

東村山市空家等対策計画改定を見据えた空き家等実態調査業務の結果について

本業務の目的と手順

次期計画の基礎資料とするため、空き家実態の把握及びデータベースの作成等を実施したもの。

業務の履行にあたっては、現地調査(全棟調査→詳細調査)⇒意向調査(所有者・自治会)⇒調査結果の整理という手順で進めた。

現地調査結果

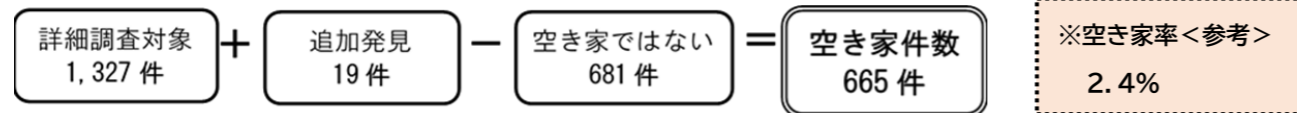
■ 全棟(一次)調査概要

【実施期間】	令和3年11月25日～12月24日
【調査対象】	市内全域の住宅
【調査手法】	外観目視調査(敷地に立ち入らない)による該当箇所図上記入
【調査項目】	①簡易空き家判定:募集等の掲示、電気メーター、プロパンガス、郵便受け、侵入防止措置、外観、表札、生活感、窓ガラスを確認。 ②簡易管理不全住宅判定:屋根、外壁、その他の外観不良、落下物有無、雑草・庭木の繁茂、ゴミの量を確認。

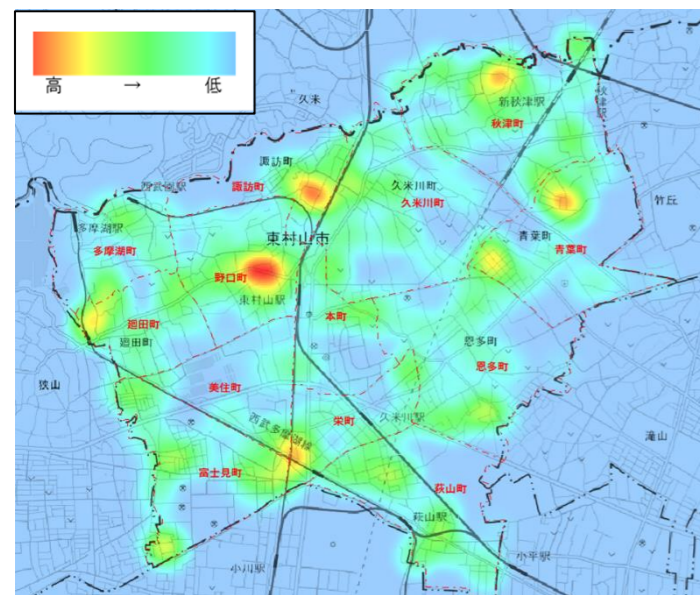
■ 詳細(二次)調査概要

【実施期間】	令和3年12月13日～令和4年1月20日
【調査対象】	市内全域(全棟調査結果1,327件及び詳細調査時追加発見19件の計1,346件)
【調査手法】	①空き家現地調査票に基づく外観目視調査(敷地に立ち入らない) ②外観目視調査後に、机上にて居住・使用の可能性や調査票項目判定結果等を確認、精査。
【調査項目】	①基本情報:建物種類、構造、階数、駐車スペースを確認。 ②居住・利用判定:募集等の掲示、洗濯物、電気メーター、郵便受け、表札、侵入防止措置、外観、雨戸、生活感、近隣からの情報を確認。 ③建築物現状:屋根、外壁、窓ガラス、門扉、塀、沿道ブロック塀、その他の外観不良、落下物有無、落下物状況、雑草・庭木の繁茂、ゴミ投棄、ゴミの量、害虫、悪臭を確認。

