

8 実態調査まとめ

8.1 空き家を取り巻く概況

実態調査（現地調査及び所有者意向調査（以下「アンケート」）という。）で得られた結果から見た、空き家を取り巻く概況は以下のとおりとなる。

＜空き家の件数＞ ① 現時点の市内の空き家は 758 件と把握した

現地調査で判明した空き家は 775 件（P. 13—4. 1. 3）であったが、アンケートで「売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）」との回答が 17 件（P. 57—7. 4. 2）あったことから、これを除いた 758 件を現時点の市内の空き家件数と把握した。

現地調査で判明した
空き家件数
775 件

—

アンケートで「売却済・
解体済」と回答した件数
17 件

=

市内
空き家の件数
758 件

ただし、アンケートで「ふだん使用している」「共同住宅で入居者がいる」と回答の中に、人の出入り形跡がないものや共同住宅ではないもの等があることから、今後の追跡調査や精査により空き家であるか否かが判明するものが含まれる。また、アンケート未返送 280 通（P. 54—7. 1. 5）の中に空き家ではないものが含まれる可能性がある。

＜空き家の増加＞ ② 空き家は増加を続けており今後も増加のおそれがある

国勢調査結果によると、市の人口はおおむね減少傾向となる一方で、世帯数が増加を続けている（P. 42—6. 1. 1）とともに、単独世帯数も増加を続けている（P. 44—6. 1. 3）。

加えて、この単独世帯数のうち 65 歳以上の高齢者の単独世帯（以下「高齢者単独世帯」という。）が占める割合が増加を続けている。（P. 44—6. 1. 3）

また、令和 2 年（2020 年）国勢調査結果の確定数を出発点とする将来人口推計（P. 46—6. 1. 5）によると、人口の減少と 65 歳以上が占める割合（以下「高齢化率」という。）の増加は引き続くことが予測されている。ただし、市の令和 7 年（2025 年）3 月 31 日現在の住民基本台帳に基づく総人口は 48,630 人、65 歳以上人口は 17,456 人となっていることから、将来人口推計よりは若干鈍化しているものの、人口減少と高齢化率増加の傾向は引き続くと考えられる。

一方で、住宅・土地統計調査によると、市の住宅総数は増加しているが、その増加率よりも高い割合で空き家が増加している。（P. 50—6. 2. 3）

以上のことから市では、65 歳以上の高齢者単独世帯の増加が起因し、近い将来においても空き家が増加を続けるおそれがあると考えられる。

なお、この傾向は全国的に言えるものであるが、埼玉県全体及び近隣 6 市 2 町（以下「近隣市町」という。）と比較して高齢化率は幸手市が最も高く（P. 43—6. 1. 2）、近隣市町と比較して高齢者単独世帯の割合は幸手市が最も高い（P. 45—6. 1. 4）ことから、空き家増加のおそれが近隣市町より高いと考えられる。

<空き家基本情報>

現地調査項目「基本情報」結果より、空き家の建物の種類は、一戸建住宅が90.3%（700件）となった。また、全室空室の集合住宅（アパートや長屋）が3.4%（26件）あった（P.14-4.3.1）が、築年の古い全室空室のアパートは、一戸建の空き家より利活用が難しいと考えられる。

構造・階数は、木造・2階建が68.7%（518件）と最も多かった。（P.15-4.3.2）

駐車スペースは、「なし」が43.4%（336件）と最も多かった（P.15-4.3.3）が、公共交通等へのアクセスによっては住宅敷地の他に駐車場を借りる必要があり、中古住宅として売買する際のマイナス要素となる懸念がある。ただし、駐車スペースがない住宅が多い地区では、空き家を除却して、月極駐車場やコインパーキングに転換して活用することが考えられる。

空き家の接道幅員は、4m以上の道路に面する空き家が84.1%（652件）となった一方で、建築基準法の接道義務を満たしていない「未接道」及び接道間口「2m未満」の合計が3.7%（29件）となった。（P.16-4.3.4）

この接道義務を満たさない空き家は、建て替えが難しい再建築不可物件となることから、隣接地と一体の活用がなされない限り、空き家としてそのまま取り残されるおそれがある。

<空き家の外観判断>

現地調査項目「居住・利用判定」結果より、「賃貸」「売家」「空き家を連想させる」揭示があったものの合計が3.6%（28件）（P.18-4.4.1）、「通常鍵以外の進入防止措置がある」が3.2%（25件）（P.20-4.4.6）となり、これらの外観目視調査項目により明らかに空き家とわかる状態のものは少なかった。

一方で、電気メーターが「取り外されている」「動いていない」合計が25.2%（195件）（P.19-4.4.3）、郵便受けが「塞がれている」「郵便物等が長期放置の形跡あり」合計が18.1%（140件）（P.19-4.4.4）、「雑草などがあり、出入りの様子がない」が19.0%（147件）（P.21-4.4.7）あり、これらの外観目視調査項目は空き家である一定の判断材料となることがわかったが、外観目視のみでの空き家判断には限界があることから、水道閉栓情報や課税情報所有者住所などを複合して判断することが重要であることがわかった。

<空き家の外観不良>

現地調査項目「建築物現状」結果より、屋根に「大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある（11.5%・89件）」（P.23-4.5.1）、外壁に「大きなヒビや穴が開いている（5.7%・44件）」「建物全体がツタ等に覆われている（3.9%・30件）」（P.24-4.5.2）、「明らかに建物か土台が傾いている（0件）」（P.26-4.5.6）、「敷地外に落下（物）あり（0.5%・4件）」（P.27-4.5.7）、雑草や庭木が「沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ（5.5%・43件）」（P.27-4.5.8）となり、著しい管理不良項目に該当する割合は少なかった。

