

【資料3】知多市における空家等の現状と課題

ア 知多市における空家等の課題

課題として、以下の6点を整理しました。

課題1：市内全域での空家等の増加（空家等の把握）	・・・本紙 p 2
2：空家等に対する問題意識	・・・本紙 p 9
3：空家等の適切な維持管理	・・・本紙 p11
4：衛生面・安全面で問題のある空家等の解消	・・・本紙 p13
5：空家等の利活用	・・・本紙 p16
6：利活用が困難な空家等の跡地活用	・・・本紙 p18

次頁以降、6項目の現状と課題について、提示します。

[課題1 市内全域での空家等の増加（空家等の把握）]

本市の空家数・空家率は増加傾向にあり、特に空家率（平成25年調査）は、本市の数値が愛知県をやや上回る結果となっており、市内全域において万遍なく分布している状況です。また、空家等の種類に着目すると、別荘等の利用・賃貸用・売却用の住宅数は減少あるいは概ね変動がない一方で、長期にわたって不在の住宅等が年々増加している状況です。

継続的な高齢化の進行が予測されていること、一定程度（年1回以上）使用している建物でも半数以上が物置や倉庫等として使用されている現状を勘案すると、今後も市内の様々な地域で空家等が増加すると考えられます。

このような中、空家等あるいは空家等予備群の建物に対して適切な対策を講じていくためにも、状況が変動する空家等の継続的な把握が必要といえます。

現状1 [p2]

現状2 [p3]

現状3 [p6]

現状4 [p7]

現状5 [p8]

1-（現状1）空家数と空家率の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の空家数と空家率は、平成20年調査で一旦数値が下がったものの、その後の平成25年調査では再び数値が上がっており、いずれも増加傾向にあるといえます。

また、本市の空家率について、全国・愛知県の数値（平成10年～平成25年）と比較すると、全国に対しては一貫して低い数値で推移しているものの、愛知県に対しては平成25年に本市の数値がやや上回る結果となっています。

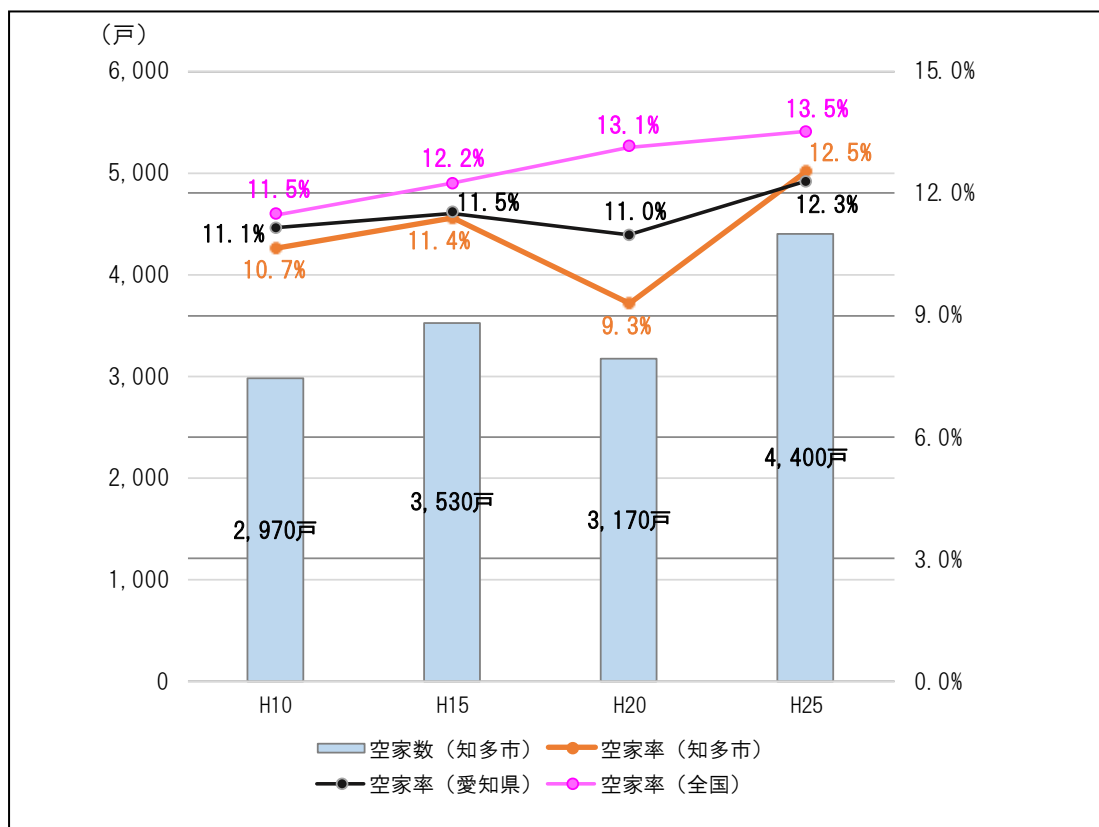
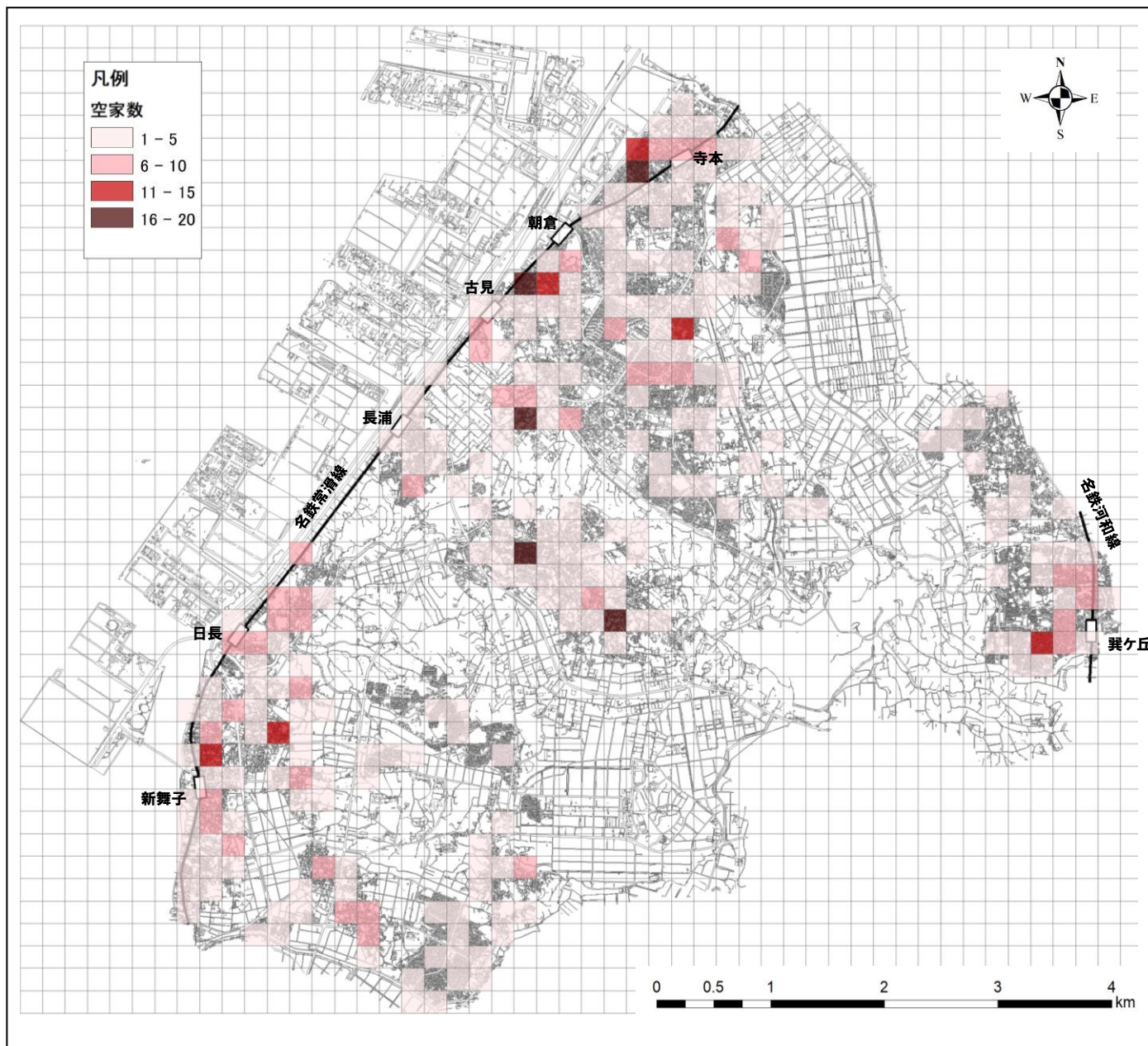


