

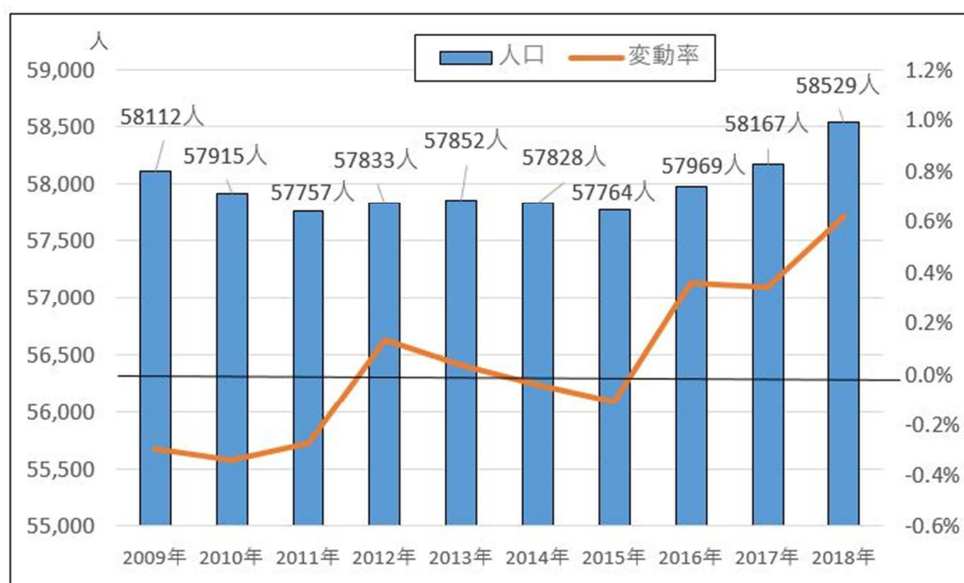
第2章 現状及び課題

1. 人口の推移

本市の人口は、5年ごとに実施される国勢調査^{*2}（総務省統計局）によると、平成7年（1995年）から平成27年（2015年）の間では、約58,000人前後でほぼ横ばいとなっており、また、住民基本台帳によると、平成27年（2015年）以降の4年間は、増加傾向を示しています。

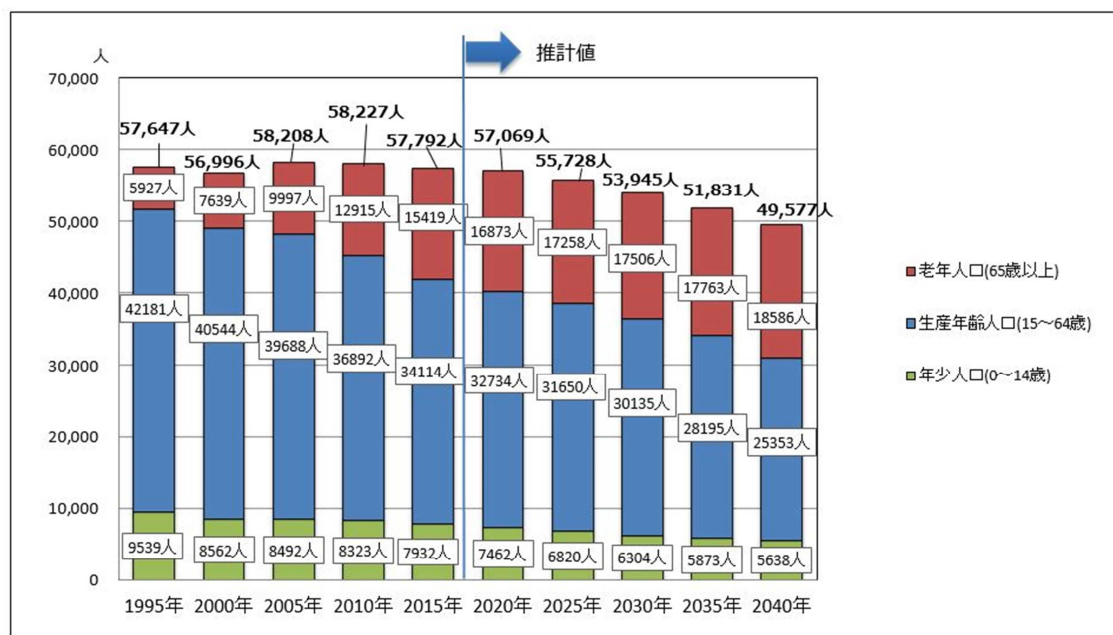
将来人口については、国立社会保障・人口問題研究所^{*3}（以下「社人研」という。）が公表した推計（平成30年（2018年）3月30日）によると、平成52年（2040年）には、49,577人まで減少、平成27年（2015年）からの人口増減率は約14.2%の減少と予測されています。また、年齢3区分別では、平成52年（2040年）における平成27年（2015年）からの人口増減率は、年少人口（0歳～14歳）では約28.9%の減少、生産年齢人口（15歳～64歳）では約25.7%の減少となっている一方で、老年人口（65歳以上）では約20.5%の増加と予測されており、将来の見通しとしても高齢化がさらに進展することが予測されています。

図表2：【大阪狭山市住民基本台帳に基づく人口】



資料：2009年～2011年の人口：住民基本台帳人口+外国人登録人口
2012年以降の人口：住民基本台帳人口（外国人住民含む）（各年10月末時点）

図表3：【本市の年齢3区分別人口の現在までの推移と今後の見通し】



資料：2015年までは国勢調査、2020年以降は社人研「日本の地域別将来推計人口」

[平成30年(2018年)3月30日公表]

