

# 第2章 空き家等を取り巻く現状と課題

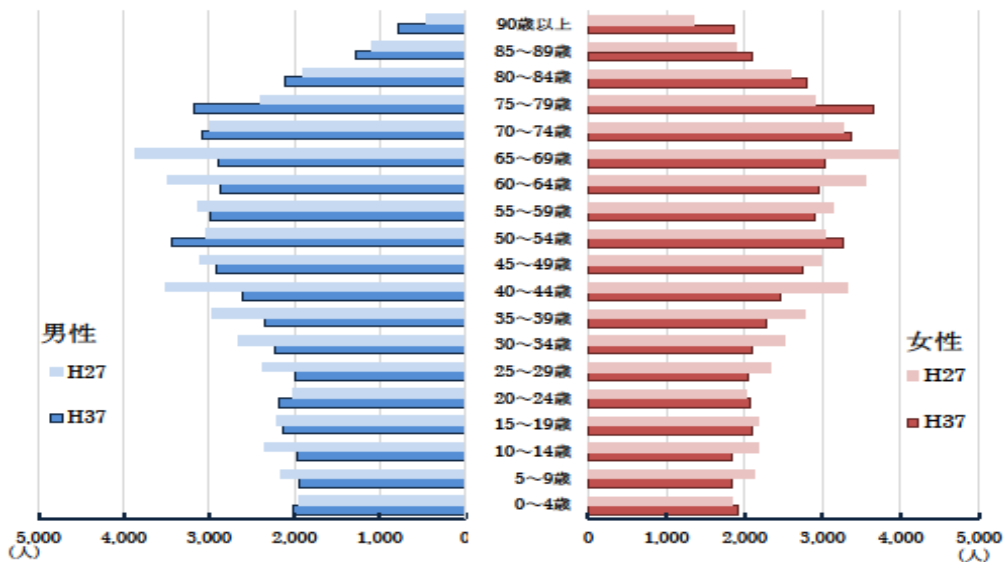
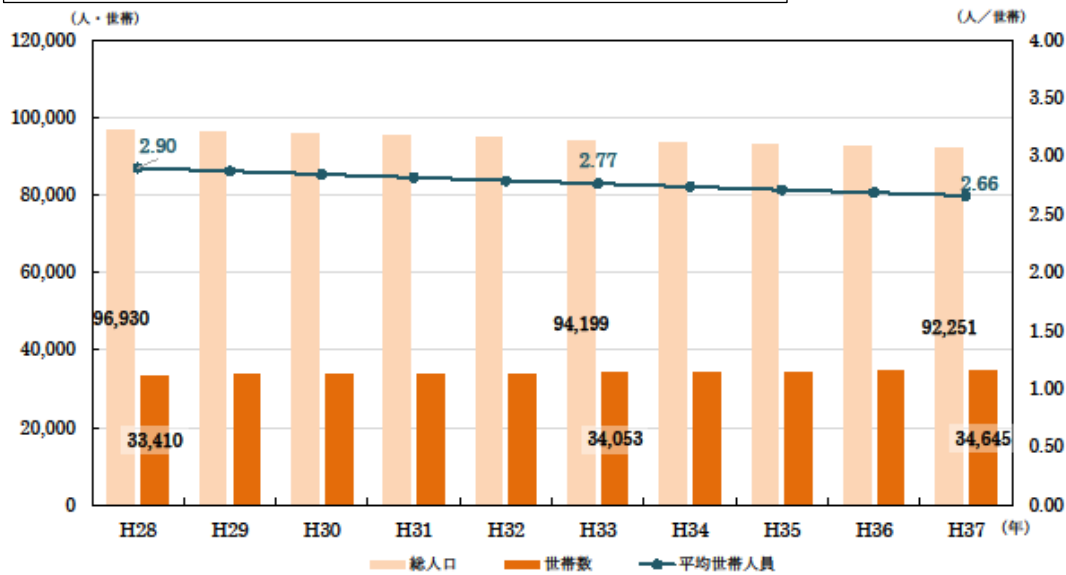
## 1. 島田市の人口・世帯の状況

2018（平成30年）年3月31日現在、本市の総人口は98,909人であり、第2次島田市総合計画における目標人口は2025年（平成37年）時点で約92,000人としている。

また、将来推計人口をもとに、2025年(平成37年)の年齢別の人口をみると、15歳未満人口は11,520人(12.5%)、15～64歳人口は50,593人(54.8%)、65～74歳人口は12,358人(13.4%)、75歳以上人口は17,780人(19.3%)となり、特に75歳以上の後期高齢者人口が増加し、さらなる高齢化の進行が予想される。

