朝霞市　空き家等実態調査

【概要版】

©むさしのフロントあさか

令和元年 12 月

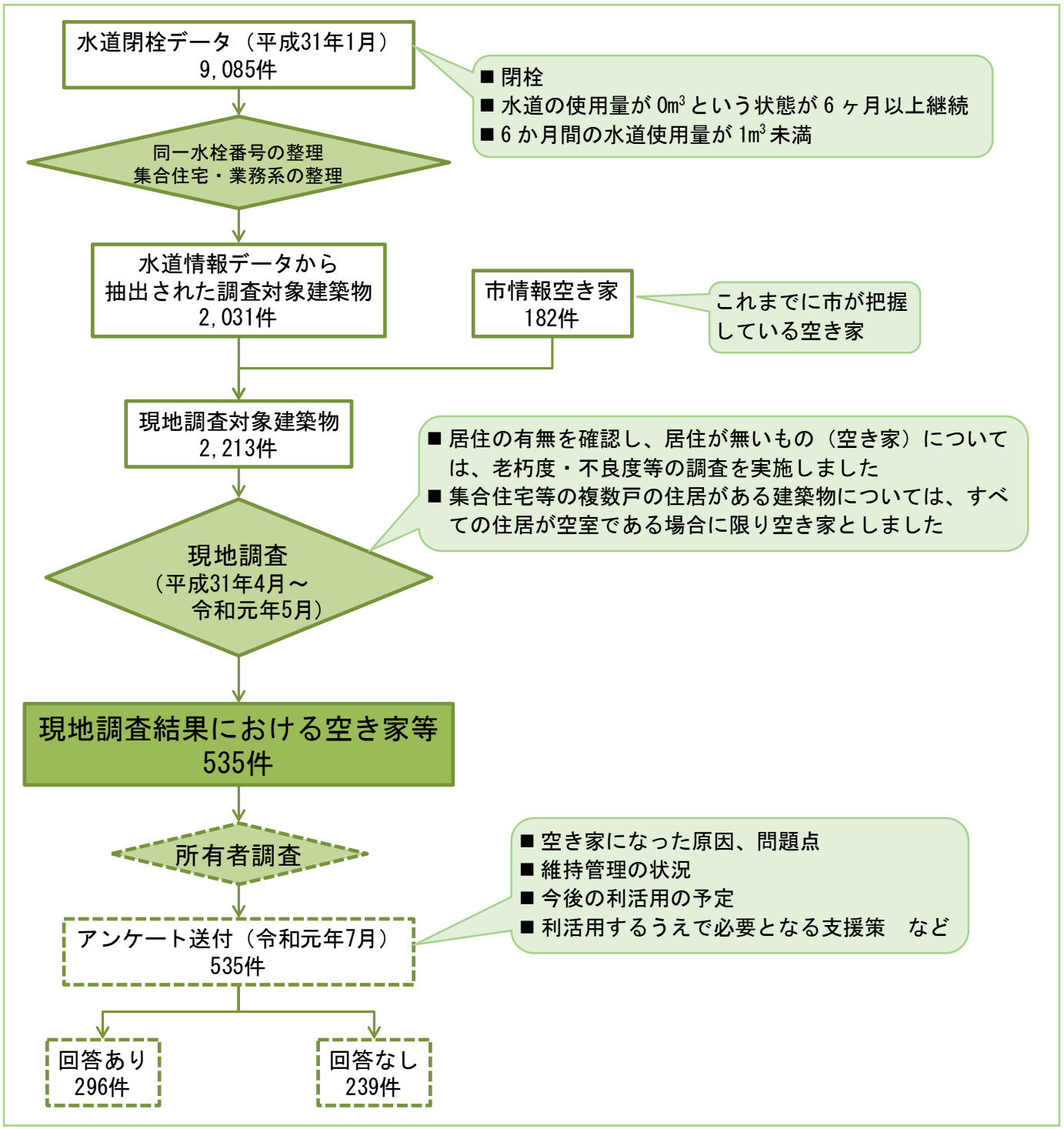
調査の目的

本市では空き家等対策の推進を図ることを目的に市内全域の空き家等について現地調査を実施し、その状況を把握するとともに、空き家等に関する情報を管理することとします。

少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空き家等が増加しており、とりわけ、管理が不十分で荒廃化が進んでいる空き家等は、地震などの災害時に倒壊による避難路の閉塞、放火や犯罪の温床等による治安の悪化、悪臭の発生や害虫の繁殖等による公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念されるなど、大きな社会問題となっています。また、このような空き家等の増加は、地域の魅力を低下させるとともに、健全なコミュニティ維持への影響が懸念されます。

このような状況の中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が平成 27 年 5 月に完全施行され、国を挙げてこの問題に本格的に取り組むこととなりました。

調査の流れ



現地調査の内容

■空き家等の判断の目安

■ 空き家等の判断（居住の有無）については、下表の項目を確認し、総合的に判断しました

項目	主眼点
表札	表札の有無（剥がされているか）
空家等の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
洗濯物	洗濯物の有無
電気メーター	通電の有無（メーターから線が抜けているか）
ガスメーター	通ガスの有無
インターホン	インターホンの有無
雨戸	雨戸が閉まっているか
郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
雑草の繁茂	敷地の管理状況
侵入防止の措置	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
駐車場スペース	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	特記すべき事項

■空き家等の老朽度、不良度

■ 空き家等の老朽度、不良度については、**「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」**を参考に以下のように分類しました

■特定空家等の状態（ガイドラインより抜粋）

Ⅰ　そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
Ⅱ　そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
Ⅲ　適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
Ⅳ　その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

判定	説明	
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）	利活用可能
B	やや維持管理不足であり、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）	
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理不足のほか、損傷・老朽化が著しいと思われる	やや管理不全な状態
D	倒壊や建築資材の飛散等のおそれがあり、解体等の検討が必要と思われる	管理不全な状態

