第2章 空家等を取り巻く現状と課題

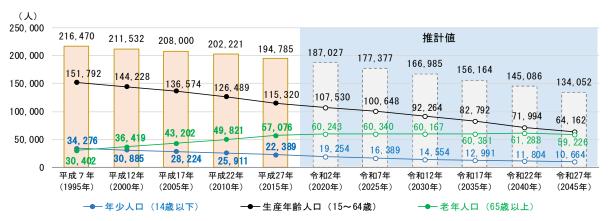
2-1本市の社会情勢

(1) 年齢階層別の人口の推移及び将来見通し

本市の人口は一貫して減少傾向を示しており、国立社会保障人口問題研究所の推計によると、26年後の令和27(2045)年には、現在の人口の約3割減に相当する13万人程度となることが予測されています。

年齢別階層別の人口によると、生産年齢及び年少人口ともに減少傾向にある一方、老年人口は増加しており、令和 2 (2020) 年以降は横ばいから減少に転じるものの、減少が生産年齢と比較して緩やかに推移するため、令和 27 (2045) 年頃には、高齢人口は生産年齢人口と同規模となることが予測されています。

また、関連計画である、沼津市まち・ひと・しごと創生人ロビジョンでも、同様に人口が減少していく予測となっています。※P63概要参照



注) 2015 年までの総数には年齢不明者を含む

資料)人口は 2015 までは国勢調査による実績値、2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の 地域別将来推計人口(平成 30 (2018) 年推計)」の推計値

図 2-1 年齢階層別の人口の推移及び将来見通し

(2) 総世帯数及び持ち家で暮らす単身高齢者世帯の推移

本市の総世帯数は、緩やかな増加傾向を示しており、中でも、持ち家で暮らす単身高齢者世帯は急激に増加しています。

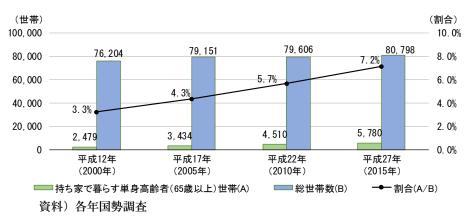


図 2-2 総世帯数及び持ち家で暮らす単身高齢者(65歳以上)世帯の推移

第1章

第2章

(3)地域別の人口、世帯数等

1)地域別の人口

・平成27(2015)年の地域別人口分布によると、「第三」以北で多くなっています。

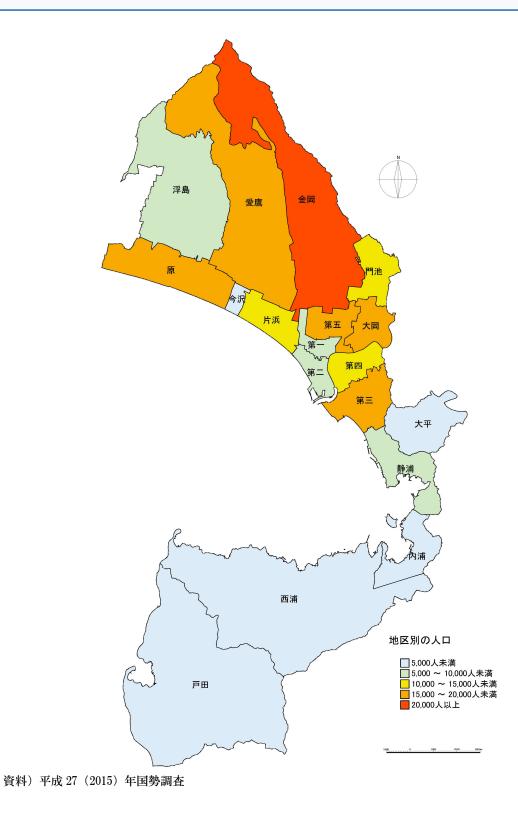
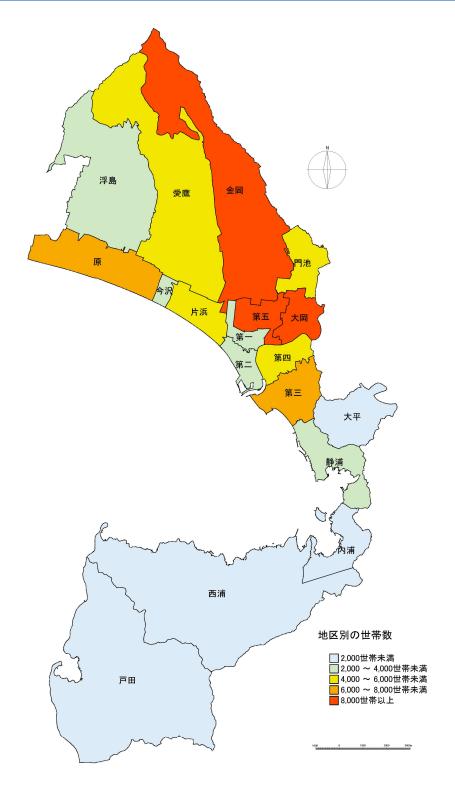


