

1 H25住宅・土地統計調査について

本市の空家の現状について

- 1 H25住宅・土地統計調査について
- 2 H25横浜市空家実態調査結果について
- 3 本市への相談件数と内容について
- 4 空家対策を進めていく上での課題
- 5 空家特措法の成立について

■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ある。
- ・抽出調査であり、結果の数値は推計値である。

■住宅・土地統計調査における「空き家」の定義

- ・二次的住宅（別荘等）
- ・賃貸用の住宅
- ・売却用の住宅
- ・その他の住宅

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など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

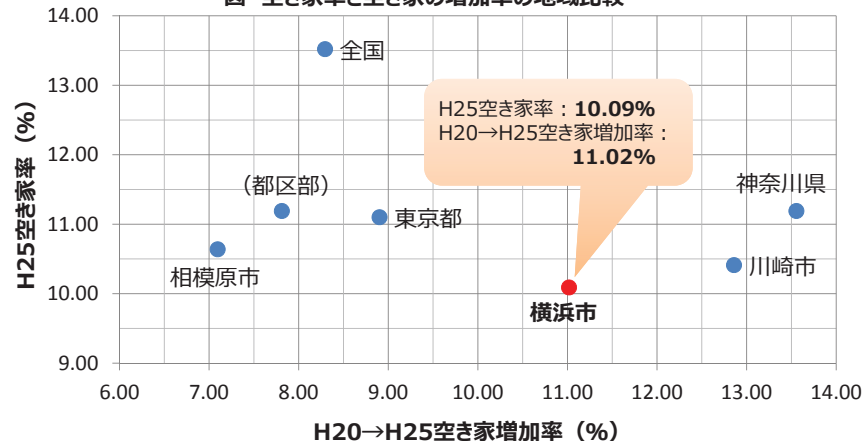
空き家率は低いが、空き家の増加率が高い

1

空き家率と空き家の増加率の地域比較

- ・平成25年時点の空き家率は10.09%、空き家の増加率（H20～25）は11.02%
- ・横浜市は、全国や東京圏の他地域と比較して、**空き家率は低い**が、**空き家の増加率は高い**傾向にある。

図 空き家率と空き家の増加率の地域比較

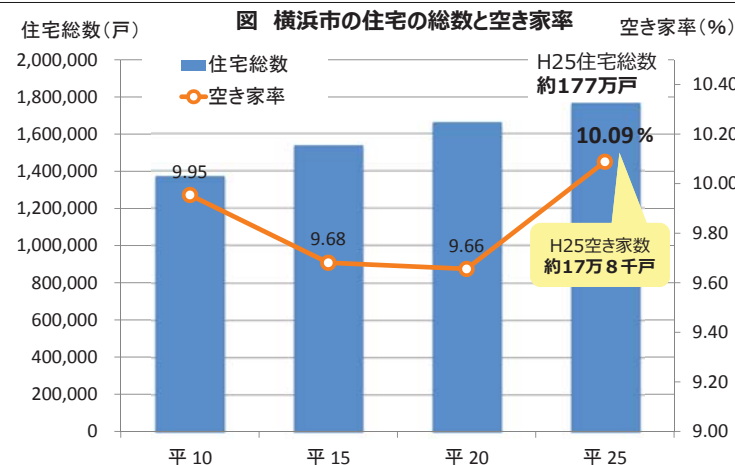


空き家率が上昇傾向に変わった

2

横浜市の住宅の総数と空き家率

- ・住宅の総数は平成25年で約177万戸であり、緩やかな増加傾向が続いている。
- ・空き家率は平成25年で10.09%（約17万8千戸）であり、平成20～25年の期間は**上昇傾向**になった。

