

第2章 空き家を取り巻く現状と課題



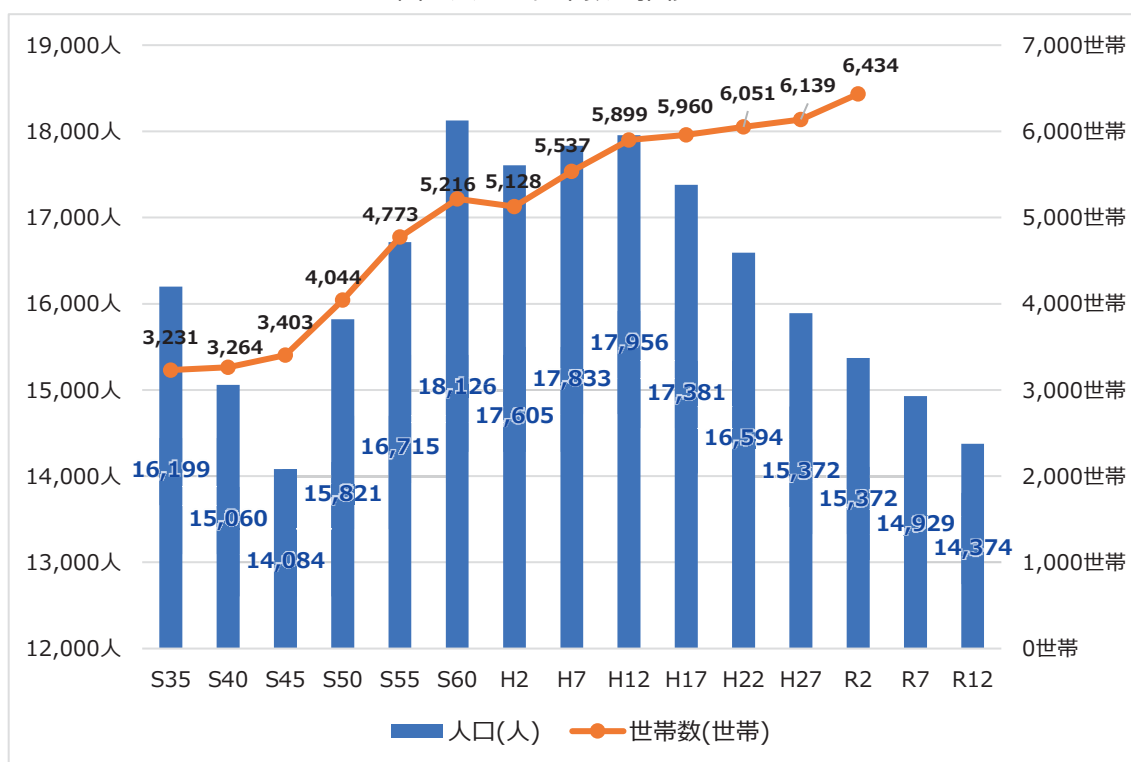
- 2-1 人口・世帯数の動向
- 2-2 空き家に関する現状
- 2-3 第1次対策計画における空き家対策の取り組み
- 2-4 空き家実態調査及び空き家所有者等意向調査の実施
- 2-5 空き家対策を進めていくうえでの課題

1. 人口・世帯数の動向

(1) 人口・世帯数の推移

人口は、昭和60年の18,126人をピークに平成17年から減少傾向が続き、令和2年には15,372人となっています。一方、世帯数は年々増加しており、核家族化が進行し家族構成の変化が見られます。

図 人口・世帯数の推移



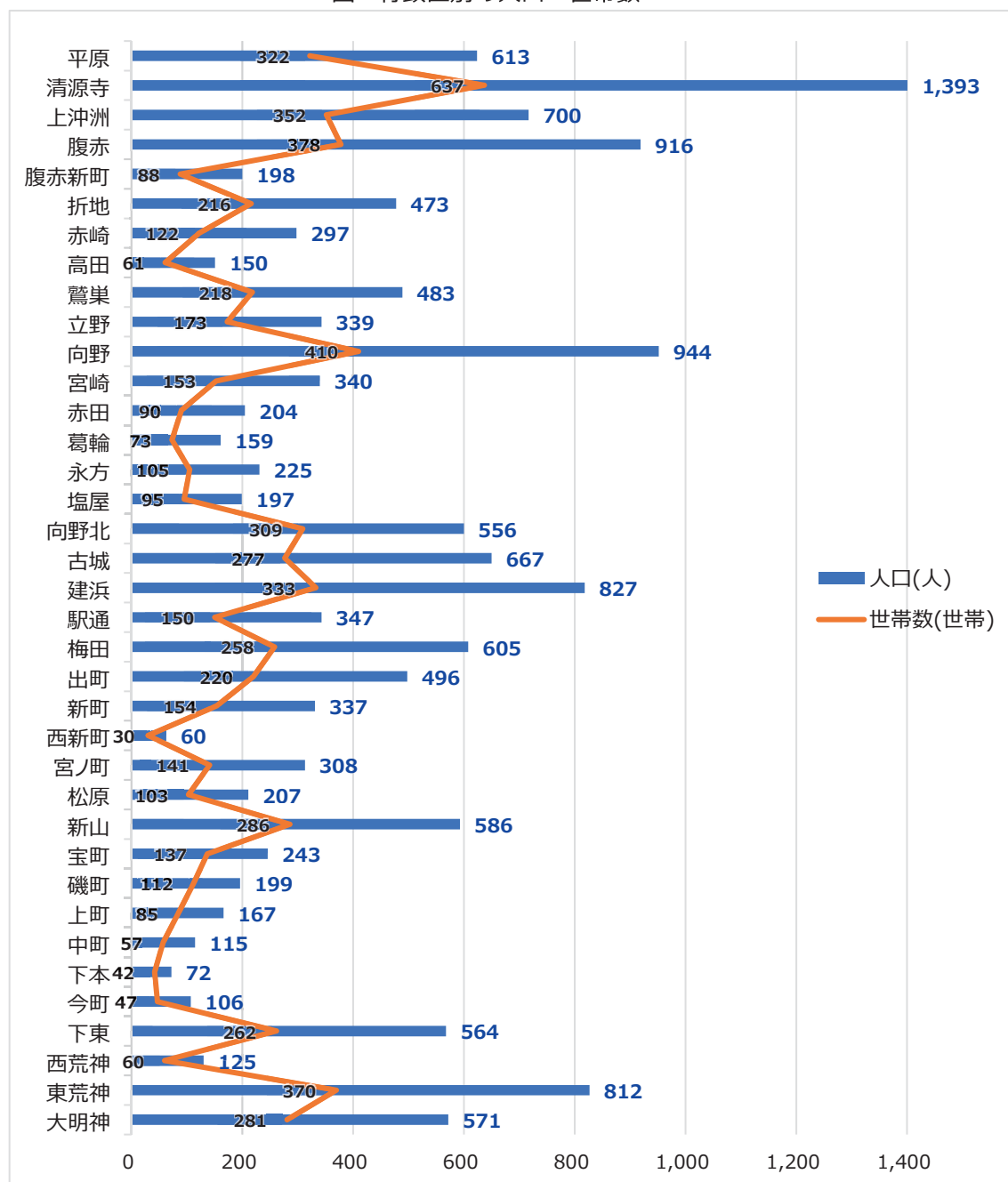
資料：S35～R2の人口及び世帯数：「国勢調査」及びR7、R12の人口：「長洲町人口ビジョン」



(2) 行政区別の人口・世帯数

行政区別の人口・世帯数は、「清源寺区（1,393 人／637 世帯）」が最も多く、次いで「向野区（944 人／410 世帯）」、「腹赤区（916 人／378 世帯）」となっています。

