八王子市空き家総合実態調査の結果

1 調査の概要

1－1 調査の目的

空家等対策の推進に関する特別措置法及び八王子市空き家等対策計画に基づき、空き家が存在し、今後さらなる空き家の増加が懸念される市内の戸建住宅団地において、現地調査、空き家所有者及び居住者アンケート調査を行った。

これらの調査結果をもとに、空き家となった原因、解消への課題と居住者が自宅について抱える課題を合わせて分析することで、管理不全な空き家への対策だけでなく、居住者に対しても、居住中に対応すべき効果的な空き家予防策の提示など、より効果的な支援策を実施するための基礎資料を作成することを目的とする。

1－2 調査対象及び区域

本調査の調査対象を戸建住宅(併用住宅含む)、調査区域を市内住宅団地(6 エリア・計 5,426 棟)とした。

1－3 調査内容

(1)現地空き家調査

調査対象地域の建築物について、公道からの外観目視により空き家候補か否かの判定を行い、空き家候補と判定した建築物については、老朽危険度判定等を実施。

(2)所有者アンケート調査

現地空き家調査で空き家候補と判定した建築物の所有者に空き家の状況、今後の利活用の意向等について、アンケート調査を実施。

(3)居住者アンケート調査

調査対象地域の戸建住宅(併用住宅含む)の居住者に対し、お住まいの地域環境、お住まいの困りごと、将来について、アンケート調査を実施。

(4)調査期間

令和 3 年 9 月～10 月　　：現地空き家調査
令和 3 年 12 月～令和 4 年 1 月　：所有者アンケート調査
令和 3 年 12 月～令和 4 年 1 月　：居住者アンケート調査

2 調査結果

2－1 現地空き家調査

・現地空き家調査の結果、調査対象建物数を 5,319 棟とし、このうち 451 棟を空き家候補と判定した。

2－2 所有者アンケート調査

・空き家候補（451 棟）の所有者への所有者アンケート調査を実施し、242 棟（回収率：53.7%）の回答があり、その結果、空き家が 155 棟、空き家でないものが 87 棟となった。

よって、空き家候補 451 棟のうち、所有者アンケートにより空き家となった 155 棟にアンケートが未回収のもの 209 棟を含め、364 棟（空き家率：6.8%）を空き家とした。

■所有者アンケート結果

項目	件数等
アンケート配布対象数	451
アンケート付着等	12
配布数	439
回収数	242
回収率	53.7%

※回収率は、アンケート配布対象数に対する回収数

■所有者アンケート結果（建物の使用状況）

状況	建物の使用状況	回答数	割合	判断	棟数	
アンケート回収	自宅として毎日使用している	59	24.4%	空き家でない	87	87
	貸し家で現在入居者が使用している	19	7.9%			
	取り壊し済である	1	0.4%			
	売却済み	8	3.3%			
	転勤や施設等への入所・入院により長期不在の住宅	27	11.2%	空き家	155	364
	物置、倉庫として使用している	20	8.3%			
	解体を予定している	8	3.3%			
	週末や休暇等たまに使用している	35	14.5%			
	貸し家にしている（入居者募集中）	5	2.1%			
	売却するため空き家となっている	24	9.9%			
	特に理由はないが使用していない	10	4.1%			
	その他	21	8.7%			
	未回答等	5	2.1%			
	回収数	242	100.0%	—	242	
アンケート回答なし		197	—	空き家	209	
アンケート配達不可等		12	—			
合計		451	—	—	451	

※所有者アンケートでは、居住者アンケートも同封し、自宅として毎日使用していると回答した方には、居住者アンケートへの回答をお願いしている。

2－3 居住者アンケート調査

・調査対象地域の戸建て住宅（併用住宅含む）の居住者に対し、居住者アンケート調査を実施し、2,300 件（回収率：46.8%）の回答があった。

なお、居住者アンケートの集計には、所有者アンケートで自宅として毎日使用していると回答し、居住者アンケートに回答した 58 件を含めて集計を行うものとする。

■居住者アンケート結果

項目	件数等
アンケート配布数	4,919
回収数	2,300
回収率	46.8%
所有者アンケートで居住者アンケートに回答	58
アンケート集計対象	2,358

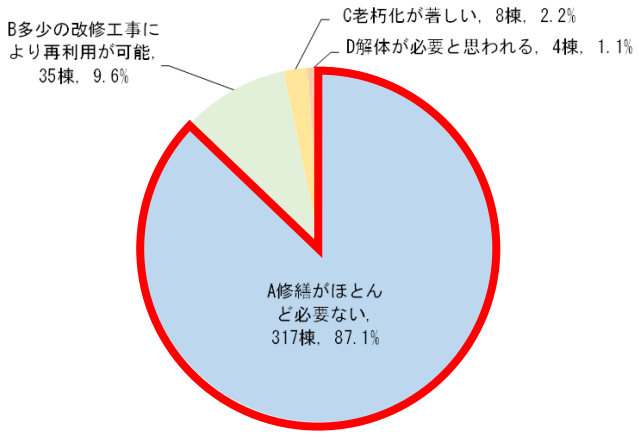
※回収率は、アンケート配布数に対する回収数であり、
所有者アンケートで居住者アンケートに回答は含まない。

