

## 第2章 柏原市の空家の実態調査と結果（空家法第6条第2項第3号）

### 1. 調査目的

本市では、本計画の策定から5年間における空家等対策の推進施策の効果検証、及び本計画の見直しにおける基礎資料と課題抽出を目的とし、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、令和3年度から令和4年度にかけて、空家の実態調査（以下、「令和3年度調査」）を実施しました。

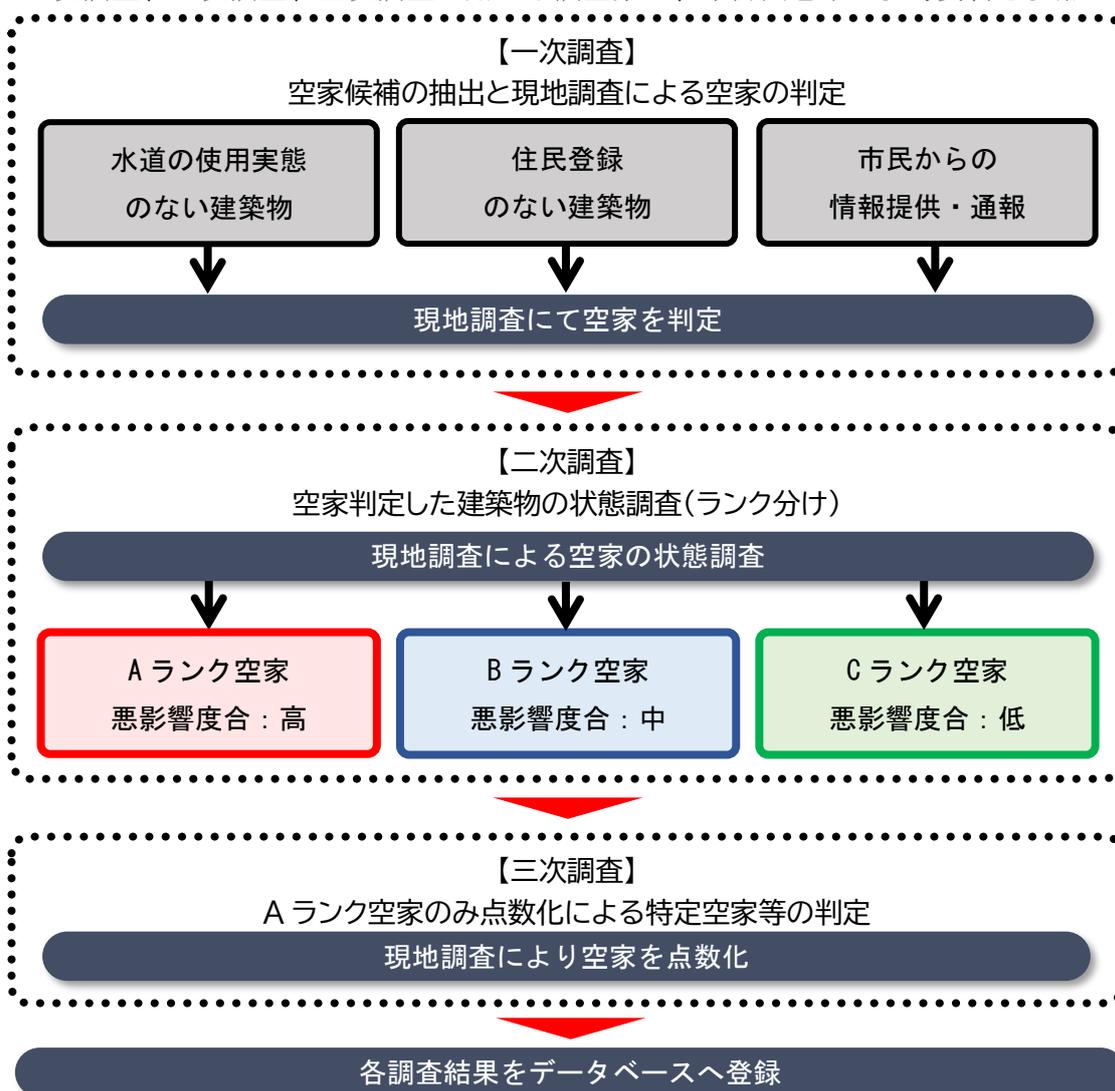
調査は、平成28年度の空家の実態調査（以下、「平成28年度調査」）と同様の手法で行い、水道の閉栓情報などから空家候補を抽出し、現地調査を実施しました。

### 2. 調査手法

空家の実態調査は、全て調査票を用いた外観目視による現地調査であり、以下の手順で実施しました。

また、日常的な業務の中で市民からの通報や情報提供があった場合においても同様の手法で調査を実施します。

※一次調査、二次調査、三次調査で用いる調査票は、本計画卷末の参考資料を参照



## (1) 一次調査

本市の空家を総体的に把握するための調査であり、空家候補の抽出を行った後、現地での外観目視の調査により空家の判定を行います。

### ① 空家候補の抽出

- ・ 建築物における水道の使用状況の情報をもとに、閉栓しているもの、開栓しているが1年間の使用が0㎡のもの、廃止しているものを空家候補とします。
- ・ 住民登録の情報をもとに、居住者の記録がない建築物を空家候補とします。

### ② 外観目視による空家の判定

- ・ 抽出した空家候補を対象に現地調査を行い、空家を判定します。  
現地調査にあたっては、以下の項目について調査票を用いて調査を行います。

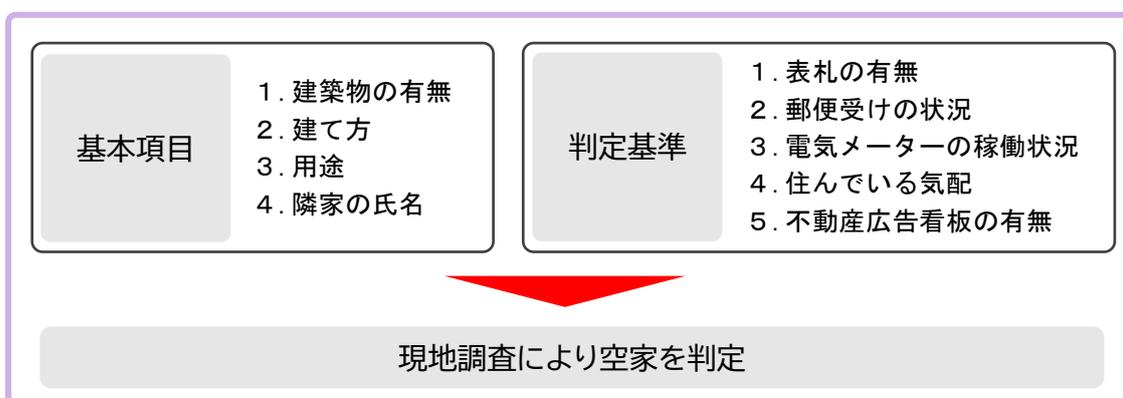


図 空家調査の調査項目の概要

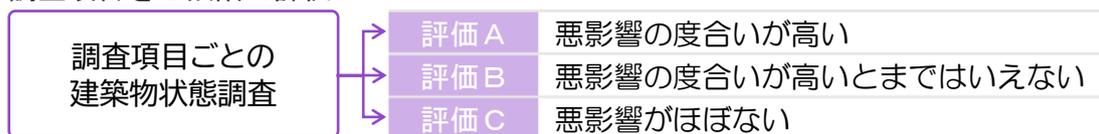
## (2) 二次調査

一次調査において空家と判定された建築物の状態についての詳細調査であり、特定空家等の認定に向けた、空家の状態把握と評価を行います。

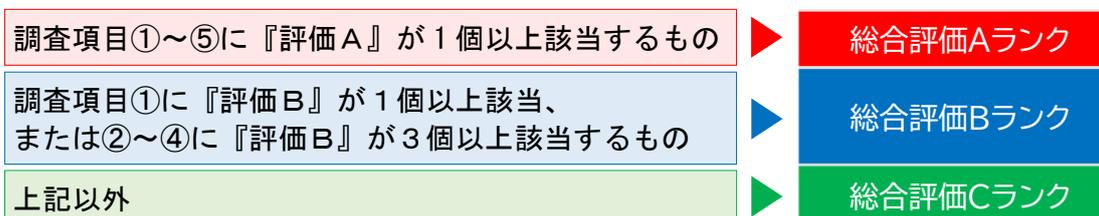
現地調査にあたっては、調査票を用いて外観目視により次頁(図 二次調査における建築物の状態調査と評価の方法)の項目について調査を行い、それぞれA～Cの3段階で評価を行います。