(注) 棒グラフ上の数値は総数を示す。総数は年齢不詳を含むため、内訳の合計と総数は一致しない。

解説（人口統計について）

人口統計の主なものとして、国勢調査^{*2}による人口と住民基本台帳による人口の2つがあります。国勢調査は、5年に1度、我が国に住んでいるすべての人と世帯を対象に総務省が行っている調査で、選挙区の改定や地方交付税交付額の算定等に用いられます。一方、住民基本台帳による人口は、住民基本台帳に登録されている人口で、税や福祉、選挙等の行政サービスの基礎資料として用いられます。

2. 空家の状況

(1) 空家の状況把握の進め方

国は5年ごとに「住宅・土地統計調査^{*4}」（総務省統計局）を実施し、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握のうえ、その現状と推移を明らかにしています。公表されている平成 25 年（2013 年）の調査結果では、国、大阪府、本市のいずれにおいても、空家数及び空家率（住宅総数に占める空家の割合）は増加傾向にあります（住宅・土地統計調査の結果は、資料編「住宅・土地統計調査の結果」に記載しています。）。

平成 25 年（2013 年）の住宅・土地統計調査結果では、本市の空家率は 13.9% となっていますが、サンプル調査に基づく推計値であること、また、空家の定義が空家法と異なること等の理由により、実際に存する空家の件数と異なるほか、対象となる建築物（空家）の所在は示されておりません。そこで、本市の実情に則し、かつ、より効果的な空家対策の検討を行うため、本市における空家の件数や分布状況、空家所有者の活用の意向等を把握することを目的として、次に示す空家等実態調査を実施することとしました。

<空家等実態調査の内容>

空家等 実態調査	空家現地調査	空家の件数、分布状況、管理状態等の把握
	所有者等意向調査	空家となった経緯、管理状況、空家所有者の活用の意向等の把握

(2) 空家現地調査

① 調査概要

調査区域	本市内全域
実施時期	平成30年（2018年）4月～同年6月末
調査対象	空き住戸、空き長屋等（共同住宅は含まず）
調査方法等	- 本市保有情報、水道閉栓状況、その他空家情報等により対象となる空家候補を抽出し、住宅地図や地番家屋図等により位置を特定。（机上調査） - 調査員が現地に赴いて現地調査を実施。現地調査の結果、空家の可能性が高いと判定された建物については併せて状態判定を実施。（現地調査）

<空家の判断基準>

- 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- 売り・貸し物件の表示がある
- 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

② 空家現地調査の結果

机上調査により抽出された 650 件を対象に、現地調査を実施した結果、空家の可能性が高いと判定された建物は 499 件、空家率は 3.2%でした。なお、現地調査結果の概要は次のとおりです（「空家現地調査の結果」の詳細は、資料編「大阪狭山市空家等実態調査の集計結果」に記載しています。）。

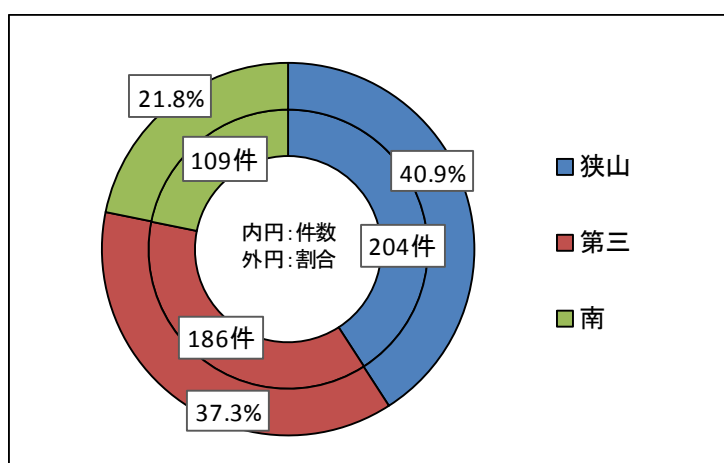
● 中学校区別の空家件数と空家率

中学校区別にみると、空家件数の多い地域は、狭山中学校区 204 件（空家率 3.8%）、第三中学校区 186 件（空家率 3.7%）、南中学校区 109 件（空家率 2.2%）の順で、建物総数に対する空家率は僅差でした。

図表 4：【空家現地調査における建物総数と空家件数】

中学校区	空家数		建物総数	空家率
	件数	割合		
狭山	204 件	40.9 %	5,318 件	3.8 %
第三	186 件	37.3 %	5,078 件	3.7 %
南	109 件	21.8 %	5,060 件	2.2 %
市全体	499 件	100.0 %	15,456 件	3.2 %

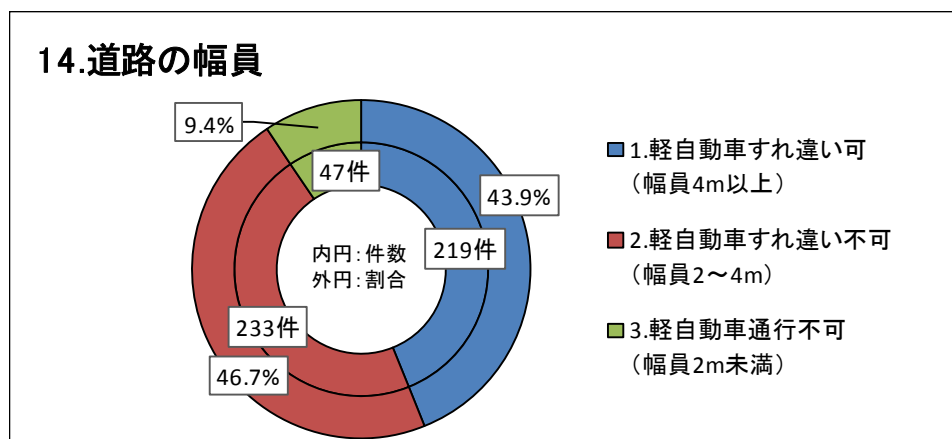
図表 5：【中学校区別 空家件数】



● 道路の幅員

前面道路の幅員は、幅員 2～4m未満の物件が 46.7%(233 件)で最も多く、また、軽自動車も通行が困難な幅員 2m未満の物件が 9.4%(47 件)となっています。