2－4　空き家の老朽危険度の状況

・「建築物の傾斜」、「基礎の状況」、「屋根の状況」、「外壁の状況」、「工作物等の状況」の老朽危険度について A～D の4段階で判定を行った。また、それぞれの評価の中で最も低い（状態が悪い）判定を総合判定とした。この結果、空き家とした建築物のうち、A（修繕がほとんど必要ない）と判定されたものは 317 棟（87.1%）、B（多少の改修工事により再利用が可能）と判定されたものは 35 棟（9.6%）となり、合わせて 352 棟（96.7%）の建築物が老朽危険度に問題のない状況であった。

■老朽危険度判定基準（総合評価）

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能（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、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）
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、損傷が激しい（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、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）



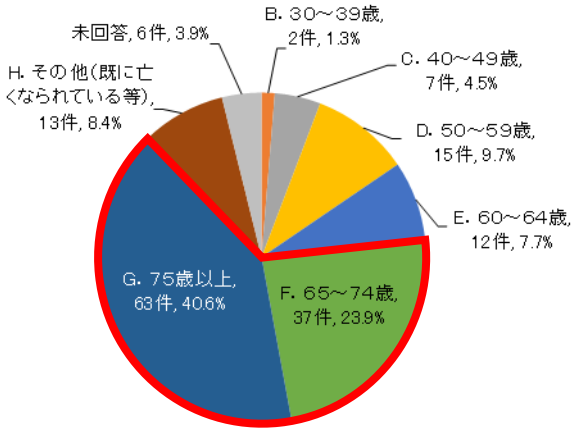
■老朽危険度総合判定の分類

3 所有者アンケート及び居住者アンケートから見えた事項

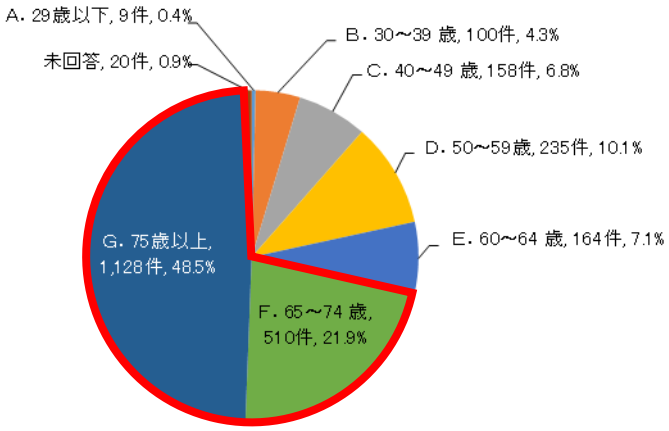
3－1 所有者及び居住者の高齢化

・空き家所有者及び居住者（建物所有者）ともに、約 65%が 65 歳以上の高齢者であり、約 40%以上が 75 歳以上であることが判明した。

⇒管理不全な空き家への対策や空き家予防策を周知啓発する際には、高齢者（特に後期高齢者）を中心としたアプローチが効果的であると考えられる。



■空き家所有者の年齢



■居住者（建物所有者）の年齢

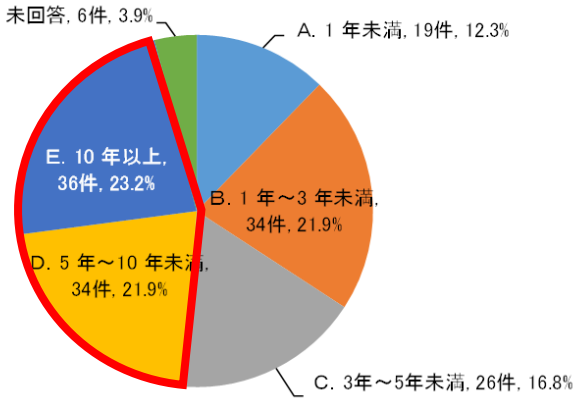
3－2 空き家状態の長期化及び空き家所有者の利活用意向

・空き家になってからの年数は、5年以上が 45.1%、10 年以上も 23.2%となっており、長期化している空き家が見られる一方で、5年未満は 51.0%となっており、流動的でもあるため、定期的な把握が必要である。

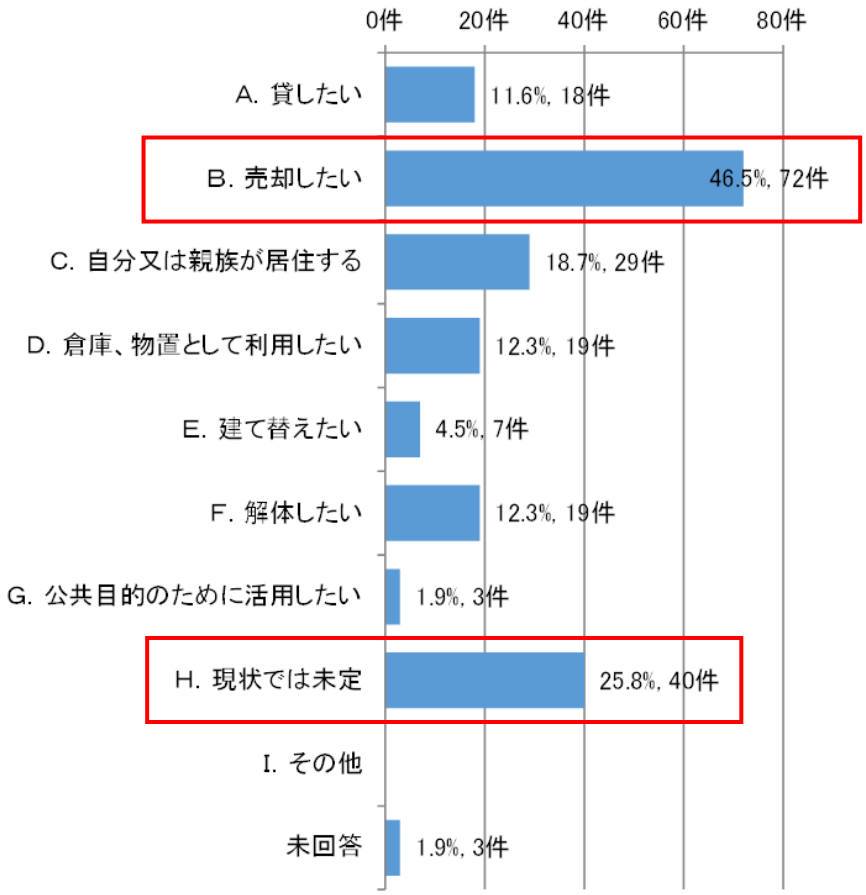
・空き家所有者の約半数（46.5%）が「売却したい」と考えているが、実際に行動を起こしていないか、売却するために業者に依頼しているが、買い手がつかないなどの理由により、長期に渡り空き家のままとなっていると考えられる。