なお、令和3年度調査では、平成28年度調査で判定した空家が「存続している」、または「解消されている」かを加えて調査しています。

### ① 調査項目を3段階で評価



### ② 空家を3段階の総合評価で分類



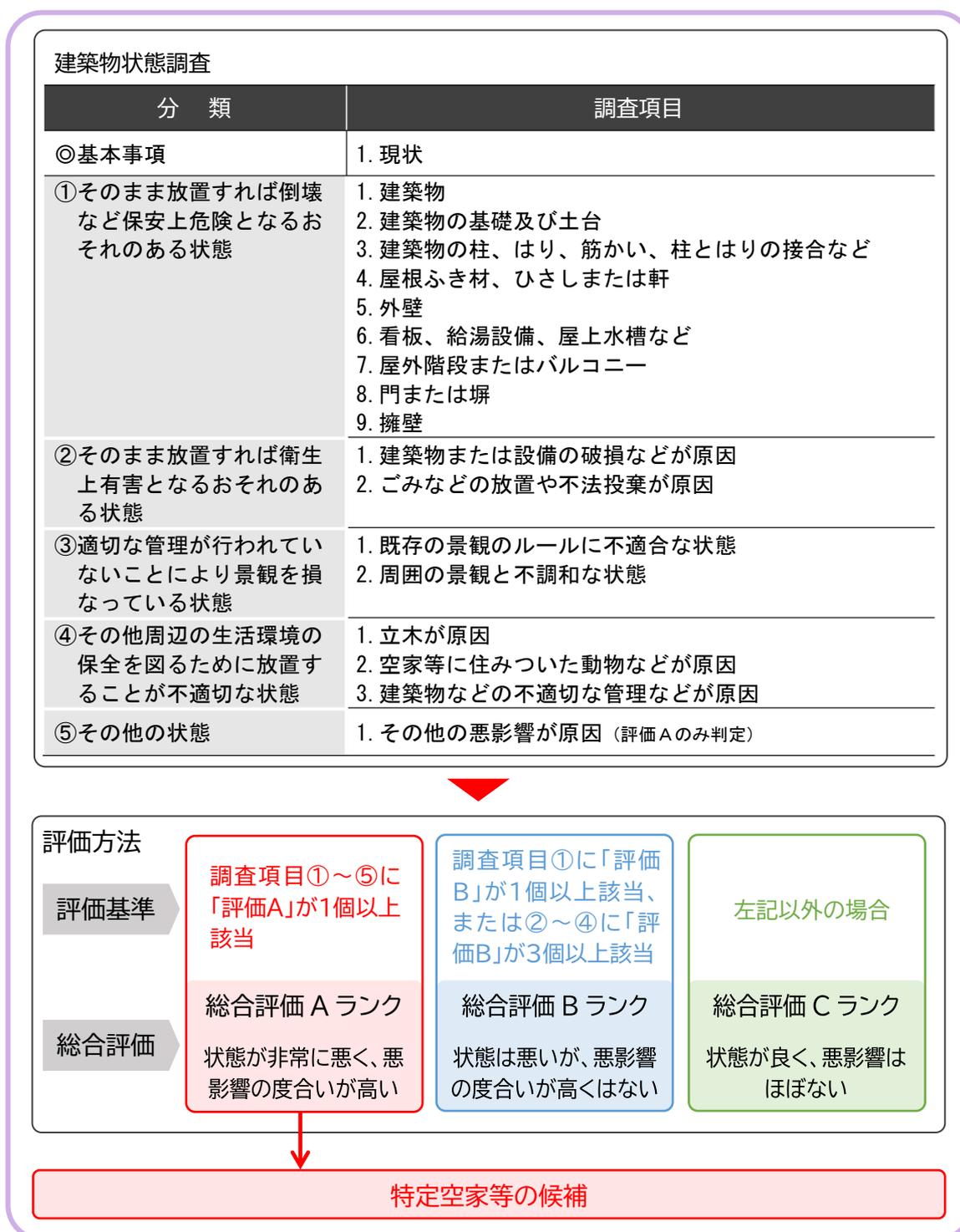


図 二次調査における建築物の状態調査と評価の方法

### (3) 三次調査

二次調査で総合評価Aランクとなった空家に対して行う特定空家等の判定調査であり、調査票（判定票）を用いた外観目視による現地調査を行い、悪影響の度合い、悪影響の範囲、危険の切迫性などをもとに点数化を行います。

この合計点数が100点以上となった空家等を特定空家等として判定し、柏原市空家等対策協議会にて意見を伺った後、正式に認定します。

### 3. 地域区分

空家の実態調査の分析にあたっては、令和4年3月に改定された柏原市都市計画マスタープランにおける3地域（柏原地域、堅上地域、国分地域）で分析を行います。

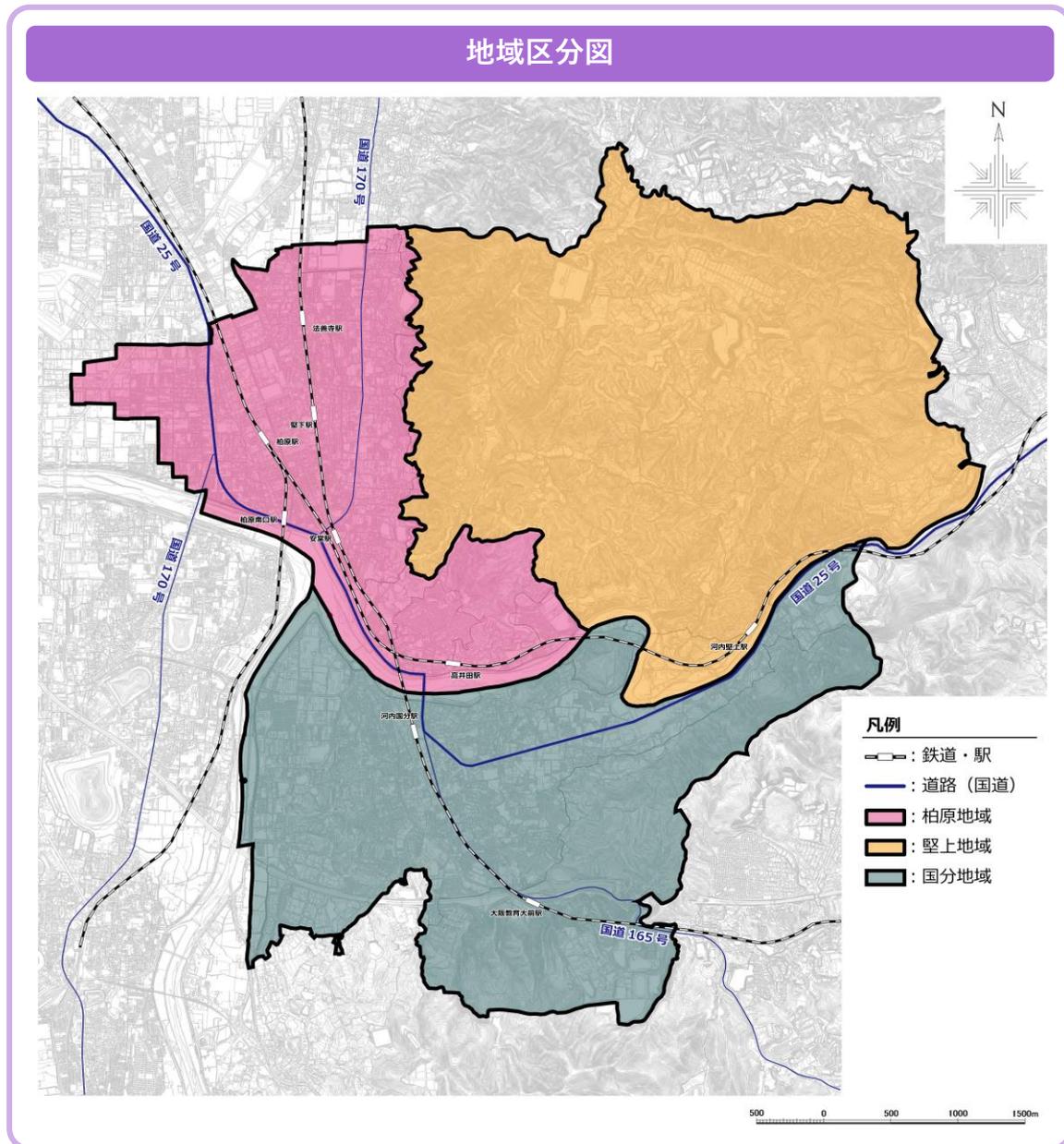


図 地域区分図

## 4. 実態調査の結果

### (1) 令和3年度調査の結果概要

各調査の結果について、以下に整理します。なお、当該調査結果は長屋等の法適用外の空家を含んだものとなっています。

また、一次調査時と二次調査時における空家の総数に差異がある大きな理由としては、平成28年度調査から継続して水道の使用実態がない空家は現地調査を省略しており、実際に現地を訪れたところ、新たな建物の建築、更地や宅地開発により空家が解消されていたものが多数存在したことが影響しています。

