

多摩市空家等実態調査
報告書

平成29年3月

多摩市

【目 次】

第1章 調査の概要	1
1. 1 調査の背景	1
1. 2 調査の目的	1
1. 3 多摩市の現状	2
1. 4 調査対象	5
1. 5 調査対象区域	5
1. 6 調査種別	6
第2章 戸建て住宅調査	7
2. 1 調査の流れ	7
2. 2 現地調査項目	8
2. 3 机上調査	12
2. 4 現地調査	13
2. 5 現地調査結果	17
2. 6 所有者調査	28
2. 7 所有者アンケート調査	28
2. 8 所有者アンケート調査結果	35
第3章 集合住宅（持家）調査	57
3. 1 調査の流れ	57
3. 2 現地調査項目	58
3. 3 机上調査	59
3. 4 現地調査	64
3. 5 現地調査結果	64
3. 6 所有者調査	69
3. 7 所有者アンケート調査	69
3. 8 所有者アンケート調査結果	76
第4章 集合住宅（賃貸）調査	96
4. 1 調査の流れ	96
4. 2 現地調査項目	97
4. 3 机上調査	97
4. 4 現地調査	103
4. 5 現地調査結果	103

第5章 集合住宅（公的賃貸）調査	106
5. 1 調査の流れ	106
5. 2 現地調査項目	106
5. 3 机上調査	107
5. 4 現地調査	107
5. 5 現地調査結果	108
第6章 市全体における調査結果	111
6. 1 戸建て住宅全調査結果	111
6. 2 集合住宅全調査結果	116
6. 3 全体調査結果	121
第7章 空家等の利活用における評価項目や方向性等	124
7. 1 空家等の利活用に関する課題点等の整理	124
7. 2 空家等の利活用における評価項目	126
7. 3 利活用に関する方向性	127

用語の定義について

本報告書内では、以下のように用語を整理し用いた。

- 「空家等」：空家及び空き室を指す場合及び「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関する場合
- 「空き家」：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を出典とした場合及びアンケート調査票の場合
- 「空家」：主として戸建て住宅の空家等を指す場合
- 「空き室」：主として集合住宅の空家等を指す場合
- 「空家率」：主として戸建て住宅の空家の割合を示す場合及び住宅・土地統計調査結果若しくは「6 市全体における調査結果」における全住宅のうち空家・空き室の割合を示す場合
- 「空室率」：主として集合住宅の空き室の割合を示す場合

第1章 調査の概要

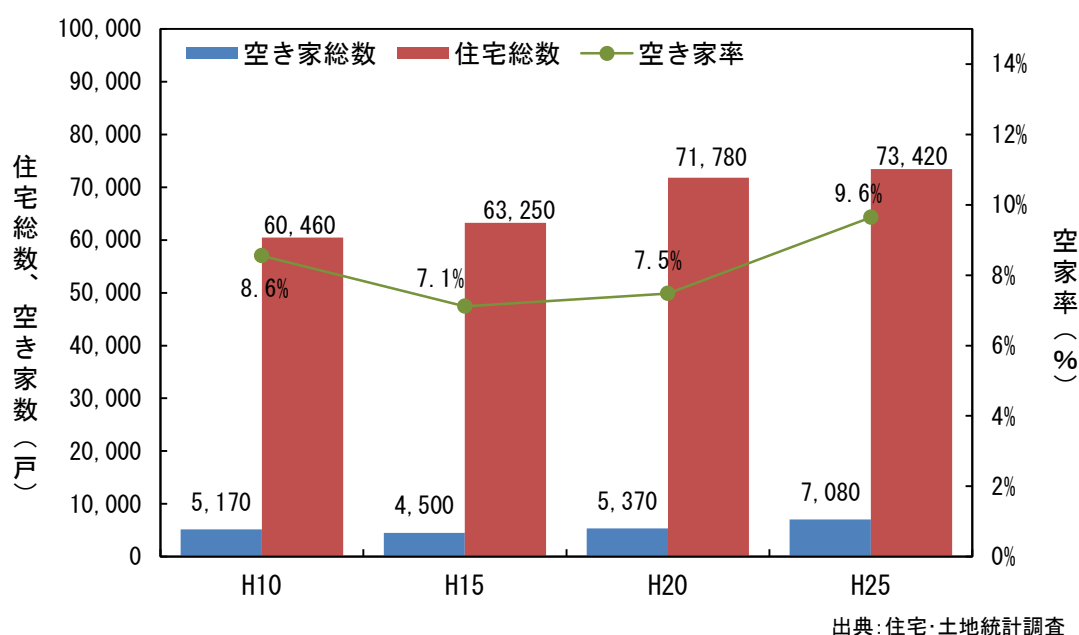
1.1 調査の背景

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）」によると、日本全体の空き家数は820万戸、空家率が13.5%であることが明らかとなった。

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った。

このため、空家等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る。

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、本市における戸建て住宅・集合住宅の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る。



■多摩市の住宅・土地統計調査による空家率の推移

1.2 調査の目的

本調査は、上記の背景を踏まえ、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・推進していくにあたり、本市における空家等の実態を把握するために実施した。

さらに、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別特措法」（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にかつ計画的に推進していくことが示された。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。

1. 3 多摩市の現況

1. 3. 1 多摩市の空き家の状況

平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空き家総数（一時現在者のみの住宅、建築中の住宅を除く）は、7,080戸であり、そのうち一戸建が340戸、長屋・共同住宅・その他が6,740戸となっている。

また、平成10年と平成15年を比較すると空家率は減少傾向を示しているが、平成20年からは増加傾向を示しており、平成25年には9.6%と5年で約2ポイントの増加がみられた。

一方、東京都全体及び全国の空家率と比較すると、平成10年から平成25年まで数値は下回る結果となっている。

多摩市の人口をみると、平成12年から平成27年まで大きな変化はみられていない結果となっている。一方、世帯数は微増ではあるものの平成12年から平成27年にかけて増加傾向にある。住宅数も世帯数に比例して増加している。

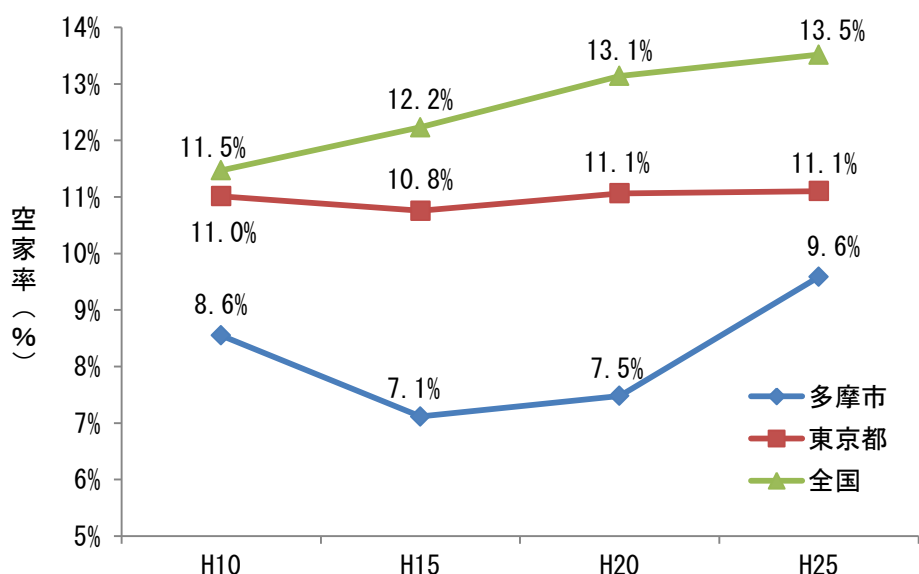
■多摩市の住宅・土地統計調査による空き家数

(戸)

空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	270	30	30	-	240	60	180
賃貸用の住宅	5,590	20	20	-	5,570	800	4,770
売却用の住宅	730	220	220	-	510	-	510
その他の住宅	490	70	50	20	420	100	320
空き家総数	7,080	340	320	20	6,740	960	5,780

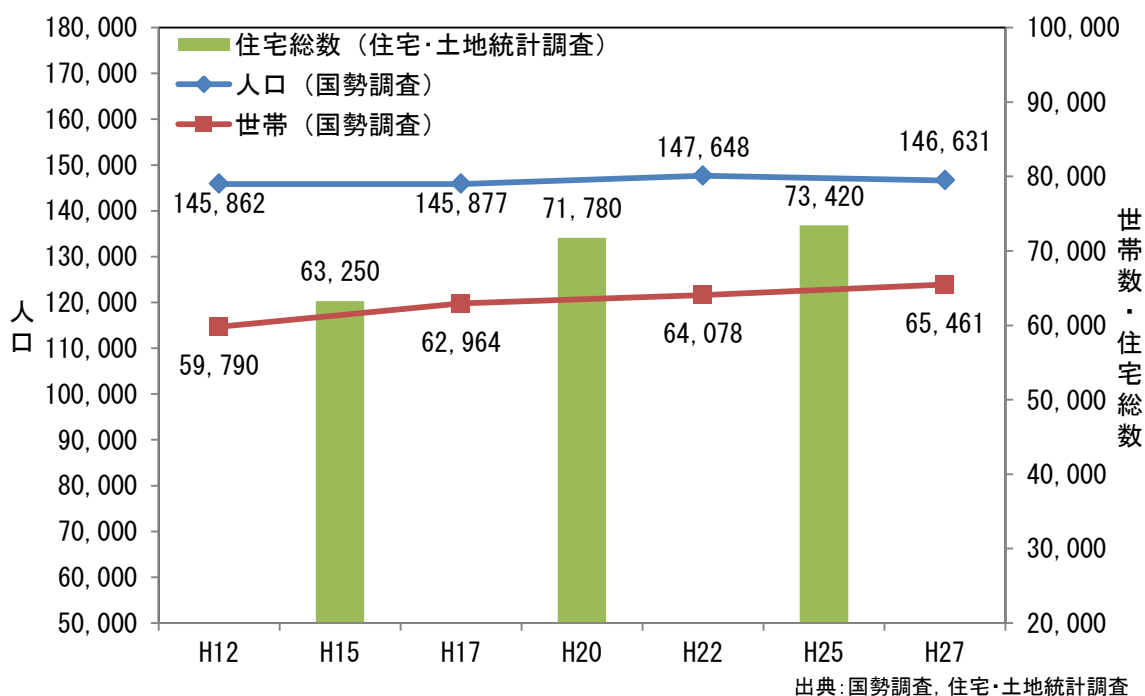
- 1 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
- 2 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
- 3 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

出典：平成25年住宅・土地統計調査



出典：住宅・土地統計調査

■多摩市、東京都、全国の住宅・土地統計調査による空家率の推移



■多摩市の人口・世帯及び住宅・土地統計調査による住宅総数の推移

1. 3. 2 多摩市の建て方別の空家率の状況

下表のとおり、本市の空き家は一戸建より長屋・共同住宅・その他が大半である。

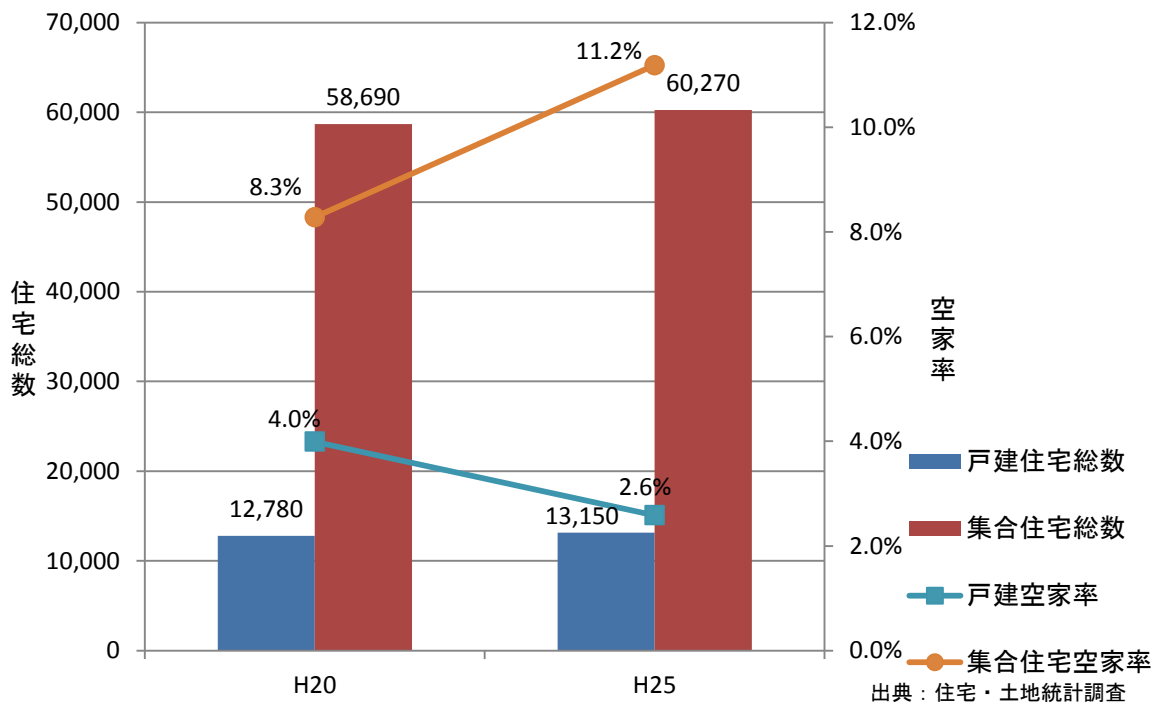
建て方別の空家率をみると、一戸建の空家率は平成20年から平成25年の5年間で減少傾向を示しているのに対して、長屋・共同住宅・その他の空家率は5年間の間で3%増加している結果となっている。

■多摩市の住宅・土地統計調査による建て方別空き家数、空家率

項目	H20	H25
戸建住宅総数	12,780	13,150
集合住宅総数	58,690	60,270
戸建空き家総数	510	340
集合住宅空き家総数	4,860	6,740
戸建空き家率	4.0%	2.6%
集合住宅空き家率	8.3%	11.2%

出典：住宅・土地統計調査

※一戸建総数、長屋・共同住宅・その他総数は一時現在者及び建築中の戸数を加えていない数値を使用している。

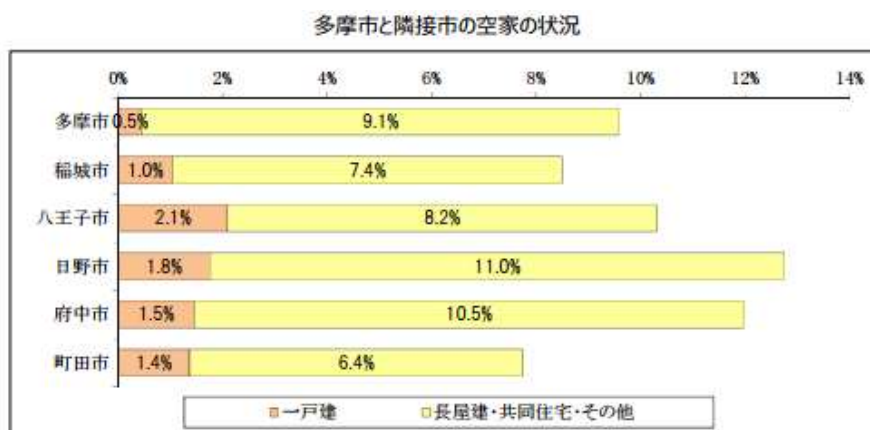


■多摩市の住宅・土地統計調査による建て方別空家率の推移

1. 3. 3 隣接市との比較

隣接市の平成25年住宅・土地統計調査結果と比較すると、全体の空家率では町田市、稲城市の次に低い水準となっており、それほど空家等は多くないことが予想されるが、長屋・共同住宅・その他の空家率だけでみると、日野市、府中市の次に高い水準となっている。

なお、本市の空家率9.6%のうち、建て方別の構成比としては一戸建が0.5%、長屋建・共同住宅・その他が9.1%となっている。



出典：H28 多摩市住宅マスタープラン

■隣接市の平成25年住宅・土地統計調査による空家率の状況

1. 3. 4 多摩市の住宅数

本市の建て方別及び所有形態別の住宅数は以下のとおりである。

なお、この住宅数はこの調査において活用するために集計したものであり、常に変動するものであるため、本調査のみに使用するものである。

建て方	所有形態別	戸数	総数に対する構成比
戸建て住宅	専用住宅	14,876戸	20.1%
	併用住宅	562戸	0.8%
	小計	15,438戸	20.8%
集合住宅	分譲マンション	24,193戸	32.6%
	民間賃貸住宅	20,436戸	27.6%
	公的賃貸住宅	14,043戸	19.0%
	小計	58,672戸	79.2%
合計		74,110戸	100.0%

出典：都市計画課調べ（土地利用現況調査結果など）による。

※小数点以下第二位を四捨五入した。

1. 4 調査対象

本調査の対象は、市内の建築物のうち「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、全ての住宅を調査するものとする。

また、本調査において空家等として扱わないもの及び老朽危険度判定を実施しないものは以下のとおりである。

- 戸建て住宅：住宅の一部でも使用している場合、「現に使用している（居住している）」ものとして扱い、「空家」としては扱わないものとする。
同一敷地内の数棟の建築物は、別々に把握する。ただし、納屋等は住宅ではないものとして扱い、「空家」としては扱わないものとする。
- 集合住宅：全住戸のうち1室でも「現に使用している（居住している）」と認められる場合は、老朽危険度判定は実施しないものとする。

※建築工事中又は解体工事中のものにあつては、その旨を記録するものとする。

1. 5 調査対象区域

本調査における調査対象区域は、多摩市全域とする。

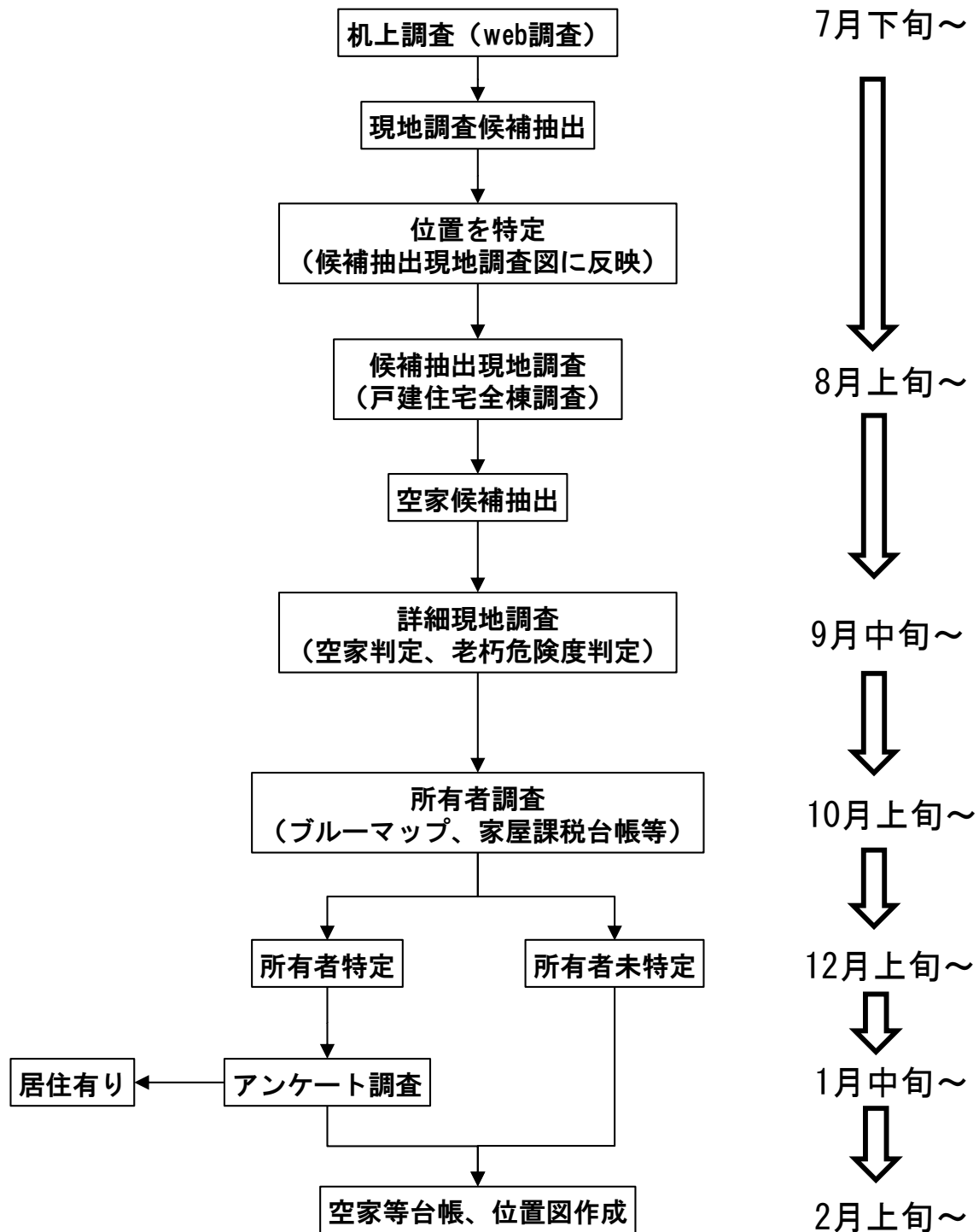
1. 6 調査種別

本調査では、各住宅種別毎に以下の複数の方法を用いて調査を行った。詳細な調査内容については、次頁以降に示す。

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。						

第2章 戸建て住宅調査

2.1 調査の流れ



■戸建住宅調査フロー

2. 2 現地調査項目

2. 2. 1 空家の判定について

空家の判定については、道路からの外観目視にて、以下の項目を調査し、総合的に判断した。

また、事前に、机上調査及び現地調査を実施し、空家と思われる住宅を数件サンプリング調査を行い、以下の判定項目に基づき、空家として判定して問題ないか、協議を行い確認した。

■空家の判定項目

	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

その他、以下の点に留意し現地調査を行った。

- ・現地調査員に対する、研修の実施（調査目的、手法、注意事項等の徹底）
- ・近隣等への聞き取りは実施しない。
- ・現地調査は、原則平日の午前9時～午後5時までの時間帯
- ・移動手段は、徒歩又は自転車
- ・雨天、曇天時に外観調査の判定に差異が生じる可能性がある場合は調査を控える。

2. 2. 2 空家の状態把握について

空家の状態については、空家の状態を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った。

空家の状態分類

- 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、次項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った。

なお、判定基準については、国土交通省及び総務省の『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)」を基に作成した。

■空家の劣化状況の判定基準

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対して概ね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	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
	A	異常は認められない	
	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	
	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	○ 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	○ 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	○ 敷地内のごみで臭気の発生があるもの		
	○ 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	○ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの		
	○ 立木が空家の全面を覆うほど茂っている		
	○ 敷地内でごみが散乱、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	○ 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		
	○ 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	○ 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		
	○ 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	○ 門扉が施錠されておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの		
	○ 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。

2. 2. 3 その他の調査項目

その他の調査項目として、現地調査では以下の3つの項目について、それぞれ判定基準により調査を実施した。

- ・空家の主用途

用途については、以下の表の分類に基づき確認した。

■建物用途分類表

住宅系用途	戸建て住宅	専用户建て住宅	
	集合住宅	公的賃貸住宅、アパート、マンション、社宅、長屋、テラスハウス、タウンハウスなど	
商業系用途	住商併用建築物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	
	店舗	専用店舗（住宅を含まないもの）、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナなど	
	事務所	営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、計算センター、医師会館など	
工業系	工場	右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	住居併用工場	右記の併用工場、作業所併用住宅	
	倉庫	自動車車庫、駐輪場（ただし事務所・住宅に付属しているものは含まない。）、パーキングビル、バスターミナル、トラックターミナル（上屋又は事務所を伴うもの）、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所など	
その他	付属屋	主建築物に付属している建築物（物置、蔵など）	
	その他	上記以外のもの	

- ・建築物の主構造

建築物の構造については、木造・非木造（RC造・SRC造・S造等）を目視にて確認した。

- ・建築物の階数

建築物の階数については、当該建築物の地上階を目視にて確認した。

2. 3 机上調査

現地調査前の事前準備として、机上調査を実施した。

机上調査では、複数の住宅情報サイトから売買物件及び賃貸物件を整理（Web調査）し、現状の空家抽出、位置等について調査し、現地調査時の参考資料とした。

以下に調査結果概要を示す。

■Web調査結果

区分	戸数	調査日
賃貸物件	12戸	平成28年8月1日
売買物件	87戸	平成28年8月1日
合計	99戸	

※複数のサイトで同一の物件と思われる情報があつた場合は、重複情報は除外した。

No	調査日	物件名	住所					用途	情報サイト	外観写真	区分1	区分2	備考
			市	区	丁目	番地	号						
1	8月1日	●●●●1 (●●●●区) ●●●●万円	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			持家	戸建	
2	8月1日	●●●●8号 ●●●●4丁目●	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			新築	戸建	
3	8月1日	西武東武 ●●●●4 (●●●●区) ●●●●万円	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			新築	戸建	
4	8月1日	●●●●4 (●●●●区) ●●●●万円	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			新築	戸建	
5	8月1日	●●●●4 (●●●●区) ●●●●万円	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			新築	戸建	
6	8月1日	●●●●1 (●●●●●●区) ●●●●万円	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			持家	戸建	
7	8月1日	●●●●貸家	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			賃貸	戸建	
8	8月1日	多摩市●●●●5丁目戸建	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			持家	戸建	
9	8月1日	●●●●6 ●●●●万円ー●●●●万円	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			新築	戸建	
10	8月1日	●●●●1 (●●●●区) ●●●●万円	多摩市	●●●	▲▲▲	×××	●●●	●●●●●●×サイト			持家	戸建	

■Web調査結果一覧（イメージ）

2. 4 現地調査

2. 4. 1 候補抽出現地調査

戸建て住宅（併用住宅含む）・集合住宅の候補抽出現地調査は、空家の判定項目を参考に居住の有無を外観目視より総合的に判断し、空家の場合は、携行している地図（ブルーマップ※）に記入する。調査期間は、下記のとおりである。

調査期間：平成28年8月8日～平成28年9月16日

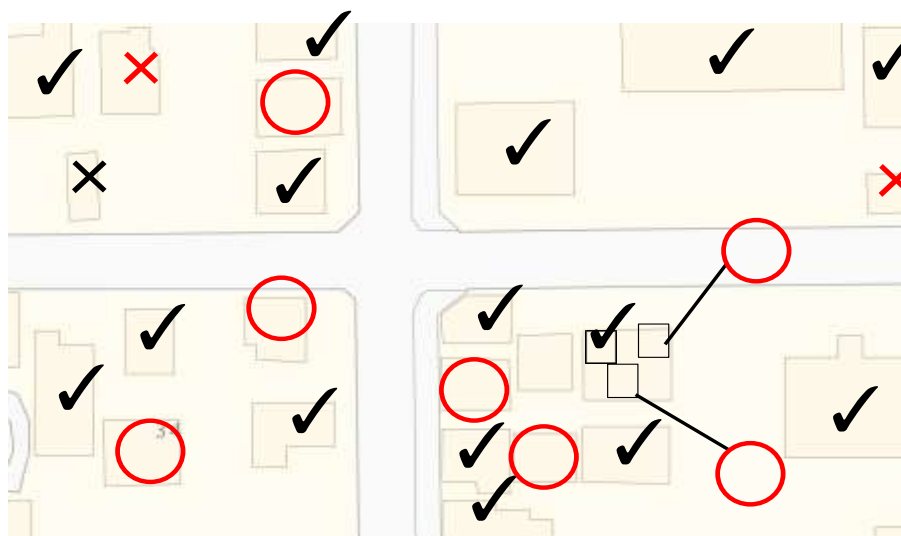
□地図（ブルーマップ）への記載方法

空家と思われるものに○（空家）を、居住がみられたり、住居ではない場合に✓（対象外）を、地図上では建物の表示がされているが現地で建物が確認が出来ない場合に×（滅失）を、新築・立替・建築中の建物に□（新築・立替・建築中）を記載する。

また、調査不可は×とする。

■地図への記入方法

項目	内容
空家 (詳細現地調査候補)	○（赤マル） ※居宅に見えるような蔵・納屋を含み、その場合は●とする
対象外	✓（チェック） ※居住有り、一戸建（併用含む）以外の建築物、無壁舎、カーポート、など
調査不可	×（赤バツ） ※私有地に入らないと確認できないなど
滅失	×（黒バツ） ※私有地に入らないと確認できないなど
地図上にない建築物	地図上に □ を記入したうえで、空家の判定を実施 ※新築・分譲中など



■地図への記入例

※ブルーマップ：不動産登記の公図と住宅地図を重ね合わせた地図であり、地番が記載されているもの。



■候補抽出現地調査状況写真（例）



■詳細現地調査状況写真（例）



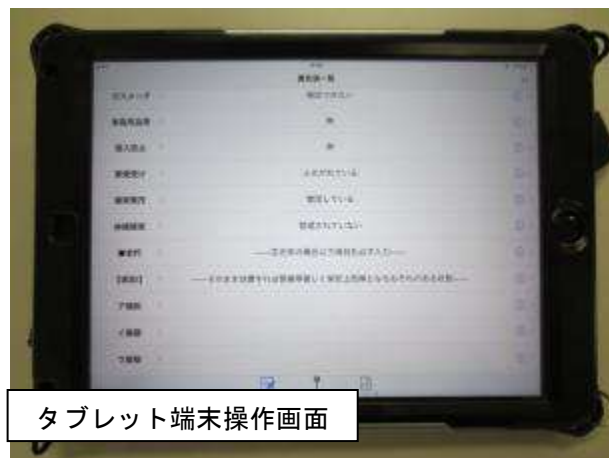
身分証明書



ブルーマップ



タブレット端末操作画面



タブレット端末操作画面

■調査の持ち物（例）

2. 4. 2 詳細現地調査

詳細現地調査では、候補抽出現地調査で抽出した空家候補について、詳細に空家判定を行い、空家と判定された建物については、老朽危険度判定も実施した。

なお、詳細現地調査の結果は、携行するタブレット端末に入力した。

調査期間は、下記のとおりである。

調査は基本的に徒歩による調査とし、特にタブレット端末入力、写真撮影時は周辺の状態に十分注意するものとした。

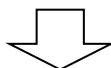
調査期間：平成28年10月11日～平成28年10月31日

候補抽出現地調査で空家候補とした建築物を空家の判定項目に基づき調査を行い、劣化等の状況の判定については、劣化状況の判定基準を参考に項目ごとに判定をした。また、その他の主用途、主構造、階数、建物用途についても現地で確認を行った。

また、詳細現地調査では、対象建築物の外観全景写真を撮影するとともに、外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるように撮影を行った。なお、撮影時は近隣住民及び個人が撮影されないよう留意した。

①タブレット端末に示されている建築物の場所に行き、空家（居住の有無）の判定を行い、タブレット端末に入力する。

- ・居住なしの場合 → ②へ進む
- ・居住ありの場合 → 調査終了

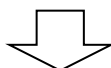


②劣化等の状況、主用途、主構造、階数について確認を行い、タブレット端末に入力する。



③対象建築物の写真撮影を行う。

- ・建築物の外観全景写真を撮影する。
- ・できるかぎり外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるよう撮影する。



④調査を終了し、タブレット端末で次の対象建築物を確認し、その場所へ移動する。
以下、①～④の繰り返し。

■詳細現地調査の進め方

■空家の判定項目

判定項目	選択肢 1	選択肢 2	選択肢 3	選択肢 4	備考
表札	有	無	確認できない		「無」は、剥がされていたり、テープが張られたりしているもの
管理者看板	有	無			
洗濯物	有	無			基本的には無し
電気メーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
ガスメーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
雨戸	全部閉まっている	一部閉まっている	開いている		
郵便受け	郵便が溜まっている	塞がれている	郵便が溜まっていない	確認できない	
雑草等の繁茂	繁茂している	管理されている	草等なし		庭等がない場合などは「草等なし」とする
侵入防止の措置	有	無			門扉が施錠されていない等不特定のもの容易に侵入できる状態

■建築物基本属性項目

建物用途	構造	階数	備考
独立	木造	1階	
集合住宅	非木造	2階	
住商併用建築物		3階	
住居併用工場			
倉庫			住宅(母屋)のほか住宅以外と思われるもの
付属屋			住宅(母屋)のほか住宅と思われるもの
その他			

※建物用途の「その他」の場合は具体的な用途を入力する。

2. 5 現地調査結果

2. 5. 1 判定空家数の状況

①判定空家総数

現地調査の結果により、空家と判定した件数は（以下「判定空家」という。）は、246件、そのうち、老朽危険度の高い判定空家（以下「老朽等空家」という。）は、31件（12.6%）という結果となった。

