第２章　空き家等の現状と課題

第１節　全国、埼玉県及び熊谷市の空き家の現状

総務省統計局が実施する住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は平成３０年には約８４８万９，０００戸、空き家率（住宅数に占める空き家数の割合）は１３．６％となっており、増加傾向が続いています。

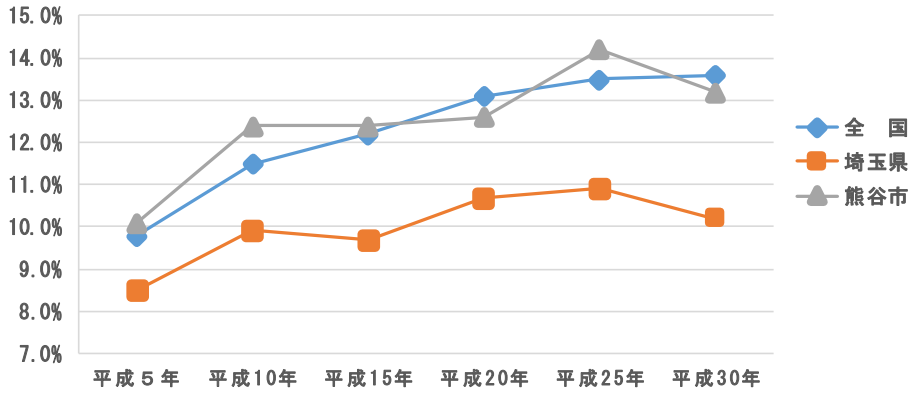
埼玉県の空き家数の推移を見ると、平成２５年までは増加傾向が続いていましたが、平成３０年には空き家数は３４万６，２００戸、空き家率は１０．２％となり、空き家数、空き家率ともに微減しました。

熊谷市の空き家数の推移を見ると、平成２５年までは増加傾向が続いていましたが、平成３０年には空き家数は１１，７２０戸、空き家率は１３．２％となり、埼玉県と同様、空き家数、空き家率ともに減少しました。

【単位：戸】

	項目	平成５年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全　国	住宅数	45, 878, 800	50, 246, 000	53, 890, 900	57, 586, 000	60, 628, 600	62, 407, 400
	空き家数	4, 475, 800	5, 764, 100	6, 593, 300	7, 567, 900	8, 195, 600	8, 488, 600
	空き家率	9. 8%	11. 5%	12. 2%	13. 1%	13. 5%	13. 6%
埼玉県	住宅数	2, 333, 000	2, 595, 800	2, 826, 600	3, 029, 000	3, 266, 300	3, 384, 700
	空き家数	197, 900	257, 400	273, 100	322, 600	355, 000	346, 200
	空き家率	8. 5%	9. 9%	9. 7%	10. 7%	10. 9%	10. 2%
熊谷市	住宅数	54, 560	59, 090	64, 240	84, 020	88, 850	89, 060
	空き家数	5, 530	7, 350	7, 970	10, 550	12, 660	11, 720
	空き家率	10. 1%	12. 4%	12. 4%	12. 6%	14. 2%	13. 2%

＜空き家率の推移＞



（出典：住宅・土地統計調査）

※　住宅・土地統計調査は総務省統計局が５年ごとに実施する抽出調査で、調査結果は推計値となります。
※　空家特措法における空家等は建築物内の全ての住戸・店舗等が空室となっているものとされ、共同住宅や長屋等で一部住戸のみが空室となっているものは基本的に含みませんが、住宅・土地統計調査ではこれを含みます。

第２節　熊谷市の人口及び世帯数の推移

１　人口の推移

国勢調査の結果によると、平成１２年の本市の人口総数は約２０万６，０００人で、そのうち６５歳以上の人口割合は１５．２％、令和２年の人口総数は約１９万４，０００人で、そのうち６５歳以上の人口割合は２９．７％となっています。

平成１２年から令和２年までの２０年間に、人口総数は約１万２，０００人減少するなど減少傾向が続いています。また、年齢３区分別人口の割合では、６５歳以上が一貫して増加傾向にあります。

【単位：人】

年齢区分	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和２年
15歳未満	30,893	27,981	25,999	23,986	21,814
（割合）	(15.0%)	(13.7%)	(12.8%)	(12.1%)	(11.3%)
15～64歳	143,967	139,077	132,451	122,319	113,744
（割合）	(69.7%)	(68.0%)	(65.2%)	(61.7%)	(59.0%)
65歳以上	31,365	37,409	44,184	52,007	57,262
（割合）	(15.2%)	(18.3%)	(21.7%)	(26.2%)	(29.7%)
総　数	206,446	204,675	203,180	198,742	194,415

（出典：国勢調査）

※　国勢調査の数値について、「人口総数」は年齢不詳を含み、「人口割合」は年齢不詳を除いて算出しています。
※　割合について、小数点第２位を四捨五入して算出しています。
※　平成１７年度・１８年度の合併後の市域に対応するため、平成１７年以前は旧熊谷市、旧大里町（村）、旧妻沼町、旧江南町を合算しています。

２　世帯数の推移

国勢調査の結果によると、本市の一般世帯数は増加傾向にあり、平成１２年から令和２年までの間に約１．２倍に増加しています。そのうち、単独世帯数については、約１．７倍に増加しています。

【単位：世帯】

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和２年
一般世帯数	69,278	71,916	75,255	76,876	79,976
うち核家族世帯数	43,291	44,949	46,657	47,653	48,742
（割合）	(62.5%)	(62.5%)	(62.0%)	(62.0%)	(60.9%)
うち単独世帯数	14,807	16,375	18,785	20,831	24,587
（割合）	(21.4%)	(22.8%)	(25.0%)	(27.1%)	(30.7%)

（出典：国勢調査）

また、高齢単身世帯数及び高齢夫婦世帯数は増加傾向にあり、平成１２年から令和２年までの間に高齢単身世帯数は約３．１倍に、高齢夫婦世帯数は約２．４倍に増加しています。

令和２年の一般世帯数のうち高齢単身世帯数の割合は１１．５％、高齢夫婦世帯数は１３．４％となり、高齢者のみで構成されている世帯数は、一般世帯数の２４．９％となっています。

【単位：世帯】

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和２年
一般世帯数	69,278	71,916	75,255	76,876	79,976
うち高齢単身世帯数	2,963	4,238	5,630	7,462	9,218
（割合）	(4.3%)	(5.9%)	(7.5%)	(9.7%)	(11.5%)
うち高齢夫婦世帯数	4,532	6,010	7,621	9,268	10,754
（割合）	(6.5%)	(8.4%)	(10.1%)	(12.0%)	(13.4%)

（出典：国勢調査）

※　国勢調査における世帯区分の定義は次のとおりです。
・「高齢単身世帯」…６５歳以上の方一人のみの一般世帯（他に世帯員がいないもの）
・「高齢夫婦世帯」…夫６５歳以上、妻６０歳以上の夫婦１組の一般世帯（他に世帯員がいないもの）
※　本計画では、「６５歳以上の方」と「高齢夫婦世帯」を「高齢者」として扱います。

