

## 第2章 空き家の現状と課題

### 1 本市における空き家の現状

#### (1) 人口の推移

本市の人口は、平成25年(2013年)をピークに、現在は減少に転じています。今後、生産年齢人口及び年少人口が減少する一方、高齢者人口は令和22年(2040年)頃をピークに増加傾向で推移していく見込みとなっています。

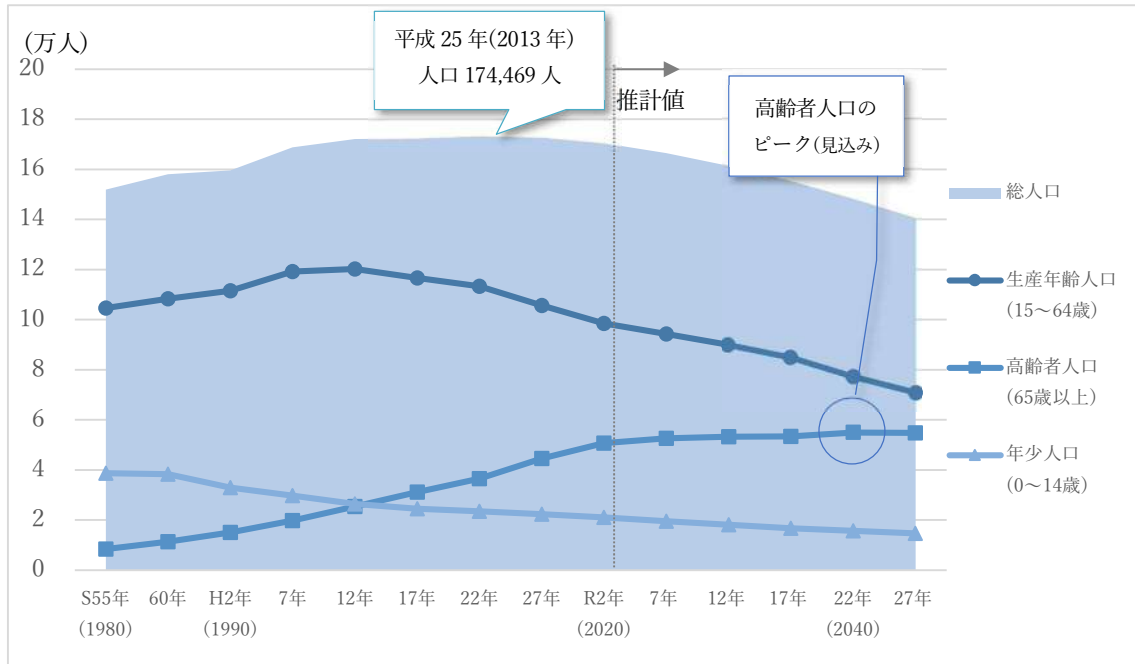


図7 苫小牧市における人口の推移<sup>13</sup>

#### (2) 空き家の調査について

空き家の対策にあたっては、中長期的な空き家の動向及び空き家の所在や現況、所有者等の意向の把握が重要です。

市内の空き家に関するデータは、平成30年(2018年)に国が実施した「住宅・土地統計調査」並びに令和4年(2022年)から令和5年(2023年)にかけて本市が実施した「苫小牧市空家等実態調査」及び「空き家所有者等アンケート」があります。

表3 本市における空き家データ

名称	住宅・土地統計調査	苫小牧市空家等実態調査	空き家所有者等アンケート
実施主体	国 (総務省統計局)	苫小牧市	苫小牧市
実施時期	平成30年(2018年)	令和4年(2022年)	令和5年(2023年)
調査対象	・住宅及び住宅以外で人が居住する建物 ・上記に居住している世帯	・条件抽出の結果「使われていない可能性がある」と判断した住宅	・実態調査で「居住実態のない可能性が高い」と判断した建物の所有者等
調査方法	・抽出調査 ・調査員が各住戸を訪問	・現地調査 ・調査員が外観目視で判定	・郵送調査
集計単位	戸数	件数	件数
備考	5年毎に実施	前回:平成29年(2017年)	前回:平成30年(2018年)

<sup>13</sup> 苫小牧市人口ビジョン及び総合戦略、苫小牧市、2023-4及び国勢調査、総務省、2020のデータをもとに作成。

### (3) 住宅・土地統計調査による空き家の状況


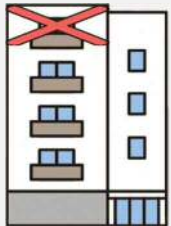
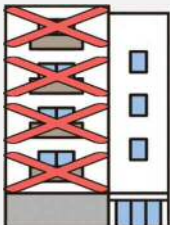
「住宅・土地統計調査」とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査で、この調査は一定条件に基づく抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

なお、「住宅・土地統計調査」の空き家は、法で規定する「空家等」とは異なり、共同住宅などの空き室が一户と計上され、空き家の種類は下記のとおり分けられます。

表4 住宅・土地統計調査における分類

区 分	内 容
建て方別	
一戸建て	一つの建物が1住宅であるもの
長屋建・共同住宅・その他	マンション等の集合(共同)住宅「空き室」を1戸と計上
居住世帯のない住居(空き家)：ふだん人が居住しておらず、空き家となっている住宅	
二次的住宅・別荘用	残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに使用する住宅や、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅
貸家用	賃貸を目的に保有している住宅で居住世帯のない住宅
売却用	売却することを目的としている住宅で居住世帯のない住宅
その他	上記以外で空き家になっている住宅 例えば、転勤などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、使用目的がない住宅など

表5 住宅・土地統計調査における「空き家」の数え方

住宅の状況	住宅・土地統計調査 における「空き家」	【参考】法における 「空家等」
<b>一戸建て</b> 居住世帯なし 	1戸	1件
<b>集合住宅</b> 4戸中、 <u>1</u> 戸が空き室 	1戸	0件 (該当しない)
<b>集合住宅</b> 4戸中、 <u>4</u> 戸が空き室 	4戸	1件

### ① 本市における空き家数と空き家率

「住宅・土地統計調査」において、平成30年(2018年)10月1日現在の苫小牧市の総住宅数は91,210戸であり、平成25年(2013年)に比べて3,180戸増加しています。

空き家数の推移を見ると、平成10年(1998年)は9,710戸で総住宅数に占める空き家の割合(空き家率)は13.1%でしたが、その後は漸増傾向にあります。平成30年(2018年)は13,120戸となり、空き家率は14.4%となっています。

