

武蔵村山市空家等実態調査報告書

令和5年3月

武蔵村山市

目 次

I 調査概要	1
1 目的.....	1
2 実施期間	1
3 調査対象	1
4 調査方法	1
5 調査の流れ及び結果	2
II 調査項目と判定基準	3
1 用語の定義.....	3
2 空家等の集計単位.....	3
3 空家等判定.....	4
4 空家等不良度判定.....	9
5 その他の現況調査項目.....	14
III 調査結果の集計	18
1 現況調査	18
2 アンケート調査.....	24
IV 調査結果の分析	39
1 都市特性の整理.....	39
2 空家等分布の特性.....	41
3 住宅・土地統計調査（住調）との比較.....	44
V 課題の抽出	46
1 空家等の発生予防.....	46
2 継続的な実態把握.....	46
3 空家等の利活用.....	46
4 管理不全空家等への対応.....	46
VI 参考資料	47

I 調査概要

1 目的

本調査は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、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（平成 26 年法律第 127 号）」（以下「空家法」という。）に基づき、武蔵村山市の区域内（以下「市内」という。）において空き家の利活用や適正管理、除却を含めた空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画（以下「空家等対策計画」という。）の策定に向けた基礎資料として、市内における空家等の実態を把握するため実施した。

2 実施期間

本調査は、令和 4 年 5 月 19 日から令和 5 年 3 月 15 日まで実施した。

3 調査対象

本調査は、市内全域の建物及びその敷地を対象として実施した。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するもの等、空家法上の「空家等」に該当し得ないと机上で判断できる建物（都営村山団地、横田基地、公共施設等）は、現況調査の対象外としている。

4 調査方法

公道上からの外観目視調査によって空家等判定を行い、空家等に該当し得るものについてはその所有者又は管理者（未登記建物の場合は土地の所有者又は管理者）を対象にアンケート調査を実施した。

最終的に空家等と判定したものについては、空家等不良度判定を行った。

5 調査の流れ及び結果

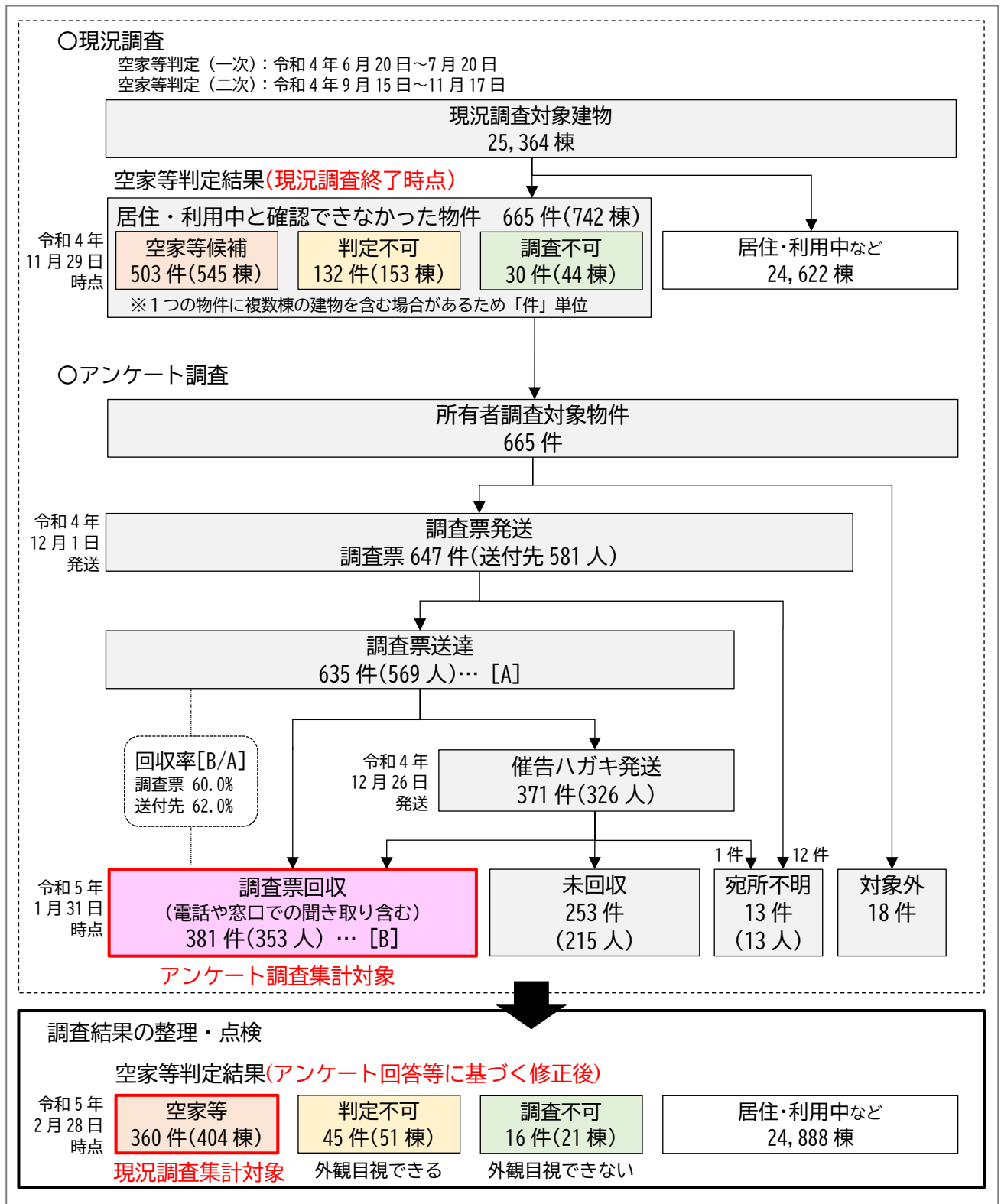


図 I-1 調査の流れ及び結果

II 調査項目と判定基準

1 用語の定義

(1) 空家等の定義

本調査における「空家等」とは、空家法第2条第1項で定義されているように、建築物又はこれに附属する工作物（以下、「建築物等」という。）であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）であって、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除いたものをいう。

「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26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」（以下、「基本指針」という）によると、空家法でいう「建築物」は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定される「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

なお、「居住その他の使用がなされていないことが常態である」については、基本指針及び『「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）（案）』に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と国土交通省及び総務省の考え方（平成27年5月26日公表、国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ）において、「概ね年間を通して、建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる」という見解が示されているものの、明確な基準が設けられているわけではない。

本調査においては空家等判定指標（表II-1、p.5～6）に基づいた空家等判定基準（表II-3、p.7）として「居住その他の使用がなされていないことが常態である」と判断する基準を示しているが、空家等対策計画（以下、「計画」という。）の策定時又はそれ以降に基準の見直しを行う可能性がある。

(2) 建物の定義

本調査における「建物」とは、不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第111条で定義されているように、屋根及び周壁又はこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものをいう。例えば外壁がなく屋根を支柱で支えているカーポート等は「建築物」に該当するが、「建物」に該当しない。

(3) 敷地の定義

空家等に含まれる「敷地」の定義については空家法や基本指針で明示されていないが、本調査では建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号に規定される「敷地」と同義であり、一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地を指すものと解釈した。

(4) 主屋及び附属建物の定義

建物の登記は「主である建物（主たる建物）」（以下「主屋」という。）及び主である建物及び効用上一体として利用される状態にある建物（以下「附属建物」という。）から成り、主屋と附属建物の所有者は同一である。

ただし、本調査においては建物登記簿の取得を行わず、また未登記の建物も存在し得ることから、「主屋」「附属建物」の別は外観目視によって推定される建物の用途、塀のつくりや地番図上での土地形状等の状況から総合的に判断したものである。

2 空家等の集計単位

空家等の集計は、主屋及び附属建物を包含する敷地単位で行う。1つの敷地には複数の建物が含まれる場合があるため、空家等の集計単位は「件」としている。ただし、空家等率の集計では空家等に含まれる建物の数を基準とした「棟」、総務省統計局が実施する住宅・土地統計調査（以下、「住調」という。）等との比較を行う際は住戸の数を基準とした「戸」の単位を用いる。

3 空家等判定

(1) 空家等判定指標及び居住等判定指標

空家等判定では判定に至った根拠を客観的に示すために、空家等判定指標（表 II-1）に定める各項目を確認することとした。

各指標の選択肢は大きく分けて「空家等の可能性が高い」（選択肢番号 1、2）、「空家等の可能性が低い」（選択肢番号 3、4）、「どちらともいえない」（選択肢番号 5、6）の 3 つのグループに分類することができる。

空家等判定指標は現況調査による確認を基本とするが、空家等判定指標⑦水道については、予め水道閉栓情報がある地番に所在する建物とのマッチング作業を机上で行い、「水道閉栓情報あり」「水道閉栓情報なし」「水道閉栓情報疑義」に分類した（図 II-1）。また、アンケート調査の結果として判定結果を修正する場合などは、空家等判定指標⑩その他に該当するものとした。

また、居住・利用中の可能性が高いと判断する根拠として代表的なものを居住等判定指標（表 II-2）として定めた。居住等判定指標は居住又は利用中の可能性が高いことを示す根拠として用い、これに該当しないことをもって「空家等」である根拠とはしない。

(2) 空家等判定基準

空家等判定指標及び居住等判定指標を用い、空家等判定基準（表 II-3）にしたがって空家等判定を行った。

表 II-1 空家等判定指標

指標	選択肢		
	定義		
	[1,2]空家等の可能性が高い	[3,4]空家等の可能性が低い	[5,6]どちらともいえない
①窓	<p>1. カーテン・家具なし</p> <ul style="list-style-type: none"> カーテンがなく、屋内に家具等が見当たらない。 屋内の様子が十分に見えない場合は、「5.確認できず」とする。 	<p>3.雨戸が開いている</p> <ul style="list-style-type: none"> 雨戸が開いている窓が複数あり、カーテン又は家具類が見える。 屋内の様子が十分に見えない場合は、「5.確認できず」とする。 	<p>5.確認できず</p> <ul style="list-style-type: none"> 主要採光面が遮蔽物で確認できず、窓の状況を十分に把握できない。
	<p>2. 雨戸・カーテン全て閉め切り</p> <ul style="list-style-type: none"> 設置されている雨戸やシャッターがほぼ全て閉まっている。 雨戸がない窓のカーテンが閉まっている、又はカーテンがない。 	<p>4.網戸等で換気</p> <ul style="list-style-type: none"> 窓を開けて換気している。 窓ガラスが割れているなど、管理不全による場合は該当としない。 	<p>6.雨戸・カーテン無し</p> <ul style="list-style-type: none"> 倉庫など、雨戸やカーテンを設けない窓が大半を占めている建築物。
②表札	<p>1.取り外した痕跡</p> <ul style="list-style-type: none"> くぼみや接着剤など、表札を取り外した痕跡が残っている。 郵便受けや集合住宅等に設けられた表札欄が空となっている場合は、「5.確認できず」とする。 別の場所に新しい表札等がある場合は該当としない。 	<p>3.あり(調査図と一致)</p> <ul style="list-style-type: none"> 表札(住宅以外の場合は店舗名や会社名の看板等)があり、調査図(住宅地図)に記載された名前と一致する。 	<p>5.確認できず</p> <ul style="list-style-type: none"> 一般的に表札があると思われる門扉や玄関ドアの付近を十分に目視できない。
	<p>2.隠している</p> <ul style="list-style-type: none"> ガムテープやスプレーで表札等を見えないように隠している。 別の場所に新しい表札等がある場合は該当としない。 	<p>4.あり(調査図と相違)</p> <ul style="list-style-type: none"> 表札(住宅以外の場合は店舗名や会社名の看板等)があるが、調査図(住宅地図)に記載された名前と異なる。 調査図(住宅地図)で注記がない建物に表札がある場合も該当とする。 	<p>6.表札の痕跡なし</p> <ul style="list-style-type: none"> 表札が無く、元々存在していた痕跡も見当たらない。 郵便受けや集合住宅等に設けられた表札欄を使用していない場合も該当とする。
③郵便受け	<p>1.郵便物放置・散乱</p> <ul style="list-style-type: none"> 郵便受けが大量の郵便物で満杯になってあふれている、又は付近や玄関内に多数散乱している。 郵便物の量が少なくても、風雨にさらされ色あせているなど、明らかに放置されていれば該当とする。 	<p>3.たまっていない</p> <ul style="list-style-type: none"> 数日分程度の郵便物であれば、放置されているとまでは言えないため「たまっていない」とする。 	<p>5.確認できず</p> <ul style="list-style-type: none"> 一般的に郵便受けがあると思われる門扉付近、玄関ドア付近が十分に目視できない。
	<p>2.塞がれている</p> <ul style="list-style-type: none"> 郵便受けがガムテープなどで塞がれ、郵便物が配達できない。 他に配達可能な郵便受けがあれば、「塞がれている」とはしない。 		<p>6.郵便受けなし</p> <ul style="list-style-type: none"> 門扉や玄関ドア付近を含めどこにも郵便受けが見当たらない。
④侵入防止	<p>1.門扉等が施錠・固定</p> <ul style="list-style-type: none"> 通常建物に出入りする際に通行する門扉等の施錠や固定、敷地全体をロープ等で囲うなどの侵入防止措置が講じられ、居住又は利用していると考えには不自然な状態。 裏口など普段使用しない可能性がある門扉等の施錠や固定は考慮しない。 	<p>3.出入可能な状態</p> <ul style="list-style-type: none"> 通常建物に出入りする際に通行する門扉等の施錠や固定、敷地全体をロープ等で囲うなどといった侵入防止措置が講じられていない。 	<p>5.確認できず</p> <ul style="list-style-type: none"> 草木の繁茂等により門扉や玄関付近を十分に確認できず、侵入防止措置の有無を判断できない。

(次ページに続く)

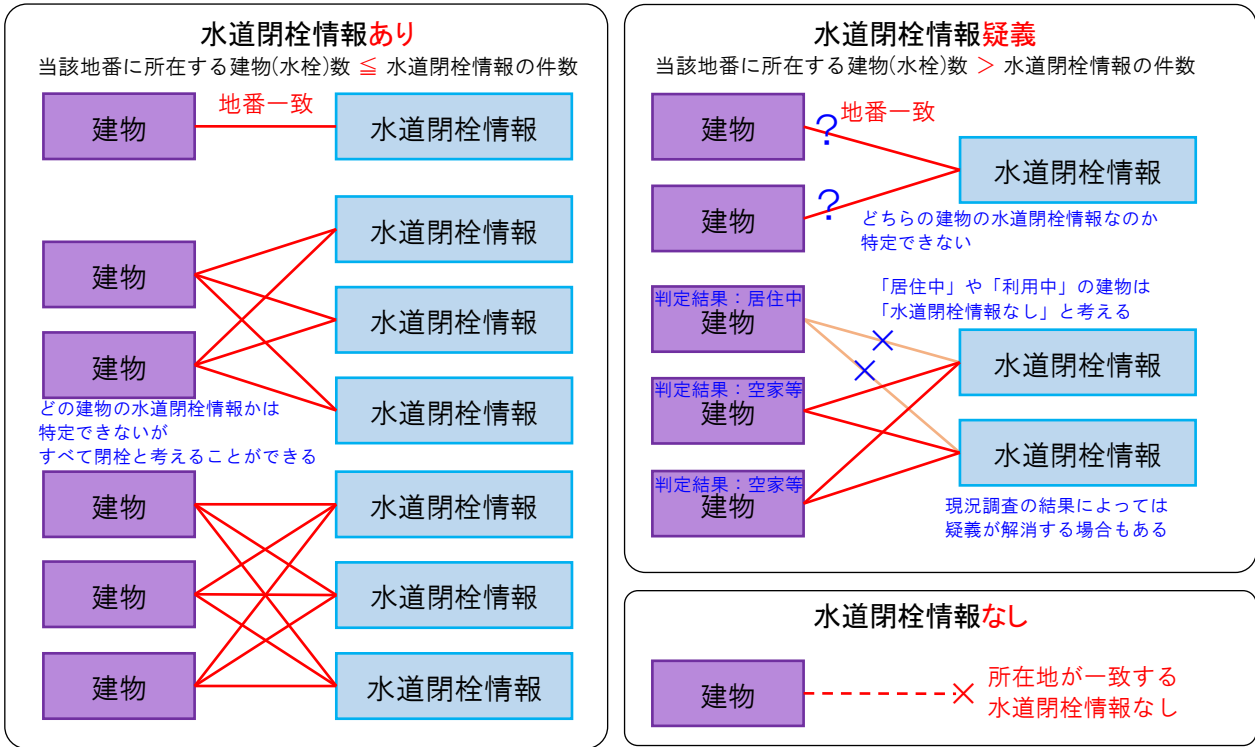
指標	選択肢 定義		
	[1,2]空家等の可能性が高い	[3,4]空家等の可能性が低い	[5,6]どちらともいえない
	(前ページからの続き)		
⑤ ガス	1.閉栓・ボンベなし <ul style="list-style-type: none"> ・ガス栓が管路に対して垂直向き（閉栓）になっている。 ・赤ランプが点滅（異常検知による自動停止）している。 ・ガスメーターの液晶に「ガス止」等の表示が出ている。 ・ガスメーターに「ガス停止中」などと書かれた紙や札がついている。 ・ガスメーターや管路はあるが、プロパンガス（LPガス）のボンベが設置されていない。 	3.開栓・ボンベあり <ul style="list-style-type: none"> ・ガス栓が管路に対して並行（開栓）になっている。 ・プロパンガス（LPガス）のボンベが設置されている。 	5.確認できず <ul style="list-style-type: none"> ・ガスメーターが発見できない、又は存在しない（オール電化住宅等）。 ・公道上からの距離が遠い、又は遮蔽物があって状態を十分に確認できない。
	1.メーター無計量（停止） <ul style="list-style-type: none"> ・電子式電力量計（スマートメーター）の場合、黒い点が2つ表示され、無計量（電気を使用していない状態）であることを示している。 ・アナログ式誘導型電力量計の場合、内部の円盤が停止している。 	3.メーター順動作 <ul style="list-style-type: none"> ・電子式電力量計（スマートメーター）の場合、上の黒い点が1つ表示され、順動作（電気を使用している状態）であることを示している。 ・アナログ式誘導型電力量計の場合、内部の円盤が回転している。 	5.確認できず <ul style="list-style-type: none"> ・電力メーターが発見できなかった、又は存在しない。 ・公道上からの距離が遠い、又は遮蔽物があって状態を十分に確認できない。
⑥ 電気	2.取り外した痕跡 <ul style="list-style-type: none"> ・電力メーターを取り外した痕跡が確認できる。 ・別の場所にメーターが設置されている疑いがある場合は該当としない。 	4.照明・家電等使用 <ul style="list-style-type: none"> ・電力メーターは確認できないが、照明灯、インターホンのランプなどが点灯、あるいは換気扇やエアコンの室外機が稼働しており、電力を使用していると推定できる。 ・ソーラー充電式の屋外照明等の場合は該当としない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・電子式電力量計（スマートメーター）の場合、下の黒い点が表示され、逆動作（電気を売っている状態）であることを示している。
	1.閉栓情報あり <ul style="list-style-type: none"> ・水道閉栓情報とのマッチング結果が「閉栓情報あり」である。 	3.閉栓情報なし <ul style="list-style-type: none"> ・水道閉栓情報とのマッチング結果が「閉栓情報なし」である。 	5.閉栓情報疑義 <ul style="list-style-type: none"> ・水道閉栓情報とのマッチング結果が「閉栓情報疑義」である。
⑦ 水道	1.空家等 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民等から「空家等」にあたる情報が得られた。 ・空家等の所有者や管理者本人から聴取した情報を含む。 	3.居住・利用中 <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民等から「居住・利用中」にあたる情報が得られた。 ・建物の所有者や居住者又は利用者本人から聴取した情報を含む。 	5.確認できず <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民等から空家等判定にかかわる情報を得られなかった。又は、得られた情報の信ぴょう性が低い。
	1.売物件 <ul style="list-style-type: none"> ・売物件であることを示す不動産看板等があった。 	(記入しない)	
⑧ 近隣確認	2.賃貸物件 <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸物件又は入居者募集中であることを示す不動産看板等があった。 	<ul style="list-style-type: none"> ・特に不動産看板等が見当たらない場合は記入しない。 	
	⑨ 不動産看板		
⑩ その他	①～⑨以外に空家等であることを裏付ける理由がある場合は、詳細を記入する。 例1：門扉から玄関に至るまで雑草が繁茂しているなど、明らかに出入りしている様子がない。 例2：店舗や事務所の閉業、無期限の休業、移転先を知らせる貼紙がある。 例3：著しい老朽化により建物内が荒廃し、居住や利用しているとは考えにくい状態。 例4：アンケート調査で「空き家である」と回答があった。		

