

あきる野市空家等対策計画2025 (案)

あきる野市

CONTENTS

序章 計画の概要

01 計画改定の背景と目的	2
02 計画の位置付け	3
03 対象とする空き家の種類	3
04 対象地区	3
05 計画期間	3
06 本計画とSDGsの関係	4
本計画で使用する用語について	5

第1章 空き家対策に係る国、東京都及び本市の取組概要

01 国、東京都が行ってきた空き家対策	8
02 本市がこれまで行ってきた空き家対策	10

第2章 あきる野市の空き家の実態と課題

01 人口動態から分かる空き家の動向	16
02 住宅・土地統計調査から分かる空き家の実態と考察	17
03 実態調査から分かる空き家の実態と考察	22
04 空き家所有者の意向調査結果	25
05 各種調査から抽出される課題と対応の方向	32

第3章 空家等対策計画

01 空き家対策の基本的な視点	34
02 空き家対策の基本方針	35
03 具体的な施策	36
(1) 空き家の発生予防と住宅の適正管理	36
(2) 空き家の流通と利活用及び適正管理	39
(3) 管理不全な空き家への対応	41

第4章 空家等対策計画の推進に向けて

01 関係主体の責務と役割	48
02 推進体制	49
03 適切な進行管理	50
04 東京都や自治体間の連携	50
05 評価指標	51

参考資料

空家等対策の推進に関する特別措置法	53
-------------------------	----

序章 計画の概要

本章では、本計画策定及び改定の背景やあらましについてふれています。

01 計画改定の背景と目的

わが国の総人口は主に少子高齢化に起因して平成20年をピークに減少に転じ、それに伴って全国的に空き家が増加しており、社会問題の一つとしてクローズアップされるようになっていきます。とりわけ、管理が不十分で荒廃の進む空き家については、火災や倒壊のおそれ等の安全上の問題をはじめ、ごみの不法投棄や害獣・害虫による公衆衛生上の問題、また治安の悪化や景観の阻害等、周辺環境に及ぼす様々な悪影響が懸念されています。

こうしたことから、平成27年5月に『空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)』が全面施行され、全国の市区町村において様々な空き家対策が進められてきましたが、空き家問題は止まるところを知らず、令和5年12月には空き家の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の3つを柱とする空家法の改正が行われました。これにより、より一層の空き家対策の推進に対する取組みが行われています。

東京都においても、東京都空き家対策連絡協議会により、市区町村に対する情報提供や技術的・財政的支援の拡充に取り組むとともに、民間事業者との連携によるワンストップ相談窓口事業などを推進しているところです。

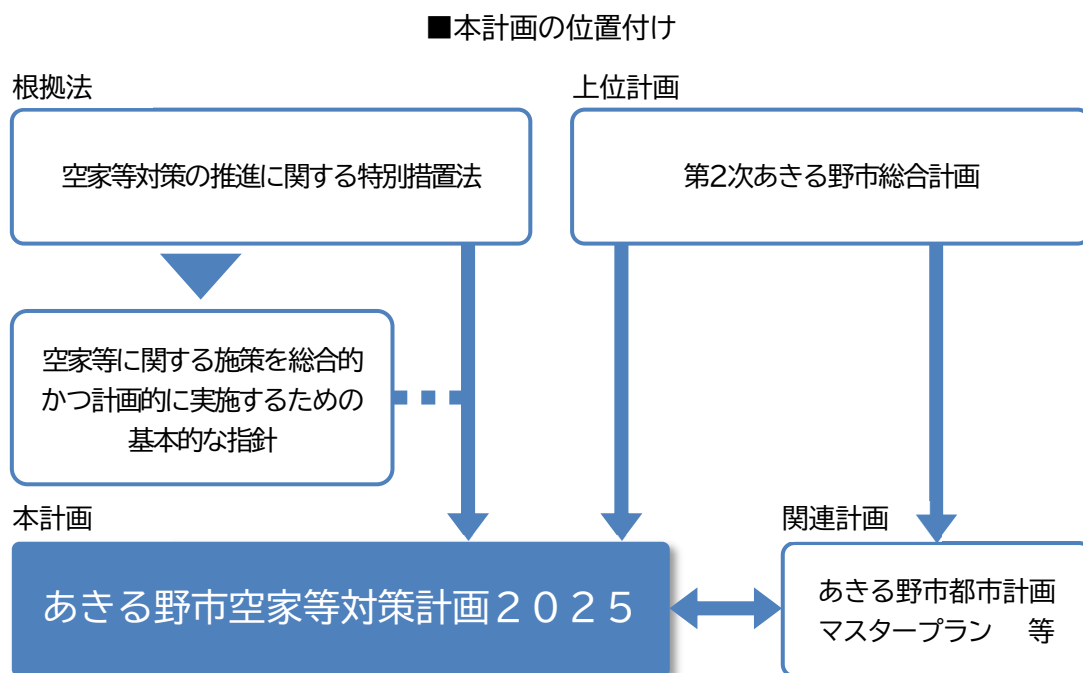
本市でも、こうした国や東京都の取組を受けて、平成31年3月に「あきる野市空家等対策計画(骨子)」を策定し、市が取り組むべき空き家対策の基本的な方向性を示すとともに、令和2年5月には、この骨子に基づく「あきる野市空家等対策計画」を策定し、専門家団体による相談窓口の設置や、空き家の所有者への適正管理のお願い、財産管理人制度の活用など、総合的な空き家対策を推進してきました。

しかしながら、今もなお管理が不十分な空き家が一定程度存在することや、今後、空き家が増え続ける増加していくと考えられることなど、空き家問題が一層深刻化することが懸念されます。

これらのことから、本市における空き家の実態を把握し、将来を見据えつつ、本市の実情に合った計画に改定することとしました。

02 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に基づき定める空家等対策計画です。本計画は下図に示すとおり、市の上位計画である「第2次あきる野市総合計画」の下に、「都市計画マスタープラン」をはじめ、他の関連計画と連携・整合を図りつつ進めていきます。



03 対象とする空き家の種類

原則として、空家法第2条第1項に規定される「空家等」を対象とします。

ただし、空き家の発生抑制と管理不全の予防の観点から、空き家になりそうな建築物及び一般的に空き家と認識される建築物に対しても対策を検討します。

04 対象地区

本計画は、市内全域を対象とします。

05 計画期間

計画期間は、令和7年度から令和16年度までの10年間とします。

ただし、国や東京都の空き家政策の動向や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて施策の見直しや計画の改定を行います。

06 本計画とSDGs の関係

「SDGs(Sustainable Development Goals の略:持続可能な開発目標)」とは、平成27年9月の国連サミットにおいて、加盟国の全会一致で採択された世界共通の目標で、令和12年までに持続可能でより良い世界を目指す国際目標です。

地球上の「誰一人取り残さない(No one will be left behind)」ことを誓っており、17のゴール(達成目標)から構成されています。



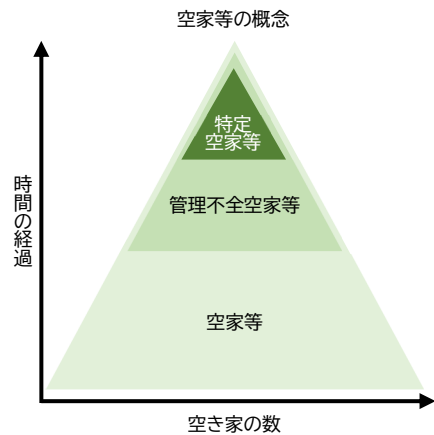
(出典:国際連合広報センター)

本計画は、SDGs を構成する17のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、「12 つくる責任つかう責任」、「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」の3つのゴールについて関連があり、本計画を推進することにより、空き家に関わる様々な人や組織が連携し、空き家を地域資源として捉えて再生・更新を図ることで、だれもが快適で安全・安心に暮らせるまちを目指します。



本計画で使用する用語について

空家法	空家等対策の推進に関する特別措置法
基本指針	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
空家等	「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」をいいます。（空家法第2条1項） ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。本計画においては原則、空家法を引用する場合等においてのみ「空家等」と表します。 なお、使用がなされていないことが常態とは、「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」をいいます。（基本指針） また、空家法では、総務省が実施している住宅・土地統計調査において長屋・共同住宅の空室も「空き家」としてカウントするのに対して、すべての住戸が空室の場合に限り「空家等」として扱います。
管理不全空家等	建築物に破損等があり、また、その敷地に雑草等が繁茂して害虫が発生するなど、空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等をいいます。
特定空家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいいます。（空家法第2条第2項）
空き家	上記「空家等」のうち、建築物のみを指す場合や一般論を述べる場合、また、総務省が行っている「住宅・土地統計調査」を引用する場合において「空き家」と表します。
所有者等	空家等の所有者又は管理者



第1章

空き家対策に係る国、東京都 及び本市の取組概要

本章では、空き家対策に関して、国及び東京都が行ってきた各種計画や施策についておさらいするとともに、本市がこれまで取り組んできた空き家対策について紹介します。

01 国、東京都が行ってきた空き家対策

国は、平成20年以来、主に制度面の整備を通じて空き家対策に取り組む自治体や事業者を支援してきました。また、東京都は平成24年から基礎自治体や民間事業者をはじめ、空き家所有者向けの施策に取り組んできました。

■国、東京都の空き家対策に係るこれまでの主な取組

年度	国の取組	東京都の取組
平成20	・「空き家再生等推進事業」を開始 「除却事業タイプ」と「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助を実施	
24		・「東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)」を開始(H26 年度末まで)
26	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」制定(H26.11.27公布、H27.2.26一部施行)	
27	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行(H27.5.26)	・「空き家利活用等区市町村支援事業」を開始 ・「空き家対策連絡会」立ち上げ ・専門家団体等と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(9団体、2金融機関)
28	・「空き家対策総合支援事業」を開始 空家等対策計画(空家法第6条)に基づき実施する空家の活用や除却などを、地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して補助(令和7年度まで)。 ・空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)を開始	・「東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業」を開始(H29年度まで) ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(2団体) ・「空き家利活用等区市町村支援事業(基本型・企画提案型)」を開始
29	・「全国空き家対策推進協議会」を設置 ・「全国版空き家・空き地バンク」を設置 ・「安心R住宅」制度開始	・「東京都空き家対策連絡協議会」を設置 ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(1団体)
30		・「東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」を開始 ・「東京都空き家情報サイト」の開設 ・「東京都空き家ガイドブック」の発行
令和元年	・「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除)」の適用対象を拡大(老人ホーム等の入所についても対象として追加)	・「先駆的空き家対策東京モデル支援事業」を開始(空き家対策の共通課題を解決するため、高度なノウハウを要する事業で、成果を情報発信) ・「エリアリノベーション推進支援事業」を開始
2		・「民間空き家対策東京モデル支援事業」を開始(民間の力や知見を最大限活用し、民間事業者の取組へ新たに直接、財政支援を実施)
3	・「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」を改訂(R3.6.30) ・「住生活基本計画」の改定 ・「住宅市場を活用した空家対策モデル事業」を開始	・「東京空き家ガイドブック」の全面改訂
5	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正(R5.12.13施行)⇒次頁参照 ・「空き家再生等推進事業【活用事業タイプと除却事業タイプ】」を開始	・「既存住宅流通促進民間支援事業」の開始 ・「政策課題解決型空き家活用支援事業」の開始 ・「地域課題解決型空き家活用支援事業」の開始

