

立 川 市 空 家 等 実 態 調 査 報 告 書

令和 7 年 3 月

立 川 市

【目 次】

1	調査の概要	1
1-1	調査の目的	1
1-2	調査対象範囲	1
1-3	調査対象建築物	1
1-4	調査概要	2
1-5	立川市の空き家の状況（住宅・土地統計調査より）	3
1-6	空き家等の定義	5
2	調査内容	6
2-1	空き家等調査	6
	(1) 空き家等判定、老朽度判定基準の現地調査項目の設定（事前準備）	6
	(2) 全棟調査	10
	(3) 詳細調査	11
	(4) 所有者調査	12
	(5) アンケート調査	12
	(6) 空き家等実態調査票（空き家台帳）及び空き家地図帳の作成	18
3	調査結果	20
3-1	空き家等調査結果	20
	(1) 空き家等総数	20
	(2) 空き家等の判定（①外構等の状況）	21
	(3) 空き家等の判定（②設備等の状況）	22
	(4) 主構造、階数の状況	23
3-2	空き家等の老朽度の状況	24
	(1) 建築物の老朽度による分類	24
	(2) 老朽度判定の状況（①建築物の傾斜）	25
	(3) 老朽度判定の状況（②基礎の状況）	26
	(4) 老朽度判定の状況（③屋根の状況）	27
	(5) 老朽度判定の状況（④外壁の状況）	28
	(6) 老朽度判定の状況（⑤工作物及び建築設備等の状況）	29
	(7) 老朽度判定の状況（⑥その他の状況）	30
3-3	特定空き家等候補の状況分類	31
	(1) 町別の空き家等総数及び空き家等率	32
	(2) 町別の老朽度判定	33

4 アンケート調査.....	37
4-1 空家等調査におけるアンケート調査.....	37
(1) アンケート回収率.....	37
(2) 住宅の所有者について.....	37
(3) 住宅の使用状況について.....	39
(4) 空家等の建築時期や状態などについて.....	43
(5) 空家等の維持管理について.....	51
(6) 空家等の利活用について.....	56
(7) 空家等調査のアンケート調査まとめ.....	63
5 前回調査等との比較.....	65
5-1 平成 29 年度立川市空家実態調査との比較.....	65
(1) 空家等の件数について.....	65
(2) 空家等率について.....	65
5-2 住宅・土地統計調査との比較.....	65

1 調査の概要

1-1 調査の目的

平成 26 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が成立し、全国における空家等対策は進展している一方で、人口減少が進む中、総務省の実施した令和 5 年住宅・土地統計調査によれば、使用目的のない空き家（空き家のうち、二次的住宅並びに賃貸用及び売却用の住宅を除いたものをいう。）は約 385 万戸あり、今後もその数が増加することが見込まれている。

特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階からの対策を充実させる必要があるため、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）が令和 5 年 12 月 13 日に施行された。

改正内容には、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」と位置づけ、市町村長は同条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなった。

本調査は、空家法の改正に基づき、空家等に関する対策の実施その他の必要な措置を適切に講ずるための基礎資料として、正確な情報を把握し、データベース整備することを目的として行った。

1-2 調査対象範囲

本調査における調査対象範囲は、立川市全域とした。

1-3 調査対象建築物

本調査における調査対象は、以下の建築物とした。

- ・戸建て住宅（併用住宅含む）
- ・集合住宅及び店舗
- ・事務所等

1-4 調査概要

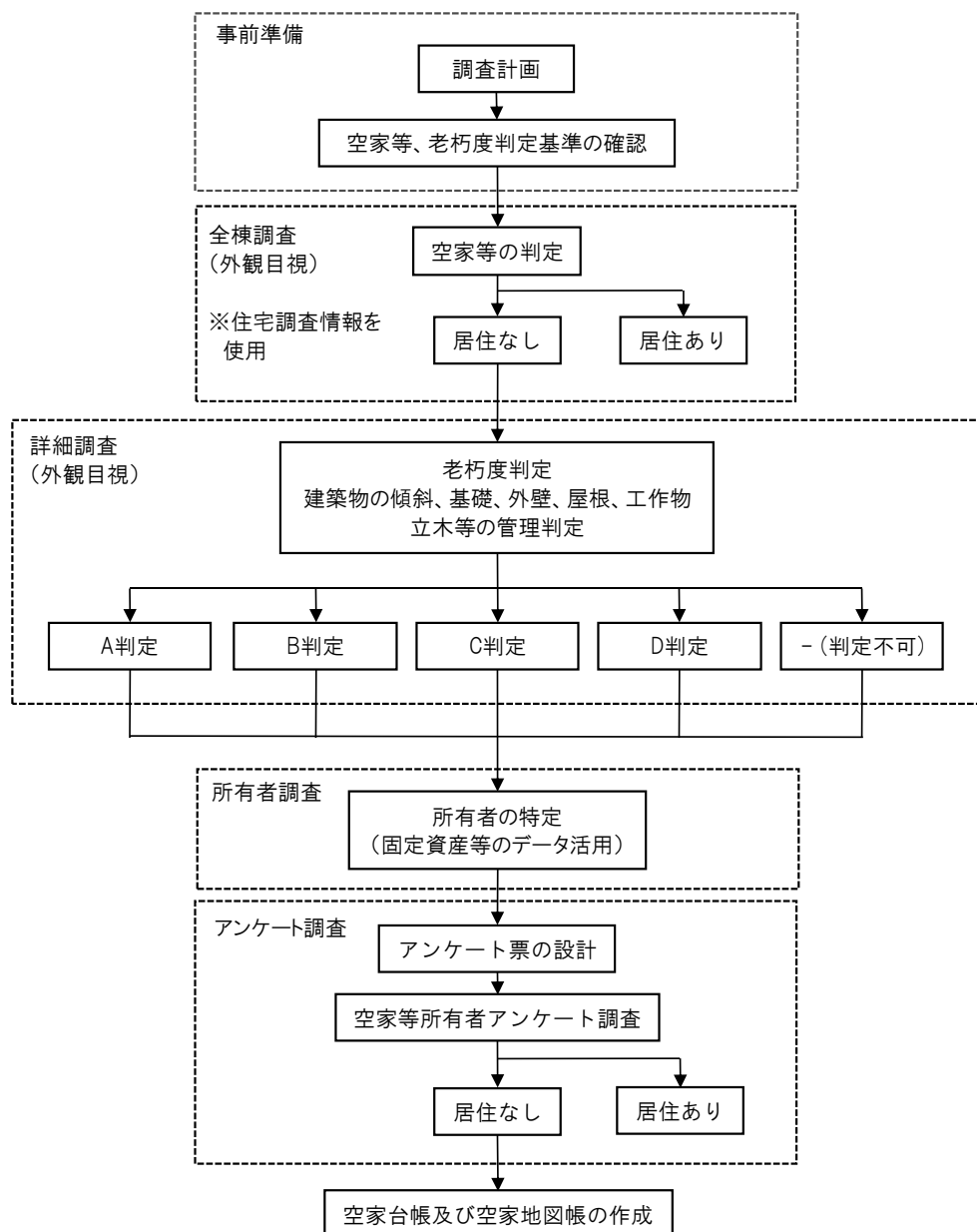
空家等調査は、市内全域の建築物全てを現地調査したのち、空家等所有者にアンケート調査を実施することとした。

まず、現地調査は、全棟調査と詳細調査を実施した。全棟調査では直近 1 年以内に受注者が自ら実施した調査において収集した住宅調査情報を用いて、空家等と思われる建築物を抽出したデータと、立川市が保有する空家等データベースの情報を突合し、「空家等候補」をリスト化した。

その後、詳細調査では、全棟調査により「空家等候補」と判定した建築物について、老朽度等の詳細な調査を実施し、A～D のランク付け（判定）を行った。

次に、空家等と判定した建築物の所有者を特定し、アンケート調査を実施した。

■空家等調査フロー



1-5 立川市の空き家の状況（住宅・土地統計調査より）

令和5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は、12,360戸であり、そのうち一戸建が1,230戸、長屋建・共同住宅・その他が11,120戸となっている。

また、全国的に空き家率は平成20年以降、増加傾向にあるが、本市は全国水準を下回っている。

本市の人口及び世帯数をみると、人口は平成22年から平成27年までは微減しているが、平成27年から令和3年は増加傾向に転じている。

一方、世帯数は、平成22年から令和3年まで増加傾向となっているが、住宅総数の増加傾向がより強く見られて世帯数を上回っており、やや過剰供給となっている。

■立川市の空き家数（住宅・土地統計調査）

（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	210	40	40	—	170	—	170
賃貸用の空き家	9,600	290	170	120	9,320	1,950	7,370
売却用の空き家	470	200	190	10	270	—	270
賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家	2,070	710	710	—	1,370	160	1,210
空き家総数	12,360	1,230	1,100	130	11,120	2,110	9,010

1 摘要表中に使用されている記号等は次のとおりとする。

「—」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

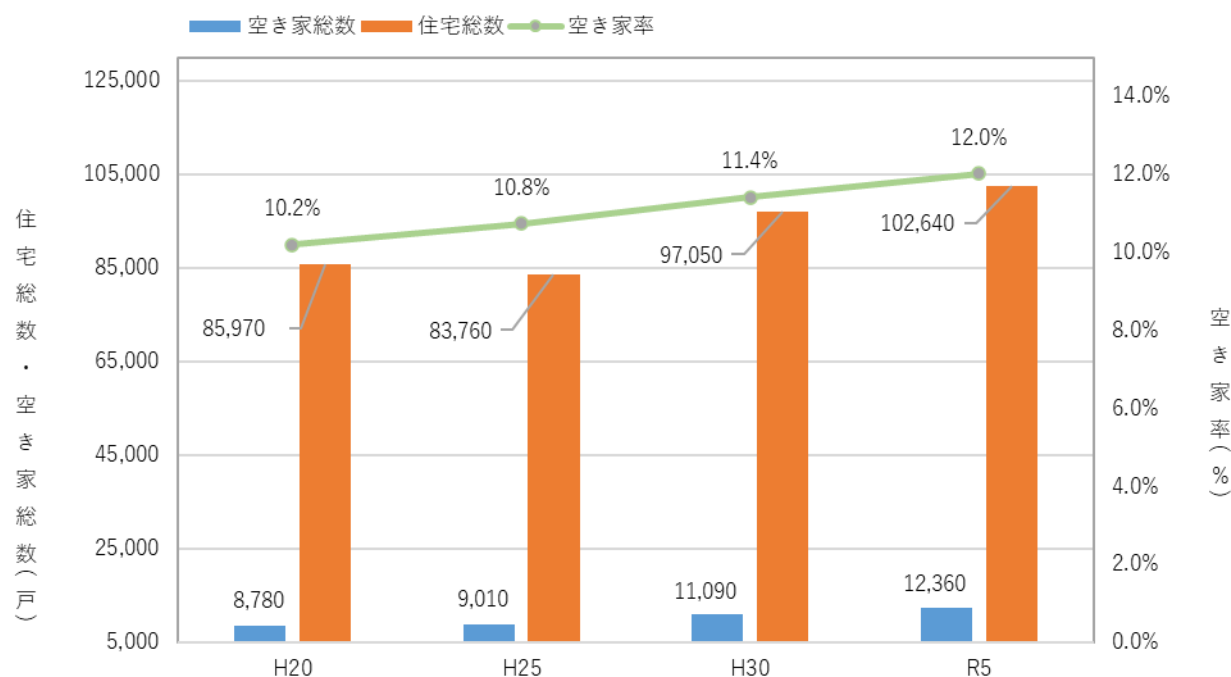
2 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

3 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宿泊りする人がいる住宅をいう。

4 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家とは、長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊す予定の住宅をいう。

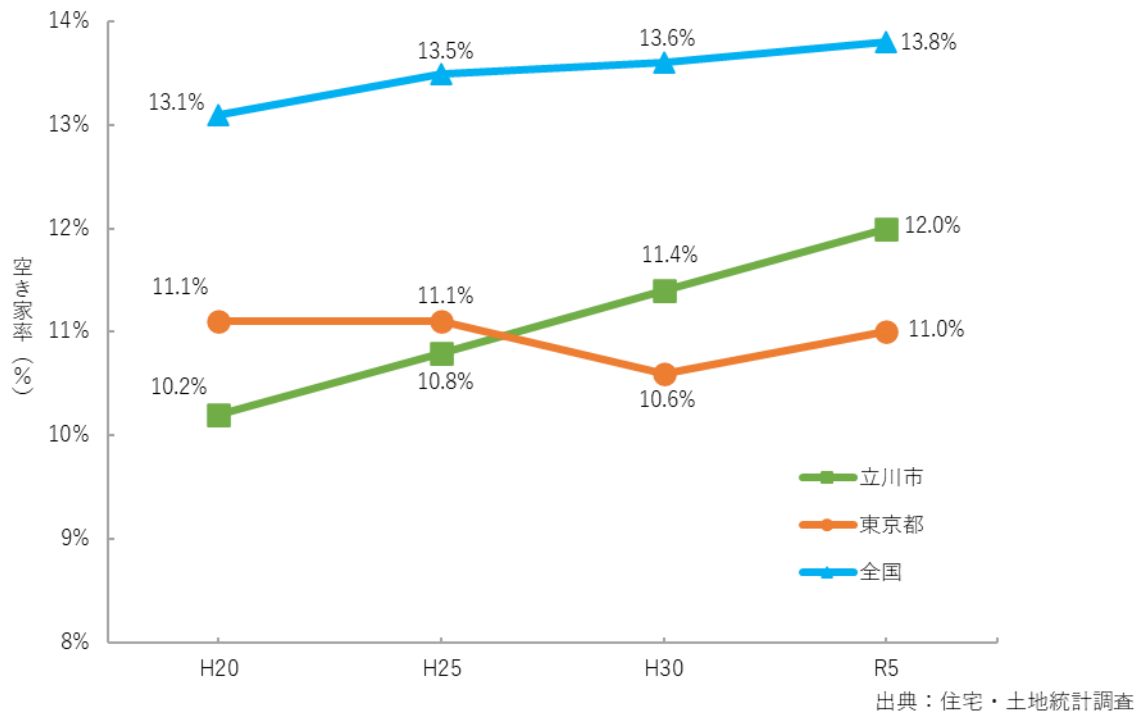
出典：令和5年度住宅・土地統計調査

■立川市の空き家の推移

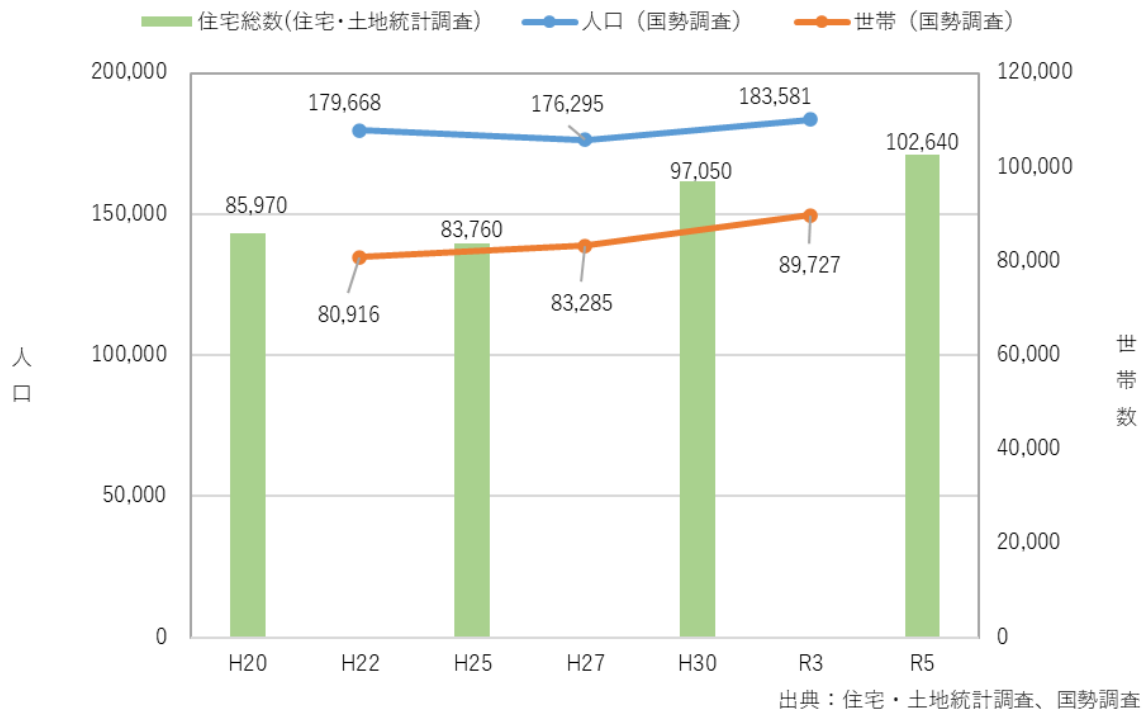


出典：住宅・土地統計調査

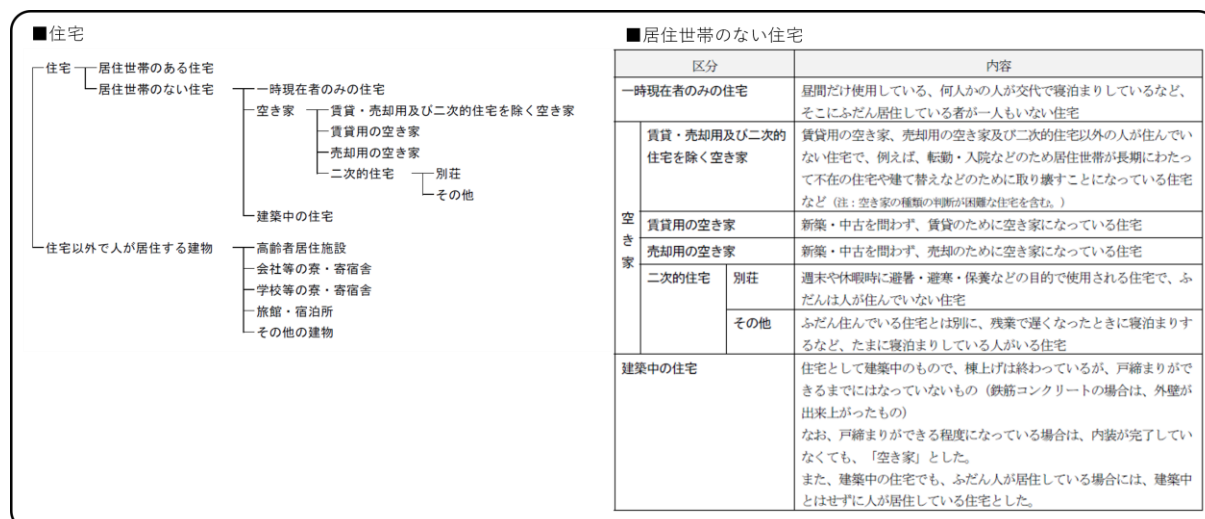
■立川市、東京、全国の空き家率の推移



■立川市の人口・世帯・住宅総数の推移



1-6 空家等の定義



出典：住宅・土地統計調査

■住宅・土地統計調査による空き家の解説

空家法における「空家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」と定義しており、また、「特定空家等」とは、「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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。」となっている。

