

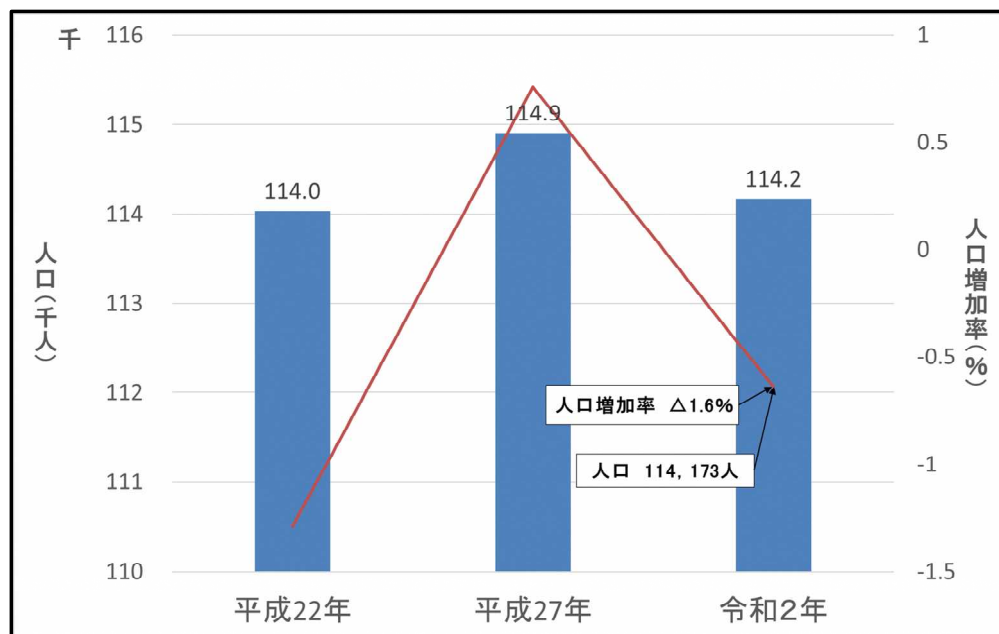
## 資料 1

# 廿日市市の空家等の状況と分析

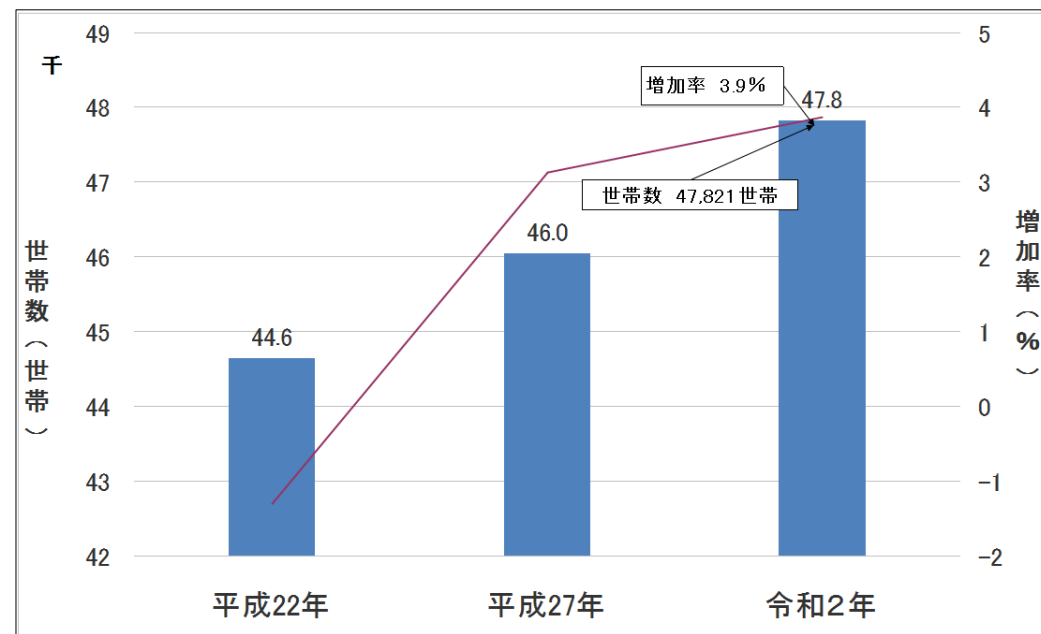
# （１）国勢調査による現状分析①

※令和2年度

## ●人口推移



## ●世帯数推移

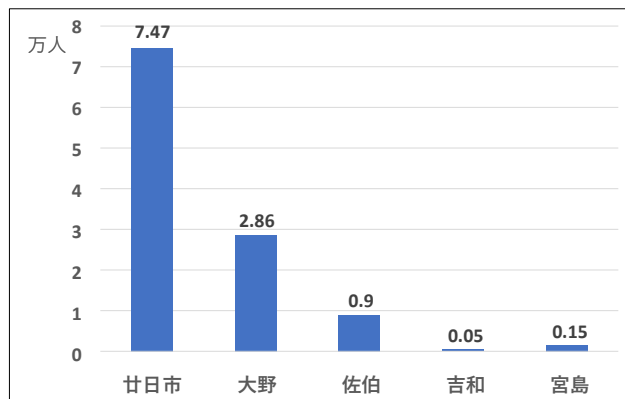


- ・市全体の人口は、114千人台をほぼ横ばいの状況で推移
- ・H27～R2にかけては人口は減少傾向で、人口増加率は－1.6%
- ・市全体の世帯数については増加傾向
- ・H27～R2にかけては世帯数の増加率が＋3.9%

