

## 本町の空家の現状について

1. H25 年住宅土地統計調査結果について
2. 実態調査結果について
3. 現在の空家対策の取組について

# 1. H25年住宅・土地統計調査結果について

## ◆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の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査
- ・5年ごとに国が実施
- ・調査方法は抽出で、統計値は推計による値である

## ◆住宅・土地統計調査における「空き屋」の定義

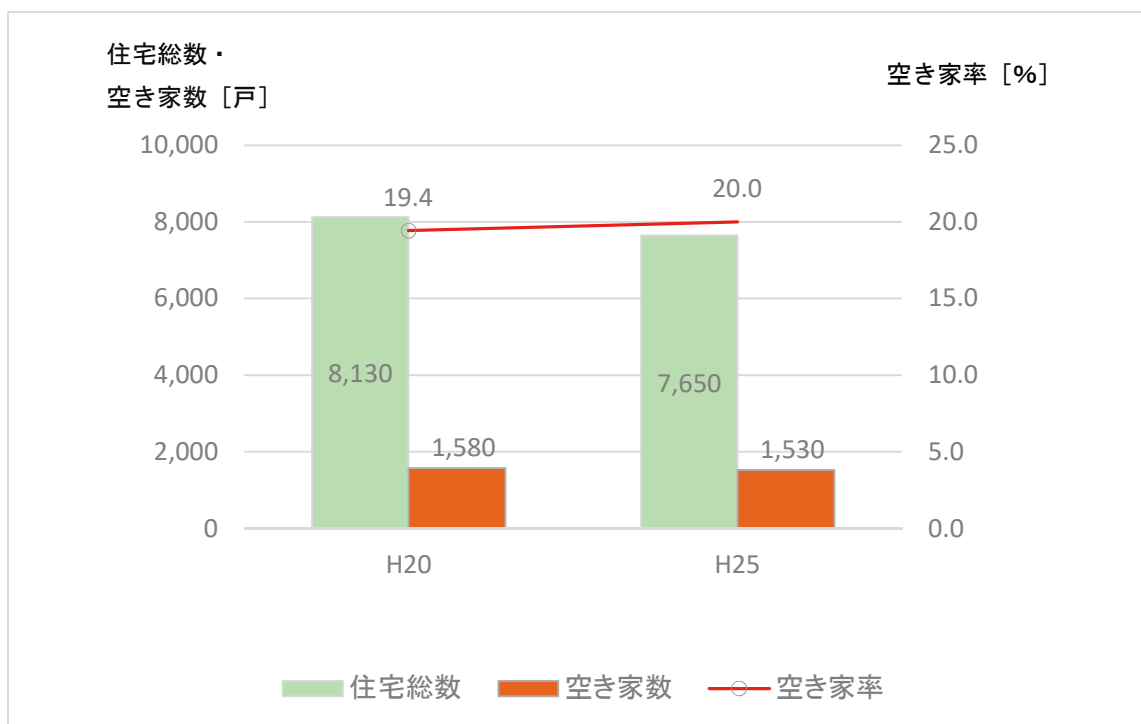
- ・二次的住宅・・・別荘など週末や盆・正月などの休暇時に使用される住宅で普段人が住んでいない住宅
- ・賃貸用の住宅・・・入居者がいない状態の住宅
- ・売却用の住宅・・・売却のために空き家となっている住宅（売出中物件）
- ・その他の住宅・・・上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

## 空き家率は横ばい

### ■ 本町の住宅数と空き家率

- ・平成25年の住宅総数は7,650戸であり、5年前の調査時より480戸減少しています。
- ・平成25年の空き家率は20.0%（1,530戸）で5年前の19.4%より微増となっています。
- ・住宅数の減少より空き家の減少数が少ない事が空き家率の微増につながっています。

