
空家等現況調査結果を踏まえた課題及び今後の対応

1. 空家等現況調査（アンケート調査）の結果

単純集計結果

1. 空家等現況調査（アンケート調査）の概要

（1）調査目的

- ・ 空き家の実態や所有者等の意向を把握し、今後の空き家対策検討の基礎的資料として活用することを目的に実施したものの。

（2）調査の実施について

対象者	空家所有者及びその親族（空家状況を把握する者）
実施期間	令和7年12月23日～令和8年1月16日
実施方法	郵送配布・回収、Web回答

（3）有効回答件数及び回答率

配布数	有効回収数	有効回収率
415件	123件	29.6%

（4）アンケート調査

項目	設問内容
建物（空き家）の状況について	調査対象建物の居住者の有無について
	空き家の利用方法について
	建物所有者の年齢について
	「空き家」となった理由について
	「空き家」となっている期間について
空き家の維持管理状況について	維持管理は、主に誰が行っているかについて
	維持管理のために訪れる頻度について
	維持管理をする上で困っていることについて
空き家の今後の利活用（又は取壊し）について	現在の状況について
	利活用（又は取壊し）の予定（検討）について
空き家の利活用（又は取壊し）に関する状況について	利活用（又は取壊し）に向けた課題について
栗東市が行っている空家等の対策について	りっとう空き家バンクの認知について
	空き家バンクへの物件登録希望の有無について
	空家市民講座への参加希望について
	その他意見について

1. 空家等現況調査（アンケート調査） 単純集計結果①

問1-① 普段、誰かが住んでいますか。

住んでいる	住んでいない
15人	108人

問1-② 現在、この空き家をどのように利用していますか。

特に利用していない	倉庫・物置	別荘・セカンドハウス	賃貸・売却予定	その他
52人	19人	9人	12人	15人

問1-③ 建物所有者の年齢はおいくつですか。

40歳未満	40歳～50歳未満	50歳～60歳未満	60歳～70歳未満	70歳以上
0人	4人	15人	27人	60人

問1-④ 「空き家」となった理由は何ですか。

転居したため	空き家を相続したため	居住者が施設等に入居したため	その他
27人	38人	19人	22人

問1-⑤ 「空き家」となっている期間はどれぐらいですか。

1年未満	1～3年未満	3～10年未満	10年以上
14人	18人	48人	26人

問2-① 維持管理は、主に誰が行っていますか。

自分	家族・親族	近所の方	友人などの知り合い	民間業者	特に誰も管理していない	その他
67人	28人	1人	0人	3人	4人	3人

問2-② 維持管理のために訪れる頻度はどのぐらいですか。

週1回以上	月1回程度	2～3か月に1回程度	年に1回程度	数年に1回程度	特に管理していない
40人	27人	22人	10人	3人	4人

問2-③ 維持管理をする上で困っていることは何ですか。

自宅からの距離が遠い	年齢や体力的につらい	維持管理に費用がかかる	建物の老朽化や雑草がひどい	管理を頼める人を探せない	特にない	その他
26人	20人	22人	36人	0人	31人	10人

1. 空家等現況調査（アンケート調査） 単純集計結果②

問3-① 現在の状況についてお聞かせください。

利活用（又は取壊し）予定が既に決まっている	利活用（又は取壊し）を現在、検討している	特に利活用（又は取壊し）の予定はない
16人	40人	46人

問3-② どのような利活用（又は取壊し）を予定・検討していますか。

自分や家族等の居住	売却	賃貸	別荘やセカンドハウス	倉庫・物置	店舗や事務所	作業をする場所	取壊し	その他
16人	37人	5人	6人	6人	1人	3人	15人	9人

