

補足資料①

1. 計画の位置付け

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）第6条に基づき空家等対策計画とし、本町の上位計画である「第5次二宮町総合計画」と都市づくりの方針を定めた「都市計画マスタープラン」との整合を図ります。

計画に掲げる事項 空家法第6条（以下条文抜粋）

市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）
その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

2. 空家等の種類

(1) 空家等の定義（空家法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて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（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 住宅・土地統計調査における空家

住宅・土地統計調査による空家とは二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅に分類されます。それぞれの定義は以下のとおりです。

二次的住宅	別荘（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普段は人が住んでいない住宅）及びその他（普段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住宅）を合計したもの
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	上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院などのために取り壊すことになっている住宅

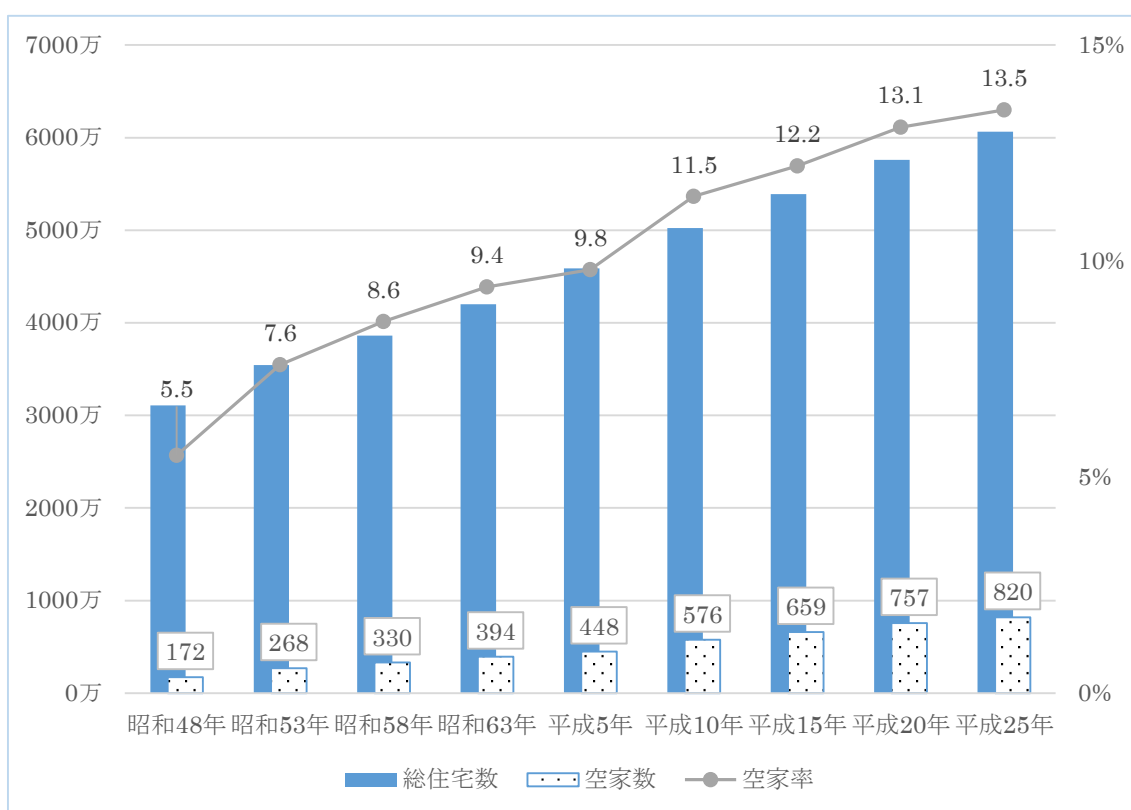
3. 全国の空家について

(1) 全国の空家等の状況

全国の空家等の状況について、平成25年住宅・土地統計調査によると、調査時点の平成25年10月1日時点で空き家数は820万戸となり、5年前に比べて63万戸（8.3%）増加しました。空家率（総住宅数に占める割合）は、平成10年に初めて1割を超えて11.5%となり、平成25年には13.5%と、前回調査の平成20年に比べ0.4ポイント上昇し、空家数、空家率共に過去最高となりました。（表1）

表1 総住宅数、空家数及び空家率の推移（全国）

調査年数	総住宅数（万戸）	空家数（万戸）	空家率（%）
昭和48年	3,106	172	5.5
昭和53年	3,545	268	7.6
昭和58年	3,861	330	8.6
昭和63年	4,201	394	9.4
平成5年	4,588	448	9.8
平成10年	5,025	576	11.5
平成15年	5,389	659	12.2
平成20年	5,759	757	13.1
平成25年	6,063	820	13.5



出典：平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

(2) 空家実態調査結果から見える空家等の現状

国土交通省では、全国の戸建て住宅の空家について利用状況、管理実態などを把握し、空家に関する基礎資料を得ることを目的に、平成26年空家実態調査を実施しました。なお、当該調査の対象については、平成25年住宅・土地統計調査の調査対象住宅のうち、戸建て空家等から無作為に抽出した空家の所有者を対象としています。

