

越谷市空き家等実態把握調査 報 告 書

平成 30 年 3 月

越谷市

目次

1. 調査の概要	1
(1) 調査の目的	1
(2) 調査内容	2
(3) 集計にあたって	2
2. 調査対象の抽出（一次調査）	3
(1) 一次調査の概要	3
1) 一次調査の概要	3
2) 調査対象	3
(2) 調査で使用了資料	5
(3) 調査対象の抽出方法	5
(4) 抽出結果による調査対象件数	5
1) 調査対象件数	5
2) 調査分布	6
3. 二次調査	7
(1) 二次調査の概要	7
(2) 二次調査の項目	7
(3) 二次調査の結果	9
1) 調査結果の分布図	11
2) 調査結果の集計	12
4. 所有者意向調査（アンケート調査）	16
(1) アンケート調査の概要	16
(2) アンケート調査の対象	16
(3) アンケート調査の内容	17
(4) アンケート調査の結果	22
1) 回答数	22
2) 集計結果	22
5. 調査結果の分析	32
(1) 二次調査の分析	32
(2) 所有者意向調査(アンケート調査)の分析	36
(3) その他の分析	38
1) 人口統計による分析	38
2) 交通接近による分析	42
3) 市街化区域・市街化調整区域による分析	48
4) 近隣市との比較分析	50

1. 調査の概要

㊦ 調査の目的

本調査は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日、法律第127号）に基づき、越谷市内に存在する空き家等の実態を把握するため、二次（現地）調査、分布状況調査及び空き家等所有者に対する意向調査を実施し、それらの結果を基に既存の地理情報システムにおいて空き家等に関する情報を一元的に管理するなど、空き家等対策の推進を図るべく実施するものである。

また、ここでの調査結果は、空き家管理システムを構築するなど、空き家等対策の具体的実施に必要な基礎的資料となるものである。

(注) 「空家等」及び「空き家等」とは次のように定義しています。

空家等：「空家等対策の推進に関する特別措置法」において、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）。ただし国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

空き家等：本調査では、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を空き家等としている。

② 調査内容

1) 一次調査

各自治会による空き家等調査結果、越谷・松伏水道企業団による閉栓等の情報、課税台帳、市保有の空き家受付台帳からの情報などを整理し、空き家等の可能性が高いものを二次調査対象とした。この二次調査対象を、すべて地図上に展開し、二次調査資料として準備を行った。

2) 二次調査

二次調査対象の建物について、敷地外からの外観目視により空き家の可能性、保安上の危険度、衛生上有害か否か、周辺への生活環境の影響について調査し、空き家の可能性の高いものをアンケート調査対象とした。

3) アンケート調査

空き家の可能性が高いと判断した建物・土地の所有者等に対して、利用状況、維持管理・活用、支援制度などに関する意向についてアンケート調査を実施した。

4) 調査結果の分析・報告書作成

1)～3)の調査結果から、市内の空き家等の状況及び所有者等の意向について分析を行い、報告書を作成した。

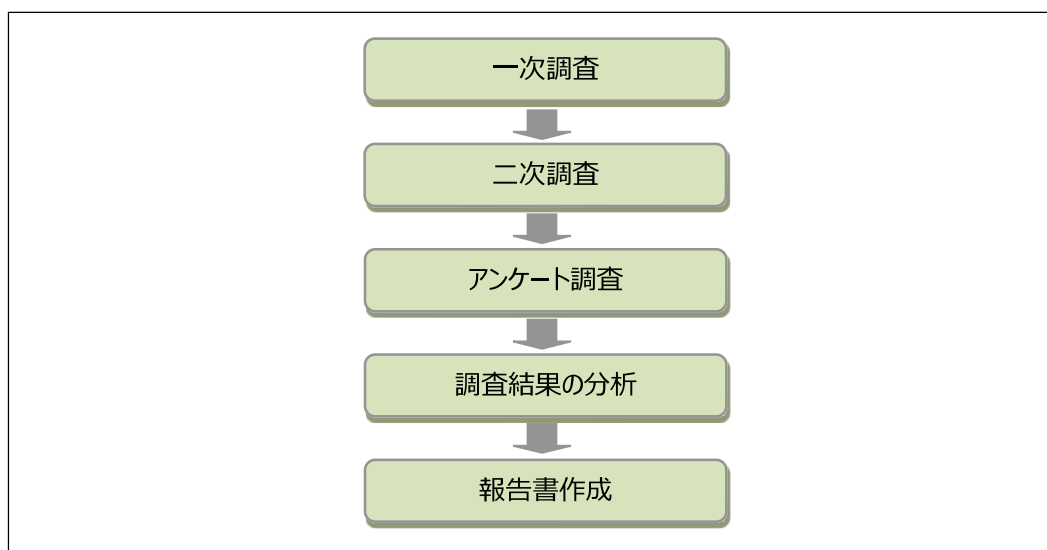


図 1 調査内容

③ 集計にあたって

調査及びアンケート結果はすべて百分率（％）で表し、小数点第 2 位を四捨五入している。そのため、その数値の合計は必ずしも 100％とはならない。

2. 調査対象の抽出（一次調査）

（1） 一次調査の概要

1) 一次調査の概要

空き家等の二次調査等を実施するにあたり、自治会による空き家等調査資料等、その他水道情報や各種資料を突合させ、空き家等である可能性が高い箇所の位置情報を整理し、二次調査対象となる空き家等の特定を行う。

2) 調査対象

ここでは、空き家等（戸建住宅、店舗兼住宅、共同住宅（全室空き部屋の建物に限る）、その他とし、かつ、概ね1年以上の居住又は使用がなされていない建築物）を調査対象としている。対象となる13のコミュニティ区域（以下「13 地区」とする）を表1に、その位置を図2に示す。

表1 13 地区一覧

区域名		
桜井地区	出羽地区	北越谷地区
新方地区	蒲生地区	越ヶ谷地区
増林地区	川柳地区	南越谷地区
大袋地区	大相模地区	
荻島地区	大沢地区	

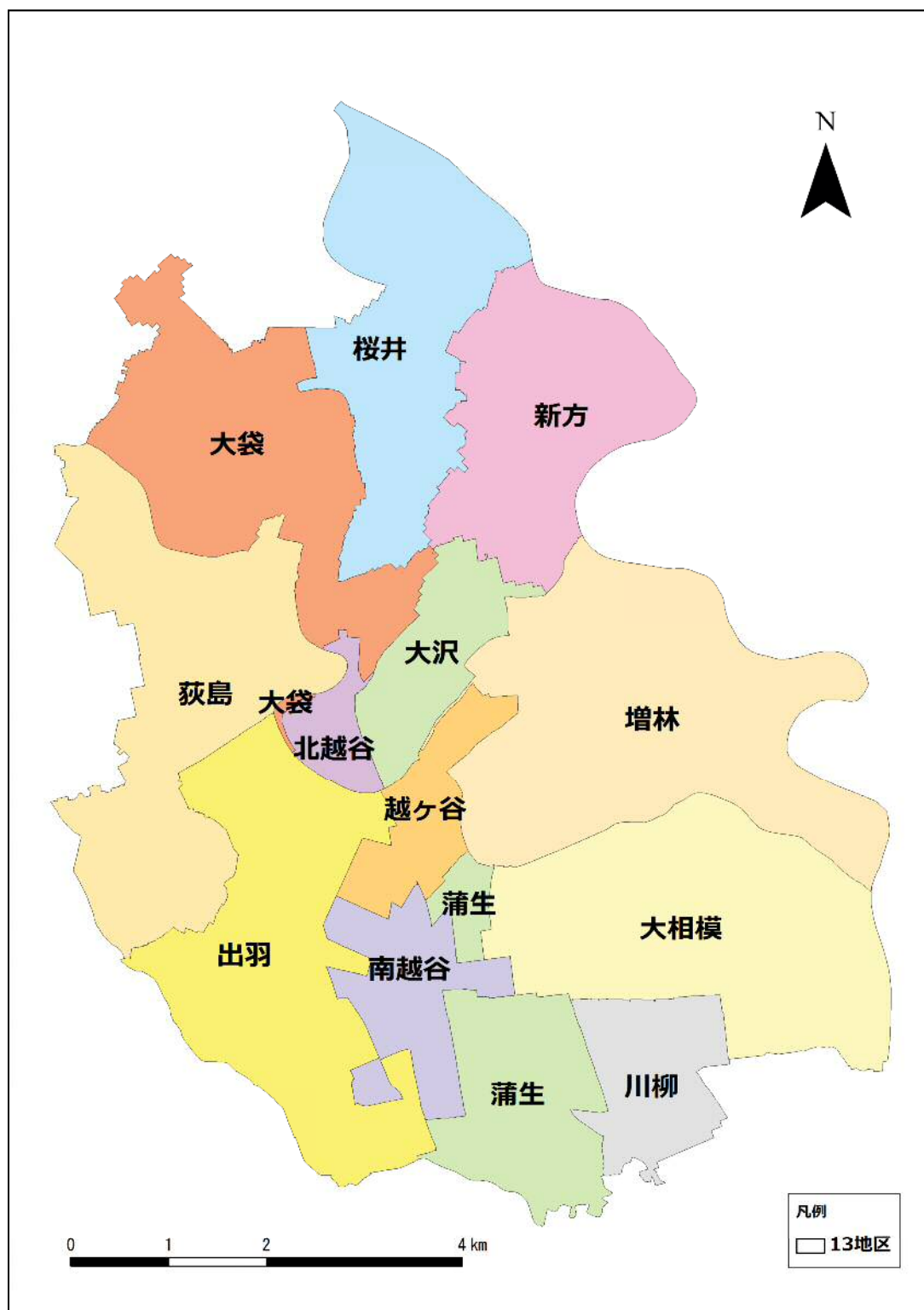


図2 13地区図

「住所確認リスト（平成28年11月25日現在）」 越谷市市民課 より作成

② 調査で使用した資料

二次調査の対象となる空き家等を抽出するために使用した資料は次のとおりである。

表 2 空き家等抽出資料一覧

資料名称	内訳
地番現況図データ	位置の特定に使用するデータ
家屋現況図データ	位置の特定に使用するデータ
自治会調査データ	空き家等候補データ
市保有空き家等台帳データ	空き家等候補データ
越谷・松伏水道企業団 水道データ	空き家等候補データ（閉栓、5 m以下の水道情報） （期間：平成 28 年 4 月から平成 29 年 3 月）

③ 調査対象の抽出方法

空き家等の二次調査を実施するにあたり、自治会による空き家等調査資料等を基に、その他水道情報等を突合させ、空き家等である可能性が高い箇所の位置情報を整理し、二次調査対象となる空き家等の抽出を行った。本調査の調査範囲は越谷市内全域としているが、調査対象として抽出するにあたり、各資料より使用した件数は次のとおりである。

①自治会調査データ	： 1,190 件
②市保有空き家等台帳データ	： 216 件
③水道企業団水道データ等	： 2,815 件
計	： 4,221 件

④ 抽出結果による調査対象件数

1) 調査対象件数

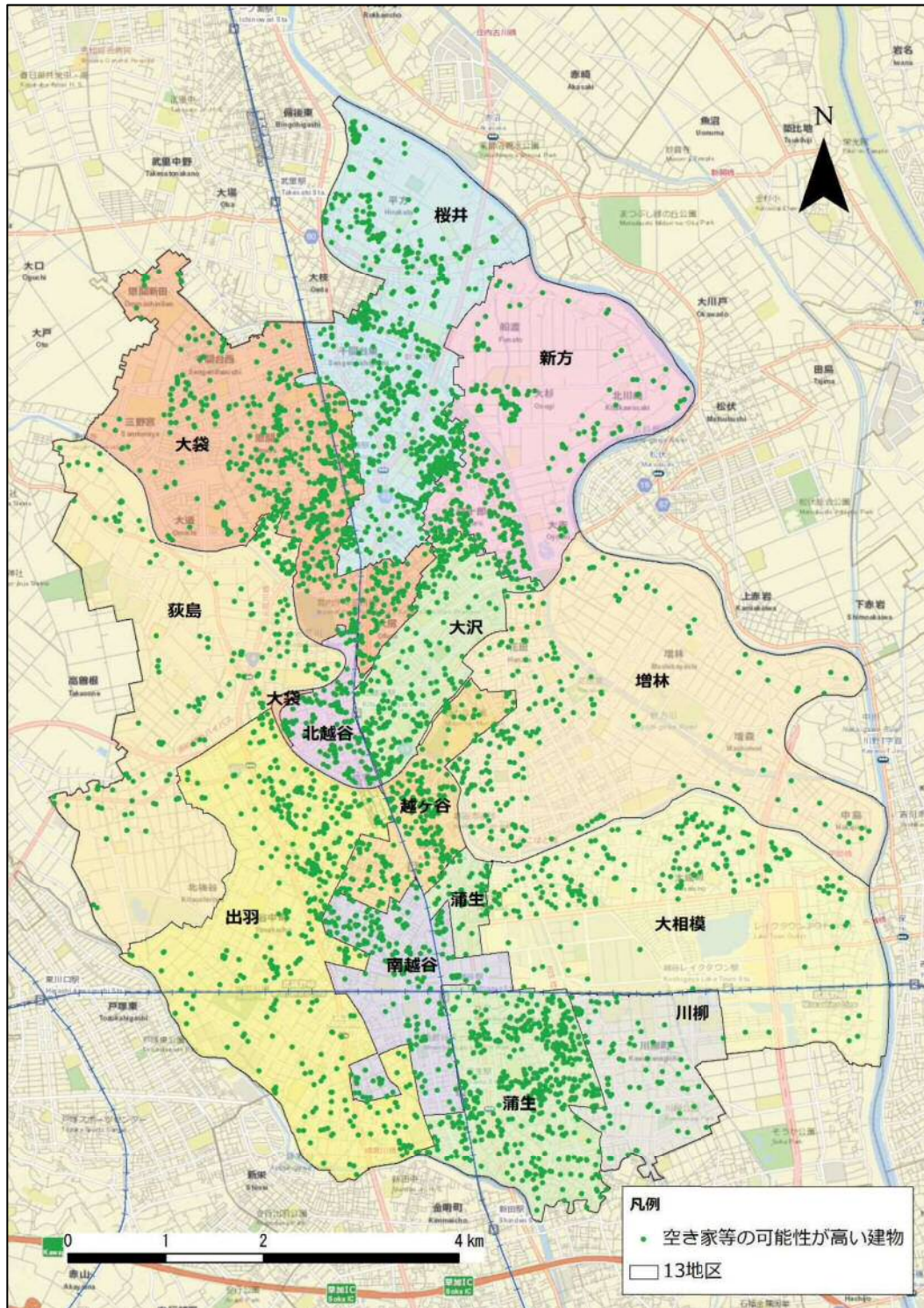
一次調査により抽出され、空き家等の可能性が高いと判断された箇所の件数を 13 地区別と町別として以下に示す。市全域の二次調査対象の総数は 4,221 件である。

表 3 13 地区別による二次調査対象件数

地区	件数	地区	件数	地区	件数
桜井	691	出羽	369	北越谷	134
新方	352	蒲生	559	越ヶ谷	258
増林	209	川柳	103	南越谷	225
大袋	657	大相模	212	計	4,221
荻島	199	大沢	253		

2) 調査分布

一次調査により抽出し、空き家等の可能性が高いと判断された建物の分布を次に示す。



3. 二次調査

㊦ 二次調査の概要

二次調査を実施する調査対象建物に対し、現地調査マニュアルを作成し、その判定基準に基づき、敷地外からの外観目視調査を、平成 29 年 10 月 21 日から平成 29 年 12 月 29 日にかけて実施した。これにより居住実態を確認し、居住の気配がある建物、空き地（更地）及び公共施設等以外の建物を、空き家の可能性が高い「空き家等」と判定した。

㊧ 二次調査の項目

二次調査を行うにあたり作成した調査票である「空き家等調査判定票」を次頁に示す。

表 4 空き家等調査判定票

空き家等調査判定票

調査番号 9999

調査実施日 2017年11月15日

住宅地図ページ 122

調査結果 ☒ 調査完了 ☐ 調査不可

調査状況 ☒ 空き家 ☐ 空き家(不動産) ☐ 居住 ☐ 空き地(更地)

☐ 旗竿地による家屋のため確認が不可能 ☐ 民有地の立ち入りが不可能

住所 越ヶ谷〇丁目-〇-〇

【基本事項】

建物種類 ☒ 住宅 ☐ 店舗 ☐ 集合住宅 ☐ 倉庫

☐ 併用住宅 ☐ 事務所 ☐ 車庫 ☐ その他() ☐ 確認できず

建物棟数 1棟 (1棟/2棟/3棟以上/確認できず)

建物階数 2階 (1F/2F/3F/4F/5F以上/確認できず)

道路幅員 ☒ 4m以上 ☐ 4m未満 ☐ 確認できず

接道距離 ☒ 2m以上 ☐ 2m未満 ☐ 接道なし ☐ 確認できず

舗装状況 ☒ アスファルト ☐ その他舗装 ☐ 未舗装 ☐ 確認できず

【調査項目】

判定区分	判定内容	空き家可能性：低 (C)	空き家可能性：中 (B)	空き家可能性：高 (A)	その他	評価	判定
外観等による 空き家判定	(1) 表札	☐ 表札あり	☒ 表札なし、または不明		☐ 確認できず	B	A
	(2) 郵便受け	☒ 郵便物やチラシなし	☐ 大量のチラシあり	☐ 塞がれている・郵便受けなし	☐ 確認できず	C	
	(3) 門扉	☒ 閉鎖なし		☐ チェーン等で閉鎖されている	☐ 確認できず	C	
	(4) 売買・賃貸の看板	☐ あり	☒ なし		☐ 確認できず	B	
	(5) カーテン	☒ カーテンあり	☐ カーテンなし ※すべての窓		☐ 確認できず	C	
	(6) 雨戸	☐ 雨戸が開いている	☒ 雨戸が閉められている ※すべての窓	☐ 雨戸が破損している	☐ 確認できず	B	
	(7) 電気メーター	☐ 稼働	☐ 不明(稼働が停止かわからない)	☒ 停止・なし(取り外し含む)	☐ 確認できず	A	
	(8) ガス	☐ 稼働	☐ 不明(稼働が停止かわからない)	☒ 停止・なし(取り外し含む)	☐ 確認できず	A	
	(9) 車庫など車・自転車駐車	☐ 駐車されている	☒ 駐車されていない	☐ 放置されている	☐ 確認できず	B	
	(10) 近隣住民情報等	☒ なし		☐ あり		C	

