

令和 3 年度
能代市空家等実態調査結果報告書

令和 4 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 中心市街地の空家の状況	
	② 空家の状態	
	③ 用途別	
	④ 構造別	
	⑤ 階数別	
	⑥ 所有者の住所	
	⑦ 空家が建てられた時期	
	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と推定した建物と大字別世帯数	8
資料 2	空家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3年度の空家等実態調査は、昨年度の調査で把握した2,319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2,578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なった。

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否かや、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、昨年度より空家が103戸増加し、2,422戸となった。

R3年度空家実態調査(単位：戸)

建物の状態	能代地域	二ツ井地域	合	計
空家	1,903	519	2,422	93.9%
解体・部分解体(新築・改築・更地)	46	8	54	2.1%
入居・使用・管理	85	15	100	3.9%
売物件・貸家・貸倉庫	2	0	2	0.1%
その他(対象外・確認できない)	0	0	0	0.0%
合計	2,036	542	2,578	100.0%

① 中心市街地の空家の状況

空家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、戸数で1,230戸、市内全体の空家数の50.8%を占めている。

② 空家の状態（対象数2,422戸）

空家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」空家は、970戸（40.1%）であった。これらについては、空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）に該当する空家は54戸（2.2%）、「損傷箇所がある」空家は1,398戸（57.7%）であった。

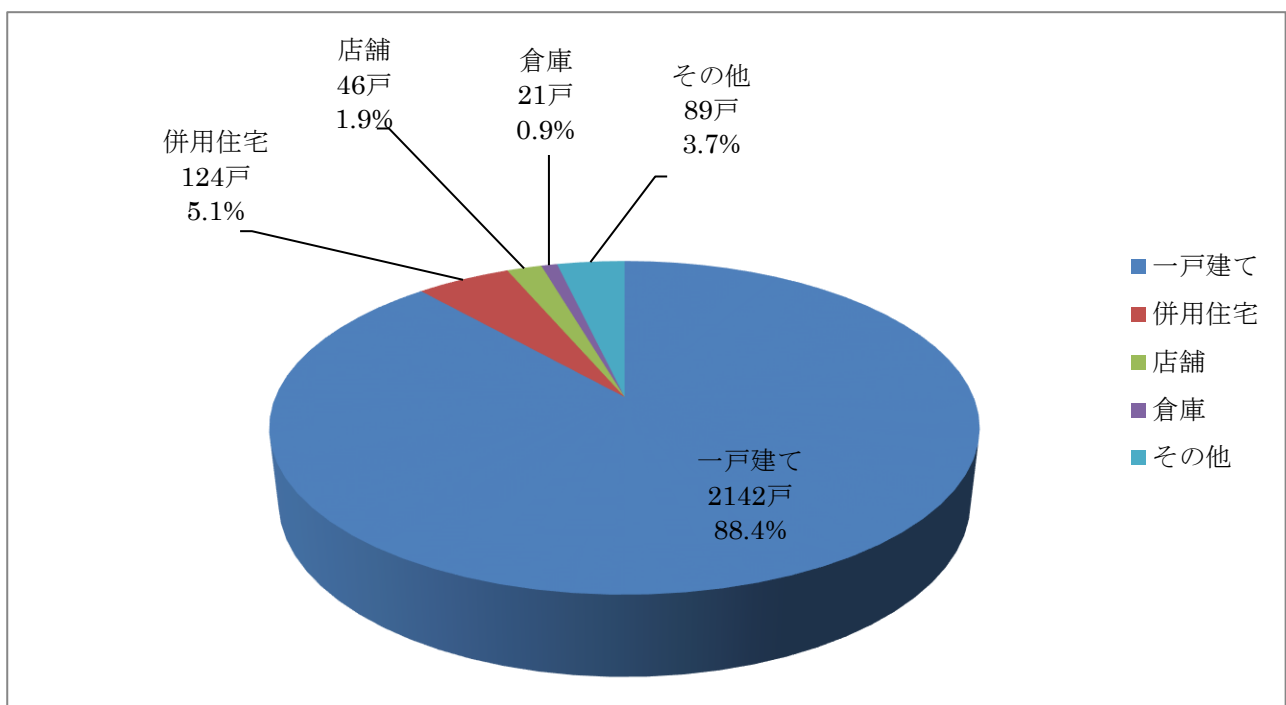
経年劣化等により破損・腐朽した建物が増えている。

空家の状態		能代地域			二ツ井地域		
		R2年度①	R3年度②	差②-①	R2年度③	R3年度④	差④-③
空家数		1,820	1,903	83	499	519	20
状態	特定空家等	34	38	4	17	16	△1
	損傷箇所あり	946	1,043	97	323	355	32
	良好	840	822	△18	159	148	△11