一方、「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空き家」の定義は上図のとおり、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」である。本調査における「空家等」及び「特定空家等」は、空家法における定義と同様とした。

2 調査内容

2-1 空家等調査

(1) 空家等判定、老朽度判定基準の現地調査項目の設定（事前準備）

① 空家等の判定

「空家法」の基本指針では以下の内容が示されている。

『「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。』

本調査における空家等とは上記の定義と同様であるため、建築物の一部でも使用している場合は「現に使用している（居住している）」ものとして扱い、また、マンション敷地内集会所、新築のビルなどについては空家等として取り扱わないものとした。

以上を踏まえ、空家等の判定については、下記の項目に基づき外観目視により総合的に行うこととした。

■ 空家等の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がない等
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがない等
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎ等
	電気メーター	通電の有無（メーターから線が抜けているか）
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家等の看板	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

② 老朽度の判定について

建築物の老朽度の判定は、空家等の状態を以下のように「A～D」と、私有地等のため建築物に近づくことができず、老朽度の状態が確認できない建築物に分類した。

■ 建築物の老朽度判定基準

判定	説明
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）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、多少の改修工事により再利用が可能（当面の危険性はない）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷・老朽化が著しい
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、解体が必要と思われる（緊急度が高い）
-	老朽度の状態が確認できない

次に、老朽度の詳細な判定基準は、次頁に示すとおりとし、次のように判定した。

- （ア）～（オ）の項目について、A～Dの判定を行う。
- （カ）～（シ）の項目については、該当の有無の判定を行う。

なお、老朽度の判定は、（ア）～（オ）の判定の中で、一番重い判定としたものとした。
また、（ア）～（オ）の項目に一つでもD判定があるもの、またはA～C判定のうち、（カ）～（シ）で該当するものがあり、その程度が著しく近隣等への影響のおそれがある場合は、特定空家等候補とした。

■特定空家等の状態（ガイドラインより抜粋）

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

（老朽度判定項目：（ア）～（キ））

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

（老朽度判定項目：（ク））

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

（老朽度判定項目：（ケ））

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

（老朽度判定項目：（コ）～（シ））

■老朽度判定基準

(ア) 建築物の傾斜(全体)		
	A	傾斜は認められない
	B	一部にたわみがみられる
	C	全体的にたわみがみられる
	D	著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある
	不明	
(イ) 基礎の状況		
	A	異常は認められない
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない
	C	・不同沈下がある・(木造)基礎の腐朽、破損、変形が目立つ ・(非木造)基礎にひび割れが目立つ
	D	・基礎がない、基礎や土台の腐敗、破損、変形が著しい・シロアリ被害が著しい
	不明	
(ウ) 屋根の状況		
	A	異常は認められない
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)
	C	・屋根ぶき材料に多少の脱落がある又は軒のたれ下がったもの(たわみ) ・軒の裏板、たる木等の一部に脱落がある
	D	・屋根が著しく変形又は穴が開いている ・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
	不明	
(エ) 外壁の状況		
	A	異常は認められない
	B	・(木造)ひび割れが発生しているが、危険性は認められない ・(非木造)一部にひび割れが発生している
	C	・(木造)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 ・(非木造)外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している
	D	・(木造)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、 壁を貫通する穴を生じている ・(非木造)ひび割れが著しい、崩落している
	不明	
(オ) 工作物等の状況		
	A	異常は認められない
	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
	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
	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
	不明	
(カ) 門・塀の状況		
I	ひび割れ、損傷、傾斜などの異常あり	
(キ) 擁壁の状況		
I	著しいひびなどの異常あり	
(ク) ごみ等の放置の状況		
II	敷地内のごみで臭気の発生がある 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	
(ケ) 周辺景観と不調和な状況		
III	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	
	立木等が建築物の全面を覆うほど茂っている	
	敷地内でごみ等が散乱、放置(山積みのまま)、投棄されている	
(コ) 立木が原因による放置状況		
IV	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	
	立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げている	
(サ) 動物が原因による放置状況		
IV	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	
	動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの	
(シ) 建築物等の不適切な管理状況		
IV	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	

※判定基準については、国土交通省及び総務省の「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(ガイドライン)」を参考に作成した。

③その他の項目について

その他の調査項目として、建築物の主用途、主構造、階数について、以下のように確認した。

・建築物の主用途

建築物の用途については、下記の表の分類に基づき確認した。

■建築物用途分類表

住宅用地	戸建住宅	独立住宅（戸建住宅）	
	集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舍、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス等	
商業用地	店舗（商業/業務）	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、サウナ等	
	住商併用建築物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	
	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、医師会館等	
工業用地	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、配送所等	
その他	付属屋	主建築物に付属している築物（物置、蔵等）	
	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

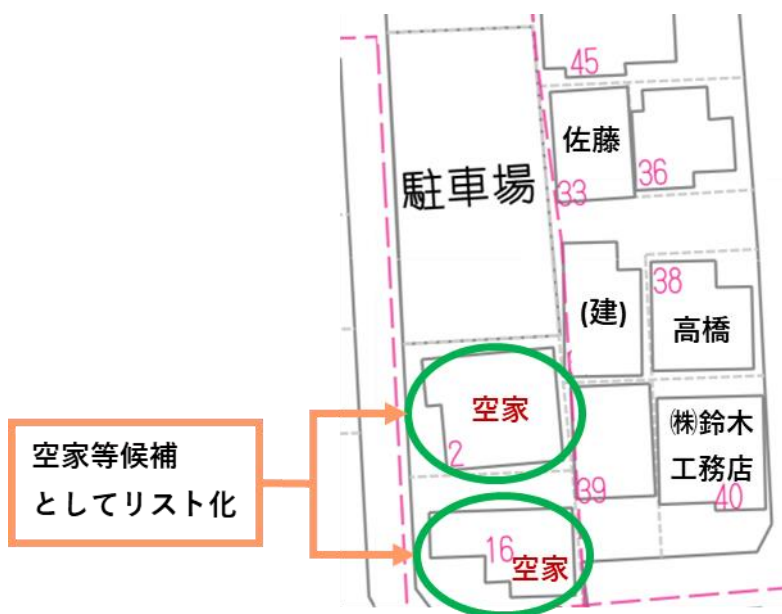
建築物の階数については、地上階を目視にて確認した。

(2) 全棟調査

全棟調査では直近 1 年以内に受注者が自ら実施した調査において収集した住宅調査情報を用いて、空家等の判定項目を参考に総合的に空家等と判断された建築物を抽出したデータと、立川市が保有する空家等データベースの情報を突合し、「空家等候補」をリスト化した。

■判定基準例

- A) 郵便受けにチラシや DM が大量に溜まっている
- B) 窓ガラスが割れている、カーテンがない、家具がない
- C) 門から玄関まで草が生えており、人が出入りしている様子が見えない
- D) 売り・貸し物件の表示がある
- E) 上記以外（電気メーターが動いていない等）



■調査地図イメージ

(3) 詳細調査

詳細調査は、全棟調査で空家等と判定した建築物のデータ（位置情報含む）を専用の現地調査ツールをインストールしたタブレット端末に搭載し、このタブレット端末を利用して実施した。

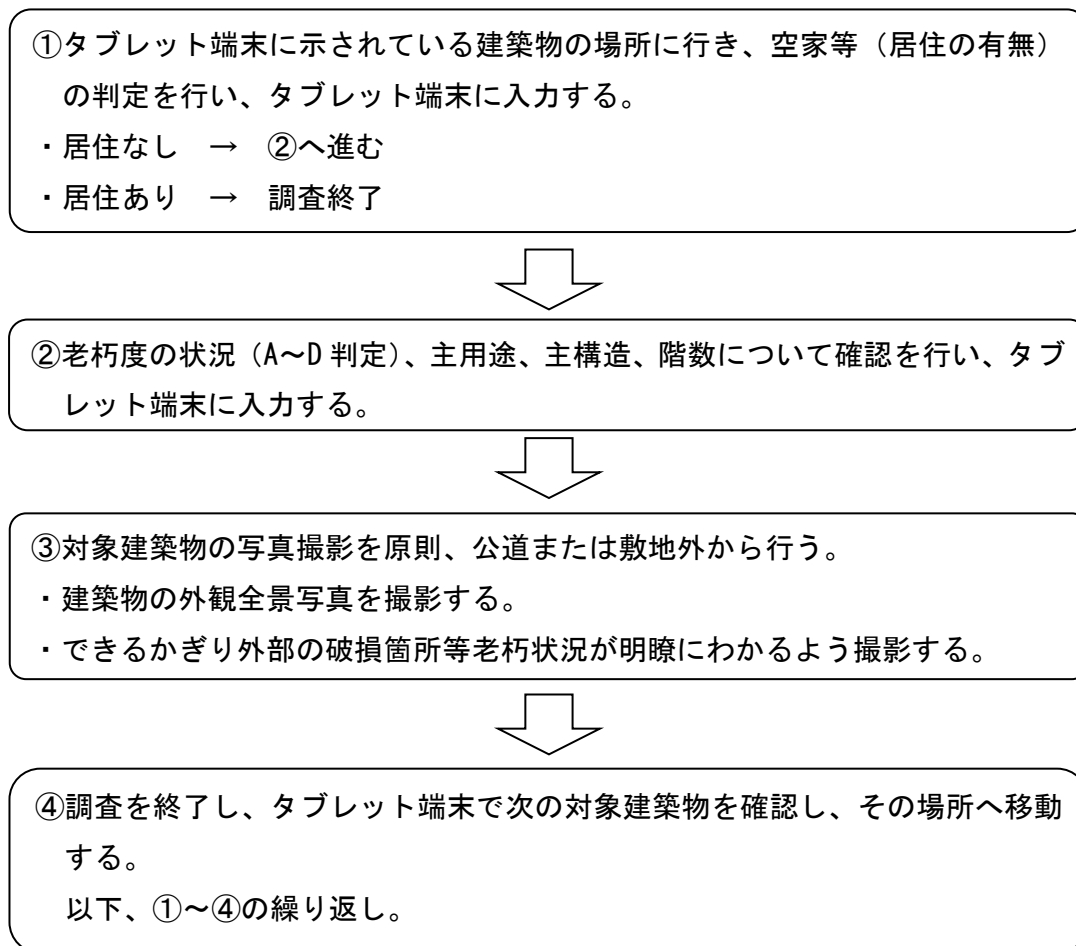
調査期間：令和6年8月26日～令和6年9月30日

調査時間：9:00～17:00

全棟調査で空家等と判定した調査員以外の調査員が、空家等（居住の有無）の判定を行ったうえで、老朽度判定について、老朽度の判定基準を参考に項目ごとのA～D判定を行い、建築物の主用途、主構造、階数についても現地で確認を行った。

また、対象建築物の外観全景写真を原則、公道または敷地外から撮影するとともに、外部の破損箇所等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。



■詳細調査の進め方

(4)所有者調査

詳細調査で空家等と判定した建築物については、空家法第 10 条に基づき、所有者の特定を行った。

(5)アンケート調査

①アンケート概要

本アンケートは、利活用可能な空家等の有効活用を促進していくための基礎資料として、所有者へ現状の維持・管理や困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等について、郵送によるアンケート調査を行った。

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。

アンケート調査期間：令和 6 年 11 月 25 日～令和 6 年 12 月 18 日

③アンケート内容

郵送したアンケート調査票を次頁に示す。

立川市空家等実態調査 アンケート調査票

整理番号：

所在地が

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. 所有者の親族 3. 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現在の世帯類型について記入ください。

年齢	1. 29歳以下	2. 30歳～39歳	3. 40歳～49歳
	4. 50歳～59歳	5. 60歳～69歳	6. 70歳～79歳
	7. 80歳～89歳	8. 90歳以上	
世帯類型	1. 単身世帯	2. 夫婦のみの世帯	3. 親と子どもの世帯
	4. 親子、孫の三世代にわたる世帯	5. その他（ ）	

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

※使用とは：居住、その他の使用がなされていること

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？ 二つに○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. 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？ 二つに○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？ 二つに○をつけてください

1. 空き家である ⇒ 問3へ
2. 売却（譲渡）済み又は予定
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。
空き家ではないにも関わらず、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、同封の返信用封筒に入れて12月18日（水）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？ 二つに○をつけてください

1. ～昭和56年5月 ⇒ 問3-1へ 2. 昭和56年6月～平成12年5月
3. 平成12年6月～ 4. 不明

問3-1：問3で、1. 「～昭和56年5月」と回答された方は、二つに○をつけてください

1. 耐震診断を実施した 2. 耐震診断と耐震改修を実施した
3. 耐震改修ではなくリフォームを実施した 4. 1～3すべて実施していない
5. その他（ ） 6. 不明

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（W造）	2. 鉄筋コンクリート造（RC造）
3. 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	4. 鉄骨造（S造）
5. その他（ ）	6. 不明
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. 高齢者施設等へ入所・入院したため	
5. 居住していた人又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. 居住用に取得したが、未だ入居していないため	
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、空き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. 取壊しをしたいが費用が不足している	
4. 空き家に関する相談をどこにしたらいいかわからない	
5. 賃貸入居者・購入者がいない	
6. 高齢のため維持管理が大変である	
7. 仏壇・神棚・家具等の処理に困っている	
8. 特に困っていることはない	
9. 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行っていること。また、敷地の草木等の管理等を行っていること。

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

問9-1：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
2. 親族
3. 近所の人
4. 知人
5. 業者
6. その他（ ）

問9-2：「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：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年以内に建替え又は改修を行う予定である
2. 2～3年以内に建替え又は改修を行う予定である
3. 当面、建替え又は改修を行う予定はない
4. その他（ ）

問9-4：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困難である
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. 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○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（物置として利用する） | ⇒ 問10-1へ |
| 4. 所有者や親族が利用する | |
| 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. 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○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（持っていれば将来高く売れるから） |
| 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. 取り壊すと固定資産税が高くなるから |
| 11. その他（ ） |

問10-2：賃貸入居者・購入者の募集状況はどのような状況ですか？
二つに○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10-3：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（高齢者支援サービス又は子育て支援等）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 11： 空き家を利活用する上で市に期待する支援や、空き家対策への取組みはありますか？
○は3つまでつけてください

- | |
|---|
| 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. 空家解体費の支援 |
| 3. 条件付（土地を行政に無償貸与する等）の空家解体費の支援 |
| 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するための支援（住宅診断） |
| 7. 空家管理代行業者の情報提供 |
| 8. 解体・リフォーム等施行業者の情報提供 |
| 9. 造園業者の情報提供 |
| 10. 不動産業者の情報提供 |
| 11. 借り上げ制度 |
| 12. 入居希望者への空家情報の提供 |
| 13. 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ください（自由回答）

以上で終了です。アンケート調査にご協力いただき、ありがとうございました。
お手数ですが、同封の返信用封筒に入れて**12月18日（水）**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。

(6) 空家等実態調査票(空家台帳)及び空家地図帳の作成

空家等と判定した建築物については、全棟調査・詳細調査の結果と所有者調査結果、アンケート調査の回収の有無を以下の空家等実態調査票にとりまとめるとともに、位置を住宅地図に明記した空家地図帳を作成した。

■空家等実態調査票（空家台帳）

通し番号	空家等実態調査調査票				図郭番号
空家ID	調査日				
建物老朽度	空家判定	所在地			
特定空家候補の状態	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				
主用途	主構造		階数		
◆空家家の判定項目					
表札	管理者看板	洗濯物			
電気メーター	ガスメーター	雨戸			
郵便受け	雑草の繁茂	侵入防止の措置			
◆所有者情報					
アンケートID	所有者住所				
所有者氏名	回収の有無	処理日			
詳細地図			写真1 全景撮影		
◆空家老朽度判定項目					
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)建築物の傾斜(全体)					
(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					
(カ)門・塀の状況	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	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	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状態					
(ケ)周辺景観と不調和な状況	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの				
	立木等が建築物の全面を覆うほど茂っている				
	敷地内でごみ等が散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの				
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					
(コ)立木が原因による放置状況	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	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)建築物等の不適切な管理状況	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの				
	土砂が大量に流出しているもの				
備考					

◆写真

写真2 近景写真		写真3	
写真4		写真5	
写真6		写真7	
写真8		写真9	
写真10		写真11	
写真12		写真13	

3 調査結果

3-1 空家等調査結果

(1) 空家等総数

全棟調査・詳細調査の結果、581 棟の空家等候補を抽出したが、後のアンケート調査により、「居住あり」「使用中」という回答があった 163 棟を除外した結果、空家等は 418 棟となった。このうち、老朽度判定基準に沿って判定した特定空家等候補が 158 棟（37.8%）であった。

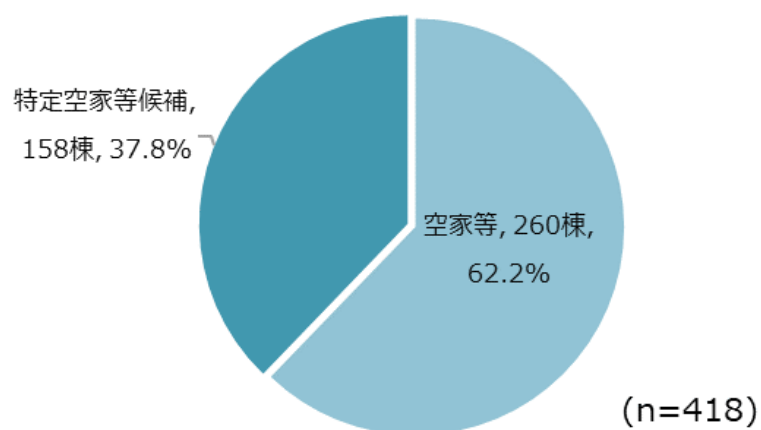
なお、図表の割合は四捨五入を行っているため、合計が 100%にならないことがある。

■ 空家等総数

項目	棟数
空家等候補数	581棟
アンケート結果で居住あり等	163棟
空家等総数	418棟

■ 空家等判定

項目	棟数	割合(%)
空家等	260棟	62.2%
特定空家等候補	158棟	37.8%
空家等総数	418棟	100.0%



(2) 空家等の判定 (①外構等の状況)

表札の有無については、表札有りが75棟(17.9%)、表札は有るが読めないが5棟(1.2%)、無しが131棟(31.3%)、確認できないが207棟(49.5%)となった。

