

越谷市空家等実態調査 報告書

令和 7 年 3 月

越谷市

目次

1. 調査の概要	1
(1) 調査の目的	1
(2) 調査手順	1
2. 一次調査	2
(1) 一次調査の概要	2
1) 調査方法	2
2) 調査対象	2
(2) 調査で使用了資料	4
(3) 調査対象の抽出方法	4
3. 二次調査	6
(1) 二次調査の概要	6
1) 調査方法	6
2) 調査実施期間	6
3) 現地調査票	6
(2) 二次調査結果	8
1) 二次調査結果の概要	8
2) 基本事項	13
3) 建築物状況判定	15
4) 周辺の環境	21
5) 不良度判定	24
6) 不良度ランク別空き家等状況	31
4 所有者意向調査(アンケート調査)	34
(1) 所有者意向調査の概要	34
1) 調査方法	34
2) 調査実施期間	34
3) 調査対象	34
4) アンケート用紙	36
(2) 所有者意向調査の結果	40
1) 回答数	40
2) 集計結果	40
3) 回答結果	41

(3) 所有者意向調査(アンケート調査)の分析.....	66
1) 維持管理の頻度と維持管理の内容.....	66
2) 維持管理の頻度と利用しなくなっからの期間	67
5 調査結果の分析.....	68
(1) 二次調査、所有者意向調査からの分析	68
1) 空き家等の概況	68
2) 建築物の特徴.....	68
3) 不良度判定	68
4) 空き家等になった理由.....	69
5) 空き家等の維持管理	69
6) 空き家等の利活用.....	69
(2) 平成29年度空き家等実態把握調査との比較	70
(3) 人口統計による分析	72
1) 人口密度と空き家等の分布	72
2) 高齢者割合による空き家等の分布	74
(4) 交通接近による分析	76
(5) 市街化区域・市街化調整区域による分析.....	82
参考資料	84

本報告書では、「空家等」とは「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「越谷市空家等の適正管理に関する条例」に定義されているものとし、それ以外のものを「空き家等」と表現する。

また、集計にあたっては、調査及びアンケートの結果は全て百分率(%)で表し、小数点第二位を四捨五入している。そのため、数値の合計は必ずしも100%とはならない。

1. 調査の概要

(1) 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 年法律第 127 号)に基づき、市内全域の空き家等について現地調査等を実施し、空き家等件数及び分布状況等を把握するとともに、計画的な適正管理や利活用、並びに空家等対策計画の策定のために必要となる総合的な空き家等対策の基礎資料とすることを目的とする。

(2) 調査手順

①一次調査(机上調査)

市が保有する空き家等情報、越谷・松伏水道企業団が保有する水道使用量等の情報、固定資産税情報などを整理し、空き家等の可能性が高いものを抽出し、全て地図上に展開した。

②二次調査(現地調査)

一次調査により抽出した建築物について、敷地外からの目視により外観の状況、周辺への生活環境の影響、建築物の不良度について調査し、空き家等の可能性が高いものを抽出した。

③所有者意向調査(アンケート調査)

二次調査により抽出した建築物・土地の所有者等に対して、建築物の利用状況・維持管理・活用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したうえで報告書を作成した。

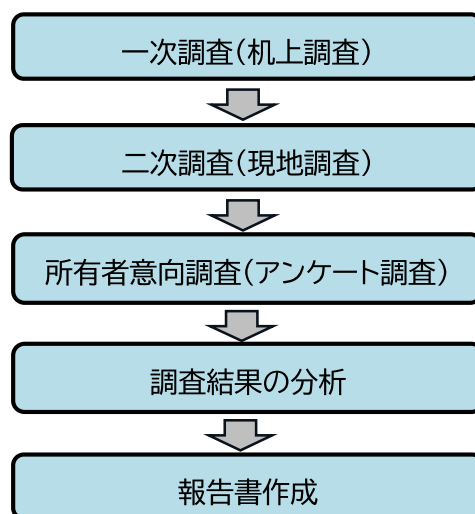


図1 調査手順

2. 一次調査

(1) 一次調査の概要

1) 調査方法

市が保有する空き家等情報データ及び令和6年度家屋地番順リスト(令和6年度家屋(補充)課税台帳より必要なデータを抽出したリスト)、越谷・松伏水道企業団が保有する水道情報データ(使用量等のデータ)に加えて、受注者が保有する空き家等情報データを突合し、空き家等である可能性が高い箇所の位置情報を整理した。

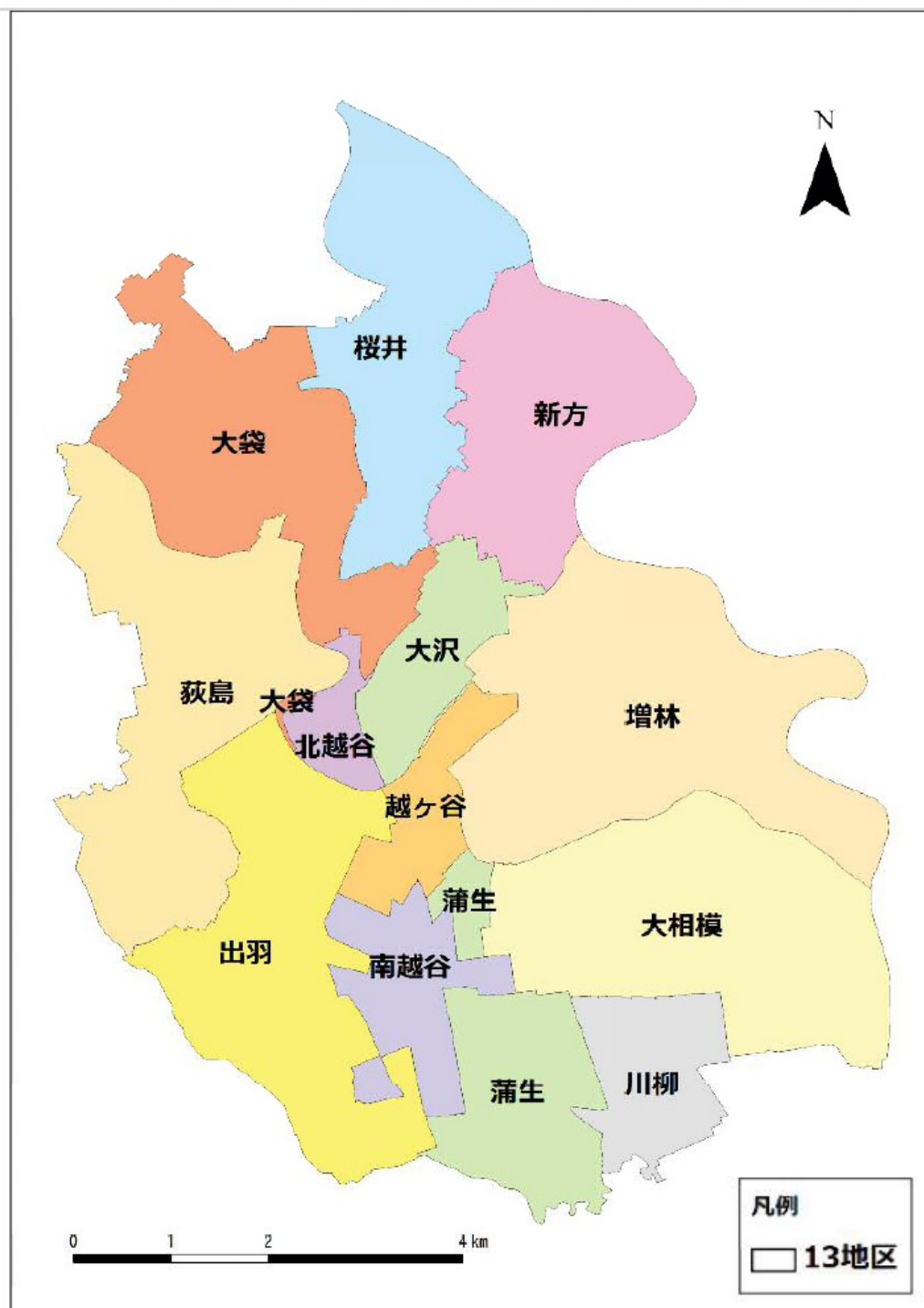
2) 調査対象

空き家等のうち、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」という。)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	



「住所確認リスト(平成 29年8月9日現在)越谷市市民課 より作成

図2 13地区図

(2) 調査で使用した資料

一次調査に使用した資料は次の通りである。

表2 空き家等抽出資料一覧

資料名称	内訳
市が保有する空き家等情報データ	市の調査や市民等からの情報提供により把握している 空き家等情報
市が保有する 令和6年度家屋地番順リスト	令和6年度家屋(補充)課税台帳より、課税対象者や建築物の 所在地番等を抽出したリスト
越谷・松伏水道企業団が保有する 水道情報データ	空き家等候補データ(閉栓または使用量1㎡以下の水道情報) (期間:令和5年4月から令和6年3月)
受注者が保有する空き家等情報 データ	受注者が住宅地図を作成するのに伴い把握している 空き家等情報
住宅地図データ	位置の特定に使用するデータ

(3) 調査対象の抽出方法

市が保有する空き家等情報データ等を基に、受注者が保有する空き家等情報データ、令和6年度家屋地番順リスト、水道情報データを突合させ、空き家等である可能性が高い建築物の位置情報を整理し、空き家等の抽出を行った。

抽出にあたっては、令和6年度家屋地番順リストにおいて、建築物の所在地が課税対象者の住所と異なる場合は空き家等である可能性が高いことから、市と受注者がそれぞれ保有する空き家等情報データまたは越谷・松伏水道企業団が保有する水道情報データを、令和6年度家屋地番順リスト(建築物の所在地が課税対象者の住所と異なるもの)と突合し調査対象を抽出した。

また、課税対象者が施設に入所している場合や相続手続きが完了していないことで空き家等になっているケースもあるため、上記の抽出方法に加えて、令和6年度家屋地番順リストにおいて、建築物の所在地が課税対象者の住所と一致している場合も対象とした。そのため、市が保有する空き家等情報データ、受注者が保有する空き家等情報データ及び越谷・松伏水道企業団が保有する水道情報データのうち、表2の内訳に2つ以上が該当するものについては、調査対象として抽出した。

本調査の調査範囲は市内全域としているが、調査対象の抽出方法を次頁図3に示す。

- ① 市と受注者がそれぞれ保有する空き家等情報データを突合し、重複を除外した 4,107 件に対し、令和6年度家屋地番順リストにより対象建築物の所在地が課税対象者の住所と異なるものと突合し、2,959 件を抽出した。
 - ② 越谷・松伏水道企業団が保有する水道情報データ 3,143 件に対し、令和6年度家屋地番順リストにより対象建築物の所在地が課税対象者の住所と異なるものと突合し、2,090 件を抽出した。
 - ③ ①、②を突合し、重複を除いた 3,781 件を抽出した。
 - ④ 対象建築物の所在地が課税対象者の住所と一致するもののうち、市が保有する空き家等情報データ、受注者が保有する空き家等情報データ及び越谷・松伏水道企業団が保有する水道情報データのうち、表2の内訳に2つ以上が該当する 291 件を抽出した。
- ③、④を合わせた 4,072 件を二次調査対象とした。

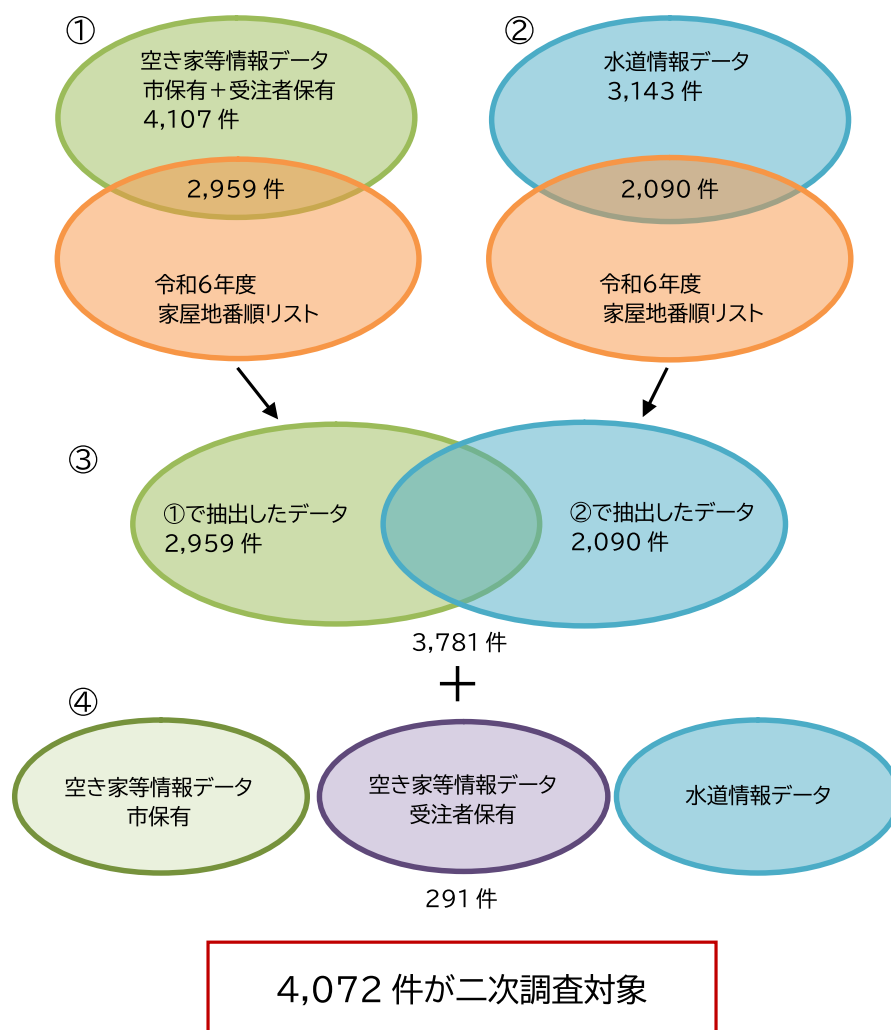


図3 調査対象の抽出方法

3. 二次調査

(1) 二次調査の概要

1) 調査方法

二次調査の対象建築物の状況を把握するため、現地調査票を作成し、その判定基準に基づき、現地調査(敷地外からの外観目視調査)を実施した。

また、空き地(更地)、居住の実態がある建築物以外を、空き家等の可能性が高い建築物と判定した。

同時に対象建築物の近景・遠景及び破損箇所等の撮影を実施した。

2) 調査実施期間

令和6年9月2日から 11月6日まで

3) 現地調査票

二次調査を行うにあたり作成した現地調査票を次頁図4に示す。

越谷市空家等現地調査票

取扱注意

調査員氏名

調査番号		地図頁番号		調査日付	
所在地					

No.	判定	調査項目	写真	選択肢								
1		調査対象物件	●	1. あり				2. なし(空き地等)⇒調査終了				
2		調査実施状況		1. 可				2. 不可⇒調査終了				
3		調査不可の場合:その理由	●	1. 公道から遠く見えない	2. 立入禁止	3. 繁茂で判定不可	4. 高低差で見えない	5. 危険で近づけない	6. 調査拒否	7. その他()		
4		居住状況		1. 居住実態がない可能性が高い		2. 居住実態あり⇒調査終了						
				1. 人がいる		2. 洗濯物が干してある	3. 駐車車両がある	4. その他()				
5		建物用途		1. 専用住宅	2. 併用住宅	3. 共同住宅	4. 事務所	5. 店舗	6. 工場	7. 倉庫	8. その他()	
6		建物階数		1. 1階		2. 2階		3. 3階		4. 4階以上		
7		表札・名札・看板の状況	●	1. 表札あり			2. 表札なし		3. 確認できず			
8		郵便受けの状況	●	1. 郵便物やチラシなし		2. 大量のチラシあり		3. 塞がれている・郵便受けなし		4. 確認できず		
9		敷地出入口の閉鎖状況		1. 閉鎖なし			2. チェーン等で閉鎖されている			3. 確認できず		
10		売買・賃貸看板の有無	●	1. あり			2. なし			3. 確認できず		
11		門または塀の破損状況	●	1. 損傷なし		2. 一部損傷あり		3. 重度の損傷あり		4. 確認できず		
12		窓ガラスの状況	●	1. 損傷なし		2. 一部ひび割れ発生		3. ガラスの破損・穴		4. 確認できず		
13		その他破損箇所 (存在するものをチェック)	●	1. なし				2. あり				
				1. 雨戸(戸袋含む)		2. カーポート	3. ベランダ	4. 屋外階段	5. 看板	6. 物置		
				7. アンテナ		8. その他()						
14		放置物または不法投棄	●	1. 投棄なし			2. 敷地内に放置物等がある			3. 確認できず		
15		排水の流出	●	1. 流出なし			2. 排水の流出や臭気の発生がある			3. 確認できず		
16		害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣の存在	●	1. 被害なし			2. 汚物が放置され臭気、害虫が発生している			3. 確認できず		
17		雑草の状況	●	1. 影響なし		2. 敷地の一部に繁茂	3. 越境し通行等の妨げあり	4. ほぼ敷地全体に繁茂		5. 確認できず		
18		立木の状況	●	1. 損傷なし		2. 樹木の手入れなし	3. 越境し通行等の妨げあり		4. 腐食、倒壊または危険性あり		5. 確認できず	
19		構造一般の程度	●	①基礎		1. 基礎が確認できるもの		2. 基礎が玉石であるもの		3. 基礎がないもの		
20		②外壁		1. 外壁の構造が粗悪でないもの (パネル壁材、モルタル塗り等)				2. 外壁の構造が粗悪なもの (塩ビ波板・ベニヤ等たいたたら壊れそうな素材)				3. 目視不能
21		③柱の状況	●	1. 損傷なし／建物傾斜なし		2. 一部損傷あり (小修理を要するもの)		3. 全体的に損傷あり (大修理を要するもの)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり		
22		④柱の損傷内容		1. 傾斜		2. 腐朽		3. 破損		4. 変形		
23		④基礎の状況	●	1. 損傷なし／異常なし		2. 不同沈下あり		3. 著しい破損、変形、崩壊の危険あり		4. 目視不能		
24		④基礎の損傷内容		1. 腐朽			2. 破損			3. 変形		
25		⑤外壁の状況	●	1. 損傷なし		2. 一部損傷あり (小修理を要するもの)		3. 全体的に損傷あり (大修理を要するもの)		4. 壁体に貫通する穴あり		
26		⑤外壁の損傷内容		1. 剥落			2. 腐朽			3. 破損		
27		⑥屋根の状況	●	1. 損傷なし		2. 一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの (小修理を要するもの)		3. 著しい剥落、軒の腐朽・垂れ下がり (大修理を要するもの)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり		
28		⑥屋根の損傷内容		1. 剥落		2. ずれ		3. 軒の裏板、たる木の腐食		4. 軒の垂れ下がり		
29		防火上又は避難上の構造の程度		⑦延焼のおそれ		1. 延焼のおそれがある壁面がない		2. 延焼のおそれがある壁面がある		3. 延焼のおそれがある壁面が3以上ある		
30		⑧屋根の素材		1. 正常(不燃)			2. 屋根が可燃性素材でふかれている(茅・ワラ等)			3. 目視不能		
31		排水設備	●	⑨雨樋の状況			1. 正常			2. 設置なし又は水が漏れるほど破損している		
32										3. 目視不能		

図4 現地調査票

(2) 二次調査結果

1) 二次調査結果の概要

二次調査の結果、調査対象件数 4,072 件に対し、空き地(更地)は 203 件、居住を確認できた建築物は 1,607 件、それらを差し引いた空き家等の可能性が高い建築物は 2,262 件である。この空き家等の可能性が高い建築物には、不動産会社等の看板が掲示された建築物(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3と図5、地区別の結果を次頁表4と図6に示す。また、二次調査による空き家等分布図を12頁図7に示す。

【現地調査実施件数】 4,072 件

【特定した空き家等の可能性が高い建築物】 2,262 件

表3 二次調査の実施結果 (件)

結果の内訳	件数
①調査対象件数	4,072
②空き地(更地)件数	203
③居住確認件数	1,607
④空き家等の可能性が高い建築物件数 (①-②-③)	2,262

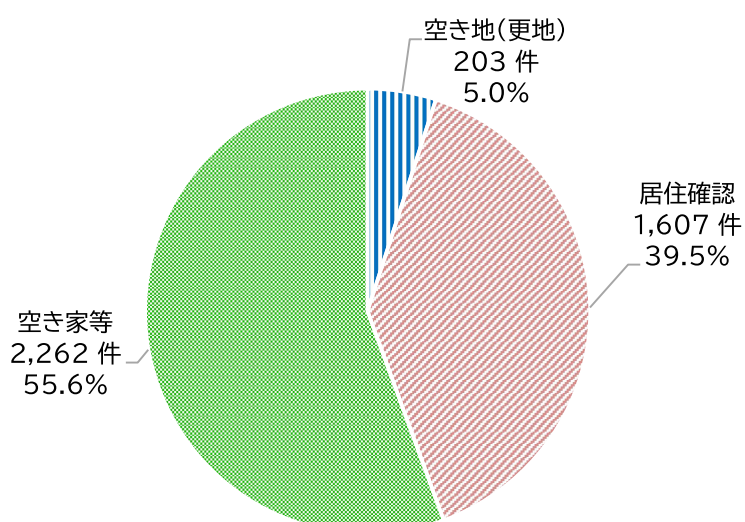


図5 二次調査結果の種別割合

表4 13地区別空き家等の可能性が高い建築物件数一覧 (件)

地区	空き家等の可能性が高い建築物件数	地区	空き家等の可能性が高い建築物件数	地区	空き家等の可能性が高い建築物件数
桜井	327	出羽	243	北越谷	62
新方	174	蒲生	251	越ヶ谷	105
増林	123	川柳	55	南越谷	97
大袋	392	大相模	164	計	2,262
荻島	143	大沢	126		

※ 町別による空き家等の可能性が高い建築物件数については次頁表5を参照

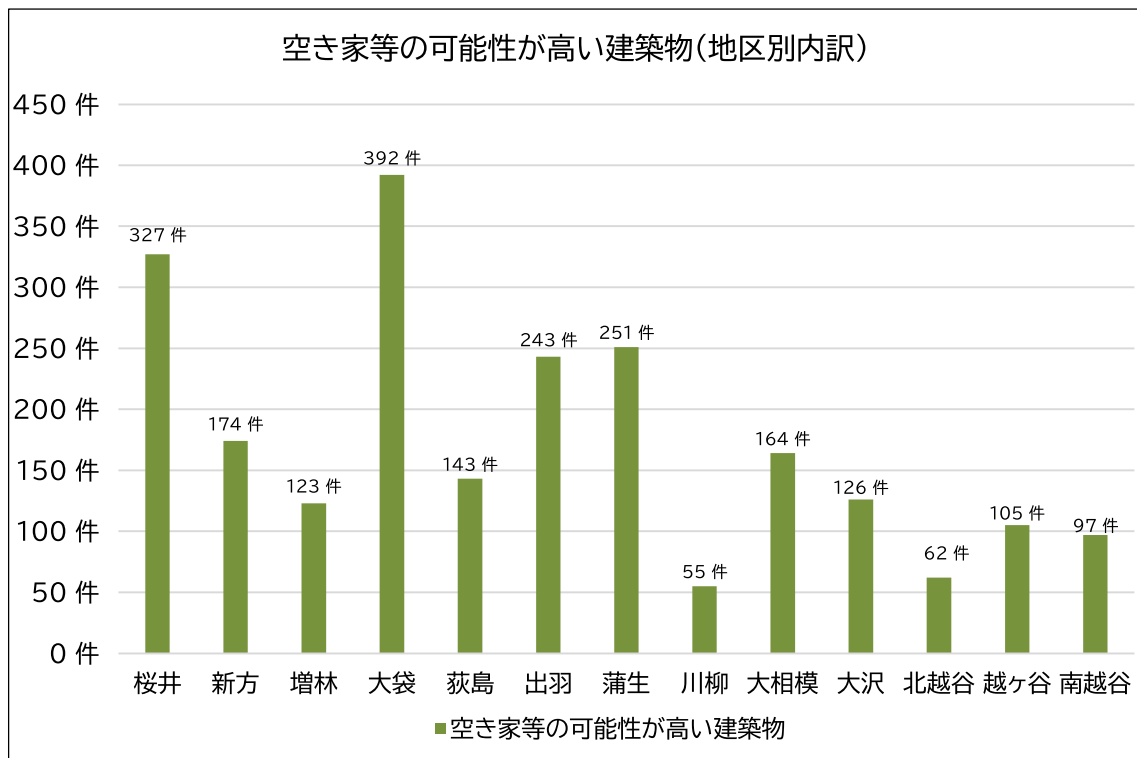


図6 13地区別空き家等の可能性が高い建築物件数

表5 13地区・町別による空き家等の可能性が高い建築物件数一覧(五十音順)

(件)

