

第2章 安城市における空き家の現状と課題

1 安城市の概況

(1) 市街地形成

「日本デンマーク」と呼ばれる安城市は、明治用水の恵みを受けて農業先進地として発展してきました。明治時代以降工業化が進められてきたことから、市内に多く存在していた田畑は次第に減少を続け、現在では市の面積の50%ほどになっています。戦後に入り、中部経済圏の中核都市名古屋から30km圏内に位置することや、自動車産業の中心地である豊田市などの内陸工業都市及び衣浦臨海工業都市に隣接しているという恵まれた立地条件により、都市化・工業化やベッドタウン化が進みました。

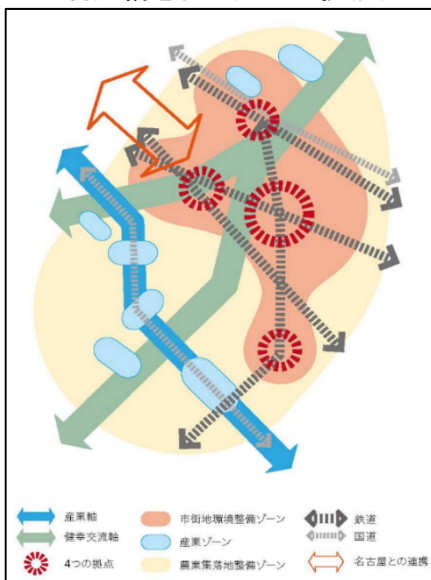
市街地の形成は、国道1号やJR東海道本線、名鉄名古屋本線が通る地域を中心に始まり、鉄道各駅を中心にして広がりました。現在市街化区域は全市域の25%を占めています。土地区画整理事業による計画的な市街地整備を積極的に進めており、現在は施行中を含めて市街化区域の約50%が土地区画整理事業により整備されています。

総合計画において、JR安城駅、JR三河安城駅、名鉄新安城駅、名鉄桜井駅周辺を4つの拠点として位置づけ、それぞれの個性を生かし、快適性に優れた拠点形成を進めています。

■安城市の広域的位置



■土地利用構想図（4つの拠点）



出典：総合計画

■土地区画整理事業実施状況

No	地区名	事業年度	施行面積 (ha)
1	安城(旧耕地整理法)	S29～35	99.28
2	今村	S39～44	45.85
3	二本木	S44～50	71.26
4	安城小川	S47～51	18.08
5	安城今本町	S48～51	11.82
6	安城二本木北部	S51～59	51.75
7	安城駅前	S45～62	11.6
8	安城南部	S49～H2	74.54
9	安城東部	S50～H2	63.2
10	安城和泉	S53～H2	85.81
11	安城池浦特定	S60～H7	14.78
12	安城横枕	H6～H13	6.31
13	安城新幹線駅周辺	S61～H18	118.44
14	安城北部	S61～H25	154.62
15	安城作野	S63～H20	95.47
16	安城大道山	H10～15	1.33
17	安城桜井駅周辺特定	H11～H36 (施行中)	93.81
18	安城南明治第一	H19～H38 (施行中)	16.7
19	安城南明治第二	H21～H30 (施行中)	3.3

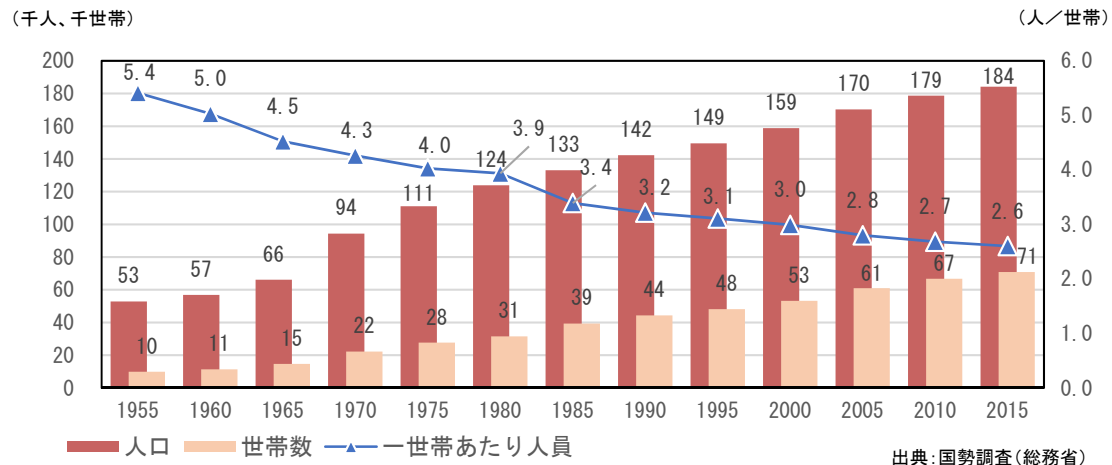
出典：安城市公式ウェブサイト

(2) 人口・世帯

ア. 人口・世帯数の推移

国勢調査によると、2015年（平成27年）の人口は184,140人、世帯数は70,813世帯、一世帯当たり人員は2.6人となっています。人口、世帯数ともに増加しているのに対し、一世帯当たり人員は年々減少しています。

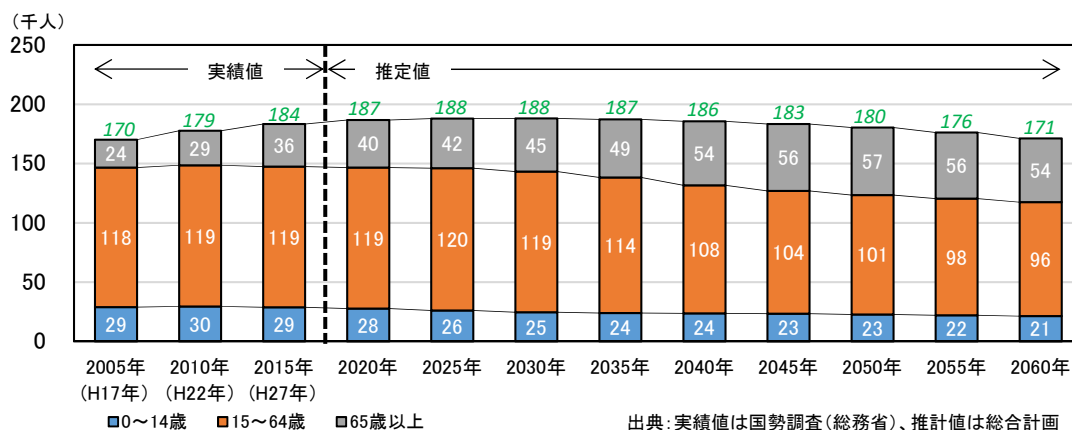
■人口・世帯数の推移



イ. 人口の将来予測

総合計画の人口推計によると、人口は2030年頃にピークを迎えた後、微減傾向に転じ、2060年頃には171千人程度になると推計しています。生産年齢人口及び年少人口が減少するのに対し、高齢者人口はしばらく増え続けますが、2050年のピーク時に57千人程度になった後、減少に転じると推計されています。

