

## 第2章 空き家等の現状と課題

### 1. 空き家等の現状

#### (1) 人口と世帯数の動向

国勢調査による本市の人口は、1985年（昭和60年）の49,616人をピークに減少傾向にあり、35年後の2020年（令和2年）には37,062人と12,554人（25.3%）も減少しています。

一方、世帯数は2005年（平成17年）までは増加傾向にありましたが、近年は横ばい状態で、2020年（令和2年）には12,835世帯であり、一世帯の平均人数は2.9人となっています。

人口の減少傾向は今後も続くと思われ、「安来市人口ビジョン（平成27年10月）」による安来市の将来人口目標では、2010年（平成22年）時点で4.2万人であった人口総数は2060年（令和42年）には3.0万人と3割減ると推計されます。このことにより、4,000戸以上の空き家が発生し、2020年（令和2年）には18.8%であった空き家率は、2060年（令和42年）には35.9%になると予想されます。

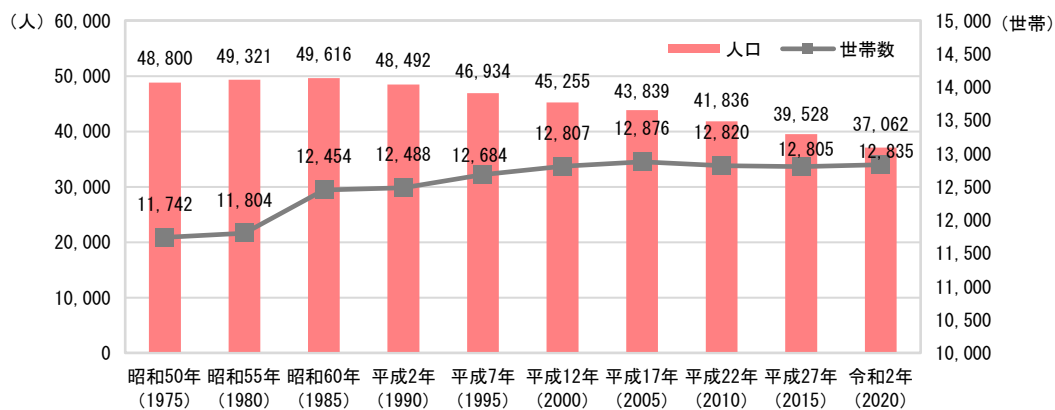


図 2-1-1 人口と世帯数の動向（出典：国勢調査）

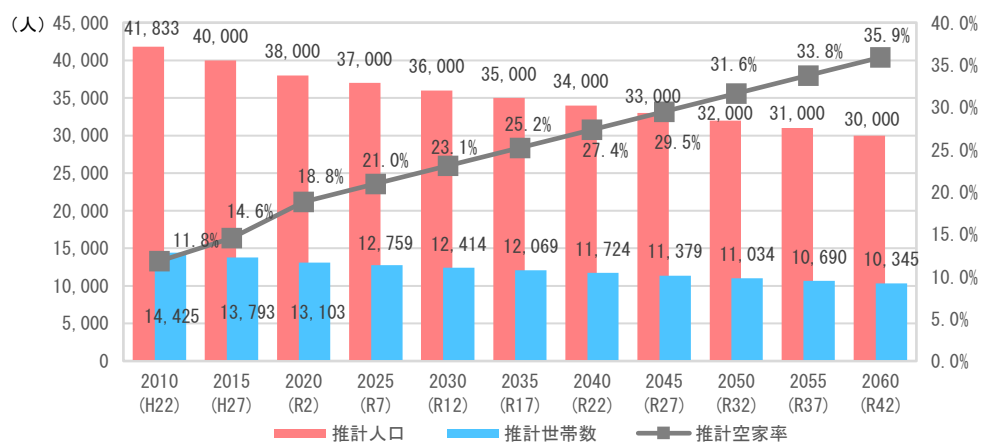


図 2-1-2 本市の将来人口と空き家率の予測（出典：安来市人口ビジョン）

- ・発生する空き家数＝人口減少（1.2万人）／一世帯の平均人数（2.9人）≒4,138戸の空き家が発生
- ・空き家率＝（H27年空き家数<sup>※1</sup>＋推計減少世帯数<sup>※2</sup>×戸建住宅に住む世帯の割合<sup>※3</sup>）／（推計世帯数<sup>※2</sup>×戸建住宅に住む世帯の割合<sup>※3</sup>）
- ※1 H25, H30年住宅・土地統計調査 空き家数より推計 1926戸 居住世帯なし（二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅・その他の住宅）
- ※2 推計世帯数：推計人口を令和2年の世帯平均人数（2.9人）で除した数字  
推計減少世帯数：5年前との推計世帯数の差
- ※3 戸建住宅に住む世帯の割合：戸建住宅に住む世帯数／全世帯数（令和2年国勢調査より算出）

## (2) 本市の住宅状況

本市の住宅状況を「平成30年住宅・土地統計調査」結果で見ると、住宅総数14,440戸のうち、居住世帯なしが2,310戸(16.0%)であり、そのうち、別荘・賃貸・売却等の流通に供されていない「その他の住宅」が1,300戸(8.6%)となっています。

そのうち一戸建て住宅は1,210戸(8.4%)となっています。さらにそのうちの200戸は腐朽・破損ありの建物となっています。

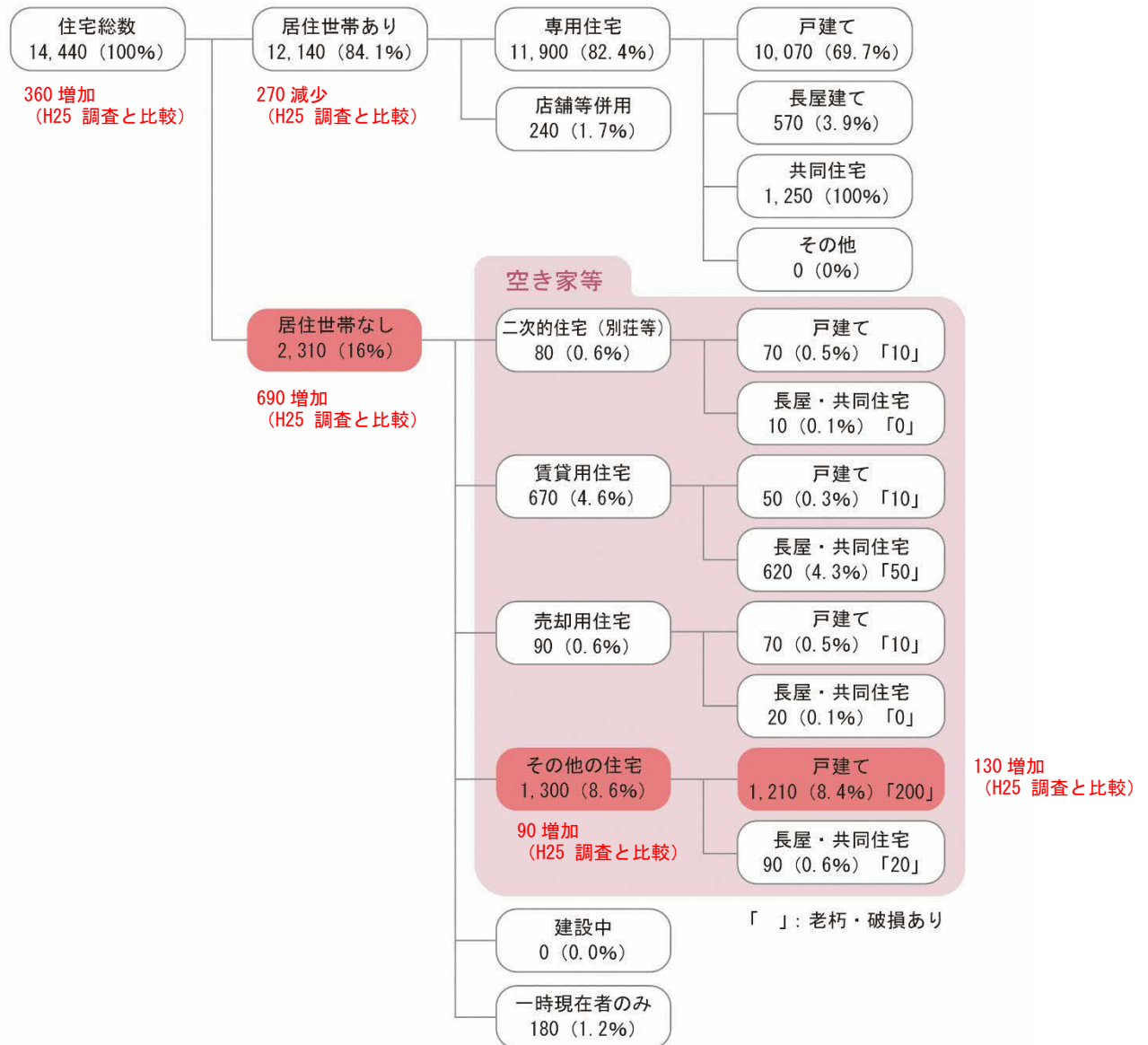


図 2-1-3 本市の住宅状況 (出典: 平成30年度住宅・土地統計調査) (単位: 戸)  
 ※住宅・土地統計調査は標本調査結果による推計値であり、統計表の数値標本誤差を含んでいます。  
 ※空家特措法の「空家等」の定義とは異なる調査です。

### (3) 空き家数及び空き家率の動向

全国の空き家数は年々増加しており、平成30年には約850万戸、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.6%となっています。島根県全体は約15.4%で近年横ばい傾向ですが全国平均を上回っています。本市においては、空き家率は島根県全体をわずかに下回っていますが、空き家数の増加は顕著であり、平成30年の空き家率は14.8%となっています。

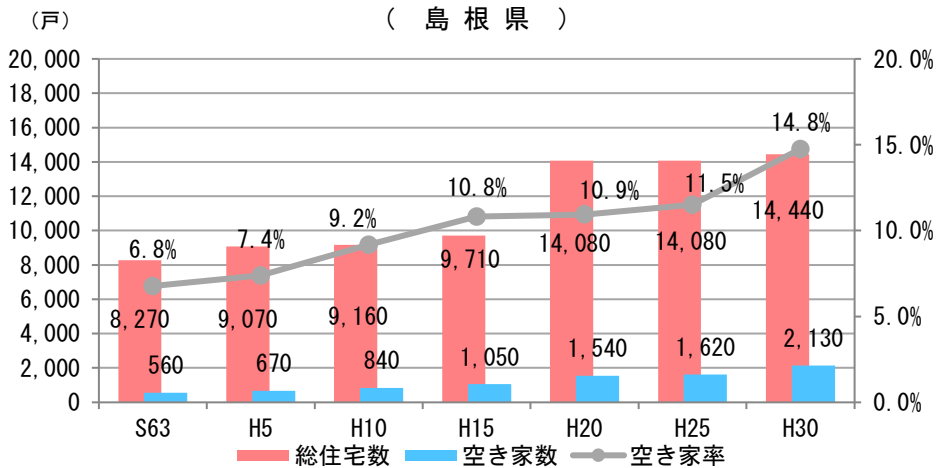
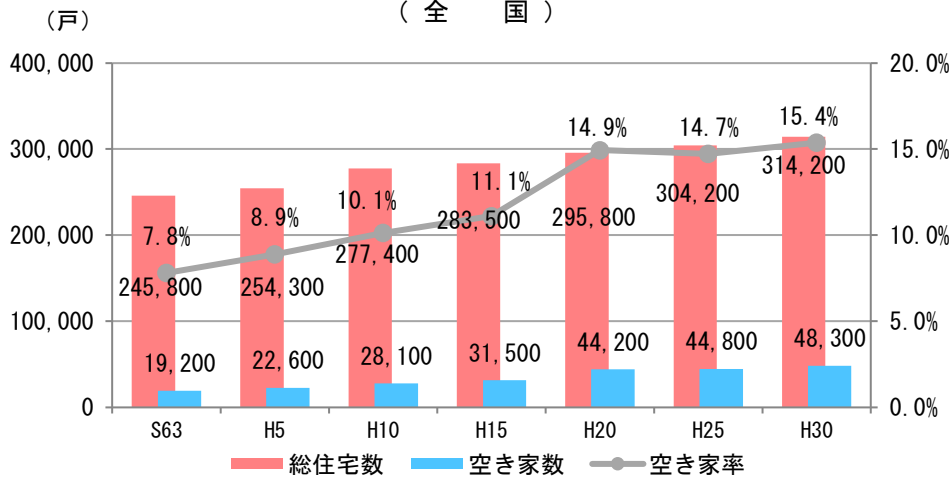
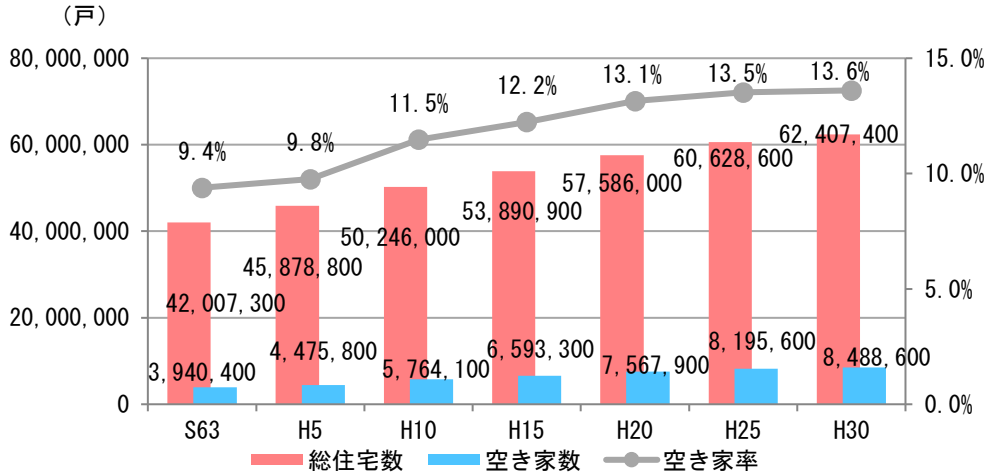


