

# 和地ひとみレポート No.354

## 東大和市空家実態調査報告書

### 東大和市の空家の実態と今後の対策は・・・



#### ■市が市内の空家の実態を調査

…皆様の地域には空家はあるでしょうか。人生100年時代を迎える一方で、少子高齢化や人口減少が進んでいる中で大きな課題の一つとして浮かび上がってきているのが「空家問題」です。この問題は、総務省が実施した「平成25年住宅・土地統計調査」から表面化し、近年、ニュースでも取り上げられるようになってきました。

…この空家問題を解決するため、平成26年(2014年)11月には国会で「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立。この通称「空家法」では、自治体による空家の実態調査や、空家の所有者への指導、空家の柔軟な転用や活用ができるように定められました。また、周囲への危険や景観を損ねる空家を自治体が「特定空家」と定めることもこの法律により可能となり、問題となっている空家の立木伐採や住宅の解体撤去などについて行政が助言・指導・勧告・命令をしたり、行政代執行(強制執行)も可能となったとともに、住み手も所有者も不明な空家の処分も行政でできるようになりました。

#### ■空家の基準と判定方法

…この「空家法」における“空家”は、住宅・土地統計調査のものとは違います。住宅・土地統計調査では、集合住宅(アパートやマンション等)の空室も空家1戸としますが、空家法の場合、集合住宅については、全室=1棟丸ごと空室の場合に空家としてカウントします。…市では、今回の調査をするにあたり、国土交通省と総務省の基準を参考に空家判定項目、そして老朽危険度詳細判定基準と老朽危険度総合判定基準を下記の通り作成しました。

#### ◇空家判定項目

項目	主眼点	
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がない等
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがない等
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎ等
	電気メーター	通電の有無(メーターから線が抜けているか)
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家等の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

#### ◇特定空家等の状態の程度と老朽危険度詳細判定基準の対応表

特定空家等の状態	老朽化危険度詳細判定項目	判定方法
I 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	a 建築物の傾斜 b 基礎の状況 c 屋根の状況 d 外壁の状況 e 工作物等の状況	A~Dの4段階で判定
	f 門、塀の状況 g 擁壁の状況	
II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状況	h ごみ等の放置の状況	該当(○)と非該当(×)で判定する
III 適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状況	i 周辺環境と不調和な状況	
IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状況	j 立木が原因による放置状況	
	k 動物が原因による放置状況	
	l 建築物等の不適切な管理状況	

#### ◇老朽危険度総合判定基準

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能(または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(特定空家等となる可能性がある)

…市では、これらの基準により調査をすすめ、『老朽化危険度詳細判定項目』の中でもA~Dの4段階評価を行うa~eの項目について、一つでもDの判定がついたものを特定空家等になる可能性のある『管理不適正空家等』と判定することとしています。

(裏面に続く)

## ■調査方法の結果空家率は 1.2%

…前述の基準をもとに市は調査票を作成し、市内調査対象建築物 18,973 棟の調査を以下の通り実施しました。

令和元年 9 月 17 日～10 月 16 日 一巡目調査

→外観目視にて空家候補を住宅地図にマーキング

令和元年 10 月 28 日～11 月 19 日 二巡目調査

→一巡目で候補となった建築物について、再度外観目視で居住・使用の有無を確認し、近隣住民が映らないようなど配慮しながら破損箇所がわかるよう写真撮影。また、建築物の主要用途、主構造、階数などを確認。

※ここまでの現地調査による空家候補数は 350 棟

令和 2 年 1 月 22 日～3 月 6 日 アンケート調査を実施

二巡目までの現地調査で空家候補の所有者等を空家法第 10 条 1 項に基づき固定資産税課税情報から特定し、アンケート調査票を送付。

アンケート結果より…

→居住・使用あり 117 棟

→居住・使用なし 119 棟(空家と判定)

→回答なし 114 棟(空家総数に含める)

よって、空家総数は 233 棟(空家率 1.2%)。うち 37 棟を管理不適正空家等と判定

## ■アンケートからわかったことは

…空家と判定した 119 件のアンケートからは「建物で困っていること」や「希望する支援策」など様々なことがわかりました。主な項目の回答は以下の通りです。(回答者のうち 5 件は以下の設問には未回答)(回答数の多い順に記載)