・「現状では未定」が全体の 25.8%となっており、空き家になって 10 年以上の空き家の 25.0%（36 件中 9 件）が該当していることから、空き家所有者が空き家のままであることに特に問題を感じておらず、利活用を考えていないと思われる。

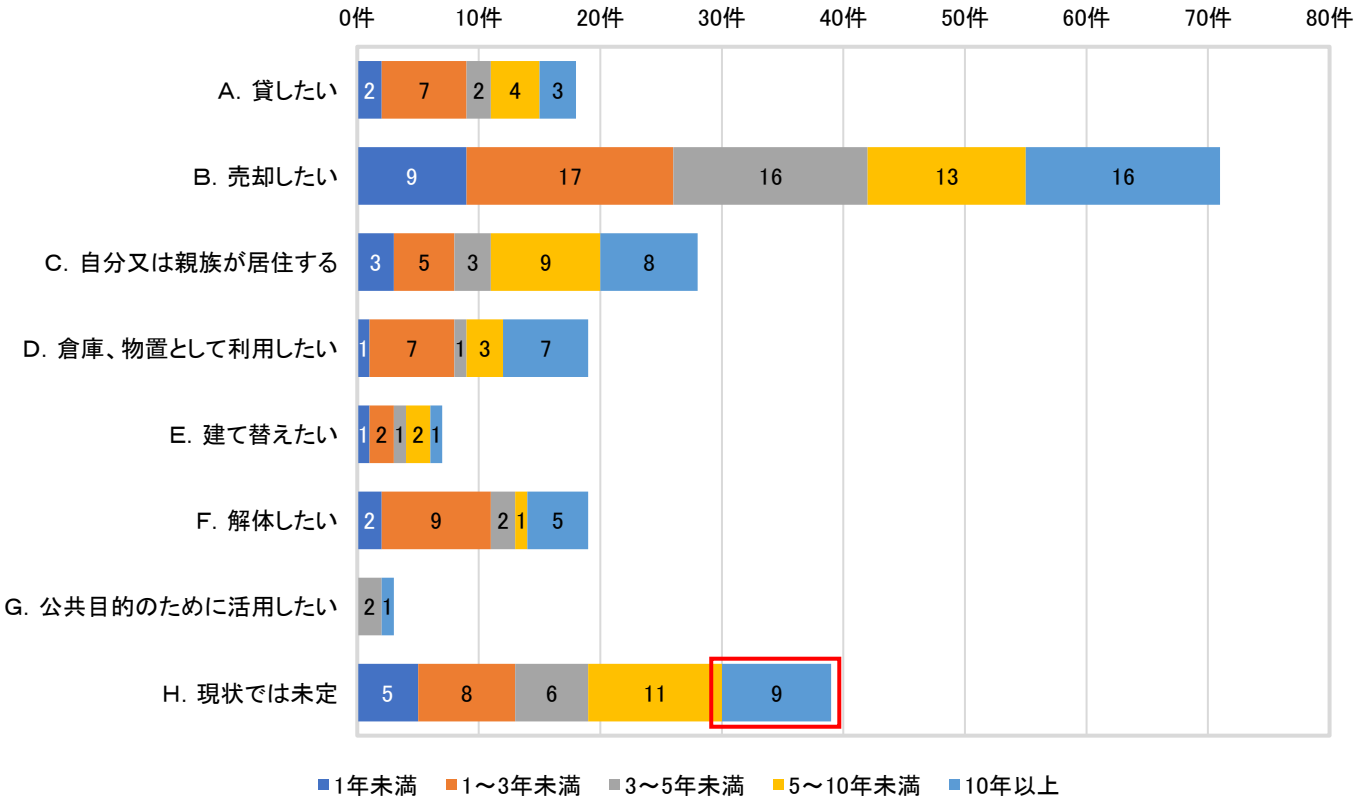
⇒空き家所有者に対し、空き家の問題について理解してもらい、早期解決への意識を高めてもらう必要があると考えられる。また、所有者の意向に沿った利活用ができるように情報提供等の必要なサポートを行い、所有者が行動を起こしやすい環境を作り出す必要があると考えられる。



■空き家の年数



■空き家の利活用(複数回答可)



■所有者の利活用の意向(複数回答)別の空き家年数(※未回答者を除く)

