

八王子市空き家実態調査の結果

1 調査の概要

(1) 目的

少子高齢化の進行や建築物の老朽化、社会のニーズの変化により、使用されていない住宅が防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に及ぼす影響が懸念されている。今後、これらの問題に対して、空家特措法の規定に基づく対応とともに、利活用の促進など、地域の実情に応じた取り組みを進めていくためには、空き家の所在や状態、管理に関する意向を把握することが重要となる。

この「八王子市空き家実態調査」は、空き家等の所在や現況、所有者の意向等を把握し、中長期的な住宅施策を推進するための基礎となる情報を得ることを目的に実施した。

(2) 調査方法

町会・自治会の協力により把握した空き家と思われる住宅について、市が登記情報から所有者を特定し、アンケートを送付

(3) 調査期間

平成 30 年（2018 年）7 月 12 日～平成 30 年（2018 年）12 月 21 日

(4) 調査対象

2,800 件

(5) 有効回答

1,113 件（回答率 39.8%）

(6) 未回答等

1,687 件（うち不着 586 件）

2 調査結果

(1) 建物の使用状況について

「A 自宅として毎日使用している」が 237 件（21%）、「D 週末や休暇等たまに使用している」が 226 件（20%）、「G その他」が 210 件（18%）となった。その他の回答の代表的なものとして「倉庫・物置として使用している」や「取り壊しの予定がある」といった回答が確認できた。これ以降の質問は、本質問において D～H を選択した 736 件を空き家とみなし、対象とした。

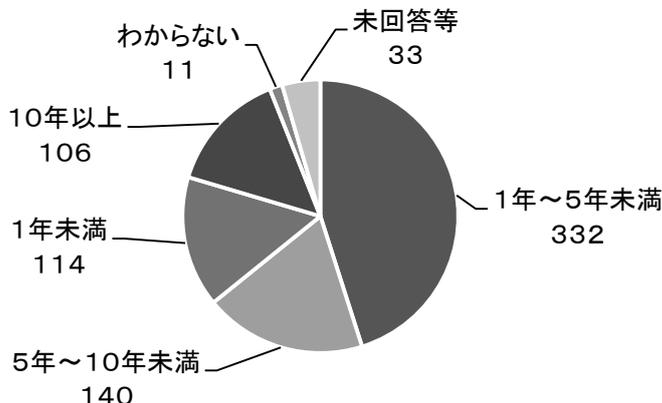
| その建物をどのように使用しているか | 回答数(件) |
|--------------------|--------|
| A 自宅として毎日使用している | 237 |
| B 貸し家で現在入居者が使用している | 77 |
| C 取り壊し済である | 63 |
| D 週末や休暇等たまに使用している | 226 |
| E 貸し家にしている（入居者募集中） | 72 |
| F 売却するため空き家となっている | 134 |
| G その他 | 210 |
| H 特に理由はないが使用していない | 94 |
| 合計 | 1,113 |

