

資料2

空家等実態調査の結果について

- 1 調査結果の概要
- 2 現地調査の結果
- 3 所有者アンケート調査の結果
- 4 空家等評価
- 5 まとめ

第2回小金井市空家等対策協議会

平成30年1月31日

1 調査結果の概要

(1) 空家等の件数

(2) 空家等の分布

(3) 空家等の種類

(1) 空家等の件数

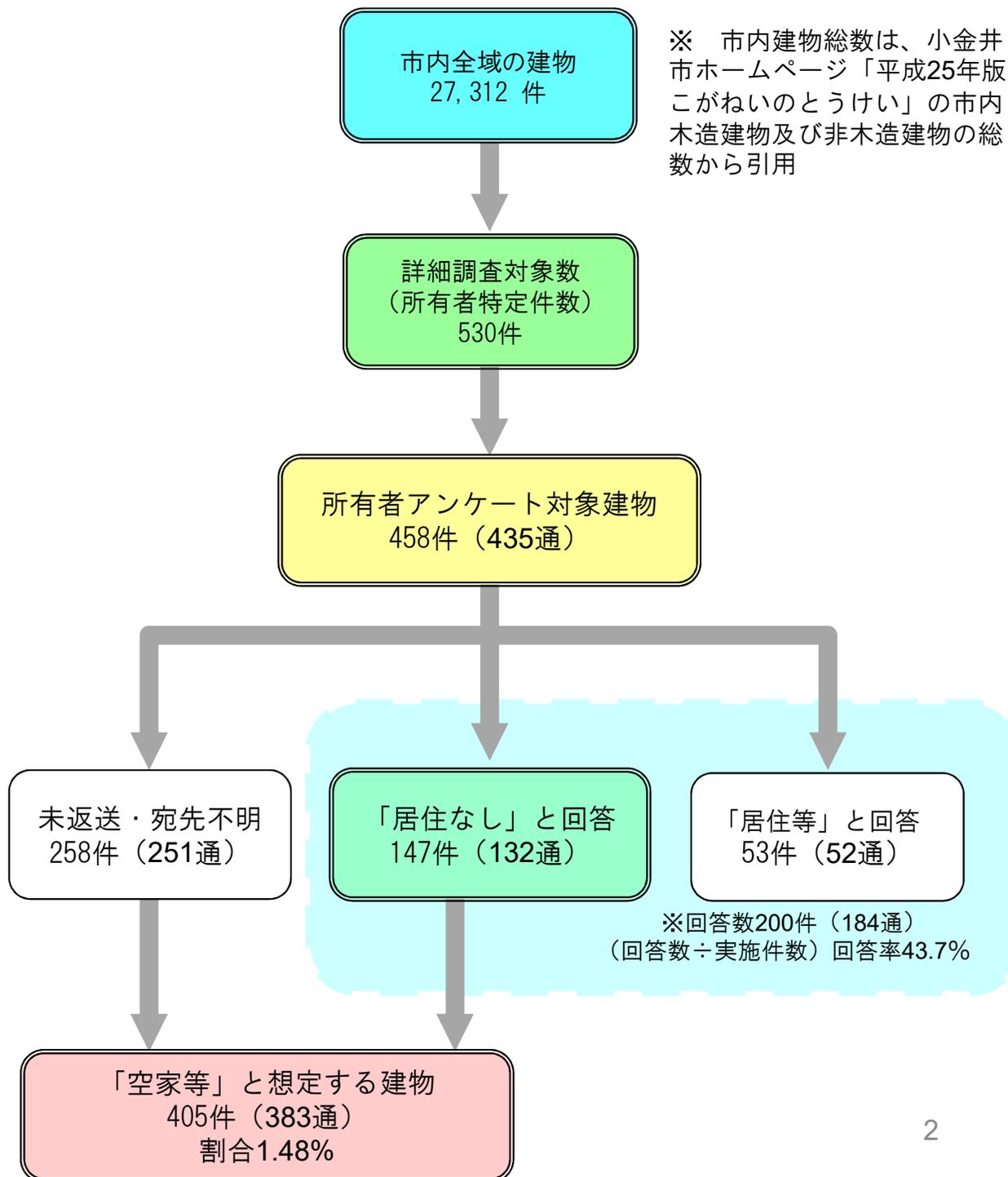
•『空家等』と想定する建物数は、所有者アンケート実施件数から、所有者アンケートにて、「居住等(空き家ではない)」と回答があった建物を除いた件数となる

•市内全域の建物27,312件のうち、空家等と想定する建物は405件(1.48%)となる

•統計調査と比べて件数・割合が少ないものの、一部住宅を抽出して調査する統計調査では誤差が大きくなる可能性も高く、他市でも同様の結果である

<参考>他市の空家等率

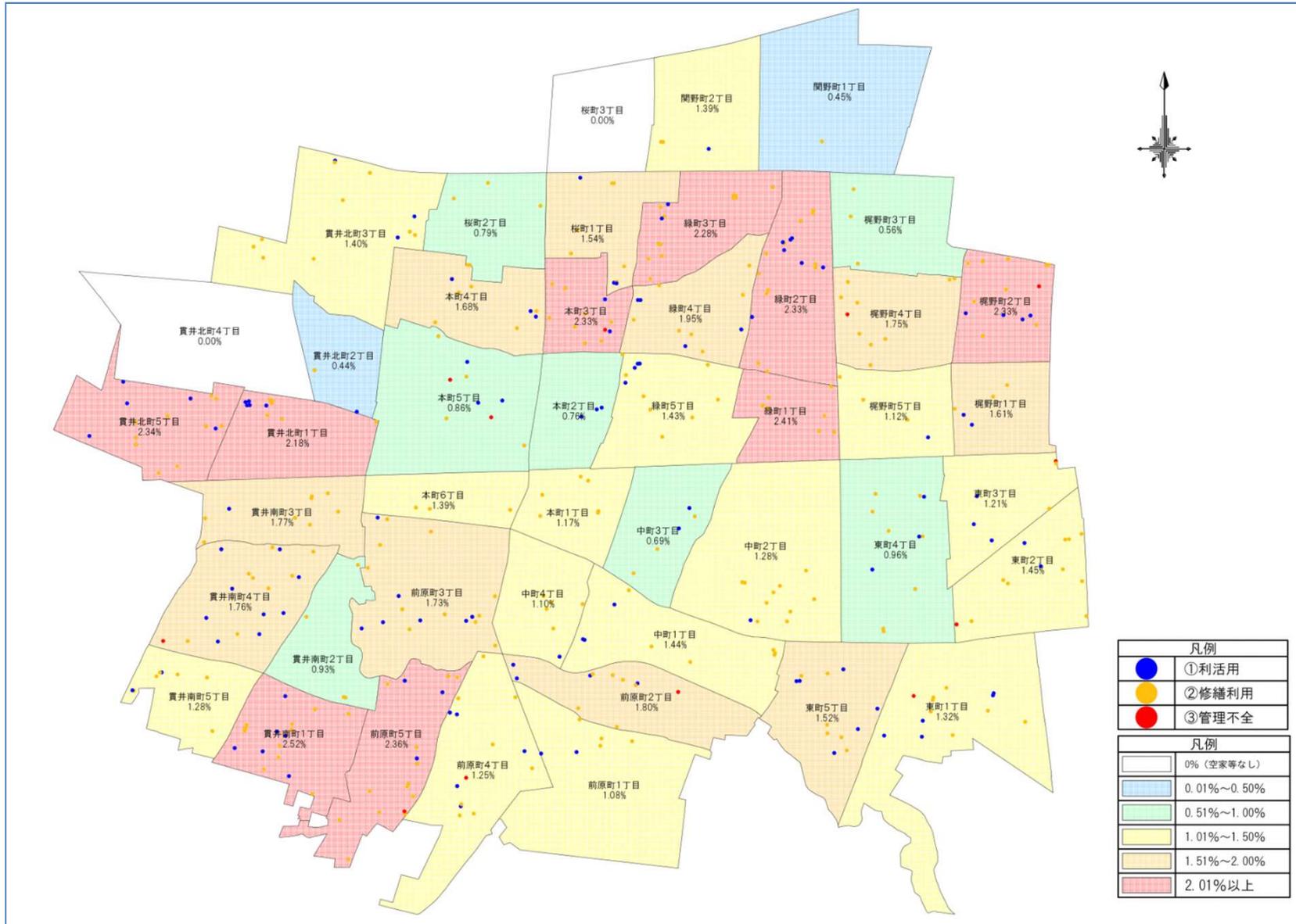
- 東京都多摩市 1.2 %
- 東京都三鷹市 2.15 %
- 東京都青梅市 3.4 %



