

谷戸地域

空き家等実態調査報告書



平成23年（2011年）6月

横須賀市都市部都市計画課

目

次

はじめに	1
第1章 住宅・空き家数の概況	1
第2章 空き家実態調査の手法について	3
第3章 空き家実態調査の結果について	4
第4章 谷戸地域の人口動態について	8
第5章 谷戸地域ごとの比較分析	11
第6章 谷戸地域住民に対するヒアリングについて	16
第7章 谷戸地域の抱える問題点について	17
第8章 問題点を踏まえた施策の検討について	19
別紙 1 谷戸分布図	
別紙 2 外観目視による空き家調査票	
参考資料 調査結果一覧	

はじめに

本市は、市域の多くを山地、丘陵が占め、平坦地が少ないという地形的特徴を有している。そのなかで、明治初期から軍港が存在し、その関係者が軍港の近隣に居住する必要があったことが一因となり、比較的市街地に近い山地、丘陵が宅地として利用され、その一部は谷戸地域¹に市街地が展開した。

谷戸地域においては、近年、郊外住宅地などの他地域と比べ、空き家や空き地が増加しているため、コミュニティの希薄化が進み、地域ぐるみの防犯や災害対応が困難になるなど、生活環境等の悪化が指摘されている。また、他地域と同様に、谷戸の居住者も高齢化が進んでおり、移動が困難となっていくことから、今後、日常生活に支障が出てくることが危惧されている。

このような状況のもと、平成22年3月に改定した都市計画マスタープランでは、本市の人口減少や少子高齢化等に対応するため、歩いて暮らせるコンパクトな都市づくりへの転換を図り、拠点ネットワーク型都市づくりを目指すこととしている。

しかし、これまで、谷戸地域における居住実態に関する本格的な調査を実施していなかったため、正確な実態は把握できていなかった。

このため、谷戸地域の空き家等の現況について、実態調査を実施するとともに、人口動態の分析と、一部住民に対するヒアリングを実施した。以下、その結果について報告する。

第1章 住宅・空き家数の概況

1 平成20年住宅・土地統計調査の概要

平成20年住宅・土地統計調査によると、全国では、総住宅数5,759万戸のうち、空き家は757万戸存在し、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.1%であり、うち戸建て住宅は2,750万戸存在し、その空き家は250万戸で、空き家率は9.1%となっている。

県内では、総住宅数407万戸のうち、空き家は43万戸存在し、空き家率は10.5%となり、うち戸建住宅は149万戸で、空き家は8万戸存在し、戸建空き家率は5.4%となっている。一方、市内では、総住宅数182,280戸のうち、空き家は22,190戸存在

¹ 本市では、消防局が防災上の観点から、市内49地域を谷戸地域として指定している。消防局の谷戸地域の指定条件は、警防対策を充実強化し事前体制の確立を図ることを目的にしており、(1)三方又は二方が山地に囲まれ通称谷戸といわれる地域で一般住宅が30棟以上ある地域、(2)普通ポンプ自動車の進入路が一方的であり、かつ道路が行き止まりである地域、(3)地域的な主要道路に位置する消防水利から最も奥の建築物までのホース延長距離が300メートル以上である地域、(4)一般住宅が30棟以上密集し、かつ、最先着隊が部署する消防水利からの高低差が20m以上の地域、(5)消防長が警防対策上、特に必要と認めた地域、のうち3以上該当するものとしている。

し、空き家率は12.2%、うち戸建住宅は93,210戸存在し、空き家は7,000戸で、戸建空き家率は7.5%となっており、全般的に空き家は増加傾向にある。〈表1〉

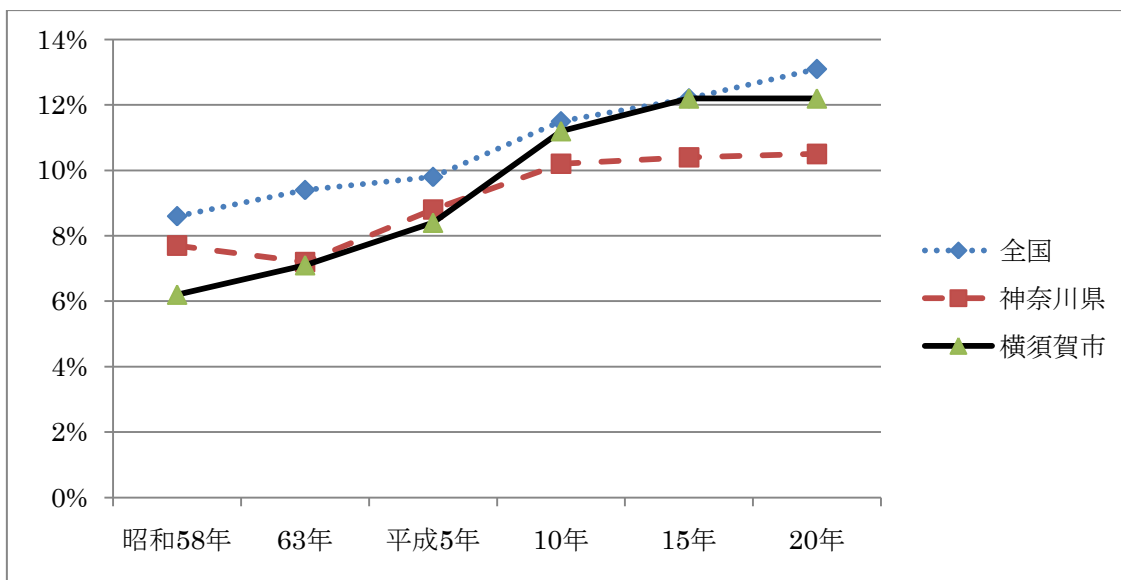
表1 平成20年住宅・土地統計調査の概要

	総住宅(戸建+共同住宅)			戸建住宅		
	住宅数(A) (千戸)	空き家数(B) (千戸)	空き家率(B/A) (%)	住宅数(A) (千戸)	空き家数(B) (千戸)	空き家率(B/A) (%)
全国	57,590	7,570	13.1	27,500	2,500	9.1
県内	4,068	429	10.5	1,495	80	5.4
市内	182	22	12.2	93	7	7.5