3－3　居住者と空き家所有者の住まいの継承に関する意識のギャップ

所有者アンケート調査での「空き家の引継ぎ」及び居住者アンケート調査での「お住まいの引継ぎに対する将来の備え」について両者を比較し、居住者と空き家所有者の建物の引継ぎに対する意識の差を次の(1)～(3)に分類、整理した。

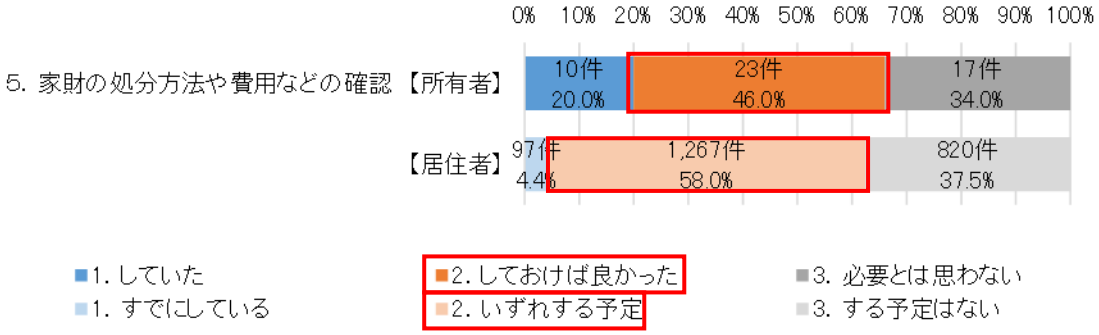
(1) 居住者はいずれするつもりだが空き家所有者はしていなくて後悔している事項

（居住者へ具体的な行動を促す支援が必要な事項）

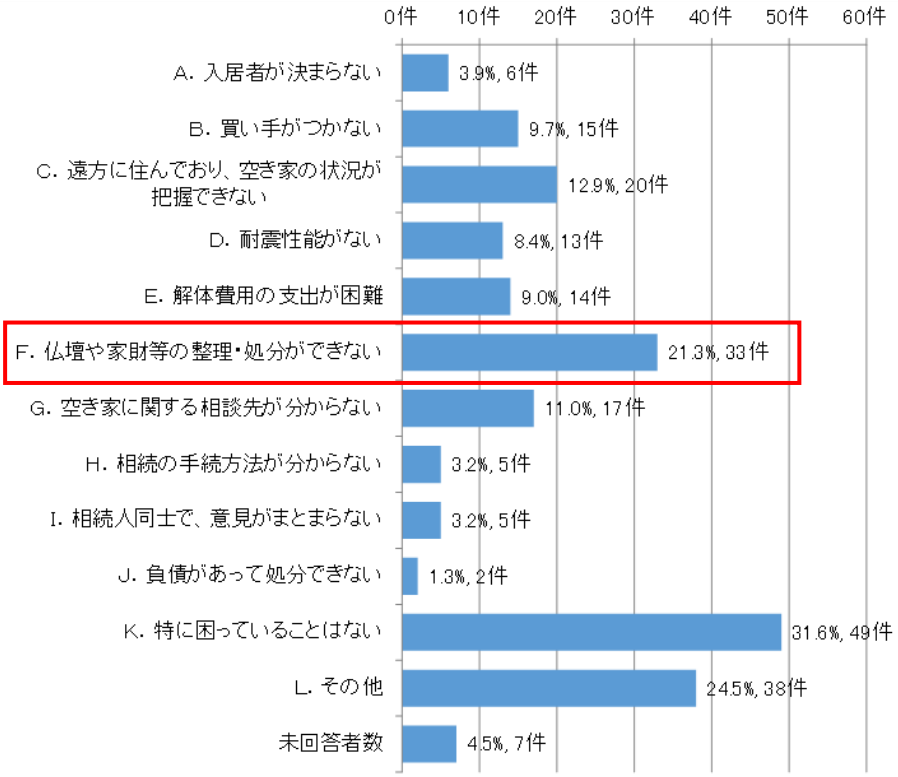
ア.「家財の処分方法や費用などの確認」

・居住者は「する予定はない」が 37.5%、「いずれする予定」が 58.0%となっているが、空き家所有者では、「しておけば良かった」は 46.0%と最も後悔している事項となっている。

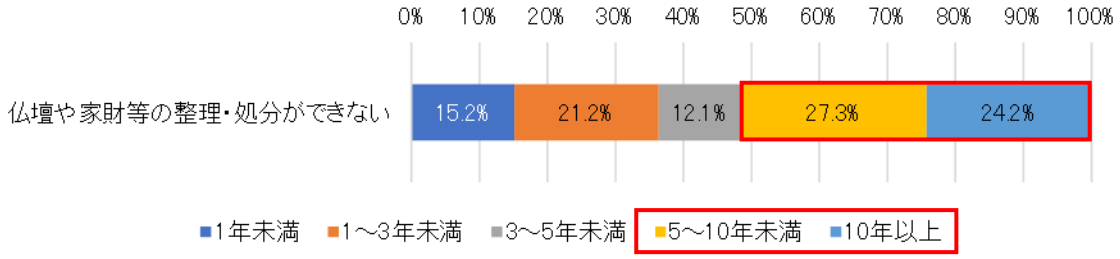
・空き家で困っていることについて、「仏壇や家財等の整理・処分ができない」と回答した割合が最も多く、その回答者の 51.5%が空き家年数 5 年以上と長くなっており、約半数(47.0%)を 10 年以上が占めている。空き家期間の長期化との関連が見られる。