②老朽等空家の状態分類

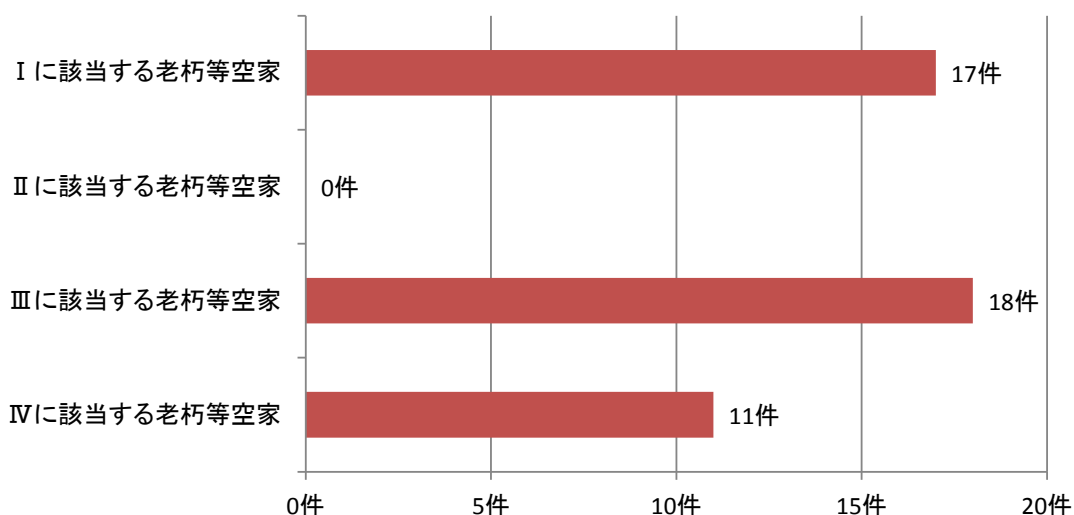
老朽等空家の状態分類については、(Ⅲ)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態が18件と最も多く、次いで(Ⅰ)そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態が17件、次いで(Ⅳ)その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態が11件という結果となった。

また、状態分類Ⅰの内訳をみると、老朽危険度では(エ)外壁が6件と最も多く、次いで(ウ)屋根が5件、(オ)工作物が4件という結果となった。

その他、(カ)門・塀(キ)擁壁の項目は7件という結果となった。

空家の状態分類

- 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



※Ⅰ～Ⅳは重複して該当する場合があるため、合計は老朽等空家の数と合致しない。

■老朽等空家の状態分類別数（重複含む）

■状態分類Ⅰの内訳（重複含む）

								(件)					
ア	傾斜	イ	基礎	ウ	屋根	エ	外壁	オ	工作物	カ	門・塀	キ	擁壁
	0		1		5		6		4		3		4

※ア～キは重複して該当する場合があるため、合計は特定空家候補の数と一致しない。

③外構等の状況

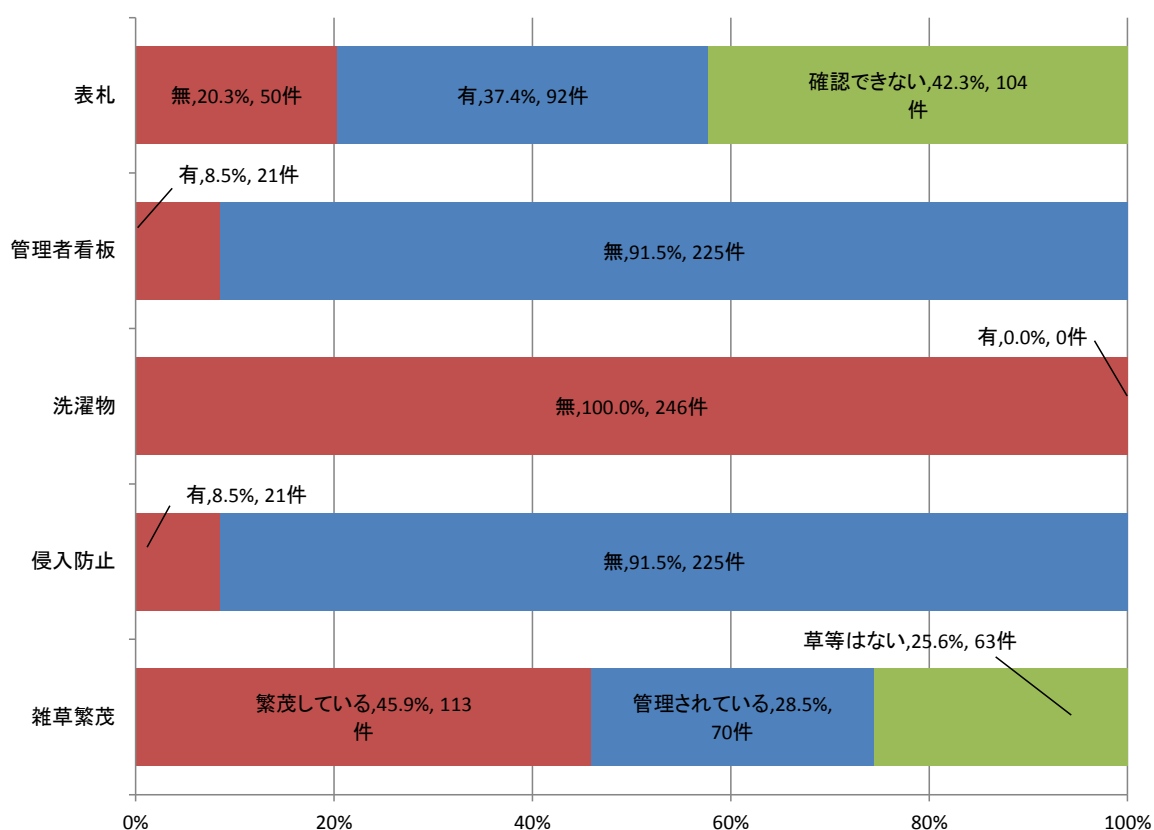
表札の有無については、表札有りが92件(37.4%)、無しが50件(20.3%)、確認できないが104件(42.3%)となった。

不動産会社等の管理者の看板が出されていた判定空家は21件(8.5%)と全体の1割弱となった。

洗濯物の有無では、246件全てが無し(100%)となった。

侵入防止の措置については、侵入防止有りが21件(8.5%)、無しが225件(91.5%)となった。

雑草繁茂については、繁茂しているが113件(45.9%)、管理されているが70件(28.5%)となった。



■外構等の状況

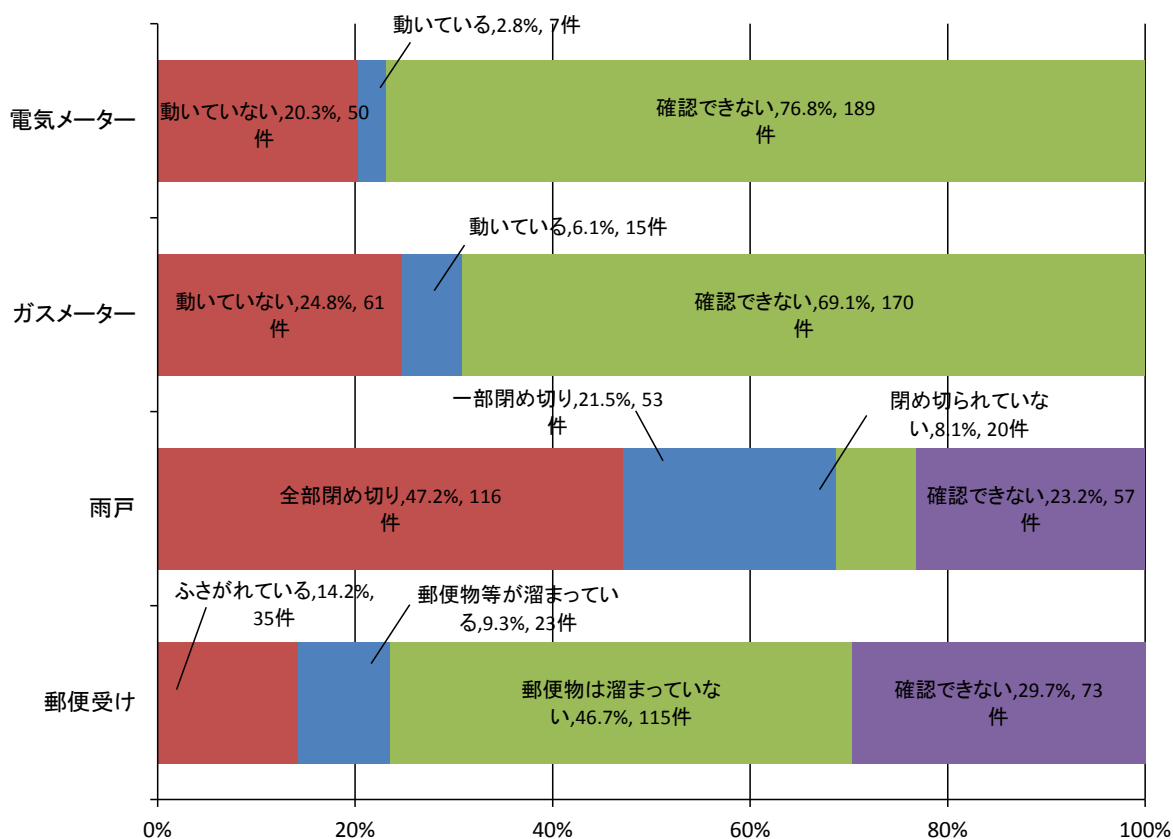
④設備等の状況

電気メーターは、動いていないが50件（20.3%）、確認できないが189件（76.8%）となっている。また、動いているは7件（2.8%）であった。

ガスメーターは、動いていないが61件（24.8%）、確認できないが170件（69.1%）となっている。また、動いているは15件（6.1%）であった。

雨戸は、全部閉め切りが116件（47.2%）、一部閉め切りが53件（21.5%）となっており、6割を超える判定空家で雨戸が閉められている。

郵便受けについては、郵便受けがふさがれている判定空家は35件（14.2%）、郵便受けに郵便物が溜まっている判定空家は23件（9.3%）となった。

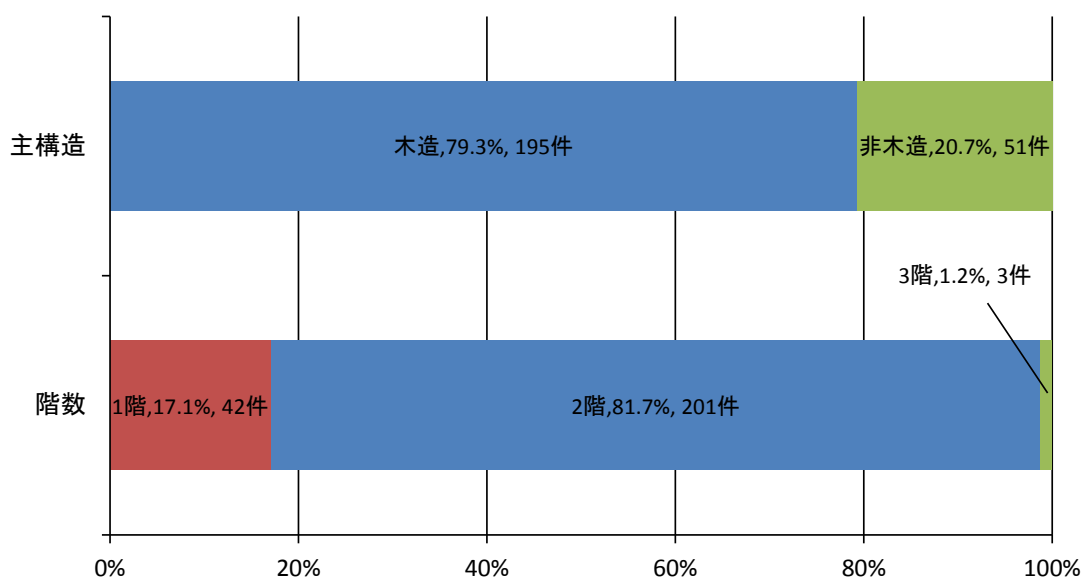


■設備等の状況

⑤構造・階数の状況

主構造については、木造が195件（79.3%）と判定空家全体の8割程度を占める結果となった。

階数については、1階が42件（17.1%）、2階が201件（81.7%）となっており、1階2階の低層住宅が判定空家全体のほとんどを占める結果となった。



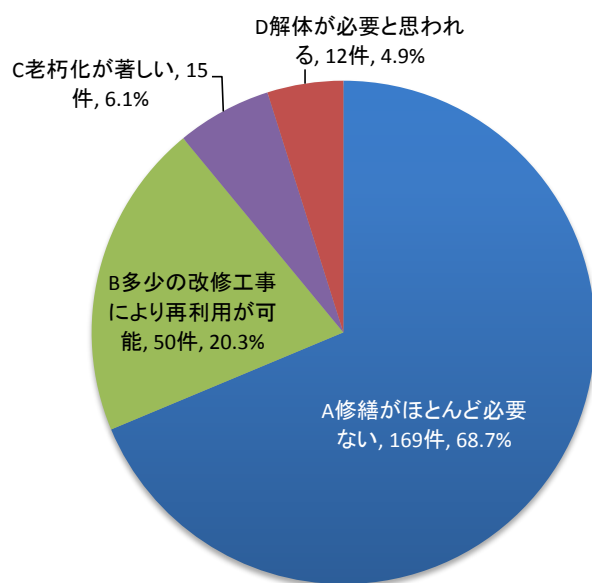
■主構造・構造の状況

2. 5. 2 判定空家の老朽危険度の状況

①老朽危険度による分類

判定空家の危険度による分類では、利活用の候補となる「A 修繕がほとんど必要ない」が169件（68.7%）という結果となった。

一方、老朽等空家となる「D 解体が必要と思われる」は12件（4.9%）となった。



■老朽危険度による分類

■老朽危険度分類の説明

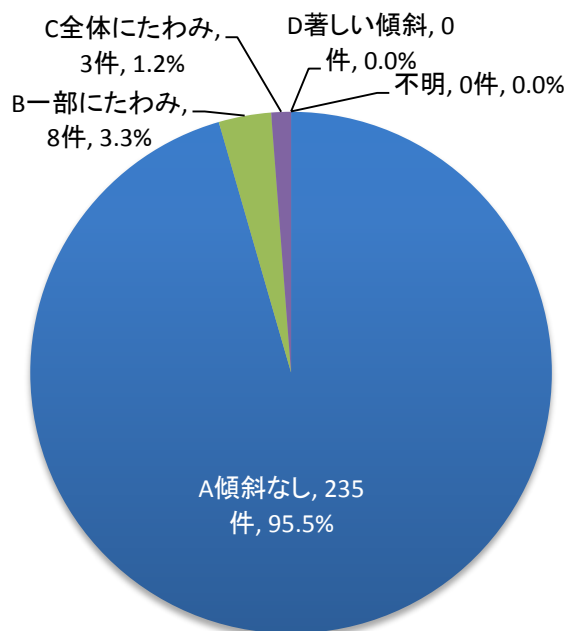
判定	説明
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険があり、解体が必要と思われる
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）

※建築物の老朽危険度については、「P10掲載 空家等の劣化状況の判定基準」より、(ア)～(オ)の各状態をA、B、C、Dの4段階で判定し、いずれか一つでもD判定があるものは総合的な老朽危険度はD判定とした。また、それ以外の(カ)～(シ)の各状態について、いずれか一つでも該当する場合は、同様にD判定とした。

ただし、道路上からの外観目視のため、判定結果については可能性があるものとして扱う。

②空家の傾斜の状況

空家の傾斜については、老朽等空家となるD判定「著しい傾斜」の判定空家は0件となっており、C判定である「全体にたわみ」という判定空家は3件（1.2%）、B判定である「一部にたわみ」という判定空家は8件（3.3%）となった。

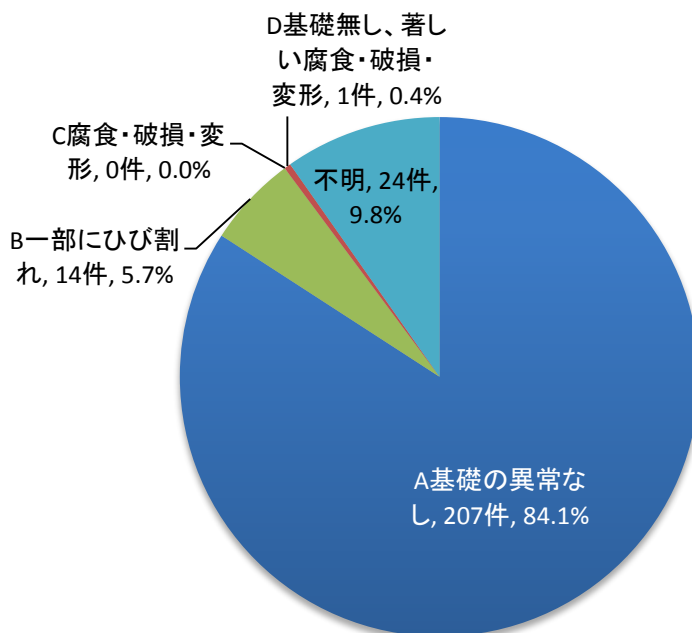


■老朽危険度（空家の傾斜）

③基礎の状況

基礎の状況については、D判定となる「基礎無し、著しい腐食・破損・変形」という判定空家は1件（0.4%）あり、C判定となる「腐食・破損・変形」という判定空家は0件、B判定となる「一部にひび割れ」という判定空家は14件（5.7%）となった。

また、敷地を高い塀や擁壁で囲んでいる住宅、雑草等の繁茂が著しく基礎が見えない住宅も多数あり、「不明」が24件（9.8%）となった。

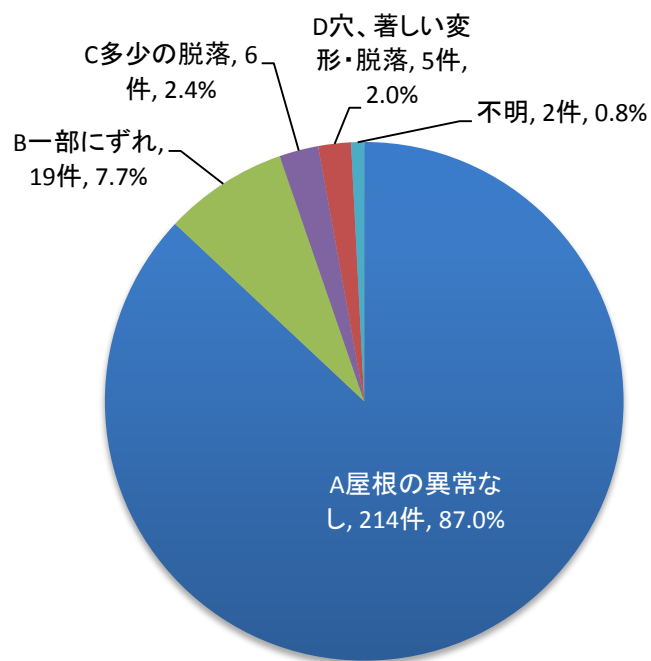


■老朽危険度（基礎）

④屋根の状況

屋根の状況については、D判定となる「穴、著しい変形・脱落」という判定空家は5件（2.0%）となった。

C判定となる「多少の脱落」という判定空家は6件（2.4%）、B判定となる「一部にずれ」という判定空家は19件（7.7%）となり、何らかの異常が見られる判定空家は1割程度となった。

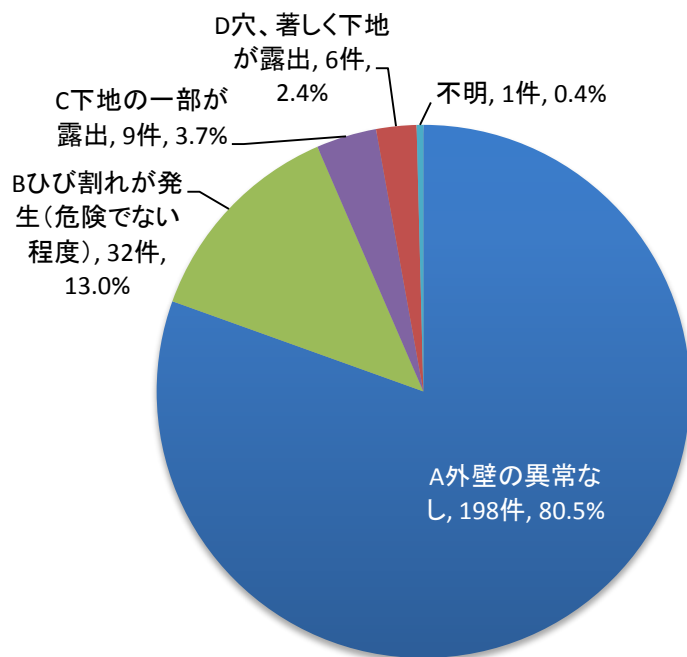


■老朽危険度（屋根）

⑤外壁の状況

空家の外壁については、D判定となる「穴、著しく下地が露出」という判定空家が6件（2.4%）となった。

C判定となる「下地の一部が露出」という判定空家は9件（3.7%）、B判定となる「ひび割れが発生（危険でない程度）」という判定空家は32件（13.0%）となっており、判定空家の2割弱程度に何らかの異常がみられる結果となった。



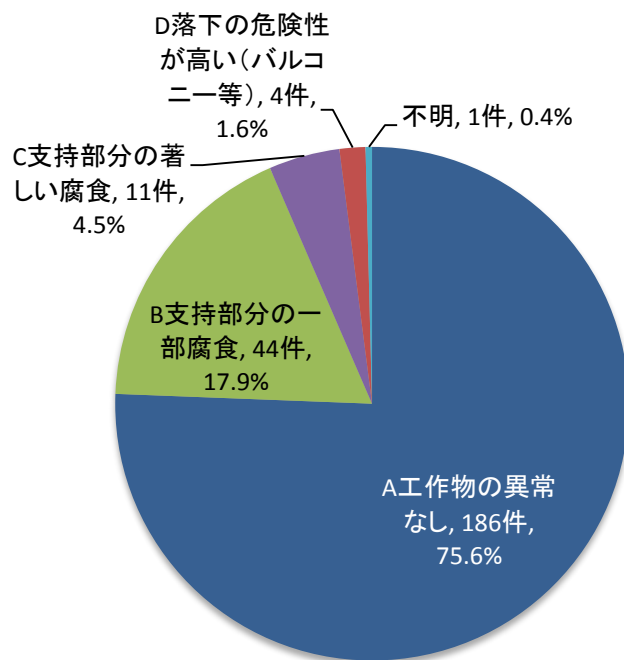
■老朽危険度（外壁）

⑥工作物の状況

空家の工作物については、D判定となる「落下の危険性が高い（バルコニー等）」という判定空家は4件（1.6%）となった。

C判定となる「支持部分の著しい腐食」という判定空家は11件（4.5%）、B判定である「支持部分の一部腐食」という判定空家は44件（17.9%）となった。

工作物の状況は、判定空家の2割程度に何らかの異常がみられる結果となった。

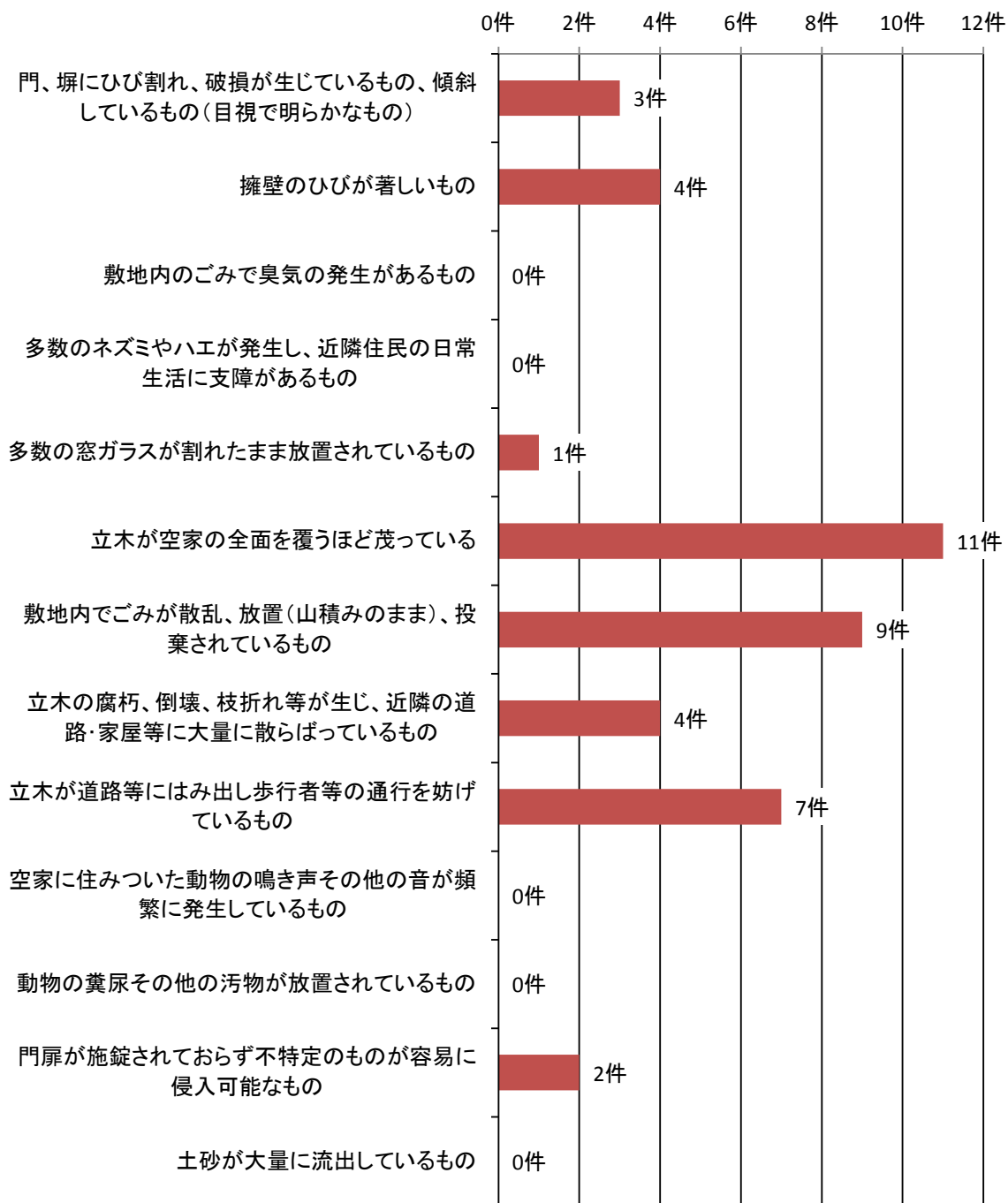


■老朽度（工作物）

⑦その他の状況

空家のその他の状況として、門・塀、擁壁、ごみや害虫獣、立木、窓ガラス、侵入可能な状況等について調査を行い、老朽等空家となるような状況の判定空家は「立木が空家の全面を覆うほど茂っている」が11件と最も多い結果となった。

その他、門、塀のひび割れ、門扉の施錠無し、窓ガラスの割れ等、多数の異常が見受けられたが、「擁壁のひびが著しいもの」「土砂が大量に流出しているもの」という判定空家は0件という結果となった。



■ その他の状況

2. 6 所有者調査

空家と判定した住宅について、地番図と照合することによって当該住宅の立地する地名地番を推定し、特措法第10条第1項の規定により固定資産課税台帳により所有者の特定を行った。

2. 7 所有者アンケート調査

2. 7. 1 アンケート概要

詳細現地調査により空家と判定し、前項に基づき特定した所有者へ郵送によるアンケート調査を実施した。

本アンケート調査では、利活用可能な空家の有効活用を促進していくために、所有者へ空家となってしまった要因や現状の維持・管理で困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等について確認した。

2. 7. 2 アンケート調査期間

アンケート調査期間は以下のとおりである。

アンケート調査（返送）期間：平成29年1月20日～2月3日

2. 7. 3 アンケート内容

次頁にアンケートの内容を示す。

多摩市空家等実態調査 アンケート調査票

別紙（依頼文）中段の に記載されている所在地の住宅についてお聞きします。

○回答者について（本アンケートに回答される方についてお答えください。）

1. 所有者 2. 所有者の家族 3. 所有者の親族 4. その他（ ）

I 住宅の所有者について

問1：住宅の所有者の方の年齢と世帯類型について、あてはまる項目に○をつけてください。

年齢	1. 29歳以下	6. 65歳～69歳
	2. 30歳～39歳	7. 70歳～74歳
	3. 40歳～49歳	8. 75歳～79歳
	4. 50歳～59歳	9. 80歳以上
	5. 60歳～64歳	
世帯 類型 及び 世帯 人数	A. 単身世帯	D. 親子、孫の3世代にわたる世帯
	B. 夫婦のみの世帯	E. その他（ ）
	C. 親と子供の世帯（ ）人家族 (二世帯住宅等)	

■次のページより以下の項目についての設問があります。

- Ⅱ 住宅の使用状況について
- Ⅲ 住宅の建築時期や状態などについて
- Ⅳ 住宅の維持管理について
- Ⅴ 住宅の利活用について

■設問数は20です。

■全部で5ページです。

■原則、選択式の設問となります。（※問12のみ自由回答欄があります）

■回答時間の目安として、10～20分程度です。

Ⅱ 住宅の使用状況について

問2：現在、住宅を使用していますか？ どちらかに○をつけてください

※使用：居住、その他の使用がなされていること（電気、水道、ガス等を使用している）

1. 使用していない	⇒問2-3へ
2. 使用している	⇒問2-1及び問2-2へ

問2-1：住宅をどのように使用していますか？ 一つに○をつけてください

1. 自宅として使用している（空き家ではない）	
2. 通勤のため平日のみ使用している	
3. 週末や休暇時に使用している	
4. 物置・倉庫として使用している	
5. 仕事場・作業場等として使用している	
6. 賃貸住宅として貸し出している（入居中）	
7. 賃貸住宅として貸し出している（1年程度入居なし）	⇒問3へ
8. その他（ ）	

問2-2：住宅の利用頻度はどのくらいですか？ 一つに○をつけてください

1. 週に1回以上（常時を含む）	
2. 月に1回以上	
3. 2～3ヶ月に1回	
4. 1年に数回	
5. 1年以上利用しないことがある	⇒問3へ
6. その他（ ）	

問2-3：「使用していない」とはどのような状況ですか。一つに○をつけてください

1. 空き家である	⇒問3へ
2. 売却（譲渡）済み	
3. 解体予定である	

問2-1で7以外に回答された方、問2-2で5以外に回答された方、問2-3で、1以外に回答された方は、以上でアンケートは終了です。
 空き家でないにも関わらず、本アンケートをお送りして申し訳ございませんでした。お手数ですが、返信用封筒に入れて2月3日（金）までに、郵便ポストへご投函いただきますようお願い申し上げます。

Ⅲ 住宅の建築時期や状態などについて

問3：住宅が建築された時期はいつですか？ 一つに○をつけてください

1. 昭和25年以前	6. 平成3年～平成11年
2. 昭和26年～昭和35年	7. 平成12年～平成21年
3. 昭和36年～昭和45年	8. 平成22年以降
4. 昭和46年～昭和55年	9. 不明
5. 昭和56年～平成2年	

問4：住宅の「構造」についてお答えください。 一つに○をつけてください	
1. 木造	4. その他（ ）
2. 鉄骨造	5. 不明
3. 鉄筋コンクリート造	

問5：人が住まなくなってからどのくらいですか？
（ ）年 程度

問6：住宅が空き家になった（なっている）きっかけは何ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください
1. 建替えのため一時的に退去しているため
2. 増築・修繕のため一時的に退去しているため
3. 別の住居へ転居したため
4. 高齢者施設等への入所・入院したため
5. 居住していた人または親族等が亡くなったため
6. 転勤等で長期不在のため
7. 賃貸入居者が退去したため
8. 賃貸入居者が見つからないため
9. 税制上の理由で解体（取壊し）を控えているため
10. 相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため
11. 居住用に建築又は取得したが、まだ引越していない
12. 売却用に取得したが、購入者が見つからないため
13. その他（ ）

問7：空き家はどのような状態ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください
1. 現在でも住める状態である
2. 建物の外部に破損等がある
3. 建物の内部に破損等がある
4. 樹木等が繁茂している
5. 現状の把握をしていない
6. その他（ ）

問8：空き家のどのような点でお困りですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください
1. 遠方に住んでおり、維持管理ができない（空家の状況が把握できない）
2. 改修（リフォーム等）をして使用したいが費用が不足している
3. 取り壊しをしたいが費用が不足している
4. 空家に関する相談をどこにしたらいいかわからない
5. 管理を委託したいが、費用が不足している
6. 賃貸入居者・購入者がいない
7. 高齢のため換気や庭木等の手入れ、室内の整理などの維持管理ができない
8. 仏壇・神棚・家具等の処理に困っている
9. 特に困っていることはない
10. その他（ ）

IV 住宅の維持管理について

問9：空き家の維持管理を行っていますか？ どちらかに○をつけてください

※維持管理：定期的に空き家の状態を確認し、雨漏りの修繕や換気、清掃など建物を保全するためにやっていること。

1. 行っていない	⇒問9-4
2. 行っている	⇒問9-1・問9-2・問9-3ハ

**問9-1：問9で「1. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。
主な管理者(日常的な維持管理をされている方)はどなたですか？
二つに○をつけてください**

1. 所有者もしくはその家族
2. 親族
3. 近所の人
4. 知人
5. 業者
6. その他 ()

**問9-2：問9で「1. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。
「維持管理」はどのくらいの頻度でしていますか？ 一つに○をつけてください**

1. 週1回以上
2. 月1回程度
3. 2～3ヶ月に1回程度
4. 半年に1回程度
5. 年1回程度
6. ほとんどしていない
7. その他 ()

**問9-3：問9で「1. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。
空き家を修繕する予定はありますか？ 一つに○をつけてください**

1. 1年以内に建替えまたは改修を行う予定である
2. 2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である
3. 当面、建替えまたは改修を行う予定はない
4. その他 ()

**問9-4：問9で「2. 行っていない」に○をつけられた方にお伺いします。
行っていない理由は何ですか？あてはまる項目すべてに○をつけてください**

1. 遠方に住んでいるので維持管理が困難である
2. 管理費用の問題で維持管理ができない
3. 高齢のため作業が大変である
4. 権利関係等(相続・借家人・借地人)の問題で維持管理が困難である
5. 現状に問題がないため
6. その他 ()

