

第2章 空家の現状と課題



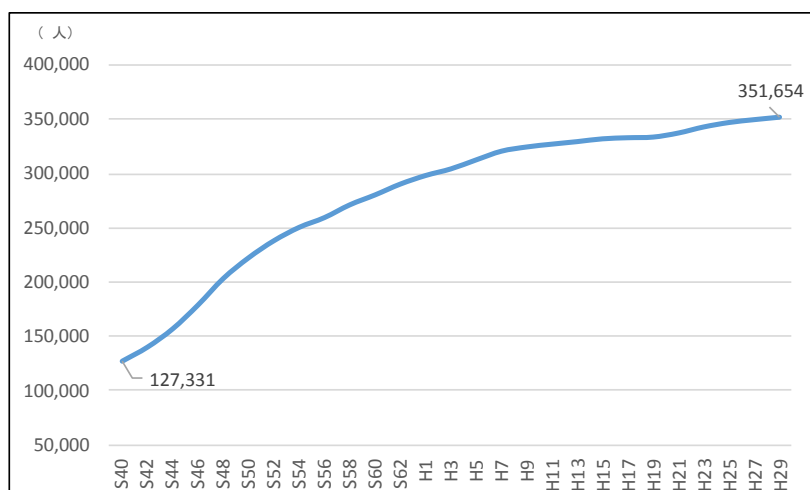
第1節 人口及び世帯の推移

(1) 人口の推移

本市の総人口は昭和40年時点で約12.7万人でしたが、その後の高度経済成長期を経て急速に増加したのち、平成29年1月現在で約35.2万人と約2.8倍となっています。その一方、川越市人口ビジョンによる本市の人口推計では、平成30年にピークに達し、その後人口減少期を迎える見通しです。

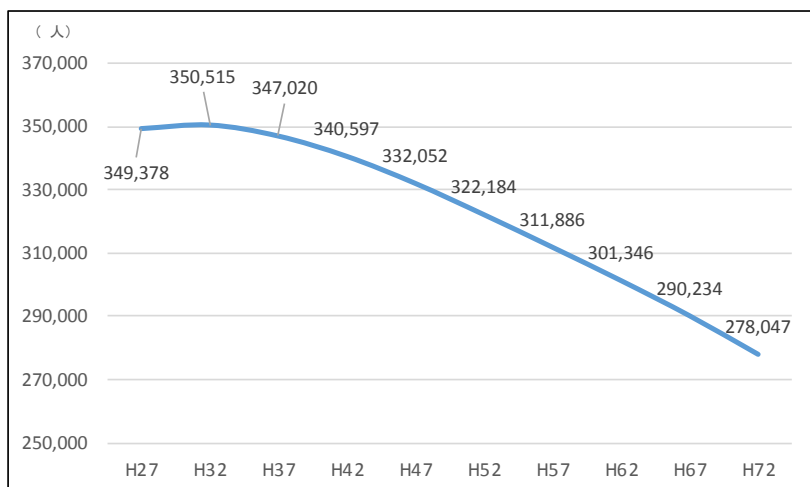
また、本市の将来人口の予測によると、年少人口は横ばい、生産年齢人口は減少し、一方で高齢者人口の増加が見込まれます。

図表 2：川越市の人口の推移



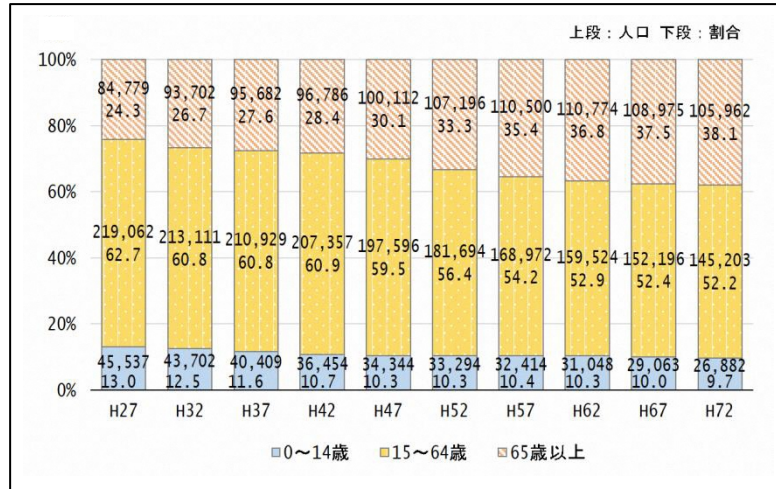
出典：川越市住民基本台帳

図表 3：川越市の将来人口予測



出典：川越市人口ビジョン

図表 4：川越市の将来人口（年齢 3 区分構成）

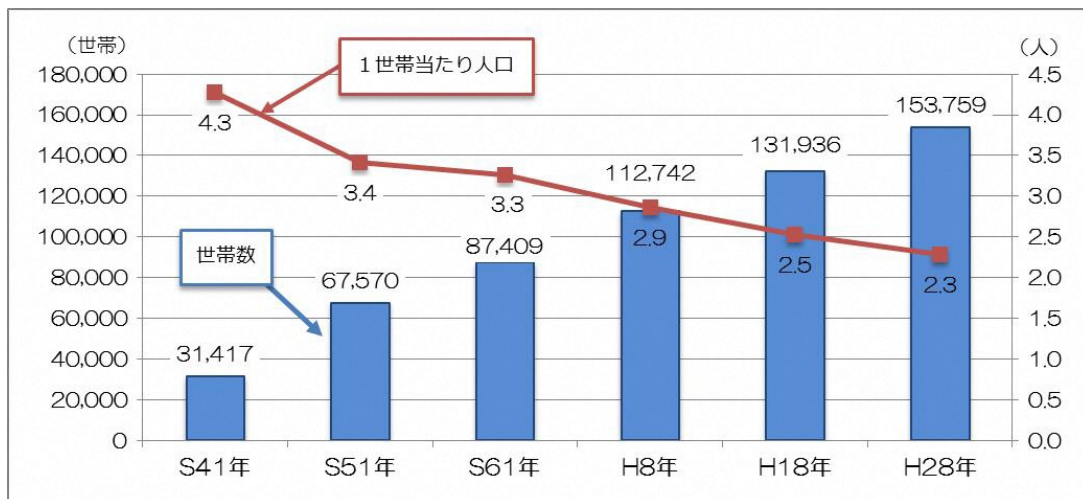


出典：川越市人口ビジョン

(2) 世帯数の推移

本市の世帯数は、高度成長期以降急速に増加し昭和41年時点で約3万世帯、平成28年時点では約15.4万世帯と約5倍となっています。一方で、1世帯当たり人口は減少し、平成28年は2.3人と世帯人員の縮小が進んでいます。

図表 5：世帯数及び1世帯当たり人口の推移

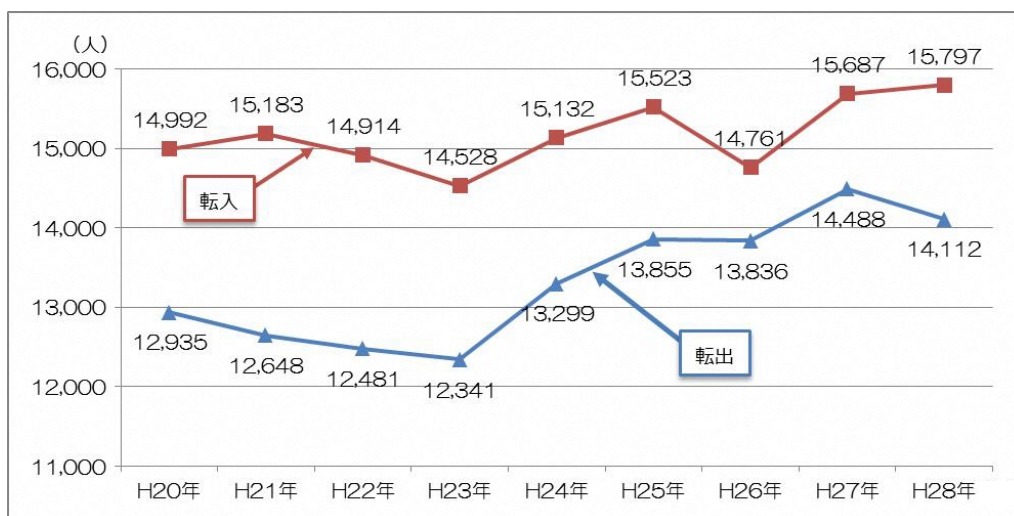


出典：川越市住民基本台帳（各年 10 月時点）

(3) 社会増減の推移

本市の社会増減（転入・転出人口の動き）をみると、平成22年以降は転入超過による社会増の幅が縮小傾向にあります。

図表 6：社会増減の推移



出典：情報統計課資料

第2節 住宅・土地統計調査

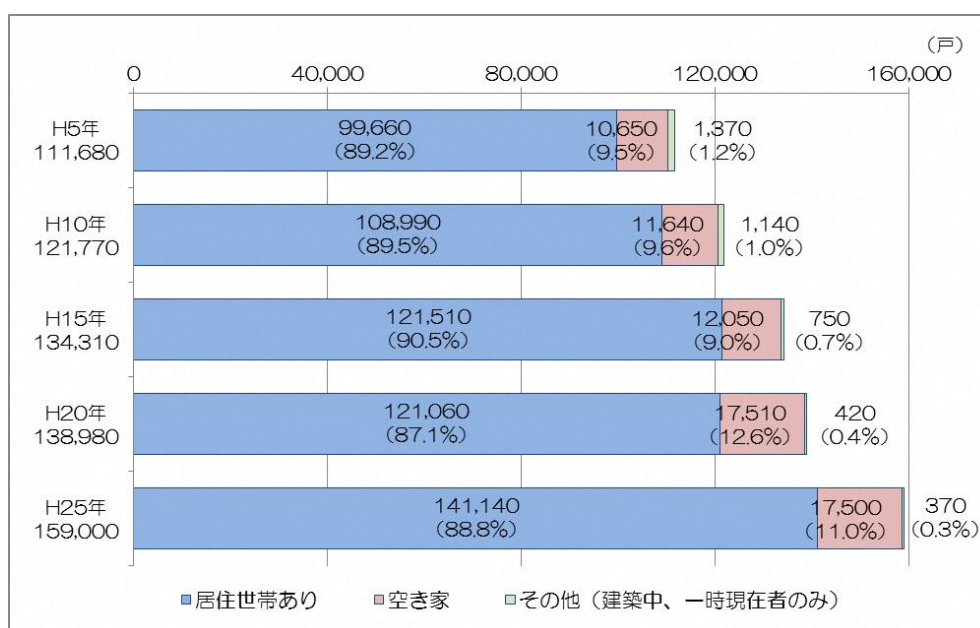
「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」は、全国の住戸・世帯を対象に、5年ごとに実施している統計調査で、空き家についても調査の対象としています。なお、本調査は標本調査であるため、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。

1 川越市の住宅ストックの状況

（1）住宅総数の推移

「住宅・土地統計調査」による川越市の住宅総数は、平成25年で約16万戸と増加が続いています。平成25年調査の内訳をみると、居住世帯のある住宅が約14万戸、空き家は約1.8万戸で、空き家の割合は前回調査からやや減少しています。

図表 7：住宅総数の推移

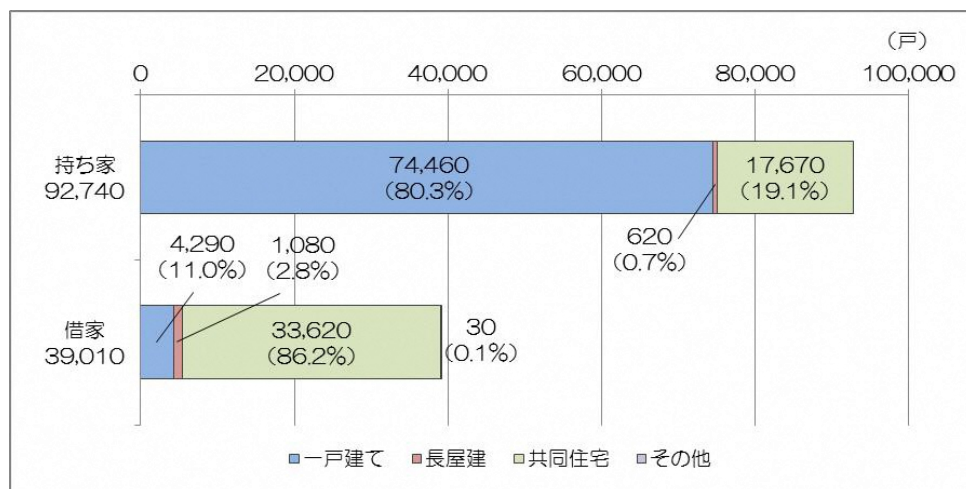


出典：住宅・土地統計調査

（2）所有関係別・建て方別の住宅数

所有関係別、建て方別の住宅数をみると、持ち家では一戸建てが約7.5万戸、共同住宅が約1.8万戸と、一戸建てが圧倒的に多くなっています。一方、借家では共同住宅が圧倒的に多くなっています。

