

1 調査の概要

1-1 調査の目的

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。

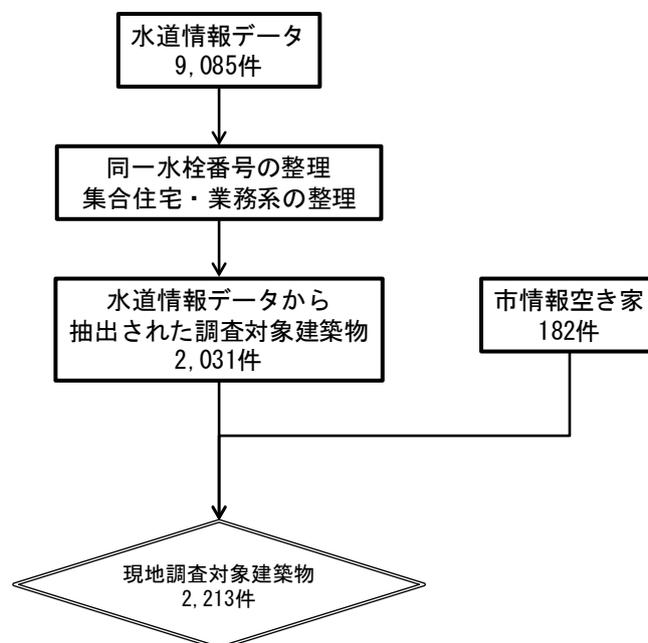
このような状況の中、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空き家法」という。）が平成 27 年 5 月に完全施行され、国を挙げてこの問題に本格的に取り組むこととなりました。

そこで、本市では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により、空き家等対策の推進を図ることを目的とします。

1-2 調査対象建築物

本調査における調査対象建築物は、水道情報データを用いて「閉栓、または水道の使用量が 0 m^3 という状態が 6 ヶ月以上継続している建築物、6 ヶ月間で水道の使用量が 1 m^3 未満の建築物」を調査対象建築物としました。