図 2-1-4 総住宅数および空き家率の推移（出典：住宅・土地統計調査）

#### (4) 空き家の種類別状況

平成30年度の空き家の種類別の割合を見ると、「その他の住宅」は、全国で41.1%、島根県で68.7%、本市では61.0%（1,300戸）であり、「その他の住宅」に区分される空き家の割合が全国よりも多くなっています。また、近年賃貸用の住宅の空き家が増加傾向にあります。

本市の「その他の住宅」の建て方別の内訳を見ると、一戸建て住宅が93.1%と多数を占めており、一方「賃貸用の住宅」では、一戸建て住宅は7.5%で、長屋や共同住宅等が92.5%を占めています。

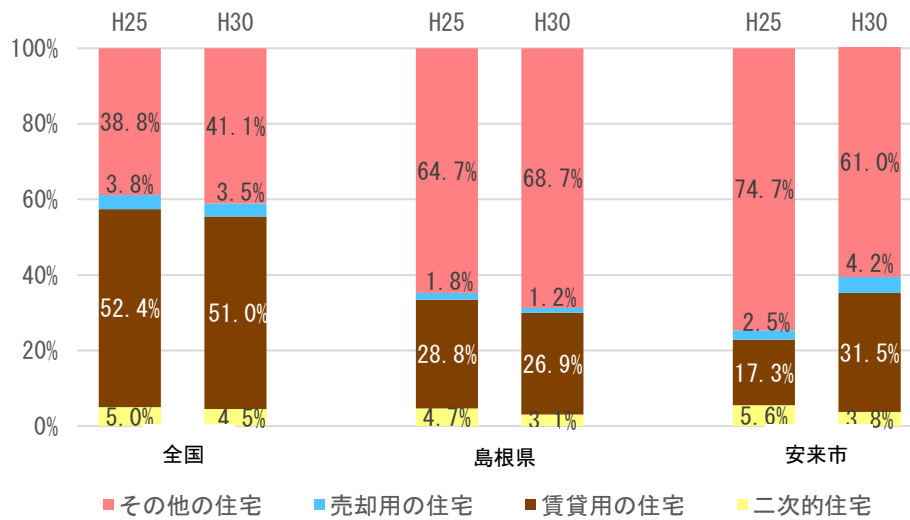


図 2-1-5 本市の空き家の種類別割合（出典：平成 25、30 年住宅・土地統計調査）

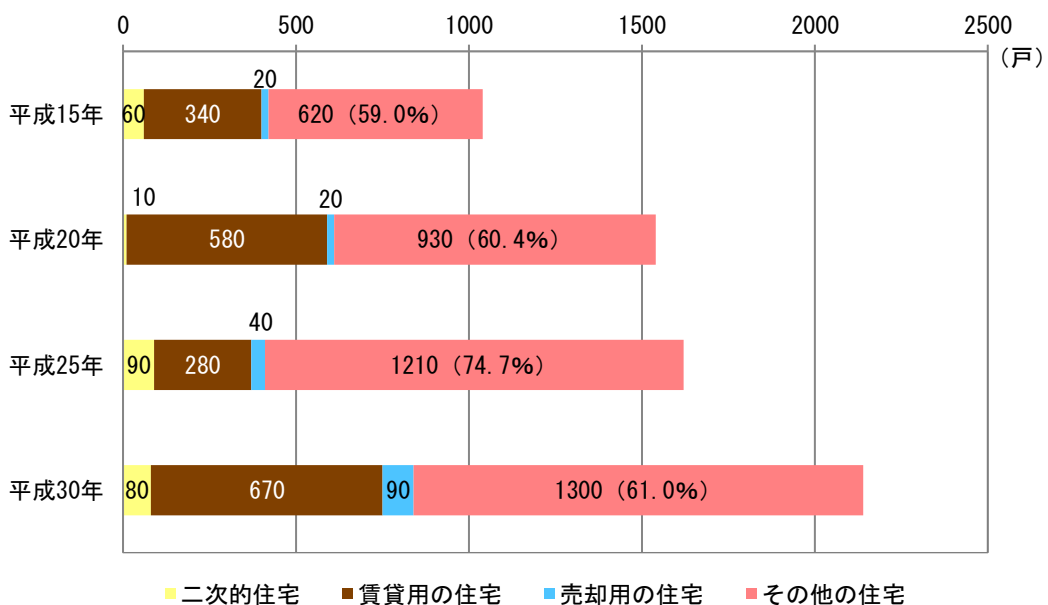


図 2-1-6 本市の空き家の種類別の動向

(出典：平成 15、20、25、30 年住宅・土地統計調査)

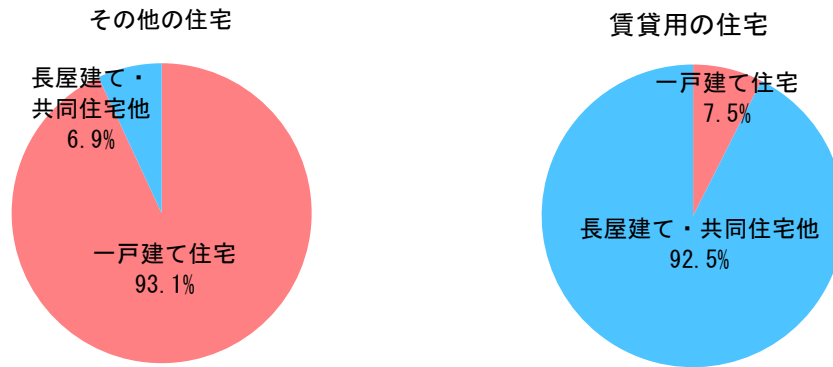


図 2-1-7 本市の空き家の種類と建て方（出典：平成 30 年住宅・土地統計調査）

### （5）家計を支える者の年齢別の住宅の種類

「持ち家で暮らす単身高齢者」は平成 15 年には 340 世帯でしたが、平成 30 年には 960 世帯になっており、15 年間で約 2.8 倍の増加となっています。持ち家で暮らす世帯のうち、単身高齢者の割合も 5.1% から 9.6% と約 1.9 倍に増加しています。

また、「一戸建ての持ち家」を持つ高齢者層の世帯は、平成 20 年は 4,010 戸でしたが、平成 30 年は 4,890 戸に増加しています。

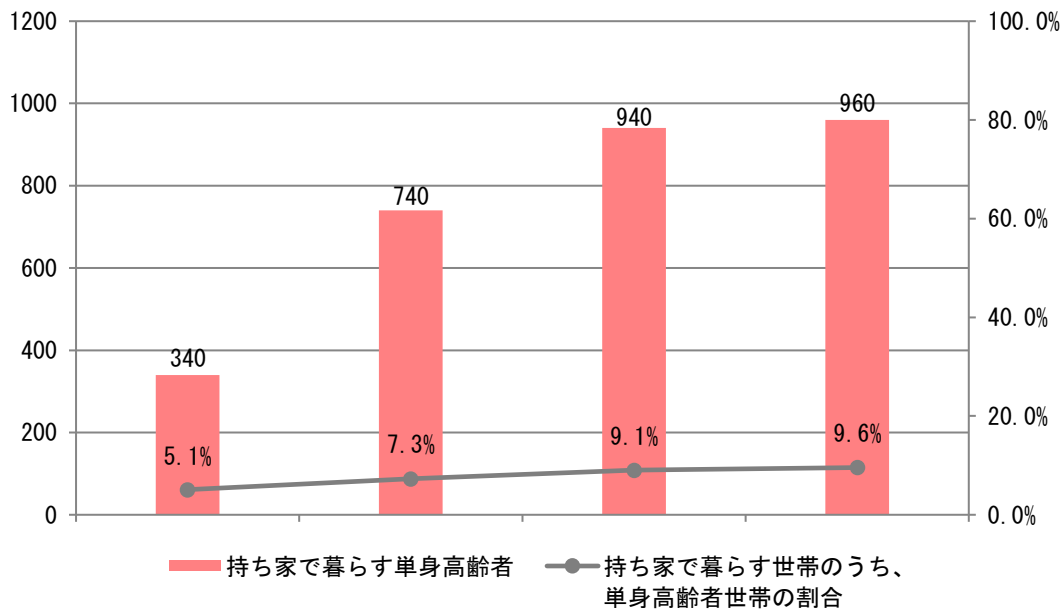


図 2-1-8 本市の持ち家で暮らす単身高齢者世帯の動向  
（出典：平成 15、20、25、30 年住宅・土地統計調査）

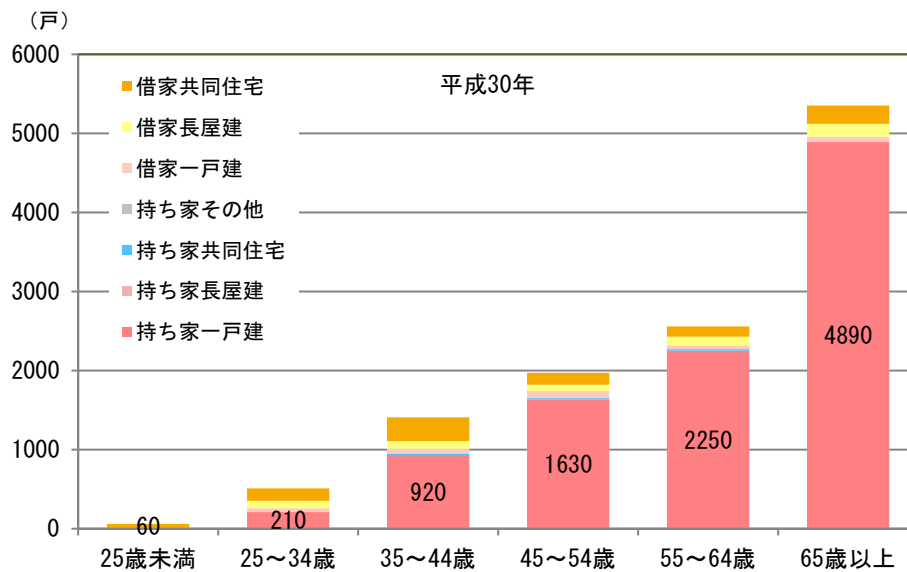
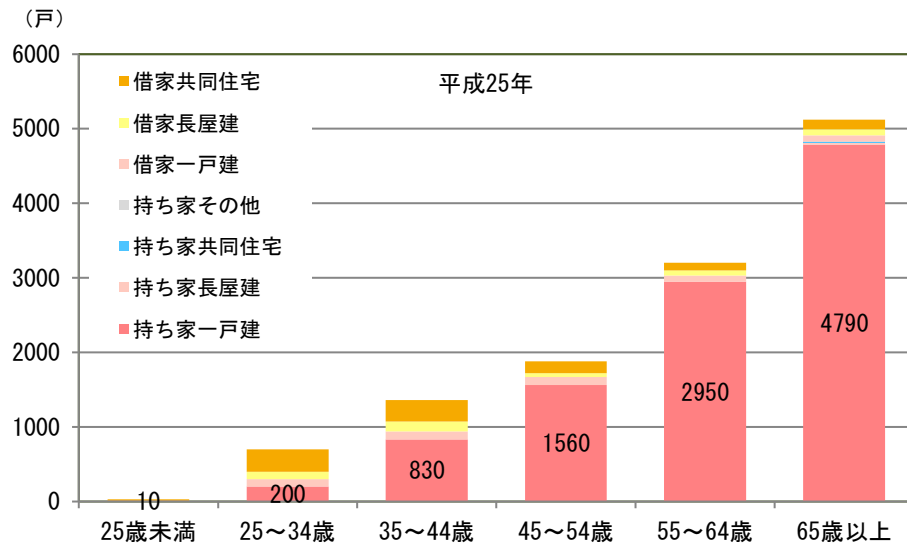
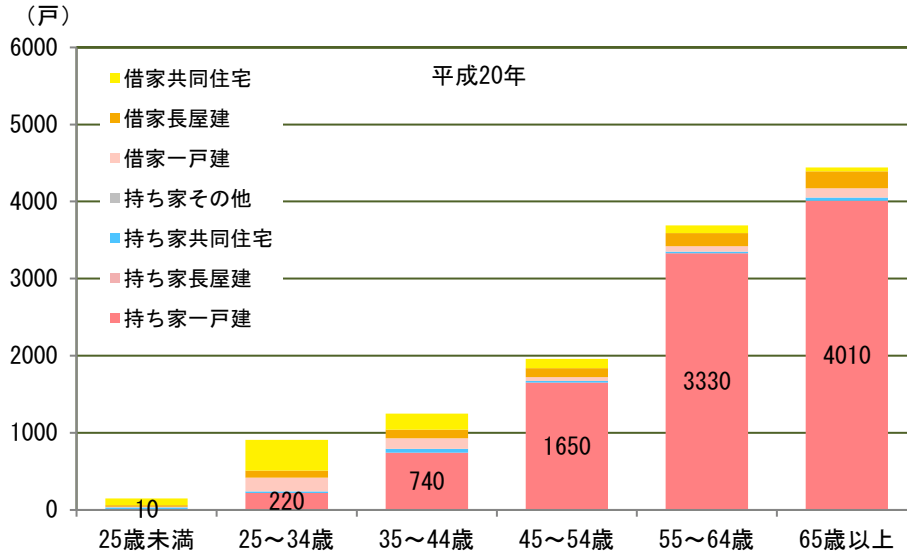


