

# 多摩市空家等実態調査

## 報告書

### 【概要版】

平成29年3月

多摩市

## I はじめに

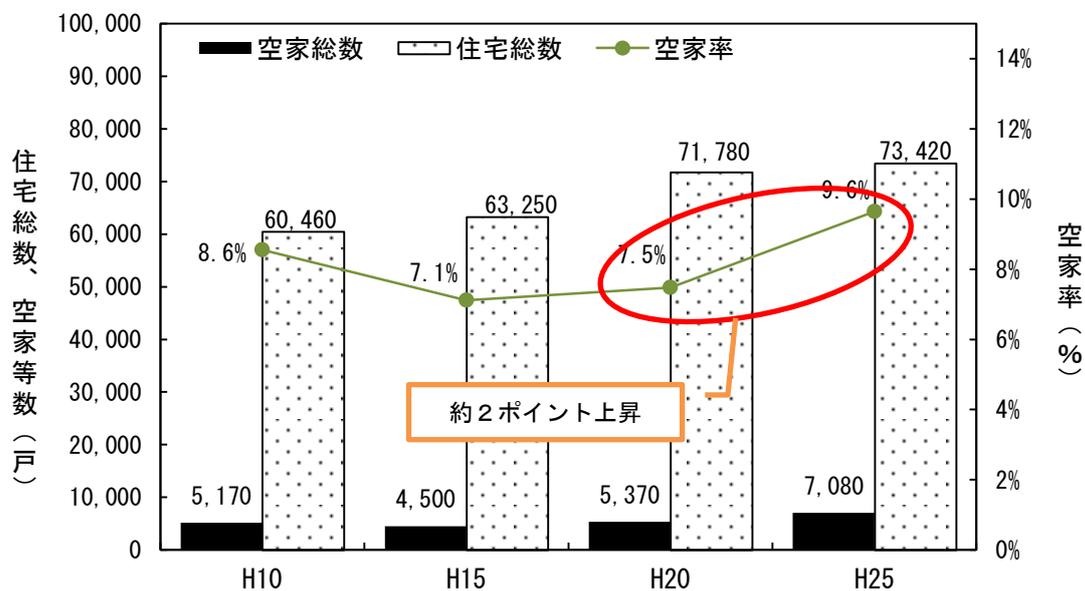
### ■ 調査の背景

平成27年2月に公表された平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）により、日本全体で820万戸、空家率が13.5%であることが明らかになりました。

一方、本市における同調査の結果では平成20年と平成25年住宅・土地統計調査を比べ、空家率は約2ポイントの増加となりました。

このため、空家・空き室（以下「空家等」という。）が増加することによって、市民の生活環境の悪化やコミュニティの希薄化など、安全・安心な住環境への影響が懸念されます。

以上の状況を踏まえ、今後の施策等へつなげていくために、本市における空家等数や空家等になってしまう要因などの実態を把握する必要があります。



出典:住宅・土地統計調査

### ■ 住宅・土地統計調査結果による多摩市の空家数の推移

### ■ 調査の目的

本調査は、上記の背景を踏まえ、本市における空家等の実態を把握し、中古住宅の流通促進や住替え等の支援に伴う空家等の利活用を検討・推進していくために実施しました。

さらに、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」が制定され、空家等の発生抑制、適切な管理、活用の促進、特定空家等への措置等について総合的かつ計画的に推進していくことが示されています。

このことを踏まえ、本調査においては老朽危険度判定を行い空家等の状態把握も実施しました。

#### 【住宅・土地統計調査とは】

住宅・土地統計調査は、総務省統計局にて5年ごとに住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況などの実態を調査し、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として実施されている調査。

## II 調査の概要

### ■ 調査対象

本調査の対象は、市内全域の建築物のうち「戸建て、集合住宅（持家）」、「集合住宅（賃貸）」、「集合住宅（公的賃貸）」とし、全ての住宅を調査しました。（納屋などの住宅でないものは対象外としました。）