また、市で把握している、空き家等管理台帳内の空き家についても調査対象建築物としました。

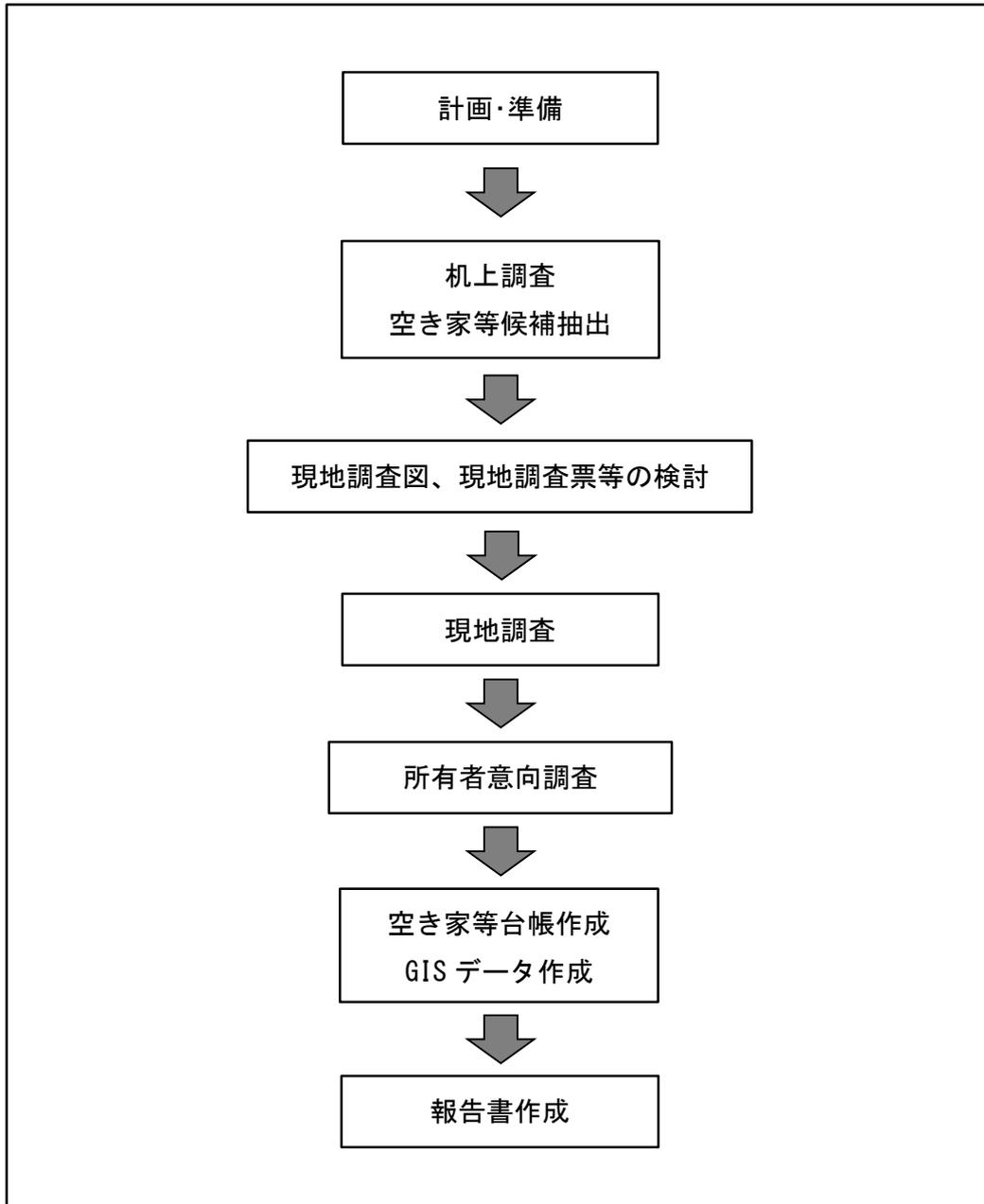


■ 調査対象建築物の内訳

1-3 調査概要

本調査は、調査対象として抽出された空き家等候補について現地調査を行い、居住の有無を確認し、居住が無いもの（空き家等）については、老朽度、不良度判定等の調査を実施しました。

その後、所有者調査を実施し、空き家の所有者に対して意向調査（アンケート）を実施し、今後、空き家等について解体、売却のほか、利活用等の意向を調査しました。



■ 調査概略フロー

1-4 空き家等の定義

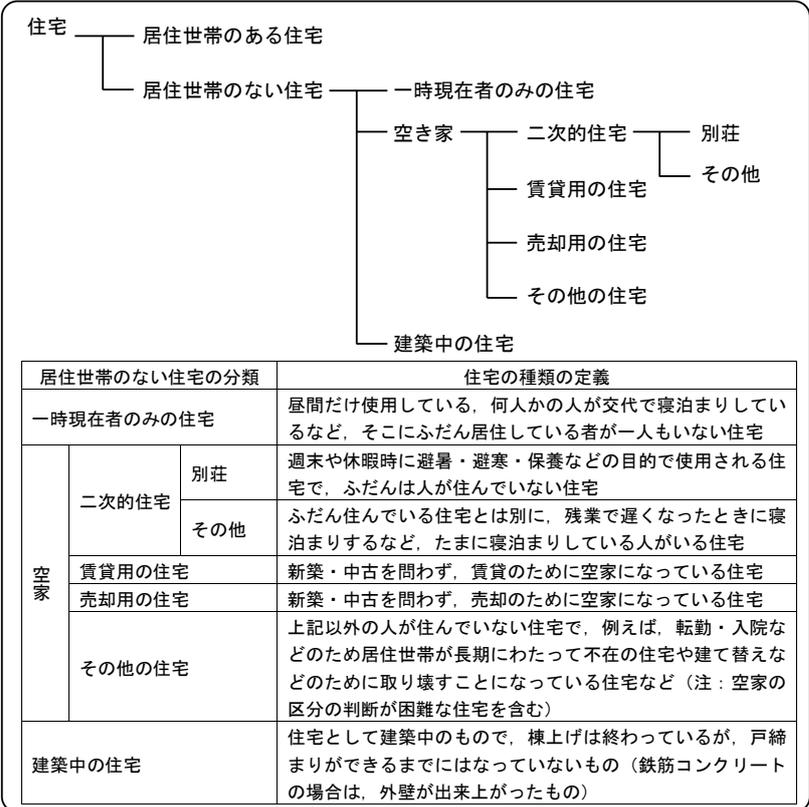
「空家法」における「空家」は、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」となっており、「空家法」の基本指針では、『「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。』となっています。

- 「空家等対策特別措置法」における「空家等」の定義
 建築物又はこれに付随する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）
- 「空家等対策特別措置法」の基本指針
 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

一方、「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空き家」の定義は以下の図のとおりで、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」となっています。

本調査における「空き家等」は、「閉栓、または水道の使用量が0 m³という状態が6ヶ月以上継続している建築物、水道の使用量が6ヶ月間で1 m³未満の建築物」を調査対象としていることから、基本的には空家法における「空家等」の定義と同様とします。

※現地調査の段階で空き家等候補の近傍に空き家等と思われるものが存在していれば、それも空き家等候補として調査を実施したため、厳密には「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空き家等」も一部含んでいます。



出典：住宅・土地統計調査

1-5 統計データ

(1)朝霞市の人口、世帯数

本市の人口、世帯数は平成12年から平成27年まで増加傾向となっており、平成12年から人口は、16,587人、世帯数は9,692世帯の増加となっています。しかし、平成20年から住宅総数が世帯数を上回っています。