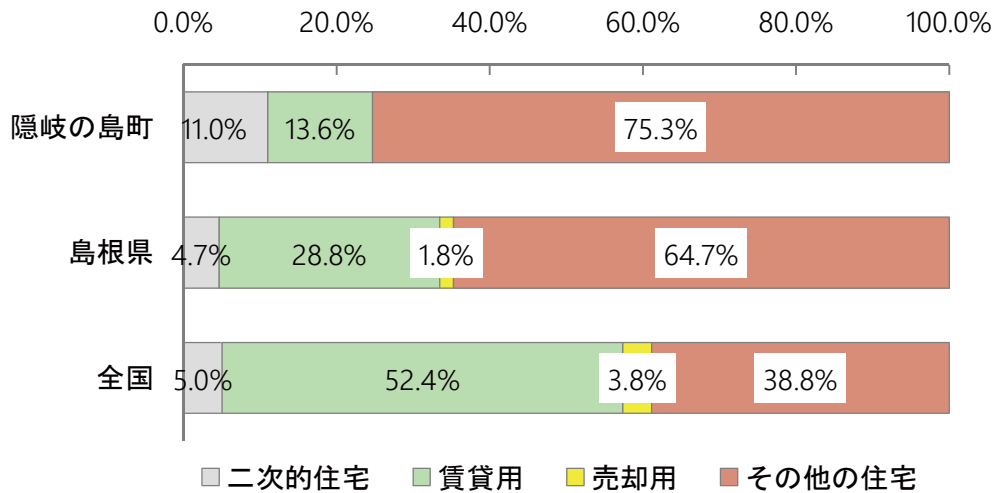
※全国の空き家率（13.5%）、島根県の空き家率（14.7%）・・・同統計調査上で比較



## 空き家は「その他の住宅」が大半を占める

### ■ 空き家の種類別の割合

- ・ 空き家総数の内訳は、二次的住宅（11.0%）、賃貸用（13.6%）、その他の住宅（75.3%）
- ・ 全国、島根県と比較すると「その他の住宅」の割合が高く、傾向としては過疎地ほどその他住宅の割合が高くなる傾向があります。

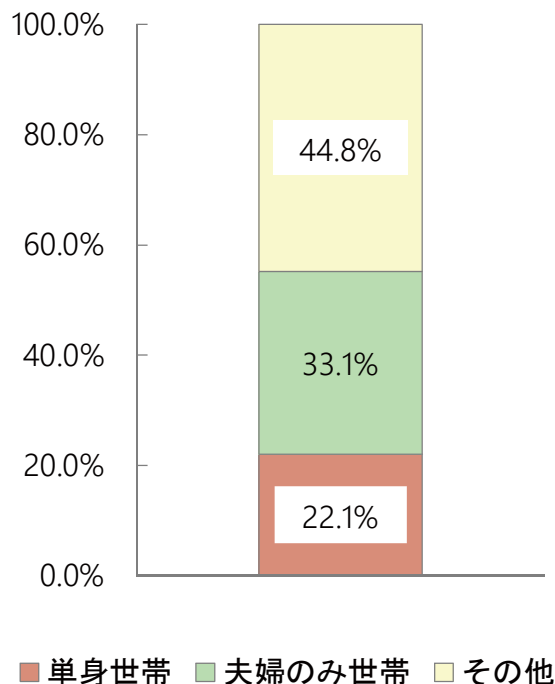


出典：住宅・土地統計調査（H25年）

## 持ち家は世代別に居住している形態が半数以上

### ■ 持ち家における世帯の型

- ・ 持ち家別で見ると単身世帯（22.1%）と夫婦のみ世帯（33.1%）で半数以上を占めています。
- ・ このことから子世代と同居していない住宅が多いことが分かります。



