

# 日高市の空家等の現状について

## 1 空き家の問題点

### ■ 空き家 の 問題点

管理が不全な空き家は、  
**周辺に悪影響**（防犯・衛生・景観等）をもたらすおそれがある

#### ■ 居住環境の悪化

- ・倒壊、屋根などの飛散
- ・草木の繁茂
- ・害虫、害獣の発生
- ・放火
- ・不法侵入、不法占拠
- ・いたずら etc

#### ■ 地域の価値の低下

- ・管理不全な空き家は、隣家だけでなく周辺の住宅地の価値の低下を招き、中古住宅の流通に大きな影響が出る可能性がある。



# 1 空き家の問題点

## ■ 空き家の発生原因



### なぜ、住まなくなるのか

- 居住者の死亡
- 施設入所、入院
- 転居、子との同居 など

⇒ 住まなくなる人は、  
主に**高齢者**

### なぜ、放置するのか

- 【本人】 ○ 認知症等で判断能力がない、荷物がある、またいつか住む
- 【相続人】 ○ 核家族化により、相続人（子供等）は住まない
- 相続人が複数で、責任の所在が明確になっていない
- 相続放棄
- 【共通】 ○ 特に困っていない・将来使うかもしれない

⇒ 認知症や死亡後、放置して困らないよう**備えていない**  
⇒ 将来的な空き家の**デメリットを意識していない**

**Point !** 建物、空き家の問題は、一義的には**所有者又は管理者の問題**  
しかし、所有者等は「**どうしていいかわからない**」  
⇒ **所有者等による対応を促す・支援する取組が重要!!**

2

# 2 空き家とは

## ■ 住宅・土地統計調査（国が5年ごとに実施する抽出調査。直近はH30年度調査。）

### ■ 空き家



居住世帯のない住宅 ※共同住宅含む

- ・ **二次的住宅**：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
- ・ **賃貸用又は売却用の住宅**：新築、中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
- ・ **その他の住宅（＝その他空き家）**：上記の他に人が住んでいない住宅

例）転勤、入院などのために居住世帯が長期間不在の住宅や建替などのために取り壊す予定の住宅など

<注意>

- あくまでも「抽出調査」

⇒ 多くの市町村で実態調査を実施しています。  
実態調査方法の例：水道の使用状況、住民票、課税情報など

- 調査員による「外観調査」

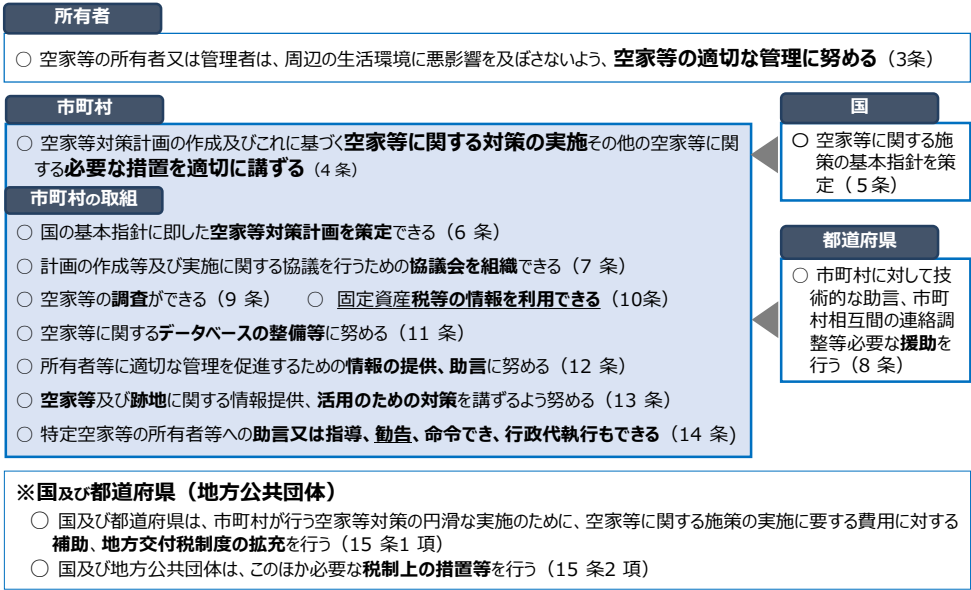
⇒ 本当は使用している等不明

- 人口1.5万人以下の市町村は対象外

3

### 3 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### ■ 法律の概要



4

### 3 空家等対策の推進に関する特別措置法

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空き家（特定空家等）の除却などを促す仕組みを整備

#### 空家等（第2条第1項）

居住等の使用がなされていないことが常態である建築物、附属する工作物、その敷地



#### 特定空家等（第2条第2項）

- ① 倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある空家等
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある空家等
- ③ 著しく景観を損なっている空家等
- ④ その他生活環境の保全のため放置が不適切である空家等