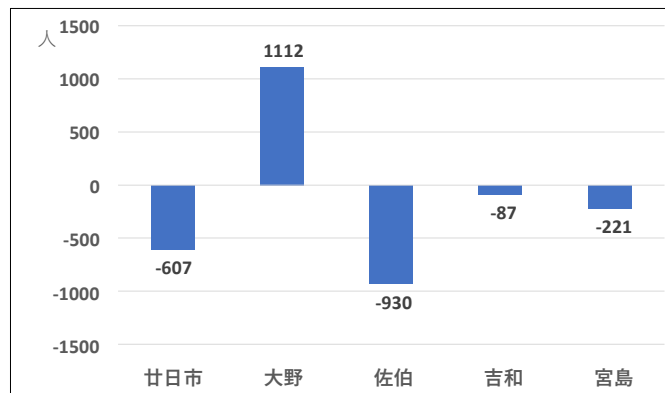
→廿日市市では世帯の少人数化が進行していることが推測される。

# （１）国勢調査による現状分析② ※令和2年度

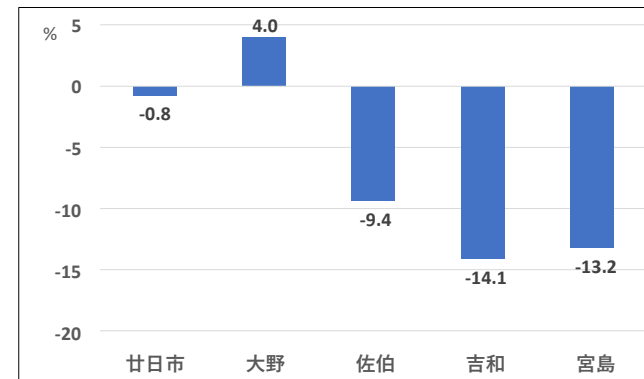
## ●H27～R2地域別人口推移



地域の人口数

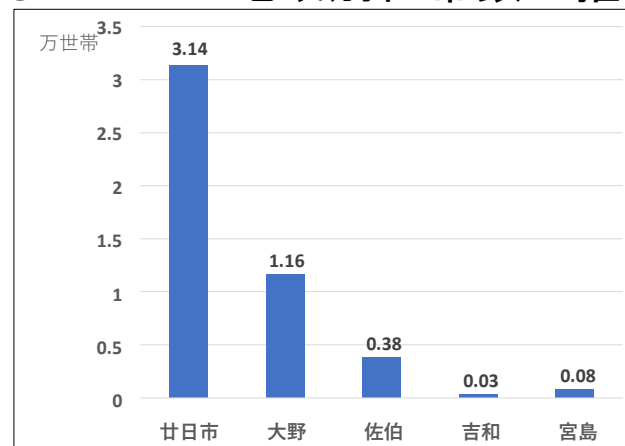


地域の人口増減数

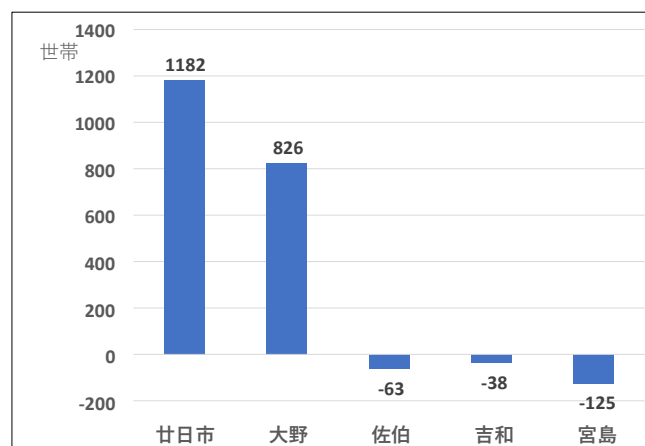


地域の人口増減率

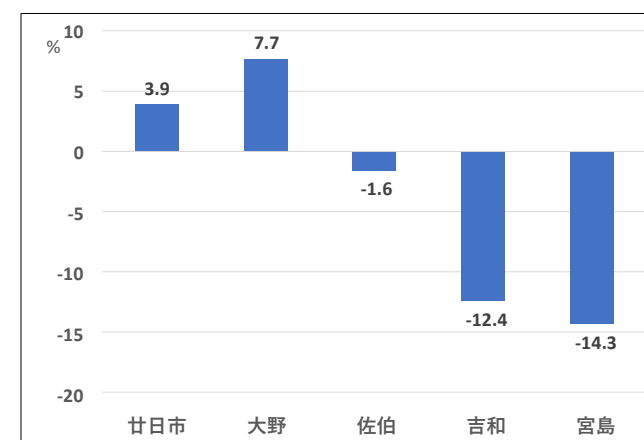
## ●H27～R2地域別世帯数の推移



地域の世帯数



地域の世帯増減数