2 空き家数の推移

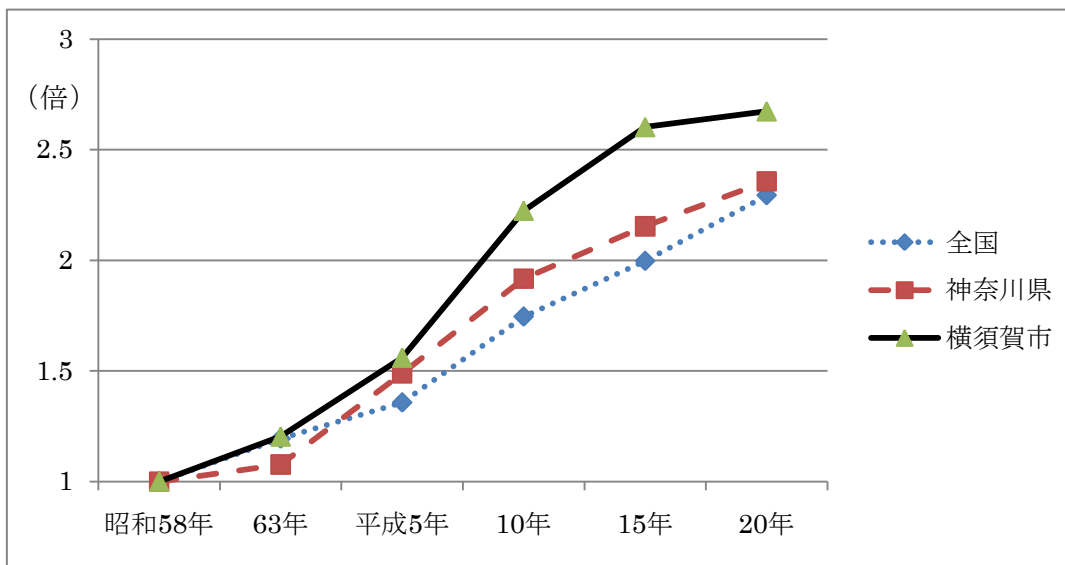
住宅・土地統計調査に基づき、全国、県、本市における、昭和58年から平成20年までの空き家の推移を見ると、総住宅数に占める空き家率に関し、本市では昭和58年時点で6.2%であり、全国、県と比べて一番低い率であったが、平成20年時点には12.2%と25年間で2倍に増加し、県内平均より高い率を示している。〈図1〉

図1 総住宅数(戸建+共同住宅)に対する空き家率の推移



また、昭和58年を基準とした空き家数の推移を見ると、本市ではより高い増加率を示している。〈図2〉

図2 昭和58年を基準とした空き家数（戸建＋共同住宅）の推移



以上のことから、本市においては、国、県と比べて急激に空き家が増加している傾向を読み取ることができる。

第2章 空き家実態調査の手法について

第1章で述べたとおり、本市においては、空き家が増加している事実があり、また平成21年度に本市都市政策研究所が行った空き家サンプル調査²で、谷戸地域において空き家の増加傾向がより顕著であると推測されたため、谷戸の空き家に対する今後の取り組みを検討するために、全谷戸地域の空き家実態調査を行った。

1 対象区域

本市消防局が指定した市内の谷戸地域49箇所<別紙1>

2 調査対象

対象区域内の建物7,144棟³

3 調査期間

平成22年10月12日から平成23年2月16日まで

² 調査対象となる地域の選定条件を設け、谷戸地域5地域、郊外住宅地域3地域の調査を行った。

³ 調査員が現認した、対象区域内の建物数。

4 調査方法

職員が2名1組で、1地域に約1日をかけ、外観目視により建物等を調査した。現地調査にあたっては、職員の延べ人数で151人を費やした。

5 調査の流れ

- ① 谷戸が存在する地域の連合町内会での会議等において、調査を行う旨の説明を行った。
- ② 消防局が指定した谷戸地域の区域を明細地図に転写の上、住民基本台帳情報（以下「住基情報」という。）の有無を調べ、それを地図にプロットした調査区域図を作成した。
- ③ 調査区域図をもとに調査区域内を巡回し、全ての建物外観を1軒ずつ確認し、空き家かどうか調べ、空き家については調査票<別紙2>に詳細を記した。空き家の判断は、調査員が住基情報を参考にするとともに、諸条件を総合的に勘案して行ったが、このうち、判断の根拠となったもので、一番多かったのは、「電気メーターの停止」であった。
- ④ 空き家と判断した建物について、調査区域図に通し番号を附番すると共に、調査票にも同番号を附番し、調査票に空き家の情報を記入した。今回は、空き家の構造などに加え、「車やバイクで横付けできるか」、「至る道路に階段はあるのか」、「最寄りの公共交通機関からの距離」なども調査項目とした。
- ⑤ 調査票をもとに、谷戸地域ごとに、調査集計票を作成し、空き家について、「構造」、「状態」、「車、バイクの横付けの可否」、「公共交通機関からの距離」等の情報を集計した。

第3章 空き家実態調査の結果について

1 谷戸地域全体の空き家数、空き家率について

谷戸地域全体の空き家は562棟、空き家率は7.9%

谷戸地域内の7,144棟の建物のうち、562棟が空き家であり、空き家率は7.9%であった。空き家が1棟もない谷戸地域もあれば、空き家率が18.5%に達する地域もあり、谷戸地域ごとに、空き家率は大きく異なるという結果が出た。

前述のとおり、市内の戸建空き家率は、平成20年住宅・土地統計調査によると7.5%となっている。

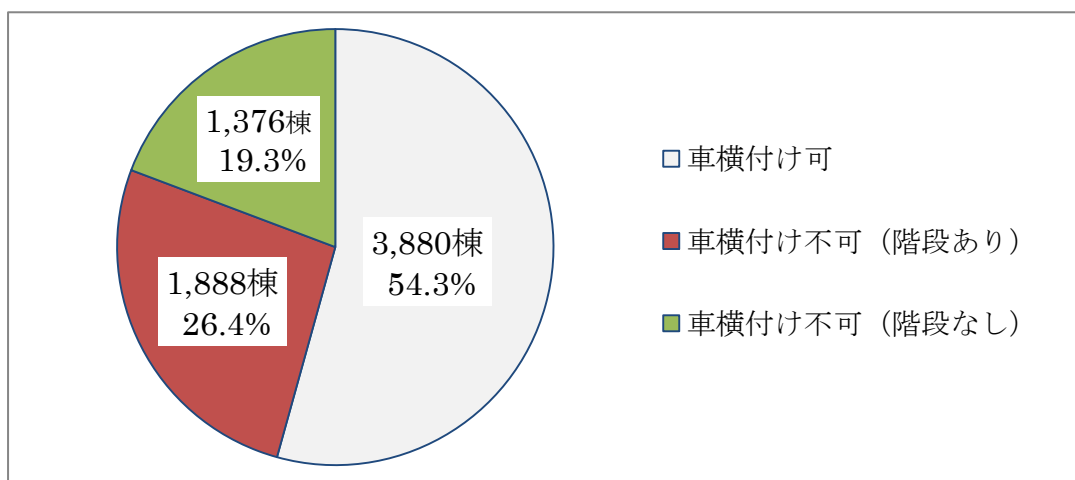
2 車の横付けの可否と空き家率の関連

谷戸地域内の建物の45.7%は車の横付け不可

谷戸地域内の7,144棟の建物のうち、道路幅員の問題や、至る道路に階段がある⁴ことにより、車を横付けできない建物は、3,264棟(45.7%)であった。このうち、至る道路に階段がある建物は1,888棟(26.4%)であった。

