

三鷹市

空き家等実態調査業務

調査結果報告書

令和5年2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	2
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
第3章	空き家等現地調査	6
1	現地調査の実施	6
2	調査結果資料整理	6
3	所有者等調査	7
4	位置データ及び空き家等調査図作成	7
5	属性情報入力	7
6	成果品作成（報告書・電子媒体等）	8
第4章	調査結果の概要	9
1	町丁目別空き家状況	9
2	空き家等の実態	11

## 第1章 業務の目的等

### 1 目的

本業務は、「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。）」に基づき、三鷹市全域の現地調査等を実施し、三鷹市内の空き家等の実態を把握するとともに、空き家データベース及び「三鷹市空き家等対策計画（平成31年3月）」の改定に向けた基礎データとして活用する。合わせて、平成24年度及び平成29年度に実施した調査結果を分析し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ことを目的とした。

### 2 主な業務内容

本業務の概要は、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) 空き家現地調査（三鷹市内全域）
- (4) 調査結果資料整理
- (5) 所有者等調査
- (6) 位置データ及び空き家調査図作成
- (7) 属性情報入力
- (8) 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。平成29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】

市内全域の建築物に対し、住宅地図を基に外観目視にて現地調査を行い、空き家等の可能性が高いと判断された建築物を選定する。なお、空き家判断基準は下記の通り。

- (ア) 売家、貸家、貸店舗、売物件などの看板がある
- (イ) 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
- (ウ) 門から玄関まで草が生えている出入りしている様子がない
- (エ) 郵便向けにチラシやDMが大量にたまっている
- (オ) 周辺に草が生えていて出入りしている様子がない
- (カ) 建物入り口が板等で封鎖されている
- (キ) 通路から見て、中が空である
- (ク) 電気設備等による判断
- (ケ) ごみ・放置物の堆積の確認
- (コ) 地域住民からの情報提供

