

第2章 空家等の現状

1 空家等の把握

空家等に関する市民からの相談や情報の提供は市内全域から寄せられています。

このため市では、総務省が実施している住宅・土地統計調査や市民、地域から寄せられた空家等の相談や情報を集約し、空家等の所在の把握に努めます。

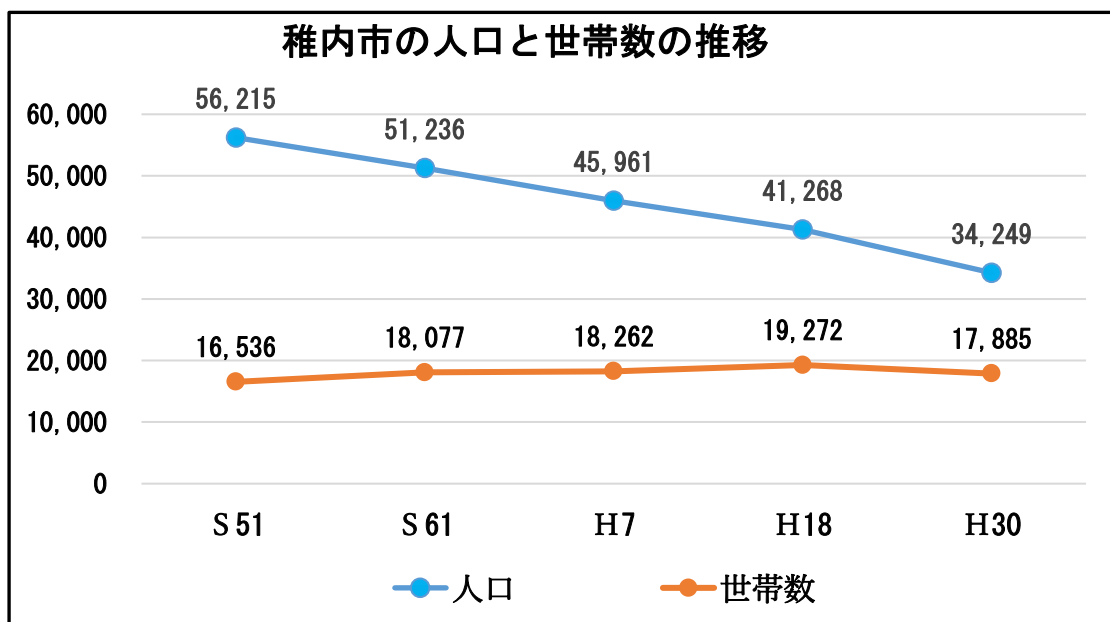
また、空家等の実態を把握するための調査のほか、所有者等に今後の意向確認や空家等の適切な管理を働きかけるため、法第10条に基づいて所有者等の把握に努めます。

2 空家等の現状

◆人口及び世帯数の推移

・人口減少と空家等の発生は密接な関りをもっており、市の人口は、昭和51年の56,215人をピークに減少を続けており、平成30年には34,249人とこの43年間で約39%、21,966人の減少となっています。

一方、世帯数は、平成18年の19,272世帯をピークに、平成30年には17,885世帯となり、約7%、1,387世帯の減少となり、人口と比較して世帯数の減少は緩やかです。