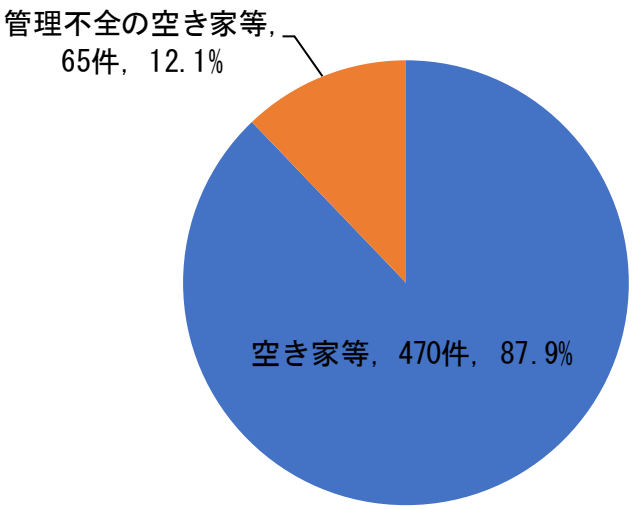
■ 老朽度、不良度は、以下の（ア）から（シ）の項目について判定を行いました
■ （ア）から（オ）はＡ～Ｄの４段階で判定
■ （カ）から（シ）は、管理不全な状態に該当するか否かを判定

Ⅰそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	
（ア）建築物の傾斜(全体)	（イ）基礎の状況
（ウ）屋根の状況	（エ）外壁の状況
（オ）工作物等の状況	（カ）門・塀の状況
（キ）擁壁の状況	
Ⅱそのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	
（ク）ごみ等の放置の状況	
Ⅲ適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	
（ケ）周辺景観と不調和な状況	
Ⅳその他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	
（コ）立木が原因による放置状況	（サ）動物が原因による放置状況
（シ）建築物等の不適切な管理状況	

現地調査の結果

■空き家等の総数

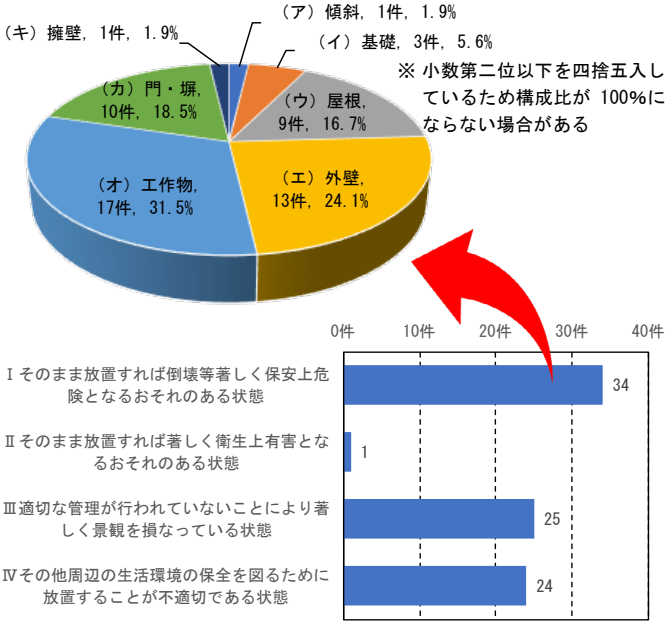
- 現地調査の結果、市内の空き家等は 535 件となりました
- 管理不全の空き家等は、65 件（12.1%）となりました



※ 管理不全の空き家等
老朽度、不良度において（ア）から（オ）で１つでもＤがあるもの、または（カ）から（シ）に１つでも該当するもの

■管理不全の空き家等の状態

- 「Ｉ」が 34 件と最も多くなりました
- 「Ｉ」の内訳では、（オ）工作物と（エ）外壁がそれぞれ 17 件、13 件と多くなりました



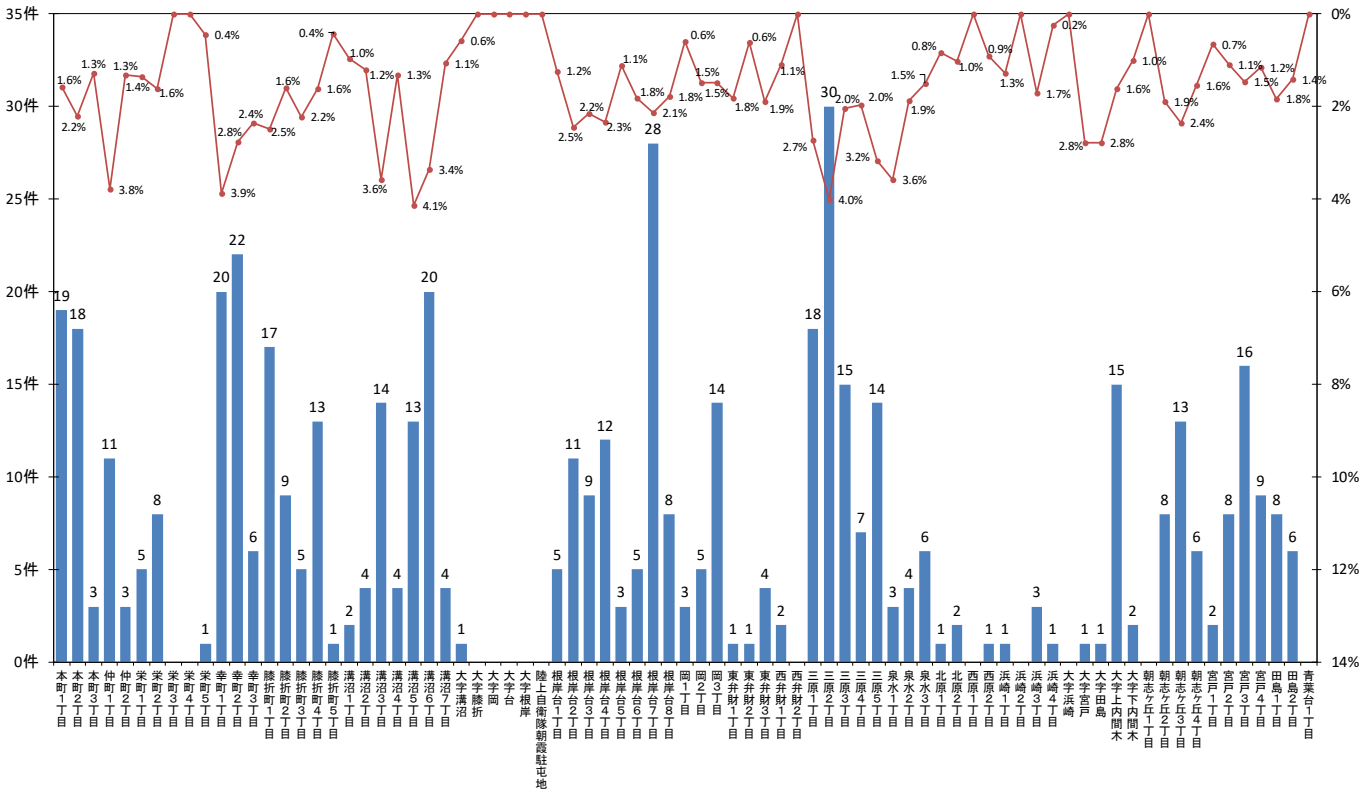
※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が 100%にならない場合がある