### ■ 調査時期

平成28年7月下旬～平成29年3月上旬（机上調査～現地調査～アンケート調査）

### ■ 調査方法

本調査では、各住宅種別ごとに以下の複数の方法を用いて調査を行いました。

住宅種別	所有形態	机上調査			候補抽出 現地調査	詳細現地 調査	所有者 アンケート
		Web* 調査	住宅 地図	アンケ ート			
戸建て住宅 (併用含む)	持家・賃貸	○	—	—	○	○	○
集合住宅	持家	○	○	○	—	○	○
	賃貸	○	—	○	—	○	—
	公的賃貸	○	—	—	—	○	—
戸建て住宅	①机上調査として、Web 調査*を実施した。						
	②併せて、空家等の候補抽出のための現地調査を市内全域で実施した。						
	③詳細現地調査では、候補抽出現地調査結果を基に、空家等の判定とともに老朽危険度を判定した。						
	④空家等と判定された住宅所有者へのアンケートを実施した。						
集合住宅 (持家)	①机上調査として、Web 調査を実施した。そのほか、住宅地図を用いて全住戸が空き室と考えられる住宅を調査対象として抽出した。						
	②区分所有法に基づく団体（管理組合）へアンケート調査を実施した。必要に応じて、全住戸が空き室と考えられる住宅の現地調査を実施した。						
	③団体を構成していない集合住宅及びアンケート調査において回答のなかった集合住宅の現地調査をした。併せて全住戸が空き室と考えられる住宅は老朽危険度を判定した。						
	④空き室と判定された住宅所有者へのアンケートを実施した。						
集合住宅 (賃貸)	①机上調査として、市の提供する台帳データを活用し、リストを作成するとともに Web 調査を実施した。						
	②市内の不動産事業者に対してアンケート調査を実施した。必要に応じて、全住戸が空き室と考えられる住宅（老朽化したアパートなど）の現地調査を実施した。						
	③アンケート調査において回答のなかった集合住宅の現地調査を実施した。併せて全住戸が空き室と考えられる住宅は、老朽危険度を判定した。						
集合住宅 (公的賃貸)	①机上調査として、Web 調査を実施した。なお、Web 調査は各主体（UR・JKK）の公式ホームページのみ調査対象とした。						
	②机上調査と併せて、現地調査を実施した。						

※Web 調査：住宅情報サイトに掲載されている多摩市内の物件情報の調査

## ■ 空家等の判定基準

現地調査において用いた空家等を判定する基準は以下の表のとおりです。なお、現地調査は原則、道路からの外観目視、平日の午前9時から午後5時までの時間帯にて行いました。

### ■ 空家等の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札の有無など
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンの有無など
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無
	ガスメーター	通ガスの有無、ガスボンベの有無
	その他	洗濯竿の有無、アンテナの有無など
敷地	敷地の状況	雑草・樹木の繁茂の状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

※集合住宅については、確認できる項目のみ調査しました。

## ■ 空家の状態把握

空家の状態については、空家の状態を「『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）」を基にⅠ～Ⅳの観点で分類し、各分類における項目において判定を行いました。

### ■ 空家等の状態分類

- Ⅰ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- Ⅱ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- Ⅲ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- Ⅳ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

分類Ⅰの項目による、(ア) 建築物の傾斜、(イ) 基礎の状況、(ウ) 屋根の状況、(エ) 外壁の状況、(オ) 工作物等の状況、については、次のページに示した判定基準により建築物自体の老朽危険度をA～Dで判定しました。

また、分類Ⅰの項目の、(カ) 門・塀の状況、(キ) 擁壁の状況、及び分類Ⅱ (ク) ごみ等の放置の状況、Ⅲ (ケ) 周辺景観と不調和な状況、Ⅳ (コ) 立木が原因による放置状況、(サ) 動物が原因による放置状況、(シ) 建築物等の不適切な管理状況の項目については、該当の有無の判定を行いました。

木造		非木造	
I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態			
(ア) 空家の傾斜(全体)			
選択肢	D	空家に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)	
	C	全体的にたわみがみられる	
	B	一部にたわみがみられる	
	A	傾斜は認められない	
	不明	(コメント: )	
(イ) 基礎の状況			
選択肢	D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい	
	C	不同沈下がある	基礎にひび割れが目立つ
	B	基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが発生している
	A	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
	不明	(コメント: )	
(ウ) 屋根の状況			
選択肢	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの	
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの	
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント: )	
(エ) 外壁の状況			
選択肢	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地 が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部 が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発 生している
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント: )	
(オ) 工作物等の状況			
選択肢	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの	
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント: )	
(カ) 門・塀の状況			
選択肢	<input type="radio"/> 門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)		
(キ) 擁壁の状況			
選択肢	<input type="radio"/> 擁壁のひびが著しいもの		
II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態			
(ク) ごみ等の放置の状況			
選択肢	<input type="radio"/> 敷地内のごみで臭気の発生があるもの		
	<input type="radio"/> 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの		
III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている場合			
(ケ) 周辺景観と不調和な状況			
選択肢	<input type="radio"/> 多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの		
	<input type="radio"/> 立木が空家の全面を覆うほど茂っている		
	<input type="radio"/> 敷地内のごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの		
IV その他の周辺環境の保全を図るために放置することが不適切である状態			
(コ) 立木が原因による放置状況			
選択肢	<input type="radio"/> 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの		
	<input type="radio"/> 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの		
(サ) 動物が原因による放置状況			
選択肢	<input type="radio"/> 空き家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの		
	<input type="radio"/> 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの		
(シ) 空家等の不適切な管理状況			
選択肢	<input type="radio"/> 門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの		
	<input type="radio"/> 土砂が大量に流出しているもの		