「稚内市統計書（住民基本台帳）」より

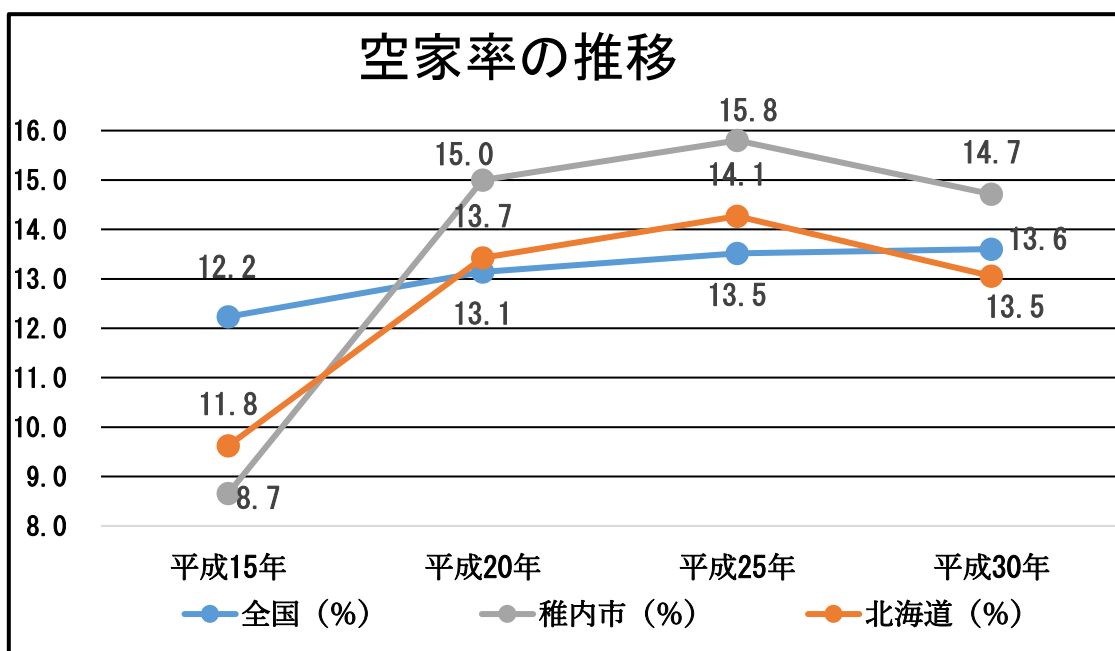
◆空家の状況

・総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、市の住宅総数は平成20年の20,200戸をピークに減少しており、平成30年には18,280戸となっています。

また、空家数は平成20年の3,030戸をピークに平成30年には2,690戸と減少し、空家率もピーク時の平成25年の15.8%から14.7%と1.1%減少していますが、全道平均や全国平均と比較すると若干高い割合となっています。

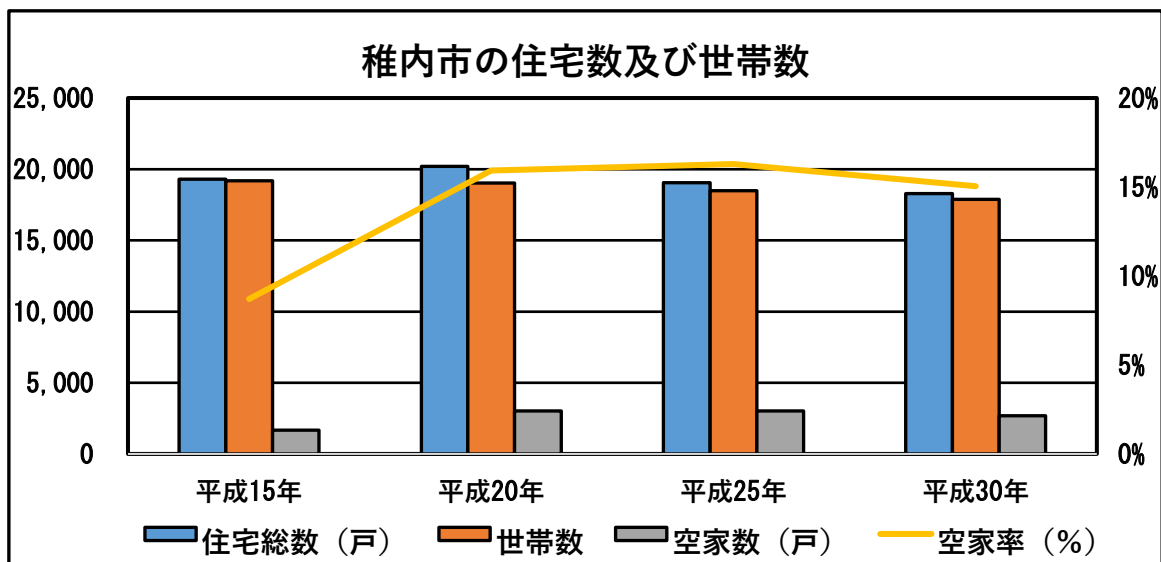
		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	住宅総数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空家数(戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空家率(%)	12.2	13.1	13.5	13.6
北海道	住宅総数(戸)	2,572,200	2,730,500	2,746,600	2,807,200
	空家数(戸)	303,800	374,400	388,200	379,800
	空家率(%)	11.8	13.7	14.1	13.5
稚内市	住宅総数(戸)	19,290	20,200	19,050	18,280
	空家数(戸)	1,670	3,030	3,010	2,690
	空家率(%)	8.7	15.0	15.8	14.7
	世帯数	19,187	19,028	18,479	17,885