第３節　熊谷市の建築時期別住宅数の推移

平成３０年住宅・土地統計調査によると、昭和５６年の建築基準法の改正による新耐震基準より前に建築され居住している住宅は全体の２１．２％（１５，６１０戸）を占めています。

本市における住宅建築数は、昭和５６年以降、毎年おおむね１，５００戸建築されています。

【単位：戸】

	専用住宅	店舗その他の併用住宅	総数
昭和45年以前	6,200	320	6,520
昭和46年～昭和55年	8,780	310	9,090
昭和56年～平成２年	13,080	300	13,380
平成３年～平成12年	15,620	370	15,990
平成13年～平成22年	16,590	210	16,790
平成23年～平成30年9月	11,750	70	11,820

（出典：平成３０年住宅・土地統計調査）

※　統計表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

第４節　熊谷市の持ち家数の推移

平成３０年住宅・土地統計調査によると、持ち家の住宅数は、平成１３年から平成２２年までは増加していましたが、平成２３年以降は減少しました。

なお、中古住宅購入については平成３年以降、減少傾向が続いています。

【単位：戸】

取得方法／年次	新築住宅購入	中古住宅購入	新築	建替え	相続・贈与で取得	その他	総数
昭和45年以前	180	300	1,670	820	2,200	920	6,090
昭和46年～昭和55年	620	920	2,290	1,520	1,710	850	7,910
昭和56年～平成２年	2,300	1,130	3,230	2,180	640	850	10,330
平成３年～平成12年	2,690	990	4,400	3,030	460	430	12,010
平成13年～平成22年	3,300	660	5,640	2,220	230	300	12,350
平成23年～平成30年９月	1,830	250	4,110	1,640	130	240	8,200

（出典：平成３０年住宅・土地統計調査）

※　住宅・土地統計調査における各取得方法の定義は次のとおりです。

・「新築住宅購入」…新築の建売住宅又は分譲住宅を購入した場合

・「新築」…新しく住宅を建てた場合または以前にあった住宅以外の建物等を壊して、そこに新しい住宅を建てた場合

・「建替え」…以前にあった住宅を壊して、そこに新しい住宅を建てた場合

第５節　熊谷市の建物数の状況

令和４年４月時点で、市内には１００，３９９戸の建物があり、第１期計画を策定した平成２９年度時点と比較すると、中心部周辺において建物数の減少割合が高くなった地区がみられる一方で、籠原南や銀座など建物数が増加した地区もあり、全体数としては微増しています。

行政区別の建物数は下欄のとおりです。なお、括弧内は平成２９年度時点からの増減割合です。

【単位：戸】

行政区	建物数	行政区	建物数	行政区	建物数	行政区	建物数
本町	457 (90.3%)	荒川西	1,574 (100.3%)	奈良	3,944 (99.4%)	妻沼	5,330 (99.3%)
星川	588 (96.6%)	荒川東	1,837 (99.9%)	別府	3,591 (102.6%)	男沼	2,029 (98.4%)
宮町	496 (95.2%)	肥塚	2,132 (101.1%)	三尻	6,240 (102.8%)	太田	2,983 (98.7%)
末広	855 (97.6%)	成田	5,401 (101.0%)	吉岡	3,345 (98.7%)	長井	4,681 (99.4%)
筑波	516 (94.7%)	大幡	5,074 (101.1%)	星宮	1,111 (99.6%)	秦	2,446 (98.2%)
銀座	1,202 (105.2%)	玉井	6,753 (102.7%)	大原	1,726 (100.3%)	御正	4,778 (101.6%)
箱田	1,710 (99.6%)	大麻生	3,579 (101.4%)	桜町	306 (95.6%)	小原	2,989 (103.2%)
本石	782 (95.5%)	佐谷田	3,813 (101.5%)	中央	1,122 (101.0%)	籠原南	1,063 (106.7%)
石原	906 (96.7%)	久下	2,679 (102.8%)	市田	2,127 (99.3%)	合　計	100,399 (100.7%)
上石	3,797 (102.0%)	中条	3,318 (99.8%)	吉見	3,119 (101.8%)		

第６節　空き家等に関する相談・苦情件数の推移

平成２１年度以降、本市に寄せられた相談・苦情件数は年々増加傾向にありましたが、令和３年度は前年度より減少しました。なお、草木の繁茂等、環境に関する相談・苦情件数が全体の約７０％を占める状況が続いています。

【単位：件】

	件数	内訳			
		防犯	環境	建築	その他
平成21年度	17	2	10	1	4
平成22年度	26	4	13	6	3
平成23年度	27	0	19	5	3
平成24年度	65	11	46	5	3
平成25年度	80	3	60	10	7
平成26年度	113	4	75	23	11
平成27年度	162	5	120	21	16
平成28年度	158	3	117	26	12
平成29年度	186	3	139	40	4
平成30年度	210	3	138	69	0
令和元年度	213	1	144	41	27
令和２年度	301	3	199	79	20
令和３年度	200	1	151	38	10

※「防犯」とは、無施錠・ガラス割れ等、防犯に関すること

※「環境」とは、草木繁茂・小動物の発生等、環境に関すること

※「建築」とは、家屋、屋根、堀等の破損等、建築に関すること


行政区域図
（38区分）
32.男沼
31.妻沼
33.太田
34.長井
35.秦
22.別府
21.奈良
20.中条
38.籠原南
16.玉井
15.大幡
23.三尻
13.肥塚
25.星宮
26.大原
28.中央
14.成田
7.箱田
10.上石
9
27
8
3
1
2
5
4.末広
11.荒川西
12.荒川東
6.銀座
拡大
17.大麻生
18.佐谷田
36.御正
24.吉岡
19.久下
37.小原
29.市田
30.吉見
26.大原
28.中央
9.石原
27.桜町
7.箱田
10.上石
8.本石
14.成田
3.宮町
4.末広
1.本町
2.星川
11.荒川西
5.筑波
6.銀座
12.荒川東
拡大図

第７節　空き家等実態調査

１　調査の概要

本市では、本計画を策定するにあたり、空き家等の所在やその状態等を把握するため、令和４年度に実態調査を実施しました。この調査結果を基として、今後、改善された空き家等や、新たに市民等から寄せられた空き家情報を加除するなど、本市に存する空き家等の状況把握に努めます。

なお、次期空家等対策計画を策定する際は、必要に応じて、市内全域を再調査することを検討します。

調査対象区域	市内全域
調査期間	令和４年６月から１１月まで
調査対象	戸建住宅、共同住宅（全室空き部屋のものに限る。）、店舗併用住宅、その他の建物
調査方法	現地調査…公道からの外観目視
調査手順	机上調査　→　現地調査　→　所有者等調査　→　意向調査

２　机上調査

平成２９年度に実施した空き家等実態調査（以下「前回調査」という。）結果、市に寄せられた空き家に関する相談・苦情等、上水道の閉栓情報等を基に、机上にて重複箇所及び解消済み箇所を精査し、現地調査対象を絞りました。