その一方で、「明らかに現在のままでの建物利用は不可能」が 7.0% (55 件) (P. 26—4.5.6) あるとともに、「粗大ゴミあり」が 18.5% (143 件) (P. 28—4.5.9) あった。

また、管理不良該当項目を点数化して集計した空き家評価結果は、「そのままの状態で利活用可能な空き家（＝利活用空き家）」が 13.2% (102 件)、「修繕により利活用可能な空き家（＝修繕利活用空き家）」が 68.6% (532 件) である一方で、管理不良に該当する項目が累積する「管理不良空き家」が 18.2% (141 件) となった。 (P. 41—5.2)

③ 著しい管理不良項目に該当する割合は少ない一方で、管理不良に該当する項目が累積する「管理不良空き家」が 18.2% を占めた。

<空き家発生地域特性>

参考的な一戸建住宅数が母数ではあるが、地区別に空き家率を算出した結果、市平均より割合が高い一戸建住宅数が 100 棟以上の地区は、中(1～5 丁目)、北(1～3 丁目)、南(1～3 丁目)、西(1～2 丁目)、大字中川崎、大字上吉羽、大字惣新田、大字戸島となった。 (P. 34—4.6.3)

この空き家率の高い 8 地区のうち、4 地区（中、北、南、西）では、局所的に空き家の密度が高い箇所が見られた。 (P. 30—4.6.1)

高齢化率と空き家率の相関 (P. 36—4.6.5) については、高齢化率は低い空き家率が高い「南」「西」「大字中川崎」、高齢化率が高い空き家率の低い「東」「緑台」があることから、全体的には空き家率と高齢化率の顕著な相関性は見られなかった。

また、空き家率と接道幅員の相関 (P. 38—4.6.6) については、空き家率の高い 8 地区のうち、4 地区（中、南、大字上吉羽、大字惣新田）は市平均よりも接道幅員 4 m 未満が占める割合が高かったものの、4 地区（北、西、大字中川崎、大字戸島）は市平均よりも低かったことから、地区別空き家率と接道幅員に高い相関性は見られなかった。

<所有者の特定>

所有者特定では課税情報を利用したが、アンケートを送付した 669 通のうち、宛先不明により郵便局から返送されたもの（以下「郵送不達」という。）が 20 通 (0.3%) (P. 54—7.1.5) あった。

郵送不達は所有者不明となることから、この空き家が空家法における管理不全空家等や特定空家等に該当した場合、所有者等の探索に労力を要する可能性が高い。

<空き家の所有者>

④ 空き家所有者は半数以上が 65 歳以上高齢者である

アンケート結果より、アンケート送付先(所有者住所)は、市内住所が 45.2% (131 件)、市外住所が 54.8% (159 件) となった。 (P. 58—7.4.3)

また、所有者の年齢は「65～74 歳」が 23.8% (69 件)、「75 歳以上」が 34.5% (100 件) (P. 59—7.4.5) であったが、「高齢者が居住する住宅」ではなく「高齢者が所有する空き家」となることから、将来、相続等の問題が発生するおそれが高いことが懸念される。

＜空き家の状態＞

⑤ 空き家の状態の長期化が見られた

アンケート結果より、「昭和 55 年以前（1980 年以前）」の旧耐震基準で建てられた空き家が 59.0%（171 件）（P. 59—7. 4. 6）であったことから、耐震改修の実施有無にもよるが、耐震性に懸念が残るものが多いことがわかった。

ただし、「老朽化により住める状態ではない」は 16.6%（48 件）（P. 60—7. 4. 7）であり、「昭和 55 年以前」に建てられた 59.0%（171 件）（P. 59—7. 4. 6）と比較して少なかった。

また、空き家になって「1 年未満」が 8.6%（25 件）、「1 年～5 年」が 34.8%（101 件）（P. 60—7. 4. 8）である一方で、空き家になって「6 年～10 年（66 件）」「11 年～20 年（53 件）」「21 年以上（21 件）」の合計が 48.3%（140 件）（P. 60—7. 4. 8）であることから、空き家の状態の長期化が見られた。

＜空き家の管理状況＞

⑥ おおむねの空き家は何らかの維持管理が行われている

アンケート結果より、「本人（182 件）」「家族もしくは親族など（61 件）」「近所の人（3 件）」「不動産会社など（12 件）」が建物の「維持管理（室内清掃や外観点検など）を行っている」との回答合計は 258 件（89.0%）（P. 63—7. 4. 11）となり、「維持管理を行っていない」は 8.6%（25 件）（P. 63—7. 4. 11）に留まることから、おおむねの空き家は何らかの維持管理が行われていることがわかった。

＜所有者の意向と抱える問題＞

アンケート結果より、今後、空き家をどのようにしたいかの所有者意向（P. 66—7. 4. 14）は、「売却する」が 28.5%（129 件）と最も多かったが、「わからない（現状では未定）」が 9.5%（43 件）と 2 番目に多かった。

併せて、空き家をふだん利用していない理由（P. 62—7. 4. 10）が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が 16.4%（101 件）と最も多かったことから、「売りたい（貸したい）が売れない（借り手が見つからない）」状況が一部にあることがわかった。

8.2 市の空き家の総論

今回の実態調査により、現時点の市内の空き家は 758 件と把握した（①）が、空き家は増加を続けており今後も増加のおそれがある（②）。

現時点では、おおむねの空き家は何らかの維持管理が行われている（⑥）ことから、著しい管理不良項目に該当する割合は少ない一方で、管理不良に該当する項目が累積する「管理不良空き家」が 18.2%を占めた（③）ことから、管理不良となった空き家が少なからず周辺住民に悪影響を及ぼしているおそれがある。

なお、空き家所有者は半数以上が 65 歳以上高齢者である（④）とともに、空き家の状態の長期化が見られた（⑤）。