第２章　空家等の現状と課題

第１節　人口推移及び高齢化率からみた空家等の動向

「国勢調査」（総務省統計局）によると、本町の人口は1995（平成７）年の10,312人をピークに減少に転じ、2020（令和２）年には8,093人となっています。

また、2020（令和２）年３月に本町が策定した「五霞町人口ビジョン」において、合計特殊出生率及び純移動率の上昇により、2060（令和42）年における将来人口を4,325人（国立社会保障・人口問題研究所の推計値：3,355人）を目指すこととしましたが、この場合においても、高齢化率（65歳以上人口の比率）が大幅に上昇することが見込まれています（2015年：27.7%→2060年：44.3%）。

なお、所有者の死亡や相続を契機として空家等となるケースが多いという指摘があるなか、本町においても将来人口の減少による人口構造の変化が見込まれ、特に、単身高齢者世帯が所有する住まいなどは、将来の空家等の予備軍とも考えられることから、将来的な空家等の増加が懸念されています。

図表３：【本町の人口・人口構成の将来推計】

	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
総人口	8,786	8,225	7,713	7,209	6,721	6,216	5,700	5,209	4,750	4,325
（0～14歳）	896	761	681	665	662	648	621	579	535	497
（15～64歳）	5,458	4,670	4,114	3,642	3,250	2,869	2,530	2,303	2,053	1,909
（65歳以上）	2,432	2,794	2,918	2,901	2,810	2,699	2,549	2,327	2,162	1,918

※人口ビジョンにおける人口の数値については、2015年が実績値、2020年以降が推計値となっています。

※年代別人口と総人口は端数処理のため、年代別人口の合計と総人口については一致しません。

※町公式ホームページの人口は、住民基本台帳人口を掲載しているため、本図表の人口と一致しません。

※データ：五霞町人口ビジョン

第２節　住宅・土地統計調査からみた本町の状況

総務省統計局が５年ごとに全国的に実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国的に空家率は年々上昇しています。

茨城県の空家率は、平成 25 年から平成 30 年にかけて横ばいで推移しているものの、近年一貫して全国平均を上回っています。

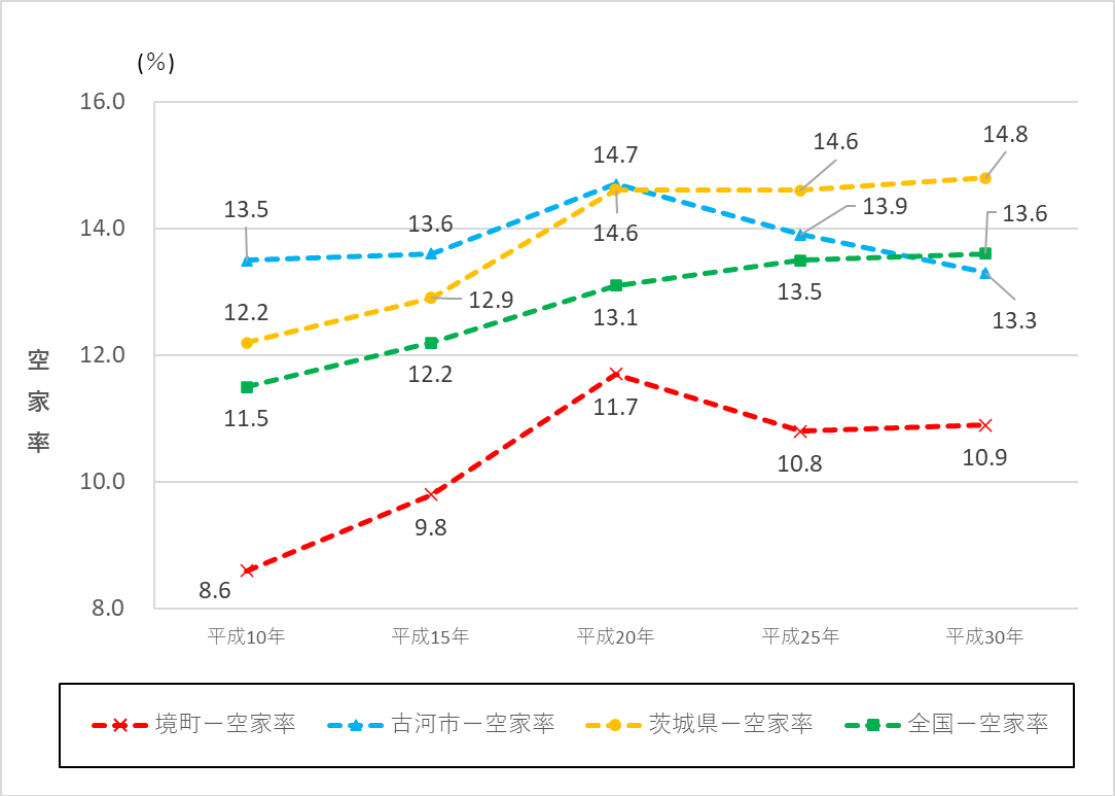
なお、「住宅・土地統計調査」において本町の空家率は公表されていませんが、隣接する市町（古河市・境町）の空家率の推移を見ると、平成 20 年までは増加傾向で推移していたものの、平成 20 年から平成 30 年にかけて若干の減少傾向がみられます。また、両市町とも、平成 30 年時点では、茨城県平均の空家率を下回っていますが、要因として、世帯数が増加しており、それにより空家率が減った可能性があると推測されます。