【現地調査対象】

対象抽出元	戸数
前回調査結果	２，１０１
相談・苦情等	２３２
上水道の閉栓情報	１，１５０
その他	７７
調査対象合計	３，５６０

３　現地調査

公道からの外観目視により、表札、郵便受け、窓、電気メーター、草木の繁茂状況等を確認し、空き家等に該当する可能性が高いかを調査しました。

調査の結果、対象として抽出した３，５６０戸の建物のうち、２，１７８戸について空き家等である可能性のあるものとして判定しました。

○行政区別調査結果

現地調査で判定した空き家等を行政区別にみると、前回調査と同様に、市内全域に分布しており、特に中心部周辺において建物数に占める空き家等の割合が高くなっています。

【単位：戸】

行政区	空き家数	建物数	割合	前回空き家数	行政区	空き家数	建物数	割合	前回空き家数	行政区	空き家数	建物数	割合	前回空き家数
本町	24	457	5.25%	(36)	成田	132	5,401	2.44%	(155)	桜町	11	306	3.59%	(21)
星川	28	588	4.76%	(29)	大幡	146	5,074	2.88%	(157)	中央	24	1,122	2.14%	(23)
宮町	11	496	2.22%	(16)	玉井	132	6,753	1.95%	(134)	市田	30	2,127	1.41%	(22)
末広	10	855	1.17%	(20)	大麻生	92	3,579	2.57%	(104)	吉見	54	3,119	1.73%	(47)
筑波	18	516	3.49%	(14)	佐谷田	44	3,813	1.15%	(59)	妻沼	116	5,330	2.18%	(143)
銀座	28	1,202	2.33%	(29)	久下	36	2,679	1.34%	(49)	男沼	30	2,029	1.48%	(22)
箱田	99	1,710	5.79%	(100)	中条	69	3,318	2.08%	(56)	太田	66	2,983	2.21%	(59)
本石	52	782	6.65%	(64)	奈良	81	3,944	2.05%	(71)	長井	81	4,681	1.73%	(104)
石原	31	906	3.42%	(43)	別府	57	3,591	1.59%	(72)	秦	37	2,446	1.51%	(52)
上石	88	3,797	2.32%	(93)	三尻	123	6,240	1.97%	(154)	御正	90	4,778	1.88%	(79)
荒川西	58	1,574	3.68%	(70)	吉岡	45	3,345	1.35%	(55)	小原	42	2,989	1.41%	(35)
荒川東	43	1,837	2.34%	(53)	星宮	14	1,111	1.26%	(9)	籠原南	6	1,063	0.56%	(6)
肥塚	54	2,132	2.53%	(55)	大原	76	1,726	4.40%	(79)	合　計	2,178	100,399	2.17%	(2,389)

○問題のある空き家等の数

２，１７８戸のうち、次の調査項目ＩからⅤまでのいずれかについて問題のある空き家等は１，４８０戸で、全体の約６８％でした。

Ⅰ保安上問題のある空き家等が８４３戸で全体の約３９％、Ⅲ景観上問題のある空き家等が７９１戸で約３６％、Ⅳ生活環境上問題のある空き家等が９７７戸で約４５％となっています。

【項目】

Ⅰ　保安　　…建物や門・塀などの損傷等
Ⅱ　衛生　　…悪臭や害虫の発生等
Ⅲ　景観　　…壁等の汚損やゴミの放置等
Ⅳ　生活環境…立木や草木の繁茂等
Ⅴ　生活保全…門窓破損等