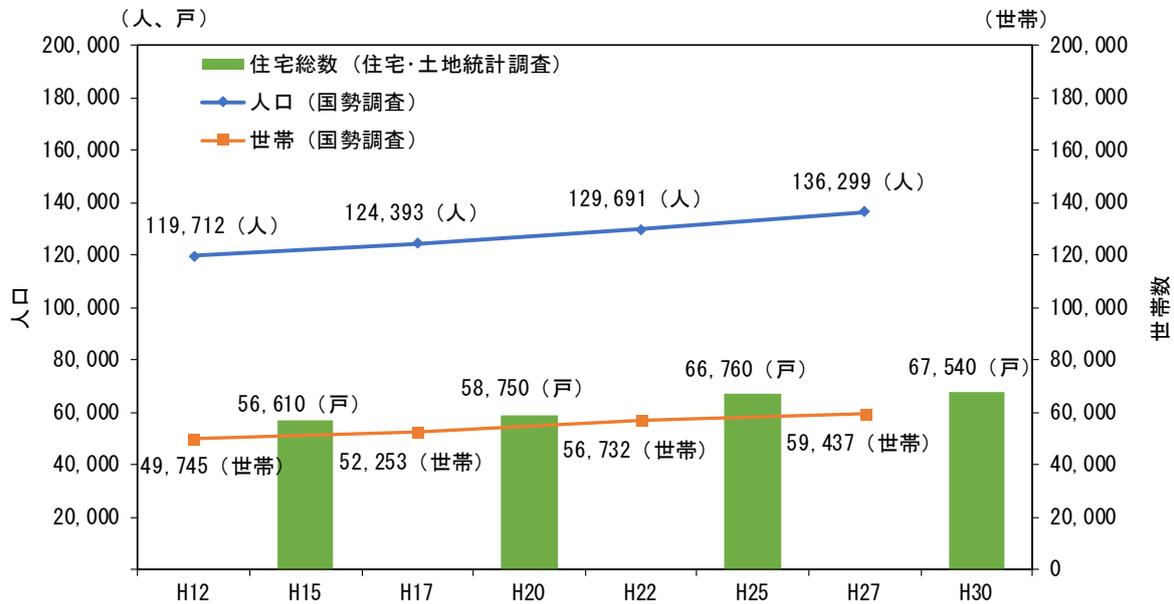
このほか、平成27年からの人口推計をみると、16年後の令和17年までは増加傾向にあるものの、それ以降は人口減少に転じる結果となっています。

人口推計の内訳をみると、年少人口と生産年齢人口は令和12年から減少傾向を示すのに対し、老年人口は増加傾向を示し、高齢化の進行がみられる結果となっています。

また、持ち家で暮らす単身高齢者世帯は、平成12年から平成27年にかけて世帯数、割合ともに増加傾向となっています。一方、1世帯当たり人員は平成12年から横ばい傾向となっています。

■朝霞市の人口・世帯数・住宅総数の推移

項目	H12	H15	H17	H20	H22	H25	H27	H30
人口（国勢調査）（人）	119,712	-	124,393	-	129,691	-	136,299	-
世帯（国勢調査）（世帯）	49,745	-	52,253	-	56,732	-	59,437	-
住宅総数（住宅・土地統計調査）（戸）	-	56,610	-	58,750	-	66,760	-	67,540