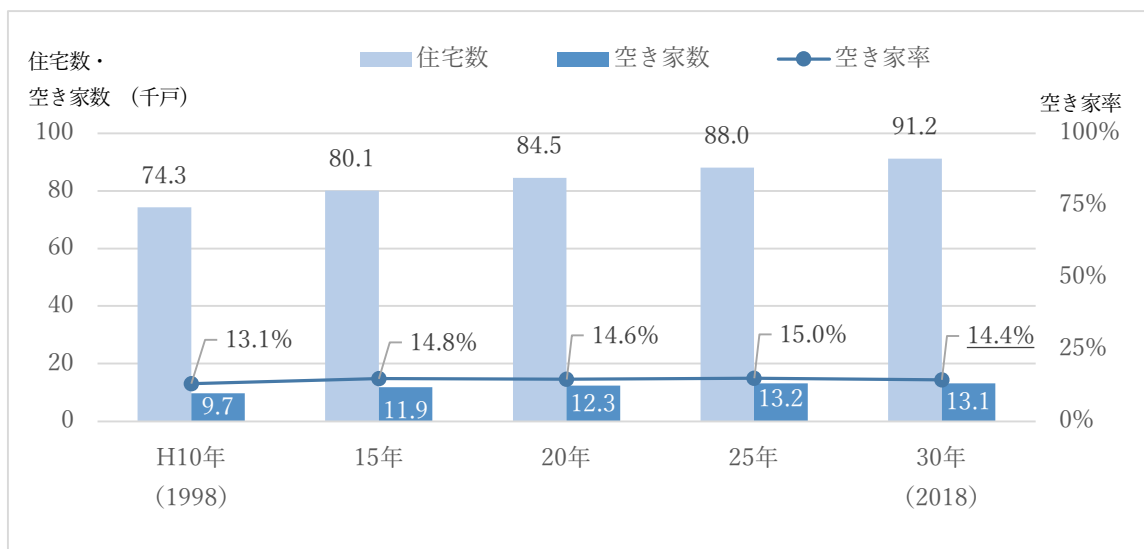


図8 苫小牧市の空き家件数の推移

### ② 空き家の用途・種類別の状況

「住宅・土地統計調査」において、平成30年(2018年)の空き家総数13,120戸のうち、一戸建ては約2割の2,420戸であり、残り8割は共同住宅など10,700戸となっています。

本計画において主な対象とする一戸建ての空き家を種類別にみると、「賃貸・売買用等」は450戸で、放置空き家を含むとされる「その他の住宅」は1,970戸であり、そのうち特定空家等となる可能性が高いものは「うち腐朽・破損あり」の470戸と考えられます。

平成25年(2013年)と比較すると、一戸建ての「その他の住宅」は、1,630戸から1,970戸に増加し、そのうち「腐朽・破損あり」については610件から470件に減少しました。

表6 苫小牧市における空き家の状況

空き家全体(戸)	平成30年(2018年)			【参考】平成25年(2013年)		
	空き家総数	一戸建て	共同住宅など	空き家総数	一戸建て	共同住宅など
	<b>13,120</b>	2,420	10,700	<b>13,180</b>	2,230	10,950
賃貸・売買用・二次的住宅	9,550	<b>450</b>	9,100	8,960	590	8,370
その他の住宅	3,560	<b>1,970</b>	1,600	4,220	<b>1,630</b>	2,590
うち腐朽・破損あり	940	<b>470</b>	460	1,710	<b>610</b>	1,100

※単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計が一致しない場合があります。

### (4) 市の調査による空き家の状況

#### ① 空家等実態調査の概要

市内の空き家の所在や現況を把握し、本計画策定の基礎資料を得ることを目的として、実態調査を実施しました。

調査方法としては、調査員が公道からの外観目視により、居住者・使用者がいない建物について現地調査を行い、老朽化や損傷の状況、立地する敷地の状況などを個別に確認しました。

結果、「使用実態のない可能性が高い空き家」と推定された件数は1,722件でした。

表7 苫小牧市空家等実態調査の概要

調査名：	苫小牧市空家等実態調査
調査期間：	令和4年(2022年)7月5日から令和5年(2023年)1月25日まで
調査地域：	苫小牧市全域
把握件数：	1,722件
実施方法：	現地調査

#### ② 空き家所有者等アンケート調査の概要

上記調査で把握した1,722件について、市は所有者や管理者を調査し、所有者等が重複する物件や所有者不明の物件を除く1,450件について、利活用の状況や今後の意向を把握することを目的としたアンケート調査を所有者等に向けて実施しました。

アンケート調査の結果を踏まえて現地の再調査を行い、入居・解体等が確認された228件を空家等実態調査による把握件数から除き、令和4年(2022年)度末時点の空き家の件数を1,494件と確定しました。

表8 空き家所有者等アンケート調査の概要

調査名：	空き家所有者等アンケート調査
調査期間：	令和5年(2023年)4月5日から令和5年(2023年)4月25日まで
調査対象：	苫小牧市空家等実態調査の結果、「居住実態のない可能性が高い」と判断された建物の所有者又は管理者(個人・法人) 1,450件
回収数：	631件(回収率 43.5%)
実施方法：	郵送調査(回答は郵送又はインターネットによる)

### ③ 空家等実態調査の結果の比較

「苦小牧市空家等実態調査」において、令和4年度(2022年度)末の苦小牧市の空き家数は1,494件であり、平成29年度(2017年度)調査に比べて、412件増加しています。

現地調査により調査項目ごとに不良度(空き家の老朽度・危険度)の評価を行い、合計点の低いものから順にAからDの4段階で判定した結果について、平成29年度(2017年度)と比較して、再利用可能・保安上の危険が少ないA及びBランクをあわせて943件から1,304件に、損傷が激しい・危険性や緊急度が高いC及びDランクは139件から190件に、それぞれ増加しています。

なお、前回調査で把握した空き家のうち、今回の調査でも引き続き使用実態がないことが確認されたものは382件で、このうち221件について不良度の悪化が確認されました。

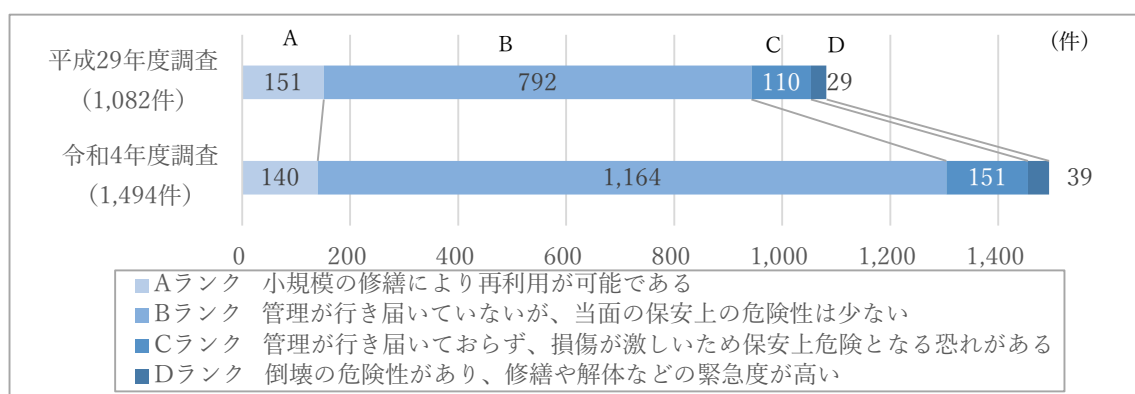


図9 苦小牧市における空き家数の推移(実態調査年度)