(2) 空家等の分布

- 空家等は市内全域に分布し、突出して空家等が多い地域はみられない
- 駅周辺は、空家率がやや低くなっている

図 所在地空家等率別着色図



(3) 空家等の種類

- 市内全域の建築物に対する空家等の比率は全体で1.48%
- 全体の約8割を一戸建住宅が占める
- 長屋・共同住宅(全室空室)も1割近く存在

図 空家等比率

■ 空家等比率	件数	割合
「空家等」と想定する建物	405	1.48%
一戸建住宅	330	1.21%
併用住宅(店舗等)	22	0.08%
長屋・共同住宅(全室空室)	40	0.15%
店舗・事務所専用	2	0.01%
工場・作業場	5	0.02%
倉庫・資材置場等(管理不全)	6	0.02%
市内建物総数※	27,312	100%

※ 市内建物総数は、小金井市ホームページ「平成25年版こがねいのとうけい」の市内木造建物及び非木造建物の総数から引用

2 現地調査の結果

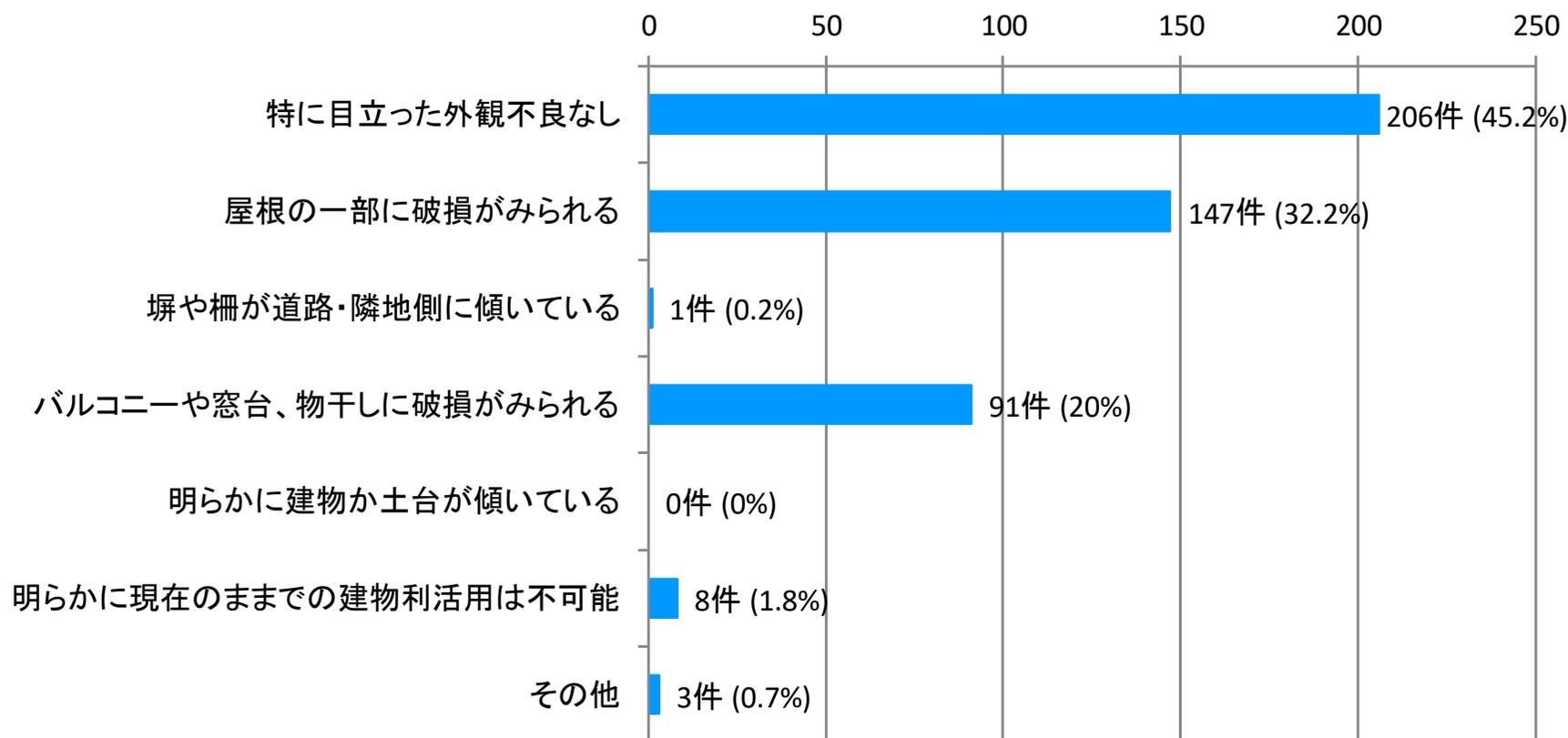
(1) 外観不良

(2) 雑草、庭木の繁茂・ゴミ

(1) 外観不良

- 「特に目立った外観不良なし」が206件で45.2%
- 「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は8件で、全体として状態の悪い物件は少数

図 外観不良（総数456件、複数回答可）



(2) 雑草、庭木の繁茂・ゴミ

- 雑草、庭木の繁茂は、「手入れあり・敷地内になし」が53.8%であったが、「敷地内に繁茂」が34.1%、周辺環境に影響を与えていると思われる「接道や隣地に、はみだして繁茂」も12.1%(49件)あった
- ゴミの量は、「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が併せて7.4%(30件)、うち1件に悪臭の発生が見られた