※戸建て空家等には一時現在者のみの住宅（昼間だけの使用等、普段居住している者が一人もいない住宅）も含まれます。

○調査対象数：11,163人

○有効回答者数：3,316人

(回答率：29.7%)

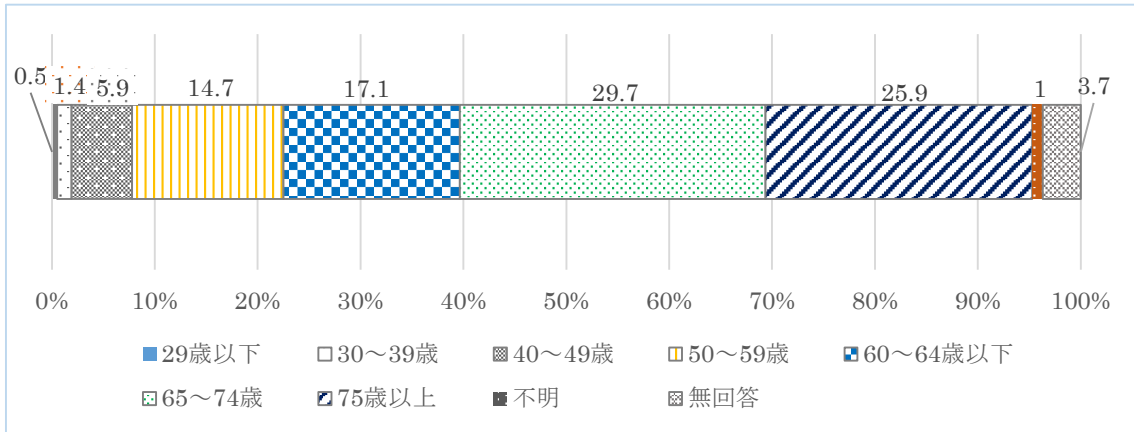
①所有者の属性等

空家の所有者の年齢については「65～74歳」が29.7%、「75歳以上」が25.9%となっており、「65歳以上」の高齢者が55.6%を占めています。（表2）

また、所有者の自宅等から空家までの距離については、「車・電車などで1時間以内」が29.0%と最も多く、「ほとんどかからない」の21.4%、「徒歩圏内」の16.6%と合わせて、1時間以内が67.0%と全体の約2/3を占めています。一方で、「車・電車などで1時間超～3時間以内」は15.7%、「車・電車などで3時間超～日帰りが不可能」は11.0%となっています。（表3）

表2 所有者の年齢（n=2,140）

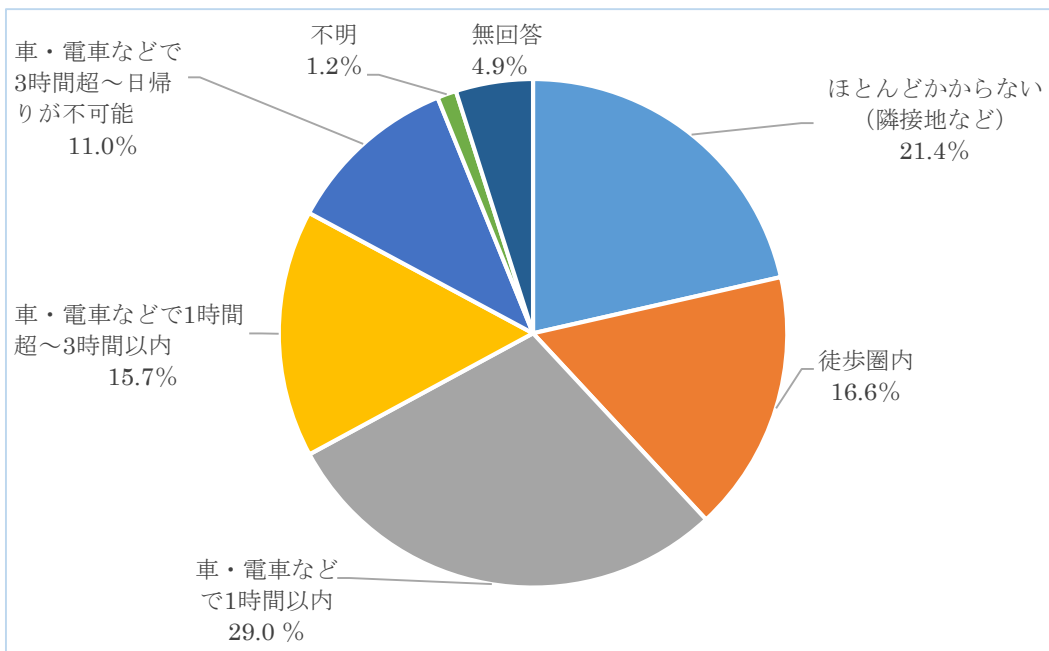
空家等の所有者の年齢	空家等の所有人数（人）	割合（%）
29歳以下	10	0.5
30～39歳	31	1.4
40～49歳	127	5.9
50～59歳	315	14.7
60～64歳	366	17.1
65～74歳	635	29.7
75歳以上	555	25.9
不明	21	1.0
無回答	80	3.7