空き家とみなす
736件

(2) 建物を利用しなくなった時期について

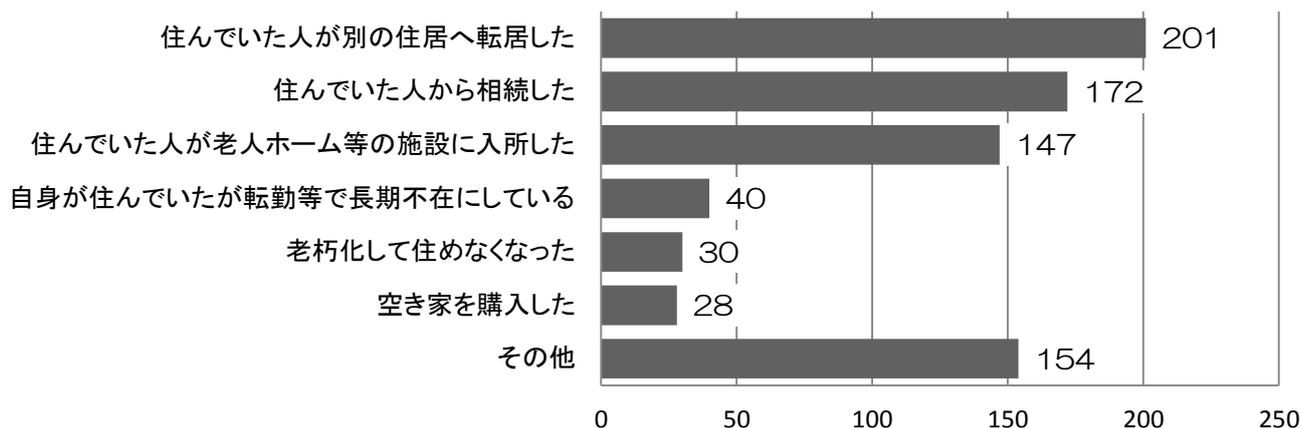
空き家となったからの経過年数は「1年～5年未満」とした回答が最多の332件（45%）、次いで「5年～10年未満」が140件（19%）、「1年未満」が114件（16%）となっている。「10年以上」とした回答も106件（14%）確認できた。

また、「わからない」とした回答は11件（2%）であり、未回答等は33件だった。



(3) 建物を利用しなくなった理由について

最も多い回答は、「住んでいた人が別の住居へ転居した」であった。次いで「住んでいた人から相続した」、「住んでいた人が老人ホーム等の施設へ入所した」という回答が多い。



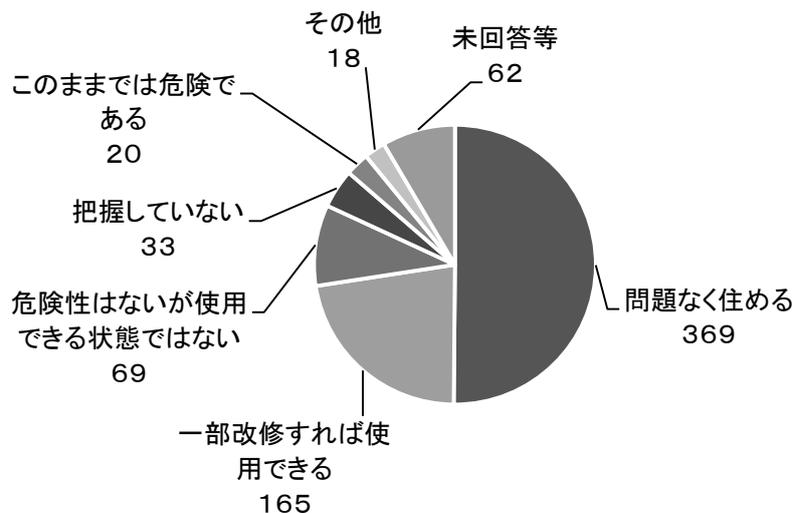
(4) 建物の建築時期について

「A 昭和56年（1981年）5月以前」とした回答が423件（58%）、「B 昭和56年（1981年）6月以降」とした回答が194件（26%）となり、建築基準法の旧耐震基準の時代に建築された物件が半数以上存在する。また、旧耐震基準の建物のうち耐震改修の有無を質問したところ、「①耐震改修をしている」とした回答は18件（2%）にとどまり、「②耐震改修をしていない」とした回答が277件（38%）となった。

| 建築年 | 回答数 (件) | A 昭和56年(1981年)5月以前 と回答した内訳 | 回答数 (件) |
|--------------------|------------|-------------------------------|------------|
| A 昭和56年(1981年)5月以前 | 423 | ①耐震改修をしている | 18 |
| B 昭和56年(1981年)6月以降 | 194 | ②耐震改修をしていない | 277 |
| 未回答等 | 119 | ③わからない | 116 |
| 合計 | 736 | 未回答等 | 12 |

