

## 第2章 日の出町の空き家の実態

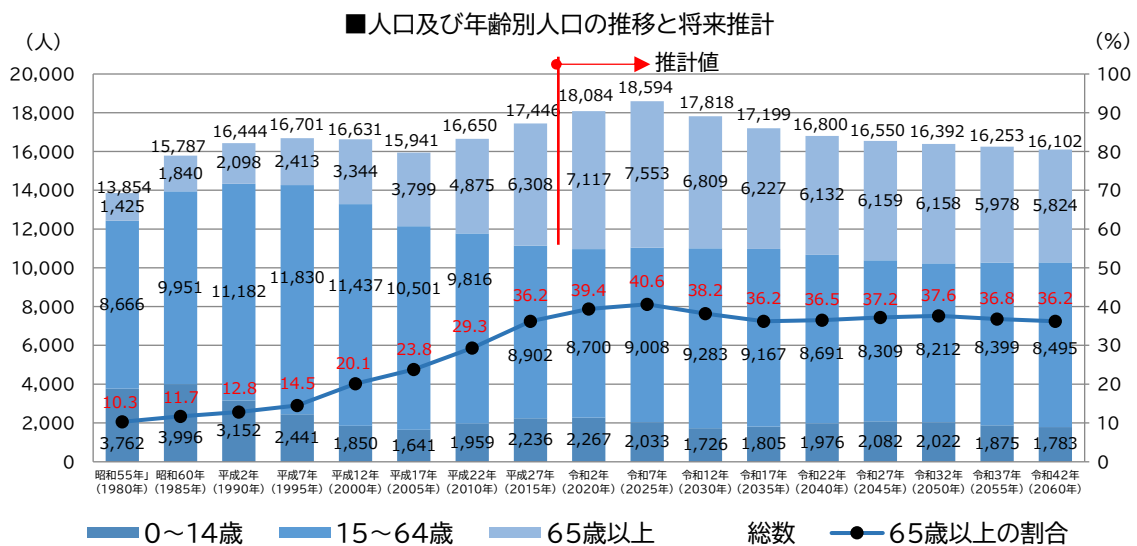
# 01 住宅・土地統計調査※にみる空き家の実態

※「住宅・土地統計調査」は、5年ごとに行われる、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、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的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となるため、実際の数との差異があります。

## (1) 人口及び年齢別人口の推移と将来推計

本町の人口は、昭和 55 年以降、平成 7(1995)年まで増加を続けたのち、一時的に減少し、平成 17(2005)年以降、再び増加に転じています。令和 3 年3月にまとめられた「日の出町人口ビジョン」によると将来人口は、令和 7(2025)年の 18,594 人をピークに徐々に減少し、令和 42(2060)年には 16,102 人になると推計されています。

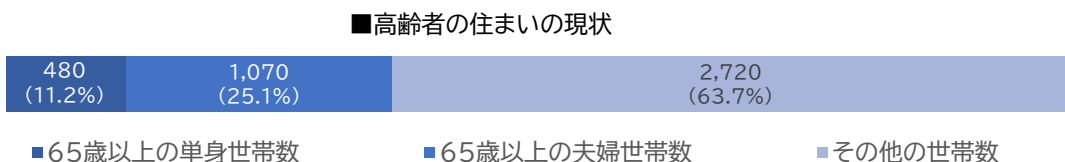
また、老年人口(65歳以上)の割合は、令和7(2025)年の 40.6%をピークに、総人口と同様、減少傾向を示し、その後36%前後で安定的に推移するとされており、今後しばらく少子高齢化傾向が続くと見込まれています。



出典:日の出町人口ビジョン及び第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略

## (2) 持家で暮らす65歳以上の単身又は夫婦世帯の現状

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、町内の持家で暮らす 4,270 世帯に占める65歳以上の単身世帯は 480 世帯(11.2%、およそ 10 世帯に 1 世帯)、夫婦世帯は 1,070 世帯(25.1%、およそ 4 世帯に 1 世帯)で、両者合わせて1,550 世帯(36.3%、およそ 3 世帯に 1 世帯)にのぼっています。この傾向は、上記の年齢別人口の推移で示される65歳以上の高齢者が増加していることから今後も継続すると考えられます。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おそれがあります。



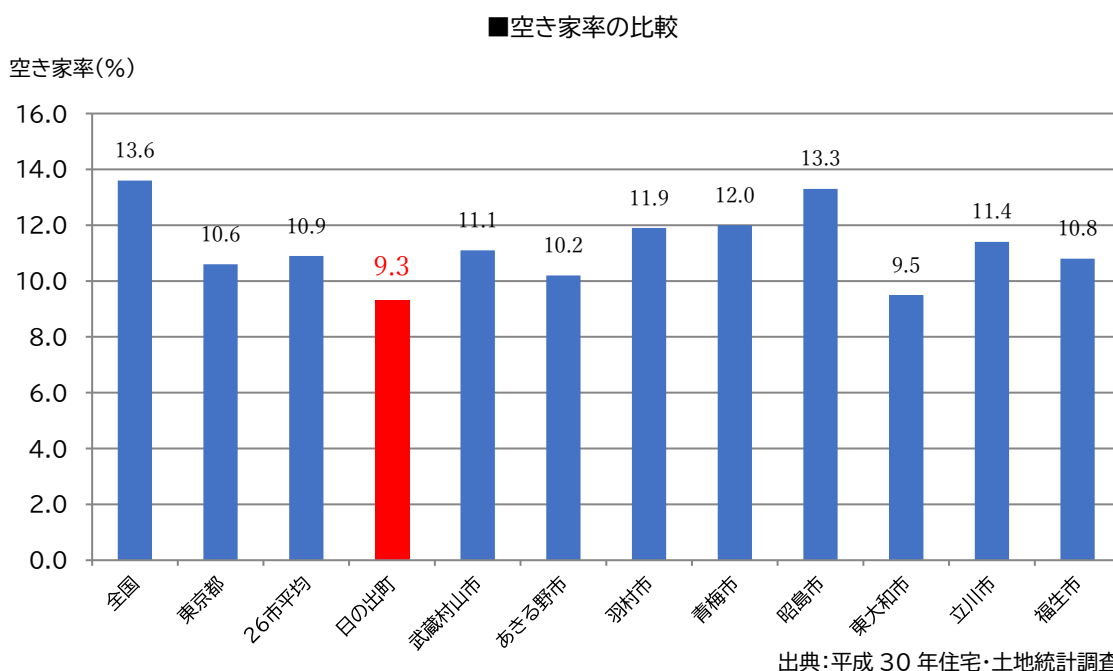
出典:平成 30 年住宅・土地統計調査

### (3) 住宅ストックの状況

平成30年の住宅・土地統計調査によると、住宅数が約6,240戸に対し、世帯数は5,680世帯と住宅数が世帯数を上回っており、住宅ストックはすでに充足していることが分かります。この住宅が過剰な状況は、人口減少傾向が続くなか、今後の空き家の増加要因になると考えられます。

