

平成 28 年 11 月 21 日 第 1 回神栖市空家等対策協議会

神栖市の空家等に係る現状

(1) 人口と世帯数

① 現状

表 1-1 基本情報

人口 (H28.3)			世帯数 (H25.10)	住宅数 (H25.10)		高齢化率 (H26.1)
総数	男性	女性		総数	居住世帯あり	
94,759	48,606	46,153	32,990	41,220	32,950	18.8%

(出典：町丁字別・年齢別・地区別人口，神栖市公式サイト /

年齢別人口の推移，神栖市人口ビジョン，H27 / 平成 25 年住宅・土地統計調査)

② 人口と年齢層の推移

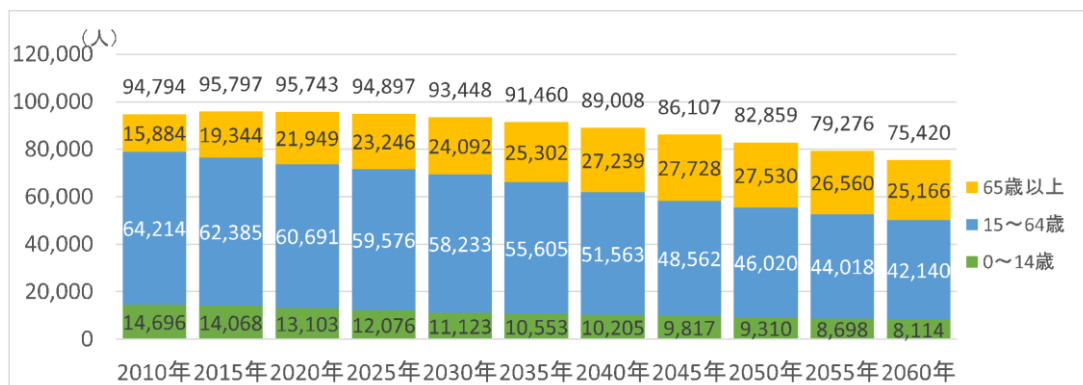


図 1-1 神栖市の将来人口予測

(出典：将来の人口推計と分析 パターン 1，神栖市人口ビジョン，H27)

神栖市の人口は、昭和 36 年に始まった鹿島開発を背景に、平成 25 年（2013 年）までは人口の増加が続いていましたが、平成 26 年（2014 年）には人口が減少に転じ、以降は高齢化率の上昇と共に人口が減少することが予測されています。（図 1-1）。

また平成 25 年度の住宅・土地統計調査結果では、世帯総数 32,990 世帯に対し、居住世帯のある住宅は 32,950 戸であったことから、市内には 1 世帯あたり 1 戸の住宅ストックが存在することになります。これらの住宅が今後の人口減少に伴い空家化することで、将来的な空家等の増加が予測されます。

(2) 空家等の現状

① 実態調査結果について

「平成 25 年住宅・土地統計調査」による神栖市の空家率は 17.6%であり、全国平均及び茨城県の空家率よりやや高い水準にあります（表 1-2）。

表 1-2 空家率の比較

	住宅総数	空家数	空家率
神栖市	41,220	7,260	17.6%
茨城県平均	1,268,200	184,700	14.6%
全国平均	60,628,600	8,195,600	13.5%

（出典：平成 27 年度神栖市空家等実態調査業務調査報告書，平成 27 年）

神栖市では、平成 27 年度に空家等と思われる建築物等に対して実態調査を行いました。（調査期間：平成 28 年 1 月 18 日～平成 28 年 3 月 25 日）

調査の結果、長時間建物が使用された形跡の無い空家等が市内全域に 1,029 戸点在していることが判明しました（表 1-3）。

表 1-3 空家等実態調査結果の概要

調査結果	該当戸数
空家等候補の抽出結果	1,272
使用実態のない空家等	1,029
うち売出看板のある空家等	161
空地	36
その他（使用実態のある住宅等）	207

