

# 福生市空き家実態調査報告書

平成 25 年 2 月

東京都 福生市



# 目次

第1章 業務概要	1
1. 調査の目的	1
2. 調査内容	1
(1) 調査フローとスケジュール	1
(2) 空き家の定義	2
3. 調査手法	3
(1) 空き家調査	3
1) 戸建て（各町会からのヒアリング及び現地調査）	3
①事前の準備	3
②町会からの空き家場所のヒアリング	4
③空き家判定基準の作成	5
④現地調査	5
2) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）福生市内の 不動産管理事業者からの情報収集	7
3) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）福生市内外の 不動産管理事業者からの情報収集	7
4) 公営・公的住宅	8
5) 分譲住宅	8
(2) 不動産管理事業者ヒアリング調査	9
(3) 空き家所有者アンケート調査	9
①調査の目的	9
②調査対象の抽出	9
③アンケート調査項目	10
第2章 空き家実態調査の結果	11
1. 地区区分	11
2. 空き家調査結果	12
(1) 空き家として推定した空き家戸数（分譲と公営住宅は除く）	12
(2) 戸建て空き家調査結果	14
1) 建て方	14
①建物形態	14
②建物構造	15
③階数	15
2) 建物の状況	16
①外壁の汚れ	16
②出入口の施錠	16
③窓ガラスの破損状況	17
3) 敷地の状況	17

①門扉の有無	17
②雑草の手入れ状況	18
③駐車場の有無	18
4) 老朽度合い	19
5) 周辺環境	19
①接道状況	19
②賃貸や売買の募集状況	20
(3) 賃貸空き家調査結果	21
①建物用途	21
②建物構造	22
③間取り	22
④延べ床面積	23
⑤建築年次	24
⑥建物階数	24
⑦EVの有無	25
⑧防犯設備の有無	26
第3章 空き家所有者アンケート調査	27
1. 空き家所有者アンケート調査の概要	27
(1) 調査目的	27
(2) 調査対象	27
(3) 調査方法	27
(4) アンケート配布・回収の状況	27
(5) 調査票の不達の原因について	28
2. 空き家所有者アンケート調査の結果	29
(1) 属性	29
①年齢	29
②職業形態	30
③家族構成	31
④現在のお住まい	32
(2) 現在の利用及び所有状況等	33
①現時点で空き家	33
②土地の所有状況	34
③以前の利用形態	35
④空き家となっている理由	36
(3) 住戸の状況	37
①空き家になった時期	37
②建築時期（戸建てのみの設問）	38
③延べ床面積（戸建てのみの設問）	39
④高齢者などの設備の状況	40

⑤維持・管理の状況	41
⑥増改築や改修工事などの実施状況	42
⑦住戸の改善の内容	43
⑧増改築や改修工事などをしない理由	44
(4) 空き家活用の状況	45
①売却先（購入者）または賃貸の募集の有無	45
②売却先（購入者）・入居者が決まらない原因	46
③募集していない理由	47
(5) 活用に向けた考え方	48
①困っている点	48
②有効活用に向けた希望	49
③有効活用に向けた手法　～問 17「有効活用したい」と回答の方～	50
④有効活用が困難な理由　～問 17「有効活用が困難」と回答の方～	51
⑤有効活用しない理由～問 17「有効活用しない」と回答の方～	51
⑥有効活用に向けた手法の必要性	52
第4章 空き家実態調査結果のまとめ	53
1. 空き家の状況（全体）	54
2. 戸建ての空き家状況	54
3. 賃貸の空き家の状況	54
4. 所有者アンケートからの状況	54
参考：空き家活用方策の検討	55
1. 空き家の適切な管理	55
(1) 所有者への啓発活動	55
(2) 相談窓口の充実及び合同相談会の開催	55
(3) 固定資産税納税通知書等への適正管理文書の同封等	55
2. 空き家の種類別活用方法の検討	56
3. 空き家を「活用」するための活用手法	57
(1) 空き家バンク	57
(2) リフォーム支援や耐震改修事業等の拡充の検討	57
(3) 空き家の新たな活用に向けた取り組みの検討	58
4. 老朽化が進む空き家を「処分」するための活用手法	59
5. 「空き家にしない」ための取り組み	60
(1) 中古戸建てを賃貸化する仕組みづくり	60
～一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」～	60
(2) 土地を活用する仕組みづくり　～ 定期借地権付き分譲住宅　～	61



# 第 1 章 業務概要

## 1. 調査の目的

本業務は、市内の空き家の実態調査を行い、空き家の実数やその内容を把握するとともに、所有者へのアンケート調査を行い、空き家の要因、所有者の意向等を調査し、平成 25 年度に予定している住宅マスタープランの改定の基礎資料とするとともに、今後の空き家対策の施策づくりに活用することを目的とする。

## 2. 調査内容

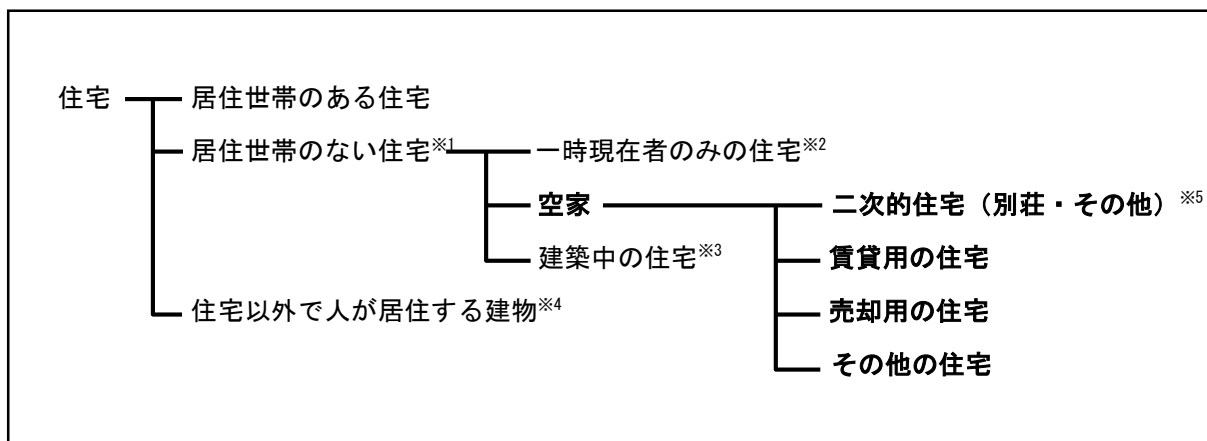
### (1) 調査フローとスケジュール

月	作業内容	
	空き家実態調査	空き家所有者の意向調査
H24 7 月	<b>1. 計画準備</b> ・緊急雇用による調査員の募集(ハローワーク等への依頼) ・調査員の面接→雇用、教育(業務の目的、調査方法、情報共有方法など) ・調査する不動産場所等の把握、調査員毎の調査エリアの振り分け	
8 月		
9 月	<b>2. 空き家の予備調査</b> ・不動産管理事業者、各町会への調査 ・空き家情報の整理 ・空き家場所の地図プロット	<b>5. 空き家所有者アンケート調査</b> ①アンケート調査の設問設定 ②アンケート手法の設定 ↓ ③アンケート配布、回収、ヒアリング等 ↓ ④空き家所有者の登記簿調査 ↓ ⑤とりまとめ
10 月	<b>3. 現地調査</b> ・戸建て住宅の現地確認、状況把握等	
11 月	<b>4. 空き家情報のデータ整理</b> ・所有者の特定 ・プロット図の作成	
12 月	空き家台帳の整理	
H25 1 月		
2 月	アンケート内容について空き家台帳への反映	

## (2) 空き家の定義

本調査における「空き家」とは、『平成20年住宅・土地統計調査（総務省統計局）』における「空き家（以下、「空き家」とする）」の定義と同様で、「居住世帯のない住宅※1のうち、一時現在者のみの住宅※2と建築中の住宅※3を除いたもの」とする。

また、住宅・土地統計調査では、空き家の種類を、「二次的住宅（別荘・その他）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類している。



出典：平成20年住宅・土地統計調査 用語の解説から

※1 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅

※2 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

※3 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁ができ上がったもの）

※4 住宅以外で人が居住する建物：会社等の寮・寄宿舍、学校等の寮・寄宿舍など

※5 別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）やその他住宅（ふだん住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊りするなどたまに寝泊りする人がいる住宅）



### 3. 調査手法

#### (1) 空き家調査

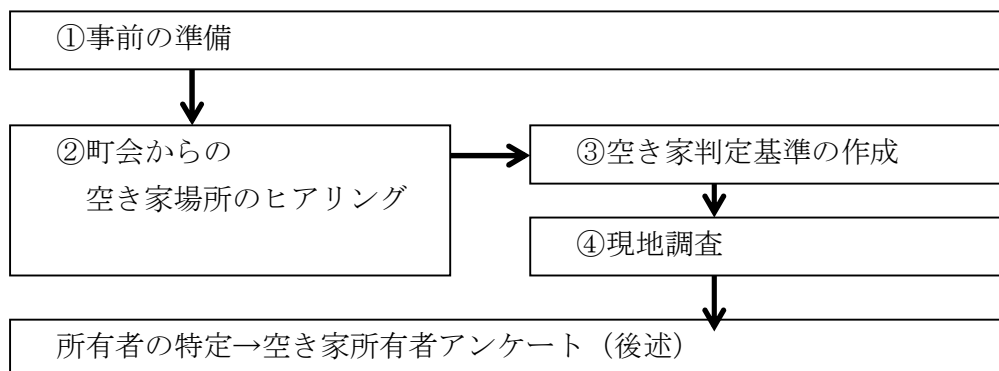
今回の調査では、下記の6項目について空き家状況を把握した。

- 1) 戸建て（各町会からのヒアリング及び現地調査）
- 2) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における福生市内の不動産管理事業者からの情報収集
- 3) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における福生市外の不動産管理事業者からの情報収集
- 4) 2) 及び 3) 以外の賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における現地での空き家の確認（追加調査）
- 5) 公営・公的住宅
- 6) 分譲住宅

#### 1) 戸建て（各町会からのヒアリング及び現地調査）

町会からのヒアリング及び現地調査の結果、把握できた戸建て空き家戸数は222戸である。

戸建て空き家調査の手順については以下のとおり。



#### ①事前の準備

- ・福生市内の公団・公社団地の自治会を除く31の町会へ空き家実態調査のお願いを回覧し、調査の実施について町会に周知を図った。
- ・市広報を通じて市民への周知を図った。
- ・空き家調査シートは、市職員及び調査員が主旨説明とともに各町会長へ手渡し協力を仰いだ。

## ②町会からの空き家場所のヒアリング

空き家調査シートに各町会の組長・班長さんに空き家の所在を記入してもらい、それを調査員が回収し、現地にて空き家の判断及び状況について調査を行うとともに、周辺の補足調査を行った。

各町会のヒアリングや調査員による補足調査の結果は下記のとおりである。

【各町会からの回収状況】

No.	町会名	調査対象 戸建て空き家	町会から挙げら れた空き家戸 数	調査対象外 戸数	調査員 調査戸数
		A=B-C+D	B	C	D
1	南町会	4	4		0
2	内出町会	9	4		5
3	武蔵野町会	9	10	2	1
4	福東町会	17	17		0
5	南田園一丁目町会	1	1		0
6	鍋ヶ谷戸第一町会	15	13		2
7	鍋ヶ谷戸第二町会	2	0		2
8	玉川台町会	2	2		0
9	富士見台町会	0	0		0
10	福栄町会	3	3		0
11	熊川牛浜町会	11	1		10
12	南田園二丁目町会	6	6		0
13	南田園三丁目町会	9	7		2
14	牛浜第一町会	7	6		1
15	牛浜第二町会	6	4		2
16	原ヶ谷戸町会	13	14	1	0
17	志茂第一町会	7	7		0
18	志茂第二町会	5	5	1	1
19	本町第一町会	1	1		0
20	本町第二町会	0	1	1	0
21	本町第三町会	2	3	1	0
22	本町中央町会	0	2	2	0
23	本町第六町会	9	8	4	5
24	本町第七町会	19	18	1	2
25	本町第八第一町内会	3	3		0
26	本町第八第二町内会	17	8		9
27	武蔵野台一丁目町会	4	3		1
28	永田町会	11	10		1
29	長沢町会	10	8		2
30	加美第一町会	1	0		1
31	加美第二町会	19	15		4
合計		222	184	13	51

A: 空き家と考えられる戸数

B: 町会から挙げられた空き家戸数

C: 現地調査により空き家と認められなかった戸数(居住者あり、物置等)

D: 現地調査により新たに空き家と認められた戸数

### ③空き家判定基準の作成

町会からのヒアリングによって得られた戸建て空き家について、調査員が現地で目視により確認し、空き家の判定基準に従って空き家の可能性が高い住宅を抽出した。

#### 《空き家の判定基準》

- 外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）
- 雨戸を締め切っている
- 電気メーターが動いていない
- 郵便受けに大量に郵便物やチラシ等がたまっている
- 居住実態を表す物品（物干し、カーテン、表札等）が見当たらない
- 建物の周囲に不動産管理事業者の「入居者募集」や「売家」の案内看板がある

### ④現地調査

現地において、空き家の可能性が高い住宅について外観調査を実施した。調査員が戸建て空き家調査カルテの内容に従い調査した。

#### 【戸建て空き家の現地調査項目】

■対象物の区分	物件に関する基本的な情報を整理
建て方	専用住宅、長屋建、店舗併用等に区分
構造	木造と非木造（鉄骨、鉄筋コンクリート）に区分
階数	1階建、2階建、3階建以上に区分
■建物の状況	外観の状態を調査
外壁	外壁の汚れ具合を調査[外壁の汚れが目立つ、ほとんど汚れていない]
出入り口	侵入防止措置が取られているかを確認 [施錠されていない、施錠されている、不明]
窓ガラス	破損状況を確認 [破損している、破損していない]
■敷地の状況	建物のほかに敷地内の状態を調査
門扉	門扉など入り口が管理されているかを確認 [門扉がある、門扉がない]
雑草の状況	敷地内が管理されているかを確認 [手入れされている、手入れ無し]
駐車場	駐車場の有無を確認[同一敷地内にある、ない、不明]
■老朽度	
	[外壁の一部に破損、崩れがみられる] [屋根の瓦やトタン板等に剥がれがみられる] [窓台、物干し、バルコニーに崩れがみられる] [建物が明らかに傾いている]
■周辺の状況	周辺の道路幅員と物件の賃貸募集状況を調査
接道状況	周辺の道路幅員を調査 [2m未満、2~4m、4m以上]
募集状況	売り出し、賃貸募集状況等 [募集有り、募集無し]

【戸建て空き家調査カルテ】

戸建て空き家調査カルテ		
建物番号	調査日： 月 日 調査員：	
所在地	所有者(地図上)： 住宅地図：P( )—( )—( )	
空き家判定	外観	1. 住人の気配がない 2. 気配あり 3. 判断できない
	表札	1. 無し 2. 有り
	雨戸・窓	1. 全部締切り 2. 一部締切り 3. 締切り無
	電気メーター	1. 動いていない 2. 動いている 3. 不明
	郵便受け	1. 塞がれている 2. 郵便物等が溜まっている 3. 郵便物等は溜まっていない
	生活のサイン	1. 洗濯物がない 2. 家庭用品等が見えない 3. 鉢植え・植栽がない 4. カーテンがない
対象の区分	建て方	1. 専用住宅 2. 長屋建 3. ハウス 4. 店舗併用
	構造	1. 木造 2. 非木造(鉄骨造 鉄筋コンクリート造)
	階数	1. 1階 2. 2階 3. 3階建以上
建物の状況	外壁	1. 汚れが目立つ 2. ほとんど汚れていない
	出入り口	1. 扉が開いている 2. 施錠されている 3. 不明
	窓ガラス	1. 破損している 2. 破損していない
敷地の状況	門扉	1. 門扉がある 2. 門扉がない
	雑草の状況	1. 手入れされている 2. 手入れ無し
	駐車場※1	1. 同一敷地内にある 2. 同一敷地内にない 3. 不明
老朽度	外観	1. 外壁の一部に破損、崩れがみられる 2. 屋根の瓦やトタン板等に剥がれがみられる 3. 窓台、物干し、バルコニーに崩れがみられる 4. 建物が明らかに傾いている
周辺環境	接道状況	1. 2m未満 2. 2～4m未満 3. 4m以上 2m以上接する 4. 路地等の車両の通行できない道
	募集状況	賃貸募集： 1. 有 2. 無
		売買募集： 1. 有 2. 無
備考	※1: 駐車場が敷地外に接している場合は、備考に場所と概ねの台数を記述する。 ※写真撮影(正面・接道・側面or裏側 3枚程度)	

## 2) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における福生市内の不動産管理事業者からの情報収集

福生市内不動産管理事業者から得られた賃貸物件の空き家総数は662戸である。

福生市内の73社（全日本不動産協会・東京都宅建協会加盟）を対象とし、訪問の上空き家の調査依頼を行った。シートに記入をした業者は最終的に25社であった。

### 【福生市内不動産業者からの回収状況】

項目		事業者数
空き家情報の提供		25
調査対象外	販売、ほぼ販売のみ	29
	廃業	6
	その他(地域外等)	6
未調査(調査への協力不可等)		7
合計		73

## 3) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における福生市内外の不動産管理事業者からの情報収集

ホームページ等から得られた賃貸物件の空き家総数は376戸である。

賃貸住宅情報サイトより9月末の市内の賃貸物件の情報を取得した。詳細住所が記入されているものについては地番等の調査を行った。

また、全国不動産協会・東京都宅建協会の会員でない大手不動産管理会社では、福生市内に多数物件を所有していることから、ヒアリング及び賃貸物件情報サイトから情報収集を行った。

## 4) 2) 及び3) 以外の賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）における現地での空き家の確認（追加調査）

不動産管理業者やホームページ等から確認することができなかった賃貸物件については、空き家総数の把握のため追加調査として全棟、現地にて調査を行い空き家戸数の把握を行った。

なお、現地調査は建物外部からの調査のため建物構造、建築年次、間取り、延べ床面積等の把握は行わず、またアンケート調査の対象外とした。

## 5) 公営・公的住宅

公営・公的住宅の空き家総数は29戸である。

公営・公的住宅（市営・都営・UR・公社）の空き家状況については、各住宅の管理機関への問い合わせによる調査を実施した。

空き家戸数については、市営住宅4戸、都営住宅14戸、UR11戸であり、公営・公的住宅の空き家戸数は29戸である。

【公営・公的住宅の空き家状況】

	総戸数	空家数	空家率
市営	275	4	1.5%
都営	757	14	1.8%
公社	1,634	0	0.0%
UR	864	11	1.3%
総計	3,530	29	0.8%

## 6) 分譲住宅

分譲住宅の空き家総数は123戸である。

分譲物件については、賃貸住宅情報サイトから分譲マンション及び一戸建ての売買物件をリストアップした。

### ■賃貸住宅情報サイトより

物件掲載数	123件	分譲マンション	103件
		分譲一戸建て	20件

平成24年11月30日現在

今回の調査から空き家と確認できた住宅については以下のとおりである。

【住宅所有関係別の空き家戸数】

空き家の種類	戸数	棟数
1 二次的住宅(別荘・その他)	—	—
2 賃貸用の住宅	1,858	827
3 分譲用の住宅	123	123
4 賃貸・売却の不明住宅(戸建て)	222	222
5 公営住宅	29	29
空き家総数	2,232	1,201

※二次的住宅については2ページ参照

## (2) 不動産管理事業者ヒアリング調査

福生市内の不動産管理事業者（全日本不動産協会・東京都宅建協会加盟）に訪問の上、空き家の調査依頼を行った際に、賃貸物件の空き家の状況についてヒアリングを行った。ヒアリング項目については、以下のとおりである。

### 【住宅所有関係別の空き家戸数】

大項目	NO	質問内容
1. 空き家について	1	・空き家が特に多い地域はどこでしょうか (地域名を記載)
	2	・空き家になっている原因は何であると考えますか ・転居者の多い階層は（ファミリー層、単身者など） ・「転居の多い理由」は何であると考えられますか
	3	・空き家解消するために、取り組まれていることはありますか (不動産管理業者、オーナーさんともに)
2. 住宅需要について	4	・ユーザーのニーズについて ・人気のあるエリアはどこですか ・入居者が入居において重視する点はありますか(間取り、設備、新しさ、住環境など)
	5	・今後不動産投資が行われると考えられる地域はありますか

## (3) 空き家所有者アンケート調査

### ①調査の目的

空き家と考えられる物件の所有者を対象としてアンケート調査を実施し、空き家の建物の概要や空き家が活用されていない理由や所有者が抱える悩み、今後の活用意向等について把握する。

### ②調査対象の抽出

- ・アンケート郵送先となる建物所有者については、空き家の可能性の高い建物についてブルーマップで地番を確認した後、登記簿を基に所有者を特定した。
- ・なお、所有者の特定に際しては、登記簿情報のうち、地番が一致したものについて、該当の空き家であると判断した。
- ・登記簿は、福生市を通じて法務局に申請して取得した。
- ・1棟のみ所有する所有者に対しては、全対象者にアンケートを送付した。
- ・複数棟所有している所有者に対しては、調査対象住戸の絞り込みを行い、2棟までを調査対象としアンケートを送付した。