また、平成29年度(2017年度)以降、市民や所有者等からの情報提供や現地調査により把握した空き家数は、以下のとおり推移しています。

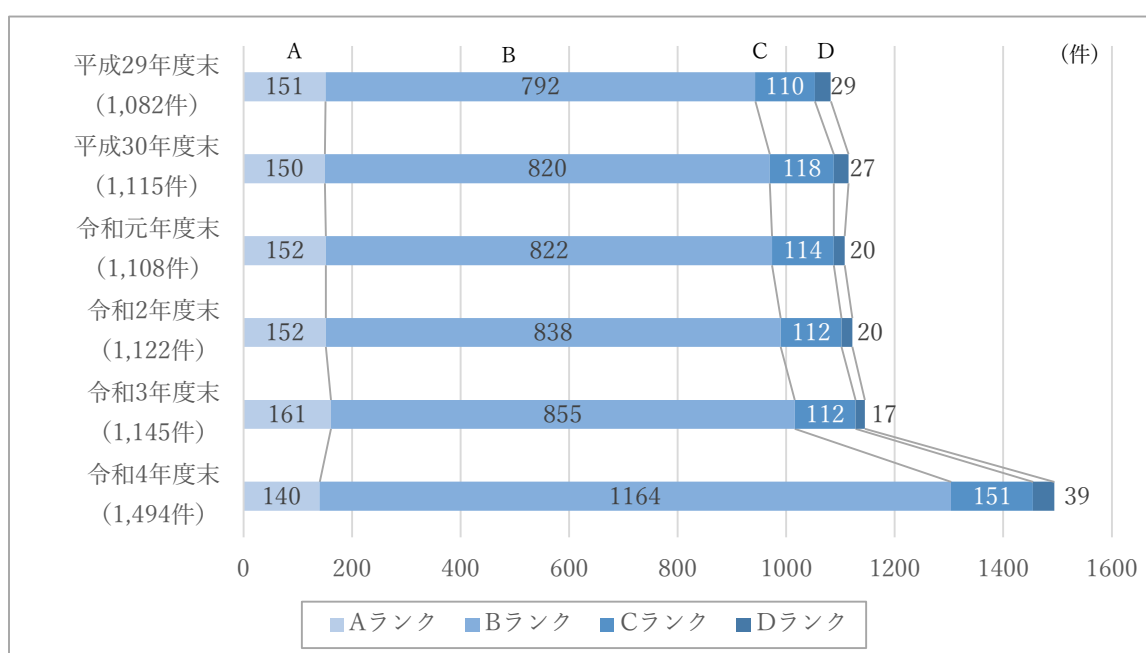


図10 苦小牧市における空き家数の推移(各年度)

## 第2章 空き家の現状と課題

### ④ 地域別の比較

地域別に空き家の分布を見ると、西部東地域が385件(25.8%)と最も多く、次いで西部西地域296件(19.8%)、中央部西地域227件(15.2%)の順となりました。

平成29年度(2017年度)調査の結果と変わらず、市中心部から西側にかけて空き家が多くなっている傾向が続いており、高齢化率の比較的高い地域に空き家が集中している状況から、本市においても、高齢化率と空き家の分布には一定の相関関係があるものと考えられます。

なお、地域別の割合比率については、平成29年度(2017年度)と比べ、中央部中地域が減少、東部東地域が増加に転じましたが、このほかに大きな変化は見られませんでした。



図11 苦小牧市における地域区分

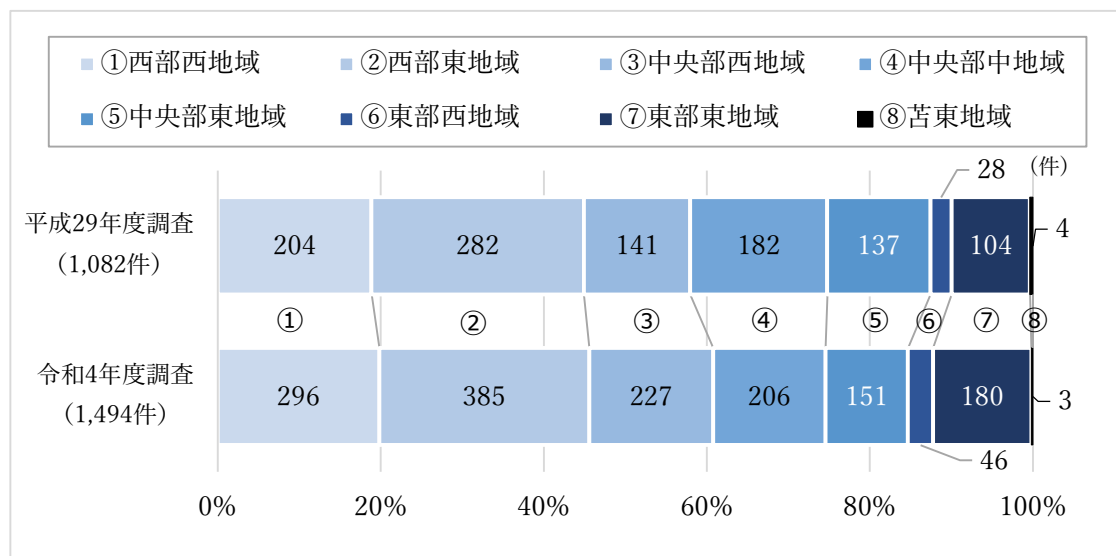


図12 地域別の空き家数と割合



表9 地域区分と町名の対応

地域名	町名等
西部西	字錦岡 錦西町 北星町 もえぎ町 宮前町 明德町 青雲町 のぞみ町 美原町 澄川町 ときわ町
西部東	字糸井 はまなす町 柏木町 川沿町 宮の森町 日新町 しらかば町 桜坂町 永福町 小糸井町 豊川町 桜木町 日吉町 有明町 光洋町 有珠の沢町
中央部西	松風町 見山町 啓北町 花園町 青葉町 大成町 新富町 元町 山手町 北光町 白金町 弥生町 矢代町 浜町
中央部中	清水町 木場町 王子町 幸町 本町 大町 錦町 本幸町 寿町 栄町 高砂町 春日町 緑町 表町 若草町 旭町 末広町 汐見町2丁目 汐見町3丁目
中央部東	字高丘 泉町 美園町 住吉町 双葉町 音羽町 三光町 日の出町 新中野町 元中野町 港町 船見町 入船町 汐見町1丁目
東部西	新明町 あけぼの町 明野新町 新開町 明野元町 柳町 一本松町 晴海町 真砂町
東部東	拓勇西町 拓勇東町 北栄町 ウトナイ北 ウトナイ南 沼ノ端中央 東開町 字沼ノ端 字勇弘 字植苗
苫東	字柏原 字静川 字弁天

