

空家等対策の現状と課題について

1. 統計調査等による現状

統計調査等により、本市の現状について整理すると以下のとおりとなります。

(1) 赤穂市の人口

■人口・世帯数の推移

赤穂市の総人口は、5万人前後で推移していますが、平成27年には48,402人まで減少しました。また、年齢三区分別人口を見ると、少子高齢化が進んでいることがわかります。またこれまで増加傾向が続いていた世帯数は、平成27年では減少となっています。

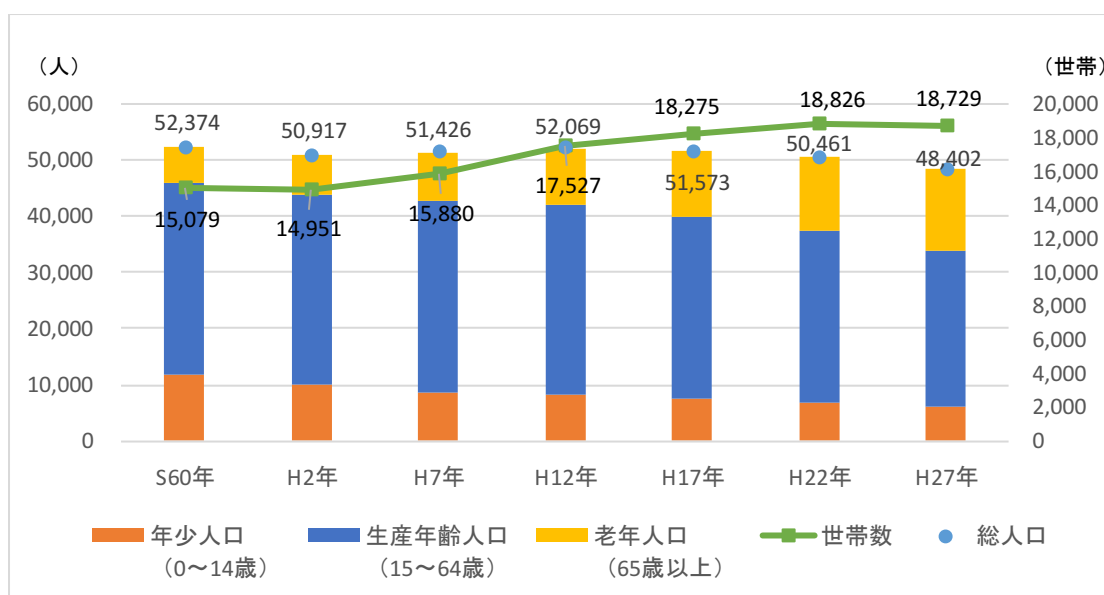
表：人口・世帯数

		S60年	H2年	H7年	H12年	H17年	H22年	H27年
年齢 三 区 分 別 人 口	年少人口 (0～14歳)	11,672 (22.3%)	9,898 (19.4%)	8,746 (17.0%)	8,223 (15.8%)	7,556 (14.7%)	6,970 (13.8%)	6,064 (12.5%)
	生産年齢人口 (15～64歳)	34,353 (65.6%)	34,002 (66.8%)	34,199 (66.5%)	33,906 (65.1%)	32,510 (63.0%)	30,603 (60.6%)	27,715 (57.3%)
	老年人口 (65歳以上)	6,349 (12.1%)	7,017 (13.8%)	8,481 (16.5%)	9,940 (19.1%)	11,507 (22.3%)	12,888 (25.5%)	14,623 (30.2%)
総人口		52,374	50,917	51,426	52,069	51,573	50,461	48,402
世帯数		15,079	14,951	15,880	17,527	18,275	18,826	18,729