空家の状態（全市）		合 計					
		R2年度⑤ ① + ③	R3年度⑥ ② + ④	差⑥-⑤	R2年度 割合%	R3年度 割合%	差
空家数		2,319	2,422	103	100.0	100.0	
状態	特定空家等	51	54	3	2.2	2.2	0
	損傷箇所あり	1,269	1,398	129	54.7	57.7	3.0
	良好	999	970	△29	43.1	40.1	△3.0

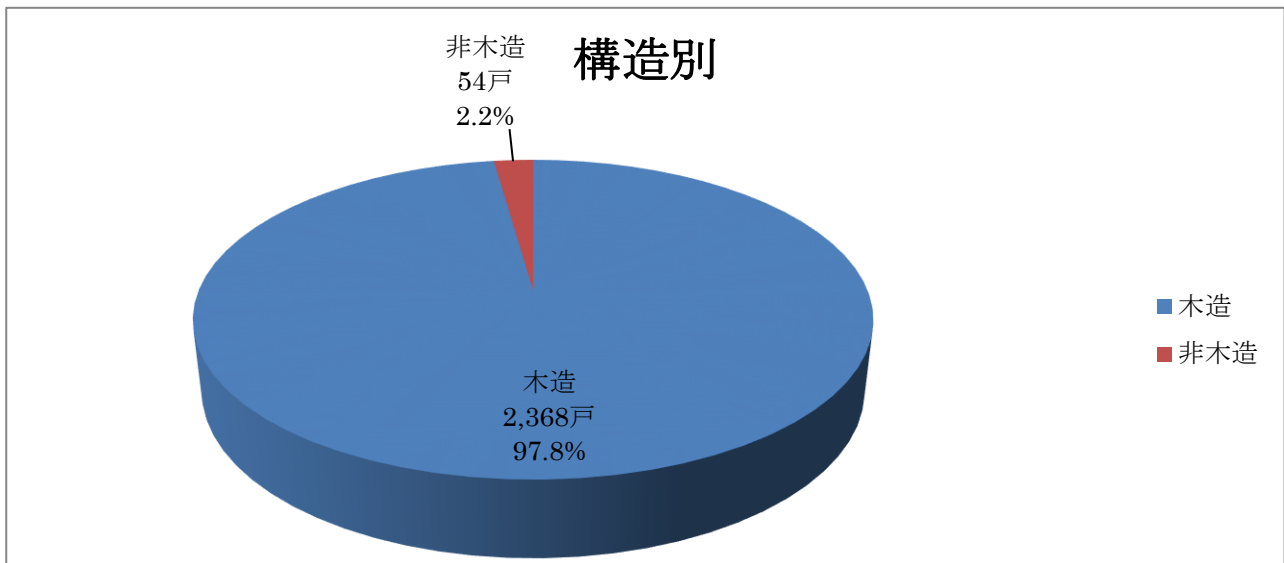
② 用途別（対象数 2,422 戸）

用途別では、「一戸建て」が 2,142 戸（88.4%）と最も多く、次いで「併用住宅」が 124 戸（5.1%）、「店舗」46 戸（1.9%）、「倉庫」21 戸（0.9%）、その他（工場、共同住宅等）89 戸（3.7%）となっている。



