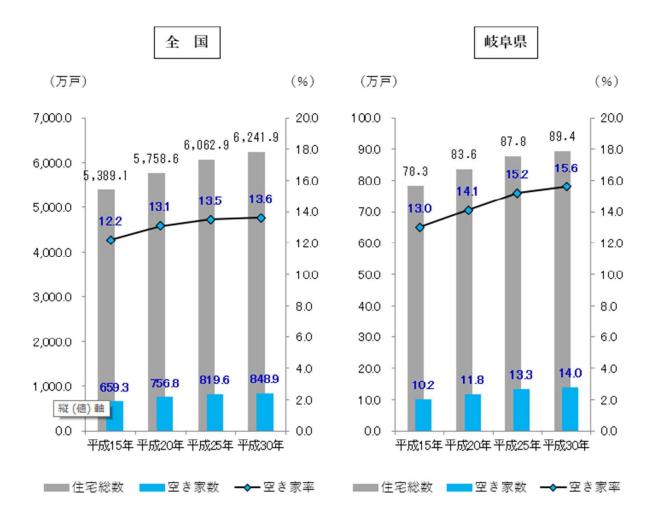
第2章 空家等の実態

2-1. 全国的な動向との比較

住宅・土地統計調査によると、全国の「空き家」は増加しており、平成30年時点で約850万戸に及びます。また、「空き家」率(総住宅数に占める空家数の割合)も増加しており、平成30年時点で13.6%となっています。

岐阜県においても「空き家」は増加が続いており、平成30年時点で約14万戸(15.6%)となっています。全国と比較して岐阜県の「空き家」率は高い傾向にあります。

◆総住宅数、「空き家」数及び「空き家」率の推移



出典:住宅 土地統計調査

【用語説明(住宅・土地統計調査)】

調 査

- 住 宅 ・ 土 地 統 計 ■●わが国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態 並びにこれらに居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と 推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施設 の資料を得ることを目的とした調査。
 - ●調査対象は、全国の世帯から統計的な方法によって、約15分の1の割 合で無作為に抽出している。調査方法は、調査員による担当地区の各 世帯への訪問、調査票の配付・回収による。

空 き 家

●住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用 又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計した

賃貸用又は売却用の 住

●新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅。

二次的住宅

●別荘 (週末や休暇時に避暑·避寒·保養等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) 及びその他住宅(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りする等、たまに寝泊りして いる人がいる住宅)を合計したもの。

その他の住宅

■●「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでい ない住宅で、例えば転勤・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等。

2-2. 神戸町における空家等の実態調査

(1) 調査目的

空家等の対策を実施する上では、まず、その実態を把握する必要があります。

そこで、町内に空家等がどの程度あるのか、どのような状態なのか等、空家等に係る状況を総合的に把握するため、平成28年度に「神戸町空家等実態調査」を実施しました。また、令和3年度に2回目の実態調査を実施しました。

(2) 調査方法

①机上調查

各種の既往資料(区長調査資料、家屋課税台帳等)から空家等候補を抽出しました。

- 1):家屋課税台帳の課税義務者の住所と家屋の住所が一致しない建物を抽出。
- 2):1) と住民基本台帳データが一致しない建物を抽出。
- 3):家屋課税台帳と水道使用データのマッチング処理による抽出。 (水道使用が「1か月で1m³以下」、「休止及び廃止」のものを抽出)
- ※戸建て、集合住宅等にかかわらず、敷地(画地)を単位として処理



「空家等候補」560件を抽出(前回比76件増)

②現地調査

「①机上調査」で確認された使用実績のない建物について、現地で目視調査を実施し、空 家等として確認しました。

- 1):使用実績のない建物から、「空家等」「空家等ではない」「判断できない」を調査。判断基準は以下のとおり。
 - ・電気メーターが動いていない、取り外されている場合。 → 空家等
 - ・電気メーターが動いている、洗濯物が干してある場合。→ 空家等ではない
 - ・電気メーターが確認できない、洗濯物が確認できない場合。→ 判断できない
- 2):建物の用途、構造、階数及び前面道路の確認。
- 3):建物の適切な管理が行われているかどうかの確認。
 - ・建築物全体又は一部の崩壊・落階
 - ・建築物の傾斜(1/20)の確認
 - ・屋根・外壁の脱落、飛散等
- ※判断できないものは、安全側にみて空家等として取扱い



