

添田町空き家等実態及び所有者意向調査

報告書

目次構成

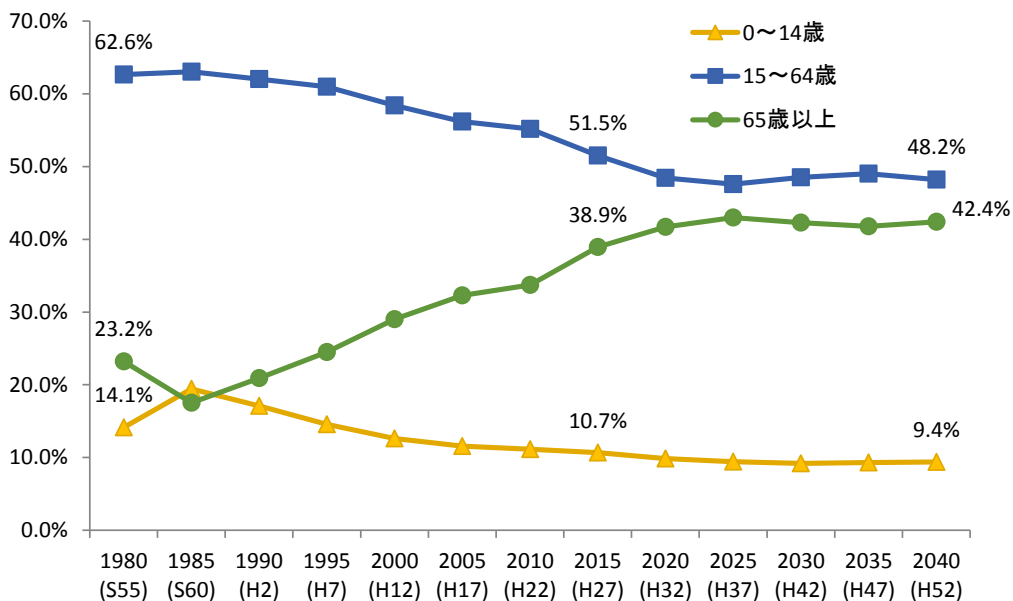
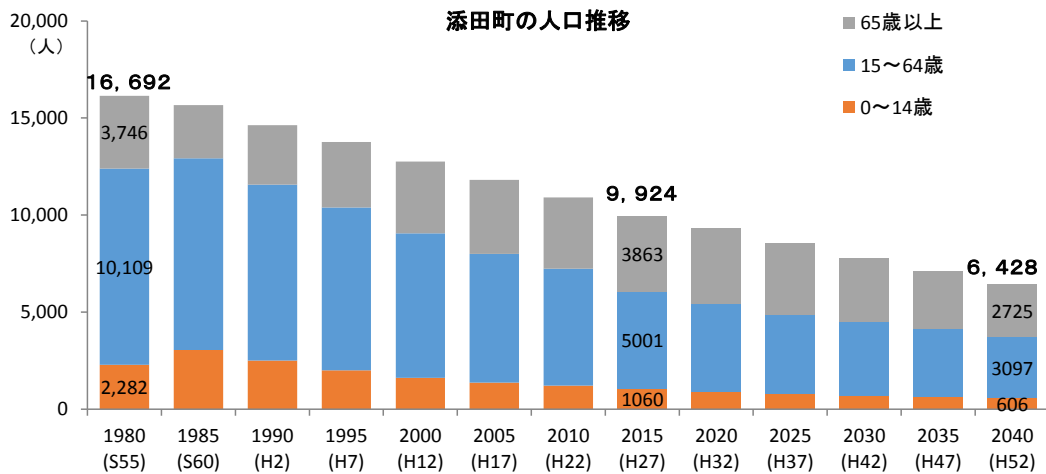
1. 添田町の概況	3
(1) 人口の推移	3
(2) 人口定着の状況	4
(3) 世帯数の推移	5
(4) 人口動態（人口の変動の状態）の状況	6
2. 空き家実態調査	8
(1) 空き家の状況	9
(2) 空き家の分布	10
(3) 行政区別の空き家	11
(4) 隣家や公道への影響	11
(5) 庭の手入れ、樹木の張り出し	12
(6) ブロック塀の状況	12
3. 空き家等の所有者意向調査	13
(1) 調査概要	13
(2) A 判定の所有者意向	14
(3) DE 判定の所有者意向	19

1. 添田町の概況

(1) 人口の推移

添田町の人口は、昭和 55 年から 6,000 人ほど減少し、平成 27 年に 9,924 人に至っています。国立社会保障・人口問題研究所による添田町の人口推移は今後も減少していくと見込まれ、平成 52 年にはピーク時より約 4 割程度減少し、6,400 人程度になる見通しです。

年代別の人口推移を見ると、昭和 55 年の 14 歳以下の割合(14.1%)、65 歳以上の割合(23.2%)が徐々に差が広がっていき平成 27 年には 14 歳以下の割合 (10.7%)、65 歳以上の割合(38.9%)、平成 52 年には 14 歳以下の割合(9.4%)、65 歳以上の割合(42.4%)とこの先少子化、高齢化がかなり進んでいくと予想されています。また、生産年齢人口(15 歳以上 65 歳未満)は、平成 27 年には約 5,000 人(51.5%)ですが、平成 52 年には約 3,100 人(48.2%)まで減少すると予想されます。



資料：国勢調査(昭和 55 年～平成 27 年)、国立社会保障・人口問題研究所推計 (平成 32 年～)

※人口推計の値は平成 22 年人口に基づく推計値

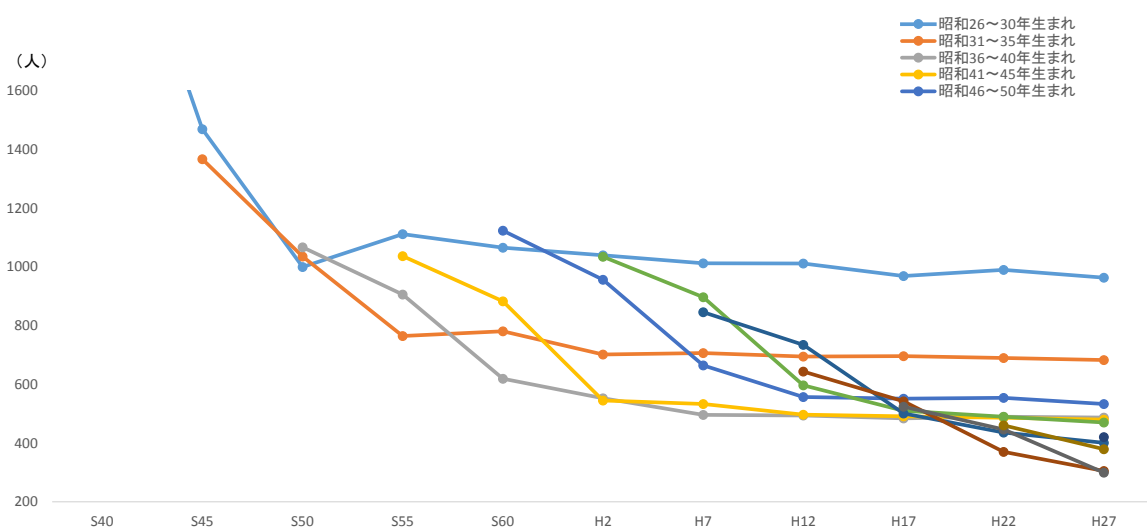
(2) 人口定着の状況

添田町の昭和40年から平成22年までの人口定着の状況を見ると、昭和40年の減少が大きく半分以上の人々が町を出たと考えられます。年によって差はありますが、20歳～24歳時に人口が大幅に減少していることがわかります。その後は多少の増減はありますが、基本的には横ばいになっていることがわかります。昭和36年～40年生まれからの15歳～19歳の世代は、減少はしていますが減少率は15%程度と減っていることがわかります。