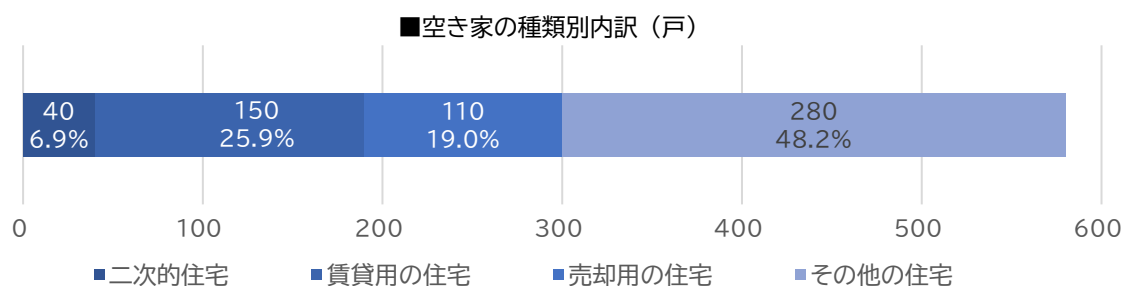
### (4) 空き家数と空き家率

本町の空き家は平成30年時点で住宅数6,240戸に対して580戸、空き家率は9.3%で、全国平均の空き家率13.6%、東京都の空き家率10.6%より低くなっています。近隣市と比較しても最も低くなっています。

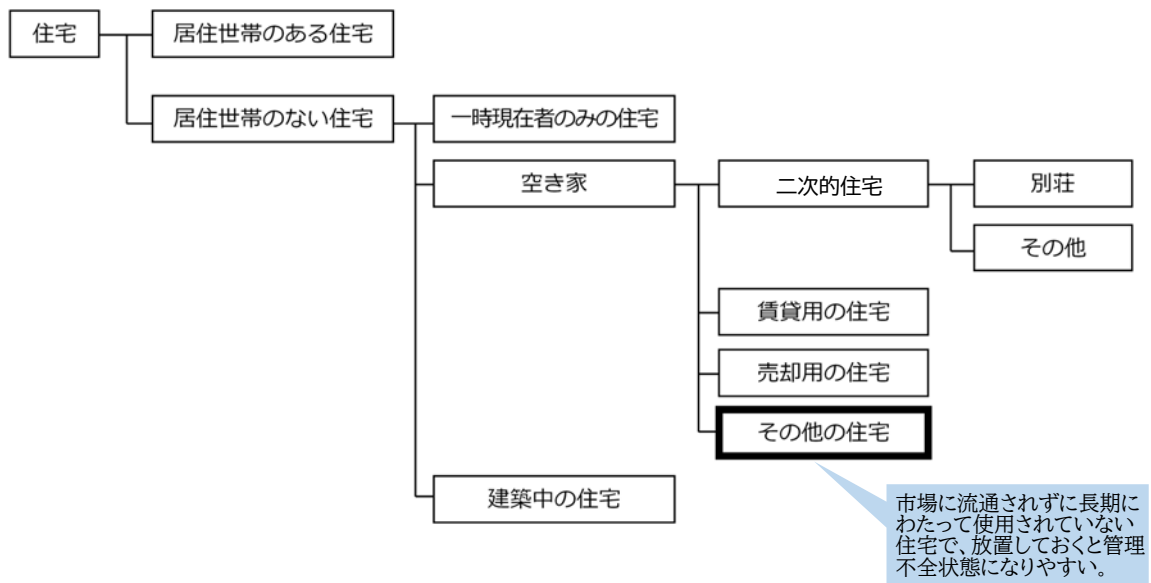


### (5) 空き家の種類別内訳

580戸の空き家の種類別の内訳は、別荘等の「二次的住宅」が40戸(6.9%)、「賃貸用の住宅」が150戸(25.9%)、「売却用の住宅」が110戸(19.0%)、「その他の住宅」が過半数に近い280戸(48.2%)となっています。このその他の住宅は、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、放置しておく管理不全状態になりやすいので注意が必要です。



### 【参考】空き家の種類



#### 「一時現在者のみの住宅」

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

#### 「空き家」

##### ・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る住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他……ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったとき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になっている住宅

・売却用の住宅 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

##### ・『その他の住宅(空き家)』

上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

#### 「建築中の住宅」

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

## 02 実態調査にみる空き家の実態

町内の空き家の所在や現況、劣化度等空き家の実態を把握し、中長期的な空き家対策を推進するための基礎となる情報を得ることを目的として、下記のとおり実態調査を実施しました。

### (1) 調査の概要

#### ① 実施期間

令和4年11月24日 ~ 令和5年2月2日

#### ② 調査区域

町内全域

#### ③ 調査対象

- ・一戸建て住宅(貸家含む)
  - ・店舗兼住宅
- (ただし、不動産業者管理物件等は空家法により対象外とする)

#### ④ 調査方法

シルバー人材センターによる調査を基に、町職員による外観目視及び近隣聞き取り調査を実施

#### ⑤ 調査結果のとりまとめ方法

対象物件1件ごとに空き家及び敷地の状況を、調査票・位置図・写真を作成し、町内の空き家等の状況を台帳としてデータ化(ワード・エクセル管理)