出典：住宅・土地統計調査（H25年）

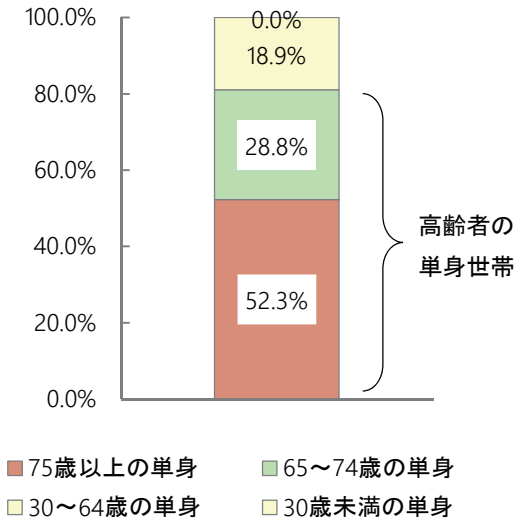
※その他：家族世帯や二世帯など

# 高齢者世帯家が将来の空き家に . . .

## ■ 持ち家における高齢者世帯の割合

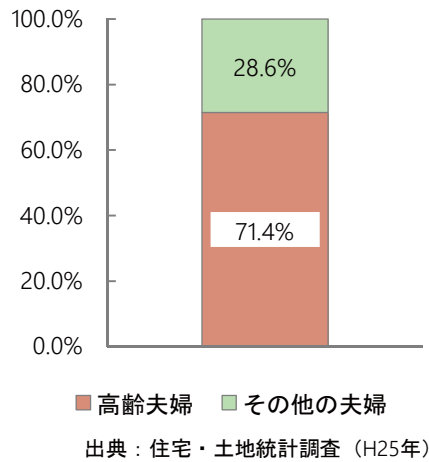
- ・ 単身世帯の高齢化が進んでいます（81.1%）
- ・ 夫婦世帯では高齢者世帯が7割あります。
- ・ 高齢者の持ち家を継がないことが今後の空き家増加を生む可能性があります。

### 単身世帯における高齢者の割合



出典：住宅・土地統計調査（H25年）

### 夫婦世帯における高齢者の割合



## 2. 実態調査結果について

### 実態調査の概要

#### ◆調査年

- ・平成25年度
- ・平成28年度

#### ◆調査対象地区

- ・隠岐の島町全地区

#### ◆調査方法

- ・各地区ごとに聞き取りにより空き家を把握し、現地で空き家を全戸調査しました。
- ・空き家の活用に主眼をおいての調査のため、利用状況に応じて分類しています（統計調査と異なります）