判定区分	判定内容	危険度：低 (C)	危険度：中 (B)	危険度：高 (A)	危険度：危 (A')	その他	評価	判定
保安上の 危険度判定	(1) 傾斜	☒ 傾斜なし	☐ 軽度の傾斜あり	☐ 重度の傾斜あり	☐ 崩れている	☐ 確認できず	C	C
	(2) 基礎・土台	☒ 損傷なし	☐ 一部損傷あり	☐ 重度の損傷あり		☐ 確認できず	C	
	(3) 柱	☒ 損傷なし	☐ 一部損傷あり	☐ 重度の損傷あり		☐ 確認できず	C	
	(4) 屋根	☒ 損傷なし	☐ 一部損傷あり	☐ 重度の損傷あり	☐ 屋根がつぶれている	☐ 確認できず	C	
	(5) 外壁	☒ 損傷なし	☐ 一部ひび割れ発生	☐ 貫通する穴がある		☐ 確認できず	C	
	(6) 外観(屋外装飾・バルコニー・外階段)	☒ 損傷なし	☐ 一部損傷あり	☐ 重度の損傷あり		☐ 確認できず	C	
	(7) 門または塀	☒ 損傷なし	☐ 一部損傷あり	☐ 重度の損傷あり		☐ 確認できず	C	
	(8) 窓ガラス	☒ 損傷なし	☐ 一部ひび割れ発生	☐ ガラスの破損・穴		☐ 確認できず	C	
	(9) 軒・雨樋	☒ 損傷なし	☐ 一部損傷あり	☐ 重度の損傷あり		☐ 確認できず	C	
	(10) 公道・隣地への危険度	☒ なし			☐ 道路・隣地へ危険を及ぼしている	☐ 確認できず	C	

判定区分	判定内容	衛生状態：無害 (C)	衛生状態：有害 (A)	その他	評価	判定
衛 生 判 断 上 定 か 有 害	(1) 吹付け石綿	☐ 飛散の恐れなし	☐ 飛散の恐れあり	☒ 確認できず	-	C
	(2) 浄化槽等	☐ 放置なし	☐ 汚物の流出や臭気の発生がある	☒ 確認できず	-	
	(3) 排水の流出	☐ 流出なし	☐ 排水の流出や臭気の発生がある	☒ 確認できず	-	
	(4) ゴミの投棄	☒ 投棄なし	☐ 敷地内にゴミが投棄されている	☐ 確認できず	C	

判定区分	判定内容	保全度：高 (C)	保全度：中 (B)	保全度：低 (A)	保全度：なし (A')	その他	評価	判定
周 辺 全 上 生 活 判 断 定 境 の 保	(1) 雑草の状況	☒ 影響なし	☐ 敷地の一部に繁茂	☐ 越境し通行等の妨げあり	☐ ほぼ敷地全体に繁茂	☐ 確認できず	C	C
	(2) 樹木の状況	☒ 影響なし	☐ 樹木の手入れなし	☐ 越境し通行等の妨げあり	☐ 腐食、倒壊または危険性あり	☐ 確認できず	C	
	(3) 動物・害虫による被害	☒ 被害なし			☐ 汚物が放置され臭気、害虫が発生している	☐ 確認できず	C	
	(4) 土砂の周囲への流出	☒ 流出なし			☐ 土砂が周囲へ流出している	☐ 確認できず	C	
	(5) 開口部の破損等で不特定者の侵入	☒ 影響なし			☐ 容易に侵入できる	☐ 確認できず	C	

判定区分	判定内容	なし	あり	確認できず	判定内容	なし	あり	確認できず
切 危 形 周 辺 隣 審 判 性 の と の	保安上危険となるおそれのある状態	○			景観を損なっている状態	○		
	衛生上有害となるおそれのある状態	○			周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれのある状態	○		

備考

8

③ 二次調査の結果

二次調査の結果、調査対象件数 4,221 件に対し、空き地（更地）件数は 644 件、居住を確認できた 1,527 件、それらを差し引いた空き家等の可能性が高い建物件数は、2,050 件である。この空き家等の可能性が高い建物には、不動産会社等の看板が掲示された建物（不動産会社管理物件等）も含まれている。市全体の調査結果を表 5 と図 4、地区別の結果を表 6 と図 5 に示す。

表 5 二次調査結果数量表

調査結果の種別	件数
①調査対象件数	4,221
②空き地（更地）件数	644
③居住件数	1,527
④空き家等の可能性が高い件数 (①-②-③)	2,050

図 4 二次調査結果の種別割合

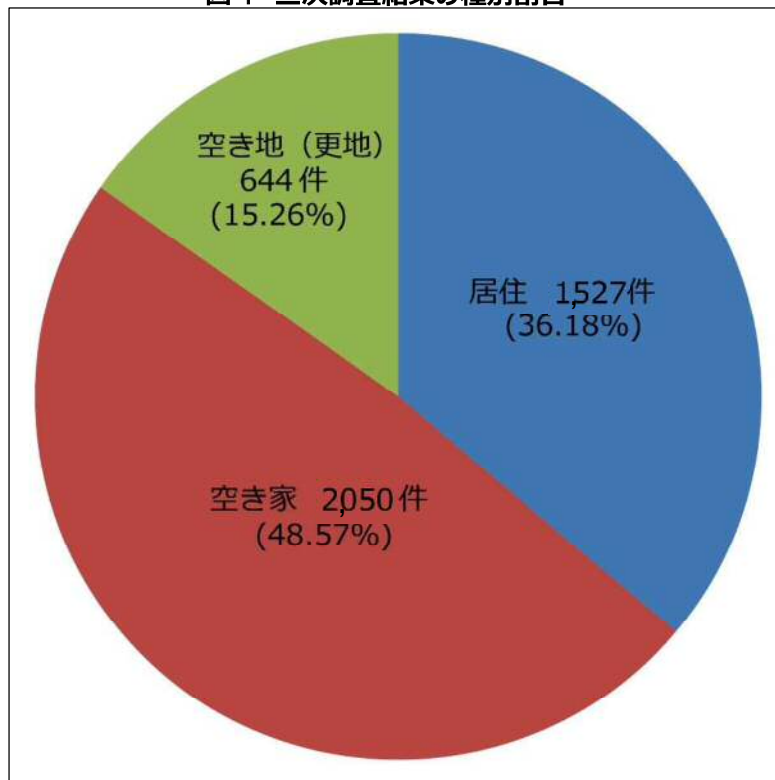


表 6 13 地区別空き家等の可能性が高い建物件数一覧

地区	二次調査件数	空き家等件数	地区	二次調査件数	空き家等件数	地区	二次調査件数	空き家等件数
桜井	691	345	出羽	369	206	北越谷	134	54
新方	352	195	蒲生	559	232	越ヶ谷	258	104
増林	209	112	川柳	103	45	南越谷	225	75
大袋	657	340	大相模	212	103	計	4,221	2,050
荻島	199	123	大沢	253	116			