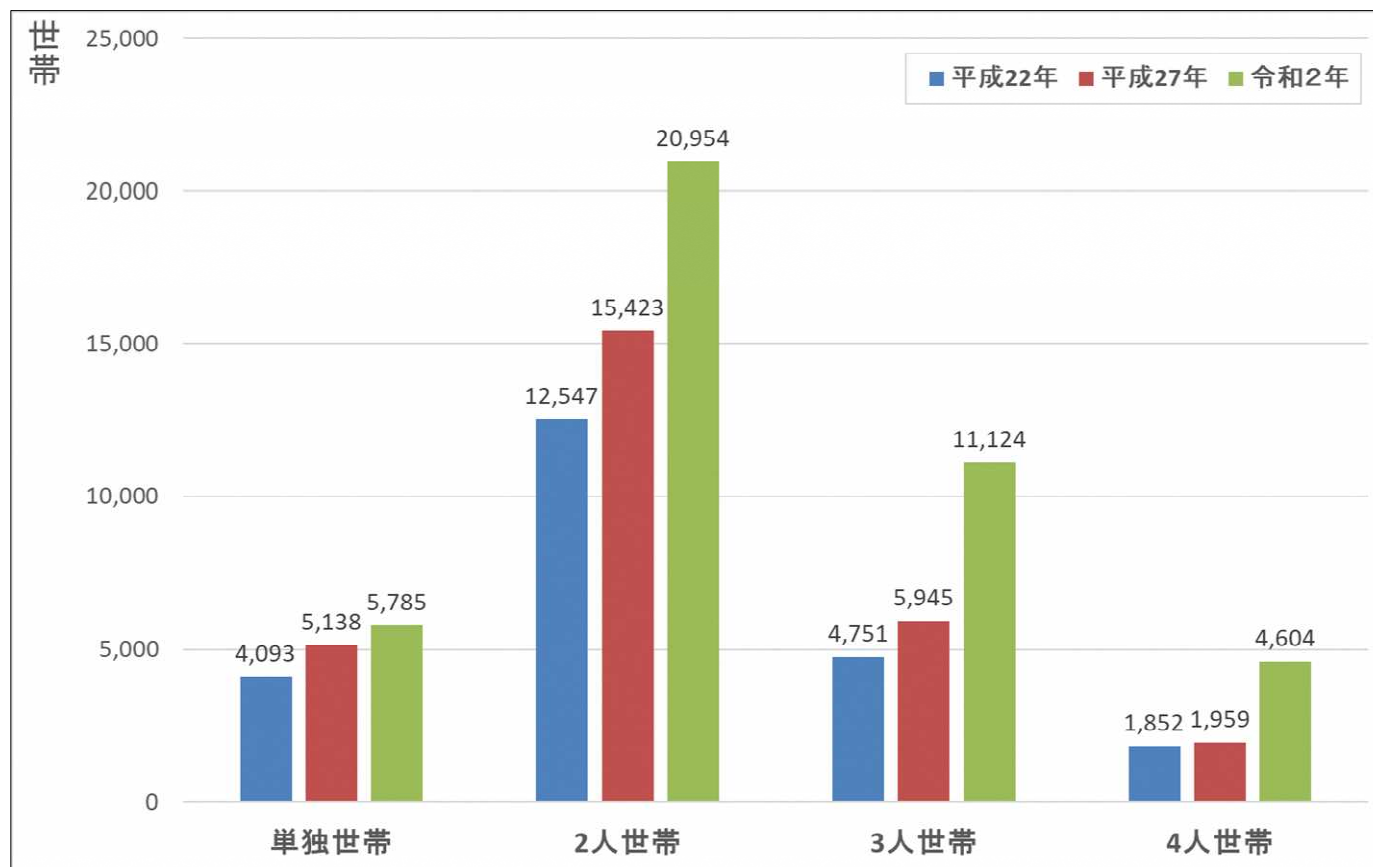
地域の世帯増減率

## (1) 国勢調査による現状分析③ ※令和2年度

- ・廿日市地域においては、人口と世帯数の総数が大きいため、人口減少と世帯数の増加の数値は大きいですが、率としてはそれほど大きく表れていないため、人口減少は顕著ではないと推察される。
- ・大野地域においては、人口と世帯数がいずれも増加傾向にあり、地域外からの人口流入が活発と推察される。
- ・佐伯・吉和・宮島地域においては、人口減少率が10%近くである。
- ・吉和・宮島地域においては、世帯減少率が10%を超えている。
- ・佐伯地域においては、他地域と比較すると、人口減少率は高いが世帯数減少率は低いことから、世帯員の流出が要因と推察される。
- ・吉和地域においては、世帯数300に対して、人口500であり、単身世帯が多いと言える。