## (2) 調査結果の概要

### ① 空き家棟数と空き家率、老朽危険度ランク

空き家と判断した建築物棟数は 182 棟で、2021年版ゼンリン住宅地図で確認された総建築物棟数 6,413 棟に対する空き家率は2.8%となっています。老朽危険度については、管理が行き届いておらず損傷が著しい A ランクが 13 棟(7.1%)と比較的少ない状況ですが、その他の空き家も今後の管理次第で老朽度が進んでいくと考えられることから注意が必要です。

■自治会別空き家数と空き家率

整理番号	自治会名	建築物棟数	空き家棟数	空き家率 (%)	空き家の老朽危険度ランク			
					A	B	C	D
1	第1自治会	114	4	3.5			1	3
2	第2自治会	209	5	2.4	2	1	1	1
3	第3自治会	175	2	1.1	1	1		
4	第4自治会	376	12	3.2		1	3	8
5	第5自治会	505	17	3.4		5	4	8
6	第6自治会	478	16	3.3	2	4	3	7
7	第7自治会	231	4	1.7			2	2
8	第8自治会	463	7	1.5			5	2
9	第9自治会	234	7	3.0			3	4
10	第10自治会	485	4	0.8	1	2		1
11	第11自治会	290	5	1.7			1	4
12	第12自治会	371	3	0.8	1		1	1
13	第13自治会	196	10	5.1	1	1	3	5
14	第14自治会	206	7	3.4				7
15	第15自治会	219	9	4.1			3	6
16	第16自治会	35	1	2.9				1
17	第17自治会	97	8	8.2			4	4
18	第18自治会	116	13	11.2	1	2		10
19	第19自治会	59	6	10.2	1	1	1	3
20	第20自治会	91	8	8.8		1	4	3
21	第21自治会	269	4	1.5		1		3
22	第22自治会	159	11	6.9		1	1	9
23	第24自治会	230	5	2.2			1	4
24	第25自治会	204	8	3.9	2		2	4
25	第26自治会	246	3	1.2				3
26	第27自治会	185	2	1.1			1	1
27	第28自治会	170	1	0.6	1			
計	町全体	6413	182	2.8	13	19	46	104

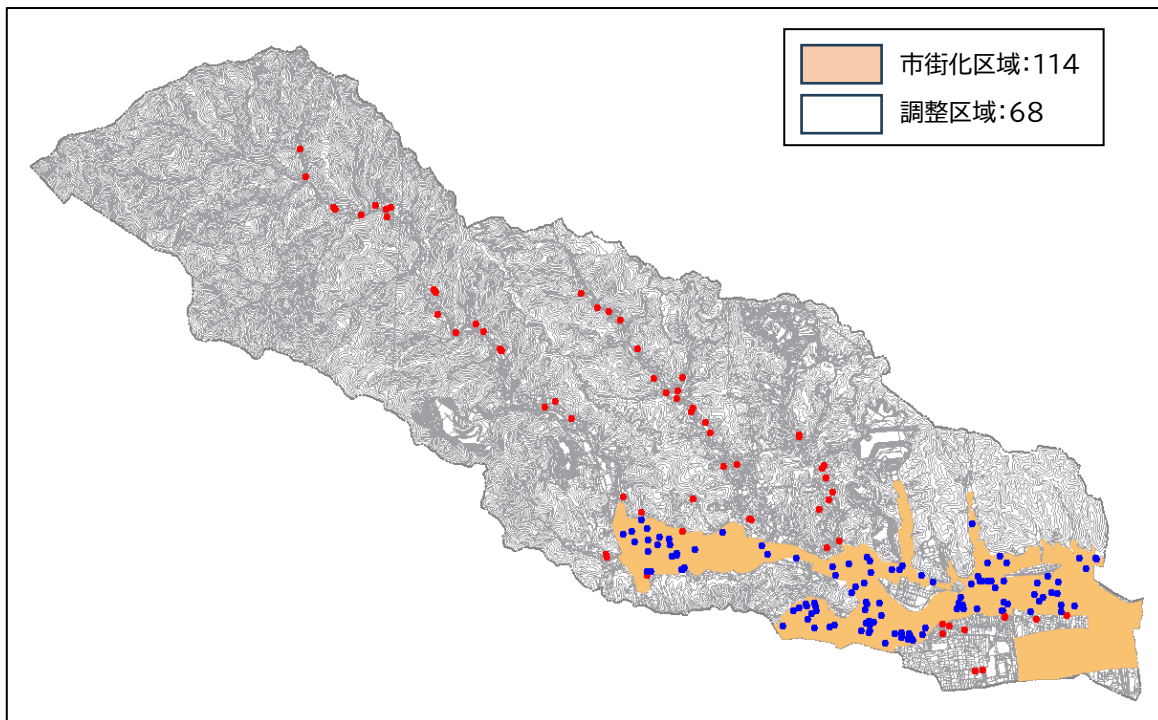
※空き家の老朽危険度ランク

- A 今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。(老朽化が著しい。)
- B 管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。(多少の改修工事により活用が可能。)
- C 小規模の修繕により利用が可能(または修繕がほとんど必要ない。)
- D 利用可能(修繕の必要なく、利用可能。)

