

1 本市をとりまく現状と課題

1.1 国勢調査、その他計画からの人口統計

1.1.1 人口・世帯数の推移

本市の国勢調査による人口・世帯の推移は下図表のとおりとなります。人口及び世帯総数は、一貫して年々増加しております。

平成30年9月末現在の登録人口（住民基本台帳人口）は、

人口100,641人 39,909世帯（1世帯あたりの人員2.52人）

となっており、人口・世帯ともに現在も増加が続いています。

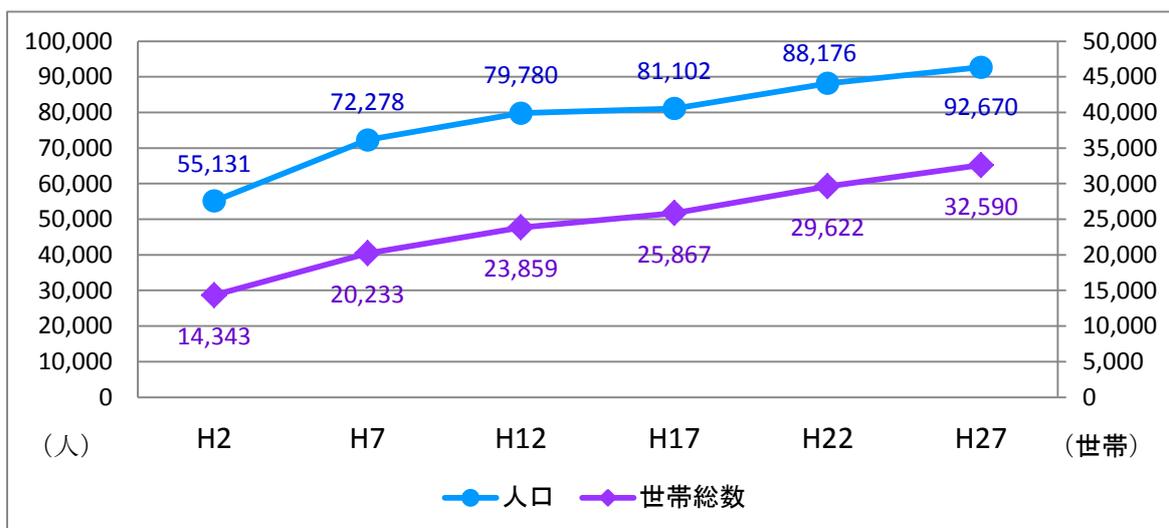
しかしながら、1世帯あたりの人員は、全国平均より高くはありますが、年々、減少傾向にあります。

■ 本市の人口の推移

調査実施年	時点(西暦)	人口	世帯総数	1世帯あたりの人員	備考
H2	1990	55,131	14,343	3.84	(旧)印西市、 印旛村、本埜村の 合計
H7	1995	72,278	20,233	3.57	
H12	2000	79,780	23,859	3.34	
H17	2005	81,102	25,867	3.14	
H22	2010	88,176	29,622	2.98	合併後
H27	2015	92,670	32,590	2.84	

資料：国勢調査

■ 本市の人口と世帯総数の推移



資料：国勢調査

1.1.2 高齢化の状況

高齢者人口をみると、平成12（2000）年から平成27（2015）年にかけて、前期高齢者（65～74歳）、後期高齢者（75歳以上）ともに増加しており、それぞれ約2倍となっています。

高齢化率をみると、同期間に11.9％から20.4％へと8.5ポイント増加しています。

平成30（2018）年から2025年にかけて、前期高齢者、後期高齢者共に増加傾向が続くと見込まれます。高齢化率については、平成30（2018）年の22.0％から2025年の25.5％へと、3.5ポイントの増加が見込まれます。

■ 高齢者人口・高齢化率の推移

	平成12 (2000)年	平成17 (2005)年	平成22 (2010)年	平成27 (2015)年
総人口(人)	79,780	81,102	88,176	92,670
高齢者合計(人)	9,530	11,367	14,193	18,943
前期高齢者(65～74歳)(人)	5,601	6,164	7,583	11,155
後期高齢者(75歳以上)(人)	3,929	5,203	6,610	7,788
高齢化率(%)	11.9	14.0	16.1	20.4

資料：国勢調査（各年10月1日現在）

■ 高齢者人口・高齢化率の推計

	平成30 (2018)年	平成31 (2019)年	2020年	2025年
総人口(人)	100,220	101,646	103,068	109,506
高齢者合計(人)	22,067	23,028	23,973	27,882
前期高齢者(65～74歳)(人)	13,028	13,566	14,211	14,409
後期高齢者(75歳以上)(人)	9,039	9,462	9,762	13,473
高齢化率(%)	22.0	22.7	23.3	25.5

出典：第7期印西市高齢者福祉計画（平成30（2018）年3月）

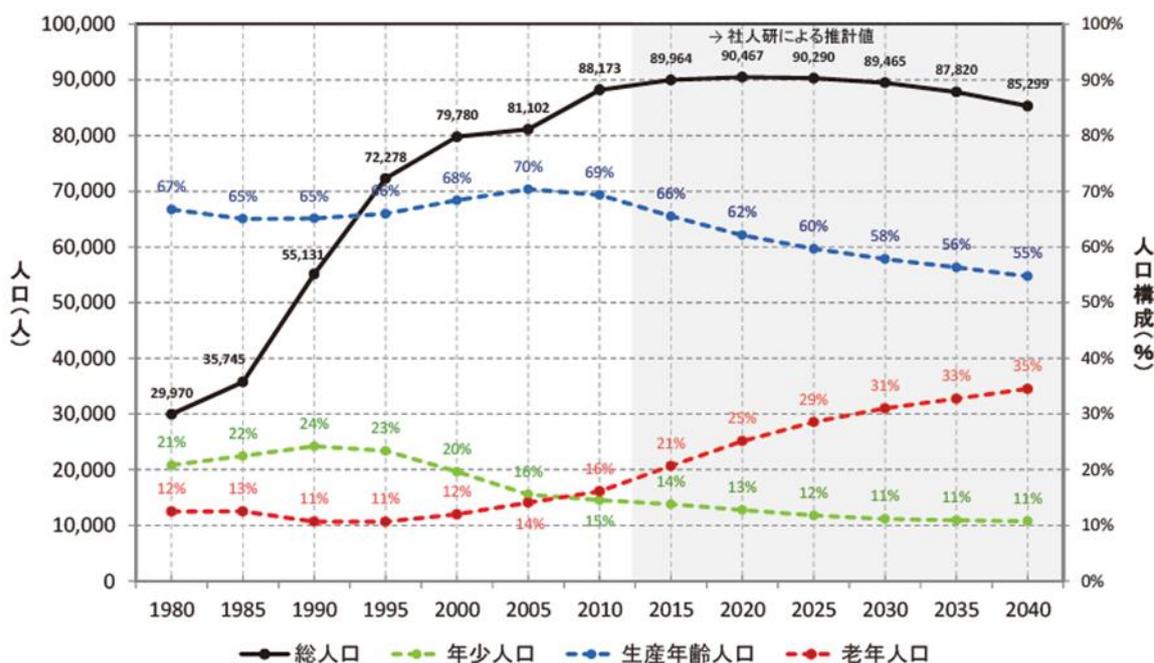
（資料：住民基本台帳人口より推計（各年10月1日現在））

1.1.3 将来人口

全人口に占める年少人口（0-14歳）および生産年齢人口（15-64歳）の割合は年々減少傾向であり、一方で高齢化率は、現在20%程度と低い水準にありますが、今後は急速な増加が続き、2040年には35%近くに達すると予想されています。

