

令和5年度
能代市空家等実態調査結果報告書

令和6年3月

総務課防災危機管理室

— 目 次 —

| | |
|--------------------------|---|
| 1 国による住宅・土地統計調査の結果 ----- | 1 |
| ① 住宅数及び空家数 | |
| ② 空家率の推移 | |
| ③ 種類別にみた空家の状況 | |
| 2 本市による空家等の調査結果 ----- | 2 |
| ① 中心市街地の空家等の状況 | |
| ② 空家等の状態 | |
| ③ 用途別 | |
| ④ 構造別 | |
| ⑤ 階数別 | |
| ⑥ 所有者等の住所 | |
| ⑦ 空家等が建てられた時期 | |
| ⑧ 登記情報 | |
| ⑨ 建物の破損等の状況 | |
| 3 相談・苦情等の対応状況 ----- | 7 |

参考資料

| | |
|------------------------------------|-----|
| 資料1 現地調査による空家等と推定した建物と大字別世帯数 ----- | 8 |
| 資料2 空家等と推定された建物の分布状況 ----- | 1 1 |
| 資料3 建物の破損等が確認された空家等の分布状況 ----- | 1 2 |

1 国による住宅・土地統計調査の結果

① 住宅数および空家数

平成30年度住宅・土地統計調査によると、空家は、全国で850万戸(空家率は13.6%)、秋田県で6.1万戸(13.6%)となっている。

本市においては、空家は4,630戸、空家率は17.4%となっており、全国および秋田県の空家率を上回っている。

表1 住宅数の内訳(資料:平成30年住宅・土地統計調査)

| | 住宅数 | 居住世帯 | 居住世帯なし | | | | |
|-----|------------|------------|-----------|---------|--------|-----------|-------|
| | | | 総数 | 一時現在者のみ | 建築中 | 空家 | |
| 全国 | 62,407,400 | 53,616,300 | 8,791,100 | 216,700 | 85,800 | 8,488,600 | 13.6% |
| 秋田県 | 445,700 | 383,800 | 61,900 | 600 | 500 | 60,800 | 13.6% |
| 能代市 | 26,650 | 21,980 | 4,670 | 10 | 20 | 4,630 | 17.4% |

※空家:別荘等の二次的住宅・賃貸・売却用住宅を含む

※一時現在者:昼間のみの使用や交代の寝泊まり等、普段の居住者がいない住宅

② 空家率の推移

表2 空家率の推移(資料:各年住宅・土地統計調査)

| | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 | 平成30年 |
|-----|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| 全国 | 11.5% (3.6%) | 12.2% (3.9%) | 13.1% (4.7%) | 13.5% (5.3%) | 13.6% (5.6%) |
| 秋田県 | 9.0% (4.4%) | 10.3% (5.0%) | 12.6% (6.1%) | 12.7% (7.5%) | 13.6% (8.7%) |
| 能代市 | 11.5% (-) | 11.4% (5.6%) | 14.6% (7.7%) | 17.0% (11.9%) | 17.4% (12.1%) |

※()で記載した割合の数値は、二次的住宅・賃貸・売却用住宅を除いて集計

※平成10年以前の調査に関しては、市町村については二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅の区別がない

③ 種類別にみた空家の状況

表3 空家の種類別内訳(資料:平成30年住宅・土地統計調査)

| | 二次的住宅 | 賃貸用住宅 | 売却用住宅 | その他の住宅 |
|-----|------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 能代市 | 0戸 0.0% | 1,350戸 29.1% | 50戸 1.1% | 3,230戸 69.8% |

〈用語の定義〉

「二次的住宅」とは、別荘やセカンドハウスになっている住宅

「賃貸用住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

「売却用住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

「その他の住宅」とは、上記以外の方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の住宅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

※住宅・土地統計調査は抽出調査のため、数値は推定値である。

2 本市による空家等の調査結果

令和5年度の空家等実態調査は、昨年度の調査で把握した2,390戸を基に、周辺住民からの情報、上水道の閉栓情報等を加えた2,659戸を対象に現地を確認し、管理状況や周辺への影響、対応の緊急度等について調査を行った。

現地調査では、個別に「空家等調査票」を用意し、空家であるか否かを判定すると共に、建物や敷地の状況などを確認した。破損箇所がみられた空家については、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)を参考に市が作成した「特定空家等に係る調査判定マニュアル」により、特定空家であるか否かを判定するとともに、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか、悪影響の程度と危険等の切迫性、行政の関与すべき社会的必要性等について総合的に判定した。

調査の結果、昨年度より空家等が76戸増加し、2,466戸となった。

R5年度空家等実態調査(単位:戸)

| 建物の状態 | 能代地域 | 二ツ井地域 | 合 計 | |
|-------------------|-------|-------|-------|--------|
| 空家等 | 1,946 | 520 | 2,466 | 92.8% |
| 解体・部分解体(新築・改築・更地) | 70 | 36 | 106 | 4.0% |
| 入居・使用・管理 | 69 | 17 | 86 | 3.2% |
| 売物件・貸家・貸倉庫 | 0 | 0 | 0 | 0.0% |
| その他(対象外・確認できない) | 0 | 0 | 1 | 0.0% |
| 合 計 | 2,085 | 573 | 2,659 | 100.0% |

