

令和6年度(2024年度)空き家実態調査の結果

1 調査概要

(1)目的

「先駆的空き家対策東京モデル支援事業補助金」を活用し、令和5年度(2023年度)に市内全域を対象に実施した「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(以下、「前回調査」という。)」の調査結果等に基づく現地調査を行い、前回調査の検証及び効果測定を行うとともに、市内の空き家に関する管理状況等の実態を把握することで、効果的な空き家対策の実施に活かすこと及び「八王子市空き家等対策計画」の中間見直し時の基礎資料とすることを目的とした。

(2)調査対象家屋

市内全域を対象に、前回調査で空き家と判定された家屋(4,319棟)に加え、市に空き家として情報を寄せられた家屋(1,150棟)のうち、前回調査との重複等を除いた家屋(418棟)を含めた市内の家屋4,737棟を調査対象家屋とした。

(3)調査内容

ア 現地調査準備

前回調査で空き家と判定された家屋及び市に空き家として情報を寄せられた家屋のデータから、今回の調査対象となる家屋(4,737棟)を抽出した。

イ 現地実態調査

(ア) 一巡目調査

調査対象家屋全件(4,737棟)を対象に現地調査を実施し、敷地外からの目視により家屋の状況を「A 使用中」、「B 取壊し」、「C 空き家」、「D 管理不全な空き家」の4段階で判定の上、調査対象家屋の写真撮影を行った。

(イ) 二巡目調査

一巡目調査で「D 管理不全な空き家」と判定した家屋(186棟)を対象に詳細な現地調査を実施し、管理状況を調査の上、破損箇所等の管理不全箇所がわかるように写真撮影を行った。

また、二巡目調査の結果について、本市で使用している「管理不全空家等及び特定空家等判断表」に反映させ、家屋の合計得点が99点以下の家屋を「空き家」、100点以上199点以下の家屋を「管理不全空家等程度」、200点以上の家屋を「特定空家等程度」と判定するとともに、周辺への影響度について「A 問題なし」、「B 問題あり」、「C 著しく問題あり」の三段階で判定した。

ウ 空き家データベースの作成

調査対象家屋に関する現地調査の結果を基にした空き家データベースを作成した。

(4)調査期間

令和6年7月～令和6年9月:現地調査準備

令和6年9月～令和7年2月:現地実態調査

令和7年1月～令和7年2月:空き家データベースの作成

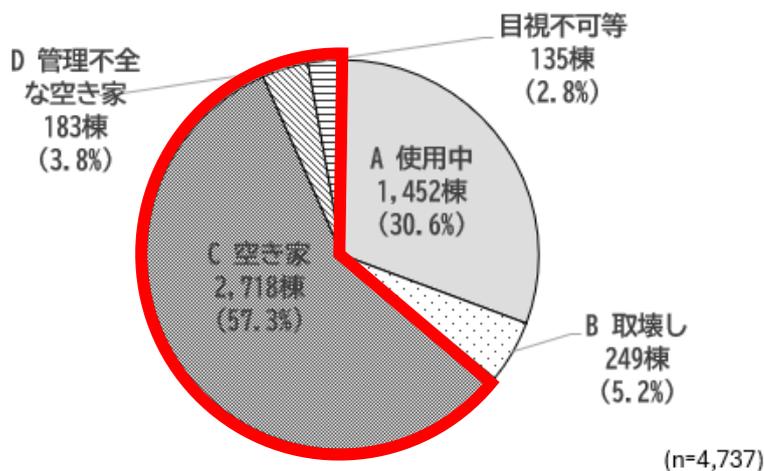
2 調査結果

本調査により、調査対象家屋 4,737 棟のうち、3,036 棟を空き家と判定した。

■本調査での空き家判定

	対象 家屋	非空き家(1,701 棟)		空き家(3,036 棟)		
		A 使用中	B 取壊し	C 空き家	D 管理不全 な空き家	目視不可等 ^{※1}
棟数	4,737	1,452	249	2,718	183	135
割合	—	30.6%	5.2%	57.3%	3.8%	2.8%