<図3>

図3 谷戸地域内の建物構成比（車の横付けの可否別）

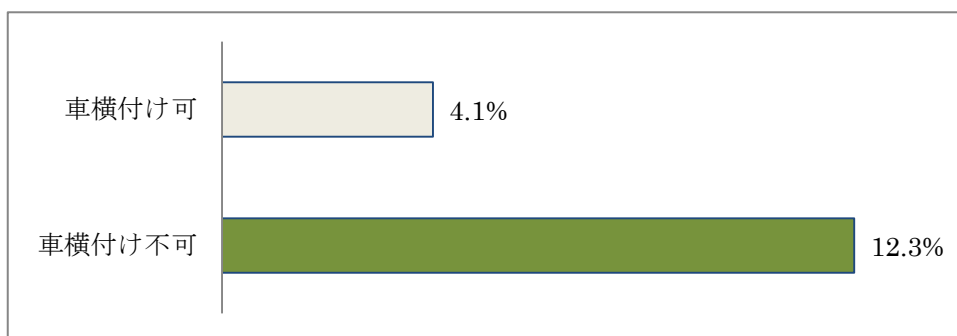


車を横付けできない建物の空き家率は12.3%

谷戸地域内で、車を横付けできる建物3,880棟のうち、160棟が空き家で、空き家率は4.1%、一方、車を横付けできない建物3,264棟のうち、402棟が空き家で、空き家率は12.3%であり、車の横付けの可否により空き家率に3倍の差が出ている。

<図4>

図4 谷戸地域内の空き家率（車の横付けの可否別）

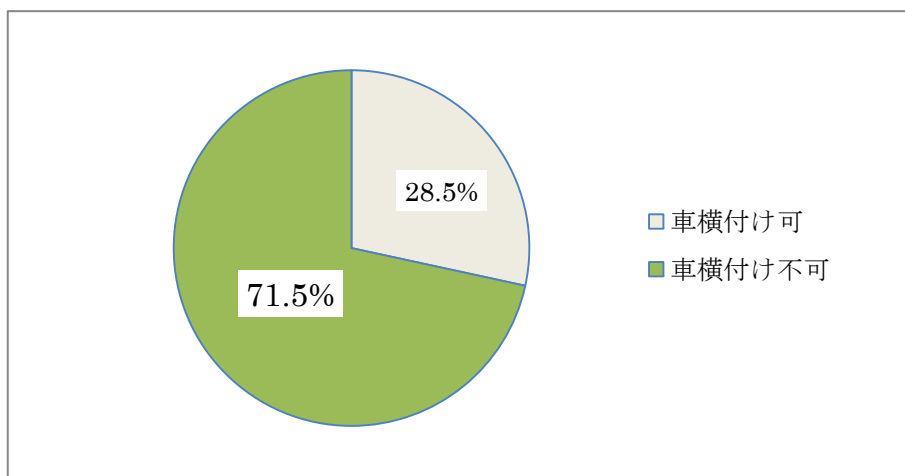


谷戸地域内の空き家総数562棟の構成比をみると、車が横付けできる建物が28.5%、

⁴ 公共交通機関の駅から、建物に至るまでの間に、階段を通らないとアクセスできないこと。

車が横付けできない建物が71.5%であり、この点からも、空き家の多くは、車が横付けできない建物であることが分かる。〈図5〉

図5 谷戸地域内の空き家構成比（車の横付け可否別）

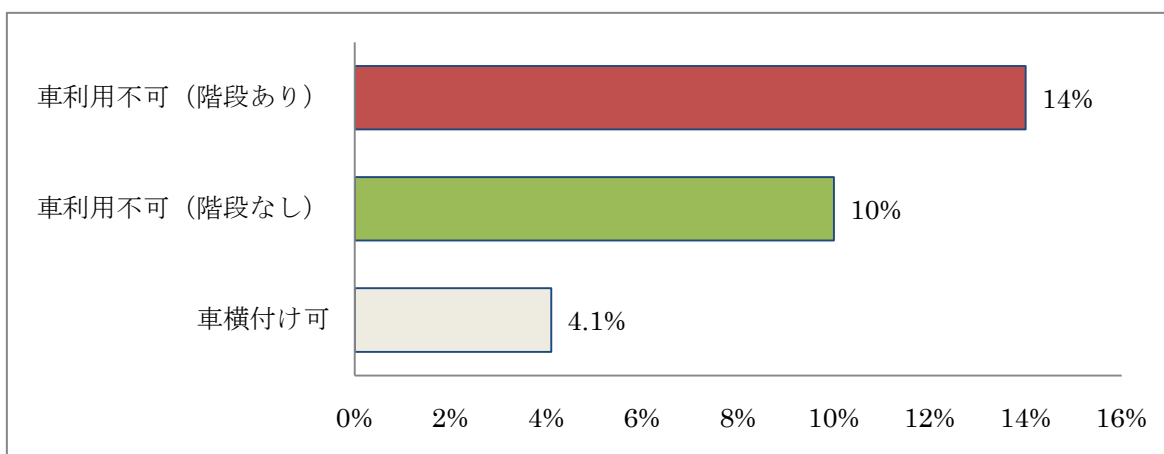


至る道路に階段がある建物の空き家率は14%

谷戸地域内の7,144棟の建物のうち、至る道路に階段がある建物が1,888棟あった。このうち、空き家は265棟あり、空き家率は14%となっている。

一方、車を横付けできない建物でも、至る道路に階段がない建物の空き家率は、10%に留まっており、車の横付けの可否以上に、階段状の道路が空き家率の発生に大きな影響を与えていることが分かる。〈図6〉

図6 谷戸地域内の空き家率（階段の有無別）



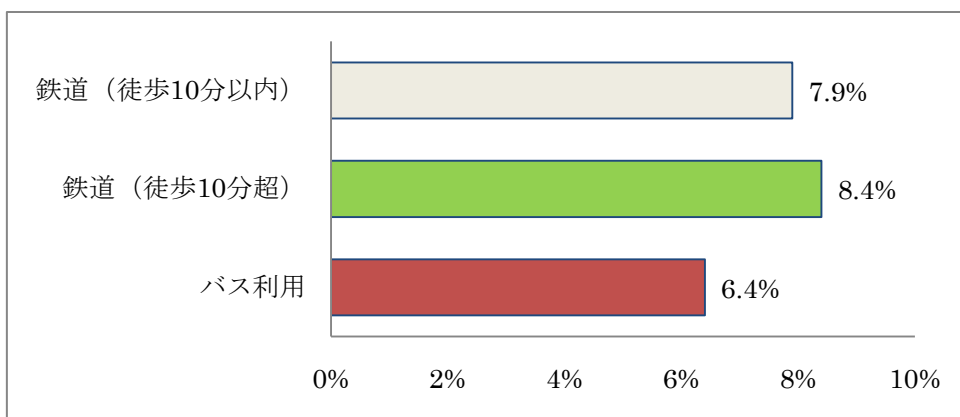
3 鉄道駅から谷戸地域までの距離と空き家率の関連性

鉄道駅からの距離と空き家率の因果関係は薄い

鉄道駅利用の谷戸地域42箇所と、バス利用の谷戸地域⁵7箇所の空き家率を比較すると、鉄道駅利用の谷戸地域の空き家率は8.1%、バス利用の谷戸地域の空き家率は6.4%であった。

