

第2章 空家の現状と課題

第1節 現状

第1項 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されます。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されるものです。

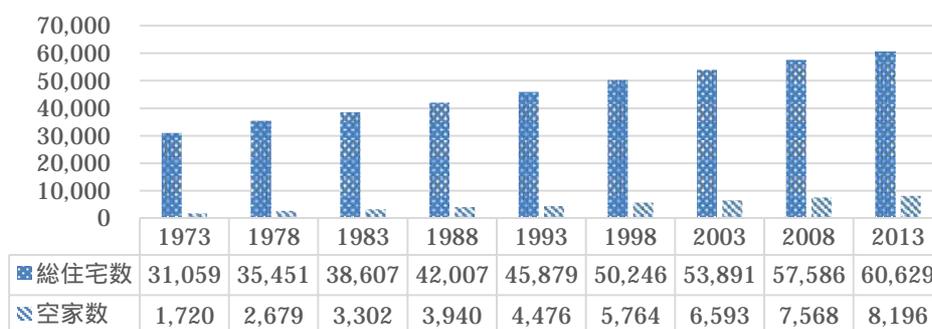
なお、この調査は、国勢調査等のような全数調査ではなく、全国で約350万住戸・世帯を抽出調査した結果から推計したものです。

【全国の現状】

住宅・土地統計調査（平成25（2013）年調査）によると、全国の総住宅数は約6,063万戸で、5年前（平成20（2008）年）に比べ約304万戸増加（5.3%増）しています。

そのうち、空家は約820万戸で、5年前に比べ約63万戸増加（8.3%増）、総住宅数に対する空家総数の割合（空家率）は13.5%となっています。空家数、空家率共に増加傾向にあり、過去最高の数字を示しています。

全国の総住宅数と空家の推移（単位：千戸）



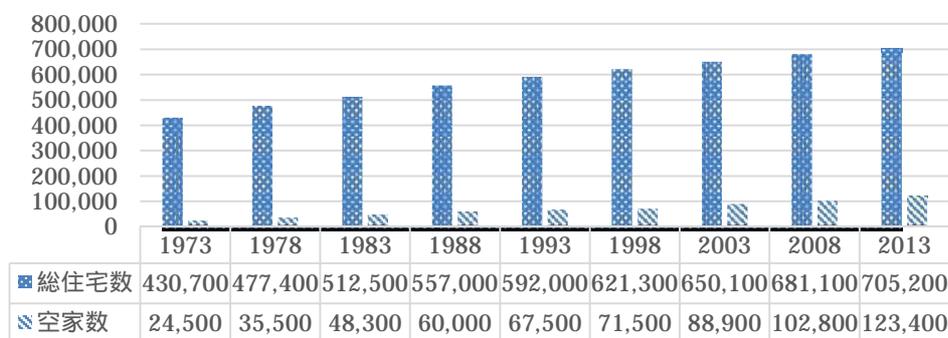
住宅・土地統計調査

【愛媛県内の現況】

愛媛県においては、平成25（2013）年の総住宅数は約70万5千戸で、5年前に比べ約2万4千戸増加（3.5%増）しています

空き家総数は約12万3千戸で、5年前に比べ約2万戸増加（19.4%増）となり、空家率は17.5%となっています。本県においても空家数、空家率共に増加傾向にあり、過去最高の数字を示しており、本県の空家率は47都道府県のなかで第6位に位置します。

愛媛県の総住宅数と空家数の推移（単位：戸）



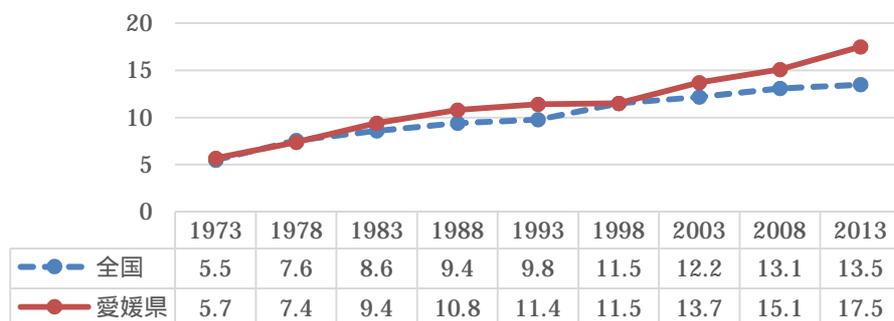
住宅・土地統計調査

【空家率の増加】

空家率の推移をみると、空家の増加が全国的な傾向であることを読み取ることができます。

愛媛県の空家率については、平成 10（1998）年頃から上昇角度が上がっています。

空家率の推移（単位：％）



住宅・土地統計調査

【四国中央市の現況】

四国中央市については、平成 25（2013）年の総住宅数は 40,280 戸で、5 年前（38,860 戸）に比べ 1,420 戸増加（3.7%増）していますが、空き家総数は 6,320 戸で、5 年前（6,590 戸）に比べ 240 戸減少（3.6%減）しています。これを空家率でみると、平成 20（2008）年調査で 17.0%であったものが平成 25（2013）年調査では 15.7%と大きく改善していますが、住宅・土地統計調査が推計調査であること等を踏まえると、次回（平成 30（2018）年調査）も減少傾向にない限り、改善方向にあるとは言い難いと考えます。

## 四国中央市空家等対策計画

### 第2項 平成26年空家実態調査

この調査は、国土交通省が平成25(2013)年住宅・土地統計調査の調査対象住宅のうち一戸建て空家等から無作為に抽出したものの所有者を対象として実施したものです。

調査結果の概要は以下のとおりです。また、グラフは国土交通省住宅局「平成26年空家実態調査 調査結果の概要」から引用しました。

#### 〔居住状況・利用状況〕

- ・人が住まなくなってから5年以上経過しているものが36.4%。
- ・「物置、長期不在、取壊予定の空家等」が42.0%で、建築時期が古いほどその割合は高く、昭和25(1950)年以前に建築されたものでは54.1%。

