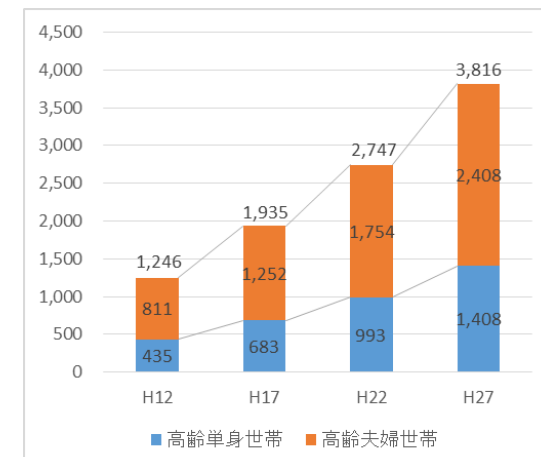


栗東市の空家等の現状

1. 統計調査等から見た空家の現状

①人口・世帯数等

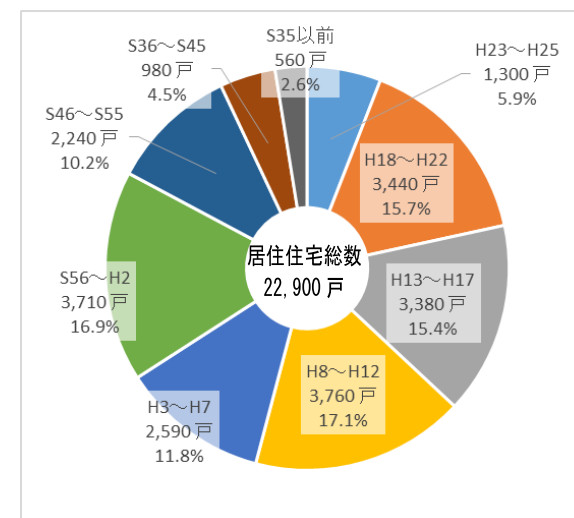
- 栗東市の人口・世帯数は、昭和 40 年代に大きく増加し、その後も増加傾向にあり、平成 27 年の国勢調査によると人口 66,749 人、世帯数 24,592 世帯となっています。
- 65 歳以上の高齢者の割合は、増加し続けており、平成 27 年時点では 17.6%となっています。また、65 歳以上を含む世帯のうち、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が増加し続けており、平成 27 年時点では高齢単身世帯 1,408 世帯、高齢夫婦世帯 2,408 世帯、合計 3,816 世帯となっており、10 年間でほぼ倍増しています。



■高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の推移 (資料：国勢調査)

②住宅・土地統計調査

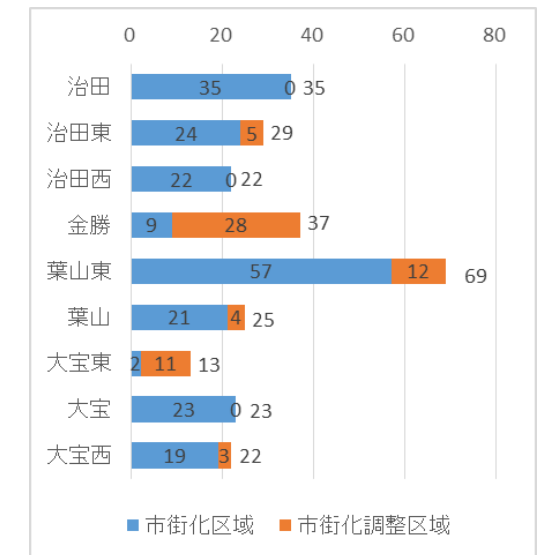
- 空家数は、平成 10 年から平成 20 年まで増加していましたが、平成 25 年には 2,150 戸となっており、平成 20 年と比較して 710 戸減少しています。
- 空家率は 8.5%で滋賀県内市町の中で最も低くなっています。
- 「腐朽・破損あり」の住宅の割合は、居住住宅よりも空家の方が高くなっており、また、建築時期が古いほど高くなっています。
- 居住住宅について、築年数が 35 年を超える昭和 55 年以前に建築された住宅は 3,780 戸、17.3%となっており、今後 10 年経過すると、建築年数が 35 年以上を経過する平成 2 年以前に建築された住宅は、全体の 1/3 を超える(滅失がないと仮定した場合)ことが想定され、「腐朽・破損あり」の住宅が増加する懸念があります。



