

久喜市空家等実態調査 報告書

2021 年 3 月

久喜市

<久喜市空き家等実態調査報告書 目次>

1	本業務について.....	1
1.1	業務概要.....	1
2	調査対象の特定.....	3
2.1	調査対象.....	3
3	現地調査手法.....	4
3.1	現地調査手順書.....	4
3.2	空き家現地調査票.....	4
3.3	現地調査事前.....	6
3.4	現地調査必須事項等.....	6
3.5	現地調査手順.....	8
3.6	空き家現地調査票.....	9
3.7	住民対応、トラブル対応.....	14
4	先行調査.....	15
4.1	先行調査の実施.....	15
4.2	先行調査結果.....	16
5	現地調査の実施.....	17
5.1	現地調査概要.....	17
5.2	調査結果集計.....	18
5.3	調査結果集計(① 基本情報).....	18
5.4	調査結果集計(② 空き家判定(初動)).....	21
5.5	調査結果集計(③ 空き家判定(外観)).....	23
5.6	調査結果集計(④ 空き家利活用現状).....	27
5.7	空間解析による分析.....	33
6	空き家評価.....	35
6.1	空き家評価基準.....	35
6.2	空き家評価結果.....	39
7	所有者意向調査.....	40
7.1	概要.....	40
7.2	アンケートの実施.....	41
7.3	アンケート項目.....	43
7.4	アンケート集計結果.....	45
8	実態調査まとめ.....	57
8.1	空き家の概況と考察.....	57
資料編		
アンケート関連資料		

1 本業務について

1.1 業務概要

1.1.1 業務の目的

本業務は、平成 27 年 5 月 26 日に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に基づき、久喜市（以下「本市」という。）として適正かつ総合的な空家等対策計画の策定や条例を推進するための基礎データとして、現状の空家等の実態を調査、把握することを目的とする。

1.1.2 作業範囲

本業務の作業範囲は、久喜市全域を対象とする。

1.1.3 履行期間

本業務の履行期間は、2020 年 7 月 21 日から 2021 年 3 月 31 日とする。

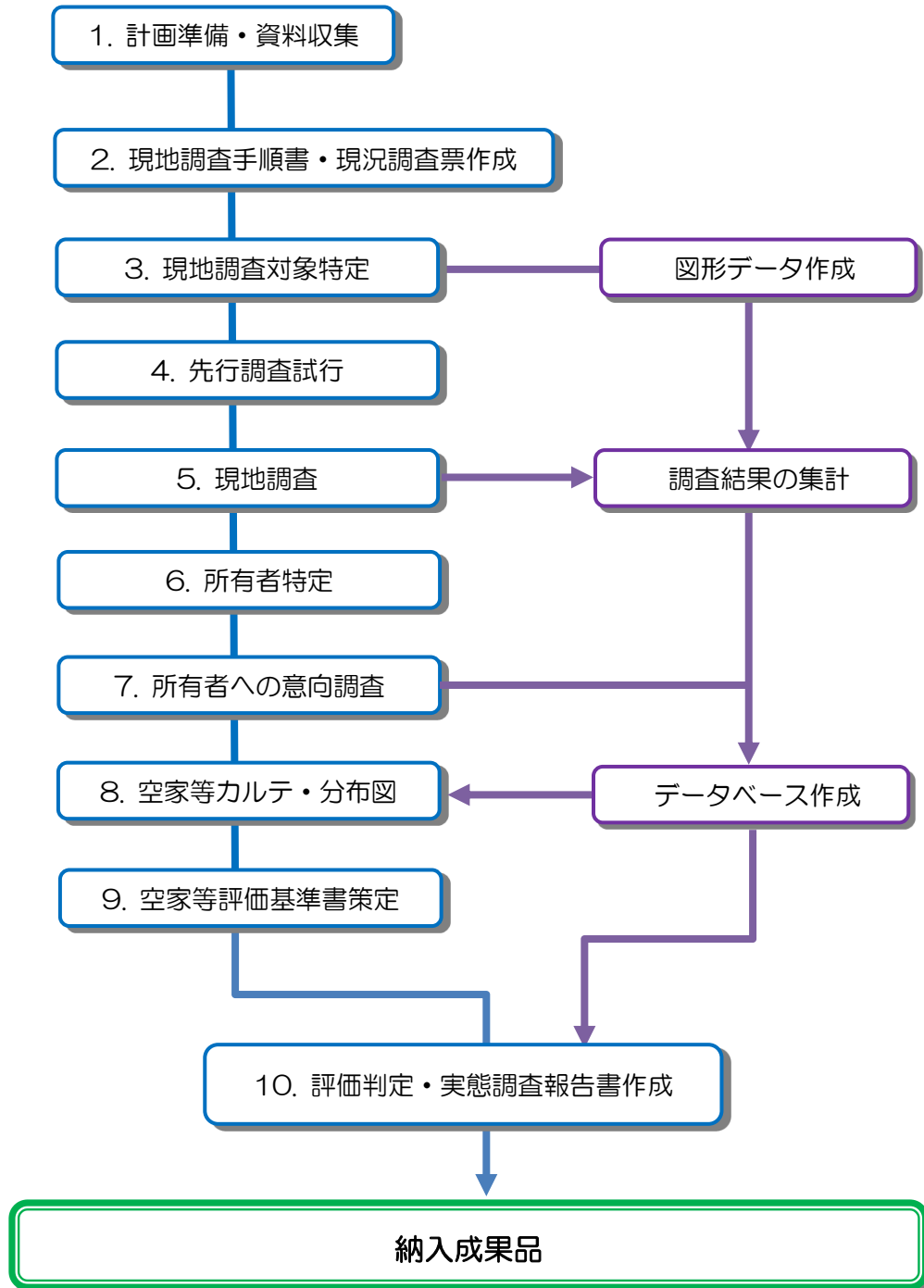
1.1.4 準拠する法令等

本業務は、「久喜市空家等実態調査業務委託特記仕様書」によるほか、次の関係法令等に準拠して実施した。

- (1) 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）
- (2) 久喜市空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年久喜市条例第 15 号）
- (3) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月総務省・国土交通省告示第 1 号）
- (4) 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（平成 27 年 5 月国土交通省）
- (5) 建築基準法
- (6) 都市計画法
- (7) 久喜市個人情報保護条例
- (8) その他関係法令及び諸規則

1.1.5 業務フロー

本業務の作業フローについて以下に示す。



2 調査対象の特定

2.1 調査対象

本業務は、久喜市全域にて、市が既存把握する空き家管理台帳及び水道閉栓情報を利用した空き家と思われる建物に対し、現地調査票を用いた詳細項目の調査を実施するものとなる。なお、現地調査の対象となる建物の種類は以下のとおり。

【調査対象】住居専用の戸建て、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅、全室空室の集合住宅（アパート・マンション・長屋）

【対象外】一部使用の集合住宅（アパート・マンション・長屋）、店舗・事務所専用、倉庫、工場、新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）

ただし、既存把握の空き家管理台帳に掲載される物件については、対象外種別であっても調査を実施するものとした。現地調査においては、本業務で作成した現地調査手順書に則し、外観目視による現地調査を実施した。調査の基となる主な情報は以下のとおり。

- ・2020年8月末までの空き家管理台帳（以下「既存空き家台帳」という。）
- ・2020年6月及び7月の水道調定データのうち、水道閉栓もしくは水道調定量（使用量）が0立方メートルのもの（以下「水道閉栓情報」という。）

なお、既存空き家台帳や水道閉栓情報を基にした現地調査対象件数等は以下のとおり。

（1）既存空き家台帳対象件数

既存空き家台帳に掲載の479件について、

- ① 「家屋の撤去」と記載のもの
- ② 所在地より、該当箇所が重複かつ別の建物ではないと確認できたもの
- ③ 所在地と地番図を突合して図上展開し、住宅地図により除却が確認されたもの

を除外した結果、**調査対象件数は398件**となった。

この398件については、現地において除却や居住の有無にかかわらず、現地調査票による調査及び現地写真撮影を全件で実施した。

（2）水道閉栓情報対象件数

水道閉栓情報より、設置場所方書にアパート名等の記載があるものや本市等の公共利用であるものを除き、住居表示地区（地番と住居表示が異なる久喜中央や久喜東地区等）は住宅地図家屋データと、それ以外は地番図と突合した。その上で、住宅地図家屋データが「別記表示（主に集合住宅）」「目標物名（主に公共施設等）」に該当するもの、前述の既存空き家台帳と重複したもの（225件）を除いた結果、**調査対象件数は2,291件**となった。ただし、住居表示地区において、同一住居表示が複数存在する場合があります。それに該当する場合には調査図上でマークの色を変え、該当箇所が空き家でない場合でも、周辺の同一住居表示に空き家がないか確認するものとした。

3 現地調査手法

3.1 現地調査手順書

現地調査の実施にあたり、外観目視による一定の判断基準の規定や調査時のトラブル回避、緊急時等の対応を記載する「現地調査手順書」（以下「手順書」という。）を作成した。

現地調査は手順書に準拠して実施し、調査員は、現地調査に入る前に手順書の内容を理解、把握するものとした。

以降にて、現地調査手法等に関連する主な記載について抜粋する。

3.2 空き家現地調査票

現地調査を実施するため、「空き家現地調査票」（以下「調査票」という。）を作成した。調査票に設定される調査項目は、次の4つに分類される。

(1) 調査票の項目分類

項目	追加	移動	削除	印刷
①基本情報 ※【調査対象外】は②③不要だが、現地写真のみ撮影				
建物種別	1. 一戸建住宅	2. 店舗・事務所併用住宅	3. 商業施設の専有部（アパート・マンション・商業施設）	7. その他
用途	1. 住宅	2. 非住宅	3. 不明	4. その他
築年	1. 1年未満	2. 1～5年	3. 6～10年	4. その他
築年（地上のみ）	1. なし	2. 1階	3. 2階以上	4. その他
駐車スペース	1. なし	2. 1台	3. 2台以上	4. その他
外装（壁）	1. 20年未満	2. 20～40年未満	3. 40年以上	4. その他
外装（屋根）	1. 20年未満	2. 20～40年未満	3. 40年以上	4. その他
②空き家判定（初動） ※【調査終了】は③は不要だが、現地写真のみ撮影				
1. 警備等の指示（警報、監視等）	1. 「警備」指示	2. 「売空」指示	3. 「初動後始末」【調査対象外】	4. なし
2. 立派等	1. 立派あり	2. 立派なし	3. 不明	4. その他
3. 電気メーター	1. 計測している	2. 計測していない	3. 不明	4. その他
4. 近隣への問合せ	1. 「調査あり」の回答	2. 「調査終了」の回答	3. 「空き家」の回答	4. 不明
③空き家判定（外観）				
1. 経理受け	1. 受け付けている	2. 経理受けが長期放置の形跡あり	3. 不明	4. その他
2. 侵入防止措置	1. 遮断物等が設置されていない	2. 遮断物等が設置されている	3. 不明	4. その他
3. 外観	1. 外観が良好	2. 外観が劣化している	3. 不明	4. その他
4. 散乱	1. 散乱が軽微	2. 散乱が顕著	3. 不明	4. その他
5. 閉戸	1. 閉戸が軽微	2. 閉戸が顕著	3. 不明	4. その他
6. 劣化等	1. 劣化が軽微	2. 劣化が顕著	3. 不明	4. その他
④空き家利活用現状				
1. 外観不良（外壁・窓以外）※複数回答可	1. 特に目立つ外観不良なし	2. 壁紙の一部に剥離がみられる	3. 窓枠の一部に剥離がみられる	4. その他
2. 外壁	1. 劣化・剥離が多く、全面的修繕が見込まれる	2. 劣化・剥離があるが、一部修繕で対応可能	3. 劣化・剥離が軽微	4. その他
3. 窓ガラス	1. 破損している	2. 破損していない	3. 不明	4. その他
4. 門扉	1. あり（破損なし）	2. あるが破損している	3. なし	4. その他
5. 扉	1. あり（破損なし）	2. あるが破損している	3. なし	4. その他
6. 落下物有無	1. なし	2. あり	3. 不明	4. その他
7. 落下物状況	1. 散乱が軽微	2. 散乱が顕著	3. 不明	4. その他
8. 雑草・樹木の繁茂	1. 手入れあり	2. 手入れなし	3. 不明	4. その他
9. ゴミの有無	1. 可処分ゴミが主	2. 不処分ゴミが主	3. 不明	4. その他
10. ゴミの量	1. ごみ収集車で回収	2. ごみ収集車で片づけ	3. 廃材が主	4. 不明
11. 養生	1. コバエ等の発生が見られる	2. 発生が見られない	3. 不明	4. その他
12. 臭気	1. あり	2. なし	3. 不明	4. その他
13. 現地写真撮影	1. 撮影（敷地全体・建物近景・不審箇所）	2. 未撮影（理由）	3. 不明	4. その他

① 基本情報

建物の種類や構造など調査対象建物の基本情報を調査する項目となる。

② 空き家判定（初動）

③ 空き家判定（外観）

居住や利用があるか（空き家であるか否か）の判断を行うための項目となる。ただし、②の中には、以降の調査を終了とする項目（「洗濯物ある」など）がある。

④ 空き家利活用現状

調査対象建物の老朽度や危険度、近隣に与える環境的要因（庭木露出、ゴミ等）を調査する項目となる。

(2) 調査票の項目詳細

次ページ参照。

	追加	移動	図面No	調査No
空き家現地調査票<敷地内には立ち入らないこと>				調査日
①基本情報 ※【調査対象外】は②③不要だが、現地写真のみ撮影				調査者
住所	久喜市			
建物の種類	1. 一戸建住宅 2. 店舗・事務所併用住宅 3. 全室空室の集合住宅(アパート・マンション・長屋)			
【調査対象外】ただし、既存把握は実施	4. 店舗・事務所専用 5. 倉庫 6. 工場 7. 宿泊施設			
	8. 新築売家(建売) 9. 建物除却済(空き地) 10. 集合住宅(一部使用) 11. その他()			
構造	1. 木造 2. 非木造 3. 不明 4. その他()			
階数(地上のみ)	1. 1階建 2. 2階建 3. 3階建以上 4. その他()			
駐車スペース	1. なし 2. 1台 3. 2台以上 4. その他()			
接道(間口)	1. 2m未満 2. 2m~4m未満 3. 4m以上 4. その他()			
隣接道路幅員	1. 2m未満 2. 2m~4m未満 3. 4m以上 4. その他()			
②空き家判定(初動) ※【調査終了】は③は不要だが、現地写真のみ撮影				
1. 募集等の掲示(看板、貼紙等)	1. 「賃貸」掲示 3. 上記以外の空き家を連想させる掲示		2. 「売家」掲示 (←新築建売は【調査対象外】) 4. なし	
2. 生活感	1. 洗濯物ある →【調査終了】 3. 天候不良		2. 洗濯物がない 4. 目視確認不能	
3. 電気メーター	1. 動いていない 3. メーターはあるが動きまでは見えない		2. 動いている 4. 一見では発見できず	
4. 近隣へ問合せ	1. 「居住あり」の回答 →【調査終了】 3. 近隣で問い合わせたが不明		2. 「空き家」の回答 4. 未確認	
③空き家判定(外観)				
1. 郵便受け 開けずに外観判断	1. 塞がれている 3. 郵便物等は溜まっていない		2. 郵便物等が長期放置の形跡あり 4. 郵便受けなし	
2. 侵入防止措置	1. 通常鍵以外の侵入防止措置がある		2. 通常施錠のみ	
3. 外観	1. 雑草などがあり、出入りの様子がない		2. 人の気配がなく廃屋のようである 3. 判断できない	
4. 表札	1. 取り外された形跡あり 3. あり		2. 張り紙や消されて見えなくしてある 4. なし	
5. 雨戸	1. 全部が締め切り 3. 全部が開放されている		2. 一部が締め切り 4. 雨戸なし	
6. 生活感	日用品・自転車・道具等が	1. 見える	2. 見えるが長期放置のようである	3. 見えない
	鉢植え・植栽が	1. ある	2. あるが手入れされていない	3. ない
	自動車が	1. ある	2. あるが動きそうにない	3. ない
④空き家利活用現状				
1. 外観不良(外壁・窓以外) ※複数回答可	1. 特に目立った外観不良なし 3. 塀や欄が道路・隣地側に傾いている 5. 明らかに建物か土台が傾いている 7. その他()		2. 屋根の一部に破損がみられる 4. バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる 6. 明らかに現在のままでの建物利活用は不可能	
2. 外壁	1. 汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる 3. ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ		2. 汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能 4. その他()	
3. 窓ガラス	1. 破損している		2. 破損していない	
4. 門扉	1. あり(破損なし)	2. あるが破損している	3. なし	4. その他()
5. 塀	1. あり(破損なし)	2. あるが破損している	3. なし	4. その他()
6. 落下物有無	1. 落下物もしくはそのおそれの構造物()あり			2. なし
7. 落下物状況	1. 敷地外に落下あり	2. 敷地外落下のおそれ	3. 敷地内に落下・落下のおそれ	4. なし
8. 雑草・庭木の繁茂	1. 手入れあり 3. 接道や隣地に、はみだして繁茂		2. 敷地内に繁茂 4. その他()	
9. ゴミ・投棄有無	1. 可燃ゴミが主	2. 不燃ゴミが主	3. 可燃・不燃混在	4. ほぼなし
10. ゴミの量	1. ごみ収集袋で数袋	2. ごみ収集袋で大量	3. 粗大ゴミあり	4. ほぼなし
11. 害虫	1. コバエ等の発生が見られる		2. 発生が予想される水溜り等がある 3. なし	
12. 悪臭	1. あり		2. なし	
13. 現況写真撮影	1. 実施(敷地全体・建物近景・不良箇所)		2. 未実施(理由:)	
14. その他特記事項				

3.3 現地調査事前

3.3.1 調査における心構え

現地調査の実施に際して、市職員以外（業者委託）で実施する場合には、

- ◎ 無用なトラブルを誘発しない行動と言動の実践
- ◎ 敷地には立ち入らずに、接道からの目視で調査すること

を最優先すること。特に、調査対象が空き家であるため、周辺住民から犯罪（空き巣や放火）を疑われる可能性が大いにあるので、①身なり ②行動 ③住民への言動 には十分注意を払い、以降に示す規範に従うこと。

また、少しでもトラブルが生じた（若しくはトラブルが予見される）場合には、以降に示す連絡体制にて、すみやかに関係各所に報告を行うこと。

3.3.2 調査資料での留意点

現地調査の際に携帯する資料は、「空き家であること」といった機微な情報が記載されるものとなる。携帯資料の管理には、最大限の注意を払うとともに、現地調査票では、住所が記載されていないもの（住所は空欄で、通し識別 No のみが記載のもの）を使用すること。

3.3.3 調査予定範囲の検討・連絡

調査事前に、現地調査が予定される概ねの範囲を選定し、調査日程とともに市に連絡を行うこと。

3.4 現地調査必須事項等

3.4.1 調査日程・時間

調査は、現地トラブルでの市対応が必要な場合も考慮し、市役所業務時間内である、

- ◎ 平日（土曜日、日曜日、祝日、年末年始（12/29～1/3）を除く）
- ◎ 午前8時30分～午後5時15分

で実施すること。ただし、市職員の同行がある場合には、その限りではないものとする。

3.4.2 調査時の服装

現地調査が業者委託であった場合、作業着を着用すること。なお、炎天下作業時での帽子着用は特に規制しないが、サングラスなどの不審者を連想させるものは避けること。また、腕章の着用を実施すること。

3.4.3 調査携帯物

現地調査においては、下記に示すものの携帯を必須とする。

- 空き家現地調査図

地形図に調査対象建物の位置を点で示し、その点に連番（通し識別 No）が注記表示される図面。現地調査に際しては、「空き家」を示す図面タイトル等は付けないこと。なお、当日の調査に必要な最低限の図面を携帯するものとし、紛失には十分注意すること。

- 空き家現地調査票

規定された調査票の白紙を携帯すること。調査時では、地図上の空き家位置を示す点に添えられたに連番（通し識別 No）を記載することで識別するものとし、万が一、紛失した際のリスク回避策として、住所の記載は行わないこと。

なお、記入済みの調査票原票は、後続の入力作業済みであっても、本業務終了まで保管すること。

- 筆記用具

悪天候等を考慮し、耐水性の筆記具を推奨とする。可能であれば、2種類以上を携帯すること。

- デジタルカメラ

撮影後での整理の間違いを回避するために、GPS 機能付きデジタルカメラを推奨とする。充電や残データ容量は毎日確認すること。

- 携帯電話

緊急連絡等に利用するために必須とする。緊急時の連絡体制については、別途規定する。

- 市発行身分証明書・公的機関発行の身分証（運転免許証、など）

本業務用として市が発行する身分証明書の他に、本人を証明するもの（運転免許証などの公的機関発行の身分証）も同時に携帯すること。なお、業者委託では、その会社の社員証を公的身分証の代替とすることも可とする。

- 本業務契約書の写し等

業者委託で実施の場合は必須とする。市からの正規委託により、この現地調査を実施していることを示すもの（本業務実施を示す広報を含む）となる。これは、トラブルが予見される際に提示するのみ（第三者に受け渡さない）とし、これら文書をラミネート加工して携帯するなどが望ましい。

3.4.4 調査時行動での注意

現地調査時では、犯罪や不審者と疑われない振る舞いを心掛けることは当然として、公衆一般のルールを守ること。特に下記については注意すること。

- 徒歩での移動に際しても、交通ルールを厳守すること。
- 路上や調査の最中は喫煙しないこと。喫煙は公共等の灰皿設置場所のみとする。
- ゴミ等を路上等に捨てないこと。