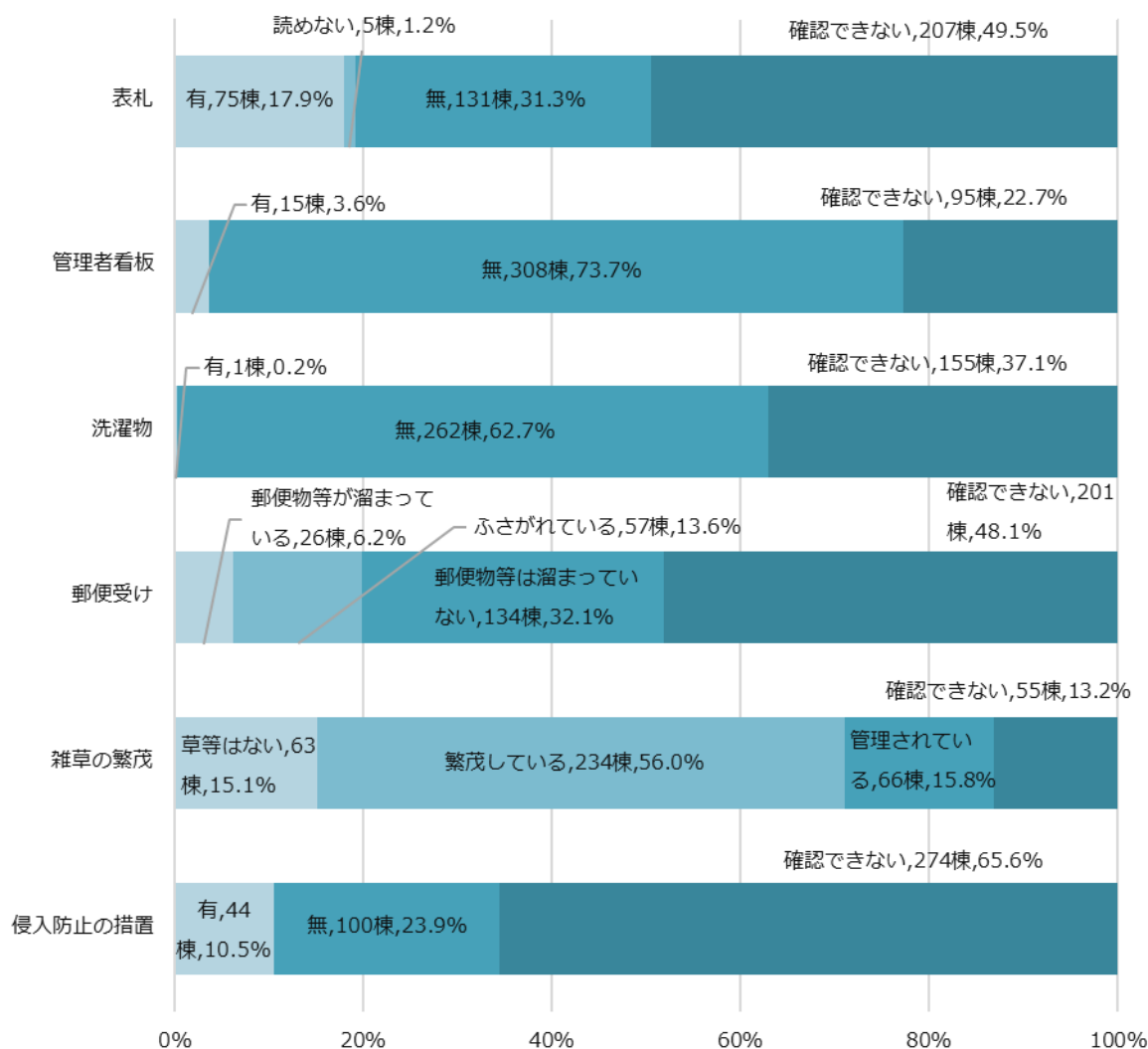
不動産会社等の管理者看板が出されていた空家等は15棟(3.6%)で、全体の1割にも満たない結果となった。

洗濯物の有無では、有りが1棟(0.2%)、無しが262棟(62.7%)、確認できないが155棟(37.1%)となった。

郵便受けについては、郵便物等が溜まっているが26棟(6.2%)、郵便物等が溜まっていないが134棟(32.1%)、郵便受けがふさがれているのが57棟(13.6%)、確認できないが201棟(48.1%)となった。

雑草繁茂については、繁茂しているが234棟(56.0%)と全体の半数以上を占める結果となった。

侵入防止の措置については、侵入防止有りが44棟(10.5%)、無しが100棟(23.9%)、確認できないが274棟(65.6%)となった。



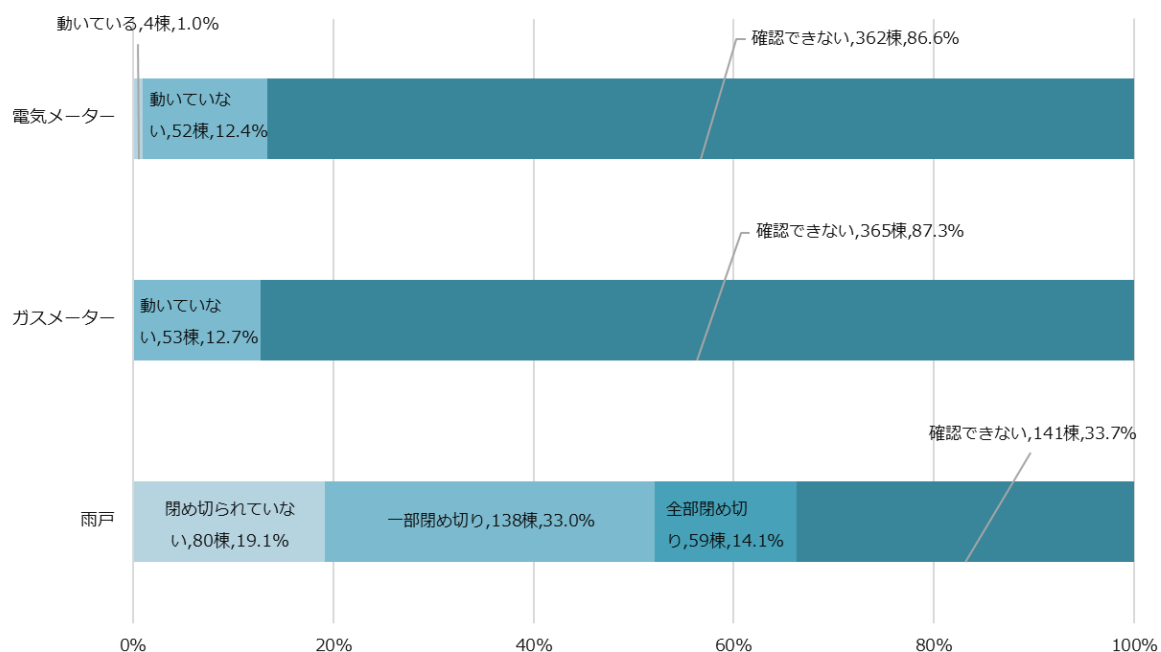
■空家等の判定 (①外構等の状況) (n=418)

(3) 空家等の判定（②設備等の状況）

電気メーターは、動いていないが 52 棟（12.4%）、確認できないが 362 棟（86.6%）、動いているが 4 棟（1.0%）となった。

ガスメーターは、動いていないが 53 棟（12.7%）、確認できないが 365 棟（87.3%）となった。

雨戸は、全部閉め切りが 59 棟（14.1%）、一部閉め切りが 138 棟（33.0%）となっており、半数近くの空家等で雨戸が閉められていた。

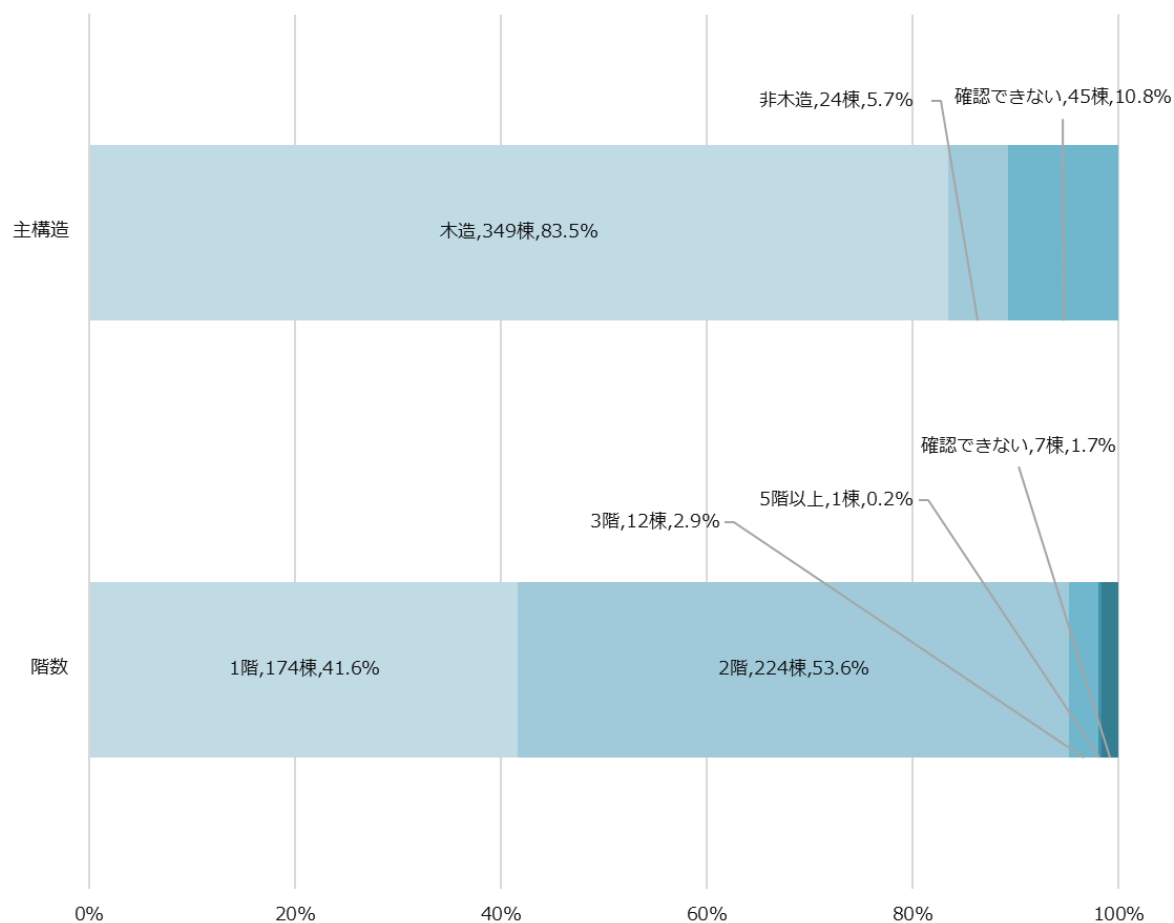


■ 空家等の判定（②設備等の状況）（n=418）

(4) 主構造、階数の状況

主構造では、木造が 349 棟（83.5%）、非木造が 24 棟（5.7%）と、全体のおよそ 8 割が木造という結果となった。

階数では、1 階が 174 棟（41.6%）、2 階が 224 棟（53.6%）となり、1 階 2 階の低層住宅が全体のほとんどを占める結果となった。



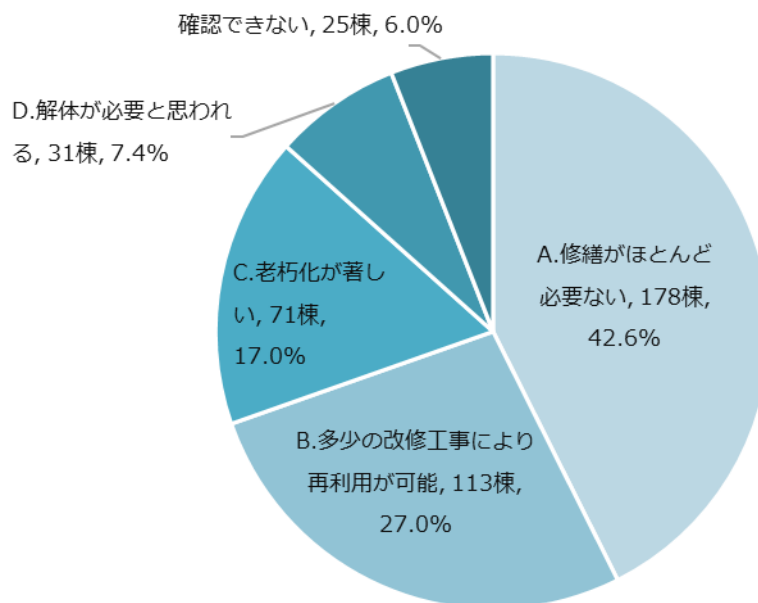
■主構造、階数の状況（n=418）

3-2 空家等の老朽度の状況

(1) 建築物の老朽度による分類

建築物の老朽度による分類では、利活用の候補となる「A 修繕がほとんど必要ない」が 178 棟（42.6%）と、全体の半数近くを占める結果となった。

一方、特定空家等候補の対象となる「D 解体が必要と思われる」は 31 棟（7.4%）と、全体の 1 割弱を占める結果となった。



■ 建築物の老朽度による分類（n=418）

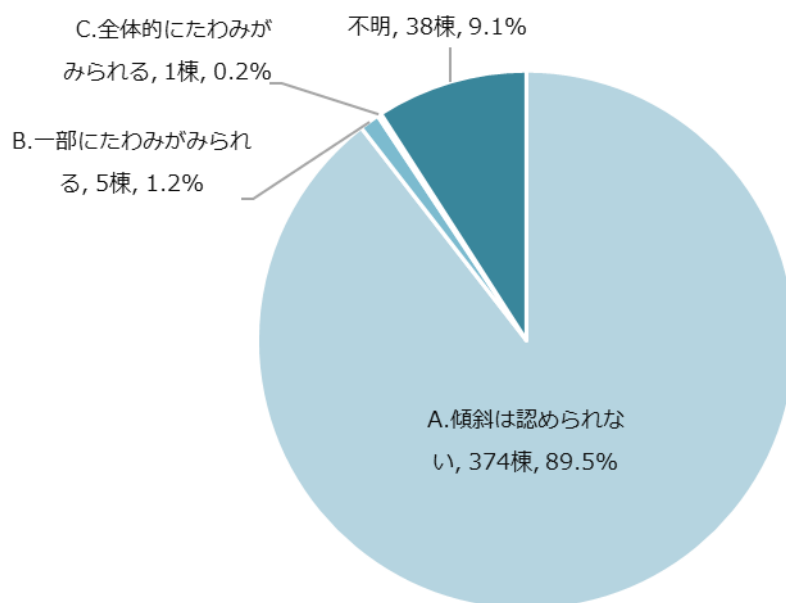
■ 建築物の老朽度判定基準

判定	説明
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）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、多少の改修工事により再利用が可能（当面の危険性はない）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷・老朽化が著しい
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、解体が必要と思われる（緊急度が高い）
-	老朽度の状態が確認できない

(2) 老朽度判定の状況（①建築物の傾斜）

建築物の傾斜については、特定空家等候補となる D 判定「著しい傾斜」の空家等は 0 棟となった。

C 判定である「全体にたわみ」という空家等は 1 棟（0.2%）、B 判定である「一部にたわみがみられる」空家等は 5 棟（1.2%）となり、全体のおよそ 9 割の空家等は「傾斜は認められない」という結果となった。



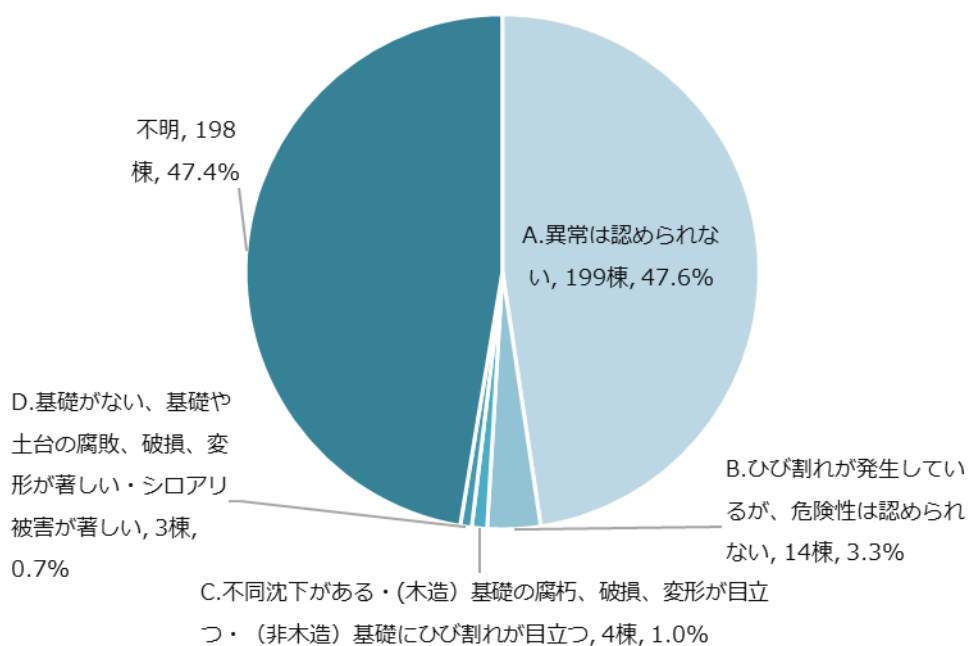
■老朽度判定の状況（①建築物の傾斜）（n=418）

(3) 老朽度判定の状況 (②基礎の状況)