【単位：戸】

空き家数	Ⅰ 保安	Ⅱ 衛生	Ⅲ 景観	Ⅳ 生活環境	Ⅴ 生活保全	問題のある 空き家数
２，１７８	８４３	３６	７９１	９７７	１２５	１，４８０

※　問題のある空き家数は、複数問題を抱えていても１戸ごとの合計になります。

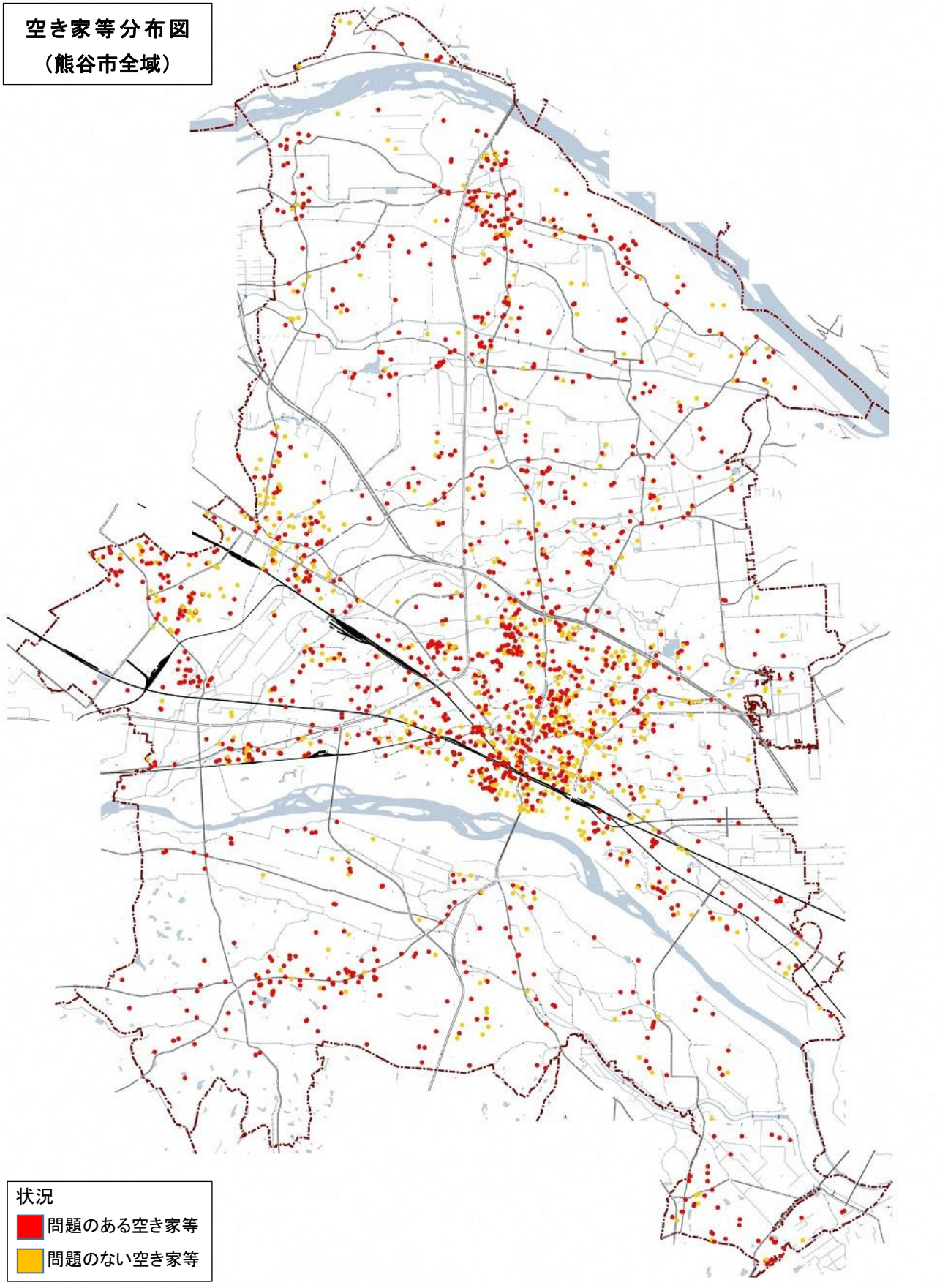
○行政区別調査結果一覧（問題のある空き家等）

行政区別にみると、筑波、籠原南など比較的割合の低い地区はあるものの、市内全域において問題のある空き家等が分布していることが判明しました。

【単位：戸】

行政区		空き家数	前回空き家数	Ⅰ保安		Ⅱ衛生		Ⅲ景観		Ⅳ生活環境		Ⅴ生活保全		問題のある空き家数(※)	
1	本町	24	(36)	6	(25%)	1	(4%)	9	(38%)	8	(33%)	0	(0%)	14	(58%)
2	星川	28	(29)	10	(36%)	0	(0%)	5	(18%)	9	(32%)	2	(7%)	17	(61%)
3	宮町	11	(16)	2	(18%)	0	(0%)	4	(36%)	3	(27%)	2	(18%)	6	(55%)
4	末広	10	(20)	1	(10%)	0	(0%)	1	(10%)	3	(30%)	0	(0%)	5	(50%)
5	筑波	18	(14)	2	(11%)	0	(0%)	2	(11%)	1	(6%)	0	(0%)	4	(22%)
6	銀座	28	(29)	3	(11%)	0	(0%)	4	(14%)	4	(14%)	1	(4%)	11	(39%)
7	箱田	99	(100)	30	(30%)	1	(1%)	35	(35%)	31	(31%)	3	(3%)	61	(62%)
8	本石	52	(64)	8	(15%)	1	(2%)	21	(40%)	12	(23%)	3	(6%)	29	(56%)
9	石原	31	(43)	13	(42%)	0	(0%)	12	(39%)	14	(45%)	2	(6%)	20	(65%)
10	上石	88	(93)	34	(39%)	1	(1%)	32	(36%)	45	(51%)	3	(3%)	62	(70%)
11	荒川西	58	(70)	23	(40%)	0	(0%)	17	(29%)	31	(53%)	1	(2%)	39	(67%)
12	荒川東	43	(53)	7	(16%)	0	(0%)	14	(33%)	9	(21%)	2	(5%)	20	(47%)
13	肥塚	54	(55)	21	(39%)	0	(0%)	16	(30%)	14	(26%)	0	(0%)	34	(63%)
14	成田	132	(155)	46	(35%)	2	(2%)	29	(22%)	31	(23%)	1	(1%)	72	(55%)
15	大幡	146	(157)	58	(40%)	1	(1%)	64	(44%)	66	(45%)	10	(7%)	110	(75%)
16	玉井	132	(134)	50	(38%)	0	(0%)	37	(28%)	51	(39%)	3	(2%)	79	(60%)
17	大麻生	92	(104)	39	(42%)	4	(4%)	17	(18%)	38	(41%)	3	(3%)	66	(72%)
18	佐谷田	44	(59)	15	(34%)	0	(0%)	23	(52%)	23	(52%)	3	(7%)	31	(70%)
19	久下	36	(49)	14	(39%)	0	(0%)	14	(39%)	18	(50%)	2	(6%)	22	(61%)
20	中条	69	(56)	30	(43%)	1	(1%)	33	(48%)	38	(55%)	3	(4%)	55	(80%)
21	奈良	81	(71)	40	(49%)	3	(4%)	27	(33%)	48	(59%)	11	(14%)	62	(77%)
22	別府	57	(72)	13	(23%)	1	(2%)	12	(21%)	18	(32%)	5	(9%)	27	(47%)
23	三尻	123	(154)	46	(37%)	8	(7%)	48	(39%)	55	(45%)	7	(6%)	82	(67%)
24	吉岡	45	(55)	22	(49%)	0	(0%)	19	(42%)	22	(49%)	3	(7%)	28	(62%)
25	星宮	14	(9)	3	(21%)	1	(7%)	3	(21%)	6	(43%)	0	(0%)	7	(50%)
26	大原	76	(79)	37	(49%)	3	(4%)	29	(38%)	33	(43%)	4	(5%)	53	(70%)
27	桜町	11	(21)	3	(27%)	0	(0%)	5	(45%)	4	(36%)	0	(0%)	7	(64%)
28	中央	24	(23)	9	(38%)	0	(0%)	4	(17%)	4	(17%)	0	(0%)	15	(63%)
29	市田	30	(22)	15	(50%)	0	(0%)	12	(40%)	22	(73%)	1	(3%)	25	(83%)
30	吉見	54	(47)	26	(48%)	0	(0%)	26	(48%)	36	(67%)	7	(13%)	45	(83%)
31	妻沼	116	(143)	58	(50%)	1	(1%)	54	(47%)	59	(51%)	4	(3%)	88	(76%)
32	男沼	30	(22)	13	(43%)	1	(3%)	11	(37%)	15	(50%)	4	(13%)	23	(77%)
33	太田	66	(59)	37	(56%)	0	(0%)	27	(41%)	42	(64%)	8	(12%)	56	(85%)
34	長井	81	(104)	40	(49%)	3	(4%)	47	(58%)	52	(64%)	20	(25%)	67	(83%)
35	秦	37	(52)	11	(30%)	0	(0%)	11	(30%)	21	(57%)	2	(5%)	24	(65%)
36	御正	90	(79)	38	(42%)	2	(2%)	47	(52%)	59	(66%)	4	(4%)	74	(82%)
37	小原	42	(35)	19	(45%)	1	(2%)	20	(48%)	32	(76%)	1	(2%)	39	(93%)
38	籠原南	6	(6)	1	(17%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	0	(0%)	1	(17%)
	合　計	2,178	(2,389)	843	(39%)	36	(2%)	791	(36%)	977	(45%)	125	(6%)	1,480	(68%)

※　問題のある空き家数は、複数問題を抱えていても１戸ごとの合計になります。


空き家等分布図
（熊谷市全域）
状況
問題のある空き家等
問題のない空き家等

４　所有者等調査

現地調査で空き家等と判定した２，１７８戸について、不動産登記情報等から所有者等の住所・氏名又は名称の調査を実施しました。

調査の結果、特定することのできた所有者等の住所を都道府県別でみると、埼玉県が１，７２９件、東京都が１２８件、群馬県が７５件、神奈川県が５７件となっています。

また、埼玉県内をみると、熊谷市が１，２９０件、深谷市が８６件、さいたま市が７１件、行田市が６１件となっています。

所有者等の住所（上位１０位）

	都道府県	件　数		埼玉県内	件　数
１	埼玉県	１，７２９	１	熊谷市	１，２９０
２	東京都	１２８	２	深谷市	８６
３	群馬県	７５	３	さいたま市	７１
４	神奈川県	５７	４	行田市	６１
５	千葉県	２５	５	鴻巣市	３８
６	愛知県	１５	６	東松山市	１５
７	栃木県	１１	７	川口市	１２
８	静岡県	８	７	上尾市	１２
９	茨城県	７	９	川越市	１０
１０	北海道	６	１０	加須市	９
１０	大阪府	６	１０	羽生市	９