■ 判明した空き家件数



■ 空き家詳細調査結果(665件)の密度解析

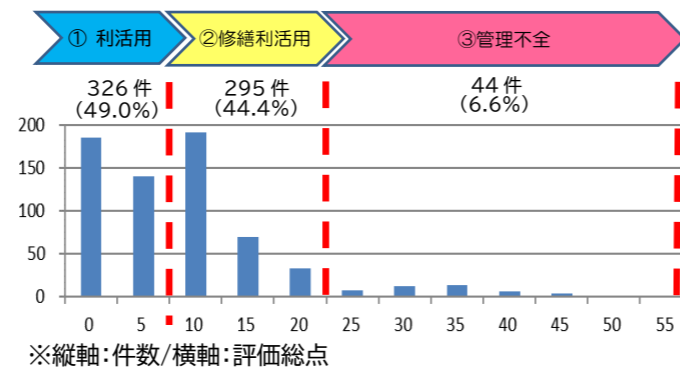


⇒一部に空き家の密度が高い地域があるが、市内全域に広く空き家がある。

■ 空き家評価(老朽・危険度評価)結果

詳細調査項目に応じ設定した評点を集計し、3段階の評価ランクに分類。

- ①利活用:ほぼそのままの状態でも活用可能
- ②修繕利活用:一部修繕することで利活用可能
- ③管理不全:現状のままでの利活用が難しい



⇒管理不全の状況が見られるものは44件(6.6%)であった。
⇒そのうち、25件が平成27年度から継続して空き家である。

所有者意向調査結果

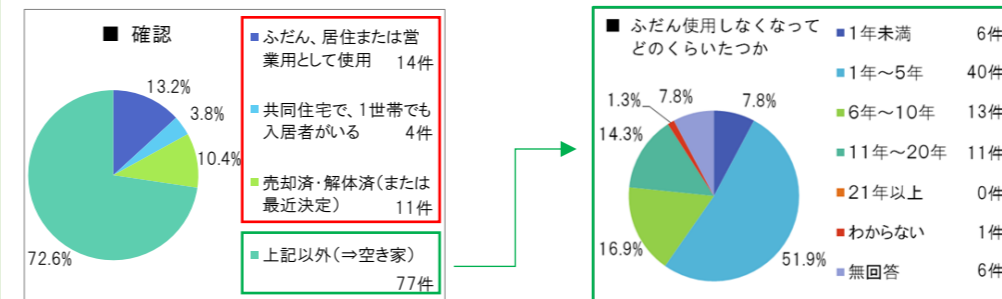
■ 所有者意向調査概要

【実施期間】令和4年2月23日(発送)～3月11日(回答期限)。

【発送数】空き家665件のうち海外在住や所有者住所不明、全室空き室の集合住宅、同一敷地内に居住あり、市からの改善依頼に所有者対応中などの367件を除く298通を発送。

【回答】106通(発送全体の回答率:35.6%/発送全体から郵送不達50通を除いた回答率:42.7%)。

■ 主な所有者意向調査集計結果



空き家の回答があったうちの51.9%が、ふだん使用しなくなって1年～5年であった。

■ 今後、建物をどのようにしたいか

12個の回答項目を設けた複数選択方式。回答数128のうち、上位6回答を掲載。

順位	項目	件数	割合
1	売却する	35	27.3%
2	取り壊して、更地や駐車場等として使用する	14	10.9%
3	建て替えやリフォームをして、貸家や貸店舗として有償で貸す	13	10.2%
4	資産として、そのまま保有する	12	9.4%
5	貸家や貸店舗として有償で貸す	11	8.6%
6	地域交流の場(集会所など)のために貸す(※)	8	6.3%

※条件としては、家賃相場の収入があるならば貸すなどである。

■ 建物をふだん使用していない理由

23個の回答項目を設けた複数選択方式。回答数201のうち、上位5回答を掲載。

順位	項目	件数	割合
1	相続により取得したが、既に居住する別の住宅があった	35	17.4%
2	賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない	27	13.4%
2	資産として、そのまま保有している	27	13.4%
4	リフォームや建て替え、取り壊したいが費用の問題でできない	13	6.5%
4	建物が傷んでおり、住める状態ではなくなったため	13	6.5%

⇒所有者の空き家をどのようにしたいかは「売却する」が27.3%と最も多い一方で、空き家をふだん利用していない理由が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が13.4%と2番目に多いことから、「売りたい(貸したい)が売れない(借り手が見つからない)」状況が一部にあることが分かった。

■ どのような支援策があったら良いか

5個の回答項目を設けた複数選択方式。回答数101のうち、上位3回答を掲載。

順位	項目	件数	割合
1	空き家の取壊しの支援	39	38.6%
2	売却や賃貸、所有者が再度居住するなどを目的とした空き家のリフォーム費用の支援	26	25.7%
3	特になし	16	15.8%