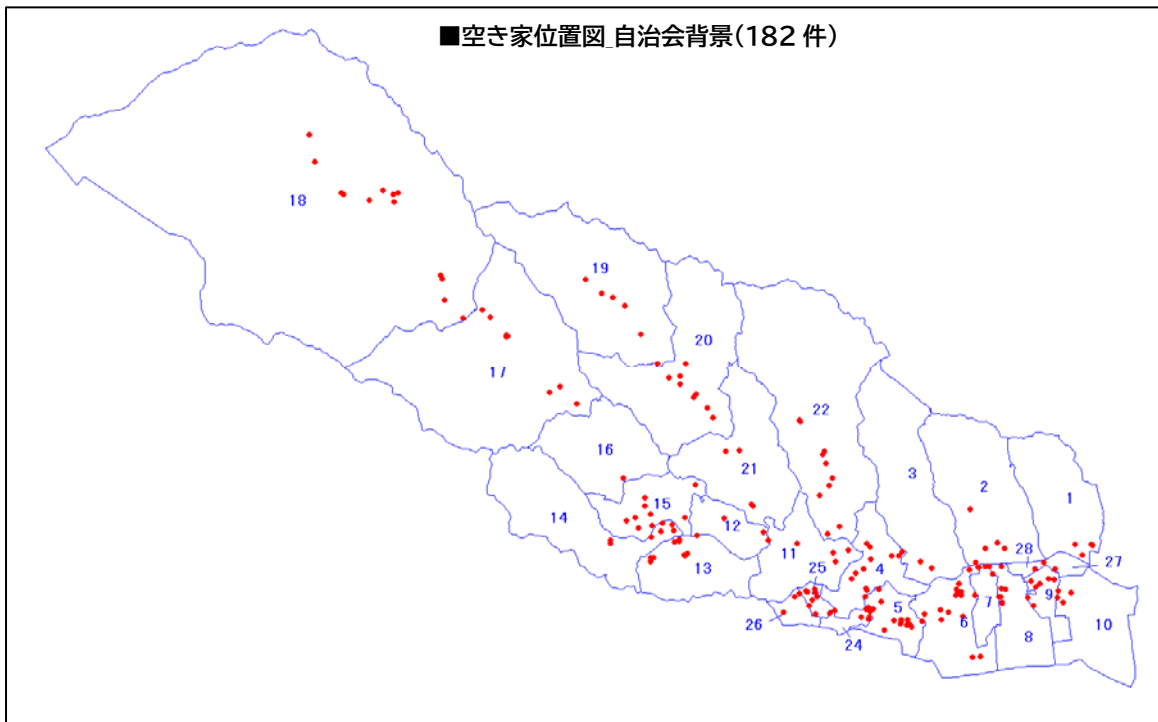
## ② 空き家の分布状況

空き家 182 棟のうち、市街化区域内に 114 棟、市街化調整区域に 68 棟確認されました。空き家率が高い自治会は、前項で示した通り、第 17 自治会～第 20 自治会及び第 22 自治会で、いずれも市街化調整区域となっています。

■空き家位置図\_区域区分(182 件)



■空き家位置図\_自治会背景(182 件)



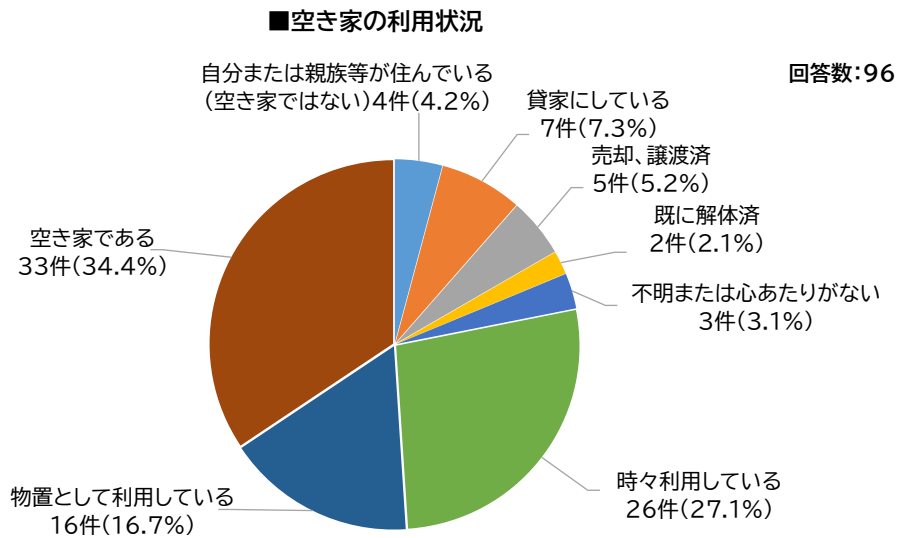
出典:令和 4 年度日の出町空家等実態調査(図中の数字は自治会番号)

## 03 空き家所有者の意向調査結果

実態調査において空き家と確認された182棟について、登記簿情報から特定できた173人の所有者に対して、「空き家の利用状況」や「空き家になった理由」「空き家になってからの経過年数」等について、アンケート調査を実施しました(回収率55.2%)。

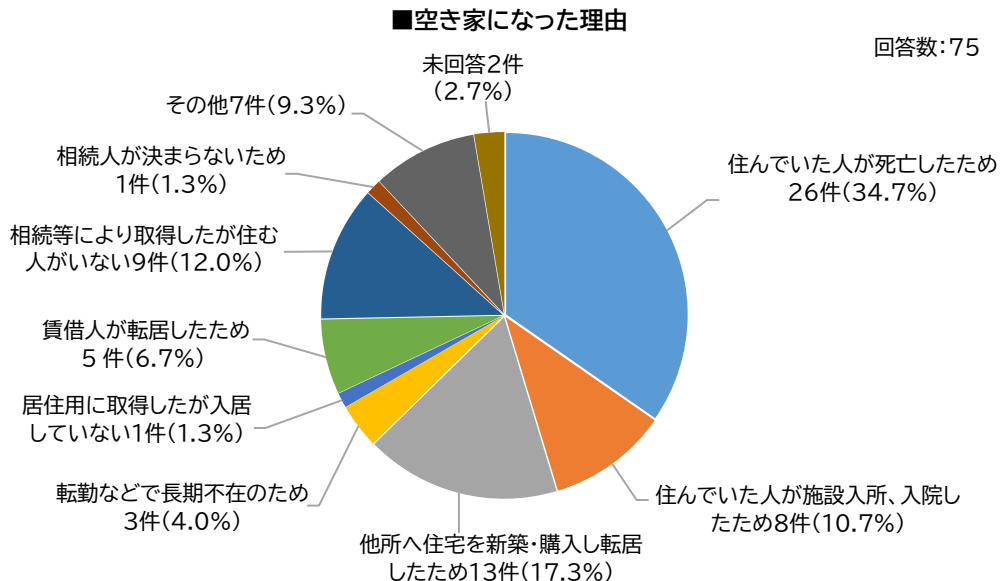
### ① 空き家の利用状況

アンケート調査において空き家所有者が空き家をどのように利用しているか尋ねたところ(単一回答)、「空き家である」が33件(34.4%)と最も多く、次いで、「時々利用している」が26件(27.1%)、「物置として利用している」が16件(16.7%)となっていました。



