

1 調査の概要

1-1 調査の目的

近年、少子高齢化及び核家族の増加や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である空家等が増加している。

このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）のなかには、適切な管理が行われていない結果として、防災・防犯機能の低下、ごみなどの不法投棄等の誘発、火災発生の懸念、景観・風景の阻害など、多岐にわたる問題が発生している。

このような状況の中、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等対策特別措置法」という。）」が公布された。

また、「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）によると、武蔵野市内の空家数は11,670戸（14.1%）となり、「平成20年住宅・土地統計調査結果」の6,820戸（8.9%）に比較して大きく増加した。

人口減社会を迎える国の住宅施策が量から質へ変換されるなかで、今後、市内の空家等が増加することが見込まれる。そのため、既存の住宅ストックに関して、空家化の予防・適正な管理・利活用等の視点を含めた総合的な空家等対策計画の施策化のための基礎資料として活用していくことを目的とする。

1-2 調査対象建築物

本調査における調査対象建築物は、一戸建てを中心とした以下の建築物について調査を実施した。

- ・一戸建住宅
- ・全室空室である集合住宅（長屋を含む）
- ・店舗併用住宅
- ・管理不全居住住宅

1-3 調査対象範囲

本調査における調査対象範囲は、武蔵野市全域とする。

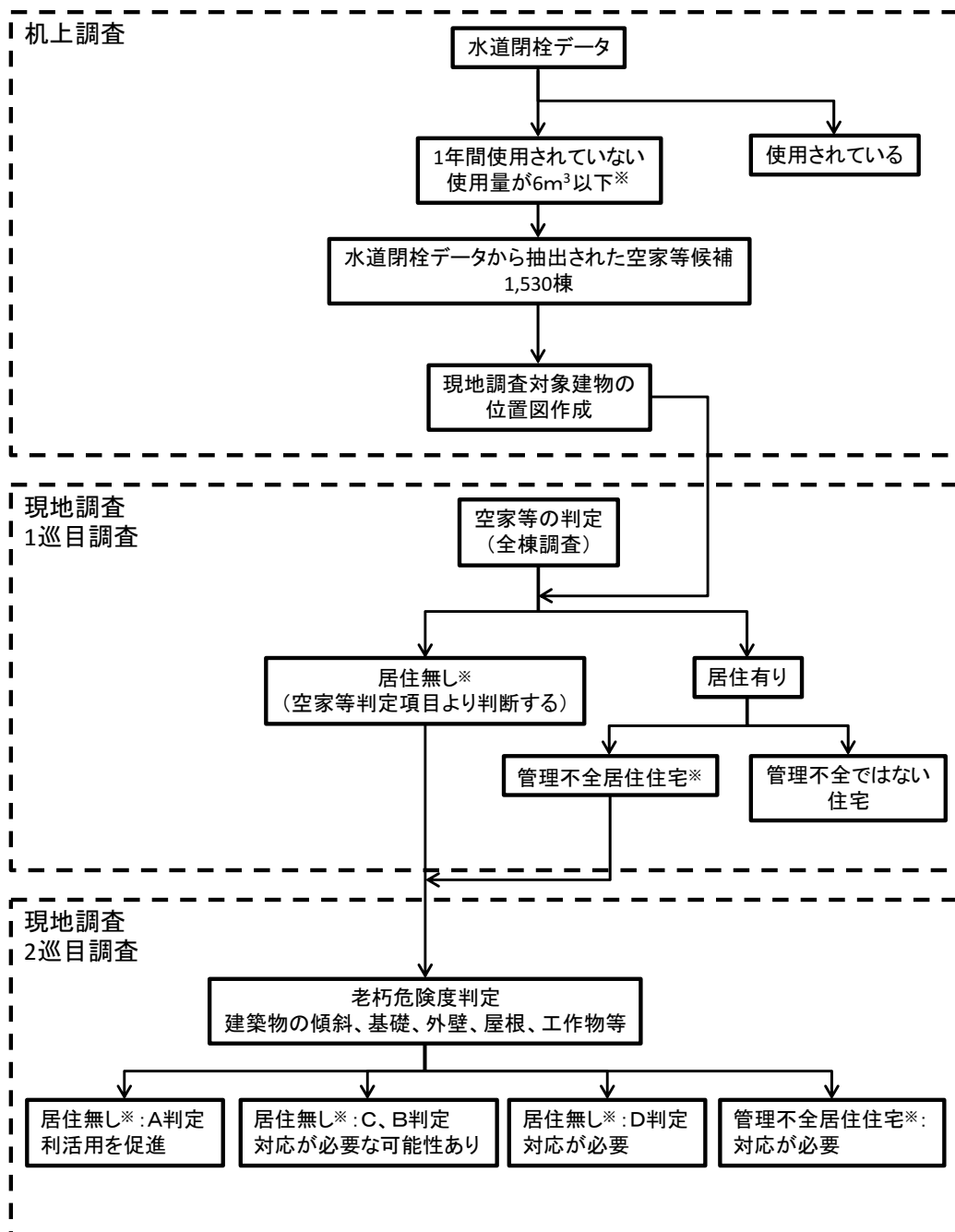
1-4 調査概要

本調査は、武蔵野市全域の全棟を現地調査にて調査することとしたが、その他、水道閉栓データを扱い、現地調査の参考資料として活用した。

現地調査は、2回に分けて実施し、1巡目調査では居住の有無を確認した。

