

白岡市の空家等の現状とこれまでの取組について

1 空家等の現状

(1) 空家発生の背景

ア 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、本市の総人口は、昭和60年から平成27年までの30年間で、34,171人から51,535人に増加しています。

人口の増加傾向は続いています。が、「白岡市人口ビジョン」によると、本市においても、平成32年には人口の自然減数が社会増数よりも多くなることが予測されており、将来的には人口が減少傾向に転じると想定されています。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（高齢者人口）は増加しており、今後も、年少人口と生産年齢人口は減少し、高齢者人口の増加するスピードは速くなると想定されます。

■白岡市の年齢別人口の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口	46,999	48,389	50,272	51,535
0～14歳 （年少）	7,373 15.7%	7,086 14.6%	6,738 13.4%	6,477 12.6%
15～64歳 （生産年齢）	33,679 71.7%	33,355 68.9%	32,892 65.4%	31,790 61.7%
65歳以上 （高齢者）	5,943 12.6%	7,922 16.4%	10,598 21.1%	13,125 25.5%

※人口の単位は人

※下段は総人口に占める割合

（出典：国勢調査）

イ 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、本市の一般世帯数については、増加傾向にあります。が、将来的には人口と同様に減少傾向に転じると想定されています。

1世帯あたりの人員は、最近15年間で3.2人から2.7人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行していることがわかります。

■白岡市の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口	46,999	48,389	50,272	51,535
一般世帯数	14,822	16,135	17,869	19,183
1世帯あたりの人員	3.2	3.0	2.8	2.7

※世帯数の単位は戸

※1世帯あたりの人員は一般世帯における人員（人）（出典：国勢調査）

(2) 空家の現状(住宅・土地統計調査より)

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家数は約820万戸、空き家率は13.5%となり、過去最高となっています。「その他の住宅」の空き家率も5.3%に上っています。

また、埼玉県では、空き家数は約35万5千戸、空き家率は10.9%、「その他の住宅」の空き家率は3.4%となっています。空き家率は全国44位、空き家戸数では全国8位となっています。

本市においては、空き家数は1,550戸、空き家率は7.8%、「その他の住宅」の空き家率は4.1%で、空き家率は全国及び埼玉県と比較して若干低いものの、空き家数と空き家率はともに増加傾向にあります。

■ 空き家の総数比較

	全 国	埼 玉 県	白 岡 市
総住宅数	60,628,600	3,266,300	19,810
空き家数 (空き家率)	8,195,600 (13.5%)	355,000 (10.9%)	1,550 (7.8%)
「その他の住宅」空き家数 (「その他の住宅」空き家率)	3,183,60 (5.3%)	112,200 (3.4%)	820 (4.1%)

※ 住宅・土地統計調査による空き家は、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅をいいます。

(3) 空家の現状(行政区による市内空家実態調査より)

市内の空家等の実態を把握するため、行政区の協力により、市内の空家調査（外観調査）を実施しました。

ア 調査時期 平成27年9月～12月

イ 調査範囲 市内全域（全行政区）

ウ 調査項目

- ・ 空家の所在
- ・ 空家の状況（建物・敷地）
- ・ 空家の危険度 など

A	B	C
危険	やや危険	危険でない

エ 報告件数 312件

(4) 空家の現状(市内空家実態調査の確認)