※(カ)～(シ)は、該当する場合は"○"、該当しない場合は"×"を選択する。

## ■ 所有者アンケート調査

現地調査結果より、空家等として抽出した戸建て住宅及び集合住宅(持家)の住戸の所有者に対し、「使用状況」「建築時期や状態」「維持管理」「利活用」について、アンケート調査を実施しました。

なお、実施時期(返送期間)は以下のとおりです。

- 戸建て住宅 空家所有者アンケート : 平成29年1月20日～2月3日
- 集合住宅(持家) 空き室所有者アンケート : 平成29年2月17日～3月3日

### Ⅲ 調査結果

#### ■ 市内全体の調査結果

本調査の結果、把握しました空家等数及び空家率については、以下のとおりです。

なお、所有者アンケート調査結果により、空家等と判定したもののうち、居住している（使用している）と回答があった数を除いたものとなります。

また、平成25年住宅・土地統計調査結果についても併記します。

地区別の調査結果については、次頁の表のとおりです。

#### ■ 今回調査結果

	空家等数	空家率 <sup>※1</sup>	住宅数 <sup>※2</sup>
多摩市全体合計	3,946	5.3%	74,110
うち戸建て住宅	190	1.2%	15,438
うち集合住宅	3,756	6.4%	58,672

※1 小数点以下第二位を四捨五入とした。

※2 都市計画課調べ（土地利用現況調査など）による。

#### ■ 平成25年住宅・土地統計調査結果

	空家等数	空家率 <sup>※1</sup>	住宅数 <sup>※2</sup>
多摩市全体合計	7,080	9.6%	73,420
うち戸建て住宅	340	2.6%	13,150
うち集合住宅	6,740	11.2%	60,270

※1 小数点以下第二位を四捨五入とした。

※2 一時現在者のみの住宅、建築中の住宅及び住宅以外で人が居住する建築物数は除いた。

#### 【住宅・土地統計調査結果とのかい離について】

本調査は、複数の調査手法による全戸調査となりますが、住宅・土地統計調査では国勢調査の調査区を基に標本調査区を抽出して調査を行っているため、調査結果は推定値となっています。