※ Ⅰ～Ⅳは重複該当するため管理不全の空き家等の合計と合致しない

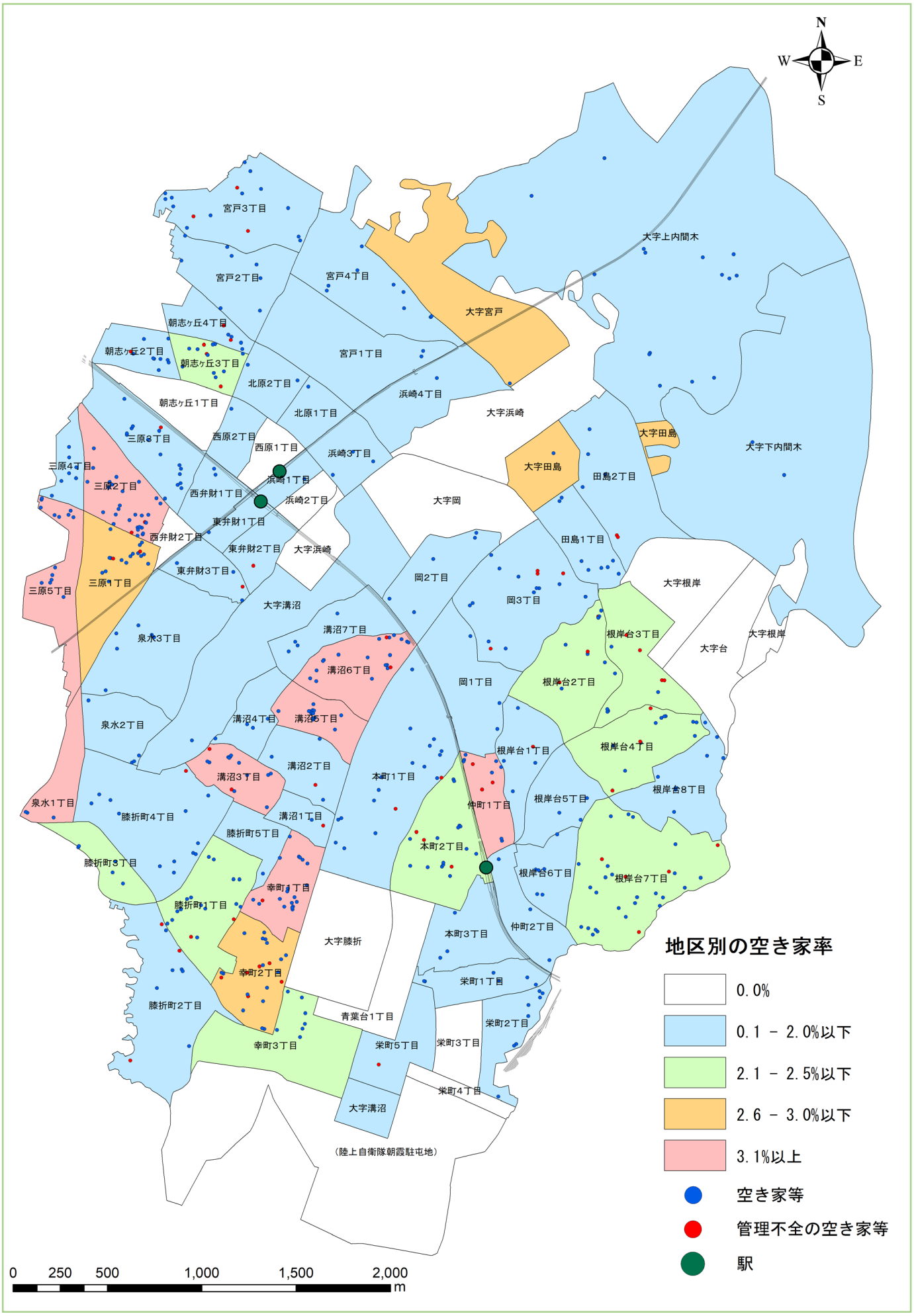
■地区別の空き家数と空き家率

- 地区別の空き家等の状況は、空き家等数が多い地区は「三原 2 丁目」が 30 件、「根岸台 7 丁目」が 28 件、「幸町 2 丁目」が 22 件となりました
- 空き家率では、「溝沼 5 丁目」が 4.1%、「三原 2 丁目」が 4.0%、「幸町 1 丁目」が 3.9%となりました