図 行政区別の人口・世帯数



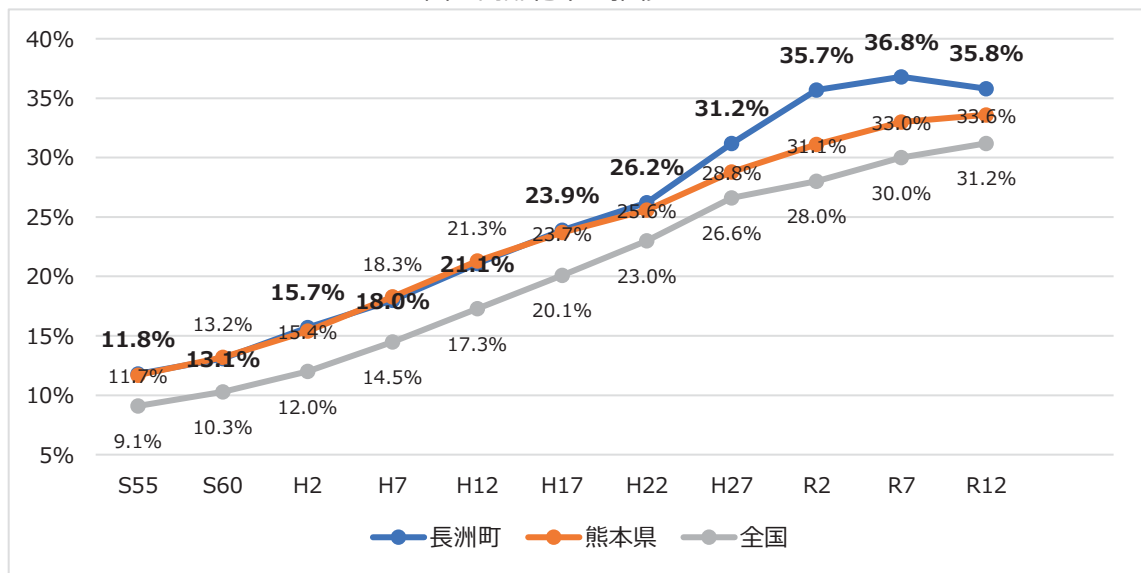
資料：「住民基本台帳」（令和 3 年 12 月末）



(3) 高齢化率の推移

高齢化率は全国と比べると高い割合で推移し、令和 2 年には 35.7%に達しており、今後も増加傾向が続くと予想されます。

図 高齢化率の推移

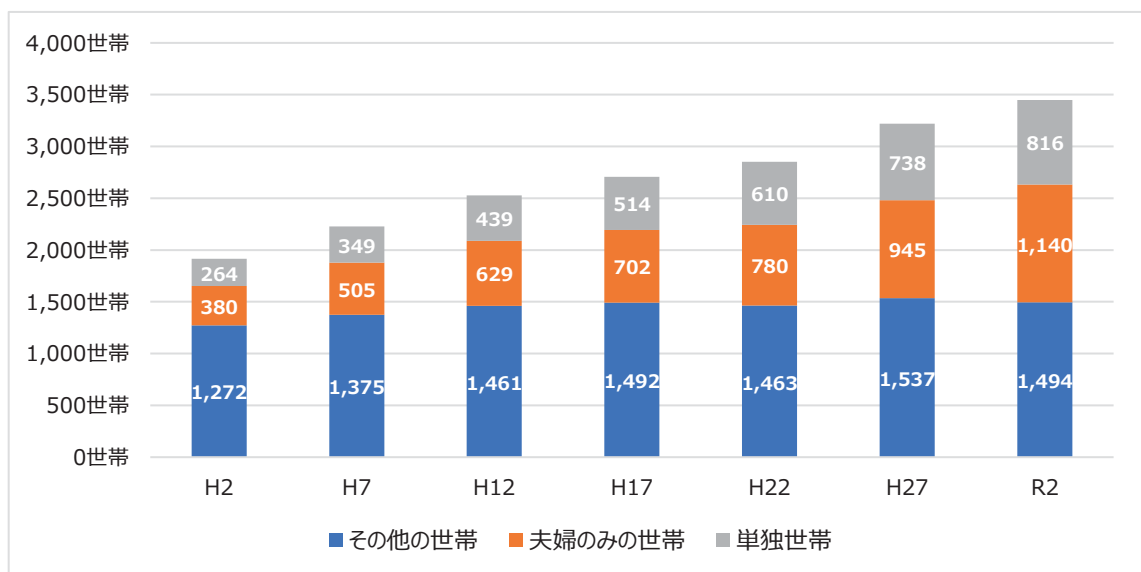


資料：S55～R2 の高齢化率：「国勢調査」及び
R7、R12 の高齢化率：「長洲町人口ビジョン」、「熊本県人口ビジョン」、「令和 3 年版高齢化白書」

(4) 高齢者がいる世帯数の推移

高齢者の増加に合わせて高齢者がいる世帯数も年々増加しています。特に、高齢単独世帯は平成 2 年から令和 2 年までに約 500 世帯増加しており、令和 2 年には約 4 分の 1 を占めています。

図 高齢者がいる世帯数の推移



資料：「国勢調査」

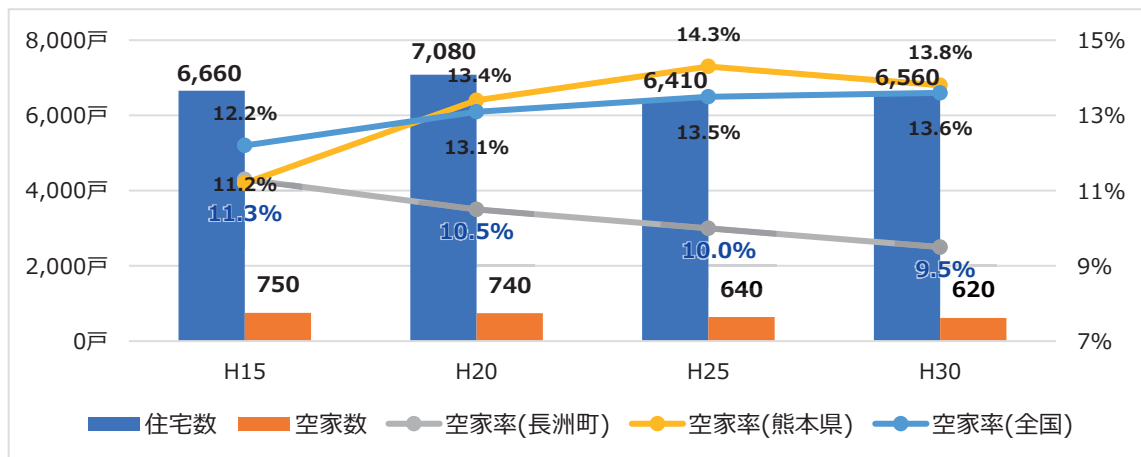


2. 空き家に関する現状

(1) 住宅数及び空き家数の推移

「平成 30 年住宅・土地統計調査」によると、本町の住宅数は 6,560 戸であり、そのうち空き家数は 620 戸となっており、ほぼ横ばいの状況で推移しています。また、空き家率は 9.5%と全国平均 13.6%及び熊本県平均 13.8%を下回っています。

図 住宅数及び空き家数の推移

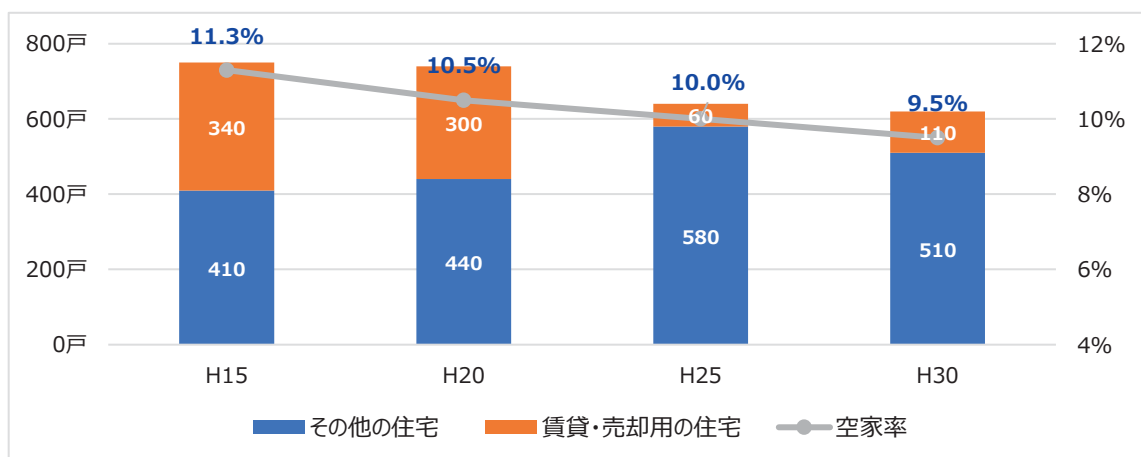


資料：「住宅・土地統計調査」

(2) 空き家の種類別内訳の推移

利用される可能性が低い「その他の住宅」は、平成 30 年では 510 戸（82.3%）となっており、今後も高い割合で推移することが予想されます。

図 空き家の種類別内訳の推移



資料：「住宅・土地統計調査」

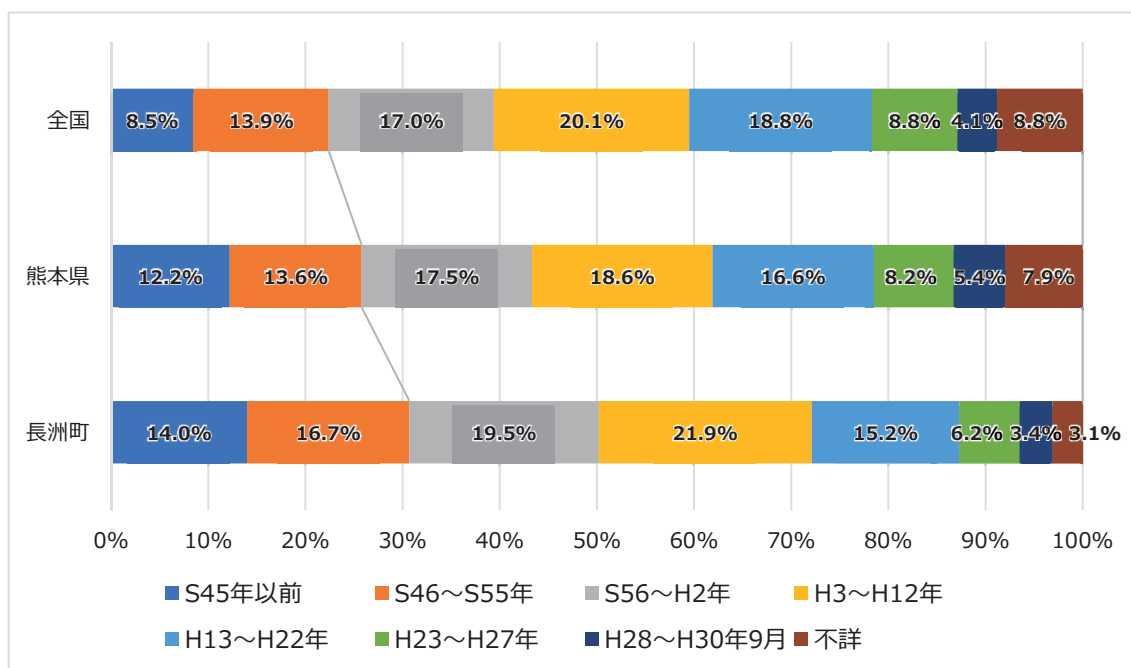
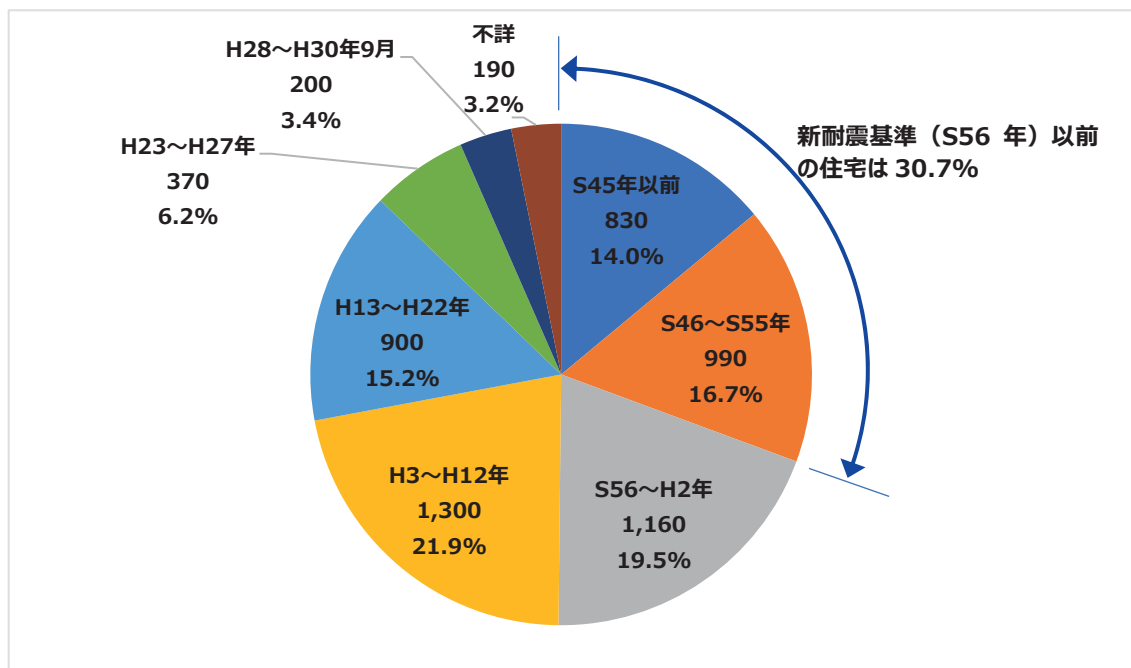
- ※ 賃貸・売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸または売却のために空き家になっている住宅
- ※ その他の住宅：二次的住宅（別荘やセカンドハウスになっている住宅）や上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅



