

3 GIS を用いた分析

(1) 地域区別の相談対応の状況

近隣住民等からの空家等の相談対応状況から、都市計画マスタープランの地域区別に対象棟数及び相談件数を集計すると、空家数が比較的多く存在する町丁目が集まる東和地域で、多くの相談が寄せられている状況にあります。

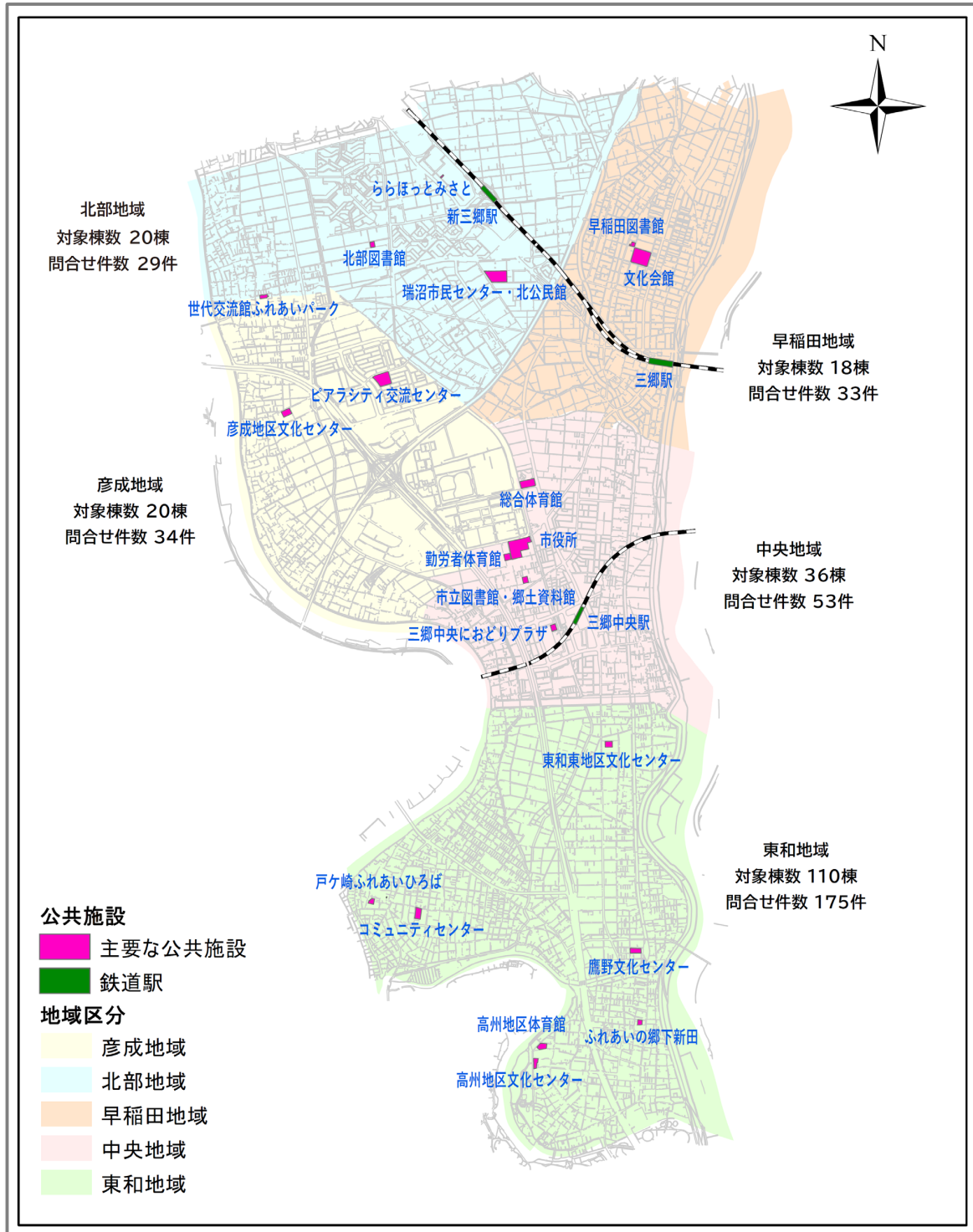


図 14 地域区別の相談対応の状況

(2) 町丁目別空家数の状況

