

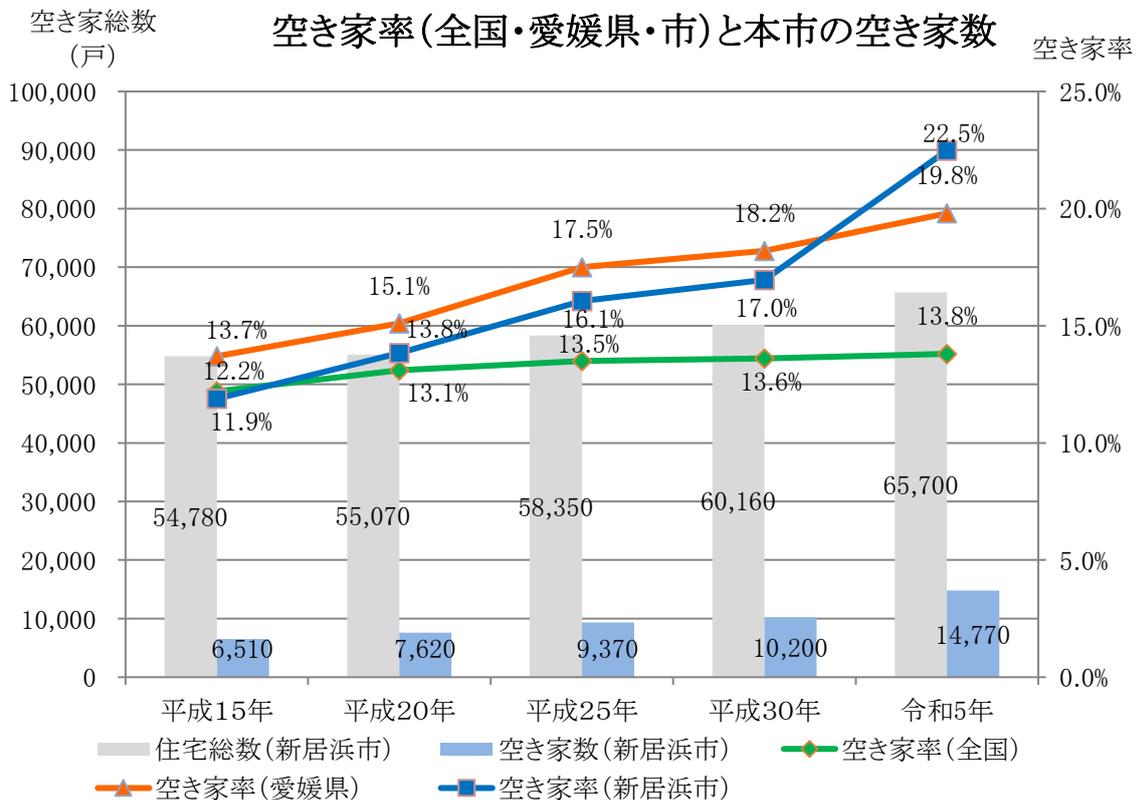
第1章 空き家の現状・原因・課題について

1 空き家の現状について

総務省が公表した令和5年住宅・土地統計調査（確報値）によりますと、2023年10月1日現在における全国の総住宅数は6,502万戸で、2018年と比べて261万戸（4.2%）増となっており、そのうち、空き家については900万戸で、2018年と比べて51万戸（6.0%）増となっている。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は13.8%と、2018年から0.2ポイント上昇し、空き家数及び空き家率がともに過去最高となりました。

また、愛媛県における総住宅数は73万6800戸で、2018年と比べて2万2500戸（3.1%）増となっており、空き家については14万5600戸で、2018年と比べて1万5800戸（12.2%）増となり、全国と同様に空き家数及び空き家率がともに過去最高で、総住宅数に占める空き家の割合は19.8%で、全国第7位となりました。

本市においては、総住宅数6万5700戸で、2018年と比べて5540戸（9.2%）増となっており、空き家については1万4770戸で、2018年と比べて4570戸（44.8%）増となっております。また、総住宅数に占める空き家の割合は22.5%となっており、全国及び愛媛県と同様に、空き家数及び空き家率がともに過去最高となりました。



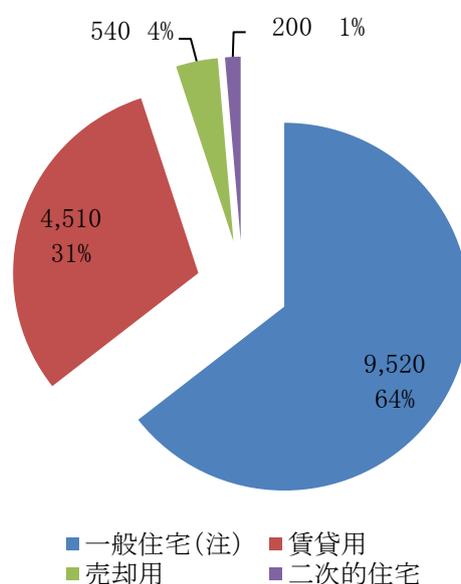
「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(1) 新居浜市の空き家の内訳（種類別）

市内にある空き家の種類別の内訳については、一般住宅（注）が最も多く約6割を占め、次いで賃貸用の住宅が約3割となっています。

（注）一般住宅：住宅・土地統計調査における空き家のうち「その他の住宅」を示します。

種 類	空き家数 (戸)	割 合
一般住宅(注)	9,520	64.5%
賃貸用	4,510	30.5%
売却用	540	3.6%
二次的住宅	200	1.4%
計	14,770	100.0%