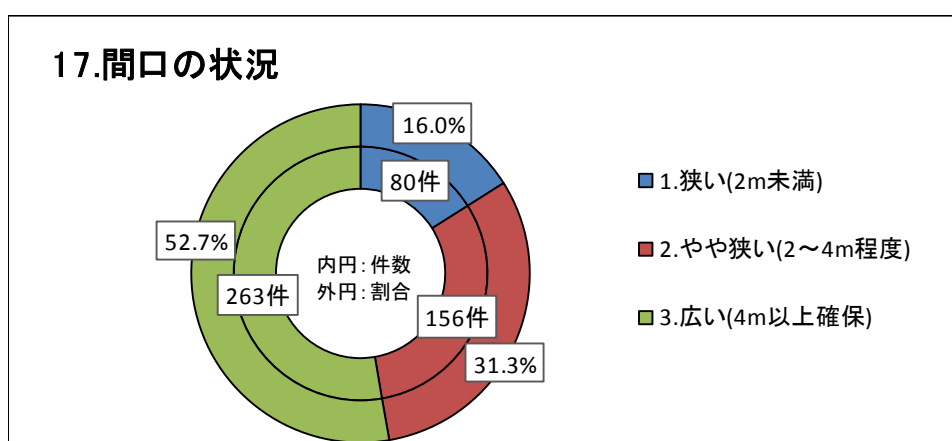
図表 6：【空家現地調査：道路の幅員】



● 間口の状況

間口の状況は、4m以上ある物件が 52.7%(263 件)で最も多く、また、建て替えが困難な間口 2m未満の物件が 16.0%(80 件)となっています。

図表 7：【空家現地調査：間口の状況】



③ 空家の不良度判定

空家の可能性が高いと判定された建物 499 件について、次の定義に基づいて不良度（空家の老朽度危険度）判定を実施しました。

<不良度ランク定義>

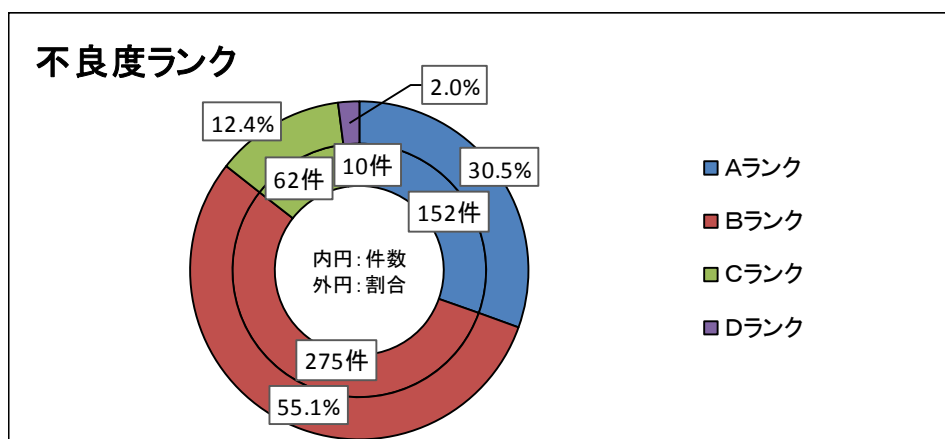
ランク	判定内容
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
D	倒壊の可能性がある等、現況での利用は困難

