

令和4年度 和光市 空家等実態調査

目的

近年、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物等の増加が社会問題となっています。

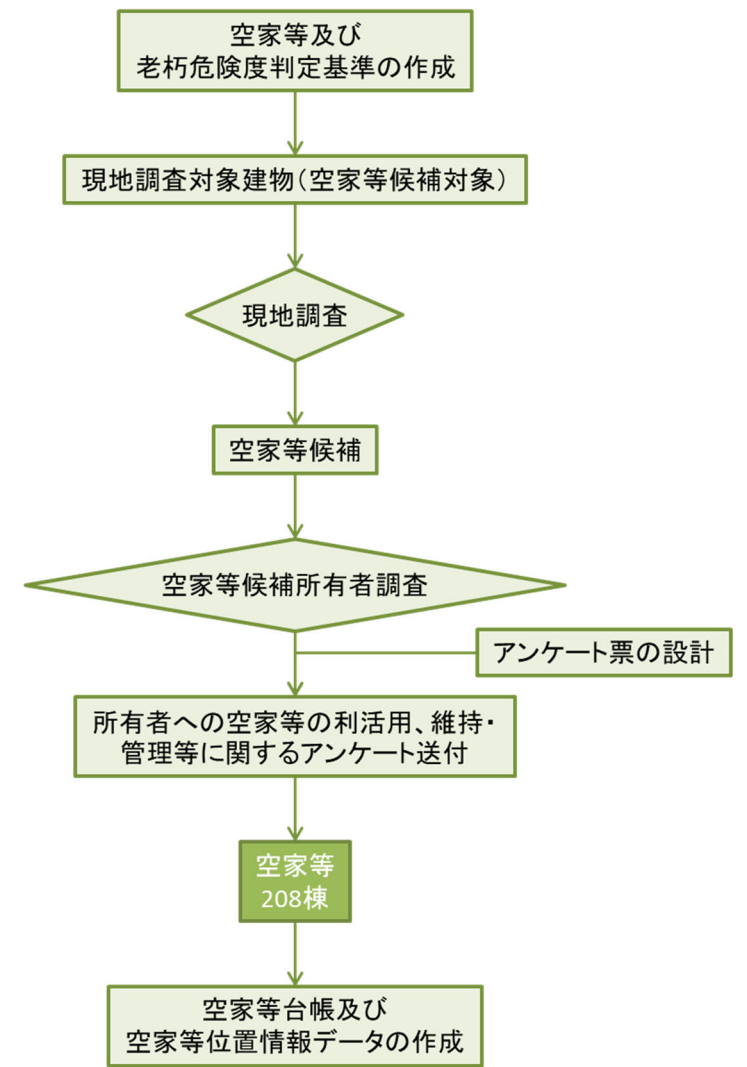
このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）のなかには、適切な管理が行われていない結果として、防災・防犯機能の低下、ごみなどの不法投棄等の誘発、火災発生の懸念、景観・風景の阻害など、多岐にわたる問題が発生しています。

そこで、和光市では今後の空家等の対策の検討に資する基礎資料を得ることを目的とし、市内の空家の状況について実態調査を行いました。

調査方法

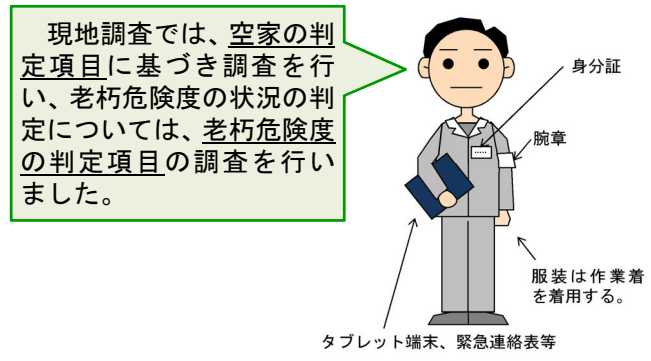
- 対象建築物
 - ・一戸建て住宅
 - ・共同住宅
 - ・店舗・工場併用住宅
 - ・その他建築物（店舗・倉庫等）
- 対象範囲
 - 和光市全域
- 調査フロー概要