### ② 空き家になった理由

アンケート調査において空き家になった理由を尋ねたところ(単一回答)、最も多かったのは「住んでいた人が死亡したため」で26件(34.7%)、次いで「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」が13件(17.3%)、「相続等により取得したが住む人がいない」が9件(12.0%)となっていました。

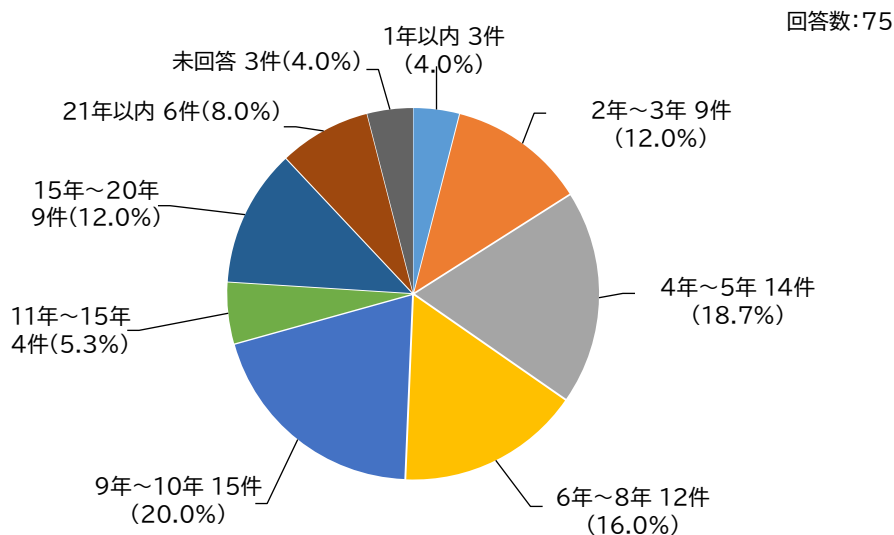




### ③ 空き家になってからの経過年数

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、「9～10年」で15件(20.0%)、次いで「4～5年」が14件(18.7%)、「6～8年」が12件(16.0%)となっていました。

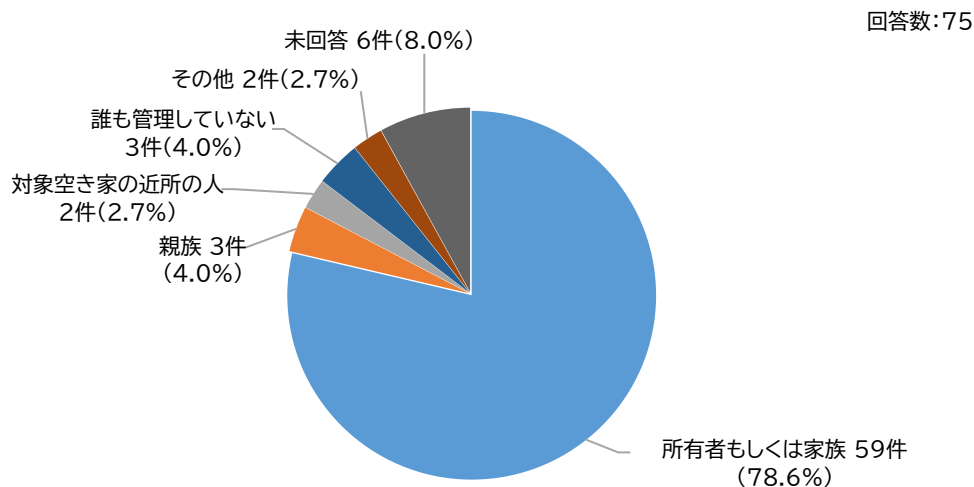
■空き家になってからの経過年数



### ④ 空き家の主な管理者

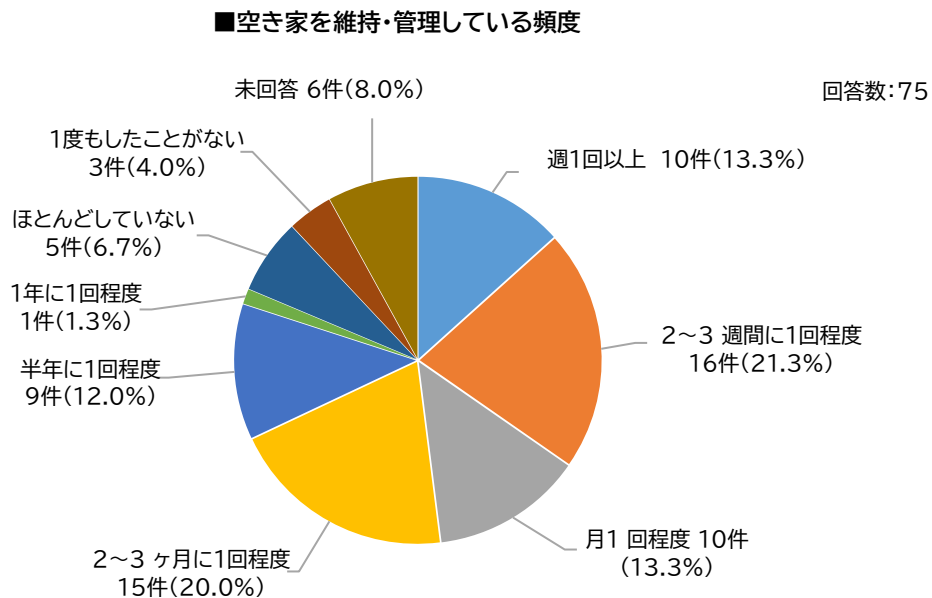
空き家の主な管理者について尋ねたところ(単一回答)、最も多かったのは「所有者もしくは家族」の59件(78.6%)で、全回答数の4分の3にのぼり、次いで「誰も管理していない」「親族」が同数で3件(4.0%)、「近所の人」が2件(2.7%)となっていました。