() 内は総人口に対する年齢三区分別人口の割合

なお、総人口には年齢不詳は含まない。

出典：各年国勢調査



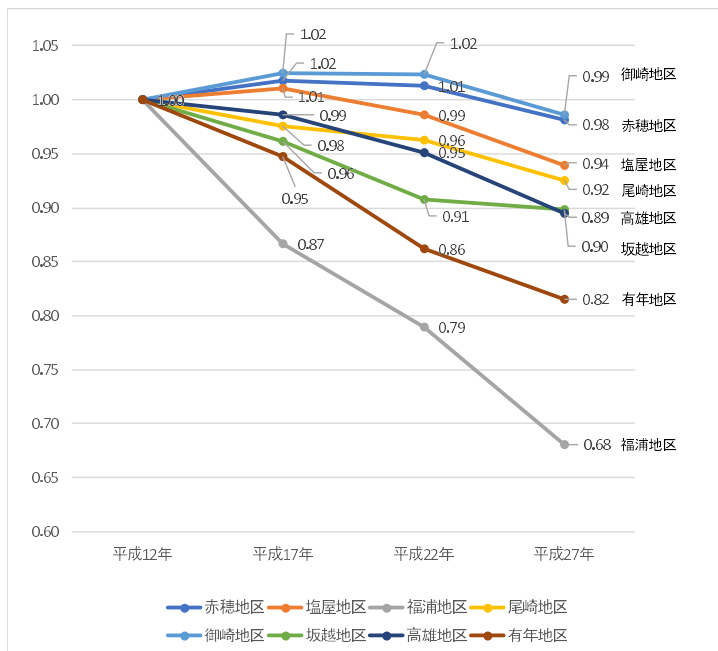
図：人口・世帯数の推移

出典：各年国勢調査

地域別での人口の増減をみると、平成12年を1.0として比較すると、赤穂地区と御崎地区についてはほぼ同程度に推移していますが、その他の地区は減少傾向にあります。

特に福浦地区は68%に、有年地区は82%に減少しています。

図 地区別人口の推移



実態調査と国勢調査等の地域区分は、

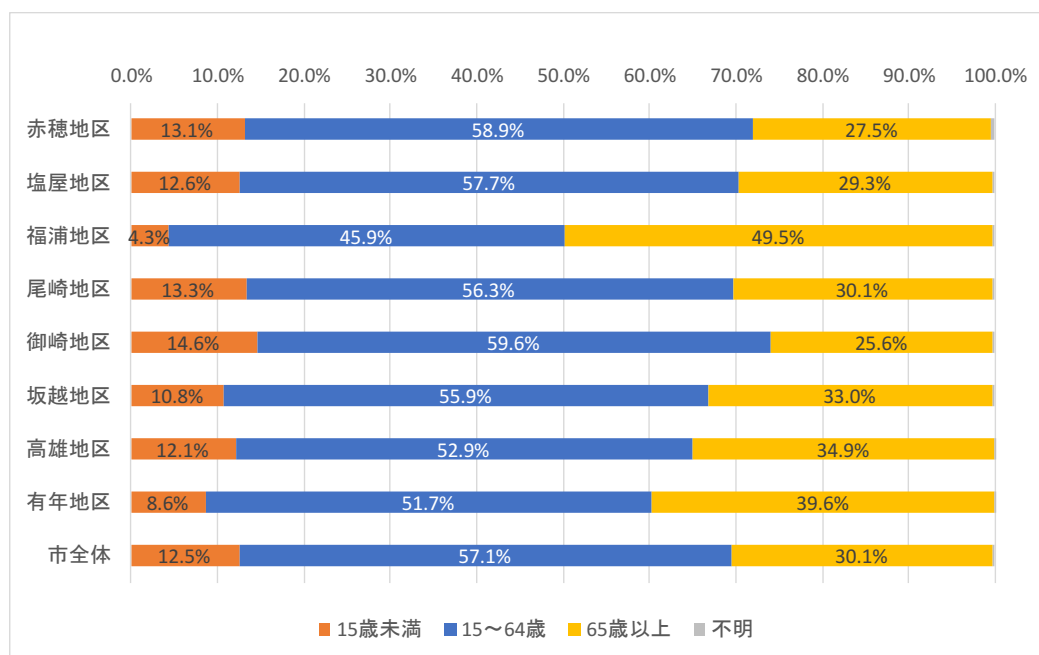
以下のとおり異なります。

実態調査の地域区分 (自治会の区分に基づく)	国勢調査等の地域区分 (町丁目単位に基づく)
赤穂地区	赤穂地区
城西地区	
塩屋地区	塩屋地区
西部地区	福浦地区
尾崎地区	尾崎地区
御崎地区	御崎地区
坂越地区	坂越地区
高雄地区	高雄地区
有年地区	有年地区

出典：各年国勢調査

平成27年の地区別の年齢階層別構成比をみると、65歳以上の高齢化率では、人口減少傾向が高い福浦地区、有年地区で65歳以上の高齢化率が高くなっています。

図 地区別の年齢階層別構成比



出典：平成27年国勢調査

■人口の将来展望

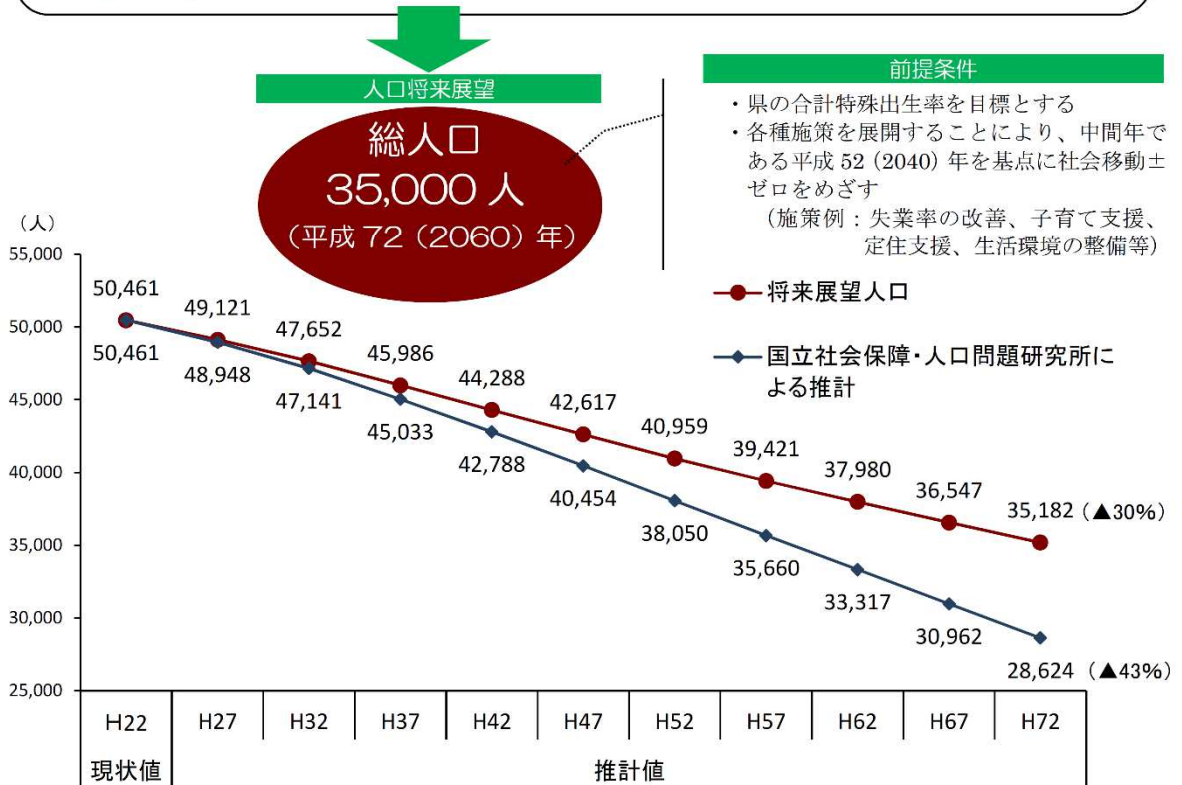
「赤穂市人口ビジョン」において、市の人口の将来展望を示しています。

「社人研推計」に基づく人口減少傾向に対し、出生率の上昇、定住人口の増加を図ることで、人口減少に歯止めをかけることとしています。

3. めざすべき将来の方向と人口の将来展望

合計特殊出生率の上昇、定住人口の増加に向け、次の3つの視点のもと、人口減少に歯止めをかけ、平成 72（2060）年に 35,000 人を将来人口の展望とする。

- 視点1** 若い世代の就労、結婚、子育てを応援します
- 視点2** 産業の発展により、市内就業に結びつけ、市の活性化を図ります
- 視点3** まちの魅力発信から交流人口を増やし、転入者の増加をめざします



※上記グラフの現状値は、平成 22 (2010) 年の国勢調査における総人口 (年齢不詳は含まない)

出典：赤穂市人口ビジョン (平成 27 年度)

(2) 住宅・土地統計調査による空家率

住宅・土地統計調査によると、赤穂市の空家率は平成 20 年度までは増加傾向にあり、平成 25 年には減少し 16.35%となりましたが、全国や兵庫県の空家率と比較すると、高い傾向にあります。