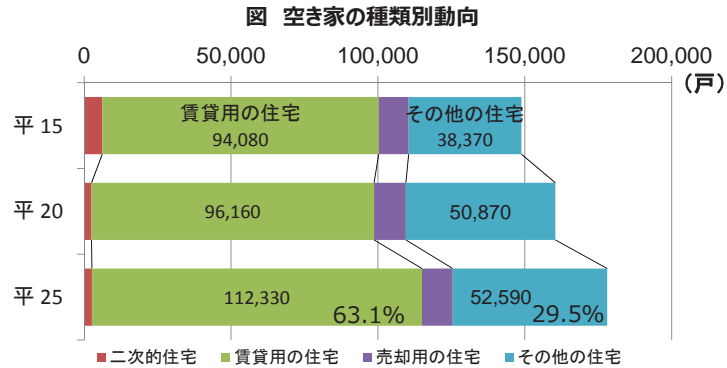


「賃貸用」と「その他の住宅」の空き家が多い

3

空き家の種類別動向

- ・H25は、空き家の63.1%が「賃貸用」、29.5%が「その他の住宅」
- ・増加数としては、「賃貸用」の増加が多く、ついで「その他の住宅」が増加している。
(平成15～20年は「その他の住宅」の増加が多かった)



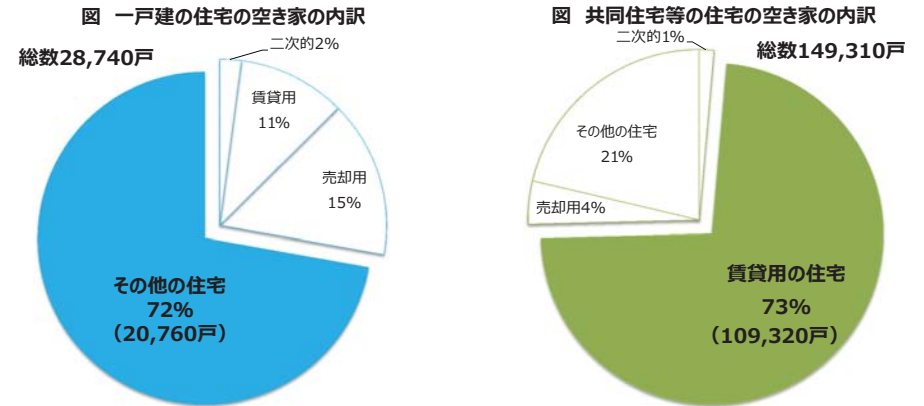
◆次に、一戸建ての住宅と共同住宅等での比較を行う。

一戸建て空き家の多くが「その他の住宅」

4

一戸建て住宅と共同住宅等の空き家種類別内訳の比較 (H25)

- ・一戸建て住宅の空き家は、「その他の住宅」が72% (約2万戸)と最も多い。
- ・共同住宅等の空き家は、「賃貸用の住宅」が73% (約11万戸)と最も多い。



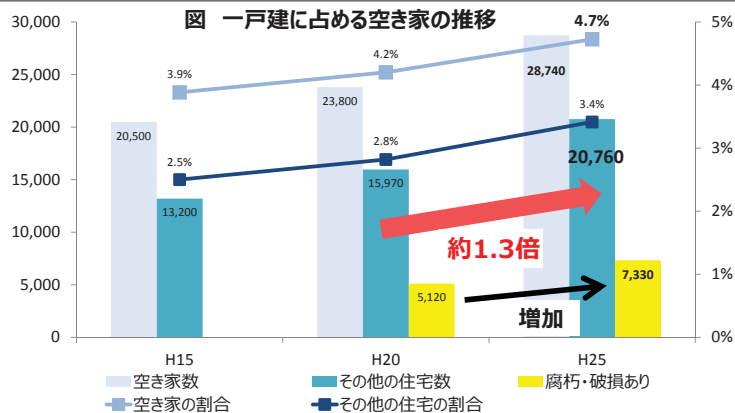
◆共同住宅等の「賃貸用の住宅」は流通していると考えられるため、空家対策の主な対象を「一戸建ての住宅の「その他の住宅」」とする。