町名	R6 空き家等 件数	町名	R6 空き家等 件数	町名	R6 空き家等 件数
桜井		東越谷二丁目	11	西新井	20
大里	33	東越谷三丁目	2	野島	7
大泊	62	東越谷四丁目	11	南荻島	104
上間久里	25	東越谷五丁目	3	小計	143
下間久里	73	東越谷六丁目	5	出羽	
千間台東一丁目	1	東越谷七丁目	11	大間野町一丁目	13
千間台東二丁目	3	東越谷八丁目	4	大間野町二丁目	6
千間台東三丁目	4	東越谷九丁目	2	大間野町三丁目	9
千間台東四丁目	5	東越谷十丁目	1	大間野町四丁目	19
平方	115	増林	16	大間野町五丁目	6
平方南町	6	増林一丁目	1	七左町一丁目※	3
小計	327	増林二丁目	1	七左町四丁目	11
新方		増林三丁目	4	七左町五丁目	8
大杉	14	増森	7	七左町六丁目	6
大吉	11	増森二丁目	4	七左町七丁目	16
北川崎	16	小計	123	七左町八丁目	7
船渡	30	大袋		新川町一丁目	13
向畑	21	大竹	9	新川町二丁目	14
弥栄町一丁目	9	大林	56	新越谷二丁目	2
弥栄町二丁目	18	大房	39	神明町一丁目	9
弥栄町三丁目	10	大道	4	神明町二丁目	13
弥栄町四丁目	8	恩間	55	神明町三丁目	9
弥十郎	37	恩間新田	8	宮本町一丁目	4
小計	174	三野宮	4	宮本町二丁目	8
増林		千間台西一丁目	5	宮本町三丁目	20
中島一丁目	1	千間台西二丁目	5	宮本町四丁目	6
中島二丁目	1	千間台西四丁目	32	宮本町五丁目	17
花田	2	千間台西五丁目	6	谷中町一丁目	10
花田一丁目	4	千間台西六丁目	6	谷中町二丁目	7
花田二丁目	4	袋山	163	谷中町三丁目	4
花田三丁目	4	小計	392	谷中町四丁目	3
花田四丁目	5	荻島		小計	243
花田五丁目	6	小曾川	4		
花田六丁目	2	北後谷	4		
花田七丁目	5	砂原	3		
東越谷一丁目	6	長島	1		

町名	R6 空き家等 件数
蒲生	
蒲生	5
蒲生一丁目	4
蒲生二丁目	5
蒲生三丁目	22
蒲生四丁目	19
蒲生旭町	11
蒲生愛宕町	13
蒲生寿町	19
蒲生西町一丁目	8
蒲生西町二丁目	12
蒲生東町	35
蒲生本町	10
蒲生南町	16
瓦曽根一丁目	10
瓦曽根二丁目	12
登戸町	28
南越谷一丁目	8
南町一丁目	7
南町二丁目	3
南町三丁目	4
小計	251
川柳	
伊原一丁目	4
伊原二丁目	2
川柳町一丁目	19
川柳町二丁目	14
川柳町三丁目	6
川柳町四丁目	5
川柳町五丁目	5
小計	55
大相模	
東町二丁目	4
東町三丁目	5
東町五丁目	7

町名	R6 空き家等 件数
相模町一丁目	22
相模町二丁目	13
相模町三丁目	8
相模町四丁目	2
相模町五丁目	7
相模町六丁目	8
相模町七丁目	15
大成町一丁目	17
大成町二丁目	11
大成町六丁目	12
大成町七丁目	12
大成町八丁目	4
西方一丁目	5
西方二丁目	7
レイクタウン一丁目	2
レイクタウン二丁目	1
レイクタウン五丁目	1
レイクタウン九丁目	1
小計	164
大沢	
大沢	52
大沢一丁目	8
大沢二丁目	12
大沢三丁目	17
大沢四丁目	9
東大沢一丁目	8
東大沢二丁目	5
東大沢三丁目	9
東大沢四丁目	6
小計	126
北越谷	
北越谷一丁目	10
北越谷二丁目	25
北越谷三丁目	12
北越谷四丁目	12

町名	R6 空き家等 件数
北越谷五丁目	3
小計	62
越ヶ谷	
赤山町一丁目	14
赤山町二丁目	16
赤山本町	9
越ヶ谷	7
越ヶ谷一丁目	8
越ヶ谷二丁目	7
越ヶ谷三丁目	5
越ヶ谷五丁目	14
越ヶ谷本町	5
御殿町	5
中町	5
宮前一丁目	5
柳町	1
弥生町	4
小計	105
南越谷	
赤山町三丁目	27
赤山町四丁目	6
赤山町五丁目	4
蒲生茜町	8
瓦曽根三丁目	8
七左町一丁目※	16
新越谷一丁目	4
東柳田町	2
南越谷二丁目	5
南越谷三丁目	10
南越谷四丁目	1
南越谷五丁目	3
元柳田町	3
小計	97
総計	2,262

※七左町一丁目は出羽と南越谷地区にまたがる

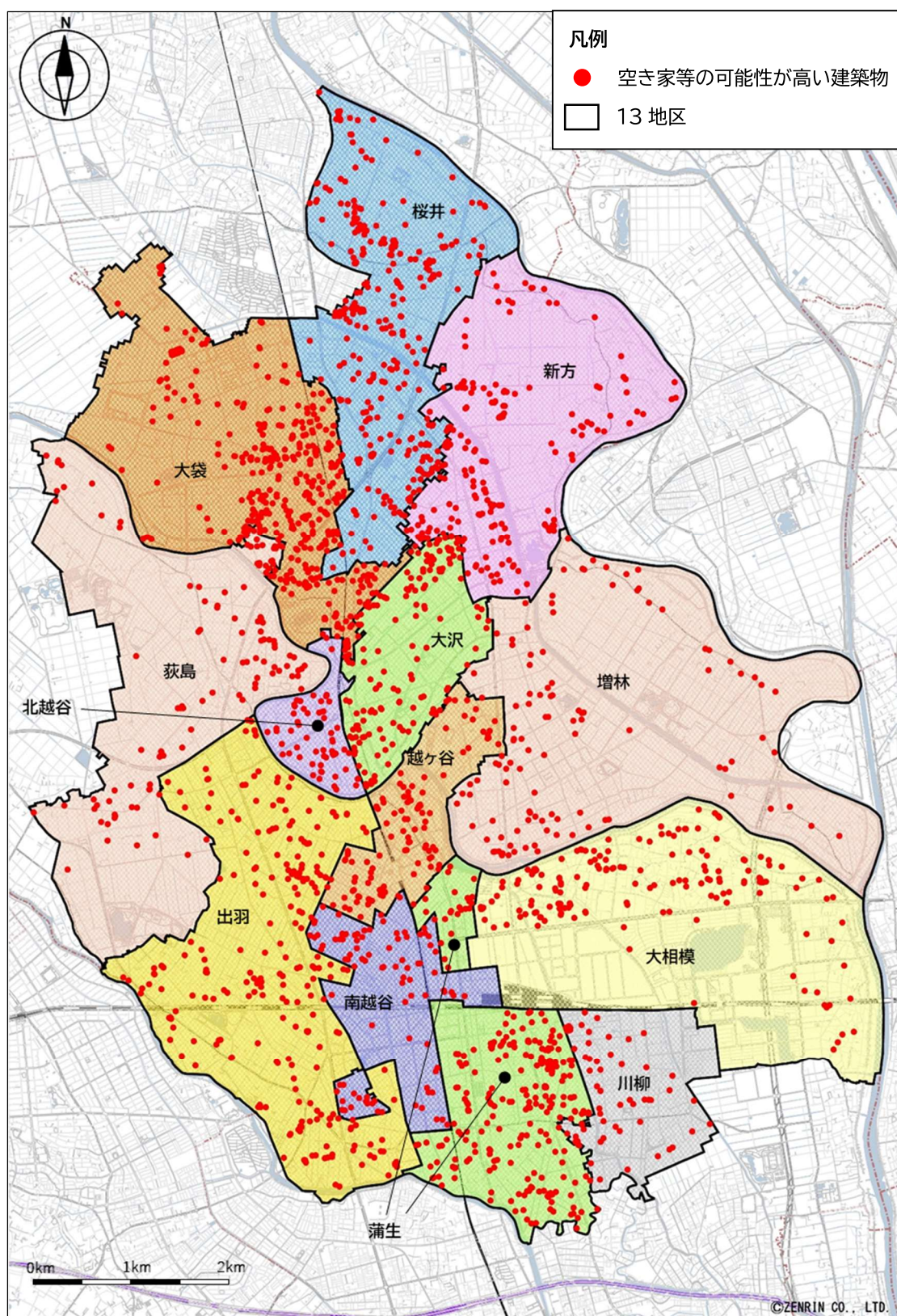


図7 二次調査による空き家等分布図

2) 基本事項

1. 調査対象物件

表6 調査対象物件

状況	件数	割合
1. 建築物あり	3,869 件	95.0%
2. 建築物なし(空き地等)	203 件	5.0%
計	4,072 件	100.0%

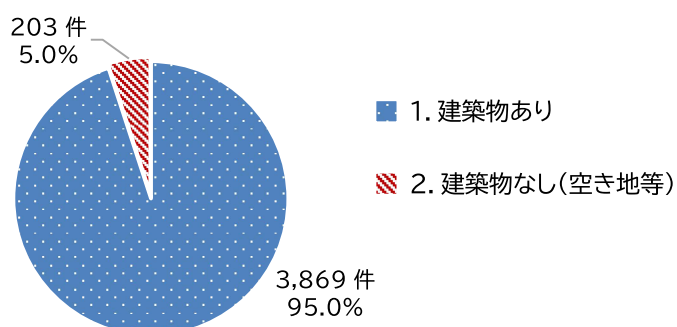


図8 表6の種別割合

2. 居住状況

表7 居住状況

状況	件数	割合
1. 居住実態がない可能性が高い	2,262 件	58.5%
2. 居住実態あり	1,607 件	41.5%
計	3,869 件	100.0%

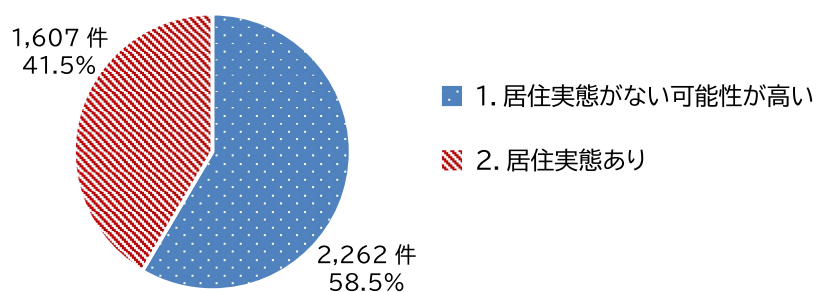


図9 表7の種別割合

3. 居住実態ありの理由

表8 居住実態ありの理由

状況	件数	割合
1. 人がいる	512 件	31.9%
2. 洗濯物が干してある	261 件	16.2%
3. 駐車車両がある	517 件	32.2%
4. その他	317 件	19.7%
計	1,607 件	100.0%

「4. その他」の主な理由：近隣住民からの情報提供、生活音の確認 など

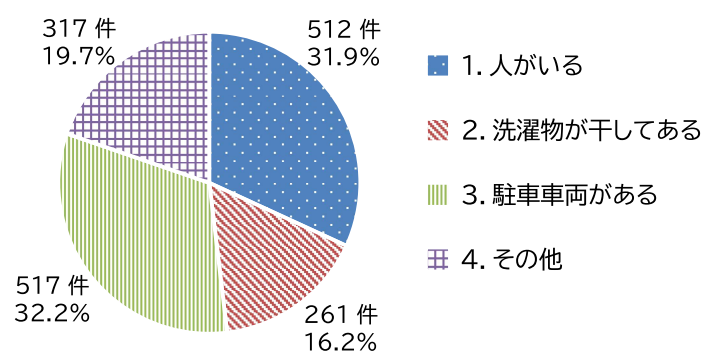


図10 表8の種別割合

3) 建築物状況判定

5. 建築物用途

表9 建築物用途

状況	件数	割合
1. 専用住宅	1,871 件	82.7%
2. 併用住宅	160 件	7.1%
3. 共同住宅	27 件	1.2%
4. 事務所	37 件	1.6%
5. 店舗	42 件	1.9%
6. 工場	28 件	1.2%
7. 倉庫	90 件	4.0%
8. その他	7 件	0.3%
計	2,262 件	100.0%

「8. その他」の主な理由: 病院、雑居ビル、物置小屋 など

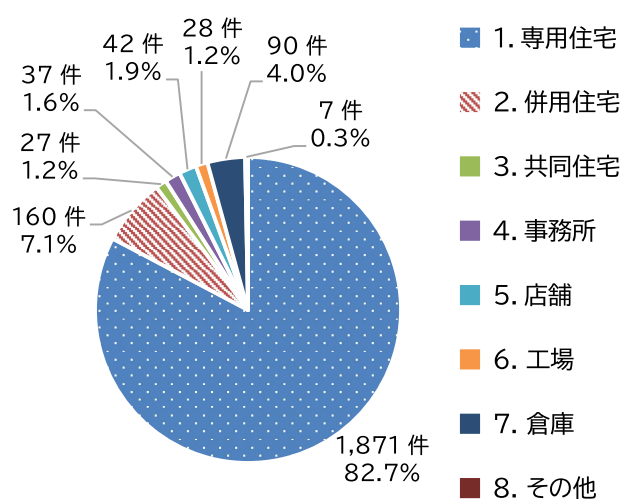


図11 表9の種別割合

6. 建築物階数

表10 建築物階数

状況	件数	割合
1. 1階	592 件	26.2%
2. 2階	1,608 件	71.1%
3. 3階	58 件	2.6%
4. 4階以上	4 件	0.2%
計	2,262 件	100.0%

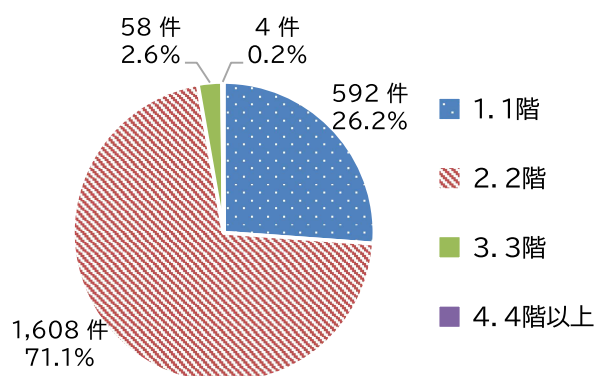


図12 表10の種別割合

7. 表札・名札・看板の状況

表11 表札・名札・看板の状況

状況	件数	割合
1. 表札等あり	821 件	36.3%
2. 表札等なし	1,283 件	56.7%
3. 確認できず	158 件	7.0%
計	2,262 件	100.0%

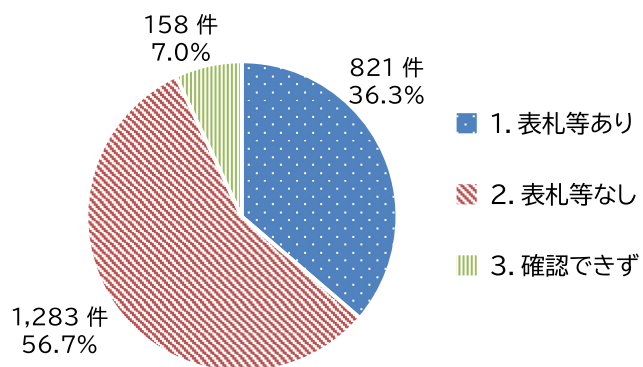


図13 表11の種別割合

8. 郵便受けの状況

表12 郵便受けの状況

状況	件数	割合
1. 郵便物やチラシなし	1,326 件	58.6%
2. 大量のチラシあり	171 件	7.6%
3. 塞がれている・郵便受けなし	544 件	24.0%
4. 確認できず	221 件	9.8%
計	2,262 件	100.0%

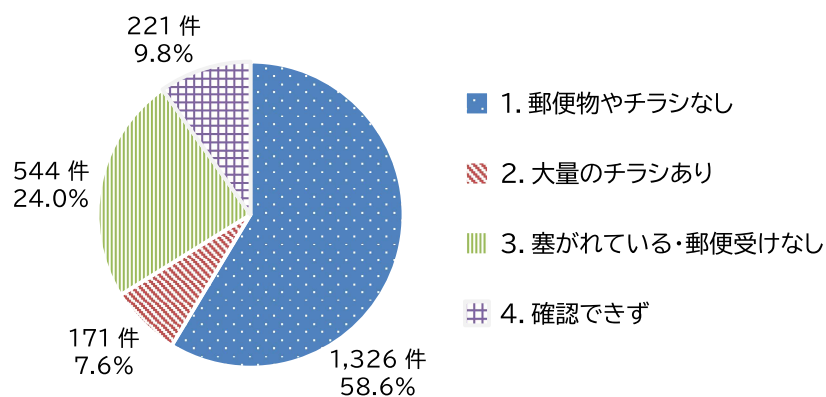


図14 表12の種別割合

9. 敷地出入口の閉鎖状況

表13 敷地出入口の閉鎖状況

状況	件数	割合
1. 閉鎖なし	1,216 件	53.8%
2. チェーン等で閉鎖されている	996 件	44.0%
3. 確認できず	50 件	2.2%
計	2,262 件	100.0%

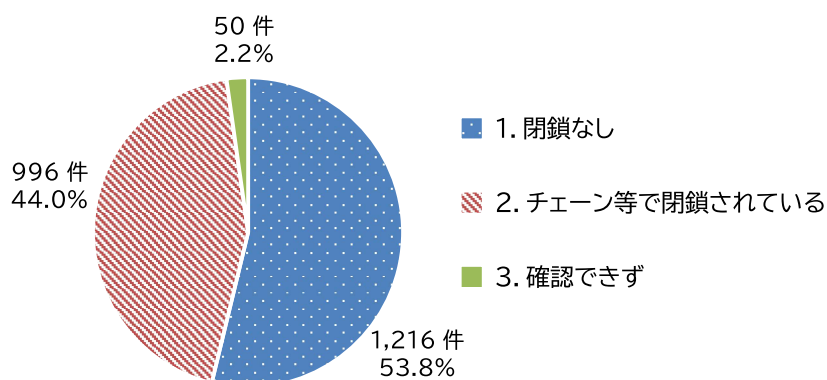


図15 表13の種別割合

10. 売買・賃貸看板の有無

表14 売買・賃貸看板の有無

状況	件数	割合
1. あり	78 件	3.4%
2. なし	2,123 件	93.9%
3. 確認できず	61 件	2.7%
計	2,262 件	100.0%

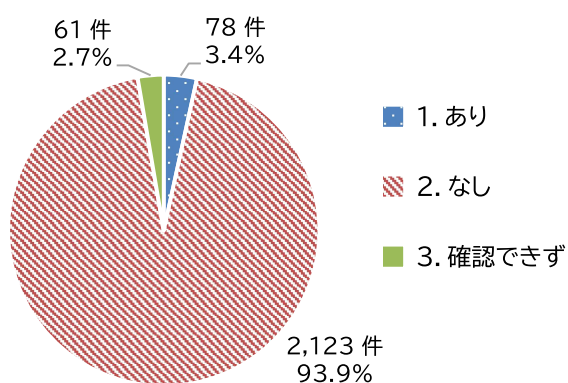


図16 表14の種別割合

11. 門または塀の破損の状況

表15 門または塀の破損状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	1,406 件	62.2%
2. 一部損傷あり	335 件	14.8%
3. 重度の損傷あり	31 件	1.4%
4. 確認できず	57 件	2.5%
5. 設置なし	433 件	19.1%
計	2,262 件	100.0%

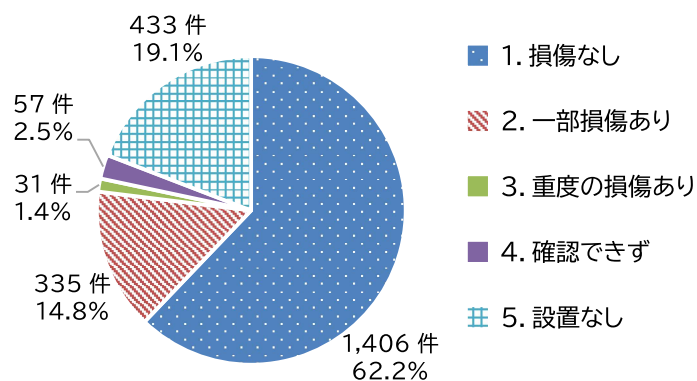


図17 表15の種別割合

12. 窓ガラスの状況

表16 窓ガラスの状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	1,629 件	72.0%
2. 一部ひび割れ発生	20 件	0.9%
3. ガラスの破損・穴	26 件	1.1%
4. 確認できず	563 件	24.9%
5. ガラスなし	24 件	1.1%
計	2,262 件	100.0%

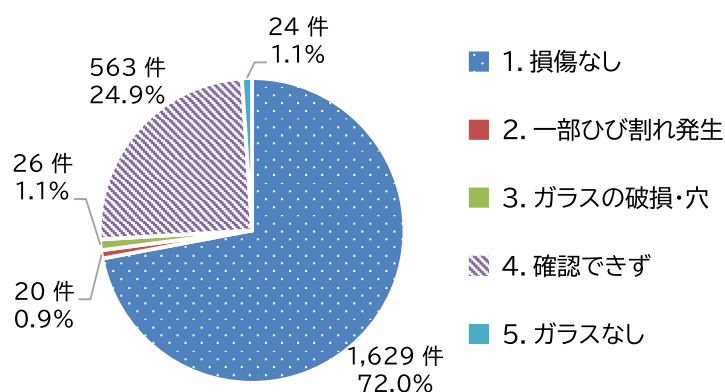


図18 表16の種別割合

13. その他破損箇所の有無

表17 その他破損箇所の有無

状況	件数	割合
1. なし	1,880 件	83.1%
2. あり	357 件	15.8%
3. 確認できず	25 件	1.1%
計	2,262 件	100.0%

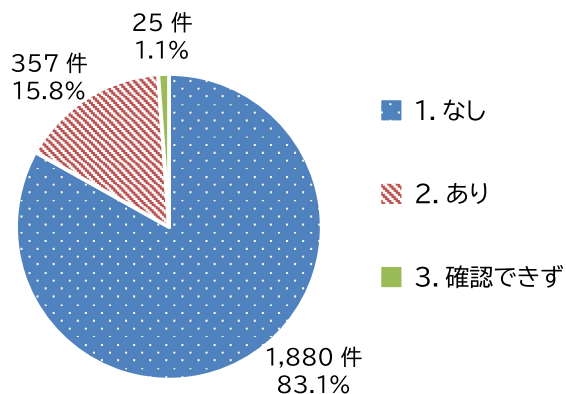


図19 表17の種別割合

その他破損箇所の内容 ※複数選択可

表18 その他破損箇所の内容

状況	件数	割合
1. 雨戸(戸袋含む)	64 件	12.9%
2. カーポート	41 件	8.2%
3. バランダ	61 件	12.3%
4. 屋外階段	5 件	1.0%
5. 看板	2 件	0.4%
6. 物置	19 件	3.8%
7. アンテナ	11 件	2.2%
8. その他	294 件	59.2%
計	497 件	100.0%

「8.その他」の内容:ひさし、煙突、シャッター、室外機 など

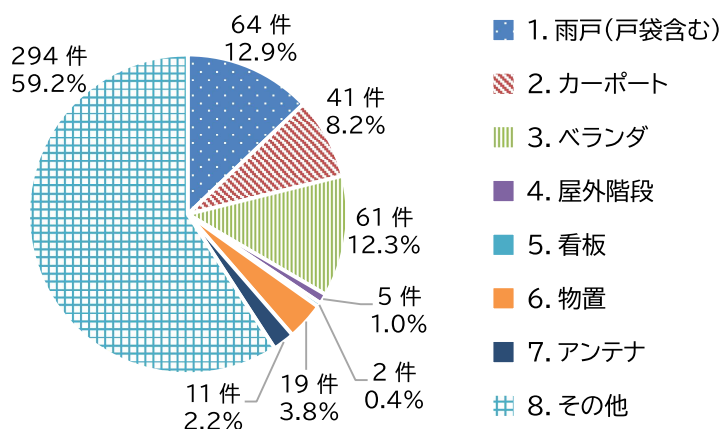


図20 表18の種別割合

4) 周辺の環境

14. 放置物または不法投棄

表19 放置物または不法投棄

状況	件数	割合
1. 投棄なし	2,033 件	89.9%
2. 敷地内に放置物がある	139 件	6.1%
3. 確認できず	90 件	4.0%
計	2,262 件	100.0%