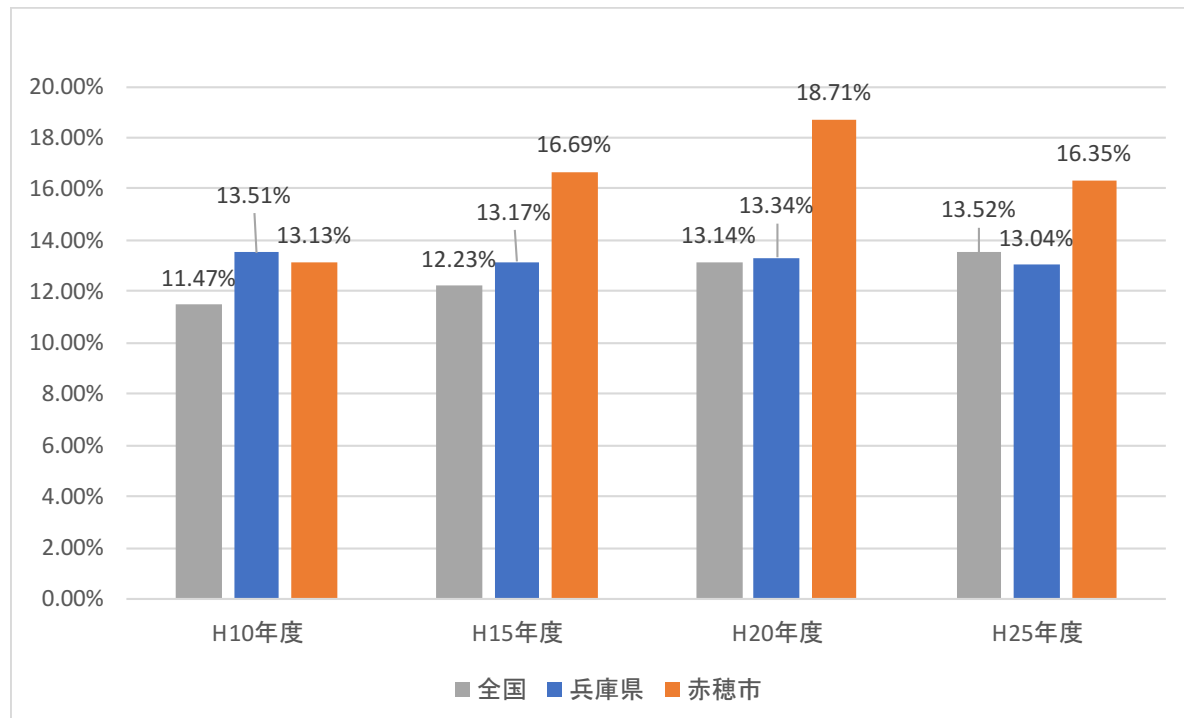
表：空家率総数

区分		H10年度	H15年度	H20年度	H25年度
全国	住宅総数	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600
	空家総数	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空家率	11.47%	12.23%	13.14%	13.52%
兵庫県	住宅総数	2,214,300	2,380,400	2,520,700	2,733,700
	空家総数	299,100	313,600	336,200	356,500
	空家率	13.51%	13.17%	13.34%	13.04%
赤穂市	住宅総数	18,730	19,410	21,430	21,840
	空家総数	2,460	3,240	4,010	3,570
	空家率	13.13%	16.69%	18.71%	16.35%

出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※住宅・土地統計調査における「空家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅（別荘等）」、「その他」に分類されており、本計画における「空家等」とは対象とする内容に違いがあります。また、調査方法は抽出によるものであり、実際の値とは差異があります。

図：空家率の推移



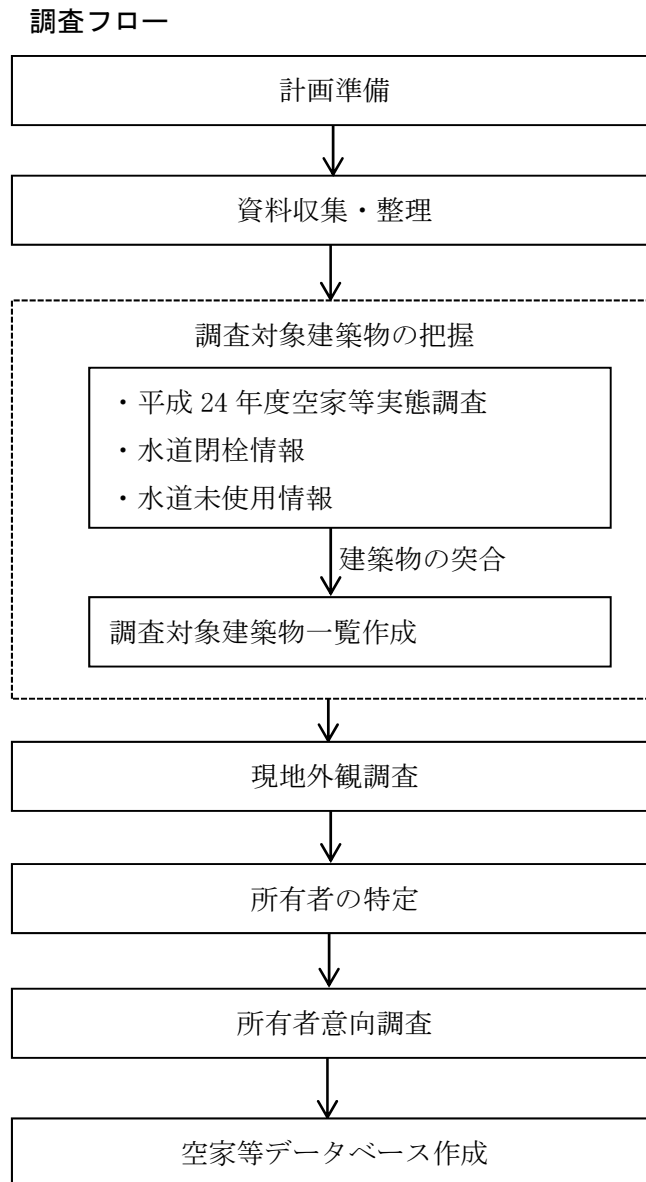
2 平成 28 年度赤穂市空家等実態調査

(1) 調査目的

市内全域の空家等に対し、現地調査を行い、空家等の件数や分布状況等を把握するとともに、空家等の実態や今後の利活用の意向を把握するため、空家等と判定された建築物所有者に意向調査を行いました。