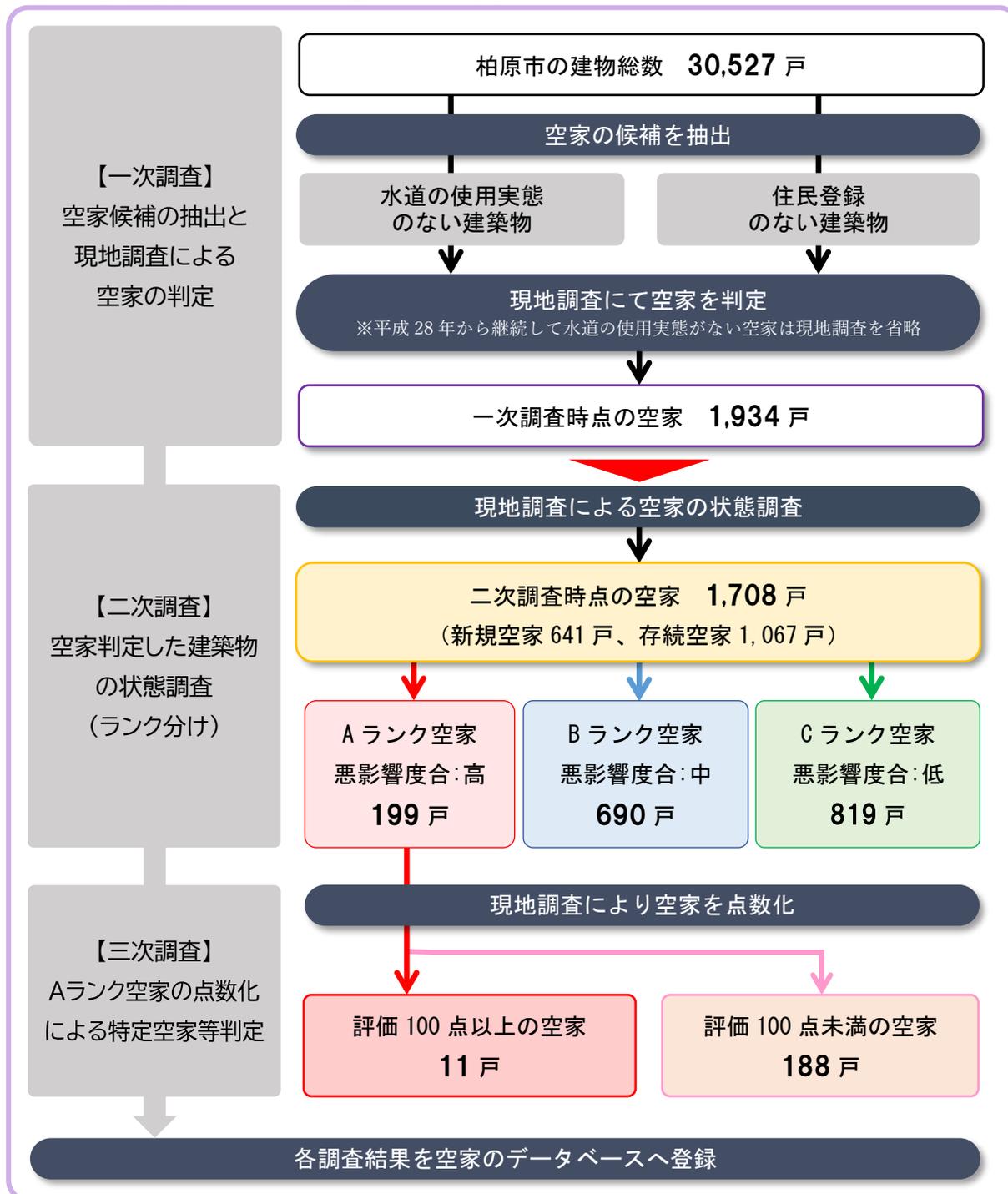


図 空家実態調査のフローと調査結果概要

## (2) 柏原市全域の空家総数

令和3年度調査の結果より、本市全体での空家は1,708戸と判明し、空家率は5.6%となっています。

その内、空家法に該当する空家等は983戸で、空家率は3.2%という結果になりました。

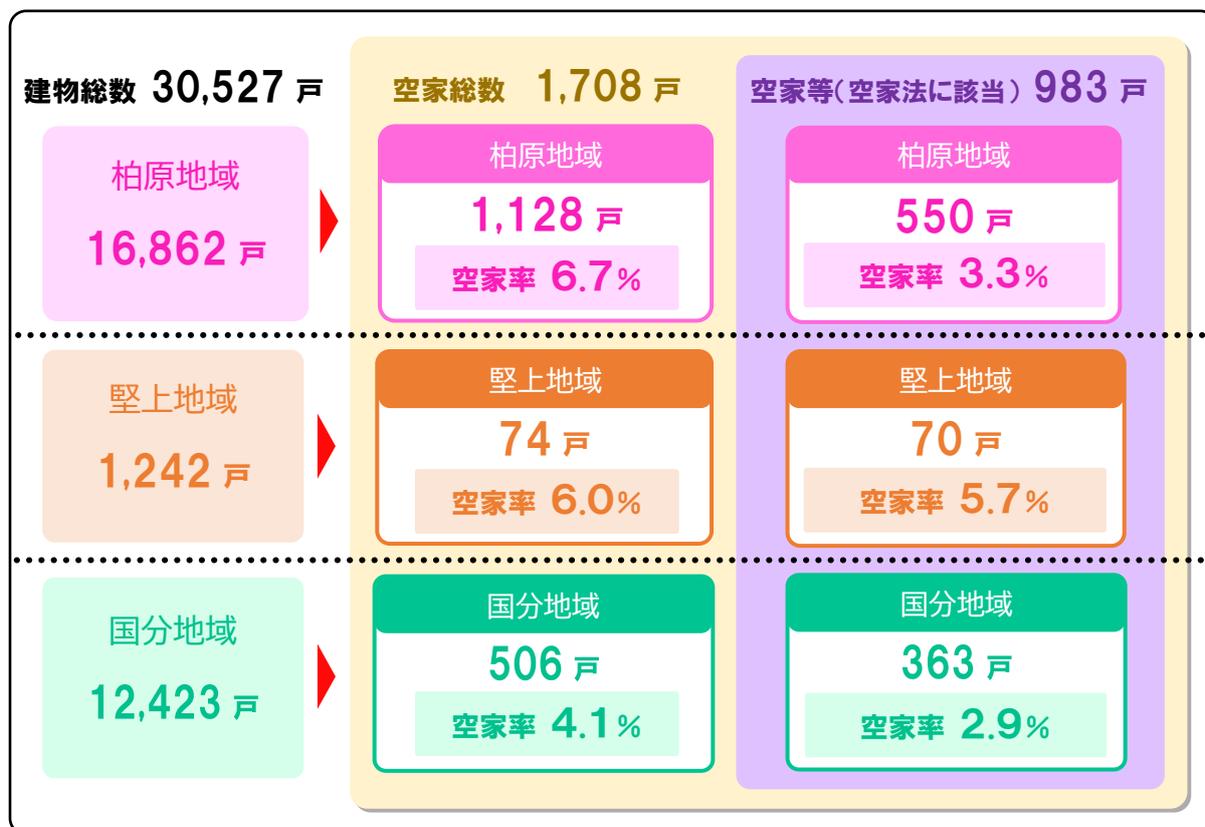


※市内の建物総数は、『令和3年度固定資産の価値等の概要調書』の総棟数を示しています。

## (3) 地域別の空家総数

令和3年度調査の結果を地域別にみると、柏原地域に1,128戸（空家率は6.7%）、堅上地域に74戸（空家率は6.0%）、国分地域に506戸（空家率は4.1%）となっています。

その内、空家法に該当する空家等においては、柏原地域に550戸（空家率は3.3%）、堅上地域に70戸（空家率は5.7%）、国分地域に363戸（空家率は2.9%）という結果になりました。



