

多摩市空家等実態調査 報告書

【概要版】

令和 7 年 8 月15日

多摩市都市整備部都市計画課

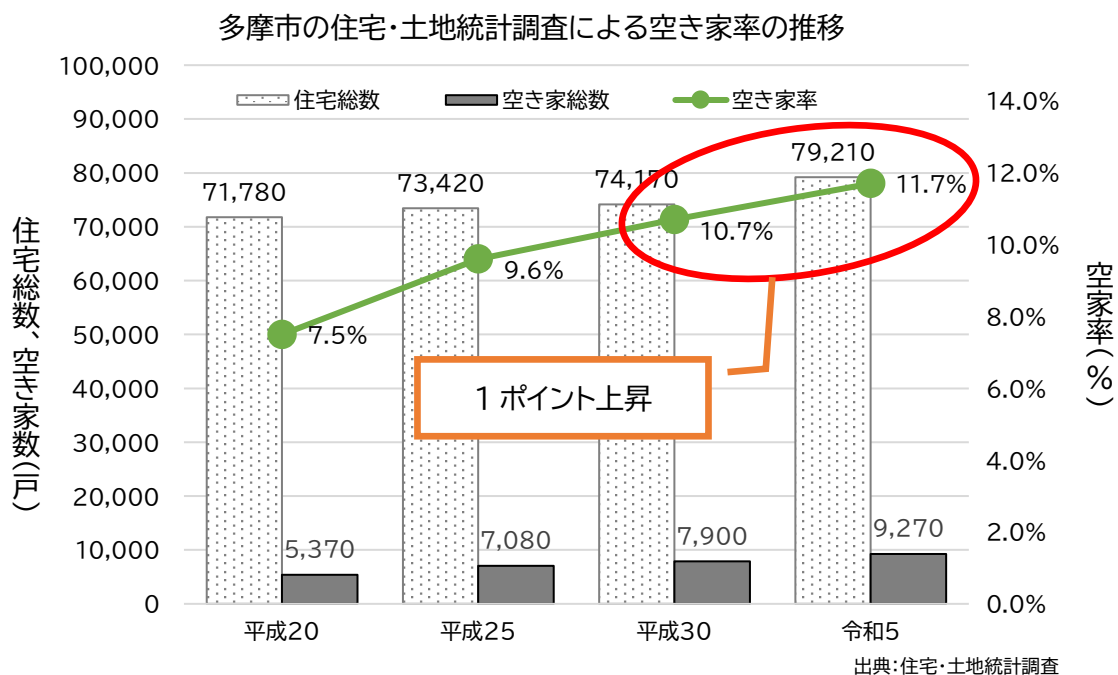
I はじめに

■ 調査の背景

令和 5 年に総務省統計局より公表された「令和 5 年住宅・土地統計調査結果」により、日本全体の空き家数は約 900 万戸、空き家率は 13.8%と過去最高となっていることが明らかとなりました。

本市における空家数などの結果では空き家数9,270戸、空家率は 11.7%と平成 30 年調査結果と比べ、空家率が 1 ポイント増加しており、平成 20 年調査結果より増え続けていることがわかります。

本市では、空家等対策計画の基礎資料とするため、空家等実態調査を実施しました。また、「第六次多摩市総合計画」を策定しており、「政策 E-施策 6 良質な住宅ストックの確保と良好な居住環境の形成」のもと、空家等対策を推進し、関連する各施策と連携・展開することで、新たな将来都市像「つながり 支え 認め合い いきいきと かがやけるまち 多摩」の実現につなげる必要があります。



■ 調査の目的

上記背景等を踏まえ、中古住宅の流通促進や住替え等の支援に伴う「戸建ての空家、長屋建・共同住宅等の空き部屋」の利活用を検討・推進していくにあたり、市内全戸の空家等に関する実態把握調査を平成 28 年度に実施しました。