年齢区分別の将来人口では、年少人口、生産年齢人口は今後ゆるやかな減少となりますが、高齢者は2040年までは増加が続き、市の人口増加の要因となり、以降は徐々に減少に転じることが予想されており、まち・ひと・しごと創生総合戦略（人口ビジョン）では、2060年時点で8万人程度の人口実現を目標として掲げています。

■ 総人口推計及び年齢3区分別人口の推移



出典：印西市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成28年3月策定）（資料：2010年以前は国勢調査、2015年以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計手法に準拠した推計値）

1.1.4 国勢調査やその他人口統計の現状(まとめ)

国の総人口は現在も減少傾向となりますが、国勢調査から見た人口・世帯総数の推移では、本市の人口・世帯総数ともに年々増加を続けております。住民基本台帳に基づく人口では現在も増加を続けており、平成30年5月29日に10万人を突破しています。

また、1世帯あたりの人員は、2.52人と全国平均より高くなってはおりますが、年々、減少傾向にあります。

本市の高齢者人口と高齢化率ともに、年々、増加傾向にあります。現在の高齢化率は20%程度と低い水準ですが、将来予測ではさらなる増加が見込まれ、2025年では4人に1人、2040年には35%近くに達すると予測されます。

1.2 住宅・土地統計調査

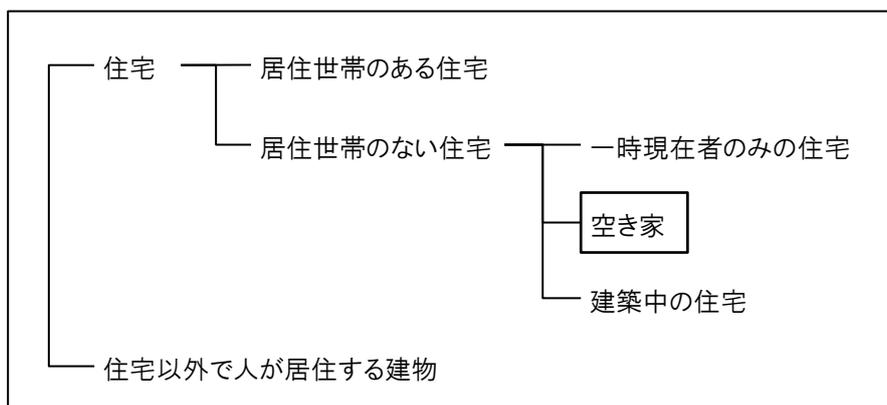
1.2.1 住宅・土地統計調査での用語の定義

住宅・土地統計調査は、住戸に関する実態ならびに現住居以外の住居および土地の保有状況その他の住宅等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および地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として総務省が実施しています。

この住宅・土地統計調査は、5年に1度実施され、次のような特性があります。

- 全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる「標本調査」である（全数調査ではない）。
- この結果は、標本調査による推計値であり、四捨五入による有効桁数の関係により、内訳と総数が一致しないことがある。
- 調査結果は、実施から1年以内に速報、2年以内に確報が公表される。
- 調査項目によっては、総数に「不詳」を含む場合（「住宅の所有の関係」など）があるが、「不詳」分となる内数が明記されない。
- 調査範囲については、市区は全項目となるが、人口1万5千人以上の町については一部項目のみ、村については対象外となる。本市は平成22年に合併となるため、平成20年以前の統計との旧村を含めた比較ができない。

また、住宅・土地統計調査で用いられる「空き家」の定義は、「居住世帯のない住宅（※1）」のうち、「一時現在者のみの住宅（※2）」と「建築中の住宅（※3）」を除くものをいい、空家法の「空き家等」とは定義が異なります。（下図参照。）



※1 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅。

※2 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

※3 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」となる。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住する一般の住宅とする。

（出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説 住宅」）

1.2.2 住宅の現状

平成25年住宅・土地統計調査では、本市における住宅総数は35,760戸に対し、「居住世帯あり」が32,160戸となっており、住宅総数が「居住世帯あり」住宅数を上回っています。

1.2.3 空き家の現状

平成25年住宅・土地統計調査では、本市における住宅総数は35,760戸となり、その内訳は「居住世帯あり」が32,160戸、「居住世帯なし」が3,600戸となっています。

この「居住世帯なし」のうち、空き家は一戸建が1,070戸、長屋・共同住宅・その他が2,390戸となります。

空き家から別荘等に使用される「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」および「売却用の住宅」を除いたものは「その他の住宅」として分類され、一戸建が790戸、長屋・共同住宅・その他が690戸となります。

■ 本市における居住世帯の有無と空き家

	総数	居住世帯あり	居住世帯なし ※1	空き家		住宅以外で人が居住する建物数
				※2	その他の住宅 ※3	
住宅（全て）	35,760	32,160	3,600	3,450	1,480	50
一戸建	-	16,360	-	1,070	790	-
長屋	-	60	-	2,390	690	-
共同住宅	-	15,710	-			-
その他	-	30	-			-

資料：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」第1表、第5表、第25表

※1 「住宅（全て）」の「居住世帯なし（3,600戸）」の内訳には、「空き家（3,450戸）」の他に「一時現在者のみ（100戸）」「建築中（50戸）」が含まれる。

※2 「空き家」の内訳には、「その他の住宅」の他に「二次的住宅」（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（「別荘」）、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（「その他」）、「賃貸用の住宅」および「売却用の住宅」が含まれる。一戸建の場合は、1,070戸のうち、二次的住宅130戸、賃貸用の住宅70戸、売却用の住宅80戸となっている。

※3 「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅および売却用の住宅以外の、人が住んでいない住宅をいう。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がある。