## (1) 国勢調査による現状分析④ ※令和2年度

### ●65歳以上の世帯員のいる一般世帯数



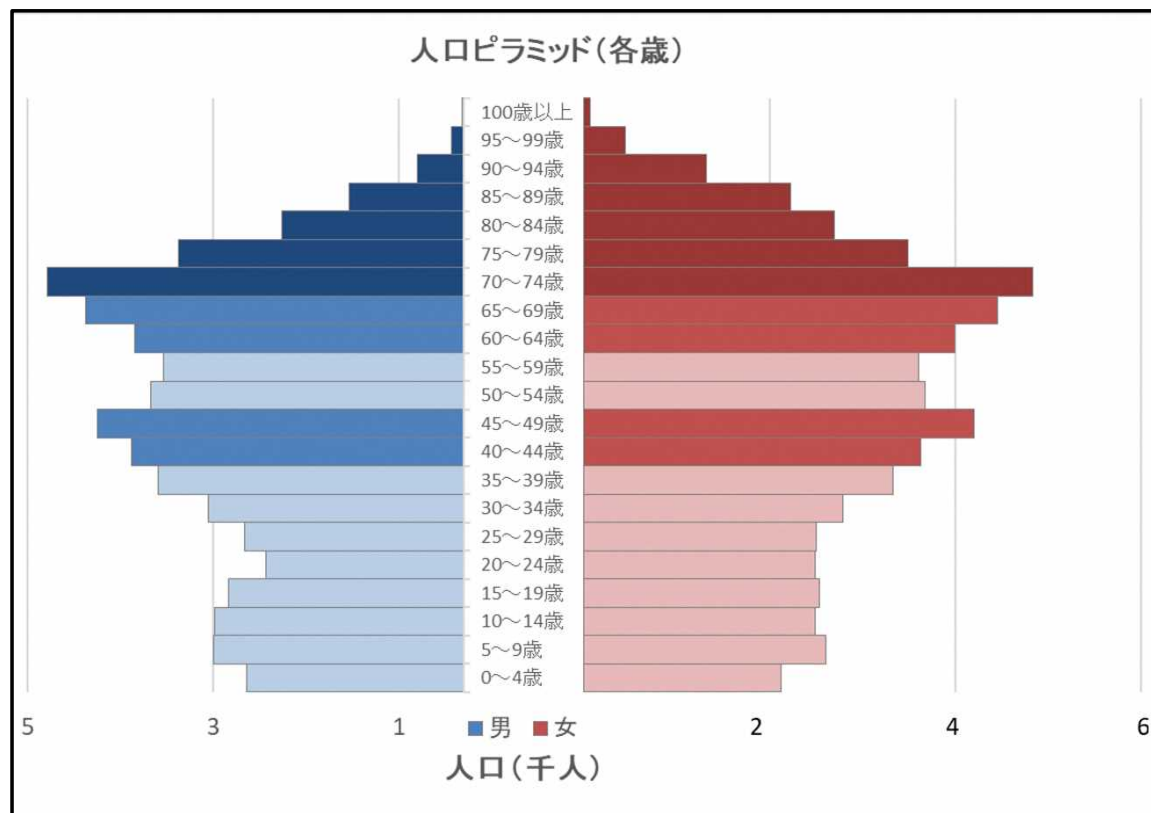
・いずれの人数世帯でも、65歳以上の世帯員がいる世帯は増加傾向

・単独世帯は緩やかな増加に対し、それ以外の世帯は平成27年から令和2年にかけて、これまでより急激に増加

# (1) 国勢調査による現状分析⑤

※令和2年度

## ●人口ピラミッドによる年齢別の男女の人口

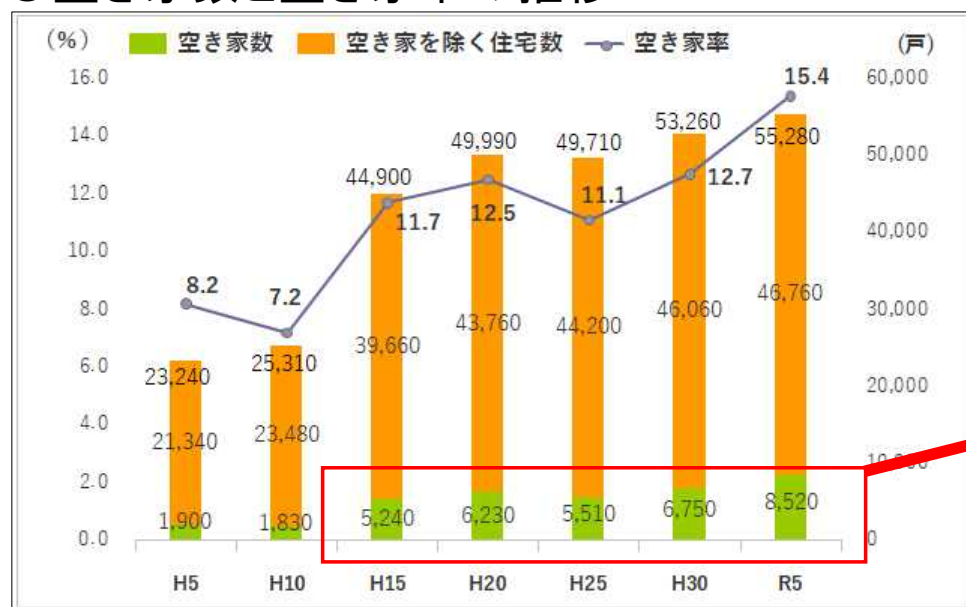


・65～74歳の人口が突出している。戦争終結による男女の婚姻急増に伴う出生の増加(第一次ベビーブーム)による影響と推察される。

・「(1)国勢調査による現状分析④」の結果と合わせると、世帯内の高齢化が進んでいると推察される。

