

東久留米市 空き家等実態調査総合報告書 概要版

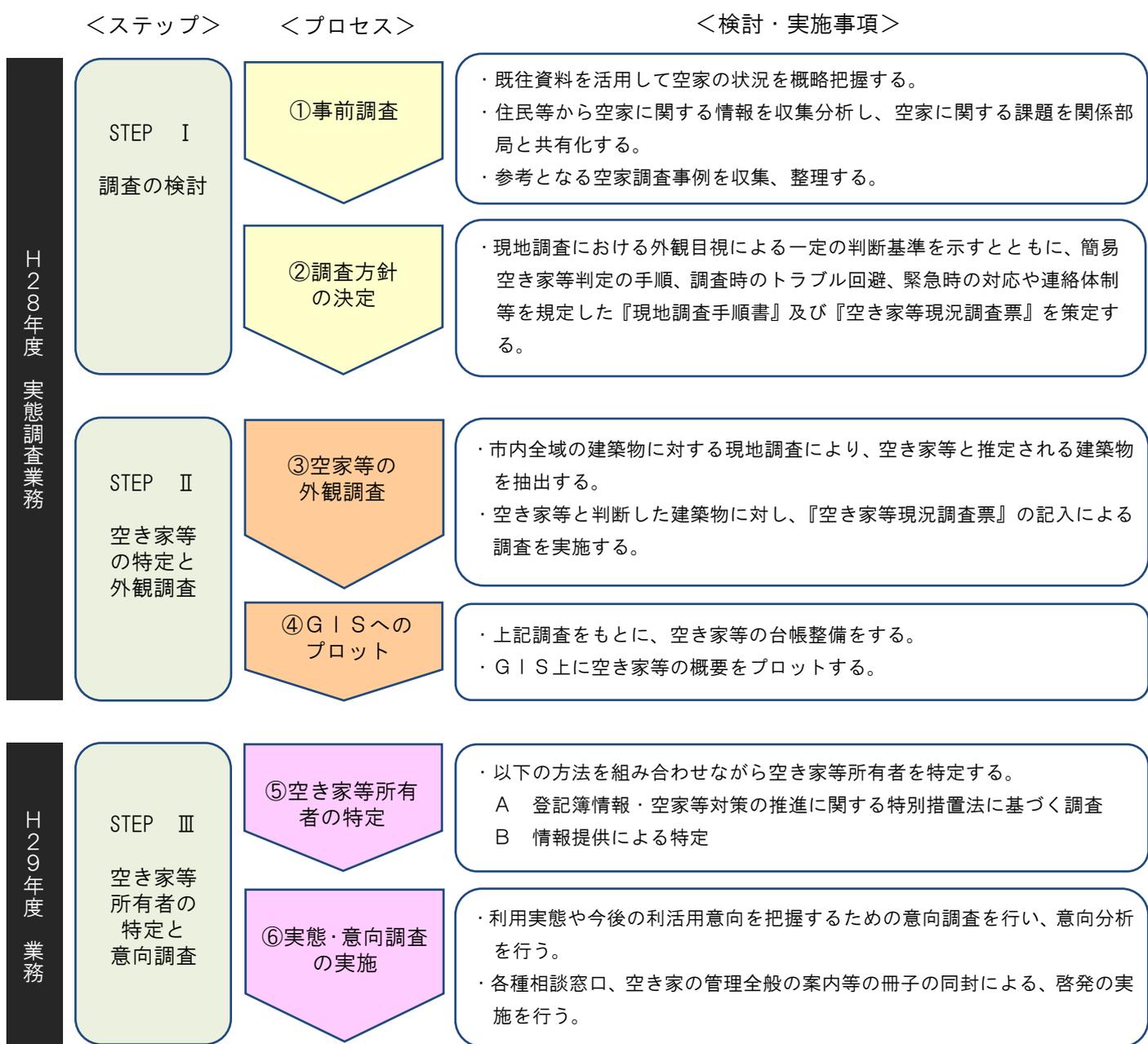
<業務の背景>

近年、社会問題となっている空き家については、人口減少などを背景に増加傾向であるとともに、老朽化による倒壊、ゴミの不法投棄や放火のおそれなど、管理不全による影響が懸念されている。