1.2.4 空き家の内訳等

(1) 本市の空き家の内訳

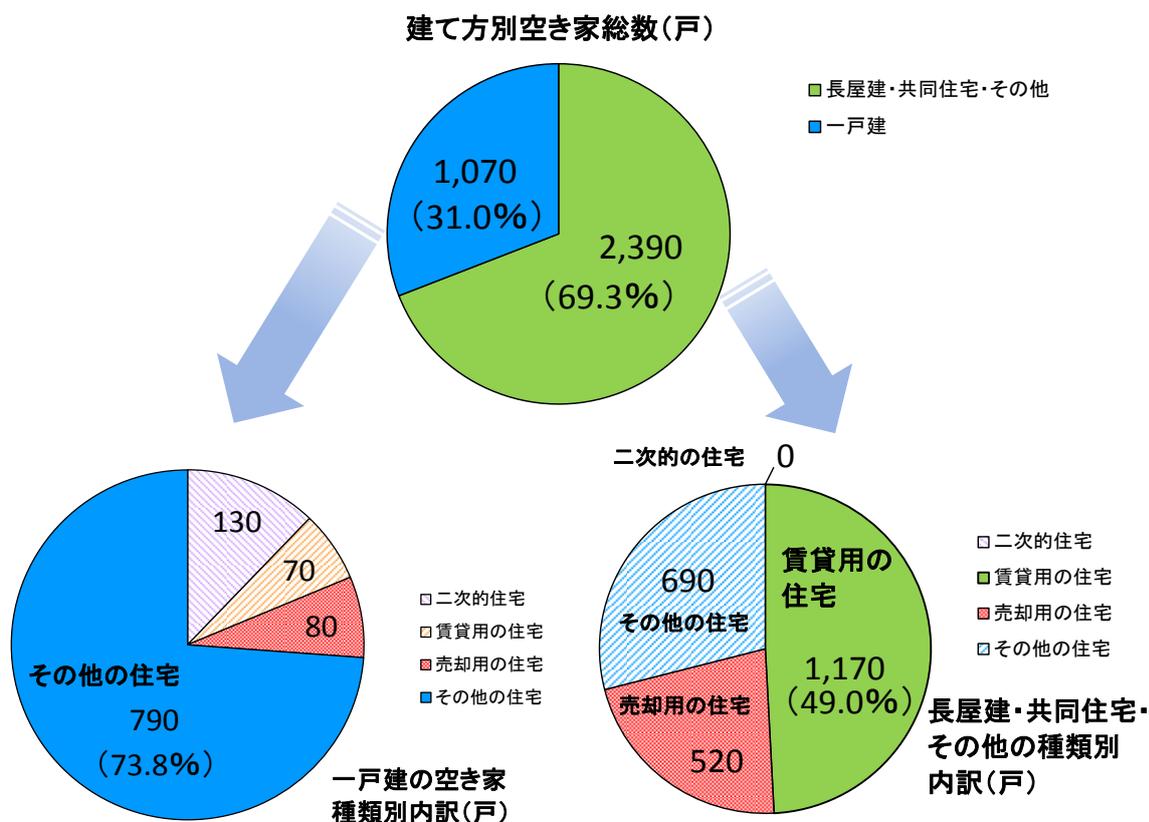
平成25年住宅・土地統計調査における本市の空き家を建て方別にみると、「空き家総数」(3,450戸)のうち、一戸建については31.0%(1,070戸)、「長屋建・共同住宅・その他」は69.3%(2,390戸)となります。

一戸建の空き家(1,070戸)の種類別内訳は、「その他の住宅」が73.8%(790戸)と最も多いことから、賃貸・売却用以外のなんらかの理由により空き家の状態のままになっているものが多いことがわかります。

また、「長屋建・共同住宅・その他」の空き家(2,390戸)の種類別内訳は、「賃貸用の住宅」が49.0%(1,170戸)、「売却用の住宅」520戸を含めると全体の7割以上となり、市場に流通しており、管理会社等で「管理されている」と考えられます。

よって、空家等施策の上では、住宅のうち「一戸建住宅」に重点を置くことが考えられます。

■ 本市における空き家の内訳

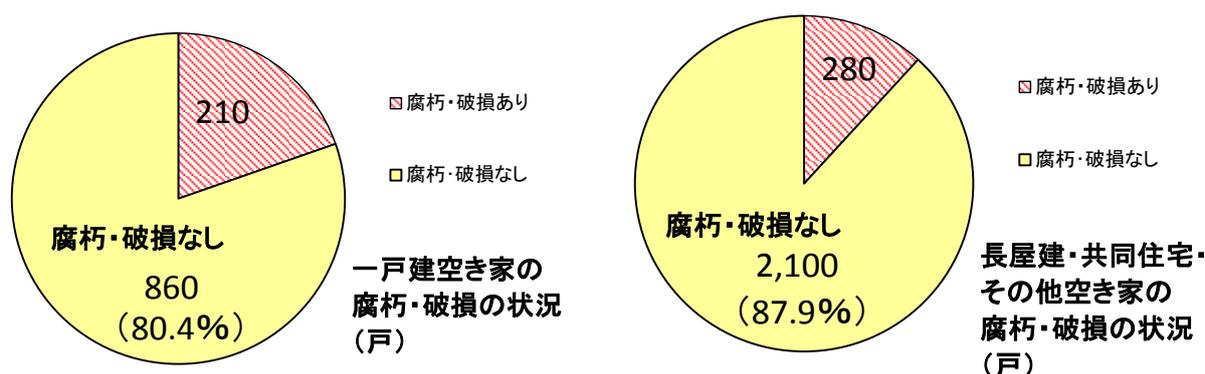


※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳割合の合計が100%とならない場合があります。

(2) 本市の空き家の腐朽・破損の状況

平成25年住宅・土地統計調査における空き家の腐朽・破損の状況については、「一戸建」「長屋建・共同住宅・その他」ともに約2割が「腐朽・破損あり」となっており、「腐朽・破損なし」となる8割以上が、売却・賃貸を含めた何らかの利活用にそのまま可能な状況にあると考えられます。

■ 本市における空き家の腐朽・破損の状況



ただし、住宅・土地統計調査における「腐朽・破損あり」は、「建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。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、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。」と定義されているが、この項目では、「あり・なし」のみで「その状況の度合い」が示されていないため、その実態を現地調査等により明確にしていく必要があります。

1.2.5 千葉県内での空き家率等の比較

(1) 県内42市区との比較

平成25年住宅・土地統計調査における県内の6区36市（千葉市（全区分）を除く42市区）の空き家率等は次表のとおりとなります。

全ての住宅（一戸建、共同住宅等含む）における本市の空き家率は、県内42市区中34位となります。また、『居住世帯あり一戸建総数(②)』と『一戸建空き家総数(③)』との関係を次の指数（『 $(\text{③}/(\text{②}+\text{③})) \times 1,000$ 』）で計算した空き家指数は、県内42市区中29位となります。

