

三鷹市

空き家等調査業務

調査結果報告書

平成 30 年 3 月

三 鷹 市

# 目 次

|     |                  |    |
|-----|------------------|----|
| 第1章 | 業務の目的等           | 1  |
| 1   | 目 的              | 1  |
| 2   | 主な業務内容           | 1  |
| 3   | 空き家等の基準          | 1  |
| 4   | 調査範囲             | 1  |
| 第2章 | 調査準備             | 3  |
| 1   | 計画準備・資料収集        | 3  |
| 2   | 現地調査票作成          | 3  |
| 3   | 現地調査図の作成         | 6  |
| 第3章 | 空き家等現地調査         | 7  |
| 1   | 現地調査の実施          | 7  |
| 2   | 調査結果資料整理         | 7  |
| 3   | 所有者等調査           | 8  |
| 4   | 位置データ及び空き家等調査図作成 | 8  |
| 5   | 調査票作成            | 8  |
| 第4章 | 調査結果の概要          | 9  |
| 1   | 町丁目別空き家等状況       | 9  |
| 2   | 空き家等の実態          | 12 |

## 第1章 業務の目的等

### 1 目的

本業務は、平成24年度に実施した「三鷹市空き家等調査業務」（以下「24年度調査」という。）の成果品（以下「24年度資料」という。）を、平成27年5月26日に全面施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく形で、新たな現地調査等により更新し、三鷹市内全域の空き家等の情報を把握するとともに、空き家等情報管理システム及び空き家等対策計画の基礎データとして活用することを目的とした。

合わせて、空き家等対策の効率的な運営を図るとともに、空き家等の利活用等の検討資料とするための基礎資料を作成したものである。

### 2 主な業務内容

本業務の概要は、24年度資料を基に、三鷹市内における空き家等の実態を把握し、今後の空き家等対策に係る政策検討における基礎資料とするため、次の作業を行った。

- (1) 計画準備・資料収集
- (2) 現地調査票作成
- (3) 空き家等現地調査（三鷹市内）
- (4) 調査結果資料整理
- (5) 住宅地図版空き家等調査図作成
- (6) 調査票作成
- (7) 成果品作成（報告書・電子媒体等）

### 3 空き家等の基準

調査の実施に当たり、空き家等の判断にあたっては、原則として「空家等対策の推進に関する特別措置法」第二条第一項の定義に準拠するものとするが、事前に、判断基準を明確に定め三鷹市の担当者と協議を行った。

24年度資料における調査実績を踏まえ、次のような空き家等判定基準を定めることとした。

#### 【空き家等判定基準】

空き家等かどうかを判定するにあたっては、外観目視調査によって確認できる項目を選定し各戸を調査することとした。項目としては、以下のものが挙げられる。

- ・外観から人の住んでいる気配が感じられない
- ・電気メーターが動いていない
- ・郵便受けに大量の郵便物がたまっている
- ・樹木等の管理がなされていない など

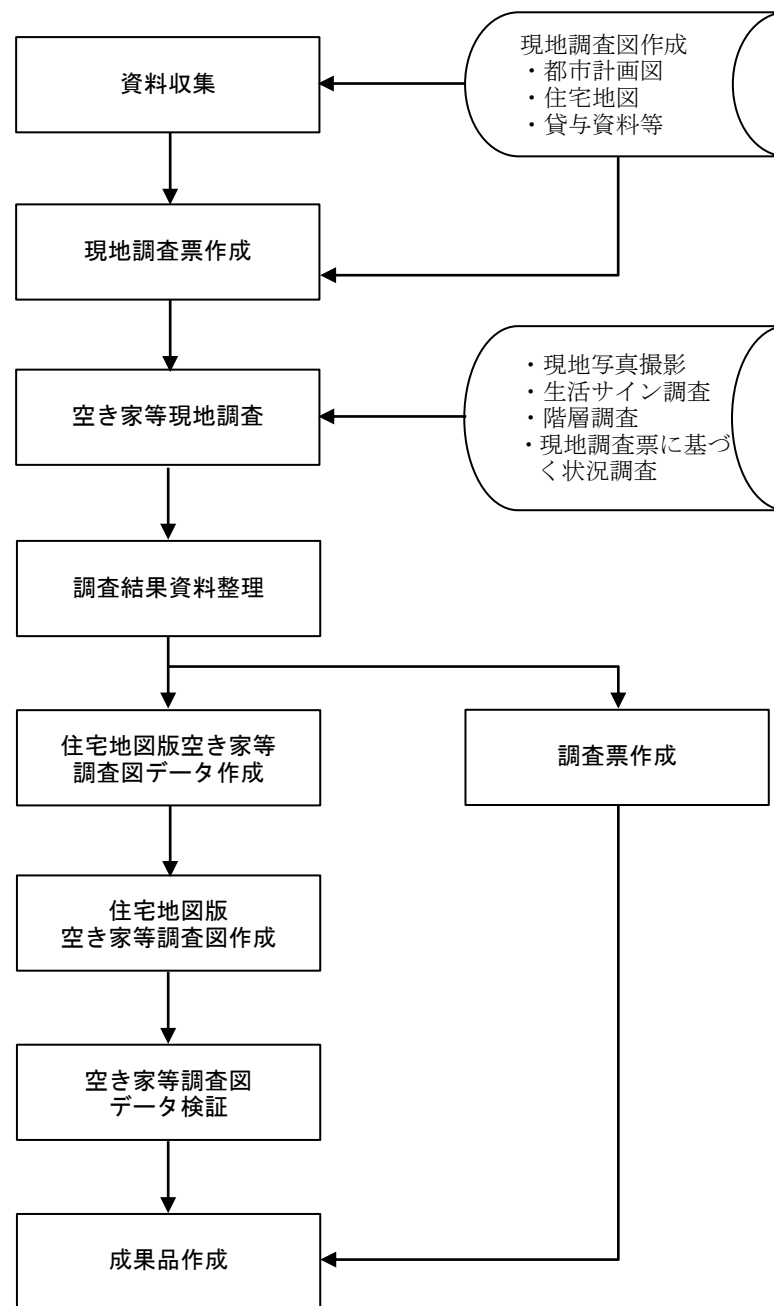
参考：空家等対策の推進に関する特別措置法 第二条第一項

この法律において「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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