本調査は、現地調査対象建物（空家等候補対象）について、現地調査を行い、居住の有無を確認し、居住が無いと確認された建物については、老朽危険度等の調査を実施しました。また、空家等候補と判定した建築物については、所有者に対し、空家に関するアンケート調査を実施しました。



■ 調査フロー概要図

■ 現地調査時の服装と持ち物



■ 空家の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	動物	動物が住み着いているなど
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

■ 老朽危険度判定項目

建物等の状態		4段階評価
建物の状態	建物の傾斜	
	基礎	
	外壁	
	屋根	
敷地等の状態	工作物	3段階評価
	門・塀（ひび、破損等）	
	擁壁（ひび等）	
	ごみ（臭気、散乱など）	
	害虫獣（発生）	
	立木（建物を覆う、腐朽、はみ出し）	
	動物（鳴き声、糞尿など）	
	建物の管理（侵入、土砂流出）	

アンケート調査結果

● アンケート調査概要

今後の空家施策の検討のために、所有者へ現状の維持・管理や困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等について、郵送及び web によるアンケート調査を行いました。

● 調査期間

令和4年11月～令和5年1月

● アンケート調査結果

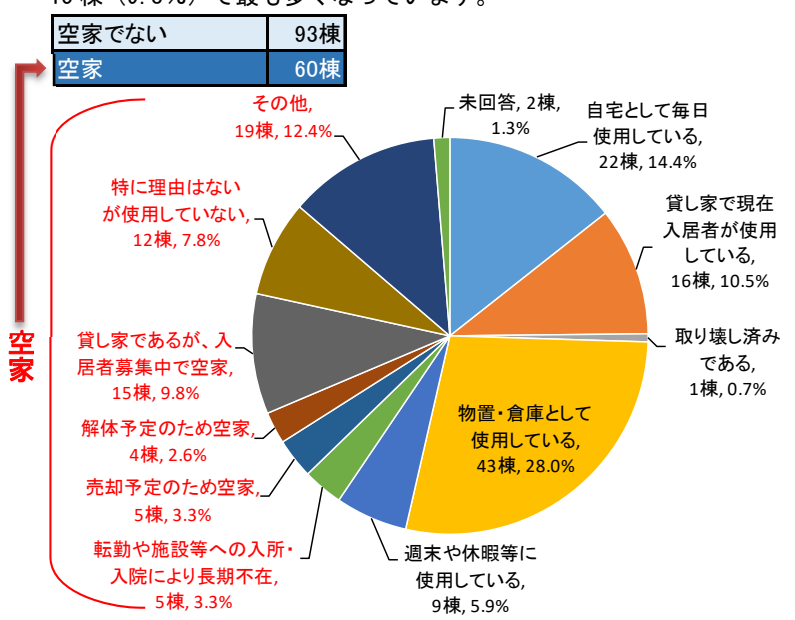
アンケート結果は、表のとおりとなりました。

アンケート対象棟数（空家等候補）	318棟
回答数	170棟
回収率	53.5%

現在所有している	153棟
現在所有していない	17棟

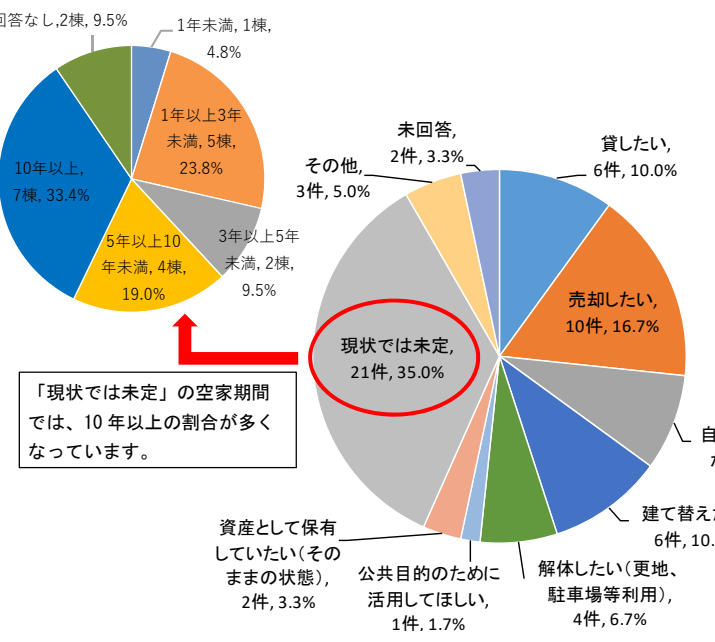
■ 建物の利用状況（n=153）

- ・「物置・倉庫として使用している」が43棟（28.0%）で最も多くなっています。
- ・空家のなかでは、「貸し家であるが、入居者募集中で空家」が15棟（9.8%）で最も多くなっています。



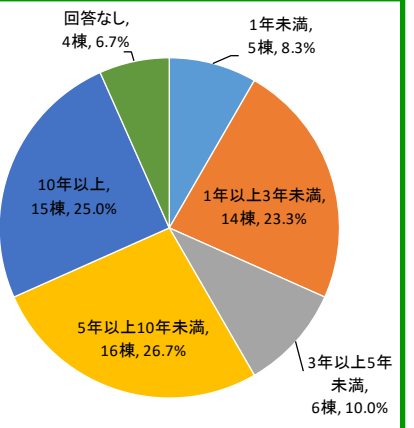
■ 今後の空家の利用について（n=60）

- ・「現状では未定」が21棟（35.0%）と最も多くなっています。
- ・賃貸、居住、建て替えなど、そのまま保有して活用したいと考える方が約30%と売却の約2倍となっています。



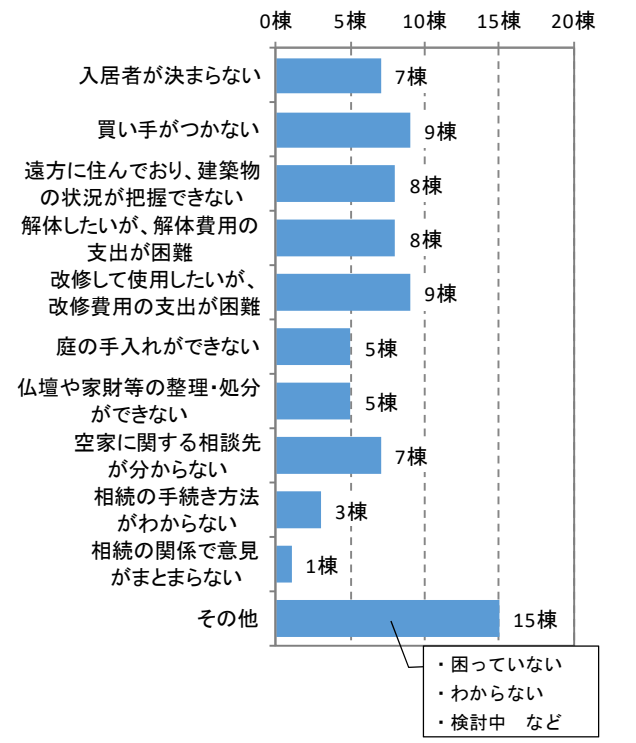
■ 空家の期間（n=60）

- ・空家の期間が5年以上と比較的長いものが、約半数となっており、空家の長期化がうかがえる結果となっています。
- ・1年未満は5棟（8.3%）と少なく、1年～5年未満の空家が長期化していく可能性があります。



