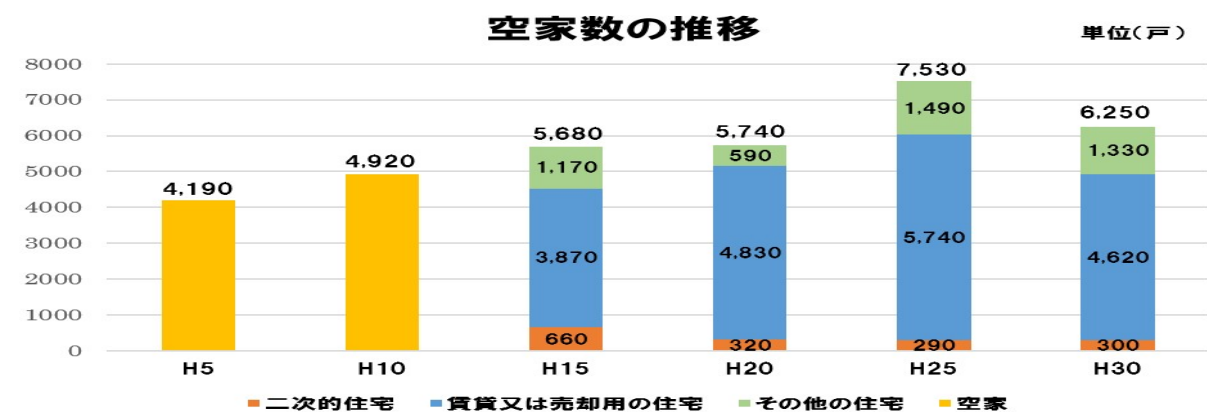


第2章 空家等をとりまく現状

2-1 空家等の現状

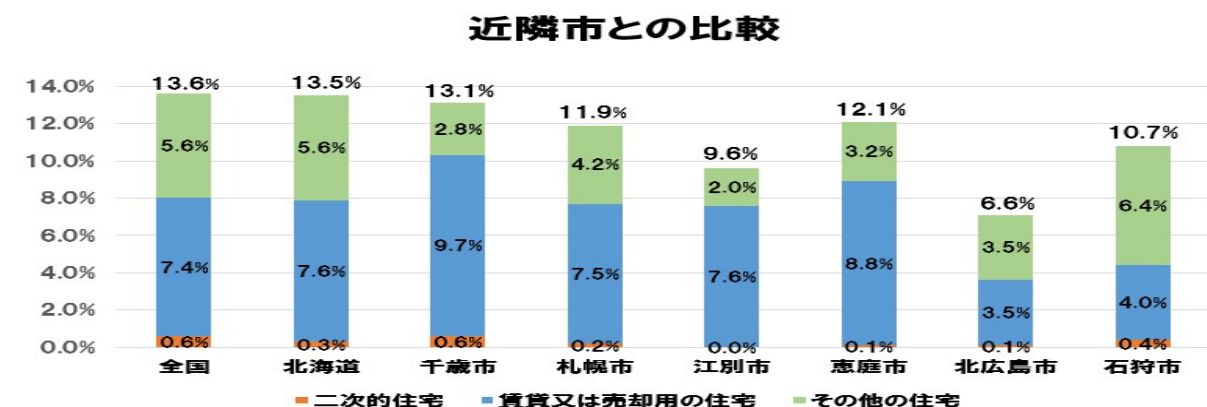
平成30年(2018年)の総務省「住宅・土地統計調査」によると、本市の空家数(法で規定する「空家等」以外の共同住宅等の空家を含む。)は6,250戸となり、5年前(平成25年(2013年))と比較すると1,280戸の減となったものの15年前(平成15年(2003年))とは570戸(10.0%)の増となり、中長期的には増加傾向にあります。

また、平成30年の本市の空家率は13.1%と、全国や北海道をやや下回る程度であるものの、「賃貸又は売却用の住宅」と「二次的住宅」の割合が多くを占めており、本計画の対象となる「その他の住宅」の割合は2.8%と、全国や北海道、近隣市と比較すると低くなっています。



※ 平成10年(1998年)以前は空家数内訳のデータなし

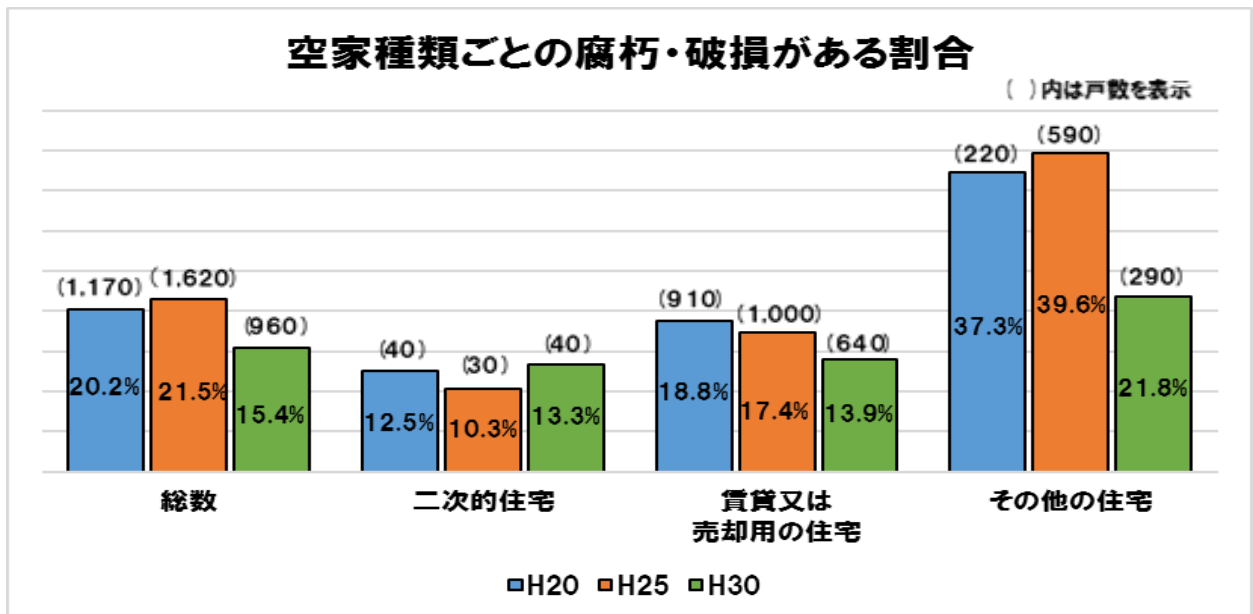
※ 数値は、1の位を四捨五入しているため、合計値と内訳の合計は一致しない場合がある。