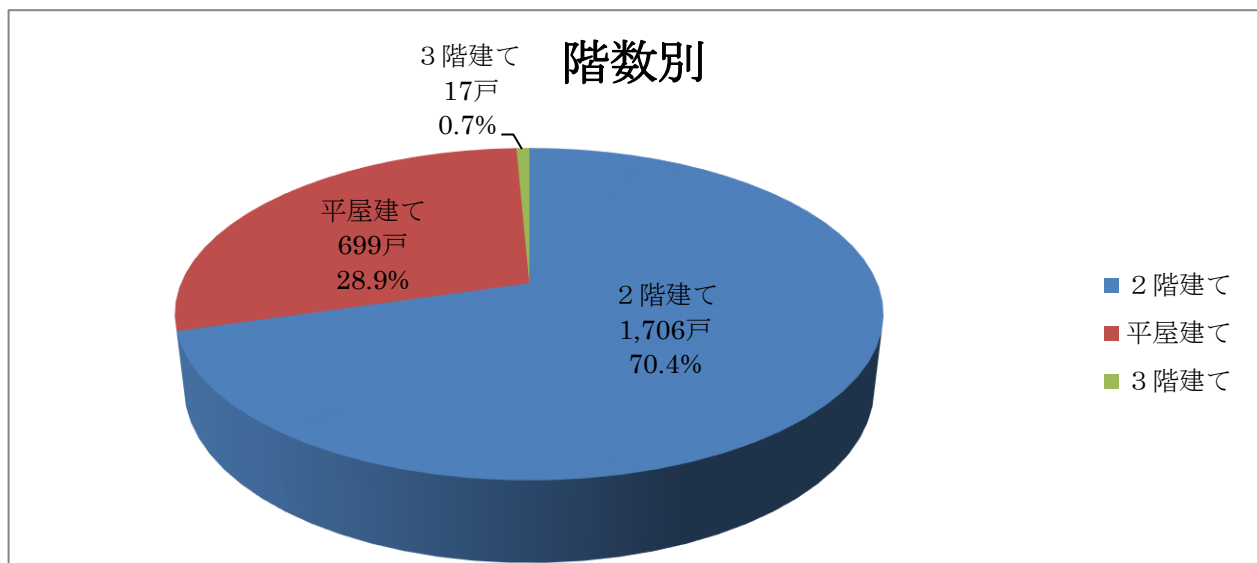
③ 構造別 (対象数 2, 422 戸)

構造別については、2,368 戸 (97.8%) が「木造」であり、「非木造 (鉄骨造や鉄筋コンクリート造)」の空家が 54 戸 (2.2%) となっている。



④ 階数別 (対象数 2, 422 戸)

階数別については、「2階建て」が1,706 戸 (70.4%)、「平屋建て」が 699 戸 (28.9%)、「3階建て」が 17 戸 (0.7%) となっている。