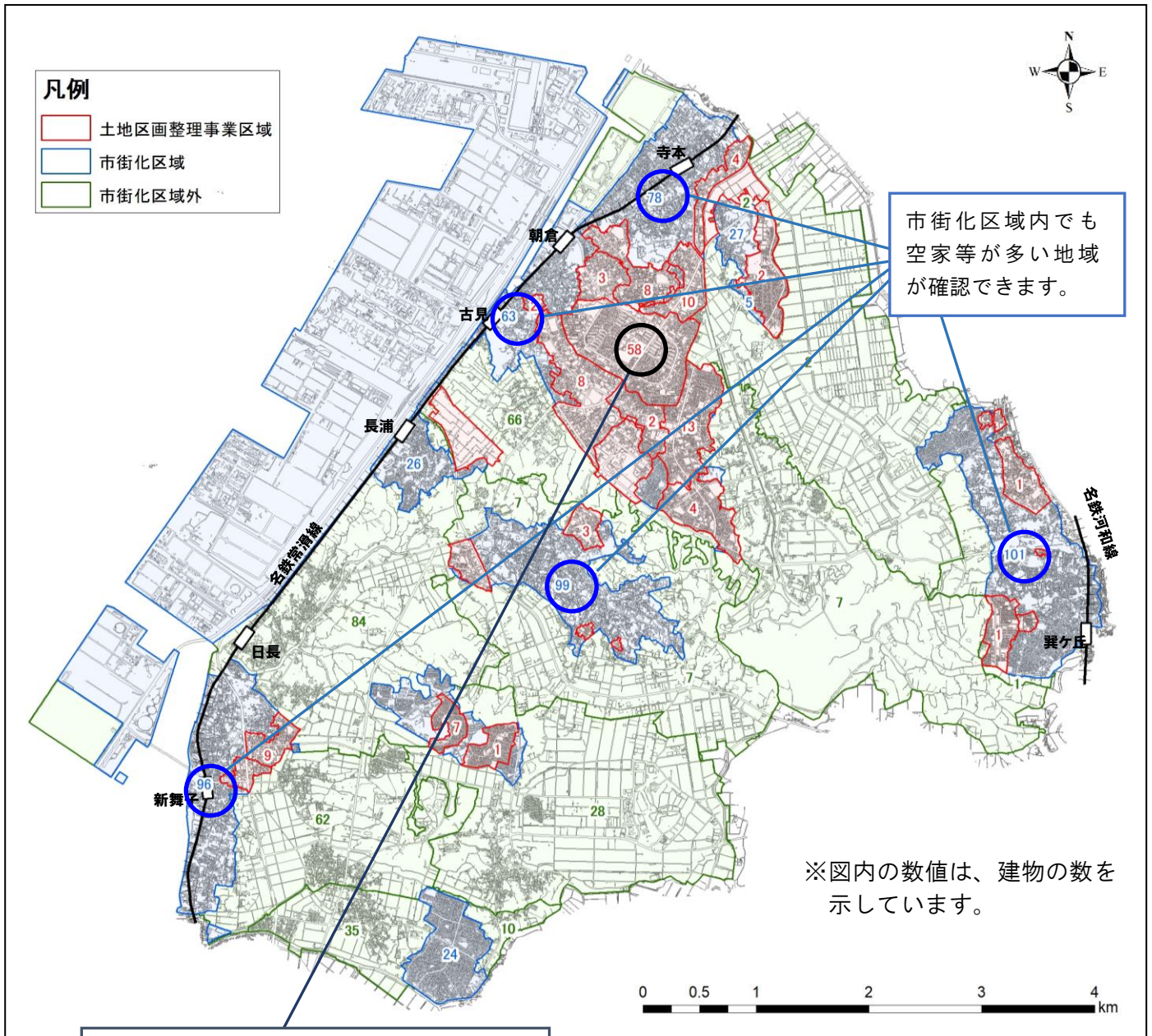
図-1 空家数と空家率の推移（住宅・土地統計調査）

1 - (現状 2) 空家等実態調査

【パターン1：メッシュ】

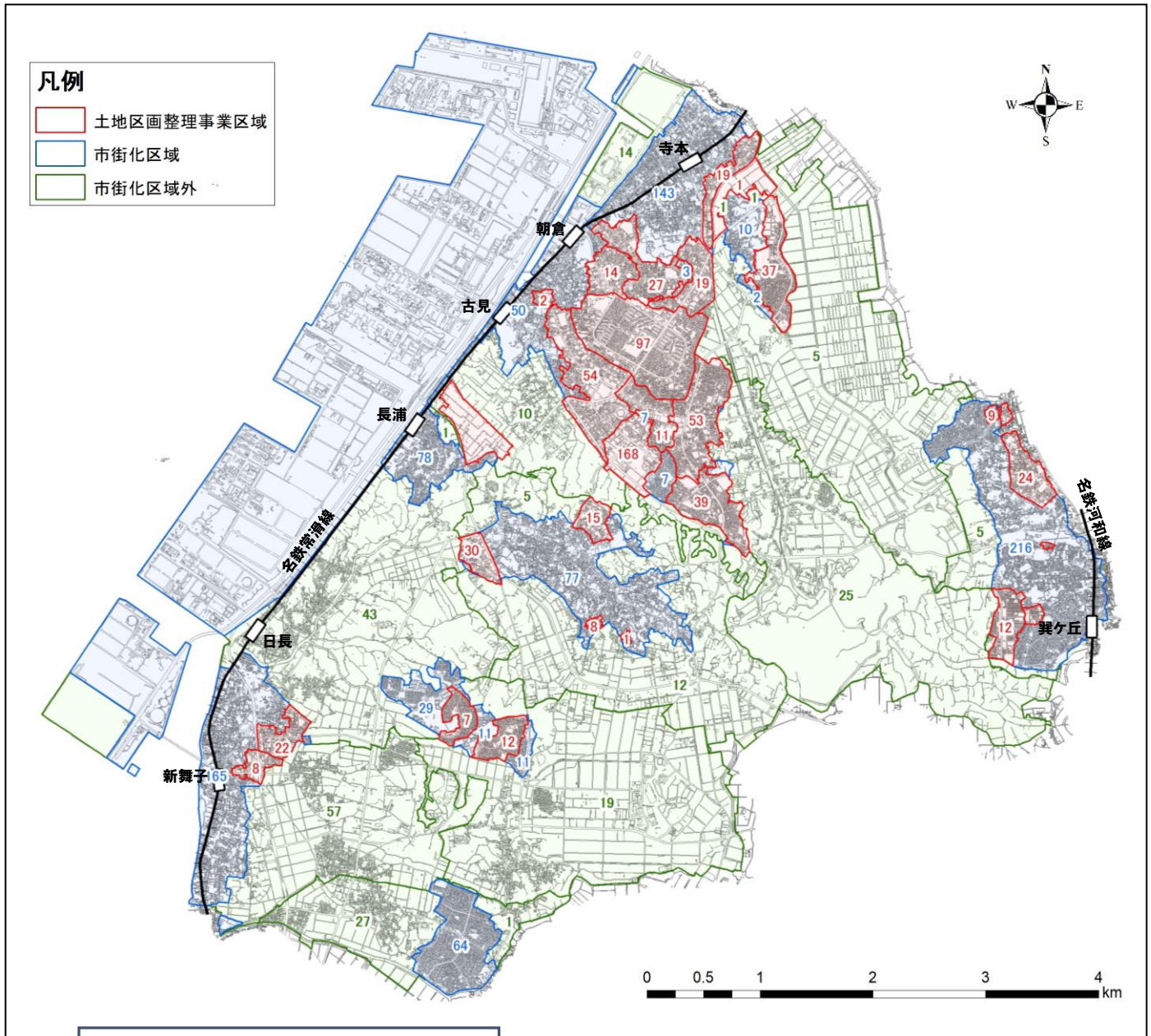


【パターン2：土地区画整理事業区域、市街化区域】



土地区画整理事業区域内でも昭和 44-50 年施行の朝倉地区では、空家等が多い状況です。これは、今後その他の土地区画整理事業地区内でも空家数が増加する可能性があることを示唆しており、土地区画整理事業地区内においても空家等に関する対策が必要であることを示しているといえます。

【参考：新築着工建物件数】



市街化区域内・土地区画整理事業地区内での新築着工建物件数が多い状況が確認できます。
 (平成 24 年 1 月 1 日～平成 28 年 12 月 31 日の新築着工建物件数を対象としています。)

1-（現状3）空家の種類

住宅・土地統計調査で分類されている空家の利用用途別の推移を図-2に示し、分類されている4つの空家（二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅）の用語の解説を表-1に示します。

図-2を確認すると、空家の4つの分類の内、別荘等の二次的住宅や賃貸用・売却用の住宅数は減少あるいは概ね変動がない一方で、特に管理が行き届きにくくなりやすい「その他の住宅（長期にわたって不在の住宅等を含む）」は年々増加している状況（H15：930戸、H20：1,340戸、H25：2,010戸）です。