■ 県内42市区における空き家率

市町村名	総数	居住世帯あり総数	空き家総数	空き家率	
	①	②	③	③/①%	順位
中央区	111,230	92,510	17,210	15.5%	14
花見川区	90,170	78,460	11,500	12.8%	22
稲毛区	76,700	65,940	10,310	13.4%	17
若葉区	61,380	57,840	3,480	5.7%	42
緑区	49,360	43,930	5,250	10.6%	31
美浜区	68,350	63,430	4,920	7.2%	40
銚子市	30,510	25,490	4,730	15.5%	13
市川市	253,420	220,500	31,880	12.6%	23
船橋市	297,890	266,430	30,650	10.3%	33
館山市	26,270	19,550	6,600	25.1%	4
木更津市	60,680	50,550	9,810	16.2%	12
松戸市	238,820	209,860	27,630	11.6%	28
野田市	64,980	58,600	6,220	9.6%	35
茂原市	43,990	35,580	8,270	18.8%	6
成田市	59,400	51,890	7,470	12.6%	24
佐倉市	74,400	67,400	6,810	9.2%	37
東金市	29,100	23,650	5,350	18.4%	8
旭市	25,260	21,960	3,230	12.8%	21
習志野市	80,660	71,010	9,330	11.6%	29
柏市	186,940	165,360	20,130	10.8%	30
勝浦市	13,730	8,610	5,050	36.8%	1
市原市	127,090	110,150	16,710	13.1%	19
流山市	72,200	65,210	6,710	9.3%	36
八千代市	88,980	73,630	14,820	16.7%	9
我孫子市	60,500	53,080	7,280	12.0%	26
鴨川市	19,600	14,390	5,160	26.3%	3
鎌ヶ谷市	47,170	42,050	4,930	10.5%	32
君津市	40,120	34,460	5,540	13.8%	16
富津市	20,060	16,260	3,740	18.6%	7
浦安市	82,780	71,720	10,650	12.9%	20
四街道市	36,970	33,580	3,370	9.1%	38
袖ヶ浦市	24,540	22,360	2,130	8.7%	39
八街市	29,000	25,640	3,360	11.6%	27
印西市	35,760	32,160	3,450	9.6%	34
白井市	23,590	21,850	1,680	7.1%	41
富里市	22,440	19,530	2,810	12.5%	25
南房総市	19,990	15,060	4,880	24.4%	5
匝瑳市	15,200	12,640	2,460	16.2%	11
香取市	30,940	26,790	4,080	13.2%	18
山武市	22,680	18,880	3,730	16.4%	10
いすみ市	20,350	14,520	5,810	28.6%	2
大網白里市	22,230	18,800	3,350	15.1%	15

■ 県内42市区における一戸建空き家指数

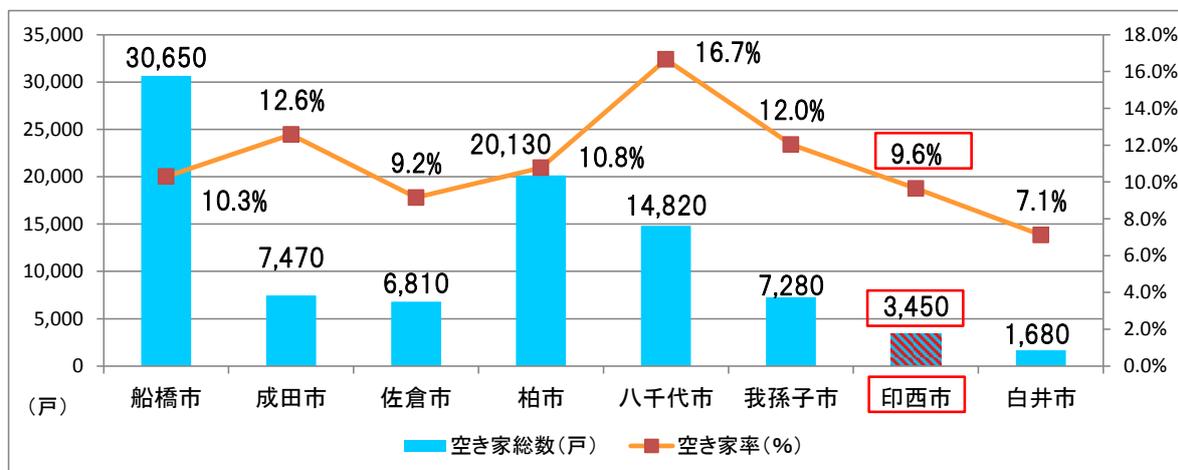
市町村名	総数	居住世帯あり 一戸建総数	一戸建 空き家総数	一戸建空き家指数	
	①	②	③	$(\text{③}/(\text{②}+\text{③}))$ $\times 1000$	順位
中央区	111,230	36,790	3,540	88	16
花見川区	90,170	33,110	2,510	70	23
稲毛区	76,700	21,920	1,550	66	25
若葉区	61,380	38,860	1,510	37	42
緑区	49,360	28,030	1,930	64	27
美浜区	68,350	5,930	260	42	39
銚子市	30,510	21,630	2,810	115	11
市川市	253,420	70,350	4,910	65	26
船橋市	297,890	108,650	6,030	53	34
館山市	26,270	17,070	4,800	219	4
木更津市	60,680	37,410	3,820	93	14
松戸市	238,820	93,180	6,090	61	30
野田市	64,980	44,600	2,920	61	28
茂原市	43,990	29,150	4,080	123	10
成田市	59,400	26,870	2,060	71	22
佐倉市	74,400	47,330	2,920	58	31
東金市	29,100	19,040	2,470	115	12
旭市	25,260	19,380	2,090	97	13
習志野市	80,660	23,520	1,200	49	37
柏市	186,940	90,170	3,990	42	38
勝浦市	13,730	6,240	1,950	238	2
市原市	127,090	71,780	5,930	76	18
流山市	72,200	37,970	2,010	50	35
八千代市	88,980	33,790	2,490	69	24
我孫子市	60,500	33,080	2,730	76	19
鴨川市	19,600	10,700	3,100	225	3
鎌ヶ谷市	47,170	28,330	1,480	50	36
君津市	40,120	24,620	1,900	72	21
富津市	20,060	14,410	2,800	163	6
浦安市	82,780	15,130	590	38	41
四街道市	36,970	25,590	1,450	54	33
袖ヶ浦市	24,540	16,990	990	55	32
八街市	29,000	22,380	2,140	87	17
印西市	35,760	16,360	1,070	61	29
白井市	23,590	11,920	520	42	40
富里市	22,440	14,350	1,120	72	20
南房総市	19,990	14,310	3,590	201	5
匝瑳市	15,200	11,620	1,720	129	9
香取市	30,940	23,910	2,410	92	15
山武市	22,680	17,550	3,200	154	7
いすみ市	20,350	13,760	5,160	273	1
大網白里市	22,230	16,220	2,510	134	8

資料：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」。各市区の数値は、「第1表：居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—市区」および「第5表：住宅の建て方(4区分)、構造(5区分)、階数(5区分)別住宅数—市区」を加工して作成。

