

## 瑞穂町空家等対策計画（骨子）

### 1. 計画策定の背景

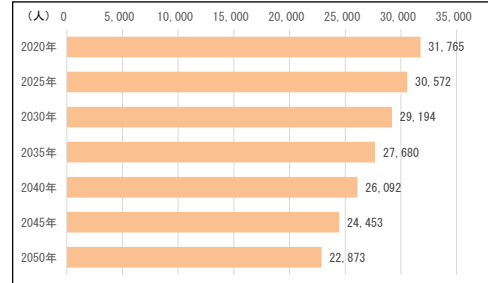
近年、人口減少・超少子高齢社会、核家族化がすすみ、空き家の増加が問題となっています。適切な管理が行われていない空き家などは、防災、衛生、景観といった住民の生活環境に深刻な影響をおよぼす可能性があります。

出典：「第5次瑞穂町長期総合計画 基本目標6：便利で快適に暮らせるまち」より

#### (1) 将来人口推計

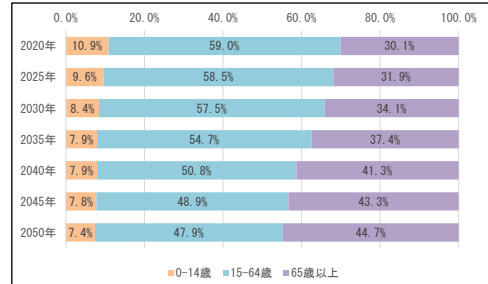
国立社会保障・人口問題研究所が公表する瑞穂町の将来人口は、令和2（2020）年の31,765人から30年後の令和32（2050）年には22,873人と約30%人口が減少する見通しです。

#### ■将来人口推計



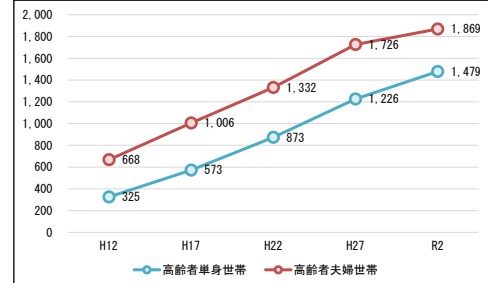
国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

#### ■人口比率の推移



国立社会保障・人口問題研究所の将来の地域別人口から作成

#### ■高齢者単身・夫婦世帯の推移



国勢調査より作成

#### ■家計を主に支える者の年齢と住宅の建て方

項目	25歳未満	25～34歳	35～44歳	45歳～54歳	55～64歳	65歳以上
木造	220	340	980	1,470	1,540	4,310
非木造	-	410	400	760	850	850

出典：R5年住宅・土地統計調査

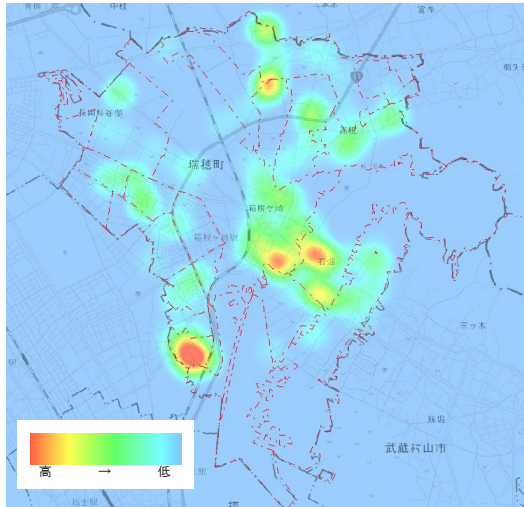
### 2. 瑞穂町の空き家の状況

令和5年住宅・土地統計調査における瑞穂町の空き家数は1,730戸、空き家率は12.3%（1,730戸/14,070戸）となりますが、令和5年度に実施した瑞穂町空き家等実態調査（全棟調査※）の結果では、町内の空き家は234件（戸）であり、統計データと実数に乖離が見られます。この乖離は、実態調査では主に戸建て住宅を対象としたものであるのに対し、統計データでは、共同住宅の空き室も含まれることが主な要因であると考えられます。

なお、前回の実態調査（H28（2016）年：182件）から7年が経過するなかで、52件空き家が増加しています。

※対象：一戸建住宅、店舗・事務所等併用住宅、全室空家の集合住宅

#### ■空き家現地調査結果（234件）の全域密度地図



## 3. 空家等対策計画（骨子）

### (1) 空き家対策の対象

瑞穂町の空き家対策は、今後、相続空き家等が増加するものと想定し、戸建て住宅を対象に対策を講じていきます。

### (2) 計画期間

令和8年度から令和17年度までの10年間を計画期間とします。

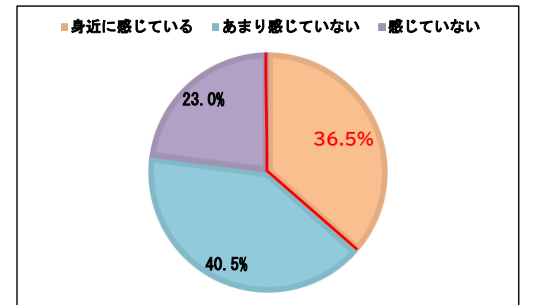
第5次瑞穂町長期総合計画の計画期間満了に伴う計画改定（令和12年度想定）や東京都住宅マスタープラン改定（令和12年度想定）、今回の国勢調査の内容を踏まえながら、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。本計画期間では、空き家対策に必要な条例の制定や協議会設置に向けた検討などを行っていきます。