### 4 調査範囲

本業務における調査範囲は、三鷹市全域とする。

図1 作業フロー



## 第2章 調査準備

### 1 計画準備・資料収集

本業務及び現地調査に必要な関連資料等について、現地調査に先立ち計画準備に合わせて収集・整理を行い、調査の円滑な実施に向けた準備を行った。

また、調査において有効な資料となる、東京都水道局から三鷹市が提供を受けた水道の閉栓情報や三鷹市が把握している空き家等の所在地情報など資料を借用し、その取り扱いについては、盗難、紛失、流出することのないよう十分な配慮を行った。

### 2 現地調査票作成

本業務の現地調査票の調査項目は、建物の構造等や生活サインのほか、国土交通大臣及び総務大臣が定める『特定空き家等に対する措置』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）」の「第2章（1）『特定空き家等』の判断の参考となる基準」を踏まえ、表2-1のとおりとした。

表2-1 現地調査票の内容

| 項 目                           |                     |       |                  | 選 択 肢   |         |         |             |
|-------------------------------|---------------------|-------|------------------|---------|---------|---------|-------------|
| 建物情報                          | 階数                  |       |                  | (数値)    |         |         |             |
|                               | 構造                  |       |                  | 1.木造    | 2.鉄骨造   | 3.RC    | 4.その他       |
|                               | 建築物の用途              |       |                  | 1.戸建て住宅 | 2.併用住宅  | 3.共同住宅  | 4.長屋建て      |
|                               | 駐車場スペース             |       |                  | 1.あり    | 2.なし    |         |             |
|                               | 接道                  |       |                  | 1.2m 以上 | 2.2m 未満 |         |             |
| 生活サイン                         | 表札の有無(表札の文字)        |       |                  | 1.なし    | 2.あり    |         |             |
|                               | 管理者看板の有無(管理者看板の名称)  |       |                  | 1.なし    | 2.あり    |         |             |
|                               | 郵便受の状態              |       |                  | 1.なし    | 2.あり:正常 | 3.あり:閉塞 | 4.あり:溜まっている |
|                               | 電気メーターの作動           |       |                  | 1.停止    | 2.作動    | 3.不明    |             |
|                               | 水道栓の状態              |       |                  | 1.閉栓    | 2.開栓    | 3.不明    |             |
|                               | ガス栓の状態              |       |                  | 1.閉栓    | 2.開栓    | 3.不明    |             |
| そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れある状態 | 建築物が倒壊する恐れがある       | 建物全体  | 不同沈下がある          | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     |       | 建物(柱等)が傾斜している    | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               | 屋根、外壁等が脱落、飛散する恐れがある | 外壁    | 仕上げ材料の剥離、腐朽又は変形  | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     |       | 下地が露出、壁の貫通穴あり    | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     |       | 雨戸の破損            | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     | 屋外階段  | 屋外階段の破損          | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     | バルコニー | バルコニーの破損         | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     | 屋根    | 屋根材が変形している       | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     |       | 屋根が破損・腐食している     | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     |       | 雨どいが垂れ下がっている     | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     | 門・塀   | ひび割れ、破損が生じている    | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     |       | 傾斜している           | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               | 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある   | 擁壁    | 表面に水が染み出し、流出している | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |
|                               |                     |       | ひび割れが生じている       | 1.あり    | 2.なし    | 3.不明    | 4.対象外       |

|                                |                                 |              |                                   |      |      |      |       |
|--------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------------|------|------|------|-------|
| 衛 生 上 有<br>害となる恐<br>れがある<br>状態 | 建築物又は設備等<br>による右記<br>の状況        | 排水等          | 排水の流出による臭気の<br>発生                 | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
|                                | ごみ 等 の<br>放置による<br>右 記 の 状<br>態 | 臭気           | 臭気が発生                             | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
|                                |                                 | 動物等          | ネズミ、ハエ、蚊が発生                       | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
| 著しく景観<br>を損なっ<br>ている状態         | 調和                              | 調和を損なう<br>状態 | 屋根・外壁が汚物や落書<br>きで汚損している           | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
|                                |                                 |              | ガラスが割れている                         | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
|                                |                                 |              | 樹木が繁茂している                         | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
|                                |                                 |              | 雑草が繁茂している                         | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
|                                |                                 |              | 看板の汚損・破損                          | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
|                                |                                 |              | ごみが山積みで放置状<br>態                   | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
| その他                            |                                 | 動物等          | 動物等ふん尿その他の<br>汚物で臭気が発生(周辺<br>に影響) | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |
|                                |                                 | 土砂           | 周辺の道路、家屋の敷地<br>に土砂が大量に流出          | 1.あり | 2.なし | 3.不明 | 4.対象外 |

