

令和5年度（2023年度）
八王子市住まいに関するデータを活用した空き家調査及び利活用促進業務

1 調査概要

（1）目的

市が実施する空き家等対策を周知する手法として、従来の広報などを利用した画一的な周知啓発だけでは、空き家所有者及び居住者に対する効果が薄く、利活用に向けた具体的な行動に結びつけることが困難であることや、従来の現地訪問による空き家の把握方法では時間と費用を要することが課題であった。

そこで、住まいに関する各種データを地図上（GIS）で結合したデータベースを作成し、戸建住宅所有者の家屋の状況に応じた周知啓発及びアンケート調査を実施することで、効果的かつ効率的に空き家の把握及び利活用促進することを目的とした。

（2）調査対象

建物データ（全 222, 292 棟）のうち、建物面積が 30 m²以上及び建物状況調査を始めとする各種データと結合でき、用途が物置以外の建物 154, 244 棟（うち戸建住宅 93, 954 棟）を調査対象とした。

（3）使用した各種データ

データ名	備考
空き家コンテンツ（株式会社ゼンリンより購入）	空き家候補の抽出に使用
家屋ポリゴンデータ	
水道閉栓情報	
住民基本台帳	
過去の空き家情報	
不動産登記情報（建物）	空き家候補となった建築物の分類整理に使用
固定資産税情報	
航空写真	
地番現況図	
建物現況調査	
国土数値情報公示地価	

（4）調査内容

ア データベースの作成及び空き家候補の抽出

住まいに関する各種データを結合したデータベースを作成し、市内の空き家候補を抽出した。また、空き家候補となった家屋の構造や建築年、管理状態に応じて分類整理した。

イ 空き家所有者への周知啓発及びアンケート調査

1（4）アで抽出した家屋の所有者に対し、分類に応じて活用できる支援制度を通知するとともに、建物の使用状況や今後の利活用の意向等についてアンケート調査を実施した。

ウ 将来空き家となる可能性の高い家屋所有者の抽出及び空き家の発生予測

住民基本台帳情報の過去 10 年間の居住変化を基に、居住中である戸建住宅所有者の年齢や家族構成に応じて将来空き家となる可能性の高い家屋を抽出するとともに、市内における空き家の発生を予測した。

エ 居住者への周知啓発及びアンケート調査

1（4）ウで抽出した家屋の居住者に対し、自宅を空き家としないための対策や支援制度を通知するとともに、空き家問題への認識や将来への備え等についてアンケート調査を実施した。

（5）調査期間

令和5年7月～11月 : データベースの作成及び空き家の分類

令和5年10月～11月 : 将来空き家となる可能性の高い家屋の分類及び空き家の発生予測

令和5年12月27日～令和6年1月23日（オンラインは2月13日まで） : 空き家所有者アンケート調査

令和5年12月27日～令和6年1月23日（オンラインは2月13日まで） : 居住者アンケート調査

2 調査結果

(1) データベースの作成及び空き家候補の抽出

住民基本台帳や建物登記情報等の各種データを地図上（GIS）で結合したデータベースを作成し、4,811棟を空き家候補として抽出した。また、空き家候補とした家屋の構造や建築年に応じて区分A～Dの4区分で整理した。

■空き家候補の分類（区分A～D）

区分	空き家判定	建物構造	建築年	空き家候補（棟）
A※1	空き家候補	木造	S56.5.31以前 （旧耐震）	3,001
B	空き家候補	非木造	S56.5.31以前 （旧耐震）	265
C	空き家候補	－	S56.6.1以降 （新耐震）	1,477
D※2	管理不全な空き家	－	－	68
合計				4,811

※1 未登記家屋のため、建物構造や建築年が不明の家屋を含む。

※2 空き家候補のうち、マイクロベース株式会社の深層学習画像認識エンジン「MiraiEVision」を活用して航空写真から、繁茂や屋根損傷している家屋を抽出（約140棟）。その後、現地調査を実施し、管理不全な状態と認めた家屋を区分D（管理不全な空き家）とした。