図 2-3 地域別の人口

2) 地域別の世帯数

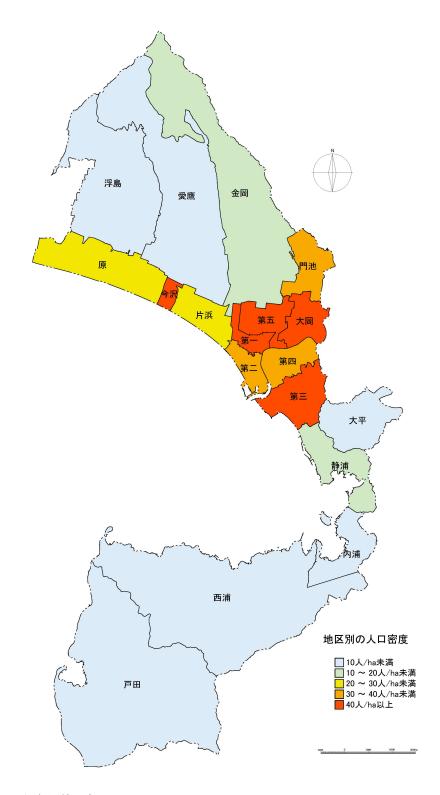
・平成27(2015)年の地域別の世帯数によると、人口と同様に「第三」以北で多くなっています。



