

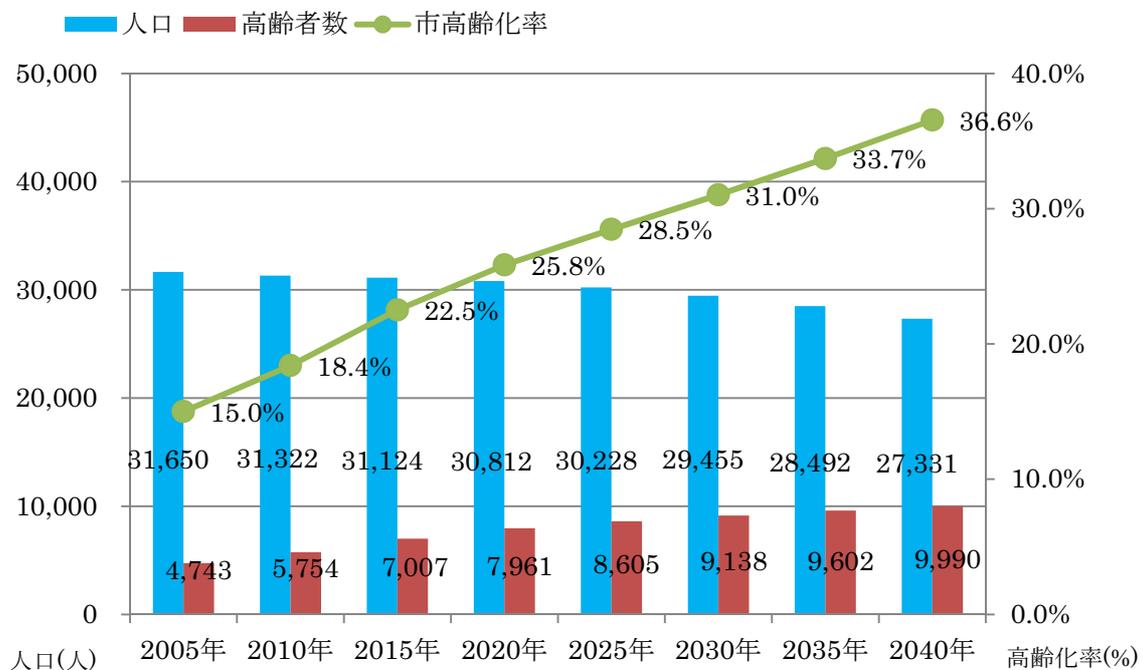
第2章 本市における空家等の現状と課題

1. 統計調査による人口と空き家の推移

(1) 中央市の人口及び高齢化率の推計

本市の人口は、合併前の2005年に31,650人とピークを迎え、その後減少に転じており、2010年には31,322人、2015年には31,124人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後、本市の総人口の推移は減少傾向を示し、2040年には27,331人と3万人を大きく割り込む人口減が見込まれています。

高齢化率においては、合併前の2005年は15.0%と県全体に比べて比較的低かったもののすでに高齢化社会となっており、2015年には22.5%と世界保健機関(WHO)が定義する高齢化率21.0%を超えたことで、本市は超高齢社会に突入しました。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、その後も高齢化率は進行し、2040年には36.6%となり、おおよそ3人に1人が65歳以上の高齢者となることが見込まれています。