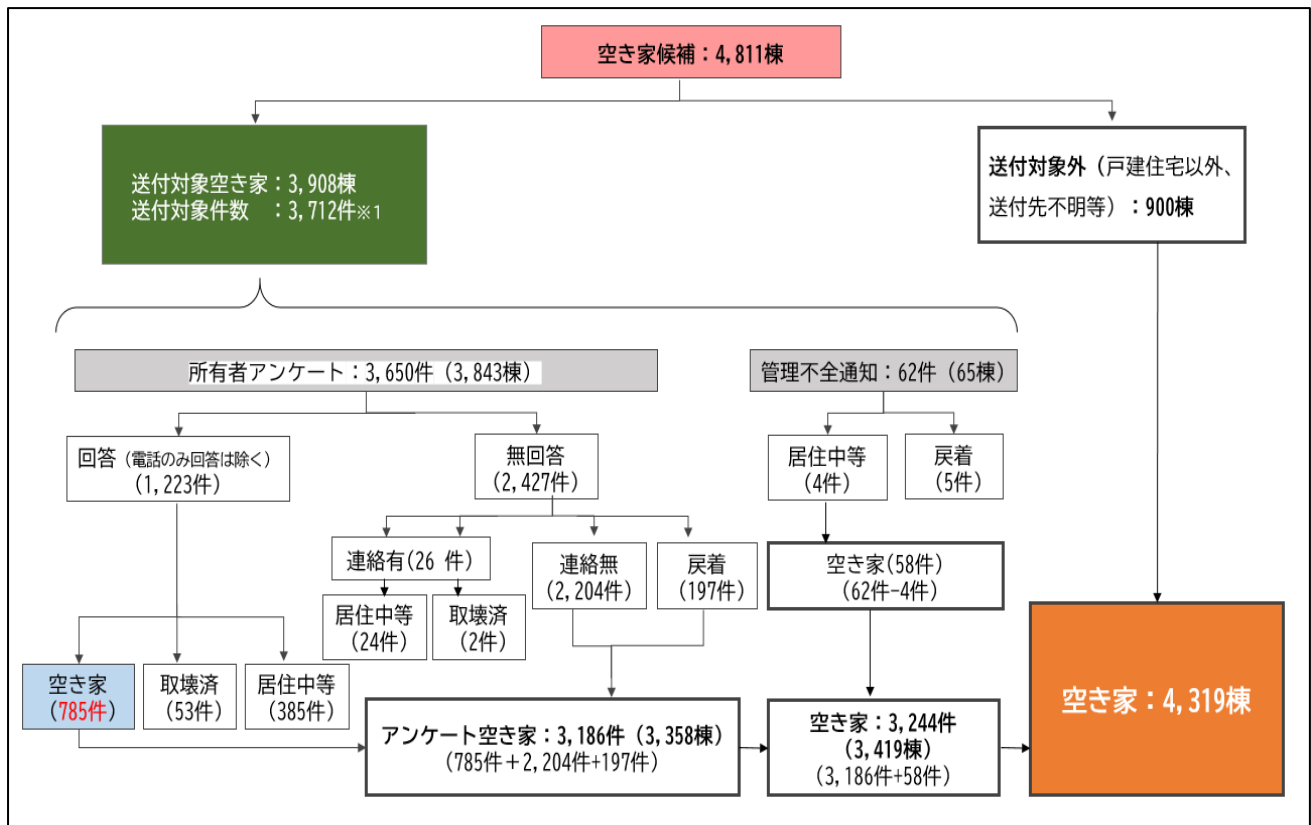
(2) 空き家所有者への周知啓発及びアンケート調査

ア 空き家数及び空き家率

空き家候補（4,811棟）について、固定資産税調査を実施した結果、戸建住宅以外の建物や送付先不明等の理由によりアンケート送付対象外とした家屋（900棟）を除いた3,712件（3,908棟）の所有者に対し、区分に応じて活用できる支援制度等について記載した通知文を発送するとともに、管理不全な空き家候補（区分D）とした62件（65棟）を除く空き家所有者3,650件に対しアンケート調査を実施した。その結果、1,223件（回収率：33.5%）の回答があり、空き家が785件、空き家でないもの（取壊済、居住中等）が438件となった。

また、空き家候補のうち、空き家所有者アンケートにおいて空き家と回答した785件、電話連絡で居住中等及び取壊済と回答した26件を除くアンケート無回答のもの2,401件を加えた3,186件（3,358棟）を本アンケートによる空き家と判定した。また、管理不全な空き家候補（区分D）のうち居住中と連絡があった4件を除く58件（61棟）、アンケート送付対象外となった家屋900棟を含めた 4,319棟 を本業務における空き家とした。

■空き家判定数



※1 同一所在地に複数棟を有する所有者については、通知文及びアンケートを1通のみ送付した。

■通知文及びアンケート送付対象件数

区分	通知文及びアンケート 送付対象件数
A	2,295
B	172
C	1,183
D	62
合計	3,712

■空き家判定棟数

区分	空き家数（棟）	割合（%）
A	2,710	62.7%
B	239	5.5%
C	1,306	30.2%
D	64	1.5%
合計	4,319	—

■空き家所有者アンケート回答率

項目	件数等
アンケート送付数	3,650
回収数	1,223
アンケート回収率	33.5%

■空き家率

項目	棟数等
調査対象家屋（全件）	154,244
調査対象家屋（戸建※2）	93,954
本業務における空き家（全件）	4,319
本業務における空き家（戸建）	3,584
空き家率（全体）	2.80%
空き家率（戸建）	3.81%

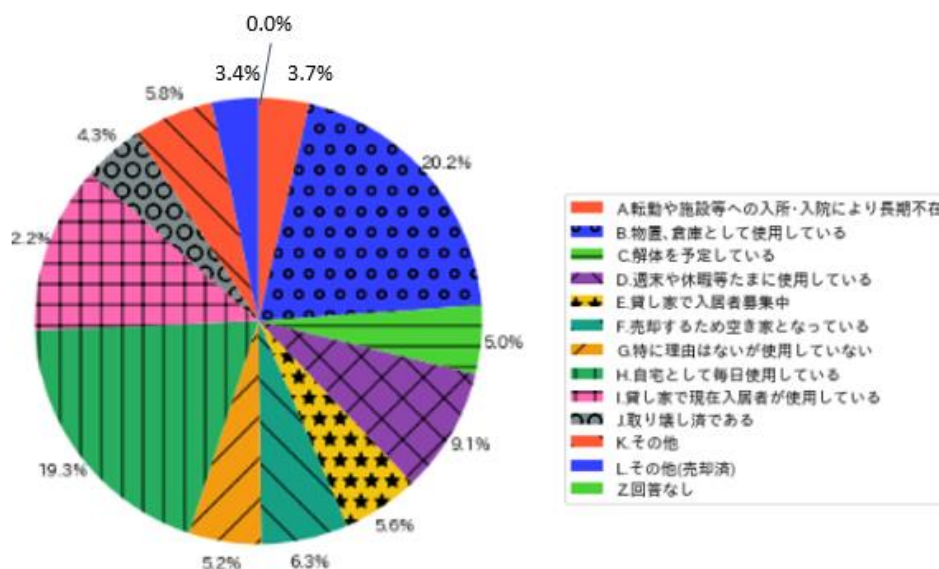
※2 調査対象のうち、建物登記や住基情報等により戸建住宅（共同住宅除く）と推測される家屋

イ 空き家所有者アンケート結果

問1	現在、対象建物をどのように使用していますか。	選択回答
----	------------------------	------

建物使用状況について、「B. 物置、倉庫として使用している」が 20.2%で最も多く、次いで「H. 自宅として毎日使用している」が 19.3%となった。

また、A～G、K、L 及び未回答を空き家とした。



■建物使用状況 (n=1,223)

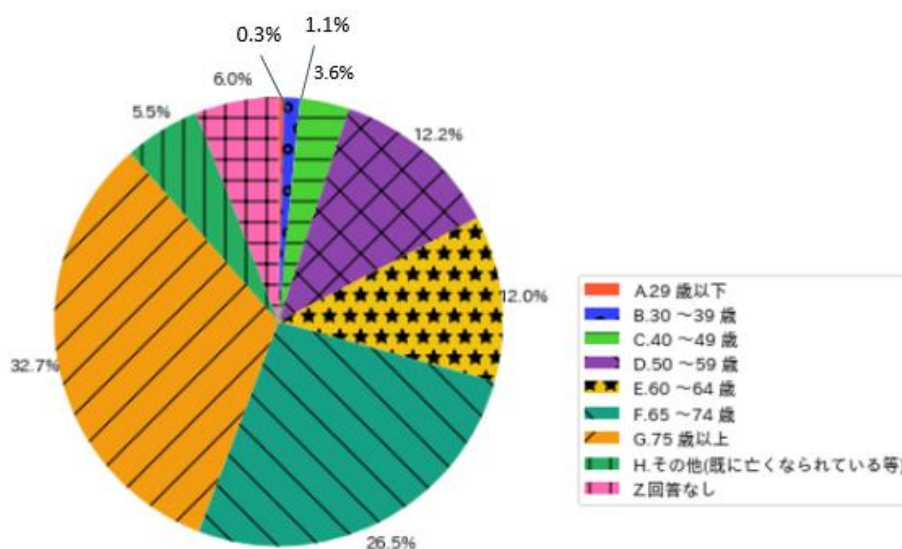
番号	質問内容	回答数 (件)
A	転勤や施設等へ入所・入院により長期不在	45
B	物置・倉庫として使用している	247
C	解体を予定している	61
D	週末や休暇等たまに使用している	111
E	貸し家で入居者募集中	68
F	売却するため空き家となっている	77
G	特に理由はないが使用していない	64
H	自宅として毎日使用している	236
I	貸し家で現在入居者が使用している	149
J	取り壊し済である	53
K	その他	71
L	その他 (売却済)	41
合 計		1,223