5

### 3 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### ■ 特定空家等に対する措置

・「特定空家等」に認定した建築物等の所有者等に対し、除却・修繕・立木竹の伐採等の必要な措置をとるよう、以下の措置をすることができる。



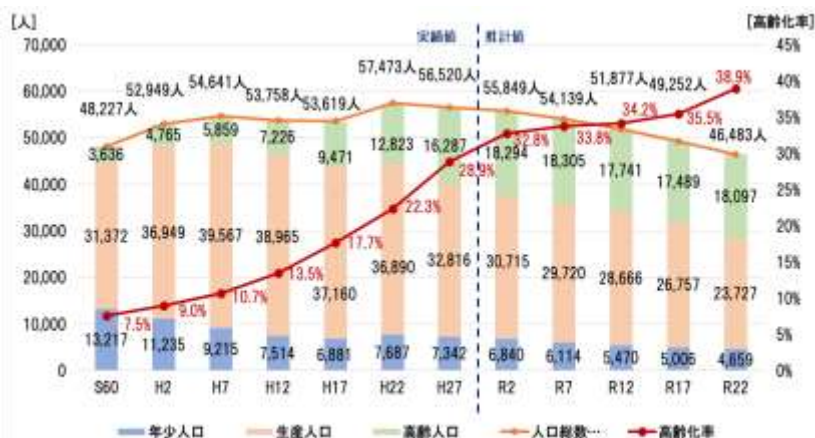
・事案が発生した場合、「特定空家等判定方法マニュアル」に基づき、特定空家の認定をしますが、協議会の意見も踏まえて市長が判断します。

※ 「勧告」を受けた特定空家等の敷地は、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例から除外されます。

6

### 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

日高市の人口推移は、平成22年の総人口57,473人をピークとして人口減少に転じました。令和2年以降の推計値でも減少傾向が見込まれ、令和22年には総人口が46,483人と、ピーク時よりも約11,000人減少する見込みとなっています。



（出典）国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所  
※実績値は国勢調査、令和2年以降の推計値は、国立社会保障・人口問題研究所が公表している数値

7

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

本市の世帯数は、平成27年で22,145世帯となっており、うち高齢者単身世帯は2,263世帯で全体の10.2%にまで上昇しています。

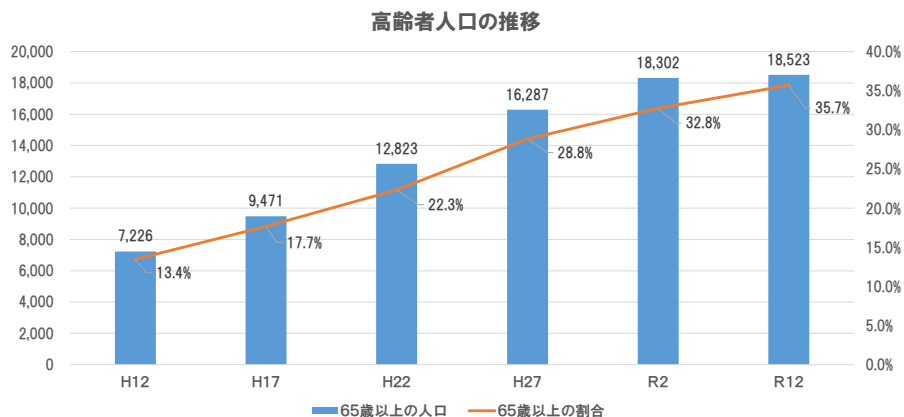


(出典) 国勢調査

8

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

65歳以上の総人口に占める割合（高齢化率）は、年々上昇を続け、平成27年には28.8%ですが、令和12年には35.7%と40%に迫る勢いで高齢化率が上昇する見込みとなっています。



(出典) 国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所  
※実績値は国勢調査、令和2年以降の推計値は、国立社会保障・人口問題研究所が公表している数値