■空き家の引継ぎとお住まいに対する将来の備え（※未回答者を除く）



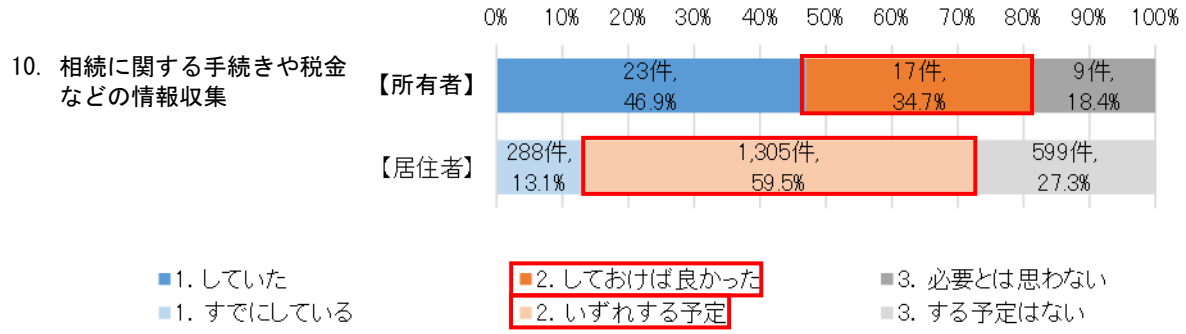
■空き家で困っていること（複数回答可）



■空き家で困っていることと空き家年数

イ.「相続に関する手続きや税金などの情報収集」

・居住者は「いずれする予定」が 59.5%となっているが、空き家所有者では「しておけば良かった」が34.7%となっている。情報収集関連では居住者のうち「すでにしている」と「いずれする予定」の合計が約7割と最も高い。



■空き家の引継ぎとお住まいに対する将来の備え（※未回答者を除く）

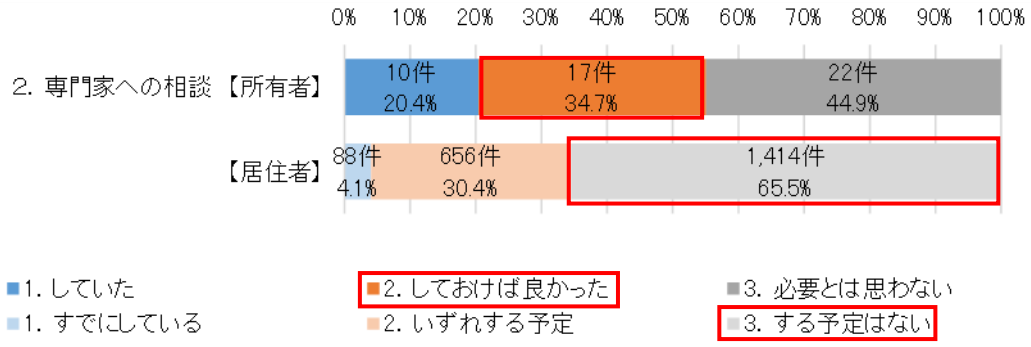
（2） 居住者は意識していないが空き家所有者はしていなくて後悔している事項

（居住者へ周知が必要な事項）

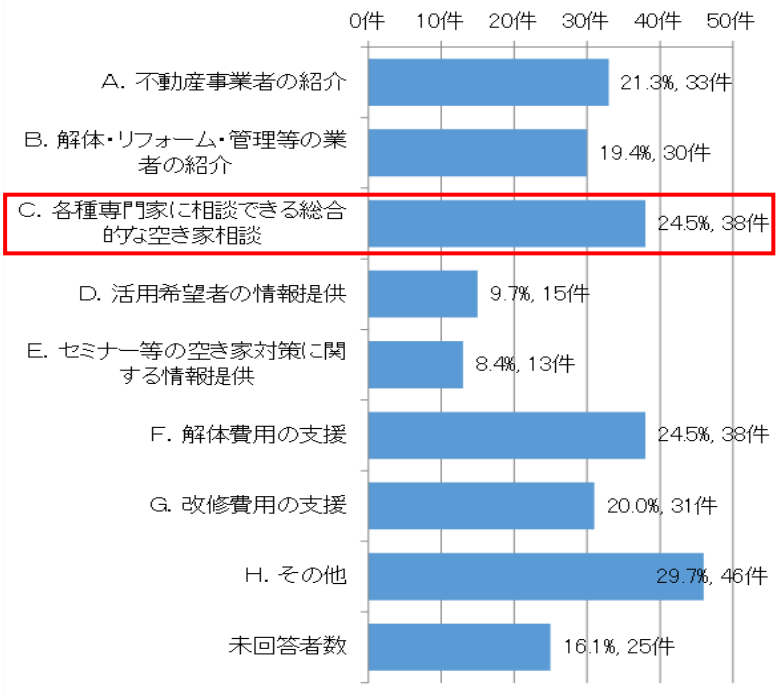
ア.「専門家への相談」

・居住者は「する予定はない」が 65.5%と質問事項の中で最も高いが、空き家所有者は、「しておけば良かった」が 34.7%と質問事項の中で「相続に関する手続きや税金などの情報収集」と並んで2番目に高い。