出典：平成 26 年 空家実態調査 集計結果（国土交通省住宅局）をもとに作成

表 3 所有者の自宅等からの距離（n = 2, 140）

自宅からの距離	人数	割合 (%)
ほとんどかからない（隣接地など）	459	21.4
徒歩圏内	356	16.6
車・電車などで1時間以内	621	29.0
車・電車などで1時間超～3時間以内	337	15.7
車・電車などで3時間超～日帰りが不可能	236	11.0
不明	26	1.2
無回答	105	4.9



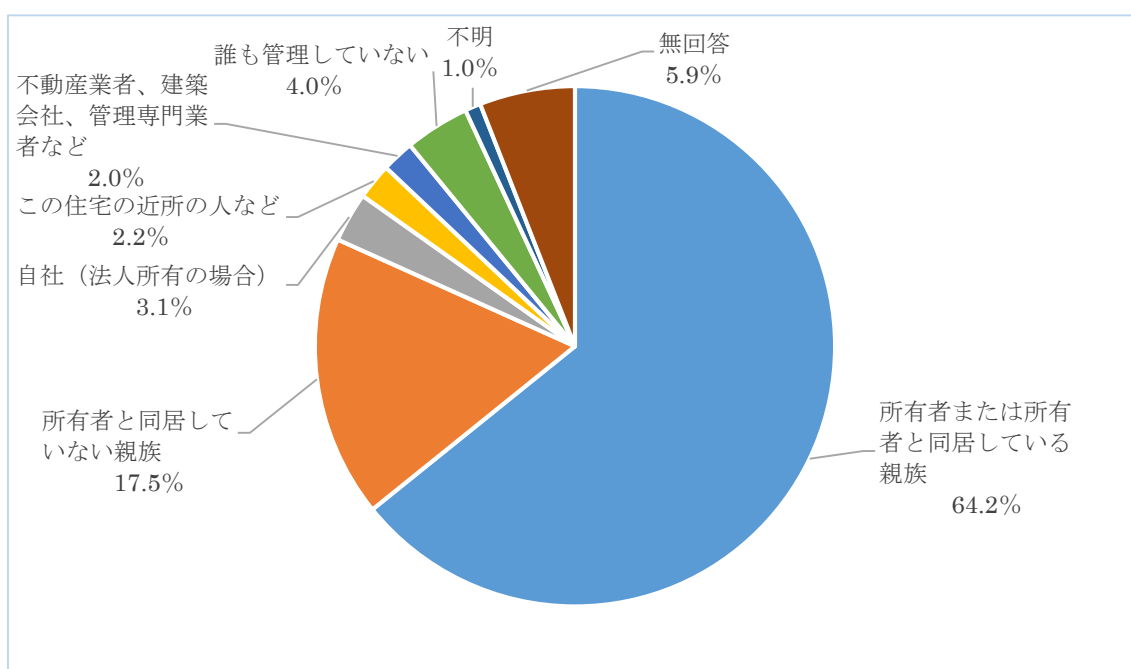
出典：平成 26 年 空家実態調査 集計結果（国土交通省住宅局）をもとに作成

②管理状況

空家の主な管理者については、所有者やその親族が 81.7%を占め、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」は 2.0%となっています。（表 4）

表 4 主な管理者（n=2,140）

主な管理者	人数	割合（%）
所有者または所有者と同居している親族	1,374	64.2
所有者と同居していない親族	375	17.5
自社（法人所有の場合）	66	3.1
この住宅の近所の人など	48	2.2
不動産業者、建築会社、管理専門業者など	43	2.0
誰も管理していない	86	4.0
不明	21	1.0
無回答	127	5.9