表 II-2 居住等判定指標

指標	定義
①居住者等あり	<ul style="list-style-type: none"> ・建物を使用する居住者等の姿を調査員が現地で直接確認した場合に該当とする。 ・近隣住民等から話を聞いただけでは該当としない。
②生活音あり	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内や建物内からテレビやラジオのような音が聞こえた場合や、話し声や足音などが聞こえて人の気配がするが、姿を直接確認できない場合に該当とする。
③洗濯物あり	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内の庭やベランダに洗濯物が干されている場合に該当とする。 ・汚れている、破れているなど放置されていると思われるものは、放置している可能性があるため該当としない。 ・屋内など雨が降っても濡れない場所に干しているものは、放置されている可能性があるため該当としない。ただし、異なる調査日で洗濯物の状態（有無、衣類の数や種類など）が変化している場合は該当とする。
④営業中	<ul style="list-style-type: none"> ・入口の様子から店舗や事務所が営業していることが明らかな状態の場合に該当とする。 ・居酒屋など日中に現況調査をしても判断が難しい店舗等の場合、Web等に掲載されている公式情報や直近のクチコミ投稿を参考とする。
⑤動植物管理	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内で動物が飼育されている又は植物が手入れされている場合に該当とする。 例1：ペットや家畜として飼育されている動物がいる。 例2：庭やプランターに植えられた草花が枯れずに手入れされている。 例3：庭木や生垣がせん定され、枝先が概ね揃っている。 例4：菜園で野菜や果物などの農作物が育てられている。 例5：雑草が少なく、芝生が刈り揃えられている。
⑥駐車・駐輪あり	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内に自動車が駐車、又はバイクや自転車が駐輪されている場合に該当とする。 ・明らかに使用されないまま放置されていると思われる車両（タイヤの空気が抜けている、ナンバープレートがない、車検が切れている、土ぼこりや枯葉が積もっている等）は該当とせず、空家等判定指標⑩「その他」に該当とする。
⑦その他	<ul style="list-style-type: none"> ・①～⑥以外に居住・利用中であることを裏付ける理由がある場合は、調査票にその詳細を記入する。 例1：敷地内における物品配置の変化など、出入りしている痕跡が認められる。 例2：宅配業者等が訪問し、配達物や不在票の投函や置き配をしている。 例3：アンケート調査で「空き家ではない」と回答があった。

表 II-3 空家等判定基準

判定分類	判定基準(いずれかの条件を満たすこと)
空家等	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等判定指標の①～⑤で選択肢 1,2 に 2 つ以上該当する。 ・空家等判定指標の⑥～⑩で選択肢 1,2 に 1 つ以上該当する。
居住・利用中	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等判定指標の①～⑤で選択肢 3,4 に 2 つ以上該当する。 ・空家等判定指標の⑥又は⑧で選択肢 3,4 に 1 つ以上該当する。 ・居住等判定指標のいずれかに該当する。
判定不可	<ul style="list-style-type: none"> ・公道上から外観目視できるが、「空家等」と「居住・利用中」のどちらとも判断がつかない。
調査不可	<ul style="list-style-type: none"> ・公道上から十分な外観目視を行うことができない。



※集合住宅の場合は、戸数に応じた水栓数があるものと推定する。車庫や物置などは水栓が無い可能性も検討する。

図 II-1 水道閉栓情報のマッチング

4 空家等不良度判定

(1) 空家等不良度判定指標

空家等判定結果が「空家等」の物件について、建物や敷地の管理状況を空家等不良度判定指標（表 II-4）にしたがって評価した。空家等不良度判定指標は「保安上の危険」「衛生」「景観」「生活環境」の4つのグループに分類し、各グループに属する指標の評価に基づいてグループ単位での評価を行った（表 II-5）。

また、B評価又はC評価の指標については、空家等の立地及び周辺環境を考慮して、建物や敷地の管理不全が周囲に及ぼしうる悪影響の有無を検討した。

ア 道路又は隣家への影響

空家等の管理不全によって、周囲に影響がある場合は、「道路への影響あり」又は「隣家への影響あり」とした。ここでいう「隣家」とは、隣接する住宅に限定せず、庭や駐車場など道路以外の敷地全般を指すものとした。

影響有無の判断における目安として、隣地や道路の境界線から45°のラインより外側にある構造物を、倒壊すれば敷地外に越境する可能性が高いと考えることとした。また、このラインより内側の構造物についても、軽量の屋外設備、屋根や外壁の破片、アスベスト等については、より広範囲に飛散して影響を及ぼす可能性を検討した（図 II-2）。

周囲が山林などの非居住地でほとんど人が出入りしない場合や、隣接する道路が当該空家等に入出入りする以外に使用されない場合は、「影響なし」とした。

イ 景観への影響

建物外観の破損や汚損、建物を覆う立木やつる、敷地内に山積しているごみなどが原因で、周囲の景観と著しく不調和な状態であるときは「景観への影響あり」と判断した。

(2) 空家等不良度判定基準

空家等不良度判定指標を用いた結果を、空家等不良度判定基準（表 II-6）に当てはめ、空家等不良度を検討した。

表 II-4 空家等不良度判定指標

評価 指標	A 管理状況良好 利活用が容易	B 管理が不十分で対策や修繕を要する状態 放置すれば周囲に悪影響を及ぼす	C 管理不全で利活用が困難 周囲に著しい悪影響を及ぼしている
	I 保安上の危険	① 傾斜・沈下 異常なし ・右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	軽度の傾斜・沈下 ・隣の建物等と比較してみるとわかる程度の傾斜。 ・基礎部分を見ると分かる程度の沈下。
② 基礎・土台 異常なし ・右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。		軽度の破損・腐朽 ・基礎や擁壁に幅 3mm 以上の大きなクラック（亀裂やひび割れ）がある。 ・基礎や擁壁に構造クラック（幅 0.3mm 以上、深さ 5mm 以上の亀裂やひび割れ）が複数ある。 ・基礎や擁壁からさび汁がしみ出ている。 ・基礎や土台の不同沈下により建物が「軽度の傾斜・沈下」をしている。 ・擁壁の割れ目やつなぎ目から水がしみ出ている。	著しい破損・腐朽 ・基礎又は土台が破断している。 ・玉石から柱が外れている。 ・土台が腐朽してぼろぼろになっている。 ・基礎や擁壁又は土台が不同沈下し、建物や敷地が「著しい傾斜・沈下」をしている。 ・基礎と土台の間又は擁壁の目地や亀裂部に 2cm 以上のずれや開きがある。 ・擁壁の石やブロックが多数脱落している。
③ 屋根・軒 異常なし ・右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。		軽度の剥離・破損・腐朽 ・瓦やスレート（セメント等を薄い板状に加工したもの）がずれ、又は剥落している。 ・軒天の一部が垂れ下がっている、又は表面が剥離している。 ・ひさしや雨どいが破損、変形又は脱落し正常に機能しない。	著しい剥離・破損・腐朽 ・屋根や軒に穴が開いている。 ・屋根に段差や不陸（本来は平らな面が凸凹している）がある。 ・多数の瓦やスレートが剥落している。 ・軒天が全体的に垂れ下がっている、又は剥離して無くなっている。
④ 外壁 異常なし ・右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。		軽度の剥離・破損・腐朽 ・外壁に幅 3mm 以上の大きなクラック（亀裂やひび割れ）がある。 ・外壁に構造クラック（幅 0.3mm 以上、深さ 5mm 以上の亀裂やひび割れ）が複数ある。 ・外壁からさび汁がしみ出ている。	著しい剥離・破損・腐朽 ・外壁の剥離や破損により下地が大きく露出している。 ・外壁に貫通する穴を生じている。
⑤ 屋外設備 異常なし ・右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。		軽度の剥離・破損・腐朽 ・屋外階段やバルコニー等の木材や鋼材が腐食し、部分的に欠けたり、穴が空いたりしている。 ・ベランダ等の屋根が剥離又は破損している。 ・除却が容易な小規模の設備（アンテナ、室外機、湯沸器など）は、著しい剥離・破損・腐朽であっても B 判定とする。	著しい剥離・破損・腐朽 ・屋外階段やバルコニー等の木材や鋼材が腐食し、破断している箇所がある。 ・設備が大きく傾斜、又は脱落するなど不安定な状態で、地震や強風により倒壊、飛散して周辺に危害を及ぼすおそれがある。
⑥ 門・塀 異常なし ・右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。		軽度の破損・傾斜 ・塀が横から見ると分かる程度に傾斜している。 ・門や塀に亀裂が入っている。	著しい破損・傾斜 ・塀が正面から見ても分かるほど大きく傾斜している。 ・塀が不安定で倒壊してもおかしくない状態。 ・門や塀がその用をなさないほど破損した状態で放置されている。

(次ページに続く)

評価 指標	A 管理状況良好 利活用が容易			B 管理が不十分で対策や修繕を要する状態 放置すれば周囲に悪影響を及ぼす (前ページからの続き)			C 管理不全で利活用が困難 周囲に著しい悪影響を及ぼしている		
	II 衛生	① 浄化槽	異常なし ・右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	放置・破損している ・浄化槽が破損、又は蓋がない状態で放置されている。	害虫発生・臭気の原因 ・浄化槽付近にハエ等が多数発生している。 ・浄化槽付近から悪臭がする。				
② 排水		異常なし ・右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	流出している ・雨どいや水道管の破損等が原因で敷地内における排水が適切に行われず、大きな水たまりができていたりはその痕跡がある。	害虫発生・臭気の原因 ・雨どいや水道管の破損等が原因で敷地内における排水が適切に行われず、害虫（ボウフラなど）や臭気が発生している。					
③ ごみ等		ほとんどない ・右記に該当せず、ごみ等が衛生面で与える悪影響は少ない。	放置・不法投棄 ・生ごみ、せん定枝、刈り取った雑草等が多数投棄、放置されている状態で、害虫や害獣、臭気の発生が危惧されるような状況にある。	害虫発生・臭気の原因 ・ごみ等が原因で害虫や害獣又は臭気の発生があり、衛生面で周囲に著しい悪影響を及ぼしている。					
III 景観	① 建物外観	問題なし ・通常の経年変化で生じる程度以下の破損や汚損。	軽度の破損・汚損 ・建物全景写真で分かりにくい程度の局所的な破損又は汚損があるが、修復が個人でも可能な程度。 ・経年劣化によるものは含まない。	著しい破損・汚損 ・建物全景写真を見ても分かる程度の大規模な破損又は汚損で、修復に業者を要する程度。 ・経年劣化によるものは含まない。					
	② 立木・つる	問題なし ・右記に該当せず、せん定などの手入れがなされている状態。	建物の一部を覆っている ・建物の一部が立木やつるに覆われている。	建物全体を覆っている ・建物全体が立木やつるに覆われていて、外壁の色や窓の位置が判らないほどになっている。					
	③ ごみ等	問題なし ・右記に該当せず、ごみ等が景観に与える悪影響は少ない。	放置・不法投棄 ・家電その他の粗大ごみが屋外に放置されている。 ・敷地内にごみが多数散らばっている。	山積み・越境・害虫発生 ・敷地や通路を埋め尽くす程度にごみが山積みになっている。 ・ごみが敷地外にはみ出している。 ・ごみ等が原因で害虫（蚊、ハエなど）や害獣（ネズミ、カラスなど）が発生している。					

(次ページに続く)

評価 指標	A 管理状況良好 利活用が容易	B 管理が不十分で対策や修繕を要する状態 放置すれば周囲に悪影響を及ぼす (前ページからの続き)	C 管理不全で利活用が困難 周囲に著しい悪影響を及ぼしている	
IV 生活環境	① 草木	手入れあり ・ 右記に該当せず、草木を手入れしている。又は舗装や防草シートなどによって草木の繁茂が抑止されている。	手入れされずに繁茂 ・ 草木が敷地全体に繁茂し、ほとんど手入れしていない様子がない。 ・ 手入れされずに放置された草木が道路に越境しているが、交通に支障があるとまでは言い難い。 ・ 手入れされずに放置された雑草が塀と同等以上の高さまで伸びている。	越境し通行障害・危険な状態 ・ 草木が道路に越境し歩行者や車両の通行に支障が出ている。 ・ 草木が隣家に大きく越境し、日常生活に支障が出ている。 ・ 立木の枝が電線と接触し断線の危険がある。 ・ 立木が腐食し傾いていて倒れれば近隣に被害が及ぶ危険がある。
	② 害獣・害虫	ほとんどない ・ 右記に該当せず、害獣や害虫の存在をほとんど確認できない。	発生・出入りしている ・ 敷地内に野生動物が侵入している。 ・ 敷地内の池にボウフラが発生している。 ・ 近隣住民からハクビシンが住みついていると聞いたが、調査時は姿を確認できなかった。	営巣・大量発生・臭気あり ・ スズメバチ等の巣があり、現在も生息中。 ・ 生垣に有毒の毛虫が大量発生している。 ・ 近隣住民からハクビシンが住みついていると聞き、調査時にも姿を確認できた。
	③ 臭気	臭気なし ・ 右記に該当せず、臭気は確認できない。	わずかに悪臭が漂う ・ 敷地の近くまで来ると分かる程度の異臭や悪臭がある。 ・ 発生した臭気が敷地外まで流出しているという情報が近隣住民等から提供されたが、調査時は臭気を確認できなかった。	ひどい悪臭が漂う ・ 隣家の前からでも感じられるほどの異臭や悪臭がある。 ・ 発生した臭気が敷地外まで流出しているという情報が近隣住民等から提供され、調査時にも敷地の近くまで来ると異臭や悪臭が確認できた。
	④ 侵入防止	問題なし ・ 右記に該当せず、窓や扉の施錠によって建物内への侵入を防止している。	未施錠・窓破損あり ・ 容易に到達できるような位置にあって、人が通れる程度の大きさの窓や扉が施錠されていない。 ・ 窓や扉が破損したまま補修されていない。	建物内に容易に立入可能 ・ 容易に到達できるような位置にあって、人が通れる程度の大きさの窓や扉が開いたまま放置されている、又は窓や扉自体が取り付けられていない。 ・ 窓や扉が破損して人が通れるほど大きな穴が開いたまま補修されていない。
	⑤ 土砂流出	問題なし ・ 右記に該当せず、土砂の流出が見られない。又は、敷地全体が舗装されている。	敷地外に流出 ・ 流出した土砂が敷地外に流出しているが、近隣住民の生活に著しい悪影響を及ぼしているほどではない状態。	通行障害・日常生活に支障 ・ 大量の土砂が道路に流出して車や歩行者の通行に支障がある。 ・ 流出した土砂が側溝を埋没させ降雨時の排水を困難にしている。 ・ 流出した土砂が隣家の花壇や畑を埋めるなど近隣住民の生活に著しい悪影響を及ぼしている。
その他			該当あり ・ その他、著しく周囲に悪影響を及ぼす事情がある場合は記入する。 例：防犯装置が前面道路を通過するたびに作動し、大音量の警報音が鳴って近隣住民の迷惑になっている。	
N (対象物なし・調査不可)				
<ul style="list-style-type: none"> ・ 基礎、土台、外壁などが草に覆われているなどして十分に目視できない。 ・ 臭気、害獣、害虫などについて建物や敷地に十分近づくことができず判断できない。 ・ 屋外設備、門、塀、浄化槽などの存在が目視できる範囲で確認できない。 				

表 II-5 空家等不良度判定指標グループ評価基準

評価分類		判定基準
A	良好	グループ内の空家等不良度判定指標で A 評価が 1 つ以上かつ B 評価及び C 評価がない
B	やや不良	グループ内の空家等不良度判定指標で B 評価が 1 つ以上かつ C 評価がない
C	不良	グループ内の空家等不良度判定指標で C 評価が 1 つ以上ある
N	評価不能	グループ内の全ての空家等不良度判定指標が N 評価である

表 II-6 空家等不良度判定基準

判定分類		判定基準
A	良好	全ての空家等不良度判定指標が A 評価又は N 評価のいずれかである
B	やや不良	空家等不良度判定指標で B 評価が 1 項目以上かつ C 評価がない
C	不良	空家等不良度判定指標で C 評価が 1 項目以上ある
D	危険度・緊急度高	空家等不良度判定指標で C 評価が 1 項目以上かつ周囲に悪影響を及ぼしている物件のうち、協議のうえで D 判定が相当と確認したもの

※空家等不良度判定分類Dに該当する物件については、今後の計画策定時において、判定分類Cのうち特に危険度及び緊急度が高いと思われる物件について検討を行う。

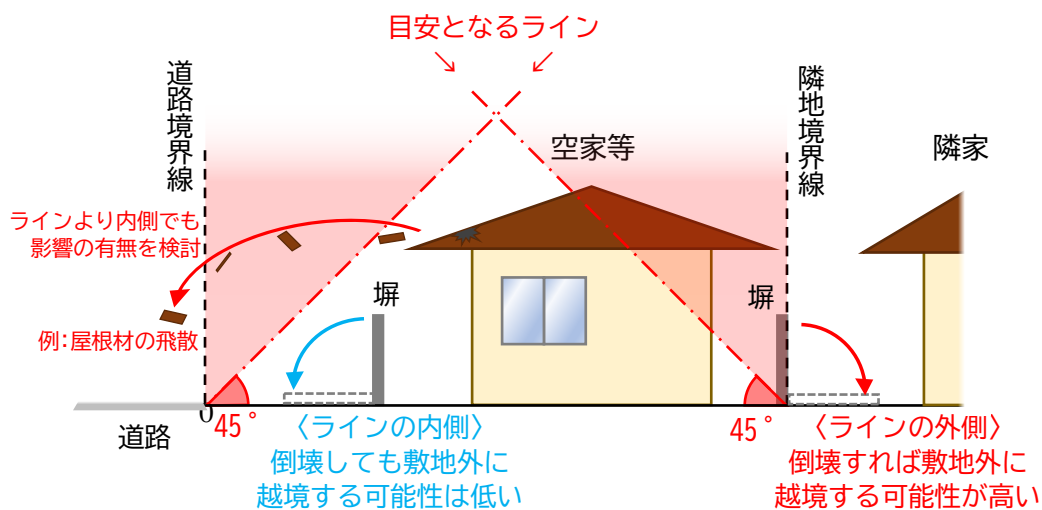


図 II-2 道路や隣家への影響

5 その他の現況調査項目

空家等判定結果が「空家等」「判定不可」「目視不可」の物件については、所有者調査の対象となる建物を特定するための情報、調査結果の分析及び計画策定の基礎資料となる情報を収集するために、表 II-7 に定義する項目を調査した。また、空家等不良度判定の実施と併せて、建物構造について表 II-8 に定義する項目を調査した。

表 II-7 その他の現況調査項目（空家等判定時に実施）

調査項目	定義・調査方法
所在地	当該建物が所在する町名、丁目、地番。 住宅地図データの建物地番をベースとし、現況調査時に表札や郵便ポスト等に記載を確認した住所、所有者調査時に確認した登記情報、アンケート調査での回答（所在地に誤りがある場合は修正するように依頼）によって補正した。
建物名	当該建物の表札名又は看板等にある店舗や企業の名称。 住宅地図データの建物名称をベースとし、現況調査で相違するものについては補正した。
棟数	主たる建物及びその附属建物の合計数。 定着性、外気遮風性、用途性によって固定資産税が課税されないような建築物等は棟数に計上しない。 外観目視できない部分については、住宅地図や航空写真等を参考とした。
戸数	推定される住宅の数。居宅でない宿泊施設（旅館、ホテル等）、寄宿舎（老人ホーム、社員寮、学生寮等）は戸数に計上しない。 戸建住宅の場合は1戸、集合住宅の場合は2戸以上となる。 併用住宅でない店舗、事務所、工場、倉庫等の場合は0戸となる。
階数	地上階と地階の合計。基本的な考え方は建築基準法第92条及び建築基準法施行令第2条第1項第8号で定められた「階数」の算定方法に準拠する。 必要に応じて、固定資産課税台帳の登記に基づく補正を行う。
建物種類	建物の主な用途。2棟以上の場合など必要に応じて複数選択を可とする。 必要に応じて、固定資産課税台帳の登記に基づく補正を行う。
建て方	主たる建物について、住調における定義を準用した表 II-9 の定義にしたがって分類する。 住宅以外の建物は「その他の建築物」とし、主たる用途として想定されるものを記入する。
敷地接道幅	空家等の敷地が建築基準法上の道路に接している幅。 建築基準法上の道路でない私有通路と接続している場合は、通路が敷地の一部に含まれると仮定し、建築基準法上の道路と接続するまでの最小幅員を敷地接道幅とする。当該通路に複数の敷地が接する場合は、敷地が重複しないように通路の幅員を按分する。 なお、通路が公有地であるなど敷地の一部に含まれないことが明らかな場合や、敷地と道路の間に高低差があり階段等の通行手段も確保されておらず往来できない場合は、接道していないものとする。 計測は目測や歩測などの簡易的な方法により行う。
前面道路幅員	空家等の敷地が接する建築基準法上の道路の幅員。 複数の道路に接している場合は、敷地接道幅が2m以上確保できる道路を優先した上で、最も幅員が大きい道路の幅員を採用する。 計測は目測や歩測などの簡易的な方法により行う。
路地状敷地	空家等の敷地形状が、道路上から見通せない死角部分が生じるものである場合に該当とする（図 II-3）。
袋路状道路	空家等の敷地に接する道路が袋路状道路（その一端のみが他の道路に接続したもの、建築基準法第43条第3項第5号の定義）である場合に該当とする（図 II-4）。
敷地内駐車スペース	空家等の敷地内における駐車場の有無、整備余地の有無を、表 II-10 の定義にしたがって分類する。 自転車やバイクのために設けられた駐輪場は調査対象としない。