「空家等」325件を抽出(前回比10件増)

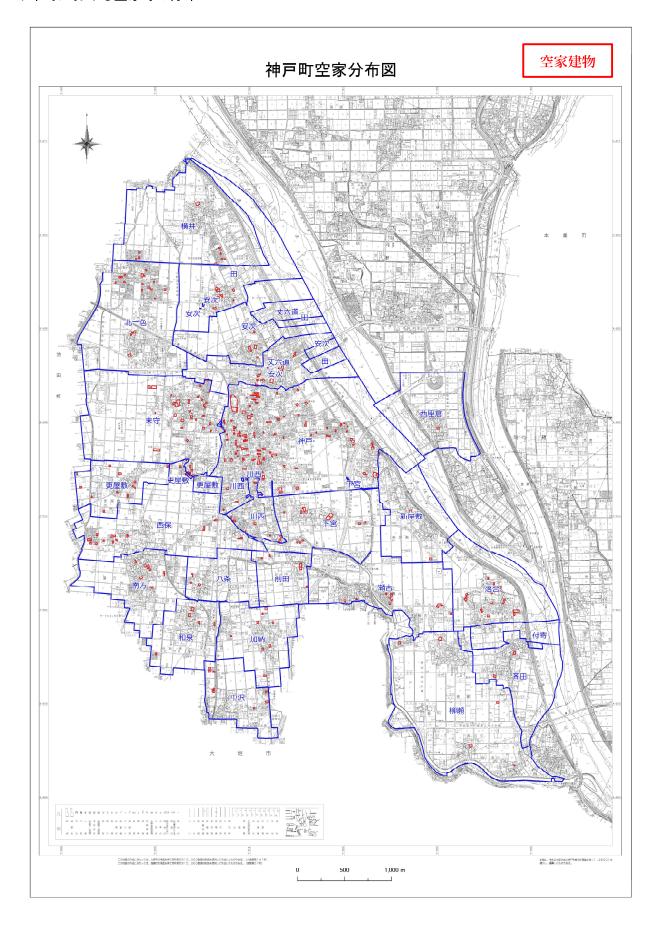
(3) 調査結果まとめ

調査の結果、確認された空家等について、現地での外観目視調査により損傷度を4段階で分類しました。

※()内は平成 28 年度時点

損傷度	判断基準	該当数
レベルI	○外観上損傷等は認められない。	276件 (241件)
レベルI	○損傷はあるが、落下や倒壊のおそれが無いもの。・軒の裏板の損傷・雨樋の損傷・外壁の損傷・塀の損傷等	34件 (68件)
レベル皿	○損傷があり、落下や倒壊等のおそれがあるが、その影響は敷地内に収まると考えられるもの。 ・倒壊や落下した場合、敷地内に収まる場合 ・建物の傾き ・屋根の損傷 ・外壁の損傷 ・立木等の繁茂等	11件 (4件)
レベルⅣ	 ○著しい損傷があり、落下や倒壊等のおそれがあって周辺への影響が懸念されるもの又は外部から容易に侵入できるもの。 ・倒壊や落下した場合、公道又は隣接する家屋等に被害が出る場合 ・建物の傾き ・屋根の損傷 ・外壁の損傷 ・立木等の繁茂等 ・ゴミの大量放置 	4件 (2件)
合 請	†	325件 (315件)

◆本町における空家等の分布



2-3. 所有者等へのアンケート調査

(1) 調査目的

実態調査で確認された325件の空家等について、その所有者等が抱える問題や今後の利用意向等を把握することを目的として、アンケート調査を実施しました。

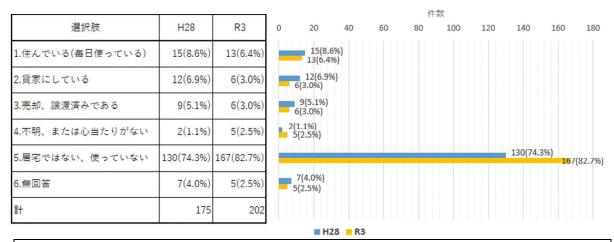
調査期間令和3年10月11日(金)~令和3年12月6日(月)調査対象空家等の可能性が高い325件調査方法郵送による配付・回収回収状況【配付数】325票 【有効回収数】202票 【有効回収率】62.1%