その後、2巡目調査では、1巡目調査により「居住無し」及び「管理不全居住住宅」と判定した建物について、老朽度等の詳細な調査を実施した。

また、2巡目調査において空家等と判定した建築物については、課税台帳データをもとに確認した所有者に対し、空家等に関するアンケート調査を実施した。



※使用量が6m³以下:1年間に行われる検診時(年に6回)に、一度も1m³を超えなかったもの

※居住無し:本資料内における空家等及び管理不全空家等のこと。

※管理不全居住住宅:居住はみられるが、住宅の管理状態が「管理不全空家等」に相当する住宅を指す。

■調査概略フロー

1-5 武蔵野市の空家の状況（住宅・土地統計調査より）

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空家総数は、11,670 戸であり、そのうち一戸建が 1,080 戸、長屋建・共同住宅・その他が 10,590 戸となっている。

また、空家率は平成 20 年以降、増加傾向にあり、平成 25 年からは全国水準を上回っている。また、東京都と比較しても高い傾向にある（P4■武蔵野市、東京都、全国の空家率の推移）。

本市の人口及び世帯数をみると、人口は平成 12 年から平成 27 年にかけて増加傾向を示しており、世帯数についても、平成 12 年から平成 27 年まで増加傾向にあるが、平成 22 年以降の伸びは鈍化している。

また、住宅総数が世帯数を上回っており、やや過剰供給の傾向がみられています（P4■武蔵野市の人口・世帯・住宅総数の推移）。

■武蔵野市の空家数（住宅・土地統計調査）

（戸）

空家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	360	20	20	-	340	20	320
賃貸用の住宅	8,920	220	220	-	8,700	2,900	5,810
売却用の住宅	390	130	130	-	260	-	260
その他の住宅	1,990	700	690	10	1,290	180	1,110
空家総数	11,670	1,080	1,070	10	10,590	3,090	7,500