なお、調査票については、上記項目に従い、表 2-2 に示す様式とした。

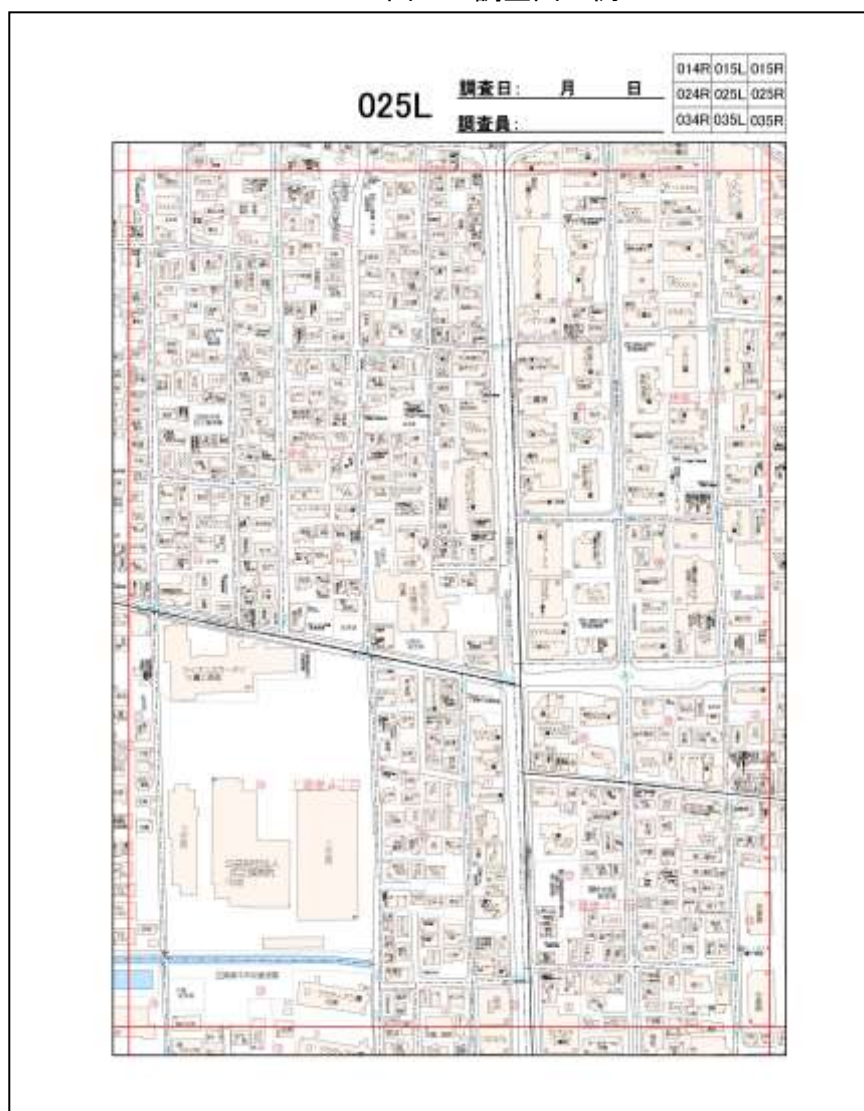
表 2-2 空き家等現地調査票

| 空き家等現地調査票                      |                     |                        |                      |      |    |       |         |      |  |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|------|----|-------|---------|------|--|
| 管理番号                           |                     | 家屋番号                   |                      | 調査日時 |    |       |         |      |  |
| 空き家住所                          |                     |                        |                      |      |    | 調査員   |         |      |  |
| 土地                             | 所有者名                |                        |                      |      |    | 所有者住所 |         |      |  |
| 建物                             | 所有者名                |                        |                      |      |    | 所有者住所 |         |      |  |
| 建物情報                           |                     | 階層                     |                      | 階    | 構造 |       |         | 建物用途 |  |
|                                |                     | 駐車場                    |                      |      |    | 接道    |         |      |  |
| 生活サイン                          |                     | 表札の有無                  |                      |      |    | 氏名:(  |         | )    |  |
|                                |                     | 管理者看板の有無               |                      |      |    | 名称:(  |         | )    |  |
|                                |                     | 郵便受けの状態                |                      |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     | 電気メーターの作動              |                      |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     | 水道栓の状態                 |                      |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     | ガス栓の状態                 |                      |      |    |       |         |      |  |
| 区分                             |                     | 項目                     | 内容                   |      |    | 結果    | 写真ファイル名 |      |  |
| そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態 | 建築物が倒壊する恐れがある       | 建物全体                   | 不同沈下がある              |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     |                        | 建物(柱等)が傾斜している        |      |    |       |         |      |  |
|                                | 屋根、外壁等が脱落、飛散する恐れがある | 外壁                     | 仕上り材料の剥離、腐朽又は変形      |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     |                        | 下地が露出、壁の貫通穴あり        |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     |                        | 雨戸の破損                |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     | 屋外階段                   | 屋外階段の破損              |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     | バルコニー                  | バルコニーの破損             |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     | 屋根                     | 屋根材が変形している           |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     |                        | 屋根が破損・腐食している         |      |    |       |         |      |  |
|                                | 雨どいが垂れ下がっている        |                        |                      |      |    |       |         |      |  |
| 門・塀                            | ひび割れ、破損が生じている       |                        |                      |      |    |       |         |      |  |
|                                | 傾斜している              |                        |                      |      |    |       |         |      |  |
| 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある              | 擁壁                  | 表面に水が染み出し、流出している       |                      |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     | ひび割れが生じている             |                      |      |    |       |         |      |  |
| 衛生上有害となる恐れがある状態                | 建築物又は設備等による右記の状況    | 排水等                    | 排水の流出による臭気の発生        |      |    |       |         |      |  |
|                                | ごみ等の放置による右記の状況      | 臭気                     | 臭気が発生                |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     | 動物等                    | ネズミ、ハエ、蚊が発生          |      |    |       |         |      |  |
| 著しく景観を損なっている状態                 | 調和                  | 調和を損なう状態               | 屋根・外壁が汚物や落書きで汚損している  |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     |                        | ガラスが割れている            |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     |                        | 樹木が繁茂している            |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     |                        | 雑草が繁茂している            |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     |                        | 看板の汚損・破損             |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     |                        | ごみが山積みで放置状態          |      |    |       |         |      |  |
| その他                            | 動物等                 | ふん尿その他の汚物で臭気が発生(周辺に影響) |                      |      |    |       |         |      |  |
|                                |                     | 土砂                     | 周辺の道路、家屋の敷地に土砂が大量に流出 |      |    |       |         |      |  |
| 全景写真ファイル名                      |                     |                        |                      |      |    |       |         |      |  |

### 3 現地調査図の作成

現地調査にあたっては、住宅地図をベースとして現地調査図を下記に示す形式で作成し実施した。

図2 調査図の例



## 第3章 空き家等現地調査

### 1 現地調査の実施

本業務は、前項で作成した現地調査票及び現地調査図を基に、平成29年12月4日から27日にかけて、三鷹市全域の家屋を外観目視にて調査を実施した。

調査対象としては、一戸建の建物を中心に目視確認し、空き家等の可能性の高い建物を対象とすることとした。なお、マンション・集合住宅については、外観目視により全室空き室と判断した場合のみ対象とした。

また、空き家等と判定した建物については、写真（2～4枚程度）を撮影するとともに、現地調査票に基づき敷地・建物の状況を調査した。

さらに、24年度調査において空き家等と判定した建物、三鷹市が東京都水道局から提供を受けた水道の閉栓情報及び三鷹市が把握している空き家の所在地情報を参考として、現地調査を行った。