■将来人口推計

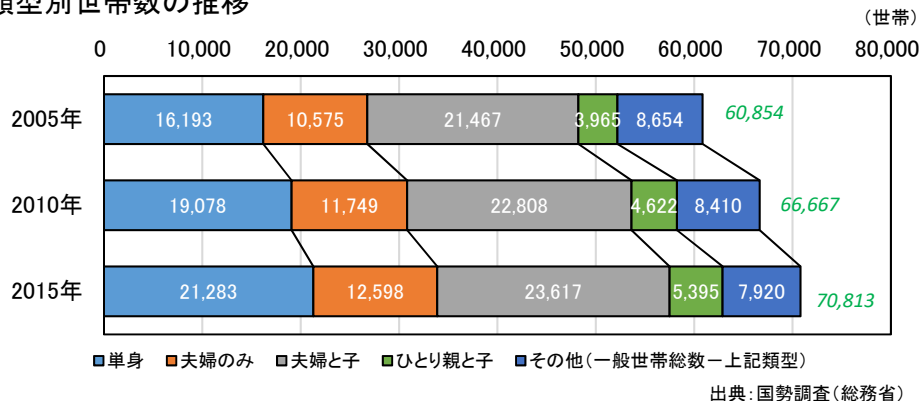


ウ. 家族類型別世帯数及び高齢世帯の推移

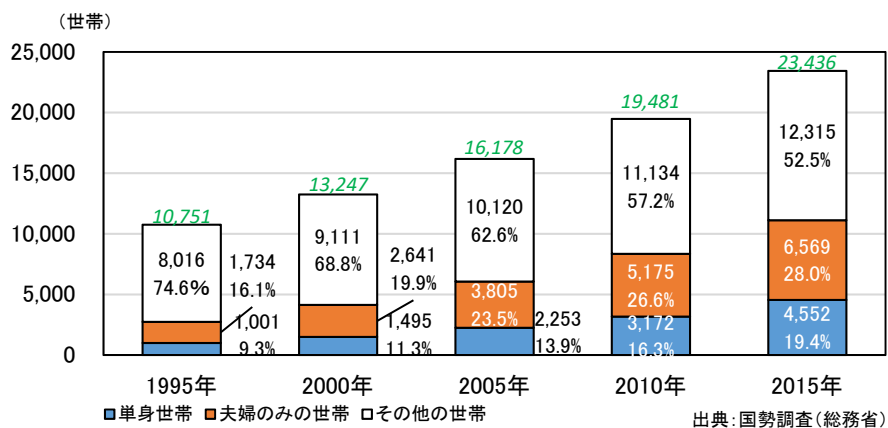
世帯の類型別にみると、単身、夫婦のみ、夫婦と子、ひとり親と子のいずれの類型においても世帯数は増加していますが、特に単身及びひとり親と子の世帯の増加が著しくなっています。

高齢世帯数も増加しており、2015年（平成27年）の世帯数は23,436世帯であり、そのうちの47.4%を高齢単身世帯と高齢夫婦のみの世帯が占めています。

■家族類型別世帯数の推移



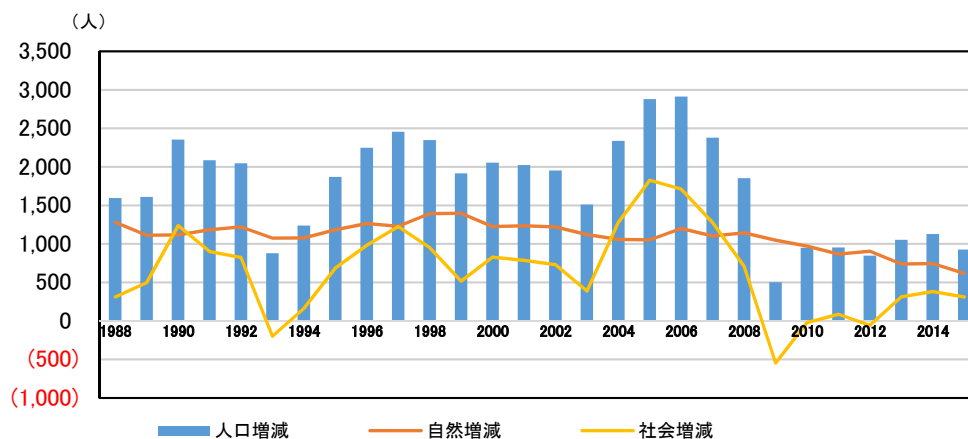
■高齢世帯の推移



エ. 人口動態

自然動態は2009年（平成21年）までは1,000人以上の自然増（出生＞死亡）がありましたが、2010年（平成22年）以降、年々減少しており、2015年（平成27年）では618人とどまっています。社会動態は、年による変動が大きく、社会減（転出＞転入）となった年もありますが、社会増（転出＜転入）となった年が多く、安城市の人口増加の要因となっています。

■人口動態



2 安城市の空き家の現状

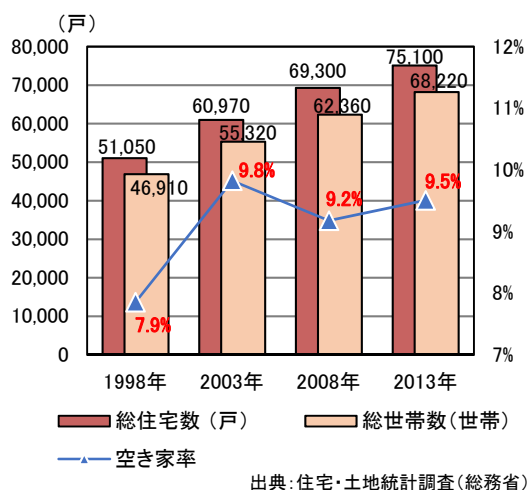
(1) 住宅

ア. 住宅数の推移及び住宅の構成

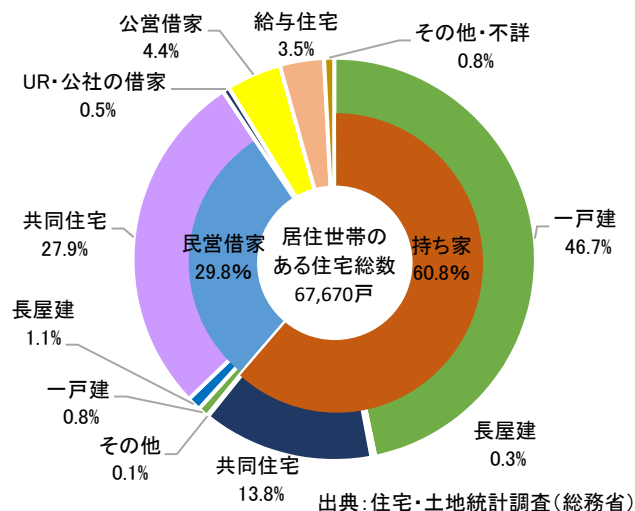
住宅数は世帯数を上回る勢いで増加しており、2013年（平成25年）時点で、総住宅数と総世帯数の差は約6.9千戸となっています。

住宅の持ち家率は60.9%で、その76.8%は一戸建です。民営借家は29.8%を占めますが、そのほとんどは共同住宅です。

■住宅数・世帯数の推移



■住宅の構成（所有関係、建て方）（2013年）



■住宅・土地統計調査とは

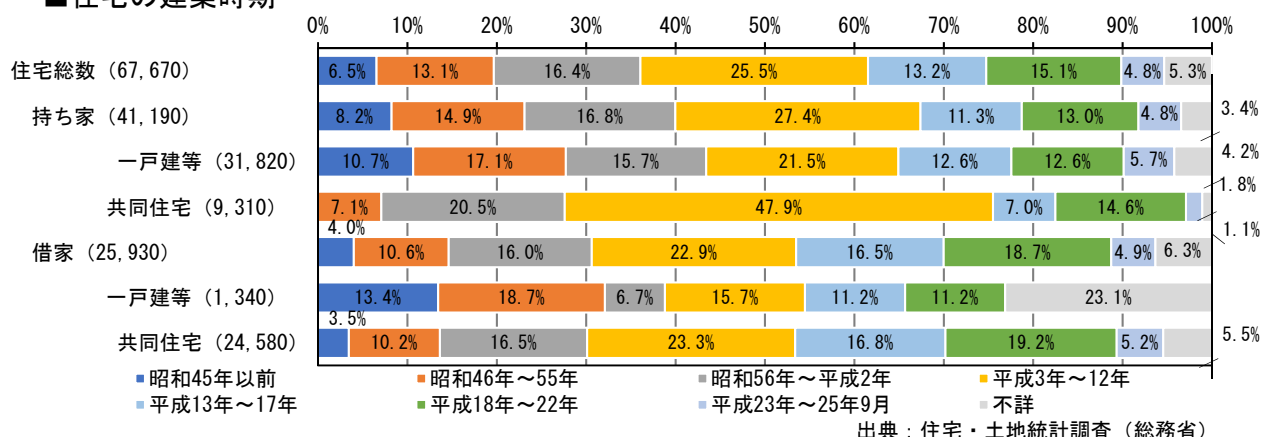
統計法に基づく基幹統計調査（抽出調査）で、1948年（昭和23年）から5年ごとに実施されています。一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築または改造されたものを住宅としています。したがって、共同住宅の場合は各戸が1住宅としてカウントされます。