9

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

平成30年の埼玉県の県内住宅総数は約3,384,700戸で、空き家数は約346,200戸となり、空き家率は約10.2%となっています。

なお、「その他の住宅」は約1,240,100戸で、県内の空き家総数の約35.8%を占めています。



（出典）H30住宅・土地統計調査

10

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

平成30年の本市の住宅総数は約24,700戸で、5年前と比較すると前回調査時から約1,460戸増加しています。空き家数は約2,230戸となり5年前と比較すると約80戸増加、空き家率は9.0%となり5年前と比較すると0.9ポイント減少しています。

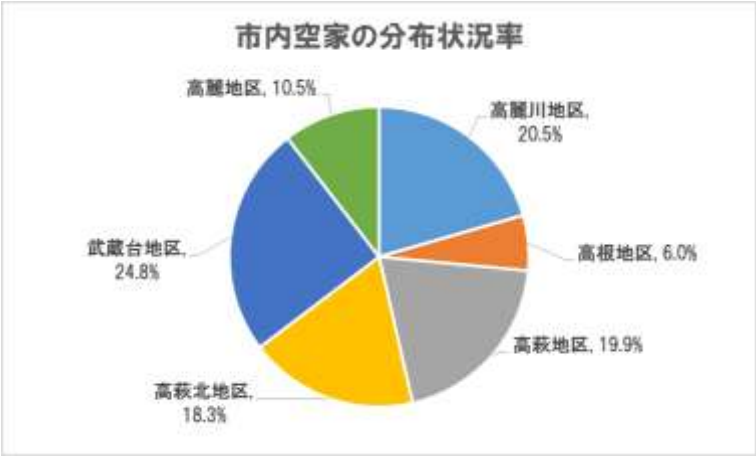


（出典）H30住宅・土地統計調査

11

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

平成29年度に実施した「空き家実態調査」の結果を分析すると、武蔵台・横手台市街地の住宅団地が立地しているエリアに多く分布しており、約70%が市街化区域内に存在しています。



（出典）H29日高市空き家実態調査

12

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

近隣市で「空家総数」の比率、「その他の住宅」の比率をみると、「空家総数」の比率では低いですが、「その他の住宅」の比率では近隣市と比べ、最も高い数値となっています。

|      | 住宅総数    | 空家総数   | 空家率   | その他の住宅総数 | その他空き家率 |
|------|---------|--------|-------|----------|---------|
| 所沢市  | 165,420 | 16,860 | 10.2% | 3,920    | 23.3%   |
| 川越市  | 162,760 | 14,940 | 9.2%  | 4,020    | 26.9%   |
| 狭山市  | 70,440  | 7,650  | 10.9% | 3,190    | 41.7%   |
| 坂戸市  | 50,330  | 6,200  | 12.3% | 1,040    | 16.8%   |
| 飯能市  | 36,530  | 4,790  | 13.1% | 2,440    | 50.9%   |
| 鶴ヶ島市 | 32,560  | 3,790  | 11.6% | 1,150    | 30.3%   |
| 日高市  | 24,700  | 2,230  | 9.0%  | 1,460    | 65.5%   |

（出典）H30住宅・土地統計調査

13

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

本市の空き家の種類別戸数は、用途別に見ると「二次的住宅」や「賃貸用の住宅」は減少し、一方で「その他の住宅」は増加しています。  
つまり、「売却用や賃貸用ではなく、別荘等としても利用もされていない空き家」が増加していることがわかります。

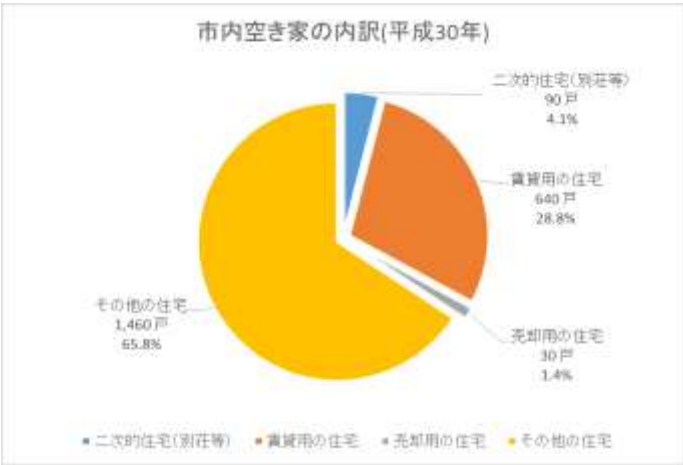
|                | H15 | H20 | H25   | H30   |
|----------------|-----|-----|-------|-------|
| 二次的住宅<br>(別荘等) | 110 | 110 | 90    | 90    |
| 賃貸用の住宅         | 500 | 690 | 1,010 | 640   |
| 売却用の住宅         | 80  | 150 | 100   | 30    |
| その他の住宅         | 450 | 720 | 1,110 | 1,460 |