### ③アンケート調査項目

アンケート調査票は「戸建て用」「賃貸物件用」の2種類を作成した。主な調査項目は以下のとおりである。

#### 【主な調査項目】

- 属性
- 現在の利用状況と所有状況に関すること
- 所有する空き家の規模や設備等に関すること（戸建てのみ）
- 空き家の今後の利活用に向けた意向に関すること



## 第2章 空き家実態調査の結果

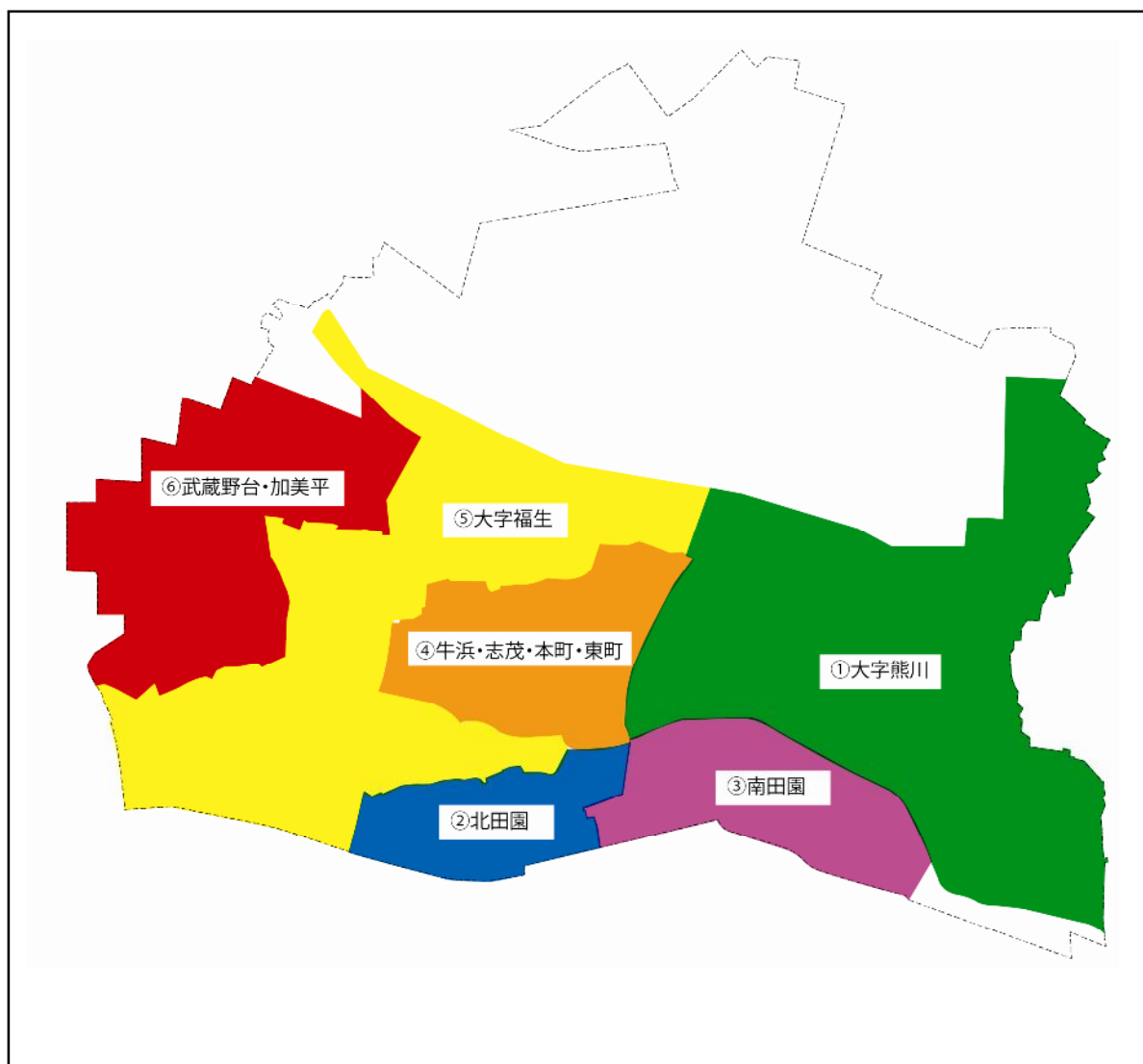
### 1. 地区区分

本調査の対象地域については、米軍基地を除く福生市全域とする。  
また、空き家の実態を地区別に把握するために以下の6地区を設定した。

#### 【地区区分】

- |                  |           |      |
|------------------|-----------|------|
| ①大字熊川（大字熊川二宮を含む） | ②北田園      | ③南田園 |
| ④牛浜・志茂・本町・東町     |           |      |
| ⑤大字福生（大字福生二宮を含む） | ⑥武蔵野台・加美平 |      |

【地区区分図】



## 2. 空き家調査結果

### (1) 空き家として推定した空き家戸数（分譲と公営・公的住宅は除く）

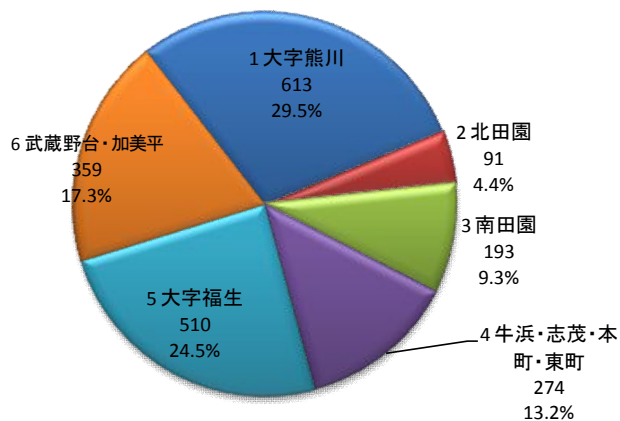
- ・空き家と推定した戸数は、2,080戸である。
- ・空き家の種類別の戸数は、一戸建て住宅（以下、「戸建て」とする）が222戸、賃貸住宅（以下、「賃貸」とする）が1,858戸である。
- ・地区別では、大字熊川が最も多く727戸（35.0%）、次いで大字福生450戸（21.6%）である。
- ・地区別の人口当たりの空き家数に大きな差はみられない。また、面積当たりの空き家数は牛浜・志茂・本町・東町がやや多い結果であるが、本地区は住宅が密集する中心市街地であるためと考えられる。

【空き家と推定した戸数】

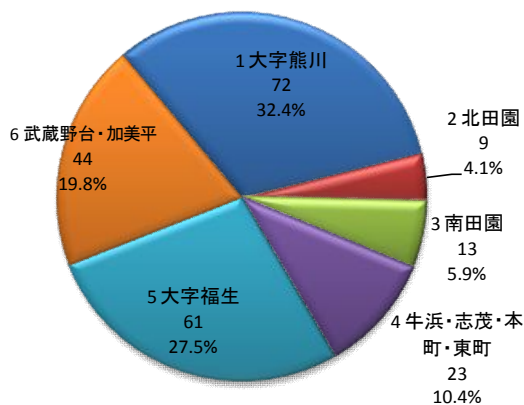
単位：戸

地区	戸建て		賃貸		空き家合計	
	戸	割合	戸	割合	戸	割合
1 大字熊川	186	83.8%	541	29.1%	727	35.0%
2 北田園	4	1.8%	82	4.4%	86	4.1%
3 南田園	8	3.6%	180	9.7%	188	9.0%
4 牛浜・志茂・本町・東町	19	8.6%	251	13.5%	270	13.0%
5 大字福生	1	0.5%	449	24.2%	450	21.6%
6 武蔵野台・加美平	4	1.8%	355	19.1%	359	17.3%
	222	100.0%	1,858	100.0%	2,080	100.0%

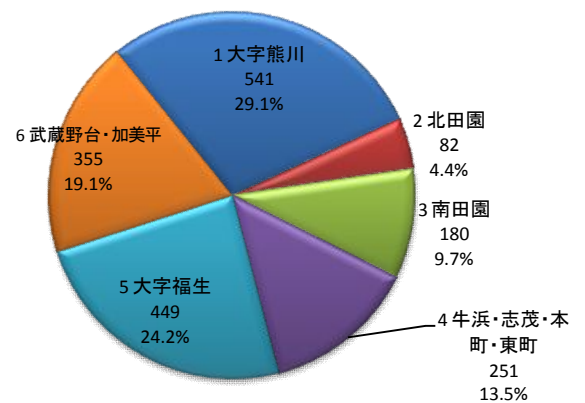
【全体】



【戸建て】



【賃貸】



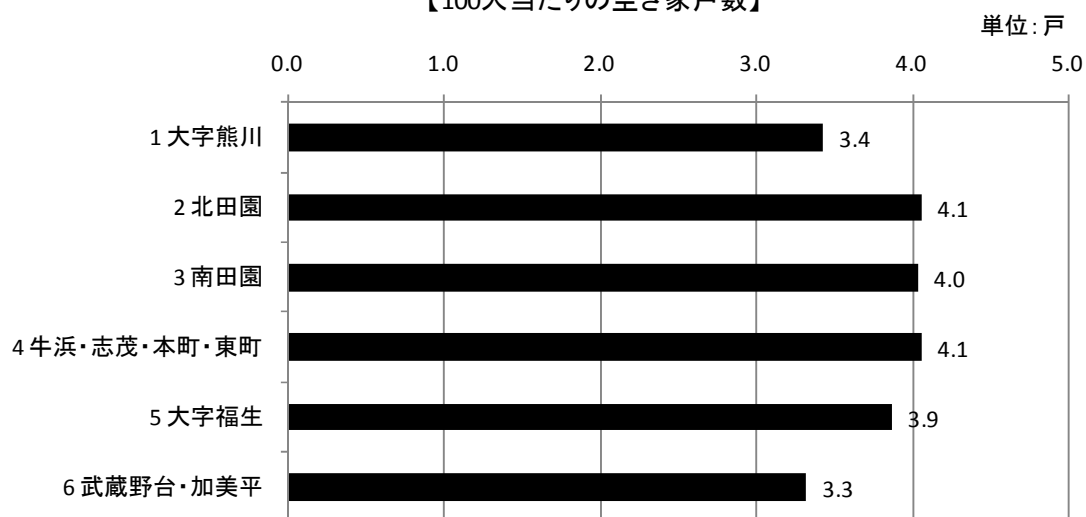
### 【人口・面積当たりの空き家戸数】

地区	空き家合計		人口からみた空き家数		面積からみた空き家数	
	戸数 (戸)	割合 (%)	人口 (人)	100人当 りの 空き家戸数 (戸/100人)	面積 (km <sup>2</sup> )	1ha当 りの 空き家戸数 (戸/ha)
1 大字熊川	613	29.5%	17,878	3.4	1.93	3.2
2 北田園	91	4.4%	2,242	4.1	0.44	2.1
3 南田園	193	9.3%	4,782	4.0	0.63	3.1
4 牛浜・志茂・本町・東町	274	13.2%	6,750	4.1	0.72	3.8
5 大字福生	510	24.5%	13,182	3.9	2.02	2.5
6 武蔵野台・加美平	399	19.2%	12,012	3.3	1.18	3.4
合計	2,080	100.0%	56,846		6.92	

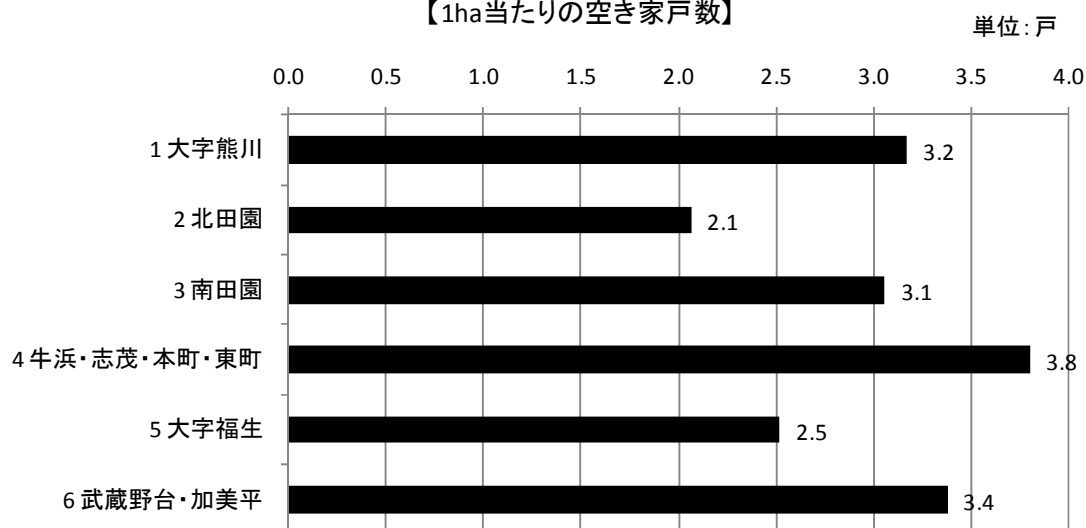
出典：人口：平成23年度福生市事務報告書

面積：5000分の1からの測定値

### 【100人当たりの空き家戸数】



### 【1ha当たりの空き家戸数】



## (2) 戸建て空き家調査結果

戸建てについては、居住者の有無を含めて現地にて外観調査を実施した。外観調査によって得られた以下の情報について地区別に集計を行った。

なお、外観調査の項目は以下のとおりである。

- 建て方 : 建物形態・構造・階数
- 建物の状況 : 外壁の汚れ・出入口の施錠・窓ガラスの破損状況
- 敷地の状況 : 門扉の有無・雑草の状況・駐車場の有無
- 老朽度 : 外壁の破損、トタン等のはがれ など
- 周辺環境 : 接道状況・賃貸や売買の募集状況

### 1) 建て方

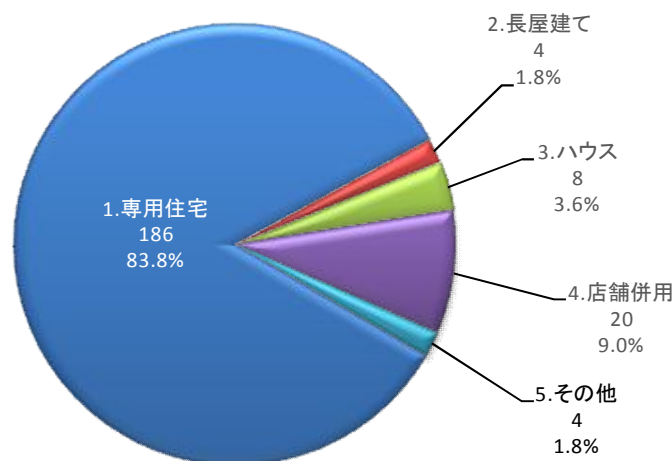
- ・ 木造が9割以上を占めている。
- ・ 平屋と2階は半々である。

#### ①建物形態

- ・ 「専用住宅」が186戸・83.8%と最も多い。
- ・ 次いで「店舗併用」が20戸・9.0%であり、「牛浜・志茂・本町・東町地区」で最も多い。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.専用住宅	58	9	11	13	52	43	186	83.8%
2.長屋建て	2			1	1		4	1.8%
3.ハウス	3				5		8	3.6%
4.店舗併用	5		2	9	3	1	20	9.0%
5.その他	4						4	1.8%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

#### 【全体】

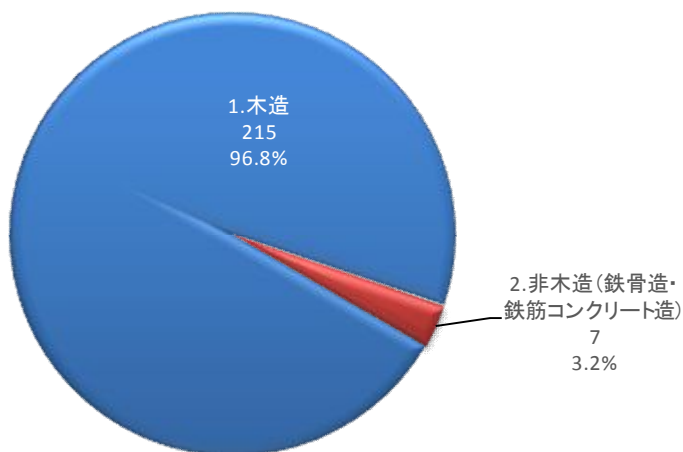


## ②建物構造

・「木造」が215戸・96.8%と最も多い。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.木造	70	9	13	22	58	43	215	96.8%
2.非木造(鉄骨造・鉄筋コンクリート造)	2			1	3	1	7	3.2%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

### 【全体】

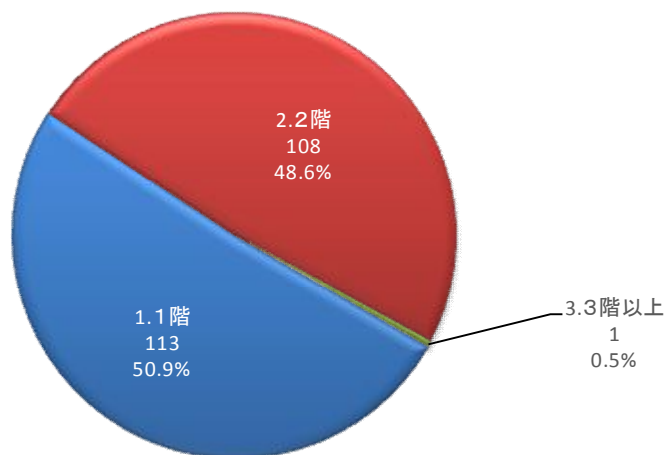


## ③階数

・「1階」が113戸・50.9%、「2階」が108戸・48.6%、であり、ほぼ同程度である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.1階	38		3	7	38	27	113	50.9%
2.2階	33	9	10	16	23	17	108	48.6%
3.3階以上	1						1	0.5%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

### 【全体】



## 2) 建物の状況

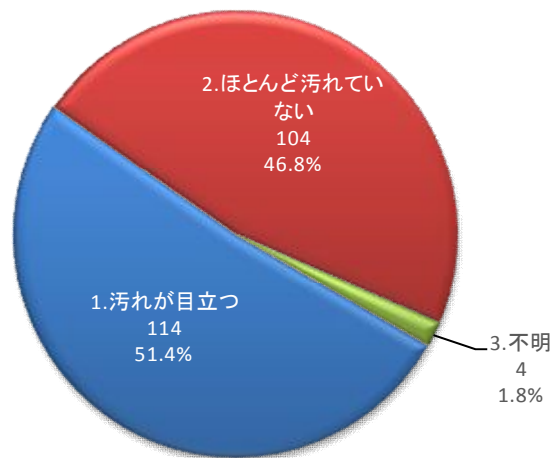
- ・外壁の汚れや未施錠、窓ガラスの破損などメンテナンスの状況が悪い空き家があり、周辺環境への影響が懸念される。

### ①外壁の汚れ

- ・「汚れが目立つ」が114戸・51.4%と約半数を占めている。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.汚れが目立つ	40	4	6	8	35	21	114	51.4%
2.ほとんど汚れていない	30	5	7	15	24	23	104	46.8%
3.不明	2				2		4	1.8%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

#### 【全体】

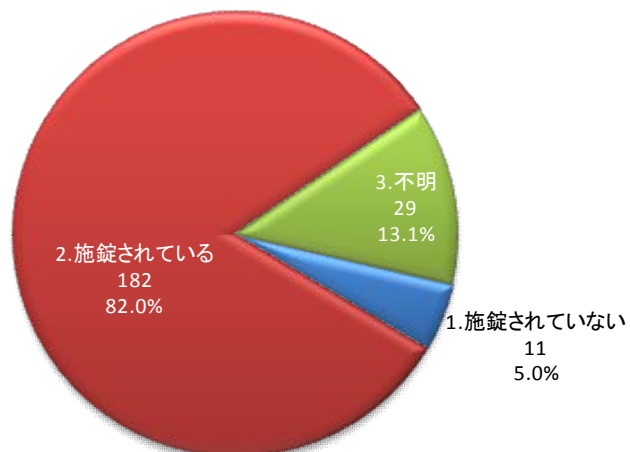


### ②出入口の施錠

- ・「施錠されている」が182戸・82.0%である。施錠されていない住宅もある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.施錠されていない	3	1	2		4	1	11	5.0%
2.施錠されている	53	8	11	21	52	37	182	82.0%
3.不明	16			2	5	6	29	13.0%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

#### 【全体】

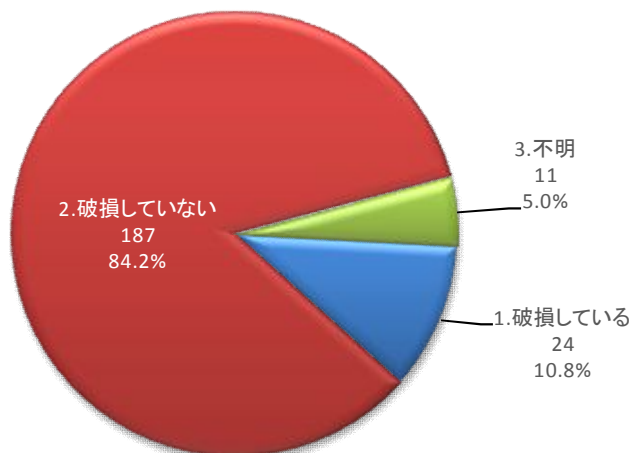


### ③窓ガラスの破損状況

・「破損していない」が187戸・84.2%である。窓ガラスが破損している住宅もある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.破損している	7			2	6	9	24	10.8%
2.破損していない	62	8	13	20	50	34	187	84.2%
3.不明	3	1		1	5	1	11	5.0%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

#### 【全体】



### 3) 敷地の状況

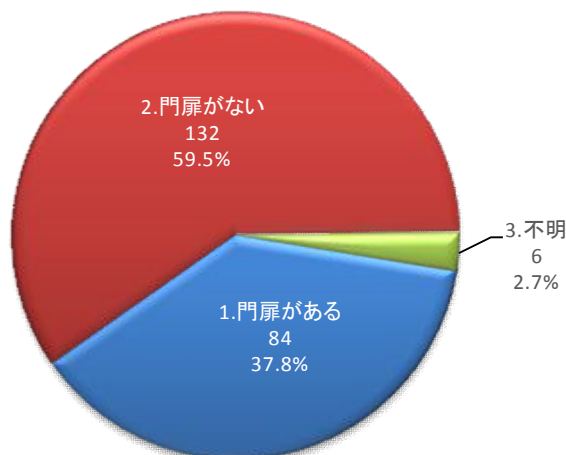
・敷地の状況として、門扉があり駐車場が併設しているような、ある程度の広さのある戸建空き家が半数程度と考えられるが、雑草の処理などのメンテナンスの悪い住宅もあり、周辺環境への影響が懸念される。

#### ①門扉の有無

・「門扉がない」が132戸・59.5%である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.門扉がある	28	9	5	9	18	15	84	37.8%
2.門扉がない	44		5	14	40	29	132	59.5%
3.不明			3		3		6	2.7%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

#### 【全体】

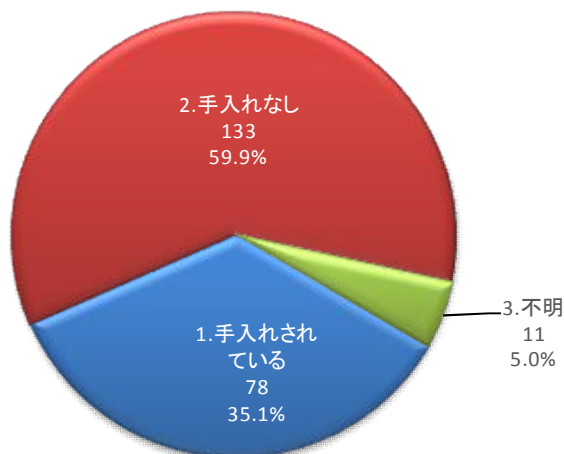


## ②雑草の手入れ状況

・「手入れなし」が133戸・59.9%であり、半数以上において雑草の手入れがなされていない状況である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.手入れされている	19	3	9	9	14	24	78	35.1%
2.手入れなし	50	6	4	8	45	20	133	59.9%
3.不明	3			6	2		11	5.0%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