５　意向調査

所有者等調査で特定することのできた所有者等に対して、所有する空き家等について、空き家等になった経緯や維持管理・今後の活用等についての意向調査を実施しました。

○意向調査の概要

調査対象者	所有者等調査で特定できた空き家等の所有者等
調査時期	令和４年１０月
調査方法	郵送によるアンケート調査
調査件数	２，１１１件
回答期限	令和４年１０月３１日

⑴　調査項目

「建物の利用実態に関するアンケート調査票」により、建物の利用状況、維持管理、今後の活用、市の取組等の項目に分け、調査を実施しました。

主な設問項目	
問１	建物は、あなた又は関係者の方が所有している建物ですか
問２	建物の現在の利用状況はどのようになっていますか
問３	建物を利用していない期間はどの程度ですか
問４	建物を利用しなくなったのはどのような経緯からですか
問５	建物を利用しないままとしている理由は何ですか
問６	建物の維持管理は、どなたが主に行っていますか
問７	建物の維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか
問８	建物の維持管理について、どのようなことを行っていますか
問９	建物の維持管理を行う上で、困っていることはありますか
問 10	建物の今後について、どのようにお考えですか
問 11	建物の今後について、困っていることはありますか
問 12	空き家対策のために市が実施する制度について知っていますか
問 13	空き家の活用や管理について、市にあったら良いと思う制度はありますか