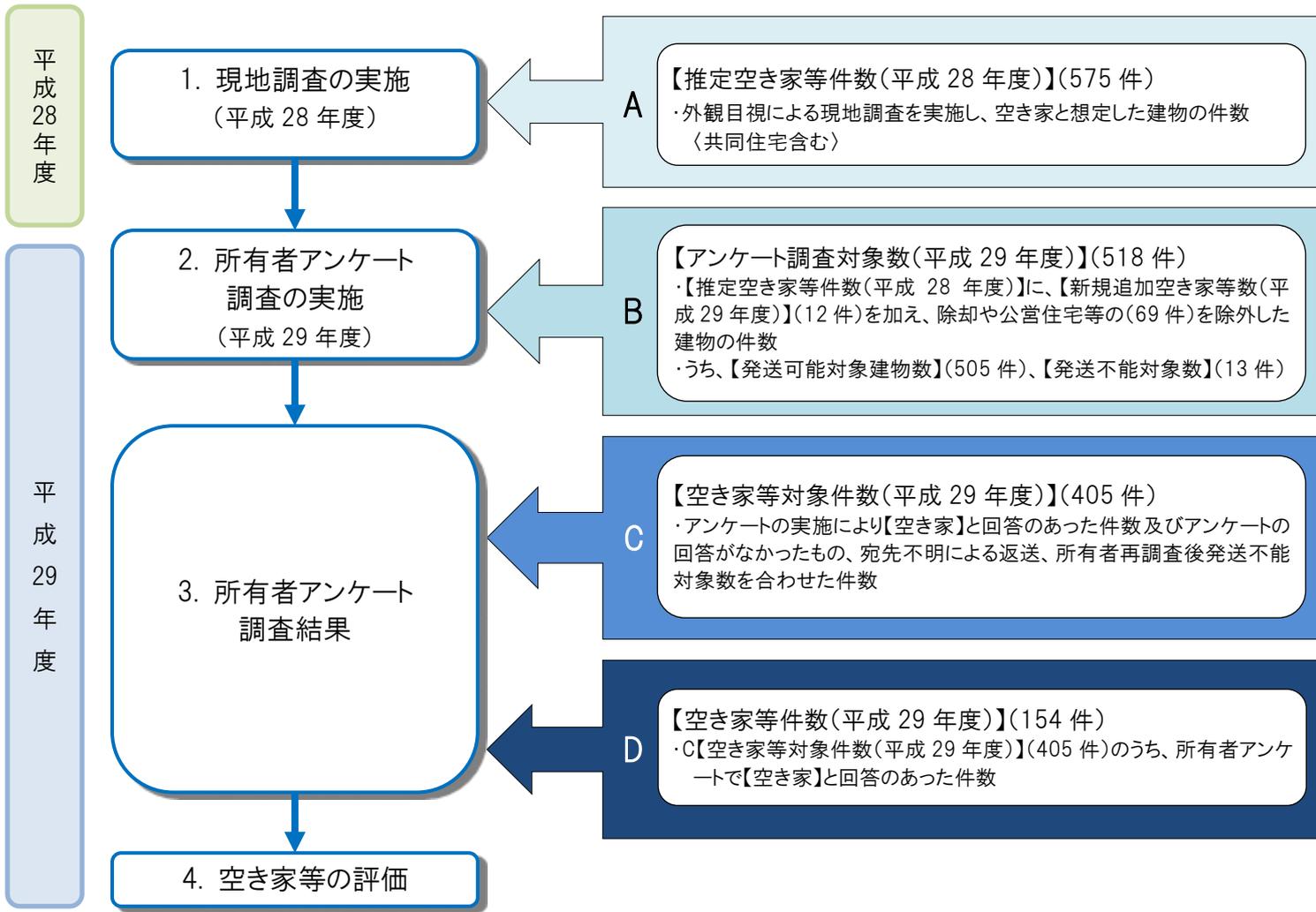
平成27年5月には『空き家対策の推進に関する特別措置法』が完全施行され、国および自治体が行き組む空き家対策の方向性が示された。

東久留米市では効果的な空き家対策の検討のため、空き家等の状態や棟数、分布状況を把握し、所有者などの方にアンケートを実施することにした。

<業務の位置づけ> (平成24年6月 国土交通省：「地方公共団体における空き家調査の手引き」一部抜粋)



空き家等件数の概要



<調査結果概要図>

市内建物数(31,647 件) ※株式会社ゼンリン社製 Zmap-TOWN II (東京都東久留米市 2015)より

A 【推定空き家等件数(平成 28 年度)】575 件

B 【アンケート調査対象数(平成 29 年度)】518 件

C 【空き家等対象件数(平成 29 年度)】405 件

D 【空き家等件数】154 件

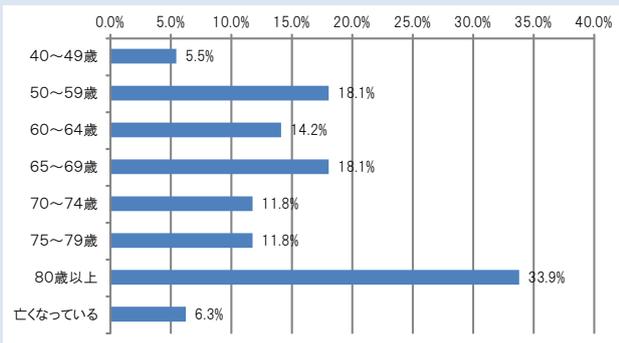
所有者アンケートの主な結果

B【アンケート調査対象数(平成 29 年度)】(518 件)のうち、【発送可能対象建物数】(505 件)の所有者に対し、アンケートを実施した。

＜所有者アンケートの目的＞

所有者アンケートを実施することにより、空き家となった経緯や維持管理の状況、利活用の意向等、外観目視により現地調査だけでは判断することができない空き家等の現状を把握し今後の施策検討に資することを目的とした。