【参考】空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の概要(令和5年6月公布)



(出典:国土交通省)

02 本市がこれまで行ってきた空き家対策

(1) これまで行ってきた主な空き家対策と進捗状況

① 空き家の発生抑制

住宅の所有者等へ空き家に関する情報提供や意識啓発を行うとともに、広く市民に向けて空き家問題に興味を持ってもらえるようセミナーを開催するなど普及・啓発活動を行いました。

◇住宅の所有者等への情報提供・意識啓発

空き家対策ガイドブックを作成し、住宅の所有者等へ向けて周知を行いました。

(掲載内容)

- ・ 空き家の予防、活用、管理方法について
- ・ 相続手続きなどの財産管理の重要性について
- ・ 空き家の発生を抑制するための特例措置について

◇地域全体の意識を高める啓発活動

空き家事業を行う民間企業と共催し、市民に向けてセミナーを開催しました。

【共催者】(株)ジェクトワン

【テーマ】「自宅のこれからを考え、整えよう」(参加者14人)

② 空き家の適切な管理・流通

空き家の適切な管理と市場への流通を促すために以下の施策を行いました。

◇相談窓口の設置

所有者等や地域住民からの相談に対応できるよう「空き家相談窓口」を設置し、相談先に迷わないよう体制を整えました。

◇空き家情報のデータベース化

「空き家情報管理支援システム」を導入し、空き家情報のデータベース化とともに空き家対策の改善指導に活用しました。

◇相続や不動産に関する専門家団体等との協定締結

所有者等が抱える相続や不動産売買等の問題について、専門家へ相談ができるよう下記の団体と協定を締結し相談窓口を設置しました。

東京三弁護士会、東京司法書士会、東京都行政書士会、東京土地家屋調査士会、東京税理士会、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会、一般社団法人東京都建築事務所協会

◇民間企業やシルバー人材センター等との協定締結

高齢であることや遠方に居住しているなどの理由で自己管理が困難な所有者等が空き家の管理代行サービスを利用しやすくなるよう、公益社団法人あさる野市シルバー人材センターと協定を締結し、所有者等にその利用を促しました。

◇雑草繁茂等への対策支援

特別な事情により定期的な管理が困難な所有者等に対して、防草シートを貸与する支援を行いました。

- ・防草シート貸与件数：4件(令和2年度～令和5年度)

③ 管理不全な空き家への対策

管理不全な空き家について、所有者等へ適切な管理の重要性や責務を周知することで自主的な改善を促し、管理不全状態の解消につなげました。また、財産管理人制度を活用し管理不全な空き家の解消につなげました。

◇市民からの情報提供や相談の対策

市民から管理不全な空き家に関する情報提供や相談があった場合は、遅延なく現地を確認し、必要に応じて所有者等に向けて文書で改善要請を行いました。文書は空き家等の改善すべき箇所を写真等により示したうえで、適切な管理の重要性、所有者等の責務を記載し自主的な改善を求めました。また、所有者等が抱える個別事情に応じて専門家等の相談窓口を紹介するなど、問題解決につながるよう情報提供を行いました。

- ・市に寄せられた空き家相談件数：108件(令和2年度～令和5年度)
- ・上記のうち是正済み件数：68件(令和2年度～令和5年度)

◇財産管理人制度の活用検討

所有者等の居所が不明又は所有者等が亡くなった後、その相続人が不存在である管理不全な空き家に対して、財産管理人制度を活用しました。選任された財産管理人が所有者等に代わり財産の処分を行うことで、管理不全な空き家の解消につなげました。

- ・相続財産管理人申立て：2件(令和4年度)
- ・相続財産清算人申立て：1件(令和5年度)

(2) 過去の相談内容と件数及び是正状況等

これまでに市に寄せられた空き家に関する相談内容と対応状況は以下のとおりでした。

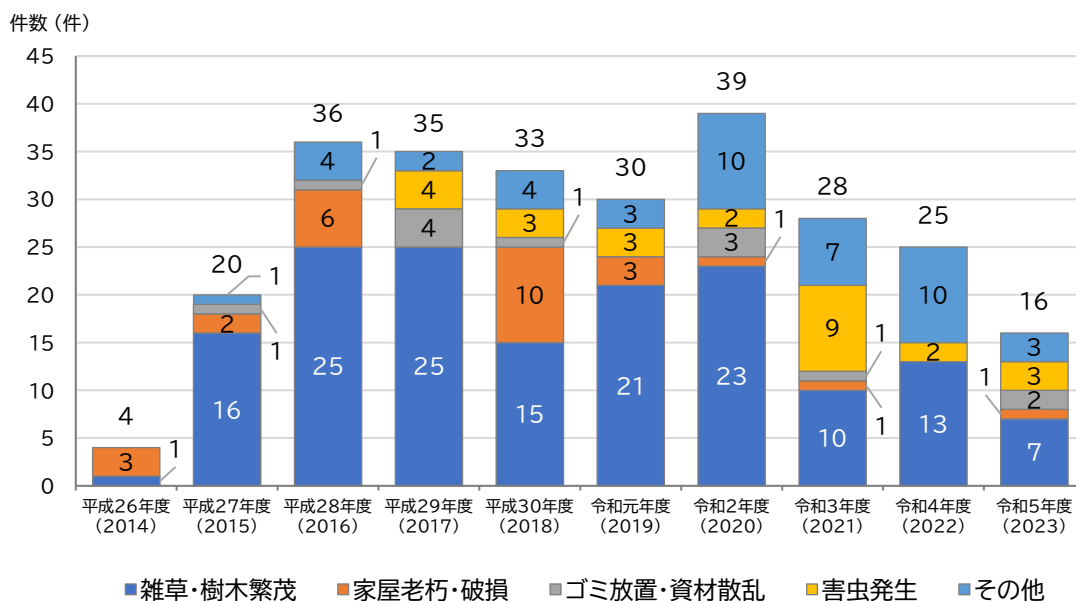
① 相談内容と件数

「雑草・樹木繁茂」に関する相談が6割を占め、相談件数は年々減少傾向にある

空き家に関する相談は、平成26年度から令和5年度まで266件寄せられています。相談内容は、「雑草・樹木繁茂」に関する相談が最も多く、156件で全体の約59%を占めています。続いて「その他」に関する相談が44件(17%)、次いで「家屋老朽・破損」に関する相談が27件(10%)、「害虫発生」に関する相談が26件(10%)となっています。

相談件数は、令和2年度の39件をピークに年々減少傾向にあることから、空き家に関する相談に対する是正・指導効果が表れていると考えられますが、相談内容が多岐にわたることや、中には緊急性の高いものや、空き家になっている期間が1年未満と短いなど、空家法の措置の対象にならないと考えられる相談もあるため、空き家に関する相談に対して幅広く、かつ迅速に対応できるような体制づくりが望まれます。

■年度別相談受付件数



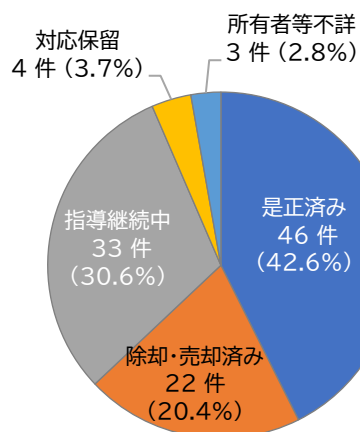
② 空き家相談に関する是正状況

相談のうち約6割が「是正済み」ないし「除却・売却済み」である

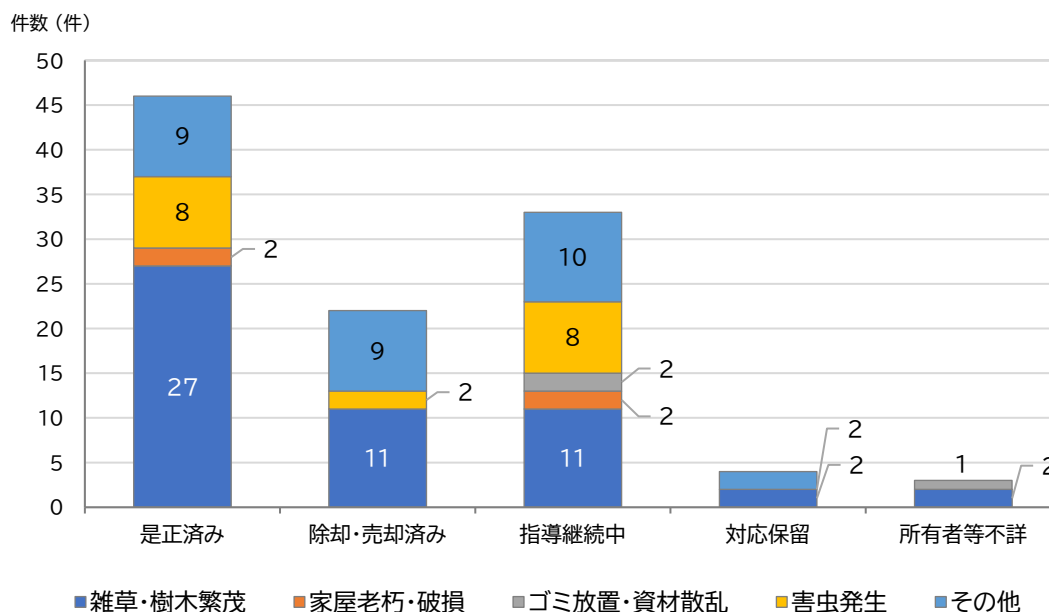
令和2年度から5年度にかけて市に寄せられた空き家相談108件の是正状況についてみたグラフが下図になります。相談があった空き家については速やかな是正を促すべく対応に努めてきた結果、「是正済み」及び「除却・売却済み」が68件(63%)にのぼっている一方、約3割の相談に関しては、未だ「指導継続中」となっています。

中には、雑草・樹木に関する相談が解決しても、家屋の老朽化が進行し、新たに別の老朽・破損等に関する相談が寄せられる事例もあることから、所有者等に対して継続的に管理するように支援する仕組みや、空き家の市場流通を促す仕組みづくりが望まれます。