(3) 住宅の建築時期別構成比

昭和 45 年以前に建築された住宅の割合は 14.0%、また、新耐震基準（昭和 56 年基準）以前の住宅は 30.7%を占めており、全国及び熊本県と比較すると古い住宅の割合が高い状況です。

図 住宅の建築時期別構成比



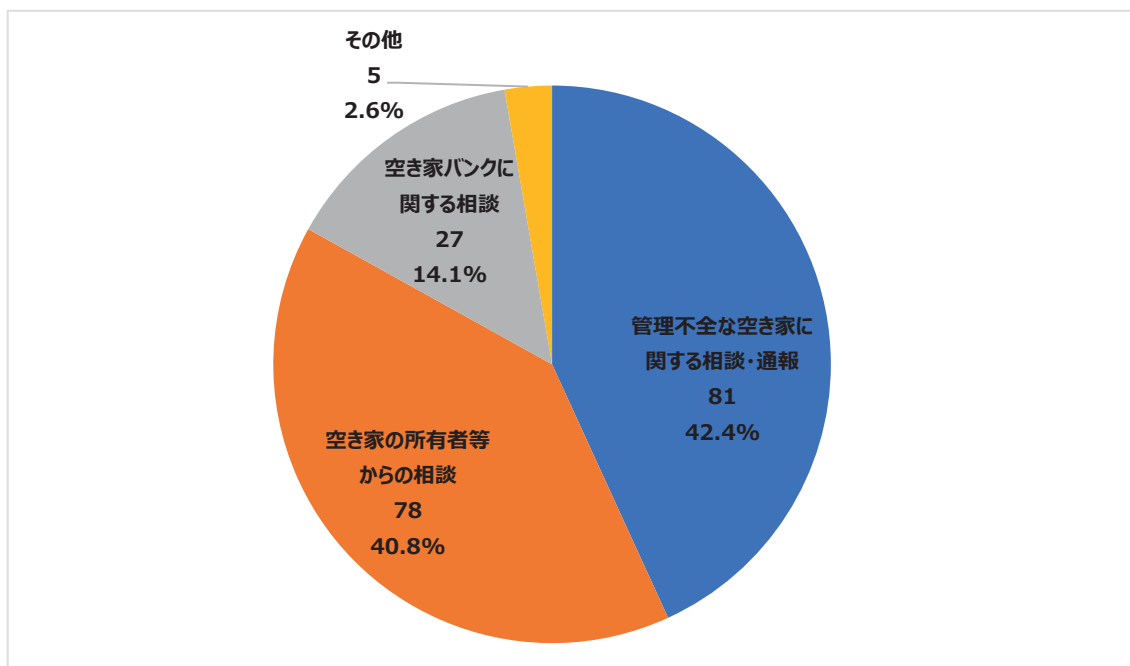
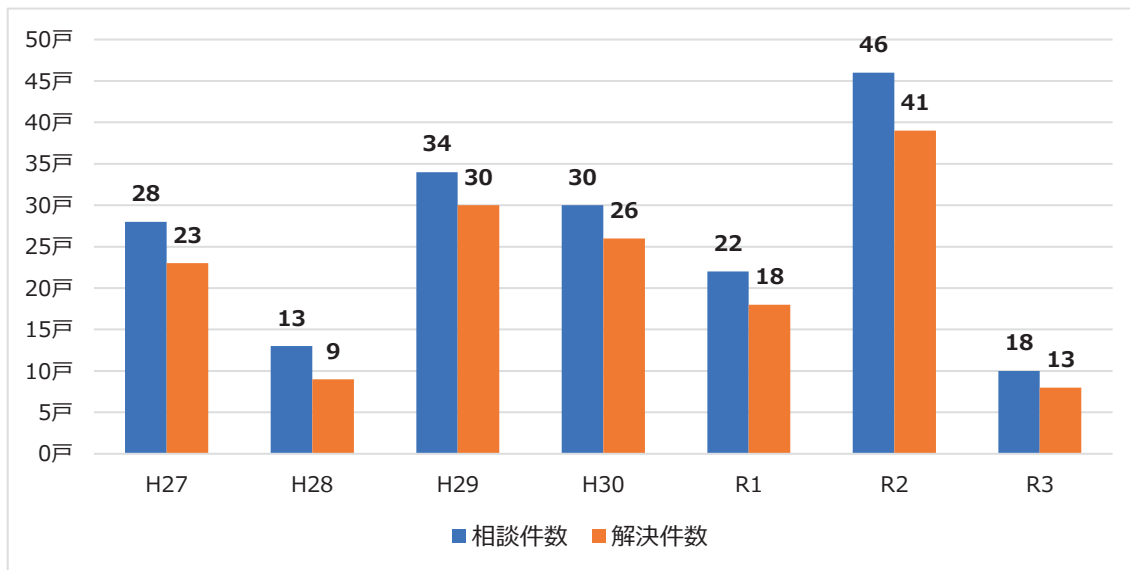
資料：「平成 30 年住宅・土地統計調査」



(4) 空き家の相談件数の推移

空き家の相談件数は、令和2年度の46件が最も多く、令和3年（12月）までの累計が191件に上っています。また、相談内容の内訳は、「管理不全な空き家に関する相談・通報（81件）」が最も多く、相談件数の4割以上を占めています。

図 空き家の相談件数の推移





3. 第1次対策計画における空き家対策の取り組み

本町では、平成29年3月に策定した第1次対策計画で定めた「町民の安全・安心の確保」「空家等の利活用促進」「空家等の発生抑制の推進」の3つの基本方針に基づき、空き家対策を行うための現状把握と空き家問題の解消に向けた体制や仕組みづくりを行ってきました。対策計画の改定にあたって、第1次対策計画の取組内容を検証し、今後の空き家対策に反映させていきます。

<基本方針>

町民の安全・安心の確保

空家等の利活用促進

空家等の発生抑制の推進

(1) 実態把握・意向調査

- 空き家実態調査の実施（H28年度、R3年度実施）
- 空き家所有者等意向調査の実施（H28年度、R3年度実施）
- 空き家等危険度判定調査の実施（H27年度～ 累計35件）
- 空き家に関するデータベースの整備（H28年度整備、R3年度更新）

(2) 発生予防対策

- ホームページ及び広報紙等による周知（随時実施）
- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封（R1年度～）
- 相続登記の促進（法務局作成の相続登記に関するチラシの送付）（R1年度～）
- 空き家相談会の開催（H30年度、R1年度、R3年度実施）
- 住宅リフォーム補助金による既存住宅の質の向上（H24年度～ 累計337件）
- 不動産専門家との連携による相談体制の整備（空家等利活用促進事業の実施）（R2年度整備）



(3) 適正管理対策

- ホームページ及び広報紙等による周知【再掲】
- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封【再掲】
- 空き家所有者等への情報提供及び改善通知（H27 年度～ 改善通知件数 88 件）
- 空家等除去事業補助金による所有者等への支援（H27 年度～ 累計 85 件）
- 危険ブロック塀等の撤去の支援（R1 年度～ 累計 14 件）
- 長洲町シルバー人材センターによる空き家の維持管理サービスの実施（R1 年度～）
- ふるさと納税制度の活用（R1 年度～）