(2) 調査結果

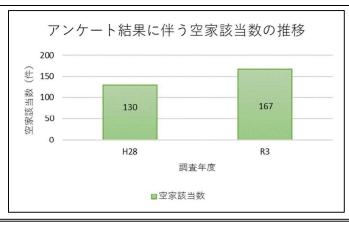
アンケート調査の結果は、以下のとおりです。

1. 建物の状態

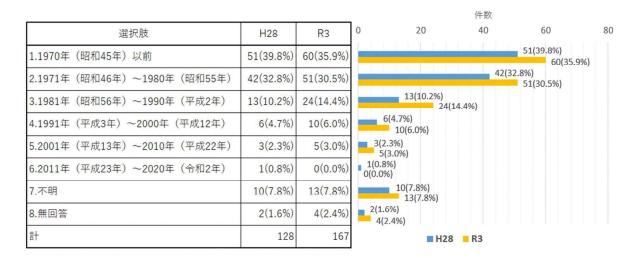
※以下、端数の処理上、内訳の合計が100%にならない場合がある。



- ○「5.居宅ではない、使っていない」が167件(82.7%)であり、所有者等も当該建物は空家等に該当すると認識している。
- 〇「1.住んでいる(毎日使っている)」が13件(6.4%)、「2.貸家にしている」が6件(3.0%)、「3.売却、譲渡済みである」が6件(3.0%)であり、当該建物については、実態調査の結果と所有者等との認識に違いがみられることから、今後も事実確認をしていく必要がある。

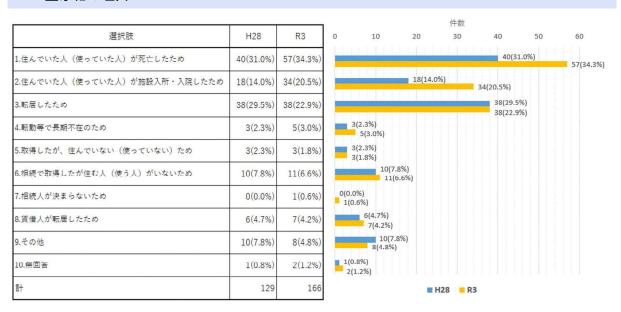


2. 建物の建築時期



- ○「1970年(昭和45年)以前」が60件(35.9%)で最も多く、次いで「1971年(昭和46年)~ 1980年(昭和55年)」が51件(30.5%)で多い。
- ○1981年(昭和56年)以前の旧耐震基準(旧耐震基準は最大震度5強程度を想定)のもとで建築された建物は111件(66.4%)確認された。神戸町の地震ハザードマップ(震度分布図)では震度6の地震が想定されており、地震災害時に倒壊する可能性が高い。

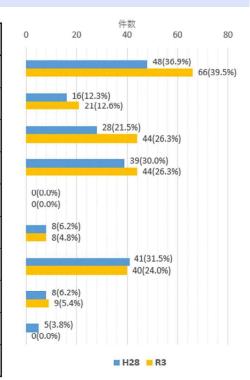
3. 空家化の理由



- ○「1.住んでいた人(使っていた人)が死亡したため」が57件(34.3%)と最も多い。
- ○次いで、「3.転居したため」が38件(22.9%)、「2.住んでいた人(使っていた人)が施設入所・ 入院したため」が34件(20.5%)で多くなっている。
- ○前回と同様に、高齢化に伴う空家比率が高く「1」と「2」の合計が全体の半数以上を占めている。