更に鉄道駅利用の谷戸地域に絞って、駅から谷戸地域の中程まで10分以内の谷戸25箇所と、10分を超える谷戸17箇所について比較すると、徒歩10分以内の谷戸の空き家率は7.9%、10分を超える谷戸の空き家率は、8.4%であり、この比較では、空き家率と駅からの距離に明確な因果関係は認められなかった。〈図7〉

図7 公共交通機関からの距離と空き家率



※谷戸地域全体の空き家率は7.9%

4 建て方別空き家構成比

平屋が62.5%を占める

空き家562棟のうち、平屋が351棟（62.5%）、2階建てが211棟（37.5%）となっている。空き家の構造は、木造平屋で屋根がトタンぶきのものが多く見受けられた。

5 空き家の状態

建て替えが必要なものが35.9%を占める

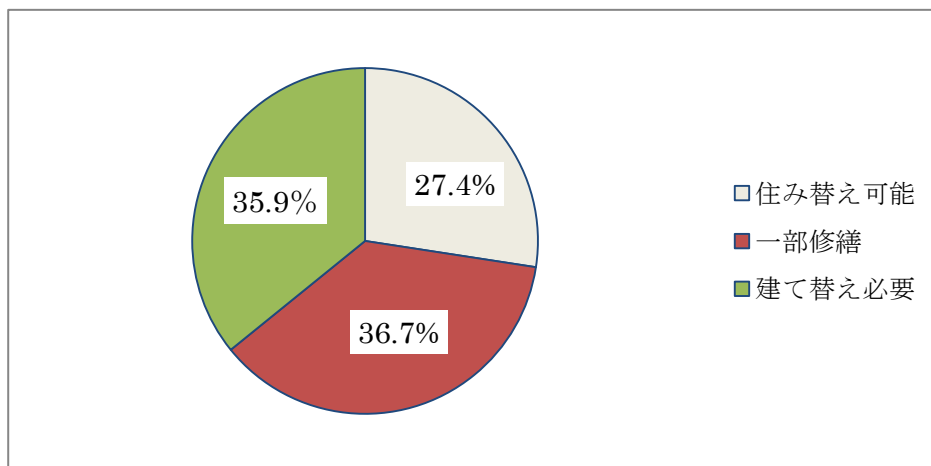
空き家562棟のうち、そのまま住むことができると判断できたもの⁶は、154棟（27.4%）であった。一方、居住する際に修繕が必要なものは206棟（36.7%）、建て替

⁵ 鉄道駅から、谷戸地域の入り口まで、徒歩20分以上の地域をバス利用の谷戸地域とした。

⁶ 空き家の状態については、調査員が外観から主観的に判断したものである。

えを要するものが202棟（35.9%）あり、そのうち、倒壊の可能性が高いと考えられるものも、20棟確認できた。＜図8＞

図8 空き家の状態



6 谷戸地域の空き家実態調査の結果について（まとめ）

谷戸地域とそれ以外の地域を単純に比較すると、空き家率にはそれほど大きな差は見られなかった。ただ、谷戸地域内において、車の横付けの可否や、階段の有無に目を向けると、空き家率に大きく差が出ていることが明らかになった。

一方、調査前に、空き家率に影響を与えると考えていた「鉄道駅からの距離」については、空き家率との因果関係を明確にすることはできなかった。

また、空き家の状況については、再び人が住むには、何らかの修繕又は建て替えを必要とすると判断されたものが、全体の7割を超えており、空き家になってから、長期間放置されていることがうかがわれた。

第4章 谷戸地域の人口動態⁷ について

1 人口の動態（町丁目単位）

谷戸地域の人口は大きく減少している

市内全域の人口は、昭和58年（429,350人）以降、平成5年をピークとして、平成22年（425,730人）時点では、昭和58年とほぼ変わらない。

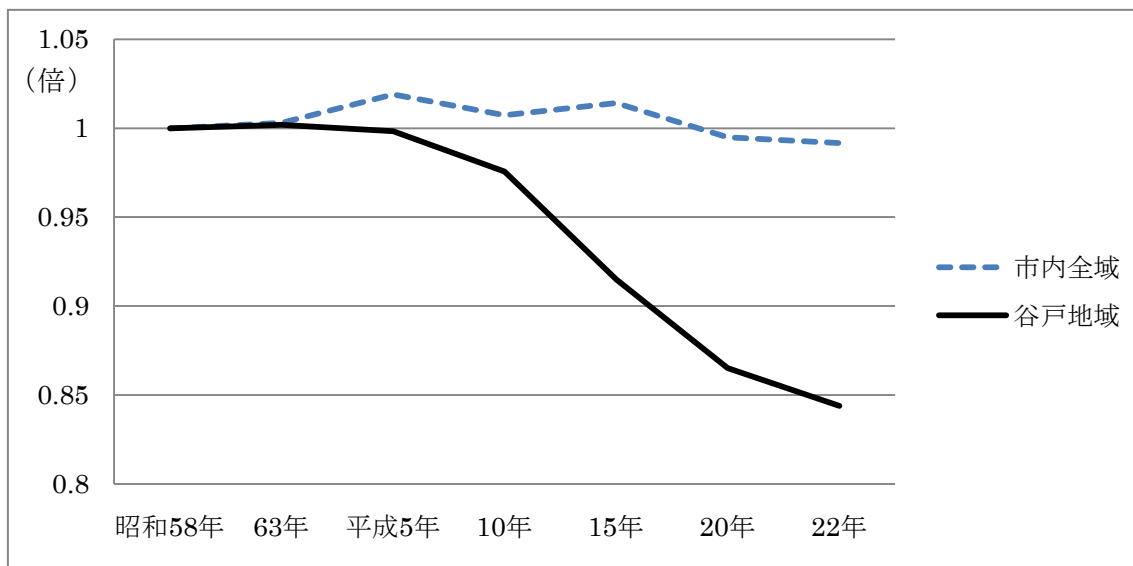
谷戸地域では、昭和58年（61,815人）以降、昭和63年をピークに減少が始まってお