空家等実態調査の結果から、空家を地図上に示し、町丁目別に棟数を集計すると、空家が 30 棟以上存在する町丁目が本市の南側、南西側に多くみられます。

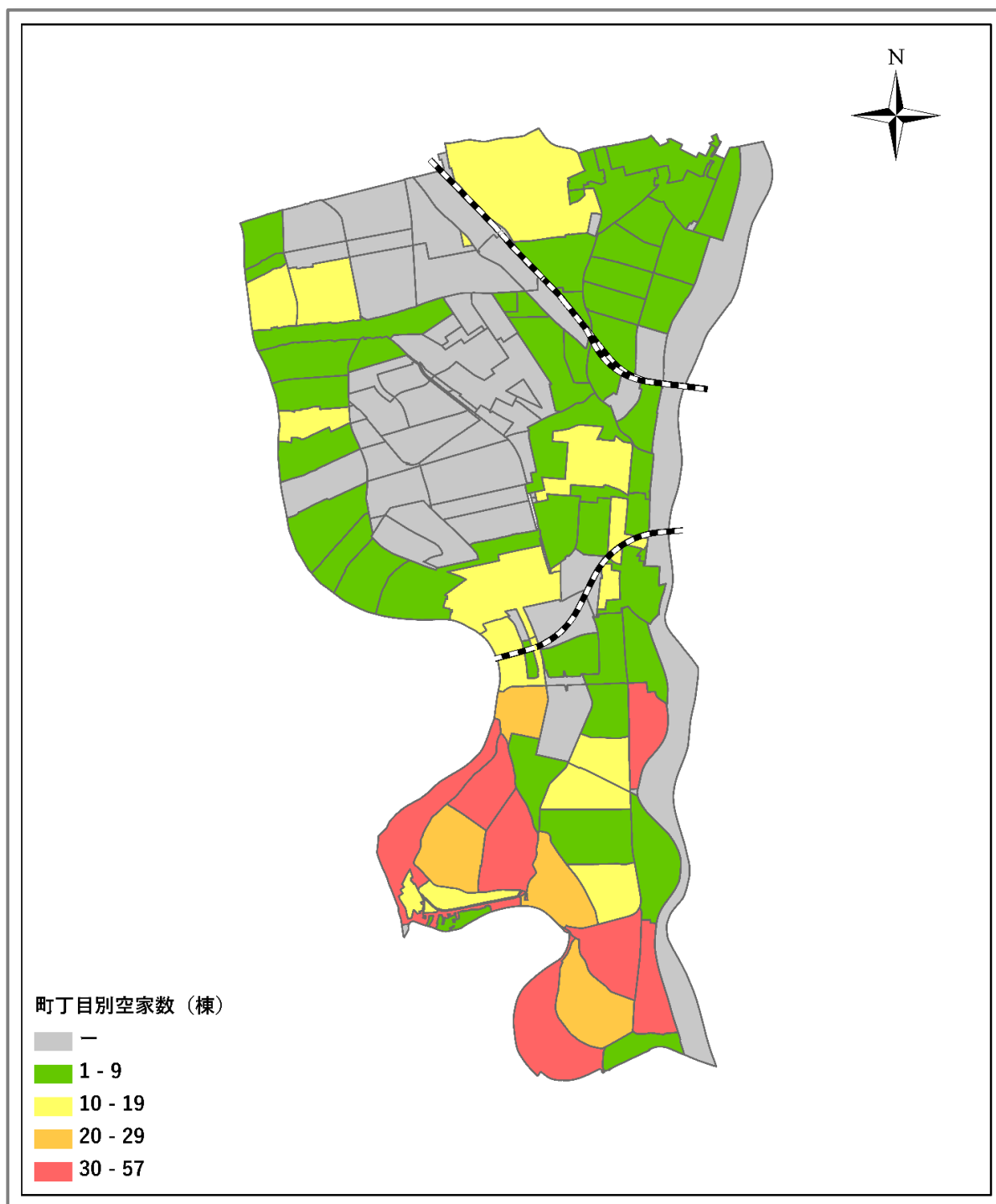


図 15 町丁目別空家数の状況

(3) 町丁目別空家率の状況

(2) 町丁目別空家数の状況と併せて、町丁目別家屋棟数（令和3年1月1日時点）を用いた町丁目別空家率を算出して地図上に示すと、町丁目別空家数でみられた傾向と同様に、本市の南側に、市全体の空家率（約1.8%）を超える町丁目が見られます。

