

1. 益田市の現状について

(1) 人口・世帯数の動向

● 人口

本市の人口は1990年から一貫して減少し続けており、2015年には47,718人となっている。

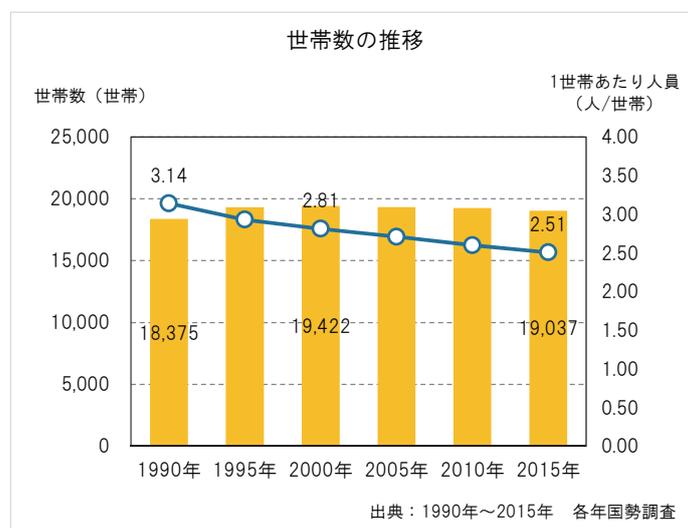
国立社会保障・人口問題研究所による最新の推計（2018年推計）によると、2030年には2015年時点より17%減少し、39,600人程度となることが見込まれている。



● 世帯数

世帯数は2000年の19,422世帯をピークに減少傾向にあり、2015年には19,037世帯となっている。

1世帯あたりの人員も減少傾向にあり、1990年には3人を超えていたが、2015年には2.5人にまで減少している。



(2) 空家の状況

「住宅・土地統計調査について」

- 住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や土地の保有状況等を調査し、その現状と推移を明らかにすることを目的として、5年ごとに国が実施する調査。
- 調査の対象が抽出された標本調査であり、調査結果は推計値。
- 結果の数値は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表示。(市区町村の場合)
- 「空き家」には、集合・共同住宅の空き室を「空き家1戸」として計上。特措法では、集合・共同住宅では全ての住戸が空き室となった場合に「空家」と見なすため、定義が異なる。

● 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

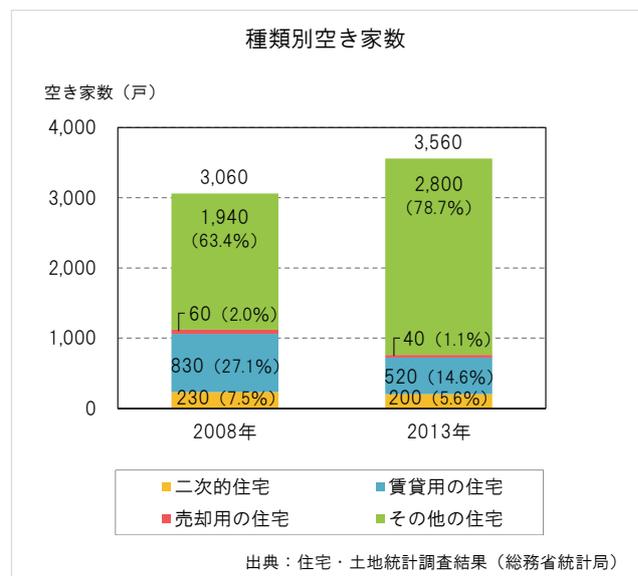
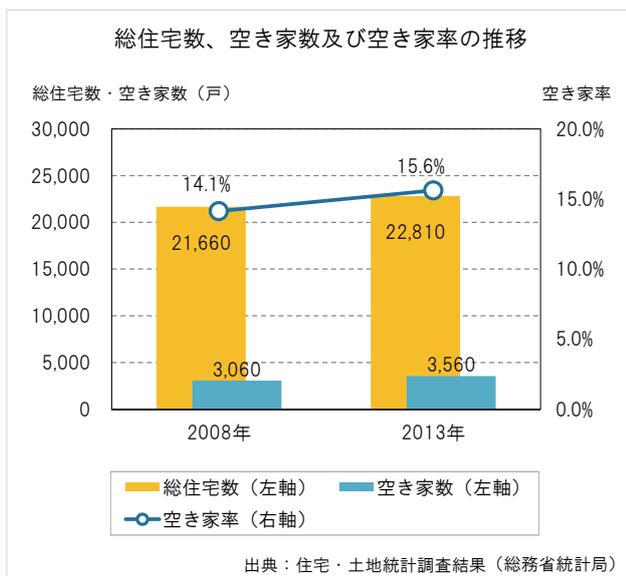
総住宅数、空き家数ともに2008年から2013年にかけて増加しており、2013年時点での総住宅は22,810戸、空き家は3,560戸となっている。

空き家率も5年間で1.5%上昇しており、2013年の空き家率は15.6%となっている。

人口が減少し世帯数も減少している一方で、総住宅数が増加しており、今後さらに空き家が増加することが想定される。

また、種類別空き家数をみると、「その他の住宅」に区分される空き家が5年間で860戸増加しており、その数は2013年時点で2,800戸と推計されている。

「その他の住宅」は、賃貸や売却等の活用の予定がないまま放置されている空き家であり、老朽化が進み周囲へ悪影響を与える前に対策を施す必要があると考えられる。



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や、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

賃貸用の住宅・・・新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅・・・新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