#### 〔空家の状態〕

- ・昭和55(1980)年以前(旧耐震基準以前)のものが62.3%で、「物置、長期不在、取壊予定の空家等」に限ると74.6%。
- ・腐朽・破損のあるものが46.7%。これを「物置、長期不在、取壊予定の空家等」に限ると58.9%で、建築時期別が古いほどその割合は高く、「昭和25(1950)年以前に建築されたもの」では75.8%に上る。さらに、このうち7割(50.0%)に屋根の変形や柱の傾きなど建物の主要部分に不具合がある。

#### 〔所有者の属性等〕

- ・所有者の年齢、高齢者(65歳以上)が55.6%。

#### 〔住宅を取得した原因〕

- ・取得経緯は、相続が52.3%、新築(新築住宅購入)が23.4%、中古住宅購入が16.8%となっている。建築時期が古いほど相続の割合が高く、「昭和25(1950)年以前に建築されたもの」では78.7%に上る。

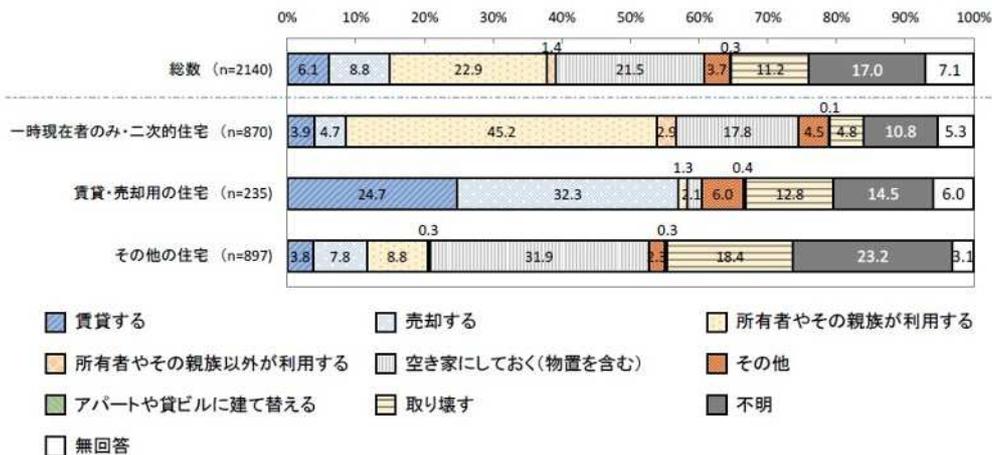
#### 〔管理状況〕

- ・主な管理者は、所有者自身やその親族が全体の81.7%。
- ・管理上の障害・課題は「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%である一方、「障害や課題はない」とする回答が28.1%に上る(所有者の自宅から近いほどその割合が高い。 )。

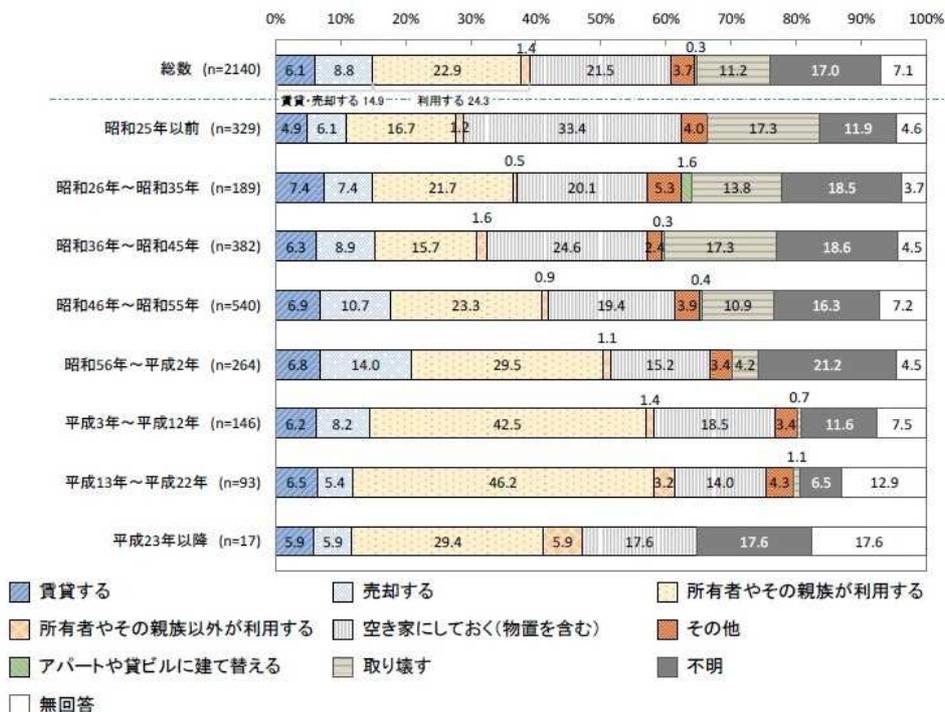
## 四国中央市空家等対策計画

〔今後5年程度のうちの利用意向等〕

- ・「所有者や親族が利用する」が22.9%、「売却する」が8.8%、「賃貸する」が6.1%、取り壊す」が11.2%、「空き家にしておく」が21.5%。「物置、長期不在、取壊予定の空家等」に限ると「取り壊す」が18.4%、「空き家にしておく」が31.9%。さらに「昭和25（1950）年以前に建築されたもの」では「空き家にしておく」が33.4%に上る。



