

第 2 章

空家等を取り巻く現状と課題

2-1. 流山市の現状	8
2-2. 本市の空家等の状況	13
2-3. 空家所有者への意向調査.....	16
2-4. 空家等に関する課題.....	21



2-1. 流山市の現状

(1)人口動向

増加傾向であるが、今後数年で人口減少局面に入り、高齢化がさらに進行

本市は、昭和40(1965)年代から昭和50(1975)年代にかけて急激に人口が伸びました。平成に入り微増にとどまっていたが、平成17(2005)年のつくばエクスプレスの開業及び当該沿線整備による新しいまちづくりにより、人口は再び増加し、平成17(2005)年に15.1万人であった人口は、令和3(2021)年1月には20万人に達しています。

世帯数では、昭和40(1965)年代から一貫して増加傾向で推移しており、令和4(2022)年では86,521世帯で約10倍となっています。

一方、一世帯当たり人員は、昭和40(1965)年代から減少傾向となっており、令和4(2022)年では2.38人/世帯と減少しており、世帯の少人数化がみられます。

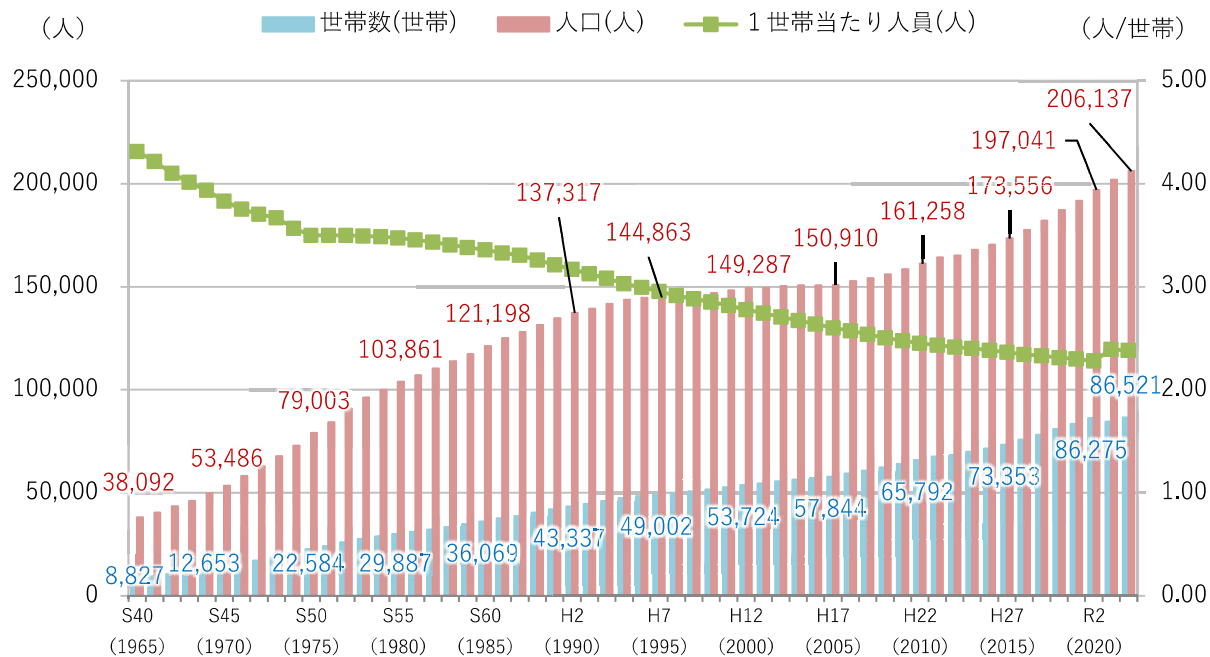


図 本市の人口・世帯数等の推移【出典：住民基本台帳(各年4月1日現在)】

※平成25年4月以降、外国人登録人口は住民基本台帳に含まれます。



また、本市における将来の人口は、平成30(2018)年3月に策定した「次期総合計画における将来人口推計」によると、令和9(2027)年をピークに緩やかに減少していく推計となっています。

年齢3区分別人口(中位推計)をみると、0～14歳の年少人口と、担税力の高い15～64歳の生産年齢人口は、減少する年がみられるものの、引き続き高い水準で推移します。