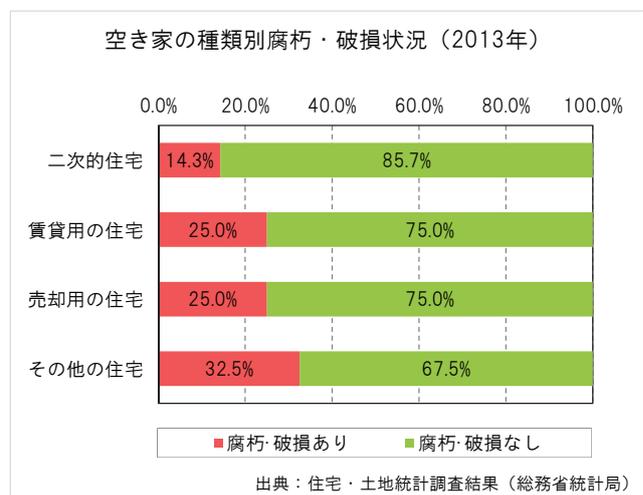
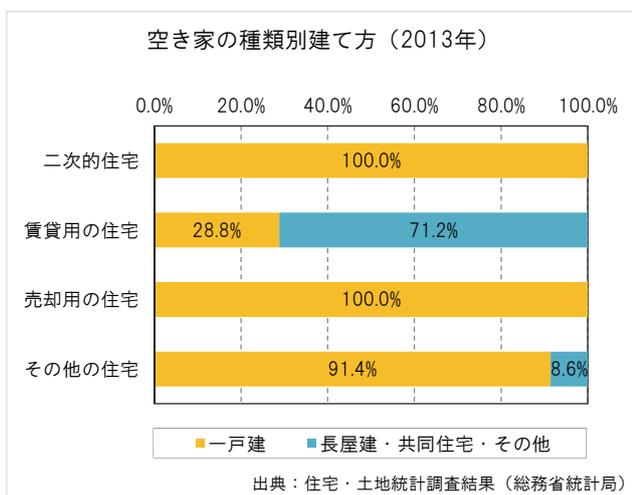
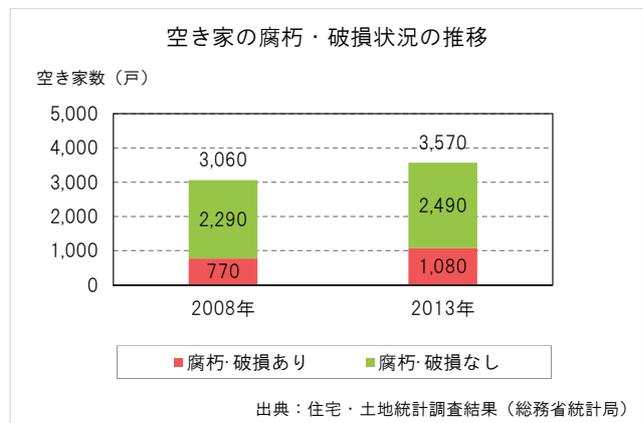
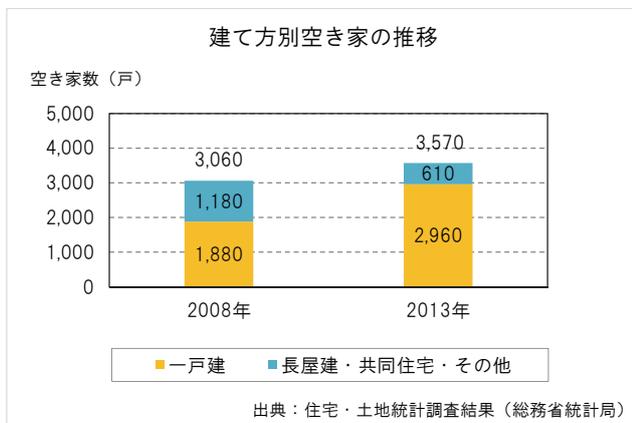
その他の住宅・・・上記以外の方が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

● 空き家の種類の状況

2008年から2013年の5年間で、長屋や共同住宅の空き家が約半数に減少している一方、一戸建の空き家が1,000戸増加している。これを空き家の種類別にみると、「二次的住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」では90%以上が一戸建となっており、「賃貸用の住宅」では長屋や共同住宅等が70%を占めている。

また、腐朽・破損の不具合がある空き家は5年間で300戸増加しており、2013年時点での空き家3,560戸のうち、腐朽・破損の不具合がある住宅は1,080戸、30%を占めている。

種類別にみると、「その他の住宅」で腐朽・破損率が最も高く32.5%となっており、活用の予定のない空き家が放置された状態が続くと、腐朽・破損が進んでいくことが懸念される。