本調査は、平成 28 年度の調査結果を基に現状の空家等の実態を再調査したうえで、「空家等対策の推進に関する特別措置法(第 7 条第 1 項)」に基づく「空家等対策計画」の素案(たたき案)作成をすることが示されています。

なお、実態調査は「空家等対策特措法」に基づく「管理不全空家等及び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」を踏まえ、老朽危険度判定を行いました。

II 調査の概要

■ 調査対象

本調査の対象は、市内全住戸の建築物のうち「戸建て住宅(持家、賃貸含む)」、「併用住宅(持家、賃貸含む)」、「集合住宅(持家、賃貸、公的賃貸住宅含む)」とし、調査をしました。

■ 調査期間

令和 6 年 9 月上旬から令和 7 年 3 月下旬まで(机上調査～現地調査～アンケート調査)

■ 調査期間

本業務では、各住宅種別毎に以下の複数の方法を用いて調査を行いました。

住宅種別毎の調査方法

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	—	—	—	—	○	—

(凡例 ○:実施 △:必要に応じて実施)

戸建て住宅	① 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。
	② 併せて、候補抽出のための現地調査を市内全域で実施し、詳細現地調査の候補住宅を確定した。
	③ 詳細現地調査では、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。
	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。
	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。
	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、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。
	② 市内の不動産事業者等に対してアンケート調査を実施した。
	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 集合ポストの確認による現地調査を実施した。
	② 精度を高めるための現地サンプリング調査を実施した。

※ 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

戸建て住宅	現地調査で空家等と判定された住宅に対するアンケートの結果、 ・定期的な使用がない住居 ・物置として使用しているもの
集合住宅 (持家)	・アンケートの回答がなかった住戸 について、空家等と判定した。
集合住宅 (賃貸)	現地調査で、郵便ポストを確認し、 ・投入口の封鎖の有無 ・大量に溜まったチラシや DM の有無 ・表札の状況 を総合的に判断し、空家等と判定した。
集合住宅 (公的賃貸)	集合ポストの確認による現地調査及び、精度を高めるためのサンプリング調査により、空家等と判定した。

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等率については、以下のとおりです。

また、平成28年度空家実態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。

空家等実態調査結果

	令和6年度		平成28年度	
	空家等数	空家等率	空家等数	空家等率
多摩市全体合計	3,440 戸	4.2%	3,946 戸	5.3%
うち戸建て住宅	156 戸	1.0%	190 戸	1.2%
うち集合住宅(全体)	3,284 戸	5.0%	3,756 戸	6.4%

※1 小数点第二位を四捨五入した。

※2 住宅総数は都市計画課調べ(土地利用現況調査など)による。

住宅種類別空家等実態調査結果

	令和6年度		平成28年度	
	空家等数	空家等率	空家等数	空家等率
戸建て住宅	156 戸	1.0%	190 戸	1.2%
集合住宅(持ち家)	346 戸	1.2%	370 戸	1.5%
集合住宅(賃貸)	1,333 戸	5.7%	1,780 戸	8.7%
集合住宅(公的)	1,605 戸	11.6%	1,606 戸	11.4%

※1 小数点第二位を四捨五入した。

※2 住宅総数は都市計画課調べ(土地利用現況調査など)による。

多摩市内住宅数

	令和6年度	平成28年度
多摩市全体	81,333 戸	74,110 戸
戸建て住宅	16,156 戸	15,438 戸
集合住宅全体	65,177 戸	58,672 戸
集合住宅(持ち家)	28,027 戸	24,193 戸
集合住宅(賃貸)	23,255 戸	20,436 戸
集合住宅(公的)	13,895 戸	14,043 戸