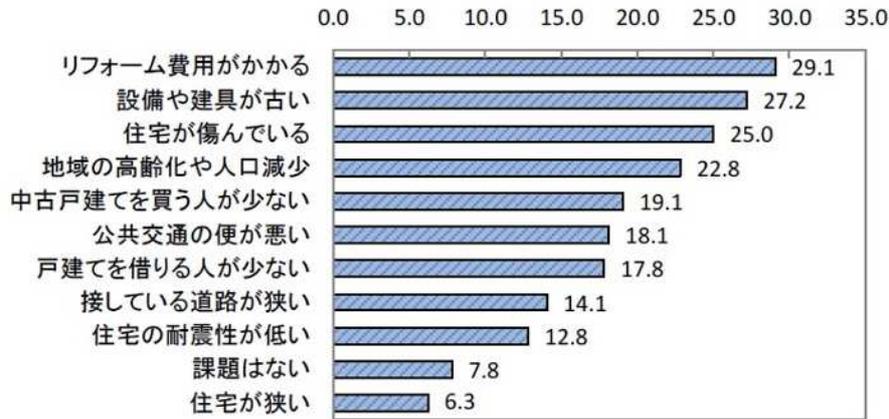
今後の利用意向（総数・利用状況別、n=2,140）



今後の利用意向（総数・建築時期別、n=2,140）

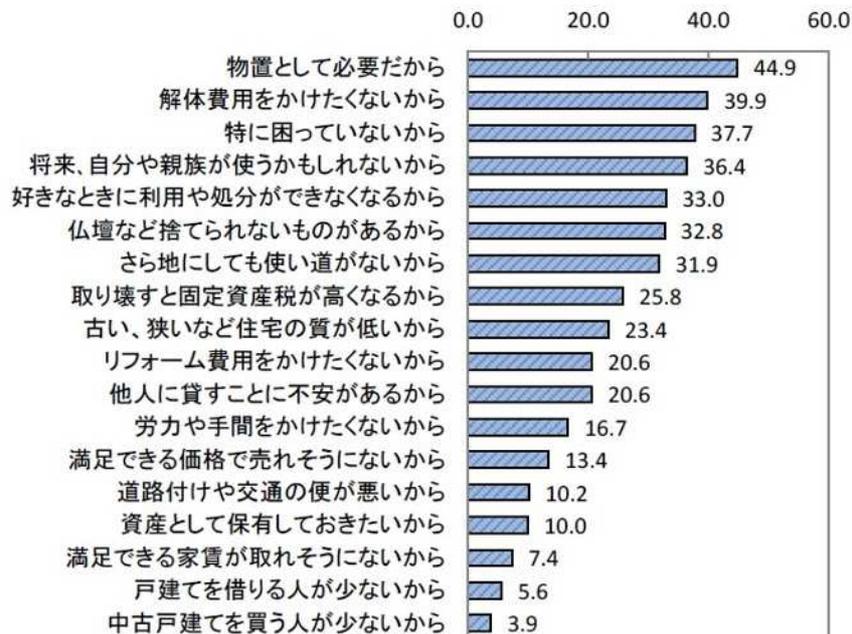
## 四国中央市空家等対策計画

- ・賃貸・売却する場合の課題は、「リフォーム費用がかかる」が29.1%、「設備や建具が古い」が27.2%、「住宅が傷んでいる」が25.0%となっている。



賃貸・売却する上での課題（複数回答、n=320）

- ・空き家にしておく理由（複数回答）は、「物置として必要だから」が44.9%、「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%となっている。



空き家にしておく理由（複数回答、n=461）

【空家の典型像】

空家全体をとらえると、

「昭和 55（1980）年以前（旧耐震基準以前）の建物が 7 割弱（67.3%）で、全体の 5 割弱（46.7%）で腐朽・破損が進んでいる。相続によって取得したものが 5 割強（52.3%）を占める。」というプロフィールを読み取ることができます。

これを「その他の住宅（物置、長期不在、取壊予定の空家等）」に限ると、

「昭和 55（1980）年以前（旧耐震基準以前）の建物が 7 割強（74.6%）で、全体の 6 割弱（58.9%）で腐朽・破損が進んでいる。相続によって取得したものが 6 割弱（56.4%）を占める。」となり、このようなプロフィールがさらに強く浮き上がります。

また、「今後の利用意向」として「賃貸・売却の意向のある場合の課題（複数回答）」として、「リフォーム費用がかかる」、「設備や建具が古い」及び「住宅が傷んでいる」という要するに新たな投資に関わる項目が上位 3 項目を占め、「地域の高齢化や人口減少」、「中古戸建てを買う人が少ない」、「公共交通の便が悪い」及び「戸建てを借りる人が少ない」といった需要に関わる項目がそれに続きます。ここから「不動産市場に出すには改修等の投資が必要だが、この投資を回収できそうにない。」という所有者の見通しを読み取ることができそうです。

さらに、「空き家にしておく理由」をみると、「物置として必要だから」、「解体費用をかけたくないから」、「特に困っていないから」、「将来、自分や親族が使うかもしれないから」、「好きなときに利用や処分ができなくなるから」、「仏壇など捨てられないものがあるから」という上位に位置する理由からは、「今を変える必要を感じない」という最小公約数を導き出すことができそうです。また、「さら地にしても使い道がないから」、「取り壊すと固定資産税が高くなるから」という理由からは、「検討はしてみたが割に合わない」という考え方を読み取ることができそうです。

## 四国中央市空家等対策計画

### 第3項 当市の現況調査

平成27(2015)に住宅地図業者に委託して、市内の空家等の件数や分布を把握するとともに、外観目視による管理度合の把握を進めました。その成果は次のとおりです。

#### 【空家等の総数】

3,033戸 (空家率 8.4%)

住宅地図業者が把握する市内の建物総数は36,227戸です。

そのうち空家は3,033戸であり、空家率は8.4%です。

空家3,033戸のうち、220戸は建物に近寄ることができず、調査できたものは2,813戸です。

#### 【危険度別分類】

危険度低(特に修繕の必要もなく再利用が可能) 53戸(1.9%)