## (2) 住宅・土地統計調査による現状分析① ※令和5年度

### ●空き家数と空き家率の推移



内訳

### ●種類別空き家数の推移



・全体的な傾向として空き家数、空き家率いずれも増加傾向

・R5年における空き家数8,520件の内訳は、「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の件数が最も多く、約半数を占めている。

・右上図より、「その他の住宅(※)」と「賃貸用の住宅」は増加傾向、「売却用の住宅」は減少傾向にある。

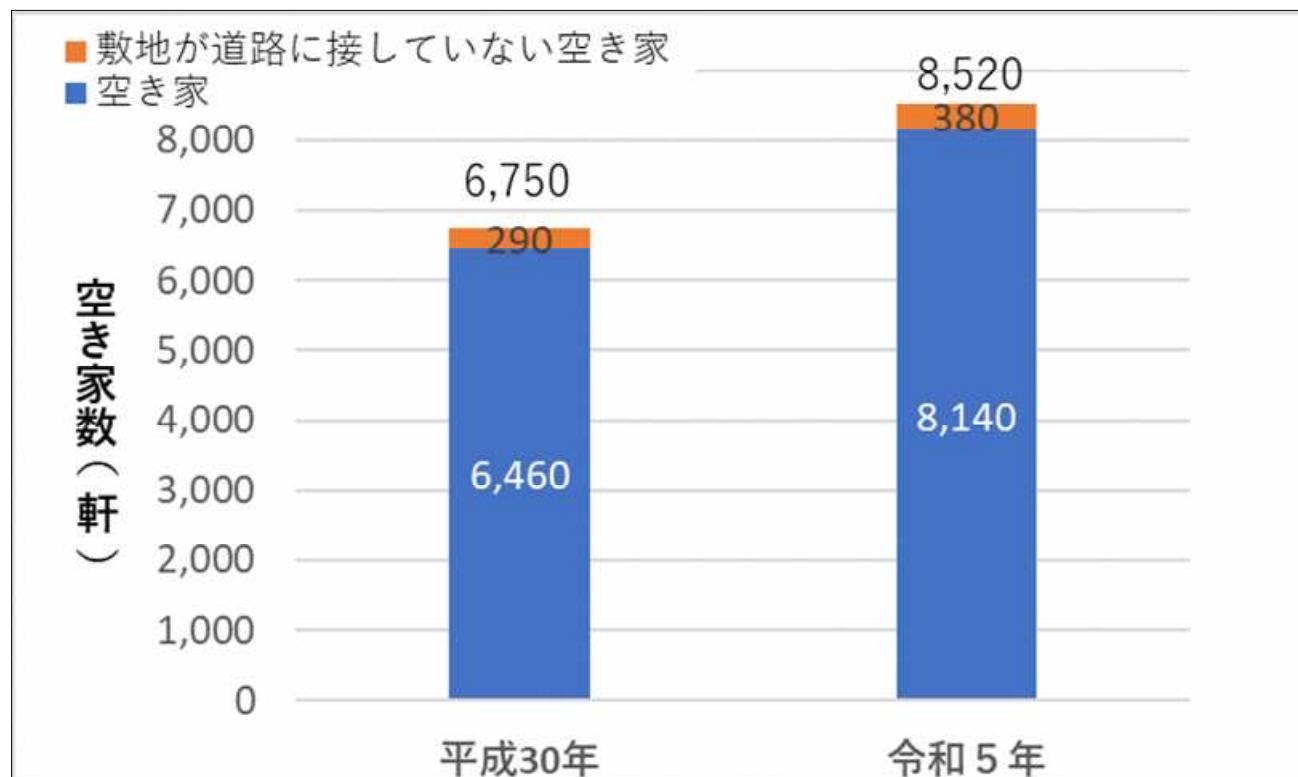
※賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家⇒使用目的の無い空き家