特に、本市の南側の一部（戸ヶ崎5丁目、栄3丁目、高州3丁目、新和4丁目、新和5丁目、鷹野2丁目）で空家率が比較的高くなっており、4%を超えています。

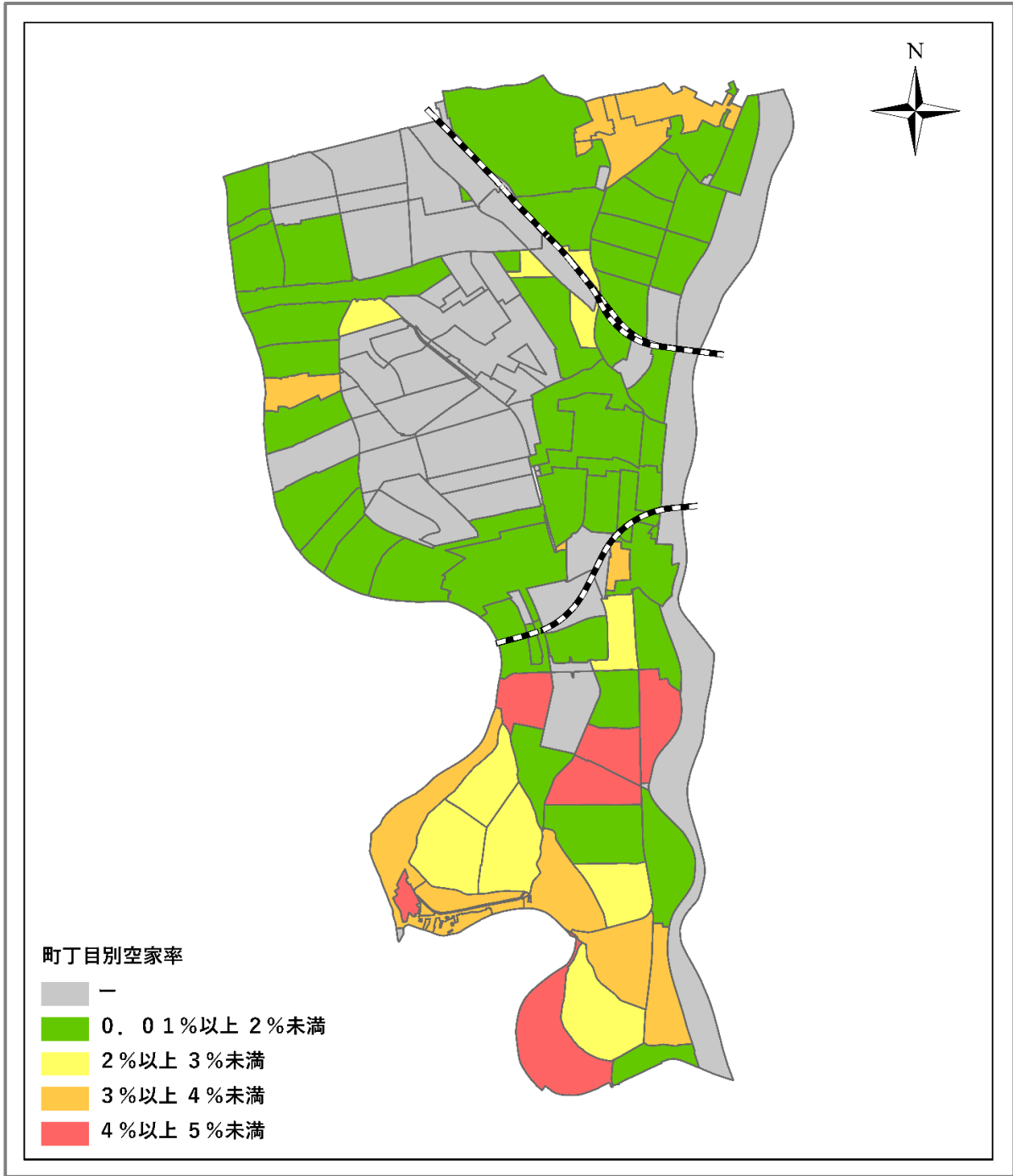


図 16 町丁目別空家率の状況

(4) 町丁目別空家数と高齢人口の重ね合わせ

(2) 町丁目別空家数の状況と、町丁目別高齢人口（令和4年1月1日時点）との重ね合わせ分析は下図のとおりで、他の町丁目と比較して、多くの共同住宅を有する彦成（みさと団地）、早稲田（早稲田団地）を除き、高齢人口が多い町丁目で、空家が多く存在している傾向があります。

