

2 本市の現状と課題

(1) 人口及び世帯数の推移

ア：人口

国勢調査※¹⁰の結果によると、平成7年の本市の人口総数は81,662人で、そのうち65歳以上の人口割合は14.7%、平成27年の本市の人口総数は77,881人で、そのうち65歳以上の人口割合は26.9%となっています。

平成7年から平成27年の20年の間に、人口総数は約4千人減少し、減少傾向にあります。年齢3区分別人口の割合は65歳以上が一貫して増加傾向にあります。

【年齢3区分別人口の割合】

		平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口		81,662人	82,670人	81,957人	81,889人	77,881人
人口割合	15歳未満	16.9%	15.5%	14.3%	12.6%	11.7%
	15～64歳	68.3%	67.2%	65.9%	63.7%	60.4%
	65歳以上	14.7%	17.3%	19.8%	22.7%	26.9%

※出典：国勢調査

※平成18年度以前につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

イ：世帯数

本市の総世帯数は、平成7年から平成22年まで増加傾向にありましたが、平成22年から平成27年については減少となりました。全体としては、平成7年から平成27年までに、総世帯数は、約1.2倍に増加しています。

【世帯数の推移】

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
世帯数	26,190	27,939	29,290	32,217	31,004

※出典：国勢調査

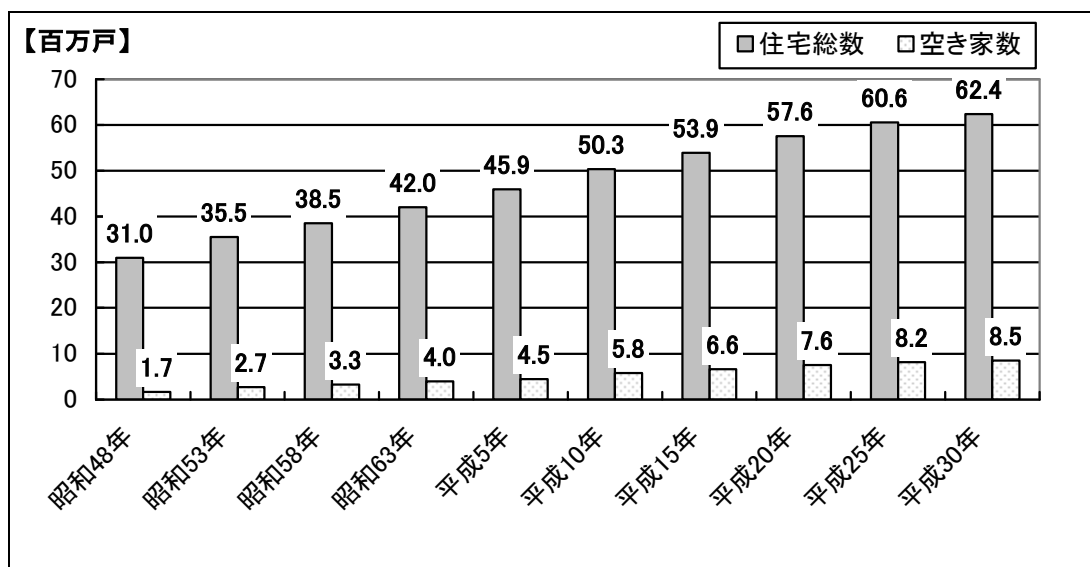
※平成18年度以前につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

(2) 住宅・土地統計調査

ア：全国の状況

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）※¹¹」では、平成30年の空き家数は全国で850万戸、空き家率は13.6%と過去最高となりました。また、昭和48年の調査から約45年間で、総住宅数は約2倍になったのに対して、空き家数は約5倍になり、空き家率も約2.5倍になっています。

【全国の住宅総数及び空き家率の推移】



※出典：住宅統計調査及び住宅・土地統計調査（総務省統計局）

住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「売却用の住宅」、「賃貸用の住宅」、「二次的住宅※¹²」、「その他の住宅※¹³」の4つに分類されます。

使用目的がなく特に対策が必要となる空き家である「その他の住宅」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、平成30年調査では約349万戸、空き家全体に占める割合は約41.1%となっています。

また、「その他の住宅」のうち約61.5%にあたる約240万戸が、一戸建て木造住宅でした。

イ：本庄市の住宅数及び空き家数の推移

本市における空き家数については、平成15年に4,480戸（空き家率13.7%）であったものが、平成30年には、5,440戸（空き家率14.8%）と15年間で約1.2倍となっています。