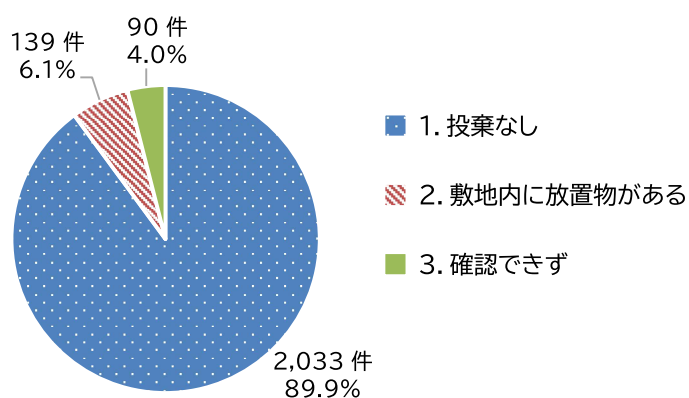


図21 表19の種別割合

15. 排水の流出

表20 排水の流出

状況	件数	割合
1. 流出なし	2,120 件	93.7%
2. 排水の流出や臭気の発生がある	4 件	0.2%
3. 確認できず	138 件	6.1%
計	2,262 件	100.0%

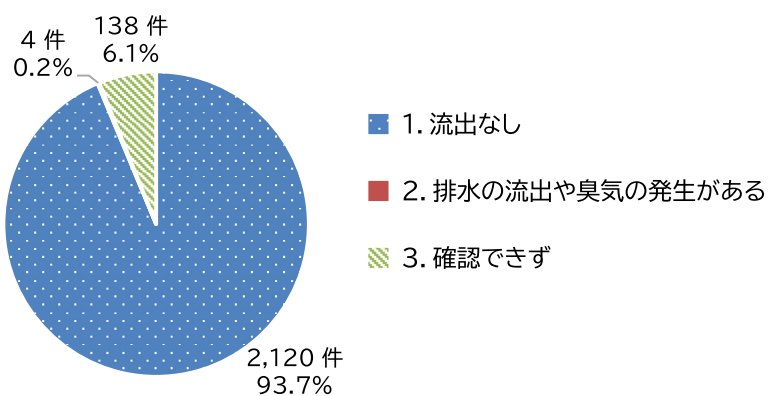


図22 表20の種別割合

16. 害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣の存在

表21 害虫・動物の住みつき、スズメバチの巣の存在

状況	件数	割合
1. 被害なし	2,094 件	92.6%
2. 汚物が放置され臭気、害虫が発生している	10 件	0.4%
3. 確認できず	158 件	7.0%
計	2,262 件	100.0%

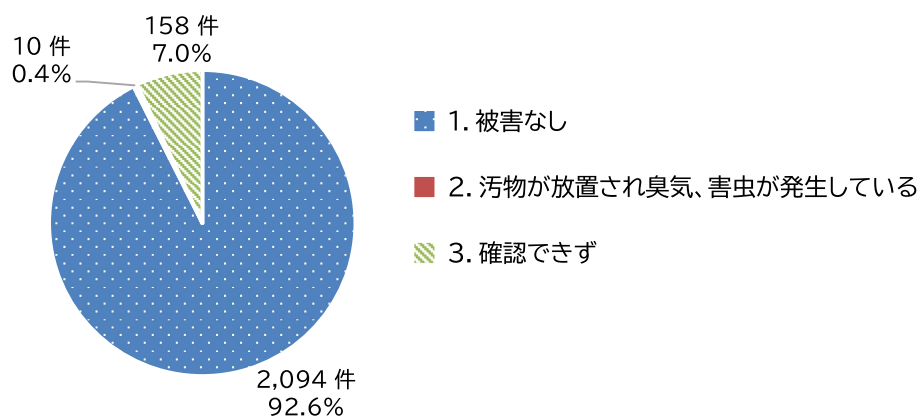


図23 表21の種別割合

17. 雑草の状況

表22 雑草の状況

状況	件数	割合
1. 影響なし	1,087 件	48.1%
2. 敷地の一部に繁茂	727 件	32.1%
3. 越境し通行等の妨げあり	315 件	13.9%
4. ほぼ敷地全体に繁茂	62 件	2.7%
5. 確認できず	71 件	3.1%
計	2,262 件	100.0%

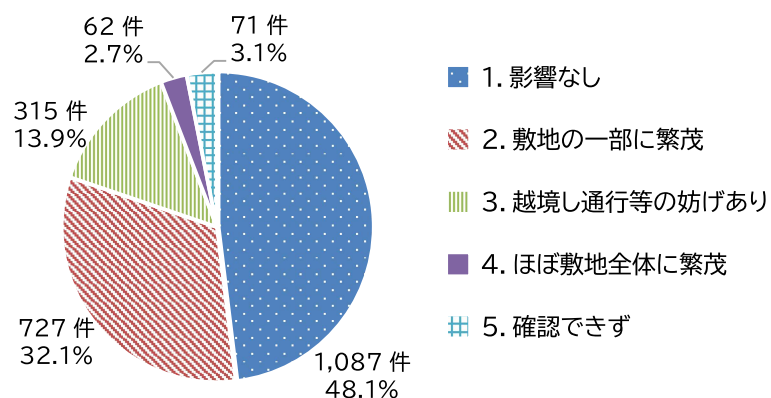


図24 表22の種別割合

18. 立木の状況

表23 立木の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	1,243 件	55.0%
2. 樹木の手入れなし	522 件	23.1%
3. 越境し通行等の妨げあり	411 件	18.2%
4. 腐食、倒壊または危険性あり	5 件	0.2%
5. 確認できず	81 件	3.6%
計	2,262 件	78.0%

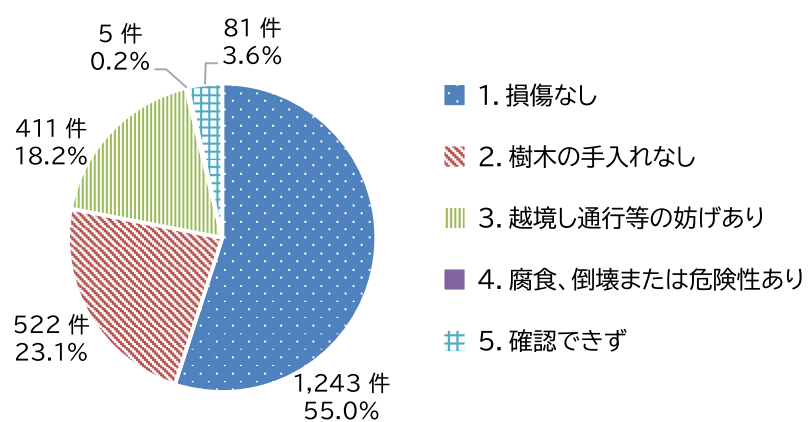


図25 表23の種別割合

5) 不良度判定

19. 構造一般の程度 ①基礎

表24 構造一般の程度 ①基礎

状況	件数	割合
1. 基礎が確認できるもの	1,992 件	88.1%
2. 基礎が玉石であるもの	4 件	0.2%
3. 基礎がないもの	47 件	2.1%
4. 目視不能	219 件	9.7%
計	2,262 件	100.0%

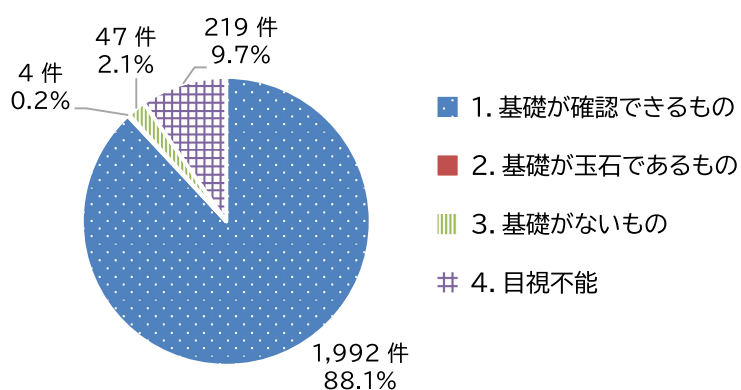


図26 表24の種別割合

20. 構造一般の程度 ②外壁

表25 構造一般の程度 ②外壁

状況	件数	割合
1. 外壁の構造が粗悪でないもの (パネル壁材・モルタル塗りなど)	2,062 件	91.2%
2. 外壁の構造が粗悪なもの (塩ビ波板・ベニヤなど叩いたら壊れそうな素材)	154 件	6.8%
3. 目視不能	46 件	2.0%
計	2,262 件	100.0%

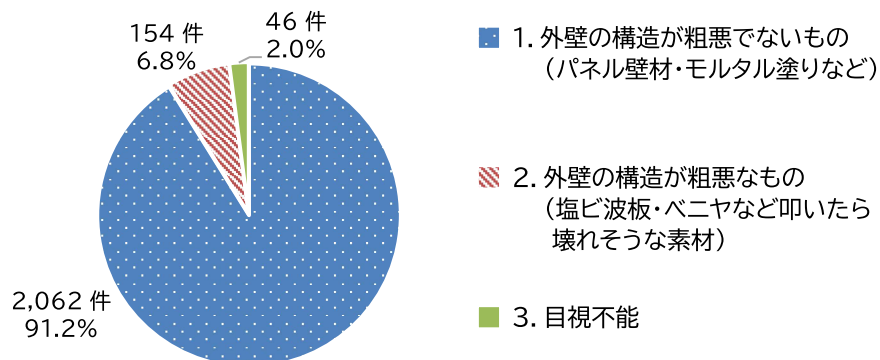


図27 表25の種別割合

21. 構造の腐朽又は破損の程度 ③柱の状況

表26 構造の腐朽又は破損の程度 ③柱の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし／建物傾斜なし	2,184 件	96.6%
2. 一部損傷あり（小修理を要するもの）	8 件	0.4%
3. 全体的に損傷あり（大修理を要するもの）	2 件	0.1%
4. 著しい変形、崩壊の危険あり	2 件	0.1%
5. 目視不能	66 件	2.9%
計	2,262 件	100.0%

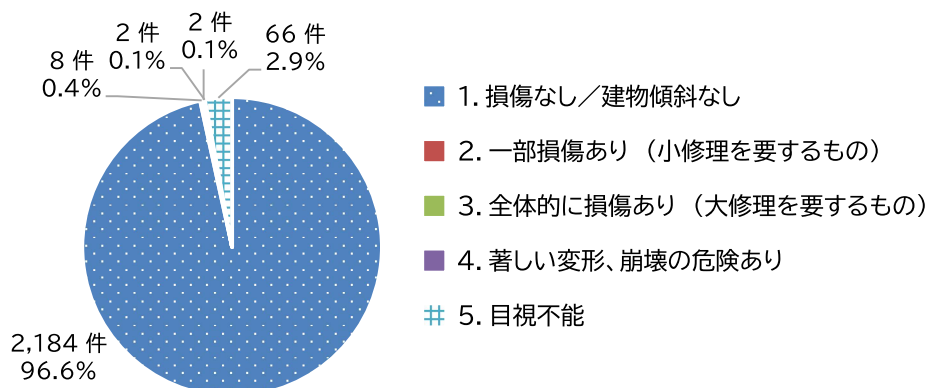


図28 表26の種別割合

構造の腐朽又は破損の程度 ③柱の損傷内容

柱の損傷が確認できた建築物 12 件の内容は以下の通り。

表27 構造の腐朽又は破損の程度 ③柱の損傷内容

状況	件数	割合
1. 傾斜	3 件	25.0%
2. 腐朽	8 件	66.7%
3. 破損	1 件	8.3%
4. 変形	0 件	0.0%
計	12 件	100.0%

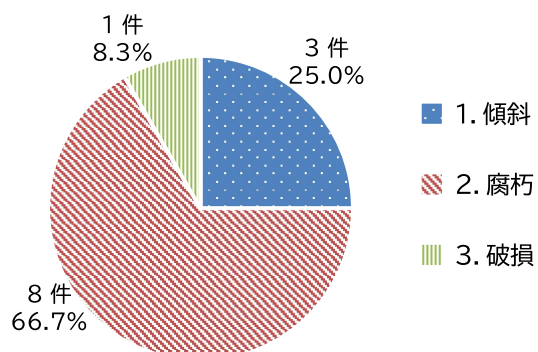


図29 表27の種別割合

22. 構造の腐朽又は破損の程度 ④基礎の状況

表28 構造の腐朽又は破損の程度 ④基礎の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし／異常なし	2,042 件	90.3%
2. 不同沈下あり	5 件	0.2%
3. 著しい破損、変形、崩壊の危険あり	5 件	0.2%
4. 目視不能	210 件	9.3%
計	2,262 件	100.0%

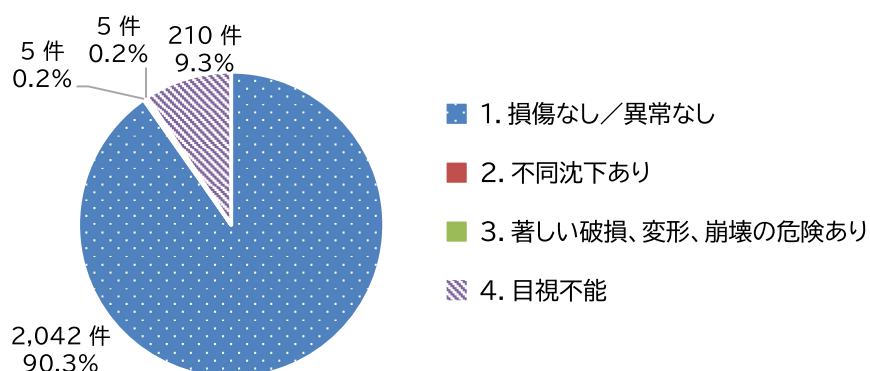


図30 表28の種別割合

構造の腐朽又は破損の程度 ④基礎の損傷内容

基礎の損傷が確認できた建築物 10 件の内容は以下の通り。

表29 構造の腐朽又は破損の程度 ④基礎の損傷内容

状況	件数	割合
1. 腐朽	3 件	30.0%
2. 破損	7 件	70.0%
3. 変形	0 件	0.0%
計	10 件	100.0%

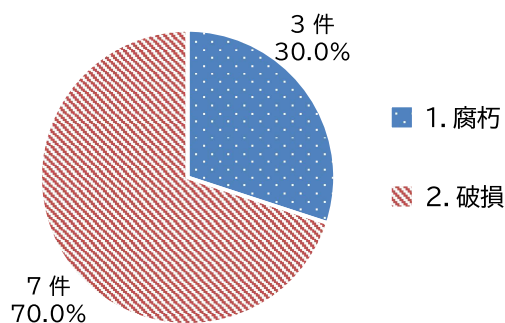


図31 表29の種別割合

23. 構造の腐朽又は破損の程度 ⑤外壁の状況

表30 構造の腐朽又は破損の程度 ⑤外壁の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	1,938 件	85.7%
2. 一部損傷あり（小修理を要するもの）	204 件	9.0%
3. 全体的に損傷あり（大修理を要するもの）	36 件	1.6%
4. 壁体に貫通する穴あり	5 件	0.2%
5. 目視不能	79 件	3.5%
計	2,262 件	100.0%

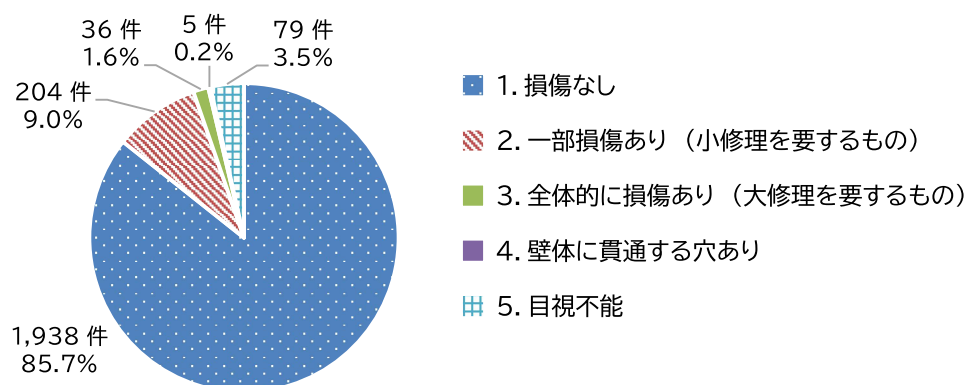


図32 表30の種別割合

構造の腐朽又は破損の程度 ⑤外壁の損傷内容

外壁の一部または全体的に損傷が確認できた建築物 245 件の内容は以下の通り。

表31 構造の腐朽又は破損の程度 ⑤外壁の損傷内容

状況	件数	割合
1. 剥落	64 件	26.1%
2. 腐朽	84 件	34.3%
3. 破損	97 件	39.6%
計	245 件	100.0%

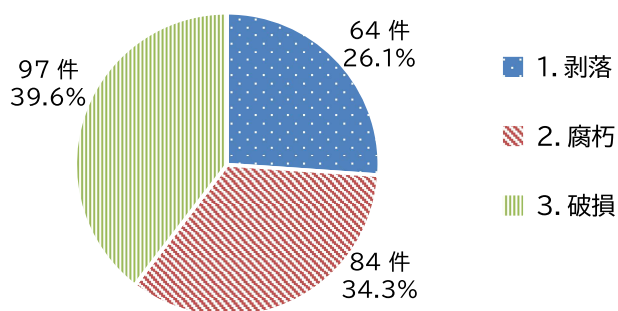


図33 表31の種別割合

24. 構造の腐朽又は破損の程度 ⑥屋根の状況

表32 構造の腐朽又は破損の程度 ⑥屋根の状況

状況	件数	割合
1. 損傷なし	1,744 件	77.1%
2. 一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの (小修理を要するもの)	291 件	12.9%
3. 著しい剥落、軒の腐朽・垂れ下がり (大修理を要するもの)	76 件	3.4%
4. 著しい変形、崩壊の危険あり	2 件	0.1%
5. 目視不能	149 件	6.6%
計	2,262 件	100.0%

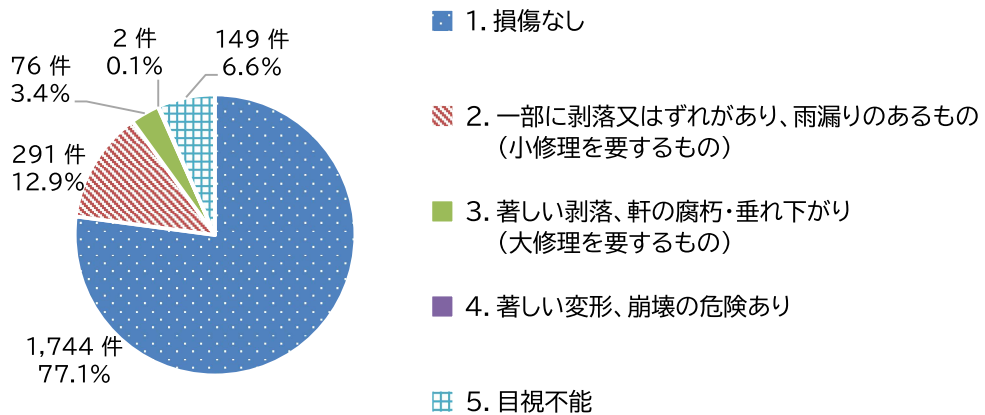


図34 表32の種別割合

構造の腐朽又は破損の程度 ⑥屋根の損傷内容

屋根の一部または著しい損傷が確認できた建築物 369 件の内容は以下の通り。

表33 構造の腐朽又は破損の程度 ⑥屋根の損傷内容

状況	件数	割合
1. 剥落	124 件	33.6%
2. ずれ	9 件	2.4%
3. 軒の裏板、たる木の腐食	187 件	50.7%
4. 軒の垂れ下がり	49 件	13.3%
計	369 件	100.0%

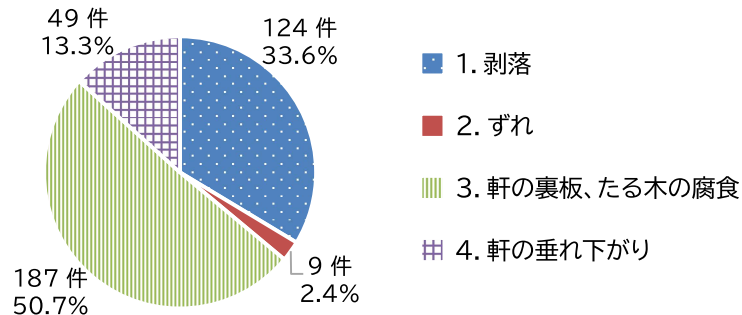


図35 表33の種別割合

25. 防火上又は避難上の構造の程度 ⑦延焼のおそれ

「20. 構造一般の程度 ②外壁」において「2. 外壁の構造が粗悪なもの」であった 154 件について延焼のおそれがある壁面があった建築物は 152 件であった。

表34 防火上又は避難上の構造の程度 ⑦延焼のおそれ

状況	件数	割合
1. 延焼の恐れがある壁面がない	2 件	1.3%
2. 延焼の恐れがある壁面がある	113 件	73.4%
3. 延焼の恐れがある壁面が 3 以上ある	39 件	25.3%
4. 目視不能	0 件	0.0%
計	154 件	100.0%

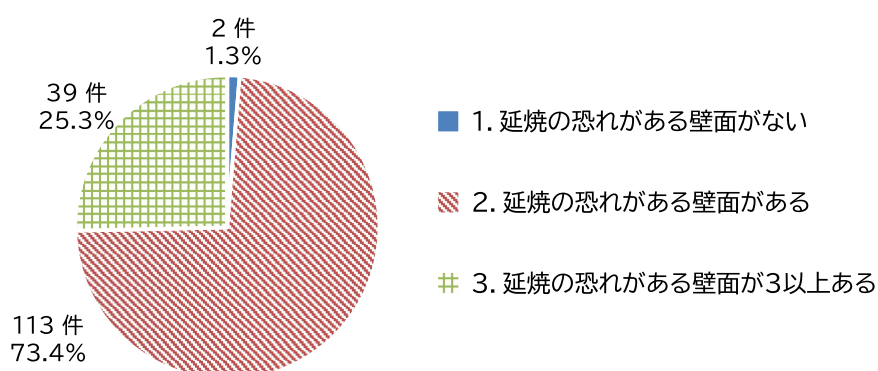


図36 表34の種別割合

26. 防火上又は避難上の構造の程度 ⑧屋根の素材

表35 防火上又は避難上の構造の程度 ⑧屋根の素材

状況	件数	割合
1. 正常(不燃)	2,218 件	98.1%
2. 屋根が可燃性素材でふかれている (茅・ワラなど)	6 件	0.3%
3. 目視不能	38 件	1.7%
計	2,262 件	100.0%

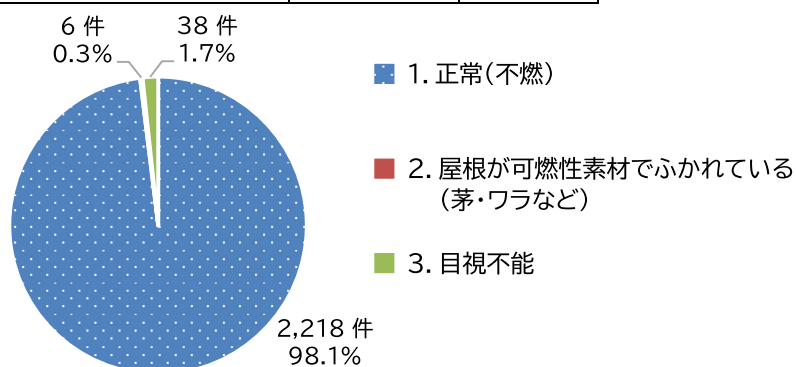


図37 表35の種別割合

27. 排水設備 ⑨雨樋の状況

表36 排水設備 ⑨雨樋の状況

状況	件数	割合
1. 正常	1,906 件	85.2%
2. 設置なし又は水が漏れるほど破損している	232 件	10.4%
3. 目視不能	124 件	4.4%
計	2,262 件	100.0%