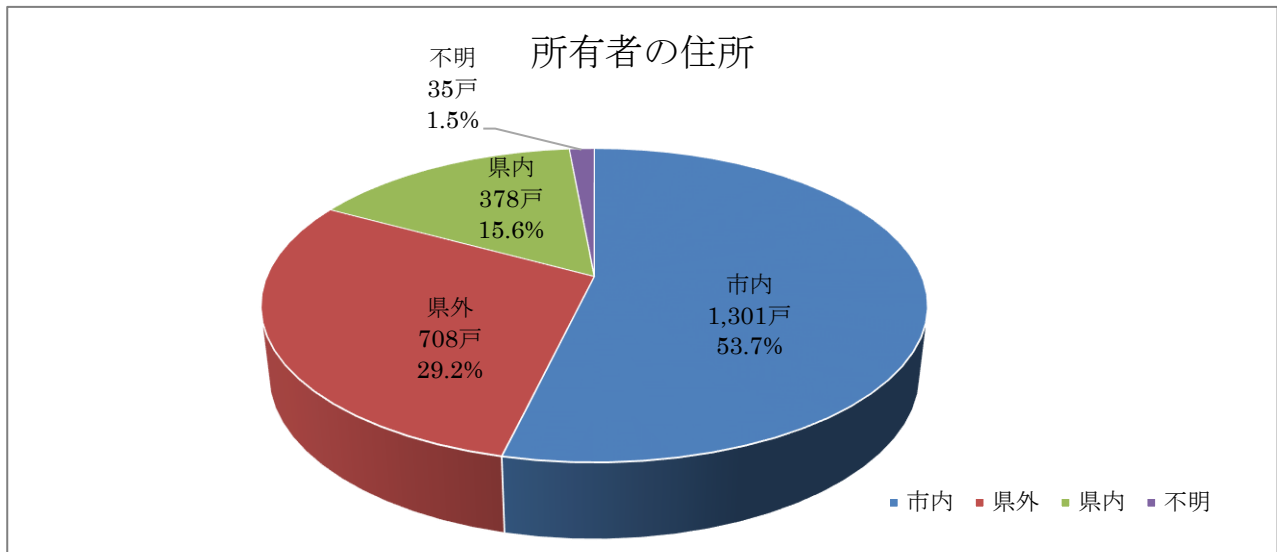


⑤ 所有者の住所（対象数 2,422 戸）

固定資産税情報や登記情報等から所有者の住所を調査した結果、「市内」が 1,301 名、「県外」が 708 名、「県内（能代市以外）」が 378 名となっており、所有者の約 5 割が能代市内在住であった。

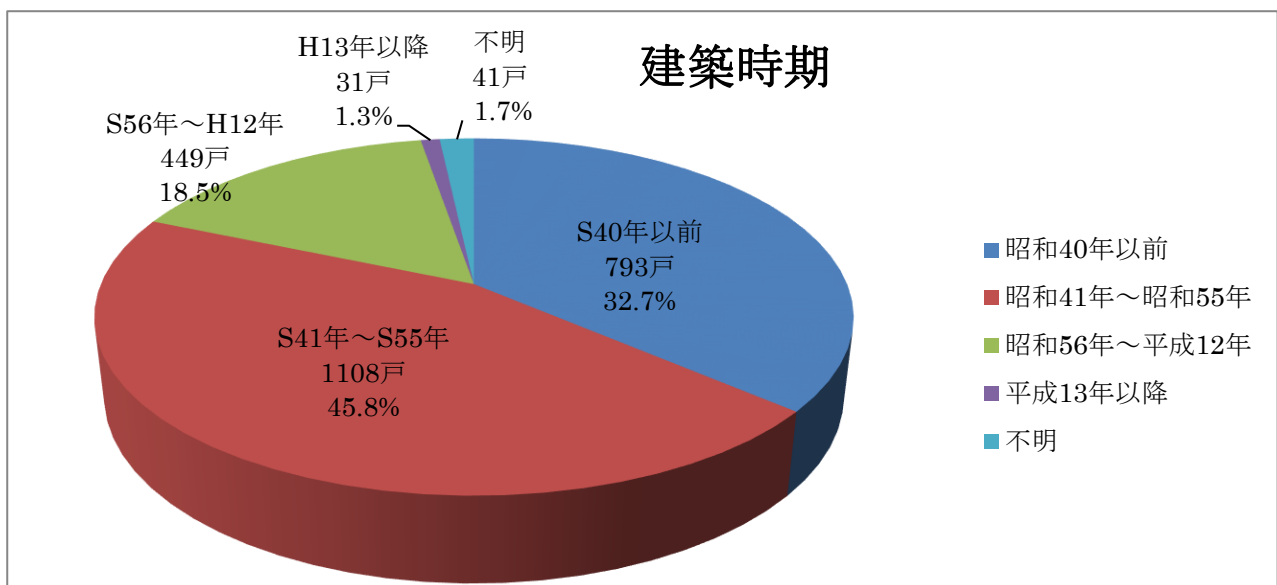
市内に住んでいる所有者については、高齢による介護施設への入所や所有者が死亡し市内の親族が相続及び管理人となったケース等があげられる。