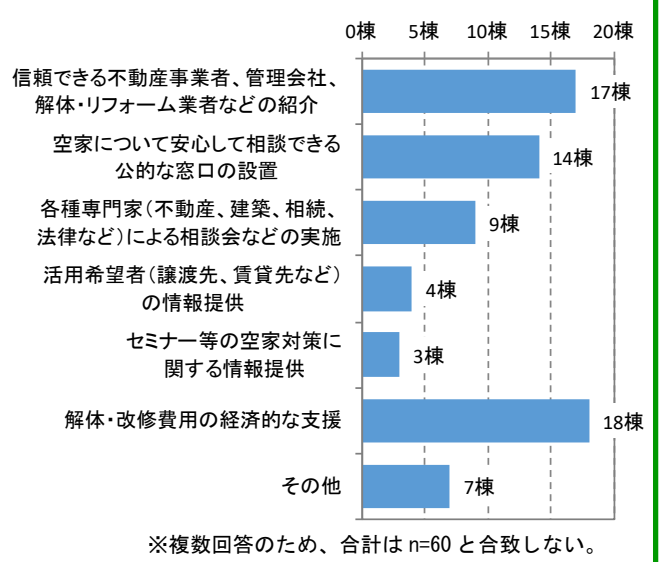
■ 空家で困っていること（n=60）

- ・「買い手がつかない」、「改修して使用したいが、改修費用の支出が困難」が9棟と多い結果となりました。その他の回答でも一定の回答数が得られ、空家に関する多くの課題が存在することを裏付ける結果となりました。
- ・その他の回答のなかには、「困っていない」が6棟ありました。



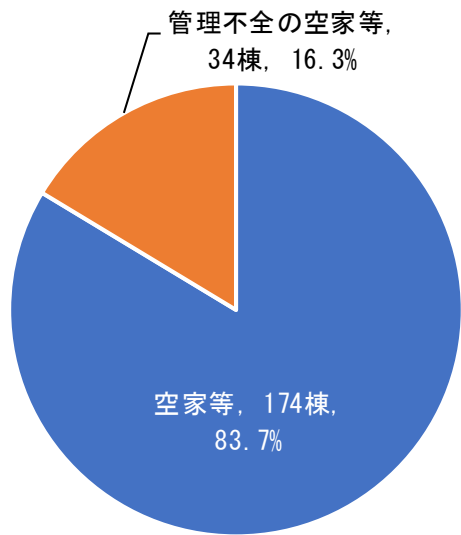
■ 空家対策についての要望（n=60）

- ・解体・改修費用の経済的な支援を求める回答が最も多くなっていますが、信頼できる業者の紹介や公的な相談窓口、相談会などにも多くの回答がありました。



調査結果

●和光市内の空家等件数（n=208）



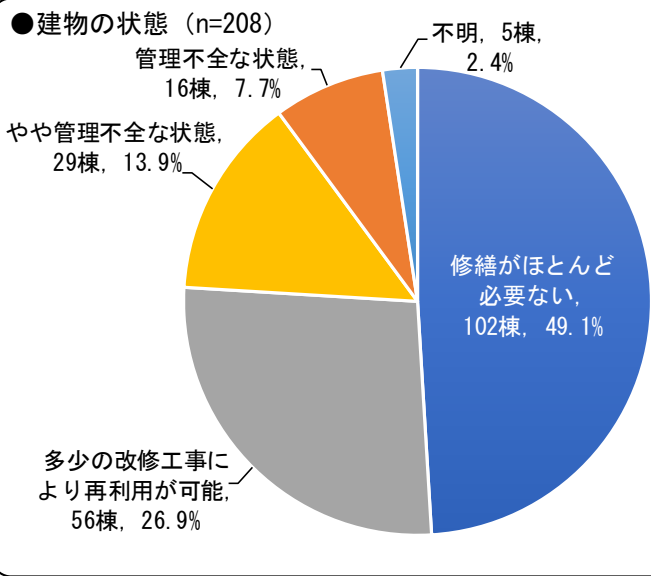
和光市内の空家等実態調査の結果、空家等総数は 208 棟、管理不全と判定された空家等は 34 棟となっています。