※なお、この住宅総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。

地区別の空家戸数及び空家率

地区		戸建て住宅			
		①	②	③	④
		空家総数	うち 老朽等空家	住宅数	空家率 (①÷③)
既存地域	関戸	14	5	1,032	1.4%
	連光寺	23	13	2,077	1.1%
	貝取（既存）	0	0	109	0.0%
	乞田	1	0	290	0.3%
	和田（既存）	11	5	1,774	0.6%
	百草	4	3	241	1.7%
	落川	5	4	369	1.4%
	東寺方（既存）	3	1	594	0.5%
	一ノ宮	9	1	951	0.9%
	桜ヶ丘	31	15	2,286	1.4%
	和田（百草団地）	0	0	0	0.0%
N T 地域	聖ヶ丘	21	9	1,601	1.3%
	馬引沢	0	0	274	0.0%
	山王下	0	0	40	0.0%
	中沢	3	1	333	0.9%
	唐木田	1	0	442	0.2%
	諏訪	6	2	643	0.9%
	永山	6	1	775	0.8%
	貝取（N T）	0	0	259	0.0%
	豊ヶ丘	0	0	522	0.0%
	落合	7	3	352	2.0%
	鶴牧	8	4	633	1.3%
	南野	1	0	330	0.3%
	東寺方（N T）	0	0	0	0.0%
	和田（N T）	0	0	27	0.0%
	愛宕	2	1	202	1.0%

既存地域	101	47	9,723	1.0%
N T 地域	55	21	6,433	0.9%
多摩市全体	156	68	16,156	1.0%

※1 小数点以下第二位を四捨五入とした

地区別の空き室数及び空き室率(持ち家)

地区		集合住宅（持家）		
		①	②	③
		空き室数	住戸数	空室率 (①÷②)
既存地域	関戸	21	2,533	0.8%
	連光寺	8	1,254	0.6%
	貝取（既存）	4	227	1.8%
	乞田	1	433	0.2%
	和田（既存）	5	877	0.6%
	百草	0	26	0.0%
	落川	0	0	0.0%
	東寺方（既存）	0	132	0.0%
	一ノ宮	13	1,272	1.0%
	桜ヶ丘	2	48	4.2%
	和田（百草団地）	0	0	0.0%
N T地域	聖ヶ丘	10	641	1.6%
	馬引沢	2	710	0.3%
	山王下	6	88	6.8%
	中沢	2	622	0.3%
	唐木田	2	224	0.9%
	諏訪	12	2,186	0.5%
	永山	61	2,879	2.1%
	貝取（N T）	37	2,195	1.7%
	豊ヶ丘	76	2,831	2.7%
	落合	41	4,009	1.0%
	鶴牧	13	3,614	0.4%
	南野	2	173	1.2%
	東寺方（N T）	0	0	0.0%
	和田（N T）	0	0	0.0%
	愛宕	28	1,053	2.7%

既存地域	54	6,802	0.8%
N T地域	292	21,225	1.4%
多摩市全体	346	28,027	1.2%

地区別の空き室数及び空き室率(賃貸)

地区		集合住宅（賃貸）		
		①	②	③
		空き室数	住戸数	空室率 (①÷②)
既存地域	関戸	102	2,089	4.9%
	連光寺	99	1,174	8.4%
	貝取（既存）	24	430	5.6%
	乞田	53	974	5.4%
	和田（既存）	137	2,305	5.9%
	百草	24	172	14.0%
	落川	8	207	3.9%
	東寺方（既存）	42	620	6.8%
	一ノ宮	136	2,622	5.2%
	桜ヶ丘	17	391	4.3%
	和田（百草団地）	0	0	0.0%
N T地域	聖ヶ丘	9	191	4.7%
	馬引沢	67	1,644	4.1%
	山王下	11	341	3.2%
	中沢	21	664	3.2%
	唐木田	11	411	2.7%
	諏訪	68	1,145	5.9%
	永山	134	1,653	8.1%
	貝取（N T）	36	341	10.6%
	豊ヶ丘	79	1,372	5.8%
	落合	118	1,735	6.8%
	鶴牧	59	1,683	3.5%
	南野	72	636	11.3%
	東寺方（N T）	0	0	0.0%
	和田（N T）	0	6	0.0%
	愛宕	6	449	1.3%