(2) 調査期間

- ・調査対象地区：赤穂市内全域
- ・調査期間：平成 28 年 7 月 15 日～平成 29 年 2 月 28 日
- ・調査対象建物：空家等と考えられるすべての建築物



(3) 現地外観調査

1) 調査方法

①調査対象建築物の把握

平成 24 年度に各自治会の協力のもと実施した空家等実態調査結果（住宅が対象）、水道閉栓情報、水道未使用情報を突合し、空家等と考えられる調査対象建築物を把握しました。

調査対象建築物について、外観目視による現地調査を下記の調査項目により実施し、空家等の判定を行いました。

空家等判定調査項目

No.	調査項目	内容	備考
①	外観	廃屋/住人の気配が無い/判断できない	
②	表札	有り/無し/確認できない	表示名を記載
③	雨戸	無し/一部締切り/締め切っている	
④	カーテン	無し/開かれている/締め切っている	
⑤	郵便受け	溜まっている/溜まっていない/ ふさがれている/郵便受けがない	
⑥	電気メーター	作動/停止/確認できない	
⑦	ガスメーター	作動/停止/確認できない	
⑧	売貸表示	有り/無し	業者名を記載
⑨	生活サイン	有り/無し	内容を記載
⑩	近隣住民情報	有り/無し	内容を記載
⑪	その他	有り/無し	
⑫	判定結果	空家等/居住中/不明	現地調査員による判断

②老朽度・危険度の判定・ランクづけ

現地調査において居住又は使用中でないと判断された場合、下記の兵庫県地域住宅政策協議会空き家対策ガイドラインの判定基準に基づき建築物の老朽度・危険度の判定を行いました。

外観目視による建築物の老朽化・危険度判定

No.	調査項目	内容	点数
①	建築物の傾斜	傾斜は認められない。	0
		明らかに傾斜している。	150
		不明	20
②	基礎の状況	異常は認められない。	0
		ひび割れが発生している。	15
		玉石基礎である。又は基礎がない。	50
		不明	25
③	外壁の状況	問題ない。	0
		錆やひび割れが認められる。	15
		外壁に穴が開いている。又は外壁の下地が露出(外壁1面のおよそ1/3以上を目安)しているなど著しく劣化している。	50
		不明	20
④	屋根の状況	問題ない。	0
		錆やひび割れが認められる。	15
		屋根に穴が開いている。又は屋根の下地が露出(屋根面のおよそ1/3以上を目安)している。軒の一部が崩落している。屋根が波打っているなど著しい劣化が認められる。	50
		不明	20
⑤	使用状況	最近、使用した形跡がある。	0
		長く使用した形跡が認められない。	15
		不明	10
⑥	敷地の状況	問題ない。	0
		敷地に草木等が繁茂している。	10
		崩落の危険がある塀や門扉がある。	30
		危険擁壁(石積)や法面地滑りの恐れがあり地盤に危険がある。後背部に崩落の危険がある崖がある。	50

[参照：平成 26 年 2 月 兵庫県地域住宅政策協議会 空き家対策ガイドライン]

老朽度・危険度のランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕により再利用が可能。 (または修繕がほとんど必要ない)	0点
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再利用が可能)	1～30点
C	今すぐにも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)。	31～149点
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)。	150点以上

[参照：平成 26 年 2 月 兵庫県地域住宅政策協議会 空き家対策ガイドライン]

