

第1章 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

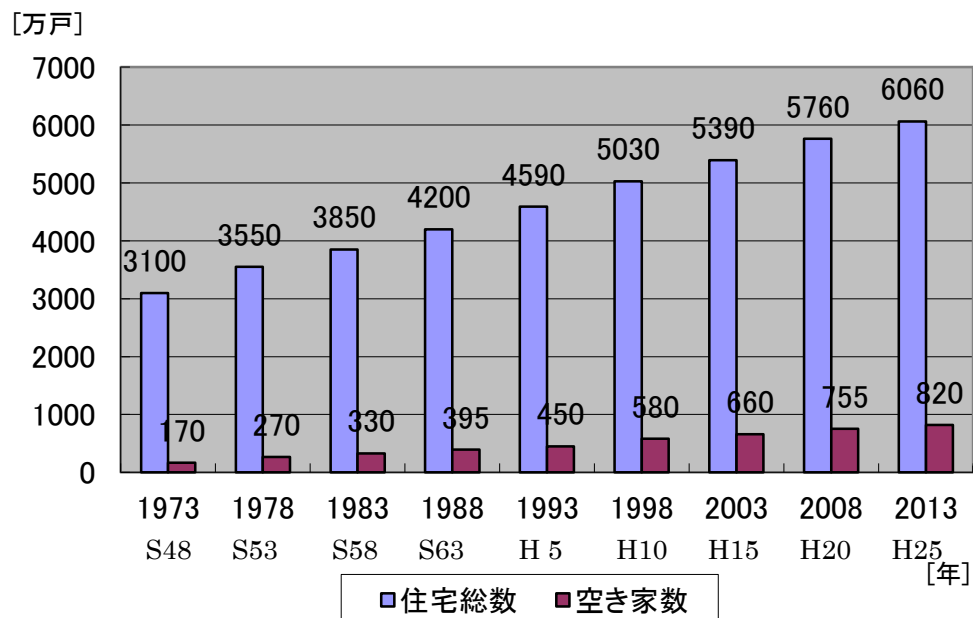
1 背景

(1) 全国の空き家の状況

都市への人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進むなか、全国の空き家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

総務省統計局が5年ごとに実施している「平成25年住宅・土地統計調査結果」では、平成25年の空き家数は全国で820万戸、空き家率は13.5%と過去最高となりました。

また、昭和48年の調査から40年間で、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空き家数は5倍近くになり、空き家率も2.5倍程度になっています（下表参照）。



「住宅・土地統計調査結果」では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類されます。

さらに、

- ・二次的住宅：別荘又は仕事の都合で一時的に寝泊りするだけの住宅やセカンドハウス
- ・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
- ・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
- ・その他の住宅：それ以外の人が住んでいない住宅

の4つに分類されます。このうち、問題となる空き家は、「その他の住宅」です。

空き家全体に占める「その他の住宅」の割合は、30%台で推移しており、平成25年の調査では3,184千戸、空き家全体に占める割合は3分の1（38.8%）を超えています（下表参照）。

| | 住宅数 | (単位：千戸) | | | | |
|-------|--------|-----------|----------------|---------------|----------------|-------------|
| | | 総数 (a) | 居住世帯のない住宅（空き家） | | | |
| | | | 二次的住宅 | 売却用の住宅、賃貸用の住宅 | その他の住宅 数(b) | 割合 (b/a) |
| 昭和53年 | 35,451 | 2,679 | 137 | 1,565 | 977 | 36.4% |
| 昭和58年 | 38,607 | 3,302 | 216 | 1,834 | 1,252 | 37.9% |
| 昭和63年 | 42,007 | 3,940 | 295 | 2,336 | 1,310 | 31.1% |
| 平成5年 | 45,879 | 4,476 | 369 | 2,619 | 1,488 | 33.2% |
| 平成10年 | 50,246 | 5,764 | 419 | 3,520 | 1,825 | 31.6% |
| 平成15年 | 53,891 | 6,593 | 498 | 3,978 | 2,118 | 32.1% |
| 平成20年 | 57,586 | 7,568 | 411 | 4,476 | 2,681 | 35.4% |
| 平成25年 | 60,629 | 8,196 | 412 | 4,600 | 3,184 | 38.8% |