さらに、世帯数は微増傾向、平均世帯人員は徐々に減少すると予想される。

■人口・世帯推計グラフ（第2次島田市総合計画から抜粋）



## 2. 生活行動圏のエリアごとの地域の特徴

第2次島田市総合計画では、以下の要素を踏まえた6地域を設定し、各々のまちづくりの方向性を示している。

- ① 既存の地域コミュニティや中学校区を踏まえた基本単位とする。
- ② 地形・地物（道路等）や土地の利用状況などの地域特性を考慮する。
- ③ 将来的な都市の開発動向や、地域内外の交流等の状況を考慮する。



### (1) 川根地域

- ・川根地域は市域最北部に位置し、大部分が森林で占められている。地域の中心となる家山地区には大井川鐵道家山駅が設けられ、周辺部には市街地が形成されている。
- ・豊かな自然を背景とする大井川七曲りの景勝地や川根温泉、野守の池など、多彩な観光資源を有している。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で4,784人・1,772世帯となっている。人口・世帯ともに減少傾向が見られ、市内で最も人口減少が進んでいる。

### (2) 伊久身・大長地域

- ・伊久身・大長地域は市域中東部に位置し、地域の大半は都市計画区域外で森林・農地が多くを占めている。
- ・豊かな自然を背景に田代の郷温泉や野外活動センター「山の家」などの体験型施設がにぎわいを見せている。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で4,872人・1,765世帯となっている。市内では川根地域に次いで人口減少が進んでいる一方、世帯数は増加に転じている。

### (3) 金谷地域

- ・市域西部に位置する金谷地域は、東海道本線が通るほか大井川鐵道の起点であり、さらに新東名高速道路や国道1号の東西軸、国道473号の南北軸が交差する、広域交通網の要衝にあたる。
- ・地域の北部は主に森林・農地となっており、南部の一体は牧之原台地の茶畑が広がっている。また、地域の中央部の大井川に接する一帯は、緑地に沿って工業地が形成されている。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で18,844人・6,814世帯となっている。人口減少が進んでいるが、世帯数は増加している。

#### (4) 旧市内・大津地域

- ・旧市内・大津地域は、市域の中心部に位置し、東海道本線島田駅、市役所ほか、市民病院などの公共施設、商業・業務施設が立地する市の中心的な機能が集積している。
- ・地域の北側の範囲は主に森林・農地ではあるものの一部宅地化されており、地域の南側は大井川に沿って工場が分布している。
- ・地域の人口・世帯数は、平成30年3月末時点で41,613人・16,442世帯となっており、人口減少が進んでいるが、世帯数は増加している。

#### (5) 六合地域

- ・市域東部に位置する六合地域は、東海道本線の六合駅が立地する東の玄関口にあたる。
- ・地域北部は茶などが生産される山間地が広がり、南部は大井川に接する緑地が見られ、JR六合駅を中心に市街地が形成されている。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で15,863人・5,857世帯となっている。人口・世帯数とも増加傾向にあり、市内で唯一、人口増加が見られる地域である。

#### (6) 初倉地域

- ・市域の最南部に位置する初倉地域は、東名高速道路吉田インターチェンジや富士山静岡空港に接する、広域交通網の要衝にあたる。
- ・地域西部は牧之原台地の茶畑が広がり、北西部は大井川に接する緑地、北東部は、吉田インターチェンジに至る範囲に工業地が形成されている。
- ・地域の人口・世帯数は平成30年3月末時点で12,820人・4,955世帯となっている。人口の増減に波があり、人口減少率は比較的緩やかな地域となっている。

### 3. 平成 20 年・25 年住宅・土地統計調査による本市における空き家の状況

平成 25 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査結果によると、島田市の一戸建て住宅（店舗その他の併用住宅を含む）の総数（A + B）は 31,260 戸、うち空き家の数（B）は 2,590 戸となっている。空き家の数（B）うち「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数（C）は 1,760 戸あり、これが総住宅数（A + B）に占める割合は 5.63%となっている。島田市におけるその割合は、全国や静岡県との割合と比べると低いものの、この 5 年間で 1.26 倍に増加している。