●長洲町シルバー人材センターによる空き家の維持管理サービス、ふるさと納税制度の活用事例



■「代行サービスB」の内容について

✓見守りサービス
建物・敷地の現状確認後、点検報告書と現況写真を報告

✓作業内容
草刈り、樹木の剪定など

★作業内容から3,000円の値引き
または、
★空き家の見守りサービス1回

※見守りサービスの有効期限は寄附のお申込みから1年間

(4) 利活用対策

- ホームページ及び広報紙等による周知【再掲】
- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封【再掲】
- 宅建協会との連携による空き家バンク事業の実施（H29 年度～ 成約件数 6 件）
- 空き家バンク事業に「空き地」（R1 年度～）「農地付き空き家」（R2 年度～）の取り扱いを追加
- 空家等成約奨励金、空家等改修費補助金による空き家バンク事業の活用促進（H29 年度～）
- 不動産専門家との連携による相談体制の整備（空家等利活用促進事業の実施）【再掲】
- 寄附空き家の解体・跡地の活用（H28 年度～ 累計 4 件）



表 空き家関連の補助金等一覧

補助金名	概 要
長洲町住宅リフォーム補助金	・個人住宅の町内施工業者によるリフォーム工事費用の補助 ・上限：10万円 ・補助率：1/10
長洲町空家等成約奨励金	・空き家バンク登録物件（空き地を除く）が売買成約した場合 ・売主に5万円（一律）
長洲町空家等改修費補助金	・空き家バンク登録物件が売買成約した場合に買主が行う町内施工業者による空家等の改修費用の補助 ・上限：30万円 ・補助率：1/2
長洲町空家等除去事業補助金	・町内施工業者による空家の解体費用の補助 ・老朽危険空家：上限50万円 一般空家：上限30万円 ・補助率：1/2
長洲町危険ブロック塀等安全確保支援事業補助金	・道路（私道を除く）に面した危険なブロック塀等の撤去費用の補助 ・上限20万円または撤去するブロック塀等の長さに1.2万円を乗じて得た額のいずれか低い方の額 ・補助率：10/10以内

●寄附空家家の解体・跡地の活用事例



※ 空き家の解体後は、介護予防拠点施設が建設され、地域住民の「通いの場」として地域の活性化が図られています。

(5) 管理不全対策

- 空き家所有者等への情報提供及び改善通知【再掲】
- 空き家等危険度判定調査の実施【再掲】
- 空家等除去事業補助金による所有者等への支援【再掲】
- 危険ブロック塀等の撤去の支援【再掲】
- 空家法に基づく特定空家等に対する措置の実施（H30年度～指導件数5件、勧告件数2件）



(6) 相談・実施体制の整備

- 空き家相談会の開催（宅建協会主催不動産フェアへの参加）【再掲】
- 不動産専門家との連携による相談体制の整備（空家等利活用促進事業の実施）【再掲】
- 空家等対策協議会の開催（H27 年度～）
- 警察・消防等関係機関への空き家の情報提供（H28 年度～）

表 第 1 次空家等対策計画における成果指標

成果指標	実績値 (H27～R3.12)
空き家に関する相談件数	191 件
改善空き家件数 ^{※1}	152 件
空き家の解体件数 ^{※2}	85 件
空き家の利活用件数 ^{※3}	10 件

※1 H28 年度実態調査において空き家と判定したものが、利活用や解体等により令和 3 年度実態調査においては空き家ではなくなったもの。

※2 空家等除去事業補助金によるもの。

※3 空き家バンク成約件数及び町で空き家の寄附を受けて解体・跡地の活用を図ったもの。



4. 空き家実態調査及び空き家所有者等意向調査の実施

平成 30 年住宅・土地統計調査の結果では、本町の空き家率は 9.5%となっていますが、この調査方式はサンプル調査に基づく推計値であることに加え、空き家の定義が空家法と異なるなどの理由により、実際に存在する空き家の件数と異なっており、この数値をベースとした具体の空き家対策を進めることができません。

そこで、本町の空き家対策を具体施策として進めていくためには、町内全域の空き家の実態を把握する必要があるため、空き家実態調査（以下「実態調査」という。）を実施しました。

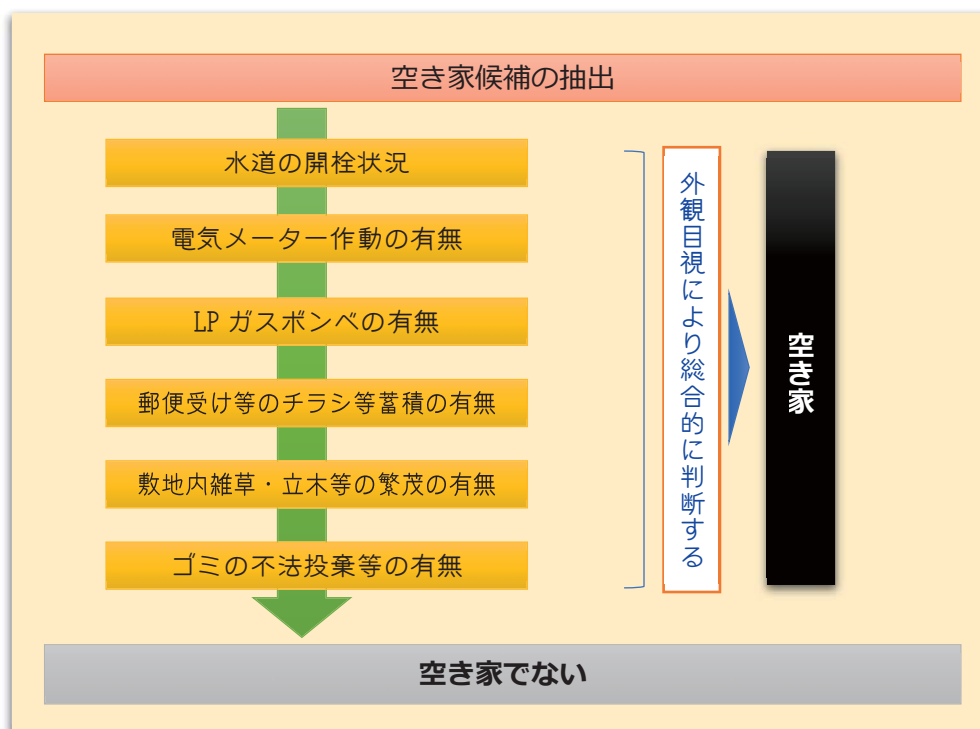
また、空き家発生を予防するといった観点から、空き家所有者等に対する空き家利活用の意向調査（以下「所有者等意向調査」という。）を実施しました。

a. 実態調査の方法

平成 28 年に実施した実態調査の情報及び区長への聞き取りに加え、次に記載するフローを参考にしながら、町職員が外観調査による現地調査を実施し、空き家の不良度について判定したものです。

※ 空き家は外観調査により外観上明らかに空き家と判断できる住宅数を把握したものであること、賃貸・売却用の住宅を除外したものであること、長屋などはすべての居住がない場合に空き家 1 戸と判断したことから、住宅・土地統計調査による空き家数とは乖離があります。

（空き家実態調査における外観調査フロー）





b. 実態調査の期間

令和 3 年 4 月から 8 月まで

c. 不良度判定の基準

空き家の状況を勘案し、下記の 4 段階（A、B、C、D）で不良度を判定しました。

- A 管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
- B 管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
- C 倒壊の可能性はないが、利用するには多額の修理費がかかり、現況のままの利用は困難
- D 倒壊の可能性があるなど、現行のままの利用は不可能

d. 実態調査の結果

① 空き家件数

空き家が 308 件と前回調査（H28 年度）303 件から横ばいで推移しています。内訳は、前回調査で把握した空き家のうち、継続して空き家と判定した 151 件に加え、新たに発生した空き家が 157 件となっています。

図 校区別の空き家件数

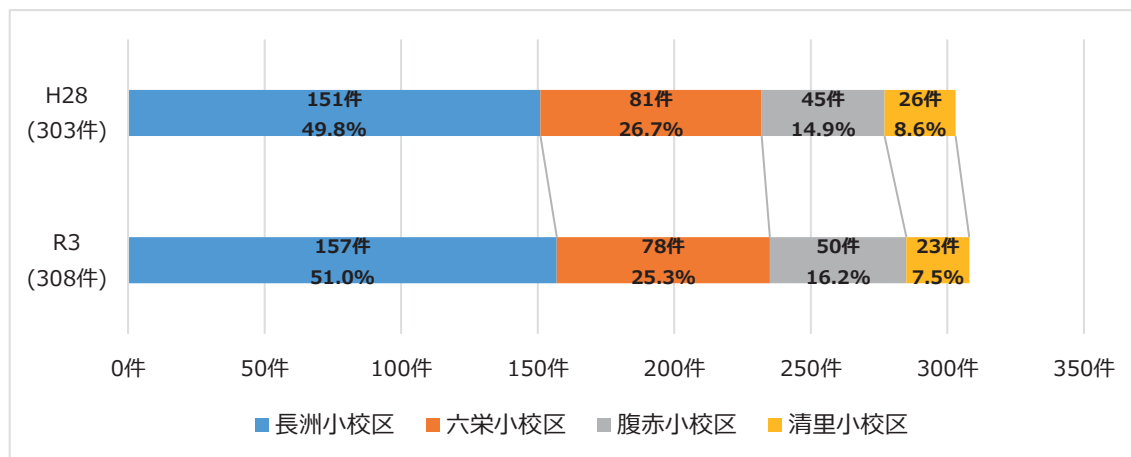


表 実態調査の内訳

前回調査（H28）で 空き家であったもの	新たに発生した 空き家※3	合計
改善空き家※1 152 件		
継続空き家※2 151 件	157 件	308 件

※1 前回調査（H28）において空き家と判定したものが、利活用や解体等により令和 3 年度調査においては空き家ではなくなったもの。

※2 前回調査（H28）において空き家と判定し、令和 3 年度調査においても空き家と判定したもの。

※3 令和 3 年度調査において新たに空き家と判定したもの。



② 不良度判定の結果

前回調査においては不良度 A、B の利用可能な空き家が全体の 65.3% を占めていましたが、令和 3 年度調査においては 49.7% と減少しています。

一方、不良度 C（前回調査 C、D）の現況のままの利用は困難な空き家は、前回調査においては全体の 27.7% でしたが、令和 3 年度調査においては 40.9% と増加しています。