表 II-8 その他の現況調査項目（空家等不良度判定時に実施）

調査項目	定義・調査方法
基礎	構造耐力上主要な部分である基礎の種類を確認する。 基礎がない、又は玉石であるものを倒壊危険性の高い構造と考える。 腐朽や破損の程度は考慮しない。
排水設備	雨樋の有無を確認する。 雨樋が大きく破損し、排水設備としての機能を果たしていない場合も雨樋がないものとみなす。
壁材	外壁の材料や構造を確認し、耐力、耐久力、各種（熱、光、音等）の遮断効果が著しく劣った仮設的なものでないかを確認する。
屋根材	屋根が茅やワラなどの可燃性材料でふかれていないかを確認する。
延焼のおそれがある壁面数	建築基準法第2条第6号の規定に基づき、隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物相互間の中心線から、1階については3m以内、2階以上については5m以内を「延焼のおそれのある部分」とした上で、その部分の仕上げ材料が「裸木造」や「硬質塩化ビニール波板」などであるものを、延焼のおそれがある壁面とする。

表 II-9 建て方の分類と定義

分類	定義・調査方法
一戸建	1つの建物に対して1つの住宅であるもの。 店舗等の併用住宅も、一棟に1戸であればこれに含む。
集合住宅	長屋建 2つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。連棟式建物、重層長屋、テラスハウスと呼ばれるものを含む。 店舗や事務所との併用住宅も、一棟に2戸以上あって共用部分をもたない構造であるものは長屋建とする。
	共同住宅 一棟の中に2つ以上の住宅があるもので、廊下・階段・エレベーターなどを共用しているものや、2つ以上の住宅を重ねて建てたもの。 1階が店舗で、2階以上が2つ以上の住宅になっている建物を含む。
その他の建築物	その他、工場や事務所などの一部に住宅があるなど、居住を主たる用途として想定していない建築物。店舗、事務所、工場、倉庫など。

表 II-10 敷地内駐車スペースの分類と定義

分類	定義・調査方法
整備済	敷地内に駐車場が整備されているもの。 整備済と判断する具体例として、以下のようなものが考えられる。 例1：車庫（いわゆるカーポートのような簡易的なものを含む）がある。 例2：車止めがある。 例3：1台あたりの駐車スペースを地面に線やロープで囲って表示している。 例4：車が出入しやすいようにスロープが設けられている。 例5：アスファルト、コンクリート、砂利などで舗装されている。 例6：現に車が駐車されていて、出入可能な状態になっている。 例7：芝生の中にわだちがあるなど、普段駐車場として使用している痕跡がある。 自転車やバイクの駐輪場として設けられたものは対象外とする。
整備余地あり	敷地内に既存の建物を利用して駐車スペースを整備できる空間があるもの。 自動車が通行可能な道路と接続しうる2m×5m程度以上の空間を目安とする。
空間なし	敷地内に既存の建物を利用して駐車スペースを整備できる空間がないもの。 敷地に接続する道路又は通路が狭く、自動車が侵入できない場合も空間なしとする。

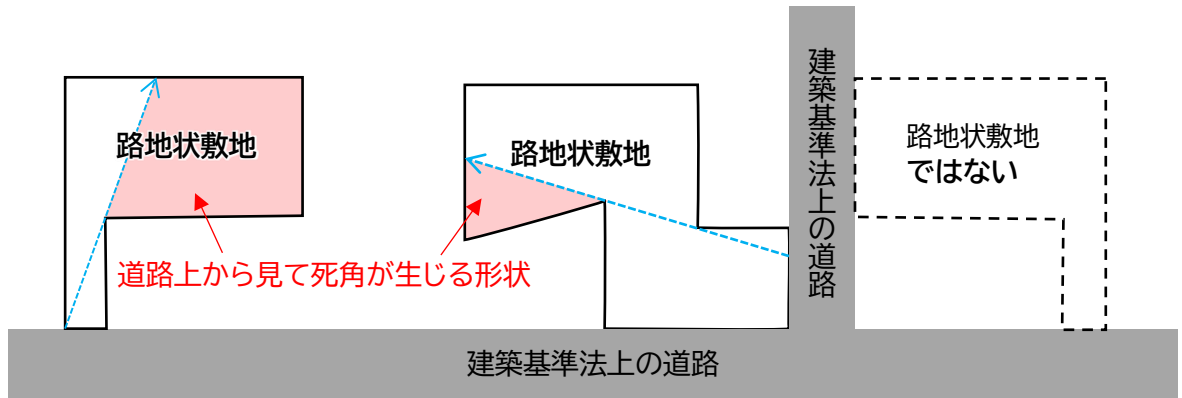


図 II-3 路地状敷地の例

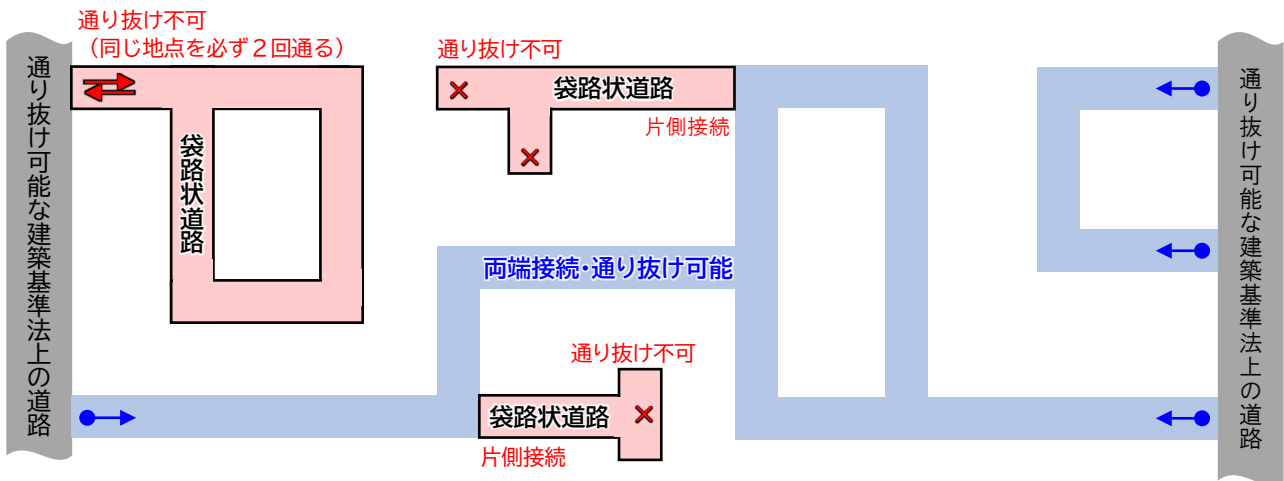


図 II-4 袋路状道路の例

III 調査結果の集計

1 現況調査

(1) 空家等件数及び空家率

ア 市内全域

市内の空家等は 360 件（404 棟）で、調査対象建物棟数（25,364 棟）に占める空家等棟数の割合を示した「空家等率」は 1.59%であった（図 III-1）。

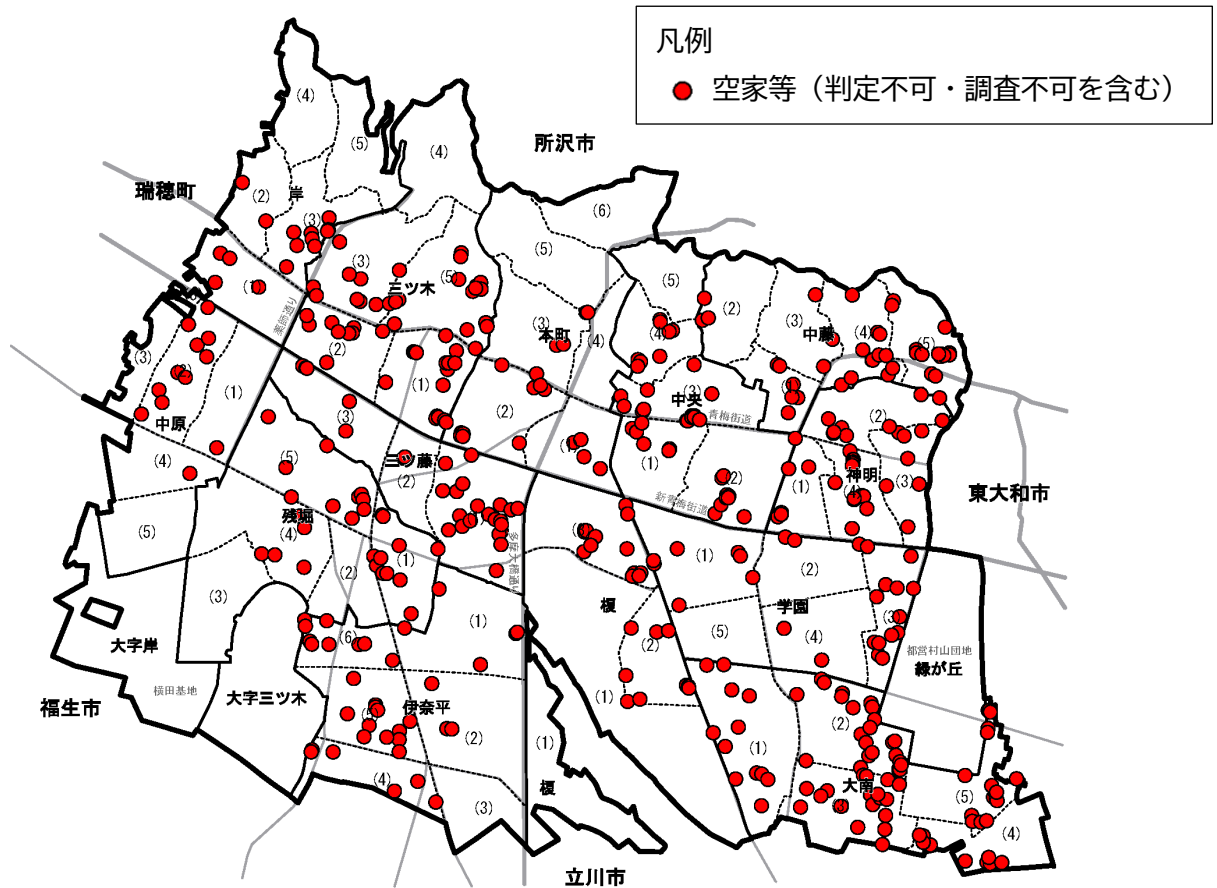


図 III-1 空家等分布図（市内全域）

イ 町丁目別集計

空家等率を町丁目別に集計（表 III-1）した結果を地区別に見ると、最も高かった中藤地区は 3.75%であった。次いで三ツ木地区は 2.52%、中央地区は 2.31%、榎地区は 2.17%となっている。空家等率が最も低かった中原地区は 0.69%、次いで低かった学園地区は 0.92%となっている。

表 III-1 町丁目別空家等率集計

地区	町名	空家等件数 (敷地単位)					空家等棟数 (建物単位)						調査対象 建物棟数	空家等率		
		住宅				その他	住宅				その他	[A]			[B]	[B/A]
		一戸建	長屋建	共同住宅			一戸建	長屋建	共同住宅							
市内全域 合計		325	5	3	333	27	360	350	5	3	358	46	404	25,364	1.59%	
中藤	中藤一丁目	5	0	0	5	0	5	5	0	0	5	0	5	277	1.81%	
	中藤二丁目	3	0	0	3	0	3	4	0	0	4	0	4	74	5.41%	
	中藤三丁目	3	0	0	3	0	3	5	0	0	5	0	5	257	1.95%	
	中藤四丁目	7	0	0	7	2	9	8	0	0	8	18	26	352	7.39%	
	中藤五丁目	8	0	0	8	1	9	8	0	0	8	1	9	348	2.59%	
	小計	26	0	0	26	3	29	30	0	0	30	19	49	1,308	3.75%	
神明	神明一丁目	6	0	0	6	0	6	6	0	0	6	0	6	264	2.27%	
	神明二丁目	6	0	0	6	0	6	7	0	0	7	0	7	566	1.24%	
	神明三丁目	3	0	0	3	0	3	3	0	0	3	0	3	377	0.80%	
	神明四丁目	11	0	0	11	1	12	11	0	0	11	2	13	391	3.32%	
	小計	26	0	0	26	1	27	27	0	0	27	2	29	1,599	1.81%	
中央	中央一丁目	4	0	1	5	0	5	4	0	1	5	0	5	405	1.23%	
	中央二丁目	9	0	0	9	0	9	10	0	0	10	0	10	572	1.75%	
	中央三丁目	13	0	0	13	0	13	13	0	0	13	0	13	463	2.81%	
	中央四丁目	8	0	0	8	0	8	10	0	0	10	0	10	200	5.00%	
	中央五丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0.00%	
	小計	34	0	1	35	0	35	37	0	1	38	0	38	1,643	2.31%	
本町	本町一丁目	4	0	0	4	0	4	4	0	0	4	0	4	360	1.11%	
	本町二丁目	6	2	0	8	0	8	9	2	0	11	0	11	561	1.96%	
	本町三丁目	3	0	0	3	0	3	3	0	0	3	0	3	335	0.90%	
	本町四丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	215	0.00%	
	本町五丁目	2	0	0	2	0	2	2	0	0	2	0	2	116	1.72%	
	本町六丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	0.00%	
	小計	15	2	0	17	0	17	18	2	0	20	0	20	1,610	1.24%	
三ツ木	三ツ木一丁目	15	0	0	15	1	16	20	0	0	20	2	22	573	3.84%	
	三ツ木二丁目	5	0	0	5	0	5	6	0	0	6	0	6	421	1.43%	
	三ツ木三丁目	9	0	0	9	0	9	10	0	0	10	0	10	484	2.07%	
	三ツ木四丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	
	三ツ木五丁目	8	0	0	8	3	11	8	0	0	8	3	11	465	2.37%	
	大字三ツ木	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	
	小計	37	0	0	37	4	41	44	0	0	44	5	49	1,943	2.52%	
岸	岸一丁目	3	0	0	3	0	3	3	0	0	3	0	3	493	0.61%	
	岸二丁目	1	0	0	1	0	1	1	0	0	1	0	1	272	0.37%	
	岸三丁目	9	0	0	9	0	9	9	0	0	9	0	9	375	2.40%	
	岸四丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	
	岸五丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46	0.00%	
	大字岸	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	
	小計	13	0	0	13	0	13	13	0	0	13	0	13	1,186	1.10%	
中原	中原一丁目	1	0	0	1	0	1	1	0	0	1	0	1	431	0.23%	
	中原二丁目	8	0	0	8	1	9	8	0	0	8	1	9	635	1.42%	
	中原三丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	423	0.00%	
	中原四丁目	1	0	0	1	0	1	1	0	0	1	0	1	92	1.09%	
	中原五丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0.00%	
	小計	10	0	0	10	1	11	10	0	0	10	1	11	1,584	0.69%	

(次ページへ続く)

町名	空家等件数（敷地単位）						空家等棟数（建物単位）						調査対象 建物棟数	空家等率	
	住宅				その他	住宅				その他	[A]	[B]			[B/A]
	一戸建	長屋建	共同住宅			一戸建	長屋建	共同住宅							
残堀	残堀一丁目	7	0	1	8	1	9	8	0	1	9	1	10	524	1.91%
	残堀二丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	382	0.00%
	残堀三丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
	残堀四丁目	5	0	0	5	0	5	5	0	0	5	0	5	644	0.78%
	残堀五丁目	9	0	0	9	0	9	9	0	0	9	0	9	805	1.12%
	小計	21	0	1	22	1	23	22	0	1	23	1	24	2,355	1.02%
伊奈平	伊奈平一丁目	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0	3	3	319	0.94%
	伊奈平二丁目	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	272	0.37%
	伊奈平三丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	185	0.00%
	伊奈平四丁目	6	0	0	6	0	6	6	0	0	6	0	6	220	2.73%
	伊奈平五丁目	11	0	0	11	0	11	11	0	0	11	0	11	741	1.48%
	伊奈平六丁目	9	0	0	9	0	9	9	0	0	9	0	9	456	1.97%
小計	26	0	0	26	4	30	26	0	0	26	4	30	2,193	1.37%	
三ツ藤	三ツ藤一丁目	14	0	0	14	2	16	17	0	0	17	2	19	1,141	1.67%
	三ツ藤二丁目	2	0	0	2	0	2	2	0	0	2	0	2	322	0.62%
	三ツ藤三丁目	5	0	0	5	0	5	5	0	0	5	0	5	522	0.96%
	小計	21	0	0	21	2	23	24	0	0	24	2	26	1,985	1.31%
榎	榎一丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0.00%
	榎二丁目	8	0	0	8	0	8	8	0	0	8	0	8	539	1.48%
	榎三丁目	10	0	0	10	3	13	10	0	0	10	3	13	403	3.23%
	小計	18	0	0	18	3	21	18	0	0	18	3	21	967	2.17%
学園	学園一丁目	7	0	0	7	0	7	7	0	0	7	0	7	865	0.81%
	学園二丁目	1	0	0	1	2	3	1	0	0	1	3	4	142	2.82%
	学園三丁目	6	0	0	6	3	9	6	0	0	6	3	9	586	1.54%
	学園四丁目	1	0	0	1	0	1	1	0	0	1	0	1	504	0.20%
	学園五丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176	0.00%
	小計	15	0	0	15	5	20	15	0	0	15	6	21	2,273	0.92%
大南	大南一丁目	10	0	0	10	0	10	11	0	0	11	0	11	1,274	0.86%
	大南二丁目	21	0	0	21	0	21	22	0	0	22	0	22	1,023	2.15%
	大南三丁目	15	1	1	17	0	17	15	1	1	17	0	17	1,258	1.35%
	大南四丁目	6	0	0	6	0	6	7	0	0	7	0	7	383	1.83%
	大南五丁目	11	2	0	13	3	16	11	2	0	13	3	16	780	2.05%
	小計	63	3	1	67	3	70	66	3	1	70	3	73	4,718	1.55%
緑が丘	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	

※建物棟数は住宅地図データの建物形状（現況調査対象外を削除・現況調査時に確認した新築物件等を追加）による

(2) 空家等不良度

ア 判定結果

空家等 360 件について空家等不良度判定を行った結果、A 判定「良好」が 127 件 (35.3%)、B 判定「やや不良」が 203 件 (56.4%)、C 判定「不良」が 28 件 (7.8%) であった。