※「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

また、平成20年の調査から平成25年の調査の間に増加した空き家総数628千戸のうち、495千戸（78.8%）が一戸建てであり、そのうちほぼすべて（493千戸、99.6%）が「その他の住宅」でした（下表参照）。

| 空き家の種類 | 空き家総数 | (単位：千戸) | | |
|---------|-------|---------|---------------|--------|
| | | 二次的住宅 | 売却用の住宅・賃貸用の住宅 | その他の住宅 |
| 平成25年総数 | 8,196 | 412 | 4,600 | 3,184 |
| 一戸建 | 2,999 | 281 | 414 | 2,305 |
| 長屋建 | 455 | 7 | 300 | 147 |
| 共同住宅 | 4,712 | 121 | 3,880 | 711 |
| その他 | 30 | 3 | 6 | 20 |
| 平成20年総数 | 7,568 | 411 | 4,476 | 2,681 |
| 一戸建 | 2,504 | 272 | 421 | 1,812 |
| 長屋建 | 416 | 7 | 375 | 133 |
| 共同住宅 | 4,623 | 130 | 3,775 | 718 |
| その他 | 26 | 3 | 6 | 18 |

※「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

（2）空き家対策の法的動向

管理されずにそのまま放置される「その他の住宅」が増加するなか、空き家問題への法的対応は自治体条例が先行し、これまでに全国で400を超える自治体が空き家対策条例を制定しています。

国（国土交通省）においても、平成22年に6都府県の一部を対象にした「空家実態調査」、空き家の活用や除却に対して補助する「空き家等再生推進事業」が実施され、平成26年11月に議員立法により「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が成立し、平成27年5月26日に全面施行されました。

第1章

法では、第一義的には所有者等に空家等の適切な管理責任があるとしながら、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施について、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。

国は、平成27年2月に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（基本指針）を告示し、市町村、都道府県、国の役割をそれぞれ明確にするとともに、空家等対策計画についての基本的な考え方を示しました。

また、平成27年5月に「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）を公表し、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準を示す一方で、地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めることにより対応することが適当であるとししました。

これにより、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画の作成が重要とされているところです。

2 町の現状

（1）人口の推移

町内の人口は、昭和55年から平成7年にかけて増加を続けていましたが、平成7年の37,822人を境に減少傾向に転じ、平成27年には30,540人となっています。

また、65歳以上については、昭和55年以降増加傾向にあり、将来的にも平成37年頃まで増加が続き、以降、緩やかに減少する見込みとなっています（下表参照）。

| | | | H12年 | H17年 | H22年 | H27年 | H32年 | H37年 | H42年 |
|-------|-----|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 人口（人） | | | 37,301 | 35,401 | 32,913 | 30,540 | 28,361 | 26,107 | 23,788 |
| 65歳以上 | （人） | | 6,401 | 7,207 | 8,222 | 9,555 | 10,653 | 10,950 | 10,575 |
| | （%） | | 17.2 | 20.4 | 25.0 | 31.3 | 37.6 | 41.9 | 44.5 |

※実績値（H22年まで）：国勢調査（総務省統計局）

※推計人口（H27年以降）：日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

（2）住宅数、世帯数の推移

町内の住宅数及び世帯数は、平成15年から平成20年にかけて増加を続けていましたが、平成25年は減少傾向に転じています（下表参照）。

| | H10年 | H15年 | H20年 | H25年 |
|------------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅数(a)（戸） | 13,440 | 12,730 | 14,140 | 13,180 |
| 世帯数(b)（世帯） | 11,690 | 11,320 | 12,170 | 11,480 |
| 差(a)－(b) | 1,750 | 1,410 | 1,970 | 1,700 |

※「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(3) 空き家数と空き家率の推移

町内の空き家数と空き家率については、平成10年に1,590戸（空き家率11.8%）であったものが、平成25年にも、1,590戸（空き家率12.1%）と15年間でほぼ横ばいとなっています。

埼玉県と比較しても、率にして高い傾向があります（下表参照）。

【住宅数、空き家数の推移】

| | H10年 | H15年 | H20年 | H25年 |
|---------|--------|--------|--------|--------|
| 住宅数(戸) | 13,440 | 12,730 | 14,140 | 13,180 |
| 空き家数(戸) | 1,590 | 1,300 | 1,870 | 1,590 |
| 空き家率(%) | 11.8 | 10.2 | 13.2 | 12.1 |

※「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

【空き家率の推移】

（単位：％）

| | H5年 | H10年 | H15年 | H20年 | H25年 |
|-----|-----|------|------|------|------|
| 全 国 | 9.8 | 11.5 | 12.2 | 13.1 | 13.5 |
| 埼玉県 | 8.5 | 9.9 | 9.7 | 10.7 | 10.9 |
| 小川町 | — | 11.8 | 10.2 | 13.2 | 12.1 |

※「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※「空き家」の総数であり、「その他の住宅」ではない。