「その他の住宅」

賃貸用・売却用・二次的住宅を除き、人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、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のことです。

「賃貸用または売却用住宅」

新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅のことです。

「二次的住宅」

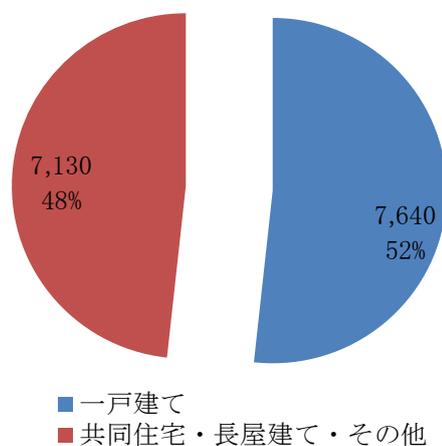
別荘やその他たまに寝泊りする人がいるなどの住宅のことです。

「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

(2) 新居浜市の空き家の内訳（建て方別）

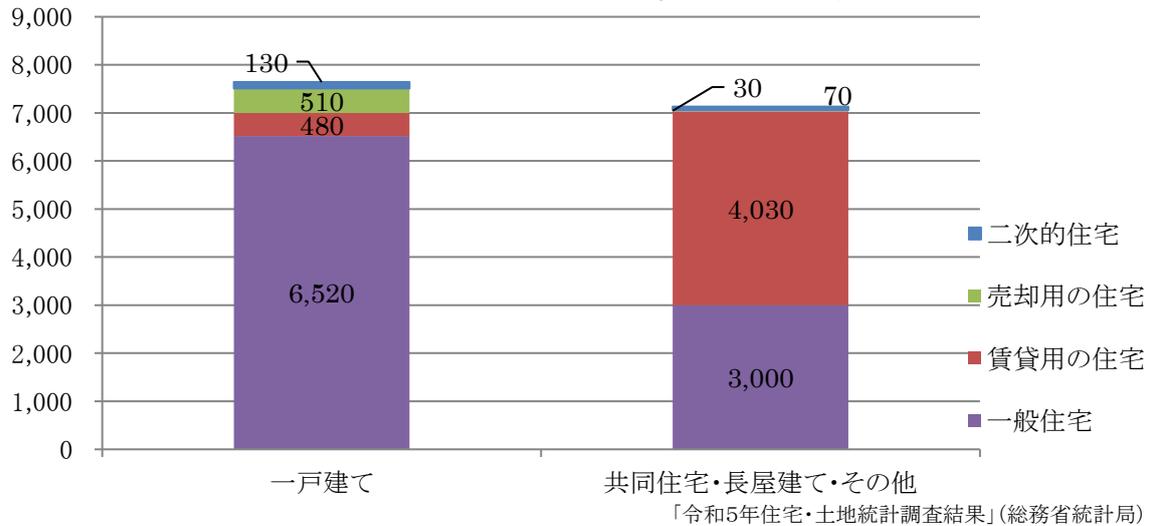
市内にある空き家の建て方別の内訳については、一戸建てが半数以上を占めています。

種 類	空き家数 (戸)	割 合
一戸建て	7,640	51.7%
共同住宅 長屋住宅 その他	7,130	48.3%
計	14,770	100.0%



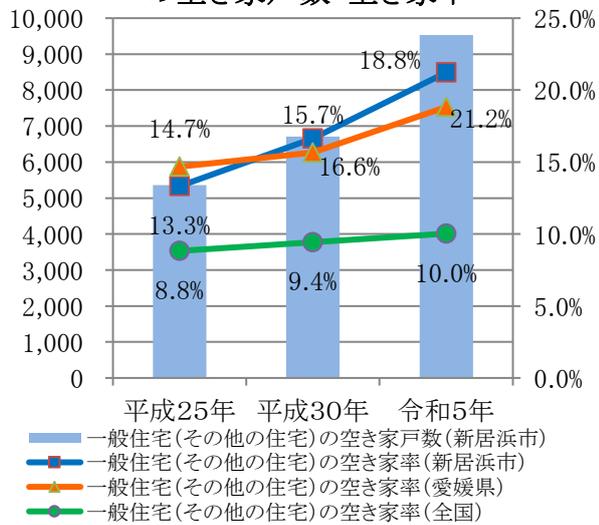
「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

市内の建て方別の空き家の種類の状況

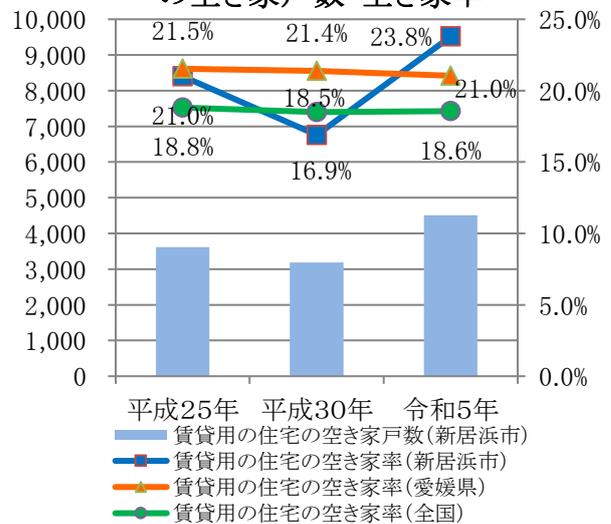


一戸建ての住宅については、一般住宅が最も多く、共同住宅・長屋建て・その他の空き家については、賃貸用の住宅が最も多くなっています。

”持家ストック”に占める 一般住宅(その他の住宅) の空き家戸数・空き家率



”借家ストック”に占める 賃貸用の住宅 の空き家戸数・空き家率



「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

持家ストックに占める一般住宅の空き家率は、全国に比べて高く、借家ストックに対する空き家率も増加しました。

【定義】社会資本整備審議会住宅地分科会(第42回) (資料3「空き家の現状と論点」(国土交通省)より)