なお、アンケート結果によって空家等と確認された 2 件については、公道上から建物を十分に外観目視できないため判定不可とした。

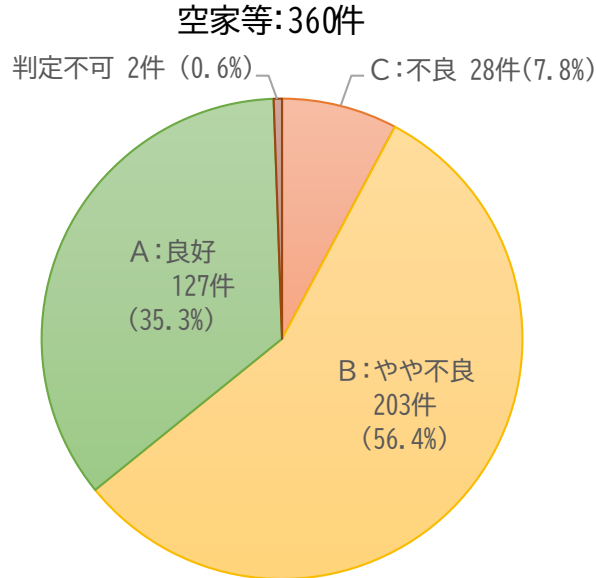


図 III-2 空家等不良度判定結果

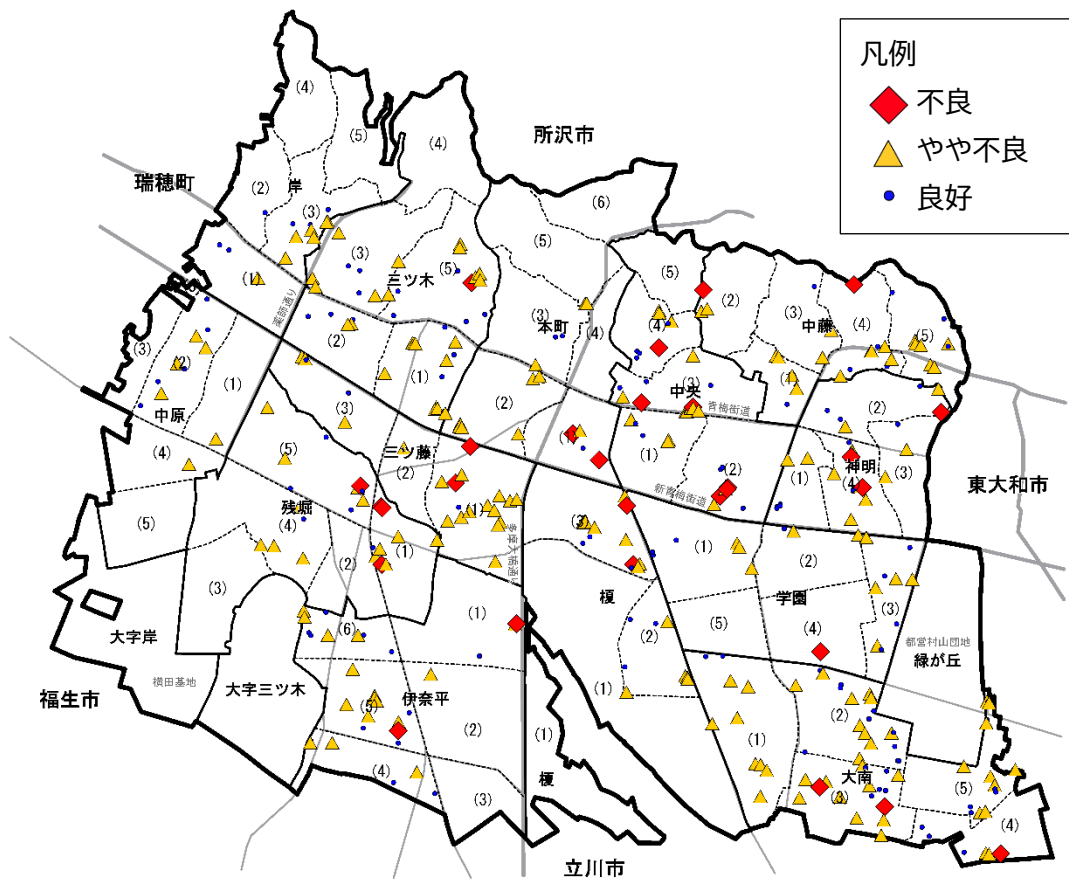


図 III-3 空家等不良度別分布図 (市内全域)

イ 判定指標別集計

空家等不良度判定指標についてB評価（やや不良）及びC評価（不良）の割合を見ると、グループ単位（図 III-4）では「保安上の危険」が最も高く、次いで僅差で「生活環境」となっており、いずれも空家等の4割程度を占める。指標別に見ると「保安上の危険」の中では「屋根・軒」「外壁」「屋外設備」が高く、「生活環境」の中では「草木」が高かった。

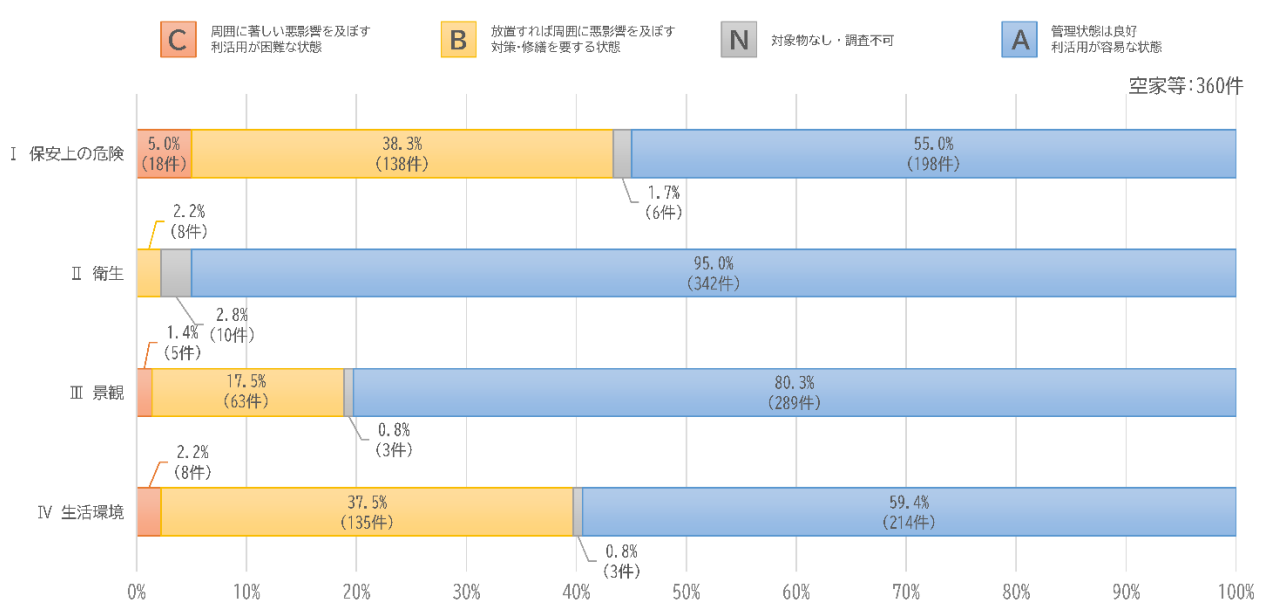


図 III-4 空家等不良度判定指標別グループ集計

C 周囲に著しい悪影響を及ぼす
利活用が困難な状態

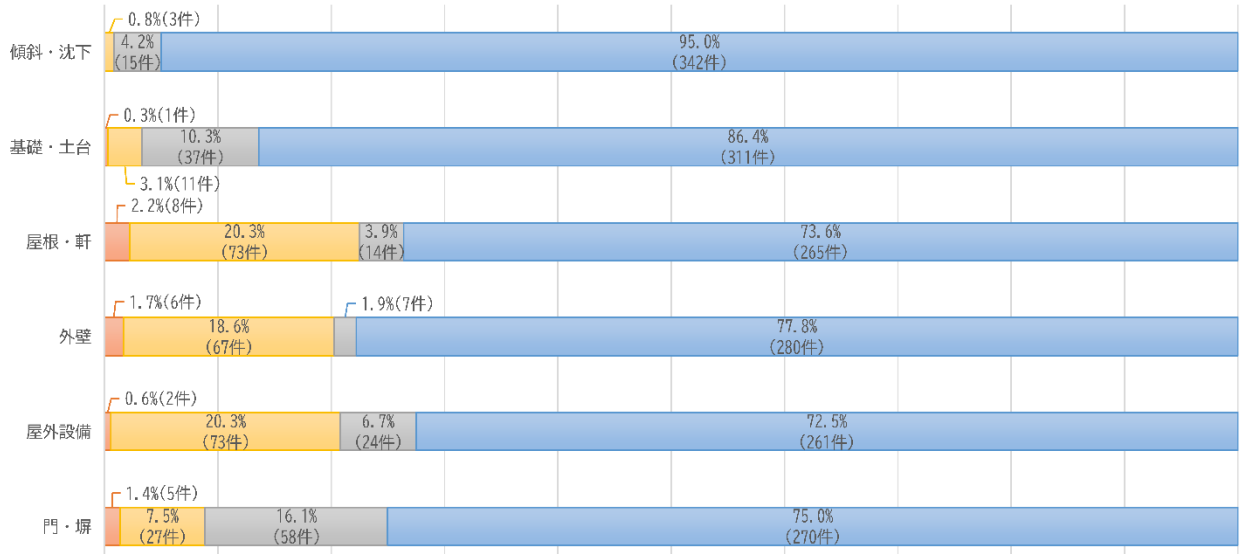
B 放置すれば周囲に悪影響を及ぼす
対策・修繕を要する状態

N 対象物なし・調査不可

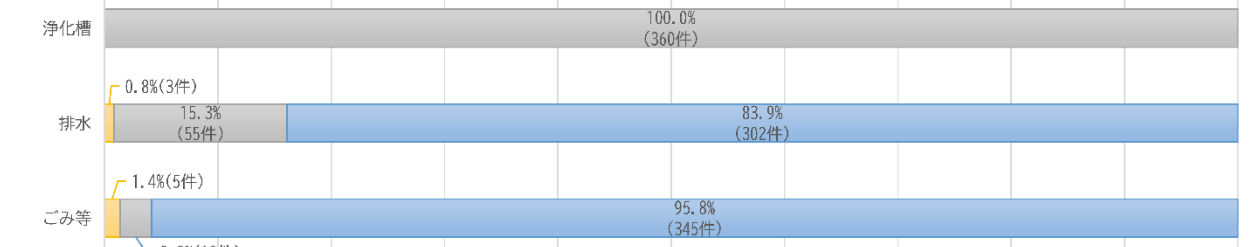
A 管理状態は良好
利活用が容易な状態

空家等:360件

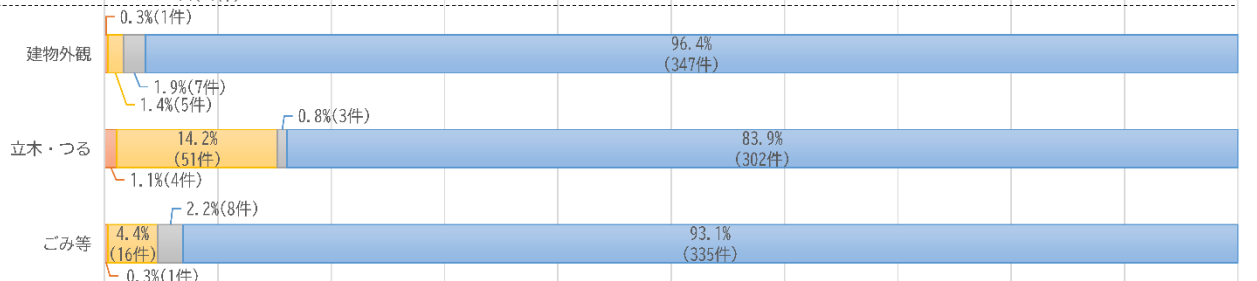
I 保安の危険



II 衛生



III 景観



IV 生活環境

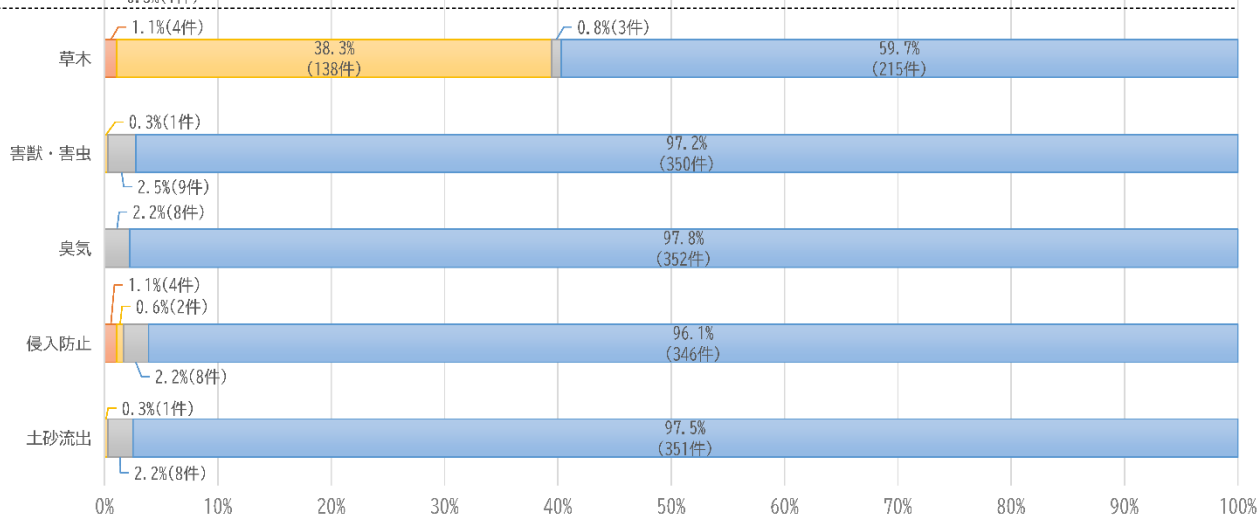


図 III-5 空家等不良度判定指標別集計

2 アンケート調査

現況調査で空家等判定が「空家等」「判定不可」「調査不可」のいずれかである物件のうち、売却が決定している新築物件などを除いた 635 件についてアンケート調査票を送付し、令和 5 年 1 月末までに回答を得られた 381 件について集計した。

なお、一つを選択の設問に複数選択している回答や、選択肢の番号に丸を付けず文章で回答している場合など、記入方法に不備があった調査票については内容を精査し、最も適切と考えられる選択肢の件数に計上している。

(1) 建物の使用状況

問1 対象建物は空き家ですか（一つを選択）

1. 空き家である（維持管理で訪問している建物・年1回以上利用していない建物を含む）
2. 居住または少なくとも年1回以上利用しており、空き家ではない
3. 賃貸、売却等が決定しており、空き家ではない
4. 対象建物に全く心当たりがない

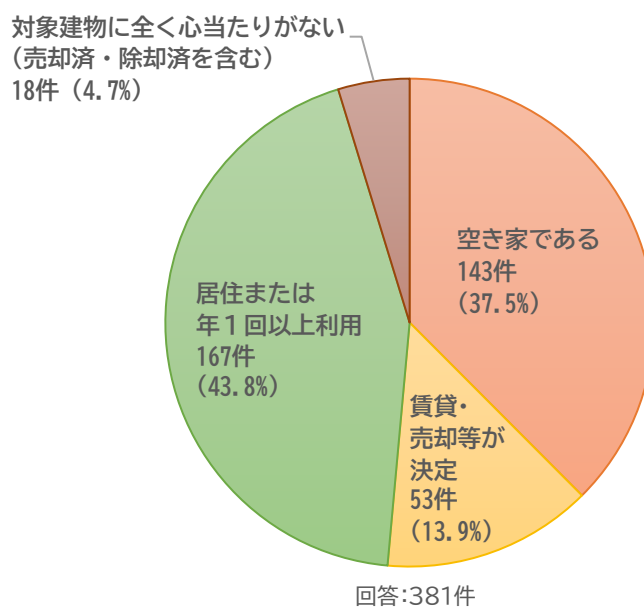


図 III-6 建物の使用状況

最も多かった回答は「居住又は少なくとも年1回以上利用しており、空き家ではない」で、167件（43.8%）であった。「賃貸・売却等が決定しており、空き家ではない」と回答した53件（13.9%）と合わせると「空き家ではない」という回答が220件（57.7%）で、過半数を占めている。

「居住又は年1回以上利用」と回答した物件には、現況調査で「判定不可」や「調査不可」と判定した物件以外に、近隣住民から「空き家である」と聞き取りした物件、ガスや電気が止まっていた物件、水道閉栓情報があつた物件など、相当の理由があつて「空家等」と判定した物件が多数含まれていた。現況調査後に入居した物件もあると思われるが、住宅を居住以外の用途（物置など）で「利用している」という物件が多く含まれているものと推定される。

「対象建物に全く心当たりがない」と回答した18件（4.7%）の内訳を見ると、直近で所有権が移転し課税情報に反映されていなかった物件があつたほか、アンケート送付先と調査対象物件の住所や氏名（表札）が一致している物件も含まれており、「この住所に空き家はない」「空き家と間違われる理由が分からない」という意味で「対象建物に全く心当たりがない」と回答された物件が含まれている可能性も考えられる。

なお、アンケートで「空き家ではない」と回答があつた物件は、空家等判定を「居住・利用中」に修正し、「空き家である」と回答があつた物件のうち空家等判定を「判定不可」「調査不可」から「空家等」に修正した。

(2) 空家等の状況

ア 空家等の用途

問2 現在、空き家をどのように利用していますか。(一つを選択)
1. 賃貸または売却中の物件である
2. 別荘や出張時の一時的な宿泊場所として利用している
3. 物置・倉庫・仕事場・作業場等として利用している（居住していない）
4. 法事や親族の会合などのため利用している（居住していない）
5. 特に利用していない
6. その他（自由記入）

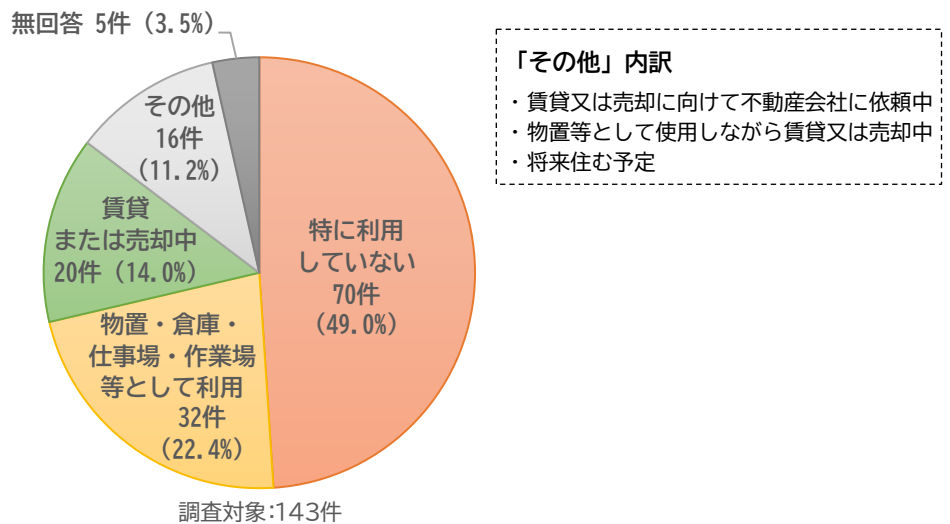


図 III-7 空家等の用途

空家等の用途（年1回未満の利用）は「特に利用していない」が最も多く、70件（49.0%）であった。

「物置・倉庫・仕事場・作業場等として利用している（居住していない）」と回答した32件（22.4%）については、アンケートでは「空き家」を「居住その他の使用がなされていないことが常態である（概ね年1回以上の使用がない）」と定義していることから、利用する頻度が年1回未満であるか、利用したいと考えているが実績がないものと考えられる。

「賃貸または売却中の物件である」と回答したのは20件（14.0%）であった。この20件について空家等となってから経過した期間を見ると、「1年未満」と回答したのは2件のみで、多くは借り手や買い手が見つからない状況が1年以上続いているものと考えられる。しかし、空家等について困っていることとして「借り手や買い手が見つからない」を挙げているのは2件にとどまった。

なお、「その他」16件には、「別荘や出張時の一時的な宿泊場所として利用している」2件と「法事や親族の会合などのため利用している」2件が含まれている。

イ 空家等の所有状況

問3 空き家の所有状況をお答えください。(一つを選択)
1. 自分が単独で所有している
2. 親族等と共有している
3. 親族等が所有している (代理で回答する)
4. その他 (自由記入)

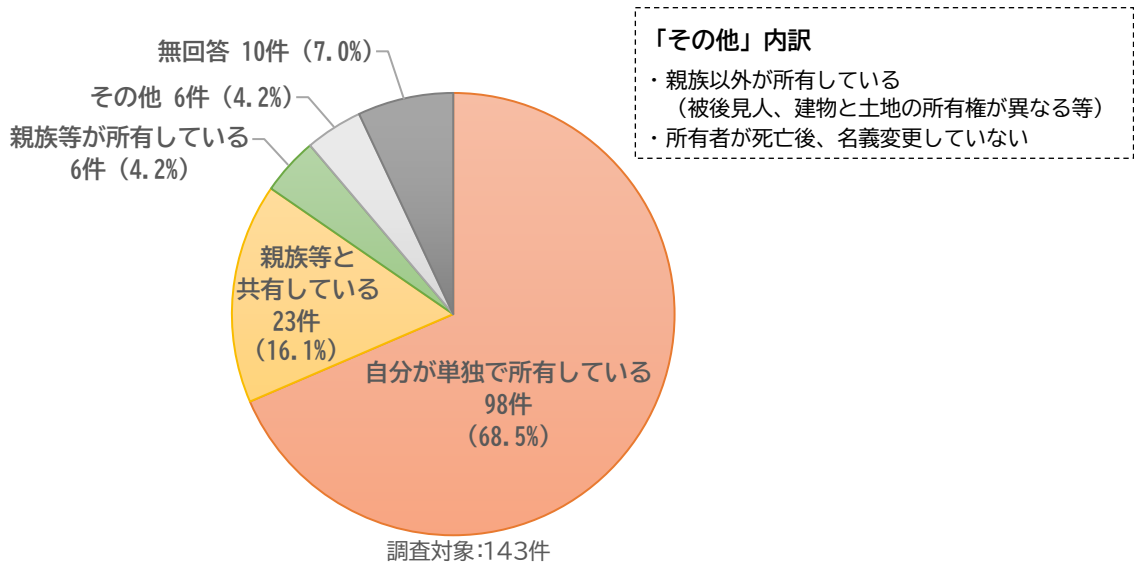


図 III-8 空き家の所有状況

空き家の所有状況は「自分が単独で所有している」が最も多く、98件(68.5%)であった。「親族等と共有している」23件(16.1%)と合わせて121件(84.6%)が建物の所有者本人による回答となっている。「その他」6件(4.2%)の内訳は「所有者が亡くなったあと所有権移転していない」状況を説明したものが4件、後見人による回答が1件、建物の所有権がない土地所有者による回答が1件であった。