※ 町別による空き家等の可能性が高い建物件数については 14 ページを参照。

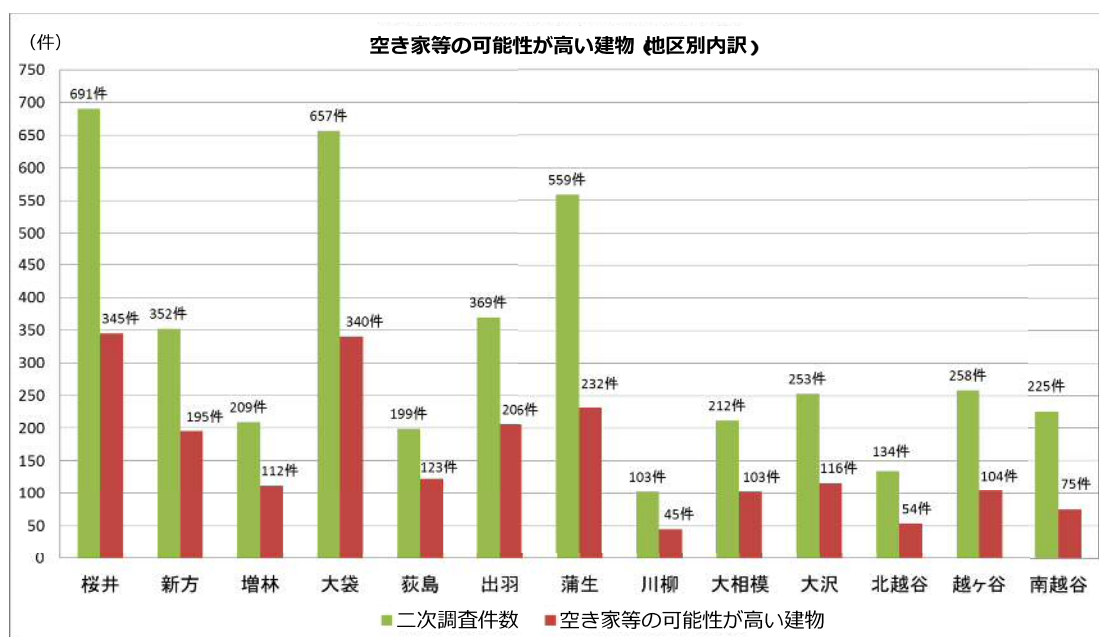


図 5 地区別空き家等の可能性が高い建物件数

1) 調査結果の分布図

二次調査の結果による、空き家等の分布を図 6 に示す。

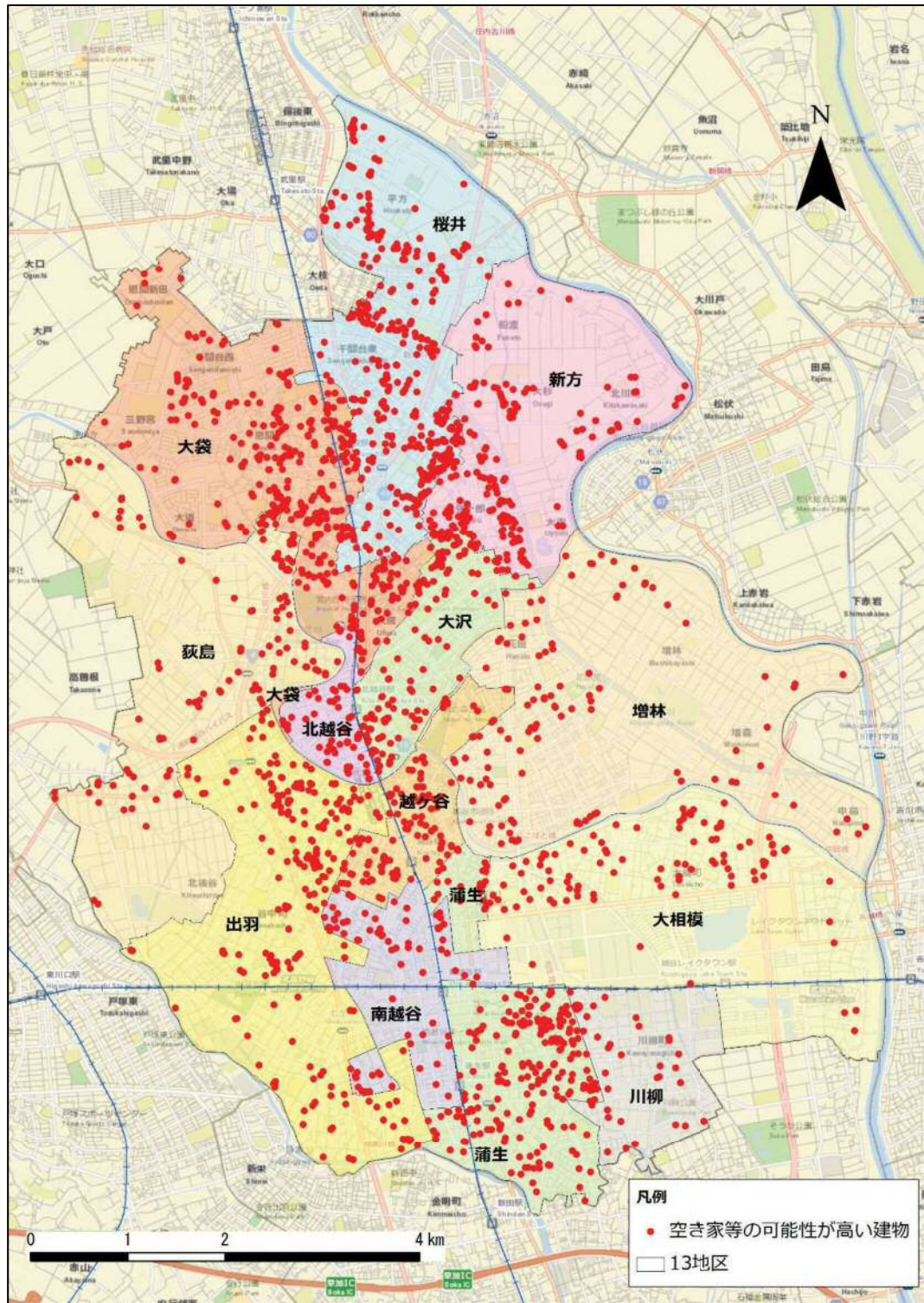


図 6 二次調査による空き家等分布図

2) 調査結果の集計

空き家等の可能性が高い2,050件について、調査項目ごとの集計結果の代表的な例を次に示す。

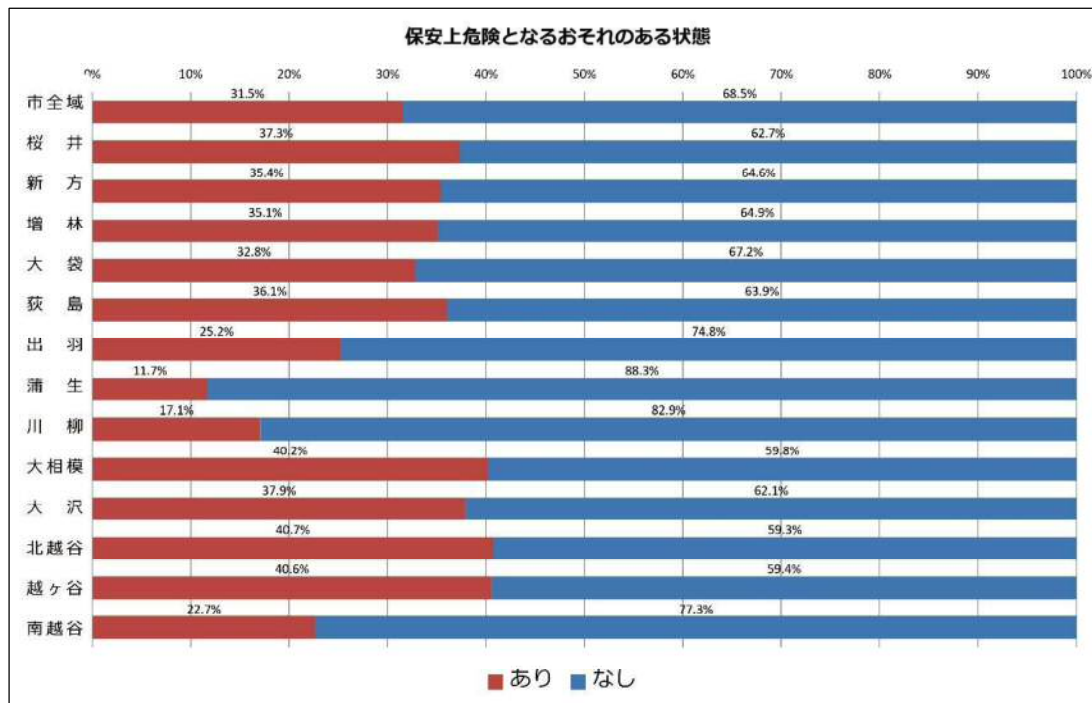


図7 保安上危険となるおそれのある状態



図8 衛生上有害となるおそれのある状態

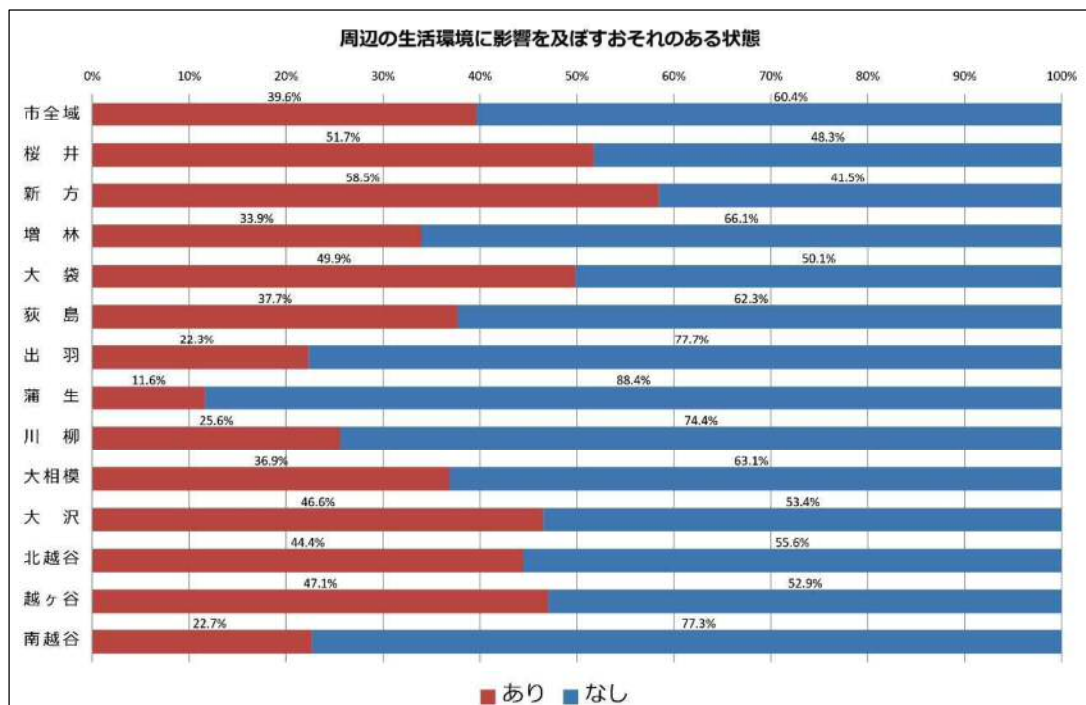


図 9 周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれのある状態

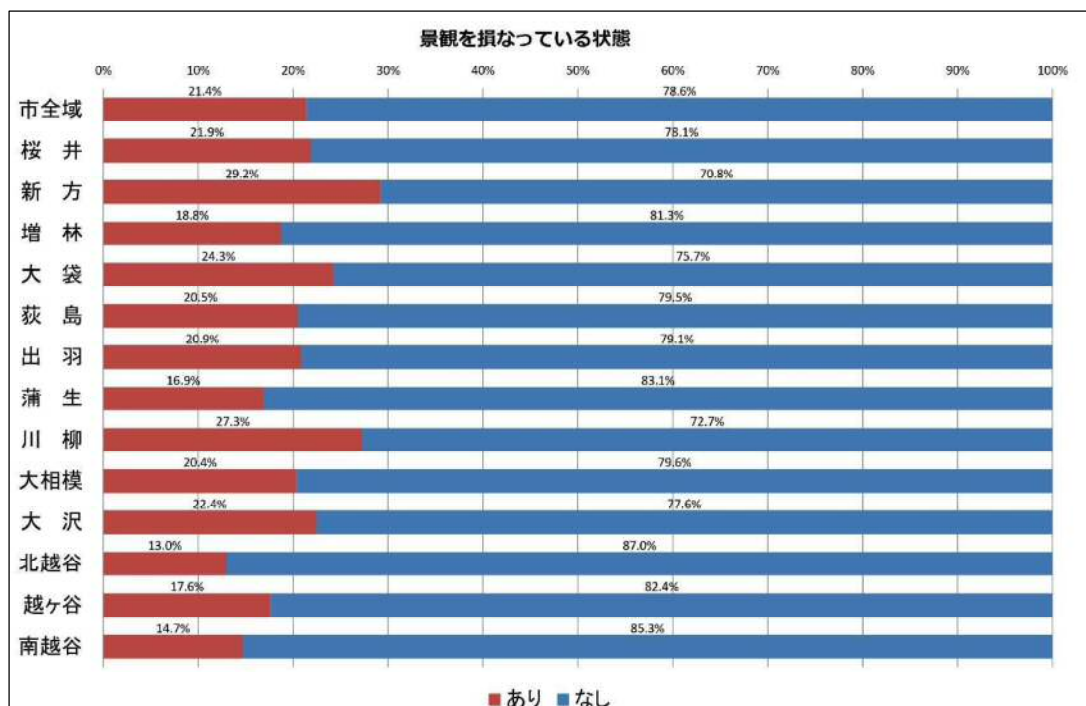


図 10 景観を損なっている状態

表 7 13 地区・町別による空き家等件数（五十音順）

町名	二次調査 件数	空き 家等 件数	町名	二次調査 件数	空き 家等 件数	町名	二次調査 件数	空き 家等 件数
桜井			花田七丁目	6	4	砂原	10	4
大里	76	42	東越谷一丁目	20	7	長島	2	2
大泊	116	61	東越谷二丁目	16	10	西新井	25	20
上間久里	63	23	東越谷三丁目	10	4	野島	7	5
下間久里	226	104	東越谷四丁目	20	5	南荻島	137	81
千間台東一丁目	9	2	東越谷五丁目	17	8	小計	199	123
千間台東二丁目	11	4	東越谷六丁目	5	5	出羽		
千間台東三丁目	5	3	東越谷七丁目	1	0	大間野町一丁目	12	7
千間台東四丁目	11	8	東越谷八丁目	10	7	大間野町二丁目	12	6
平方	170	96	東越谷十丁目	2	2	大間野町三丁目	11	6
平方南町	4	2	増林	25	14	大間野町四丁目	17	8
小計	691	345	増林二丁目	2	1	大間野町五丁目	5	3
新方			増林三丁目	1	0	七左町一丁目※	6	2
大杉	32	15	増森	14	11	七左町四丁目	10	7
大松	2	0	増森一丁目	1	0	七左町五丁目	4	0
大吉	7	3	増森二丁目	3	3	七左町六丁目	3	1
北川崎	27	17	小計	209	112	七左町七丁目	24	19
船渡	50	27	大袋			七左町八丁目	8	4
向畑	27	20	大竹	35	14	新川町一丁目	12	3
弥栄町一丁目	24	14	大林	56	34	新川町二丁目	6	2
弥栄町二丁目	38	24	大房	80	49	新越谷二丁目	2	2
弥栄町三丁目	22	14	大道	9	5	神明町一丁目	31	25
弥栄町四丁目	10	8	恩間	82	48	神明町二丁目	29	17
弥十郎	113	53	恩間新田	13	6	神明町三丁目	10	8
小計	352	195	三野宮	15	8	宮本町一丁目	12	7
増林			千間台西一丁目	9	3	宮本町二丁目	25	16
中島一丁目	1	0	千間台西二丁目	16	7	宮本町三丁目	36	20
中島二丁目	4	2	千間台西三丁目	1	0	宮本町四丁目	19	7
中島三丁目	3	2	千間台西四丁目	17	10	宮本町五丁目	40	24
花田	2	2	千間台西五丁目	15	10	谷中町一丁目	14	2
花田一丁目	7	4	千間台西六丁目	20	11	谷中町二丁目	16	7
花田二丁目	8	6	袋山	289	135	谷中町三丁目	4	2
花田三丁目	13	5	小計	657	340	谷中町四丁目	1	1
花田四丁目	6	1	荻島			小計	369	206
花田五丁目	10	7	小曾川	13	8			
花田六丁目	2	2	北後谷	5	3			

町名	二次調査 件数	空き 家等 件数
蒲生		
蒲生	13	4
蒲生一丁目	9	2
蒲生二丁目	14	6
蒲生三丁目	39	12
蒲生四丁目	47	22
蒲生旭町	47	16
蒲生愛宕町	21	11
蒲生寿町	40	15
蒲生西町一丁目	19	9
蒲生西町二丁目	22	12
蒲生東町	89	40
蒲生本町	18	12
蒲生南町	5	2
瓦曽根一丁目	27	15
瓦曽根二丁目	18	7
登戸町	68	31
南越谷一丁目	37	9
南町一丁目	7	3
南町二丁目	8	3
南町三丁目	11	1
小計	559	232
川柳		
伊原一丁目	4	1
伊原二丁目	3	2
川柳町一丁目	47	22
川柳町二丁目	20	5
川柳町三丁目	9	4
川柳町四丁目	6	3
川柳町五丁目	13	8
レイクタウン七丁目	1	0
小計	103	45
大相模		
東町二丁目	11	1
東町三丁目	3	2
東町五丁目	6	3

町名	二次調査 件数	空き 家等 件数
相模町一丁目	25	12
相模町二丁目	13	5
相模町三丁目	8	5
相模町四丁目	3	2
相模町五丁目	7	3
相模町六丁目	6	3
相模町七丁目	9	8
大成町一丁目	32	16
大成町二丁目	16	7
大成町六丁目	20	11
大成町七丁目	9	6
大成町八丁目	14	7
西方	4	2
西方一丁目	7	3
西方二丁目	11	5
流通団地一丁目	1	0
流通団地二丁目	1	1
流通団地三丁目	3	0
レイクタウン六丁目	2	0
レイクタウン九丁目	1	1
小計	212	103
大沢		
大沢	86	44
大沢一丁目	32	11
大沢二丁目	23	16
大沢三丁目	36	16
大沢四丁目	28	8
東大沢一丁目	15	6
東大沢二丁目	7	4
東大沢三丁目	16	7
東大沢四丁目	6	4
東大沢五丁目	4	0
小計	253	116
北越谷		
北越谷一丁目	25	9
北越谷二丁目	39	21

町名	二次調査 件数	空き 家等 件数
北越谷三丁目	29	9
北越谷四丁目	31	11
北越谷五丁目	10	4
小計	134	54
越ヶ谷		
赤山町一丁目	28	19
赤山町二丁目	27	16
赤山本町	11	9
越ヶ谷	17	3
越ヶ谷一丁目	27	8
越ヶ谷二丁目	18	5
越ヶ谷三丁目	24	5
越ヶ谷五丁目	17	8
越ヶ谷本町	16	6
御殿町	15	7
中町	18	6
宮前一丁目	13	4
柳町	14	2
弥生町	13	6
小計	258	104
南越谷		
赤山町三丁目	59	23
赤山町四丁目	24	8
赤山町五丁目	13	2
蒲生茜町	12	4
瓦曽根三丁目	20	10
七左町一丁目※	20	11
新越谷一丁目	4	1
東柳田町	6	2
南越谷二丁目	11	3
南越谷三丁目	21	3
南越谷四丁目	17	0
南越谷五丁目	16	7
元柳田町	2	1
小計	225	75
総計	4,221	2,050

※七左町一丁目は出羽と南越谷地区にまたがる

4 所有者意向調査（アンケート調査）

① アンケート調査の概要

二次調査の結果より、空き家等の可能性が高い建物及び土地の所有者等に対し、対象建物の利用状況や維持管理及び今後の意向などに関するアンケート調査を、平成 29 年 12 月 25 日から平成 30 年 2 月 28 日にかけて実施した。

② アンケート調査の対象

アンケート調査の対象は、二次調査の結果に基づく、空き家等の可能性が高い 2,050 件の所有者等である。所有者等が建物と土地で異なる場合には両方の所有者等に調査票を送付した。アンケート調査対象件数は表 8 のとおりである。また、13 地区別のアンケート発送件数の内訳と、発送先住所の都道府県、地域別の数量表を次に示す。

表 8 アンケート対象数量表

アンケート発送の種別	件数
空き家等の可能性が高い件数	2,050
複数の所有者として抽出された件数※	148
総発送件数	2,198

※建物と土地で所有者等が異なる場合や、または当該の土地建物の所有者等が存在する場合、すべての所有者にアンケートの発送を行った。

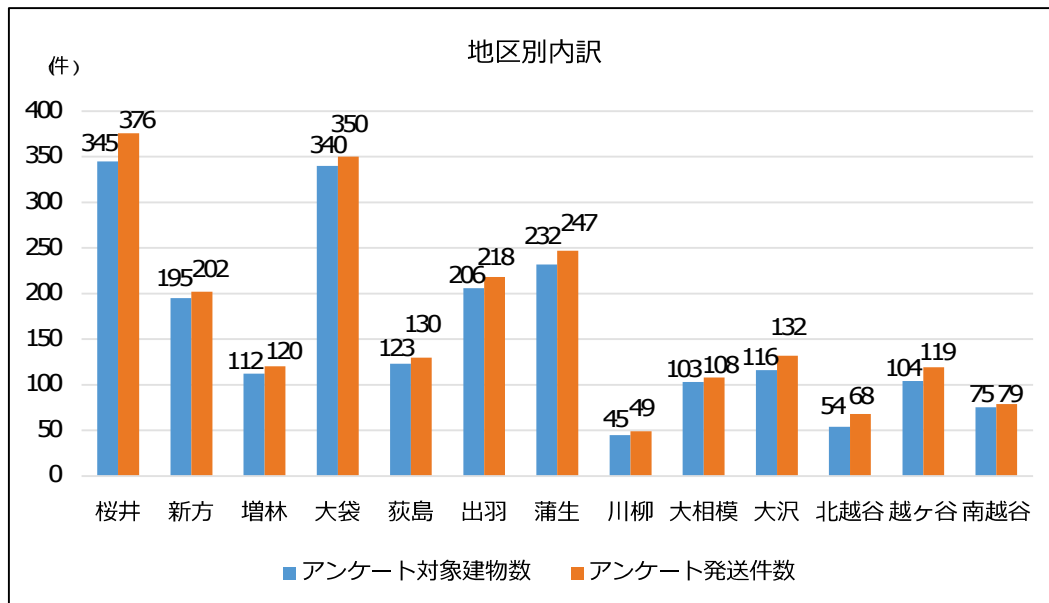


図 11 地区別アンケート発送対象数量

表 9 発送先住所の都道府県/地域別数量表

発送先住所			件数
関東地方	埼玉県	越谷市内	1,349
		越谷市外	285
	東京都		349
	神奈川県		54
	千葉県		53
	茨城県		17
	栃木県		12
	群馬県		9
	中部地方		
東北地方			16
九州地方			9
近畿地方			8
北海道地方			6
中国地方			3
四国地方			1
計			2,198

(3) アンケート調査の内容

アンケート調査において、送付したアンケート用紙の様式を次頁に示す。

表 10 建物利用(居住等)実態調査アンケート用紙

No.00000000

建物利用（居住等）実態調査アンケート用紙

I. 基本事項について

以下の土地及び建物について、現在の所有状況等をお尋ねします。

質問対象の所在地 ○○(所在地番)

地圖

【問1】上記の土地及び建物は、あなた又は関係者の方が所有している土地又は建物ですか？

(1つだけに○)

1. 建物・土地とも、自分又は親族等が所有・管理している
2. 建物のみ自分又は親族等が所有・管理している
3. 土地のみ自分又は親族等が所有・管理している
4. 建物・土地とも、自分又は親族等が所有・管理していない

⇒ 問2以下へ

⇒ この設問で終了です。

【問2】 アンケートに回答される方をお答えください。（1つだけに○）

1. 所有者
2. 所有者の家族・親族
3. 財産管理者または納税者
4. その他（

Ⅱ. 利用状況について

【問3】現在の利用状況をお尋ねします。（1つだけに○）

1. 自分が住んでいる
2. 家族や親族等が住んでいる
3. 仕事場・事務所・店舗等で利用(⇒月____回利用)
4. 貸家(入居者がいる) / 入居者を募集している
5. 別荘など時々過ごすための家(⇒月____回利用)
6. 物置・倉庫として利用(⇒月____回利用)
7. 誰も利用していない(空き家である)

⇒ この設問で
終了です。

■【問3】で1～6を選択された方はこれでアンケートは終了ですが、空き家等の有効活用についての質問、ご要望、ご意見等がありましたら、最終ページの自由記述欄へご記入ください。

【問4】利用しなくなった理由は何ですか？（複数選択可）

1. 建替え・増改築・修繕のため一時的に退去
2. 別の住宅に転居したため（転勤等で長期不在を含む）
3. 居住者が施設入所、入院したため
4. 居住者が死亡したため
5. 相続人が決まらないため
6. 相続したが、他に自分の家があるため
7. 老朽化のため使用できないため
8. 借り手、買い手がいないため
9. 取り壊す予定のため →（平成 年 月 解体予定）
10. 別荘などの二次的利用が目的で取得したが利用していないため
11. その他（ ）

【問5】利用しなくなってからどのくらいの期間が経過していますか？（1つだけに○）

1. 半年未満
2. 半年以上1年未満
3. 1年以上3年未満
4. 3年以上5年未満
5. 5年以上10年未満
6. 10年以上
7. わからない

【問6】今後の所有状況についてお尋ねします。（1つだけに○）

1. 売却したい
2. 賃貸として活用したい
3. 売却・賃貸の両方を検討している
4. 引き続き所有する
5. 特に考えていない
6. どうしてよいかわからない
7. その他（ ）

Ⅲ. 維持管理・活用について

【問7】以下の中で行っていることがあればお答えください。（1つだけに○）

1. 不動産仲介業者等に依頼している
2. 自分で購入・入居者を募集している
3. 既に売却・賃貸先が決まっている
4. 安心できる不動産仲介業者等を探している
5. 特に何もしていない
6. その他（ ）

【問8】あなたの空き家等を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか？
(複数選択可)

1. リフォームに対する支援
2. 空き家等の有効活用に関する情報提供
3. 公的な機関による借り上げ制度
4. 不動産仲介業者等への紹介
5. 空き家等の有効活用は考えていない
6. その他 ()

【問9】維持管理は、主にどなたが行っていますか？
(1つだけに○)

- | | | |
|---------------|---|----------|
| 1. 自分 | } | ⇒ 問10以下△ |
| 2. 知人、親戚等 | | |
| 3. 専門業者等 | | |
| 4. その他 () | | |
| 5. 維持管理はしていない | | ⇒ 問12以下△ |

※5. を選択された方は【問12】へ、それ以外のかたは【問10】へお進みください。

【問10】維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか？
(1つだけに○)

1. 月に1回以上
2. 数か月～半年に1回程度
3. 1年に1回程度
4. 数年に1回程度
5. その他 ()

【問11】維持管理は、どのようなことを行っていますか？
(複数選択可)

1. 庭の手入れ、草刈り、剪定
2. 建物内の清掃
3. 空気の入替え
4. 郵便物の整理
5. 外観目視による確認
6. 破損個所の補修・修繕
7. 特に何もしていない
8. その他 ()

【問12】維持管理について、お困りなことはありますか？
(複数選択可)

1. 管理の手間が大変
2. 管理の委託料が高い
3. 身体的・年齢的な問題
4. 現住所から対象地までの距離が遠い
5. 管理を頼める相手を探すのが困難
6. 特になし
7. その他 ()

IV. 支援制度について

【問13】空き家等の登録制度を活用したいとお考えですか？
(複数選択可)

1. 「空き家バンク」を活用してみたい
2. 「新たな住宅セーフティネット制度」を活用してみたい
3. 考えていない
4. わからない
5. その他 ()

※「空き家バンク」とは、空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。

※「新たな住宅セーフティネット制度」とは、民間の空き家・空き室を活用した賃貸住宅において、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子育て世帯）向けに情報提供を行い、入居を拒まない住宅として登録する制度です。登録住宅の改修への支援として、改修費に対する補助制度があります。

差し支えなければ、連絡先の氏名等をご記入下さい。
(本目的以外には利用しません)

〒	—	住 所		
氏 名		電話番号	—	—
		FAX番号	—	—
eメール				

■その他、空き家等の有効活用についてのご質問、ご要望、ご意見等がありましたら、自由記述欄へご記入ください。

【自由記述欄】

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。
ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れ、
〇月〇〇日(水)までに、郵便ポストに投函してください。

(4) アンケート調査の結果

1) 回答数

発送件数 2,198 件に対して、所有者から返信があった件数は 1,156 件、返信がなかった件数は 894 件である。また、発送した宛先に届かない未送達（郵便戻り）となった件数は 148 件であった。なお、未送達について検証したところ、納税管理人等が選任されているケースが多数あり、相続人が確定していないため未送達であったと考えられる。そのためアンケートの再発送は行わないものとし、本調査の結果を踏まえ、実態に応じた所有者等の特定調査を順次実施する。