基礎については、D判定となる「基礎無し、著しい腐食・破損・変形」の空家等は3棟(0.7%)となった。

C判定となる「腐食・破損・変形が目立つ」空家等は4棟(1.0%)、B判定となる「一部にひび割れ」という空家等は14棟(3.3%)となった。

また、雑草等の繁茂が著しく、基礎の状態が見えない建築物も散見され、「不明」が198棟となった。

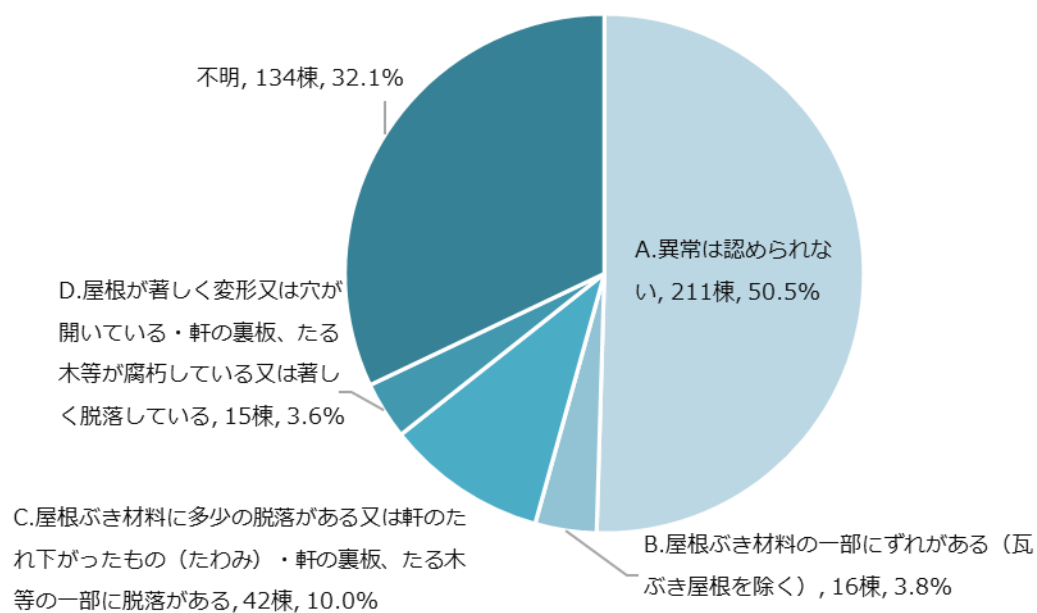


■老朽度判定の状況 (②基礎の状況) (n=418)

(4) 老朽度判定の状況 (③屋根の状況)

屋根については、D判定となる「穴、著しい変形・脱落」が認められる空家等は15棟(3.6%)となった。

C判定となる「多少の脱落がある」空家等は42棟(10.0%)、B判定となる「一部にずれがある」空家等は16棟(3.8%)となり、およそ5割は屋根に何らかの異常がみられる結果となった。

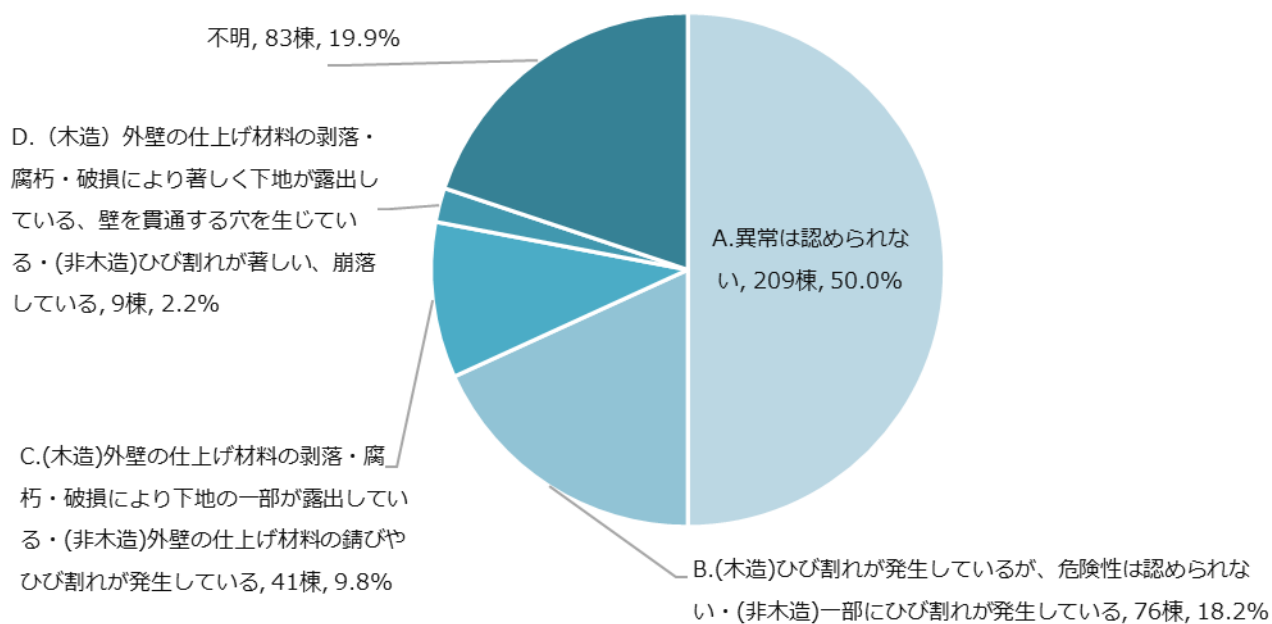


■ 老朽度判定の状況 (③屋根の状況) (n=418)

(5) 老朽度判定の状況（④外壁の状況）

外壁については、D判定となる「穴、著しく下地が露出」という空家等が9棟（2.2%）となった。

C判定となる「下地の一部が露出」という空家等は41棟（9.8%）、B判定となる「ひび割れが発生（危険ではない程度）」という空家等は76棟（18.2%）となり、全体の3割に何らかの外壁の異常がみられる結果となった。

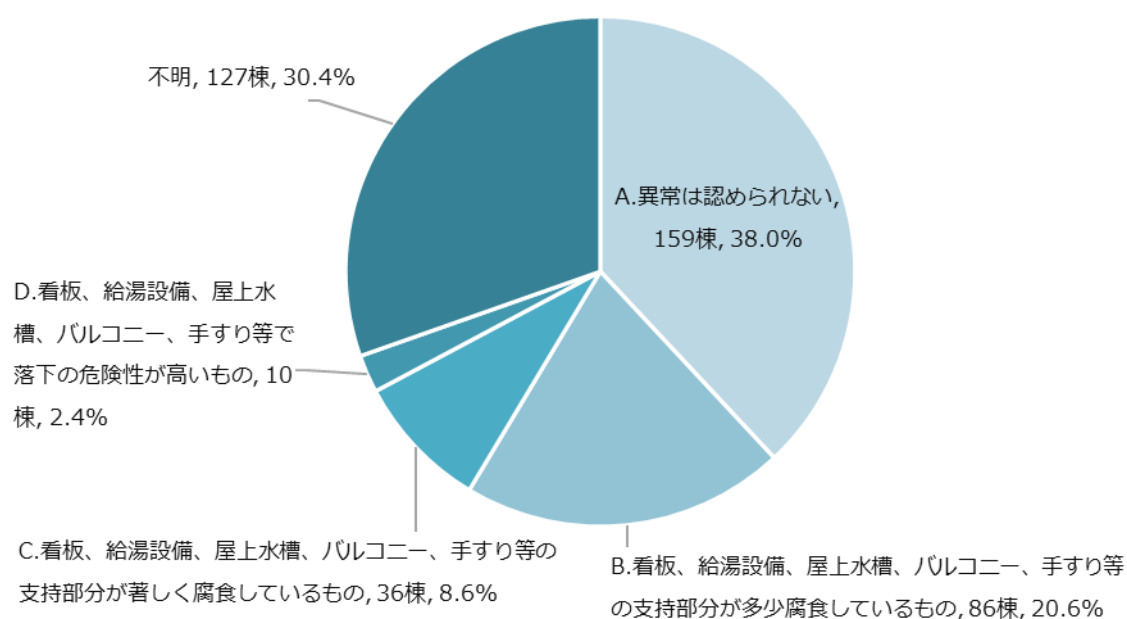


■ 老朽度判定の状況（④外壁の状況）（n=418）

(6) 老朽度判定の状況（⑤工作物及び建築設備等の状況）

工作物及び建築設備等については、D 判定となる「落下の危険性が高い（バルコニー等）」空家等が 10 棟（2.4%）となった。

C 判定となる「支持部分の著しい腐食」が認められる空家等は 36 棟（8.6%）、B 判定となる「支持部分が一部腐食している」空家等が 86 棟（20.6%）となり、全体の 3 割に何らかの工作物及び建築設備等の異常がみられる結果となった。



■老朽度判定の状況（⑤工作物及び建築設備等の状況）（n=418）

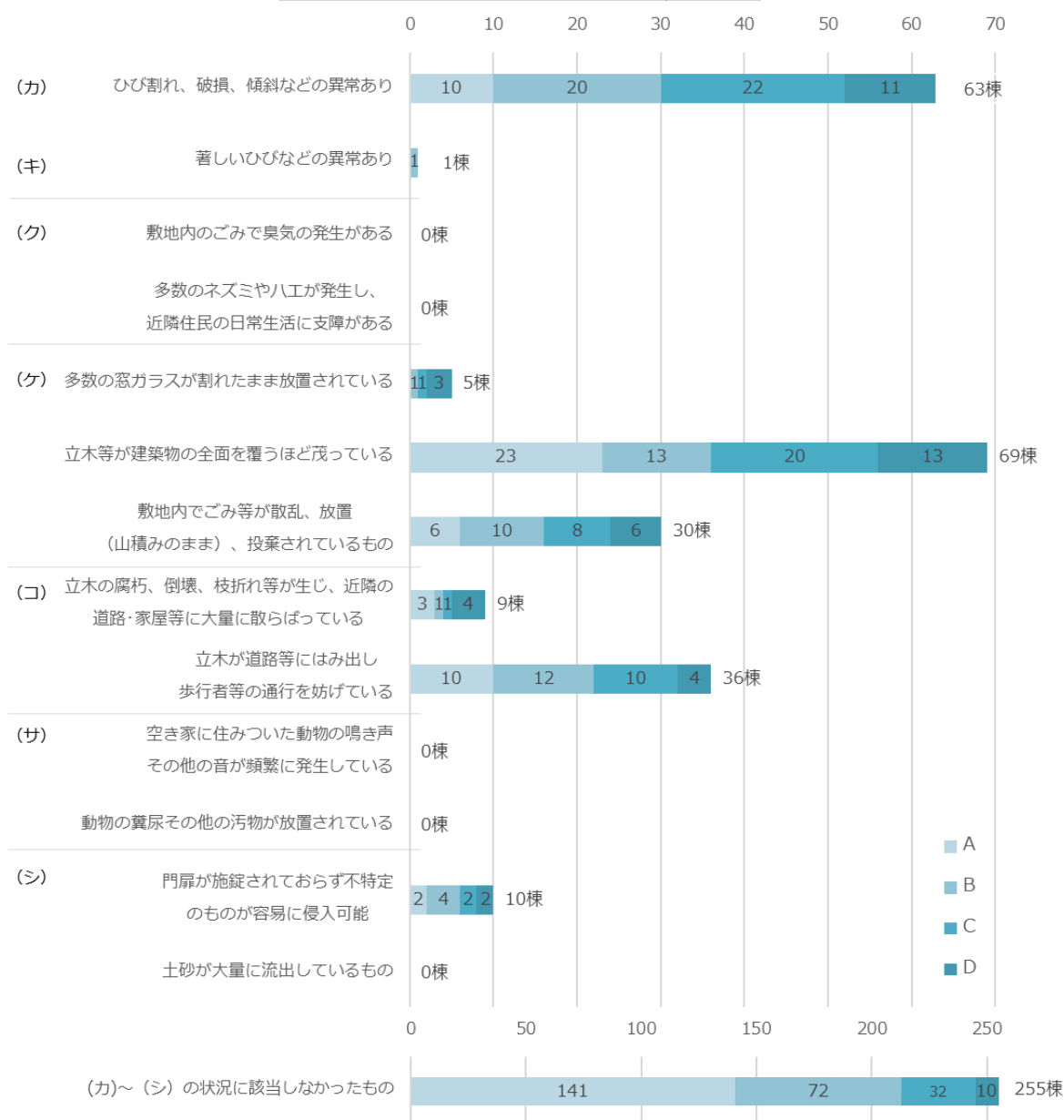
(7) 老朽度判定の状況（⑥その他の状況）

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、「立木が建築物の全面を覆うほど茂っている」が 69 棟と最も多く、次いで「ひび割れ、破損、傾斜などの異常あり」が 63 棟となった。

その他、「立木の道路へのはみ出し」や「ごみの散乱」など、多数の異常が見受けられたが、「臭気の発生」や「動物の鳴き声」、「動物の糞尿」という判定の空家等は 0 棟であった。

■その他の状況結果

項目	棟数
(カ)～(シ) に該当したもの	163
(カ)～(シ) に該当しなかったもの	255
総計	418



※ (カ)～(シ) は重複して存在する場合があるため、合計は「(カ)～(シ) に該当したもの」の数と合致しない。

■空家のその他の状況内訳 (n=322)

3-3 特定空家等候補の状態分類

老朽度判定における特定空家等候補の分類については、「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 115 棟と最も多く、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 101 棟、「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 60 棟という結果となった。

また、分類Ⅰの内訳をみると、老朽度判定基準項目の（カ）門・塀が 63 棟で最も多く、次いで（ウ）屋根が 15 棟、（オ）工作物が 10 棟という結果となった。

■特定空家等の状態（ガイドラインより抜粋）

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

（老朽度判定項目：（ア）～（キ））

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

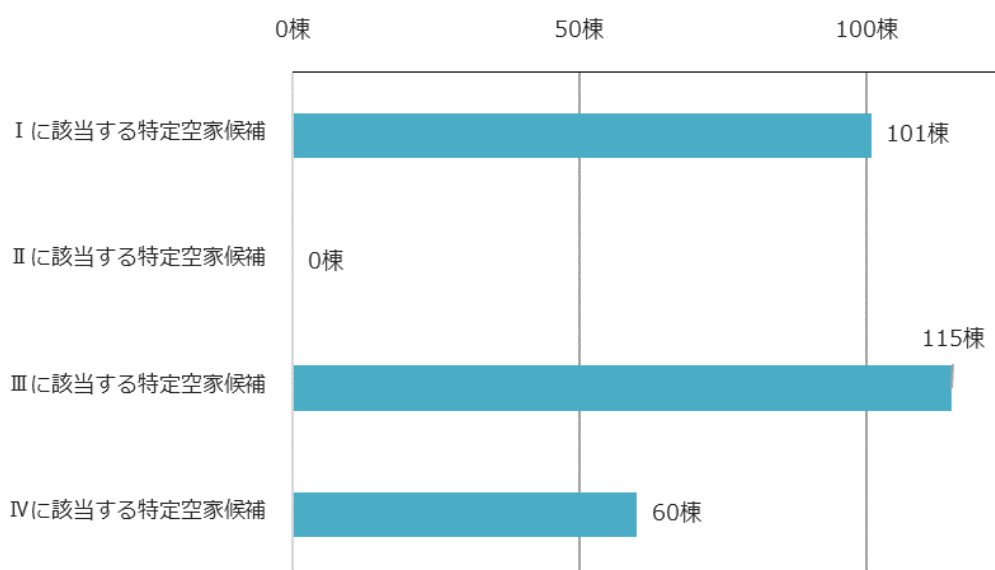
（老朽度判定項目：（ク））

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

（老朽度判定項目：（ケ））

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

（老朽度判定項目：（コ）～（シ））



※Ⅰ～Ⅳは重複して存在する場合があるため、合計は特定空家等候補の数と合致しない。

■特定空家等候補の状態（重複含む）

■状態分類Ⅰの内訳（重複含む）

（ア）傾斜	（イ）基礎	（ウ）屋根	（エ）外壁	（オ）工作物	（カ）門・塀	（キ）擁壁
0 棟	3 棟	15 棟	9 棟	10 棟	63 棟	1 棟

3-4 町別の空家等の状況

(1) 町別の空家等総数及び空家等率

町別にみた空家等総数は、「栄町」が49棟と最も多く、次いで「砂川町」が47棟、「幸町」が40棟という結果となった。

また、特定空家等候補数では、「栄町」が30棟と最も多く、次いで「高松町」が27棟、「砂川町」が19棟であった。

空家等率は全体で1.1%となり、町別では、「高松町」が1.6%と最も高く、特定空家等候補の棟数が数値を引き上げた要因となった。

町別の傾向として、調査対象建築物が多く存在した砂川町や栄町などは空家等総数も多い結果となった。

また、柴崎町や幸町などの立川駅や玉川上水駅といった複数路線が乗り入れる駅の近くは空家等が比較的多い町が集積している傾向が見られる。

しかし、玉川上水駅が北東側に位置する柏町については、空家等数も対象建築物数も少なく、空家等率は市内最小であるが、原因については今回の結果からは読み取れなかった。

■町別の空家等の状況

町名	①	②	③	④	⑤
	空家等 (棟)	特定空家等候補 (棟)	空家等総数 (棟)	調査対象建築物 (棟)	空家等率 ③/④
富士見町	24	6	30	2,915	1.0%
柴崎町	30	7	37	2,942	1.3%
錦町	21	10	31	2,842	1.1%
曙町	22	6	28	1,933	1.4%
高松町	11	27	38	2,445	1.6%
羽衣町	19	7	26	2,302	1.1%
砂川町	28	19	47	5,001	0.9%
緑町	0	0	0	70	0.0%
栄町	19	30	49	3,578	1.4%
若葉町	6	13	19	2,235	0.9%
幸町	30	10	40	3,250	1.2%
柏町	10	0	10	2,014	0.5%
泉町	0	0	0	86	0.0%
上砂町	16	8	24	1,681	1.4%
一番町	13	8	21	2,656	0.8%
西砂町	11	7	18	3,009	0.6%
総計	260	158	418	38,959	1.1%

$$\text{※空家等率} = \frac{\text{空家等総数}}{\text{調査対象建築物数}} \times 100 (\%)$$

(2) 町別の老朽度判定

町別の老朽度判定では、建築物そのものの判定が D 判定（特定空家等候補）となったのが最も多い地区は、「高松町」で 12 棟、次いで「栄町」の 7 棟となり、その他は 0～3 棟であった。

また、建築物の周辺環境の判定も含めた老朽度判定別の空家等判定では、特定空家等候補は A 判定で 37 棟、B 判定で 41 棟、C 判定で 39 棟、D 判定で 31 棟となり、判定ランクが高くなるにしたがって特定空家等候補数も増加傾向が見られた。

■町別の老朽度判定

(棟)

町名	老朽度判定					総計
	A	B	C	D	—	
富士見町	18	6	1	1	4	30
柴崎町	19	15	3	0	0	37
錦町	12	17	2	0	0	31
曙町	9	9	8	0	2	28
高松町	9	2	14	12	1	38
羽衣町	10	14	1	1	0	26
砂川町	27	9	2	1	8	47
緑町	0	0	0	0	0	0
栄町	17	10	14	7	1	49
若葉町	5	6	5	3	0	19
幸町	21	9	7	1	2	40
柏町	7	2	1	0	0	10
泉町	0	0	0	0	0	0
上砂町	13	6	4	1	0	24
一番町	6	7	2	2	4	21
西砂町	5	1	7	2	3	18
総計	178	113	71	31	25	418