判定の結果、現況では空家の利用が困難なC・Dランクについて、Dランクが10件、Cランクが62件であり、C・Dランクの合計は空家全体の14.4%となりました。

また、中学校区別でDランク判定をみると、狭山中学校区が6件、第三中学校区が4件の合計10件（2.0%）となりました（南中学校区は該当なし）。

一方、現況で利用可能なAランクは、全体で152件（30.5%）あり、そのうち、第三中学校区が63件で最も多い状況となっています。

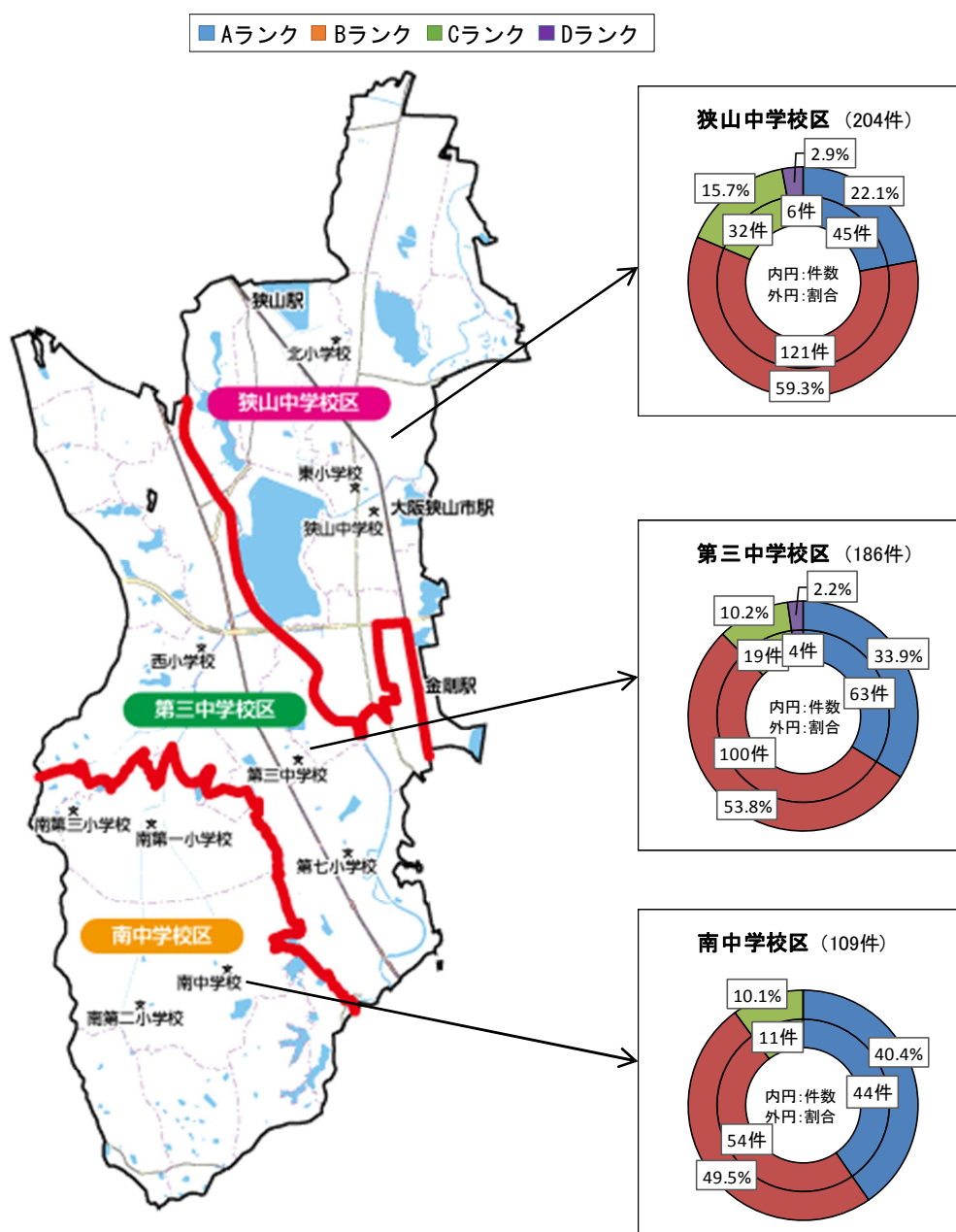
図表8：【空家現地調査：不良度判定結果】



図表9：【中学校区別 空家の不良度判定結果】

中学校区	不良度ランク判定				空家数
	A	B	C	D	
狭山	45 件	121 件	32 件	6 件	204 件
第三	63 件	100 件	19 件	4 件	186 件
南	44 件	54 件	11 件	0 件	109 件
市全体	152 件	275 件	62 件	10 件	499 件

図表10：【中学校区区分図（空家の不良度判定結果）】



(3) 所有者等意向調査

① 所有者等意向調査の概要

所有者等意向調査は、空家現地調査により、空家の可能性が高いと判定された建物のうち、戸建住宅及び分譲長屋を対象として、アンケート方式により実施しました。

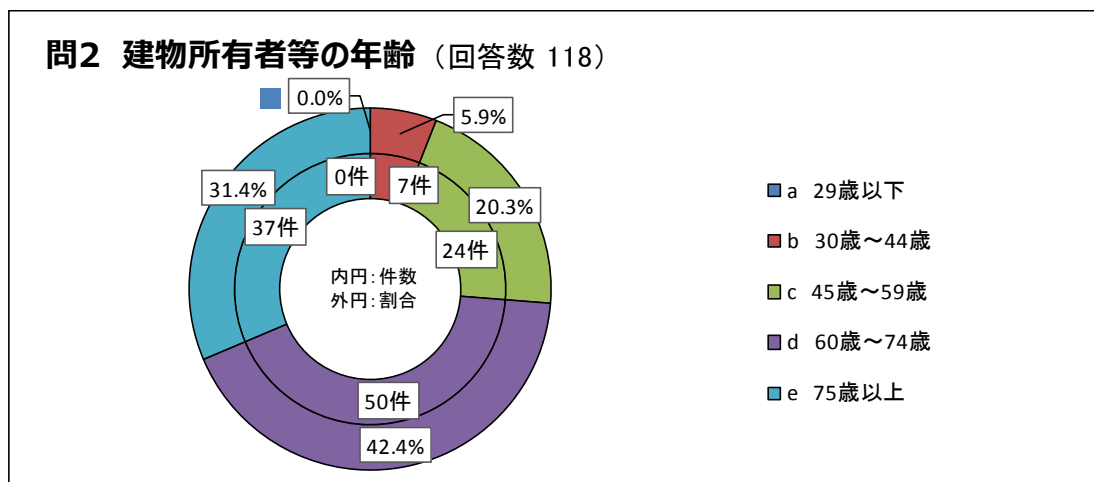
② 所有者等意向調査の結果

調査対象として抽出した 299 件について、建物所有者等に対しアンケート調査票を発送した結果、返送は 150 件（回収率：50.2%）でした（「所有者等意向調査の結果」の詳細は、資料編「大阪狭山市空家等実態調査の集計結果」に記載しています。）。