V 住宅の利活用について

問 10：今後、5年程度のうち空き家をどのように利用したいですか？ 二つに〇をつけてください	
1. 賃貸する（借主によるリフォーム可能住宅含む）	⇒問10-2へ
2. 売却する	
3. 空き家のままにしておく	⇒問10-1へ
4. 所有者やその他の親族が利用する	
5. セカンドハウスなどとして時々利用する	
6. 子や孫等に任せる（相続する）	
7. いずれ建替えて居住する	
8. 解体する（更地にして売却、駐車場等の利用）	
9. 公共利用のために活用してほしい	⇒問10-3へ
10. その他（ ）	
問 10-1：空き家を利用しない理由についてあてはまる項目すべてに〇をつけてください	
1. 物置として必要だから	
2. 資産として保有しておきたい（持っていれば将来、資産価値が上がるから等）	
3. 仏壇など捨てられないものがあるから	
4. 労力や手間をかけたくないから（大変そうだから）	
5. 相続等が決まらないため	
6. 古い、狭いなど住宅の質が低いから	
7. リフォーム費用をかけたくないから（かけられないから）	
8. 満足できる家賃が取れそうにないから・満足できる価格で売れそうにないから	
9. 他人に貸し出すことに不安があるから	
10. 取壊すと固定資産税が高くなるから	
11. その他（ ）	
問 10-2：問10で「1. 賃貸する」または「2. 売却する」につけられた方にお伺いします。二つに〇をつけてください	
1. 賃貸入居者又は購入者を募集している	
2. 募集の準備中である	
3. 賃貸入居者・購入者が決定済み	
4. その他（ ）	
問 10-3：問10で「9. 公共利用のために活用してほしい」に〇をつけたらた方にお伺いします。どのような公共利用を望みますか？あてはまる項目すべてに〇をつけてください	
1. 市の事業（高齢者支援サービスまたは子育て支援等）の利活用として貸し出したい	
2. 建物を取り壊して公共用地等（公園等）として行政に使用してもらいたい	
3. 市に寄付をして利活用してもらいたい	
4. その他（ ）	

問12：空き家を利活用する上で市に期待する支援や空き家対策への取り組み はありますか？ ○は3つまで
1. 空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設
2. 空家解体費の支援
3. 土地を行政に無償貸与する
4. 建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣
5. 空家のリフォーム費の支援
6. 空家がまだ使えるかどうか調査（住宅診断）するための支援
7. 市による空家管理代行業者の紹介
8. 市による解体・リフォーム等施行業者の紹介
9. 市による造園業者の紹介
10. 市による不動産業者の紹介
11. 公共機関による借り上げ制度
12. 公共機関による入居希望者への空家情報の提供
13. 公共機関による入居希望への仲介制度
その他必要だと思う支援・空家等対策についてお書き下さい（自由回答）

以上で終了です。アンケート調査にご協力をいただき、ありがとうございました。同封の返信用封筒に入れて、2月3日（金）までに郵便ポストにご投函いただきますようお願い申し上げます。

2. 8 所有者アンケート調査結果

2. 8. 1 アンケート回収率

現地調査により空家と判定された建築物の所有者特定を行った結果、所有者を特定することができた判定空家は195件となった。

そのうち、所有者から回答が得られたのは87件となり、回収率としては44.6%となった。

■アンケート回収率

発送数	195件
回答数	87件
回収率	44.6%

2. 8. 2 回答者及び所有者の基本属性

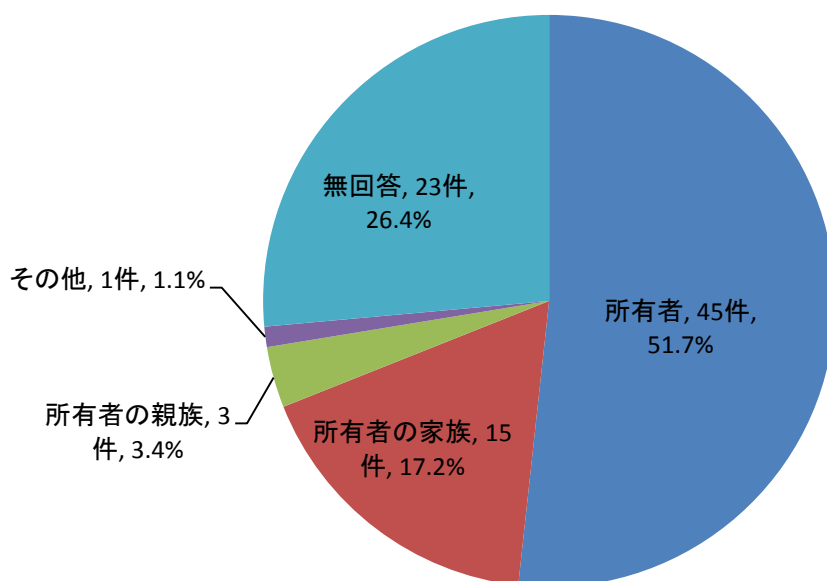
①アンケート回答者について

○回答者について

1. 所有者
2. 所有者の家族
3. 所有者の親族
4. その他

アンケートの回答者は、「所有者」が45件（51.7%）と最も多く、次いで「所有者の家族」が15件（17.2%）となり、全体の5割が所有者自身からの回答を得られた。

また、23件（26.4%）の回答者は「無回答」となった。



■回答者について (n=87)

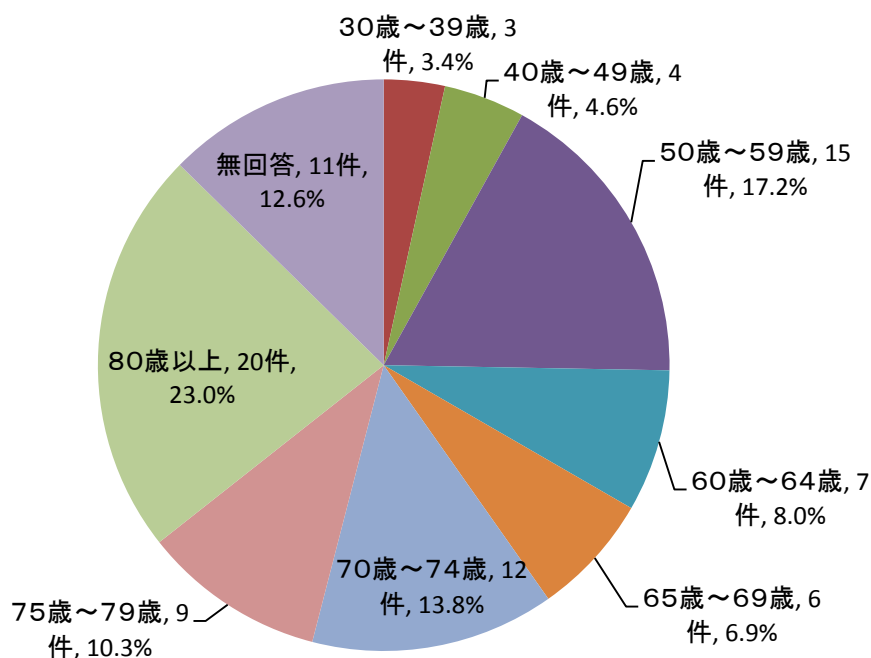
②年齢

問 1. 住宅の所有者の方の年齢と世帯類型について（年齢）	
1. 29歳以下	6. 65歳～69歳
2. 30歳～39歳	7. 70歳～74歳
3. 40歳～49歳	8. 75歳～79歳
4. 50歳～59歳	9. 80歳以上
5. 60歳～64歳	
（世帯類型）	
A. 単身世帯	D. 親子、孫の3世代にわたる世帯
B. 夫婦のみの世帯	E. その他
C. 親と子供の世帯（ ）人家族 （二世帯住宅等）	

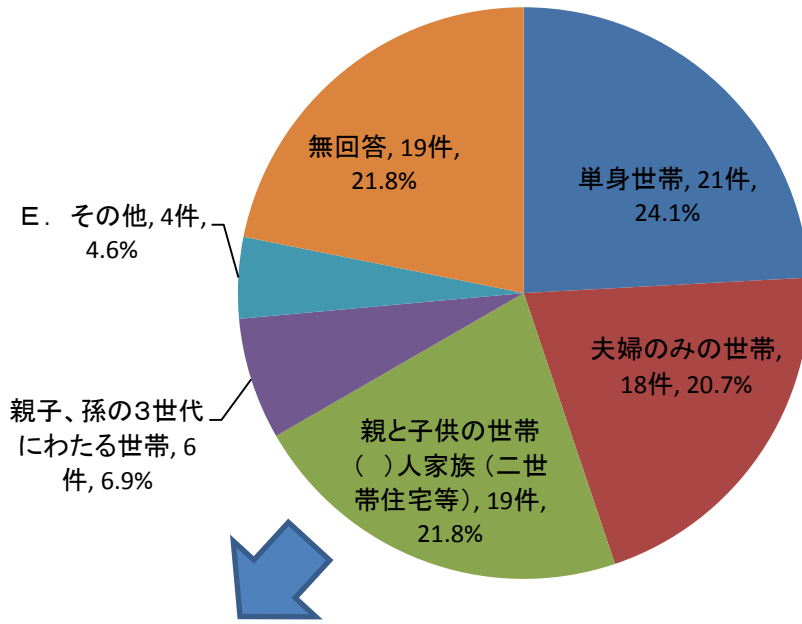
所有者の年齢は、「80歳以上」が20件（23.0%）と最も多く、次いで「50歳～59歳」が15件（17.2%）、「70歳～74歳」が12件（13.8%）となった。

50代以上の回答者が大半を占める結果となり、「29歳以下」の回答者は0件という結果となった。

世帯類型では「単身世帯」が21件（24.1%）と最も多い結果となった。また、65歳以上の高齢者かつ単身世帯という割合が高いことがうかがえる。

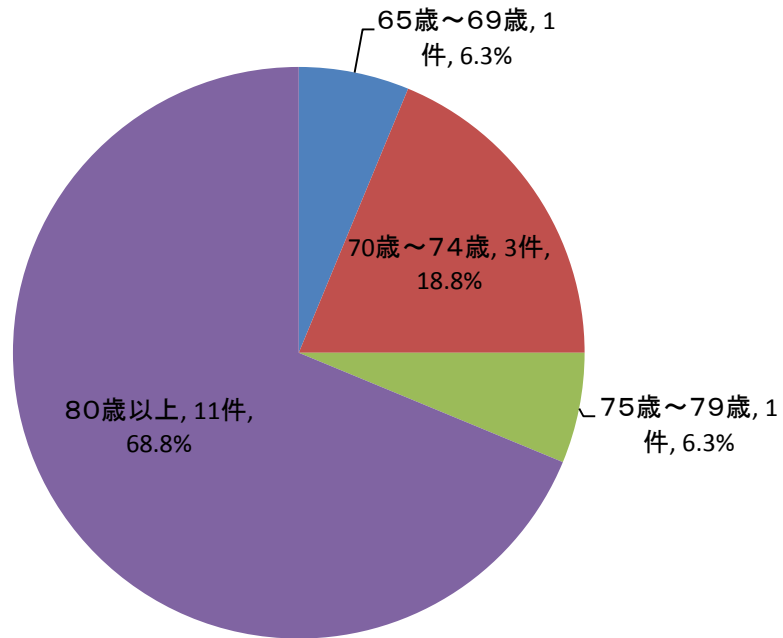


■所有者の年齢 (n=87)



回答項目	回答数
2人家族	3件
3人家族	2件
4人家族	5件
5人家族	4件
無回答	5件
合計	19件

■ 世帯類型 (n=87)



■ 65歳以上単身世帯 (n=47)

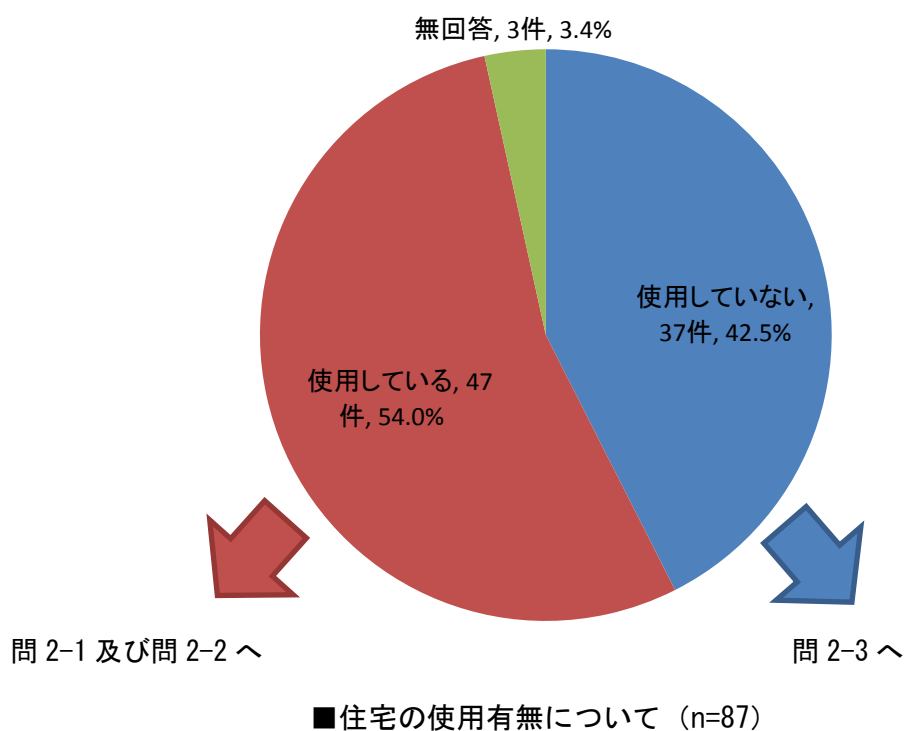
2. 8. 3 住宅の使用状況について

①住宅の使用有無について

問2. 現在、住宅を使用していますか？ どちらかに○をつけてください。

- 1. 使用していない ⇒問 2-3 へ
- 2. 使用している ⇒問 2-1 及び問 2-2 へ

住宅の使用状況では、「使用していない」が37件（42.5%）、「使用している」が47件（54.0%）となった。

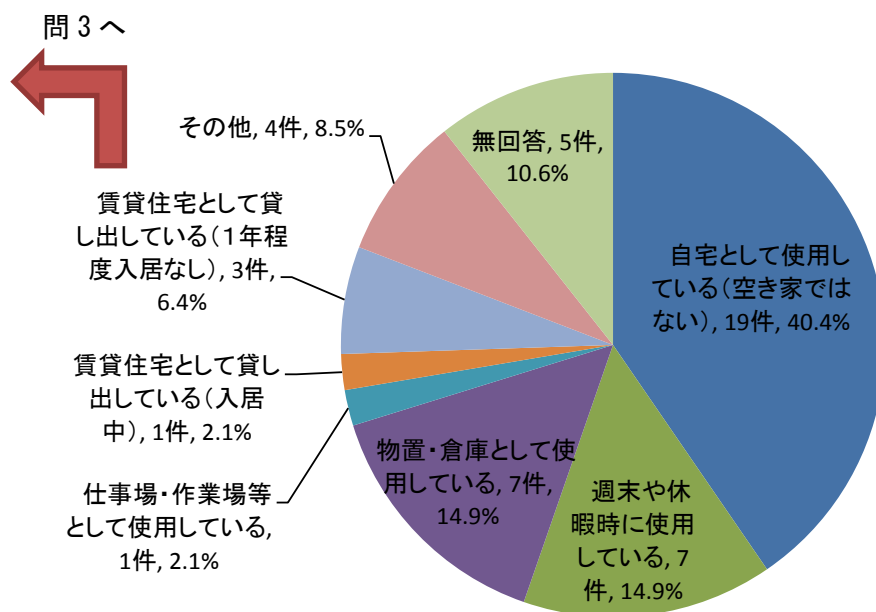


②住宅の使用用途について

- 問 2-1. 住宅をどのように使用していますか 一つに○をつけてください。
- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| 1. 自宅として使用している | 6. 賃貸住宅として貸し出している（入居中） |
| 2. 通勤のため平日のみ使用している | 7. 賃貸住宅として貸し出している
（1年以上入居なし）⇒問3へ |
| 3. 週末や休暇時に使用している | 8. その他 |
| 4. 物置・倉庫として使用している | |
| 5. 仕事場・作業場として使用している | |

問2で「使用している」と回答した所有者の住宅の使用用途では「自宅として使用している」が19件（40.4%）で最も多く、次いで「週末や休暇時に使用している」「物置・倉庫として使用している」がそれぞれ7件（14.9%）となった。

「自宅として使用している」、「仕事場、作業場等として使用している」などの恒常的に利用している回答は4割を超えるが、反対に自宅以外の利用が約6割あることから、個々の状況に合わせた利用がなされていることが分かる。



■住宅の使用用途について（n=47）

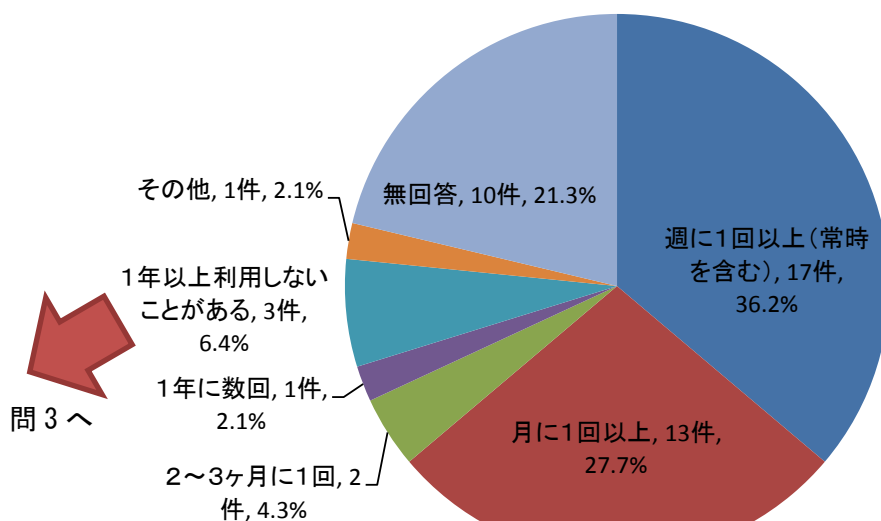
③住宅の利用頻度について

問 2-2. 住宅の利用頻度はどのくらいですか？ 一つに○をつけてください。

- | | |
|------------------|------------------------|
| 1. 週に1回以上（常時を含む） | 4. 1年に数回 |
| 2. 月に1回以上 | 5. 1年以上利用しないことがある ⇒問3へ |
| 3. 2～3ヶ月に1回 | 6. その他 |

問2で「使用している」と回答した所有者の利用頻度では、「週に1回以上」が17件（36.2%）と最も多く、次いで「月に1回以上」が13件（27.7%）となった。

「月に1回以上」、「週に1回以上（常時を含む）」などの回答が過半数を占める結果となり、多くの住宅で比較的使用頻度の高い利用がされていることがうかがえる。



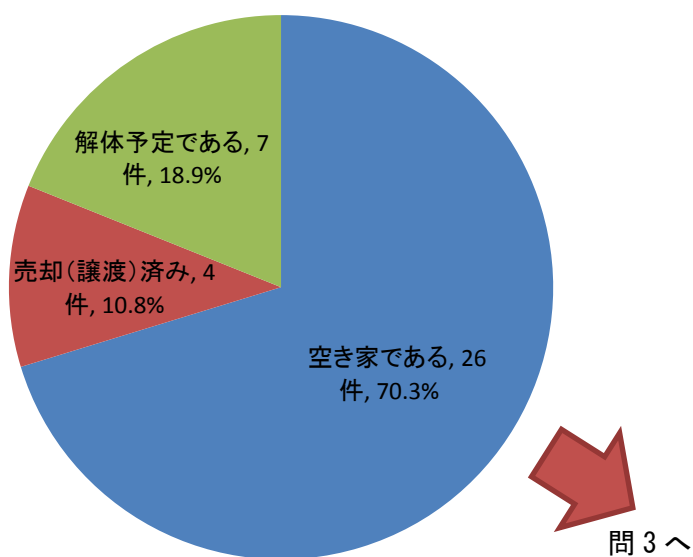
■住宅の利用頻度について（n=47）

④住宅を使用していない状況について

問 2-3. 「使用していない」とはどのような状況ですか？ 一つに○をつけてください。

1. 空き家である ⇒問 3 へ
2. 売却（譲渡）済み
3. 解体予定である

問 2 で「使用していない」と回答した所有者の状況を見ると、「空き家である」が 26 件（70.3%）と、全体の 7 割を占める結果となった。



■住宅を使用していない状況について（n=37）

2. 8. 4 住宅の建築時期や状態などについて

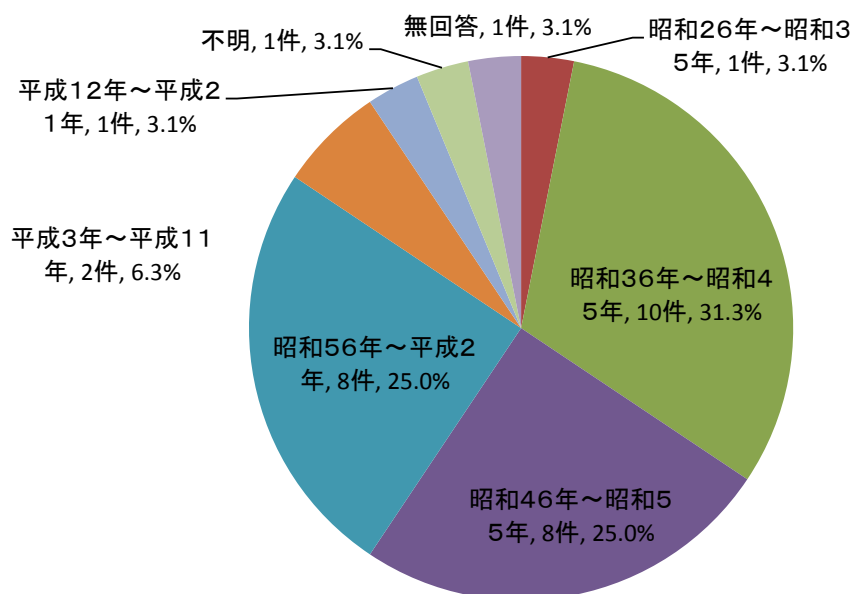
①住宅の建築時期について

問3. 住宅が建築された時期はいつですか？ 一つに○をつけてください。

- | | |
|----------------|----------------|
| 1. 昭和25年以前 | 6. 平成3年～平成11年 |
| 2. 昭和26年～昭和35年 | 7. 平成12年～平成21年 |
| 3. 昭和36年～昭和45年 | 8. 平成22年以降 |
| 4. 昭和46年～昭和55年 | 9. 不明 |
| 5. 昭和56年～平成2年 | |

空家と判定された住宅の建築時期を見ると、「昭和36年～昭和45年」が10件(31.3%)で最も多く、次いで「昭和46年～昭和55年」「昭和56年～平成2年」が8件(25.0%)となった。

「昭和36年～昭和45年」、「昭和46年～昭和55年」が半数を超えることから、旧耐震で建築された住宅が多いことがわかる。



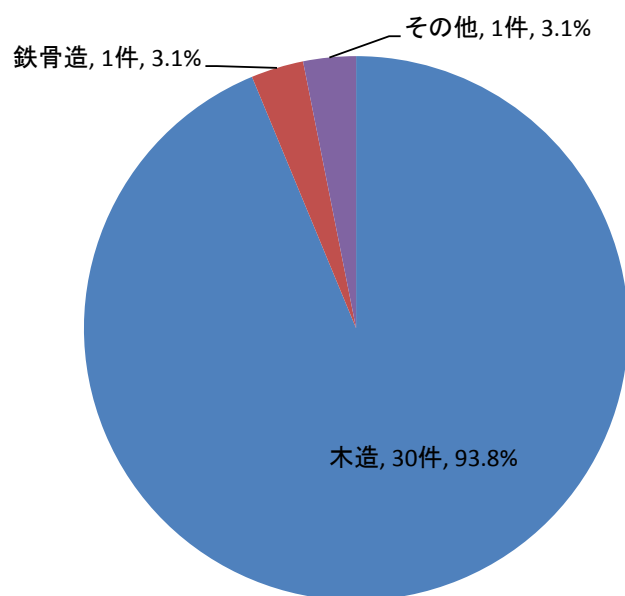
■住宅の建築時期について (n=32)

②住宅の構造について

問 4. 住宅の「構造」についてお答えください。 一つに○をつけてください。

1. 木造
2. 鉄骨造
3. 鉄筋コンクリート造
4. その他
5. 不明

住宅の構造では、「木造」が30件（93.8%）と圧倒的に多く、全体の9割を占める結果となった。



■住宅の構造について (n=32)

③空家になってからの年数について

問 5. 人が住まなくなってからどのくらいですか？

() 年程度

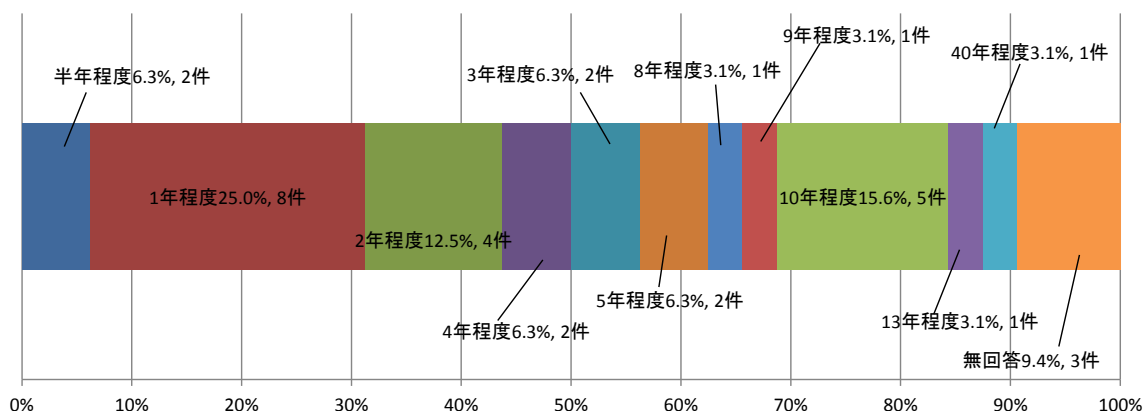
人が住まなくなってからの時期は、「1年程度」と回答した方が8件（25.0%）と最も多く、ついで10年以上と回答した方が5件（15.6%）となった。

大きく分けてみると、人が住まなくなってから1～5年程度である空家は、20件（62.5%）と半数以上の住宅が過去5年のうちに空家になったことがわかる。

また、1件のみとなるが、人が住まなくなってから「40年程度」経過している空家があった。

■空家になってからの年数回答一覧

回答項目	回答数	割合
半年程度	2件	6.3%
1年程度	8件	25.0%
2年程度	4件	12.5%
3年程度	2件	6.3%
4年程度	2件	6.3%
5年程度	2件	6.3%
8年程度	1件	3.1%
9年程度	1件	3.1%
10年程度	5件	15.6%
13年程度	1件	3.1%
40年程度	1件	3.1%
無回答	3件	9.4%
総計	32件	100%



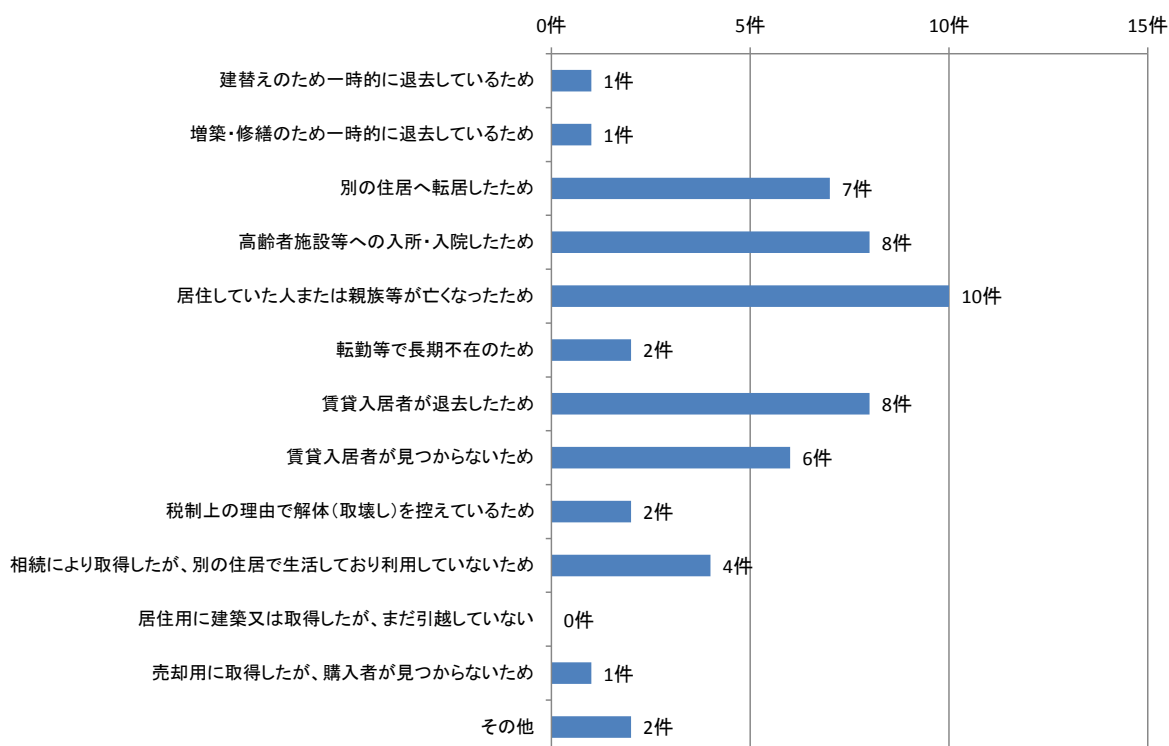
④空家になったきっかけについて

問 6. 住宅が空家になった（なっている）きっかけは何ですか？

あてはまる項目すべてに○をつけてください。

1. 建替えのため一時的に退去しているため
2. 増築・修繕のため一時的に退去しているため
3. 別の住居へ転居したため
4. 高齢者施設等への入所・入院したため
5. 居住していた人または親族等が亡くなったため
6. 転勤等で長期不在のため
7. 賃貸入居者が退去したため
8. 賃貸入居者が見つからないため
9. 税制上の理由で解体（取壊し）を控えているため
10. 相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため
11. 居住用に建築又は取得したが、まだ引越していない
12. 売却用に取得したが、購入者が見つからないため
13. その他

空家となった理由は、「高齢者施設等への入所・入院したため」、「賃貸入居者が退去したため」、「別の住居へ転居したため」が多くみられたが、最も多い回答となったものは「居住していた人または親族等が亡くなったため」となり、特定の理由があるというよりも、経年的な変化による理由が多く見受けられる結果となった。



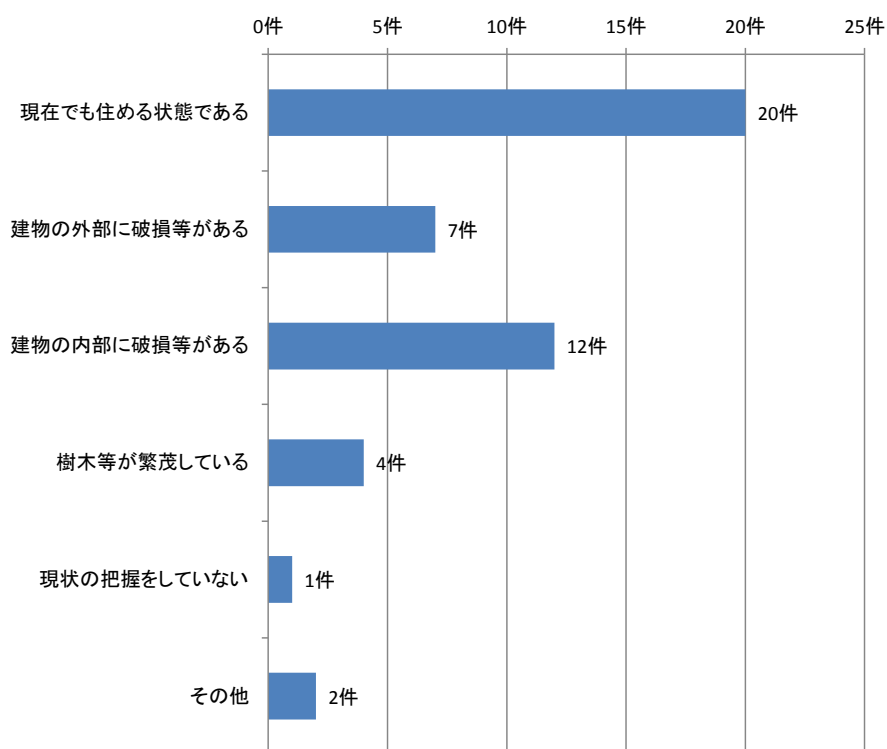
■空家になったきっかけについて（複数回答 n=32）

⑤空家の状態について

問 7. 空き家はどのような状態ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください。

1. 現在でも住める状態である
2. 建物の外部に破損等がある
3. 建物の内部に破損等がある
4. 樹木等が繁茂している
5. 現状の把握をしていない
6. その他

空家の状態をみると、「現在でも住める状態である」が20件（62.5%）最も多い結果となったが、建物の外部、内部に破損がある建物も19件（59.4%）と高い数値となっており、利活用の期待が大きい建物と大なり小なり改修等の修繕が必要な建物が半分以上存在している結果となった。