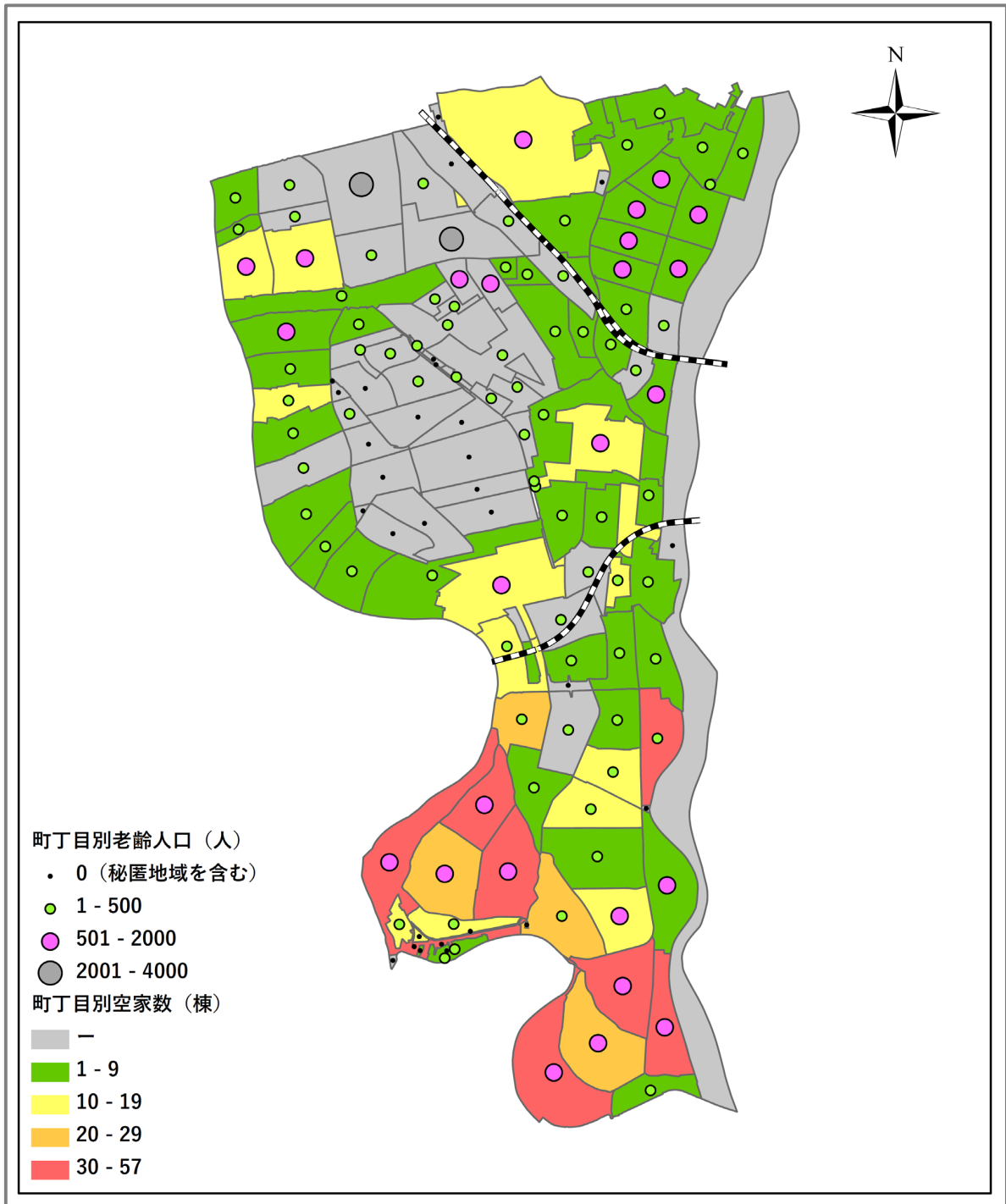


図 17 町丁目別空家数と高齢人口（令和4年1月1日時点）との重ね合わせ
 ※大字「彦糸三丁目」、「彦音三丁目」、「彦成三丁目」については、便宜上、3つの町丁目を合わせた上で、市街化区域と市街化調整区域に分けて図示しています。

(5) 区域区分別の空家数、空家率の状況

空家等実態調査の結果から、空家を都市計画の区域区分別に集計し、割合を算出すると、市街化区域内の空家は566棟（1.81%）で、市街化調整区域内の空家は128棟（1.97%）となっており、率に大きな差はみられません。