（出典：平成 27 年度神栖市空家等実態調査業務調査報告書，平成 27 年）

次頁には、実態調査結果からみられた神栖市の空家等の現状を示します。

（参考）空家等の定義（空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条より抜粋）

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。）をいう。

② 空家等の管理状況について

外観調査では、窓ガラスの破損が最も多く 133 件（全体の 42.2%）、次いで雑草、立木の繁茂が多く 53 件（全体の 16.8%）でした（図 1-2）。

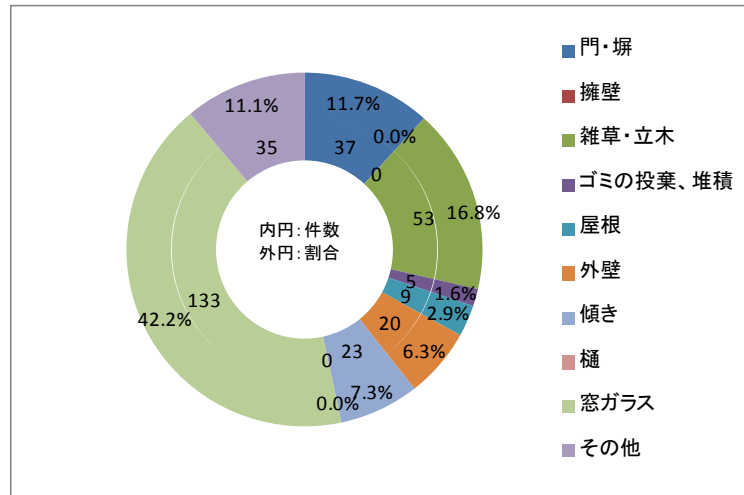


図 1-2 空家等の状態

（出典：平成 27 年度神栖市空家等実態調査業務調査報告書，平成 27 年）

また、空家等の状態から、保安上・衛生上有害となり、周辺環境へ悪影響を与える可能性のある物件が 250 戸（全体の 24.3%）確認されました（図 1-3）。

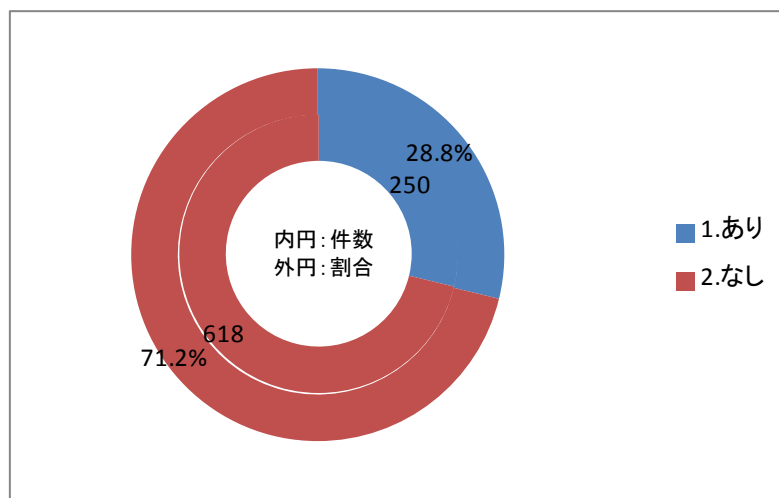


図 1-3 空家等が第三者へ危害を与える可能性

（出典：平成 27 年度神栖市空家等実態調査業務調査報告書，平成 27 年）

③ 建物の管理状態を考慮した空家等の分類

空家等に対し、それぞれに適した対策を実施するために、建物の管理状態を考慮し、A～Cの三段階で空家等を分類を行いました。なお、破損等による各ランクへの分類例を巻末に添付します（参考：空家等の分類例）。

表 1-4 建物の管理状態を考慮した空家等の分類結果

ランク	建物の管理状態	該当戸数	割合
A	管理状態の良好な空家等（賃貸・売却用住宅を含む）	268	26.0%
B	管理が不十分となると、将来的に第三者へ危害を与える可能性が生じる空家等	511	49.7%
C	破損や衛生上・景観上の問題があり、第三者へ危害を与える可能性がある空家等（＝管理不全状態の空家等）	250	24.3%
合 計		1029	100%

④ 空家等の分布状況

表 1-5 に各地区の空家特性を示します。神栖市全体の空家特性として、C の空家等は、概ね地域の高齢化率及び世帯数が低い地域に分布する傾向にあります。

また B の空家等は市内全域に存在し、C の空家等が密集する地域の周辺に多く見られます。なお港湾・工業地区は空家等が分布しないため記述を割愛しています。

表 1-5 各地区の空家特性

地区	空家特性
神栖西部地区	比較的 C が多く、A・B が混在する。世帯数 1,000 以下の地域にも C が多く存在する。また高齢化率 20%未満の地域に C が集中する。
神栖中部地区	西側は空家等が少なく、東側の空家等は、高齢化率 20～25%の地域に集中する。本地区では世帯数に概ね比例して空家等が分布する。
神栖東部地区	東側海岸沿い及び西側の神栖中部地区に隣接する地域は、世帯数 2,000 未満・高齢化率 20～25%を示し C が集中する。一方で中部は世帯数 3,000 以上・高齢化率 10～20%を示し A が集中する。
若 松 地 区	北側海岸沿いの地域は、世帯数 2,000 未満・高齢化率 22.5～25%を示し、C が集中する。対して南側は空家等が少ない。
矢田部地区	大部分を高齢化率 25%以上が占め、南側利根川沿いに C が集中する。対して北側は空家等が少ない。世帯数 3,000 以上の人口集中地区に A が集中する。
波 崎 地 区	全域を高齢化率 25%以上・世帯数 3,000 以上であるが、比較的 C は少ない。波崎地区の C は東側太平洋沿い・南端部利根川沿いに分布する。