■空家の状態について（複数回答 n=32）

⑥空家で困っていることについて

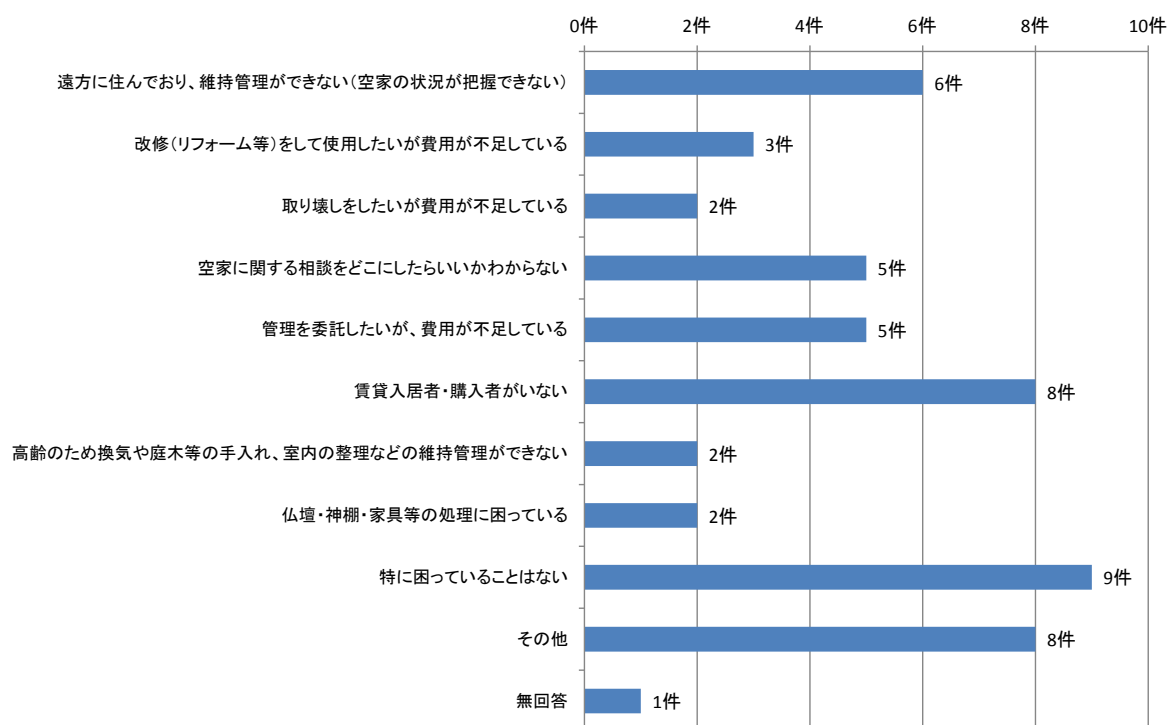
問 8. 空き家のどのような点でお困りですか？

あてはまる項目すべてに○をつけてください。

1. 遠方に住んでおり、維持管理ができない（空家の状況が把握できない）
2. 改修（リフォーム等）をして使用したいが費用が不足している
3. 取り壊しをしたいが費用が不足している
4. 空家に関する相談をどこにしたらいいかわからない
5. 管理を委託したいが、費用が不足している
6. 賃貸入居者・購入者がいない
7. 高齢のため換気や庭木等の手入れ、室内の整理などの維持管理ができない
8. 仏壇・神棚・家具等の処理に困っている
9. 特に困っていることはない
10. その他

空家に関して困っていることでは、「賃貸入居者・購入者がいない」、「遠方に住んでおり、維持管理ができない」が多く見受けられた。

その一方で、「特に困っていることはない」も、9件と最も多い状況となっている。



■空家で困っていることについて（複数回答 n=32）

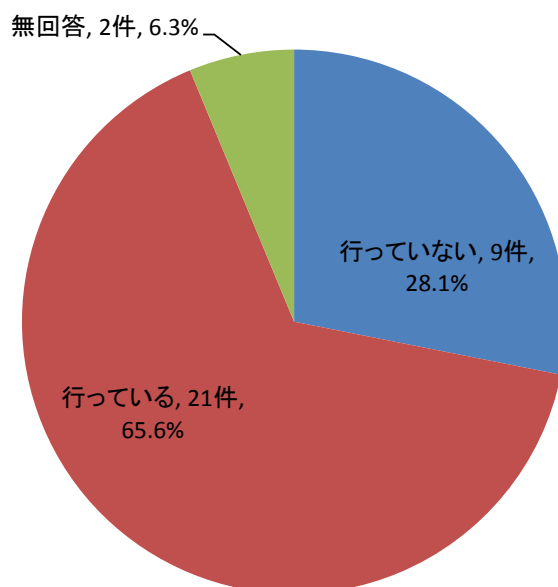
2. 8. 5 住宅の維持管理について

①空家の維持管理について

問9. 空き家の維持管理を行っていますか？ どちらかに○をつけてください。

- 1. 行っていない ⇒問 9-4 へ
- 2. 行っている ⇒問 9-1・問 9-2・問 9-3 へ

空家の維持管理の状況については、多くの所有者が「行っている」と回答しており、一定の管理状況下にある空家が多いものと考えられる。



■空家の維持管理について (n=32)

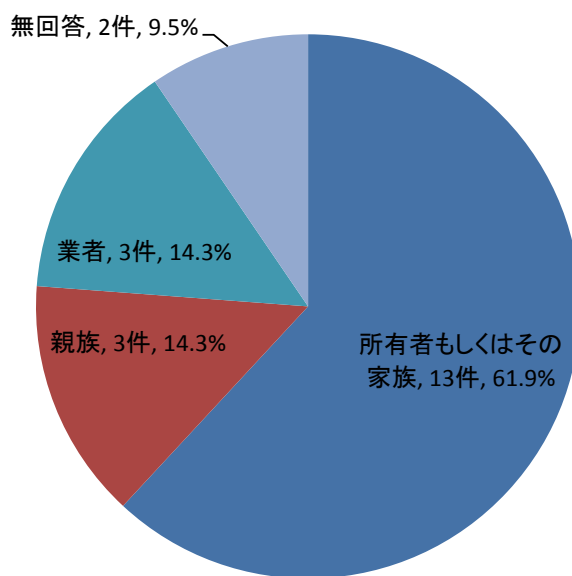
②主な管理者について

問9-1.問9で「2. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。主な管理者（日常的な維持管理をされている方）はどなたですか？ 一つに○をつけてください。

1. 所有者もしくはその家族
2. 親族
3. 近所の人
4. 知人
5. 業者
6. その他

管理が行われている住宅の主な管理者は「所有者もしくはその家族」が13件（61.9%）で最も多く、親族（3件、14.3%）と合わせると、近親者の管理に係る空家が全体の70%以上となった。

業者に委託する所有者も1割以上と一定数存在する一方、「知人」や「近所の人」といった、近親者でない人が管理をする回答は0件となった。



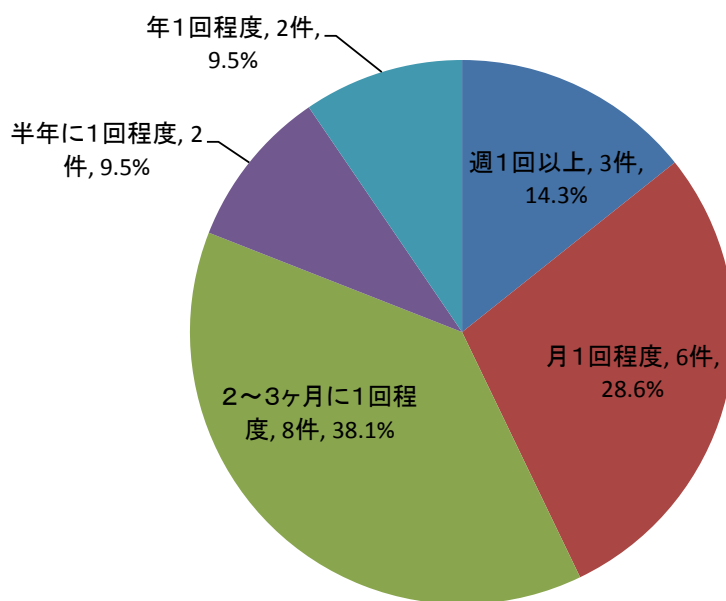
■主な管理者について (n=21)

③維持管理の頻度について

問9-2.問9で「2. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。「維持管理」はどのくらいの頻度でしていますか？ 一つに○をつけてください。

1. 週1回以上
2. 月1回程度
3. 2～3ヶ月に1回程度
4. 半年に1回程度
5. 年1回程度
6. ほとんどしていない
7. その他

管理が行われている住宅の維持管理の頻度に関しては、「2～3ヶ月に1回程度」が8件（38.1%）で最も多く、次いで「月1回程度」が6件（28.6%）となった。「週1回程度」という日常的な管理をしている回答数は少なく、積極的に維持管理を行う所有者は多くないという結果となった。



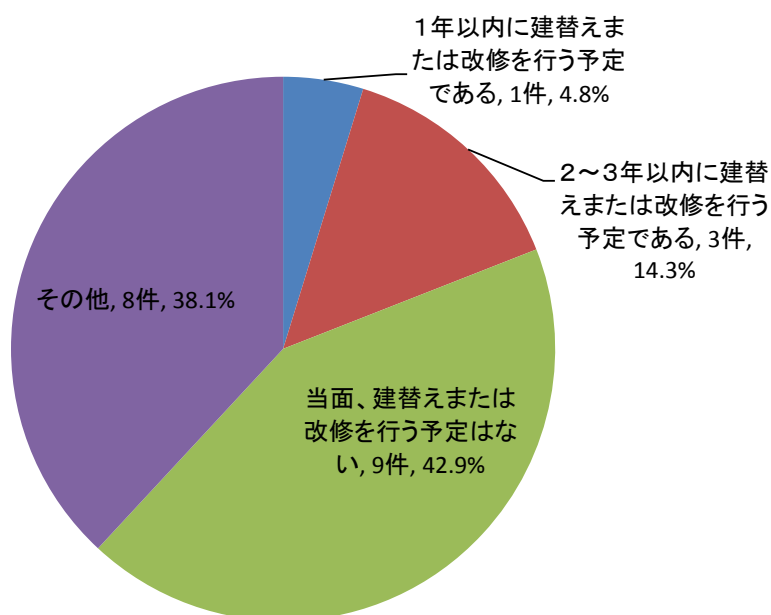
■維持管理の頻度について (n=21)

④空家の修繕予定について

問9-3.問9で「2. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。空き家を修繕する予定はありますか？ 一つに○をつけてください。

1. 1年以内に建替えまたは改修を行う予定である
2. 2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である
3. 当面、建替えまたは改修を行う予定はない
4. その他

空家の修繕予定については、「当面、建替えまたは改修を行う予定はない」が9件（42.9%）と4割を占めている。次いで多いのが「その他」で、近いうちに改修の予定を立てている所有者は2割弱という結果となった。



■空家の修繕予定について (n=21)

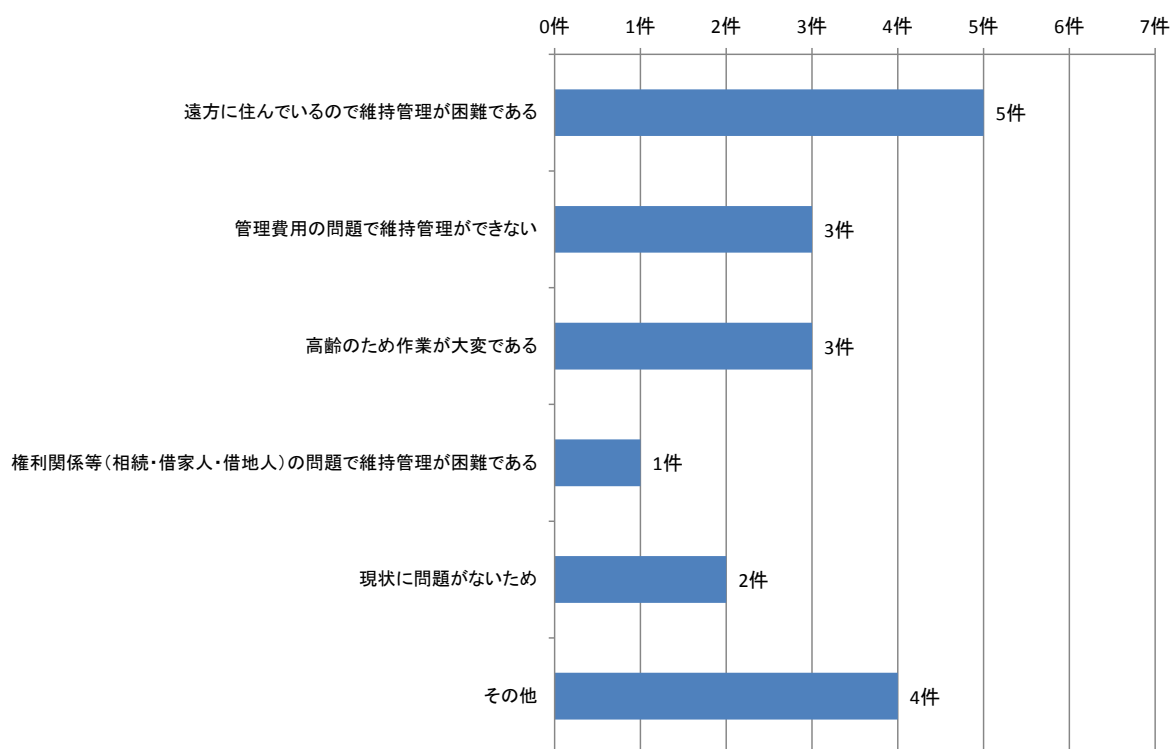
⑤維持管理を行っていない理由について

問9-4.問9で「1. 行っていない」に○をつけられた方にお伺いします。行っていない理由は何ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください。

1. 遠方に住んでいるので維持管理が困難である
2. 管理費用の問題で維持管理ができない
3. 高齢のため作業が大変である
4. 権利関係等（相続・借家人・借地人）の問題で維持管理が困難である
5. 現状に問題がないため
6. その他

管理が行われない理由では、「遠方に住んでいるので維持管理が困難である」という回答が多く見受けられた。

「その他」の回答では、植栽の管理は定期的に行っているといた回答があるものの、そのほかの回答を踏まえると特に顕著な傾向はみられず、様々な理由より建物の管理が行われていないという結果となった。



■維持管理を行っていない理由について（複数回答 n=9）

2. 8. 6 住宅の利活用について

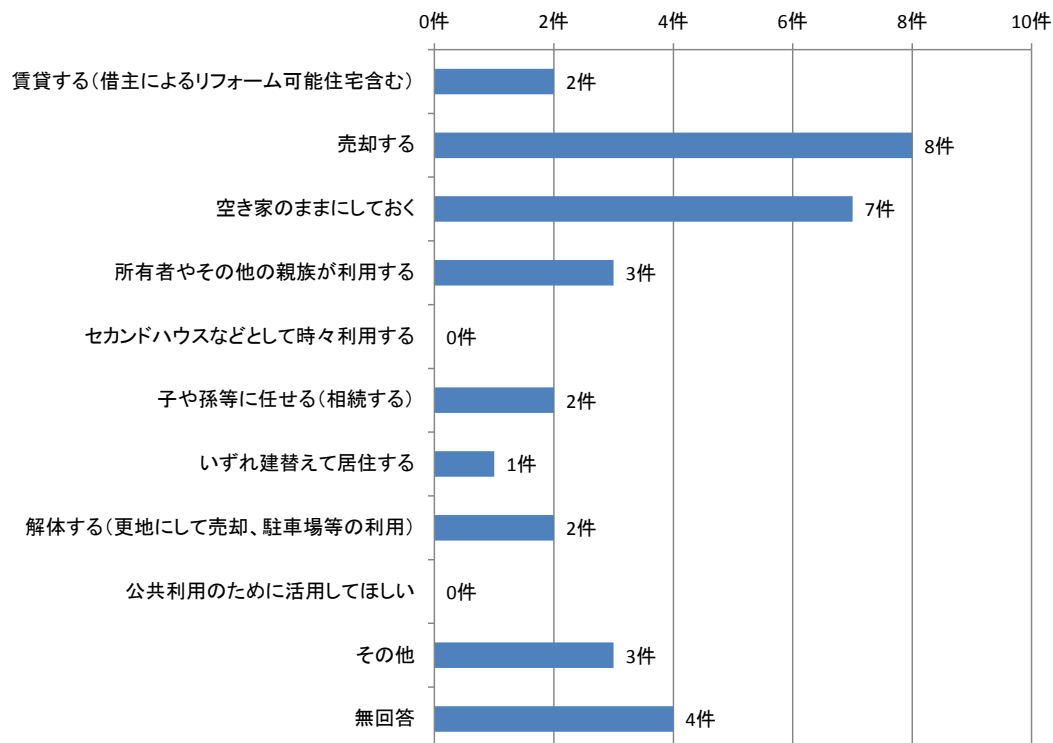
①今後の空家の利用について

問 10. 今後、5年程度のうち空き家をどのように利用したいですか？

一つに○をつけてください。

- | | |
|---------------------------|-------------|
| 1. 賃貸する（借主によるリフォーム可能住宅含む） | ⇒問 10 - 2 へ |
| 2. 売却する | ⇒問 10 - 2 へ |
| 3. 空き家のままにしておく | ⇒問 10 - 1 へ |
| 4. 所有者やその他の親族が利用する | |
| 5. セカンドハウスなどとして時々利用する | |
| 6. 子や孫等に任せる（相続する） | |
| 7. いずれ建替えて居住する | |
| 8. 解体する（更地にして売却、駐車場等の利用） | |
| 9. 公共利用のために活用してほしい | ⇒問 10 - 3 へ |
| 10. その他 | |

今後の空家の利用については、「売却する」が8件（25.0%）で最多となったが、「空き家のままにしておく」、という回答も多いほか、「セカンドハウスなどとして時々利用する」「公共利用のために活用してほしい」という回答が0件であることから、空家の利活用に関する関心が低い傾向がみられた。



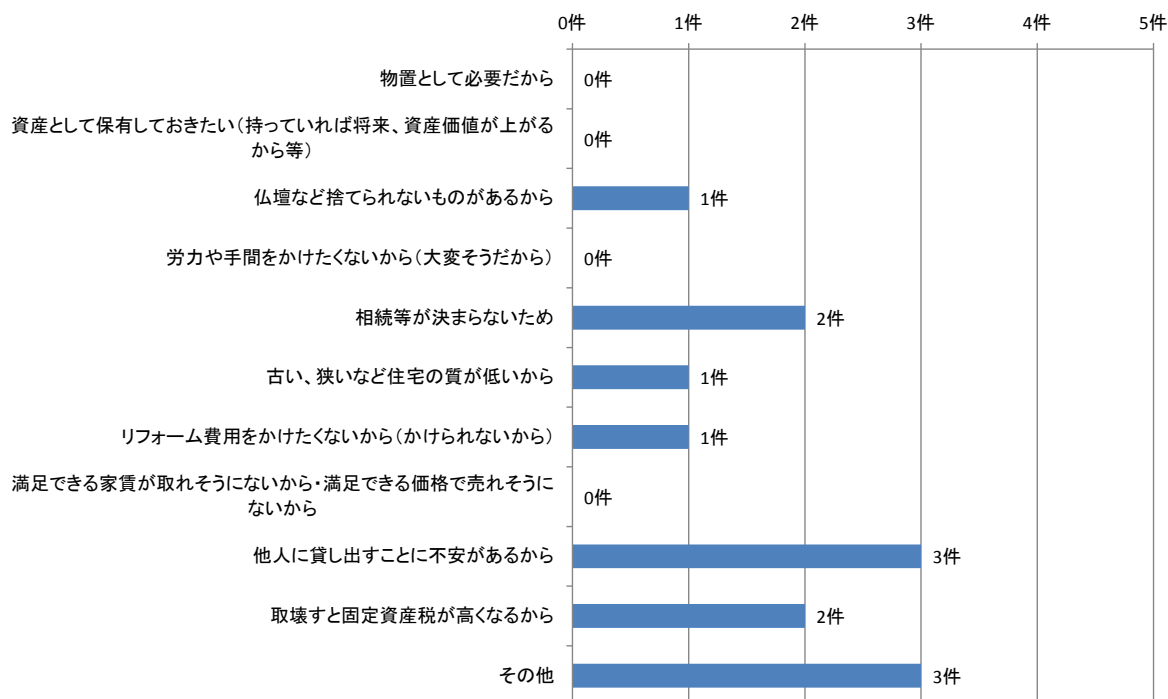
■今後の空家の利活用について (n=32)

②空家を利用しない理由について

問 10-1. 空き家を利用しない理由についてあてはまる項目すべてに○をつけてください。

1. 物置として必要だから
2. 資産として保有しておきたい（持っていれば将来、資産価値が上がるから等）
3. 仏壇など捨てられないものがあるから
4. 労力や手間をかけたくないから（大変そうだから）
5. 相続等が決まらないため
6. 古い、狭いなど住宅の質が低いから
7. リフォーム費用をかけたくないから
8. 満足できる家賃が取れそうにないから・満足できる価格で売れそうにないから
9. 他人に貸し出すことに不安があるから
10. 取壊すと固定資産税が高くなるから
11. その他

空家を利用しない理由では、その他を除くと「他人に貸し出すことに不安があるから」が最も多い結果となり、賃貸化を敬遠する傾向が見られる。次いで、「相続等が決まらないため」、「取壊すと固定資産税が高くなる」というような財産や税制に関することが利用しない要因の結果となった。



■空家を利用しない理由について（複数回答 n=7）

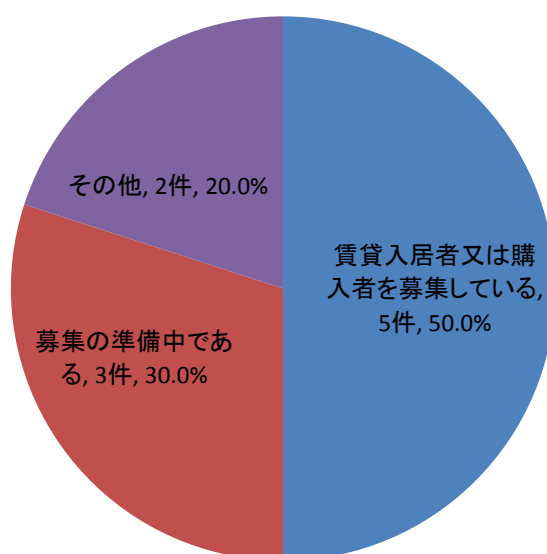
③賃貸・売却の意向について

問 10-2. 問 10 で「1. 賃貸する」「2. 売却する」につけられた方にお伺いします。

一つに○をつけてください

1. 賃貸入居者又は購入者を募集している
2. 募集の準備中である
3. 賃貸入居者・購入者が決定済み
4. その他

賃貸・売却を考えている所有者の貸借人・購入者の募集状況では、「募集している」、「募集の準備中（予定）である」を合わせると80%となり、何らかの行動を取っている所有者が多いという結果となった。



■賃貸・売却の意向について (n=10)

④公共利用のための活用について

問 10-3. 問 10 で「9. 公共利用のために活用してほしい」につけられた方にお伺いします。

どのような公共利用を望みますか？あてはまる項目すべてに○をつけてください。

1. 市の事業（高齢者サービスまたは子育て支援等）の利活用として貸し出したい
2. 建物を取壊して公共用地等（公園等）として行政に使用してもらいたい
3. 市に寄付をして利活用してもらいたい
4. その他

「9. 公共利用のために活用してほしい」に○をつけた方が0件であるため、この項目における回答数は0という結果となった。

⑤市に期待する支援・対策について

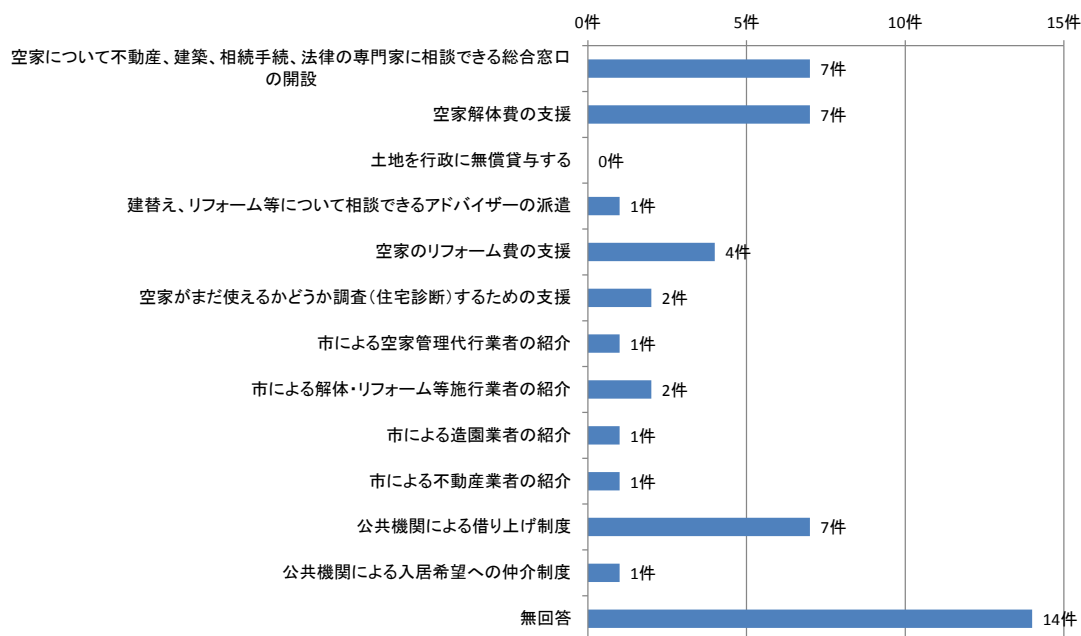
問 12. 空き家を活用する上で市に期待する支援や空き家対策への取組みはありますか？

○は3つまで

1. 空き家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設
2. 空き家解体費の支援
3. 土地を行政に無償貸与する
4. 建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣
5. 空き家のリフォーム費の支援
6. 空き家がまだ使えるかどうか調査（住宅診断）するための支援
7. 市による空き家管理代行業者の紹介
8. 市による解体・リフォーム等施行業者の紹介
9. 市による造園業者の紹介
10. 市による不動産業者の紹介
11. 公共機関による借り上げ制度
12. 公共機関による入居希望者への空き家情報の提供
13. 公共機関による入居希望者への仲介制度

空き家の利活用に関し望まれる支援については、無回答を除くと「空き家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」「空き家解体費の支援」「公共機関による借り上げ制度」が多く見受けられた。

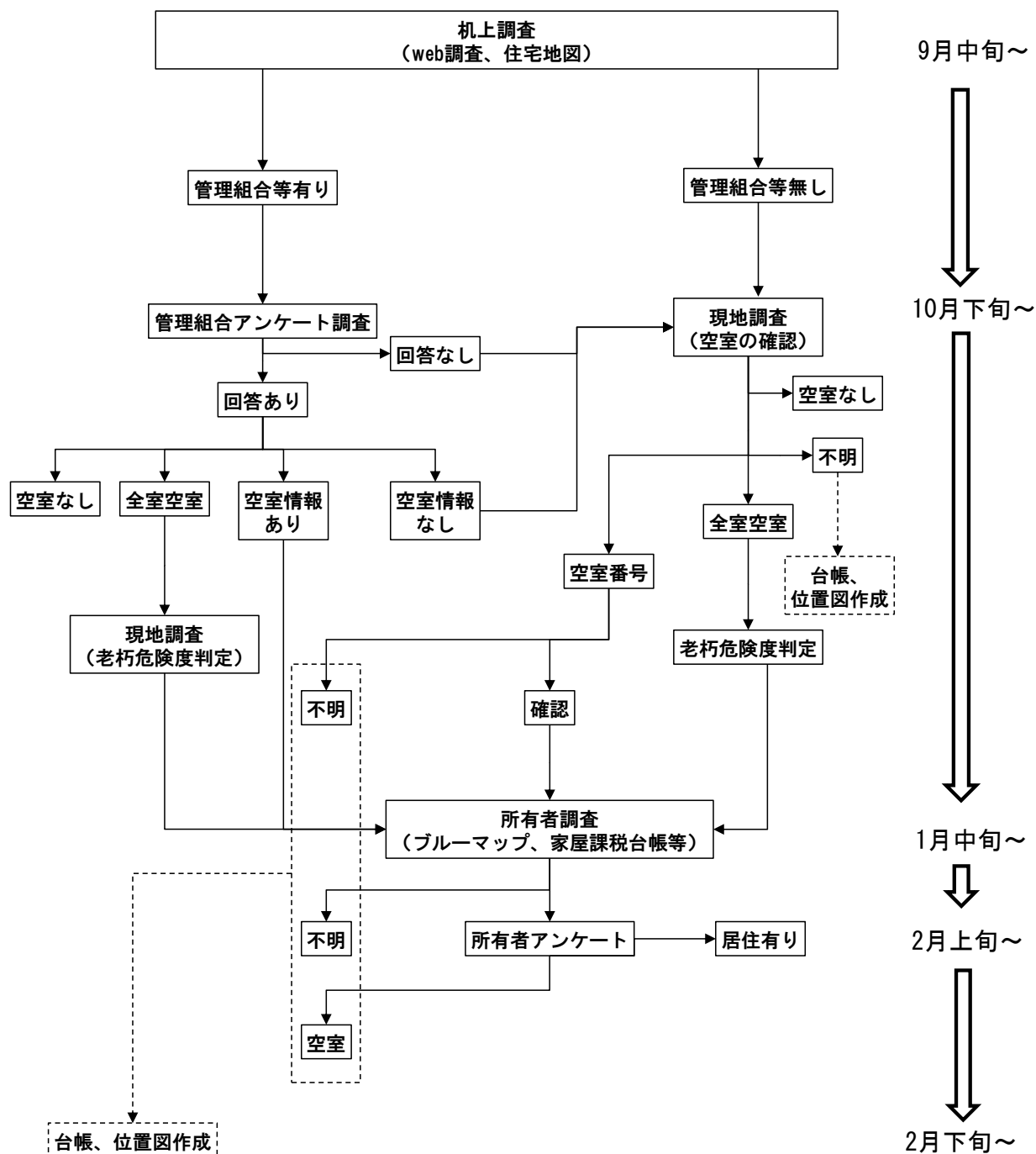
一方、「無回答」が14件と圧倒的に多いことから、空き家に関してそれほど困っている状況ではないことがうかがえる。



■市に期待する支援・対策について（複数回答 n=32）

第3章 集合住宅（持家）調査

3.1 調査の流れ



■集合住宅（持家）調査フロー

※点線部分は台帳、位置図作成となる箇所を示す。

3. 2 現地調査項目

集合住宅（持家）の現地調査項目は下表のとおり設定した。しかし、高層マンション等になると、電気メーター、ガスメーターの設備や窓、外壁、屋根の老朽が確認できない場合が大半を占めるため、その場合には集合ポストまでを確認し、空き室の対象となる部屋の番号を調査した。

また、戸建て住宅の現地調査と同様の事項に留意し、現地調査を行った。

■集合住宅（持家）

項目		主眼点
建築物	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 (確認できる場合のみ。)
	ガスメーター	通ガスの有無 (確認できる場合のみ。)
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

※オートロックの集合住宅等による郵便受けの確認ができなかったものは、その旨がわかるように記録する。また、建物の立地上、外観目視により、窓・外壁・屋根やメーター類が確認できなかったものも同様とする

マンションの概要についてお伺いいたします。

問1 あなたのマンションの名称などをご記入ください。

マンションの名称	
マンションの所在地	多摩市 _____ 丁目 _____ 番 _____ 号

問2 この調査にお答えいただく方をお知らせください。(番号に○をつけてください)

1. 管理組合理事長	2. 管理組合役員等	3. 管理受託者(管理会社等)
4. その他(具体的に: _____)		

問3 あなたのマンションはどのような形態ですか。

該当する数値をご記入いただき、該当する項目に○をつけてください。

立地	1. 単棟型 2. 団地型 3. その他
棟数	_____ 棟(単独の管理事務所、集会所等は除きます)
用途	1. 住宅のみ 2. 住宅と店舗等が併設 3. 1と2の両方

問4 分譲された当初の戸数について、枠内に数値をご記入ください。

全戸数	_____ 戸		
(内訳)	分譲	住宅 _____ 戸	店舗 _____ 戸 事務所等 _____ 戸

問5 あなたのマンションの概要について、分かる範囲でご記入ください。

該当する数値をご記入いただき、該当する項目に○をつけてください。

竣工年度		年	階数	地上 階 / 地下 階 ※複数棟の場合は、最大・最小の階数をご記入ください				
敷地面積		m ²	建築面積		m ²	延床面積		m ²
構造	・鉄筋コンクリート造 ・鉄骨鉄筋コンクリート造 ・鉄骨造 ・その他							

問7 現在の空き室の状況についてお伺いいたします。(番号に○をつけてください)

1. 空き室のままになっている	_____戸
2. 売却に出ている	_____戸
3. 賃貸に出ている	_____戸
4. わからない	
5. その他(具体的に: _____)	

問8 空き室の関心又は不安の有無についてお伺いいたします。
該当する項目に○をつけてください。

1. 空き室について、特に関心や不安はない
2. 空き室について、関心又は不安がある
3. 空き室について、大いに関心又は不安がある

問9 問8で2又は3を選択した方にお伺いいたします。
空き室について関心や不安に思っている事項について該当する項目に○をつけてください
(複数回答可)

・空き室が年々増えていること
・現状、空き室は増えていないが、組合員の高齢化による空き家の増加が予想されること
・管理費の滞納が発生する危惧がある
・防犯上不安がある
・賃貸住戸化によるマンション内の秩序が乱れることに不安がある
・マンション内のコミュニティの希薄化に不安がある
・その他 _____

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

恐れいりますが11月14日(月)までに、返信用封筒に入れて切手を貼らずにポストに投函してください。
(回答された方の住所、氏名の記載は不要です。)