### 2 調査結果資料整理

現地調査の結果に基づき、調査済資料を次の様式に合わせて整理した。

整理内容は、以下のとおりとした。

#### （1）図面（住宅地図ページごと）

空き家等の立地状況を確認できるよう、住宅地図に位置をプロットし、判定指標区分毎に主題図を作成した。属性として管理番号を付与し、調査票とリンクできるようにし、管理番号については、図郭番号と一連番号とし図面に表記することとした。

図3 調査結果図(例)



## (2) 調査票（町丁目別）

現地調査の結果をもとに空き家等に関する情報を、町丁目別に調査票を整理し、ファイル製本を行った。

## 3 所有者等調査

現地調査の結果、空き家等と判断した建物について、位置及び属性等を整理した資料を三鷹市に提出し、市内部において都市整備部都市計画課が市民部資産税課に建物の地番を照会し、所有者等を確認することとした。

## 4 位置データ及び空き家等調査図作成

本業務は、現地調査図面及び所有者調査等から取得された空き家等に関する情報を、地図情報システム(G I S)を活用した空き家等情報管理システムで利用できるようにするため、地図情報データ(shapeファイル)を作成した。また、建物形状をゼンリン住宅地図(電子版)からトレースし、空き家(建物形状)データのレイヤを作成した。

## 5 調査票作成

現地調査結果等に基づく調査票の情報についてデータを入力した。入力については、表 2-2「空家等現地調査票」に示した内容について行った。

## 第4章 調査結果の概要

### 1 町丁目別空き家等状況

#### (1) 空き家数

現況調査に基づく空き家等の状況は、次に示す通りとなっている。

町丁目別で最も空き家等が多いのは、中原一丁目であり、次いで中原二丁目、井の頭二丁目が多くなっている。また、下連雀五丁目、八丁目、上連雀六丁目や野崎の各丁目で空き家等が少なくなっている。

24年度調査と比較すると、中原一丁目で空き家等が最も増加しており、井の頭と大沢の各町丁目で10棟程度の増加が見られた。

表 4-1 町丁目別空き家数

| 町丁目名   | *1<br>順位 | 空き家数 | *2<br>前回<br>調査比 | 町丁目名   | *1<br>順位 | 空き家数 | *2<br>前回<br>調査比 | 町丁目名   | *1<br>順位 | 空き家数 | *2<br>前回<br>調査比 |
|--------|----------|------|-----------------|--------|----------|------|-----------------|--------|----------|------|-----------------|
| 下連雀    |          | 101  | -25             | 中原     |          | 127  | 26              | 上連雀七丁目 | 21       | 14   | 5               |
| 下連雀一丁目 | 16       | 16   | -10             | 中原一丁目  | 1        | 53   | 20              | 上連雀八丁目 | 45       | 6    | 2               |
| 下連雀二丁目 | 30       | 10   | -12             | 中原二丁目  | 2        | 31   | 5               | 上連雀九丁目 | 59       | 3    | -8              |
| 下連雀三丁目 | 7        | 21   | 6               | 中原三丁目  | 19       | 15   | 6               | 井口     |          | 50   | 8               |
| 下連雀四丁目 | 10       | 20   | -4              | 中原四丁目  | 4        | 28   | -5              | 井口一丁目  | 43       | 7    | 1               |
| 下連雀五丁目 | 61       | 1    | 1               | 北野     |          | 29   | 3               | 井口二丁目  | 35       | 9    | 1               |
| 下連雀六丁目 | 7        | 21   | 2               | 北野一丁目  | 40       | 8    | 4               | 井口三丁目  | 40       | 8    | 5               |
| 下連雀七丁目 | 43       | 7    | -6              | 北野二丁目  | 27       | 11   | -5              | 井口四丁目  | 15       | 17   | -2              |
| 下連雀八丁目 | 61       | 1    | -1              | 北野三丁目  | 51       | 5    | 3               | 井口五丁目  | 35       | 9    | 3               |
| 下連雀九丁目 | 54       | 4    | -1              | 北野四丁目  | 51       | 5    | 1               | 深大寺    |          | 35   | 4               |
| 牟礼     |          | 69   | 18              | 新川     |          | 67   | 17              | 深大寺一丁目 | 45       | 6    | 2               |
| 牟礼一丁目  | 35       | 9    | 4               | 新川一丁目  | 30       | 10   | -2              | 深大寺二丁目 | 10       | 20   | 6               |
| 牟礼二丁目  | 16       | 16   | 4               | 新川二丁目  | 24       | 12   | 5               | 深大寺三丁目 | 35       | 9    | -4              |
| 牟礼三丁目  | 45       | 6    | 5               | 新川三丁目  | 45       | 6    | 1               | 野崎     |          | 16   | 4               |
| 牟礼四丁目  | 30       | 10   | -1              | 新川四丁目  | 19       | 15   | 6               | 野崎一丁目  | 54       | 4    | 2               |
| 牟礼五丁目  | 16       | 16   | 7               | 新川五丁目  | 27       | 11   | 6               | 野崎二丁目  | 54       | 4    | 1               |
| 牟礼六丁目  | 45       | 6    | -2              | 新川六丁目  | 22       | 13   | 1               | 野崎三丁目  | 54       | 4    | 0               |
| 牟礼七丁目  | 45       | 6    | 1               | 上連雀    |          | 70   | 6               | 野崎四丁目  | 54       | 4    | 1               |
| 井の頭    |          | 102  | 26              | 上連雀一丁目 | 30       | 10   | 5               | 大沢     |          | 105  | 9               |
| 井の頭一丁目 | 4        | 28   | 11              | 上連雀二丁目 | 27       | 11   | -2              | 大沢一丁目  | 7        | 21   | -9              |
| 井の頭二丁目 | 2        | 31   | 10              | 上連雀三丁目 | 51       | 5    | 3               | 大沢二丁目  | 12       | 19   | 12              |
| 井の頭三丁目 | 14       | 18   | 11              | 上連雀四丁目 | 30       | 10   | 0               | 大沢三丁目  | 40       | 8    | 1               |
| 井の頭四丁目 | 24       | 12   | 2               | 上連雀五丁目 | 35       | 9    | 3               | 大沢四丁目  | 6        | 26   | 10              |
| 井の頭五丁目 | 22       | 13   | -8              | 上連雀六丁目 | 60       | 2    | -2              | 大沢五丁目  | 12       | 19   | -2              |
|        |          |      |                 |        |          |      |                 | 大沢六丁目  | 24       | 12   | -3              |
|        |          |      |                 |        |          |      |                 | 合計     |          | 771  | 96              |