また、平成22年の20代以上の世代は10代前半の定着率から半分ほど減っていることがわかります。

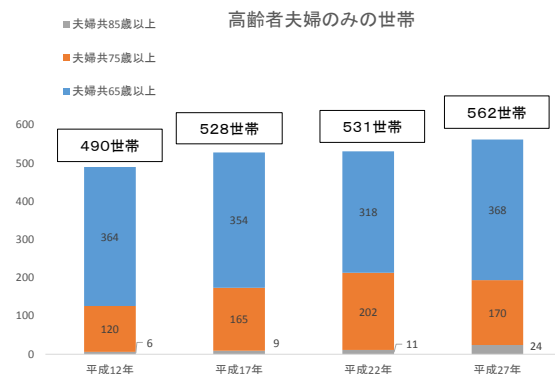
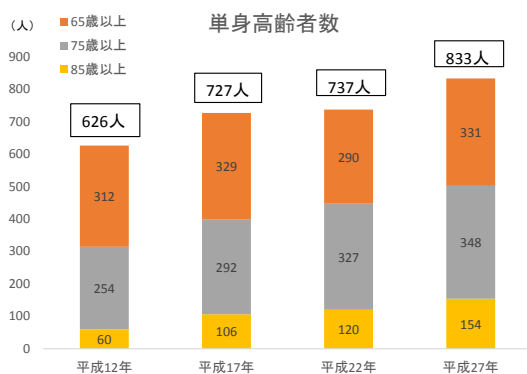
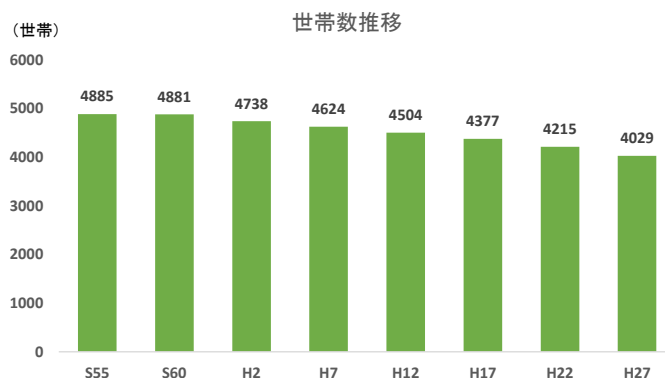
昭和40年	昭和45年	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	
10歳～14歳 2454 100%	15歳～19歳 1470 60%	20歳～24歳 1000 41%	25歳～29歳 1112 45%	30歳～34歳 1066 43%	35歳～39歳 1040 42%	40歳～44歳 1013 41%	45歳～49歳 1012 41%	50歳～54歳 969 39%	55歳～59歳 990 40%	60歳～64歳 964 39%	昭和26～30年 生まれ
	10歳～14歳 1368 100%	15歳～19歳 1036 76%	20歳～24歳 765 56%	25歳～29歳 781 57%	30歳～34歳 702 51%	35歳～39歳 707 52%	40歳～44歳 695 51%	45歳～49歳 696 51%	50歳～54歳 690 50%	55歳～59歳 683 50%	昭和31～35年 生まれ
		10歳～14歳 1067 100%	15歳～19歳 906 85%	20歳～24歳 619 58%	25歳～29歳 553 52%	30歳～34歳 496 46%	35歳～39歳 494 46%	40歳～44歳 484 45%	45歳～49歳 490 46%	50歳～54歳 487 46%	昭和36～40年 生まれ
			10歳～14歳 1037 100%	15歳～19歳 883 85%	20歳～24歳 545 53%	25歳～29歳 533 51%	30歳～34歳 497 48%	35歳～39歳 491 47%	40歳～44歳 486 46%	45歳～49歳 480 46%	昭和41～45年 生まれ
				10歳～14歳 1124 100%	15歳～19歳 957 85%	20歳～24歳 665 59%	25歳～29歳 657 50%	30歳～34歳 551 49%	35歳～39歳 554 49%	40歳～44歳 533 47%	昭和46～50年 生まれ
					10歳～14歳 1035 100%	15歳～19歳 897 87%	20歳～24歳 597 58%	25歳～29歳 510 49%	30歳～34歳 490 47%	35歳～39歳 470 45%	昭和51～55年 生まれ
						10歳～14歳 846 100%	15歳～19歳 735 87%	20歳～24歳 501 59%	25歳～29歳 436 52%	30歳～34歳 401 47%	昭和56～60年 生まれ
							10歳～14歳 644 100%	15歳～19歳 542 84%	20歳～24歳 370 57%	25歳～29歳 305 47%	昭和61～ 平成2年 生まれ
								10歳～14歳 524 100%	15歳～19歳 446 85%	20歳～24歳 299 57%	平成3～7年 生まれ
									10歳～14歳 460 100%	15歳～19歳 379 82%	平成8～12年 生まれ
										10歳～14歳 420 100%	平成13～17年 生まれ

- 10代前半より減少
- 10代前半より25%以上減少
- 10代前半より50%以上減少



(3) 世帯数の推移

国勢調査によると添田町の昭和55年から平成27年度までの世帯数の推移は、昭和55年の4,885世帯から減り続け、平成27年には4,029世帯と35年間で約800世帯ほど減少しています。平成12年から平成27年までの世帯数の推移を見ると、世帯数は減少していますが、単独世帯が増えています。また65歳以上の単身高齢者、高齢者夫婦のみの世帯が増えており、特に75、85歳以上の単身高齢者の世帯が増えています。



資料：国勢調査（昭和55年～平成27年）

(4) 人口動態（人口の変動の状態）の状況

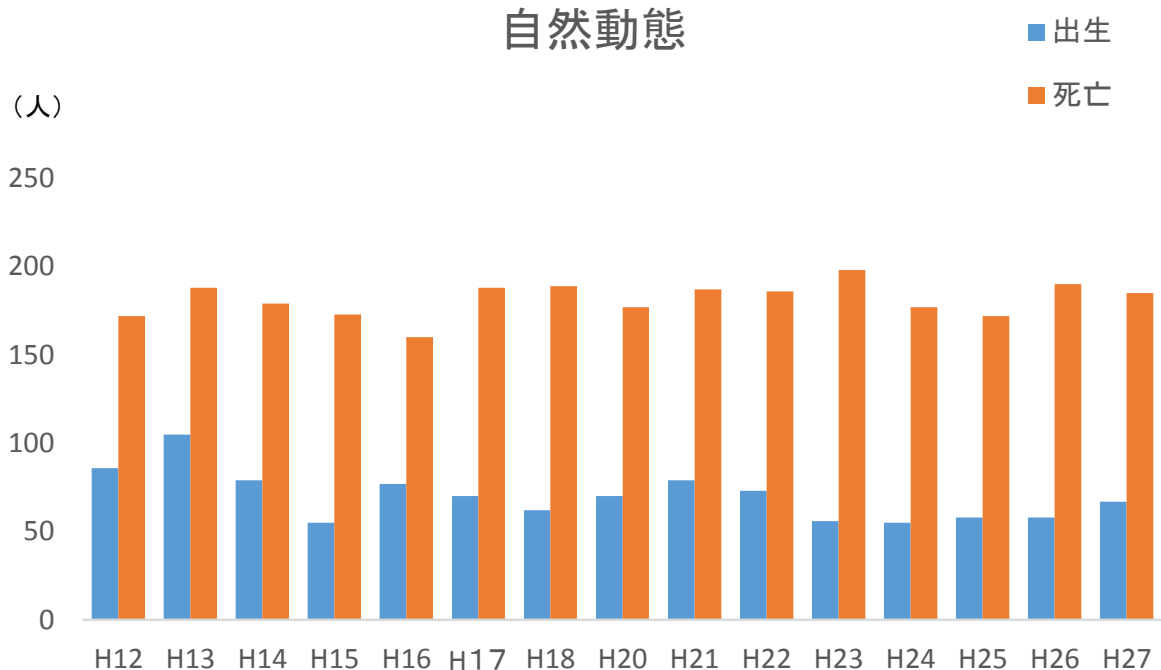
添田町の平成12年から平成27年までの人口動態の状況を見ると、自然動態（出生、死亡の状況）は、毎年出生者数を死亡者数が2～3倍ほど上回っています。平成12年から平成27年までの間に1,800人ほど減少しています。

自然動態（出生者、死亡者の状況）

(人)

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
A出生	86	105	79	55	77	70	62	71
B死亡	172	188	179	173	160	188	189	194
A-B	△86	△83	△100	△118	△83	△118	△127	△123
	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
A出生	70	79	73	56	55	58	58	67
B死亡	177	187	186	198	177	172	190	185
A-B	△107	△108	△113	△142	△122	△114	△132	△118