■空き家の是正状況



■空き家相談の内容別是正状況



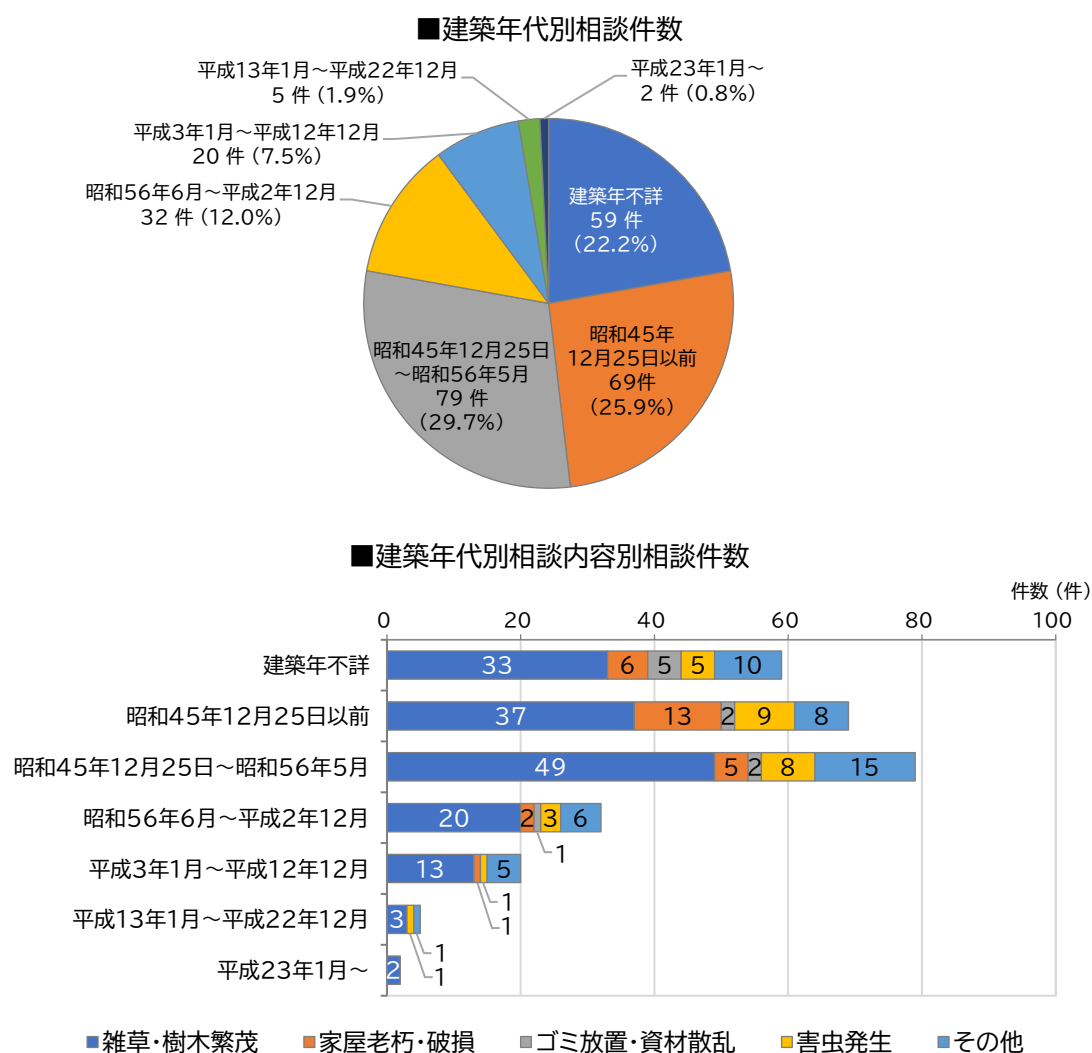
③ 相談のあった空き家の建築年代

昭和56年5月以前に建築された空き家が建築年不詳も含め8割近くにのぼる

平成26年度から令和5年度にかけて相談のあった空き家の建築年代をみたグラフが下図になります。建築基準法が改正され新耐震基準が施行された昭和56年6月以降に建築された空き家は少なく、昭和56年5月以前に建てられた旧耐震基準による空き家や、建築年が不肖の空き家が全体の8割近く(77.8%)を占めています。

これらの建築年代の古い空き家の多くは老朽化が著しく、利活用するためには耐震補強をはじめ、修繕・改修等が必要であると考えられます。また、処分するにも解体費用がかかることから放置される傾向にあり、徐々に管理不全な空き家になるケースが多いと思われます。

また、空き家が建築基準法上の接道義務を満たしておらず、既存建物の建て替えができないことから、売却先が見つからず処分に困っているという相談もあり、土地や建物の規制により処分が進まない空き家についても対策を検討していくことが望まれます。



第2章

あきる野市の空き家の 実態と課題

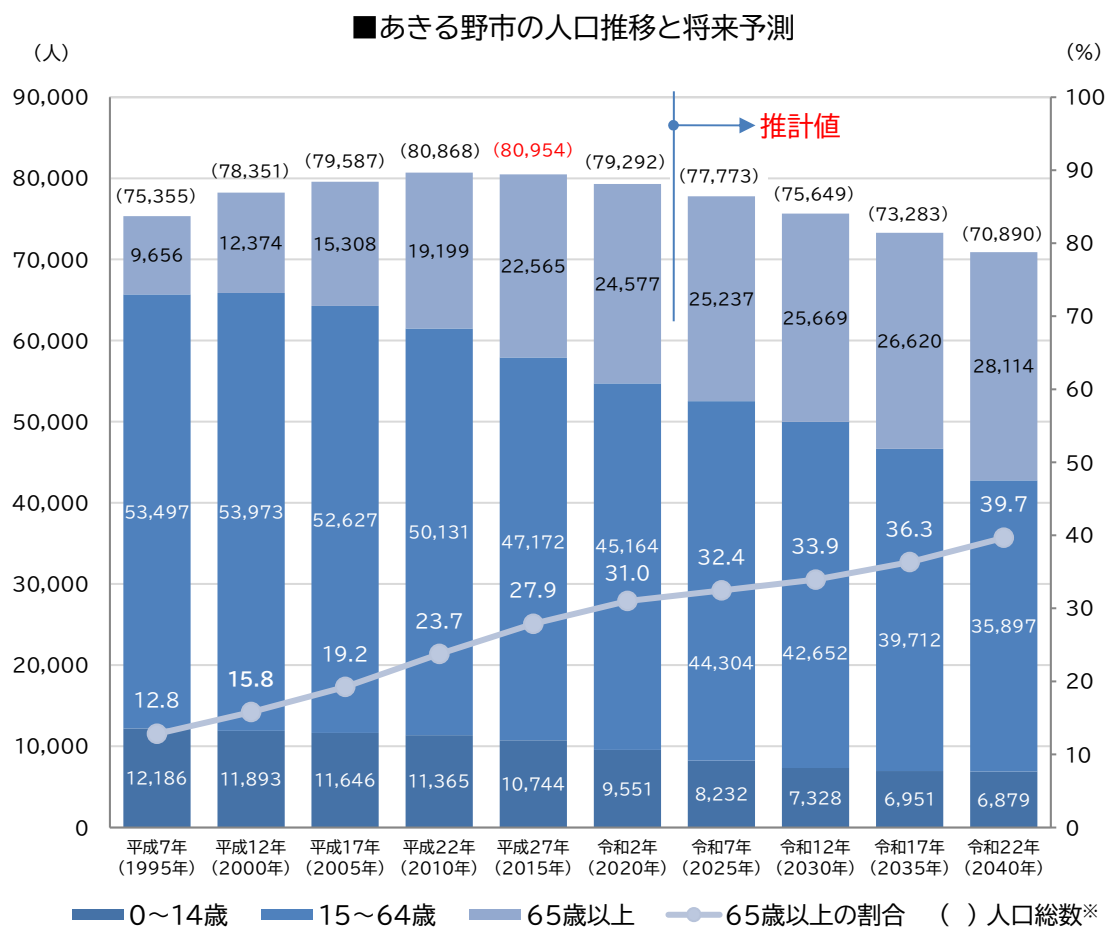
本章では、総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」を通じて本市の住宅ストックの現状を概観するとともに、令和5年度に実施した「空家等実態調査」及び「空き家所有者の意向調査」の結果から、空き家対策の課題と対策の方向性について考察します。

01 人口動態から分かる空き家の動向

空き家の動向を判断するうえで、まず人口の動態を押さえておくことが有効です。本節では、国勢調査による本市のこれまでの人口の推移と、国立社会保障・人口問題研究所による将来の人口予測についてみてみます。

本市の人口は、昭和40年代から昭和50年代にかけて急増し、平成27年の80,954人をピークに、それ以降は少子高齢化の進展とも相まって緩やかに減少に転じ、令和2年現在79,292人、令和22年には、70,890人にまで減少すると推計されています(令和2年を100とした場合の指数は89.4)。

一方、総人口に占める65歳以上の人口の割合(高齢化率)は、以降一貫して増加を続けており、令和2年現在、31.0%とほぼ3人に1人が高齢者になりました。この割合は、令和22年に39.7%に達すると推計されています。こうした傾向から、今後、空き家問題はより一層深刻化していくのではないかと予想されます。



※平成27年までの人口総数は、上記区分に加えて「年齢不詳」が含まれているため、年齢別人口の合計とは一致しない。

(資料:総務省統計局「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」)

02 住宅・土地統計調査から分かる空き家の実態と考察

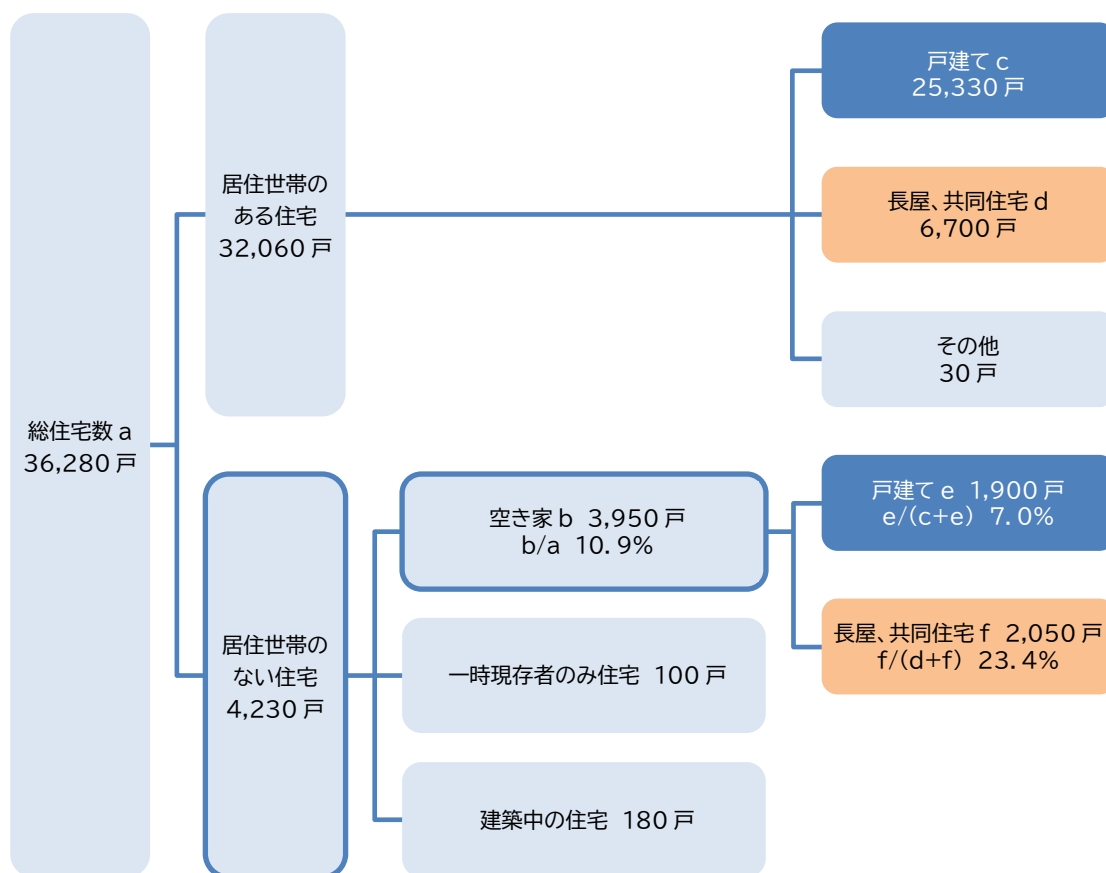
本節では、総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査※」を通じて本市の空き家の実態について概観します。