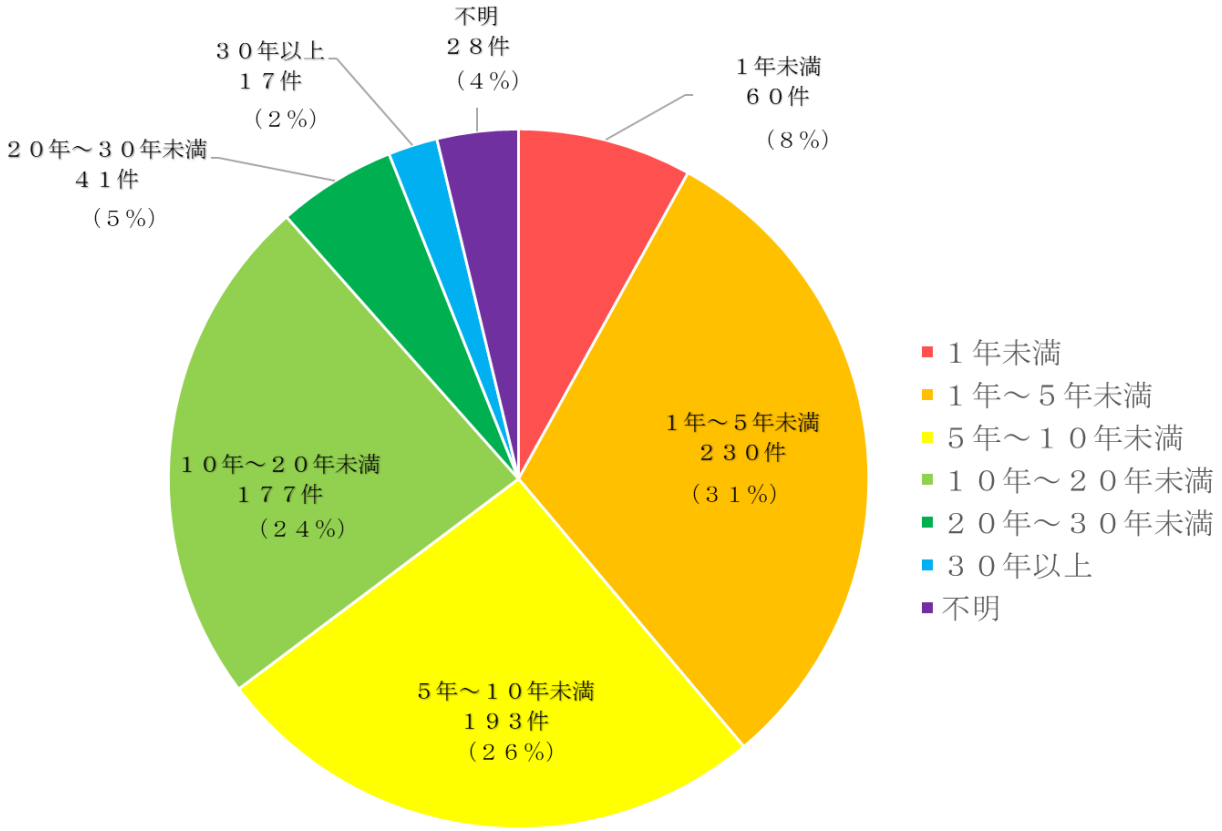
⑵　調査結果

発送したアンケート調査票２，１１１件について、回収された調査票は１，０７３件となり、約５１％の回答がありました。

主な設問の回答は次のとおりです。

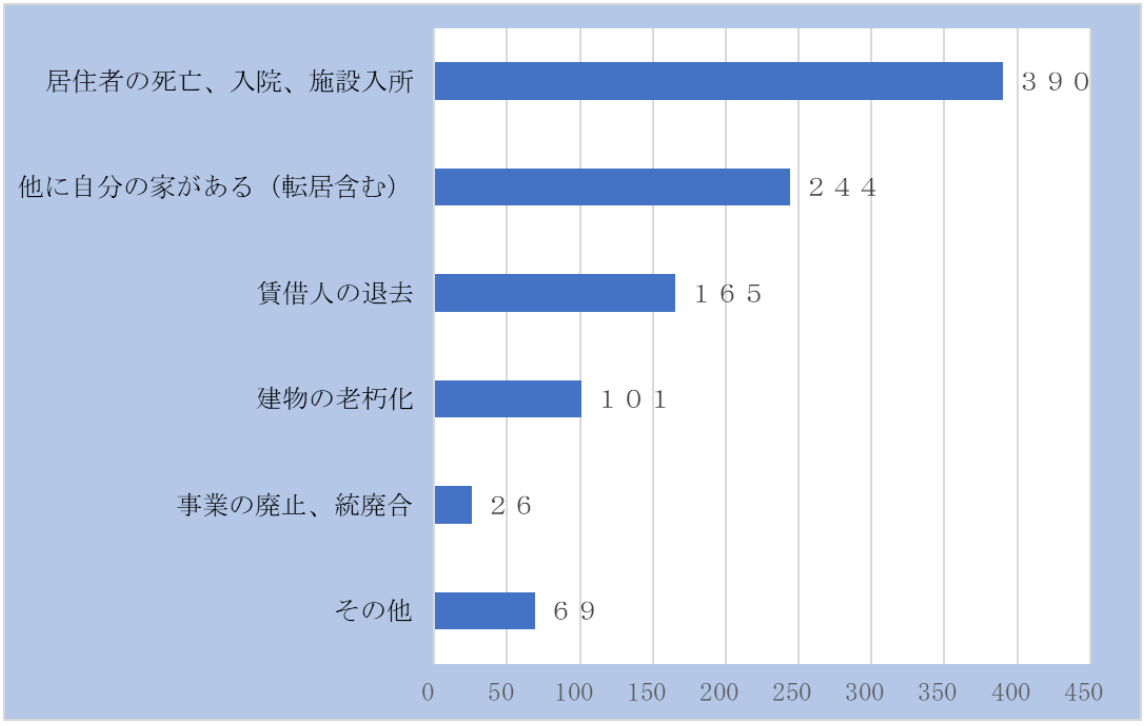
ア　「利用していない期間」

居住者等がいなくなってから、５年未満の割合が約３９％、１０年未満の割合が約６５％を占めています。



イ　「利用しなくなった理由」（複数回答可）

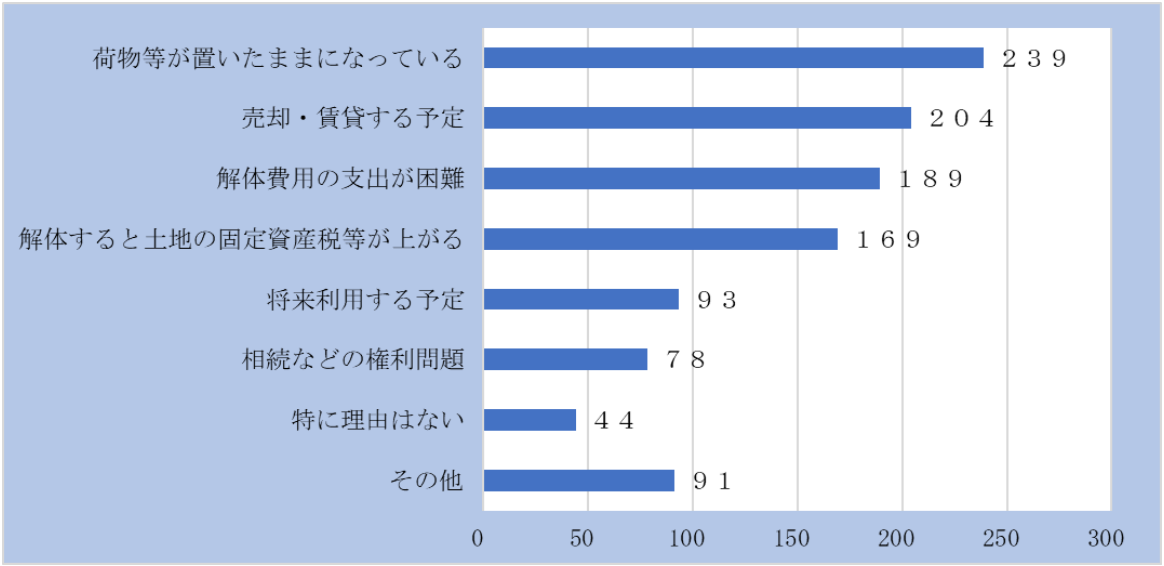
最も多い理由は、居住者の死亡、入院、施設入所によるもので３９０件となりました。



ウ　「利用しないままとしている理由」（複数回答可）

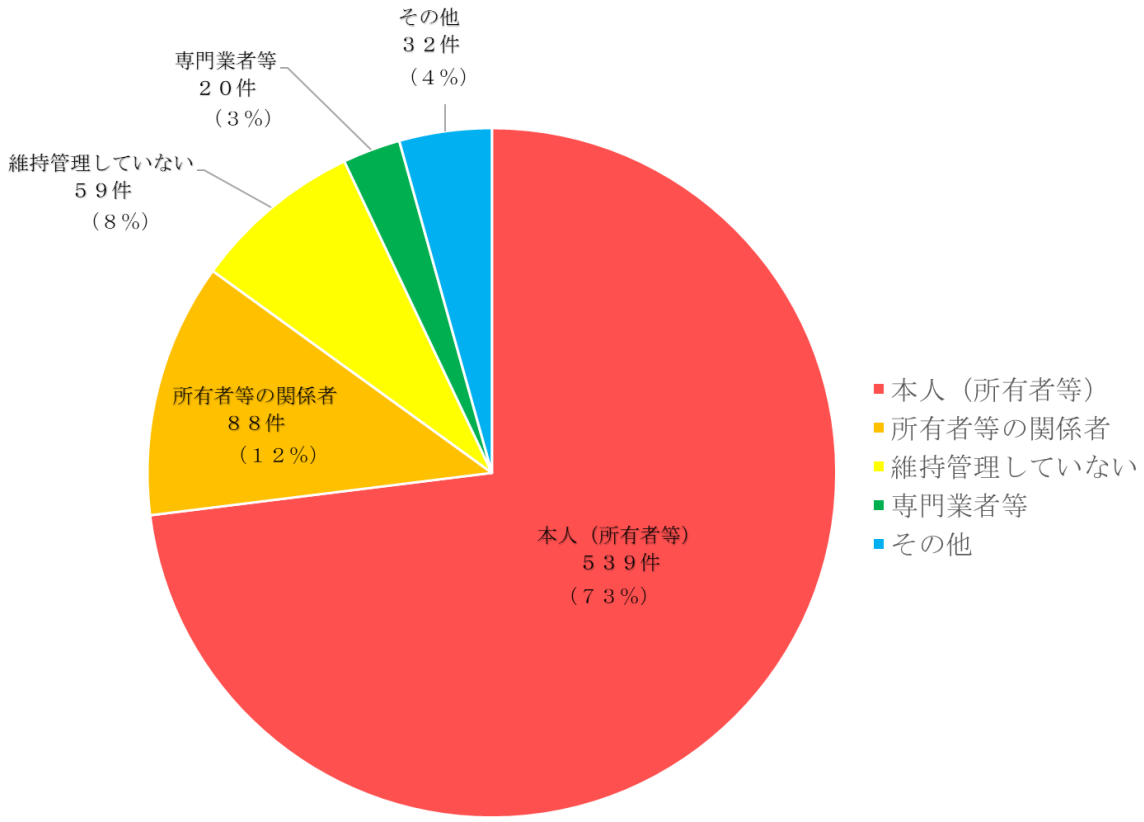
解体費用の支出が困難と答えた方が１８９件、相続などの権利問題と答えた方が７８件あります。