「その他の住宅」は5年間で約1.3倍に増加

5

一戸建ての空き家の動向

- ・一戸建ての空き家の総数は約2万9千戸であり、一戸建て総数に占める割合は4.7%である。
- ・そのうち賃貸等に利用されていない「その他の住宅」が約7割 (約2万戸) を占めている。
- ・「その他の住宅」は平成20年から平成25年の5年間で約1.3倍に増加している。
- ・「その他の住宅」のうち、腐朽・破損ありの住宅についても、増加傾向にある。

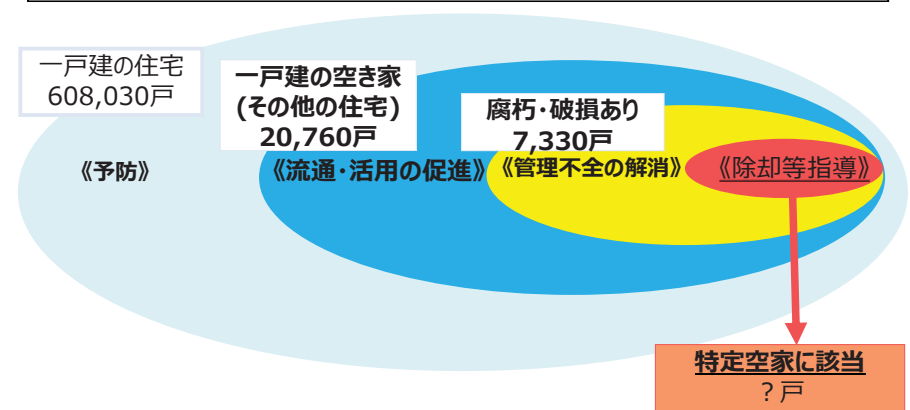


一戸建ての空き家（その他の住宅）の内訳と対策のイメージ

6

一戸建ての空き家（その他の住宅）の内訳と対策のイメージ

- ・一戸建ての空き家の「その他の住宅」のうち、さらに腐朽・破損ありの住宅が約7千戸ある。
- ・そのうち、管理不全でそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等が、空家特措法の特定空家として、除却等の指導対象となりうる。
- ・住宅の状況に応じて、空家化の予防、流通・活用の促進、管理不全の解消等の対策を講じていく必要がある。



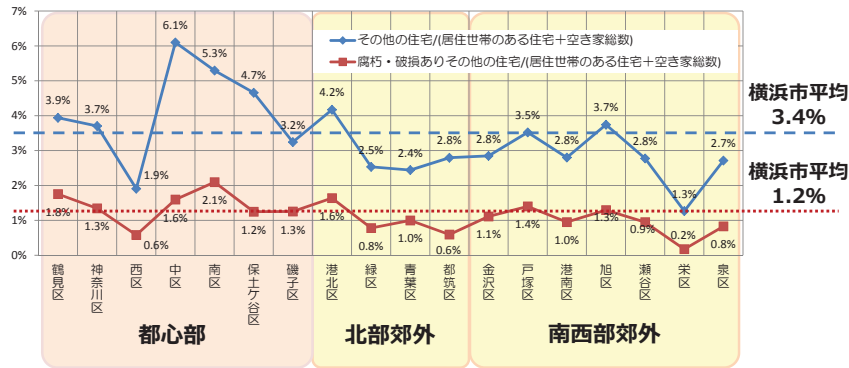
都心部に腐朽・破損している空家が多い

7

区別の一戸建総数に占める空き家（その他の住宅）の割合

- ・空き家の割合は**都心部**が高い。（都心部：北部郊外：南西部郊外＝1.5：1.1：1）
- ・腐朽・破損している空き家の割合も**都心部**が高い。（都心部：北部郊外：南西部郊外＝1.4：1：1）