● 建物所有者等の年齢

所有者等の年齢については、「d 60 歳～74 歳」が 50 件（42.4%）と最も多く、次いで「e 75 歳以上」が 37 件（31.4%）、「c 45 歳～59 歳」が 24 件（20.3%）となっています。（有効回答数：118 件）

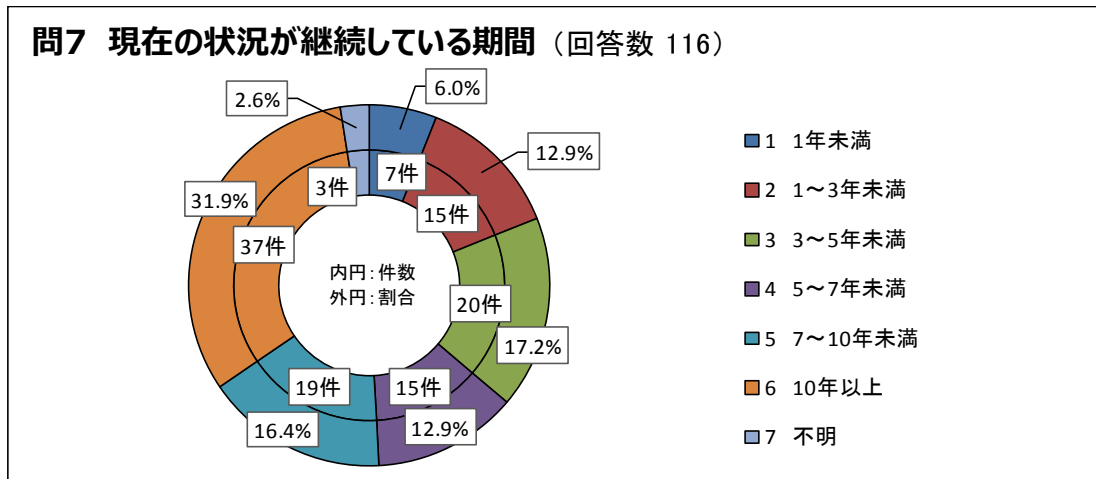
図表 11：【所有者等意向調査：建物所有者等の年齢】



● 現在の状況が継続している期間

現在の状況(空家)となった期間については、「6 10年以上」が37件(31.9%)と最も多く、次いで「3 3～5年未満」が20件(17.2%)、「5 7～10年未満」が19件(16.4%)、「2 1～3年未満」、「4 5～7年未満」が各15件(12.9%)となっています。(有効回答数：116件)

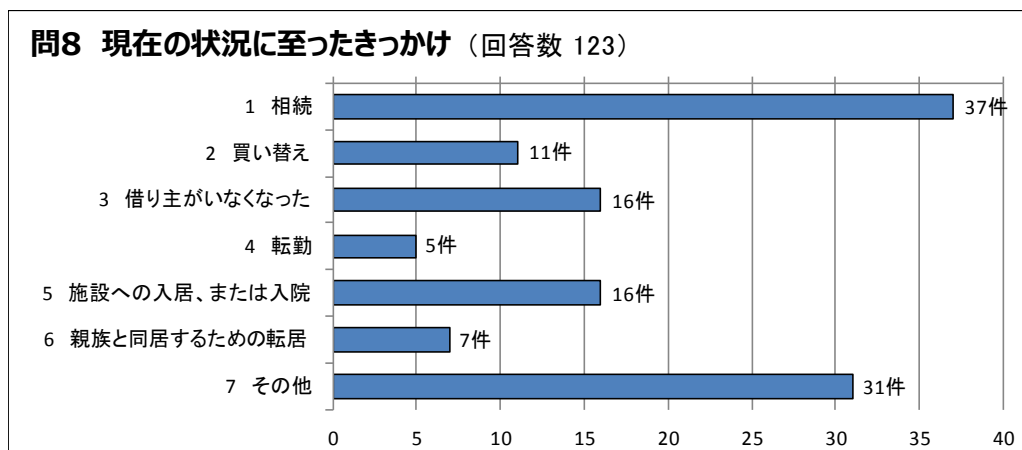
図表 12：【所有者等意向調査：現在の状況が継続している期間】



● 現在の状況に至ったきっかけ

空家となったきっかけについては、「1 相続」が37件と最も多く、次いで「3 借り主がいなくなった」、「5 施設への入居、または入院」が各16件、「2 買い替え」が11件となっています。また、「7 その他」が31件あり、主な内容として「所有者の死亡」、「子どものため」等の回答がありました。(有効回答数：123件(複数回答有))