図表 8：所有関係別・建て方別の住宅数

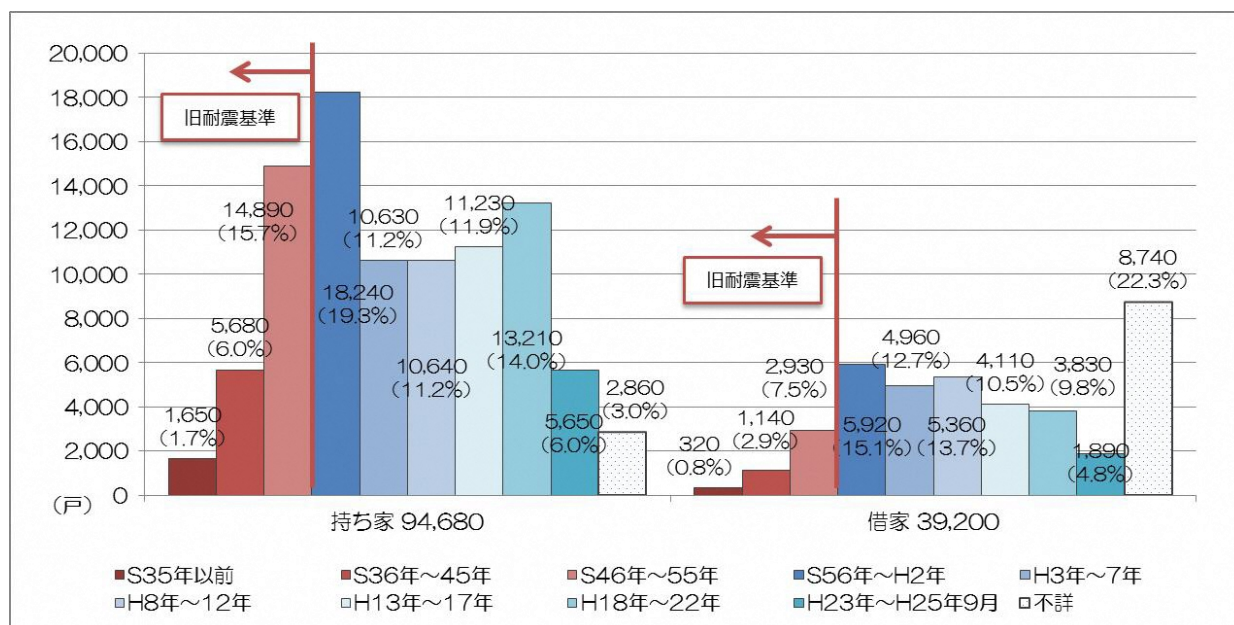


出典：住宅・土地統計調査

(3) 所有関係別の住宅の建築時期

所有関係別の住宅の建築時期をみると、旧耐震基準の昭和55年以前に建築された持ち家住宅は、23.4%と全体の約1/4を占めており、借家の11%と比較して、持ち家の老朽化が進んでいます。

図表 9：所有関係別の住宅の建築時期

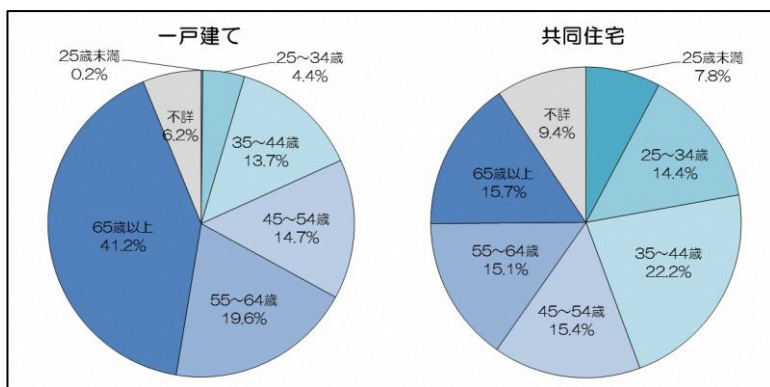


出典：住宅・土地統計調査

(4) 建て方別の家計を主に支える者の年齢

家計を主に支える者の年齢を建て方別にみると、一戸建てでは65歳以上が全体の約40%を占めており、共同住宅と比較して特に高齢化が進んでいます。

図表 10：建て方別の家計を主に支える者の年齢



出典：住宅・土地統計調査

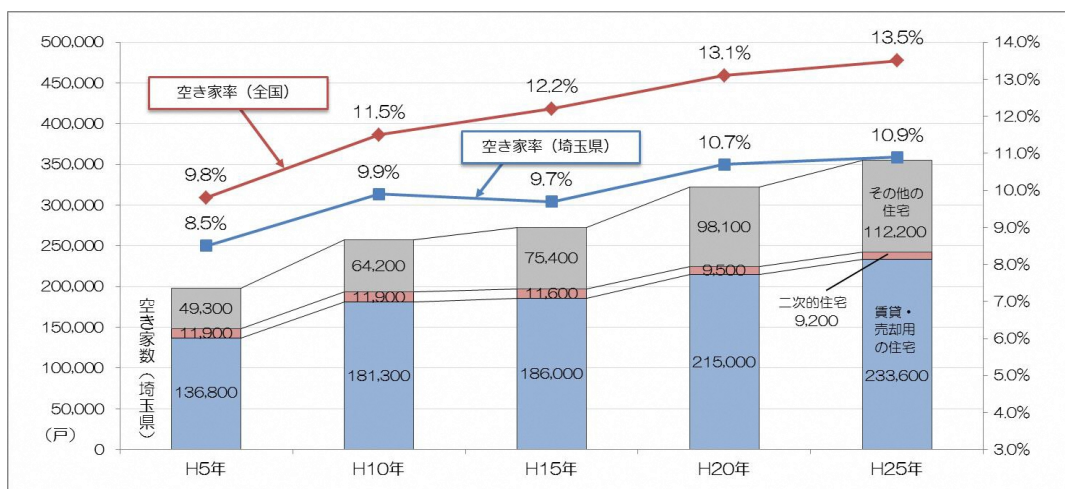
2 空き家の状況

(1) 全国及び埼玉県の場合

平成25年の全国住宅総数は約6,063万戸で増加が続いています。そのうち、空き家数は約820万戸で、空き家率（13.5%）ともに過去最高となっています。

埼玉県では、平成25年の県内住宅総数は約326万戸で、空き家数は約36万戸で全国の状況と同様、空き家率（10.9%）ともに過去最高となっています。

図表 11：空き家率（全国・埼玉県）及び埼玉県の空き家数

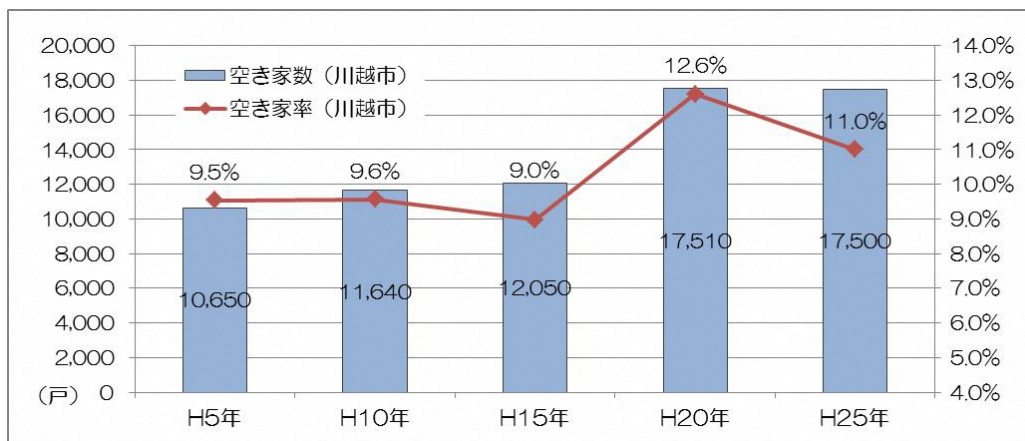


出典：住宅・土地統計調査

(2) 川越市の空き家数及び空き家率

平成25年の本市の住宅総数は約16万戸で、前回調査時から約3千戸増加しています。一方、空き家数は約1.8万戸と前回調査時からほぼ横ばいで推移し、空き家率は11.0%と減少しています。

図表 12：川越市の空き家率及び空き家数



出典：住宅・土地統計調査

(3) 川越市の空き家の種類別、建て方別、構造別、腐朽・破損の有無別の状況

本市の空き家を建て方別にみると、一戸建てが約5千戸、長屋建・共同住宅・その他が1.2万戸で、共同住宅等が空き家全体の約70%を占めています。

図表 13：川越市の空き家の種類別、建て方別の状況

単位：戸

	空き家 総 数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造
空き家総数	17,500	5,070	4,910	160	12,420	4,310	8,110
二次的住宅	260	70	70	-	190	40	150
	1.5%	0.4%	0.4%		1.1%	0.2%	0.9%
賃貸用の住宅	10,260	240	240	-	10,010	3,950	6,060
	58.6%	1.4%	1.4%		57.2%	22.6%	34.6%
売却用の住宅	5,140	3,230	3,160	70	1,900	220	1,680
	29.4%	18.5%	18.1%	0.4%	10.9%	1.3%	9.6%
その他の住宅	1,840	1,530	1,430	90	320	100	220
	10.5%	8.7%	8.2%	0.5%	1.8%	0.6%	1.3%

出典：住宅・土地統計調査

(※ %は空き家総数 17,500 に対する割合である。また、標本調査のため、推定値に誤差がある。)

また、一戸建ての空き家を構造別にみると約９７％が木造で、そのうち約９％が腐朽・破損があるその他の住宅に分類されています。

図表 14：川越市の空き家の種類別、建て方別、構造別、腐朽・破損の有無別の状況

単位：戸

	空き家 総 数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他				
		総 数	木 造	非木造	総 数	木 造	非木造		
空き家総数	17,500	5,070	4,910	160	12,420	4,310	8,110		
腐 朽 ・ 破 損 有 種 類	腐朽・破損あり	3,890	1,560	1,540	20	2,320	1,290	1,040	
		22.2%	8.9%	8.8%	0.1%	13.3%	7.4%	5.9%	
	二次的住宅	50	-	-	-	50	-	50	
		0.3%				0.3%		0.3%	
	賃貸用の住宅	2,100	70	70	-	2,040	1,140	890	
		12.0%	0.4%	0.4%		11.7%	6.5%	5.1%	
	売却用の住宅	1,230	1,070	1,040	20	160	70	90	
		7.0%	6.1%	5.9%		0.9%	0.4%	0.5%	
	その他の住宅	510	430	430	-	80	80	-	
		2.9%	2.5%	2.5%		0.5%	0.5%		
	腐 朽 ・ 破 損 な し 種 類	腐朽・破損なし	13,610	3,510	3,370	140	10,100	3,020	7,080
			77.8%	20.1%	19.3%	0.8%	57.7%	17.3%	40.5%
二次的住宅		220	70	70	-	140	40	110	
		1.3%	0.4%	0.4%		0.8%	0.2%	0.6%	
賃貸用の住宅		8,150	180	180	-	7,980	2,810	5,170	
		46.6%	1.0%	1.0%		45.6%	16.1%	29.5%	
売却用の住宅		3,910	2,160	2,120	40	1,740	150	1,590	
		22.3%	12.3%	12.1%		9.9%	0.9%	9.1%	
その他の住宅		1,330	1,100	1,000	90	240	20	220	
		7.6%	6.3%	5.7%	0.5%	1.4%	0.1%	1.3%	

出典：住宅・土地統計調査

(※ %は空き家総数 17,500 に対する割合である。また、標本調査のため、推定値に誤差がある。)

(注) 住宅・土地統計調査の「空き家」は、以下の４種別による空き家を総称しています。

1. 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、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）をいいます。
2. 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をいいます。
3. 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をいいます。
4. その他の住宅：「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」又は「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・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などのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