市内空家実態調査及びそれ以外に市民から相談等で情報が寄せられた空家も含め、環境課職員による現地確認作業、所有者等の調査を実施しました。

その結果、平成29年3月末現在で362件の空家を把握し、データベースで管理しています。

行政区	空家 件数	危険度			行政区	空家 件数	危険度		
		A 危険	B やや 危険	C 危険 では ない			A 危険	B やや 危険	C 危険 では ない
岡泉区	10	1	2	7	篠津4区	7	0	0	7
実ヶ谷区	9	1	0	8	野牛1区	1	0	0	1
千駄野区	10	0	2	8	野牛2区	1	0	0	1
小久喜1本村区	17	2	1	14	高岩1区	2	0	0	2
小久喜1沖山1区	25	1	11	13	高岩1駒形区	5	0	0	5
小久喜パークシティ区	0	0	0	0	高岩2区	2	0	0	2
小久喜1沖山2区	16	0	3	13	新白岡1丁目区	0	0	0	0
小久喜1北区	8	0	4	4	新白岡2丁目区	1	0	0	1
小久喜1三光区	8	0	0	8	新白岡3丁目区	4	1	0	3
小久喜2区	4	0	0	4	新白岡グランガーデン区	0	0	0	0
上野田1区	20	2	5	13	寺塚区	4	0	2	2
上野田2区	18	1	8	9	白岡1茶屋区	10	0	2	8
下野田区	20	1	2	17	白岡1東区	5	0	1	4
爪田ヶ谷区	7	0	2	5	白岡1西北区	6	0	0	6
太田新井区	7	0	6	1	白岡2新田区	4	0	0	4
彦兵衛1区	10	0	1	9	白岡2山区	6	0	0	6
彦兵衛2区	8	1	0	7	白岡2西南区	5	0	0	5
篠津1神山区	7	1	1	5	白岡3区	8	0	0	8
篠津1神山西区	6	0	2	4	白岡4区	4	1	1	2
篠津1下宿区	1	0	1	0	柴山区	9	1	1	7
篠津2横宿区	10	0	2	8	荒井新田区	2	0	1	1
篠津2宿区	7	0	2	5	下大崎区	6	1	1	4
篠津3区	42	3	13	26	合計	362	18	77	267

(平成29年3月末現在)

(5) 空家の現状(建築課・環境課 危険空家立入り調査)

市内空家実態調査により把握した空家のうち、「危険」と思われるものを含む空家40件について、さらに詳細な確認のため、建築課・環境課合同で立入り調査を行いました。

埼玉県が作成した「特定空家等判定方法マニュアル チェックリスト」に基づき調査した結果、「特定空家等」に認定される要件に該当すると思われる空家は16件でした。

このうち、「建物倒壊のおそれ(傾斜)」があるものは3件で、うち1件は平成29年5月に所有者によって取り壊され、解消しています。

建築課・環境課合同調査(危険空家立入調査)結果一覧

※ 網掛けは、特定空家に認定される要件に該当すると思われる空家 16件

※「●」は、倒壊の恐れのある空家 3件

別紙No.	項目	物 件 番 号																																											
		No.1	No.2	No.3	No.4	No.5	No.6	No.7	No.8	No.9	No.10	No.11	No.12	No.13	No.14	No.15	No.16	No.17	No.18	No.19	No.20	No.21	No.22	No.23	No.24	No.25	No.26	No.27	No.28	No.29	No.30	No.31	No.32	No.33	No.34	No.35	No.36	No.37	No.38	No.39	No.40				
別紙1 (1)イ	建物倒壊のおそれ(傾斜)														●	●				●																								●	
別紙1 (1)ロ(イ)	建物倒壊のおそれ(基礎・土台の損傷)																																												
別紙1 (1)ロ(ロ)	建物倒壊のおそれ(柱・梁等の損傷)																																												
別紙1 (2)イ	屋根、外壁等の脱落・飛散等(屋根材・ひし・軒)					○										○	○		○					○													○								
別紙1 (2)ロ	屋根、外壁等の脱落・飛散等(外壁)															○	○		○						○																				
別紙1 (2)ハ	屋根、外壁等の脱落・飛散等(看板・給湯設備等)															○																													
別紙1 (2)ニ	屋根、外壁等の脱落・飛散等(外階段・バルコニー等)																																												
別紙1 (2)ホ	屋根、外壁等の脱落・飛散等(門・塀等)																																								○	○			
別紙1 2	擁壁の老朽化等による危険																																												
別紙2 (1)	建物・設備等の破損による衛生上の有害性(石綿・臭い)																																												
別紙2 (2)	ゴミの放置による衛生上の有害性(臭い・害虫等)																																								○				
別紙3 (1)	景観上の問題(景観条例違反等)																																												
別紙3 (2)	景観上の問題(衛生面)																																								○		○		
別紙4 (1)	立木による周囲への影響																																											○	
別紙4 (2)	動物・害虫による周囲への影響																																								○	○	○	○	
別紙4 (3)	建物の放置による周囲への影響	○																																				○	○	○	○				
危険空家(特定空家予備事件数)		1				1										4				3				1			1										1	1	1	6	3	4	1		
①判定のみ(指摘事項件数)		4	1	8		1	1	2	3	4		1	7	15	2	4	4	8	8	4	3	3	1	2	2	7	4	4	3	11	1	3	7	1	4	5	7	9	3	4					