### ⑤ 用途別の比較

用途別に空き家の比率を見ると、1,122件(75%)が戸建住宅で、共同住宅が144件(10%)、店舗併用住宅は76件(5%)等となりました。「その他」の用途としては、商業ビルや事務所併用住宅等があります。

なお、用途別の割合比率については、平成29年度(2017年度)と比べ、戸建住宅が増加に転じましたが、このほかに大きな変化は見られませんでした。

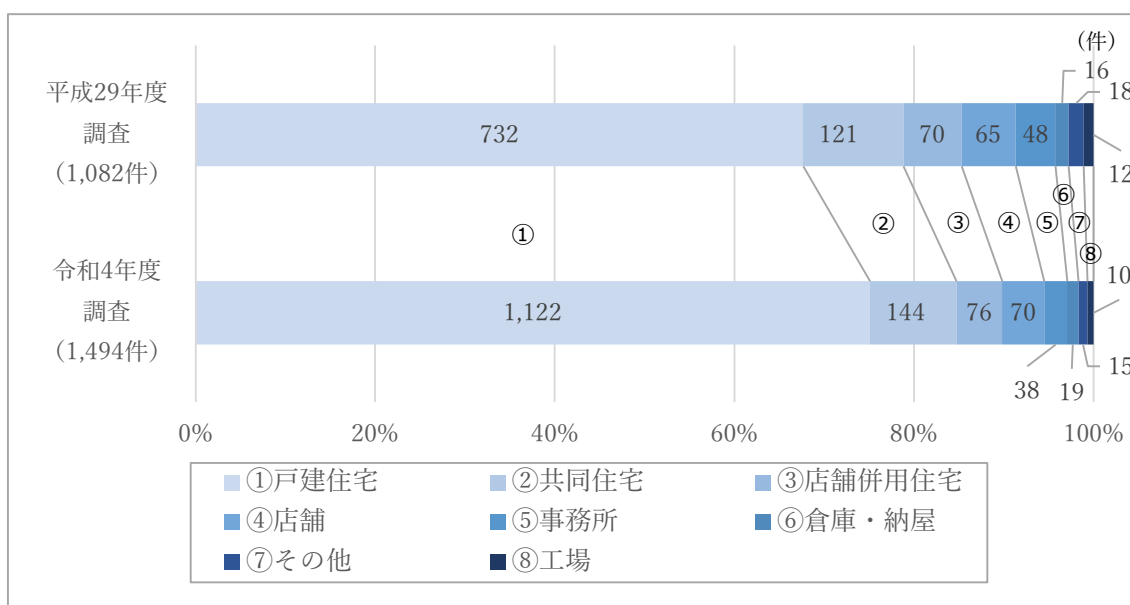


図13 用途別の空き家数と割合

## 2 本市における空き家の傾向と課題

### (1) 空き家所有者等アンケート調査の結果

#### ① 空き家の建築時期

「空き家所有者等アンケート」では、回答のあった空き家のうち59%が昭和55年(1980年)以前に建築されており、旧耐震基準(昭和56年5月以前)による建築と見られます。

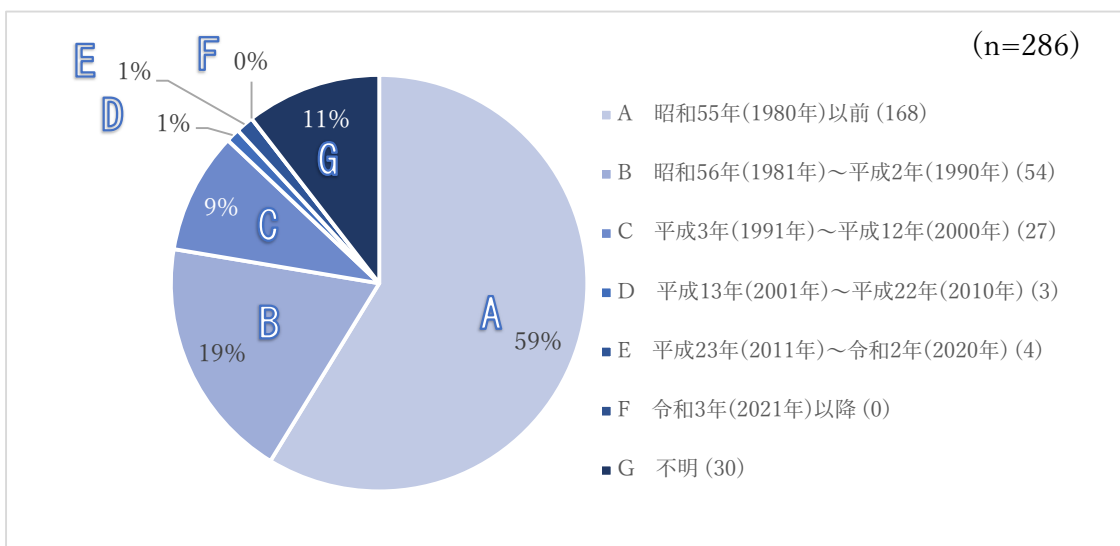


図14 空き家の建築時期(「空き家所有者等アンケート」より)

#### ② 空き家の発生理由

空き家の所有者等が建物を利用しなくなった理由は、「施設入所」が24%、「死亡」が21%等となっており、高齢者のみが居住する住宅においては、居住者の施設等への入所や、死亡による相続の発生に伴い、空き家が発生する可能性が高いと考えられます。