⁷ 第4章における人口等のデータは、住民基本台帳搭載のものを用いている。

り、平成22年（52,164人）時点では、昭和58年との比較で15%強の減少がみられる。

<図9>

図9 昭和58年を基準とした人口の推移



2 世帯の動態（町丁目単位）

谷戸地域の世帯は増加している

谷戸地域では、人口は減少しているが、世帯については、昭和58年時点では19,486世帯であったものが、平成22年時点では、22,400世帯と増加している。

1世帯あたりの人数で見ると、昭和58年時点では3.17人だったものが、平成22年時点では、2.33人となっている。

同様の傾向は、市内全域でも見られる。

3 年少人口⁸ 及び老年人口⁹ の動態（町単位）

谷戸地域の年少人口は、昭和58年時点の半分以下 老年人口は、昭和58年時点の2倍以上

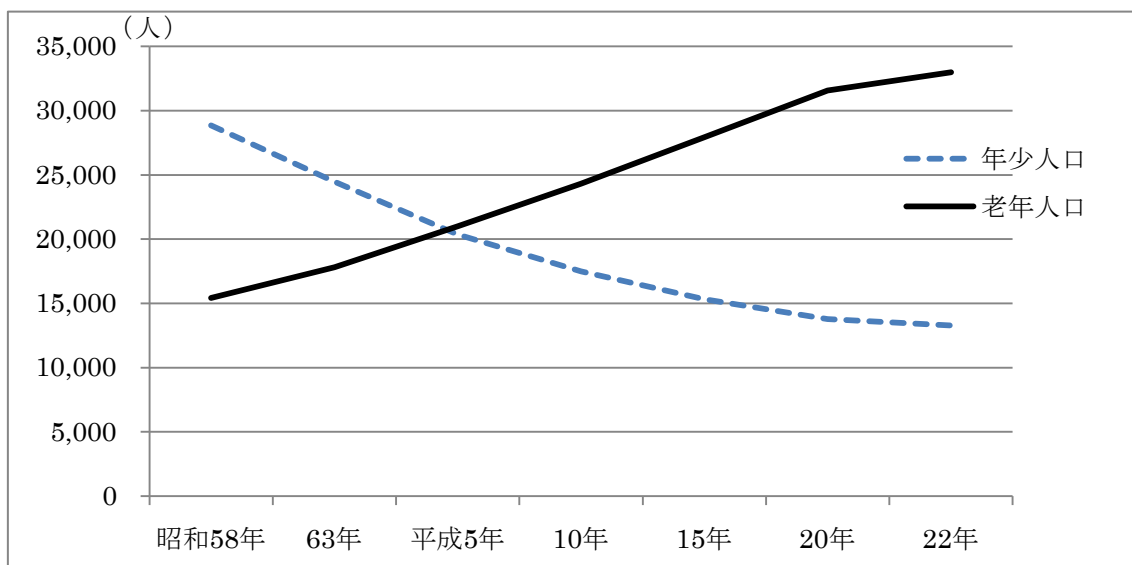
谷戸地域における年少人口は、昭和58年時点で28,850人であったものが、平成22年時点には13,285人と半分以下に大きく減少している。

一方、老年人口は、昭和58年時点に15,431人であったものが、平成22年時点には、32,990人と2倍以上となっている。同様の傾向は市内全域に見られる。<図10>

⁸ 年少人口＝0歳～14歳の人口

⁹ 老年人口＝65歳以上の人口

図10 谷戸地域の年少人口及び老年人口の推移

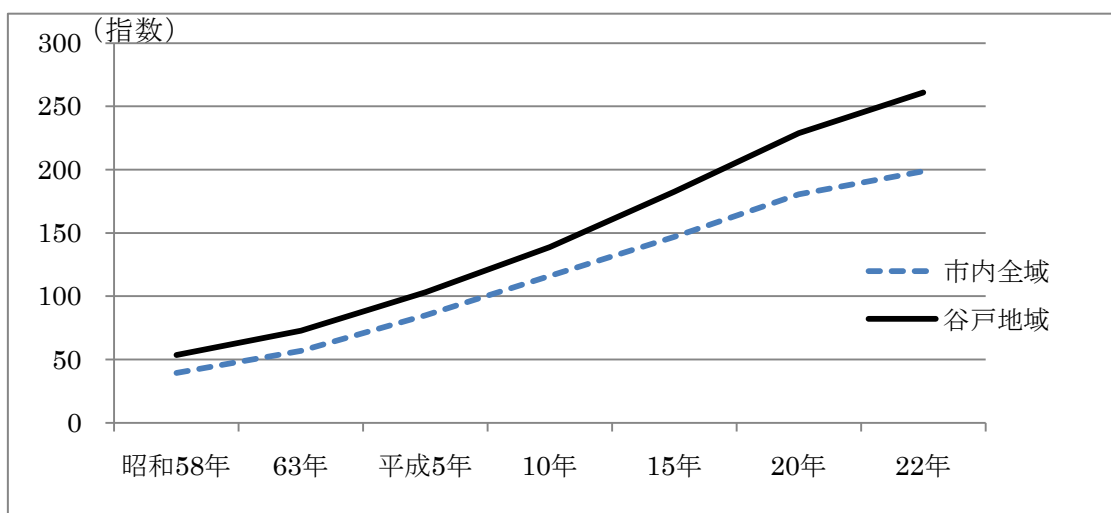


5 老年化指数¹⁰の動態（町単位（一部町丁目¹¹））

谷戸地域の老年化指数は、昭和58年時の5倍近くに

谷戸地域の老年化指数は、昭和58年時点に53.49であったものが、平成22年時点に261.06と5倍近くになっている。市域全域と比較しても、高い数値となっており、谷戸地域においては、少子高齢化が著しく進んでいることが分かる。〈図11〉

図11 老年化指数の推移



¹⁰年齢構造を示す指数の一つで、人口高齢化の程度を敏感に示す。老年人口÷年少人口×100で算出する。

¹¹平成22年度は町丁目のデータをベースにしている。

6 谷戸地域の人口動態について（まとめ）

市内全域と谷戸地域の人口動態を分析すると、谷戸地域において少子高齢化に伴う人口減少がより進んでいることが分かる。特に、谷戸地域の年少人口の減少率が非常に大きく、少子高齢化は今後も一層進んでいくことが予想される。

一方、世帯については現在も増加し続けている。これにより、世帯あたりの人口が大幅に減少しており、谷戸地域において、高齢者夫婦のみの世帯及び高齢者の独り世帯が増えてきていることがうかがえる。

第5章 谷戸地域ごとの比較分析

1 比較対象

谷戸地域によって、区域内の建物の棟数にばらつきがあることから、調査結果による比較分析の精度を高めるため、区域内に100棟以上建物がある谷戸地域（33区域）を比較対象とした。この中から「空き家率上位5区域の谷戸」（以下「上位5区域」）と、「空き家率下位5区域の谷戸」（以下「下位5区域」）を抽出し、比較を行った。＜表2，表3＞＜別紙1＞