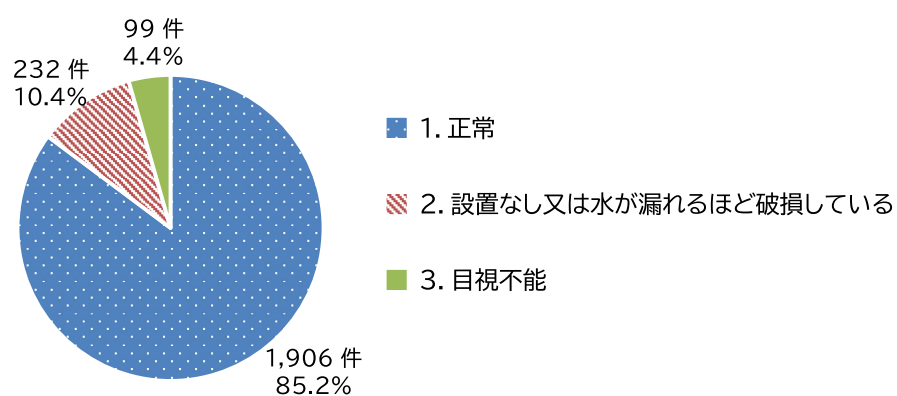


図38 表36の種別割合

6) 不良度ランク別空き家等状況

二次調査の結果、空き家等の可能性が高い建築物と判断した 2,262 件について不良度判定を行った。

図39で示す不良度判定基準票を作成し、現地調査の結果から項目ごとに配点し、合計した点数で不良度ランクの判定を行った。

市内の不良度ランク別空き家等分布図を33頁図40に示す。

不良度判定基準票

1. 評点基準

評定区分	評定項目	判定内容	配点	評点
1 構造一般の程度	①基礎 調査票No.19	1.基礎が確認できるもの	0	
		2.基礎が玉石であるもの	10	
		3.基礎がないもの	20	
		4.不明（確認できない）	10	
	②外壁 調査票No.20	1.外壁の構造が粗悪でないもの	0	
		2.外壁の構造が粗悪なもの	25	
		3.不明（確認できない）	0	
2 構造の腐朽 又は破損の程度 ※直接見えない 場合は、建物の 傾き等を確認し て判断	③柱の状況 調査票No.21	1.損傷なし／建物傾斜なし	0	
		2.一部損傷あり（小修理を要するもの）	25	
		3.全体的に損傷あり（大修理を要するもの）	50	
		4.著しい変形、崩壊の危険あり	100	
		5.不明（確認できない）	0	
	④基礎の状況 調査票No.22	1.損傷なし／異常なし	0	
		2.不同沈下あり	50	
		3.著しい破損、変形、崩壊の危険あり	100	
		4.不明（確認できない）	0	
	⑤外壁の状況 調査票No.23	1.損傷なし	0	
		2.一部損傷あり（小修理を要するもの）	15	
		3.全体的に損傷あり（大修理を要するもの）	25	
		4.壁体に貫通する穴あり	25	
		5.不明（確認できない）	0	
	⑥屋根の状況 調査票No.24	1.損傷なし	0	
		2.一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの（小修理を要するもの）	15	
		3.著しい剥落、軒の腐朽・垂れ下がり（大修理を要するもの）	25	
		4.著しい変形、崩壊の危険あり	50	
		5.不明（確認できない）	0	
3 防火上又は避難 上の構造の程度 「②外壁」で「2.外壁 の構造が粗悪なもの」 を選択した場合に、 この項目を調査	⑦延焼のおそれ 調査票No.25	1.正常	0	
		2.延焼の恐れがある壁面あり	10	
		3.延焼の恐れがある壁面が3面以上ある	20	
		4.不明（確認できない）	0	
	⑧屋根の素材 調査票No.26	1.正常（不燃）	0	
		2.屋根が可燃性素材でふかれている（茅・ワラ等）	10	
		3.不明（確認できない）	0	
4 排水設備	⑨雨樋の状況 調査票No.27	1.正常	0	
		2.設置無し又は水が漏れるほど破損している	10	
		3.不明（確認できない）	0	
合計			点	

2. 老朽度・危険度ランク

ランク	判定内容	点数
A	小規模の修繕による再利用が可能	0～39点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない	40～69点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	70～99点
D	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い	100点以上

図39 不良度判定基準票

13地区別の不良度ランク件数と割合を表37に示す。建物の基礎、外壁、柱、屋根などの損傷具合から点数化とランク付けを行い、A・B・C・D及び目視不可に分類した。

Aランクは小規模の修繕による再利用が可能な建築物、Bランクは管理が行き届いていないが当面の危険性は少ない建築物、Cランクは管理が行き届いておらず損傷が激しい建築物、Dランクは倒壊の危険性があり修繕や解体などの緊急度が高い建築物として判別した。

表37 13地区別不良度ランク件数

町名	空き家等 件数	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	目視不可
桜井	327件	309件	9件	2件	0件	7件
		94.5%	2.8%	0.6%	0.0%	2.1%
新方	174件	163件	8件	1件	0件	2件
		93.7%	4.6%	0.6%	0.0%	1.1%
増林	123件	119件	3件	0件	1件	0件
		96.7%	2.4%	0.0%	0.8%	0.0%
大袋	392件	361件	22件	4件	1件	4件
		92.1%	5.6%	1.0%	0.3%	1.0%
荻島	143件	128件	8件	3件	2件	2件
		89.5%	5.6%	2.1%	1.4%	1.4%
出羽	243件	225件	7件	7件	2件	2件
		92.6%	2.9%	2.9%	0.8%	0.8%
蒲生	251件	224件	21件	6件	0件	0件
		89.2%	8.4%	2.4%	0.0%	0.0%
川柳	55件	44件	8件	3件	0件	0件
		80.0%	14.5%	5.5%	0.0%	0.0%
大相模	164件	141件	18件	2件	0件	3件
		86.0%	11.0%	1.2%	0.0%	1.8%
大沢	126件	118件	4件	1件	0件	3件
		93.7%	3.2%	0.8%	0.0%	2.4%
北越谷	62件	57件	5件	0件	0件	0件
		91.9%	8.1%	0.0%	0.0%	0.0%
越ヶ谷	105件	89件	10件	4件	0件	2件
		84.8%	9.5%	3.8%	0.0%	1.9%
南越谷	97件	92件	2件	3件	0件	0件
		94.8%	2.1%	3.1%	0.0%	0.0%
市内全域	2,262件	2,070件	125件	36件	6件	25件
		91.5%	5.5%	1.6%	0.3%	1.1%

不良度判定の結果、Aランクの割合が13地区全てにおいて80%以上となり、多くの建築物が利活用可能と判断された。対応の緊急性が高い不良度ランクC・Dの件数が多い地区は出羽地区、蒲生地区、大袋地区、荻島地区となっている。市街化調整区域や古くからの市街地が形成されている地区において多くみられる傾向にある。

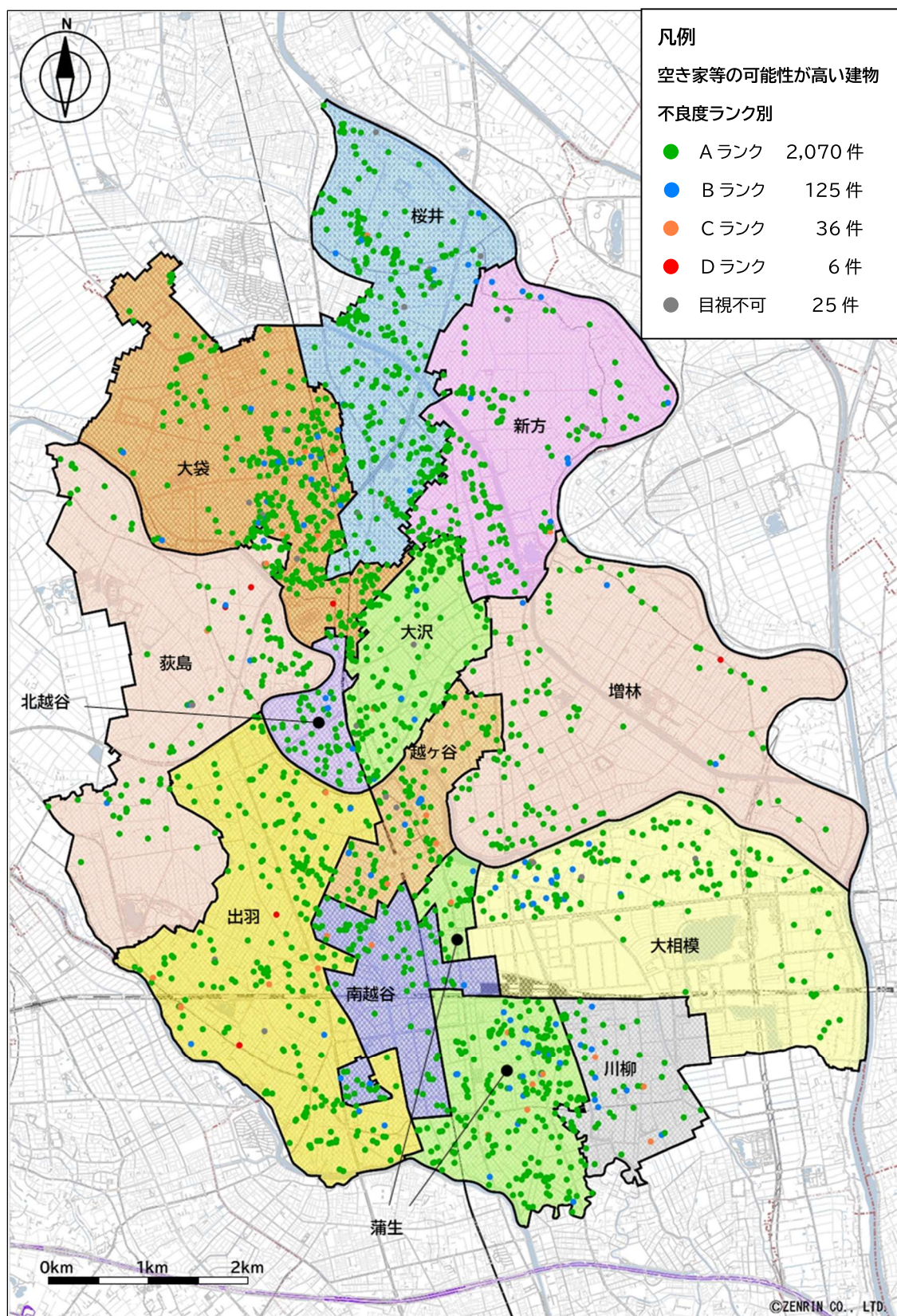


図40 不良度ランク別空き家等分布図

4 所有者意向調査(アンケート調査)

(1) 所有者意向調査の概要

1) 調査方法

二次調査の結果より、空き家等の可能性が高い建築物の所有者等に対し、対象建築物の利用状況や維持管理及び今後の意向などに関する所有者意向調査を実施した。なお、アンケートは紙面だけではなく、電子申請でも受付を行った。

2) 調査実施期間

令和6年12月13日から12月27日まで

3) 調査対象

所有者意向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建築物の登記事項証明書に記載された所有者等を実施した。建築物が未登記の場合は、土地の所有者等に調査票を送付した。

また、登記事項証明書に記載された所有者等の住所が、空き家等の可能性が高い建築物の所在地と同一であり、令和6年度家屋地番順リストに納税管理人が記載されている場合は、納税管理人に調査票を送付した。

空き家等の可能性が高い建築物の所有者等が複数いる場合は、それぞれの所有者等に調査票を送付し、所有者等が海外在住の場合や、登記事項証明書から所有者等の住所が特定できない場合は送付除外としたため、空き家等の可能性が高い建築物の件数が2,262件であるのに対し、総発送件数は2,264件となった。

複数の空き家等を持つ所有者等に対しては、建築物ごとに調査票を作成し、一通の封筒で送付した結果、封筒発送数は2,141件となった。

所有者意向調査対象件数は表38のとおりである。また、発送先住所の都道府県、地域別の数量表を次頁表39に示す。

表38 アンケート対象件数 (件)

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	2,262
総発送件数	2,264
封筒発送数	2,141

表39 発送先住所の都道府県別/地域別数量表 (件)

発送先住所			件数
関東地方	埼玉県	越谷市内	1,340
		越谷市外	285
	東京都		307
	神奈川県		56
	千葉県		54
	茨城県		15
	栃木県		11
	群馬県		5
中部地方			21
近畿地方			16
東北地方			10
九州地方			10
北海道地方			8
中国地方			3
計			2,141

4) アンケート用紙

表40 アンケート用紙

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。	
所在地 <u>〇〇県〇〇市〇〇一丁目〇〇番〇〇号</u>	
【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()	
【問3】建物の「所有者」の年齢についてお尋ねします。(1つだけに○)	
1. 29歳以下 2. 30～39歳 3. 40～49歳 4. 50～59歳 5. 60～69歳 6. 70～79歳 7. 80歳以上 8. 法人所有 9. すでに亡くなっている 10. わからない	
II. 利用状況について	
【問4】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(空家である)	} ⇒ この設問で終了です。 ⇒ 問5以下へ
■【問4】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、最終ページの自由記述欄へご記入ください。	

【問5】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 →（令和 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6】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7】今後の所有状況についてお尋ねします。（複数選択可）

1. 売却したい
2. 賃貸として活用したい
3. 引き続き所有する
4. 子どもや親に居住してほしい
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. 管理状況について

【問8】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. 安心できる不動産仲介業者等を探している
3. 自分（法人も含む）で購入・入居者を募集している
4. 売買や賃貸の予定はなく、自分で管理をしている
5. 特に何もしていない
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
- 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 1 0 以下へ

⇒ 問 1 2 以下へ

※ 1～4 を選択された方は【問 1 0】へ、5 を選択された方は【問 1 2】へお進みください。

【問 1 0】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 1 1】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. 破損箇所の補修・修繕
- 7. その他 ()

【問 1 2】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・年齢的に大変
- 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 ()

【問 1 3】今後の利活用について、お困りなことはありますか？
(複数選択可)

- 1. 解体費や修繕費がない
- 2. 解体すると固定資産税が上がる
- 3. 賃貸や売却先を募集しているが、借り手や買い手が見つからない
- 4. 賃貸や売却を行いたいが、どうすればよいかわからない
- 5. 相続について、権利の整理等ができていない
- 6. 相続はしているが、他の共有所有者との意見の相違がある
- 7. 動産（建物の中に残っている家財等）を処分しなければならない
- 8. 特になし
- 9. 利活用するつもりはない
- 10. その他 ()

【問14】あなたの空家等を「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. 空家等の有効活用は考えていない
6. その他 ()

IV. 支援制度について

【問15】空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. 「空家バンク」を活用してみたい
2. 「空家バンク」に興味がある
★1～2を選択された方は、下記に連絡先の氏名等を記入していただいた場合、市から制度の詳細等のご案内をいたします。
3. 考えていない
4. わからない
5. その他 ()

※「空家バンク」とは、空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の改修をしなくても、空家の利用を希望する人に紹介することができる制度です。

【問16】空家等の活用補助金制度があることをご存じでしたか？
(1・2及びA・Bのうち、それぞれから1つだけに○)

- | | | |
|-----------|---|--|
| 1. 知っていた | <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div> | <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">A. 活用してみたい</div>
<div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">B. 活用してみたいとは思わない</div> |
| 2. 知らなかった | <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> </div> | <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">A. 活用してみたい</div>
<div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">B. 活用してみたいとは思わない</div> |

※補助要件を満たし、改修した空家を10年以上継続して地域活性化の用途に活用する場合、補助対象工事に対して最大30万円が補助されます。
詳しくは市のホームページや建築住宅課までお問い合わせください。

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	— —

■その他、空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、
令和6年12月27日(金)までに、郵便ポストに投函してください。

(2) 所有者意向調査の結果

1) 回答数

アンケート発送 2,264 件に対して、所有者等から回答があった件数は 914 件、回答がなかった件数は 950 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 400 件である。調査票の発送・回収状況は、次のとおりである。

表41 所有者意向調査件数表 (件)

件数内訳	件数
A:回答あり ※	914
B:未回答	950
C:未送達(郵便戻り)	400
D:発送	2,264
回答率(A/(D-C))	49.0%

※回答ありには電子申請経由の回答75件を含む

未送達は 400 件(発送数の 17.7%)であったことから、多くの建築物等が所有権移転や住所変更等の適切な登記がされておらず、登記事項証明書だけでは所有者等を調査することが困難であることが判明した。

2) 集計結果

アンケート回答があった 914 件について集計した結果を示す。なお、自由記述についても設問ごとに記載した。

各設問に対する集計結果は次頁以降の表とグラフに示している。なお、各グラフに示す件数と割合は、有効回答の件数と有効回答総件数に対する割合を表す。

また、問1にて④を選択しながら、問2以降も回答している場合等も有効回答に含み集計している。

なお、問1を回答しないまま問2以降を回答しているものが 21 件あった。

3) 回答結果

I 基本事項について

【問1】土地・建物所有の確認

「①建物・土地とも、自分又は親族等が所有・管理している」が93.6%で、
「④建物・土地とも、自分又は親族等が所有・管理していない」、が3.8%
「③土地のみ自分又は親族等が所有・管理している」が1.6%となっている。

表42 土地・建物所有の確認

【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○)	回答数	割合
①建物・土地とも、自分又は親族等が所有・管理している⇒【問2】へ	836件	93.6%
②建物のみ自分又は親族等が所有・管理している ⇒【問2】へ	9件	1.0%
③土地のみ自分又は親族等が所有・管理している ⇒【問2】へ	14件	1.6%
④建物・土地とも、自分又は親族等が所有・管理していない⇒この設問で終了	34件	3.8%
計	893件	100.0%

※④の選択で回答終了。

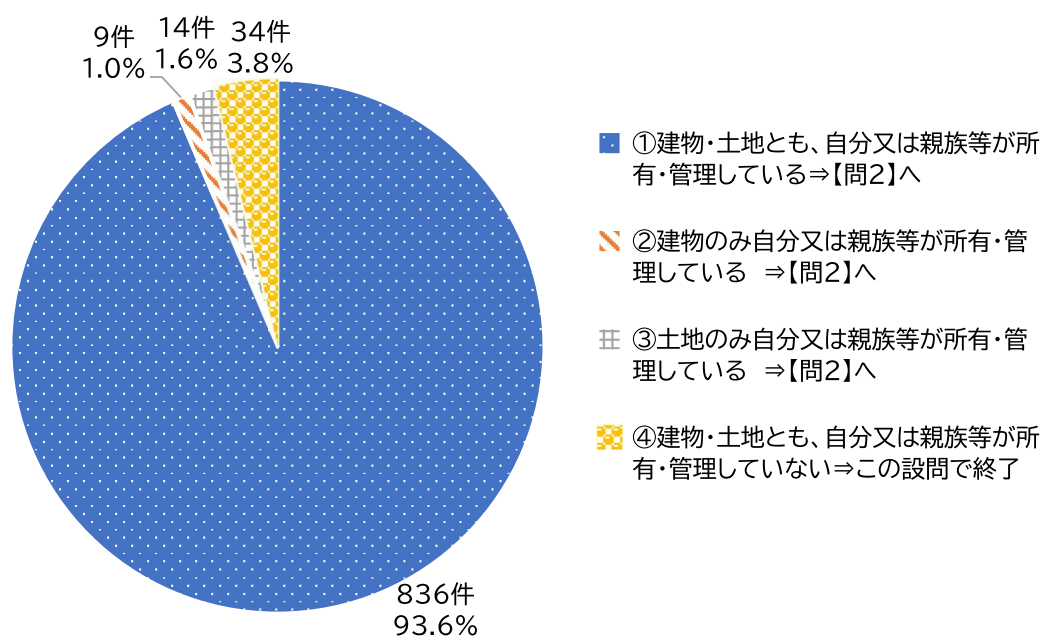


図41 問1の回答割合

【問 2】回答者について

「①所有者」が 81.3%と最も多く、次いで「②所有者の家族・親族」が 14.4%、次いで「③財産管理者または納税者」が 2.3%となっている。

表43 アンケートの回答者

【問2】アンケートに回答される方をお答えください。 (1つだけに○)	回答数	割合
①所有者	707件	81.3%
②所有者の家族・親族	125件	14.4%
③財産管理者または納税者	20件	2.3%
④その他	18件	2.1%
計	870件	100.0%

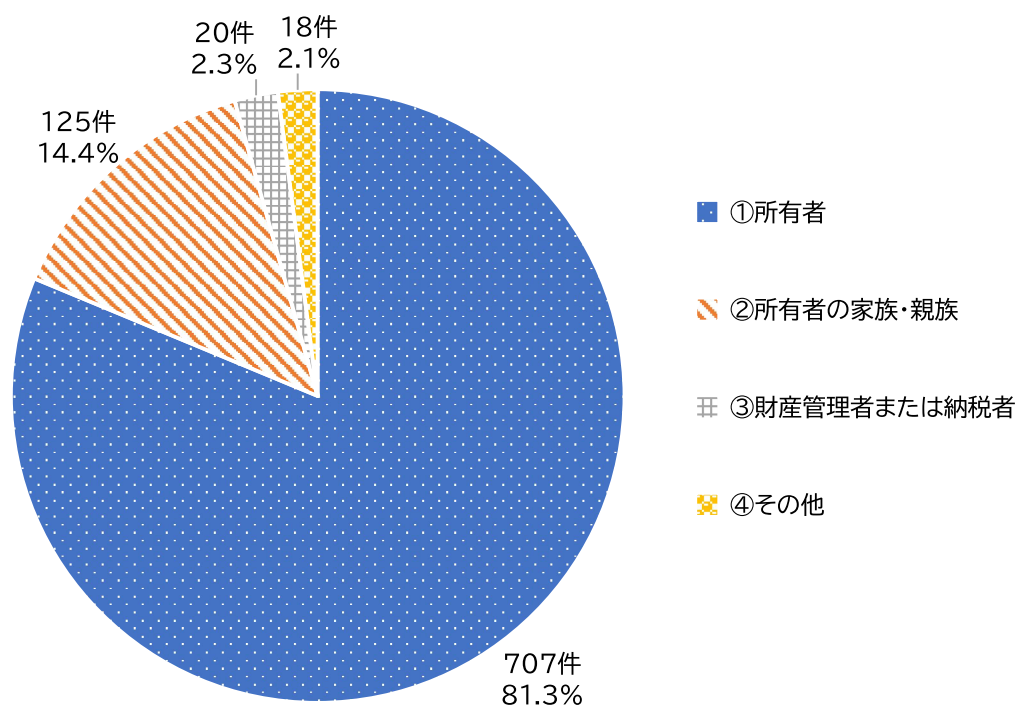


図42 問2の回答割合

<その他の内容>

- ・所有者(法人)の従業員
- ・成年後見人
- ・遺産整理業務受任者
- ・破産管財人 など

【問3】建物の所有者の年齢

「⑥70～79歳」が25.1%と最も多く、次いで「⑤60～69歳」が20.0%、
「⑦80歳以上」が19.9%、などとなっている。

表44 建物所有者の年齢

【問3】建物の「所有者」の年齢についてお尋ねします。(1つだけに○)	回答数	割合
①29歳以下	3件	0.3%
②30～39歳	13件	1.5%
③40～49歳	50件	5.7%
④50～59歳	146件	16.7%
⑤60～69歳	175件	20.0%
⑥70～79歳	220件	25.1%
⑦80歳以上	174件	19.9%
⑧法人所有	52件	5.9%
⑨すでに亡くなっている	39件	4.5%
⑩わからない	3件	0.3%
計	875件	100.0%

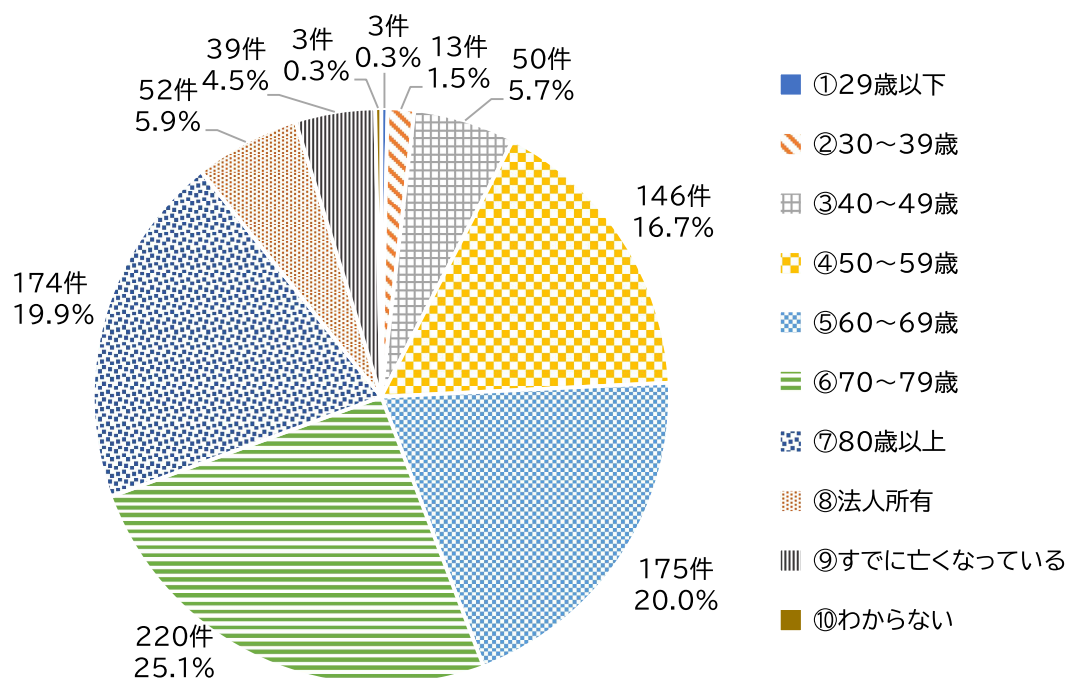


図43 問3の回答割合

Ⅱ 利用状況について

【問 4】現在の利用状況

「⑦誰も利用していない(空家である)」が 32.1%と最も多く、次いで
「⑥物置・倉庫として利用」が 23.8%、
「④貸家(入居者がいる / 入居者を募集している)」が 15.8%となっている。