※1:草木が生い茂っていて建物を直接見ることができない家屋、近隣に住宅がなく公道に接道していない家屋など

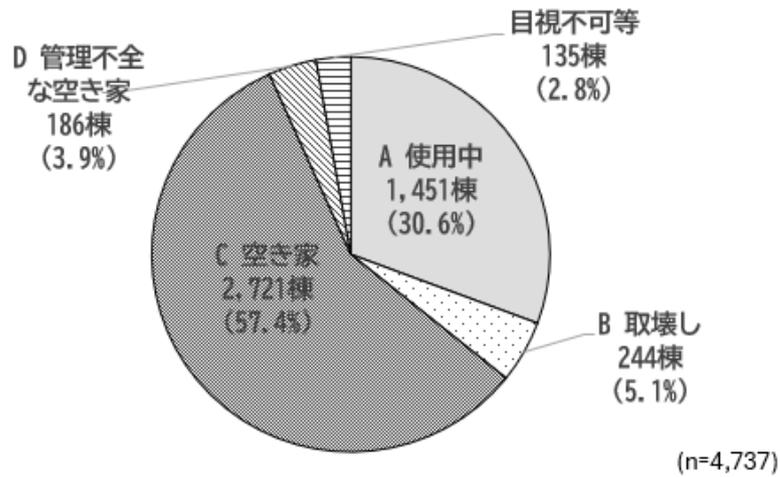


(1)一巡目調査結果

一巡目調査では、調査対象家屋 4,737 棟のうち、3,042 棟を空き家と判定した。そのうち、「D 管理不全な空き家」と判定した家屋は 186 棟であった。

■一巡目調査の結果

	対象 家屋	A 使用中	B 取壊し	C 空き家	D 管理不全 な空き家	目視不可等
棟数	4,737	1,451	244	2,721	186	135
割合	—	30.6%	5.1%	57.4%	3.9%	2.8%



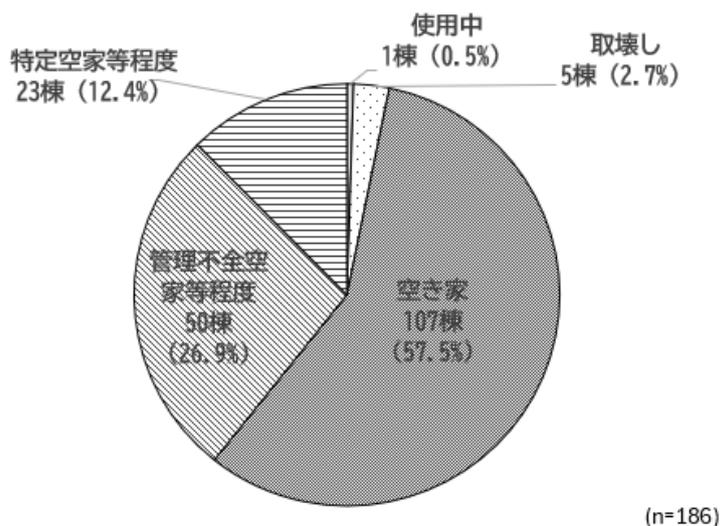
(2)二巡目調査結果

一巡目調査で「D 管理不全な空き家」と判定した 186 棟のうち、「管理不全空家等程度」と判定した家屋は 50 棟、「特定空家等程度」と判定した家屋は 23 棟であった。

また、「管理不全空家等程度」又は「特定空家等程度」と判定した家屋のうち、周辺への影響等が「C 著しく問題あり」と判定した家屋は「管理不全空家等程度」で 15 棟、「特定空家等程度」で 18 棟であった。

■二巡目調査の結果

	対象家屋	使用中	取壊し	空き家	管理不全空家等程度	特定空家等程度
棟数	186	1	5	107	50	23
割合	—	0.5%	2.7%	57.5%	26.9%	12.4%



■二巡目調査対象家屋の周囲への影響度

	対象家屋	空き家	管理不全 空き家等程度	特定空き家等 程度
全体	180	107	50	23
A 問題なし	18	17	1	0
B 問題あり	121	82	34	5
C 著しく問題あり	41	8	15	18

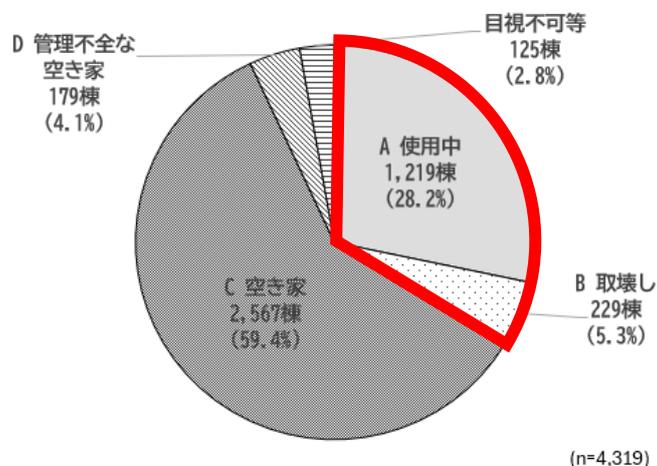
3 前回調査の検証及び効果測定

(1) 前回調査において「空き家」と判定した家屋(4,319 棟)の変化

前回調査において空き家所有者等に対し、空き家問題に関する周知啓発を実施した結果、1,448 棟(全体の 33.5%)が使用中又は取壊しされるなどの改善が見られた。