また、不良度 D（前回調査 E）の倒壊の可能性があるなど、現行のままの利用は不可能な空き家は、前回調査から横ばいで推移しています。

図 不良度判定の割合（H28）

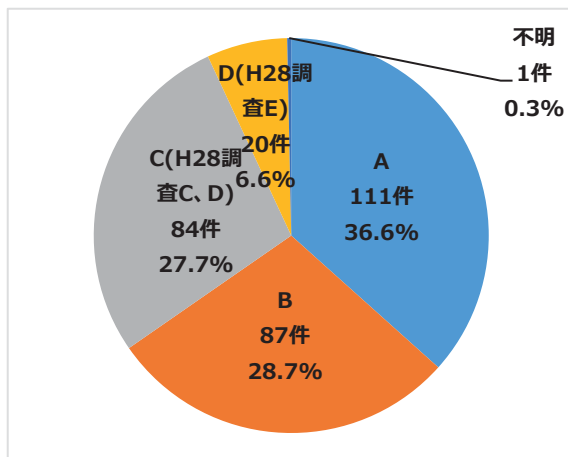
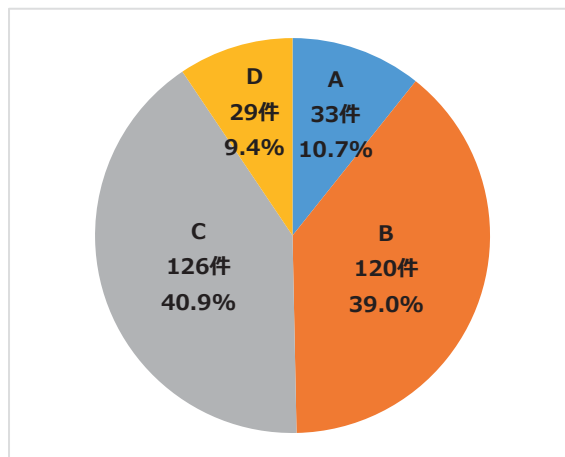


図 不良度判定の割合（R3）

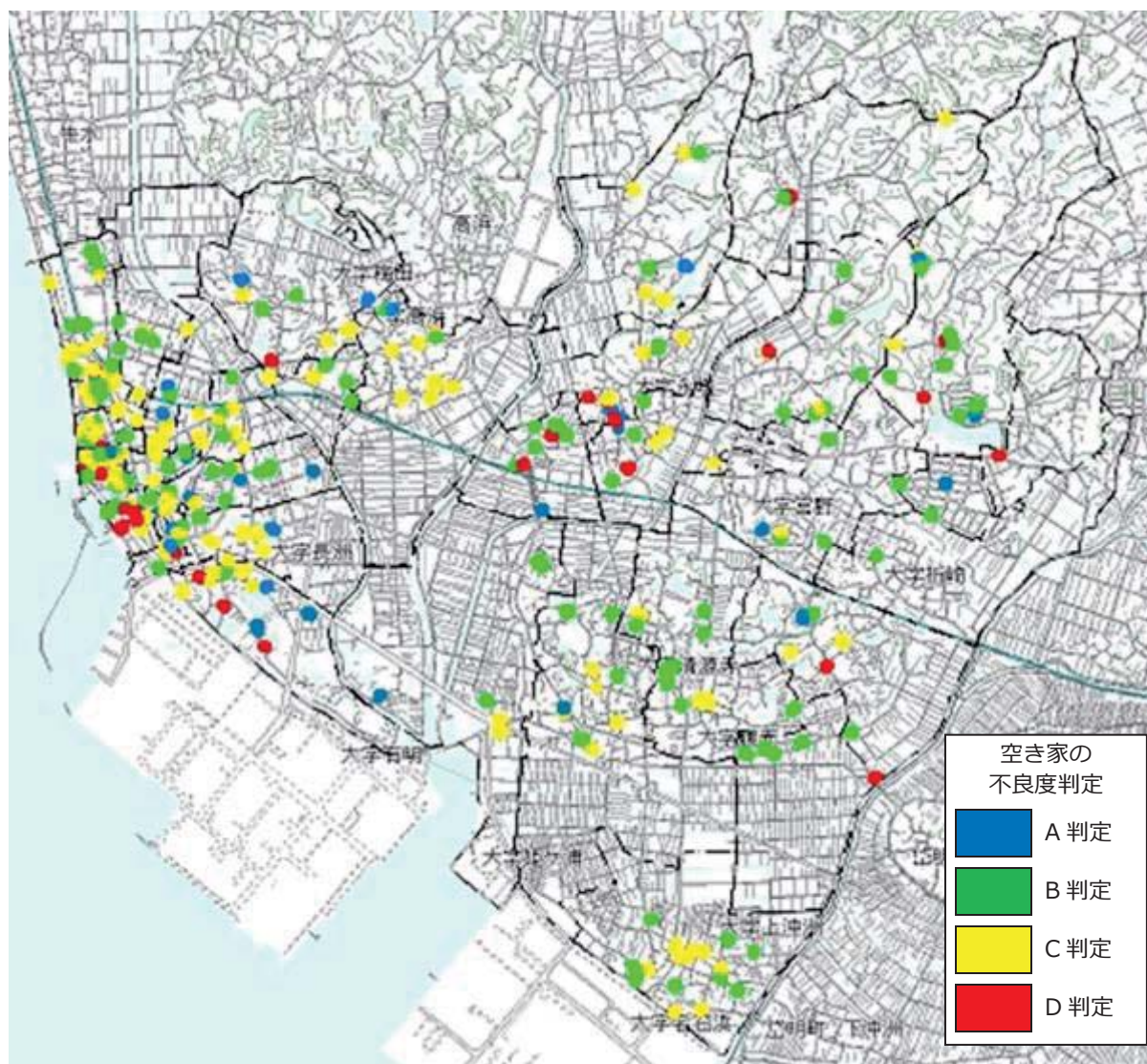


【考察】

前回調査で把握した空き家のうち、5 年間で 152 件の空き家の改善が図られており、第 1 次対策計画における空き家対策の取り組みの成果がみられます。しかしながら、5 年間で新たに 157 件の空き家が発生しており、不良度 A、B の空き家の減少や不良度 C の空き家の増加が顕著であるとともに、継続空き家や新たに発生した空き家の不良度判定の割合から、前回調査において利活用可能だった空き家の老朽化が進んでいることが推測されます。



図 空き家の分布状況



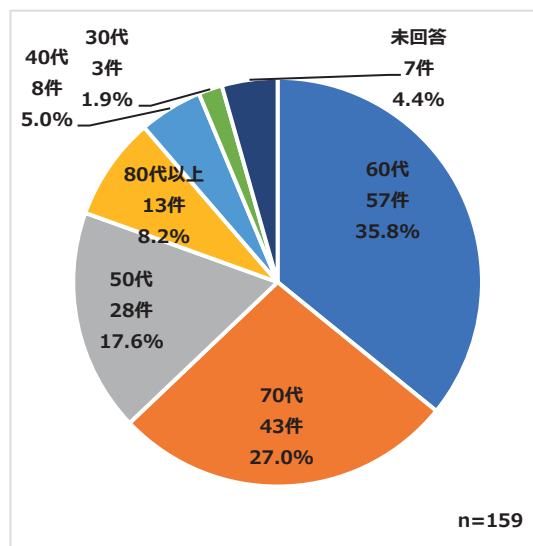
e. 所有者等意向調査の結果

実態調査で把握した空き家 308 件について、固定資産税情報等を活用し、所有者等の調査を行い、その中から所有者等が特定できた空き家 287 件の所有者等に対し、アンケート調査を郵送により実施しました。(回収率 55.4%)