※市内の建物総数は、『令和3年度固定資産の価値等の概要調書』の総棟数を示しています。

#### (4) 空家の分布状況

令和3年度調査における空家と判定した全1,708戸の町丁目別の分布状況は、以下のよう  
な状況にあります。

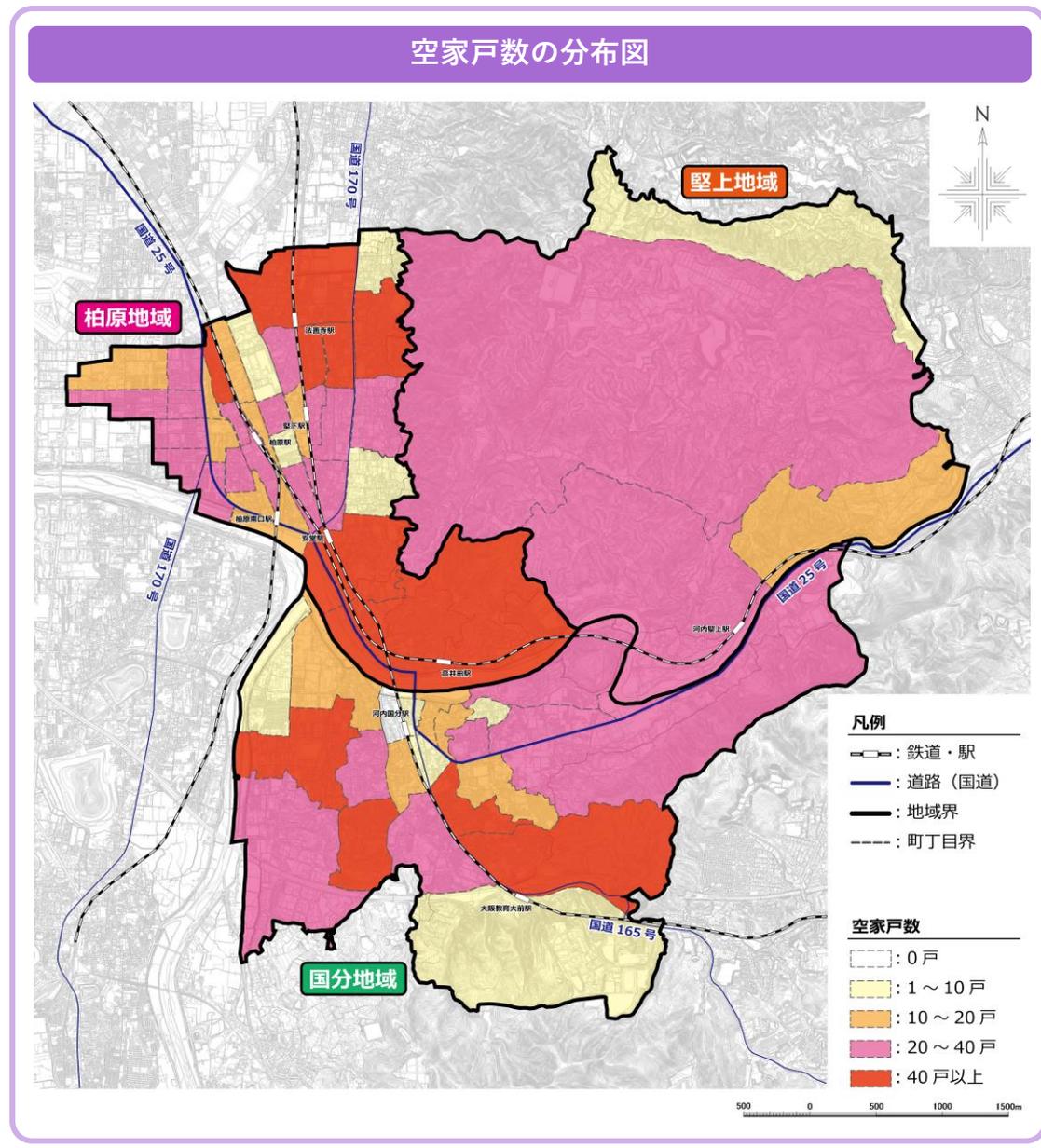


図 令和3年度調査の空家の分布状況

なお、空家法に該当している割合の分布は、以下のような状況にあります。

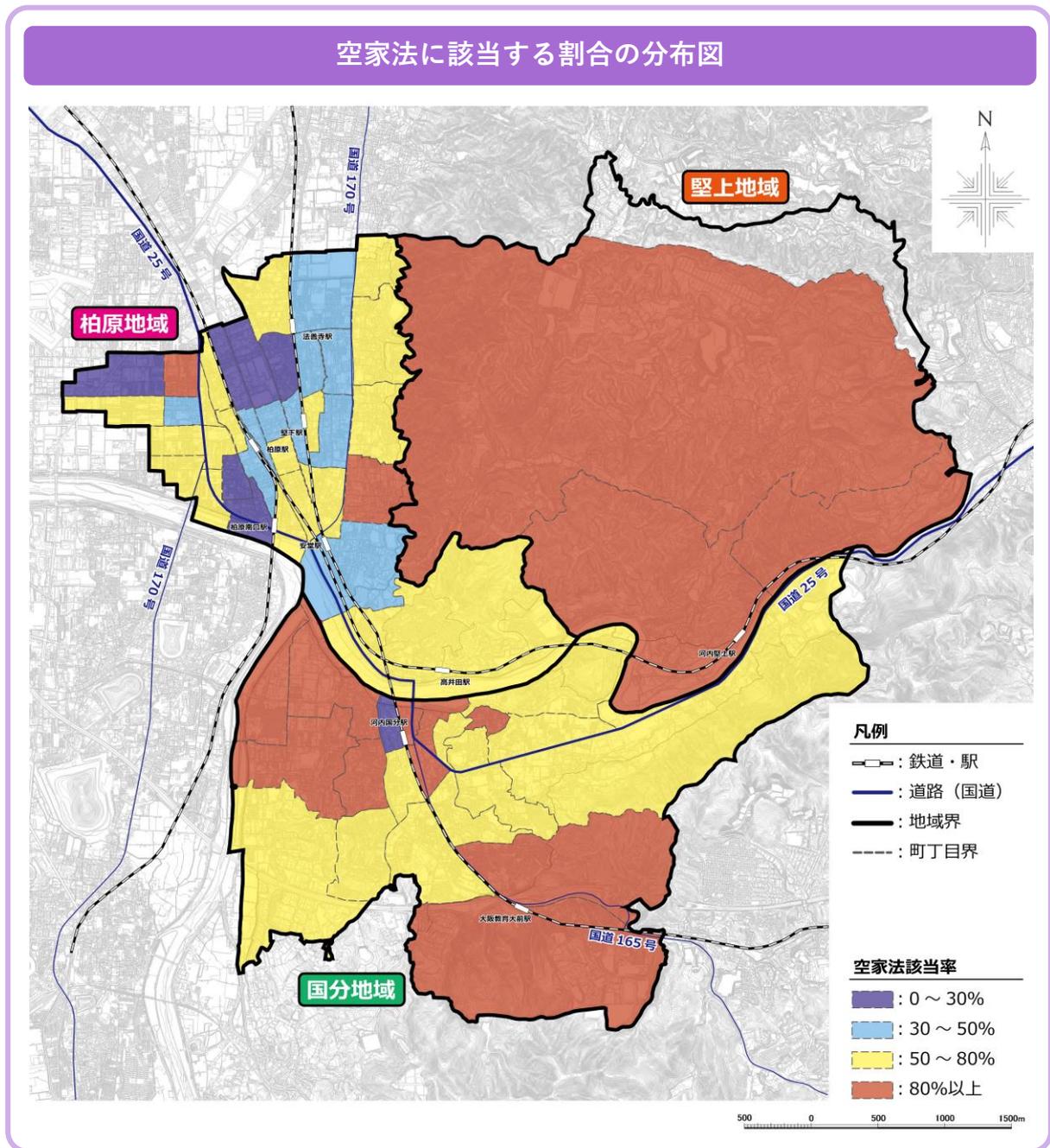


図 令和3年度調査の空家法に該当する割合の分布状況

### (5) 空家の新規と存続の動向

令和3年度調査の結果をみると、空家総数1,708戸の内、平成28年度調査時点から継続して存在する空家は1,067戸、新たに発生した空家は641戸となっています。

なお、空家総数の内、空家法に該当する空家等983戸においては、存続している空家等は611戸、新規の空家等は372戸となっています。

新規の空家は市内全域に分布していますが、存続している空家は、長屋建ての住宅が多い柏原地域に多く分布しています。

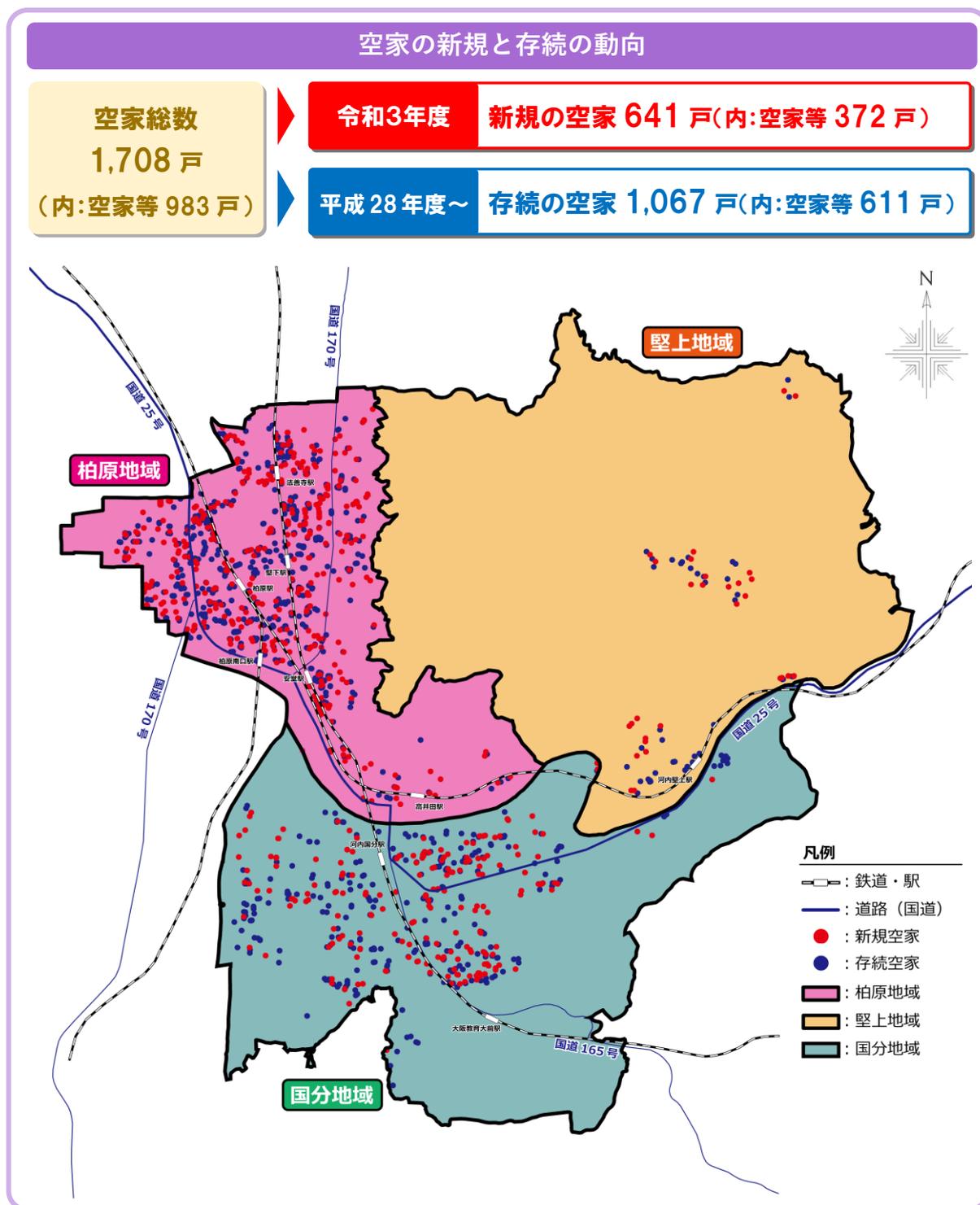


図 空家の新規と存続の動向

## (6) 空家の総合評価別の割合

### ① 市全体の状況

空家の状態の総合評価別を市全体でみると、状態が非常に悪い「総合評価Aランク」においては、全体で199戸（空家総数の11.7%）が存在し、内152戸が空家等（空家法に該当）となっております。

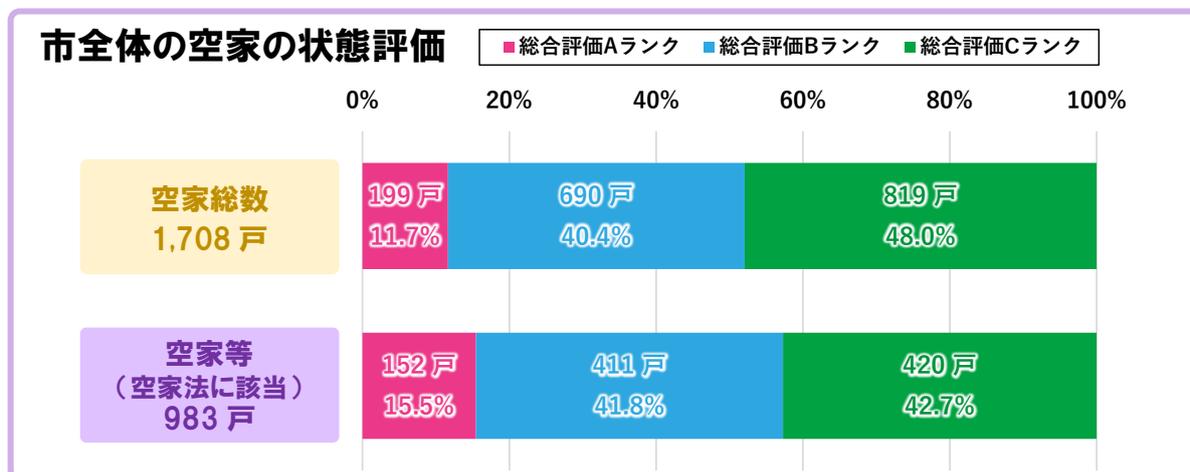


図 柏原市の空家の総合評価別の割合

### ② 地域別の状況

空家の状態の総合評価別を地域ごとにみると、柏原地域と国分地域では、状態が良い「総合評価Cランク」の割合が最も高い状況にあります。

堅上地域では、状態が悪い「総合評価Aランク」や「総合評価Bランク」の割合が高くなっていますが、市街化調整区域という地域特性により建物総数が少ないことが割合を押し上げる要因の一つだと考えられます。