所有者不明は 35 戸、全体の 1.5%となっており、古い空家ほど所有者の確認が難しくなる傾向にある。



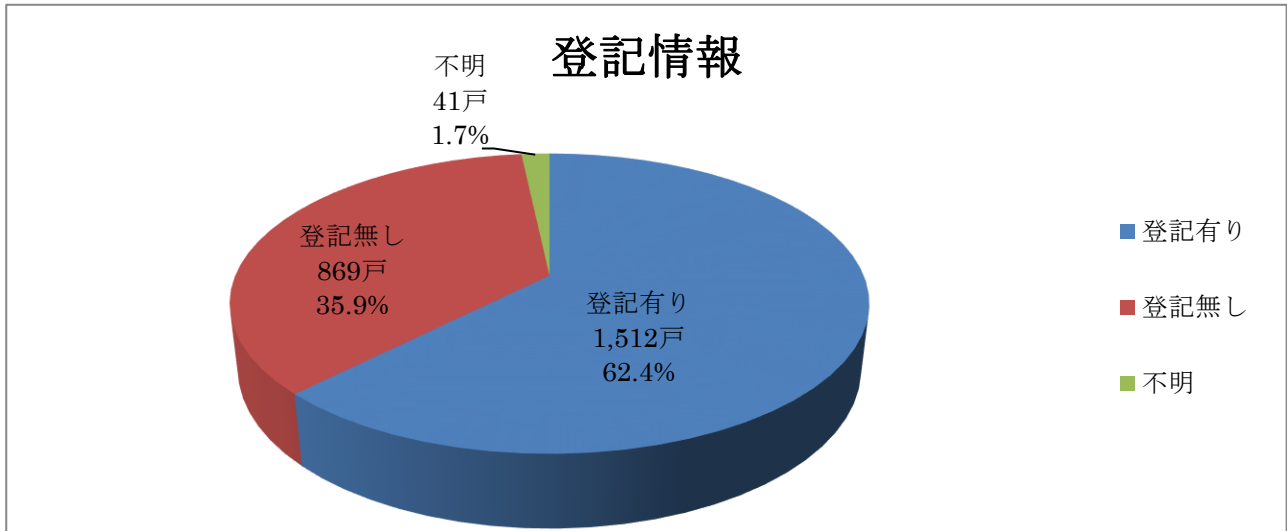
⑥ 空家が建てられた時期（対象数 2,422 戸）

建築時期については、「昭和 40 年以前建築」が 793 戸、「昭和 41 年～昭和 55 年建築」が 1108 戸となっており、約 80%の空家が旧耐震基準で建てられている。



