

西東京市空き家実態調査報告書【概要版】

目的

本業務は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第11条に基づき、既存の住宅ストックとして重要な役割を果たす空き家の実態調査を行い、西東京市（以下「市」という。）として適正かつ明確な空き家対策を推進するための基礎データとして、現状の空き家の実態を調査・把握することを目的とする。

調査対象

本業務における現地調査の対象は市全域に存する建物を基本とし、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、作業所併用の戸建て住宅、長屋・共同住宅（全室空き室に限る。）を調査対象と規定する。

調査結果

本業務で把握した空き家件数は以下の図のとおりとなる。



※1 「市内住宅総数」：「統計にしようきょう(平成28年度版)」より参照
[木造]住宅(30,443棟)、共同住宅(2,370棟)と[非木造]住宅・アパート(5,585棟)の合計

※2 「所有者アンケート発送件数」：所有者情報の特定後、発送先と空き家住所が一致し、かつ現地再調査を実施した結果、居住の可能性があると思われる建物を除外した件数

※3 「空き家」と想定する件数：アンケート回答の内、「空き家」と回答のあったもの、及びアンケート未回答の建物の件数

※4 「空き家」件数：アンケート回答の内、「空き家」と回答のあった建物の件数

市内の空き家率

町名別に空き家と想定する建物を集計した結果は、次のとおりである。
東町が 2.0%と最も高い空き家率となった。

表：町名別空き家率

町名	建物数※1	空き家 件数	空き家率
泉町	2,806	34	1.2%
北原町	1,331	23	1.7%
北町	1,931	34	1.8%
栄町	1,102	11	1.0%
芝久保町	4,373	50	1.1%
下保谷	2,255	33	1.5%
新町	2,367	30	1.3%
住吉町	2,403	46	1.9%
田無町	2,264	30	1.3%
中町	2,388	45	1.9%
西原町	1,234	4	0.3%
東町	1,828	36	2.0%
東伏見	1,398	18	1.3%
ひばりが丘	1,230	19	1.5%
ひばりが丘北	1,315	24	1.8%
富士町	2,343	28	1.2%
保谷町	3,272	55	1.7%
緑町	1,061	16	1.5%
南町	3,336	45	1.3%
向台町	3,501	28	0.8%
柳沢	1,893	28	1.5%
谷戸町	1,920	32	1.7%
計	47,551	669	1.4%
市内住宅総数※2 計	38,398	669	1.7%

※1 「建物数」は住宅地図から建物形状のあるものを計上、公共公益施設、附属建物等含む(市内全棟:47,551棟)

※2 「市内住宅総数」は「統計にしようきょう(平成28年度版)」より参照

[木造]住宅(30,443棟)、共同住宅(2,370棟)と[非木造]住宅・アパート(5,585棟)の合計

空き家評価

最終評価分類

評価分類	「居住なし」回答		未回答		宛先不明		計	
①利活用空き家	80	12.0%	138	20.6%	4	0.6%	222	33.2%
②修繕利用空き家	146	21.8%	279	41.7%	8	1.2%	433	64.7%
③管理不全空き家	3	0.4%	9	1.3%	2	0.3%	14	2.1%
計	229	34.2%	426	63.7%	14	2.1%	669	100%

まとめ

現地調査結果のまとめ

現地調査結果のまとめとして、以下のことが挙げられる。

<空き家の推定>

- 空き家と想定される 669 件の内、簡易的な空き家の判定基準として設定した「電気メーターが動いていない」「郵便受けが塞がれている」「通常鍵以外の侵入防止措置がある」のいずれかに該当するものは 470 件（70.3%）であった。
- その他の項目では、郵便受けに「郵便物等は溜まっていない」が 234 件（35.0%）、「表札あり」は 328 件（49.0%）、雑草、庭木が「手入れあり」は 241 件（36.0%）、「ゴミがほぼなし」は 602 件（90.0%）となり、空き家と想定される 669 件の内、一見して空き家としてイメージされるものは少ない。

<管理不全>

- 「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は 7 件（0.9%）、「外壁に汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる」が 50 件（7.5%）あり、この 2 項目に該当する建物はさらなる老朽化による、建物や工作物の倒壊などが懸念される。
- 歩行者等への危険を及ぼす恐れのある、「塀や柵が道路・隣地側に傾いている」ものが 1 件（0.1%）あった。
- 周辺環境への影響が懸念される雑草、庭木が「接道や隣地に、はみだして繁茂」しているものは 80 件（12.0%）であった。
- 「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」かつ「接道や隣地に、はみだして繁茂」の 2 項目に該当するものは 1 件（0.1%）となった。
- ゴミについて、敷地内に「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が 46 件（6.9%）であった。