図 雑草、庭木の繁茂（総数405件）

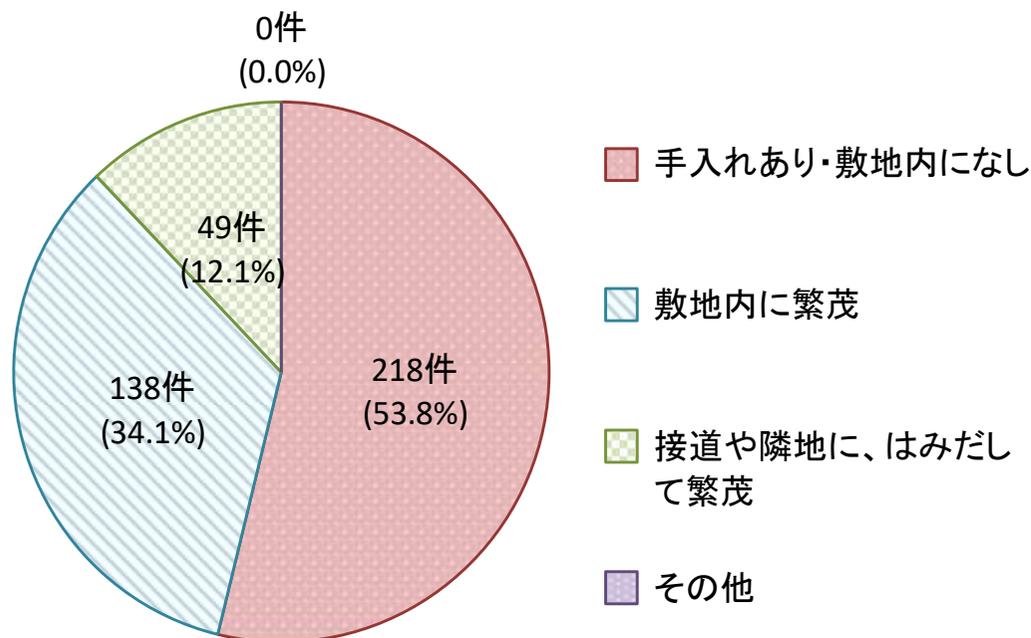
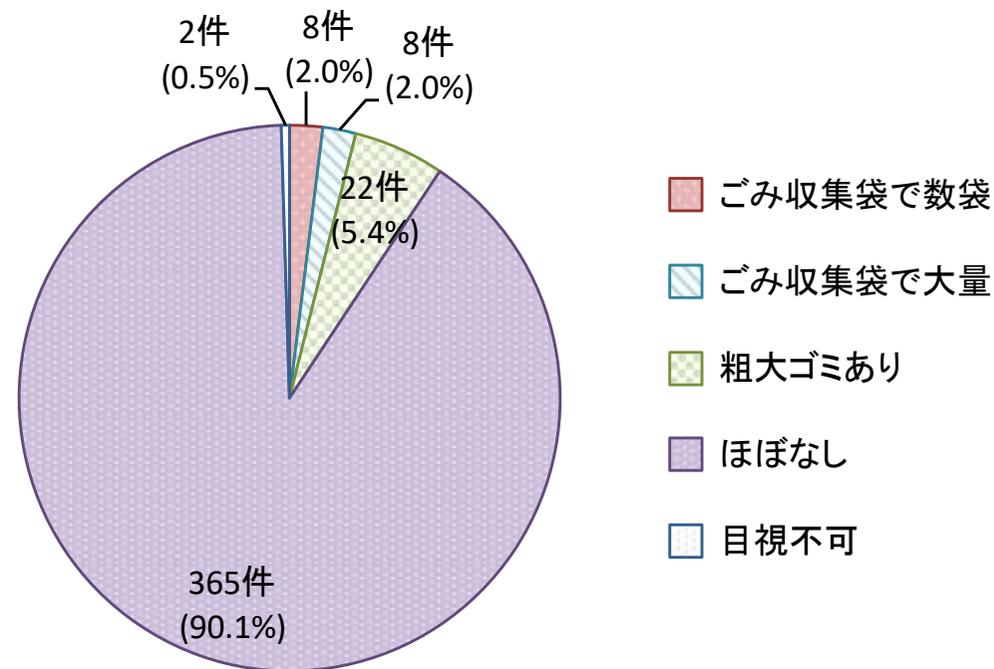


図 ゴミの量（総数405件）



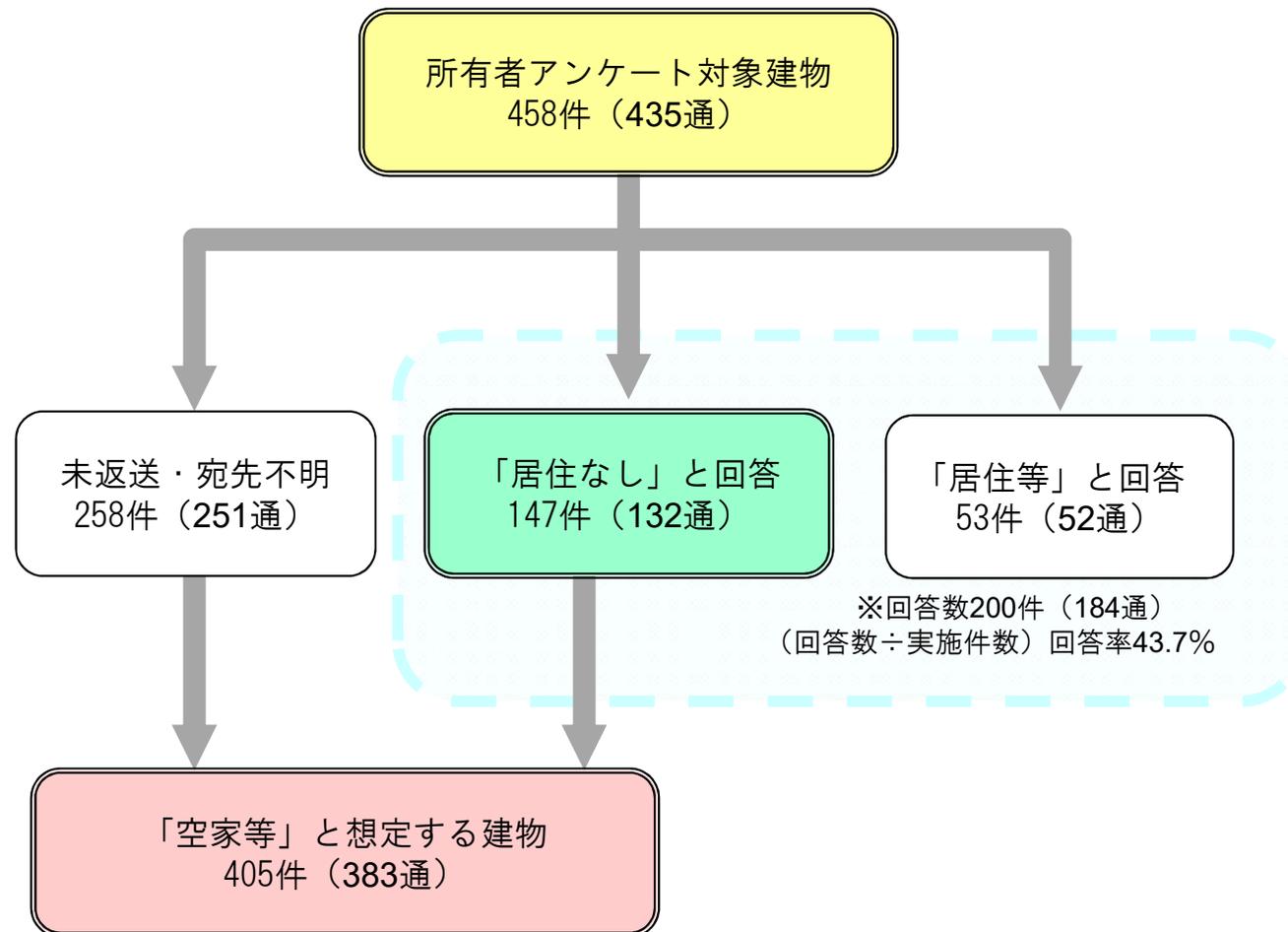
3 所有者アンケート調査の結果

- (1) 回答状況
- (2) 所有者の年齢
- (3) 建物の利用形態
- (4) 建物を利用しなくなってからの年数
- (5) 空家等となった理由
- (6) 建物でお困りの点、心配していること
- (7) 建物の今後の予定
- (8) 空家等の問題解決に必要なと思う制度
- (9)～(11) 空家等を、市や地域の活性化等のために利用すること