（出典）H30住宅・土地統計調査

14

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

平成30年の本市の空き家の種類別戸数は、「その他の住宅」は1,460戸と65%以上の割合を占めています。



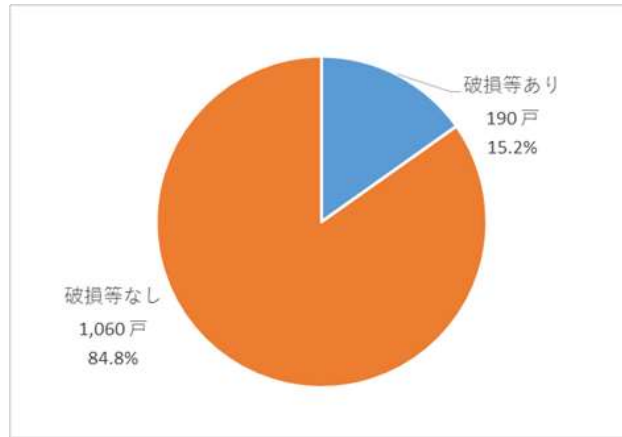
（出典）H30住宅・土地統計調査

15



## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

1戸建て住宅の空き家における「その他の住宅」1,240戸のうち、「腐朽・破損がある住宅」は全体の約15%となっています。



（出典）H30住宅・土地統計調査

16

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

子の居住地別持ち家に居住する高齢者単身普通世帯数は、「片道1時間未満の場所」及び「片道1時間以上の場所」が全体の約半数を超え、全国、埼玉県平均と比較しても高い割合です。



（出典）H30住宅・土地統計調査

17

4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

■ 日高市空き家実態調査【平成29年度】

調査内容

|      |                               |
|------|-------------------------------|
| 調査範囲 | 日高市全域                         |
| 調査期間 | 平成29年6月～平成30年1月               |
| 調査方法 | 水道閉栓情報から空き家候補を抽出し、調査票をもとに目視調査 |
| 調査対象 | 戸建住宅、店舗兼用住宅、共同住宅及び長屋住宅        |

【空き家の判断基準】

空き家が否かを判断するにあたっては、敷地内に立ち入らない外観目視による方法により、実施した。

※調査項目の確認が不可能な空き家については、判断を保留として、意向調査の結果により判断する。  
⇒平成30年度実施

【空き家の状態判断】

- ・建物の傾斜
- ・屋根、外壁の破損
- ・外壁等落下のおそれ
- ・樹枝の越境
- ・門、塀の倒壊
- ・電気メーター
- ・ごみの不法投棄
- ・悪臭、異臭の発生
- ・表札の有無など

調査の流れ

```
graph LR; A[計画・情報集約・調査方針決定] --> B[調査個票・調査図作成・調査周知]; B --> C[現地外観実態調査]; C --> D[所有者調査]; D --> E[分布図・着色図・空き家リスト作成]; E --> F[集計・分析・報告書作成];
```

空き家種別詳細

|    |        |
|----|--------|
| 青  | 有効活用可能 |
| 赤  | 保安上危険  |
| 緑  | 衛生上有害  |
| 黒  | 景観不調和  |
| 黄  | 放置不適切  |
| 灰色 | その他    |

4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

■ 日高市空き家実態調査【平成29年度】

調査結果の概要

（１）現地調査結果

空き家候補リストに掲載した990件のうち、外観目視による現地調査を実施した結果、「空き家」は605件でした。

|           |      |            |
|-----------|------|------------|
| 建築物不存在    | 居住者有 | 居住者以外(稼働中) |
| 住宅以外(空き家) | 空き家  | 空き家が判断できず  |

（２）空き家種類別結果

605件の「空き家」を種別ごとに区分すると、「有効活用可能と判断される空き家」は377件で、「空き家」に占める割合では約62%でした。

一方、「特定空き家となる可能性がある空き家」は4種類の合計で152件、割合では約25%となり、程度の把握及び今後の経過観察が必要です。

|        |       |         |
|--------|-------|---------|
| 有効活用可能 | 保安上危険 | 衛生上有害   |
| 景観不調和  | 放置不適切 | その他の空き家 |