所有者アンケート調査結果のまとめ

所有者アンケート調査結果のまとめとして、以下のことが挙げられる。

<所有者アンケート対象建物件数と実施結果>

- 市内全域の現地調査より空き家と推定され、詳細調査を実施した建物【853 件】に対し、所有者情報の特定、現地再調査を実施した結果を踏まえて、【782 件】を所有者アンケート対象建物とした。
- 所有者アンケート対象建物【782 件】については、同一敷地内に複数所有または管理されている所有者に対して、アンケート調査票は 1 通での発送とするため、所有者アンケート発送数は【745 通】となる。
- 宛先不明による返送があったものは【31 通】となった。これに対し所有者情報の再調査を行い【17 通】の再発送を実施した。
- 最終的に宛先不明による返送として、所有者の元にアンケートが届かなかった件数は【14 通】となった。
- 回答のあったアンケートは【333 通】となり、宛先不明による返送を除き、回答率は【45.6%】（ $333 \text{ 通} \div (745 \text{ 通} - 14 \text{ 通})$ ）となった。
- 回答のあった【333 通】の内、「居住していない」（空き家）と回答のあったものは、【222 通】となり、建物数では【229 件】となった。
- 所有者アンケート調査の結果から、上記【229 件】に加えて、宛先不明による返送及び、アンケート回答のない【440 件】を含めて【669 件】が現時点で『空き家の可能性が高い建物』となる。
- 「居住している」と回答のあったものは【111 通】となり、建物数では【113 件】となった。
- 「売却済みまたは解体済み」と回答のあったものは【45 件（44 通）】となった。

＜所有者アンケート結果集計＞

- 「所有者の年齢」では 80 歳以上の所有者が 33.8%と全体の 1/3 を超え、後期高齢者（75 歳以上）では 44.9%と約半数となる。
- 「建物を居住用として利用しなくなった時期」について、「3 年～5 年」が 26.1%で最も多く、「11 年以上」空き家のままである建物は 19.7%となった。
- 「空き家となったきっかけ」については、「相続により取得したが、居住する住宅が既にあった」が 20.7%となり、次いで「病院や福祉施設などに入所した」が 17.3%となった。
- 「空き家のままである理由」については、「将来、家族・親族に贈与（相続）するつもり」が 10.1%と最も多く、次いで「思い入れのある住宅なのでそのままにしている」が 8.4%となった。
- 「維持管理の実施状況」については、「所有者本人や家族・親族が自分でしている」が 79.0%となる。一方で、「維持管理をしていない」が 10.7%となった。
- 「維持管理をしていない理由」としては、「遠方に住んでいるため」が 34.3%と多く、その他の意見として、「修理すべき部分がない」、「休みの日が少ない」との理由もあった。
- 「建物でお困りの点、今後を考える上で心配していること」については「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」が 11.1%で最も多かった。次いで、「困っている点、心配していることはない」が 10.8%、「固定資産税など税制上の負担が増すため、取り壊しが難しい」が 10.1%となる。
- 「地域貢献のために『貸出す』ことに興味はありますか」については「興味がある」が 19.4%となり、建物数では【38 件】となった。
- 貸出す場合の「使用用途」については、「保育施設」が 22.2%と多くなった。

空き家実態調査まとめ

<空き家の分布と立地>

- 本業務の調査結果から、空き家率は約 1.7%であった。（「空き家」と想定する建物件数 669 件÷市内住宅総数 38,398 棟（市内住宅総数は”統計にしようきょう（平成 28 年度版）”による））
- 空き家率を所在地別（町名別）に着目すると、東町が 2.0%となり、市内では一番高い空き家率となっている。全体的に市内北部の方が空き家率は高くなっている。

<空き家の現況>

- 現地調査の外観不良では、「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は 7 件（0.9%）、「特に目立った外観不良なし」の調査結果は 313 件（40.9%）であった。
- 所有者アンケートにより「老朽化により住める状態ではない」との回答数は 52 通（16.4%）。「現在でも住める状態である」は 119 通（37.4%）であった。
- 建築年では昭和 45 年以前に建築されたものが 304 件（45.4%）で約半数となっており、昭和 56 年以前の建物を含めると 486 件（72.6%）で 7 割を超える。

<空き家となった経緯と時期>

- 所有者アンケートから、空き家になったきっかけとして「相続などにより所有したが居住する住宅が既にあった」との回答数が 61 通（20.7%）と最も多く、次いで、「病院や福祉施設などに入所した」との回答数が 51 通（17.3%）であった。
- 所有者アンケートから、建物が「5 年以内に使用されなくなった」との回答数が 123 通（60.6%）を占めており、比較的近年に空き家となったものが多かった。一方で、「21 年以上使用されていない」との回答数は 8 通（3.9%）であった。