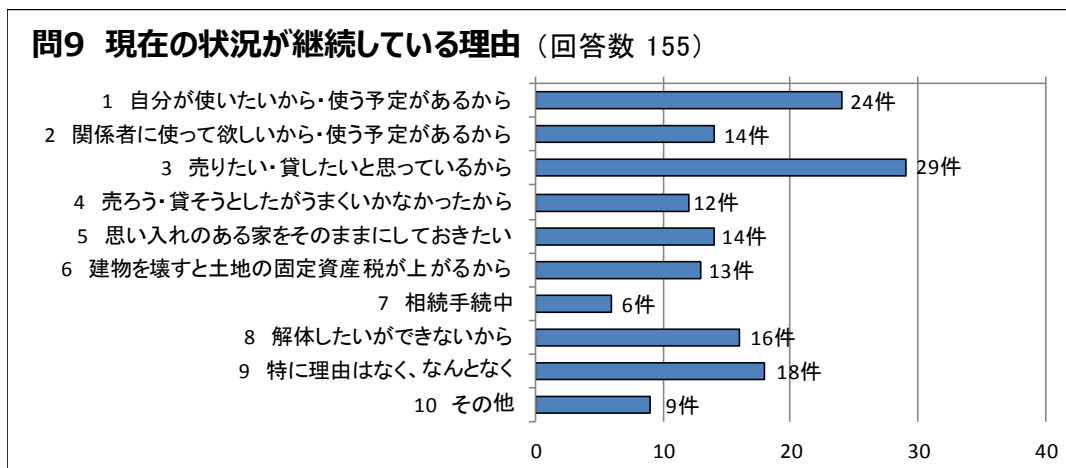
図表 13：【所有者等意向調査：現在の状況に至ったきっかけ】



● 現在の状況が継続している理由

現在の状況（空家）が継続している理由については、「3 売りたい・貸したいと思っているから」が29件と最も多く、次いで「1 自分が使いたいから・使う予定があるから」が24件、「9 特に理由はなく、なんとなく」が18件となっています。（有効回答数：155件（複数回答有））

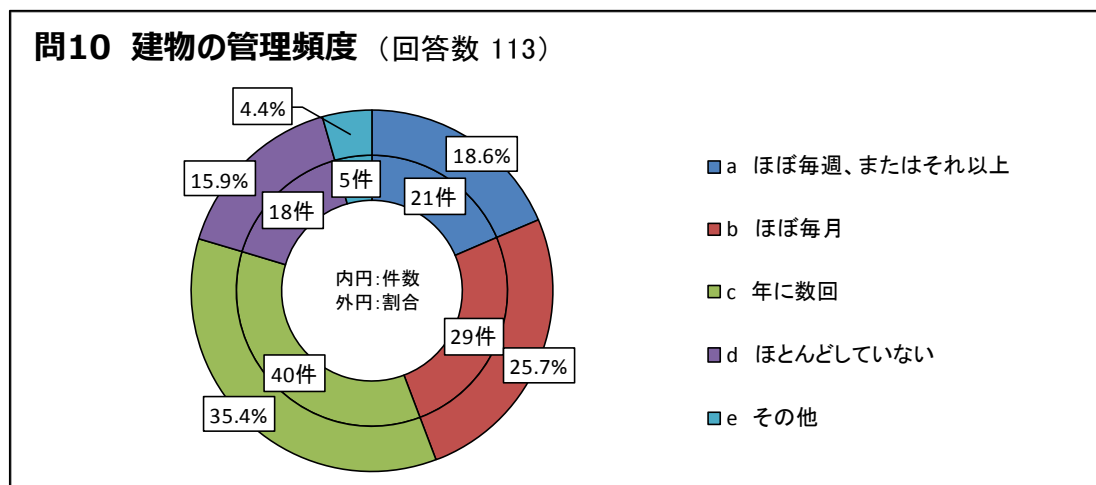
図表 14：【所有者等意向調査：現在の状況が継続している理由】



● 建物の管理の頻度

現在の管理の頻度については、「c 年に数回」が40件（35.4%）で最も多く、次いで「b ほぼ毎月」が29件（25.7%）、「a ほぼ毎週、またはそれ以上」が21件（18.6%）の順となっています。（有効回答数：113件）

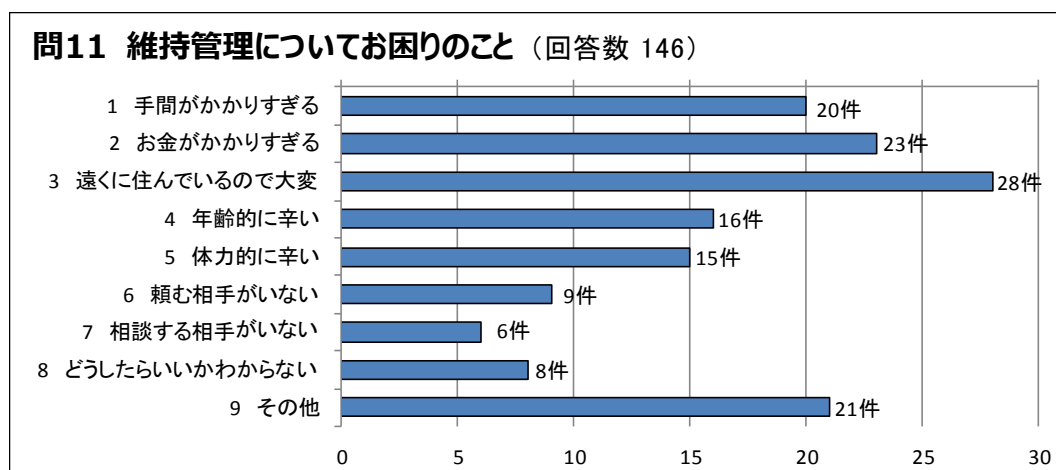
図表 15：【所有者等意向調査：建物の管理頻度】



● 維持管理についてお困りのこと

維持管理で困っていることについては、「3 遠くに住んでいるので大変」が28件と最も多く、次いで「2 お金がかかりすぎる」が23件、「1 手間がかかりすぎる」が20件となっています。また、「9 その他」が21件あり、主な内容として、「特に困っていない」、「庭の管理が大変」、「売却予定」等の回答がありました。（有効回答数：146件（複数回答有））