一方で65歳以上の老年人口は増加傾向にあり、令和11(2029)年には51,205人に上り、総人口の4分の1を占めると予測されています。

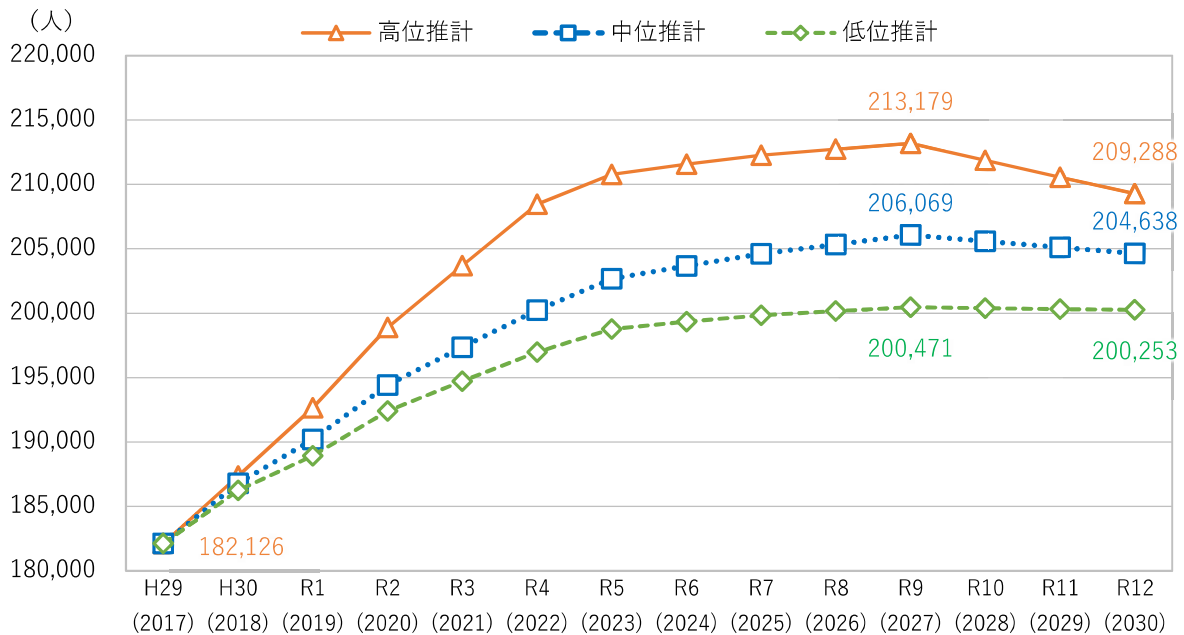


図 流山市の将来人口推計の結果

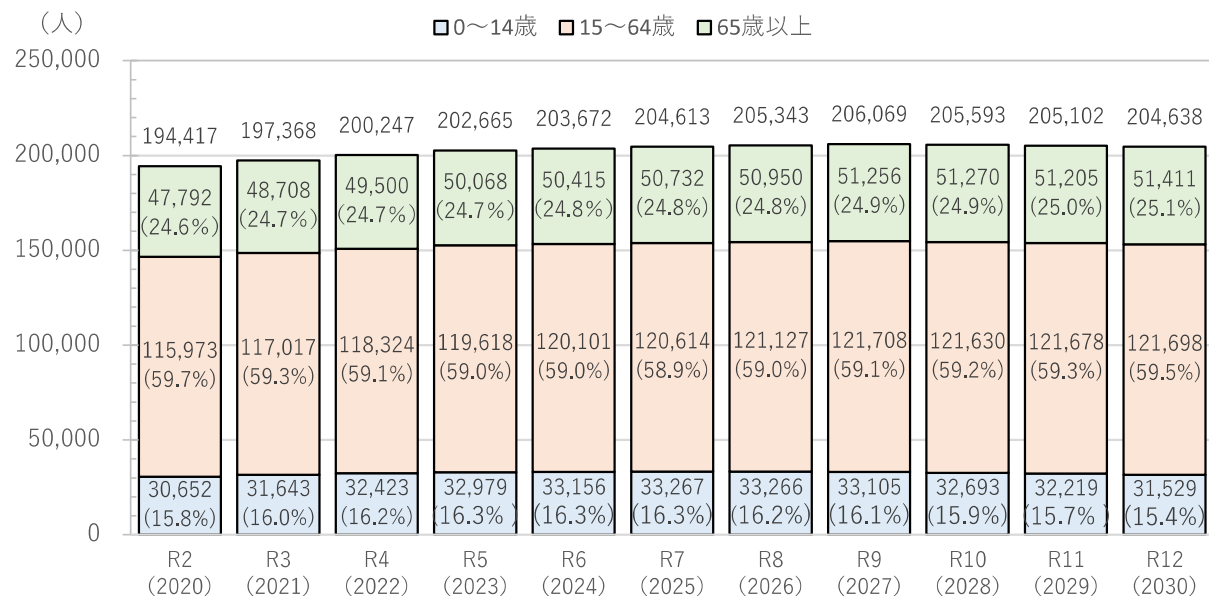


図 将来人口・年齢3区分別人口(中位推計)

【出典:流山市総合計画調査報告書】



(2)世帯動向

高齢者夫婦のみ・高齢者単身世帯が増加

国勢調査によれば、高齢夫婦のみ世帯は、平成2(1990)年の1,530世帯から令和2(2020)年には10,304世帯となっており、30年間で約7倍増加しています。総世帯数に対する割合は、これまで増加傾向で推移していましたが、令和2(2020)年に減少に転じています。

また、高齢単身世帯は、昭和55(1980)年の424世帯から令和2(2020)年には7,170世帯となっており、40年間で約17倍増加しています。総世帯数に対する割合も増加傾向となっています。

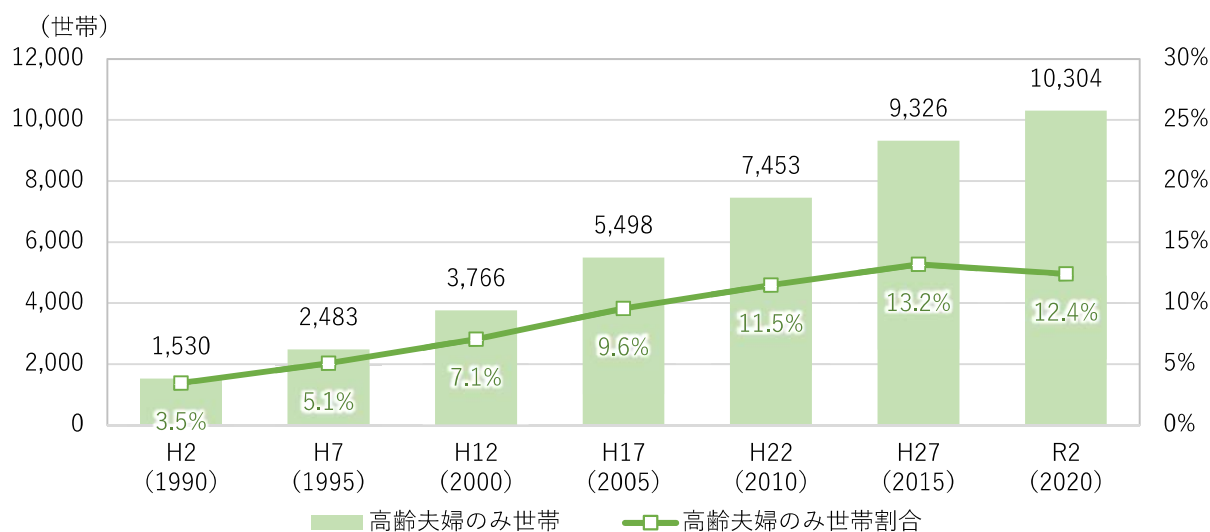


図 高齢夫婦のみ世帯と総世帯数に対する割合の推移

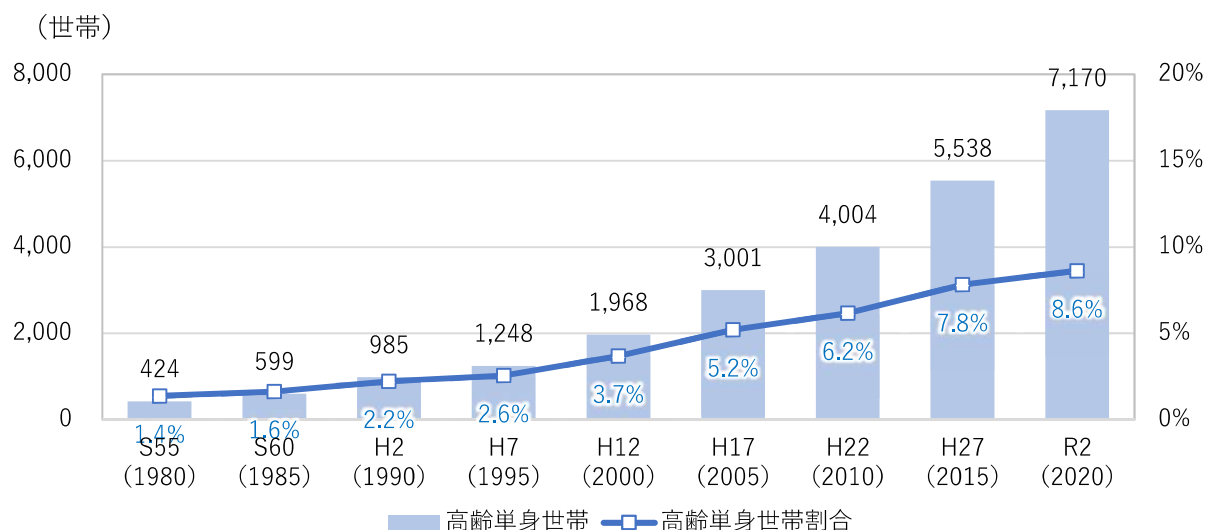


図 高齢単身世帯の推移と総世帯数に対する割合の推移

【出典:国勢調査】



(3)住宅の推移

①住宅総数

住宅総数が世帯数を上回り充足する一方で、空き家が増加

住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数は増加傾向で推移しており、平成 30(2018)年には 83,870 戸となっています。