資料) 平成 27 (2015) 年国勢調査

図 2-4 地域別の世帯数

・平成 27 (2015) 年の地域別の人口密度によると、市の南部や北部は、丘陵・山間部であるため、人口密度は低くなっています。



資料) 平成 27 (2015) 年国勢調査

図 2-5 地域別の人口密度

4) 地域別の単身高齢者世帯の割合

・平成27(2015)年の地域別の単身高齢者世帯の割合によると、南部の「戸田」及び北部の「今沢」、「第一」、「第二」で高くなっています。

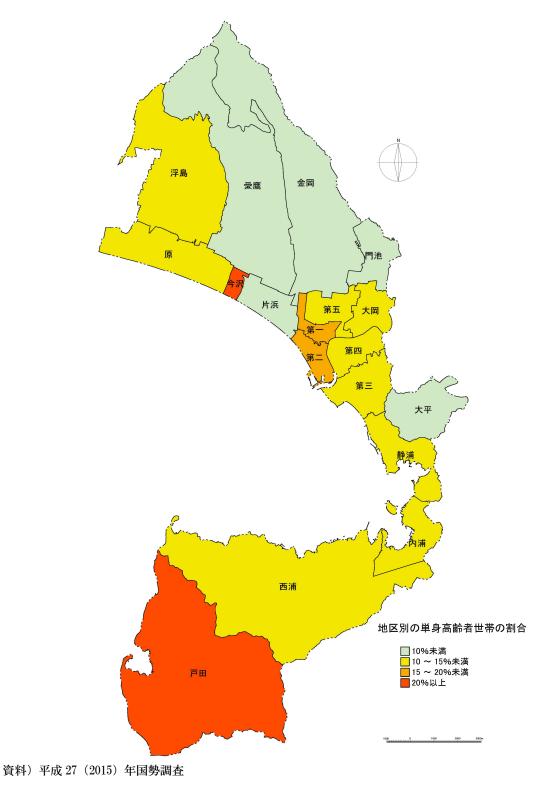
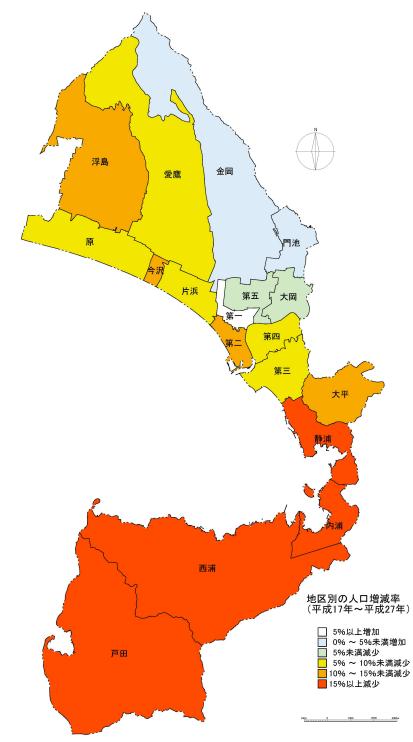


図 2-6 地域別の単身高齢者世帯の割合

5) 地区別の人口増減率

・平成 27(2015) 年までの 10 年間の人口増減率によると、南部や、北部の沿岸部や山間部で人口減少率は高くなっています。



資料) 平成17(2005) 年、平成27(2015) 年国勢調査

図 2-7 地区別の人口増減率

2-2本市の住宅事情

住宅・土地統計調査(総務省統計局)の結果から、本市における住宅及び空き家の現状を整理します。また、ここで使用する用語については、下表に示すように、住宅・土地統計調査の定義によるものとします。

住宅・土地統計調査では、「空き家」を「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」と定義されており、そのうち「その他の住宅」は、他の空き家と比べ、潜在的に管理が不十分になりやすい傾向にあるといえます。

	住宅の分類		主宅の分類	定義	
	居住	居住世帯のある住宅		ふだん人が居住している住宅	
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりして いるなど、そこにふだん居住している人が一人もいない住 宅	
住		主世帯のな 空き	二次的住宅	別荘、その他(残業等でたまに寝泊りに利用する住宅)	
宅			賃貸用の住宅	賃貸のために空き家となっている住宅	
			売却用の住宅	売却のために空き家となっている住宅	
			その他の住宅	長期にわたって不在の住宅や、建替えのために取り壊し予 定の住宅	
		建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸 締りができるまでにはなっていないもの	

表 2-1 住宅・土地統計調査における住宅の分類及び用語の定義

(1) 住宅の現状

1) 住宅の建て方の状況

- ・平成30(2018)年の住宅の建て方の状況によると、一戸建てが最も多く約4.7万戸あり、 次いで共同住宅の約3.1万戸の順となっています。
- ・平成20(2008)年からの推移によると、一戸建は増加、長屋建及び共同住宅は減少しています。

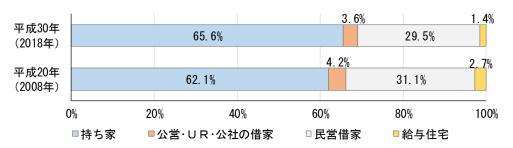


注1) データは「居住世帯のある住宅」の値(10 の位で四捨五入)表中のパーセントは構成比 資料)各年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 2-8 建て方別の住宅数の推移

2) 住宅の所有状況

- ・平成30(2018)年の住宅の所有状況の構成比によると、持ち家が最も多く全体の約66%を占め、次いで民営借家の約30%の順となっています。
- ・平成20(2008)年からの推移では、持ち家の比率は増加し、その他は減少しています。



注1) データは「居住世帯のある住宅」の値。表中の「UR」は「都市再生機構」のこと 資料) 各年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 2-9 所有状況別構成比の推移