持家ストックに占める「一般住宅(その他の住宅)」の空き家率

その他の住宅の空き家

持家ストック(居住世帯あり持家+売却用空き家+二次的住宅の空き家+その他の住宅の空き家)

借家ストックに占める「賃貸用の住宅」の空き家率

賃貸用の住宅の空き家

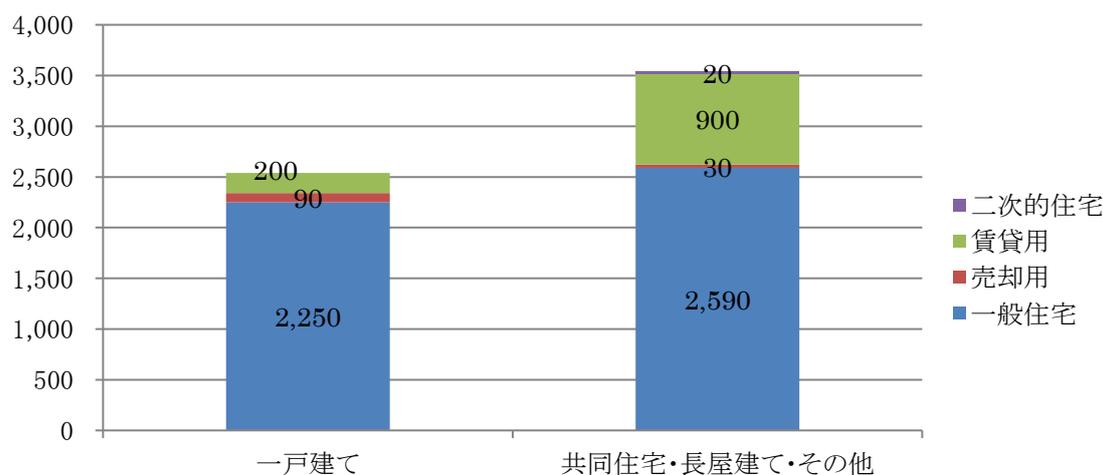
借家ストック(居住世帯あり借家+賃貸用空き家)

(3) 空き家の老朽度について

令和5年住宅・土地統計調査（確報値）によると、総空き家数に対する「腐朽・破損あり」は41.2%となっています。また、一戸建てのうち、一般住宅（その他の住宅）の空き家が最も割合が高く79.6%を占めています。

空き家総数（戸）	14,770	腐朽・破損あり	6,080	41.2%
		一戸建て	2,540	41.8%
		共同住宅・長屋住宅・その他	3,540	58.2%

市内の建て方別の『腐朽・破損あり』の割合(令和5年)



「令和5年住宅・土地統計調査結果」(総務省統計局)

また、本市では、平成23年度に「老朽危険家屋（空き家等）調査」を行い、平成27年度にその調査箇所をベースとして実態調査を実施しております。

平成23年度は全市域を調査し、3,373戸の空き家を確認し、そのうち老朽危険空き家が670戸存在することがわかりました。その後の追跡調査により、空き家が3,056戸に減少していることから、平成27年度は老朽危険家屋670戸について外観目視による実態調査を行った結果、危険度及び老朽化の進んでいるものが559戸あり、そのうち118戸が特に老朽化が進み危険度の高いことがわかりました。