そのため、住宅総数が世帯数(令和 2(2021)年:83,115 世帯)を上回っており、量としては充足している状況となっていますが、その一方で「居住世帯なし 空き家」も増加傾向となっています。

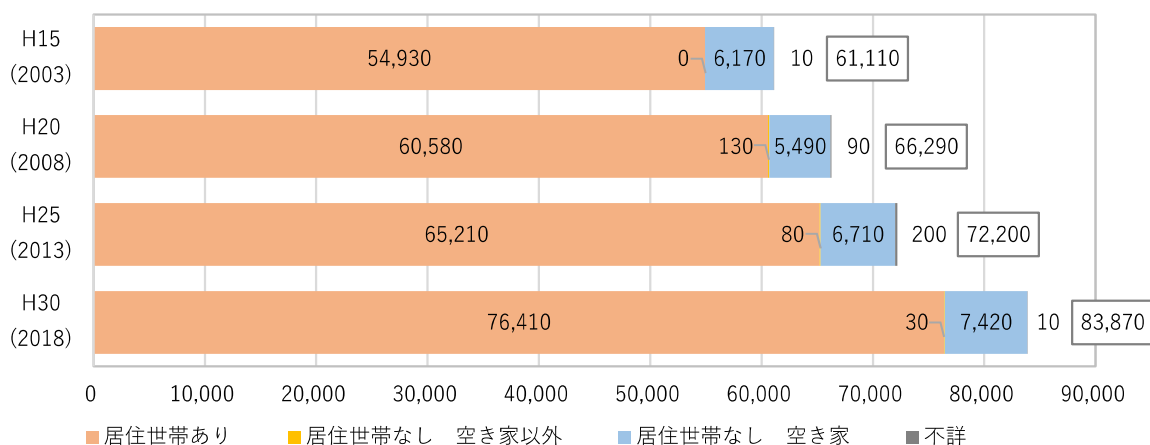


図 住宅総数の推移

②所有状況

持家戸数が増加傾向で全体の 6 割以上を占めている

住宅の所有関係では、持家戸数は増加傾向となっており、全体の 6 割強で推移しています。持家志向が高い転入者の増加が伺え、定住人口の増加につながっているものと考えられます。

また、民営借家戸数も増加傾向で推移していますが、全体の割合としては平成 30(2018)年に 23.6%と減少に転じています。

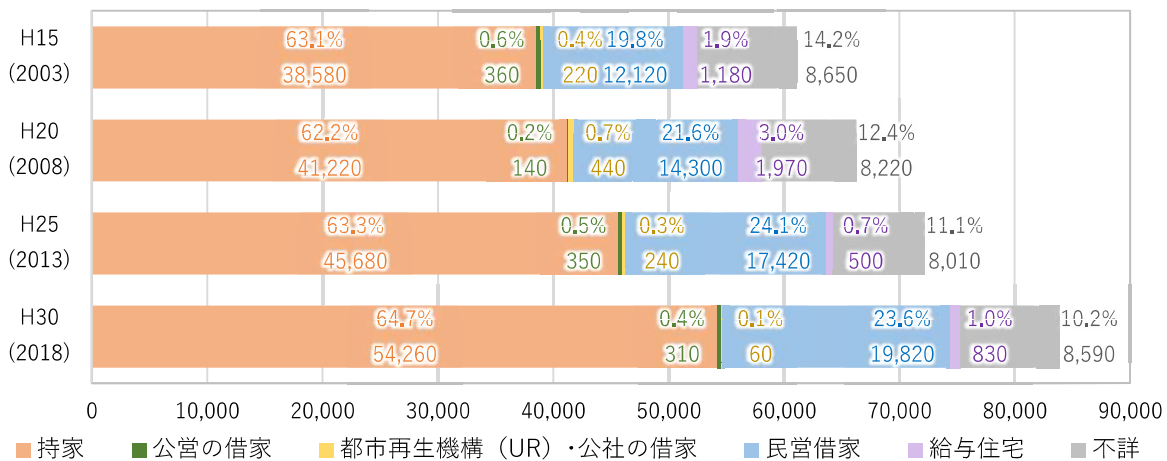


図 住宅の所有関係の推移

【出典:住宅・土地統計調査】



③建て方別戸数

一戸建ては半数以上を占める

住宅の建て方別では、平成15(2003)年から平成30(2018)年にかけて共同住宅が増加により、一戸建ての割合は54.0%と減少傾向となっているものの、一戸建ての総数は着実に増加してきており、建物すべての割合は約4割増となっています。

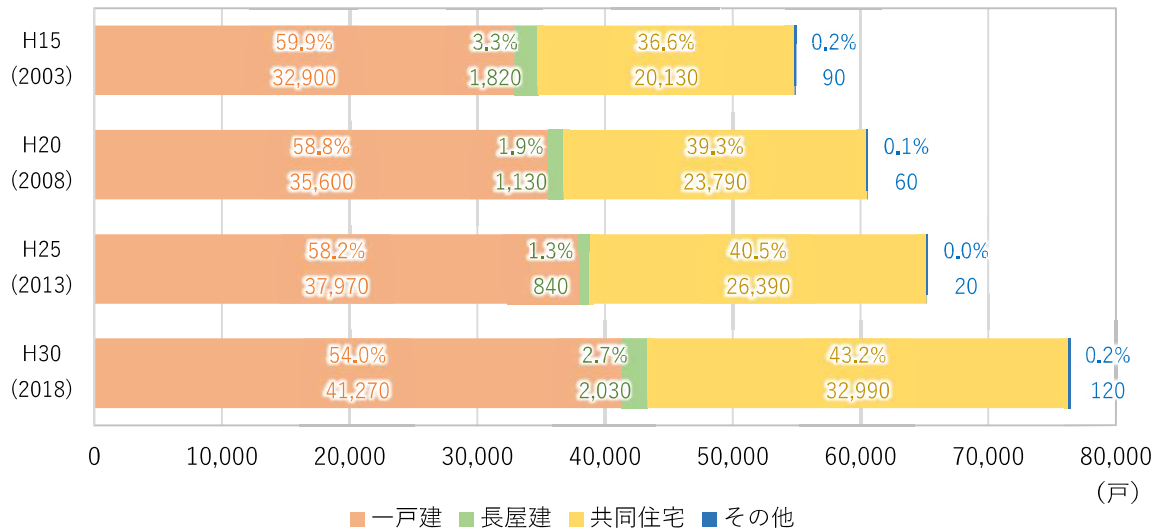


図 住宅の建て方の推移

④建設時期

住宅の更新が進み、旧耐震基準の建物割合は国・県よりも低い

住宅の建築時期では、新耐震基準が導入された昭和56(1981)年以前に建てられた住宅は、年々減少しており、平成30(2018)年現在で14.0%となっており、全国の22.4%、千葉県の20.3%に比べて、低くなっています。