図 2-1-9 本市の家計を主に支える者の年齢別の住宅の種類

(出典：平成 20、25、30 年住宅・土地統計調査)

## (6) 建築時期別住宅数

本市の建築時期別住宅数は、旧耐震基準（昭和56年5月以前）で建築された住宅が、住宅総数の約36%（4,820戸）となっています。そのうち、木造が約89%を占めています。

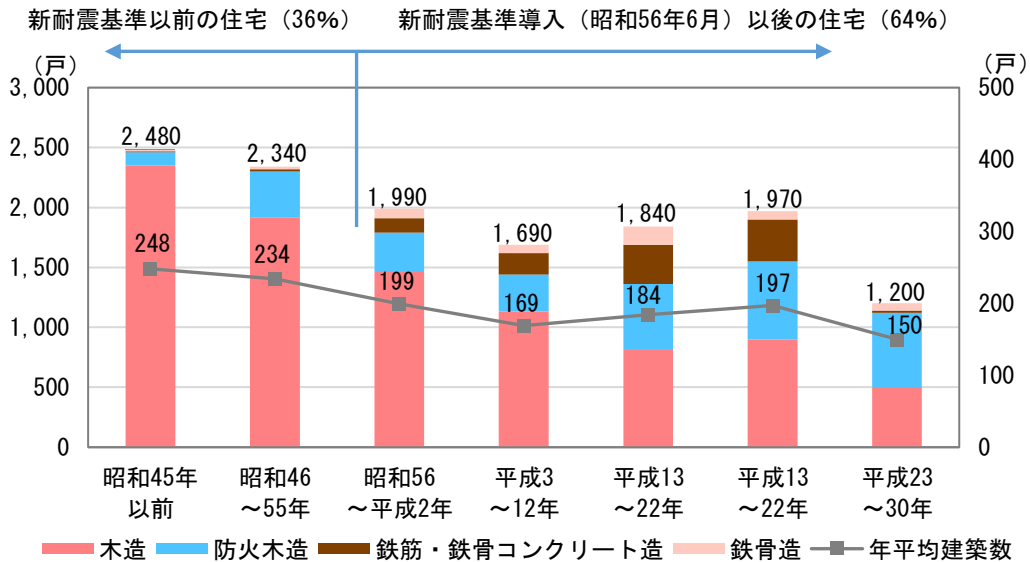


図 2-1-10 本市の建築時期別住宅数（出典：平成30年住宅・土地統計調査）

構造種別	概要
木造住宅	建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に該当するものは含めない。
防火木造	柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの
鉄筋・鉄骨コンクリート造	建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの
鉄骨造	建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨のもの）のもの

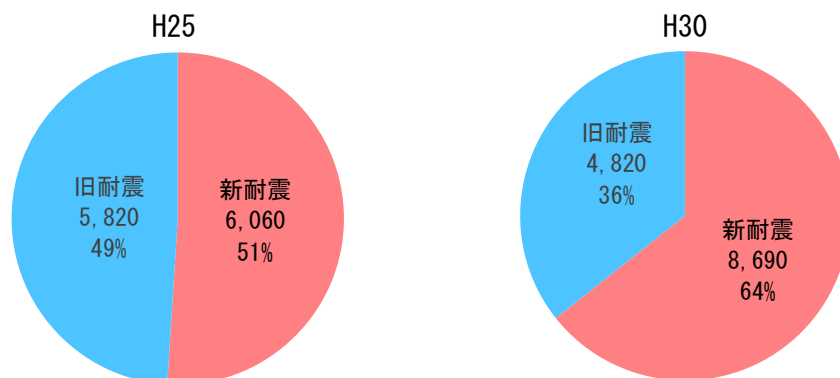


図 2-1-11 本市の耐震基準別建物数

## 2. 空き家等実態調査結果

### (1) 空き家等実態調査の内容

#### ① 調査の目的

本市における空き家等の現状を把握し、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画の改定にあたり基礎資料を作成することを目的に、市域全体の実態調査を行いました。

#### ② 調査対象範囲及び期間

調査対象範囲：本市全域

現地調査期間：令和4年7月～令和4年8月

対象空き家：「空き家」の内、共同住宅の空き室を除く

#### ③ 空き家等調査対象建物の抽出方法

現地調査に先立ち、机上調査で空き家調査対象建物を抽出しました。

調査対象建物は、下記に示す既存の空き家情報と、最新の水道閉栓情報から抽出した情報を住宅地図上に展開しました。



なお、本市では「空家特措法」に規定する「空家等」を、「1年を通して使用実績がない建物」としてはいますが、本調査では、空き家の実態を把握するため、調査対象建物の抽出及び現地調査には、空家特措法の定義は考慮しないこととしました。

#### ④ 空き家等調査対象建物の抽出結果

前項のデータ処理の結果から、空き家の現地調査対象建物を抽出しました。

表 2-2-1 現地調査対象建物の抽出結果（単位：戸）

市民情報等	平成29年度調査	水道閉栓状況（令和4年6月時点）			合計
		閉栓から1年未満	閉栓から1年以上	水道利用無し 水道無し	
53	727 ※	161	1172	403	2516

・それぞれの情報を照らし合わせ、住所が重複した建物や共同住宅を除いた数量

※すでに解体された建物を除いた数量（45戸）



## (2) 空き家等実態調査

### ① 空き家判定調査

空き家の判定は、空き家判定表に基づき、表札や郵便受け、電気・ガスメーター等の作動状況や有無の確認、また、立木、草等の繁茂状況等を総合的に勘案し、判定を行いました。



図 2-2-1 空き家判定調査のイメージ

### ② 空き家状況調査

「空き家判定」の結果、空き家と判断したものについて、国土交通省が定める「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」(以下、ガイドラインという)を基に、「空き家状況調査」を行いました。



図 2-2-2 空き家状況調査イメージ

### (3) 危険度判定

#### ① 建物の危険度判定

現地調査の結果から、危険度判定表に基づき定量的に評価を行い、評点の合計により、A～Cの3段階に評価しました。

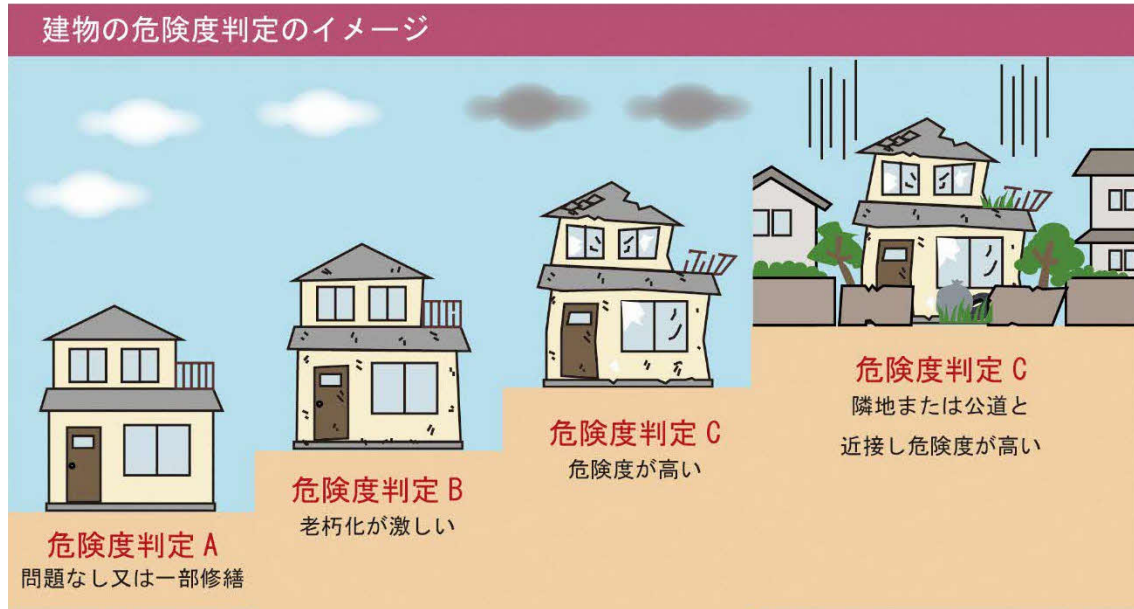


図 2-2-3 建物の危険度判定のイメージ

#### ② 周辺への影響度判定（衛生面・景観面等）

「周辺への影響度判定項目」の塀、柵、門、擁壁等や衛生面・景観面へ影響を及ぼす樹木、雑草やごみの堆積の状況等については、一時的な管理で解消可能なものがあることから、影響度合いの精査が必要と考えており、総合判定は行わず、個別に評価をしました。

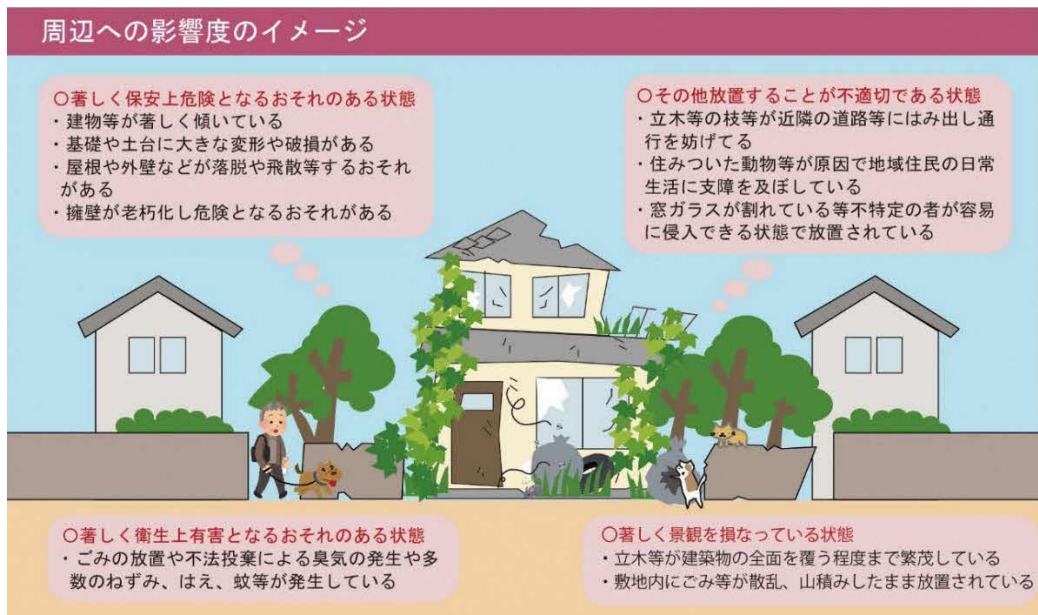


図 2-2-4 周辺への影響度のイメージ

## (4) 調査結果

### ① 空き家数

安来市全域を対象に机上調査で抽出し現地調査をした結果、966 戸の空き家等があり、そのうち、空家特措法で定義している、空き家になってから 1 年以上使用実績がない『空家等』は本市全域で 887 戸ありました。ただし、この数は期間が基準に含まれているため今後増減します。

表 2-2-2 空き家等実態調査結果数量 (単位: 戸)

		空き家等		
		空家等 (法第 2 条第 1 項に 規定するもの)	空き家になってから 1 年未満	合 計
安来市 総数	過年度調査 (平成 29 年度)	696	76	772
	今回調査 (令和 4 年度)	887	79	966

※空き家数は水道閉栓データ(令和 4 年 6 月)等を基にした現地調査時(令和 4 年 8 月)の数値である。

建物の危険度判定別では、平成 29 年度調査と比較して、「問題なし又は一部修繕が必要(判定 A)」の空家等が 478 戸から 634 戸に増加、「老朽化が激しい(判定 B)」の空家等が 230 戸から 244 戸に増加、「危険度が高い(判定 C)」の空家等が 64 戸から 88 戸に増加していました。地域的には、旧安来市の「市街化区域」に 276 戸の空家等がありました。

表 2-2-3 空き家等実態調査判定結果数量 (単位: 戸)

		空き家等			合 計
		A 問題なし又は 一部修繕	B 老朽化 が激しい	C 危険度 が高い	
安来市 総数	過年度調査(平成 29 年度)	478 (62%)	230 (30%)	64 (8%)	772 (100%)
	今回調査(令和 4 年度)	634 (66%)	244 (25%)	88 (9%)	966 (100%)
旧安来市	過年度調査(平成 29 年度)	267	101	31	399
	今回調査(令和 4 年度)	350	105	36	491
旧広瀬町	過年度調査(平成 29 年度)	127	70	19	216
	今回調査(令和 4 年度)	195	81	29	305
旧伯太町	過年度調査(平成 29 年度)	84	59	14	157
	今回調査(令和 4 年度)	89	58	23	170

表 2-2-4 法第 2 条第 1 項に規定する空家等の数量（単位：戸）

空家等（法第 2 条第 1 項に規定するもの）						
今回調査 （令和 4 年度）		A	B	C	合計	
		問題なし 又は 一部修繕	老朽化 が激しい	危険度 が高い		
安来市総数		566	234	87	887	
		64%	26%	10%	100%	
旧安来市	市街化区域	194	45	11	250	447
	市街化調整区域	107	53	21	181	
	その他	10	2	4	16	
旧広瀬町	地域中心拠点	51	12	5	68	283
	その他	126	66	23	215	
旧伯太町	地域中心拠点	15	3	0	18	157
	その他	63	53	23	139	

表 2-2-5 空き家になってから 1 年未満の空き家の数量（単位：戸）

空き家になってから 1 年未満						
今回調査 （令和 4 年度）		A	B	C	合計	
		問題なし 又は 一部修繕	老朽化 が激しい	危険度 が高い		
安来市総数		68	10	1	79	
		86%	13%	1%	100%	
旧安来市	市街化区域	25	1	0	26	44
	市街化調整区域	14	4	0	18	
	その他	0	0	0	0	
旧広瀬町	地域中心拠点	7	1	0	8	22
	その他	11	2	1	14	
旧伯太町	地域中心拠点	3	0	0	3	13
	その他	8	2	0	10	