※「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。空き家の所有状況などを把握するとともに、高齢者の住まい方をよりの確に把握することを主な狙いとしています。なお、本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

(1) 本市の住宅ストックの現状

令和5年の住宅・土地統計調査によると、市内の総住宅数36,280戸のうち3,950戸(10.9%)が空き家とされています。総住宅数のうち、戸建て住宅総数27,230戸(25,330戸+1,900戸)に対する戸建て住宅の空き家は1,900戸(7.0%)、長屋・共同住宅については、8,750戸(6,700戸+2,050戸)のうち、2,050戸(23.4%、およそ5室に1室)が空き室になっているとされています。

■本市の住宅ストックの現状



(資料:総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

(2) 持ち家で暮らす65歳以上の単身又は夫婦世帯の現状 3世帯に1世帯が高齢世帯

令和5年の住宅・土地統計調査によると、市内の戸建て持ち家で暮らす24,810世帯のうち65歳以上の単身世帯は3,200世帯(12.9%)、夫婦世帯は4,840世帯(19.5%)で、両者合わせて8,040世帯(32.4%、およそ3世帯に1世帯)にのぼっています。この傾向は、65歳以上の高齢者の増加傾向がしばらく続くと予測されていることから、今後より一層進むと考えられるとともに、空き家の発生は入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いことから、今後、空き家が急速に増加することが懸念されます。

■高齢者の住まいの現状



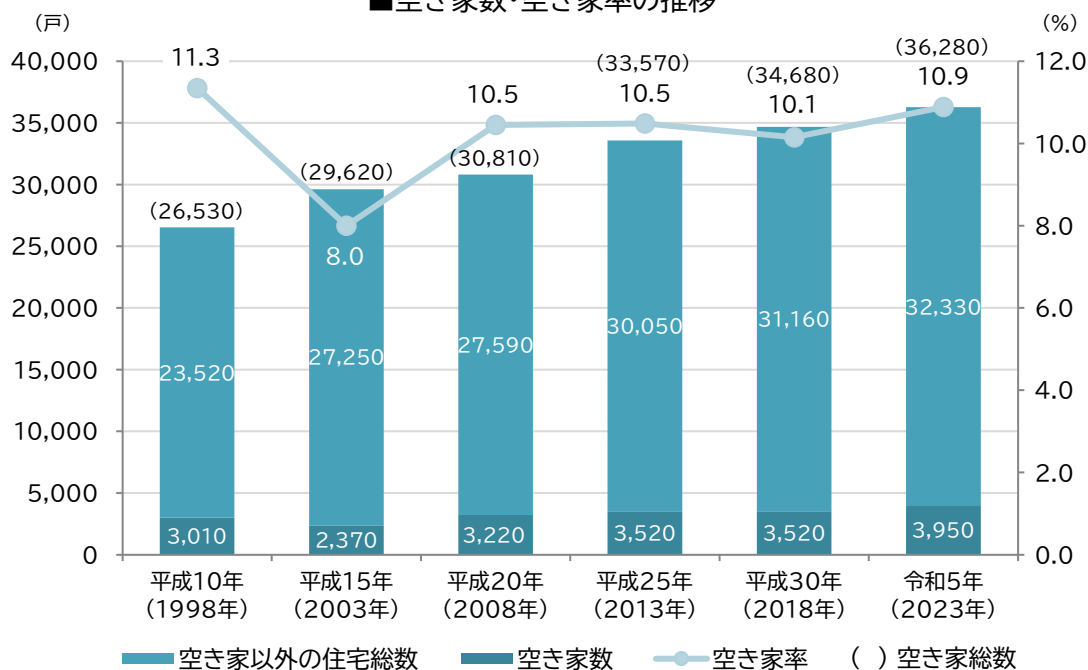
(資料:総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

(3) 空き家数(空き家率)の推移 空き家数、空き家率ともに横ばい

空き家数は平成15年に一時的に減少していますが、その後は再び増加に転じており、令和5年に3,950戸とピークを記録しました。

空き家率は、平成10年が11.3%と最も高く、平成15年にいったん8.0%に減じますが、平成20年並びに平成25年に10.5%に増加し、平成30年には10.1%に減少しましたが、令和5年に10.9%と再び増加に転じています。

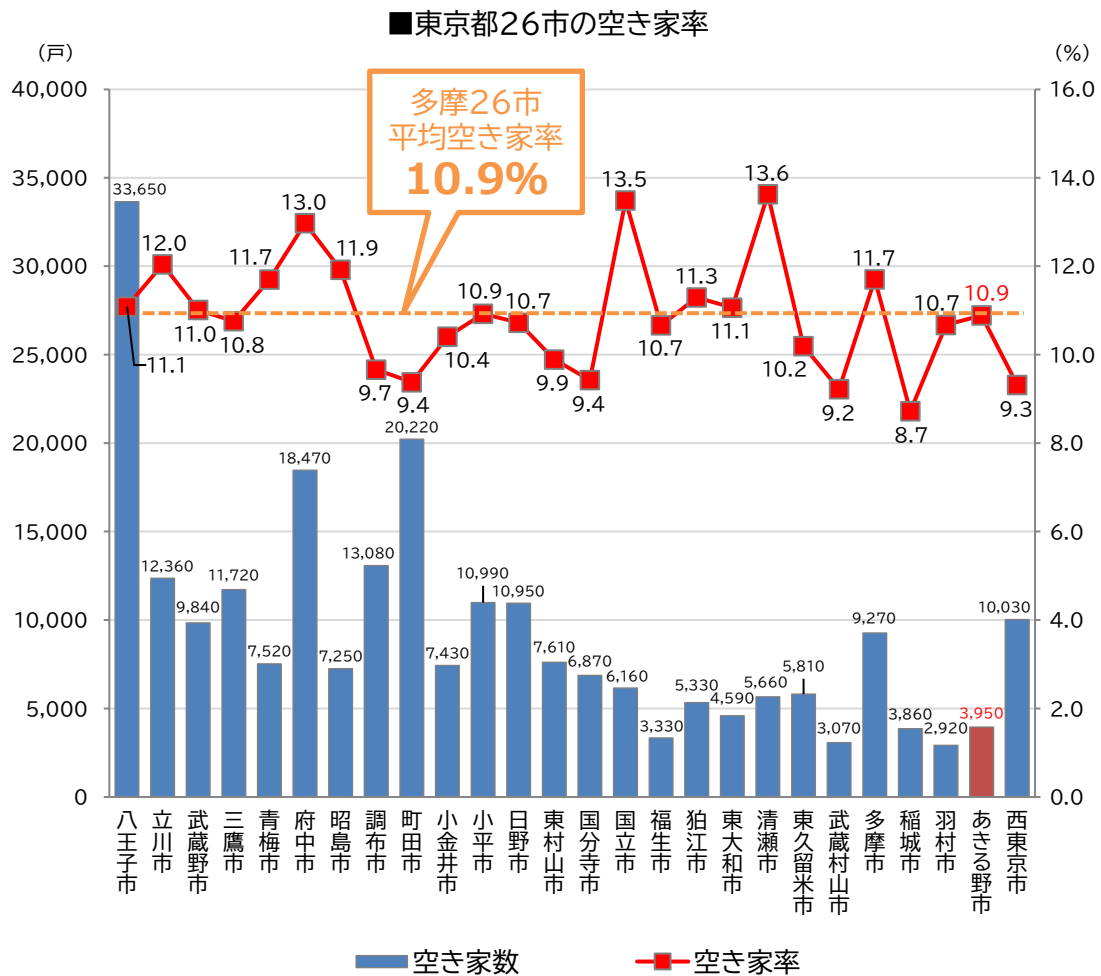
■空き家数・空き家率の推移



(資料:総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

(4) 空き家率の比較 東京都26市中ほぼ中位に位置しています

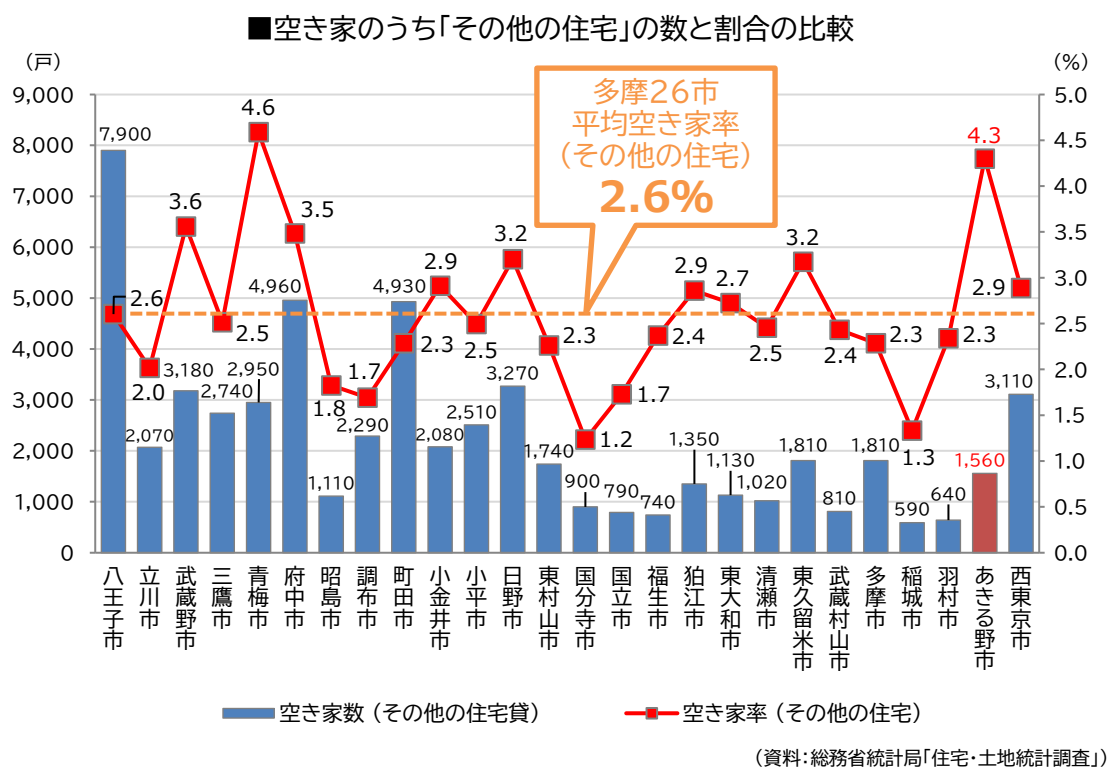
令和5年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家数は3,950戸と26市中22番目となっています。一方、空き家率は10.9%で、多摩26市中13番目とほぼ中位に位置しています。



(資料:総務省統計局「住宅・土地統計調査」)