■前回調査において「空き家」と判定した家屋の変化

	前回調査で の空き家	A 使用中	B 取壊し	C 空き家	D 管理不全な 空き家	目視不可等
棟数	4,319	1,219	229	2,567	179	125
割合	-	28.2%	5.3%	59.4%	4.1%	2.8%

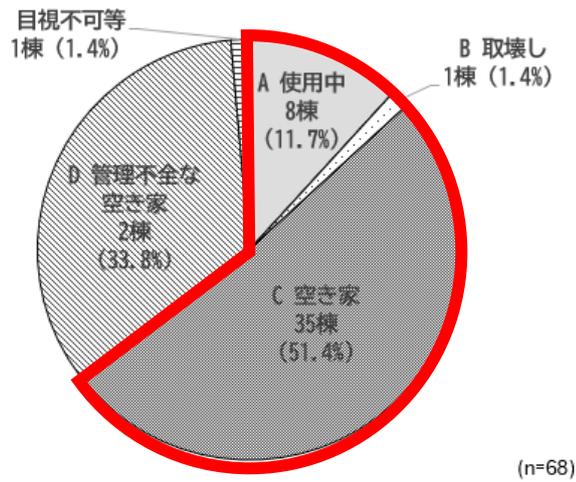


(2) 前回調査において「管理不全な空き家」判定した家屋(68 棟)の変化

前回調査において管理不全な空き家所有者等に対し、土地・家屋の適正管理に関する通知文を発送した結果、44 棟(全体の 64.5%)が管理不全な空き家からの改善が見られた。

■前回調査において「管理不全な空き家」と判定した家屋の変化

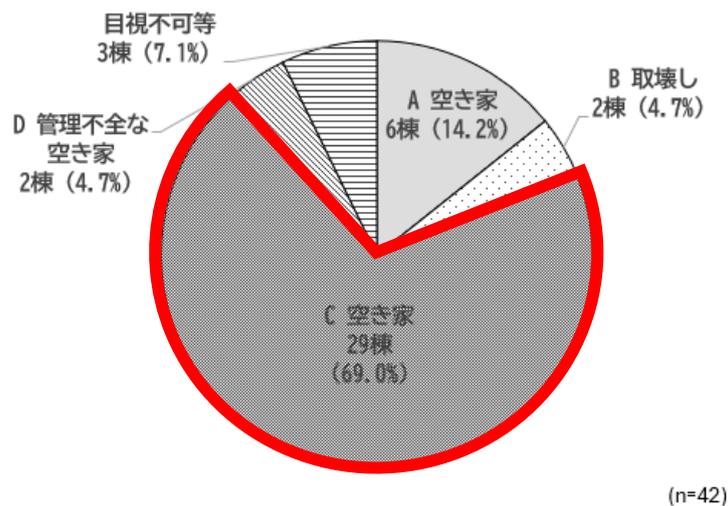
	対象家屋	A 使用中	B 取壊し	C 空き家	D 管理不全な 空き家	目視不可等
棟数	68	8	1	35	23	1
割合	-	11.7%	1.4%	51.4%	33.8%	1.4%



(3) 前回調査において「地域のために誰かに利用してほしい」と回答した空き家(42 棟)の状態
 前回調査において地域活用希望のあった空き家のうち、29 棟(全体の 69.0%)は引き続き空
 き家であり、地域活性化施設としての活用が見込まれる。

■ 前回調査において利活用を希望したもの

	対象家屋	A 使用中	B 取壊し	C 空き家	D 管理不全な 空き家	目視不可等
棟数	42	6	2	29	2	3
割合	—	14.2%	4.7%	69.0%	4.7%	7.1%



4 今後の展開

- (1)「管理不全空家等程度」及び「特定空家等程度」と判定した家屋を中心として、改めて調査を実施し、状況に応じて必要な対応を行う。
- (2)地域活性化施設としての活用が見込まれる空き家所有者に対し、本市で実施している「八王子市空き家マッチング支援事業」への登録を促す。
- (3)把握した市内の空き家の状況等について、「八王子市空き家等対策計画」中間見直し時の基礎資料として活用する。