また、売却・賃貸を考えている方が２０４件、将来利用したいと考えている方が９３件あります。



エ　「維持管理は誰がしていますか」

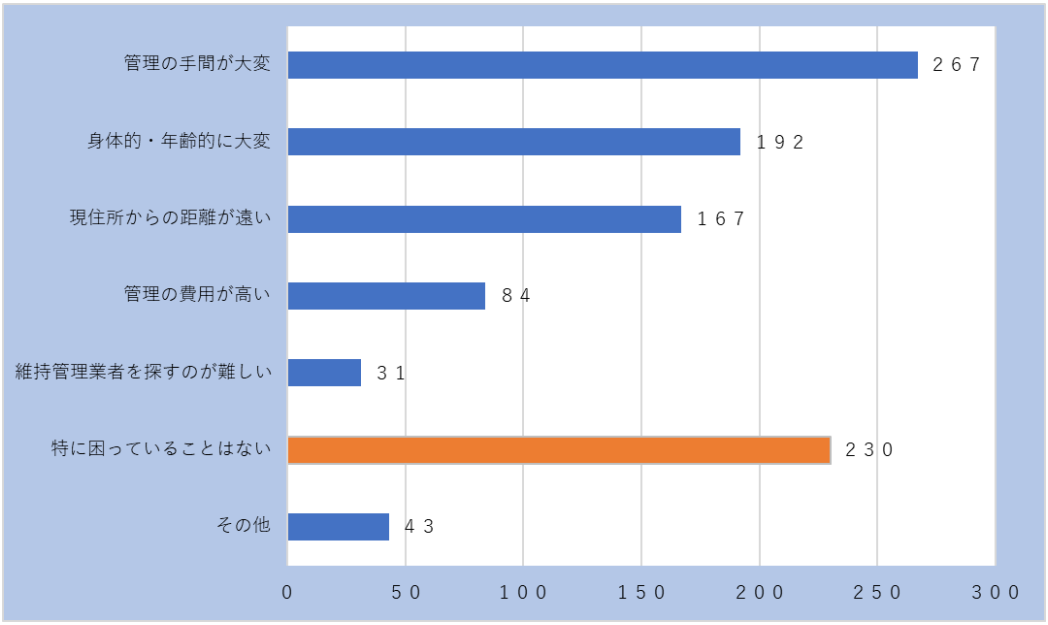
自ら維持管理を行っている方が５３９件、約７３％を占めています。
また、維持管理をしていないとの回答が約８％ありました。



オ　「維持管理で困っていることは」（複数回答可）

管理の手間や身体・年齢等の理由により、維持管理に問題を抱えている方が多いことが判明しました。

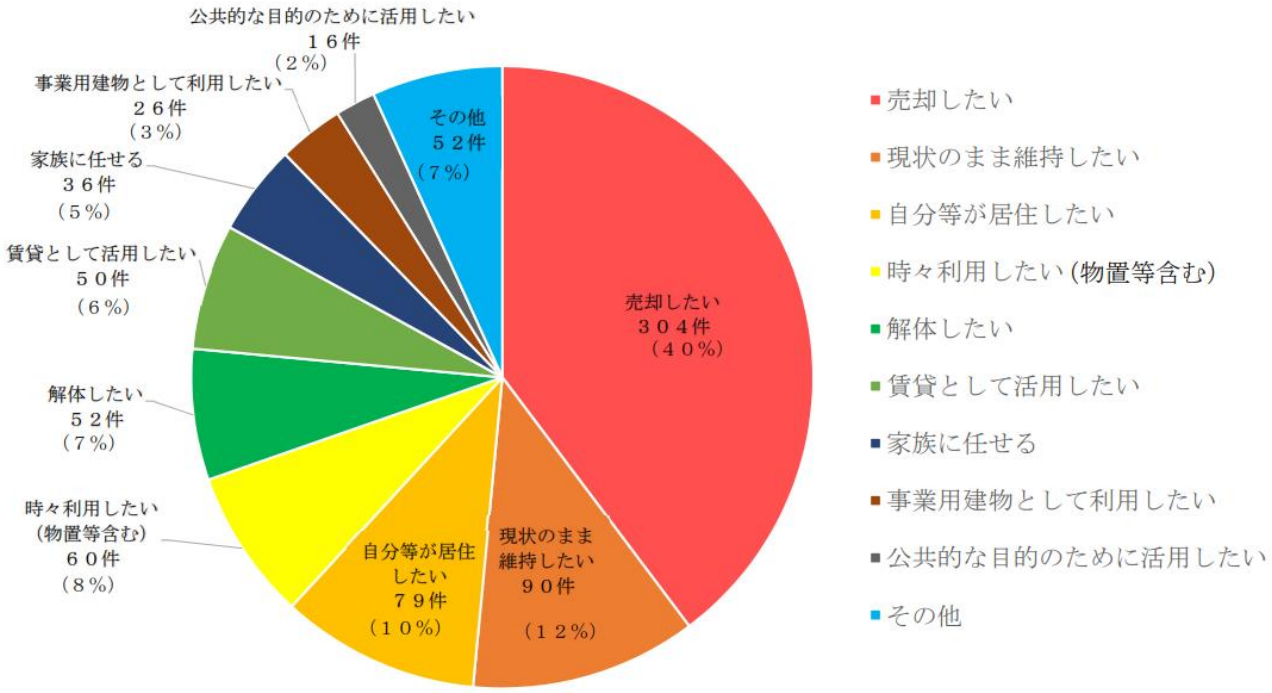
また、特に困っていることはない方もいることが判明しました。



カ　「建物の今後について」

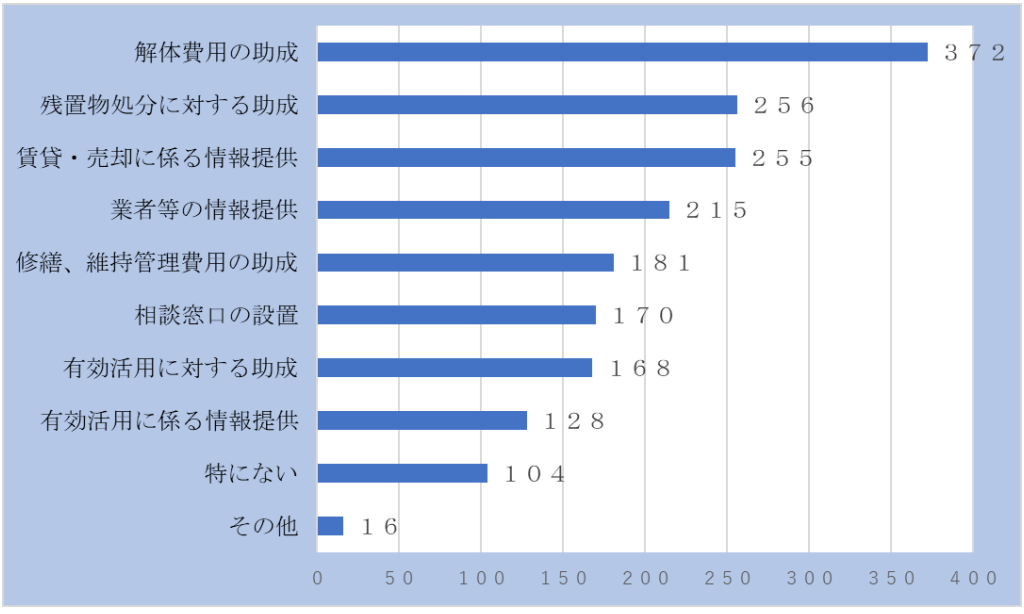
売却や解体など、半数近くの所有者等が何らかの形で建物を手放したいと考えています。

また、将来住むためや利用するために維持したいと考えている方は全体の約２１％で、賃貸住宅としての活用や公共的な目的のための活用を考えている方は約８％でした。



キ　「市に求める支援制度について」（複数回答可）

解体費用の助成が最も多く３７２件あります。また、相談窓口の設置や各種情報提供についても、全体の約４１％ありました。



６　本調査の結果

⑴　空き家等の戸数及び評価

今回の実態調査の結果、空き家等として判定されたものは２，１７８戸で、前回の調査と比較すると、２１１戸の減少となりました。

前回の調査以降に解消した空き家等が確認された一方で、新たに空き家等として判定されたものもあり、今後も新たな空き家等が継続的に発生していくことが予想されます。

なお、平成３０年住宅・土地統計調査による熊谷市の空き家の総数は１１，７２０戸ですが、これは賃貸及び売却用の住宅、別荘などの二次的住宅が含まれており、これらを除くと５，０９０戸となります。