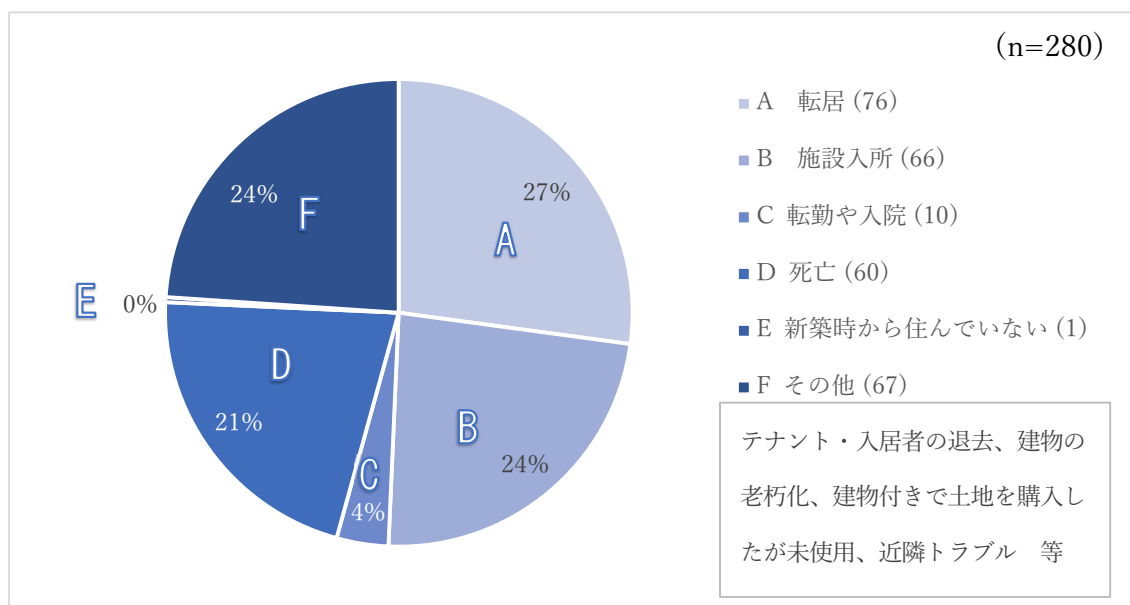


図15 建物を使わなくなった理由(「空き家所有者等アンケート」より)



### ③ 建物の取得理由

空き家となっている建物の取得理由は、「相続」が51%、「新築・中古の住宅を購入」が40%となっており、相続による取得が過半数を占める結果となりました。

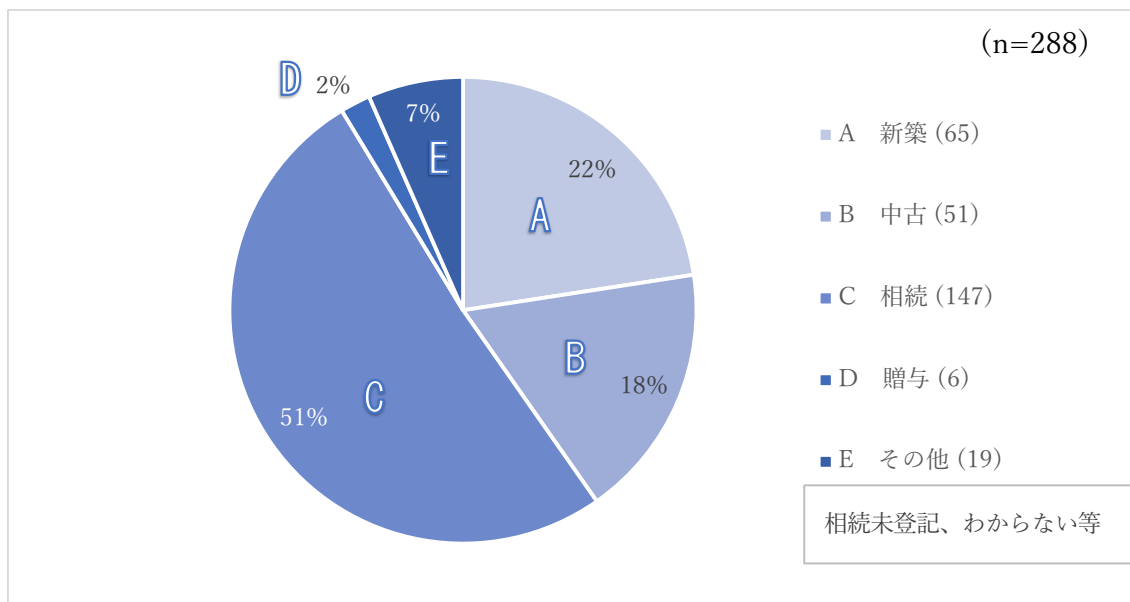


図16 建物の取得理由(「空き家所有者等アンケート」より)

### ④ 相続登記の状況

相続により取得した空き家についての所有権移転登記は、「申請済(=はい)」が74%だったのに対し、26%が「未申請(=いいえ)」でした。また、「未申請」のうち、令和6年4月からの相続登記の義務化について「知っている(=はい)」との回答は22%でした。

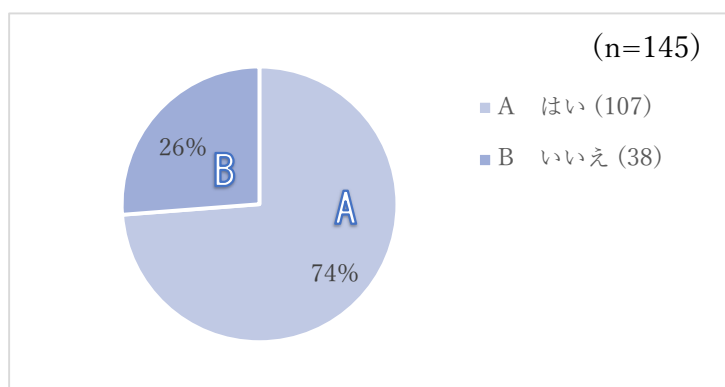


図17 相続登記の申請状況(「空き家所有者等アンケート」より)

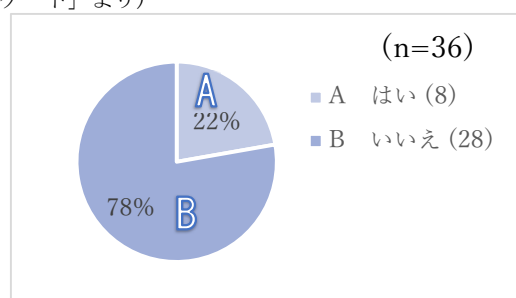


図18 義務化の認知度(「空き家所有者等アンケート」より)