⇒空き家率を減少させるには、使用目的のない空き家を、賃貸・売却用の空き家に移行する、もしくは状態の悪い空き家を早期に解消することが重要

⇒賃貸・売却用の空き家についても、利用を促進するアプローチが必要

## (2) 住宅・土地統計調査による現状分析③ ※令和5年度

### ●「敷地が道路に接していない」という特徴を持った空き家の数



・約4%と低い割合ではあるが、平成30年と比較すると令和5年では100軒程度増加している。

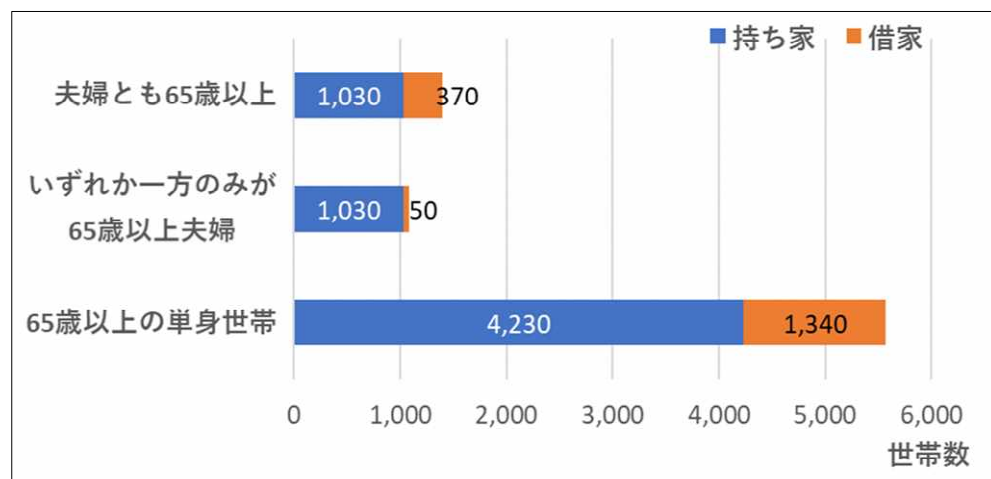
⇒空き家所有者が不存在になる前に、解体を促していく必要がある。

#### 抽出根拠

- ・ 周辺が建物に囲まれていることから、解体に支障をきたす可能性がある
- ・ 周辺が建物に囲まれていることから、車両の出入庫のために私有地を通る不便さがある
- ・ 周辺が田畑・山林等に囲まれていることから、利便性の悪いところに立地している可能性がある

## (2) 住宅・土地統計調査による現状分析④ ※令和5年度

●R5年時点での高齢者がいる世帯の住宅所有数 ※R5年調査結果には地域情報の項目なし



・特に「65歳以上の単身世帯」かつ「持ち家」の世帯の数が最も多いことから、財産（特に建物）の売買や譲渡の支援など、空き家にしないためのアプローチが有効

・「夫婦とも65歳以上」「いずれか一方のみが65歳以上の夫婦」の両世帯については、一度相続を介することが考えられるため、単身世帯と同様のアプローチの他に、相続と絡めたアプローチが有効

### (3) 空き家データベースによる現状分析①

平成29年度及び令和5年度における空き家の分布状況を把握した。

└ 別紙1は、既存空き家(※1)と新規空き家(※2)の分布状況を示した図である。

└ 別紙2は、既存空き家と解消空き家(※3)の分布状況を示した図である。

※1 平成29年度に空き家と把握し、令和5年度でも空き家と把握したもの

※2 平成29年度には空き家と把握しなかったが、令和5年度に空き家と把握したもの

※3 平成29年度に空き家と把握したが、令和5年度には空き家と把握しなかったもの

つまり、

別紙1にプロットされた点は、R5年度に空き家と確認したもの全て

別紙2にプロットされた点は、H29年度に空き家と確認したもの全て  
と解釈できる。

### (3) 空き家データベースによる現状分析②

- ・既存、新規、解消、いずれの空き家についても、
  - └ 交通の便が良いエリアに多く分布  
(団地の多い沿岸部を中心に、国道2号線や虫道廿日市線、高速道路IC出入り口付近)など
  - └ 中山間部の拠点と地域を結ぶ県道沿いに点在
- ・解消空き家について、
  - └ 中山間部全体の傾向として、地域全体に空き家が点在している割に、解消空き家が少ない。