危険度中(小規模の修繕により再利用が可能) 1,567戸(55.7%)

危険度高(修繕や解体などの必要がある) 1,193戸(42.4%)

\* 敷地外からの外観目視によるものです。

#### 【地域別分布】

項目	全体	川之江	三島	土居	新宮
空家戸数	3,033	1,060	1,098	621	254
(うち危険度高)	(1,193)	(345)	(462)	(260)	(126)
全建物戸数	36,227	14,047	13,922	7,370	888
空家率	8.4%	7.5%	7.9%	8.4%	28.6%

#### 【建物種別分布】

項目	全体	川之江	三島	土居	新宮
戸建住宅	2,142	791	708	457	186
長屋住宅	242	62	136	42	2
併用住宅	120	58	41	19	2
店舗・事務所	223	84	92	46	1
その他	86	29	33	18	6
調査可能空家計	2,813	1,024	1,010	582	197

## 四国中央市空家等対策計画

### 【住宅・土地統計との比較】

	住宅・土地統計(H25)	当市実態調査(H27)
総住宅数(戸)	40,280	36,227
空家総数(戸)	6,320	3,033
空家率(%)	15.7	8.4
調査方法	抽出・推計 調査用紙回答	全数踏査 目視確認
比較対照	地域間比較可能 時系列比較可能	比較対象なし
調査項目	多岐にわたる	外観等に限られる

各々特徴があるので、使用目的等に応じて使い分ける必要があります。

当市実態調査は、全数踏査しており、実数に近い把握ができていると考えますが、敷地外からの目視調査であり、その把握には限界があります。

## 第 2 節 課題

### 第 1 項 アプローチ

空家法は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産の保護を図ることを目的として施行されたものです。

空家法は、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図るとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施するべきものとしています。

空家法は、「市町村が第 7 条に規定される空家等対策協議会を設置して、第 6 条に規定される空家等対策計画を策定して、地域の実情に応じた所要の措置を講じ、国及び都道府県は、市町村を支援する役割を担う。」というフレームを描いています。

少し角度を変えてみると、「空家法は第 9 条の立入調査等に関する規定や第 14 条の特定空家等に対する措置以外は、市町村が空家等対策計画を策定して、地域の実情に応じて所要の措置を講じる。立入調査等や特定空家等に対する措置はナショナルミニマムとして法律で規定するものの、地域に必要とされる施策は、市町村が各々考えて実施する。」ということになります。

第2項 3つの課題

当市においては、現状を見据え、次の3点を課題として掲げます。

〔課題〕

- (1) 市民が直面する空家に対する不安
- (2) 旧来の居住エリアの荒廃に関する懸念
- (3) 地域一丸となって協働で進める必要性

【課題1】市民が直面する空家に関する不安

当地では、日本三大悪風に数えられる「やまじ風」が吹き荒れ、大きな被害が発生することも少なくありません。たとえば、昭和20(1945)年の枕崎台風や昭和26(1951)年のルース台風の際に発生したやまじ風では倒壊家屋数が百数十棟に及び記録に残る大災害となっています。また、平成28年12月の糸魚川大火も、やまじ風と同じフェーン現象の下で発生しており、火災予防の観点からも、空家は大きな課題です。

このように空家は、その隣接者のみならず周辺地域にとって具体的に危険な存在であり、心理的に大きな負担を与えます。

一方、空家の所有者等も、管理の行き届かない空家が他人に危害を与える可能性があることはわかっているにもかかわらず、たとえば遺産分割協議が進まないといった事情から具体的な行動に移ることができない、といった課題を抱えています。

さらに、このような空家を放置することは、所有者や隣接者など当事者間の問題に留まらず、遠からず周辺地域の荒廃を招くものであり、地域の人々の日常にも不安を与えます。

当市としては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、公共の福祉の実現という理念に則り、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については必要な措置を講ずることが課題であると考えます。

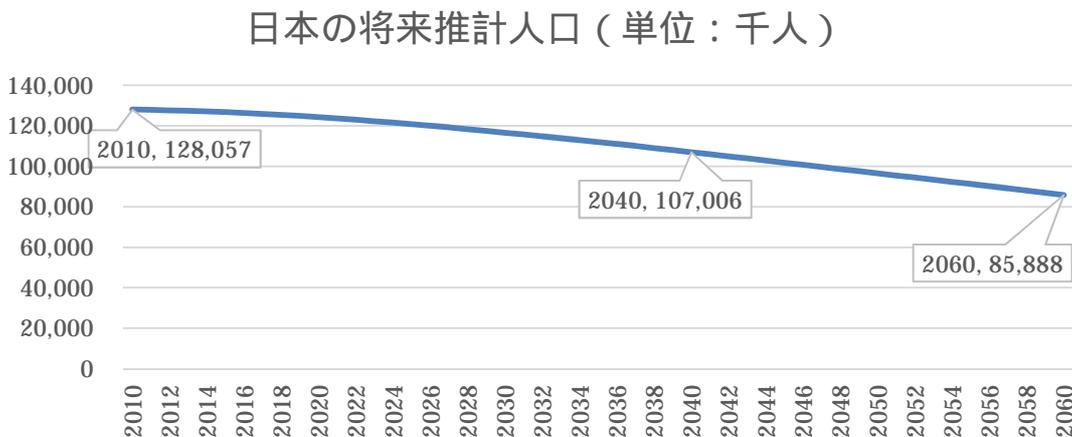
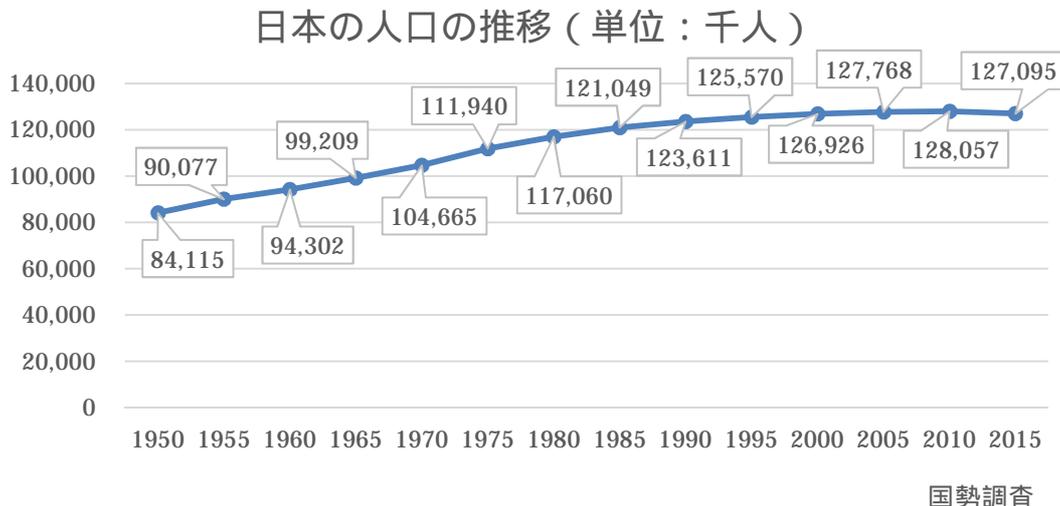
なお、当市においては、四国中央市快適で美しいまちづくりの推進に関する条例をもって、空家等の適正管理について規定しており、取り組み姿勢を明確にしています。