自治会意向調査結果

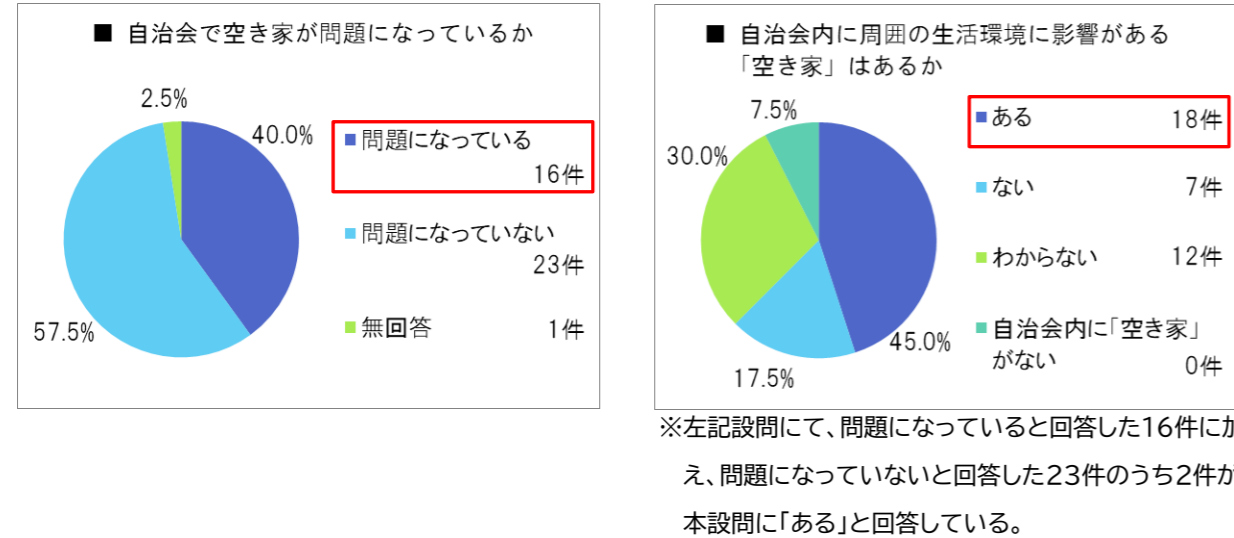
■自治会意向調査概要

【実施期間】令和4年2月23日(発送)～3月11日(回答期限)。

【発送数】自治会の加入世帯数や空き家への問合せを頂いたことなどを勘案した上で、58自治会に発送。

【回答】40通(回答率:69.0%)。

■主な自治会意向調査集計結果



■空き家でお困りの具体的内容

10個の回答項目を設けた複数選択方式。回答数73のうち、上位5回答を掲載。

順位	項目	件数	割合
1	庭木、生け垣、雑草が繁茂し、付近の環境や景観を損ねている	23	31.5%
2	不審者など人が出入りするおそれがあり。防犯・防火の点で心配である	13	17.8%
3	動物がすみついていて不衛生・危険である	10	13.7%
4	外壁や窓の壊れ、付近の環境や景観を損ねている	7	9.6%
5	ごみ等が散乱、放置されており、付近の環境や景観を損ねている	5	6.8%

■空き家を自治会で利用してみたいか

2個の回答項目を設けた択一方式。

順位	項目	件数	割合
1	はい	10	25.0%
2	いいえ	29	72.5%
3	無回答	1	2.5%

■空き家をどのように利用したいか

6個の回答項目を設けた複数選択方式。回答数22のうち、上位4回答を掲載。

順位	項目	件数	割合
1	自治会などの集会所に利用	8	36.4%
2	地域活動用品などの倉庫に利用	5	22.7%
2	敷地の一部を広場に利用	5	22.7%
4	その他	4	18.2%

■自治会として空き家にかかわる場合の課題

6個の回答項目を設けた複数選択方式。回答数97のうち、上位4回答を掲載。

順位	項目	件数	割合
1	所有者の承諾	29	29.9%
2	費用・経費の確保	21	21.6%
3	協力者の確保	19	19.6%
4	自治会での同意	15	15.5%