4. 維持管理について困っていること

選択肢	H28	R3
1.維持・管理に手間がかかる	48(36.9%)	66(39.5%)
2.維持・管理費が高い	16(12.3%)	21(12.6%)
3.身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難	28(21.5%)	44(26.3%)
4.現在の住まいから対象建物までの距離が遠い	39(30.0%)	44(26.3%)
5.管理の委託料が高い	0(0.0%)	0(0.0%)
6.管理を頼める相手を探すのが困難	8(6.2%)	8(4.8%)
7.特に困っていない	41(31.5%)	40(24.0%)
8.その他	8(6.2%)	9(5.4%)
9.無回答	5(3.8%)	0(0.0%)
計	193	232

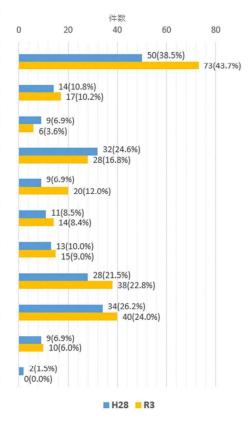


- ○「1.維持・管理に手間がかかる」が66件(39.5%)で最も多く、次いで、「3.身体的・年齢的な問題で維持・管理が困難」及び「4.現在の住まいから対象建物までの距離が遠い」が44件(26.3%)で同数となっている。
- ○「特に困っていない」も40件(24.0%)確認される。
- ○前回の「3」は28件(21.5%)であり、この5年間で高齢化等に伴う「維持管理の困難率」は 約1.6倍に増加している。

5. 今後の予定と不安事項

【今後の予定】

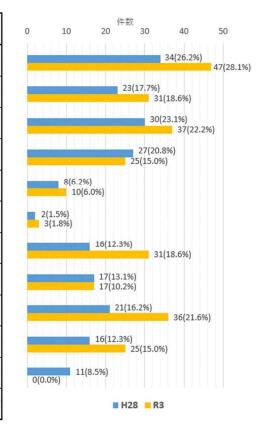
選択肢	H28	R3
1.売却したい、または売却しても良い	50(38.5%)	73(43.7%)
2.賃貸したい、または賃貸しても良い	14(10.8%)	17(10.2%)
3.自治会等、地域に有効利用してもらいたい	9(6.9%)	6(3.6%)
4.今後も自分や家族・親族が管理する	32(24.6%)	28(16.8%)
5.将来、自分や家族・親族が住む(使う)	9(6.9%)	20(12.0%)
6.自分や家族・親族が時々使う (お盆やお正月等の際に二次的な住宅として使う)	11(8.5%)	14(8.4%)
7.家族・親族に任せる(相続する)	13(10.0%)	15(9.0%)
8.解体する、または解体したい	28(21.5%)	38(22.8%)
9.未定である	34(26.2%)	40(24.0%)
10.その他	9(6.9%)	10(6.0%)
11.無回答	2(1.5%)	0(0.0%)
計	211	261



- ○予定がある回答として、「1.売却したい、または売却しても良い」が73件(43.7%)で最も多く、次いで、「8.解体する、または解体したい」が38件(22.8%)、「4.今後も自分や家族・親族が管理する」が28件(16.8%)となっている。
- ○全体としては、売却や管理、解体といった意向が多いが、「未定である」も40件(24.0%)確認される。
- ○前回と同様に自身や親族で利用する予定がなく、「1.売却したい、または売却しても良い」、「8.解体する、または解体したい」との回答が全体の66.5%を占めている。

【不安事項】

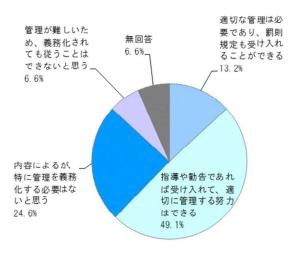
選択肢	H28	R3
1.今後利用する予定はないが、どうしたら良いか分からない	34(26.2%)	47(28.1%)
2.解体したいが、解体費用の支出が困難である	23(17.7%)	31(18.6%)
3.解体して更地にしたいが、固定資産税が上がる	30(23.1%)	37(22.2%)
4.維持・管理の費用(固定資産税、火災保険、 対象建物までの交通費等)が大きい	27(20.8%)	25(15.0%)
5.貸し出したいが、借り手が見つからない	8(6.2%)	10(6.0%)
6.貸し出したいが、知らない住民が入居する(使う) ことに不安がある	2(1.5%)	3(1.8%)
7.家具や仏壇、敷地内のお墓等がそのままであり、対 応に困っている	16(12.3%)	31(18.6%)
8.愛着があり、他人に貸し出したり売却することはで きない	17(13.1%)	17(10.2%)
9.自分だけは判断できない(相続問題等)	21(16.2%)	36(21.6%)
10.その他	16(12.3%)	25(15.0%)
11.無回答	11(8.5%)	0(0.0%)
āt	205	262