【課題2】旧来の居住エリアの荒廃に関する懸念

全国の状況

2015年（平成27年）国勢調査において、日本の総人口は1億2,710万人で、前回調査（2010年（平成22年））から96万人（0.75%）減り、1920年（大正9年）の調査開始以来、初めて減少に転じました。

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成24年1月推計）」では、日本の総人口は、2040年（平成52年）には約1億700万人になり、2060年（平成72年）には約8,600万人まで減少すると推計されています。



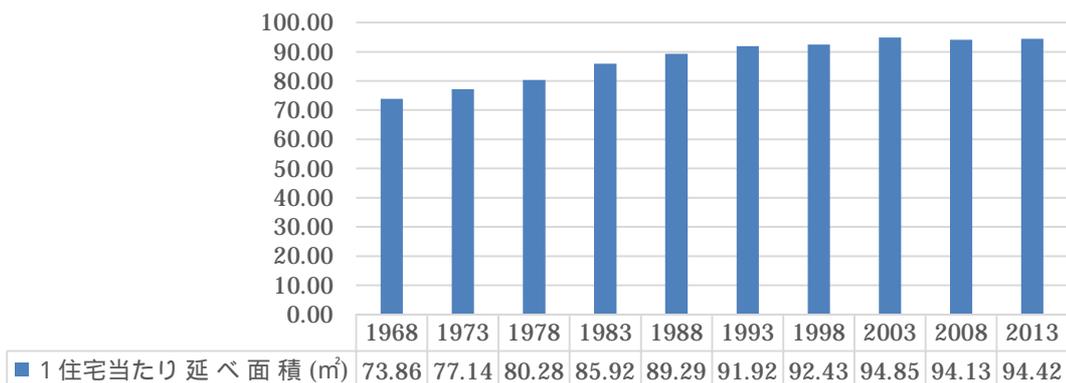
国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」  
（平成24年1月推計） 出生中位・死亡中位

## 四国中央市空家等対策計画

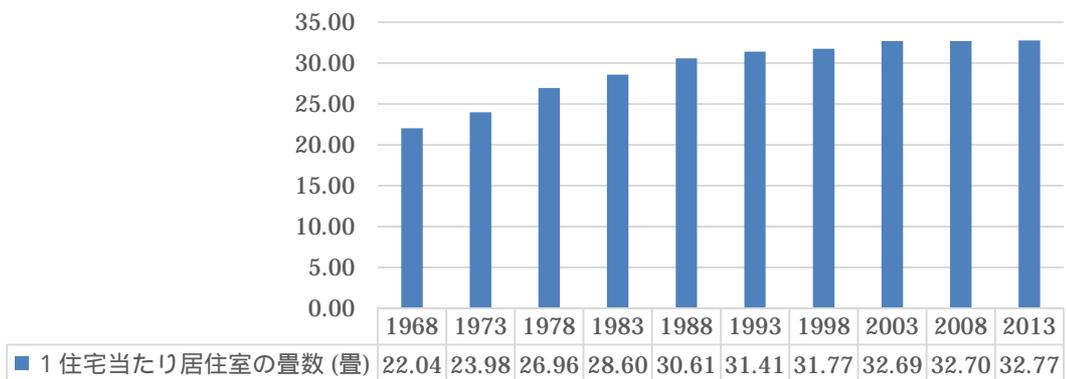
### 〔住生活水準の改善〕

このように人口増加局面が続いていたにもかかわらず、住宅・土地統計調査によれば、1住宅当り延べ面積、1住宅当り居住室の畳数、1人当り居住室の畳数といった住生活水準を示す指標は一貫して改善しています。