## 第2章 空き家の現状と課題

### ⑤ 空き家となっている年数

「空き家所有者等アンケート」では、空き家となってから3年以上が経過している建物が66%となっています。

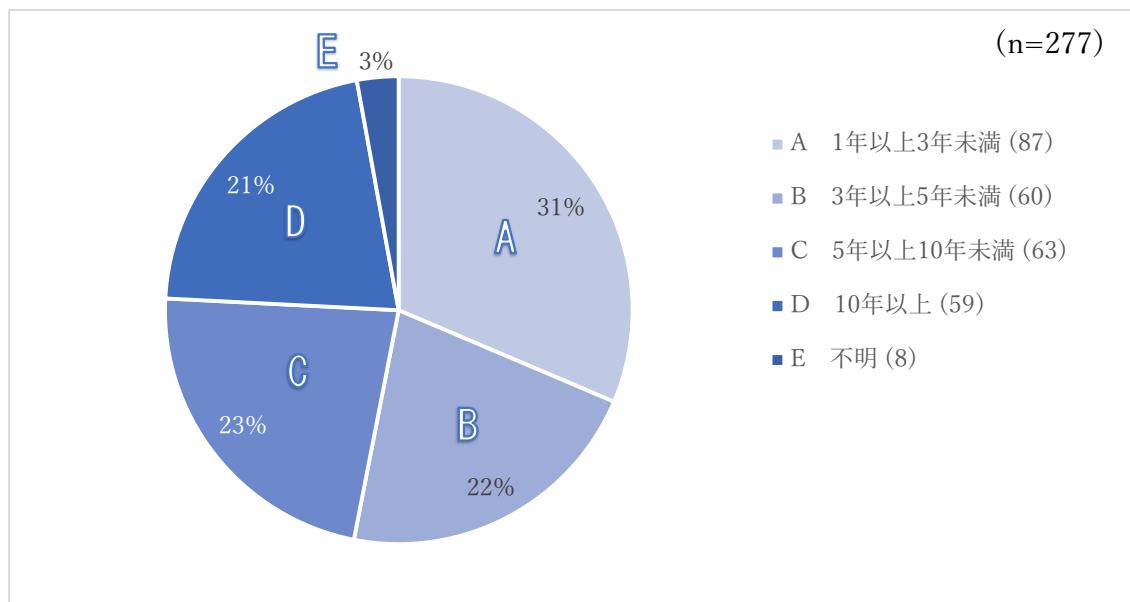


図19 空き家となっている年数(「空き家所有者等アンケート」より)

### ⑥ 建物の活用意向

今後5年程度のうちの空き家の活用について、所有者等の意向は、「売却又は賃貸する」が46%と高く、8%が「活用する予定なし」と回答しています。また、「わからない」との回答が21%となっています。

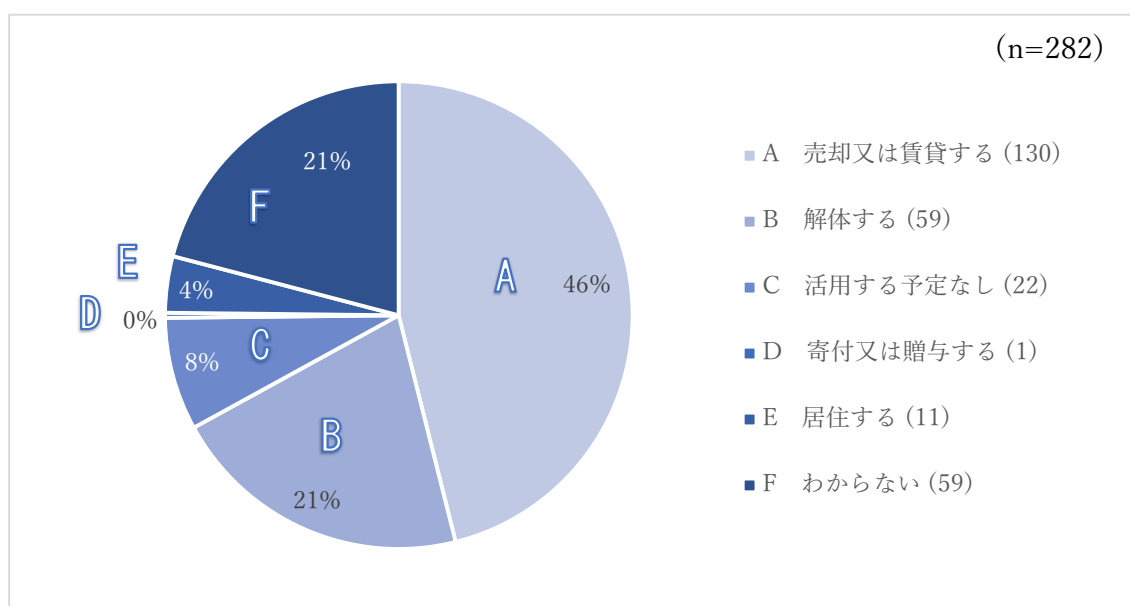


図20 建物の活用意向(「空き家所有者等アンケート」より)

### ⑦ 売却・賃貸に向けた取組状況

今後5年を目途に空き家の売却又は賃貸を希望する回答者のうち、「まだ何もしていない」が40%と高く、利活用を希望しても、着手までに時間を要している傾向が伺えます。

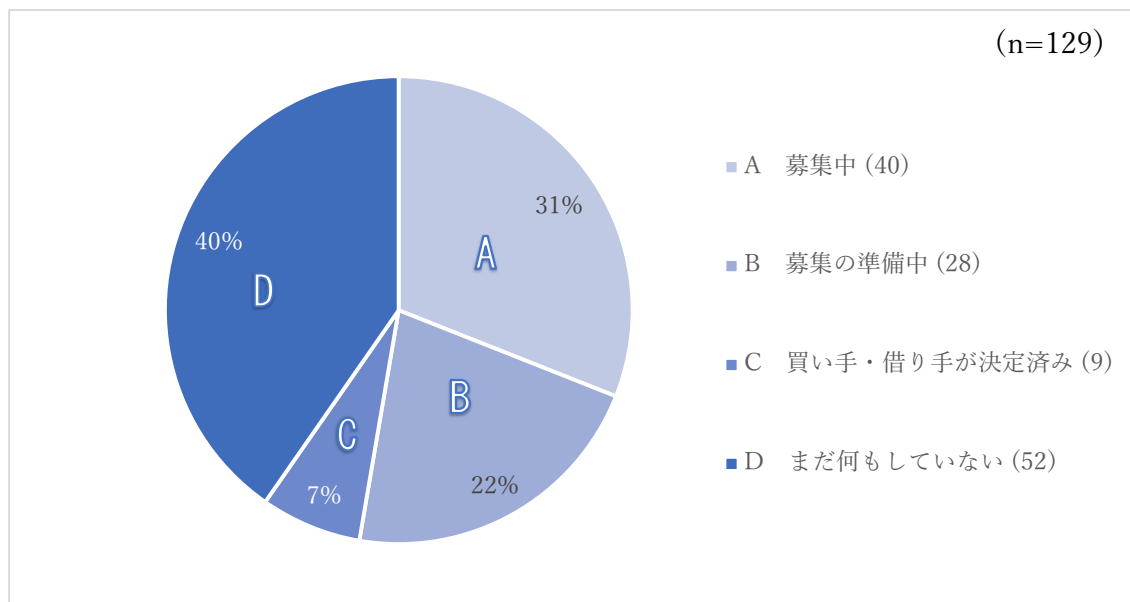


図21 売却・賃貸に向けた取組状況(「空き家所有者等アンケート」より)

### ⑧ 北海道空き家情報バンク

北海道が制度運営するウェブサイト「北海道空き家情報バンク<sup>14</sup>」について、「利用したことはない」が99%だったのに対し、20%が今後「利用する」と回答しています。