図 区別の一戸建総数に占める空き家（その他の住宅）の割合

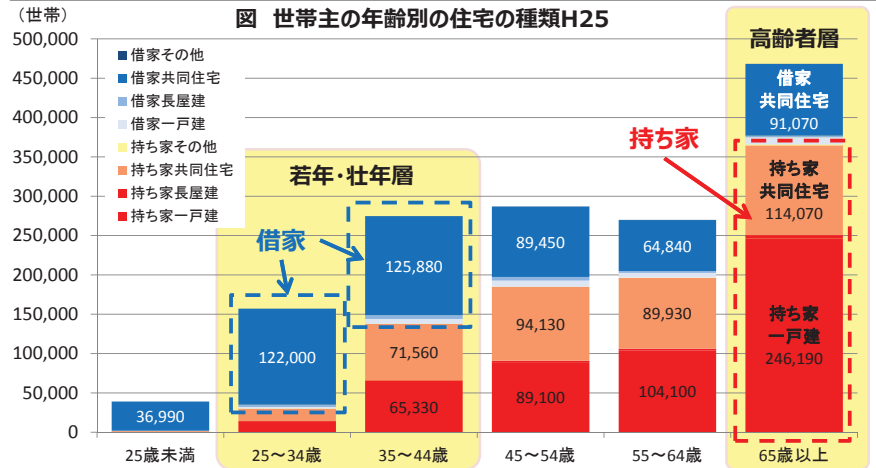


若年・壮年層は借家が多く、高齢者層は持ち家が多い。

8

世帯主の年齢別の住宅の種類（H25）

- ・世帯主が25～44歳（若年・壮年層）は「借家」が多い。
- ・一方、世帯主が65歳以上（高齢者層）は「持ち家」が多く、特に「一戸建ての持ち家」が多い。



◆次に、高齢者の持ち家に焦点を当てる。

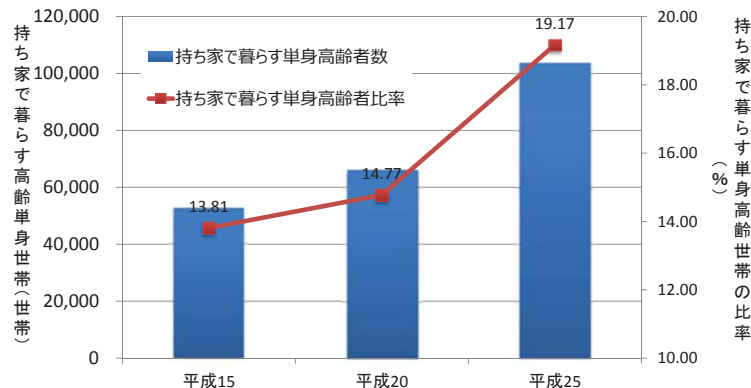
空家予備軍が増加傾向にある。

9

持ち家で暮らす単身高齢世帯の動向

- ・持ち家に住む単身の高齢者世帯が増えている。
- ・高齢者がいる世帯の中で持ち家で暮らす単身構成世帯の比率も上昇している。
- ・今後も、戸建の空き家が増加する要因になると考えられる。

図 持ち家で暮らす単身高齢世帯の動向



2 H25横浜市空家実態調査結果について

- ◆調査地区：都心部のうち空き家数が特に多いと思われる**密集市街地**
【西区西戸部町1丁目、西区東久保町】
郊外部のうち駅から500m以遠にある**郊外住宅地**
【旭区中沢1～3丁目、今宿1～2丁目】

◆調査時期：H25.8～9月

- ◆調査対象：水道が5年以上閉栓している建築物や敷地のうち、賃貸や売買用という表示がなく居住の様子が**ない建築物と空き地（駐車場、菜園等管理されているものを含む）**を対象。
※**住宅・土地統計調査の「空き家」とは異なる定義で調査を行っています。**