表 11 アンケート件数表

件数内訳	件数
返信	1,156
返信なし	894
未送達（郵便戻り）	148
発送（合計）	2,198

【回答（返信）率：52.6%】

※返信には電話回答による 34 件を含む。

2) 集計結果

ここでは、返信のあった 1,156 件に対して集計した結果を示す。なお、自由記述については、多くの回答の中から、複数を抽出した。

各設問に対する集計結果は次頁以降のグラフに示している。なお、集計に際しては以下の点を考慮している。

- ・ グラフ上の回答項目名称は、実際の項目名称に対して一部簡略化している。
- ・ 1 つのみ選択の設問において、複数選択した回答は設問の内容によって、それぞれ加算した設問と加算せずに無効とした設問がある（問 6、7、9 は加算する）。
- ・ 選択肢において何も選択しない場合、「無回答」として集計を行った。
- ・ 各グラフに示す件数と割合は、有効回答分である有効回答の件数と有効回答総件数に対する割合を表す（無効は含んでいない）。

I. 基本事項について

・問1 土地及び建物は、あなた又は関係者の方が所有している土地又は建物ですか？（1つだけ選択）

【解説】「①両方とも自分又は親族等が所有・管理」が全体の約85%となり、回答の大部分を占めた。なお、「④両方とも自分又は親族等が所有・管理していない」場合については、この設問を以って調査を終了とした。

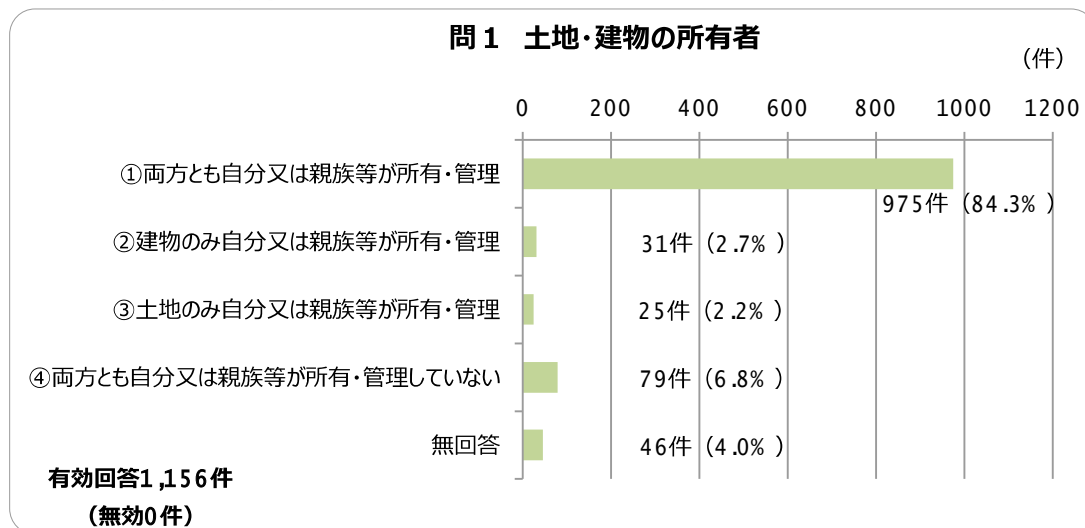


図12 土地・建物の所有者

・問2 アンケートに回答される方をお答えください。（1つだけ選択）

【解説】集計の対象は、問1において①から③のいずれかを選択した回答者である（以下、問3も同じ）。「①所有者」が最も多い。次いで「②所有者の家族・親族」が約2割の回答率であった。「④その他」の回答には、社員、成年後見人、共有者などがあつた。

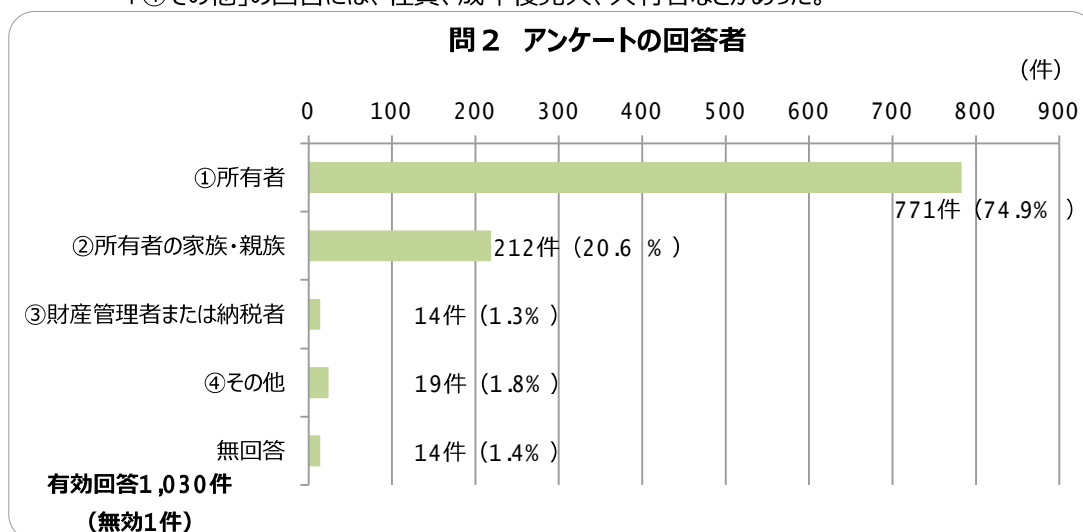


図13 アンケートの回答者

Ⅱ．利用状況について

・問3 現在の利用状況をお尋ねします。（1つだけ選択）

【解説】「⑦誰も利用していない」が最も多く約35%、次いで「⑥物置・倉庫として利用」、「④貸家」の順となっている。「①自分が住んでいる」から「⑥物置・倉庫として利用」までの回答者については、この設問を以って調査終了とした。

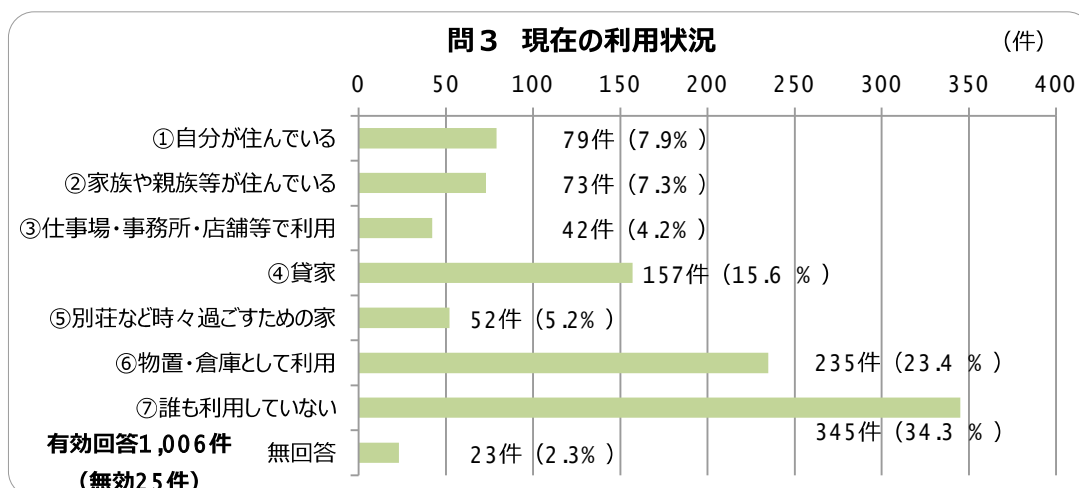


図14 現在の利用状況

・問4 利用しなくなった理由は何ですか？（複数選択可）

【解説】集計の対象は、問3において⑦を選択した回答者である（以下、問5～問9、問12及び問13も同じ）。

「②別の住宅に転居」が全体の約2割と最も多く、次いで「④居住者が死亡」、「③居住者が施設入所、入院」の順になっている。なお、「⑪その他」の回答には、「現在リフォーム中」、「自営業を辞めたため」、「転勤のため」などが挙げられた。

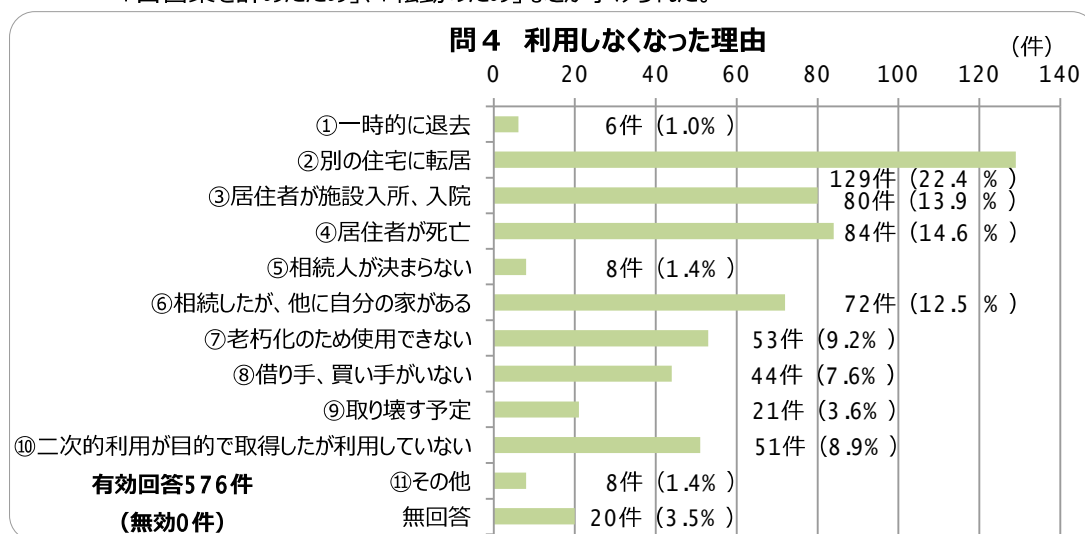


図15 利用しなくなった理由

・問5 利用しなくなってからどのくらいの期間が経過していますか？（1つだけ選択）

【解説】「③1年以上3年未満」が最も多く、全体の約1/4を占め、次いで「⑤5年以上10年未満」、「④3年以上5年未満」の順となっている。

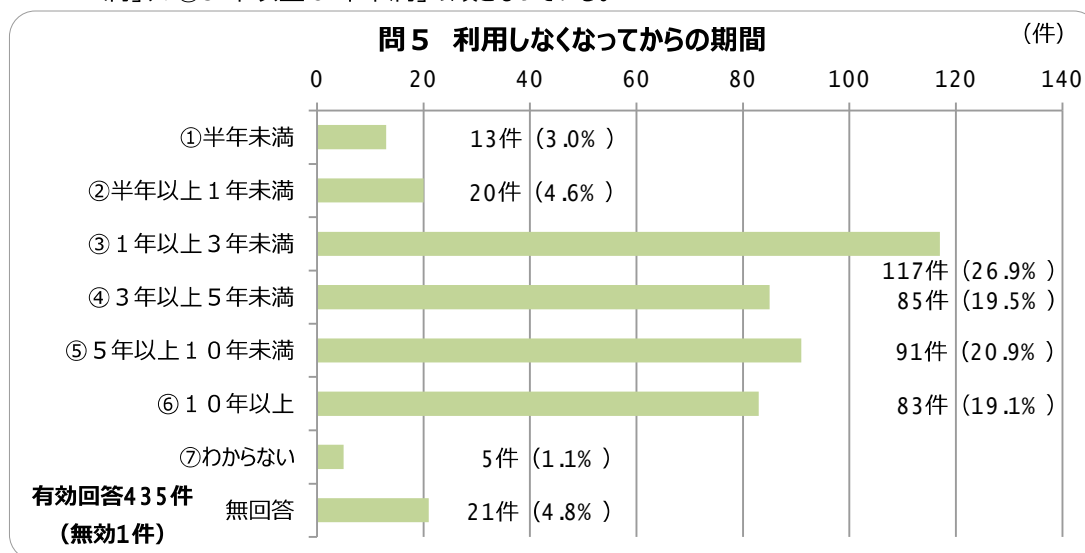


図16 利用しなくなってからの期間 ※ 回答者が複数選択した場合、無効とせず複数分の件数にて加算した。

・問6 今後の所有状況についてお尋ねします。（1つだけ選択）

【解説】「①売却したい」が約3割で最も多いが、「④引き続き所有する」に意向を示した所有者も約2割存在している。

「⑧その他」の回答には、「活用したいが活用方法がわからない」、「子どもが住む予定」、「相続人に任せる」などが挙げられた。

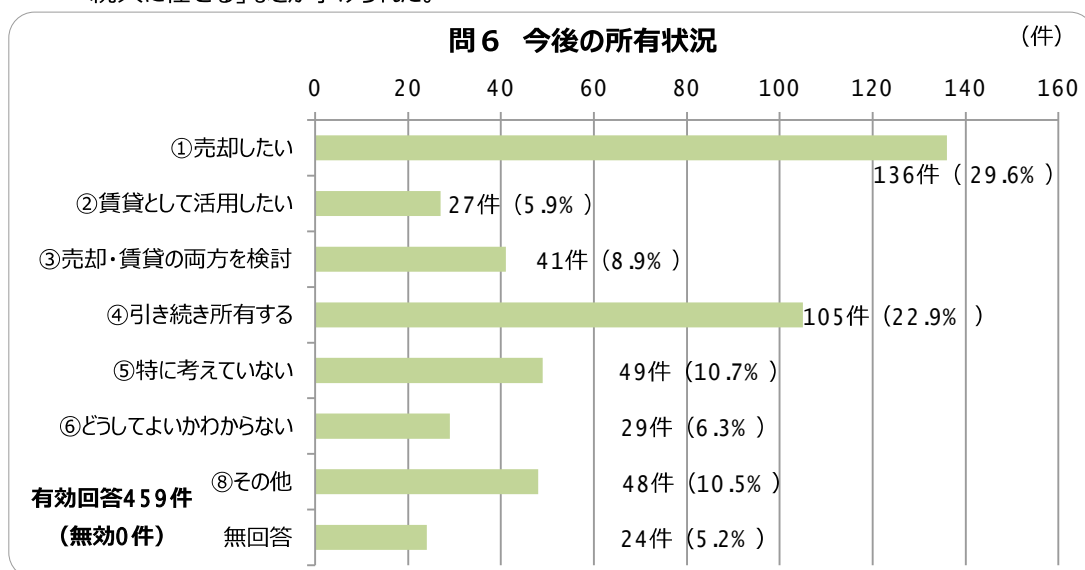


図17 今後の所有状況

Ⅲ. 維持管理・活用について

・問 7 以下の中で行っていることがあればお答えください。（１つだけ選択）

【解説】「⑤特に何もしていない」が５割弱となり、次いで「①不動産仲介業者等に依頼している」が約２割となっている。

「⑥その他」の回答には、「将来平屋の家屋を建築する」、「従業員等の宿舍として建築する」、「売却に向け片づけの最中」などが挙げられた。

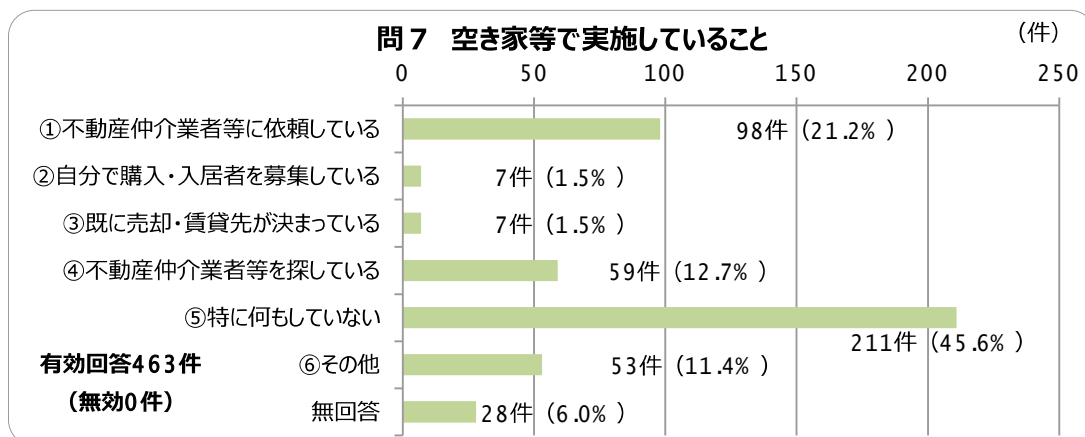


図 18 空き家等で実施していること ※ 回答者が複数選択した場合、無効とせず複数分の件数にて加算した。

・問 8 あなたの空き家等を「有効活用」するためには、どんなことが必要だと考えますか？（複数選択可）

【解説】ほぼ横並びの回答状況であり、「⑤空き家等の有効活用は考えていない」、「③公的な機関による借り上げ制度」、「②空き家等の有効活用に関する情報提供」が、それぞれ２割程度となっている。