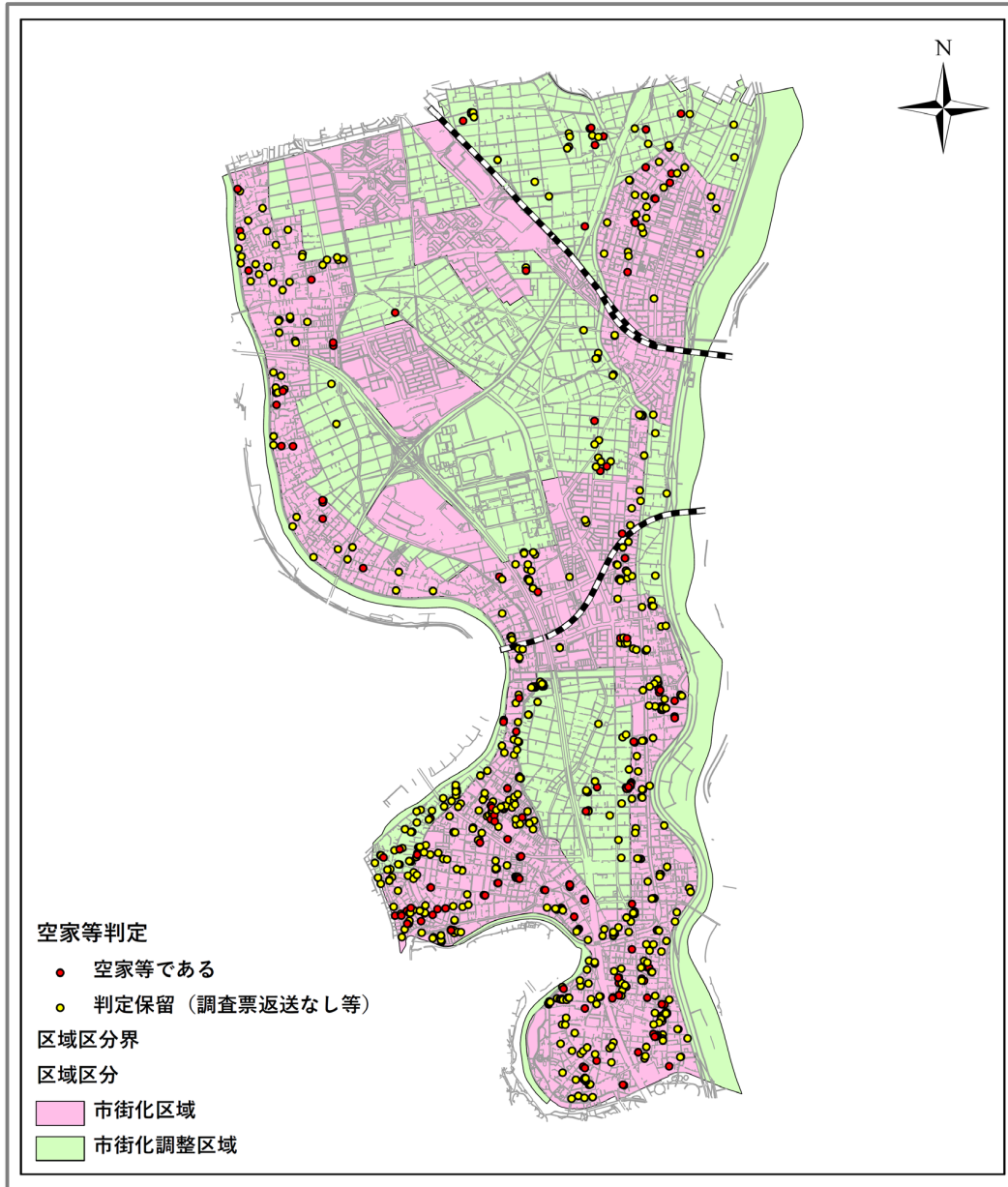


図 18 区域区分別での空家の分布状況

表 8 区域区分別での空家の分布状況

区域区分	空家数（棟）	構成比	家屋棟数 (令和3年1月1日時点)	空家率
市街化区域	566	81.6%	31,213	1.81%
市街化調整区域	128	18.4%	6,484	1.97%
市全体	694	100.0%	37,697	1.84%

4 空家等対策に係る課題

(1) 人口減少による空家等増加を見据えた対策の実行

令和4年現在、本市の人口は、依然増加傾向がみられるものの、本市の将来人口の長期推計においては、本計画の計画期間内に減少に転じることが予測されています。また、本市の住民基本台帳情報や国の実施した国勢調査の結果からは、本市の高齢人口の割合が市全体の4分の1以上となっており、65歳以上の単独世帯と夫婦ともに65歳以上の夫婦のみの世帯合計が、市全体の4分の1に迫る状況であることがわかりました。このような中で、本市の高齢化が進展し、長期的には相続等により空家等の発生が増え、市内の空家等も増加していくことが予想できます。

他方、空家等実態調査におけるアンケート調査では、回答者全体の約7割が空家法の内容の詳細を知らないとの回答から、多くの所有者等に問題意識が浸透していないことがうかがえます。

よって、本市においても、超高齢社会に突入しており、将来的に人口減少が予測されることから、空家等の発生を抑制し、増加させない対策を実行する必要があります。

具体的には、空家等が生じやすい経緯といえる相続の発生に備え、市民、特に高齢者等に対して相続等に関する情報提供や、管理不全な空家等が地域の住環境に影響をおよぼす可能性があることなどの周知、啓発事業を進めるとともに、相続等の専門的な相談対応や適正管理を進める上での支援体制の構築（強化）を推進する必要があります。

(2) 空家等の実情に応じた適正管理の促進

空家等の適正管理に当たっては、第一義的には空家等の所有者等に管理責任があり、自らの責任によりの確に対応することが前提です。しかしながら、空家等実態調査におけるアンケート調査では、空家等の維持管理に関する問において、回答者の約4分の1が「管理を行っていない」と回答しています。