(6) 空家所有者等アンケート調査

埼玉県（都市整備部建築安全課）と共同で、市内にある空家と思われる建築物の所有者等に意向調査を行いました。

ア 調査時期 平成28年11月24日～平成29年1月5日

イ 調査対象 市内空家等実態調査において把握できた空家と思われる建築物のうち、送付先が確認できた289件。

ウ 回答状況 調査対象者数289件／有効回答者数126件（回答率43.60%）

エ 調査項目

- ・建築物の利用状況
- ・建築物を利用していない理由
- ・現在の利用状況の期間
- ・建築物等の維持管理の主体、頻度、困っていること
- ・建築物や土地の利活用意向の有無、利活用の用途等
- ・建築物や土地を利活用できない、利活用したくない理由
- ・自由意見

オ 調査結果(回答の概要)

・建物の所有者の年齢

「60代」が29.9%と最も多く、次いで「70代」が26.3%となっています。

・建物が建てられた年代

「昭和40年代」が32.9%と最も多く、次いで「昭和50年～昭和56年」が19.5%となっており、旧耐震の住宅が全体の約7割を占めています。

・建物の構造

「木造」が90.6%と最も多く、次いで「鉄骨造」が4.7%となっています。

・建物の階数

「地上2階」が63.1%と最も多く、次いで「地上1階（平屋建て）」が33.6%となっています。

・建物を取得した経緯

「相続した」が35.2%と最も多く、次いで「新築した／新築を購入した」が28.7%となっています。

・建物の利用状況

「全く利用していない」が21.2%と最も多く、次いで「物置・倉庫として利用している」が16.4%となっています。

・建物を居住用として利用しなくなっからの経過年数

「1～5年」が40.0%と最も多く、次いで「6～10年」が22.4%、「11～20年」が13.4%、「21～30年」が8.5%となっています。

・建物を居住用として利用しなくなった理由

「相続により取得したが居住する住宅が既にあったため」が24.3%と最も多く、次いで「住み替えたため」が14.1%、「病院や福祉施設などに入所したため」が11.9%となっています。

・建物の維持管理の状況

「所有者や親族で行っている」が69.4%と最も多く、次いで「特に維持管理を行っていない」が10.4%となっています。

・（日頃管理を行っている人）の維持管理の頻度

「月に数回」が35.8%と最も多く、次いで「年に数回」が30.8%となっています。

・維持管理を行っていない理由

「遠方に住んでおり、行くことが出来ないため」が32.2%と最も多く、次いで「高齢や健康上の理由のため」が20.3%、「費用がかかるため」が16.9%、「建物を利用する予定がないので管理する必要性を感じないから」が11.9%となっています。

・今後、当該建物をどのようにしたいか

「売却したい（既に売却している）」が28.9%と最も多く、次いで「特に決めていない（そのままにしておく）」が24.5%となっています。

・売却・貸出を既に行っているかどうか

「売却または貸出には出していない（現在、売却・貸出をしていない場合）」が62.2%と最も多く、次いで「売却または貸出に出しているが、買い手・借り手が見つからない」が24.4%となっています。

・建物の売却または貸出について、お困りのことや心配なこと

「建物が老朽化しているため売却・貸出ができない」が19.2%と最も多く、次いで「売却・貸出を検討したが、満足できる価格での売却・貸出が難しい」が17.3%となっています。

・建物の今後の利用について特に決めていない理由

「建物が老朽化していて使えない」が12.8%と最も多く、次いで「税制上（固定資産税など）の理由で取り壊せない」が12.1%となっています。

（6）空家に関する相談

平成28年度中に環境課で受け付けた空家等に関する相談は27件です。指摘事項としては、草木の繁茂、雑草の繁茂、樹木の繁茂の順に多く、年度内では11件の空家について相談内容の解消が見られました。なお、改善が必要な空家については、引き続き対応を進めています。