空き家とみなす
785棟

■建物使用状況

問 2	対象建物の所有者の方の年齢を教えてください。（令和5年1月1日現在）	選択回答
-----	------------------------------------	------

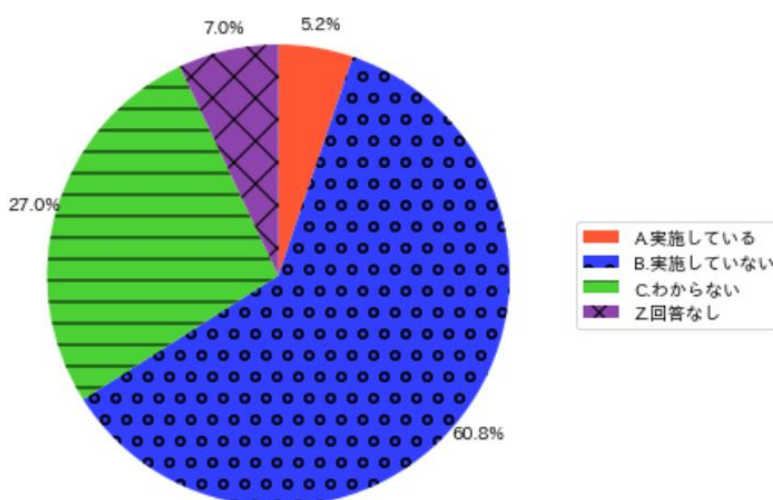
所有者の年齢について、「G. 75 歳以上」が 32.7%で最も多く、次いで「F. 65～74 歳」が 26.5%、「D. 50～59 歳」が 12.2%となっている。また、65 歳以上の高齢者については、全体の 59.2%を占めている。



■所有者の年齢（n=785）

問 3	耐震改修は実施されていますか。	選択回答
-----	-----------------	------

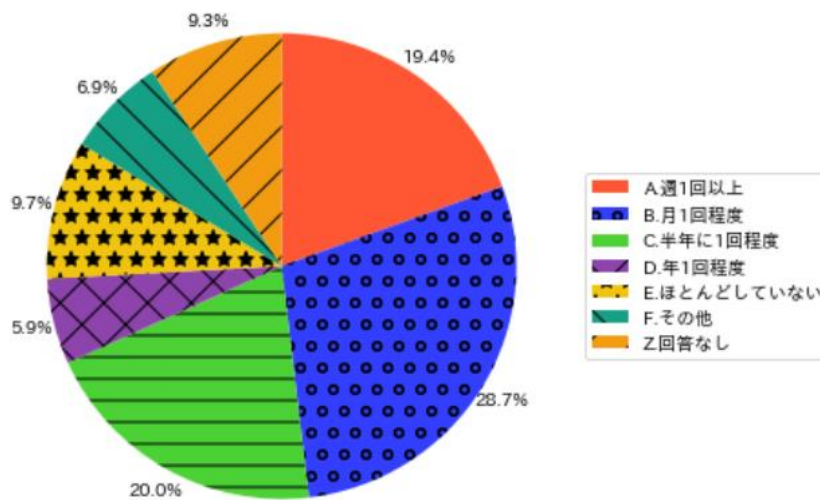
耐震改修について、「B. 耐震改修していない」が 60.8%で最も多く、次いで「C. わからない」が 27.0%となった。



■耐震改修（n=785）

問 4	対象建物の維持・管理（清掃・換気、庭の手入れ等）を行う頻度について、最も近いものはどれですか。	選択回答
-----	---	------

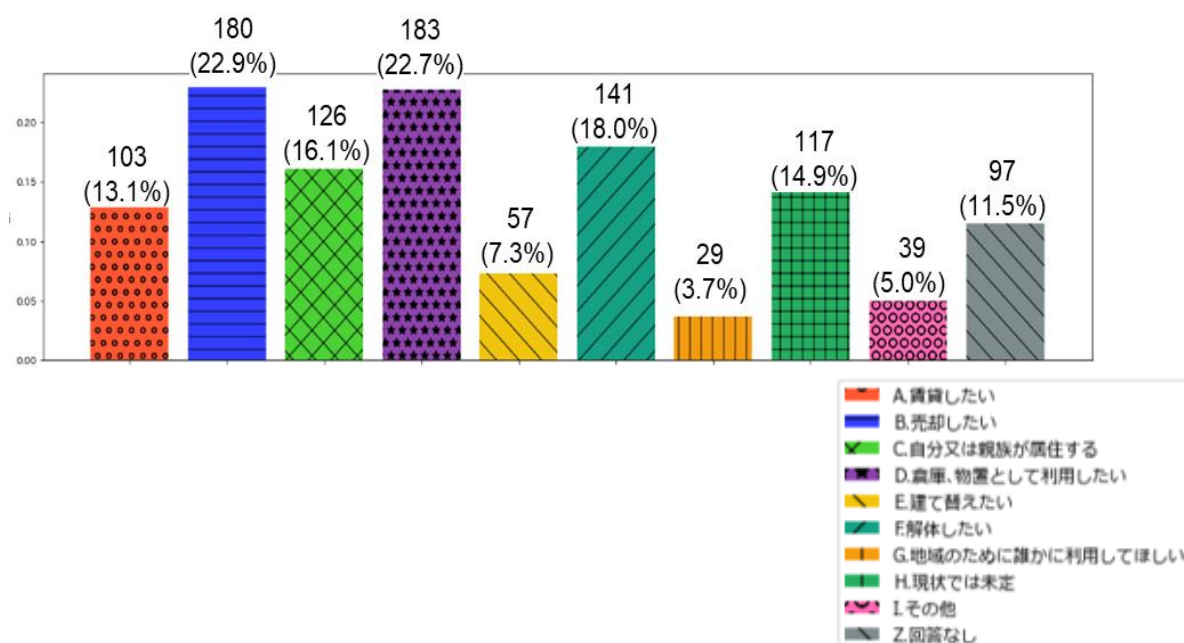
維持・管理を行う頻度について、「B. 月 1 回程度」28.7%で最も多く、次いで「C. 半年に 1 回以上」が 20.0%、「A. 週 1 回程度」が 19.4%となっている。