■空き家の主な管理者



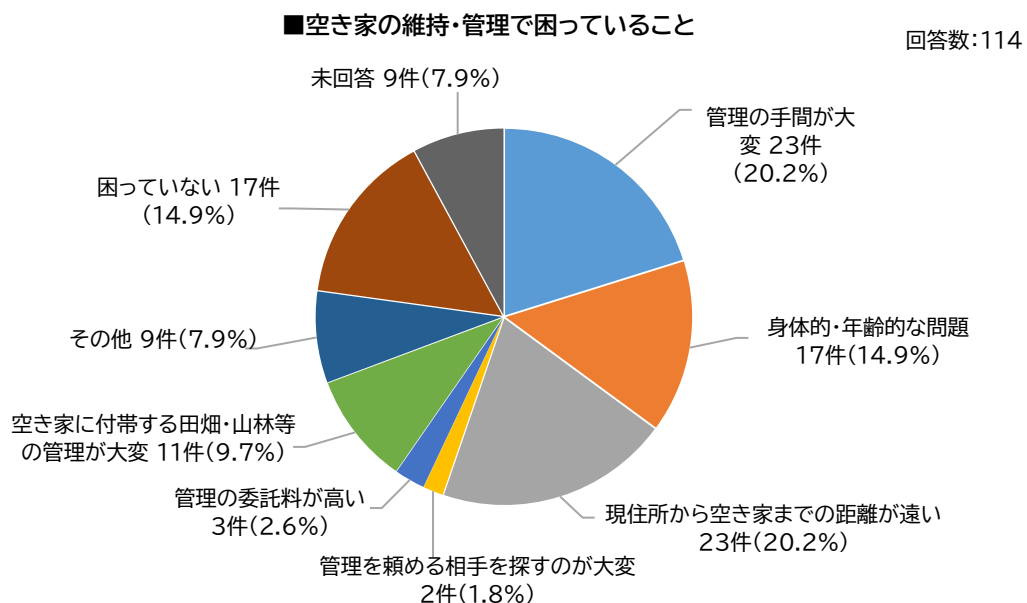
### ⑤ 空き家を維持・管理している頻度

空き家を維持・管理している頻度について尋ねたところ(単一回答)、最も多かった回答は「2～3週間に1回程度」で16件(23.2%)、次いで「2～3ヶ月に1回程度」が15件(21.7%)、「週1回以上」と「月1回程度」が同数で10件(14.5%)となっていました。



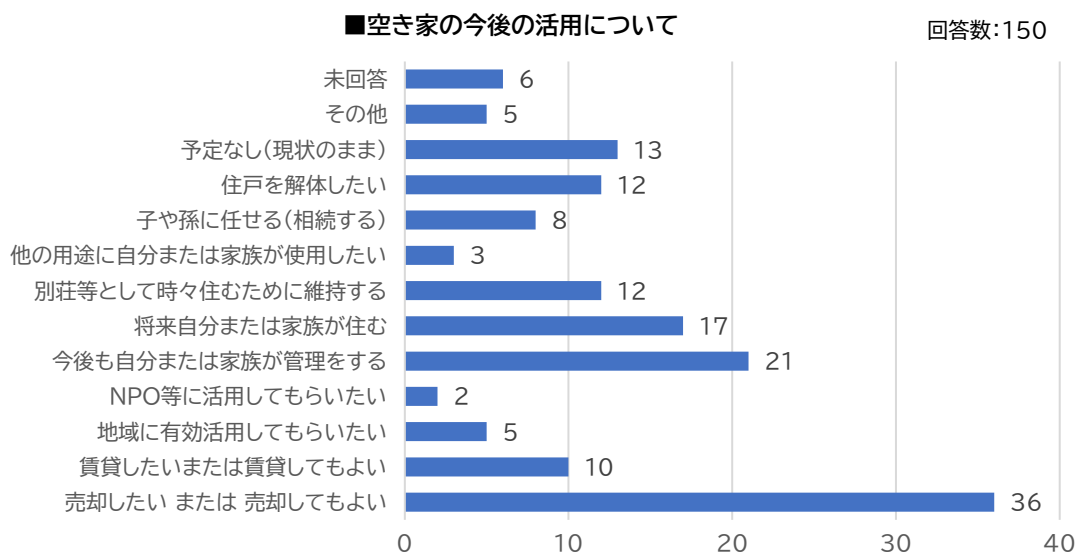
### ⑥ 空き家の維持・管理で困っていること

空き家の維持・管理で困っていることについて尋ねたところ(複数回答可)、最も多かった回答は「管理の手間が大変」と「現住所から空き家までの距離が遠い」が同数で23件(20.2%)、次いで「身体的・年齢的な問題」が17件(14.9%)、「空き家に付帯する田畑・山林の管理が大変」が11件(9.7%)となっていました。なお、「困っていない」という回答も17件(14.9%)ありました。