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

### ■日高市空き家所有者意向調査【平成30年度】

空き家実態調査で「空き家」と判定した建物の所有者に対して、その利用や管理についての意向を把握するため、アンケートを実施しました。

|      |                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------|
| 調査対象 | 実態調査に基づき判断した「空き家」605件に、外観目視が不可能であった等の理由で「判断が困難であった空き家」86件を加えた691件を調査対象 |
| 調査期間 | 平成30年11月初旬～平成30年11月末日                                                  |
| 調査方法 | 郵送によるアンケートの配布及び回収                                                      |
| 調査結果 | アンケート発送件数691件に対し、回収件数は468件で、回収率は67.7%。                                 |

| 【調査項目】                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| ○対象建物の利用実態<br>所有者状況、建築物の使用状況                                                  |
| ○対象建物の管理状況<br>空き家の期間・要因、維持管理の方法・頻度<br>今後の利活用 等                                |
| ○対象建物の利用・管理の意向<br>売却・賃貸等に向けた取り組み（情報提供の希望）<br>空き家・空き地バンク制度への登録意向<br>空き家支援策等の要望 |

#### 調査結果の概要

#### ・ 空き家の実数：480件

※発送件数691件から建物の所有者等が「空き家ではない」（199件）と「解体済み」（12件）の回答を除いた数

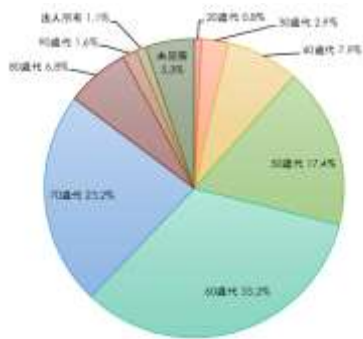
20

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

### ■日高市空き家所有者意向調査【平成30年度】

○空き家の所有者又は管理者の年齢、空き家となった期間

登記簿上の所有者あるいは、登記簿上の所有者ではないが、実質的に所有・管理していると回答いただいた方の年齢層は、60歳代が最も多く126件（33.2%）、70歳代の88件（23.2%）と続いており、60歳代及び70歳代で56.4%と過半数を超えています。



空き家の状態になって間もないという件数が少なかった一方で、42件は10年以上が経過しています。



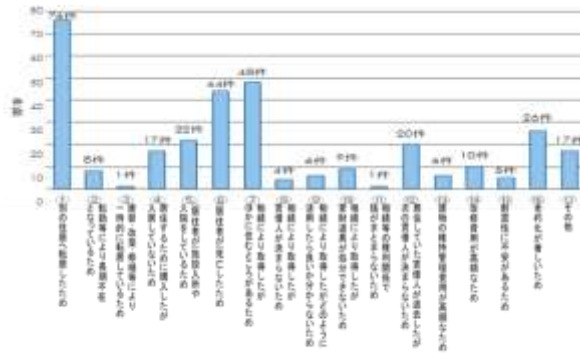
21

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

### ■日高市空き家所有者意向調査【平成30年度】

#### ○空き家となった理由

最も回答が多かったのは「①別の住居へ転居したため」の76件（23.8%）でした。  
2番目に多かった回答が「⑦相続により取得したが、ほかに住むところがあるため」の48件（15.0%）で、そのほか「⑥居住者が死亡したため」の44件（13.8%）が続きます。



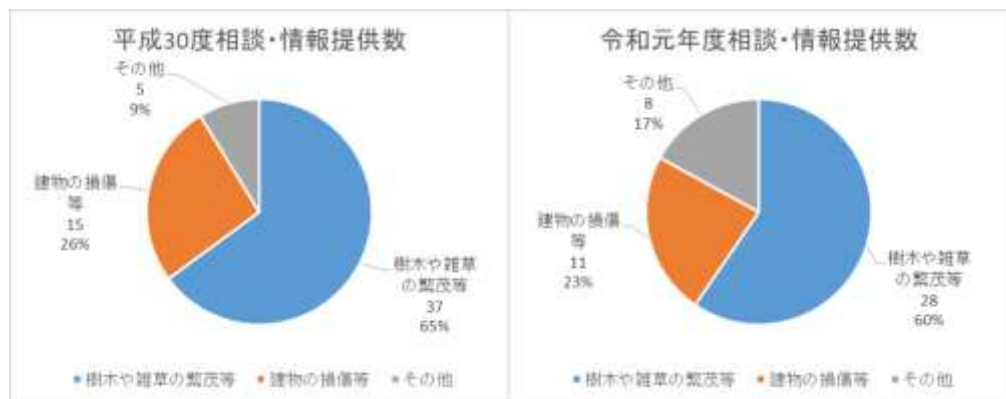
#### ○今後の利活用の方性

「民間に売却したい」との回答が40.1%に至りました。  
それに続き、「特に考えていない」という回答が16.4%、「今後も維持していきたい」という意向が15.9%と続きました。