3) 建設時期別の住宅数の推移

- ・平成30(2018)年時点において建設時期が判明している一戸建住宅44,260戸のうち、約32%に該当する14,350戸が旧耐震基準の適用期間に建てられました。
- 年平均の住宅建築件数は、平成 12 (2000) までは835~856 戸/年で推移していたが、平成13 (2001) 年以降は約1割強の減少の744戸/年程度で推移しています。

	住宅数(戸) (※1)	割合
旧耐震基準	14, 350	32. 4%
新耐震基準	29, 910	67. 6%
計	44, 260	

(※1) 建設時期が判明している 一戸建住宅数



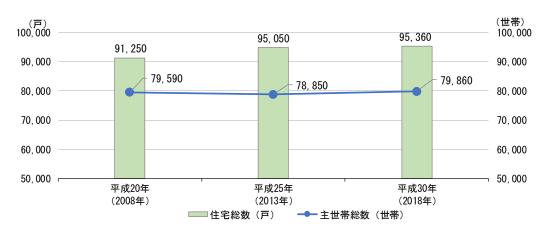
注) データは「居住世帯のある一戸建住宅」の値。建設時期が不明の住宅を除く 資料) 平成30 (2018) 年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 2-10 一戸建ての建築時期別住宅数の推移

(2) 空き家の現状

1) 住宅総数及び主世帯総数の推移

- ・平成30(2018)年の住宅総数は95,360戸、主世帯総数(※2)は79,860世帯となっています。
- ・推移によると、住宅総数は一貫して主世帯総数を上回っています。また、住宅総数は増加傾向にあるものの、主世帯総数はほぼ横ばいで推移しています。

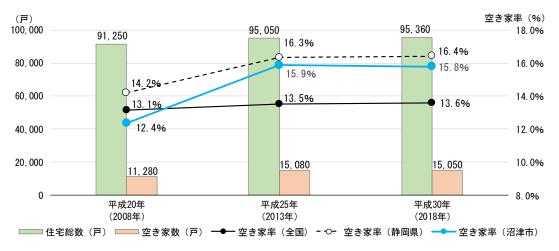


- (※2) 主世帯とは、1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯をいい、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)をいう。
- 資料)各年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 2-11 住宅総数及び世帯主総数の推移

2) 住宅総数及び空き家数、空き家率の推移

- ・平成30(2018)年の空き家数は15,050戸であり、空き家率は15.8%となっています。
- ・本市の空き家率は、静岡県の平均値より低いものの、全国の平均値よりは高い値を示しています。また、推移では、空き家率は平成25(2013)年までの5年間に大きな増加を示していましたが、平成25(2013)年以降は微減となっています。



資料)各年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 2-12 住宅総数及び空き家数、空き家率の推移

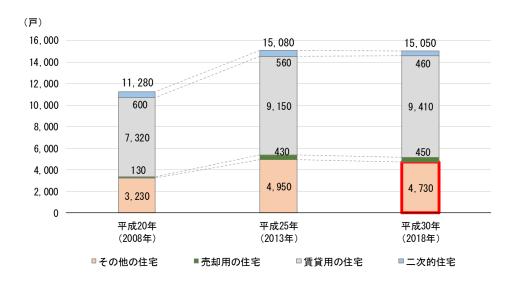
3) 空き家総数及び空き家種類別の推移

- ・平成30(2018)年の空き家種類別によると、空き家総数15,050戸のうち、「賃貸用の住宅」が最も多く全体の約63%を占め、次いで「その他の住宅」の約31%の順となっています。
- ・空き家種類別の推移では、市場に流通しない「その他の住宅」の増加率が高くなっています。

表 2-2 空き家総数及び空き家種類別の推移

沼津市		平成20年 (2008年)	平成25年(2013年)	平成30年 (2018年)	平成30年 (2018年) 占有率	平成30(2018)年 増減率 (対2008年)
住宅総数		91, 250	95, 050	95, 360	1	4. 5%
空き家	総数	11, 280	15, 080	15, 050	-	33. 4%
	二次的住宅	600	560	460	3.1%	-23. 3%
	賃貸用の住宅	7, 320	9, 150	9, 410	62.5%	28. 6%
	売却用の住宅	130	430	450	3.0%	246. 2%
	その他の住宅	3, 230	4, 950	4, 730	31.4%	46.4%
	空家率	12. 4%	15. 9%	15. 8%	_	_