余白スペース

3. 4 現地調査

集合住宅（持家）においては、Web調査結果及び管理組合へのアンケート結果を踏まえ、現地調査を実施した。

現地調査は、58頁の現地調査項目に基づき調査を行った。また、写真撮影はマンション等の全景（1棟ごと）を撮影した。

以下に調査期間を示す。

調査期間：平成28年10月15日～平成28年12月27日

3. 5 現地調査結果

現地調査の結果により、空き室と判定した件数は（以下「判定空き室」という。）、507件という結果となった。

3. 5. 1 管理組合アンケート調査結果

区分所有法に基づく団体（管理組合）を対象にアンケート調査を行った結果、回収率は発送数290件のうち106件（36.5%）となった。

■アンケート回収率

発送数	290件
回答数	106件
回収率	36.5%

3. 5. 2 管理組合アンケート回答内容

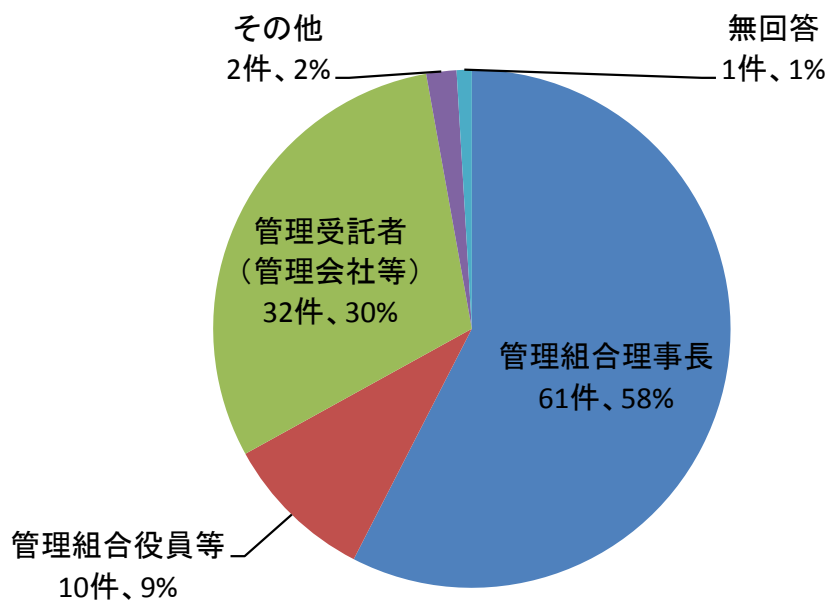
アンケート回答内容のうち、回答者の属性、立地、空き室についての関心や不安の有無等についての回答結果は次のとおりである。

①アンケート回答者について

○回答者について

1. 管理組合理事長
2. 管理組合役員等
3. 管理受託者（管理会社等）
4. その他

アンケートの回答者は、「管理組合理事長」が61件（58%）と最も多く、次いで「管理受託者（管理会社等）」が32件（30%）となり、回答者の半数以上は管理組合理事長より回答を得られた。



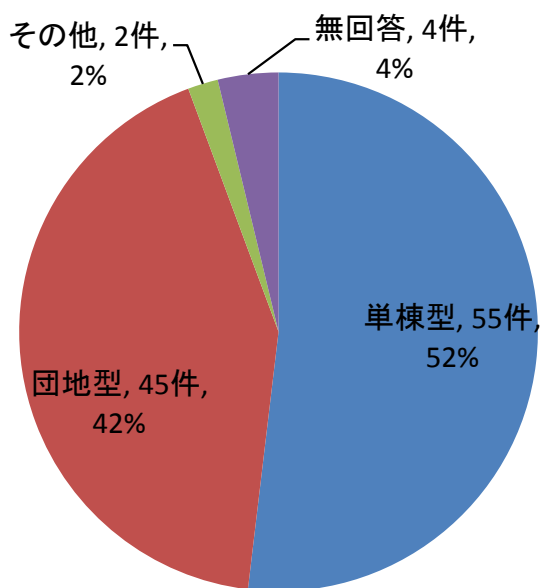
■回答者について (n=106)

②集合住宅（持家）の立地

○あなたのマンションはどのような形態ですか。該当する項目に○をつけてください。

1. 単棟型
2. 団地型
3. その他

集合住宅（持家）の立地は、「単棟型」が55件（52%）、「団地型」が45件（42%）であり、概ね均等に立地別の集合住宅（持家）から回答が得られた。



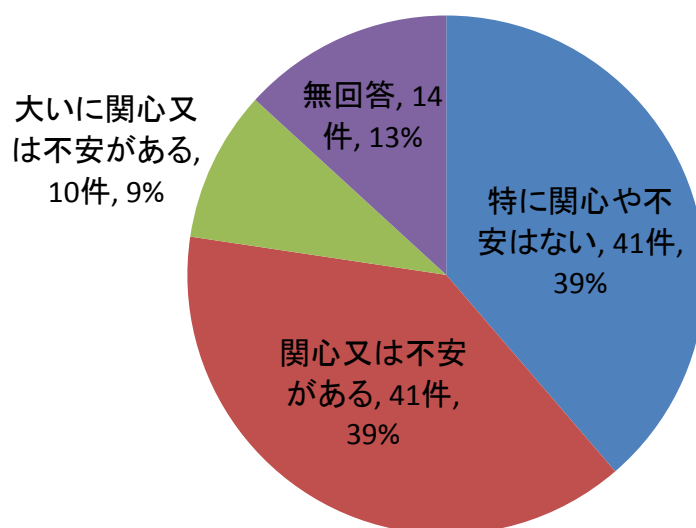
■集合住宅（持家）の立地（n=106）

③空き室の関心又は不安の有無

○空き室の関心又は不安の有無についてお伺いいたします。該当する項目に○をつけてください。

1. 空き室について、特に関心や不安はない
2. 空き室について、関心又は不安がある
3. 空き室について、大いに関心又は不安がある

空き室の関心又は不安の有無は、「特に関心や不安はない」が41件（39%）とあるが、「大いに関心又は不安がある」10件（9%）と「関心又は不安がある」41件（39%）を合わせ全体の半数以上が関心又は不安があるという結果が得られた。



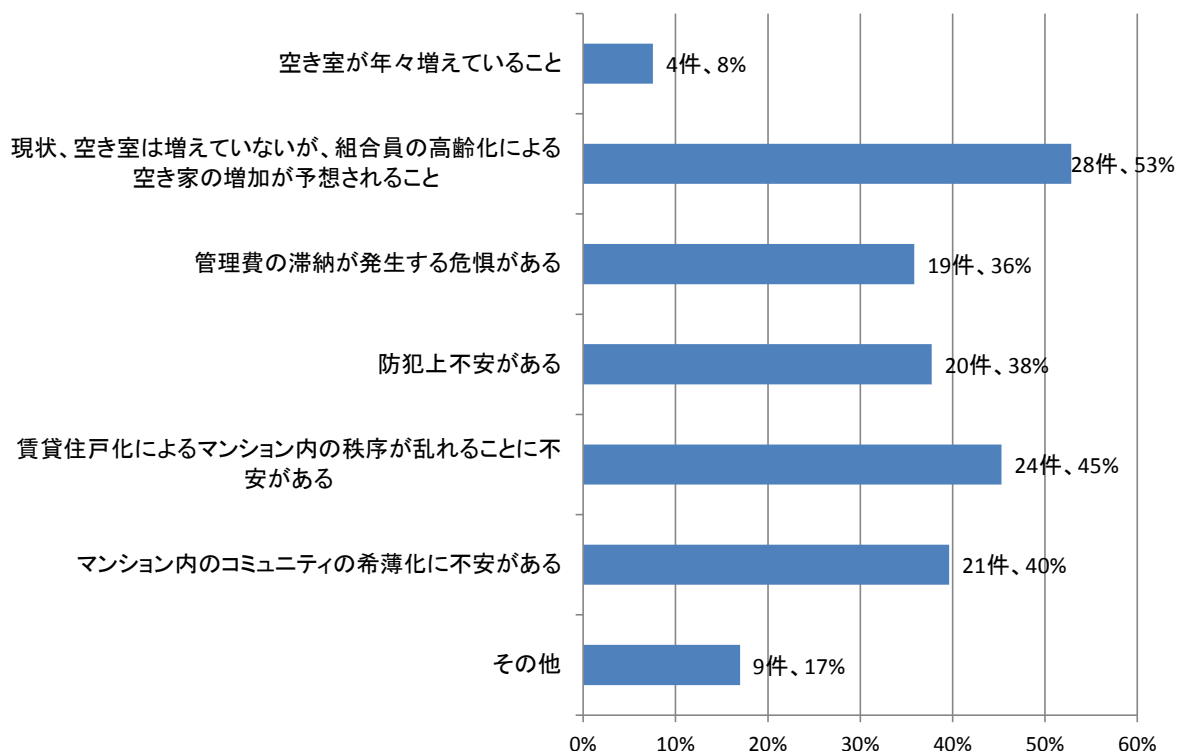
■空き室の関心又は不安の有無 (n=106)

④空き室について関心や不安に思っている事項について

○空き室について関心や不安に思っている事項について該当する項目に○をつけてください。(複数回答可)

1. 空き室が年々増えていること
2. 現状、空き室は増えていないが、組合員の高齢化による空き家の増加が予想されること
3. 管理費の滞納が発生する危惧がある
4. 防犯上不安がある
5. 賃貸住戸化によるマンション内の秩序が乱れることに不安がある
6. マンション内のコミュニティの希薄化に不安がある
7. その他

空き室について関心や不安に思っている事項について、「現状、空き室は増えていないが、組合員の高齢化による空き家の増加が予想されること」が53%と最も多く、次いで、「賃貸住戸化によるマンション内の秩序が乱れることに不安がある」が45%となった。「マンション内のコミュニティの希薄化に不安がある」や「防犯上不安がある」なども一定の割合がある結果となった。



■空き室について関心や不安に思っている事項 (n=53)

3. 6 所有者調査

現地調査結果により空き室と判定したものについて、把握した空き室番号及び地番図と照合することによって当該建築物の立地する地名地番を推定し、固定資産課税台帳により所有者の特定を行った。

なお、固定資産課税台帳の利用にあたっては多摩市個人情報保護条例第14条第2項第5号の規定に基づき、個人情報の目的外利用について、多摩市情報公開・個人情報保護運営審議会の同意を得て、固定資産課税台帳に記載されている「住所」及び「氏名」を利用した。

3. 7 所有者アンケート調査

3. 7. 1 アンケート概要

所有者が特定できた空き室の所有者へ、郵送によるアンケート調査を実施した。

本アンケート調査では、戸建て住宅と同様に利活用可能な空き室の有効活用を促進していくために、空き室となってしまった要因や現状の維持・管理で困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等について確認した。

3. 7. 2 アンケート調査期間

調査期間は以下のとおりである。

アンケート調査（返送）期間：平成29年2月17日～3月3日

3. 7. 3 アンケート内容

アンケート内容を次頁に示す。

多摩市空家等実態調査 アンケート調査票

別紙（依頼文）中段の [] に記載されている所在地の住戸についてお聞きします。

○回答者について（本アンケートに回答される方についてお答えください。）

1. 所有者 2. 所有者の家族 3. 所有者の親族 4. その他（ ）

I 住戸の所有者について

問1：住戸の所有者の方の年齢と世帯類型について、あてはまる項目に○をつけてください。		
年齢	1. 29歳以下	6. 65歳～69歳
	2. 30歳～39歳	7. 70歳～74歳
	3. 40歳～49歳	8. 75歳～79歳
	4. 50歳～59歳	9. 80歳以上
	5. 60歳～64歳	
世帯 類型 及び 世帯 人数	A. 単身世帯	D. 親子、孫の3世代にわたる世帯
	B. 夫婦のみの世帯	E. その他（ ）
	C. 親と子供の世帯（ ）人家族 (二世帯でお住まいの場合も含みます)	

※共有の場合は持分の多い主な1人についてご回答ください。

■ 次のページより以下の項目についての設問があります。

- II 住戸の使用状況について
- III 住戸の状態について
- IV 住戸の維持管理について
- V 住戸の利活用について

■ 設問数は17です。

■ 全部で5ページです。

■ 原則、選択式の設問となります。
(※問3及び問10に記入欄があります)

■ 回答時間の目安として、10～20分程度です。

II 住戸の使用状況について

問2：現在、住戸を使用していますか？ どちらかに〇をつけてください

※使用とは：居住、その他の使用がなされていること（電気、水道、ガス等を使用している）

1. 使用していない

⇒問2-3へ

2. 使用している

⇒問2-1 及び問2-2へ

問2-1：住戸をどのように使用していますか？ 二つに〇をつけてください

1. 自宅として使用している（空き室ではない）

2. 通勤のため平日のみ使用している

3. 週末や休暇時に使用している

4. 物置・倉庫として使用している

5. 仕事場・作業場等として使用している

6. 賃貸住戸として貸し出している（入居中）

7. 賃貸住戸として貸し出している（入居なし）

⇒問3へ

8. その他（

）

問2-2：住戸の利用頻度はどのくらいですか？ 二つに〇をつけてください

1. 週に1回以上（常時を含む）

2. 月に1回以上

3. 2～3ヶ月に1回以上

4. 1年に1回程度

⇒問3へ

5. 1年以上利用しないことがある

6. その他（

）

問2-3：「使用していない」とはどのような状況ですか。 二つに〇をつけてください

1. 空き室である

⇒問3へ

2. 売却（譲渡）済み

問2-1で7以外に回答された方、問2-2で4又は5以外に回答された方、問2-3で1以外に回答された方は、以上でアンケートは終了です。

空き室でないにも関わらず、本アンケートをお送りして申し訳ございませんでした。お手数ですが、返信用封筒に入れて3月3日（金）までに、郵便ポストへご投函いただきますようお願い申し上げます。

III 住戸の状態について

問3：人が住まなくなってからどのくらいですか？

（ ）年 程度

問4：住戸が空き室になった（なっている）きっかけは何ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください	
1. 修繕のため一時的に退去しているため	
2. 別の住居へ転居したため	⇒問5へ
3. 高齢者施設等へ入所・入院したため	
4. 居住していた親族等が亡くなったため	
5. 転勤等で長期不在のため	
6. 賃貸入居者が退去したため	
7. 賃貸入居者が見つからないため	
8. 相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため	
9. 居住用に取得したが、まだ引越していない	
10. 売却用に取得したが、購入者が見つからないため	
11. 建替えのため一時的に退去しているため	
12. その他（ ）	

問5：問4で「2. 別の住居へ転居したため」に○をつけられた方にお伺いします。 転居の理由として、あてはまる項目すべてに○をつけてください。	
1. 手狭になったから	
2. 子どもが独立して、住戸が広すぎるため	
3. 必要な設備が無い又は古いから（例 収納が少ない、お風呂が狭い、手すりが無いなど）	
4. 交通の便が悪いから（例 駅から遠いなど）	
5. 親や子、親戚等の近くに住むため	
6. 管理組合の役員などが面倒だから	
7. 地震などの災害時に不安だから	
8. その他（ ）	

問6：空き室はどのような状態ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください	
1. 現在でも住める状態である	
2. 内装など修繕が必要な状態	
3. 現状の把握をしていない	
4. その他（ ）	

問7：空き室のどのような点でお困りですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください	
1. 賃貸入居者・購入者がいない	
2. 遠方に住んでおり、維持管理ができない（空き室の状況が把握できない）	
3. 高齢のため換気や室内の整理などの維持管理ができない	
4. 管理を委託したいが、費用が不足している	
5. 空き室に関する相談をどこにしたらいいかわからない	
6. 人に貸し出す場合にどこに相談したらいいかわからない	
7. 管理費や修繕積立金などの負担が大変	
8. 管理組合とのやり取りが大変	
9. 仏壇・神棚・家具等の処理に困っている	
10. 特に困っていることはない	
11. その他（ ）	

IV 住戸の維持管理について

問8：空き室の維持管理を行っていますか？ どちらかに○をつけてください

※維持管理：定期的に空き室の状態を確認し、換気、通水、清掃など住戸を保全するために
行っていること。

1. 行っていない

⇒問8-3

2. 行っている

⇒問8-1・問8-2

問8-1：問8で「2. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。
主な管理者(日常的な維持管理をされている方)はどなたですか？
二つに○をつけてください

1. 所有者もしくはその家族

2. 親族

3. 業者

4. その他 ()

問8-2：問8で「2. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。
「維持管理」はどのくらいの頻度でしていますか？ 一つに○をつけてください

1. 月1回程度

2. 半年に1回程度

3. 年1回程度

4. ほとんどしていない

5. その他 ()

問8-3：問8で「1. 行っていない」に○をつけられた方にお伺いします。
行っていない理由は何ですか？あてはまる項目すべてに○をつけてください

1. 行くのが大変だから維持管理が困難である

2. 委託費用の問題で維持管理ができない

3. 高齢のため作業が大変である

4. 権利関係等(相続、借家人など)の問題で維持管理が困難である

5. 現状に問題がないため(必要がないと思っている)

6. その他 ()

V 住戸の利活用について

問9：今後、5年程度のうち空き室をどのように利用したいですか？
二つに〇をつけてください

1. 賃貸する（借主によるリフォーム可能住宅含む）	⇒問9-2へ
2. 売却する	
3. 空き室のままにしておく	⇒問9-1へ
4. 所有者やその他の親族が利用する	
5. セカンドハウスなどとして時々利用する	
6. 子や孫等に任せる（相続する）	
7. いずれ居住する	
8. 公共利用のために活用してほしい	
9. その他（ ）	

問9-1：空き室を利用しない理由についてあてはまる項目すべてに〇をつけてください

1. 物置として必要だから
2. 資産として保有しておきたい（持っているれば将来、資産価値が上がるから等）
3. 仏壇など捨てられないものがあるから
4. 労力や手間をかけたくないから（大変そうだから）
5. 相続等が決まらないため
6. 古い、狭いなど住宅の質が低いから
7. リフォーム費用をかけたくないから（かけられないから）
8. リフォームして住みたいが、構造的（壁、柱、梁など）に変えられないから
9. 満足できる家賃が取れそうにないから・満足できる価格で売れそうにないから
10. 耐震性能が不足しているから（耐震性能が不明だから）
11. 他人に貸し出すことに不安があるから
12. その他（ ）

問9-2：問9で「1. 賃貸する」または「2. 売却する」につけられた方にお伺いします。あてはまる項目一つに〇をつけてください

1. 賃貸入居者又は購入者を募集している
2. 募集の準備中である
3. 賃貸入居者・購入者が決定済み
4. その他（ ）

問10：空き室を利活用する上で市などに期待する支援や空き家対策への取り組み
はありますか？ ○は3つまで

1. 空き室について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設

2. リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣

3. 空き室のリフォーム費の支援

4. 市やNPO法人による空き室管理代行業者の紹介

5. 市やNPO法人によるリフォーム等施行業者の紹介

6. 市やNPO法人による不動産業者の紹介

7. 市やNPO法人による借り上げ制度

8. 市やNPO法人による入居希望者への空き室情報の提供

9. 市やNPO法人による入居希望への仲介制度

その他必要だと思う支援などありましたらご自由にお書き下さい

以上で終了です。アンケート調査にご協力をいただき、ありがとうございました。同封の返信用封筒にいて、3月3日(金)までに郵便ポストにご投函いただきますようお願い申し上げます。

3. 8 所有者アンケート調査結果

3. 8. 1 アンケート回収率

所有者調査により特定することができた所有者へアンケート調査を行った結果、回収率は発送数368件のうち163件（44.3%）となった。

■アンケート回収率

発送数	368件
回答数	163件
回収率	44.3%

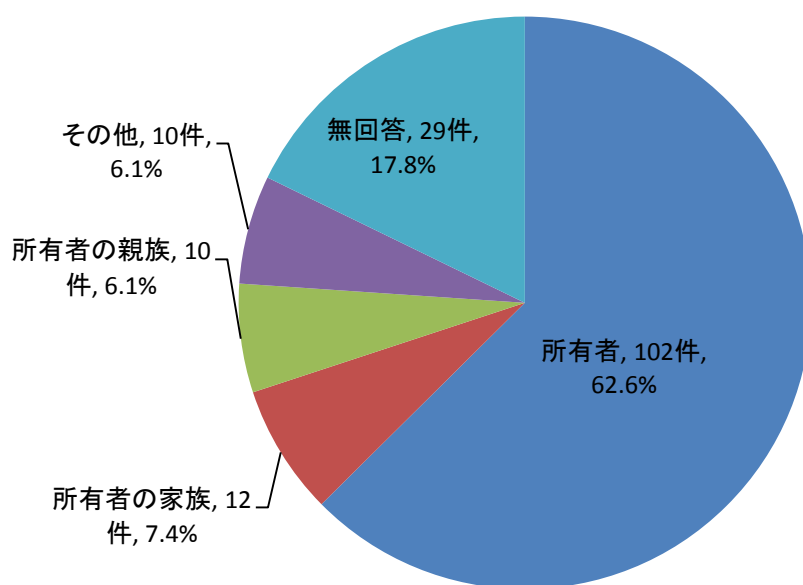
3. 8. 2 回答者及び所有者の基本属性について

①アンケート回答者について

○回答者について

1. 所有者
2. 所有者の家族
3. 所有者の親族
4. その他

アンケートの回答者は、「所有者」が102件（62.6%）と最も多く、次いで「所有者の家族」が12件（7.4%）となり、回答者の60%以上が所有者自身からの回答を得られた。



■回答者について (n=163)

②年齢

問1. 住戸の所有者の方の年齢と世帯類型について、あてはまる項目に○をつけてください。

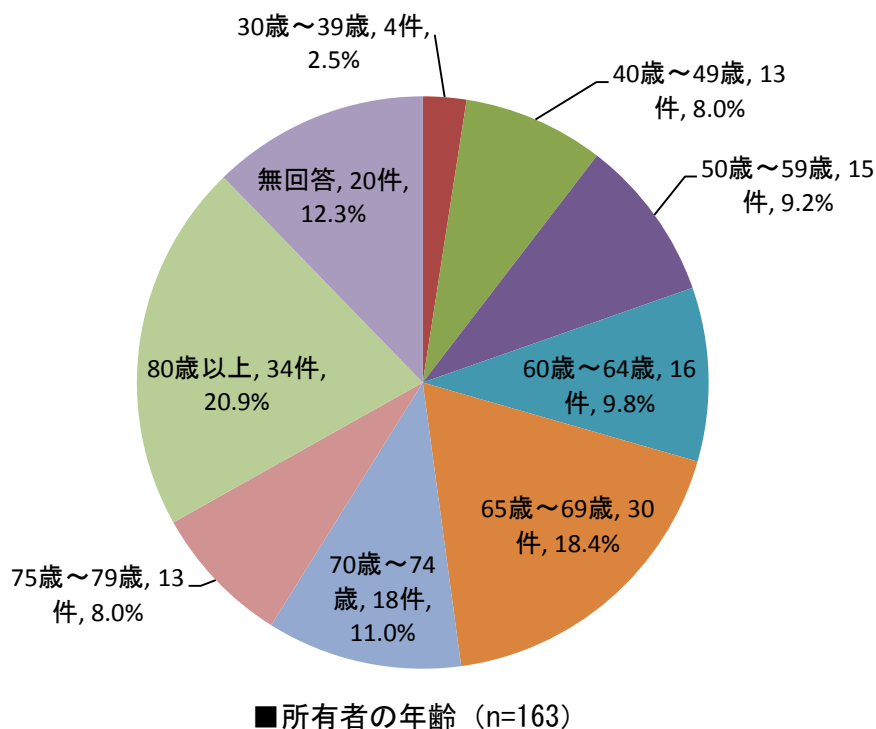
- | | |
|--------------|--------------|
| 1. 29歳以下 | 6. 65歳～69歳以下 |
| 2. 30歳～39歳以下 | 7. 70歳～74歳以下 |
| 3. 40歳～49歳以下 | 8. 75歳～79歳以下 |
| 4. 50歳～59歳以下 | 9. 80歳以上 |
| 5. 60歳～64歳以下 | |

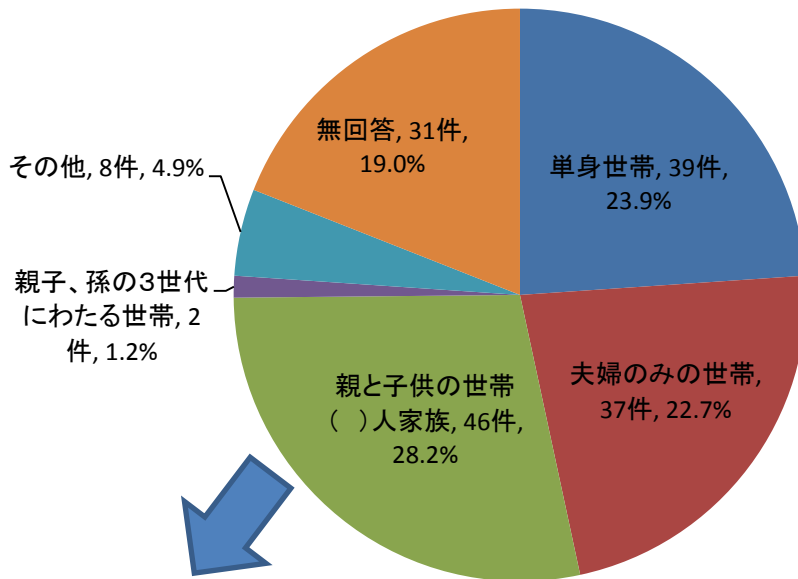
- | | |
|------------------------------------------|-------------------|
| A. 単身世帯 | D. 尾横、孫の3世代にわたる世帯 |
| B. 夫婦のみの世帯 | E. その他 |
| C. 親と子共の世帯 () 人家族
(二世帯でお住まいの場合も含まます) | |

所有者の年齢は、「80歳以上」が34件（20.9%）と最も多く、次いで「65歳～69歳」が30件（18.4%）、「70歳～74歳」が18件（11.0%）となった。

「29歳以下」という回答は0件であり65歳以上の高齢の所有者が多い結果が得られた。

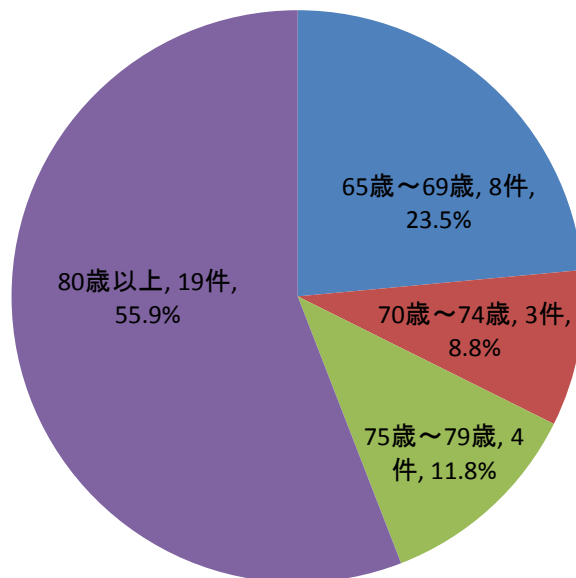
また、65歳以上という回答のうち、単身世帯と回答した割合を求めた結果、「単身世帯」と回答した39件のうち、34件は65歳以上の所有者という結果が得られた。内訳をみると「80歳以上」が19件（55.9%）と最も多い結果となった。





6人家族	1件
4人家族	10件
3人家族	14件
2人家族	10件
5人家族	6件
1人家族	3件
無回答	2件
合計	46件

■所有者の世帯類型 (n=163)



■65歳以上単身世帯 (n=34)

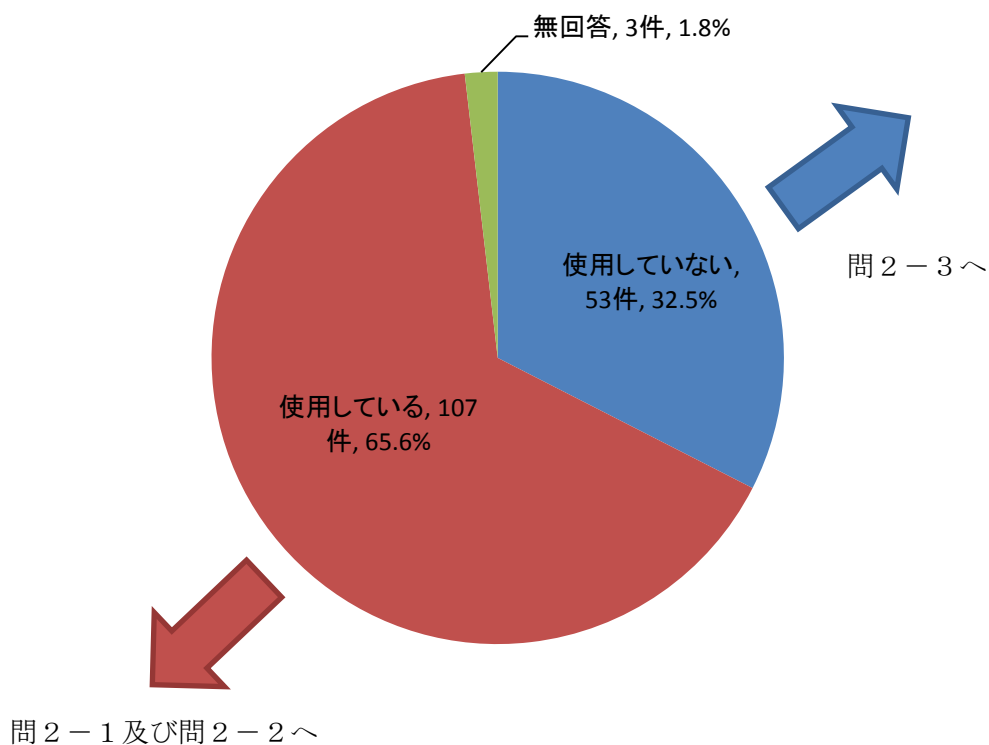
3. 8. 3 住戸の使用状況について

①住戸の使用有無について

問2. 現在、住戸を使用していますか？どちらかに○をつけてください

- | | |
|------------|--------------|
| 1. 使用していない | ⇒問2-3へ |
| 2. 使用している | ⇒問2-1及び問2-2へ |

住戸の使用有無では、「使用していない」が53件（32.5%）、「使用している」が107件（65.6%）となり、全体の6割が住戸を使用しているという回答をした。



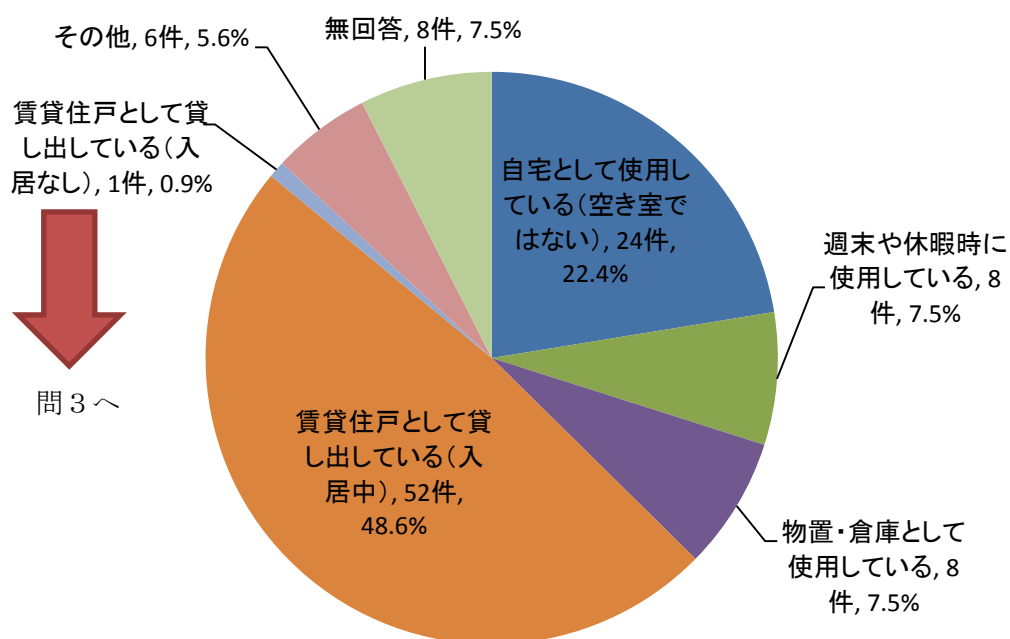
■住戸の使用有無について (n=163)

②住戸の使用用途について

問2-1. 住戸をどのように使用していますか？一つに○をつけてください

1. 自宅として使用している（空き室ではない）
2. 通勤のため平日のみ使用している
3. 週末や休暇時に使用している
4. 物置・倉庫として使用している
5. 仕事場・作業場等として使用している
6. 賃貸住戸として貸し出している（入居中）
7. 賃貸住戸として貸し出している（入居なし） ⇒問3へ
8. その他

問2で「使用している」と回答した方の住宅の使用用途では、「賃貸住戸として貸し出している（入居中）」が52件（48.6%）と最も多く、次いで「自宅として使用している（空き室ではない）」が24件（22.4%）となった。



■住戸の使用用途について (n=107)