※ 空き家率＝空き家等総数/建築物棟数×100（%）



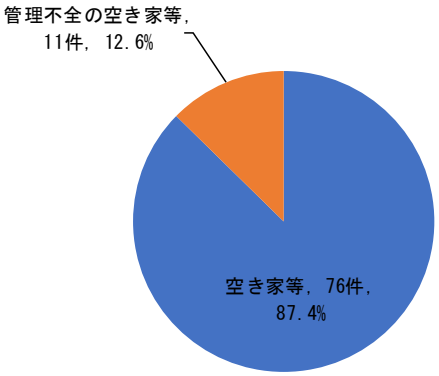
現地調査の結果


N
W
E
S
宮戸3丁目
宮戸2丁目
宮戸4丁目
大字宮戸
大字上内間木
朝志ヶ丘4丁目
朝志ヶ丘2丁目
朝志ヶ丘3丁目
宮戸1丁目
北原2丁目
浜崎4丁目
朝志ヶ丘1丁目
北原1丁目
大字浜崎
三原6丁目
西原2丁目
西原1丁目
浜崎3丁目
大字田島
大字下内間木
三原4丁目
三原2丁目
浜崎1丁目
浜崎2丁目
西弁財1丁目
大字岡
田島2丁目
東弁財1丁目
西弁財2丁目
東弁財2丁目
大字浜崎
田島1丁目
東弁財3丁目
三原5丁目
三原1丁目
岡2丁目
大字根岸
大字溝沼
岡3丁目
溝沼7丁目
根岸台3丁目
大字台
大字根岸
泉水3丁目
溝沼6丁目
岡1丁目
根岸台2丁目
溝沼4丁目
溝沼5丁目
泉水2丁目
根岸台1丁目
根岸台4丁目
溝沼2丁目
溝沼3丁目
本町1丁目
根岸台8丁目
根岸台5丁目
泉水1丁目
仲町1丁目
膝折町4丁目
溝沼1丁目
膝折町5丁目
本町2丁目
膝折町3丁目
根岸台6丁目
根岸台7丁目
幸町1丁目
膝折町1丁目
仲町2丁目
大字膝折
本町3丁目
幸町2丁目
栄町1丁目
膝折町2丁目
青葉台1丁目
栄町2丁目
幸町3丁目
栄町5丁目
栄町3丁目
栄町4丁目
大字溝沼
（陸上自衛隊朝霞駐屯地）
0
250
500
1,000
1,500
2,000
m
地区別の空き家率
0.0%
0.1 － 2.0%以下
2.1 － 2.5%以下
2.6 － 3.0%以下
3.1%以上
空き家等
管理不全の空き家等
駅

現地調査の結果

■地域別の空き家等の状況（朝霞市都市計画マスタープラン（平成 28 年 11 月改定）における 5 地域区分）

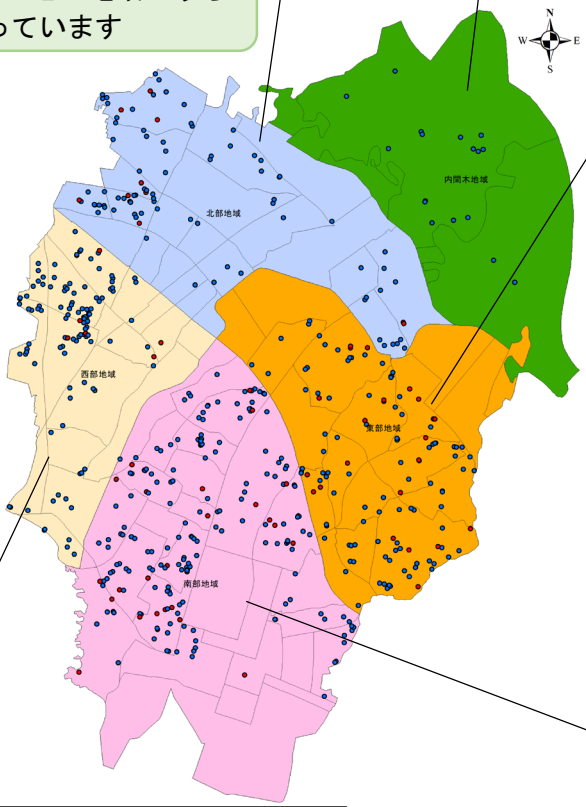
北部地域：空き家率：1.3%



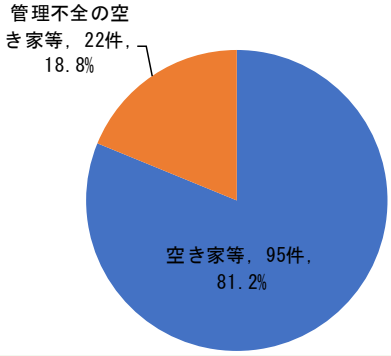
■ 管理不全な空き家等の割合は 12.6%と比較的高くなっています
■ 空き家率は 1.3%と 5 地域のうちで最も低くなっています

内間木地域：空き家率：1.5%

■ 管理不全な空き家等はありませんでした
■ 空き家率は 1.5%と比較的低くなっています

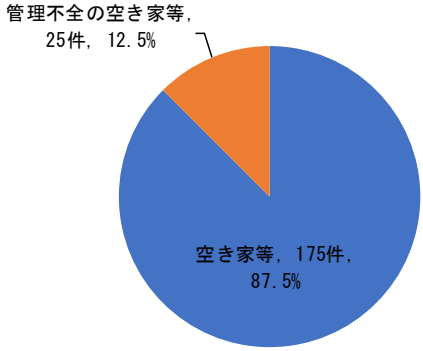


東部地域：空き家率：1.8%



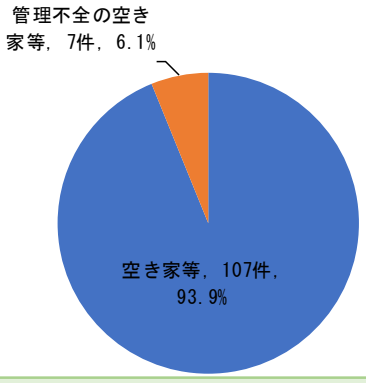
■ 管理不全な空き家等の割合は 18.8%と 5 地域のうちで最も高くなっています
■ 空き家率は 1.8%となっています

南部地域：空き家率：2.0%



■ 管理不全な空き家等の割合は 12.5%となっています
■ 空き家率は 2.0%と比較的高くなっています

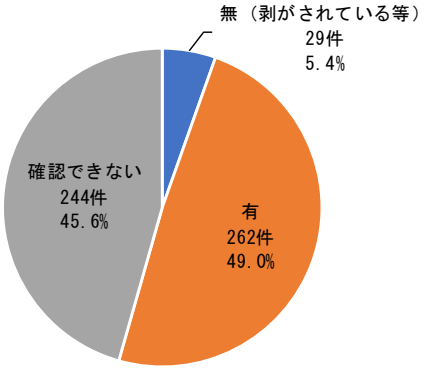
西部地域：空き家率：2.3%



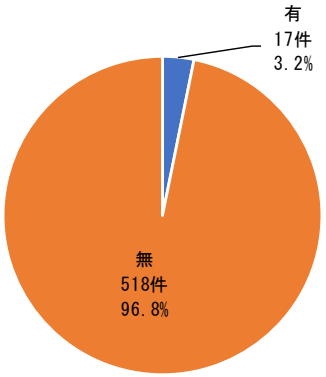
■ 管理不全な空き家等の割合は 6.1%と比較的低くなっています
■ 空き家率は 2.3%と 5 地域のうち最も高くなっています