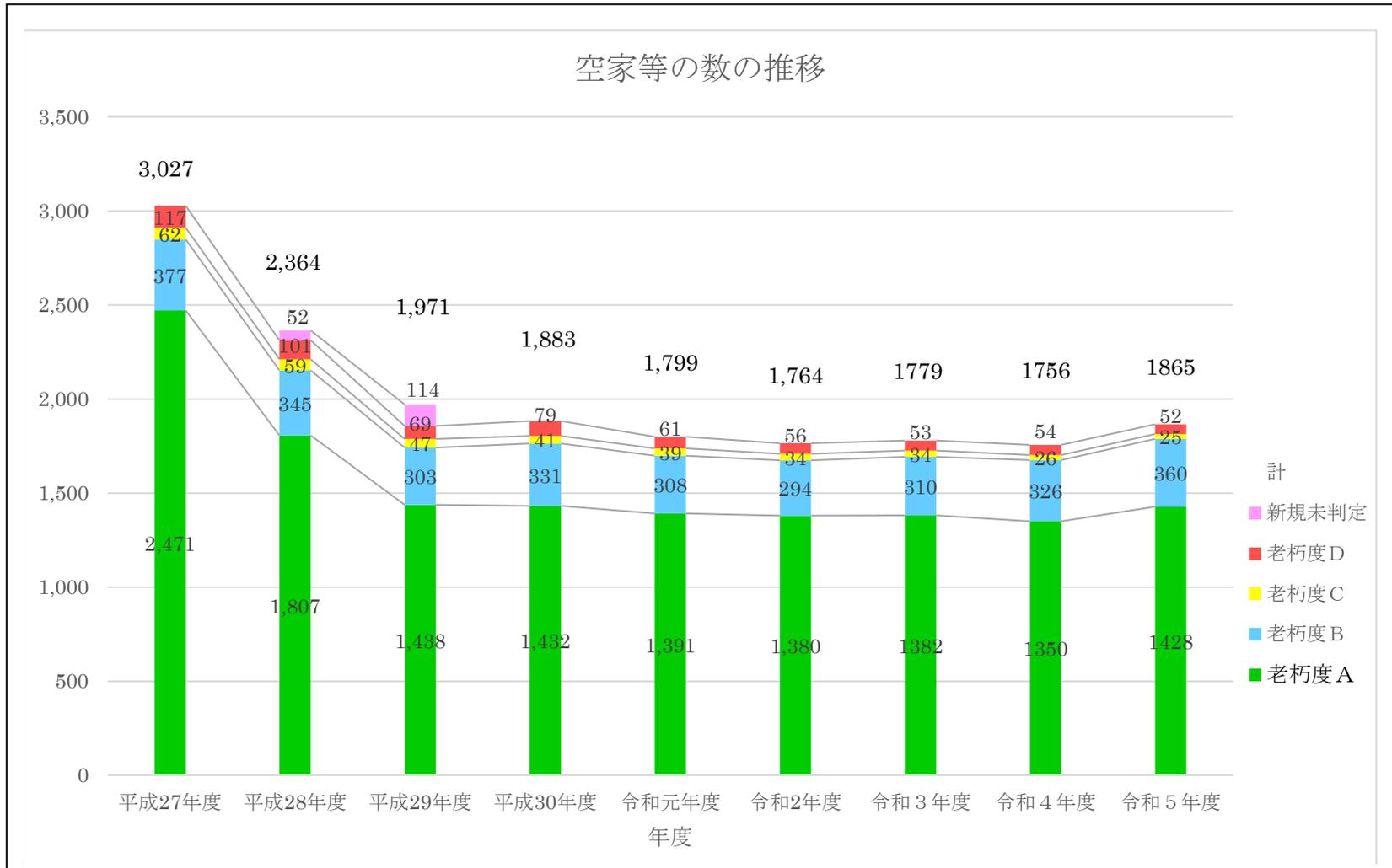
	空き家	うち老朽危険空き家	割合
平成23年度調査	3,373	670	19.9%
平成27年度調査	3,056 (内除外空き家29)	559 (内除外空き家3)	18.3%

【平成27年度調査の内訳】

総合判定総数	危険度 高	危険度 中	危険度 低
559 (内除外空き家3)	118 (内除外空き家1)	62	379 (内除外空き家2)

※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

平成28年度以降は、職員のパトロールや市民からの相談及び建設リサイクル法による届出等による把握を行っています。



※注意 これは、調査等で把握できていない空家等もあることから、あくまで参考の数値です。

2 空き家に関する所有者等の意向調査について

平成23年度に実施した老朽危険家屋（空き家等）調査の結果を基に、空き家と思われる住宅等の所有者又は管理者の皆様方に対して、今後の施策を検討するための資料とさせていただくため、その住宅等の現状や将来の利活用等に関する意向を調査しました。

◆調査対象者（調査対象件数）

2,891人（2,706件）

◆調査期間

平成28年7月1日～8月31日

◆調査項目

- ・対象住宅の所有状態
- ・対象住宅の現状（状態、利用頻度、居住しなくなった理由など）
- ・対象住宅の管理状況（管理者、維持・管理の内容と頻度、懸案事項など）
- ・対象住宅の今後の活用
- ・新居浜市空き家バンク制度について
- ・住宅の管理・活用に関する要望や意見

◆調査結果の概要

回答のあった85%は所有者又は関係者のものでした。

対象住宅の現状については、「物置、倉庫として利用」や「時々利用」を合わせると45.9%となり、調査した中でも利用されている住宅が多いことがわかりました。

建築時期については、新耐震基準が適用された昭和56年5月以前に建築されたものが70.3%を占めることから、築35年以上の古い空き家が多く、今後更に老朽化とともに腐朽が進み、周辺に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、対象住宅に居住しなくなった時期については、年ごとに増加する傾向にあり、特に15年程前から急激に増加しており、人口減少等の影響がうかがわれます。

対象住宅の管理については、本人若しくは家族が最も多く、その頻度は1年に1回以上行われているものが75.1%となっており、調査対象の多くは管理されているものの、「ほとんどしていない」、「1回もしたことがない」を合わせると14.3%となり、既に危険なものを含め、管理されていないことで危険が増していくことが考えられます。

今後の活用については、建物の処分を考えられている方が多いのですが、費用、税金、賃貸・売却先、相続等の問題で困っている方が多いようです。

所有者又は関係者の方の意向として、空き家の状況を何とかしようと解決に向けて検討を進めているものの、思うように進展しない現状がうかがわれます。

3 市政モニターアンケート調査について

平成28年度、令和2年度及び令和6年度に、市政モニターの皆様を対象として、市民の意識や意見を調査し、本計画に活用するため、アンケート調査を行いました。

◆調査テーマ

新居浜市の空き家について

◆調査期間及び調査対象者

平成28年 9月 1日～15日 182人

令和2年 9月 1日～15日 198人

令和6年 9月 1日～15日 170人

◆調査項目

- ・管理不十分な空き家が全国的な問題となっていることの認識
- ・管理不十分な空き家に対する不安感とその空き家の状態
- ・空き家の所有者又は管理者の認識
- ・空き家に対する地域活動の有無とその内容
- ・地域の空き家の今後について
- ・空家法と改正空家法の認識
- ・空き家問題解決のための税金使用