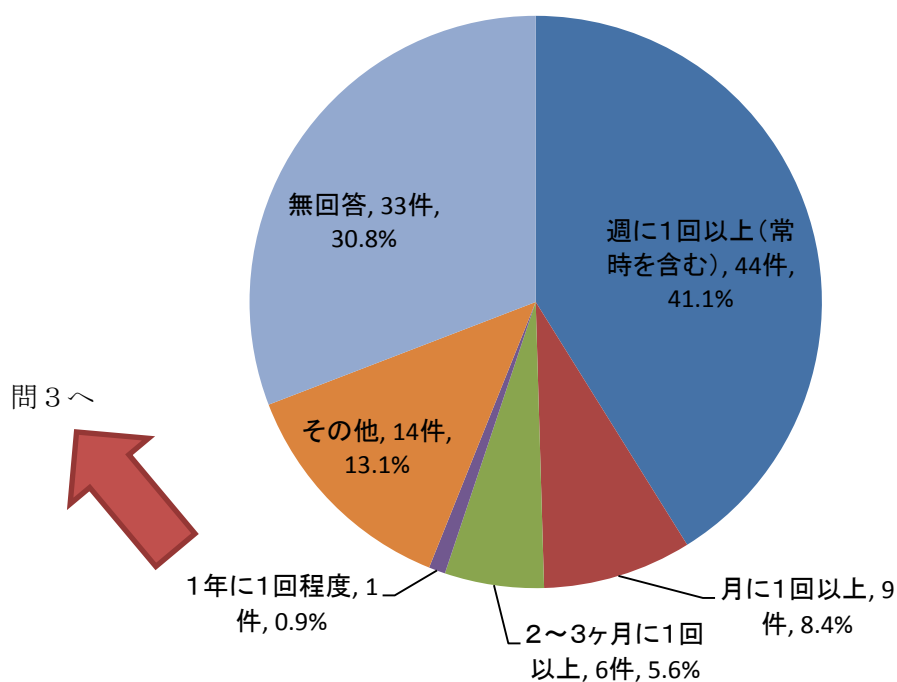
③住戸の利用頻度について

問2-2. 住戸の利用頻度はどのくらいですか？一つに○をつけてください

1. 週に1回以上（常時を含む）
2. 月に1回以上
3. 2～3ヶ月に1回以上
4. 1年に1回程度 ⇒問3へ
5. 1年以上利用しないことがある ⇒問3へ
6. その他

問2で「使用している」と回答した方の利用頻度では、「週1回以上（常時を含む）」が44件（41.1%）と最も多く、次いで「月に1回以上」が9件（8.4%）となり、使用している方の4割が日常的に住戸を利用している結果となった。

また、「1年以上利用しないことがある」は0件となり、年間を通じて利用されない住戸は無い結果となった。



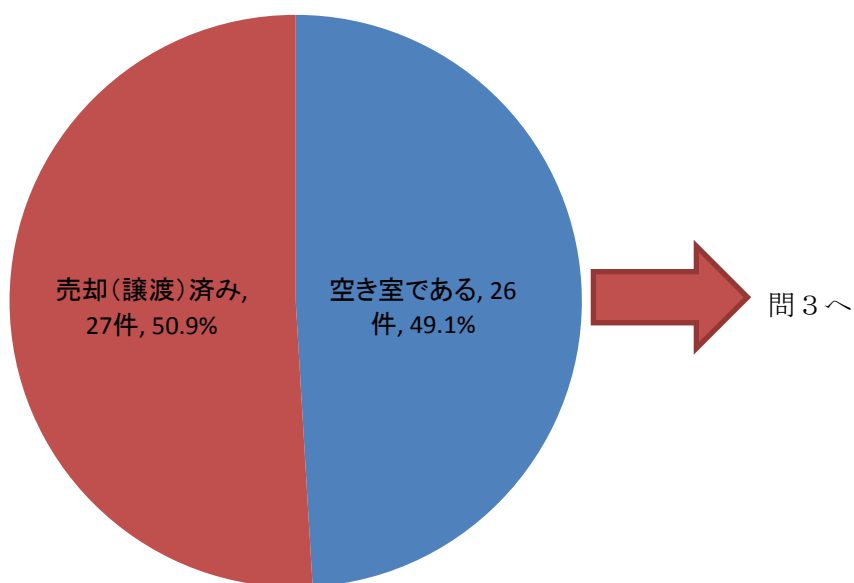
■住戸の利用頻度について (n=107)

④住戸を使用していない状況について

問2-3. 「使用していない」とはどのような状況ですか。一つに○をつけてください

1. 空き室である ⇒問3へ
2. 売却（譲渡）済み

問2で「使用していない」と回答した方のうち「空き室である」と回答した方は26件（49.1%）、「売却（譲渡）済み」が27件（50.9%）となり、使用していない状態でも対処済みである所有者が半数という結果が得られた。



■住戸を使用していない状況について (n=53)

3. 8. 4 住戸の状態について

①住まなくなってからの年数

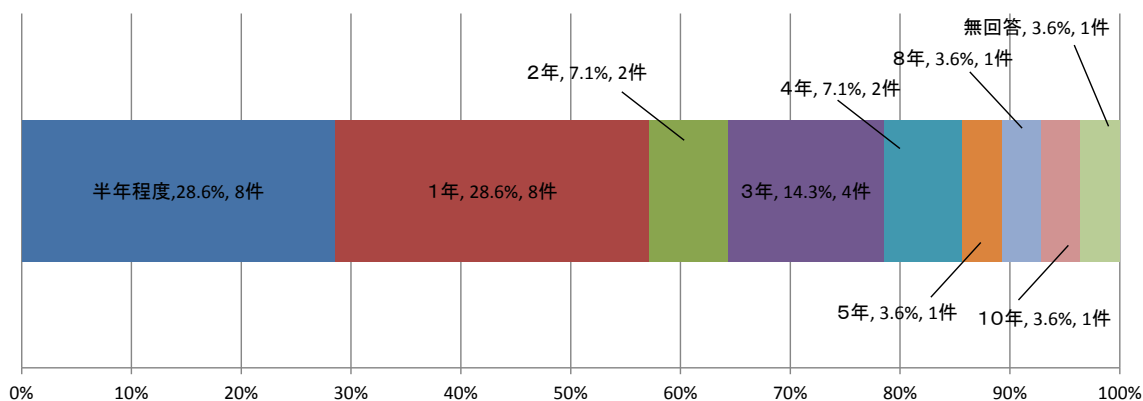
問3. 人が住まなくなってからどのくらいですか？

() 年程度

人が住まなくなってからの年数は「半年程度」「1年」と回答した方が8件(28.6%)と最も多く、次いで「3年」が4件(14.3%)となった。

■住まなくなってからの年数回答一覧

回 答	回 答 数	割 合
半年程度	8 件	28.6%
1 年	8 件	28.6%
2 年	2 件	7.1%
3 年	4 件	14.3%
4 年	2 件	7.1%
5 年	1 件	3.6%
8 年	1 件	3.6%
10 年	1 件	3.6%
無回答	1 件	3.6%
総計	28 件	100%



②空き室になったきっかけ

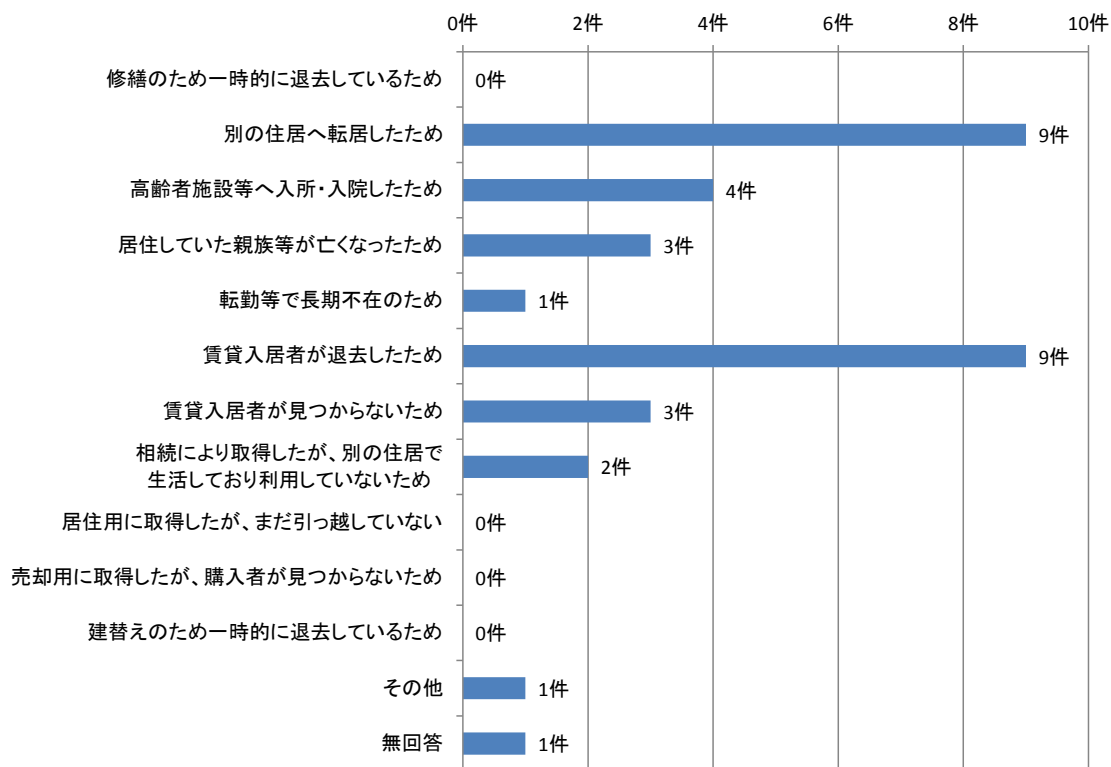
問4. 住戸が空き室になった（なっている）きっかけは何ですか？

あてはまる項目全てに○をつけてください

1. 修繕のため一時的に退去しているため
2. 別の住居へ転居したため ⇒問5へ
3. 高齢者施設等へ入所・入院したため
4. 居住していた親族等が亡くなったため
5. 転勤等で長期不在のため
6. 賃貸入居者が退去したため
7. 賃貸入居者が見つからないため
8. 相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため
9. 居住用に取得したが、まだ引越していない
10. 売却用に取得したが、購入者が見つからないため
11. 建替えのため一時的に退去しているため
12. その他

空き室となったきっかけでは、「別の住居へ転居したため」「賃貸入居者が退去したため」が9件と最も多い結果となった。

賃貸入居者が退去したためという回答が多いこと及び空き室年数が1年未満が多いことから、居住者の流出入の頻度が高いことがうかがえる。



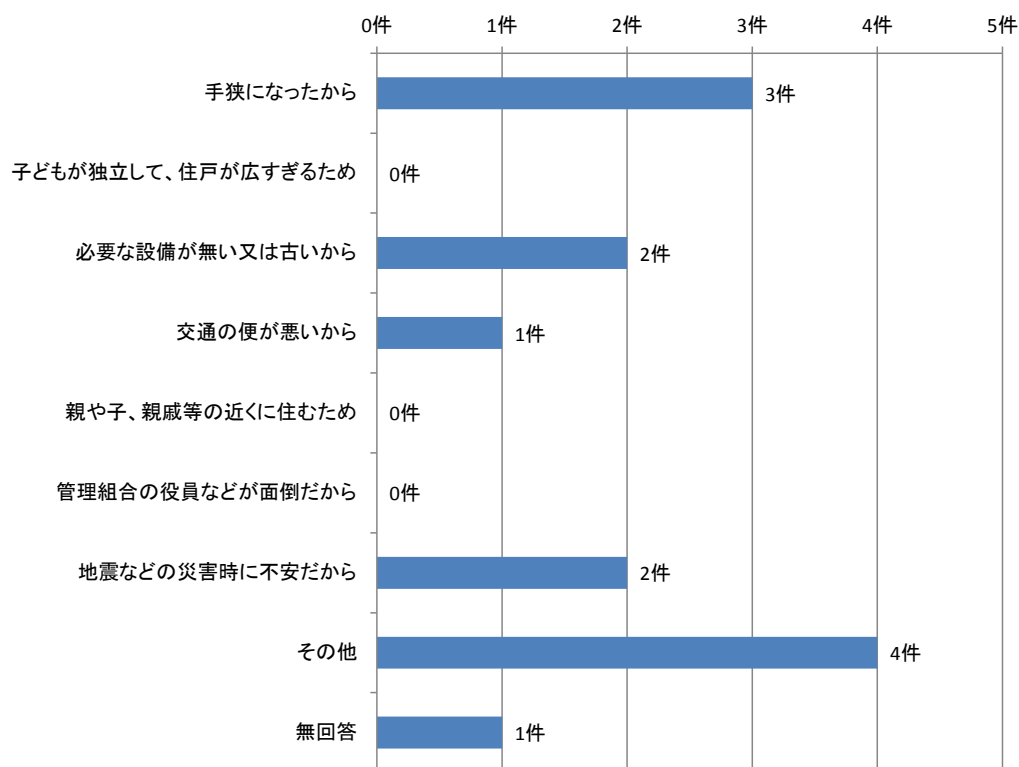
■空き室になったきっかけについて（複数回答 n=28）

③転居の理由について

問5. 問4で「2. 別の住戸へ転居したため」に○をつけられた方にお伺いします。転居した理由として、あてはまる項目すべてに○をつけてください。

1. 手狭になったから
2. 子どもが独立して、住戸が広すぎるため
3. 必要な設備が無い又は古いから（例 収納が少ない、お風呂が狭い、手すりが無いなど）
4. 交通の便が悪いから（例 駅から遠いなど）
5. 親や子、親戚等の近くに住むため
6. 管理組合の役員などが面倒だから
7. 地震などの災害時に不安だから
8. その他

問4で「別の住戸へ転居したため」と回答した方の転居理由では、その他を除くと、「手狭になったから」が3件（33.3%）と最も多く、次いで「必要な設備が無い又は古いから」「地震などの災害時に不安だから」が2件（22.2%）となった。



■転居の理由について（複数回答 n=9）

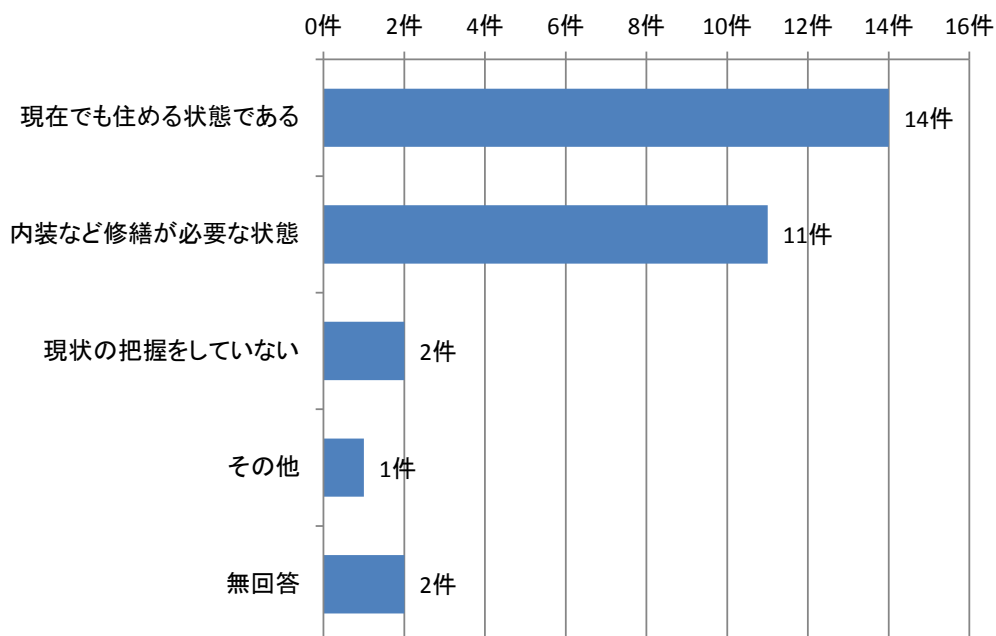
④空き室の状態について

問6. 空き室はどのような状態ですか？ あてはまる項目全てに○をつけてください

1. 現在でも住める状態である
2. 内装など修繕が必要な状態
3. 現状の把握をしていない
4. その他

空き室の状態では、「現在でも住める状態にある」が14件（50.0%）と最も多く、次いで「内装など修繕が必要な状態」が11件（39.3%）となった。

現状を把握していないという回答数が少ない結果となり、現状を把握している方が多数いる結果となった。



■ 空き室の状態について（複数回答 n=28）

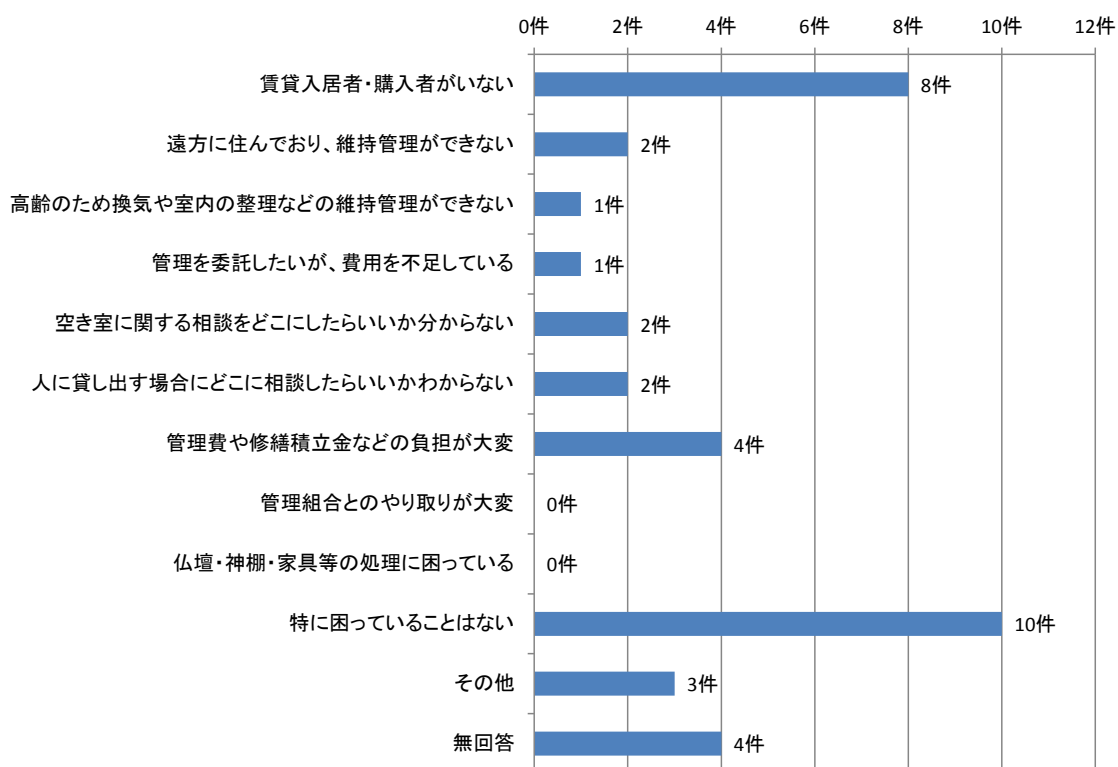
⑤空き室で困っている点について

問7. 空き室のどのような点でお困りですか？あてはまる項目全てに○をつけてください

1. 賃貸入居者・購入者がいない
2. 遠方に住んでおり、維持管理ができない（空き室の状況が把握できない）
3. 高齢のため換気や室内の整理などの維持管理ができない
4. 管理を委託したいが、費用が不足している
5. 空き室に関する相談をどこにしたらいいかわからない
6. 人に貸し出す場合にどこに相談したらいいかわからない
7. 管理費や修繕積立金などの負担が大変
8. 管理組合とのやり取りが大変
9. 仏壇・神棚・家具等の処理に困っている
10. 特に困っていることはない
11. その他

空き室で困っている点では、「特に困っていることはない」が10件（35.7%）と最も多く、次いで「賃貸入居者・購入者がいない」が8件（28.6%）となった。

賃貸入居者・購入者がいないが多くなっているが、空き室になってからの年数が1年未満が多いことから、人の流入が多いことが予想される。このことから「特に困っていることはない」という回答も多いことが考えられる。



■ 空き室で困っている点について（複数回答 n=28）

3. 8. 4 住戸の維持管理について

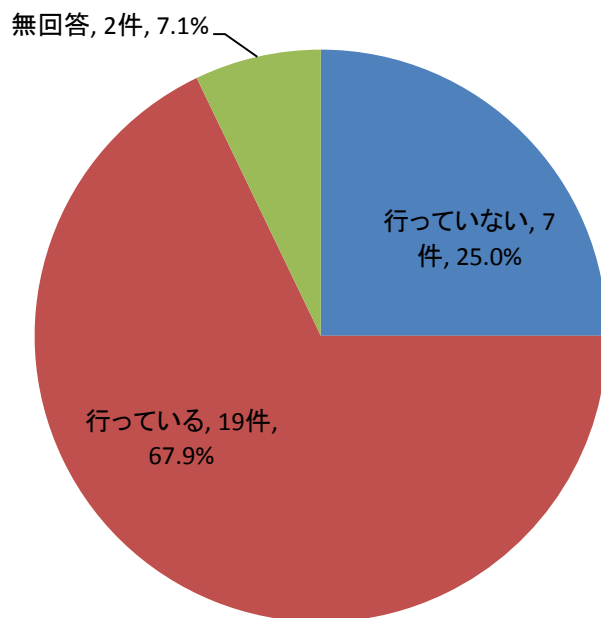
①空き室の維持管理について

問8. 空き室の維持管理を行っていますか？どちらかに○をつけてください。

※維持管理：定期的に空き室の状態を確認し、換気、通水、清掃など住戸を保全するために行っていること。

- | | |
|-----------|------------|
| 1. 行っていない | ⇒問8-3 |
| 2. 行っている | ⇒問8-1・問8-2 |

空き室の維持管理では、「行っている」が19件（67.9%）、「行っていない」が7件（25.0%）となり、半数以上が維持管理をしている結果となった。



■ 空き室の維持管理について (n=28)

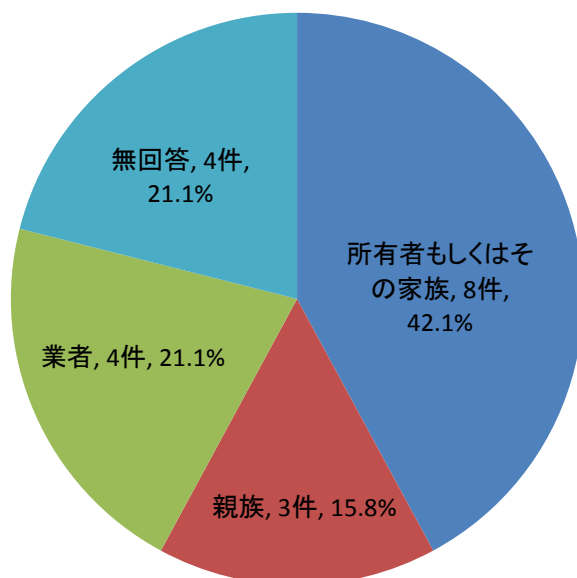
②維持管理をしている方について

問8-1. 問8で「2. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。主な管理者（日常的な維持管理をされている方）はどなたですか？一つに○をつけてください

1. 所有者もしくはその家族
2. 親族
3. 業者
4. その他

維持管理をしている方では、「所有者もしくはその家族」が8件（42.1%）と最も多く、次いで「業者」が4件（21.1%）となった。

維持管理をしている方のうち、親族も含めると約半数の方が身内で維持管理を実施している結果となった。



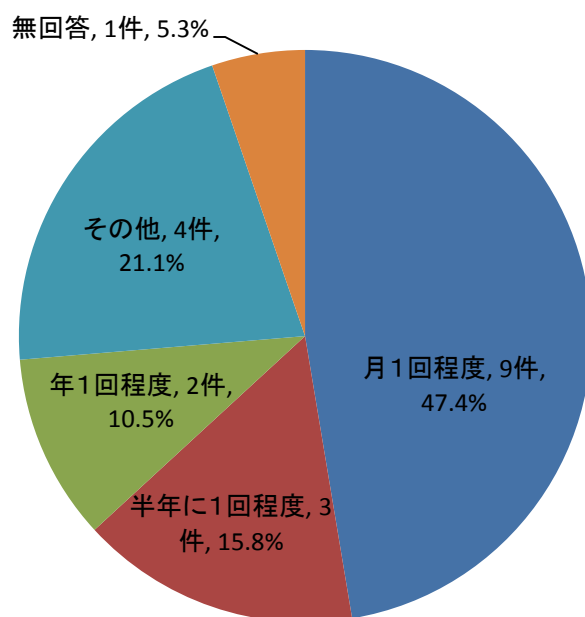
■維持管理をしている方について (n=19)

③維持管理の頻度について

問8-2. 問8で「2. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。「維持管理」はどのくらいの頻度でしていますか？一つに○をつけてください

1. 月1回程度
2. 半年に1回程度
3. 年1回程度
4. ほとんどしていない
5. その他

維持管理の頻度では、「月1回程度」が9件（47.4%）と最も多く、次いで「半年に1回程度」が3件（15.8%）となり、約半数の方が定期的な維持管理を実施している結果となった。



■維持管理の頻度について (n=19)

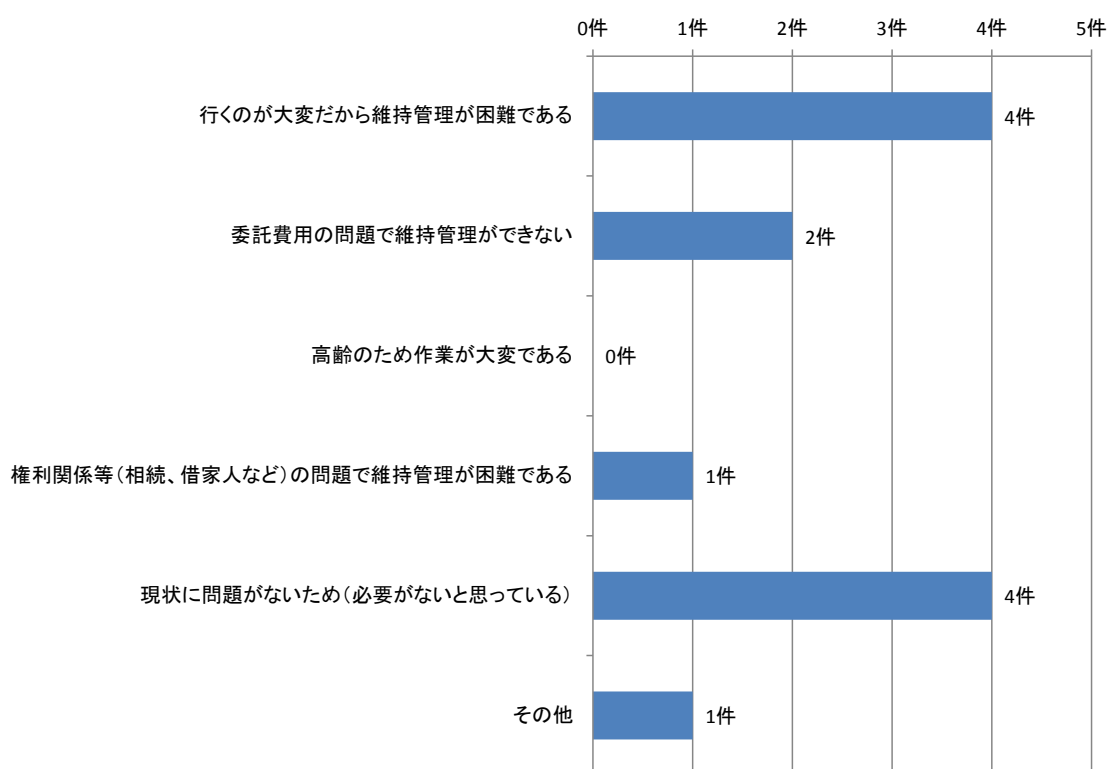
④行っていない理由について

問8-3. 問8で「1. 行っていない」に○をつけられた方にお伺いします。行っていない理由は何ですか？あてはまる項目すべてに○をつけてください

1. 行くのが大変だから維持管理が困難である
2. 委託費用の問題で維持管理ができない
3. 高齢のため作業が大変である
4. 権利関係等（相続、借家人など）の問題で維持管理が困難である
5. 現状に問題がないため（必要がないと思っている）
6. その他

維持管理を行っていない理由では、「行くのが大変だから維持管理が困難である」「現状に問題がないため（必要がないと思っている）」が4件と最も多い結果となった。

空き室の所有者に高齢の方が多いため、所有者本人が維持管理を行えない状態と考えられる。



■行っていない理由について（複数回答 n=7）

3. 8. 5 住戸の利活用について

①今後の利用について

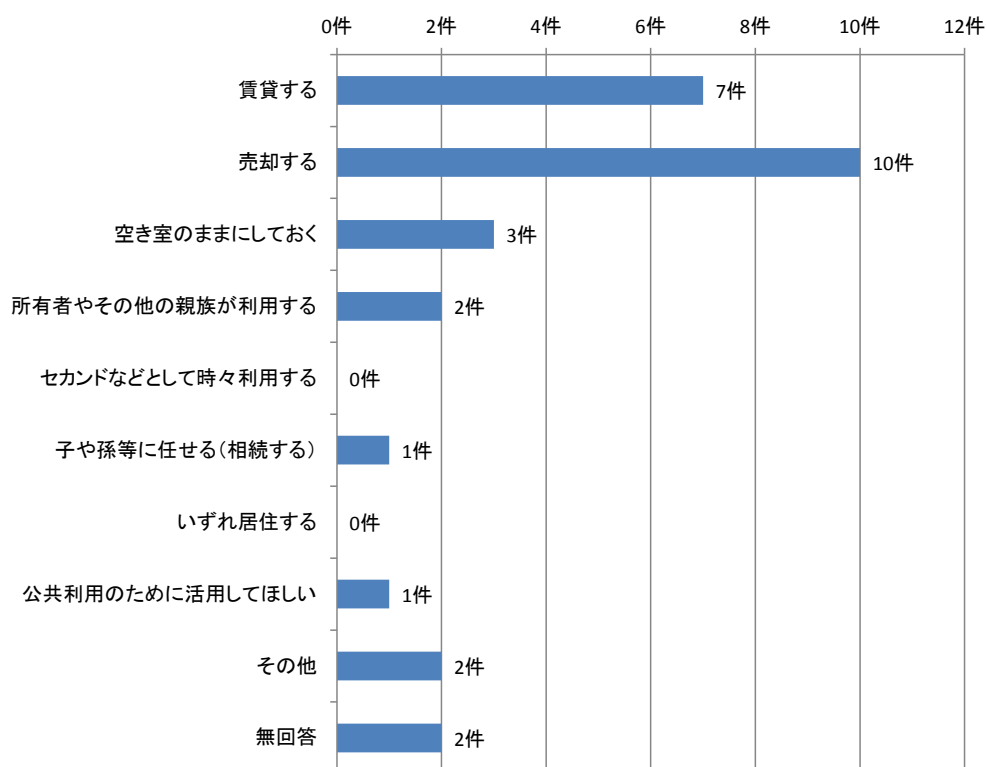
問9. 今後、5年程度のうち空き室をどのように利用したいですか？

一つに○をつけてください

1. 賃貸する（借主によるリフォーム可能住宅含む） ⇒問9-2へ
2. 売却する ⇒問9-2へ
3. 空き室のままにしておく ⇒問9-1へ
4. 所有者やその他の親族が利用する
5. セカンドハウスなどとして時々利用する
6. 子や孫等に任せる（相続する）
7. いずれ居住する
8. 公共利用のために活用してほしい
9. その他

今後の利用については、「売却する」が10件（35.7%）と最も多く、次いで「賃貸する」が7件（25.0%）となった。

「空き室のままにしておく」という回答も3件あるが、大半の所有者は、理由は異なるが、今後の利用を考えている傾向にある。



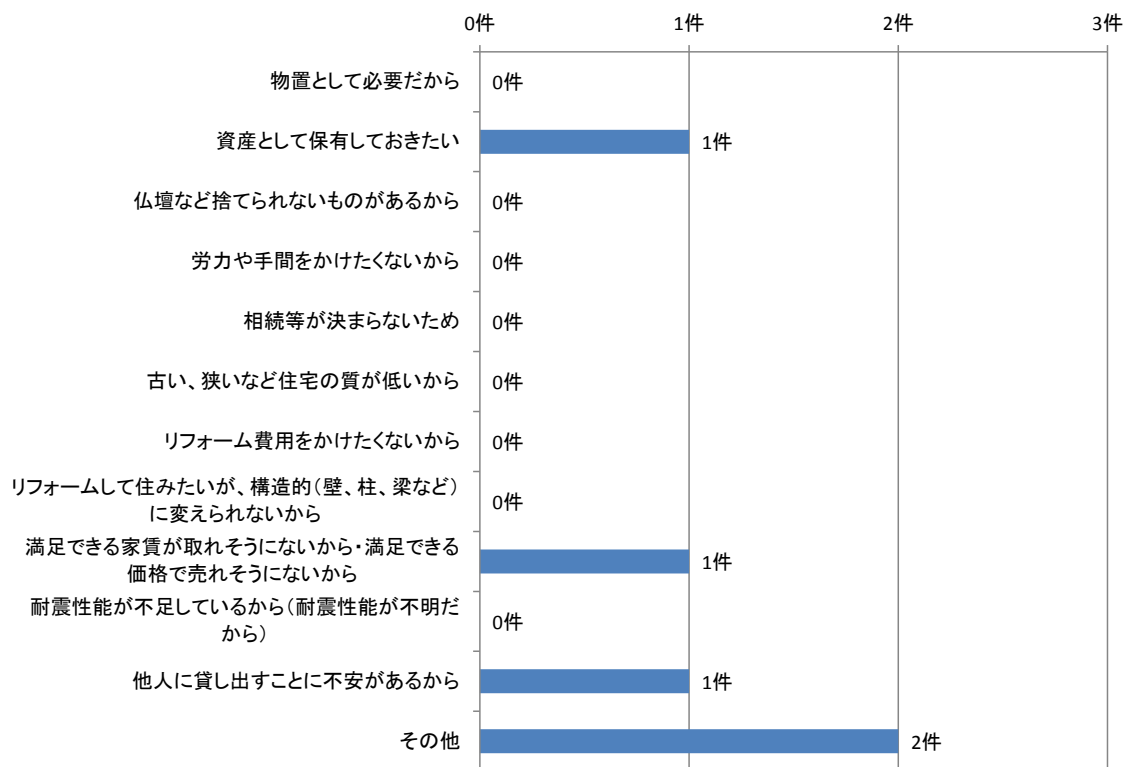
■今後の利用について (n=28)