表2 上位5区域の空き家率

順位	町名	地域名	総数（棟）	空き家（棟）	空き家率（％）
1	汐入町5丁目	稲荷谷戸	287	53	18.5%
2	長浦町4丁目	中の谷戸	141	23	16.3%
3	田浦町1丁目	失鎌谷戸	140	18	12.9%
4	追浜本町1丁目	和田山谷戸	147	18	12.2%
5	田戸台	源造谷戸	133	15	11.3%
合 計			848	127	15.0%

表3 下位5区域の空き家率

順位	町名	地域名	総数（棟）	空き家（棟）	空き家率（％）
1	鷹取1丁目	向坂谷戸、鷹取温泉奥一帯 ¹²	315	4	1.3%
2	岩戸1丁目	岩戸満願寺奥	189	3	1.6%
3	根岸町2丁目	根岸町2-9付近	153	4	2.6%
4	三春町6丁目	公郷隧道上一帯	184	8	4.3%

¹² 近接する2区域の谷戸を、1区域の谷戸としてとらえて調査、集計している。

5	浦賀6丁目	浦賀6丁目谷戸	140	6	4.3%
合 計			981	25	2.6%

2 空き家実態調査結果の比較検証

空き家率が高い谷戸地域には、階段が多く車が横付けできない建物が多い

鉄道駅からの距離と、空き家率に因果関係なし

以上の谷戸について、①車が横付けできない建物の率、②至る道路に階段がある建物の率、③駅からの距離の3点と、空き家率との因果関係を検証すると、車を横付けできない建物の率については、谷戸地域全域では45.7%であるのに対し、上位5区域では、65.9%、下位5区域では24%と、空き家率が高い区域ほど、車が横付けできない建物が多いことが分かる。

うち、至る道路に階段がある建物の率については、谷戸地域全域では26.4%であるのに対し、上位5区域では、41.9%、下位5区域では12.7%と、上位5区域と下位5区域の間で、3倍以上の差があることから、階段の有無と空き家率には、大きな因果関係があることが分かる。一方、車を横付けできない建物でも、階段がない建物（バイクや自転車は使用できる建物）の空き家率については、階段がある建物の率ほどの差は見られなかった。

また、駅からの時間については、この比較分析においても、空き家率との因果関係は明らかにならなかった。

このように、谷戸地域全域について行った分析結果と、今回上位、下位5区域で行った分析結果はほぼ同じものとなった。

谷戸地域には、それぞれ特性があり、空き家が多い、少ないことについては、さまざまな要因が関係すると思うが、車が横付けの可否、特に至る道路の階段の有無が大きな要因となっていることは推測できる。〈図12, 図13〉

図12 車が横付けできない建物率及び至る道路に階段がある建物率

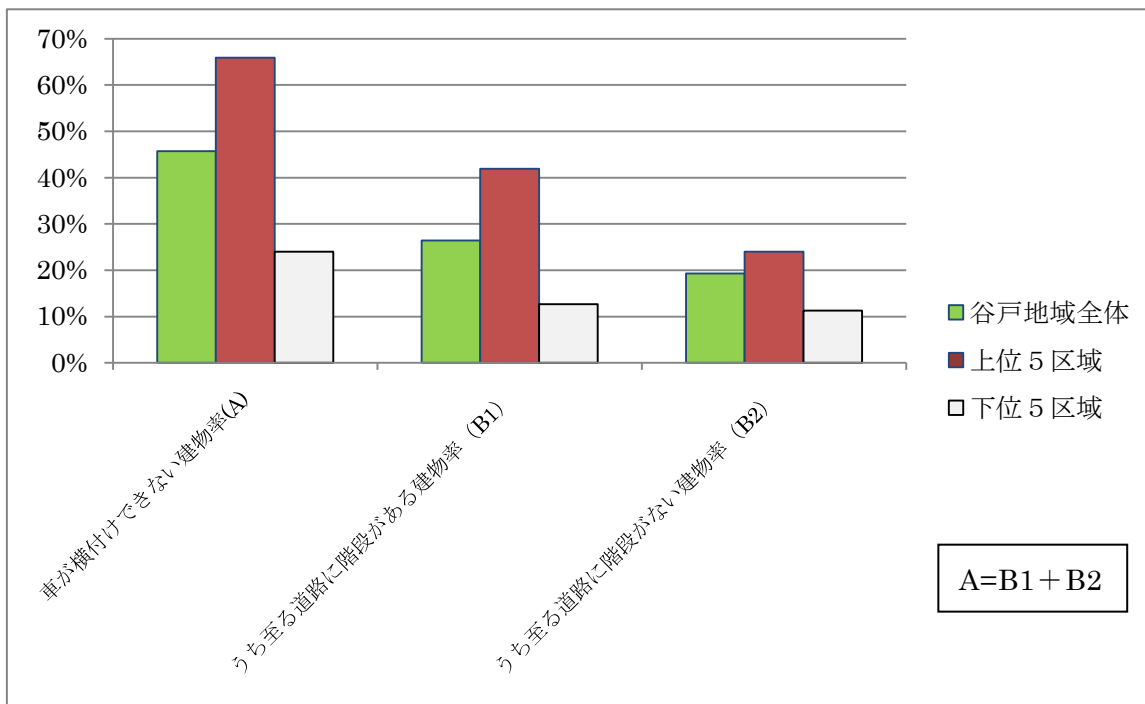
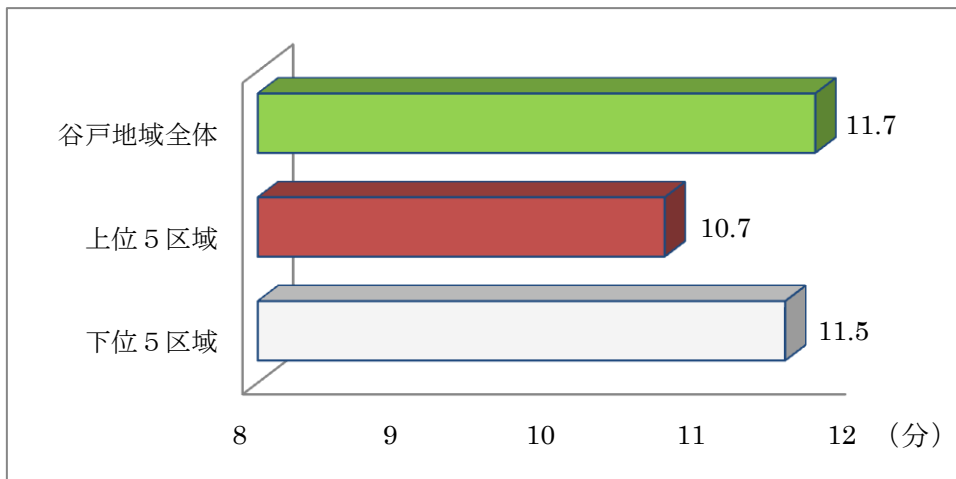