(4) 県内自治体別の空き家率

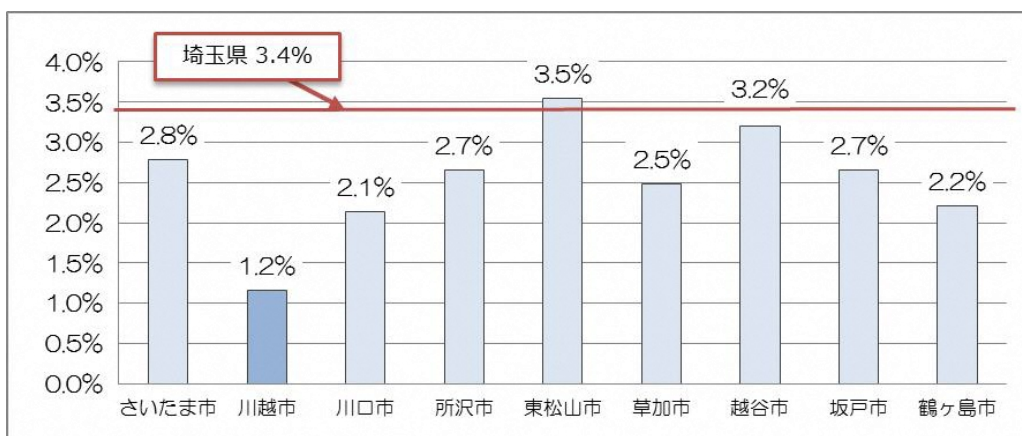
川越比企地域内の自治体（市）及び住宅総数10万戸超の自治体の空き家率及びその他の住宅率は以下のとおりです。空き家率でみると本市は埼玉県と比較すると標準的な水準です。一方、その他の住宅（18ページの（注）参照）率では各自治体及び埼玉県の水準と比較しても低くなっています。

図表 15：県内自治体別の空き家率



出典：住宅・土地統計調査

図表 16：県内自治体別のその他の住宅率



出典：住宅・土地統計調査

第3節 川越市空き家等実態調査

1 調査の概要

本市では、空き家に関する情報を管理し、空き家対策の推進を図ることを目的に、市内に存在する空き家の実態を把握するための現地調査、分布状況の調査及び空き家所有者に対するアンケート調査を平成28年度に実施しました。

(1) 本調査の手順

公道からの外観目視による空き家の現地調査（一次調査）を行い、さらに水道の閉栓データに基づく建物、本市で空き家の相談を受け付けた建物を対象に、空き家の可能性、老朽度、周辺への影響、活用可能性に関する公道からの外観目視による現地詳細調査（二次調査）を行いました。

二次調査の結果、空き家の可能性が高い建物の所有者等に対し、所有の状況、空き家解消に向けた取組、今後の利活用の意向等についてアンケート調査を実施し、二次調査結果と併せて本市の空き家の特性を分析しました。

本調査結果は、本計画策定における空き家対策検討の基礎資料、空き家対策を推進するための空き家データベースとして活用します。

(2) 現地調査の結果

現地調査（二次調査）は3,674件の建物に対して実施し、旗竿地などで調査できなかった473件、居住が確認できた836件を除く2,365件を空き家の可能性が高い建物とし、アンケート調査の対象としました。

2 現地調査の結果

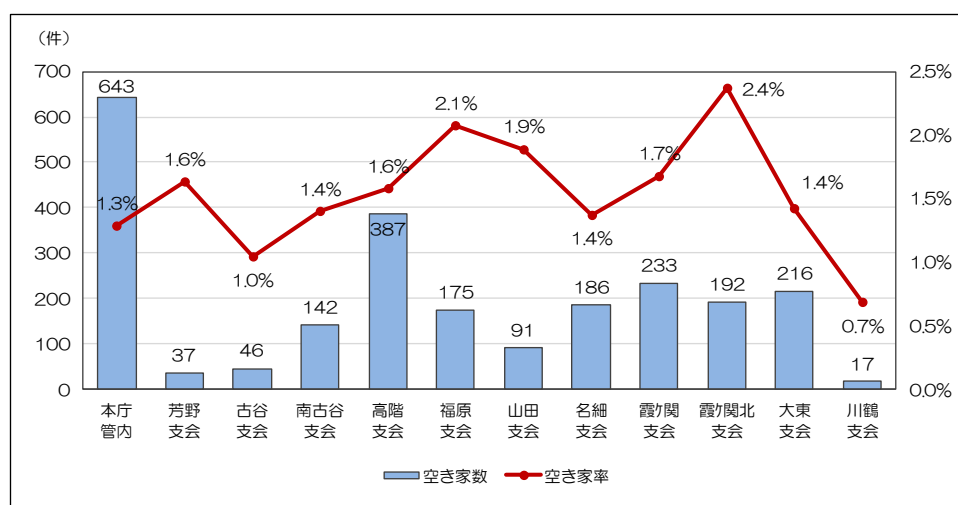
(1) 空き家の支会別件数、空き家率

二次調査による空き家は、本市全域に2,365件あり、支会別の内訳では「本庁管内（第1支会～第11支会）」が643件と最も多く、次いで「高階支会」、「霞ヶ関支会」、「大東支会」で多く存在します。空家率は1.5%で、支会別では「霞ヶ関北支会」で2.4%と最も高く、「福原支会」、「山田支会」と続いています。

図表 17：支会位置図

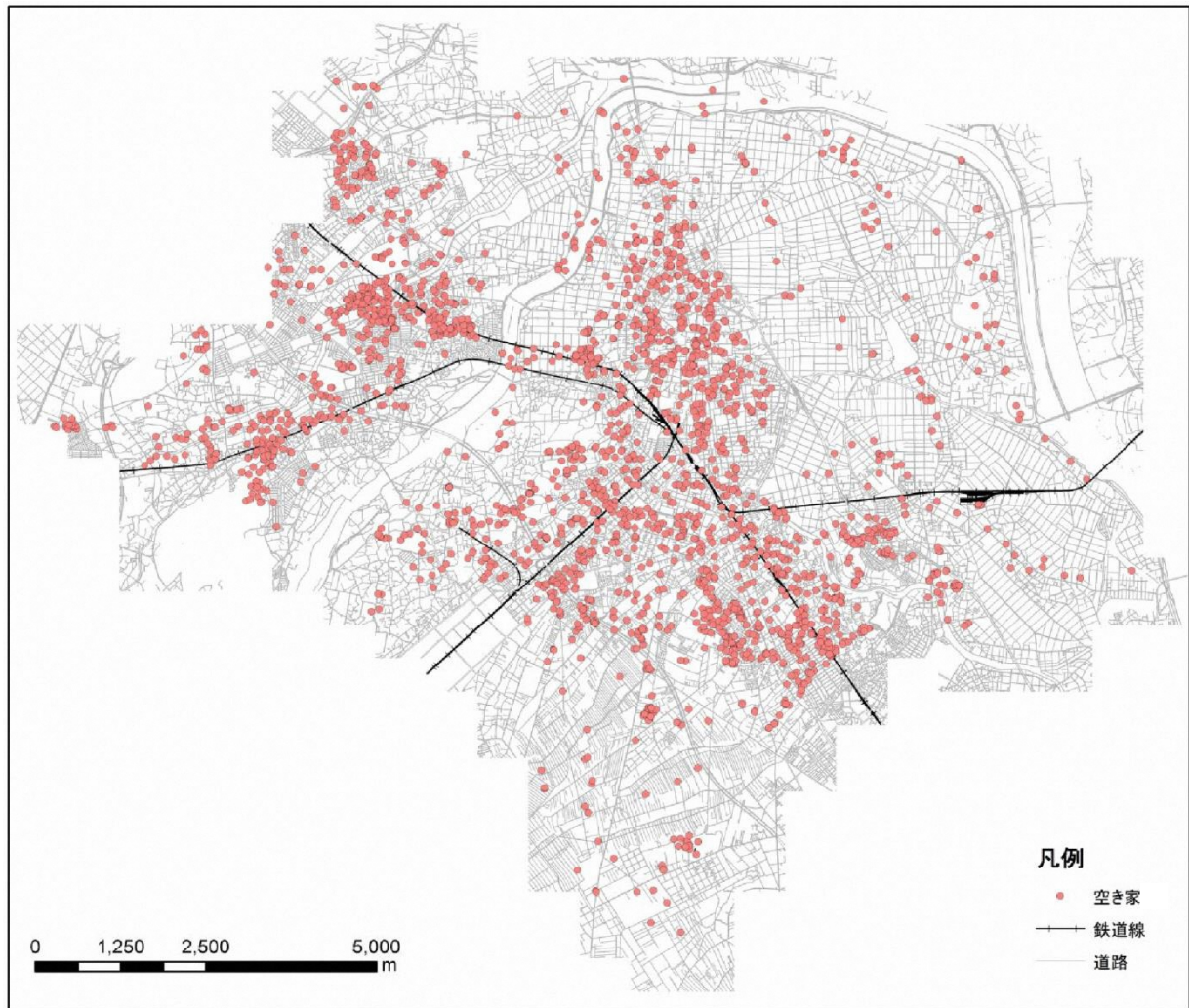


図表 18：空き物件数と空き家率（支会別）



出典：川越市空き家等実態調査
 (空き家率は「空き家数÷(空き家数+世帯数)」により算定)

図表 19：二次調査による空き家の分布



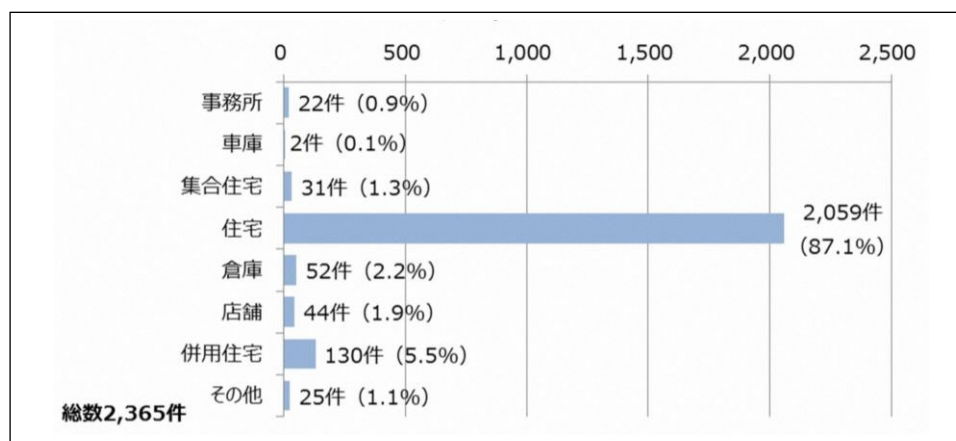
出典：川越市空き家等実態調査

(2) 空き家の建物種類・階数

建物の種類では、全体の約87%が一戸建住宅でした。

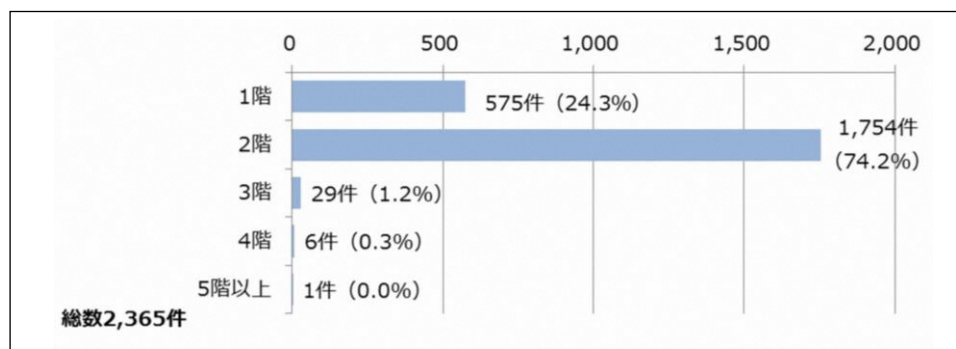
また、建物階数は、全体の約99%が1～2階建でした。

図表 20：空き家の建物種類



出典：川越市空き家等実態調査

図表 21：空き家の建物階数



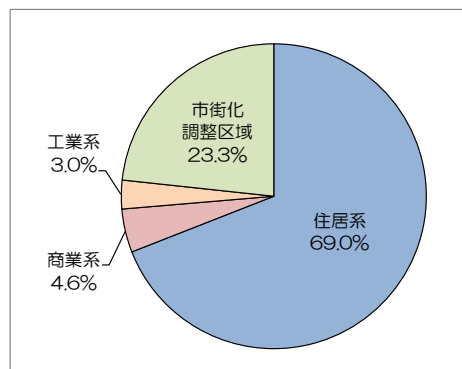
出典：川越市空き家等実態調査

(3) 空き家が所在する用途地域等

空き家が所在する用途地域等は、住居系の用途地域に全体の約70%が所在しています。

また、空き家全体の約23%が市街化調整区域に所在し、支会別では「芳野支会」、「古谷支会」、「南古谷支会」、「福原支会」、「名細支会」の50%超の空き家が市街化調整区域に所在しています。