3.4.5 調査時の移動手段

現地調査時の移動手段は、短距離は徒歩を基本とする。ただし、広域的な調査を行う場合には、自転車の利用も可とするが、

- 交通ルールを厳守し、特に歩行者の安全には留意すること。
- 駐輪する際には、他の交通の妨げや建物出入りの邪魔にならないこと。

ただし、公共交通のない長距離の移動に際しては、乗用車の利用も可とするが、公共施設若しくは有料パーキングに必ず駐車するものとし、路上駐車や調査対象建物付近での駐車は極力避けること。やむを得ず路上駐車を行う際は、車内に運転手を待機させるか、車内ボンネット上に「空き家実態調査 調査中」と掲示し、調査員の携帯番号も記載すること。

なお、公共施設（市民センターや地区センター、集会所等）に駐車する場合には、必ずその施設若しくは管理人に許可を得ること。

3.5 現地調査手順

3.5.1 現地調査

現地調査では、調査対象建物を1棟毎に実施し、空き家現地調査票の上部項目より順に調査を行っていくが、「調査対象外」若しくは「調査終了」との判断項目に該当した場合には、そこで該当1棟の調査を終了とし、それ以降の調査項目は行わないものとする。ただし、調査対象外とした場合でも、特別な理由がない限り現況写真撮影（敷地全体・建物近景）は行うこと。

なお、水道閉栓情報においては、地番の相違（特に枝番）の可能性もあるため、周辺に空き家がないか確認を行い、プロット点に相違がある場合には、その旨と真位置を調査図に記載すること。

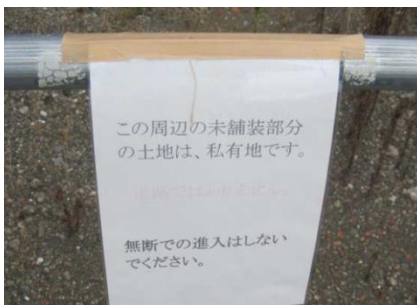
また、調査移動中等に「明らかな空き家（空き家である可能性が非常に高いと思われるもの）」かつ「管理不全の状況が見られるもの」を発見した場合には、調査票による現地調査を実施すること。

3.5.2 調査不能箇所について

私道については、調査のためには通行をせざるを得ないものではあるが、「関係者以外通行禁止」等の警告文がある場合には通行しないこと。

また、旗竿地については、敷地内の通路であることから、基本的には立ち入りを行わないこと（ただし、通路を進んだ奥に門と郵便受けがある場合を除く）。調査票の記入や写真撮影は可能な範囲から実施すること。

なお、委託業務で行う場合において、上記理由や私有地に入らなければ目視調査が実施できない場合は、市に報告を行った上で市職員同行の下、調査を実施することを検討すること。



3.6 空き家現地調査票

3.6.1 全般

現地調査では、調査対象建物について空き家現地調査票項目を調査していく。最初に、空き家現地調査図上に表記される該当箇所の No（通し識別 No）、調査日、調査者名を記載する。なお、この調査は、敷地には入らず、接道から見える範囲で判断すること。よって、目視による確認ができない項目については、「目視不可」等と記載すること。

以降にて、調査票各項目の判断基準や本業務での調査有無について示す。

3.6.2 ① 基本情報

◇ 住所

机上での入力若しくは住所情報の一括付与を行うため、現地では記入しない。

◆ 建物の種類

択一形式。集合住宅（アパート・マンション・長屋、など）については、全室空室の場合のみ調査対象とする。ただし、「〇〇荘」といった間貸しの下宿と思われ、戸別の郵便受けや電気メーターが設置されていない場合には『一戸建住宅』として扱うこと。

また、後に実施される所有者意向調査での都合上、現在売り出し中の掲示のある『新

築売家（建売）』については、調査の対象外とする。

なお、本調査の対象外となる『新築売家（建売）』『建物除却済（空き地）』『集合住宅（一部使用）』等の場合には、これ以下項目の調査は不要とするが、「13. 現況写真撮影」は特別な理由がない限り実施すること。

◆ 構造

択一形式。目視で可能な限りの判断で良い。

◆ 階数（地上のみ）

択一形式。地上のみの階数で良い。地下は目視不能なため、調査不要。

◆ 駐車スペース

択一形式。幅 2m×奥行 5m 程度を 1 台分の目安とする。

◆ 接道（間口）、隣接道路幅員

可能な限り現地で判断し、不明な箇所を図上で計測する。

3.6.3 ② 空き家判定(初動)

◆ 募集等の掲示（看板、貼紙等）

択一形式。立看板、のぼり、貼紙など設置方法や形状は問わない。

◆ 生活感

択一形式。洗濯物の干し方（室内、屋外）は問わない。洗濯物は見えないが調査時悪天候の場合には『天候不良』を選択すること。

◆ 電気メーター

択一形式。本業務では、敷地に入らず接道から見える範囲で判断する。

◇ 近隣への問い合わせ

本業務では、この項目は実施しない。ただし、後述の「調査に対する問い掛け」等により、近隣住民から「居住あり」の回答を得た場合には、『調査終了』とする。

3.6.4 ③ 空き家判定(外観)

◆ 郵便受け

択一形式。本業務では、郵便受けを開けずに外観のみで判断すること。投函できないようにガムテープ等で目張りされている場合は『塞がれている』を選択、投函口からはみ出している場合やのぞき窓から見て郵便物等が溜まっていることが確認される場合には『郵便物等が長期放置の形跡あり』を選択する。また、「まったくない」または「のぞき窓から数通のみと確認できる」場合、若しくは「開けなければ確認できない」場合には『郵便物等は溜まっていない』を選択すること。

◆ 侵入防止措置

択一形式。敷地境にある門扉、建物の玄関扉において、通常のドア・扉の鍵の他に、外部からの侵入を防止する措置（例：「門が鎖で固定されて錠前施錠されている」「玄関ドアに外から板が打ち付けられている」「玄関ドアに通常扉鍵以外の追加施錠が行われている」「敷地入口にロープが張ってある」など）が行われているかで判断する。

◆ 外 観

択一形式。「雑草などがあり、出入りの様子がない」の他に、外観から、人の住んでいる気配が感じられず、廃屋である可能性が非常に高いと思われる場合に選択し、一見では「廃屋ではない」「廃屋の可能性は低い」「どちらともとれない」と思われる場合には『判断できない』を選択する。

◆ 表 札

択一形式。表札がガムテープなどで貼られて隠されている、名前が消されて分からなくされているなどの場合には『張り紙や消されて見えなくしてある』を選択する。

◆ 雨 戸

択一形式。一部の窓しか雨戸が付いていない（例えば1階のみなど）場合、雨戸のある窓が『全部が締め切り』『一部が締め切り』であるか判断する。

◆ 生活感 — 日用品・自転車・遊具等が・・・

択一形式。日用品は、窓から見える建物の中のものも含む。遊具とは、子ども用の乗り物等とする。「見える」か「見えない」をまず識別し、「見える」場合には、長期放置されているかどうかを判断する。

◆ 生活感 — 鉢植え・植栽が・・・

択一形式。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合には、手入れの有無を判断する。

◆ 生活感 — 自動車が・・・

「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合、明らかに動きそうにないか長期放置されていると思われる場合には『あるが動きそうにない』を選択する。

3.6.5 ④ 空き家利活用現状

◆ 外観不良

外壁、窓ガラス以外についての外観不良を調査し、複数選択を可とする。ただし、『特に目立った外観不良なし』若しくは『明らかに現在のままでの建物利活用は不可能』と判断の場合には、他選択肢を選ばないこと。

◆ 外 壁

択一形式。『汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる』は、全面的に大きなヒビ割れや剥がれが複数ある場合に選択する。小さなヒビや剥がれが数箇所程度の場合には、

『汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能』を選択する。なお、経年に伴う程度の塗装劣化については判断対象としないものとする。

◆ 窓ガラス

択一形式。「完全に割れている」「大きなヒビがある」「非常に簡易な方法でヒビや割れを修繕している」場合には、『破損している』を選択する。

◆ 門扉

択一形式。接道との境界にあるものを対象とする。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合には、破損の有無を判断する。

◆ 塀

択一形式。災害時での倒壊危険性の指標とすることを目的とするため、接道と隣地境界にあるブロックまたは石積みの塀を対象とする。明らかに通行の妨げと成り得る接道沿いのフェンスは含むものとするが、生垣は含まないものとする。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合には、大きなヒビ、剥がれや欠けの有無を判断する。

◆ 落下物有無・落下物状況

択一形式。建物やその敷地に附属する構造物（看板や給湯設備、屋外水槽、アンテナ、外階段・手すり、等）の落下若しくはそのおそれを見るものとし、庭木の落葉や枝、ゴミなどは対象としない。

まず、落下物若しくはそのおそれの有無を確認し、具体的な構造物名を記入する。その後、現に落下か・落下のおそれがあるか、敷地外か・敷地内かを判定する。

◆ 雑草、庭木の繁茂

択一形式。周辺への環境的影響の指標とすることを目的とする。庭木が野放図に伸びておらず、かつ雑草がない（若しくは数ヵ月前から伸びている程度）場合には『手入れあり』を選択する。また、庭木がまったくない場合も『手入れあり』を選択する。庭木や雑草が手入れなく伸びている場合には、「敷地内に留まっている」か、「敷地外まで繁茂している」かにより『敷地内に繁茂』『接道や隣地に、はみだして繁茂』を判定する。

◆ ゴミ・投棄有無

択一形式。周辺への環境的影響及び可燃物放置による放火誘発のおそれの指標とすることを目的し、ゴミの散乱・放置や不法投棄の有無を調査する。ここでは、ゴミの種別（可燃、不燃）を判定し、その量を次項目で調査する。『〇〇ゴミが主』は、その主のものが8割以上と見受けられる場合に選択する。

なお、整頓され屋外に置かれる資材等は含まないものとする。

◆ ゴミの量

択一形式。この選択肢で言う「ごみ収集袋」とは、45L（H800×W650）を大まかな基準として判定する。ごみ収集袋では回収できない明らかな粗大ゴミが1つでもある場合には『粗大ゴミあり』を選択する。

◆ 害 虫

択一形式。周辺への環境的影響の指標とすることを目的とする。周辺の住宅と明らかに異なり、調査対象建物からの害虫発生の可能性が高い場合に『コバエ等の発生が見られる』を選択する。また、害虫発生まで至らなくても、発生の可能性が高い水溜りや放置された池、腐敗が疑われる放棄物などがある場合には『発生が予見される水溜り等がある』を選択する。

◆ 悪 臭

択一形式。周辺への環境的影響の指標とすることを目的とする。周辺の住宅と明らかに異なり、調査対象建物が発生源である可能性が高い悪臭が認められる場合に『あり』を選択する。悪臭はするが、調査対象建物に起因するか判断できない場合には『なし』を選択する。

◆ 現況写真撮影

調査対象建物の現況について、調査後での判定精査等に利用できるように、可能な限り「敷地全体」「建物近景」複数枚を撮影すること。ただし、撮影は、接道から可能な範囲で行うものとし、両側や背面が隣接建物と近接する、若しくは前面以外に接道なしの場合であっても、撮影角度を変えて最低限2方向から撮影すること。なお、撮影枚数が多くなる分には構わないものとする。また、建物の不良状況を調査する『④空き家利活用現状』における1～10の調査項目に「不良箇所」を選択した場合において、全体写真に写らない時は、該当箇所をズームした写真を撮影すること。また、対象建物以外の同一敷地内に存在する付属屋や倉庫等建物に、明らかな管理不全の状態が認められる場合においては、対象建物との位置関係が分かるような「敷地全体」写真も撮影すること。

なお、撮影後での整理において、画像ファイルの取り違いがないように、調査票「その他特記事項」欄に、ファイル名をメモしておく、または「1棟の調査撮影の最初に、調査図面該当箇所の写真を撮る」等の措置を行うこと。

◆ その他特記事項

上記項目以外で調査を終了した場合や写真撮影が不可能であった理由などの特記事項を記載する。

3.7 住民対応、トラブル対応

3.7.1 調査に対する問い掛け

現地調査時において、周辺住民から「何の調査を行っているか。」等の問い掛けがあった場合には、以下の順での回答・対応を想定するが、不審者と疑われないように臨機応変に対応すること。

- ① 「久喜市からの委託により、市内全域の住宅の調査を行っています。」
- ② 不審と疑われていると少しでも感じる場合には、市発行身分証明書を見せる。
- ③ 「住宅の何を調査しているのか？」と聞かれた場合には、本業務契約書の写しを示しながら「市内全域の見た目空き家と思われる建物の調査を行っています。こちらの建物にどなたかお住まいかご存じでしょうか。」と聞いてみる。
- ④ いずれの回答であっても、「ご協力有難う御座いました。」と御礼を言うこと。

なお、周辺住民から問い掛けがない場合でも、不審者を疑う素振りが少しでも見受けられる場合には、②～④の声掛けを積極的に行うこと。

3.7.2 周辺環境や市政に関する苦情

前述に伴う会話の流れで、周辺環境や市政に関する苦情があった場合は、以下の順に回答・対応することを想定する。

- ① 「久喜市から、この調査のみを請け負っている会社ですので、大変申し訳ありませんが、市役所などの関係する窓口にお問い合わせ下さい。」

3.7.3 不審者と疑われ警察などに通報されてしまった場合

近隣からの通報等により、警察からの職務質問などがあった場合には、即時に本業務等を示すもの（市発行身分証明書や本業務契約書、本人を証明するもの）を提示し、疑念を晴らすことに努めること。なお、可能な限り迅速に、市担当者に報告すること。

3.7.4 市への報告

上記のトラブル対応があった場合には、「日時」「場所」「内容」「対応者名」を記録し、後日、市担当者に報告すること。

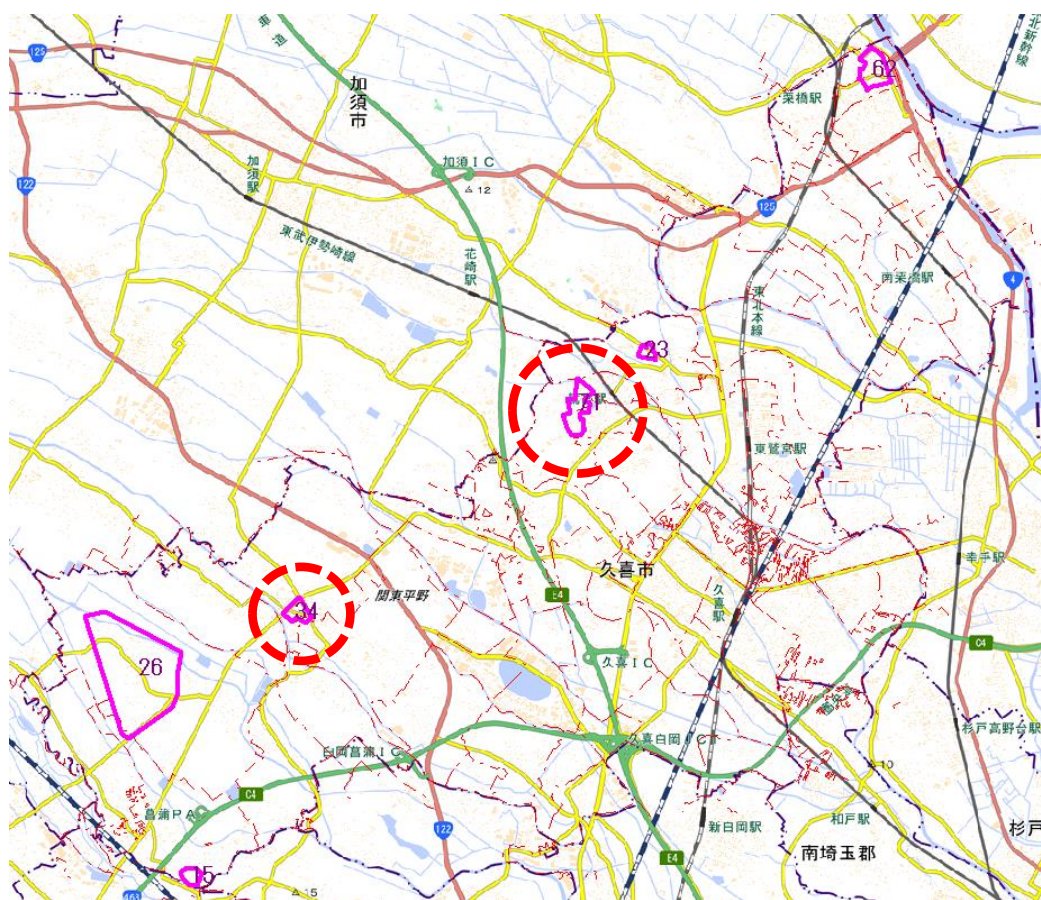
4 先行調査

4.1 先行調査の実施

全域での現地調査に先立ち、調査手法や調査項目の妥当性を確認するため、2020年10月6日～7日の2日間に先行調査を実施した。

先行調査地区の選定にあたっては、現地調査対象の図上密度（空き家の密集度）を参考に、約100件程度になるように以下の2地区と決定した。

- | | |
|---------------------|-----|
| (1) 小林住宅団地周辺（葛梅・中妻） | 71件 |
| (2) 仲横交差点周辺（菖蒲町菖蒲） | 34件 |



背景地図出典：電子地形図（国土交通省 国土地理院）

4.2 先行調査結果

先行調査の結果は以下のとおりとなった。

調査件数 105 件のうち、36 件（34.3%）が「空き家ではない」ことが判明した。ただし、現地調査移動中に 6 件の空き家を追加発見したため、2 地区において 75 件が「空き家の可能性が高い」と判断された。

<調査結果>

判断	種別	(1)小林住宅 団地周辺	(2)仲横交差点 周辺	計
空き家の 可能性が高い	水道閉栓で居住確定なし	52	17	75
	追加発見	2	4	
空き家 ではない	新築・建替	1	1	36
	除却	0	1	
	居住あり	17	8	
	住居ではない（対象外建物）	1	7	
先行調査実施件数合計		73	38	111

以上の先行調査により、調査手法や調査項目の妥当性が確認できたため、全域での現地調査の実施に移行した。

5 現地調査の実施

5.1 現地調査概要

5.1.1 現地調査の実施期間

現地調査対象となる既存空き家台帳 398 件と水道閉栓情報 2, 291 件を合わせた 2, 689 件について、2020 年 10 月 8 日～11 月 27 日の期間で現地調査を実施した。

5.1.2 現地調査結果概要

現地調査の結果等概要は以下のとおりとなった。

■ 現地調査対象 2, 689 件のうち、「空き家ではない」内訳

新築・改築	85 件	洗濯物あり	266 件
新築売家（建売）	16 件	居住あり回答	234 件
建物除却済（更地）	91 件	居住確定を示す形跡（※2）	11 件
対象外建物種類（※1）	194 件	再調査箇所（※3）	27 件
一部使用の集合住宅（長屋）	7 件	机上精査による除外（※4）	43 件
「空き家ではない」合計			974 件

※1 専用住宅、併用住宅、全室空室の集合住宅を除く建物。ただし、既存空き家台帳に掲載のものはすべての建物種類を調査対象とした。

※2 例えば「室内から人の声がする」「室内にあまり」「飼犬がいる」「1 階店舗は営業中」など。

※3 現地写真や調査票内容が不明瞭なものを再調査し、空き家でないと判明したもの。

※4 現地調査後に、机上で現地写真等を精査した結果、「長屋で棟別に調査を実施していたもの」や「居住の可能性が極めて高いもの」などを除外した。

■ 現地調査で判明した空き家件数

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{現地調査対象} \\ \hline 2, 689 \text{ 件} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{空き家ではない} \\ \hline 974 \text{ 件} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{追加発見(※5)} \\ \hline 64 \text{ 件} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{空き家件数} \\ \hline 1, 779 \text{ 件} \\ \hline \end{array}$$

※5 現地調査の移動途中に発見した管理不全の空き家。

以上より、後続作業の所有者意向調査や本書以降の現地調査結果集計では、**1, 779 件が対象**となる。なお、外観目視による現地調査で判定しているため、厳密には「空き家である可能性が高いと判明した建物」となるが、本書以降では便宜上「空き家」と表記する。

5.2 調査結果集計

現地調査の結果、空き家と判定された1,779件について集計した。

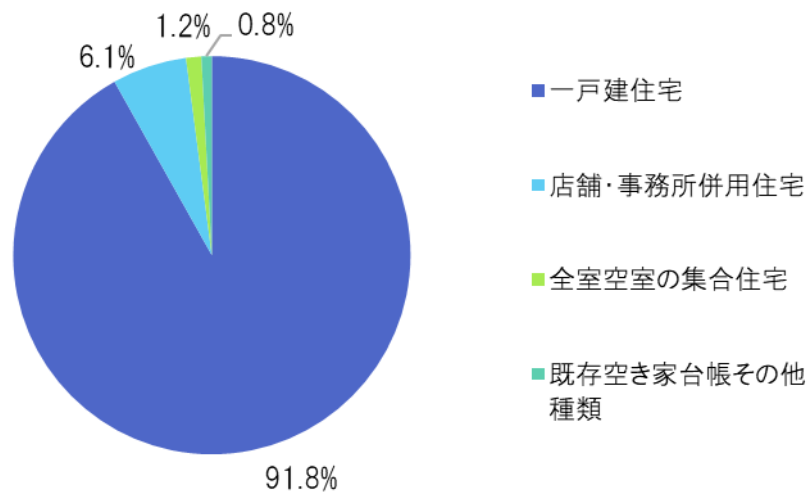
5.3 調査結果集計(① 基本情報)