結果 1 所有者の年齢



結果 2 空き家となったきっかけ

＜回答数 上位 5 件＞

選択肢	割合
病院や福祉施設などに入所した	28.9%
相続により取得したが、居住する住宅が既にあった	24.8%
仕事の都合(転勤など)により転居した	14.9%
一戸建て住宅を貸していたが、入居者がいなくなった	14.0%
家族や親族と同居したため転居した	11.6%

結果 3 空き家のままである理由

＜回答数 上位 5 件＞

選択肢	割合
固定資産税が増えるため、取り壊せない	25.4%
売却したいが、買い手が見つからない	18.0%
特別な理由は無い	17.2%
特に問題が起きていないので、今のままにするつもり	15.6%
修繕・リフォームしたいが、費用の問題がある	12.3%
将来、家族・親族に贈与(相続)するつもり	12.3%
思い入れのある住宅なので、そのままにしている	12.3%

結果 4 お困りの点

＜回答数 上位 5 件＞

選択肢	割合
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	27.9%
遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない	21.6%
年齢や健康上の理由で、頻繁に来ることができない	18.0%
建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である	17.1%
困っている点、心配していることはない	15.3%

結果 5 見回りの頻度

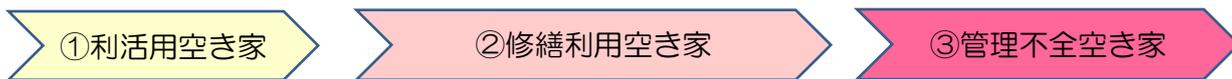
＜回答数 上位 5 件＞

選択肢	割合
月に1～数回程度	38.9%
半年に1～2回程度	24.6%
週に1～数回程度	23.0%
年に1回程度	7.1%
数年に1回程度	3.2%
見回りをしていない	3.2%

＜傾向＞ 建物の所有者の年齢では、80歳以上の高齢の方が最も多く、空き家となったきっかけは、病院や福祉施設などに入所したことが割合として多かった。「空き家」のままである理由として、固定資産税が増えるため、取り壊せない建物が多くあり、お困りの点についても、同様に固定資産税などの税制上の理由が多く見受けられた。見回りの頻度としては、月に1～数回程度見回っている回答が多く、少なくとも半年に1回見回っているとの回答は全体の8割を超える結果となった。

<空き家等の評価>

現地調査結果を基に、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も考慮した上で整理・統計を行い、空き家等評価基準策定による対応度分類を行うことで、今後の空き家等対策の効果的な実施を図るための基礎資料とすることを目的とした。



評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	計
件数	19	25	28	64	73	51	48	44	21	21	3	3	2	1	2	405
分類総数	136				258						11					405
	33.6%				63.7%						2.7%					100%

○建物の種類別内訳

一戸建住宅	18	24	21	53	53	34	34	26	12	11	3	2	2	1	2	296
店舗併用住宅			4	5	1	2	1	1		2						16
長屋・貸家				1	15	12	9	13	9	4						63
共同住宅			3	4		2	3	3		2						17
店舗事務所専用	1			1	4			1								7
倉庫(兼用)・作業場		1				1	1			2		1				6

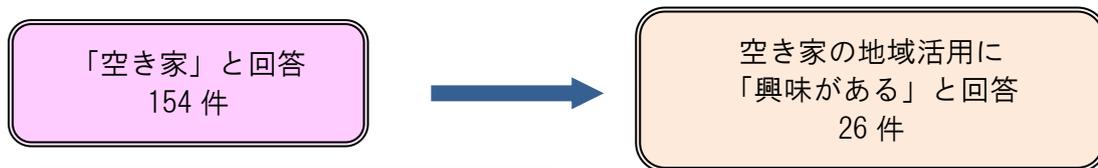
【①利活用空き家】……建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態以利活用が可能なものとする。

【②修繕利用空き家】……建物の外観的不良は見受けられるが、建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものとする。

【③管理不全空き家】……建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕もしくは建替えや建物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とする。

<空き家等の活用意向者>

地域貢献のために「貸出す」ことに「興味がある」と回答のあった空き家等【26件】を対象に評価分類



「興味がある」と回答	件数	割合
①利活用空き家	7	26.9%
②修繕利用空き家	18	69.2%
③管理不全空き家	1	3.8%
計	26	100%