また、本調査の空き家等数（２，１７８戸）と住宅・土地統計調査による一戸建ての空き家数（５，０１０戸）には乖離がありますが、その主たる要因として次のことが考えられます。

○　住宅・土地統計調査は、全国から約３７０万住戸・世帯を抽出して行われた統計調査である一方、本調査は前回調査結果を基に、上水道の閉栓情報等を加えた空き家等候補を対象に調査員が全戸現地調査を行ったもので、２つの調査は手法が異なること。

○　本調査では、空き家等は基本的な指針に基づき「１年間を通して使用実績がない建築物等」としているが、住宅・土地統計調査は一部区域を抽出した調査結果からの推計であることや、空き家の対象としている「その他の住宅」は「人が住んでいない住宅」とされていることから、住んでいない期間が１年未満の建築物等も含まれていること。

⑵　空き家率

市内全域の空き家率は２．１７％で、前回の調査から０．２３％減少しました。

また、市中心部周辺において、空き家率が高い区域があることが判明しました。

⑶　問題のある空き家等の状況

２，１７８戸の空き家等のうち、何らかの問題のある空き家等は１，４８０戸で、全体の約６８％となりました。

なお、敷地内の立木や草木等の繁茂など、生活環境に関する問題が多くの割合を占めています。これは市に寄せられた苦情・相談件数と同じ傾向となっています。

また、景観に関する問題が、前回調査と比較して約１４％増加しました。

⑷　空き家等の今後についての意向

空き家等の今後について、半数近くの所有者等が売却や解体などにより現在の状態を解消したいと考えていることが判明しました。

また、空き家等が利用されないままとなっている理由として、解体費用や相続などの権利問題など、所有者等が空き家等を解消するためには何らかの支援を要すると思われるものが約２４％あることが判明しました。

第８節　市のこれまでの取組

本市では、第１期計画に掲げた３つの基本的取組方針に基づき、（１）発生予防、（２）適切な管理及び利活用の促進、（３）管理不全な空き家等の問題の解決、（４）跡地利用の促進の４つの段階に関連する各施策を実施してきました。

また、所有者等による適切な管理が行われず、放置すれば倒壊等のおそれのある「空家等」については、専門的な知見からの意見等を踏まえ、空家特措法に基づく「特定空家等」に認定し、同法に基づく助言・指導等を講じ、対応を図ってきました。

第１期計画において、こうした空き家等対策を行うための体制や仕組みの構築を図ってきました。これまでの取組内容を検証し、今後の空き家等対策に反映させていきます。

基　本　的　取　組　方　針

安心してだれもが住みたいと思う魅力あるまちづくりをめざして、総合的な空き家等対策を推進します

人口減少等の社会の変化を踏まえながら、行政・地域・事業者等が連携、協働して空き家等対策に取り組みます

空き家等に対する市民ニーズに迅速に対応するため、庁内に空家総合窓口を設置し、庁内スクラムを組んで空き家等対策に取り組みます

⑴ファーストステージ
発　生　予　防

⑵セカンドステージ
適切な管理及び利活用の促進

⑶サードステージ
管理不全な空き家等の問題の解決

⑷ファイナルステージ
跡　地　利　用　の　促　進

４　つ　の　ス　テ　ー　ジ

第１期計画における主な取組

段　　階	取　　組
⑴ 発生予防	市広報紙やホームページによる周知
	パンフレットの窓口配布
	固定資産税納税通知書への啓発チラシ同封
	既存住宅の良質化への支援の周知や活用啓発
	空家総合窓口の開設
	相談会、対策講座、セミナー等の開催
⑵ 適切な管理及び利活用の促進	市広報紙やホームページによる周知
	(一社)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」の紹介
	関係団体との連携による相談会の実施
	協定等に基づく関係団体の紹介
	埼玉県北部地域空き家バンクの周知・利用促進
	関係団体との連携による相談窓口の設置
	空き家利活用(地域活性化リフォーム等)補助金による支援(令和3年度～)
	所有者等への適切な管理をお願いする通知の発送
	空家管理システムによる情報の集約
	相続対策、相続登記の促進等の意識啓発
⑶ 管理不全な空き家等の問題解決	空き家等除却補助金による支援(令和2年度～)
	所有者等との改善に向けた協議
	特定空家等の認定
	空家特措法に基づく行政代執行・略式代執行の実施
	財産管理人制度の活用
⑷ 跡地利用の促進	所有者等への意識啓発

第９節　空き家等対策を進める上での課題

課題１　新たな空き家等の発生による地域への悪影響の抑制

今回の実態調査の結果、第１期計画期間中にも市内全域において新たな空き家等が発生していたことが判明しました。将来的に人口減少・高齢化が進むことにより、今後も新たな空き家等が発生し続けていくことが危惧されます。

発生後、適切な管理が行われないまま放置された空き家等は、防災、防犯、安全、衛生、景観等の面で周辺の生活環境の悪化を招く原因となるとともに、こうした空き家等が増加することで、地域活力の低下につながるおそれがあります。

市内の空き家数の増加を抑制し、魅力あるまちづくりを進めていくために、引き続き、既存の空き家等に対する対策を講ずるとともに、新たな空き家等の発生予防についての対策を講じていく必要があります。

課題２　所有者等に対する管理意識の啓発、支援と管理不全な空き家等への対応

空き家等は所有者の財産であり、その適切な管理の責務は第一義的に所有者等にありますが、今回の実態調査の結果からも、建物が利用されないままとなっている理由や所有者等が抱える課題などがそれぞれに異なることがうかがえます。

空き家等が管理不全な状態とならないよう、引き続き、所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、情報提供や相談体制の充実など適切な管理を促すための取組を進めていく必要があります。

既に管理不全な状態となり、周辺の生活環境等に著しく悪影響を及ぼしている空き家等、あるいは将来的にそのような状態となるおそれのある空き家等に対しては、引き続き、所有者等による自主的な解決に向けた取組を進めていくとともに、状況に応じて、空家特措法や関係法令、市条例に基づく措置を検討する必要があります。

また、管理不全な状態となっている空き家等の中には、所有者が不明・不存在となっているものもあるため、その跡地の在り方も含め、対応を検討していく必要があります。

課題３　空き家等の利活用等の促進

実態調査の結果から、不動産市場への流通など、利活用可能な状態にあると思われる空き家等が存在することが確認されました。

空き家の状態が長期化するほど、建物の老朽化や敷地内の草木の繁茂等により、利活用が困難な状態となります。建物を利用しなくなった場合や、相続等により空き家等を取得した場合において、利活用の検討を促すために、引き続き、空き家バンク制度やマイホーム借上げ制度など、関係事業の周知に努めるとともに、その他利活用に関する各種取組についても推進・検討していく必要があります。