既存地域	642	10,984	5.8%
N T地域	691	12,271	5.6%
多摩市全体	1,333	23,255	5.7%

IV 調査結果の分析・まとめ

■ 戸建て住宅について

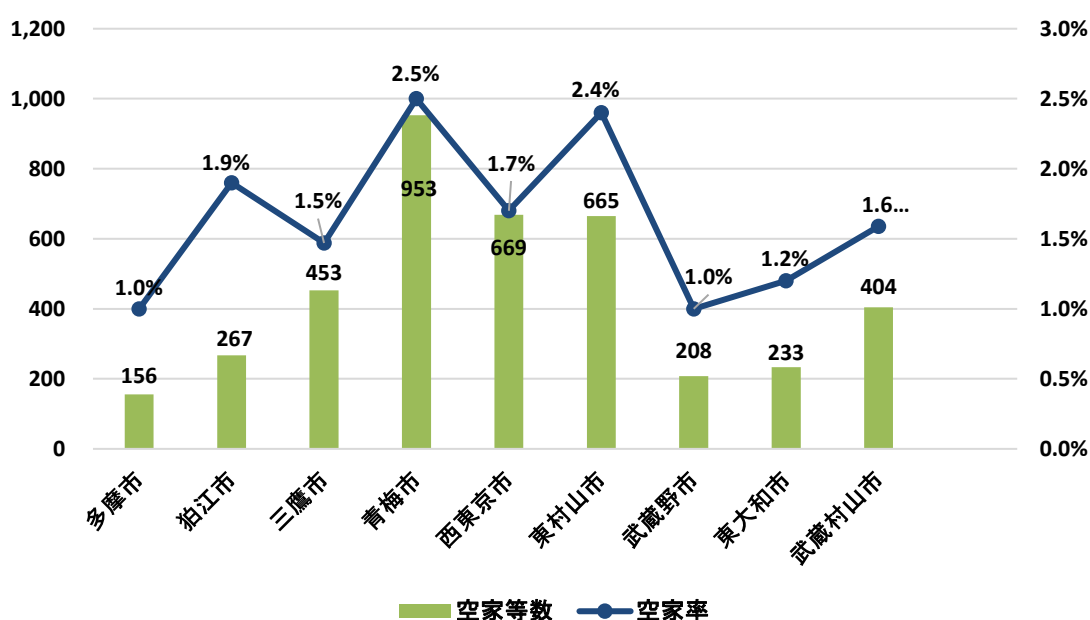
空家等棟数及び戸建て住宅の空家等所有者へのアンケート調査結果より、3つの傾向がわかりました。