ウ 空家等の建築時期

問4 空き家の建築時期をお答えください。(一つを選択)		
1. 昭和 35 年以前	4. 昭和 56 年～平成 2 年	7. 平成 23 年～平成 27 年
2. 昭和 36 年～昭和 45 年	5. 平成 3 年～平成 12 年	8. 平成 28 年以降
3. 昭和 46 年～昭和 55 年	6. 平成 13 年～平成 22 年	9. わからない

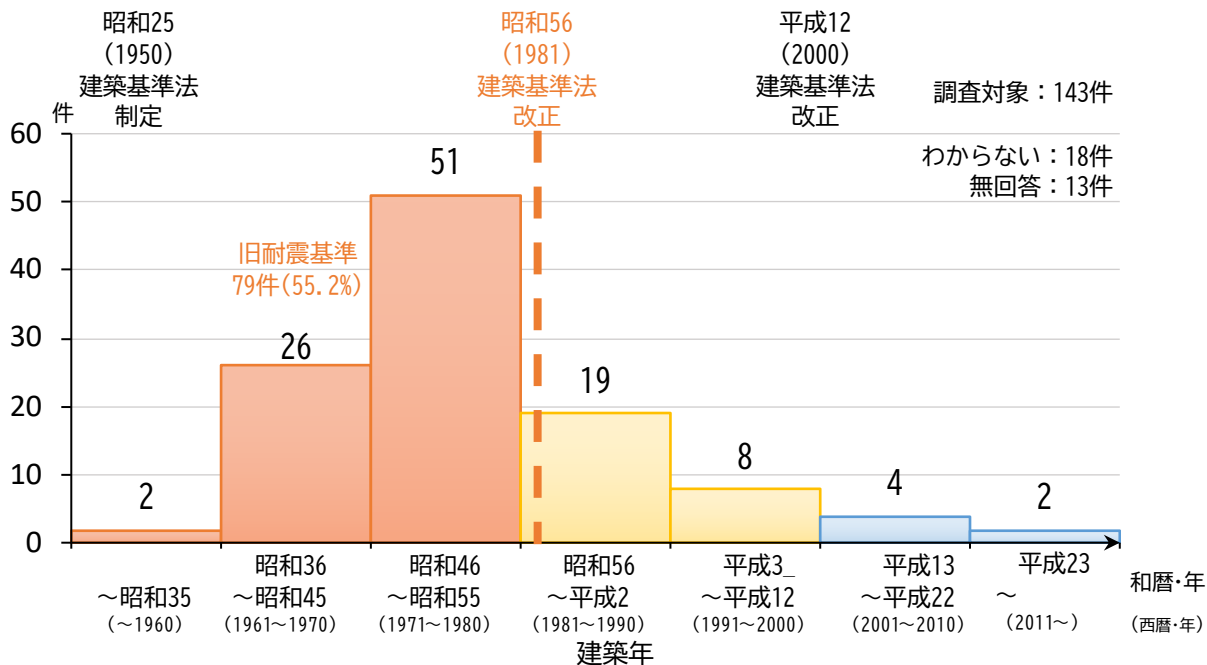


図 III-9 空家等の建築時期

空家等の建築時期は、「昭和 46 年～昭和 55 年」51 件（35.7%）をピークとした分布となっており、次いで「昭和 36 年～昭和 45 年」26 件（18.2%）、「昭和 56 年～平成 2 年」19 件（13.3%）が多くなっている。

建築時期が昭和 55 年以前の 79 件（55.2%）は、旧耐震基準によって建築されたものと考えられる。

エ 空家等となった理由

問5 空き家となった理由をお答えください。(一つを選択)	
1. 別の住宅へ転居したため	4. 相続等により取得したが入居していないため
2. 売却用として募集中のため	5. その他(自由記入)
3. 賃貸用として募集中のため	

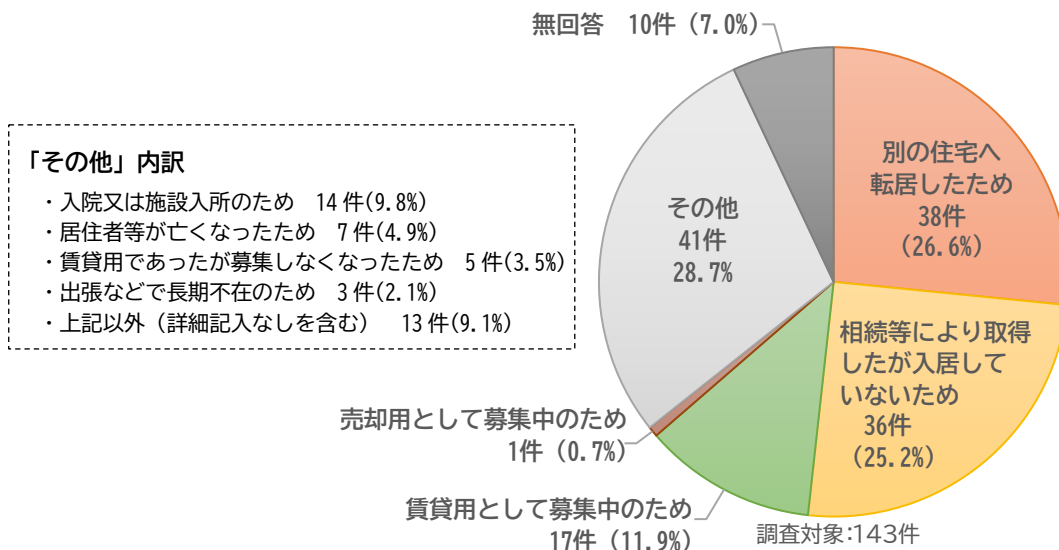


図 III-10 空き家等となった理由

空家等となった理由は「その他」による回答が最も多く、41件(28.7%)であった。内訳を見ると「入院又は施設入所のため」「居住者等が亡くなったため」「賃貸用であったが募集しなくなったため」「出張などで長期不在のため」が多かった。

「その他」以外で多かったのは「別の住宅へ転居したため」38件(26.6%)、僅差で「相続等により取得したが入居していないため」の36件(25.2%)が多く、この2つで半数を占めている。

「賃貸用として募集中のため」が17件(11.9%)あるのに対し、「売却用として募集中のため」は1件(0.7%)のみであった。

オ 空家等となってから経過した期間

問6 空き家となってから経過した期間をお答えください。(一つを選択)				
1. 1年未満	2. 3年未満	3. 10年未満	4. 10年以上	5. 不明

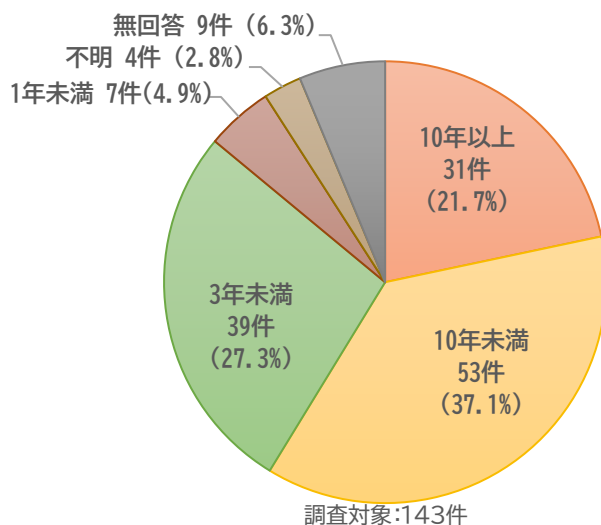


図 III-11 空家等となってから経過した期間

空き家となってから経過した期間として最も多かった回答は「10年未満」で53件（37.1%）、次いで「3年未満」が39件（27.3%）であった。

(3) 空家等の維持管理

ア 空家等の維持管理を行っている者

問7 空き家の維持管理は主に誰が行っていますか。(一つを選択)	
1. 所有者自身でしている	5. 専門管理業者に委託している
2. 所有者と親族が共同でしている	6. 誰もしていない
3. 所有者以外の親族がしている	7. その他(自由記入)
4. 近所の方など親族以外の個人に依頼している	

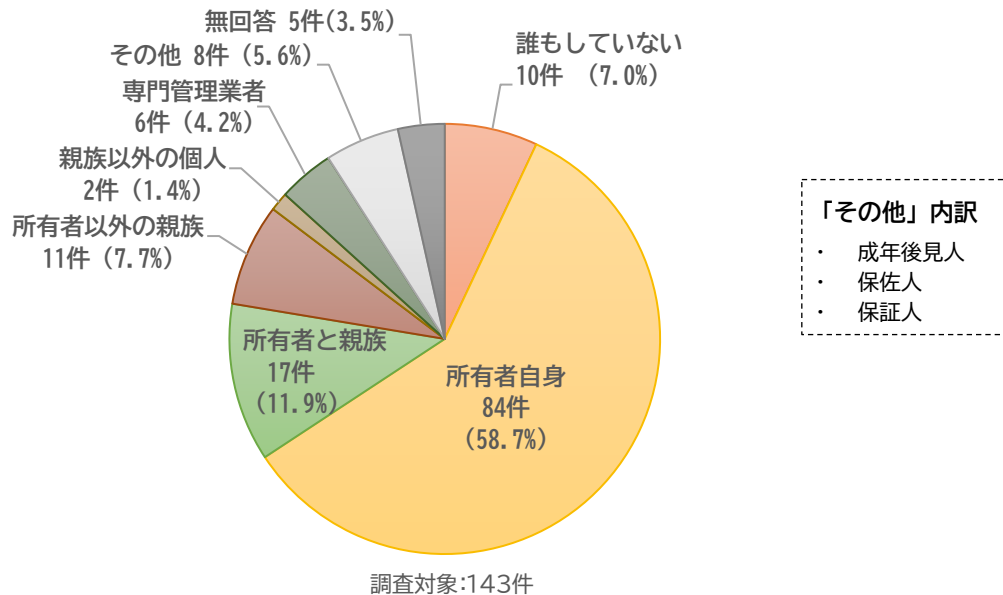


図 III-12 空家等の維持管理を行っている者

最も多かった回答は「所有者自身がしている」で84件(58.7%)、次いで「所有者と親族が共同でしている」が17件(11.9%)となっており、合わせて101件(70.6%)について空家等の維持管理に所有者が関与している。

「誰もしていない」という回答も10件(7.0%)あり、今後老朽化が進行すれば建物の利活用が困難となったり、周囲に悪影響を及ぼしたりという事態が懸念される。

「その他」8件のうち5件は成年後見人、保佐人、保証人であった。

イ 空家等の維持管理で訪問する頻度

問8 空き家の維持管理で訪問する頻度をお答えください。(予定含む・一つを選択)	
1. 週に1回以上	4. 年に1～2回程度
2. 月に1～2回程度	5. ほとんど維持管理していない
3. 3カ月に1～2回程度	6. わからない(自分以外が維持管理している場合など)

ほとんどの物件は年に1回以上何らかの維持管理が行われているという回答であったが「ほとんど維持管理していない」も15件(10.5%)あった。維持管理が行われていないような空家等は管理者が不在で、アンケートの回答も得られていない場合があることから、「ほとんど維持管理していない」空家等の比率は実態としてこれよりも高いと考えられる。

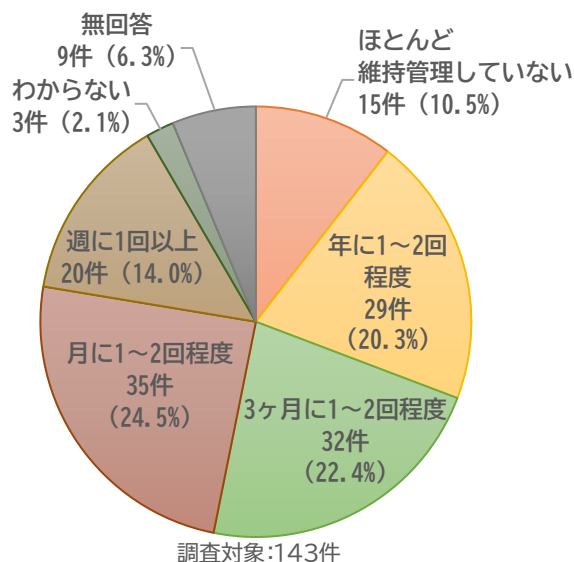


図 III-13 空家等の維持管理で訪問する頻度

ウ 空家等を維持管理していない理由

「問8で「5. ほとんど維持管理していない」を選んだ方にお伺いします。」

問9 空き家を維持管理していない理由をお答えください。(複数選択可)		
1. 遠方に住んでいるため	3. 高齢のため	5. 売却予定があるため
2. 費用がかかるため	4. 入院・施設入所のため	6. その他(自由記入)

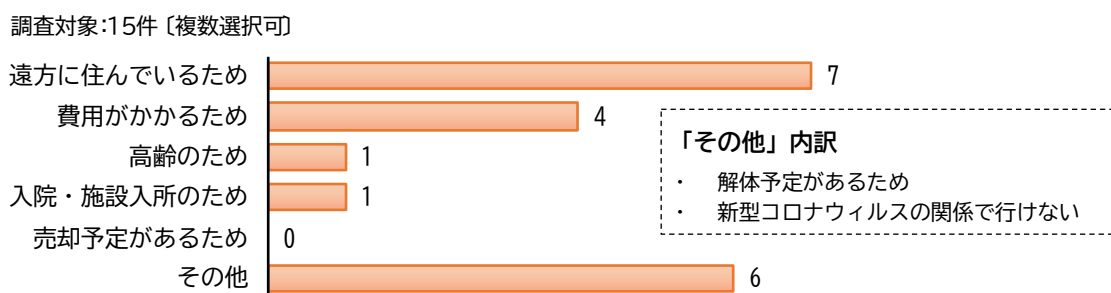


図 III-14 空家等を維持管理していない理由

最も多かった回答は「遠方に住んでいるため」7件、次いで多かったのが「費用がかかるため」4件であった。「その他」の内訳としては「解体予定がある」「新型コロナウイルスの関係で行けない」などがあつた。

(4) 空家等の利活用

ア 空家等を利活用する予定

問 10 今後、空き家をどのように利活用する予定ですか。(複数選択可)	
1. 特に予定はない(現状のまま)	6. 建物を売却(現在募集中含む)
2. 所有者または親族などが居住	7. 建物を賃貸(現在募集中含む)
3. 物置・仕事場等として利用	8. 取り壊して更地にする
4. 別荘や一時的な宿泊場所として利用	9. 公共のために貸してもよい
5. 法事や親族の会合に利用	10. その他(自由記入)

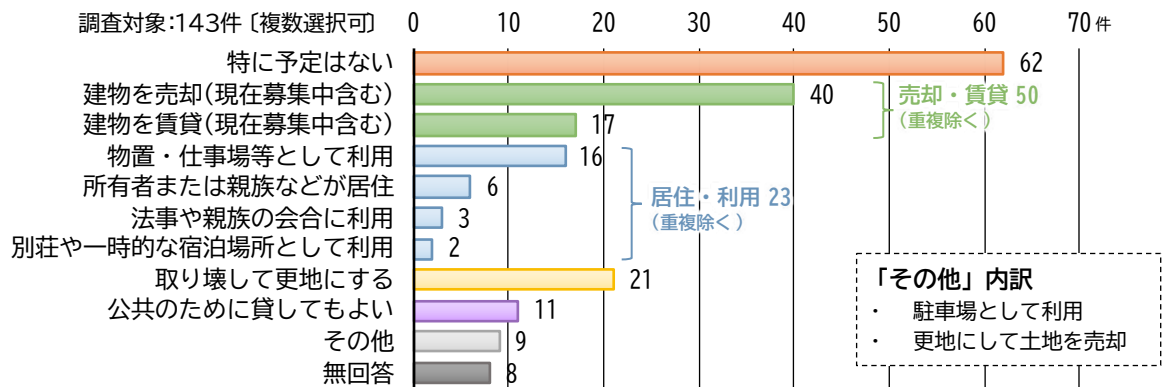


図 III-15 空家等を利活用予定

最も多かった回答は「特に予定はない(現状のまま)」62件であった。

次いで多かった回答は「建物を売却(現在募集中含む)」40件で、「建物を賃貸(現在募集中含む)」17件と合わせると57件(7件は両方選択)が建物の売却又は賃貸となっている。

一方、「所有又は親族などが居住」「物置・仕事場等として利用」「別荘や一時的な宿泊場所として利用」「法事や親族の会合に利用」を合わせた23件(重複除く)は、所有権を移転せずに居住又は利用を考えており、「取り壊して更地にする」21件と同程度となっている。

「公共のために貸してもよい」と回答したのは11件にとどまった。

「その他」の内訳としては「駐車場として利用」「更地にして土地を売却」などがあつた。

イ 空家等を利活用する予定がない理由

「問10で「1. 特に予定はない（現状のまま）」を選んだ方にお伺いします。」

問11 「特に予定はない（現状のまま）」を選んだ理由をお答えください。（複数選択可）

1. どこに相談したら良いかわからない	7. 解体にかかる費用が高い
2. 思い出深い家で取り壊したくない	8. 修繕にかかる費用が高い
3. 資産として当面保有し続けたい	9. 取り壊すと固定資産税が上がる
4. 他人に貸すことに不安がある	10. 現状で特に困っていることがない
5. 高齢により手配や交渉の労力がかかる	11. 相続や共有の関係で決められない
6. 抵当権や賃借権等権利上の問題がある	12. その他（自由記入）

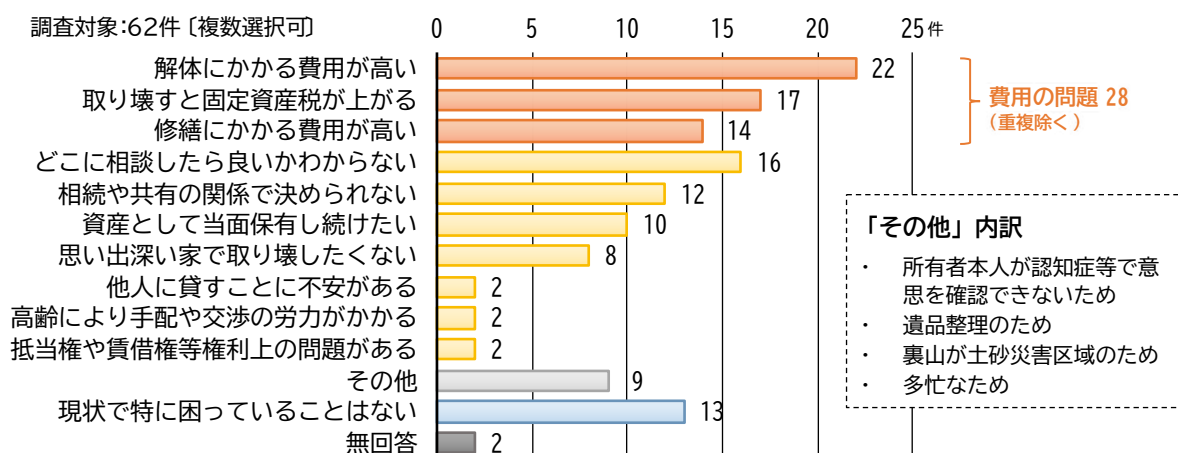


図 III-16 空家等を利活用する予定がない理由

最も多かった回答は「解体にかかる費用が高い」22件であった。「取り壊すと固定資産税が上がる」17件、「修繕にかかる費用が高い」14件も多く、これら費用の問題を挙げているものが28件（重複除く）あった。

このほか、「どこに相談したら良いかわからない」16件、「相続や共有の関係で決められない」12件、「抵当権や賃借権等権利上の問題がある」2件など、意思決定が進まない状況にあるものや、「資産として当面保有し続けたい」10件、「思い出深い家で取り壊したくない」8件、「他人に貸すことに不安がある」2件など賃貸、売却、除却に消極的立場のものがみられた。