表45 現在の利用状況

【問4】現在の利用状況をお尋ねします。(1つだけに○)	回答数	割合
①自分が住んでいる⇒この設問で終了	111件	12.6%
②家族や親族等が住んでいる⇒この設問で終了	53件	6.0%
③仕事場・事務所・店舗等で利用(⇒月 回利用)⇒この設問で終了	48件	5.4%
④貸家(入居者がいる / 入居者を募集している) ⇒この設問で終了	139件	15.8%
⑤別荘など時々過ごすための家(⇒月 回利用)⇒この設問で終了	37件	4.2%
⑥物置・倉庫として利用(⇒月 回利用)⇒この設問で終了	210件	23.8%
⑦誰も利用していない(空家である)⇒【問5】へ	283件	32.1%
計	881件	100.0%

※①～⑥の選択で回答終了。

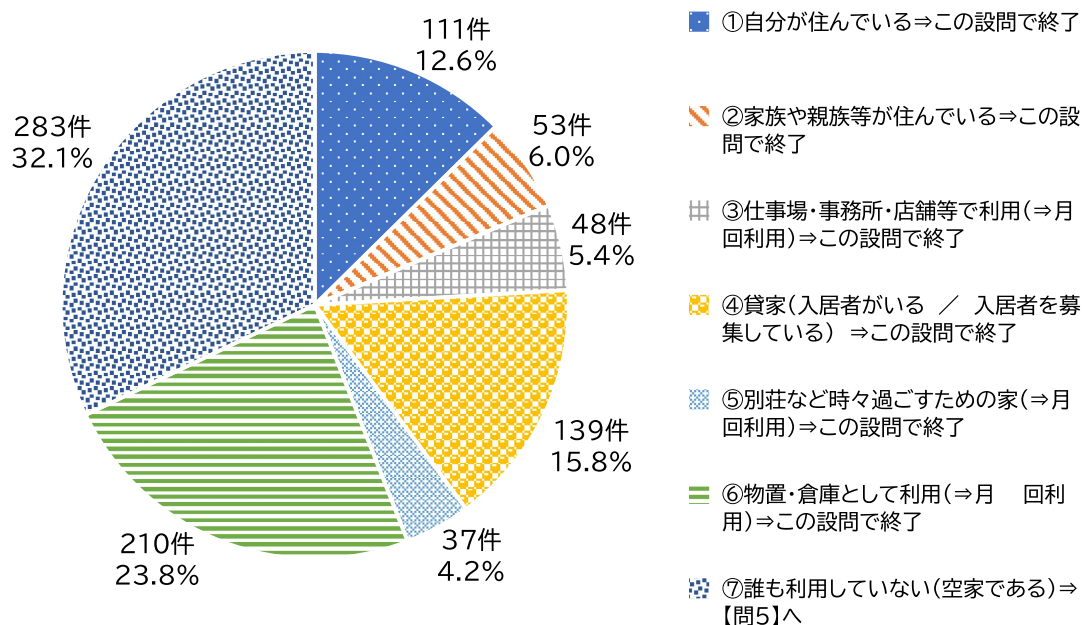


図44 問4の回答割合

③仕事場・事務所・店舗等で利用(⇒月 回利用)

回答内容	回答数
1回～10回	13件
11回～20回	6件
21回～30回	10件
毎日	4件
(空白)	15件
合計	48件

⑥物置・倉庫として利用(⇒月 回利用)

回答内容	回答数
1回～10回	121件
11回～20回	8件
21回～30回	15件
毎日	5件
随時	2件
(空白)	59件
合計	210件

⑤別荘など時々過ごすための家(⇒月 回利用)

回答内容	回答数
1回～10回	28件
11回～20回	件
21回～30回	1件
(空白)	8件
合計	37件

【問 5】建物を利用しなくなった理由

「④居住者が死亡したため」が 23.7%と最も多く、次いで「⑥相続したが、他に自分の家があるため」が 17.9%、「③居住者が施設入所、入院したため」、「⑦老朽化のため使用できないため」が 9.7%、などとなっている。

表46 建物を利用しなくなった理由

【問5】利用しなくなった理由は何ですか？（複数選択可）	回答数	割合
①建替え・増改築・修繕のため一時的に退去	12件	2.8%
②別の住宅に転居したため（転勤等で長期不在を含む）	37件	8.6%
③居住者が施設入所、入院したため	42件	9.7%
④居住者が死亡したため	102件	23.7%
⑤相続人が決まらないため	12件	2.8%
⑥相続したが、他に自分の家があるため	77件	17.9%
⑦老朽化のため使用できないため	42件	9.7%
⑧借り手、買い手がいないため	32件	7.4%
⑨取り壊す予定のため	32件	7.4%
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	6件	1.4%
⑪その他	37件	8.6%
計	431件	100.0%

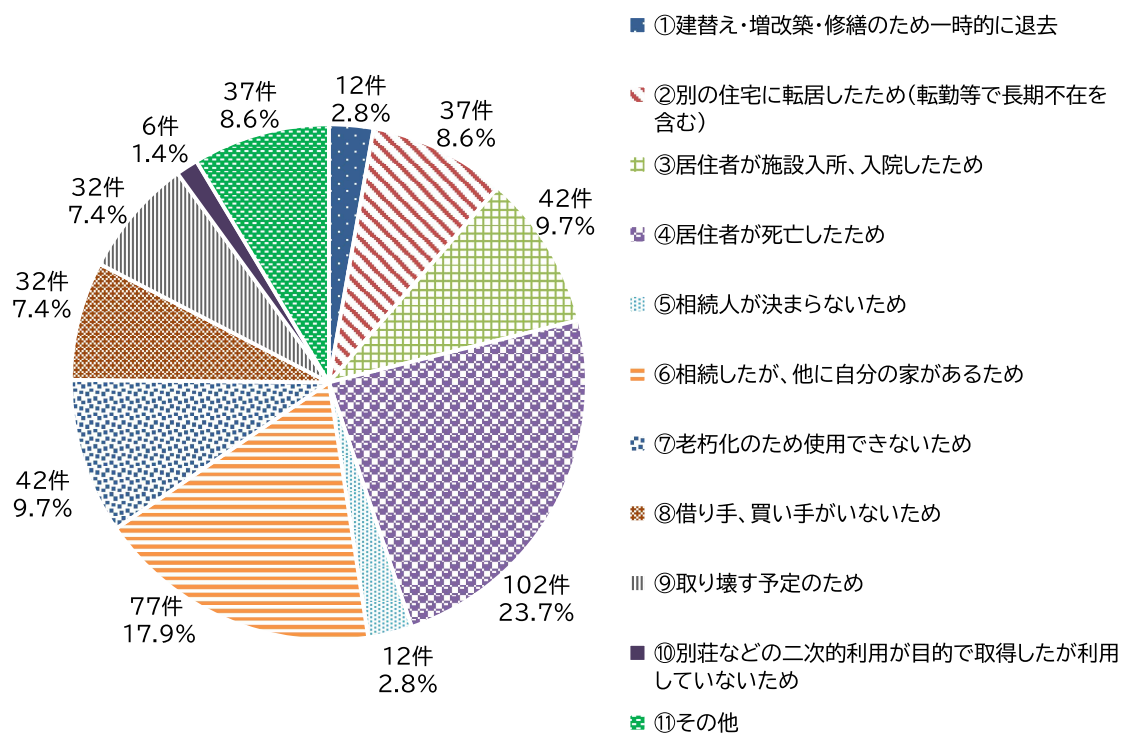


図45 問5の回答割合

<その他の内容>

- ・リフォーム中
- ・別の住宅を購入したため
- ・思うように建替えができないため
- ・売却予定のため など

【問 6】建物を利用しなくなってから期間

「⑥10年以上」が 25.2%と最も多く、次いで「③1年以上3年未満」が 22.5%、
「④3年以上5年未満」が 20.0%となっている。

表47 建物を利用しなくなってから期間

【問6】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○)	回答数	割合
①半年未満	10件	3.1%
②半年以上1年未満	17件	5.2%
③1年以上3年未満	73件	22.5%
④3年以上5年未満	65件	20.0%
⑤5年以上10年未満	63件	19.4%
⑥10年以上	82件	25.2%
⑦わからない	15件	4.6%
計	325件	100.0%

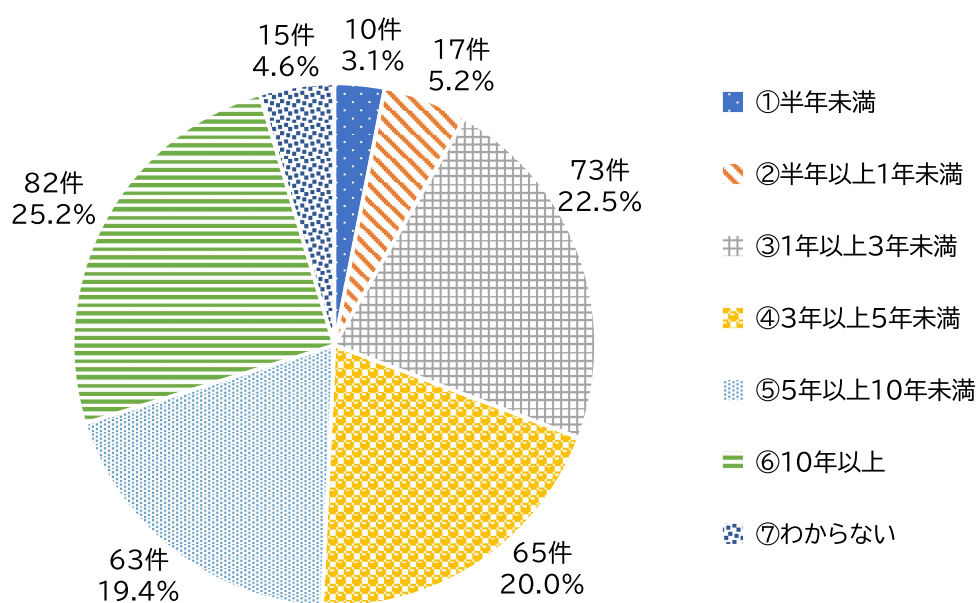


図46 問6の回答割合

【問 7】建物の今後の所有状況

「①売却したい」が 38.4%と最も多く、次いで「③引き続き所有する」が 17.7%、「⑦その他」がそれぞれ 14.1%となっている。

表48 建物の今後の所有状況

【問7】今後の所有状況についてお尋ねします。(複数選択可)	回答数	割合
①売却したい	160件	38.4%
②賃貸として活用したい	43件	10.3%
③引き続き所有する	74件	17.7%
④子どもや親に居住してほしい	16件	3.8%
⑤特に考えていない	30件	7.2%
⑥どうしてよいかわからない	35件	8.4%
⑦その他	59件	14.1%
計	417件	100.0%

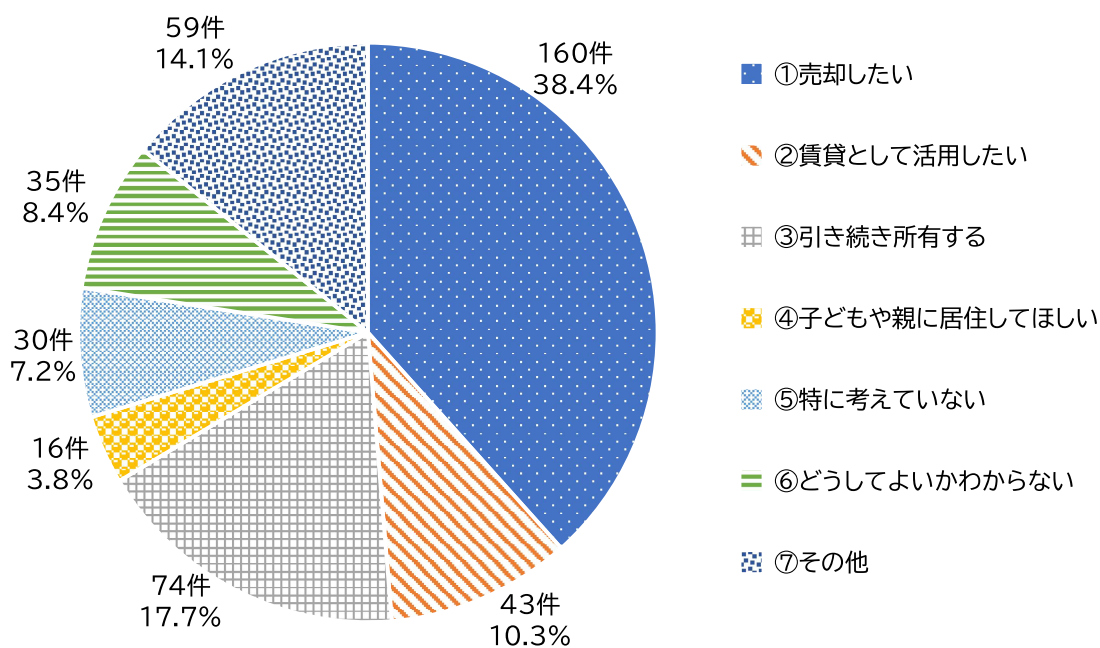


図47 問7の回答割合

<その他の内容>

- ・ また戻って住みたい
- ・ 解体予定
- ・ 解体後、駐車場として利用
- ・ 所有者が亡くなったら相続する
- ・ 所有者が認知症のため、売却等ができない
- ・ 協議中
- ・ 売却中 など

Ⅲ 管理状況について

【問 8】建物の維持管理状況

「④売買や賃貸の予定はなく、自分で管理をしている」が 26.6%と最も多く、次いで「①不動産仲介業者等に依頼している」と「⑤特に何もしていない」が 23.1%、「⑥その他」が 14.2%となっている。

表49 建物の維持管理状況

【問8】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○)	回答数	割合
①不動産仲介業者等に依頼している	80件	23.1%
②安心できる不動産仲介業者等を探している	41件	11.8%
③自分(法人も含む)で購入・入居者を募集している	4件	1.2%
④売買や賃貸の予定はなく、自分で管理をしている	92件	26.6%
⑤特に何もしていない	80件	23.1%
⑥その他	49件	14.2%
計	346件	100.0%

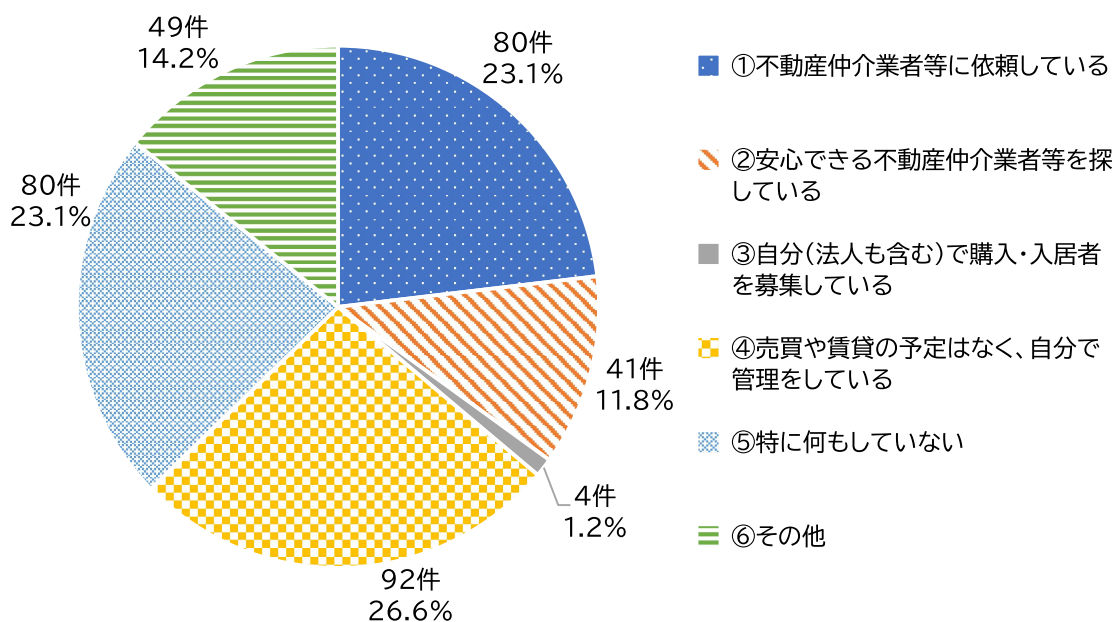


図48 問8の回答割合

<その他の内容>

- ・ 親族が毎日管理している
- ・ 会社の従業員が年に数回訪れ管理している
- ・ 後見人が管理している
- ・ 子どもと相談している など

【問 9】建物の維持管理者

「①自分」が 74.2%と最も多く、次いで「②知人、親戚等」が 8.5%、
「④その他」が 6.2%、などとなっている。

表50 建物の維持管理者

【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○)	回答数	割合
①自分⇒【問10】へ	262件	74.2%
②知人、親戚等⇒【問10】へ	30件	8.5%
③専門業者等⇒【問10】へ	18件	5.1%
④その他⇒【問10】へ	22件	6.2%
⑤維持管理はしていない	21件	5.9%
計	353件	100.0%

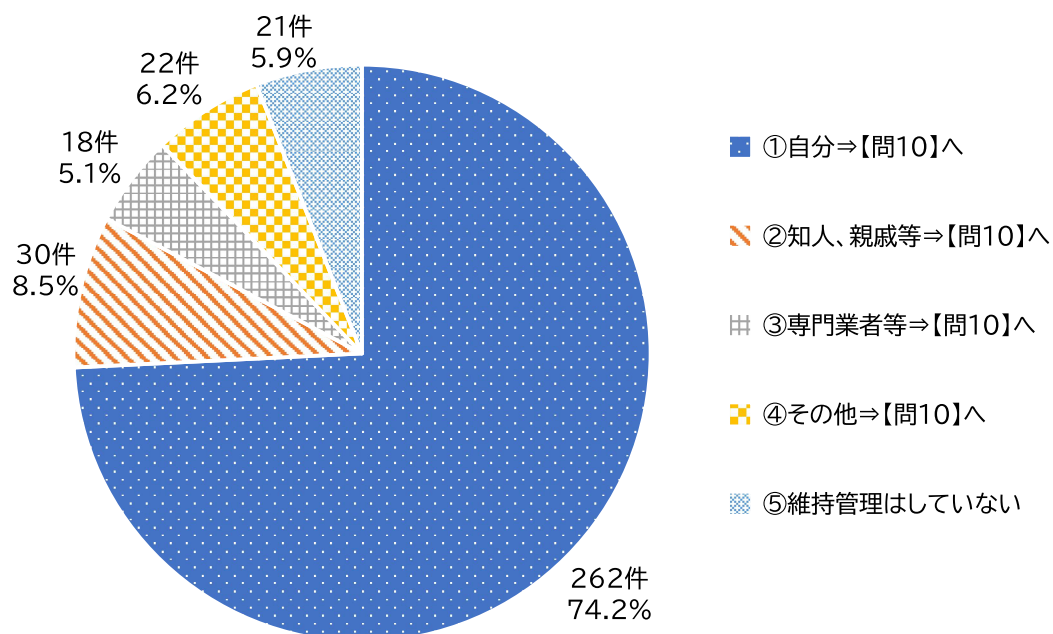


図49 問9の回答割合

<その他の内容>

- ・ シルバー人材センターに草刈り等を依頼している
- ・ 自治会
- ・ 成年後見人 など

【問 10】建物の維持管理の頻度

「①月に1回以上」が 39.6%と最も多く、
次いで「②数か月～半年に1回程度」38.7%、「⑤その他」が 10.1%となっている。

表51 建物の維持管理の頻度

【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○)	回答数	割合
①月に1回以上	129件	39.6%
②数か月～半年に1回程度	126件	38.7%
③1年に1回程度	23件	7.1%
④数年に1回程度	15件	4.6%
⑤その他	33件	10.1%
計	326件	100.0%

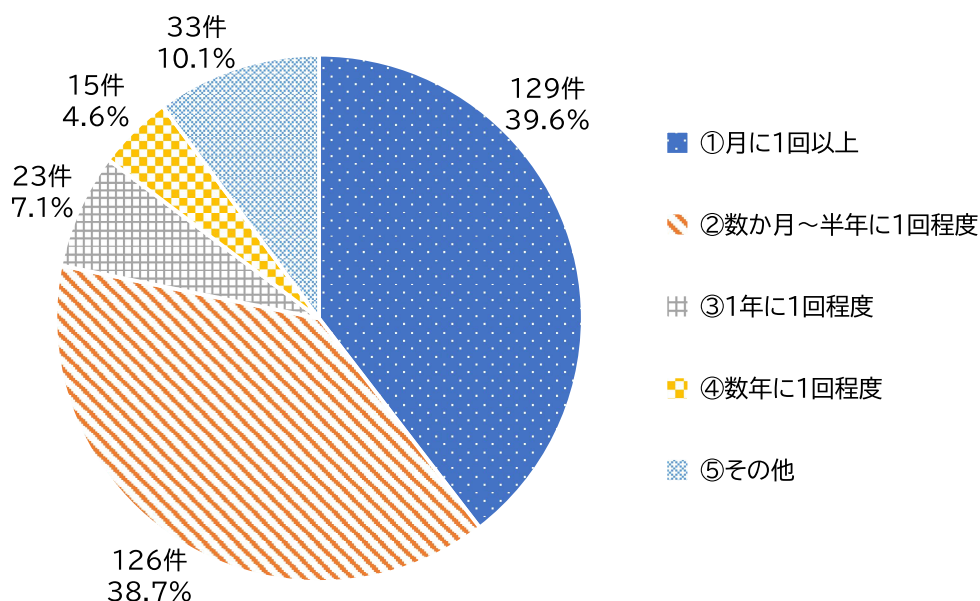


図50 問10の回答割合

<その他の内容>

- ・ ほぼ毎日管理している
- ・ 春や秋は頻繁に行っているが、夏の暑い時期はあまり行えていない
- ・ 年に2回、シルバー人材センターに管理を依頼している など

【問 11】維持管理のために行っていること

「①庭の手入れ、草刈り、剪定」が 27.7%と最も多く、
次いで「⑤外観目視による確認」が 19.7%、「③空気の入替え」が 17.4%、
となっている。

表52 維持管理のために行っていること

【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）	回答数	割合
①庭の手入れ、草刈り、剪定	256件	27.7%
②建物内の清掃	116件	12.5%
③空気の入替え	161件	17.4%
④郵便物の整理	129件	13.9%
⑤外観目視による確認	182件	19.7%
⑥破損個所の補修・修繕	66件	7.1%
⑦その他	15件	1.6%
計	925件	100.0%

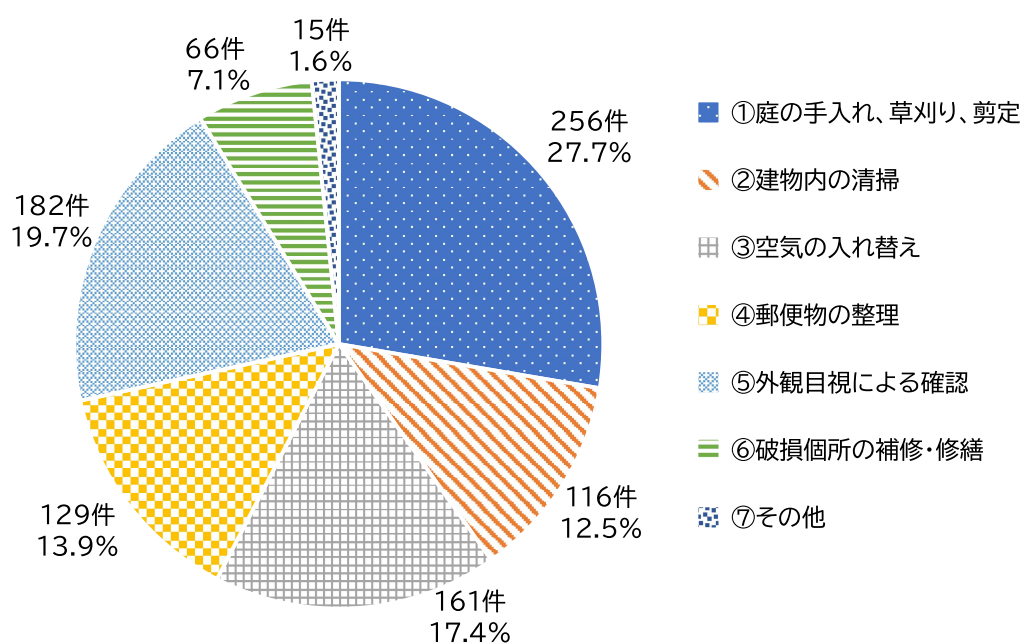


図51 問11の回答割合

<その他の内容>

- ・ 荷物の整理
- ・ ごみ処理 など

【問 12】維持管理について困っていること

「⑥特になし」が 34.6%と最も多く、次いで「①管理の手間が大変」が 22.5%、
「④現住所から対象地までの距離が遠い」が 17.4%となっている

表53 維持管理について困っていること

【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)	回答数	割合
①管理の手間が大変	97件	22.5%
②管理の委託料が高い	16件	3.7%
③身体的・年齢的に大変	60件	13.9%
④現住所から対象地までの距離が遠い	75件	17.4%
⑤管理を頼める相手を探すのが困難	10件	2.3%
⑥特になし	149件	34.6%
⑦その他	24件	5.6%
計	431件	100.0%