### 【全体】

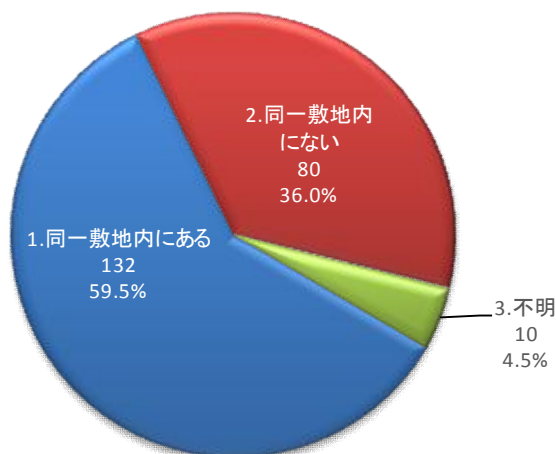


## ③駐車場の有無

・「同一敷地内にある」が132戸・59.5%であり、半数以上で駐車場が同敷地内に併設されている。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.同一敷地内にある	40	8	6	12	38	28	132	59.5%
2.同一敷地内がない	30	1	6	11	19	13	80	36.0%
3.不明	2		1		4	3	10	4.5%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

### 【全体】

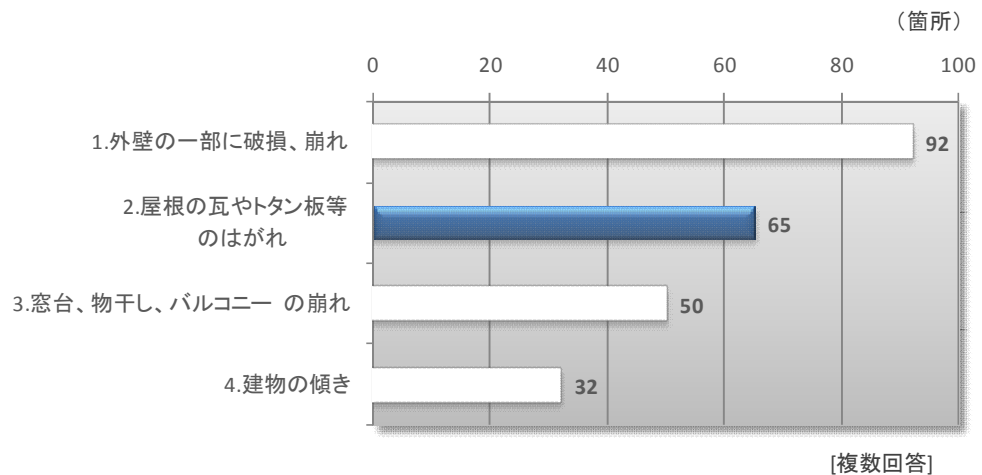




#### 4) 老朽度合い

- ・「外壁の一部に破損、崩れ」が最も多い。また、「建物の傾き」といった全面的に改善もしくは建替え等が必要な住宅もある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	空き家総数(222戸)に対する割合
1.外壁の一部に破損、崩れ	25	3	6	7	33	18	92	41.4%
2.屋根の瓦やタン板等のはがれ	19	0	0	6	28	12	65	29.3%
3.窓台、物干し、バルコニーの崩れ	17	0	0	2	20	11	50	22.5%
4.建物の傾き	7	0	0	3	13	9	32	14.4%



#### 5) 周辺環境

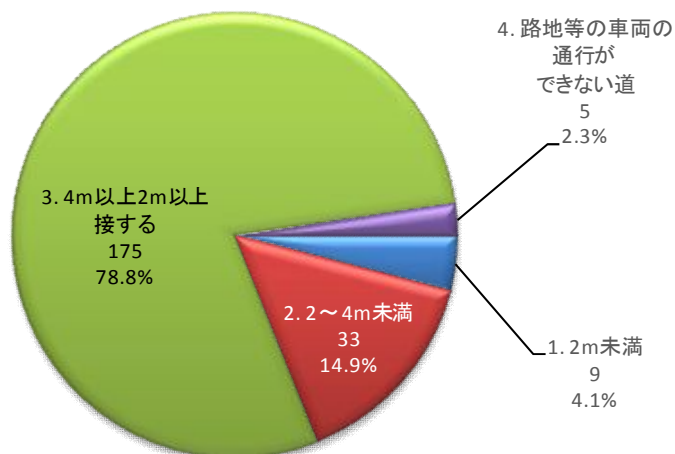
- ・接道義務はほとんどが満たしているが、一部に建替えが困難な建物があり、将来的に建替えや改修を行うことができず、住宅としての活用ができない住宅があると考えられる。新たな活用を誘導するためには道路や下水道などの基盤整備が必要となる。
- ・また、現地にて賃貸や売買の表示を行っている住宅は一割程度である。

##### ①接道状況

- ・建築基準法上の接道義務はほとんどで満たされているが、一部に建替え困難な建物がある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1. 2m未満	6				3		9	4.1%
2. 2～4m未満	14			1	11	7	33	14.9%
3. 4m以上2m以上接する	50	9	13	22	45	36	175	78.8%
4. 路地等の車両の通行ができない道	2				2	1	5	2.2%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】

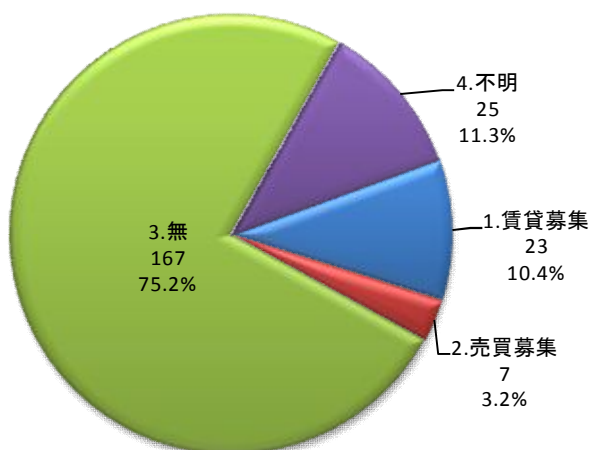


②賃貸や売買の募集状況

・家屋やその敷地内において、賃貸や売買など募集を行っている住宅については、全体の1割程度である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.賃貸募集	5	3	0	6	3	6	23	10.4%
2.売買募集	2	4	0	0	1	0	7	3.2%
3.無	63	2	11	9	44	38	167	75.2%
4.不明	2	0	2	8	13	0	25	11.2%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】



### (3) 賃貸空き家調査結果

賃貸の空き家については、不動産管理事業者からの調査シートや各種賃貸物件情報サイトからのデータ整理により調査を行った。調査によって得られた情報について地区別に集計を行う。調査の項目は以下のとおりである。

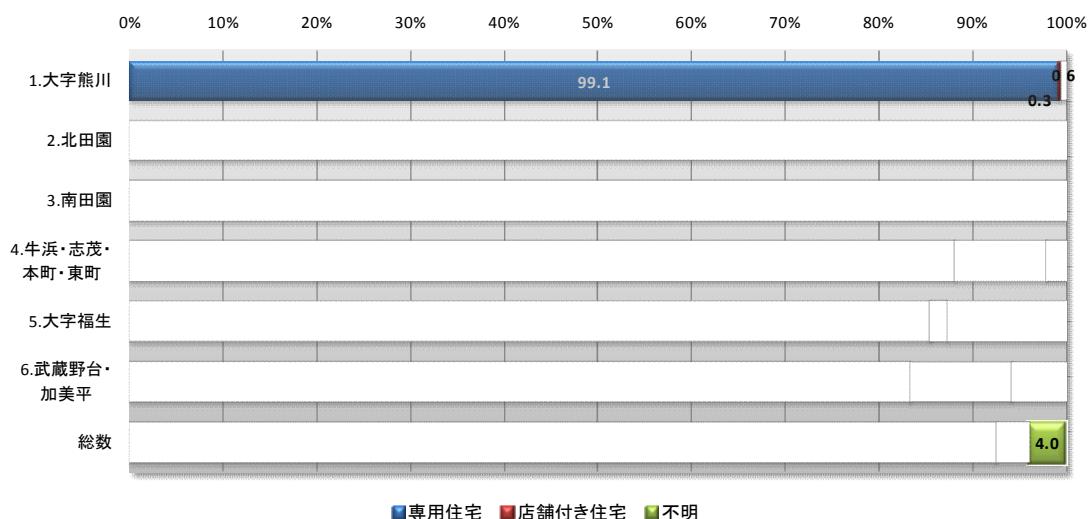
なお、現地にて把握した賃貸空き家（820戸）については外部調査のみのため含まれていない。

■ 建物用途	■ 建物階数
■ 建物構造	■ EVの有無
■ 間取り	■ 防犯設備の有無
■ 延べ床面積	

#### ①建物用途

- ・全体では、「専用住宅」が959戸・92.4%とほとんどを占める。
- ・店舗付き住宅については、「牛浜・志茂・本町・東町地区」や、「武蔵野台・加美平地区」での物件数が多い状況にある。

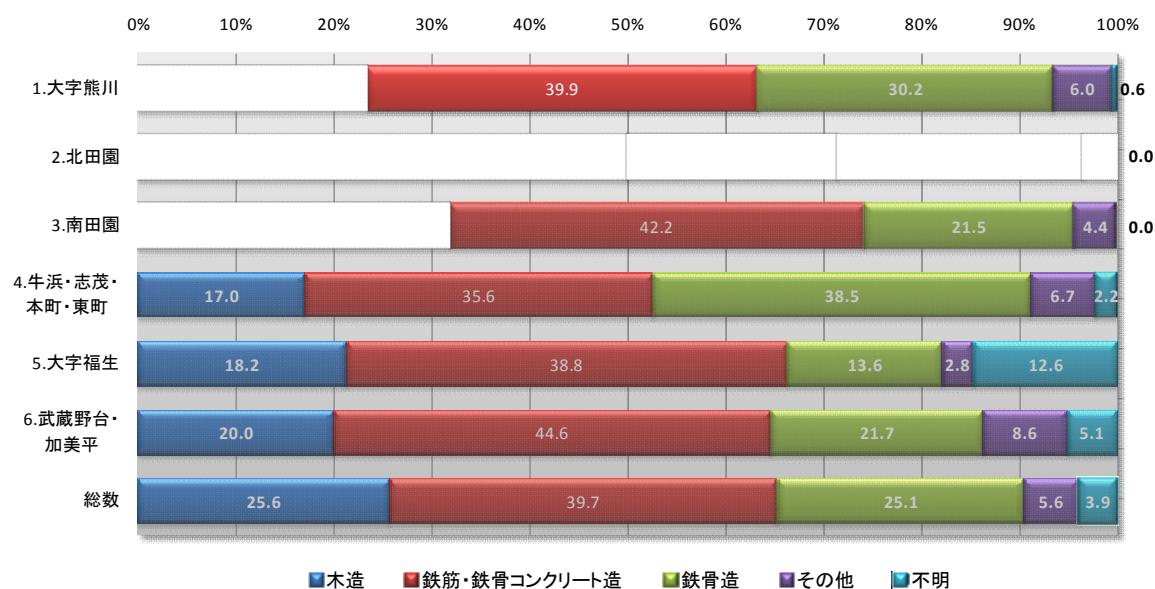
	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
専用住宅	348	28	135	119	183	146	959	92.4%
店舗付き住宅	1			13	4	19	37	3.6%
不明	2			3	27	10	42	4.0%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%



## ②建物構造

・全体では、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が412戸・39.7%と最も多く、次いで「木造」が265戸・25.6%、「鉄骨造」が261戸・25.1%である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
木造	82	14	43	23	39	35	266	25.6%
鉄筋・鉄骨コンクリート造	140	6	57	48	83	78	412	39.7%
鉄骨造	106	7	29	52	29	38	261	25.1%
その他	21	1	6	9	6	15	58	5.6%
不明	2	0	0	3	27	9	41	4.0%
総計	351	28	135	135	184	175	1,038	100.0%

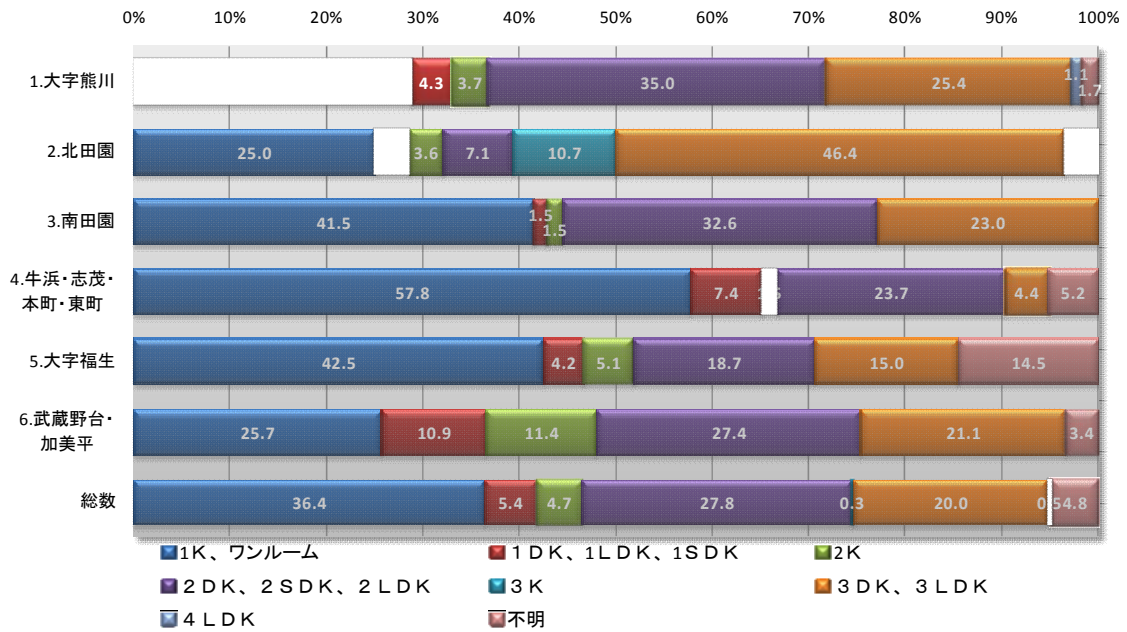


## ③間取り

・全体では、「1K、ワンルーム」が378戸・36.4%と最も多く、次いで「2DK、2SDK、2LDK」が259戸・27.8%である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1K、ワンルーム	101	7	56	78	91	45	378	36.4%
1DK、1LDK、1SDK	15	1	2	10	9	19	56	5.4%
2K	13	1	2	2	11	20	49	4.7%
2DK、2SDK、2LDK	123	2	44	32	40	48	289	27.8%
3K	0	3	0	0	0	0	3	0.3%
3DK、3LDK	89	13	31	6	32	37	208	20.0%
4LDK	4	1	0	0	0	0	5	0.5%
不明	6	0	0	7	31	6	50	4.9%
総数	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%

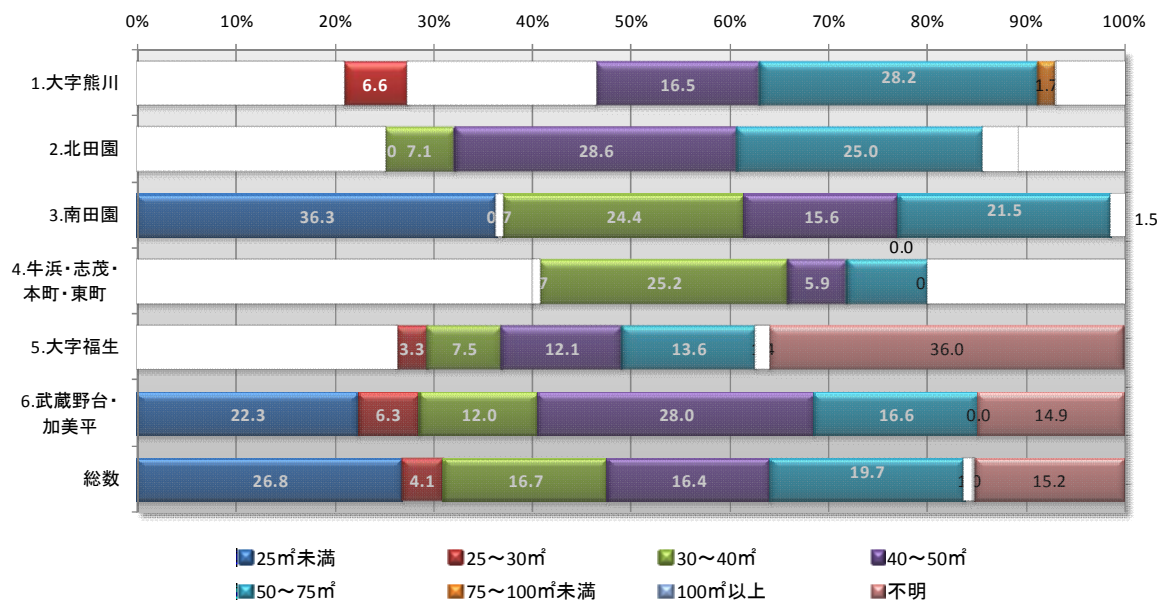
※S：SはServiceroom（サービスルーム）の頭文字。2SDKという表記は、DK（ダイニングキッチン）にサービスルームが一つ付いている意。サービスルームは一般的に物置やフリースペースとして使用される。



#### ④延べ床面積

・全体では、1人世帯の最低居住面積水準の25㎡を満たさない住宅が278戸・26.8%で最も多い。次いで「50～75㎡」が204戸・19.7%、「30～40㎡」が173戸・16.7%、「40～50㎡」が170戸・16.4%である。2～3人世帯が住む広さの物件が多いと考えられる。

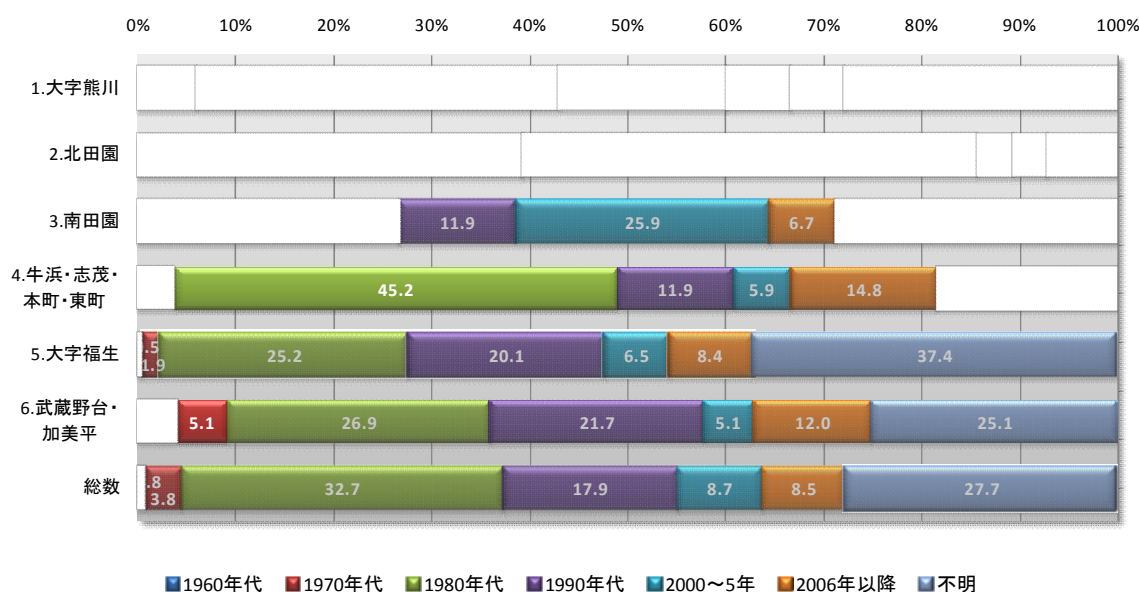
	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
25㎡未満	73	7	49	54	56	39	278	26.8%
25～30㎡	23	0	1	1	7	11	43	4.1%
30～40㎡	67	2	33	34	16	21	173	16.7%
40～50㎡	58	8	21	8	26	49	170	16.4%
50～75㎡	99	7	29	11	29	29	204	19.7%
75～100㎡未満	6	1	0	0	3	0	10	1.0%
100㎡以上	1	0	0	0	0	0	1	0.1%
不明	24	3	2	27	77	26	159	15.2%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%



## ⑤建築年次

- ・全体では、「1980年代」が339戸・32.7%と最も多く、築20年以上の物件の空き家が多いと考えられる。
- ・牛浜・志茂・本町・東町では、築20年以上の住宅が多い状況にある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1960年代					1	7	8	0.8%
1970年代	21			5	4	9	39	3.8%
1980年代	130	11	36	61	54	47	339	32.7%
1990年代	60	13	16	16	43	38	186	17.9%
2000～5年	23	1	35	8	14	9	90	8.7%
2006年以降	19	1	9	20	18	21	88	8.4%
不明	98	2	39	25	80	44	288	27.7%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%