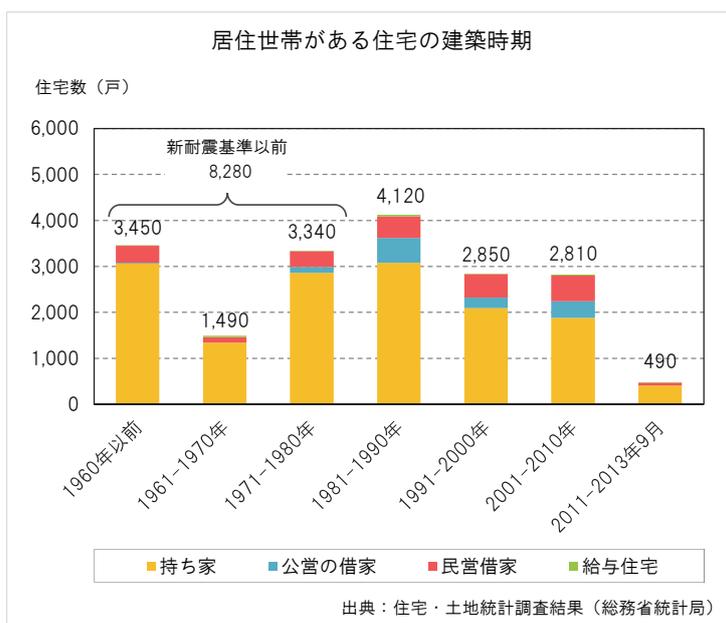


(3) 空家予備軍の状況

● 建築の時期別住宅数

現在人の居住がある住宅 19,250 戸の建築時期をみると、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された 1981 年より前に建築された住宅が 8,280 戸あり、40%を占めている。また、その半分にあたる 3,450 戸が 1960 年以前に建築されており、建築後およそ 60 年が経過している。

今後これらの住宅が空家となった場合、そのまま放置されれば老朽化が急速に進む可能性がある。また、活用につなげるためには、補修や補強の費用が大きくなることが予想される。



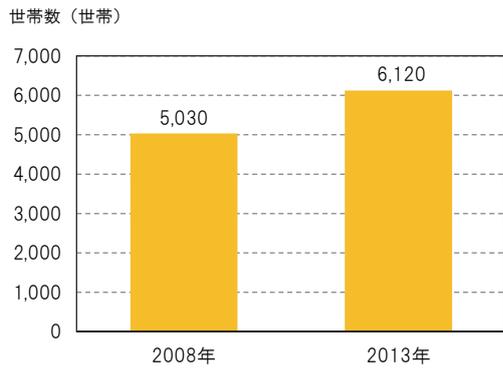
● 高齢者世帯の状況

65 歳以上の高齢者のみからなる世帯は 2008 年から 2013 年にかけて 1,090 世帯増加しており、2013 年時点では 6,120 世帯となっている。このうち、単身世帯は 3,020 世帯と半数を占め、夫婦のみの 2 人世帯が 2,760 世帯と 45%を占める。

2013 年時点において、高齢者世帯が住む住宅は「持ち家」が最も多くなっており、単身世帯では 80%、夫婦世帯では 95%を占める。

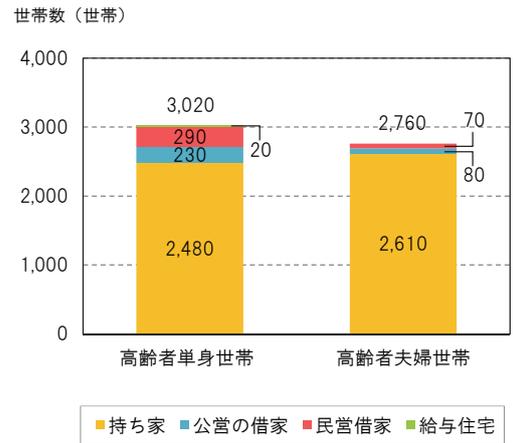
これらの住宅は今後空家となる可能性が高く、居住段階から空家にならないよう意識の醸成を図る必要がある。

65歳以上の者のみからなる世帯数の推移



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

65歳以上の単身・夫婦世帯の住宅の所有の関係



出典：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

2. 益田市空家等実態調査について

(1) 調査の概要

- 目的

益田市全域の空家等の件数や分布状況、老朽危険度等の実態を把握し、益田市空家等対策計画の策定及び空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とする。

- 調査の時期

2017年7月19日～2018年2月28日

- 調査対象

3,142件

水道閉栓データ、居住家屋情報、空家情報から抽出した益田市内にある建物3,090件
+現地調査にて新たに空家として判定した52件

- 調査手法

(1) 机上調査

水道閉栓データと地番現況図・住宅地図を照合し、空家候補を抽出した。

- ・水道閉栓データは、「閉栓」・「停水」・「一時中止」を含む。
- ・水栓データのない地区は、住宅地図より公共施設等を除いた建物を抽出した。
- ・同一敷地内の複数建物は、代表建物1棟を対象とした。
- ・水道閉栓データと地番現況図・住宅地図が未照合のものは、居住家屋情報、空家情報から調査対象を抽出した。

(2) 現地調査・ランクづけ

現地調査では判断基準の平準化を図るため、現地調査マニュアル・現地調査票を作成した上で、空家と思われる建物について、調査員が敷地外より外観目視調査及び写真撮影等を行った。

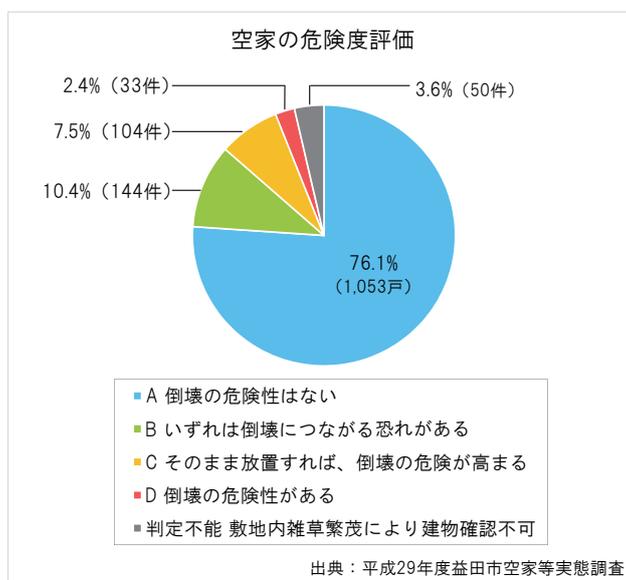
空家と判定した建物については、「建物の傾斜」「屋根」「外壁」の状態から、老朽度及び危険度ランクを、A（倒壊の危険性はない）～D（倒壊の危険性がある）の4段階でつけた。