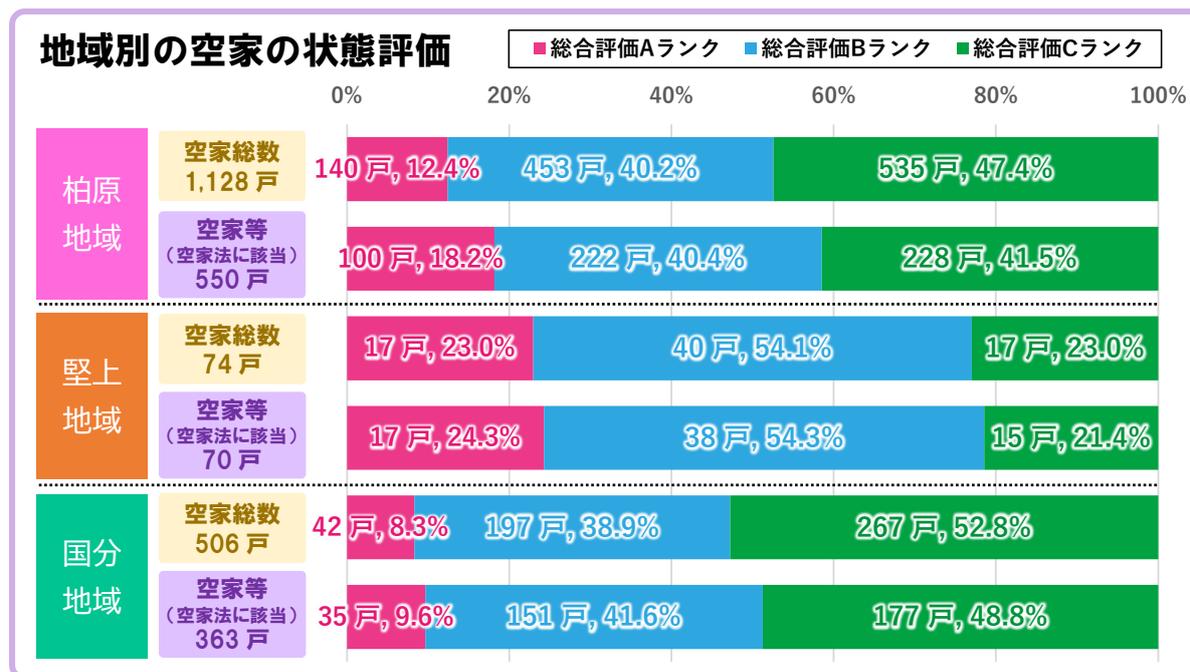


図 地域別の空家の総合評価別の割合

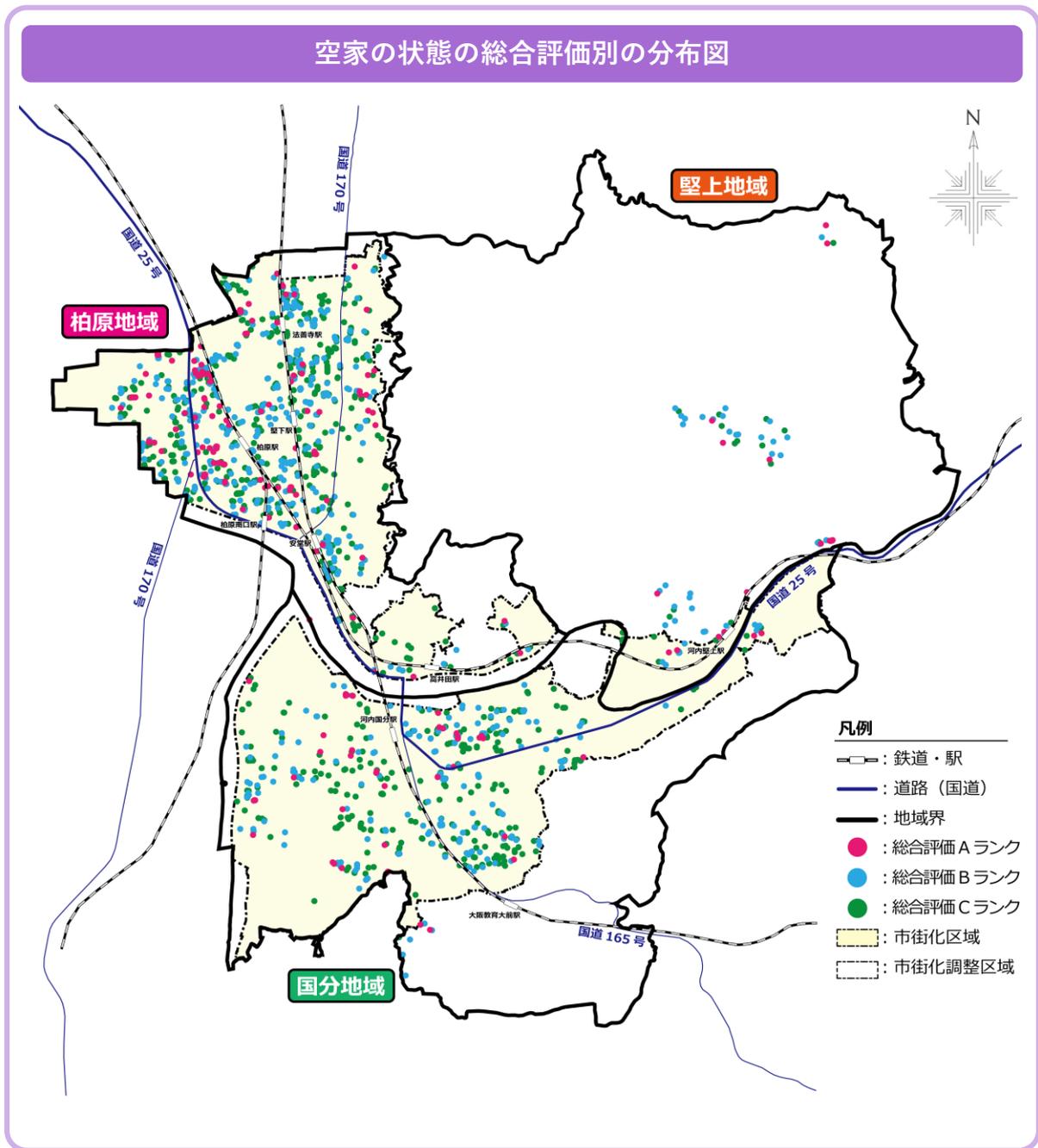


図 空家の総合評価別の分布状況

## (7) 特定空家等の判定

令和3年度調査において、状態が非常に悪く周囲への悪影響が高いことから「総合評価Aランク」と判定された199戸の空家を対象に状態の点数化を図るため、現地調査を行った結果、総合点数が100点以上となった空家は11戸となり、その内、特定空家等と判定できた空家は8戸となりました。

特定空家等として判定できなかった残り3戸の空家は、長屋建てであり、空家法の適用外となったため、特定空家等とは判定できていない状況にあります。

また、総合点数が100点未満となった空家は特定空家等の予備軍といえる状況にあります。

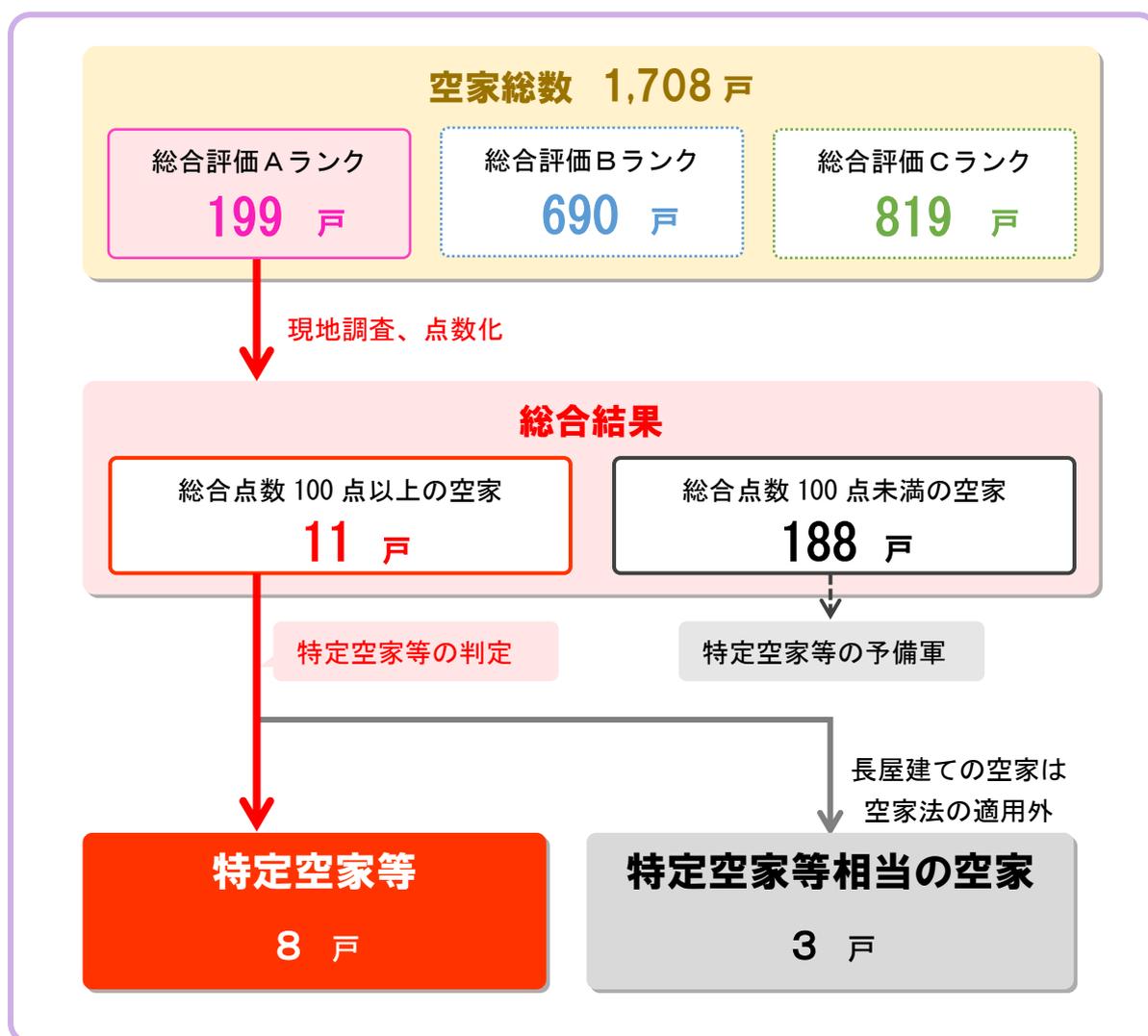


図 特定空家等の判定

## 5. 実態調査結果の分析

本計画のための分析対象は、空家法に該当する空家等とし、比較の対象は、平成28年度調査と令和3年度調査の二次調査結果時点とします。

### (1) 空家等の状況における比較分析

#### ① 空家等の総数と空家率

空家総数と空家率をみると、平成28年度調査から令和3年度調査までに市全体では、空家総数は49戸減少、空家率も0.3%減少しましたが、空家法に該当する空家等においては、27戸増加しています。