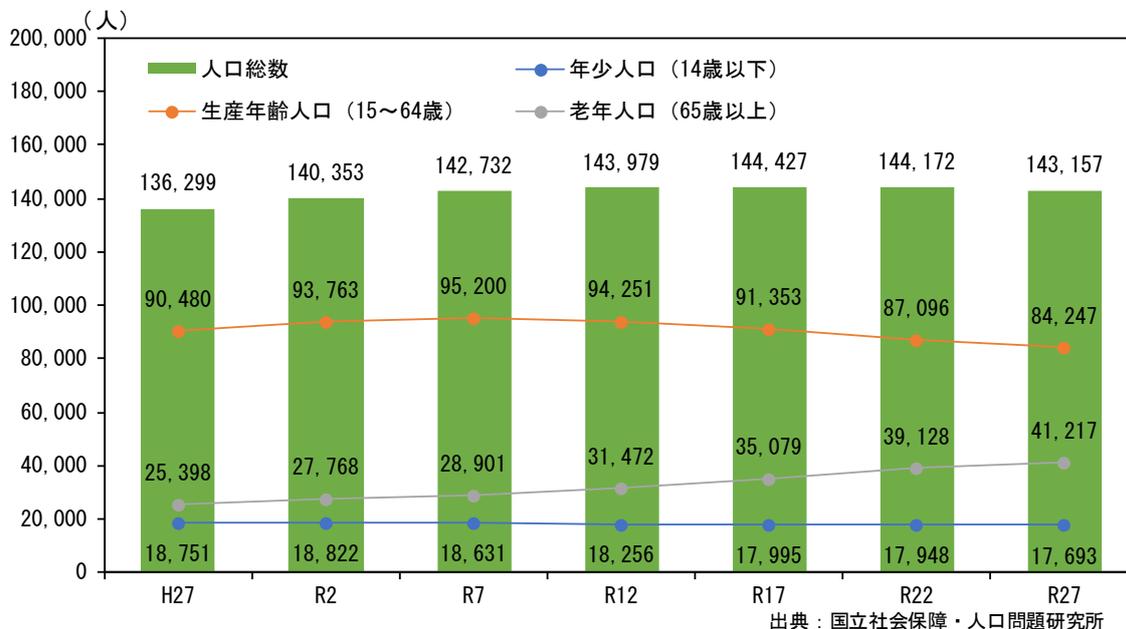


出典：国勢調査、住宅・土地統計調査

■朝霞市の人口推計

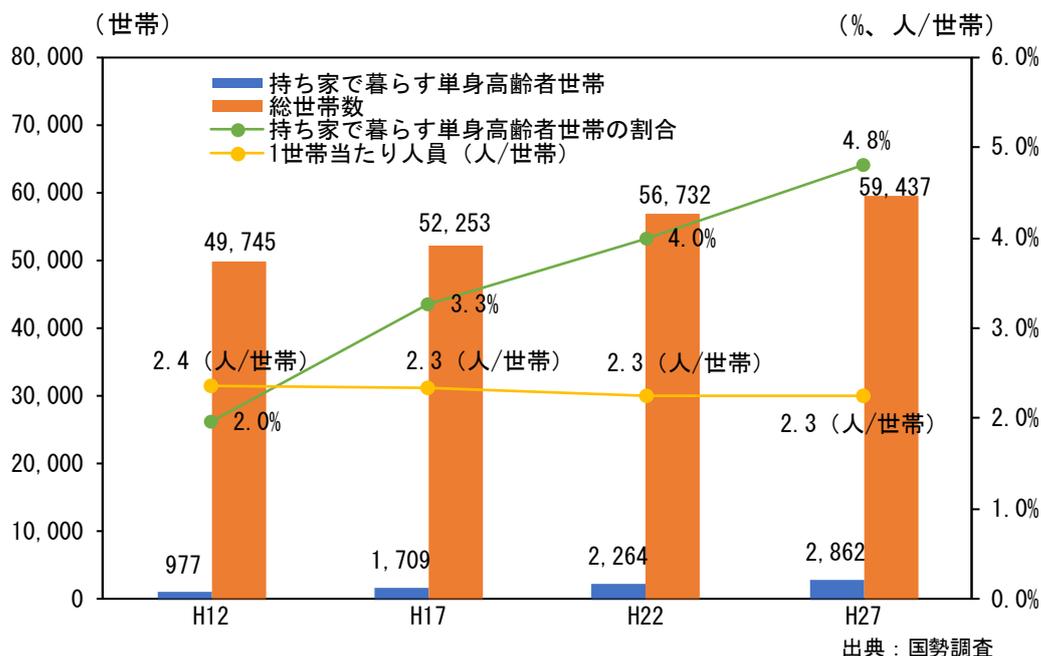
(人)

項目	H27	R2	R7	R12	R17	R22	R27
年少人口（14歳以下）	18,751	18,822	18,631	18,256	17,995	17,948	17,693
生産年齢人口（15～64歳）	90,480	93,763	95,200	94,251	91,353	87,096	84,247
老年人口（65歳以上）	25,398	27,768	28,901	31,472	35,079	39,128	41,217
人口総数	136,299	140,353	142,732	143,979	144,427	144,172	143,157



■朝霞市の持ち家で暮らす単身高齢者世帯と1世帯当たり人員

項目	H12	H17	H22	H27
持ち家で暮らす単身高齢者世帯（世帯）	977	1,709	2,264	2,862
総世帯数（世帯）	49,745	52,253	56,732	59,437
持ち家で暮らす単身高齢者世帯の割合（%）	2.0%	3.3%	4.0%	4.8%
1世帯当たり人員（人/世帯）	2.4	2.3	2.3	2.3



(2) 朝霞市の住宅の状況

本市の住宅は、一戸建住宅が平成5年以降から割合が少なくなり、直近の平成30年度には29.3%となっています。一方、共同住宅については、平成5年から平成10年で割合が高くなり、以降は横ばいとなっていました。平成30年度では、69.1%まで割合が高くなっています。

また、埼玉県、近隣市と比較すると、隣接する和光市が22.2%、志木市が37.7%となりました。

一方、そのほかの近隣市では、さいたま市が44.6%、富士見市が48.5%、ふじみ野市が49.3%と、いずれも一戸建住宅の割合が4割を占めている結果となりました。

割合の高い市は、新座市で54.1%であり、埼玉県と同等の割合となっています。

近隣市と比較すると、本市の戸建住宅の割合は低いことがわかります。

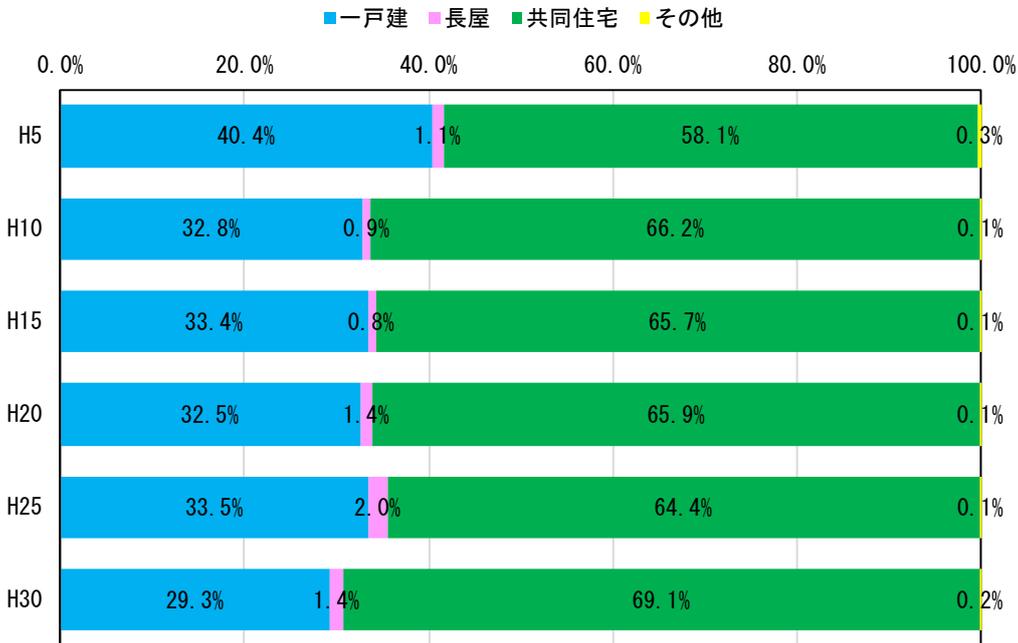
■ 建て方別住宅数の割合

(戸)