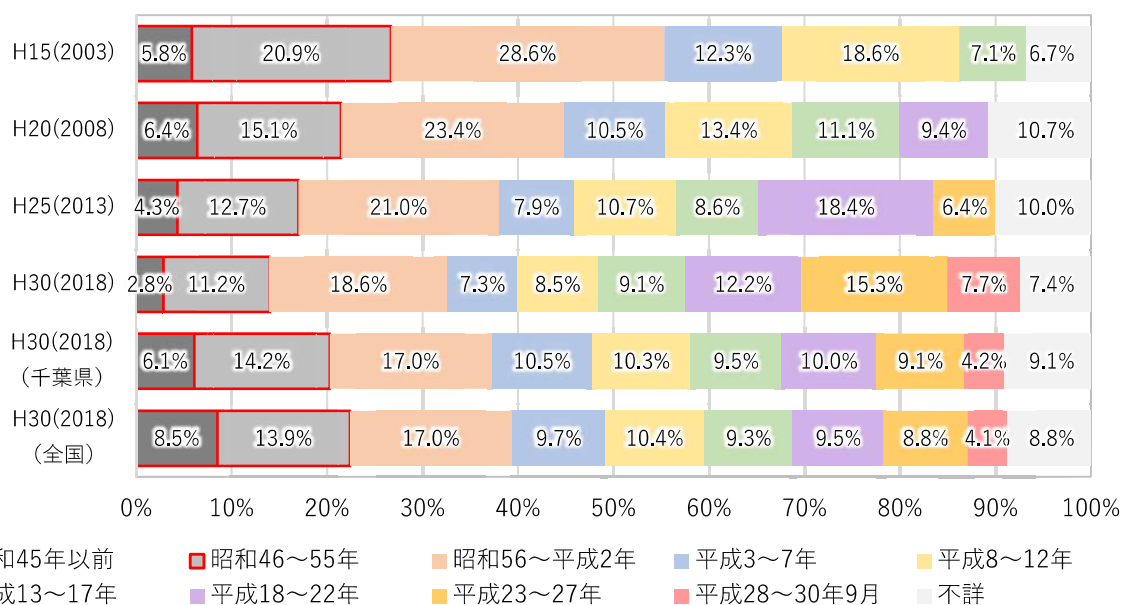


図 住宅建設時期の推移

【出典：住宅・土地統計調査】

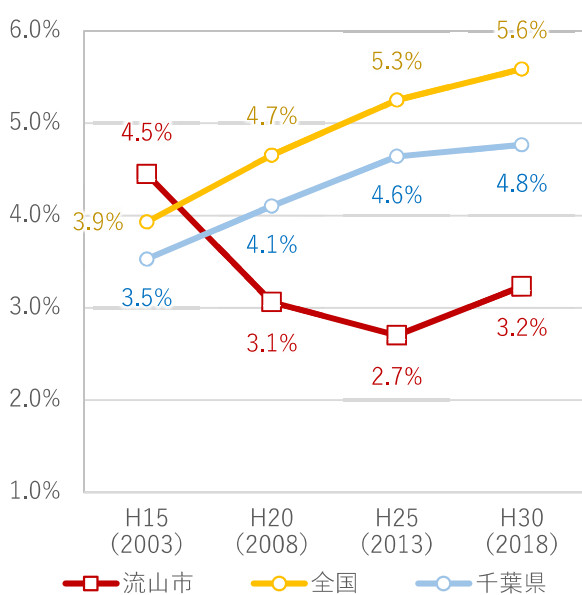
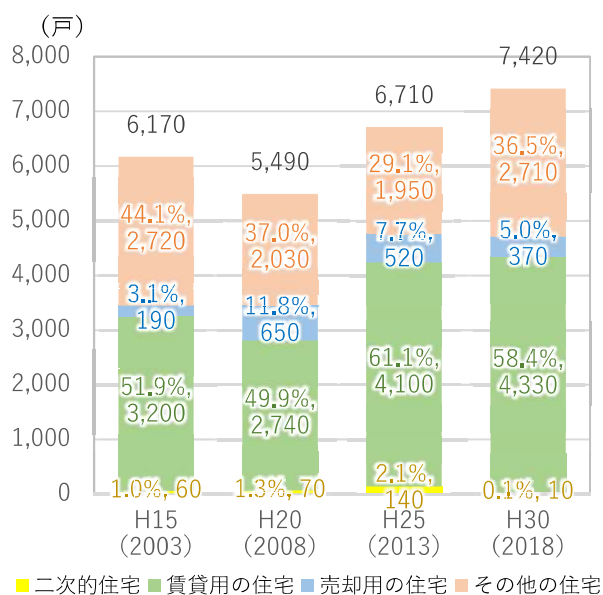
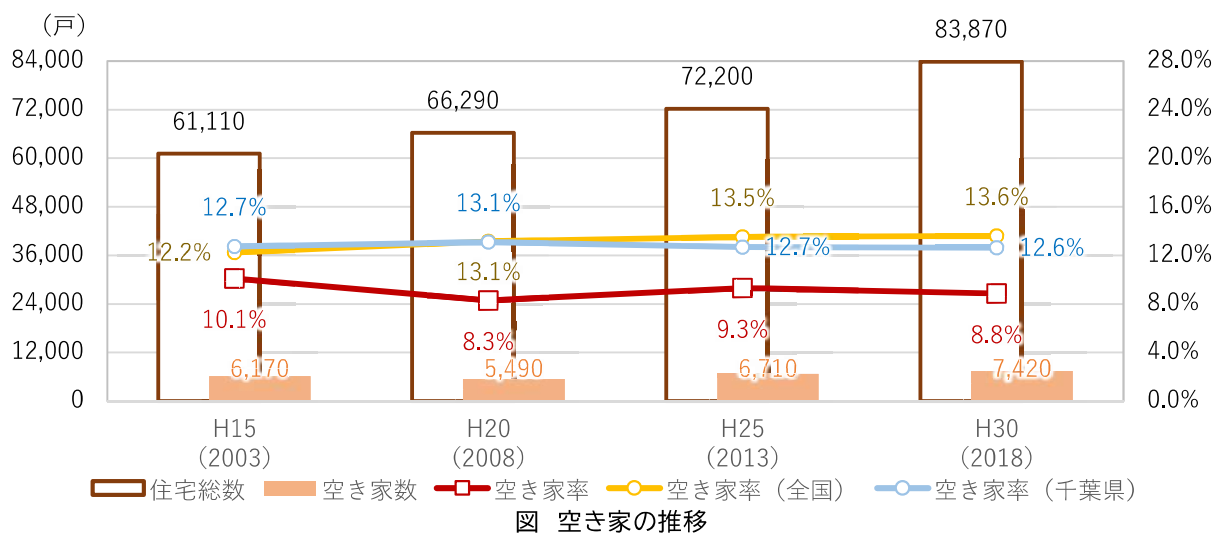
2-2. 本市の空家等の状況