共同住宅の場合も上記項目を適用するが、特に（ア）（カ）が大きな判断基準となる。

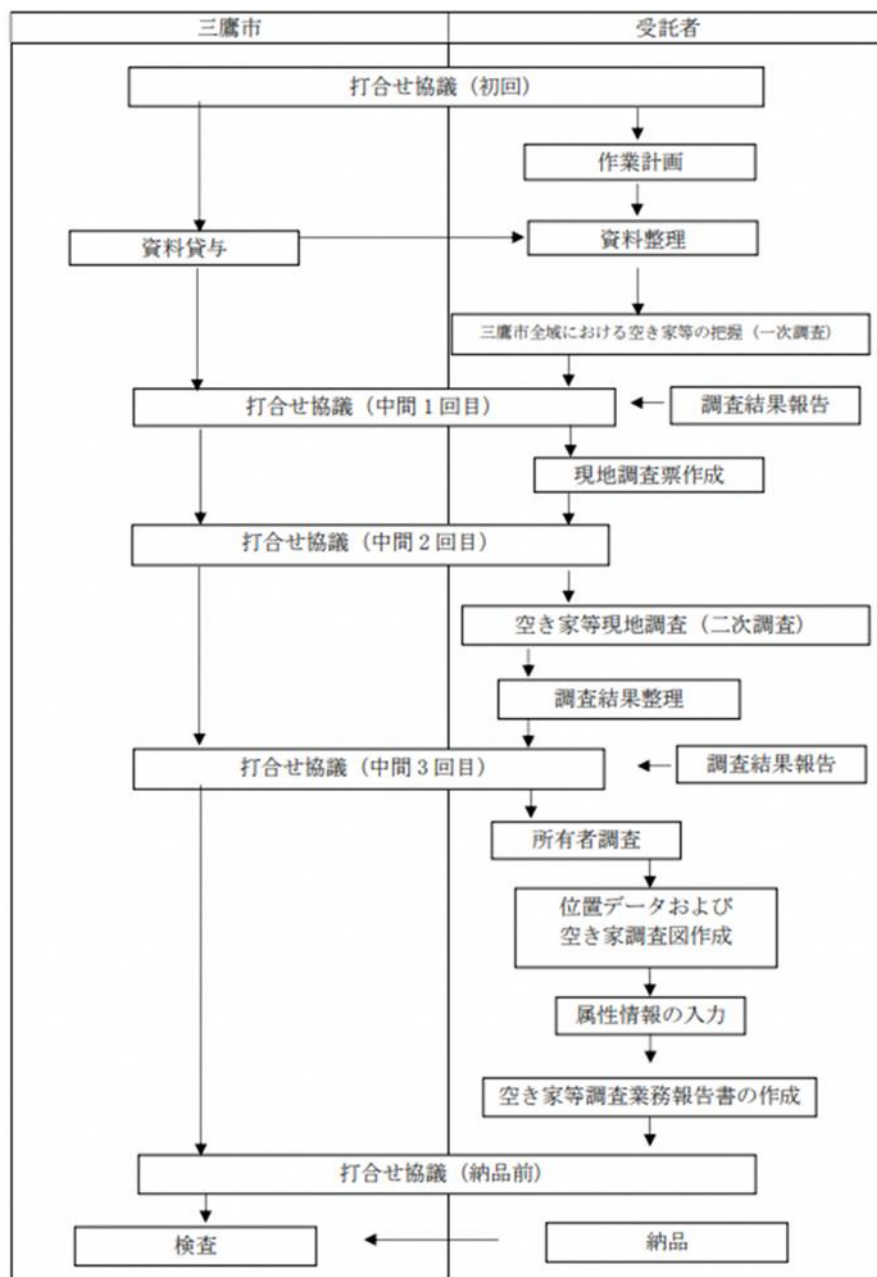
参考：空家等対策の推進に関する特別措置法 第二条第一項

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、三鷹市が把握している空き家等の所在地情報の資料を借用し、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

建 物 情 報	階数	階	構 造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. RC 4.その他 5. 不明					
	建物用途		1.戸建て住宅 2.併用住宅 3.共同住宅 4.長屋建て 5. 不明						
	駐車場	1.あり 2.なし 3.不明	接 道	1.(2m以上) 2.(2m未満) 3.接道なし					
空 家 判 定	空き家判定		1.空家 2.空家ではない 3.判断困難						
	非空き家判定理由		1.住人確認 2.洗濯物あり 3.生活音あり 4.窓が開いている 5.明らかに生活感がある 6.その他						
	その他理由		調査不可理由						
生 活 サ イ ン	表札の有無		1.なし 2.あり 3.不明	氏名					
	管理者看板の有無		1.なし 2.あり 3.不明	名称					
	郵便受の状態		1.なし 2.あり:正常 3.あり:破損 4.あり:閉塞 5.あり:溜まっている						
	電気メーター		1.停止 2.作動 3.不明						
	ガス栓		1.閉栓 2.開栓 3.不明						
	水道栓		1.閉栓 2.開栓 3.不明						
区 分		項 目	内 容			あり	なし	不明	対象外
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	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	仕上げ材料の剥離、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	倒壊の恐れあり				
				ひび割れが生じている			
衛生上有害となる恐れがある	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態	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	周辺の景観との調和	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				