- ◆ヒアリング：外観調査後、調査地区内の自治会や近隣住民へ影響等についてヒアリング。

外観調査結果

- 空き家数が密集市街地に多い。
- 課題のある空き家についても、密集市街地に多い。

	区域面積 (ha)	区域内の戸建総数	対象物件数	空き地数	空き家数	課題のある空き家数 ()は空き家に占める割合	課題別空き家数(重複あり) ()は課題のある空き家に占める割合%				
							造り外壁等の防火性(裸木造や延焼のしやすさ)	樹木の繁茂	(防犯) 侵入のしやすさ	(こみ) 害虫	環境衛生
西区 西戸部町1	14.1	641	34	4	30	23 (76%)	19 (63%)	15 (50%)	12 (40%)	6 (20%)	2 (7%)
西区 東久保町	20.7	1068	45	24	21	16 (76%)	14 (47%)	9 (30%)	5 (17%)	2 (7%)	3 (10%)
旭区 中沢1～3 今宿1～2	123.2	3946	31	17	14	7 (50%)	3 (10%)	2 (7%)	3 (10%)	0	0

地域により空き家の課題が異なる

密集市街地（西区）

ハード的な課題が多い

- ・空き家が多い（戸建総数のうち3%）
- ・外壁が裸木造など延焼しやすい建築物や樹木が繁茂している空き家が多い
- ・道路の接続状況がよい空き家が除却され、駐車場となっているケースが東久保町に多く見られた

(ヒアリングより)

- ・地域で課題となっている空き家に対して所有者や管理者が不明のため対応ができない
- ・権利関係が複雑であるため、手を加えようとしてもできない

郊外住宅地（旭区）

ソフト的な課題が多い

- ・空き家が少ない（戸建総数のうち0.4%）
- ・課題のある空き家が少ない。特に老朽等による建築物の危険性は見られなかった

(ヒアリングより)

- ・地域で課題となっている空き家に対して所有者や管理者が不明のため対応ができない
- ・将来、地域のコミュニティに支障が生じるのではないかという不安がある
- ・自治会等による管理体制が自主的に生まれている地域がある

3 本市への相談件数と内容について

建築局建築安全課への相談状況（H27.4月～7月）

- ・年度ごとの比較をすると、26年度に空家の相談件数が急激に増加している。
- ・さらに、27年度においては、4か月の相談件数が昨年度の相談件数の半分に達している。
- ・相談内容は建築物だけでなく、隣地側の樹木の繁茂についての相談も多い。

図 建築局建築安全課への空家相談件数

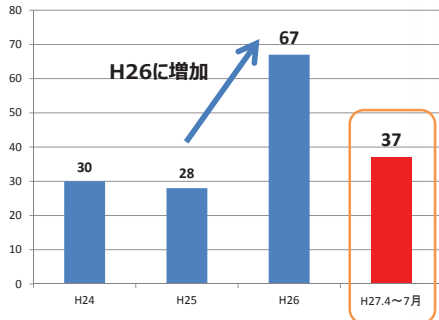
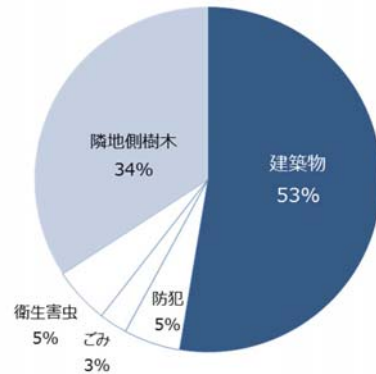