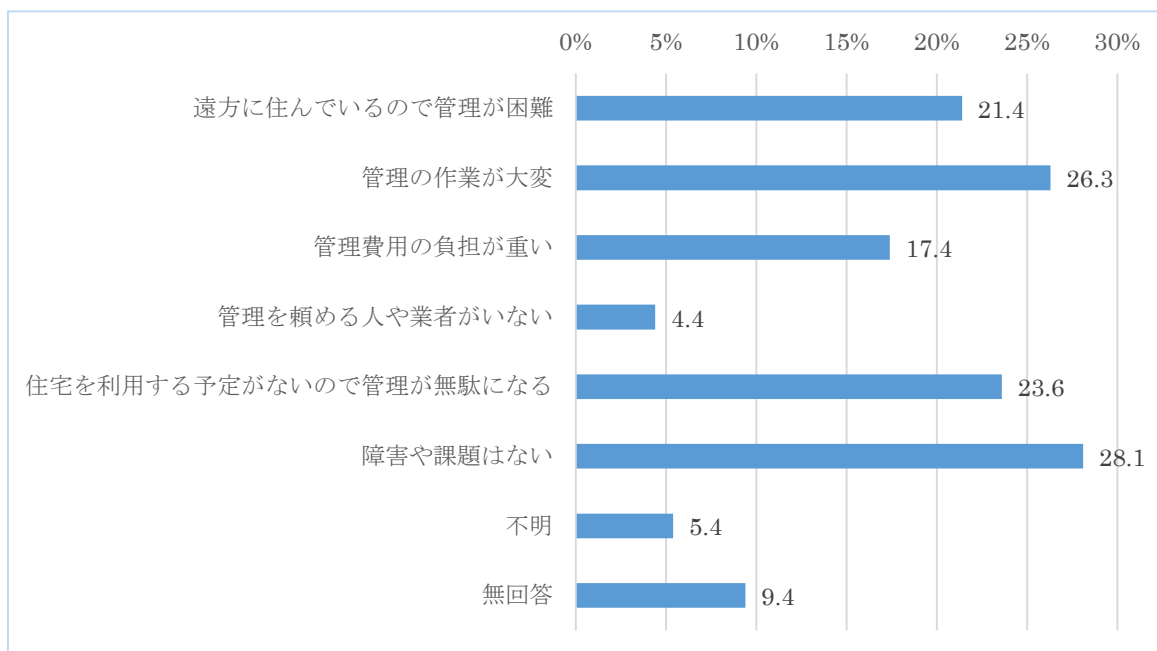
出典：平成 26 年 空家実態調査 集計結果（国土交通省住宅局）をもとに作成

③管理をする上での障害・課題

管理をする上での障害・課題については、「障害や課題はない」が28.1%となっている一方で、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%を占めています。（表5）

表5 管理をする上での障害・課題（複数回答、n=2,140）

管理をする上での障害・課題	人数	割合(%)
遠方に住んでいるので管理が困難	458	21.4
管理の作業が大変	563	26.3
管理費用の負担が重い	373	17.4
管理を頼める人や業者がない	95	4.4
住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる	505	23.6
障害や課題はない	601	28.1
不明	116	5.4
無回答	201	9.4



出典：平成26年 空家実態調査 集計結果（国土交通省住宅局）をもとに作成

④今後の利用意向等

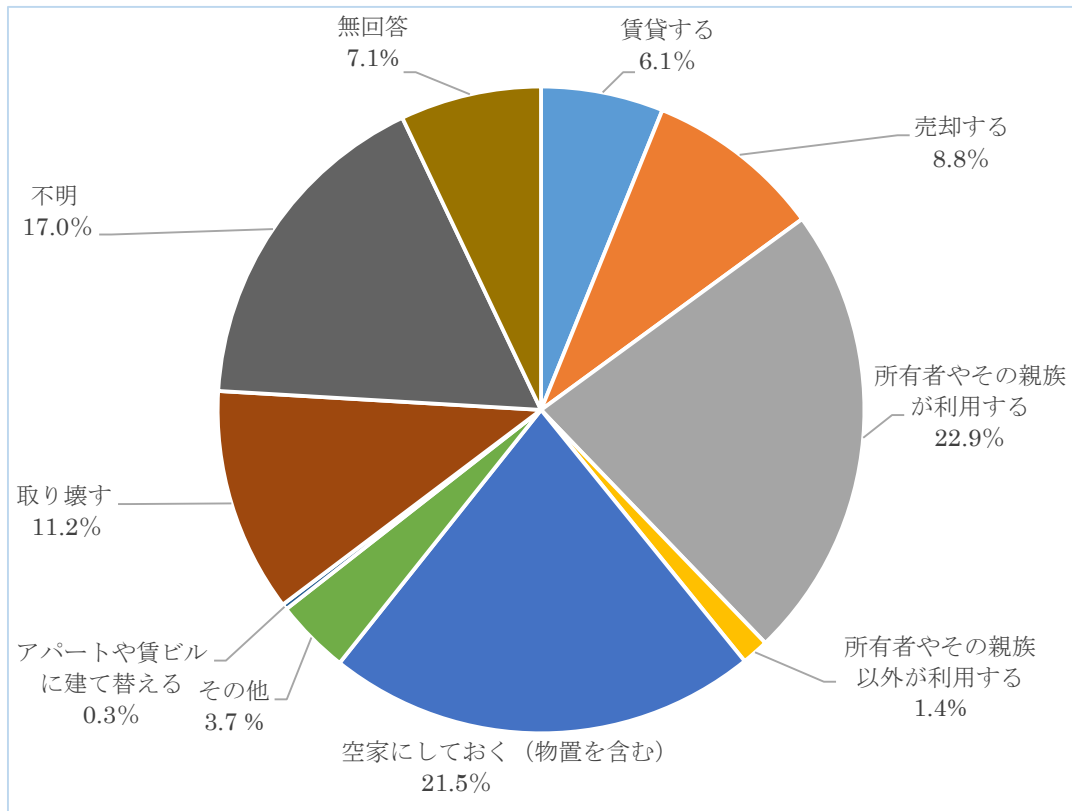
5年程度のうちの利用意向について、「所有者やその親族が利用する」が22.9%、「空家にしておく」が21.5%となっています。また「取り壊す」も11.2%となっています。（表6）