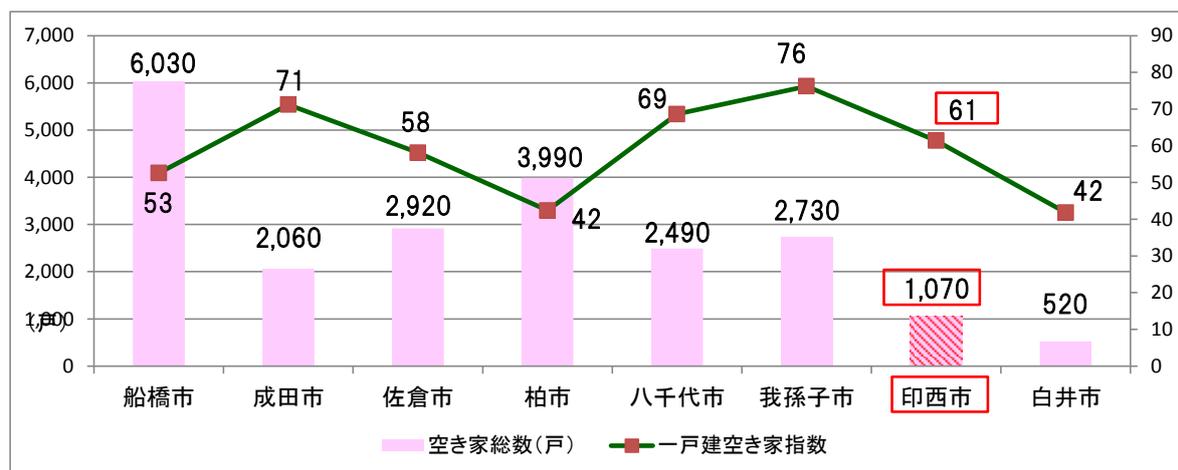
(2) 県近隣8市区との比較

本市の空き家率は、県内近隣及び千葉ニュータウンのある船橋市を含めた8市中6位となります。また、本市の空き家指数は、県内近隣等8市中4位となります。

■ 県内本市近隣等8市における空き家総数と空き家率



■ 県内本市近隣等8市における一戸建空き家総数とその指数



1.2.6 住宅・土地統計調査(まとめ)

平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数の35,760戸に対し、「居住世帯あり」が32,160戸となっており、住宅総数が「居住世帯あり」住宅数を上回っていることから、住宅は供給過多の状況となっていると考えられます。

また、本市の「空き家」は、一戸建1,070戸、長屋・共同住宅・その他2,390戸となっています。この「空き家」のうち、「その他の住宅」は、一戸建790戸（一戸建「空き家」全体の73.8%）、長屋・共同住宅・その他690戸（長屋・共同住宅・その他「空き家」全体の28.9%）となっており、その占める割合では、一戸建に顕著な傾向が見られます。

住宅・土地統計調査での「その他の住宅」とは、「二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅」以外の『人が住んでいない住宅』であり、例えば、転勤・入院などのため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と定義されています。

よって、この「その他の住宅」が、管理不全につながる可能性が高く、特に一戸建が管理不全となるリスクが高いと考えられます。

ただし、一戸建、共同住宅等含む本市の空き家率は9.6%となり、千葉県内42市区中34位と低水準であるとともに、本市の県内近隣及び千葉ニュータウンのある船橋市を含めた県内近隣等で比較すると、8市中6位と低い水準となっています。

一方で、一戸建のみの空き家指数で比較した場合、県内42市区中29位と低水準であり、県内近隣等8市中4位と平均的な水準です。

1.3 実態調査等による現状

1.3.1 現地調査による空家等の現状

空家等の所有者等にアンケート調査を行うために、ゼンリン社の空家調査データ及び水道閉栓情報（※1）、本市に寄せられた相談情報（※2）等を収集し、現地調査対象609件の現地調査を本市職員により実施した結果は下表のとおりとなります。

この現地調査の結果より、359件が「空家等の可能性が高い」としました。

■ 現地調査実施概要

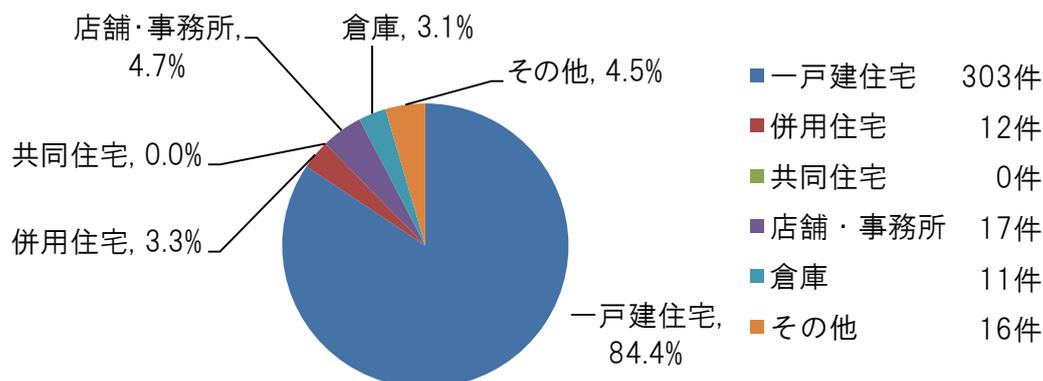
現地調査実施概要		
実施期間	平成28年7月25日から 平成30年2月15日まで	
調査実施件数	609件	
空家等の 可能性（判定）	高い	359件
	判断できない	30件
	低い	220件

- ※1 「水道閉栓」とは、水道の使用中止に伴い、その水道が使用できないように水道止水栓を閉めるなどの措置を行うことをいい、「水道閉栓情報」とは、その該当する地番等の一覧情報となる。なお、共同住宅や二世帯住宅等もあることから、あくまで本調査における「空家等の可能性の高い」と判断する際の参考情報として利用している。
- ※2 「相談情報」とは、空家等の近隣住民などから、「草木の繁茂」や「屋根材のはがれ」、「害虫（スズメバチの巣）」などの相談が本市窓口にあったものとなる。その件数は、平成27～28年が7件、平成29年度が21件、平成30年度が13件となる。

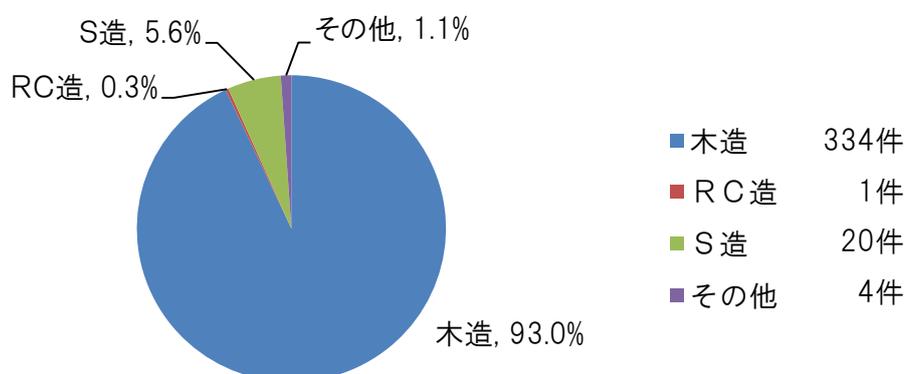
空家等の種別は、8割以上が一戸建住宅であり、構造は9割以上が木造、階数は6.3%が2階建てとなり、「木造・2階建て」が全体の6割以上を占めました。