⇒沿岸部などの交通等の利便性の良いエリアにおいては、空き家が発生しつつも、解消も進んでおり、空き家の循環が行われていることが分かる。

⇒中山間部においては、拠点と地域を結ぶ県道沿いに空き家が点在している。ただ、中山間部全体の傾向として、空き家の解消数が少ないため、空き家が増加傾向にある。

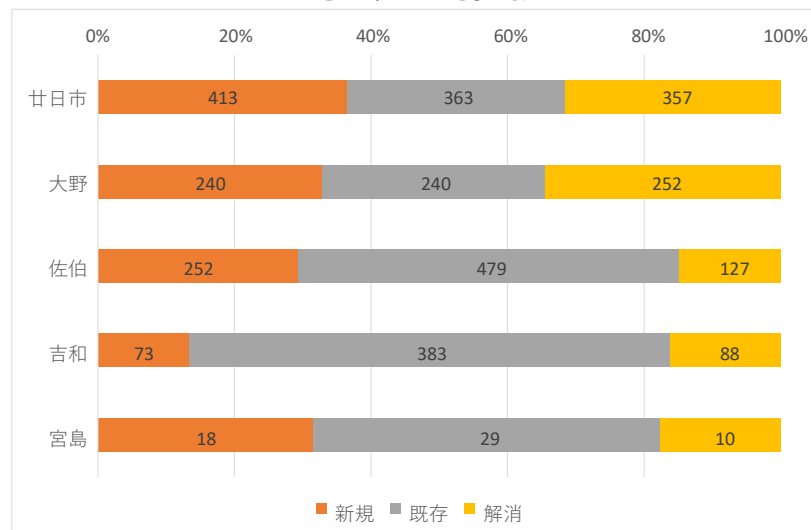
### (3) 空き家データベースによる現状分析③

#### ●H29とR5の空き家数の推移

| 地域  | 総数（戸）／空き家率  |       |       |       |       |       |
|-----|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|
|     | 新規数／率       |       | 既存数／率 |       | 解消数／率 |       |
| H29 | 2,328／4.37% |       |       |       |       |       |
|     | －           |       | 1,494 | 2.81% | 834   | 1.57% |
| R5  | 2,490／4.50% |       |       |       |       |       |
|     | 996         | 1.80% | 1,494 | 2.70% | －     |       |

※空き家率＝(株)ゼンリン提供の空き家数／住宅・土地統計調査により把握した住宅総数

#### ●地域別空き家数の推移



・H29年度からR5年度にかけて空き家数は162件増加

・廿日市、佐伯及び宮島地域で解消数よりも新規数が多い。  
⇒空き家が増加している。

・人口や世帯数規模を考慮すると、廿日市及び宮島地域の空き家数は微増、佐伯地域は著しく増加していると判断される。

・大野・吉和地域においては、解消数が新規数を上回っており、空き家数が減少している。

※住宅・土地統計調査による空き家数(7ページ目)は推計値である上、共同住宅等を含むため、戸建住宅のみを対象し現地踏査した本調査とは、数値に乖離が生じている。

## (3) 空き家データベースによる現状分析④

### ●地区別空き家数の推移

| 地区     | 新規 | 既存 | 解消 |
|--------|----|----|----|
| 阿品     | 22 | 28 | 33 |
| 阿品台    | 16 | 13 | 19 |
| 阿品台山の手 |    | 2  |    |
| 阿品台北   | 6  | 5  | 5  |
| 駅前     | 4  | 1  | 1  |
| 下平良    | 4  | 4  | 6  |
| 可愛     | 8  | 11 | 5  |
| 宮園     | 4  | 4  | 7  |
| 宮園上    | 4  | 1  | 8  |
| 宮内     | 51 | 33 | 39 |
| 宮内工業団地 |    |    | 1  |
| 串戸     | 31 | 8  | 19 |
| 原      | 40 | 91 | 19 |
| 佐方     | 33 | 21 | 32 |
| 佐方本町   | 1  | 1  | 2  |
| 桜尾     | 3  | 4  | 8  |
| 桜尾本町   | 4  | 2  | 9  |
| 山陽園    | 4  | 3  | 5  |
| 四季が丘   | 9  | 2  | 14 |
| 住吉     | 9  | 7  | 5  |
| 上平良    | 19 | 32 | 20 |
| 城内     | 1  | 1  | 3  |
| 新宮     | 10 | 4  | 7  |
| 須賀     | 4  | 1  | 4  |

| 地区   | 新規 | 既存 | 解消 |
|------|----|----|----|
| 大東   | 3  | 4  | 3  |
| 地御前  | 44 | 20 | 20 |
| 地御前北 | 14 | 11 | 7  |
| 天神   | 3  | 6  | 7  |
| 廿日市  | 7  | 12 | 7  |
| 平良   | 15 | 12 | 9  |
| 平良山手 | 1  | 1  | 6  |
| 峰高   | 8  | 1  | 1  |
| 本町   | 6  | 2  | 7  |
| 木材港南 | 3  | 1  |    |
| 陽光台  | 1  |    | 1  |
| 六本松  | 8  | 10 | 10 |
| 塩屋   | 15 | 20 | 12 |
| 沖塩屋  | 14 | 10 | 15 |
| 下の浜  | 2  | 6  | 8  |
| 丸石   | 16 | 18 | 15 |
| 宮島口  | 12 | 18 | 16 |
| 宮島口上 | 8  | 7  | 15 |
| 宮島口西 | 10 | 19 | 12 |
| 宮島口東 | 3  | 1  | 2  |
| 宮浜温泉 | 4  | 4  | 10 |
| 上の浜  | 4  | 6  | 5  |
| 深江   | 8  | 2  | 16 |
| 前空   | 8  | 4  | 8  |