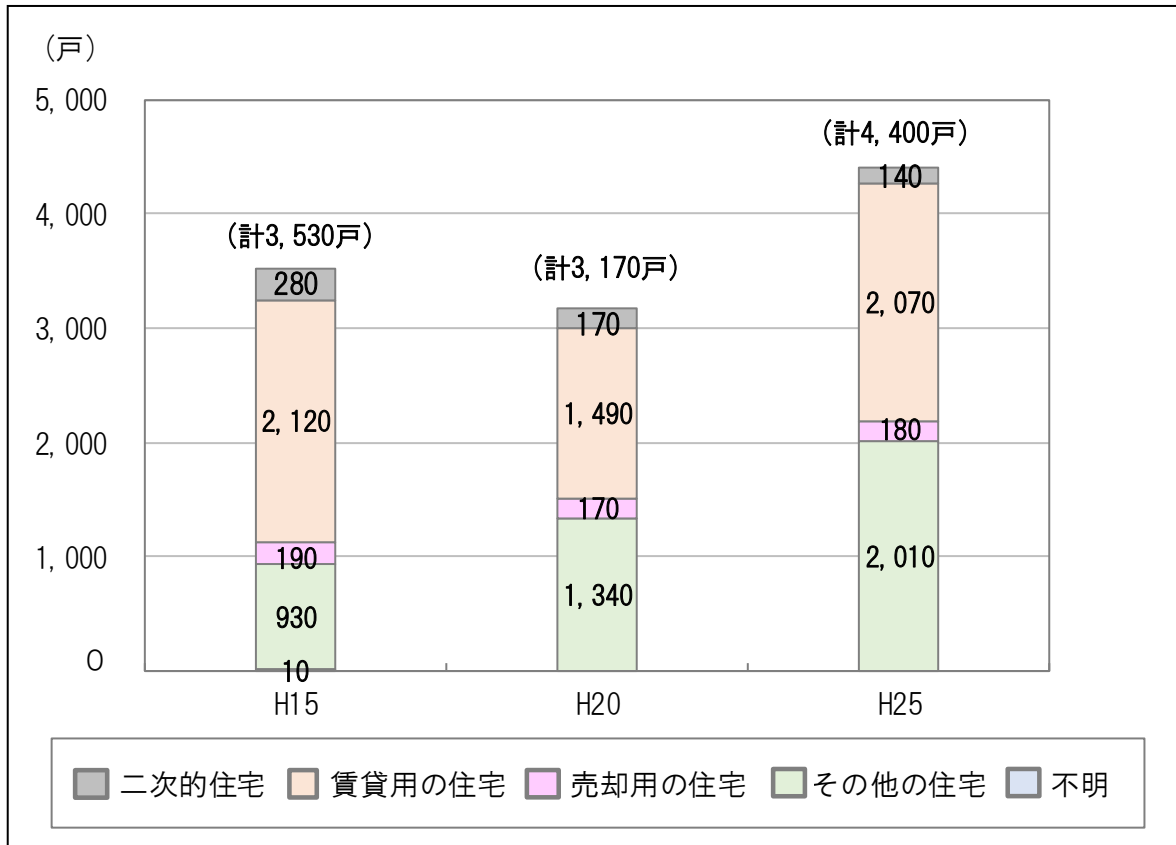


図-2 利用用途別の空家の内訳（住宅・土地統計調査）

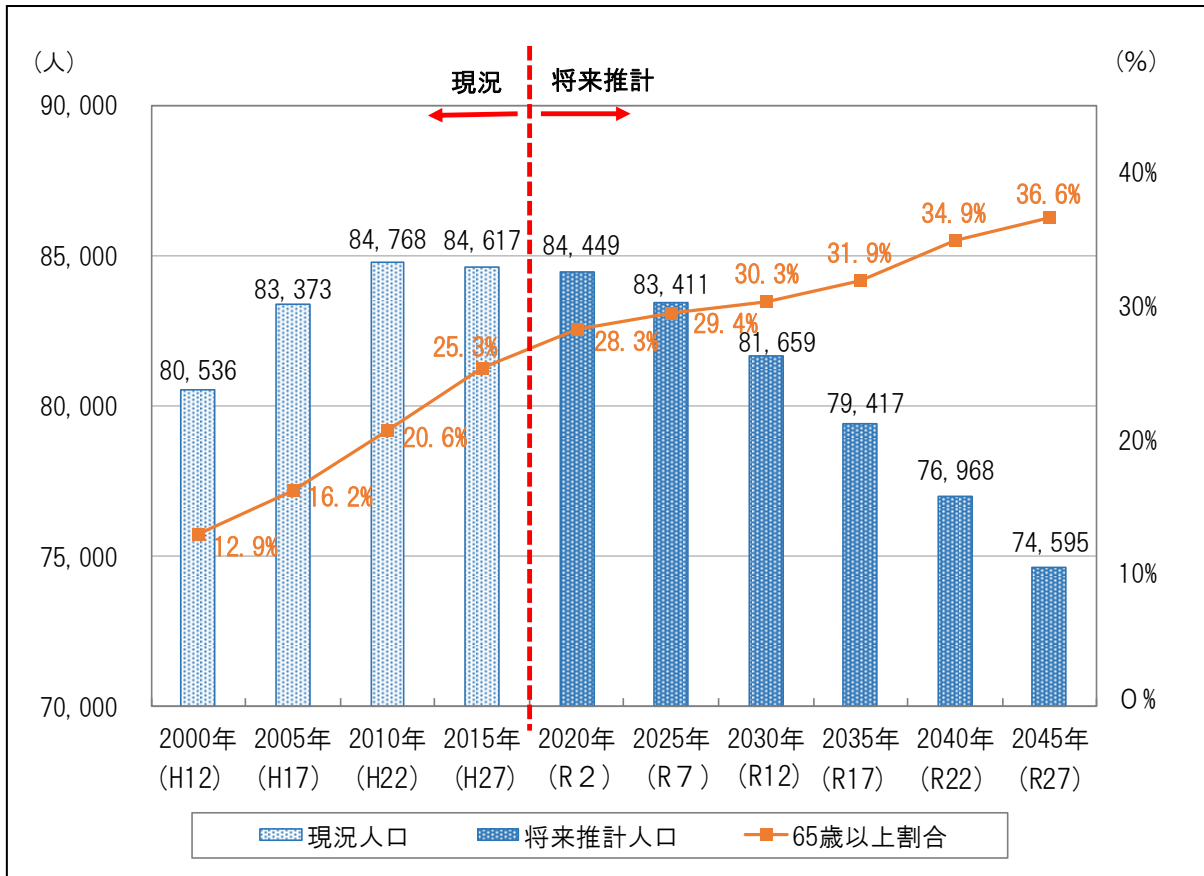
表-1 空家に関する用語の解説（住宅・土地統計調査）

空家の種類		用語の解説
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、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅		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 (注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)

1-（現状4）人口・高齢化と空家等の関係

本市の人口は、年々増加していましたが、平成22年頃から横ばい・減少傾向に転じています。第6次知多市総合計画基礎調査報告書によると、今後もこの減少傾向は、続くことが予測されます。

また、人口における65歳以上の割合は増加傾向が続いており、今後もこの傾向の継続と高齢化の進行が予測されています。



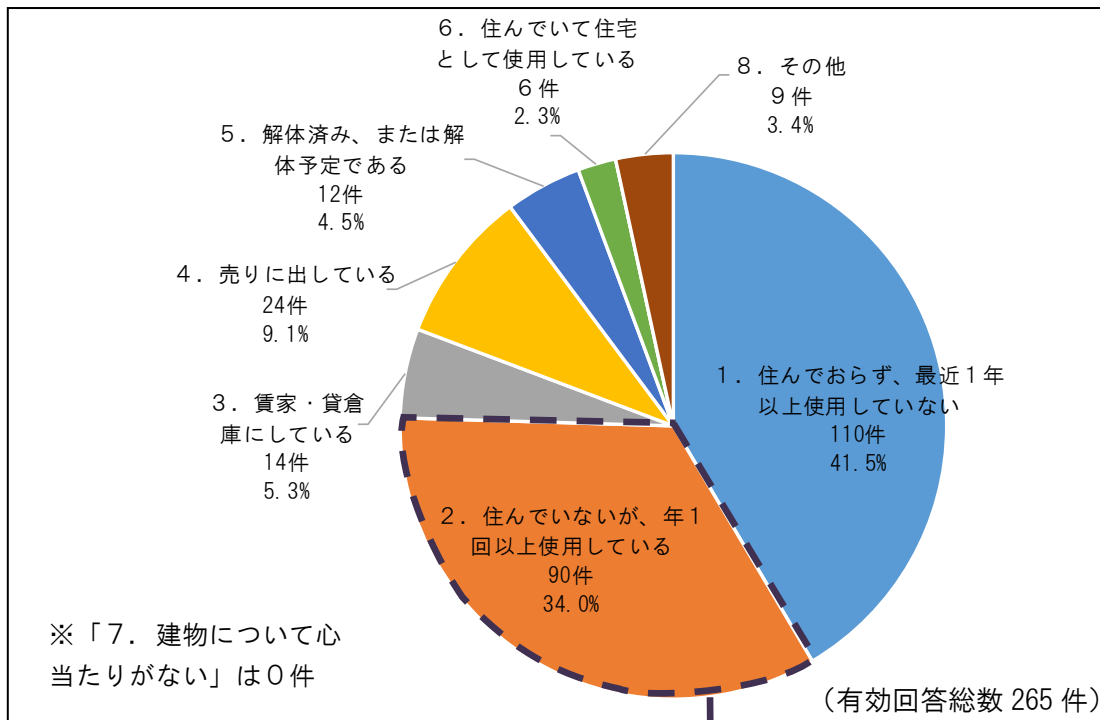
（出典：第6次知多市総合計画基礎調査報告書 平成31年3月）

図-3 人口と65歳以上の割合の推移

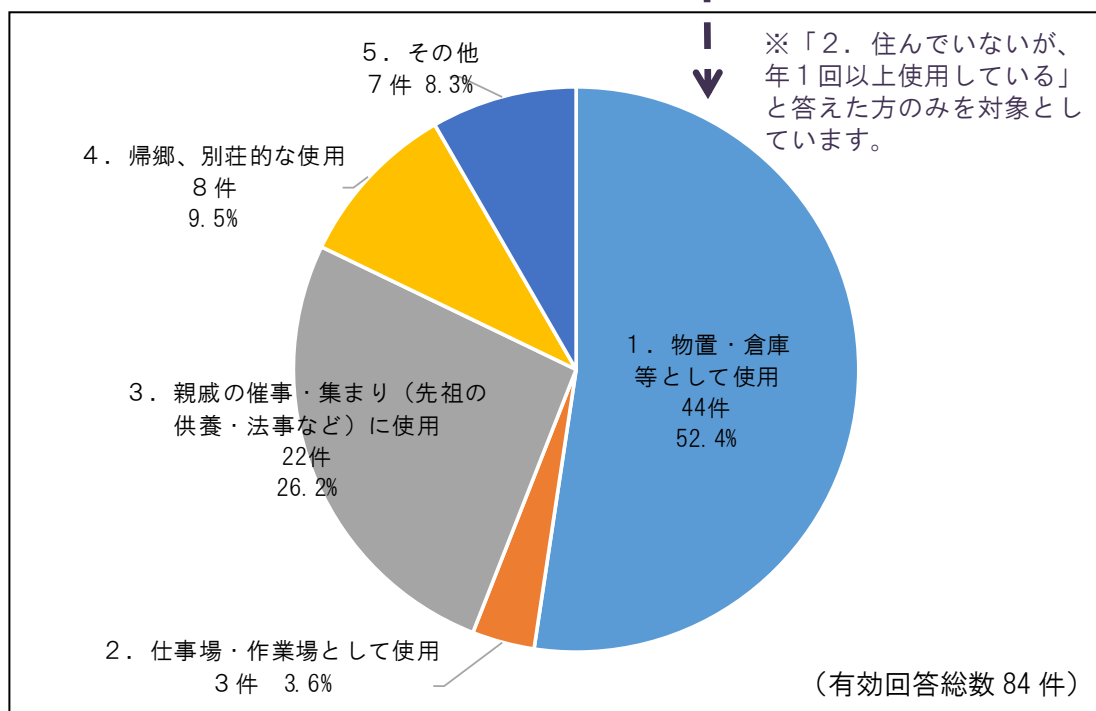
1-（現状5）所有者意向調査

- ・建物の使用状況は、「1. 住んでおらず、最近1年以上使用していない」が110件（41.5%）と最も多く、次いで「2. 住んでいないが、年1回以上使用している」が90件（34.0%）と多くなっています。【問1】
- ・「住んでいないが、年1回以上使用している」建物の使用方法は、半数以上（44件、52.4%）が「1. 物置・倉庫等として使用」となっています。【問2】