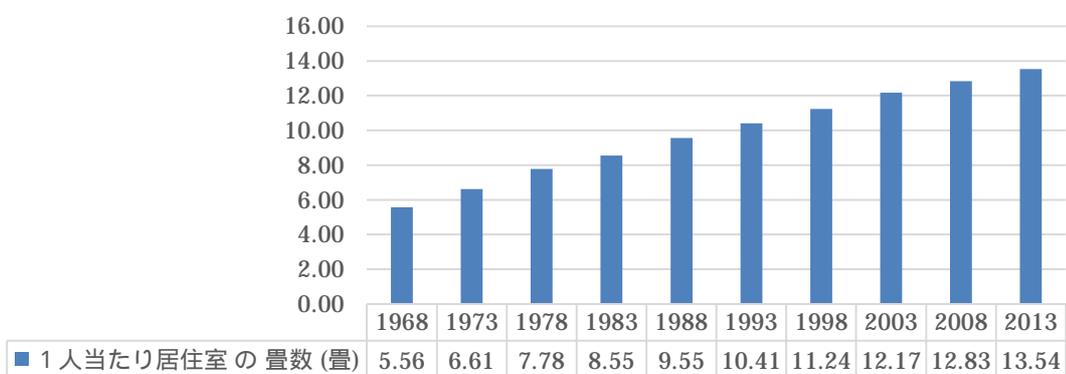
1住宅当り延べ面積 (㎡) 住宅・土地統計調査



1住宅当り居住室の畳数 (畳) 住宅・土地統計調査



1人当り居住室の畳数 (畳) 住宅・土地統計調査

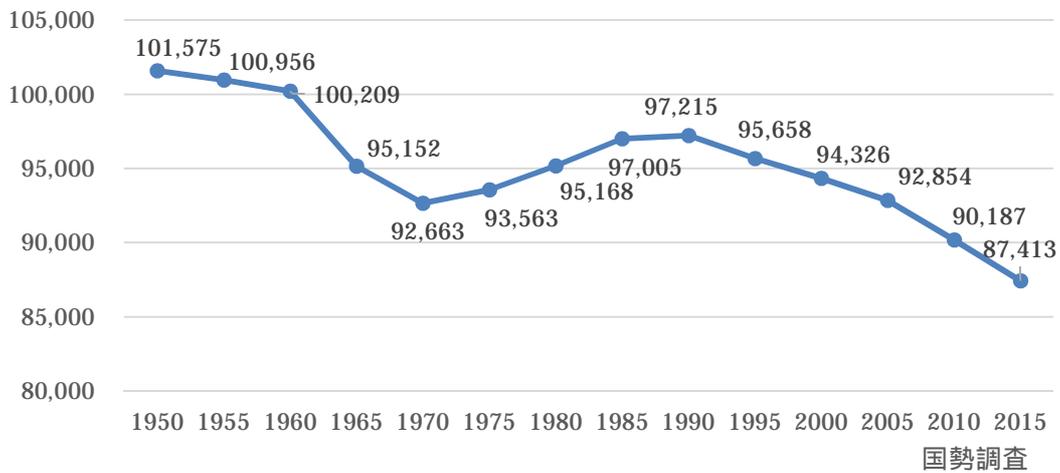


四国中央市の状況

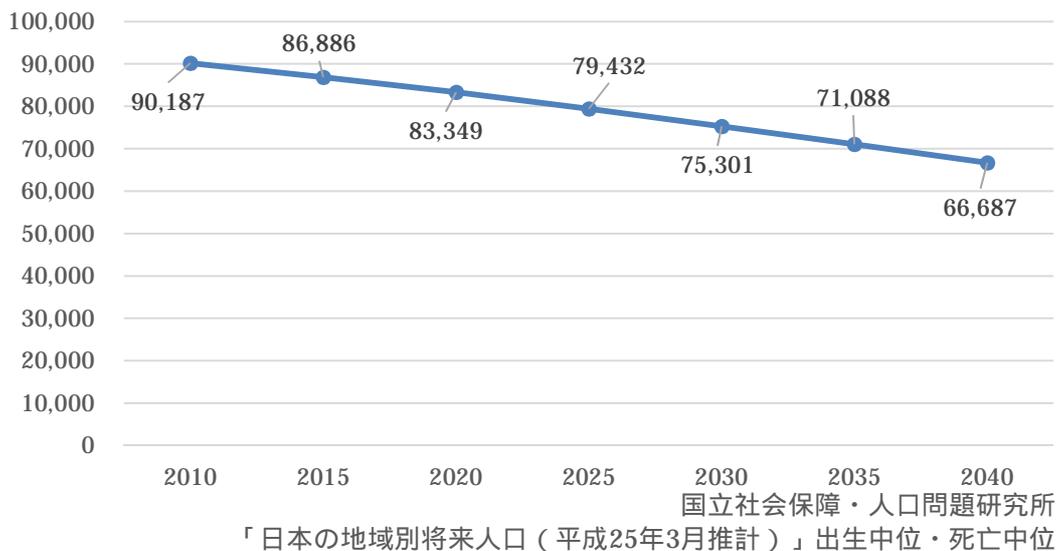
当市（旧2市1町1村）の人口の推移に目を転じてみると、第2次世界大戦の終戦から5年を経た1950年（昭和25年）に101,575人を数えた後に減少、1970年（昭和45年）の92,663人からは増加傾向にありましたが、1990年（平成2年）の97,215人をピークに減少に転じ、2015年（平成27年）には87,413人まで減少しています。

今後も、当市の人口の減少傾向は継続し、2040年（平成52年）には66,687人まで減少するものと推計されています（「日本の地域別将来推計人口（平成25年3月推計）」）。