【本庄市内の住宅数、空き家数の推移】

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅数	32,820戸	34,680戸	39,150戸	36,700戸
空き家数	4,480戸	4,910戸	5,970戸	5,440戸

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※平成15年につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

【空き家率の推移】

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
埼玉県	9.7%	10.7%	10.9%	10.2%
本庄市	13.7%	14.2%	15.2%	14.8%

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※平成15年につきましては、合併後の市域に対応するため、旧本庄市、旧児玉町を合算しています。

ウ：本庄市の空き家の用途別内訳

本市における空き家のうち「その他の住宅」の平成30年の割合が、平成20年と比べ約17.0%増加し、全国の割合より高くなっています。

【空き家の用途別内訳数】

	総数 (a)	空き家			
		二次的 住宅	賃貸・売却 用住宅	その他の住宅	
				数(b)	割合(b/a)
平成20年	4,910戸	100戸	3,170戸	1,640戸	33.4%
平成25年	5,970戸	90戸	3,060戸	2,820戸	47.2%
平成30年	5,440戸	60戸	2,650戸	2,740戸	50.4%
平成30年全国	8,488,600戸	381,000戸	4,620,400戸	3,487,200戸	41.1%

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

エ：本庄市の空き家のうち、腐朽・破損のある住宅の割合

本市における空き家のうち腐朽・破損のある住宅は、空き家総数のうち約22.8%となっており、用途別では「賃貸・売却用住宅」では約18.1%、「その他の住宅」については約27.7%の住宅に腐朽・破損が見られる状況となっています。

【空き家のうち、腐朽・破損のある住宅の割合】

	総数	空き家	
		賃貸・売却用住宅	その他の住宅
平成30年	1,240戸	480戸	760戸
空き家数に対する割合	22.8%	18.1%	27.7%

※出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

※二次的住宅については調査対象外となっています。

オ：本庄市の空家等の現状

- ・住宅数が世帯数と比較して過剰な傾向にあります。
- ・空き家数と空き家率が、ともに増加傾向にあります。
- ・適切な管理がなされず特定空家等となる可能性が高い「その他の住宅」の、空き家数に占める割合が増加しています。

(3) 本庄市空家等実態調査

本市の空家等の実態を把握し、本計画策定のための基礎資料とするため、平成30年度に「本庄市空家等実態調査」（以下、「実態調査」という。）を実施しました。

ア：調査内容

実態調査では、外観目視による調査の結果、1,706戸が空家等の可能性が高い建築物等として確認されました。

実態調査の概要

調査期間：平成30年9月～平成30年11月

調査対象：市内の全ての建築物等

調査方法：外観目視調査

判断基準：居住の有無、外観（郵便受けや洗濯物等）の状況や設備（電気メーターやガスメーター等）の状況等から空家等の可能性を総合的に判断。空家等に該当した建築物等については、不良度判定調査、市場性判定調査を実施。

イ：調査結果

○空家等の可能性が高いと判断された戸数

今回の実態調査により空家等の可能性が高いと判断された戸数は以下のとおりです。（本調査では、法に基づく空家等に該当する建築物等を計上しており、マンションやアパート等の空き室や二次的住宅（別荘、セカンドハウス等）なども含む総務省統計局による住宅・土地統計調査とは戸数に乖離があります。）

地区名		空家数	
本庄地域	本庄地区	682戸	1,138戸
	藤田地区	68戸	
	仁手地区	34戸	
	旭地区	200戸	
	北泉地区	154戸	
児玉地域	児玉地区	187戸	568戸
	共和地区	112戸	
	金屋地区	138戸	
	秋平地区	73戸	
	本泉地区	58戸	
合計		1,706戸	

○建物用途別の戸数

住宅施設が大多数を占める中、工場や倉庫、店舗などを主要な用途とする建物が、全体の約12.3%存在することが判明しました。

建物用途	戸数	割合
戸建住宅	1,214戸	71.2%
店舗併用住宅	155戸	9.1%
店舗・事務所	130戸	7.6%
集合住宅・長屋	91戸	5.3%
工場・倉庫	81戸	4.7%
不明	35戸	2.1%
合計	1,706戸	100.0%