5.3.1 【現地調査結果】 建物の種類

住居系でないものが含まれる理由は、既存空き家台帳のうち、現地調査時点で明らかな使用でない非住居系建物が含まれることによるものとなる。

■ 現地調査項目 — 建物の種類 内訳

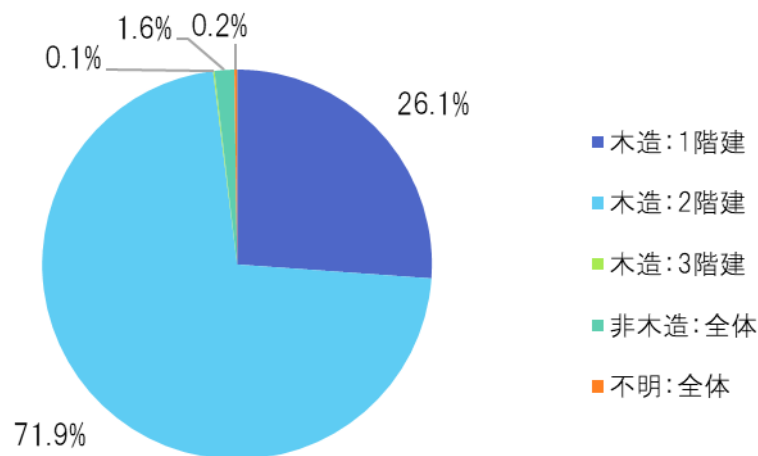
	一戸建住宅	店舗・事務所併用住宅	全室空室の集合住宅	既存空き家台帳のみ				
				店舗・事務所専用	倉庫	工場	宿泊施設	その他(車庫)
件数	1,634	108	22	6	6	1	1	1
割合	91.8%	6.1%	1.2%	0.3%	0.3%	0.1%	0.1%	0.1%
合計	1,779							



5.3.2 【現地調査結果】 構造・階数

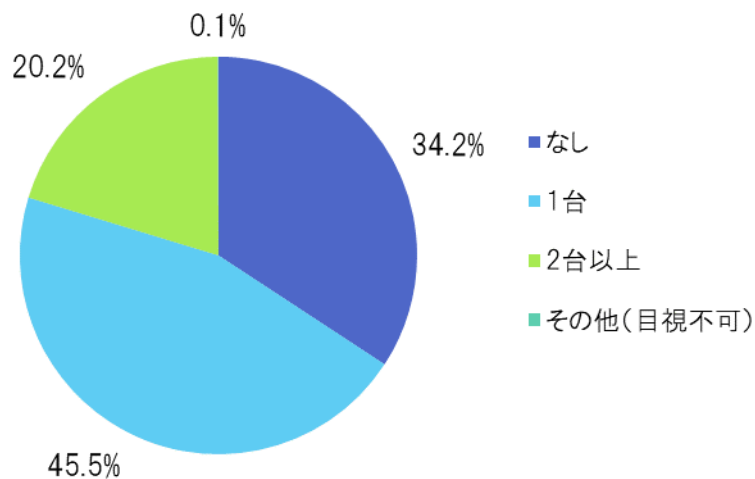
	木造			非木造			不明			
	1階建	2階建	3階建以上	1階建	2階建	3階建以上	1階建	2階建	3階建以上	不明
件数	465	1,279	2	6	17	6	0	2	1	1
割合	26.6%	73.3%	0.1%	20.7%	58.6%	20.7%	0.0%	50.0%	25.0%	25.0%
小計	1,746			29			4			
	100%			100%			100%			
合計	1,779									
全体割合	26.1%	71.9%	0.1%	0.3%	1.0%	0.3%	0%	0.1%	0.1%	0.1%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



5.3.3 【現地調査結果】 駐車スペース

	なし	1台	2台以上	その他 (目視不可)	合計
件数	609	809	360	1	1,779
割合	34.2%	45.5%	20.2%	0.1%	100%

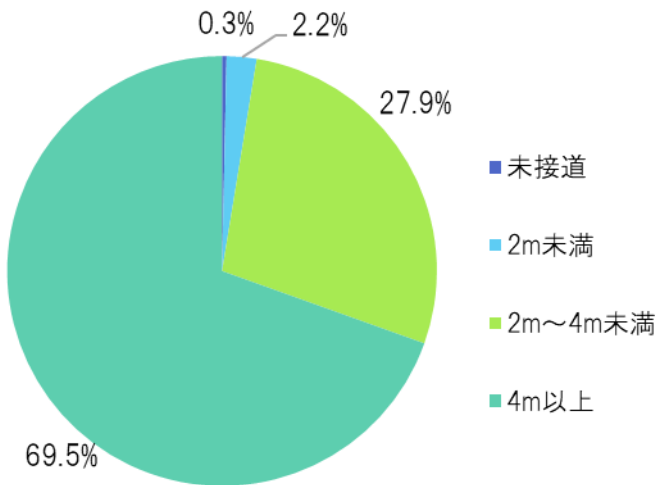


5.3.4 【現地調査結果】 接道幅員、接道間口

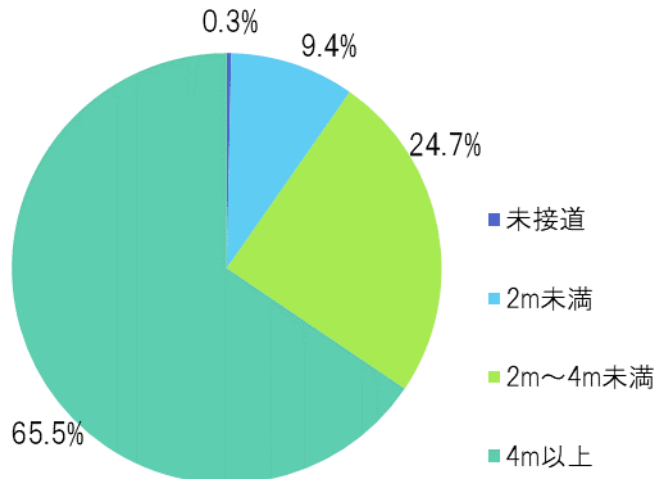
幅員	未接道	2m 未満			2m～4m 未満			4m 以上		
件数	6	40			496			1,237		
	0.3%	2.2%			27.9%			69.5%		
小計	6	536						1,237		
	0.3%	30.1%						69.5%		
間口	未接道	2m 未満	2m～4m 未満	4m 以上	2m 未満	2m～4m 未満	4m 以上	2m 未満	2m～4m 未満	4m 以上
件数	6	17	6	17	56	173	267	94	261	882
	100%	42.5%	15.0%	42.5%	11.3%	34.9%	53.8%	7.6%	21.1%	71.3%
合計	1,779									
全体割合	0.3%	1.0%	0.3%	1.0%	3.1%	9.7%	15.0%	5.3%	14.7%	49.6%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。

接道幅員



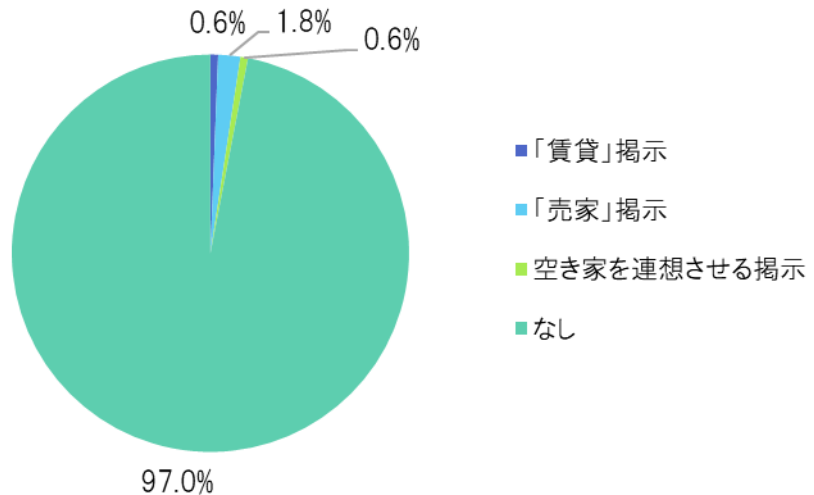
接道間口



5.4 調査結果集計(② 空き家判定(初動))

5.4.1 【現地調査結果】 募集等の掲示

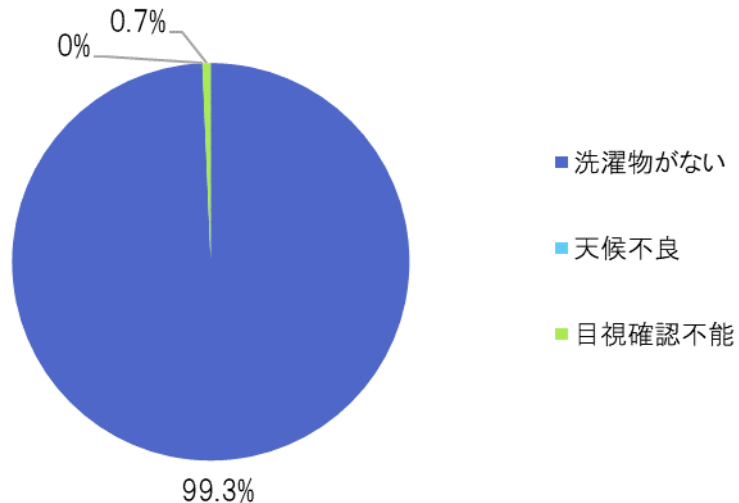
	「賃貸」掲示	「売家」掲示	空き家を連想させる掲示	なし	合計
件数	11	32	11	1,725	1,779
割合	0.6%	1.8%	0.6%	97.0%	100%



5.4.2 【現地調査結果】 生活感(洗濯物)

外観目視での判定では、「洗濯物がある」ことが「空き家でない」ことの一番の判断材料となるため、今回の集計対象には含まれていない。

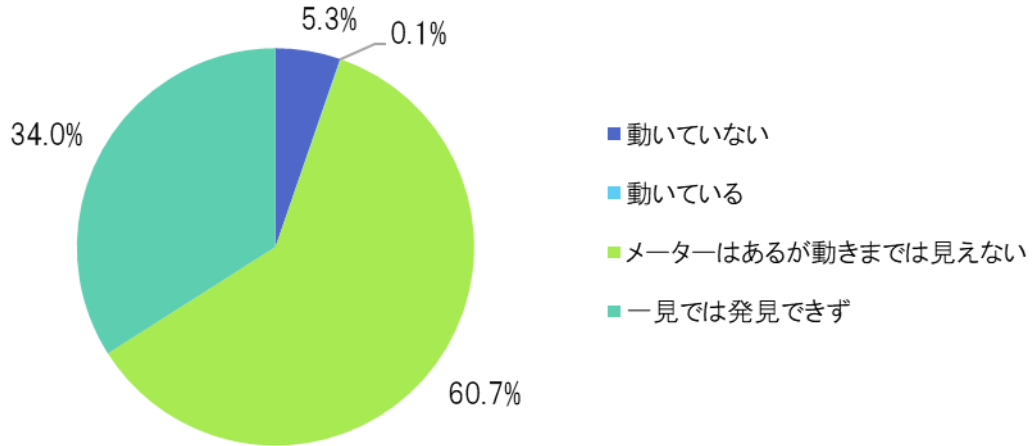
	洗濯物がある	洗濯物がない	天候不良	目視確認不能	合計
件数	0	1,767	0	12	1,779
割合	0%	99.3%	0%	0.7%	100%



5.4.3 【現地調査結果】 電気メーター

	動いていない	動いている	メーターはあるが動きまでは見えない	一見では発見できず	合計
件数	94	1	1,079	605	1,779
割合	5.3%	0.1%	60.7%	34.0%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。



5.4.4 【現地調査結果】 <参考> 近隣への問い合わせ

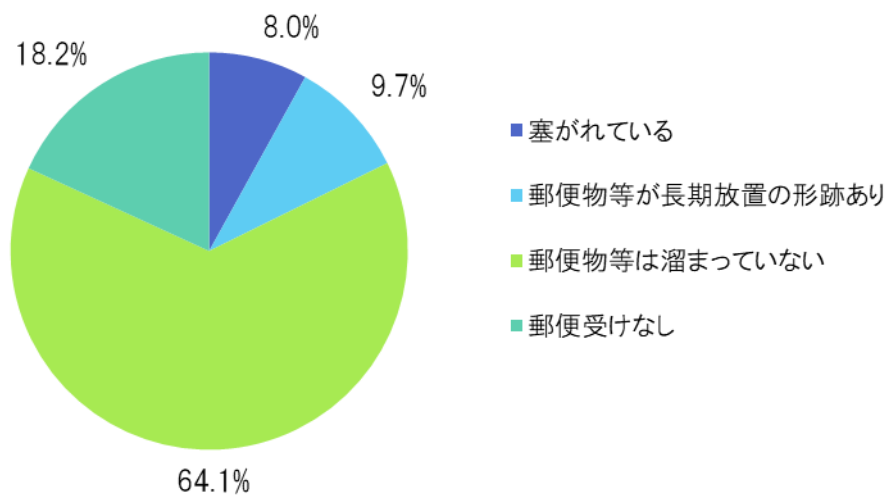
近隣住民等から問い掛けがあった場合のみであるため、参考となる。

	情報あり			情報なし・未確認	合計
	「居住あり」回答	「空き家」の回答	「不明」の回答		
件数	0	112	0	1,667	1,779
割合	0%	100%	0%		
計	112				
全体割合	0%	6.3%	0%	93.7%	100%

5.5 調査結果集計(③ 空き家判定(外観))

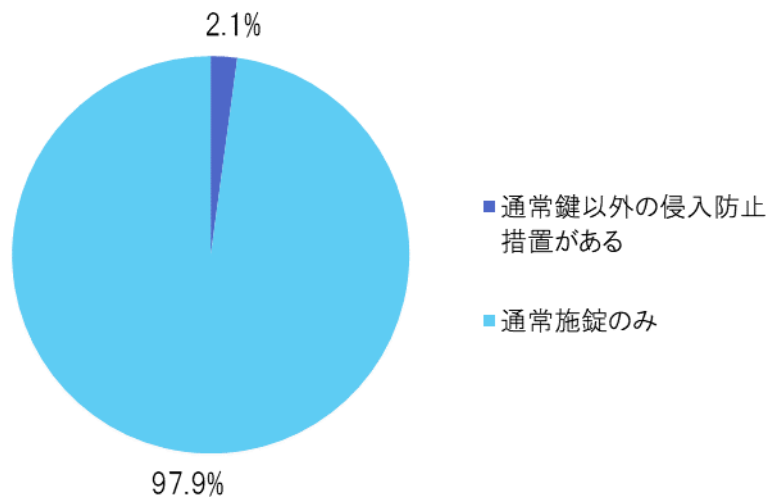
5.5.1 【現地調査結果】郵便受け

	空き家の可能性が高い		郵便物等は溜まっていない	郵便受けなし	合計
	塞がれている	郵便物等が長期放置の形跡あり			
件数	143	172	1,141	323	1,779
割合	8.0%	9.7%	64.1%	18.2%	100%



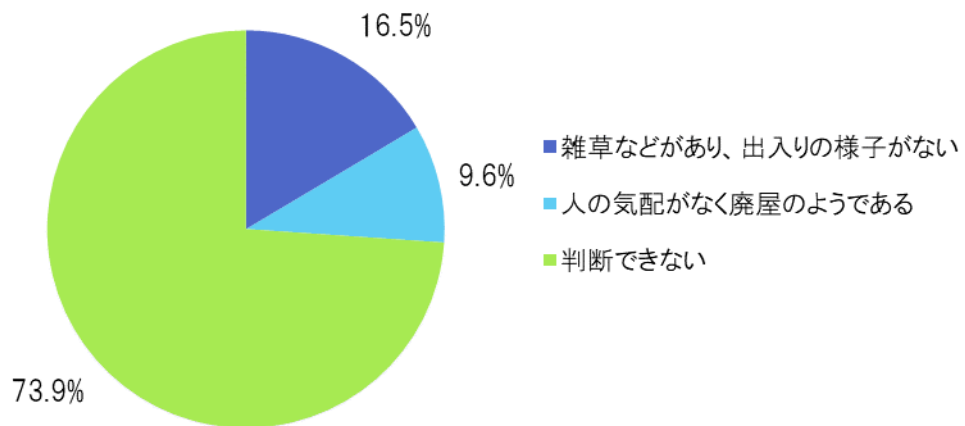
5.5.2 【現地調査結果】侵入防止措置

	通常鍵以外の侵入防止措置がある	通常施錠のみ	合計
件数	38	1,741	1,779
割合	2.1%	97.9%	100%



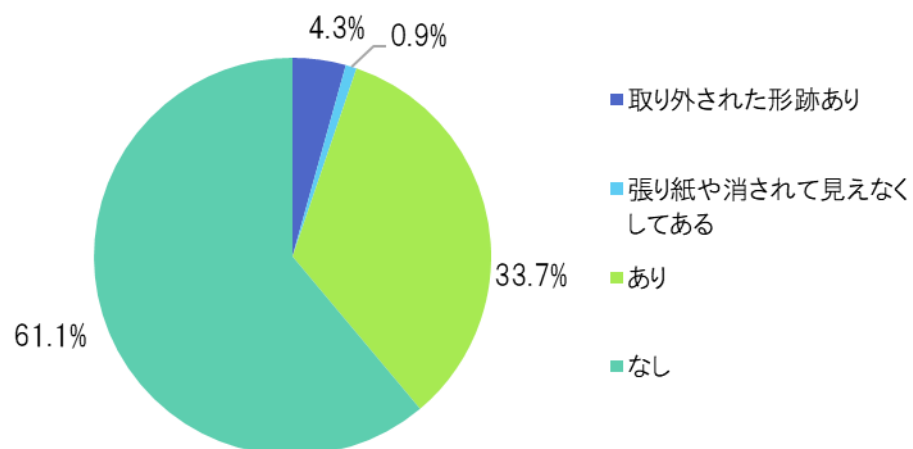
5.5.3 【現地調査結果】 外観

	雑草などがあり、 出入りの様子がない	人の気配がなく 廃屋のようである	判断できない	合計
件数	293	171	1,315	1,779
割合	16.5%	9.6%	73.9%	100%



5.5.4 【現地調査結果】 表札

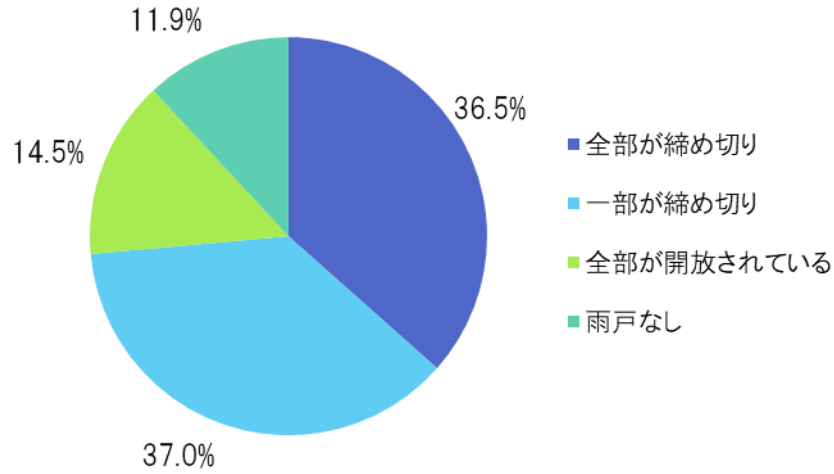
	空き家の可能性が高い		あり	なし	合計
	取り外された 形跡あり	張り紙や消されて 見えなくしてある			
件数	77	16	599	1,087	1,779
	93				
割合	4.3%	0.9%	33.7%	61.1%	100%
	5.2%				



5.5.5 【現地調査結果】 雨戸

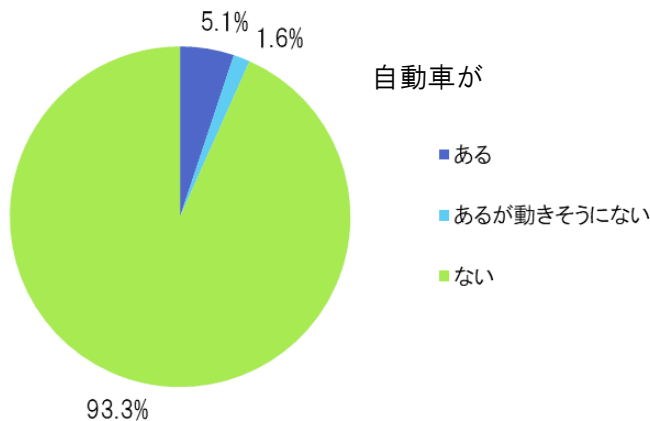
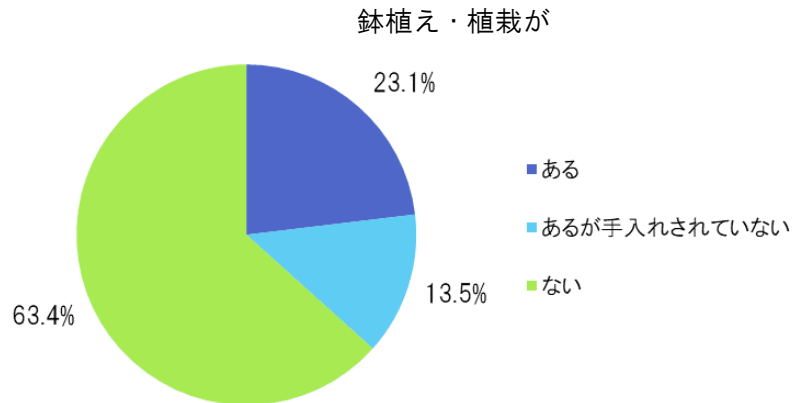
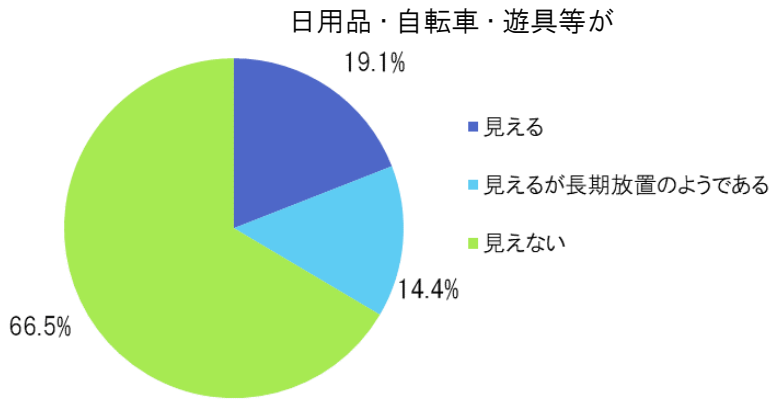
	全部が締め切り	一部が締め切り	全部が開放されている	雨戸なし	合計
件数	650	659	258	212	1,779
割合	36.5%	37.0%	14.5%	11.9%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