2) 調査結果

①空家率及び老朽度・危険度の判定結果

外観目視による現地調査及び所有者等意向調査を実施し、地区別空家の状況を把握しました。地区別空家件数及び空家率は以下のとおりです。

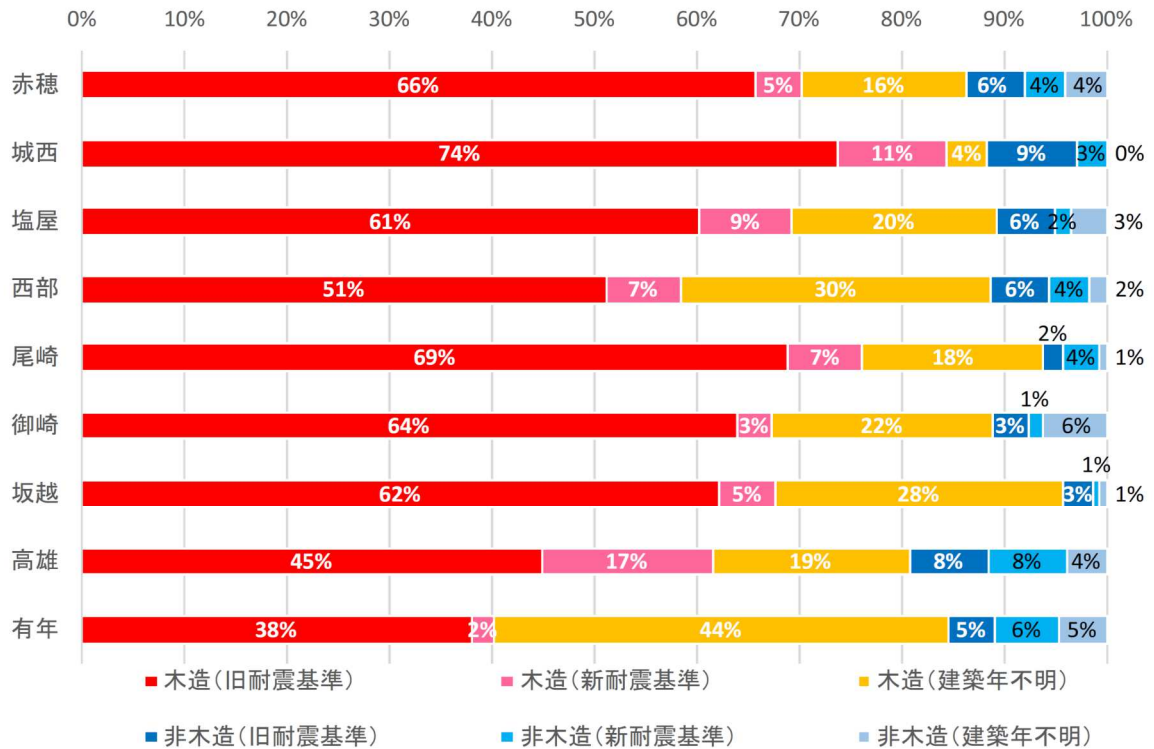
表：地区別空家数量及び空家等率

地区名	調査件数	外観調査 空家等件 数	空家等 でない と回答	空家件数 (b)				家屋件数 (a)	空家率等 (b/a)	
				判定ランク						
				A	B	C	D			
赤穂	402	196	21	175	47 (18.7%)	56 (14.2%)	68 (12.4%)	4 (6.3%)	4,359	4.01%
城西	218	116	13	103	13 (5.2%)	52 (13.2%)	34 (6.2%)	4 (6.3%)	4,004	2.57%
塩屋	316	188	12	176	53 (21.0%)	48 (12.2%)	71 (13.0%)	4 (6.3%)	5,523	3.19%
西部	193	131	6	125	20 (7.9%)	33 (8.4%)	59 (10.8%)	13 (20.3%)	2,318	5.39%
尾崎	390	184	20	164	25 (9.9%)	61 (15.5%)	76 (13.9%)	2 (3.1%)	4,204	3.90%
御崎	253	158	14	144	13 (5.2%)	47 (11.9%)	73 (13.3%)	11 (17.2%)	2,439	5.90%
坂越	281	178	14	164	48 (19.0%)	45 (11.4%)	67 (12.2%)	4 (6.3%)	3,048	5.38%
高雄	115	80	2	78	16 (6.3%)	17 (4.3%)	42 (7.7%)	3 (4.7%)	2,054	3.80%
有年	222	131	2	129	17 (6.7%)	35 (8.9%)	58 (10.6%)	19 (29.7%)	2,957	4.36%
合計	2,390	1,362	104	1,258	252	394	548	64	30,906	4.07%

- ・現地調査で空家等と判定した 1,362 件のうち、所有者等意向調査で「空家等でない」と回答があった 104 件を除く、1,258 件が市内の空家件数となりました。
- ・空家率については、市全体では 4.07%となっており、特に御崎地区、西部地区（福浦）、坂越地区で 5%を超え、御崎地区、坂越地区については急傾斜地に空家等が集中する結果となりました。
- ・これらの地区については、主に市街化調整区域であることや、道路が狭小のため建物の解体・運搬の負担が大きいこと等が空家率に影響していると考えられます。
- ・老朽度・危険度のランク判定では、全体の約半数が C 判定以上（老朽化が著しい）という結果となり、D 判定（危険度が高く、緊急性が高い）では有年地区、西部地区、御崎地区で高い値を示しています。

②建築条件別数量

空家等の建築年と構造別の集計結果は以下のとおりです。建築年については、建築基準法の改正年である1981年（昭和56年）を基準に分類し、構造については木造か非木造で分類しました。



- ・全地区において空家等が木造である割合が80%を超えており、また旧耐震基準の割合も高くなっています。
- ・建築年不明の建築物には昭和56年以前のものも多いと推察され、旧耐震基準の建築物は更に高い値を示していると考えられます。