資料)各年住宅・土地統計調査(総務省統計局)



資料)各年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

図 2-13 空き家総数及び空き家種類別の推移

2-3 実態調査による空き家等の現状

(1) 実態調査及び意向調査の概要

1)調査概要

本調査は、水道閉栓情報より 1 年以上使用されていないものを空き家等候補として 現地調査を行い、居住が無いもの(空き家等)については、管理状況の調査を沼津市が 実施したものです。また、空き家等所有者に対して、アンケートによる意向調査を同 時に実施しました。

2)調査期間

• 現地調査: 平成30(2018) 年7月23日~10月31日

3)調査対象物

- ・戸建て住宅(住商併用住宅を含む)
- 全室空室の集合住宅(長屋を含む)、店舗、工場等

(2) 主な調査結果

1) 実態調査

① 空き家等総数、管理不全な状態である空き家数、空き家率(地区別)

- 本市の空き家等数は 1,363 件、空き家率は 2.8%となっており、空き家等のうち 194 件、
 率にして 14.2%が管理不全な状態である空き家等となっています。
- ・地区別にみると、空き家率は「第三」以南の地区で高くなっており、管理不全な状態である空き家等は「第三」、「静浦」、「片浜」など、沿岸地域で多くなっています。

<u> </u>						
	1	2	3	4	⑤	6
地区	空き家等	管理不全な状態候補 の空き家等	空き家等総数 ①+②	空き家等総数のうち 独立住宅、 住商併用建築物	戸建住宅の 世帯数	空き家率 ④/ (④+⑤)
第五	60	4	64	60	3, 253	1. 8%
大平	19	5	24	23	1, 230	1. 8%
今沢	17	3	20	19	1, 007	1. 9%
金岡	113	12	125	122	6, 123	2. 0%
浮島	24	8	32	32	1, 540	2.0%
愛鷹	69	14	83	82	3, 800	2. 1%
第一	36	2	38	32	1, 277	2. 4%
原	87	18	105	100	3, 985	2. 4%
大岡	98	6	104	101	3, 845	2. 6%
門池	73	3	76	76	2, 824	2. 6%
第四	70	9	79	77	2, 674	2.8%
第二	57	14	71	70	2, 054	3. 3%
片浜	81	20	101	94	2, 723	3.3%
西浦	15	4	19	19	521	3. 5%
第三	166	28	194	191	5, 224	3. 5%
内浦	20	8	28	25	589	4. 1%
戸田	66	12	78	70	1, 207	5. 5%
静浦	98	24	122	111	1, 904	5. 5%
総計	1, 169	194	1, 363	1, 304	45, 780	2. 8%