(1) 本市における空き家の総数と空家率

空家率は低いものの、空き家戸数は増加傾向

住宅・土地統計調査によると、住宅総数における空き家の割合は、平成 15(2003)年から減少傾向で推移しており、平成 30(2018)年の空き家率は全国平均 13.6%、県平均 12.6%に比べて、本市は 8.8%と下回っています。その一方で、空き家戸数は住宅総数の増加に伴って、相対的に増加傾向で推移しています。

特に使用目的がなく放置される傾向にある「その他の住宅」は、全国平均の 5.6%、千葉県平均の 4.8%に比べて、本市は 3.2%と下回っているものの、戸数は平成 25(2013)年以降に急増しており、平成 30(2018)年には 2,710 戸と空き家の約 4 割を占めています。



【出典：住宅・土地統計調査】



(2) 空家等実態調査の状況

周辺の住環境に悪影響を及ぼす可能性がある空き家が存在

水道の閉栓状況や自治会からの情報提供等をもとに空家等実態調査を実施した結果、適正な管理がされていない空家等として、357戸が確認され、そのうち、建物全体に腐朽・破損があるもの及び屋根の変形や柱の傾きなど倒壊等保安上の問題があるものが56戸、ごみの放置など衛生上の問題があるものが1戸、建物の外観及び雑草や樹木の繁茂など景観上の問題があるものが34戸、動物のふん尿、建物の外壁や開口部の破損など周辺の生活環境の保全上の問題があるものが34戸確認されています。

さらに、地域ごとの「管理不全の空き家率」を比較すると、特に北部地域と東部地域で多くの管理不全の空き家等があることがわかっています。

表 流山市の空家等実態調査における項目別の判定数

H30 住宅・土地統計調査(総務省)「その他の住宅」(推計値)		2,710 戸
概ね1年以上、水道が閉栓されている空き家数(実数値)		1,640 戸
うち、管理不全の空き家数		357 戸
調査項目	(1)倒壊等保安上危険なもの (建物の傾斜、屋根・外壁の破損、軒の傾斜、屋根材等落下のおそれ、門扉・擁壁等の破損など)	56 戸※1
	(2)著しく衛生上有害なもの(ごみの放置、悪臭、害虫の発生など)	1 戸※1
	(3)著しく景観を損なっているもの (建物の外観、雑草・樹木の繁茂、看板等の破損、ベランダ等の破損など)	34 戸※1
	(4)周辺の生活環境の保全上不適切であるもの(動物のふん尿、外壁や開口部の破損など)	34 戸※1
特定空家等に該当する可能性のある戸数※2		72 戸※2

※1 (1)から(4)の調査項目の戸数は、それぞれの項目で問題が見られた空家等の戸数を記載しています。(ひとつの空家等を複数の項目に計上している場合があります。)

※2 特定空家等に該当する可能性のある戸数は、(1)から(4)の調査項目に該当した空家等のうち、重複しているものを除いた戸数を記載しています。なお、特定空家等の判断は、立地環境など地域特性を考慮し判断しています。

表 地域の高齢化率と管理不全の空き家

地域別	高齢化率 (R2 実績値)	管理不全の 空き家率	管理不全の 空き家戸数
北部地域	33.5%	7.5%	123 戸
中部地域	18.5%	3.0%	50 戸
東部地域	26.8%	8.0%	132 戸
南部地域	20.1%	3.2%	52 戸