また、現地調査時の他所見として、184件（51.3%）に草木の繁茂に関するものがありました。

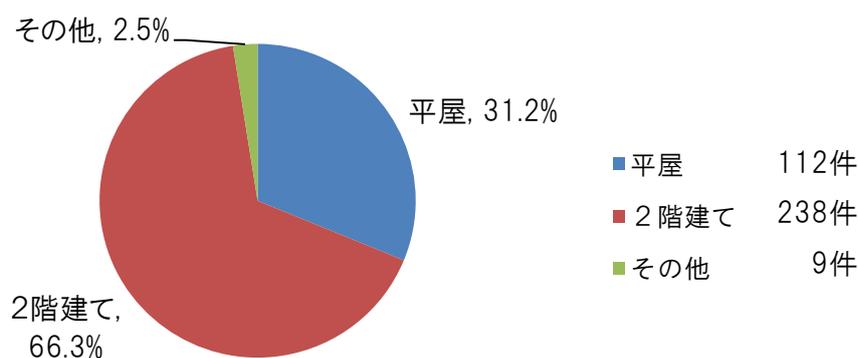
■ 現地調査項目 — 建物種別



■ 現地調査項目 — 建物構造



■ 現地調査項目 — 建物階数

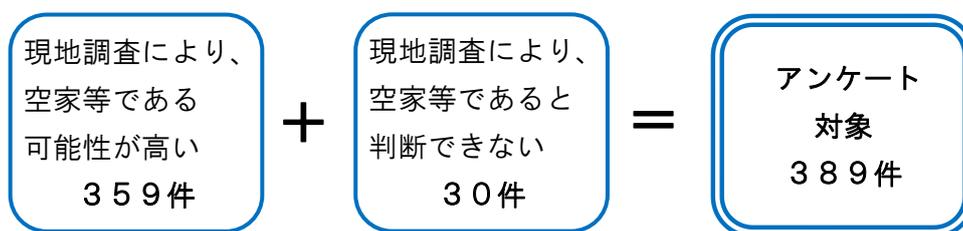


■ 調査項目 — 建物構造・階数 内訳

構造	木造			RC造			S造			その他		
	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他
件数	103	225	6	1	0	0	6	12	2	2	1	1
	28.7%	62.7%	1.7%	0.3%	0.0%	0.0%	1.7%	3.3%	0.6%	0.6%	0.3%	0.3%
合計	359											

※ 小数点以下四捨五入処理のため、合計が100%にならない場合があります。

1.3.2 所有者アンケート調査による空家等の現状



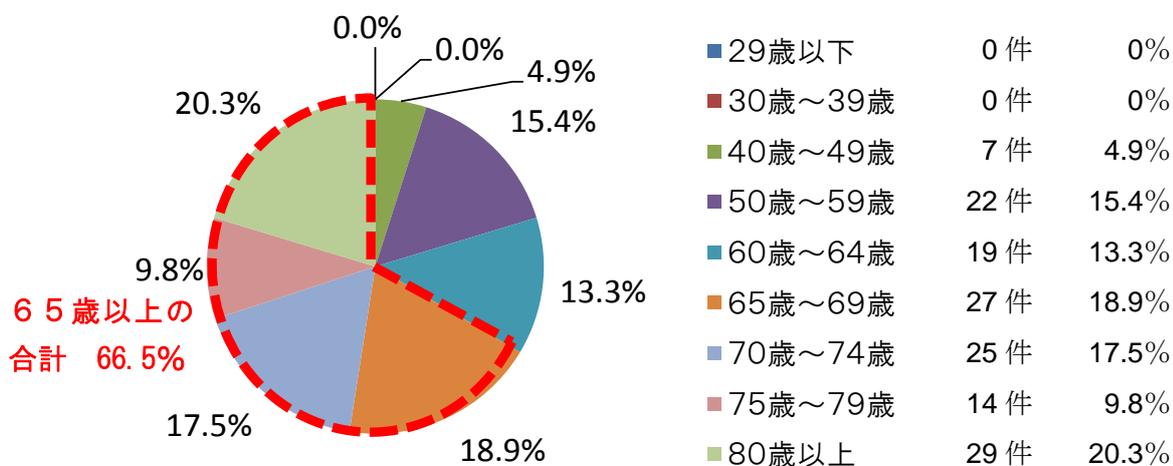
※アンケート回答数は149件（再度実施したアンケートも含む）

(1) 所有者年齢・世帯類型及び世帯人数

所有者アンケート回答より、所有者全体の66.5%が65歳以上の高齢者となるとともに、80歳以上が占める割合も2割を超えることがわかりました。

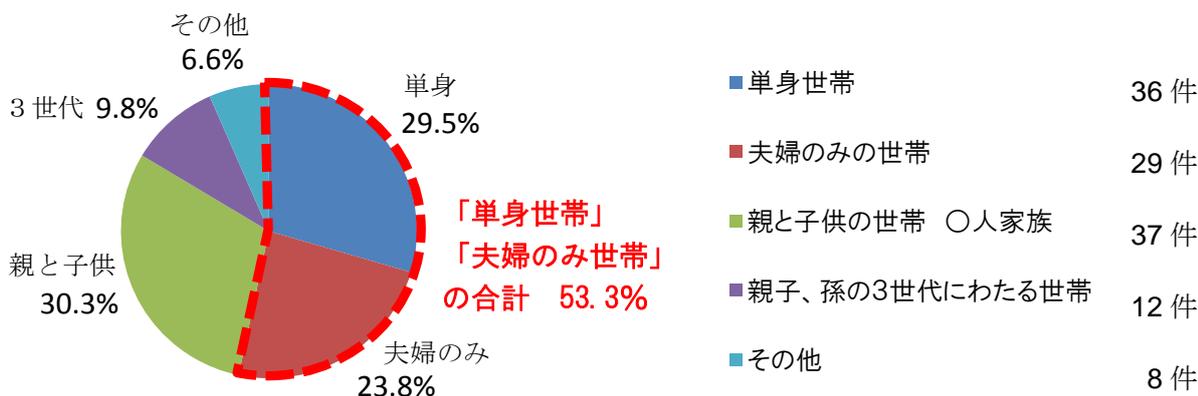
また、単身世帯が29.5%となるとともに、「単身世帯」「夫婦のみ世帯」を合わせると53.3%となります。