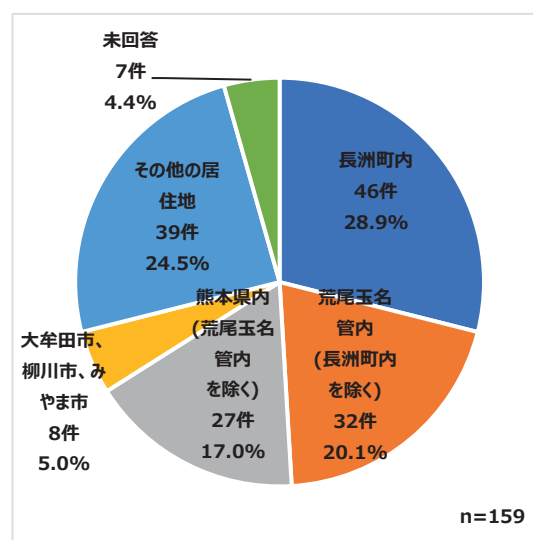
① 年齢

年齢は「60代（35.8%）」が最も多く、次いで、「70代（27.0%）」、「50代（17.6%）」となっています。60代以上で約7割を占めています。



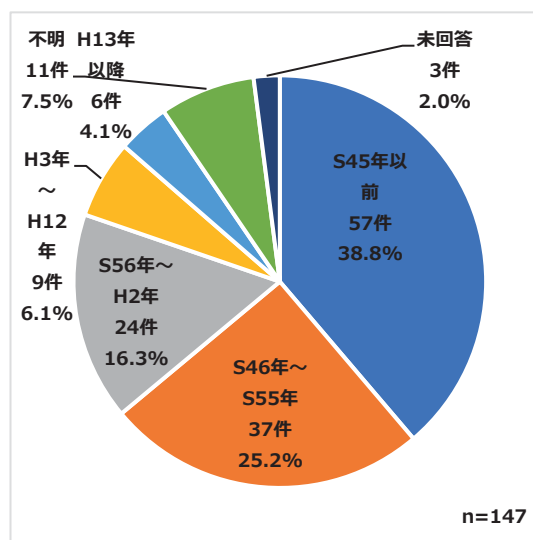
② 居住地

居住地は「長洲町内（28.9%）」が最も多く、次いで、「その他の居住地（24.5%）」となっており、2割以上が遠方に居住しています。



③ 建築時期

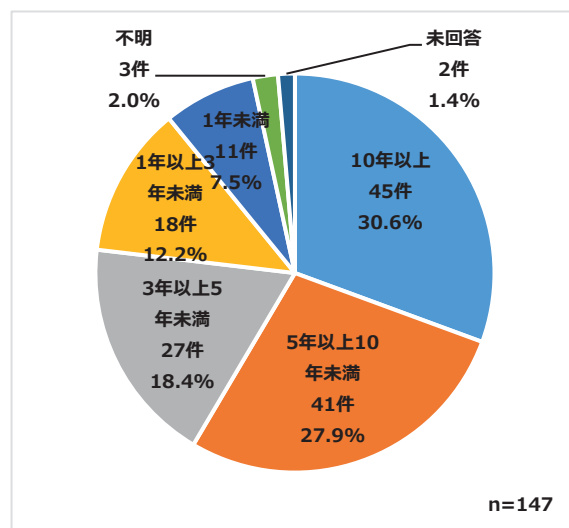
建築時期は「昭和45年以前（38.8%）」が最も多く約4割を占めています。次いで、「昭和46年～昭和55年（25.2%）」、「昭和56年～平成2年（16.3%）」となっており、古い建物ほど空き家になっている傾向がみられます。





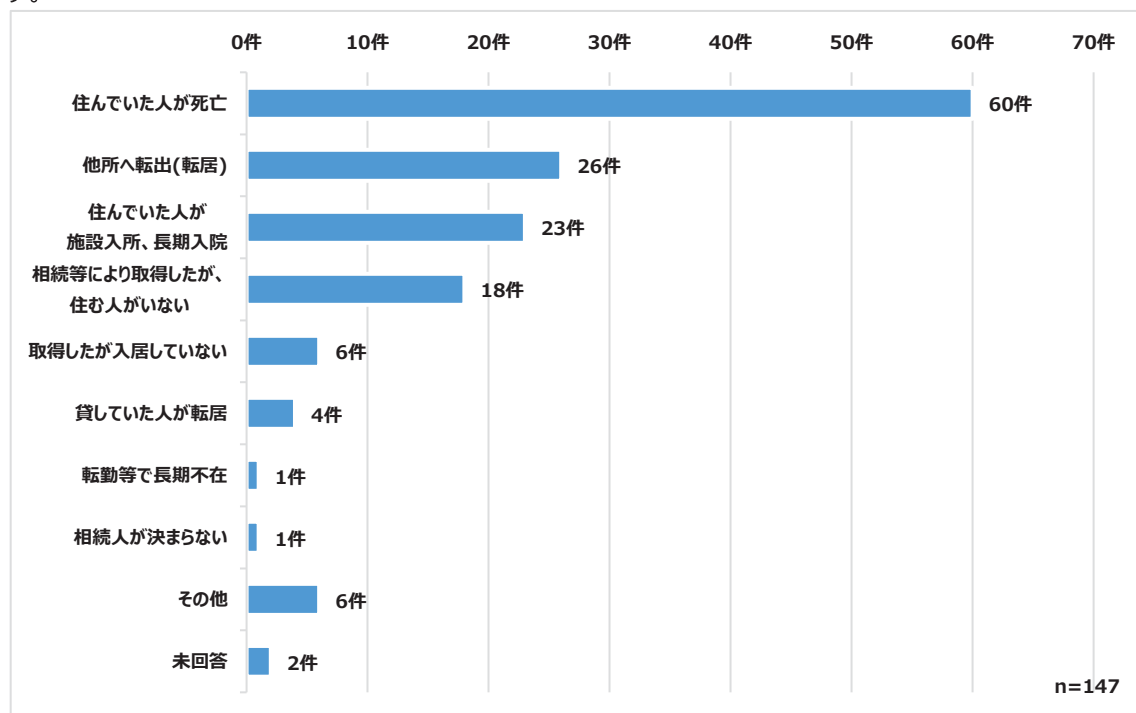
④ 空き家になってからの期間

空き家になってからの期間は「10 年以上（30.6%）」が最も多く、約3割を占めています。また、7割以上が3年以上の空き家となっています。



⑤ 空き家になった理由

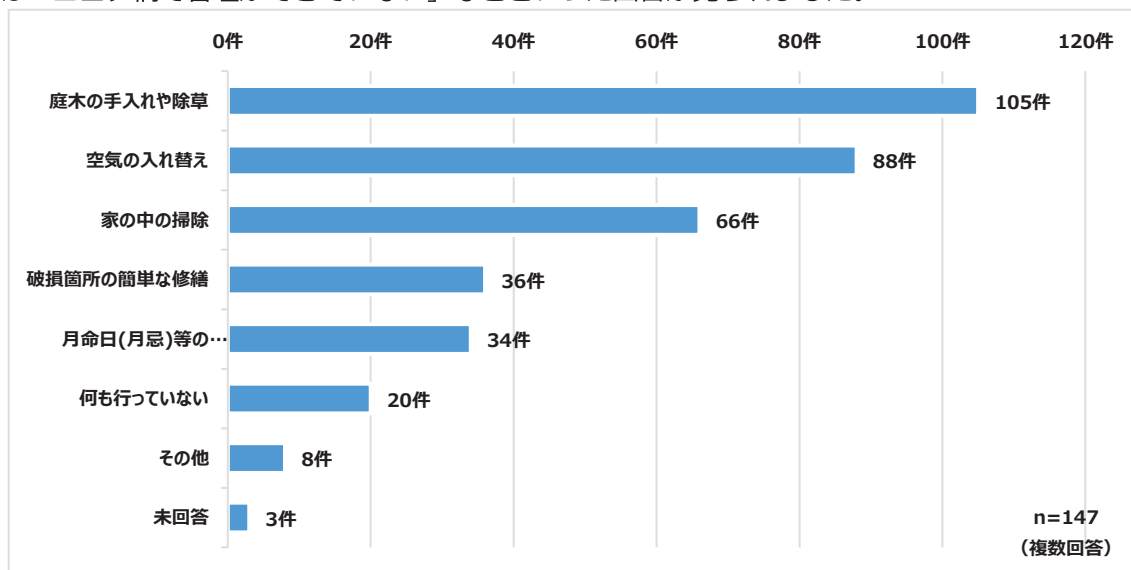
空き家になった理由は「住んでいた人が死亡したため（40.8%）」が約4割を占めています。次いで、「他所へ転出（転居）したため（17.7%）」、「住んでいた人が施設入所、長期入院したため（15.6%）」、「相続等により取得したが、住む人がいないため（12.2%）」となっています。





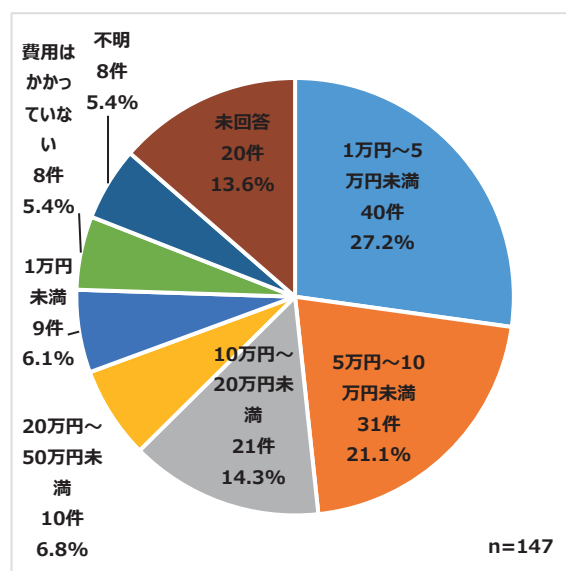
⑥ 行っている管理の内容

行っている管理の内容は「庭木等の手入れや除草（71.4%）」が最も多く約 7 割を占めています。次いで、「空気の入れ替え（59.9%）」、「家の中の掃除（44.9%）」となっています。「何も行っていない（13.6%）」といった管理不全の空き家は約 1 割に留まっています。この背景には「コロナ禍で管理ができていない」などといった回答が見られました。