資料：総務省「平成30年 住宅・土地統計調査」

- 二次的住宅 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない別荘などの住宅
- その他の住宅 「二次的住宅」「賃貸又は売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えのために取り壊すことになっている住宅など

なお、空家のうち腐朽・破損がある割合は、全体としては減少しており、特に本計画の対象となる「その他の住宅」では、平成20年から平成30年の10年間で15.5%の減となるなど、適切に管理されていない空家等の割合は減少傾向にあると考えられます。



※ 数値は、1の位を四捨五入しているため、合計値と内訳の合計は一致しない場合がある。

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

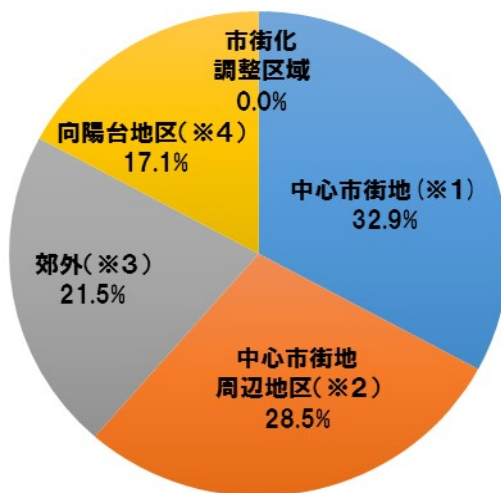
2-2 空家等の実態調査

本市では、半年ごとに調査する水道の閉栓情報や市民からの通報に基づく現地確認により、市内の空家等の調査を実施し、収集した情報をデータベース化して管理しています。

また、データベースに登録した空家等の定期的な現地確認や所有者への建築物の今後の運用方法の意向確認調査を行うなど、空家等の実態把握に努めています。

実態調査の結果、解体や再居住の見込み、不動産業者による管理の実施を確認できたものを除き、経過観察が必要な空家等の数は令和5年9月現在で168件となっており、分布状況は、中心市街地、中心市街地周辺地区をはじめ、郊外を含め、市内全域に一定の割合で存在しています。

市内空家の地域別割合



※1…朝日町、東空町、本町、清水町、幸町、千代田町、栄町、鐘町、北栄、末広、花園

※2…青葉、住吉、日の出、東郊、豊里、榑ヶ丘、高台、稲穂、清流、宮丘、あずさ、真々地、春日町、緑町、大和、新宮、信濃、北斗

※3…旭ヶ丘、弥生、寿、幸福、北陽、北光、長郷駅前、勇舞、みどり台、桂木、新星、富士、自由ヶ丘、桜木

※4…若草、白樺、里美、柏陽、福住、文京

資料：令和5年度千歳市調査

2-3 土地価格の状況

国土交通省の「地価公示」（毎年1月1日時点における標準地の正常な価格）によると、本市の土地価格は、標準地の平均価格（43,292円）が令和5年（2023年）までの5年間で62%上昇するなど、近年、上昇傾向にあります。

	住宅地	商業地	工業地	全用途
平成30(2018)年	25,739円	36,680円	10,000円	26,668円
令和5(2023)年	41,736円	62,460円	10,150円	43,292円
増減割合 (%)	+62%	+70%	+1%	+62%

資料 国土交通省「地価公示」

2-4 空家等が起因となり発生する問題と空家等対策の必要性

居住目的のない住宅は一定程度あり、長期間使用されず、かつ、適切な管理が行われていない「空家等」の周辺においては、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり次のような問題が発生するおそれがあります。

◎防災・防犯面の問題

- ・地震、台風などの自然災害による建築物の崩壊や資材飛散等による地域への加害
- ・建築物の経年劣化や積雪の重みによる倒壊
- ・放火や不審火による火災の発生 ・不審者の侵入

◎衛生面での問題

- ・雑草の繁茂及び隣接地への樹木等の侵入によるご近所トラブルの発生
- ・枯木の倒木 ・ごみの放置や不法投棄の誘発 ・狐、野良猫などの動物の営巣
- ・スズメバチの営巣やハエ、蚊等の害虫の発生

◎景観面での問題

- ・屋根、外壁等の汚れや落書き
- ・外観に問題がある建築物が存在することによる地域イメージの低下
- ・地域イメージの低下に伴う新規居住率の低下

空家等の管理は、法第5条において所有者等は周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めると定められており、また、民法第717条においても、土地の工作物設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負うとされていることから、所有者等の責任において適切に行わなければなりません。

所有者等による管理責任が果たされず空家等が長期間放置された場合、腐朽・破損の進行による周辺の生活環境への影響や、積雪時期には屋根からの落雪による事故も懸念されます。

このことから、空家等の適切な管理を促進し、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等対策に取り組む必要があります。