本町の空家率についても、前計画策定時となる平成 29 年において、茨城県の空家率を大幅に下回り、５％以下でしたが、今後、人口減少と高齢化に伴って住宅の需要が縮小していくことが予測されるなか、将来的には空家率が上昇することが懸念されています。

※平成 29 年 4 月 1 日現在、五霞町が独自に算出した空家率は 2.6%です。

算出：(空家等建物件数(84 件)/建物総数推計値件数(3,288 件)×100)

図表４：【全国・茨城県の空家率の推移と本町隣接市町の空家率】



※データ：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

第３節　空家等実態調査からみた本町の状況

本町では、令和４年度に「空家等実態調査」として、現地調査、並びに空家等と推定される建物の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に対するアンケート調査を実施しました。

（１）現地調査結果による空家等建物の状況

本町では、令和３年度に行政区長の協力を仰いで空家等と思われる建物をリストアップし、町職員が空家等の現地確認を行いましたが、令和４年度は建物の状況を確認するための現地調査を実施しました。

現地調査において抽出された「空家等と推定される建物（空家等建物）」に対し、本町所有の建物登記情報を突合することにより、空家等建物の建築年、構造、用途、状態などの情報を備えたデータベースを作成し、空家等対策推進のための基礎資料としています。

なお、空家等建物の所在・用途・区域区分を行政区別に見ると次のとおり、空家等建物の用途は大半が住宅となっています。また、土与部の一部・原宿台を除くと、全ての空家等建物が市街化調整区域に立地しています。

図表５：【空家等建物の行政区別件数・用途・区域区分】

令和４年４月１日時点

行政区	空家等建物（件）	建物の用途				都市計画 区域区分	
		住宅	店舗	工場・倉庫	その他	市街化区域	市街化調整区域
元栗橋	9	7	2				9
川妻	8	8					8
小手指	7	7					7
堀之内	9	8			1		9
新幸谷	1	1					1
小福田	10	10					10
大福田	6	6					6
山王山	1	1					1
山王	5	3	1	1			5
江川	13	11		1	1		13
幸主	2	2					2
冬木	4	4					4
両新田	2	1		1			2
土与部	3	2	1			2	1
原宿台	25	24	1			25	
合計	105	95	5	3	2	27	78