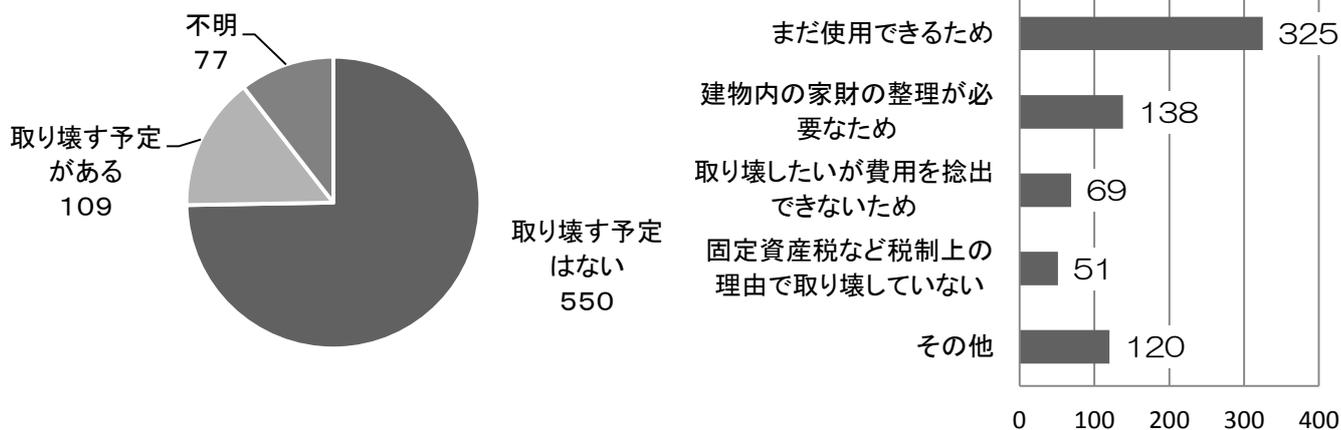
(5) 建物の状態について

「問題なく住める」が369件(50%)、「一部改修すれば使用できる」が165件(22%)となった。また「危険性はないが使用できる状態ではない」69件(9%)、「このままでは危険である」20件(3%)が確認できた。



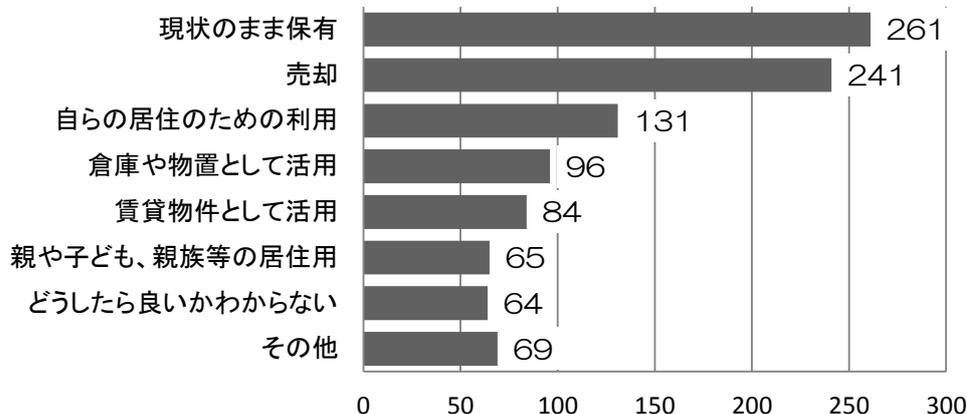
(6) 建物の取り壊し予定について

「取り壊す予定はない」が550件(75%)、「取り壊す予定がある」が109件(15%)となり、空き家となっている建物の大半の建物について取り壊す予定がないことが判明した。また、「取り壊す予定はない」とした回答について、その理由を複数回答で尋ねたところ、「まだ使用できるため(325件)」、「建物内の家財の整理が必要なため(138件)」、「その他(120件)」となった。