5.5.6 【現地調査結果】生活感(日用品・鉢植え・自動車)

	見える ある	見えるが長期放置のようである あるが手入れされていない	見えない ない	合計
	ある	あるが動きそうにない	ない	
日用品・自転車・ 遊具等が	339 19.1%	257 14.4%	1,183 66.5%	1,779 100%
鉢植え・植栽が	411 23.1%	241 13.5%	1,127 63.4%	1,779 100%
自動車が	91 5.1%	28 1.6%	1,660 93.3%	1,779 100%

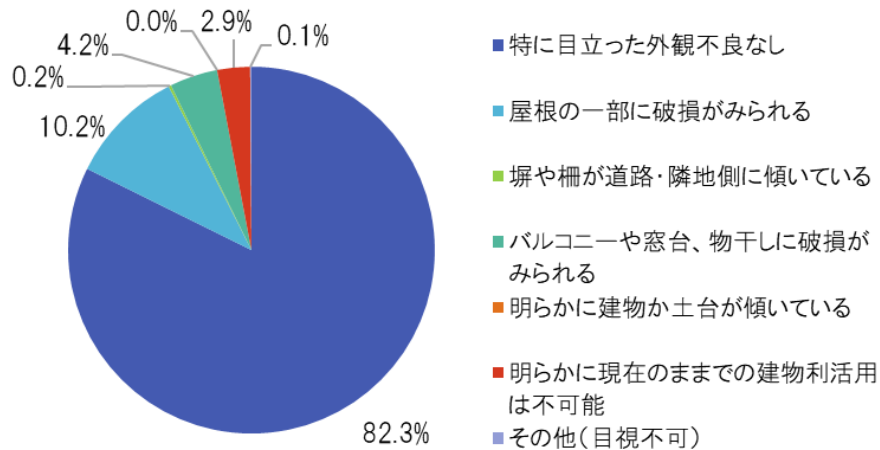


5.6 調査結果集計(④ 空き家利活用現状)

5.6.1 【現地調査結果】 外観不良

	特に目立った外観不良なし	外観不良あり					目視不可	合計
		屋根の一部に破損がみられる	塀や柵が道路・隣地側に傾いている	バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	明らかに建物か土台が傾いている	明らかに現在のままでの建物利活用は不可能		
件数	1,480	184	4	76	0	52	2	1,798
割合	82.3%	10.2%	0.2%	4.2%	0%	2.9%	0.1%	100%
		316						
		17.6%						

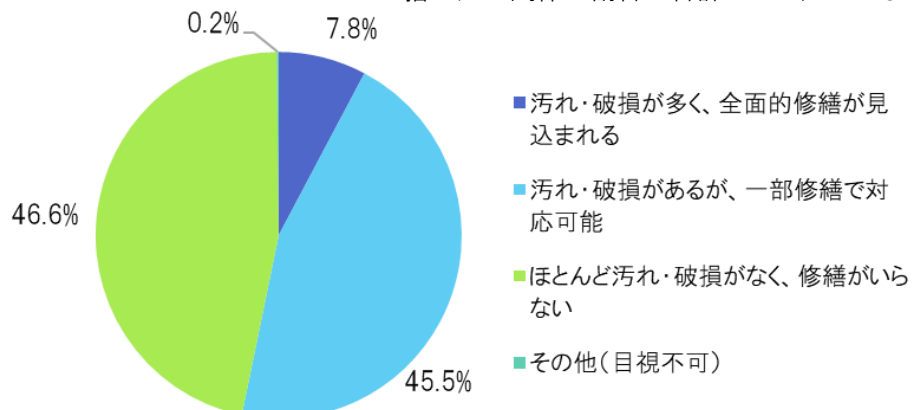
※ 外観不良は複数項目に該当する場合があります、合計が現地調査件数 1,779 件より多くなっている。



5.6.2 【現地調査結果】 外壁

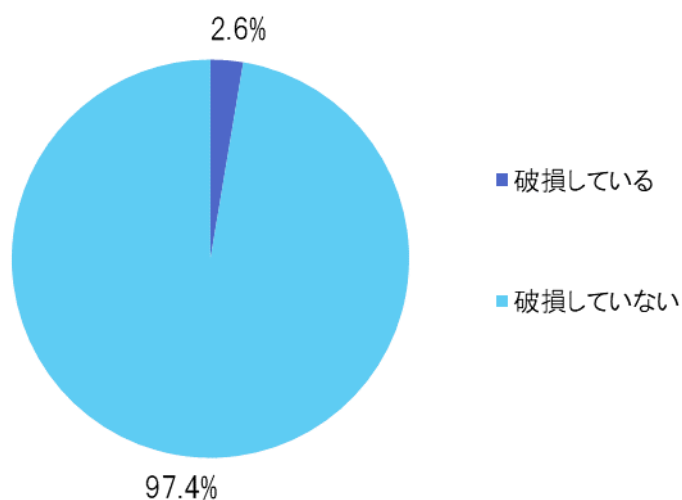
	汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる	汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ	その他(目視不可)	合計
件数	138	809	829	3	1,779
割合	7.8%	45.5%	46.6%	0.2%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にはならない。



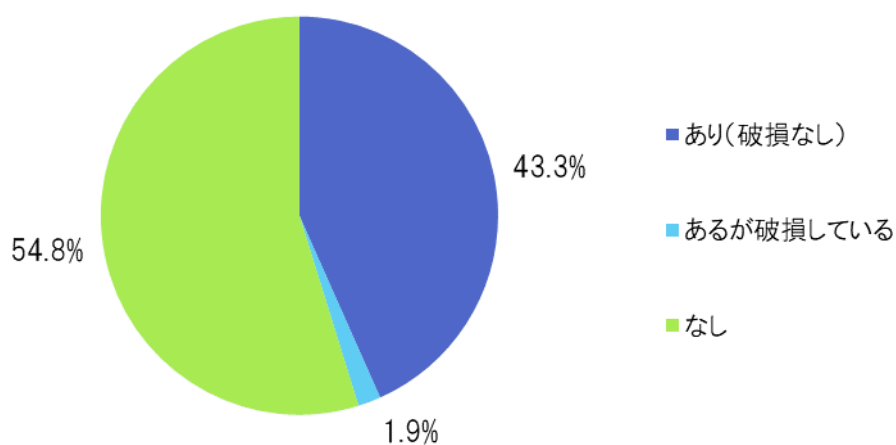
5.6.3 【現地調査結果】 窓ガラス

	破損している	破損していない	合計
件数	47	1,732	1,779
割合	2.6%	97.4%	100%



5.6.4 【現地調査結果】 門扉

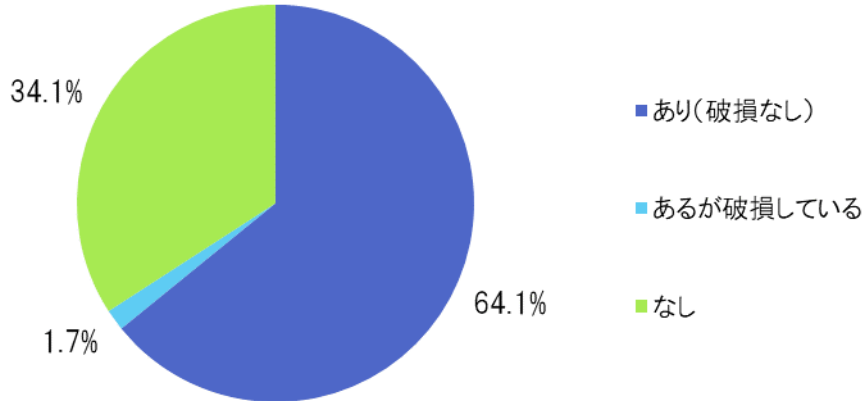
	あり (破損なし)	あるが 破損している	なし	その他	合計
件数	771	33	975	0	1,779
割合	43.3%	1.9%	54.8%	0%	100%



5.6.5 【現地調査結果】 塀

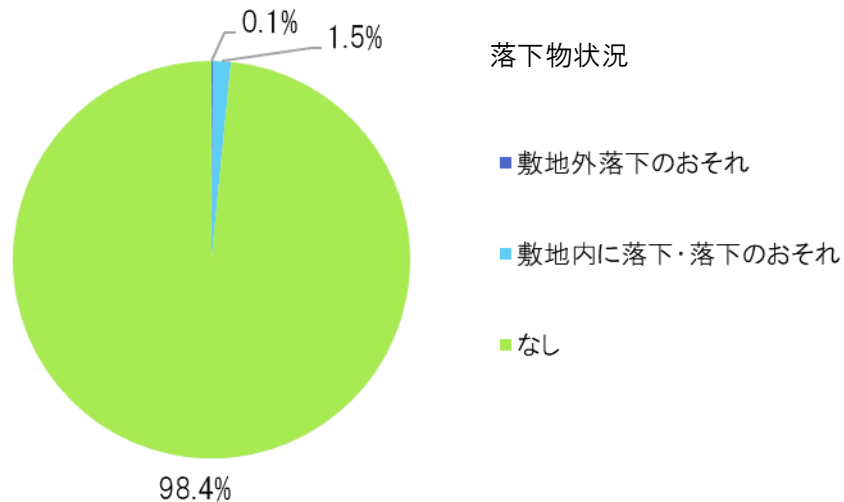
	あり(破損なし)	あるが破損している	なし	その他	合計
件数	1,141	31	607	0	1,779
割合	64.1%	1.7%	34.1%	0%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



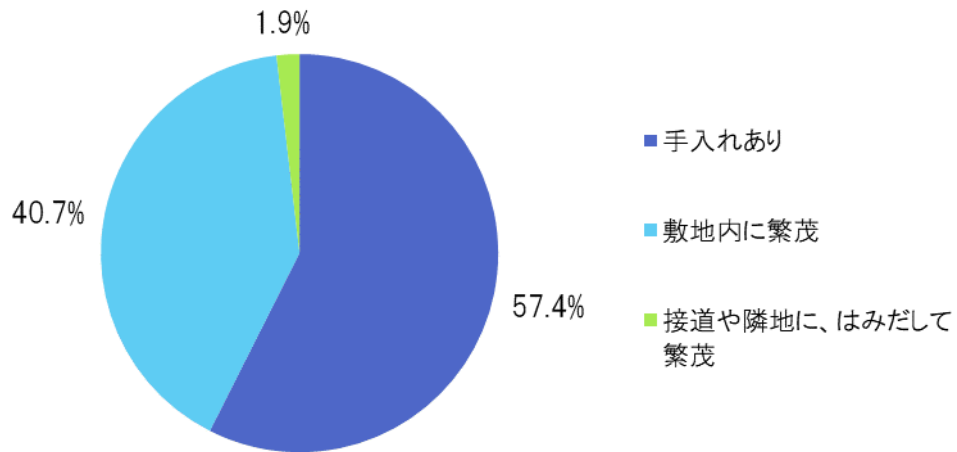
5.6.6 【現地調査結果】 落下物有無、落下物状況

	落下物もしくはそのおそれの構造物あり			なし	合計
	敷地外に落下あり	敷地外落下のおそれ	敷地内に落下・落下のおそれ		
件数	0	2	26	1,751	1,779
割合	0%	0.1%	1.5%	98.4%	100%



5.6.7 【現地調査結果】 雑草、庭木の繁茂

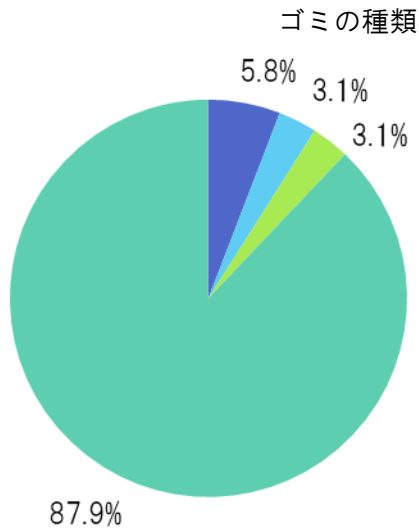
	手入れあり	敷地内に繁茂	接道や隣地に、 はみだして繁茂	その他	合計
件数	1,022	724	33	0	1,779
割合	57.4%	40.7%	1.9%	0%	100%



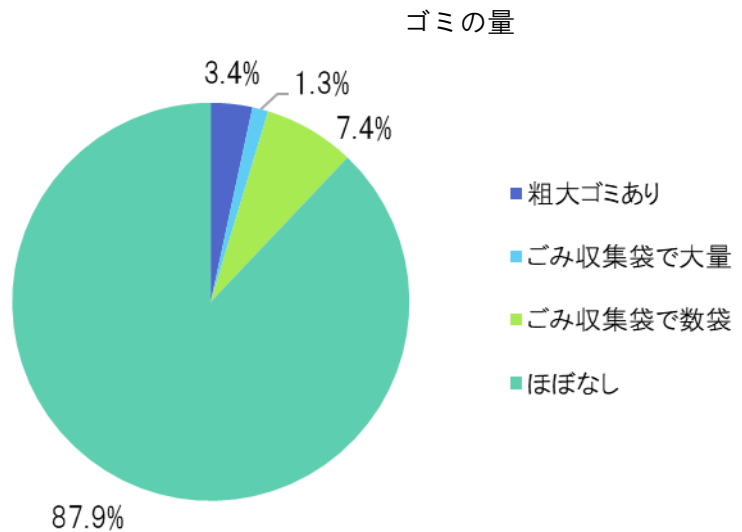
5.6.8 【現地調査結果】 ゴミ・投棄の有無、ゴミの量

	可燃ゴミが主	不燃ゴミが主	可燃・不燃混在	ほぼなし	小計
粗大ゴミあり	5 0.3%	30 1.7%	25 1.4%	— —	60 3.4%
ごみ収集袋で大量	5 0.3%	7 0.4%	11 0.6%	— —	23 1.3%
ごみ収集袋で数袋	94 5.3%	19 1.1%	19 1.1%	— —	132 7.4%
ほぼなし	— —	— —	— —	1,564 87.9%	1,564 87.9%
合計	104 5.8%	56 3.1%	55 3.1%	1,564 87.9%	1,779 100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