「高齢により手配や交渉の労力がかかる」と回答したのは2件のみであった。

「現状で特に困っていることはない」は13件であった。

ウ 空家等を公共のために貸す場合の用途

<<問10で「9. 公共のために貸してもよい」を選んだ方にお伺いします。>> 問12 どのように利用してもらいたいですか。(複数選択可)		
1. 公園	4. 集会所	7. 福祉施設
2. 児童館	5. 図書館	8. その他(自由記入)
3. 自治会館	6. 保育施設	

調査対象:11件〔複数選択可〕

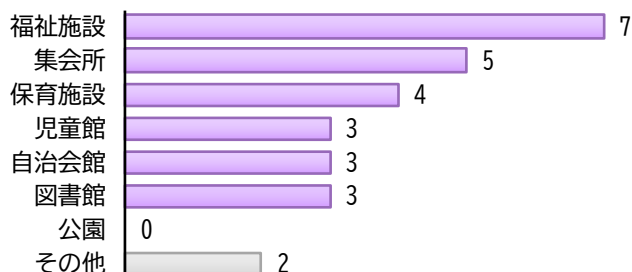


図 III-17 空家等を公共のために貸す場合の用途

最も多かった回答は「福祉施設」で、調査対象(問10で「9.公共のために貸してもよい」を選択)の11件中7件が選択した。「公園」を選択した人はいなかった。

「その他」2件はいずれも括弧内に詳細が記入されておらず、どのような公共の用途を想定しているかは不明であった。

エ 空家等を公共のために貸す場合の賃料

<<問10で「9. 公共のために貸してもよい」を選んだ方にお伺いします。>> 問13 どれくらいの賃料ならば、空き家を貸してもよいと思いますか。(複数選択可)	
1. 固定資産税・都市計画税額程度	4. 特に賃料は求めない
2. 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度	5. その他(自由記入)
3. 周辺の賃貸物件の賃料程度	

調査対象:11件〔複数選択可〕

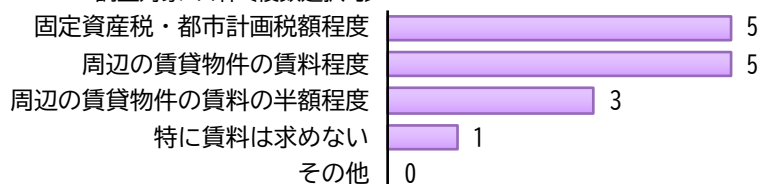


図 III-18 空家等を公共のために貸す場合の賃料

最も多かった回答は「固定資産税・都市計画税額程度」と「周辺の賃貸物件の賃料程度」が同率で、5件であった。次いで、「周辺の賃貸物件の賃料の半額程度」が3件となっている。

「特に賃料は求めない」と回答したのは1件のみで、公共のために貸してもらう場合は賃料が必要とする回答が多かった。

(5) その他

ア 空家等について困っていること

問 14 空き家について困っていることがあれば教えてください。(複数選択可)	
1. 借り手や買い手が見つからない	7. 解体・修繕したいが費用が高い
2. 売却等をしたいが相談先がわからない	8. 相続や権利関係の問題がある
3. 維持管理ができていない	9. 身体的・年齢的な問題で何もできない
4. 家財道具などが整理できない	10. 何をすればよいのかわからない
5. 建物の老朽化が心配	11. 特に困っていることはない
6. 放火や不審者等、防犯上の不安がある	12. その他(自由記入)

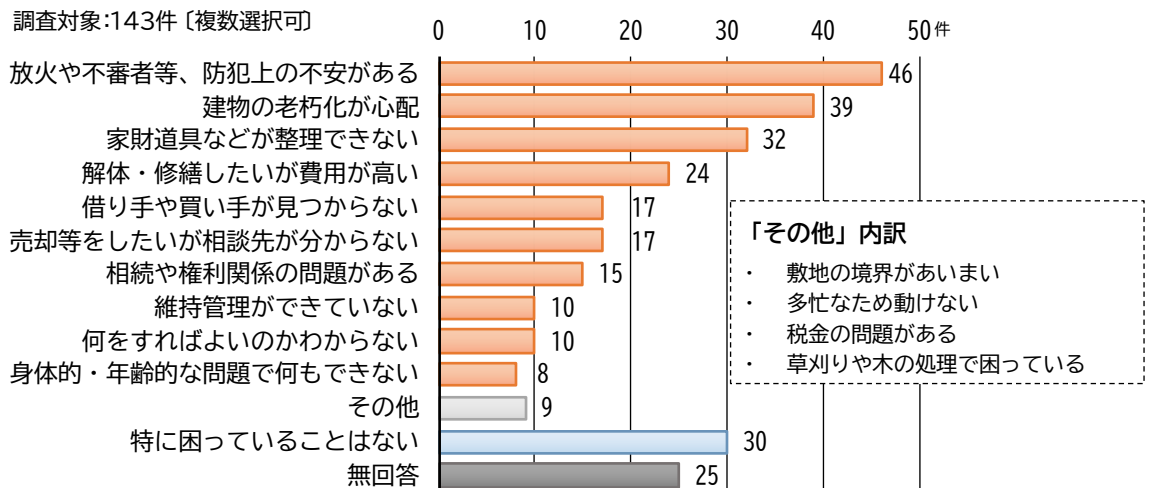


図 III-19 空家等について困っていること

最も多かった回答は「放火や不審者等、防犯上の不安がある」46件で、次いで多かった回答は「建物の老朽化が心配」39件であった。

「特に困っていることはない」という回答は30件であった。

イ 空家等に必要な行政からの支援

問 15 空き家について必要と思う行政からの支援はありますか。(複数選択可)
1. 空き家を利用したい方への情報提供 (空き家バンク等)
2. 空き家の発生予防や適正管理をテーマとした専門家による勉強会やセミナーの開催
3. 個別案件に対応できる、不動産業・法律等の専門家の派遣
4. 市役所への総合的な相談窓口の設置
5. 空き家管理のチェック項目やご近所への配慮事項などをまとめた情報提供
6. 庭木の剪定など、住宅の管理を行う業者等の情報提供
7. 家財整理を行う業者等の情報提供
8. 解体・修繕を行う業者等の情報提供
9. 行政からの支援は必要ない
10. その他 (自由記入)

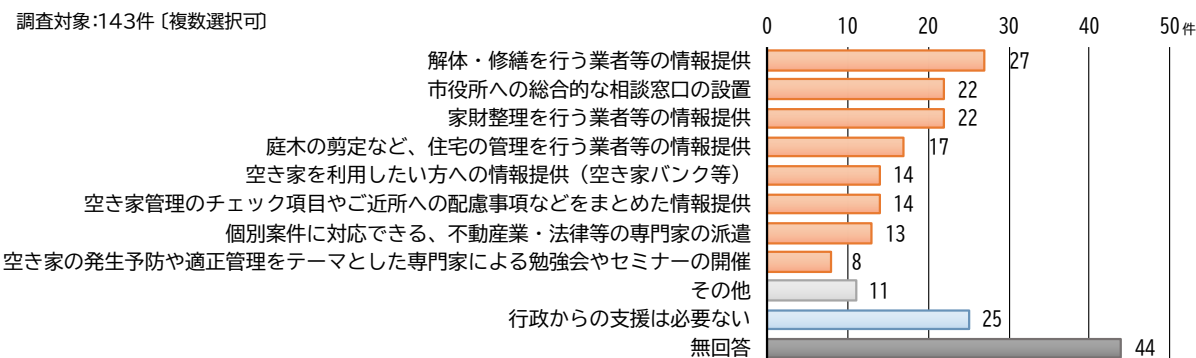


図 III-20 空家等に必要な行政からの支援

調査対象 143 件のうち 44 件 (30.8%) を無回答が占めており、アンケート全体で無回答が多い設問となっている。選択肢が多く全体的に長いため、回答が煩雑に感じられたものと推察する。

最も多かったのは「解体・修繕を行う業者等の情報提供」 27 件であった。

「空き家の発生予防や適正管理をテーマとした専門家による勉強会やセミナーの開催」は 8 件で、最も少なかった。

また、「行政からの支援は必要ない」とする回答も 25 件あった。

ウ 空き家バンク制度の利用意向

問 16 空き家バンク（空き家の賃貸・売却を希望する人から登録を受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度）を開始したら利用しますか。（一つを選択）			
1. 利用したい	2. 興味がある	3. 利用しない	4. わからない

最も多かった回答は「わからない」45件（31.5%）で、無回答も26件（18.2%）と多くなっている。「空き家バンク」という制度のイメージができていない又は詳しい内容を見るまで判断できないという回答者も多いと推測される。

次いで多かった回答は「利用しない」35件（24.5%）であった。

「利用したい」と回答したのは16件（11.2%）にとどまり、「興味がある」21件（14.7%）と合わせても4分の1程度となっている。

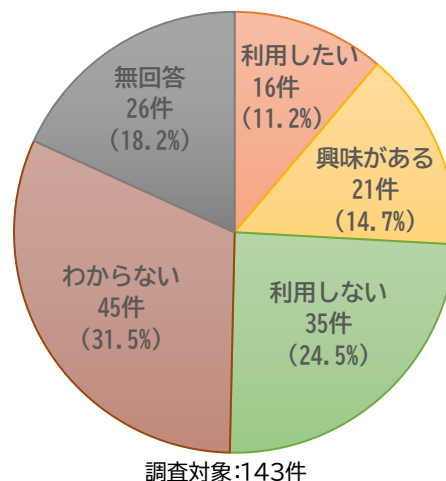


図 III-21 空き家バンク制度の利用意向

エ 空家等に関する課題等

問 17 空き家の今後の利用や処分に関して課題となっていること、困っていること等がありましたら、ご記入ください。
(自由記入)

調査対象の143件のうち、回答があったのは31件であった。主な回答内容を要約し、以下に列挙する。

- ・ 思い出深い家なので、気持ちの整理がつかない。
- ・ 何から始めてよいか分からないため、手付かずの状態になっている。
- ・ 洪水被害を受けやすい土地であるため、利活用が困難。排水溝を整備してほしい。
- ・ 新型コロナウイルスが不安で外出できず、賃貸や売却の話が進まなかった。
- ・ 市街化調整区域のため、思い通りの家を建てるができない。
- ・ 取り壊すにも費用がかかり、固定資産税も上がるためどうしたら良いのか分からない。
- ・ 住居専用地域に指定されているため商業利用できない。
- ・ 処分したいが、相続対象者が10人おり分割協議が整わない。高齢者が多いため、相談がさらに難しくなっている。
- ・ 処分したいが、安心できる業者がわからない。
- ・ ゴミの不法投棄や水道の無断使用があった。
- ・ 隣に入居している貸家があり立退いてほしいが、なかなか応じてもらえない。
- ・ 売却先が見つからない。
- ・ 市外に住んでいるが、仕事が忙しくて行けない。
- ・ 所有者本人が認知症で意思が不明確のため、相続するまで処分できない。

IV 調査結果の分析

1 都市特性の整理

市内における空家等について分析を行うために、武蔵村山市の都市特性について整理した。

(1) 位置及び地勢

武蔵村山市は、都下市町圏の北部よりのほぼ中央に位置し、西は瑞穂町、南は立川市、東は東大和市、さらに北部は狭山丘陵をはさんで埼玉県所沢市に隣接している。

市を象徴する狭山丘陵は、市北部を西から東へ続き、この丘陵には村山貯水池（多摩湖）、山口貯水池（狭山湖）、さらに市民の広場、都立野山北・六道山公園及び市立野山北公園がある。

市内には特に大きい川はないが、残堀川、空堀川が北から南東に流れ、古くから市民に親しまれている。また、道路は古くから発達し、青梅街道、新青梅街道、江戸街道などが主要道路として市内を走っている。

現在まで市内には軌道交通がなく、多摩都市モノレールの上北台から箱根ヶ崎間の延伸実現に向け、都市核地区土地区画整理事業や西部地区のまちづくりに取り組んでいる。

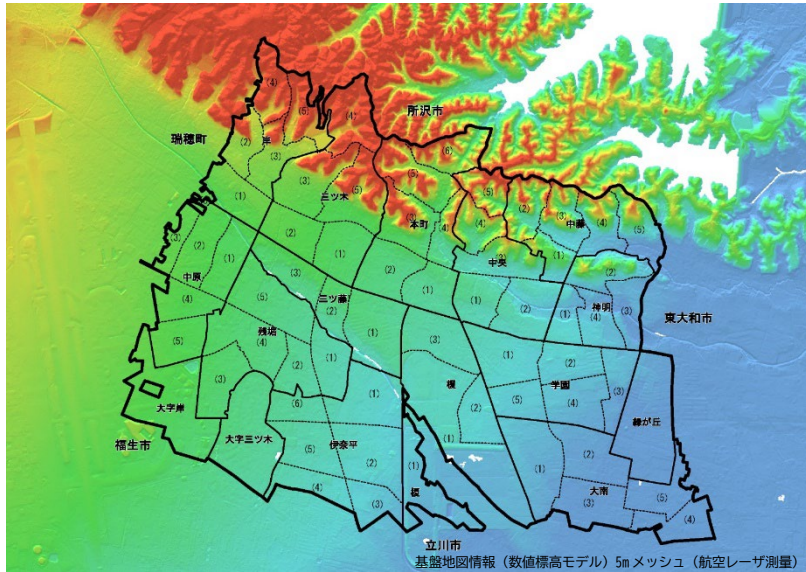


図 IV-1 標高段彩図

(2) 市民の利用交通手段

令和2年度国勢調査の利用交通手段別通勤者・通学者数（15歳以上）により、各市区町村の通勤者・通学者に占める利用交通手段の割合を算出した（表 IV-1）。

武蔵村山市は「自家用車」39.7%が最も高く、次いで「自転車」30.1%が高くなっている。島しょ部を除いた東京都内の55市区町村の中で比較すると、「自家用車」は多摩西部の自治体に次いで7番目に高く、「自転車」は三鷹市に次いで2番目に高い水準となっている。

表 IV-1 通勤者・通学者数（15歳以上）に占める移動交通手段の割合

※移動交通手段は複数回答可であるため合計は100%にならない

市区町村名	通勤者・通学者数（15歳以上）に占める移動交通手段の割合（ ）…島しょ部を除いた都内の市区町村における順位									
	徒歩のみ	鉄道・電車	乗合バス	勤め先・学校のバス	自家用車	ハイヤー・タクシー	オートバイ	自転車	その他	不詳
武蔵村山市	5.5% (51)	24.6% (49)	11.0% (20)	0.9% (24)	39.7% (7)	0.1% (49)	4.3% (2)	30.1% (2)	1.8% (3)	3.8% (17)
東大和市	5.8% (49)	42.4% (44)	8.2% (31)	0.9% (23)	24.6% (11)	0.1% (43)	3.1% (11)	28.1% (5)	1.7% (5)	3.1% (41)
立川市	8.5% (20)	48.5% (41)	13.6% (9)	1.2% (12)	16.6% (15)	0.2% (36)	1.9% (26)	28.0% (6)	1.5% (10)	3.4% (31)
瑞穂町	6.4% (41)	19.8% (52)	5.7% (46)	1.1% (18)	51.5% (4)	0.0% (53)	4.0% (3)	20.5% (24)	1.6% (6)	3.9% (15)
福生市	9.3% (14)	41.7% (45)	4.4% (50)	1.4% (10)	28.7% (9)	0.1% (44)	2.2% (21)	19.6% (26)	1.3% (13)	3.5% (25)

令和2年度国勢調査（総務省統計局）を加工して作成

(3) 人口の変遷及び市街地の拡大

昭和 29 年に町制施行した北多摩郡村山町は人口 12,000 人程度で横ばいに推移していたが、昭和 37 年に大規模な自動車工場の操業が開始されたことで、労働力人口の流入が急速に進んだ。都営村山団地の入居が開始された昭和 41 年には人口増加率 68.48%を記録し、市制施行した昭和 45 年には人口約 4 万人に達している。

市内の人口集中地区（DID）は、昭和 45 年時点では都営村山団地がある緑が丘と青梅街道沿いのみであったが、昭和 55 年までの 10 年間で青梅街道の南側一帯へと急速に拡大している。このことから、市内の市街地の拡大が昭和 45 年以降の人口増加の要因となっていると考えられる。

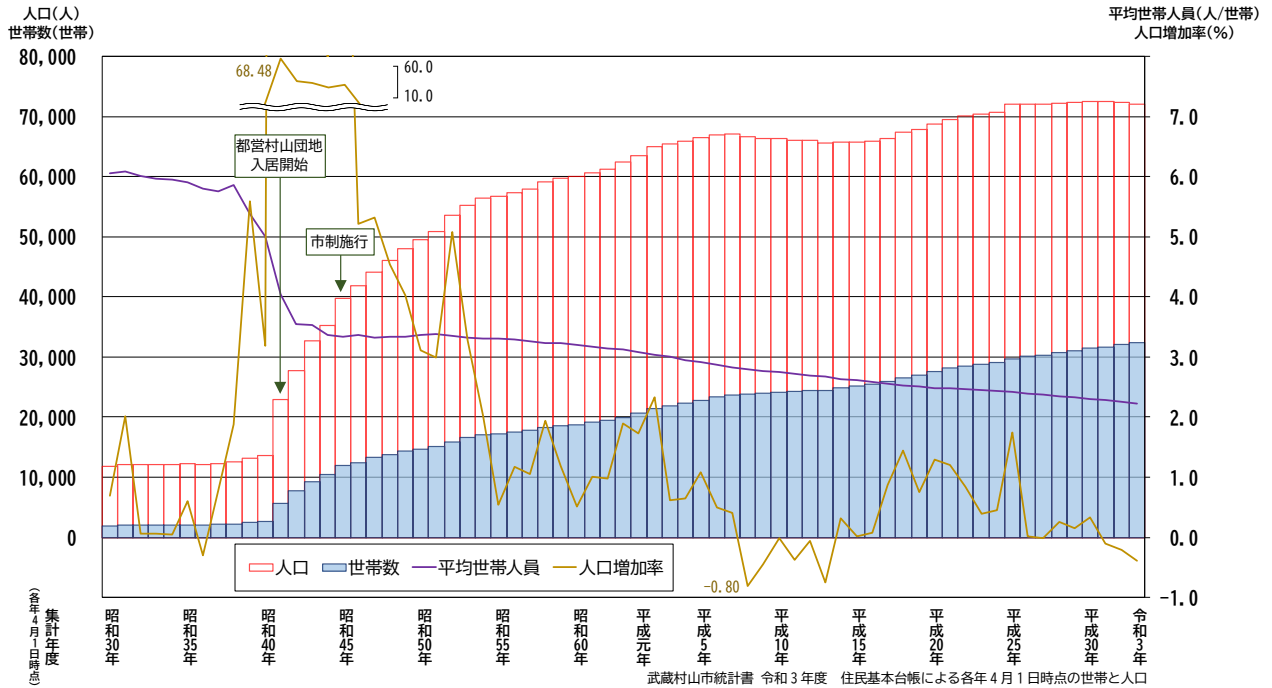
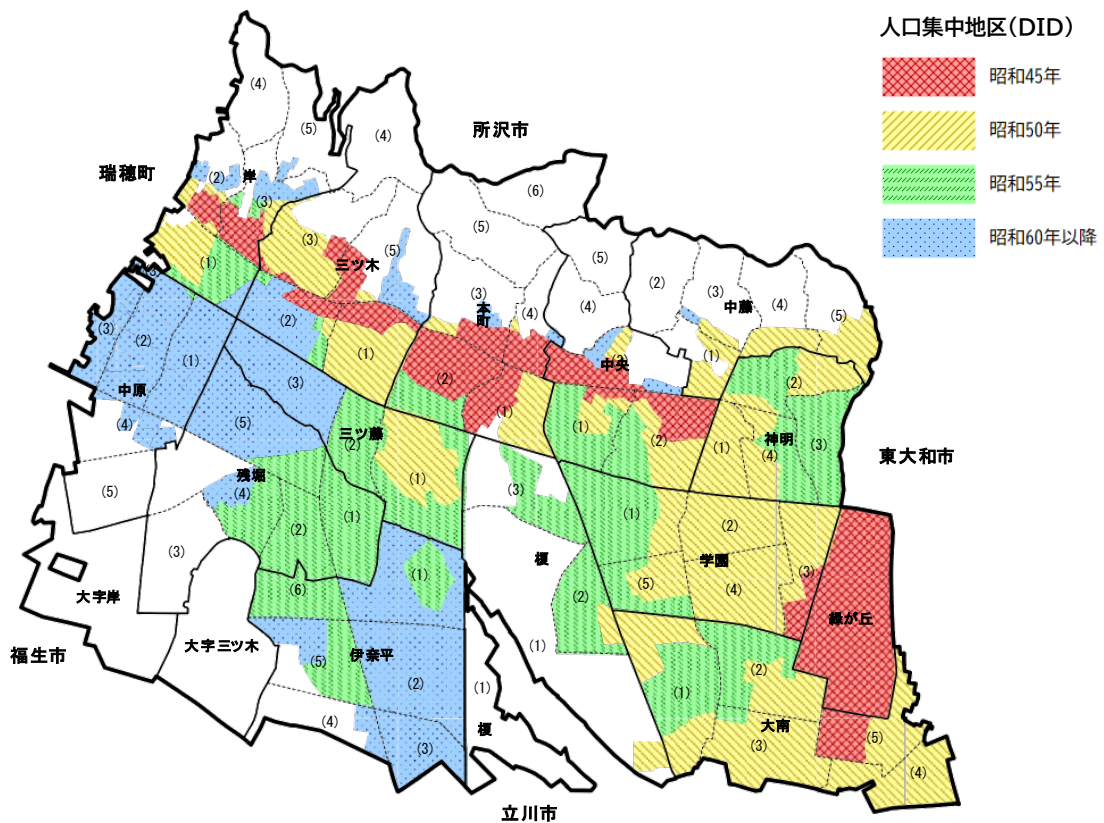