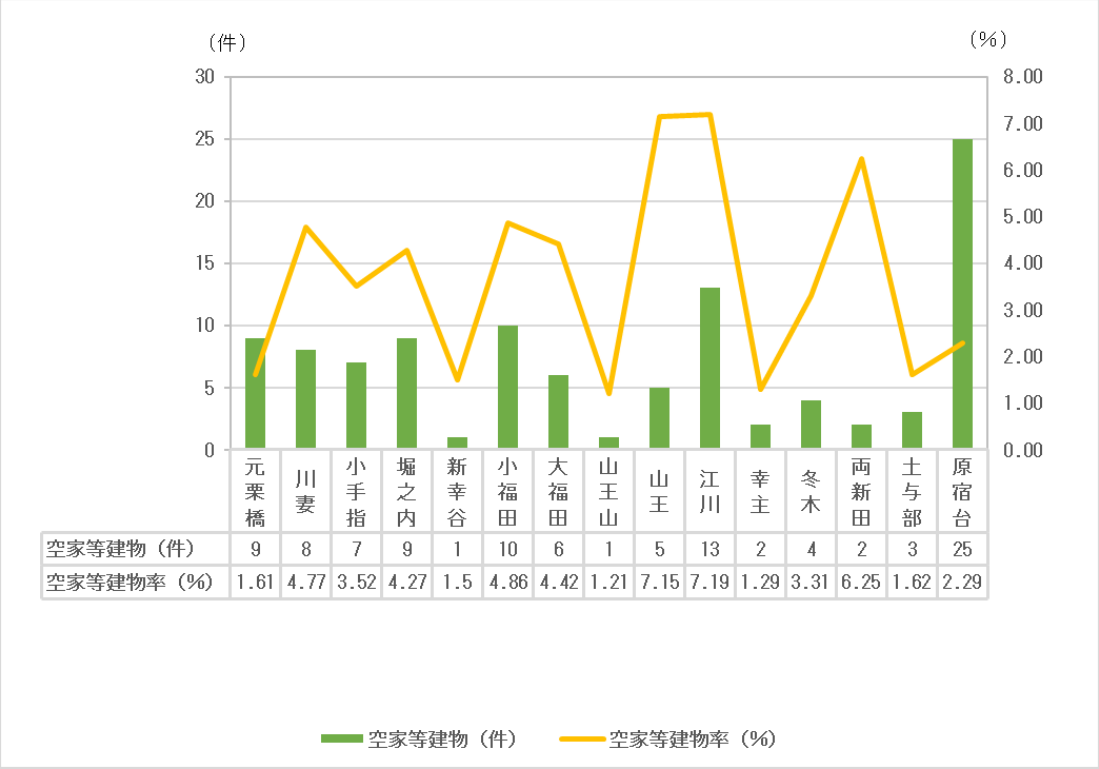
次に、空家等建物の行政区別における件数と割合は、次のとおりです。

なお、行政区別の建物数を把握できる統計資料がないため、行政区別の空家等建物数に、行政区別の世帯数（令和４年４月１日現在）を加算することにより、建物総数の概数を推計しました。