四国中央市の人口（単位：人）



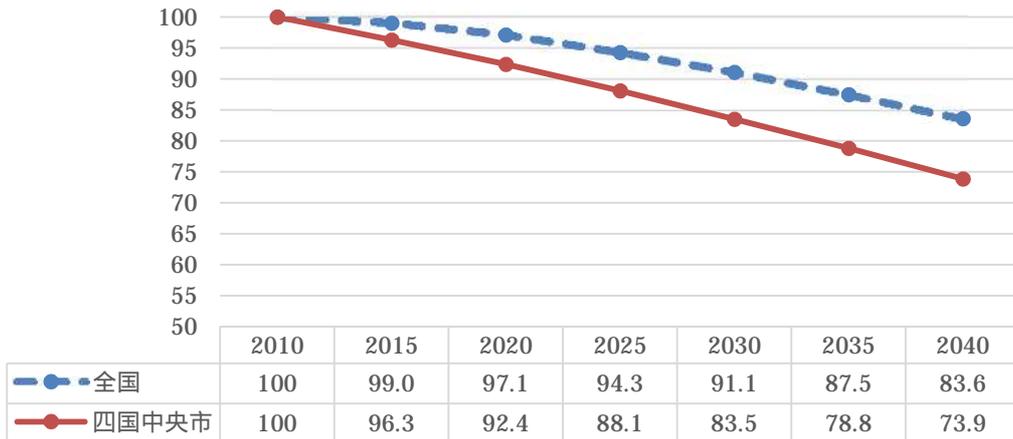
四国中央市の将来推計人口（単位：人）



## 四国中央市空家等対策計画

また、2010年(平成22年)の人口を100とした場合の推移を全国と比較しますと、2040年(平成52年)の時点で全国が83.6であるのに、当市は73.9まで減少することになります。このように、当市では、全国平均を上回る速さで人口減少が進んでいます。

### 2010年の人口を100とした全国と当市の比較 (国立社会保障・人口問題研究所推計から)



「人口が減れば家が余る」という単純な構図のとおり、人口の減少と空家の増加を見比べると、空家が増えている大きな要因として人口の減少を挙げることができます。

当市では、全国平均を上回る速さで人口減少が進んでおり、一層厳しい状況にあります。

### 今後の空家数の見込

今後の空家数の動向については、当市においても人口減少とともに増加するものと見込まれますが、空家に至る要因や背景が様々であるところから明確に示すことは容易ではありません。

住生活基本計画では『民間シンクタンクの予測には、平成25(2013)年に約820万戸あった空き家の総数が、平成35(2023)年には約1,400万戸に、特に問題となる賃貸・売却以外のいわゆる「その他空き家」は、平成25(2013)年の約320万戸から平成35(2023)年に約500万戸となる見込とするものもある。』と記されており、全国ベースでは10年後には概ね1.6倍に増加するものと予測されます。

### 四国中央市内の地域別人口動態

四国中央市の人口減少が、市内で一様に進んでいるものではありません。

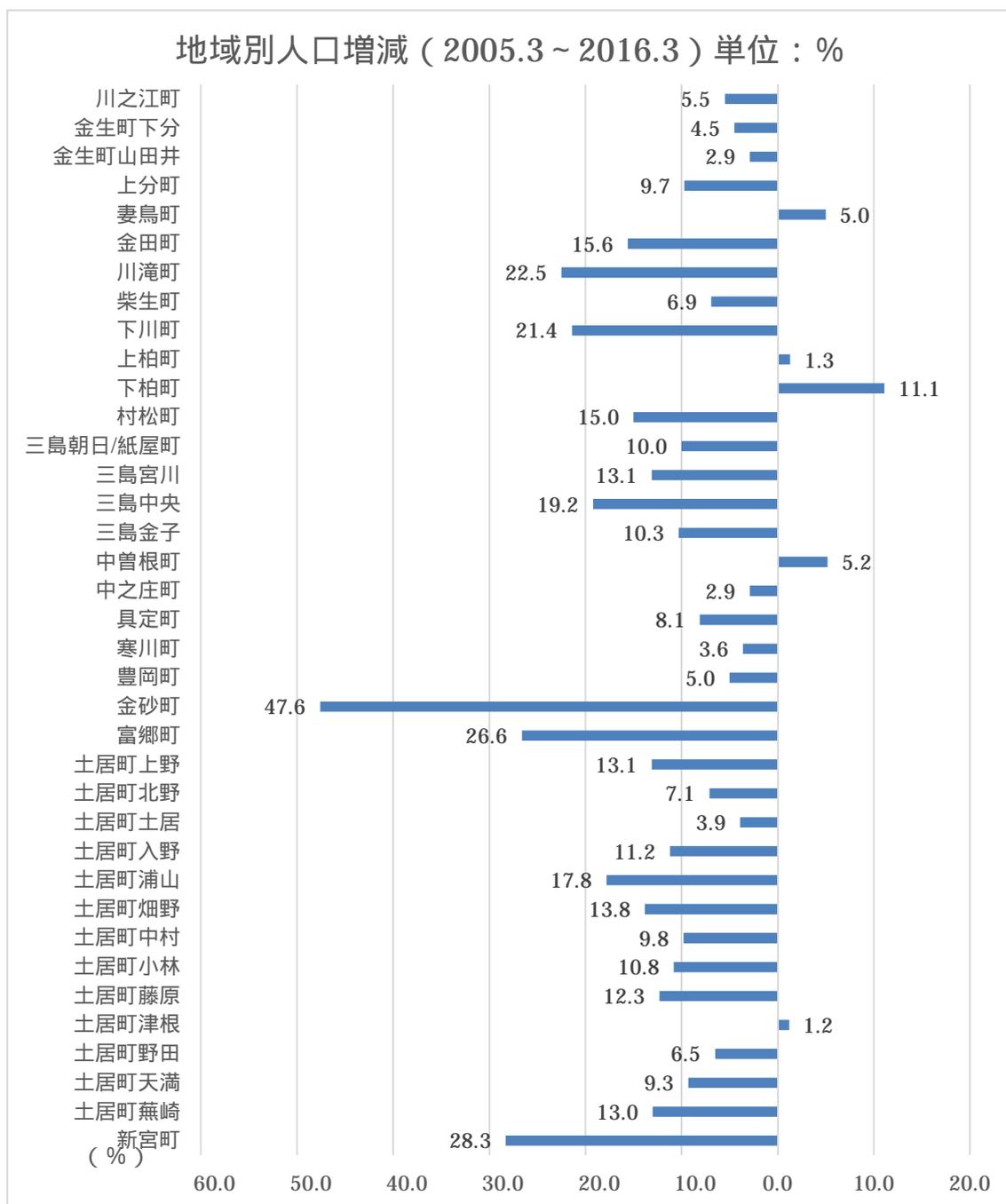
四国中央市発足後の大字別の人口がまとめられている2005年(平成17年)3月末と2016