合計 357 戸

※高齢化率は、流山市高齢者支援計画から抜粋

※管理不全の空き家率は、管理不全の空き家戸数／概ね1年以上、水道が閉栓されている戸建て数

【出典：流山市内の空家等の実態調査結果】

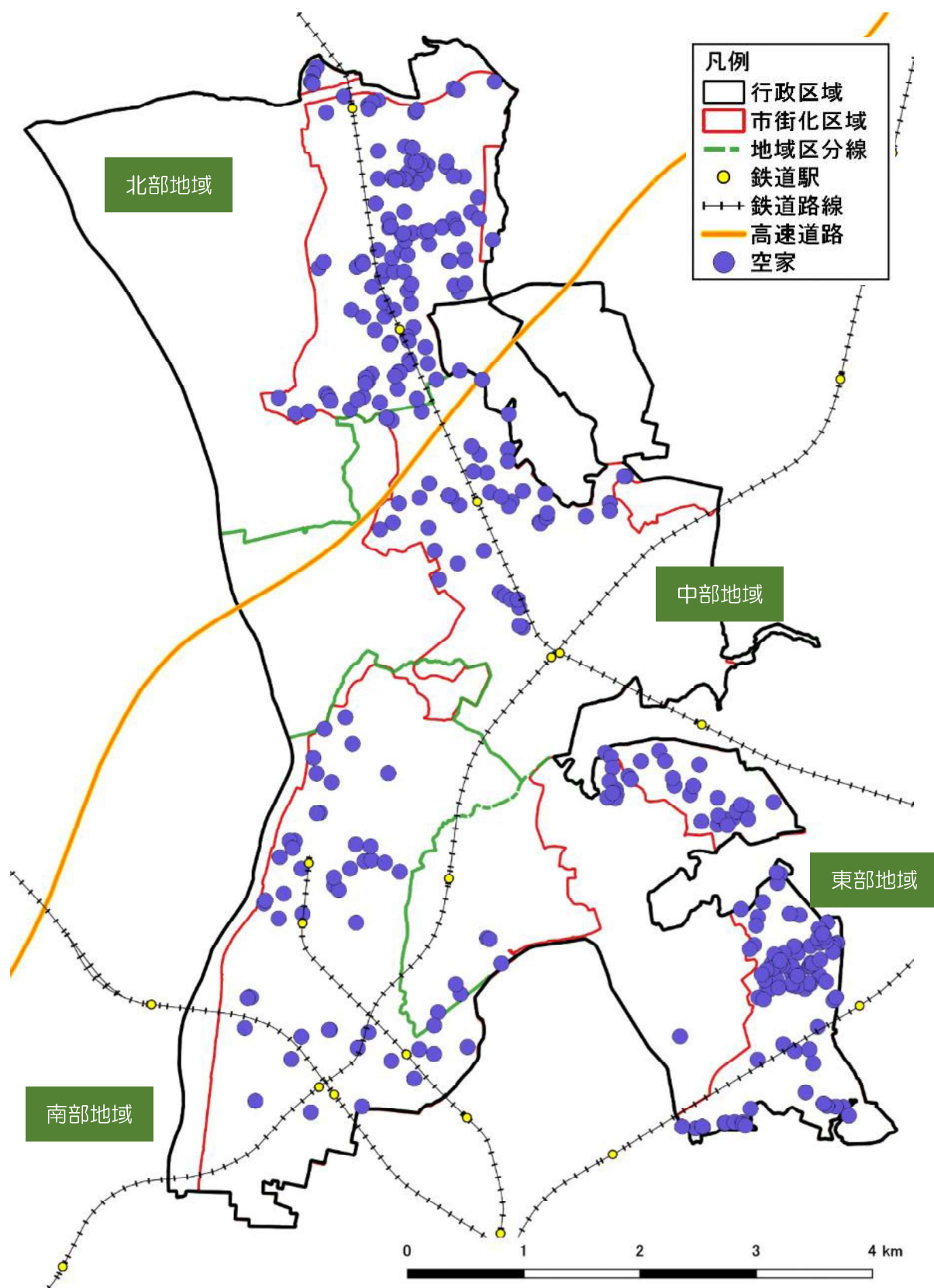


図 管理不全の空家等の分布図



2-3. 空き家所有者への意向調査

空き家等対策計画の策定に向けて、今後の目標設定や施策等の検討に反映できるよう、空き家等の利用状況や今後の利活用意向等を把握する目的として、調査を実施しました。

□調査対象

アンケート調査の標本数は、「流山市内の空き家等の実態(分析)」に基づく、一戸建て住宅の277戸としました。

□調査方法

調査票の郵送による、発送・回収としました。

□調査時期・期間

令和3(2021)年7月9日(金)から23日(金)の2週間としました。

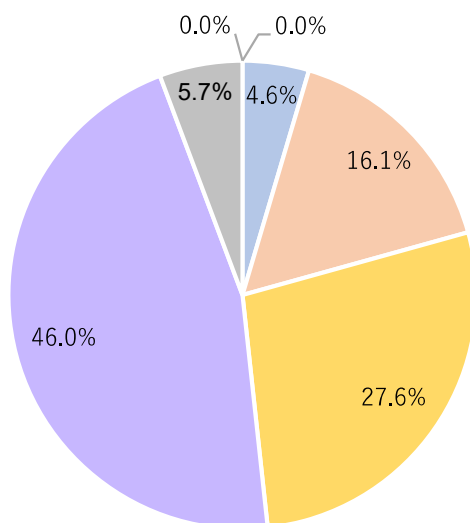
□回答結果

配布数	回収数	回答率
277	87	31.4%

1. ご自身のことについて

①あなたの年齢を教えてください。

空き家所有者の年齢は、70代以上が約5割と最も多くなっており、次いで60代が約3割、50代が約2割となっています。
空き家所有者の高齢化が顕在化しています。

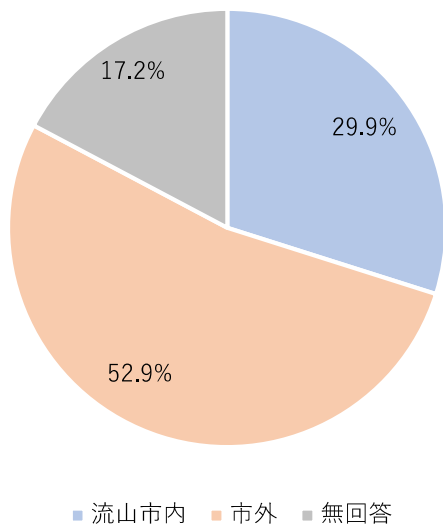


■ 20代 ■ 30代 ■ 40代 ■ 50代 ■ 60代 ■ 70代以上 ■ 無回答



②現在のお住まいを教えてください。

空き家所有者の居住地は、市外が約 5 割、市内が約 3 割となっています。
市外の居住地では、千葉県が最も多く、特に柏市在住者が多くなっています。



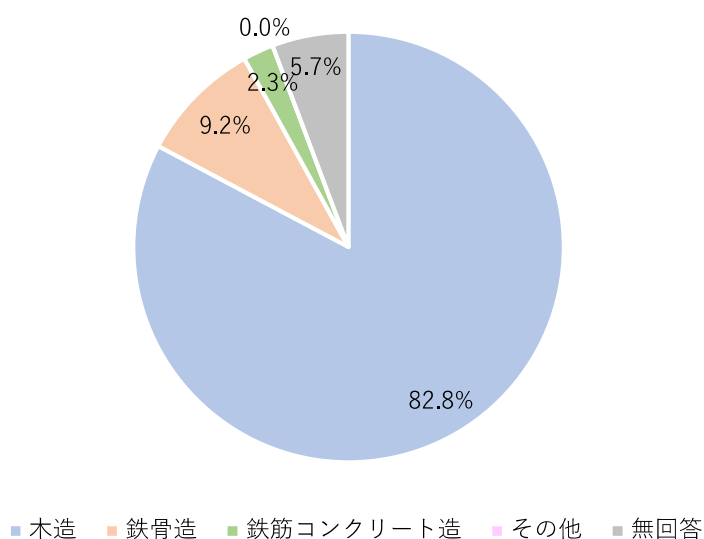
【市外の居住地】

- 千葉県 18 件
柏市 8、松戸市 5、野田市 1、
市原市 1、成田市 1、白井市 1
- 東京都 16 件
中野区 1、板橋区 1、荒川区 1、
葛飾区 2、八王子市 1、武蔵野市 1
- 埼玉県 5 件
さいたま市 2、三郷市 1、新座市 1
- 茨城県 1
牛久市 1
- 静岡県 1
磐田市 1