\*1:順位は、空き家数の多い町丁目から順に付与した。

\*2:24年度調査時との差(-は減少)

赤字は順位が上位5番目までの丁目、青字は下位5番目以内の丁目を示す。

## (2) 空き家率

今回の調査結果から、戸建て住宅の空き家を抽出し、国勢調査における一戸建て世帯数を母数として三鷹市全域の町丁目毎に空き家率を算出した。

各町丁目別の戸建て住宅の空き家数を国勢調査の一戸建て世帯数で除した空き家率の状況は次の通りとなっている。なお、推計値の母数（参考情報）は「平成 27 年国勢調査」の一戸建て世帯数を基にした。

空き家率では、大沢二丁目、牟礼二丁目、北野二丁目などで割合が高くなっているが、大沢以外においては、戸建て住宅の空き家数が少ない中で、空き家率が高くなっている。また、上連雀の各町丁目においては、空き家率も低く戸建て住宅の空き家数も少ない状況となっている。

24 年度調査と比較すると、市全体では、戸建て住宅の空き家率が減少しているものの、大沢二丁目、新川五丁目、牟礼三丁目、井の頭二丁目などで、空き家率の増加が見られた。

表 4-2 町丁目別空き家率

| 町丁目名   | *1<br>順位 | 空き家率<br>(a=b/c) | b:戸建て<br>空き家数 | *2<br>c:戸建て<br>世帯数 | *3<br>前回<br>調査比 | 町丁目名   | *1<br>順位 | 空き家率<br>(a=b/c) | b:戸建て<br>空き家数 | *2<br>c:戸建て<br>世帯数 | *3<br>前回<br>調査比 |
|--------|----------|-----------------|---------------|--------------------|-----------------|--------|----------|-----------------|---------------|--------------------|-----------------|
| 下連雀    |          | 1.89%           | 69            | 3653               | -1.23%          | 新川三丁目  | 47       | 1.24%           | 4             | 322                | -0.72%          |
| 下連雀一丁目 | 22       | 2.26%           | 15            | 663                | -1.22%          | 新川四丁目  | 11       | 2.90%           | 14            | 482                | 1.01%           |
| 下連雀二丁目 | 54       | 1.10%           | 9             | 819                | -1.45%          | 新川五丁目  | 9        | 3.09%           | 9             | 291                | 1.41%           |
| 下連雀三丁目 | 24       | 2.21%           | 10            | 452                | -0.67%          | 新川六丁目  | 51       | 1.21%           | 5             | 412                | -1.70%          |
| 下連雀四丁目 | 33       | 1.78%           | 13            | 729                | -1.44%          | 上連雀    |          | 1.16%           | 49            | 4234               | -0.20%          |
| 下連雀五丁目 | 62       | 0.00%           | 0             | 23                 | 0.00%           | 上連雀一丁目 | 25       | 2.20%           | 6             | 273                | 0.64%           |
| 下連雀六丁目 | 15       | 2.55%           | 15            | 588                | -0.67%          | 上連雀二丁目 | 49       | 1.24%           | 5             | 404                | -1.33%          |
| 下連雀七丁目 | 37       | 1.70%           | 4             | 235                | -2.77%          | 上連雀三丁目 | 58       | 0.54%           | 2             | 369                | 0.01%           |
| 下連雀八丁目 | 28       | 2.08%           | 1             | 48                 | -0.30%          | 上連雀四丁目 | 27       | 2.09%           | 9             | 430                | 0.19%           |
| 下連雀九丁目 | 28       | 2.08%           | 2             | 96                 | -1.11%          | 上連雀五丁目 | 52       | 1.21%           | 8             | 663                | 0.45%           |
| 牟礼     |          | 1.84%           | 50            | 2713               | 0.17%           | 上連雀六丁目 | 61       | 0.32%           | 1             | 314                | -1.00%          |
| 牟礼一丁目  | 44       | 1.55%           | 6             | 388                | 0.82%           | 上連雀七丁目 | 36       | 1.75%           | 11            | 629                | 0.62%           |
| 牟礼二丁目  | 2        | 4.35%           | 12            | 276                | -0.08%          | 上連雀八丁目 | 57       | 0.81%           | 4             | 495                | -0.06%          |
| 牟礼三丁目  | 38       | 1.68%           | 4             | 238                | 1.29%           | 上連雀九丁目 | 60       | 0.46%           | 3             | 657                | -1.34%          |
| 牟礼四丁目  | 46       | 1.26%           | 8             | 637                | -0.51%          | 井口     |          | 2.04%           | 44            | 2,160              | 0.21%           |
| 牟礼五丁目  | 31       | 1.87%           | 9             | 481                | 0.46%           | 井口一丁目  | 56       | 0.99%           | 4             | 405                | -0.34%          |
| 牟礼六丁目  | 40       | 1.62%           | 6             | 370                | -0.38%          | 井口二丁目  | 23       | 2.22%           | 9             | 406                | 0.49%           |
| 牟礼七丁目  | 43       | 1.55%           | 5             | 323                | 0.20%           | 井口三丁目  | 34       | 1.78%           | 7             | 394                | 0.91%           |
| 井の頭    |          | 2.17%           | 76            | 3502               | 0.30%           | 井口四丁目  | 17       | 2.45%           | 17            | 694                | -0.22%          |
| 井の頭一丁目 | 21       | 2.27%           | 21            | 926                | 0.55%           | 井口五丁目  | 14       | 2.68%           | 7             | 261                | 0.86%           |
| 井の頭二丁目 | 6        | 3.42%           | 27            | 789                | 1.18%           | 深大寺    |          | 1.73%           | 30            | 1,733              | -0.08%          |
| 井の頭三丁目 | 35       | 1.75%           | 10            | 570                | 0.65%           | 深大寺一丁目 | 42       | 1.60%           | 6             | 376                | 0.38%           |
| 井の頭四丁目 | 41       | 1.61%           | 7             | 435                | -0.17%          | 深大寺二丁目 | 32       | 1.84%           | 16            | 868                | 0.16%           |
| 井の頭五丁目 | 45       | 1.41%           | 11            | 782                | -0.93%          | 深大寺三丁目 | 39       | 1.64%           | 8             | 489                | -0.84%          |
| 中原     |          | 3.25%           | 111           | 3413               | 0.37%           | 野崎     |          | 1.35%           | 14            | 1,035              | 0.20%           |
| 中原一丁目  | 4        | 4.28%           | 46            | 1075               | 1.09%           | 野崎一丁目  | 18       | 2.37%           | 4             | 169                | 1.12%           |
| 中原二丁目  | 5        | 3.67%           | 25            | 682                | 0.10%           | 野崎二丁目  | 50       | 1.22%           | 4             | 327                | 0.22%           |
| 中原三丁目  | 8        | 3.14%           | 15            | 477                | 1.15%           | 野崎三丁目  | 59       | 0.48%           | 2             | 416                | -0.34%          |
| 中原四丁目  | 26       | 2.12%           | 25            | 1179               | -0.48%          | 野崎四丁目  | 7        | 3.25%           | 4             | 123                | 0.93%           |
| 北野     |          | 1.89%           | 28            | 1481               | 0.44%           | 大沢     |          | 2.73%           | 91            | 3,330              | -0.27%          |
| 北野一丁目  | 30       | 1.92%           | 7             | 364                | 0.90%           | 大沢一丁目  | 20       | 2.29%           | 19            | 829                | -1.32%          |
| 北野二丁目  | 3        | 4.33%           | 11            | 254                | -1.95%          | 大沢二丁目  | 1        | 4.57%           | 19            | 416                | 2.64%           |
| 北野三丁目  | 55       | 1.09%           | 5             | 460                | 0.89%           | 大沢三丁目  | 53       | 1.18%           | 4             | 340                | -1.04%          |
| 北野四丁目  | 48       | 1.24%           | 5             | 403                | 0.55%           | 大沢四丁目  | 10       | 3.08%           | 24            | 780                | 0.80%           |
| 新川     |          | 2.27%           | 48            | 2110               | -0.03%          | 大沢五丁目  | 12       | 2.77%           | 16            | 577                | -0.96%          |
| 新川一丁目  | 16       | 2.55%           | 8             | 314                | -0.57%          | 大沢六丁目  | 19       | 2.32%           | 9             | 388                | -1.42%          |
| 新川二丁目  | 13       | 2.77%           | 8             | 289                | 0.50%           | 合計     |          | 2.08%           | 610           | 29,364             | -0.08%          |