■維持・管理を行う頻度 (n=785)

問 5-1	今後、対象建物をどのようにしたいと思っていますか。	複数回答
-------	---------------------------	------

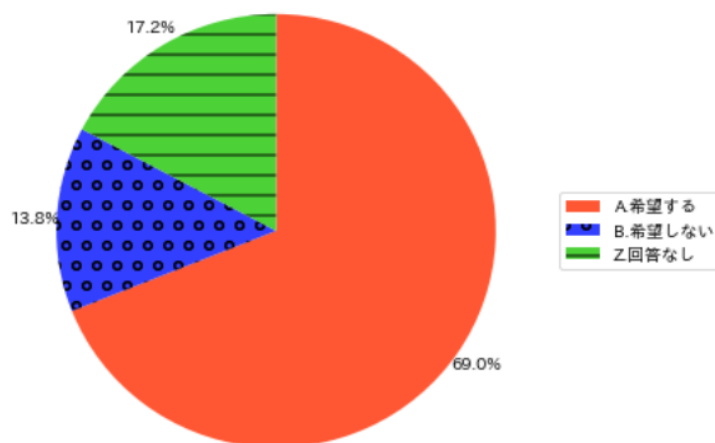
建物の意向について、「D. 倉庫物置として利用したい」が 183 件と最も多く、次いで「B. 売却したい」が 180 件で「F. 解体したい」が 141 件となった。



■建物の意向 (n=785)

問 5-2	「八王子市空き家マッチング支援事業」への物件登録を希望しますか。（問 5-1 で G と回答した方のみ）	選択回答
-------	--	------

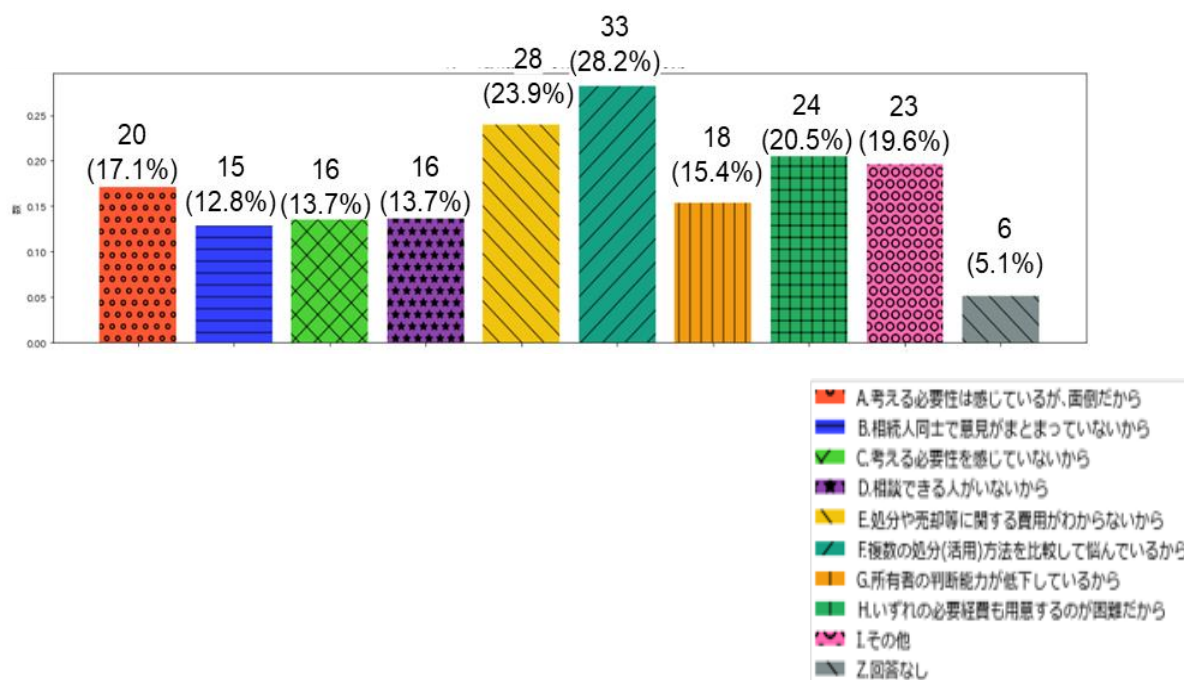
空き家マッチング支援事業への登録意向について、「A. 希望する」が 69.0%と半数を上回り、「B. 希望しない」が 13.8%となった。



■空き家マッチング支援事業への登録意向 (n=29)

問 5-3	今後の方針について未定である主な原因は何ですか。（問 5-1 で H と回答した方のみ）	複数回答
-------	--	------

今後の方針が未定である原因について、「F. 複数の処分(活用)方法を比較して悩んでいるから」が 33 件と最も多く、次いで「E. 処分や売却等に関する費用がわからないから」が 28 件となった。



■今後の方針が未定である原因 (n=117)

問 6	その他、対象建物に関して、お困りごと等ございましたらご記入ください。	自由記述
-----	------------------------------------	------

(一部抜粋)