※不明…草木等の繁茂や立地条件から、近距離での外観調査が困難であり、建物用途の判定が出来なかった戸数となります。

○不良度ランク別の戸数

利用可能な空家等（A・Bランク）が約55.4%と半数以上を占めるなか、周辺に影響を及ぼす可能性がある空家等（不良度D・E）が約11.7%存在することが判明しました。

不良度	戸数	割合
A	348戸	20.4%
B	597戸	35.0%
C	526戸	30.8%
D	90戸	5.3%
E	110戸	6.4%
不明	35戸	2.1%
合計	1,706戸	100.0%

※点数制によるランク付けとなっているため、各ランクの上位と下位で不良度に差が生じている場合や、一部に明確な危険性が見られることで不良度が高くなっている空家等があります。

※各不良度における空家等の状態は以下のとおりです。

A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能な空家等
B	比較的小規模な修繕で利用可能な空家等
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難な空家等
D	倒壊や部分崩壊等の可能性があり、周辺への影響が懸念される空家等
E	倒壊や部分崩壊等の可能性が高く、除却や一部修繕等の対応が必要な空家等
不明	調査時に敷地内の草木の繁茂などの原因により、外観目視による不良度判定ができなかった空家等

○分布状況

分布状況を見ると、市内各地に空家等の可能性が高い建築物等が発生していることが分かります。また、本庄地域、児玉地域ともに、中心部に集中して分布していることが判明しました。