次頁以降の図 1-4～図 1-6 に地区別の空家等の分布状況及び空家等と世帯数・高齢化率の関係を示します。

Bは市内全域に分散

神栖西部地区は比較的Cが多く、A・Bも混在

神栖東部地区から神栖中部地区東側、若松地区海岸側にかけてCが集中

神栖中部地区西側は空家等が少ない

神栖東部・若松・矢田部地区の一部にAが集中

若松地区南部から矢田部地区北部にかけて空家等が少ない

矢田部地区のCは南側利根川沿いに集中

波崎地区のCは東側太平洋沿い・南端部利根川沿いに集中

実現方策

(参考) 都市計画マスタープランによる地区分類
(出典: 神栖市都市計画マスタープラン)

凡例

空家等のランク

- A 管理良好な空家
- B 将来的Cになり得る空家
- C 管理不全状態の空家
- 建物

図 1-4. 空家等の分布

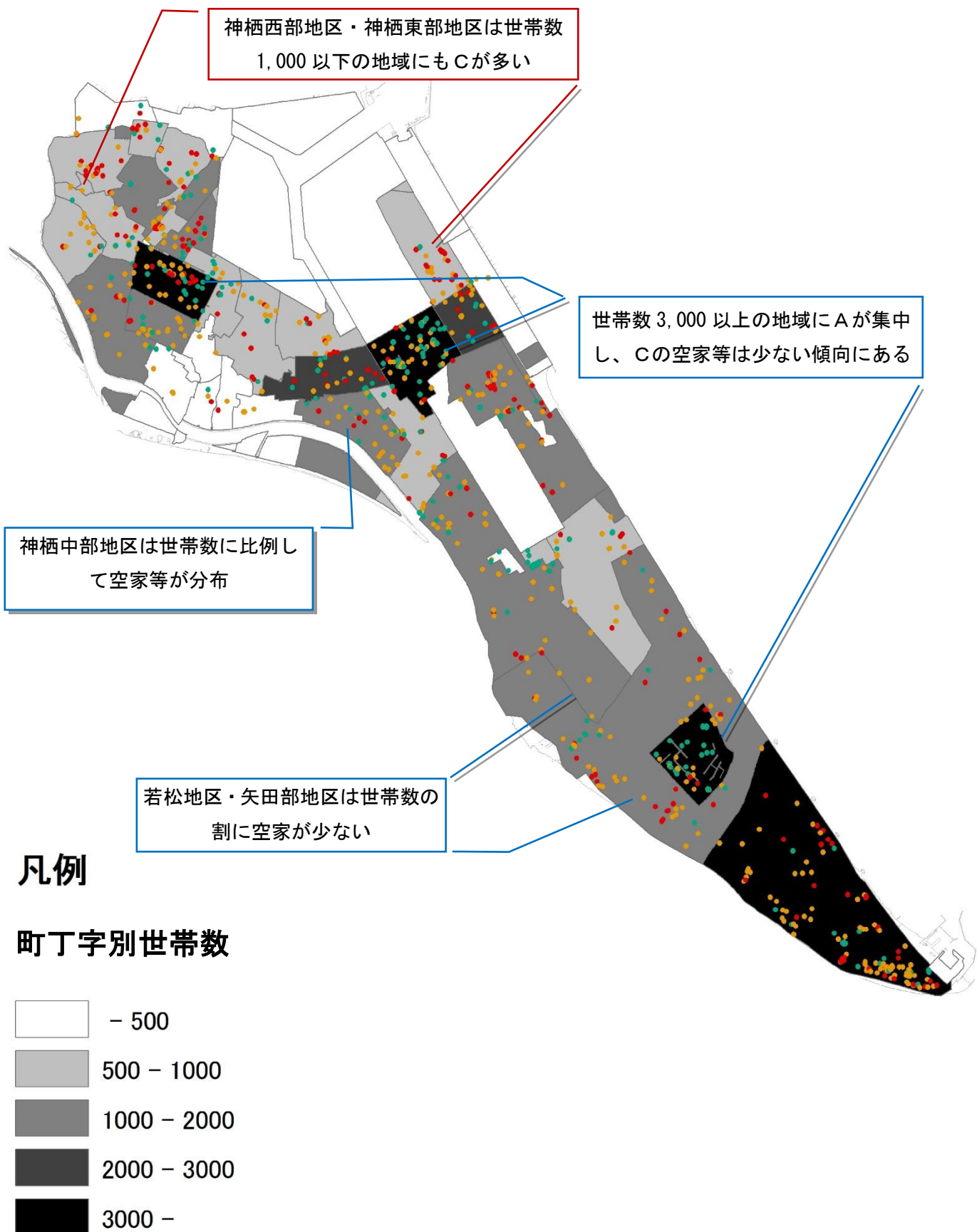


図 1-5. 空家等と世帯数の関係

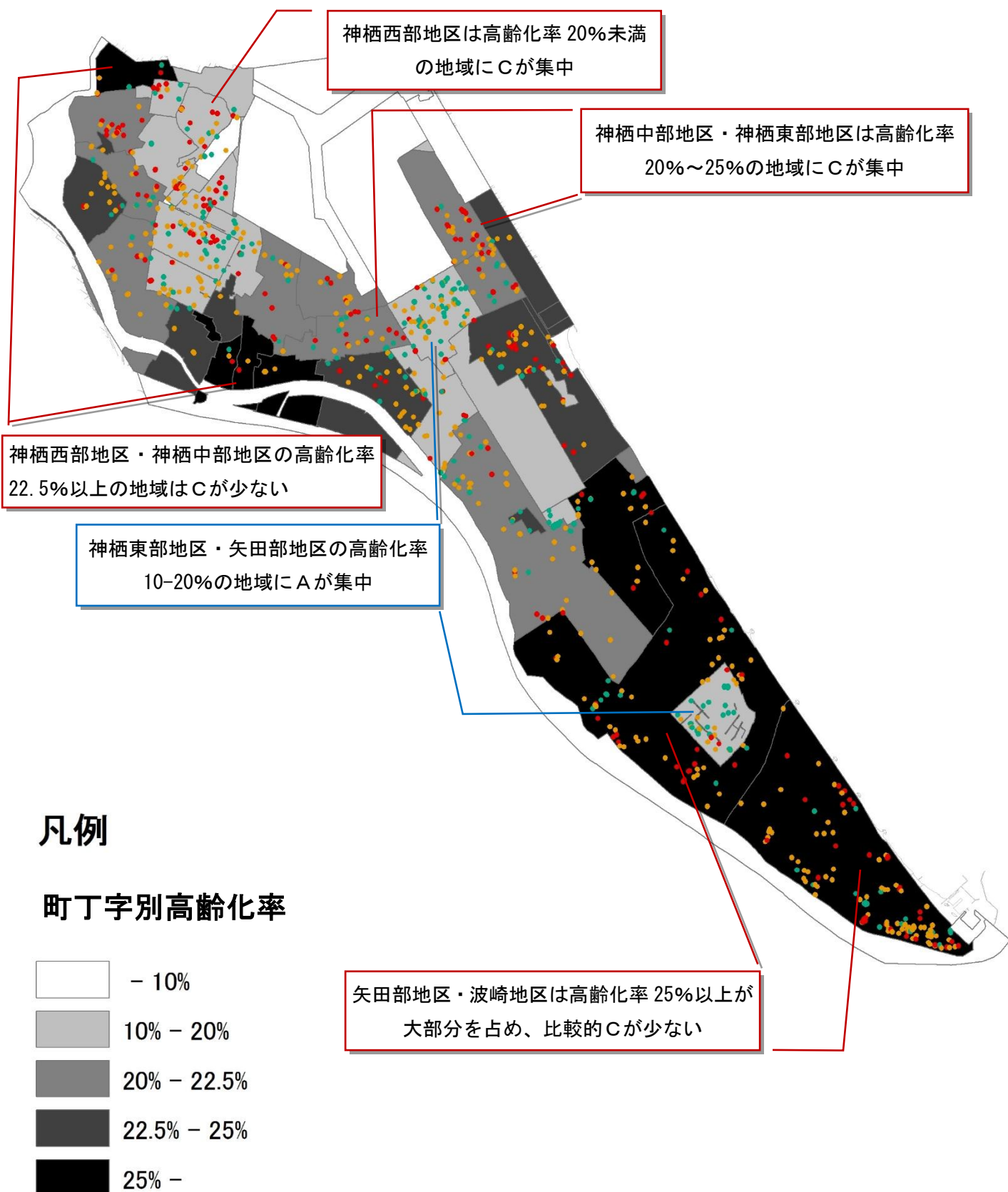


図 1-6. 空家等と高齢者率の関係

(参考：空家等の分類例)



A：管理状態の良好な空家等



B：管理が不十分となると、将来的に第三者へ危害を与える可能性が生じる空家等



C：破損や衛生上・景観上の問題があり、第三者へ危害を与える可能性がある空家等
(＝管理不全状態の空家等)