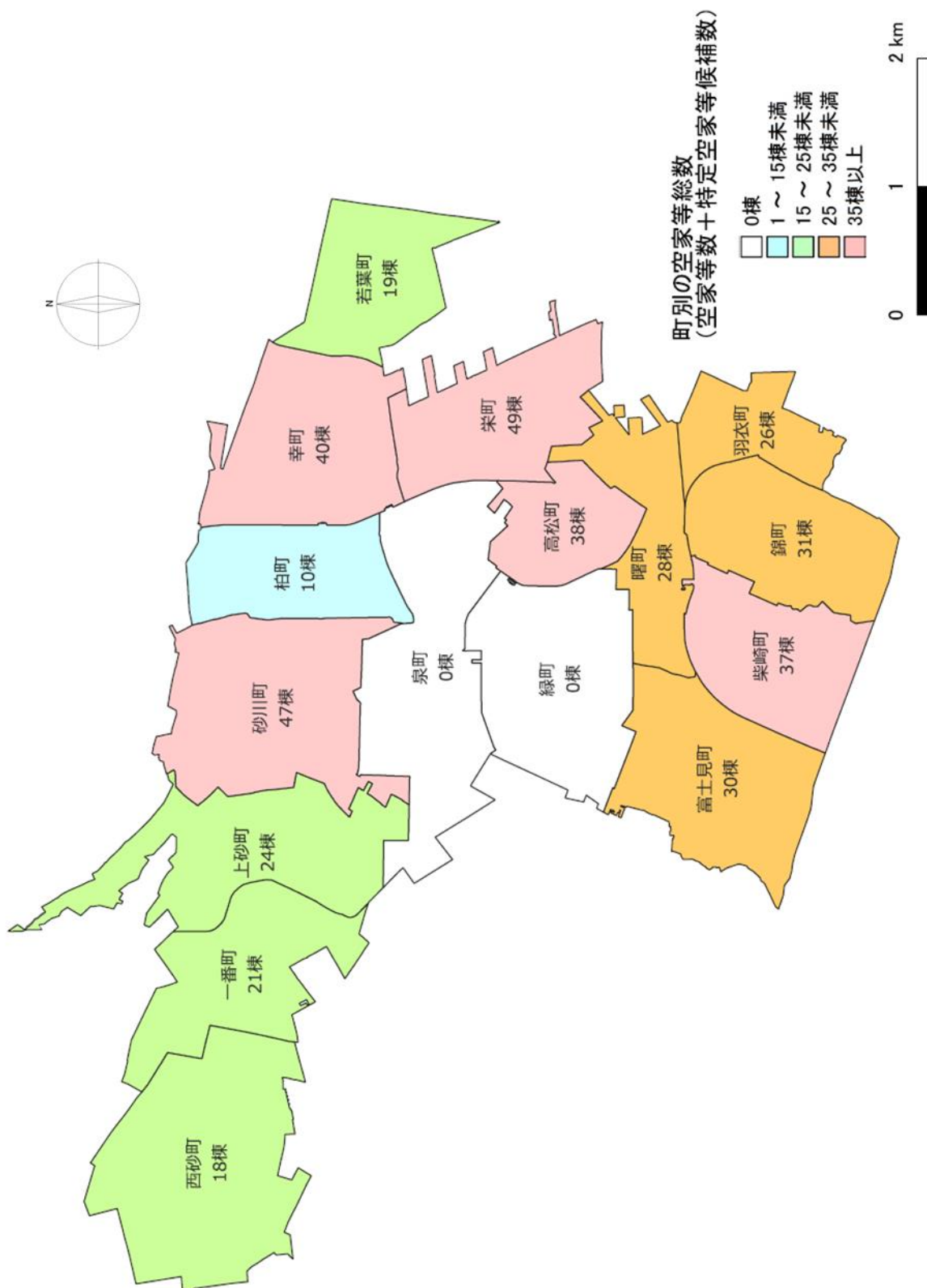
■老朽度判定別の空家等判定

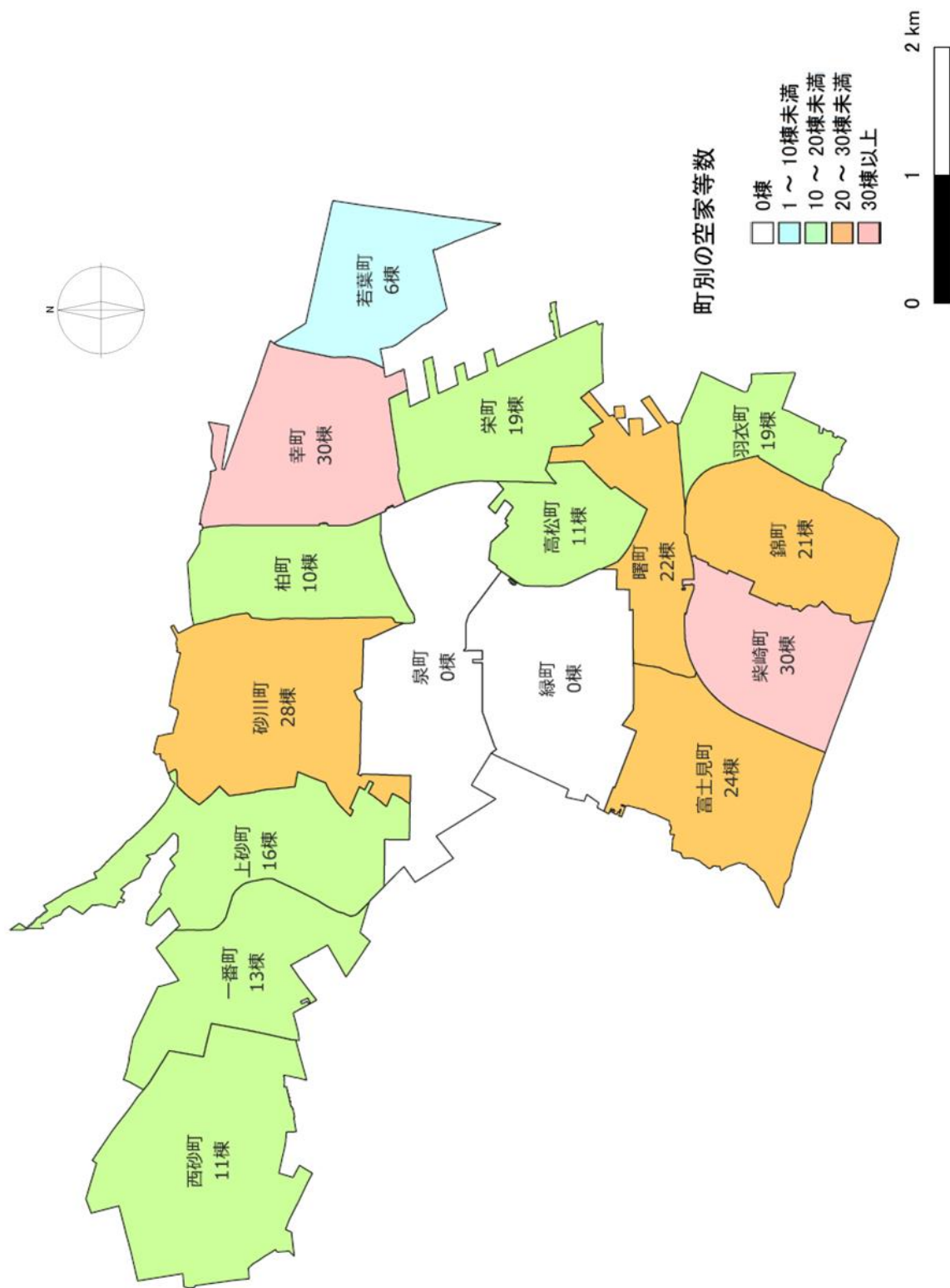
(棟)

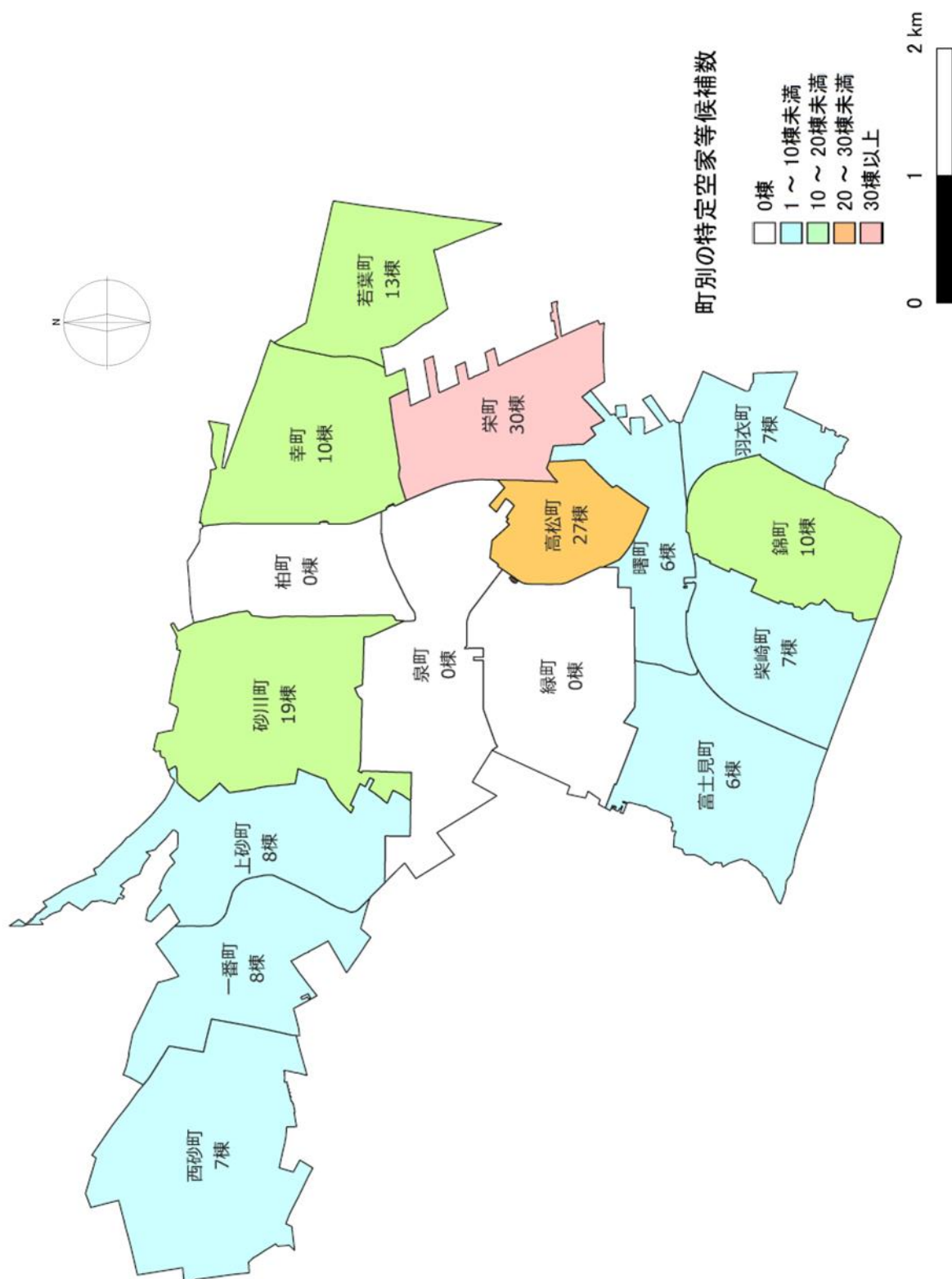
項目	A	B	C	D	—	総計
空家等	141	72	32	—	15	260
特定空家等候補	37	41	39	31	10	158
総計	178	113	71	31	25	418

(保)

町名	老朽度判定										総計
	A		B		C		D		－		
	空家等	特定空家 等候補	空家等	特定空家 等候補	空家等	特定空家 等候補	空家等	特定空家 等候補	空家等	特定空家 等候補	
富士見町	17	1	5	1	1	0	－	1	1	3	30
柴崎町	16	3	11	4	3	0	－	0	0	0	37
錦町	10	2	10	7	1	1	－	0	0	0	31
曙町	9	0	6	3	5	3	－	0	2	0	28
高松町	4	5	1	1	5	9	－	12	1	0	38
羽衣町	9	1	9	5	1	0	－	1	0	0	26
砂川町	19	8	4	5	0	2	－	1	5	3	47
緑町	0	0	0	0	0	0	－	0	0	0	0
栄町	11	6	5	5	3	11	－	7	0	1	49
若葉町	4	1	2	4	0	5	－	3	0	0	19
幸町	19	2	6	3	3	4	－	1	2	0	40
柏町	7	0	2	0	1	0	－	0	0	0	10
泉町	0	0	0	0	0	0	－	0	0	0	0
上砂町	9	4	5	1	2	2	－	1	0	0	24
一番町	3	3	6	1	2	0	－	2	2	2	21
西砂町	4	1	0	1	5	2	－	2	2	1	18
小計	141	37	72	41	32	39	－	31	15	10	418
総計	178		113		71		31		25		







4 アンケート調査

4-1 空家等調査におけるアンケート調査

(1) アンケート回収率

全棟調査・詳細調査により空家等候補を抽出した建築物について、空家法第10条に基づく調査により特定した所有者へアンケートを送付した。

その結果、発送件数 568 件に対し、回収件数 277 件となり、回収率は 48.8%となった。

■アンケート回収率

発送件数	568件
回収件数	277件
回収率	48.8%

※発送件数について、全棟調査・詳細調査で 581 棟の空家等候補を抽出したが、所有者調査の結果、所有者が不明もしくは空家ではないことが判明した建築物はアンケートを発送していないため、合致しない。

(2) 住宅の所有者について

問 1. 住宅の所有者の方の年齢と現在の世帯類型について一つ○をつけてください。

【年齢】

- | | | |
|------------|--------------|------------|
| 1. 29 歳以下 | 2. 30 歳～39 歳 | 3. 40～49 歳 |
| 4. 50～59 歳 | 5. 60 歳～69 歳 | 6. 70～79 歳 |
| 7. 80～89 歳 | 8. 90 歳以上 | |

【世帯類型】

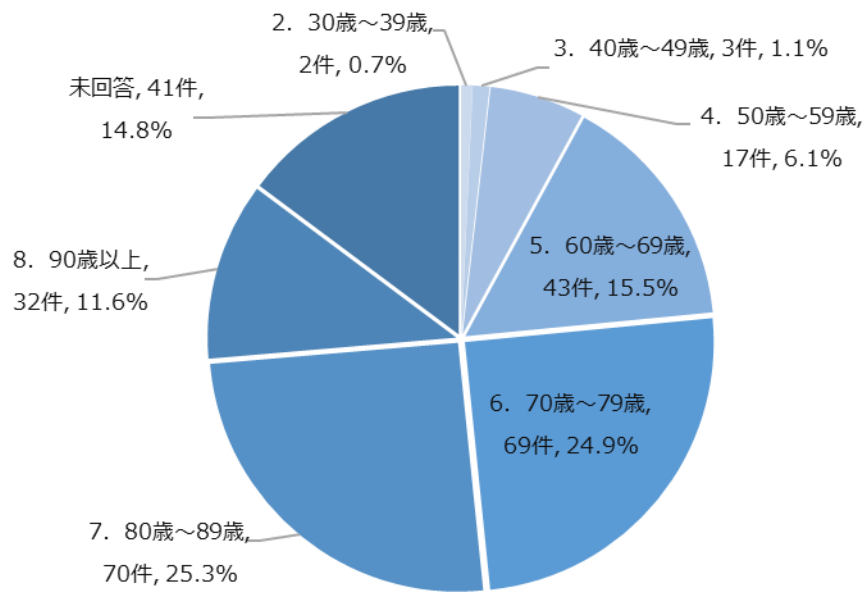
- | | | |
|-------------------|------------|-------------|
| 1. 単身世帯 | 2. 夫婦のみの世帯 | 3. 親と子どもの世帯 |
| 4. 親子、孫の三世代にわたる世帯 | 5. その他 | |

所有者の年齢は、「80～89 歳」が 70 件（25.3%）で最も多く、次いで「70～79 歳」が 69 件（24.9%）となった。

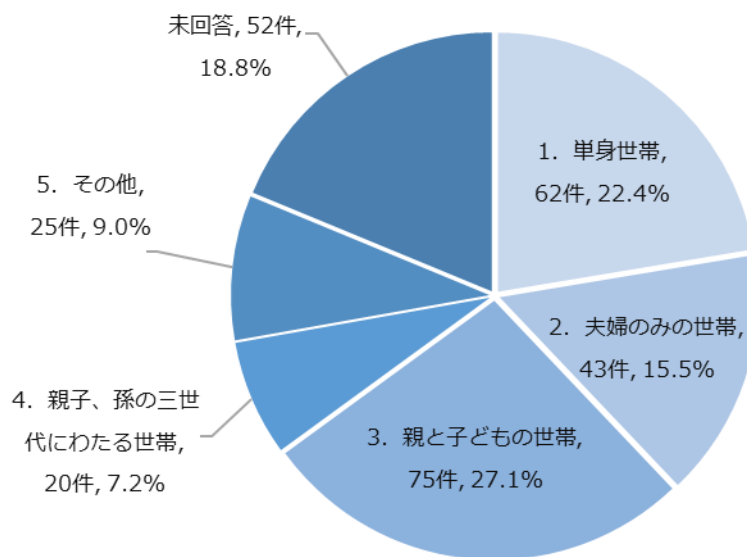
60 歳以上の比較的高齢な所有者が全体のおよそ 8 割を占め、80 歳以上の所有者も 102 件で全体の 3 割を超えていた一方、59 歳以下は 22 件（7.9%）と非常に少なかった。

世帯類型は、「親と子どもの世帯」が 75 件（27.1%）で最も多く、次いで「単身世帯」が 62 件（22.4%）、「夫婦のみの世帯」が 43 件（15.5%）となった。

「夫婦のみの世帯」と「単身世帯」からなる 1 世代の世帯の方が、「親と子供の世帯」と「親子、孫の 3 世代にわたる世帯」からなる 2 世代以上の世帯よりも 10 件多い結果となった。



■所有者の年齢 (n=277)



■所有者の世帯類型 (n=277)