項目	H5	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数	40,130	43,680	50,340	53,380	59,820	61,190
一戸建	16,220 (40.4%)	14,330 (32.8%)	16,820 (33.4%)	17,370 (32.5%)	20,040 (33.5%)	17,930 (29.3%)
長屋	460 (1.1%)	400 (0.9%)	390 (0.8%)	740 (1.4%)	1,180 (2%)	870 (1.4%)
共同住宅	23,310 (58.1%)	28,900 (66.2%)	33,070 (65.7%)	35,190 (65.9%)	38,530 (64.4%)	42,280 (69.1%)
その他	130 (0.3%)	50 (0.1%)	60 (0.1%)	80 (0.1%)	70 (0.1%)	120 (0.2%)

※調査結果の数値は、四捨五入により住宅総数と内訳が一致しません。

※割合の数値は内訳の合計値を分母として使用しています。



出典：平成30年住宅土地統計調査

※小数点第二位以下は四捨五入しているため、構成比が100%にならない場合があります。

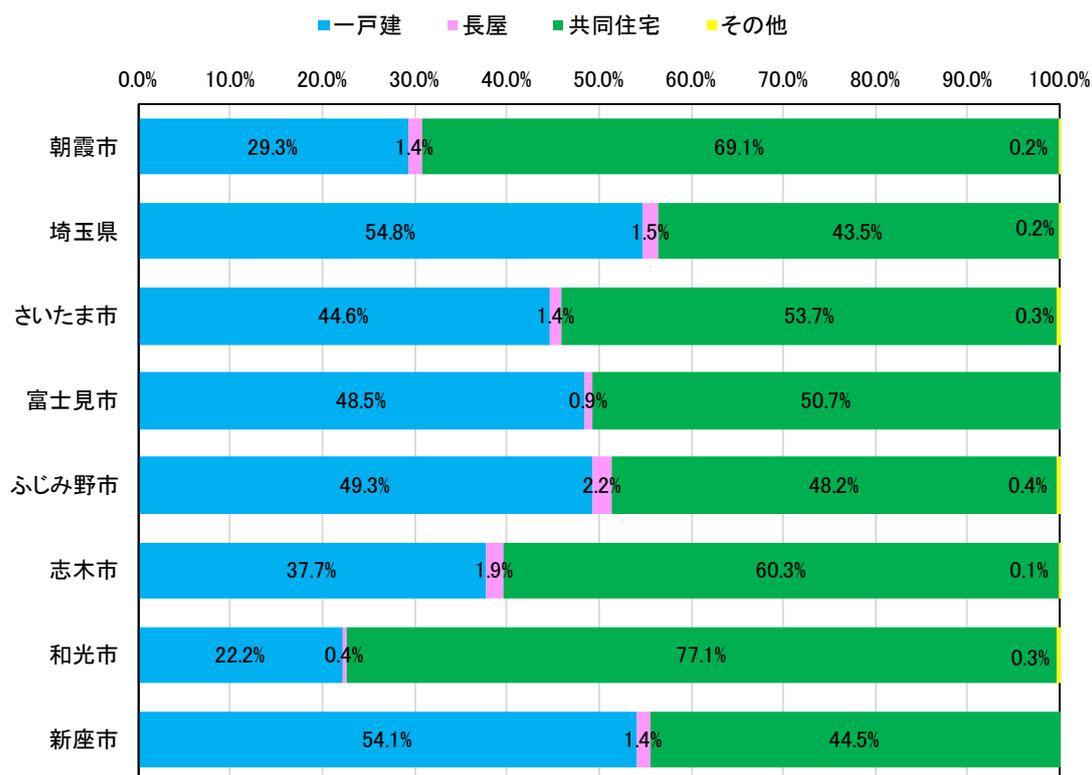
■建て方別住宅数の割合比較

(戸)

項目	朝霞市	埼玉県	さいたま市	富士見市	ふじみ野市	志木市	和光市	新座市
住宅総数	61,190	3,023,300	544,400	48,200	47,120	32,150	36,470	67,320
一戸建	17,930 (29.3%)	1,656,900 (54.8%)	243,000 (44.6%)	23,360 (48.5%)	23,210 (49.3%)	12,120 (37.7%)	8,100 (22.2%)	36,420 (54.1%)
長屋	870 (1.4%)	46,800 (1.5%)	7,500 (1.4%)	410 (0.9%)	1,020 (2.2%)	620 (1.9%)	130 (0.4%)	940 (1.4%)
共同住宅	42,280 (69.1%)	1,313,900 (43.5%)	292,300 (53.7%)	24,430 (50.7%)	22,720 (48.2%)	19,400 (60.3%)	28130 (77.1%)	29970 (44.5%)
その他	120 (0.2%)	5,700 (0.2%)	1,700 (0.3%)	0 (0.0%)	170 (0.4%)	20 (0.1%)	110 (0.3%)	0 (0.0%)