平成28年度実績 「空家相談」件数 29件

※空家相談として、窓口もしくは電話連絡にて当課へ相談されたものである。

※件数は、環境課で受け付けた「同一の住所」の空家を1軒として数えている。1軒の空家に対する複数の相談を数えてはいない。

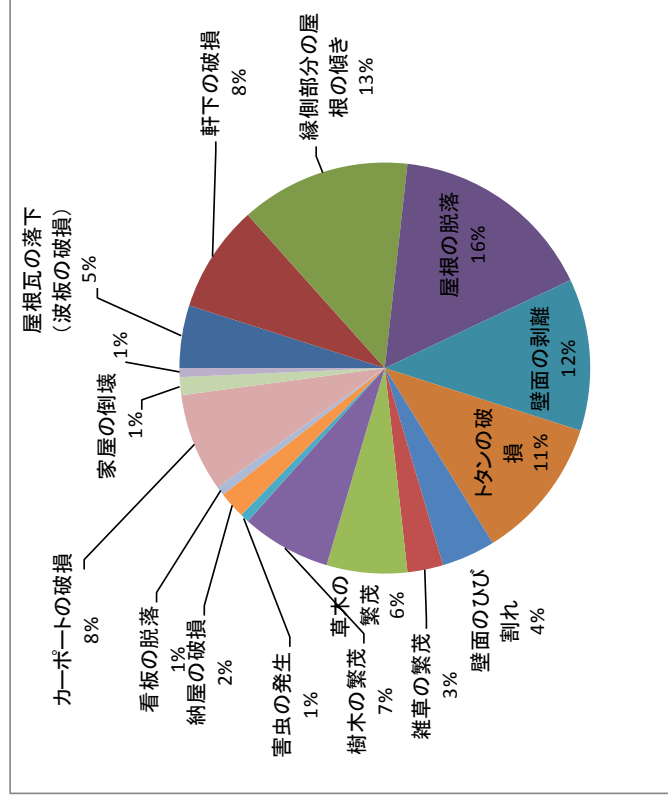
※指摘事項は1件に対して複数ある場合がある。

※29件のうち2件は、同一の空家に対して、2回目をお願い文を送付している。

指摘事項	屋根				外壁			草木(家の周り)				工作物(家の周り)				家屋	防犯
	屋根瓦の落下(波板の破損)	軒下の破損	縁側部分の屋根の傾き	屋根の脱落	壁面の剥離	トタンの破損	壁面のひび割れ	雑草の繁茂	草木の繁茂	樹木の繁茂	害虫の発生	納屋の破損	看板の脱落	カーポートの破損			
件数	7	11	2	1	12	9	3	19	23	17	10	4	1	1	6	16	

指摘事項	件数
第1位 草木の繁茂	23
第2位 雑草の繁茂	17
第3位 樹木の繁茂	16
第3位 防犯上の観点	16

※防犯上の観点については、草木の繁茂等によって、複合的な危険性があるため指摘している。



相談が解消された件数	11 件
解消事項内訳	
草木の繁茂	9 件
屋根瓦の落下	2 件
納屋の破損	1 件
トタンの破損	1 件
害虫の発生	1 件
波板の破損	1 件
雑草の繁茂	1 件
ブロック塀の破損	1 件
防犯上の観点	6 件

※指摘事項は一件に対して複数あり

※家屋を除却した案件は「2件」のみ。

2 これまでの取組

(1) 空家の総合相談窓口の設置

空家関係の相談は多岐にわたるため、平成28年6月に、市民生活部環境課を空家の総合相談窓口を配置し、庁内の関係部署と調整し、内容に応じて最適な窓口を案内できる体制を整備しました。

(2) 市内空家実態調査の実施及び空家管理台帳のデータ管理

市内の空家等の実態を把握するため、行政区の協力により、平成27年9月下旬から12月上旬までの期間で市内の空家調査（外観調査）を実施しました。

312件の報告があり、すべて環境課が確認のため実地調査を行い、そのうち特に危険と思われる建物については、建築課と合同で調査を行い、倒壊の恐れの有無など状況確認を行いました。

また、日々、庁内や市民等からの新たな空家情報の提供を受けて、現地調査、所有者調査を行い、空家台帳をデータベース化して管理しています。

(3) シルバー人材センターとの協定締結

平成28年6月20日（月）、相互に連携・協力し、白岡市内の空き家等の適切な管理を進めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、市と公益社団法人白岡市シルバー人材センターは「空き家等の適切な管理に関する協定」を締結しました。

この協定における市の役割は、市内にある空家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合、シルバー人材センターを紹介するほか、市広報紙、ホームページその他の広告媒体により、シルバー人材センターが行う空家管理業務のPRに努めるというものです。

また、シルバー人材センターの役割は、空家等の見回り、除草等、樹木の伐採、枝下ろし、植木の剪定、小修繕、その他、シルバー人材センターが受託できる一般作業、一般管理を行うというものです。（参考資料参照）

平成28年度の作業依頼は、13件でした。

(4) 予防啓発

広報しらおか（平成29年3月号）に、空家の予防と適切な管理に向けた啓発と相談団体の連絡先等の記事を掲載しました。（参考資料参照）