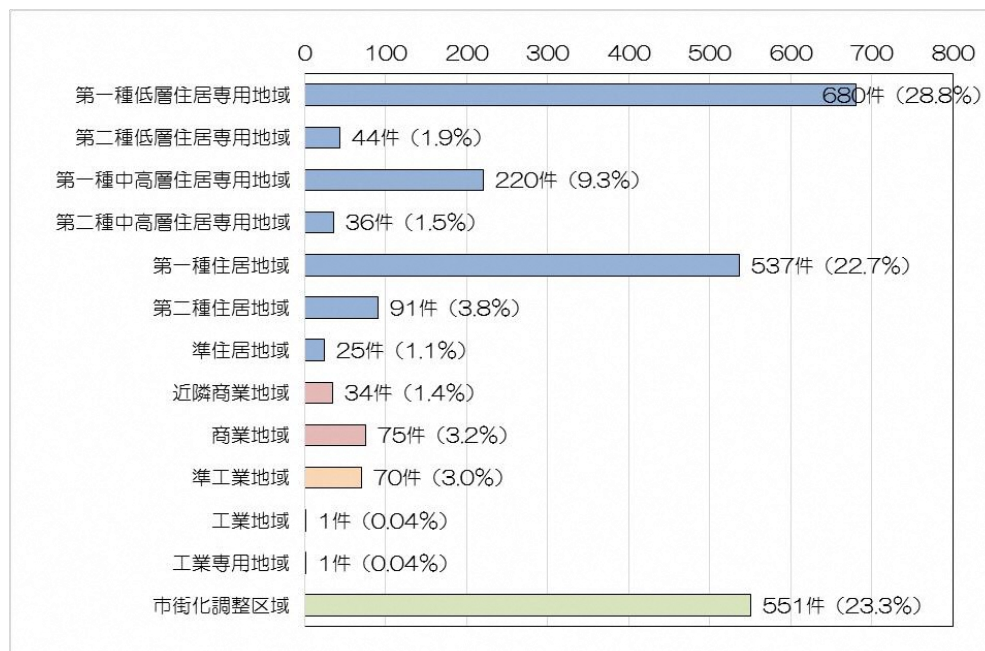
図表 22：空き家が所在する用途地域等（大分類）



出典：川越市空き家等実態調査

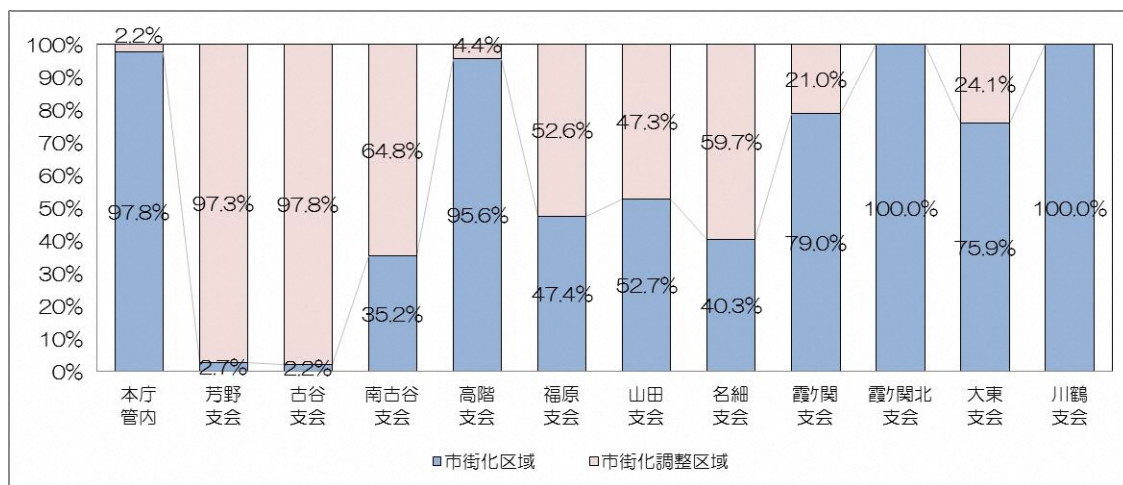
※割合は小数点以下第4位を四捨五入して算出したため、合計が100%にならないことがある（以下同じ）。

図表 23：空き家が所在する用途地域等



出典：川越市空き家等実態調査

図表 24：空き家が所在する地域における市街化区域、市街化調整区域の別（支会別）

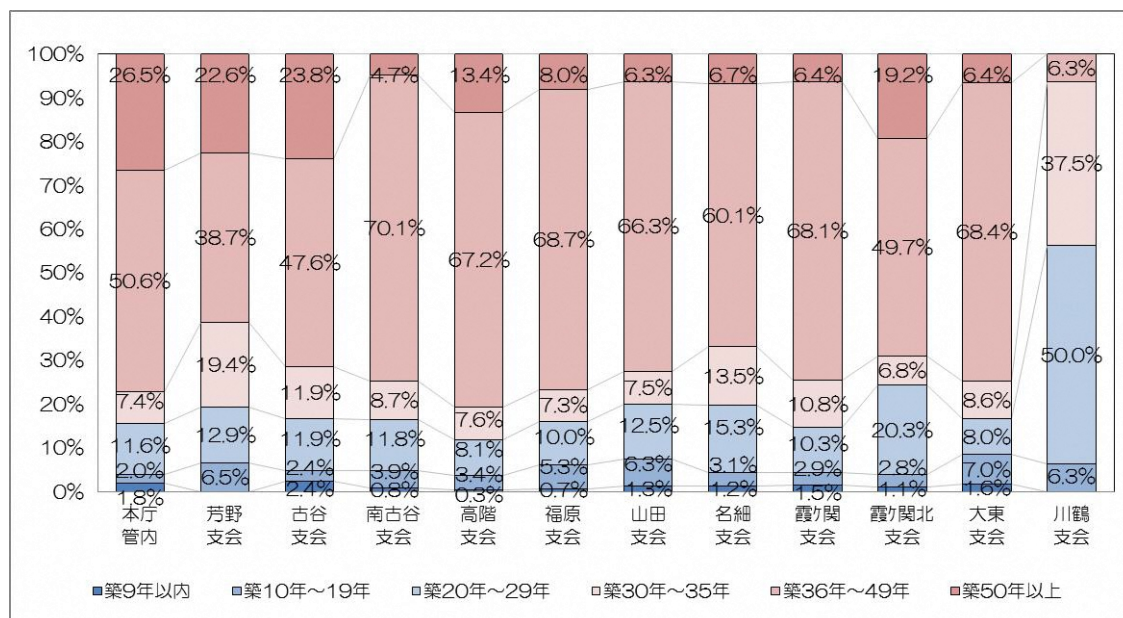


出典：川越市空き家等実態調査

（４）空き家の建築後の経過年数

建築時期が判明した2,077件の空き家についてみると、空家の約75%が築36年以上経過しています。また、そのうち約15%については築50年以上経過しています。支会別では「川鶴支会」を除き、全ての支会で築36年以上の老朽化が進んだ空き家が多く所在しています。

図表 25：空き家の建築後の経過年数（支会別）



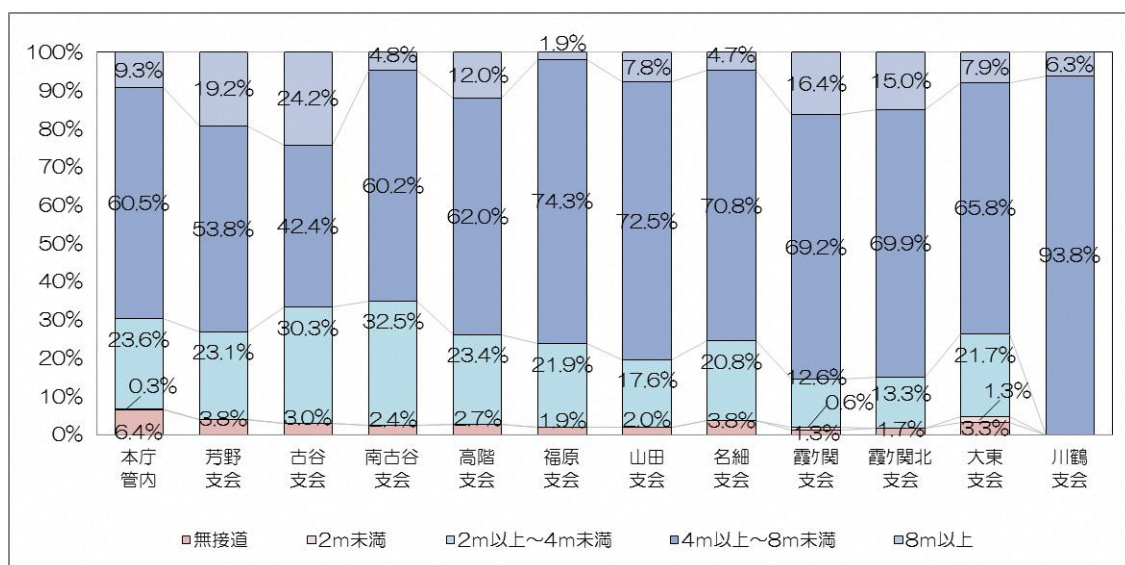
出典：川越市空き家等実態調査

(5) 空き家の敷地が接する道路の幅員

空き家の敷地が接する道路幅員が判明した1,465件の空き家についてみると、約25%が4m未満となっています。また、そのうち約4%については2m未満、または道路に接していないことが判明しました。

支会別では、4m未満は「川鶴支会」を除く全ての支会で分布し、特に「南古谷支会」、「古谷支会」、「本庁管内」で多く存在しています。

図表 26：空き家の敷地が接する道路の幅員（支会別）



出典：川越市空き家等実態調査

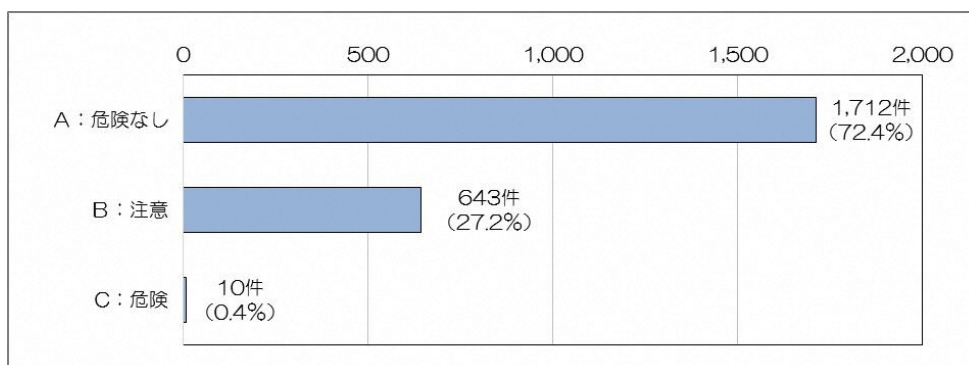
(6) 空き家の保安上の危険性

空き家の物理的状況（建物の傾斜、基礎・土台、柱、屋根、外壁、屋外設備、バルコニー、門・塀、公道・隣地への危険度等）に応じた保安上の危険度判定を行いました。その結果、「危険なし」が空き家全体の約72%、「注意（軽微な不具合）」が約27%、「危険（相当な不具合）」が0.4%となりました。

支会別では、「芳野支会」、「山田支会」で「注意」の割合が高く、概ね市内全域に「注意」の空き家が分布し、都市計画区域別では市街化調整区域で「注意」の割合がやや高くなります。