※調査結果の数値は、四捨五入により住宅総数と内訳が一致しません。

※割合の数値は内訳の合計値を分母として使用しています。



出典：平成30年住宅土地統計調査

※小数点第二位以下は四捨五入しているため、構成比が100%にならない場合があります。

建築時期別の住宅数は、平成5年以降昭和56年未満の建築物の割合は少なくなり、直近の平成30年には、12.9%と、1割程度となっています。

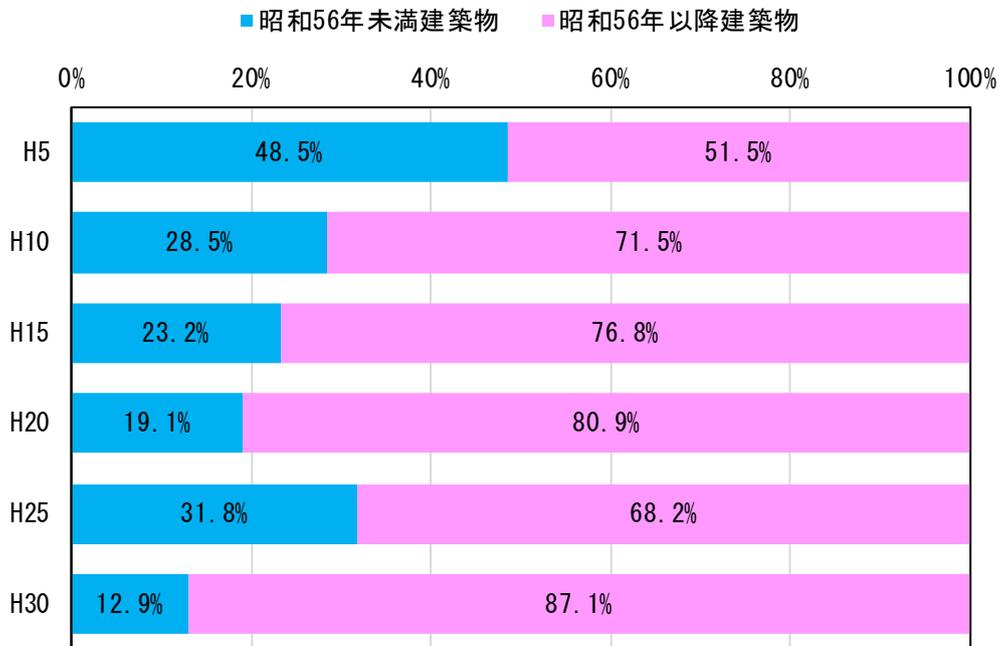
また、埼玉県、近隣市と比較すると、新座市で19.8%とやや高い割合であるのに対し、そのほかの近隣市では差異がほとんどみられず、昭和56年未満建築物はいずれの市でも1割程度の割合となっています。

そのほか、埼玉県では17.5%、隣接する志木市では13.7%、和光市では16.4%となっており、朝霞市の昭和56年未満建築物の割合は低い結果となっています。

■ 建築時期別住宅数の割合

(戸)

項目	H5	H10	H15	H20	H25	H30
昭和56年未満建築物	19,450 (48.5%)	12,470 (28.5%)	11,680 (23.2%)	10,170 (19.1%)	19,040 (31.8%)	7,920 (12.9%)
昭和56年以降建築物	20,680 (51.5%)	31,210 (71.5%)	38,660 (76.8%)	43,210 (80.9%)	40,780 (68.2%)	53,270 (87.1%)