(5) 「その他の住宅」の割合の比較 「その他の住宅」の割合は26市中2番目に高い

「その他の住宅」とは、市場に流通している「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「二次的住宅」以外の住宅で、市場に流通することなく長期にわたって使用されていない空き家が該当します。例えば親の死後、そのままにしている空き家などがこれに当たり、定期的な利用もなく、適切な管理がなされておらず、将来、周囲に悪影響を及ぼす管理不全な空き家になる可能性の高い空き家です。令和5年の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家3,950戸のうち、「その他の住宅」が最も多く1,560戸、空き家率は4.3%と、多摩26市の平均2.6%を1.7ポイント上回っていること、また、空き家率が26市中13番目なのに対して、「その他の住宅」の割合は多摩26市中、青梅市に次いで2番目に高い値を示している点に留意が必要です。



■住宅・土地統計調査における空き家の分類

◇二次的住宅:

別荘: 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、普段は人が住んでいない住宅

その他: 普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

◇賃貸用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅

◇売却用の住宅: 新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅

◇その他の住宅: 上記以外の市場に流通されずに長期にわたって使用されていない住宅で、例えば、親の死後、放置されている住宅や、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等(注: 空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

（６）戸建て空き家に占める「その他の住宅」の割合 ５軒に４軒が「その他の住宅」

令和5年の住宅・土地統計調査による本市の空き家3,950戸のうち、戸建ての空き家に占める「その他の空き家」の割合をみたものが下のグラフです。

戸建て空き家1,900戸のうち「その他の住宅」が1,550戸、81.6%を占め、およそ5軒に4軒の割合で「その他の住宅」となっています。

■戸建て空き家の種類の内訳



（資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」）

【参考】令和5年住宅・土地統計調査にみる全国の空き家数と「その他の住宅」の動向について

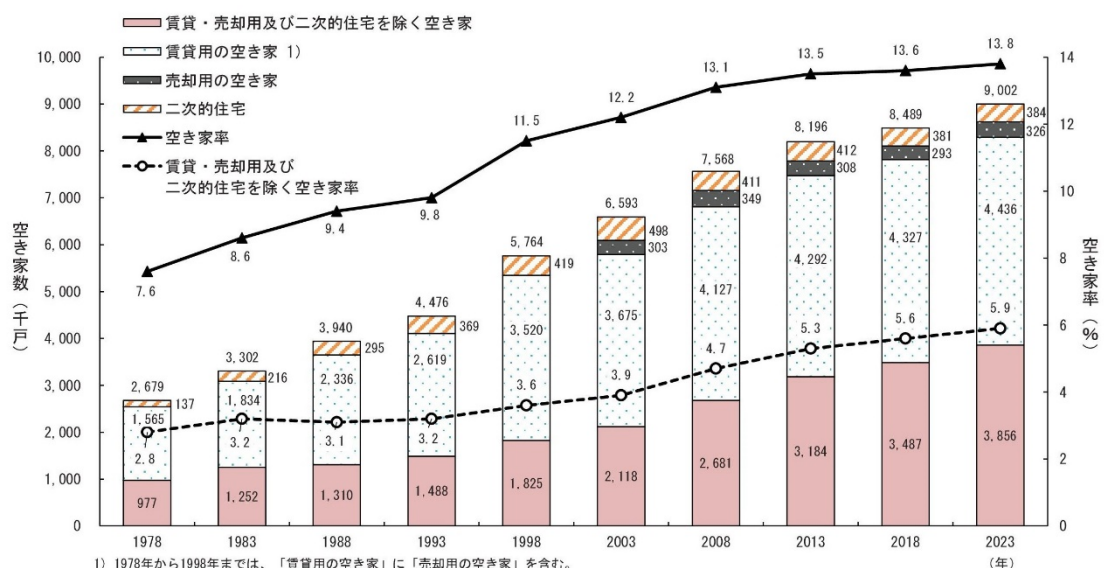
○空家数は900万2千戸と過去最多、空き家率も13.8%と過去最高

○賃貸・売却用や二次的住宅（別荘など）を除く空き家が36万9千戸の増加

住宅総数のうち、空き家は900万2千戸と、2018年(848万9千戸)と比べ、51万3千戸の増加で過去最多となっており、総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.8%と、2018年(13.6%)から0.2ポイント上昇し、過去最多となっている。空き家数の推移をみると、これまで一貫して増加が続いており、1993年から2023年までの30年間で約2倍となっている。

空き家数のうち、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」は38万5千戸と、2018年と比べ、36万9千戸の増加となっており、総住宅数に占める割合は5.9%となっている。

■空き家数及び空き家率の推移—全国(1978年～2023年)



1) 1978年から1998年までは、「賃貸用の空き家」に「売却用の空き家」を含む。

（出典：総務省統計局「令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計(確報集計)結果」）

03 実態調査から分かる空き家の実態と考察

本市では、本計画の基礎となる情報を得ることを目的として、市内全域の空き家の所在や劣化度等の実態を把握すべく、令和5年度に空き家実態調査を実施しました。

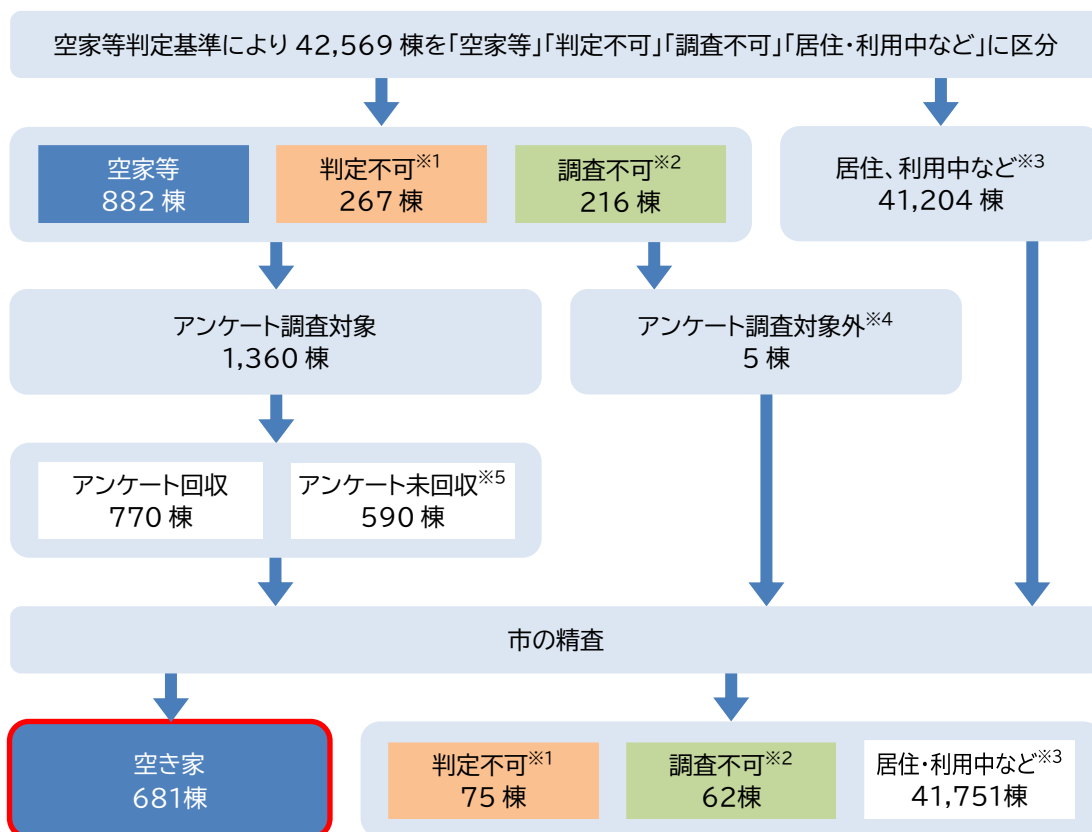
○実態調査：令和5年7月3日から8月31日まで

- ・一次調査：実態調査判定基準書を基に、公道からの外観目視による実態調査を行った。
- ・二次調査：一次調査結果及び水道閉栓情報を基に、空家等・判定不可・調査不可となった建物に対して、外観目視による不良度判定及び利活用可能性判定を行った。

(1) 調査結果の概要 681棟を空き家と判定

公共施設等を除く市内全域の42,569棟を対象に、以下のフローに従って判定を行った結果、681棟を空き家と判定しました。

■空き家判定フロー



■【参考】ゼンリン住宅地図から確認された建物棟数

- ※1：外観目視で居住・利用中の判定ができないもの
 ※2：外観目視ができず居住・利用中の調査ができないもの
 ※3：除却中、除却済、工事中、調査対象外を含む
 ※4：所有者特定困難、相続人不存在など
 ※5：宛先不明102棟、返信なし488棟

種 別	棟 数	備 考
建物形状	46,024	①から③の建物総数
①一般建物等	42,569	ビル、アパート、マンションなども含む
②目標物	740	公共施設、体育館、郵便局、神社など
③無壁舎	2,715	立体駐車場、養鶏場など

(2) 空き家棟数と空き家率、不良度ランク

地区別の空き家数、空き家率、不良度は以下のとおりでした。

■大字別空き家数と空き家率

地域	地区	大字	建築物 棟数	空き家 棟数	空き家率 (%)	空き家の不良度※				
						A	B	C	D	N
秋川	東秋留	雨間	2,829	55	1.94	12	35	4	1	3
		野辺	3,159	49	1.55	7	30	3	5	4
		小川	1,106	9	0.81	0	4	4	0	1
		小川東一丁目	455	6	1.32	0	6	0	0	0
		小川東二丁目	245	2	0.82	0	1	1	0	0
		小川東三丁目	94	1	1.06	0	1	0	0	0
		二宮	2,517	37	1.47	7	26	1	1	2
		二宮東一丁目	246	0	0.00	0	0	0	0	0
		二宮東二丁目	184	1	0.54	0	1	0	0	0
		二宮東三丁目	89	0	0.00	0	0	0	0	0
		平沢	823	19	2.31	3	11	4	0	1
		平沢東一丁目	71	2	2.82	1	1	0	0	0
		平沢西一丁目	74	0	0.00	0	0	0	0	0
		切欠	115	2	1.74	0	1	1	0	0
		秋川一丁目	99	0	0.00	0	0	0	0	0
		秋川二丁目	171	0	0.00	0	0	0	0	0
		秋川三丁目	111	1	0.90	1	0	0	0	0
		秋川四丁目	171	0	0.00	0	0	0	0	0
		秋川五丁目	214	2	0.93	1	1	0	0	0
		秋川六丁目	209	1	0.48	1	0	0	0	0
		秋留一丁目	109	0	0.00	0	0	0	0	0
		秋留二丁目	150	0	0.00	0	0	0	0	0
		秋留三丁目	146	1	0.68	0	1	0	0	0
		秋留四丁目	150	0	0.00	0	0	0	0	0
		秋留五丁目	157	0	0.00	0	0	0	0	0
	多西	草花	5,468	76	1.39	10	35	22	2	7
		菅生	1,386	20	1.44	4	10	2	3	1
		瀬戸岡	1,713	28	1.63	5	19	3	1	0
		原小宮	208	3	1.44	1	1	1	0	0
		原小宮一丁目	251	1	0.40	1	0	0	0	0
	西秋留	原小宮二丁目	135	0	0.00	0	0	0	0	0
		引田	2,138	18	0.84	3	11	4	0	0
		淵上	713	9	1.26	1	4	2	1	1
		上代継	726	5	0.69	2	2	1	0	0
		下代継	945	19	2.01	4	10	2	0	3
		牛沼	1,170	21	1.79	2	17	1	0	1
油平		1,084	7	0.65	1	6	0	0	0	
山田		1,408	27	1.92	7	16	3	0	1	
五日市	増戸	上ノ台	46	0	0.00	0	0	0	0	0
		網代	240	15	6.25	1	6	1	0	7
		伊奈	2,892	41	1.42	8	27	4	1	1
		横沢	167	5	2.99	0	4	1	0	0
		三内	545	17	3.12	0	7	3	2	5
	五日市	五日市	1,723	30	1.74	4	22	1	1	2
		小中野	587	10	1.70	2	4	2	1	1
		小和田	361	3	0.83	0	1	1	1	0
		留原	905	11	1.22	1	10	0	0	0
		高尾	500	7	1.40	1	3	0	1	2
		館谷	663	10	1.51	1	8	0	1	0
		小峰台	42	0	0.00	0	0	0	0	0
		館谷台	12	0	0.00	0	0	0	0	0
		入野	700	24	3.43	1	19	3	0	1
		深沢	135	3	2.22	0	0	0	2	1
	戸倉・小宮	戸倉	853	32	3.75	5	14	7	1	5
		乙津	781	31	3.97	3	14	8	3	3
養沢		378	20	5.29	6	10	1	0	3	
合 計			42,569	681	1.60	107	399	91	28	56