(1) 回答状況

- 所有者アンケートの対象となった458件のうち、「居住なし」と回答のあった147件(132通)について集計を行った

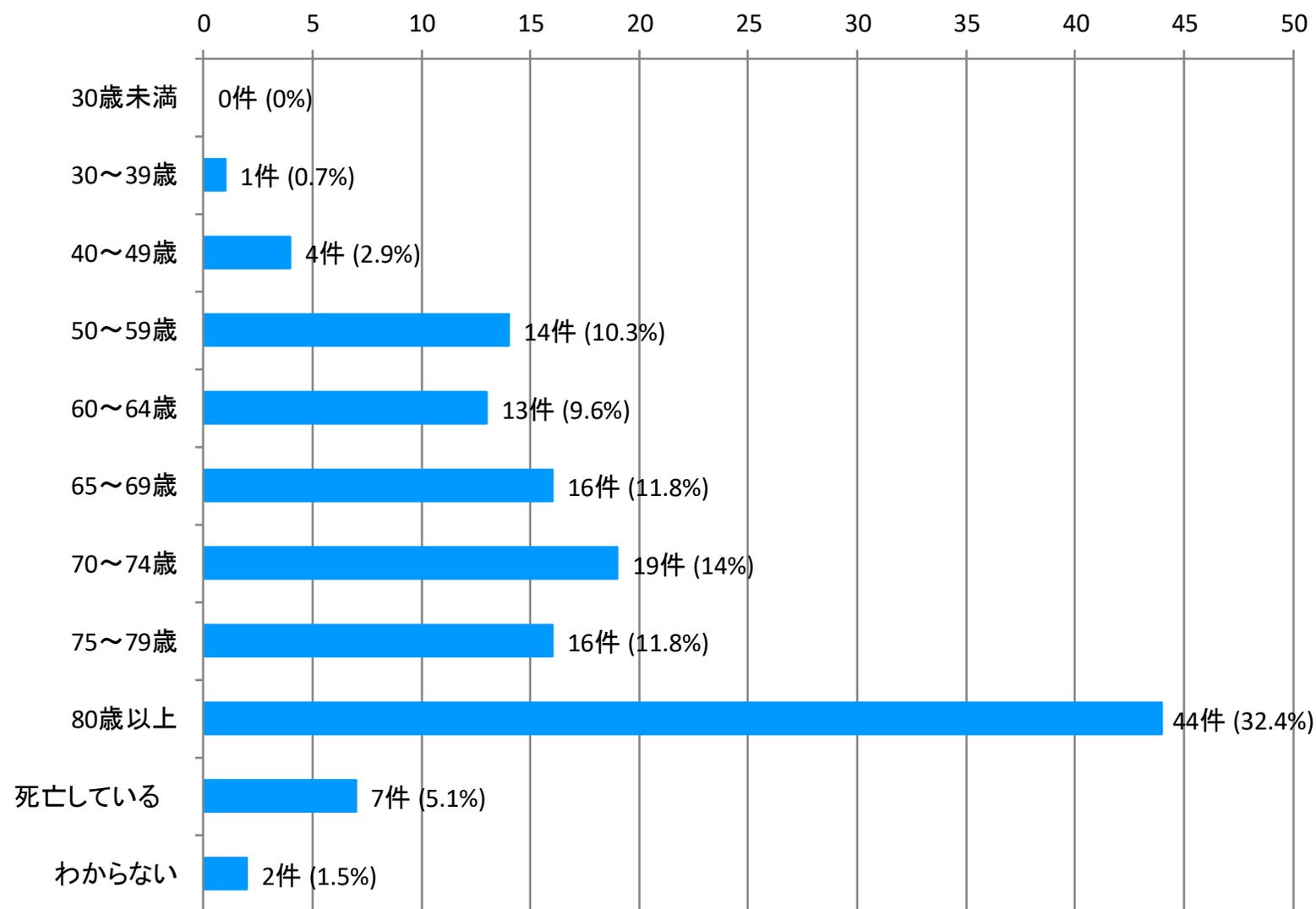
図 回答状況



(2)所有者の年齢

- 「80歳以上」が32.4%(44件)と最も多い
- 全体でも約8割を60歳以上が占めている

図 建物の所有者の年齢（総数136件）



※複数回答あり、無回答：4件

(3) 建物の利用形態

- 「相続などにより所有者したが利用していない」が20.8%で最も多い
- 次いで「物置・倉庫などに利用している」が19.2%となった

図 建物の利用形態（総数125件）

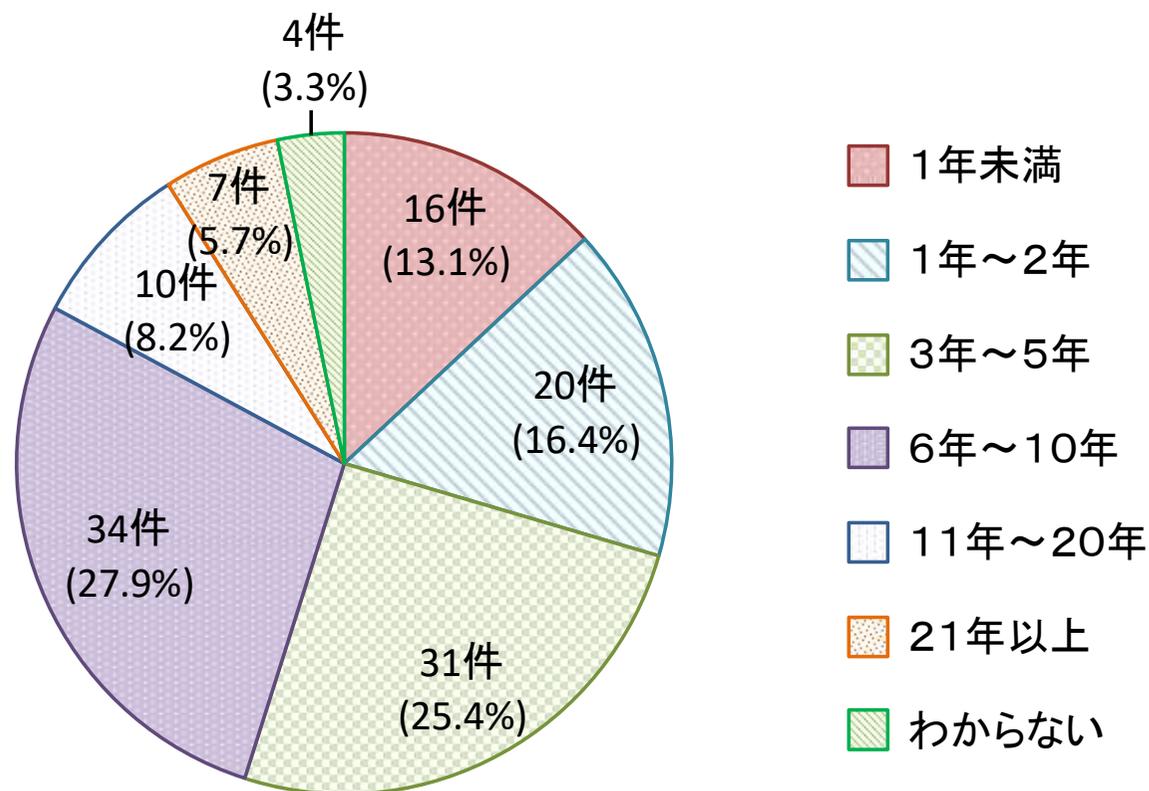
問4	建物の「利用形態」は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	普段住んでいないが、週末や特定の季節・目的などで使用する別荘として、または仕事などで遅くなった時に寝泊まりする、二次的住宅として利用している	12	9.6%
2	物置・倉庫などに利用している	24	19.2%
3	賃貸用の住宅として所有しているが、借り手がいない	17	13.6%
4	売却用の住宅として所有しているが、売却先が見つからない	12	9.6%
5	入院・転勤などで長期不在の住宅となっている	17	13.6%
6	相続などにより所有したが利用していない	26	20.8%
7	建替え、増改築、修繕により一時的に利用していない	9	7.2%
8	その他	8	6.4%
	計	125	100%