■ アンケート項目 — 所有者年齢



※ 小数点以下四捨五入処理のため、合計が100%にならない場合があります。

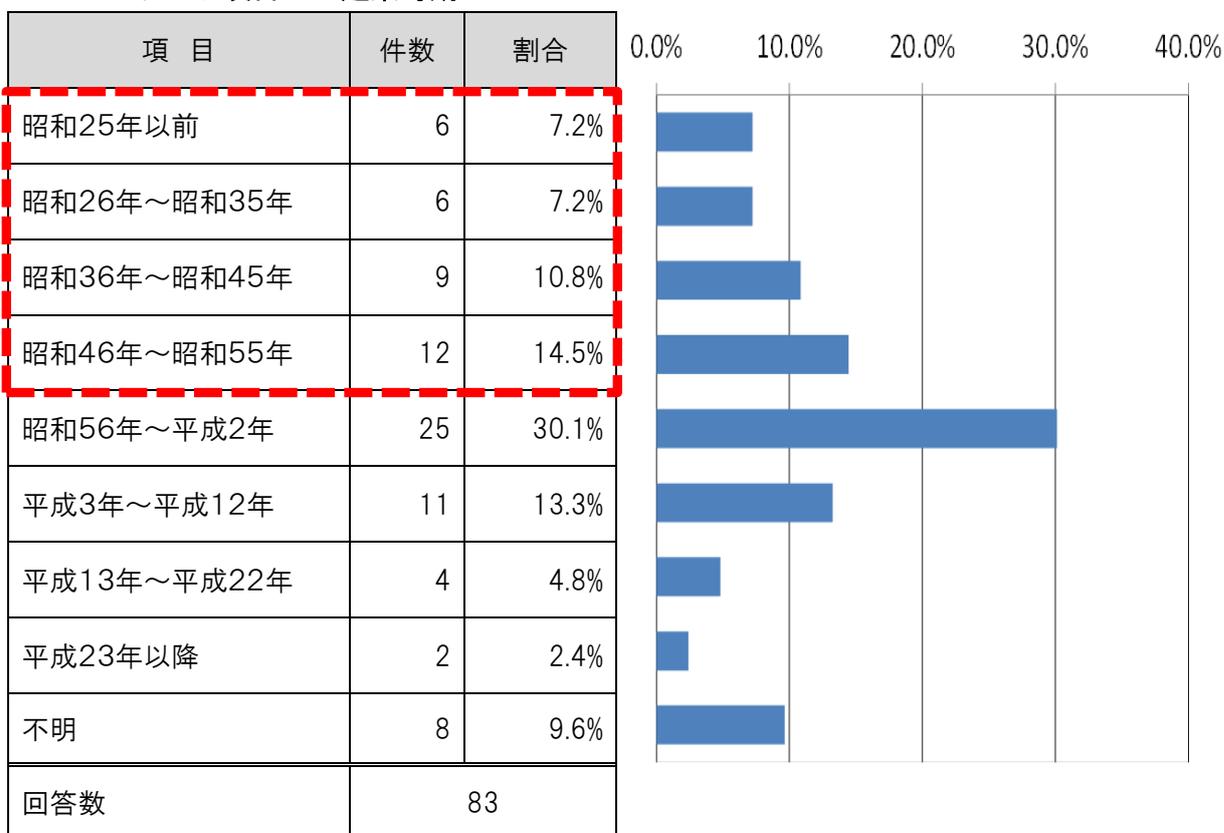
■ アンケート項目 — 世帯類型及び世帯人数



(2) 建築時期・空家等になった時期

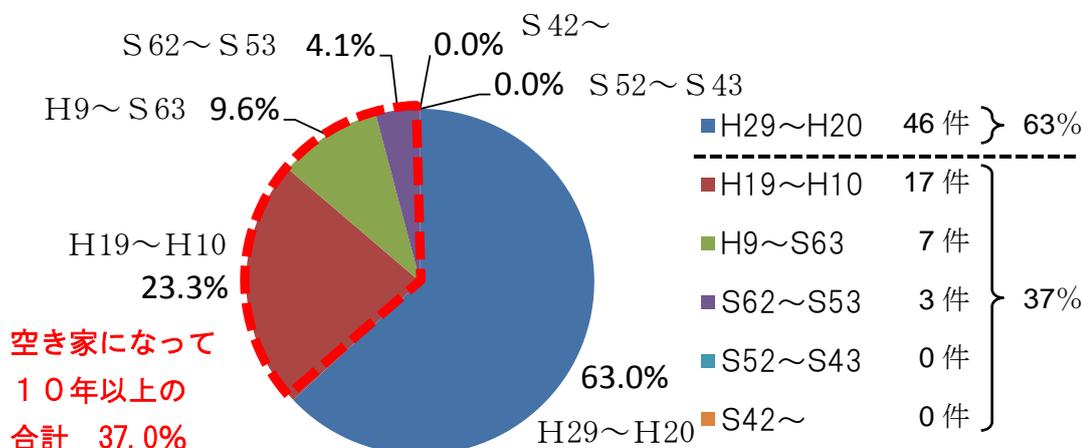
新耐震基準が採用された昭和56年以前に建築されたものが39.7%となるとともに、空家等になった時期は、アンケート調査の実施時点により10年未満のものが63.0%である一方で、10年以上の合計が37.0%（27件）となります。

■ アンケート項目 — 建築時期



※ 小数点以下四捨五入処理のため、合計が100%にならない場合があります。

■ アンケート項目 —空家等になった時期



(3) 「空家等になったきっかけ」等その他の設問

居住者の死亡や施設入所、入院のきっかけが多く、高齢や遠方に住むことにより維持管理が難しいことがわかりました。また、取り壊しの費用が不足することに困っている方や賃貸住宅として貸し出したい方が多いことがわかりました。

■ 空家等になったきっかけ上位3位(※1) (「住宅を使用していない」78人の複数回答合計96件中)

項目	件数	割合
居住していた人または親族等がなくなったため	24	25.0%
居住していた人が施設入所または入院したため	17	17.7%
賃借人などの入居者が退去したため	10	10.4%

※1 「その他」(25件、26.0%)を除く上位3位とした。

■ 空家等で困っている点の上位3位(※2) (「住宅を使用していない」78人の複数回答合計96件中)

項目	件数	割合
取り壊しをしたいが費用が不足している	20	20.8%
空家に関する相談をどこにしたらいいかわからない	18	18.8%
特に困っていることはない	15	15.6%

※2 「その他」(23件、24.0%)を除く上位3位とした。

■ 維持管理しない理由上位3位（※3）（「維持管理を行っていない」40人の複数回答合計64件中）

項目	件数	割合
高齢のため維持管理したくてもできない	21	32.8%
遠方に住んでいるので維持管理が困難である	16	25.0%
管理費用の問題で維持管理ができない	8	12.5%

※3 「その他」（9件、14.1%）を除く上位3位とした。

■ 利活用の方法上位3位（「利活用したい」19人の複数回答合計29件中）

項目	件数	割合
賃貸住宅として貸し出したい	11	37.9%
賃借人によるリフォーム可能住宅として利活用してもらいたい	8	27.6%
市に寄付をして利活用してもらいたい	5	17.2%

1.3.3 実態調査等による現状(まとめ)

外観目視による現地調査を実施した結果、359件が「空家等の可能性が高い」とされ、市内全域に分布していることがわかりました。(以下では、この359件を便宜上「空家等」という。)

空家等は、全体の8割以上が一戸建住宅であり、全体の9割以上が木造となります。構造・階数別では、木造2階建てが全体の6割以上を占めます。

また、調査項目以外の所見として、草木の繁茂に関するものが半数以上あり、周辺環境への悪影響が懸念されます。

所有者アンケートの結果より、新耐震基準が採用された昭和56年以前に建築されたものが4割弱となることから、建築後の修繕や改修の有無にもよりますが、老朽化等の懸念があります。