「住宅・土地統計調査結果 総務省統計局」、「稚内市統計書(住民基本台帳)」より



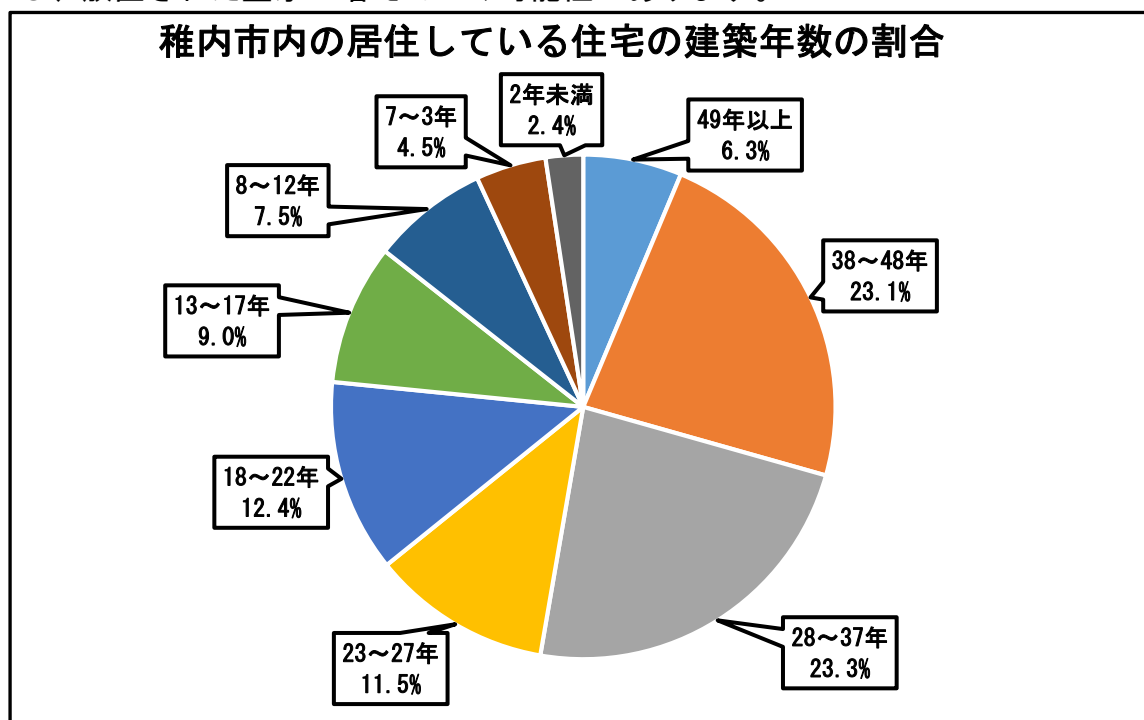
「住宅・土地統計調査結果 総務省統計局」より

・空家率は減少傾向にありますが、住宅総数は世帯数を上回っている状況が続いており、新たな空家が発生しないよう今後も適切な管理など本計画に基づいた空家等対策を進めていかなければなりません。



「住宅・土地統計調査結果 総務省統計局」、「稚内市統計書（住民基本台帳）」より

・現在、居住されている住宅についても、建築年数が28年以上経過している住宅が約53%を占め、今後さらに老朽化が進んだ場合、腐朽・破損が発生し、放置された空家が増えていく可能性があります。



「住宅・土地統計調査結果 総務省統計局」より

◆空家の種類別の状況

・平成30年の住宅・土地統計調査による空家の種類別状況は、空家総数のうち「賃貸・売却用等」の住宅の割合が平成25年の48.5%に比べ、平成30年は62.5%と上昇傾向を示しています。

また、放置されている空家等が含まれる「その他（放置空家数等）」は戸数も空家総数に占める割合も減少傾向にあり、その中の「腐朽・破損あり」についても戸数及び割合ともに大きく減少しています。

稚内市		平成25年	平成30年
空家総数（戸）		3,010（100.0%）	2,690（100.0%）
	賃貸・売却用等（戸）	1,460（48.5%）	1,680（62.5%）
	その他（放置空家数等）（戸）	1,540（51.5%）	980（37.5%）
	うち腐朽・破損あり（戸）	1,000（64.9%）	270（27.6%）

「住宅・土地統計調査 総務省統計局」より

・平成30年の住宅・土地統計調査において空家とされる建物の概要をみると、共同住宅等は空家総数の約70%にあたる1,910戸と空家戸数は多いものの、そのうちの約76%にあたる1,450戸は賃貸・売却用となっており、その他（放置空家数等）の戸数は430戸と割合としては低いものです。

ただし、その他（放置空家数等）430戸のうちの70戸は腐朽・破損ありとなっており、約16%となっています。

一戸建は空家総数のうちでは780戸と共同住宅の半分以下の戸数となっておりますが、そのうちの約70%にあたる550戸はその他（放置空家数等）となっており、約36%にあたる200戸が腐朽・破損ありとなっています。

稚内市	平成30年		
		一戸建	共同住宅等
空家総数（戸）	2,690（100.0%）	780（29.0%）	1,910（71.0%）
賃貸・売却用等（戸）	1,680（62.5%）	230（29.5%）	1,450（75.9%）
その他（放置空家数等）（戸）	980（37.5%）	550（70.5%）	430（24.1%）
うち腐朽・破損あり（戸）	270（27.6%）	200（36.4%）	70（16.3%）