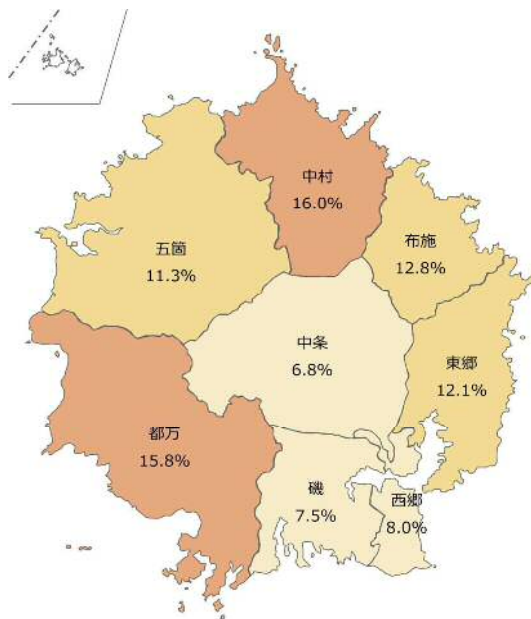
#### ◆調査結果を情報整理

- ・地区ごとに空き家の状況をデータ整理し外観写真で空き家が確認できるように整理しています。

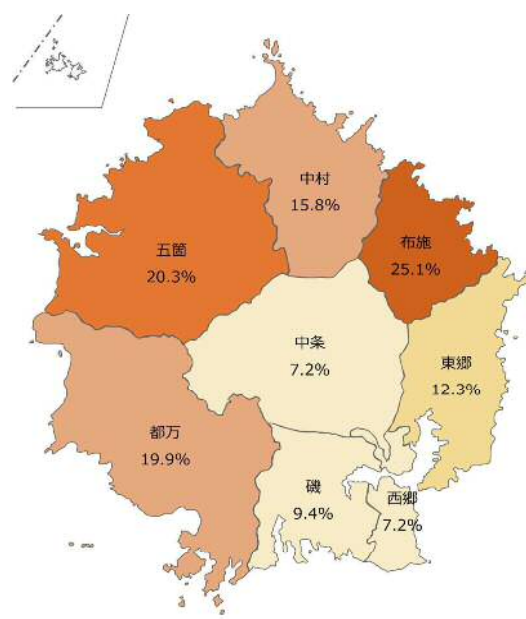
### 地域により空き家の利用状況が異なる

#### ■ 実態調査による空き家率

- ・平成25年調査の空き家率は10.3%（935戸）、平成28年度調査では12.3%（1,111戸）と増加しています。
- ・都万地区、五箇地区、布施地区の空き家率の増加が顕著です。
- ・西郷地区では空き家率は減少しています。



H25 年度実態調査



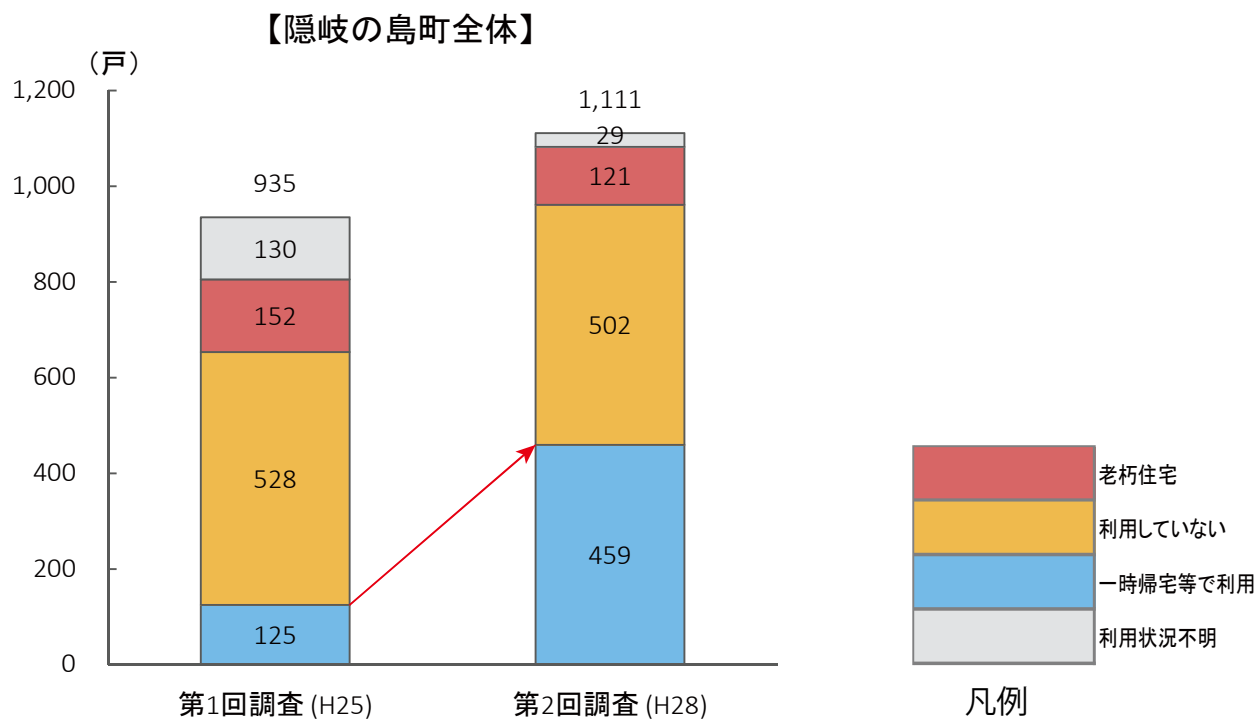
H28 年度実態調査

～10.0%
10.1～15.0%
15.1～20.0%
20.1～25.0%
25.1%以上

# 今は一時的に利用はしているが

## ■ 実態調査による空き家の状態

- ・ 一時帰宅で利用する空き家は、H25年度（13%）からH28年度（41%）に大幅に増えました。
- ・ 盆・正月などしか利用しない空き屋は、他の人に貸し出したり活用できない現状があります。