※空き家の不良度判定指標

A：良好(修繕の必要なく、利用可能)

B：やや不良(対策・修繕を必要とする)

C：不良(利活用が困難)

D：不良(要除却)

N：判定不可・未判定

(3) 空き家の分布状況 市内全域にほぼ満遍なく分布

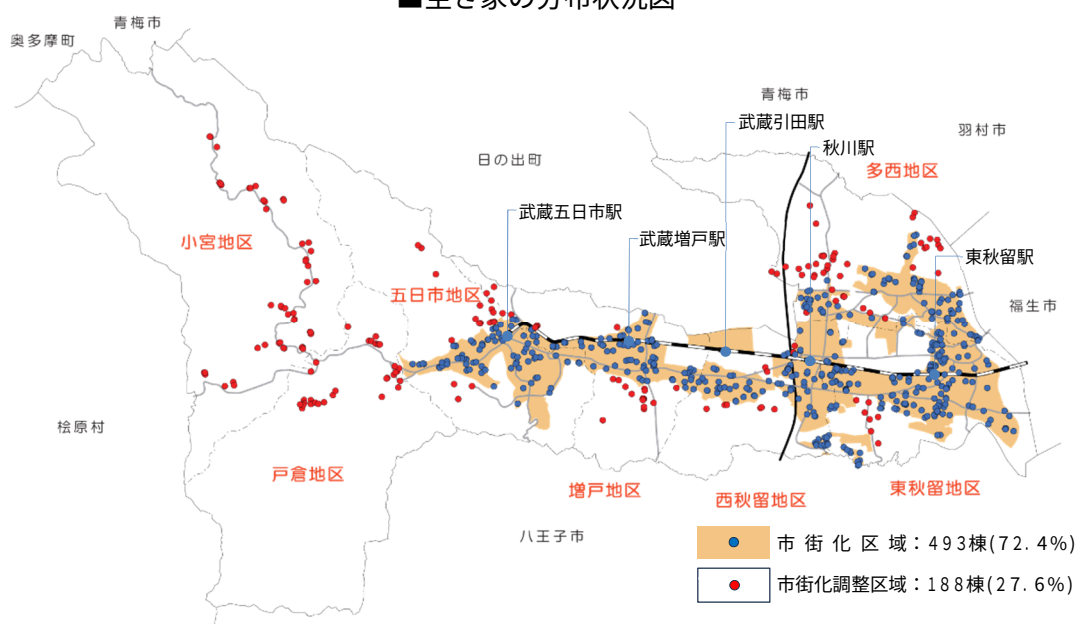
空き家の所在地をプロットしたものが下図になります。空き家の分布に大きな偏りは認められず、市内全域に満遍なく存在していることが分かりました。空き家率が比較的高いところは、東秋留地区の平沢(2.31%)、平沢東一丁目(2.82%)ほか、西秋留地区の下代継(2.01%)、増戸地区の網代(6.25%)、横沢(2.99%)、三内(3.12%)、五日市地区の入野(3.43%)、深沢(2.22%)、戸倉・小宮地区の戸倉(3.75%)、乙津(3.97%)、養沢(5.29%)が挙げられます。

空き家のうち、「利活用が困難な空き家(不良度ランクC)」が目立つのは、多西地区の草花で22棟、次いで、戸倉・小宮地区の乙津が8棟、戸倉が7棟となっています。また、除却が望ましい「要除却(不良度ランクD)」の空き家が多いのは、東秋留地区の野辺が5棟、多西地区の菅生並びに戸倉・小宮地区の乙津が3棟となっています。これらの空き家については、現時点において特に問題が顕在化していませんが、時間とともに劣化が進行し、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性が高まっていくと考えられることから、早目の対策が期待されます。

また、空き家681棟のうち4分の1にあたる188棟が市街化調整区域にあり、とりわけ戸倉・小宮地区の83棟はすべて市街化調整区域に立地しています。市街化調整区域については、原則として都道府県知事による許可がなければ**新しく建物を建てることも、古い建物を取り壊して建て替えることもできないため、老朽化が進めば利活用が困難になる空き家が増えることが予想されます。**

なお、昭和40年代に開発整備された住宅団地については、同じ時期に同世代の新築入居がなされていると類推されることから、**ほぼ同時に高齢化と建物の老朽化が進んで、空き家化が一気に顕在化する可能性が高く、今後の動静を注意深く見守っていく必要があります。**

■空き家の分布状況図



04 空き家所有者の意向調査結果

実態調査において「空家等」「判定不可」「調査不可」と判定した建物1,360件について、建物の状況、使用しなくなった経緯などについて、所有者の意向調査を実施しました（回収率61.2%）。ここではその結果を概観します。

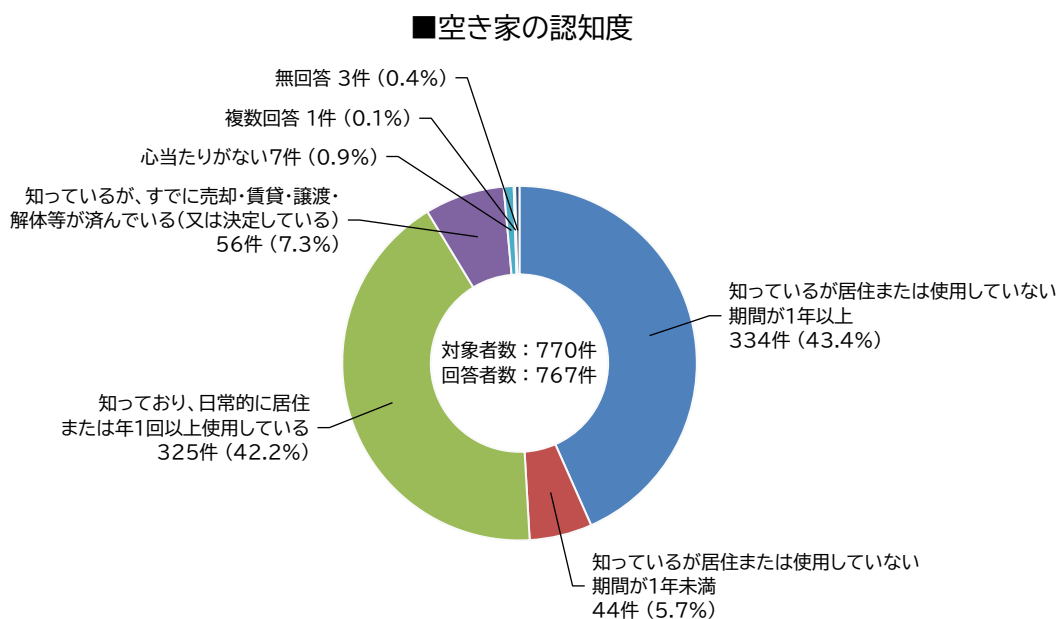
○アンケート調査：令和5年9月15日から令和6年1月15日

・実態調査で空家等・判定不可・調査不可と判定した建物所有者に対し、アンケートを送付した。

分 類	前回調査 (令和元年度)	今回調査 (令和5年度)	差
①送付対象(件)	377	1,360	+983
②返信数(件)	180	770	+590
③宛先不明(件)	14	102	+88
回収率(%) ②÷(①-③)	49.6	61.2	+11.6

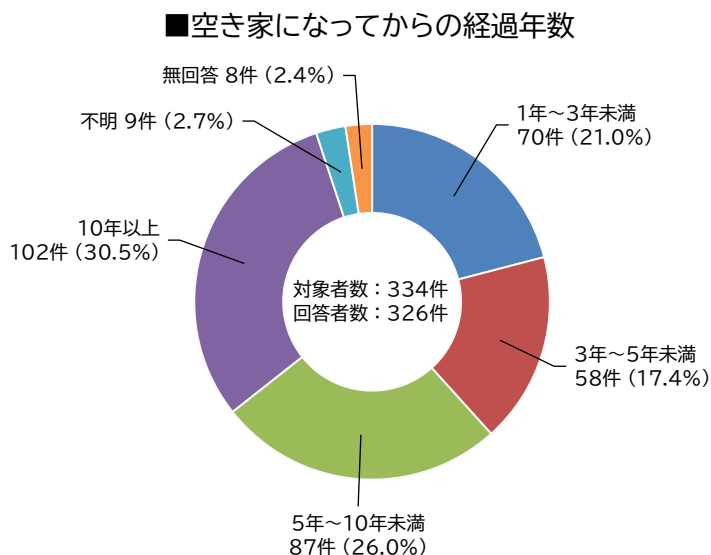
(1) 空き家の認知度 ほとんどの人が空き家の存在を認知

空き家の存在を知っているか尋ねた結果、回答があった767件中、「知っているが居住または使用していない期間が1年以上」が334件(43.4%)と最も高く、次いで「知っており、日常的に居住または年1回以上使用している」が325件(42.2%)と僅差で続いています。「知っているが、すでに売却・賃貸・譲渡・解体等が済んでいる(又は決定している)」が56件(7.3%)、「知っているが、居住または使用していない期間が1年未満」が44件(5.7%)あり、「知っている」と回答した人の合計は759件(98.6%)でした。