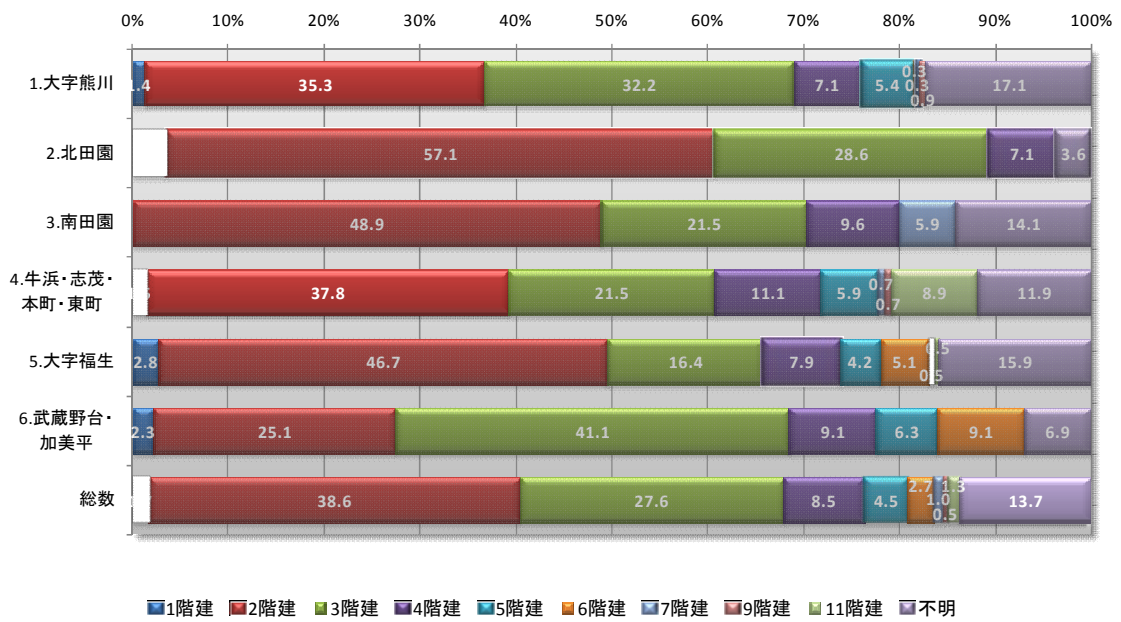


## ⑥建物階数

- ・全体では、「2階建」が401戸・38.6%と最も多く、次いで「3階建」が286戸・27.6%であり、半数以上を3階以下の住宅が占めている。
- ・10階以上の住宅については、牛浜・志茂・本町・東町や大字福生で見られる。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1階建	5	1		2	6	4	18	1.7%
2階建	124	16	66	51	100	44	401	38.6%
3階建	113	8	29	29	35	72	286	27.6%
4階建	25	2	13	15	17	16	88	8.5%
5階建	19			8	9	11	47	4.5%
6階建	1				11	16	28	2.7%
7階建	1		8	1			10	1.0%
9階建	3			1	1		5	0.5%
11階建				12	1		13	1.3%
不明	60	1	19	16	34	12	142	13.6%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%

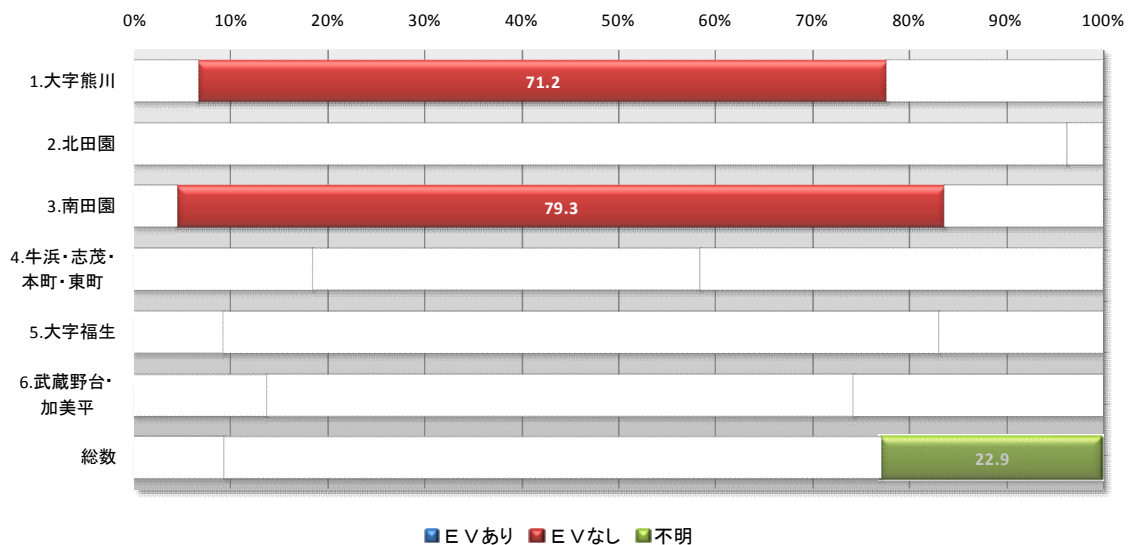




### ⑦EVの有無

・全体では、「EVなし」が702戸・67.6%を占めており、7割弱でエレベータが設置されていない状況にある。ただし、2階以下の物件が全体の4割程度を占めていることから、3階以上物件の全体の3割においてEVが設置されていない状況にある。

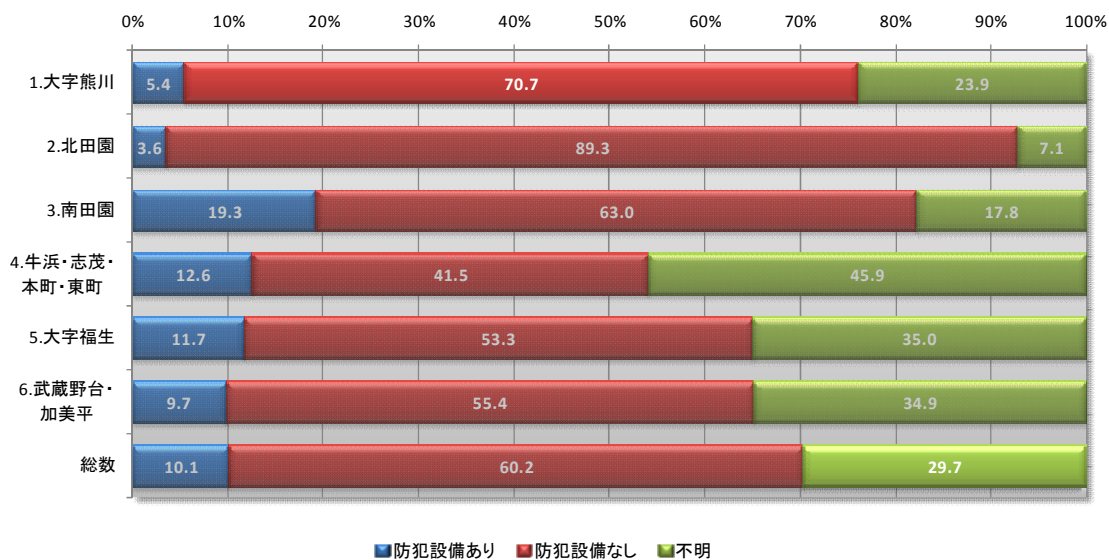
	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
EVあり	23		6	25	20	24	98	9.4%
EVなし	250	27	107	54	158	106	702	67.6%
不明	78	1	22	56	36	45	238	23.0%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%



### ⑨防犯設備の有無

・全体では、「防犯設備あり」が105戸・10.1%であり、全体の1割程度において、防犯ブザーや画像付きインターフォン等の設置が行われている。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
防犯設備あり	19	1	26	17	25	17	105	10.1%
防犯設備なし	248	25	85	56	114	97	625	60.2%
不明	84	2	24	62	75	61	308	29.7%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%





## 第3章 空き家所有者アンケート調査

### 1. 空き家所有者アンケート調査の概要

#### (1) 調査目的

空き家と推定された住宅の所有者を対象としたアンケート調査を実施し、空き家となった理由や住宅の状況、活用に向けた動向、今後の活用意向等について把握する。

#### (2) 調査対象

- ・空き家と推定された物件について、登記簿謄本を基に所有者の特定を行った。
- ・所有者特定率については、戸建てが61.2%、賃貸は74.7%である。
- ・所有者が特定できたものは、「戸建て」115件、「賃貸」328件である。

	戸建て(戸)	賃貸(棟)	合計
空き家と考えられる物件	188	455	643
↓ 建物登記簿申請等による所有者の特定 ↓			
うち所有者が特定できた物件	115 (61.2%)	340 (74.7%)	455 (70.8%)
↓ ↓ ↓			
うちアンケート配布数	115 (61.2%)	328 (72.1%)	443 (68.9%)

※追加調査にて空き家が確認された物件数（戸建て34件、賃貸372棟は含まず）

#### (3) 調査方法

- ・物件の所有者に対して、郵送によるアンケート調査票の配布及び回収を行った。

#### (4) アンケート配布・回収の状況

- ・アンケート調査票の配布数は443票、回収数が210票で、回収率は52.1%である。
- ・宛先不明等で戻ってきたものは、40票（配布数の9.0%）であった。

		戸建て	賃貸	合計
配布数	A	115	328	443
不達数	B	21	19	40
(不達率)	C=B/A	(18.3%)	(5.8%)	(9.0%)
回収数	D	33	177	210
(回収率)	E=D/(A-B)	(35.1%)	(57.3%)	(52.1%)

### (5) 調査票の不達の原因について

所有者については、p9「(3) -②調査対象の抽出」の方法にて抽出を行ったが、所有者の特定ができない住戸があった。また、調査票が配布できず不達の住戸もあった。主な理由としては以下が考えられる。

#### 【所有者が特定できない、調査票が不達である主な理由】

- 登記簿謄本の所有者を対象としているが、何らかの理由により（費用等がかかるため等）登記変更を行っていないため。
- 死亡等で、登記変更が行われておらず、住所・氏名がそのままになっている。
- 現在、売却を前提としており登記変更途中である。

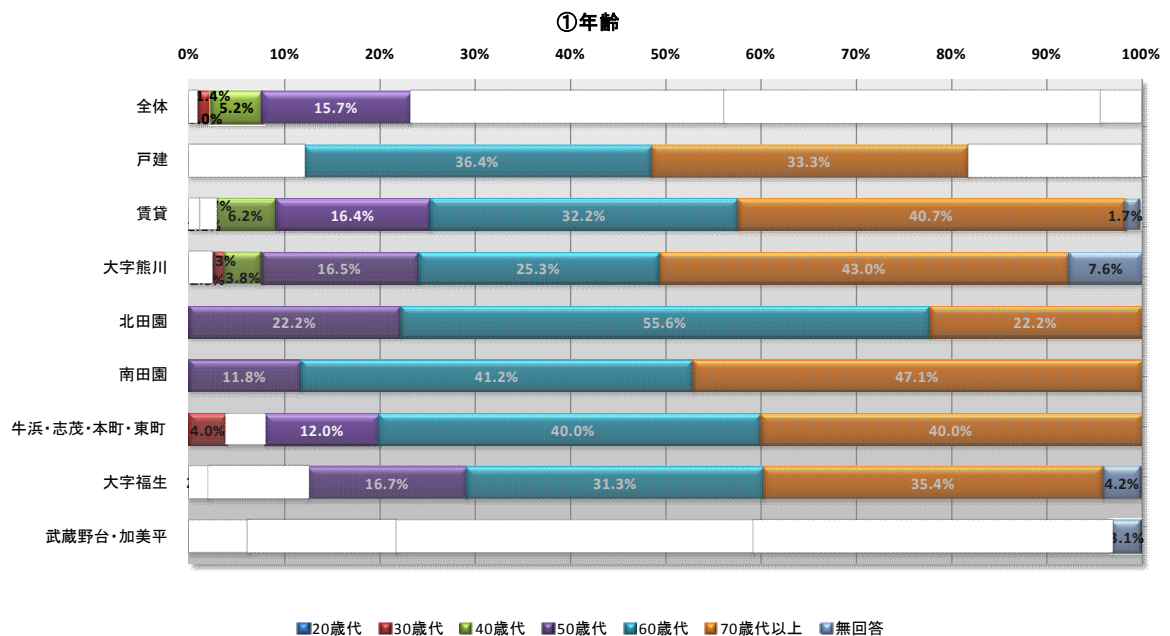
## 2. 空き家所有者アンケート調査の結果

### (1) 属性

#### ①年齢

- ・全体では、70歳代以上が83人、39.5%と最も多く、次いで60歳代の69人、32.9%と高齢の所有者が多い状況にある。
- ・種類別にみると、戸建て所有者はすべて50歳代以上である。

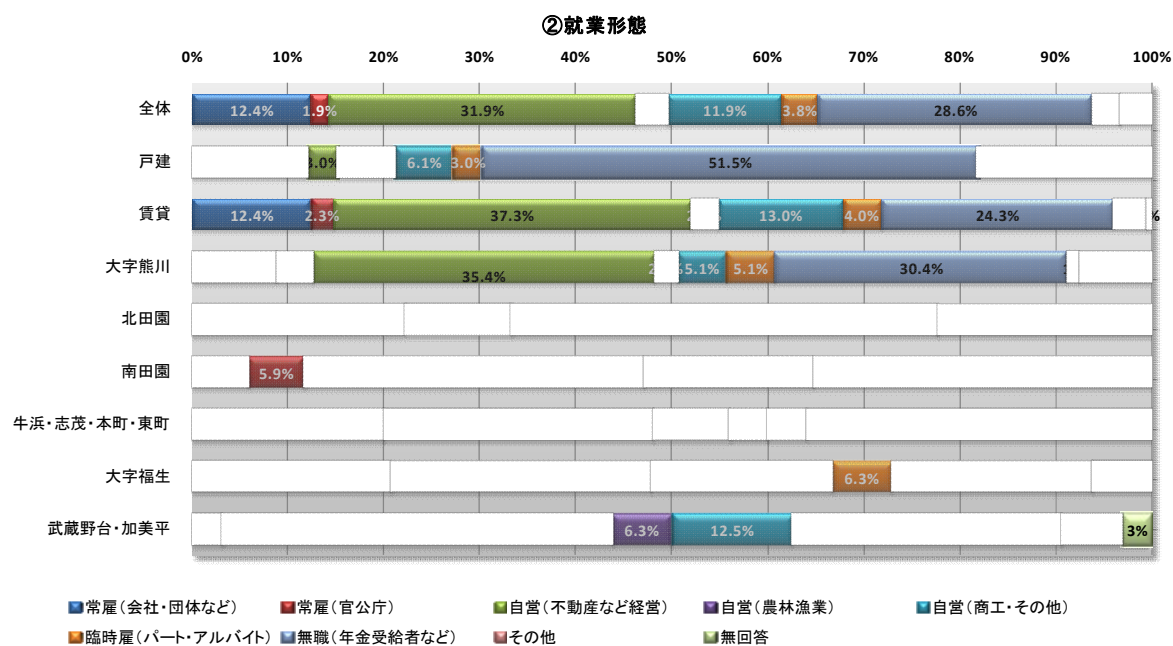
		20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代以上	無回答	計
種類	全体	2	3	11	33	69	83	9	210
	戸建				4	12	11	6	33
	賃貸	2	3	11	29	57	72	3	177
地区	大字熊川	2	1	3	13	20	34	6	79
	北田園				2	5	2		9
	南田園				2	7	8		17
	牛浜・志茂・本町・東町		1	1	3	10	10		25
	大字福生		1	5	8	15	17	2	48
	武蔵野台・加美平			2	5	12	12	1	32



## ②職業形態

- ・全体では、自営業（不動産などの経営）が最も多く 31.9%であり、次いで無職（年金受給者など）の 28.6%である。
- ・種類別にみると、戸建てでは無職（年金受給者など）が 51.5%と半数以上を占める。
- ・賃貸では、全体と同傾向であり、自営業（不動産などの経営）、無職（年金受給者など）が各 3 割程度を占める。

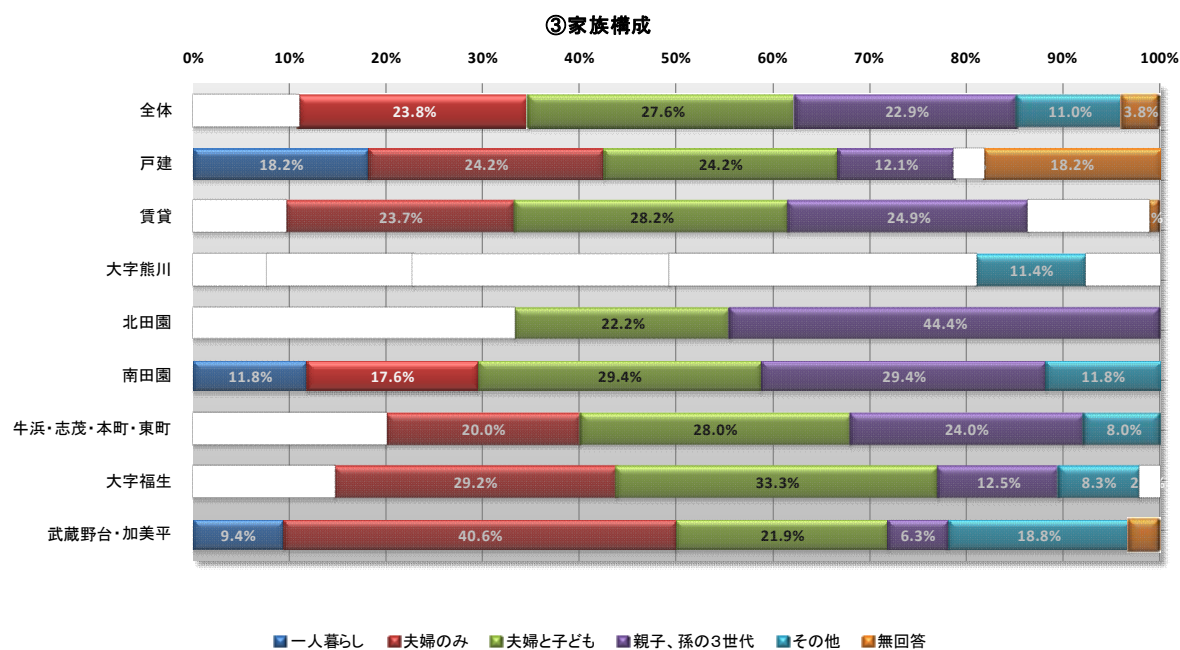
		常雇(会社・団体など)	常雇(官公庁)	自営(不動産など経営)	自営(農林漁業)	自営(商工・その他)	臨時雇(パート・アルバイト)	無職(年金受給者など)	その他	無回答	計
全体		26	4	67	7	25	8	60	6	7	210
種類	戸建	4		1	2	2	1	17		6	33
	賃貸	22	4	66	5	23	7	43	6	1	177
地区	大字熊川	7	3	28	2	4	4	24	1	6	79
	北田園	2			1	4		2			9
	南田園	1	1	6		3		6			17
	牛浜・志茂・本町・東町	5		7	2	1	1	9			25
	大字福生	10		13		9	3	10	3		48
	武蔵野台・加美平	1		13	2	4		9	2	1	32



### ③家族構成

- ・全体では、夫婦のみ（23.8%）、夫婦と子供（27.6%）、親子・孫の3世代（22.9%）が各3割を占めている。
- ・種類別では、戸建てでは、全体と比べて一人暮らしの割合が若干高い。

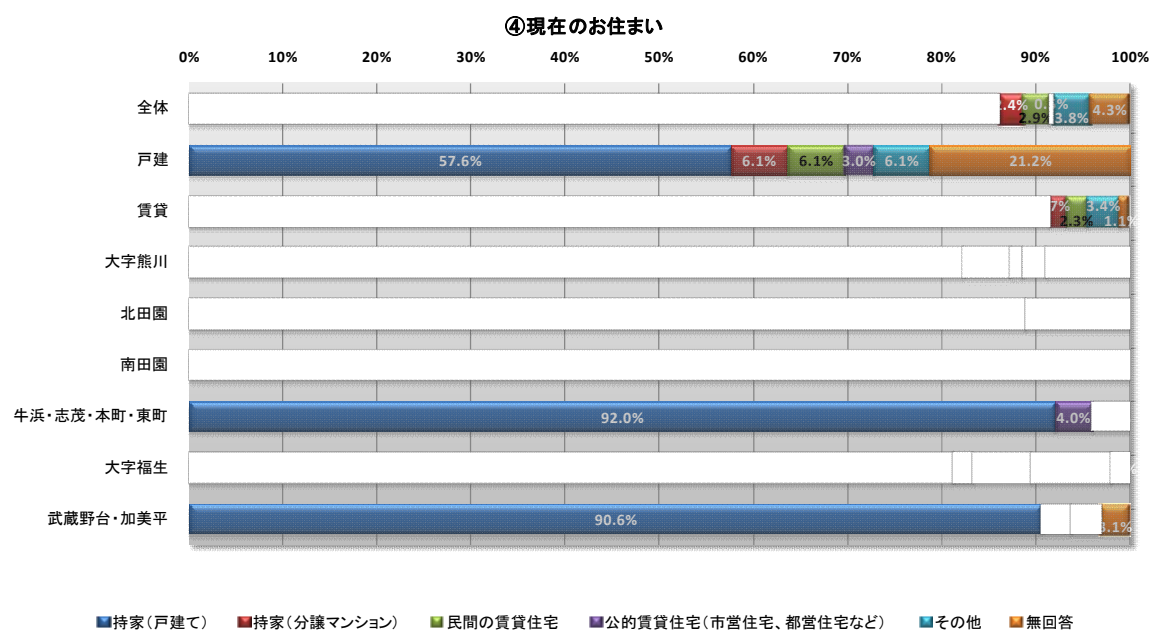
		一人暮らし	夫婦のみ	夫婦と子ども	親子、孫の3世代	その他	無回答	計
全体		23	50	58	48	23	8	210
種類	戸建	6	8	8	4	1	6	33
	賃貸	17	42	50	44	22	2	177
地区	大字熊川	6	12	21	25	9	6	79
	北田園		3	2	4			9
	南田園	2	3	5	5	2		17
	牛浜・志茂・本町・東町	5	5	7	6	2		25
	大字福生	7	14	16	6	4	1	48
	武蔵野台・加美平	3	13	7	2	6	1	32



#### ④現在のお住まい

- ・全体では、持家（専用住宅）が最も多く 86.2%である。
- ・戸建てでは、無回答が多いこともあるが、持家（専用住宅）は 57.6%である。
- ・賃貸では、全体よりも持家（専用住宅）の割合が高く 91.5%である。

		持家(戸建て)	持家(分譲マンション)	民間の賃貸住宅	公的賃貸住宅 (市営住宅、都営住宅など)	その他	無回答	計
全体		181	5	6	1	8	9	210
種類	戸建	19	2	2	1	2	7	33
	賃貸	162	3	4		6	2	177
地区	大字熊川	65	4	1		2	7	79
	北田園	8		1				9
	南田園	17						17
	牛浜・志茂・本町・東町	23			1	1		25
	大字福生	39	1	3		4	1	48
	武蔵野台・加美平	29		1		1	1	32