問4 空き家の利活用（又は取壊し）に向けた課題についてあてはまる番号を選択してください。

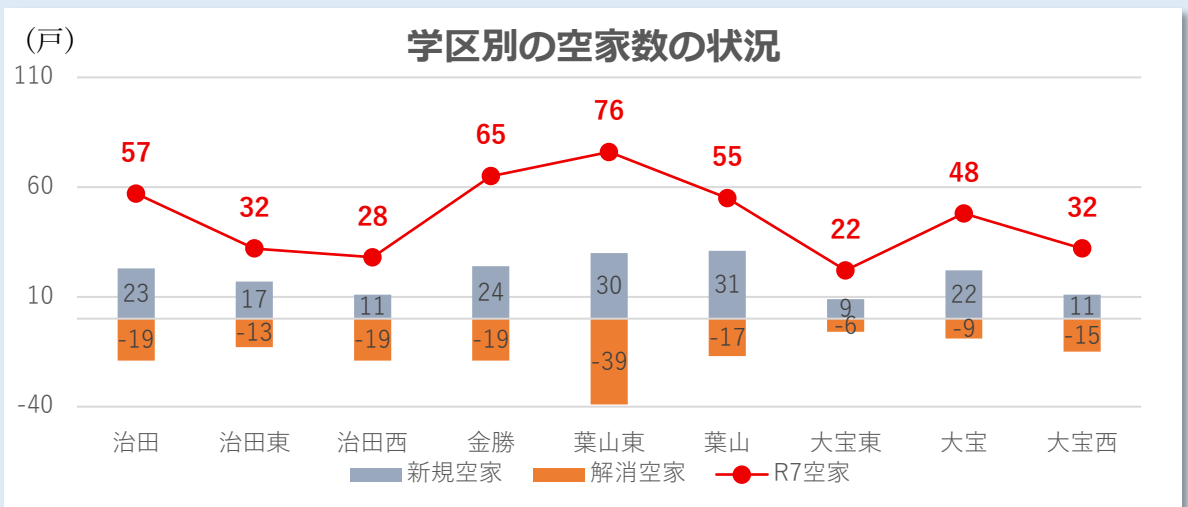
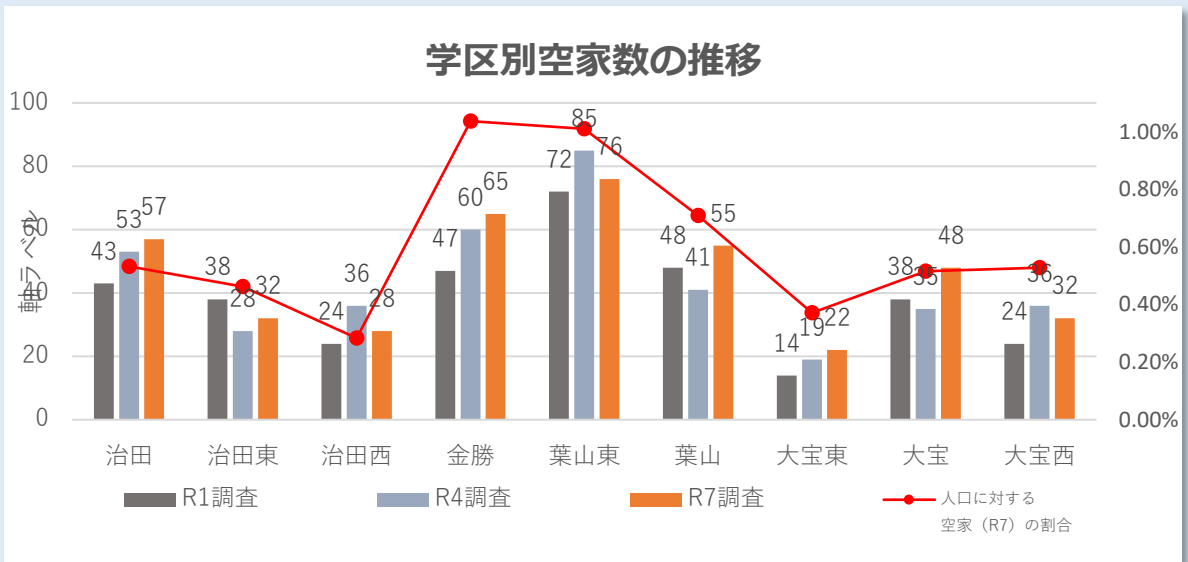
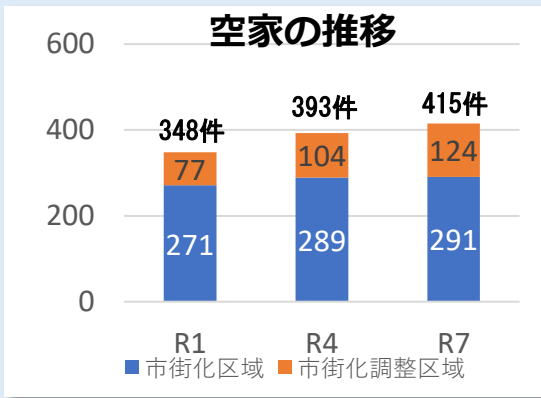
設問	非常に当てはまる	やや当てはまる	どちらともいえない	あまり当てはまらない	全く当てはまらない
遠方に住んでいて利活用（又は取壊し）が難しい	9	15	19	16	43
利活用（又は取壊し）するための経済的な負担が大きい	25	20	23	9	23
売却や賃貸の価格等条件に納得がいかない	5	7	42	8	35
利活用（又は取壊し）に向けた手続きや方法がわからない	11	9	29	14	37
共有者や家族の理解が得られない	3	2	15	19	60
信頼できる業者が見つからず、相談先がわからない	9	9	23	17	41
相続手続きや不動産登記に関する悩みがある	5	9	21	13	49
市街化調整区域などの規制により建替や用途変更が難しい	9	10	21	7	52
家や土地に思い出や愛着があり、手放すことに「心理的な抵抗」を感じる	14	24	20	17	24
24処分が難しい家財等（庭石や仏壇など）がある	18	24	12	13	32
近隣の目や反応が気になるため利活用（又は取壊し）が進めづらい	3	7	20	22	47
土地に係る固定資産税の軽減措置を受けられなくなるから取壊しできない	14	12	26	12	35
空き家を利活用（又は取壊し）する必要性を感じない	11	9	31	19	28