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【三鷹市】		取扱注意				調査員氏名					
調査番号		地図番号		調査日付							
該当する項目に○を付ける。											
No	判定	調査項目	選択肢								
1	空	調査区分	1. 再調査		2. 調査着手		3. 調査不可		4. 対象外		
		調査不可の理由	1. 公道から遠く見えない		2. 高低差で見えない		3. 繁茂で判定不可				
			4. 立入禁止		5. 危険で近づけない		6. 工事中				
		7. 調査を拒否された	8. その他 ( )								
2	空	調査対象物件	1. なし (空き地等) ⇒ 調査終了			2. あり					
3	空	居住実態	1. 居住実態なし(空家)			2. 居住実態あり (空家ではない) ⇒ 調査終了		3. 判断困難 ⇒ 調査終了			
		居住実態ありの理由	1. 住人確認		2. 洗濯物あり			3. 生活音あり			
			4. 窓が開いている		5. 明らかに生活感がある			6. その他 ( )			
4	生活サイン	表札・看板	1. なし		2. あり ( )			3. 不明			
5		管理者看板有無	1. なし		2. あり ( )			3. 不明			
6		郵便受け	1. なし		2. あり：正常		3. あり：破損		4. あり：閉塞		5. あり：溜まっている
7		電気メーター	1. 停止		2. 作動			3. 不明			
8		水道栓の状況	1. 閉栓		2. 開栓			3. 不明			
9		ガスメーター	1. 閉栓		2. 開栓			3. 不明			
10		建物情報	外観 (遠景) 撮影	1. 撮影可		2. 撮影不可 ⇒ 撮影不可の理由 ( )					
11			外観 (近景) 撮影	1. 撮影可		2. 撮影不可 ⇒ 撮影不可の理由 ( )					
12			建物階層	1. 1F		2. 2F		3. 3F		4. 4F	
13	建物構造		1. 木造		2. 鉄骨造		3. RC		4. その他		5. 不明
14	建築物の用途	1. 戸建住宅		2. 店舗併用住宅		3. 共同住宅		4. 長屋建て		5. 不明	
15	駐車場スペース	1. あり			2. なし			3. 不明			
16	接道	1. 2m以上			2. 2.2m未満			3. 接道なし			
17	特	不同沈下がある	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
18	特	建物 (柱) が傾斜している	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
19	特	外壁材の仕上げ材料の剥離、腐朽又は変形	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
20	特	外壁材の下地が露出、壁の貫通穴あり	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
21	特	雨戸の破損	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
22	特	バルコニーの破損	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
23	特	屋根材が変形している	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
24	特	屋根が破損・腐食している	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
25	特	雨どいが垂れ下がっている	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
26	特	門・塀がひび割れ、破損が生じている	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
27	特	門・塀が傾斜している	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
28	特	擁壁が倒壊の恐れあり	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
29	特	擁壁にひび割れが生じている	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
30	特	排水の流出による臭気の発生	1. あり		2. なし		3. 臭気はあるが原因不明		4. 対象物が存在しない		
31	特	ゴミ等の放置による臭気が発生	1. あり		2. なし		3. 臭気はあるが原因不明		4. 対象物が存在しない		
32	特	ゴミ等の放置によるネズミ、ハエ、蚊が発生	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
33	特	屋根・外壁が汚物や落書きで汚損している	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
34	特	ガラスが割れている	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
35	特	樹木が繁茂している	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
36	特	雑草が繁茂している	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
37	特	看板の汚損・破損	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
38	特	ごみが山積み放置状態	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
39	特	ふん尿その他の汚物で臭気が発生 (周辺に影響)	1. あり		2. なし		3. 臭気はあるが原因不明		4. 対象物が存在しない		
40	特	周辺の道路、家屋の敷地に土砂が大量に流出	1. あり		2. なし		3. 不明		4. 対象物が存在しない		
<備考欄>											
								は撮影対象			

### 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を基に、令和4年9月15日から12月23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。本調査ではタブレットを使用した。

##### (1) 一次調査（調査員11名体制）

市内全域の建築物に対し、住宅地図を基に外観目視にて現地調査を行い、空き家等の可能性が高いと判断された建築物を選定した。

##### (2) 二次調査（調査員5名体制）

一次調査で取得した空き家等の可能性が高いと判断された建築物に加え、三鷹市保有の陳情データと三鷹市が把握している空き家の所在地情報をもとに外観目視で調査を行った。二次調査で空き家等と判断した建物については、外観写真と破損箇所の撮影をするともに、現地調査票に基づき敷地・建物の状況を調査した。

図2 タブレットの画面（例）



#### 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、リストをもとに連番で付与している。

##### (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対して、ブルーマップを使用して地番情報を取得した。取得した地番情報をもとに登記簿情報の全部事項を「登記簿情報提供サービス」を用いて入手し、建物等の所有者と対象物件の紐づけを行った。

### 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(TOWN II)から取得し、空き家(建物形状)データのレイヤを作成した。

### 5 属性情報入力

4で作成した位置データに対して、下記の項目の属性を付与した。

1	調査番号
2	家屋番号
3	調査日
4	空き家住所
5	調査員
6	土地所有者
7	住所
8	建物所有者
9	住所
10	階数
11	構造
12	建物用途
13	駐車場
14	接道
15	空き家判定
16	非空き家判定理由
17	その他理由
18	表札の有無
19	氏名
20	管理者看板の有無
21	名称
22	郵便受けの状態
23	電気メータ
24	ガス栓