◆調査結果の概要

全国的な空き家の問題については大半の方が認知しており、約6割の方は空き家があることで多少なりとも「樹木や雑草の繁茂」「火災、倒壊、落下物の危険」等の不安を感じており、前回、前々回と同様の結果でした。

所有者等のわからない空き家が「ある」と答えた方が約33%と前回とほぼ同じでしたが、空き家に対して何らかの活動を行っている方が約16%と前回より大きく減少する結果となりました。増え続けている空き家が、地域においても各地域の問題としてとらえ、「所有者の把握」「樹木の伐採や雑草の除草」等の地域コミュニティの形成が図られているものの、地域による問題解決が困難である事が伺えました。

「今後空き家をどうするか」については、「所有者等による適切な管理を促す」という回答が圧倒的に多く、自己所有物は自分で責任を持つべきであるとしながらも、「問題解決への税金投入」については、「やむを得ない」「負担すべき」が66.5%と約7割の方が税金を投入してでも空き家問題を解決することに反対していないことが伺えました。

◆各設問の回答の概要

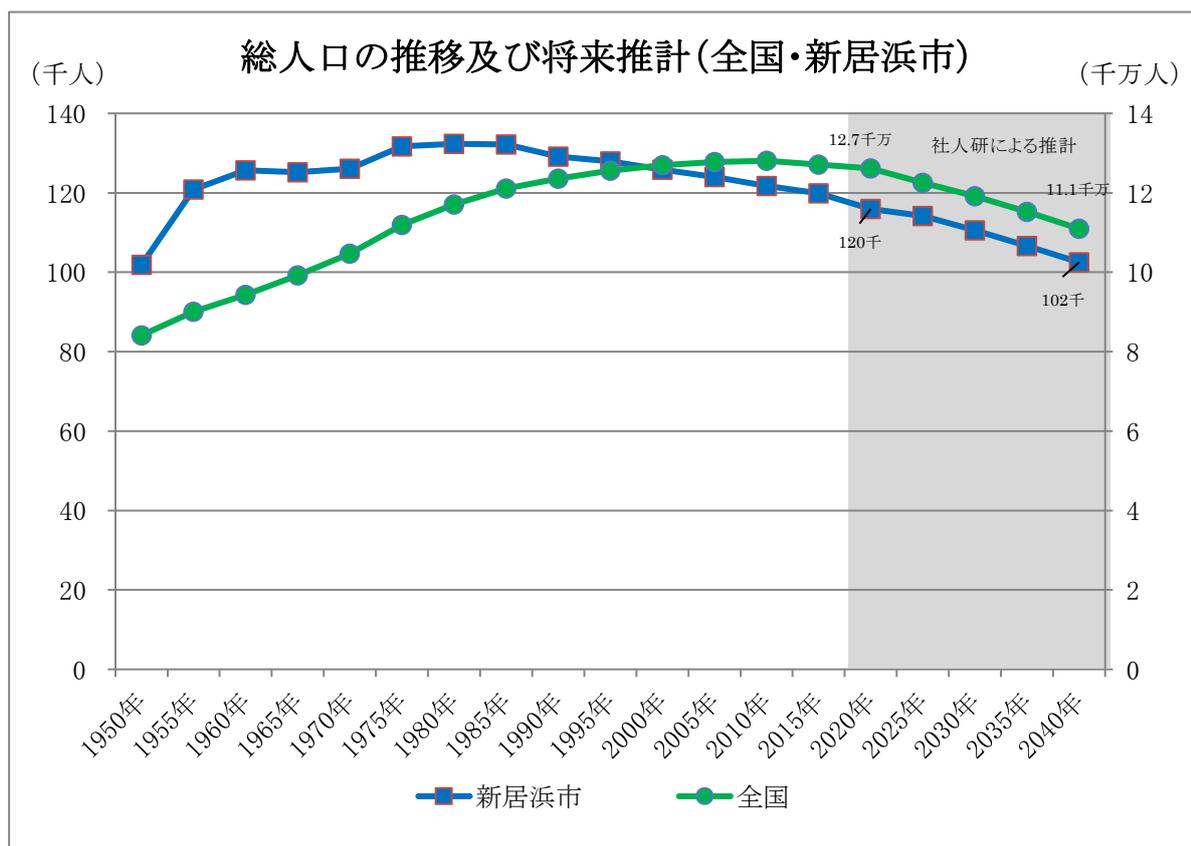
資料編に掲載します。

4 空き家の増加の背景及び原因について

(1) 人口減少・過疎化

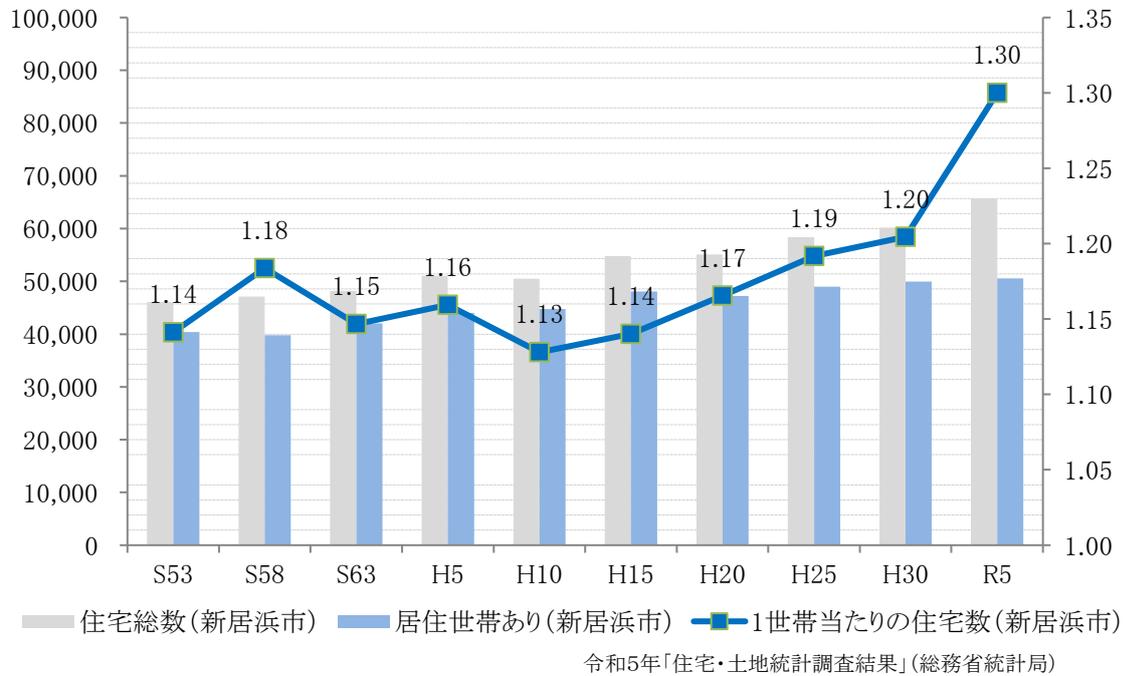