<空き家の維持管理>

- 現地調査結果では、雑草・庭木が「敷地内に繁茂」、「接道や隣地にはみだして繁茂」が 428 件（64.0%）であった。所有者アンケートの回答数では 183 通（89.3%）が維持管理を行っており、そのうちの 177 通（96.2%）は年に 1 回以上の頻度で維持管理を行っているとの回答があった。

<空き家の処分の予定>

- 「当面の間、処分の予定はない」の回答数が 65 通（31.1%）と最も多く、次いで、「特に決めていない」が 38 通（18.2%）であった。
- 「売却で募集している（または検討中）」との回答数は 32 通（15.3%）であった。

<地域活用のために貸出すことについて>

- 「興味がある」との回答数は 38 通 (19.4%) であった。なお、建物数は、空き家と想定する建物 (669 件) の内、38 件 (5.7%) となる。
- 使用用途については、「小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設」との回答数が 16 通 (22.2%) と最も多い。次いで、「地域コミュニティ活動の場」が 15 通 (20.8%) となっている。
- 「建物を貸すにあたって気になる事」については、「事故や火災等の対応 (保険加入)」、「期限や希望にしたがって、返してもらえるのか」について、「とても気になる」との回答が多くなる。

<空き家の評価>

- 空き家評価として空き家と想定する建物 669 件の分類を行った結果は、次のとおりである。
 - ・利活用空き家 : 建物に不良箇所等があっても軽微な修繕で済むもの 222 件 (33.2%)
 - ・修繕利用空き家 : 修繕により敷地周辺を含めほぼそのまま利用できるもの 433 件 (64.7%)
 - ・管理不全空き家 : 外観不良が目立ち建て替えや大幅な修繕を要するもの 14 件 (2.1%)
- 「管理不全空き家」に分類された 14 件は、建物自体の不良も含め、雑草・庭木の繁茂等、周辺環境に影響を及ぼす可能性が高い建物であった。
- 「地域活用のために貸出すこと」に興味があると回答があった 38 件の空き家のうち、「利活用空き家」の評価に分類されるのは 13 件となった。

今後の課題等

本業務で明らかとなった今後の課題等は、次のとおりである。

<実態調査の成果>

市内全域の現地調査により、これまで市に寄せられていた空き家情報以外にも、一見して外観だけでは判定できないような空き家も把握することができた。実際に「利活用空き家」に分類された空き家 222 件の内、80 件が所有者アンケートで「空き家」と回答された。

また、所有者アンケートの実施の際に、同封したパンフレットにより、空き家の問題や空き家の解決方法等の周知につなげられた。

本業務により把握した、空き家の位置、建物状況の他、所有者の氏名・住所・連絡先などの情報のデータベース化及び GIS を活用した、「空き家対策支援システム」の整備により、空き家対策事業の効率化を図ることも考えられる。

<空き家化の予防>

空き家評価で「管理不全空き家」に分類したものについては、継続的に注視していく必要があるが、それ以外の空き家についても自治会や地域、関係部署との連携による情報共有の仕組み作り等を検討し、空き家の状態の悪化や空き家の発生を防ぐことが必要である。

<空き家の流通・利活用の促進>

現地調査の段階において、空き家と推定した建物でも、所有者アンケート発送時に既に除却や、売買が行われていた箇所もあり、空き家の状況は、日々変化していることが示された。特に本市ではこの傾向が強く見られ、空き家の流通・利活用を促すような、空き家バンクの創設や、リフォーム・建替え費用等の助成制度の検討も考えられる。

<空き家の適正管理の促進>

所有者アンケートでは、「維持管理をしていない」との回答が 10.7%で、比較的、維持管理を行っている所有者が多かった。一方で、維持管理の頻度は「年に 1 回程度」、「数年に 1 回程度」との回答が併せて 8.2%であった。

「管理不全空き家」に分類した空き家の中には、空家法による「特定空家等」に該当する可能性が高い空き家も含まれているため、空家法や今後検討が予定される西東京市空家等対策計画に沿って、必要な措置を講じていく必要がある。

<相談機会の充実>

所有者アンケートの結果、所有者がかかえている問題は、「費用や資金の問題」「税制上や法律上の問題」等多岐にわたる。空き家化の予防、空き家の流通・利活用の促進、空き家の適正管理を促進するための相談機会の充実が必要と考える。