また、空き家にしておく理由としては、「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%、「特に困っていないから」が37.7%、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」が36.4%の順になっています。

また、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」が25.8%と、税制上の理由が挙げられています。（表7）

表6 今後5年の利用意向（n=2,140）

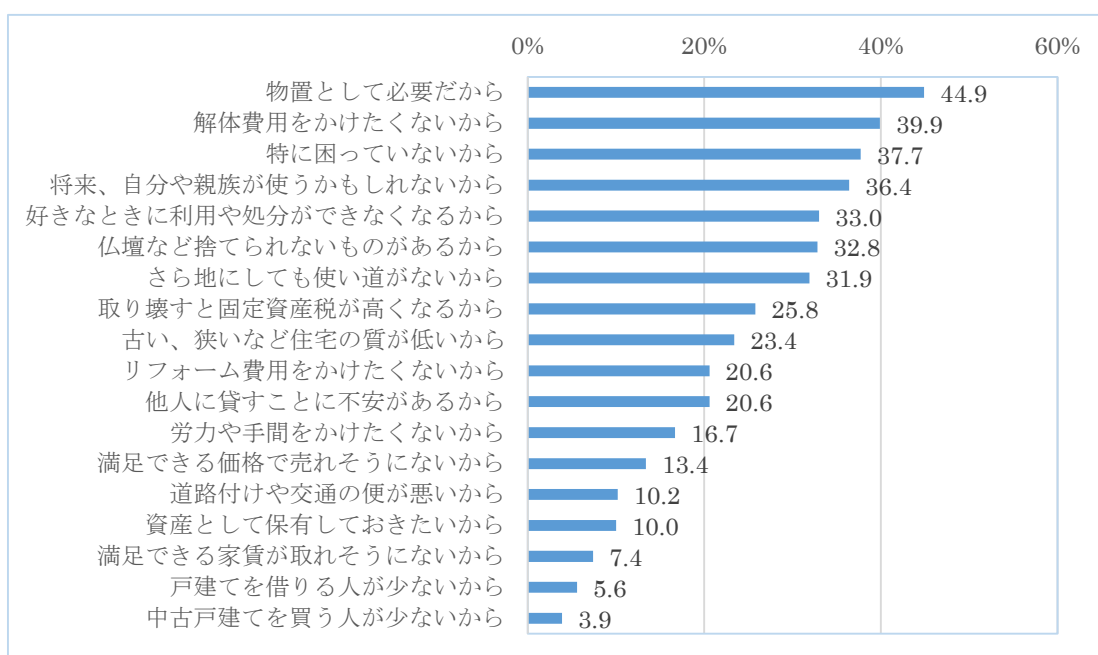
利用意向	人数	割合（%）
賃貸する	131	6.1
売却する	189	8.8
所有者やその親族が利用する	489	22.9
所有者やその親族以外が利用する	29	1.4
空家にしておく（物置を含む）	461	21.5
その他	80	3.7
アパートや賃貸ビルに建て替える	6	0.3
取り壊す	240	11.2
不明	364	17.0
無回答	151	7.1



出典：平成26年 空家実態調査 集計結果（国土交通省住宅局）をもとに作成

表7 空家にしておく理由（複数回答、n=461）

空家にしておく理由	人数	割合 (%)
物置として必要だから	207	44.9
解体費用をかけたくないから	184	39.9
特に困っていないから	174	37.7
将来、自分や親族が使うかもしれないから	168	36.4
好きなときに利用や処分ができなくなるから	152	33.0
仏壇など捨てられないものがあるから	151	32.8
さら地にしても使い道がないから	147	31.9
取り壊すと固定資産税が高くなるから	119	25.8
古い、狭いなど住宅の質が低いから	108	23.4
リフォーム費用をかけたくないから	95	20.6
他人に貸すことに不安があるから	95	20.6
労力や手間をかけたくないから	77	16.7
満足できる価格で売れそうにないから	62	13.4
道路付けや交通の便が悪いから	47	10.2
資産として保有しておきたいから	46	10.0
満足できる家賃が取れそうにないから	34	7.4
戸建てを借りる人が少ないから	26	5.6
中古戸建てを買う人が少ないから	18	3.9