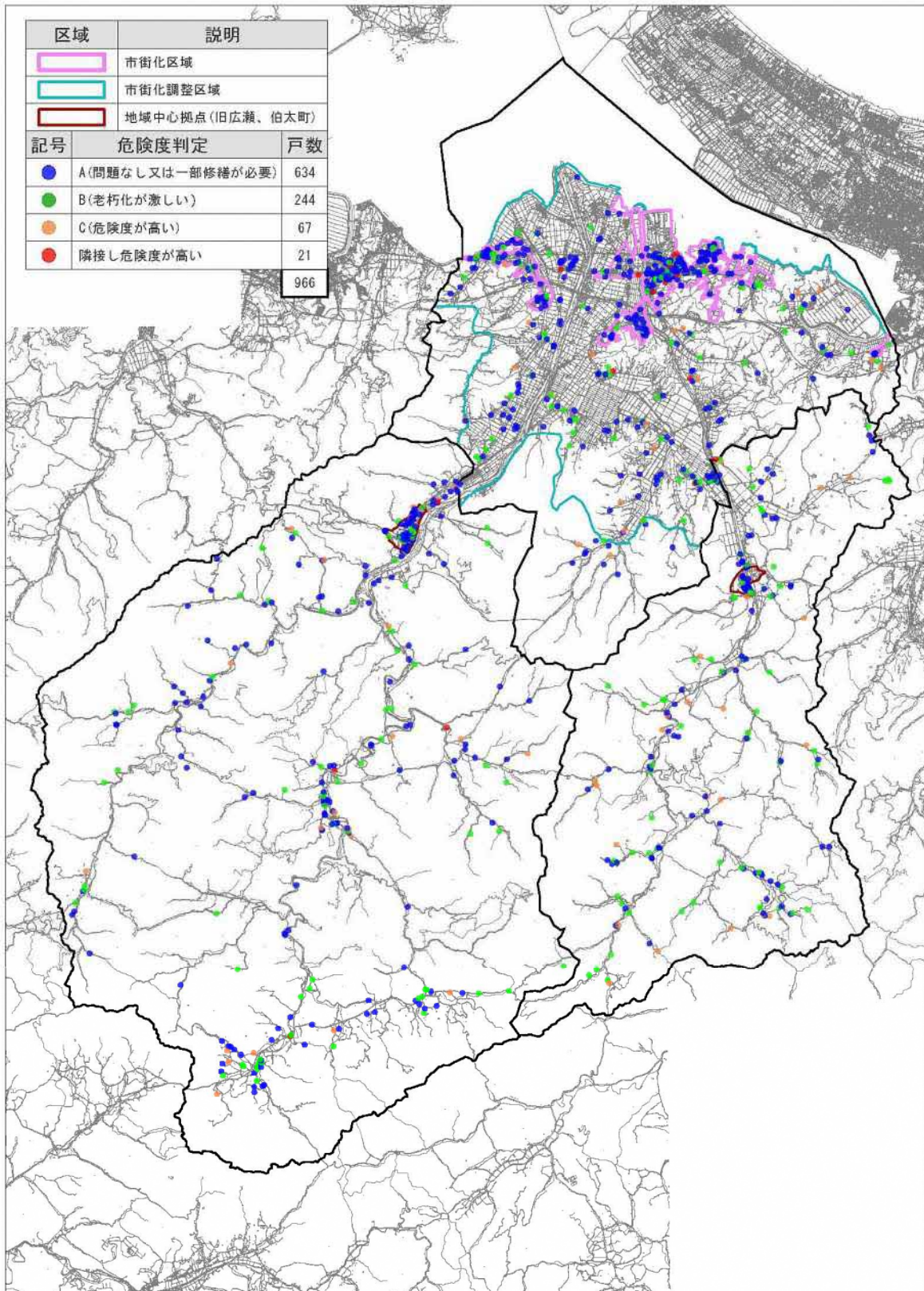


図 2-2-5 危険度別空き家分布図

### 3. 所有者等アンケート調査結果

空き家等実態調査で抽出した空き家等の所有者等に対し、管理状況や利活用の意向等を確認するため、アンケート調査を行いました。

#### (1) 所有者等アンケート調査の概要

実態調査で空き家と判断した空き家で、所有者等の連絡先が判明した 542 戸（所有者等が複数の場合は代表者）にアンケート票を送付し、295 戸の方から回答（回答率 54.4%）が得られました。

#### (2) 所有者等アンケート調査の主な回答結果

所有者等アンケートの主な設問に対する回答の集計を、「表 2-3-1 所有者等アンケート調査の主な回答結果(単純集計)」に整理しました。

また、各設問の回答結果を図 2-3-1～図 2-3-22 までに整理しました。

表 2-3-1 所有者等アンケートの主な回答結果(単純集計：上位から 3 つ)

問 1	空き家か否か (n=295)	空き家である (78.0%)、空き家でない (18.0%)、未回答 (4.1%)
問 2	回答者の属性 (n=242)	所有者 (81.4%)、所有者以外 (16.1%)、未回答 (2.5%)
問 3	建物所有者の現住所 (n=243)	安来市内 (42.8%)、隣接市 (24.7%)、隣接県 (9.9%)
問 4	建物所有者の年齢 (n=243)	60～70 歳代 (62.1%)、40～50 歳代 (16.9%)、80 歳以上 (14.0%)
問 5	対象建物の土地の所有形態 (n=243)	自己所有地 (90.1%)、その他 (5.3%)、借地 (2.9%)
問 6	空き家の期間 (n=242)	10 年以上 (43.0%)、5～10 年 (23.1%)、3～5 年 (14.0%)
問 7	空き家になった理由 (n=242)	別に住居 (50.0%)、その他 (17.8%)、他所へ住宅 (13.6%)
問 8	空き家の管理状態 (n=249)	修繕すれば利用できる (39.0%)、損傷はひどいが、近隣に影響はない (23.3%)、現状で利用できる (22.9%)
問 9	対象建物の相続登記の状況 (n=243)	現在の所有者 (62.6%)、以前の所有者 (28.4%)、わからない (4.9%)
問 10	相続登記義務化の認知度 (n=242)	聞いたこともない (52.9%)、聞いたことはある (29.8%)、知っている (14.0%)
問 11	今後の対象建物の取り扱い (n=251)	手放したい (47.0%)、現状のまま (22.7%)、解体 (18.3%)
問 12-1*	空き家としている理由 (n=68)	その他 (25.0%)、宿泊等 (20.6%)、相続用 (19.1%)
問 12-2	対象建物（及び土地）の相続予定 (n=63)	決めていない (79.4%)、決めている (20.6%)
問 13-1	解体（除却）後の土地の利用予定 (n=50)	予定はない (92.0%)、予定がある (8.0%)
問 13-2	解体（除却）費用の把握について (n=53)	把握していない (81.1%)、把握している (18.9%)
問 13-3	解体（除却）費用を準備について (n=54)	準備していない (72.2%)、準備している (27.8%)
問 13-4*	解体（除却）する上での問題・課題 (n=91)	費用がない (39.6%)、税があがる (29.7%)、解体業者がわからない (23.1%)
問 14-1*	対象建物を手放したい理由 (n=198)	別に自宅がある (48.5%)、維持管理が負担 (38.4%)、立地条件が悪い (9.6%)
問 14-2*	対象建物を処分する上での問題・課題 (n=199)	売却・譲渡先 (38.7%)、相談先 (31.7%)、検討する時間 (13.1%)
問 15*	空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等について要望 (n=528)	解体費用の支援 (22.7%)、不動産・建築・解体の専門家に相談できる窓口の案内 (17.2%)、家財処分費の支援 (17.2%)
問 16*	市の支援制度等の認知度 (n=266)	どれも知らない (71.8%)、空き家バンク (18.0%)、老朽 (7.5%)
問 17	空き家バンクへの登録希望 (n=243)	希望しない (38.3%)、希望する (35.4%)、未回答 (21.8%)
問 18	情報提供希望 (n=242)	希望する (68.2%)、希望しない (19.8%)、未回答 (12.0%)

注) 単純集計：質問ごとにそれぞれの選択肢に何人が回答したのかを集計した基本的な集計結果注) ※マーク：複数回答

### 設問 3：建物所有者の現在のお住い

回答者の 42.8%が「安来市内」在住者で、「安来市隣接市」在住者が 24.7%、島根県、鳥取県等の隣接県在住者が 9.9%、それ以外の遠方地域在住者が 29.2%います。

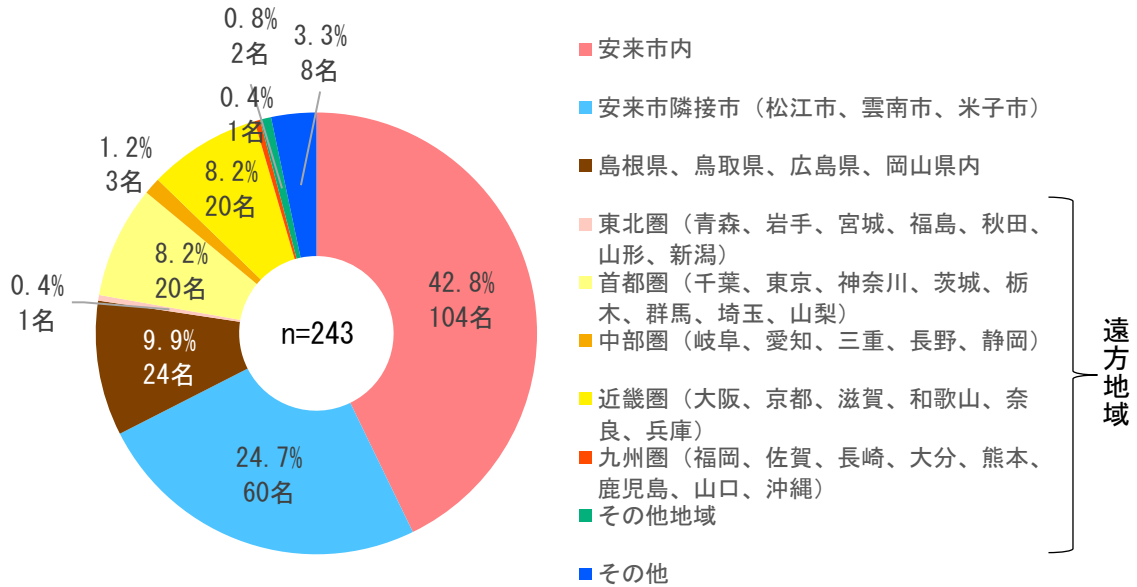


図 2-3-1 建物所有者の現住所

### 設問 6：いつ頃から空き家となっていますか

空き家の期間は、「10年以上」が 43.0%を占めています。

前回調査との比較では、「10年以上」の空き家が 34.9%から 43.0%と 8.1%増加しています。

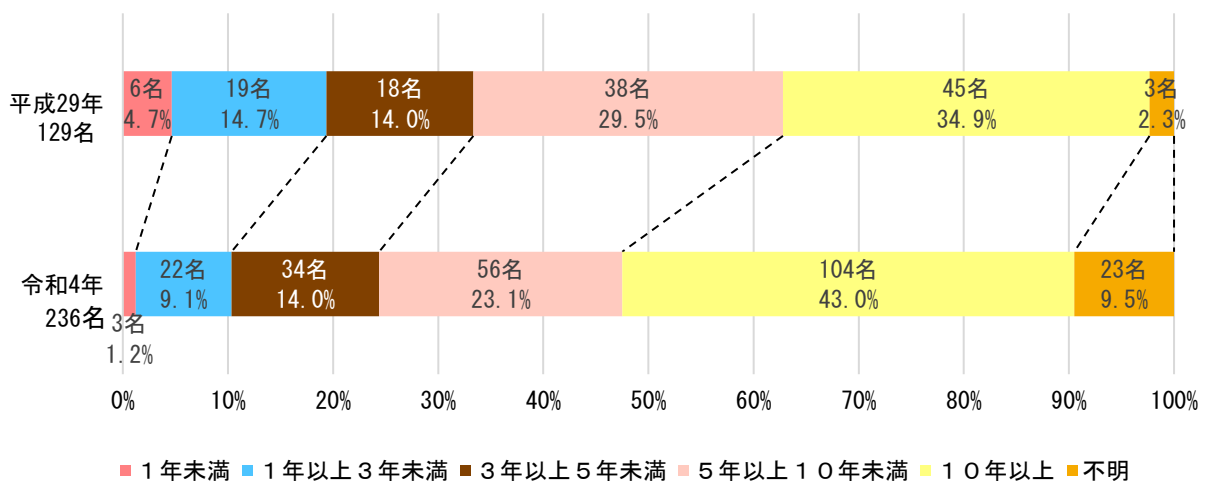


図 2-3-2 空き家の期間 (前回調査比較)

### 設問7：空き家になった理由はなんですか

空き家になった理由は、「相続により取得したが、別に住居があり入居していない」人が、50.0%と半数を占めています。前回調査との比較では「相続により取得したが、別に住居があり入居していない」人が37.9%から50.0%と12.1%も増加しています。

