

5 調査結果まとめ

5-1 統計データまとめ

(1) 人口・住宅

■ 問題点

- ・人口は増加傾向にあるものの、16年後の令和17（2035）年頃から減少局面に入ることが見込まれており、住宅需要の減少により、それが空き家化につながる懸念があります（P5：朝霞市の人口推計参照）。
- ・本市では、建築時期が昭和56年未満の住宅が少なく、戸建住宅の割合も近隣市と比較すると少ない傾向にあります。共同住宅の割合が年々増えていくことから、新耐震基準で建築された戸建住宅でも、今後は空き家化していくことが予想されます。
- ・住宅総数及び主世帯数ともに増加傾向を示しているが、一貫して住宅総数は主世帯数を上回って推移していることから、今後、空き家化する恐れがあります。
- ・持ち家で暮らす単身高齢者が増加していること、1世帯当たりの人員が2.3人/世帯（平成27（2015）年 国勢調査の値）と核家族化が進行していることを考え合わせると、これらの所有者が施設への入所や死亡、転居した場合、当該住宅が空き家化する恐れがあります。

■ 課題

【利活用や除却の推進】

- ・今後、見込まれる人口減少により、住宅需要が減少し、空き家化につながることを懸念されるため、住宅の利活用や除却等を推進し、空き家が放置されない対策をしていくことが必要です。

【住宅ストックの良質化】

- ・住宅ストックの良質化の取組を通して市場流通を促進し、空き家等の発生を抑制することが必要です。

【高齢者世帯への周知・啓発】

- ・持ち家で暮らす単身高齢者の増加は、将来の空き家等の増加要因となることを懸念されるため、高齢者世帯に対して空き家等に関する問題意識や知識を周知することが必要です。

(2) 空き家等

■問題点

- ・本市の空き家率は、国や埼玉県の平均値を下回って推移しているが、空き家等数は漸次増加傾向を示しています。
- ・空き家のうち、市場に流通せず潜在的に管理が不十分になりやすい「その他の住宅」が増加傾向を示しており、管理不全の空き家等の増加につながる恐れがあります。

■課題

【所有者への周知・啓発】

- ・適正管理を促すため、空き家等の所有者に対して、空き家等に関する問題意識や知識を周知することが必要です。

【民間等の関係団体との連携】

- ・所有者が、空き家等を管理できない等で、長期間にわたり空き家等が放置されないよう民間等の関係団体と連携し、相談窓口の充実や市場への流通促進等の対応が必要です。

5-2 現地調査・アンケート結果まとめ

(1) 現地調査

■問題点

- ・本市には 535 件の空き家等があり、そのうち 65 件が管理不全の空き家等です。
- ・空き家総数及び空き家率ともに、東武東上線以南で比較的高い地域が多くみられます。また、利便性が高い朝霞駅周辺や朝霞台駅周辺においても、空き家率が高い地域がみられます。
- ・管理不全の空き家等は、東部地域の根岸台 7 丁目と幸町 2 丁目に多く分布しています。
- ・空き家等の約 2 割 (19.8%) は、建築物を建てる際の要件である接道義務 (※1) を満たしていない可能性があります。これらの空き家等は、溝沼 6 丁目、幸町 1 丁目、溝沼 5 丁目、本町 2 丁目といった、東武東上線よりも南側の地区に多く分布しています。

(※1) 建築物を建てる際に、その敷地は建築基準法に定める「道路」(※2) に 2m 以上敷地に接していなければならない。(建築基準法第 43 条第 1 項)

(※2) 「道路」とは、建築基準法第 42 条第 1 項に該当する 4m 以上の道等を「道路」と規定。

■課題

【管理不全の空き家等への対応】

- ・利活用が見込めない空き家等への対応が必要です。
- ・周辺へ悪影響を及ぼす恐れのある空き家等への早期対応が必要です。

【地域特性に応じた対応】

- ・空き家等は、郊外部の住宅地や駅周辺の市街地など広く分布しているため、空き家等の状態に応じた個別の対応だけではなく、それぞれの地域におけるまちづくり政策と連携が必要です。

【法律上問題のある空き家等への対応】

- ・再建築ができない空き家等への対応が必要です。

(2) アンケート調査

■ 問題点

- ・空き家等の所有者の移住や施設への入所、死亡、及び相続が契機となり、空き家等になりやすいです。
- ・空き家等の所有者は高齢者が多く、所有者の約3割（27.2%）の人は維持管理を行っていません。
- ・空き家等の維持管理ができない主な理由は、身体的・年齢的な問題や、時間が取れないため、遠隔地に居住しているためであり、維持管理する意思はあるものの、実際には行っていない所有者が多いです。
- ・空き家等の所有者が主に困っていることは、荷物の整理や庭の手入れができないこと、解体や改修費用の工面ができないこと、相談場所がわからないこと等です。
- ・空き家等の今後の利活用について、賃貸を希望する所有者が非常に多く、また、行政や公的団体による利活用を希望する所有者も一定数います。
- ・行政の支援については、主に総合相談窓口の設置や解体・改修費用への支援を希望する所有者が多く、また、賃貸とし活用するための支援を希望する所有者も一定数います。

■ 課題

【市民への周知・啓発】

- ・相続や、所有者の移住・死亡を契機とした空き家等の発生が多いことから、市民に対して空き家等に関する意識や、相続や利活用に関する知識を周知していくことが必要です。

【空き家所有者への支援整備】

- ・空き家等の維持管理の意思があるにもかかわらず、身体的な問題や距離の問題等で維持管理ができない所有者への対応が必要です。

【解体や改修への支援、不動産市場の活性化】

- ・空き家等の解体や改修への支援が必要であるとともに、空き家等を賃貸したくても借り手が見つからない所有者が多くいることから、賃貸住宅市場の活性化が必要です。