22

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

空家問題に関する相談・情報提供では、「樹木や草木の繁茂」によるものが最も多く寄せられる内容となります。



23

# これまでの主な取組、経緯

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| 平成25年度          |                        |
| 平成25年10月1日      | 日高市空き家等の適正管理に関する条例 施行  |
| 平成27年度          |                        |
| 平成27年5月26日      | 空家等対策の推進に関する特別措置法 全面施行 |
| 平成29年度          |                        |
| 平成29年6月~平成30年1月 | 日高市空き家実態調査 実施          |
| 平成30年1月         | 日高市空き家・空き地バンクの運営開始     |
| 平成30年度          |                        |
| 平成30年11月        | 日高市空き家所有者意向調査 実施       |
| 令和元年度           |                        |
| 令和元年12月20日      | 日高市空家等対策の推進に関する条例 施行   |
| 令和2年度           |                        |
| 令和2年4月1日        | 日高市空家等対策協議会条例 施行       |

24

## 日高市空家等対策協議会とは

空家等対策の推進に関する特別措置法第7条に基づく、  
「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行う」ための組織です。

具体的な協議内容は、

- ・空家等に関する対策の基本的な方針に関する事項
- ・空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ・空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ・特定空家等に対する措置に関する事項 等

となります。

25

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

### 事例 1 「相続人不存在」

○相談

令和元年 7 月より

○所在

原宿地内

○状況

実態調査時（H29）から、所有者が亡くなっており、  
相続人がいない状態のため、管理出来ていない。  
敷地内は、樹木・草木が繁茂しており、ブロック塀倒壊の危険性  
がある。

26

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真①



樹木、草木の繁茂

27

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真②



28

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真③



29



## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

### 事例２「樹木の伐採、除草作業を行った事例」

- 相談  
令和元年７月より
- 所在  
日高団地地内
- 状況  
庭木や雑草が繁茂している様子、木が道路まで伸びている。
- 対応  
所有者等に対する適正管理の依頼文書の送付。
- 結果  
所有者等が地域お助け隊に依頼し剪定、除草作業を実施。

30

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真①



31



## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真②



32

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真③

剪定、除草作業後



33

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

### 事例３－１ 「所有者が空家を放置または連絡が取れない事例」

- 相談  
平成28年４月より
- 所在  
原宿地内
- 状況  
草木が家屋を覆っており、ゴミも散乱。  
屋根瓦の落下及びブロック塀の倒壊危険性もあり。  
蜂の巣及び小動物（アライグマ）も住みついている。
- 対応  
所有者等に対する適正管理の文書送付、口頭での注意喚起。  
市環境課と連携し、害獣駆除の罠を設置。

34

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真①



草木が家屋を  
覆っており、屋  
根瓦の落下

35

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真②



敷地内におけるゴミの散乱

36

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真③



ブロック塀及びフェンスの傾き

37

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

### 事例３－２「所有者が空家を放置または連絡が取れない事例」

- 相談  
令和元年６月より
- 所在  
横手地内
- 状況  
草木の繁茂が激しく、建物の詳細確認が難しい。  
また、道路への樹枝越境もしており、景観を損ねている。  
小動物も住みつき、衛生面での問題あり。
- 対応  
所有者等に対する適正管理の文書送付、口頭での注意喚起。

38

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真①



39



## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真②



家屋が竹藪で覆われている

40

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真③



隣家まで草木が越境している。

41

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

### 事例３－３ 「所有者が空家を放置または連絡が取れない事例」

- 相談  
令和元年９月より
- 所在  
日高団地地内
- 状況  
空き家敷地内の草木が繁茂し、平屋の空き家を覆いつくす状態であり、電線にも到達する勢い。
- 対応  
所有者等に対する適正管理の文書送付、口頭での注意喚起。

42

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真①



43

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真②



44

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真③



45

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

### 事例３－４ 「所有者が空家を放置または連絡が取れない事例」

- 相談  
平成30年10月より
- 所在  
中沢地内
- 状況  
火災後に放置された空き家から、台風により建材等が飛散。  
敷地内の草木が繁茂し、隣接地まで伸びている。
- 対応  
所有者等に対する適正管理の文書での注意喚起。

46

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真①



47



## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真②



48

## 4 日高市の空き家対策（１）空き家の現状

写真③



49