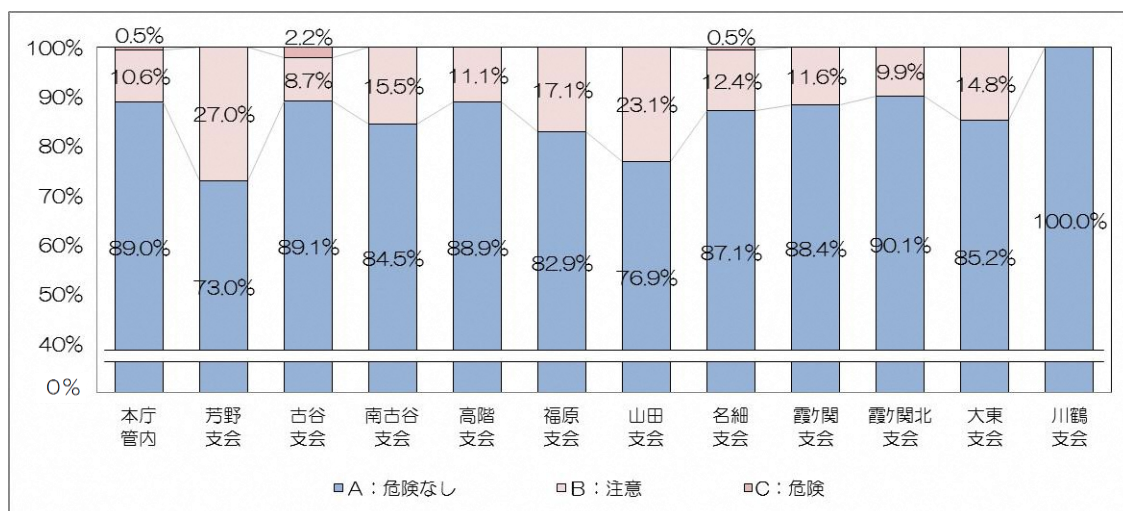
また、建築後の経過年数との関係では、古い空き家ほど「注意」、「危険」となる可能性が高く、道路幅員との関係でも、幅員が狭いほど「注意」、「危険」となる可能性が高まります。

図表 27：空き家の保安上の危険性



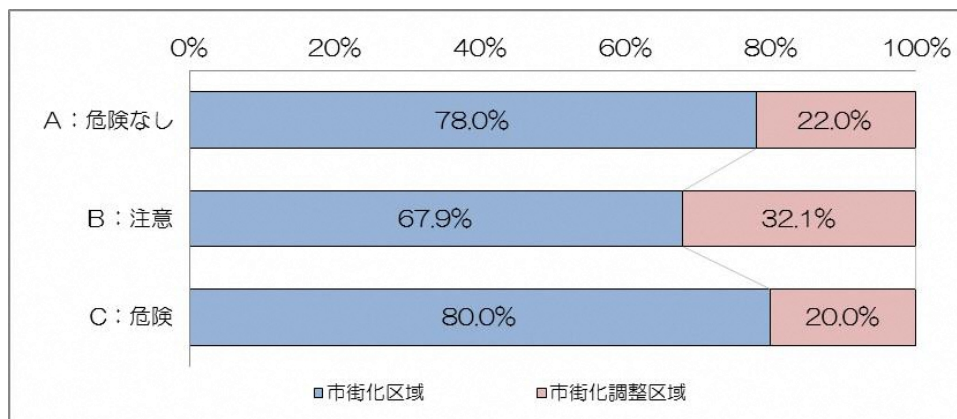
出典：川越市空き家等実態調査

図表 28：空き家の保安上の危険性（支会別）



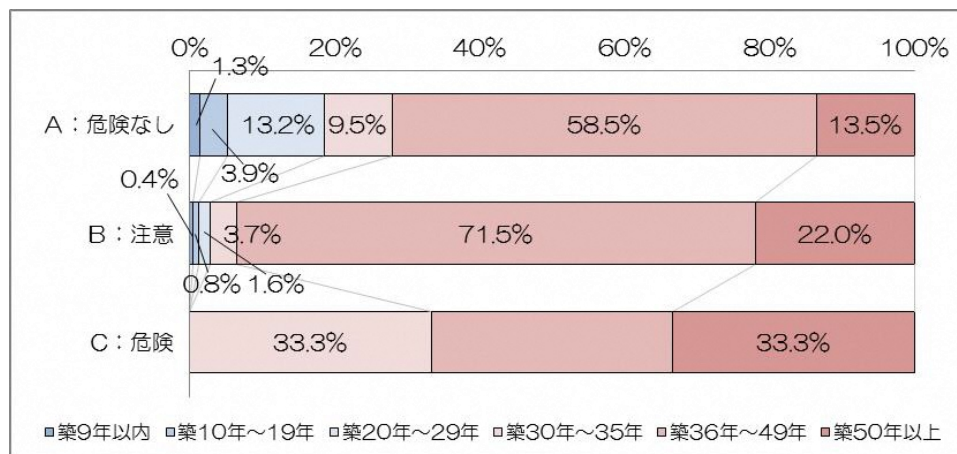
出典：川越市空き家等実態調査

図表 29：空き家の保安上の危険性（都市計画区域別）



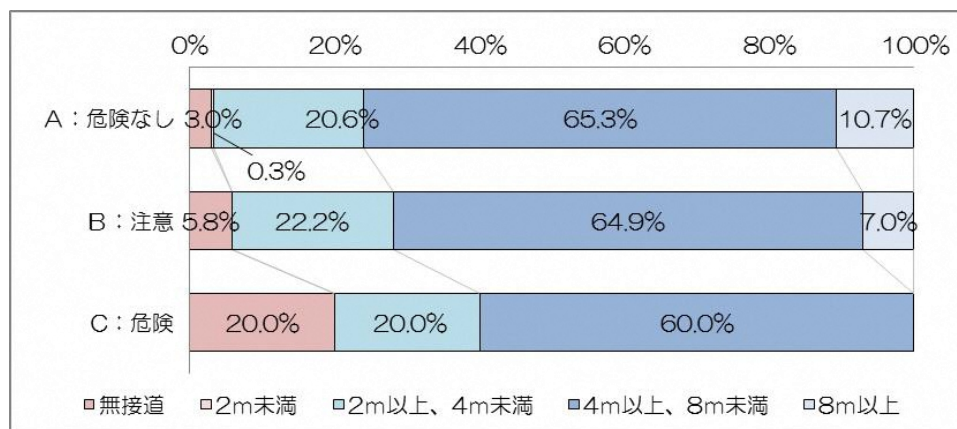
出典：川越市空き家等実態調査

図表 30：空き家の保安上の危険性（建築後の経過年数別）



出典：川越市空き家等実態調査

図表 31：空き家の保安上の危険性（幅員別）



出典：川越市空き家等実態調査

(7) 空き家の衛生上の有害性

空き家の衛生環境（吹付け石綿の使用可能性、浄化槽等の状態、排水の流出、ゴミの投棄）に応じた衛生上の有害性判定を行いました。その結果、空き家全体の約95％で「有害ではない」、約5％で「ゴミの投棄」が原因で「有害」に分類されました。

支会別では、概ね市内全域に「有害」の空き家が分布し、都市計画区域別では市街化調整区域で「有害」の割合がやや高くなります。

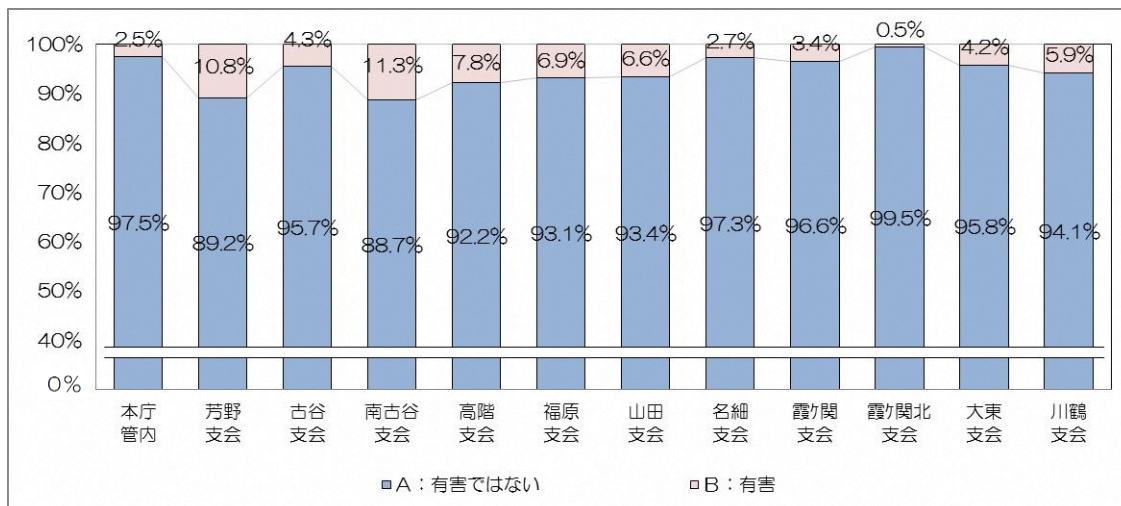
また、建築後の経過年数との関係では、古い空き家ほど「有害」となる可能性が高く、道路幅員との関係でも、幅員が狭いほど「有害」となる可能性が高まります。

図表 32：空き家の衛生上の有害性



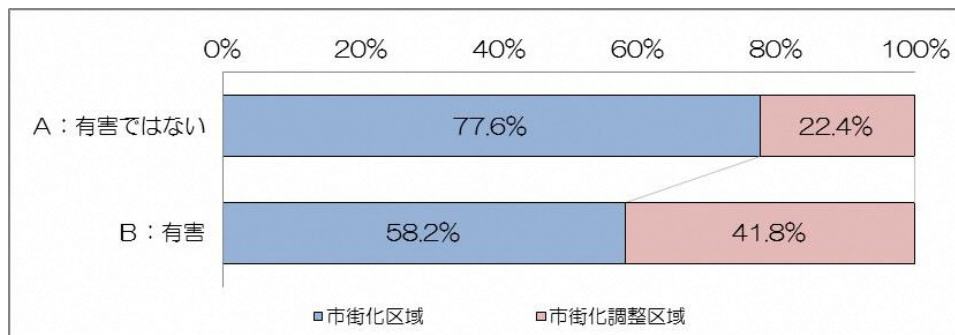
出典：川越市空き家等実態調査

図表 33：空き家の衛生上の有害性（支会別）



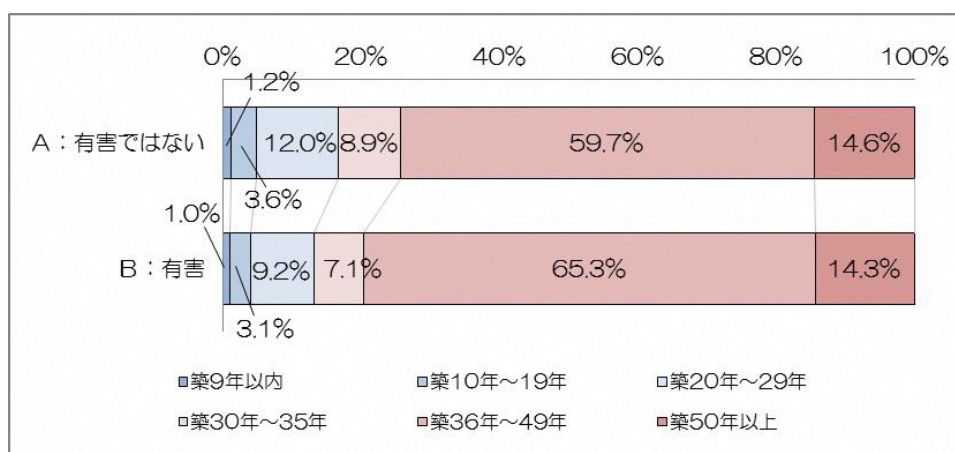
出典：川越市空き家等実態調査

図表 34：空き家の衛生上の有害性（都市計画区域別）



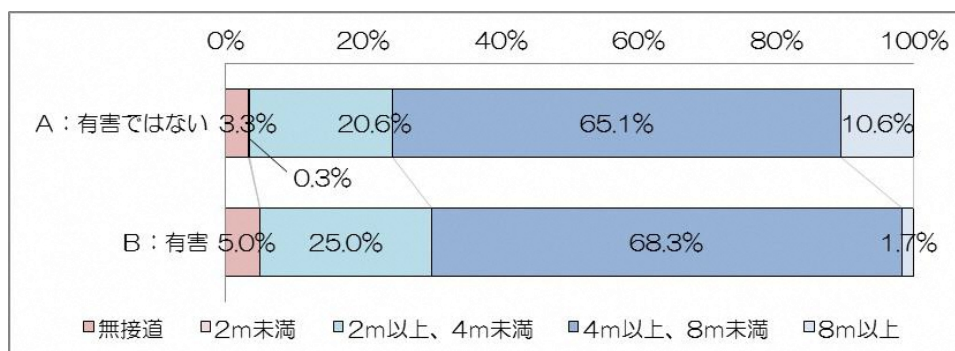
出典：川越市空き家等実態調査

図表 35：空き家の衛生上の有害性（建築後の経過年数別）



出典：川越市空き家等実態調査

図表 36：空き家の衛生上の有害性（幅員別）



出典：川越市空き家等実態調査

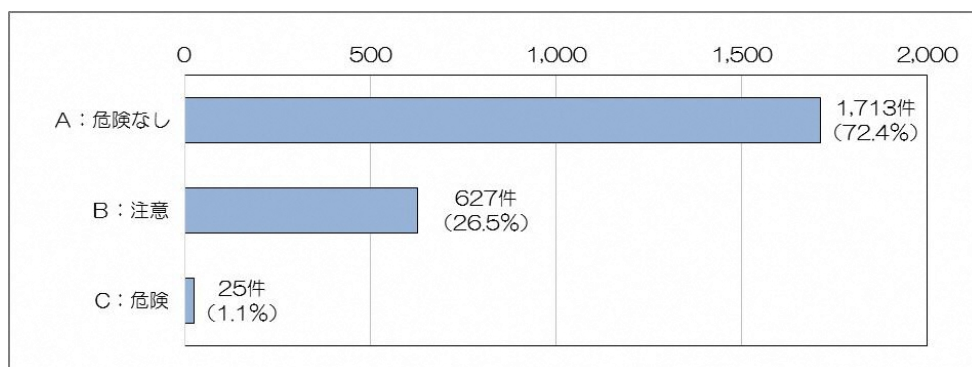
(8) 空き家による周辺生活環境保全に対する影響

空き家の雑草・樹木の状況、動物・害虫による被害、土砂の周囲への流出の状態に応じた周辺生活環境保全に対する影響の程度を判定しました。その結果、空き家全体の約72%で「危険なし」、約28%で「雑草の繁茂」、「樹木の手入れなし」が原因で「注意」、「危険」に分類されました。