- 可燃ゴミが主
- 不燃ゴミが主
- 可燃・不燃混在
- ほぼなし



- 粗大ゴミあり
- ごみ収集袋で大量
- ごみ収集袋で数袋
- ほぼなし

5.6.9 【現地調査結果】 害虫

	コバエ等の発生が見られる	発生が予見される水溜り等がある	なし	合計
件数	1	2	1,776	1,779
割合	0.1%	0.1%	99.8%	100%

5.6.10 【現地調査結果】 悪臭

	あり	なし	合計
件数	0	1,779	1,779
割合	0%	100%	100%

5.7 空間解析による分析

本業務における調査の過程で、空き家の位置情報や属性情報を地理情報システム（GIS）データとして入力し、調査図面の出力や進捗・結果管理等に活用した。

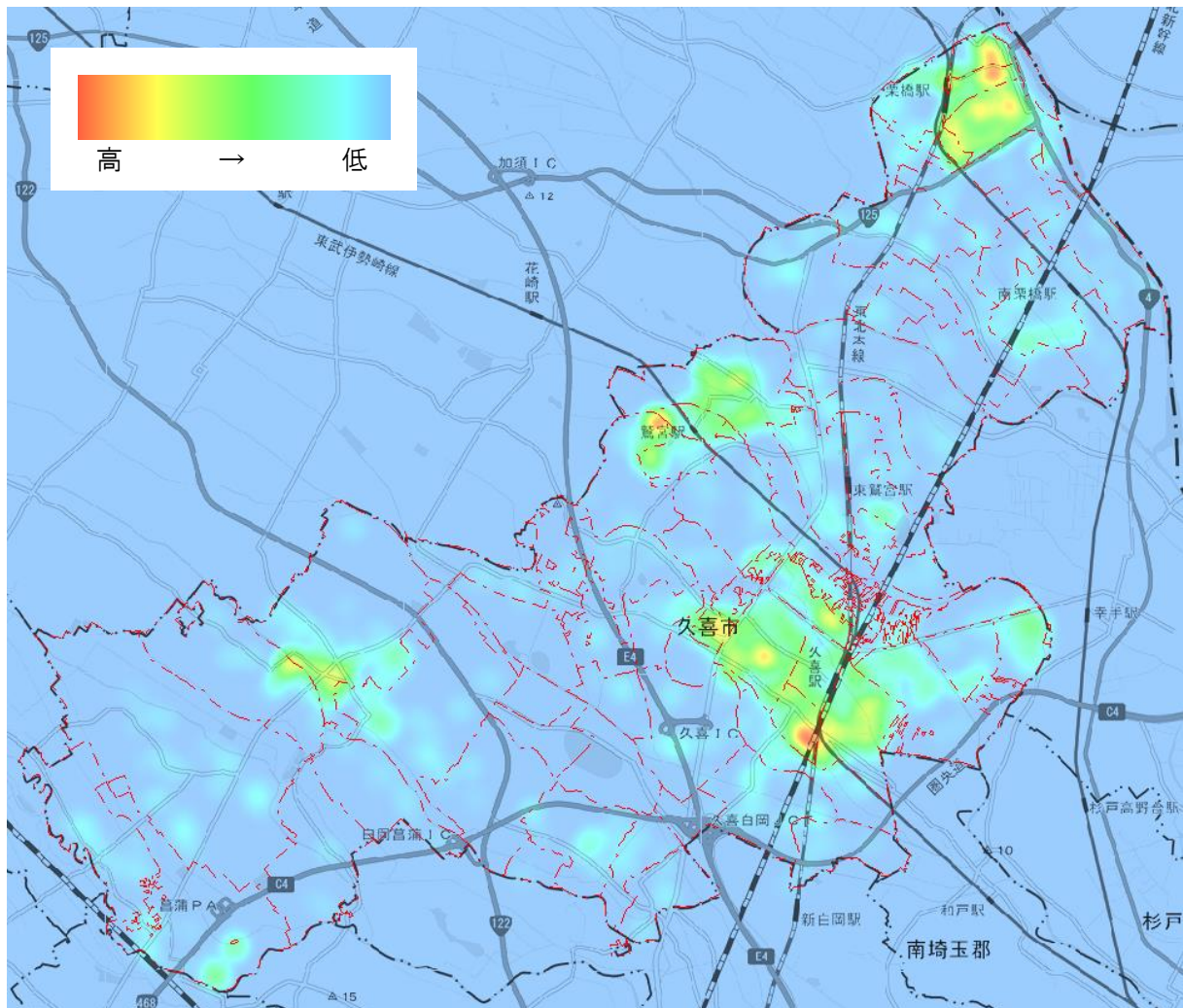
このGISデータを用いて解析を行った結果について以降に示す。

5.7.1 空き家現地調査結果の密度解析

空き家現地調査結果 1,779 件を対象とし、カーネル密度推定法による密度解析を実施した。その結果が下図となる。

空き家密度の高低により赤から青になるように設定しているが、空き家の発生割合が均等であるならば、建物が密集する地区はおのずと密度が高くなる傾向となる。

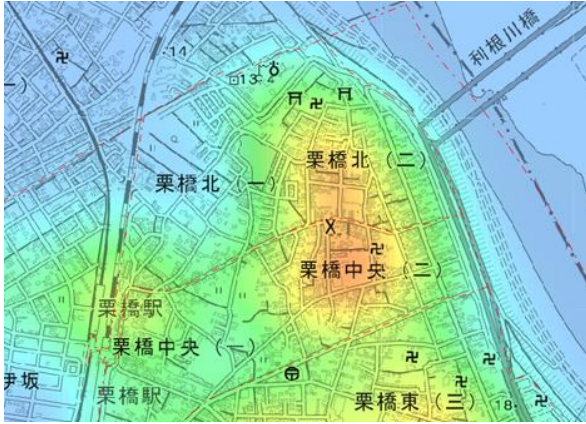
■ 空き家現地調査結果（1,779 件）の密度解析



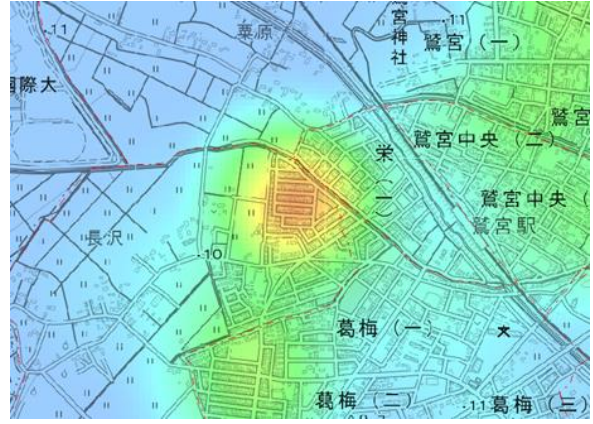
背景図出典：電子地形図（国土交通省 国土地理院）

全域図で特に密度が顕著となる箇所について、全域図より大縮尺（縮尺分母の小さいもの）の背景図で示す。

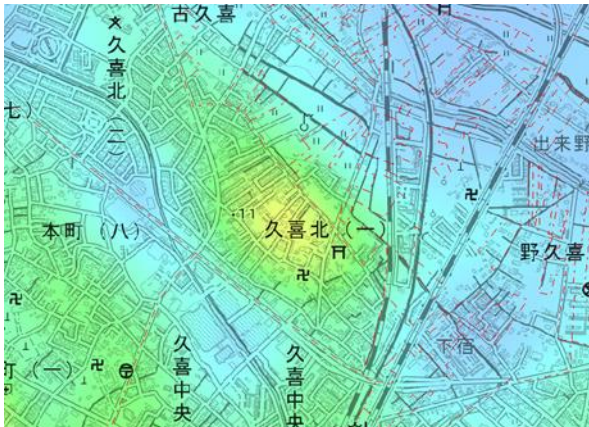
■ 栗橋北二丁目・栗橋中央二丁目周辺



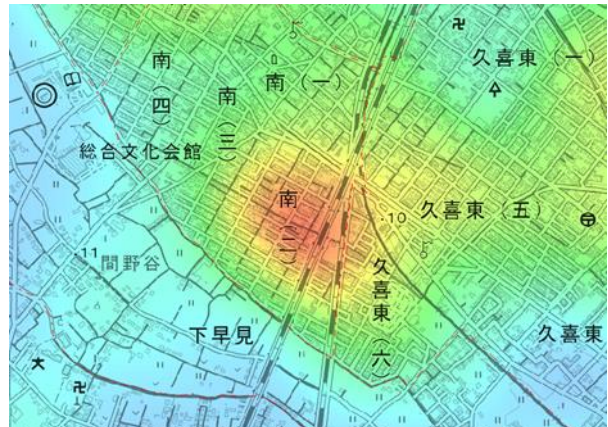
■ 大字中妻周辺



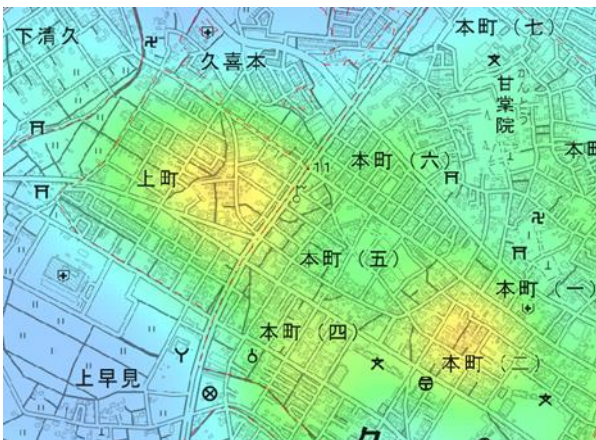
■ 久喜北一丁目周辺



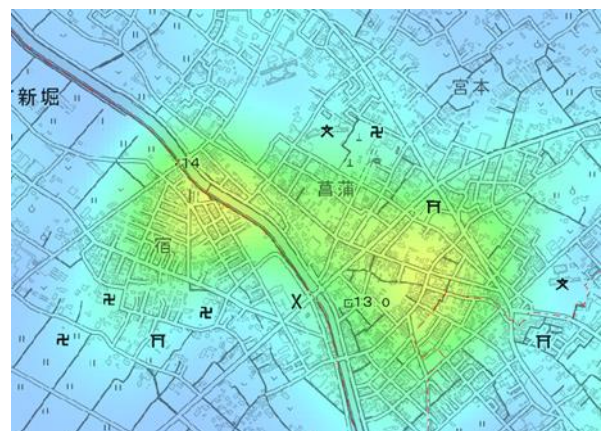
■ 南二丁目周辺



■ 上町・本町二丁目周辺



■ 菖蒲町菖蒲・菖蒲町新堀周辺



背景図出典：電子地形図（国土交通省 国土地理院）

6 空き家評価

6.1 空き家評価基準

6.1.1 目的

現地調査の結果を基に、空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響を考慮した上で整理を行い、空き家評価基準による対応度分類を行うことで、今後の空き家施策を検討していく上での基礎資料とする。

6.1.2 対象

現地調査結果となる空き家 1,779 件を対象とした。

6.1.3 老朽・危険度評価方法

現地調査の項目のうち、老朽度・危険度や近隣に与える管理不全に該当する項目（10項目）について、以下のとおり判定内容に応じた評点を設定した。これに基づき、空き家毎の評点を集計し、3段階の評価ランクに分類した。

【評点の設定基準】

- ・利活用の妨げとなるおそれのある要因について、軽微なものから順に 5 点、10 点、15 点の 3 段階に分けて設定する。

<調査票④-1. 外観不良>

コード	判定	評点
1	特に目立った外観不良なし	0
2	屋根の一部に破損がみられる	5
3	塀や柵が道路・隣地側に傾いている	10
4	バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	5
5	明らかに建物か土台が傾いている	10
6	明らかに現在のままでの建物利活用は不可能	15
7	その他	5

<調査票④-2. 外壁>

コード	判定	評点
1	汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる	10
3	汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能	5
4	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいない	0
5	その他(「目視不可」のみ)	0

<調査票④-3. 窓ガラス>

コード	判定	評点
1	破損している	5
2	破損していない	0

<調査票④-4. 門扉>

コード	判定	評点
1	あり(破損なし)	0
2	あるが破損している	5
3	なし	0
4	その他(今回調査で該当なし)	5

<調査票④-5. 塀>

コード	判定	評点
1	あり(破損なし)	0
2	あるが破損している	5
3	なし	0
4	その他(今回調査で該当なし)	5

<調査票④-7. 落下物状況>

コード	判定	評点
1	敷地外に落下あり	10
2	敷地外落下のおそれ	10
3	敷地内に落下・落下のおそれ	5
4	なし	0

<調査票④-8. 雑草・庭木の繁茂>

コード	判定	評点
1	手入れあり	0
2	敷地内に繁茂	5
3	接道や隣地に、はみだして繁茂	10
4	その他(今回調査で該当なし)	5

<調査票④-11. ゴミの量>

コード	判定	評点
1	ごみ収集袋で数袋	0
2	ごみ収集袋で大量	5
3	粗大ごみあり	10
4	ほぼなし	0

<調査票④-12. 害虫>

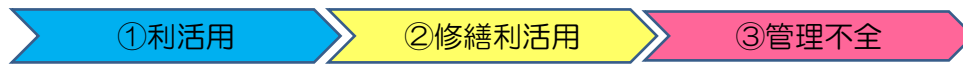
コード	判定	評点
1	コバエ等の発生が見られる	10
2	発生が予見される水溜り等がある	5
3	なし	0

<調査票④-13. 悪臭>

コード	判定	評点
1	あり	10
2	なし	0

6.1.4 老朽・危険度評価ランク

空き家毎に合計した評点総点に応じて、次の3つに分類した。



【①利活用空き家】…評点合計が5点以下の空き家

建物の外観的不良がない、若しくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態での利活用が可能と考えられる。または、建物に不良等があったとしても、評価点が5点の1項目のみ該当するものとした。

【②修繕利活用空き家】…評点合計が10点以上20点以下の空き家

建物の外観的不良は見受けられるが、建物の修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能と判断されるもの。「利活用」と「管理不全」に分類されたもの以外の空き家をここに分類した。

【③管理不全空き家】…評点合計が25点以上の空き家

建物や敷地周辺の管理不全が目立ち、現状のままでの利活用が難しいと考えられるもので、評点が10点又は15点の項目が含まれるもの。若しくは、評点が5点の軽微な不良が累積するものとなる。

空家法における「特定空家等」の候補となり得るものも含まれるが、それらは今後、近隣住民など、周辺に著しく悪影響を与えている（若しくはそのおそれがある）などにより、「特定空家等」として認定するか協議することとなる。

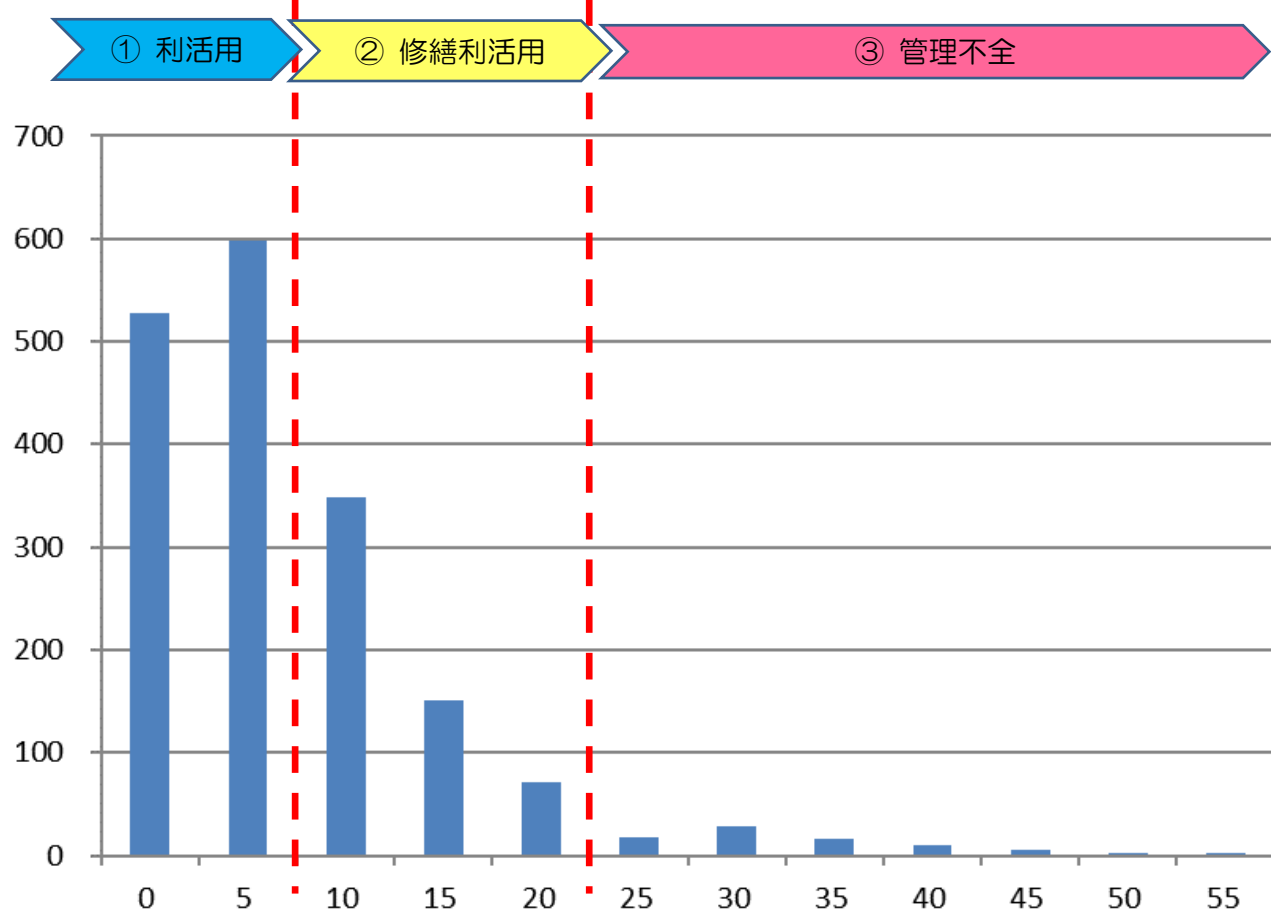
6.2 空き家評価結果

6.2.1 老朽・危険度評価総点の分布と分類

前述の評価方法により算出した評価総点の分布は、以下のとおりとなる。

n = 1,779

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
件数	528	598	348	151	71	18	28	16	10	6	3	2
分類総数	1,126			570			83					
	63.3%			32.0%			4.7%					



7 所有者意向調査

7.1 概要

7.1.1 目的

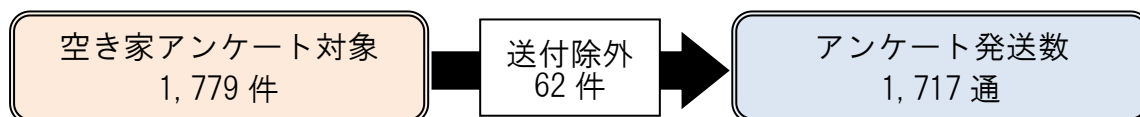
空き家の所有者に対する意向調査（以下「アンケート」という。）を実施することにより、空き家となったきっかけや維持管理の状況、今後の活用の意向など、外観目視だけでは判断することができない空き家の現状を把握し、今後の基礎資料とすることを目的とする。

7.1.2 実施期間

2021年3月1日を回答期限として、2021年2月13日にアンケート調査票を発送した。

7.1.3 発送数

空き家 1,779 件がアンケートの対象となるが、土地及び家屋固定資産税情報より、海外在住や所有者住所のないものを送付除外とした。また、同一所有者が同一敷地に複数の貸家空き家を所有する場合は 1 通のみ発送するものとしたため、1,717 通が最終的な発送数となった。



■ アンケート送付除外（62件）の内訳

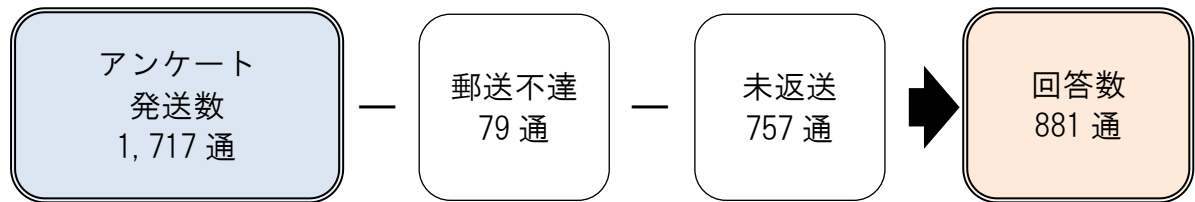
除外理由	件数
海外在住	9 件
所有者住所なし・市町村名のみ、など	13 件
同一敷地・所有者の複数貸家を 1 件送付として除外したもの	40 件
合計	62 件

7.1.4 回答数

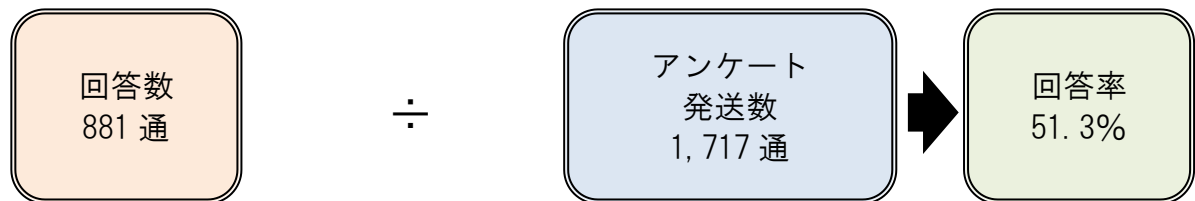
アンケート発送 1,717 通のうち、宛先不明により郵便局から返送されたもの（以下「郵送不達」という。）が 79 通あった。

2021 年 3 月中旬までに所有者等から返送された回答数は 881 通であり、後述のアンケート集計母数となる。

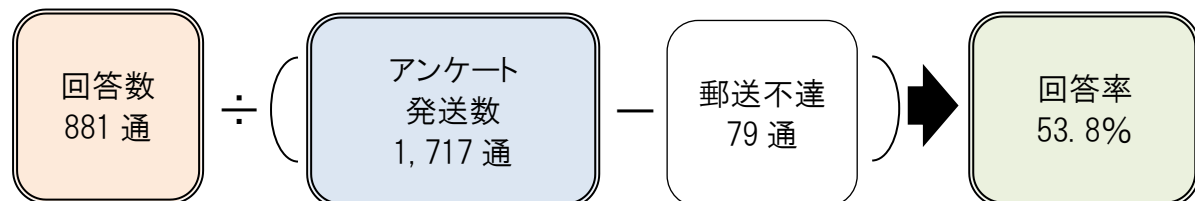
回答率は、発送全数の 51.3%、郵送不達 79 通を除く回答率は 53.8%となった。



■ アンケート発送全数に対する回答率



■ アンケート全数から郵送不達数を除いた 1,638 件で見た回答率



7.2 アンケートの実施

7.2.1 アンケート案内文及び同封パンフレット

アンケートの実施に伴い、アンケート案内文を作成し、空き家対策に関する周知と所有者の活用、改築等の気運を高めるために、空き家に関するパンフレット（「空き家の持ち主応援隊」（埼玉県空き家対策連絡会議））を同封した。

■ アンケート案内文

～ 久喜市空き家所有者アンケート ～
ご協力をお願い

日頃より、市政へのご理解とご協力を賜り、感謝申し上げます。
近年、人口減少などを背景として、全国的に空き家が増加する傾向にあり、老朽化による倒壊やゴミの不法投棄、放火のおそれなど管理不全による周辺への影響が社会問題となっていることから、平成27年2月に「空き家対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が施行されました。
そこで、市では、市内の空き家の実態を把握し、効果的な施策を検討するために、所有者の方にアンケートを実施することいたしました。

このアンケートは、令和2年10月から12月に水道閉栓情報や市既存の空家台帳を基に、道路等からの外観目視による現地調査を実施し、**ふだん使用していないと思われる建物**において、空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税情報より把握した所有者の方にアンケートを送付しております。
お住まいやご使用中にもかかわらず、アンケートが送付されてしまう場合がございます。また、なにとぞご容赦ください。

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、アンケート調査の趣旨をご理解いただき、ご回答にご協力いただけますよう、よろしくお願ひ申し上げます。

令和3年2月 久喜市長 梅田 修一

～ アンケート記入にあたってのお願い ～
すべての記入が終わりましたら、同封の返信用封筒（空手不要）に入れ
令和3（2021）年3月1日（月）までに
郵便ポストへ投かんしてください。

ご回答の取扱いについて

皆さまからいただいた貴重なご回答は、施策検討の参考とさせていただきます。
なお、ご記入いただいたご連絡先の個人情報については、久喜市個人情報保護条例に基づき適切に取扱い、建物についてのご連絡など、住宅施策に利用し、その他の目的では利用いたしません。

<問い合わせ先>
久喜市 建設部 都市整備課 住宅係 TEL：0480（22）1111（代）

裏面に続きます

～ アンケートご記入にあたってのお願い ～

- このアンケートは空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税情報を利用し、送付しております。現在、建物等の所有者または管理者でない方は、お手数ですが、アンケートの1ページ「確認」の項目のみご回答ください。
- 現地調査での「ふだん使用していないと思われる建物」の判断は、住宅の敷地外からの目視等により判定しているため、該当建物が空き家ではないにもかかわらず抽出されている場合があります。その場合においても、お手数ですが、アンケートの1ページ「確認」の項目のみご回答ください。
- あて名の所有者等ご本人のご回答が困難な場合は、代わりにご家族や管理されている方がご回答ください。
- 複数棟の住宅を所有または管理されており、複数回のアンケートが届いている場合は、お手数ですが一種ごと（一透ごと）にご回答ください。
- 回答方法
該当する項目の番号にボールペンまたは濃い鉛筆などで○をつけてください。質問によっては「1つだけ」「あてはまるものすべて」のように回答形式が異なる場合がありますので、ご注意ください。なお、「その他」を選択された場合は、（ ）内に具体的内容をご記入ください。
- アンケート返送期限
ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、
令和3（2021）年3月1日（月）までに
郵便ポストへ投かんしてください。（**切手は不要です**）。

このアンケートについてのお問い合わせは、以下の担当までお願いいたします。

【お問い合わせ先】 久喜市 建設部 都市整備課 住宅係
電 話：0480（22）1111（代）

裏面にご覧ください

■ 「空き家の持ち主応援隊」埼玉県空き家対策連絡会議

（事務局：埼玉県都市整備部建築安全課）

建物所有者・管理者の方へ

埼玉県×地権者団体の不動産団体 住まなくなったら検索！

空き家の持ち主応援隊

【埼玉県空き家管理サービス事業者登録制度】

実家の管理は結構大変・・・

税金も払わなければならぬ・・・

あなたの建物の今後について、どのように考えていますか？

管理する

売却する

賃貸する

解体する

空き家の管理、売却、賃貸、解体などをご相談＆頼めます！

●空き家に対応できる近くの不動産事業者をウェブで簡単検索

（公社）埼玉県宅建物取引業協会
電話 048-811-1840
URL <https://www.takuken.or.jp/akjya/>

（公社）全日本不動産協会埼玉県本部
電話 048-866-5225
URL <http://saitama.zenrichi.or.jp/vacant-house/>

不動産者ごとに空き家管理サービスの料金を掲載！

自分だけではどうしようもないの分からない方
施設に入り自宅のこれらが心配な方などにご相談いただけます
埼玉県のホームページにも上記団体のURLを掲載しています [空き家の持ち主応援隊](#)
埼玉県空き家対策連絡会議（事務局：埼玉県都市整備部建築安全課）