※無回答：6件、重複回答：1件

(4) 建物を利用しなくなっからの年数

- “5年以内”があわせて54.9%と過半数を占めている
- 6年から10年が27.9%
- “利用しなくなり”11年以上”の建物もあわせて13.9%(17件)あった

図 建物を利用しなくなった年数（総数122件）



※無回答：9件、重複回答：1件

(5) 空家等となった理由

- 「相続により取得したが、現に居住する住宅が別にあるため」が16.5%で最も多い
- 次いで「病院や福祉施設などに入所することになったため」が多い

問7 建物が「空き家となった理由」は次のどれに該当しますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
【家庭・身体の事情】		
1 別の住宅を購入したため	12	4.8%
2 別荘・別宅などのセカンドハウスとして取得したが、使用しなくなったため	1	0.4%
3 転勤することになったため	3	1.2%
4 病院や福祉施設などに入所することになったため	30	12.1%
5 親または子と同居することになったため	3	1.2%
6 所有者が亡くなったため(相続人が決定していない)	7	2.8%
7 相続により取得したが、現に居住する住宅が別にあるため	41	16.5%
8 身体上の理由により、住みにくくなったため	6	2.4%
9 建物の管理が大変になったため	8	3.2%
【建物状況・法規制】		
10 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しにより一時的退去が必要になったため	4	1.6%
11 建物が傷んでおり、住める状態でなくなったため	14	5.6%
12 建物の設備が古くなり、ライフスタイルに合わなくなったため	13	5.2%
13 建物にバリアフリー設備がなく、使いにくくなったため	2	0.8%
14 子の成長や家族の増加により、建物が手狭になったため	0	0.0%
15 子の独立による家族の減少により、建物が広くなったため	3	1.2%
16 税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊せなかったため	10	4.0%
17 法規制上(建築基準法の接道義務等)の理由があり、建て替えが難しかったため	6	2.4%
【建物の資産運用・費用】		
18 賃貸したい(予定)が、借り手を見つけられなかったため	17	6.9%
19 売却したい(予定)が、買い手を見つけられなかったため	15	6.0%
20 建て替え・増改築・修繕・取り壊したい(予定)が、費用等の問題でできなかったため	20	8.1%
【目的施設までの距離】		
21 最寄りの駅までの距離が遠く、不便だったため	4	1.6%
22 通勤・通学先までの距離が遠く、不便だったため	3	1.2%
23 買い物先までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
24 病院や福祉施設までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
25 公園や集会場までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
【住宅周辺の環境】		
26 近隣にお住まいの方との人間関係に問題があったため	1	0.4%
27 日照や通風、騒音などの周囲の環境条件に問題があったため	0	0.0%
28 道路幅員が狭く車が入れず不便だったため	0	0.0%
29 木造家屋が密集しているなど、火災時の安全性に不安があったため	3	1.2%
30 周辺道路が車やバイクの抜け道に使われ、交通安全性に心配があったため	2	0.8%
31 街路灯が少なく夜間暗いなど、防犯面で心配があったため	0	0.0%
32 地震や風水害などに対する安全性に不安があったため	2	0.8%
33 わからない	4	1.6%
34 その他	14	5.6%
計	248	100%

※複数回答あり、無回答：10件

(6) 建物でお困りの点、心配していること

- 維持管理に関する回答が比較的多く、「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」が12.4%と最も多い
- 次いで「病院や福祉施設などへの入所が続いている」が8.4%、「建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である」が8.0%であった

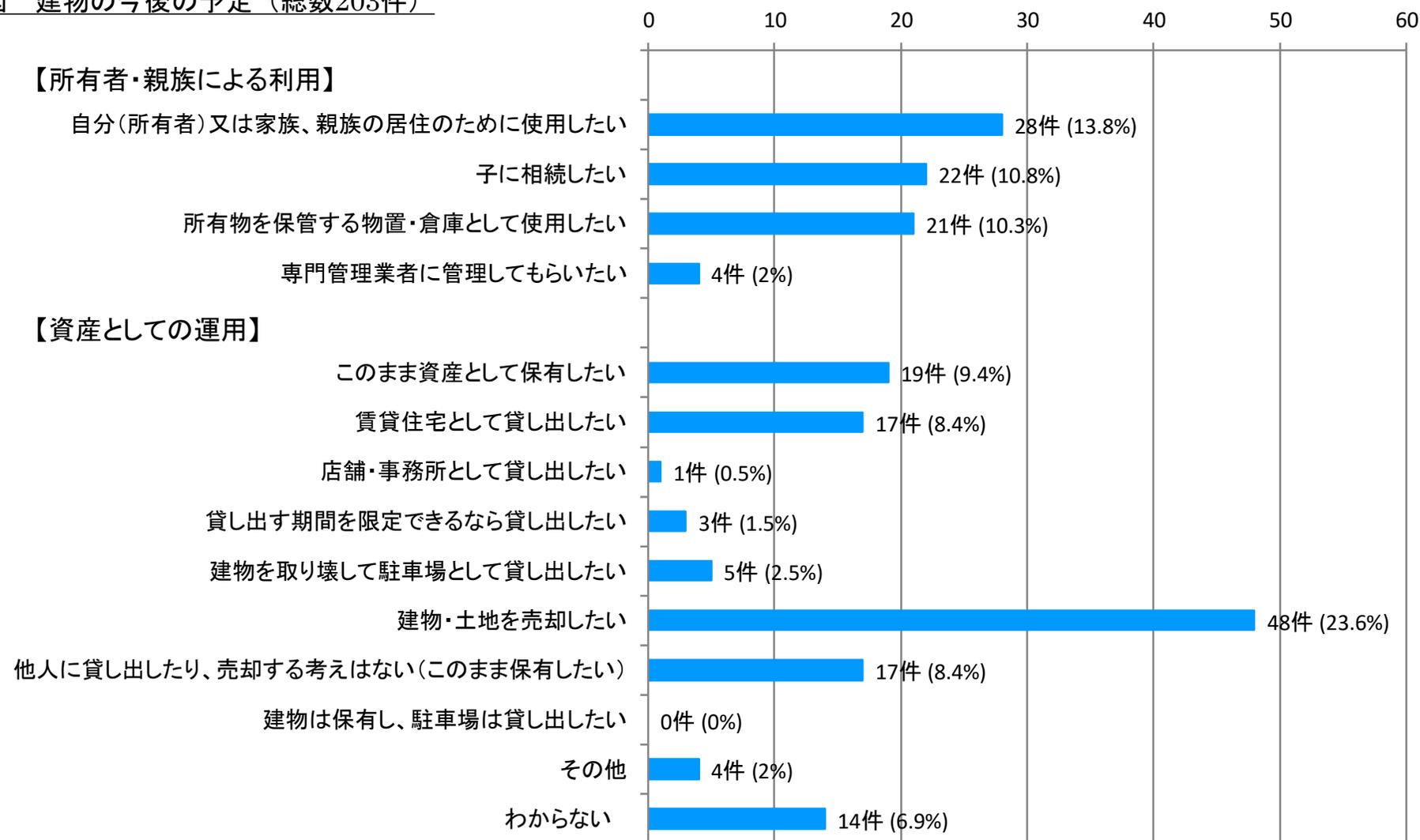
問12 建物でお困りの点、今後を考える上で「心配していること」はありますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
【維持管理について】		
1 遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない	28	12.4%
2 維持管理のための費用がない	12	5.3%
3 高齢や健康上の理由で維持管理ができない	15	6.6%
4 建物の権利者が複数いて、維持管理が進められない	2	0.9%
5 近隣から苦情が来ている	8	3.5%
【家庭事情について】		
6 転勤による長期不在が続いている	2	0.9%
7 病院や福祉施設などへの入所が続いている	19	8.4%
8 相続する人がおらず、建物に住む人がいない	1	0.4%
【資産運用について】		
9 借り手が見つからない	13	5.8%
10 買い手が見つからない	16	7.1%
11 建て替え・増改築・修繕・取り壊しをして運用したいが資金がない	15	6.6%
【税金や所有権について】		
12 税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊しが難しい	16	7.1%
13 法規制上(建築基準法の接道義務など)の理由があり、建て替えが難しい	4	1.8%
14 建物と土地の所有者が違う	5	2.2%
15 相続手続きができていない	13	5.8%
16 権利者が複数のため、今後の利活用について話がまとまらない	4	1.8%
【建物および周辺環境について】		
17 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しの方法がわからない	2	0.9%
18 建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である	18	8.0%
19 最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便である	1	0.4%
20 建物の近隣にお住まいの方との人間関係がうまくいっていない	1	0.4%
21 日照、通風、騒音などの環境条件がよくない	0	0.0%
22 周辺道路の交通安全に問題がある	3	1.3%
23 犯罪に対する安全性に問題がある	5	2.2%
24 地震など自然災害に対する安全性に問題がある	3	1.3%
25 困っている点、心配していることはない	11	4.9%
26 その他	9	4.0%
計	226	100%