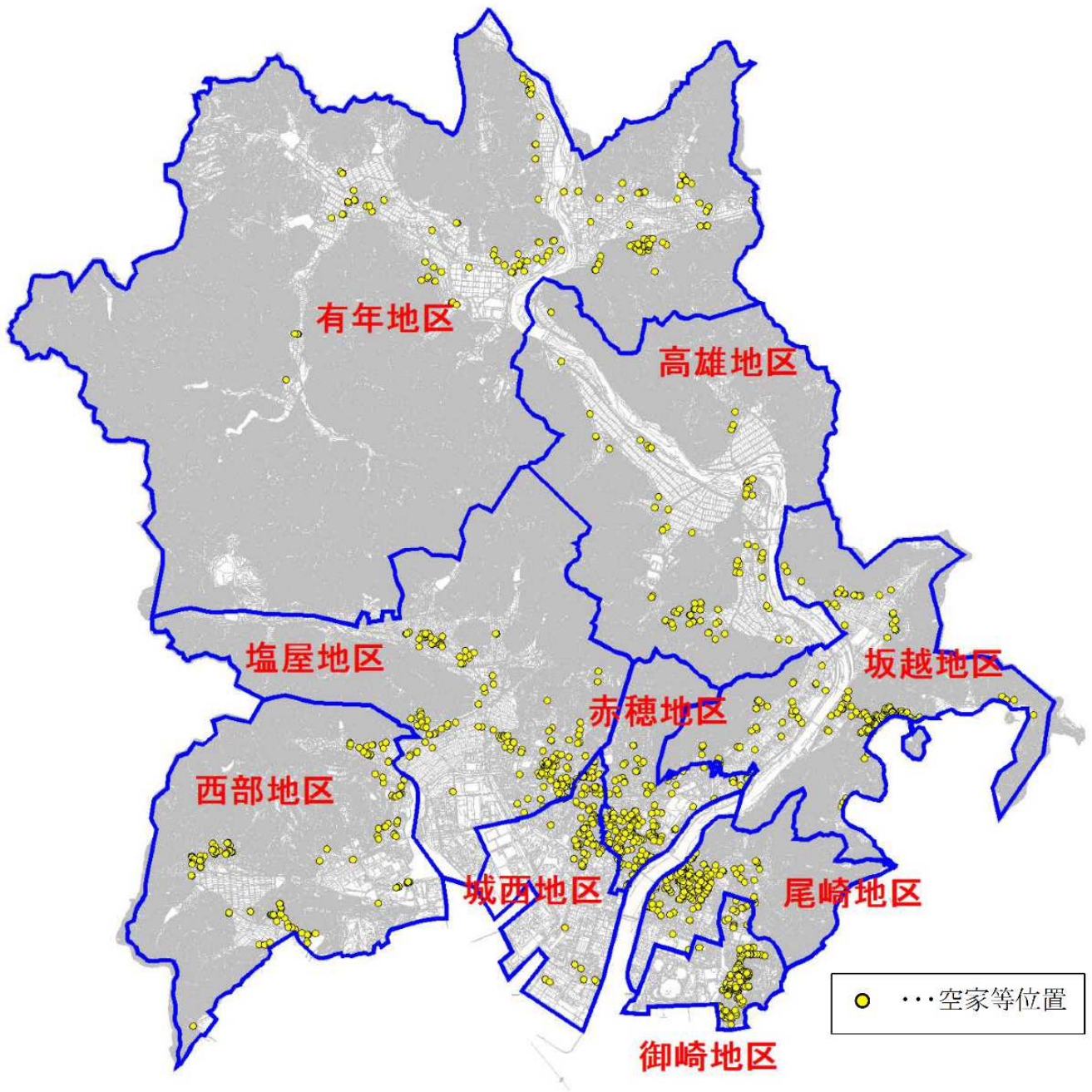


图 地区別空家等分布图

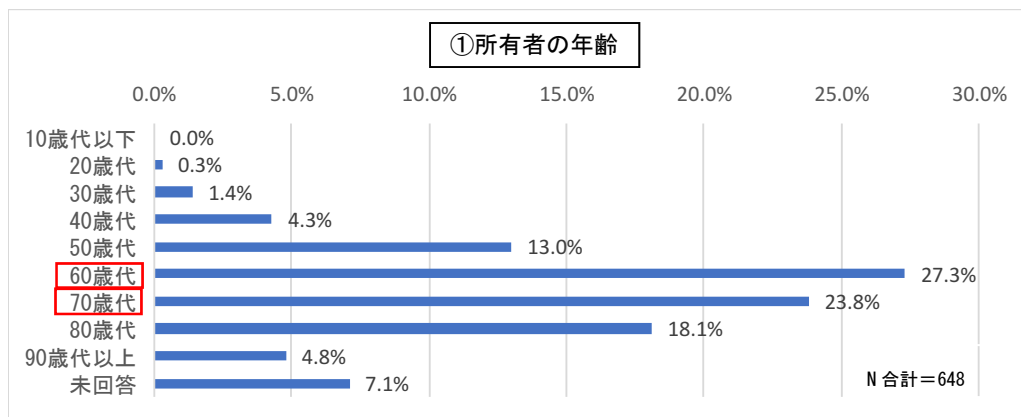
(4) 所有者等意向調査

1) 調査概要

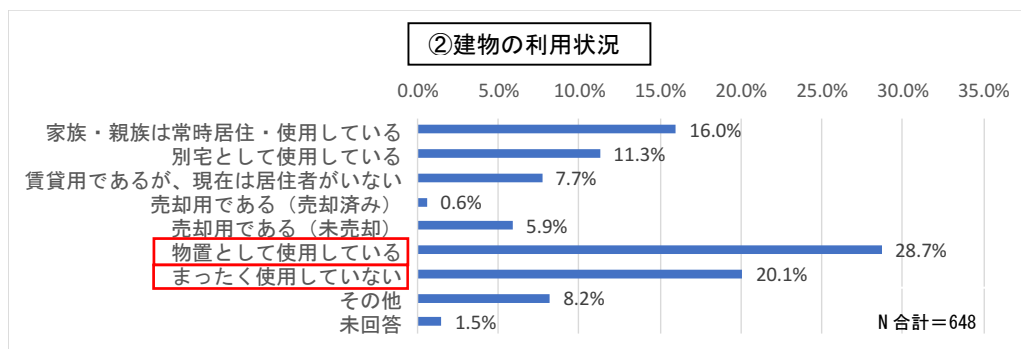
現地調査の結果、空家等と判定された1,362件の内、所有者情報が抽出できた1,044件に対して、空家等の実態や今後の利活用の意向を把握、分析を行うためのアンケートを実施しました。返信のあった648件の内、空家等として回答があったのは544件でした。

- ・意向調査回収率：62.1%（配布数：1044件、回収数：648件）

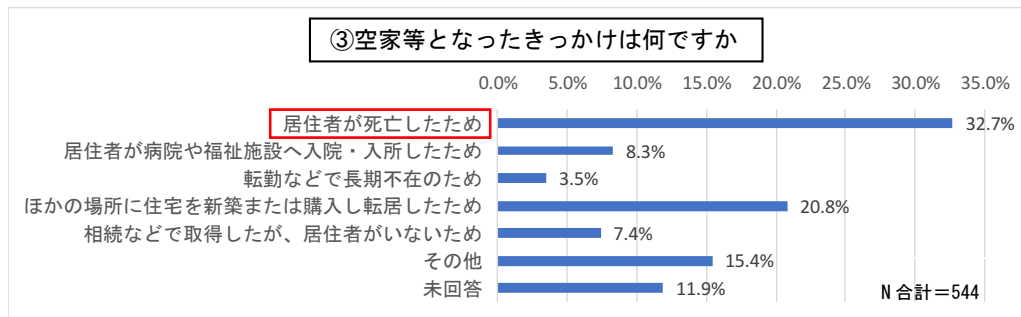
2) 調査結果



- ・所有者の年齢は、60歳代以上が74.0%となり、高齢世代の所有者が目立っています。

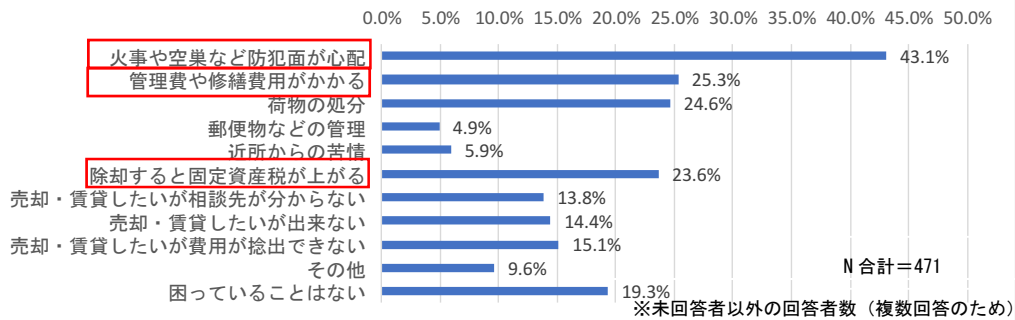


- ・「物置として利用している（28.7%）」、「全く利用していない（20.1%）」が上位の回答であり、多くの空家等は日常的に利用されていないと考えられます。



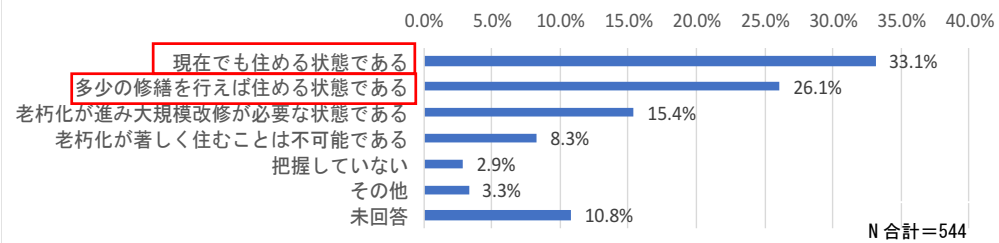
- ・空家等となったきっかけは、「居住者が死亡したため（32.7%）」が最も多い回答となっています。