① 空き家の数として、多くはないこと

調査結果としては、他市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した。

なお、他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。

他市の状況との比較

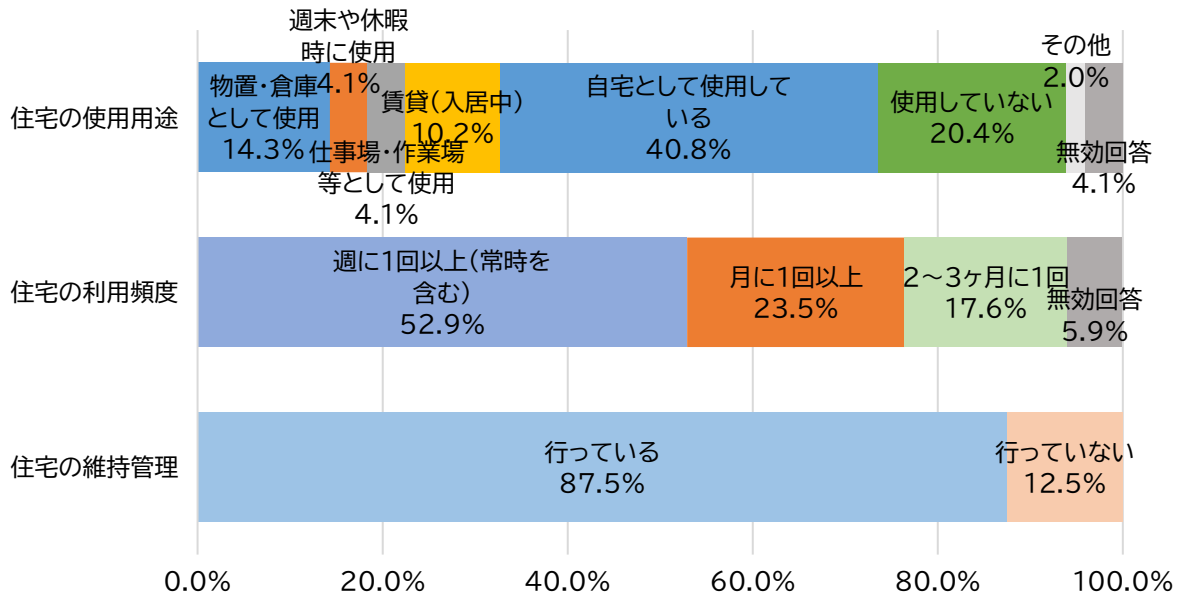


注) 他区市で公表されている調査結果等より。(令和7年3月末時点)
ただし、調査時期、調査方法、調査区域・対象、算出方法等が各市により異なります。

② 利用されている空き家は利用頻度が高く、利用されていない空き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、以下のように「自宅として使用している」を除いても、空き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わかります。