25	水道栓
26	不同沈下がある
27	建物（柱等）が傾斜している
28	仕上げ材料の剥離、腐朽又は変形
29	下地が露出、壁の貫通穴あり
30	雨戸の破損
31	屋外階段の破損
32	バルコニーの破損
33	屋根材が変形している
34	屋根が破損・腐食している
35	雨どいが垂れ下がっている
36	ひび割れ、破損が生じている
37	傾斜している
38	倒壊の恐れあり
39	ひび割れが生じている
40	排水の流出による臭気の発生
41	臭気が発生
42	ネズミ、ハエ、蚊が発生
43	屋根・外壁が汚物や落書きで汚損している
44	ガラスが割れている
45	樹木が繁茂している
46	雑草が繁茂している
47	看板の汚損・破損
48	ごみが放置状態
49	ふん尿その他の汚物で臭気が発生（周辺に影響）
50	周辺の道路、家屋の敷地に土砂が大量に流出
51	写真番号

## 6 成果品作成（報告書・電子媒体等）

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「空き家等現地調査票」に示した内容について行った。また、調査方法及び調査結果についての報告書を作成した。

## 第4章 調査結果の概要

### 1 町丁目別空き家状況

#### (1) 空き家数

現況調査に基づく空き家の状況は、次に示す通りとなっている。

町丁目別で最も空き家が多いのは、中原一丁目であり、次いで井の頭一丁目、井の頭二丁目、中原二丁目、深大寺二丁目で多くなっている。また、下連雀五丁目、八丁目、上連雀九丁目や野崎一丁目で空き家が少なくなっている。

平成29年度調査と比較すると、下連雀二丁目で空き家が最も増加している。また、中原一丁目、中原四丁目、大沢一丁目、大沢四丁目で10件以上空き家が減少している。

表4-1 町丁目別空き家数

町丁目名		*1 順位	空き家数	*2 前回調査比率	町丁目名		*1 順位	空き家数	*2 前回調査比率
下連雀			100	-1	新川	三丁目	56	2	-4
下連雀	一丁目	10	17	1	新川	四丁目	21	11	-4
下連雀	二丁目	8	19	9	新川	五丁目	45	4	-7
下連雀	三丁目	7	21	0	新川	六丁目	40	5	-8
下連雀	四丁目	18	13	-7	上連雀			70	0
下連雀	五丁目	61	0	-1	上連雀	一丁目	40	5	-5
下連雀	六丁目	6	22	1	上連雀	二丁目	28	9	-2
下連雀	七丁目	32	7	0	上連雀	三丁目	45	4	-1
下連雀	八丁目	61	0	-1	上連雀	四丁目	22	10	0
下連雀	九丁目	59	1	-3	上連雀	五丁目	13	16	7
牟礼			53	-16	上連雀	六丁目	40	5	3
牟礼	一丁目	22	10	1	上連雀	七丁目	16	14	0
牟礼	二丁目	32	7	-9	上連雀	八丁目	45	4	-2
牟礼	三丁目	45	4	-2	上連雀	九丁目	53	3	0
牟礼	四丁目	32	7	-3	井口			46	-4
牟礼	五丁目	15	15	-1	井口	一丁目	28	9	2
牟礼	六丁目	36	6	0	井口	二丁目	45	4	-5
牟礼	七丁目	45	4	-2	井口	三丁目	22	10	2
井の頭			92	-10	井口	四丁目	10	17	0
井の頭	一丁目	2	26	-2	井口	五丁目	36	6	-3
井の頭	二丁目	3	24	-7	深大寺			37	2
井の頭	三丁目	8	19	1	深大寺	一丁目	40	5	-1
井の頭	四丁目	22	10	-2	深大寺	二丁目	3	24	4
井の頭	五丁目	18	13	0	深大寺	三丁目	31	8	-1
中原			77	-50	野崎			12	-4
中原	一丁目	1	33	-20	野崎	一丁目	59	1	-3
中原	二丁目	3	24	-7	野崎	二丁目	56	2	-2
中原	三丁目	36	6	-9	野崎	三丁目	45	4	0
中原	四丁目	16	14	-14	野崎	四丁目	40	5	1
北野			12	-17	大沢			68	-37
北野	一丁目	45	4	-4	大沢	一丁目	28	9	-12
北野	二丁目	53	3	-8	大沢	二丁目	10	17	-2
北野	三丁目	53	3	-2	大沢	三丁目	36	6	-2
北野	四丁目	56	2	-3	大沢	四丁目	13	16	-10
新川			41	-26	大沢	五丁目	22	10	-9
新川	一丁目	20	12	2	大沢	六丁目	22	10	-2
新川	二丁目	32	7	-5	合計			608	-163