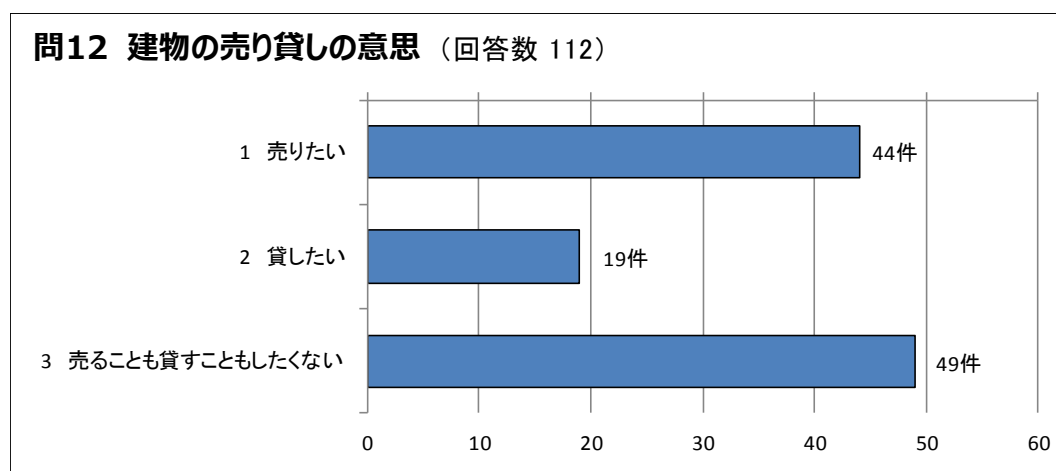
図表 16：【所有者等意向調査：維持管理についてお困りのこと】



● 建物の売り貸しの意思

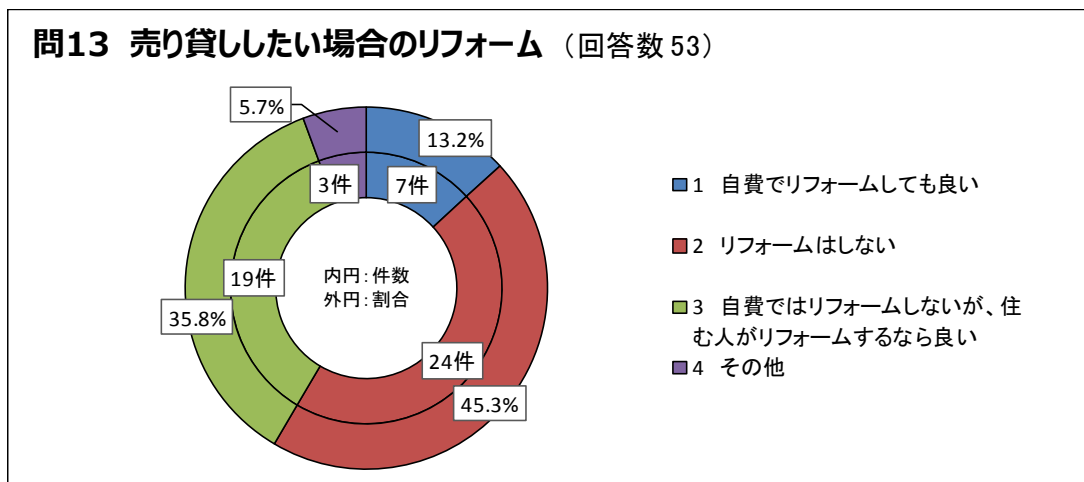
建物を売りたい、または貸したいと思うかについては、「3 売ることも貸すこともしたくない」が49件、「1 売りたい」が44件、「2 貸したい」が19件となっています。（有効回答数：112件（複数回答有））

図表 17：【所有者等意向調査：建物の売り貸しの意思】



また、「1 売りたい」「2 貸したい」と答えた人について、売り貸しするときのリフォームについて聞くと、「2 リフォームはしない」が 24 件（45.3%）、
「3 自費ではリフォームしないが、住む人がリフォームするならよい」が 19 件（35.8%）、
「1 自費でリフォームしてもよい」が 7 件（13.2%）となっています。（有効回答数：53 件）

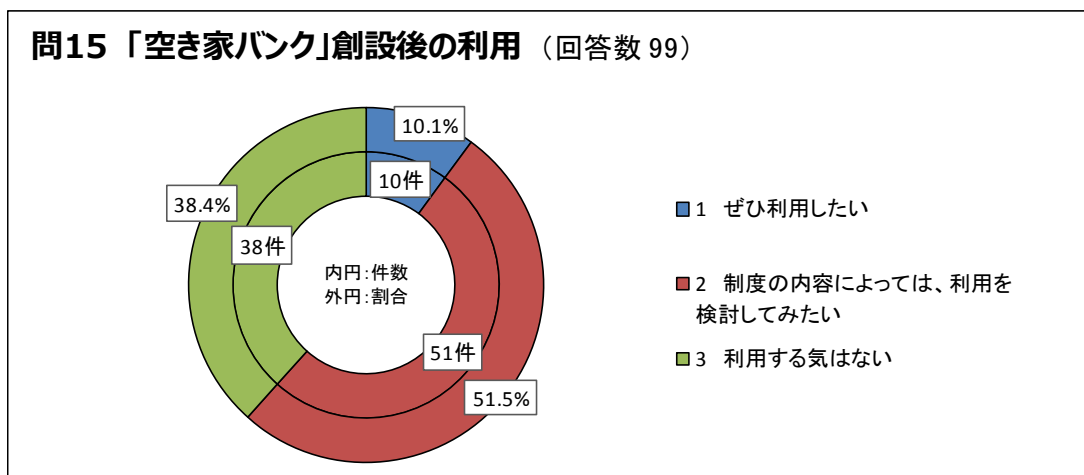
図表 18：【所有者等意向調査：売り貸ししたい場合のリフォーム】



● 「空家バンク*⁵」創設後の利用意思

今後、「空家バンク」を本市が創設した場合、利用したいかについては、「2 制度の内容によっては、利用を検討してみたい」が 51 件（51.5%）と最も高く、
次いで「3 利用する気はない」が 38 件（38.4%）、
「1 ぜひ利用したい」が 10 件（10.1%）となっています。（有効回答数：99 件）