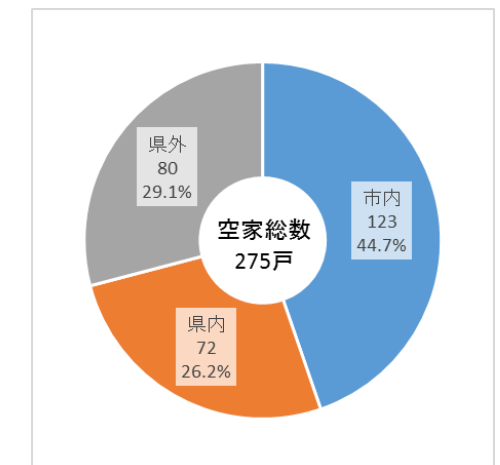
■建築時期別住宅数 (資料：平成 25 年住宅・土地統計調査)

2. 実態調査から見た空家の現状

- 平成 25 年自治会の協力を得て実施した空家調査を基に現地調査を行なった結果、224 戸を空家と判定しています。また、今年度 9 月に自治会に再調査を行い、空家候補として 280 戸の報告を受け、その後、解体及び入居のあった 5 戸を除く、275 戸について水道の開閉栓状況等から空家と判定しています。このため、空家は 51 戸増加しています。
- 学区別にみると、葉山東学区が最も多く 69 戸、金勝学区 37 戸、治田学区 35 戸となっています。また、金勝学区、大宝東学区では、市街化区域内よりも市街化調整区域内の空家が多くなっています。
- 空家所有者(又は納税管理者)の所在地について見ると、市内 123 件 44.7%、県内 72 件 26.2%、県外 80 件 29.1%となっています。
- また、空家総数 275 戸について、現地調査により危険度調査を行っています。その結果、「6. 特に問題はなさそうな空家」が 244 件(戸)であり、多くは有効活用可能な空家ですが、「1. 外壁の一部に破損、崩れが見られる空家」16 件、「2. 屋根の瓦やトタン板等に剥がれが見られる空家」16 件、「3. 窓台、物干し、バルコニーに崩れが見られる空家」5 件、「4. 塀が道路側に傾いている空家」3 件あります。学区別には、葉山東学区で最も多く 10 戸、次いで金勝学区 7 戸となっています。



■学区別空家数

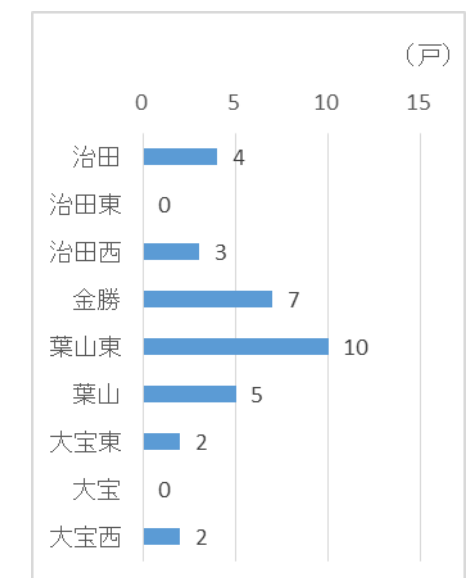


■空家所有者又は納税管理者の所在地

表 危険度調査の結果

危険度の状況	件数
1. 外壁の一部に破損、崩れが見られる	16
2. 屋根の瓦やトタン板等に剥がれが見られる	16
3. 窓台、物干し、バルコニーに崩れが見られる	5
4. 塀が道路側に傾いている	3
5. 建物が明らかに傾いている	なし
6. 特に問題はなさそうである	242
計	282