支会別では、概ね市内全域に「注意」、「危険」の空き家が分布し、都市計画区域別では市街化調整区域で「注意」、「危険」の割合が高くなります。

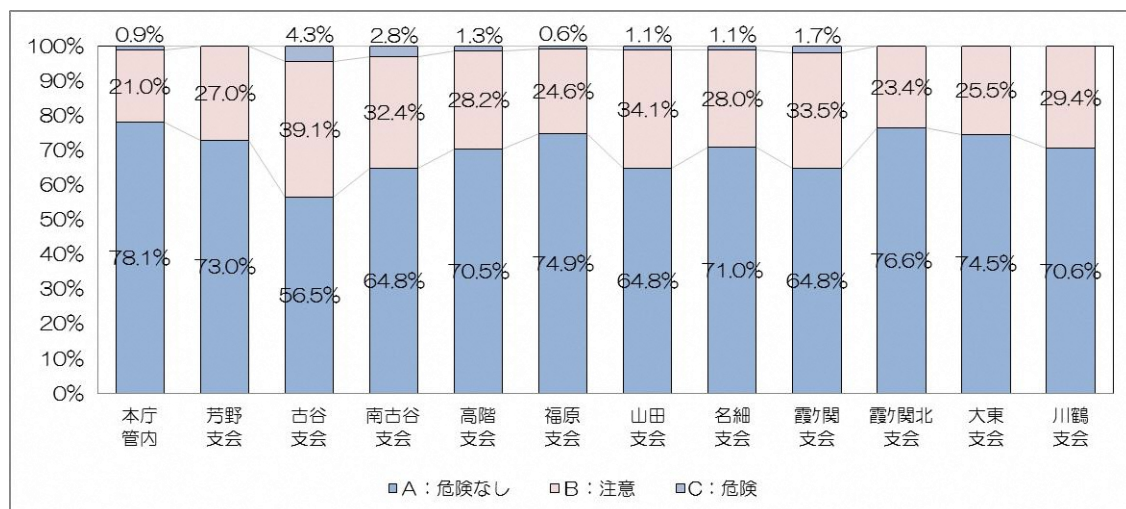
また、建築後の経過年数との関係では、古い空き家ほど「注意」、「危険」となる可能性が高く、特に建築後50年が経過している空き家の半数が「危険」であることが判明しました。道路幅員との関係でも、幅員が狭いほど「注意」、「危険」となる可能性が高まります。

図表 37：空き家の周辺生活環境保全に対する影響



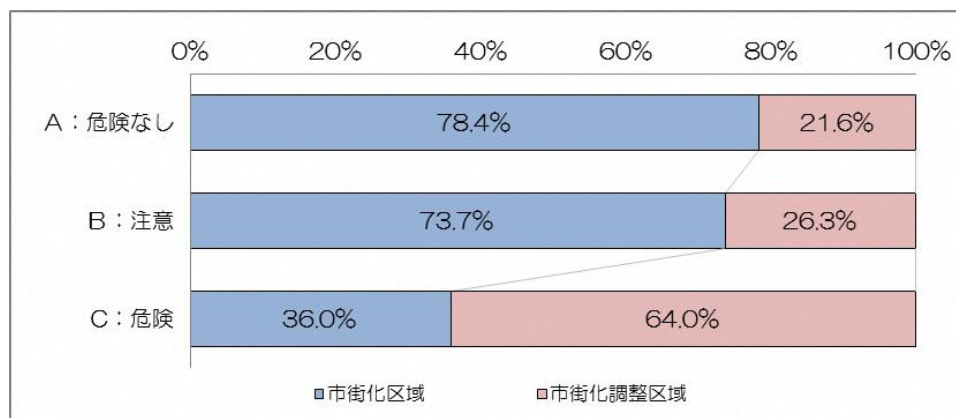
出典：川越市空き家等実態調査

図表 38：空き家の周辺生活環境の保全への影響（支会別）



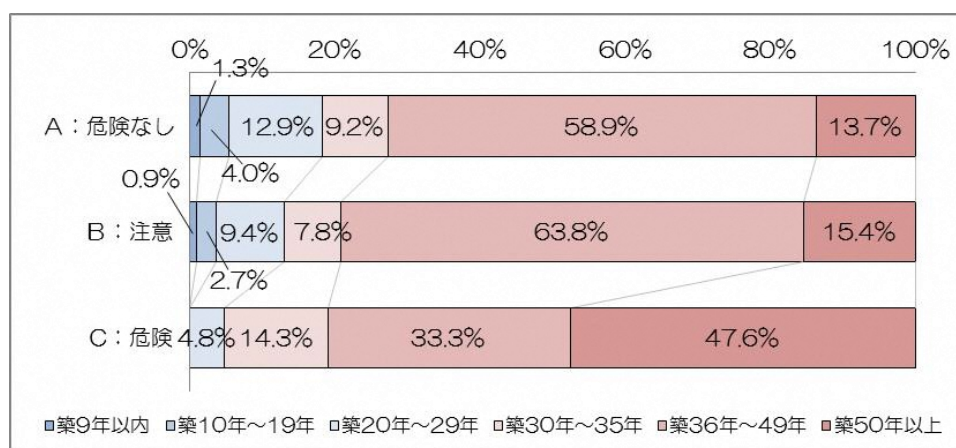
出典：川越市空き家等実態調査

図表 39：空き家の周辺環境の保全への影響（都市計画区域別）



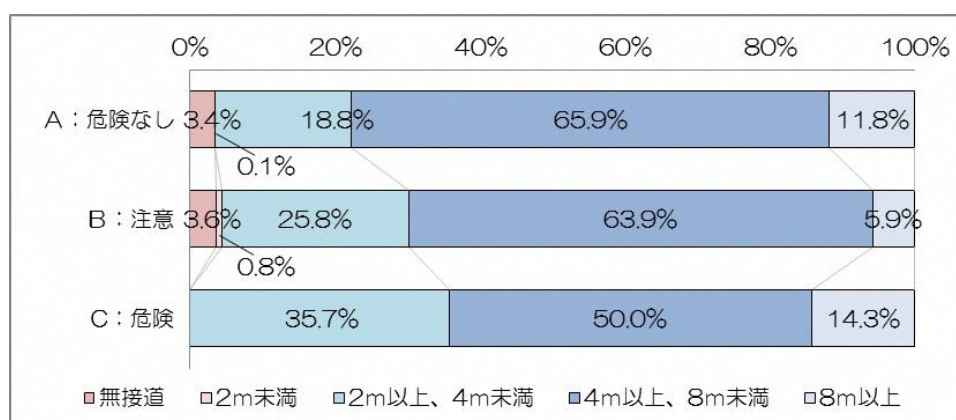
出典：川越市空き家等実態調査

図表 40：空き家の周辺生活環境の保全への影響（建築後の経過年数別）



出典：川越市空き家等実態調査

図表 41：空き家の周辺生活環境の保全への影響（幅員別）



出典：川越市空き家等実態調査

3 所有者等へのアンケート調査の結果

二次調査により空き家の可能性が高いと判断された建物の所有者等に対して実施したアンケート調査結果は以下のとおりです。

図表 42：所有者等へのアンケート調査

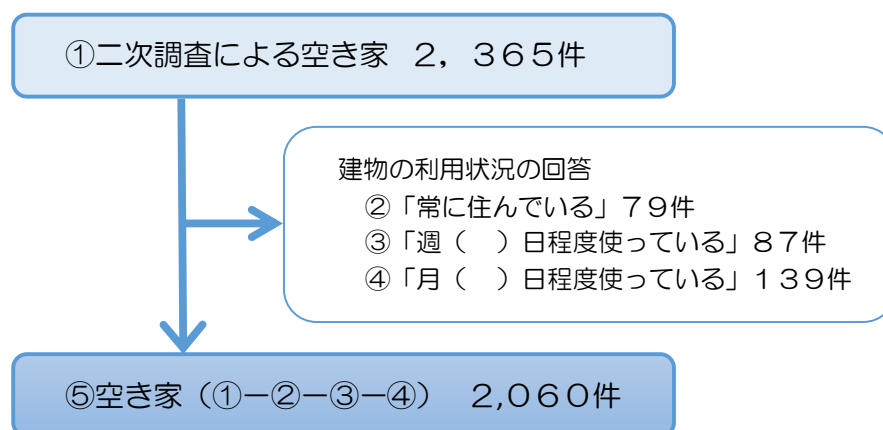
①アンケート発送数	1,361件
②宛先不明による返送	27件
③有効発送数（①－②）	1,334件
④回収件数	914件
⑤有効回収率（④÷③）	68.5%

出典：川越市空き家等実態調査

（1）空き家件数

建物の利用状況は、「常に住んでいる」とした回答が79件、「週（ ）日程度使っている」とした回答が87件、「月（ ）日程度使っている」とした回答が139件あり、この結果、二次調査により空き家の可能性が高いと判断された2,365件からこれらの305件を除いた空き家件数は2,060件となりました。

図表 43：空き家件数

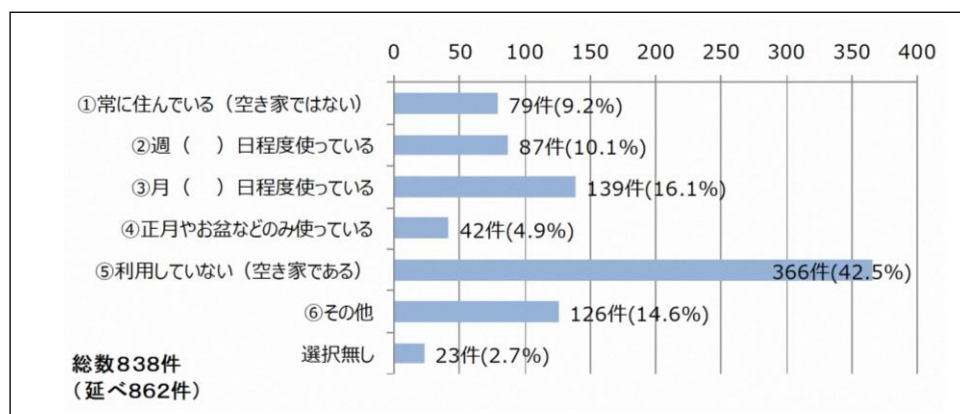


出典：川越市空き家等実態調査

(2) 建物の利用頻度、建物を利用していない期間

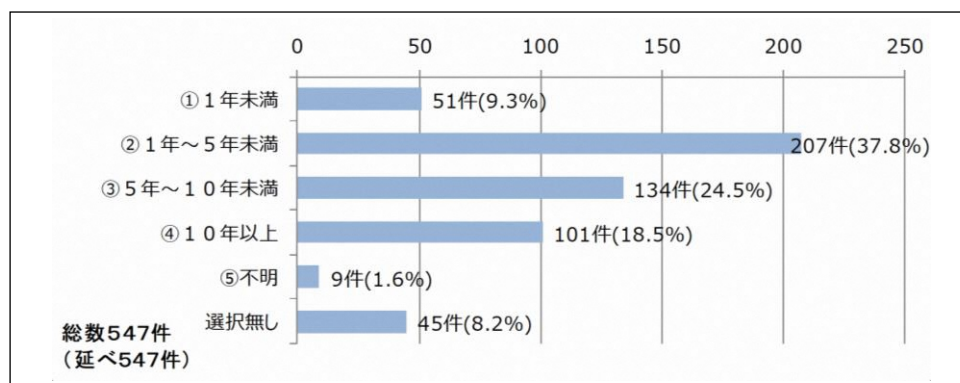
建物の利用頻度は、「利用していない（空き家である）」とした回答が約43%で最も多く、かつ所有者自身が空き家と認識しています。建物を利用していない期間は、「1年～5年未満」とした回答が約38%で最も多く、「5年～10年程度」とした回答が約25%、「10年以上」とした回答が約19%で、全体の約81%が1年以上建物を利用しておらず、空家法に規定する空家等に該当することが判明しました。