⇒空き家でお困りの具体的内容は、「草木等の繁茂」の回答数が最も多い。

⇒空き家を利活用してみたいかとの設問に対しては、回答全体のうち25%が「はい」と回答している。

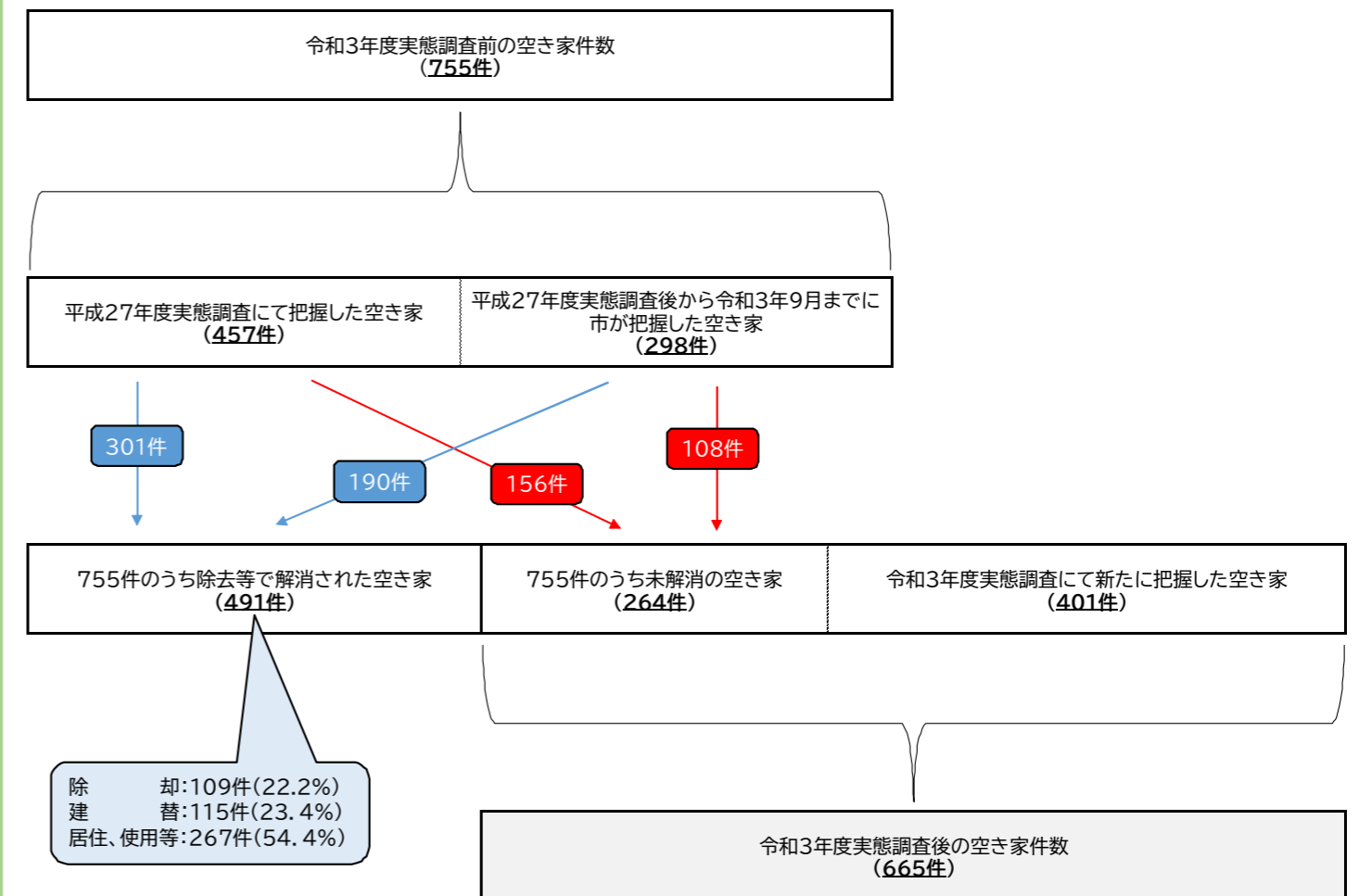
実態調査まとめ

■市内の空き家は665件を抽出

⇒現地調査により665件の空き家を抽出した。

※前回調査(平成27年度)では457件の空き家を抽出している。

■前回調査(平成27年度)後から令和3年9月までの間に把握した空き家の65%が解消



⇒空き家は解消しているが、発生もしている。

■各町の空き家率を算出。高齢化率や駅距離との関連性の把握には至らなかった

⇒空き家率の高い町としては、萩山町、栄町、富士見町、廻田町、諏訪町、野口町の6町となった。

⇒栄町、廻田町、野口町については、高齢化率は低いものの空き家率が市平均より高い傾向にあったり、久米川町、青葉町、恩多町については、駅までの距離は遠いものの空き家率は市平均より低いといった町があることが確認された。

■空き家の密度が高い地域

⇒空き家の密度が高い地域としては、野口町1丁目付近、諏訪町1丁目付近、秋津町4丁目付近、青葉町3丁目付近、八坂駅付近、廻田町3丁目付近、青葉町2丁目付近となった。

⇒密度が高い理由としては、築年の古い平屋の貸家等が比較的狭い範囲に集中しているためである。

⇒「空き家率の高い町の6町」と比較すると、萩山町と富士見町以外では重なる箇所が確認できる。