イ. 住宅の建築時期

住宅の建築時期は1981年（昭和56年）以降のものが75.0%を占めています。持ち家よりも借家の方が1981年（昭和56年）以降のものの占める割合が高くなっています。

持ち家の共同住宅は9,310戸ありますが、そのうちの47.9%が1991～2000年（平成3～12年）に建築されており、2011年（平成23年）以降に建築されたものは少なくなっています。

■住宅の建築時期



(2) 統計データからみた安城市の空き家の特性

ア. 空き家戸数・空き家率の推移

安城市の空き家数は1998年（平成10年）の4,010戸から2013年（平成25年）の7,140戸と15年間で1.78倍に急増しています。愛知県全体では1.41倍であり、増加が著しいことがわかります。

空き家率は1998～2003年（平成10～15年）にかけて急増しますが、その後は横ばいで、2013年（平成25年）9.5%と愛知県平均12.3%よりもかなり低くなっています。

賃貸用の住宅の空き家は2003年（平成15年）と比べて2013年（平成25年）では減少しており、賃貸住宅に対する高い需要を示していると考えられます。一方、その他の住宅は2008年（平成20年）1,970戸から5年間で3,290戸と1.67倍に急増しています。

また、建て方・構造別の推移をみても、いずれも増加しています。

空き家数の推移（種類別）

	1998年	2003年	2008年	2013年
空き家総数	4,010	5,990	6,360	7,140
二次的住宅		210	240	90
賃貸用の住宅		3,620	3,980	3,490
売却用の住宅		160	160	260
その他の住宅		1,980	1,970	3,290
住宅総数	51,050	60,970	69,300	75,100
空き家率	7.9%	9.8%	9.2%	9.5%

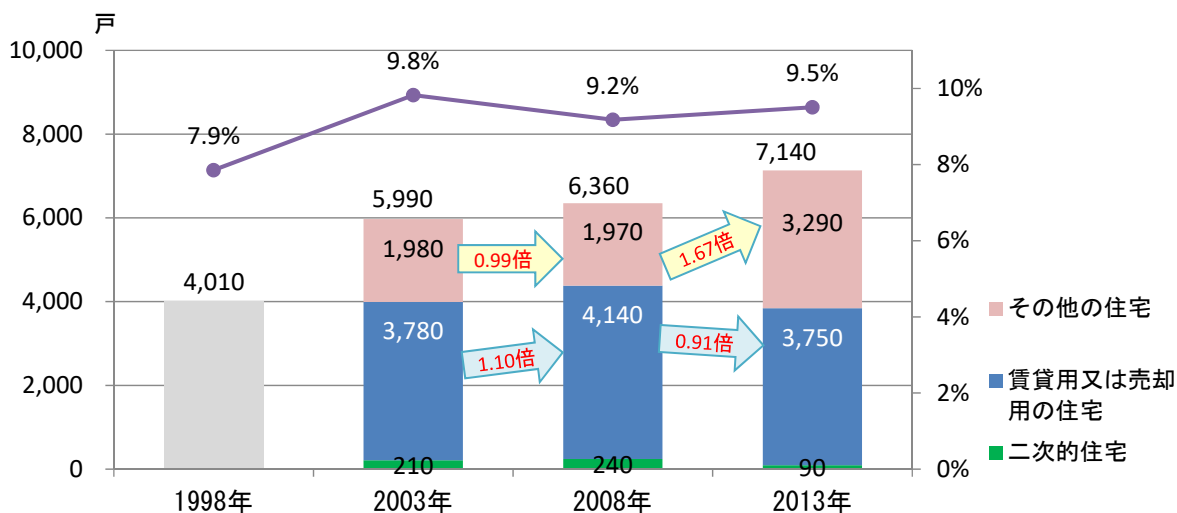
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

空き家数の推移（建て方・構造別）

	2008年	2013年	2013/2008
空き家総数	6,360	7,140	1.12
一戸建（木造）	1,040	1,210	1.16
一戸建（非木造）	100	120	1.20
長屋建・共同住宅・その他（木造）	450	490	1.09
長屋建・共同住宅・その他（非木造）	4,760	5,320	1.12

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

■ 空き家数・空き家の推移



資料：住宅・土地統計調査（総務省）

■ 住宅・土地統計調査における空き家とは

空き家は、ふだん人が居住していない住宅のうち、一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅を除くもので、以下に区分されています。

二次的住宅：別荘及びその他（たまに宿泊する人がいる住宅）

賃貸用又は売却用の住宅：新築、中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅（共同住宅の空き室を含む）

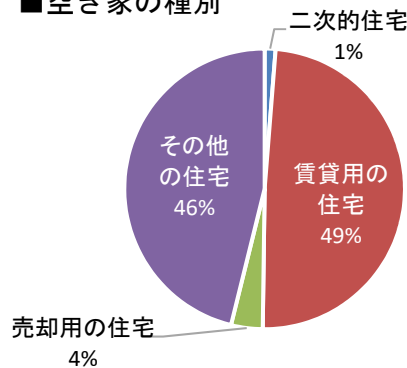
その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

イ. 空き家の実態

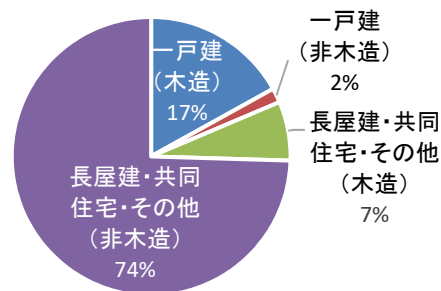
1) 種別・建て方別・構造別

空き家のうち、賃貸用の住宅が49%、その他の住宅が46%を占めています。また、長屋建・共同住宅・その他が81%を占め、一戸建は19%と少なくなっています。その他の住宅は一戸建が33%（1,080戸）を占めるのに対し、賃貸用の住宅は一戸建は少なく、共同住宅が91%（3,160戸）を占めており、空き家の種類によって建て方が異なっています。

■ 空き家の種別



■ 空き家の建て方別・構造別



空き家の内訳（2013年（平成25年））

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	7,140	1,330	1,210	120	5,810	490	5,320
二次的住宅	90	70	60	20	20	-	20
賃貸用の住宅	3,490	80	50	30	3,410	310	3,100
売却用の住宅	260	90	90	-	170	-	170
その他の住宅	3,290	1,080	1,010	70	2,210	180	2,030