- ○「1.今後利用する予定はないが、どうしたら良いか分からない」が47件(28.1%)で最も多く、次いで、「3.解体して更地にしたいが、固定資産税が上がる」が37件(22.2%)、「9.自分だけでは判断できない(相続問題等)」が36件(21.6%)、「2.解体したいが、解体費用の支出が困難である」と「7.家具や仏壇、敷地内のお墓等がそのままであり、対応に困っている」が31件(18.6%)で同数となっている。
- ○全体的に、解体費や固定資産税等の経済的な面の不安が多いが、「どうしたら良いか分から ない」とする回答も一定数ある。

6. 条例による管理の義務化

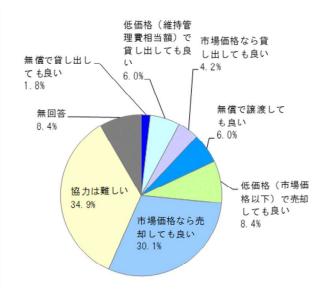
選択肢	件数	比率
1. 適切な管理は必要であり、罰則規定も受け入れることができる	22	13.2%
2. 指導や勧告であれば受け入れて、適切に管理する 努力はできる	82	49.1%
3. 内容によるが、特に管理 を義務化する必要はないと 思う	41	24.6%
4. 管理が難しいため、義務 化されても従うことはできな いと思う	11	6.6%
無回答	11	6.6%
計	167	100.0%



- ○「2.指導や勧告であれば受け入れて、適切に管理する努力はできる」が82件(49.1%)で最 も多く約半数を占める。
- ○「3.内容によるが、特に管理を義務化する必要はないと思う」が41件(24.6%)、「4.管理が難しいため、義務化されても従うことはできないと思う」が11件(6.6%)と管理の義務化に否定的な回答も約3割みられる。

7. 町や自治会への協力について

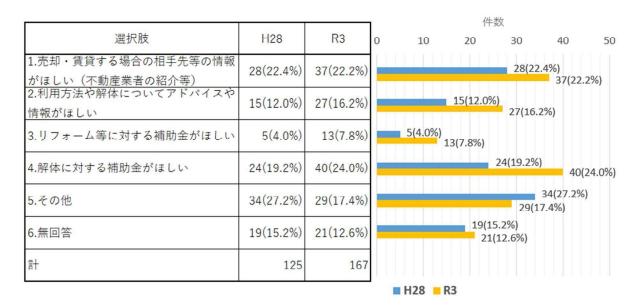
選択肢	件数	比率
1. 無償で貸し出しても良い	3	1.8%
2. 低価格(維持管理費相 当額)で貸し出しても良い	10	6.0%
3. 市場価格なら貸し出して も良い	7	4.2%
4. 無償で譲渡しても良い	10	6.0%
5. 低価格(市場価格以下) で売却しても良い	14	8.4%
6. 市場価格なら売却しても 良い	50	30.1%
7. 協力は難しい	58	34.9%
無回答	14	8.4%
計	166	100.0%



複数回答による集計除外1名

- ○「7.協力は難しい」が58件(34.9%)で最も多いが、「6.市場価格なら売却しても良い」が50件(30.1%)も確認される。
- ○無償での貸し出し、譲渡意向は少ないが、市場価格以下の貸し出し、売却意向等、協力的な 回答も一定数みられる。

