

第 2 章 現状・課題

1.空家等の現状

本市の空家等の現状は、令和4年度の空家等実態調査によると空家等の総数は943件で、そのうち、利活用の可能性が高い（居住可能）空家等の件数は690件（※（A）＋（B））、利活用が難しい（居住不可）空家等の件数は253件（※（C）＋（D））となっています。平成28年度の調査と比較しますと、空家等総数としては15件のみの増加という結果ですが、居住可能であるが軽度な不良状態の空家等は222件増加し、そのままの状態では居住が可能な空家等は234件の減少、居住不可で修繕不可の空家等は79件減少しているものの重度な不良状態の空家等は106件の増加となっています。

全体的にこの6年間で老朽化が進行していることがうかがわれますが、そのままの状態では居住できる空家等が減少していることは利活用に支障を来すと思われる。また、修繕不可の空家等は、解体や適正な管理を行われず老朽化が進むことにより、重度な不良状態に移行すると考えられます。この傾向は、市内だけではなく全国的にも課題とされており、空家等対策は急務であるといえます。

利活用の状況について、津久見市空家情報バンク制度の平成28年度からの実績を見ますと、令和5年1月末までの間の新規登録件数が87件、売買・賃貸が成立した件数が41件、空家等利活用事業の各種補助金の活用が42件となっており、空家情報バンクの利用者は増加傾向にあるといえます。しかしながら、市内には登録できると思われる空家等が未登録のまま放置されているケースも見受けられ、空家情報バンク事業の理解度の醸成や周知が課題であると思われます。

また、令和4年度の空家等実態調査の中で、不良度判定に加え、近隣の道路幅員、接道の状況などの立地条件と駐車場スペースの有無をもとに判断する建物条件を合わせて評価する市場性判定についても同時に行いました。その中で、不良度判定の結果はAランクやBランクが多かったにもかかわらず、市場性判定結果でみると「売却・賃貸が困難」であるDランクが非常に多いことが確認されました。理由としては、建物条件の中での駐車場スペースがない空家等が70%（資料編）もあり、今後の利活用を考える中で、近隣の駐車場・空地等の活用が重要な位置づけにあると思われます。

■空家等の状況(令和4年度調査時点)

	空家等 総 数	利活用の可能性が高い		利活用が難しい	
		そのまま入居可能 (A)	軽度な不良状態 (B)	重度な不良状態 (C)	修繕不可 (D)
平成28年度	928	493	209	34	192
令和4年度	943	259	431	140	113
増減	+15	-234	+222	+106	-79

■市場性判定結果による推定空家の分類(令和4年度調査時点)

市場性 ランク	市場性判定内容	推定空家件数等	
		件数	割合
A	売却・賃貸が容易	32件	3.4%
B	売却・賃貸の期待性あり	83件	8.8%
C	売却・賃貸の期待性が低い	189件	20.0%
D	売却・賃貸がむずかしい	639件	67.8%
合 計		943件	100%

■空き家情報バンク制度の活用状況(平成28年度～令和5年1月までの累計)

	空き家情報 バンク新規 登録件数	売買・賃貸が 成立した件数	空き家利活用事業補助金			
			改修補助	購入補助	家財処分補助	未利用
平成 28 年度	3	3	3	3	0	0
平成 29 年度	8	7	3	5	0	0
平成 30 年度	17	9	2	4	1	2
令和元年度	17	7	2	4	0	1
令和 2 年度	10	6	3	1	0	2
令和 3 年度	20	2	1	1	3	0
令和 4 年度	12	7	1	1	4	6
合計	87	41	15	19	8	11

※空き家情報バンク制度の登録累計件数は 123 件ですが、売買・賃貸、登録抹消等により現在の登録件数は 35 件となっています。

■空き家情報バンクの利用申込件数(平成 28 年度～令和 5 年 1 月までの累計)

年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	合計
利用 者数	2	8	5	18	26	24	15	98

■危険空き家等除却事業補助金の活用実績(平成 28 年度～令和 5 年 1 月までの累計)

年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元 年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	合計
件数	4	4	16	8	5	7	5	49

2.空家等における課題

空家等に関する課題は、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題や、空家等が放置されることで近隣等に悪影響を与えるもの、所有者等の管理意識に関するものなど、多岐にわたっています。

(1)空家等の利活用

少子高齢化により人口減少が見込まれる中、今後、空家等は増加することが考えられます。現在、利活用されていない空家等への働きかけを行うとともに、これから発生する空家等の中で、利活用が可能なものを積極的に有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環としての空家等対策をより強化していく必要があります。

また、空家等の利活用がSDGsの一環を担う資源の有効活用（12. つくる責任、つかう責任）や持続可能なまちづくり（11. 住み続けられるまちづくりを）といった目標行動であり社会的に意義のある行動であることを行政だけではなく市民全体が理解する必要があります。

(2)近隣等への悪影響

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等の敷地内の草木の繁茂により、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣等の環境悪化を招く原因となります。

(3)地域全体への悪影響

地域の生活道路や通学路に危険を及ぼすとともに、放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食が著しい空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

(4)所有者等の管理意識の欠如

空家等は、相続等によりすべての人に関係する問題であり、また、個人の財産として、所有者等が管理すべきものですが、空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い傾向にあります。

相続や経済的事実等、各案件で原因は異なりますが、所有者等には適切に管理する責任があることを周知する必要があります。