【問1】 対象となる建物の使用状況をお答えください（1つ選択）



【問2】 使用方法をお答えください（1つ選択）



[課題2 空家等に対する問題意識]

空家等の所有者へのアンケート調査結果では、対象の空家等の所有・維持管理について最も不安に思うこととして、「近隣に対する迷惑」があげられる一方で、「特に不安なことがない」と回答した市民も多い状況でした。

また、近年話題になることも多い空家問題について、多くの方が問題意識を持っている一方で、「何が問題になっているかよくわからない」という意見もあり、アンケートの回収率も5割程度に留まった状況でした。

空家等への問題意識の醸成は、空家等の自主的な発生抑制等につながる必要不可欠な視点といえます。

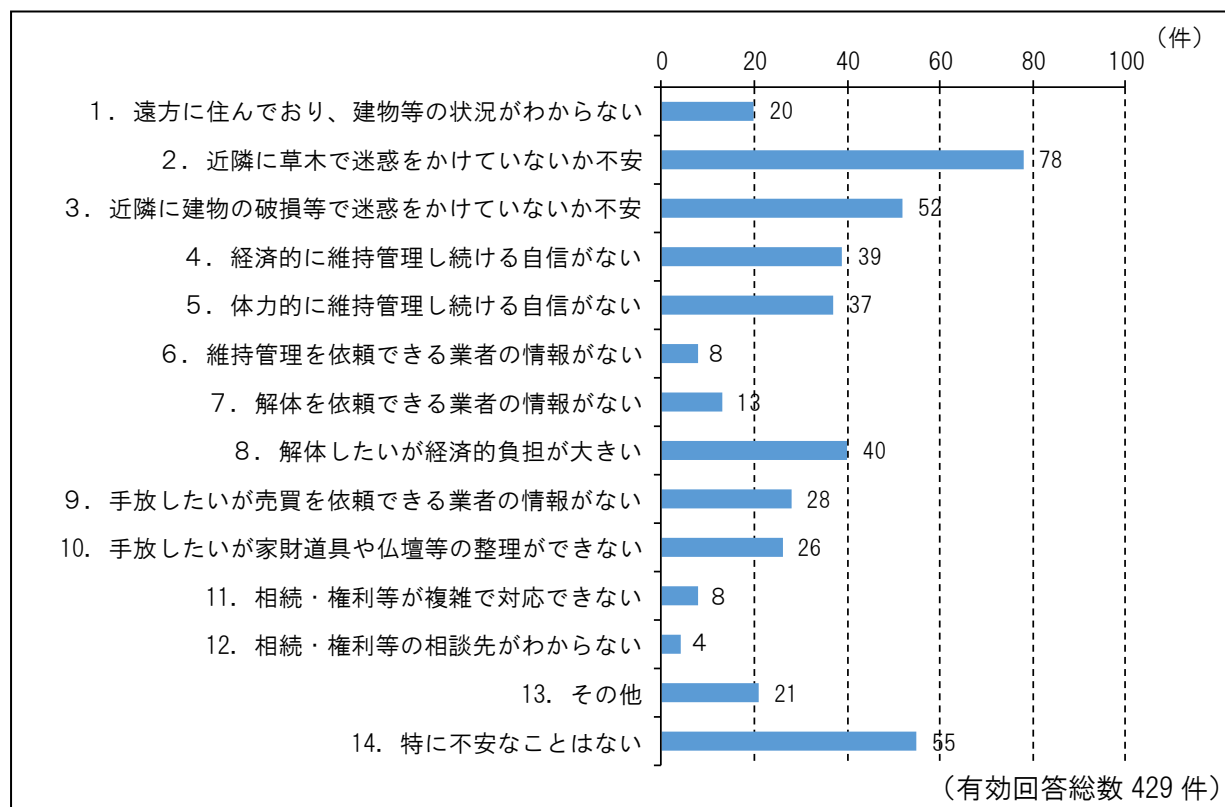
現状6 [p9]

現状7 [p10]

2- (現状6) 所有者意向調査

- ・空家の所有・維持管理について不安に思うことについて、「2. 近隣に草木で迷惑をかけていないか不安」が78件と最も多く、「3. 近隣に建物の破損等で迷惑をかけていないか不安」が52件と多い等、近隣への影響を不安に思われている方が多い状況となっています。
- ・一方で、「14. 特に不安なことはない」(55件)と回答された方も多くなっています。【問5】

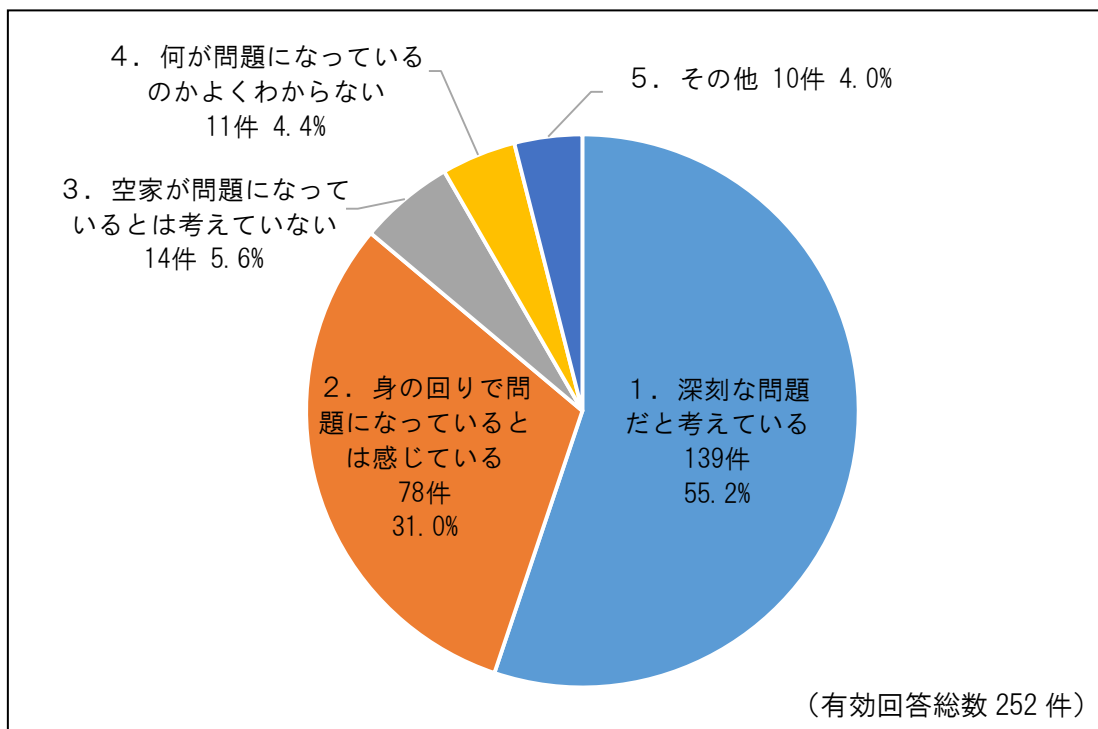
【問5】 空家の所有・維持管理について、不安に思うことはありますか
(複数選択可)



2-（現状7）所有者意向調査

- ・「1. 深刻な問題だと考えている」が 139 件（55.2%）と最も多く、次いで「2. 身の回りで問題になっているとは感じている」が 78 件（31.0%）と多くなっており、8割以上の方が空家に対して問題意識を持っています。
- ・その一方で、「3. 空家が問題になっているとは考えていない」（14 件）といった意見や「4. 何が問題になっているのかよくわからない」（11 件）といった意見もありました。【問 14】

【問 14】現在、全国的に空家が増加しており、適切な管理が行われていない空家は防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。こうした「空家問題」に対してあなたはどのようにお考えですか（1つ選択）



【課題3 空家等の適切な維持管理】

所有者意向調査では、管理頻度が高いほど、その建物が「いつでも住める（使える）状態である」建物の割合が多い傾向であることが確認できました。その管理は、ほとんどが「本人又は親族」で行われており、内容は「草刈り、樹木の剪定など庭の手入れ」が最も多く、次いで「郵便物の整理、施錠確認」が多い状況です。建物の管理は、適度な頻度で継続的に実施することが重要であり、所有者が管理しているという意識を持っていても、その頻度が低い場合は衛生上・防犯上の問題が発生する場合があります。

現状8 [p11]