地域別にみると、各地域で空家等の総数は微増しており、空家率においては、特に堅上地域で1.0%の増加がみられます。

表 空家等の戸数の比較

項目	平成28年度調査	令和3年度調査
空家総数	1,757戸 (5.9%)	1,708戸 (5.6%)
空家等(空家法に該当)	956戸 (3.2%)	983戸 (3.2%)

※ ( ) は空家率を示す。

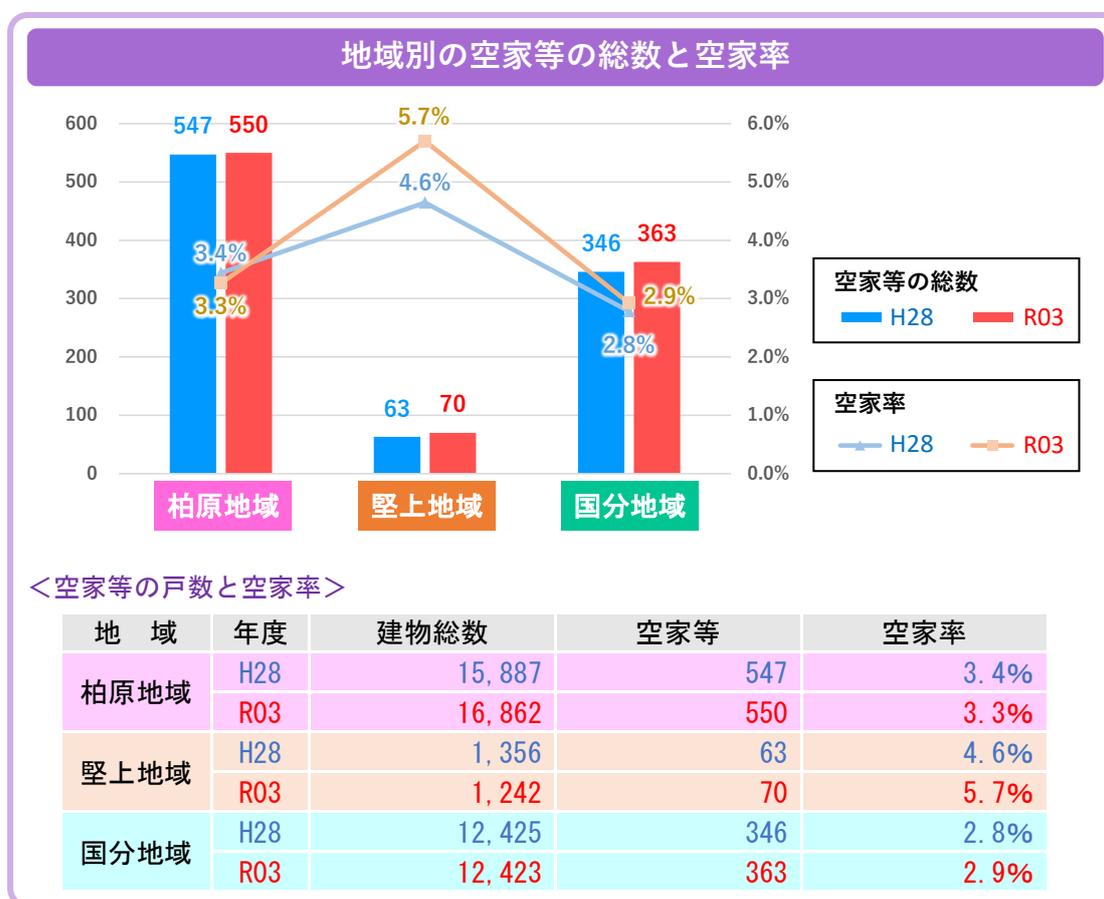


図 空家等の建て方の推移

## ② 空家等の建て方

空家等の建て方をみると、平成 28 年度調査から令和 3 年度調査までに、市全体では、「戸建て」と「長屋建て」の割合が微増しており、文化住宅等の「共同住宅」は減少しています。