(2) 調査の結果

● 空家等の件数及び評価

実態調査の結果、空家と判定された建物は 1,384 件であった。ここには、外観目視調査では空家か居住中かの判断ができなかった建物 320 件を含んでいる。

空家 1,384 件のうち、76%にあたる 1,053 件は「倒壊の危険性はない」建物であった。一方、「倒壊の危険性がある」建物が 2%（33 件）となっている。



● 空家率

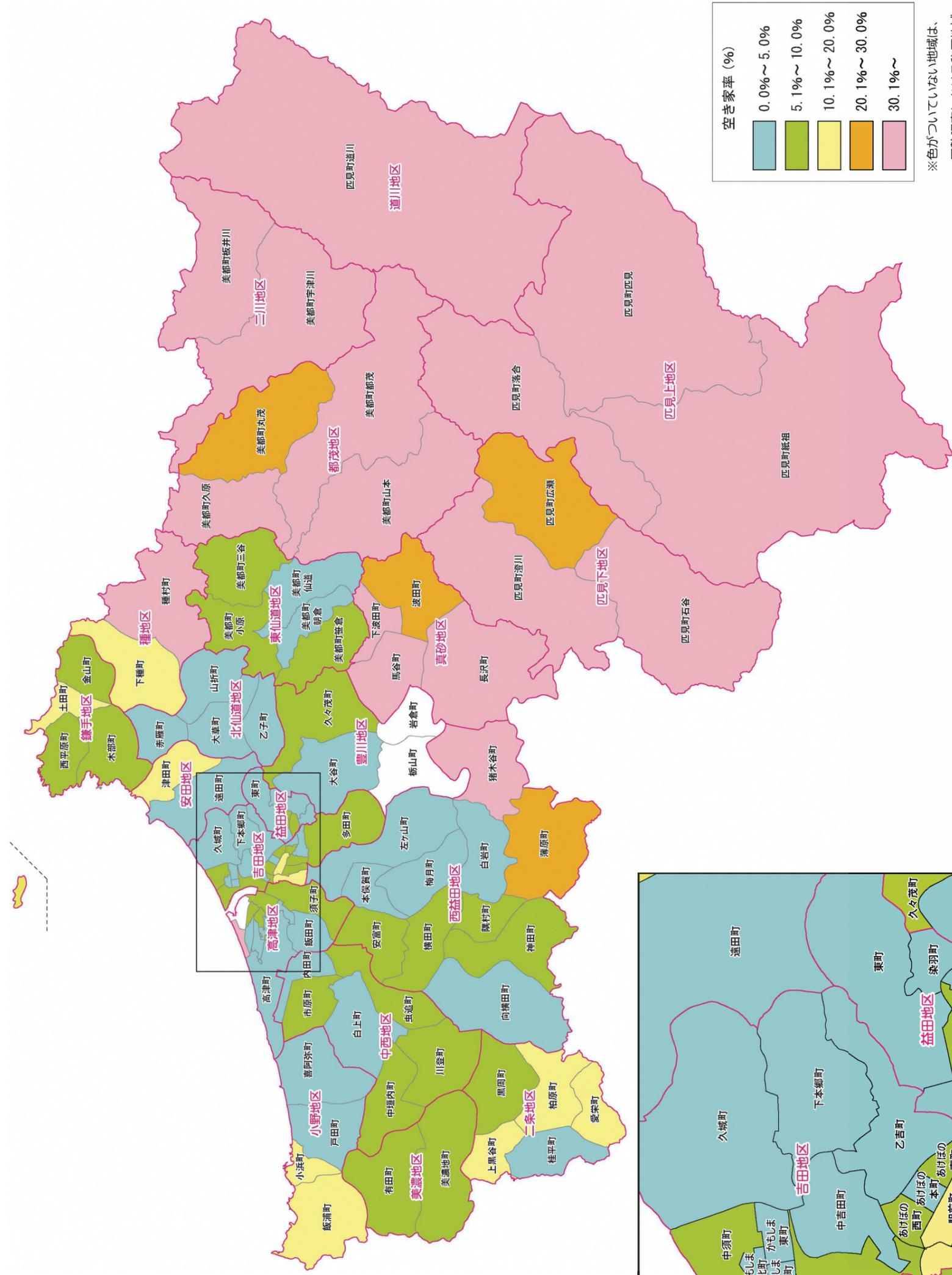
実態調査の結果、空家率は 8.8%であった。

※空家率 = 空家数 / (空家数 + 戸建住宅の世帯数 (2015 年国勢調査)) として算出。