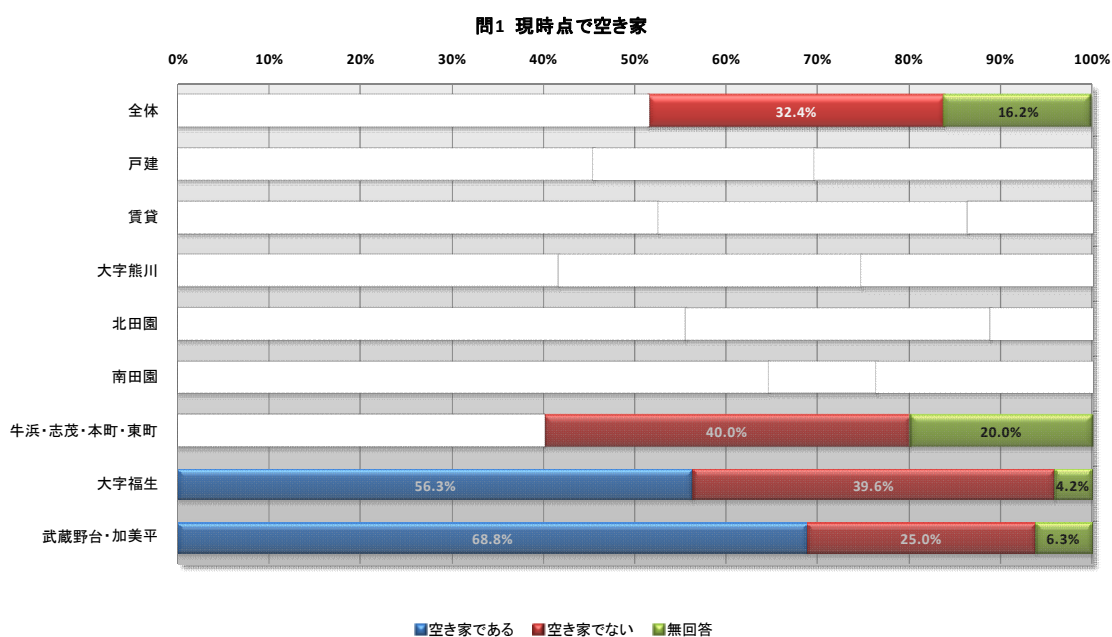


## (2) 現在の利用及び所有状況等

### ①現時点で空き家

・全体では、「空き家である」が51.4%、「空き家でない」が32.4%である。

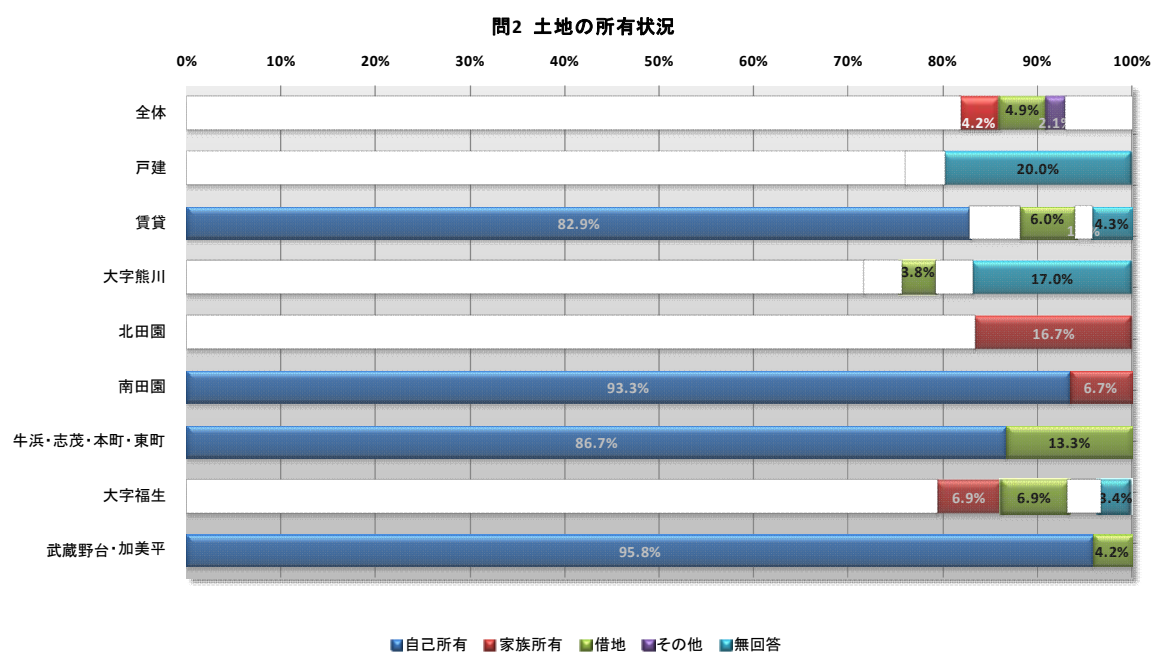
		空き家である	空き家でない	無回答	計
全体		108	68	34	210
種類	戸建	15	8	10	33
	賃貸	93	60	24	177
地区	大字熊川	33	26	20	79
	北田園	5	3	1	9
	南田園	11	2	4	17
	牛浜・志茂・本町・東町	10	10	5	25
	大字福生	27	19	2	48
	武蔵野台・加美平	22	8	2	32



## ②土地の所有状況

- ・全体では、自己所有が最も多く 81.7%である。
- ・種類別においても、自己所有が最も多い状況にある。  
(空き家でないと回答した方を除く)

		自己所有	家族所有	借地	その他	無回答	計
全体		116	6	7	3	10	142
種類	戸建	19			1	5	25
	賃貸	97	6	7	2	5	117
地区	大字熊川	38	2	2	2	9	53
	北田園	5	1			0	6
	南田園	14	1			0	15
	牛浜・志茂・本町・東町	13		2		0	15
	大字福生	23	2	2	1	1	29
	武蔵野台・加美平	23		1		0	24

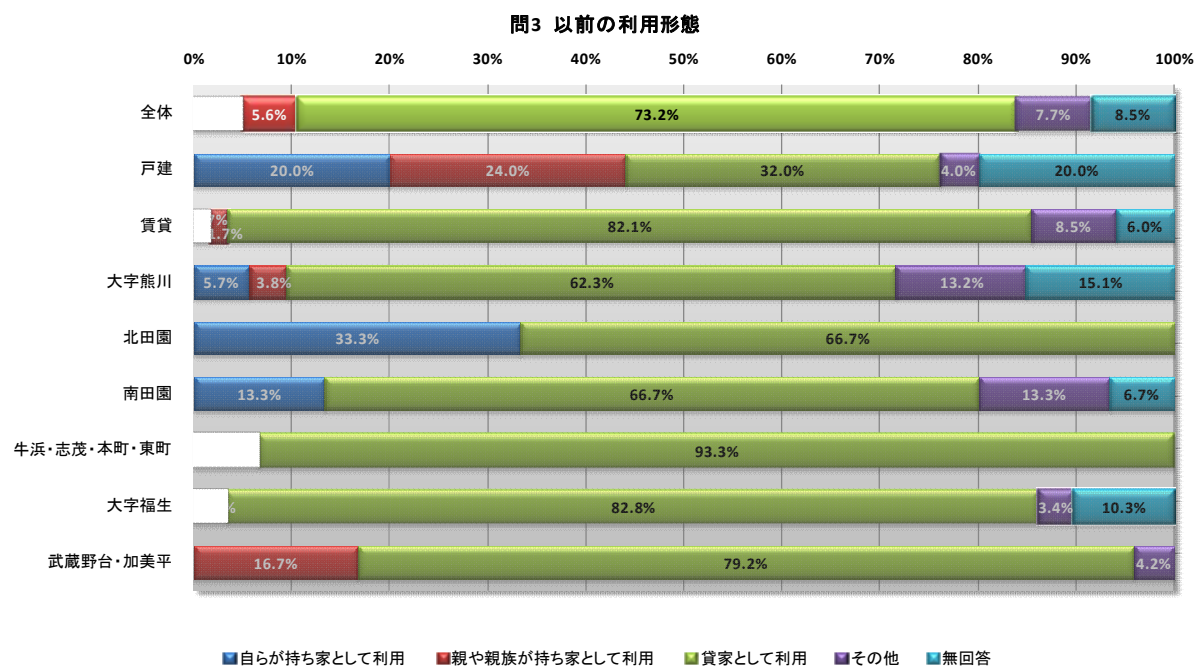




### ③以前の利用形態

- ・全体では、借家としての利用が最も多く、73.2%である。
- ・種類別では、戸建てでは、「自らが持ち家として利用」「親や親族が持ち家として利用」が、各2割以上を占める。  
(空き家でないと回答した方を除く)

		自らが持ち家として利用	親や親族が持ち家として利用	貸家として利用	その他	無回答	計
全体		7	8	104	11	12	142
種類	戸建	5	6	8	1	5	25
	賃貸	2	2	96	10	7	117
地区	大字熊川	3	2	33	7	8	53
	北田園	2		4		0	6
	南田園	2		10	2	1	15
	牛浜・志茂・本町・東町		1	14		0	15
	大字福生		1	24	1	3	29
	武蔵野台・加美平		4	19	1	0	24



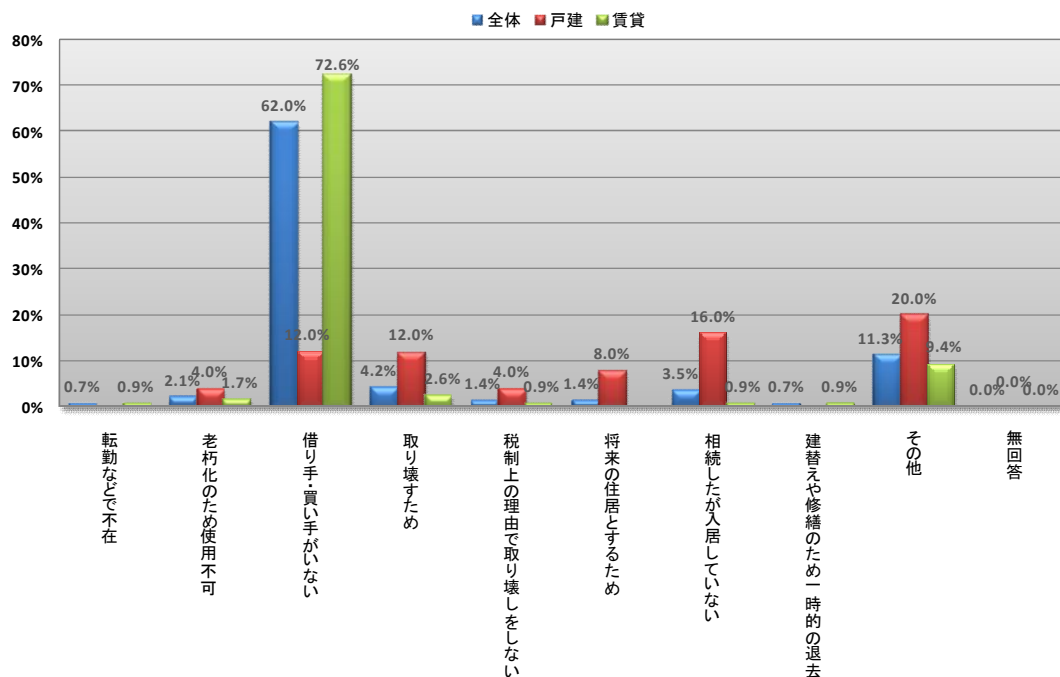
#### ④空き家となっている理由

- ・全体では、「借り手・買い手がつかない」が最も多く62.0%である。
- ・賃貸では、全体と同様に「借り手・買い手がつかない」が最も多く72.6%である。
- ・戸建てでは、「相続したが入居してない(16.0%)」「取り壊すため(12.0%)」「借り手・買い手がつかない(12.0%)」が各1割程度を占める。

(空き家でないと回答した方を除く)

		複数回答									計
		転勤などで不在	老朽化のため使用不可	借り手・買い手がいない	取り壊すため	税制上の理由で取り壊しをしない	将来の住居とするため	相続したが入居していない	建替えや修繕のため一時的の退去	その他	無回答
全体		1	3	88	6	2	2	5	1	16	142
種類	戸建		1	3	3	1	2	4		5	25
	賃貸	1	2	85	3	1		1	1	11	117
地区	大字熊川	1	1	26	3			2	1	8	53
	北田園			4			1	1			6
	南田園			10	1					4	15
	牛浜・志茂・本町・東町			11	1		1				15
	大字福生			22		1				2	29
	武蔵野台・加美平		2	15	1	1		2		2	24

問4 空き家となっている理由  
(種類別)

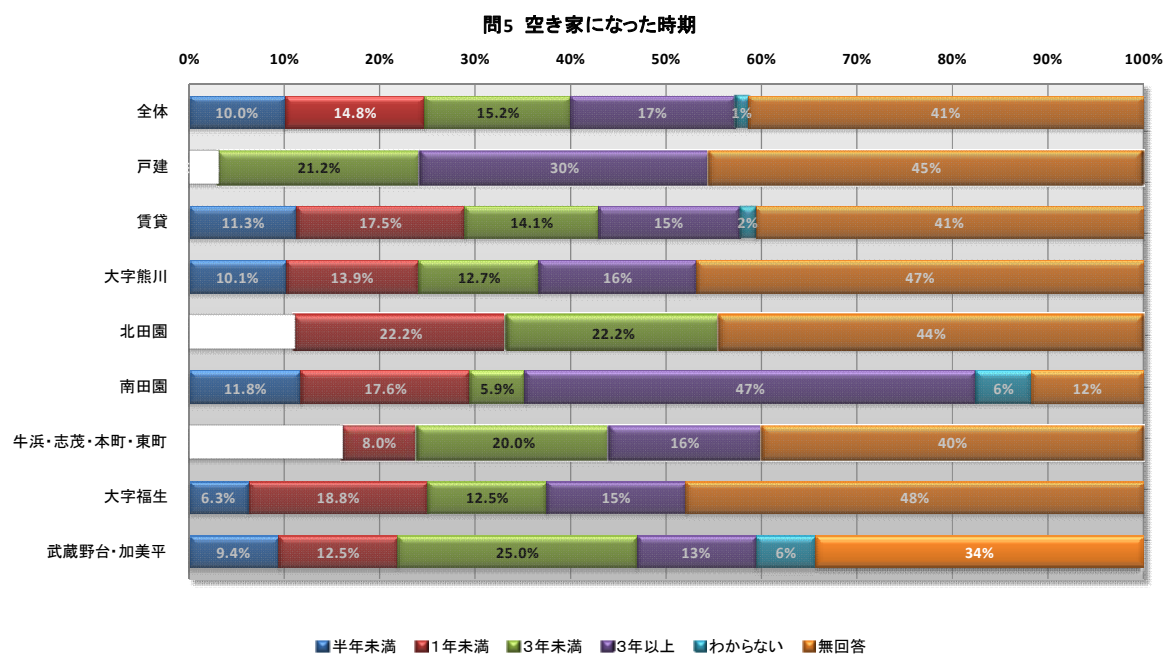


### (3) 住戸の状況

#### ①空き家になった時期

- ・全体では「1年未満（14%）」、「3年未満（15%）」、「3年以上（17%）」が同程度の割合となっている。
- ・戸建てでは、「3年以上」が最も多く30%である。
- ・賃貸では、「1年未満」が最も多く17.5%である。

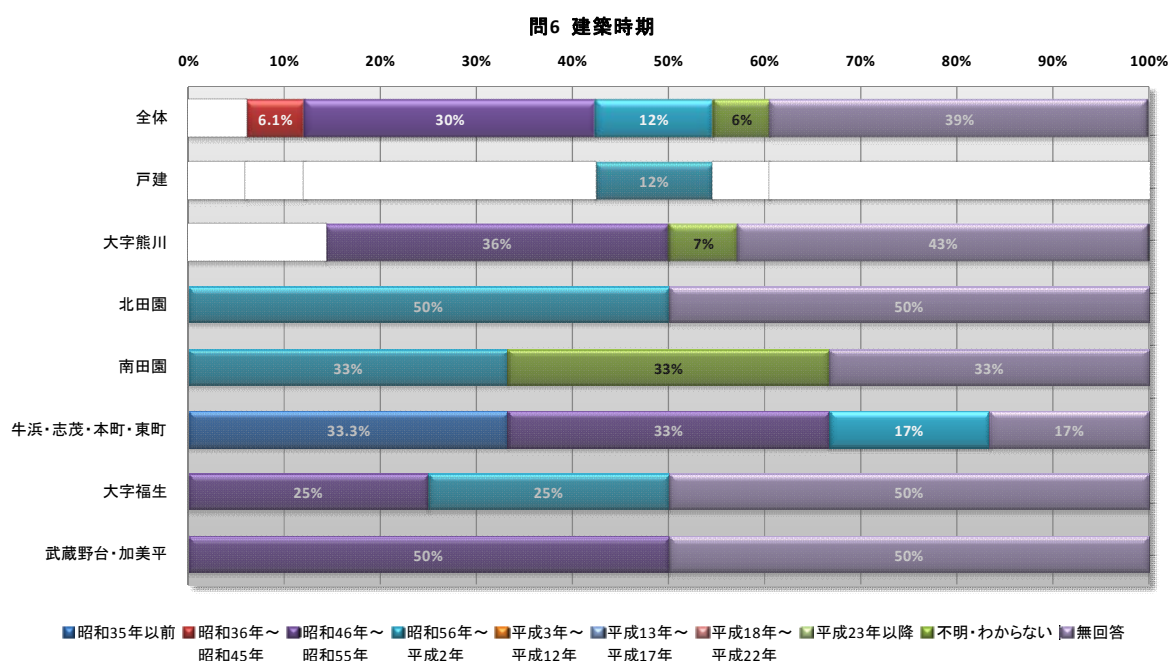
		半年未満	1年未満	3年未満	3年以上	わからない	無回答	計
全体		21	31	32	36	3	87	210
種類	戸建	1		7	10		15	33
	賃貸	20	31	25	26	3	72	177
地区	大字熊川	8	11	10	13		37	79
	北田園	1	2	2			4	9
	南田園	2	3	1	8	1	2	17
	牛浜・志茂・本町・東町	4	2	5	4		10	25
	大字福生	3	9	6	7		23	48
	武蔵野台・加美平	3	4	8	4	2	11	32



## ②建築時期（戸建てのみの設問）

- ・戸建ての建築時期については、昭和46年～昭和55年の築30～40年が最も多く30%である。

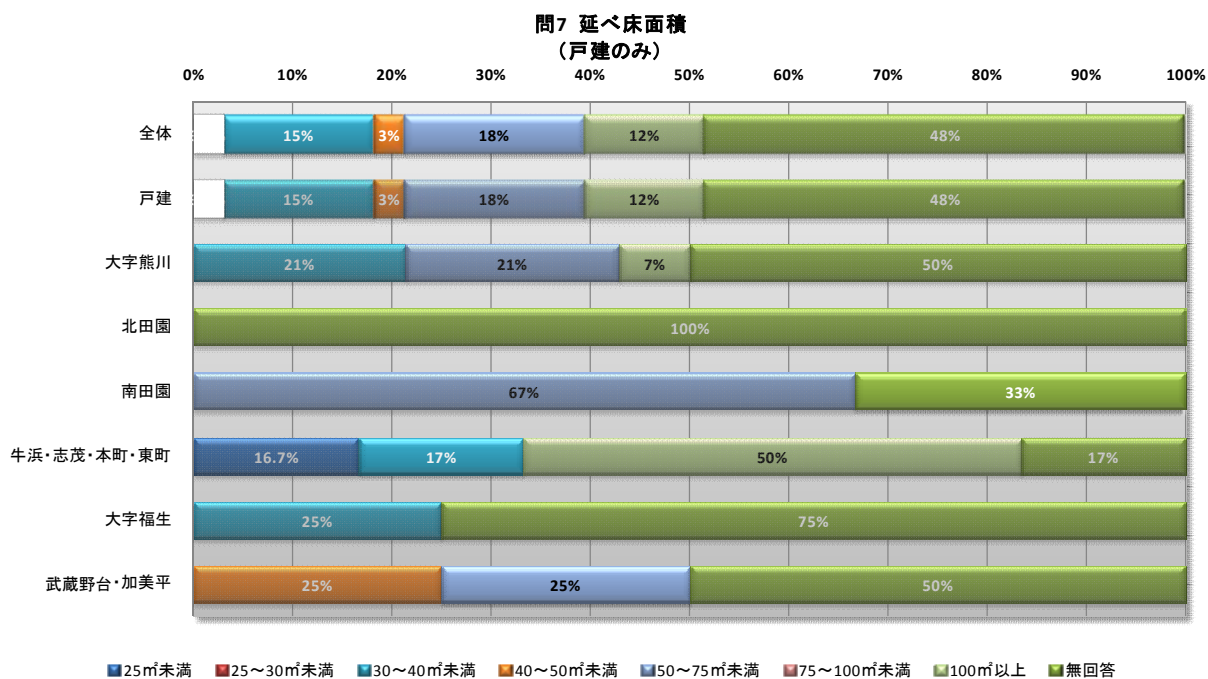
		昭和35年以前	昭和36年～昭和45年	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成12年	平成13年～平成17年	平成18年～平成22年	平成23年以降	不明・わからない	無回答	計
全体		2	2	10	4					2	13	33
種類	戸建	2	2	10	4					2	13	33
	賃貸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
地区	大字熊川		2	5						1	6	14
	北田園				1						1	2
	南田園				1					1	1	3
	牛浜・志茂・本町・東町	2		2	1						1	6
	大字福生			1	1						2	4
	武蔵野台・加美平			2							2	4



### ③延べ床面積（戸建てのみの設問）

- ・戸建ての延べ床面積については、50～75㎡未満（2LDK～3LDK程度）が最も多く18%である。

		25㎡未満	25～30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～75㎡未満	75～100㎡未満	100㎡以上	無回答	計
全体		1		5	1	6		4	16	33
種類	戸建	1		5	1	6		4	16	33
	賃貸	—	—	—	—	—			—	—
地区	大字熊川			3		3		1	7	14
	北田園								2	2
	南田園					2			1	3
	牛浜・志茂・本町・東町	1		1				3	1	6
	大字福生			1					3	4
	武蔵野台・加美平				1	1			2	4