※空家総数 275 戸となっていますが、複数の項目に該当する物件があり、件数で表示しています。



■危険性のある空家数 (学区別)

3. 空家等所有者アンケート調査の結果

- ・市内の空家等実態調査において把握した空家と思われる建築物275戸のうちの253戸を対象として、所有者又は納税管理者に対して、郵送によるアンケート調査を実施しました。
- ・166件の回答があり、回収率は65.6%となっています。市が行っている郵送によるアンケート調査の中では回収率が高くなっています。また、送付先別の回収状況は、市内63.9%、県内61.3%、県外71.1%となっており、県外が高くなっています。

①利用状況

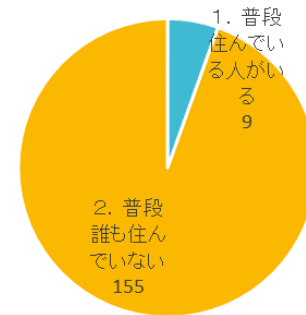
- ・普段住んでいる人がいるかの質問に対しては、「1. 普段誰も住んでいない」が92.8%であり最も多くなっています。
- ・空家の現在の利用状況として、「特に利用していない」が最も多く、次いで「倉庫・物置など」、「週末や休暇時に利用する別荘や、たまに寝泊まりするセカンドハウス」の順で多くなっています。
- ・空家になる前の利用としては、「親や親族が持ち家として居住していた」40.7%、「自らが持ち家として居住していた」37.3%が多くなっています。
- ・建物の状態は、「すぐにでも住むことができる」51.7%、「多少手直しすれば住むことができる」29.3%、「かなり手直ししなければ住むことは難しい」19.0%となっています。

②維持管理の状況

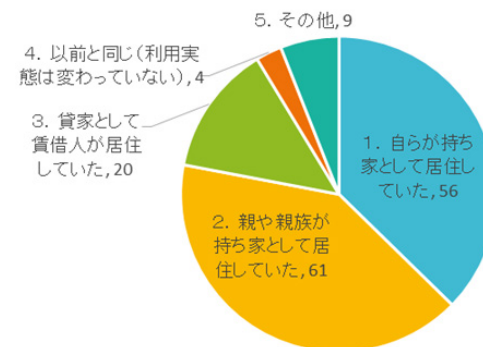
- ・建物や樹木・雑草等空家の維持管理者は、「納税されている方」61.3%、「納税されている方以外の家族」20.0%、「家族以外の親族」9.3%となっています。
- ・維持管理に訪れる頻度としては、「月に1回以上」が最も多く32.2%、「2～3ヶ月に1回」までの定期的な頻度は64.4%となっています。26.0%が「1年に数回程度」の頻度となっています。