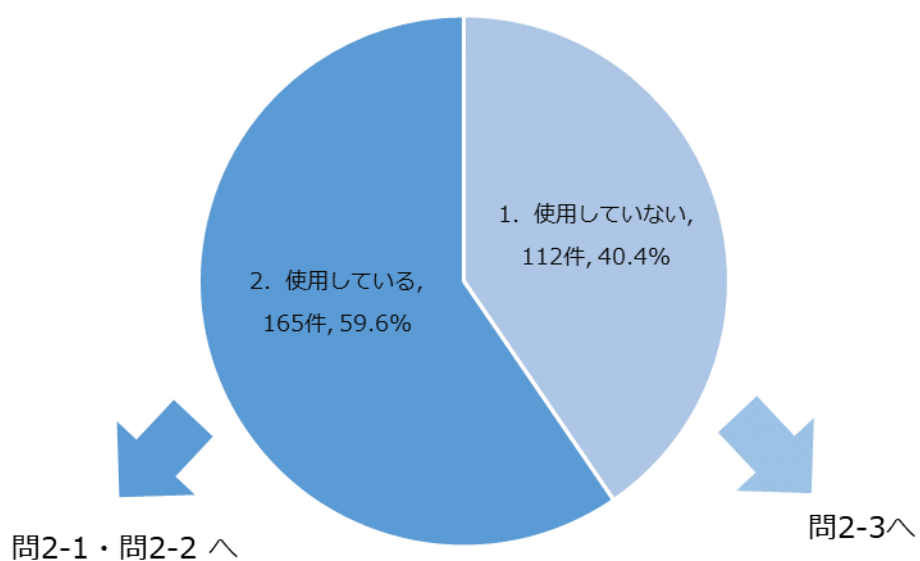
(3) 住宅の使用状況について

①住宅の使用について

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
2. 使用している

住宅の使用状況は、「使用していない」が 112 件（40.4%）、「使用している」が 165 件（59.6%）と、「使用している」が半数を超える結果となった。



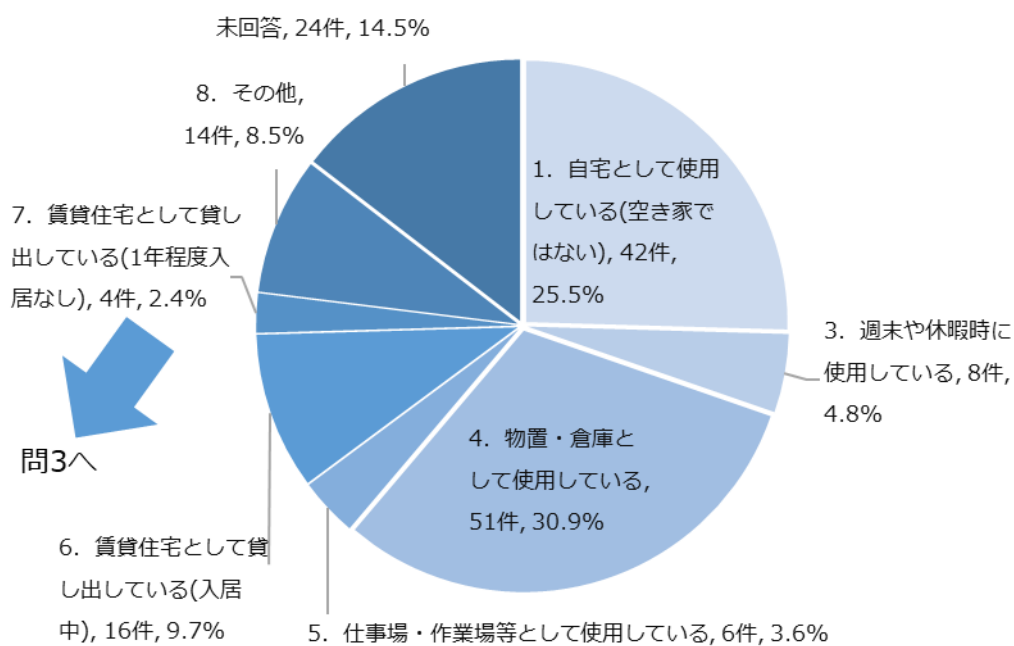
■ 住宅の使用について (n=277)

②住宅の使用状況

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. 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）
8. その他（ ）

問 2 で「使用している」と回答した所有者の住宅の使用状況は、「物置・倉庫として使用している」が 51 件（30.9%）で最も多く、次いで「自宅として使用している（空き家ではない）」が 42 件（25.5%）、「賃貸住宅として貸し出している（入居中）」が 16 件（9.7%）となった。



■住宅の使用状況（n=165）

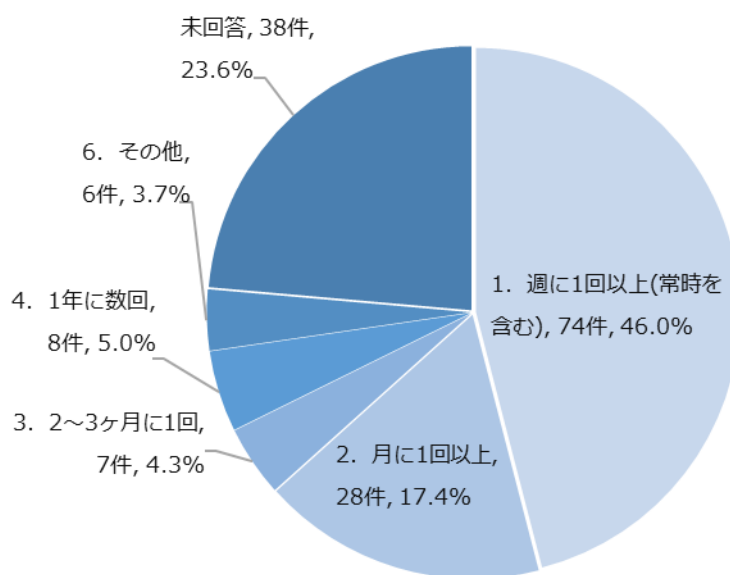
③住宅の利用頻度

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
6. その他（ ）

問 2-1 で「7. 賃貸住宅として貸し出している（1 年程度入居なし）」以外の回答をした所有者の利用頻度は、「週に1回以上（常時を含む）」が74 件（46.0%）で最も多く、次いで「月に1回以上」が28 件（17.4%）、「1年に数回」が8 件（5.0%）となった。

「週に1回以上（常時を含む）」と「月に1回以上」からなる比較的利用頻度の高い回答が過半数を占め、ほとんど利用実態の無い住宅は少数であり、多くの住宅で一定の利用がなされている結果となった。



■住宅の利用頻度（n=161）

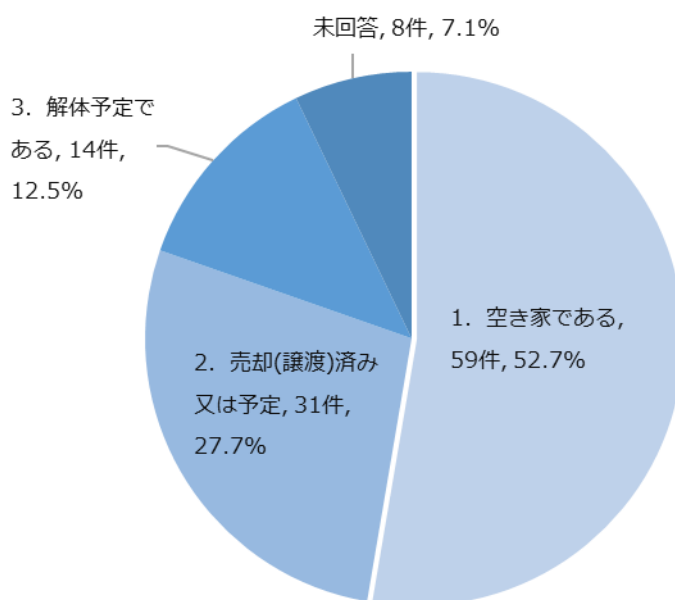
④「使用していない」場合の状況

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
2. 売却（譲渡）済み又は予定
3. 解体予定である

問 2 で「使用していない」と回答した場合の住宅の状況をみると、「空き家である」が 59 件（52.7%）と半数を超え、「売却（譲渡）済み又は予定」は 31 件（27.7%）、「解体予定である」は 14 件（12.5%）となった。

なお、空家法の基本指針に照らし合わせて、問 2 で「使用していない」の 112 件と、問 2-1 で「賃貸住宅として貸し出している（1 年程度入居なし）」の 4 件を合わせた計 116 件が空家等という結果となった。



■住宅を使用していない状況（n=112）

(4) 空家等の建築時期や状態などについて

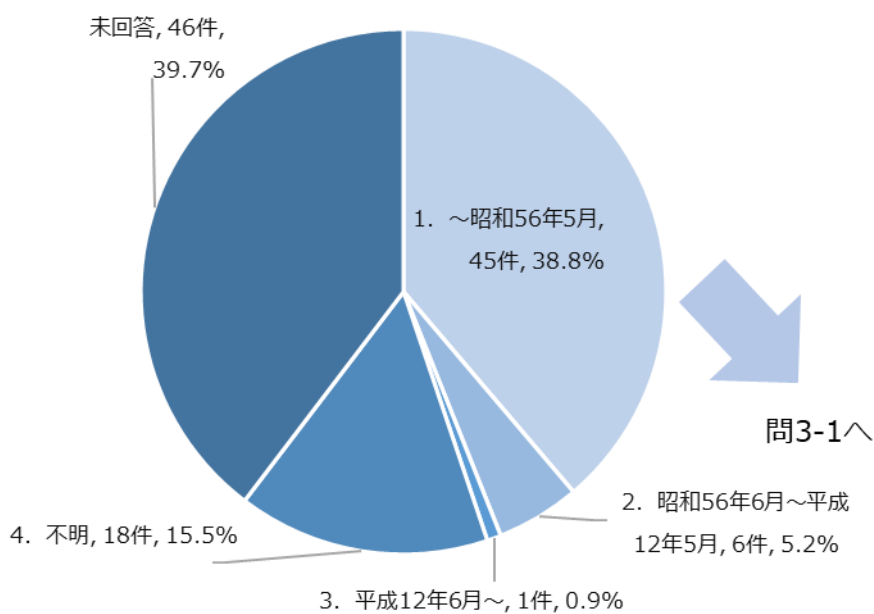
①空家等の建築時期

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 56 年 5 月 | 2. 昭和 56 年 6 月~平成 12 年 5 月 |
| 3. 平成 12 年 6 月~ | 4. 不明 |

空家等の建築時期は、「~昭和 56 年 5 月」が 45 件（38.8%）で最も多く、「昭和 56 年 6 月」以降と判明したのは合計 7 件（6.0%）であった。

「昭和 56 年 5 月以前」に建築された建築物は、建築基準法の耐震基準が強化される前の「旧耐震基準」と呼ばれ、耐震性が不十分な建築物が多く存在しており、空家等のおよそ 4 割が「昭和 56 年 5 月以前」の旧耐震基準による建築物であることがわかった。

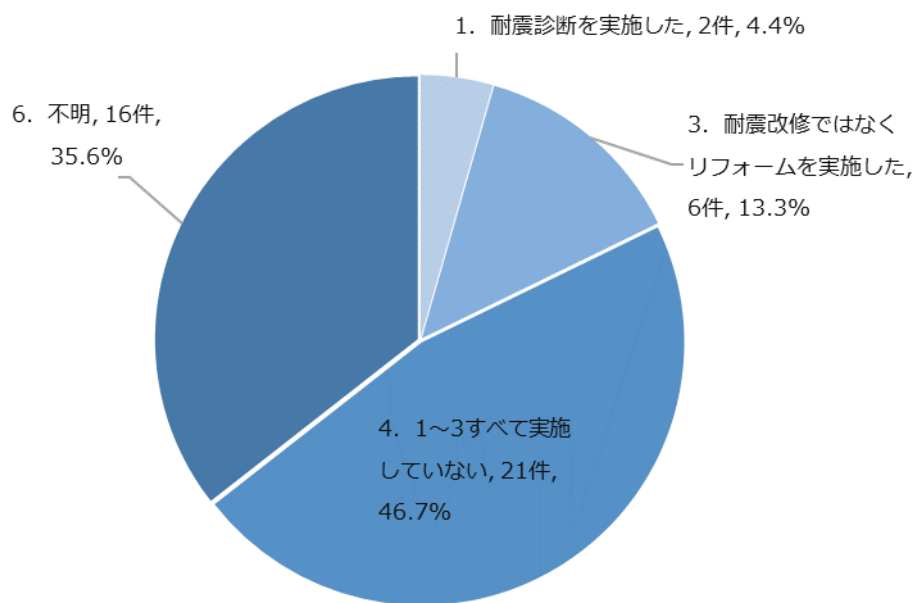


■空家等の建築時期（n=116）

問 3-1. 問 3 で「1. ～昭和 56 年 5 月」と回答された方は、一つに○をつけてください。

1. 耐震診断を実施した
2. 耐震診断と耐震改修を実施した
3. 耐震改修ではなくリフォームを実施した
4. 1～3 すべて実施していない
5. その他（ ）
6. 不明

国土交通省のデータによると、近年の大地震が発生した際の調査で「旧耐震基準」の木造建築物と「新耐震基準」の木造建築物の倒壊率に大きな差があることが判明しているが、今回の調査で耐震診断や耐震改修を実施しておらず、大地震の発生時に倒壊のリスクが高いもしくは不明な空家等の建築物が、立川市内に少なくとも 37 件あることがわかった。



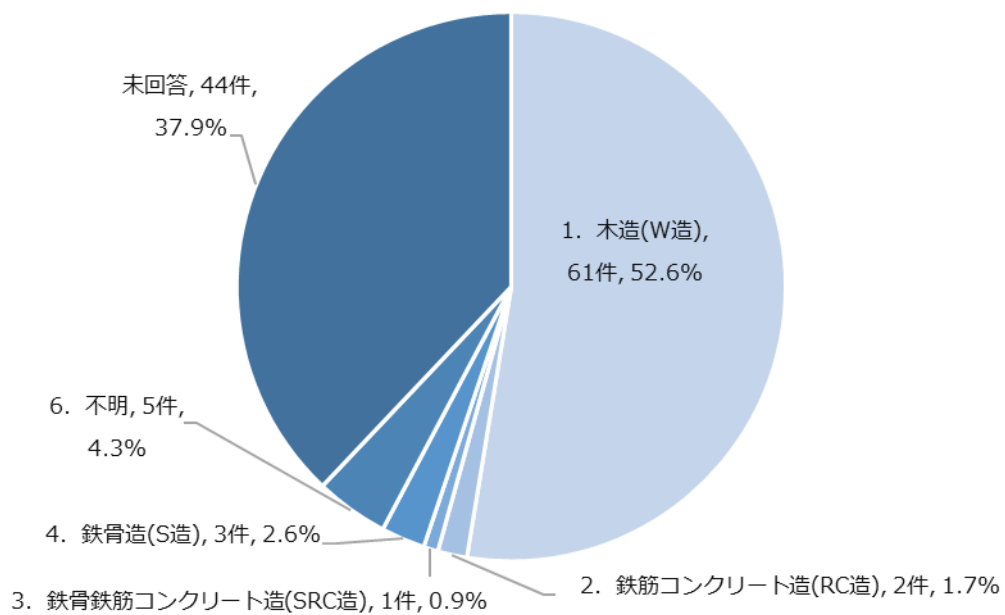
44

③住宅の構造

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（W 造） | 2. 鉄筋コンクリート造（RC 造） |
| 3. 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造） | 4. 鉄骨造（S 造） |
| 5. その他（ ） | 6. 不明 |

住宅の構造は、木造（W 造）が 61 件（52.6%）で最も多く、次いで「鉄骨造（S 造）」が 3 件（2.6%）となっており、半数以上が木造であった。



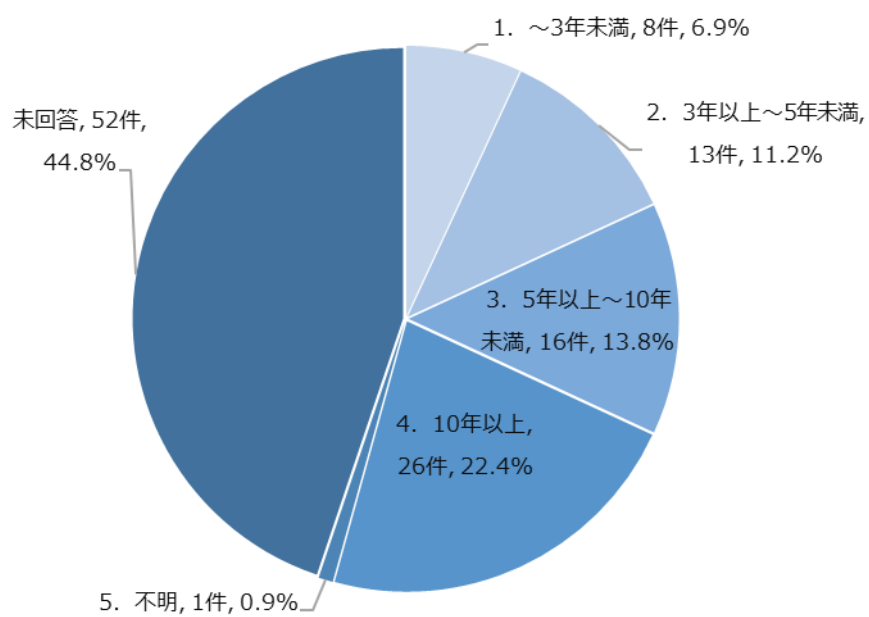
■住宅の構造（n=116）

④空家等の期間

問 5. 人が住まなくなってからどのくらいですか？

() 年 程度

空家等になっている期間は、「10 年以上」が 26 件 (22.4%) で最も多く、次いで「5 年以上 10 年未満」が 16 件 (13.8%)、「3 年以上 5 年未満」が 13 件 (11.2%) となった。



■空家等の期間 (n=116)