図表６：【行政区別の空家等建物総数推計値】

令和４年４月１日時点

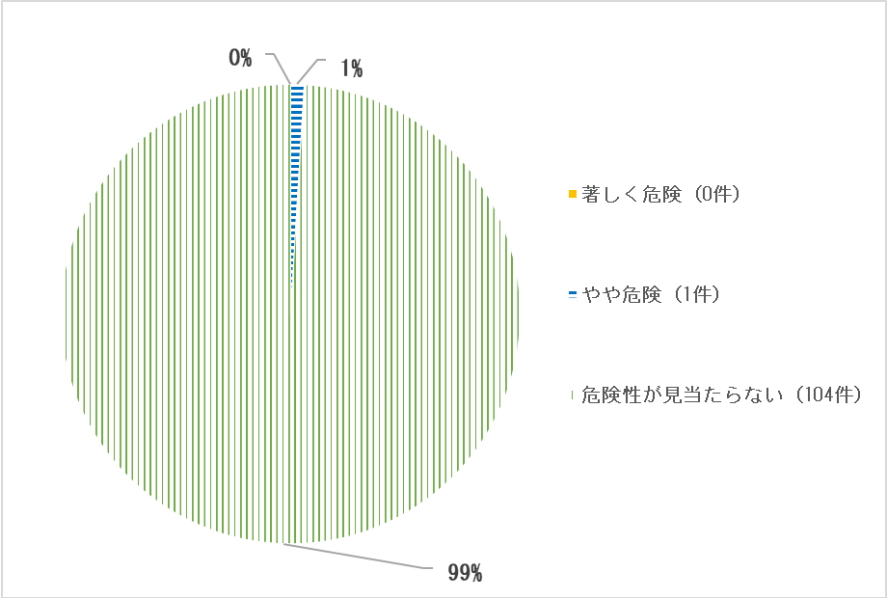
行政区	空家等建物（件）	世帯数（世帯）	建物総数推計値（件）
元栗橋	9	552	561
川妻	8	160	168
小手指	7	192	199
堀之内	9	202	211
新幸谷	1	66	67
小福田	10	196	206
大福田	6	130	136
山王山	1	82	83
山王	5	65	70
江川	13	168	181
幸主	2	154	156
冬木	4	117	121
両新田	2	30	32
土与部	3	183	186
原宿台	25	1,071	1,096
合計	105	3,368	3,473



	元栗橋	川妻	小手指	堀之内	新幸谷	小福田	大福田	山王山	山王	江川	幸主	冬木	両新田	土与部	原宿台
空家等建物（件）	9	8	7	9	1	10	6	1	5	13	2	4	2	3	25
空家等建物率（%）	1.61	4.77	3.52	4.27	1.5	4.86	4.42	1.21	7.15	7.19	1.29	3.31	6.25	1.62	2.29

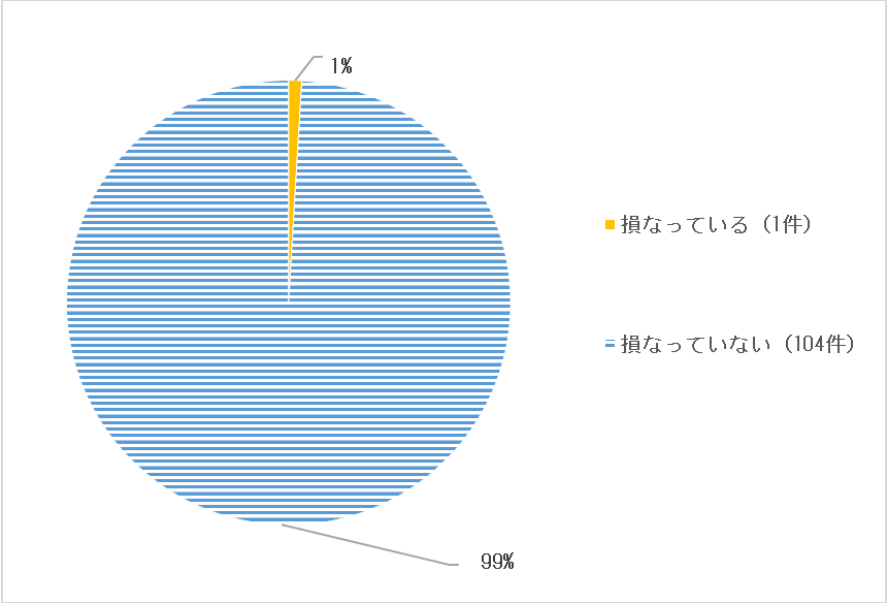
次に、空家等建物が「著しく危険であるか」についての状況を見ると、該当する建物はありませんでした。なお、やや危険な空家等建物の割合は１％となっています。
※図表７から図表 10 の判断基準については、資料編附属資料 12 をご覧下さい。