自然動態



資料：住民基本台帳（平成12年～平成27年）

社会動態（転入者、転出者の状況）は、転出者数が増え続け、平成 12 年から平成 27 年までの間に 1,300 人ほど減少しています。

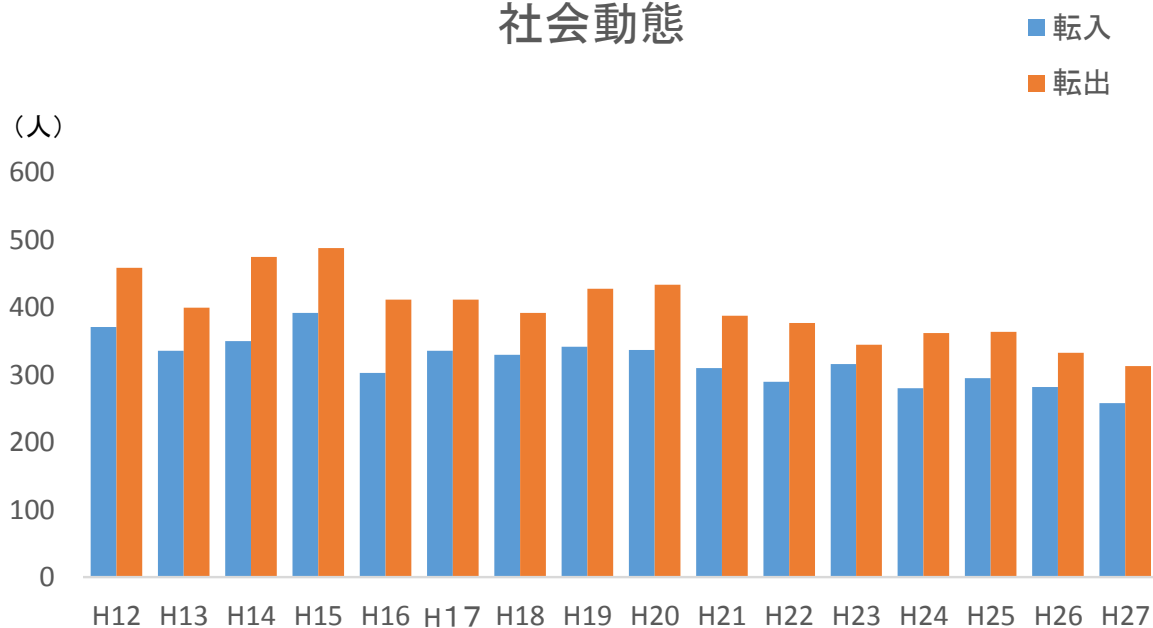
15 年間で自然動態は 1,800 人減少、社会動態は 1,300 人減少により、人口は大幅に減少しています。

社会動態（転入者、転出者の状況）

(人)

	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19
A転入	371	336	350	392	303	336	330	342
B転出	459	400	475	488	412	412	392	428
A-B	△88	△64	△125	△96	△109	△76	△62	△86
	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27
A転入	337	310	290	316	280	295	282	258
B転出	434	388	377	345	362	364	333	313
A-B	△97	△78	△87	△29	△82	△69	△51	△55

社会動態



資料：住民基本台帳（平成 12 年～平成 27 年）

2. 空き家実態調査

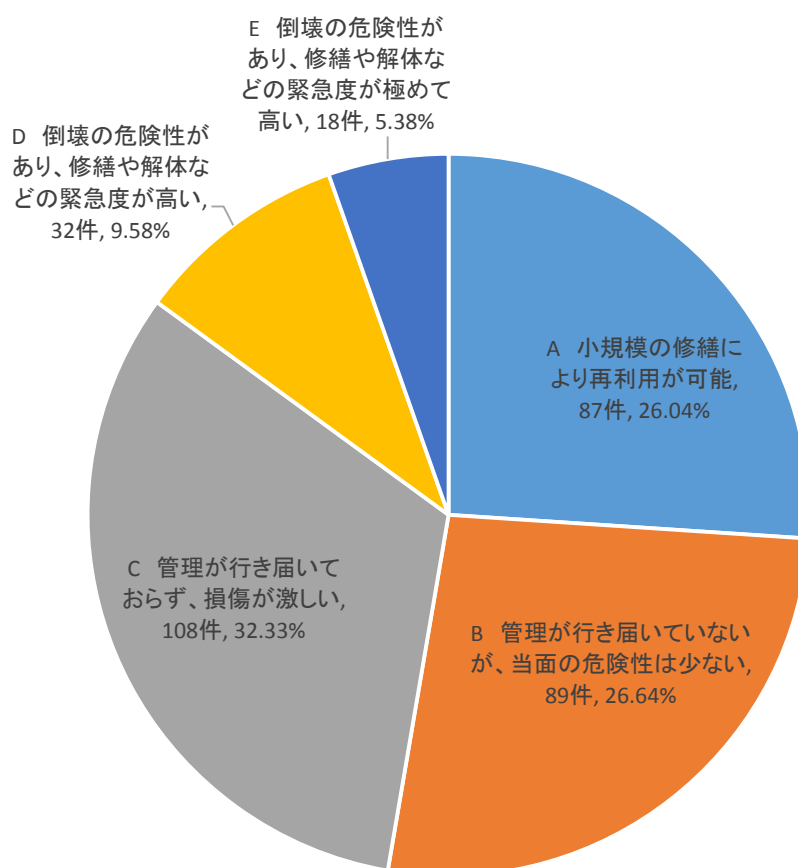
添田町で空き家の可能性が高い住宅を対象に、目視判断に基づく建築物の老朽度調査を実施しました。本調査では、各行政区長が確認している空き家の可能性が高い住宅のうち、集合住宅や店舗、倉庫等を除く戸建て住宅を対象に調査を実施しています。判定の基準として、国土交通省の「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（H24年度）」に基づき、以下の5段階の評価を行なっています。

判定	内容
A	小規模の修繕により再利用が可能
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
E	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

(1) 空き家の状況

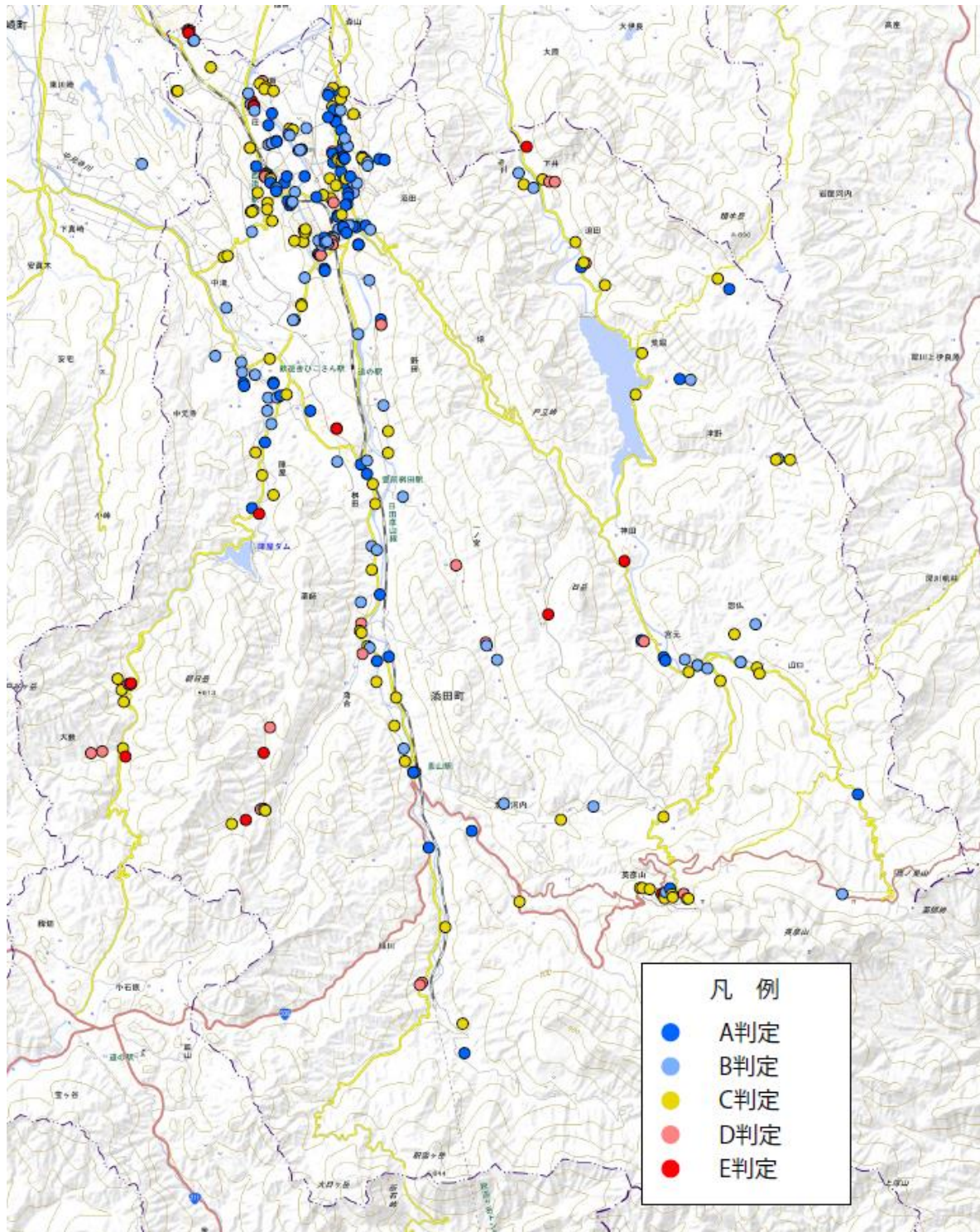
対象となった住宅 334 件のうち、小規模の修繕により再利用が可能な A 判定が 87 件 (26%)、管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない B 判定が 89 件 (27%)、管理が行き届いておらず、損傷が激しい C 判定が 108 件 (32%)、倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い D 判定が 32 件 (10%)、倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い E 判定が 18 件 (5%) となっています。