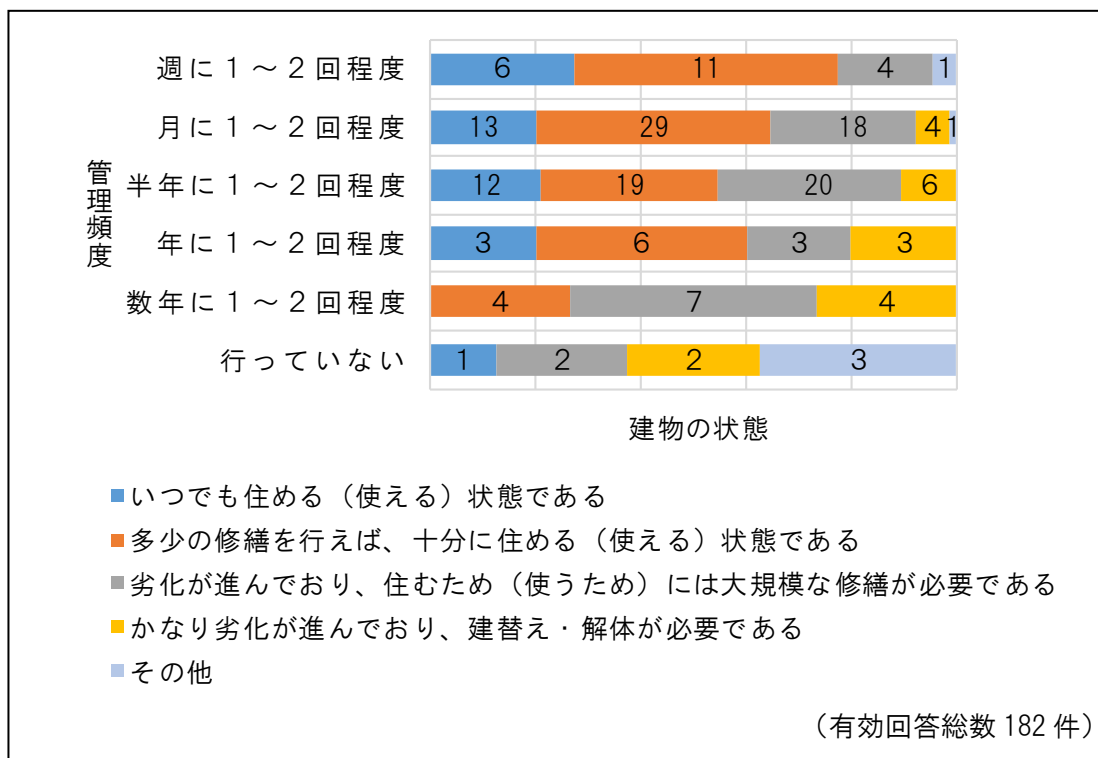
現状9 [p12]

適切で持続的な維持管理のためには、管理の負担軽減につながるような支援や体制づくりが必要といえます。

3-（現状8）所有者意向調査

- ・管理頻度が高いほど、「いつでも住める（使える）状態である」建物の割合が多い傾向であることがわかります。【問6×問10】

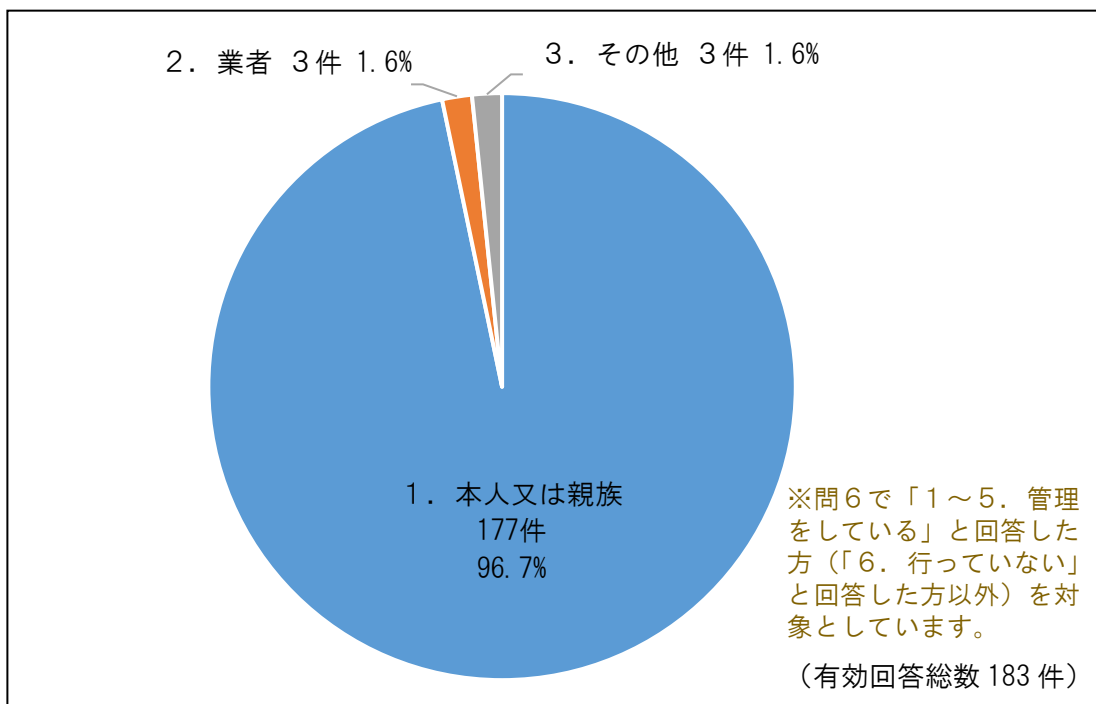
【問6】対象となる建物の管理頻度×【問10】建物の状態のクロス集計



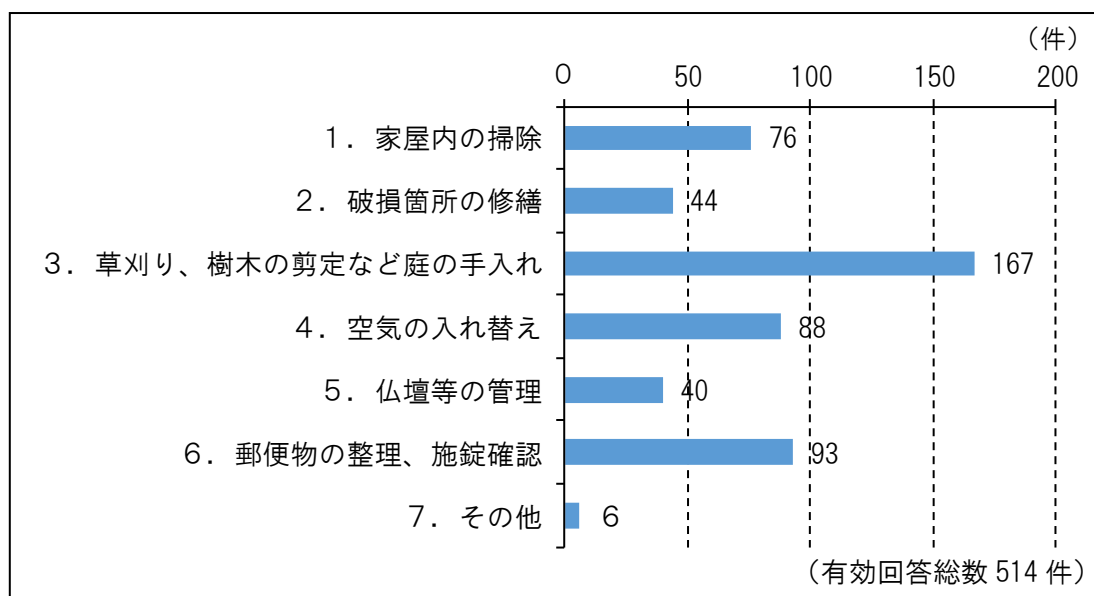
3-（現状9）所有者意向調査

- ・管理しているのは「1. 本人又は親族」が177件（96.7%）とそのほとんどを占めています。【問7】
- ・管理の内容は、「3. 草刈り、樹木の剪定など庭の手入れ」が167件と最も多く、次いで「6. 郵便物の整理、施錠確認」が93件と多い状況にあります。また、「4. 空気の入れ替え」（88件）や「1. 家屋内の掃除」（76件）、「2. 破損個所の修繕」（44件）等、建物の維持管理等に関するものも確認できる結果となりました。【問8】

【問7】対象となる建物について、主に誰が管理していますか（1つ選択）



【問8】対象となる建物の管理内容についてお答えください（複数選択可）



[課題4 衛生面・安全面で問題のある空家等の解消]

本市における腐朽・破損のある空家の割合は、全国および愛知県よりも低い値であるものの、2割程度で確認されています。これらの空家等は、衛生面や安全面で近隣に悪影響を与えており、実際、市の窓口への相談としては、「空家の草木の繁茂、動物・虫の発生」といった衛生面の相談や「空家の建物の破損」といった安全面の相談が多い状況です。

現状 10[p13]

現状 11[p14]

その一方で、空家等の所有者も近隣への悪影響を不安に思われているものの、その状況を解消できていない点や、所有者が不在となり管理不全の連絡ができない空家等がある点は、大きな課題といえます。

現状 6 [p9]

また、地震や台風等の災害時に、維持管理が十分でない建物は、瓦が飛んだり、倒壊して道路を閉塞したりする等、近隣の安全性を低下させる可能性も有しています。

良好な生活環境を維持していくためにも、衛生面や安全面で問題が発生するような管理不全な空家等について、適切な措置を講じていく必要があります。

4-（現状 10）空家の種類

空家の内、腐朽・破損のあるものの割合を図-4に示します。本市における腐朽・破損のある空家の割合は19.3%（空家総数4,400戸の内、850戸）であり、全国および愛知県よりも低い値であることが確認できます。