図表７：【空家等建物が「著しく危険であるか」についての状況】



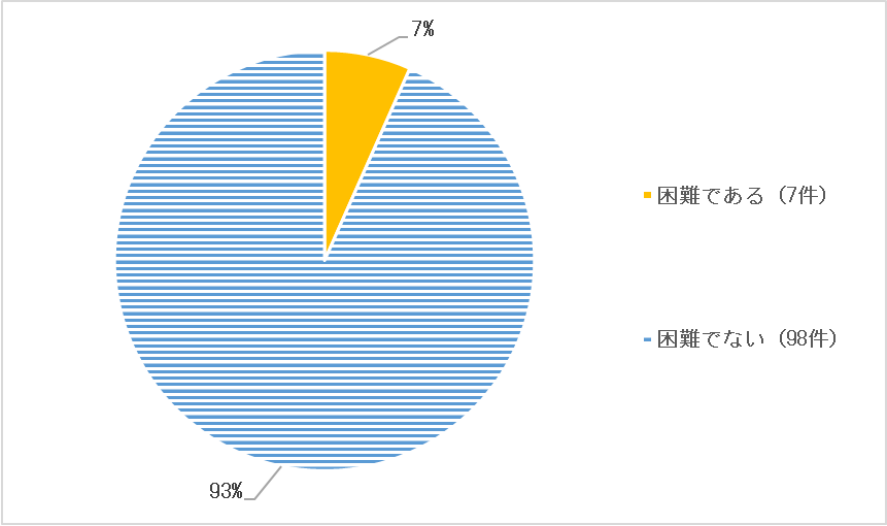
次に、空家等建物が「景観を損なっているか」についての状況を見ると、次のとおり、景観を害していると考えられる空家等建物の割合は１％となっています。

図表８：【空家等建物が「景観を損なっているか」についての状況】



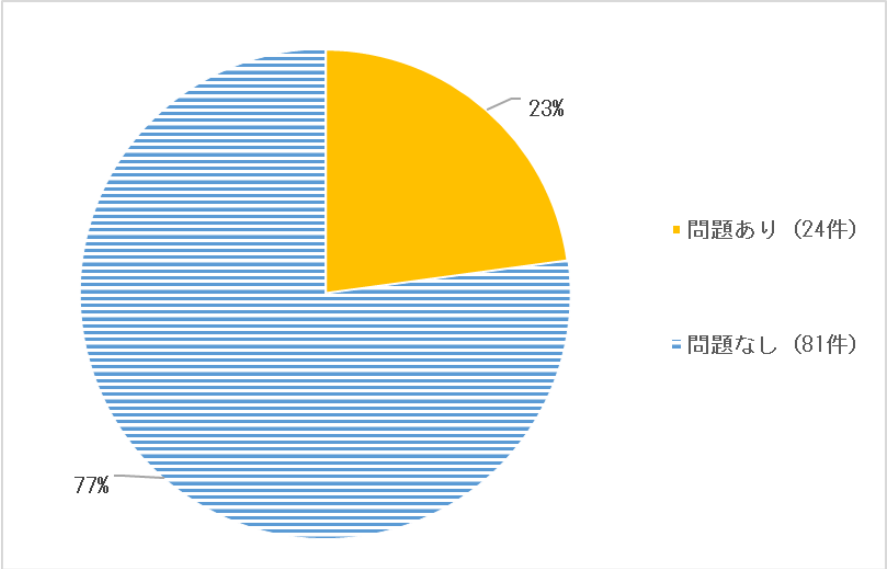
次に、空家等建物が「市場での流通や利活用が困難であるか」についての状況を見ると、次のとおり、そのような空家等建物の割合は 7%となっています。