現地調査の結果

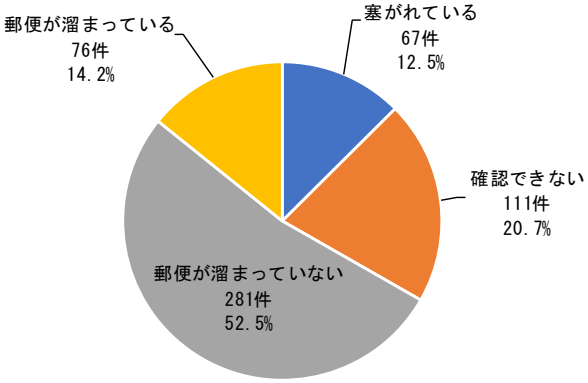
■表札



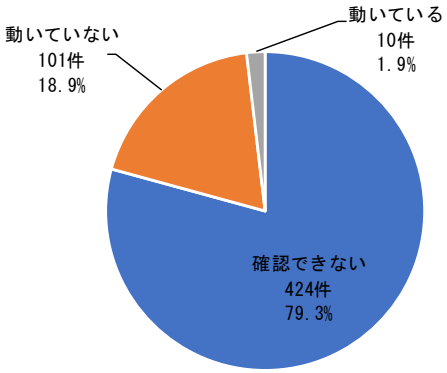
■管理者看板



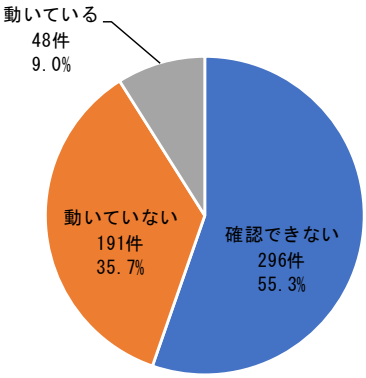
■郵便受け



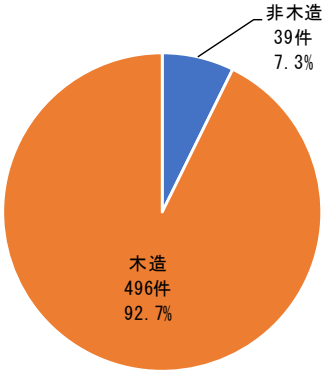
■電気メーター



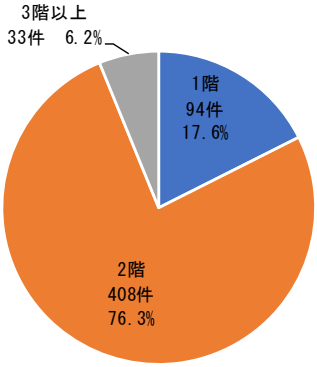
■ガスメーター



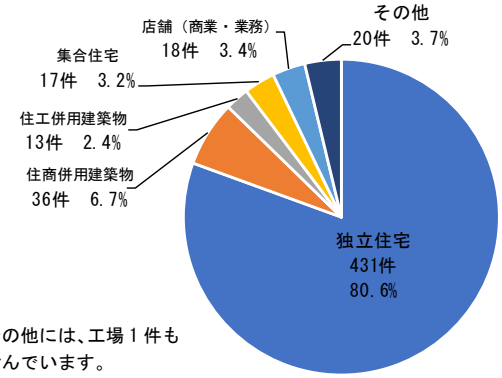
■主構造



■階数

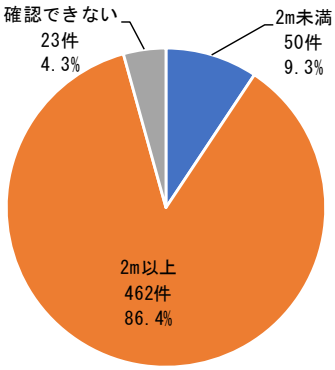


■主用途

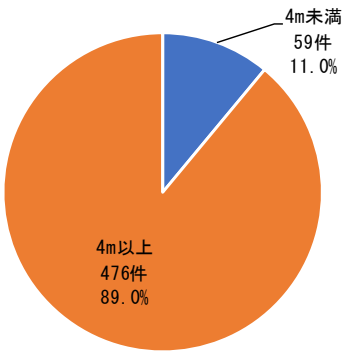


※ その他には、工場１件も含んでいます。

■接道



■道路幅員



※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が 100%にならない場合がある

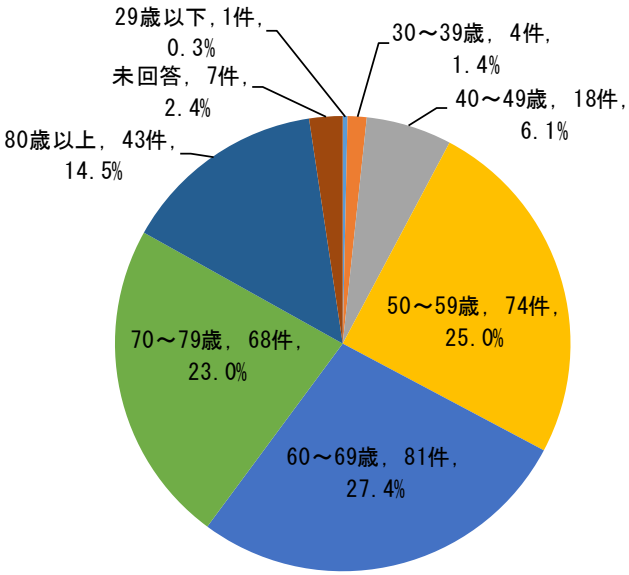
アンケート調査結果

■アンケート回収率

- アンケート発送数　535 件
- アンケート回収件数　296 件　　回収率　55.3%

■建築物所有者の年齢

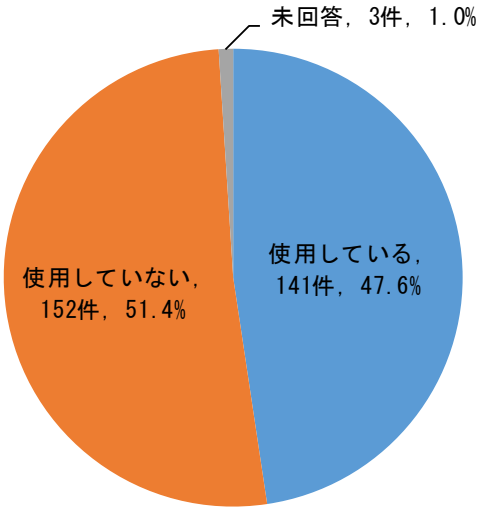
- 建築物の所有者の年齢は、「60～69 歳」が 27.4%と最も多くなっています
- 60 歳以上の比較的年齢の高い所有者が、64.9%を占めています