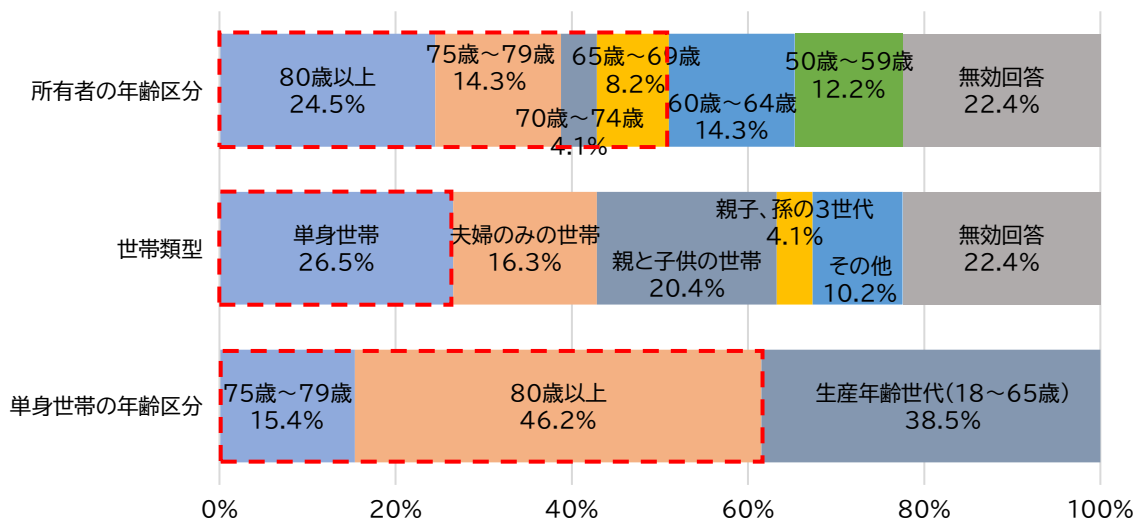
住宅の「使用用途」「利用頻度」「維持管理の有無」の割合



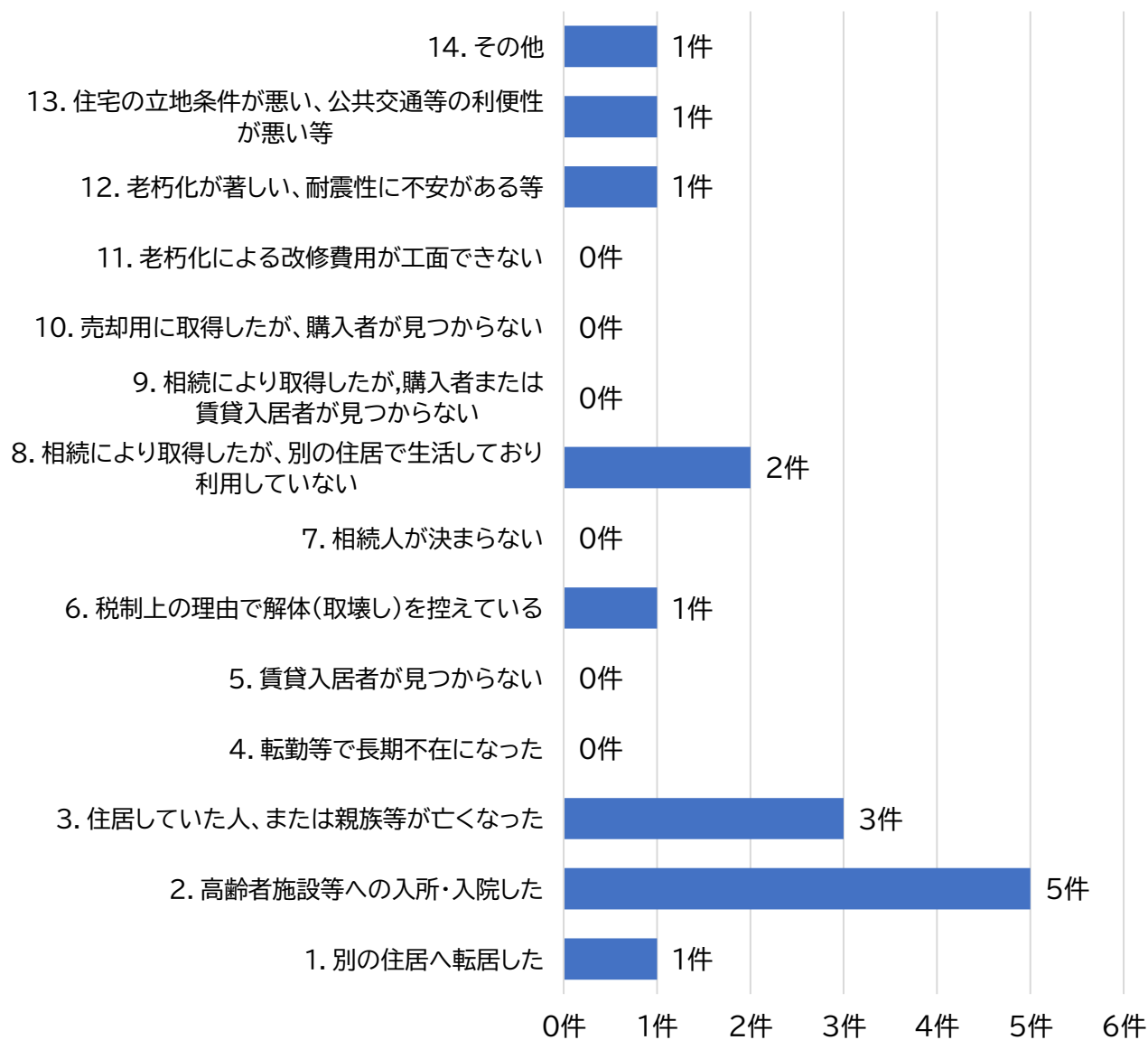
③ 今後、所有者の世代交代の際に、放置されてしまう空き家の増加が懸念されること

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6割が高齢者であることから、所有者全体の約2割弱程度が高齢者の単身世帯であり、今後、現在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、空き家になったきっかけとして、「高齢者施設等への入所・入院」又は「所有者等の死亡」が最も多いことなどが高く、これも懸念される要因となります。