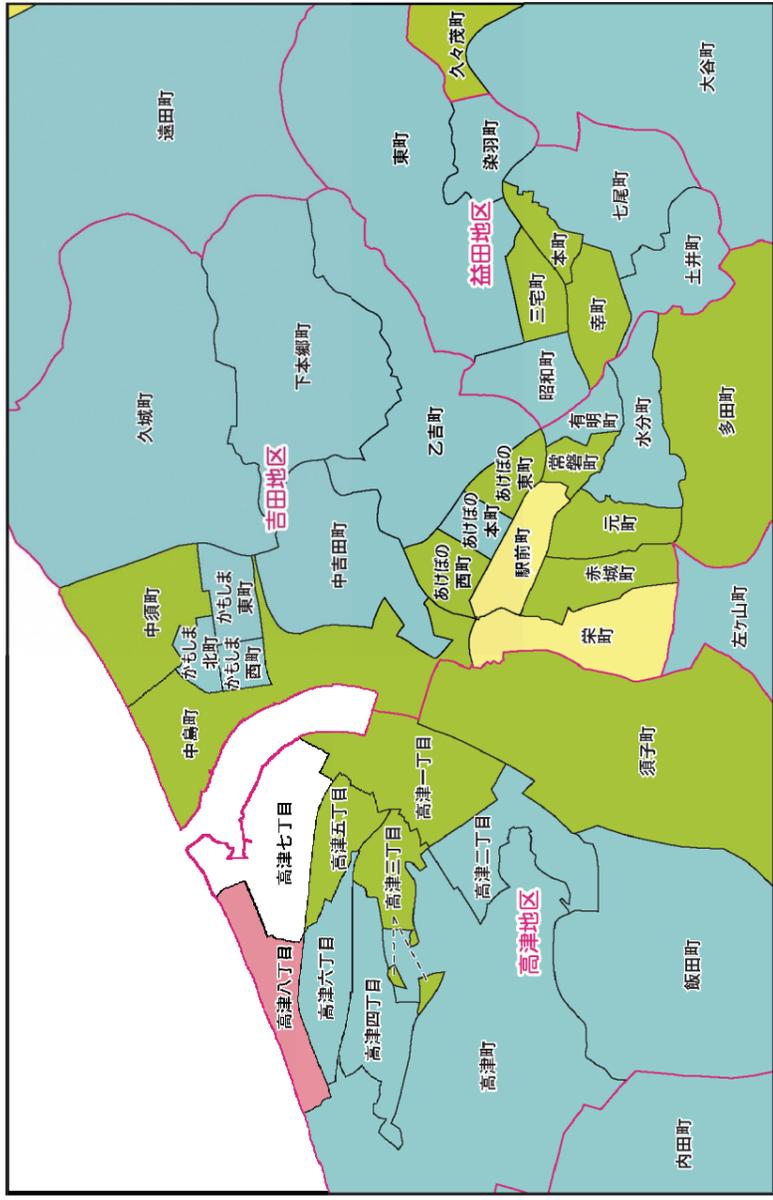
国勢調査では秘匿地域の世帯数が公表されていないため、実際には 8.8%より多少低い可能性がある。

小地域別に空家率をみると、旧美都町や旧匹見町において、空家率が 30%以上と高くなっている地域が多くみられる。

小地域別の空き家率



中心部拡大図



● **空家の分布状況**

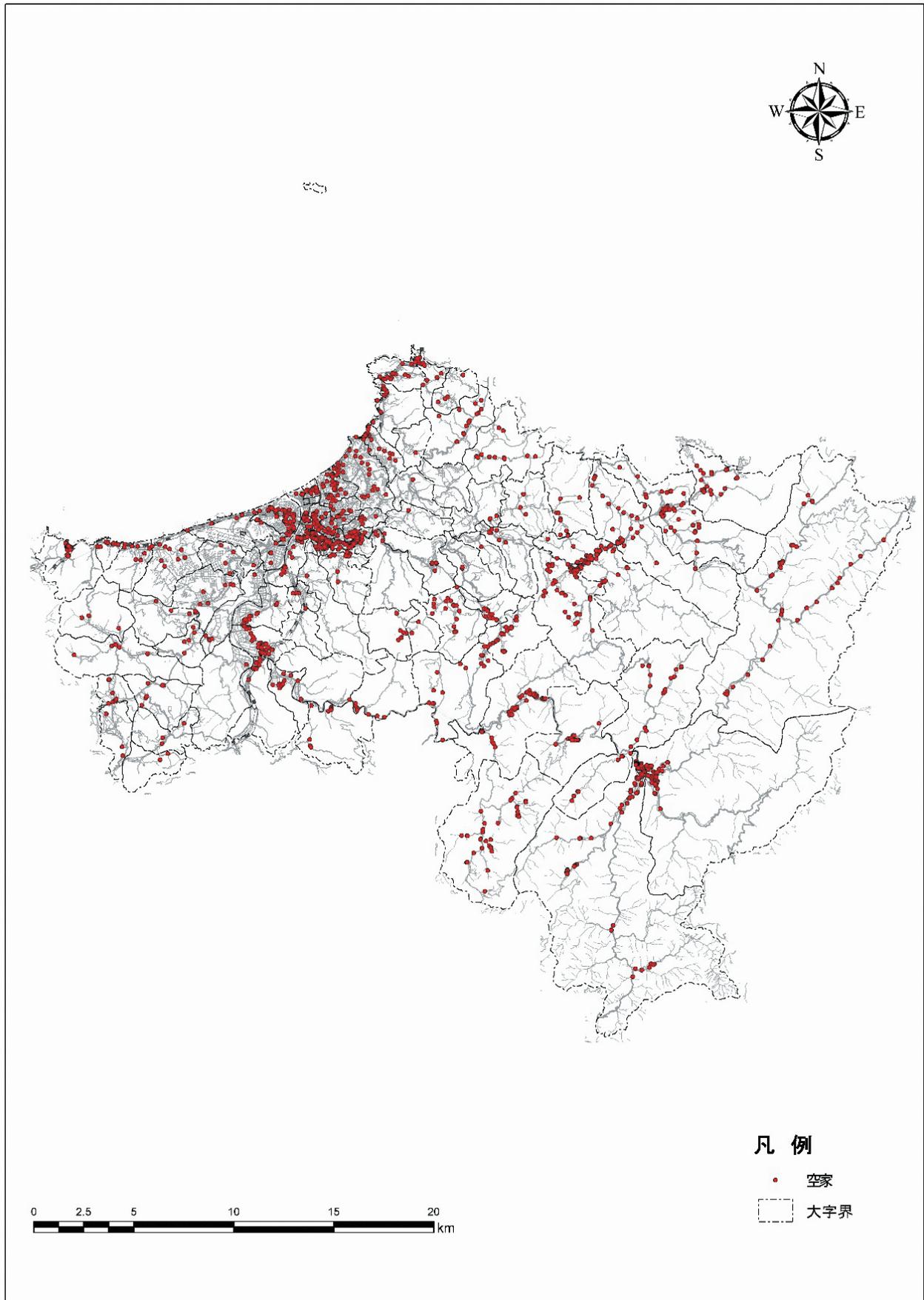
旧益田市では吉田地区で 209 件（市全体の 15.1%）、高津地区で 112 件（同 8.1%）の空家がみられた。