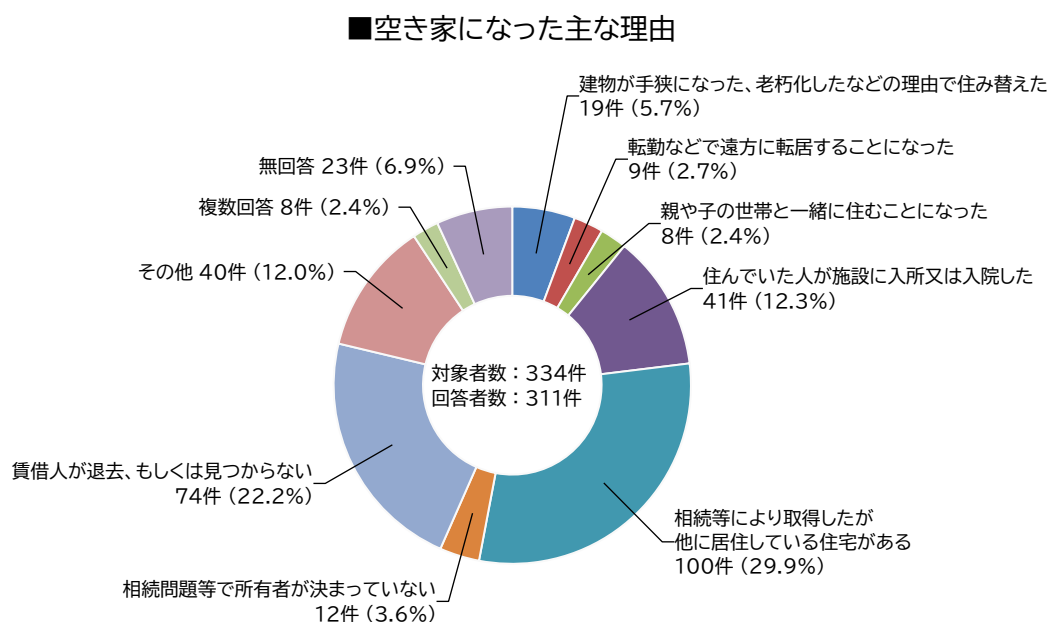
(2) 空き家になってからの経過年数 3件に1件が10年以上

空き家になってからの経過年数を尋ねたところ(単一回答)、最も多かったのは「10年以上」で対象者数334件中102件(30.5%)、次いで「5年～10年未満」が87件(26.0%)、「1年～3年未満」が70件(21.0%)、「3年～5年未満」が58件(17.4%)となっていました。



(3) 空き家になった主な理由 3件に1件が相続等により取得

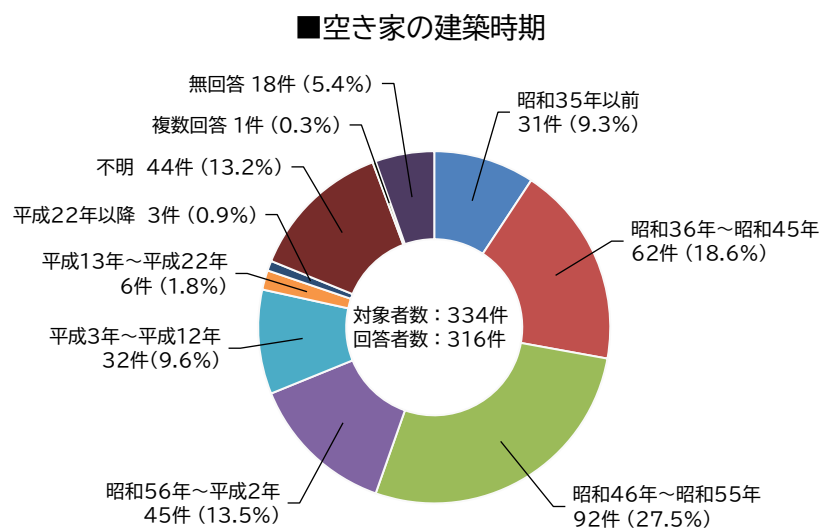
対象者334件に対して空き家になった主な理由について尋ねたところ、最も多かったのは「相続等により取得したが他に居住している住宅がある」で、100件(29.9%)、次いで「賃借人が退去、もしくは見つからない」が74件(22.2%)、「住んでいた人が施設に入所又は入院した」が41件(12.3%)となっていました。



(4) 空き家が建築された時期 2件に1件が昭和55以前に建てられた空き家

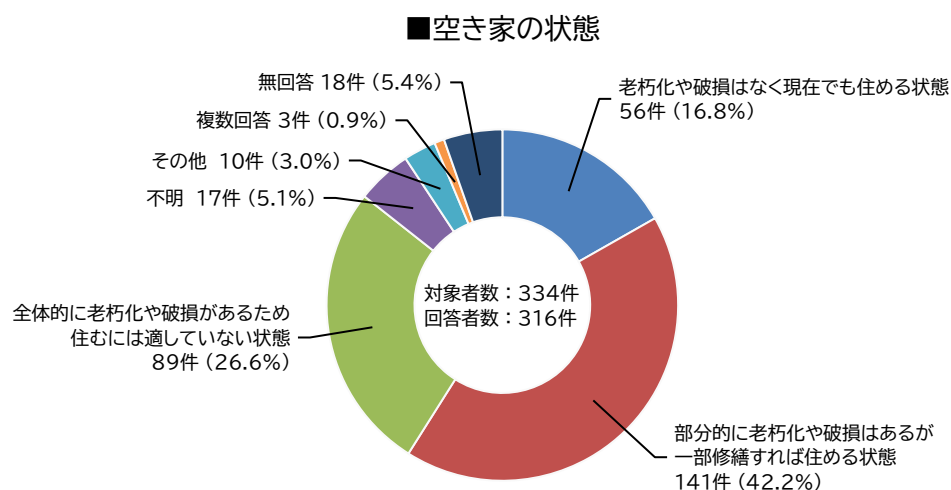
対象者334件に対して空き家が建築された時期について尋ねたところ、最も多かったのは「昭和46年～昭和55年」で92件(27.5%)、次いで「昭和36年～昭和45年」で62件(18.6%)となっていました。

昭和56年の建築基準法改正より前に建築された旧耐震基準の建物は、昭和35年以前に建てられた建物31件(9.3%)を合わせると185件(55.4%)となり、全体の半数を超える結果となりました。



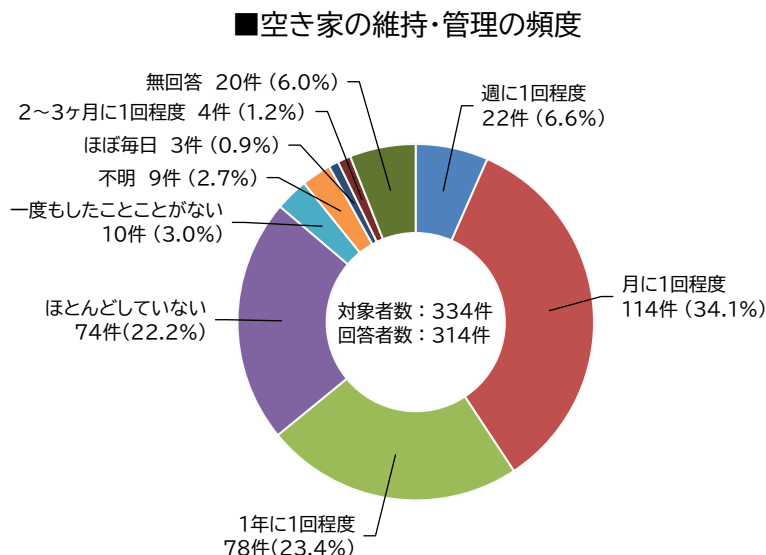
(5) 空き家の状態 4件に1件が住むには適さない空き家

対象者334件に対して空き家の現状について尋ねたところ、最も多かったのは「部分的に老朽化や破損はあるが一部修繕すれば住める状態」で141件(42.2%)、次いで「全体的に老朽化や破損があるため住むには適していない状態」が89件(26.6%)、「老朽化や破損はなく現在でも住める状態」が56件(16.8%)となっていました。



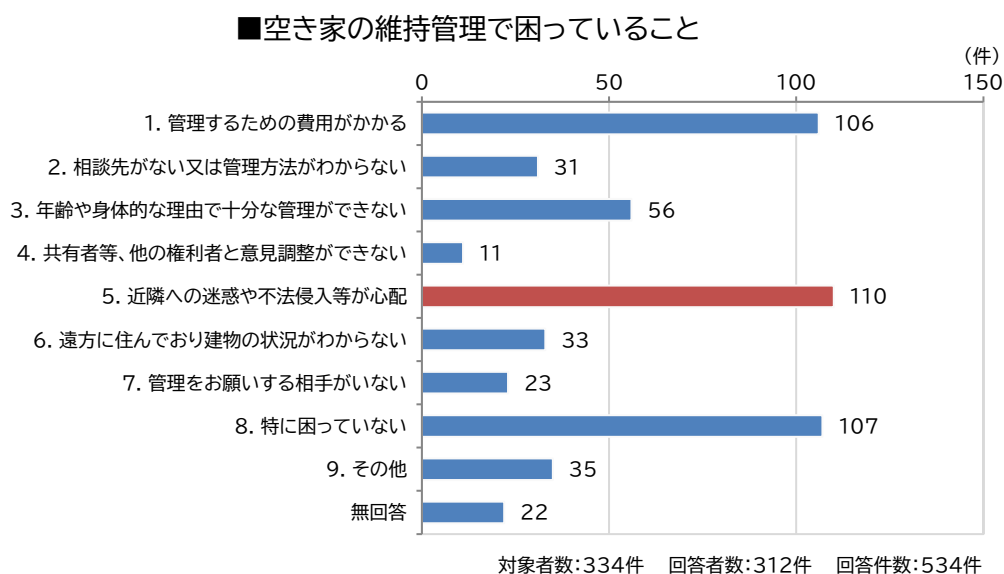
(6) 空き家の維持・管理の頻度 およそ5件に1件が「ほとんどしていない」

対象者数334件に対して空き家の維持管理をどのくらいの頻度で行っているか尋ねたところ、最も多かったのは「月に1回程度」で114件(34.1%)、次いで「1年に1回程度」が78件(23.4%)、「ほとんどしていない」が74件(22.2%)、およそ5件に1件となっていました。



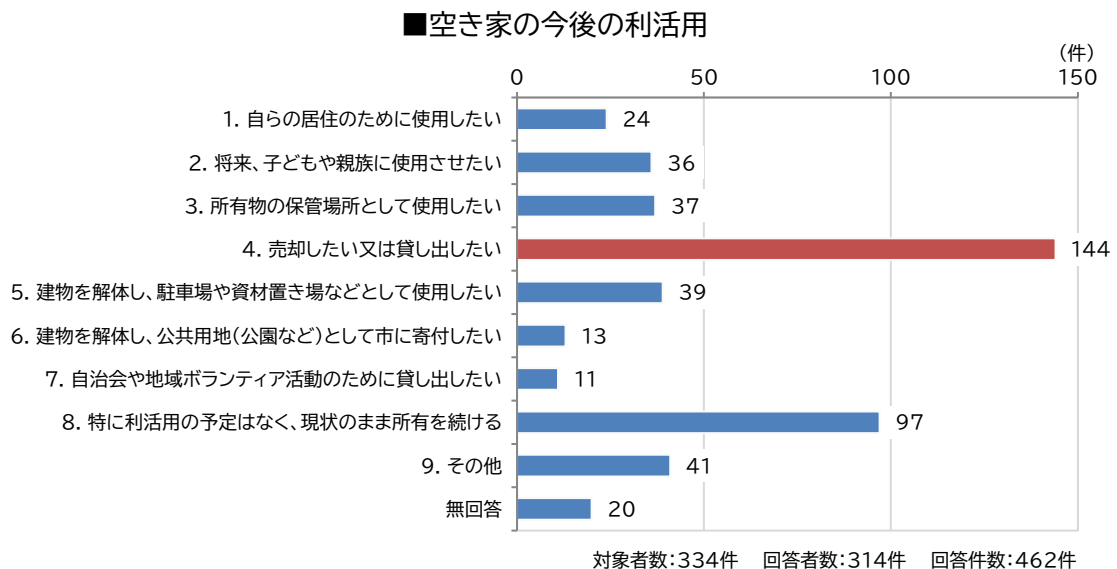
(7) 空き家の維持管理で困っていること 「近隣への迷惑等が心配」が最も多い

対象者334件に空き家の維持管理で困っていることを尋ねたところ(複数回答あり)、最も多かったのは「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」で110件(20.6%)、次いで「特に困っていない」が107件(20.0%)、「維持管理に費用がかかる」が106件(19.9%)、「年齢や身体的な理由で十分な管理ができない」が56件(10.5%)となっていました。