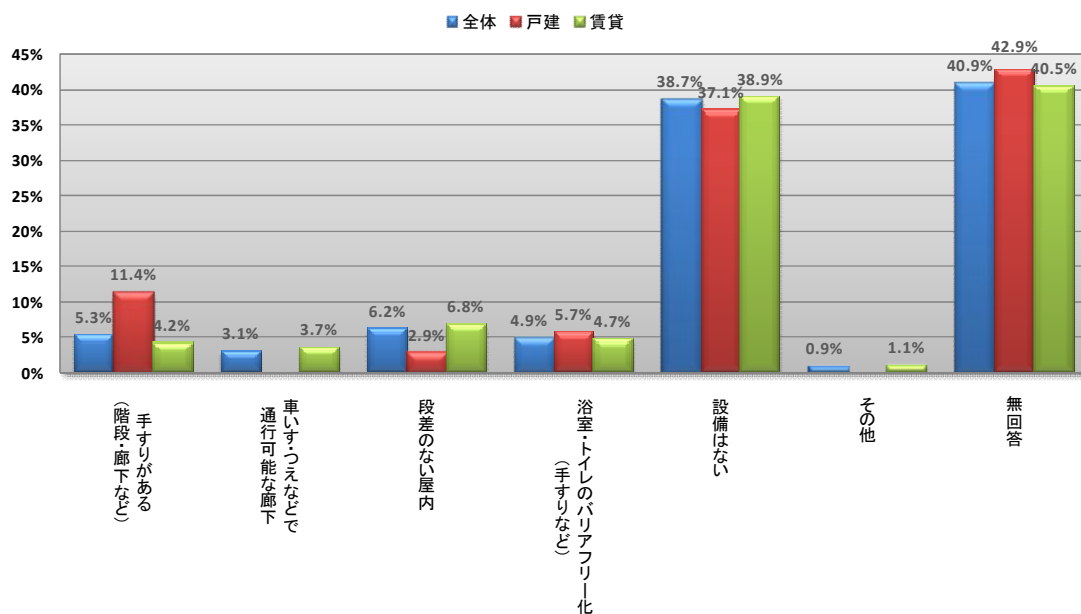
#### ④高齢者などの設備の状況

- ・全体では、「高齢者のための設備はない」が最も多く 38.7%である。次いで「段差のない室内」が 6.2%である。
- ・戸建てでは、「高齢者のための設備はない」が最も多く 37.1%である。次いで「手すり」が 11.4%である。
- ・賃貸では、「高齢者のための設備はない」が最も多く 38.9%である。次いで「段差のない室内」が 6.8%である。

複数回答

		手すりがある (階段・廊下など)	車いす・つえ などで通行可 能な廊下	段差のない屋 内	浴室・トイレの バリアフリー 化(手すりな ど)	設備はない	その他	無回答	計
全体		12	7	14	11	87	2	92	225
種類	戸建	4		1	2	13		15	35
	賃貸	8	7	13	9	74	2	77	190
地区	大字熊川	6	2	7	5	23		40	83
	北田園					5		4	9
	南田園			2	2	11		2	17
	牛浜・志茂・本町・東町	2	1	2	1	9		13	28
	大字福生	2	3	3	2	20	2	22	54
	武蔵野台・加美平	2	1		1	19		11	34

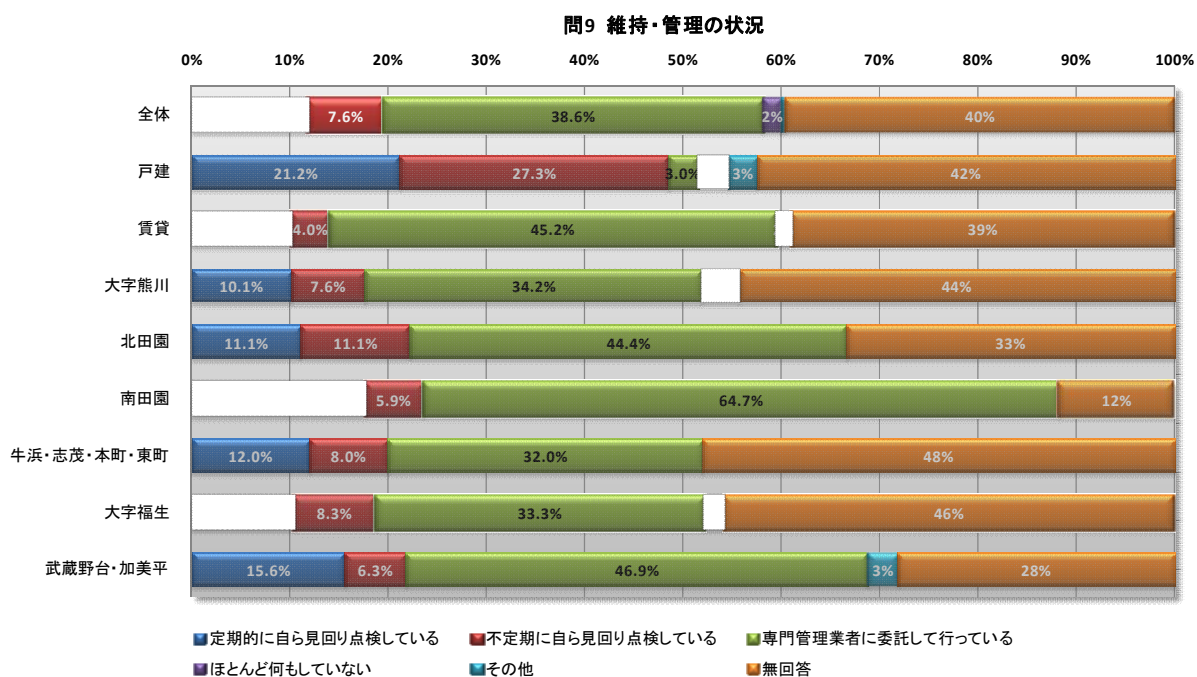
問8 高齢者などのための設備



### ⑤維持・管理の状況

- ・全体では、「専門管理業者に委託して行っている」が最も多く 38.6%である。
- ・戸建てでは、定期的、不定期に関わらず「自ら見回り点検している」が、2割程度を占め、管理は所有者が行っている割合が高い。
- ・賃貸では、「専門管理業者に委託して行っている」が最も多く 45.2%である。

		定期的に自ら見回り点検している	不定期に自ら見回り点検している	専門管理業者に委託して行っている	ほとんど何もしていない	その他	無回答	計
全体		25	16	81	4	1	83	210
種類	戸建	7	9	1	1	1	14	33
	賃貸	18	7	80	3		69	177
地区	大字熊川	8	6	27	3		35	79
	北田園	1	1	4			3	9
	南田園	3	1	11			2	17
	牛浜・志茂・本町・東町	3	2	8			12	25
	大字福生	5	4	16	1		22	48
	武蔵野台・加美平	5	2	15		1	9	32

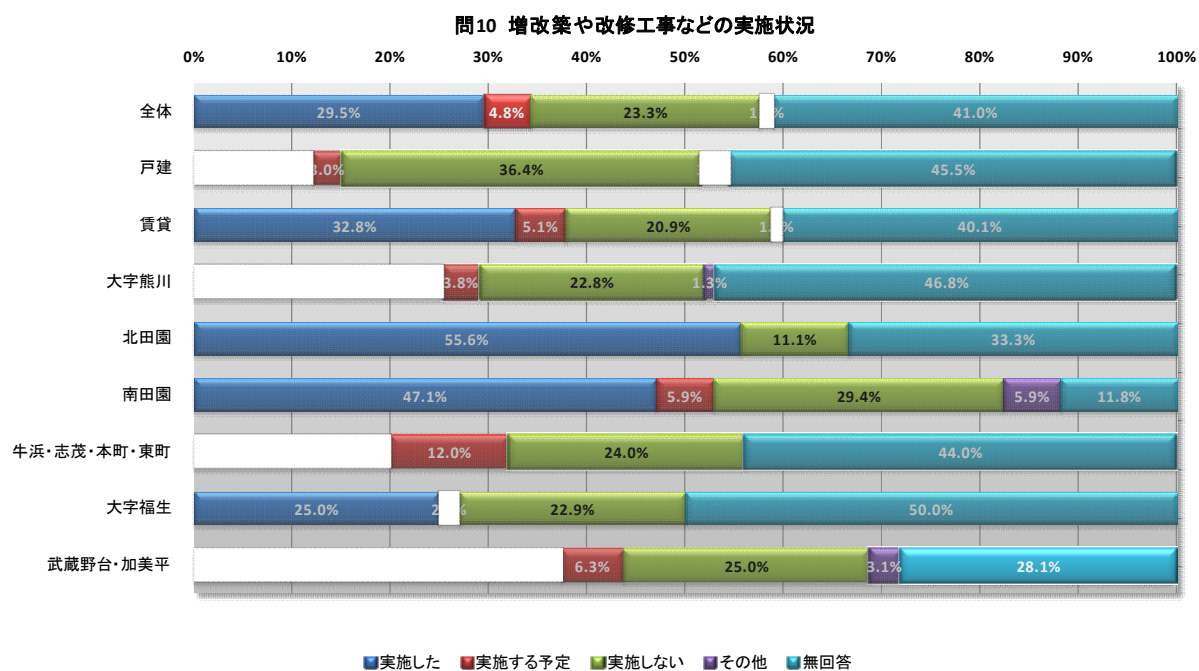




## ⑥増改築や改修工事などの実施状況

- ・全体では、増改築を「実施した、する予定である」は34.3%である
- ・戸建てでは、増改築を「実施した、する予定である」は15.1%であり、全体の3分の1程度の実施状況である
- ・賃貸では、増改築を「実施した、する予定である」は37.9%である。

		実施した	実施する予定	実施しない	その他	無回答	計
全体		62	10	49	3	86	210
種類	戸建	4	1	12	1	15	33
	賃貸	58	9	37	2	71	177
地区	大字熊川	20	3	18	1	37	79
	北田園	5		1		3	9
	南田園	8	1	5	1	2	17
	牛浜・志茂・本町・東町	5	3	6		11	25
	大字福生	12	1	11		24	48
	武蔵野台・加美平	12	2	8	1	9	32





## ⑦住戸の改善の内容

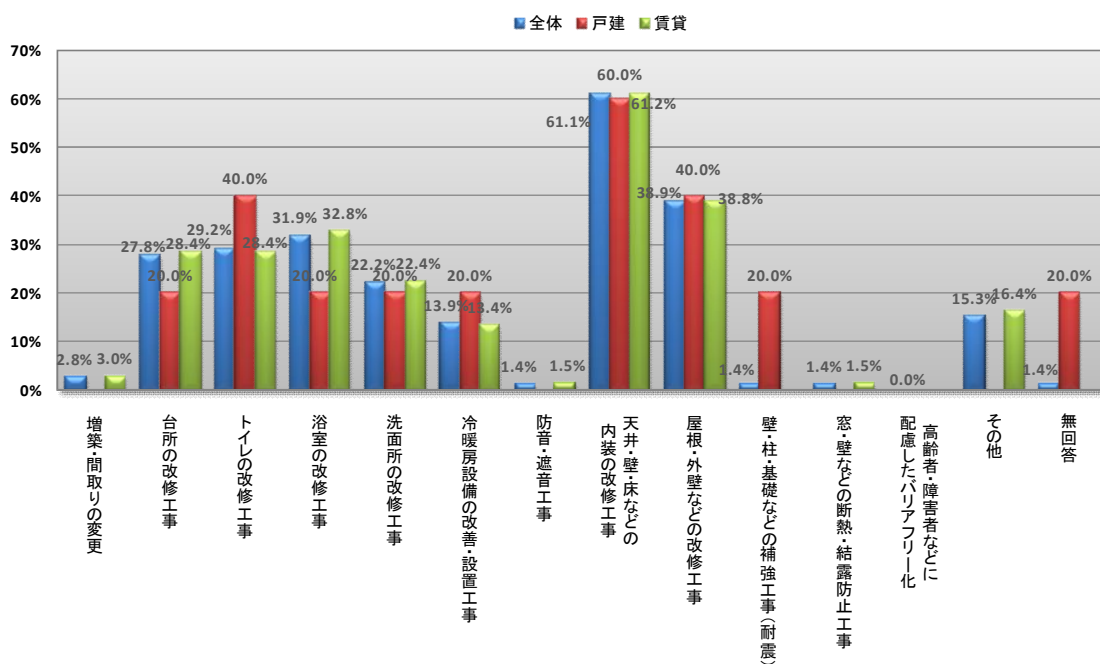
- ・全体では、「天井・壁・床などの内装の改修工事」が最も多く 61.1%であり、次いで「屋根・外壁などの改修工事 (38.9%)」、「浴室の改修工事 (31.9%)」である。
- ・戸建て、賃貸についても、全体と同様の傾向にある。

		増築・間取りの変更	台所の改修工事	トイレの改修工事	浴室の改修工事	洗面所の改修工事	冷暖房設備の改善・設置工事	防音・遮音工事
全体		2	20	21	23	16	10	1
種類	戸建		1	2	1	1	1	
	賃貸	2	19	19	22	15	9	1
地区	大字熊川	2	10	10	9	5	2	
	北田園			1	2	1	1	
	南田園		2	4	4	3	2	
	牛浜・志茂・本町・東町			1	1		1	
	大字福生		2	3	2	3	2	1
	武蔵野台・加美平		6	2	5	4	2	

複数回答

		天井・壁・床などの内装の改修工事	屋根・外壁などの改修工事	壁・柱・基礎などの補強工事(耐震)	窓・壁などの断熱・結露防止工事	高齢者・障害者などに配慮したバリアフリー化	その他	無回答	計
全体		44	28	1	1		11	1	72
種類	戸建	3	2	1				1	5
	賃貸	41	26		1		11		67
地区	大字熊川	16	6		1		2		23
	北田園	4	2	1			1		5
	南田園	5	4				1		9
	牛浜・志茂・本町・東町	4	3				2	1	8
	大字福生	6	2				4		13
	武蔵野台・加美平	9	11				1		14

問11 住戸の改善の内容 (問10で「実施した」または「実施する予定」と回答)



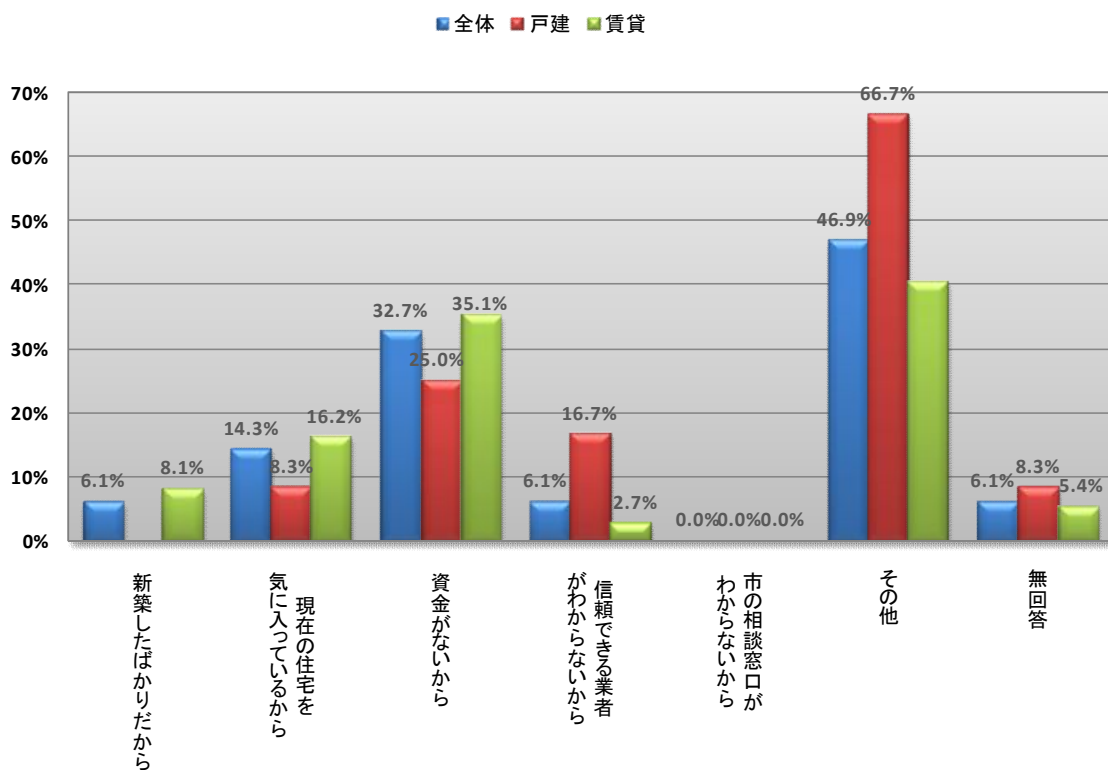
### ⑧増改築や改修工事などをしない理由

- ・全体では、「資金がない」が最も多く 32.7%であり、次いで「現在の住宅を気に入っているから (14.3%)」「信頼できる業者がわからない (6.1%)」である。
- ・戸建てについては、「信頼できる業者がわからない」の選択肢が全体に比べて高い。

複数回答

		新築したばかりだから	現在の住宅を気に入っているから	資金がないから	信頼できる業者がわからないから	市の相談窓口がわからないから	その他	無回答	計
全体		3	7	16	3		23	3	49
種類	戸建		1	3	2		8	1	12
	賃貸	3	6	13	1		15	2	37
地区	大字熊川			7	1		12		18
	北田園		1						1
	南田園	1		3	1		2		5
	牛浜・志茂・本町・東町	1	1	1			2	1	6
	大字福生	1	1	4	1		4	1	11
	武蔵野台・加美平		4	1			3	1	8

問12 問10で実施しない理由（問10で「実施しない」と回答）

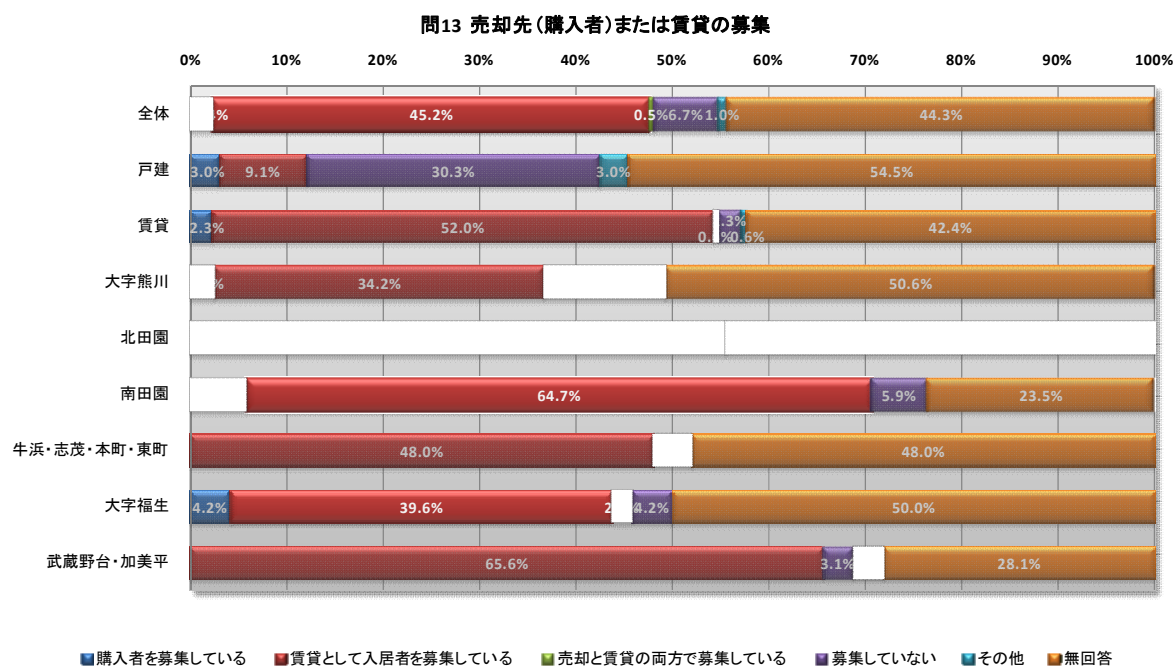


#### (4) 空き家活用の状況

##### ①売却先（購入者）または賃貸の募集の有無

- ・全体では、「賃貸として入居者を募集している」が最も多く 45.2%である。
- ・戸建てでは、「募集していない」が最も多く 30.3%である。
- ・賃貸では、「賃貸として入居者を募集している」が最も多く 52.0%である。

		購入者を募集している	賃貸として入居者を募集している	売却と賃貸の両方で募集している	募集していない	その他	無回答	計
全体		5	95	1	14	2	93	210
種類	戸建	1	3		10	1	18	33
	賃貸	4	92	1	4	1	75	177
地区	大字熊川	2	27		10		40	79
	北田園		5				4	9
	南田園	1	11		1		4	17
	牛浜・志茂・本町・東町		12			1	12	25
	大字福生	2	19	1	2		24	48
	武蔵野台・加美平		21		1	1	9	32



## ②売却先（購入者）・入居者が決まらない原因

- ・全体では、「不況」が最も多く 22.8%、次いで「建物が古く、設備が傷んでいる (15.8%)」、「駐車場がない (10.9%)」である。

		募集・入居条件				広さや設備について			
		募集開始後間もない(1か月以内程度)	売却価格や家賃が高い	入居条件が厳しい	ペットが飼育できない	居住面積が狭い	建物が古い、設備が傷んでいる	最新の設備を備えていない (IH、床暖房、セキュリティなど)	駐車場がない
全体		5	8	6	4	6	16	10	11
種類	戸建		1	1					
	賃貸	5	7	5	4	6	16	10	11
地区	大字熊川	3	4	1	2	1	6	1	1
	北田園						1	1	
	南田園	1	1	2			1		1
	牛浜・志茂・本町・東町	1	1	1			2	2	3
	大字福生		1	1	1	2	3	4	3
	武蔵野台・加美平		1	1	1	3	3	2	3

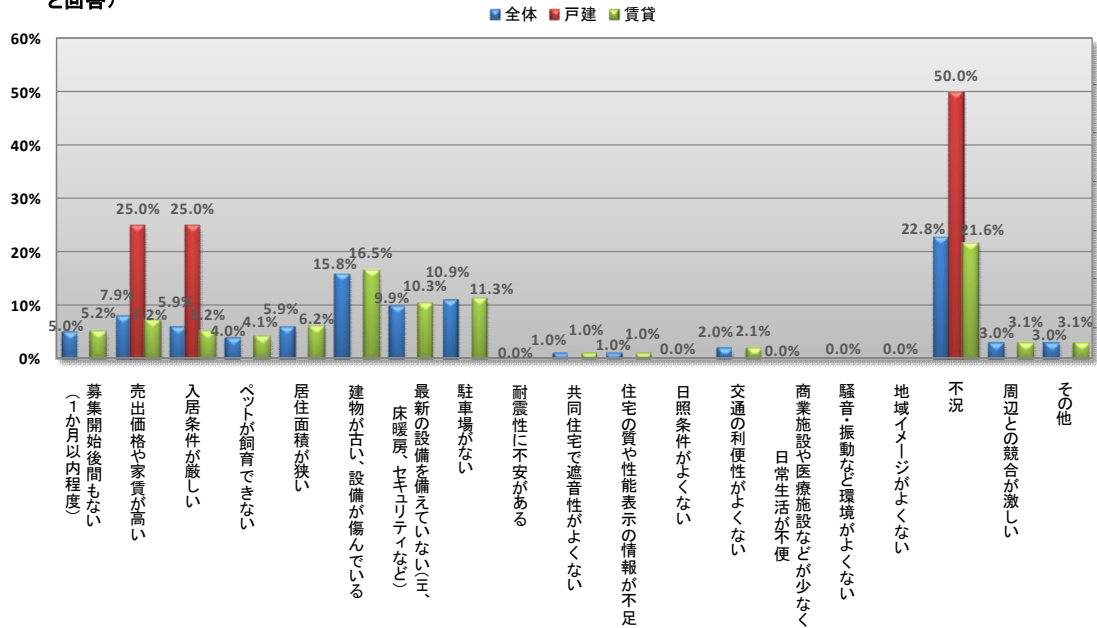
		建物の構造、性能について			周辺環境について				
		耐震性に不安がある	共同住宅で遮音性がよくない	住宅の質や性能表示の情報が不足	日照条件がよくない	交通の利便性がよくない	商業施設や医療施設などが少なく日常生活が不便	騒音・振動など環境がよくない	地域イメージがよくない
全体			1	1		2			
種類	戸建								
	賃貸		1	1		2			
地区	大字熊川			1					
	北田園								
	南田園					2			
	牛浜・志茂・本町・東町		1						
	大字福生								
	武蔵野台・加美平								