建物所有者・管理者の方へ

住まなくなっても建物を適切に管理しましょう

■建物を放置すると様々な問題が生じるおそれがあります

■お持ちの建物を適切に管理していますか？

一現地確認のポイント

■草木を手入れしていますか

■ブロック塀やフェンス、舗装が劣化していませんか

■排水管や水回りの漏水をしていますか

その他

■ポストにチラシなどがたまっていますか

■壁にコブが落ちていませんか

■屋根や外壁が劣化していませんか

■基礎に不審物が侵入した形跡はありませんか

■防虫剤や殺菌剤などの排水溝が詰まっていますか

■ベランダが劣化していませんか など

自分で管理することが難しい場合は？

空き家の見回りや管理業務を行う民間企業やNPO法人などを利用する方法があります。お近くのシルバー人材センターでも空き家管理のサポート業務を行っています。

【業務の一例】 空き家の見回り、除草、樹木の伐採・剪定 など

相談先

【空き家の管理に関すること】

- ・市町村の空き家対策担当窓口（協定先のシルバー人材センター紹介など）
- ・（公財）いきいき埼玉（埼玉県シルバー人材センター連合） 048-728-7841
- ・（公財）日本賃貸住宅管理協会 埼玉県支部 048-615-3838

【空き家を管理できる業者をウェブで簡単検索】

- ・（公社）埼玉県宅建物取引業協会 048-811-1840
- ・（公社）全日本不動産協会埼玉県本部 048-866-5225

※検索できる制度のご案内は埼玉県のホームページへ [空き家の持ち主応援隊](#)

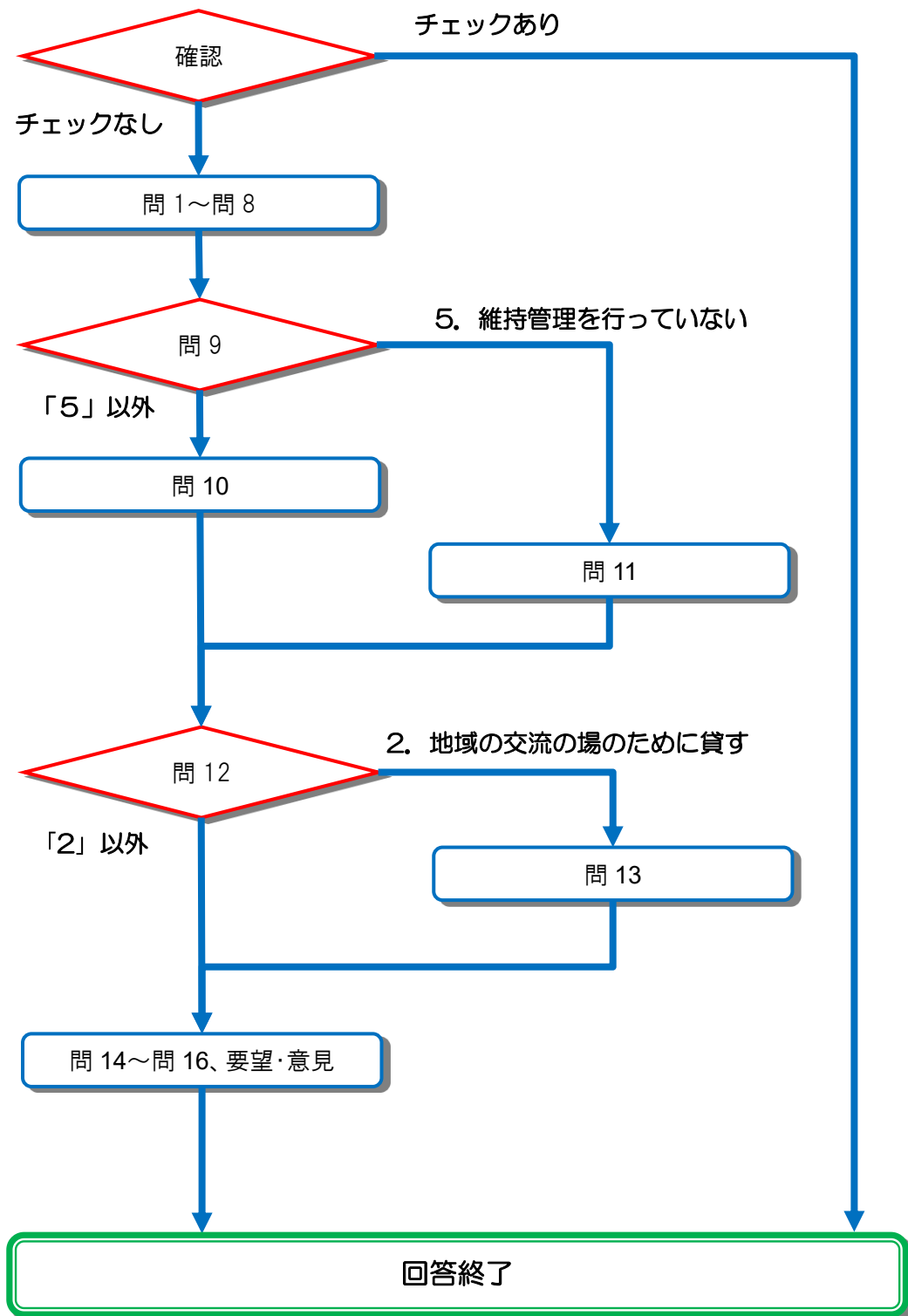
P.42

7.3 アンケート項目

アンケート調査票の設問概要は以下のとおりとなり、各設問による分岐のフローは次頁に図示する。なお、使用したアンケート調査票は巻末資料編に掲載する。

番号	質問要旨	回答方式
(確認)		
確認	建物をふだん使用しているか、などの確認	チェック欄
1. 所有者について		
問 1	アンケート回答者と所有者の続柄	択一方式
問 2	建物と土地の所有の関係	択一方式
問 3	所有者の年齢	択一方式
2. 建物について		
問 4	建築時期(完成時期)	択一方式
問 5	建物の現在の状況	択一方式
問 6	建物をふだん使用しなくなってどのくらいたつか	択一方式
問 7	建物をふだん使用しなくなったきっかけ	択一方式
問 8	建物をふだん使用していない理由	複数選択方式
3. 建物の維持管理の状況について		
問 9	建物の維持管理をどのようにしているか	択一方式
問 10	建物の維持管理の頻度	択一方式
問 11	建物の維持管理を行っていない理由	複数選択方式
4. 建物の今後の予定		
問 12	今後、建物をどのようにしたいか	複数選択方式
問 13	「地域の交流の場(集会所など)のために貸す」条件	複数選択方式
5. 支援策や市からの情報提供について		
問 14	空き家にどのような支援策があったら良いか	複数選択方式
問 15	市から空き家に関する資料等を送付しても良いか	択一方式
6. 要望・意見など		
問 16	アンケート回答者の氏名、郵便番号、住所、電話番号	任意記載
—	要望、意見	自由記載

■ アンケート分岐フロー



7.4 アンケート集計結果

7.4.1 集計方法

アンケートに回答のあった 881 件について集計を行った。

■ 集計に際しての回答無効や回答内容の精査について

集計にあたり、最初の設問「確認」により「アンケート終了」となったが、その後の設問も回答を続けているものや、前問の回答内容により分岐する設問において、分岐該当以外で回答している場合は、無効扱いとした。

また、択一方式であるにもかかわらず複数回答の場合は、前後設問での回答等を参考に、1つの回答に絞り込むとともに、「その他」欄に記入されているが類似選択肢がある場合は修正した。

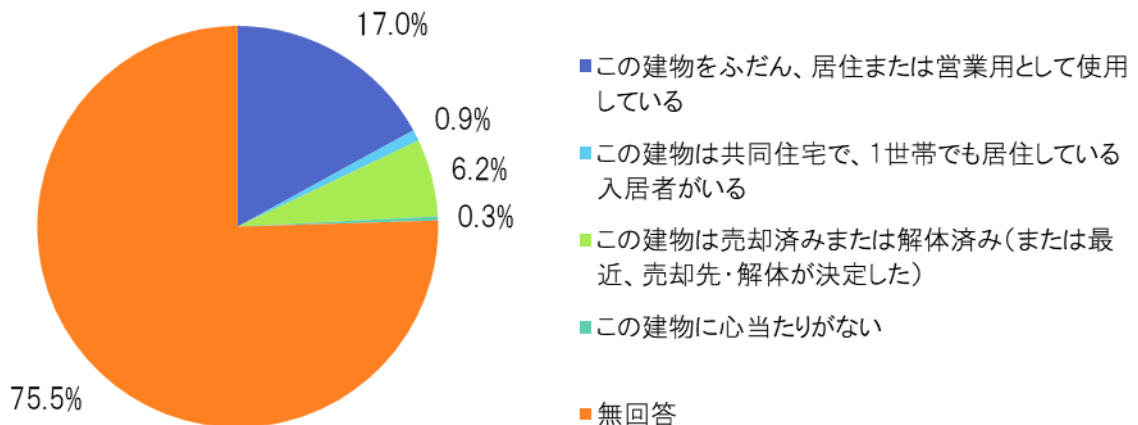
7.4.2 【アンケート結果】所有、空き家であるかの確認

建物をふだん使用している場合や所有ではない等の確認についての回答を集計した結果が次表となる。「ふだん使用」など「空き家でない」「所有でない」回答の合計 216 件は、ここでアンケート終了となるため、問1からの集計母数は 665 件となる。

項目	件数	割合
この建物をふだん、居住または営業用として使用している	150	17.0%
この建物は共同住宅で、1世帯でも居住している入居者がいる	8	0.9%
この建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）	55	6.2%
この建物に心当たりがない	3	0.3%
無回答	665	75.5%
回答数	881	

⇒アンケート
終了

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。

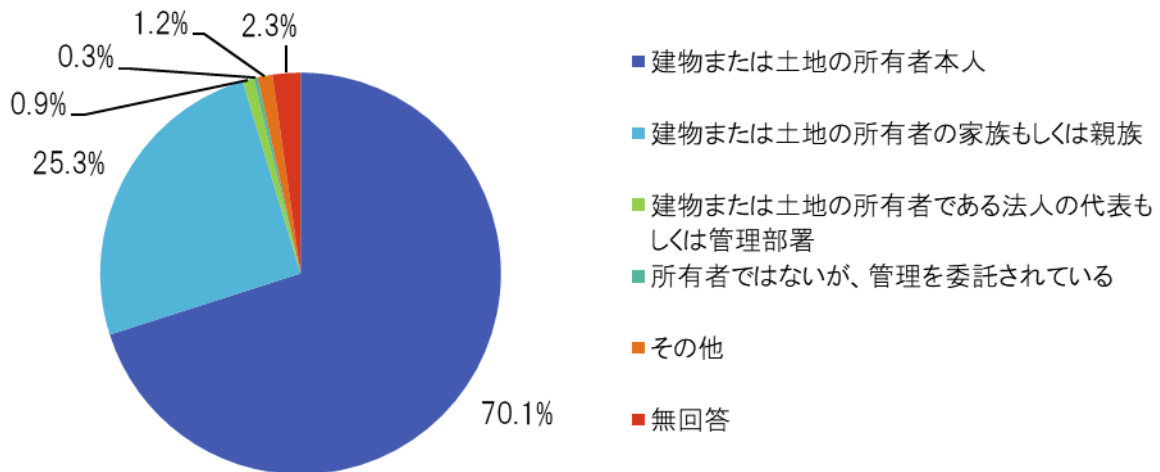


7.4.3 【アンケート結果】アンケート回答者と所有者の続柄

問1「このアンケートにお答えいただく方はどなたですか。」の回答を集計した結果が以下となる。(択一方式)

項目	件数	割合
建物または土地の所有者本人	466	70.1%
建物または土地の所有者の家族もしくは親族	168	25.3%
建物または土地の所有者である法人の代表もしくは管理部署	6	0.9%
所有者ではないが、管理を委託されている	2	0.3%
その他	8	1.2%
無回答	15	2.3%
回答数	665	

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

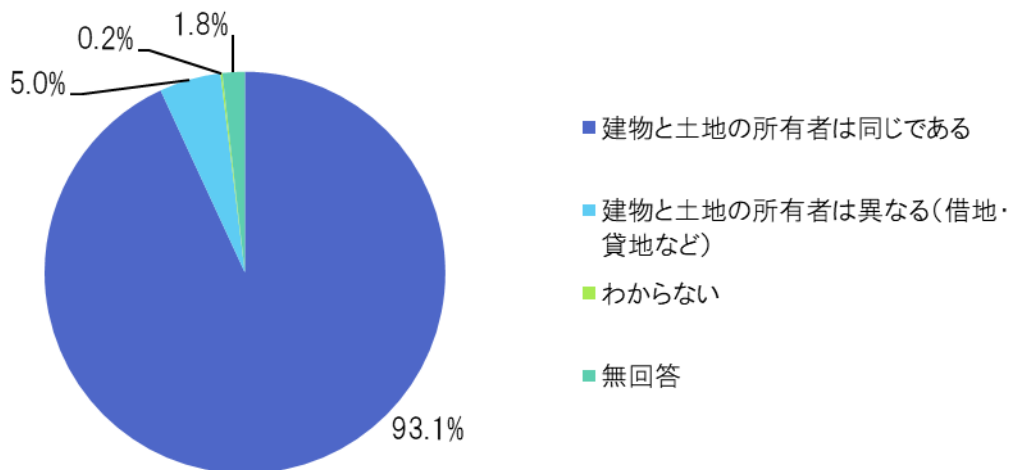


7.4.4 【アンケート結果】建物と土地の所有の関係

問2「建物と土地の所有の関係はどれにあたりますか。」の回答を集計した結果が以下となる。(択一方式)

項目	件数	割合
建物と土地の所有者は同じである	619	93.1%
建物と土地の所有者は異なる(借地・貸地など)	33	5.0%
わからない	1	0.2%
無回答	12	1.8%
回答数	665	

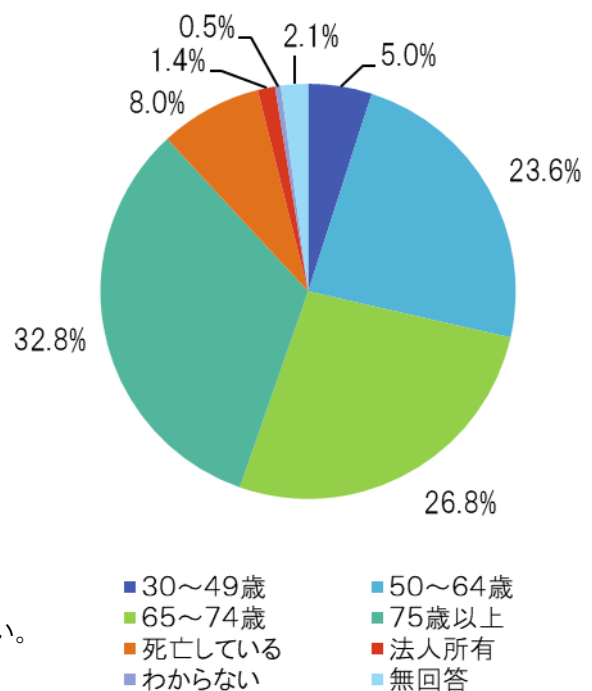
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



7.4.5 【アンケート結果】所有者の年齢

問 3「所有者の年齢について教えてください。」の回答を集計した結果が以下となる。
(択一方式)

項目	件数	割合
29歳以下	0	0%
30～49歳	33	5.0%
50～64歳	157	23.6%
65～74歳	178	26.8%
75歳以上	218	32.8%
死亡している	53	8.0%
法人所有	9	1.4%
わからない	3	0.5%
無回答	14	2.1%
回答数	665	

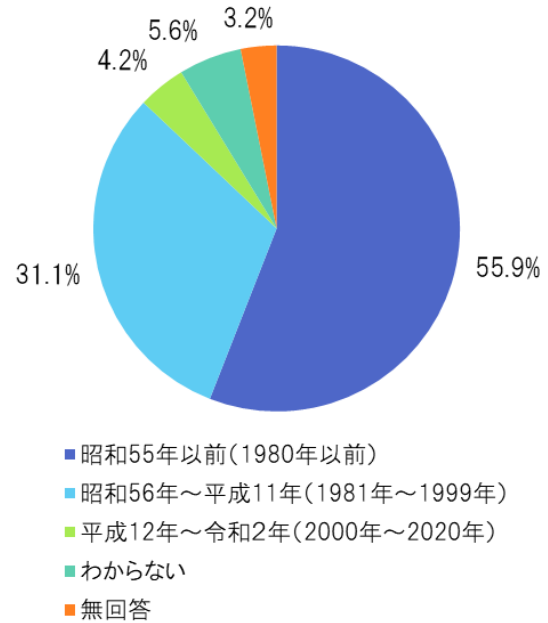


※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。

7.4.6 【アンケート結果】建築時期(完成時期)

問4「建築時期(完成時期)はいつですか。」の回答を集計した結果が以下となる。(択一方式)

項目	件数	割合
昭和55年以前(1980年以前)	372	55.9%
昭和56年～平成11年(1981年～1999年)	207	31.1%
平成12年～令和2年(2000年～2020年)	28	4.2%
わからない	37	5.6%
無回答	21	3.2%
回答数	665	

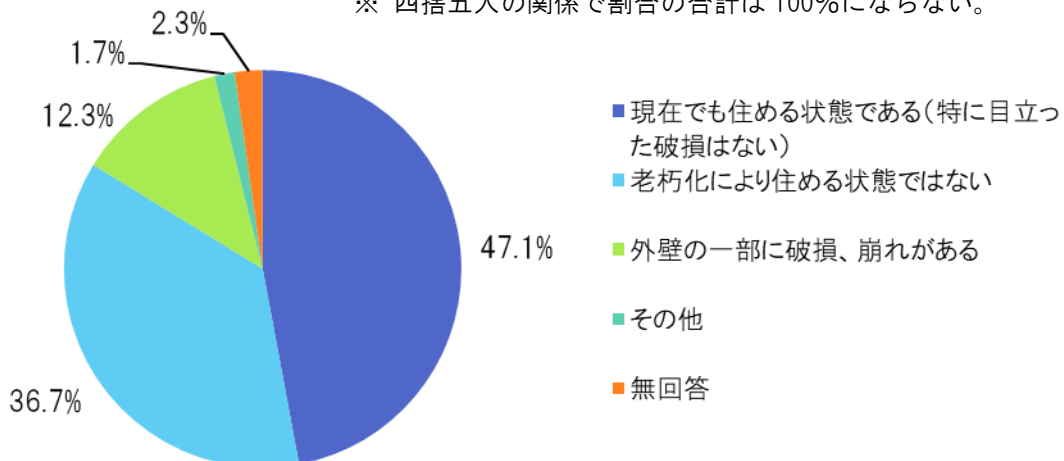


7.4.7 【アンケート結果】建物の現在の状況

問5「建物は現在どのような状況ですか。」の回答を集計した結果が以下となる。(択一方式)

項目	件数	割合
現在でも住める状態である(特に目立った破損はない)	313	47.1%
老朽化により住める状態ではない	244	36.7%
外壁の一部に破損、崩れがある	82	12.3%
その他	11	1.7%
無回答	15	2.3%
回答数	665	

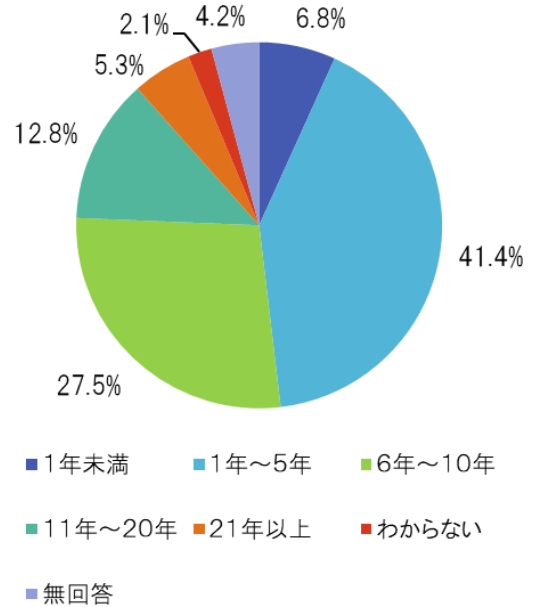
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



7.4.8 【アンケート結果】建物をふだん使用しなくなってどのくらいたつか

問6「建物をふだん使用しなくなってどのくらいたちますか。」の回答を集計した結果が以下となる。(択一方式)

項目	件数	割合
1年未満	45	6.8%
1年～5年	275	41.4%
6年～10年	183	27.5%
11年～20年	85	12.8%
21年以上	35	5.3%
わからない	14	2.1%
無回答	28	4.2%
回答数	665	

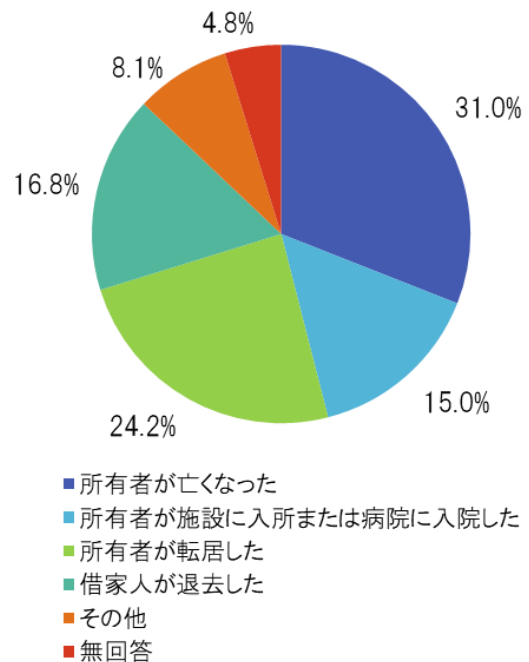


※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

7.4.9 【アンケート結果】建物をふだん使用しなくなったきっかけ

問7「建物をふだん使用しなくなったきっかけはどれにあたりますか。」の回答を集計した結果が以下となる。(択一方式)

項目	件数	割合
所有者が亡くなった	206	31.0%
所有者が施設に入所または病院に入院した	100	15.0%
所有者が転居した	161	24.2%
借家人が退去した	112	16.8%
その他	54	8.1%
無回答	32	4.8%
回答数	665	