#### ■ 所有者アンケート調査結果

戸建て住宅の空家所有者アンケート及び集合住宅（持家）空き室所有者アンケート調査の結果は以下のとおりです。

#### ■ 所有者アンケート配布・回収数

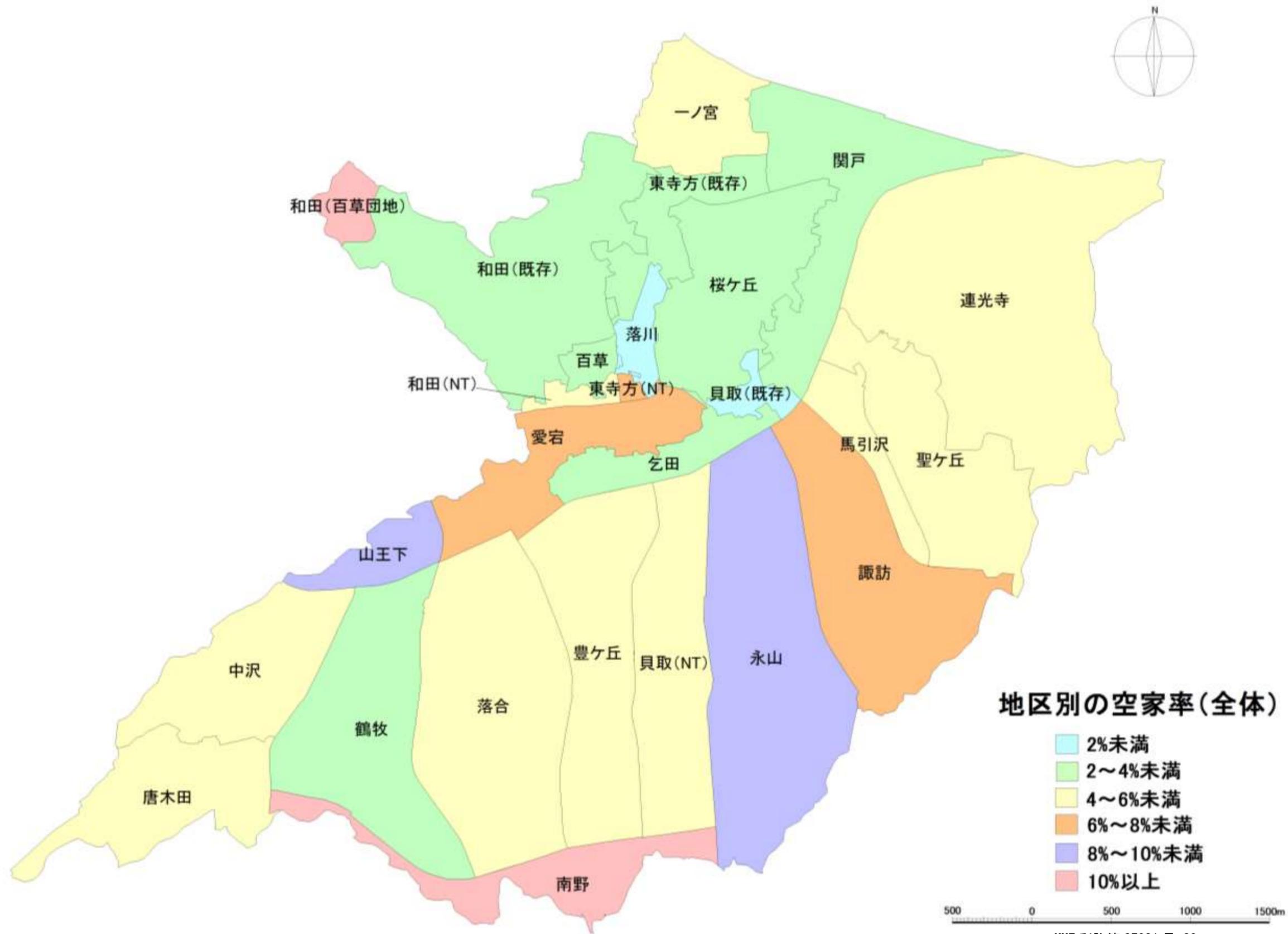
	発送数	回収数	回収率
戸建て住宅	195	87	44.6%
集合住宅（持家）	368	163	44.3%

■地区別の空家等数及び空家率

地区名		空家等数			住宅数※2	空家率※1
		戸建て住宅	集合住宅	合計		
既存地域	関戸	13	144	157	5,059	3.1%
	連光寺	17	170	187	4,062	4.6%
	貝取（既存）	0	8	8	653	1.2%
	乞田	1	47	48	1,406	3.4%
	和田（既存）	21	125	146	4,259	3.4%
	百草	1	10	11	378	2.9%
	落川	5	1	6	586	1.0%
	東寺方（既存）	6	40	46	1,268	3.6%
	一ノ宮	17	214	231	4,222	5.5%
	桜ヶ丘	27	50	77	2,545	3.0%
	和田（百草団地）	0	110	110	1,014	10.8%
N T地域	聖ヶ丘	30	97	127	2,793	4.5%
	馬引沢	7	87	94	2,234	4.2%
	山王下	0	39	39	392	9.9%
	中沢	1	85	86	1,447	5.9%
	唐木田	2	40	42	958	4.4%
	諏訪	8	432	440	5,987	7.3%
	永山	7	736	743	8,460	8.8%
	貝取（N T）	4	190	194	3,784	5.1%
	豊ヶ丘	3	254	257	5,200	4.9%
	落合	3	387	390	7,150	5.5%
	鶴牧	10	153	163	5,404	3.0%
	南野	5	114	119	1,116	10.7%
	東寺方（N T）	0	14	14	230	6.1%
	和田（N T）	0	29	29	656	4.4%
	愛宕	2	180	182	2,847	6.4%
既存地域 計		108	919	1,027	25,452	4.0%
N T地域 計		82	2,837	2,919	48,658	6.0%
多摩市全体 合計		190	3,756	3,946	74,110	5.3%
うち老朽等空家		25	—	—	—	—