(n=296)

■建築物の使用状況

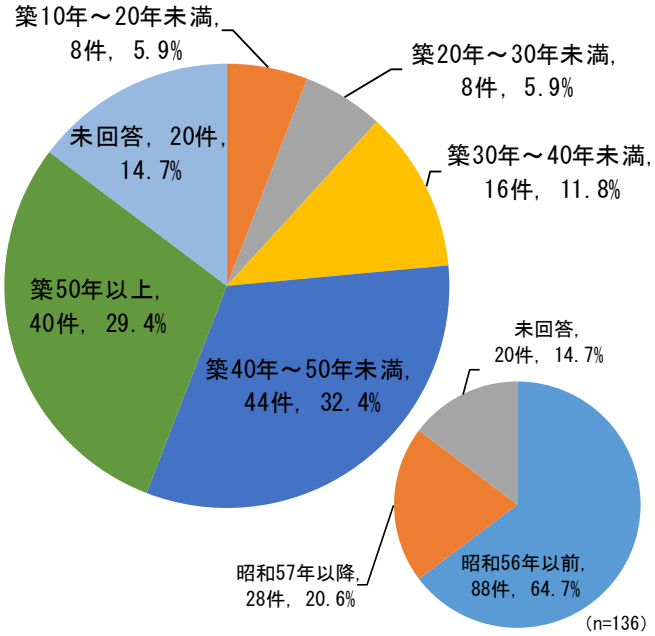
- 建築物の使用状況は、「使用している」は 47.6%となっており、「使用していない」は 51.4%となっています



(n=296)

■空き家の築年数

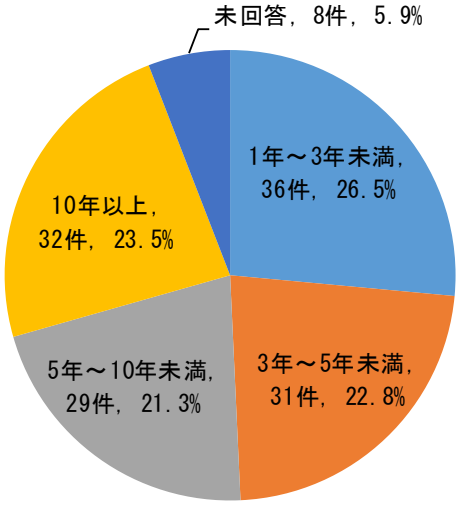
- 空き家の築年数は、「築 40 年～50 年未満」が 32.4%と最も多くなっています
- 築 30 年以上の比較的古いものが、73.5%を占めています



(n=136)

■空き家の期間

- 空き家の期間は、「1 年～3 年未満」が 26.5%と最も多くなっています
- 空き家の期間が 5 年以上の比較的長いものが、44.9%をしめています



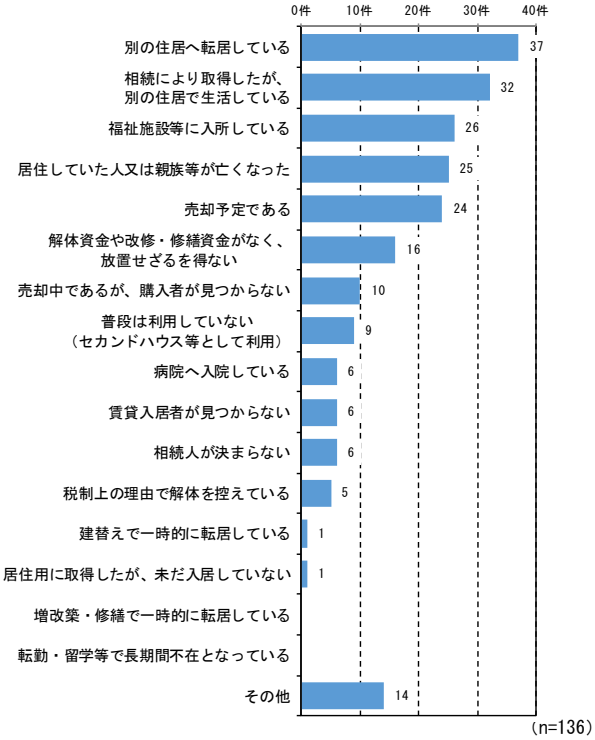
(n=136)

※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が 100%にならない場合がある

アンケート調査結果

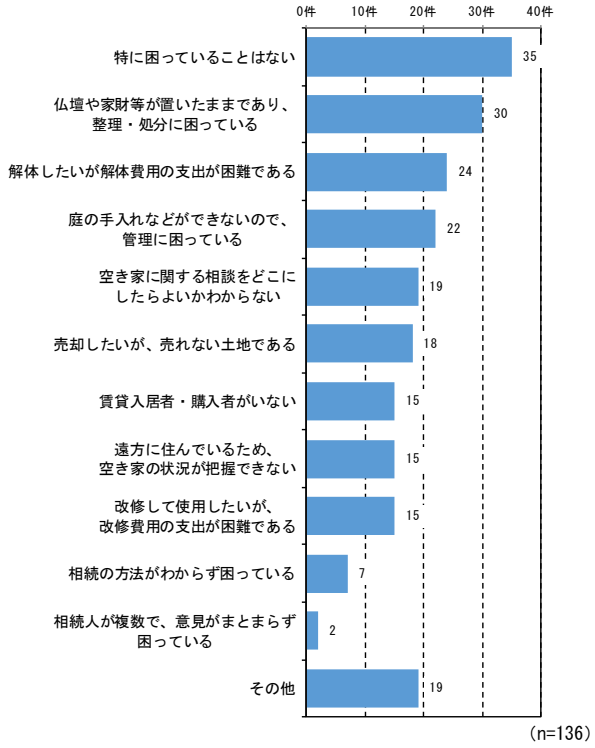
■空き家になっている原因（複数回答可）

■ 空き家になっている原因は、「別の住居へ転居している」が 37 件で最も多くなっています
■ 相続による取得、福祉施設等に入所などの解答も多く、原因は多岐にわたっています