「⑥その他」の回答には、「売却を予定する」、「リフォームか建替えを進行中」、「解体を予定する」などが挙げられた。

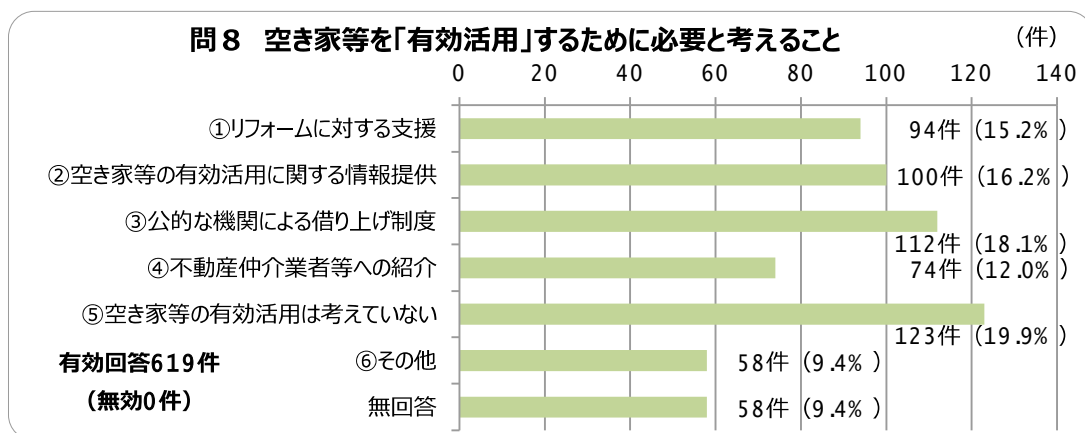


図 19 空き家等を「有効活用」するために必要と考えること

・問 9 維持管理は、主にどなたが行っていますか？（１つだけ選択）

【解説】「①自分」とした所有者が約 6 割と最も多くを占め、次いで「②知人、親戚等」、「⑤維持管理はしていない」の順となっている。

「④その他」の回答には、「家族」、「会社」、「成年後見人」などが挙げられた。

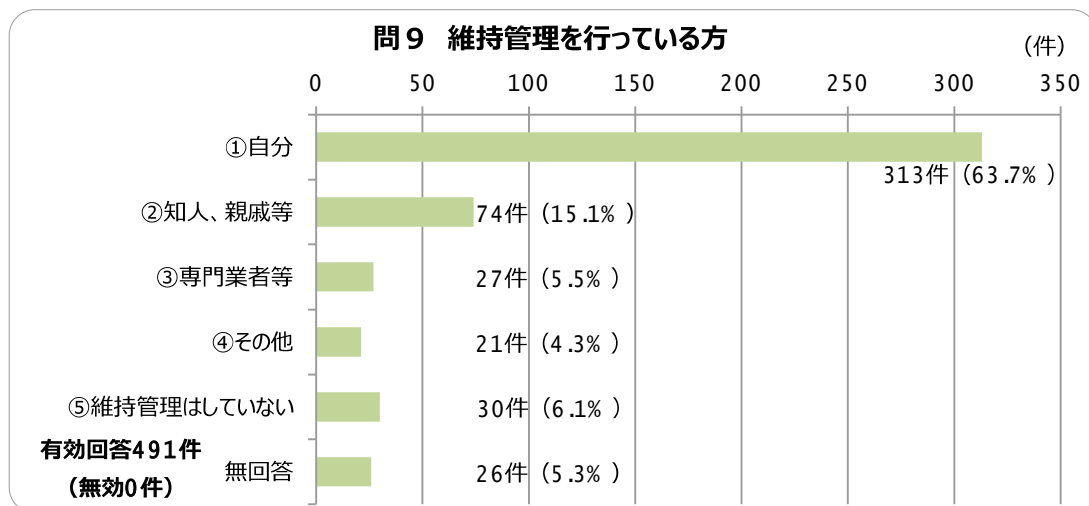


図 20 維持管理を行っている方 ※ 回答者が複数選択した場合、無効とせず複数分の件数にて加算した。

・問 10 維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか？（１つだけ選択）

【解説】集計の対象は、問 9 で①から③まで何れか回答された方とする（問 11 についても同様）。

「①月に 1 回以上」、「②数か月～半年に 1 回程度」の順であり、両者で全体の約 8 割を占めている。この 8 割が半年以内に維持管理を行っている。

「⑤その他」としては、毎日、毎週、自宅が近いので週 3 回以上などであった。

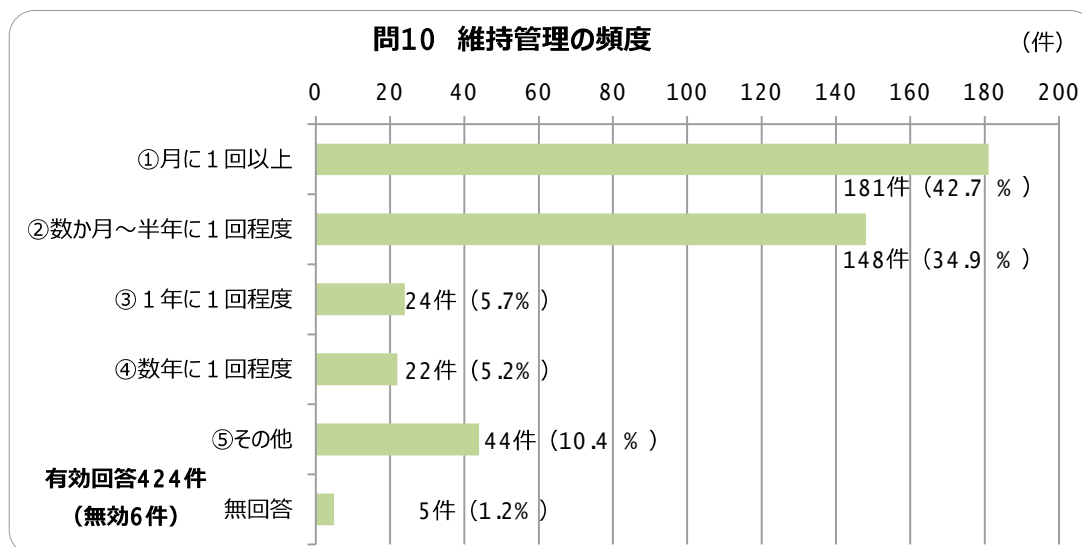


図 21 維持管理の頻度

・問 11 維持管理は、どのようなことを行っていますか？（複数選択可）

【解説】建物に直接関係のない「①庭の手入れ、草刈り、剪定」が約 25% と最も多く、次いで「③空気の入れ替え」、「⑤外観目視による確認」の順になっている。

また、「⑧その他」の回答は、「遺品整理」、「見守りだけ」、「外壁の塗装」などが挙げられた。

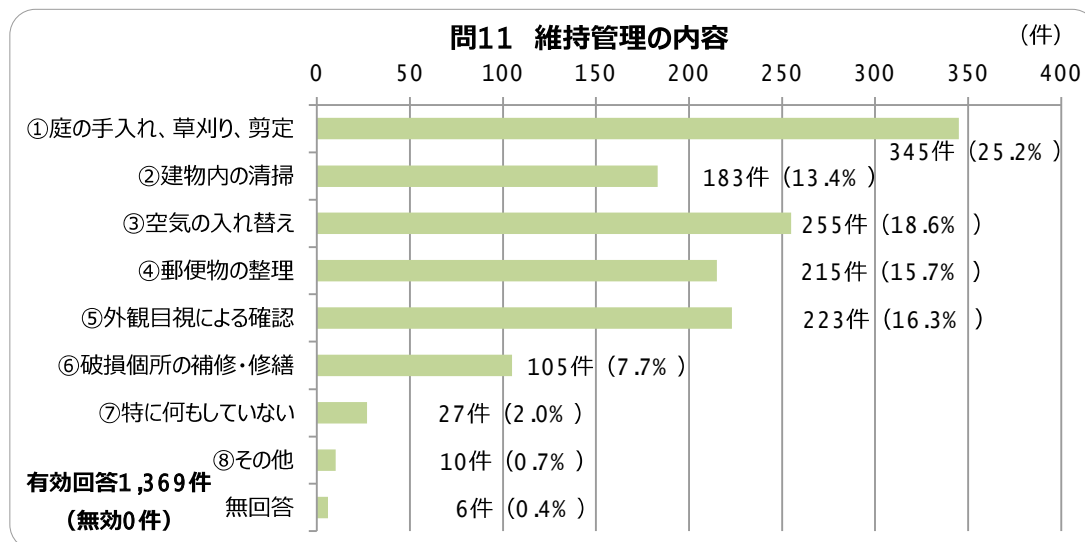


図 22 維持管理の内容

・問 12 維持管理について、困りごとはありませんか？（複数選択可）

【解説】「⑥特になし」が約 3 割と最も多く、次いで「④現住所から対象地までの距離が遠い」、「①管理の手間が大変」、「③身体的・年齢的な問題」の順となっており、全体の約 6 割の所有者が何らかの困りごとを抱えていることがわかる。

「⑦その他」の回答には、「買い手がいない」、「管理の方法がわからない」、「地震の時が心配」などが挙げられた。

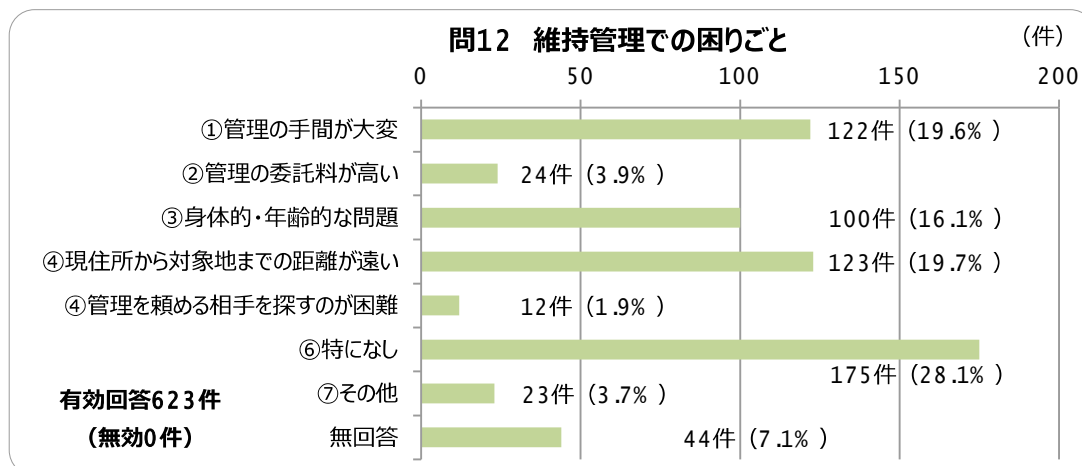


図 23 維持管理での困りごと

Ⅳ．支援制度について

・問 13 空き家等の登録制度を活用したいとお考えですか？（複数選択可）

【解説】「③考えていない」、「④わからない」と合わせると、回答者全体の約 6 割を占め、「空き家バンク」等の登録制度を活用したい割合は約 2 割に留まる。

「⑤その他」の回答には、「相続人に任せる」、「売却を考えている」、「早々に手放したい」などが挙げられた。

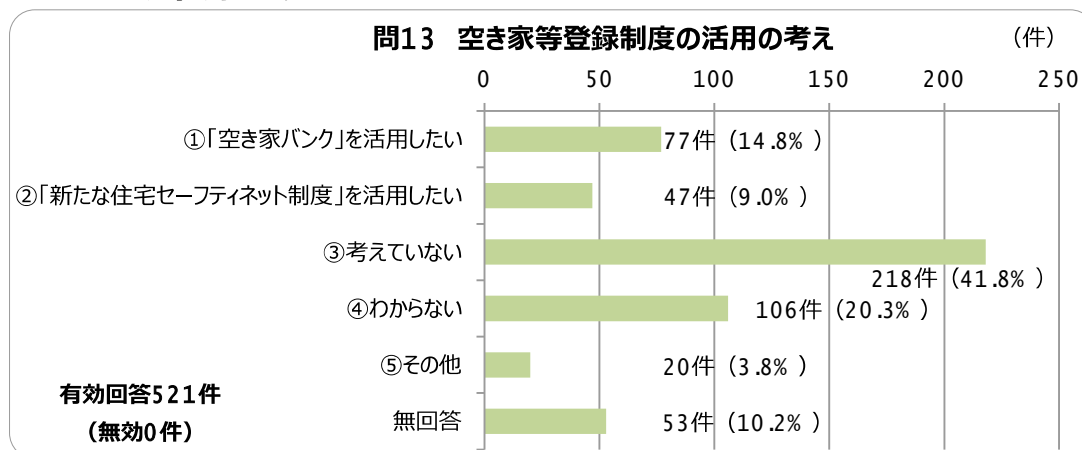


図 24 空き家等登録制度の活用の考え

Ⅴ．自由記述欄

空き家等の有効活用についての質問、要望、意見等を抜粋し、以下に記載する。

【利活用等】

- ・ 解体の希望はあるが、後の利用方法がわからない。
- ・ 活用のしかたについて、助言等いただければと思う。
- ・ セーフティネット制度や公的な機関による買い上げ制度の活用に興味がある。
- ・ 現居住地が遠く頻繁に通えないので、信頼できる業者を紹介してほしい。
- ・ 不動産業者に、市街化調整区域のため処分が難しいと言われた。アドバイスがほしい。
- ・ 地域で高齢者の居場所がないので、その有効利用を考えている。
- ・ 古い家のため、修繕が必要な箇所が多く、そのまま住んでくれる人がリフォームして頂けるなら、どなたにでも貸したい。思い出の家であるため残したい。
- ・ 現在、空き家状態であるが荷物、家具等を片づけてからでないと活用できないため、今のところ手付かずの状態になっている。

【維持管理】

- ・ これから空き家を維持していくのは大変なので、すぐにでも売却したい。
- ・ 所有者が高齢で判断することができない状態（又は、介護施設等に入居している状態）のため、親族としては、維持管理は行えるが、処分等はできず困っている。

【費用】

- ・ 賃貸物件として他人に貸すには大幅なリフォームが必要なので空き家にしている。今後、リフォームなどの支援等補助があると嬉しい。
- ・ 老朽化への対処及び家財整理が必要ではあるが、人に貸してもいいと考えている。市に支援してほしい。
- ・ 解体して駐車場にすることも考えたが、固定資産税が約 4 倍とのことが高額である。税制の改正を検討してほしい。

【所有者問題】

- ・ 土地は私が所有しているが、建物は他者所有である。建物は老朽化しており、近所の住民からも危険性を指摘されている。建物所有者は他者であるため、私はゴミ一つ処分できない状態で困っている。
- ・ 貸地として貸していたが3、4年前から行き先不明で地代も頂いていない。現在、弁護士に相談をしている。撤去して更地にしたい。
- ・ 登記簿上の名義人と実際の所有者が違うため、処分できずに困っている。（登記簿の変更がされていない状態）
- ・ 複数人が所有している土地のため、個人では売却等できない状況である。他の所有者にも売却を働きかけたことはあるが意向がまとまらない。市でなんとかできないか。

【再建築不可】

- ・ 土地が道路に 2m 以上接しておらず、再建築できないため困っている。

【その他】

- ・ 今回、行政の窓口がある事を知り、今後の活用方法を相談したいと考えている。
- ・ 空き家等を所有していることを親族宛のアンケートが届いてはじめて知った。市で処分してほしい。
- ・ 市役所以外の団体等に相談してみたが、プライバシー等について不安がある。
- ・ 家の老朽化がすすんでいるが、相続の手続きを行っていないため、活用もできない状態である。

5. 調査結果の分析

① 二次調査の分析

二次調査の結果、空き家等の可能性が高いと判定した 2,050 件に対し評価を行った。評価は、「空き家等調査判定票」の「判定」にある最も危険度が高いランクを採用し、13 地区別に集計し割合を求めた。なお、「空き家等調査判定票」の「判定」結果は、各調査項目（「判定内容」）の「評価」の中から一番高いランクを抽出した。高ランク判定の 13 地区別内訳は 34 ページの表 12 に示す。

I. 保安上の危険度判定

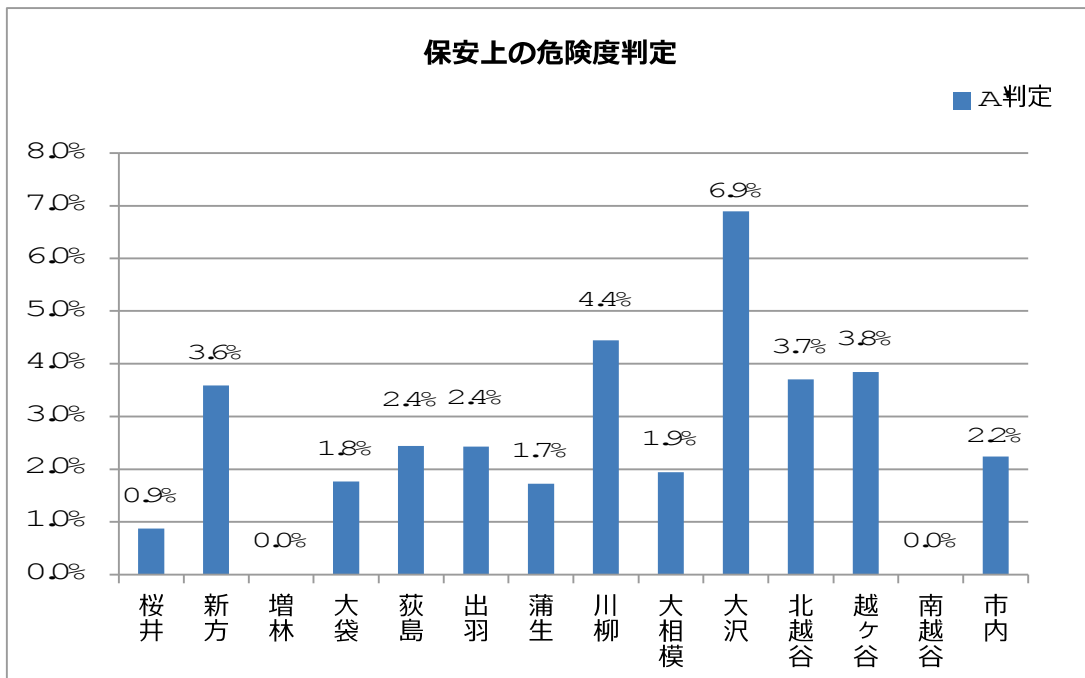


図 25 「保安上の危険度判定」による A'判定の割合

※「市内」は、市全域の平均を表す。

ここでは、「建物の傾斜」、「屋根の損傷」、「公道・隣地への危険度」の三つの調査項目において、それぞれの危険度を A'・A・B・C（A'が最も危険度が高い）としてランク付けを試み、各項目のうち一つでも最も危険度の高いランク（A'）が存在した物件について、判定を A'とし集計している。

A'判定の割合が最も大きい地区は大沢地区（6.9%）であり、以下、川柳地区（4.4%）、越ヶ谷地区（3.8%）の順となっている。なお、増林地区、南越谷地区で A'判定の物件は、1 件も存在しなかった。

最も危険度が高い大沢地区は、昭和 50 年代以降の土地区画整理事業により急速に発展されてきたエリアとは別に、宿場町として古くから商業地、住宅地として発展してきた影響が考えられる。