住宅として利用が可能な AB 判定の住宅が過半数を超える一方、老朽化が進行している C 判定の住宅も 3 分の 1 ほどあり、今後、倒壊の危険性の高まりが懸念されることから早期の対応が必要となっています。



(2) 空き家の分布

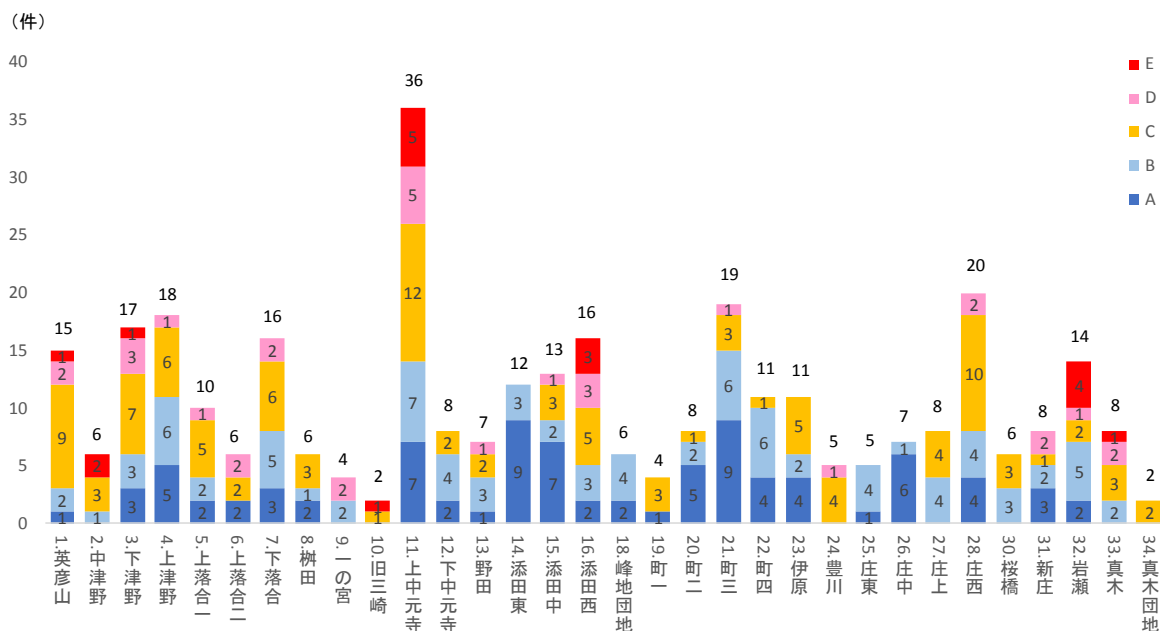
空き家の分布状況を見ると、老朽度の軽い AB 判定の建物が北部の役場周辺に多くみられます。一方、南部の山間部では、老朽化が進み、解体等が必要な DE 判定の建物が比較的多く見られます。



(3) 行政区別の空き家

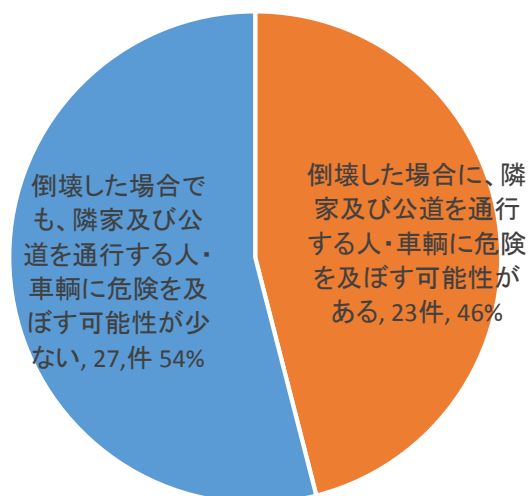
行政区別の空き家の状況をみると上中元寺地区が 36 件と最も多くなっています。また庄西地区でも 20 件を超えています。

倒壊の危険性のある DE 判定の住宅は、上中元寺、添田西、岩瀬地区で 5 件を超えています。



(4) 隣家や公道への影響

DE 判定の住宅 50 件のうち、倒壊した場合に、隣家及び公道を通行する人・車輻に危険を及ぼす可能性がある住宅は、23 件 (46%) あることから、こうした住宅への早急な対応が必要です。



(5) 庭の手入れ、樹木の張り出し

庭の手入れが行われておらず、雑草の繁茂がみられる住宅は 121 件ありました。特に C 判定の住宅で 51 件と多くなっています。また、樹木の張り出しがみられる住宅も 29 件みられました。

判定	総数	
	手入れなし	樹木の張り出し
A	87	2
B	89	8
C	108	9
D	32	5
E	18	5
合計	334	29

(6) ブロック塀の状況

ブロック塀のある住宅 136 件のうち、6 段以上のものが 63 件みられました。そのうち、傾いている、大きなひび割れ、破損等があるものは 10 件ありました。

判定	総数					
	ブロック塀のある住宅					
	6段以上			傾いている		大きなひび割れ、破損等がある
A	87	48	26	1	0	
B	89	45	20	1	3	
C	108	30	13	2	2	
D	32	10	2	0	1	
E	18	3	2	0	0	
合計	334	136	63	4	6	

3. 空き家等の所有者意向調査

(1) 調査概要

平成 28 年 9 月から 11 月にかけて、添田町の空き家と思われる戸建住宅（384 件）の実態調査を実施しました。目視による診断を行い、劣化状況に応じて ABCDE の 5 段階の評価を行っています。そのうち、所有状況の重複や連絡が可能と思われる管理者に対し、ほとんど劣化がみられない A 判定の住宅（64 件）と倒壊の危険性が著しく高い DE 判定（15 件）に現在の住宅の使用状況や管理方法等、活用意向を把握する為にアンケート調査を実施しました。