国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の「日本の将来推計人口（令和5（2023）年推計）」によりますと、2015年の都道府県別の総人口の推移は39道府県で総人口が減少しており、総人口が減少する都道府県は今後も増加を続け、2020年にかけては42道府県、2030年にかけては東京都及び沖縄県を除く45道府県、2030年以降には全都道府県で総人口が減少し、2040年の日本の人口は1億1092万人にまで減少すると推計されています。

一方、本市では、戦後、人口が急増し、高度経済成長期であった昭和35年（1960年）に約126千人に一気に増加し、昭和45年（1970年）まで横ばい状態となった後、国の総人口が増加傾向にある中、昭和55年（1980年）の約132千人でピークを迎えた後は減少傾向に入っており、社人研の「日本の地域別将来推計人口（令和5（2023）年推計）」によりますと、2040年には約10万2千人にまで減少すると推計されています。



本市の住宅数は、昭和48年には世帯数を上回り、平成10年に総住宅数が減少して1世帯当たりの住宅数が減少したものの、世帯数の増加に対応して住宅ストックも増加し、量的な充足は進んでいる状態にあります。

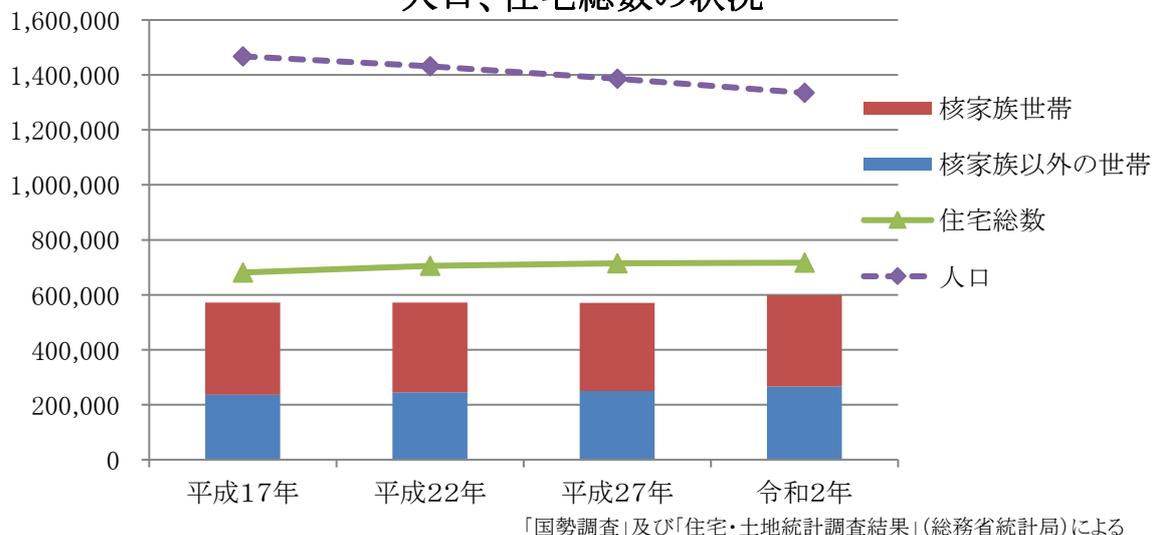
住宅ストックと居住世帯のある住宅の割合(新居浜市)



(2) 核家族化に伴う新規住宅の取得

国勢調査によりますと、愛媛県の人口は減少している一方、核家族を含め、全体の世帯数は増加しています。この状況から、核家族化が進んでおり、それぞれの家族(世帯)が新規に住宅を取得する傾向にあると考えられます。