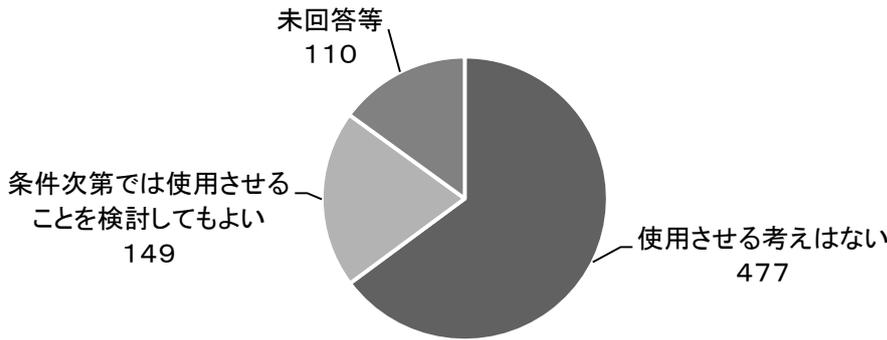
(7) 建物の今後の利活用について

複数回答で質問したところ、「現状のまま保有」が261件、「売却」が241件、「自らの居住のための利用」が131件となった。



(8) 建物と敷地について地域のために一時的に使用させることの意向について

「使用させる考えはない」が 477 件 (65%)、「条件次第では使用させることを検討してもよい」が 149 件 (20%) となった。

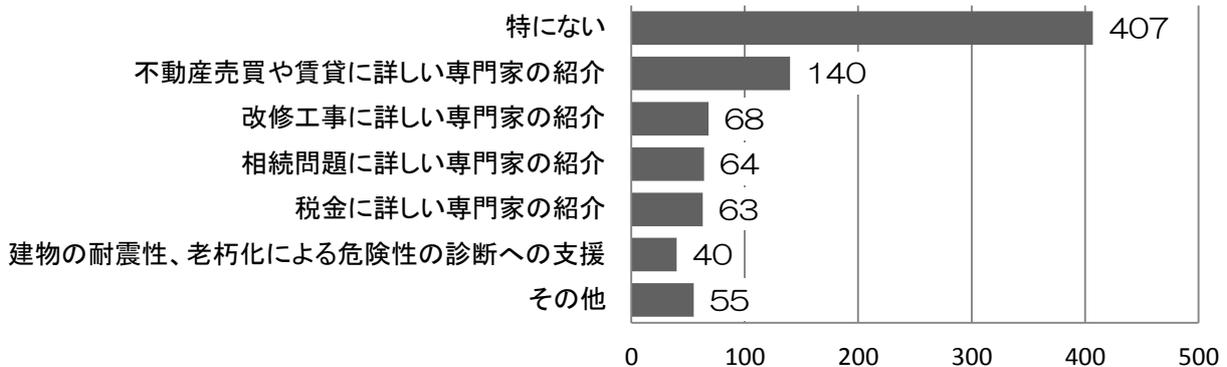


また「B 条件次第では使用させることを検討してもよい」とした回答では建物、庭、駐車場について、町会・自治会、NPO法人、福祉サービス事業者別に使用させることの意向を質問した。項目による差はみられなかったが、各項目とも 80 前後の回答を得られた。

| 区分 | 建物 | 庭 | 駐車場 |
|-----------|----|----|-----|
| 町会・自治会 | 79 | 77 | 79 |
| NPO法人 | 81 | 74 | 78 |
| 福祉サービス事業者 | 84 | 80 | 84 |

(9) 建物と土地の活用のために必要な支援について

「特にない」とした回答が最も多く 407 件となった。また「不動産売買や賃貸に詳しい専門家の紹介」が 140 件、「改修工事に詳しい専門家の紹介」が 68 件となった。「相続問題に詳しい専門家の紹介」が 64 件、「税金に詳しい専門家の紹介」が 63 件となり、法律や税制、建築、不動産と多岐にわたる空き家問題の専門家の支援が求められている。



(10) 建物の利活用のための情報公開について

建物を利活用するためにこの調査に関する情報の公開への同意は、「情報提供はしないほしい」が最多の 427 件であった。次いで「民間不動産事業者への情報提供」105 件、「町会・自治会への情報提供」104 件と続いている。情報提供はしないほしいという意見が多いことや昨今の個人情報管理・漏洩の問題にもつながるため、情報提供については仕組みを含め慎重に検討する必要がある。