2. 所有している空き家について

①空き家の構造を教えてください。

空き家の構造は、木造が 82.8%と最も多く、次いで鉄骨造が 9.2%、鉄筋コンクリート造が 2.3%となっています。

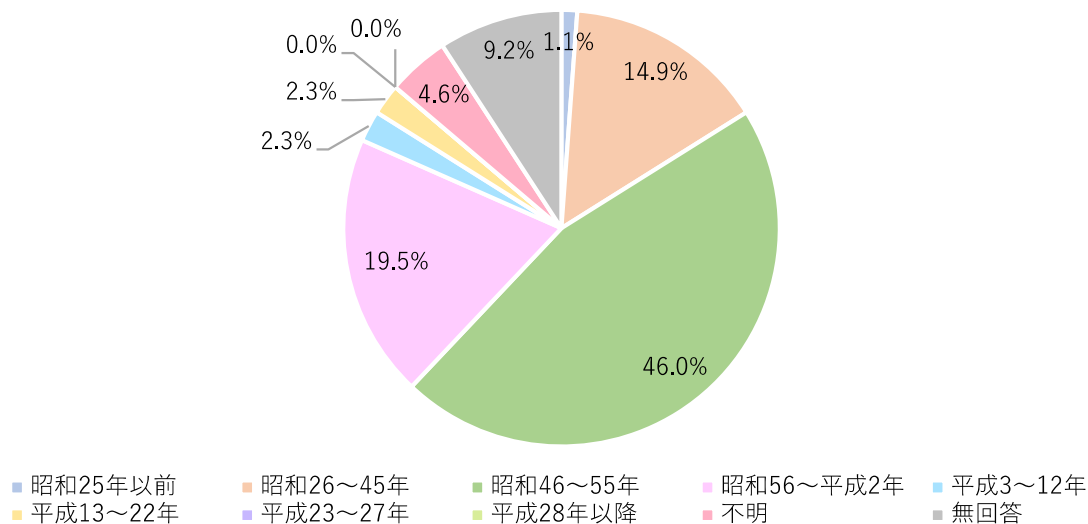




②空家の建築された時期を教えてください。

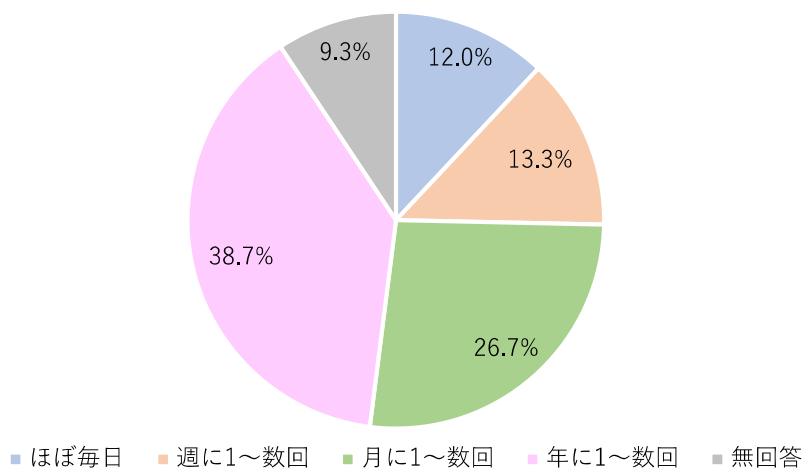
空家の建築時期は、昭和 46～55 年が 46.0%と最も多く、次いで昭和 56～平成 2 年が 19.5%、昭和 26～45 年が 14.9%となっています。

空家の 6 割以上が旧耐震基準(昭和 56 年以前)の建築物となっています。



③どのくらいの頻度で管理をしていますか。【2-⑥で「所有者自ら、または所有者と同居している親族」、「所有者と同居していない親族」、「不動産業者、建築会社、管理専門業者など」、「自治会・近所の人」と回答した方限定】

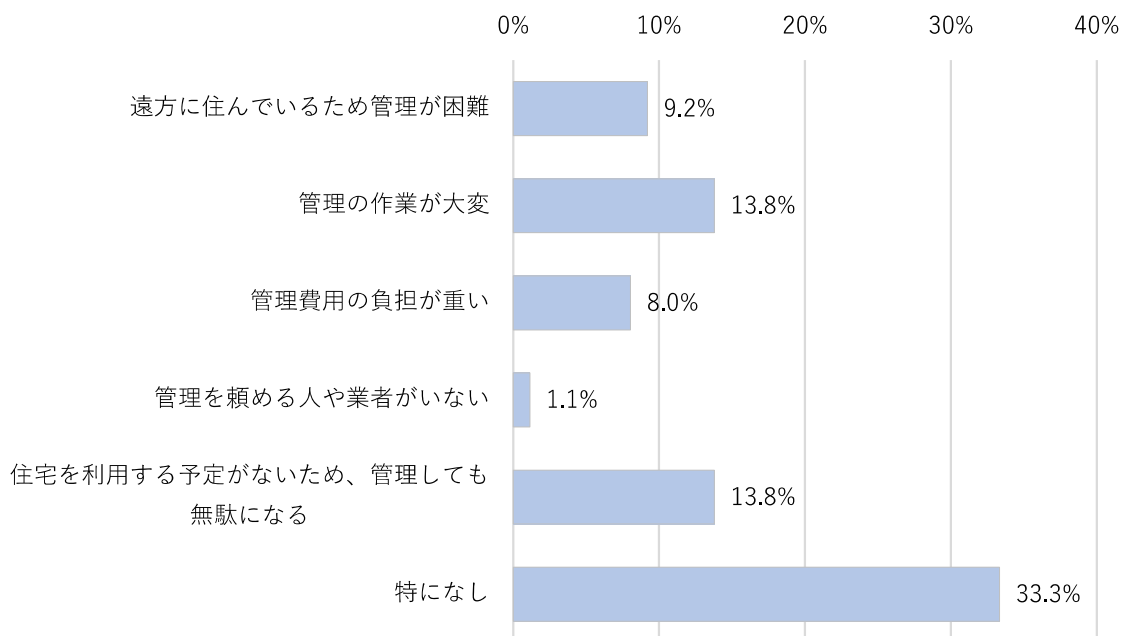
空家の管理頻度は、「年に1～数回」が 38.7%と最も多く、次いで「月に1～数回」が 26.7%、「週に1～数回」が 13.3%となっています。





④この空き家を管理する上で、どのようなことに困っていますか。

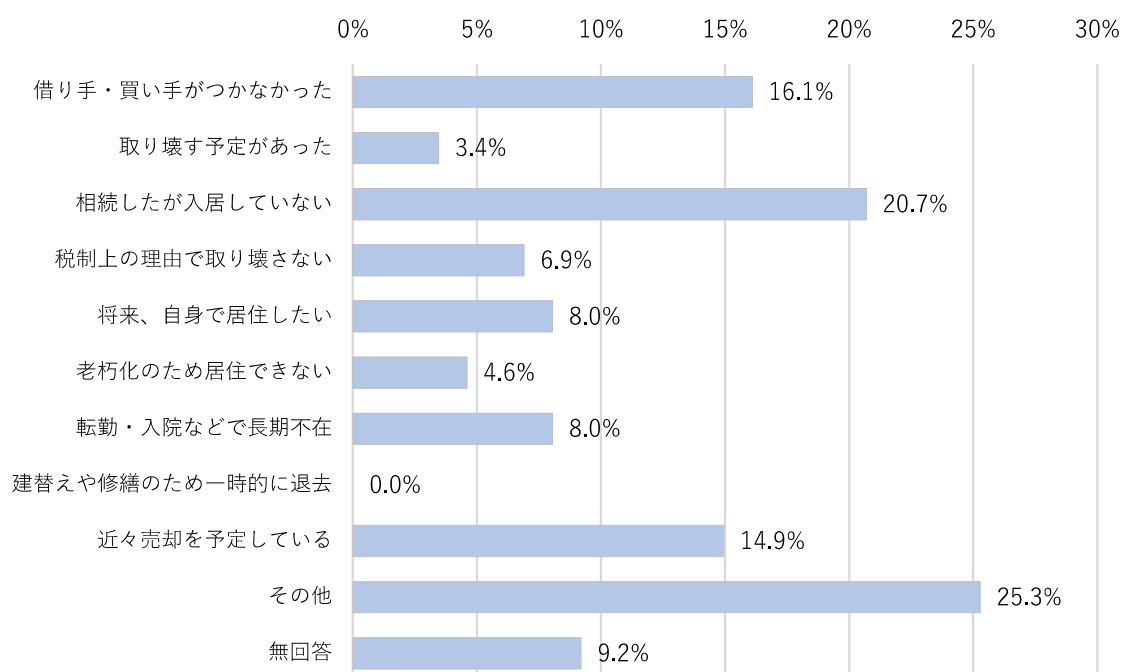
空き家管理上の困りごとは、「特になし」が 33.3%で最も多く、次いで「管理の作業が大変」、「住宅を利用する予定がないため、管理しても無駄になる」がそれぞれ 13.8%、「遠方に住んでいるため管理が困難」が 9.2%となっています。