旧美都町では都茂地区で 168 件（市全体の 12.1%）、旧匹見町では匹見上地区で 187 件（同 13.5%）の空き家がみられた。都茂地区及び匹見上地区では、雑草等の繁茂により目視調査できなかった建物も多くなっている。

山間部だけでなく市街地周辺にも空家が多くなっており、市街地周辺でも過疎化・空家化が進んでいることがわかる。

地区	A 倒壊の危険性はない	B いずれは倒壊につながる恐れがある	C そのまま放置すれば、倒壊の危険が高まる	D 倒壊の危険性がある	判定不能	空家数	空家の割合
益田地区	64	4	6	1	0	75	5.4%
吉田地区	176	22	8	1	2	209	15.1%
高津地区	101	9	2	0	0	112	8.1%
安田地区	38	6	1	1	0	46	3.3%
北仙道地区	2	1	0	0	0	3	0.2%
鎌手地区	33	10	4	1	3	51	3.7%
種地区	18	5	0	0	1	24	1.7%
豊川地区	12	4	3	0	2	21	1.5%
真砂地区	38	7	14	5	4	68	4.9%
西益田地区	80	5	5	0	3	93	6.7%
二条地区	20	1	0	2	1	24	1.7%
美濃地区	7	1	1	0	0	9	0.7%
小野地区	41	9	4	0	3	57	4.1%
中西地区	21	5	1	0	1	28	2.0%
二川地区	44	6	12	8	1	71	5.1%
都茂地区	115	15	21	6	11	168	12.1%
東仙道地区	12	2	1	0	0	15	1.1%
匹見上地区	136	16	14	6	15	187	13.5%
匹見下地区	61	13	6	2	3	85	6.1%
道川地区	34	3	1	0	0	38	2.7%
合計	1,053	144	104	33	50	1,384	100.0%

空家の分布状況



3. これまでの空家等対策の取り組み

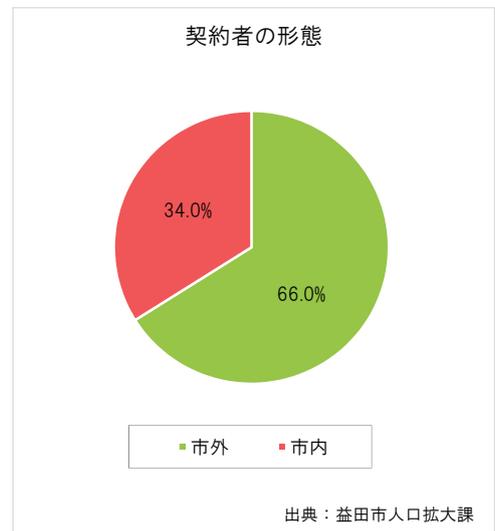
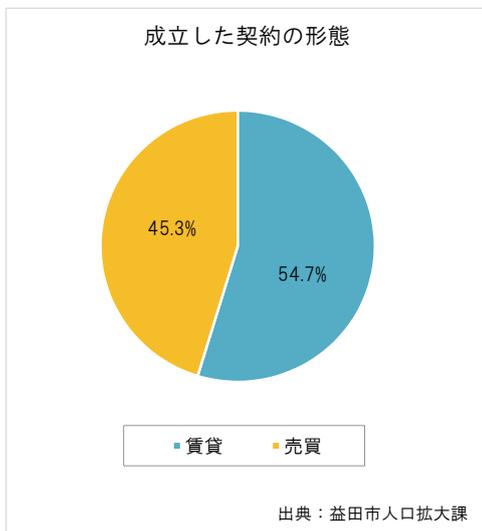
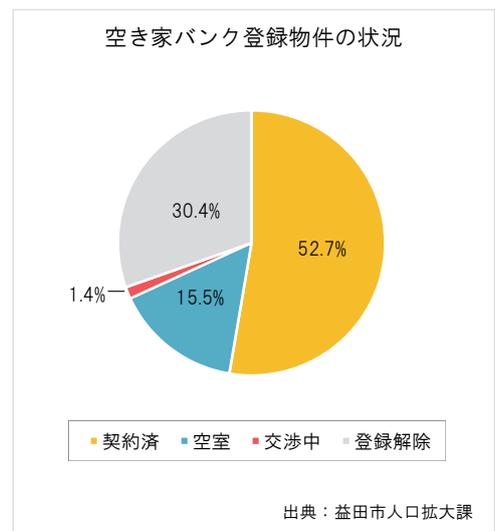
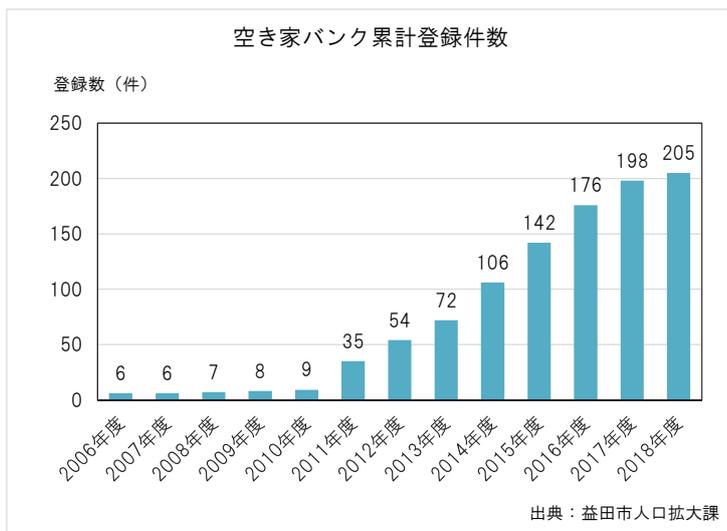
(1) 空家等の活用に関する取り組み