図表 44：建物の利用頻度



出典：川越市空き家等実態調査

図表 45：建物を利用していない期間

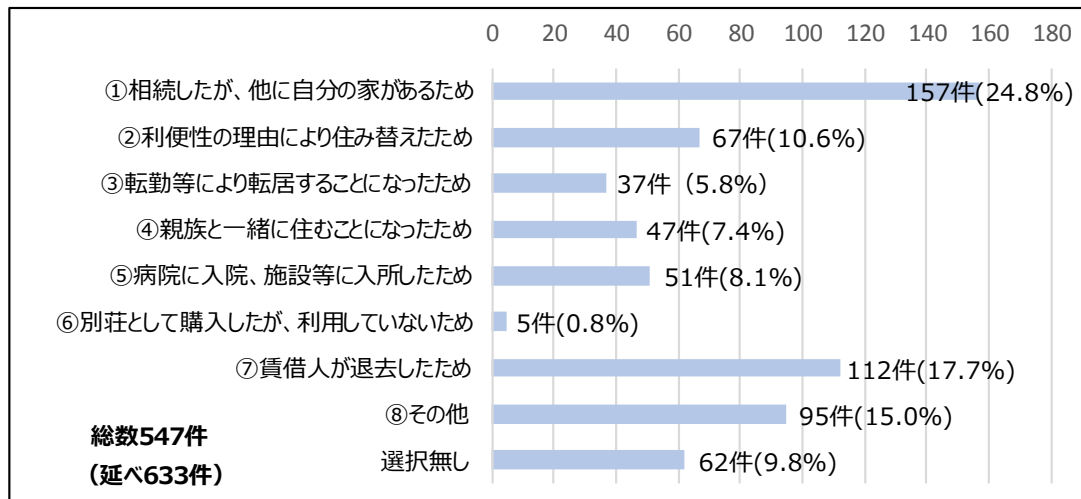


出典：川越市空き家等実態調査

(3) 建物を利用しなくなった経緯

建物を利用しなくなった経緯は、「相続したが、他に自分の家があるため」とした回答が約25%で最も多く、次いで「賃借人が退去したため」とした回答が約18%でした。「病院に入院、施設等に入所したため」とした回答も約8%ありました。

図表 46：建物を利用しなくなった経緯

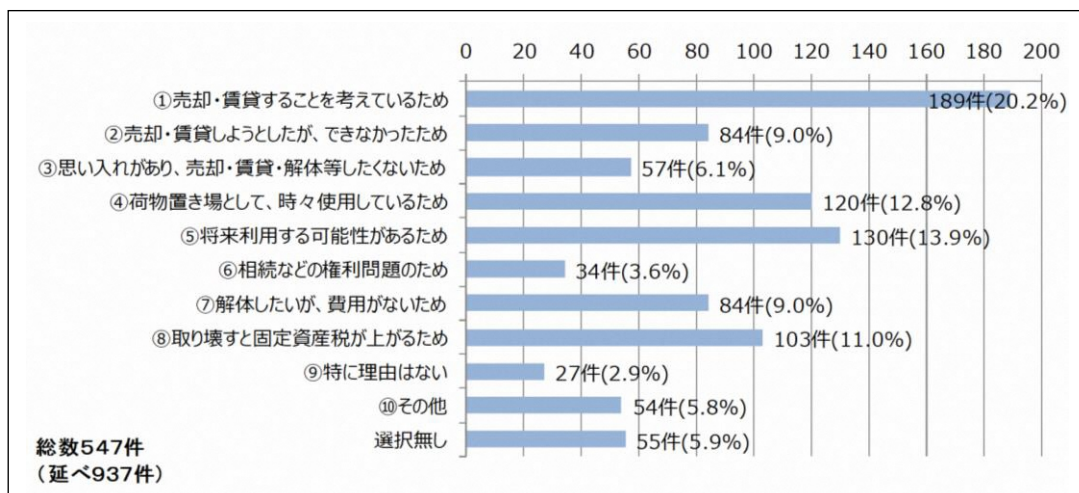


出典：川越市空き家等実態調査

(4) 建物を利用しない理由

建物を利用しない理由は、「売却・賃貸することを考えているため」とした回答が約20%で最も多く、次いで「将来利用する可能性があるため」とした回答が約14%、「荷物置き場として、時々利用しているため」とした回答が約13%でした。

図表 47：建物を利用しない理由



出典：川越市空き家等実態調査

(5) 建物の維持管理

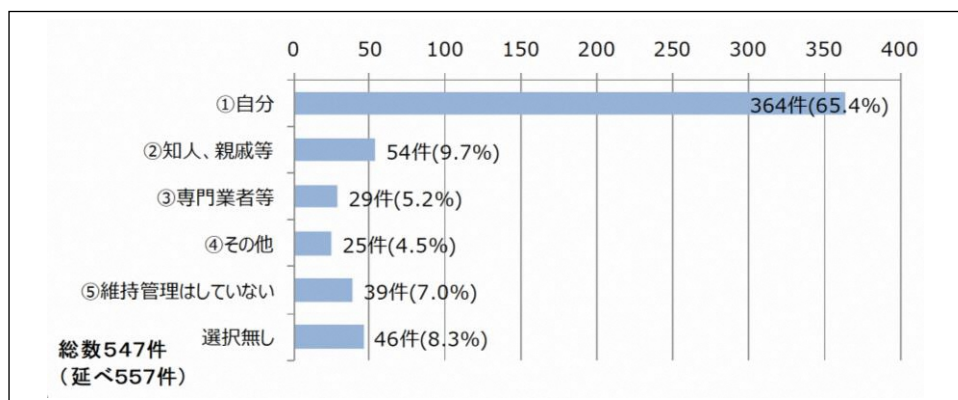
建物の維持管理は、「自分」で管理を行っているとした回答が約65%で最も多く、所有者以外の第三者に管理させているとした回答が約19%ありました。一方、「維持管理はしていない」とした回答が7%ありました。

維持管理の頻度は、「数か月～半年に1回程度」とした回答が約39%で最も多く、次いで「月に1回以上」とした回答が約28%ありました。

維持管理の内容については、「庭の手入れ、草刈り、剪定」とした回答が約25%で最も多く、次いで「空気の入替え」とした回答が約18%、「外観目視による確認」とした回答が約17%でした。

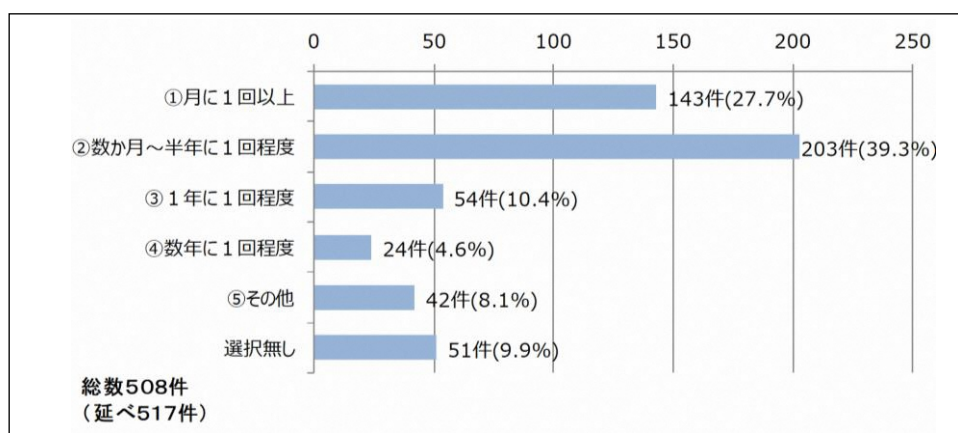
なお、分析の結果、空き家の期間が長期に及ぶと維持管理の内容が簡素になり、頻度も減少する傾向が判明しています。

図表 48：建物の維持管理者



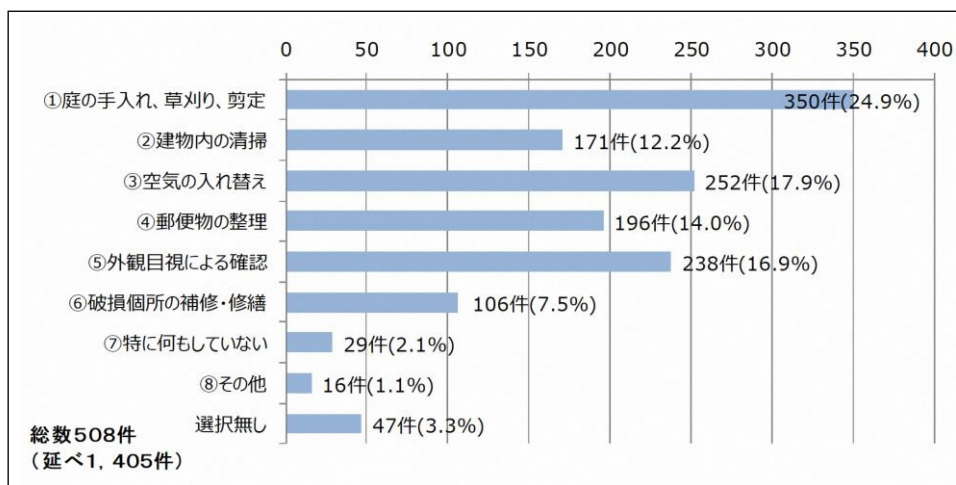
出典：川越市空き家等実態調査

図表 49：建物の維持管理の頻度



出典：川越市空き家等実態調査

図表 50：建物の維持管理の内容

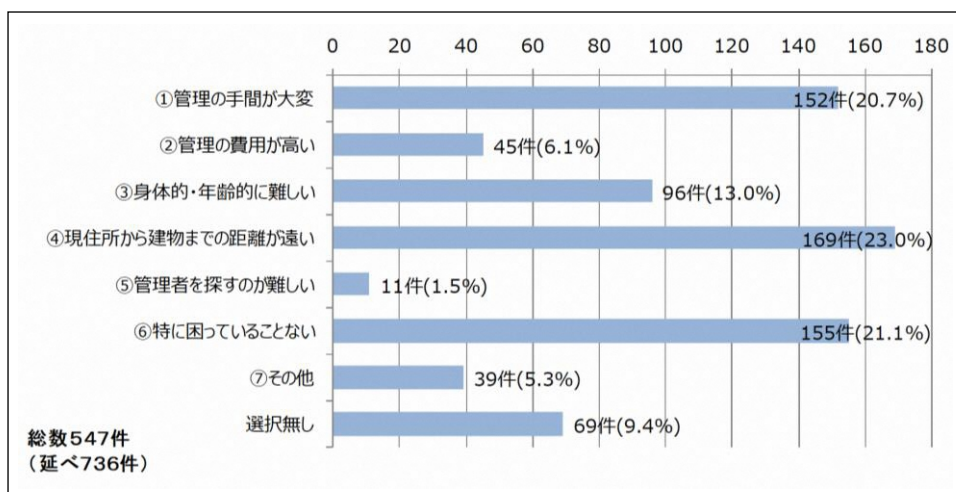


出典：川越市空き家等実態調査

(6) 建物の維持管理で困っていること

建物の維持管理で困っていることは、「現住所から建物までの距離が遠い」とした回答が23%で最も多く、次いで「特に困っていることはない」、「管理の手間が大変」とした回答が約21%、「身体的・年齢的に難しい」とした回答が13%でした。