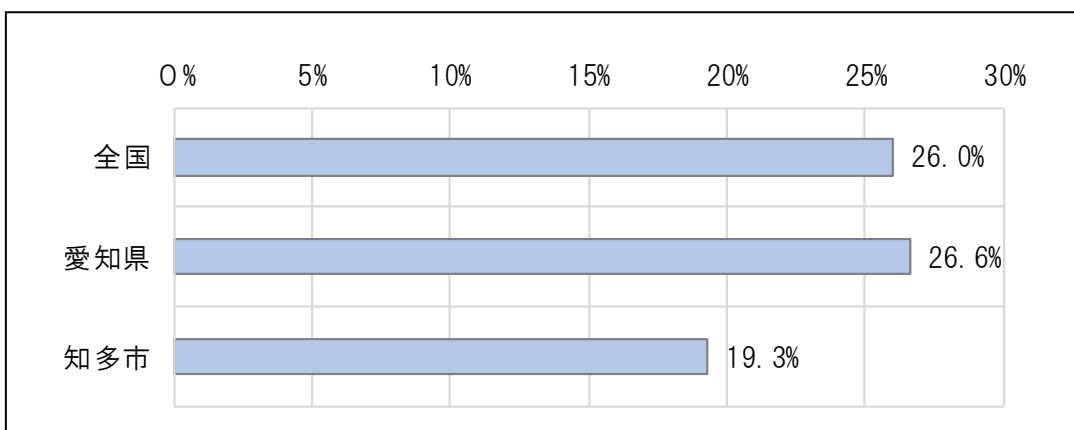


図-4 腐朽・破損のある空家の内訳（平成25年住宅・土地統計調査）

4-（現状 11）窓口における相談の状況

平成 28 年度以降の空家に関する相談件数（令和元年 7 月 16 日現在）を図-5 に示します。相談件数は、増加傾向にあることが確認できます。

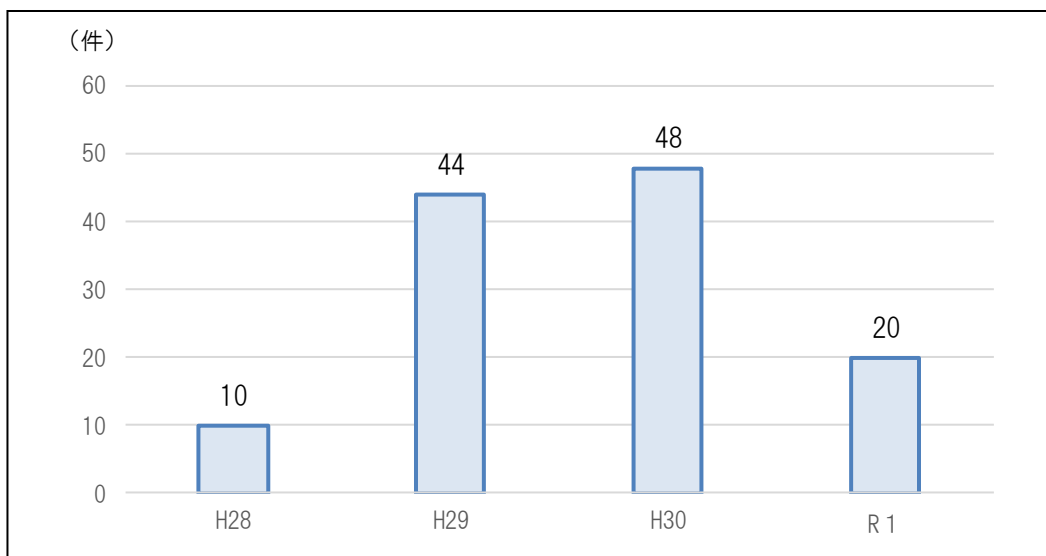


図-5 窓口における相談件数

相談者は近隣住民からが多く、相談内容は「空家の草木の繁茂、動物・虫の発生」といった衛生面に関する内容が最も多く、次いで「空家の建物の破損」といった安全面に関する内容が多い状況です。また、建物所有者からの相談の内容は「空家の解体、売買方法」に関する内容が多い状況です。

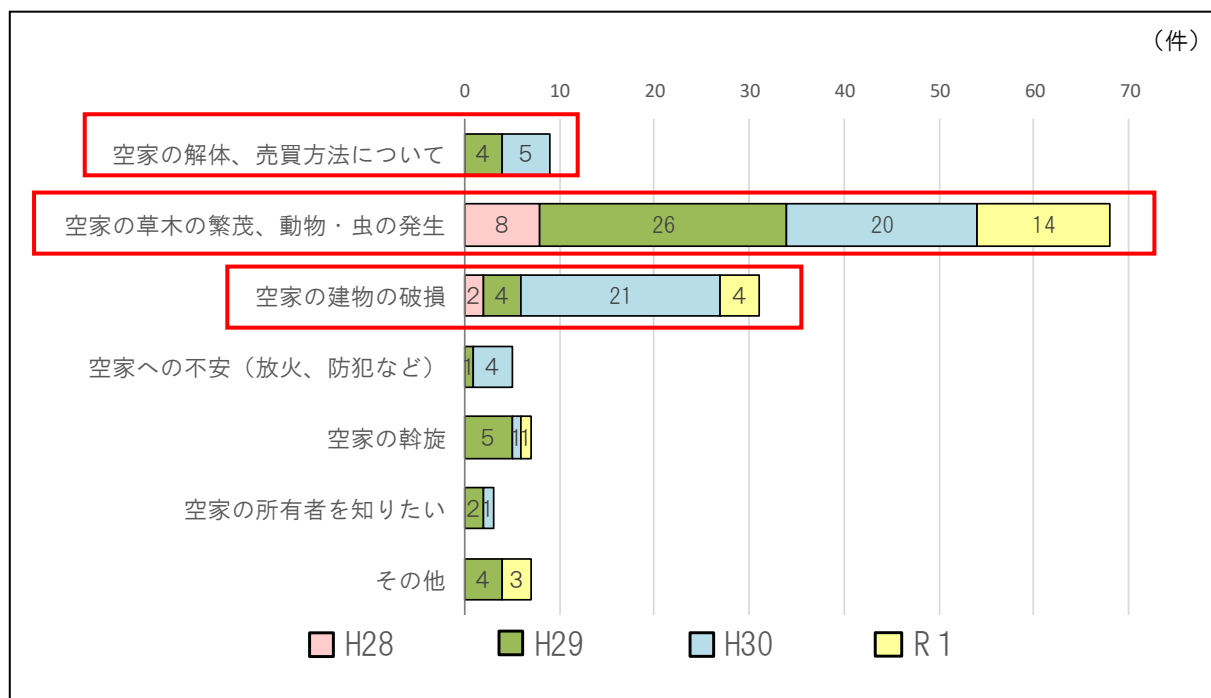
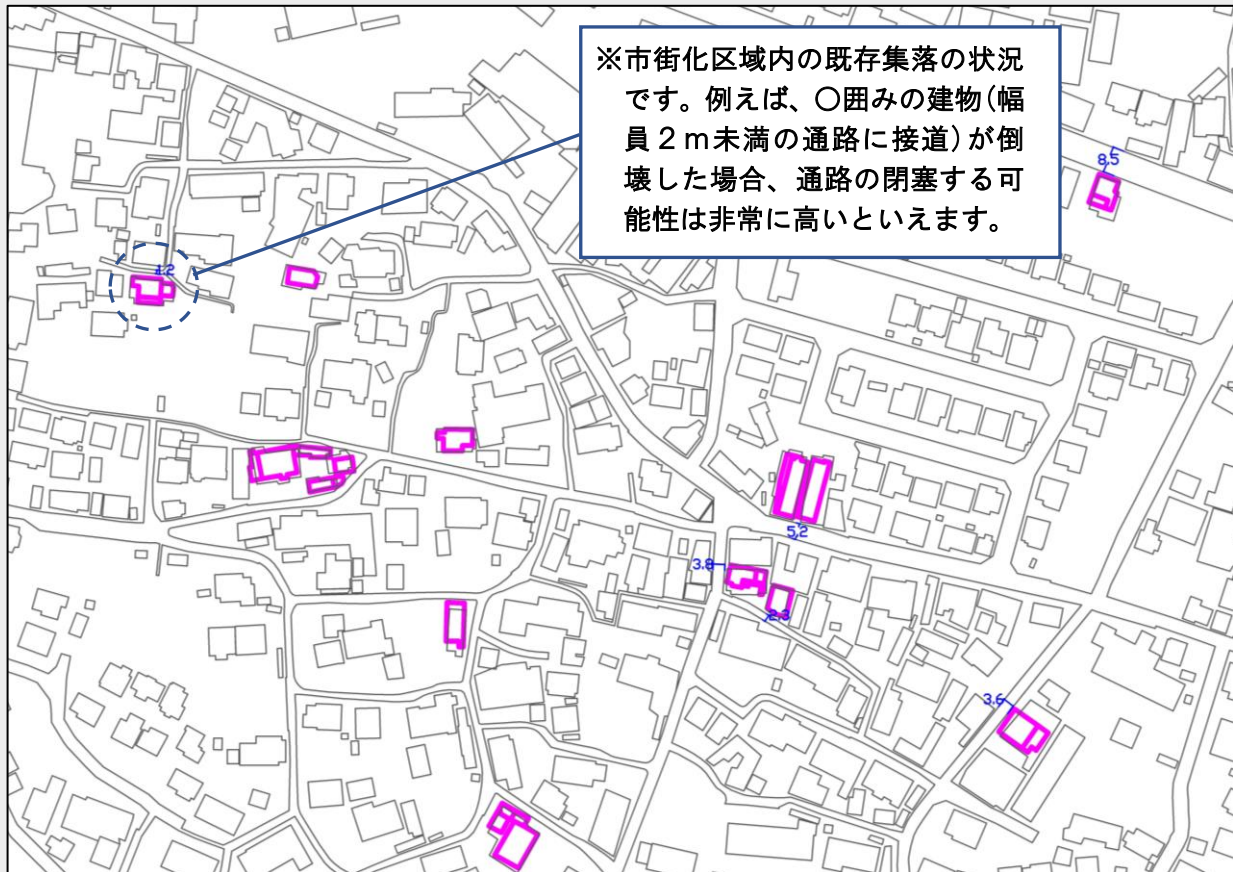