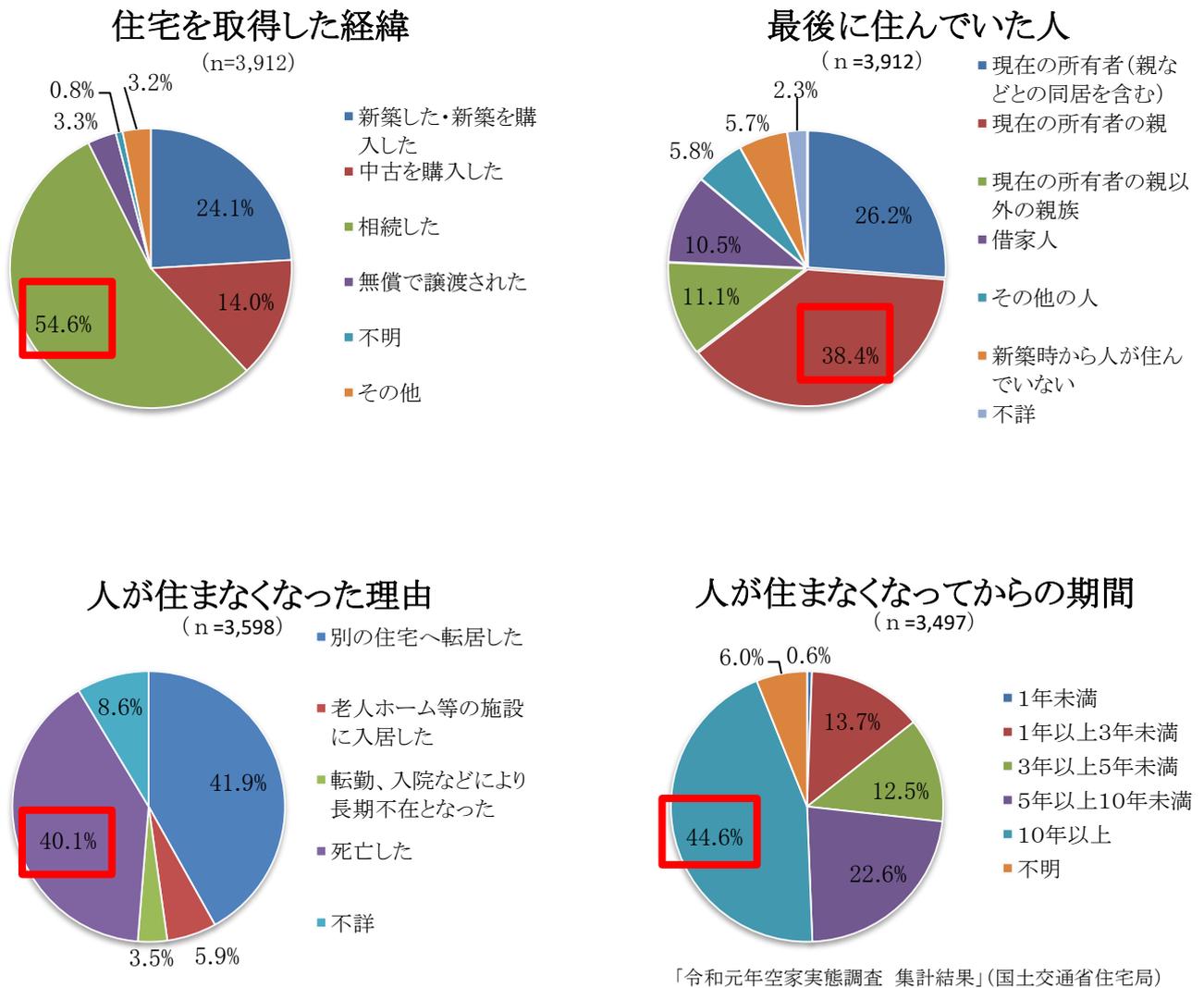
愛媛県内の世帯総数(核家族世帯数)と人口、住宅総数の状況



また、令和元年度に国土交通省が実施した「令和元年空き家所有者実態調査 集計結果」(※)によりますと、住宅を取得した経緯については、『相続により取得した』と回答した割合(54.6%)が最も高く、人が住まなくなった理由については、『死亡した』と回答した割合(40.1%)が最も高くなっています。これは、親の死亡などにより住宅を相続し、空き家となるケースが多いと考えることができます。

(※) 本調査は、平成30年住宅・土地統計調査(平成30年10月1日現在)の調査対象のうち、戸建て空き家等から無作為に抽出したものの所有者を対象として行ったものです。

人が住まなくなった経緯



「令和元年空き家実態調査 集計結果」(国土交通省住宅局)