その結果として、5 年前と比較して空家法に該当する空家等が増加しています。

地域別にみると、柏原地域と国分地域では「長屋建て」の割合が増えており、堅上地域では「戸建て」の割合が増加しています。

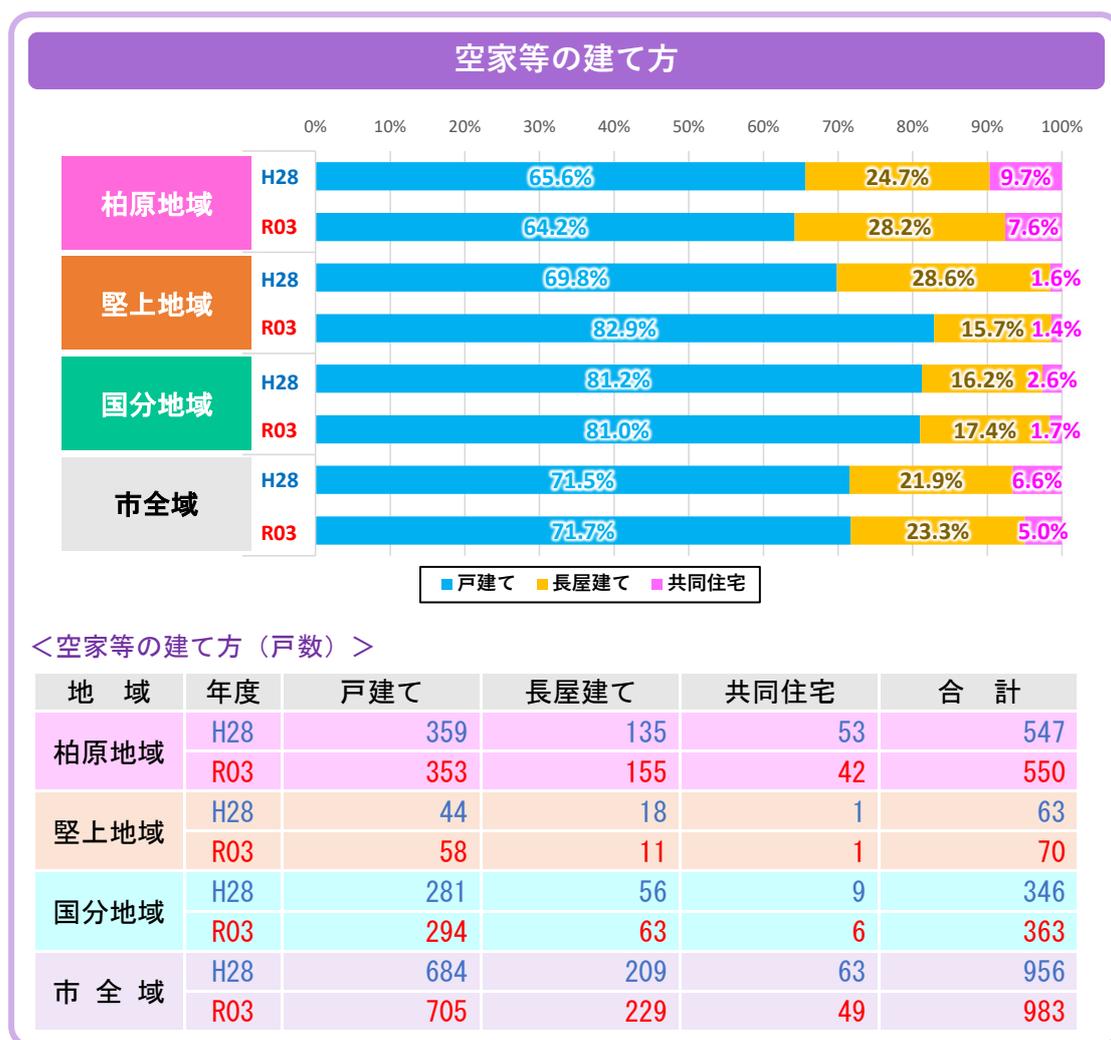


図 空家等の建て方の推移

### ③ 空家等の建物用途

空家等の建物用途をみると、平成28年度調査から令和3年度調査までに、市全体では、「住宅」の割合が増加しています。

地域別にみると、同様に全ての地域で「住宅」の割合が増加しています。

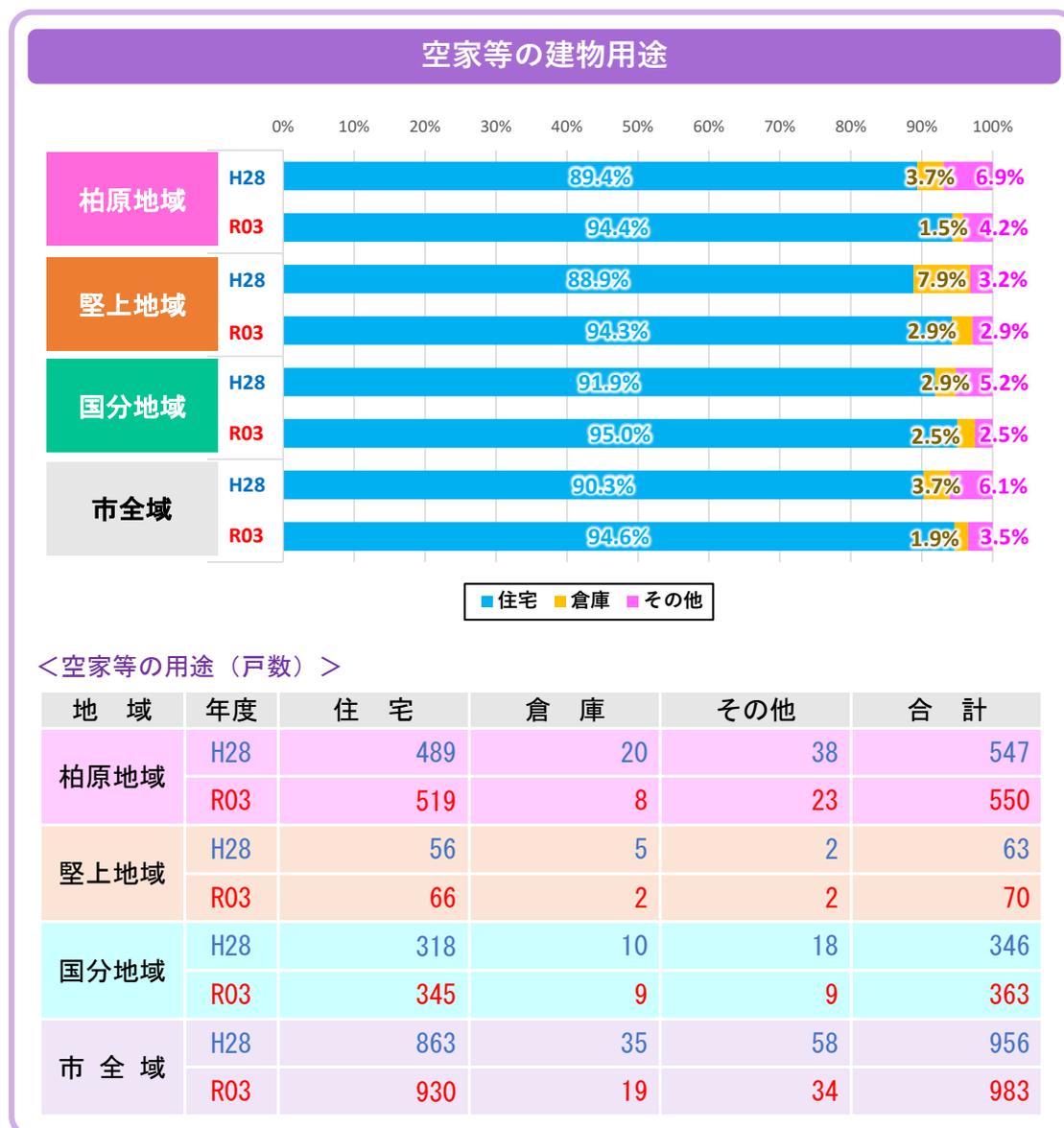


図 空家等の用途の推移

#### ④ 空家等の状態の総合評価

空家等の総合評価別をみると、平成 28 年度調査から令和 3 年度調査までに、市全体では、「総合評価Aランク」と「総合評価Bランク」の割合が増加しています。

地域別にみると、柏原地域と国分地域では「総合評価Aランク」の割合が増加する一方で、堅上地域では「総合評価Aランク」の割合が減少しています。また、全体で「総合評価Cランク」の割合が減少し、「総合評価Bランク」の割合が増加していることから、5年間で放置された空家等の状態が悪化していることが推測されます。

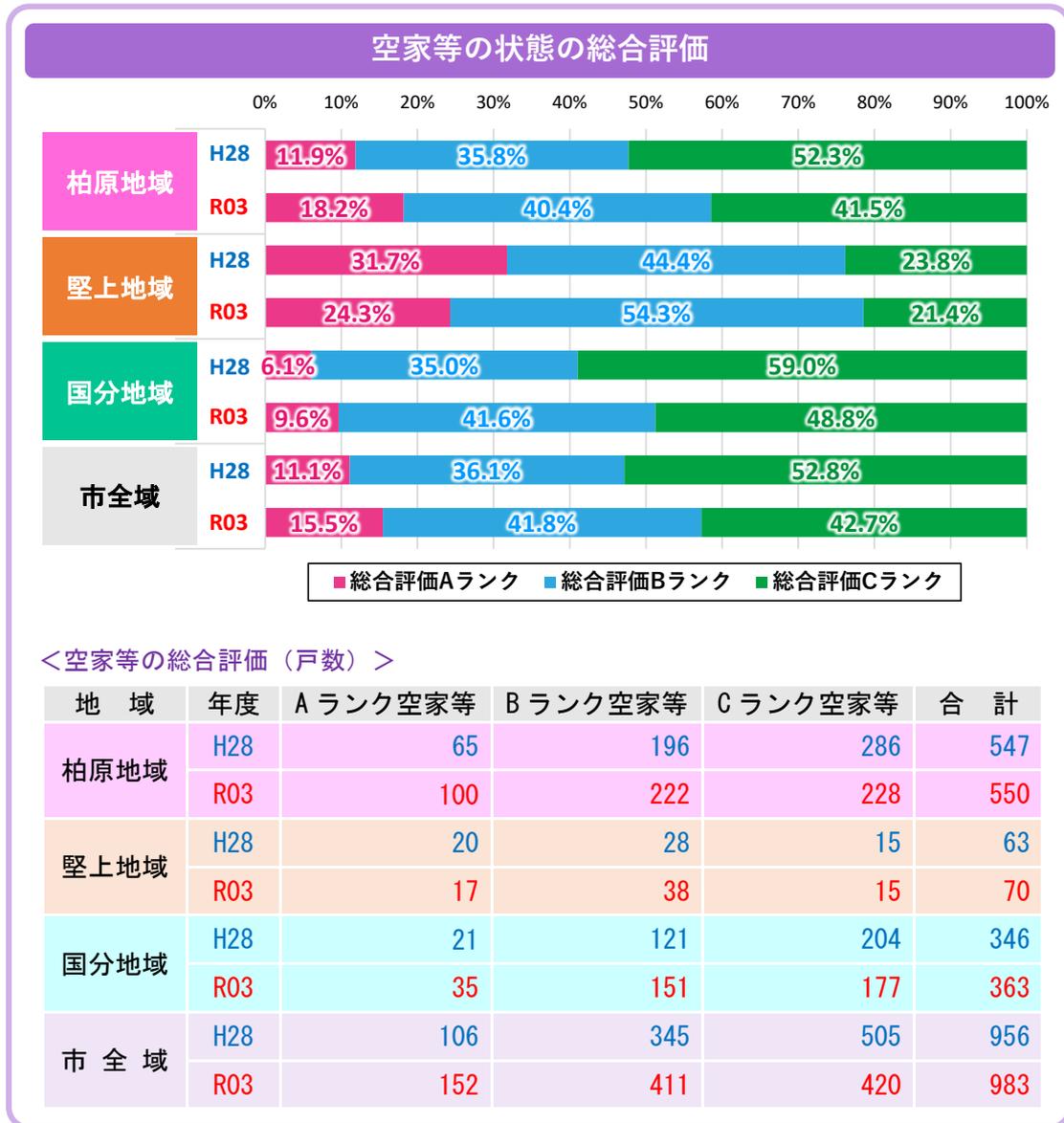


図 空家等の総合評価の推移

## (2) 空家等の解消率

### ① 市全体の空家等の解消率

平成28年度調査で把握した956戸の空家等の内、令和3年度調査までに市全体では400戸が解消され、解消率は41.8%となっています。

しかしながら、令和3年度調査の結果では、新たに372戸の空家等が発生しているため、空家等の増加傾向に予断を許さない状況であります。

### ② 地域別の空家等の解消率

地域別の空家等の解消率をみると、柏原地域が43.1%で最も高く、次いで国分地域が41.6%、堅上地域が31.7%となっています。

しかしながら、柏原地域では空家等の占める割合が50%未満の地区が多く存在し、その理由としては、長屋建ての空家の分布率が高いことが要因となっており、このような地区では空家等の解消率も低い傾向にあります。

一方で、堅上地域や国分地域では、空家等の占める割合が半数以上の地区がほとんどであり、長屋建ての空家が少ない地域となっていますが、空家等の解消率が低い状況となっています。ただし、鉄道や国道沿道の地区では、空家等の解消率も高い傾向にあります。