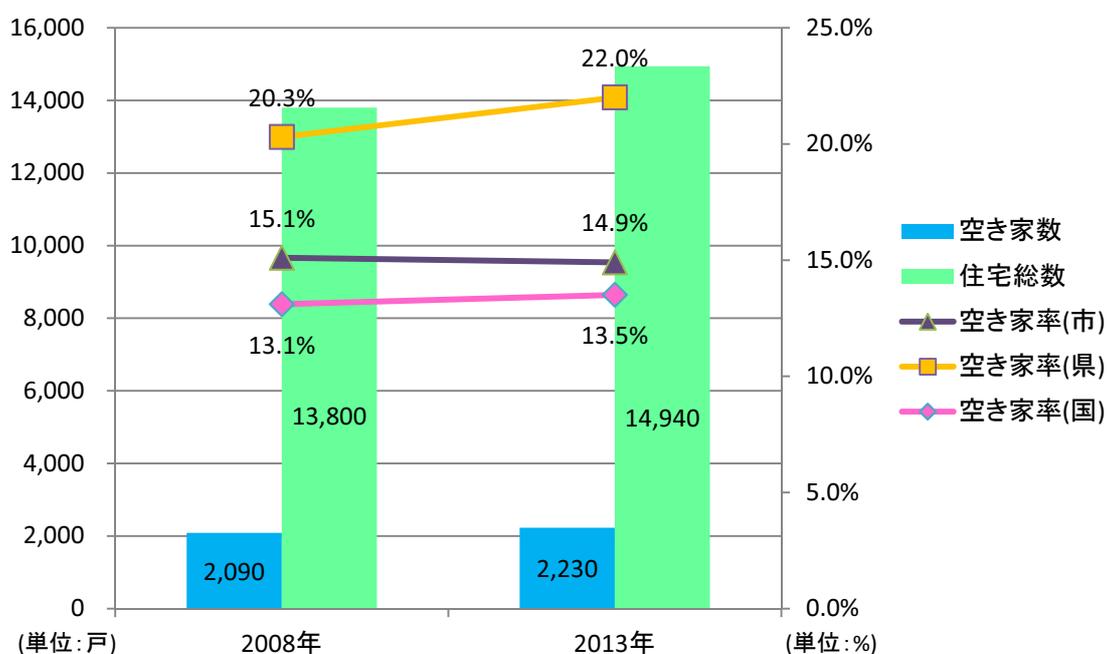
グラフ1 中央市の総人口及び高齢化率の推移と推計

(2) 中央市の空き家の状況

本市の空き家率は、総務省実施の住宅・土地統計調査によると、2008年の15.1%から2013年には14.9%と若干の減少となりましたが、これは住宅総数の増加が空き家数の増加を上回ったためであり、空き家数は2008年の2,090戸から2013年には2,230戸と増加しています。山梨県全体の空き家率22.0%と比較すると本市は低い数値ですが、全国の空き家率13.5%よりも高い数値となっています。

住宅・土地統計調査における空き家のうち、長期に渡って不在となっている、建て替えのため取り壊すなどの理由で居住世帯のいない住宅を示す「その他の住宅」は、2013年に530戸となっており、特に、外壁が落ちている、壁や基礎にひびが入っている、雨どいやひさしが外れているなどの理由から腐朽・破損ありとされた空き家は170戸と、2008年から2013年の5年間で約2倍に増加しています。

※本項における「空き家」とは、住宅・土地統計調査における定義であり、法及び条例に基づく「空家等」とは異なります。例えば、「空き家」の場合はアパートの1室を1軒と数えるのに対して、「空家等」の場合は、アパートの全室が空室となったときに初めて1軒と数えます。また、「空家等」は概ね1年を通して使用がなされていないものをいうのに対して、「空き家」は調査の基準日時点で使用がなされていないものをいいます。



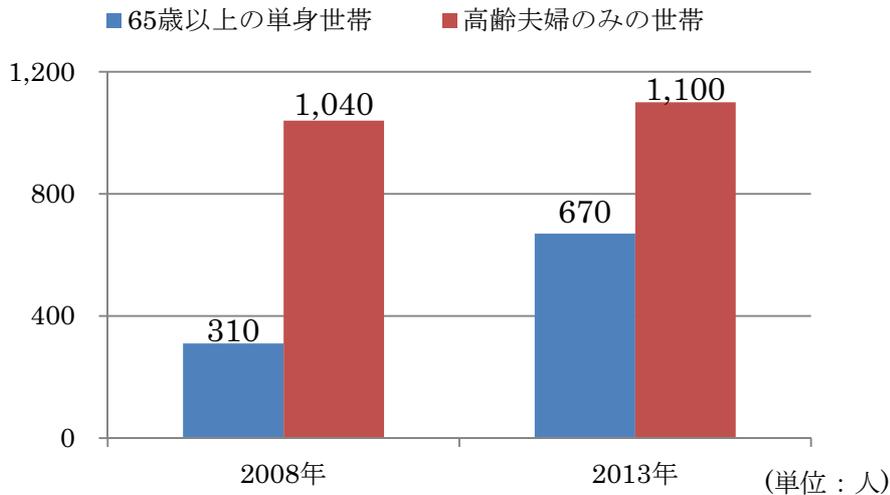
グラフ2 中央市の住宅総数における空き家数及び空き家

表1 中央市の空き家数の推移（単位：戸）

区 分	2008年	2013年
空き家数	2,090	2,230
その他の住宅	420	530
うち腐朽・破損あり	90	170

（3）高齢化の進展と空家等の関係

高齢化の進展により、高齢者のみの世帯が今後も増加していくことが推定されます。本市における持ち家に住む65歳以上の単身世帯は2008年から2013年の5年間で2倍以上の伸びとなっています。こうした、一人暮らしの高齢者の住まいが、所有者が亡くなられたり入院するなどの理由で無人化し、空家等の発生へとつながっていくことから、空家等対策計画においては、空家等を増やさない、未然の防止策についても検討する必要があります。