2006年度より益田市空き家バンクを設立し、空家の所有者等に対する登録の呼びかけ、空家の利用希望者に対する情報提供を行っている。

2014年度からは益田市空き家バンク推進事業者会と「空き家バンク事業に係る空き家調査等業務委託契約」を結び、登録物件の売買又は賃貸借取引の信頼性と安全性の確保に努めている。

また、空き家バンク登録物件に課税されている固定資産税相当額を交付する「益田市空き家バンク登録推進奨励金」や、不要な家財道具等の処分に係る経費を助成する「益田市空き家バンク登録支援補助金」といった支援制度を設け、空き家バンクへの登録を促進している。

これまでに205件（再登録17件を含む）が登録され、その半分にあたる52.7%の契約が成立し、活用につながっている。成立した契約の形態は、賃貸が54.7%、売買が45.3%となっており、契約者は市外の者が66.0%、市内の者が34.0%となっている。UIターン者の受け皿としての役割だけでなく、市内での住み替え先としての役割も果たしていることがわかる。



(2) 空家等に関する相談・苦情への対応

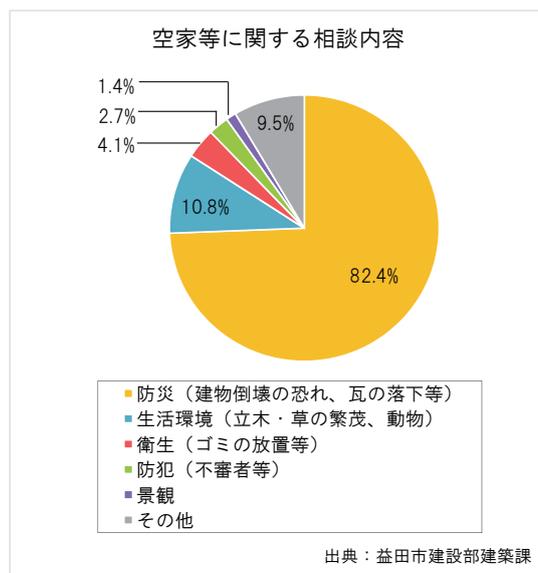
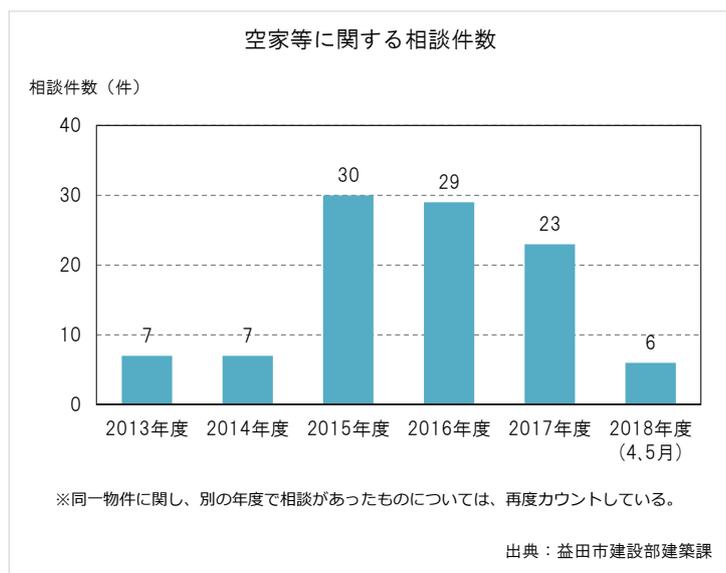
空家等に関する市民等からの相談には、これまで建築課が窓口となって対応してきた。

2013年度から2017年度の5年間で寄せられた相談は96件、2018年度は4・5月の2ヶ月で6件の相談が寄せられている。2015年2月26日に特措法が施行されたこともあり、2015年度には30件の相談が寄せられた。相談者は、空家等の所有者の他、近隣住民や自治会などとなっている。