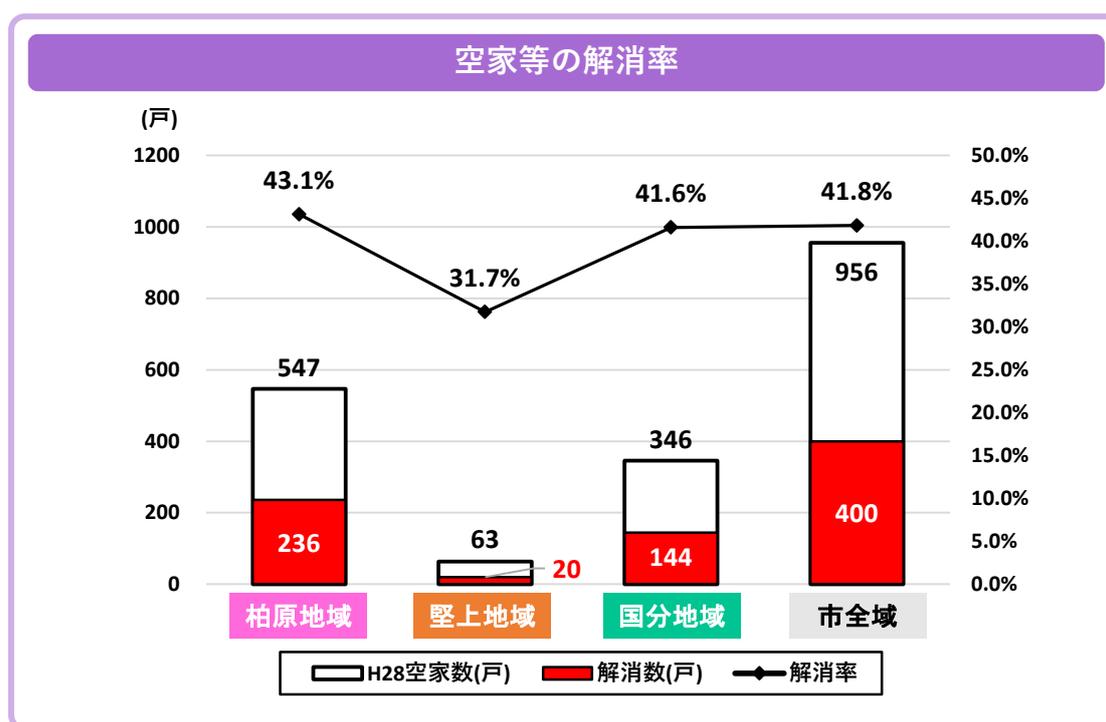


図 空家等の解消状況

## 地域・町丁目別の空家等の解消率

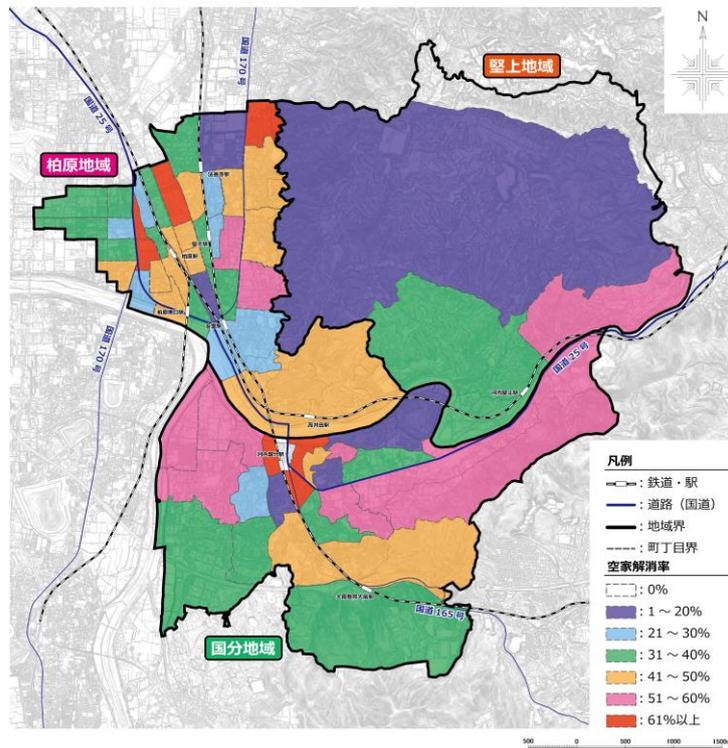


図 地域別の空家等の解消状況

## 長屋建ての空家の割合分布図

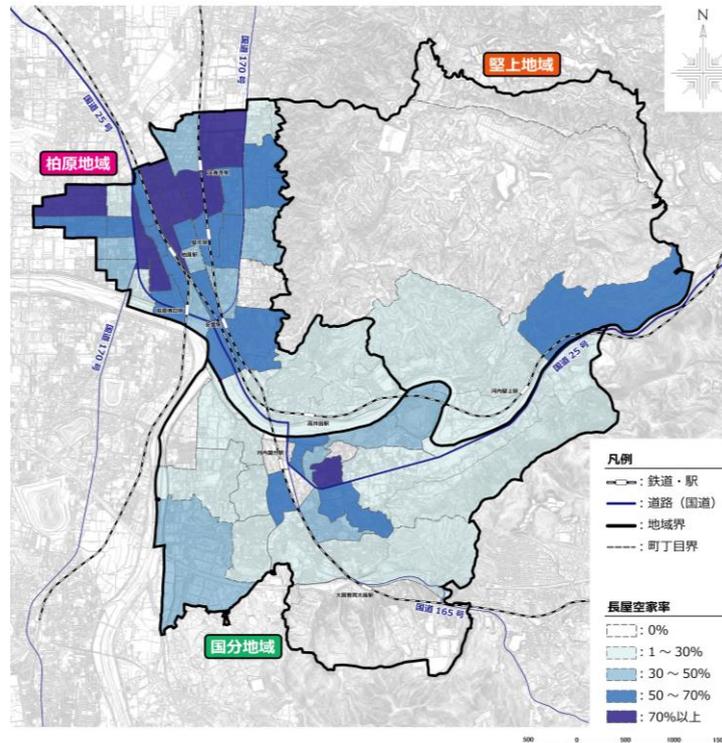


図 長屋建ての空家の割合分布

### ③ 空家等の各状況別における解消率

空家等の各状況別にみると、建て方別では、共同住宅（文化住宅）における解消率が57.1%と最も高く、次いで戸建てが41.5%となっています。本市の課題でもある長屋建て空家等の解消率が38.3%と最も低く、解消されていないものが多い状況にあります。

建物の用途別では、本市の空家等の9割を占める住宅の改善率が39.7%と最も低くなっています。倉庫、その他の空家等では半数以上が解消されています。

総合評価別では、総合評価Aランクの空家等の解消率が49.1%と最も高くなっており、状態が悪い空家等ほど、解消されている状況にあります。

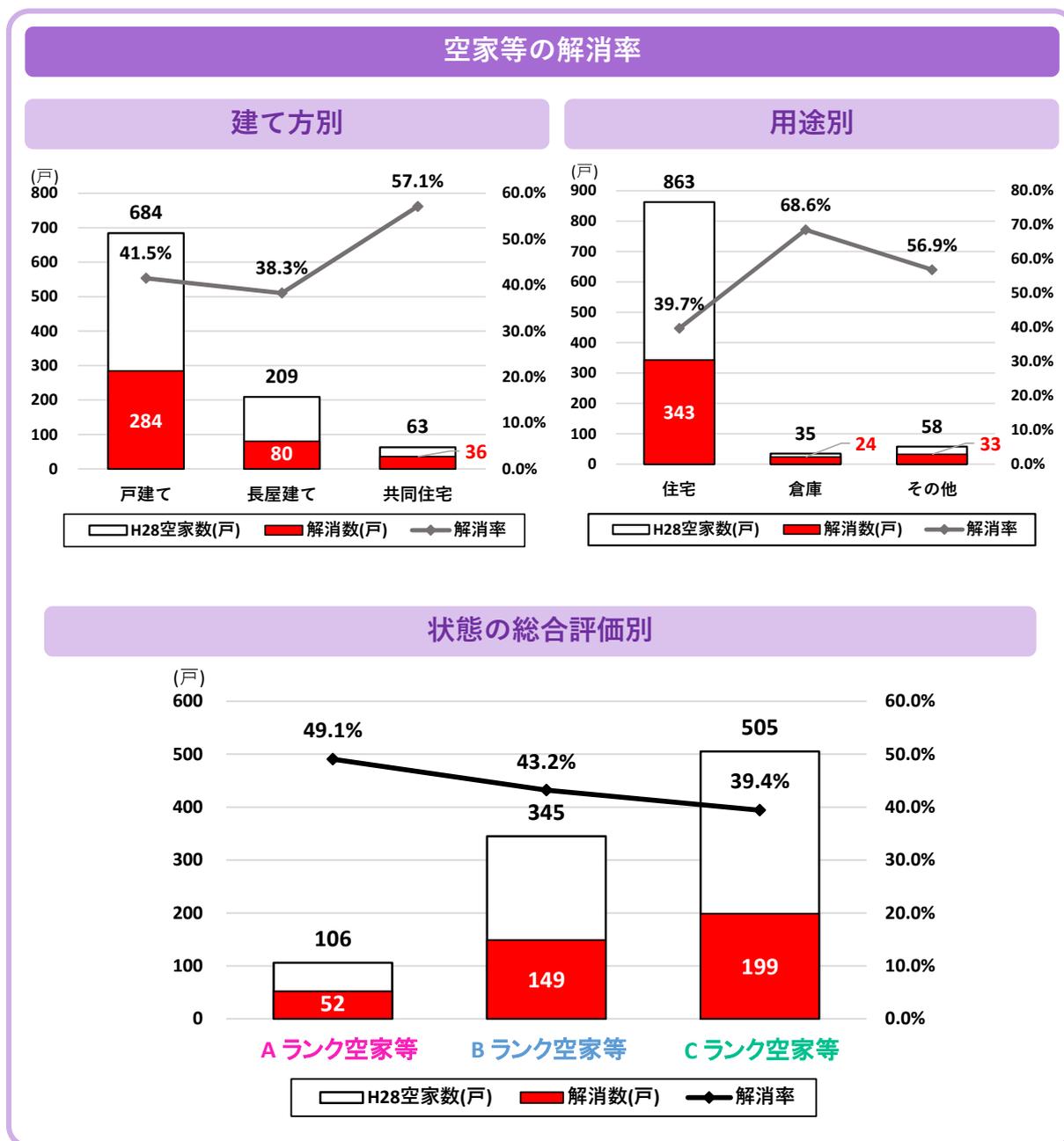


図 空家等の各状況別の解消率

## 6. 分析の総括

平成28年度調査から令和3年度調査の結果に基づく分析により、本市におけるこの5年間の空家等の状況について、以下のように課題を整理することができます。

### 柏原市全体の状況

- 空家の総数や空家率で見ると一定を保つことができたが、空家法に該当する空家等が増加している状況にあり、さらなる空家等の発生を抑制させる必要があります。
- 状態が良い総合評価Cランクの空家等の解消率は低い状況にあり、利用可能な空家等の流通や地域活性化のための利活用を促す必要があります。
- 長期的な管理不全が主な要因で状態が悪化した総合評価Bランクの空家等の割合が、一際増加している状況にあり、所有者等による適正管理を促す必要があります。
- 状態が非常に悪い総合評価Aランク空家等は、解消率が高くなっていますが、5年前から存続している総合評価CランクやBランクの管理不全空家等が、総合評価Aランクへ移行しているため、結果として増加している状況にあり、対策を施す必要があります。
- 平成28年度調査の空家等は、全体の約4割が解消されていますが、建て方が長屋建ての空家等については解消率が低い状況にあり、今後の対策が必要となります。

### 地域別の状況

- 空家等は市内全域に点在しているため、地域別の分析においても似通った傾向にありますが、柏原地域においては長屋建ての空家等が特に多い地域であり、解消率も低いいため、今後の対策が必要となります。
- 国道沿道の地域では、空家等の解消率が高い傾向にありますが、空家等の分布も多い状況にあり、災害発生時における避難経路確保のため、今後の対策が必要となります。

### 今後の空家等対策の主な課題

新たな空家等を発生させない対策

状態が良い空家等への対策

管理不全空家等への対策

状態が非常に悪い空家等への対策

国道沿道の空家等への対策

長屋建ての空家等への対策