表 2-3 空き家等数及び空き家率

資料) ①~④ 現地調査結果、⑤ 平成 27 (2015) 年国勢調査

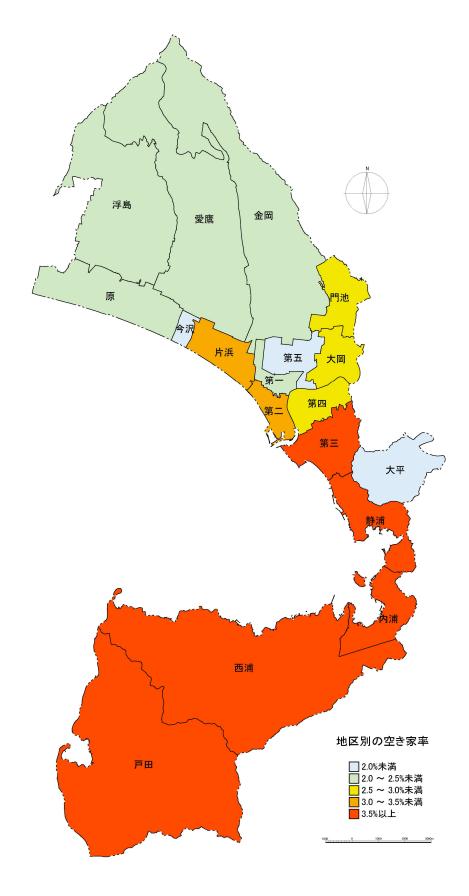


図 2-14 地区別の空き家率

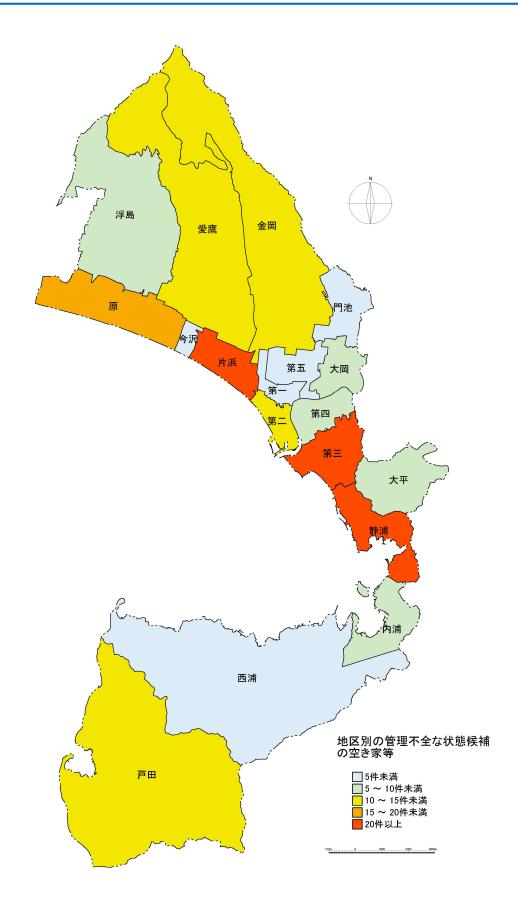
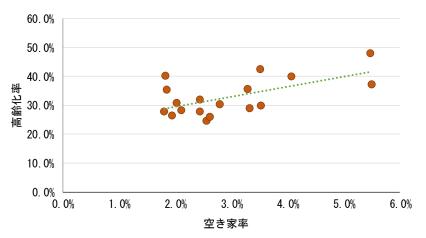


図 2-15 地区別の管理不全な状態である空き家等数

16

② 地区別の空き家率と高齢化率の関係

・ 高齢化率(65歳以上の占有率)が高い地区ほど空き家率が高い傾向がみられます。



資料) 平成27(2015) 年国勢調査(地区別の高齢化率)

図 2-16 地区別の空き家率と高齢化率(65歳以上の占有率)の関係

2) 意向調査

① 空き家所有者の年齢

・空き家所有者の約8割が60歳以上となっています。

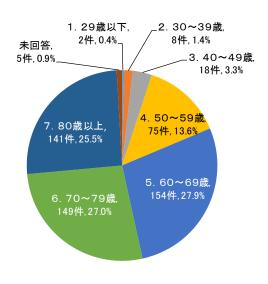


図 2-17 空き家所有者の年齢

② 空き家になっている原因(複数回答)

- ・空き家になっている原因は、賃借者や購入者が見つからない場合や、居住者の死亡や移住、相 続による余剰住宅が空き家となるケースが多い。
- その他では、経済的な理由や税制上の理由が多くなっています。

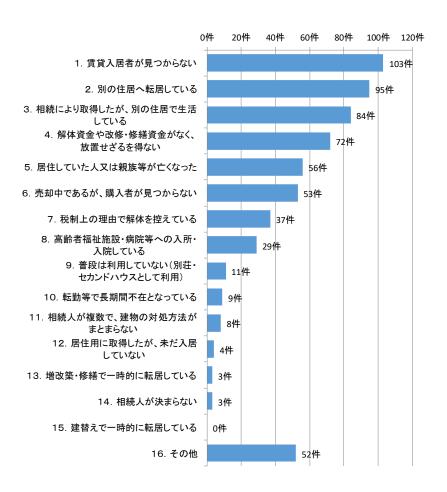


図 2-18 空き家になっている原因

③ 空き家で困っていること(複数回答)