\*1：順位は、空き家数の多い町丁目から順に付与した。

\*2：平成29年度調査時との差（-は減少）

赤字は順位が上位5番目までの町丁目、青字は下位5番目までの町丁目を示す。

(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「令和2年国勢調査」の一戸建て世帯数を基にした。

空き家率では、新川一丁目、野崎四丁目、下連雀六丁目などで割合が高くなっているが、野崎四丁目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。

平成29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、下連雀二丁目、六丁目、新川一丁目、上連雀五丁目、六丁目などで、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 順位	空き家率 (a=b/c)	b.戸建て 空き家数	*2 c.戸建て 世帯数	*3 前回調査比	町丁目名		*1 順位	空き家率 (a=b/c)	b.戸建て 空き家数	*2 c.戸建て 世帯数	*3 前回調査比
下連雀			1.88%	68	3616	-0.01%	新川	三丁目	59	0.30%	1	330	-0.94%
下連雀	一丁目	12	2.09%	14	671	-0.17%	新川	四丁目	24	1.56%	8	513	-1.34%
下連雀	二丁目	18	1.78%	14	788	0.68%	新川	五丁目	44	0.94%	3	319	-2.15%
下連雀	三丁目	9	2.26%	10	443	0.05%	新川	六丁目	56	0.49%	2	410	-0.72%
下連雀	四丁目	35	1.10%	8	724	-0.68%	上連雀			1.16%	50	4326	0.00%
下連雀	五丁目	61	0.00%	0	15	0.00%	上連雀	一丁目	50	0.71%	2	283	-1.49%
下連雀	六丁目	3	2.92%	17	582	0.67%	上連雀	二丁目	33	1.13%	5	441	-0.11%
下連雀	七丁目	20	1.67%	4	240	-0.03%	上連雀	三丁目	54	0.55%	2	363	0.01%
下連雀	八丁目	61	0.00%	0	47	-2.08%	上連雀	四丁目	16	1.97%	9	457	-0.12%
下連雀	九丁目	43	0.94%	1	106	-1.14%	上連雀	五丁目	15	2.01%	13	648	0.80%
牟礼			1.44%	42	2921	-0.40%	上連雀	六丁目	23	1.63%	5	307	1.31%
牟礼	一丁目	11	2.12%	9	424	0.57%	上連雀	七丁目	30	1.19%	8	672	-0.56%
牟礼	二丁目	6	2.48%	7	282	-1.87%	上連雀	八丁目	48	0.79%	4	509	-0.02%
牟礼	三丁目	42	1.02%	3	295	-0.66%	上連雀	九丁目	58	0.31%	2	646	-0.15%
牟礼	四丁目	49	0.76%	5	658	-0.50%	井口			1.34%	32	2386	-0.70%
牟礼	五丁目	26	1.49%	8	538	-0.38%	井口	一丁目	40	1.04%	5	482	0.05%
牟礼	六丁目	21	1.66%	6	361	0.04%	井口	二丁目	52	0.66%	3	452	-1.56%
牟礼	七丁目	36	1.10%	4	363	-0.45%	井口	三丁目	31	1.19%	5	421	-0.59%
井の頭			1.78%	65	3645	-0.39%	井口	四丁目	10	2.14%	16	749	-0.31%
井の頭	一丁目	22	1.65%	16	969	-0.62%	井口	五丁目	38	1.06%	3	282	-1.62%
井の頭	二丁目	7	2.28%	18	790	-1.14%	深大寺			1.62%	30	1855	-0.11%
井の頭	三丁目	13	2.08%	12	577	0.33%	深大寺	一丁目	46	0.92%	4	436	-0.68%
井の頭	四丁目	27	1.45%	7	482	-0.16%	深大寺	二丁目	14	2.02%	18	890	0.18%
井の頭	五丁目	28	1.45%	12	827	0.04%	深大寺	三丁目	25	1.51%	8	529	-0.13%
中原			1.79%	64	3582	-1.46%	野崎			0.75%	9	1200	-0.60%
中原	一丁目	5	2.50%	28	1120	-1.78%	野崎	一丁目	53	0.58%	1	172	-1.79%
中原	二丁目	8	2.27%	17	750	-1.40%	野崎	二丁目	60	0.28%	1	354	-0.94%
中原	三丁目	32	1.15%	6	521	-1.99%	野崎	三丁目	57	0.38%	2	520	-0.10%
中原	四丁目	37	1.09%	13	1191	-1.03%	野崎	四丁目	2	3.25%	5	154	0.00%
北野			0.80%	12	1498	-1.09%	大沢			1.42%	50	3510	-1.31%
北野	一丁目	41	1.04%	4	386	-0.88%	大沢	一丁目	45	0.92%	8	870	-1.37%
北野	二丁目	34	1.13%	3	266	-3.20%	大沢	二丁目	4	2.82%	12	426	-1.75%
北野	三丁目	51	0.67%	3	447	-0.42%	大沢	三丁目	47	0.86%	3	349	-0.32%
北野	四丁目	55	0.50%	2	399	-0.74%	大沢	四丁目	19	1.77%	15	849	-1.31%
新川			1.40%	31	2212	-0.87%	大沢	五丁目	29	1.26%	8	633	-1.51%
新川	一丁目	1	3.45%	11	319	0.90%	大沢	六丁目	39	1.04%	4	383	-1.28%
新川	二丁目	17	1.87%	6	321	-0.90%	合計			1.47%	453	30751	-0.61%