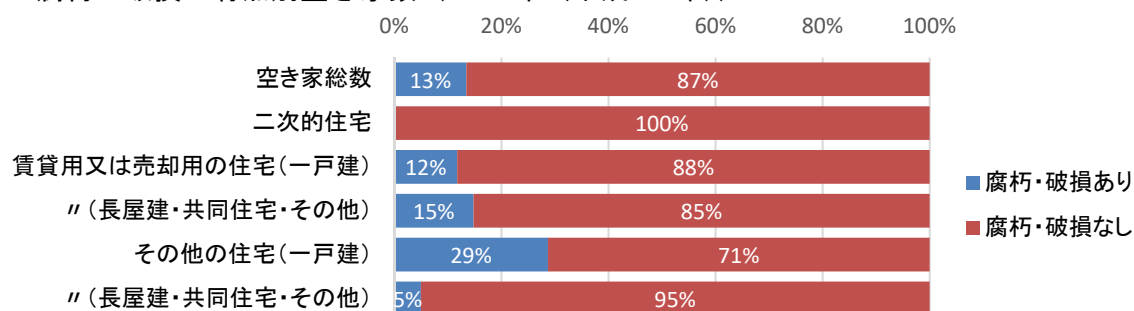
※賃貸用の住宅
の共同住宅は
3,160戸

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

2) 腐朽破損の有無別

腐朽・破損がある空き家は全体では13%ですが、その他の住宅（一戸建）では29%を占めています。

■ 腐朽・破損の有無別空き家数（2013年（平成25年））



腐朽・破損の有無別空き家数

	2008年		2013年		2013年/2008年	
	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
空き家総数	1,370	4,990	960	6,170	0.70	1.24
二次的住宅	120	70	0	70	-	1.00
賃貸用又は売却用の住宅（一戸建）	110	50	20	150	0.18	3.00
〃（長屋建・共同住宅・その他）	630	3,350	530	3,050	0.84	0.91
その他の住宅（一戸建）	290	510	310	770	1.07	1.51
〃（長屋建・共同住宅・その他）	230	950	110	2,100	0.48	2.21

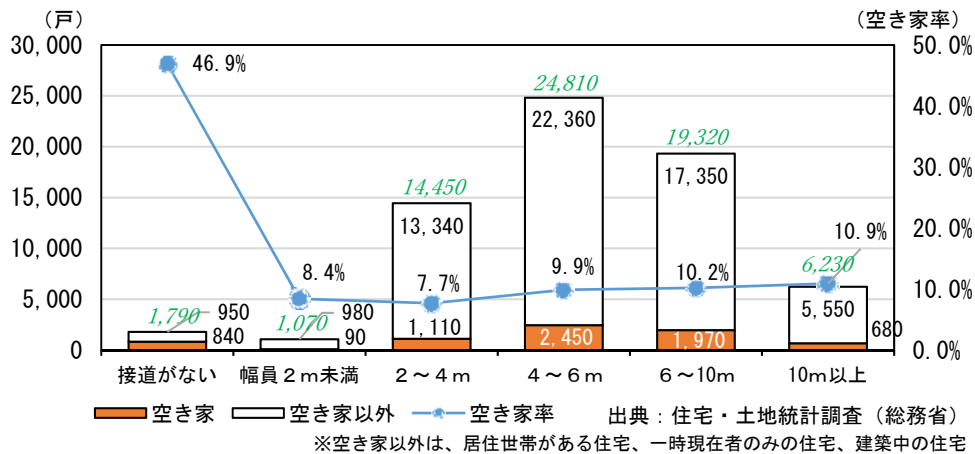
資料：住宅・土地統計調査（総務省）

ウ. 空き家の立地条件

1) 接道状況別

接道がある住宅の空き家率は、接する道路の幅員に関係なく概ね10%未満であるのに対し、接道がない住宅の場合は46.9%となり、接道の有無で割合の差が大きくなっています。

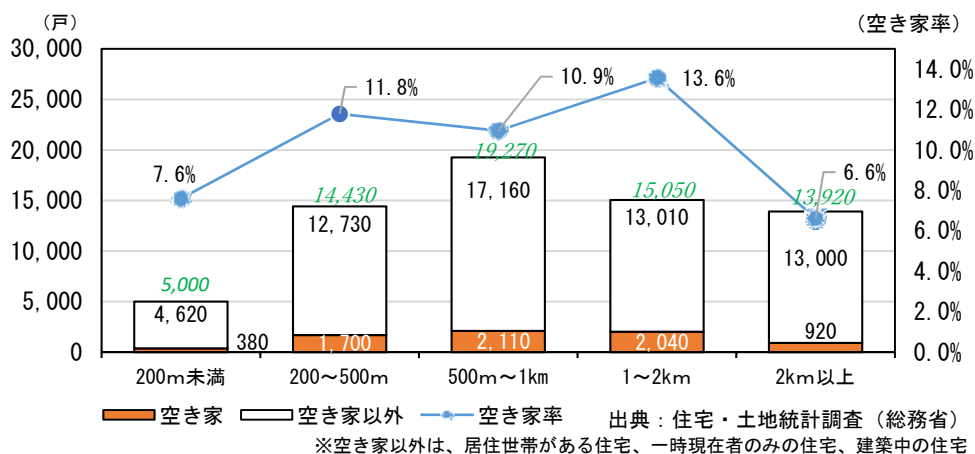
■接道状況別空き家数、空き家率（2013年（平成25年））



2) 最寄りの交通機関までの距離別

最寄りの交通機関までの距離別空き家率をみると、1～2kmの13.6%が1番高い割合となっています。距離が200m未満や2km以上の場合は、それぞれ7.6%、6.6%と10%を下回り、交通機関から極端に近い、あるいは遠い場合はそれぞれ空き家率が低い割合となっています。

■最寄りの交通機関までの距離別空き家数・空き家率（2013年（平成25年））



エ. 空き家予備軍

主世帯総数 67,670 世帯のうち、65 歳以上の者のみの世帯数が 8,840 世帯あり、うち、5,270 世帯が一戸建に居住しています。また、そのうちの 1,120 世帯は 75 歳以上の単身です。これらの住宅は、将来、空き家になる可能性がある住宅（空き家予備軍）といえ、今後、空き家が急速に増加していくことが予想されます。

世帯の型別、住宅の建て方別主世帯数（2013年（平成25年））

	総 数	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
主 世 帯 総 数	67,670	32,380	980	34,250	60
65 歳 未 満 の 単 身	13,020	1,070	290	11,670	-
30 歳 未 満 の 単 身	3,170	80	40	3,060	-
30 ～ 64 歳 の 単 身	9,850	990	250	8,610	-
65 歳 以 上 の 単 身	4,090	1,790	110	2,180	10
うち 75 歳 以 上 の 単 身	2,020	1,120	50	840	-
夫 婦 の み	12,780	6,220	330	6,230	-
うち 高 齢 夫 婦	5,790	4,140	90	1,560	-
夫 婦 と 3 歳 未 満 の 者	2,810	760	30	2,030	-
夫 婦 と 3 ～ 5 歳 の 者	1,630	590	30	1,010	-
夫 婦 と 6 ～ 9 歳 の 者	2,310	1,400	20	890	-
夫 婦 と 10 ～ 17 歳 の 者	5,430	3,120	-	2,310	-
夫 婦 と 18 ～ 24 歳 の 者	4,010	2,260	-	1,720	30
夫 婦 と 25 歳 以 上 の 者	8,960	7,310	100	1,560	-
夫婦と18歳未満及び65歳以上の者	960	910	-	50	-
そ の 他	10,170	6,530	50	3,570	20
<再 掲>					
高 齢 夫 婦 の い る 世 帯 数	11,690	9,470	150	2,070	-
<再 掲>					
65歳以上の者のみの世帯数	8,840	5,270	200	3,360	10

資料：住宅・土地統計調査（総務省）

(3) 空き家実態調査

ア. 調査概要

市内全域を対象に一戸建及び長屋建の住宅（併用住宅を含む）を対象に空き家の実態調査を実施しました。

○調査時期：2016年（平成28年）10月～12月

○調査対象：3,473件

①2013年（平成25年）の町内会調査で空き家と判断した物件（その後に空き家でなくなったものを除く）	310件	3,473件
②上水道の1年間の利用量がゼロの水道契約	2,289件	
③上水道の1年間の利用量が1 m ³ 以下の水道契約	874件	