※複数回答あり、無回答：26件

(7) 建物の今後の予定

- 「建物・土地を売却したい」が23.6%と最も多い
- 次いで「自分(所有者)又は家族、親族の居住のために使用したい」が13.8%、「子に相続したい」が10.8%であった

図 建物の今後の予定 (総数203件)

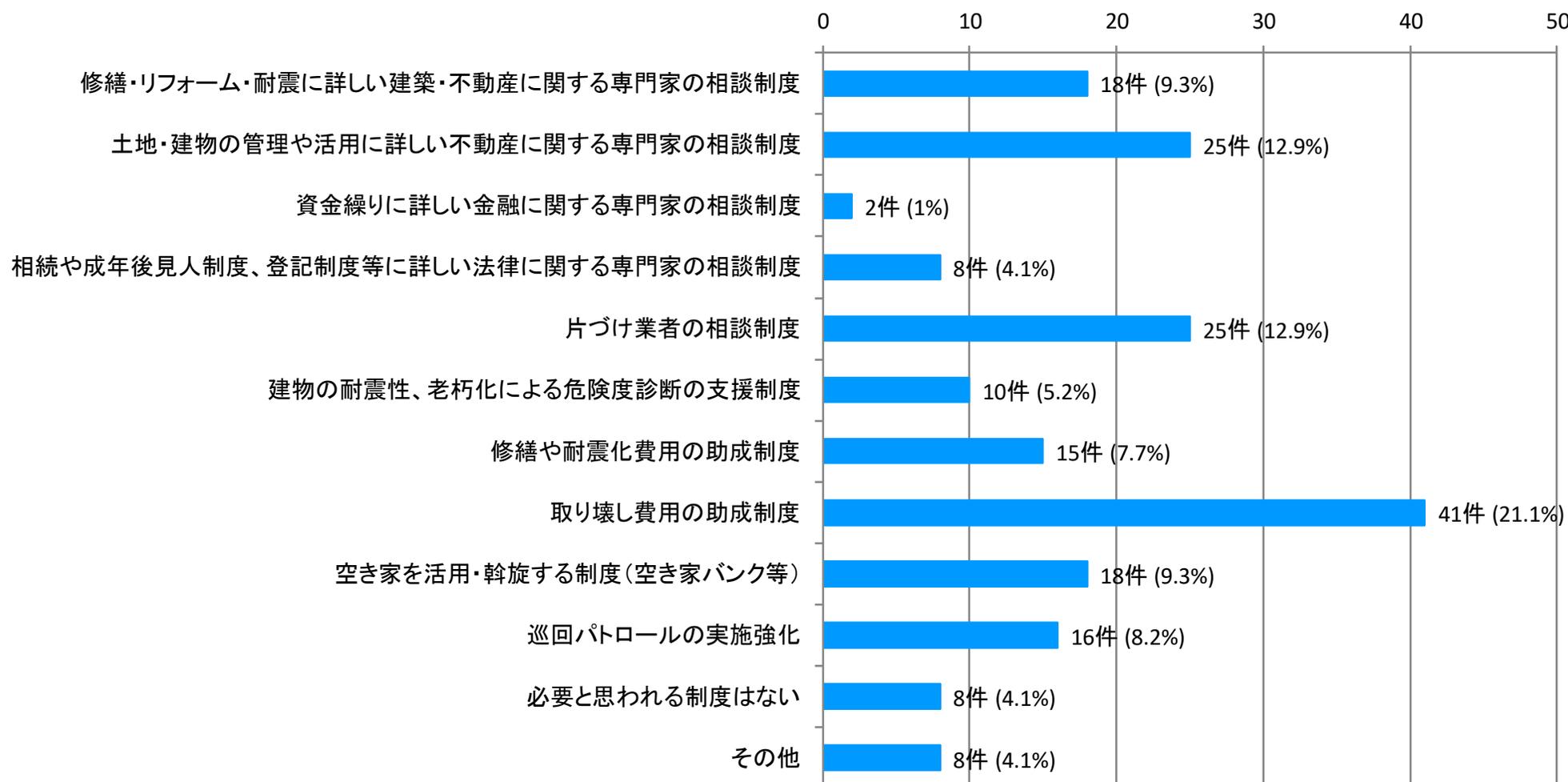


※複数回答あり、無回答：10件

(8) 空家等の問題解決に必要なだと思う制度

- 「取り壊しの費用の助成制度」が21.1%で最も多い
- 次いで「土地・建物の管理や活用に詳しい不動産に関する専門家の相談制度」、「片づけ業者の相談制度」への回答が多かった

図 空家等の問題解決に必要なと思う制度（総数194件）

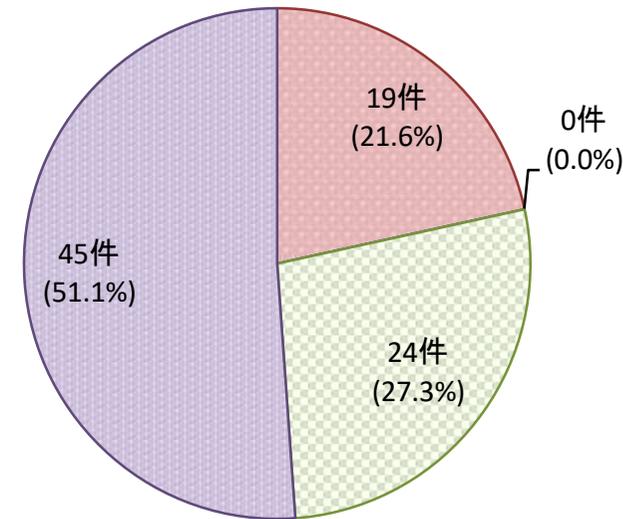


※複数回答あり、無回答：37件

(9) 空家等を、市や地域の活性化等のために利用すること

- 「市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」との回答が19件(21.6%)、建物数としては21件であった
- 賃料は、「周辺の賃貸物件の賃料の半額程度」が44.4%(8件)で最も多く、次いで「同額程度」が33.3%(6件)となった(「特に賃料は求めない」の回答はなかった)