・空き家所有者は、「各種専門家に相談できる総合的な空き家相談」が空き家活用のための支援として「解体費用の支援」と並んで最も必要と感じている。



■空き家の引継ぎとお住まいに対する将来の備え（※未回答者を除く）



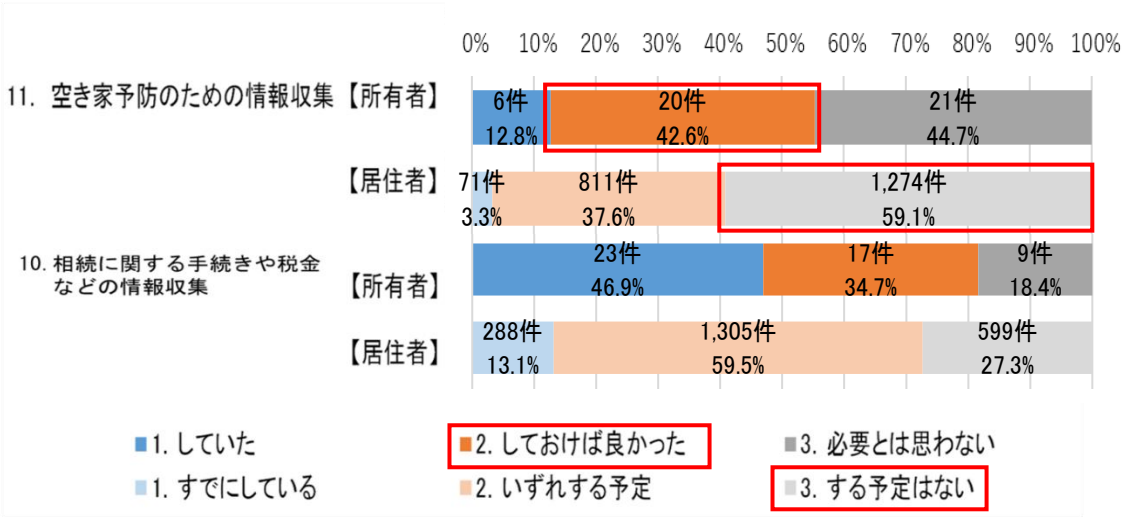
■空き家活用のための支援（複数回答可）

イ.「空き家予防のための情報収集」

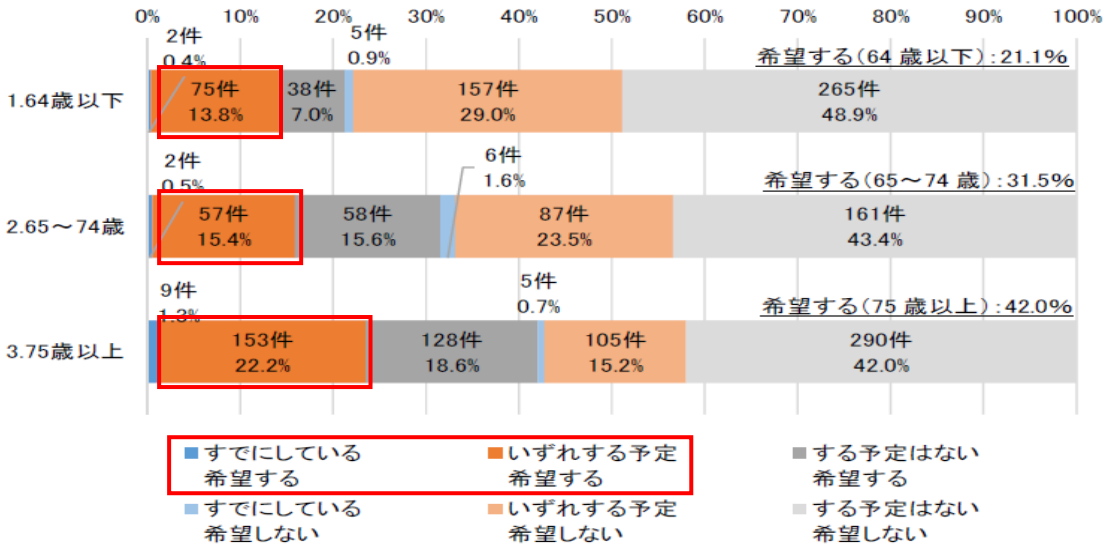
・居住者は「する予定はない」が 59.1%と質問事項の中で2番目に高いのに対し、空き家所有者では、「しておけば良かった」が 42.6%と質問事項の中で2番目に高い。

・「空き家予防のための情報収集」について、居住者は「すでにしている」「いずれする予定」が 40.9%、「相続に関する手続きや税金などの情報収集」が 72.6%となっており、相続と比較すると空き家問題への関心が低い。

・「空き家予防のための情報収集」を「すでにしている」及び「いずれする予定」の人のうち、市から提供する空き家予防プラン冊子の送付を「希望する」の回答割合が、年代が上がるほど高くなっている。



■空き家の引継ぎとお住まいに対する将来の備え（※未回答者を除く）



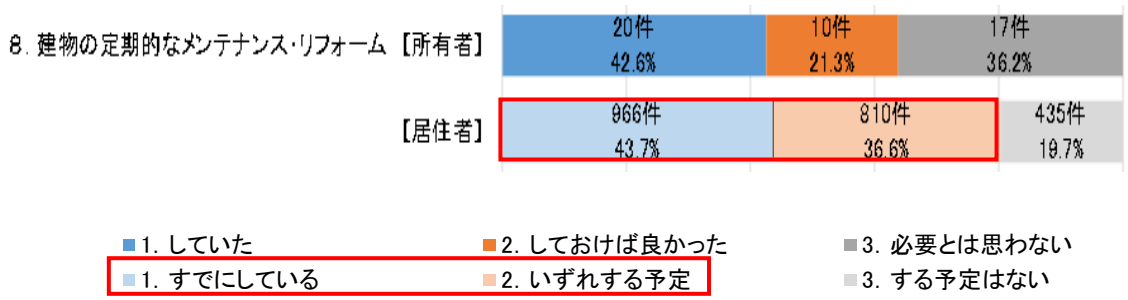
■空き家予防のための情報収集の考えと空き家予防プラン冊子の希望・年代別（※未回答者を除く）