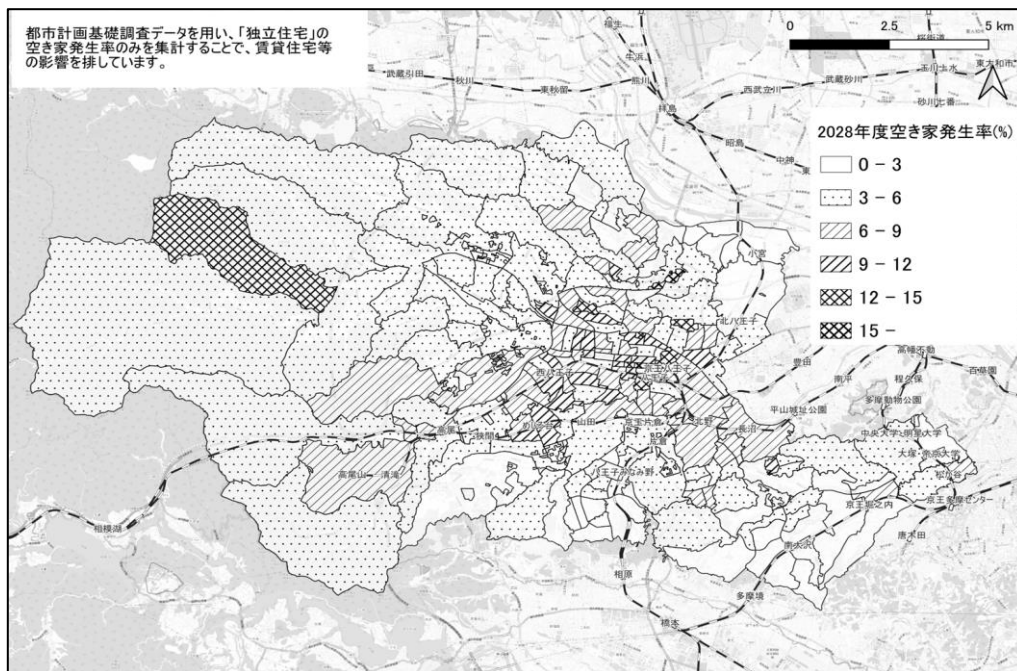
市街地調整区域で建て替えが難しいと聞いているがどのようなことが可能なかわからない。
今後、孫が住まう可能性があります。私は、すでに住民票を他市に移していますが、耐震工事の補助を受けられますか？
当該建物の土地が市街化調整区域内であることが障害となって、売却しにくい。買い手がつきにくい。
解体業者を紹介してほしい。
解体したいと思っていますが、荷物の処分に苦慮している良い解体業者も知りたい
補助金が利用できるものであれば利用したい。
以前から地元不動産業者に入居の依頼をしていますが、動いていただいているのか、いないのか、状況の報告がないため困惑をしている。
耐震改修を含め、古いので修繕の必要性も感じているが、信頼出来る業者がわからない。
粗大ゴミ等大量にあり、処分方法について途方にくれている。
このアンケートが来て読み。耐震に関しては考えようと思った。
解体費用の金額が高いのではないかと心配。
どうにかしなければ…と切に考えてはおりますが今のところ前に進むことができません。御相談することもあるかもしれませんが、その際は、よろしくお願いします。
家がかかり傷んでいるので、解体したいと思っているが、壁が隣の家と接していて簡単に解体出来ない。また、費用も見積ってもらったが数百万(300 万以上)かかると言う事で困っています。
土地と建物の所有者が違うので、対策が取れない。

(3) 将来空き家となる可能性の高い家屋所有者の抽出及び空き家の発生予測

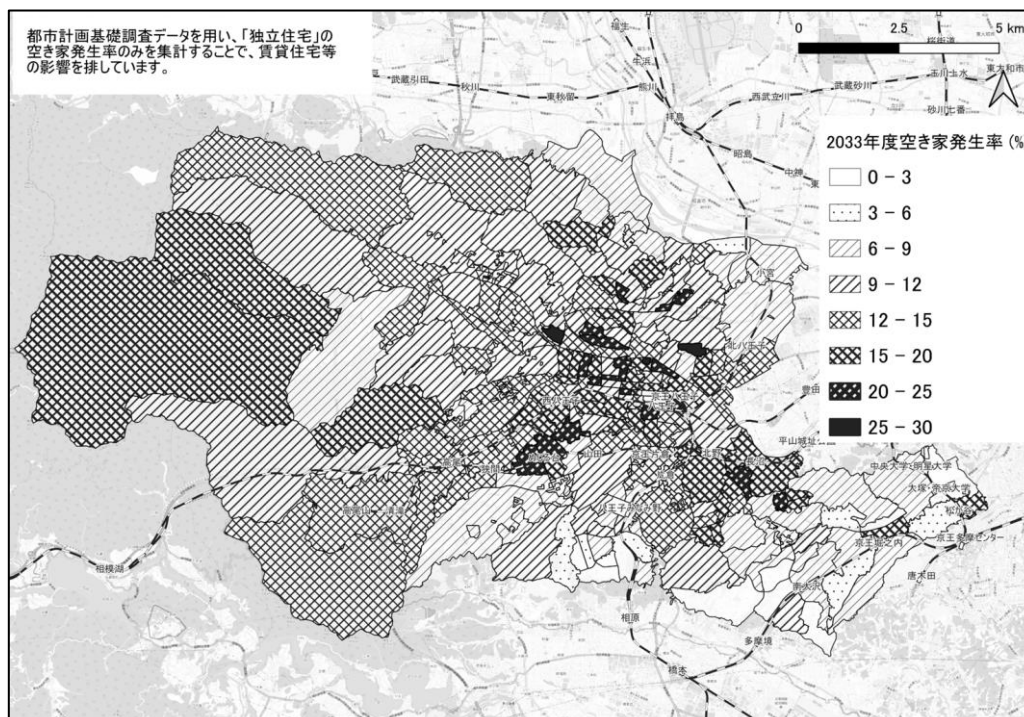
住民基本台帳情報の過去 10 年間分の居住変化を基に、居住中である戸建住宅所有者の年齢や家族構成に応じて将来空き家となる可能性の高い家屋の予測モデルを構築※⁵した上で、市内の将来空き家となる可能性の高い家屋所有者 2,441 件を抽出した。予測モデルより、5 年後（2028 年）及び 10 年後（2033 年）の市内における空き家の発生予測を行った。

※5 マイクロバス株式会社において構築

■地区別空き家の発生予測図 5 年後（2028 年）



■地区別空き家の発生予測図 10 年後（2033 年）



(4) 居住者への周知啓発及びアンケート調査

ア 回収率

2(3)で抽出した

将来空き家となる可能性の高い家屋の居住者(2,441件)に対し、自宅を空き家としないための対策や支援制度を通知するとともに、アンケート調査を実施。その結果、804件(回収率:32.9%)の回答があった。