● アンケート調査票の回収状況

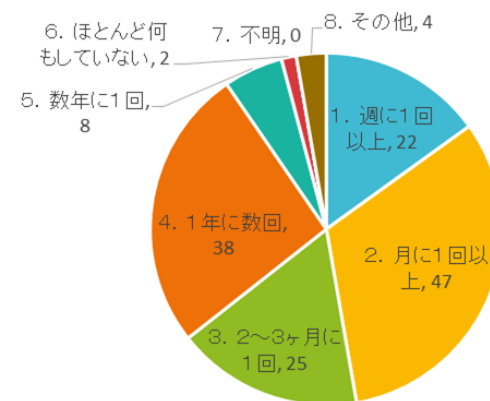
配布数	253通
回収数	166通
回収率	65.6%



■ 普段住んでいる人の有無

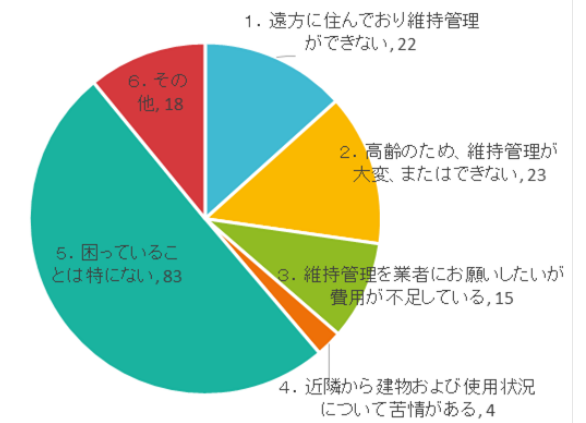


■ 以前の利用形態

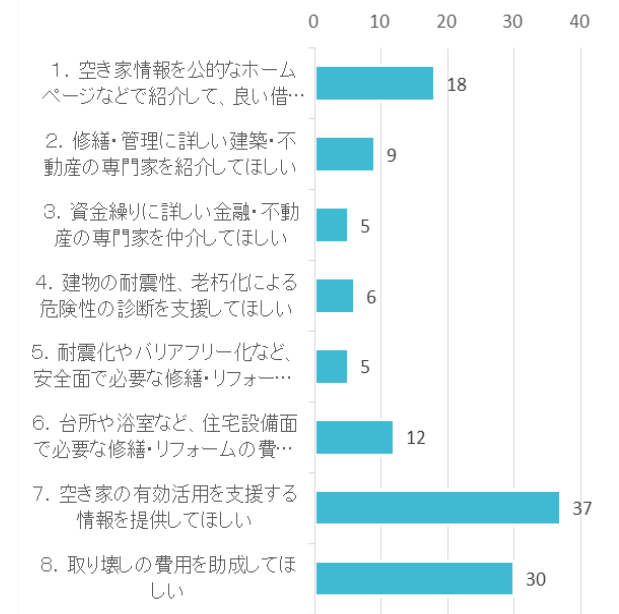


■ 維持管理の頻度

- ・空家の維持管理面で困っていることとしては、「困っていることはない」の回答が最も多く50.3%となっています。一方で、「高齢のため、維持管理が大変、またはできない」が23件、「遠方に住んでおり維持管理ができない」22件、「維持管理を業者にお願いしたいが費用が不足している」が15件あり、維持管理面で困っている状況も見受けられます。



■ 空家の維持管理の面で困っている点



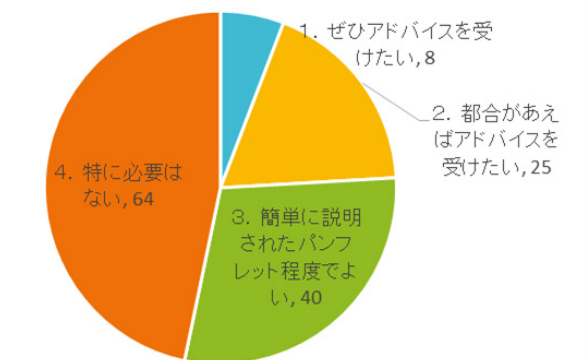
■ 空家を利活用する上での必要な支援

③利活用の意向

- ・空家や跡地の利活用の意向については、「具体的な予定はないが、将来的には利活用したい」38.3%、「条件次第で利活用したい」26.2%となっています。
- ・利活用する上での必要な支援として、「空家の有効活用を支援する情報を提供して欲しい」、「空家情報を公的なホームページなどで紹介して、良い借手を手介して欲しい」など相談サービス等の充実を求める意見が多くなっています。また、「取り壊しの費用の助成」や、「修繕やリフォーム費用の助成」など助成措置の充実を求める意見もあります。
- ・一方、「利活用したくない、もしくはできない」21.3%となっています。その理由として、「今後、自分または身内が活用する可能性がある」、「仏壇など守るべきものが残っている」、「資産として保有していきたい」などが挙げられています。

④その他

- ・空家特措法について、「法律の内容についてよく知っている」5.0%、「法律の内容についてある程度知っている」22.1%の合計27.1%であり、残り72.9%の方が名前程度の認知度であり、空家所有者の中での認知度が低くなっています。
- ・空家に関する専門家のアドバイスについて、「ぜひアドバイスを受けてみたい」8件、「都合があればアドバイスを受けてみたい」25件の合計33件(24.0%)のニーズがあり、対応が必要であると考えられます。



■ 空家等についての専門家のアドバイスの必要性