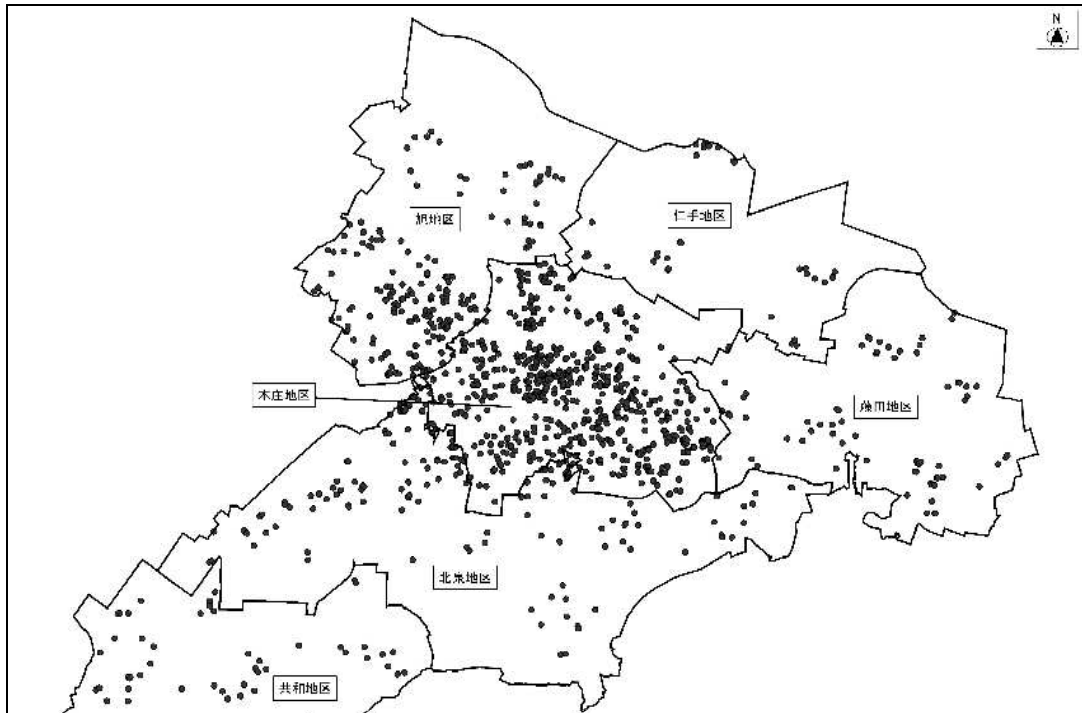


图2 分布状况（本庄地域）

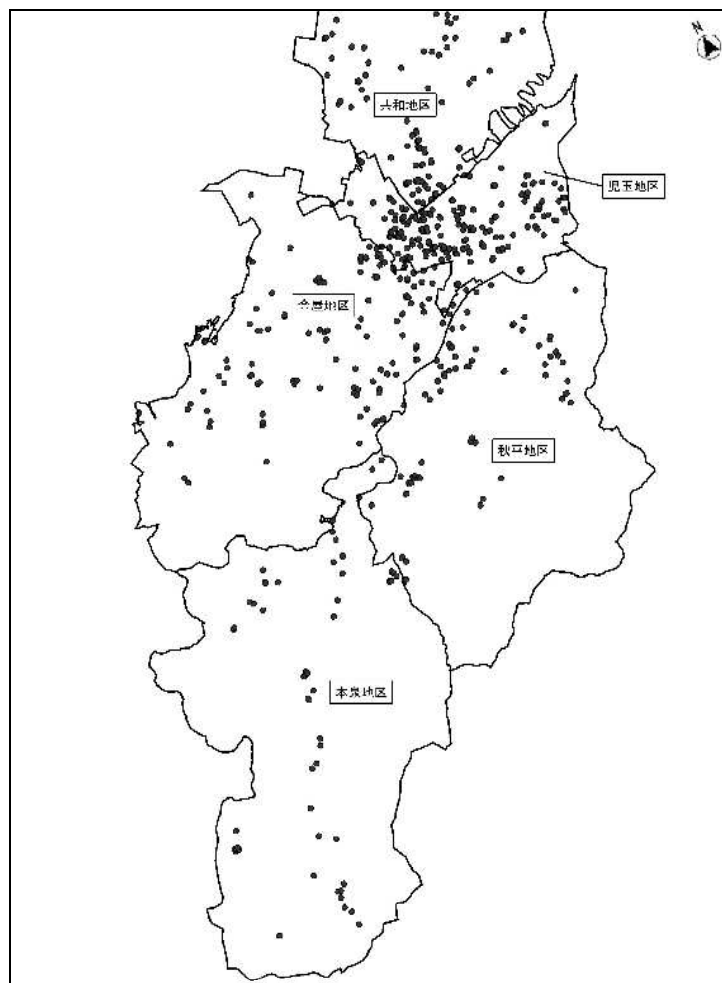


图3 分布状况（児玉地域）

(4) 本庄市の空家等の状況・課題

ア：空家等の増加がもたらす地域への影響

空家等が発生し、適切な管理が行われずに放置された場合、以下のような悪影響や問題が発生する可能性があります。

○ 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となることがあります。

○ 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食が著しく生じている空家等は良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼすことがあります。

○ 地域活力の低下（過疎化・空洞化等の懸念など）

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力が低下するおそれがあり、更なる人口減少や過疎化に繋がる可能性があります。

イ：本市における空家等対策の課題

本市における空家等対策の課題として、以下のことに努めていく必要があります。

○ 空家等の適切な管理の促進

空家等に関する相談は、主に当該空家等の近隣住民から寄せられ、その相談の多くが空家等を含む敷地内の管理が不適切であるものとなっています。管理不全な空家等の解消に努めるため、空家等の所有者の意識の醸成を図るとともに、適切な管理を促す取組を検討していく必要があります。

○ 不動産所有者等の意識の醸成による空家等の発生抑制

本市では、人口、世帯数ともに減少傾向にあるとともに、65歳以上の高齢者の占める割合の増加や、将来的に相続人となり得る15歳未満の占める割合が減少しています。そのため、住居の移転による空家等の発生だけでなく、相続等に起因する空家等問題の増加が懸念されます。

こういった実態より、誰もが直面する可能性のある空家等問題に備えるため、不動産所有者や市民の意識の醸成を図るとともに、相談に対応する体制を整備し、空家等の発生を抑制していく必要があります。

○ 空家等の利活用等の推進

実態調査の結果より、市内の空家等の中には利活用可能な空家等が多数存在しています。これらの空家等について、売却や賃貸の方法が分からないなど、対処方法に悩む所有者等も多数存在することや、耐震化やリフォームなど、専門的な知識を持っていないことにより、そのままにしているケースも存在します。空家等となっている期間が長期化するほど、建物の老朽化が進み、売却や賃貸などの利活用が困難になることから、早期の利活用を促すために相談窓口や空き家バンクの利用促進などが必要となります。

○ 管理不全な空家等への法令等に基づく措置の実施

市内には、既に管理不全な状態となり、周辺的生活環境に影響を及ぼしている空家等が存在します。それらの空家等に対して、所有者等に対する啓発を図るとともに、状況に応じて法や条例に基づく措置を検討していく必要があります。