図表 19：【所有者等意向調査：「空家バンク」創設後の利用】



3. 空家に関する課題

本市における空家の現状等から、空家対策を進めていく上での今後の課題について、次のように整理しました。

(1) 空家の増加についての課題

① 相続を契機とした空家の発生

全国的に、空家となった理由として「相続」が挙げられる場合が多く、特に昭和40年代（1965～1974年）以降核家族化が急速に進行したことにより、所有者の子世代が同居していない世帯が多いことから、両親が亡くなった際に空家となったケースが多くみられます。

また、相続発生時に所有権移転登記を行わず、その結果、後になって所有者が多数にわたることとなり、売却等が困難になっていく例も多いことから、相続が発生する前における空家化の予防が必要と考えられます。

② 施設への入居や親族との同居による空家の発生

所有者等意向調査では、空家に至ったきっかけとして、空家所有者の「施設への入居・入院」や「親族と同居するための転居」との回答がみられます。短期間で空家に戻られる場合は別として、空家の状態が長期間にわたる場合の対応として、空家の貸借制度等、空家の利活用を促進する情報提供が必要と考えられます。

③ 建物の老朽化や耐震性の不足等に伴う市場価値の低下による空家の発生

建物は、経年により劣化しますが、経済的な理由により建物の維持管理がなされていない場合には建物の老朽化が進みます。また、阪神・淡路大震災以降、建物の耐震性の程度も着目されています。これらの建物の老朽化や耐震性の不足等は少なからず中古住宅への購買意欲に影響を与えているものと考えられます。

(2) 空家の適切な管理についての課題

① 空家所有者のリスク認識の不足

空家を放置することにより発生するリスク（犯罪や事故の発生、建物の倒壊・倒木等による損害賠償の発生等）への認識が低い所有者がみられ、空家の危険建物化の原因のひとつとなっています。

② 適切な管理等に関するノウハウ、情報の不足

空家の管理は、所有者本人が行うことが望ましいですが、遠方に居住している場合や年齢的・体力的につらい等の諸事情により管理等が困難な所有者も多くみられます。他方、空家の管理を専門とする業者やシルバー人材センターによる空家管理等、いろいろな管理手法もみられます。このような空家の管理に関するノウハウや情報について、空家所有者が情報にふれる場面が少なく、結果的に空家が放置されていることがあります。

③ 所有者の高齢化や遠方に居住していることによる管理不全

所有者等意向調査では、管理の頻度については、全体の約80%が「年に数回」以上の管理を行っており、管理されていない空家は少ないと考えられます。

本来、空家の適切な管理は所有者が行うものですが、金銭的負担や、所有者が高齢である、遠方に住んでいる等の理由で維持管理に困っている状況がみられます。所有者だけでは維持管理が難しい場合に所有者の空家管理をサポートする仕組みとして、地域や民間の事業者、NPO^{*6}、ボランティア団体等の多様な主体と連携した体制づくりが必要であると考えられます。

④ 適切な管理のための資金の不足

経済的理由により解体や相続手続き等の費用が工面できない所有者も多くみられます。また、売却や賃貸を希望している人もリフォーム費用を負担する意思がある人は少なく、空家の活用に向けた費用負担が大きな壁となっています。

(3) 空家の利活用についての課題

① 空家の利活用に関する認識・情報の不足

所有者等意向調査では、半数近くの所有者が売却・賃貸の意向を示していますが、売却・賃貸時に「自らリフォームしない」が多く、また、「何から始めたらいいかわからない」との回答もみられる等、実際に所有者が空家を売買するうえでの情報やノウハウが乏しい状況にあると思われます。また、小規模な修繕により再利用が可能な空家は、今後の利活用促進や不動産流通にのせられるような誘導が必要であると考えられます。

したがって、空家の利活用、流通を促進させるためには、所有者に対し、関係団体や専門家等による相談体制を充実させることが重要であると考えられます。

② 条件の劣る物件について売却が困難であること

住宅としての利用が立地的に難しい物件、前面道路が狭隘なことにより建築基準法による接道要件で建て替えが困難な物件については市場性が劣ります。このような売りにくい空家について、他市町村では、ポケットパーク^{*7}やコミュニティ農園^{*8}として活用する事例、隣接住民への買取助成等支援の事例等があります。

③ 空家の賃貸条件の多様化への啓発不足

空家の利活用の検討では、空家の多くを占める住宅の売却が一般的に考えられますが、他方、空家利活用の多様化、例えば、マイホーム借上げ制度、リバースモーゲージ^{*9}、定期借家制度^{*10}等、これらの手法を活用した空家の解消も考えられます。また、シェアハウス^{*11}、リノベーション^{*12}による店舗等への用途転換等、従来の建物利用にこだわらない利活用もみられます。空家所有者は、これらの空家利活用の多様化に関する情報に触れる場面は少なく、今後、啓発活動が必要であると考えます。