「住宅・土地統計調査結果 総務省統計局」より

【参考】

- 住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。
- この調査は抽出調査であり、その結果は推計値です。
- 住宅・土地統計調査の平成30年の数値は令和元年9月30日に公表された基本集計によるものであり、今後公表される確定数の数値と必ずしも一致しません。
- この調査における「空家」には、マンション等の集合（共同）住宅の「空き室」が1戸と数えられています。
- 腐朽・破損ありとは、調査において建物の主要部分やその他の部分に不具合があるものです。
例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、雨どいが破損して庇の一部がとれている場合等。
- 法が規定する「空家等」は集合（共同）住宅の全ての住戸が空き室となった場合に「空家等」とみなすため、住宅・土地統計調査における「空家」とは定義が異なります。

3 空家等実態調査の実施

空家等対策を進めていくにあたり、市における空家等の実態を把握し、効果的な空家等対策を検討するため、平成27、28年度に市職員による実態調査を実施しました。

今後は、調査により把握した空家等の所有者等を把握するため、法に基づき調査を行い、所有者の情報収集を行います。

また、その調査結果をデータベース化することにより、今後の市の空家等対策の施策を展開することに活用するものとします。

◆平成27、28年度に実施した空家等実態調査

(1) 調査対象地域

○市内全域

(2) 調査方法

○空家等実態調査票をもとに、市職員による外観調査
(外観目視)

(3) 調査対象件数 18,042件(全数)

(4) 調査結果 空家等件数883件(平成29年3月時点)
危険な空家等は157件

◆定期的な空家等実態調査の実施

・市における空家等の数や状態等を把握するために定期的に実態調査を実施し、空家等の適切な管理の周知・啓発や意向調査の実施するために所有者等の把握を行います。

また、適切に管理されていない空家等に対する必要な措置や利活用可能な空家等の施策を検討していくための基礎資料とします。

◆空家等情報のデータベース化

・空家等実態調査及び所有者等の調査結果や市庁内関係部局で受けた問い合わせ・相談等の情報を集約し一元管理するとともに、措置の内容及びその履歴についても併せて記載するなど、継続的に情報を更新・管理できる仕組みを構築します。

実態調査についての補足

- ・法の空家等の条件を満たしているものを調査
- ・空家等（法第2条第1項）・・・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

【「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（ガイドライン）では、常態とは概ね1年以上使用されていないものとしている。】

4 空家等の問題点

空家等を取り巻く問題は、所有者等の当事者意識の希薄さにより、空家等が適切に管理されていないことなどが要因として考えられ、これらの問題を解決するための施策やその推進のための体制整備が必要です。

(1) 空家等の所有者としての管理意識の希薄さによる問題点

- ・所有者としての問題意識や危機意識が低いこと
- ・家屋への関心が低いことなど

(2) 空家等の倒壊の危険性や状況悪化等による問題点

- ・老朽化が進み、家屋等の倒壊や建築部材の飛散
- ・敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への越境
- ・害虫の発生、猫などの動物の侵入、敷地内へのゴミの不法投棄等

(3) 防災や防犯上、景観の阻害等による問題点

- ・火災の発生や不審者等の侵入、不法滞在による利用
- ・景観の阻害等

(4) 空家等の利活用に向けた情報不足による問題点

- ・相続等の権利関係
- ・利活用に向けた相談先が分からないことなど

【参考】国土交通省が平成26年に実施した「空家実態調査」の主な集計結果

◇空家が発生する原因

■人が住まなくなった理由

- ①死亡
- ②別の住宅への転居
- ③老人ホームなどの施設へ入居
- ④転勤、入院などによる長期不在

■空家にしておく理由

- ①物置として必要である
- ②解体費用をかけたくない
- ③特に困っていない
- ④将来、自分や親族が使うかもしれない
- ⑤好きな時に利用や処分ができなくなる
- ⑥仏壇など捨てられないものがある
- ⑦更地にしても使い道がない
- ⑧取り壊すと固定資産税が高くなる
- ⑨古い、狭いなど住宅の質が低い
- ⑩リフォーム費用をかけたくない
- ⑪他人に貸すことに不安がある
- ⑫労力や手間をかけたくないなど

◇管理する上で主な問題点

■管理面での心配事

- ①住宅の腐朽・破損の進行
- ②樹木・雑草の繁茂
- ③不審者の侵入や放火
- ④地震、豪雪などによる損壊・倒壊
- ⑤害虫の発生や野良猫などの侵入
- ⑥ゴミの不法投棄
- ⑦地域の景観への悪影響

■管理する上での障害・課題

- ①管理の作業が大変
- ②住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる
- ③遠方に住んでいるので管理が困難
- ④管理費用の負担が重い
- ⑤管理を頼める人や業者がいない

【資料：国土交通省 平成26年空家実態調査集計結果より】

※本参考は、平成26年空家実態調査集計結果を抜粋、加工し掲載しています。