図 IV-2 武蔵村山市の人口の推移



国勢調査結果を原典資料とした「国土数値情報（人口集中地区データ）」（国土交通省）及び「統計地理情報システム（人口集中地区境界データ）」（総務省統計局）を加工して作成（令和2年度国勢調査におけるDID内のみ着色、一部境界のずれを基本単位区単位で補正。）

図 IV-3 人口集中地区（DID）の拡大

2 空家等分布の特性

(1) 空家等の密度

空家等の密度と調査対象建物の点的な密度を比較したところ、分布に顕著な偏りはみられなかった。

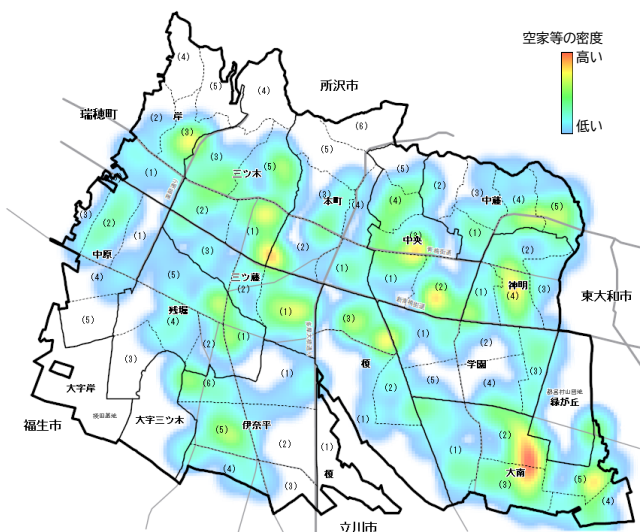


図 IV-4 空家等の密度

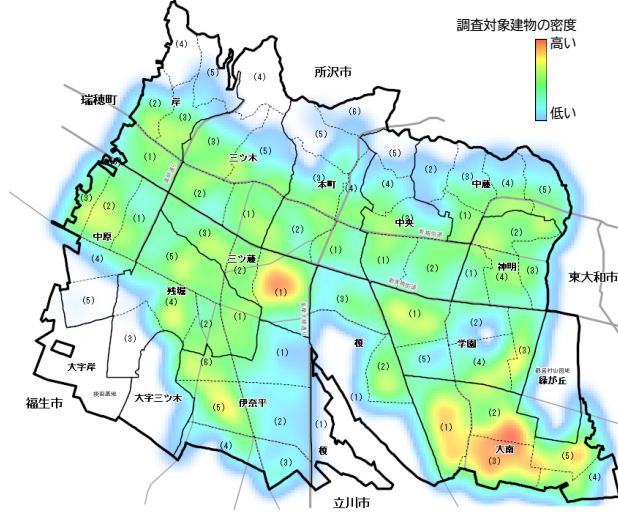


図 IV-5 調査対象建物の密度

(2) 空家等率の低い地区の特徴

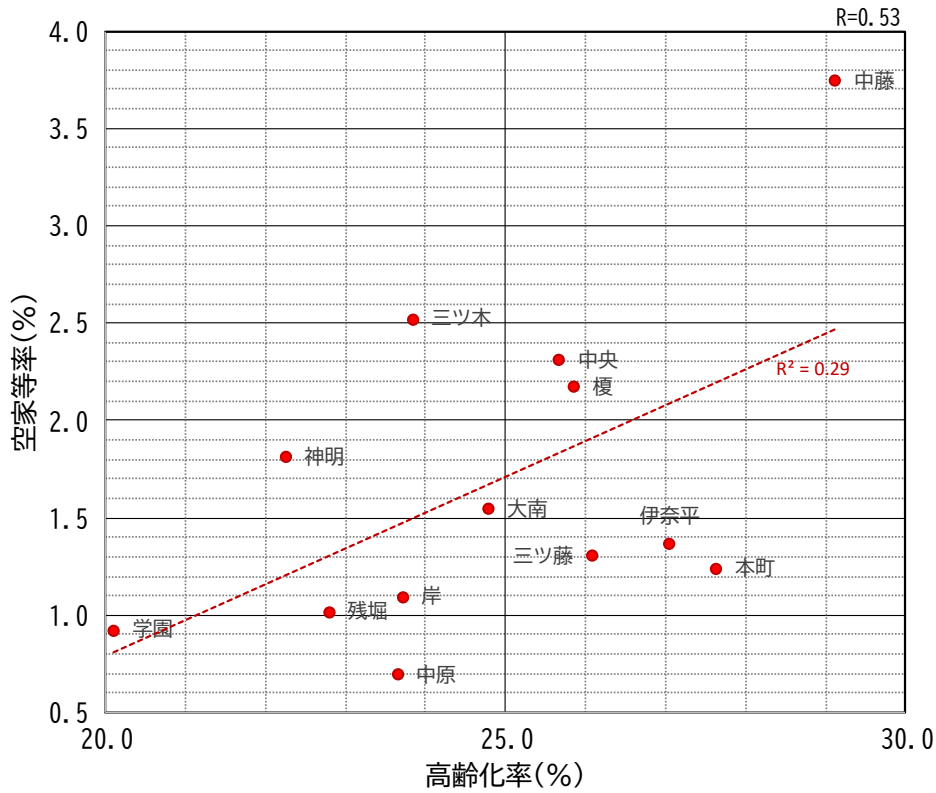
空家等率が最も低い地区は中原地区（0.69%）であった。中原地区は全体的に人口集中地区（DID）となった時期が昭和 60 年以降という特徴がある。同様に人口集中地区（DID）となった時期が昭和 60 年以降となっている町丁目を見ると、伊奈平二丁目（0.37%）、伊奈平三丁目（0.00%）、三ツ藤三丁目（0.96%）などいずれも低い水準であった。

(3) 空家等率の高い地区の特徴

空家等率が最も高い地区は中藤地区（3.75%）であった。中藤地区の南側の青梅街道に沿って、古くから集落が形成されており、昭和 50 年に人口集中地区(DID)となっている。また、丘陵地の谷間に位置していて比較的交通便利性の低い立地となっている。

(4) 高齢化率及び平均年齢との相関

地区別の空家等率と高齢化率（全年齢人口に占める 65 歳以上人口の割合）及び居住者の平均年齢の関係を見ると、いずれも正の相関を示している（図 IV-6、図 IV-7）。特に、空家等率が最も高い中藤地区では、高齢化率と平均年齢のいずれも高い傾向が顕著である。



「武蔵村山市の高齢化の状況（令和5年1月1日現在）」（武蔵村山市健康福祉部高齢福祉課）
ただし調査対象建物がない「緑が丘」と「横田基地内」は集計対象外とした

図 IV-6 地区別空家等率と高齢化率の関係

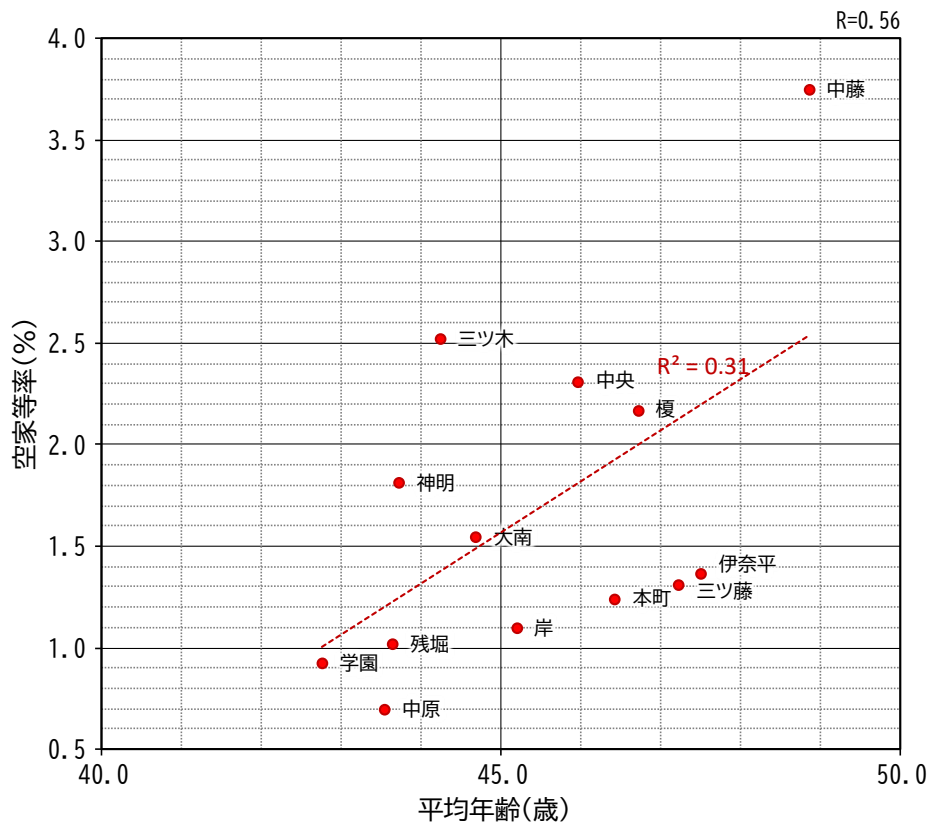
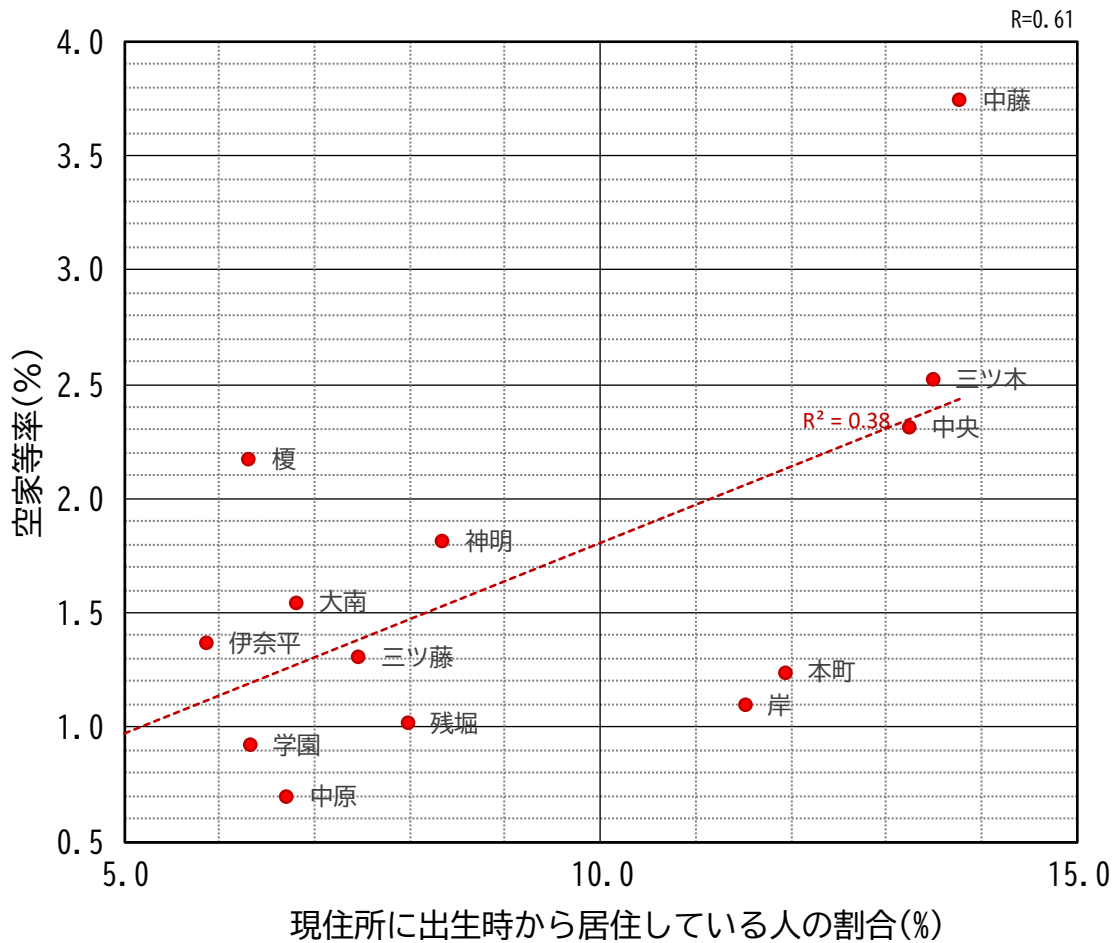


図 IV-7 地区別空家等率と居住者の平均年齢の関係

「令和2年度国勢調査」（総務省統計局）

(5) 生家率との相関

地区別の空家等率と生家率（現住所に出生時から居住している人の割合）の関係を見ると、正の相関を示している。空家率の低い地域では転入による空家等状態の解消が進んでいる一方、空家等率の低い地域では転入が進んでおらず、空家等となった後も賃貸、売却、除却等が進んでいない状況が読み取れる。



「令和2年度国勢調査」(総務省統計局)
小地域集計(東京都)第18表「移動人口の男女・年齢等集計に関する集計」より居住期間「出生時から」が占める割合を算出

図 IV-8 地区別空家等率と生家率の関係

※散布図(図 IV-6、図 IV-7、図 IV-8)に関する補足説明

相関係数 (R): 2種類のデータの相関(相互に関係し合う)の強さを示す値。-1から1の範囲で表され、1に近いほど正の相関、-1に近いほど負の相関があることを示す。一般的に、 $|R| \geq 0.4$ は「相関がある」、 $|R| \geq 0.7$ で「強い相関がある」と解釈されることが多い。

決定係数 (R^2): 相関係数を二乗した値で、点の分布を近似的に示す直線(回帰式)が、どの程度当てはまっているかを示す。0から1の範囲で表され、1に近いほど当てはまっていると考えられる。

3 住宅・土地統計調査（住調）との比較

(1) 住調における空き家の定義

住調における「空き家」とは、一般人が居住していない住宅を指す用語である。空き家には二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他転勤や入院などのための居住し世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えのため取り壊すことになっている「その他の住宅」が該当し、住宅の戸数単位で集計を行っている。よって集合住宅の一部が空室となっている場合、空き家の戸数に計上される。

一方、本調査における「空家等」は住宅に限定せず「居住その他の使用がなされていないことが常態である」建築物等とその敷地が対象となっており、集合住宅の一部が空室となっている（少なくとも1区画以上が居住又は利用されている）場合や、国や地方公共団体が管理する住宅（都営住宅等）は該当しない。

全国の空き家約848万戸のうち約527万戸（62.1%）は集合住宅であり、東京都では86.4%、特別区部では88.7%と、都市部ほど高い傾向がある。市区町村別の集計は公表されていないが、武蔵村山市の空き家についても、6～8割程度が共同住宅であると推察され、今回調査で空家等となるような、全戸空室の集合住宅は限られている。また、都営村山団地をはじめとした調査対象外の集合住宅が多数ある。

このように、住調の「空き家」と本調査の「空家等」には定義の違いがあるため、その戸数を単純比較することはできない。

(2) 空き家数の推移

空き家率（住調の住宅総数に占める空き家の戸数）は平成15年の15.2%をピークに減少傾向が続いており、平成30年は住宅総数29,230戸のうち空き家は3,650戸である。しかし、この空き家率の推移についても平成9年に始まった都営村山団地の建て替えが影響している可能性がある。

都営村山団地では、平成9年から令和3年までに43棟4,417戸の建替工事に着手している。建替工事の実施に向けて入居者の新規募集を停止し現居住者の退去が進むため、工事前は空き家率を引き上げる効果があると考えられる。一方で、建替後は順次入居が進んでいくため、徐々に空き家率は引き下げられていくと考えられる。

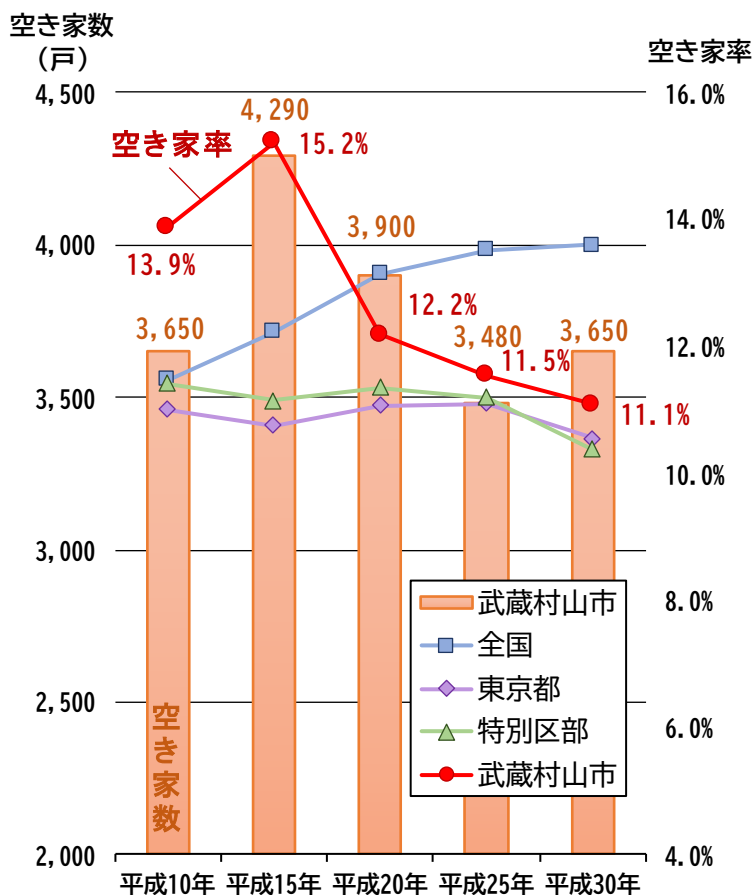


図 IV-9 空き家数と空き家率（平成30年住調）
「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）

(3) 建築時期

市内における一戸建住宅について建築時期の分布を見ると、平成13年から平成22年をピークとした分布となっている。集計区間が平成23年から平成30年のみ7年間、他は10年間であることを踏まえると、建築年が新しいほど全体に占める比率が高い分布になっていると解釈できる。

一方、アンケートの回答結果（図 III-9）では昭和46年から昭和55年をピークとした分布となっている。このことから、空家等においては昭和56年の建築基準法改正以前に建築された住宅の比率が高くなっていることが分かる。