・空き家で困っていることで多いのは、賃借者や購入者が見つからないことや、解体費用が工面できないことであり、その他、遠方に居住のため空き家の状況が把握できないこと、空き家の管理や整理ができないこと、空き家に関する相談先が分からないことで困っています。

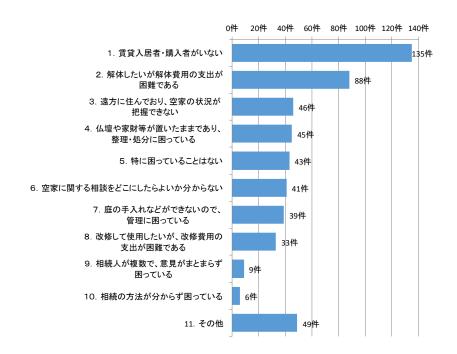


図 2-19 空き家で困っていること

④ 空き家の維持管理について(している、していない)

・全体の26%(91件)の所有者は、空き家の維持管理をしていません。

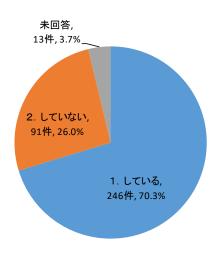


図 2-20 空き家の維持管理の実施状況

⑤ 空き家の維持管理をしていない理由(複数回答)

・空き家の維持管理をしていない理由としては、ほぼ同様な回答数で、「時間的余裕がない」、「住まいが遠方のため」、「費用の問題」、「身体的・年齢的な問題」を挙げています。

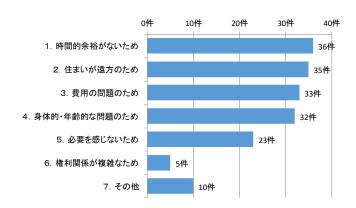


図 2-21 空き家の維持管理をしていない理由

⑥ 期待する支援

・空家等の所有者が市に期待する支援につい多い意見は、解体・改修費用の支援や、多岐にわたる空家等の問題を相談できる総合相談窓口の設置、公共機関による借り上げ制度、空き家バンク登録制度の実施等です。

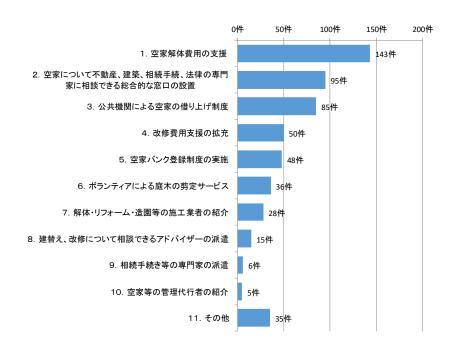


図 2-22 期待する支援

2-4本市の取組の現状

本市が実施している空家関連施策の取組を以下に示します。

表 2-4 本市の空家関連施策の取組現状

取組項目	事業名等	概要	実績等	担当課
空家等の利 活用や流通 促進	まちなか土 地・建物活用 アドバイザー 派遣事業	沼津駅半径 1km 圏内の中心 市街地において、土地の共同 化や土地・建物の有効活用等 を考えている権利者等に対す る土地・建物活用アドバイザ ーの派遣	アドバイザーの派遣件数 【H27】 1 件 【H28】 4 件 【H29】 4 件 【H30】 0 件	まちづくり 政策課
	リノベーショ ンまちづくり 推進事業	民間の空き家をリノベーションの手法を用いて再生させることで、都市や地域の課題を解決し、住んで働いて暮らせる持続可能なまちの実現を図る。	H27 から事業を開始 し、これまでに 23 件 の空き家を再生	
市民からの空家等に関する相談への対応	空家等の相談窓口の設置	空家等の諸問題に関する相談 窓口を設置し、空家等の情報 収集、市民の問題解決をサポート	新規相談件数 【H25】 6件 【H26】 12件 【H27】 23件 【H28】 25件 【H29】 34件 【H30】 37件	まちづくり 指導課
	自治会への空 家等アンケー ト調査の実施	自治会ごとに地域の空家等の アンケート調査を実施し、自 治会で把握している空家等情 報の収集を行う。	アンケート調査で判明 した空家等件数 【H25】 91 件 【H29】 66 件	
管理不全な 状態にある 空家等への 対応	空家等の指導	管理不全の可能性のある空家等の所有者に対して、適正な維持管理を要請改善が見られない場合、特定空家等などの指定を行う。	特定空家等の認定件数 【H29】 1件 【R1】 1件	