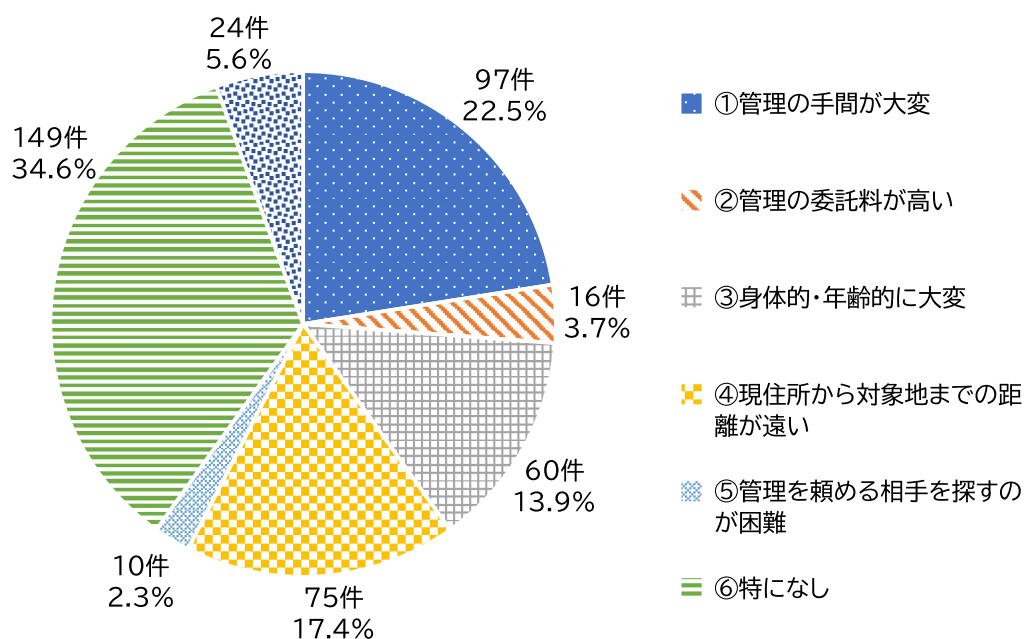


図52 問12の回答割合

<その他の内容>

- ・ 働いており子どもがいるため、思うように管理ができない
- ・ 仕事が忙しく、管理がはかどらない
- ・ 不用品の処分が大変
- ・ 修繕をしてくれる業者を探すのが大変
- ・ 買い手が決まらない など

【問 13】今後の利活用について困っていること

「⑧特になし」が 25.4%と最も多く、
次いで「⑦動産（建物の中に残っている家財等）を処分しなければならない」が 16.3%、「②解体すると固定資産税が上がる」が 11.0%となっている。

表54 今後の利活用について困っていること

【問13】今後の利活用について、お困りなことはありますか？（複数選択可）	回答数	割合
①解体費や修繕費がない	51件	10.6%
②解体すると固定資産税が上がる	53件	11.0%
③賃貸や売却先を募集しているが、借り手や買い手が見つからない	30件	6.3%
④賃貸や売却を行いたい、どうすればよいかわからない	43件	9.0%
⑤相続について、権利の整理等ができていない	22件	4.6%
⑥相続はしているが、他の共有所有者との意見の相違がある	5件	1.0%
⑦動産（建物の中に残っている家財等）を処分しなければならない	78件	16.3%
⑧特になし	122件	25.4%
⑨利活用するつもりはない	28件	5.8%
⑩その他	48件	10.0%
計	480件	100.0%

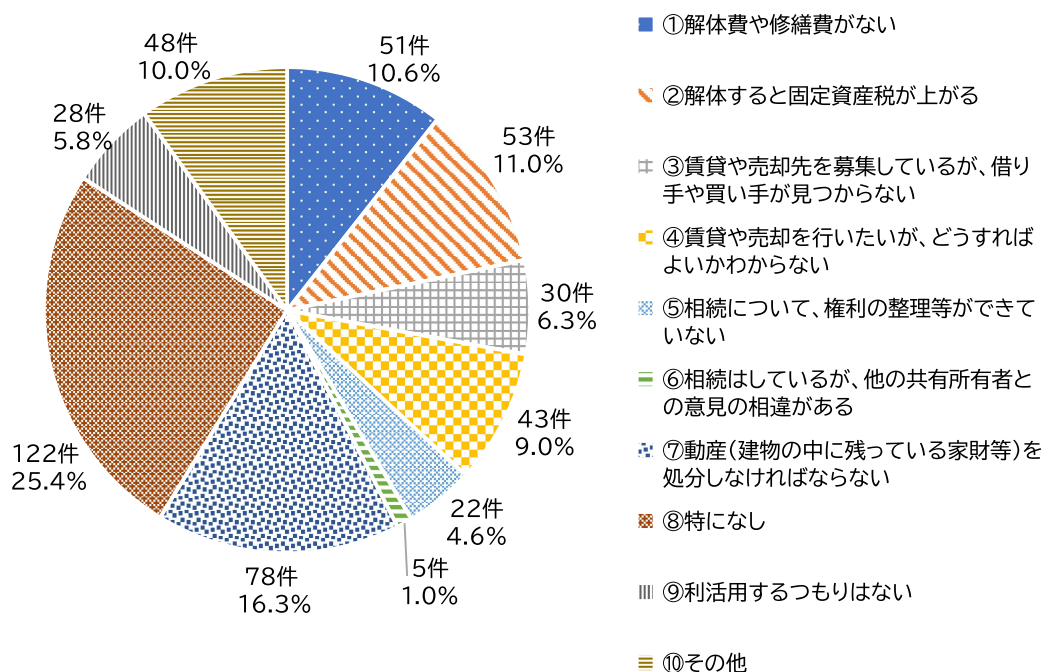


図53 問13の回答割合

<その他の内容>

- ・粗大ごみの処分
- ・リフォーム代が値上がりしている
- ・売却したいが希望価格で売却出来るか心配
- ・思い入れのある家財道具等の処分
- ・働いているため対応する時間がない
- ・修繕の方法がわからない
- ・更地にした場合の利活用方法を知りたい
- ・所有者が介護施設に入所中である など

【問 14】空き家等を「有効活用」するために必要なこと

「⑤空き家等の有効活用は考えていない」が 26.0%と最も多く、
次いで「①リフォームに対する支援」が 16.5%、「②空き家等の有効活用に関する情報
提供」が 16.3%となっている。

表55 空き家等を「有効活用」するために必要なこと

【問14】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)	回答数	割合
①リフォームに対する支援	73件	16.5%
②空き家等の有効活用に関する情報提供	72件	16.3%
③公的な機関による借り上げ制度	61件	13.8%
④不動産仲介業者等への紹介	66件	14.9%
⑤空き家等の有効活用は考えていない	115件	26.0%
⑥その他	55件	12.4%
計	442件	100.0%

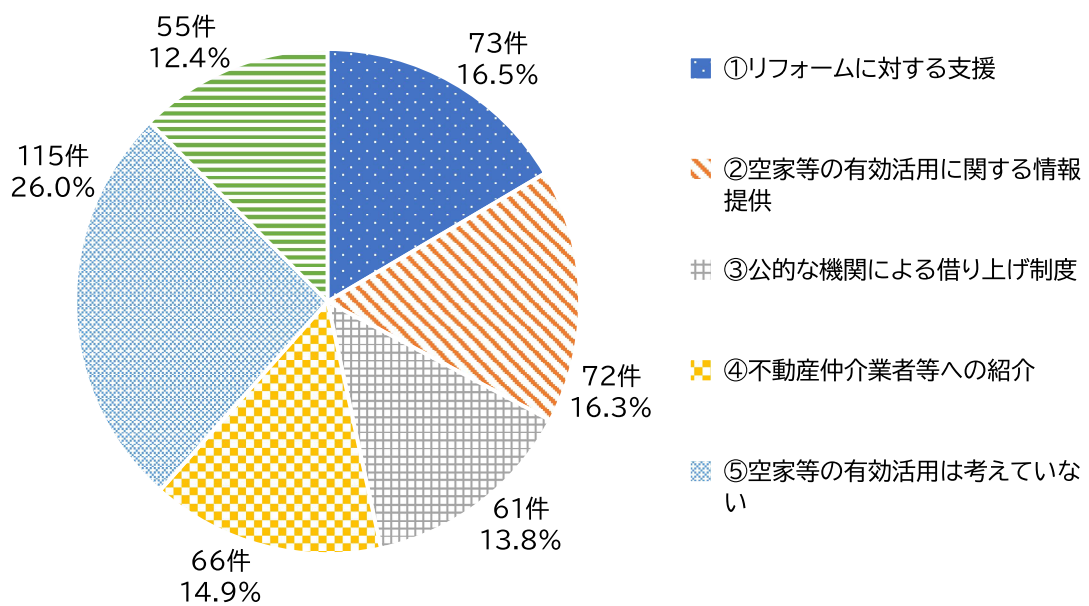


図54 問14の回答割合

<その他の内容>

- ・ 法律相談
- ・ 建替えのための支援
- ・ 遺品整理等を行う信頼できる人
- ・ 所有者が認知症で意思表示やサインができない場合にも、家族が諸手続きを滞りなく代行できるような法関係の整備 など

IV 支援制度について

【問15】空き家等の登録制度活用について

「① 考えていない」が 53.2%と最も多く、次いで「④わからない」が 19.9%、
「②「空家バンク」に興味がある」が、14.8%となっている。

表56 空き家等の登録制度活用について

【問15】空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)	回答数	割合
①「空家バンク」を活用してみたい	17件	5.1%
②「空家バンク」に興味がある	49件	14.8%
③考えていない	176件	53.2%
④わからない	66件	19.9%
⑤その他	23件	6.9%
計	331件	100.0%

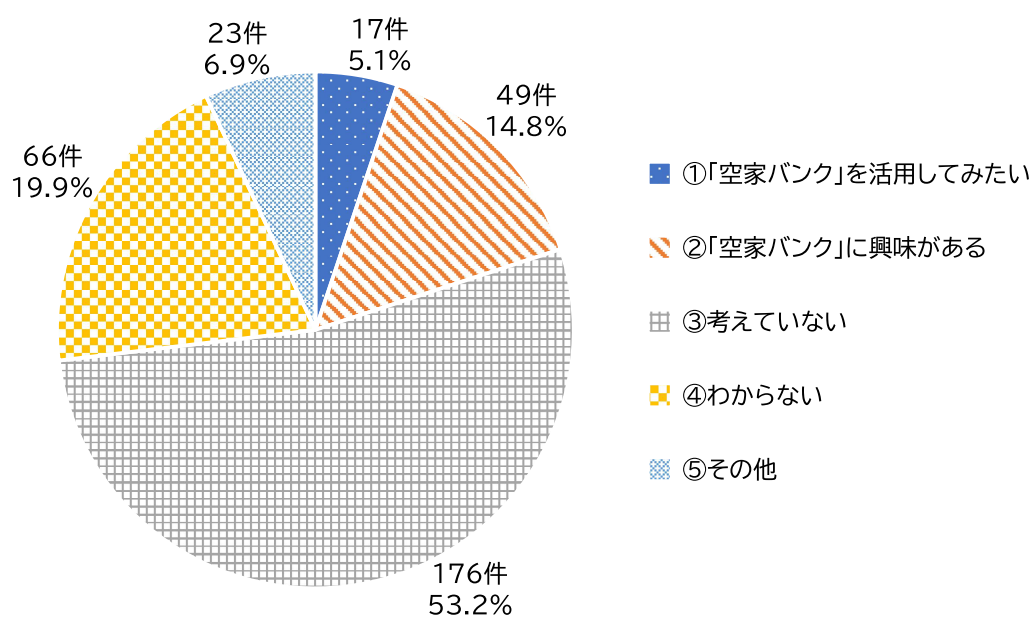


図55 問15の回答割合

<その他の内容>

- ・ 家族に相談中
- ・ 興味はあるがすでに不動産仲介業者に依頼済み
- ・ 古すぎて活用できないと思っている など

【問16】空き家等の活用補助金制度の認知

「知っていた」との回答のうち、「②知っていた/B. 活用してみたいとは思わない」が86.7%、「知らなかった」との回答のうち、「②知らなかった/B. 活用してみたいとは思わない」が70.0%となっている。

表57 空き家等の活用補助金制度の認知(知っていた)

【問16】空家等の活用補助金制度があることをご存じでしたか？ (1・2及びA・Bのうち、それぞれから1つだけに○)	回答数	割合
①知っていた/A. 活用してみたい	6件	13.3%
②知っていた/B. 活用してみたいとは思わない	39件	86.7%
計	45件	100.0%

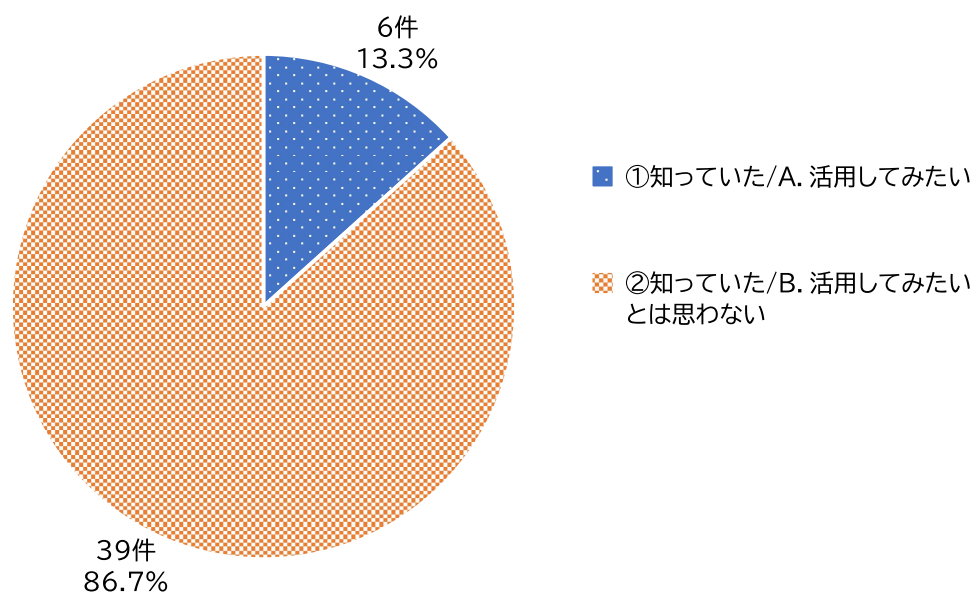


図56 問16の回答割合(1)

表58 空き家等の活用補助金制度の認知(知らなかった)

【問16】空き家等の活用補助金制度があることをご存じでしたか？ (1・2及びA・Bのうち、それぞれから1つだけに○)	回答数	割合
①知らなかった/A. 活用してみたい	67件	30.0%
②知らなかった/B. 活用してみたいとは思わない	156件	70.0%
計	223件	100.0%

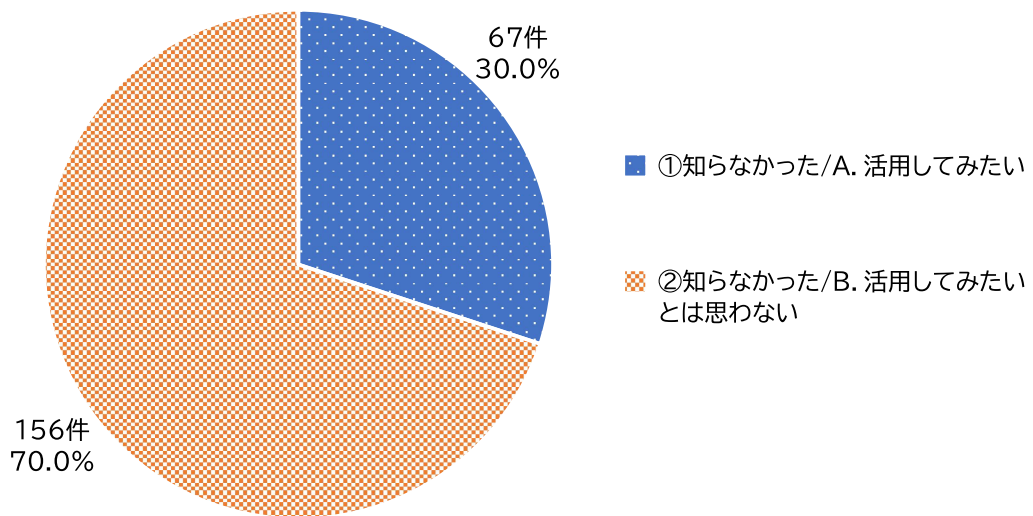


図57 問16の回答割合(2)

(3) 所有者意向調査(アンケート調査)の分析

1) 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。

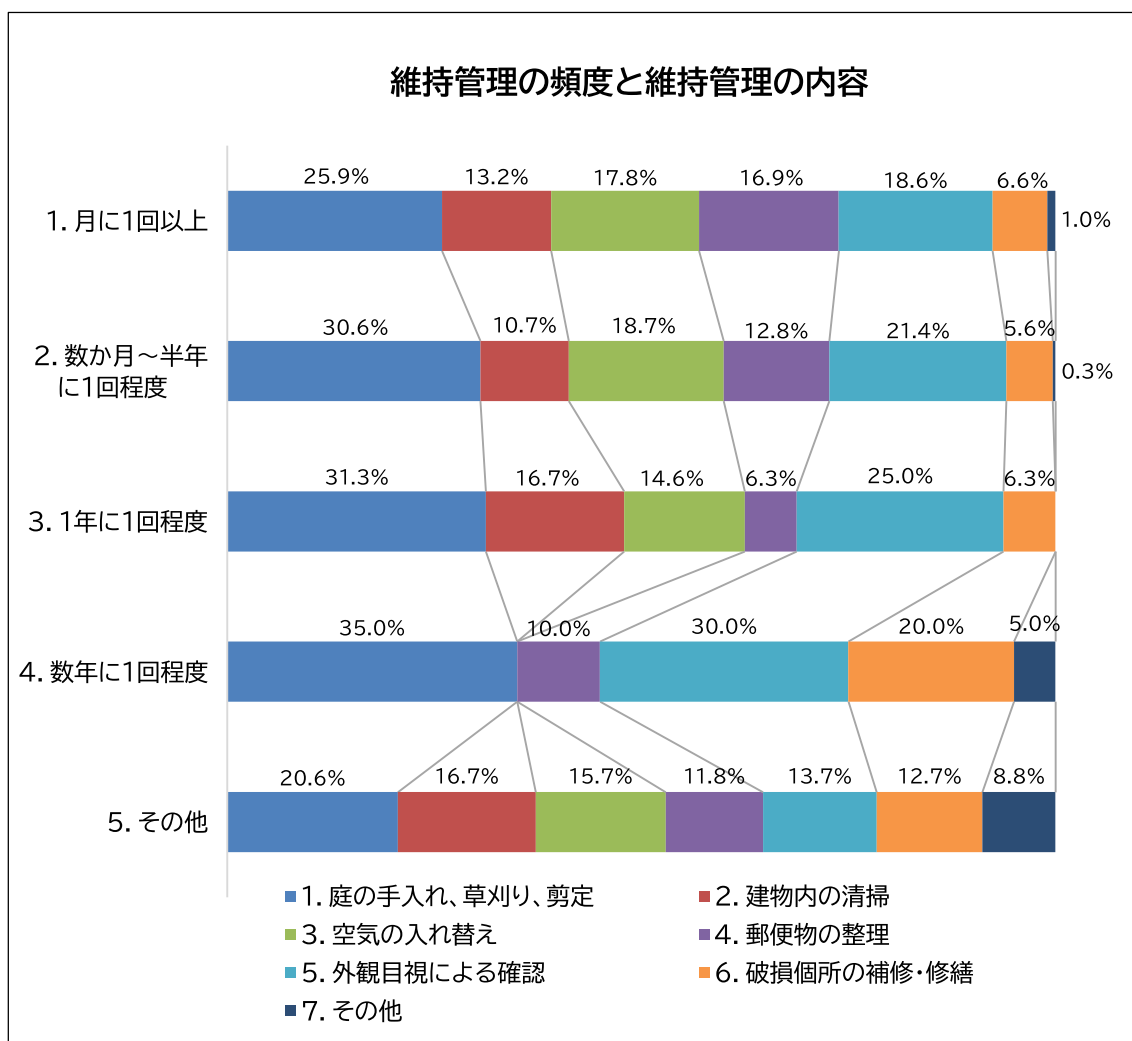


図58 維持管理の頻度と維持管理の内容

- ・「空気の入れ替え」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、草刈り、剪定」と「外観目視による確認」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、草刈り、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。

2) 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6「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。

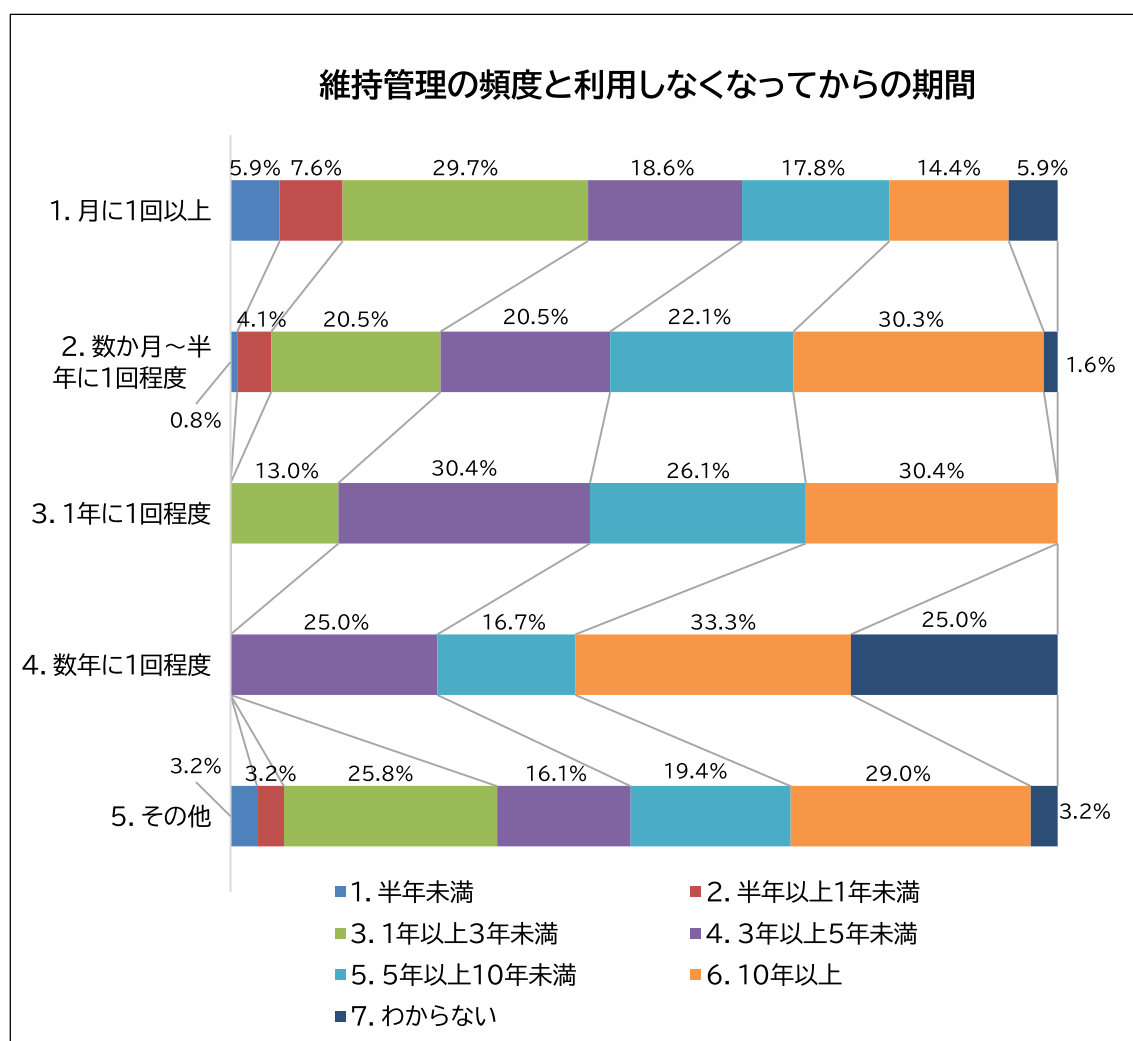


図59 維持管理の頻度と利用しなくなってからの期間

- ・ 建物を利用しなくなってからの期間が3年以上のものは維持管理の頻度に大きな差がない。
- ・ 建物を利用しなくなってからの期間が短い「半年未満」と「半年以上1年未満」は「月に1回以上」及び「数か月～半年に1回程度」と短い頻度で定期的に維持管理されている傾向にある。