### (3) 空家等の現状

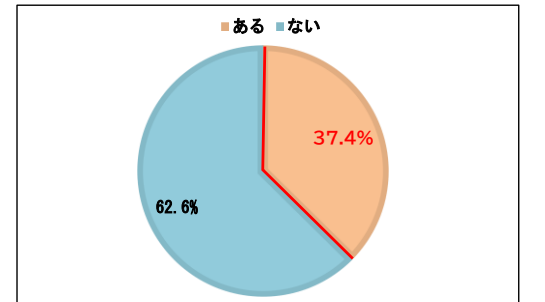
#### 1) 空き家問題に対する住民認識

令和7年7月に実施した「住宅マスタープラン策定に向けたアンケート」の空き家に関する設問において、身近に空き家問題を「感じている」と回答した方が36.5%（有効回答数189/518件）。自宅の周辺で将来、空き家になりそうな建物が「ある」との回答が37.4%（有効回答数190/508件）と、回答者の4割近くが空き家問題を身近に感じ取っていることがわかりました。

#### ■身近に空き家問題を感じています



#### ■自宅の周辺で将来、空き家になりそうな建物がありますか



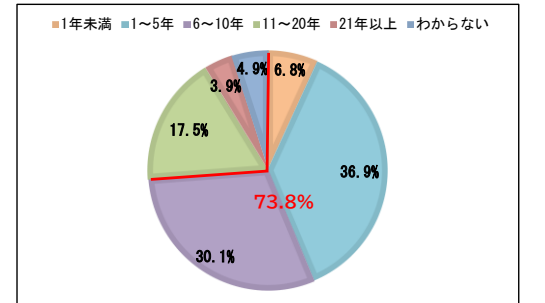
#### 2) 空き家の状況（令和5年度空き家等実態調査より）

①令和5年度に実施した「空き家所有者アンケート」によると、約7割が空き家となって10年以内であることがわかりました（有効回答数76/103件）。

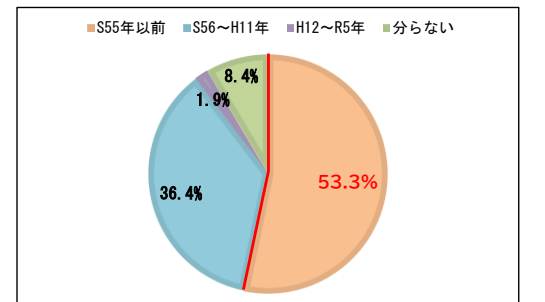
②空き家の建築時期に着目すると、半数以上の空き家（53.3%）が昭和55年以前に建築された建物であることがわかりました（有効回答数57/107件）。

昭和55年以前の建物は、旧耐震基準により建てられた建物であるため、現在求められる耐震性能を満たしていない可能性があります。このため、現状のままだと、空き家の活用や中古住宅市場への流通が難しくなるなどの可能性があります。

#### ■空き家となった時期

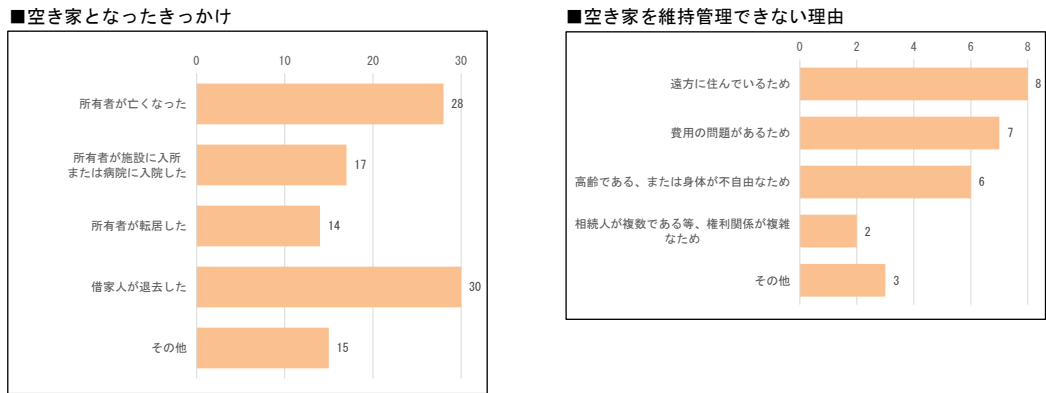


#### ■空き家の建築時期



旧耐震基準	震度5程度の中規模地震で建物が倒壊・崩壊しないことを基準としています。
新耐震基準	震度5強程度の中規模地震では軽微な損傷、震度6強から7に達する大規模地震でも倒壊を免れることを義務付けています。
2000年基準	2000年6月1日に施行され、主に木造住宅を対象に、さらに厳しい基準となりました。