図 空家等を、市や地域の活性化等のために利用すること
(総数88件)



■ 市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い

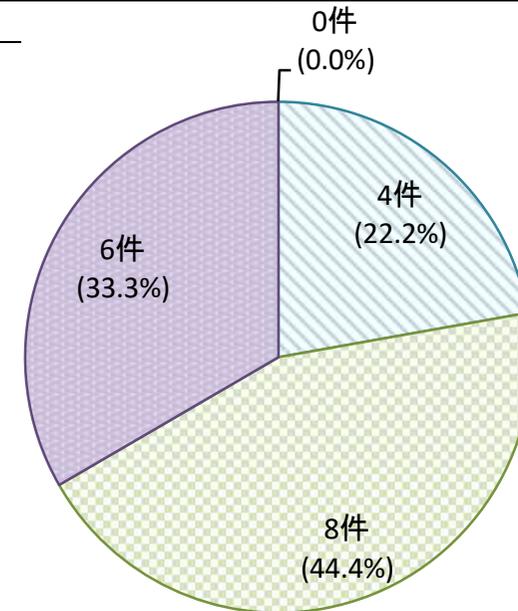
■ 市や地域の活性化のための利用ならば、市や地域に寄付したい

■ 興味が無い

■ わからない

※無回答：44件

図 どの程度の賃料ならば、貸しても良いと思いますか
(総数18件)



■ 特に賃料は求めない

■ 固定資産税額相当程度

■ 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度

■ 周辺の賃貸物件の賃料と同額程度

※無回答：1件

(10) 貸しても良いと思う使い方はありますか

・「地域活性化に貢献する、大学生等の住まい(シェアハウス)」が10.7%で最も多い

図 貸しても良いと思う使い方はありますか

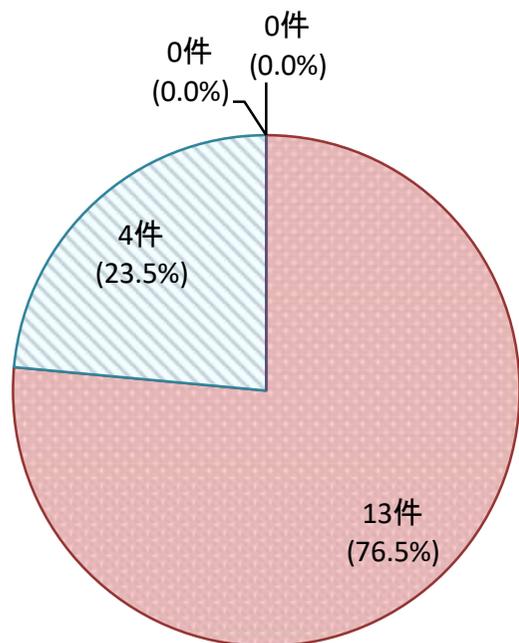
問14で「1. 市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても問14-2 良い」と回答された方にお聞きします。 貸しても良いと思う使い方はありますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
1 自治会・町会や子育てサークル等の活動や、高齢者が気軽に立ち寄れる居場所等の地域のコミュニティ活動の場	5	8.9%
2 防災倉庫置き場や防災広場	4	7.1%
3 地域活性化に貢献する、大学生等の住まい(シェアハウス)	6	10.7%
4 地域で起業したい方の、活動の場所と住まい	5	8.9%
5 小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設	3	5.4%
6 ボランティアが教える子どもの学習支援の場	5	8.9%
7 放課後の子どもの居場所施設(学童保育所等)	4	7.1%
8 家庭で健全な食事が摂れない子どもに暖かい食事と居場所を提供するこども食堂	5	8.9%
9 高齢者や障がい者等のグループホーム	2	3.6%
10 障がい児(者)への福祉サービスの提供施設	3	5.4%
11 市内のまち歩きの休憩場所などの観光拠点	2	3.6%
12 華道・茶道・着付けなどの近隣の方向けの教室利用	4	7.1%
13 その他	4	7.1%
14 わからない	4	7.1%
計	56	100%

※無回答：2件

(11) 貸すにあたって気になること

•貸すにあたっては、「希望や期限にしたがって返してもらえるのか」「活用する方との契約に市が関わるのか」「所有者の費用負担が発生するのか」を気にする割合が多くなっている

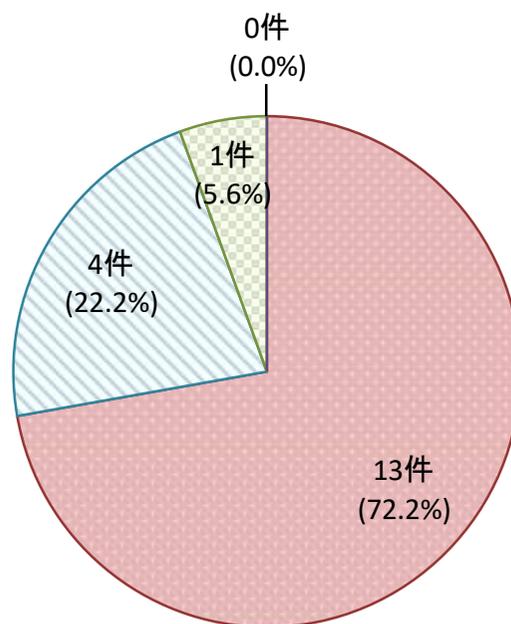
図 希望や期限にしたがって返してもらえるのか（総数17件）



- とても気になる
- やや気になる
- あまり気にならない
- 全く気にならない

※無回答：2件

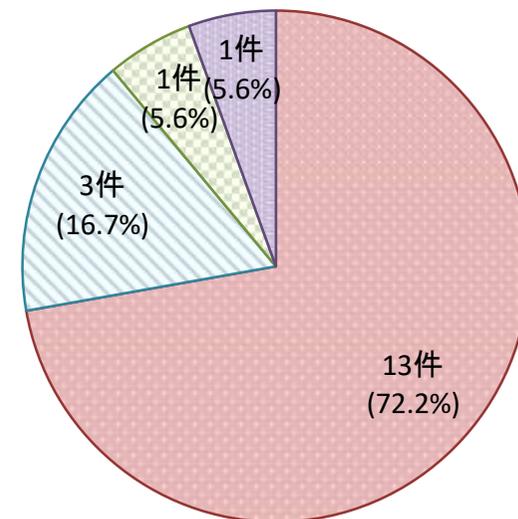
図 活用する方との契約に市が関わるのか（総数18件）



- とても気になる
- やや気になる
- あまり気にならない
- 全く気にならない

※無回答：1件

図 所有者の費用負担が発生するのか（総数18件）



- とても気になる
- やや気になる
- あまり気にならない
- 全く気にならない

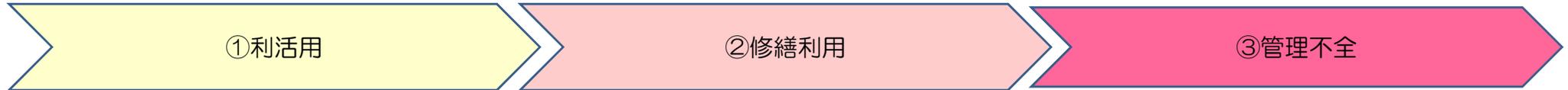
※無回答：1件

4 空家等評価

- (1) 空家等評価基準
- (2) 空家等評価結果
- (3) 利活用評価結果
- (4) 利活用 空家等
- (5) 管理不全 空家等

(1) 空家等評価基準

- 現地調査や所有者アンケート調査結果を基に、調査対象建物が防災、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、評価ランクを分類