5 調査結果の分析

(1) 二次調査、所有者意向調査からの分析

1) 空き家等の概況

二次調査の結果、越谷市内には空き家等の可能性が高い建築物が 2,262 件あることが判明した。さらに空き家等の可能性が高い建築物及び土地の所有者等に対し所有者意向調査を行ったところ、誰も使用していない(空き家等である)と回答した建築物が 283 件あった。

2) 建築物の特徴

目視による外観判定では、傾斜があり崩壊のおそれがある危険な建築物はほとんど見受けられず、外壁や屋根、門、塀、窓ガラス、雨戸等に損傷を確認する程度に留まった。

雑草や立木については、半数程度が管理されていて問題がなかったが、2割程度が敷地全体の繁茂や敷地外へのはみ出しが見られた。

3) 不良度判定

二次調査において、空き家等の可能性が高い建築物の不良度を点数化し4段階にランク分けして評価したところ、小規模の修繕により利活用可能と判断されるAランクの建築物は 91.5%、管理が行き届いていないが当面の危険性は少ないBランクの建築物は 5.5%、管理が行き届いておらず損傷が激しいCランクの建築物は 1.6%、不良度が進行し倒壊の危険性があるDランクの建築物は 0.3%であった。

管理不全や不良度が高い建築物の割合はごく少ないが、Aランクの建築物でも適正な管理がされないまま放置されると、草木の繁茂や害虫の発生等により周囲の生活環境へ悪影響を及ぼしたり、不法侵入による犯罪や火災の発生のおそれなど、防犯・防災上の懸念となり得る。空き家等の管理について、所有者等や所有者等の家族・親族への意識の醸成や、相談体制の構築、支援制度周知の重要性が高まっている。

4) 空き家等になった理由

所有者意向調査において、空き家等になった理由は居住者の死亡や施設入所・入院、相続、老朽化、別の住宅への転居などの回答が多かった。相続については、他に自分の家があるためとの回答が多く、利活用されずに残存していると考えられる。また、解体や修繕にかかる費用や、賃貸・売却先が見つからないなどの懸念も空き家等が残存する理由の一つとなっている。

5) 空き家等の維持管理

所有者意向調査において、空き家等の維持管理を所有者等自身が行っているとの回答が約74%あり、半年以内に1回は維持管理を行っているとの回答は80%弱であった。維持管理の内容は草刈りや外観目視による確認、空気の入替え・清掃などが多く挙げられている。

また、維持管理で困っていることとしては、遠方に居住していることや、管理の手間、身体的・年齢的な問題が挙げられている。

空き家等の定期的かつ適正な維持管理を行ううえで、所有者等が管理代行事業者やシルバー人材センターなどと相談することも必要である。

6) 空き家等の利活用

所有者意向調査から、所有する空き家等を今後売却したい、賃貸として活用したいという考えが多く、所有者等は何らかの利活用を検討していることがわかる。一方で相続や費用の問題、どうしてよいかわからないなど、利活用に対する悩みも浮かび上がってきた。

空き家等を有効活用するために必要なことをたずねる設問では、リフォームに対する支援、空き家等の有効活用に関する情報提供、不動産仲介業者等への紹介といった回答が多かった。

空き家等の所有者等に対して適正な維持管理や利活用を促進するため、所有者等の意向に沿った相談体制の構築や支援制度の周知が課題と考えられる。

(2) 平成29年度空き家等実態把握調査との比較

平成29年度空き家等実態把握調査において、空き家等の可能性が高い建築物は 2,050 件であった。そのうち、今回の実態調査(一次調査・二次調査)を経て空き家等の可能性が高い状態が継続していると確認できた建築物は 700 件であり、1,350 件が空き家等の可能性が高い状態を改善した。

平成29年度空き家等実態把握調査において、空き家等の可能性が高い建築物 2,050 件のうち、今回の実態調査で状態が継続／改善を示した分布図を図60に示す。

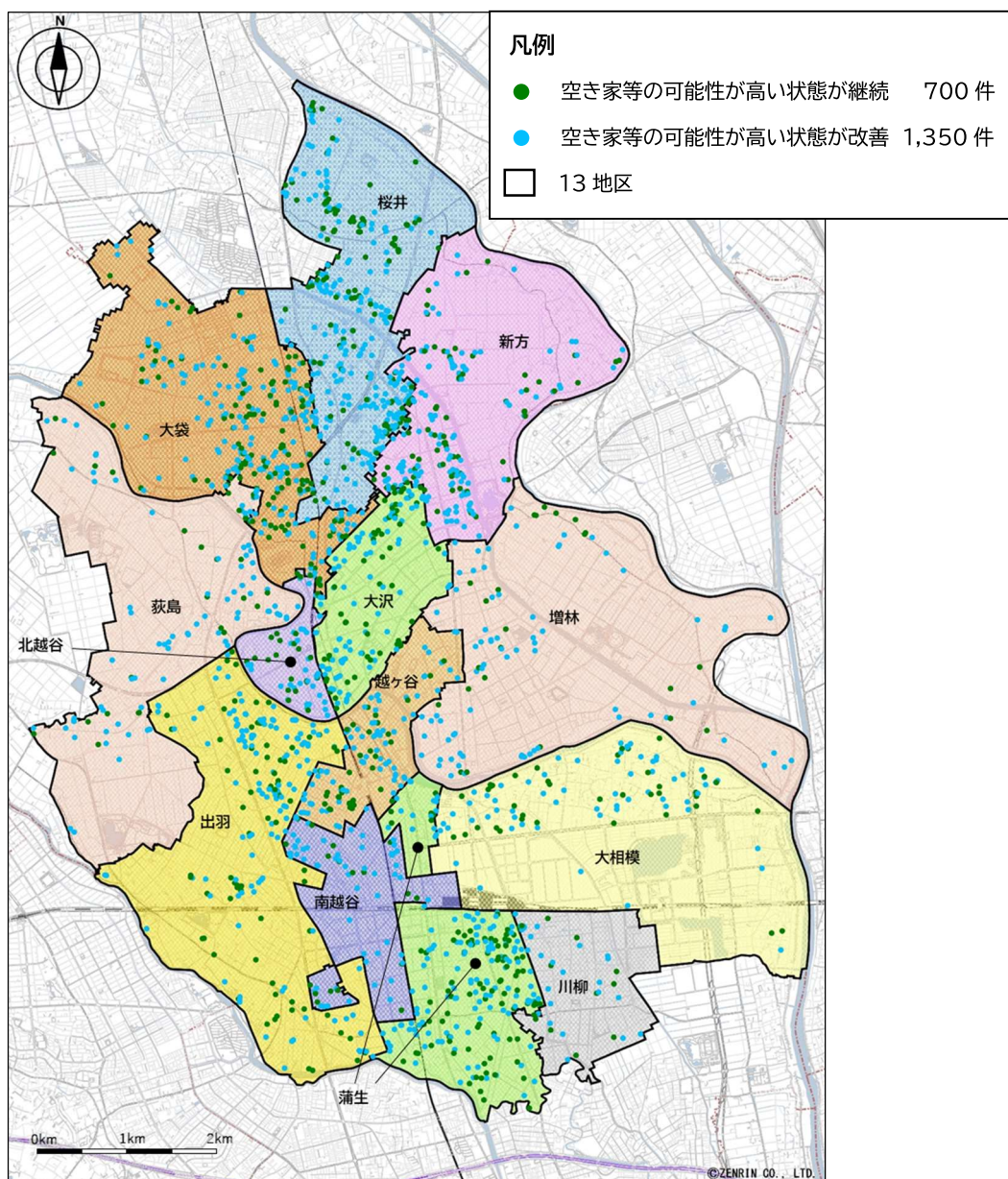


図60 平成29年空き家等実態把握調査での空き家等の可能性が高い建築物 2,050 件の今回調査時点での状況

次に、今回の実態調査で把握した空き家等の可能性が高い建築物 2,262 件のうち、平成29年度空き家等実態把握調査から空き家等の可能性が高い状態が継続している 700 件と、本調査で新たに把握した空き家等の可能性が高い建築物 1,562 件の分布を図61に示す。

空き家等の可能性が高い建築物は、状態が継続するものより改善または新たに発生するものの方が多く、状況が常に動いていることがうかがえる。

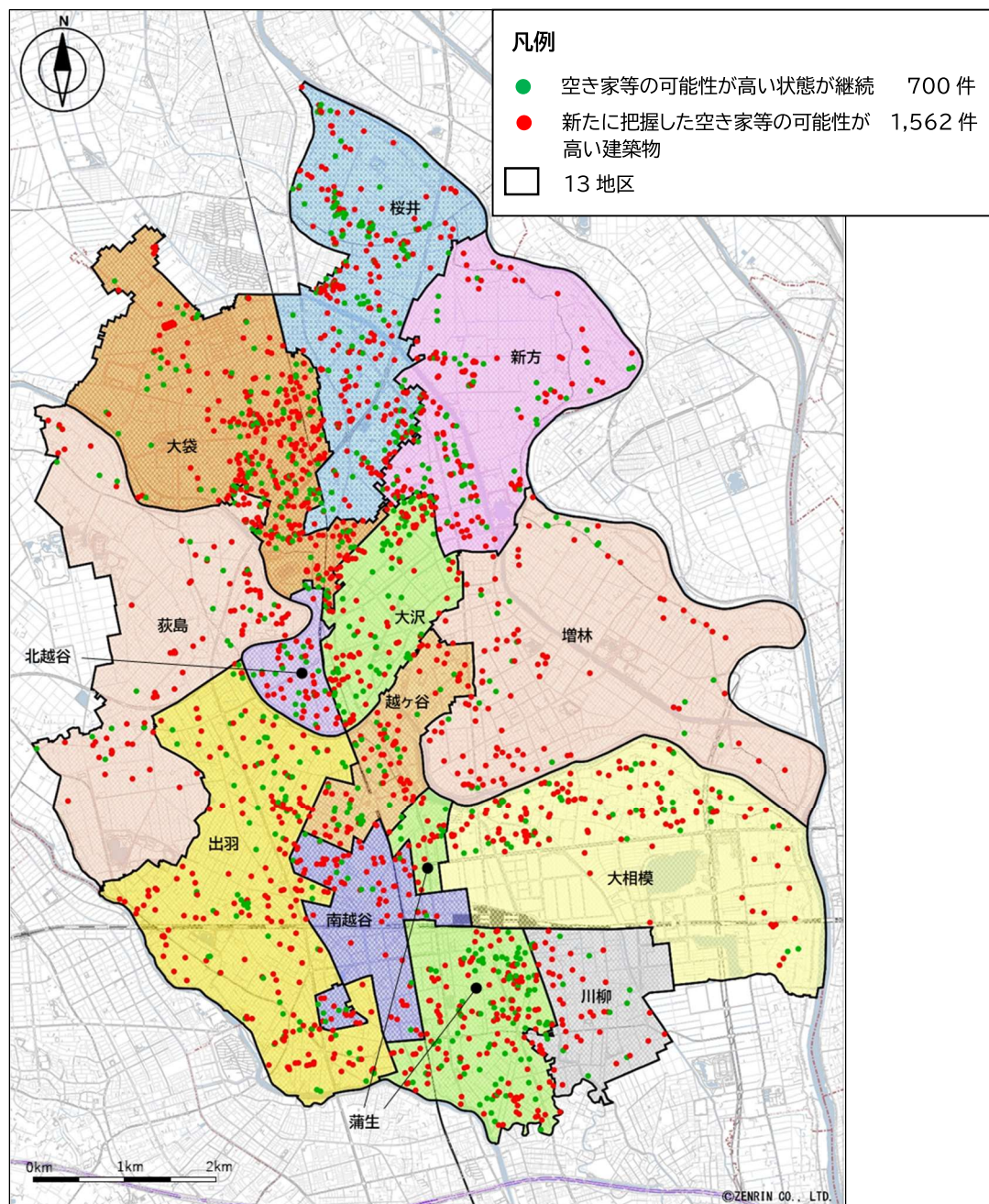


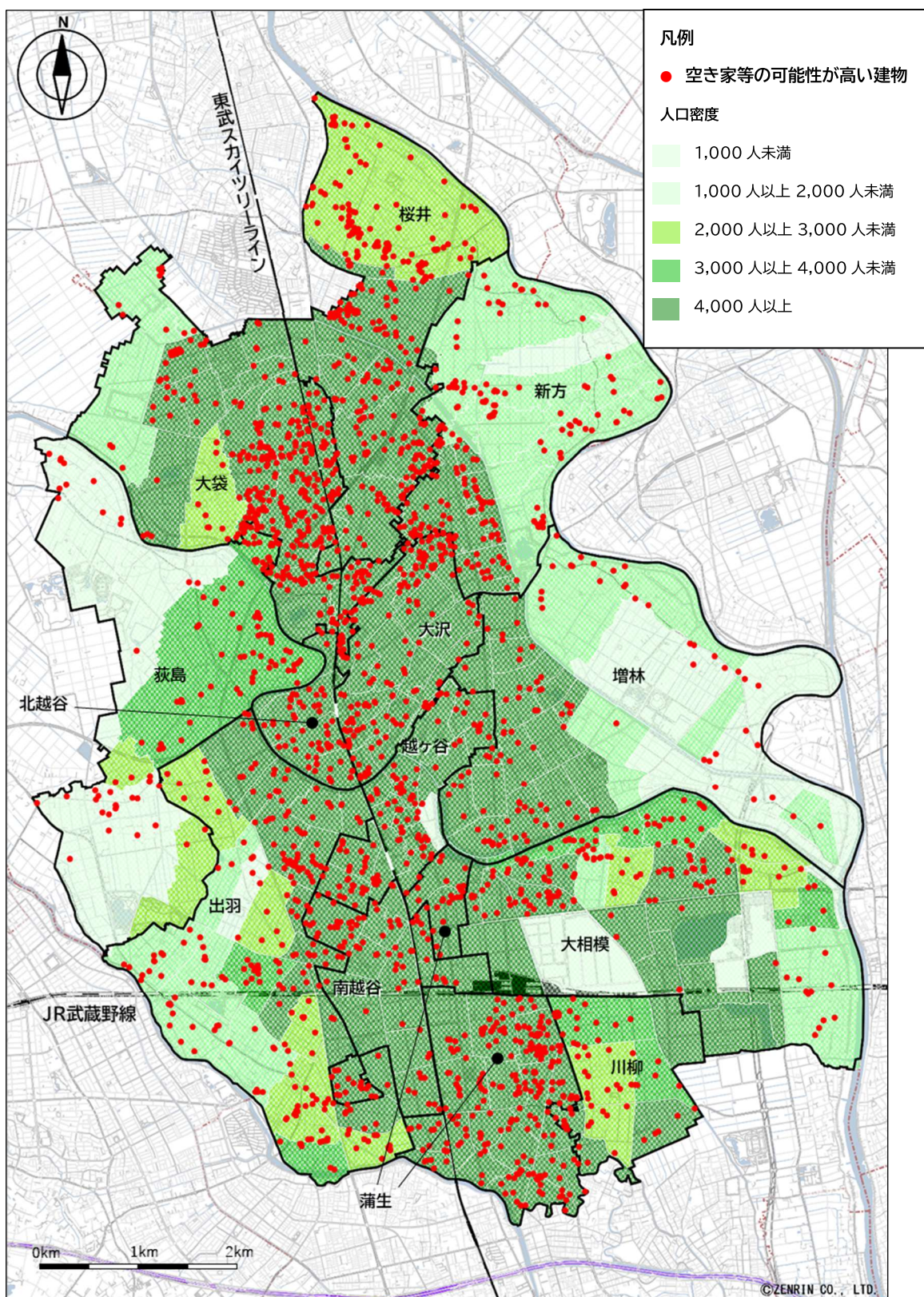
図61 令和6年調査で把握した空き家等の可能性が高い
建築物の分布状況

(3) 人口統計による分析

1) 人口密度と空き家等の分布

令和2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の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、二次調査結果より空き家等の可能性が高い建築物の位置と重ね、分布の状況について分析した。

- ・ 人口密度の高い地区に空き家等の可能性が高い建築物が集中している。
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され、建築物が集積している地区(桜井地区、大袋地区、大沢地区、北越谷地区、越ヶ谷地区、蒲生地区)に多く分布している。
- ・ JR武蔵野線 越谷レイクタウン駅周辺など、人口密度が高い地区においても、近年開発された街であることから空き家等の可能性が高い建築物が少ないものといえる。



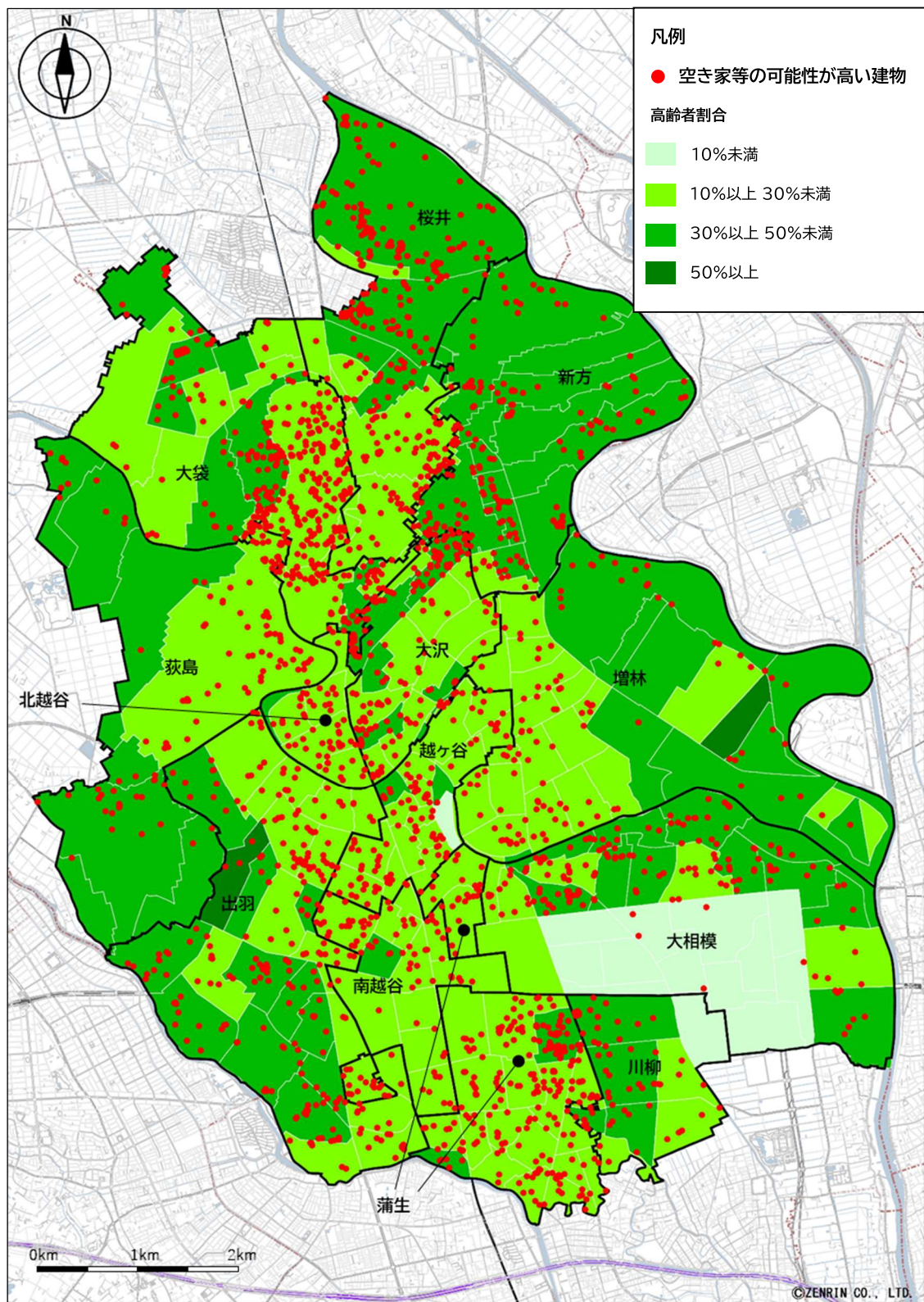
「令和2年国勢調査」e-stat 政府統計の総合窓口より作成

図62 人口密度と空き家等の可能性が高い建築物分布図

2) 高齢者割合による空き家等の分布

令和2年国勢調査の高齢者(65歳以上)人口より、越谷市の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築物の位置と重ね、高齢者割合による空き家等の可能性が高い建築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、周辺の郊外(市街化調整区域)に多くみられる。特に新方地区、出羽地区、大相模地区北部において高齢者の割合が高い。
- ・ 大袋地区、桜井地区など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築物が多くみられる。



「令和2年国勢調査」e-stat 政府統計の総合窓口より作成

図63 高齢者割合と空き家等の可能性が高い建築物分布図

(4) 交通接近による分析

市内の鉄道は南北に走る東武スカイツリーライン、東西に走る JR 武蔵野線の2路線があるが、それぞれの駅周辺のどの程度の範囲に空き家等の可能性が高い建築物が存在するか、各駅を中心に半径1km(250m、500m、750m、1000m)までの同心円を描き、駅からの距離による空き家等の可能性が高い建築物の分布を示した市全域の分布図と拡大図を次頁以降に示す。

- ・ 駅周辺に空き家等の可能性が高い建築物が多く分布している駅は、東武スカイツリーラインの大袋駅、北越谷駅、越谷駅、蒲生駅であり、特に大袋駅と北越谷駅周辺に多く分布し、密度が高くなっている。
- ・ 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)が多く占めており、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、両駅は他の駅に比べ空き家等の可能性が高い建築物が比較的少ない。
- ・ せんげん台駅周辺は土地区画整理事業による都市基盤整備が行われ、地区計画の策定で良好な住環境の維持が図られていることから、空き家等の可能性が高い建築物が比較的少ない。
- ・ 空き家等の可能性が高い建築物は、最寄り駅から500m以上離れたエリアから増え始め、1km以上離れたエリアに最も多く分布している。また、人口密度が高い地区や高齢者割合が多い郊外(市街化調整区域)に多くみられる傾向がある。