■ 集合住宅について

空家等棟数及び集合住宅(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つの傾向がわかりました。

① 集合住宅の空き室が全体の多数を占めること。総数としては減少傾向にあること

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)の空家等数は多摩市全体空家等数の9割以上を占めることがわかりました。

なお、総数としては減少傾向にあります。

戸建て住宅、集合住宅別の調査結果(令和6年度)

住宅種別	令和6年度 調査空家等数	空家等 構成比	空家率	住宅構成比 (市内全体)
戸建て住宅	156戸	5%	1.0%	20%
集合住宅	3,284戸	95%	5.0%	80%
合計	3,440戸	100%	4.2%	100%

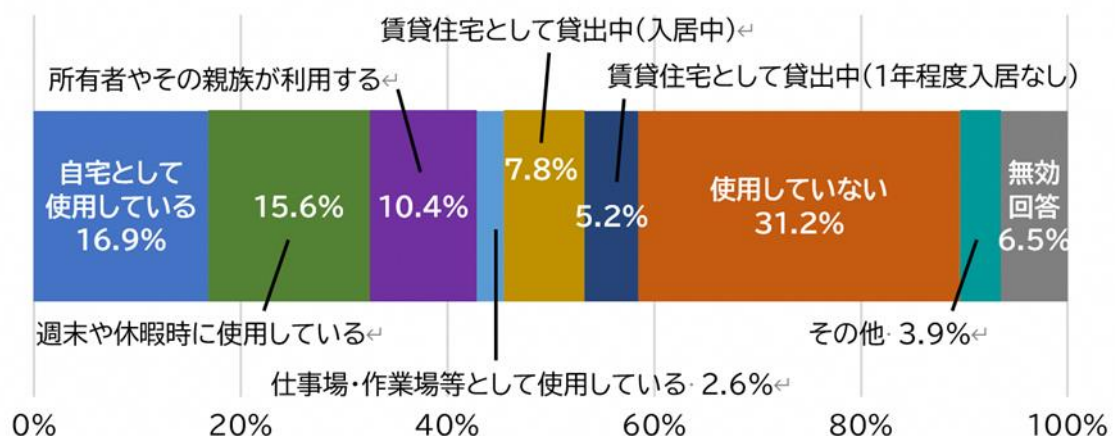
戸建て住宅、集合住宅別の調査結果(平成28年度)

住宅種別	平成28年度 調査空家等数	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	5%	1.2%	21%
集合住宅	3,756戸	95%	6.4%	79%
合計	3,946戸	100%	5.3%	100%

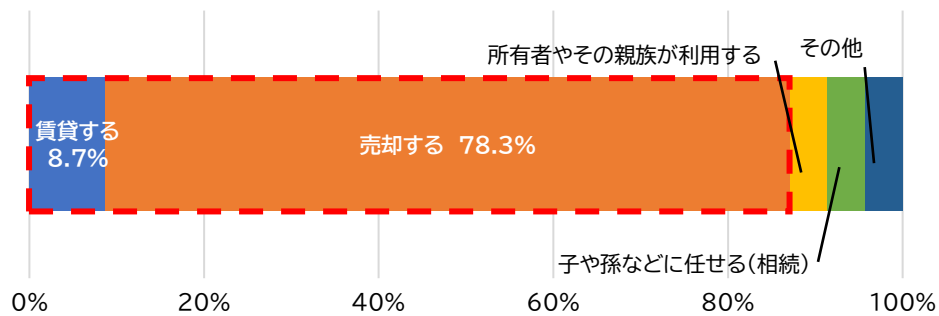
② 空き室の使用状況及び今後の利活用は、賃貸又は売却が最も多いこと

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、現在の住戸の使用用途としては、「使用していない」が31.2%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87.0%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