老朽化は、中古市場での流通の難しさ(売れない、借り手が見つからない)につながりますが、空家等となった時期が10年以上前である合計が37.0%であることから、同様の「流通の懸念」とともに、そのままの状態、相続人が居住することや、住居用として売買・賃貸することが難しいものが多いと推測されます。

また、高齢化の問題は、所有者アンケートでも見られ、所有者全体の66.5%が65歳以上の高齢者となるとともに、80歳以上が2割を占めます。また、単身世帯が29.5%となるとともに、単身世帯と夫婦のみ世帯を合わせると半数を超えることがわかります。

住宅が空家等となったきっかけは、「居住していた人または親族等がなくなったため」が25.0%と最も多く、次いで「居住していた人が施設入所または入院したため」が17.7%となり、遠方に住むこと、所有者自らの管理が難しいものが一定数あることがわかりました。これは、維持管理をしていないとの回答が半数あることも含め、管理不全につながる懸念が懸念されます。

空家等所有者が抱える悩みは、各選択肢で割合が拮抗していることから、多種・多様であることがわかります。また、「利活用したい」は3割(19件)に留まり、「建物を取り壊して公共用地等(公園等)として行政に使用してもらいたい(2件)」と「市に寄付して利活用してもらいたい」の合計は7件と少ないですが、一定数の要望があることがわかりました。

1.4 本市の空家等の対策を進める上での課題

本市の現状は、人口、世帯数ともに年々、増加を続けております。しかしながら、1世帯あたりの人員は全国平均よりは高いものの、年々、減少傾向にあることから、全国的な流れと同様に、核家族化や少子化が進んでいることなどが考えられます。

また、本市高齢者人口と高齢化率ともに、年々、増加傾向にあり、将来予測ではさらなる増加が見込まれます。所有者アンケートでも、所有者の高齢化や同居相続人の不在、高齢に伴い空家化すること、適正な管理が難しい状況にあることなどがわかりました。

本市の空き家率は、県内でも低い水準です。また、空家等は、財産権や所有権で保障される個人等の財産であることから、周辺に著しい悪影響を及ぼす特定空家等として空家法に基づき認定される以前においては、行政ができることは限られています。

しかしながら、周辺住民より本市に寄せられる空家等の管理不全に伴う相談が一定数あることは事実です。現状の数は少なくとも、特に一戸建の管理不全となる空家等は、その周辺の住環境や地域・資産価値に悪影響を及ぼすおそれがあります。よって、急速な高齢化・少子化とともに空家等が増加する前から、空家等に対する取り組みを確立し、着実に進めていくことが必要です。

1.4.1 「空家等にしない」未然の取り組み

所有者が居住・使用しなくなってから長期化している状況が多く見られます。「空家等になってから初めて」ではなく、「空家等になる前に、今後どうするか考える」ことにより、「空家等としない、長期化させない」ことが重要です。

そのため、例えば、生前に相続等について家族や親族と話し合っておくことの重要性や、空家等となる前のあらかじめ、所有者に今後の資産活用や管理について考えてもらう「きっかけ」となるための周知・啓発が必要です。

1.4.2 所有者の管理意識醸成

所有者の高齢化にともない、維持管理が困難になる状況が見られます。適正な管理が行われていれば問題はありませんが、管理不全の状況が長期化した場合には、その空家等の資産価値が下がり、そのままでの利活用が難しくなるだけでなく、危害や損害を与えた場合には、損害賠償の対象となり得ます。

こういった状態にならないために、所有者に適正な管理の重要性を認識してもらうとともに、所有者自身のみならず、その家族も含め空家等の管理意識を醸成していく必要があります。

また、定期的に訪れることが難しい遠方に住む所有者が「すぐに連絡が取れる」「近隣地域の方々と協力できる」状態となっていれば、空家等に緊急な事態が起きた時でも、早急な対処が可能となります。

よって、所有者本人などの当事者のみならず、市民・近隣地域に対しても「空家等に関する問題意識」を啓発していくことより、行政のみでは実現の難しい「共助」による解決が期待できます。

1.4.3 市民への周知と地域などと連携した取り組み

空家等の問題は、現在、空家等を所有する方々だけの問題ではなく、将来、住宅を相続した場合や、近隣の空家等に悩まされるなど、市民の多くの方がこれから当事者となる可能性のある問題です。

また、適切に管理されていない空家等は、その資産価値を下げるだけでなく、周辺的生活環境や防犯・防災の不安など、地域全体に悪影響を及ぼすおそれとともに、周辺資産価値低下のおそれもあります。

よって、空家等に関する周知・啓発活動は、空家等所有者に限らず、広く市民や地域に向け行うことが重要です。また、良好な地域価値を維持するためには、自治会などの地域や団体などと共通の問題意識を持ち、所有者情報・立入承諾等を共有することにより、空家等の管理や活用について、連携、協働する枠組みを検討する必要があります。

1.4.4 「だれもが」「まよわず」相談できる総合的な支援体制の構築

自己が所有する空家等に対し適切な管理を行うことは、民法や空家法に規定される所有者の責務です。しかしながら、高齢や遠方に住むことにより、所有者自らによる維持管理が困難となっている場合があることがわかりました。また、所有者が抱える空家等にまつわる悩みは、税制や金銭的な問題、そのままでの活用の難しさ、相続の問題など多種多様な問題が絡み合っており、その状態が長期化していると考えられます。

これらを解決するために、所有者が抱える様々な悩みに寄り添い、当事者だけでは対応できない問題を解決するため、「だれもが」利用しやすい総合的な窓口を設置するとともに、本市の各種を所掌する関係部局間を相談者が「まよわず」引継ぎできる連携体制を整えることにより、所有者等が直面する多面的な問題を解決に導く支援が必要です。

1.4.5 管理不全となる空家等への対応

本市窓口に寄せられる管理不全の空家等に起因する相談は、現在も年間で一定数が寄せられております。これにより、防災・衛生・景観だけでなく、不審者の侵入や放火・犯罪の温床といった防犯上の問題など、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

良好な生活環境を維持保全していくためには、所有者自らでの早期解決を促すとともに、管理不全により周辺に著しい悪影響を及ぼしている空家等（＝特定空家等）に対し

て、空家法に基づいた調査や助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を適切かつ公正に講じることができるよう、判定基準や認定、調査手法、行政手続きなどを確立する必要があります。

1.4.6 本計画と関連する上位・関連計画での施策との連動

空家等の問題は、上位計画である総合計画や住生活基本計画での住宅施策と整合するのみでなく、まち・ひと・しごと創生総合戦略や高齢者福祉計画での具体施策と整合させる必要があります。

これら上位・関連計画での施策を連動することにより、「住んでいてよかった」「これからも住み続けたい」と実感できるまちづくり、地域の発展につなげることが重要です。

そこで、空家等を負の側面のみで扱うのではなく、利活用可能な有効資源として前向きにとらえることにより、地域価値の向上などにつながると考えられます。