| 地区   | 新規  | 既存   | 解消  |
|------|-----|------|-----|
| 対蔵山  | 12  | 1    | 9   |
| 大野   | 74  | 70   | 54  |
| 大野原  | 5   | 18   | 15  |
| 大野中央 | 3   | 7    | 7   |
| 梅原   | 8   | 9    | 4   |
| 八坂   | 6   | 1    | 4   |
| 福面   | 13  | 4    | 8   |
| 物見西  | 9   | 5    | 3   |
| 物見東  | 3   | 2    | 6   |
| 林が原  | 16  | 12   | 16  |
| 永原   | 28  | 19   | 12  |
| 河津原  | 9   | 16   | 6   |
| 玖島   | 37  | 81   | 19  |
| 栗栖   | 11  | 23   | 6   |
| 浅原   | 20  | 55   | 4   |
| 中道   | 6   | 76   | 3   |
| 虫所山  | 10  | 30   | 4   |
| 津田   | 52  | 108  | 39  |
| 峠    | 45  | 36   | 17  |
| 飯山   |     | 3    |     |
| 友田   | 34  | 32   | 17  |
| 吉和   | 73  | 383  | 88  |
| 宮島町  | 18  | 29   | 10  |
| 総計   | 996 | 1494 | 834 |

### (3) 空き家データベースによる現状分析⑤

・佐伯地域においては津田地区を除くいずれの地区も、新規数が解消数を約2倍以上上回っている。

⇒中山間部については、一部エリアにおいて空き家化が抑制されている傾向が伺えるが、全体として空き家の増加が顕著である。

・沿岸部の宮内、原、大野、地御前地区においては、新規数が解消数を大きく上回っている。

⇒特定の要因は不明だが、

→特定の年齢層が固まっている集落等において、近年死亡や施設入所等により空き家が著しく増加した

→市街化調整区域において、居住者の高齢化や死亡に伴い、空き家が増加した

→建築基準法上の道路に接していない住宅が多く、建替等に許可を要するなど、利活用が進まず、空き家が増加した

等が考えられる。

## (3) 空き家データベースによる現状分析⑥

### ●団地別空き家数の推移

| 団地名称     | 新規 | 既存 | 解消 |
|----------|----|----|----|
| グランドハイツ  | 4  | 5  | 4  |
| パレスヒルズ佐伯 | 2  | 1  | 1  |
| みゆき台     | 2  |    | 1  |
| 阿品       | 12 | 16 | 13 |
| 阿品台      | 13 | 19 | 16 |
| 阿品台山の手   | 2  |    |    |
| 阿品台北     | 5  | 5  | 6  |
| 宮園       | 5  | 15 | 8  |
| 宮島口上     | 7  | 15 | 8  |
| 宮島口東     | 1  | 2  | 3  |
| 四季が丘     | 2  | 14 | 9  |
| 青光園団地    | 5  | 3  | 3  |
| 前空       | 4  | 8  | 8  |
| 対巖山      | 1  | 9  | 12 |
| 地御前北     | 11 | 7  | 9  |
| 八坂       | 1  | 4  | 6  |
| 福面       | 4  | 8  | 13 |
| 峰高       | 1  | 1  | 8  |
| 陽光台      |    | 1  | 1  |
| 六本松      | 6  | 6  | 5  |

・ほとんどの団地において、新規数が解消数を下回っているため、空き家が顕著に増加している団地は無い。

・団地によっては、造成時から40年以上経過しているものもあるため、今後10年間で空き家の増加が顕著に現れてくる可能性がある。

※主要部が第1種低層住居専用地域(用途地域)に該当する住所地を抽出

## (4) 現状分析の総括

- ・市全体の傾向として、世帯の少人数化、65～74歳人口の突出、65歳以上の住宅所有者の多さが見受けられるため、今後10年間で住宅所有者が死亡した後、著しい空き家の増加が懸念される。
- ・住宅・土地統計調査によると、使用目的の無い空き家数が、空き家総数の約半数を占めており、適正に管理されない空き家が増加していくことが懸念される。
- ・沿岸部などの交通等の利便性の良いエリアにおいては、空き家が発生しつつも、解消も進んでおり、空き家の循環が行われている。
- ・中山間部においては、拠点と地域を結ぶ県道沿いに空き家が点在している。また、中山間部全体の傾向として、空き家の解消数が少ないため、空き家が増加傾向にある。
- ・住宅団地においては、空き家が顕著に増加している団地は無いが、造成から40年以上経過するものもあるため、今後顕著に増加する可能性がある。