図13 駅からの徒歩時間



※バス利用の谷戸地域については、「駅から徒歩20分」として、計算した。

3 人口動態の比較検証

表4 上位5区域の人口関連（町丁目単位）

順位	町名	地域名	人口（人）	年少人口（人）	老年人口（人）	老年化指数
1	汐入町5丁目	稲荷谷戸	1,136	68	376	552.94
2	長浦町4丁目	中の谷戸	306	14	113	807.14
3	田浦町1丁目	失鎌谷戸	896	73	269	368.49
4	追浜本町1丁目	和田山谷戸	2,593	308	714	231.82
5	田戸台	源造谷戸	1,308	115	426	370.43
合 計			6,239	578	1,904	329.41

表5 下位5区域の人口関連（町丁目単位）

順位	町名	地域名	人口（人）	年少人口（人）	老年人口（人）	老年化指数
1	鷹取1丁目	向坂谷戸、鷹取温泉奥一帯	1,126	152	309	203.29
2	岩戸1丁目	岩戸満願寺奥	1,048	144	211	146.53
3	根岸町2丁目	根岸町2-9付近	1,925	279	411	147.31
4	三春町6丁目	公郷隧道上一帯	1,531	129	459	355.81
5	浦賀6丁目	浦賀6丁目谷戸	1,110	128	316	246.88
合 計			6,740	832	1,706	205.05

空き家率の高い区域ほど少子高齢化が進行している

空き家率上位5区域と、下位5区域の年少人口と老年人口に着目すると、明らかな差がみられる。まず年少人口率であるが、上位5区域の平均が9.3%であるのに対し、下位5区域の平均が12.3%と高い。一方、老年人口率については、上位5区域が30.5%であるのに対し、下位5区域の平均が25.3%と低い。これに関連して、老年化指数については、上位5区域が329.41で、65歳以上人口が、15歳未満人口の3倍以上であることを表しており、下位5区域の205.05と大きな差が出ている。したがって、空き家率が高い区域ほど少子高齢化が進行している実態が読み取れる。

<図14, 図15>

図14 年少人口率、老年人口率の区域ごとの比較

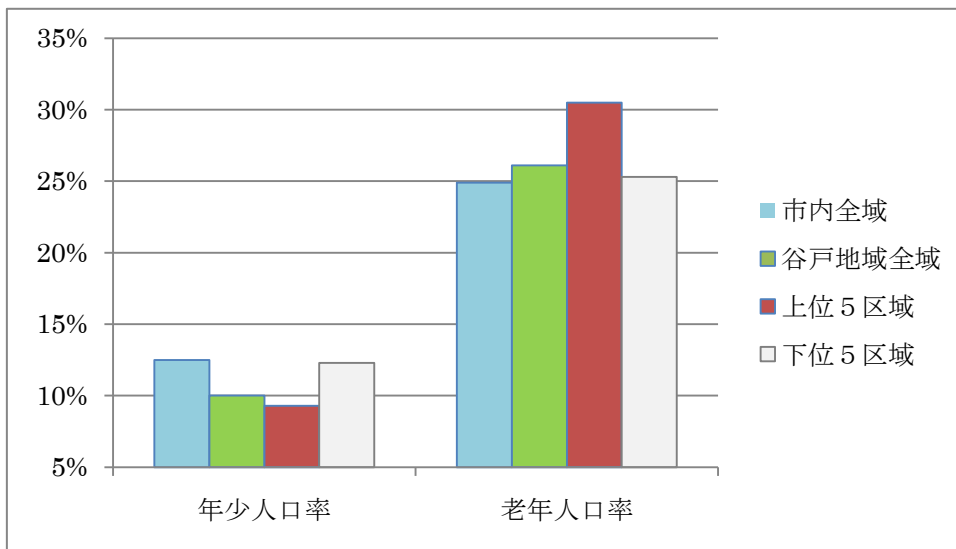
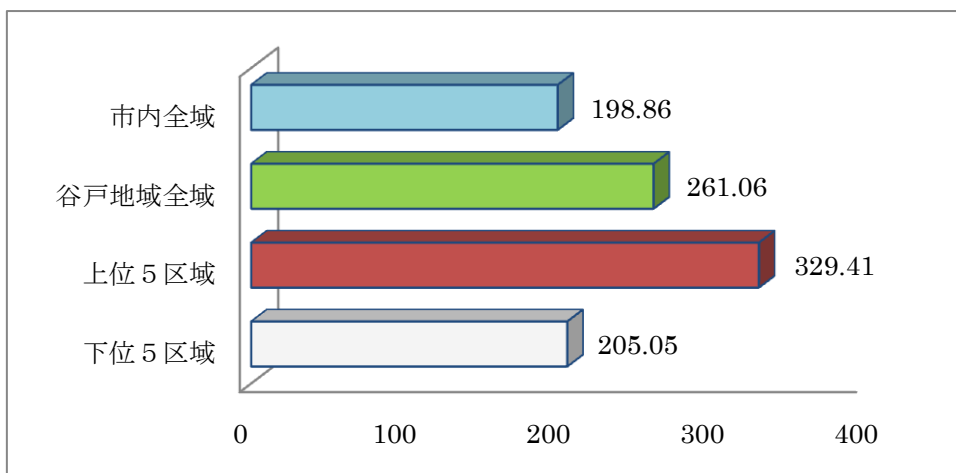


図15 老年化指数の区域ごとの比較



4 谷戸地域ごとの比較分析（まとめ）

全ての谷戸地域が同じ特性を持っているわけではなく、谷戸地域ごとに特性が異なっている。

この中で、空き家率に着目して比較すると、空き家率の高い谷戸地域ほど階段が多く、車が通行できる道路が少ない実態があり、かつ少子高齢化率も高い。

言い換えると、階段状の道路を生活道路として使用しており、高齢者が多く住む谷戸地域ほど、老朽化した多くの空き家が点在していることが分かる。

第6章 谷戸地域住民に対するヒアリングについて

現地調査により、谷戸地域の空き家の状況を把握した後に、今後の取り組みについて検討するため、空き家率の高かった谷戸地域居住者に対しヒアリングを行った。

1 対象地域

汐入5丁目地区

2 開催日時

平成23年3月13日及び同年3月26日

3 累計参加人数

35名

4 主な意見

①道路状況の問題

- ・ 階段がネックとなり、借家の借り手がない。そのために、修繕せずに放置されている借家がある。
- ・ 若い人は、車が横付けできない家を嫌う傾向がある。
- ・ 階段や坂道に手すりがあると高齢者にとって便利であるが、所有者が不明の私道が多く、設置にあたっての同意がとれない。