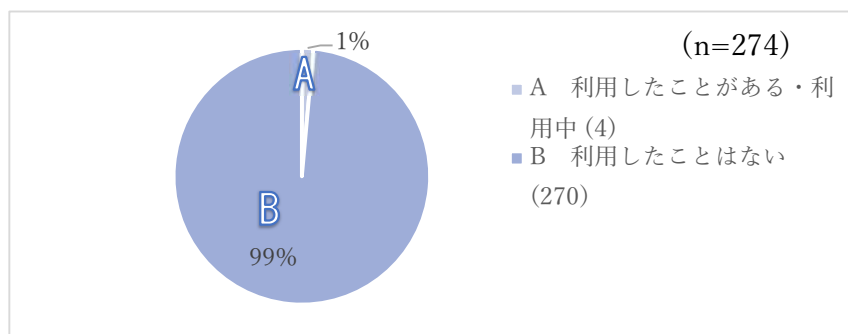


図22 北海道空き家情報バンクの利用状況(「空き家所有者等アンケート」より)

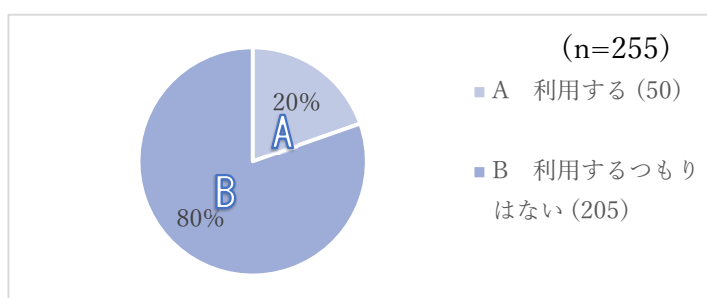


図23 北海道空き家情報バンクの利用意向(「空き家所有者等アンケート」より)

<sup>14</sup>北海道空き家情報バンク：北海道内の空き家及び空き地の有効活用を通して、移住・定住の促進や住宅ストックの循環利用を図ることを目的として、道が制度を運営するインターネット上のウェブサイト。

⑨ 建物の維持管理

「空き家所有者等アンケート」では、建物の維持管理の頻度について、「年に数回」が44%、「月に数回」が28%等となっています。一方で、19%が「全くしていない」と回答しており、管理不全の空き家となる可能性を有していることがわかりました。

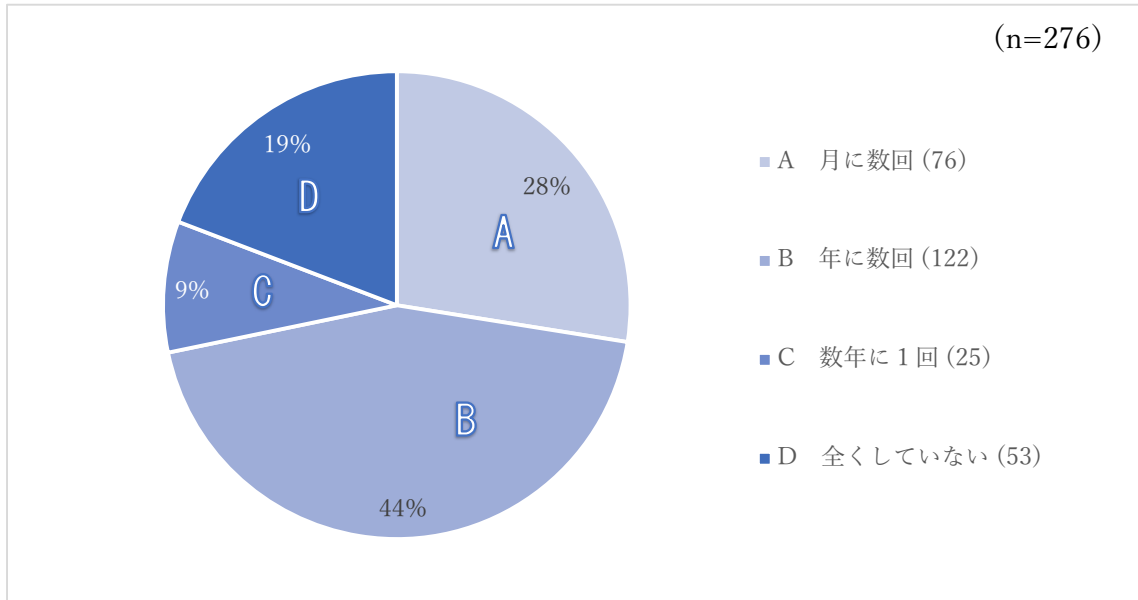


図24 建物の維持管理（「空き家所有者等アンケート」より）

維持管理を行わない理由としては、30%が「費用を負担できないため」、「必要性を感じないため」、28%が「遠方に住んでいるため」と回答しています。

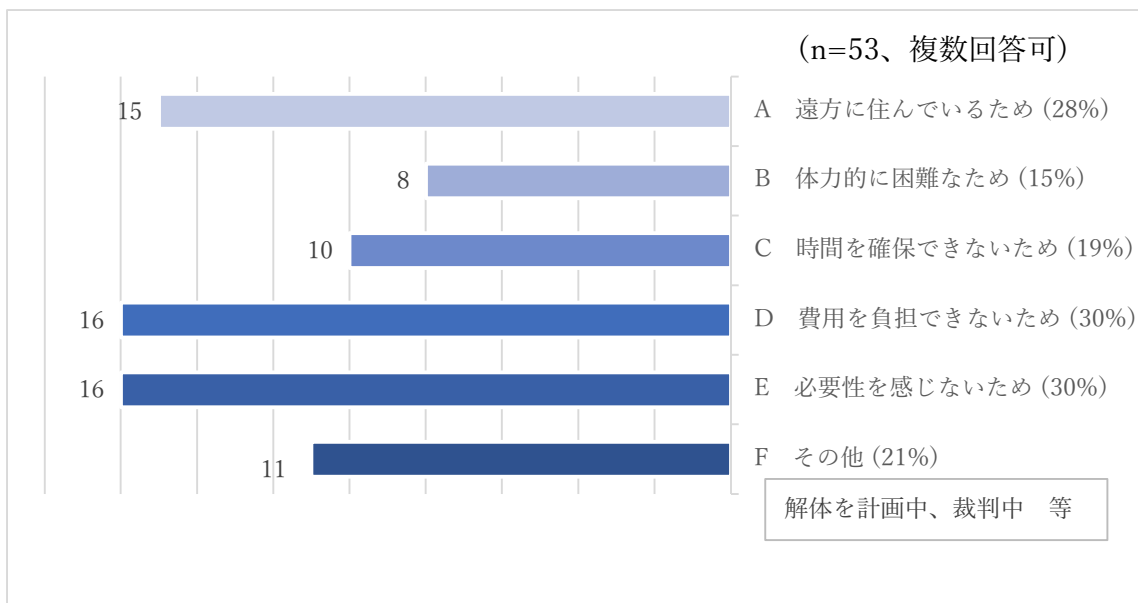


図25 建物の維持管理（「空き家所有者等アンケート」より）

## ⑩ 相談を希望する内容

空き家に関して専門家への相談を希望する内容については、「土地・建物の売却や貸付に関すること」が51%で最も高く、次いで「建物の解体に関すること」が30%、「土地・建物の権利や相続に関すること」が23%となっています。このことから、空き家を売却・賃貸した場合の相場や、除却にかかる費用等の情報や相続に関する情報が不足していることが考えられます。