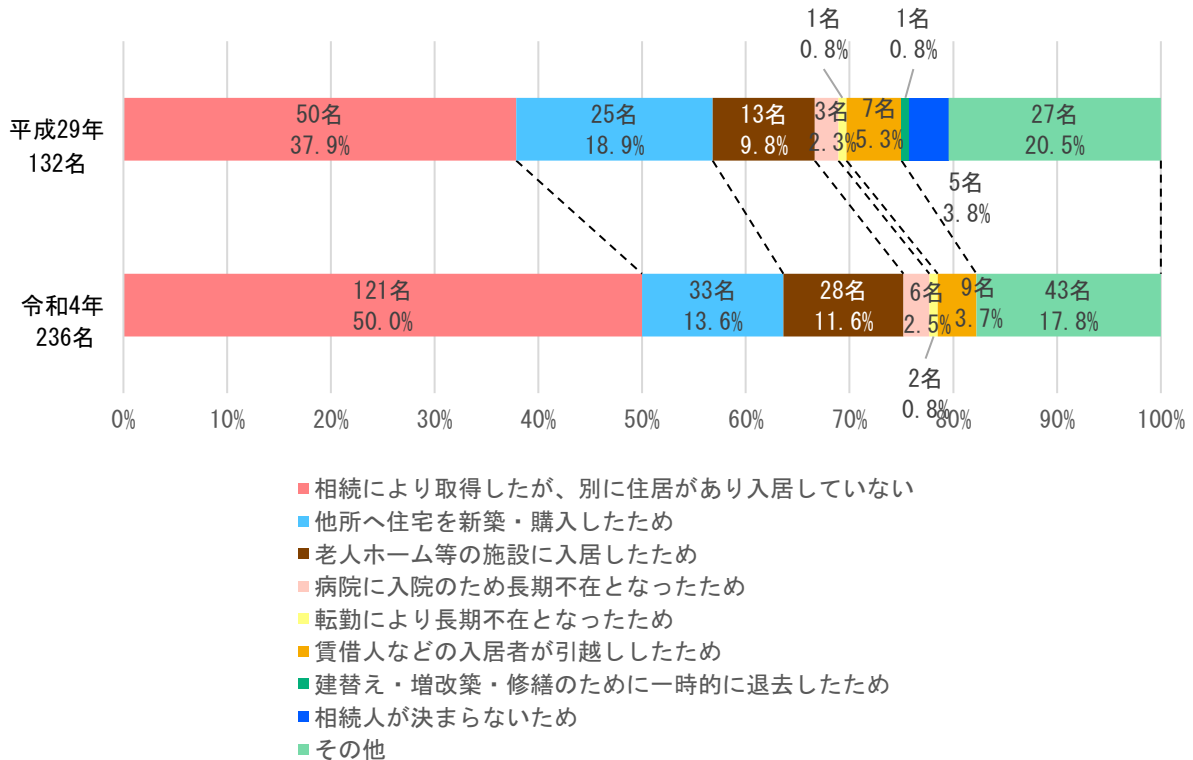


図 2-3-3 空き家になった理由 (前回調査比較)

### 設問8：空き家はどのような状態ですか

「修繕をすれば利用できる状態である」空き家が39.0%、「現状で利用できる状態である」空き家が22.9%と比較的状态のよい空き家が6割を超えています。

一方で、「損傷がひどく利用できる状態ではないが近隣に影響を及ぼす状態ではない」空き家も23.3%あり、「近隣に影響を及ぼす可能性があるほど危険な状態である」と認識している所有者も9名います。「状態を把握していない」所有者も15名います (図 2-3-4)。

また、「空き家の管理状況」と「空き家の期間」をクロス集計したところ、空き家である期間が長くなるほど、現状で利用できる状態の空き家が減る傾向にあります。10年以上の空き家になると、状態を把握していない空き家も増える傾向にあります (図 2-3-5)。



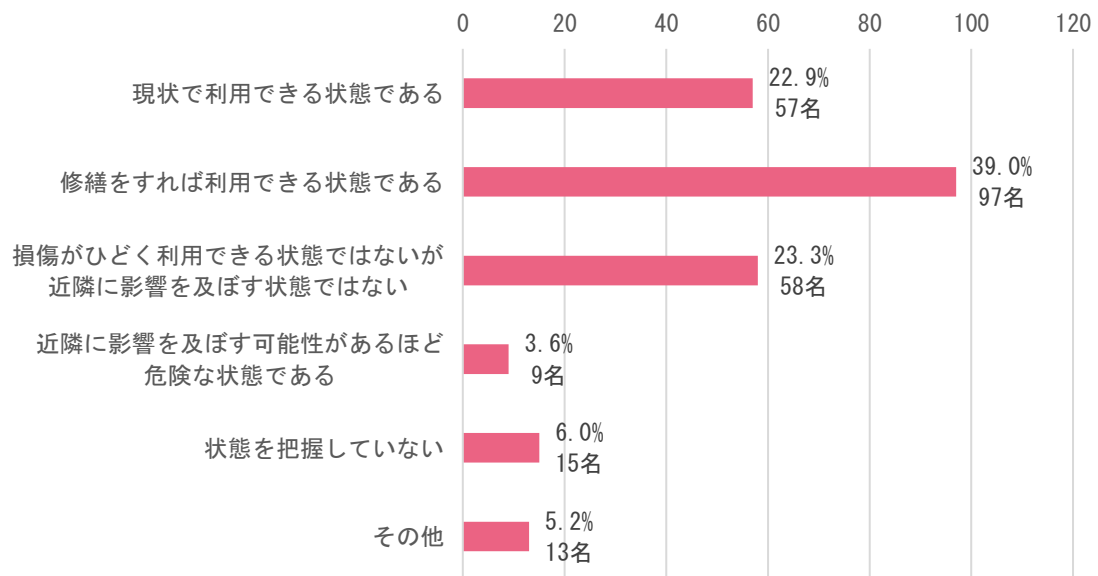


図 2-3-4 空き家の管理状態

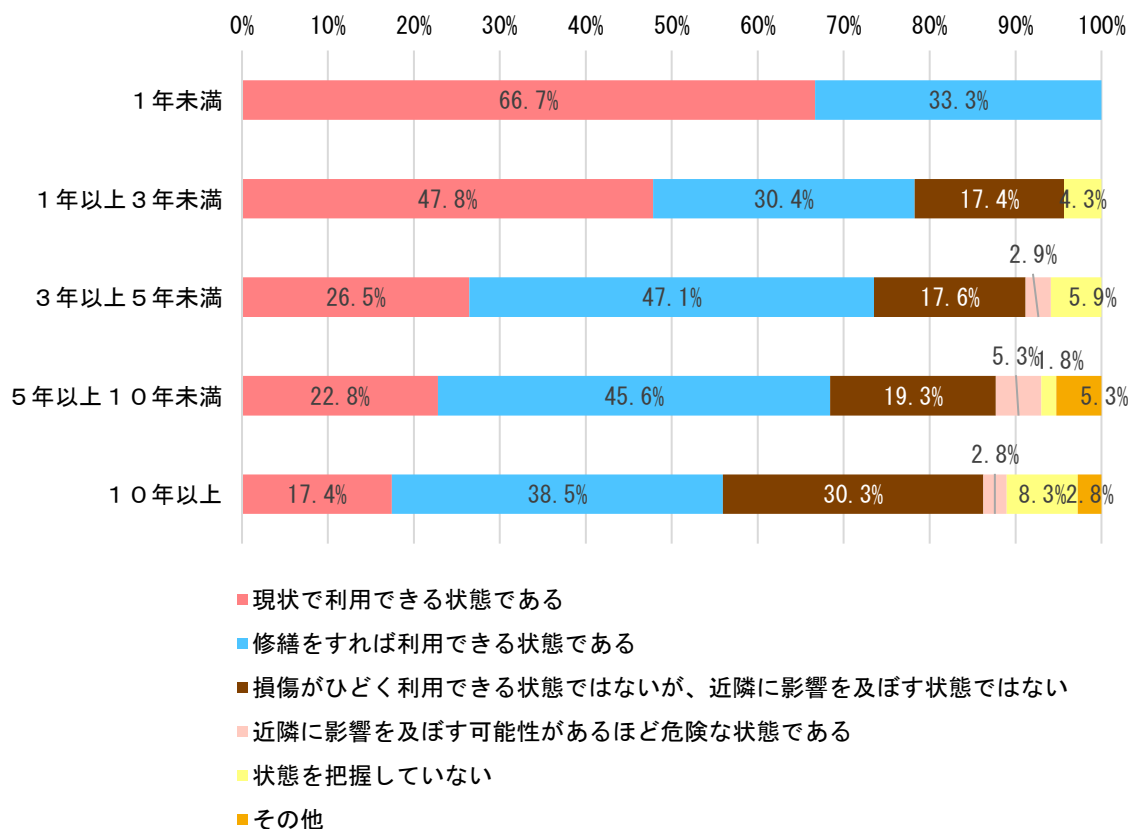


図 2-3-5 「空き家の管理状態」 × 「空き家の期間」

**設問 9：対象建物の相続登記は行っていますか**

対象建物の登記の状況について、28.4%が「以前の所有者のままとなっている」と回答しています（図 2-3-6）。

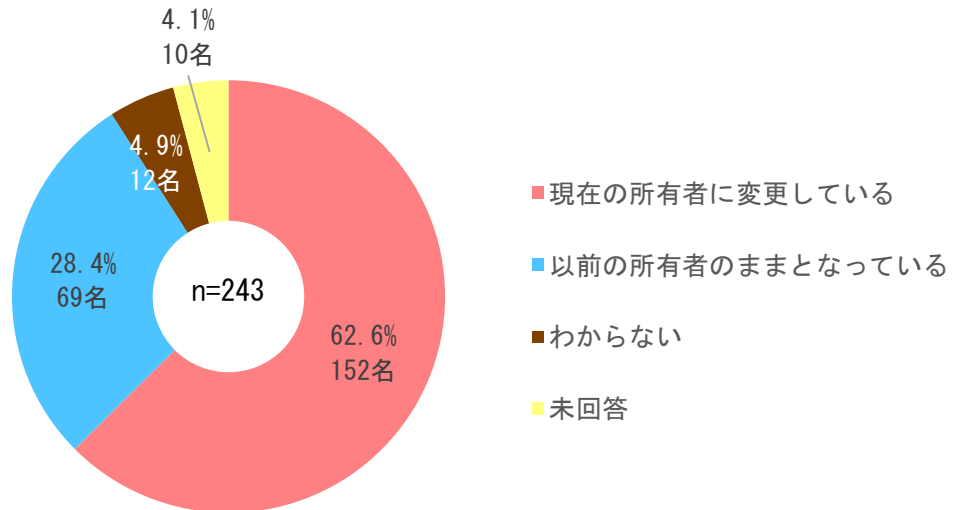


図 2-3-6 対象建物の相続登記の状況

**設問 10：令和 6 年 4 月から相続登記が義務化されることをご存知ですか**

相続登記の義務化について「知っている」と回答した人は 14.0%にとどまります。

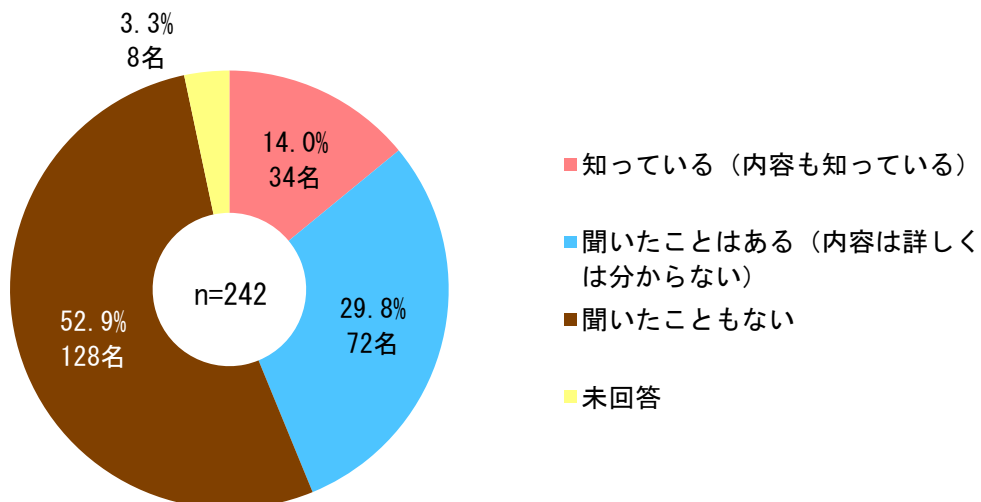


図 2-3-7 相続登記義務化の認知度

**設問 11：今後の対象建物の取り扱いについての考え**

空き家を「手放したい」人が47.0%と半数近くいます。

前回調査との比較では、「現状のまま所有する」が28.6%から22.7%に減り、「手放したい」が33.6%から47.0%と13.4%も増えています。

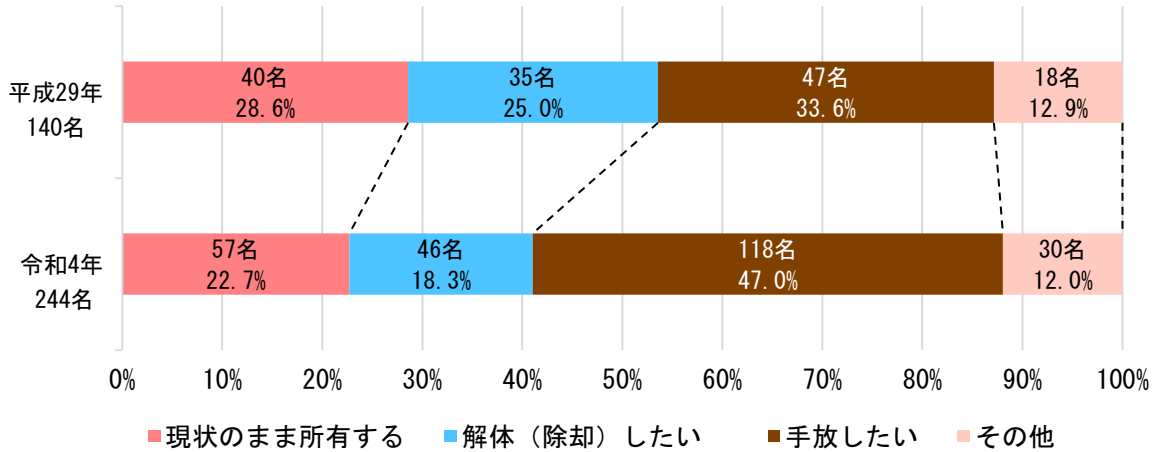


図 2-3-8 今後の対象建物の取り扱い(前回調査比較)