Ⅱ．衛生上有害か否かの判定

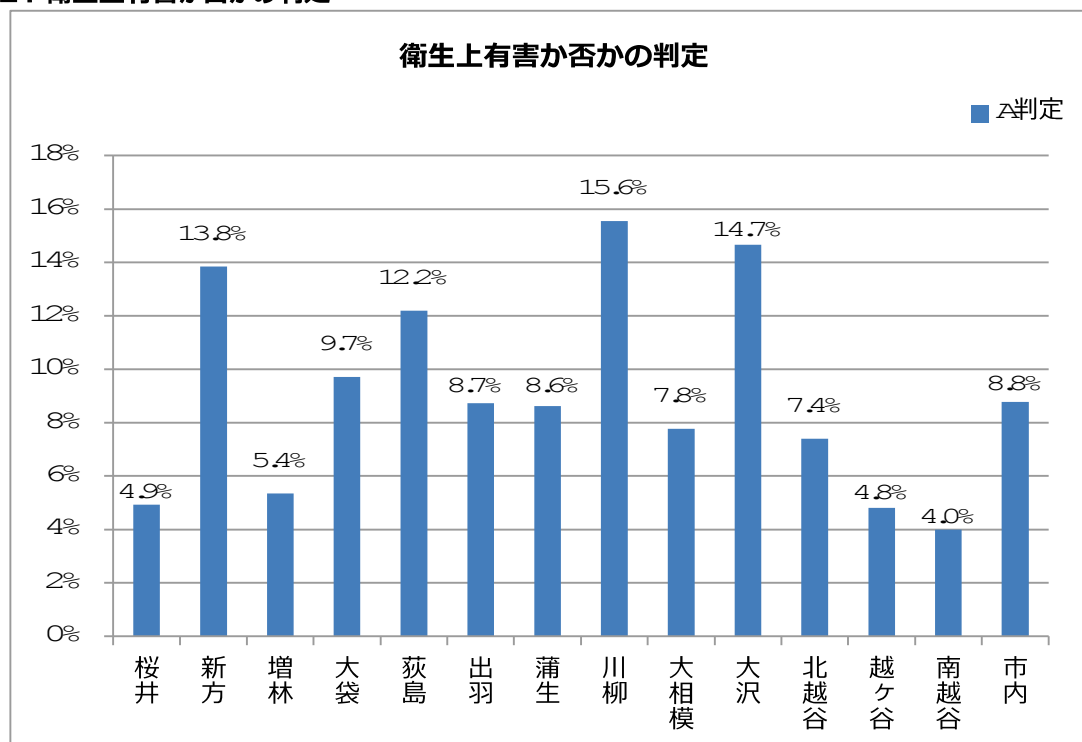


図 26 「衛生上有害か否かの判定」による A 判定の割合

※「市内」は、市全域の平均を表す。

ここでは、「吹付け石綿」、「浄化槽等」、「排水の流出」、「ゴミの投棄」の四つの調査項目において、それぞれの衛生状態を A・C（A が有害、C が無害）としてランク付けを試み、各項目のうち一つでも A ランクが存在した物件について判定を A とし集計している。

A 判定の割合が最も大きい地区は川柳地区（15.6%）であり、以下、大沢地区（14.7%）、新方地区（13.8%）の順となっている。

特に最も大きい川柳地区は、レイクタウン特定土地区画整理事業の区域を一部含むが、地区の大部分が市街化調整区域であり、道路が狭く、未舗装の箇所も多いため、道路、公共下水道等の環境整備が遅れているなどの要因が影響を及ぼしているものと考えられる。

Ⅲ．周辺の生活環境の保全上の判定

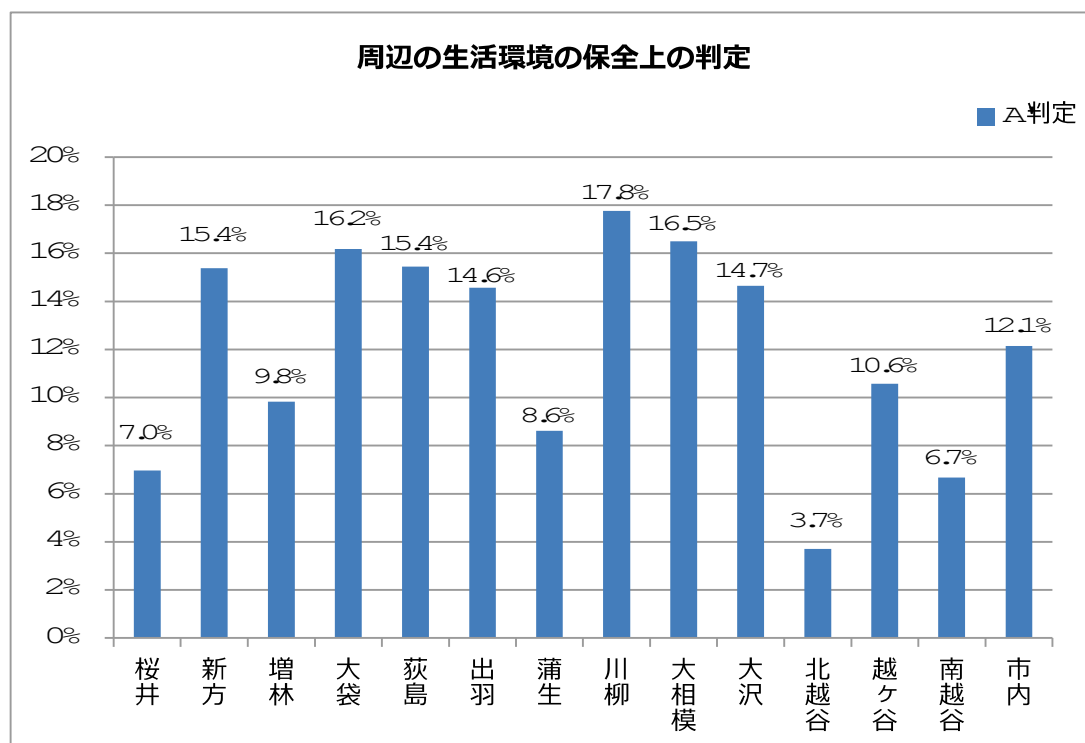


図 27 「周辺の生活環境の保全上の判定」による A'判定の割合

※「市内」は、市全域の平均を表す。

ここでは、「雑草の状況」、「樹木の状況」、「動物・害虫による被害」、「土砂の周辺への流出」、「開口部の破損等で不特定者の侵入可」の五つの調査項目において、それぞれの保全度を A'・A・B・C（A' が最も保全度が低い）としてランク付けを試み、各項目のうち一つでもランク（A'）が存在した物件について、判定を A' とし集計している。

A' の判定の割合が最も大きい地区は川柳地区（17.8%）であり、以下、大相模地区（16.5%）、大袋地区（16.2%）の順となっている。

最も大きい川柳地区の特徴としては、衛生上有害か否かの判定と同様に、地区の大部分が市街化調整区域であり、道路が狭く、未舗装の箇所も多いため、道路、公共下水道等の環境整備が遅れているなどの要因が影響を及ぼしているものと考えられる。

表 12 「判定」における危険度高ランク判定の地区別件数

地区	保安上の危険度 判定 A' (件)	衛生上有害か否かの 判定 A (件)	周辺の生活環境の保 安上の判定 A' (件)
桜井	3	17	24
新方	7	27	30
増林	0	6	11
大袋	6	33	55
荻島	3	15	19
出羽	5	18	30
蒲生	4	20	20
川柳	2	7	8
大相模	2	8	17
大沢	8	17	17
北越谷	2	4	2
越ヶ谷	4	5	11
南越谷	0	3	5
計	46	180	249

Ⅳ. 考察

全体として「保安上の危険度判定」は、大沢地区、川柳地区、越ヶ谷地区、「衛生上有害か否かの判定」は川柳地区、大沢地区、新方地区、「周辺の生活環境の保全上の判定」は、川柳地区、大相模地区、大袋地区の割合が大きく、総合すると川柳地区、大沢地区、越ヶ谷地区において空き家等の状態は保安、衛生、保全ともにあまり良好ではないことがわかる。特に古くから旧市街地を形成する地区、あるいは市街化調整区域であることが特徴である。

② 所有者意向調査 (アンケート調査) の分析

I. 維持管理の頻度と維持管理の内容

アンケート調査の問 10（維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか？）と問 11（維持管理は、どのようなことを行っていますか？）についてクロス集計を行い、維持管理の頻度に応じた維持管理の内容についてグラフ化した。

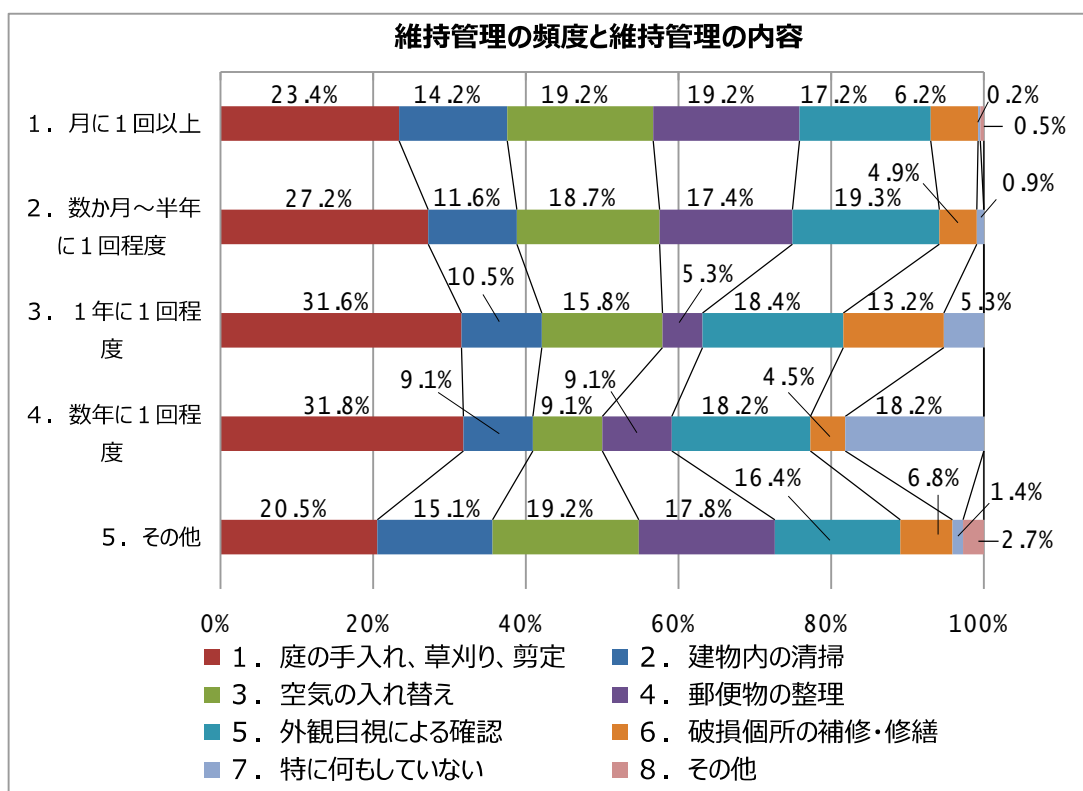


図 28 維持管理の頻度と維持管理の内容

- ・ 「空気の入替え」、「郵便物の整理」は、維持管理の頻度が多いほど実施されている傾向にある。
- ・ 「庭の手入れ、草刈、剪定」は、維持管理の頻度が少ないほど実施されている傾向にある。
- ・ 「庭の手入れ、草刈、剪定」は、どの維持管理の頻度においても一番多く実施されている傾向にある。

Ⅱ．維持管理の頻度と利用しなくなってからの期間

アンケート調査の問 10（維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか？）と問 5（利用しなくなってからどのくらいの期間が経過していますか？）についてクロス集計を行い、維持管理の頻度に応じた建物を利用しなくなってからの期間についてグラフ化した。

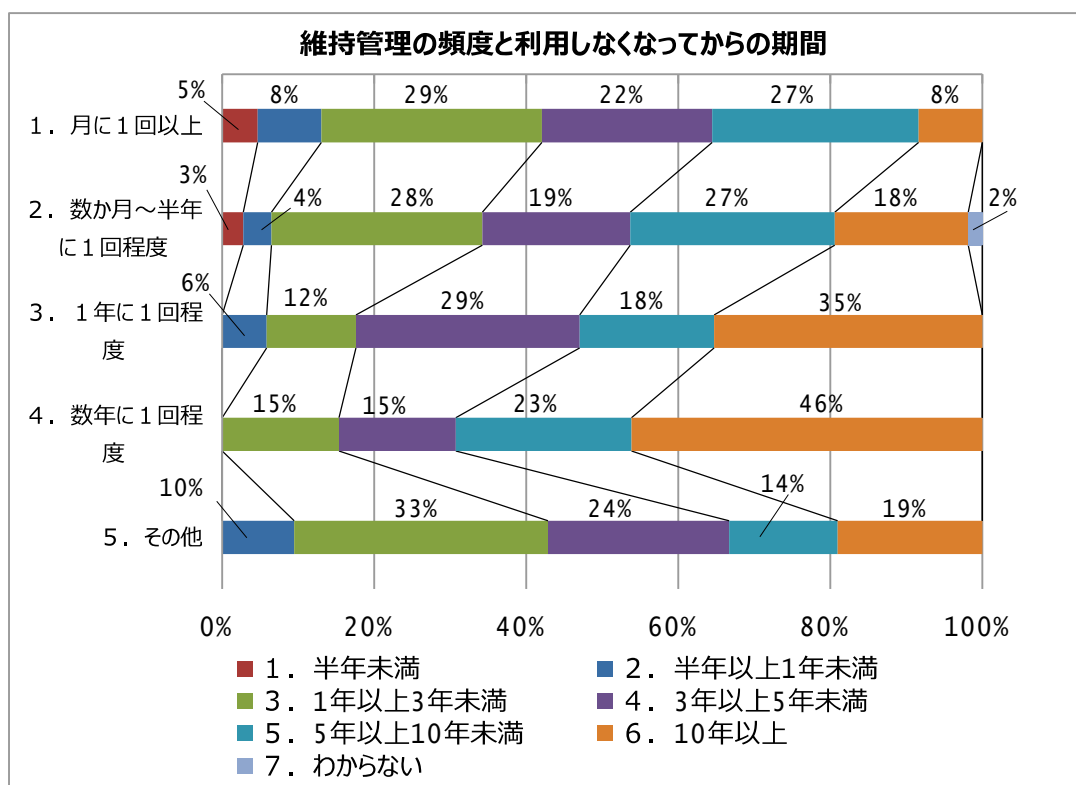


図 29 維持管理の頻度と利用しなくなってからの期間

- ・ 建物を利用しなくなってからの期間が短い「半年未満」は、「月に1回以上」及び「数か月～半年に1回程度」と短い期間内で定期的に維持管理されている傾向にある。

③ その他の分析

1) 人口統計による分析

I. 人口密度と空き家等の分布

平成 27 年国勢調査の人口統計を利用して、町ごとの人口と越谷市が管理する地番図データを用いて人口密度を算出した。人口密度は 1,000 人/k m²ごとに色分けし、二次調査結果より把握した空き家等の可能性が高い建物の位置と重ね、分布の状況について分析した。

- ・ 空き家等の可能性が高い建物の分布傾向として、人口密度の高い町に空き家等の可能性が高い建物が集中する。これは日光・奥州街道や東武スカイツリーライン沿線を中心に古くからの市街地が形成し住宅等の建物が集積する（桜井地区、大袋地区、大沢地区、越ヶ谷地区、北越谷地区、蒲生地区など）。
- ・ 人口密度の高い町において、必ずしも空き家等の可能性が高い建物が集中しない町もある（特に JR 武蔵野線の越谷レイクタウン駅周辺が該当する（大相模地区））。レイクタウン周辺は新興住宅としての戸建て、マンションの立地により特に人口密度が高くなっており、これは近年に開発された街であることから空き家等の可能性の高い建物は少ないものといえる。

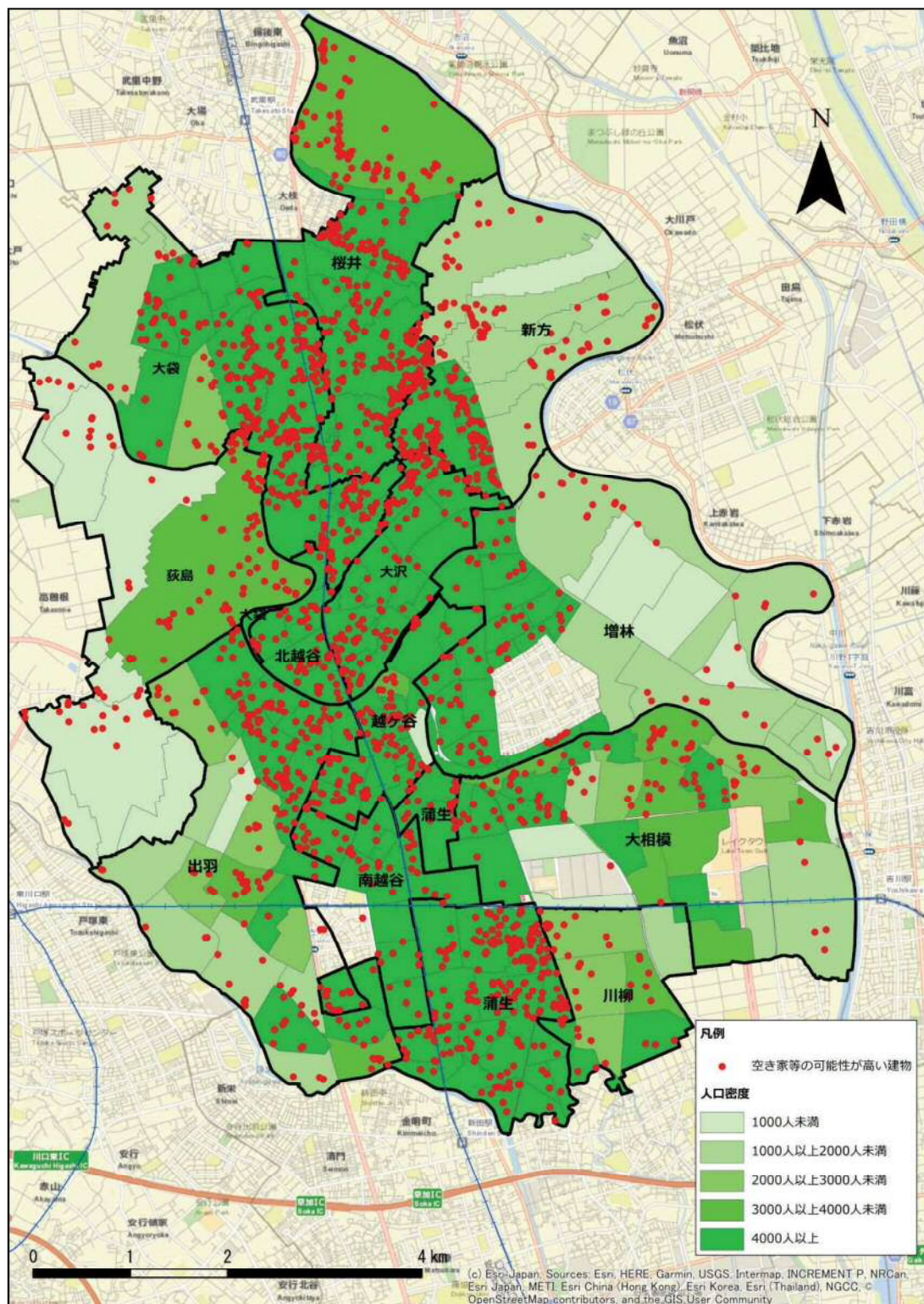


図 30 人口密度と空き家等の可能性が高い建物分布図

「平成 27 年国勢調査」 e-stat 政府統計の総合窓口より作成

Ⅱ．高齢者割合による空き家等の分布

平成 27 年国勢調査の高齢者（65 歳以上）人口より、越谷市が管理する地番図データを用いて高齢者割合を算出した。町ごとに密度を求め、二次調査結果より把握した空き家等の可能性が高い建物の位置と重ねて、高齢者割合による空き家等の可能性が高い建物の分布状況を分析した。