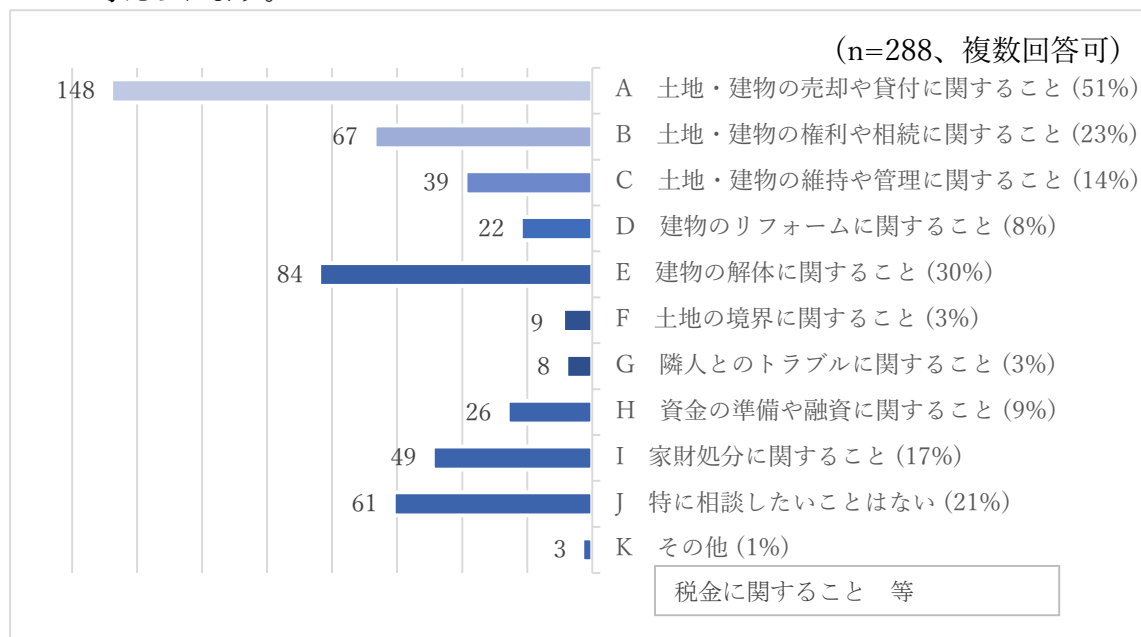


図 26 専門家に相談を希望する内容(「空き家所有者等アンケート」より)

また、個別の意見からは、所有者等が、将来的な利活用や解体を希望していても着手や実現まで時間を要する傾向や、時間の経過とともに課題が複雑化しやすい状況に直面していることが確認されました。



図 27 所有者が抱える課題のイメージ

以上のように、「空き家所有者等アンケート」では、築年数が旧耐震基準相当であるほか、空き家となって3年を超すとの回答が目立ち、空き家の発生や取得原因としては、所有者の施設入所や死亡、相続関連の回答が約半数を占める結果となりました。

このことから、多くの場合、高齢の所有者の住まいが空き家となり、本人または本人に代わる家族等が空き家の利活用を希望していても、対応に時間や労力を割けない場合や、困りごとを抱えていても相談に至らないことで具体的な行動につながり、管理不全な状態が生じる状況が想定されます。

### (2) 市へ寄せられる空き家の通報

市では、毎年 90 件前後の空き家に関する通報を受理しています。

寄せられる通報の大半は、「草木(繁茂・越境)」、「建物の不備(破損・飛散)」に関する内容となっています。

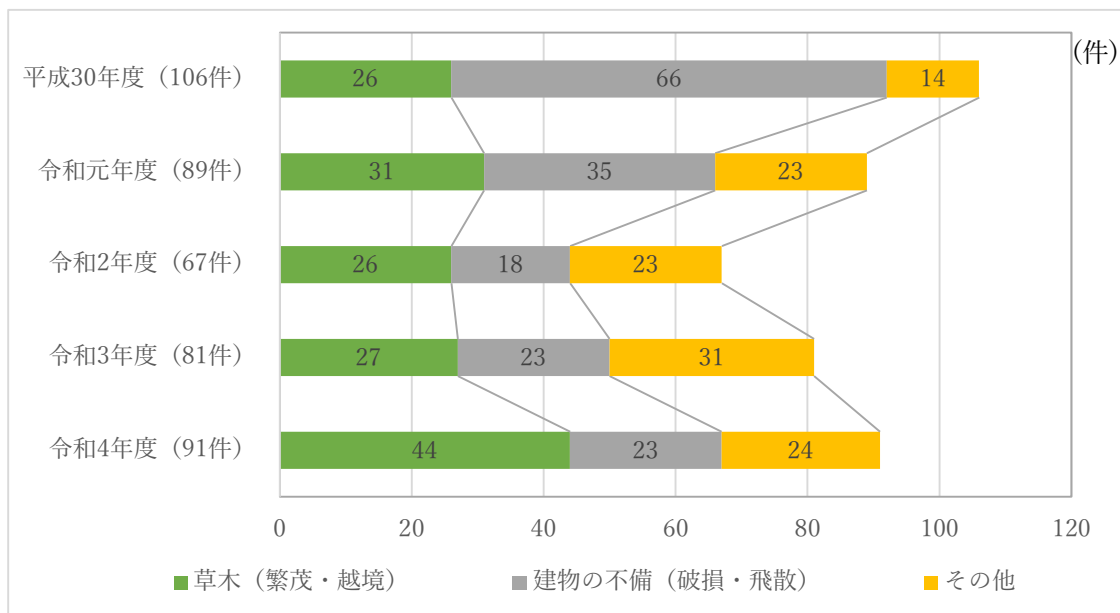


図 28 市へ寄せられる空き家の通報

### (3) 本市における空き家の課題

本市の現状やこれまでの集計データから高齢者人口の増加や、築年数が経過した戸建ての空き家の増加が見られ、「空き家所有者等アンケート」の結果からも、その傾向を確認することができ、将来的な人口減少に比例して、空き家が増加していくことが懸念されます。

このことから、

空き家の発生を未然に防ぎ

所有者による維持管理や利活用を促し

空き家もたらすリスクを軽減していく

ことが必要とされます。