⑦ 年間の維持・管理に要する費用

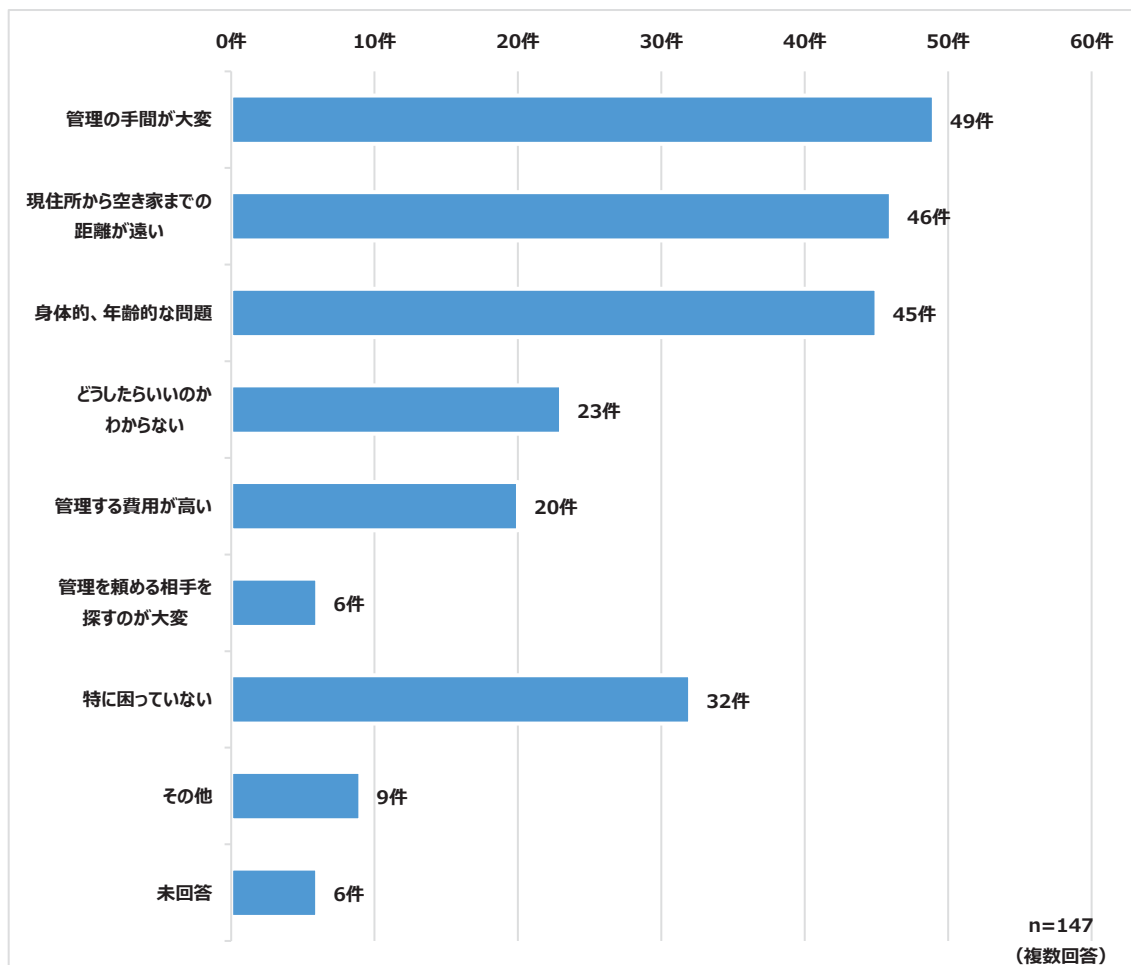
年間の維持・管理に要する費用は「1万円～5万円未満（27.2%）」が最も多く、次いで、「5万円～10万円未満（21.1%）」、「10万円～20万円未満（14.3%）」、「20万円～50万円未満（6.8%）」となっています。





⑧ 管理を行う上で困っていること

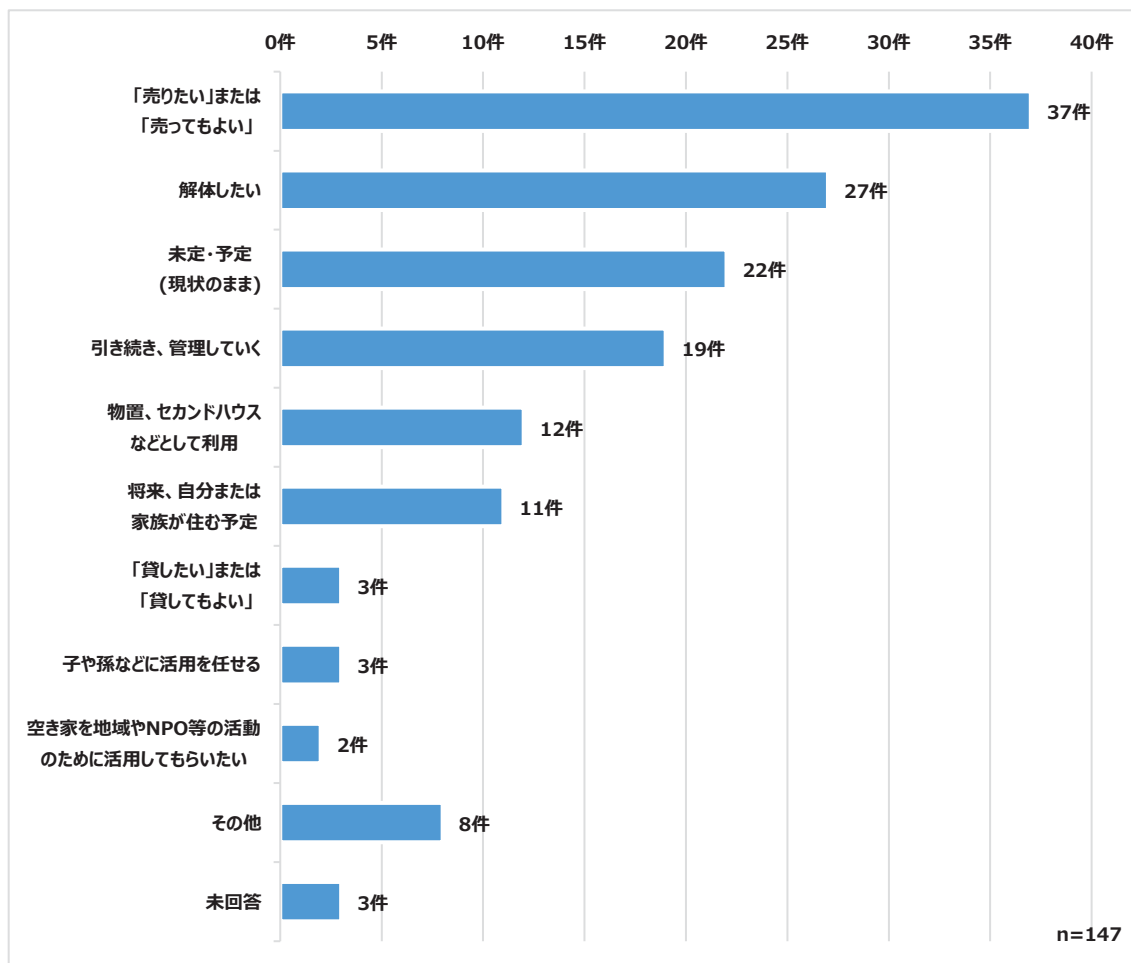
管理を行う上で困っていることは「管理の手間が大変（33.3%）」が最も多く、3割以上を占めています。次いで、「現住所から空き家までの距離が遠い（31.3%）」、「身体的、年齢的な問題（30.6%）」、「特に困っていない（21.8%）」となっています。





⑨ 今後の空き家の活用意向

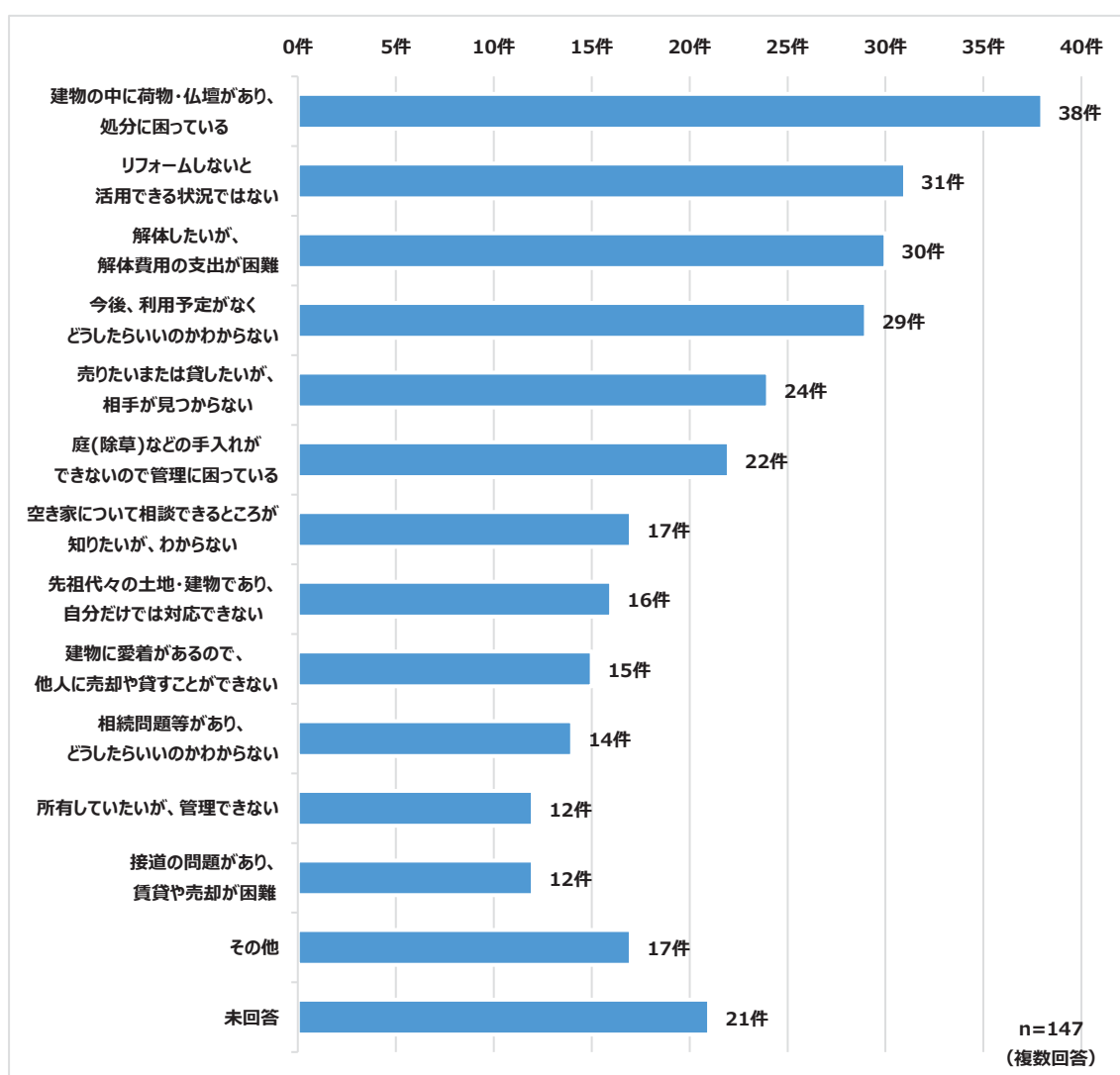
今後の空き家の活用意向について、「「売りたい」又は「売ってもよい」（25.2%）」が最も多く、次いで、「解体したい（18.4%）」、「未定・予定なし（現状のまま）（15.0%）」、「引き続き、管理していく（12.9%）」などの意見が占めています。