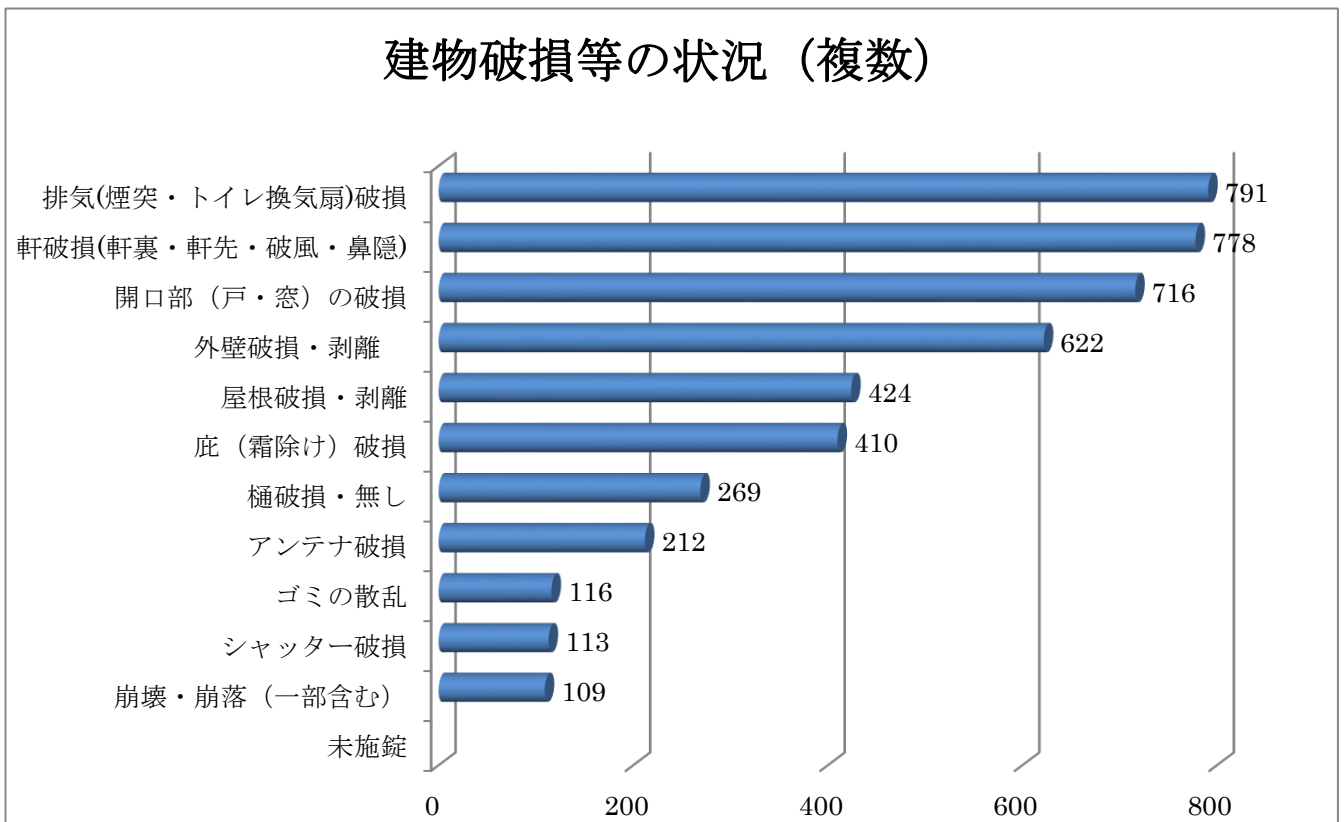
⑦ 登記情報（対象数 2,422 戸）

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」されている空家は 1,512 戸(62.4%)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。



⑧ 建物の破損等の状況（対象数 1,452 戸）

建物の破損等の状況は、「排気（煙突、トイレ換気扇）の破損」（791 戸）が最も多く、次に「軒（軒裏、破風等）の破損」（778 戸）、「開口部（戸・窓）の破損」（716 戸）、「外壁の破損・剥離」（622 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については、現地を確認し、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。

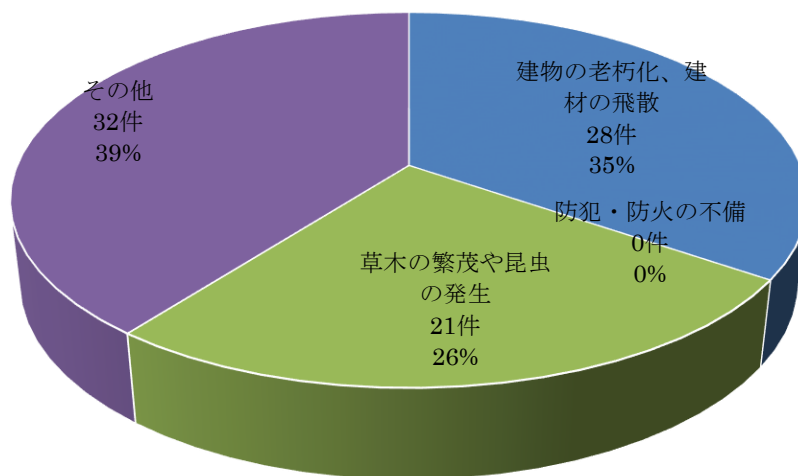
また、相談の中には、通学路や隣家へ影響を及ぼすといったような何かしらの公益性を訴えてくるものが多いが、実際は隣人間のトラブルが発展したものや周囲への影響がないにもかかわらず「空家があるだけで、危険である」などといったものもある。

今年度、寄せられた相談・苦情等は2月末時点で81件となっている。内容は「建物の老朽化、建材の飛散」が28件、「草木の繁茂や昆虫の発生」が21件、「その他」32件のうち雪に関するものは22件となっている。

年度別相談・苦情対応件数

	H 24	H 25	H 26	H 27	H 28	H 29	H 30	R 1	R 2	R 3 2月末
相談件数	49	55	92	72	71	91	92	58	99	81
建物の老朽化、建材の飛散	33	27	53	38	37	61	62	39	71	28
防犯・防火の不備	1	0	2	1	0	0	2	1	0	0
草木の繁茂や昆虫の発生	9	20	17	17	16	20	16	14	25	21
その他	6	8	20	16	18	10	12	4	3	32