(3) 新築重視の施策と消費者の意識

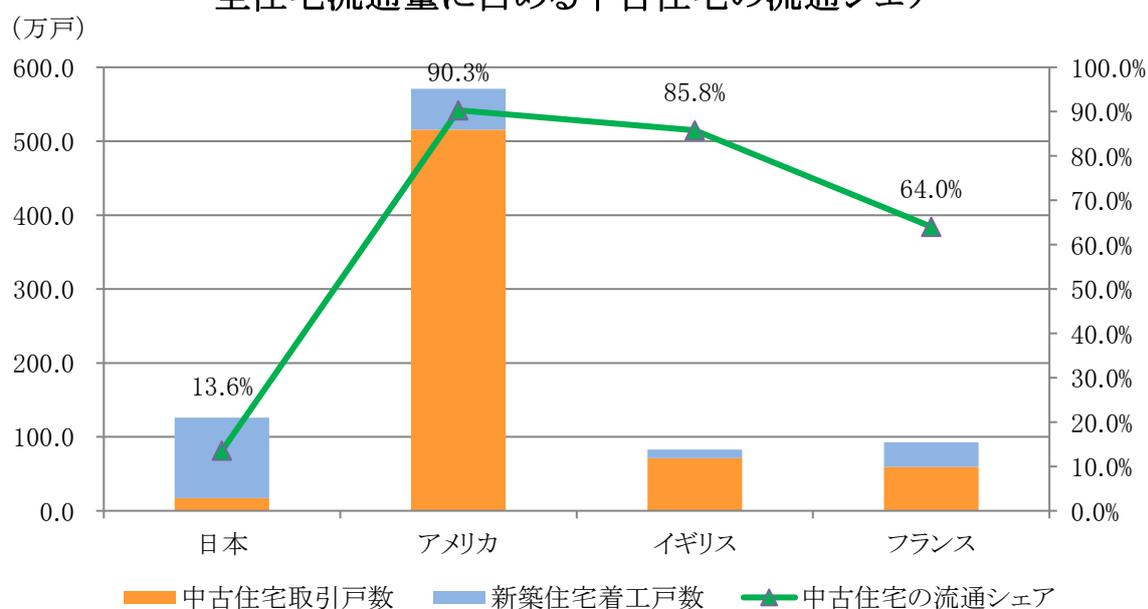
日本では、戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点を置いた支援制度（住宅ローン減税、固定資産税の減額、不動産取得税の軽減など）を実施してきたことから、総体的には住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、中古住宅を選択する意識は低い傾向にあります。 「令和5年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」（令和6年3月国土交通省住宅局）を見ると、新築住宅向けの新規貸出額はほぼ横ばいで、中古住宅向け新規貸出額は増加傾向にあります。

全流通量に占める中古住宅の流通シェア

(単位：万戸)

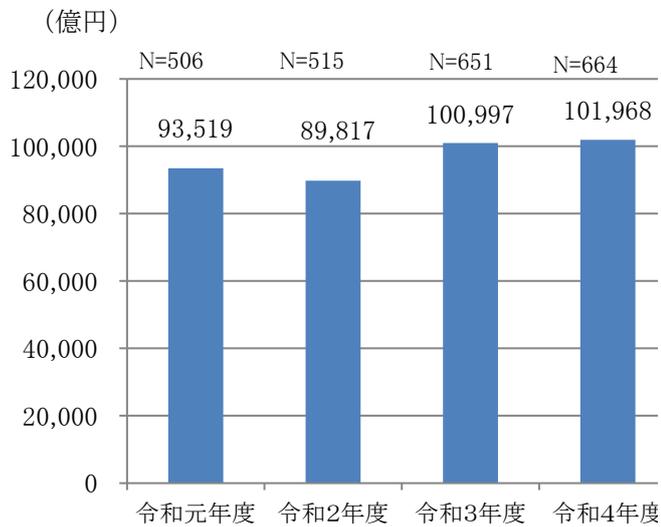
国名	Data	新築住宅 着工戸数 A	中古住宅 取引戸数 B	全住宅 流通量 C (A+B)	中古住宅の 流通シェア B ÷ C	対日本比
日本	H20	109	17.1	126.1	13.6%	—
アメリカ	H21	55.4	515.6	571.0	90.3%	6.6倍
イギリス	H21	11.8	71.1	82.9	85.8%	6.3倍
フランス	H21	33.4	59.4	92.8	64.0%	4.7倍

全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェア

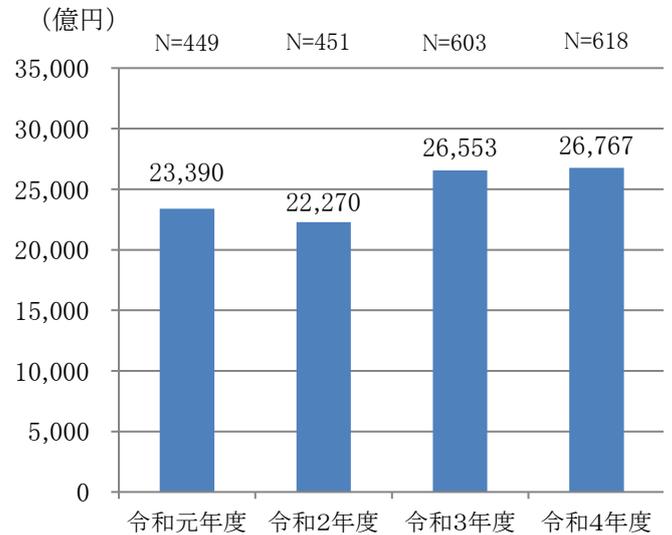


「平成25年中古住宅流通促進・活用に関する研究会」(国土交通省住宅局)

新築住宅向け新規貸出額の推移
【各年集計】



中古住宅向け新規貸出額の推移
【各年集計】



「令和5年度 民間住宅ローンの実態に関する調査 結果報告書」

(国土交通省住宅局)

海外に比べて中古住宅の流通が極めて少ないが、国内においては中古住宅市場が拡大傾向にあり、利活用の関心が高まりつつある。