① 中心市街地の空家の状況

空家等は市内全域に広く分布しているものの、能代駅を基点として半径2km圏内に集中しており、戸数は1,258戸、市内全体の空家等の51.0%を占めている。

② 空家等の状態(対象数2,466戸)

空家等を管理状況から分類した結果、外観では目立った損傷がなく、活用可能と思われる「良好」空家等は、708戸(28.7%)であった。これらについては、空き家バンクへの登録や中古住宅の流通の促進による有効活用が望まれる。

一方、空家等対策の推進に関する特別措置法で定義する「特定空家等」(①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態)に該当する空家等は77戸(3.1%)、「損傷箇所がある」空家等は1,681戸(68.2%)であった。

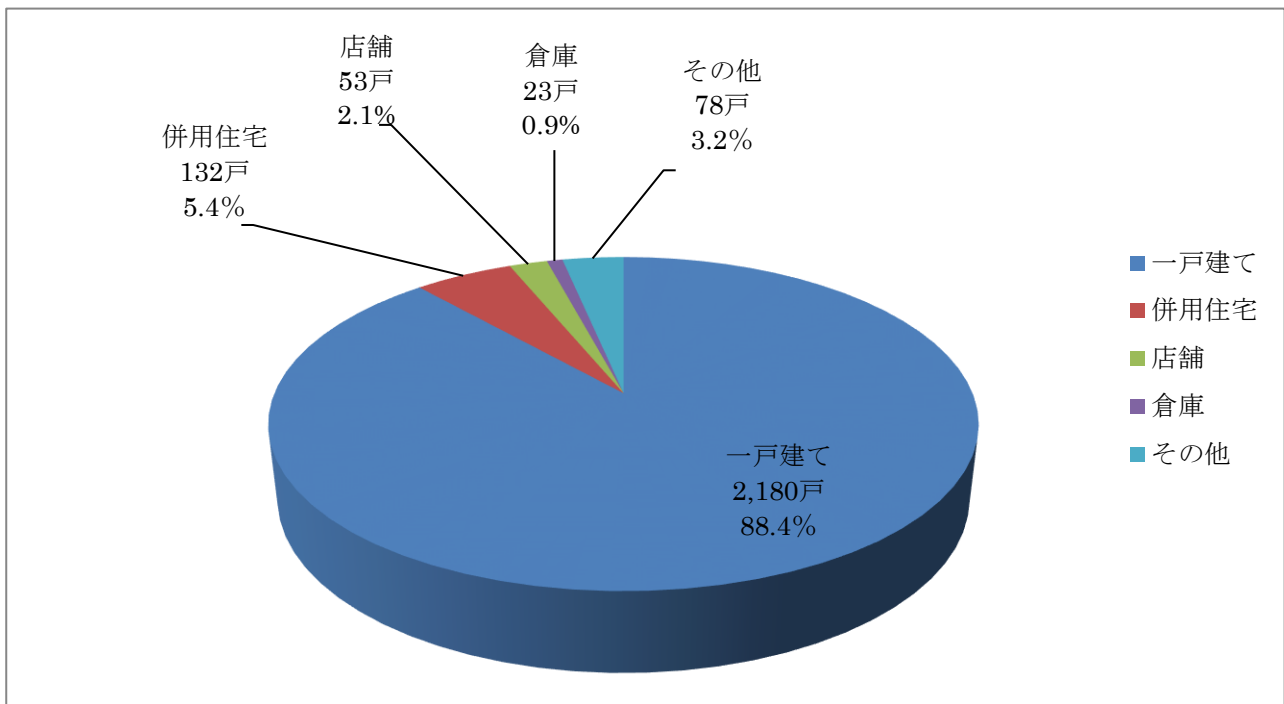
経年劣化や令和3年度の豪雪強風等により破損・腐朽した建物が増えている。

| 空家等の状態 | | 能代地域 | | | 二ツ井地域 | | |
|--------|--------|-------|-------|------|-------|-------|------|
| | | R4年度① | R5年度② | 差②-① | R4年度③ | R5年度④ | 差④-③ |
| 空家数 | | 1,865 | 1,946 | 81 | 525 | 520 | △5 |
| 状態 | 特定空家等 | 47 | 48 | 1 | 30 | 29 | △1 |
| | 損傷箇所あり | 1,149 | 1,289 | 140 | 392 | 392 | 0 |
| | 良好 | 669 | 609 | △60 | 103 | 99 | △4 |

| 空家等の状態(全市) | | 合 計 | | | | | |
|------------|--------|--------------|--------------|------|-------------|-------------|-------|
| | | R4年度⑤ ①+③ | R5年度⑥ ②+④ | 差⑥-⑤ | R4年度 割合% | R5年度 割合% | 差 |
| 空家数 | | 2,390 | 2,466 | 76 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 状態 | 特定空家等 | 77 | 77 | 0 | 3.2 | 3.1 | △0.1 |
| | 損傷箇所あり | 1,541 | 1,681 | 140 | 64.5 | 68.2 | 3.7 |
| | 良好 | 772 | 708 | △64 | 32.3 | 28.7 | △3.6 |