### ◇建物の建築年数

- ・築 50 年以上(37 件:32.5%)
- ・築 40 年～50 年未満(31 件:27.2%)
- ・築 30 年～40 年未満(18 件:15.8%)
- ・築 20 年～30 年未満(5 件:4.4%)
- ・年数未記入(23 件:20.2%)

### ◇建物の利活用の意向

- ・売却したい(38 件)
- ・貸したい(24 件)
- ・現状では未定(24 件)
- ・利活用の意向はない(今のままでよい)(11 件)
- ・自分または親族が利用する(11 件)
- ・住まずに維持管理をする(9 件)
- ・解体する(更地、駐車場等利用)(9 件)
- ・資産として保有していきたい(そのままの状態)(7 件)
- ・その他(6 件)
- ・子や孫に任せる(相続する)(5 件)
- ・建替える(5 件)
- ・セカンドハウス等として時々住むために維持(3 件)
- ・公共目的のために活用してほしい(2 件)

### ◇建物で困っていること

- ・特に困っていることはない(48 件)
- ・賃貸入居者、購入者がいない(18 件)
- ・解体したいが費用の捻出が困難(14 件)
- ・その他(12 件)
- ・改修して使用したいが費用の捻出が困難(10 件)
- ・仏壇や家財等が置いたままであり、整理、処分困っている(10 件)
- ・庭の手入れ等ができないので管理に困っている(6 件)
- ・建物に関する相談をどこにしたらよいかわからない(5 件)
- ・相続人が複数で、意見がまとまらず困っている(5 件)

### ◇希望する支援策

- ・空家解体費用の支援(37 件)
- ・公共機関による空家の借り上げ制度(27 件)
- ・不動産、建築、相続手続、法律などの専門家に相談できる窓口の設置(26 件)
- ・改修費用の支援(18 件)
- ・ボランティアによる庭木の剪定サービス(16 件)
- ・解体、リフォーム、造園等の施工業者の紹介(7 件)
- ・不動産、建築、相続手続、法律などの専門家の紹介(6 件)
- ・その他(5 件)
- ・空家等の管理代行業者の紹介(3 件)

## ■今後の市の対策は

…今回の調査では、空家の所有者の 90.2%が 50 歳以上ということや、市内でも高齢化率の高いエリアで空家が多くなっていることもわかりました。

…全国の空家率は 13.6%。多摩 26 市でトップの空家率は国立市の 14.8%で、東大和市の空家率は 26 市の中では下から 4 番目と空家率は低い方です。しかし、今後、何も対策を打たなければ、空家が増えていくことは今回の調査結果からも予想できます。前述のアンケートでは『特に困っていることはない』という回答が 48 件だったにも関わらず『解体費用の支援』を希望する回答は 37 件で、そこからは“自身は困っていないが、費用があれば解体したい”という意向も透けて見ると同時に費用的な問題から“結果的に”空家を放置してしまっているという現状が推測できます。…今後、市は空家等の対策推進のために「空家等対策協議会」の設置を検討し、空家の利活用や更新により、流通、活用を促進するための施策などを推進していく仕組みづくりが必要であると考えています。

…空家は、防犯、防災、衛生、景観等に関し、地域の問題に発展する可能性があります。一方で、所有者の悩みや問題も様々あることから、この課題については所有者と行政だけでなく、地域もともに取り組む必要性も出てくると思います。住みたいまち、住み続けたいまちを目指している東大和市としては、この課題を解決する必要性が高いことはもとより、空家を“問題”ではなく“市の資産”として活用することなどの検討も必要でないかと感じました。

市政、議会について「自然体」「ざっくばらん」にレポート。コロナ渦において、駅頭での配布は一時、控えております。

【プロフィール】「私たちの身近にある市政、市議会。伝えることがスタートだと思います。」



東大和市 市議会議員

和地 ひとみ

■ 連絡先

和地 ひとみ事務所

HP : <http://www.wachi1103.jp>

✉ [wachi\\_hitomi@cocoa.ocn.ne.jp](mailto:wachi_hitomi@cocoa.ocn.ne.jp)

【電話・FAX】 042-516-8546

〒207-0005 東大和市高木 3-274-2-102