図表９：【空家等建物が「市場での流通や利活用が困難であるか」についての状況】



最後に、空家等建物の敷地に関し、雑草・立木などの管理に問題があるか否かについての状況を見ると、次のとおり、問題がある空家等建物の割合は 23%となっています。

図表 10：【空家等建物の敷地に関し、雑草・立木などの管理に問題があるか否かについての状況】



（２）アンケート調査結果による所有者等の意向に関する状況

空家法における空家等は、その多くが一般戸建住宅など、民地に存在する民間建物です。空家等対策においては、これら民間建物を対象とする以上、対策方針の如何に関わらず、まずは所有者等の意向が前提となります。

本町では、令和４年度に、前記（１）で抽出された空家等建物の所有者等に対するアンケート調査を実施しました。

アンケートは、空家等建物105件の所有者等のうち、本町が保有する課税台帳情報から送付先を把握可能な97名に対して送付し、59名から回答を得ました。（回収率60.8%）

アンケート調査項目については、次の事項に関する設問を設定しました。

- ○　回答者について
- ○　建物の確認について
- ○　空家等の現状について
- ○　空家等の管理について
- ○　今後の活用について
- ○　空家等の活用に対する支援について
- ○　空家等対策に関する要望などについて

図表 11：【前回調査時との主な回答の比較】

	平成28年度 調査時	令和４年度 調査時
アンケート回収率	64.9%	60.8%
５年以上空家となっている割合	67.0%	70.9%
空家になった最も多い回答 「居住者が亡くなったため」	30.0%	33.3%
現在の管理者の最も多い回答 「所有者もしくは家族」	65.0%	70.8%
管理の頻度で最も多い回答 「２～３ケ月に１回程度」	42.0%	25.0%
今後の活用で最も多い回答 「売却したい」	57.0%	39.5%
空き家バンク制度に関する回答 「知らない」	95.0%	95.8%

アンケート調査の各回答の集計結果については、資料編附属資料 11 に詳述しました。

第４節　空家等対策を進めていく上での現状と課題

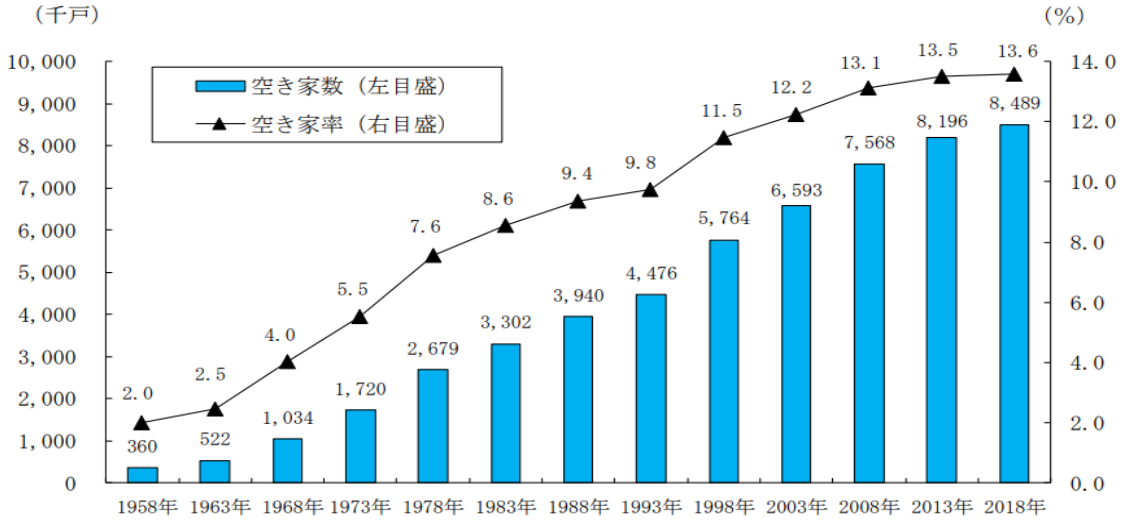
国の統計調査や本町を取り巻く現状、空家等実態調査結果等から、空家等対策を進めていく上で、次のような課題が考察されます。