複数回答(3つまで)

		その他			無回答	計
		不況	周辺との競合が激しい	その他		
全体		23	3	3	10	101
種類	戸建	2				4
	賃貸	21	3	3	10	97
地区	大字熊川	11	1		2	29
	北田園	2		1		5
	南田園	2	1	1	1	12
	牛浜・志茂・本町・東町	2				12
	大字福生	2			6	22
	武蔵野台・加美平	4	1	1	1	21

問14 売却先(購入者)・入居者が決まらない原因

(問13で「購入者を募集している」、「賃貸として入居者を募集している」、「売却と賃貸の両方で募集している」と回答)



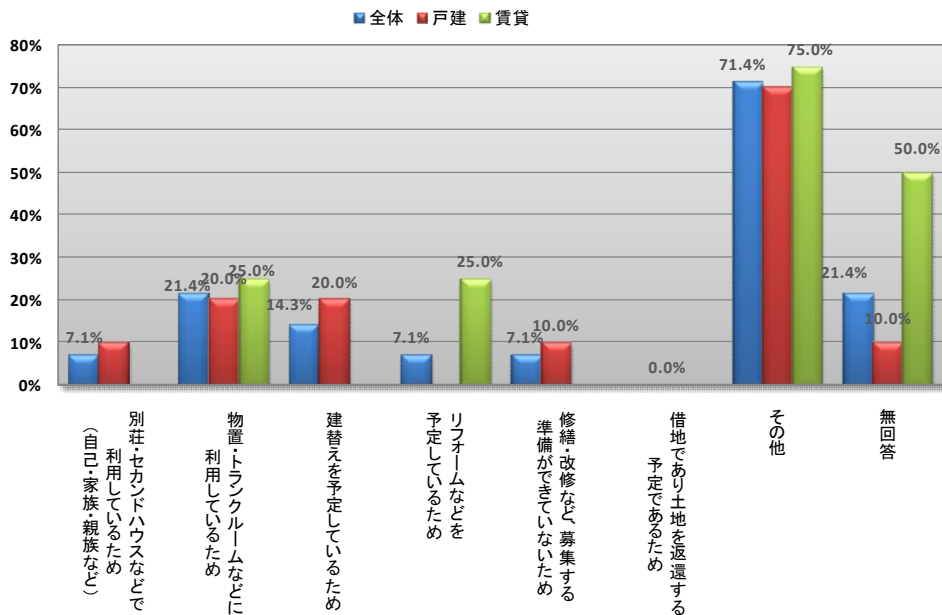
③募集していない理由

- ・全体では、「物置・トランクルームなどに利用しているため」「建替えを予定しているため」等の理由が挙げられている。

複数回答

		別荘・セカンドハウスなどで利用しているため(自己・家族・親族など)	物置・トランクルームなどに利用しているため	建替えを予定しているため	リフォームなどを予定しているため	修繕・改修など、募集する準備ができていないため	借地であり土地を返還する予定であるため	その他	無回答	計
種類	全体	1	3	2	1	1		10	3	14
	戸建	1		2			1	7	1	10
	賃貸		1		1			3	2	4
地区	大字熊川			2	1		1	5	1	10
	北田園									0
	南田園	1	1					1		1
	牛浜・志茂・本町・東町				1			1		0
	大字福生								2	2
	武蔵野台・加美平					1		3		1

問15 募集していない理由 (問13で「募集していない」と回答)



## (5) 活用に向けた考え方

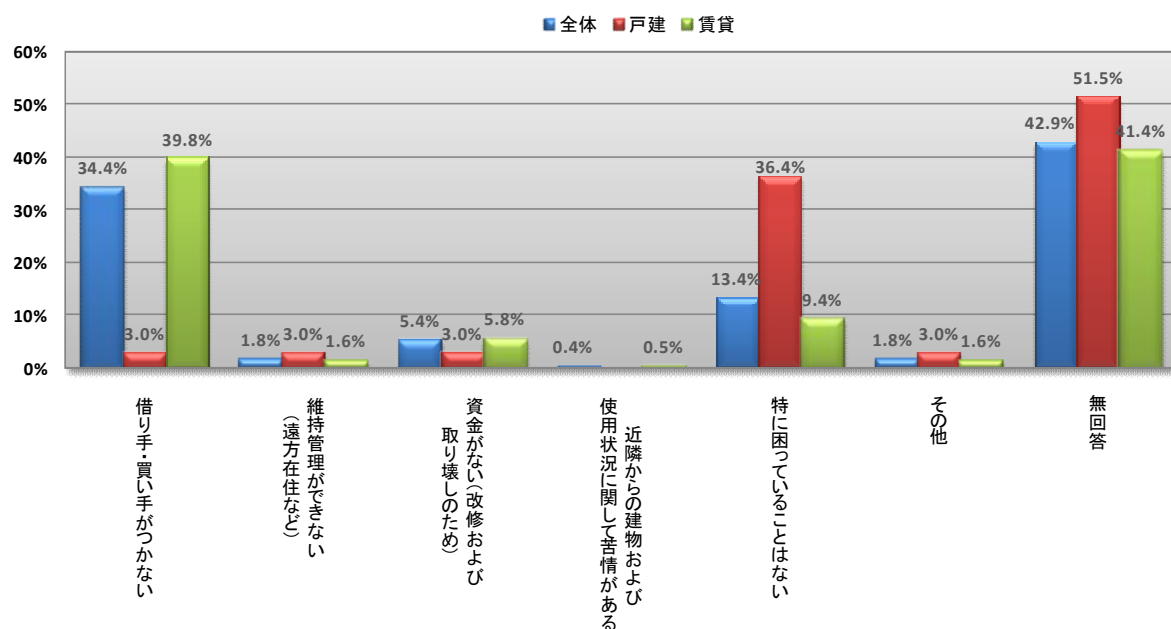
### ①困っている点

- ・全体では、「借り手・買い手がつかない」が最も多く 34.4%である。
- ・戸建てでは「特に困っていることはない」が最も多く 36.4%である。
- ・賃貸では、「借り手・買い手がつかない」が最も多く 39.8%である。

複数回答

		借り手・買い手がつかない	維持管理ができない(遠方在住など)	資金がない(改修および取り壊しのため)	近隣からの建物および使用状況に関して苦情がある	特に困っていることはない	その他	無回答	計
全体		77	4	12	1	30	4	96	224
種類	戸建	1	1	1		12	1	17	33
	賃貸	76	3	11	1	18	3	79	191
地区	大字熊川	25	2	4		11	2	39	83
	北田園	4		1		1		4	10
	南田園	10	1	1		4	1	4	21
	牛浜・志茂・本町・東町	6				3		16	25
	大字福生	18	1	3	1	4		23	50
	武蔵野台・加美平	14		3		7	1	10	35

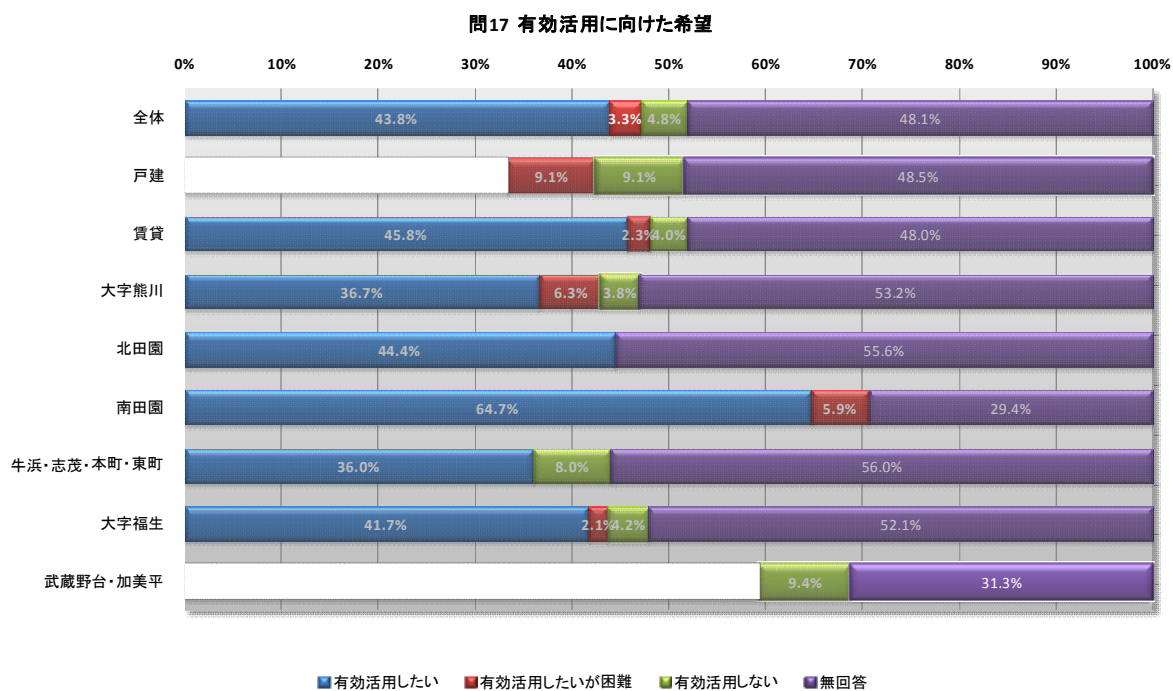
### 問16 困ってる点



## ②有効活用に向けた希望

- ・全体では「有効活用したい」が最も多く 43.8%である。ただし、無回答が 48.1%を占め、約半数の方の活用意向は不明である。

		有効活用 したい	有効活用 したいが困難	有効活用 しない	無回答	計
全体		92	7	10	101	210
種類	戸建	11	3	3	16	33
	賃貸	81	4	7	85	177
地区	大字熊川	29	5	3	42	79
	北田園	4			5	9
	南田園	11	1		5	17
	牛浜・志茂・本町・東町	9		2	14	25
	大字福生	20	1	2	25	48
	武蔵野台・加美平	19		3	10	32



### ③有効活用に向けた手法 ～問 17「有効活用したい」と回答の方～

- ・全体では、「現状のまま利用したい」が最も多く 73.9%であり、次いで「リフォームして賃貸住宅として貸し出したい」が 23.9%である。
- ・戸建てでは「建物・土地を売却したい」が 5 件ある。
- ・賃貸では、全体と同様、「現状のまま利用したい」が最も多く、次いで「リフォームして賃貸住宅として貸し出したい」である。
- ・選択肢「5. 取り壊して（建て直して）別の用途にして活用したい」の活用方法としては、駐車場、事務所・店舗など、賃貸住宅が挙げられている。

問18 どのように活用したいか（問17で「有効活用したい」と回答）

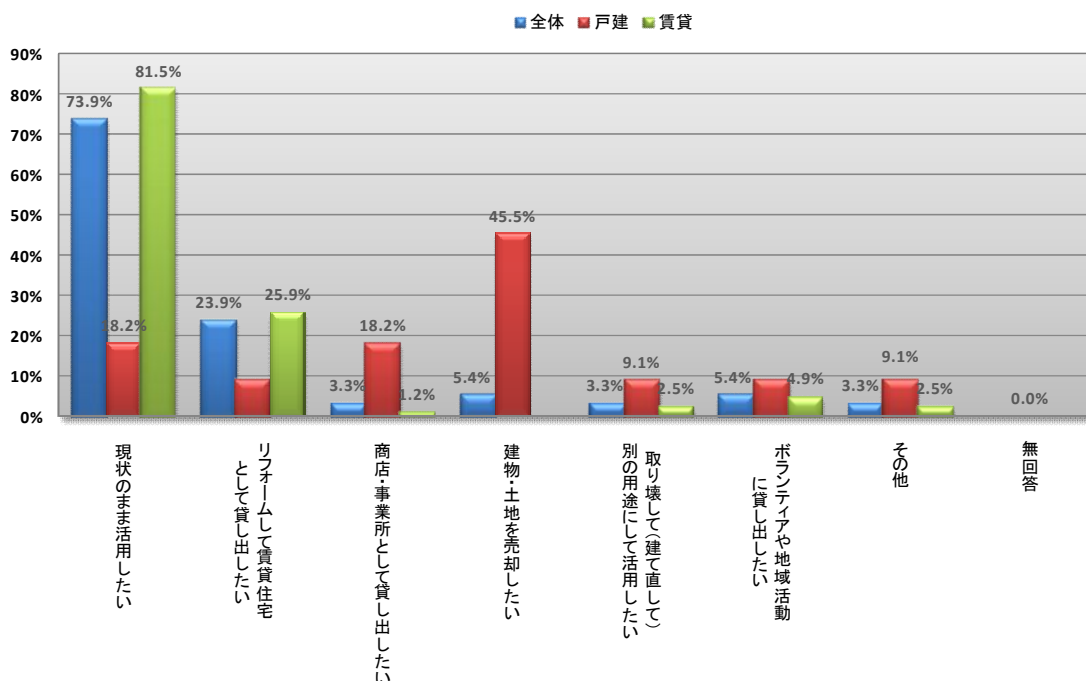
複数回答

		現状のまま活用したい	リフォームして賃貸住宅として貸し出したい	商店・事業所として貸し出したい	建物・土地を売却したい	取り壊して（建て直して）別の用途にして活用したい	ボランティアや地域活動に貸し出したい	その他	無回答	計
全体		68	22	3	5	3	5	3		92
種類	戸建	2	1	2	5	1	1	1		11
	賃貸	66	21	1		2	4	2		81
地区	大字熊川	20	8		2	2				29
	北田園	5	1							4
	南田園	8	2	1	1			2	2	11
	牛浜・志茂・本町・東町	5	5	2					1	9
	大字福生	16	2		1			2		20
	武蔵野台・加美平	14	4		1	1		1		19

問21 どのような用途で利用したいか（問18で「取り壊して（建て直して）別の用途にして活用したい」と回答）

		賃貸住宅	事務所・店舗など	駐車場	分譲住宅	倉庫・工場など	その他	無回答	計
全体		1	2	3			1		7
種類	戸建		1	2					3
	賃貸	1	1	1			1		4
地区	大字熊川		1	2					3
	北田園								
	南田園								
	牛浜・志茂・本町・東町		1	1			1		3
	大字福生								
	武蔵野台・加美平	1							1

問18 どのように活用したいか（問17で「有効活用したい」と回答）





④有効活用が困難な理由 ～問 17「有効活用が困難」と回答の方～

- ・「有効活用したいが困難である」理由については、「具体的な活用の方法がわからない」「資金的な問題」が挙げられている。

複数回答

		資金的な問題	道路の幅員など、周辺環境の問題	近隣住民との関係の問題	具体的な活用の方法がわからない	その他	無回答	計
全体		4			6	2		7
種類	戸建				2	2		3
	賃貸	4			4			4
地区	大字熊川	1			3	2		5
	北田園				1			0
	南田園	1			1			1
	牛浜・志茂・本町・東町	1			1			0
	大字福生	1						1
	武蔵野台・加美平							0

⑤有効活用しない理由 ～問 17「有効活用しない」と回答の方～

- ・「有効活用しない」理由については、「具体的な計画がきまっていないため」「売却予定のため」が挙げられている。

複数回答

		税制上の優遇措置を継続するため	売却予定のため	具体的な計画が決まっていないため	その他	無回答	計
全体			1	7	5		10
種類	戸建			4	1		3
	賃貸		1	3	4		7
地区	大字熊川			3			3
	北田園						0
	南田園						0
	牛浜・志茂・本町・東町			2	3		2
	大字福生		1	1			2
	武蔵野台・加美平			1	2		3

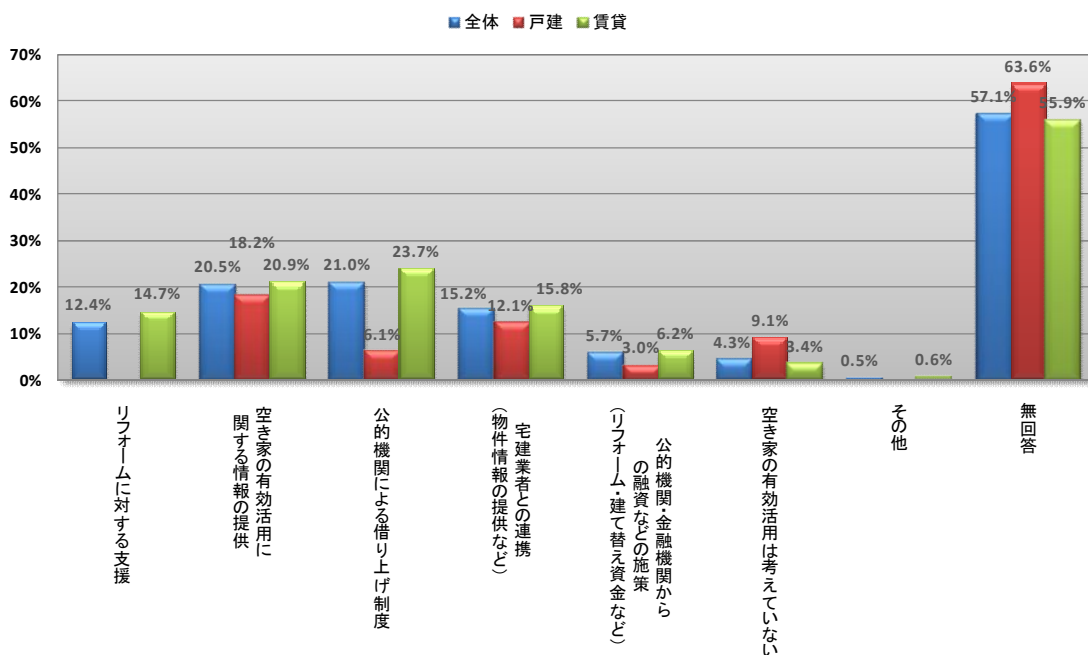
## ⑥有効活用に向けた手法の必要性

- ・全体では、「公的機関による借上げ制度」「空き家の有効活用に関する情報の提供」が多く各20%程度である。また、「宅建業者との連携（物件情報の提供など）」、「リフォームに対する支援」が続いている。

複数回答

	リフォームに対する支援	空き家の有効活用に関する情報の提供	公的機関による借上げ制度	宅建業者との連携（物件情報の提供など）	公的機関・金融機関からの融資などの施策（リフォーム・建て替え資金など）	空き家の有効活用は考えていない	その他	無回答	計
全体	26	43	44	32	12	9	1	120	210
種類									
戸建		6	2	4	1	3		21	33
賃貸	26	37	42	28	11	6	1	99	177
地区									
大字熊川	7	13	10	17	7	4	1	49	79
北田園	2	2	2	1	1			6	9
南田園	3	6	6	5	1			7	17
牛浜・志茂・本町・東町	2	6	4	4	1	2		14	25
大字福生	8	11	13	3	1	1		30	48
武蔵野台・加美平	4	7	9	2	1	2		14	32

問22 有効活用するために必要



## 空き家の状況及び所有者アンケート

### 【空き家の状況・全体】

- ・本調査で、確認できた空き家の総数は2,232戸である。福生市の総住宅戸数は、平成20年住宅・土地統計調査の推計値では約3万戸であることから、空き家と判定した戸数割合は、約7.4%である。
- ・空き家の分布については、地区別に大きな差異はみられない。

### 【戸建ての空き家状況】

- ・戸建て空き家の形態は、木造の専用住宅がほとんどを占めている。一階建ては小規模な賃貸住宅（広い敷地に複数棟が並ぶ）が多くあり、2階建てでは狭小な分譲住宅が多くある。
- ・老朽化が進み、雑草の手入れが行き届かないなどメンテナンスが不十分な住宅が半数以上あり、周辺環境への影響が懸念される。
- ・廃墟化が進み、建替えや改修が必要な住宅がある。
- ・現地での賃貸、売買などの情報提供がほとんどなされていない。

### 【賃貸の空き家の状況】

- ・狭小なワンルームの空き家が多く、最低居住面積水準の25㎡に満たない住宅がある。
- ・2～3人世帯が居住する広さの空き家が多い。4人世帯向けの75㎡以上の物件の空き家数は少なく、需要が高いと考えられる。もしくは、ファミリータイプの物件が少ないと考えられる。
- ・築20年以上の物件の空き家が約4割を占め、古くからの市街地である「牛浜・志茂・本町・東町地区」では約半数を占める。

### 【アンケート】

- 空き家の要因・期間**
  - ・空き家の理由としては、借り手買い手がいないことが最も大きな要因である。
  - ・3年以上と長期にわたって空き家となっている物件が1割以上を占める。
- 住宅の設備・増改築状況**
  - ・高齢化が進行しているにもかかわらず、高齢者設備の整備は進んでいない。
  - ・何らかの維持管理はしているものの、管理会社への委託がほとんどである。
  - ・増改築や改修工事の実施状況は3割程度。戸建ての実施状況は低い。壁の内装や外壁、水周りの改修が多い。改修しない理由としては資金がないからとの理由が多い。
- 戸建て空き家の活用状況、活用希望**
  - ・戸建てでは、賃貸、売却とも募集していない方が多く、特に困っていないとの回答が多い。
  - ・賃貸、戸建てとも有効活用したい希望が多い。賃貸では、その手法としては、現状のまま活用、リフォーム活用での希望が多い。
  - ・戸建てでは、建物土地の売却希望が多い。
  - ・活用に向けた問題点としては、「資金面や具体的な活用方法が分からない等」が挙げられる。
  - ・有効活用への支援としては、情報提供、公的機関からの借上げでの希望が多い。

## 参考

## 空き家活用方策の検討

### 1. 空き家の適切な管理

#### 【空き家の適正管理に向けた取り組み】

- (1) 所有者への啓発
- (2) 市相談窓口の充実及び合同相談会の開催
- (3) 固定資産税納税通知書等への適正管理文書の同封等
- (4) 空き家の適正管理に関する条例化及び建替えの促進