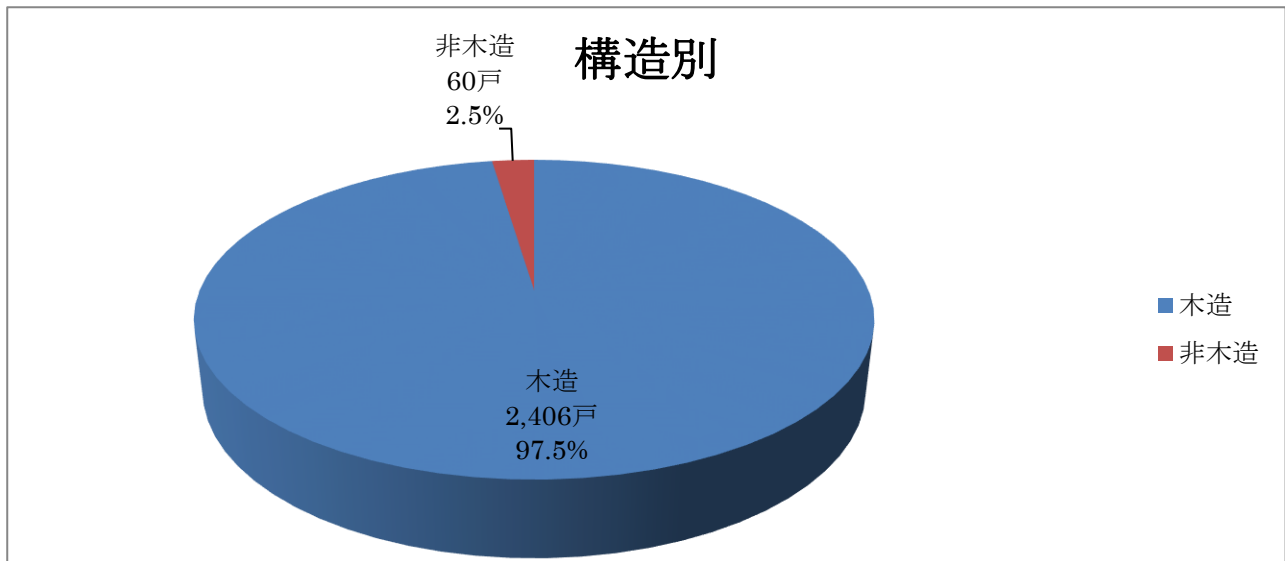
① 用途別(対象数 2,466 戸)

用途別では、「一戸建て」が2,180戸(88.4%)と最も多く、次いで「併用住宅」が132戸(5.4%)、「店舗」53戸(2.1%)、「倉庫」23戸(0.9%)、「その他(工場、共同住宅等)78戸(3.2%)となっている。



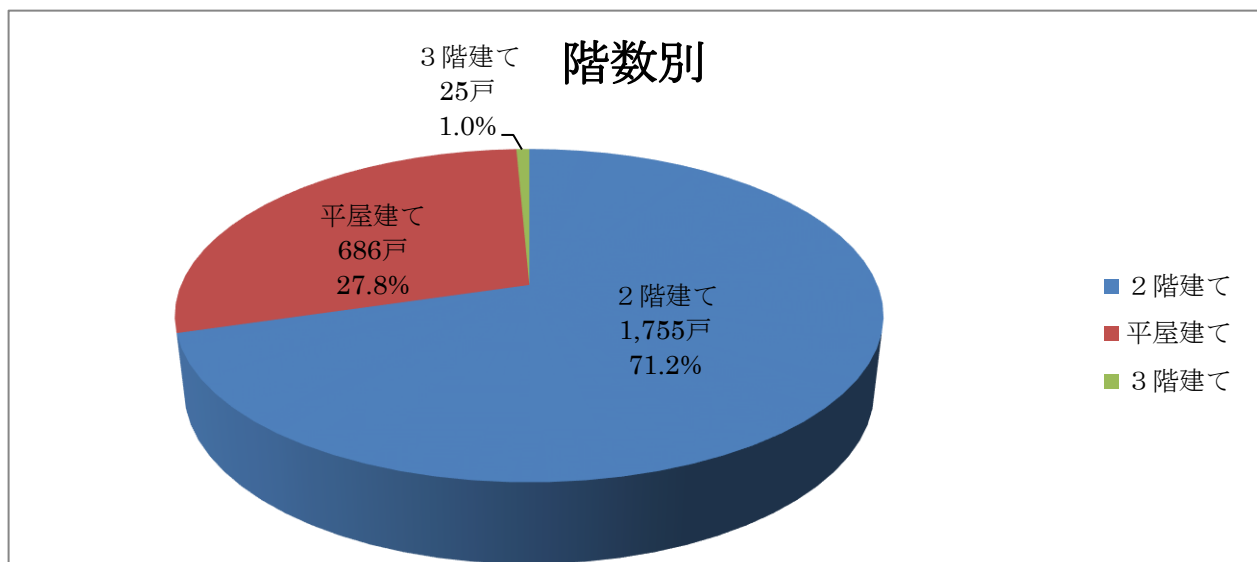
② 構造別(対象数 2,466 戸)