相談・苦情等（81件）



■ 建物の老朽化、建材の飛散 ■ 防犯・防火の不備 ■ 草木の繁茂や昆虫の発生 ■ その他

■現地調査による空家と推測した建物

○能代地域

No.	地区名	空家件数	No.	地区名	空家件数
1	常盤	40	34	追分町	8
2	坂形	3	35	畠町	27
3	竹生	12	36	富町	36
4	磐	12	37	東町	33
5	比八田	10	38	住吉町	24
6	須田	6	39	柳町	14
7	落合	131	40	未広町	47
8	真壁地	9	41	盤若町	5
9	鶴形	23	42	大手町	25
10	姥懐	2	43	西通町	38
11	町後	3	44	栄町	41
12	半戸沢	1	45	通町	8
13	戸草沢	2	46	景林町	26
14	吹越	3	47	若松町	23
15	荷八田	4	48	元町	19
16	朴瀬	25	49	南元町	14
17	産物	1	50	中嶋	4
18	久喜沢	15	51	松美町	35
19	外割田	3	52	鳥小屋	19
20	天内	9	53	鳳凰岱	14
21	向能代	93	54	明治町	39
22	槐	5	55	砂留山	8
23	轟	5	56	花園町	20
24	能代町字日和山下	15	57	青葉町	31
25	浜通町	7	58	昭南町	15
26	清助町	47	59	中和二丁目	18
27	川反町	22	60	中和一丁目	24
28	大町	17	61	緑町	7
29	上町	7	62	出戸本町	26
30	能代町字中川原	61	63	出戸後	2
31	御指南町	8	64	養蚕	17
32	日吉町	27	65	後谷地	6
33	万町	25	66	養蚕脇	5

No.	地区名	空家件数	No.	地区名	空家件数
67	芝童森	6	100	河戸川	51
68	寿域長根	35	101	仙遊長根	3
69	西大瀬	9	102	沼ノ上	4
70	東大瀬	2	103	中沢	7
71	豊祥岱	32	104	悪戸	5
72	彩霞長根	18	105	扇田	26
73	西赤沼	9	106	鶴鳥川原	3
74	東赤沼	7	107	田中谷地	1
75	能代町字赤沼	12	108	田床内	4
76	昇平岱	13	109	谷地上	1
77	下悪戸	4	110	浅内	71
78	中悪戸	2	111	檜山	25
79	仁井田白山	8	112	大森	2
80	坊ヶ崎	5	113	母体	17
81	田子向	17	114	一本木	1
82	長崎	13	115	高埜	2
83	十洲崎	5	116	五雲岱	1
84	下野	5	117	臥竜山	2
85	下柳	3			
86	中柳	2			
87	上柳	4			
88	大瀬儘下	10			
89	藤山	11			
90	下瀬	2			
91	松長布	6			
92	下内崎	3			
93	大内田	11			
94	戸川向	1			
95	柏子所	4			
96	袖又	2			
97	機織鞆ノ目	22			
98	宮ノ前	5			
99	鯨渕	56			