（１）空家等の増加について

「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）によると、全国では、2013（平成25）年から2018（平成30）年までの５年間に空家数が819万6千戸から848万9千戸へと増加しています。

これを本町の空家等建物の戸数（105戸）に当てはめると、概ね年間0.7戸ずつ空家等が増加する計算となり、このまま放置すれば、地域の衰退や適切な管理が行われない空家等の増加により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

図表 12：【全国の空家数・空家率の推移】



※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（２）空家等の所有者等を取り巻く環境について

①　所有者の高齢化

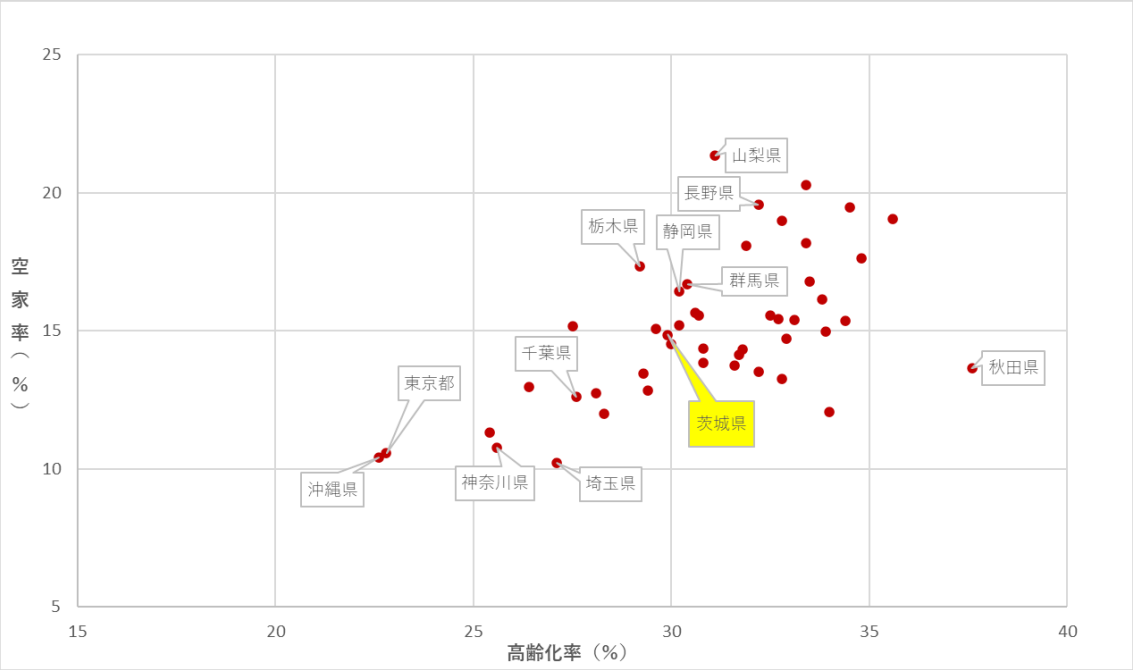
- 適切な管理が行われない空家等が増加している背景には、所有者等の高齢化により管理が困難になっているケースも多いと言われており、こうした空家等が、所有者の死亡や相続を契機として、所有者不明の状況に陥るケースも

多いことが指摘されています。

図表13は、都道府県別に空家率と高齢化率の関係を示しているグラフですが、高齢化率が高まるほど空家率も高まる傾向が見られます。

本町においても、今後、高齢化率が高まることが見込まれており、とりわけ、単身高齢者世帯が所有する住まいなどは、将来の空家等の予備軍とも考えられることから、このまま放置すれば、管理不全の空家等が増加することが懸念されます。