出典：平成30年住宅土地統計調査

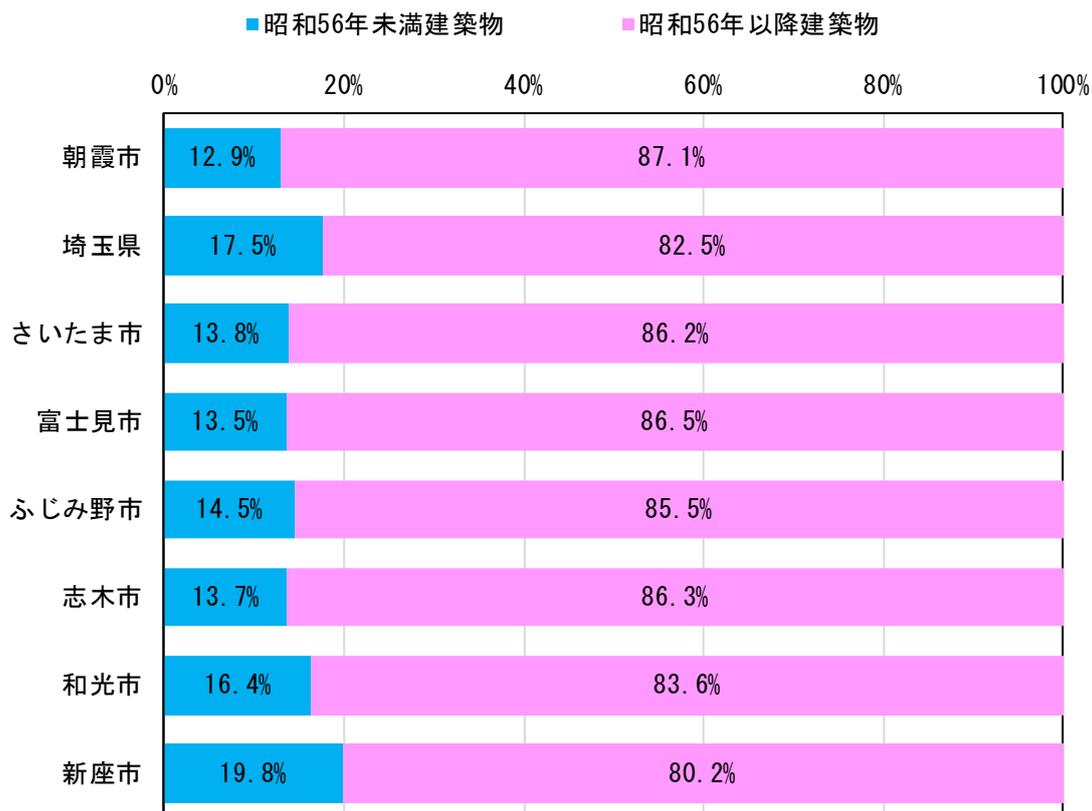
※小数点第二位以下は四捨五入しているため、構成比が100%にならない場合があります。

■ 建築時期別住宅数の割合比較

(戸)

項目	朝霞市	埼玉県	さいたま市	富士見市
昭和56年未満建築物	7,920 (12.9%)	530,300 (17.5%)	74,900 (13.8%)	6,530 (13.5%)
昭和56年以降建築物	53,270 (87.1%)	2,493,000 (82.5%)	469,500 (86.2%)	41,670 (86.5%)

項目	ふじみ野市	志木市	和光市	新座市
昭和56年未満建築物	6,840 (14.5%)	4,410 (13.7%)	5,510 (16.4%)	12,110 (19.8%)
昭和56年以降建築物	40,280 (85.5%)	27,740 (86.3%)	28,080 (83.6%)	49,140 (80.2%)



出典：平成30年住宅土地統計調査

※小数点第二位以下は四捨五入しているため、構成比が100%にならない場合があります。

(3) 朝霞市の空き家数

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空き家等は、6,250戸であり、そのうち一戸建が1,180戸、長屋建・共同住宅・その他が5,070戸となっており、平成15年からの推移をみると、その他の住宅の空き家等が増加傾向にあります。

また、空き家率は、平成30年では9.3%となり、埼玉県、全国水準よりも低い結果となっています。

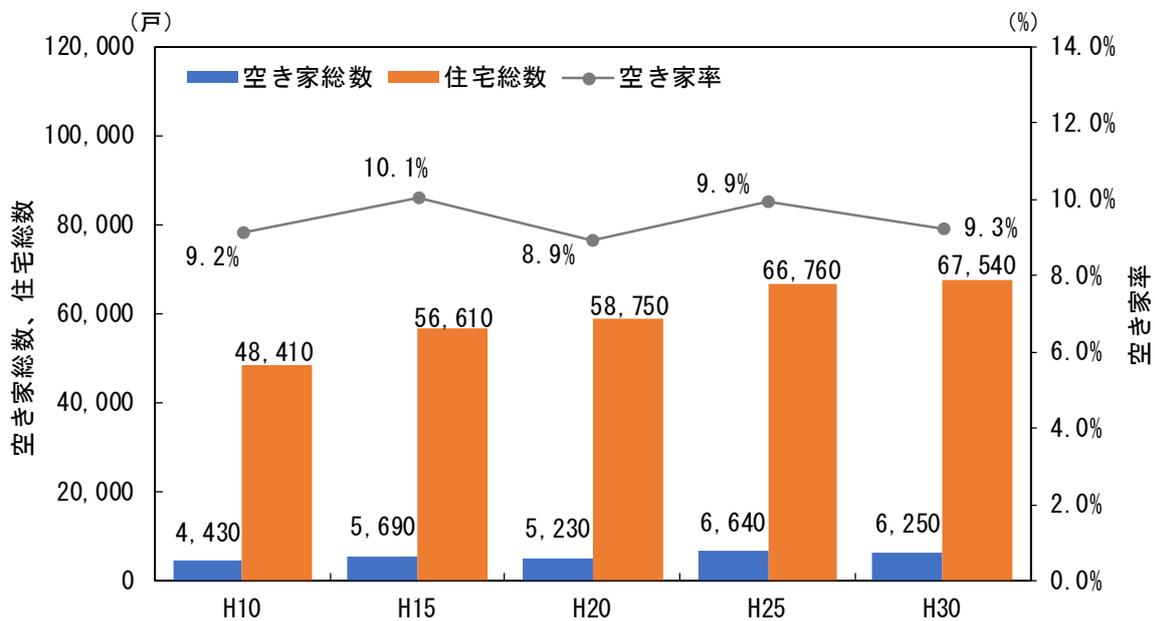
■朝霞市の空き家数（住宅・土地統計調査）

(戸)