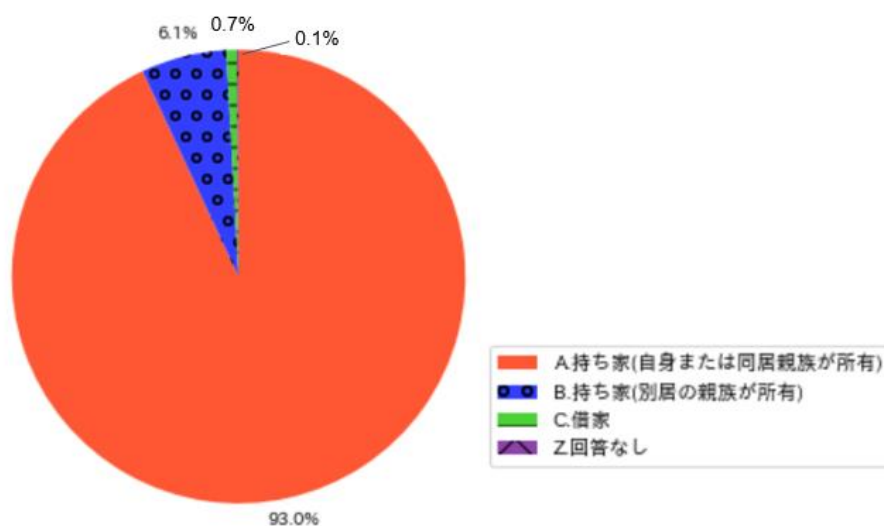
■居住者アンケート回収率

項目	件数等
アンケート送付数	2,441
回収数	804
アンケート回収率	32.9%

イ 居住者アンケート調査結果

問1	お住まいの種類について教えてください。	選択回答
----	---------------------	------

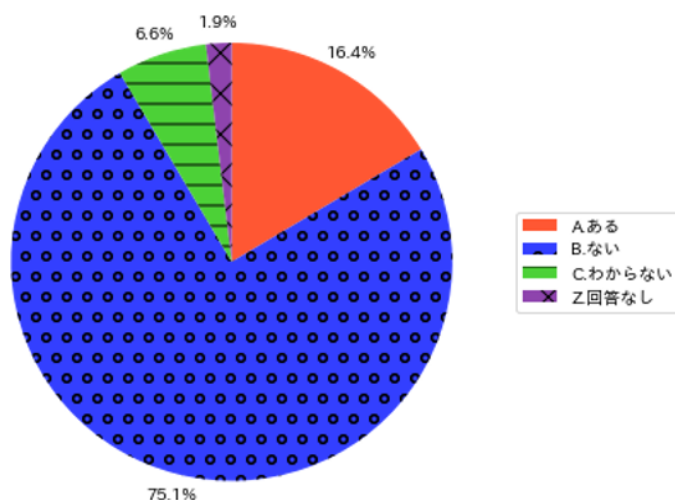
建物の種類について、「A.持ち家(自身または親族が居住)」が93.0%と最も多く、「B.持ち家(別居の親族が所有)」6.1%、「C.借家」0.7%となった。



■建物の種類 (n=804)

問 2	昭和 56 年（1981 年）5 月以前に建築された木造住宅は、震度 6 ～ 7 の地震に耐えられない可能性があります、お住まいについて、耐震改修工事を実施したことはありますか。	選択回答
-----	---	------

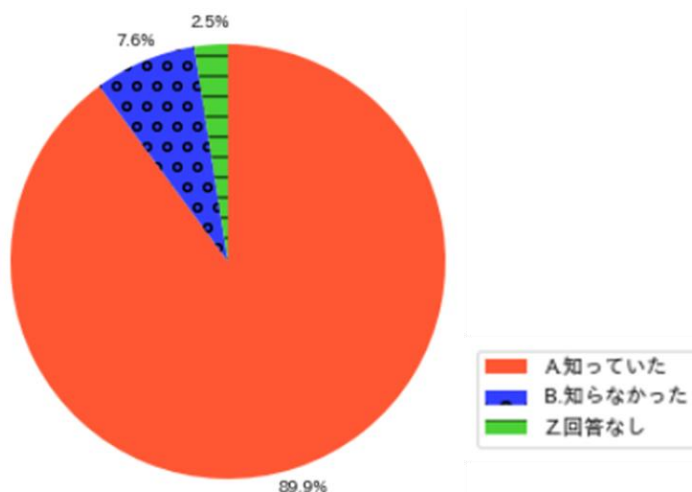
耐震改修工事の実施について、「B. ない」が 75.1%と最も多く、「A. ある」が 16.4%、「C. わからない」が 6.6%となった。



■耐震改修工事の実施（n=804）

問 3-1	相続等により管理されなくなったことで周辺に悪影響を及ぼす空き家が問題となっていますが、このような問題があることを知っていましたか。	選択回答
-------	---	------

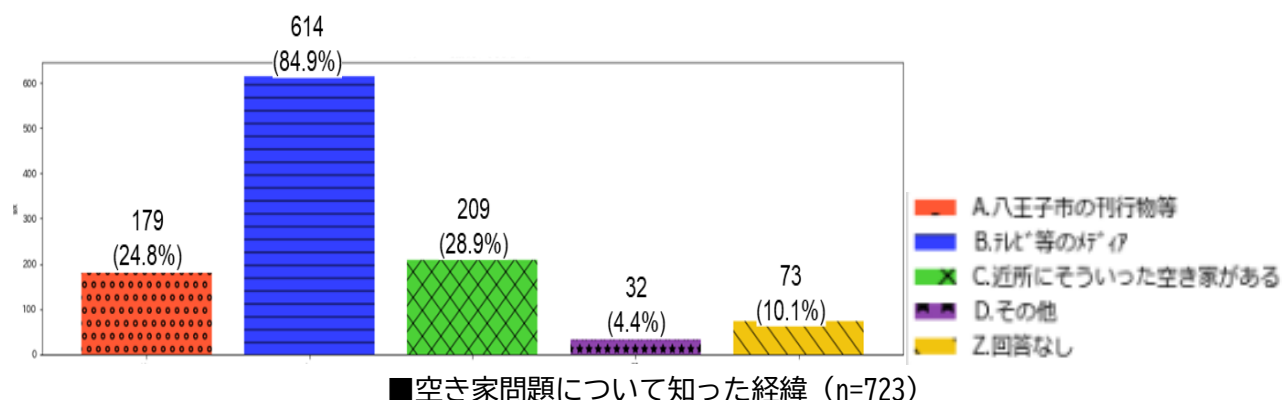
空き家問題への認識について、「A. 知っていた」が 89.9%と大半を占め、「B. 知らなかった」が 7.6%となった。



■空き家問題への認識（n=804）

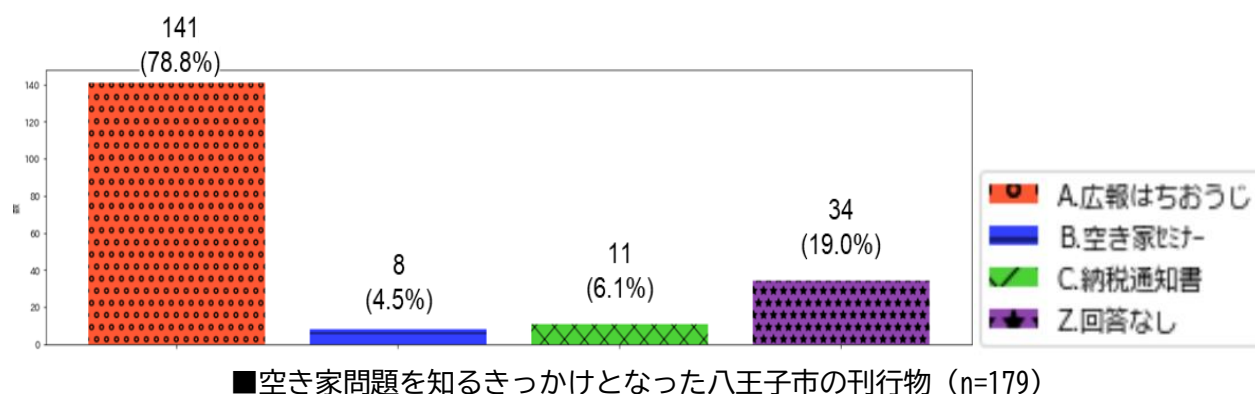
問 3-2	どこでお知りになりましたか。（問 3-1 で A と回答した方のみ）	複数回答
-------	------------------------------------	------