図表 51：建物の維持管理で困っていること



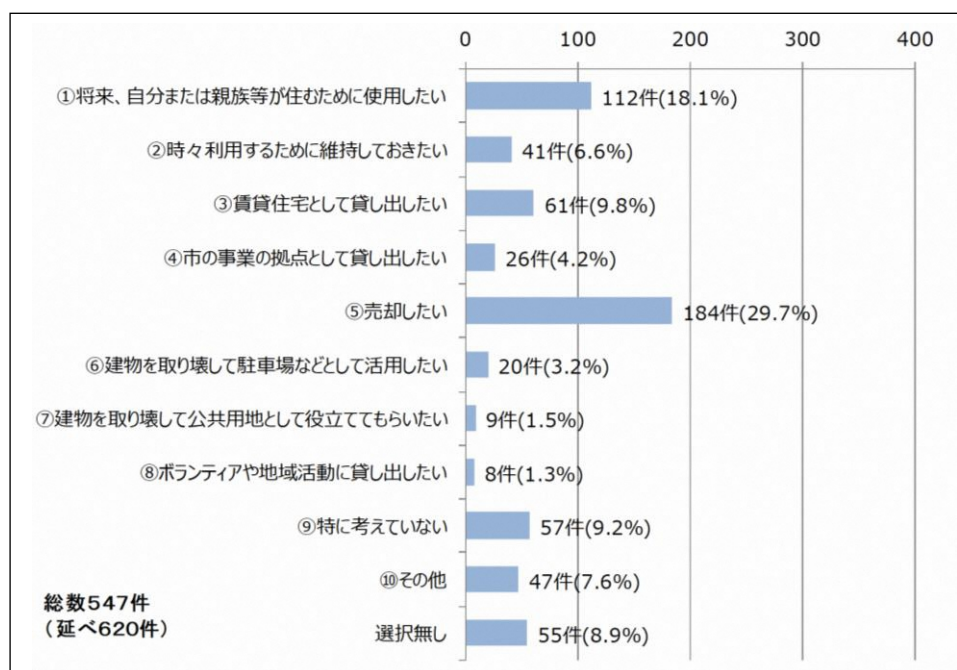
出典：川越市空き家等実態調査

(7) 建物の今後について

建物に対する今後の意向は、「売却したい」とした回答が約30%で最も多く、次いで「将来、自分または親族等が住むために使用したい」とした回答が約18%、「賃貸住宅として貸し出したい」とした回答が約10%で、売却・賃貸による流通や、他の手段を含め第三者の活用を希望している回答が全体の約50%ありました。

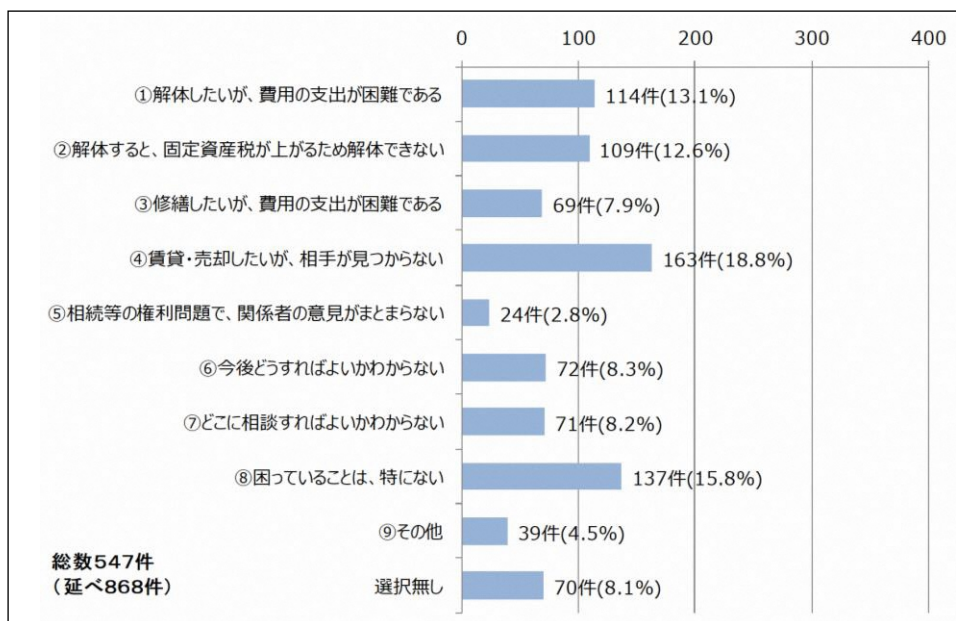
建物の今後について困っていることは、「賃貸・売却したいが、相手が見つからない」とした回答が約19%で最も多く、次いで「困っていることは、特にない」とした回答が約16%でした。

図表 52：建物の今後について



出典：川越市空き家等実態調査

図表 53：建物の今後について困っていること

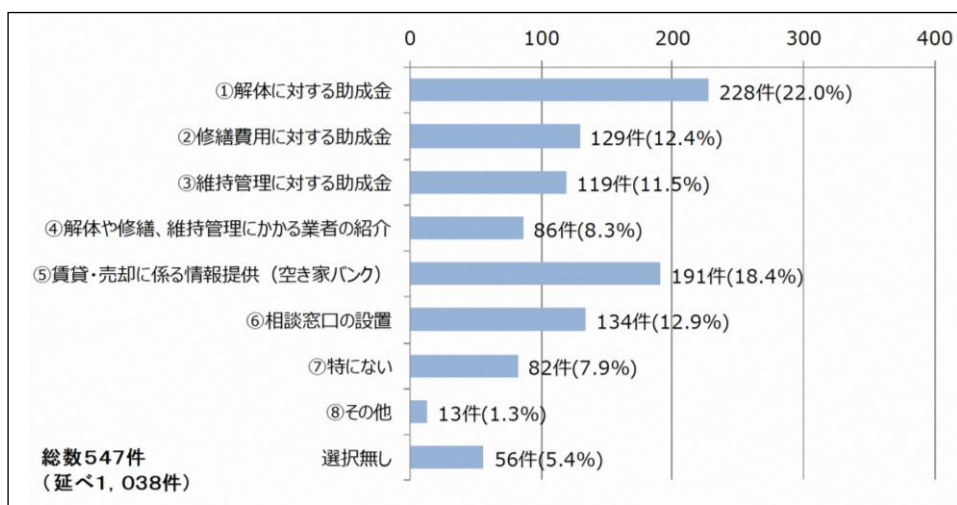


出典：川越市空き家等実態調査

(8) あったら良いと思う制度

行政に対し期待している支援制度は、「解体に対する助成金」とした回答が22%で最も多く、次いで「賃貸・売却に係る情報提供（空き家バンク）」とした回答が約18%でした。希望する分野としては、①助成金等の経済的支援、②民間事業者紹介や相談窓口等の情報提供に大別されています。

図表 54：あったら良いと思う制度



出典：川越市空き家等実態調査

第4節 本市における空家の現状

本市の将来人口の動向、住宅・土地統計調査結果、川越市空き家等実態調査結果による空家の現状は主に次のとおりです。

1 空家の発生について

(1) 所有者の高齢化や相続等に起因する空家の発生、空家の長期化

本市の空家発生原因の多くは、相続の発生や所有者等の高齢化に伴う施設への入所によるものです。一戸建住宅の所有者には高齢者が多く、現在は居住中でも、高齢の単身者が所有する住宅を中心に、同様の原因で将来空家となる懸念があります。また、相続発生時に権利関係者による意見がまとまらない場合には、空家の期間が長期に及んでいます。

(2) 既存住宅の老朽化や耐震性能等に起因する空家の発生

本市の住宅総数は増加を続ける一方で、既存の住宅は老朽化が進み、特に空家の約75%が築36年以上、そのうち約15%が築50年以上経過し、老朽化の傾向が顕著です。

老朽化した住宅は耐震性能や設備水準が劣ります。そのために賃借人が見つからない、所有者自身も安心して住み続けられないことで、空家となる傾向がみられます。

2 空家の管理について

(1) 所有者等による空家の管理意識が希薄

老朽化した空家ほど保安上の危険、衛生面で有害等の理由で周辺環境に悪影響を与えており、所有者等にはそのような状態にならないような管理が望まれます。

一方、維持管理をしていない、空家の今後について特段考えていない等、所有者意識や管理意識が希薄な状況が多くうかがえます。

(2) 所有者等の空家管理に対するノウハウ・情報の不足、経済的事情

所有者等に意欲があるにもかかわらず管理の知識がない、相談先を知らない、金銭的な余裕がない等の事情により管理を行えず、結果として空家の管理不全を招く、または管理不全な状態を放置してしまう傾向がみられます。

（３）建物条件や立地条件、接道条件による影響

市内には、老朽化等により建物に問題があり、保安上の危険、衛生面で有害等の理由で周辺環境に悪影響を与えている空家が存在します。

また、市街化調整区域内の空家や、無接道敷地の空家が、適切に管理されていない傾向がうかがえます。

3 空家の活用について

（１）空家の活用意識が希薄な所有者等の存在

空家の所有者等の多くが売却・賃貸、継続使用等の方法による空家の活用を希望しています。一方、空家の状態でも困らない、活用について特段考えていない等、所有者意識や活用意識が希薄な所有者等も存在しています。

（２）所有者等の空家活用に対するノウハウ・情報の不足、経済的事情

空家の今後について、賃貸住宅として貸し出したい、売却したい等の意欲がある所有者等が多い反面、今後どうしたらよいかわからない、売却や賃貸に関する情報が無い、金銭的な余裕がない等を困り事に挙げている所有者等も多く存在しています。

第5節 空家対策を進めるうえでの課題

1 空家の発生予防に向けた課題

(1) 空家の発生予防の必要性

住まいに対する所有者等の事情、悩みは様々です。特に本市では、相続や1人住まいの所有者の高齢化に伴う施設入所が原因で空家となる状況が多く存在します。所有者等の高齢化は、身体的理由による管理水準の低下や、相続で複雑な権利調整が整わないことによる空家化、空家状態の長期化に発展する可能性があります。そこで、所有者等の様々な事情、悩みに対応する啓発や相談、支援体制を整備するなど、課題の早期解決を促し、空家発生を予防する対策が求められます。



(2) 安心して住むことができる住宅の品質確保の必要性

将来人口の減少や高齢化の進行等の人口構造の変化が見込まれる中、本市の住宅総数は増加を続けています。一方、既存の住宅の多くは老朽化が進んでおり、耐震性能、設備水準等の不足にもかかわらず、所有者等の経済的事情により改修ができずに転居を余儀なくされる等の事情による空家の発生が懸念されています。そのため、安心して住むことができるようにリフォームや耐震診断・耐震改修、バリアフリー改修など、本市で推進する住宅改修に関する支援制度を周知し、住宅の品質確保を図ることが必要です。



2 空家の適切な管理に向けた課題

(1) 所有者等の管理意識、責任に関する啓発の必要性

本市の空家の所有者等の中には、遠方に居住しているために空家の状態を認識できない等の事情により維持管理を行わない方々がいます。所有者等による管理責任に対する認識がない、または認識が希薄な状況が続くと、その間空き家が放置され、管理不全による安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせます。そこで、空家法に対する理解、空家の放置によるリスク等の啓発を行い、所有者等の意識を高める必要があります。

（２）管理不全化の抑制の必要性

本市の空家には、建物倒壊等の危険性がなくても、建物の老朽化や敷地内のゴミの放置、雑草や樹木の繁茂等、管理が行き届いていないものがあります。このような空家が放置されることのないよう、空家の見回りによる早期の状況把握等、体制の整備が求められます。また、空家管理の知識が不足している所有者等に対してはノウハウの技術的支援を行い、意欲があっても経済的事情により実施できない所有者等に対しては各種助成等の経済的支援を検討するなど、効果的な取組が必要です。

なお、立地条件や建築条件が不利な空家が放置されやすい傾向が見られることから、地域等の創意工夫による活用や、再建築・改修等の円滑化の検討を通じ、管理不全化を抑制する必要があります。



（３）空家法に基づく措置の必要性

空家法の規定により、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任により行われるべきものです。本市でも保安上、衛生上、周辺生活環境への影響の点で問題のある空家が確認されており、このまま放置され、特定空家等として判定される場合には、空家法に基づく措置（助言・指導、勧告、命令等）を適切に実施し、解決・改善を図る必要があります。

3 空家の活用促進に向けた課題

（１）活用による空家化の解消の必要性

空家の増加を抑制するためには、空家が早期に市場で取引されることが重要です。しかし、空家の所有者等には、活用意向が高い一方で相談先がわからない等、情報・知識が不足している方々がいます。そこで、相談先の紹介等による技術的支援や、リフォーム実施に対する経済的支援、空家バンク等の所有者等と利用希望者のマッチング支援制度の創設等を通じ、所有者等意識の更なる向上による主体的な流通、活用を図る対策を検討する必要があります。

（２）地域の様々な取組に対する空家活用の必要性

地域住民等による様々な取組の活動拠点としての空家の利用は、空家化の解消の観点からも有効です。そこで、個別の事案ごとに関係部署や民間団体との連携を通じ、地域の取組に資する活用の可能性を検討する必要があります。