⑤空き家になった理由について、教えてください。

空き家となった理由は、「その他」が 25.3%と最も多く、所有者(親)の死去や所有者の高齢者福祉施設への入居、倉庫・物置として利用、時々利用等の理由が挙げられています。

次いで「相続したが入居していない」が 20.7%、「借り手・買い手がつかなかった」が 16.1%、「近々売却を予定している」が 14.9%となっています。



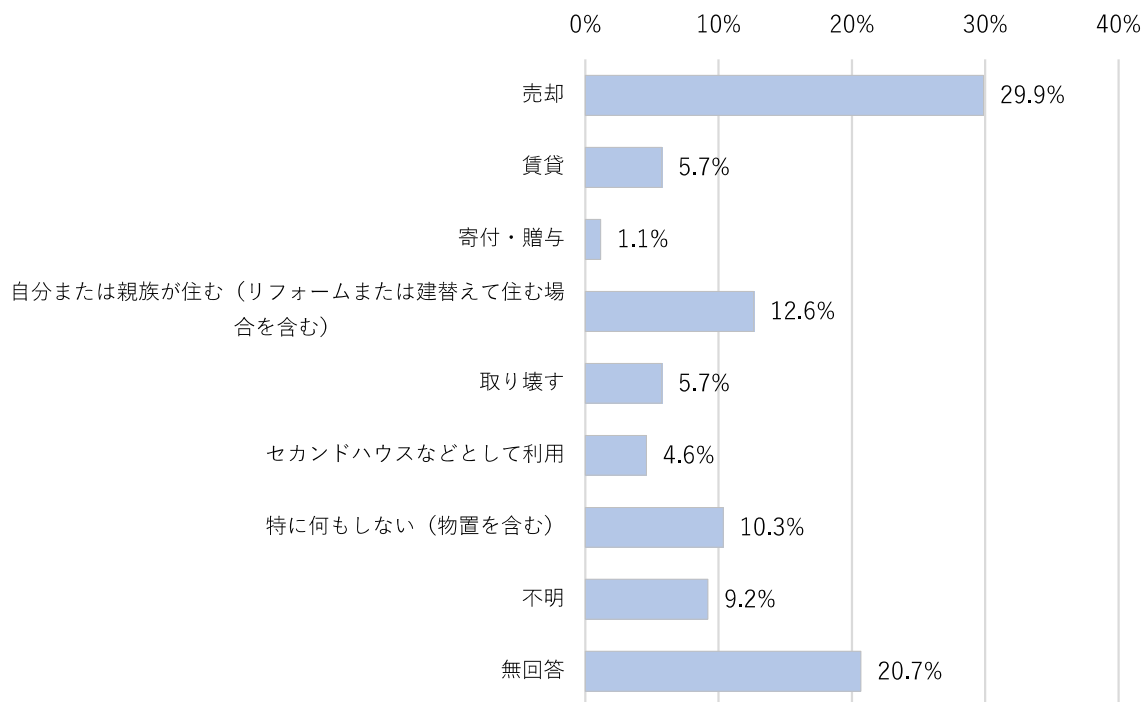


3. 今後の空き家の利用などについて

①今後、5年程度のうちに、この空き家をどのように利用したいですか。

今後の利用意向は、「売却」が 29.9%と最も多く、次いで「自分または親族が住む（リフォームまたは建替えて住む場合を含む）」が 12.6%、「特に何もしない（物置を含む）」が 10.3%となっています。

また、約 1 割が「不明」となっています。

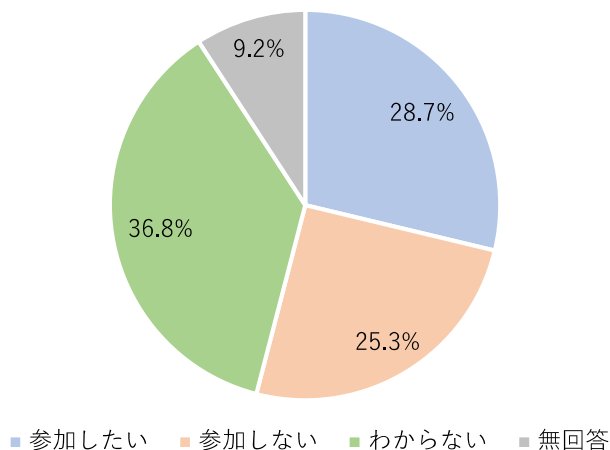


4. 空き家に関する相談会について

①今後、空き家に関する相談会を実施した場合、参加を希望されますか。

相談会への参加希望について、「わからない」が 36.8%と最も多く、次いで「参加したい」が 28.7%、「参加しない」が 25.3%となっています。

相談会の開催にあたっては、約 4 割の「わからない」と回答した空き家所有者の取り込みに向けた意識啓発が必要となります。





2-4. 空家等に関する課題

これまでの本市における空家等の状況や所有者意向の観点から、次のような課題があげられます。

(1) 空家等の発生抑制

統計上、本市の空家率は千葉県の割合よりも低くなっているものの、空き家戸数そのものは増加傾向となっています。

本市の高齢者世帯(高齢者夫婦のみ・高齢者単身世帯)は、増加傾向で推移しており、さらなる高齢化の進行も予測されることから、本市の空き家は、さらに増加していくことが懸念されます。そのため、空家等の発生を抑制する取組が必要です。

(2) 住宅ストックの利活用と流通促進

本市の人口は、全国的な人口減少社会の潮流に反して、増加傾向で推移しています。この人口増に伴う住宅需要の高まりから、本市の住宅総数は世帯数を上回り、住宅の供給過多の状況であるといえる一方で、空き家戸数も増加しています。

利用予定のない空家等については、空家所有者の意向を後押しできるよう、適切な維持管理や利活用の促進とともに、解消に向けた賃貸や売却等に向け、住宅市場に流通させる取組が必要です。

(3) 空き家の適正管理と管理不全の空家等の解消

統計上、長期に渡って不在の住宅である「その他の住宅」は、国や千葉県の割合に比べて低くなっていますが、近年では増加している傾向がみられます。

このうち、利用目的がなく、管理不全な状態のまま放置されている空家等の増加は、防災・防犯、衛生、景観等の観点から地域の住環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域コミュニティの縮小や資産価値の低下など、地域全体への活力低下を招くことが懸念されます。

そのため、このような空家等に対しては、空家法に基づく、空家等の適切な管理と管理不全な空家等の解消に向けた取組が必要です。