問5-① 栗東市が運営する『りっとう空き家バンク』を知っていますか。。

知っている	聞いたことがある	知らない
43人	38人	24人

問5-② 空き家バンクへの物件登録を希望しますか。

希望する	希望しない	分からない
10人	60人	32人



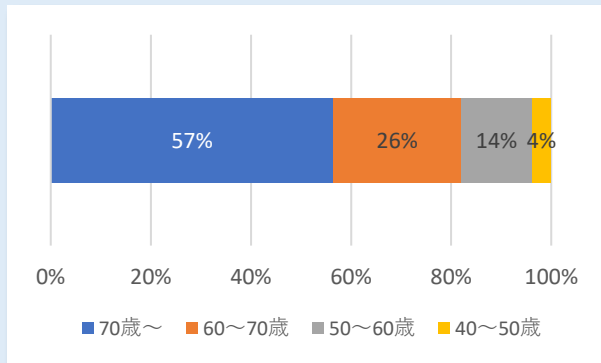
- ・ 空家件数は、年々増加しており、令和7年度は415件で前回調査から22件の増加。
- ・ 学区別の空き家件数では、葉山東学区が最も多く、大宝東が最も少ない傾向となり、人口比率では、金勝学区が最も高い状況。

2. アンケート調査結果に基づく課題抽出及び分析

2. 課題抽出及び分析 I

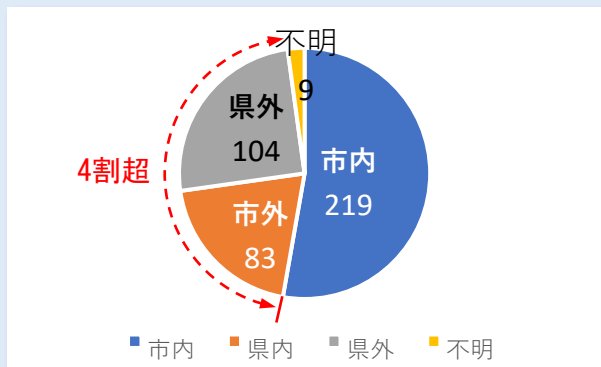
(1) 空家所有者の属性と管理状況

①空家所有者の年齢層



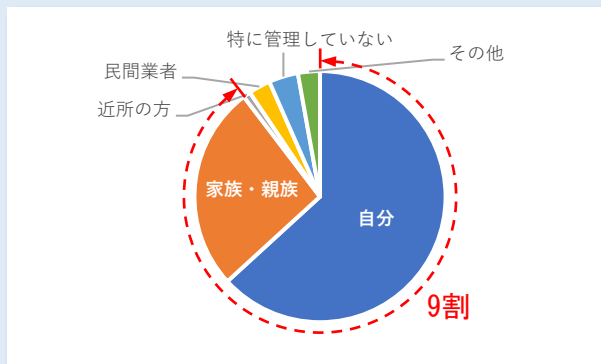
- 空き家所有者の **8割以上が60歳以上**の高齢者。

②空家所有者の居住地



- 空き家所有者の **半数近くが市外または県外**に在住。

③空家の管理者



- 空き家の管理は、**9割以上が本人またはその家族**が行っており、民間委託する者はわずか。

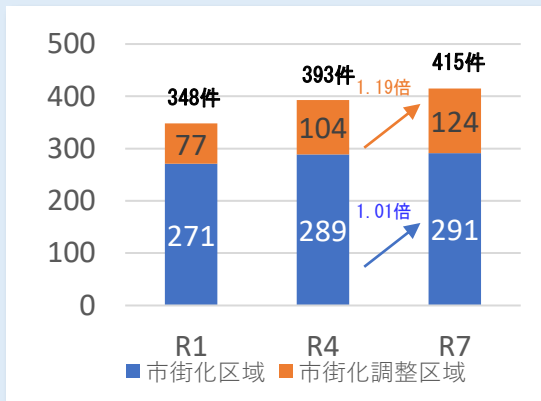
【課題分析】

- 空家所有者の高齢化が進み、将来的に二次相続による空き家増加が懸念される。
- 所有者の半数は市内在住で管理や相談が比較的容易な一方、市外・県外在住者が半数近くを占めており、管理する上で距離的な制約がある。
- 所有者の高齢化や遠方居住といった状況から、今後における空家の適正管理には民間業者の活用を推進していく必要がある。
- 空家問題がより深刻化しないよう、空家所有者が健全な管理能力を保持している間に適正な管理体制の確立など早期に対策を講じる必要がある。

2. 課題抽出及び分析Ⅱ

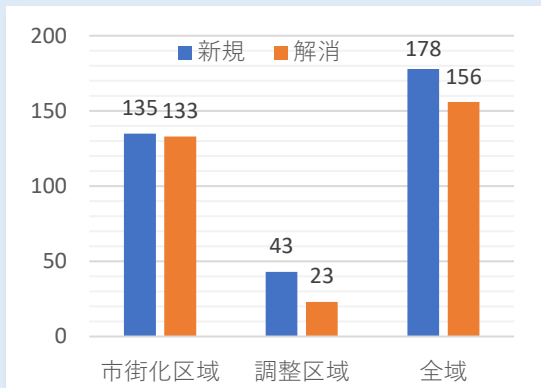
(2) 空き家の現状

① 空き家の推移



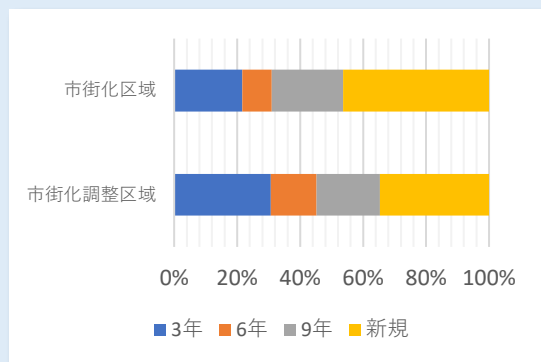
- 空き家件数は、前回調査（R4）から22件増加し、**増加の伸びは市街化区域よりも調整区域がより顕著。**