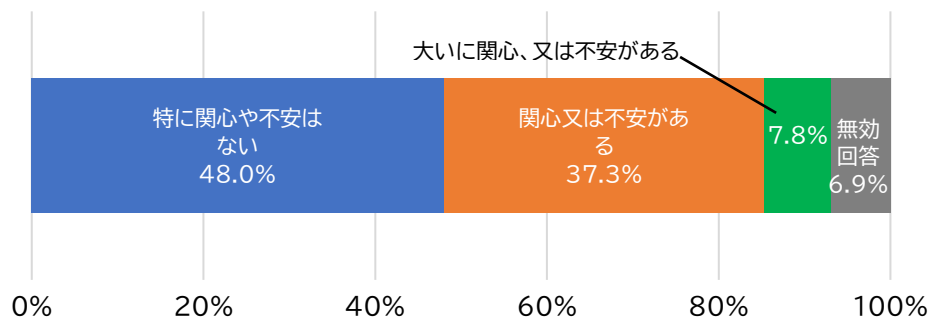
③ 空き室の賃貸化に伴い、管理組合運営などへの影響が懸念されること

管理組合に対するアンケート結果より、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、45.1%でありました。具体的に関心又は不安に思っている事項については、高齢化による空き室の増加のほか、管理費滞納の危惧や、コミュニティの希薄化などが多い結果となっています。

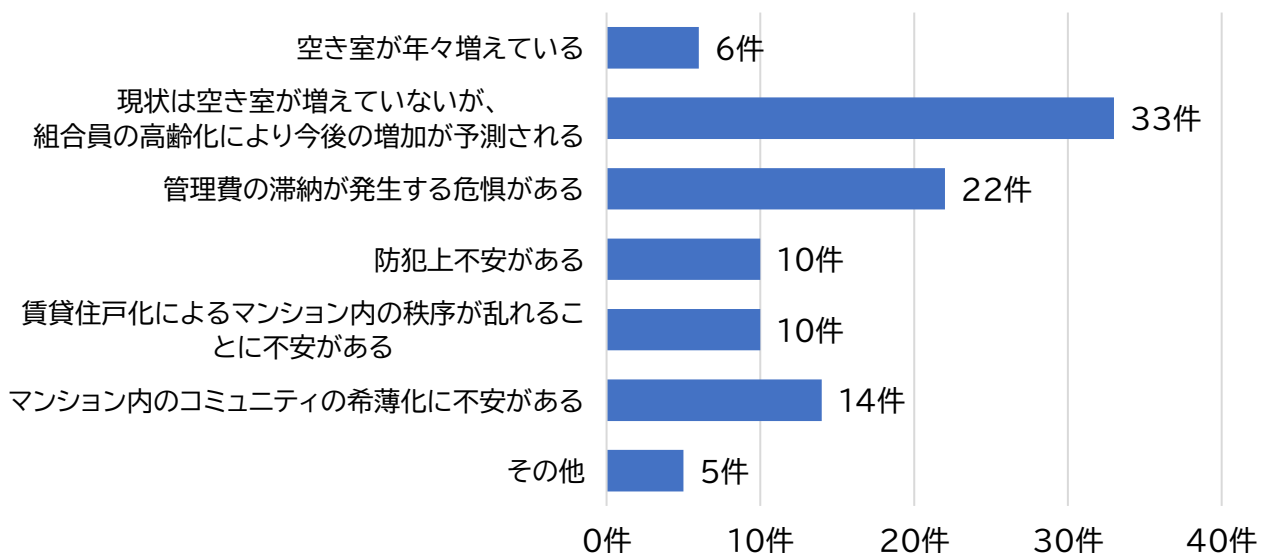
管理組合アンケート送付・回答数

	送付数	回答数	回収率
集合住宅(持家)管理組合	178 件	58 件	32.6%

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

本市全体としては、平成28年度調査結果と比較し、空家等の規模としては少ない結果となりました。

しかし、全国的には空家数が増加している背景もあるため、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。