構造別については、2,406 戸(97.5%)が「木造」であり、「非木造(鉄骨造や鉄筋コンクリート造)」の空家等が 60 戸(2.5%)となっている。



③ 階数別(対象数 2,466 戸)

階数別については、「2階建て」が 1,755 戸(71.2%)、「平屋建て」が 686 戸(27.8%)、「3階建て」が 25 戸(1.0%)となっている。

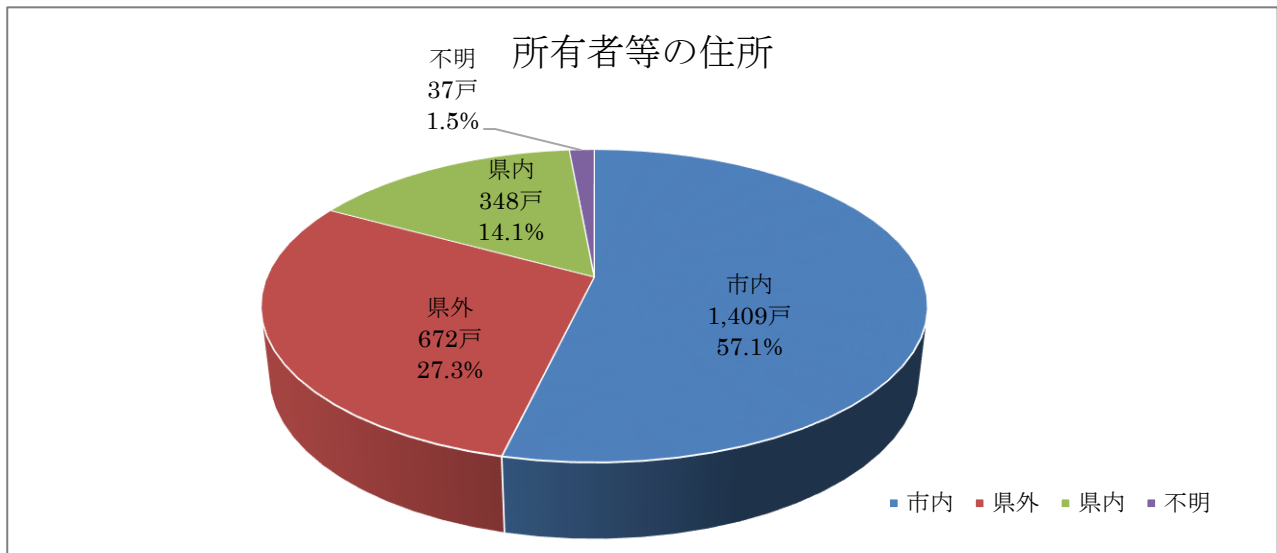


④ 所有者等の住所(対象数 2,466 戸)

固定資産税情報や登記情報等から所有者等の住所を調査した結果、「市内」が 1,409 名、「県外」が 672 名、「県内(能代市以外)」が 348 名となっており、所有者等の約 57%が能代市内在住であった。