○調査方法：外観目視による現地調査

調査対象の位置を住宅地図等で確認し、駐車場や田畑、共同住宅など調査対象外であることが分かったもの以外について、空き家候補を抽出し、外観目視により建物や敷地の状況（危険性、衛生面、景観面等）を調査しました。

○空き家候補：840件

現地調査 実施	空き家候補	836件	3,503件 ※元々の調査対象とは別に調査中に 空き家と判断して 追加した30件を 含む
	調査不可	4件	
	非住宅(店舗・倉庫等)、共同住宅等	1,322件	
	更地や駐車場、田畑等	131件	
	同一の建物で複数の水道契約があったもの	200件	
事前に住宅地図等で確認した結果、現地が更地や駐車場、田畑などであると判明したもの		1,010件	

○空き家件数：643件（アンケート調査により空き家ではないとわかったものを除く）

①空き家現況調査及び所有者アンケート調査より、空き家と特定したもの	409件	643件
②空き家候補（アンケート調査未配付：宛先不明等）	51件	
③空き家候補（アンケート調査未回答）	183件	

※空き家実態調査結果の詳細は「参考資料」43ページに記載。

イ. 空き家の実態

1) 物件の概要

今回の調査で空き家と判定した建物の90.7%（583件）が住宅専用のものであり、そのうちの木造で一戸建の建物が466件で79.9%と大半を占めています。

階数は2階建が1番多く58.5%（376件）となっています。また、1981年（昭和56年）以前に建てられた建物が72.0%（463件）を占めています。

用途別構造別件数

	木造	非木造	不明	合計
住宅	466	64	16	546
住宅(長屋)	33	4	0	37
店舗併用住宅	23	10	2	35
店舗併用住宅(長屋)	4	1	2	7
事務所併用住宅	0	6	1	7
不明	2	5	4	11
合計	528	90	25	643

資料: 空き家実態調査

2) 接道状況

接道していなかったり、敷地に接する道路が1.8m未満であることから、建て替えが難しい建物が全体の8.5%（55件）を占めています。

3) 倒壊のおそれ

傾斜が確認できるものはわずか0.8%（5件）にとどまる一方で、外壁については損傷しているものが9.8%（63件）、屋根については5.4%（35件）、土台・基礎については3.9%（25件）となり、比較的割合が高くなっています。また、その中でも状態が著しく悪いものが、建物の傾斜では0.2%（1件）、屋根では1.4%（9件）、外壁では2.0%（13件）あることが確認できました。柱については、他の項目に比べて外観目視調査で破損状況を確認することが難しいことが考えられますが、損傷があるものが2.2%（14件）あることが確認できました。

4) 衛生面

敷地内のゴミが確認できたものが全体の15.8%（102件）を占めたものの、その他項目についてはいずれも1%未満にとどまり、割合は少なくなっています。

5) 景観面

雑草や立木等が手入れされていないものの割合は高く、それぞれ44.2%（284件）、25.7%（165件）を占める結果となりました。一方で、落書きや看板の破損が確認できるものはいずれも1%未満にとどまっています。

6) その他

窓ガラスについては、4.5%（29件）の建物について破損が確認できましたが、特に状態の悪い「割れ落ちているところがある」が3.3%（21件）あり、建具が「開放されているところがある」2.5%（16件）の物件とともに、特に防犯面で懸念が生じています。塀については、4.7%（30件）が損傷しているという結果となりました。

ウ. 空き家の危険度判定

1) 危険度判定の方法

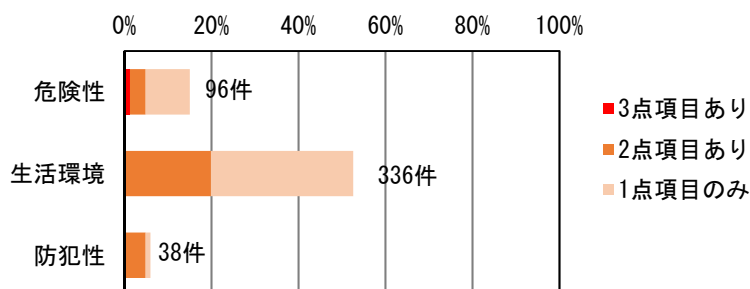
まず、現地調査での調査項目を「危険性」「生活環境」「防犯性」の3指標に振り分けるとともに、それぞれの項目を点数化しました。建物ごとに各項目の状態に応じて0～3点のいずれかで評価を行いました。点が高いほど状態が悪いことを示しています。

次に、「危険性」の指標において問題を抱えているかどうかを軸として、危険度のランク付けを行いました。

○項目別点数表

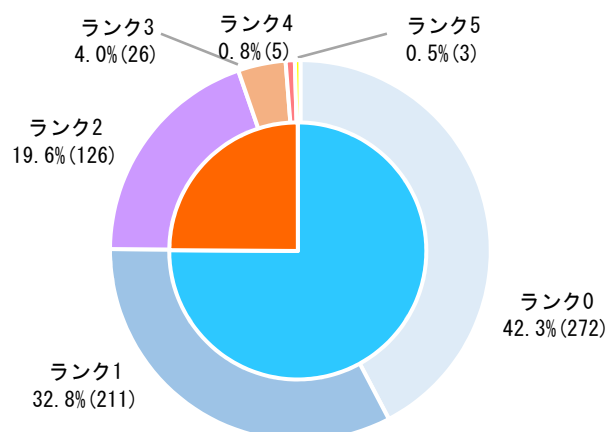
	現地調査 の項目	項目詳細	点数
危険性	倒壊の おそれ	建築物の傾斜	大きく傾斜：2点 軽度傾斜：1点
		基礎・土台	基礎の亀裂や土台の腐朽などの破損がある：1点
		柱	たわみや傾斜、腐朽などの破損がある：1点
		屋根	屋根の機能を果たしていないほどの損傷箇所がある：3点 たわみ、崩落など著しく損傷：2点 一部損傷：1点
		外壁	外壁の機能を果たしていないほどの損傷箇所がある：3点 穴が空いているなど著しく損傷：2点 一部損傷：1点
生活環境	衛生面	汚物	大量に放置：2点 少量放置：1点
		臭気	敷地内のゴミなどの臭気が発生：1点
		敷地内のごみ	大量に放置：2点 少量放置：1点
		ネズミ・ハエ等	大量に発生：2点 少し発生：1点
	景観面	落書き	大量にある：2点 少しある：1点
		看板の破損	大きく破損：2点 一部破損：1点
		立木等の繁茂	敷地外へ大きく突出：2点 敷地外へ少し突出：1点
防犯性	その他	雑草	全体的、大量に繁茂：2点 一部で繁茂：1点
		塀	大きく崩れていたりはらんでいる：2点 一部破損：1点
		窓ガラス	割れ落ちているところがある：2点 ヒビ割れあり：1点
		建具の開放	開放されているところがある：2点

○項目別整理



2) 危険度判定結果

空き家の危険度判定の結果は下記表のとおりです。「危険性」において最高点の3点の評価となった建物のうち、特に敷地外への影響が大きいと判断したものを最高のランク5に位置付けることとしました。ランク2以上の問題のある空き家は160件で全体のおよそ25%にあたります。