図表 13：【都道府県別の空家率・高齢化率の関係】



※データ：平成 30 年住宅・土地統計調査、令和 2 年国勢調査（ともに総務省統計局）

② 所有者の管理意識の低下

- アンケート調査の回収率は、60.8%で、回答のなかった所有者等については、管理などに対する意識が低いことが懸念されます。
- アンケート調査結果によると、「所有はしているが、管理はしていない」とする回答が 5.1%ありました。
- アンケート調査結果によると、管理していく上で困っていることとして、「管理する時間がない」（30.8%）との回答が最多で、次いで、「遠方に居住しているため、管理が困難」（23.1%）との回答が多く、今後も時間や距離の問題により管理不全となる空家等が増加することが懸念されます。

③　相続等に起因する空家化

- アンケート調査結果によると、空家になった理由については、「居住者が亡くなったため」が最多（33.3%）で、次いで「居住者が施設入所、長期入院したため」（19.4%）とする回答が多くありました。
　このような空家等建物については、所有者等にとって直ちに使用又は活用するインセンティブが低いことが懸念され、空家の長期化による管理不全の状態に陥る可能性が高いと考えられます。

④　所有者等の経済的事情

- アンケート調査結果によると、民間業者などの専門業者への管理委託は、専門的知見に基づく適切な管理が期待できる一方、現在の管理者について「民間業者（管理会社や植木剪定業者等）」が行っているとの回答はなく、委託費がネックになっていることが想定されます。
- アンケート調査結果によると、今後の活用に関する困りごととして、「賃貸・売却したいが相手がみつからない」（19.7%）との回答が多くありました。活用方法が分からず放置される空家等建物は、管理不全の状態に陥る可能性が高いと考えられます。

（３）空家等の管理不全について

①　建物自体の老朽化、管理不全

- 現地調査結果によると、「著しく危険」な空家等建物はなく、「景観を損なっている」空家等建物も１%となっています。
- アンケート調査結果によると、空家となってからの期間が５年以上の長期にわたるとする回答が 70.9%に上がっており、一旦空家になると、空家期間が長期化する傾向が見受けられます。

②　建物以外の管理不全

- 現地調査結果によると、敷地に関して雑草・立木等の管理に問題がある空家等建物の割合は 23%となっており、害虫発生による衛生上の問題、枝や果実の落下による地域住民への危害発生などの問題が生じる懸念があります。

（４）空家等の利活用を妨げる要因について

① 空家活用に対する意欲

- アンケート調査結果によると、今後の活用に関する意向（複数回答可）については、「売却したい」とする回答が39.5%に上がっており、利活用したいという一定の意欲が伺われます。

② 情報不足

- アンケート調査結果によると、今後の活用に関する意向において「売却したい」と回答した所有者等に対し、今後の活用に関する困りごとについて集計した結果、「賃貸・売却したいが相手がみつからない」との回答が19.7%に上がっており、活用方法が分からないことにより、売却が進んでいないことが考えられます。
- アンケート調査結果によると、五霞町空き家バンク制度（正式名称）については、「知らない」との回答が95.8%に上がっており、空家等対策に関する取組についての関心は高くないものと考えられます。

③ 流通や利活用が困難な空家等

- 現地調査結果によると、市場での流通や利活用が困難である空家等建物の割合は7%となっており、これらについては、適正管理を推進するとともに、空家等建物の状態によっては、解体に向けた支援・措置を実施する必要があると考えられます。
- 市街化調整区域にある空家等の改築や農地付の空家等の購入には、法令上の制約があることから、これらに該当する空家等の売買の機会が少ないことが考えられます。

（５）前計画の評価及び進捗状況について

空家等対策推進体制や空家台帳を整備すること、所有者等への適切な管理の意識啓発により、空家発生の抑制ができたと考えられます。

一方で、良質な既存ストックの利活用や情報発信といった点では、具体的な取組まで至っていないことから、今後はそれらについて取組を拡充していく必要があります。