**設問 12-1：対象建物を空き家として残している理由**

空き家の利用目的を持っている人が多いですが「固定資産税軽減のため」に建物を残している人も8.8%います。

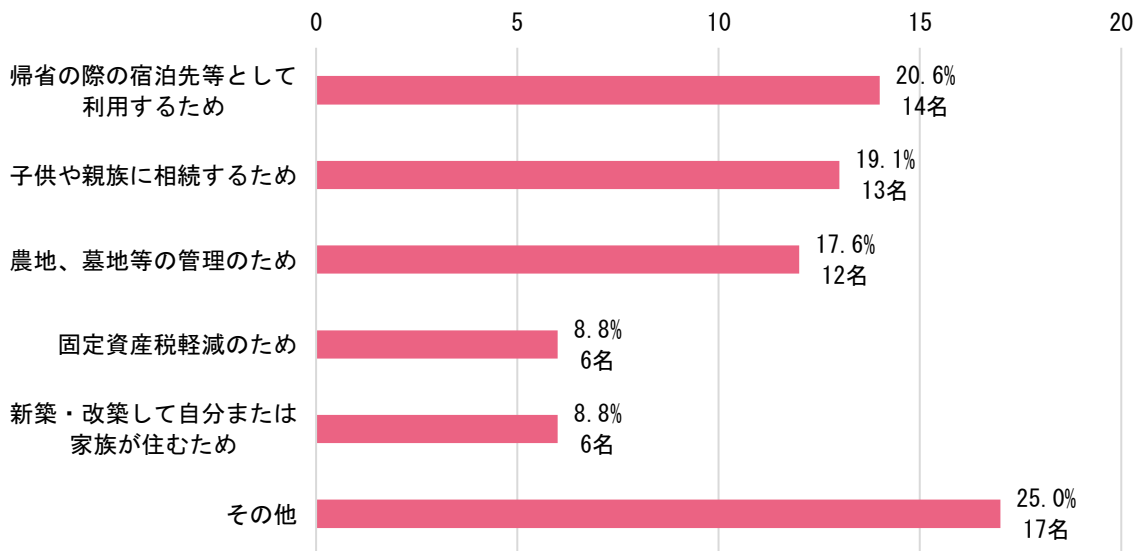


図 2-3-9 空き家としている理由（複数回答）

**設問 12-2：誰に、いつ対象建物（及び土地）を引継ぐか決めていきますか**

誰に相続するか「決めていない」人が79.4%と多い状況です。

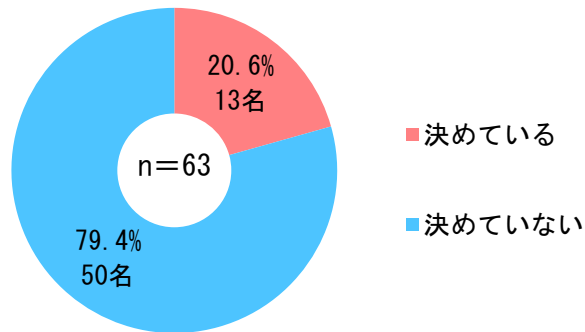


図 2-3-10 対象建物（及び土地）の相続予定

**設問 13-1：解体（除却）後の土地の利用予定が具体的にありますか**

対象建物を「解体したい」が、跡地の「利用予定はない」と回答した人が92.0%います。

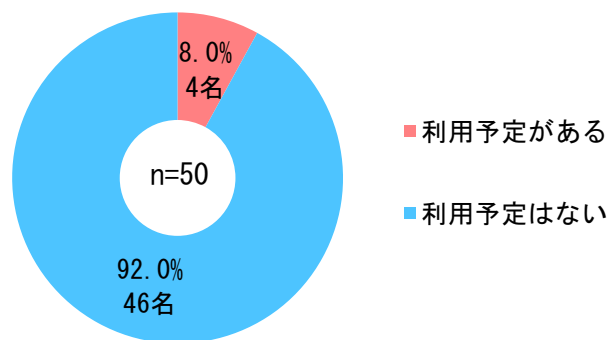


図 2-3-11 解体（除却）後の土地の利用予定

**設問 13-2：解体（除却）費用がどのくらいかかるか把握していますか**

対象建物を「解体したい」が、解体の費用を「把握していない」と回答した人が81.1%います。

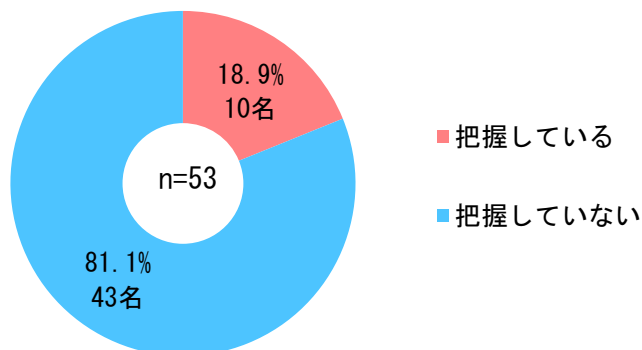


図 2-3-12 解体（除却）費用の把握について

**設問 13-3：解体（除却）の費用を準備していますか**

対象建物を「解体したい」が、解体の費用を「準備していない」と回答した人が72.2%います。

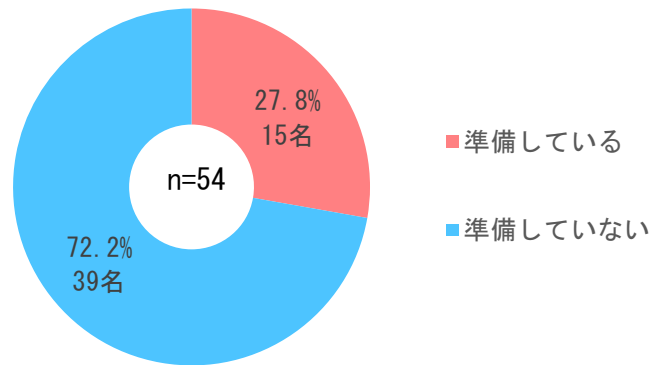


図 2-3-13 解体（除却）費用の準備について

**設問 13-4：解体（除却）する上で、問題・課題となっていることはありますか**

対象建物を解体するにあたっての課題として、「解体費用がない」が39.6%と最も多く、次いで、「固定資産税が上がる」29.7%、「どこに頼めばよいかわからない」23.1%と続きます。

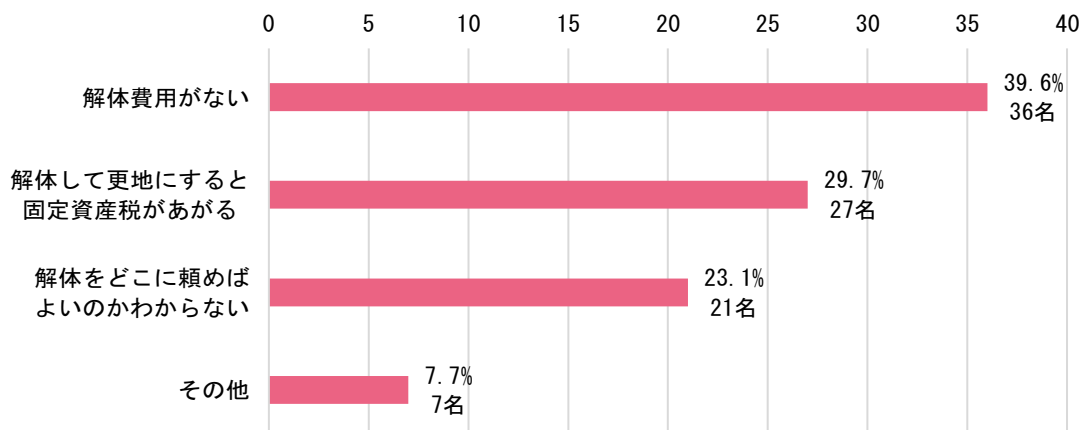


図 2-3-14 解体（除却）する上での問題・課題（複数回答）

**設問 14-1：対象建物を手放したい理由は何ですか**

手放したい理由は「別の場所に自宅があるから」が48.5%と半数を占め、次いで「維持管理が負担だから」が38.4%と多くなっています。

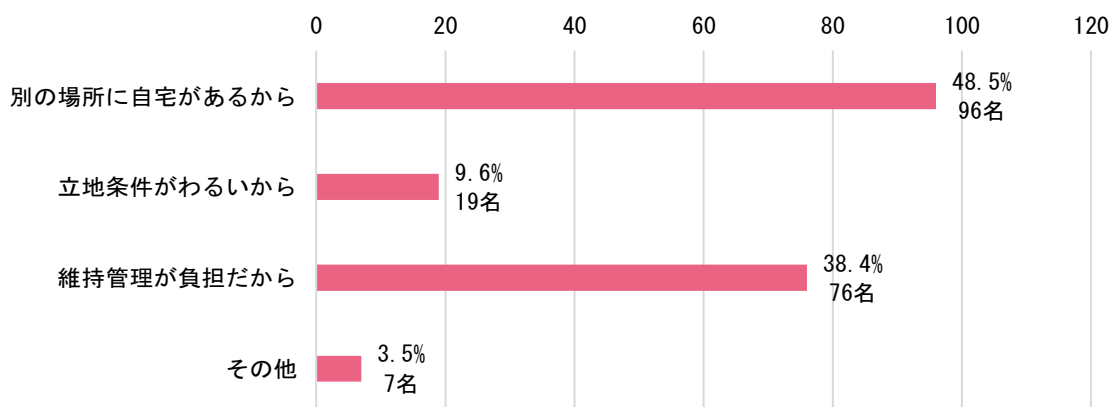


図 2-3-15 対象建物を手放したい理由（複数回答）

**設問 14-2：対象建物を処分する上で問題・課題となっていることはありますか**

建物を処分する上での課題として「売却・譲渡する相手が見つからない」と回答した人が38.7%と多く、次いで「どこに相談したらいいかわからない」が31.7%と多くいます。「検討する時間がない」も13.1%おり、気になりつつ放置している状況がうかがえます。

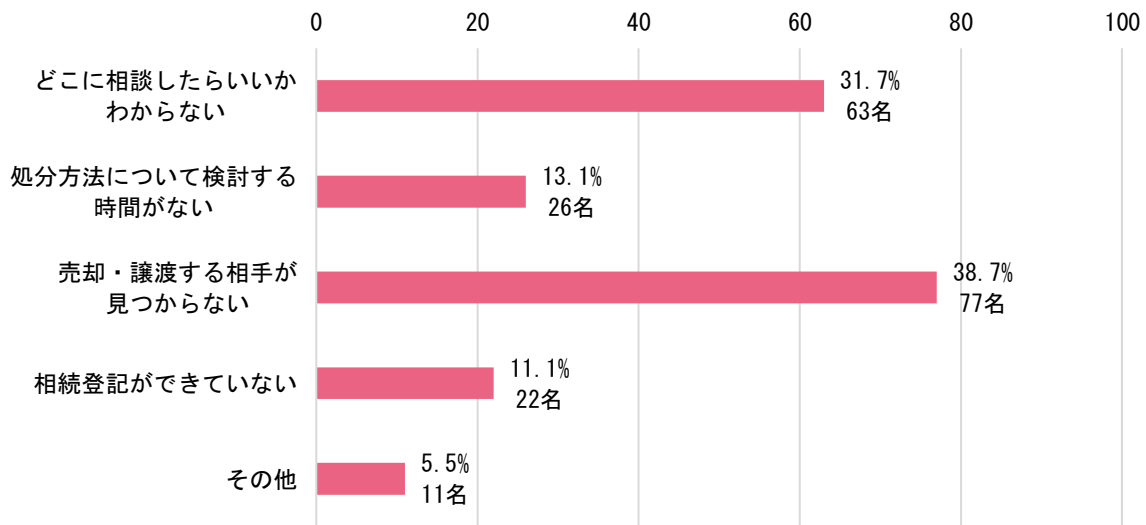


図 2-3-16 対象建物を処分する上での問題・課題（複数回答）

**設問 15：空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等について要望はありますか**

行政に対して期待する支援として、「空き家の解体費用の支援」と回答した人が22.7%と最も多く、次いで「不動産・建築・解体の専門家に相談できる窓口の案内」が17.2%、「空き家に残っている家財処分費の支援」が17.2%と上位を占めています。