⑤空家等になった原因

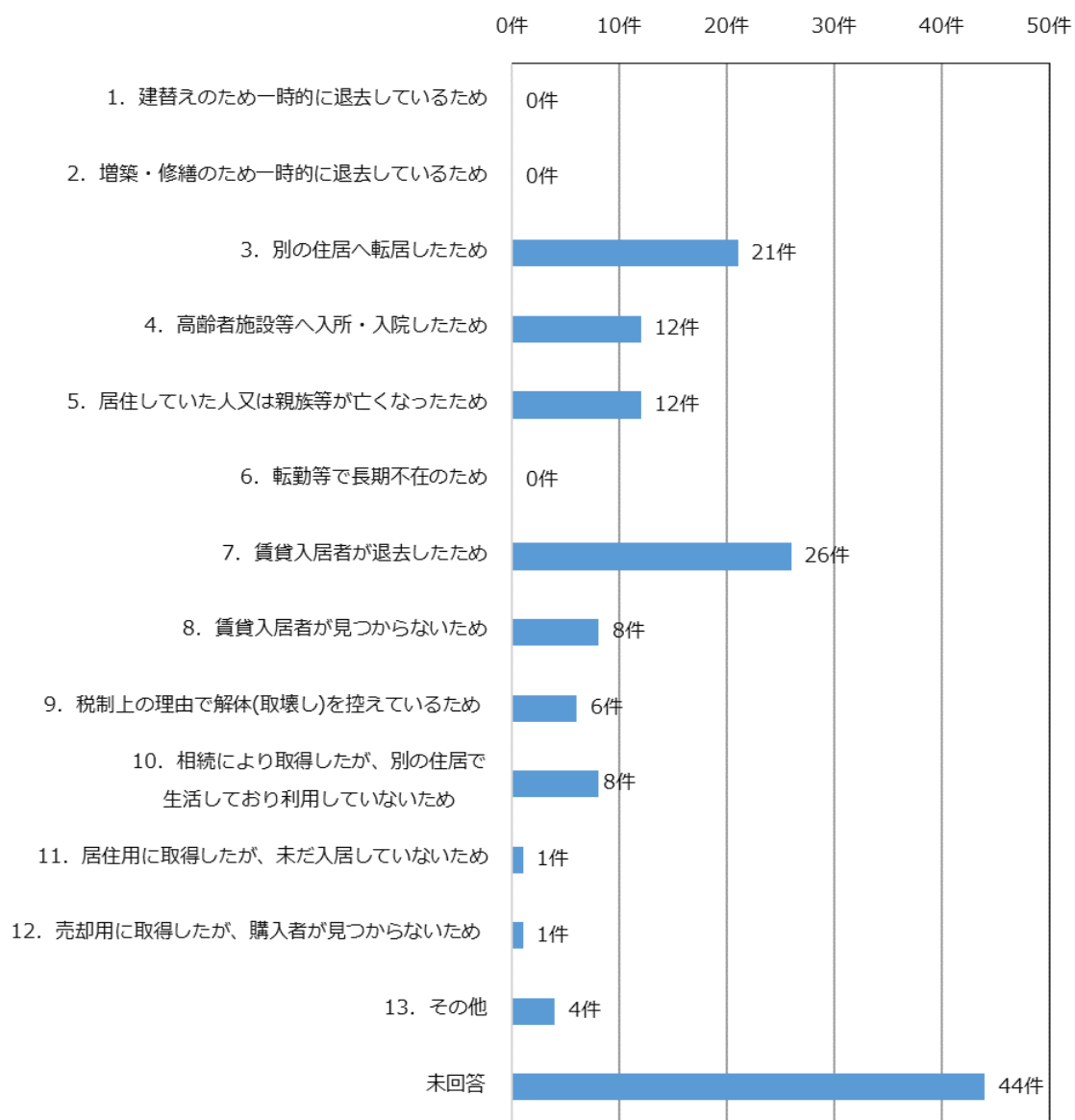
問 6. 住宅が空き家になった（なっている）きっかけは何ですか？

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. 高齢者施設等へ入所・入院したため
5. 居住していた人又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. 居住用に取得したが、未だ入居していないため
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（ ）

空家等になった原因は、「賃貸入居者が退去したため」が 26 件で最も多く、次いで「別の住居へ転居したため」が 21 件となっており、賃借人に関することや所有者自身の事象によるものが多かった。

一方、「居住していた人または親族等が亡くなったため」や「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」という、親族等に関することは合わせて 20 件と、賃借人や所有者自身に関することよりは少ない結果となった。



※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しない。

■空家等になった原因 (n=116)

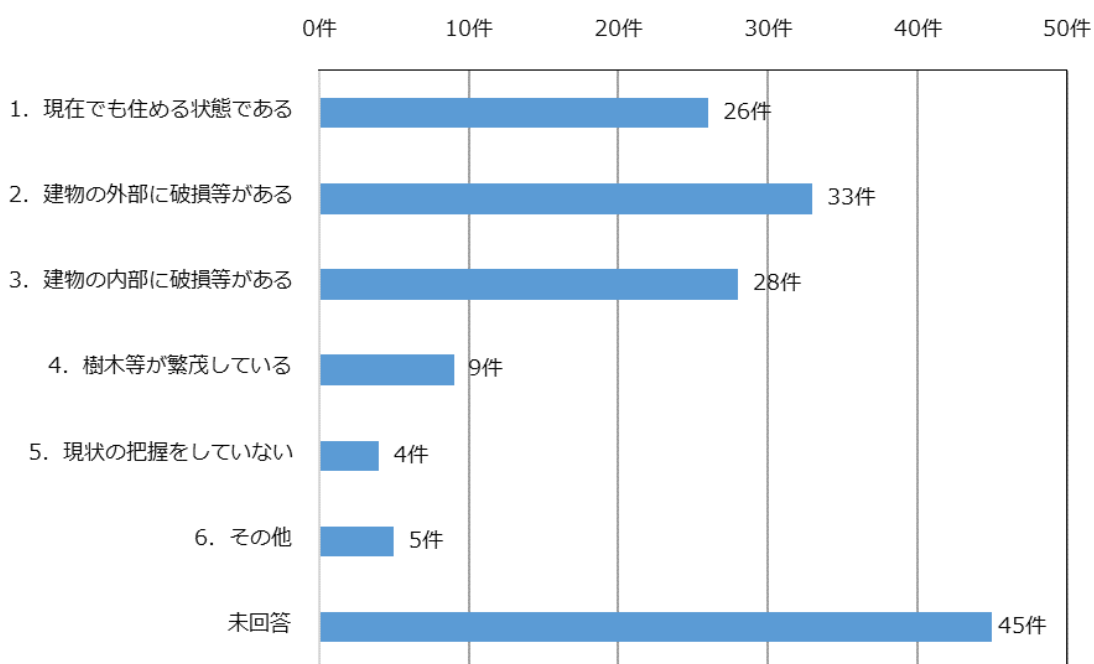
⑥空家等の状態

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（ ） |

空家等の状態は、「建物の外部に破損等がある」が 33 件と最も多く、次いで「建物の内部に破損等がある」が 28 件、「現在でも住める状態である」が 26 件となり、空家に何らかの破損等があることを認識しているという回答は、延べ 61 件となった。

また、「現状の把握をしていない」は 4 件であり、空家等の状態を把握していると考えている所有者が多いことがわかった。



※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しない。

■ 空家等の状態 (n=116)

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、空き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. 取壊しをしたいが費用が不足している
4. 空き家に関する相談をどこにしたらいいかわからない
5. 賃貸入居者・購入者がいない
6. 高齢のため維持管理が大変である
7. 仏壇・神棚・家具等の処理に困っている
8. 特に困っていることはない
9. その他（ ）

理由	件数
1. 遠方に住んでおり、空き家の状況が把握できない	7件
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	4件
3. 取壊しをしたいが費用が不足している	16件
4. 空き家に関する相談をどこにしたらいいかわからない	3件
5. 賃貸入居者・購入者がいない	9件
6. 高齢のため維持管理が大変である	13件
7. 仏壇・神棚・家具等の処理に困っている	1件
8. 特に困っていることはない	16件
9. その他	12件
未回答	53件

■空家等で困っていること (n=116)

(5) 空家等の維持管理について

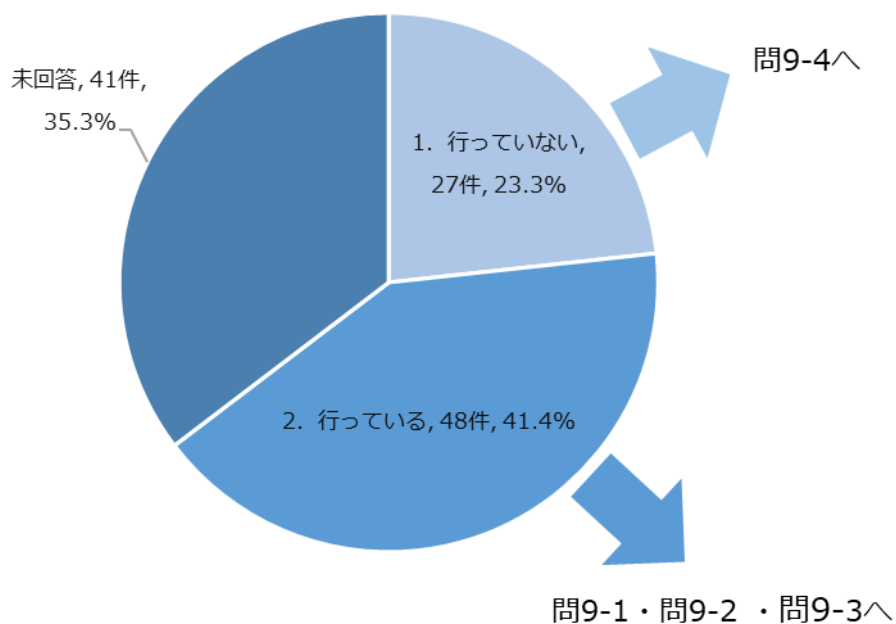
①空家等の維持管理

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

2. 行っている

空家等の維持管理は、「行っている」が 48 件 (41.4%)、「行っていない」が 27 件 (23.3%) となり、半数近くの所有者は定期的に空家等の状態を確認していることがわかった。



■空家等の維持管理 (n=116)

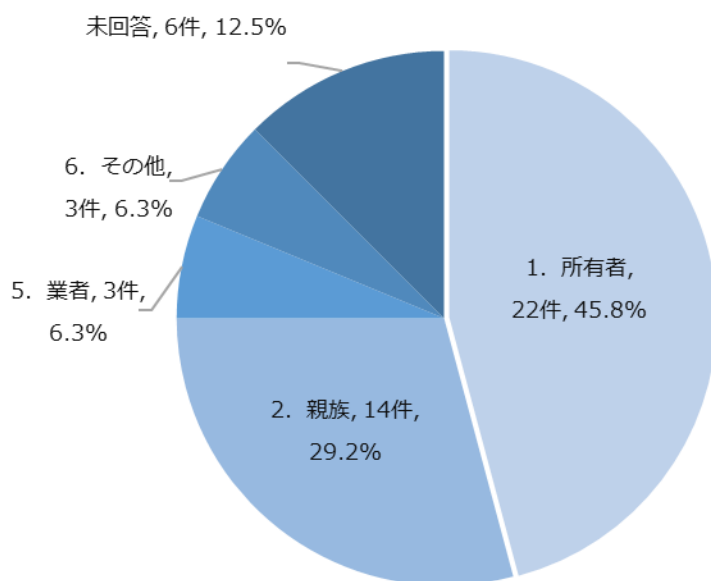
②空家等の主な管理者

問 9-1. 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 | 2. 親族 |
| 3. 近所の人 | 4. 知人 |
| 5. 業者 | 6. その他（ ） |

空家等の主な管理者は、「所有者」が 22 件（45.8%）で最も多く、次いで「親族」が 14 件（29.3%）、「業者」が 3 件（6.3%）となった。



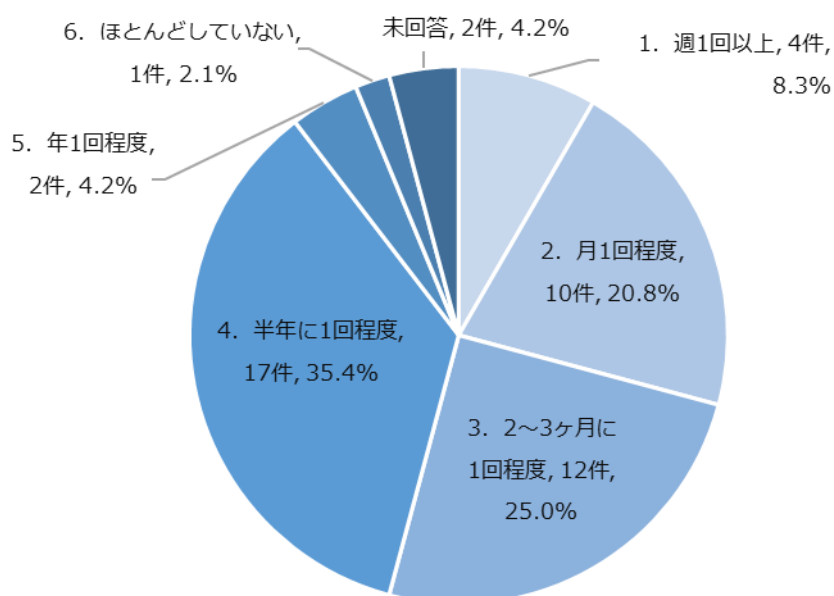
■空家等の主な管理者（n=48）

③空家等の維持管理の頻度

問 9-2. 「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 () | |

空家等の維持管理の頻度は、「半年に 1 回程度」が 17 件 (35.4%) で最も多く、次いで「2～3 ヶ月に 1 回程度」が 12 件 (25.0%)、「月 1 回程度」が 10 件 (20.8%) となった。
また、「年 1 回程度」や「ほとんどしていない」という維持管理の頻度が低い回答は少ない結果となった。



■空家等の維持管理の頻度 (n=48)

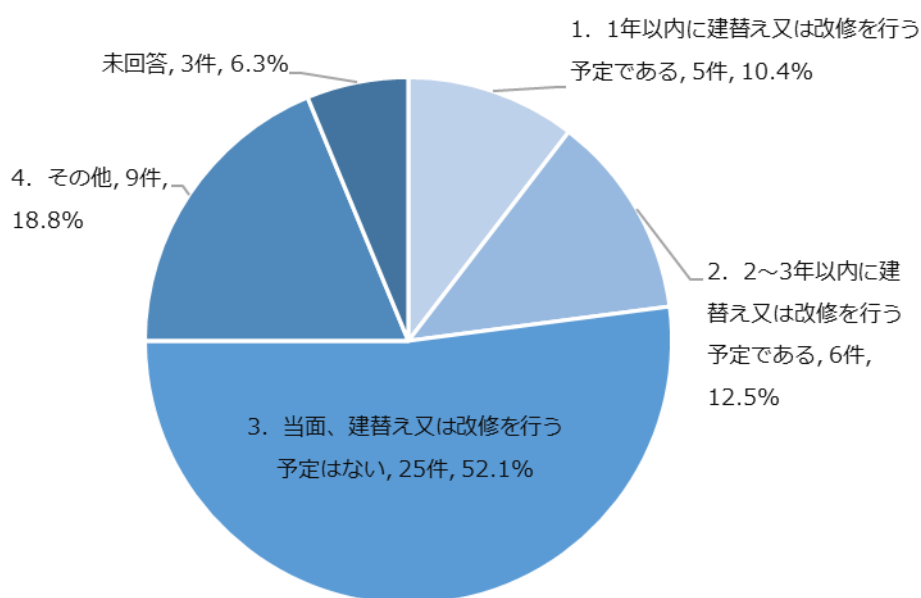
④空家等の修繕

問 9-3. 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年以内に建替え又は改修を行う予定である
2. 2～3年以内に建替え又は改修を行う予定である
3. 当面、建替え又は改修の予定はない
4. その他（ ）

空家等の修繕は、「当面、建替えまたは改修の予定はない」が25件（52.1%）と最も多かった。

一方、「1年以内に建替えまたは改修を行う予定である」と「2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である」という回答は合計11件（22.9%）で、建替え・改修には比較的后ろ向きな結果となった。



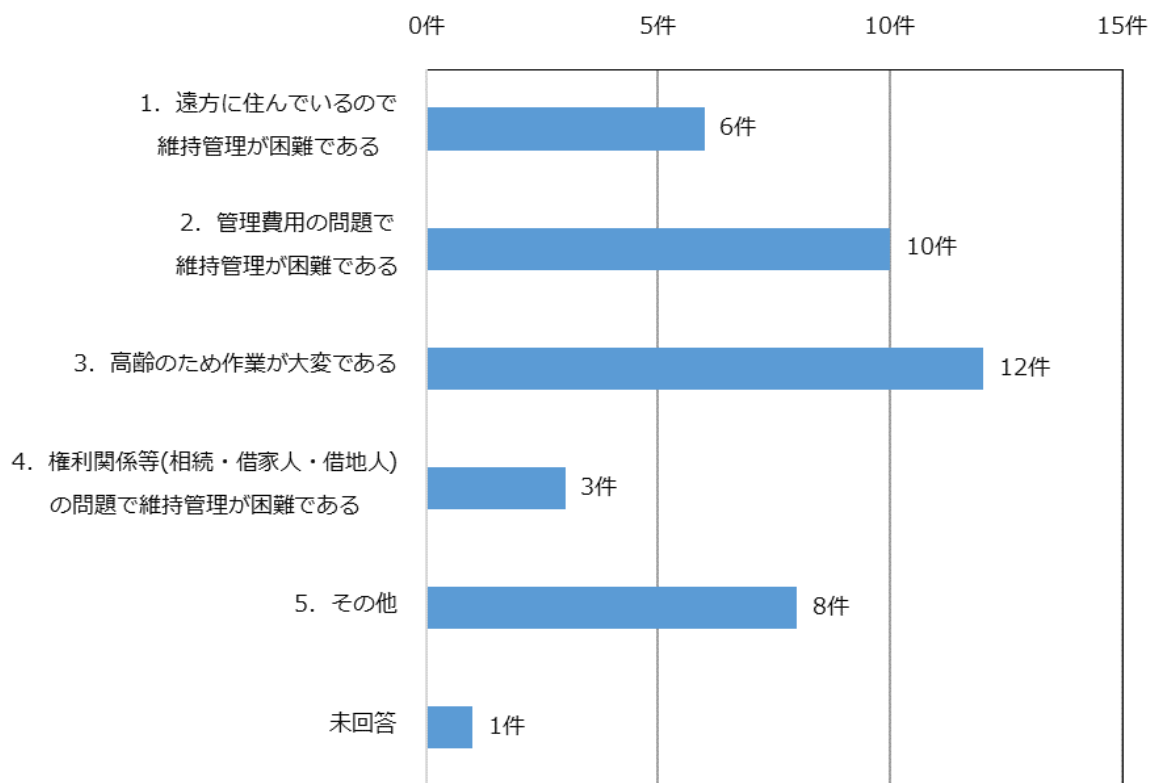
■空家等の修繕 (n=48)

⑤空家等の維持管理を行っていない理由

問 9-4. 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. その他（ ）

空家等の維持管理を行っていない理由は、「高齢のため作業が大変である」が 12 件、「管理費用の問題で維持管理が困難である」が 10 件、「遠方に住んでいるので維持管理が困難である」が 6 件となった。



※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しない。

■空家等で困っていること (n=27)