空き家件数608件のうち、戸建住宅453件を抽出し、算定した。

赤字は順位が上位5番目までの町丁目、青字は下位5番目までの町丁目を示す。

\*1：順位は、空き家率の多い町丁目から順に付与した。

\*2：令和2年度国勢調査の一戸建て世帯数

\*3：平成29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72.9%を占めており、次いで1階建てが多かった。構造は、木造が78.6%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74.5%を占め、店舗併用住宅や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41.0%、なしの空き家が58.4%あった。接道については、89.0%の空き家等において、間口が2m以上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52.0%となっていた。管理者看板については、94.7%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37.8%あり、「破損」「閉鎖」及び「溜まっている」を合わせると、33.6%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、「停止」している空き家等が15.1%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26.3%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		
建物階層	件数	割合	表札の有無	件数	割合
1F	138	22.7%	1.なし	316	52.0%
2F	443	72.9%	2.あり	271	44.6%
3F	26	4.3%	3.不明	21	3.5%
4F	0	0.0%		608	100.0%
5F	0	0.0%	管理者看板	件数	割合
6F	1	0.2%	1.なし	576	94.7%
	608	100.0%	2.あり	22	3.6%
構造	件数	割合	3.不明	10	1.6%
1.木造	478	78.6%		608	100.0%
2.鉄骨造	49	8.1%	郵便受けの状態	件数	割合
3.R C	8	1.3%	1.なし	174	28.6%
4.その他	1	0.2%	2.あり：正常	230	37.8%
5.不明	72	11.8%	3.あり：破損	6	1.0%
	608	100.0%	4.あり：閉塞	145	23.8%
建物用途	件数	割合	5.あり：溜まっている	53	8.7%
1.戸建住宅	453	74.5%		608	100.0%
2.店舗併用住宅	62	10.2%	電気メーターの作動	件数	割合
3.共同住宅	61	10.0%	1.停止	92	15.1%
4.長屋建て	23	3.8%	2.作動	25	4.1%
5.不明	9	1.5%	3.不明	491	80.8%
	608	100.0%		608	100.0%
駐車スペース	件数	割合	水道閉栓の状態	件数	割合
1.あり	249	41.0%	1.閉栓	1	0.2%
2.なし	355	58.4%	2.開栓	0	0.0%
3.不明	4	0.7%	3.不明	607	99.8%
	608	100.0%		608	100.0%
接道	件数	割合	ガス栓の状態	件数	割合
1.2 m以上	541	89.0%	1.閉栓	160	26.3%
2.2 m未満	63	10.4%	2.開栓	36	5.9%
3.接道なし	4	0.7%	3.不明	412	67.8%
	608	100.0%		608	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2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、10.4%であった。また、下地が露出、壁の貫通穴がある空き家等は、5.3%あり、雨戸の破損が見られる空き家等は5.8%であった。