空き家問題について知った経緯としては、「B. テレビ等のメディア」が 614 件と最も多く、次いで「C. 近所に空き家がある」が 209 件、「A. 八王子市の刊行物」が 179 件であった。



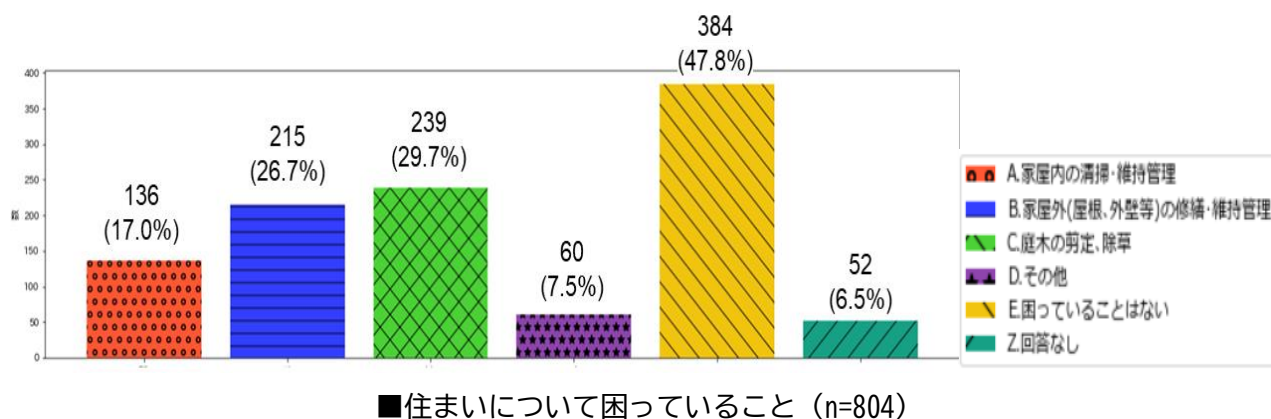
問 3-3	八王子市の刊行物等について、具体的にご回答ください。（問 3-2 で A と答えた方のみ）	複数回答
-------	---	------

空き家問題を知るきっかけとなった八王子市の刊行物としては、「A. 広報はちおうじ」が 141 件と最も多く、次いで「C. 納税通知書」11 件、「B. 空き家セミナー」8 件となった。



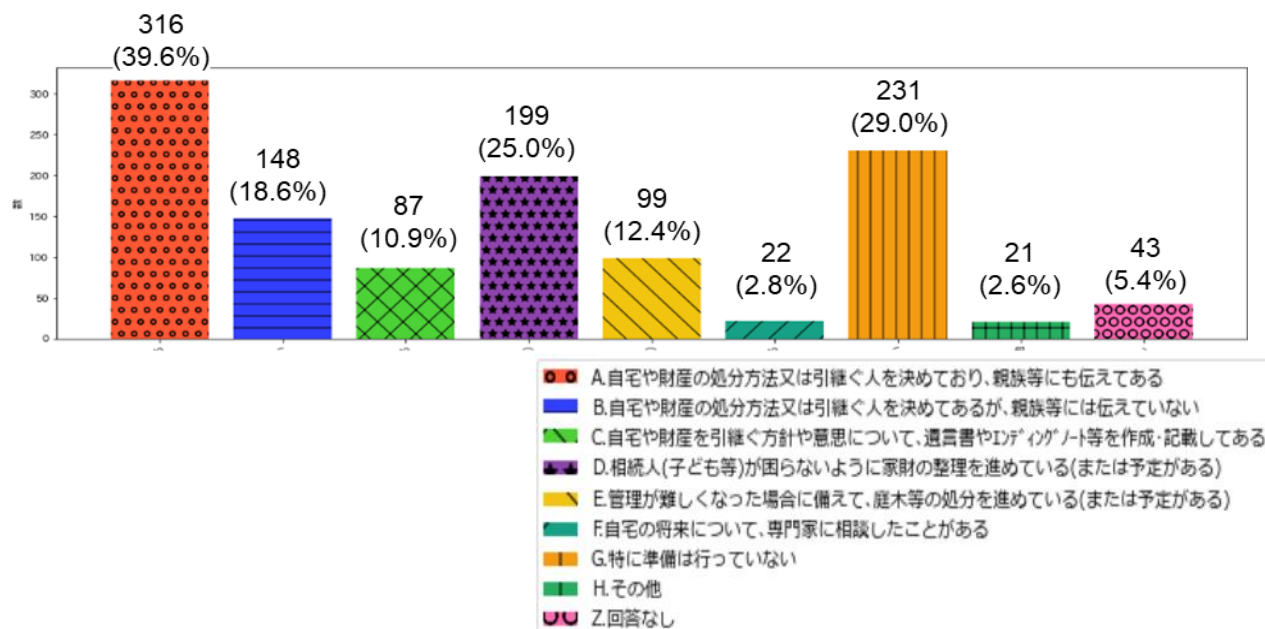
問 4	お住まいについて現在困っていることはありますか。	複数回答
-----	--------------------------	------

住まいについて困っていることについて、「E. 困っていないことはない」が 384 件と最も多く、次いで「C. 庭木の剪定・除草」239 件、「B. 屋根・外壁等の維持管理」215 件となった。