内訳は、表のとおりとなりました。

空家判定	棟数	割合
空家等	174棟	83.7%
管理不全の空家等	34棟	16.3%
空家等総数	208棟	100.0%

※ 管理不全の空家等（34 棟）には、建物の状態が管理不全な状態（16 棟）のほかに、敷地等の状態が管理不全なもの（18 棟）も含む。

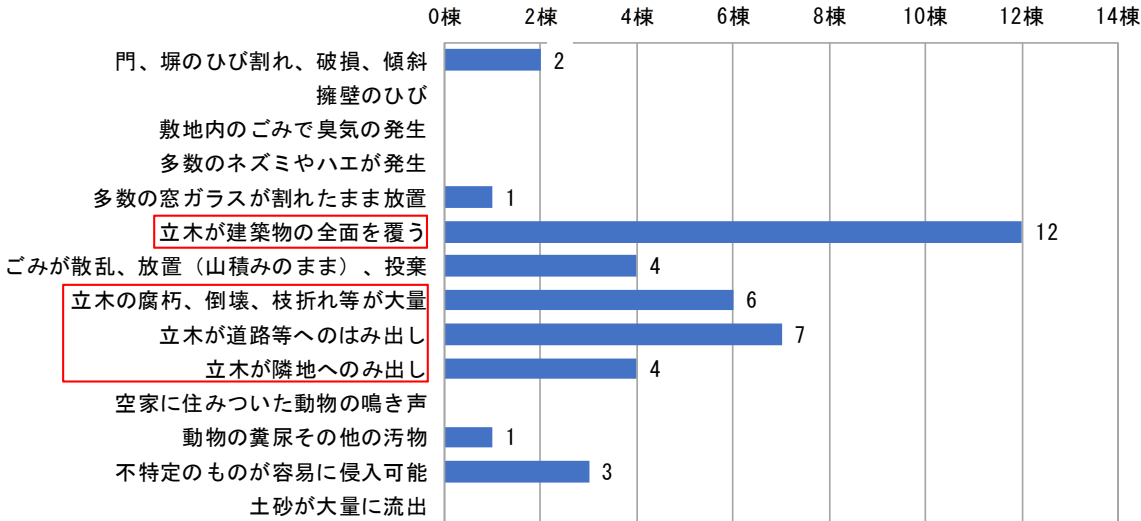
●建物の状態（n=208）



空家等総数の 208 棟における建物の状態は、「修繕がほとんど必要ない」が 102 棟（49.1%）で最も多く、約 5 割がそのままの状態で良質な住宅ストックとして比較的容易に利活用可能である結果となっています。

また、敷地等の状況で最も高い（悪い）評価となった件数では、立木に関するものが非常に多く、立木の管理を適正化することで、管理不全の状況が改善する可能性があります。（下図の赤枠の項目）