図-6 相談内容の内訳

【協議会用参考資料：知多市内の空家の状況】



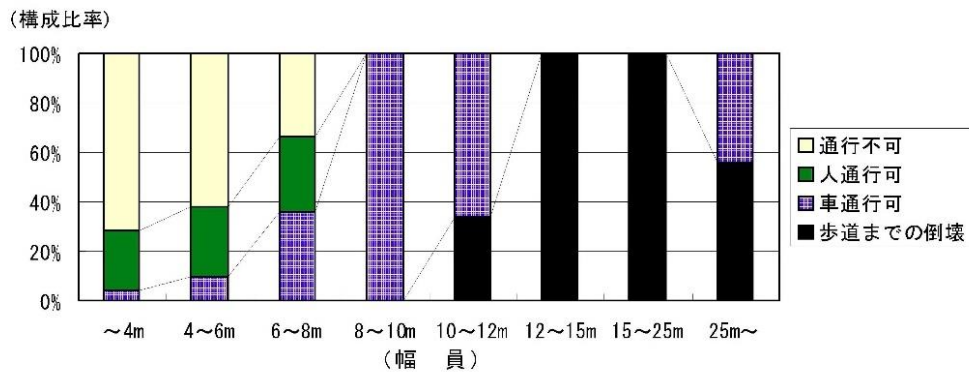
【協議会用参考資料：道路閉塞について】(名古屋市HPより)

阪神・淡路大震災の事例

〈道路幅員と道路閉塞との関係〉

図-1に示すように、幅員8m以上の道路でほぼ100%の車両が通行可能でした。人が避難する幅員を考慮すると、避難路の幅員の標準は概ね15mとなります。

図-1 阪神・淡路大震災における道路幅員と道路閉塞との関係



※車通行可：車道(車道、歩道の区別がない場合も含む)上に倒壊建築物があるが通行可能なもの
 ※歩道まで倒壊：歩道上に倒壊建築物があるが、それが車道までは及んでいないもの

出典：防災実務者ハンドブック

[課題5 空家等の利活用]

空家等の所有者からは、建物の今後について「自分、または家族が住みたい」「親族に相続させ使用させたい」「賃貸として運用したい」といった、対象とする建物を住居として利活用したいという思いや、必要だと感じている支援も多く確認されました。

現状 12[p16]

このようなことから、空家等の利活用を促すための取り組みが必要といえます。

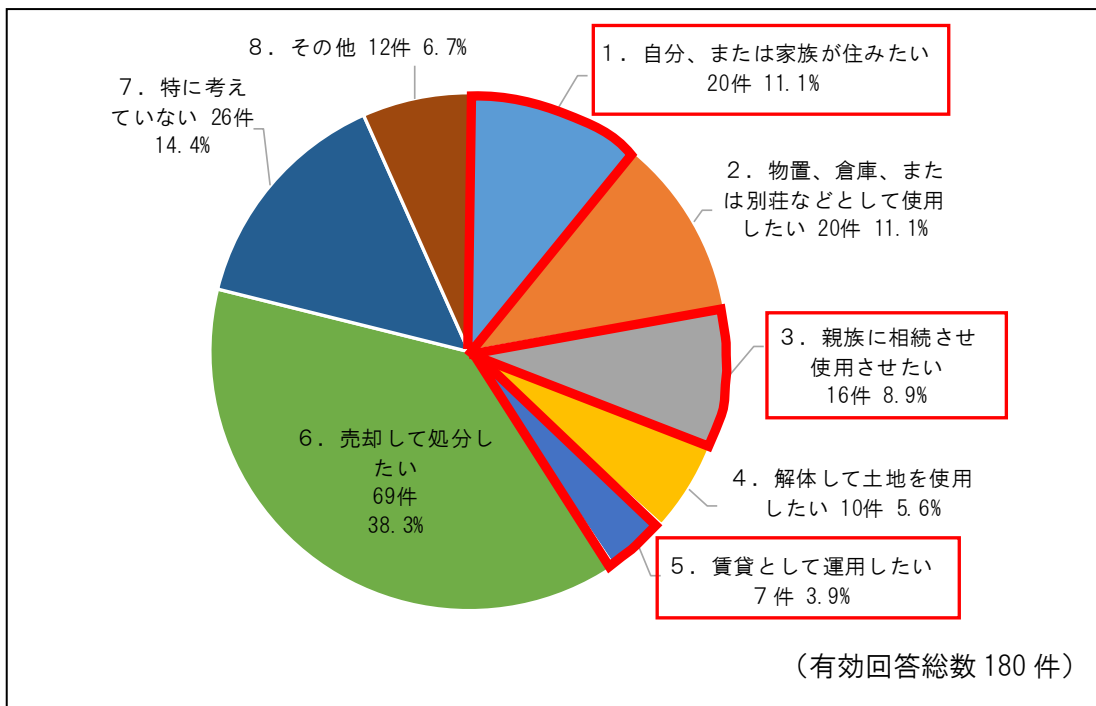
現状 13[p17]

5-（現状 12）所有者意向調査

- ・建物の今後については、「6.売却して処分したい」が69件（38.3%）と最も多くなっていますが、「1.自分、または家族が住みたい」（20件、11.1%）、「3.親族に相続させ使用させたい」（16件、8.9%）、「5.賃貸として運用したい」（7件、3.9%）のように、対象とする建物を住居として使用する具体的な意向も確認できる結果になりました。

【問 11】

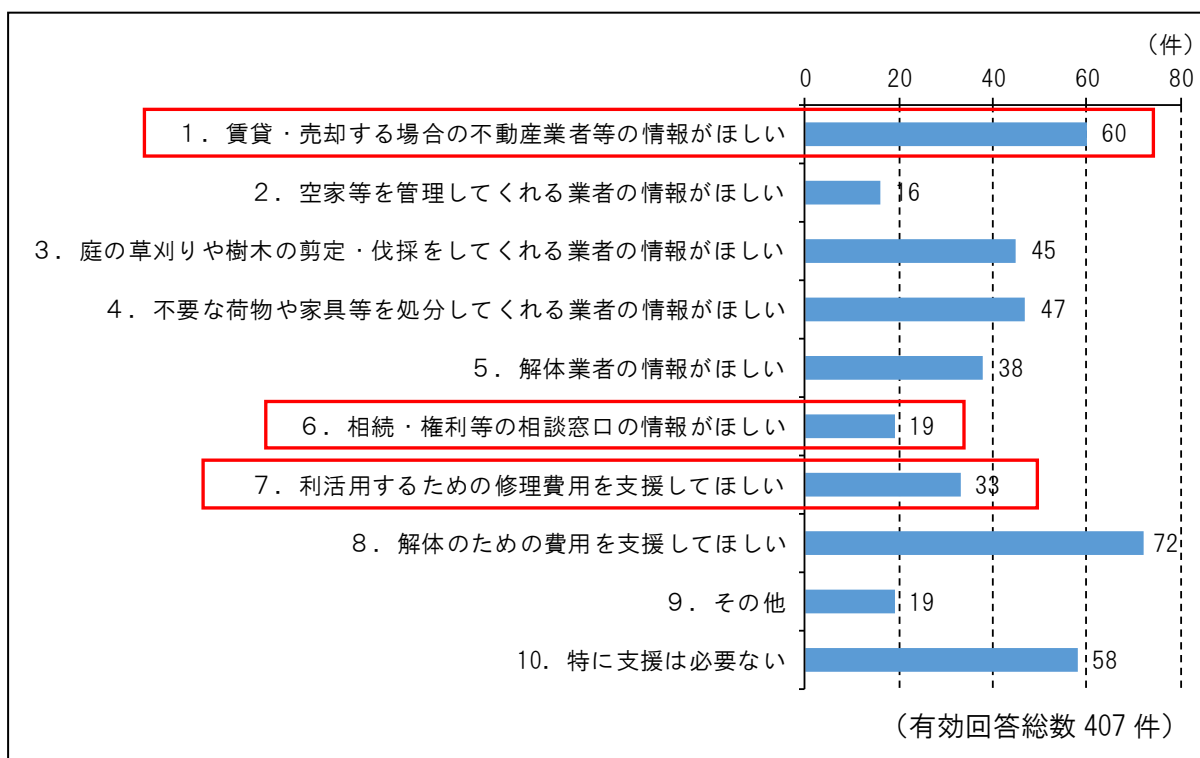
【問 11】対象となる建物の今後について、どのようにお考えですか（1つ選択）



5-（現状 13）所有者意向調査

- ・必要な支援として、「8. 解体のための費用を支援してほしい」が 72 件と最も多く、次いで「1. 賃貸・売却する場合の不動産業者等の情報がほしい」が 60 件と多くなっています。
- ・その他、「4. 不要な荷物や家具等を処分してくれる業者の情報がほしい」(47 件) や「3. 庭の草刈りや樹木の剪定・伐採をしてくれる業者の情報がほしい」(45 件) 等といった業者の情報に関する意見も多くありました。
- ・また一方で、「10. 特に支援は必要ない」(58件) という意見は、3 番目に多い結果になりました。【問13】

【問 13】 行政の空家対策として、必要だと思う支援等があればお答えください
(複数選択可)