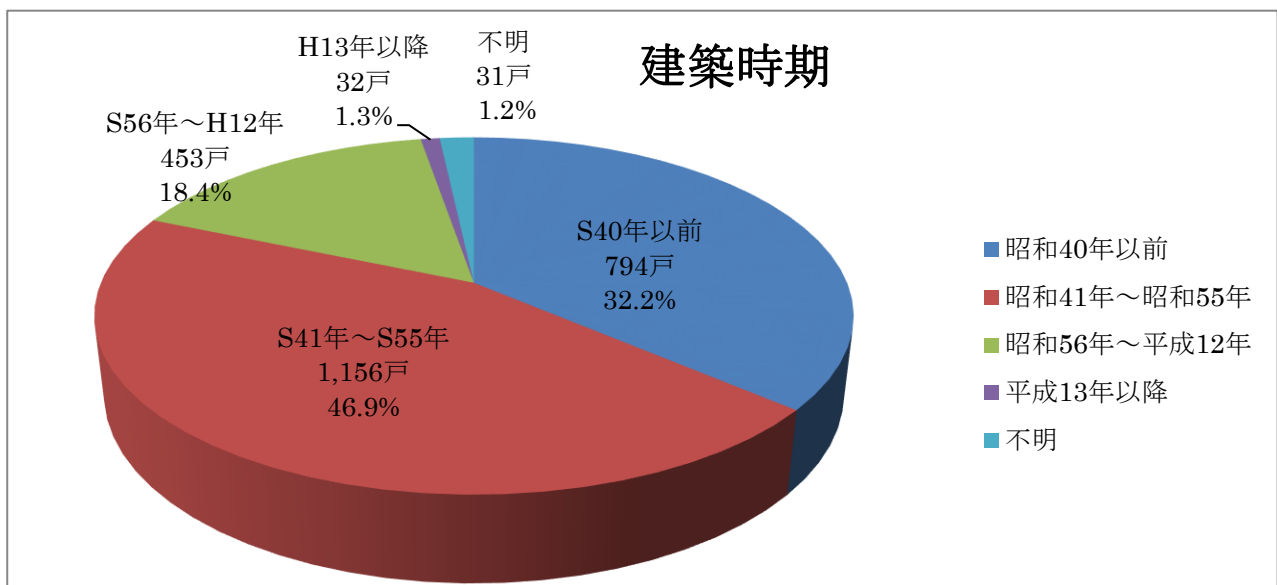
市内に住んでいる所有者等については、高齢による施設入所や所有者等が死亡し市内の親族が相続及び管理人となったケース等があげられる。

所有者等不明は 37 戸、全体の 1.5%となっており、古い空家ほど所有者等の確認が難しくなる傾向にある。



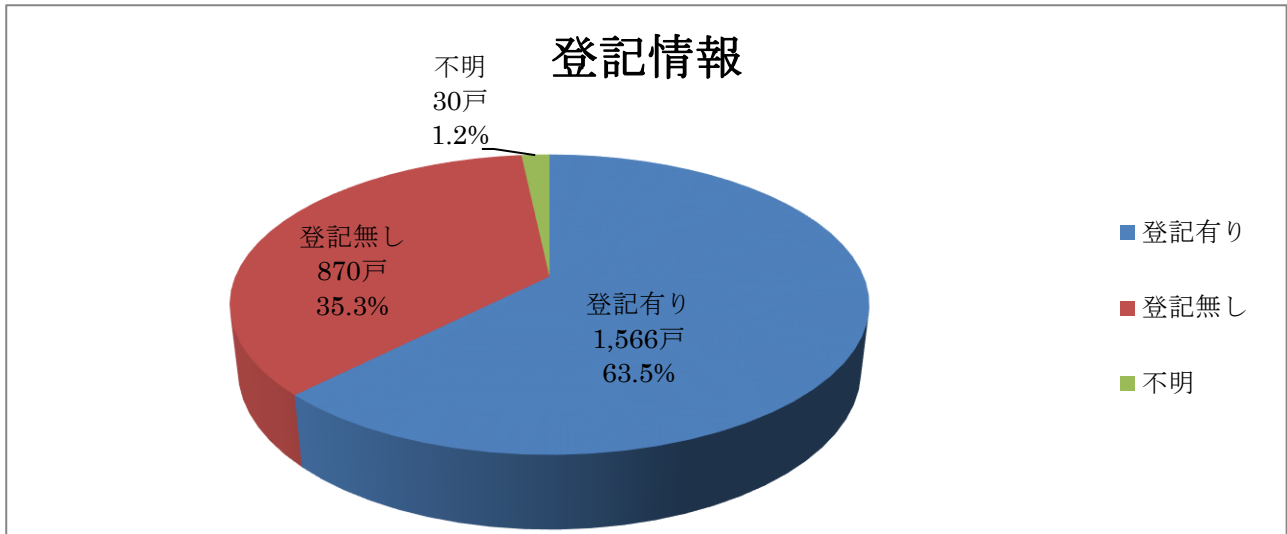
⑤ 空家等が建てられた時期(対象数 2,466 戸)

建築時期については、「昭和 40 年以前建築」が 794 戸、「昭和 41 年～昭和 55 年建築」が 1156 戸となっており、約 79%の空家等が旧耐震基準で建てられている。