（3） 居住者が高い必要性を感じ、実行されている事項

（居住者への周知のきっかけとなる事項）

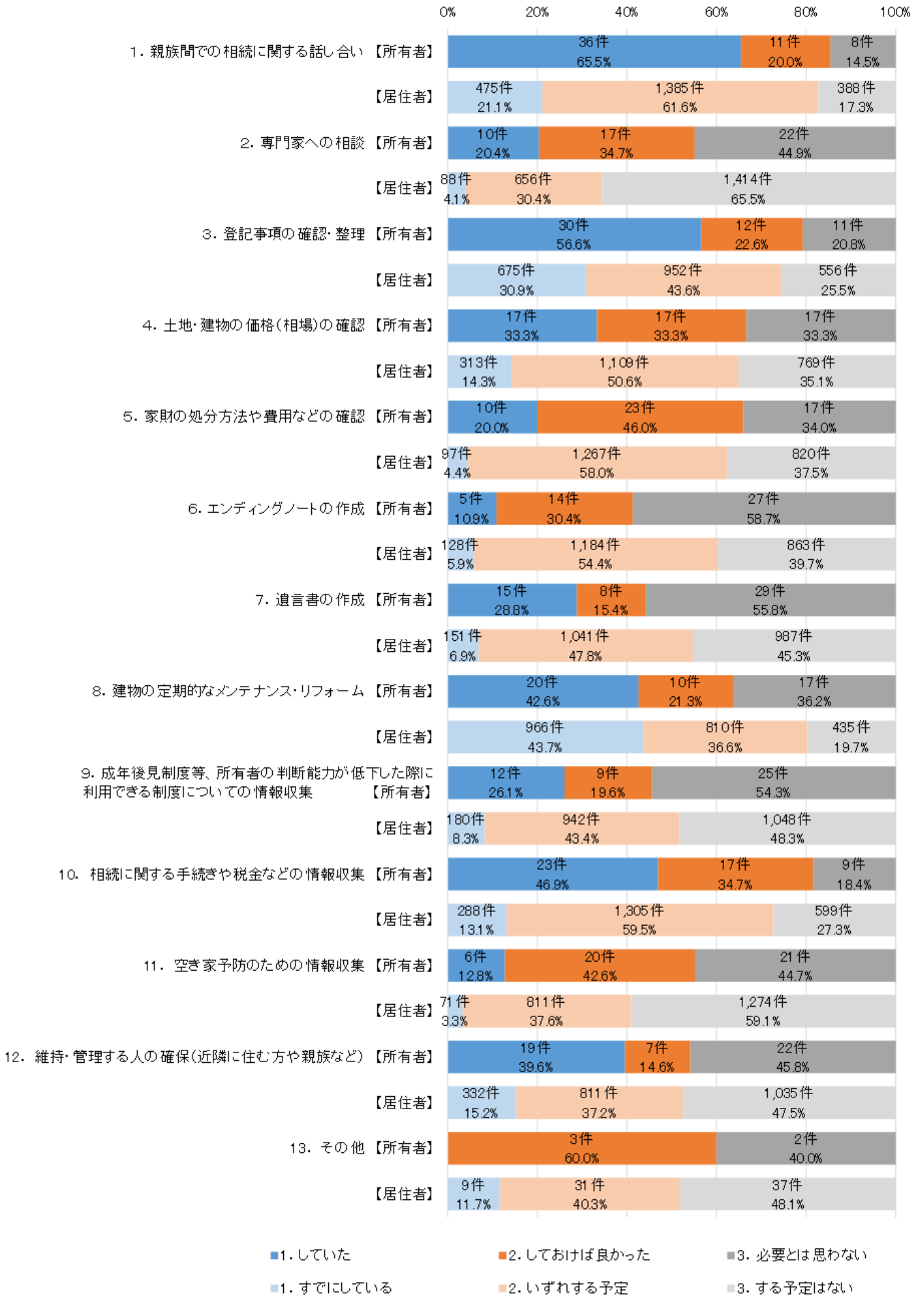
ア.「建物の定期的なメンテナンス・リフォーム」

・居住者は「すでにしている」43.7%、「いずれする予定」36.6%と約８割が必要性を感じている。また、必要性を感じている居住者のうち、半数以上が実際に行っている。