○空き家の危険度分類表

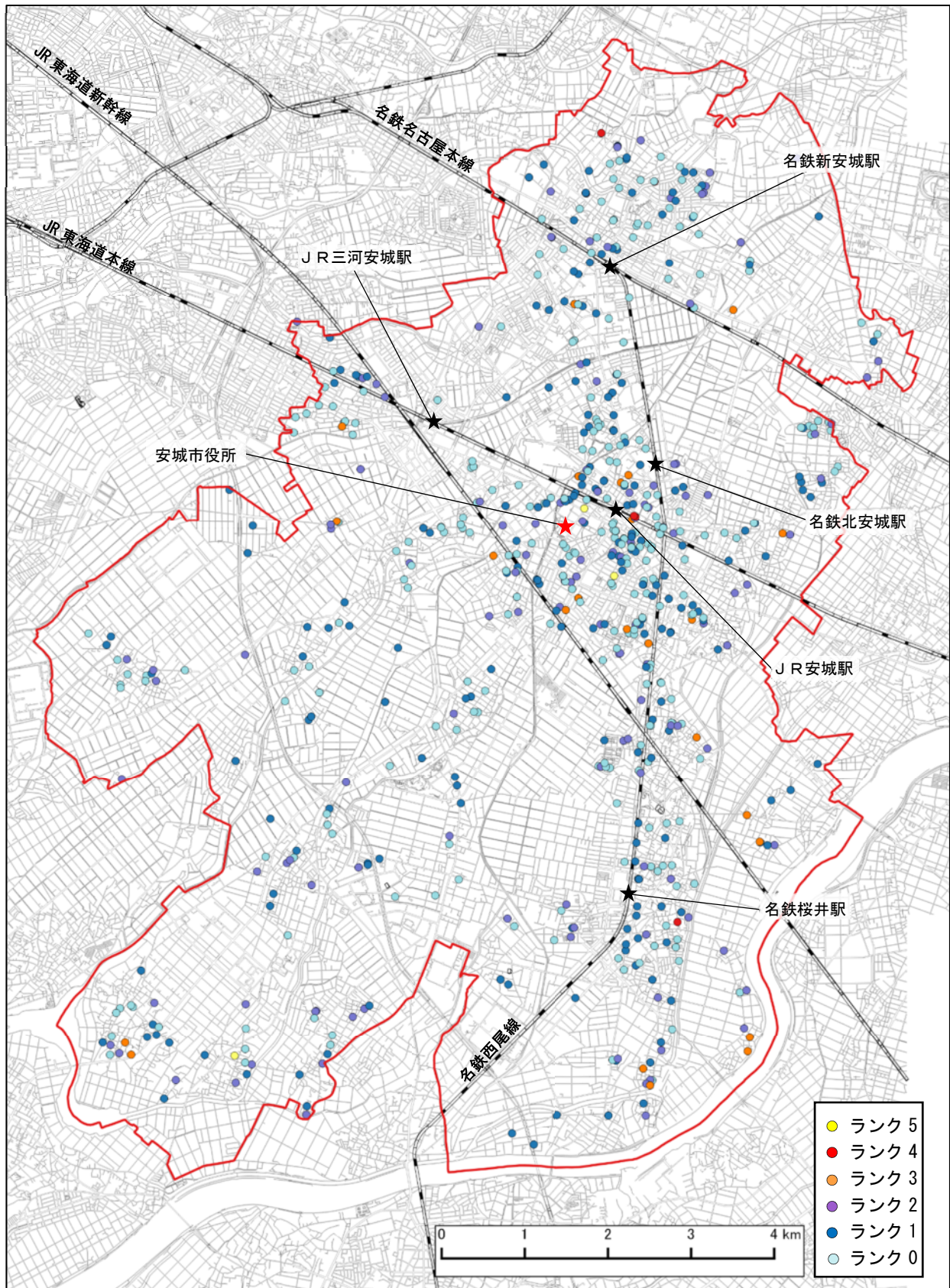
ランク	空き家の状況	判断基準	件数
5	危険性において倒壊の可能性が高く、敷地外への影響も大きい。	危険性に3点の項目があり、敷地外への影響大	3
4	危険性において倒壊の可能性が高いが、敷地外への影響はほとんどない。	危険性に3点の項目があり、敷地外への影響小（ランク5以外）	5
3	危険性において著しい問題を有する。	危険性に2点の項目がある（ランク4, 5以外）	26
2	危険性の問題は一部に留まるものの、生活環境、防犯性に関して著しい問題を有する。	指標のいずれかに2点の項目あり（ランク3～5以外）	126
1	危険性、生活環境、防犯性に関する問題はいずれも一部に留まる。	指標のいずれかに1点の項目あり（ランク2～5以外）	211
0	問題無し。	全指標において問題がない	272
合計			643



エ. 空き家の分布状況

空き家は市域全体に広く分布していますが、J R 東海道本線、J R 東海道新幹線、名鉄西尾線に囲まれた部分や、そのすぐ北側周辺（名鉄西尾線北安城駅の西側）に特に集積が見られます。

■ 空き家の分布状況



(4) 空き家所有者アンケート調査

ア. 調査概要

○調査対象：空き家実態調査で空き家候補として抽出した家屋 836 件及び調査不可の 4 件

○調査方法：固定資産税情報より所有者情報を入手し、郵送及び行政連絡員による配布、郵送回収

○調査時期：2017 年（平成 29 年）1 月

○配付・回収状況

配付数※1	839	有効配付数※2	799	有効回収率 (有効回収数/有効配付数)	76.8%
回収数	617	有効回収数※3	614		

※1 相続人不存在 1 件、家屋課税なしのため所有者等把握できない 5 件を除き、複数の所有者への送付 5 件含む

※2 宛先不明返送及び電話等による回答除く

※3 白紙 1 件、無効 2 件除き、複数宛先からの回答 4 件を含む

○対象住宅との関係

①自分または家族・親せきのものである	531
②かかわりがあるかどうか不明	2
③一切関係ない	2
④売却または譲渡済み	9
⑤すでに解体済み	6
⑥すでに建て替え済み	2
⑦無回答	62

解体した理由は以下のとおり

- ・敷地売却のため 2 件
- ・建て替えのため 3 件
- ・誰も利用しなくなった&別用途での利用のため 1 件

○対象住宅の居住状況

上記で②～⑥と回答した 21 件を除く 593 件のうち、「常時住んでいる」が 135 件、「他の人に貸し、日常的に居住用として使われている」が 48 件ありました。これら 183 件は調査対象外となることから、アンケート調査の集計は 410 件について行っています。

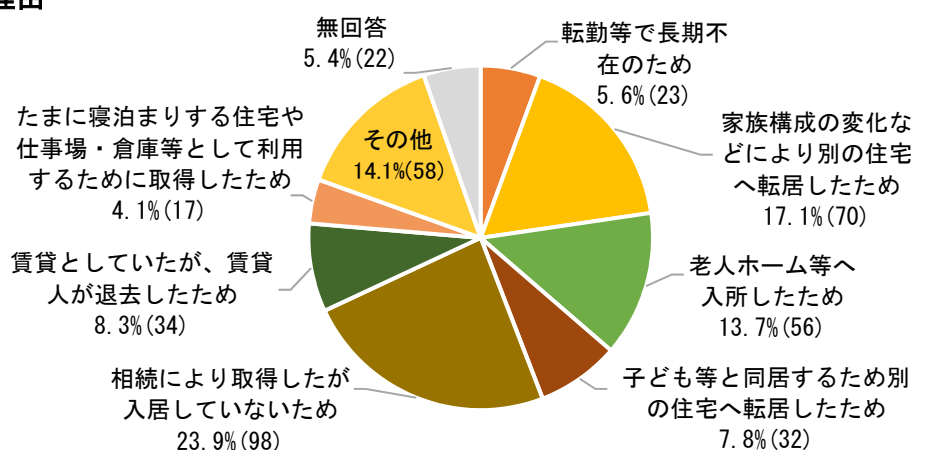
※空き家所有者アンケート調査結果の詳細は「参考資料」47 ページ。

イ. 調査結果（抜粋）

1) 居住用として使っていない理由

「相続により取得したが入居していないため」が 23.9%と最も多く、次いで「家族構成の変化などにより別の住宅へ転居したため」が 17.1%です。「老人ホーム等へ入所したため」というものも 13.7%あります。