②利用しない理由について

問9-1. 空き室を利用しない理由についてあてはまる項目すべてに○をつけてください

1. 物置として必要だから
2. 資産として保有しておきたい（持っていれば将来、資産価値が上がるから等）
3. 仏壇など捨てられないものがあるから
4. 労力や手間をかけたくないから（大変そうだから）
5. 相続等が決まらないため
6. 古い、狭いなど住宅の質が低いから
7. リフォーム費用をかけたくないから（かけられないから）
8. リフォームして住みたいが、構造的（壁、柱、梁など）に変えられないから
9. 満足できる家賃が取れそうにないから・満足できる価格で売れそうにないから
10. 耐震性能が不足しているから（耐震性能が不明だから）
11. 他人に貸し出すことに不安があるから
12. その他

問9で「空き室のままにしておく」と回答した方の利用しない理由では、3件の項目で一定の回答が得られた。



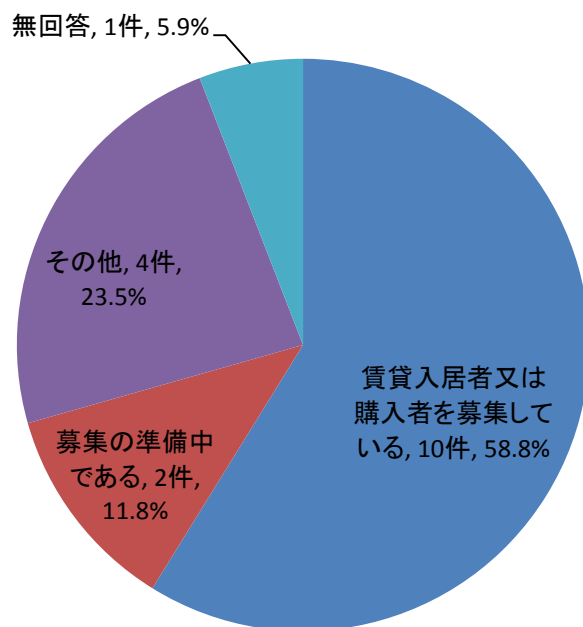
■利用しない理由について（複数回答 n=3）

③賃貸・売却の意向について

問9-2. 問9で「1. 賃貸する」または「2. 売却する」に○をつけられた方にお伺いします。あてはまる項目一つに○をつけてください

1. 賃貸入居者又は購入者を募集している
2. 募集の準備中である
3. 賃貸入居者・購入者が決定済み
4. その他

問9で「賃貸する」「売却する」という方の賃貸、売却の意向では、すでに募集している方、準備している方が約70%となった。



■賃貸・売却の意向について (n=17)

④市に期待する支援・対策について

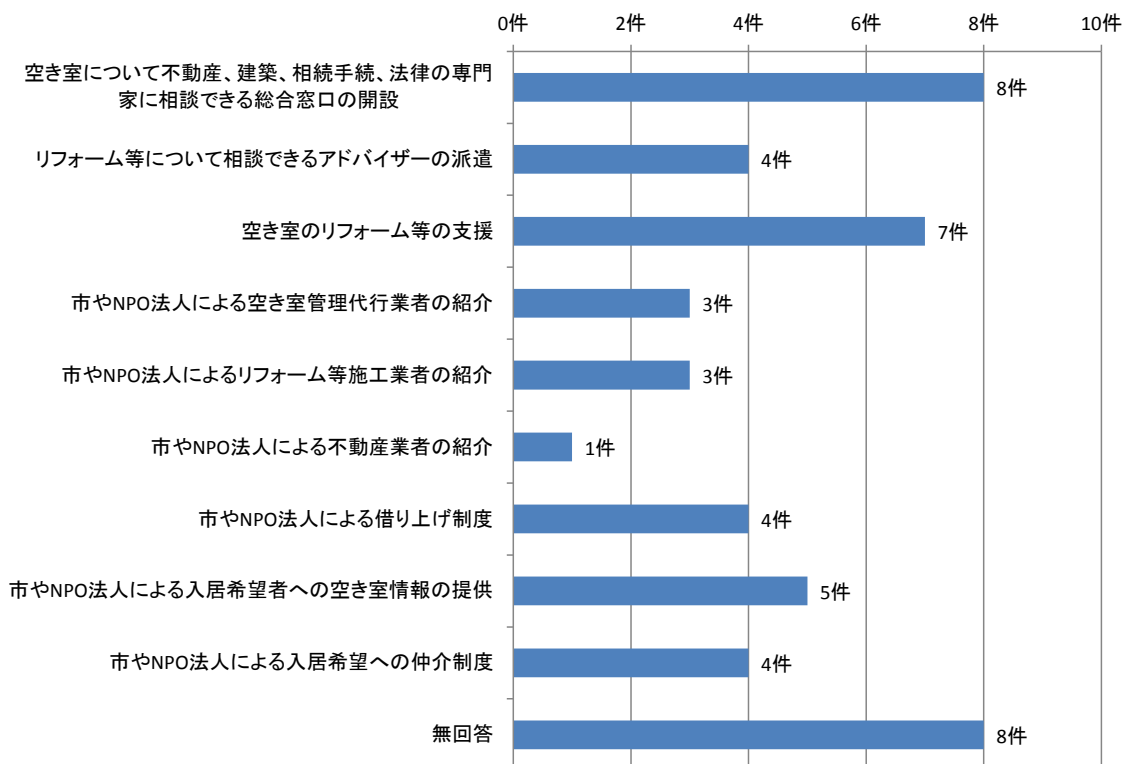
問10. 空き室を利用する上で市などに期待する支援や空き室対策への取組みはありますか？

○は3つまで

1. 空き室について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設
2. リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣
3. 空き室のリフォーム費の支援
4. 市やNPO法人による空き室管理代行業者の紹介
5. 市やNPO法人によるリフォーム等施工業者の紹介
6. 市やNPO法人による不動産業者の紹介
7. 市やNPO法人による借り上げ制度
8. 市やNPO法人による入居希望者への空き室情報の提供
9. 市やNPO法人による入居希望への仲介制度

市に期待する支援・対策では、「空き室について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる窓口の開設」が8件（28.6%）と最も多く、次いで「空き室のリフォーム等の支援」が7件（25.0%）となった。

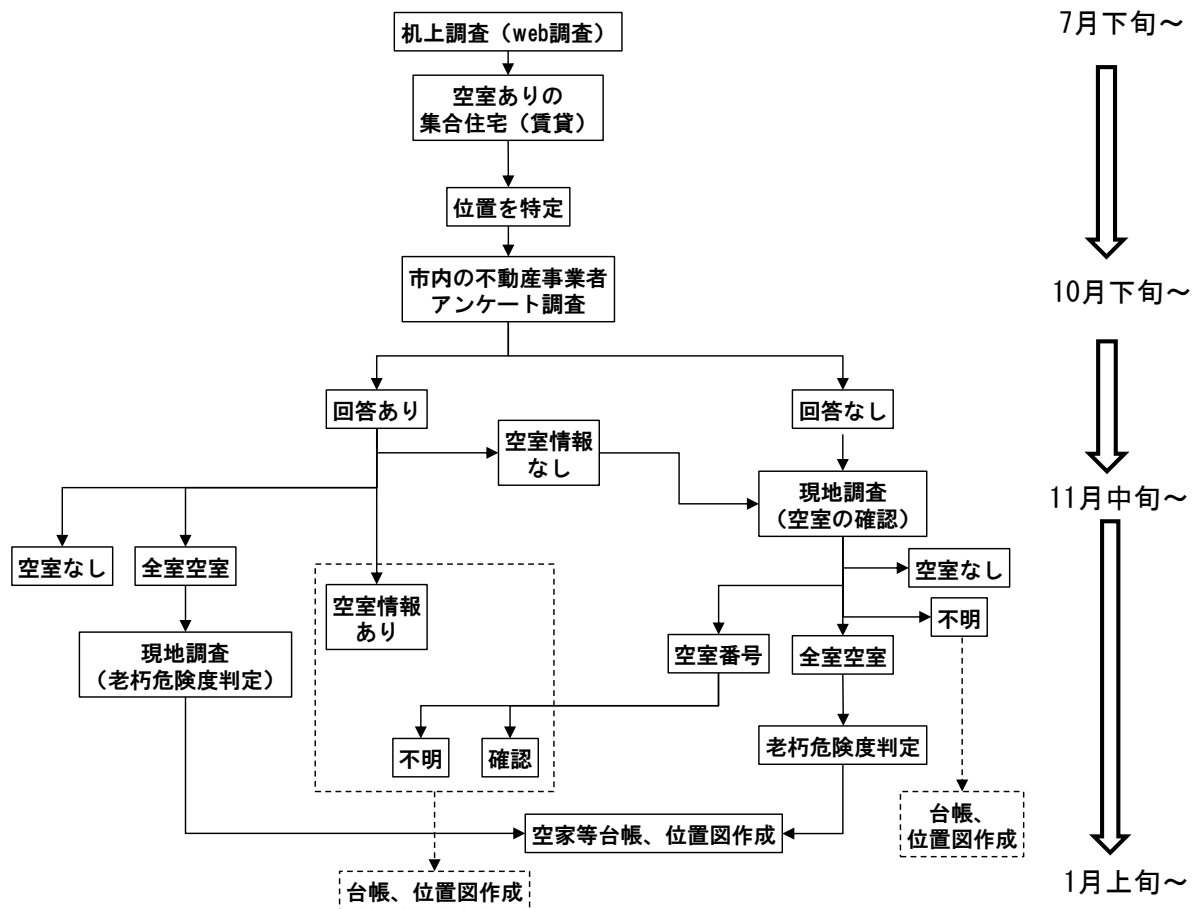
その他の回答についても一定の回答が得られたが、各専門家の相談窓口の開設という意見が多いことから、空き室の利用について、どうすべきか悩んでいる方が多いことが考えられる。



■市に期待する支援・対策について（複数回答 n=28）

第4章 集合住宅（賃貸）調査

4.1 調査の流れ



■集合住宅（賃貸）調査フロー

※点線部分は台帳、位置図作成となる箇所を示す。

②不動産事業者アンケート調査

市内の不動産事業者を対象にアンケート調査を実施した。

次頁にアンケート内容を示す。

なお、不動産事業者より回答が得られたのは44件となり、回収率としては36.4%となった。

■アンケート回収率

発送数	121件
回答数	44件
回収率	36.4%

多摩市空家等実態調査 アンケート調査票

<貴社の概要をご記入ください。>

貴社名 (営業所名)		ご記入日	平成 28 年 月 日
		取扱い物件が無い場合、左の欄に○を付けてください。設問への回答は不要です	
ご連絡先 (差し支えなければご記入をお願いします)	所在地 多摩市		
	TEL :	(-)	
	FAX :	(-)	
	e-mail :	()	

<貴社が仲介・管理等されている賃貸物件の空き室（募集中物件含む）についてお聞きします。>

問1 貴社が仲介・管理等されている賃貸物件について、差し支えなければ全ての管理戸数、空き室数（総数）をお答えください。

全管理戸数	戸	うち空き室数	戸
-------	---	--------	---

※管理戸数、空き室数についてはこのアンケートのご記入日時点で把握されている数値をお答えください。

問2 集合住宅（マンション・アパート等）の賃貸物件の情報について、WEB（インターネット）を活用していますか。

また、「1. はい」と回答した方は、物件情報を掲載しているサイト名をお答えください。（複数回答可）

1. はい	→	①SUUMO	②HOME' S	③at home
		④ハトマーク	⑤ZeNNET	⑥自社サイト
		⑦その他（	）	
2. いいえ				

問3 WEBサイトに情報を公開していない、貴社独自で仲介・管理等している賃貸物件の情報はありますか。

ある場合は、差し支えなければ裏面の表に貴社独自の多摩市内の賃貸物件の情報をご記入ください。

1. はい	→	裏面へ	2. いいえ
-------	---	-----	--------

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

11月14日（月）までに、返信用封筒に入れて切手を貼らずにポストに投函してください。

多摩市空家等実態調査 アンケート調査票

※ご記入いただいている時点で、入居していない空き室がある住宅をご記入ください。(入居手続き中の物件については、記入不要です。)

物件名	住所	総戸数	空き室番号 <small>(空き室数でも可)</small>
(例) 〇〇〇〇アパート	多摩市〇〇△丁目 1-1	20	101, 202, 308, 503

多摩市空家等実態調査 アンケート調査票

物件名	住所	総戸数	空き室番号 <small>(空き室数でも可)</small>

多摩市空家等実態調査 アンケート調査票

物件名	住所	総戸数	空き室番号 (空き室数でも可)

※書き切れない場合は、ご連絡いただければ用紙をお送りいたします。

4. 4 現地調査

Web調査で抽出した空き室がある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実施した。

集合住宅（賃貸）の現地調査は、空き室調査であるため、集合ポストまでの調査を行った。また、写真撮影はマンション・アパートの全景（1棟ごと）を撮影した。

以下に調査期間を示す。

調査期間：平成28年10月15日～平成28年12月27日

4. 5 現地調査結果

4. 5. 1 地区別の空き室の状況

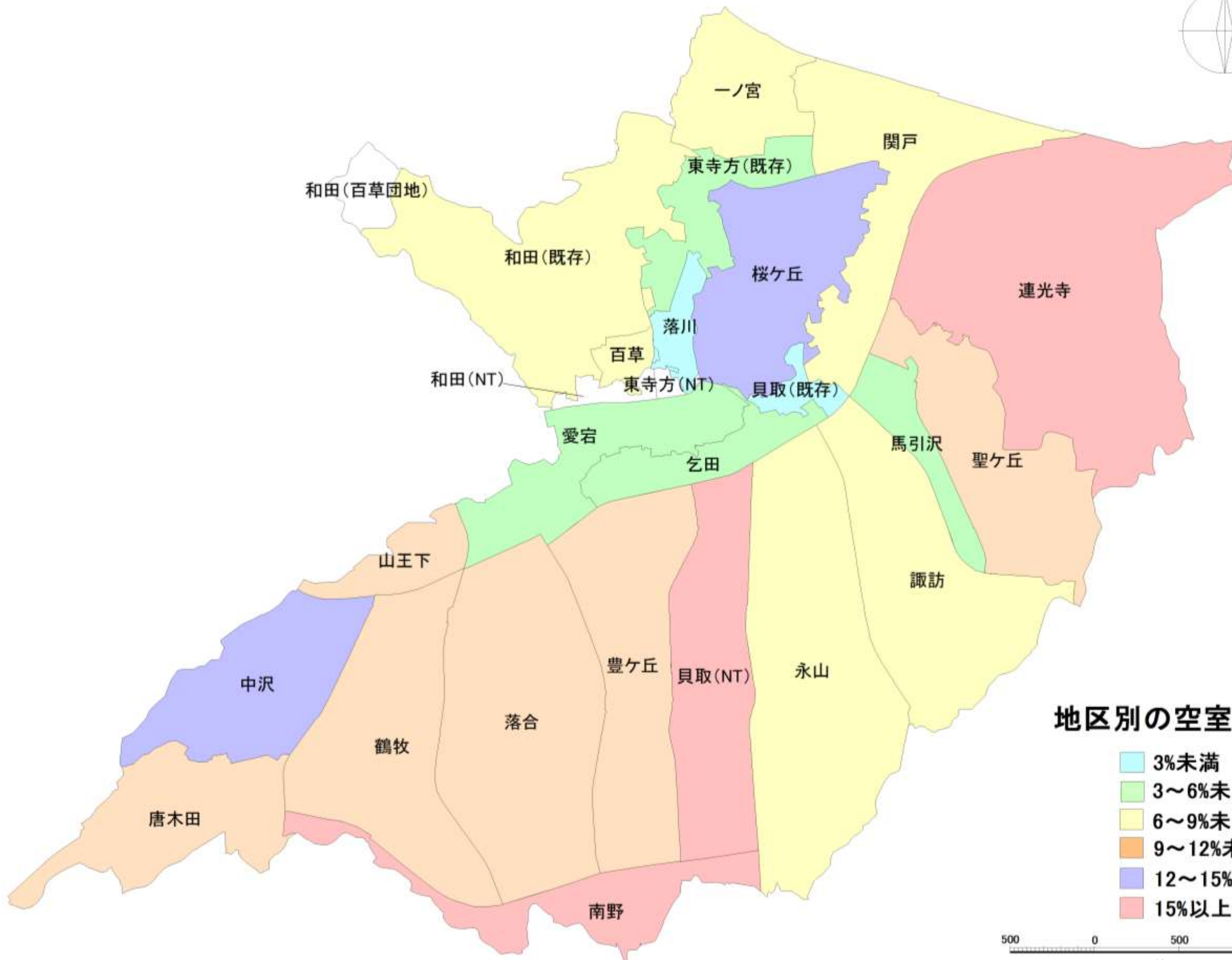
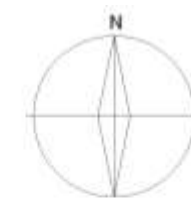
地区別の空き室数は地区の面積にもよるものもあるが、一ノ宮が197戸と最も多く、次いで、落合が191戸、連光寺が161戸となった。

4. 5. 2 地区別の空室率の状況

地区別の空室率は、南野、連光寺、中沢が比較的高い結果となった。南野や連光寺は駅から比較的遠い地区であることが影響していると考えられる。

■地区別の空き室数及び空室率（集合住宅（賃貸））

地区		①	②	③
		賃貸空き室数 (戸)	賃貸住戸数 (戸)	空室率 (%) ①/②
既存地域	関戸	124	1,731	7.2%
	連光寺	161	1,013	15.9%
	貝取(既存)	5	394	1.3%
	乞田	44	834	5.3%
	和田(既存)	123	2,022	6.1%
	百草	10	146	6.8%
	落川	1	207	0.5%
	東寺方(既存)	24	510	4.7%
	一ノ宮	197	2,351	8.4%
	桜ヶ丘	45	373	12.1%
	和田(百草団地)	0	0	0.0%
	NT地域	聖ヶ丘	20	179
馬引沢		86	1,490	5.8%
山王下		33	296	11.1%
中沢		84	598	14.0%
唐木田		39	353	11.0%
諏訪		80	1,055	7.6%
永山		118	1,527	7.7%
貝取(NT)		44	280	15.7%
豊ヶ丘		95	989	9.6%
落合		191	1,644	11.6%
鶴牧		128	1,420	9.0%
南野		114	636	17.9%
東寺方(NT)		0	0	0.0%
和田(NT)		0	6	0.0%
愛宕		14	382	3.7%
既存地域		734	9,581	7.7%
NT地域		1,046	10,855	9.6%
多摩市全体		1,780	20,436	8.7%



地区別の空室率(賃貸)

- 3%未満
- 3~6%未満
- 6~9%未満
- 9~12%未満
- 12~15%未満
- 15%以上

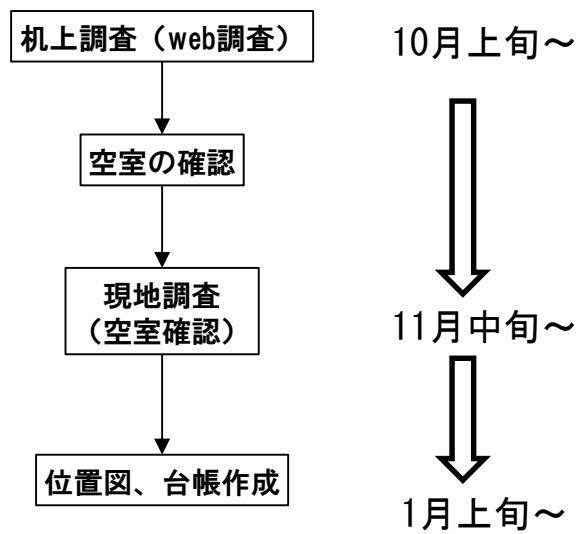
500 0 500 1000 1500m

MMT 利許第 27021 号-39

■地区別の空室率の状況 (集合住宅 (賃貸))

第5章 集合住宅（公的賃貸）調査

5.1 調査の流れ



5.2 現地調査項目

現地調査項目は、管理者が公的機関等で統一的な管理がなされているため、原則、集合ポストのみ確認し、空き室の対象となる部屋の番号を調査した。

なお、集合ポストの状況を確認し、施錠又は封鎖をしている室番号と外観上から確認できる範囲で空き室を思われる室番号が一致することを試行的に確認した上で本現地調査を実施した。

また、戸建て住宅の現地調査と同様の事項に留意し、現地調査を行った。

5. 3 机上調査

机上調査として、Web調査を実施し、必要に応じて住宅地図上の表札のない住宅を抽出した。なお、Web調査はUR都市機構、東京都住宅供給公社の公式ホームページのみ調査対象とした。

No.	調査地	物件名	住所					用途	築年	築年	築年	築年	築年	築年	築年	築年	築年	築年	築年
			番	町	丁目	番	号												
4950	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
4950	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
4951	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
4952	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
4953	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
4954	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
4955	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
4956	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
4957	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
4958	昭和三十二年	●●●● ●● ●●●●●●●●●●●●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●

■公的賃貸 Web 調査結果一覧（イメージ）

5. 4 現地調査

集合住宅（公的賃貸）の現地調査は、空き室調査であるため、集合ポストまでの調査を行った。また、写真撮影は住宅の全景（1棟ごと）を撮影した。

以下に調査期間を示す。

調査期間：平成28年10月15日～平成28年12月27日

5. 5 現地調査結果

5. 5. 1 地区別の空き室の状況

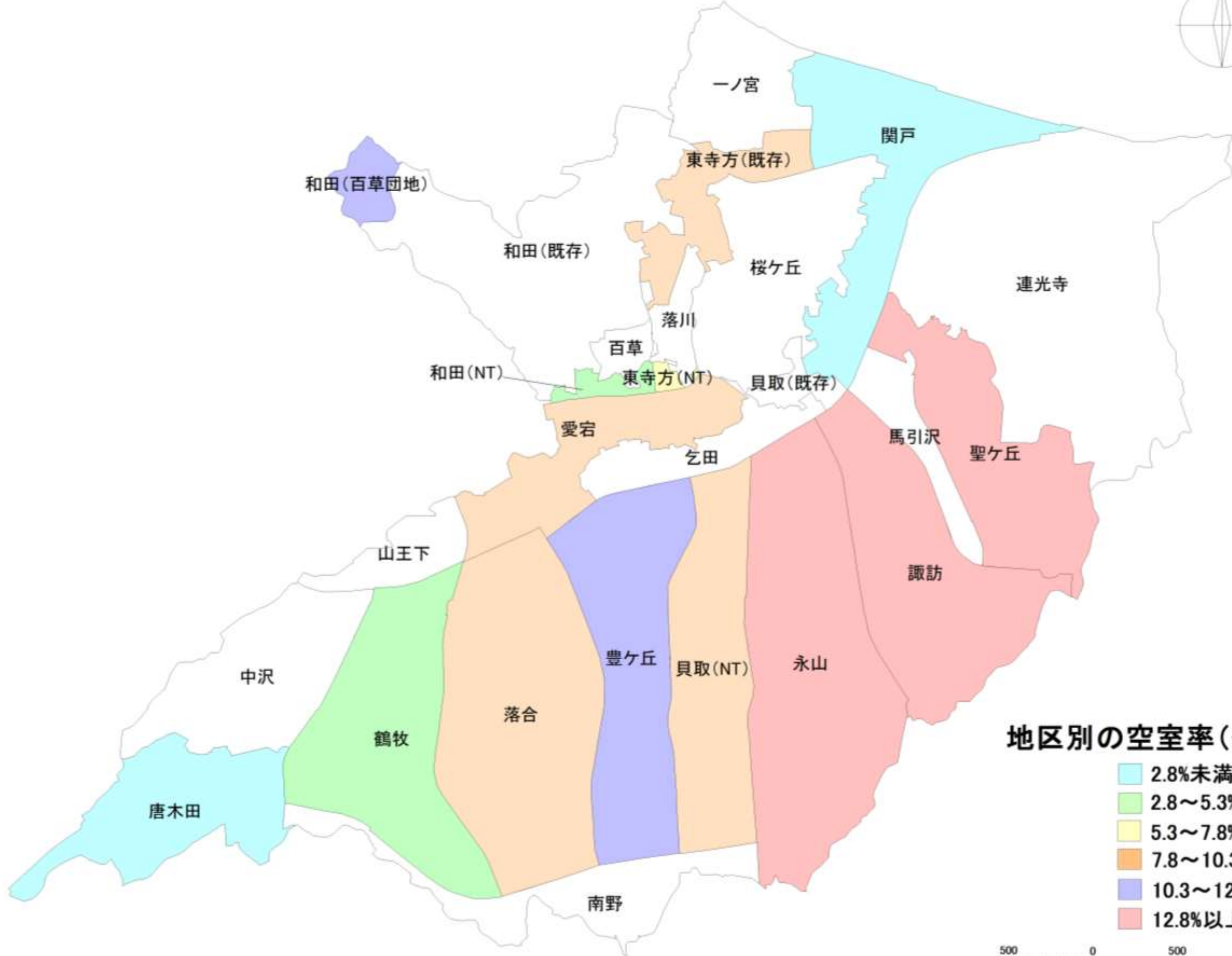
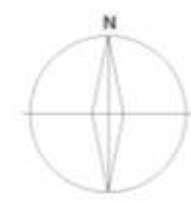
地区別の空き室数は、永山が519戸と最も多く、次いで諏訪が346戸となった。空き室数が多い要因としては、建替えや耐震化等による公募停止などが影響していると考えられる。

5. 5. 2 地区別の空室率の状況

地区別の空室率は、住宅数にもよるが概ね空き室数に比例した空室率となっている。

■地区別の空き室数及び空室率（集合住宅（公的賃貸））

地区		①	②	③
		公的賃貸空き室数 (戸)	公的賃貸住戸 数 (戸)	空室率 (%) ①/②
既存地域	関戸	5	276	1.8%
	連光寺	0	0	0.0%
	貝取(既存)	0	0	0.0%
	乞田	0	0	0.0%
	和田(既存)	0	0	0.0%
	百草	0	0	0.0%
	落川	0	23	0.0%
	東寺方(既存)	16	190	8.4%
	一ノ宮	0	0	0.0%
	桜ヶ丘	0	0	0.0%
	和田(百草団地)	110	1,014	10.8%
NT地域	聖ヶ丘	72	482	14.9%
	馬引沢	0	0	0.0%
	山王下	0	0	0.0%
	中沢	0	0	0.0%
	唐木田	1	106	0.9%
	諏訪	346	2,300	15.0%
	永山	519	3,424	15.2%
	貝取(NT)	115	1,129	10.2%
	豊ヶ丘	130	1,262	10.3%
	落合	126	1,494	8.4%
	鶴牧	8	193	4.1%
	南野	0	0	0.0%
	東寺方(NT)	14	230	6.1%
	和田(NT)	29	620	4.7%
	愛宕	115	1,300	8.8%
既存地域		131	1,503	8.7%
NT地域		1,475	12,540	11.8%
多摩市全体		1,606	14,043	11.4%



地区別の空室率(公的賃貸)

- 2.8%未満
- 2.8~5.3%未満
- 5.3~7.8%未満
- 7.8~10.3%未満
- 10.3~12.8%未満
- 12.8%以上



■地区別の空室率の状況 (集合住宅 (公的賃貸))

MMT 利許第 27021 号-39

第6章 市全体における調査結果

6. 1 戸建て住宅全調査結果

現地調査結果と戸建て住宅における所有者アンケート調査の結果から空家数は190戸となった。

190戸のうち、老朽等空家が13.2%、それ以外の空家が86.8%となった。また、本市の住宅総数を分母にした場合と戸建て住宅数を分母にした場合では、住宅総数では0.3%、戸建て住宅数では1.2%という結果となった。

■空家総数

項目	戸数	構成比 (%)
空家	165	86.8
老朽等空家	25	13.2
総計	190	100

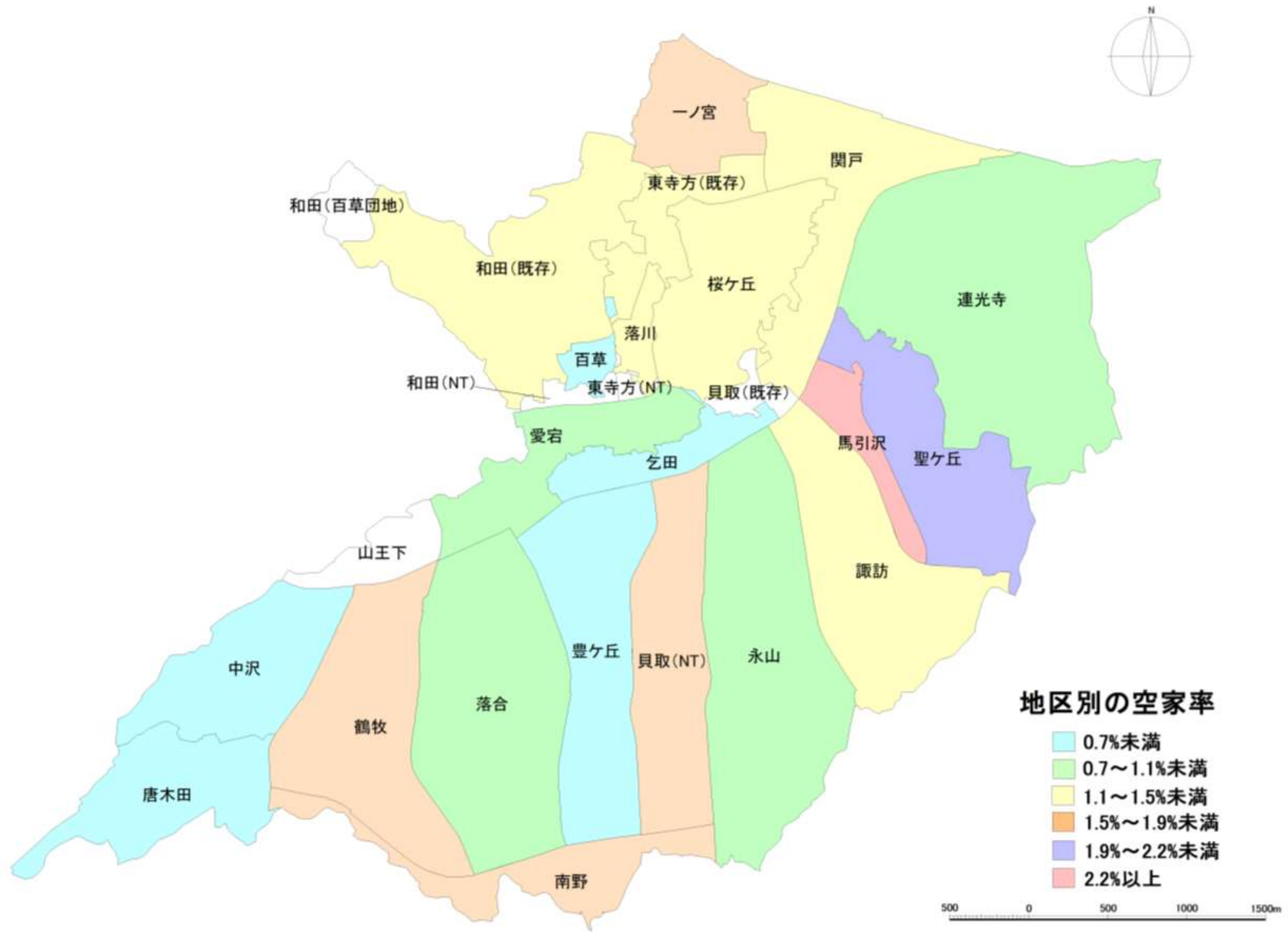
■空家総数における空家率

項目	空家率 (%)	※住宅数 (戸)
市内全体に対する空家率	0.3	74,110
戸建て住宅総数に対する空家率	1.2	15,438

※「都市計画課調べ（土地利用現況調査など）による。」

■地区別の空家の分布状況（戸建て住宅）

地区名		①	②	③
		空家総数	戸建て住宅の住宅数	空家率 ①/②
既存地域	関戸	13	1,080	1.2%
	連光寺	17	1,956	0.9%
	貝取(既存)	0	68	0.0%
	乞田	1	279	0.4%
	和田(既存)	21	1,643	1.3%
	百草	1	232	0.4%
	落川	5	356	1.4%
	東寺方(既存)	6	546	1.1%
	一ノ宮	17	941	1.8%
	桜ヶ丘	27	2,142	1.3%
	和田(百草団地)	0	0	0.0%
NT地域	聖ヶ丘	30	1,503	2.0%
	馬引沢	7	266	2.6%
	山王下	0	53	0.0%
	中沢	1	318	0.3%
	唐木田	2	429	0.5%
	諏訪	8	615	1.3%
	永山	7	756	0.9%
	貝取(NT)	4	241	1.7%
	豊ヶ丘	3	501	0.6%
	落合	3	362	0.8%
	鶴牧	10	605	1.7%
	南野	5	307	1.6%
	東寺方(NT)	0	0	0.0%
	和田(NT)	0	30	0.0%
愛宕	2	209	1.0%	
既存地域 計		108	9,243	1.2%
NT地域 計		82	6,195	1.3%
多摩市全体 合計		190	15,438	1.2%
うち老朽等空家		25	—	—