- ・ 高齢者の割合が高い地域は、市街化区域を形成する中心部よりも、その周辺の郊外である。特に出羽地区と新方地区において高齢者の割合が高い。この場所は市街化調整区域であり、人口は少ないものの高齢者の割合が最も高い地区となっている。
- ・ 大袋地区、桜井地区などを中心とする市北部においても高齢者割合が比較的高く、また、空き家等の可能性が高い建物も多くみられる。

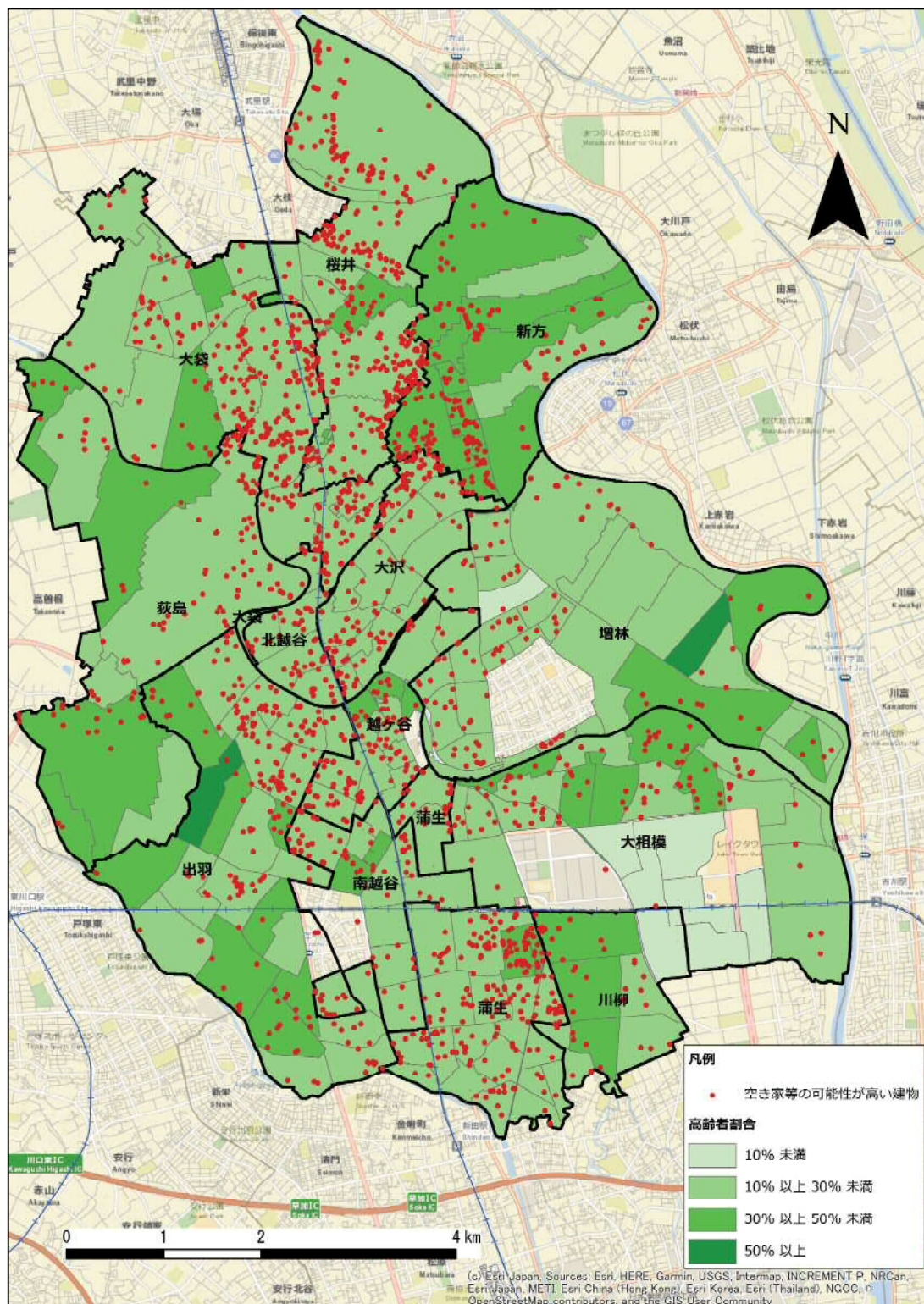


図 31 高齢者割合と空き家等の可能性が高い建物分布図

「平成 27 年国勢調査」 e-stat 政府統計の総合窓口より作成

2) 交通接近による分析

交通は市内を走る東武スカイツリーライン、JR 武蔵野線の2路線において、駅周辺にどの程度の範囲に空き家等の可能性が高い建物が存在するか、各駅を中心に半径 1km（250m、500m、750m、1,000m）までの同心円を展開し、駅からの距離による空き家等の可能性が高い建物の分布について分析を行った。また、駅中心からの距離と空き家等の可能性が高い建物の割合について、グラフ化を行った結果を図 32 に示す。市全域の分布図と拡大図については、次頁以降に示す。

- ・ 駅周辺に空き家等の可能性が高い建物が多く分布する駅は、東武スカイツリーラインの蒲生駅、越谷駅、北越谷駅、大袋駅であり、住宅が多く集積している。その中でも大袋駅周辺は空き家等の可能性が高い建物の密度が高く、都市計画用途地域における第一種中高層住居専用地域、第一種住居地域が広く展開される。
- ・ 一方で南越谷駅（新越谷駅）周辺においては、商業地域、及び準工業地域（越谷貨物ターミナル駅、流通団地）を占め、また、越谷レイクタウン駅周辺は比較的新しく開発された街であることから、他の駅に比べ空き家等の可能性が高い建物は比較的小さい。
- ・ 駅から 2,000m 未満までの 250m 間隔の距離において、建物総数より空き家等の可能性が高い建物の割合を各駅平均の空き家率として算出した。駅から 250m 未満までの近距離が最も空き家率が高く、250m から 1,500m 未満までは、大きな差はなく約 2% 前後である。2,000m を超えると 1.5% まで減少する。