② 空き家の発生と解消傾向（R4比較）



- 全域で空き家の「発生数」が「解消数」を22件上回り、そのうち、**調整区域では20件と大きな割合**を占めた。

③ 長期空家と新規空家の割合



- 市街化区域と調整区域ともに**3年以上の長期空家の割合が半数以上**を占めた。

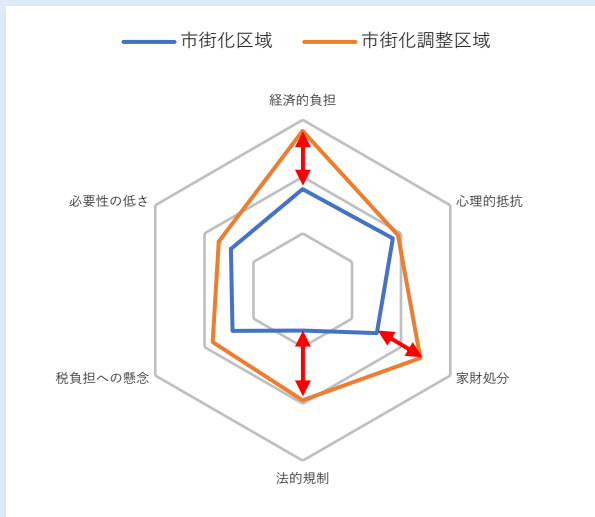
【課題分析】

- 空き家は増加傾向にあり、市街化区域、調整区域ともに3年以上の長期間放置された空家が半数以上の割合を占めており、調整区域では、発生件数が解消件数を上回っている。
- 空き家は放置時間が長引くほど、建物の老朽化や相続、所有者の高齢化などにより解消がより困難になる。空き家の発生を抑制するとともに、停滞する空き家の解消が課題となっている。

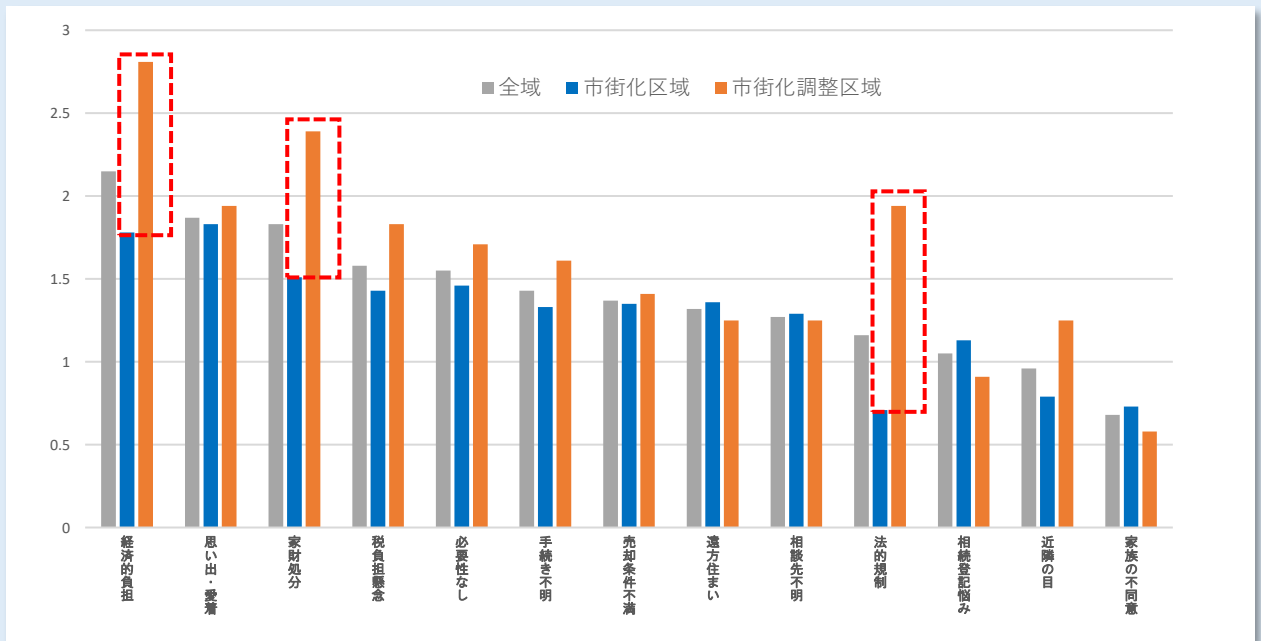
2. 課題抽出及び分析Ⅲ

(3) 空家所有者が抱える課題

①所有者の課題（区域別）



- 市街化区域に比べ、調整区域では「**経済的負担**」、「**家財処分**」、「**法的規制**」に対する課題認識が強く、空き家解消の課題がより深刻な状況。



【課題分析】

- 市街化区域では、特定の項目が突出せず複数の要因が課題となる一方、調整区域においては、法的規制が土地利用の低下を招き、経済的負担や家財処分の課題を生むきっかけとなり、空き家解消を妨げる主な要因になっている。
- 区域の違いにより所有者が抱える課題は異なっており、課題解決に向けてはニーズに応じた実効性のある支援が必要になっている。