※1 小数点以下第二位を四捨五入とした。

※2 一時現在者のみの住宅、建築中の住宅及び住宅以外で人が居住する建築物数は除いた。



■地区別の空家率

## IV 調査結果の分析・まとめ

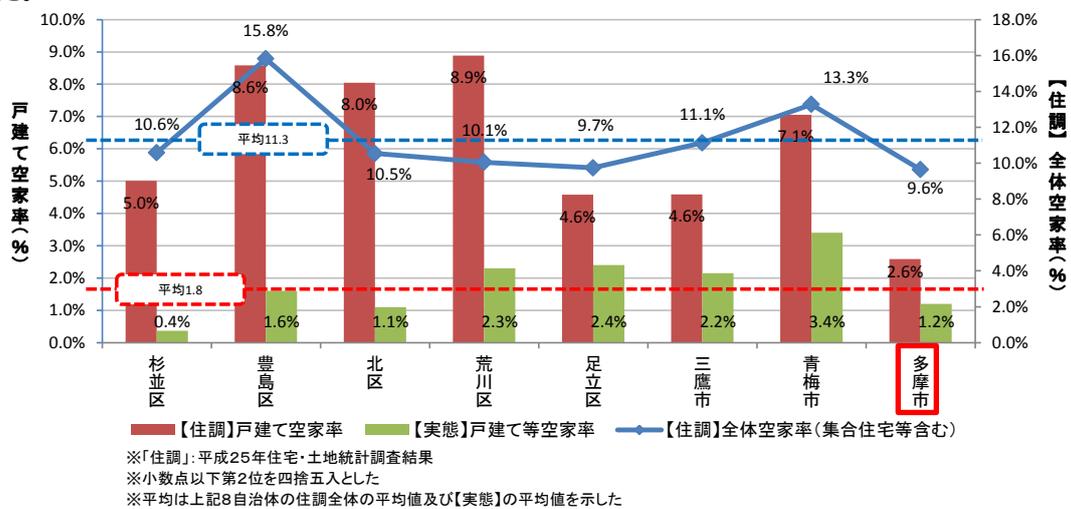
### ■ 戸建て住宅について

空家数及び戸建て住宅の空家所有者へのアンケート調査結果より、3つの傾向が分かりました。

#### ① 空家の数として、多くはないこと

調査結果としては、平成25年住宅・土地統計調査結果及び他区市<sup>注)</sup>との空家率を比較し、それぞれ平均値以下であることが分かります。

なお、他区市においては住宅用途以外の建築物を含み、集合住宅については全室が空き室のみを調査対象としている場合が多いため、比較するにあたっては本市の戸建て住宅調査結果のみを比較対象としました。