表 4-4 建物の状況-1、2

(3)建物の状況-1		
不同沈下がある	件数	割合
1.あり	0	0.0%
2.なし	603	99.2%
3.不明	5	0.8%
	608	100.0%
建物（柱）が傾斜している	件数	割合
1.あり	2	0.3%
2.なし	595	97.9%
3.不明	11	1.8%
	608	100.0%
外壁材の仕上げ材料の剥離、腐朽又は変形	件数	割合
1.あり	63	10.4%
2.なし	524	86.2%
3.不明	21	3.5%
	608	100.0%
外壁材の下地が露出、壁の貫通穴あり	件数	割合
1.あり	32	5.3%
2.なし	554	91.1%
3.不明	22	3.6%
	608	100.0%
雨戸の破損	件数	割合
1.あり	35	5.8%
2.なし	420	69.1%
3.不明	61	10.0%
4.対象物が存在しない	92	15.1%
	608	100.0%
バルコニーの破損	件数	割合
1.あり	17	2.8%
2.なし	292	48.0%
3.不明	58	9.5%
4.対象物が存在しない	241	39.6%
	608	100.0%
屋根材が変形している	件数	割合
1.あり	11	1.8%
2.なし	510	83.9%
3.不明	87	14.3%
	608	100.0%

(3)建物の状況-2		
屋根が破損・腐食している	件数	割合
1.あり	59	9.7%
2.なし	462	76.0%
3.不明	87	14.3%
	608	100.0%
雨どいが垂れ下がっている	件数	割合
1.あり	44	7.2%
2.なし	518	85.2%
3.不明	38	6.3%
4.対象物が存在しない	8	1.3%
	608	100.0%
門・塀がひび割れ、破損が生じている	件数	割合
1.あり	50	8.2%
2.なし	442	72.7%
3.不明	6	1.0%
4.対象物が存在しない	110	18.1%
	608	100.0%
門・塀が傾斜している	件数	割合
1.あり	11	1.8%
2.なし	482	79.3%
3.不明	6	1.0%
4.対象物が存在しない	109	17.9%
	608	100.0%
擁壁が倒壊の恐れあり	件数	割合
1.あり	1	0.2%
2.なし	66	10.9%
3.不明	3	0.5%
4.対象物が存在しない	538	88.5%
	608	100.0%
擁壁にひび割れが生じている	件数	割合
1.あり	3	0.5%
2.なし	65	10.7%
3.不明	4	0.7%
4.対象物が存在しない	536	88.2%
	608	100.0%
排水の流出による臭気の発生	件数	割合
1.あり	0	0.0%
2.なし	607	99.8%
3.不明	0	0.0%
4.対象物が存在しない	1	0.2%
	608	100.0%

バルコニーの破損のある空き家等は 2.8%、屋根材が変形している空き家等は 1.8%、屋根が破損・腐食している空き家等は 9.7%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 7.2%見られた。

門・塀にひび割れ、破損が生じている空き家等は 8.2%であった。また、門・塀が傾斜している空き家等も 1.8%見られた。

#### ウ 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある

敷地内の樹木により、家屋に近いブロック塀が破損している空き家が 1 棟あった。また、擁壁にひび割れが生じている家屋も 3 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および、ネズミ、ハエ、蚊が発生している空き家等は見つからなかった。