よって、本市では、継続して適正管理の重要性を周知するとともに、空家等の実情を把握の上で、場合により、シルバー人材センターの管理事業を紹介する、「空き家の利活用に関する相談窓口」を紹介するなど、所有者等が適切に管理を行うための周知と啓発を行うことが必要です。

(3) 空家等の流通促進及び地域資源としての有効活用の検討

空家等実態調査におけるアンケート調査では、空家等となっている原因についての問において、「賃貸入居者が見つからない」や「解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない」の回答が比較的多い結果となりました。また、利活用に関する具体的な支援策に関する問では、「空家解体費用の支援」が最も多く、続いて「解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介」、「公共機関による空家の借り上げ制度」、「『空き家の利活用に関する相談窓口』での書類手続きの簡略化」の順に回答数が多い結果となりました。

このことから、本市では、新たに設置した「空き家の利活用に関する相談窓口」、「空き家バンク」の周知を継続して行うとともに、空家等の売買・賃貸等のマッチングを支援する既存の制度を周知し、空家等の利活用・流通を促進することが必要です。

また、本市の空家等データベースを活用して、空家等の増減、発生原因、所有者等の対応状況を適切にモニタリングしながら、制度の新設に関する慎重な検討が必要であるとともに、地域の実情・課題に合わせ、空家等を地域資源として有効活用することも検討が必要です。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 取組方針

空家等対策における取組では、将来的に空家等になる可能性が高いと予見される場合、空家等になる前に、家屋等の所有者等に対する意識啓発を通じ、空家等の発生を未然に防ぐことが重要です。

また、空家等の管理責任は、第一義的にその所有者等にあり、自らの責任によりの確に対応することが前提であることから、このことについて周知を徹底し、適正管理を促すことも必要です。

さらに、空家等は地域社会の有用な資源であるという意識を市民一人一人がもち、安心かつ安全な住環境の形成に資するように、活用（検討）を推進する必要があります。

以上のことを踏まえ、本市では、安全で快適な住環境をつくるため、空家等の「発生の予防」、「適正管理の促進」、「利活用の促進」の3つを取組の軸として捉え、空家等対策を推進してまいります。



2 対象とする地域

本市における空家等対策の対象とする地区は、市内全域に空家等が分布していることから、市内全域とします。

なお、本計画の推進において、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策をより重点的に推し進める必要がある地区が生じた場合には、空家等対策の重点対象地区として定めることについて検討します。

3 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。
よって、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれます。

なお、共同住宅と長屋については、一戸でも居住している場合、原則として対象外になります。
ただし、長屋については、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物となっている場合には、本計画の対象とします。

4 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

なお、本計画は、継続して適切な進行管理を行うとともに、空家等対策の実施による効果や市内の状況の変化等により、必要に応じた見直しを行います。

5 計画の目標

本計画の推進による効果を測定するため、基準年を直近の住宅・土地統計調査を実施した平成30年として、計画最終年度の令和14年までの14年間における目標指標を設定し、進捗状況を把握します。

表9 本計画の目標

指標	目標値
居住目的のない空き家数 住宅・土地統計調査における 「その他の住宅」の空き家数	平成30年：1,130戸 ↓ 令和14年：1,350戸程度に抑える

(補足) 目標値設定の考え方

住宅・土地統計調査（平成20、25、30年調査）における本市の実績値及び住生活基本計画（全国計画）における成果指標「居住目的のない空き家数の目標値：400万戸（令和12年）」をもとに、その傾向をとらえ、将来の数値を予測したものを目標値としています。

(参考) 住生活基本計画（全国計画）における成果指標

- ・ 居住目的のない空き家数※
349万戸（平成30）→ 400万戸程度におさえる（令和12）
※ 住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

資料：住生活基本計画（全国計画）（国土交通省）より抜粋