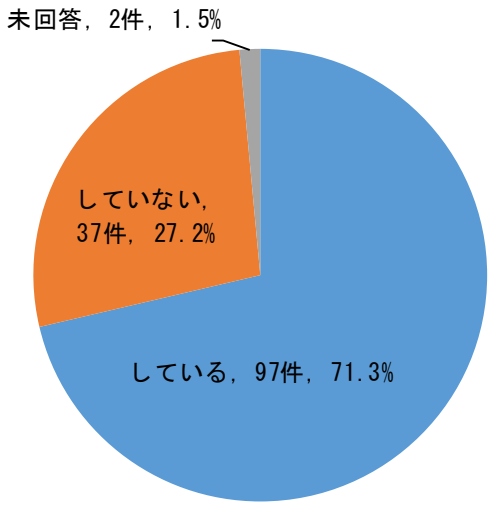
■空き家で困っていること（複数回答可）

■ 空き家で困っていることは、「特に困っていることはない」が 35 件で最も多くなっています
■ 家財等の処分、改修・解体費用、維持管理、相談先の問題など多くの課題があります



■空き家の維持管理

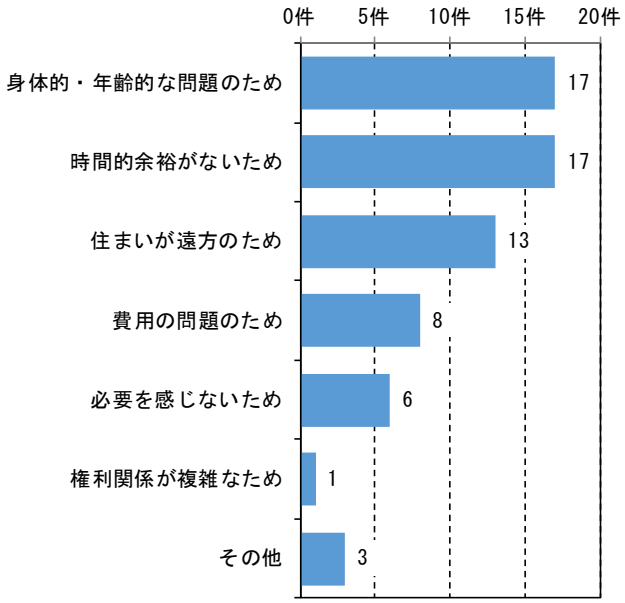
■ 空き家の維持管理は、「している」が 71.3%となっています
■ 一方、27.2%が「していない」と回答しています



（n=136）

■空き家の維持管理をしていない理由（複数回答可）

■ 維持管理をしていない理由は、「身体的・年齢的な問題」と「時間的余裕がない」が 17 件で最も多くなっています

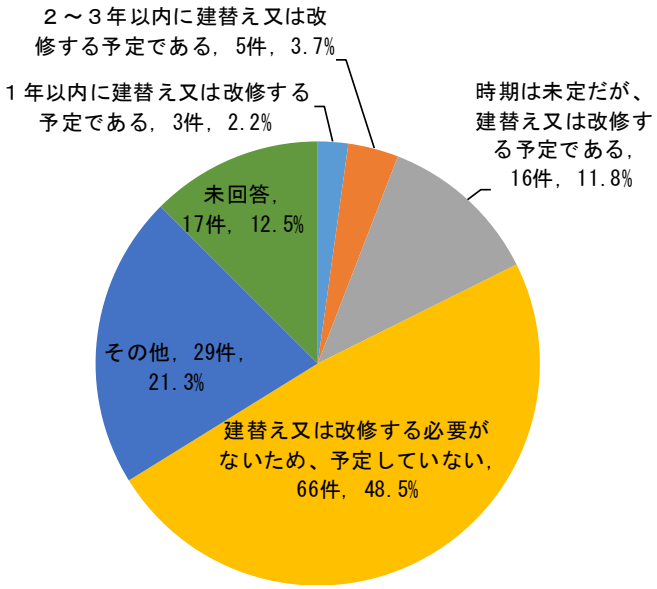


※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が 100%にならない場合がある

アンケート調査結果

■空き家の改修予定

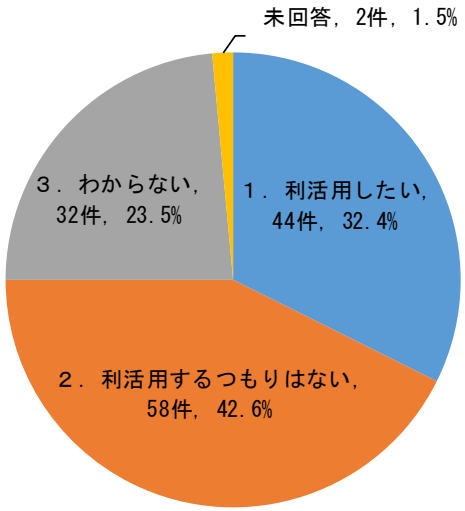
■ 空き家の改修予定は、「予定していない」が48.5%と最も多くなっています
■ 改修の意向がある方は、17.7%と少なくなっています



（n=136）

■空き家で利活用意向

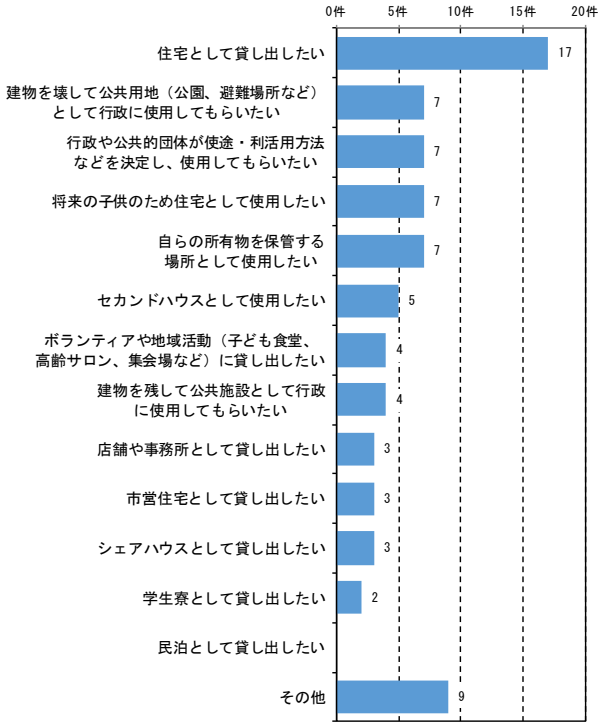
■ 空き家の利活用の意向は、「利用したい」が32.4%となっていますが、「利活用するつもりはない」の方が42.6%と多くなっています