(4) 空き家の用途別内訳

町内の空き家の用途別の利用状況のうち、「その他の住宅」に占める割合は、平成15年から20年は横ばいでしたが、平成25年は増加傾向にあり、全国平均よりも高い傾向にあります（下表参照）。

| | 住宅数 | (単位：戸) | | | | |
|---------|------------|----------------|-----------|-----------------------|----------------|-------------|
| | | 居住世帯のない住宅（空き家） | | | | |
| | | 総数 (a) | 二次的 住宅 | 売却用の 住宅・賃貸 用の住宅 | その他の住宅 数(b) | 割合 (b/a) |
| 平成10年 | 13,440 | 1,590 | — | — | — | — |
| 平成15年 | 12,730 | 1,300 | 160 | 480 | 660 | 50.8% |
| 平成20年 | 14,140 | 1,870 | 130 | 820 | 920 | 49.2% |
| 平成25年 | 13,180 | (注)1,590 | 330 | 290 | 980 | 61.2% |
| 平成25年全国 | 60,629,000 | 8,196,400 | 412,000 | 4,600,500 | 3,183,900 | 38.8% |

※「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）（注）内訳の合計とは一致しない。

(5) 空き家の現状に対する評価

町内の空き家の現状は、以下のとおりとなっています。

- ・人口が減少するとともに、住宅数が世帯数と比較して過剰な傾向にあります。
- ・空き家数と空き家率は、ともに横ばい傾向にあります。
- ・適正な管理がなされず特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」が、空き家総数に占める割合は年々増加しています。

3 課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、多くのものがあります。

(1) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、劣化や強風による倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。

また、空家等の敷地内の草木の繁茂により、隣地や道路への越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。



(2) 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあり、防災、防犯上とても不安を感じます。

また、獣の侵入、建物の破損や腐食が著しく生じている空家等は、良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(3) 所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置する人は、他人に貸すことへの抵抗感、改修費用及び除却費用の捻出、高齢化、単身世帯化、死亡、行方不明、遠方に居住、相続、所有者や管理者としての管理意識、活用や除却する意向等の問題意識や危機意識に関心が低下しています。

(4) 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。

その結果、更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

(5) 空家等の増加にあわせて町民からの意見・苦情の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等が増えた分、多くの意見や苦情が発生し、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

- (6) 将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題の増大
 少子高齢化などにより人口が減少すると、人口に対して住宅数が過剰となり、さらに空家等の件数が増加し、問題が増大する要因となります。

4 空家等に関する対策とその方向性

- (1) 予防対策：早期発見、早期対応の仕組みづくり
- ア 現況把握のための調査
 - イ 適正管理の情報発信、相続対策、相続登記の推進の意識啓発
 - ウ 定住支援による事前対策
 - エ 既存住宅の質の向上、密集市街地及び狭^{きょうあい}隘道路対策
 - オ 良好な住環境の保全、推進のための経済的支援
- (2) 実施対策：安全、安心の確立及び良好な生活環境の保全
- ア 行政指導による特定空家等の解消
 - イ 除却、跡地利用の所有者等への働きかけ
 - ウ 地域の体制整備や意識改革
 - エ コンサルティング制度の整備
- (3) 有効活用：建物の継続利用、再構築の推進及び流通、住み替えの促進
- ア 住宅の空き家バンクや住み替え支援による建物の有効活用
 - イ ポケットパークなどの公共空地の整備
 - ウ 避難スペース設置による土地の利活用の促進
 - エ その他の施設への利活用の促進
- (4) 推進体制の構築：総合的な対策に向けた庁内、関係団体との連携強化
- ア 庁内関係各課と連携した庁内検討会（第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項を参照）の設置
 - イ 各種問題に対する専門相談窓口の設置
 - ウ 関係団体との連携

5 計画の対象地区

空家等に関する対策の計画の対象とする地区は、町内全域とします。
 また、現時点では重点的に対策を行う地区は定めませんが、地域ごとに空家等の発生度合いは異なるため、必要が生じた場合は重点地区を定めることとします。

6 対象とする空家等の種類

この計画において対策の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定される空家等及び第2項で規定される特定空家等とします。

したがって、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになります。

また、共同住宅等の建築物の一部において、居住その他の使用がされていないことが常態であるものについては空家等に含みません。

ただし、空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」ものについては、原則対象から除外するものとしますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしていると認められる状態のものについては、本計画の対策が必要な空家等とします。

○悪影響を及ぼしていると認められる状態の例

- ・法第2条第2項で規定された「特定空家等」。

空家等のうち、周辺に悪影響を及ぼしているなどの以下のような状態にあると認められるものをいいます。

- ・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
- ・そのまま放置すれば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

- ・現在のところ影響は少ないが、近々に悪影響を及ぼすことが容易に判断できるもの。

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況（危険度）を判断し対応します。基本的には、上記に該当する特定空家等への対応を優先しますが、地域の要望などにより適宜対応していきます。