【居住用として使っていない理由】N=410

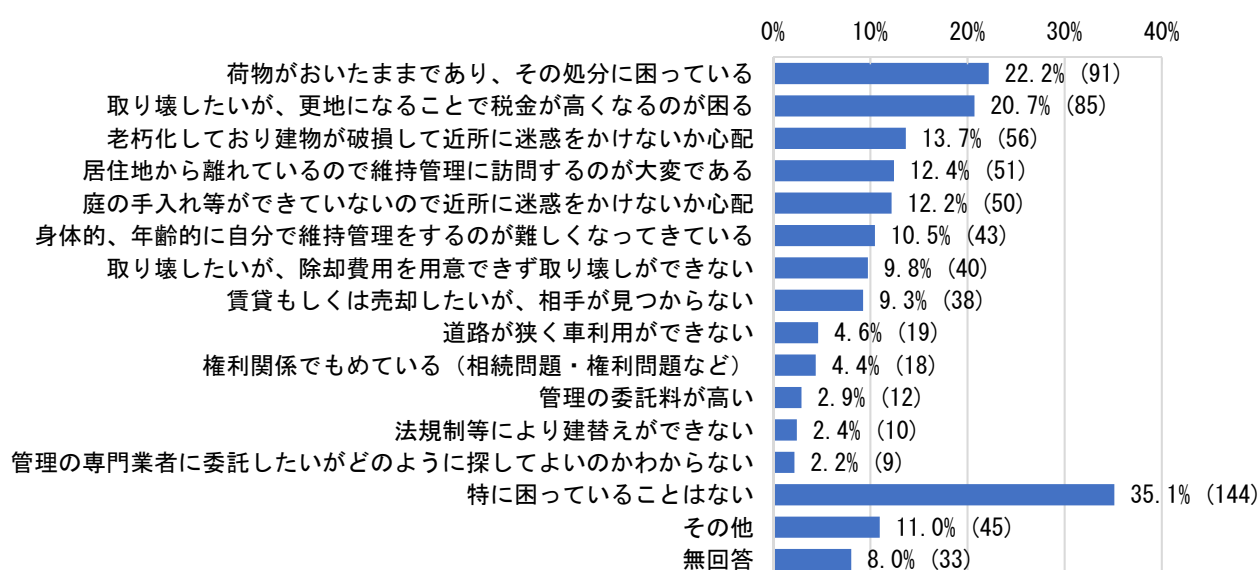


2) 維持管理に関して困っていること

「特に困っていることはない」という回答は 35.1%であり、無回答を除く 56.8%が何らかの問題点を抱えているといえます。

その内容としては「荷物がおいたままであり、その処分に困っている」22.2%、「取り壊したいが、更地になることで税金が高くなるのが困る」20.7%の 2 つが多く、次いで、「老朽化しており建物が破損して近所に迷惑をかけないか心配」13.7%、「居住地から離れているので維持管理に訪問するのが大変である」12.4%、「庭の手入れ等ができていないので近所に迷惑をかけないか心配」12.2%です。

【維持管理に関して困っていること】 N=410



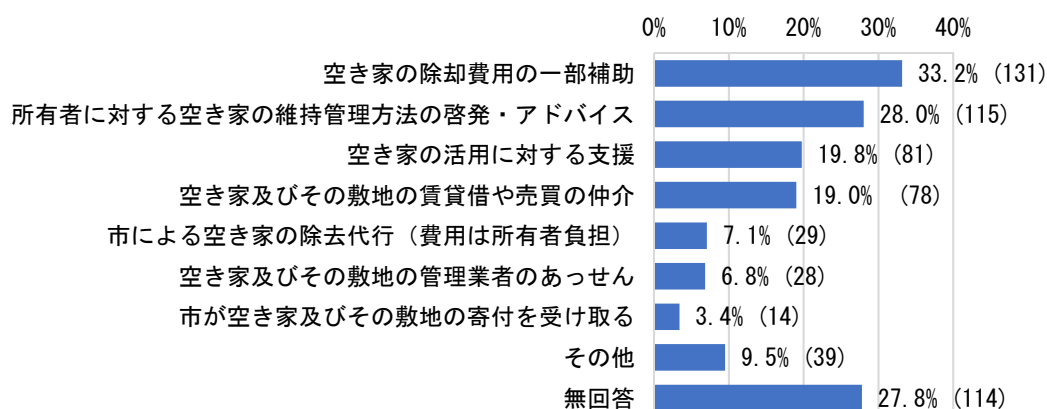
3) 空き家に対する市の対応について

○市の空き家対策として必要だと思うもの

「空き家の除却費用の一部補助」が 33.2%と最も多く、次いで「所有者に対する空き家の維持管理方法の啓発・アドバイス」28.0%です。

管理業者のあっせんや市による除却代行、寄付の受け取りを望むものは少ない状況です。

【市の空き家対策として必要だと思うもの】 N=410



3 空家等対策上の課題

(1) 空き家の発生抑制

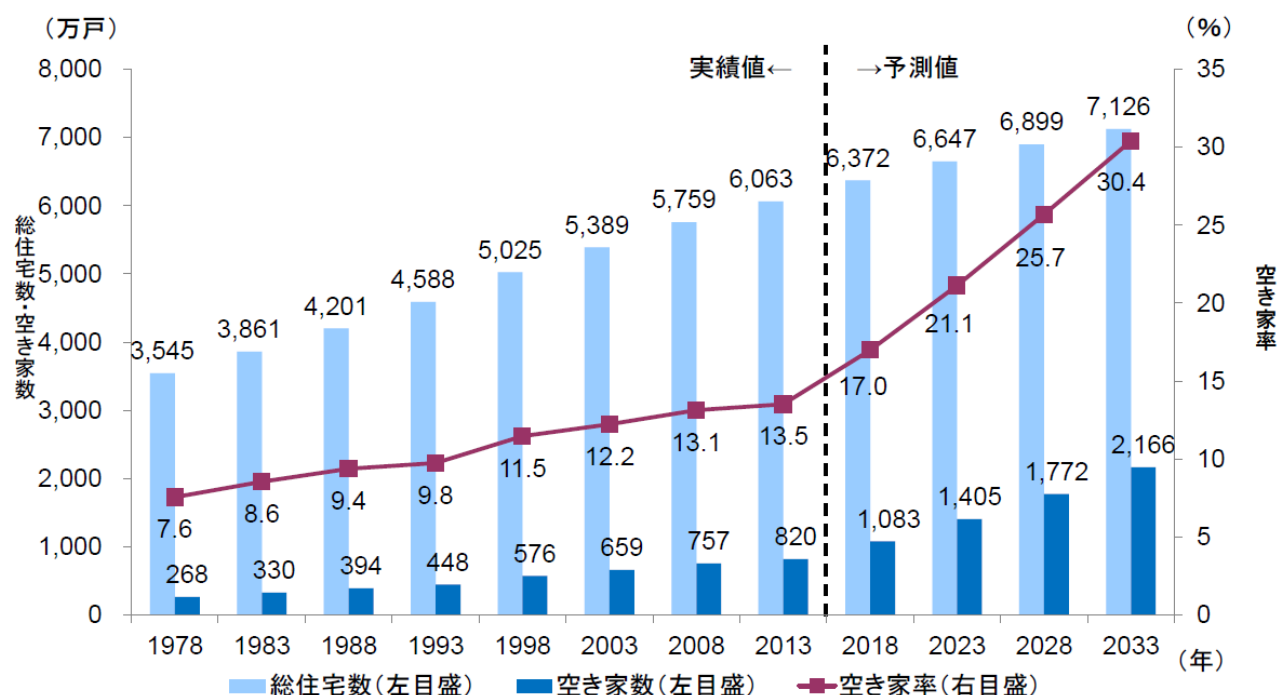
安城市の空き家戸数は15年間で1.78倍に急増しており、2013年（平成25年）では7,140戸となっています。空き家率は愛知県平均よりも低いものの、空き家の中でも問題となる可能性の高いその他の住宅の空き家の割合が4.4%と県平均3.9%よりも高い状況です。