出典：平成26年 空家実態調査 集計結果（国土交通省住宅局）をもとに作成

4. 本町の空家について

(1) 空家等の調査

本町では、町内全体の空家の分布傾向や所有者の意向等から発生原因や特性を明確化し、空家の適正管理及び流通促進を図るために、住宅ストック管理流通活用調査を平成 27 年度に実施しました。

(2) 調査の目的

本調査は、町内全体の空家の分布傾向や所有者の意向等から発生原因や特性を明確化し、空家の適正管理並びに流通促進を図るための基礎資料を作成することを目的としました。

(3) 空家件数

町内各地区において空家が存在し、町全体では 254 件の空家が存在しています。

※分析対象物件は、地区からの情報提供を除く 199 件としています。

(4) 本町における空家の特性

① 築年数について

- ・高経年物件の空家が多数存在
- ・分析対象物件の約 3/4 が築 34 年以上、約半数が築 43 年以上であり、国の滅失住宅の平均築後経過年数（30 年程度）を上回っている

② 「特定空家等」になる可能性がある物件の存在について

- ・「放置すれば建物が倒壊する等、保安上著しく危険となる恐れ」の物件が 11 件存在することを確認
- ・「著しく景観を損なう恐れや、そのまま放置すれば衛生上、著しく有害となる恐れ」のある物件が約半数存在することを確認

(5) 空家となった理由・背景について

空家となった理由や背景としては、相続を経て空家となったことや、売却・賃貸としての活用を図っているものの、いまだ居住者が決まっていなかったことが挙げられました。また転居や長期入院等によって一時的に空家となったものも存在します。

(6) 空家物件の流通について

頻繁な利用がない物件が約半数存在し、その背景として大きく分けて次の4つが挙げられます。

- ・建物が老朽化している
- ・市場への流通が困難で、売買先・賃貸先が決まらない
- ・取り壊したいが、費用等の問題により取り壊せない
- ・相続等、権利に係る問題により検討が進まない

(7) 行政支援に対する希望

所有者等から「借り手の仲介」、「行政による借上げ」、「助成」等、直接的な支援を希望する意見が挙がりました。

(8) 調査結果から見る施策の方向性

調査により、本町では高経年の物件が多数存在し、また、利活用の意向がありながら空家となっている物件も多数確認されています。これにより、本町では適切な管理に係る施策と流通の促進に係る施策を、空家等対策の基礎として行います。

(9) 国との比較

国においては、5年に一度、全国一斉に「住宅・土地統計調査」を実施しています。これは、住宅などの実態や現住居以外の住宅及び土地の保有状況、また、居住している世帯に関する実態を調査することにより、住宅関連施策の基礎資料を得ることを目的として総務省が実施するものです。(表8)

国が実施した「住宅・土地統計調査」と本町が実施した「住宅ストック管理流通活用調査」との比較は以下の通りです。(表9)

表 8 平成 25 年度住宅・土地統計調査における本町の状況

年度	総住宅数	空家数	空家率	空家の分類			
				二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成 25 年	13,010	1,810	13.9%	180	1,060	20	560
平成 20 年	11,930	1,420	11.9%	140	880	80	320
平成 15 年	11,950	1,510	12.6%	100	990	40	380

※ 1 空家の分類については P 2 参照

※ 2 住宅・土地統計調査の空家は、共同住宅の空室を一室単位で含んでいます。また、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても空家に含まれています。