管理が不適切な空家の抽出結果

(1) 抽出条件

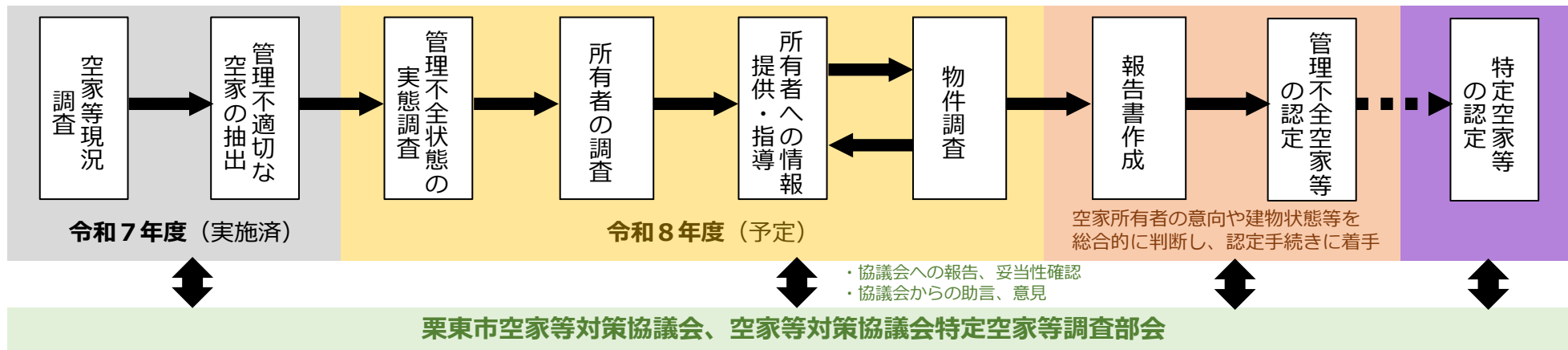
・自治会に依頼した「管理が不適切な空家調査結果」の情報をもとに、現地において目視確認を行った結果、次の状況が確認された空家等について抽出を行った。

- ① 建築物・工作物において、構造上の問題が確認された空き家
- ② 草木の繁茂やゴミの散乱等が確認された空き家
- ③ 建築物・工作物の問題と草木の繁茂・ゴミ等の散乱の両方が確認された空き家

(2) 抽出結果

	分類	管理不適切理由		件数	総数
		建築物（工作物含む）	周辺環境		
1	建築物・工作物	外壁又は屋根の一部破損等	-	23件	50件
		バルコニー等の一部破損	-	2件	
2	繁茂・ゴミ等	-	雑草等繁茂、ゴミ散乱等	6件	
3	建築物・工作物、 繁茂・ゴミ等	外壁又は屋根の一部破損等	雑草等繁茂、ゴミ散乱等	19件	

(3) 今後の流れ



3. 課題等を踏まえた今後の対応

3. 課題等を踏まえた今後の対応

(1) 現況調査結果をもとにした課題及び今後の対応

	調査項目	課題	今後の対応
I	空き家所有者の属性と管理状況	二次相続による空き家の増加	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 現計画に基づく主な取組 ・ 二次相続による空き家増加を防ぐため、相談窓口や相談会の充実（回数、場所など）を図ります。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家管理における民間業者の利用促進を図り、サービス内容の周知を進めることで適切な管理を支援します。 ▪ 新たな取組の検討 ・ 市外・県外在住者への対応としては、空き家バンク登録者を対象に見守りサービスなどを導入し、家の管理状態を定期的に確認・報告できる仕組みを検討します。
		空き家管理における民間業者の活用	
		市外・県外所有者の距離的制約による空家管理	
II	空き家の現状	調整区域における空き家の発生抑制	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 現計画に基づく主な取組 ・ 調整区域における空き家の発生抑制につなげるため、都市計画制度の活用や若者世帯の移住定住などによる地域活性化を図るための支援を強化します。 ▪ 新たな取組の検討 ・ 空き家の所在地や状態、所有者情報を明確化する空家情報のデータベース化などを行い、放置状態を把握できる仕組みを検討します。
		長期間放置空家の対応	
III	所有者が抱える課題	市街化区域は課題が複合的で対策の選定が困難	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 現計画に基づく主な取組 ・ 市街化区域の内外や地域ごとの空家等による問題が異なるため、地域の実情を把握した上で対策を実施します。 ▪ 新たな取組の検討 ・ 調整区域における地域特性を考慮した支援策を検討します。
		調整区域の法的規制が空家解消の妨げ	