(6) 空家等の利活用について

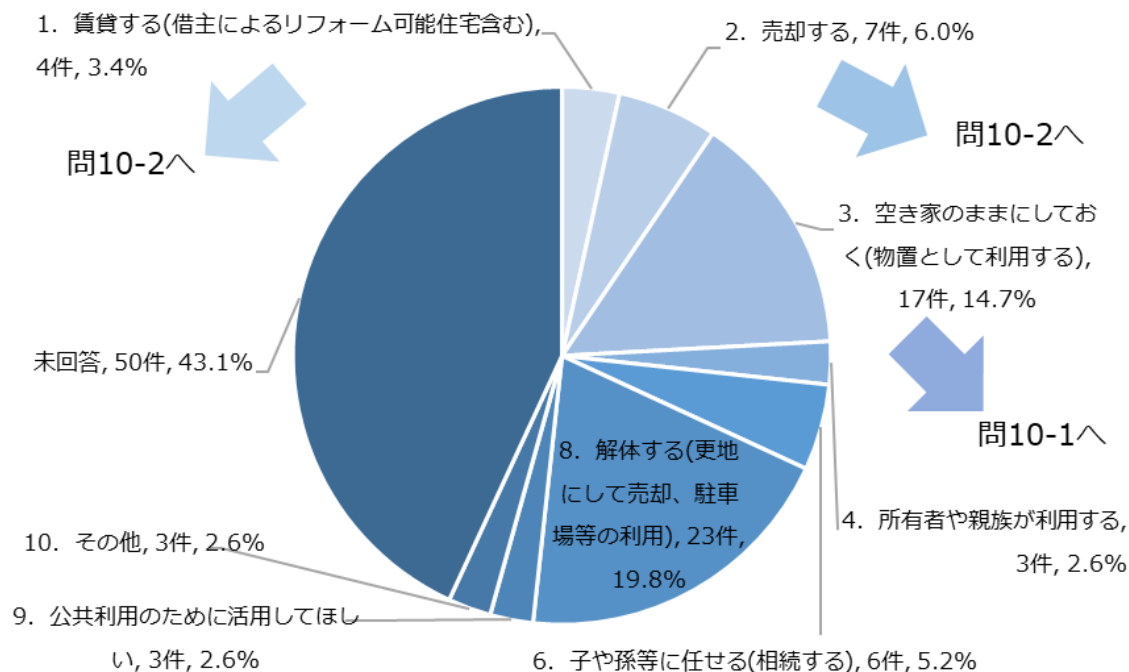
① 今後の空家等の利用

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）
2. 売却する
3. 空き家のままにしておく（物置として利用する）
4. 所有者や親族が利用する
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（相談する）
7. 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
10. その他（ ）

今後の空家等の利用は、「解体する（更地にして売却、駐車場等の利用）」が 23 件（19.8%）で最も多く、次いで「空き家のままにしておく（物置として利用する）」が 17 件（14.7%）、「売却する」が 7 件（6.0%）となった。

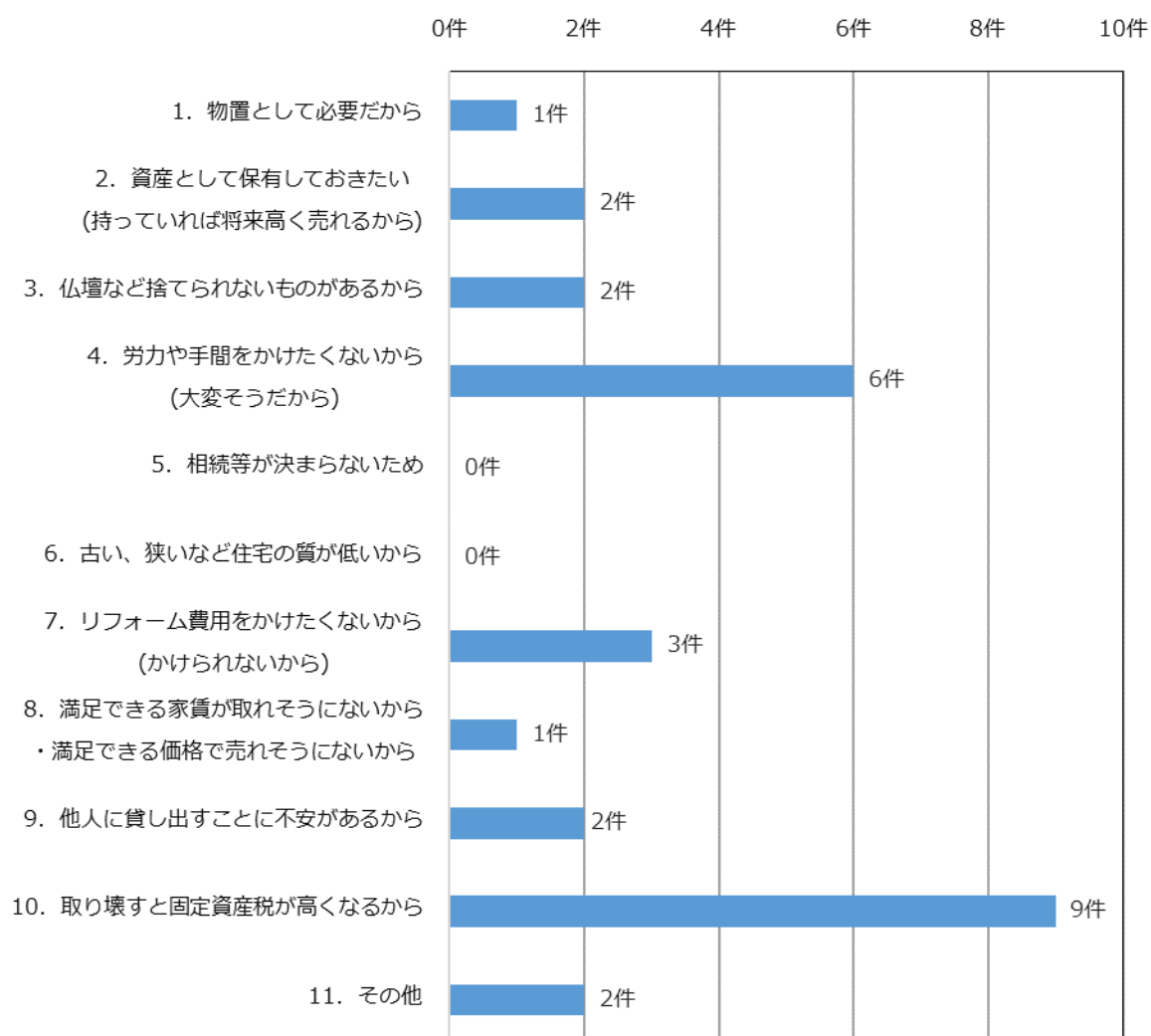


■ 今後の空家等の利用 (n=116)

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（持っていれば将来高く売れるから）
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. 他品へ貸し出すことに不安があるから
10. 取り壊すと固定資産税等が高くなるから
11. その他（ ）

このように、費用や労力の問題が理由で利用しないという回答が延べ18件となったほか、資産としての保有や貸し出すことへの不安など、利用しない理由は様々な結果となった。



※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しない。

■空家等を利用しない理由 (n=17)

問 10-2. 賃貸入居者・購入者の募集状況はどのような状況ですか？

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・購入者が決定済みである
4. その他（ ）

Response Category	Count	Percentage
1. 賃貸入居者又は購入者を募集している	1件	9.1%
2. 募集の準備中である	2件	18.2%
4. その他	4件	36.4%
未回答	4件	36.4%

59

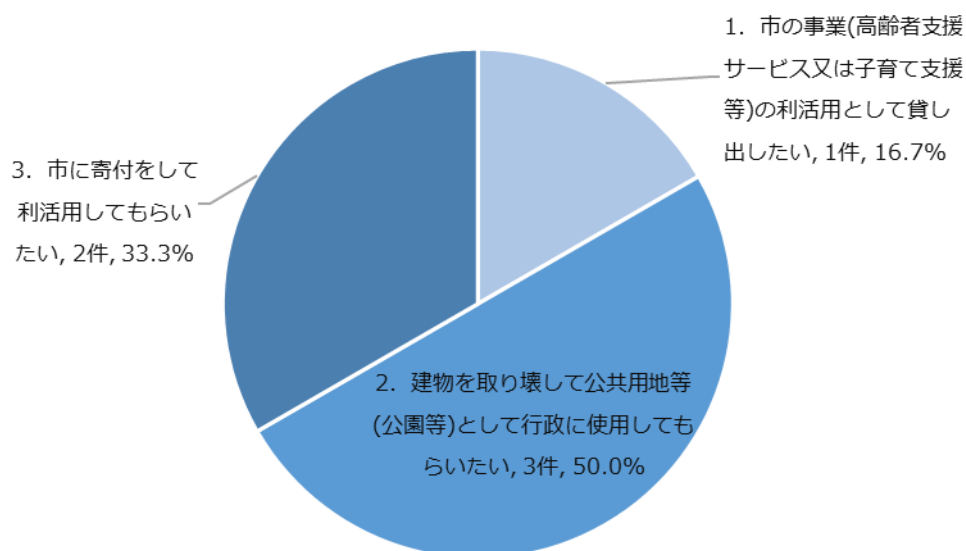
④公共利用への活用

問 10-3. 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（高齢者支援サービス又は子育て支援等）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（ ）

公共利用への活用希望は、「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」が3件(50.0%)、「市に寄付をして利活用してもらいたい」が2件(33.3%)、「市の事業（高齢者支援サービス又は子育て支援等）の利活用として貸し出したい」が1件(16.7%)であった。



※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しない

■ 公共利用への活用 (n=3)

⑤空家等を利活用するうえで市に期待する支援策

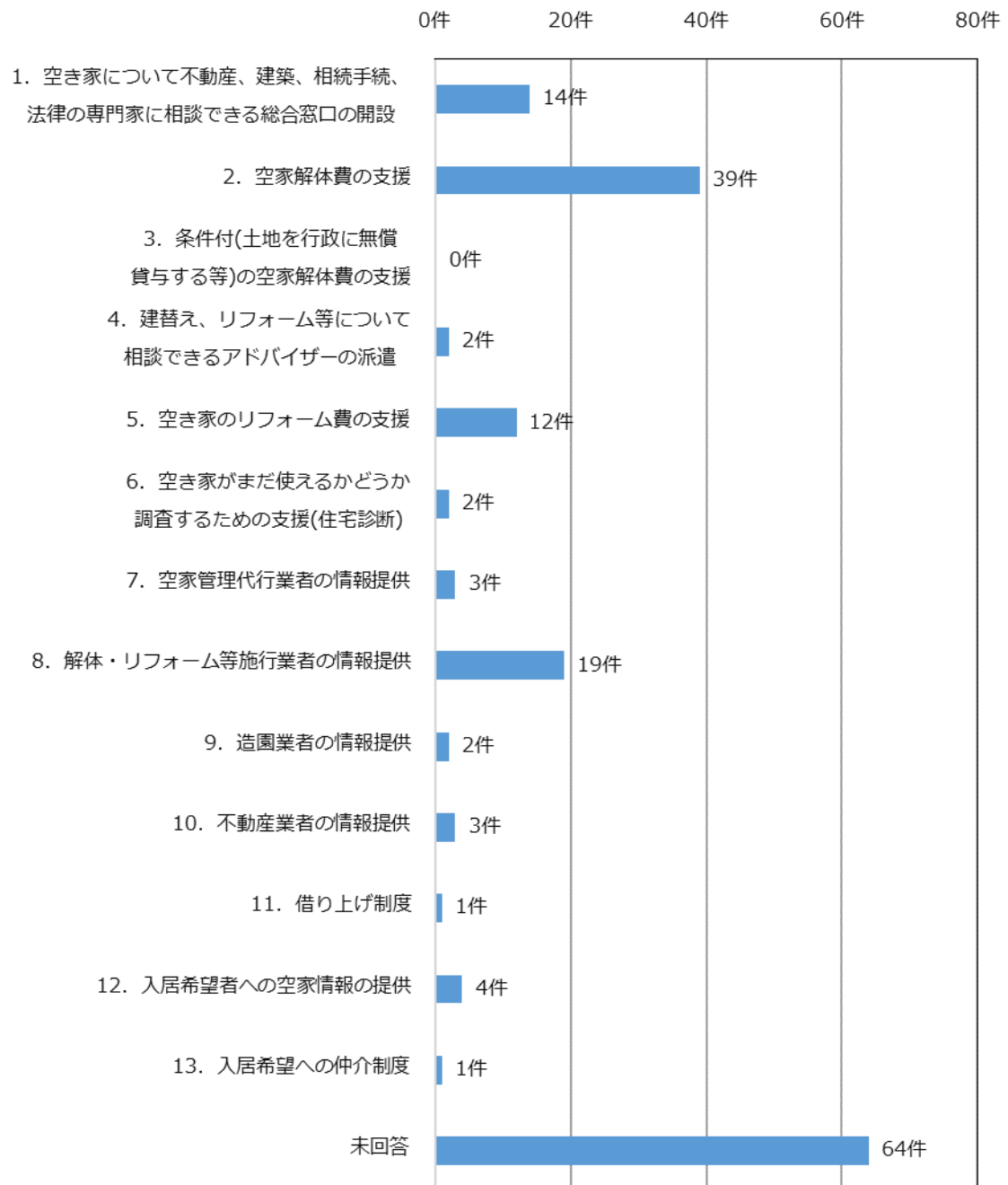
問 11. 空き家を利活用するうえで市に期待する支援や、空き家対策への取組みはありますか。

○は3つまでつけてください。

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窓口の開設
2. 空家解体費の支援
3. 条件付（土地を行政に無償貸与する等）の空家解体費の支援
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するための支援（住宅診断）
7. 空家管理代行業者の情報提供
8. 解体・リフォーム等施工業者の情報提供
9. 造園業者の情報提供
10. 不動産業者の情報提供
11. 借り上げ制度
12. 入居希望者への空家情報の提供
13. 入居希望への仲介制度

空家等を利活用するうえで市に期待する支援策は、「空家解体費の支援」が39件で最も多く、次いで「解体・リフォーム等施工業者の情報提供」が19件、「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」が14件となった。

経済的な支援では、リフォーム費よりも解体費の支援への要望が多く、また、空家等に関する各種相談窓口の開設や各種情報の提供への要望もあった。



※本設問は、複数回答であることから、合計は回答者数と合致しない。

■空家等を利活用するうえで市に期待する支援策（n=116）

(7) 空家等調査のアンケート調査まとめ

【住宅の利用状況】

① 住宅の使用及び建築時期について

- 住宅の使用の有無では、277 件中 112 件(40.4%)が「使用していない」、165 件(59.6%)が「使用している」という結果となり、空家等（1 年以上使用がない住宅等）となるのは 277 件中 116 件（41.9%）であった。
- 「昭和 56 年 5 月以前」に建築された建築物は「旧耐震基準」と呼ばれる耐震性が不十分な建築物が多く、空家等のおよそ 4 割（45 件）が「昭和 56 年 5 月以前」の「旧耐震基準」による建築物であることがわかった。
- 耐震診断や耐震改修を実施しておらず、大地震の発生時に倒壊のリスクが高いもしくは不明な空家等の建築物が、立川市内に少なくとも 37 件あることがわかった。

② 空家等になっている原因について

- 「賃貸入居者が退去したため」が 26 件、「別の住居へ転居しているため」が 21 件と、賃借人に関することや所有者自身の事象によるものが多かった。
- 「居住していた人または親族等が亡くなったため」や「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」という、親族等に関することは合わせて 20 件と、賃借人や所有者自身に関することよりは少ない結果となった。

③ 空家等で困っていることについて

- 空家等で困っていることは、「取壊しをしたいが費用が不足している」と「特に困っていることはない」がともに 16 件で最も多く、次いで「高齢のため維持管理が大変である」が 13 件となり、空家等の長期化が周囲に及ぼす影響の周知や、所有者の高齢化の進展に伴う、「所有者不明の空家等」の状態になる前の予防策が求められる。

【住宅の維持管理】

- 維持管理を「行っている」という回答は、116 件中 48 件（41.4%）と、半数近くの所有者は定期的に維持管理を行っており、「行っていない」は 27 件（23.3%）だった。
（未回答 41 件）
- 維持管理の頻度は、「半年に 1 回程度」が 17 件（35.4%）で最も多く、「2～3 ヶ月に 1 回程度」以上、維持管理を行うという回答は 26 件（54.2%）と半数を超えており、「年 1 回程度」や「ほとんどしていない」という維持管理の頻度が低い回答は少ない結果となった。
- 維持管理を行っていない理由は、「高齢のため作業が大変である」が 12 件、「管理費用の問題で維持管理が困難である」が 10 件、「遠方に住んでいるので維持管理が困難である」が 6 件となった。

【住宅の利活用】

① 今後の空家等の利用について

- 今後の空家等の利用は、「解体する（更地にして売却、駐車場等の利用）」が 23 件（19.8%）で最も多く、次いで「空き家のままにしておく（物置として利用する）」が 17 件（14.7%）、「売却する」が 7 件（6.0%）となった。
- 利活用に向けて、何らかの行動を起こしている（起こそうとしている）所有者は、3 割程度という結果となった。

② 空家等の利活用で市に期待する支援策について

- 空家等を利活用するうえで市に期待する支援策は、「空家解体費の支援」が 39 件で最も多く、次いで「解体・リフォーム等施工業者の情報提供」が 19 件、「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」が 14 件となった。
- 経済的な支援では、リフォーム費よりも解体費の支援への要望が多く、また、空き家に関する各種相談窓口の開設や各種情報の提供への要望もあった。

5 前回調査等との比較

5-1 平成 29 年度立川市空家実態調査との比較

(1) 空家等の件数について

前回の調査結果は、454 棟の空家等候補から 322 棟が空家等と判定されたが、今回の調査結果では、581 棟の空家等候補から 418 棟が空家等と判定され、そのうち 162 棟が前回調査時も空家等と判定された建築物であった。

前回調査時も空家等であった 162 棟の内訳は、空家等が 90 棟、特定空家等候補が 72 棟であった。

(2) 空家等率について

空家等総数は前回調査時よりも増加しているが、調査対象建築物数が 27,680 棟から 38,959 棟と 11,279 棟増加しているため、空家等率は、前回調査時（1.2%）と比較して、今回調査時（1.1%）は 0.1%減少していた。

5-2 住宅・土地統計調査との比較

令和 5 年度の住宅・土地統計調査によると、本市の空き家総数は 3 ページにあるとおり 12,360 戸、空き家率は 12.0%、一方、32 ページにあるとおり本調査による空家等総数は 418 棟、空家等率は 1.1%となっている。

住宅・土地統計調査は統計法に基づき、総務省が 5 年ごとに実施している抽出調査のため、調査結果は推計値となる。また、住宅・土地統計調査では、共同住宅等の空き家については、空き部屋の数を 1 戸として数える。

一方、立川市空家等実態調査は、空家法の規定により共同住宅等の「空家等」は、全ての部屋が空いている場合に限り、1 棟と数える。これらのことから、空家等の数え方が大きく異なるため、空き家数（空家等数）と空き家率（空家等率）がかい離する。

空家等対策計画等では本調査による空家等数、空家等率を用いることとする。

立川市空家等実態調査報告書

発 行：令和 7（2025）年 3 月

立川市市民生活部住宅課

住 所：〒190-8666 東京都立川市泉町 1156 番地の 9

電 話：042-528-4384 FAX：042-528-4333

実 施：株式会社ゼンリン