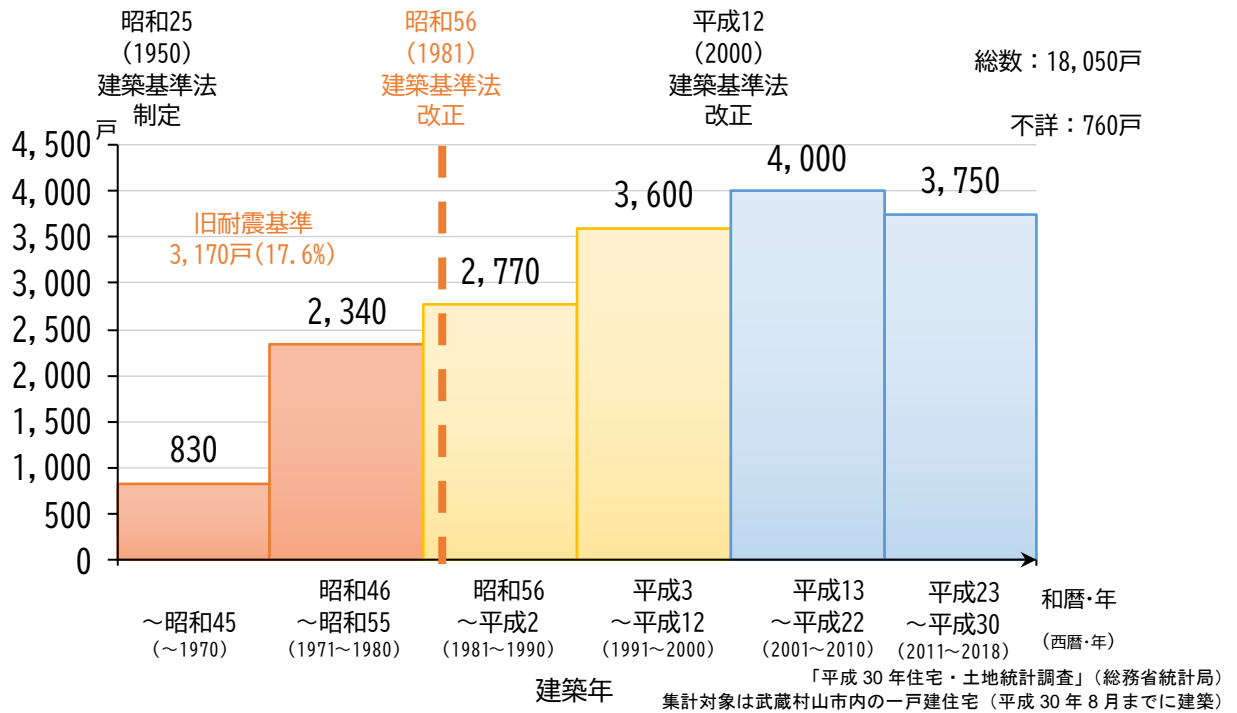


図 IV-10 市内における一戸建住宅の建築時期 (平成30年住調)

V 課題の抽出

1 空家等の発生予防

市内の持ち家率は61.3%（平成30年）で、東京都内の市では3番目に高いという特徴がある。高齢に伴う人口減少によって、今後相続等による問題が増加することが予想される。空家等の発生を未然に防ぐために、高齢となった建物所有者やその相続人に対する啓発が必要と考えられる。

2 継続的な実態把握

(1) 実態調査の定期的な実施

空家等件数や空家等率の推移を把握するためには、今後も定期的の実態調査を行う必要がある。過年度の調査結果との比較を行い、空家等の状態が長期にわたり継続している物件、空家等でなくなった物件、新規に発生した空家等の立地条件等を比較することで、空家等の発生要因を検討し、適切な空家等対策を講じていくことができると考えられる。

(2) シルバー人材センターとの連携

本市では、武蔵村山市シルバー人材センターと平成27年3月25日から空き家情報の提供に関する協定を締結している。この協定は、武蔵村山市シルバー人材センターの会員の方々が市報の市内全戸配布業務を行った際に、管理不全な状態にある空家等を察知したときには、市に当該空家等の所在地の情報を提供するものである。

今回の調査結果との突合、情報交換等によって、空家等の実態把握を効率よく継続的に進められることが考えられる。

3 空家等の利活用

(1) 相談窓口の設置と情報提供

空家等に必要な行政からの支援（p.36）として、総合的な相談窓口の設置、並びに解体、修繕、家財整理及び住宅の管理等にかかる業者等の情報提供が上位を占めていた。

空家等に関する相談窓口としては、東京都が無料のワンストップ窓口や専門家による相談窓口を設置しているが、市としても相談窓口の設置、空家等の所有者等に対して必要な情報提供を検討し、所有者等に周知していく必要があると考えられる。

(2) 空家等にかかる補助制度の活用

空家等を利活用する予定がない所有者等は、その理由として費用の問題を挙げている割合が多かった。

低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特別控除、空き家の発生を抑制するための特例措置等をはじめ、諸費用を抑えるためのさまざまな施策を周知し、利活用を促していく必要があると考えられる。

4 管理不全空家等への対応

令和5年3月3日には、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が閣議決定され、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある空家等を「管理不全空家等」と位置付け、管理指針に即して必要な措置を取るよう指導や勧告ができるようになるほか、固定資産税の住宅用地特例の解除などの対応も可能となる。

空家等不良度判定結果（p.21）では判定分類「C：不良」が28件あり、管理不全空家等に該当する可能性がある。空家法の改正に合わせて、対応を進めていく必要があると考えられる。

様式 VI-1 現況調査票

空家等現況調査票

調査番号		調査者		調査日		2022年 月 日		写真		図番	
所在地		建物名		棟数		棟戸数		戸		階数	
建物情報	種別	1 専任住宅	2 併用・兼用住宅	建て方		1 一戸建	2 長屋建	3 共同住宅	4 ()		
	その他	3 倉庫	4 工場	5 店舗	6 事務所	7 車庫	8 物置		9 ()		
空家等判定指標	① 窓	1 カーテン・家具なし	3 開いている	5 確認できず		1 居住者等あり		4 営業中			
		2 雨戸・カーテン閉め切り	4 網戸等で換気	6 雨戸・カーテンなし		2 生活音あり		5 動植物管理			
	② 表札	1 取り外した痕跡	3 あり(調査図と一致)	5 確認できず		3 洗濯物あり		6 駐車・駐輪あり			
		2 隠している	4 あり(調査図と相違)	6 表札の痕跡なし		7 その他()					
	③ 郵便受け	1 郵便物放置・散乱	3 たまっていない(数日分程度は許容)		5 確認できず		1 接道なし		1 2m未満		
		2 塞がれている	3		6 郵便受けなし		2 2m未満		2 2~4m未満		
	④ 侵入防止	1 門扉等が施錠・固定	3 出入可能な状態		5 確認できず		3 2m程度		3 4~6m未満		
		2 ガス	1 閉栓・ボンベなし	3 閉栓・ボンベあり		5 確認できず		4 2m以上		4 6~10m未満	
	⑥ 電気	1 メーター無計量(停止)	3 メーター順動作		5 確認できず		1 空間なし		5 10m以上		
		2 取り外した痕跡	4 照明・家電等使用		5 確認できず		2 空間あり		立地		
⑦ 水道	閉栓情報あり		閉栓情報なし		閉栓情報疑義		3 整備済		路地状敷地		
	1 空家等		3 居住・利用中		5 確認できず		3 整備済		袋路状道路		
⑧ 近隣確認	詳細:										
⑨ 不動産看板	1 売物件	詳細:									
	2 賃貸	詳細:									
⑩ その他	1										
空家等判定結果		1 空家等		3 居住・利用中		5 不明		9 調査不可			

老朽危険度判定者		大泉・上野・		調査日		2022年 月 日		写真	
建物構造	基礎	1 基礎なし	2 玉石	3 布・ベタ	排水設備	1 両極なし・破損	3 両極あり	延焼のおそれがある壁面数	
	壁材	1 粗悪(仮設的)な材料		3 問題なし	屋根材	1 可燃性材料	3 問題なし		

判定指標	C 周囲に著しい悪影響を及ぼす 利活用が困難な状態	B 放置すれば周囲に悪影響を及ぼす 対策・修繕を要する状態	A 管理状態良好 利活用が容易	N 調査不可	周囲への影響				
					隣家	道路	景観	なし	
I 保安上の危険	1) 傾斜・沈下	1 著しい傾斜・沈下	2 軽度の傾斜・沈下	3 異常なし	4	11	11		11
	2) 基礎・土台	1 著しい破損・腐朽	2 軽度の破損・腐朽	3 異常なし	4	12	12		12
	3) 屋根・軒	1 著しい剥離・破損・腐朽	2 軽度の剥離・破損・腐朽	3 異常なし	4	13	13		13
	4) 外壁	1 著しい剥離・破損・腐朽	2 軽度の剥離・破損・腐朽	3 異常なし	4	14	14		14
	5) 屋外設備	1 著しい剥離・破損・腐朽	2 軽度の剥離・破損・腐朽	3 異常なし	4	15	15		15
	6) 門・塀	1 著しい破損・傾斜	2 軽度の破損・傾斜	3 異常なし	4	16	16		16
II 衛生	1) 浄化槽	1 害虫発生・臭気の原因	2 放置・破損している	3 異常なし	4	21	21		21
	2) 排水	1 害虫発生・臭気の原因	2 流出している	3 異常なし	4	22	22		22
	3) ごみ等	1 害虫発生・臭気の原因	2 放置・不法投棄	3 ほとんどない	4	23	23		23
III 景観	1) 建物外観	1 著しい破損・汚損	2 軽度の破損・汚損	3 問題なし	4			31	31
	2) 立木・つる	1 建物全体を覆っている	2 建物の一部を覆っている	3 問題なし	4			32	32
	3) ごみ等	1 山積み・越境・害虫発生	2 放置・不法投棄	3 問題なし	4			33	33
IV 生活環境	1) 草木	1 越境し通行障害・危険な状態	2 手入れされずに繁茂	3 手入れあり	4	41	41		41
	2) 害獣・害虫	1 営巣・大量発生・臭気あり	2 発生・出入りしている	3 ほとんどない	4	42	42		42
	3) 臭気	1 ひどい悪臭が漂う	2 わずかに悪臭が漂う	3 臭気なし	4	43	43		43
	4) 侵入防止	1 建物内に容易に立入可能	2 未施錠・窓破損あり	3 問題なし	4	44			44
	5) 土砂流出	1 通行障害・日常生活に支障	2 敷地外に流出	3 問題なし	4	45	45		45
上記以外の悪影響	1					50	50	50	50

老朽危険度判定備考											
危険度判定		1 危険度・緊急度高(解体が必要)	2 著しい老朽化	3 損傷あり	4 ほとんど損傷なし	5 判定保留					

様式 VI-2 アンケート調査依頼文

令和4年12月1日

各位

武蔵村山市長 山崎 泰大
(公印省略)

空家等実態調査の実施に伴うアンケートへのご協力をお願い

日頃から市政全般にわたりご理解、ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

当市では、適切な管理が行われていない空家等が生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、市内全域における空家等の実態を把握し、生活環境の保全等を図ることを目的として、令和4年6月より「空家等実態調査」を実施しております。

つきましては、空き家の所有状況や利活用の意向などを調査するため、居住または利用していることを確認できなかった建物の所有者様へアンケートを送付させていただきます。

お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、何卒ご協力くださいますようお願い申し上げます。

※ 本アンケートは、調査員の外観目視で居住または利用していることを確認できなかった建物の所有者様に送付しております。つきましては、**建物に居住または利用しているにもかかわらず調査対象となっている場合がございます。**その場合も大変恐縮ではございますが、別紙アンケート調査票の「問1」のみご回答いただき、居住または利用中である旨をお知らせくださいますようお願い申し上げます。

※ 本アンケートにおける「空き家」とは、空家等対策の推進に関する特別措置法に定める、「居住その他の使用がなされていないことが常態である（概ね年1回以上の使用がない）」建物をいいます。

※ ご回答をいただいた内容につきましては、空家等対策推進に係る資料として活用し、その他の目的には一切使用いたしません。

※ 本アンケートは、武蔵村山市が民間調査会社（株式会社ヤチホ）に委託して実施しています。

アンケートは令和4年12月28日(水)までに返信用封筒
(切手不要)にてご返送くださいますようお願いいたします。

問合せ先

武蔵村山市 都市整備部 都市計画課 開発・住宅係

担当：

電話番号：

※令和 4 年 12 月 28 日 (水)
までにご返送ください。

空家等実態調査アンケート

対象建物所在地	武蔵村山市〇〇〇×丁目〇〇-〇
---------	-----------------

※所在地に誤りがある場合は、お手数ですが二重線で消して訂正をお願いいたします。

- ・このアンケートにおける「空き家」とは、日常的に人が居住または利用しておらず、少なくとも年 1 回以上利用していない (予定がない) 建物のことをいいます。
- ・所有者ご本人様をご回答できない状況にある場合は、建物を管理されている方や事情に詳しい方が代理でご回答ください。
- ・ご回答は、あてはまる選択肢の番号を○でかこんでください。

問 1 対象建物は空き家ですか (一つを選択)

- | | |
|--|----------------|
| 1. 空き家である
(維持管理で訪問している建物・年 1 回以上利用していない建物を含む) | → 問 2 へ |
| 2. 居住または少なくとも年 1 回以上利用しており、空き家ではない | → 回答終了 |
| 3. 賃貸、売却等が決定しており、空き家ではない | → 回答終了 |
| 4. 対象建物に全く心当たりがない | → 回答終了 |

問 1 で「2」「3」「4」を選択された方は、回答は以上となります。ご協力ありがとうございました。所有される建物を空き家と推定し、このアンケートを送付したことをご容赦ください。ご面倒ですが返信用封筒に入れ、ポストへ投函をお願いいたします。

空き家の状況についてお伺いします

問 2 現在、空き家をどのように利用していますか。(一つを選択)

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. 賃貸または売却中の物件である | |
| 2. 別荘や出張時の一時的な宿泊場所として利用している | |
| 3. 物置・倉庫・仕事場・作業場等として利用している (居住していない) | |
| 4. 法事や親族の会合などのため利用している (居住していない) | |
| 5. 特に利用していない | |
| 6. その他 () | |

問 3 空き家の所有状況をお答えください。(一つを選択)

- | | |
|-------------------------|--|
| 1. 自分が単独で所有している | |
| 2. 親族等と共有している | |
| 3. 親族等が所有している (代理で回答する) | |
| 4. その他 (具体的に:) | |

問4 空き家の建築時期をお答えください。(一つを選択)

- | | | |
|----------------|----------------|----------------|
| 1. 昭和35年以前 | 4. 昭和56年～平成2年 | 7. 平成23年～平成27年 |
| 2. 昭和36年～昭和45年 | 5. 平成3年～平成12年 | 8. 平成28年以降 |
| 3. 昭和46年～昭和55年 | 6. 平成13年～平成22年 | 9. わからない |

問5 空き家となった理由をお答えください。(一つを選択)

- | | |
|-----------------|-------------------------|
| 1. 別の住宅へ転居したため | 4. 相続等により取得したが入居していないため |
| 2. 売却用として募集中のため | 5. その他() |
| 3. 賃貸用として募集中のため | |

問6 空き家となってから経過した期間をお答えください。(一つを選択)

- | | | | | |
|---------|---------|----------|----------|-------|
| 1. 1年未満 | 2. 3年未満 | 3. 10年未満 | 4. 10年以上 | 5. 不明 |
|---------|---------|----------|----------|-------|

空き家の維持管理についてお伺いします

問7 空き家の維持管理は主に誰が行っていますか。(一つを選択)

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. 所有者自身でしている | 5. 専門管理業者に委託している |
| 2. 所有者と親族が共同でしている | 6. 誰もしていない |
| 3. 所有者以外の親族がしている | 7. その他() |
| 4. 近所の方など親族以外の個人に依頼している | |

問8 空き家の維持管理で訪問する頻度をお答えください。(予定含む・一つを選択)

- | | |
|---------------|--------------------------------|
| 1. 週に1回以上 | 4. 年に1～2回程度 |
| 2. 月に1～2回程度 | 5. ほとんど維持管理していない → 問9 へ |
| 3. 3カ月に1～2回程度 | 6. わからない(自分以外が維持管理している場合など) |

《**問8**で「5. ほとんど維持管理していない」を選んだ方にお伺いします。》

問9 空き家を維持管理していない理由をお答えください。(複数選択可)

- | | | |
|---------------|---------------|--------------|
| 1. 遠方に住んでいるため | 3. 高齢のため | 5. 売却予定があるため |
| 2. 費用がかかるため | 4. 入院・施設入所のため | 6. その他() |

空き家の利活用についてお伺いします

問10 今後、空き家をどのように利活用する予定ですか。(複数選択可)

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| 1. 特に予定はない(現状のまま) → 問11へ | 6. 建物を売却(現在募集中含む) |
| 2. 所有者または親族などが居住 | 7. 建物を賃貸(現在募集中含む) |
| 3. 物置・仕事場等として利用 | 8. 取り壊して更地にする |
| 4. 別荘や一時的な宿泊場所として利用 | 9. 公共のために貸してもよい → 問12 問13へ |
| 5. 法事や親族の会合に利用 | 10. その他() |

◀問10で「1. 特に予定はない(現状のまま)」を選んだ方にお伺いします。▶

問11 「特に予定はない(現状のまま)」を選んだ理由をお答えください。(複数選択可)

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. どこに相談したら良いかわからない | 7. 解体にかかる費用が高い |
| 2. 思い出深い家で取り壊したくない | 8. 修繕にかかる費用が高い |
| 3. 資産として当面保有し続けたい | 9. 取り壊すと固定資産税が上がる |
| 4. 他人に貸すことに不安がある | 10. 現状で特に困っていることがない |
| 5. 高齢により手配や交渉の労力がかかる | 11. 相続や共有の関係で決められない |
| 6. 抵当権や貸借権等権利上の問題がある | 12. その他() |

◀問10で「9. 公共のために貸してもよい」を選んだ方にお伺いします。▶

問12 どのように利用してもらいたいですか。(複数選択可)

- | | | |
|---------|---------|---------|
| 1. 公園 | 4. 集会所 | 7. 福祉施設 |
| 2. 児童館 | 5. 図書館 | 8. その他 |
| 3. 自治会館 | 6. 保育施設 | () |

◀問10で「9. 公共のために貸してもよい」を選んだ方にお伺いします。▶

問13 どれくらいの賃料ならば、空き家を貸してもよいと思いますか。(複数選択可)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 1. 固定資産税・都市計画税額程度 | 4. 特に賃料は求めない |
| 2. 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度 | 5. その他() |
| 3. 周辺の賃貸物件の賃料程度 | |

その他、空き家で困っていることなどについてお伺いします

問14 空き家について困っていることがあれば教えてください。(複数選択可)

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. 借り手や買い手が見つからない | 7. 解体・修繕したいが費用が高い |
| 2. 売却等をしたいが相談先がわからない | 8. 相続や権利関係の問題がある |
| 3. 維持管理ができていない | 9. 身体的・年齢的な問題で何もできない |
| 4. 家財道具などが整理できない | 10. 何をすればよいのかわからない |
| 5. 建物の老朽化が心配 | 11. 特に困っていることはない |
| 6. 放火や不審者等、防犯上の不安がある | 12. その他() |

問 15 空き家について必要と思う行政からの支援はありますか。(複数選択可)

1. 空き家を利用したい方への情報提供(空き家バンク等)
2. 空き家の発生予防や適正管理をテーマとした専門家による勉強会やセミナーの開催
3. 個別案件に対応できる、不動産業・法律等の専門家の派遣
4. 市役所への総合的な相談窓口の設置
5. 空き家管理のチェック項目やご近所への配慮事項などをまとめた情報提供
6. 庭木の剪定など、住宅の管理を行う業者等の情報提供
7. 家財整理を行う業者等の情報提供
8. 解体・修繕を行う業者等の情報提供
9. 行政からの支援は必要ない
10. その他()

問 16 空き家バンク(空き家の賃貸・売却を希望する人から登録を受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度)を開始したら利用しますか。(一つを選択)

1. 利用したい 2. 興味がある 3. 利用しない 4. わからない

問 17 空き家の今後の利用や処分に関して課題となっていること、困っていること等がありましたら、ご記入ください。(自由記入)

--

今後のご連絡先をお伺いします

(空き家対策に関わる情報の提供や、個別にご連絡をさせていただく場合がございます)

お名前		電話番号	-	-
※ご住所につきましては、封筒に記載の送付先と異なる場合(転送・代理回答等)のみご記入ください。				
ご住所	〒	-	都道 府県	区市 町村

以上で質問は終了です。
ご協力ありがとうございました。

※お手数をおかけして大変恐縮ですが、返信用封筒に入れ、
令和4年12月28日(水)までにポストへ投函をお願いします。

アンケートご協力をお願い

日頃から市政全般にわたりご理解、ご協力を賜り厚くお礼申し上げます。

先般、「空家等実態調査の実施に伴うアンケート」をお送りさせていただきましたが、ご覧いただけましたでしょうか。

市内全域における空家等の実態を把握し、生活環境の保全等を図る上で重要なアンケートとなります。

まだ回答がお済みでない場合は、回答期限を令和5年1月10日(火)まで延長いたします。

調査票がお手元がない場合は、裏面に記載の問合せ先(武蔵村山市)までご連絡いただければ、調査票を再送いたします。

お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、何卒ご協力くださいますようお願い申し上げます。

※本状は、令和4年12月23日時点で回答が確認できていない方を対象に送付しております。既にご回答いただいた方につきましては、行き違いになりましたことご容赦ください。

令和4年12月26日

武蔵村山市空家等実態調査報告書

発行年月／令和5年3月

発行／武蔵村山市

編集／武蔵村山市 都市整備部 都市計画課

〒208-8501

東京都武蔵村山市本町一丁目1番地の1

TEL 042-565-1111 (代表)