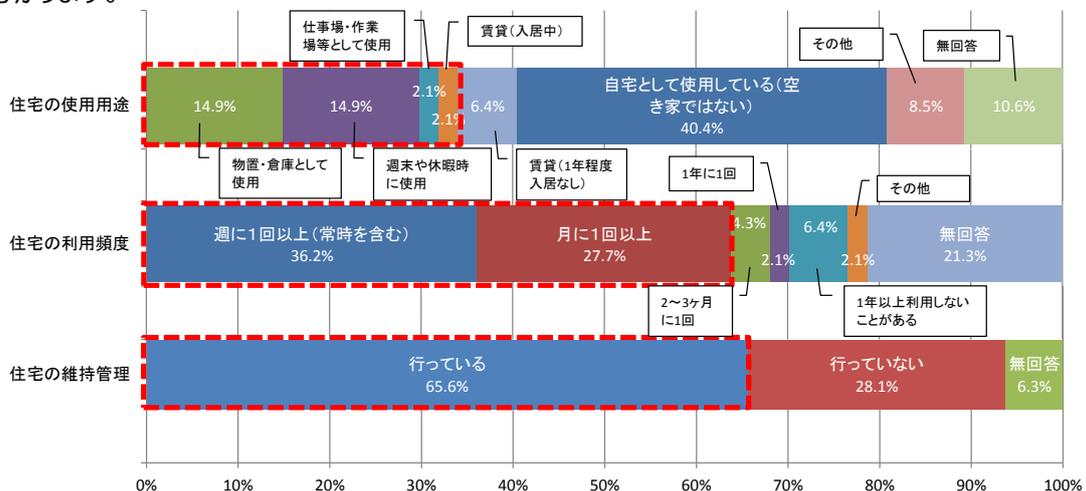


注) 他区市で公表されている調査結果より。(平成29年2月末時点)  
 ただし、調査時期、調査方法、調査区域等が各区市により異なります。

#### ■ 他区市の状況及び住宅・土地統計調査結果との比較

#### ② 利用されている空家は利用頻度が高く、利用されていない空家の多くは維持管理がなされていること

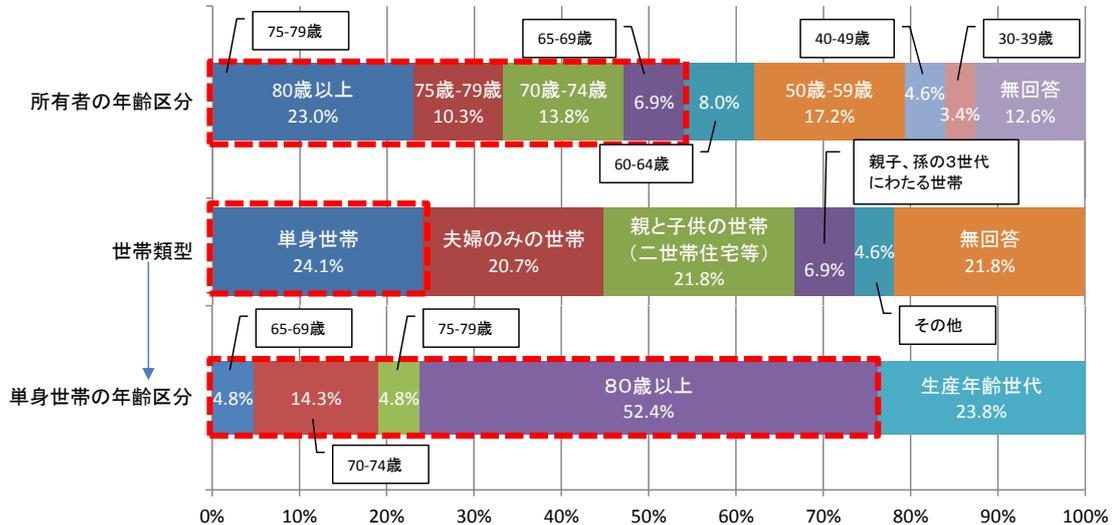
所有者アンケート調査結果より、「自宅として使用している」を除き、空家を休暇時や仕事場、賃貸等で使用している割合が高いこと、月に1回以上の利用頻度が高いこと、維持管理を行っている割合が高いことが分かります。



■ 住宅の「使用用途」「利用頻度」「維持管理の有無」の割合

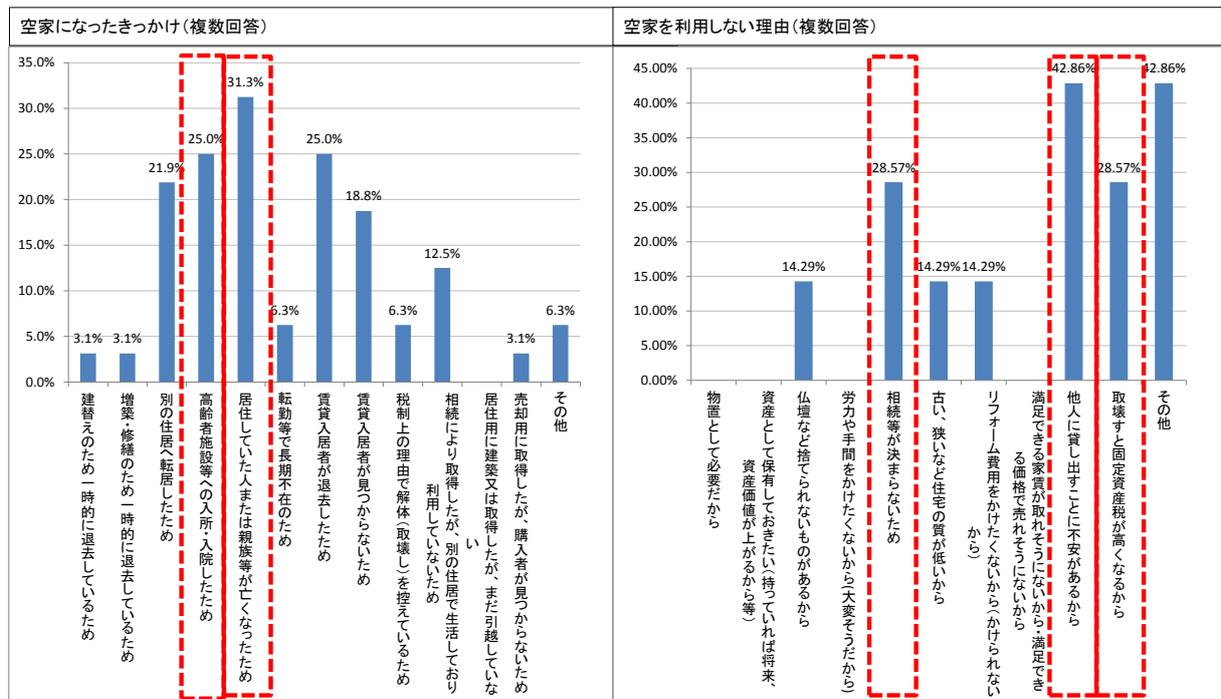
### ③ 今後、所有者の世代交代の際に、放置されてしまう空家の増加が懸念されること