図 建築局建築安全課への空家相談内容

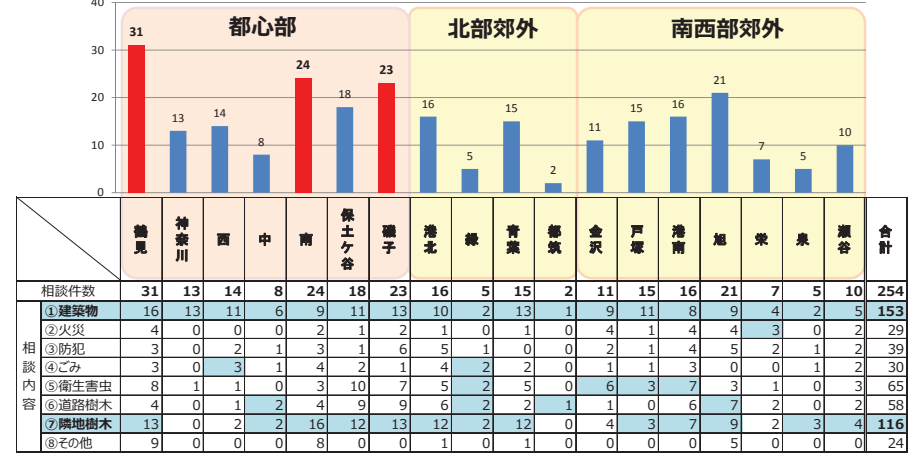


4 空家対策を進めていく上での課題

18区への空家に関する相談件数（H27.4月～7月）

- 相談の多い区は、**都心部の鶴見区、南区、磯子区**である。
- 区役所への空家に関する相談内容は、「建築物」に対するものが最も多く、「隣地側の樹木の繁茂」が次に多い。

図表 区役所への空家相談内容別件数



・所有者が多数いて、権利関係の整理が難しく、対策の方法が分からない。

・中古住宅として売買や賃貸等の意向があっても、ノウハウがない

・中古住宅として活用できる住宅（構造や設備等）なのか、分からない

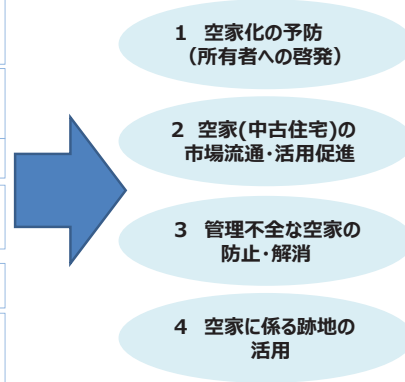
・空家を活用したいと思っても、手続等が分からない。

・単身高齢世帯について、施設に入所等の理由により、所有者が不在となり、管理がなされない。

・遠方におり、定期的な管理が難しい。

・改修・解体をしたくても、費用がかかるため、実行に移せない。

・密集市街地にあり、建替えが困難な敷地であり、対応ができない。



公布：平成26年11月27日 施行：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

背景	適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要	
定義	空家等	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）
	特定空家等	①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
		②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
		③適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
責務	所有者・管理者	周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適正な管理に努める。 (第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提)
	市町村	空家等対策計画の作成及び対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努める。
施策の概要	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の策定及び計画策定のための協議会の設置 空家所有者等の特定のための固定資産税情報の内部利用 特定空家等への措置（助言・指導、勧告、命令、代執行が可能）及びこれらの措置に係る立入調査 空家や跡地の活用のための対策の実施 	

5 空家特措法の成立について

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

17

●法第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
 - 協議会の組織
- 3 空家等の実態把握
 - 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ⇒固定資産税情報の内部利用等
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - 勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

18

●市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

- 1 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
- 2 具体的事案に対する措置の検討
- 3 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

※ 次ページ詳細

第3章 特定空家等に対する措置

- 1 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
- 2 「特定空家等に対する措置」の事前準備
- 3 特定空家等の所有者等への助言又は指導
- 4 特定空家等の所有者等への勧告
- 5 特定空家等の所有者等への命令
- 6 特定空家等に係る代執行
- 7 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
- 8 必要な措置が講じられた場合の対応

◆そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - 建築物の著しい傾斜
 - 建築物の構造耐力上主要な部分（基礎、土台等）の損傷等
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - 屋根が変形している・屋根ふき材が剥落している
 - 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している等
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - 擁壁表面に水がしみ出し、流出している等

◆そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - 汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - 臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - 多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

◆適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態
 - 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等

◆その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等
- (2) 空家等にみついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - 動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。等