平成 20 年度 住宅・土地統計調査結果

	A	B	C	D
	居住世帯のある一戸建住宅の数	空き家となっている一戸建住宅の数	Bの空き家のうちその他の住宅の数	CがA + Bに占める割合
全 国	27,450,200 戸	2,503,500 戸	1,811,900 戸	6.05%
静岡県	897,500 戸	91,300 戸	45,500 戸	4.60%
島田市	26,990 戸	1,480 戸	1,270 戸	4.46%

平成 25 年度 住宅・土地統計調査結果

	A	B	C	D
	居住世帯のある一戸建住宅の数	空き家となっている一戸建住宅の数	Bの空き家のうちその他の住宅の数	CがA + Bに占める割合
全 国	28,598,700 戸	2,999,200 戸	2,305,400 戸	7.30%
静岡県	935,800 戸	100,700 戸	60,200 戸	5.81%
島田市	28,670 戸	2,590 戸	1,760 戸	5.63%

※ 1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※ 2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空家になっている住宅」をいう。

※ 3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※ 4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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」をいう。

## 4. 空家等の実態調査(平成 28・29 年度)

この計画を策定するにあたり、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空家等が市内にどの程度存在するのか地域の実情を把握するため、平成 28 年度から平成 29 年度にかけて自治会の協力を得て市内全域の実態調査を実施した。

### (1) 調査の概要

調査区域	市内全域
調査期間	平成 28 年度・平成 29 年度の 2 カ年
調査対象	適切な管理が行われておらず地域で問題となっている空家等
調査項目	① 空家等の状態 ② 空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度 ③ 使用されていないことが常態であることの確認 ④ 所有者等の確知
調査方法	対象となる空家等について、各自治会から情報を提供（空家等の位置を記したゼンリン地図を提出）してもらい、それを基に職員が現地を確認し、周辺への影響や所有者等を以下の方法で調査し、結果をまとめた。 ①②：敷地の外からの目視による ③：近隣住民からの聞き取り、水道の閉栓情報及び電気・ガスメーターの設置状況等による ④：住民基本台帳、建物・土地登記情報及び課税情報等による

### (2) 調査の結果

調査の結果、市内に対象となる空家等は 81 件であり、住宅・土地統計調査の空き家に対する割合は 4.6%であった。

要因別では、対象となる空家等のうち、建物の安全性の割合が 45.7%と最も多く、次いで草木の繁茂が 43.2%、防犯、防火上の問題が 6.1%、ごみの放置と動物の住み着きなどが、それぞれ 2.5%であった。

地区別にみると、伊久身・大長地域、川根地域の中山間地域において、世帯数に占める割合が高くなっている。

なお、この調査結果については、所有者等の情報や措置の履歴などを台帳（データベース）として整備すると共にその位置を地図上に示して市の内部部局間で情報共有できるよう整備する。

■空家等実態調査（地区別・要因別件数）

件数	地区別	要因別
81	旧市内 23	建物の安全性 37(45.7%) 衛生上の有害 2(2.5%) 景観 0(0.0%) 草木の繁茂 35(43.2%) 防災・防犯上の心配 5(6.1%) その他(動物の住み着き等)2(2.5%)
	六合 1	
	大津 3	
	伊久身・大長 10	
	初倉 6	
	金谷 28	
	川根 10	



■空家等実態調査（世帯数に対する地区別件数の割合）

地区	実態調査件数【A】	世帯数(※)【B】	割合【A÷B×100】
旧市内	23 件	14,794 世帯	0.16%
六合	1 件	5,857 世帯	0.02%
大津	3 件	1,648 世帯	0.18%
伊久身・大長	10 件	1,765 世帯	0.57%
初倉	6 件	12,820 世帯	0.05%
金谷	28 件	18,844 世帯	0.15%
川根	10 件	1,772 世帯	0.56%
計	81 件	37,605 世帯	0.22%

(3) 今後の調査方法

空き家は継続的に発生していくことから、今後、新たに問題のある空家等の相談があった場合には、個別に調査を行い、今回の調査結果に追加していく。

また、既に把握している空家等について、是正措置がされた場合や状況の悪化等が判明した場合には、随時更新を行う。

なお、全体的な調査結果の見直しについては、この計画を見直す時期に合わせて、概ね5年ごと実施する。

## 5. 市民等から市役所への相談状況

自治会の御協力を得て実施した今回の実態調査以外に、建築住宅課に市民から空家等に関する相談が寄せられている。要因別の割合は、『敷地の草木の繁茂(50.0%)』が最も多く、強風等に伴い屋根や外壁の部材が飛んで周囲に危険が及ぶことを懸念するなど『建物の安全性(30.4%)』、長年空家等となっていることに加え、施錠等されていないため『防災・防犯上の心配(10.9%)』となっている。