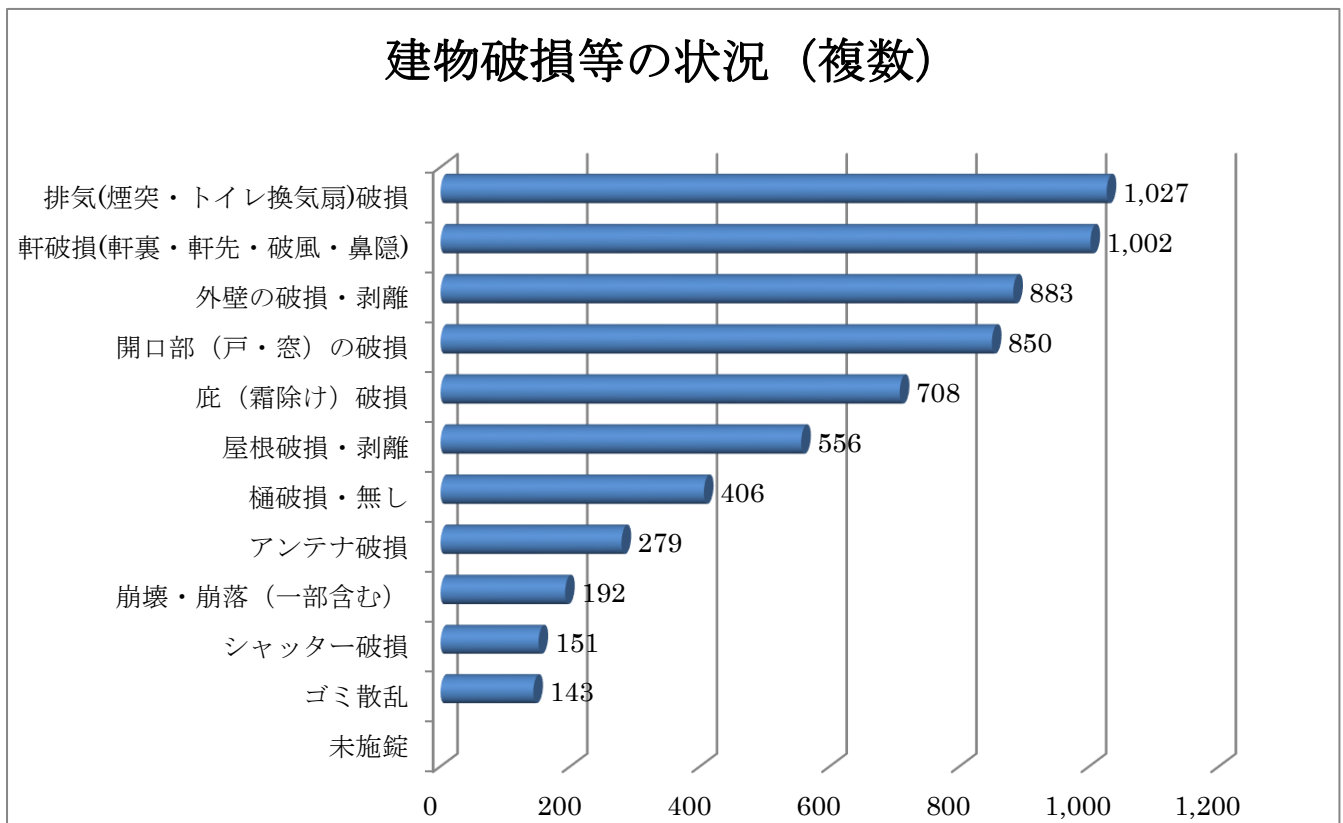
⑥ 登記情報(対象数 2,466 戸)

登記については、固定資産税情報によると、「建物登記が設定」されている空家等は 1,566 戸 (63.5%) あった。しかし、名義変更や建物表示変更等の手続きがされておらず、現況と登記内容が一致しない物件が相当数あると思われる。



⑦ 建物の破損等の状況(対象数 1,758 戸)

建物の破損等の状況は、「排気(煙突、トイレ換気扇)の破損」(1,027 戸)が最も多く、次に「軒(軒裏、破風等)の破損」(1,002 戸)、「外壁の破損・剥離」(883 戸)、「開口部(戸・窓)の破損」(850 戸)となっている。



3 相談・苦情等の対応状況

市民等から相談や苦情等があった空家等については、現地確認を行い、状況に応じて所有者等へ適切に管理するよう連絡をとり、その多くは所有者等が自ら対応している状況にある。