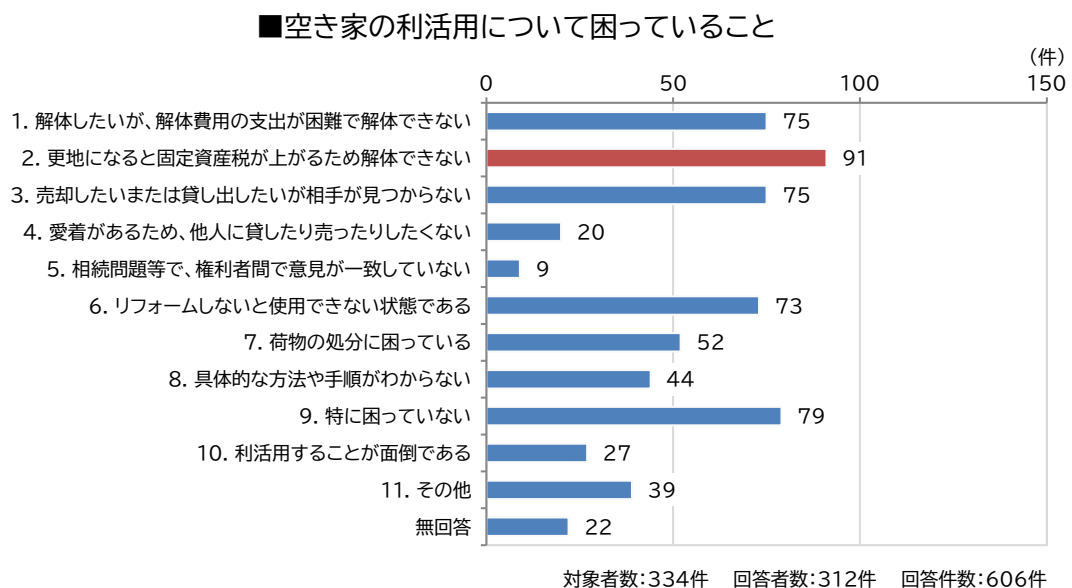
(8) 空き家の今後の利活用について 3件に1件が売却または賃貸を希望

対象者334件に対して「空き家の今後の利活用について」尋ねたところ(複数回答あり)、最も多かったのは「売却または貸し出したい」で144件(31.2%)、次いで「特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける」が97件(21.0%)、「その他」が41件(8.9%)となっていました。



(9) 空き家の利活用で困っていること 税金が上がるため解体できないが最も多い

対象者334件に対して「空き家の今後の活用について困っていること」を尋ねたところ、最も多かったのは「更地になると固定資産税が上がるため解体できない」で91件(15.0%)、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が75件(12.4%)、「売却したいまたは貸し出したいが相手が見つからない」が75件(12.4%)と続いていました。

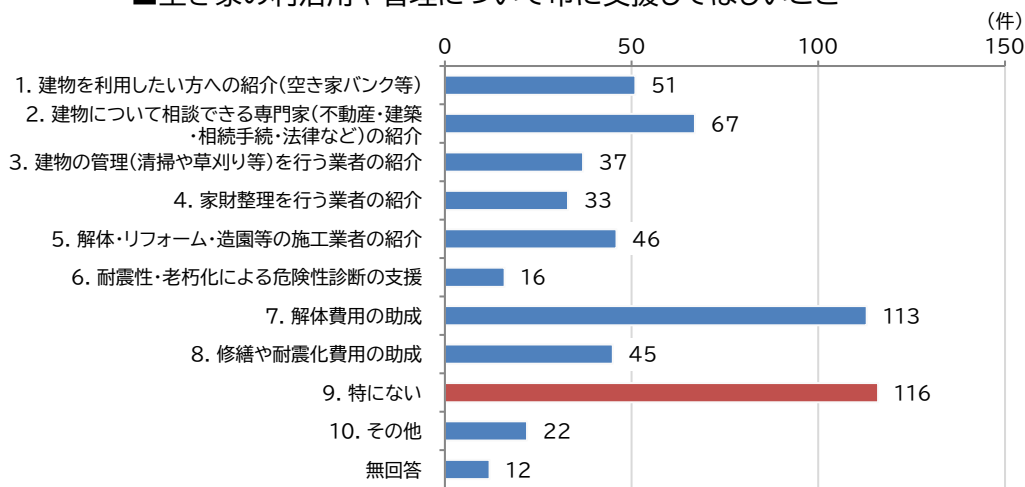


(10) 空き家の利活用や管理について市に支援してほしいこと

「特にない」が最も多く、次いで「解体費用の助成」「専門家の紹介」

対象者334件に「空き家の利活用や管理について市に支援してほしいこと」を尋ねたところ、最も多かったのは「特にない」で116件(20.8%)、次いで「解体費用の助成」が113件(20.3%)、「建物について相談できる専門家(不動産・建築・相続手続き・法律など)の紹介」が67件(12.0%)、「建物を利用したい方への紹介(空家バンク等)」が51件(9.1%)となっていました。

■空き家の利活用や管理について市に支援してほしいこと

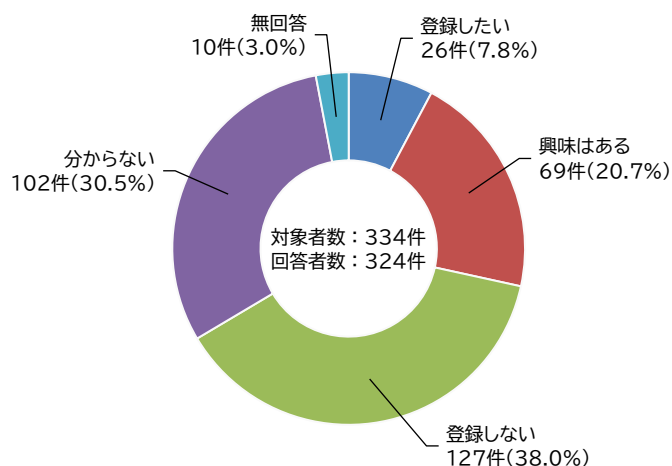


対象者数:334件 回答者数:322件 回答件数:558件

(11) 空き家バンク制度について 3件に1件が登録希望ないし興味あり

対象者334件に本市で「空き家バンク制度」を実施した場合、どのように思うか尋ねたところ(単一回答)、最も多かったのは「登録しない」で127件(38.0%)、次いで「わからない」が102件(30.5%)、「興味はある」が69件(20.7%)、「登録したい」が26件(7.8%)となっていました。

■空き家バンク制度について



(12) 空き家の維持管理で困っていること、市の空き家対策についての要望等

意向調査対象者770件のうち176件の回答がありました。最も多いのは、大分類でいうと「専門業者の対応を必要とする内容」で65件(36.9%)、小分類で最も多かったのは、「相続・権利関係による問題」で19件(10.8%)、次いで「売却・賃貸等、不動産業者の紹介」11件(6.3%)でした。

「市の対応を必要とする内容」は39件(22.2%)で、小分類で最も多かったのは「市に対する相談・要望・助成など」が15件(8.5%)、次いで「市及び専門業者の対応を必要とする複合的な問題・要望」が10件(5.7%)、「立地や接道による問題」が5件(2.8%)と続いていました。

大分類	小分類	件数 (件)	割合 (%)	割合 (%)
利活用中	居住または使用中	21	11.9	15.3
	売却または除却済	6	3.4	
利活用方針が決定している内容	維持管理状況、管理者の情報	14	8.0	18.8
	不動産業者等に相談又は売却依頼中	8	4.5	
	居住や利活用を検討中	5	2.8	
	リフォーム後、居住または賃貸予定	4	2.3	
	解体予定	2	1.1	
専門業者の対応を必要とする内容	相続・権利関係による問題	19	10.8	36.9
	売却・賃貸等、不動産業者の紹介	11	6.3	
	建物や土地の管理(清掃や草刈り等)や家財整理を行う業者の紹介	9	5.1	
	専門業者の対応を必要とする複合的な問題・要望	8	4.5	
	所有者が高齢・病気・施設入所等のため、管理や対応ができない	8	4.5	
	建物の修繕やリフォームなど、施工業者の紹介	7	4.0	
	近隣トラブル	3	1.7	
市の対応を必要とする内容	市に対する相談・要望・助成など	15	8.5	22.2
	市及び専門業者の対応を必要とする複合的な問題・要望	10	5.7	
	立地や接道による問題	5	2.8	
	解体費用や固定資産税による問題	4	2.3	
	市街化調整区域による問題	4	2.3	
	建物に心当たりがない	1	0.6	
その他	特になし	10	5.7	6.8
	住居表示と地番の錯誤	2	1.1	

05 各種調査から抽出される課題と対応の方向

空家等実態調査や所有者等への意向調査等の結果から、本市における空き家対策の課題は大きく次の3つにまとめられます。

課題－1 適切な情報提供による空き家の発生抑制

今後空き家の増大が予測されるなかにあって、空き家の発生を抑制するためには、適切な維持管理による住まいの長寿命化が大切です。そのためにも、屋根や外壁等の定期的なメンテナンスや、リフォーム、補助制度を活用した耐震診断・耐震改修の推奨など、建築物の長寿命化を図って、空き家の発生を抑制することが求められます。また、住宅所有者は、自宅が空き家にならないよう「自分が住まなくなったときに自宅をどのようにするか」処分方針をあらかじめ家族や親族とよく話し合っておくことが望まれます。

課題－2 適正管理及び利活用・市場流通の促進

空き家になってしまった建物は、適正管理を怠ることで老朽化が一気に進んでしまい、次第に不動産価値を失って市場流通の妨げになったり、市場流通させるための改修・リフォームに多額の費用を要したりしてしまいます。所有者等に対して適正管理を促し、中古住宅として市場流通を促進していくとともに、空き家を地域課題解決のための地域資源として捉え、「地域のコミュニティ拠点」や「社会福祉施設」などとして活用していくことが望まれます。

課題－3 除却及び除却後の跡地利用の促進

実態調査において「利活用に適さない空き家（不良度ランク C、D）」と判定された空き家については、放っておくと周辺に悪影響を及ぼす管理不全空家等や特定空家等になる可能性が高く、所有者等に対して適正な管理を促すとともに、必要に応じて除却、除却後の跡地利用を促進していくことが求められます。

■空き家の実態から導かれる課題（フロー）