④空家等を所有することで困っていることは何ですか



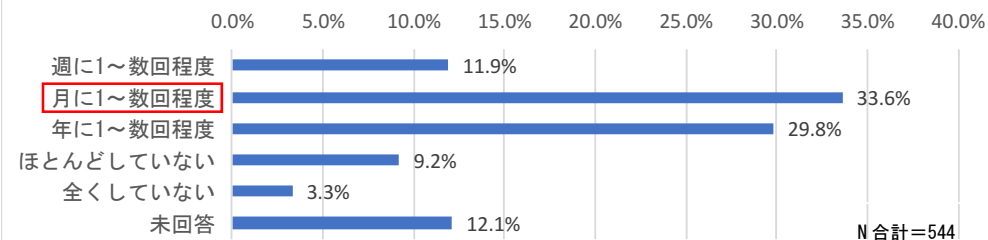
- ・困っていることについては、「火事や防犯面が心配」が上位の回答となっており、家屋内の荷物が処分できていない状況が推察されます。
- ・「管理費や修繕費用」、「固定資産税が上がる」など費用面に関する項目も目立っています。

⑤現在空家はどのような状態ですか

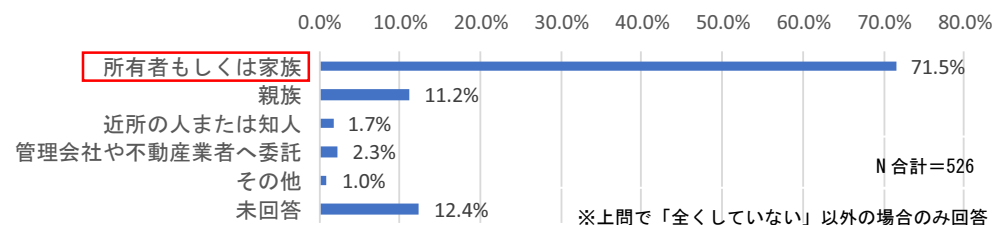


- ・「現在でも住める」、「多少の修繕を行えば住める」が上位を占め、使用に問題のない空家等が多いと考えられます。

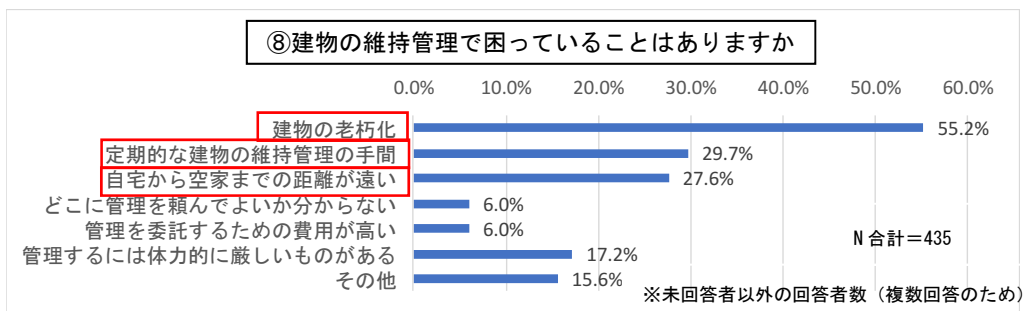
⑥空家等の維持・管理頻度



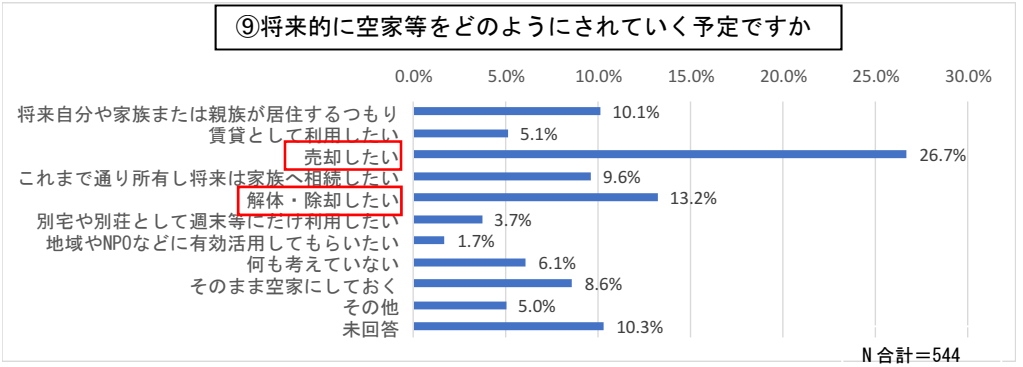
⑦空家等の管理者



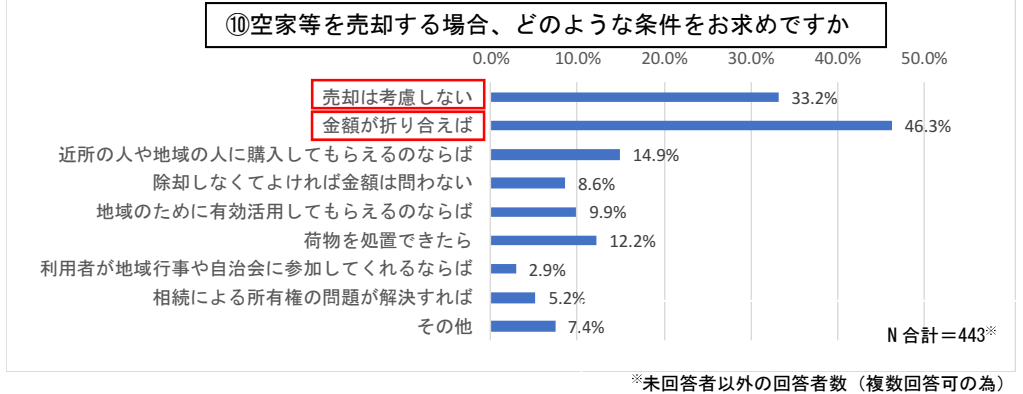
- ・空家等の維持管理については、所有者もしくは家族によって月 1～2 回程度の維持管理が行われており、空家等への関心の高いことが伺われます
- ・「ほとんどしていない」、「全くしていない」を合計すると 12.5%となっています。