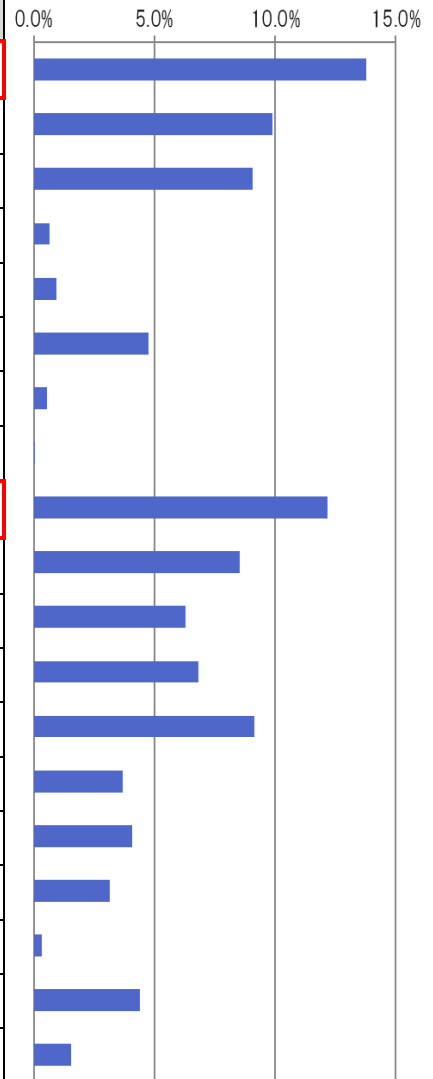


※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

7.4.10【アンケート結果】建物をふだん使用していない理由

問8「建物をふだん使用していない理由は次のどれにあたりますか。」の回答を集計した結果が以下となる。(複数選択方式)

項目	件数	割合
賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない	206	13.8%
リフォームや建て替え、取壊しをしたいが費用がかかる	148	9.9%
固定資産税が増えるため、建物を取壊していない	136	9.1%
市街化調整区域のため、建物を取壊せない	10	0.7%
建築基準法を満たさないため、建て替えができない	14	0.9%
建物の相続・売却について、意見がまとまらない	71	4.8%
建物と土地の所有者が異なり、意見がまとまらない	8	0.5%
借家人などの同意が得られず、建て替えや売却ができない	1	0.1%
資産として、そのまま保有している	182	12.2%
将来、自宅または別宅として使用するため、そのままにしている	128	8.6%
家族や親族に贈与(相続)するため、そのままにしている	94	6.3%
思い入れのある住宅なので、そのままにしている	102	6.8%
近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている	137	9.2%
他人に貸し出すことに抵抗があるので、そのままにしている	55	3.7%
手続きが面倒なので、そのままにしている	61	4.1%
相談するところがない	47	3.1%
どうしたらよいかわからない	5	0.3%
その他	66	4.4%
無回答	23	1.5%
回答数	1,494	



7.4.11【アンケート結果】建物の維持管理をどのようにしているか

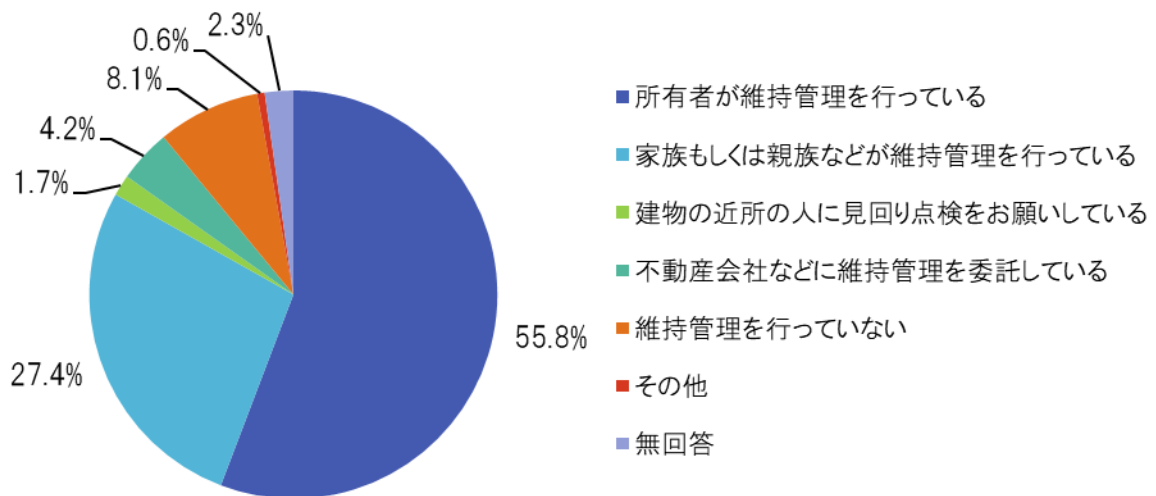
問9「建物の維持管理はどのようにしていますか。」の回答を集計した結果が以下となる。(択一方式)

なお、「維持管理を行っていない」と回答の場合は問11、それ以外の場合には問10の設問に移行する。

項目	件数	割合
所有者が維持管理を行っている	371	55.8%
家族もしくは親族などが維持管理を行っている	182	27.4%
建物の近所の人に見回り点検をお願いしている	11	1.7%
不動産会社などに維持管理を委託している	28	4.2%
維持管理を行っていない	54	8.1%
その他	4	0.6%
無回答	15	2.3%
回答数	665	

⇒問11へ

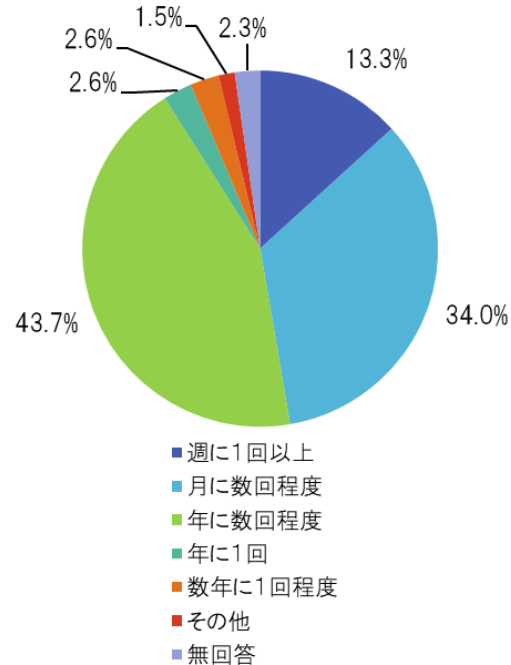
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



7.4.12【アンケート結果】建物の維持管理の頻度

問9で「維持管理を行っていない」と回答の54件を除く611件について、問10「建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。」の回答を集計した結果が以下となる。
(択一方式)

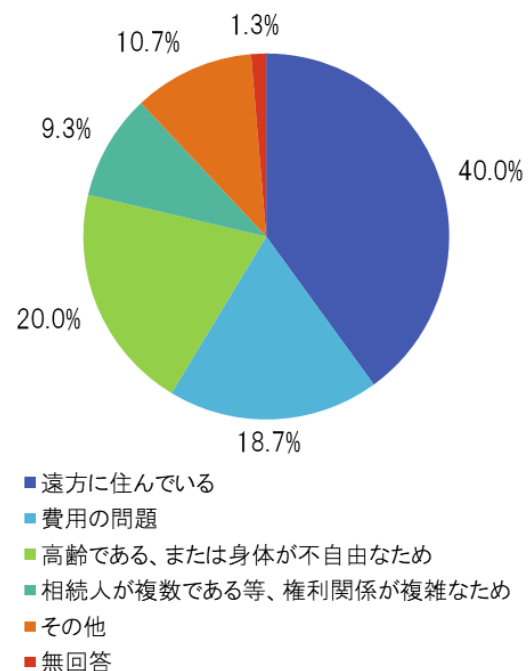
項目	件数	割合
週に1回以上	81	13.3%
月に数回程度	208	34.0%
年に数回程度	267	43.7%
年に1回	16	2.6%
数年に1回程度	16	2.6%
その他	9	1.5%
無回答	14	2.3%
回答数	611	



7.4.13【アンケート結果】建物の維持管理を行っていない理由

問9で「維持管理を行っていない」と回答の54件について、問11「維持管理を行っていない理由を教えてください。」の回答を集計した結果が以下となる。(複数選択方式)

項目	件数	割合
遠方に住んでおり、維持管理ができない	30	40.0%
費用の問題で、維持管理ができない	14	18.7%
高齢である、または身体が不自由なため、維持管理ができない	15	20.0%
相続人が複数である等、権利関係が複雑なため、維持管理が難しい	7	9.3%
その他	8	10.7%
無回答	1	1.3%
回答数	75	

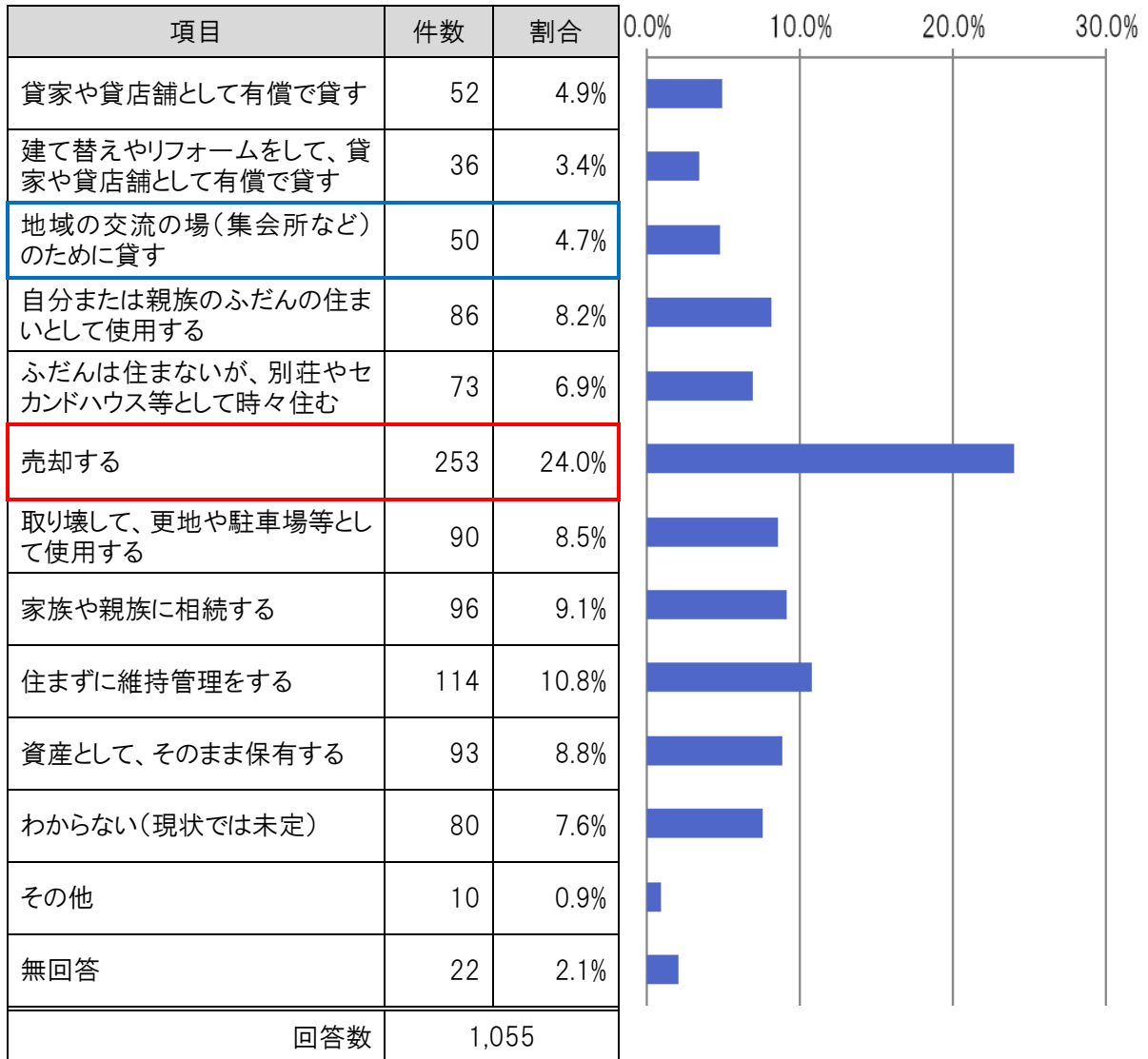


7.4.14【アンケート結果】 今後、建物をどのようにしたいか

問12「今後、建物をどのようにしたいですか。」の回答を集計した結果が以下となる。

(複数選択方式)

なお、「地域の交流の場（集会所など）のために貸す」と回答の場合のみ問13の設問に移行する。



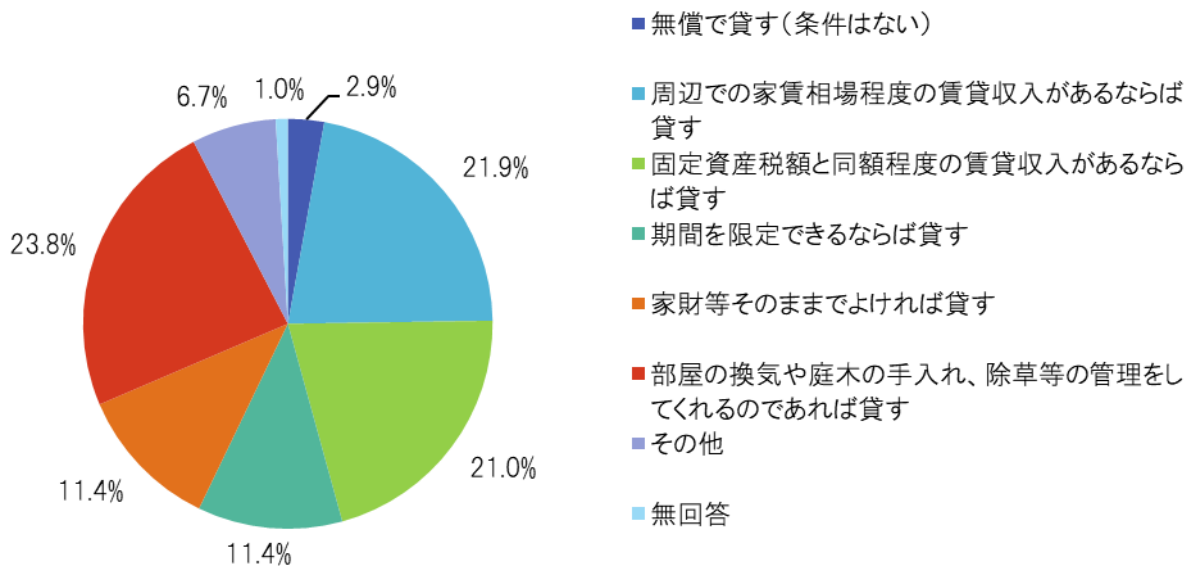
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

7.4.15【アンケート結果】「地域の交流の場(集会所など)のために貸す」条件

問 12 で「地域の交流の場（集会所など）のために貸す」と回答の 50 件について、問 13「どのような条件であれば貸しても良いですか。」の回答を集計した結果が以下となる。（複数選択方式）

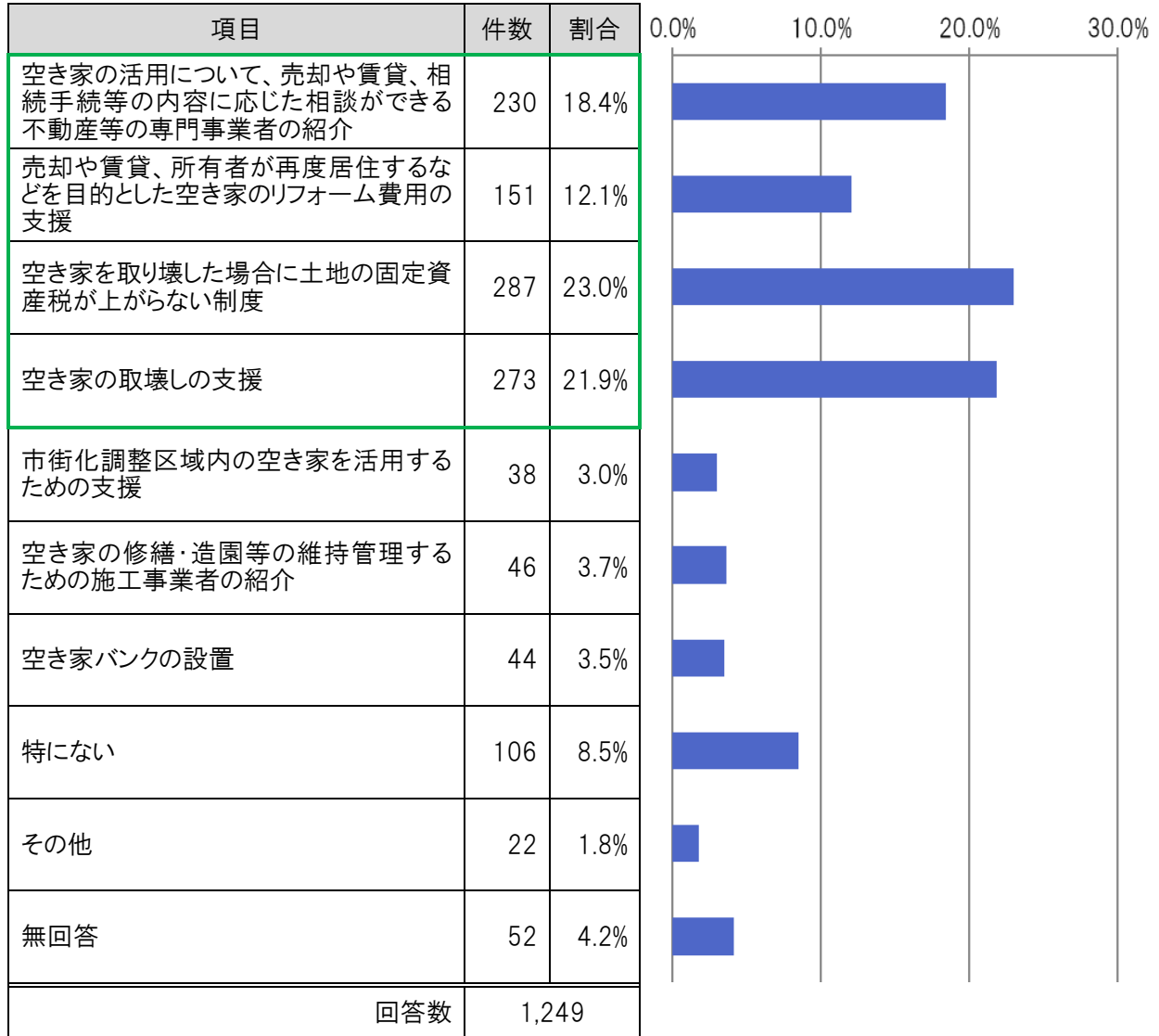
項目	件数	割合
無償で貸す(条件はない)	3	2.9%
周辺での家賃相場程度の賃貸収入があるならば貸す	23	21.9%
固定資産税額と同額程度の賃貸収入があるならば貸す	22	21.0%
期間を限定できるならば貸す	12	11.4%
家財等そのままではよければ貸す	12	11.4%
部屋の換気や庭木の手入れ、除草等の管理をしてくれるのであれば貸す	25	23.8%
その他	7	6.7%
無回答	1	1.0%
回答数	105	

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。



7.4.16 【アンケート結果】空き家にどのような支援策があったら良いか

問14「空き家について、どのような支援策があったら良いと思いますか。」の回答を集計した結果が以下となる。(複数選択方式)

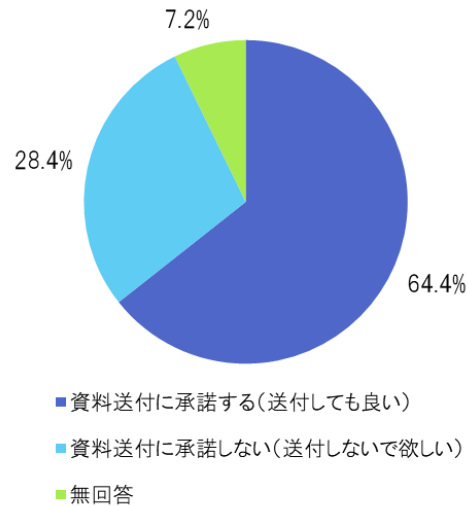


※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

7.4.17【アンケート結果】市から空き家に関する資料等を送付しても良いか

問 15「市では、所有者の方に空き家に関する情報提供を検討しています。市から空き家に関する資料等を送付しても良いですか。」の回答を集計した結果が以下となる。（択一方式）

項目	件数	割合
資料送付に承諾する (送付しても良い)	428	64.4%
資料送付に承諾しない (送付しないで欲しい)	189	28.4%
無回答	48	7.2%
回答数	665	