●敷地等の状況で評価が高い（悪い）ものの件数（n=34）

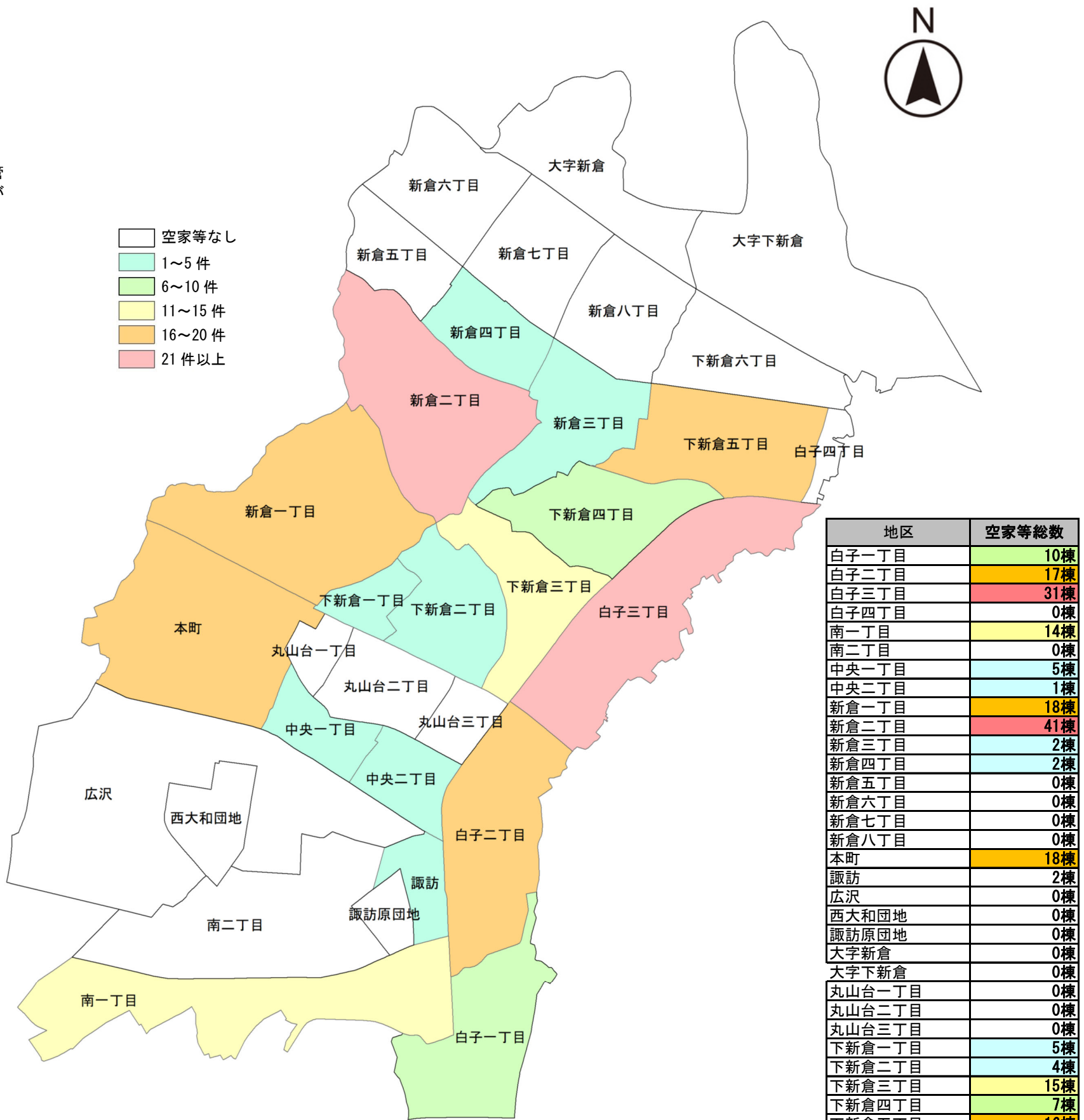


※複数該当する場合があるため、合計 n=34 とならない。

地区別の空家総数をみると、新倉二丁目 が 41 棟で最も多く、次いで白子三丁目 が 31 棟、新倉一丁目、本町 が 18 棟となっています。

一方、空家等が無い地区は、市街化調整区域や集合住宅が地区のほとんどを占めている地区となっています。

また、戸建住宅の割合が多いと思われる東武東上線よりも北側で空家等が多くなっています。そのなかでも、市の北部と東部に空家等が集積している箇所があります。



■地区別空家等総数