要因別の割合では、上述した実態調査と同様の傾向が見られた。

こうした相談に対して、職員が現地を確認の上、建物の所有者等に適切な管理あるいは除却の検討などの指導について連絡をしている。

### ■自治会から情報提供を受けた以外に担当課が受けた空家等に関する相談件数

年度	件数	地区別	要因別
27	23	旧市内 9 六合 2 大津 0 伊久身・大長 0 初倉 5 金谷 7 川根 0	建物の安全性 9 衛生上の有害 0 景観 1 草木の繁茂 9 防災・防犯上の心配 3 その他(動物の住み着き等)1
28	15	旧市内 5 六合 1 大津 0 伊久身・大長 1 初倉 2 金谷 4 川根 2	建物の安全性 2 衛生上の有害 1 景観 0 草木の繁茂 10 防災・防犯上の心配 2 その他(動物の住み着き等)0
29	8	旧市内 3 六合 0 大津 0 大長 0 初倉 2 金谷 3 川根 0	建物の安全性 3 衛生上の有害 0 景観 0 草木の繁茂 4 防災・防犯上の心配 0 その他(動物の住み着き等)1
計	46		



## 6. 島田市における空家等の現状と課題

### ①所有者の管理意識の醸成等

空家等の問題は、第一義的に所有者の責務において解決すべき問題となるが、所有者による適切な維持管理がなされていない理由として、相続の問題や相隣関係等、法的な問題が解決されていないことや、高齢化等による管理能力の低下、遠隔地居住により空家等の状況を把握できていないことなどから所有する空家等のもたらす地域への弊害について無自覚であること等が考えられる。

そのため、所有者の管理意識の醸成と適切な管理に向けた支援が必要である。

#### 《空家等になると考えられる要因》

- ①遠隔地に居住しているため所有者等の問題意識や危機意識が低い
- ②面倒である又は将来戻ってくるかもしれない等の理由により除却や売却の意向がない
- ③相続を放棄した又は権利関係が複雑で相続の手続きがうまくいかない
- ④除却等の費用を負担する金銭的余裕がない又は身体的理由等により管理できない
- ⑤がけ地に近接している又は接道要件を満たしていない等の理由により再建築や売却できない
- ⑥建物を除却すると固定資産税の住宅用地特例の対象から外れ税金が増額する
- ⑦地域コミュニティの低下（世代交代により地域との繋がりが切れてしまった）
- ⑧空家等を活用又は売却したいがどこに相談していいのかわからない

### ②空家等の状態・地域特性に応じた対策

2度の市町の合併を経た本市は、南北に細長く、南部の六合、初倉地域は人口増、または微減であり高齢化率も市平均よりも低くなっている。この地域には自治会、町内会のほかにコミュニティ委員会が古くから設立されており、地域コミュニティの醸成を図るため、夏祭り、文化祭などの地域住民の交流活動が活発な地域である。

一方、北部は人口減少が著しいことに加え、居住者の高齢化も進んでおり、実態調査でも世帯数に対する空家等の割合が高くなっている。

また、旧市内やJR金谷駅周辺の傾斜地でも人口減少と高齢化は進行しており、今後空家等の更なる増加が懸念される。

このように、空家等の状況は、地域特性によりその要因や課題も異なっている。

このため、空家等の状態・地域特性等に応じた効果的な対策を図ることが必要である。

### ③市場流通の促進と管理不全の空家等の是正

空家等の予防には、適切に管理された空家等を市場に流通させ、中古住宅市場の活性化を図ることも重要となる。しかし、市役所への相談状況から、適切に管理されず、市民が不安を感じている空家等が一定数存在している。

市場に流通されず、適切な管理が行われていない場合、特定空家等に至る恐れがあることから、市場流通を促すとともに、適切な管理が行われていない空家等に対しては、影響が軽微なうちにその改善を図ることが必要である。

### ④効率的・効果的な実施体制の構築

管理不全となった空家等の問題は、防災、衛生、景観等多岐にわたるため、その地域課題に対し、市の関係部署が連携して対応している。

空家等の対策は、行政のみならず、地域住民をはじめ、民間事業者、各種専門家等と連携することで、より効率的かつ効果的な対策が可能となる。

このため、行政内部の連携による対策の実施とともに、外部との協力体制の構築が必要である。