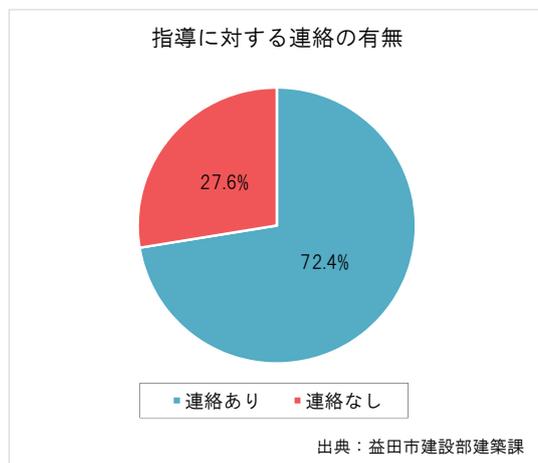
相談内容では、建物倒壊の恐れや瓦の落下・飛散など「防災」に関することが82.4%と最も多くなっており、草木の繁茂や動物など「生活環境」に関することが10.8%と続いている。

これまでに相談のあった空家等82件のうち、訪問や電話、手紙などにより、適切な措置や管理を依頼する指導を実施したものは58件(70.7%)、そのうち約半数の27件で解体等の対応が行われた。

一方で、所有者等の特定が困難なものや、指導を実施しても連絡がないものや、対応がなされないものがあるなど、所有者等へのアプローチに問題も抱えている。



対応状況	件数
指導	58
所有者等により解体済	13
所有者等により対応済 (解体は除く)	14
所有者等による対応がなされていない	31
指導不可 (所有者等の特定が困難)	3
その他 (指導には及ばない、所有者等調査中など)	21
合計	82



(3) これまでの取り組みで明らかとなった問題点

- 空き家バンクに登録できない物件

危険空家まではいかないが、老朽化が進み利活用が難しい空家も多数ある。また、空き家バンクに登録しても、改修費がかかる等で買い手が見つらず、登録を解除されるケースがある。これらの空家については、経年劣化と共に危険空家となる可能性もある。

- 空家の家財道具等の処分

空き家バンクに登録された物件については、家財道具等処分費用の助成制度を設けているが、家財道具等の処分が進まず成約に至らないケースがある。

- 所有者に連絡がつかない危険空家

空家の所有者は市外におられる方も多く、適切な管理のお願い文書を送付しても、連絡がなく対応してもらえないものが多数ある。

- 所有者等の様々な事情により対応が進まない物件

問題となる空家は、相続や金銭問題など様々な問題を抱えているものも多く、適切な管理のお願い文書を送付しても対応が進まないものも多数ある。

- 危険空家等への緊急措置

空家はあくまで所有者個人の財産であることから、緊急措置であっても行政で行うことはできない。空家特措法では特定空家等に認定されたものは行政代執行により行政で措置を行うことも可能であるが、部分的な危険（一部瓦の落下の恐れがある等）についても特定空家等に認定し、行政代執行の手続きを行わなければ対応することはできない。

- 危険空家等の相談件数の増加

空家特措法が施行されて以降、空家に関する相談が急増し、今後もさらに増加することが想定される。

4. 空家等対策の課題

(1) 空家等になる前の対応

居住者等の入院や転居、死亡などが空家等の発生する主な機会となっており、別の場所に住む者が相続等により空家等の所有者となる場合が多い。所有者が遠隔地に居住する場合、利用方針が決まっておらず、管理の頻度が低くなり、そのまま長期間放置されることも考えられる。

そのため、建物の管理の必要性や空家等の問題について、広く市民の理解を促す必要がある。また、居住時から後々の土地建物の利用方法について家族等で話し合ってもらい、長期居住や相続登記等を推進していくことが重要となる。

(2) 問題が深刻化する前の空家への対応

空家等になってしまってから適正な管理がなされなければ、老朽化が進み、活用がされにくくなるだけでなく、草木の繁茂や瓦の落下など、周囲に対して悪影響を与える可能性がある。

そのため、適切な管理が継続されるよう、管理方法の周知など、所有者等の管理に対する意識づけを行うと共に、所有者等によって管理が行われる仕組みづくりを検討することが必要である。また、空家等を地域資源として捉え、リフォームなどを安心して行うことができる環境を整備するなどの対策を実施することにより、住宅や店舗としての利用を促し、移住・定住の促進や地域の魅力向上につなげていくことができると考えられる。さらに、老朽化が進み活用が難しい建物については、所有者等による解体を促し、その跡地の利用についても流通・活用していく必要がある。

(3) 問題が深刻化した後の空家への対応

老朽化が進んだ建物は、所有者等の管理意欲も阻害され、そのまま放置され続けることが懸念される。特に周辺住民に対して防災上や衛生上、防犯上などの影響が大きい建物については、その解消を図る必要があるが、建物は所有者個人の財産であり、行政としても対応が困難となっている。

そのため、特定空家等の抽出・認定方法の整理及び対応措置の手続き・手順を明確にし、必要に応じて運用できる体制を整備する必要がある。

(4) 全体に共通する対応

空家等が抱える問題はそれぞれ異なり、また、不動産、建築、登記・相続など様々な法律や制度などが関係している。複雑な事情にも対応していくため、庁内だけでなく、専門家や民間事業者、自治会等とも連携し、地域一体となって対策を進めていく必要がある。