### 3. 現在の空家対策の取組について

#### 危険な状態の空き家への取組

##### ◆隠岐の島町空き家等の適正管理に関する空家対策の条例

- ・平成 26 年 12 月に施行
- ・危険な状態の空き家を規定しました。
- ・危険な状態の空き家について危険を解消するよう、調査、指導、勧告、命令、代執行を規定しています。

##### ◆隠岐の島町危険空き家除却事業を創設

- ・危険な状態の空き家の除却について除却費の一部を補助する制度ができました。

#### 隠岐の島町危険空き家除却事業

##### ■補助対象空家

- ・町内に所在する住宅で常時無人の状態のもの
- ・倒壊のおそれがあり、周囲に対して著しく危険性が高いもの

##### ■補助対象者

- ①危険空き家の所有者、又は相続人
- ②上記①の同意を受けた者

##### ■補助対象空き家

以下の要件をすべて満たす住宅です

- ①町内に存在する木造の住宅
- ②危険度判定基準による判定で危険空き家と判定された住宅

- ・ **住宅危険度**
  - ・ 基礎、外壁の程度
  - ・ 基礎、外壁、屋根の劣化状況の程度
  - ・ 防火、避難上の程度
  - ・ 排水設備の状況の程度**100 点以上**
- ・ **周辺住環境危険度**
  - ・ 道路、通行人、隣接地に対する影響の程度
  - ・ 地域の要因（景観、密集地、地元要望など）**50 点以上**

- ③兼用住宅は 1/2 以上が住宅であること

##### ■補助対象経費

次の①、②のいずれか低い方の額

- ①除却工事費（除却施工会社との契約金額）
- ②国が定める標準除却費 × 延べ床面積

##### ■補助金額

- (1) 補助金の割合 補助対象経費の **8 割**
- (2) 限度額 1 戸当たり **150 万円**

## 耐震性のない空き家への取組

### ◆隠岐の島町木造住宅耐震化促進事業を創設

- ・ 町内の木造住宅の耐震化率を上げるための施策としてH23年10月より施行
- ・ 空き屋で耐震性のない住宅について、除却する工事費の一部を助成

#### 隠岐の島町木造住宅耐震化促進事業

##### ■補助対象木造住宅

- ・ 町内に所在する民間の木造住宅で階数が2階以下のもの
- ・ 昭和56年5月31日以前に建築、又は着工した住宅

##### ■補助対象者

- ・ 対象となる住宅の所有者

##### ■補助金額

- 耐震診断事業・・・耐震診断費の100%を補助。ただし限度額10万円。
- 補強計画策定事業・・・設計費用の2/3を補助。ただし限度額30万円。
- 耐震改修事業・・・耐震改修工事費の23%以内。ただし限度額90万円。
- 除却事業・・・除却工事費の1/3以内。ただし限度額50万円。

## 空き家活用の取組

### ◆空き家再生等推進事業を創設

- ・ 空き家を活用することで空き家対策を推進

#### 空き家再生等推進事業

##### ■補助対象

- ・ 地域のコミュニティ維持・再生の用途に10年以上活用されるもの
- ・ 上記の用途に改修する空き住宅、空き建築物

##### ■補助金額

- ・ 補助対象経費（改修工事費）の2/3で予算の範囲内

##### ■事業内容

- ・ 空き住宅や空き建築物を、住環境の改善や地域活性化のために、滞在体験施設、文化施設等、交流施設などの用途に活用するために改修を行う