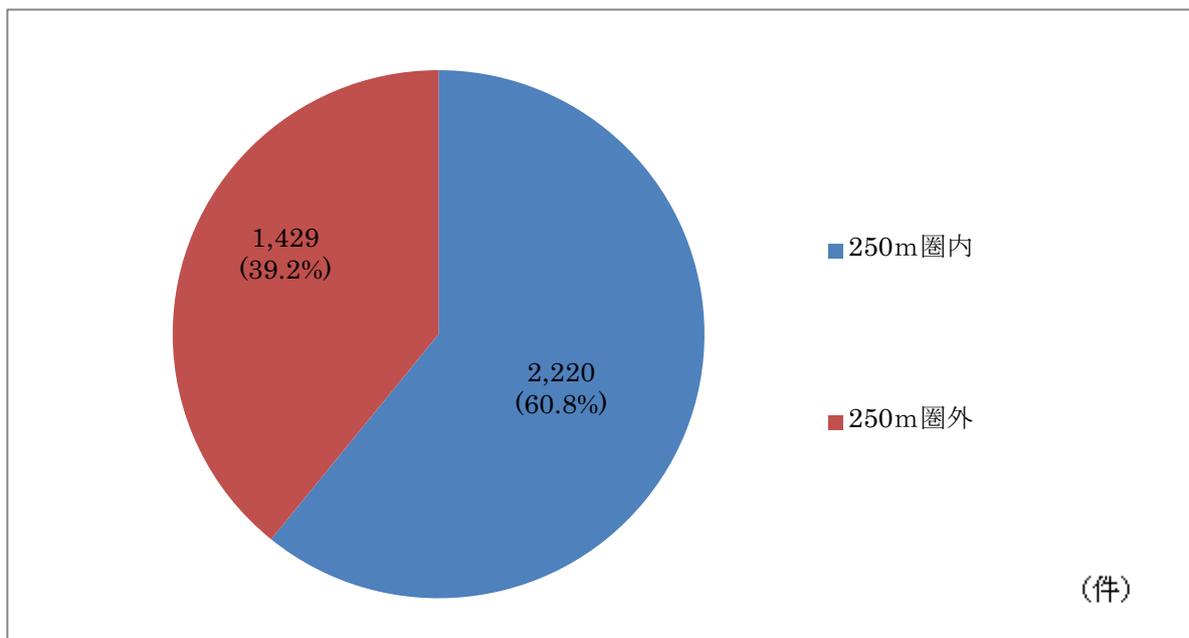
④鉄道駅との距離

概ね鉄道駅から徒歩 5 分圏内と考えられる、半径 250m 以内にある空家等・空き長屋は、全体の 7.0% という結果でした。



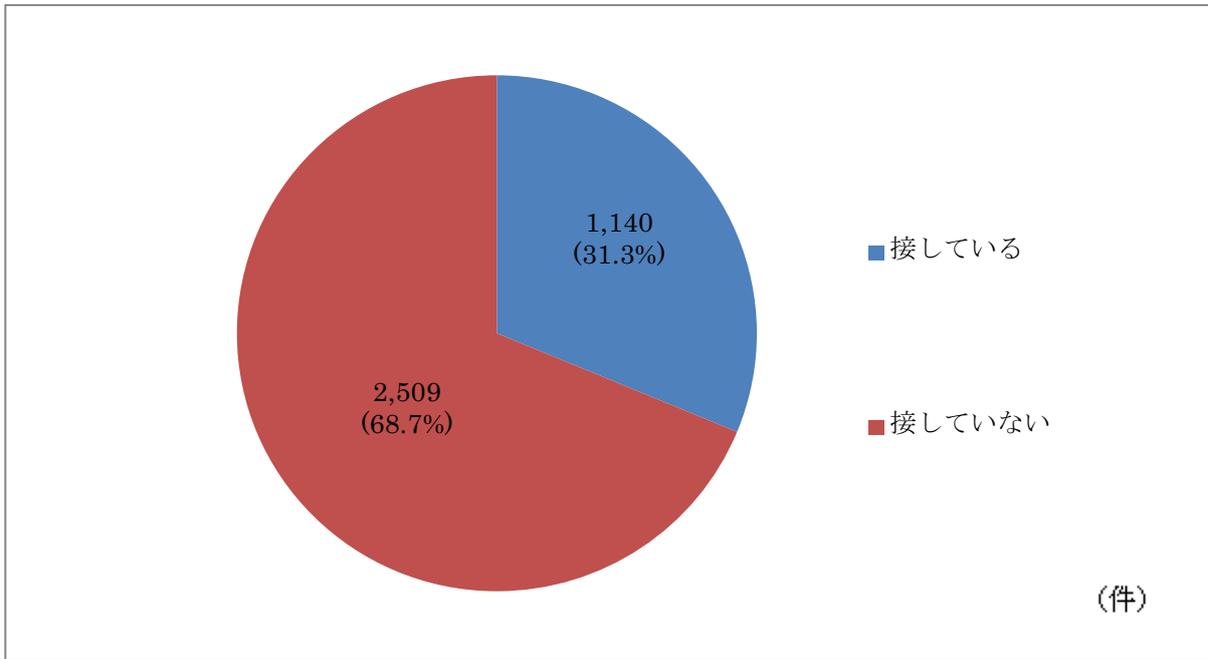
⑤バス停との距離

同様に、バス停から半径 250m 以内にある空家等・空き長屋については、全体の約 61% という結果でした。



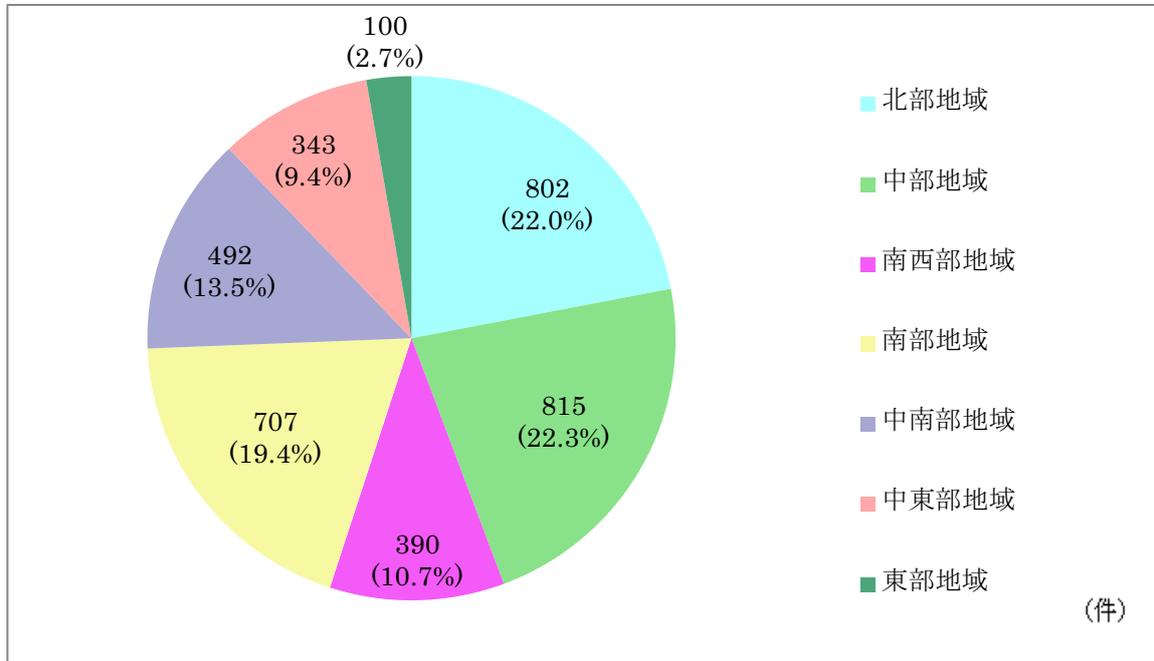
⑥前面の道路又は通路

概ね 4 m 以上の幅員の道路又は通路に接している空家等・空き長屋は、全体の約 31% でした。



⑦地域区分ごとの分布

「枚方市都市計画マスタープラン」で定める 7 つの地域区分ごとに空家等・空き長屋数を集計したところ、以下のような結果となりました。



地域区分	空家等・空き長屋数	建物総数	空家等・空き長屋率
北部地域	802	20,442	3.9%
中部地域	815	17,658	4.6%
南西部地域	390	7,859	5.0%
南部地域	707	19,429	3.6%
中南部地域	492	12,157	4.0%
中東部地域	343	14,650	2.3%
東部地域	100	3,850	2.6%
合計	3,649	96,045	3.8%

※参考：枚方市都市計画マスタープランによる地域区分図