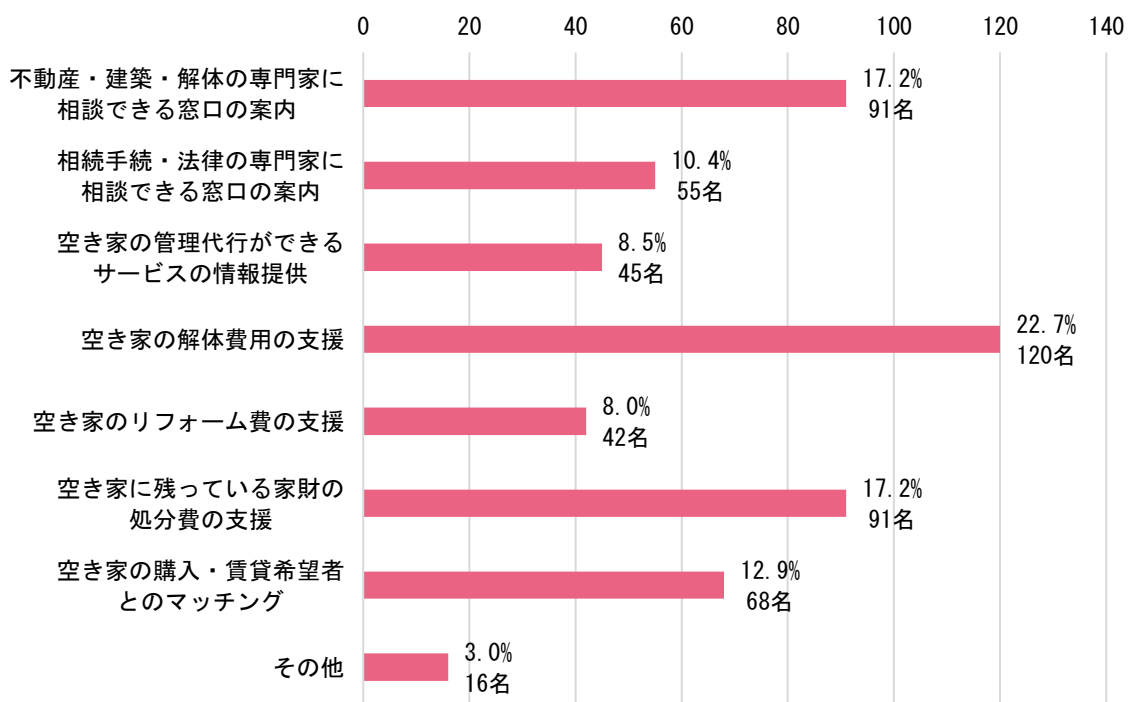


図 2-3-17 空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等について要望（複数回答）

「空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等についての要望」と、「建物所有者の現住所」、「建物所有者の年齢」をそれぞれクロス集計しました。

どの地域の在住者も「空き家の解体費用支援」「不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内」「家財処分費の支援」が上位を占めています。

遠方地域在住者は、解体費用支援よりも、「家財処分費の支援」「不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内」が上位にランクされており、相談先がわからないで対応できない、家財が残されたままになっているといった現状がうかがえます（表 2-3-2）。

表 2-3-2 「空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等についての要望」 × 「現住所」

現住所	1	2	3
安来市内	空き家の解体費用支援 (27.0%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (15.9%)	家財の処分費の支援 (14.6%)
隣接市	空き家の解体費用支援 (22.4%)	家財の処分費の支援 (19.8%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (18.1%)
近隣県	空き家の解体費用支援 (23.4%)	家財の処分費の支援 (19.1%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (17.0%)
その他の地域 (遠方)	家財の処分費の支援 (19.2%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (18.5%)	空き家の解体費用支援 (16.2%)

40歳代から70歳代までの広い年代で「空き家の解体費用支援」「家財処分費の支援」「不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内」が上位を占めています。

30歳代では上記3項目に加え「空き家の代行サービスの情報提供」、80歳代では「空き家の解体費用支援」「不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内」に続いて「購入・賃貸希望者とのマッチング」が上位にあがっています（表 2-3-3）。

表 2-3-3 「空き家に対して行政に期待する支援、又は空き家対策等についての要望」 × 「所有者の年」

年代	1	2	3
30歳代以上	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (22.2%)	空き家の代行サービスの情報提供 (16.7%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (16.9%)
		空き家の解体費用支援 (16.7%)	
		家財の処分費の支援 (16.7%)	
40歳～50歳代	空き家の解体費用支援 (21.3%)	家財の処分費の支援 (20.2%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (16.9%)
60歳～70歳代	空き家の解体費用支援 (23.6%)	家財の処分費の支援 (17.2%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (16.9%)
80歳代以上	空き家の解体費用支援 (22.7%)	不動産・建築・解体の専門家相談窓口案内 (17.0%)	購入・賃貸希望者とのマッチング (15.9%)

**設問 16：安来市が実施している支援制度等をご存知ですか**

市の支援制度の認知度は、「どれも知らない（無回答含む）」と回答した人が 71.8% います。

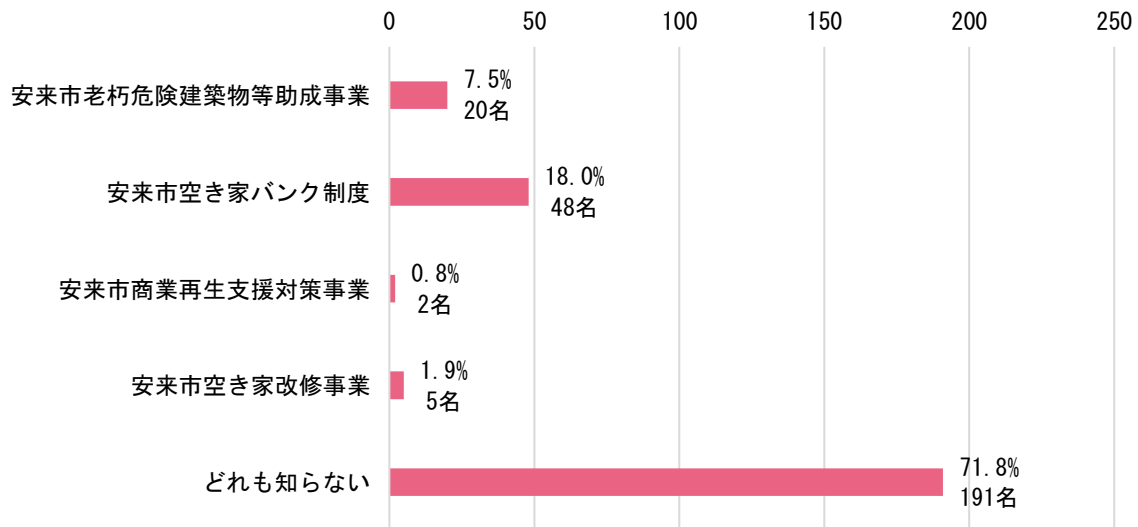


図 2-3-18 市の支援制度等の認知度（複数回答）

**設問 17：空き家バンクへの登録についてお聞きします**

「登録済みである」と回答した人はわずか 4.5% で、「登録を希望する」が 35.4%、「登録を希望しない」が 38.3% と「登録を希望しない」人の方が多結果となっています。

前回調査との比較では、「登録済みである」人は 4.0% から 4.5%、「登録を希望する」人は 29.7% から 35.4% とやや増加傾向です。「登録を希望しない」人は 66.3% から 38.3% と減少傾向ですが、未回答が 21.8% います（図 2-3-20）。

「空き家バンクへの登録希望」と「建物所有者の現住所」、「建物所有者の年齢」をそれぞれクロス集計したところ、市内在住者は、「登録を希望する」人よりも「登録を希望しない」人の方が多傾向にあり、市外在住者は「登録を希望する」人の方が、「登録を希望しない」人よりも多傾向にあります（図 2-3-21）。

また、50 歳代以下の方は、「登録を希望する」人よりも「登録を希望しない」人の方が多傾向にあり、60 歳代以上の方は、「登録を希望する」人の方が、「登録を希望しない」人よりも多傾向にあります（図 2-3-22）。

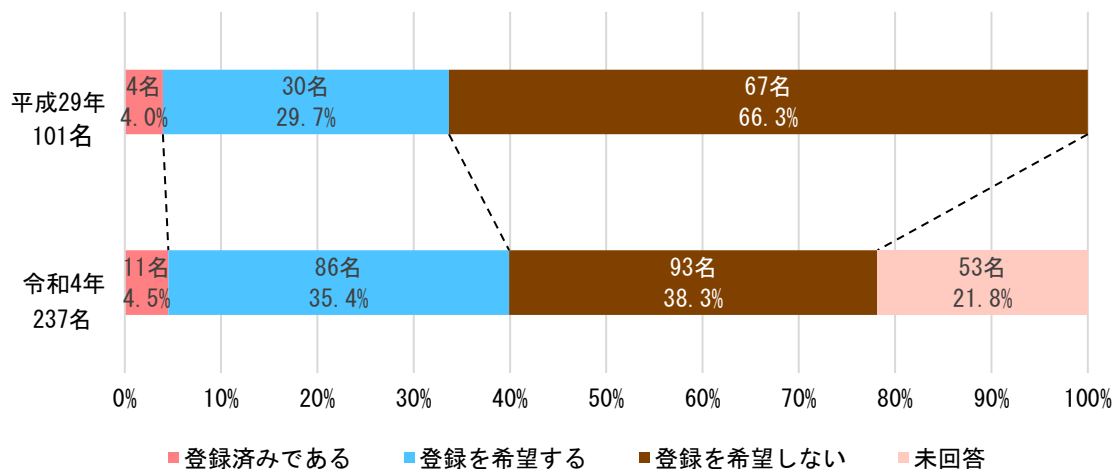


図 2-3-19 空き家バンクへの登録希望（前回調査比較）



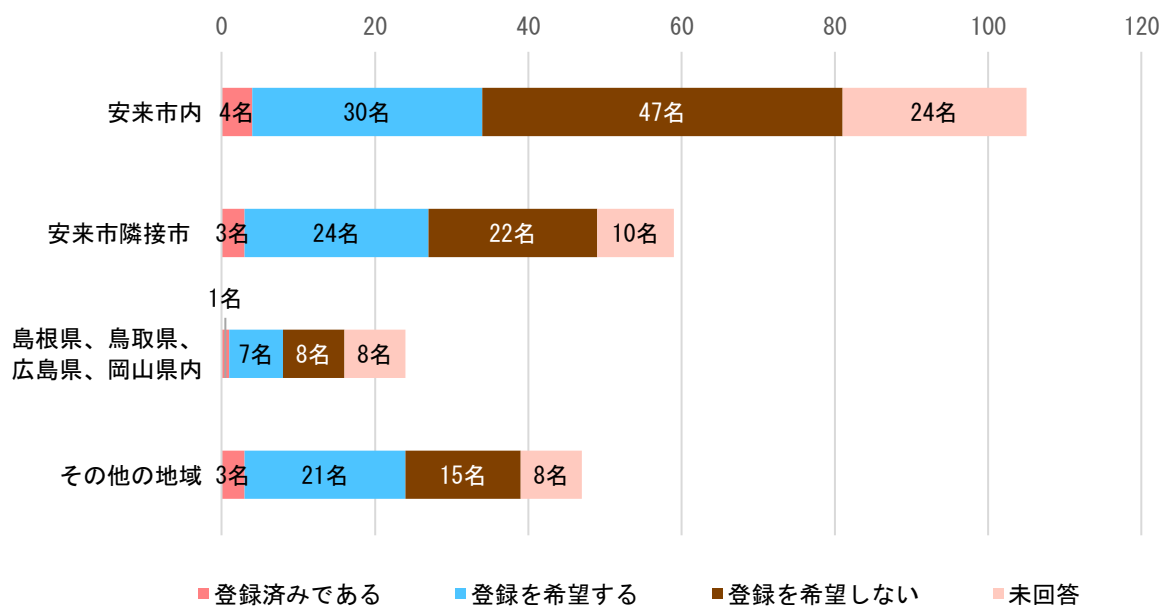


図 2-3-20 「空き家バンクへの登録希望」 × 「建物所有者の現住所」

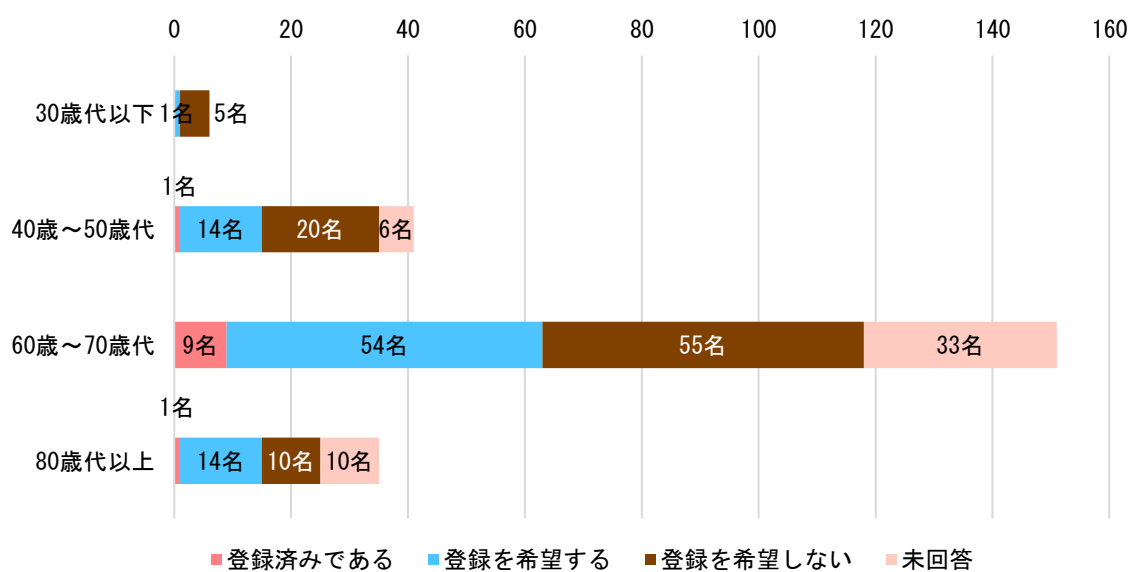


図 2-3-21 「空き家バンクへの登録希望」 × 「建物所有者の年齢」

**設問 18：今後、空き家等対策について安来市からの情報提供を希望しますか**

市からの情報を「希望する」と回答した人は、68.2%と多いですが、前回調査との比較では、情報提供を「希望する」人は73.3%から68.2%とやや減少傾向にあります。