※ 3 住宅・土地統計調査は抽出調査であり、端数処理が行われているため、合計値が合わない場合があります。

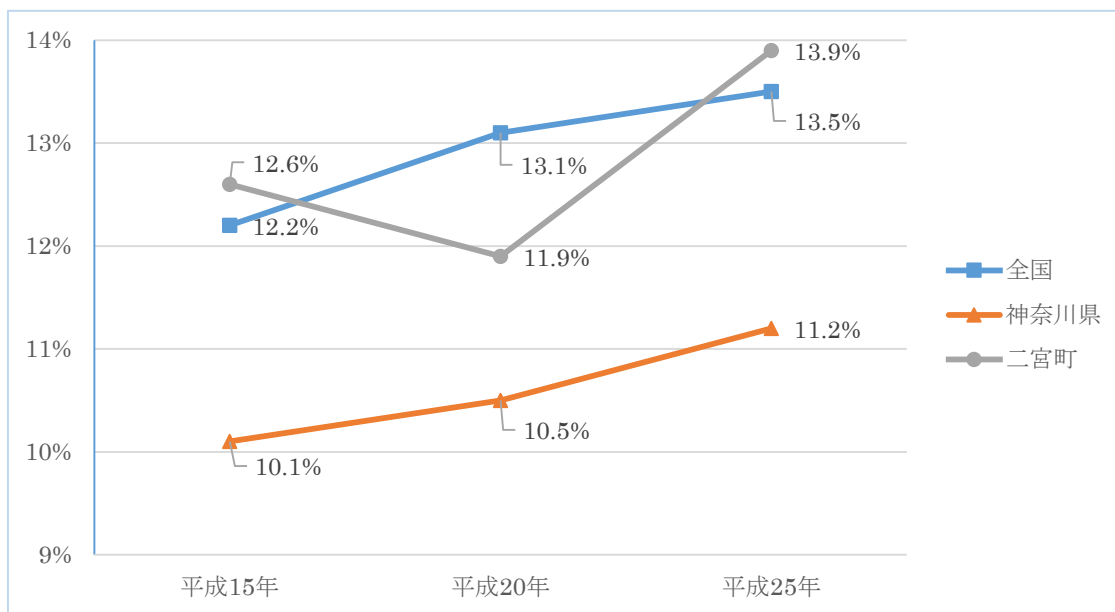
表 9 住宅土地統計調査と住宅ストック管理流通活用調査の比較

	住宅・土地統計調査	住宅ストック管理流通活用調査
調査機関	総務省	二宮町
調査年	平成 25 年度	平成 27 年度
対象物件	○住宅 ○住宅以外で人が居住する建物 ※会社や学校の寮等	○戸建て住宅 (併用住宅・共同住宅は対象外)
空家数	1,810 戸	254 戸
建物総数	13,010 戸	8,405 戸 (H22 国勢調査より)
空家率	13.9%	3.0%
調査の特徴	全国一斉に行われる統計調査で、平成 25 年度は二宮町から約 800 戸を抽出して調査が行われました。空家法で規定する空家以外の建物も含まれますが、全国を同条件で行っているために、他市町村との比較がしやすい指標となります。	6 か月以上の水道閉栓情報と地区からの情報提供を基に、現地での外観目視により実施した調査です。調査結果について、データベースを作成しており、今後、町の空家等への対策を進めていく上での基礎資料となります。

(10) 空家率の推移

平成 25 年に実施された「住宅・土地統計調査」の結果では、空家率は 13.9% となっており、国平均を 0.4 ポイント、県平均を 2.7 ポイント上回っています。(表 10)

表 10 国・県平均と本町の空家率の推移

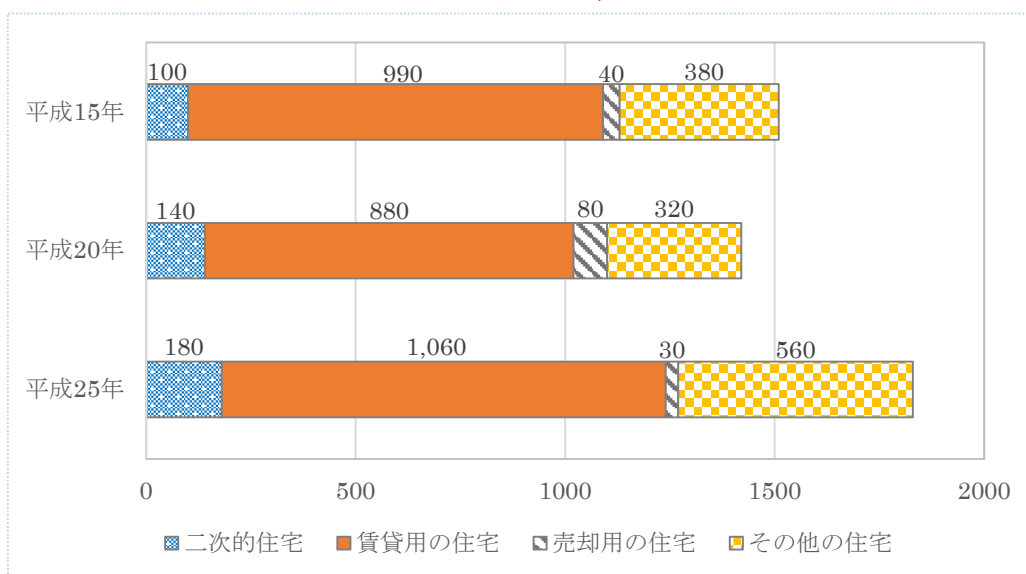


出典：平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

(11) 種類別空家件数

種類別の内訳は賃貸用の住宅が最も多く、次いでその他の住宅、二次的住宅、売却用の住宅と続いています。(表 11)

表 11 種類別空家件数



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）をもとに作成

補足資料②

1. 空家等対策検討委員会

空家問題を多角的な視点を持って解決するために、町や住民、大学教授をはじめとする専門家と連携し、空家等対策検討委員会を平成 29 年 3 月に設置しました。

(1) 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法の全面施行（平成 27 年 5 月）に伴い、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために、「空家等対策計画（空家法第 6 条）」の策定及び空家等対策計画策定後の変更並びに実施に関する協議を行う組織である「協議会（空家法第 7 条）」等の設置について検討するために「二宮町空家等対策検討委員会」を設置しています。