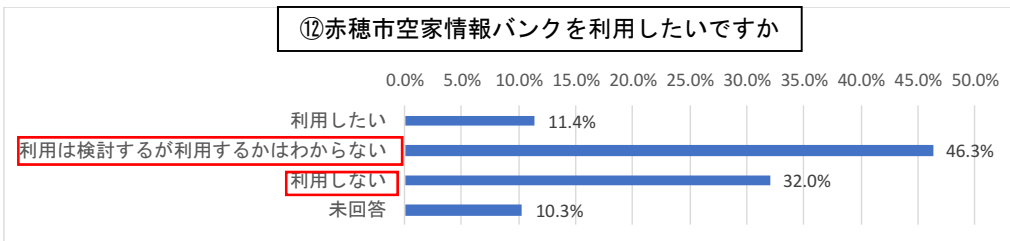
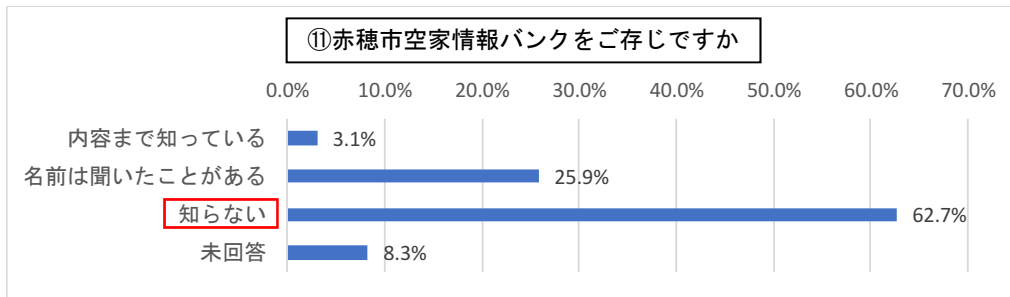
・空家等の維持管理で困っていることについては、「建物の老朽化 (55.2%)」に次いで「定期的な維持管理の手間 (29.7%)」、「自宅から空家までの距離が遠い (27.6%)」と、空家等の管理の負担が大きいことがうかがえます。



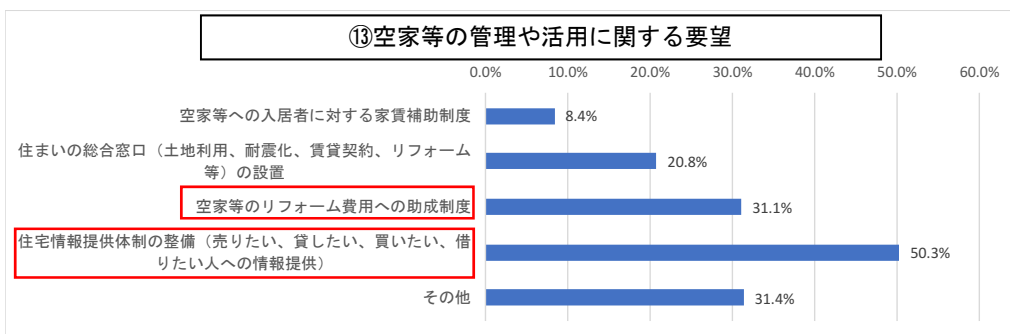
・空家等の将来の予定については、「売却 (26.7%)」、「除却 (13.2%)」が上位を占める結果となり、「居住や所有したい」考えを上回る結果となりました。また「賃貸としての利用 (5.1%)」や「地域やNPOなどの有効利用 (1.7%)」については低い結果となりました。



・売却する場合の条件については、「金額が折り合えば (46.3%)」が最も多数を占めましたが「売却は考慮しない (33.2%)」にも意見が集まっています。



- ・赤穂市空家情報バンクについては、「知らない (62.7%)」との回答が多数を占める結果となりました。
- ・赤穂市空家情報バンクの利用意向については、「利用検討するが利用するかはわからない (46.3%)」が多数を占めました。



- ・空家等の管理や活用に関する要望については、「住宅情報提供体制の整備 (50.3%)」が多数を占め、次いで「空家等のリフォーム費用への助成制度 (31.1%)」の順となりました。

() 内は、回答者数 (N) を示す。

図：空家等所有者アンケートの主な結果

3. 空家等に対する課題

本市の現状より、課題を整理すると下記のとおりとなります。

(1) 新たな空家等の発生

- ・住宅・土地統計調査をみると、赤穂市の空家率（H25：16.35%）は、全国や兵庫県の数より高くなっています。
- ・所有者等意向調査結果によると、空家等となったきっかけは、「居住者の死亡（32.7%）」が多数回答となっています。また所有者の年齢は60歳代以上が大半であり、今後所有者の急速な高齢化の進行を踏まえると、さらに空家等の増加が予想されます。
- ・現存する空家等に対して適切に対応するとともに、これ以上空家等を増やさない、発生予防のための取り組みが必要となります。

(2) 流通・活用

- ・空家等の期間が長期化するほど建築物の老朽化が進むため、活用を早期にはかる必要があります。
- ・空家等の今後の予定については「売却」や「除却」を意向する回答が多くなっています。流通や活用が可能な空家等についてはその実現を支援する取り組みが必要となります。
- ・空家情報バンクに対する認知度は低く、また利用意向についてもわからない、とする意見が多数となりました。今後の要望については、「住宅情報提供体制の整備」を挙げる意見が多く、流通・活用の促進に向け、情報提供や相談窓口の体制を整備するとともに、所有者への啓発を図る必要があります。
- ・「赤穂市人口ビジョン」の本市における人口の将来展望に対応した「赤穂市総合戦略」に基づき、定住推進や地域活性化等を目的とした空家等の流通・活用を推進する必要があります。

(3) 所有者等による適切な管理

- ・維持管理の頻度は、大半は月1回～数回程度で行われており、所有者もしくは家族によって、管理が行われていることがうかがえます。しかし、維持管理の課題として建物の老朽化を挙げる意見も多く、所有者の高齢化に伴い、維持管理の負担が増大することが懸念されます。
- ・空家等の維持・管理頻度については「ほとんど行っていない（9.2%）」、「まったく行っていない（3.3%）」との回答もあり、また老朽度・危険度の判定では、半数以上がC判定以上（老朽化が著しい）という結果となっており、老朽化の進行を防ぎ、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等とならないよう所有者等による適切な管理の促進が必要となります。

(4) 特定空家に対する措置

- 空家等実態調査によると、兵庫県地域住宅政策協議会が策定した空き家対策ガイドラインの老朽度・危険度判定基準に基づき判定した結果、市内全域で1,258件ある空家のうち、D判定（解体が必要と思われる）が64件、C判定以上（老朽化が著しい）548件と全体の約半数を占める結果となりました。
- 適切な管理が行われていない空家等については、倒壊や火災発生の恐れや景観・衛生環境の悪化等、市民の生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあるため、法に基づく実効性のある改善指導等を行い、市民の安全・安心を確保することが必要となります。