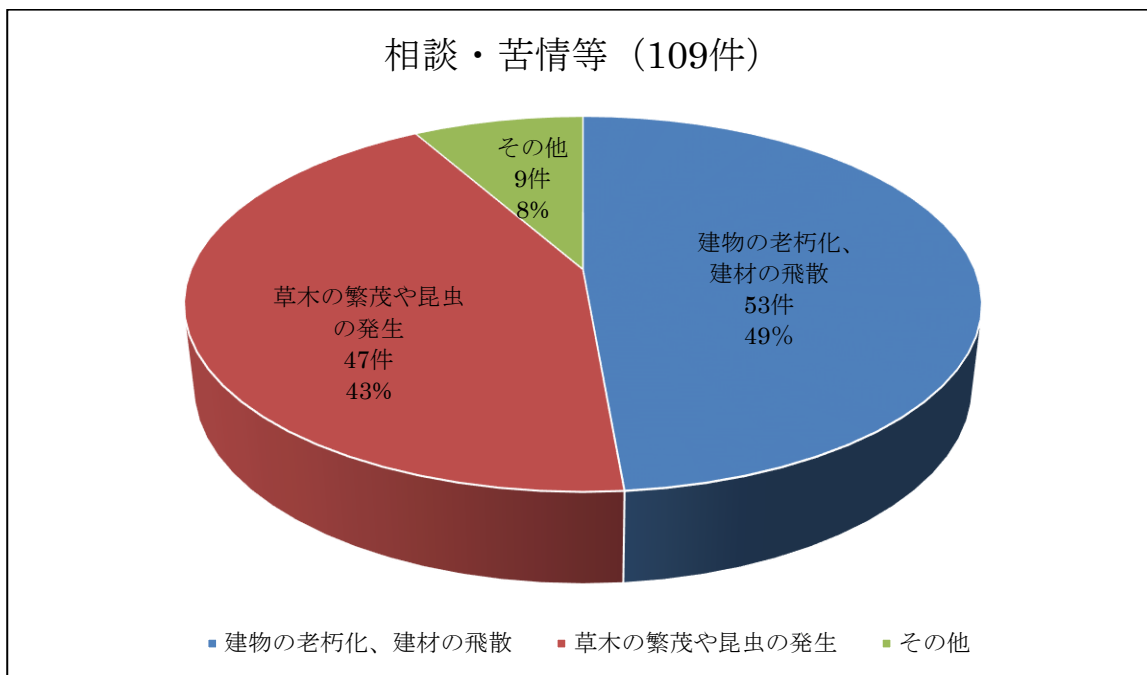
しかし、一部の空家等については、所有者等が不明な場合や遠方に住んでおり管理意識が低い場合、相続を契機に管理責任が不明確になる場合など、問題解決に至らない場合がある。

また、相談・苦情等の中には、通学路や隣家へ影響を及ぼすといったような何かしらの公益性を訴えてくるものが多いが、実際は隣人間のトラブルが発展したものや周囲への影響がないにもかかわらず「空家があるだけで、危険である」などといったものもある。

今年度、寄せられた相談・苦情等は2月末時点で109件となっている。内容は「建物の老朽化、建材の飛散」が53件、「草木の繁茂や昆虫の発生」が47件、「その他」9件となっている。

年度別相談・苦情等対応件数

| | H25 | H26 | H27 | H28 | H29 | H30 | R1 | R2 | R3 | R4 | R5 2月末 |
|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|-----|----|-----------|
| 苦情・相談等件数 | 55 | 92 | 72 | 71 | 91 | 92 | 58 | 99 | 102 | 96 | 109 |
| 建物の老朽化、建材の飛散 | 27 | 53 | 38 | 37 | 61 | 62 | 39 | 71 | 38 | 54 | 53 |
| 防犯・防火の不備 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 草木の繁茂や昆虫の発生 | 20 | 17 | 17 | 16 | 20 | 16 | 14 | 25 | 24 | 34 | 47 |
| その他 | 8 | 20 | 16 | 18 | 10 | 12 | 4 | 3 | 40 | 8 | 9 |



■現地調査による空家等と推測した建物

資料 1

○能代地域

| No. | 地区名 | 空家等件数 | No. | 地区名 | 空家等件数 |
|-----|----------|-------|-----|---------|-------|
| 1 | 常盤 | 39 | 35 | 上町 | 9 |
| 2 | 坂形 | 3 | 36 | 上関 | 0 |
| 3 | 竹生 | 11 | 37 | 能代町字中川原 | 64 |
| 4 | 磐 | 10 | 38 | 悪土 | 0 |
| 5 | 大曲 | 0 | 39 | 御指南町 | 9 |
| 6 | 外荒巻 | 0 | 40 | 日吉町 | 33 |
| 7 | 比八田 | 12 | 41 | 万町 | 26 |
| 8 | 須田 | 7 | 42 | 追分町 | 11 |
| 9 | 落合 | 130 | 43 | 畠町 | 31 |
| 10 | 真壁地 | 15 | 44 | 富町 | 35 |
| 11 | 鶴形 | 21 | 45 | 東町 | 31 |
| 12 | 姥懐 | 2 | 46 | 住吉町 | 25 |
| 13 | 町後 | 3 | 47 | 柳町 | 14 |
| 14 | 半戸沢 | 1 | 48 | 末広町 | 48 |
| 15 | 戸草沢 | 2 | 49 | 盤若町 | 10 |
| 16 | 外堤 | 0 | 50 | 大手町 | 25 |
| 17 | 冷清水 | 0 | 51 | 西通町 | 45 |
| 18 | 吹越 | 2 | 52 | 栄町 | 37 |
| 19 | 荷八田 | 4 | 53 | 通町 | 16 |
| 20 | 朴瀬 | 26 | 54 | 景林町 | 21 |
| 21 | 産物(東面) | 1 | 55 | 若松町 | 23 |
| 22 | 久喜沢 | 18 | 56 | 元町 | 20 |
| 23 | 外割田 | 2 | 57 | 南元町 | 15 |
| 24 | 天内 | 12 | 58 | 中嶋 | 5 |
| 25 | 向能代 | 95 | 59 | 松美町 | 34 |
| 26 | 上悪土 | 0 | 60 | 鳥小屋 | 18 |
| 27 | 狐森 | 0 | 61 | 鳳凰岱 | 14 |
| 28 | 槐 | 5 | 62 | 明治町 | 39 |
| 29 | 轟 | 6 | 63 | 砂留山 | 9 |
| 30 | 能代町字日和山下 | 15 | 64 | 萩の台 | 0 |
| 31 | 浜通町 | 8 | 65 | 不老岱 | 0 |
| 32 | 清助町 | 46 | 66 | 花園町 | 19 |
| 33 | 川反町 | 24 | 67 | 青葉町 | 31 |
| 34 | 大町 | 18 | 68 | 昭南町 | 19 |