また、「資料送付に承諾する（送付しても良い）」と回答したアンケート回答者の市内外在住別内訳（※）は以下のとおりとなる。

項目	件数	割合
市内在住	170	39.7%
市外在住	258	60.3%
回答数	428	

※ 回答者がアンケートに送付先住所が記載される場合はそれを優先し、記載がない場合はアンケート送付先住所を集計した。

参考までに、問 1 から回答の有効回答全件 665 件について、アンケート回答者の市内外在住別内訳は以下のとおりとなる。

項目	件数	割合
市内在住	324	48.7%
市外在住	341	51.3%
回答数	665	

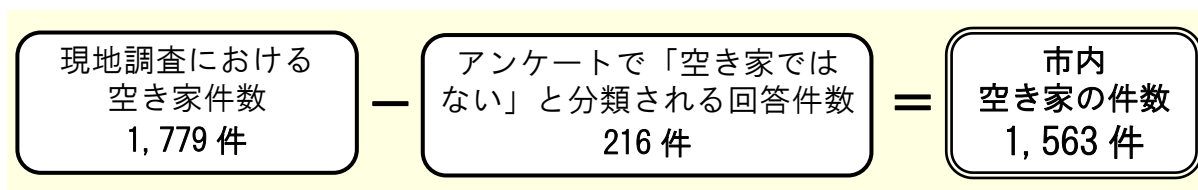
8 実態調査まとめ

8.1 空き家の概況と考察

実態調査（現地調査及びアンケート）で得られた結果から、概況と考察は以下のとおりとなる。

＜市内空き家の件数＞ ⇒ P.17 — 5.1.2 ・ P.41 — 7.1.4 ・ P.45 — 7.4.2

現地調査で判明した空き家は 1,779 件であったが、アンケートで「空き家ではない」と分類される回答が 216 件あったため、これを除いた **1,563 件が空き家**となる。



ただし、アンケート回収率が 51.3%（郵送不達を除く 53.8%）であったことから、アンケート未回答の中に空き家でないものが含まれる可能性がある。

＜空き家の外観判断＞ ⇒ P.21 — 5.4 ・ P.45 — 7.4.2

現地調査結果より、「賃貸」や「売家」、「空き家を連想させる」掲示があったものが合計で 54 件（3.0%）、電気メーターが「動いていない」が 94 件（5.3%）、「通常鍵以外の進入防止措置がある」が 38 件（2.1%）、表札が「取り外された形跡あり」「張り紙や消されて見えなくしてある」を合わせて 93 件（5.2%）となり、外観目視で明らかに空き家と分かる状態のものは少なかった。

ただし、郵便受けが「塞がれている」「郵便物等が長期放置の形跡あり」を合わせて 315 件（17.7%）、「雑草などがあり、出入りの様子がない」が 293 件（16.5%）あり、外観目視での一定の判断材料となることが分かった。

また、アンケートの結果「ふだん利用している」と回答のうち、現地調査結果では明らかに居住が難しい状態のものもあり、外観目視調査の難しさが分かった。

この状況であるにもかかわらず、アンケート回答の 75.5%は「空き家である」と判明したことから、空き家か否かの判定における水道閉栓情報の重要性が分かった。

＜空き家の外観不良＞ ⇒ P.27 — 5.6 ・ P.39 — 6.2

現地調査結果より、軽微な不良項目ではあるが、「屋根の一部に破損がみられる」が 184 件（10.2%）、外壁の「汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能」が 809 件（45.5%）と若干多くあった。一方で、深刻な不良項目となる「塀や柵が道路・隣地側に傾いている（4 件・0.2%）」「明らかに建物か土台が傾いている（0 件）」「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能（52 件・2.9%）」「（窓ガラスが）破損している（47 件・2.6%）」「（門扉が）あるが破損している（33 件・1.9%）」「（塀が）あるが破損している（31 件・1.7%）」「落下物もしくはそのおそれの構造物あり（敷地外及び敷地内の合計 28 件・1.6%）」「（雑

草、庭木が) 接道や隣地に、はみだして繁茂 (33 件・1.9%)」「粗大ごみあり (60 件・3.4%)」となり、管理不全の状態であるものは、全体からの割合的に少なかったことが分かった。

この結果が反映し、空き家評価において、そのままの状態以利活用可能な空き家が 63.3%、修繕により利活用可能な空き家が 32.0%という結果になった。

なお、市内の空き家 1,563 件における市街化区域・市街化調整区域別の空き家評価 (老朽・危険度評価) 結果件数と割合については下表のとおりとなった。

■ 市街化区域・市街化調整区域別 — 空き家評価 (老朽・危険度評価) 結果

(件数)

区域	管理不全	修繕 利活用	利活用	総計	割合
市街化区域	33	340	768	1,141	73.0%
市街化調整区域	44	179	199	422	27.0%
総計	77	519	967	1,563	100%

<所有者の特定> ⇒ P.41 — 7.1.4 ・ P.45 — 7.4.2

アンケート送付に際して、2020年1月1日現在の固定資産税情報を利用したことから、79通が郵送不達となった。また、アンケートでは、55件 (回答全件の6.2%) が「売却・解体済み (もしくは最近、売却・解体が決定)」と回答しており、現地調査から約半年の間で、状況が変化していることが分かった。

<空き家発生の地域特性> ⇒ P.33 — 5.7.1

空き家現地調査結果の密度解析により、住宅が多く立ち並ぶ一部の地域に密度が高い傾向が見られたが、その他の地域では密集している状況は見られなかった。

<空き家の所有者> ⇒ P.46 — 7.4.4 ・ P.47 — 7.4.5

アンケート結果より、93.1% (619件) が「建物と土地の所有者は同じ」であることから、権利関係が複雑なことに起因する問題は少ないと考えられる。

また、所有者の年齢では、59.5% (回答 665 件のうち、「65~74 歳」178 件と「75 歳以上」218 件の合計 396 件) が 65 歳以上の高齢者であり、「死亡している」が 8.0% (53 件) あった。現時点若しくは将来、相続等の問題が発生することが懸念される。

<空き家の状況> ⇒ P.48 — 7.4.6 ・ 7.4.7 ・ P.49 — 7.4.8 ・ P.51 — 7.4.11

アンケート結果より、55.9% (372 件) が昭和 55 年 (1980 年) 以前に建築された空き家となり、旧耐震基準で建てられたものであることから、耐震改修の実施の有無にもよるが、耐震性に懸念が残るものが多いことが分かった。

また、「老朽化により住める状態ではない」が 36.7% (244 件) であるとともに、空き家となってから 6 年以上が経過するものが 45.6% (「6~10 年」183 件、「11~20 年」85

件、「21年以上」35件の合計303件）であることから、現状のままでは利活用が難しいものが一定数あることが分かった。

上記の結果は、現地調査に基づく空き家評価と若干矛盾するものであるが、外観目視では判断できない内部の腐朽や、長期使用していないことにより「住める状態ではない」となっている可能性が考えられる。

なお、このような状況の中、空き家の「維持管理を行っていない」は8.1%（54件）に留まることから、居住等に使用していなくても適正な管理がされている空き家が非常に多いことが分かった。

<所有者の意向と抱える問題> ⇒ P.53 — 7.4.14 ・ P.50 — 7.4.10

所有者の空き家に対する今後の意向は「売却する」が24.0%（253件）と最も多い一方で、空き家をふだん利用していない理由が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が13.8%（206件）と最も多いことから、「売りたい（貸したい）が売れない（借り手が見つからない）」状況にあることが分かった。

また、空き家をふだん利用していない理由は「資産として、そのまま保有している」が12.2%（182件）と2番目に多いとともに、空き家の今後の意向は「住まずに維持管理をする」が10.8%（114件）と2番目に多くなっている。。親族等に相続する明確な目的がない場合には、空き家の状態が長期化することで資産価値が下がり、活用が難しくなることが懸念される。

また、「地域の交流の場（集会所など）のために貸す」が50件と一定数あり、「無償で貸す（条件はない）」が3件、「固定資産税額と同額程度の賃貸収入があるならば貸す」が22件あったことから、空き家の状態や立地、地域での利用希望とのマッチング状況にもよるが、今後、活用される可能性がある。

<所有者が望む支援と情報提供> ⇒ P.55 — 7.4.16 ・ P.56 — 7.4.17

所有者が行政に望む支援策では、上位3項目の割合がほぼ同じ割合となっているが、「空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度」が23.0%（287件）と最も多かった。

なお、今回のアンケート本文や案内文、パンフレット等に「住宅用地特例」について、この選択肢が挙げられている以外は一切触れていないが、「住宅がなくなることで固定資産税が上がる」ことの認知度が高いことが分かった。

また、市からの情報提供に承諾する回答が64.4%（428件）あったことから、所有者が情報提供を望んでおり、今後実施していく空家等施策が利用され、活用等につながる可能性があることが分かった。

＜本市の空き家の傾向＞

全国各地での空き家の現状として、例えば北海道や東北地方といった降雪が多い地域では、屋根の雪下ろしが適切に行われないことが原因となる空き家の倒壊がしばしば報道されている。また、都内等の木造密集地域かつ接道の問題により再建築が難しい地域では、空き家が長年そのまま放置され、著しい管理不全に陥り、周辺に悪影響を与える事例も見られる。

現地調査の結果から、本市の空き家のうち管理不全であるものが占める割合は少なく、降雪や再建築不可の影響が少ないことから、管理不全空き家の問題が多発する可能性は低いと想定される。

ただし、市民から管理不全空き家の情報が数多く寄せられていることから、空き家の所有者に向け、空き家の管理は所有者の責務であり、適切な管理を行うように行政として促していくことが必要である。

一方で、利活用可能な空き家が多いことから、所有者へ活用や流通に向けた情報提供や、空き家の活用等を支援する施策を実施することにより、管理不全空き家の抑制や定住者の増加につながると考えられる。

また、今後、空き家が増加することを想定し、適切な相続等の講習会の開催や相談体制の構築など、管理不全な空き家にさせないための施策を実施することにより、住宅所有者等への意識の向上を図ることも必要である。

資料編

アンケート関連資料

～ 久喜市空き家所有者アンケート ～ ご協力のお願い

日頃より、市政へのご理解とご協力を賜り、感謝申し上げます。

近年、人口減少などを背景として、全国的に空き家が増加する傾向にあり、老朽化による倒壊やゴミの不法投棄、放火のおそれなど管理不全による周辺への影響が社会問題となっていることから、平成 27 年 2 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が施行されました。

そこで、市では、市内の空き家の実態を把握し、効果的な施策を検討するために、所有者の方にアンケートを実施することといたしました。

このアンケートは、令和 2 年 10 月から 12 月に水道閉栓情報や市既存の空家台帳を基に、道路等からの外観目視による現地調査を実施し、ふだん使用していないと思われる建物において、空家法第 10 条第 1 項に基づき、固定資産税の課税情報より把握した所有者の方にアンケートを送付しております。

お住まいやご使用中にもかかわらず、アンケートが送付されてしまう場合がございます。なにとぞご容赦ください。

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、アンケート調査の趣旨をご理解いただき、ご回答にご協力いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

令和 3 年 2 月 久喜市長 梅田 修一

～ アンケート記入にあたってのお願い ～

すべての記入が終わりましたら、同封の返信用封筒（切手不要）に入れ

令和 3（2021）年 3 月 1 日（月）までに

郵便ポストへ投かんしてください。

ご回答の取扱いについて

皆さまからいただいた貴重なご回答は、施策検討の参考とさせていただきます。

なお、ご記入いただいたご連絡先等の個人情報については、久喜市個人情報保護条例に基づき適切に取扱い、建物についてのご連絡など、住宅施策に利用し、その他の目的では利用いたしません。

＜問い合わせ先＞

久喜市 建設部 都市整備課 住宅係 TEL：0480（22）1111（代）

裏面に続きます

～ アンケートご記入にあたってのお願い ～

1. このアンケートは空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税情報を利用し、送付しております。現在、建物等の所有者または管理者でない方は、お手数ですが、アンケートの1ページ「**確認**」の項目のみご回答ください。
2. 現地調査での「ふだん使用していないと思われる建物」の判断は、住宅の敷地外からの目視等により判定しているため、該当建物が空き家ではないにもかかわらず抽出されている場合があります。その場合においても、お手数ですが、アンケートの1ページ「**確認**」の項目のみご回答ください。
3. あて名の所有者等ご本人のご回答が困難な場合は、代わりにご家族や管理されている方がご回答ください。
4. 複数棟の住宅を所有または管理されており、複数通のアンケートが届いている場合は、お手数ですが一棟ごと（一通ごと）にご回答ください。
5. 回答方法
該当する項目の番号にボールペンまたは濃い鉛筆などで○をつけてください。質問によっては「1つだけ」「あてはまるものすべて」のように回答形式が異なる場合がありますので、ご注意ください。なお、「その他」を選択された場合は、（ ）内に具体的内容をご記入ください。
6. アンケート返送期限
ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、

令和3（2021）年3月1日（月）までに

郵便ポストへ投かんしてください。（切手は不要です）。

このアンケートについてのお問い合わせは、以下の担当までお願いいたします。

【お問い合わせ先】 久喜市 建設部 都市整備課 住宅係
電 話：0480（22）1111（代）

表面もご覧ください

～ 久喜市空き家所有者アンケート ～ アンケート調査票

あなたが所有、または管理されている

久喜市 〇〇〇〇 xx x-xx

の建物についておたずねいたします。

※ 上記は、この建物のある地番となります。

※ この建物が複数の方で共有または管理されている場合は、代表としてお一人にお送りしています。

※ 建物所有者情報が不明の場合には、土地所有者の方に送付しております。

～ アンケート記入にあたってのお願い ～

- 別紙「ご協力のお願い」をお読みいただき、ご回答ください。
- すべての記入が終わりましたら、同封の返信用封筒（**切手不要**）に入れ郵便ポストへ投かんしてください。

確認

このアンケートでは、**ふだん、住居や店舗、事務所などとして使用していない**住宅を「**空き家**」としています。次のいずれかに該当する場合には、問1以降のアンケートにお答えいただく必要はありません。該当するチェック欄に印をつけ、アンケートを返信してください。

- この建物をふだん、居住または営業用として使用している
- この建物は共同住宅で、1世帯でも居住している入居者がいる
- この建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）
- この建物に心当たりがない

上記に該当しない場合は、2ページの問1から順に質問にお答えください。

1. 所有者の方についてお伺いします

問 1 このアンケートにお答えいただく方はどなたですか。(1つだけに○)
「2」～「4」を選んだ方は、後ろの()に所有者との関係をご記入下さい。
例:「・・・家族もしくは親族(配偶者)」

1. 建物または土地の所有者本人
2. 建物または土地の所有者の家族もしくは親族()
3. 建物または土地の所有者である法人の代表もしくは管理部署()
4. 所有者ではないが、管理を委託されている()
5. その他()

問 2 建物と土地の所有の関係はどれにあたりますか。(1つだけに○)

1. 建物と土地の所有者は同じである
2. 建物と土地の所有者は異なる(借地・貸地など)
3. わからない

問 3 所有者の年齢について教えてください。(1つだけに○)
(複数の方で共有されている場合は、一番年齢の高い方をご回答ください。)

- | | | | |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 29歳以下 | 2. 30～49歳 | 3. 50～64歳 | 4. 65～74歳 |
| 5. 75歳以上 | 6. 死亡している | 7. 法人所有 | 8. わからない |

3 ページ 問 4 へお進みください

2. 建物についてお伺いします

問 4 建築時期（完成時期）はいつですか。（1つだけに○）
（不明な場合には、おおよその時期で結構です。）

1. 昭和 55 年以前（1980 年以前）
2. 昭和 56 年～平成 11 年（1981 年～1999 年）
3. 平成 12 年～令和 2 年（2000 年～2020 年）
4. わからない

問 5 建物は現在どのような状況ですか。（1つだけに○）

1. そのまま居住や使用できる状態である（特に目立った腐朽・破損はない）
2. 外壁や屋根、設備等に一部破損はあるが、修繕すれば使用できる
3. 老朽化により、内外壁や屋根、設備等に破損があり、住める状態ではない
4. その他（ ）

問 6 建物をふだん使用しなくなってどのくらいたちますか。（1つだけに○）

- | | | |
|--------------|------------|-------------|
| 1. 1 年未満 | 2. 1 年～5 年 | 3. 6 年～10 年 |
| 4. 11 年～20 年 | 5. 21 年以上 | 6. わからない |

問 7 建物をふだん使用しなくなったきっかけはどれにあたりますか。
（1つだけに○）

- | | |
|--------------|------------------------|
| 1. 所有者が亡くなった | 2. 所有者が施設に入所または病院に入院した |
| 3. 所有者が転居した | 4. 借家人が退去した |
| 5. その他（ ） | |

4 ページ 問 8 へお進みください

問 8

建物をふだん使用していない理由は次のどれにあたりますか。
(あてはまるものすべてに○)

【資産運用・費用】

1. 賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない
2. リフォームや建て替え、取壊しをしたいが費用がかかる
3. 固定資産税が増えるため、建物を取壊していない
4. 市街化調整区域のため、建物を取壊せない
5. 建築基準法を満たさないため、建て替えができない

【相続・権利関係】

6. 建物の相続・売却について、意見がまとまらない
7. 建物と土地の所有者が異なり、意見がまとまらない
8. 借家人などの同意が得られず、建て替えや売却ができない

【現状維持】

9. 資産として、そのまま保有している
10. 将来、自宅または別宅として使用するため、そのままにしている
11. 家族や親族に贈与（相続）するため、そのままにしている
12. 思い入れのある住宅なので、そのままにしている
13. 近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている
14. 他人に貸し出すことに抵抗があるので、そのままにしている
15. 手続きが面倒なので、そのままにしている

【その他】

16. 相談するところがない
17. どうしたらよいかわからない
18. その他（）

5 ページ 問 9 へお進みください

3. 建物の維持管理（室内清掃や外観点検など）の状況について お伺いします

問 9 建物の維持管理はどのようにしていますか。（1つだけに○）

1. 所有者が維持管理を行っている
2. 家族もしくは親族などが維持管理を行っている
3. 建物の近所の人に見回り点検をお願いしている
4. 不動産会社などに維持管理を委託している
5. 維持管理を行っていない
6. その他（ ）

「5」を選んだ方は、
問 11 へお進みください

問 10 建物の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. 週に1回以上 | 2. 月に数回程度 |
| 3. 年に数回程度 | 4. 年に1回 |
| 5. 数年に1回程度 | 6. その他（ ） |

6 ページ 問 12 へお進みください

（※問 11 は、問 9 で「5」を選んだ方だけ、お答えください。）

問 11 問 9 で「5. 維持管理を行っていない」と回答された方にお聞きします。
維持管理を行っていない理由を教えてください。（あてはまるものすべてに○）

1. 遠方に住んでおり、維持管理ができない
2. 費用の問題で、維持管理ができない
3. 高齢である、または身体が不自由なため、維持管理ができない
4. 相続人が複数である等、権利関係が複雑なため、維持管理が難しい
5. その他（ ）

6 ページ 問 12 へお進みください

5. 支援策や市からの情報提供についてお伺いします

問 14

空き家について、どのような支援策があったら良いと思いますか。
(あてはまるものすべてに○)

1. 空き家の活用について、売却や賃貸、相続手続等の内容に応じた相談ができる不動産等の専門事業者の紹介
2. 売却や賃貸、所有者が再度居住するなどを目的とした空き家のリフォーム費用の支援
3. 空き家を取り壊した場合に土地の固定資産税が上がらない制度
4. 空き家の取壊しの支援
5. 市街化調整区域内の空き家を活用するための支援
6. 空き家の修繕・造園等の維持管理するための施工事業者の紹介
7. 空き家バンクの設置
8. 特にない
9. その他 ()

問 15

市では、所有者の方に空き家に関する情報提供を検討しています。市から空き家に関する資料等を送付しても良いですか。(1つだけに○)

1. 資料送付に承諾する(送付しても良い)
2. 資料送付に承諾しない(送付しないで欲しい)

8 ページ 問 16 へお進みください

6. ご要望やご意見など

問 16

さしつかえなければ、お名前とご連絡先のご記入をお願いいたします。
なお、問 15 で「1. 資料送付に承諾する（送付して良い）」とご回答いただいた方のうち、このアンケートが送付された住所等と異なる場合には、現在の住所等を記入してください。

お名前 _____

ご住所 〒 _____

電話番号 _____

※個々の回答やプライバシーに関する内容が他の用途で利用・公表されることは一切ありませんので、是非ご協力をお願いいたします。

■ ご要望やご意見、困っていることなどがありましたらご記入ください。

※アンケート調査は以上です。ご回答をいただきまして、誠にありがとうございました。

住まなくなっても建物を適切に管理しましょう

■建物を放置すると様々な問題が生じるおそれがあります

■お持ちの建物を適切に管理していますか？



ー現地確認のポイントー



草木を手入れしていますか



ブロック塀やフェンス、擁壁が劣化していませんか



換気や水回りの通水をしていますか

その他

- ポストにチラシなどがたまっていませんか
- 庭にゴミが落ちていませんか
- 屋根や外壁が劣化していませんか

- 部屋に不審者が侵入した形跡はありませんか
- 駐車場や通路などの排水溝が詰まっていませんか
- ベランダが劣化していませんか など

自分で管理することが難しい場合は？

空き家の見回りや管理業務を行う民間企業やNPO法人などを利用する方法があります。お近くのシルバー人材センターでも空き家管理のサポート業務を行っています。

【業務の一例】 空き家の見回り、除草、樹木の伐採・剪定 など

相談先

【空き家の管理に関すること】

- ・ 市町村の空き家対策担当窓口（協定先のシルバー人材センター紹介など）
- ・ (公財) いきいき埼玉（埼玉県シルバー人材センター連合） **048-728-7841**
- ・ (公財) 日本賃貸住宅管理協会 埼玉県支部 **048-615-3838**

【空き家を管理できる業者をウェブで簡単検索】

- ・ (公社) 埼玉県宅地建物取引業協会 **048-811-1840**
- ・ (公社) 全日本不動産協会埼玉県本部 **048-866-5225**

※検索できる制度のご案内は埼玉県のホームページへ

空き家の持ち主応援隊



久喜市空家等実態調査報告書

発行年月 2021年3月

発行 久喜市

編集 久喜市建設部都市整備課

〒346-0024 埼玉県久喜市北青柳 1404-7

電話 0480-22-1111(代表)