2-5空家等に関する課題

これまでの統計分析や実態調査等の結果から、空家等に関する問題点・課題は、大きく分けて空家等になる(以下「空家化」という。)前と、空家等になってからの事象に分けて考えることができます。なお、空家化前の問題点・課題は、人口が減少し高齢化が進行していることに起因すると思われます。

主な問題点・課題は、次のとおり整理できます。

■ 本市の社会情勢から

現象1 人口減少が進んでいます。

【問題点】

住宅ストックは増加傾向を示し、すでに総世帯数を超えて推移していることから、今後余剰となる住宅が空家化し、さらに空家等が増加する恐れがあります。

【課題と取組段階】

住宅の利活用や解体により、住宅ストックの余剰を減らす取組が必要です。

空家化前 空家等(適正管理) 空家等(管理不全)

現象2 高齢化が進んでいます。

【問題点】

居住者の高齢化により、空家化前の段階から住宅の老朽化・立木の繁茂等が進行し、それが管理不全の空家等の増加につながる恐れがあります。

【課題と取組段階】

老朽化した住宅は利活用や流通の機会損失につながるため、耐震化やリフォーム改修を促進し、良質な住宅ストックを維持するための取組が必要です。

空家化前 空家等(適正管理) 空家等(管理不全)

【問題点】

核家族化の進展により、居住者が施設入所や死亡した場合、当該住宅が空家化する恐れがあります。

【課題と取組段階】

高齢者世帯に対して、空家等に関する問題意識を持ってもらう取組が必要です。 相続等を契機とした空家等の発生を抑制することが必要です。

空家化前 空家等(適正管理) 空家等(管理不全)

■ 本市の住宅事情などから

現象3 空家等所有者が高齢化しています。

【問題点】

空家等所有者の高齢化に伴い、身体的・金銭的な問題から、空家等の管理が不 十分になりがちとなる恐れがあります。

【課題と取組段階】

第三者による管理代行をはじめとした、適切な維持管理を促進する取組が必要です。

空家化前 空家等(適正管理) 空家等(管理不全)

現象4 空家等の相談件数が増加しています。

【問題点】

既に放置され、近隣住環境に悪影響を及ぼしている空家等が市内に点在しており、空家等の相談件数は年々増加傾向を示しています。

【課題と取組段階】

空家等の実態調査や意向調査を定期的に実施することで、市内の空家等の実態を把握し、適切な対策を行う必要があります。

空家化前空家等(適正管理) 空家等(管理不全)

【問題点】

空家等に関する相談内容は、適正に管理がなされていないものへの相談(苦情を含む)が多くあり、また、相談に対応する関係課が複数あることも問題となっています。

【課題と取組段階】

専門家等の関係団体の協力のもと、支援制度等に関する相談会の開催や、庁内における市民に分かりやすい相談体制の整備が必要です。

空家化前空家等(適正管理) 空家等(管理不全)

現象5 空家等の分布に地域的な偏りが見られます。

【問題点】

市街地(住宅密集地)の空家等ほど周辺環境への影響が大きくなるため、近隣住 民からの相談が多く寄せられる傾向にあり、地域によって空家等に対する関心に 格差が生じています。

沿岸部及び山間部の人口減少が大きく、空家等が多く発生しています。

【課題と取組段階】

対処療法的な対策のみを行うのではなく、市街地や沿岸部、山間部において、 それぞれの地域・地区のまちづくりや防災対策等の計画に即した空家等対策が 必要です。

空家化前空家等(適正管理)空家等(管理不全)