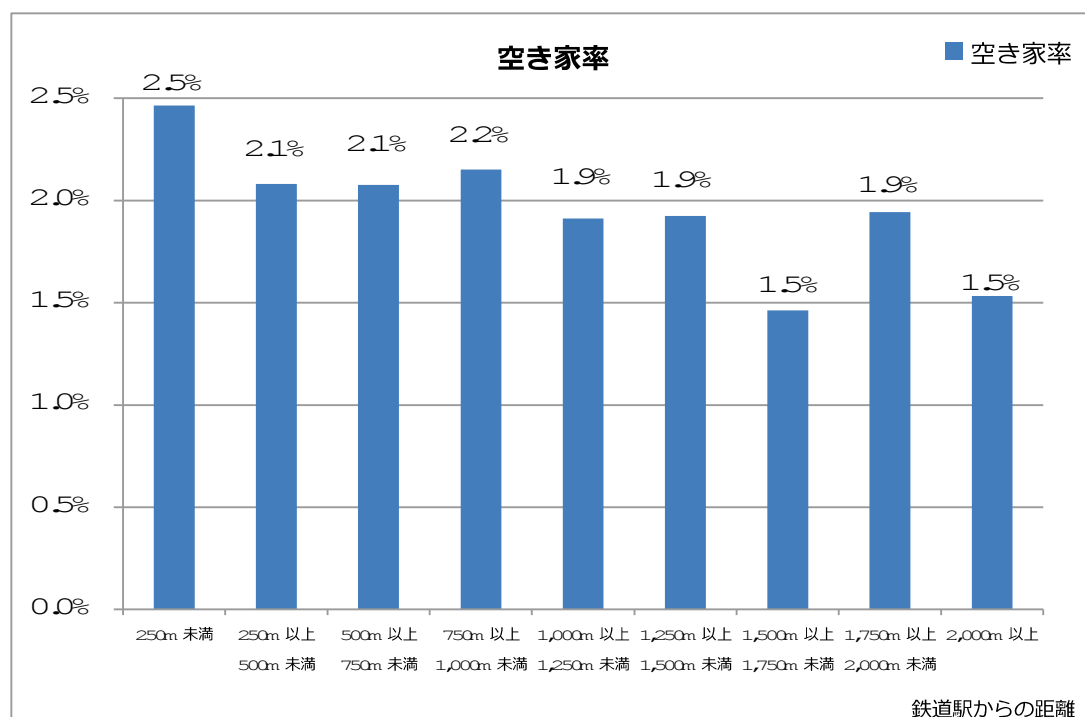


図 32 駅中心からの空き家率（駅平均値）

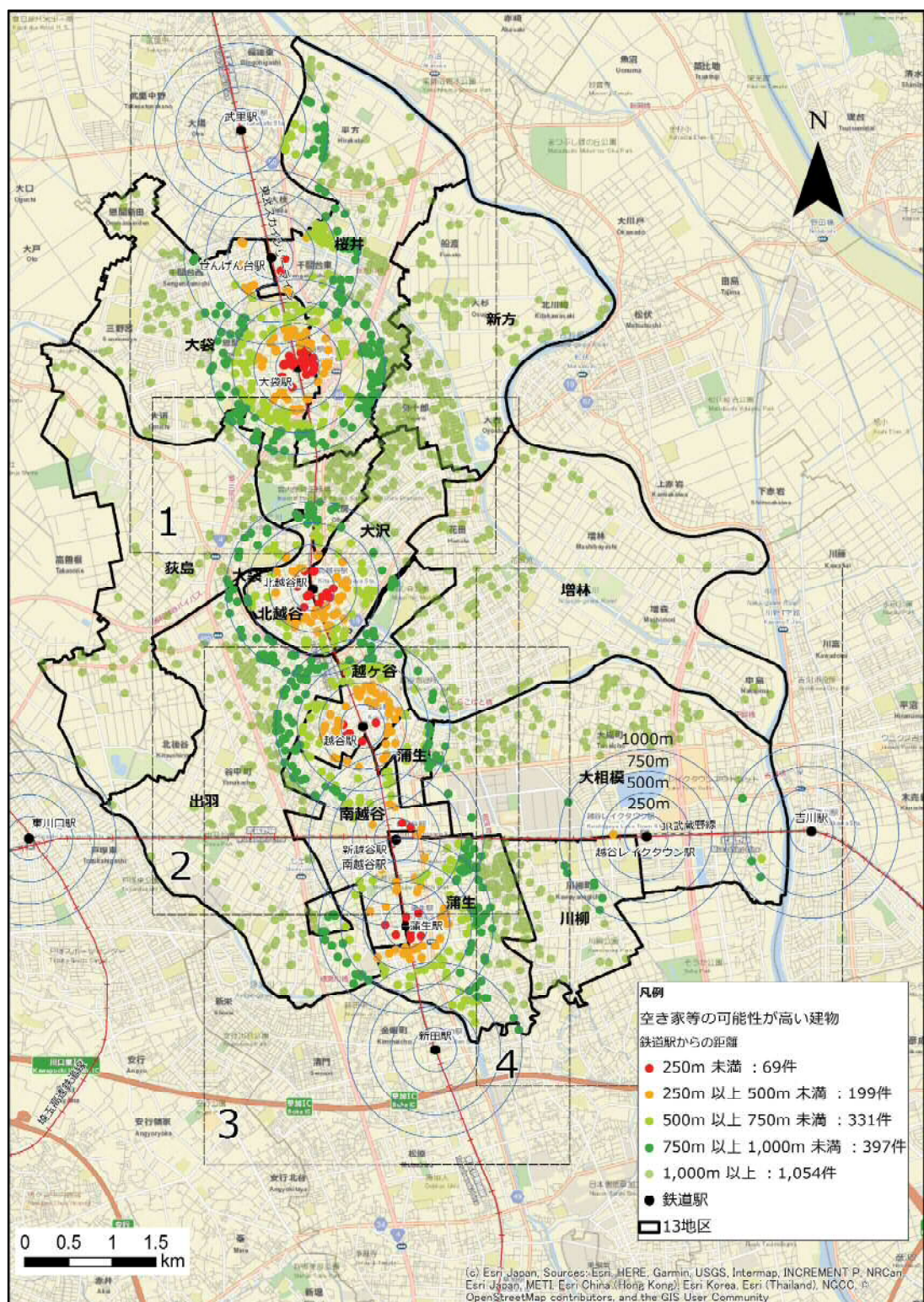


図 33 駅周辺の空き家等の可能性が高い建物分布図

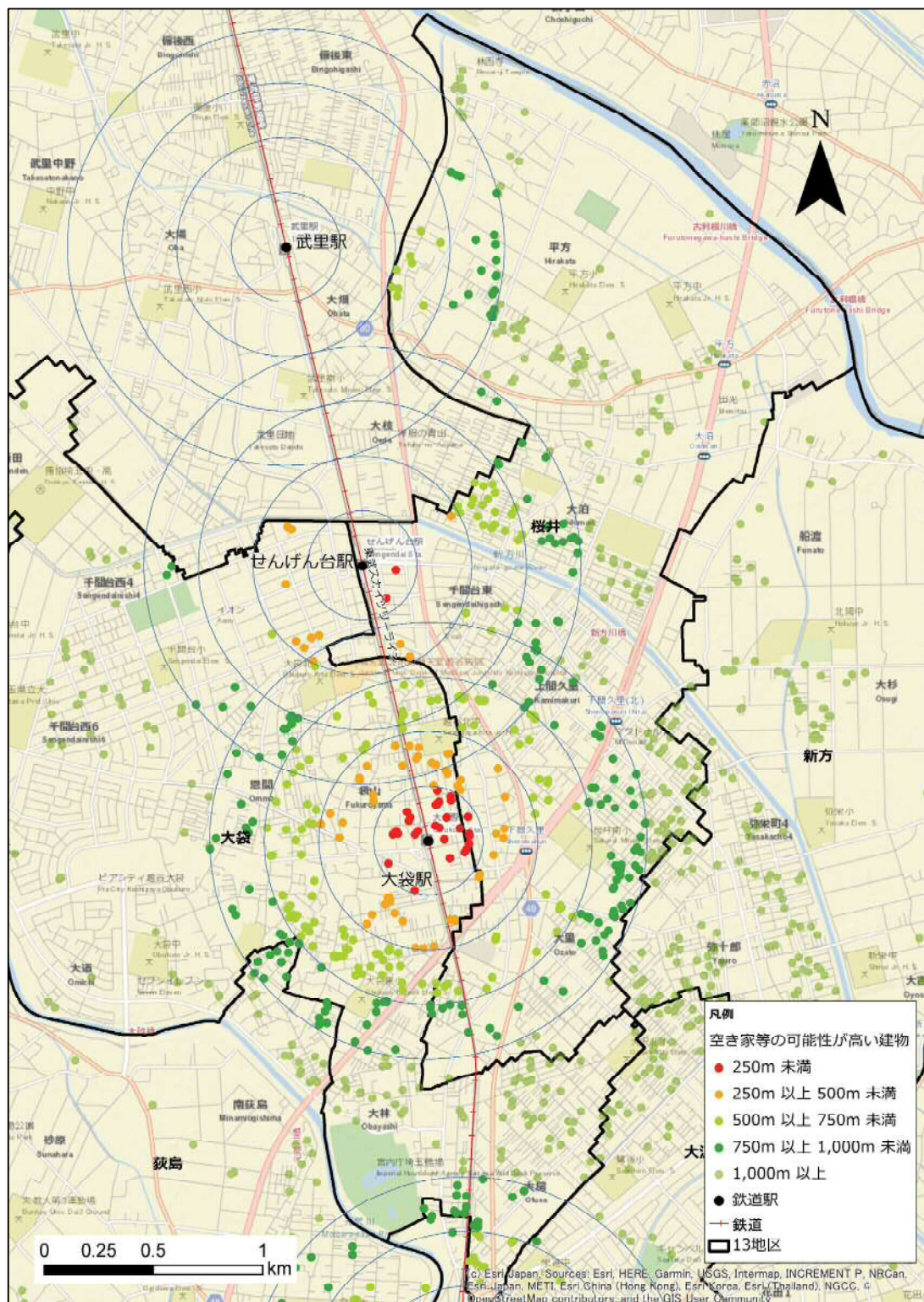


図 34 駅周辺の空き家等の可能性が高い建物分布図（拡大図 1）

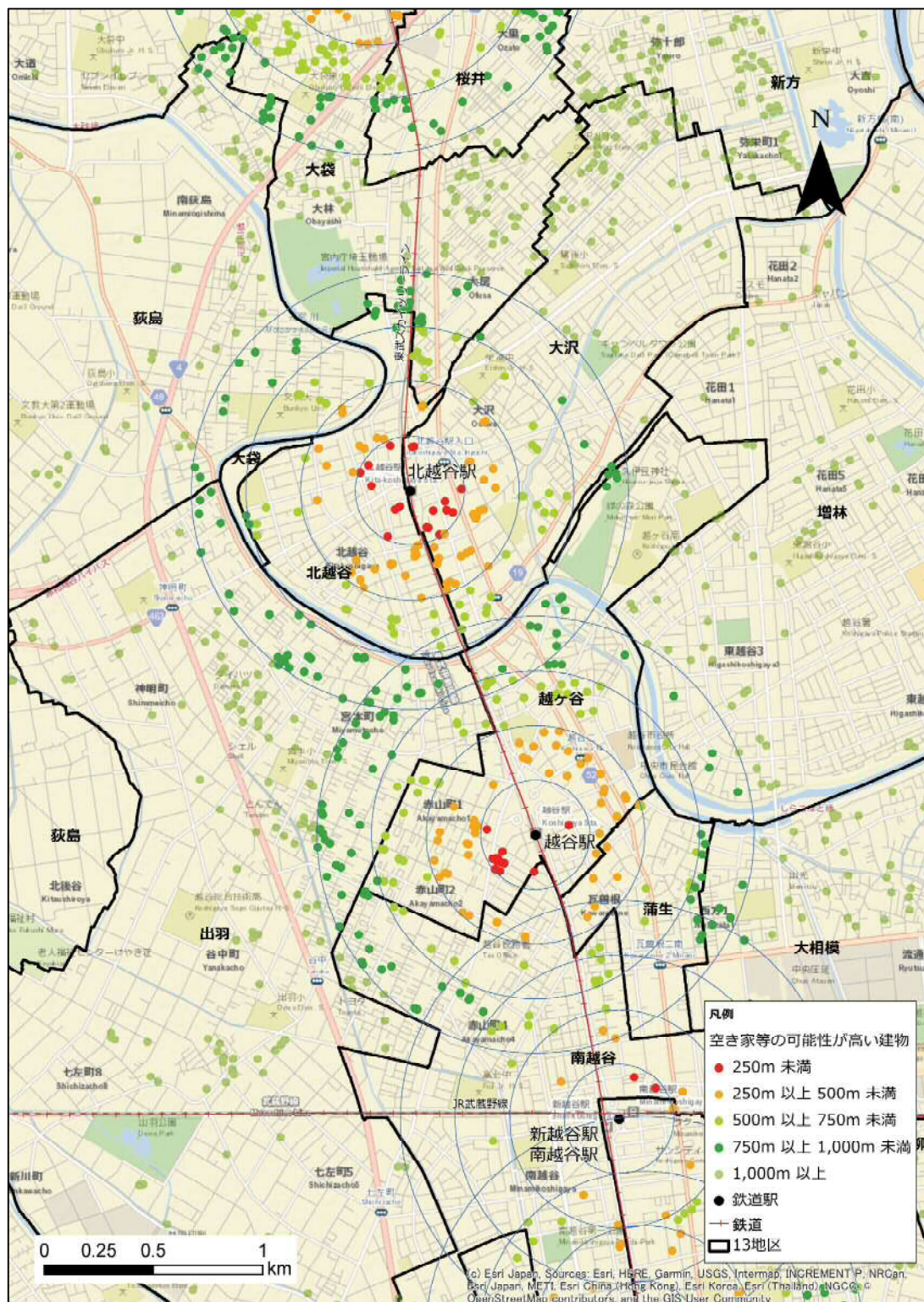


図 35 駅周辺の空き家等の可能性が高い建物分布図（拡大図 2）

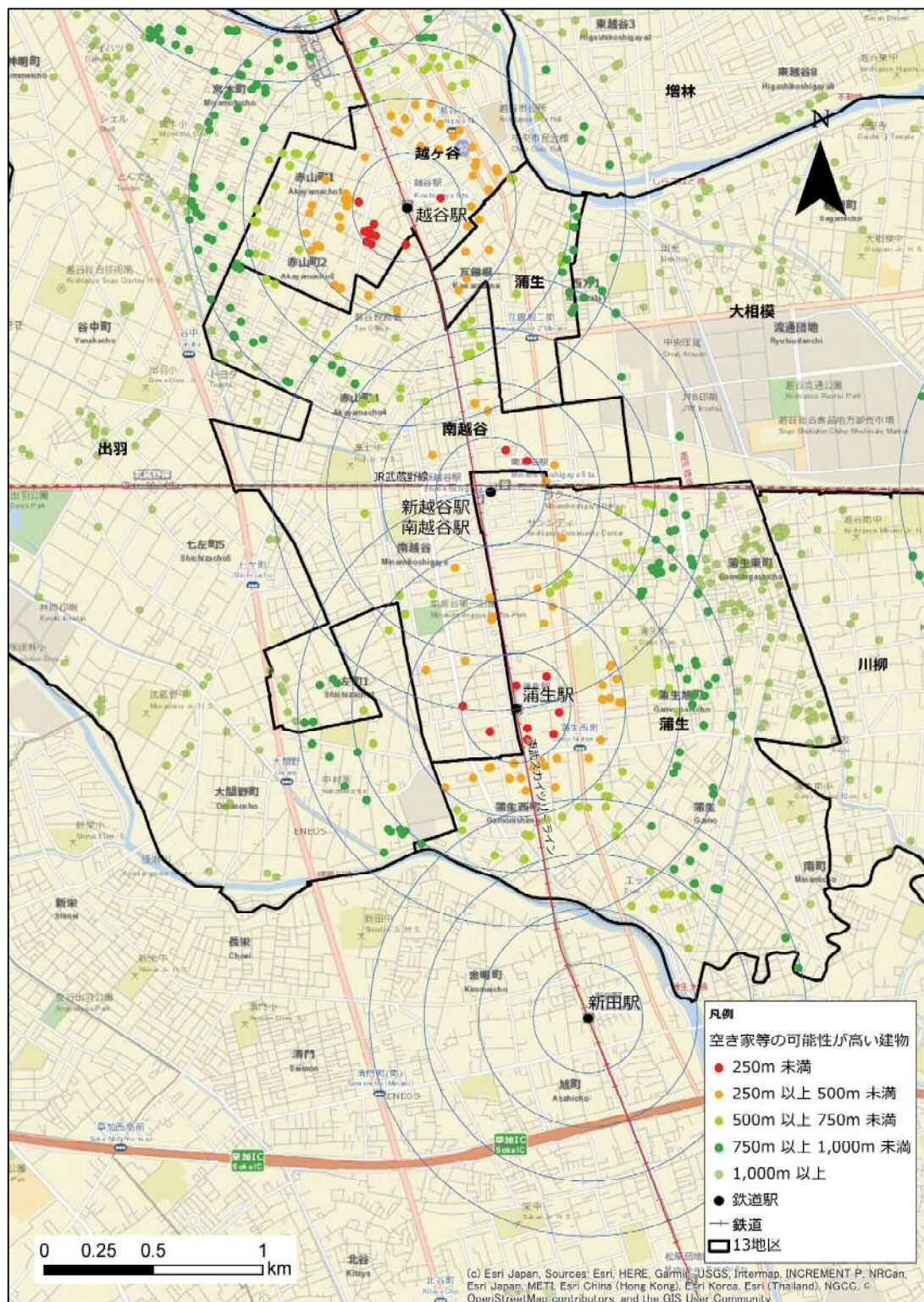


図 36 駅周辺の空き家等の可能性が高い建物分布図（拡大図 3）

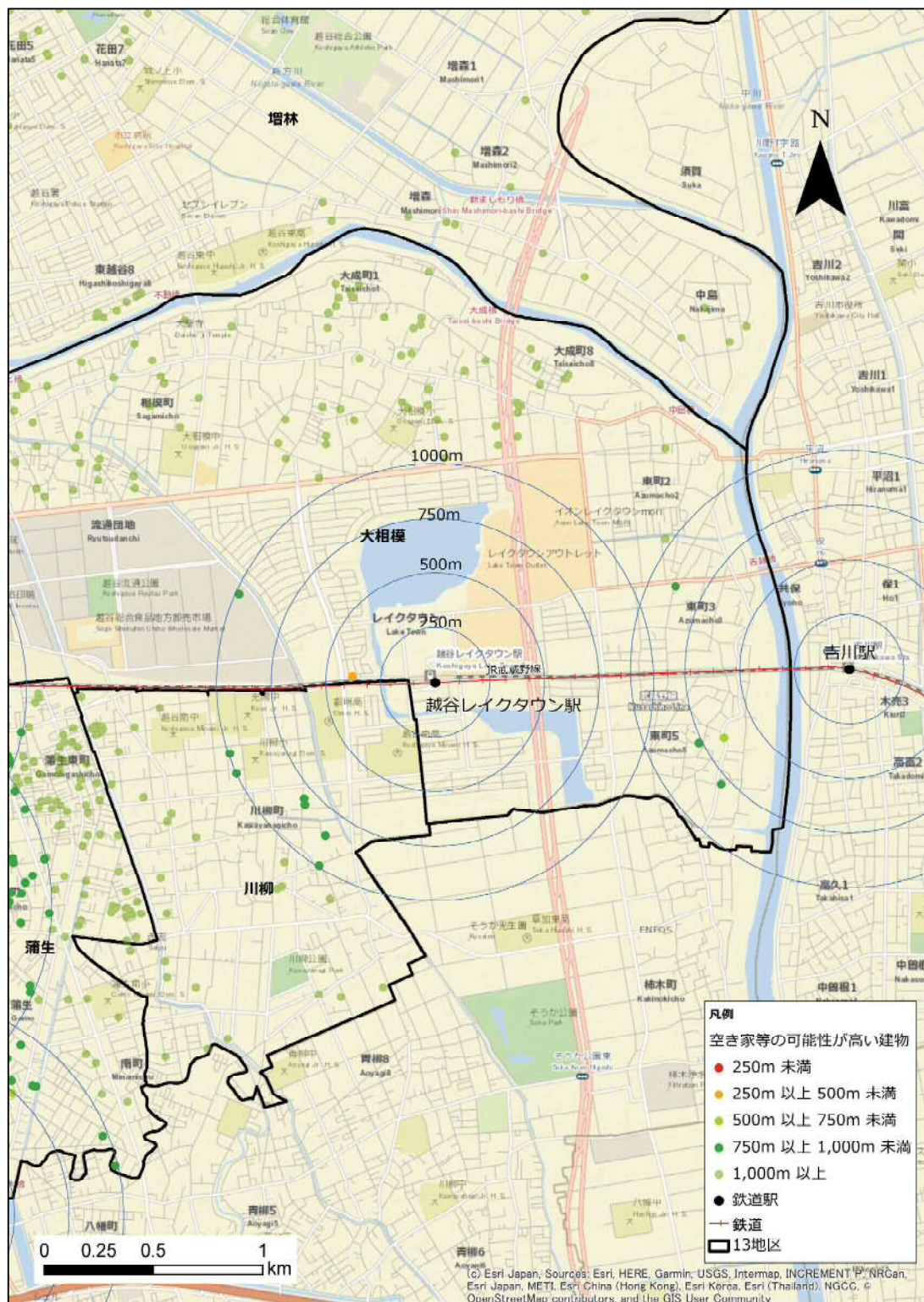


図 37 駅周辺の空き家等の可能性が高い建物分布図 (拡大図 4)

3) 市街化区域・市街化調整区域による分析

都市計画の市街化区域と市街化調整区域とで比較した場合の空き家等の可能性の高い建物の分布について分析を行った。

- ・ 市中心に市街化区域が展開され、その市街化区域においては、多くの建物が集積されていることから、空き家等の可能性が高い建物も多く分布される。
- ・ 市街化調整区域においては、市街化区域ほどではないが、各地域に空き家等の可能性が高い建物が分布されている。特に桜井地区北部、大相模地区北部は市街化調整区域ではあるが、宅地が比較的多く集積され、空き家等の可能性の高い建物も多く分布されている。

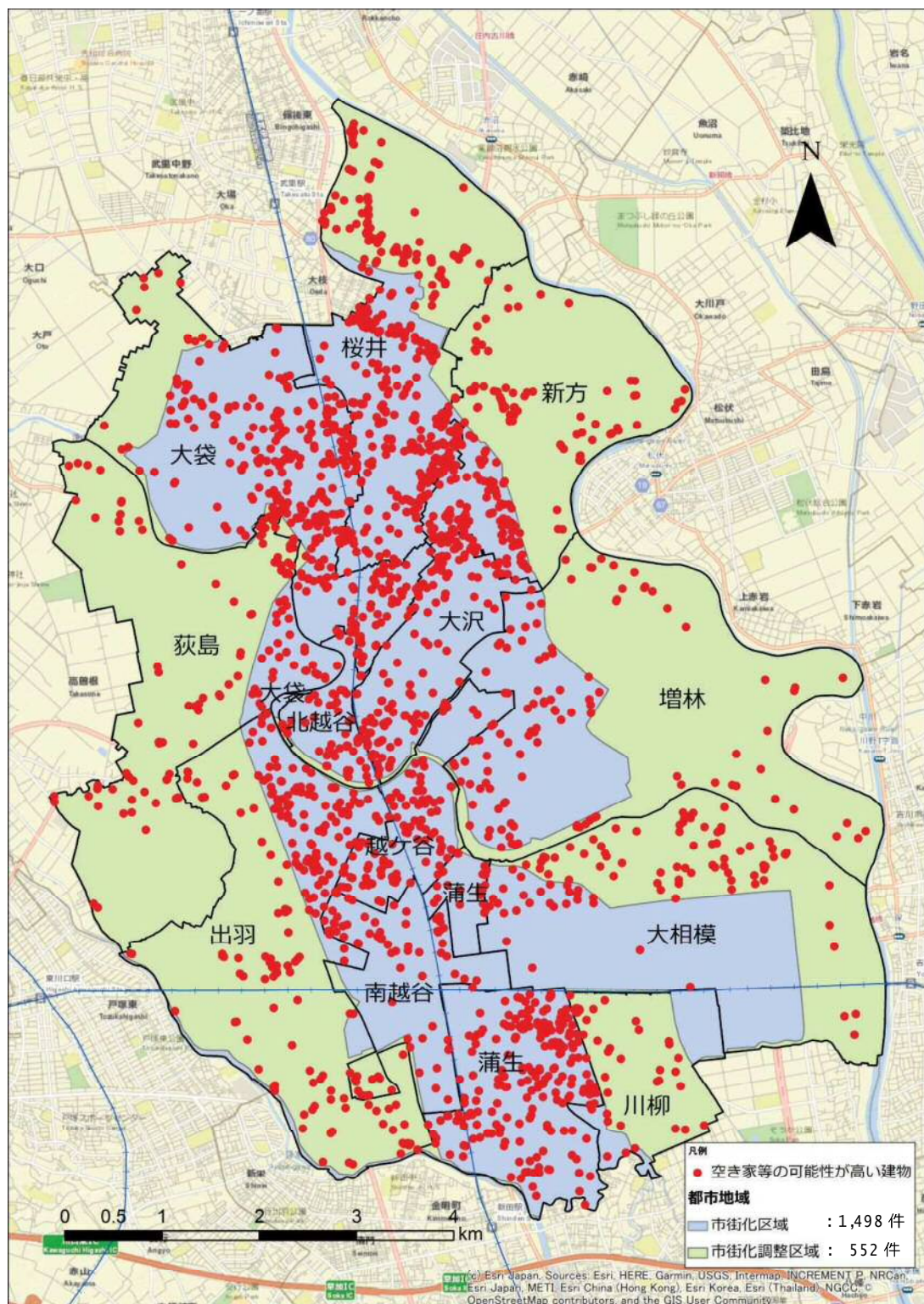


図 38 市街化区域・市街化調整区域による空き家等の可能性が高い建物分布図

「平成 23 年度国土数値情報 都市地域データ」国土交通省 国土政策局より作成

4) 近隣市との比較分析

「平成 25 年住宅・土地統計調査」のデータを用いて、空き家の件数及び空き家率を近隣市も含めグラフ化した。空き家率は住宅総数に対する空き家数を割合であらわした。

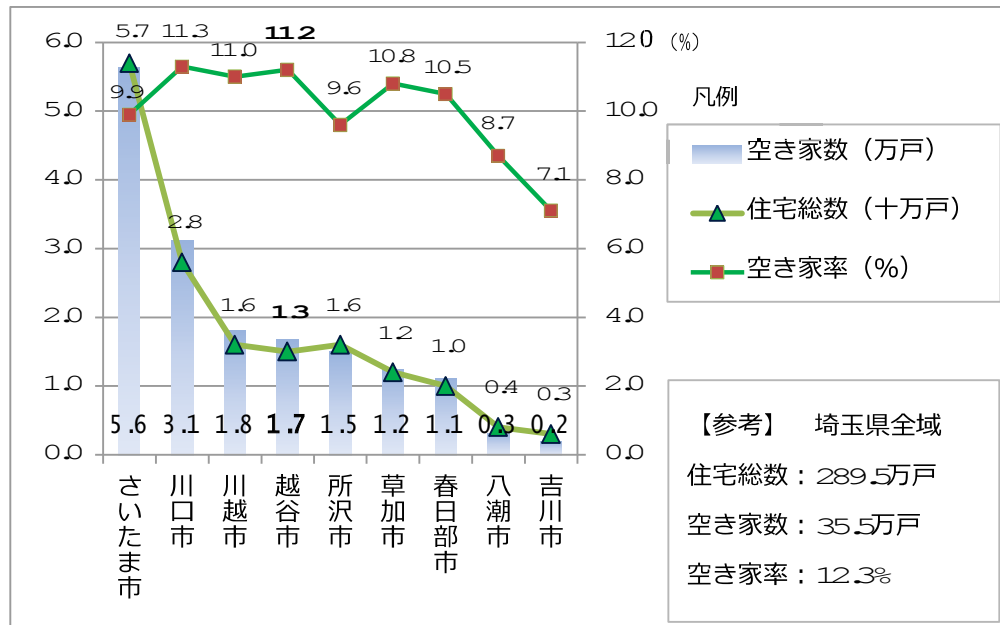


図 39 近隣市との空き家等比較分析

「平成 25 年住宅・土地統計調査」総務省 統計局より作成

- ・ 人口及び世帯数と同様の順位ではあるが、越谷市の空き家数（1.7 万戸）は、さいたま市、川口市、川越市についで 4 番目に多い。
- ・ 越谷市の空き家率（11.2%）は、川口市（11.3%）に次いで 2 番目に高くなっており、近隣市の中でも比較的空き家率は高い。
- ・ 同じ中核市である川越市と比較した場合、空き家数と住宅総数は川越市が若干高いものの、空き家率では、越谷市の方が高くなっている。
- ・ 近隣市において吉川市と八潮市は空き家数が低いこともあり、特に吉川市の空き家率は最も低い値（7.1%）である。

越谷市空き家等実態把握調査報告書

平成 30 年 3 月発行

越谷市 都市整備部 建築住宅課

〒343-8501 埼玉県越谷市越ヶ谷四丁目 2 番 1 号

電話：048（963）9235