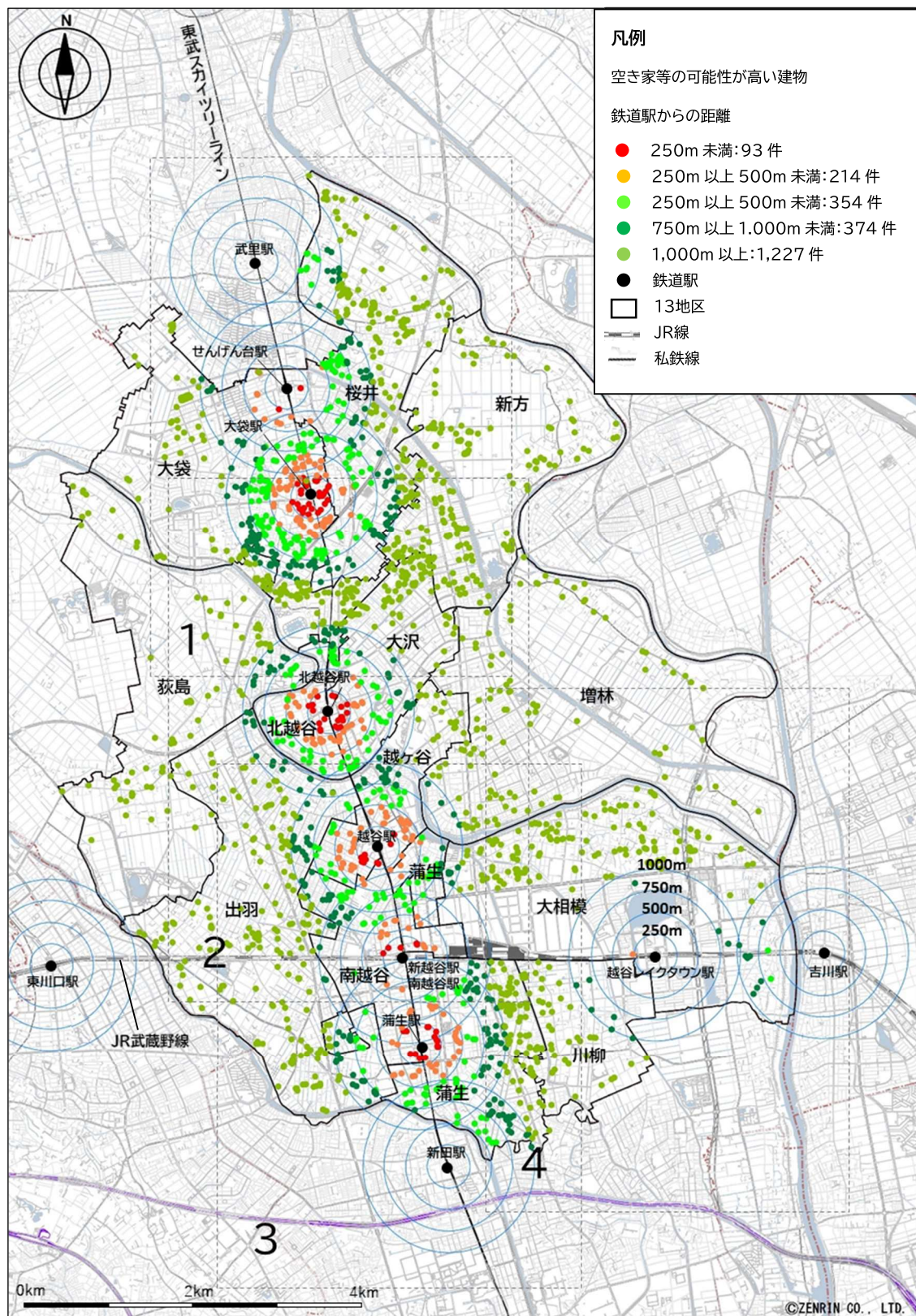


図64 駅周辺の空き家等の可能性が高い建築物分布図

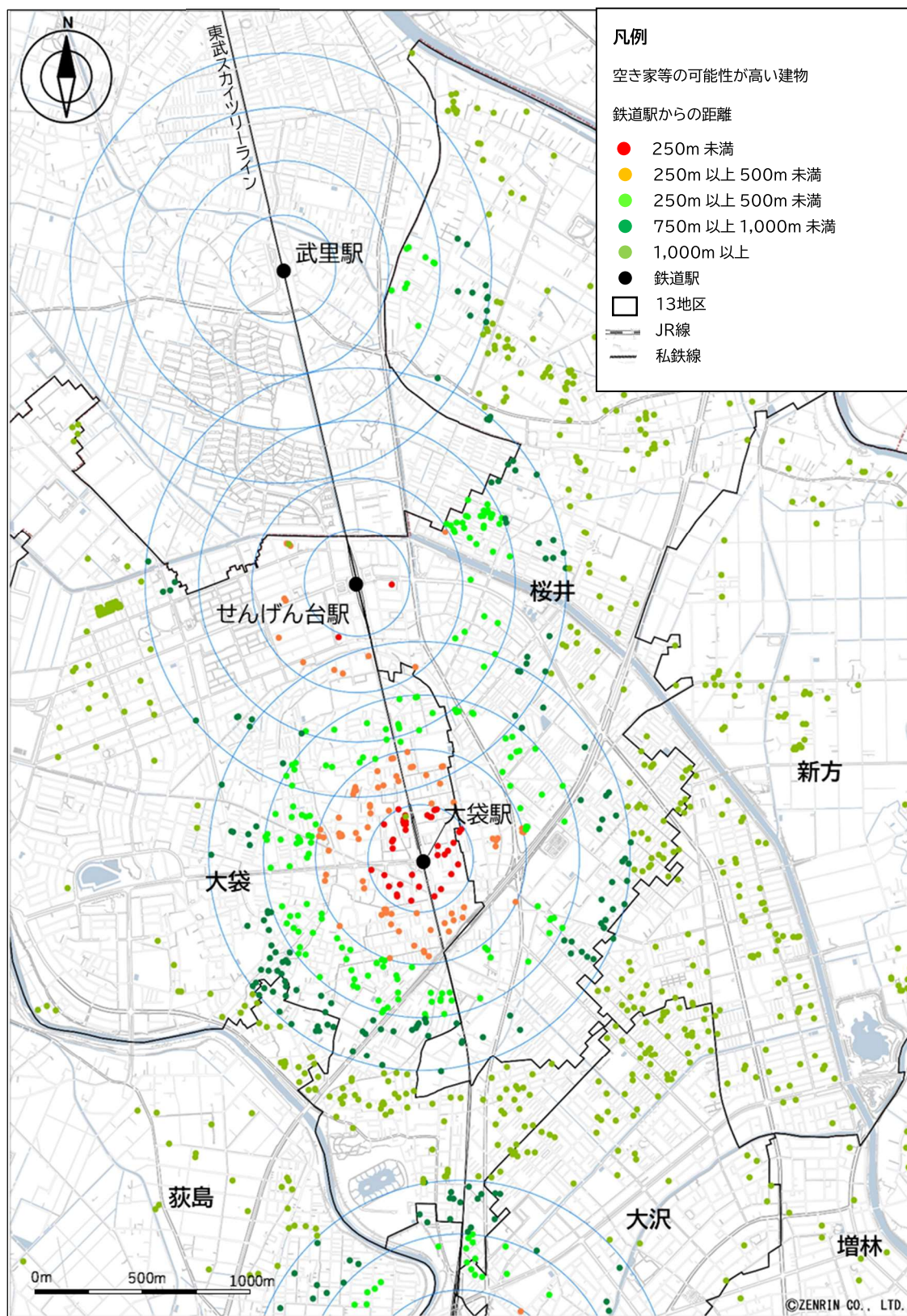


図65 駅周辺の空き家等の可能性が高い建築物分布図(拡大図1)

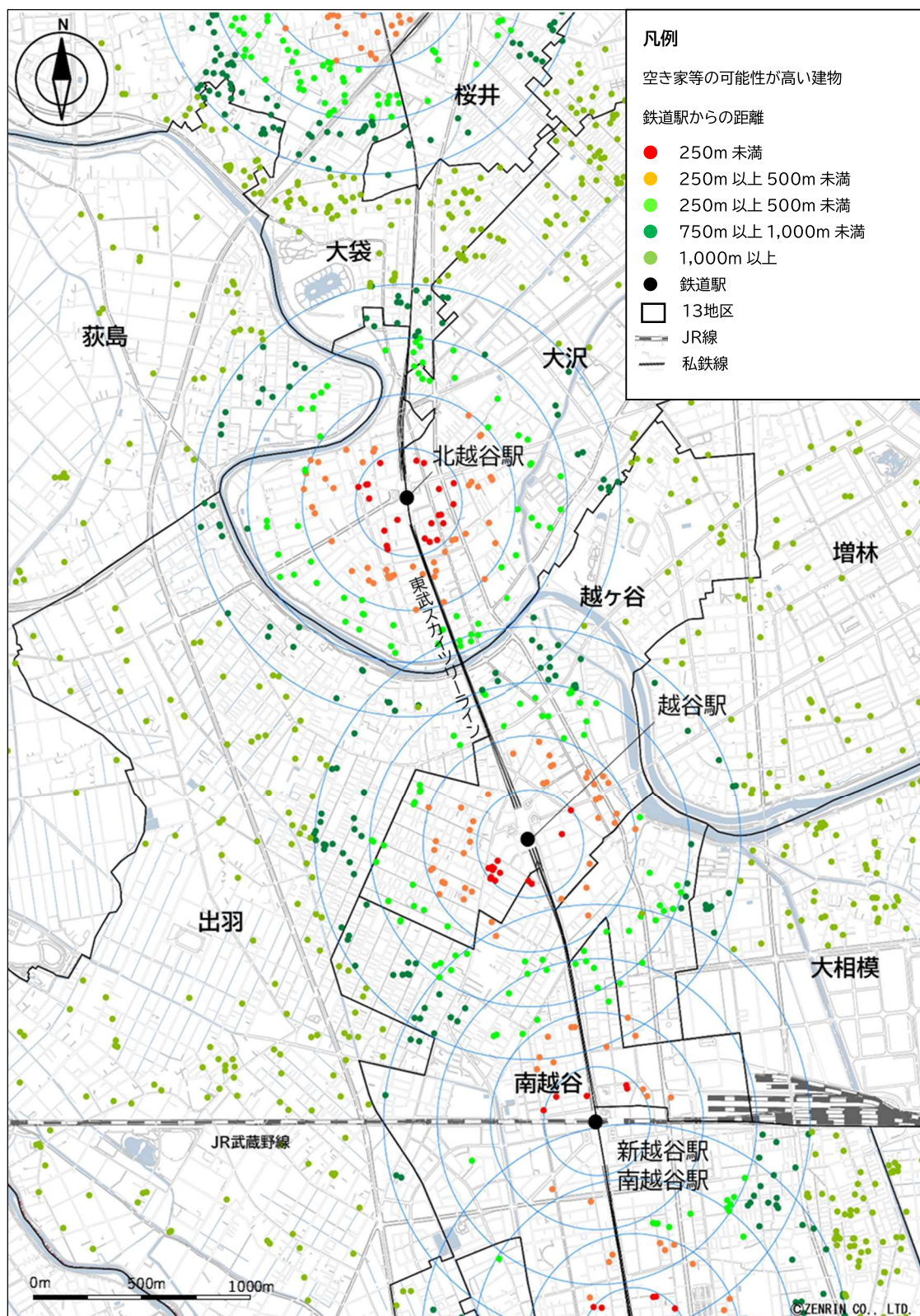


図66 駅周辺の空き家等の可能性が高い建築物分布図(拡大図2)

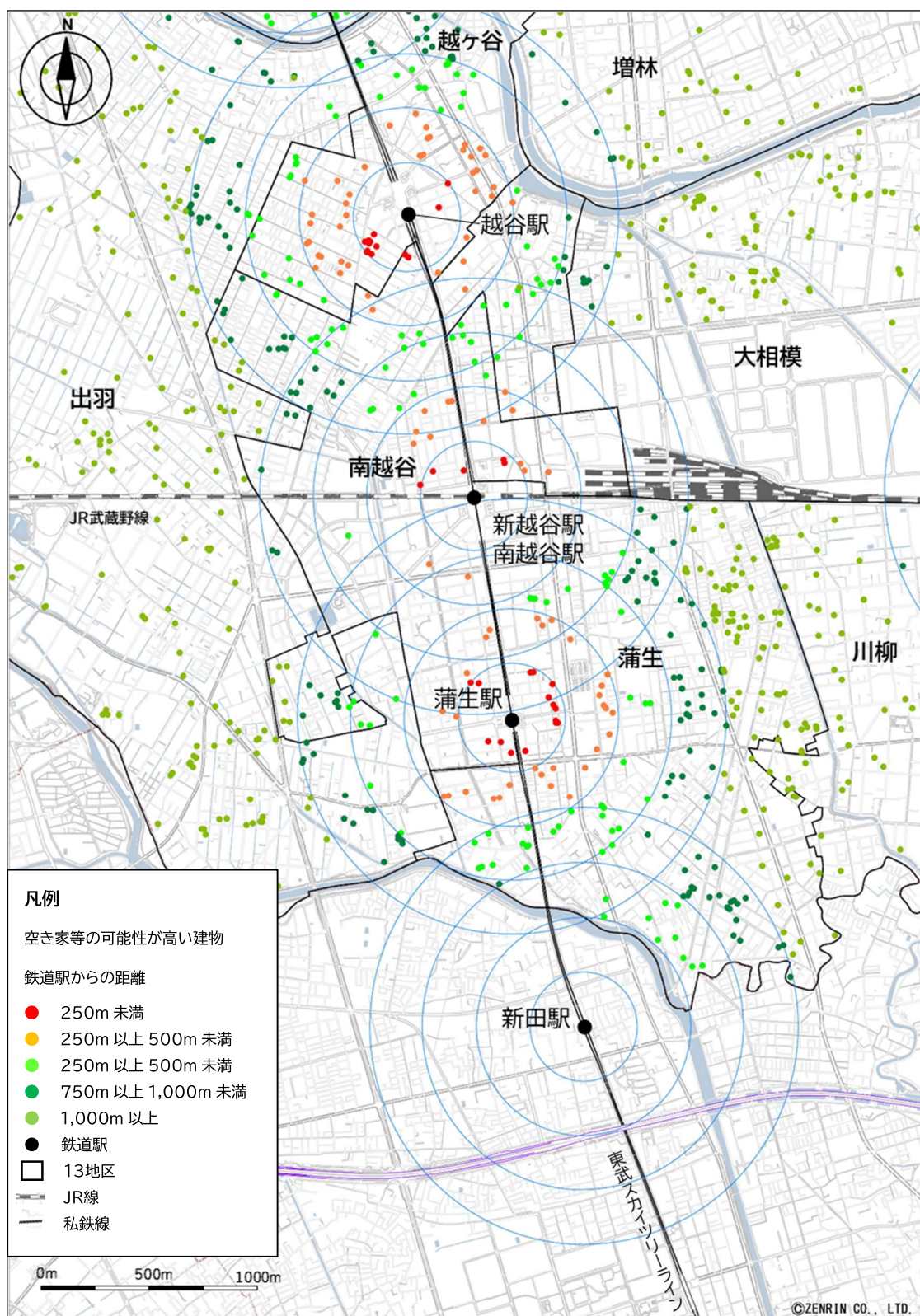


図67 駅周辺の空き家等の可能性が高い建築物分布図(拡大図3)

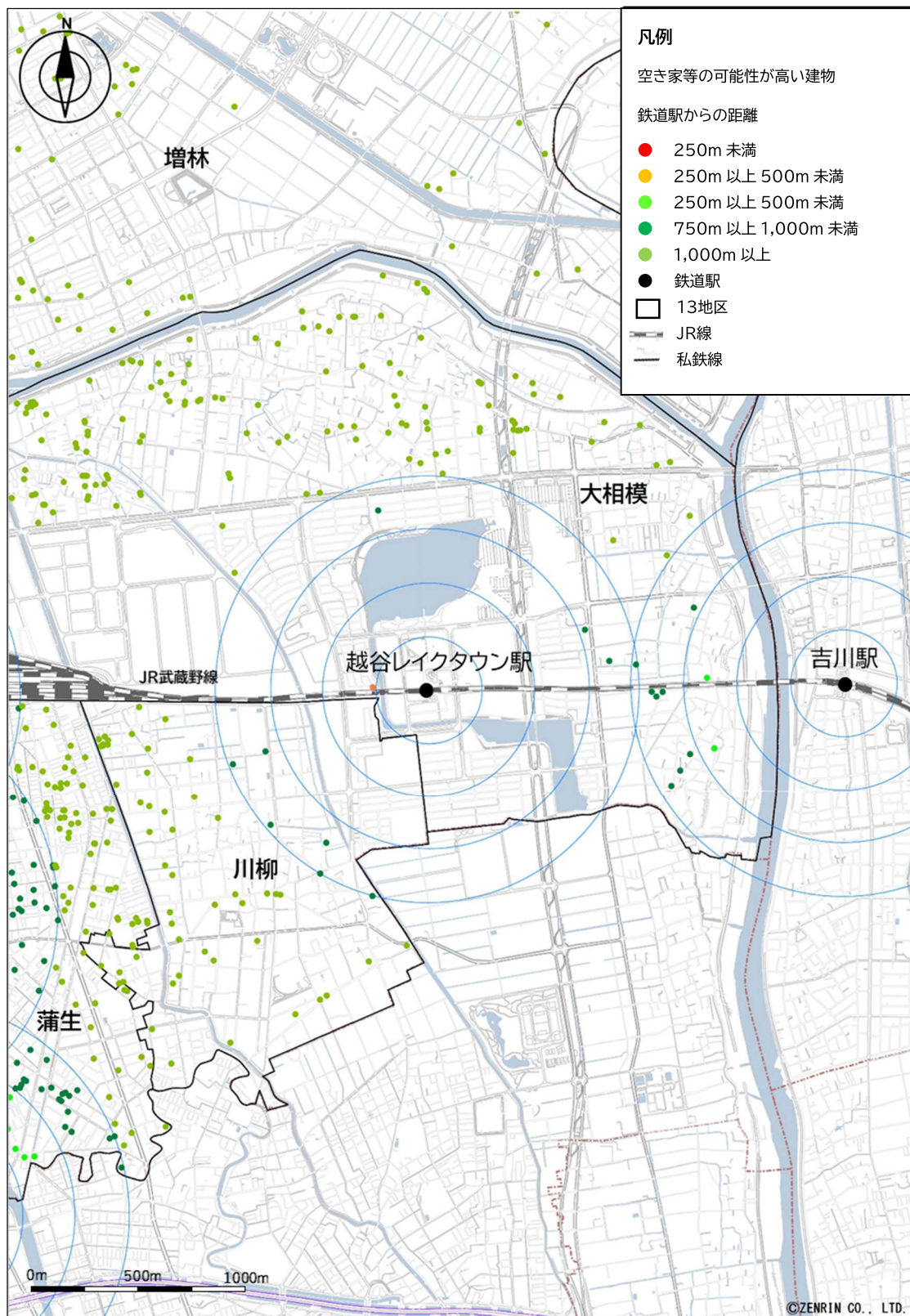
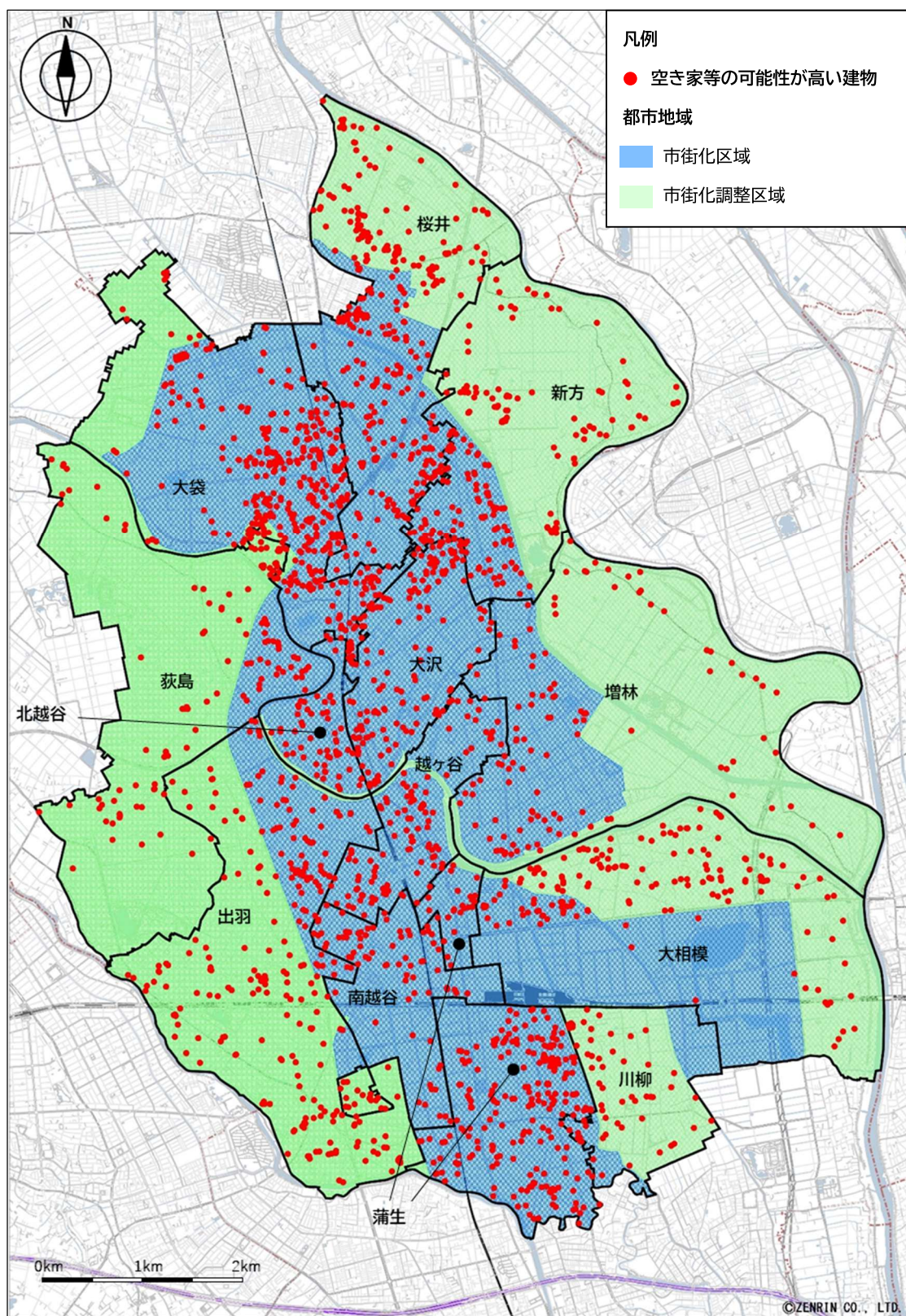


図68 駅周辺の空き家等の可能性が高い建築物分布図(拡大図4)

(5) 市街化区域・市街化調整区域による分析

都市計画区域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築物の分布について分析を行った。

- ・ 市街化区域においては、多くの建築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築物も多く分布している。
- ・ 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築物が分布している。特に桜井地区北部、出羽地区南部、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しており、空き家等の可能性が高い建築物が多く分布している。



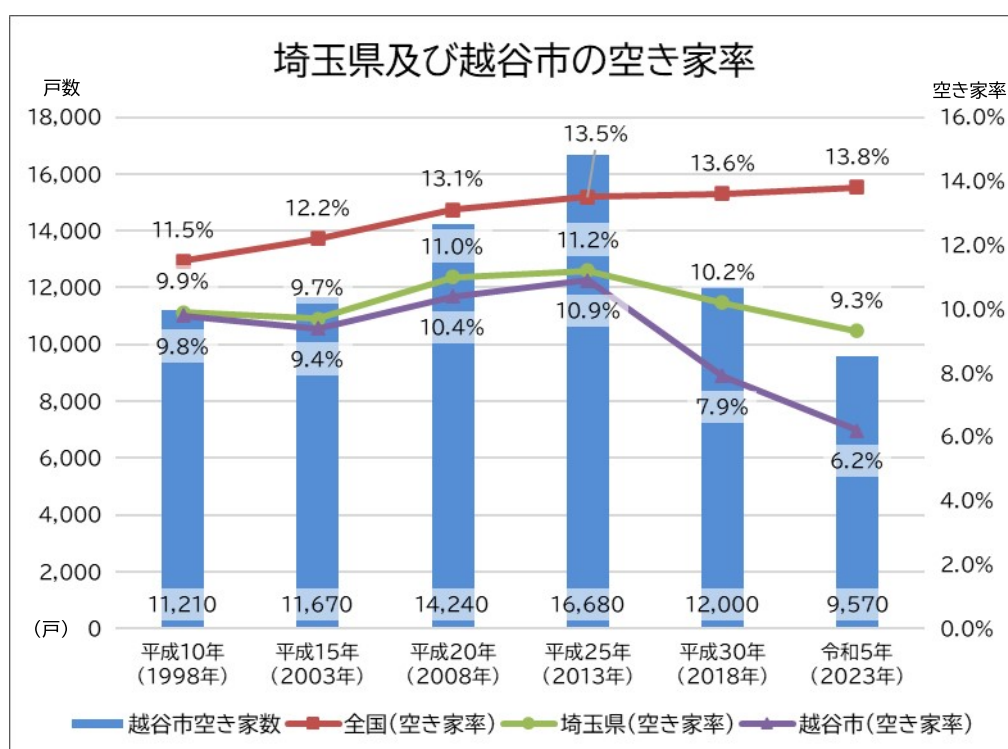
「越谷市都市計画区域図データ」より作成

図69 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築物の分布図

参考資料

平成10年から令和5年までの「住宅・土地統計調査」のデータを用いて、埼玉県と越谷市及び県内他市町の空き家の件数及び空き家率を図70と表59に示す。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。

なお、「住宅・土地統計調査」は標本調査であり、抽出された調査区から全体を推計するものである。



「住宅・土地統計調査」 総務省 統計局より作成

図70 埼玉県及び越谷市の空き家率

全国的に空き家数は増加しており、空き家率も上昇しているが、埼玉県の空き家率は下降傾向にあり、令和5年の空き家率 9.3%は全国で最も低い数値である。

越谷市の空き家数は平成25(2013)年までは増加していたが、住宅総数の増加や、平成27(2015)年の空家等対策の推進に関する特別措置法の施行、平成30年度に策定した越谷市空家等対策計画に基づく空家等対策の実施等により、減少傾向にある。

表59 埼玉県内各市町との空き家数・空き家率比較

	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率	空き家率 県内順位
さいたま市	656,300	56,500	8.61%	35位
川口市	296,310	24,410	8.24%	38位
川越市	171,970	15,840	9.21%	30位
所沢市	170,530	14,420	8.46%	37位
越谷市	153,770	9,570	6.22%	51位
草加市	129,750	14,940	11.51%	17位
春日部市	106,040	6,660	6.28%	50位
熊谷市	94,320	13,730	14.56%	3位
三郷市	69,370	6,870	9.90%	26位
八潮市	46,240	2,460	5.32%	52位
志木市	35,040	1,830	5.22%	53位
吉川市	30,990	2,670	8.62%	34位
秩父市	29,200	5,910	20.24%	1位
松伏町	11,680	740	6.34%	49位

「令和5年住宅・土地統計調査」総務省 統計局より作成

※埼玉県内対象53市町(人口1万5千人未満の10町村は対象外)

空き家率第1位は秩父市 20.24% (第53位は志木市 5.22%)

- ・越谷市の空き家数(9,570戸)は、さいたま市、川口市、川越市、草加市、所沢市、熊谷市に次いで、埼玉県内で7番目に多い。
- ・越谷市の空き家率(6.22%)は、志木市、八潮市に次いで埼玉県内で3番目に低い。
- ・近隣市町において吉川市、八潮市、松伏町は空き家数が少ないが、空き家率は八潮市が最も低い(5.3%)。

越谷市空家等実態調査報告書

令和7年(2025年)3月発行

越谷市 都市整備部 建築住宅課