②防犯・安全上の問題

- ・ 空き家が増えることにより、不審者が住んだり、隠れたり等、防犯上の不安が大きい。空き巣が立て続けに起こることもある。
- ・ 隣地の空き家の瓦が、自分の敷地に落ちてきて危険である。所有者不明のため苦情を言うことができない。

③買い物の問題

- ・ 高齢者になって、買い物に行けなくなると、やむを得ず別の利便性の高いところに移り住む人が多い。
- ・ 谷戸地域の中には、買い物宅配サービス¹³を受けられないエリアがある。

④その他意見

- ・ 近くに駅、商店街、病院等があり、生活環境は良いと思う。地域のPRの仕方を考える必要がある。

¹³ インターネット、電話、ファックス、注文書の手渡し、及び店頭での直接注文などにより商品の注文を受け付け、その店舗が各戸まで配送するサービスのことをいう。

第7章 谷戸地域の抱える問題点について

第1章から第6章に記した、調査分析及び地域住民へのヒアリングから浮かび上がった問題点等を以下に示す。

1 階段及び狹隘道路が多い地域に空き家が多い

今回の実態調査によると、谷戸地域全体の空き家率が7.9%であるのに対し、階段及び狹隘道路の影響により、車が横付けできない建物の空き家率は12.3%、うち階段の影響を受ける建物に絞ると、空き家率は14%であった。

一方、谷戸地域でも車が横付けできる建物の空き家率は4.1%と、市内平均より低く留まっていることから、道路事情が空き家の発生に影響を与えていると考えられる。

2 谷戸地域のうち、空き家率が高い地域において、少子高齢化がより深刻に進んでいる

調査分析により、空き家率が高い地域ほど、少子高齢化が進んでいることが分かった。

1世帯あたりの人数も、例えば今回の調査で一番空き家率の高かった汐入の「稲荷谷戸」を擁する汐入5丁目においては、2人を下回っており、空き家率の高い地域においては、狹隘道路や、階段状の道路を生活道路として利用している高齢者の独り暮らしが多いことが推測できる。今後はこれら住民の生活の維持というのも課題となる。

3 谷戸地域の一部では、買い物宅配サービスを受けられず、買い物に行くためには階段等を通る必要があり、高齢者の買い物には不便な環境である

同じ市内、また同じ町丁目であっても、買い物宅配サービスが受けられる区域と受けられない区域がある。受けられない区域の多くは、宅配の際に障害となる階段や急坂が多い地域である。つまり、この地域に住む高齢者は、自分で買い物をするにも、商業施設までその坂や階段を移動する必要があり、実質的に買い物を行うのが困難な状況である。

ヒアリングの発言の中でもあったように、買い物ができなくなることを理由に他の地域へ移り住む高齢者が多いということで、この買い物宅配サービス事情も空き家率に影響を与える要因の一つであると考えられる。〈表6〉

表6 横須賀市全域が商圏の買い物宅配サービス業者の状況

	注文方法	宅配料	配送可能地域
A社	<ul style="list-style-type: none"> ・インターネット ・ファックス ・注文書の手渡し ・電話 	有料	<ul style="list-style-type: none"> ・以下のいずれかに当てはまる場合を除き市内全域可。 ① 建物に至るまで階段を65段以上利用しなければならないもの。 ② 建物に至るまでに台車を押せない急坂を利用しなければならないもの。
B社	<ul style="list-style-type: none"> ・インターネット ・店頭直接注文 	有料	<ul style="list-style-type: none"> ・店頭注文の場合は市内全域可。 ・インターネット注文の場合は、以下のいずれかに当てはまる場合を除き市内全域可。 ① 建物に至るまで階段を100段以上利用しなければならないもの。 ② 建物に至るまでに台車を押せない急坂を利用しなければならないもの。
C社	<ul style="list-style-type: none"> ・インターネット ・ファックス ・注文書の手渡し ・電話 	有料	<ul style="list-style-type: none"> ・おおむね谷戸地域は不可。(一部地域は可)

4 空き家になってから、長期間放置されているものが多い

今回の実態調査により、空き家のうち7割を超える建物が、再び人が住む際には何らかの修繕か、建て替えが必要であるという結果が出た。この結果から、空き家になってから長期間放置されていることが推測できる。長期間放置されている原因としては、一般的には「借り手がいない」等の原因が考えられる。長期間放置された空き家は、老朽化による倒壊の危険性や、敷地に雑草等が繁茂することによる衛生面の悪化等により住環境に大きな影響を与える。

実態調査では、空き家のうち3割は、再利用するのは難しく、建て替えが必要であるという結果が出ており、これらが解体されずに放置されている原因としては、1軒あたり約190万円¹⁴の解体費用や、住宅の建っている土地と、建っていない土地の固定資産税額の違い、また相続者が不存在等の問題が考えられる。

¹⁴ 平成18年度から20年度の間に、長崎市老朽危険空き家対策事業により解体された空き家21軒の解体費用平均

5 空き家が増えることにより防犯、安全上の不安が増している

防犯の問題については、神奈川県警で発表している、平成21年及び22年の「町別刑法犯発生状況」で人口あたりの犯罪発生件数を調べると、商業地域の多い市の中心部において件数が目立ったが、谷戸地域を含む町と、他の住宅地を含む町との間に大きな差は見られなかった。

空き家への放火等の問題についても、本市消防局で発行している平成21年度及び22年度の「消防年報」で、町別の火災発生状況を調べると、特に谷戸地域を含む町において、火災が多く発生しているという事実は見られなかった。

しかし、ヒアリングで防犯等に対する不安を挙げた住民が多いことから、空き家は「不審者が住み着いたら困る」、「放火されるのではないか」等の精神的な不安感を地域住民に与えている要素であると言える。

これらに加えて、老朽化した空き家の中には、実際に瓦が落ちたり、倒壊の可能性があるものもあり、地域住民に危険な影響を与えているため、それら空き家に対する行政指導等を検討していく必要がある。

第8章 問題点を踏まえた施策の検討について

これらの実態調査、分析を通じて、谷戸地域の抱える問題が浮かび上がってきた。ただし、この問題の対応策については、居住者の生活環境の実態や、空き家所有者の意向をより広く、深く調査した上で慎重に検討する必要があるだろう。今回の調査では、明らかにならなかった潜在的な問題も、まだあることも予想される。

これらのことに対応するため、谷戸地域居住者及び空き家所有者への個別のアンケート調査や、ヒアリングが必要となる。

また、対応策については、都市部単独で行えるものも一部あるが、多くは福祉、経済、安全対策などを所管する関係部局との連携が必要になってくるものであり、庁内プロジェクトチーム等の設立についても同時に検討していかなければならない。