【調査対象】

- ・ほとんど劣化の見られない A 判定の空き家 64 件
- ・倒壊の危険性が著しく高い D・E 判定の空き家 15 件

【調査期間】 平成 28 年 12 月 20 日～1 月 10 日

【調査方法】 アンケート調査票を配布、回収を行いました。

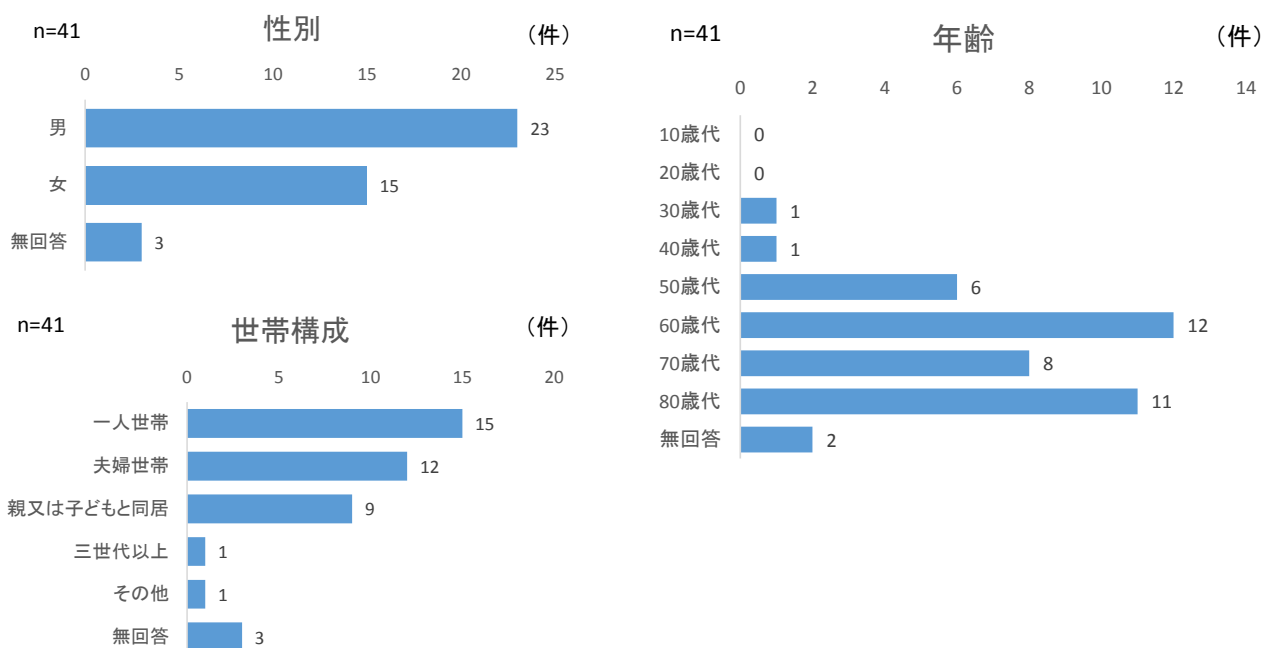
【回収状況】 合計 79 票を配布し、47 票の回答を得ています。（回収率 59.5%）

- ・ほとんど劣化の見られない A 判定の空き家 41/64 票（回収率 64.1%）
- ・倒壊の危険性が著しく高い D・E 判定の空き家 6/15 票（回収率 40.0%）

(2) A判定の所有者意向

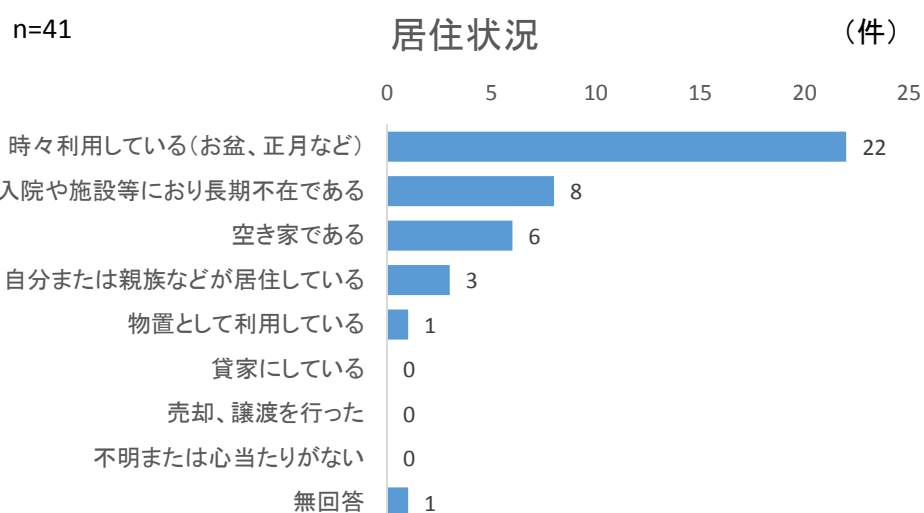
○回答者自身について

アンケート回答者は、男性 23 人、女性 15 人、無回答 3 人でした。回答者の年齢は 60 歳代が最も多く 12 人、次いで 80 歳代が 11 人でした。回答者のほとんどが 60 歳以上です。回答者の世帯は、一人世帯が最も多く 15 人、次いで、夫婦世帯が 12 人となっています。



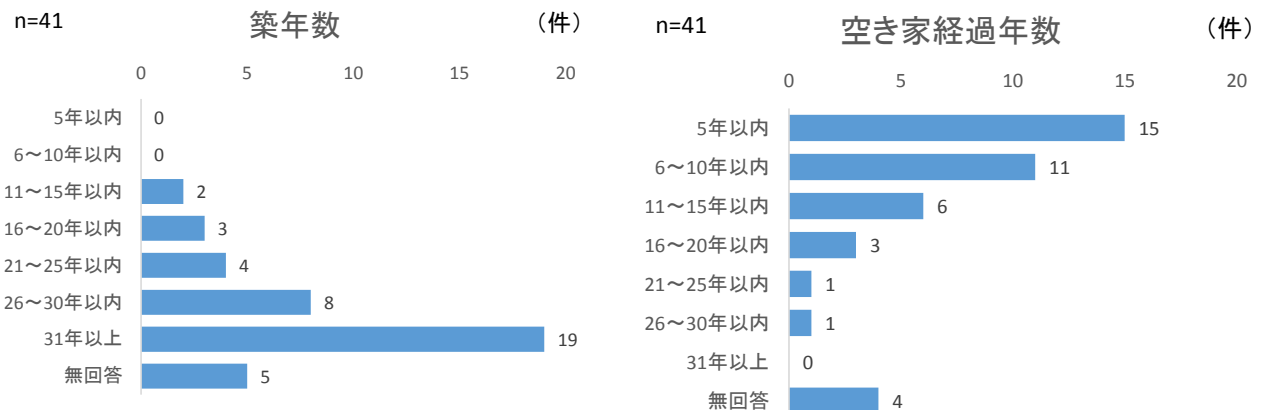
○居住状況について

当該住宅の居住状況について尋ねたところ、「時々利用している」が 22 件と最も多く、次いで「入院や施設等において長期不在である」が 8 件、「空き家である」が 6 件となっています。



○経過年数について

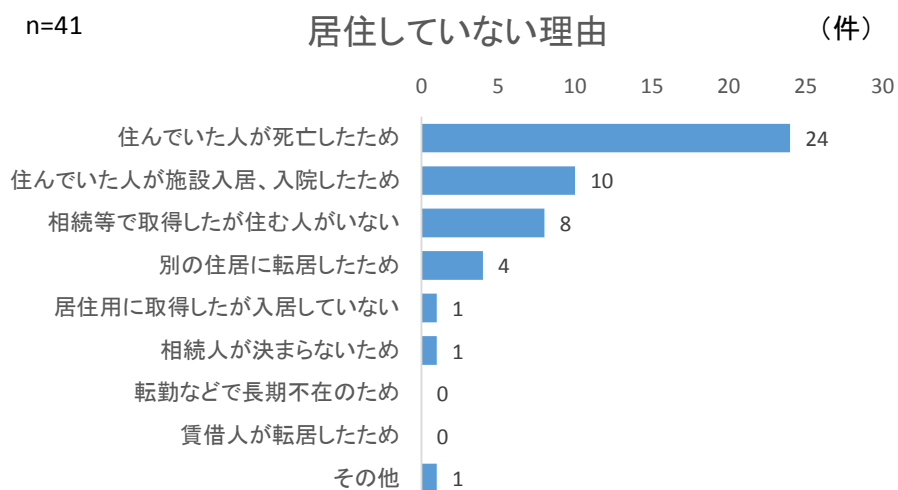
住宅の築年数について尋ねたところ、「31年以上」が19件と最も多くなっています。一方空き家の経過年数は「5年未満」が15件と最も多くなっています。建築物自体は古いものの、空き家になった期間が短い建物が多くなっています。



○居住していない理由について（複数回答）

居住していない理由としては、「住んでいた人が死亡したため」が24件と最も多くなっています。また、「住んでいた人が施設入居したため」が10件、「相続等で取得したが住む人がいない」も8件と多い状況です。