所有者アンケート調査結果より、所有者の特性として、高齢者（65歳以上）が半数以上であること、単身世帯が全体の4分の1を占めること、単身世帯の約8割が高齢者であることから、所有者全体の約2割程度が高齢者の単身世帯であり、今後、現所有者が亡くなられた後、利用又は適切な管理がなされないリスクが懸念されます。



■所有者の「年齢区分」「世帯類型」「単身世帯に占める世代」の割合

また、空家になったきっかけとして、「所有者等の死亡」又は「高齢者施設等への入所・入院」が最も多いこと、空家を利用しない理由として、「他人に貸し出すことに不安がある」や「相続等が決まらないため」などが多く、これも懸念される要因となります。



■所有者の「世代区分」「世帯類型」「単身世帯に占める世代」の割合

## ■ 集合住宅について

空家等数及び集合住宅（持家）の空き室所有者へのアンケート調査、管理組合へのアンケート調査結果より、3つの傾向が分かりました。

### ① 集合住宅の空き室が全体の多数を占めること。総数としては住宅・土地統計調査結果と比べ少ないこと

市内全体の調査結果としては、集合住宅（持家、賃貸、公的賃貸含む）の空家等数は全体の9割以上を占めることがわかりました。

なお、総数としては、平成25年住宅・統計調査結果の半数程度であることがわかります。

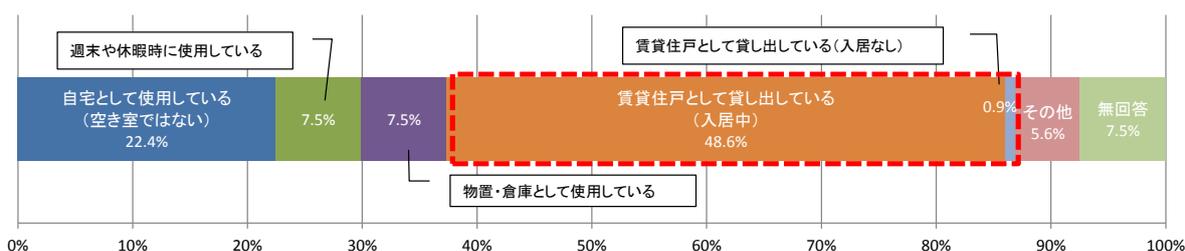
これは、賃貸住宅など市場として入居・退去の稼動により空き室が発生することのほか、多摩ニュータウンを擁する多摩市の住宅特性によるものと考えられます。

### ■ 戸建て住宅、集合住宅別の調査結果と住宅・土地統計調査結果との比較

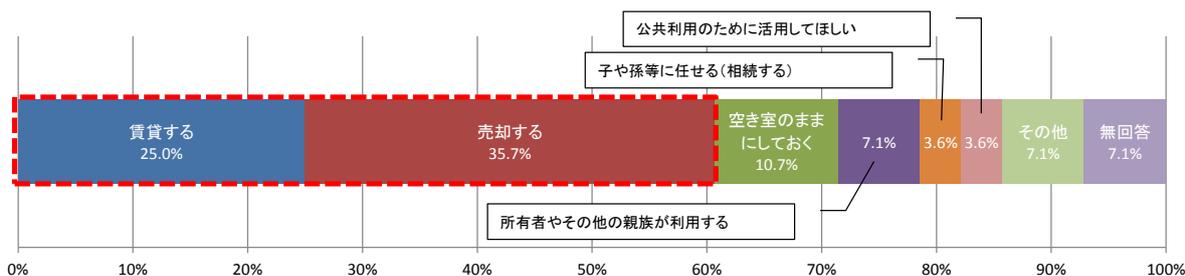
住宅種別	空家等数	住宅・土地統計 調査結果 (1頁参照)	空家等 構成比	空家率	住宅構成比 (市内全体)
戸建て住宅	190戸	340戸	5%	1.2%	21%
集合住宅	3,756戸	6,740戸	95%	6.4%	79%
合計	3,946戸	7,080戸	100%	5.3%	100%