（n=136）

■今後の空き家の利活用（複数回答可）

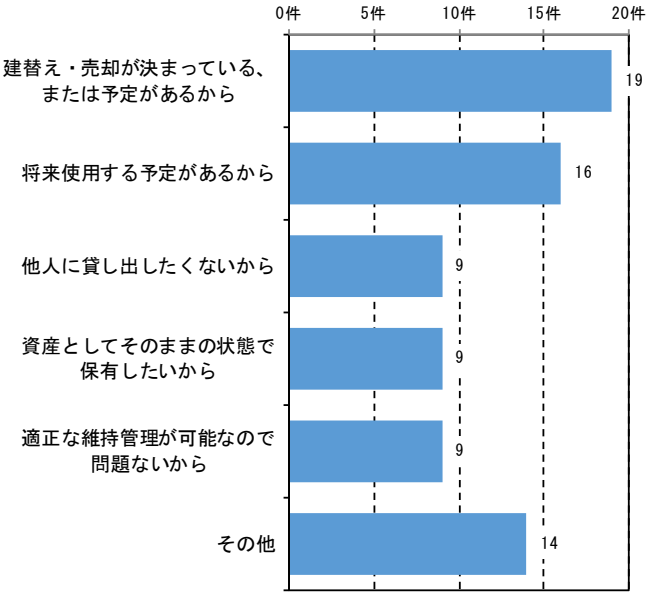
■ 今後の空き家の利活用は、「住宅として貸し出したい」が17件と最も多くなっています
■ 公共的利活用を望む意見も一定数ある結果となっています



（n=44）

■利活用しない理由（複数回答可）

■ 利活用しない理由は、将来の使用、建替え、売却が決まっている、または予定があるという意見が多くなっています



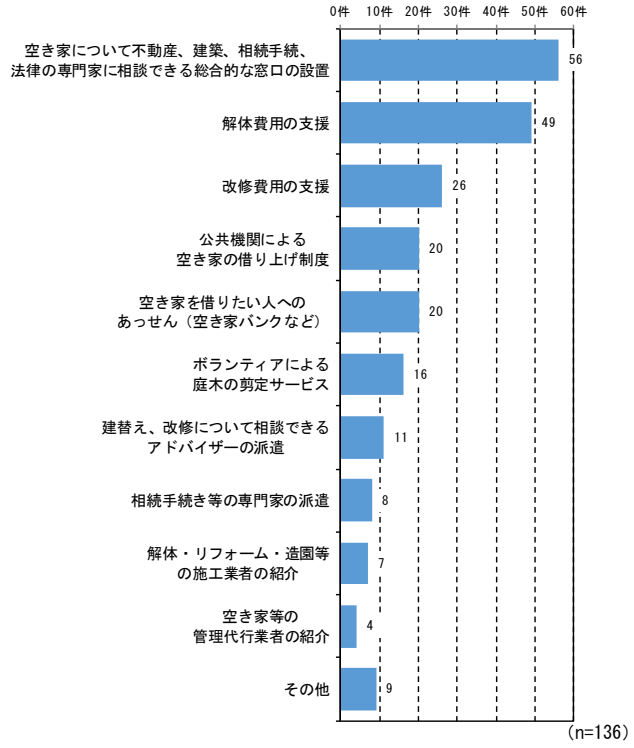
（n=58）

※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が100%にならない場合がある

アンケート調査結果

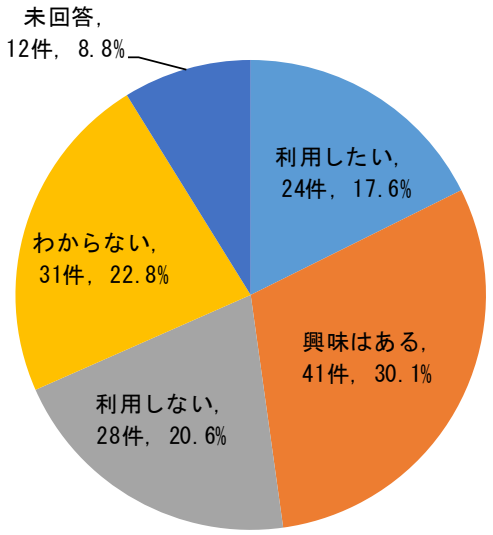
■空き家の支援策

■ 空き家の支援策は、「総合的な相談窓口」が56件で最も多くなっています
■ 解体・改修費用、公共機関の借り上げなど、経済的支援を求める意見も多くなっています



■空き家バンクの利用

■ 市として空き家バンクを運営した場合、「利用したい」「興味がある」という前向きな回答が47.8%となっています



※ 小数第二位以下を四捨五入しているため構成比が100%にならない場合がある

お知らせ

朝霞市　空き家のワンストップ無料相談窓口（令和元年9月開設）

朝霞市では、関係団体と協定を締結して、
市内にある空き家の所有者または管理者の方々
を対象に、無料相談を行っています。

相談窓口（事前予約）

相談する場合は、下記の相談窓口へ電話で予約してください。

■ 詳細な調査や資料作成を要する場合や専門性の高い法律相談などは、有料となります。（有料となる場合は、事前にご説明します。）

相談内容が複数ある場合でも連携して対応します

管理したい　売却したい　賃貸したい　相続登記したい

埼玉県宅地建物取引業協会
県南支部
相談場所：朝霞市本町 1-2-26
（埼玉県宅地建物取引業協会　県南支部内）
電話：048-468-1717［10時～16時］
（土・日曜日、祝日、年末年始、お盆休みを除く）

修繕・リフォームしたい　解体したい　用途変更したい　耐震診断・耐震改修したい

埼玉県建築士事務所協会
県南支部
相談場所：朝霞市根岸台 1-1-36
（（有）内田設計内）
電話：048-461-4507［10時～16時］
（土・日曜日、祝日、年末年始、お盆休みを除く）

ⓒむさしのフロントあさか