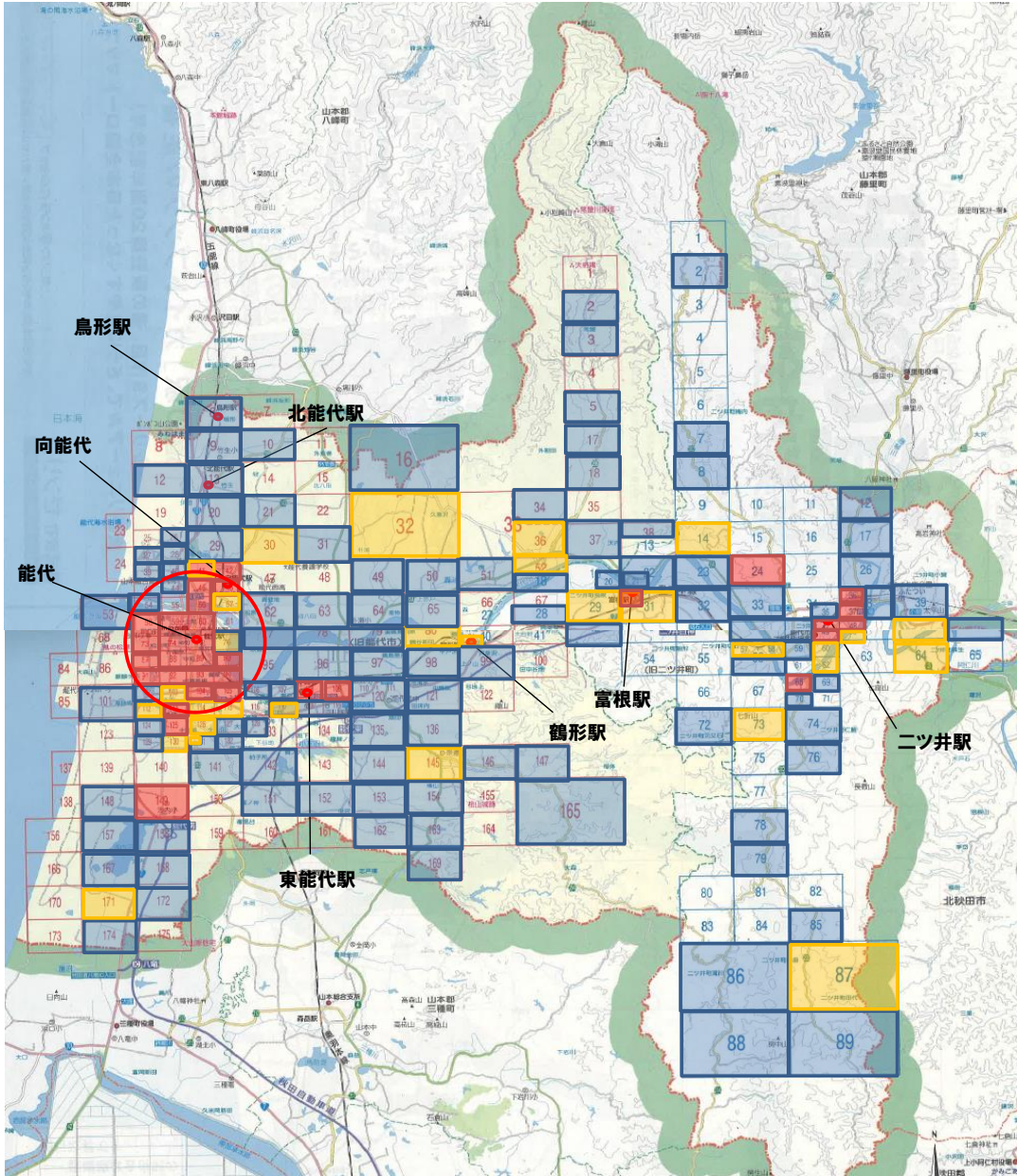
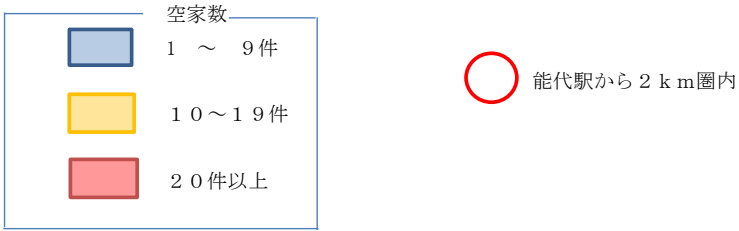
117 地区	1,903
--------	-------

○二ツ井地域

No.	地区名	空家件数
1	二ツ井町梅内	21
2	二ツ井町荷上場	49
3	二ツ井町飛根	63
4	二ツ井町種	34
5	二ツ井町駒形	14
6	二ツ井町	160
7	二ツ井町小繫	18
8	二ツ井町麻生	15
9	二ツ井町切石	31
10	二ツ井町仁鮒	57
11	二ツ井町荻又石	1
12	二ツ井町小掛	23
13	二ツ井町田代	24
14	二ツ井町濁川	9

14 地区	519
-------	-----

空家と推定された建物(2,422件)の分布状況



建物の破損等が確認された空家(1452件)の分布状況