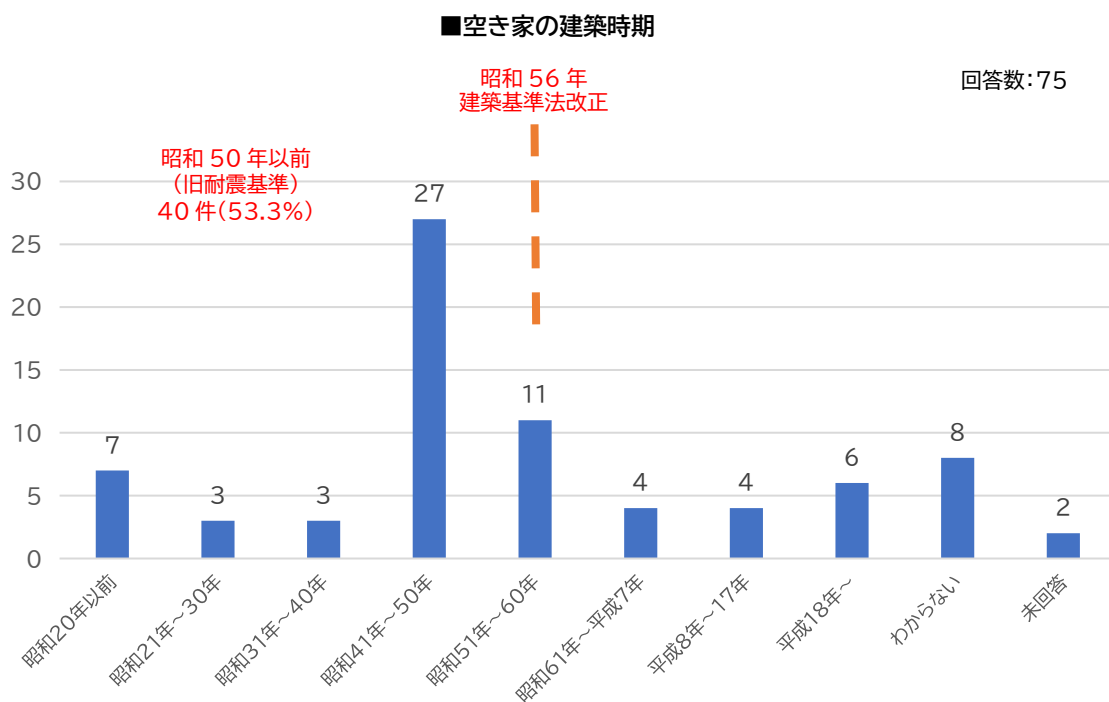
## ⑦ 空き家の今後の活用について

空き家の今後の活用について尋ねたところ(複数回答可)、最も多かったのは「売却したいまたは売却してもよい」で36件、次いで「今後も自分または家族が管理する」が21件、「将来自分または家族が住む」が17件となっていました。



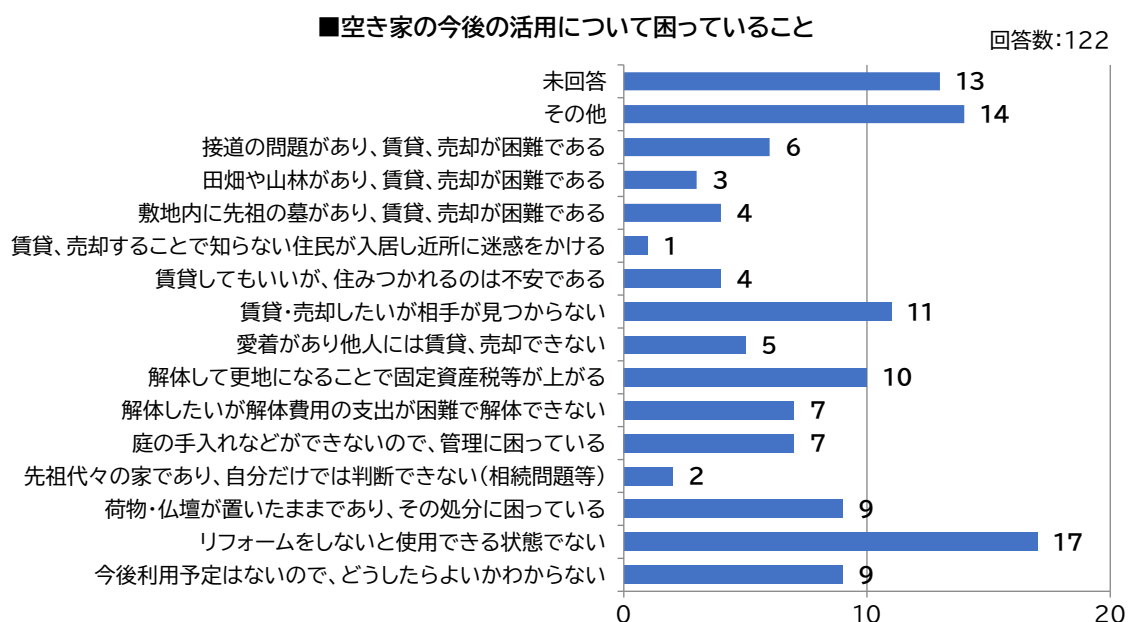
## ⑧ 空き家の建築時期

空き家の建築時期を尋ねたところ(単一回答)、「昭和41年～50年」に建てられた物件が最も多く27件(36.0%)、次いで「昭和51年～60年」が11件(14.7%)、「昭和20年以前」が7件(9.3%)と続いています。なお、昭和50年以前に建てられた空き家40件(53.3%)については、旧耐震基準により建築された建物と推定されます。



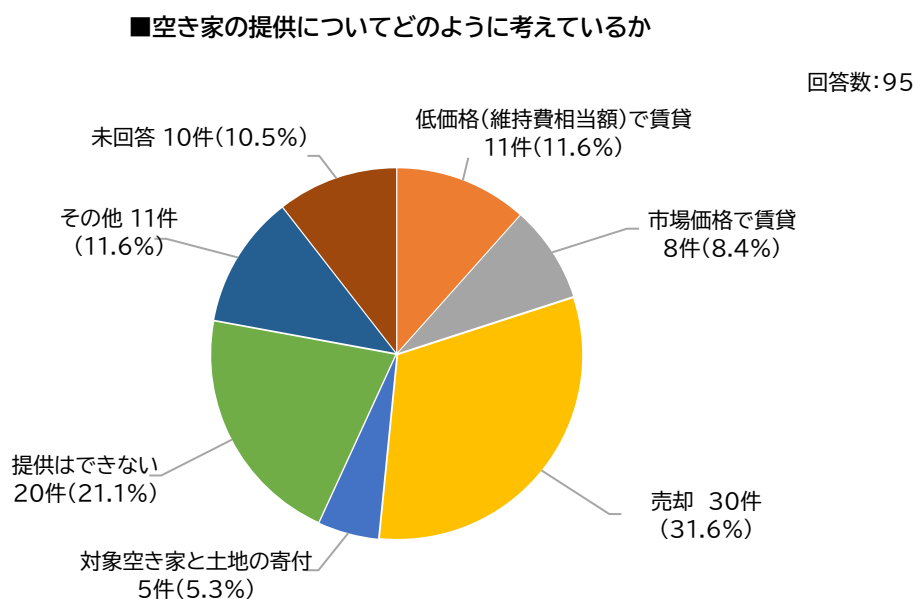
### ⑨ 空き家の今後の活用について困っていること

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(複数回答可)、最も多かった回答は「リフォームしないと使用できる状態ではない」で17件、次いで「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が11件、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」が10件、「荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」が同数で9件となっていました。