空き家数771棟のうち、戸建住宅610棟を抽出し、算定した。

赤字は順位が上位5番目までの丁目、青字は下位5番目以内の丁目を示す。

\*1:順位は、空き家率の高い町丁目から順に付与した。

\*2:平成27年国勢調査の一戸建て世帯数

\*3:24年度調査時との差(-は減少)

## 2 空き家等の実態

今回、空き家等と判断した建物についての、属性及び現状は次の通りとなっている。

### (1) 建物情報

階数については、2階建てが全体の75.0%を占めており、次いで1階建てが多かった。構造は、木造が90.3%であり、鉄骨造が多少見られた程度である。建築物の用途別では、戸建て住宅が多く、全体の79.1%を占め、共同住宅についても若干数の空き家等が見られた。

駐車場スペースについては、駐車スペースありの空き家等が38.3%あった。接道については、90.3%の空き家等において、2m以上の道路と接している状況である。

### (2) 生活サイン

表札の有無では、表札なしの空き家等が62.9%となっていた。管理者看板については、96.4%が看板がない空き家等であった。郵便受けの状態では、正常な状態のものが最も多いが、「閉鎖」及び「溜まっている」を合わせると、36.1%の空き家等が、正常ではない状況であった。

外観目視による現地調査のため、電気メーター、水道栓、ガス栓については調査時に確認できない空き家等が多くみられた。電気メーターの作動については、「不明」の空き家等以外では「停止」している空き家等が21.4%であった。水道栓の状態については、おおむね「不明」である。ガス栓の状態についても、「不明」の空き家等が多いが、「閉栓」が確認できるものが24.1%あった。

表 4-3 空き家等の建物情報及び生活サイン

| (1) 建物情報 |     |        | (2) 生活サイン    |     |        |
|----------|-----|--------|--------------|-----|--------|
| 階数       | 件数  | 割合     | 表札の有無        | 件数  | 割合     |
| 1.1階     | 156 | 20.2%  | 1.なし         | 485 | 62.9%  |
| 2.2階     | 578 | 75.0%  | 2.あり         | 286 | 37.1%  |
| 3.3階     | 35  | 4.5%   |              | 771 | 100.0% |
| 4.4階     | 2   | 0.3%   | 管理者看板        | 件数  | 割合     |
|          | 771 | 100.0% | 1.なし         | 743 | 96.4%  |
| 構造       | 件数  | 割合     | 2.あり         | 28  | 3.6%   |
| 1.木造     | 696 | 90.3%  |              | 771 | 100.0% |
| 2.鉄骨造    | 53  | 6.9%   | 郵便受けの状態      | 件数  | 割合     |
| 3.RC     | 17  | 2.2%   | 1.なし         | 205 | 26.6%  |
| 4.その他    | 5   | 0.6%   | 2.あり: 正常     | 288 | 37.4%  |
|          | 771 | 100.0% | 3.あり: 閉塞     | 184 | 23.9%  |
| 建築物の用途   | 件数  | 割合     | 4.あり: 溜まっている | 94  | 12.2%  |
| 1.戸建て住宅  | 610 | 79.1%  |              | 771 | 100.0% |
| 2.併用住宅   | 67  | 8.7%   | 電気メーターの作動    | 件数  | 割合     |
| 3.共同住宅   | 87  | 11.3%  | 1.停止         | 165 | 21.4%  |
| 4.長屋建て   | 7   | 0.9%   | 2.作動         | 20  | 2.6%   |
|          | 771 | 100.0% | 3.不明         | 586 | 76.0%  |
| 駐車場スペース  | 件数  | 割合     |              | 771 | 100.0% |
| 1.あり     | 295 | 38.3%  | 水道栓の状態       | 件数  | 割合     |
| 2.なし     | 476 | 61.7%  | 1.閉栓         | 1   | 0.1%   |
|          | 771 | 100.0% | 3.不明         | 770 | 99.9%  |
| 接道       | 件数  | 割合     |              | 771 | 100.0% |
| 1. 2m以上  | 696 | 90.3%  | ガス栓の状態       | 件数  | 割合     |
| 2. 2m未満  | 75  | 9.7%   | 1.閉栓         | 186 | 24.1%  |
|          | 771 | 100.0% | 2.開栓         | 44  | 5.7%   |
|          |     |        | 3.不明         | 541 | 70.2%  |
|          |     |        |              | 771 | 100.0% |