### 2. 空き家の類型別活用方法の検討

#### 【空き家の種類別活用方法に向けた取り組み】

- ・空き家の種類に応じた活用支援策の検討

### 3. 空き家を「活用」するための手法

#### 【空き家の活用に向けた取り組み】

- (1) 空き家バンク制度の検討
- (2) リフォーム支援や耐震改修事業等の拡充の検討
- (3) 空き家の新たな活用に向けた取り組みの検討

### 4. 老朽化が進む空き家を「処分」するための手法

#### 【老朽化が進む空き家の除去促進に向けた取り組み】

- ・所有者への啓発
- ・除去費等の補助等の検討

### 5. 「空き家にしない」ための取り組み

#### 【住宅や土地を適正に管理する取り組み】

- (1) 中古戸建てを賃貸化する仕組みづくり
- (2) 土地を活用する仕組みづくり
- (3) 地域ニーズに合った賃貸住宅供給の誘導

## 定住化に向けた空き家対策 空き家活用プログラム

### <定住化に向けた空き家対策>

- ・所有者に活用を呼び掛ける情報提供
- ・空き家バンクに向けた取り組みの推進
- ・ファミリー向け賃貸物件への助成等
- ・空き家の新たな活用検討
- ・定期借地による分譲住宅の整備検討

### <活用プログラム>★全体 ●戸建て空き家 ○賃貸

#### <短期>1～2年

- ★空き家の維持管理や建替え等に関する情報提供
- 戸建て空き家状況判定
  - ・活用できる空き家
  - ・改修後に活用できる空き家
  - ・取り壊しが必要な空き家
- 所有者の意向調査
  - ・活用状況、要望の再調査
  - ・空き家バンク等への情報提供の可能性

#### <中期>3～5年

- 空き家バンクでの情報提供
  - ・市HP等での空き家バンクとしての情報提供
  - ・借りたい人、貸したい人の仲介
- 空き家バンクを活用したお試し居住
  - ・お試し居住者への住宅提供と家賃補助
- 老朽空き家除却費の一部補助
- ★リフォーム業者のあっせん、費用の一部補助

#### <長期>

- ★民間賃貸住宅の子育て世帯への家賃補助
- ★定期借地による分譲住宅整備の可能性調査
- 地域活動拠点や福祉関連施設としての活用
- ★マイホーム借上げ制度の活用

## 1. 空き家の状況（全体）

---

- ・本調査で、確認できた空き家の総数は2,232戸である。福生市の総住宅戸数は、平成20年住宅・土地統計調査の推計値では約3万戸であることから、空き家と判定した戸数割合は、約7.4%である。
- ・空き家の分布については、地区別に大きな差異はみられない。

## 2. 戸建ての空き家状況

---

- ・戸建て空き家の形態は、木造の専用住宅がほとんどを占めている。一階建ては小規模な賃貸住宅（広い敷地に複数棟が並ぶ）が多くあり、2階建てでは狭小な分譲住宅が多くある。
- ・老朽化が進み、雑草の手入れが行き届かないなどメンテナンスが不十分な住宅が半数以上あり、周辺環境への影響が懸念される。
- ・廃墟化が進み、建て替えや改善が必要な住宅がある。
- ・現地での賃貸、売買などの情報提供がほとんどなされていない。

## 3. 賃貸の空き家の状況

---

- ・狭小なワンルームの空き家が多く、最低居住面積水準の25㎡に満たない住宅がある。
- ・2～3人世帯が居住する広さの空き家が多い。4人世帯向けの75㎡以上の物件の空き家数は少なく、需要が高いと考えられる。もしくは、ファミリータイプの物件が少ないと考えられる。
- ・築20年以上の物件の空き家が3.5割を占め、古くからの市街地である「牛浜・志茂・本町・東町地区」では約半数を占める。

## 4. 所有者アンケートからの状況

---

### ●空き家の要因・期間

- ・空き家の理由としては、借り手買い手がいないことが最も大きな要因である。
- ・3年以上と長期にわたって空き家となっている物件が1割以上を占める。

### ●住宅の設備、増改築状況

- ・高齢化が進行しているにもかかわらず、高齢者設備の整備は進んでいない。
- ・何かしらの維持管理はしているものの、管理会社への委託がほとんどである。
- ・増改築や改修工事の実施状況は3割程度。戸建てでは低い。壁の内装や外壁、水周りの改修が多い。改修しない理由としては資金がないからとの理由が多い。

### ●戸建て空き家の活用状況、活用要望

- ・戸建てでは、賃貸、売却とも募集していない方が多く、特に困っていないとの回答が多い。
- ・賃貸、戸建てとも有効活用したい希望は高い。賃貸では、その手法としては、現状のまま活用、リフォーム活用での要望が多い。
- ・戸建てでは、建物土地の売却要望が高い。
- ・活用に向けた問題点としては、資金、具体的な活用方法が分からない、が挙げられる。
- ・有効活用への支援としては、情報提供、公的機関からの借上げでの要望が高い。

## 参考：空き家活用方策の検討

空き家実態調査を踏まえ、空き家活用の方向性を以下に整理する。

### 1. 空き家の適切な管理

#### (1) 所有者への啓発

空き家の適正管理を促すため、広報紙やホームページ、パンフレット等による啓発を行う。

《掲載内容》（例）

- ・ 空き家の実情  
（空き家の危険性、周囲へ及ぼす影響、空き家の所有者の責任 等）
  - ・ 市や都が行う空き家対策の考え方・対策の内容
  - ・ 住民に求める協力、住民に課す義務の内容
  - ・ 市の担当部署、相談窓口
- など

#### (2) 相談窓口の充実及び合同相談会の開催

市に寄せられる、空き家の苦情・相談窓口を一本化するとともに、様々な住宅に関する相談に対応できるよう体制を整える。そのために必要な研修を実施し、関連する団体や専門家のリストを作成して助言を得られる体制を整えることが必要である。

また、住民自らが問題解決を図れるような知識が得られるよう、司法書士会や宅建協会などの団体との協力により合同相談会を開催するなど、専門家との協力による適正管理の取組みについて検討する。

#### (3) 固定資産税納税通知書等への適正管理文書の同封等

アンケートでは、税制上の理由から空き家の取り壊しをしないという意見が挙げられていることから、税務担当部局と協力し、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に、空き家の適正管理を啓発する文書を同封して啓発を図るなど、関係課との協力により適正管理を促していく。

《事例》

山形県酒田市では、空き家の適正管理に関する条例の施行（平成 24 年 7 月 1 日施行）を控え、税務担当課との協力により、固定資産税納税通知書に条例の内容を記載した文書を同封し、空き家の適正管理を啓発している。

#### (4) 空き家の適正管理に関する条例化及び建替えの促進

空き家の増加が全国的に問題となっており、空き家での事故や火災、隣家への倒壊などを防ぐため所有者に適正な管理や撤去などを求めることができる条例制定の動きがある。

福生市内では、老朽化が進み大規模な改修や建替えの必要があると思われる戸建て空き家が全体の1割程度を占めており、賃貸住宅についても老朽化から全戸空き家である物件も数件見られる。

今後は、空き家等の放置による管理不全な状態となることを防止し、生活環境の保全及び防犯のまちづくりを推進するためにも、空き地・空き家等の適正管理に向けた条例制定を検討するとともに、建替えを促進する取り組みを検討する必要がある。

## 2. 空き家の種類別活用方法の検討

---

建替えやリフォームが困難であったり、相続により取得したが入居予定がなかったり、様々な理由による空き家があることから、このような状況に対応した対策が求められており、課題の優先度に応じた施策の検討を行う必要がある。

そこで、空き家を活用するには、「現状のまま利活用できる空き家」と「補修が必要な空き家」と「取り壊しが必要な空き家」に区分し、それぞれのタイプに応じた活用方策を検討する必要がある。

「現状のまま利活用できる空き家」については、所有者の活用意向を把握した上で、空き家バンク等の参加を促す施策を展開する。

「補修が必要な空き家」は、既存の補修支援や耐震診断等の制度を活用するなど、補修を促進するとともに、補修後に空き家バンク等の参加を促す施策を展開する。

老朽化が進み、改修困難な空き家、「取り壊しが必要な空き家」については、新たな住宅への建て替え又は他用途への転用を促進する施策を検討する。

また、賃貸住宅については、市では詳しい空き家の情報を得ることは難しく、直接的な支援策を講じることは財政的に難しい状況にある。

賃貸空き家に対しては、地元の不動産管理事業者等が仲介して賃貸物件の情報提供や管理運営に取り組んでいることから、事業者等との連携体制を強化し、情報や問題点の共有を図ることで、行政の立場でできる支援策を検討する必要がある。

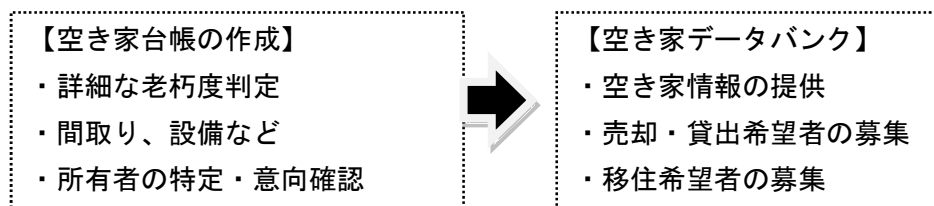


### 3. 空き家を「活用」するための手法

#### (1) 空き家バンク制度の検討

空き家の有効活用を通して、定住化を促進し、地域の活性化を図ることを目的とした空き家バンク制度を検討する。

今回の調査で戸建て空き家については、現地調査を実施しており、場所の把握や目視での老朽状況等の調査を行っている。空き家バンク登録を希望する物件については、家屋や住宅設備の状況、所有者の意向等をまとめて空き家台帳を作成し、市のHP等で空き家情報を提供して情報発信を行うことを検討する。



#### 【空き家バンクの事例】

市町村名	事業の概要
山梨県山梨市	山梨県宅地建物取引業会と協力し、空き家の有効活用の促進を図っている。さらに、移住・交流希望者の利便性の向上のために、周辺の市とともに同一フォーマットによる情報提供を行う試みがなされている。またインターネット上での空き家バンク連携の試みも活発に行われている。
島根県雲南市	雲南市は定住推進員を通して、移住・交流希望者からの空き家物件に関する問い合わせへの対応を行っている。ホームページ上で公開している空き家物件情報の内容を最小限のものとし、詳しい内容については定住推進員に問い合わせるといった仕組みが特徴的であり、定住推進員は物件紹介のほか、調査も行い、きめ細やかな対応ができる点が物件成約件数の高さにつながっている。

#### (2) リフォーム支援や耐震改修事業等の拡充の検討

国土交通省等で行われている「住宅セーフティネット整備推進事業」等の活用、ファミリー一層向け住宅へのリフォーム支援や耐震改修事業等の拡充などを検討する。

事業の名称	事業の概要	補助の内容
住宅セーフティネット整備推進事業 (国道交通省)	「住宅セーフティネット整備推進事業」は、既存の民間賃貸住宅の質の向上と、空き家を有効に活用することにより住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築するため、住宅確保要配慮者の入居等を条件として、空き家のある民間住宅の改修工事に要する費用の一部を国が直接補助するものです	<b>【改修工事あたり補助額】</b> 改修工事費用の1/3(空き家戸数×100万円を限度) ※空き家部分については、バリアフリー改修工事又は省エネルギー改修工事の費用のみが補助対象

### (3) 空き家の新たな活用に向けた取り組みの検討

空き家を地域の交流やコミュニティスペース、NPOの活動拠点などとして活用する例が全国で見られる。空き家活用の一手法として、福生市においても地域の活動拠点としての活用ができないか検討する。

#### 【住民活動の拠点としての活用例】

市町村名	事業の概要
横浜市 港南区 「さわやか港南」	閑静な住宅街にある一軒家を、高齢者・障害者・子育て等の相談に応じ、家事援助など地域会員による助け合い事業を行なう場として活用している。友達の家を訪れるような、誰でも気軽に訪問できる雰囲気です。「家」という器とそこでの活動が調和している。
市町村名	事業の概要
NPO 尾道 空き家再生プロジェクト	<p>NPO 法人「尾道空き家再生プロジェクト」(以下、NPO と記載)が市から受託している(2009 年度(平成 21 年度)10 月から)。</p> <p>空き家活用のためのプロジェクトを、地域住民と共有しながら様々な活動を行っている。</p> <p>■空き家再生チャリティイベント 空き家再生の修復費用を捻出するため、それぞれの再生物件で様々なイベントを開催。</p> <p>■現地で空き家再生蚤の市 放置された家財道具の運び出しは困難なため、再生物件で蚤の市を開催し、古い家財の運び出しの負担軽減と集客を同時に実現。</p> <p>■地域住民が集う場としての活用 NPO ではさらに、「旧北村洋品店」を買い取って改装し、「子づれママの井戸端サロン」事業を展開。母親が小さい子どもを連れていつでも遊びに来ることができるスペースとなっている。</p>

#### (その他)

- ・インキュベーション施設：芸術家、音楽家、漫画家を目指す若者のアトリエやスタジオなど、テーマ性を持った事業の拠点施設。
- ・シェアオフィス：複数の団体が空き家を継続的に活用することができるシェアオフィスとして整備する。
- ・イベント会場の場：単体のイベントを開催する場として、空き家を利用することが考えられる。活動の発表や自己表現の発表の場として、利用したい人は多いと考えられる。
- ・居場所づくり：子供の遊び場や高齢者の居場所など、居場所が必要な方の施設として利用する。
- ・国際協力の拠点：海外からの居住者や観光客と交流するためのスペースとして利用する。日本の伝統的な家屋での国際交流イベント等のニーズが考えられる。



#### 4. 老朽化が進む空き家を「処分」するための活用手法

適切な維持管理がなされない空き家は、老朽化が進行し、防災・防犯面からも周辺環境に悪影響を及ぼすなど、様々な弊害が生まれており全国的にも問題になっている。今回の調査においても、老朽化が進み廃屋となった戸建て住宅の存在が認められた。しかし、資金的な問題等の理由で対応困難な所有者も存在すると考えられるため、対策が望まれる。

特にファミリー向け住宅への建て替えを誘導するために、ファミリー向け住宅への建て替えを目的とする老朽空き家の解体費用についての一部助成等を検討する。

##### 【老朽化が進む空き家対策の例】

事業の名称	事業の概要
老朽度危険空き家対策事業 (長崎県長崎市)	<p>○平成 15 年に庁内の関係部署 10 課において老朽危険家屋対策のプロジェクチームを上げた。結果、適正に管理されていない老朽危険空き家のうち、所有者からその建物及び土地を長崎市に寄付されたものを行政が除却、跡地整備をし、その後の管理を地元自治会に任せる「老朽危険空き家対策事業」を平成 18 年度から実施している。</p> <p>○建物の所有者等は、建物を長崎市に寄付するため、所有権移転登記にかかる費用以外は負担しないで済む。所有者等は原則、年度前半(4 月中旬から 1 カ月程度)に相談を申込み、現地調査及び権利関係等調査の後、関係課長会議で当該年度の実施箇所等を選定する。</p> <p>○その後所有者との最終調整及び管理者となる自治会との跡地利用についての協議等を経て、工事に入る。工事完了後には、地積測量等を行い、自治会と土地使用貸借契約を締結し終了となる。</p>
老朽空き家除却費の一部補助 (福岡県大牟田市)	<p>○平成 23 年度から「大牟田市老朽危険家屋等除却促進事業」を開始。</p> <p>○所有者から相談があった建築物を調査し、独自の評価基準により対象になるか否かを判断する。評価基準は、建築物の構造の腐朽又は破損の程度や通行人又は近接地に対する影響であり、点数が基準点を超えた場合に助成の対象となる。</p> <p>○対象になった「老朽危険家屋」には対象経費(除却費及び処分費)に 1/2 を乗じた額(45 万円上限)を助成する。</p> <p>○事業の課題として、行政から助成はするものの最終的には所有者又は権利者が除却等の何らかの対応に踏み切らなければならず、結果、権利者の意向に委ねられ飛躍的な改善に至らない点が挙げられる。</p>

## 5. 「空き家にしない」ための取り組み

わが国の中古住宅の流通量は他の先進諸国に比べて著しく少なく、住宅の平均寿命も短い。この背景として、住宅の基本性能が十分に確保されていない点が指摘されており、合わせて新築後も適切なメンテナンスが行われていないことや、これに関する履歴情報が蓄積されていないなどの問題点が言われている。今後は「使い捨て型」から「循環型」に変えていくことが望まれる。

取り組み事例について以下に整理する。

### (1) 中古戸建てを賃貸化する仕組みづくり

#### ～ 一般社団法人 移住・住みかえ支援機構 (JTI) の「マイホーム借上げ制度」～

シニア (50 歳以上) のマイホーム (戸建て、分譲マンションなど) を借り上げ、主として子育て世代に賃貸する仕組みを運営している。

家賃は相場より 1～2 割程度安く設定されており、貸し手には家賃から運営費 (15%) を差し引いた額が支払われ、空き家となった場合も一定の賃料が保障されている。3 年単位の定期借家契約であるため、貸し手が居住するために戻ってくることもできる。

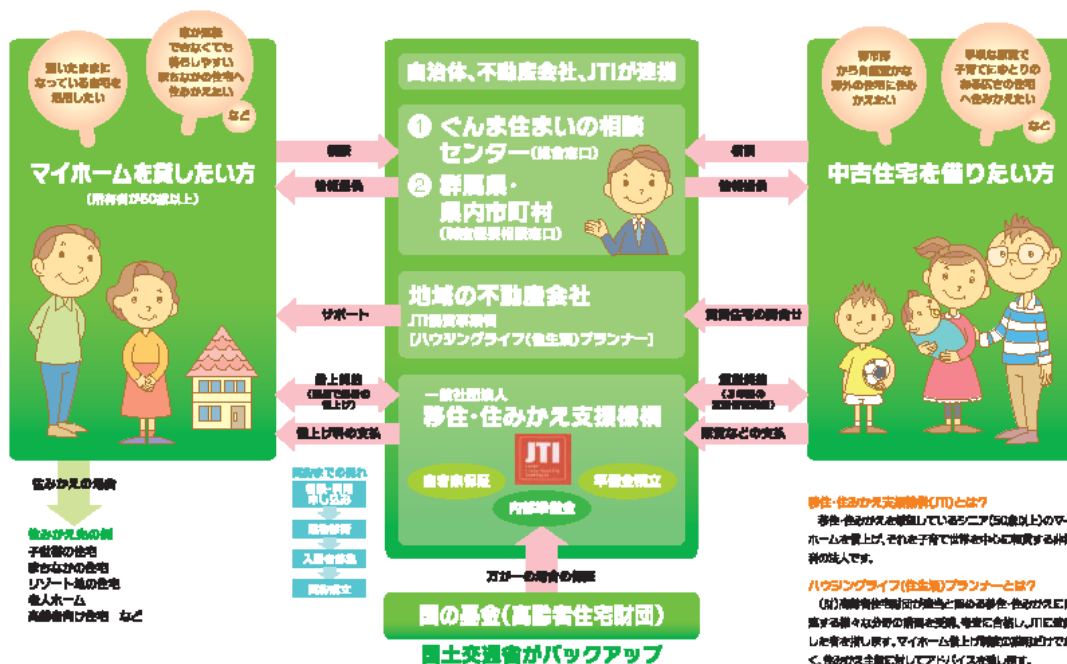
これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。

#### 〈事例 マイホーム借上げ制度を活用した群馬県空き家活用・住みかえ支援事業〉 群馬県 口制度利用者のメリット

- ・ J T I がマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保証。
- ・ 入居者との契約期間が 3 年単位なので、マイホームに戻ることも可能。
- ・ 家を長持ちさせるメンテナンス費用を、家賃収入でまかなうことが可能。

#### 口子育て世帯など家を借りる人のメリット

- ・ 良質な住宅を、相場より安い家賃で借用可能。
- ・ 敷金や礼金の不要 (契約時の仲介手数料などは必要となります)
- ・ 壁紙などの一定の改修が可能 (貸主の了承がある場合)。
- ・ 3 年ごとに優先して再契約可能



## **(2) 土地を活用する仕組みづくり ～ 定期借地権付き分譲住宅 ～**

定期借地権付き分譲住宅については、福生市内でも実績がある。

本調査での事業者及び所有者ヒアリングにおいても、限られた土地の中で、新たな分譲住宅の形として、定期借地権付き分譲住宅の取組みについての支援の要望がある。

福生市では、大規模な分譲宅地開発ができるような土地も少なく、またファミリー層向けの賃貸住宅は利潤が少なく入居者の確保が難しいことなどから、ファミリー層向けの住宅の供給が少ないと考えられる。

また、ワンルームや2DKといった賃貸住宅も供給過剰と思われ、新築時はともかく年数が経過すると商品価値の下落により空き家が目立ってくる傾向があり、土地所有者としては、不動産経営に投資意欲が湧かない状況であると考えられる。

一方、ファミリー層の入居者にとっては、ファミリー層向けの賃貸住宅は家賃が高いため、同じような家賃でローンを組めば十分住宅を購入することが可能である。特に、福生市の近隣市町の戸建て住宅の値段は、福生市よりも安い傾向であり、転出していく要因の一つとも考えられる。

このような状況を考えると、ファミリー層向けの住宅供給には、定期借地権付き分譲住宅の検討が必要と考える。

土地所有者にとっては、資産を減らすことなくその活用が図れるとともに、購入者にとっても、土地付き分譲住宅よりは低コストで住宅を買う事ができ、また、使用時期を明確にすることで、空き家の発生を抑えることにもつながると考えられる。

### **<定期借地権とは>**

定期借地権は、平成4年8月に施行された「借地借家法」により誕生。地主から土地を借り、保証金と毎月の地代を支払う。契約期間内は借主が自由に土地を利用できる。期間満了時（契約期間は50年以上）には、土地は更地にして地主に返還し、保証金は無利息で借主に全額返還される、というシステム。この制度で土地所有者は安心して土地を貸すことができ、借主は少ない負担で良質な住宅を持つことができるので、土地の賃借が円滑に行われることが期待でき、住宅、宅地政策上も有効な制度と考えられている。

## **(3) 地域ニーズに合った賃貸住宅供給の誘導**

市内では、ワンルームの空き家が多く最低居住面積水準に満たない住宅も見られる一方で、ファミリータイプの物件は少ないと考えられる。

東京23区を中心に、ワンルームマンションの新規建設を制限する条例や指導要綱を作成する地方公共団体が増えてきている。

福生市においても、指導要綱において同様の規制を行っているが、地域ニーズに合った賃貸住宅の供給の誘導策について検討する必要がある。

福生市空き家実態調査報告書

平成25年 2月

発行 福生市都市建設部まちづくり計画課  
福生市本町5番地  
TEL : 042 (551) 1511