グラフ3 中央市における持ち家に住む65歳以上の単身世帯及び高齢夫婦のみの世帯の推移

2. 中央市空家等実態調査の結果

本市の実情に応じた空家等の対策を講じるためには、市内の空家等の軒数やその状況を把握することが重要です。

よって本市では、平成 28 年度に市内全域を対象に「空家等実態調査」を実施しました。

実態調査の結果、空家等と判断した軒数は **157 軒**であり、いずれのランクに該当する空家等も市内全域に存在していることがわかります。なかでも田富地区が 77 軒と全体の半数近くを占めており、他の地区と比較して軒数が多い結果となりました。

また、ランク別にみると、田富地区についてはほとんどが A もしくは B ランクとなっており利活用可能な空家等が多い一方で、C 及び D ランクの危険性の高い空家等の多くは豊富地区に存在することがわかりました。

空家等と判断した軒数（ランク別、地区別）

ランク 地区	A	B	C	D			合計
				D-	D	D+	
玉穂地区	5	25	1	1	2	1	35
田富地区	20	50	4	0	0	3	77
豊富地区	4	28	4	5	2	2	45
合計	29	103	9	6	4	6	157

各ランクの状態

ランク	空家等の状態
A	小規模の修繕等により再利用が可能
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており緊急度がきわめて高い (倒壊の危険性、緊急性、周辺への影響の度合いに加えて、立地が密集地であるか否か、放置状況によって直ちに周辺に被害をもたらすか否かを総合的に判断して、さらに 3 通りに細分化。D+ が最も状態が悪い。)

状態がよくないC及びDランク（一部Bランクを含む）に対して行った、敷地内立入調査の結果、特定空家等の可能性が高いと判断された軒数は15軒であり、豊富地区が他の地区と比較して最も多い結果となりました。

特定空家等の可能性があるとして判断した軒数

地区	玉穂地区	田富地区	豊富地区	合計
軒数	4	3	8	15

実態調査の中で行った、所有者等に対するアンケート調査において、空家等の今後の利用について、「現時点では特に決まっていない」との回答が多くありました。また、今後の利用希望については、「売却したい」、「賃貸物件として貸し出したい」との回答が多くありました。

このことから、空家等の所有者等は、現在自身が所有している空家等を「利活用させたい」と思っている傾向が強いことがわかりました。

3. 本市における空家等の課題

(1) 所有者等の空家等問題に対する認識

空家等の近くに居住していない所有者等は、空家等が放置され続けることで、やがて近隣住民等に悪影響を及ぼすことになることを、認識していない可能性が少なくありません。空家等の問題を解決するためには、所有者等が空家等の引き起こす問題と影響について正しい認識を持つことが不可欠です。

(2) 空家等の利活用の促進

実態調査により、本市には利活用が可能な空家等が多いことがわかりました。しかし、実際に所有者等だけでは、利活用は進まないことが推測されます。このため、市や地域、公共機関及び民間事業者等が多角的に利活用について検討することが重要となります。

(3) 特定空家等に対する措置

倒壊の危険性が高い等の理由により市が認定する特定空家等については、近隣住民等に危険が及ぶ可能性がある一方で、所有者等に対しても不利益処分が及ぶ

場合があることから、法及び条例に基づき迅速かつ的確に所定の措置を講じていく必要があります。

(4) 空家等の発生の未然防止

高齢化等に伴い、空家等の軒数が今後増加していくことが見込まれます。これらの空家等が放置されることがないように、事前に所有者等へ管理方法等の周知や利活用施策の情報発信を行う必要があります。

(5) 所有者等が不明の空家等への対処

所有者等が死亡した際に相続手続きが適切に行われなかったこと等が要因となり、元の所有者等の名義のまま放置されてしまう空家等が存在します。このような空家等は、いざ近隣住民等へ悪影響を及ぼしたときに、所有者等の特定に膨大な時間を要し、その間近隣住民等が危険にさらされることになることから、最善となる仕組みづくりが必要になります。

(6) 財政面の支援

所有者等が空家等の適正管理や除却、利活用を進めるにあたっては、経済的な負担が伴います。今後利用する予定がないことや、除却等に高額のコストを要することが、空家等の問題解決の障害になっていると推測されますので、行政による財政面の支援のみならず、公的機関や民間事業者との連携も不可欠になります。