その他の回答には、「倉庫として利用」という回答がありました。



○住宅の主な管理者

住宅の主な管理者は「自分自身もしくは家族」の回答が28件と最も多く、「親族」という回答も7件みられました。

○住宅の管理頻度

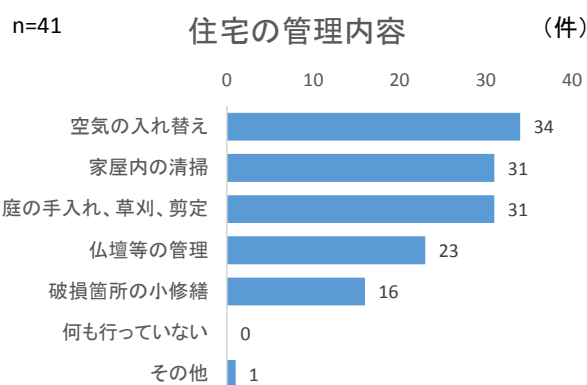
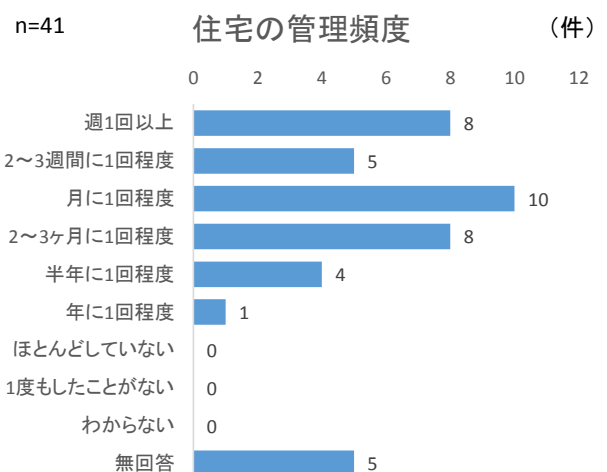
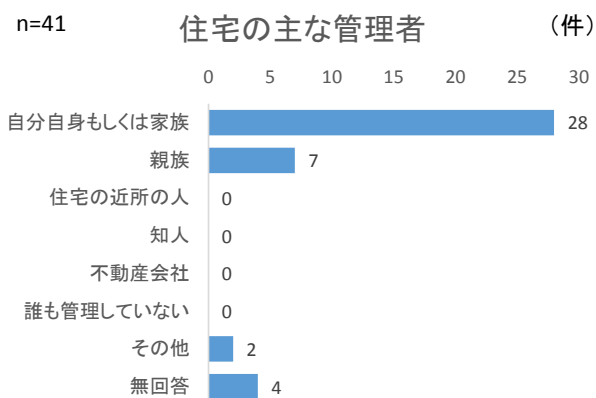
住宅の管理頻度としては、「月に1回程度」が10件と最も多く、次いで「週1回以上」と「2～3か月に1回程度」が8件と同数みられました。

○住宅の管理内容（複数回答）

住宅の管理内容としては、「空気の入れ替え」が34件、「家屋内の清掃」「庭の手入れ、草刈、剪定」が31件と多く、「仏壇等の管理」も23件と多いです。

○住宅管理の困りごと（複数回答）

住宅管理の困りごととして、「住宅までが遠い」という回答が22件と多くみられました。その他の意見では、「管理の後継者探し」という意見が1件みられました。

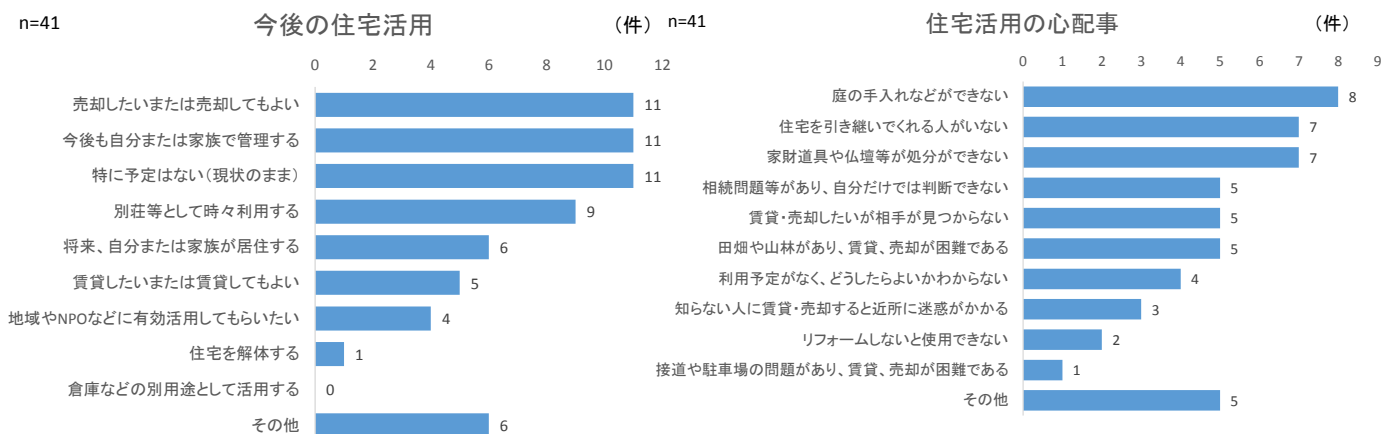


○今後の住宅活用（複数回答）

住宅の今後の活用については、「売却したいまたは売却してもよい」「今後も自分または家族で管理する」「特に予定はない」が11件で並んでいます。「別荘等として時々利用する」も9件みられました。

○住宅活用の心配事（複数回答）

住宅を活用する上での心配事として、「庭の手入れなどができない」が8件、「住宅を引き継いでくれる人がいない」「家財道具や仏壇等が処分できない」が7件となっています。その他の意見で、老朽化による維持費の増加を心配する意見がみられました。

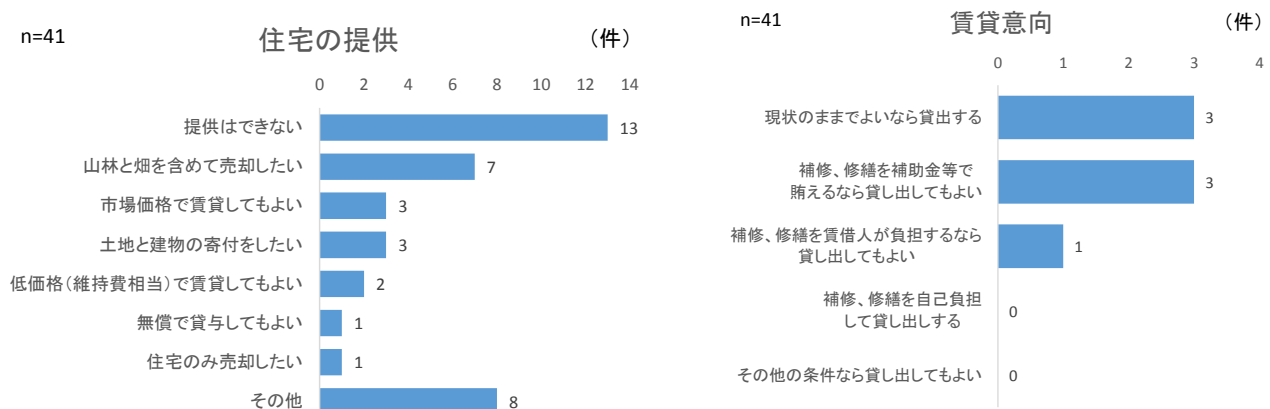


○住宅の提供について（複数回答）

住宅の提供については、「提供できない」が13件と多いものの、「山林と畑を含めて売却したい」が7件と売却意向も多いです。賃貸意向や寄付の意向もみられます。

○賃貸意向について（複数回答）

賃貸の意向としては、「現状のままでよいなら貸出する」「補修、修繕を補助金等で賄えるなら貸し出してもよい」が3件となっており、「補修、修繕を自己負担して貸し出しする」は0件となっています。