### ⑩ 空き家の提供等についてどのように考えているか

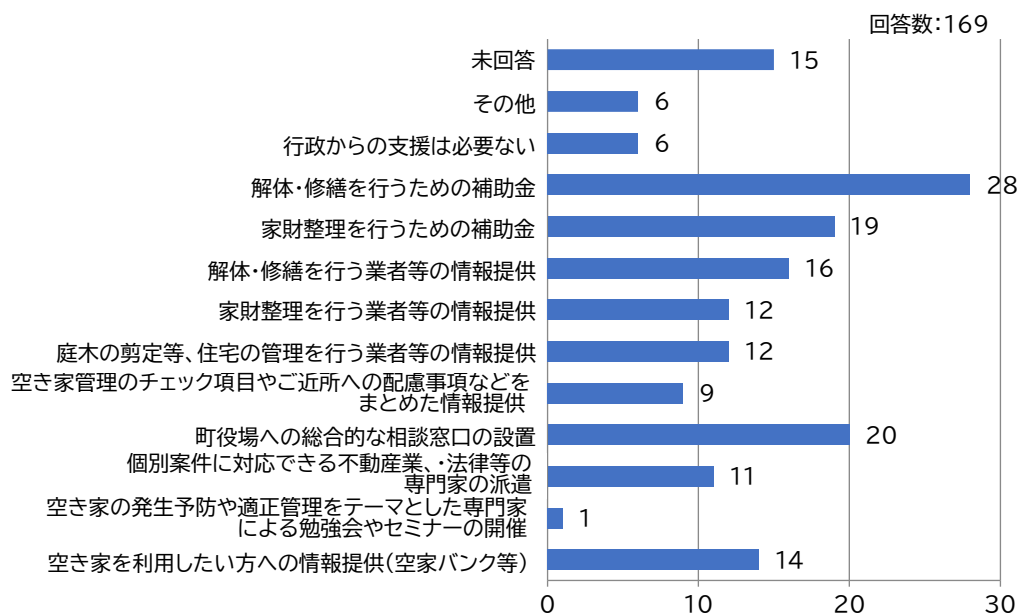
空き家の提供等についてどのように考えているか尋ねたところ(複数回答可)、最も多かったのは「売却」で30件(31.6%)、次いで「提供はできない」が20件(21.1%)、「低価格(維持費相当額)で賃貸」で11件(11.6%)となっていました。



### ⑪ 空き家について必要と思う行政からの支援

空き家について必要と思う行政からの支援について尋ねたところ(複数回答可)、最も多かったのは「解体・修繕を行うための補助金」で 28 件、次いで「町役場への総合的な相談窓口の設置」が 20 件、「家財整理を行うための補助金」が 19 件、「解体・修繕を行う業者等の情報提供」が 16 件、「空き家を利用したい方への情報提供(空家バンク等)」が 14 件となっていました。

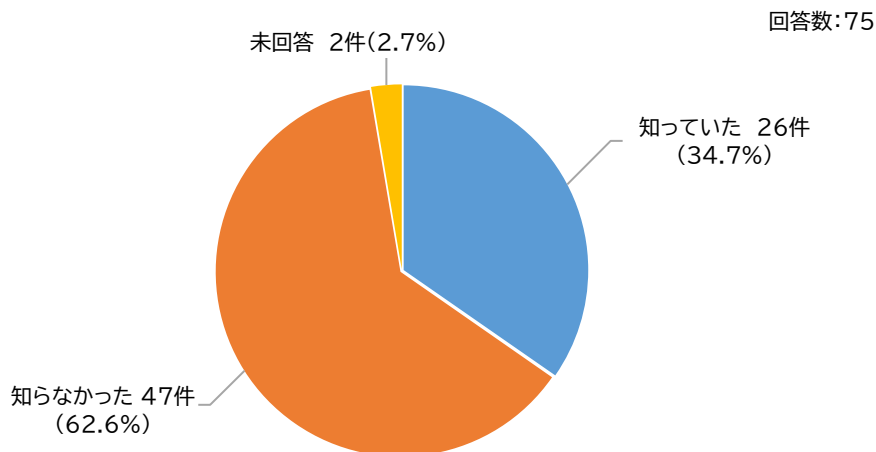
■空き家について必要と思う行政からの支援



### ⑫ 空家法改正に対する認知度

「空き家が『管理不全空家』と認定され、必要な措置を行わなければ、固定資産税の特例措置が除外され、固定資産税が高くなることを盛り込んだ法律改正があったことを知っていたか」という問いに対して「知っていた」と回答した人は 26 件(34.7%)、「知らなかった」と回答した人が 47 件(62.6%)となっていました。

■空家法改正に対する認知度



## 04 空き家の実態から導かれる課題

空き家実態調査や空き家所有者への意向調査の結果から、本町における空き家対策の課題は次のようにまとめられます。

### 課題－1 適切な情報提供による空き家の発生抑制

空き家対策を効果的に進めるためには、適切な維持管理による住まいの長寿命化が大切です。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・耐震補強の推奨など、空き家対策の取組に関する情報を町民に広く周知することにより、建築物の長寿命化を図り、空き家化を未然に抑止することが求められています。また、住宅所有者は自宅を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によって老朽化が一気に進んでしまい、不動産価値を失って市場流通の妨げになったり、市場流通するためのリフォームに多額の費用を要してしまいます。空き家所有者に対して適正管理を促し、利活用や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地域資源として捉え、「移住・定住住宅」として積極的に活用したり、「地域の交流拠点」などとして活用していくことが望まれます。

本町の場合、市街化調整区域に全空き家の3分の1を超える67棟の空き家が確認されており、当該空き家を移住・定住を促す地域振興や既存集落の維持に活用していくことが期待されることから、市街化調整区域における用途変更や建替え等に対する柔軟な対応が望まれます。

### 課題－3 除却及び除却後の跡地利用の促進

実態調査で明らかにされた「利活用に適さない空き家(不良度ランク A)」13棟については、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、所有者に対して適切な維持管理を求めるとともに、必要に応じて除却を促し、除却後の跡地利用を促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)