### (3) 建物の状況

#### ア 建築物が倒壊する恐れがある

不同沈下のある空き家等は見つからなかった。また、建物（柱等）が傾斜している空き家等は3棟見られた。

#### イ 屋根、外壁等が脱落、飛散する恐れがある

外壁で、仕上げ材料の剥離、腐朽又は変形がある空き家等は、20.6%であった。また、下地が露出、壁の貫通穴がある空き家等は、6.4%あり、雨戸の破損が見られる空き家等は5.7%であった。

表 4-4 建物の状況-1、2

| (3) 建物の状況-1   |     |        | (3) 建物の状況-2  |     |        |
|---------------|-----|--------|--------------|-----|--------|
| 不同沈下がある       | 件数  | 割合     | 屋根が破損・腐食している | 件数  | 割合     |
| 1.あり          | 0   | 0.0%   | 1.あり         | 53  | 6.9%   |
| 2.なし          | 758 | 98.3%  | 2.なし         | 630 | 81.7%  |
| 3.不明          | 13  | 1.7%   | 3.不明         | 85  | 11.0%  |
|               | 771 | 100.0% | 4.対象外        | 3   | 0.4%   |
| 建物(柱等)が傾斜している | 件数  | 割合     |              | 771 | 100.0% |
| 1.あり          | 3   | 0.4%   | 雨どいが垂れ下がっている | 件数  | 割合     |
| 2.なし          | 755 | 97.9%  | 1.あり         | 36  | 4.7%   |
| 3.不明          | 13  | 1.7%   | 2.なし         | 694 | 90.0%  |
|               | 771 | 100.0% | 3.不明         | 25  | 3.2%   |
| 仕上げ材料の剥離、腐朽等  | 件数  | 割合     | 4.対象外        | 16  | 2.1%   |
| 1.あり          | 159 | 20.6%  |              | 771 | 100.0% |
| 2.なし          | 592 | 76.8%  | 門・塀：ひび割れ、破損  | 件数  | 割合     |
| 3.不明          | 19  | 2.5%   | 1.あり         | 78  | 10.1%  |
| 4.対象外         | 1   | 0.1%   | 2.なし         | 503 | 65.2%  |
|               | 771 | 100.0% | 3.不明         | 13  | 1.7%   |
| 下地が露出、壁の貫通穴あり | 件数  | 割合     | 4.対象外        | 177 | 23.0%  |
| 1.あり          | 49  | 6.4%   |              | 771 | 100.0% |
| 2.なし          | 698 | 90.5%  | 門・塀：傾斜している   | 件数  | 割合     |
| 3.不明          | 22  | 2.9%   | 1.あり         | 21  | 2.7%   |
| 4.対象外         | 2   | 0.3%   | 2.なし         | 558 | 72.4%  |
|               | 771 | 100.0% | 3.不明         | 14  | 1.8%   |
| 雨戸の破損         | 件数  | 割合     | 4.対象外        | 178 | 23.1%  |
| 1.あり          | 44  | 5.7%   |              | 771 | 100.0% |
| 2.なし          | 582 | 75.5%  | 擁壁：表面に水が出ている | 件数  | 割合     |
| 3.不明          | 83  | 10.8%  | 1.あり         | 1   | 0.1%   |
| 4.対象外         | 62  | 8.0%   | 2.なし         | 66  | 8.6%   |
|               | 771 | 100.0% | 3.不明         | 2   | 0.3%   |
| 屋外階段の破損       | 件数  | 割合     | 4.対象外        | 702 | 91.1%  |
| 1.あり          | 19  | 2.5%   |              | 771 | 100.0% |
| 2.なし          | 169 | 21.9%  | 擁壁：ひび割れ      | 件数  | 割合     |
| 3.不明          | 32  | 4.2%   | 1.あり         | 5   | 0.6%   |
| 4.対象外         | 551 | 71.5%  | 2.なし         | 62  | 8.0%   |
|               | 771 | 100.0% | 3.不明         | 2   | 0.3%   |
| バルコニーの破損      | 件数  | 割合     | 4.対象外        | 702 | 91.1%  |
| 1.あり          | 17  | 2.2%   |              | 771 | 100.0% |
| 2.なし          | 279 | 36.2%  | 排水の流出        | 件数  | 割合     |
| 3.不明          | 87  | 11.3%  | 1.あり         | 0   | 0.0%   |
| 4.対象外         | 388 | 50.3%  | 2.なし         | 668 | 86.6%  |
|               | 771 | 100.0% | 3.不明         | 7   | 0.9%   |
| 屋根材が変形している    | 件数  | 割合     | 4.対象外        | 96  | 12.5%  |
| 1.あり          | 30  | 3.9%   |              | 771 | 100.0% |
| 2.なし          | 665 | 86.3%  |              |     |        |
| 3.不明          | 70  | 9.1%   |              |     |        |
| 4.対象外         | 6   | 0.8%   |              |     |        |
|               | 771 | 100.0% |              |     |        |

屋外階段の破損が見られる空き家等は 2.5%、バルコニーの破損のある空き家等は 2.2%、屋根材が変形している空き家等は 3.9%、屋根が破損・腐食している空き家等は 6.9%と、それぞれ一定程度の空き家等においてこれらの状況が見られた。また、雨どいが垂れ下がっている空き家等も 4.7%見られた。

門・塀にひび割れ、破損が生じている空き家等は 10.1%であった。また、門・塀が傾斜している空き家等も 2.7%見られた。

#### ウ 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある

擁壁の表面に水が染み出し、流出している家屋は、1棟のみであり、擁壁にひび割れが生じている家屋は5棟あり、対応の必要性の検討が求められる。

#### エ 建築物又は設備等による状況

排水の流出による臭気が発生している空き家等は見つからなかった。

#### オ ごみ等の放置による状態

ごみ等の放置による臭気が発生している空き家等は、3棟あり、ネズミ、ハエ、蚊が発生している空き家等は1棟であった。大半の空き家等においてはこれらの状況が見られなかった。