■空き家の引継ぎとお住まいに対する将来の備え（※未回答者を除く）

＜参考＞空き家の引継ぎとお住まいに対する将来の備え（集計結果）（※未回答者を除く）



＜参考＞対応しておくことが望ましい事項（空き家所有者が「しておけば良かった」と後悔した割合順）

引継ぎの備え	空き家所有後悔割合	居住者	
		予定無	予定有・（している）
Ⅰ 家財の処分方法や費用などの確認	46.0%	37.5%	58.0%（4.4%）
Ⅱ 空き家予防のための情報収集	42.6%	59.1%	37.6%（3.3%）
Ⅲ 専門家への相談	34.7%	65.5%	30.4%（4.1%）
Ⅳ 相続手続きや税金などの情報収集	34.7%	27.3%	59.5%（13.1%）
Ⅴ 土地・建物の価格（相場）の確認	33.3%	35.1%	50.6%（14.3%）
Ⅵ エンディングノートの作成	30.4%	39.7%	54.4%（5.9%）
Ⅶ 登記事項の確認・整理	22.6%	25.5%	43.6%（30.9%）
Ⅷ 建物のメンテナンス・リフォーム	21.3%	19.7%	36.6%（43.7%）
Ⅸ 親族間での相続に関する話し合い	20.0%	17.3%	61.6%（21.1%）
Ⅹ 所有者の判断能力が低下した際に利用できる制度についての情報収集	19.6%	48.3%	43.4%（8.3%）
Ⅺ 遺言書の作成	15.4%	45.3%	47.8%（6.9%）
Ⅻ 維持・管理する人の確保	14.6%	47.5%	37.2%（15.2%）

（1）居住者へ具体的な行動を促す支援が必要な事項

（2）居住者へ周知が必要な事項

（3）居住者への周知のきっかけとなる事項

4 空き家発生予防のアプローチ

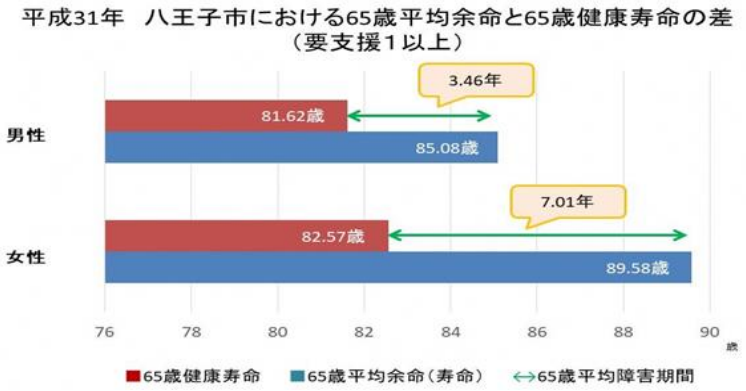
4－1 ターゲット

・居住中の住宅所有者は 65 歳以上が約 7 割を占め、特に全体の約半数が 75 歳以上となっており、高齢化が進んでいる。

・「空き家予防のための情報収集」を「いずれする予定」の人でも、年齢が低いほど市から送付する「空き家予防プラン」を受け取る割合が低いことから、問題に関心がある人でも具体的な行動を起こす割合は年齢が上がるにつれて高くなると考えられる。

→平均寿命と健康寿命の差（※）も考慮すると 65 歳以上を中心としつつ、75 歳以上の方に重点を置き、家財の整理など、被相続人（現建物所有者）しかできない事項を支援することが効果的であると考えられる。一方で、住宅所有者の約 3 割を占める高齢者以外の層にも広く啓発を始めていくことも必要である。

※：健康寿命と平均寿命の差について



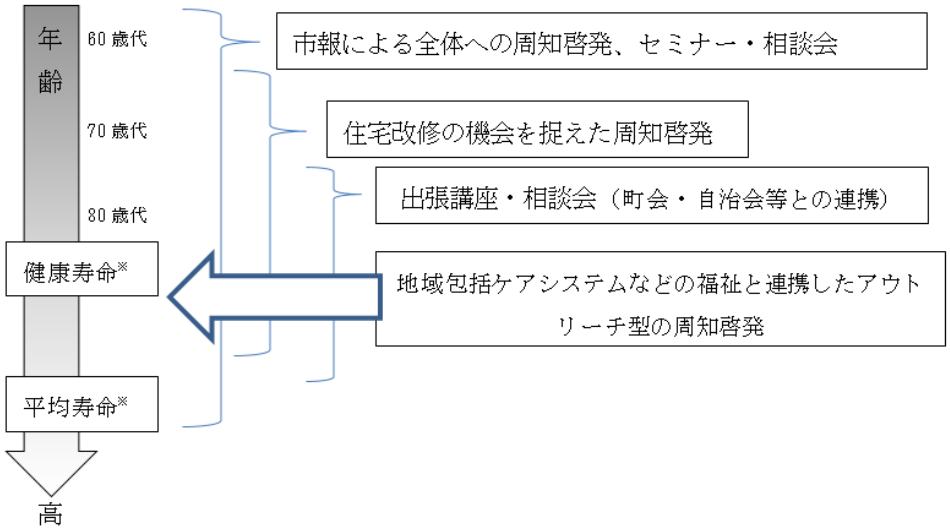
（市ホームページより）

4－2 周知方法

・全体への周知方法としては、高齢者の閲読頻度が高い市報が有効だと考えられる。また、町会・自治会等の地域コミュニティと連携し、出張講座・相談会を行うことも考えられる。

・「建物の定期的なメンテナンス・リフォーム」は居住者の約 8 割が必要性を感じており、必要性を感じている居住者の半数以上が実際に行っていることから、自治体で実施する高齢者向けの住宅改修補助などの機会を捉え、自宅の今後について啓発する方法が考えられる。

・75 歳以上の後期高齢者が居住中の住宅所有者の約半数を占めており、これらの啓発対象者は福祉と係る機会も増えると考えられることから、空き家問題単体ではなく、地域包括ケアシステムの一環として啓発していくなど、福祉分野と連携したアウトリーチが考えられる。



■周知方法