(2) 協議事項

- ・空家等対策計画の策定に向けた内容に関すること
- ・空家等対策計画策定後の変更、実施の検討等を行う組織の設置に関すること
- ・空家等の現状把握及び適正管理等への取組内容に関すること（相談体制、連携協定等）

(3) 委員構成

選出母体	分野
横浜市立大学（国際総合科学部）	大学教授
神奈川県司法書士会	司法書士
神奈川県土地家屋調査士会	土地家屋調査士
神奈川県建築士事務所協会 平塚支部	建築士
全日本不動産協会 神奈川県本部 西湘支部	宅地建物取引士
神奈川県宅地建物取引業協会 湘南中支部	宅地建物取引士
二宮町社会福祉協議会	福祉に携わる者
二宮町地区長連絡協議会	地域住民
横浜地方法務局西湘二宮支局	行政職員
神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課	行政職員

(4) 協議会の設置

空家等対策計画の内容を確認しつつ、計画策定後、内容の変更や実施に関する協議や、特定空家等に関する判断等の協議を行う体制整備のため、空家等対策協議会の設置を、検討委員会で検討します。

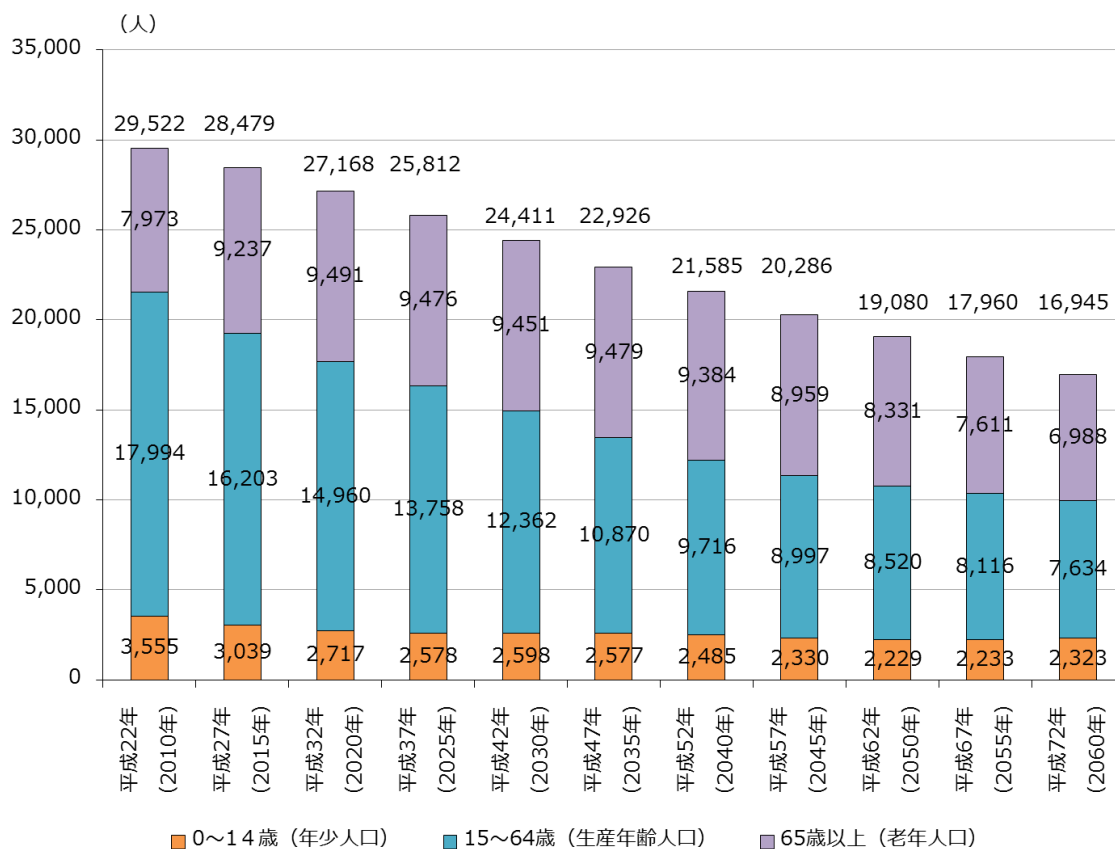
補足資料③

1. 本町の人口ビジョン

年齢構成を考慮しつつ人口減少を緩やかにするためには、子どもを産み育てやすい環境をつくるのが課題となります。また、子どもを産み育てやすい環境をつくり、町外に情報発信することにより、近年、転出超過であるファミリー層などの転入を促進する必要があります。

二宮町人口ビジョンでは将来展望として、平成72年(2060年)に向かって、出生率を2.07まで回復させるとともに、転出超過である社会移動を0にし、平成72年(2060年)において、二宮町の人口を約17,000人以上とすることを目指しています。(表12)

表12 本町の将来人口推計(展望)



出典：二宮町人口ビジョンのシミュレーション①による