表 4-5 建物の状況-3、4

| (3) 建物の状況-3  |     |        | (3) 建物の状況-4  |     |        |
|--------------|-----|--------|--------------|-----|--------|
| 臭気が発生        | 件数  | 割合     | 雑草が繁茂        | 件数  | 割合     |
| 1.あり         | 3   | 0.4%   | 1.あり         | 126 | 16.3%  |
| 2.なし         | 696 | 90.3%  | 2.なし         | 571 | 74.1%  |
| 3.不明         | 11  | 1.4%   | 3.不明         | 14  | 1.8%   |
| 4.対象外        | 61  | 7.9%   | 4.対象外        | 60  | 7.8%   |
|              | 771 | 100.0% |              | 771 | 100.0% |
| ネズミ、ハエ、蚊が発生  | 件数  | 割合     | 看板の汚損        | 件数  | 割合     |
| 1.あり         | 1   | 0.1%   | 1.あり         | 8   | 1.0%   |
| 2.なし         | 684 | 88.7%  | 2.なし         | 273 | 35.4%  |
| 3.不明         | 17  | 2.2%   | 3.不明         | 5   | 0.6%   |
| 4.対象外        | 69  | 8.9%   | 4.対象外        | 485 | 62.9%  |
|              | 771 | 100.0% |              | 771 | 100.0% |
| 屋根・外壁が汚物や落書き | 件数  | 割合     | ごみが山積        | 件数  | 割合     |
| 1.あり         | 10  | 1.3%   | 1.あり         | 57  | 7.4%   |
| 2.なし         | 679 | 88.1%  | 2.なし         | 634 | 82.2%  |
| 3.不明         | 13  | 1.7%   | 3.不明         | 23  | 3.0%   |
| 4.対象外        | 69  | 8.9%   | 4.対象外        | 57  | 7.4%   |
|              | 771 | 100.0% |              | 771 | 100.0% |
| ガラスが割れている    | 件数  | 割合     | 動物等のふん尿その他   | 件数  | 割合     |
| 1.あり         | 17  | 2.2%   | 1.あり         | 3   | 0.4%   |
| 2.なし         | 717 | 93.0%  | 2.なし         | 679 | 88.1%  |
| 3.不明         | 31  | 4.0%   | 3.不明         | 19  | 2.5%   |
| 4.対象外        | 6   | 0.8%   | 4.対象外        | 70  | 9.1%   |
|              | 771 | 100.0% |              | 771 | 100.0% |
| 樹木が繁茂        | 件数  | 割合     | 周辺の道路等への土砂流出 | 件数  | 割合     |
| 1.あり         | 145 | 18.8%  | 1.あり         | 0   | 0.0%   |
| 2.なし         | 552 | 71.6%  | 2.なし         | 651 | 84.4%  |
| 3.不明         | 6   | 0.8%   | 3.不明         | 12  | 1.6%   |
| 4.対象外        | 68  | 8.8%   | 4.対象外        | 108 | 14.0%  |
|              | 771 | 100.0% |              | 771 | 100.0% |

## カ 調和を損なう状態

屋根・外壁が汚物や落書きで汚損している空き家等は 1.3%であり、ガラスが割れている空き家等についても、2.2%と少なかった、これに対して、樹木が繁茂している空き家等が 18.8%、雑草が繁茂している空き家等が 16.3%と多く見られた。

看板の汚損・破損が認められる空き家等は、1.0%と少なく、ごみが山積している空き家等は、7.4%と比較的多かった。

## キ その他

動物等ふん尿その他の汚物で臭気が発生している空き家等は 3 棟見られたが、周辺の道路、家屋の敷地に土砂が大量に流出している空き家等は確認されなかった。

## (4) 空き家等の利活用

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第六条に基づく空家等対策計画の策定において、「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」を定めることとされている。そのため、今回調査した空き家等の中で、「建築基準法」第 43 条に基づく接道要件を満たすことが見込まれ、家屋に支障がなく、現状のまま、もしくは簡易な修繕により賃貸、転売、住居以外の用途での利活用が可能と考えられる空き家等を抽出した。

敷地が 2 m 以上の道路と接しており、上記に整理した建物の状況において特に支障のない空き家等を抽出すると次のような状況となっている。

表 4-6 利活用への検討が考えられる空き家等

| 町丁     | 件数 | 階数     | 構造     | 建築物の用途  | 駐車場スペースあり | 樹木が繁茂  |
|--------|----|--------|--------|---------|-----------|--------|
| 下連雀1丁目 | 2  | 全て2階   | 全て木造   | 全て戸建て住宅 | なし、あり     | 1件     |
| 下連雀2丁目 | 3  | 全て2階   | 全て木造   | 全て戸建て住宅 | 全てなし      |        |
| 井の頭3丁目 | 2  | 全て2階   | 全て木造   | 全て戸建て住宅 | なし、あり     |        |
| 井の頭4丁目 | 1  | 平屋     | 全て木造   | 全て戸建て住宅 | なし        |        |
| 井の頭5丁目 | 1  | 2階     | 全て木造   | 全て戸建て住宅 | あり        |        |
| 牟礼5丁目  | 2  | 2階、3階  | 木造、鉄骨造 | 全て戸建て住宅 | 全てあり      |        |
| 北野4丁目  | 3  | 全て2階   | 全て木造   | 全て戸建て住宅 | あり2、なし    | 2件     |
| 中原1丁目  | 1  | 2階     | 全て木造   | 全て戸建て住宅 | 全てあり      |        |
| 合 計    | 15 | 3階:1件  | 木造:14件 | 全て戸建て住宅 | あり:8件     | あり:3件  |
|        |    | 2階:13件 | 鉄骨造:1件 |         | なし:7件     | なし:12件 |
|        |    | 平屋:1件  |        |         |           |        |

建物において、特に支障のない空き家等は 15 棟となっており、全てが戸建て住宅である。構造的には、14 棟が木造であり、階数はおおむね 2 階建て（13 棟）である。

駐車スペースがあるものは、約半数の 8 棟であり、樹木が繁茂しているものが 3 棟ある。

これらは、建物自体には支障がなく、樹木の繁茂については、手入等を行うことにより、利活用が可能な空き家等と考えられる。