⑩ 今後の活用について困っていること

今後の活用で困っていることとしては、「建物の中に荷物・仏壇があり、その処分に困っている(25.9%)」が最も多く、次いで、「リフォームをしないと活用できる状況ではない(21.1%)」、「解体したいが、解体費用の支出が困難である(20.4%)」、「今後、利用する予定がなく、どうしたらいいのかわからない(19.7%)」、「売りたいまたは貸したいが、相手が見つからない(16.3%)」、「庭(除草)などの手入れができないので管理に困っている(15.0%)」となっています。

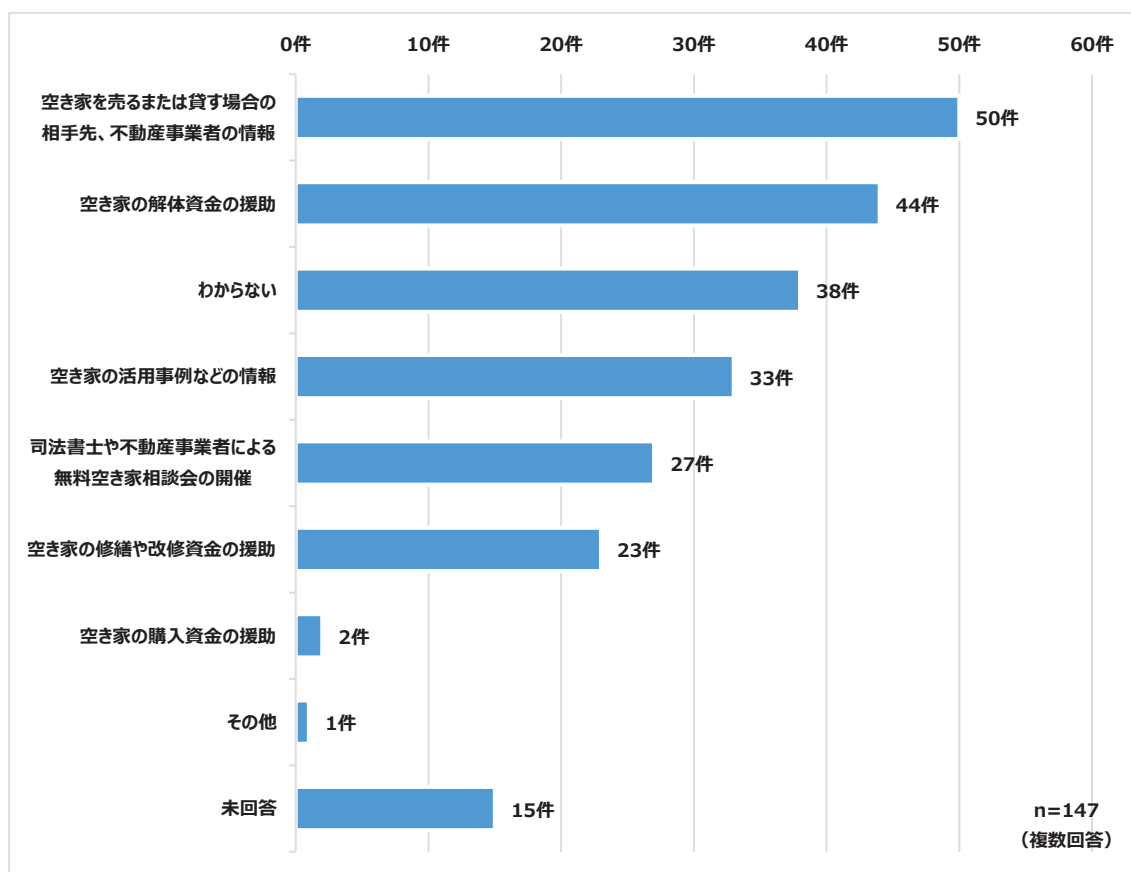




⑪ 今後の空き家の管理や活用に有効と思う制度

今後の空き家の管理や活用に有効と思う制度について、「空き家売るまたは貸す場合の相手先、不動産事業者の情報（34.5%）」が最も多く、次いで、「空き家の解体に対する資金の援助（30.3%）」、「わからない（25.5%）」、「空き家の活用事例などの情報（22.8%）」、「司法書士や不動産事業者による無料空き家相談会の開催（18.6%）」、「空き家の修繕や改修に対する資金の援助（15.9%）」となっています。

また、空き家の解体や修繕・改修に対する資金の援助希望額は、いずれも「100万円程度」が約半数を占めています。





5. 空き家対策を進めていくうえでの課題

(1) 空き家の発生経緯と問題点

空き家となった主な理由には「相続」が挙げられ、その半数以上を占めると言われています。それ以外にも様々な要因で空き家になっているケースが考えられます。



- 相続発生時に所有権移転登記を行わず、その結果、後になって相続人が多数にわたることとなり、売却等が困難になっている。
- 空き家所有者が遠隔地に居住しており、空き家の状況把握や維持管理が難しい。
- 高齢化の進展（高齢者単独世帯の増加など）により、介護施設等への入所や長期入院によるもの。
- 所有者等に売却や利活用等の意向がなく、空き家の放置によるリスクの認識が十分でないため空き家が放置されている。
- 樹木剪定や空き家の修繕及び解体にかかる資金等を確保できない、または経費をかけたくないと考えている所有者等がいる。
- 相続放棄などにより、所有者等が不在となるケースや相続登記がされておらず管理責任の所在が不明となり、適切に管理されず放置されている。
- 利用可能な空き家及び空き地について、相談先が分からないことを理由に、所有者等が問題を抱え込み、結果的に放置されている。
- 住宅としての利用が立地的に難しい物件や前面道路が狭いことにより、建築基準法による接道要件を満たしておらず、売却や建て替えが困難である。
- 資産として保有しておきたいや物置として利用する。
- 取り壊すと固定資産税が高くなるという理由。
- 仏壇や家財が残っており、捨てられないものがある。
- 将来、自分や親族が使うかもしれない。
- 特に困っていない。





(2) 管理不全な空き家から生じるデメリット

管理不全な空き家による外部不経済は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたります。また、空き家の管理不全は、物件の市場性の低下をもたらし、不動産としての有効活用機会損失にもつながることが懸念されます。空き家を放っておくことで、実際に発生しているトラブルや今後想定される問題として、次のようなことが考えられます。

<防災性の低下> 倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生のおそれ



<防犯性の低下> 犯罪の誘発

<ごみの不法投棄>



<衛生の悪化、悪臭の発生> 蚊、蝇、ねずみ、野良猫の発生や集中



<その他> 樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等



<風景、景観の悪化>



（３）空き家対策における課題整理

本町の空き家対策を推進する上での問題点について、第１次対策計画での実施状況や実態調査、所有者等への意向調査の結果を踏まえ、以下のとおり整理しました。問題点の根幹部分は第１次対策計画と同様と捉え、引き続き、これらの問題点への的確な対応が課題です。

①空き家の発生・増加に関する課題

- 高齢単身世帯の増加が進み、介護施設入所や入院により、空き家が発生するケースが多くみられます。
- 実態調査では、空き家数及び新たに発生した空き家数は、いずれも長洲校区で多く発生しています。
- 空き家となった理由として「相続」が挙げられる場合が多く、相続発生時に所有権移転登記を行わず、その結果、後になって相続人が多数にわたることとなり、売却等が困難になっているケースがみられます。
- 以前住んでいた故人や賃借人の家財道具等がそのまま放置され、その後の利活用等が困難になっているケースがみられます。

②空き家の適切な管理に関する課題

- 所有者等に売却や利活用等の意向がなく、空き家の放置によるリスクの認識が十分でないため空き家が放置され、結果として地域住民の生活環境に影響を及ぼすケースがみられます。
- 所有者等や相続人が遠方に居住しているため、空き家の状況把握や維持管理が難しいケースがみられます。また、コロナ禍の影響で維持管理が疎かになっているケースがみられます。
- 樹木剪定や空き家の修繕及び解体にかかる資金が工面できない、または経費をかけたくないと考えている所有者等がみられます。
- 相続放棄などにより、所有者等が不在となるケースや相続登記がされておらず管理責任の所在が不明となり、空き家が適切に管理されず放置されるケースがみられます。
- 相続放棄により、空き家の管理責任もなくなるとされる所有者等が多くみられます。（相続財産管理人が選任され、相続財産の管理を開始するまでは相続財産の管理義務自体は相続を放棄した人が負います。）

③空き家の利活用に関する課題

- 利用可能な空き家及び空き地について、相談先が分からないことを理由に、所有者等が問題を抱え込み、結果的に放置されるケースがみられます。
- 住宅としての利用が立地的に難しい物件や前面道路が狭いことにより建築基準法による接道要件が満たされておらず、売却や建て替えが困難なケースがみられます。