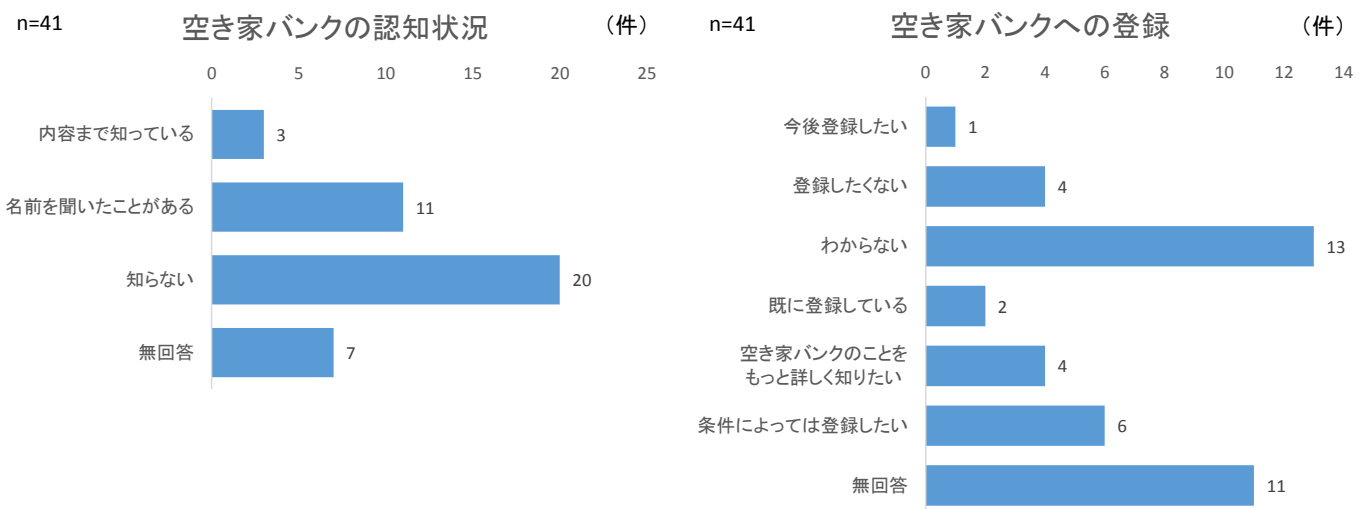


○空き家バンクの認知状況について

空き家バンクの認知状況を聞いたところ、「知らない」が20件と最も多く、「名前を聞いたことがある」が11件となっています。「内容まで知っている」は3件と少なく、まだまだ認知されるに至っていません。

○空き家バンクへの登録について

「今後登録したい」は1件と少ないものの、「空き家バンクのことをもっと詳しく知りたい」が4件、「条件によっては登録したい」が6件みられることから、空き家バンクの内容の周知が必要になっています。