| No. | 地区名 | 空家等件数 | No. | 地区名 | 空家等件数 |
|-----|--------|-------|-----|---------|-------|
| 69 | 中和二丁目 | 24 | 105 | 松長布 | 7 |
| 70 | 中和一丁目 | 25 | 106 | 下内崎 | 3 |
| 71 | 緑町 | 9 | 107 | 大内田 | 13 |
| 72 | 出戸本町 | 29 | 108 | 大塚 | 0 |
| 73 | 出戸後 | 4 | 109 | 上古川布 | 0 |
| 74 | 養蚕 | 13 | 110 | 上谷地 | 0 |
| 75 | 後谷地 | 7 | 111 | 戸川向 | 1 |
| 76 | 養蚕脇 | 5 | 112 | 九郎佐工門笹台 | 1 |
| 77 | 芝童森 | 6 | 113 | 塩干田前 | 0 |
| 78 | 寿域長根 | 31 | 114 | 塩干田 | 0 |
| 79 | 西大瀬 | 8 | 115 | 田屋 | 0 |
| 80 | 東大瀬 | 1 | 116 | 柏子所 | 4 |
| 81 | 豊祥岱 | 30 | 117 | 袖又 | 2 |
| 82 | 彩霞長根 | 20 | 118 | 機織轄ノ目 | 21 |
| 83 | 西赤沼 | 8 | 119 | 中関 | 0 |
| 84 | 東赤沼 | 8 | 120 | 一本木 | 0 |
| 85 | 能代町字赤沼 | 15 | 121 | 宮ノ前 | 5 |
| 86 | 昇平岱 | 12 | 122 | 鹹渚 | 54 |
| 87 | 五雲岱 | 1 | 123 | 河戸川 | 50 |
| 88 | 臥竜山 | 2 | 124 | 仙遊長根 | 3 |
| 89 | 下悪戸 | 4 | 125 | 南陽崎 | 0 |
| 90 | 中悪戸 | 2 | 126 | 沼ノ上 | 5 |
| 91 | 新山前 | 0 | 127 | 高埜 | 2 |
| 92 | 仁井田白山 | 6 | 128 | 中沢 | 9 |
| 93 | 下関 | 0 | 129 | 悪戸 | 4 |
| 94 | 坊ヶ埜 | 4 | 130 | 扇田 | 25 |
| 95 | 田子向 | 12 | 131 | 鵜鳥川原 | 2 |
| 96 | 長崎 | 16 | 132 | 田中谷地 | 1 |
| 97 | 十州埜 | 7 | 133 | 田床内 | 3 |
| 98 | 下野 | 2 | 134 | 谷地上 | 1 |
| 99 | 下柳 | 3 | 135 | 浅内 | 70 |
| 100 | 中柳 | 2 | 136 | 腹鞆の沢 | 0 |
| 101 | 上柳 | 4 | 137 | 古屋布 | 0 |
| 102 | 大瀬壺下 | 11 | 138 | 檜山 | 21 |
| 103 | 藤山 | 11 | 139 | 大森 | 3 |
| 104 | 下瀬 | 3 | 140 | 母体 | 17 |

| | |
|--------|-------|
| 140 地区 | 1,946 |
|--------|-------|

○二ツ井地域

| No. | 地区名 | 空家等件数 |
|-----|---------|-------|
| 1 | 二ツ井町梅内 | 19 |
| 2 | 二ツ井町荷上場 | 44 |
| 3 | 二ツ井町飛根 | 63 |
| 4 | 二ツ井町種 | 32 |
| 5 | 二ツ井町駒形 | 16 |
| 6 | 二ツ井町 | 160 |
| 7 | 二ツ井町小繫 | 25 |
| 8 | 二ツ井町麻生 | 14 |
| 9 | 二ツ井町切石 | 29 |
| 10 | 二ツ井町仁鮎 | 56 |
| 11 | 二ツ井町苧又石 | 2 |
| 12 | 二ツ井町小掛 | 23 |
| 13 | 二ツ井町田代 | 26 |
| 14 | 二ツ井町濁川 | 11 |

| | |
|-------|-----|
| 14 地区 | 520 |
|-------|-----|