問 5-1	住まいの将来に関する準備状況について教えてください。（問 1 で A 又は B と回答した方のみ）	複数回答
-------	---	------

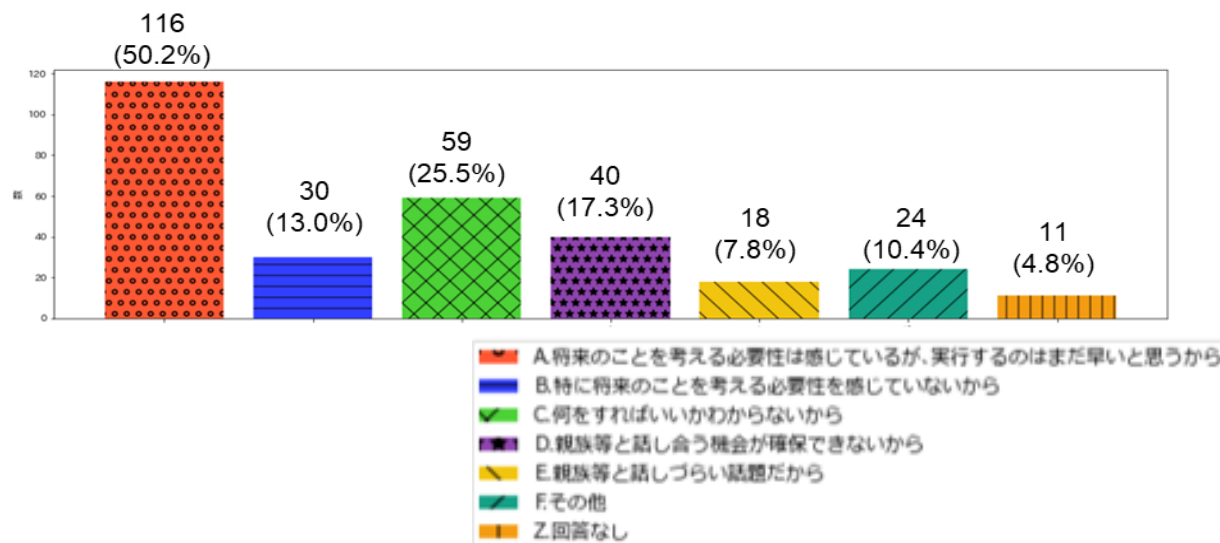
住まいの将来に関する準備状況について、「A. 処分方法又は引継ぐ人を決めており、親族等にも伝えてある」が 316 件と最も多く、次いで「G. 特に準備は行っていない」が 231 件、「D. 相続人（子供等）が困らないように家財の整理を進めている（または予定がある）」が 199 件となった。



■住まいの将来に関する準備状況（n=797）

問 5-2	準備を行っていない理由は何ですか。（問 5-1 で G と答えた方のみ）	複数回答
-------	--------------------------------------	------

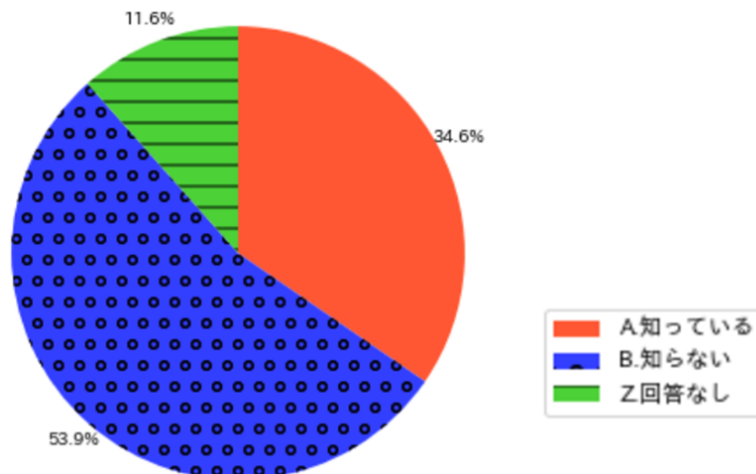
住まいの将来に関する準備を行っていない理由について、「A. 将来のことを考える必要性は感じているが、実行するのはまだ早いと思うから」が 116 件と最も多く、「C. 何をすればいいかわからない」が 59 件、「D. 親族等と話し合う機会が確保できない」が 40 件、「B. 特に将来のことを考える必要性を感じていないから」が 30 件となった。



■住まいの将来に関する準備を行っていない理由（n=231）

問 6	所有権移転登記がなされないまま放置された、所有者が不明な不動産が増加していますが、令和 6 年（2024 年）4 月から相続登記が義務化されることを知っていますか。	選択回答
-----	--	------

相続登記の義務化について、「B. 知らなかった」が 53.9%となり、「A. 知っている」の 34.6%を上回った。



■相続登記の義務化（n=804）

問 7	その他、ご自身のお住まいに関して、お困りごと等ございましたらご記入ください。	自由記述
-----	--	------

（一部抜粋）

売却するつもりでいるが、売り込みに来る不動産業者が信用できるところなのかを知りたい。どう調べたら信用できると判断できるのか分からず、不動産業者の話に乗るべきか断るべきか悩んでいる。
家の相続人をどうするか、困っている。
耐震工事をやるべきか迷って。
自宅前の公道に接している土手が土砂崩れしないか心配している。
私に登記したばかりなどであと何年かして、自分から子供達に伝えなければならないと覚悟している。
来年 87 才になるので体力がおとろえて来て除草や家の清掃が困難になり困っている
物が多すぎて、どのように整理・処分したらよいかわからない。
北側の外壁がかなりいたんでいてガムテープで補強している耐震チェックを受けたいと思っている
築年数は古いのですがすべてリホームし中はバリアフリーにもなっているし、トイレも車椅子利用出来このまゝ相続する者がいなかった場合何かに利用出来ないか?と考えてはいるがそのようにするにはどんな条件が必要なのか?と……思っています。

来年のお正月すぎたらエンディングノートを作成しようと思っていました。
1/1 石川県の地震見て心配になりました。
いずれ処分したいが、不動産の知識がないため不動産業社などいけない。
毎週土日に長男が来るので問題ありません
親子でまだ話していないが子供達は家を持っているので子供達で考えて空き家にはしないと思っていますがアンケートを元に子供と話しておきたいと思います。
貯金のない年金生活者のため、対策困難である。
耐震性改修工事を行なった方が良い事は知っているが工事代が心配です。
2By4 の家は震度 5 にも耐えられると聞いているが心配でもある

3 今後の展開

- 本業務で空き家と判定した家屋に対して現地調査を実施し、データベース上で把握した空き家の正確性及び家屋の状況に応じた周知啓発の効果測定を行う。
- 近隣からの管理不全な空き家に関する相談があった際に、早急に空き家所有者情報を把握できるよう、データベースで使用している住まいに関する各種データを日々更新していくとともに、作成したデータベースを活用して他所管連携を推進していく。
- 将来空き家が発生する可能性が高い地域に向け、住まい版エンディングノート「住まいの活用ノート」の普及啓発及び空き家対策セミナー等の実施をする。