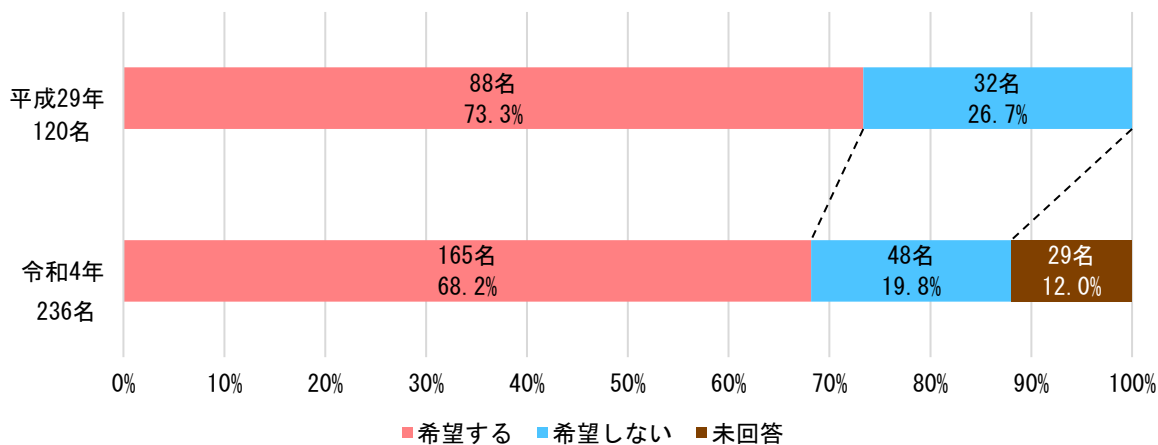


図 2-3-22 情報提供希望（前回調査と比較）

## 4. 空き家等に関する課題

### (1) 空き家等の現状・特性

#### 1) 統計調査から見た特性

- 人口・世帯数の減少によって空き家が急速に増加
- 新規住宅地開発による空き家数の増加
- 賃貸住宅の空き家の増加
- 高齢者層の一戸建て持ち家の増加

本市の人口減少は今後も進行することが見込まれ、空き家率は平成 25 年度住宅・土地統計調査までは、全国および島根県より低い水準でしたが、平成 30 年には全国の空き家率を上回っており、空き家が急速に増加していると考えられます。安来市人口ビジョンの人口推計を踏まえた将来空き家率の推計によると 2060 年には本市の空き家率は 35%を超えることが予測されます。

持ち家に住む高齢者世帯も多く、今後これらの住宅が一気に空き家化することが予測される一方で、賃貸用住宅の空き家の急増など、新規住宅地開発による住宅数増加に起因する空き家の増加が懸念されます。

昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築された建築後約 35 年を経過している一戸建て住宅が、一戸建て住宅全体の約 36%と多くなっています。これらの住宅のうち、耐震改修を行っていない住宅は、耐震に関して脆弱であることも留意を要します。

#### 2) 地域状況から見た特性

- 未登記物件（管理者不明）物件の存在
- 同一敷地内に複数の建物を所有する世帯

未登記及び相続放棄等の空き家が発生し、管理責任者不在の状況となっており、周辺住民から適正な維持管理及び建物の除却等への対応が求められています。

本市内には、同一敷地内に複数の建物を所有する世帯が多く見受けられることから、空き家建物数の急増が懸念されます。

また、高齢者世帯にあっては、日常の維持管理においても支障を来すことも懸念されます。

### 3) 空き家等実態調査結果から見た特性

- 危険度の高い空き家等の存在
- 住宅密集地に集中する空き家
- 近隣及び道路に近接する空き家
- 維持管理に支障がある空き家
- 防犯面に劣る空き家
- 活用可能と思われる空き家
- 1年未満の空き家の存在

空き家等は本市全域で966戸あり、そのうち、244戸（約25%）が「老朽化が激しい（判定B）」、88戸（約9%）が「危険度が高い（判定C）」空き家となっています。

空き家は市内全域に点在していますが、安来駅周辺及び荒島地区の市街地に276戸（市全体の約29%）の空き家が集中して分布しています。

また、地域中心拠点である広瀬、伯太の市街地にも集中して分布しています。

建物から隣地等境界までの距離が、おおむね3m未満の空き家が約40%を占め、次いで、3m以上5m未満の空き家が約29%となっており、建物が倒壊した場合の周辺への影響が懸念されます。

なお、建物の危険度が高く、倒壊した場合に周辺に影響する空き家が21戸あります。

雑草が生えている空き家が約66%、ゴミが散乱している空き家も存在しており、地域景観の面で懸念されます。

施錠が無い又は窓ガラスが割れているなどの空き家もあり、不審者の進入等の防犯面が懸念され、地域住民に不安感を与えています。

建物の危険度判定の結果、特に問題の無い空き家が634戸（約66%）となっています。その多くは建物が密集している安来駅周辺に広がる市街地及び荒島地区などに広がる住宅地及び地域中心拠点である広瀬、伯太の市街地に集中して分布しています。

水道閉栓時期が、直近の1年未満の空き家が79戸あり、そのままの状態であれば、数ヶ月後には空家特措法の対象空家となります。

これらの空き家はいわゆる「空家等予備軍」となっています。

#### 4) 空き家所有者アンケート調査から見た特性

- 10年以上の長期空き家が増加傾向（8.1%増）
- 相続により取得したが、別に住居があり入居していない所有者等が増加傾向（12.1%増）
- 健全な空き家の存在（61.9%）
- 管理不全の空き家の存在（26.9%）、危険と感じながら放置している現状がある
- 相続登記が行われていない空き家が多い（28.4%）
- 空き家を手放したい所有者等が増加傾向（13.4%増）
- 解体して更地にすると固定資産税が上がることを懸念する所有者の存在（29.7%）
- 空き家の解体費用の問題（支援要望 22.7%）
- 空き家に残る家財処分の問題（支援要望 17.2%）
- 不動産、建築、解体の専門家等への相談先の情報不足（支援要望 17.2%）
- 市の支援制度の情報発信不足、相談先の情報不足

アンケート調査の結果、平成30年度調査時と比較して、「10年以上空き家である」と回答した人が8.1%増加しており、空き家期間が長期化している傾向がみられます。

空き家になった理由では、相続により取得したが別に住居があり入居していない人が増加しており、所有者の現在の住まいは、安来市内42.8%、隣接市24.7%、近隣県9.9%、それ以外の遠方の在住者が29.2%となっています。

空き家の健全度は比較的良く、6割以上が「現状もしくは修繕すれば利用可能な空き家」と回答しています。一方で、10年以上空き家である建物は、30.3%が「利用できる状態でない」、8.3%が「状態を把握していない」と回答しており、空き家の長期化が管理不全な状態を誘発しており、危険と感じながら放置している現状もみられます。

建物の相続登記の現状は、28.4%が以前の所有者のままとなっていると回答しています。相続登記義務化の認知度も低く、このまま登記されないと権利が複雑化し、空き家が放置される原因となることが懸念されます。

空き家を「手放したい」と回答した所有者が47.0%おり、手放したいが売却・譲渡する相手が見つからないと38.7%が回答しており、購入・賃貸希望者とのマッチングが課題です。

空き家を現状のまま維持するとした回答者も、将来的な相続については決まっていない方が多く、解体したいと回答した人も、その後の土地利用や相続について検討していない状況です。

市に期待する支援として、「解体費の支援」が最も多く、次いで「空き家に残っている家財の処分費の支援」を希望する回答が多くありました。空き家に残された家財も大きな負担となっている現状があります。

空き家を現状のまま維持する理由として「固定資産税軽減のため（8.8%）」、解体する上での課題として「固定資産税が上がる（29.7%）」とする回答者もあり、固定資産税住宅地特例が空き家解体を躊躇する一因となっている現状があります。

市に期待する支援として「不動産、建築、解体の専門家等への相談先の案内」も多く回答があり、市の支援制度の認知度の低さ、空き家バンク登録件数の少なさ、また、相談したいが相談先がわからないとの回答も複数あり、情報発信に対するニーズの高さを勘案すると、多角的な空き家情報の発信の必要性がうかがえます。

## 5) これまでの空き家等対策の取り組みから見た特性

- 空き家等の発生予防の取組
- 空き家等の適正な管理の推進
- 空き家等およびその跡地などの利活用
- 行政、所有者等、住民、地域その他に関係する団体・個人の協働

空き家等の発生予防の取組としては、市広報紙、市ホームページ掲載、各窓口でのリーフレットの配布、固定資産税納税通知書の添書に空き家の適正管理について記載する等、市民及び所有者へ空き家の適切な維持管理・利活用の啓発に努めました。

今後は、各種専門家と連携した活動を推進し、建物所有者の要望に応じた空き家化予防のための情報を発信していくことが必要とされています。

空き家等の適正な維持管理の推進については、空き家情報システムを導入し、空き家情報のデータベース化を行いました。市民から寄せられた苦情、相談等を随時更新するとともに、所有者への助言を行いました。

平成30年には、所有者不在の危険空家について、特定空家に認定したうえで略式執行を行いました。平成28年に創設した「安来市老朽危険建築物等除却助成事業補助金」では、近年4~5件の利用実績があり効果を上げています。

空き家等及びその跡地などの利活用の取組としては、空き家バンクの利用促進、空き家所有者への登録呼びかけ、登録物件に対する改修事業補助金の活用、家財処分についての支援制度の検討等、今後は空き家バンクを軸とした空き家、空き地の利活用に力を入れていくことが必要です。

また、空き家に関する相談内容に応じ各課で対応してきましたが、多岐にわたる空き家問題全般に対応する総合窓口を設け、課題解決に取り組む必要があります。

## (2) 安来市の空き家に関する課題

### 課題 ① 空き家予備軍への対応

本市では、同一敷地内に複数の建物を所有する世帯が多く見受けられることから居住者が亡くなると空き家棟数が急増することが懸念されます。更に、水道閉栓時期が直近の1年未満の空き家（特措法空家等対象外）も存在しています。

また、空き家発生理由の一つとして、相続により取得したが、相続以前に別居又は他所への新築等による転居による生活圏の移動が挙げられているなかで、未登記及び相続放棄等の家屋も発生していることから、居住している段階での建物所有者、いわゆる空き家予備軍、相続登記未実施物件への対応が必要となっています。

### 課題 ② 増加する空き家への対応

本市の空き家率は、現在、全国平均より高い水準（14.8%）にあり、人口減少が今後も続く予測されるなか、高齢者及び一人高齢者世帯が増加傾向にあるなどから、空き家が今後も増加することが懸念され、その対応が必要となっています。

市街地では、人口減少に加え、都市のスプロール化による郊外の新規住宅地への移住により、空き家が急増しており、市街地の空洞化が進行する中、空き家・空き地を活用した市街地の人口密度の維持・向上が課題となります。

一方で、中山間地域では、人口減少に伴い、地域社会の維持が困難となってくることが予想され、空き家を活用した定住対策をはじめとする地域を活性化させるための対策が課題となります。

### 課題 ③ 適切な維持管理の推進

空き家所有者へのアンケートから、別の場所に自宅があり居住する見込みがないため、維持管理の負担から空き家を手放したいと考える人が増えている状況が伺えます。

また、空き家実態調査からは、近隣及び道路に近接する空き家も多数存在しており、建物が倒壊した場合の周辺への影響が懸念されます。

更に、雑草が生え及び立木が境界からはみ出すなどの地域景観面、施錠が無い又は窓ガラスが割れているなどによる不審者の進入等の防犯面、家財道具を含むゴミが散乱しているなどから、適正な維持管理が出来てない空き家は地域住民に不安を与えていることが懸念されます。

以上のことから、適正な維持管理を支援するための対策が必要となっています。

#### 課題 ④ 危険度が高い空家等の対応

空き家所有者へのアンケートから、空き家の期間が10年以上と長期にわたる建物が約43%を占めており、空き家の長期化が管理不全な状態を誘発しており、危険と感じながら放置している現状もみられました。

今年度実施した空き家実態調査からは建物の危険度が高く、倒壊した場合に周辺に影響する空き家が21戸確認されており、それらの危険建物に対する早急な対応が必要となっています。

#### 課題 ⑤ 空き家・空き地の流通・利活用の促進

空き家実態調査によれば、空き家は市内全域に点在していますが、安来駅周辺及び荒島地区の市街化区域に市全体の約29%が分布し、地域中心拠点である広瀬、伯太の市街地にも集中して分布しています。市全域では、危険度判定で特に問題の無い空き家が66%を占めています。

市街化区域及び地域中心拠点での空き家は、市中心部の衰退、地域コミュニティの維持に影響を及ぼすことが懸念されます。空き家は活用の仕方によっては有用な資源となる可能性を有しています。地域人口の受け入れ、地域活力の活性化の方策、歴史的景観の維持のために、空き家・空き地の流通及び利活用を促進することが課題となります。

また、所有者アンケートでは、空き家を手放したいと考える所有者が増加する中、売却・譲渡する相手が見つからず困っている状況があり、購入・賃貸希望者とのマッチングが空き家対策の大きな課題となっています。

今後は、空き家バンクの利用促進、空き家所有者への登録呼びかけ、登録物件に対する改修事業補助金の活用、家財処分についての支援制度の検討等、空き家バンクを軸とした空き家、空き地の利活用に力を入れていくことが必要となります。

#### 課題 ⑥ 情報発信

空き家所有者アンケートでは、市に期待する支援として不動産、建築、解体の専門家等への相談先の案内が多く、市の支援制度の認知度の低さ、空き家バンク登録件数の少なさ、情報発信に対するニーズの高さを勘案すると、空き家所有者をはじめとして市民に対し、多岐にわたる空き家問題全般に対応する総合窓口や、利活用方法をはじめとする各種の情報提供を効率的、効果的に行うことが必要となっています。