MMT 利許第 27021 号-39

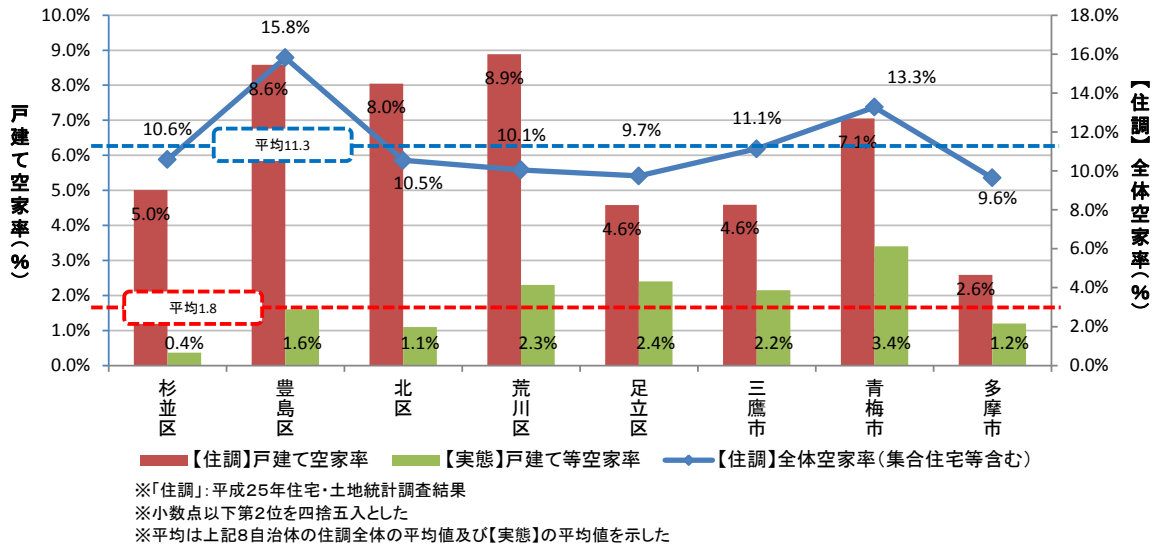
■地区別の空家率の状況（戸建て住宅）

6. 1. 1 戸建て住宅全調査結果の主な傾向

①空家の数として少ないこと

調査結果としては、以下に示すように、平成25年住宅・土地統計調査結果及び他区市^{注)}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った。

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。

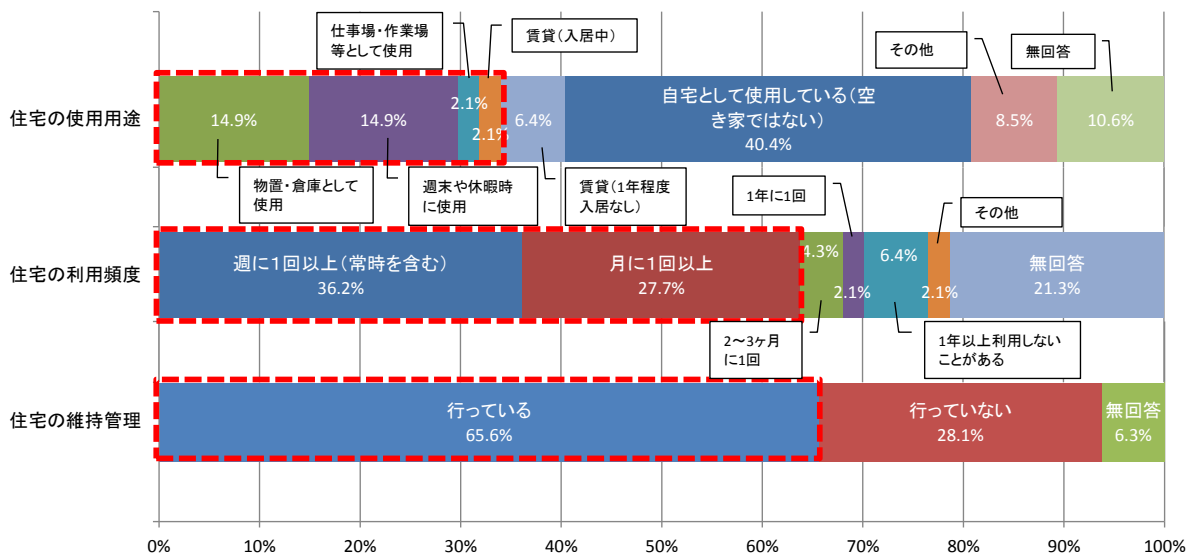


注) 他区市で公表されている調査結果より。(平成29年2月末時点)
 ただし、調査時期、調査方法、調査区域等が各区市により異なる。

■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

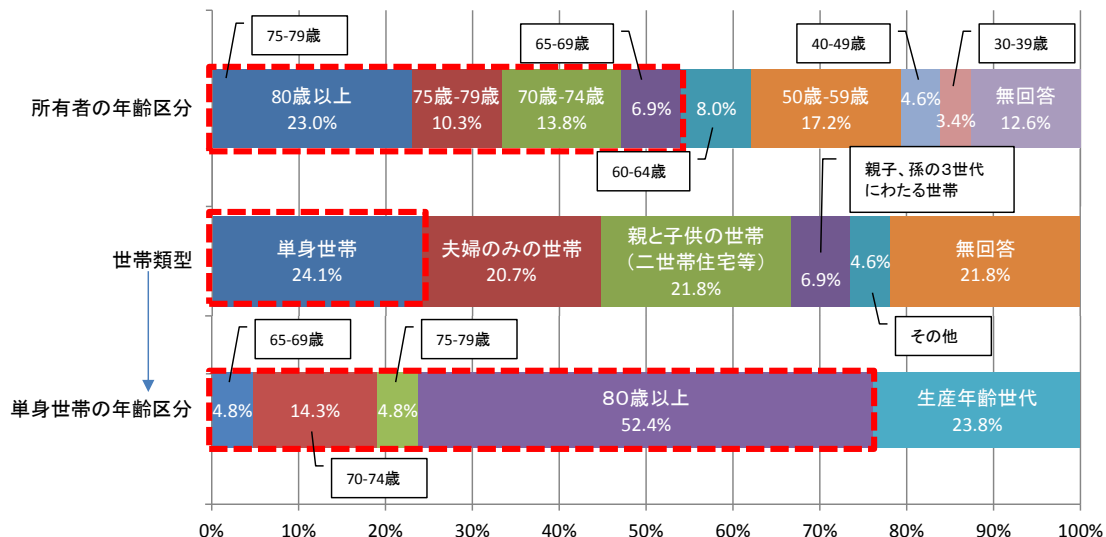
所有者アンケート調査結果を踏まえ、以下に示すように「自宅として使用している」を除き、空家を休暇時や仕事場、賃貸等で使用している割合が高いこと、月に1回以上の利用頻度が高いこと、維持管理を行っている割合が高いことが分かった。



■住宅の「使用用途」「利用頻度」「維持管理の有無」の割合

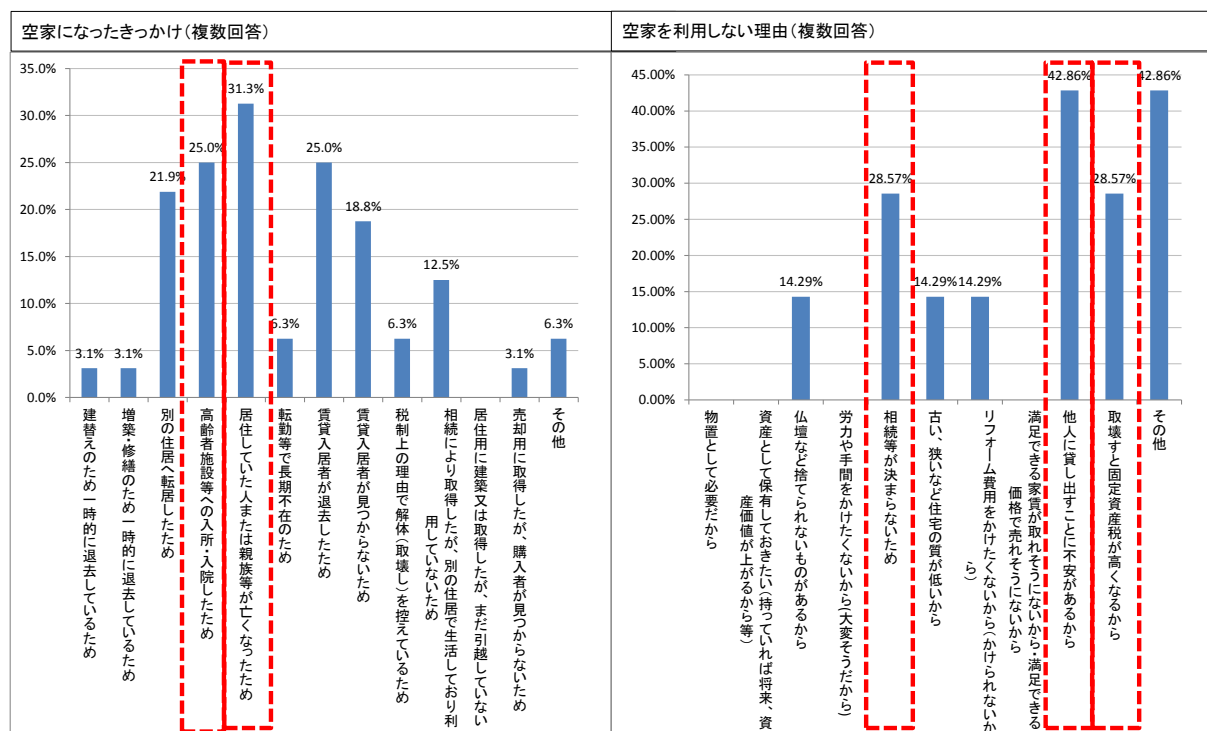
③今後、所有者の世代交代の際に、放置されてしまう空家の増加が懸念されること

所有者アンケート調査結果を踏まえ、以下に示すように、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る。



■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る。



■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

6. 2 集合住宅全調査結果

現地調査結果と集合住宅（持家）における所有者アンケート調査結果から集合住宅（持家）の空き室数は370戸となった。

したがって、集合住宅（賃貸）、集合住宅（公的賃貸）を合計すると、集合住宅全体としては3,756戸となった。

■空き室総数

項目	戸数
集合住宅 合計	3,756

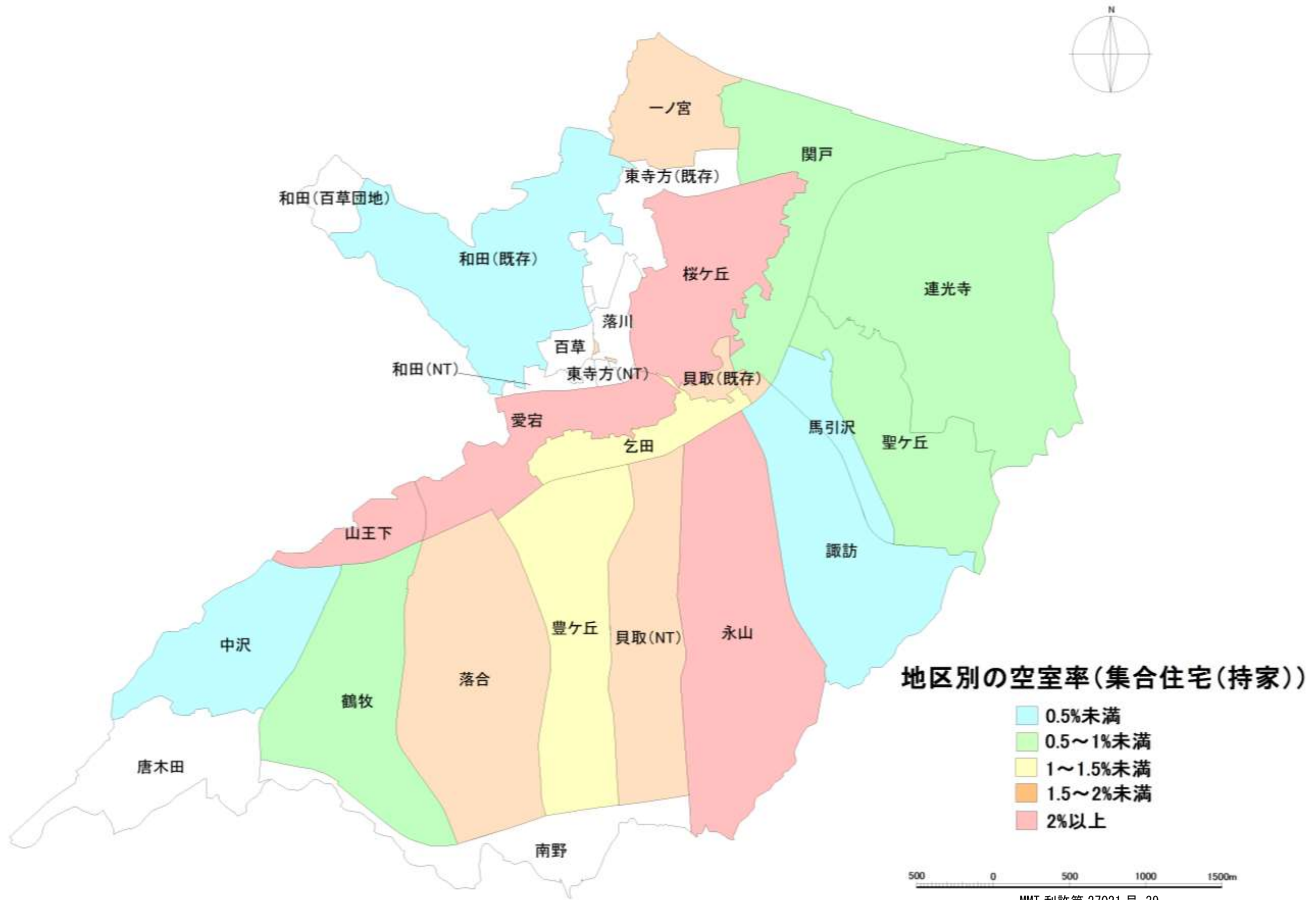
■空家総数における空家率

項目	空室率 (%)	※住宅数 (戸)
市内全体に対する空室率	5.1	74,110
集合住宅総数に対する空室率	6.4	58,672

※「都市計画課調べ（土地利用現況調査など）による。」

■地区別の空き室の分布状況（集合住宅（持家））

地区名		①	②	③
		集合住宅(持家) 空き室総数	集合住宅(持家) 住戸数	空室率 ①/②
既存地域	関戸	15	1,972	0.8%
	連光寺	9	1,093	0.8%
	貝取(既存)	3	191	1.6%
	乞田	3	293	1.0%
	和田(既存)	2	594	0.3%
	百草	0	0	0.0%
	落川	0	0	0.0%
	東寺方(既存)	0	22	0.0%
	一ノ宮	17	930	1.8%
	桜ヶ丘	5	30	16.7%
	和田(百草団地)	0	0	0.0%
NT地域	聖ヶ丘	5	629	0.8%
	馬引沢	1	478	0.2%
	山王下	6	43	14.0%
	中沢	1	531	0.2%
	唐木田	0	70	0.0%
	諏訪	6	2,017	0.3%
	永山	99	2,753	3.6%
	貝取(NT)	31	2,134	1.5%
	豊ヶ丘	29	2,448	1.2%
	落合	70	3,650	1.9%
	鶴牧	17	3,186	0.5%
	南野	0	173	0.0%
	東寺方(NT)	0	0	0.0%
	和田(NT)	0	0	0.0%
	愛宕	51	956	5.3%
既存地域 計		54	5,125	1.1%
NT地域 計		316	19,068	1.7%
多摩市全体 合計		370	24,193	1.5%



■地区別の空室率の状況(集合住宅(持家))

6. 2. 1 集合住宅全調査結果の主な傾向

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った。

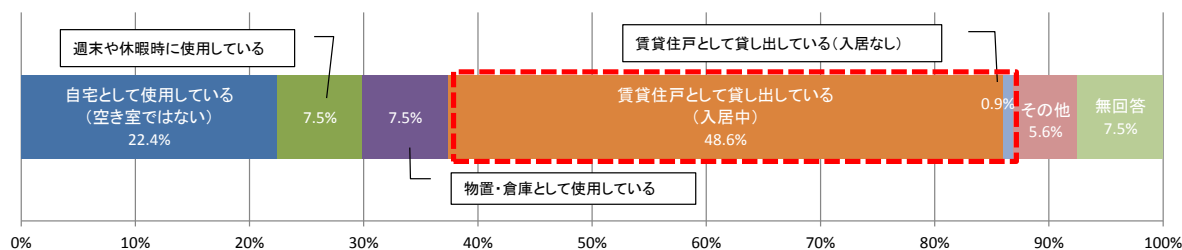
なお、総数としては、平成25年住宅・統計調査結果の半数程度であることがわかる。これは、賃貸住宅など市場として入居・退去の稼働により空き室が発生することのほか、多摩ニュータウンを擁する多摩市の住宅特性によるものと考えられる。

■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

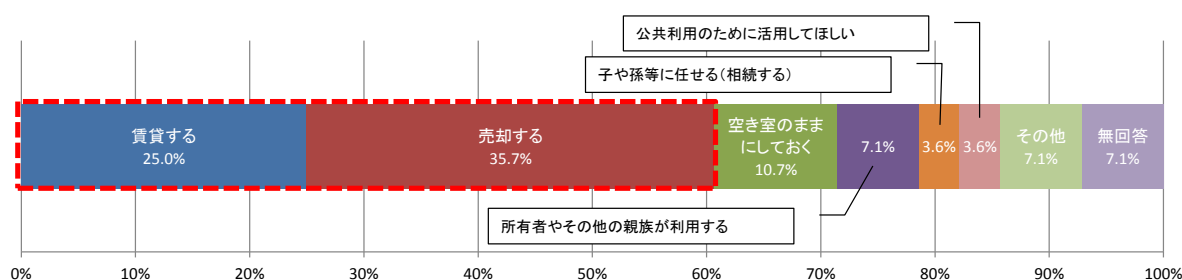
住宅種別	空家等数	住宅・土地統計調査結果	空家等構成比	空家率	住宅構成比(市内全体)
戸建て住宅	190戸	340戸	5%	1.2%	21%
集合住宅	3,756戸	6,740戸	95%	6.4%	79%
合計	3,946戸	7,080戸	100%	5.3%	100%

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こと

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、以下に示すように、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分かる。



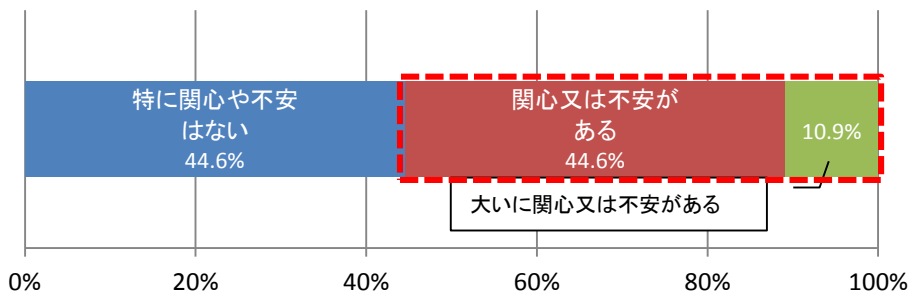
■集合住宅（持家）空き室の使用用途について



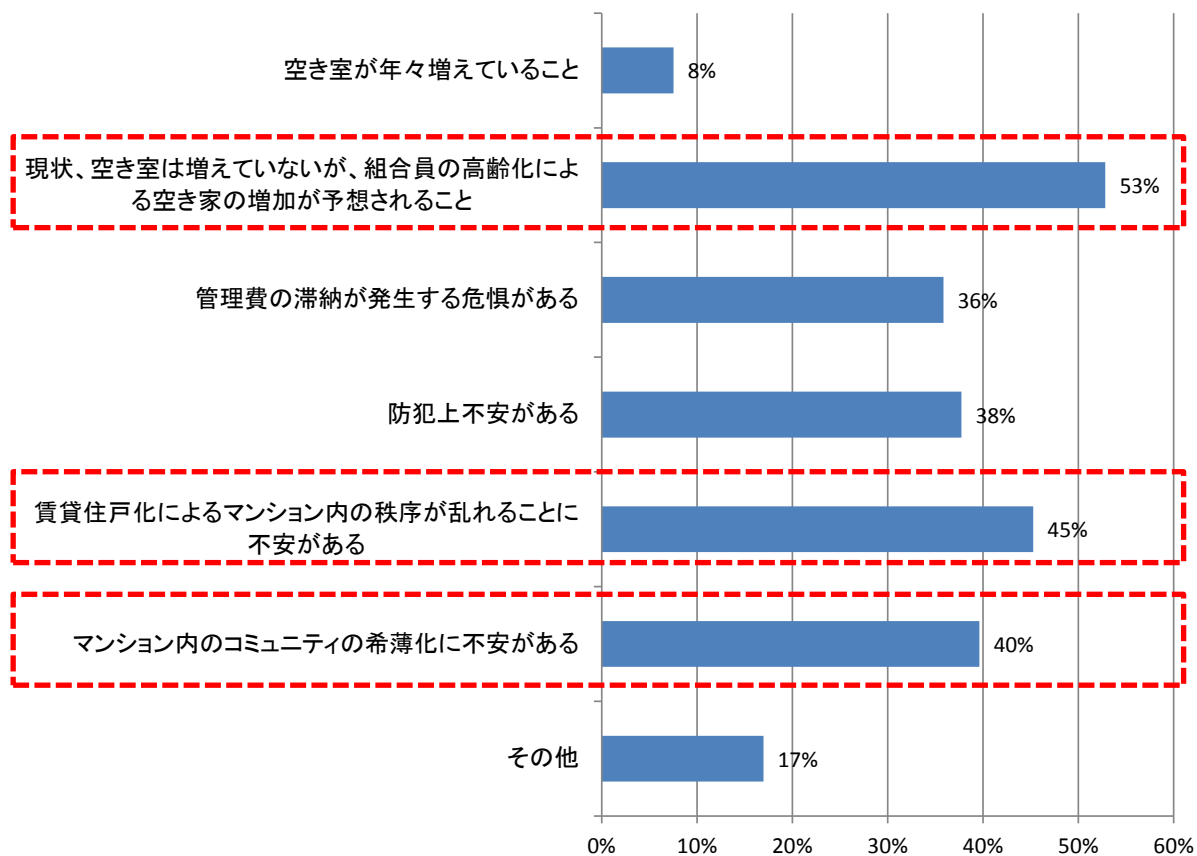
■集合住宅（持家）空き室の今後の利用について

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

管理組合に対するアンケート調査結果より、以下に示すように、回答のあっ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、半数以上あった。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た。



■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）

6. 3 全体調査結果

多摩市全体における空家等数及び空家率及び平成25年住宅・土地統計調査結果は以下のとおりとなる。

多摩市全体としては、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った。

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あるが、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る。

■多摩市全体調査結果

	空家等数	住宅総数	空家率
多摩市全体合計	3, 946戸	74, 110戸	5. 3%
うち戸建て住宅	190戸	15, 438戸	1. 2%
うち集合住宅	3, 756戸	58, 672戸	6. 4%

比較のため、以下に平成25年住宅・土地統計調査結果を示す。

■平成25年住宅・土地統計調査結果

	空家等数	住宅総数	空家率
多摩市全体合計	7, 080戸	73, 420戸	9. 6%
うち戸建て住宅	340戸	13, 150戸	2. 6%
うち集合住宅	6, 740戸	60, 270戸	11. 2%

【住宅・土地統計調査結果とのかい離について】

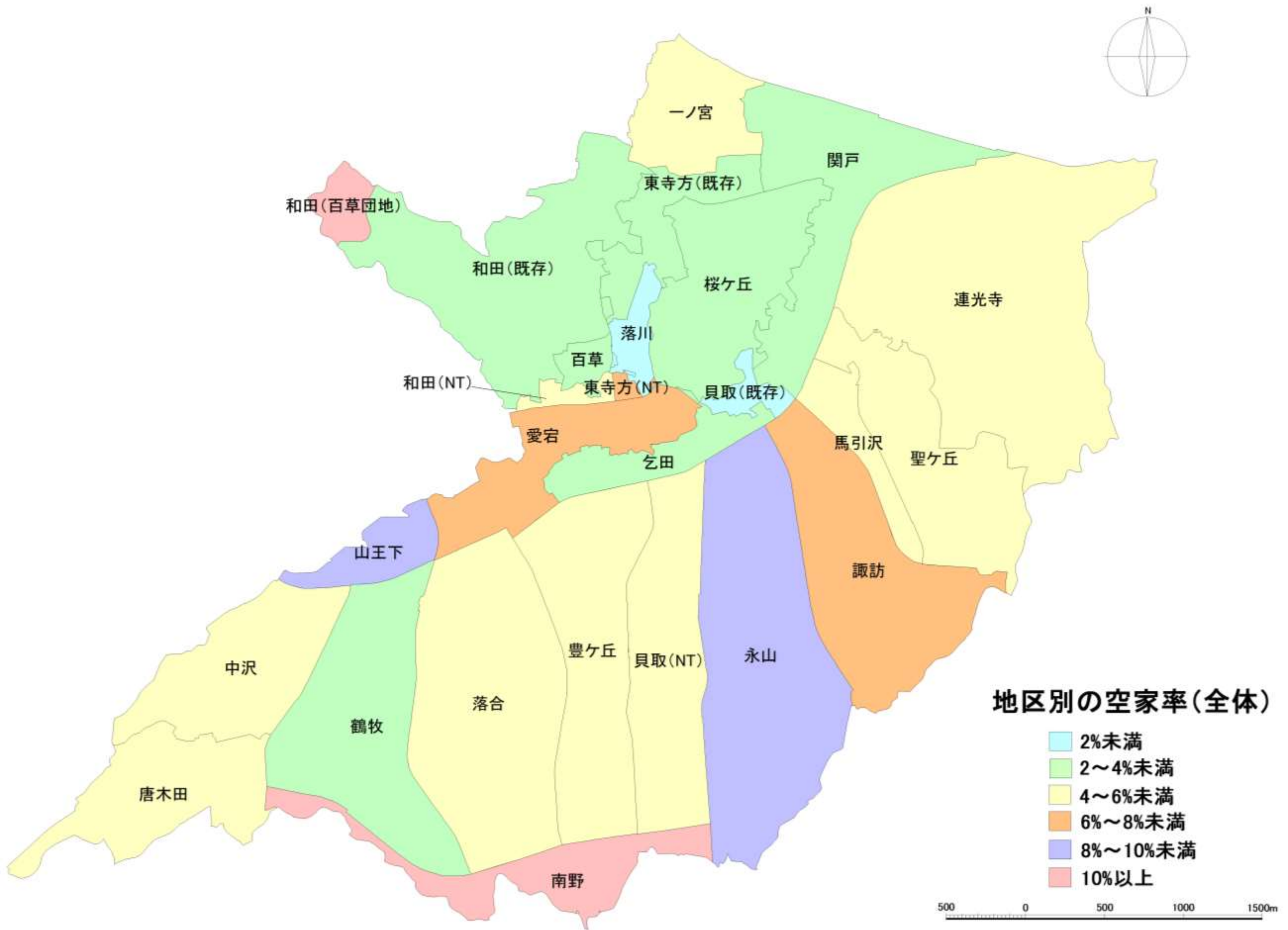
本調査は、複数の調査手法による全戸調査となるが、住宅・土地統計調査では国勢調査の調査区を基に標本調査区を抽出して調査を行っているため、調査結果は推計値となる。

また、地区別の空家等数及び空家率については以下のとおりである。

地区名	戸建て住宅	集合住宅	空家等数	住宅数 ^{※1}	空家率 ^{※2}	
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	108	919	1,027	25,452	4.0%	
N T地域	82	2,837	2,919	48,658	6.0%	
多摩市全体	190	3,756	3,946	74,110	5.3%	

※1 都市計画課調べ（土地利用現況調査など）による。

※2 小数点以下第二位を四捨五入とした。



地区別の空家率(全体)

MMT 利許第 27021 号-39

第7章 空家等の利活用における評価項目や方向性等

7. 1 空家等の利活用に関する課題点等の整理

本調査にて行った、所有者アンケート調査において空家等の利活用の意向を確認したところ、回答数は少数であるが、以下の傾向が明らかになった。

■空家等で困っていること（複数回答）		
種別	回答	傾向
戸建て住宅 (51頁)	「困っていない」(9件 28%)	特に困っていない所有者が多い。 賃貸又は購入者がいないことが 困っている傾向として強い
	「賃貸又は購入者がいない」 (8件 25%)	
集合住宅 (持家) (94頁)	「困っていない」(10件 36%)	
	「賃貸又は購入者がいない」 (8件 28%)	
■今後、5年程度のうち空家等をどのように利用するか（複数回答）		
種別	回答	傾向
戸建て住宅 (57頁)	「売却する」(8件 25%)	売却又は賃貸意向が強い。 しかし、戸建て住宅は「空き家のままにしておく」も多く、建て方による特徴と思われる。
	「空き家のままにしておく」 (7件 22%)	
集合住宅 (持家) (99頁)	「売却する」(10件 36%)	
	「賃貸する」(7件 25%)	
■空家等を利用しない理由（複数回答）		
種別	回答	傾向
戸建て住宅 (58頁)	「貸し出しに不安」(3件 43%)	他人への貸し出しへ不安がある 傾向が強い。
	「相続が決まらない」	
	「取壊すと固定資産税が高くなる」 (各2件 28%) ※同数	
集合住宅 (持家) (100頁)	「資産保有しておきたい」 「希望する家賃又は価格が難しそう」 「貸し出しに不安」 (各1件 33%) ※同数	

以上のことから、所有者による利活用への意向を踏まえると、空家等の利活用を検討するにあたり、課題として、以下の点が挙げられ、解決に向けた対応が必要となる。

- ▶ 売買又は賃貸意向が強い反面、買い手・借り手が見つからない⇒市場への流通促進
- ▶ 貸し出しへ不安がある⇒貸す側の不安（リスク）の軽減

なお、流通促進においては、次の7. 2に示すとおり、住宅の立地条件や性能、老朽度といったことが重要となってくる。

そのほかにも、地域ごとの利活用に関する課題や意向、借り手・買い手側の需要などがあり、この調査においては全てを把握できていないため、今後、必要に応じて把握していくことが検討のポイントとなる。

また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第5条に基づく「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針」においては、利活用について以下のように示されている。

「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な方針」より抜粋

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第十三条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7. 2 空家等の利活用における評価項目

前頁における所有者の利活用における意向及び課題より、空家等が利活用できるかどうかを検討していく中で、必要となってくる評価項目としては、以下のようなことがあげられる。

■空家利活用における評価項目

		評 価 項 目
建物	基本	<ul style="list-style-type: none"> ・ 部屋数（間取り） ・ 広さ（規模） ・ 階数 ・ 駐車場や庭の有無・状態
	設備・性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震性能の有無 ・ 大規模な改修が必要か（老朽度） ・ 住宅設備（バリアフリー、省エネ機器その他）の有無・状態
周辺環境	立地・地形	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の地形（高低差の有無・度合い） ・ 駅からの距離 ・ 近くにバス停等、公共交通機関の有無 ・ 商業施設（スーパー等）までの距離 ・ 教育施設、福祉施設（子育て支援施設や高齢者支援施設等）までの距離 ・ 接道の有無 ・ 前面道路の歩道の有無

以上の評価項目について、建物、周辺環境に分けて整理したが、このほか、改築、解体等の費用の問題、利用方法が分からない又は遠距離のため維持管理できない等の悩みを相談できる場や、所有者と利用者のマッチング等、今後の空家等の利活用方策においては様々な検討が必要と考えられる。

7. 3 利活用に関する方向性

空家等の利活用の方向性等を検討するにあたって、これまでの利活用に関する意向や課題、利活用のための評価項目を踏まえ次のように整理した。

■空家等の利活用における方向性

<適正な空家等の管理、住宅の更新の促進>

・空家等の所有者及び市民に向けた意識啓発・相談への対応

空家等を放置した場合の周囲に与える影響や、利活用方策、適切な相談先、空家等を未然に防ぐ必要性など、所有者や市民に向けた意識啓発や情報発信を行う必要がある。

・空家化を未然に防ぎ、良質な住宅ストックの形成

耐震性の低い住宅が老朽化することで、老朽等空家などの空家の発生につながり、安心して住むことができ、所有者の利活用のニーズに対応できるよう、耐震化や高齢者等に対応したバリアフリー化などを促進する必要がある。

・集合住宅の改修等による空き室の流通促進

集合住宅の耐震化などについて、管理組合及び事業者等への啓発を行う。また、空き室を活用した隣居・近居の促進についても検討を行う必要がある。

<空家等の利活用についての方向性>

・住替えや住宅セーフティネットへの利活用

若者、子育て世代のライフステージに合わせた住替えや、住宅確保に配慮を要する市民への住宅として利活用の検討を行う必要がある。

・地域特性を踏まえた空家等の利活用の支援

空家等を地域の資源と捉え、地域に係わる人々の創意工夫によるまちづくり活動をより一層活性化させるため、地域課題の解決に向けたまちづくり活動と、その活動の場となる施設整備といった利活用の検討を行う必要がある。

・地域等による跡地の利活用の支援

地域のニーズや所有者の意向を踏まえ、空家の除却跡地を利活用する場合は、その整備や運営等を支援する仕組みを検討する必要がある。

最後に、本調査は空家等の実態を把握することを目的として実施したことから、この章において分析・検討した内容については、本調査結果を踏まえた一次的なものである。

今後、この調査結果をさらに詳細に分析しながら、効果的に施策を展開できるよう検討していく必要がある。

多摩市空家等実態調査報告書

発 行：平成29（2017）年3月
多摩市都市整備部都市計画課
住 所：〒206-8666 東京都多摩市関戸六丁目1番地1
電 話：042-338-6817 FAX：042-339-7754