8. 維持管理や利活用に関する町への要望

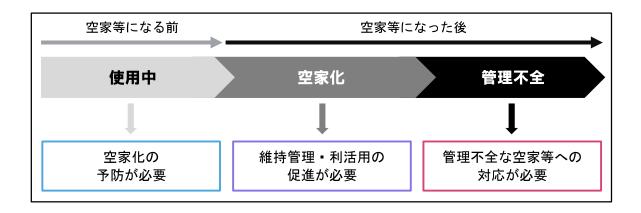


- ○「4.解体に対する補助金がほしい」が40件(24.0%)で最も多く、次いで、「1.売却・賃貸する場合の相手先等の情報がほしい(不動産業者の紹介等)」が37件(22.2%)である。
- ○「5.その他」とする回答も29件(17.4%)あり、求める内容は個々に異なるといえる。
- ○前回も「1」が28件(22.4%)及び「4」が24件(19.2%)あり、空家解消につながる要望も一定数 みられる。

2-4. 空家等対策に係る課題

実態調査の結果から、空家等対策に係る課題を整理します。

空家等対策には、建物が使用中の段階(使用中)、空家等になってしまった段階(空家化)、維持管理が行き届いていない段階(管理不全)と各段階に応じた検討が必要であることから、 3段階に分けて課題を整理します。



(1) 使用中の段階における課題

①空家等に対する正確な情報把握

今後、本町では本格的な人口減少が見込まれるとともに、高齢化に伴う生活環境の変化から転居等も進むことで、空家等の増加が予測されます。そのため、空家等に関する情報を正しく把握し、空家等対策に活用することが必要です。

②相続や転居による空家化

空家化の主な要因は、所有者等の死亡や高齢化による転居・施設入所によるものが多くなっています。そのため、死亡に伴う相続や転居等が発生する前段階で空家化を予防することが必要です。

③所有者等の悩みや不安

空家等の今後の予定について、はっきりと決められない所有者等が多くみられます。また、 賃貸や売買、相続等の手続きに専門的な知識を必要とする場合、所有者等が自ら行うことが 困難であると考えられます。そのため、空家等への対応策や空家等にしないための予防策が 分からない所有者等について、その悩みや不安に対応する取組が必要です。

(2) 空家化の段階における課題

①維持管理に対する負担

町内には、建物の老朽化が進み、所有者等自身が使用不能と判断している空家等もみられます。空家等の維持管理は所有者等の責務ですが、手間に感じている所有者等も多く、特に遠方在住の所有者等や高齢の所有者等にとっては大きな負担といえます。そのため、所有者等の負担を少しでも軽減し、適切な維持管理を徹底するための取組が必要です。

②利活用の意欲への対応

町内には、多少の修繕により使用可能な空家等も多く、賃貸や売却、地域での有効利用等、他者への利活用に対して前向きな所有者等もみられます。一方で、約7割の建物が旧耐震基準のものであり、実際の利活用を考える上では修繕が必要になると考えられます。また、町への要望として「売却・賃貸する場合に、相手先等の情報がほしい」という声も多くなっています。そのため、建物の修繕に対する支援や空家等の利用希望者との引き合わせ等、利活用を促進するための仕組みづくりが必要です。

③除却、跡地利用に対する不安

解体の意向がある所有者等にとって、解体費用や解体後の固定資産税の上昇は不安要素であり、経済的な負担といえます。町に対しては、「解体に対する補助金がほしい」との要望もあります。また、空家等が狭あい道路に面している場合、敷地的な制約から解体や跡地利用が進まないことが考えられます。そのため、解体の進まない空家等が、周辺環境に悪影響を及ぼすことを未然に防ぐよう、除却や跡地利用に対する不安を解消する取組が必要です。

(3) 管理不全の段階における課題

①管理不全な空家等の放置

令和3年度に実施した実態調査では、損傷度の高い (レベルIII、レベルIV) 空家等が15件 (前回(平成28年)は6件) 確認されました。適切な維持管理がなされていない空家等は、「管理不全な空家等」に該当するか否かを判断し、周辺に悪影響を及ぼす前に対処することが重要です。そのため、管理不全な空家等の所有者等に対しては、早期に適切な維持管理に向けた助言・指導を実施することが必要です。

②特定空家等による周辺への悪影響

管理不全な空家等のうち、損傷等が著しく、周辺への悪影響が懸念される空家等は「特定空家等」に該当するか否かの判断が必要です。特定空家等として認定した場合には、周辺の 生活環境の保全を図るため、法的な措置を検討することが必要です。