空き家の推移を全国値でみると、一貫して増え続けており、(株)野村総合研究所による将来推計では、既存住宅の除却や住宅用途以外への有効活用が進まなければ、2033年には空き家戸数は2,166万戸（2013年（平成25年）の2.6倍）に増加し、空き家率は30.4%に達すると予測しています。

安城市の総合計画においては、2030年までは人口増加が続くものと予測されており、全国値予測のような高い空き家率にはならないと考えられるものの、今後、人口・世帯数が減少に転じると、空き家数はさらに増加していくことが見込まれます。

安城市の「空き家所有者アンケート調査」によると、空き家になった理由は、相続24%、転居25%となっており、相続や住み替えなどによって空き家が発生した際にどう対応してよいのかわからず、資産としてとりあえずそのままにしているケースが多いことが想定されます。所有者等が将来を見越した適切な対応ができるようにし、空き家を発生させないことが重要です。

■総住宅数、空き家数および空き家率の実績と予測結果（全国値）



出所) 実績値は、総務省「住宅・土地統計調査」より。予測値は(株)野村総合研究所。

出典：(株)野村総合研究所

(2) 空き家の適正管理

「空き家所有者アンケート調査」によると、空き家の維持管理を月1回以上行っている所有者は63%を占めており、適切な管理がされている空き家が比較的多いとみられますが、「1回もしたことがない」「ほとんどしていない」という所有者が3%あります。また、維持管理に関して困っていることとして、「居住地から離れているので維持管理に訪問するのが大変である」12%、「身体的、年齢的に自分で維持管理するのが難しくなっている」10%あり、維持管理が難しいケースもみられます。

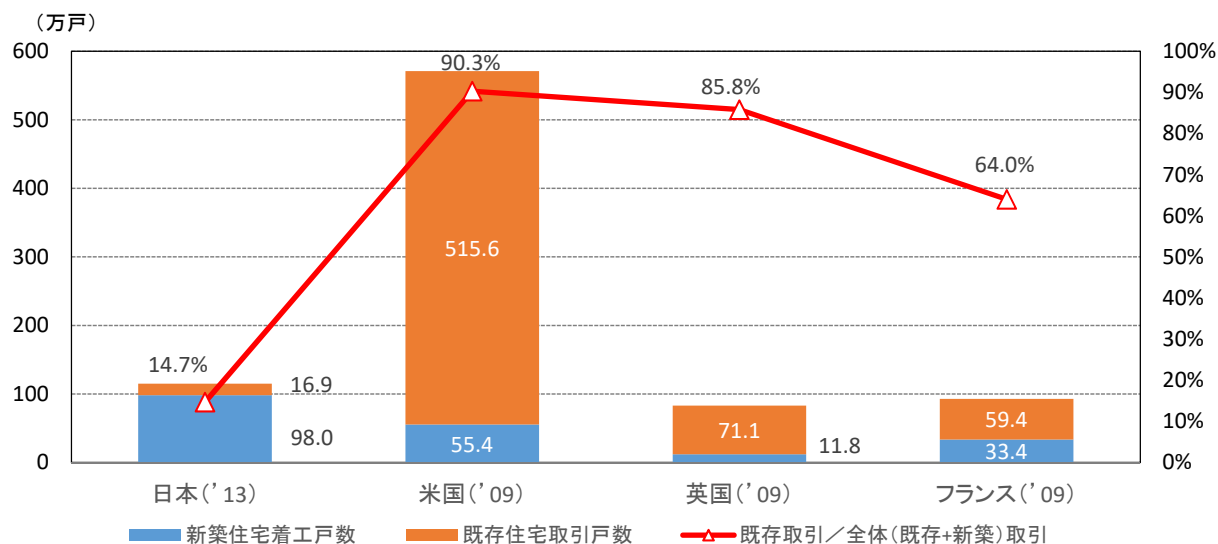
草や樹木が繁茂すると周辺に影響を及ぼします。所有者自身による維持管理が困難な場合に、所有者に代わって定期的に空き家を巡回し、除草等を行う管理代行サービスが提供されています。一時的な空き家や将来利用する予定の空き家については、このようなサービスも活用し、適切な維持管理を行うことが重要です。

(3) 空き家の流通促進

所有者自身が利用する予定のない住宅については、賃貸住宅や中古住宅として市場にだすことによって新たな入居者の転入を図ることが望めます。

日本の新築着工件数が2013年（平成25年）時点で98万戸であるのに対し、既存住宅流通量は17万戸弱で、全体に占める既存住宅取引の割合は14.7%にとどまっています。欧米では新築よりも既存住宅取引戸数の方がはるかに多く、日本の中古住宅市場が極めて小さいことが指摘されています。既存のストックの有効活用を図る上で空き家の流通促進は重要です。

■国が公表している既存住宅流通シェアの国際比較



資料：日本）住宅・土地統計調査（平成25年）（総務省）、住宅着工統計（平成25年）（国土交通省）
 米国）Statistical Abstract of the U.S. 2007
 英国）コミュニティ・地方政府省ホームページ（既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみ）
 フランス）運輸・設備・観光・海洋省ホームページ

出典：不動産ジャパン

(4) まちづくりにおける空き家の活用

近年、古民家空き家などを活用し、飲食店や福祉サービス施設、ゲストハウス、地域のつどいの場などに活用し、地域のにぎわいづくりや良好なコミュニティ形成に寄与している事例がみられます。空き家を活用することによって、地域の個性的な景観の保全を図ることも可能となります。

空き家を負の遺産として捉えるのではなく、地域資源として捉え、地域ニーズを踏まえ、地域のまちづくりの中で活用をすすめていくことが重要です。

(5) 地域に悪影響を及ぼす空き家に関する課題

空き家は適正に管理しないで放置しておくと、老朽化が進行し、不動産価値の低下につながるばかりではなく、以下のような問題を引き起こし、周辺にも迷惑をかけることになり、損害賠償ということが生じる可能性もあります。

周辺に防災上や防犯上、衛生上、景観上などの悪影響を及ぼしている放置空き家についてはその解消が必要です。

■ 放置された空き家が地域に及ぼす影響－防災・防犯・衛生・景観

① 防災性の低下（倒壊の危険性）

建物の老朽化により、屋根瓦がずり落ちたり、外壁が剥がれて歩いている人に危害を与える可能性があります。特に台風などの際にはその危険性が高まります。地震によって倒壊し道を塞いでしまうことで迅速な避難の妨げになる恐れもあります。

② 防犯性の低下（不審者・放火の危険性）

不審者が侵入し、そのまま寝泊りしたり、建物を壊したり、小さい子を連れ込んでいたずらするなどという事例も報告されています。また、空き家は放火犯が最も嫌う「人の目」があまり届かず、一方で燃えやすいもの（枯草、ごみなど）が散乱しているケースが多く標的になりやすく、犯罪を誘発する恐れもあります。

③ 衛生の悪化（ごみの散乱・悪臭）

草木が伸び放題になり、ごみが散乱することで、ごみなどの不法投棄を誘発したり、ネズミや猫などが棲みついてしまい、悪臭が発生したり、衛生管理上の問題を引き起こす恐れもあります。

④ 景観の悪化

建物の老朽化、ごみの散乱、草木の放置、不審者の侵入などはまちの景観破壊につながる恐れもあります。

（出典）あいち空き家管理・活用情報 空き家相談マニュアル