### ② 空き室の使用状況及び今後の利活用は、賃貸又は売却が最も多い

集合住宅（持家）の空き室所有者を対象としたアンケート調査結果より、現在の住戸の使用用途としては、「賃貸住戸として貸し出している」が約半数を占めており、また今後の空き室の利用については「賃貸する」「売却する」が約6割を占めていることがわかります。



### ■ 集合住宅（持家）空き室の使用用途について



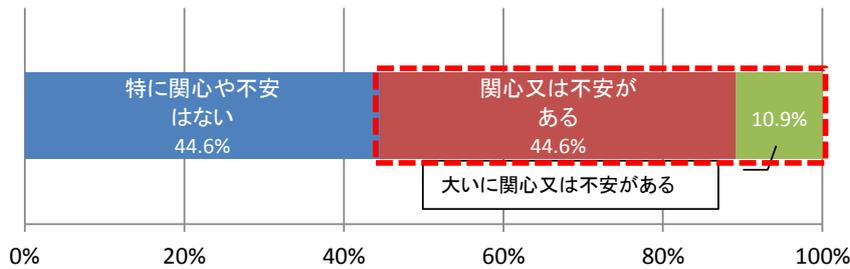
### ■ 集合住宅（持家）空き室の今後の利用について

### ③ 空き室の賃貸化に伴い、管理組合運営などへの影響が懸念される

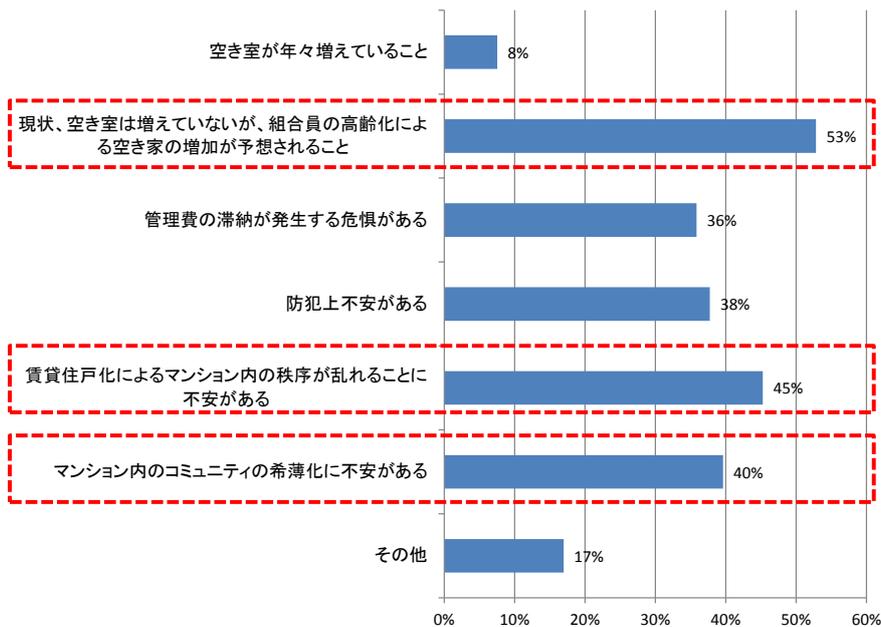
現地調査と並行して実施した、管理組合に対するアンケート調査結果では、回答していただいた管理組合において、空き室について関心又は不安がある組合が、半数以上ありました。具体的に関心又は不安に思っている事項については、高齢化に伴う空き室の増加のほか、賃貸住戸化による秩序の乱れや、コミュニティの希薄化などが多い結果となっています。

■管理組合アンケート配布・回収数

	発送数	回収数	回収率
集合住宅（持家）管理組合	290	106	36.5%



■空き室の関心又は不安の有無の割合



■空き室について関心や不安に思っている事項（複数回答）

### ■ 多摩市全体について

【まとめ】 空家等が増加していくことを前提に、引き続き動向を注視していく

全体としては、平成25年住宅・土地統計調査結果と比較し、空家等の規模としては少ない結果となりました。

円滑な住替えなどのために空家等としての住宅ストックが一定程度必要ではありますが、今後、空家等が増加していくことを念頭に、発生予防、適切な管理、利活用の促進などのため、引き続き動向を注視していく必要があります。