表 4-5 建物の状況-3、4

(3)建物の状況-3		
ゴミ等の放置による臭気が発生	件数	割合
1.あり	0	0.0%
2.なし	608	100.0%
3.不明	0	0.0%
4.対象物が存在しない	0	0.0%
	608	100.0%
ゴミ等の放置によるネズミ、ハエ、蚊が発生	件数	割合
1.あり	0	0.0%
2.なし	604	99.3%
3.不明	4	0.7%
4.対象物が存在しない	0	0.0%
	608	100.0%
屋根・外壁が汚物や落書きで汚損している	件数	割合
1.あり	6	1.0%
2.なし	596	98.0%
3.不明	6	1.0%
4.対象物が存在しない	0	0.0%
	608	100.0%
ガラスが割れている	件数	割合
1.あり	21	3.5%
2.なし	566	93.1%
3.不明	21	3.5%
4.対象物が存在しない	0	0.0%
	608	100.0%
樹木が繁茂している	件数	割合
1.あり	157	25.8%
2.なし	447	73.5%
3.不明	4	0.7%
4.対象物が存在しない	0	0.0%
	608	100.0%

(3)建物の状況-4		
雑草が繁茂している	件数	割合
1.あり	123	20.2%
2.なし	476	78.3%
3.不明	9	1.5%
4.対象物が存在しない	0	0.0%
	608	100.0%
看板の汚損・破損	件数	割合
1.あり	5	0.8%
2.なし	90	14.8%
3.不明	2	0.3%
4.対象物が存在しない	511	84.0%
	608	100.0%
ごみが山積み放置状態	件数	割合
1.あり	17	2.8%
2.なし	585	96.2%
3.不明	6	1.0%
4.対象物が存在しない	0	0.0%
	608	100.0%
ふん尿その他の汚物で臭気が発生(周辺に影響)	件数	割合
1.あり	0	0.0%
2.なし	607	99.8%
3.臭気はあるが原因不明	1	0.2%
4.対象物が存在しない	0	0.0%
	608	100.0%
周辺の道路、家屋の敷地に土砂が大量に流出	件数	割合
1.あり	0	0.0%
2.なし	605	99.5%
3.不明	3	0.5%
4.対象物が存在しない	0	0.0%
	608	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 1.0%であり、ガラスが割れている空き家等についても、3.5%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 25.8%、雑草が繁茂している空き家等が 20.2%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 0.8%と少なく、ごみが山積している空き家等は 2.8%だった。

## 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見つからなかった。また、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も確認されなかった。

### (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」第六条に基づく空き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。

調査結果及び登記簿情報を基に特に下記条件で空き家等を抽出すると表 4-6 のような状況となっている。

- ・建物用途：戸建て住居
- ・接道：2m 以上
- ・駐車スペース：あり
- ・建物の状況：全項目「なし」
- ・登記簿情報：新築年月日 平成 12 年以降

表 4-6 利活用への検討が考えられる空き家等

	大字	字丁目	建物階層	建物構造	建築物の用途	駐車場スペース	接道
1	上連雀	1 丁目	2.2 F	1.木造	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上
2	上連雀	3 丁目	2.2 F	1.木造	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上
3	井口	1 丁目	2.2 F	1.木造	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上
4	下連雀	4 丁目	2.2 F	2.鉄骨造	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上
5	井口	3 丁目	2.2 F	1.木造	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上
6	井の頭	1 丁目	2.2 F	1.木造	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上
7	上連雀	8 丁目	2.2 F	5.不明	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上
8	大沢	1 丁目	1.1 F	5.不明	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上
9	新川	3 丁目	2.2 F	1.木造	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上
10	中原	1 丁目	2.2 F	1.木造	1.戸建住宅	1.あり	1.2 m 以上

利活用するにあたり、特に支障のない空き家等は 10 棟であった。構造的には、すべて 2 階建てであり、7 棟が木造であった。これらは、建物および樹木雑草の状況としても問題ないため、すぐにも利活用が可能な空き家等だと考えられる。