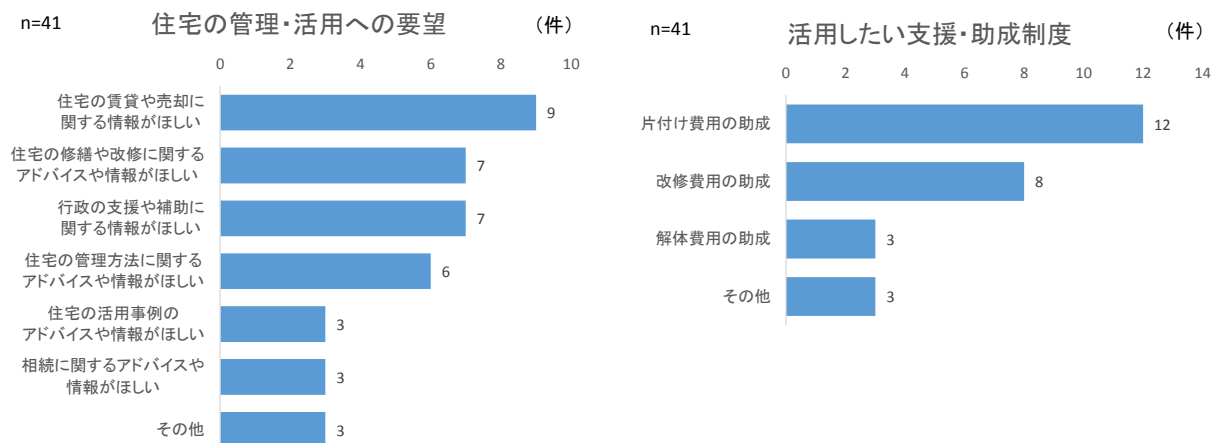


○要望と支援制度について（複数回答）

住宅の管理・活用への要望では、「住宅の賃貸や売却に関する情報がほしい」が9件と最も多いです。

○活用したい支援・助成制度について（複数回答）

活用したい支援・助成制度としては、「片付け費用の助成」が12件と最も多くなっています。



(3) D/E 判定の所有者意向

○回答者性別

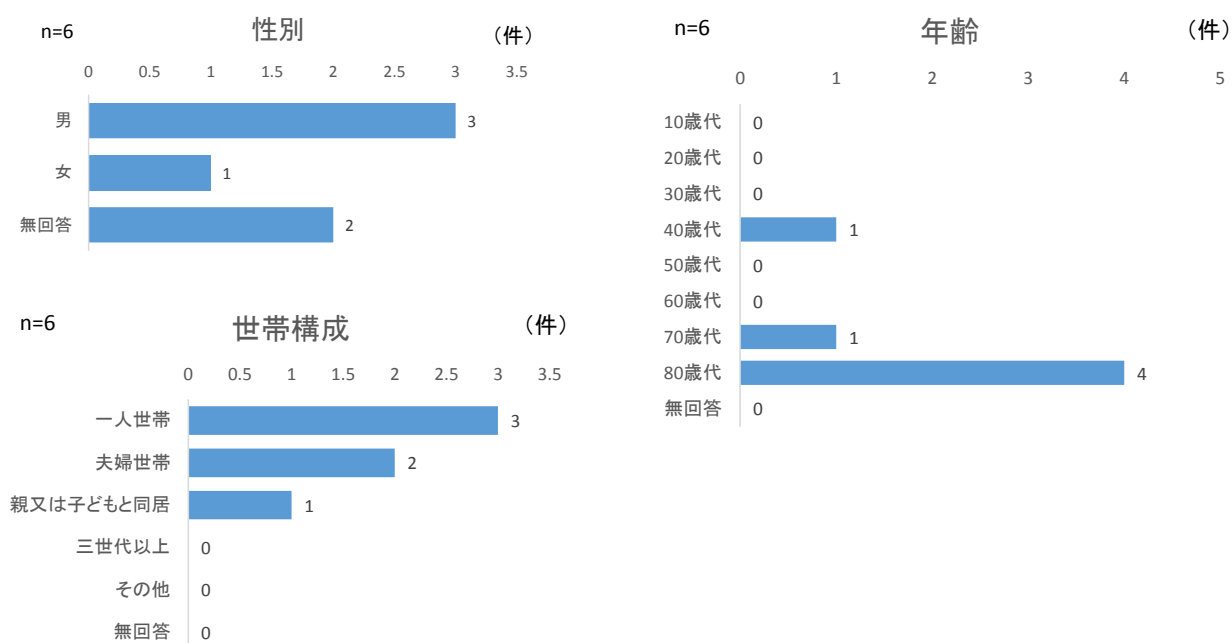
アンケート回答者は、男性3人、女性1人、無回答2人でした。

○回答者年齢

回答者の年齢は80歳代が4人と最も多いです。

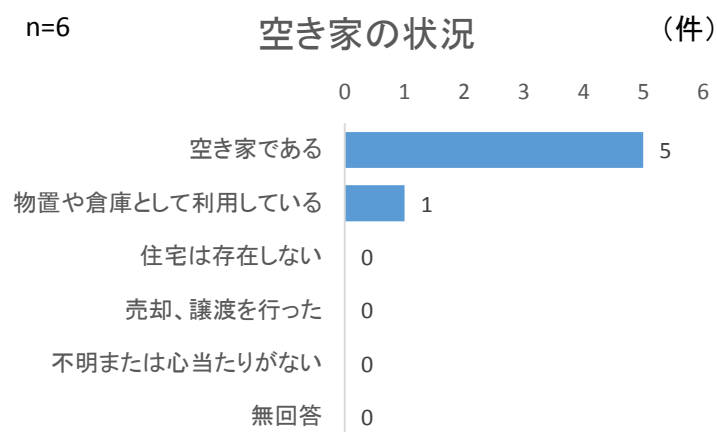
○回答者世帯構成

回答者の世帯は、一人世帯が最も多く3人、次いで、夫婦世帯が2人となっています。



○住宅の状況について

当該住宅の状況について尋ねたところ、「空き家である」が5件、「物置や倉庫として利用している」が1件でした。

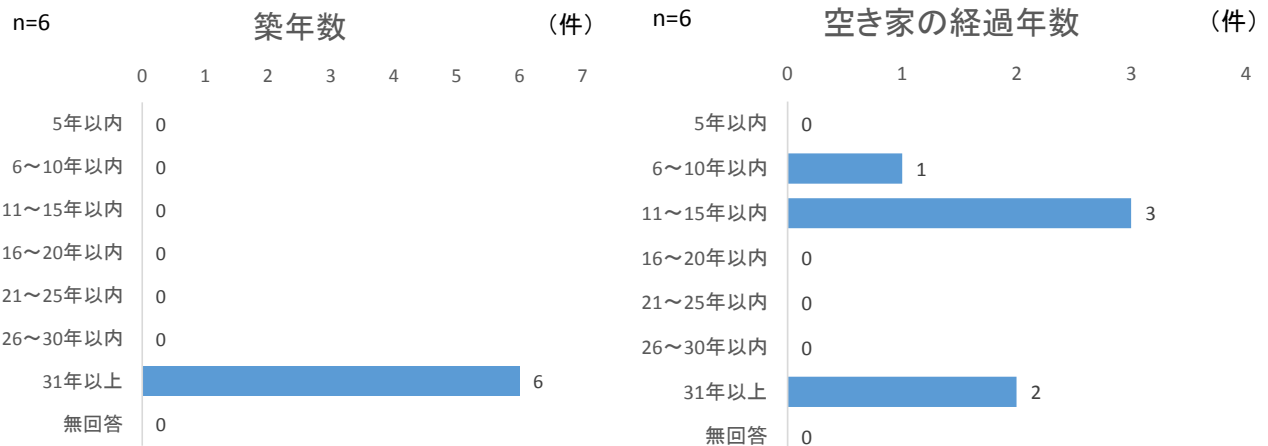


○築年数について

住宅の築年数について尋ねたところ、6件すべてが「31年以上」経過しています。

○空き家の経過年数について

空き家の経過年数も「11～15年以内」が3件と多いです。

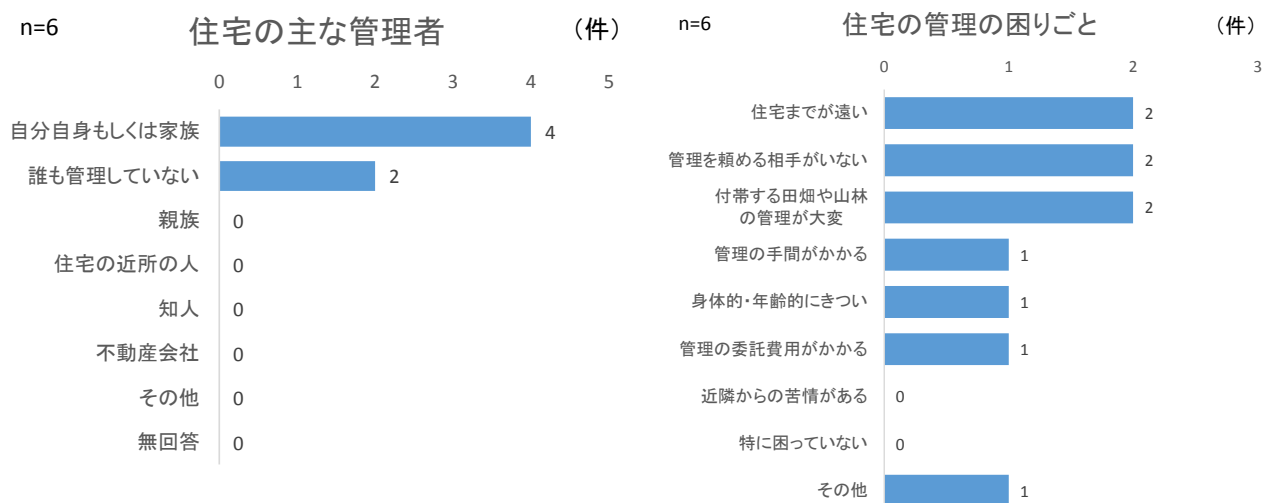


○住宅の管理者

住宅の主な管理者は「自分自身もしくは家族」の回答が4件と最も多く、「誰も管理していない」が2件みられます。

○住宅の管理の困りごと（複数回答）

住宅管理の困りごととして、「住宅までが遠い」「管理を頼める相手がいない」「付帯する田畑や山林の管理が大変」という回答が2件ずつみられました。



○今後の住宅活用（複数回答）

住宅の今後の活用については、「住宅を解体する」「特に予定はない」が3件で並んでいます。「売却したいまたは売却してもよい」も2件みられました。

○住宅活用の心配事（複数回答）

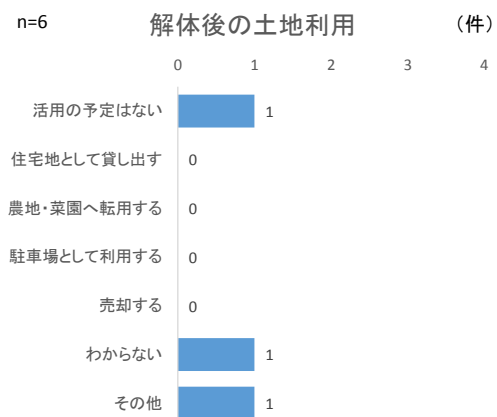
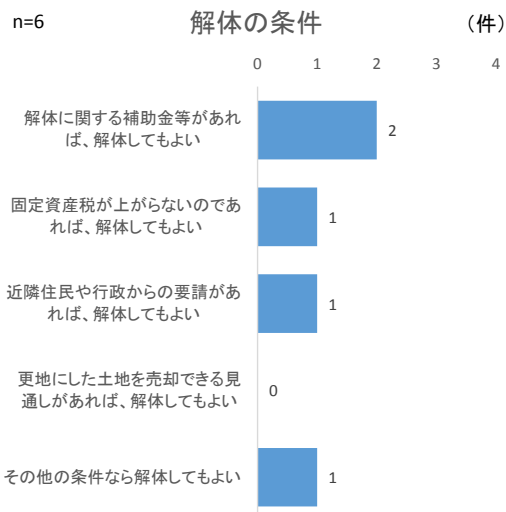
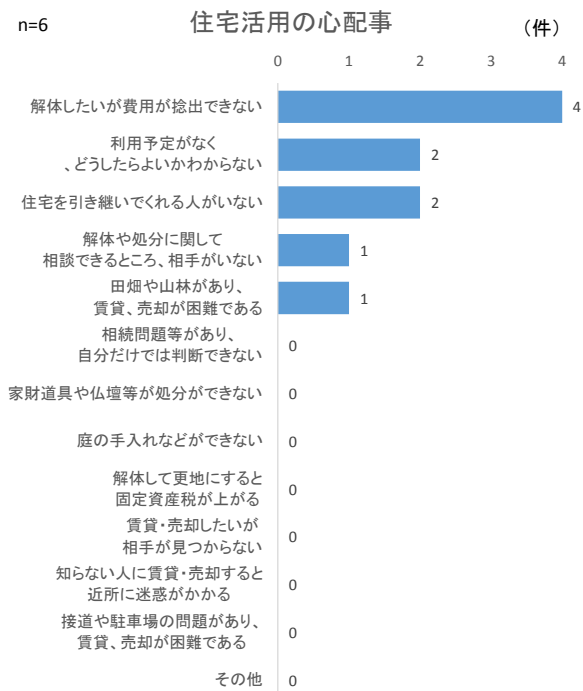
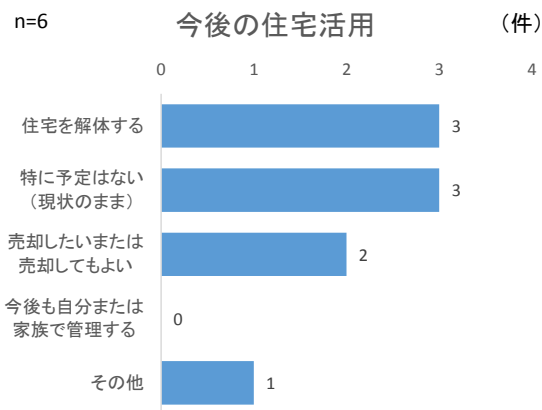
住宅活用の心配事としては、「解体したいが費用が捻出できない」が4件と最も多く、「利用予定がなくどうしたらいいかわからない」「住宅を引き継いでくれる人がいない」という回答も2件ずつみられました。

○解体の条件（複数回答）

解体の条件としては、「解体に関する補助金等があれば、解体してもよい」が2件みられました。

○解体後の土地利用（複数回答）

解体後の土地利用としては、「活用の予定はない」「わからない」がそれぞれ1件、その他の意見で、「地主への土地の返還」という意見がみられました。



○土地バンクの認知状況

土地バンクについては、「興味がある」が2件あり、「土地バンクのことをもっと詳しく知りたい」にも1件回答がみられました。

○要望と支援制度について（複数回答）

住宅の管理・活用への要望では、「住宅の賃貸や売却」「住宅の解体や処分」「相続」に関するアドバイスや情報を求める回答が1件ずつみられました。

○活用したい支援・助成制度について（複数回答）

活用したい支援・助成制度としては、「解体費用の助成」が4件と最も多いです。