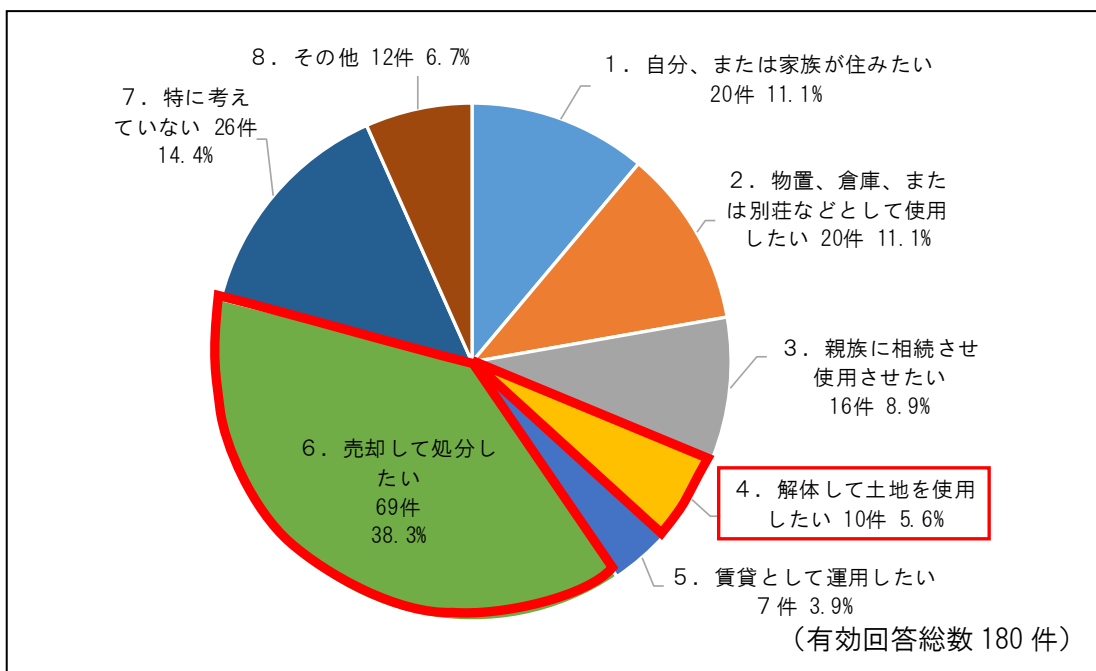
[課題6 利活用が困難な空家等の跡地活用]

現状 14[p18]

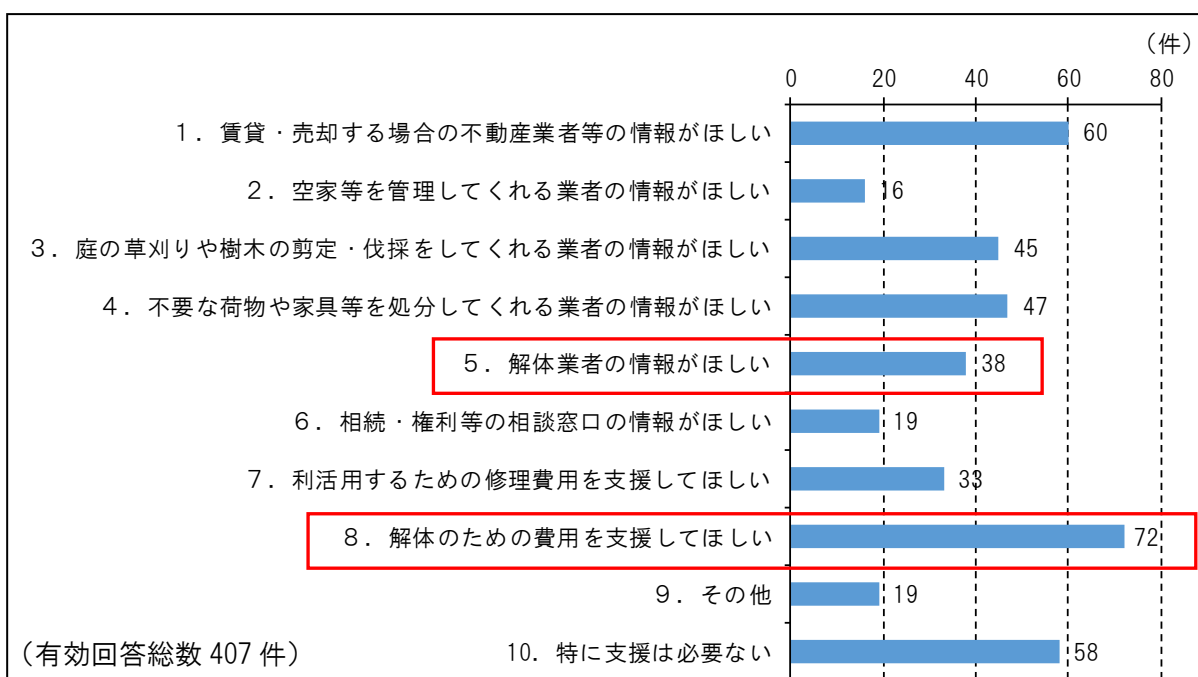
空家等の建物を住居として利活用するニーズが確認される一方で、建物の処分やそのための支援に対するニーズが非常に多いことが確認されました。利活用が困難な空家等に対しては、その跡地活用を進め、周辺環境への悪影響を及ぼすことを未然に防ぐことが必要といえます。

6- (現状 14) 所有者意向調査

【問 11】対象となる建物の今後について、どのようにお考えですか（1つ選択）【再掲】



【問 13】行政の空家対策として、必要だと思う支援等があればお答えください（複数選択可）【再掲】



イ 基本的な方針等

○ 計画期間

本計画の計画期間は、中長期的な施策の展開を図る観点で、令和2年度から令和11年度までの10年間とします。

但し、社会経済情勢や空家等の状況の変化、上位関連計画の改定等により、見直しの必要性が高まった場合は、適宜見直しをすることとします。

○ 対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第1項で規定された「空家等」を基本とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、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。）をいう。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く。

○ 対象地域

市内全域に空家等が分布していることを踏まえ、本計画は市全域を対象とします。

○ 基本的な方針

空家等に関する本市の6つの課題を踏まえて、「空家等になる前（利用中）」「空家等になった後（空家化）」「管理不全となった空家等」の3つの段階に応じた取り組みを進めていきます。

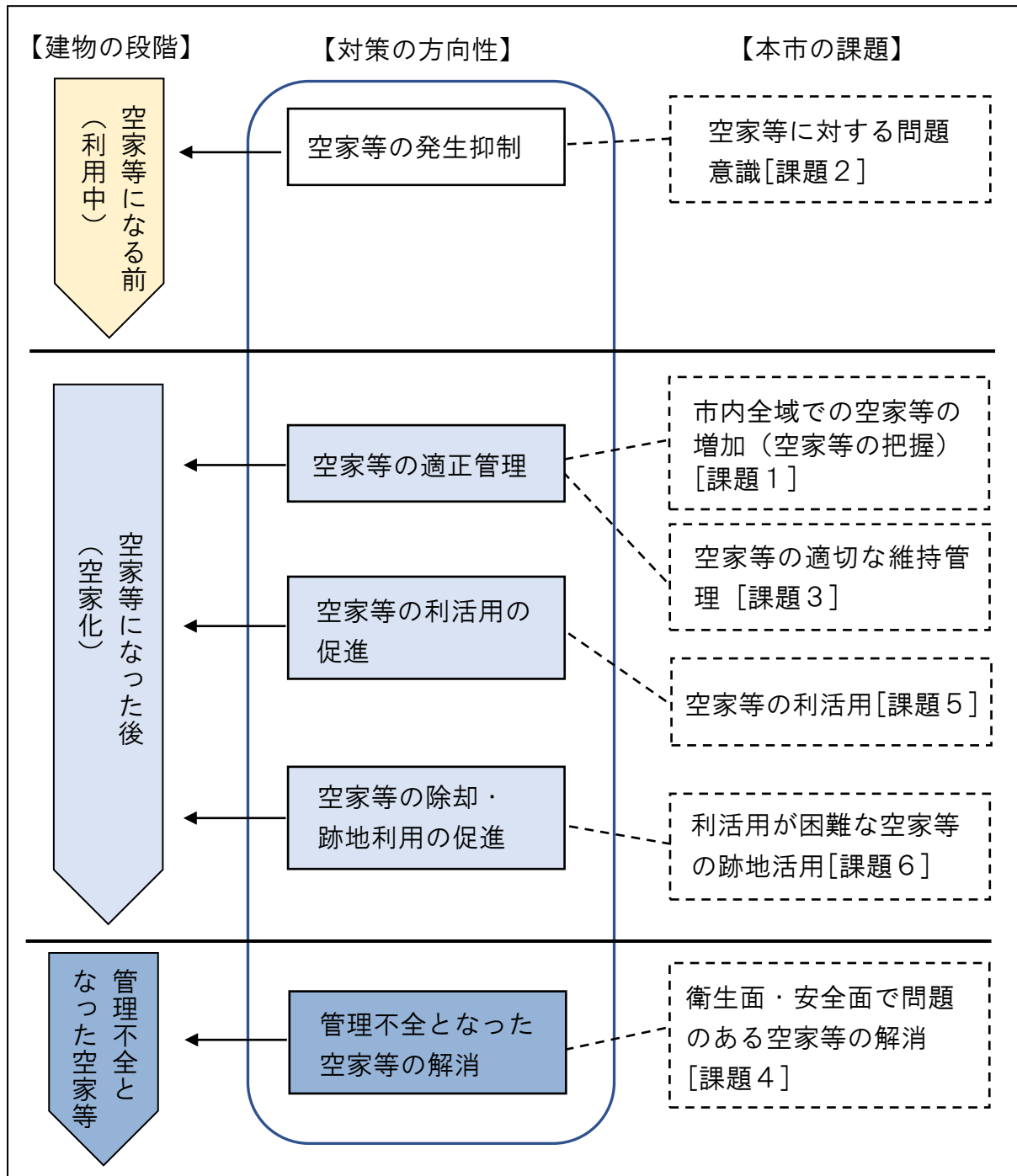


図-7 基本的な方針に係る体系図