【①利活用】……評点合計が15点以下の空家等

- 建物の外観的不良がない、もしくは少なく、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以利活用が可能なもの。

【②修繕利用】……評点合計が20点以上45点以下の空家等

- 建物に外観的不良があるが、建物の修繕や敷地周辺の改善により、利活用可能な状態になるもの。

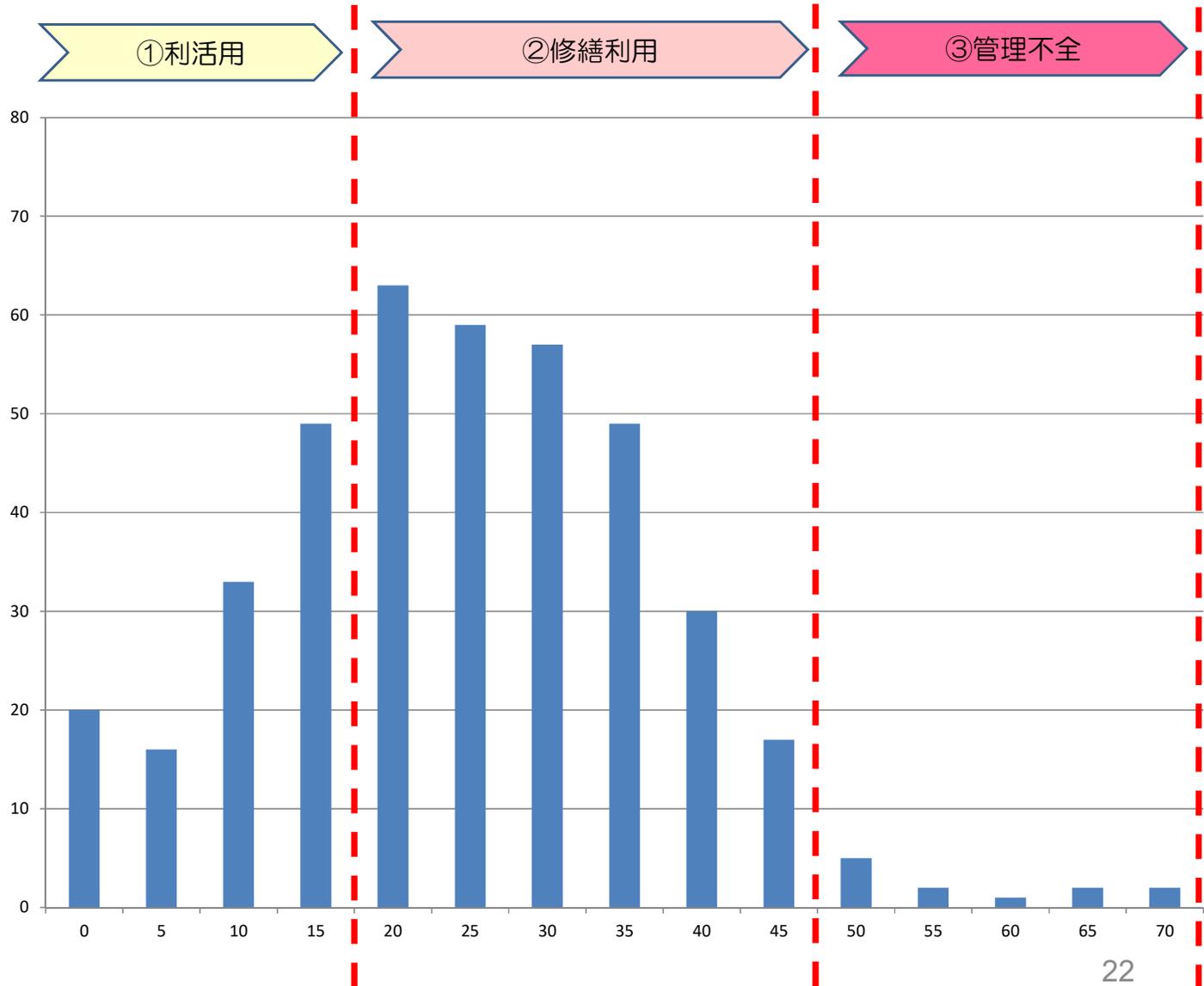
【③管理不全】……評点合計が50点以上の空家等

- 建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕や建替え、除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるもの。空家法における「特定空家等」の候補となる可能性が高くなる。

(2) 空家等評価結果

- 「利活用」可能は118件で約3割
- 「管理不全」は12件で、全体に占める割合は少ない

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
件数	20	16	33	49	63	59	57	49	30	17	5	2	1	2	2
分類総数	118				275						12				
	29.1%				67.9%						3.0%				



(3) 利活用評価結果

- 活用に関心のあると回答した所有者の空家等21件を対象に、利活用評価の分類を行う
- 評価で分けると利活用空家が4件、修繕利用空家が17件、管理不全は0件となる

図 利活用評価結果

評価総点	利活用評価	計	
	①利活用 空家等	4	19.0%
	②修繕利用 空家等	17	81.0%
	③管理不全 空家等	-	-
	計	21	100%

5 まとめ

<空家の発生予防>

- 管理不全空家は調査時で12件、現地の確認では9件であり、空家率も他都市と比べて高いとは言えない。
- 一方で、所有者アンケートでは、所有者の8割以上が60歳以上であり、空家になった理由として、「病院や福祉施設などに入所することになったため」が2番目に多い。
- このため、今後の空家の増加が懸念される。
- 地域、関係部署との連携による情報提供や専門家による相談機会の充実等を検討し、空家等の状態の悪化や空家等の発生を防ぐことが重要である。

<空家等の適正管理の促進>

- 現実的に問題化している空家は、草木の繁茂やごみなどにより、周囲に影響を与えているものが多い。
- 所有者アンケートでは、比較的、維持管理を行っている所有者が多いものの、空家に関する困りごとでは、維持管理に関する回答が多く、また宛先不明により返送された所有者やアンケート未返送の所有者が258件(63.7%)となる。
- そのため、所有者による管理を前提として、適正な管理を促進するための情報提供や相談機会の充実等を検討する必要がある。

5 まとめ

<空家等の流通・利活用の促進>

- 利活用可能な空家は118件(約3割)あり、状態のよい空家の割合が多い。
- 利活用空家の中には、既に売却・賃貸済みのものもある。
- そのため、資産の活用に対する情報提供などのフォロー策を検討し、空家の流通・利活用の後方支援を行うことが重要である。

<特定空家等への対応>

- 管理不全に分類した空家等の中には、空家法による「特定空家等」に該当する可能性も高いものが含まれており、状態の悪い空家ほど問題が長期化していると考えられる。
- そのため、空家の除却等を含めた必要な措置についての検討が必要と考えられる。

<相談機会の充実>

- 問題解決に必要なだと思ふ制度として、取り壊し費用の助成制度のほか、建築・不動産に関する専門家の相談制度・片付け業者の相談制度等への関心が高かった。
- そのため、空家化の予防、空家等の流通・利活用の促進、空家等の適正管理の促進のため、相談機会の充実が望まれている。