- ③空き家となった（建物をふだん使用しなくなった）きっかけとしては、「借家人が退去した（30 件）」、「所有者が亡くなった（28 件）」、「所有者が施設に入居または病院に入院した（17 件）」の順となっています（有効回答数 104 件）。
- ④空き家を維持管理できない理由として、「遠方に住んでいるため（8 件）」、「費用の問題があるため（7 件）」、「高齢である、または身体が不自由なため（6 件）」の順となっています（有効回答数 26 件）。



3) 空き家の解消状況

令和 5 年度空き家等実態調査において、前回調査（平成 28 年度空き家実態調査）で確認した空き家（182 件）の追跡調査を行ったところ、「建替・除却されたもの」が 74 件、「居住を確認したもの」が 38 件の合計 112 件の解消を確認しました。

空き家解消率：61.5%（112/182 件）

H28年度空き家実態調査	R5年度空き家等実態調査		
182件	空き家解消	継続空き家	新たな空き家
	112件	70件	164件
		234件	

※R5 年度空き家等実態調査では、H28 年度調査で利用できなかった水道閉栓情報が利用可能になるなど、調査における精度が向上しました。

過去 2 回の空き家実態調査より、瑞穂町の空き家状況は、解消しながらも、新たに増える空き家の数が増加傾向にあると思われます。

(4) 問題・課題

- 空き家対策に関わる問題・課題は以下のとおりです。
- ①住民の高齢化の進展に応じて、今後、ますます空き家の増加が見込まれます。
  - ②空き家が自然解消する以上に新たに増える空き家の数が増加傾向にあります。
  - ③アンケート回答者の 4 割近くが空き家問題を身近に感じています。
  - ④空き家所有者や家族の高齢化などの事情から空き家を適切に維持管理できない可能性があります。
  - ⑤近年の人件費・物価の高騰から空き家の修繕や管理委託などができない住宅がでてくる可能性があります。
  - ⑥空き家（既存住宅）の耐震性能不足が活用や、中古住宅市場への流通に影響する可能性があります。
  - ⑦ライフスタイルの変化から空き家（既存住宅）の間取りや、住宅設備が現代の住宅ニーズに一致しない可能性があります。

(5) 空き家対策の目標

瑞穂町は、農業とともに街道結節点の宿場町として発展してきました。近年では新たな住宅地開発として土地区画整理事業による面的整備が進められています。この市街地開発により、古くからの街並みと新たに開発された住宅地との住宅の二極化が進行しています。今後、住宅所有者の高齢化にともなう相続空き家等の発生は、昔からの市街地（住宅地）で発生し、主に戸建てであると考えられます。

適切に管理されない空き家等は、庭木の繁茂や家屋の破損による「管理不全空き家等」や、管理不全が進行して周囲に悪影響を及ぼす「特定空き家等」になる可能性があります。このため、良好な市街地を維持するためにも、空き家の適正管理に向けた周知・啓発や町による指導・措置、空き家の利活用などの対策を講じていきます。

空家等 （空家法第 2 条第 1 項）	特定空家等 （空家法第 2 条第 2 項）	管理不全空家等 （空家法第 13 条第 1 項）
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。）をいいます。 ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。 また、共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物等の一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家法の適用の対象外となります。 ※おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。	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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいいます。	適切な管理が行われていないことから、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある空家等を管理不全空家等といいます。

(6) 具体的な施策

- 令和 7 年 7 月に実施した「住宅マスタープラン策定に向けたアンケート」のなかで、「空き家問題に取り組むうえで何が有効か」との設問に対し、「相談窓口の設置（299 件）」、「パトロール（277 件）」、「周知・啓発活動（237 件）」との回答を得ました（有効回答数 847 件）。
- この結果も踏まえて、今後 10 年間で以下の取組を行います。

- ①空家等対策審議会（仮称）の設置
- ②空家等対策条例（仮称）の制定
- ③空き家等の情報収集・情報の集積
- ④空き家等パトロールの実施
- ⑤空き家等実態調査の継続実施
- ⑥空き家等の適正管理・利活用の周知啓発
- ⑦空き家等総合相談窓口の設置
- ⑧福祉部など関係部局と連携した高齢所有者等へのサポートの強化
- ⑨地域住民、専門家団体、NPO 法人、民間企業等を交えた空き家等に関するサポート体制の強化
- ⑩管理不全空家等及び特定空家等への措置（助言・指導、勧告、命令、戒告、行政代執行）
- ⑪相続放棄空き家等への対応研究
- ⑫空き家バンクによる中古住宅市場への流通促進