空き家等の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	30	-	-	-	30	20	10
賃貸用の住宅	4,070	210	190	20	3,860	1,140	2,710
売却用の住宅	330	70	70	-	260	-	260
その他の住宅	1,820	900	900	-	910	260	660
合計	6,250	1,180	1,160	20	5,070	1,420	3,650

- 1 摘要表中に使用されている記号等は次のとおりとする。
- 「-」は調査又は集計した該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。
- 2 表の数値は、十の位未満を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ない。
- 3 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
- 4 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

出典：平成30年住宅・土地統計調査



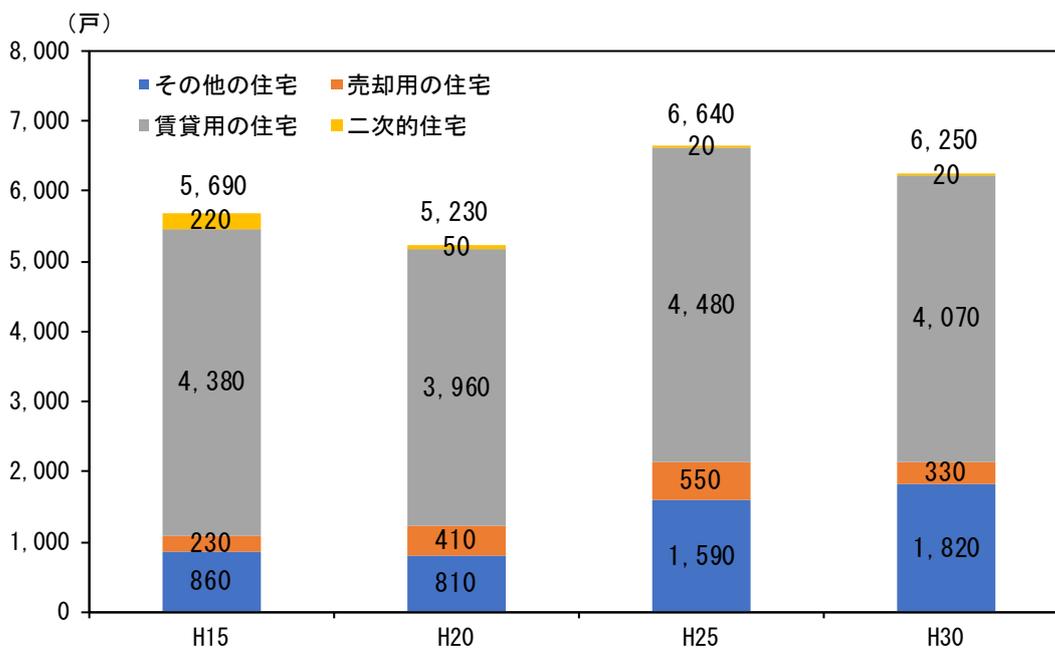
出典：住宅・土地統計調査

■朝霞市の住宅総数・空き家等数・空き家率の推移

■朝霞市の空き家等の推移

(戸)

朝霞市	H15	H20	H25	H30
空き家総数	5,690	5,230	6,640	6,250
その他の住宅	860	810	1,590	1,820
売却用の住宅	230	410	550	330
賃貸用の住宅	4,380	3,960	4,480	4,070
二次的住宅	220	50	20	20

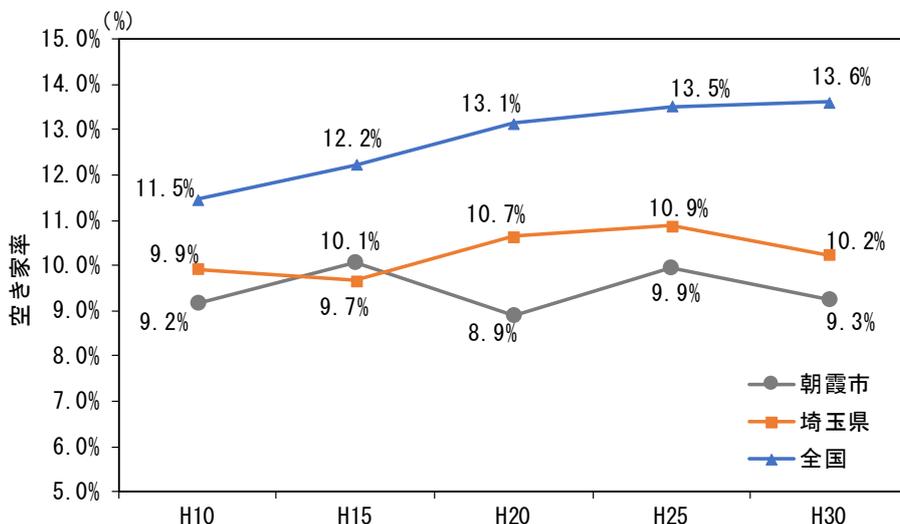


出典：住宅・土地統計調査

■朝霞市・埼玉県・全国の空き家率の推移

(%)

項目	H10	H15	H20	H25	H30
朝霞市	9.2%	10.1%	8.9%	9.9%	9.3%
埼玉県	9.9%	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%
全国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%



出典：住宅・土地統計調査