## 四国中央市空家等対策計画

年（平成 28 年）3 月末を比較してみます。大字別の人口増減率をグラフにしたところ、妻鳥町、上柏町、下柏町、中曽根町及び土居町津根では人口が増えています。

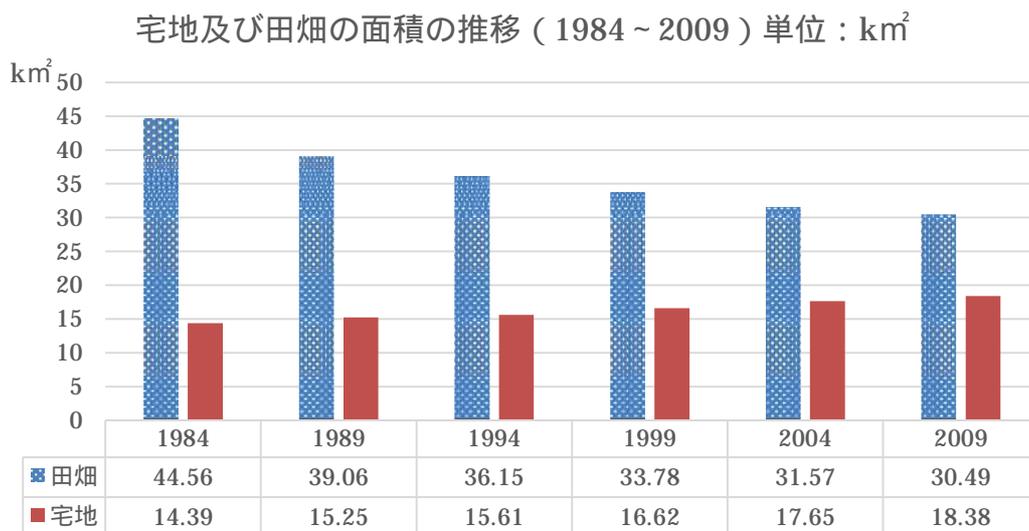
一方、金砂町、富郷町、新宮町、川滝町、下川町で 20%を越える減少が見られます。また、三島中央をはじめとする旧三島町、川之江町、上分町といった既成市街地が軒並みに減少しています。

旧土居町では、土居町津根以外は、既存市街地を擁する土居町土居、土居町入野をはじめ人口が減少しています。



四国中央市の宅地面積の推移

当市の宅地と田畑の面積の推移を固定資産税概要調書でみると、1984年（昭和59年）には田畑 44.56k m<sup>2</sup>に対して宅地 14.39k m<sup>2</sup>でしたが、2009年（平成21年）には田畑 30.49k m<sup>2</sup>に対して宅地 18.38k m<sup>2</sup>であり、田畑が減少して宅地が増えています。



2010年以降は面積の把握方法が異なっており、1984年から2009年までを資料化しました。

地目別の土地の増減と大字別の人口の増減を考え合わせますと、旧来の市街地の外縁部において住宅用地が農地転用によって供給され、旧来の市街地の空洞化が進んでいると考えられます。平成27（2015）年度の当市空家等実態調査をみても三島中央、三島宮川、川之江町などで他地区よりも空家が目立ちます。

同様の現象は、農業農村地域もみられ、旧来の居住エリアの外側で農地を転用して住宅を新築する例が見られます。

先に述べたように、当市の人口は、全国平均よりも早く平成2（1990）年をピークに減少局面を迎えています。産業経済をはじめとする様々な要因から、陰の部分が目立っていません。積極的な対策を講じることなく放置すれば、既成市街地等の空洞化が進み、荒廃していくことが懸念されます。

### 【課題3】地域一丸となって協働で進める必要性

私有財産の管理責任は所有者にあり、第一には私法の問題として解決が図られるべきものです。たとえば、空家の倒壊により何らかの損害が発生すれば、被害者は損害賠償を請求できることはもちろん、所有権に基づく妨害排除請求権や妨害予防請求権など、場面に応じたルールが定められており、当事者間で決着し難いときは司法の場で解決されるべきものです。従って、空家に関わる問題だからといって、全てに行政が介入することは、立法者が予定しているところではなく、民事上の手続によって解決が図られるべきものです。

ところが、当事者だけで、たとえば「道路に接していない袋地にある危険な空家をどうすればいいのか」という課題を解決することは大変困難であると考えられます。

個々の不動産は、個々に所有者があり、個々に使用収益でき、個々に処分することができます。しかし、土地には必ず隣接地があります。隣接地と一体となって、その土地が評価され、周辺の価値が定まります。地価という尺度を用いるならば、ある土地の地価は、周囲の地価と釣り合いのとれた地価に定まります。個々の建物も独立別個に存在するものではありません。近隣の建物とともに街並みを形づくり、今の時代の人々に大事にされ、後の世に伝えられるものです。街並みの一部であるという点では、地域共有の財産です。

当市では、四国中央市自治基本条例において「市民、議会及び市が互いに尊重し、補完し合いながら、同じ目的のために協力して活動すること」を「協働」と定義付け、「市民、議会、市が一体となって情報を共有し、互いに協力し合いながら協働によるまちづくりに取り組む」旨が示されているところであり、行政の役割としては、所有者等が第一義的な責任を全うするための仕組みづくりや道具立てを推進していくべきものと考えます。

空家対策は、【課題1】で述べた対症療法的な対策に留まるものではなく【課題2】で述べたように根治療法的な対策が求められますが、人口減少社会において、様々な協働によって空家対策を推進していくことが最善の道であり、協働の仕組みづくりや道具立てを積極的に推進することが課題であると考えます。