1 摘要表中に使用されている記号等は次のとおりとする。

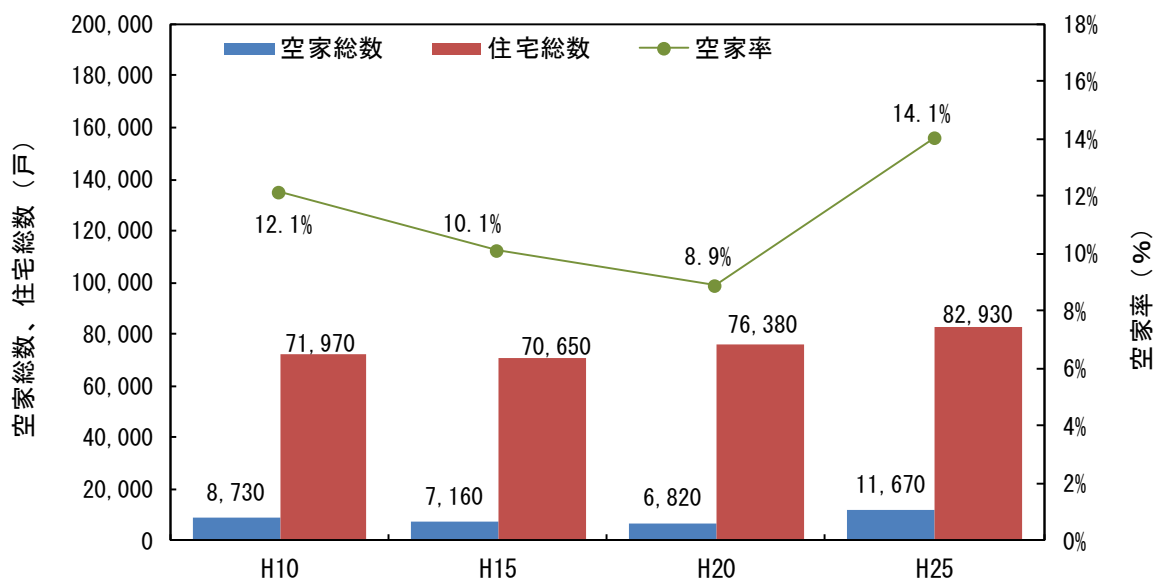
「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

2 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

3 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。

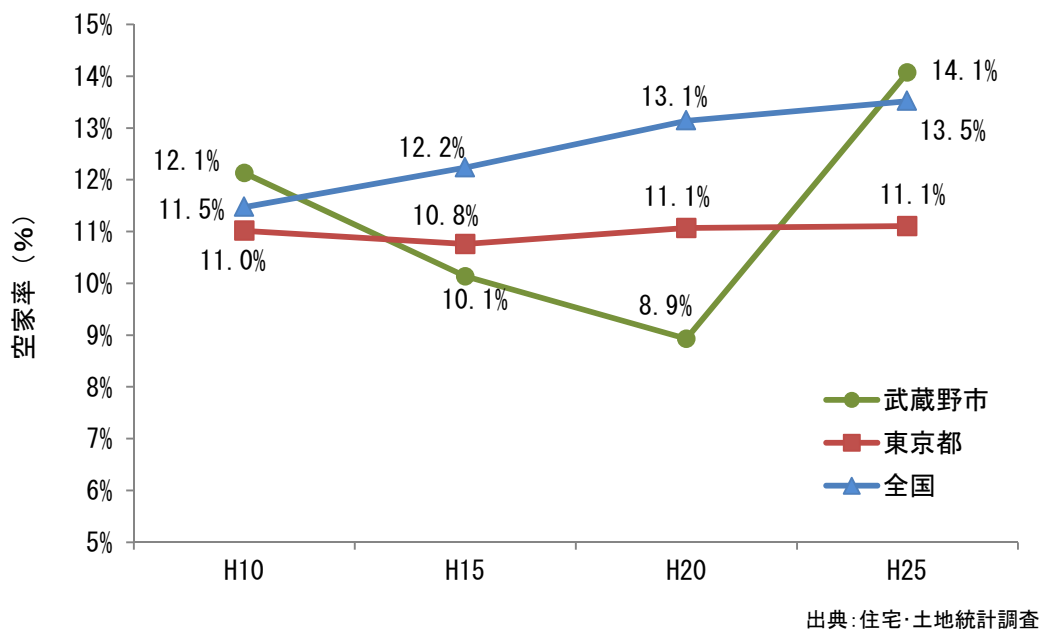
4 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

出典：平成25年住宅・土地統計調査

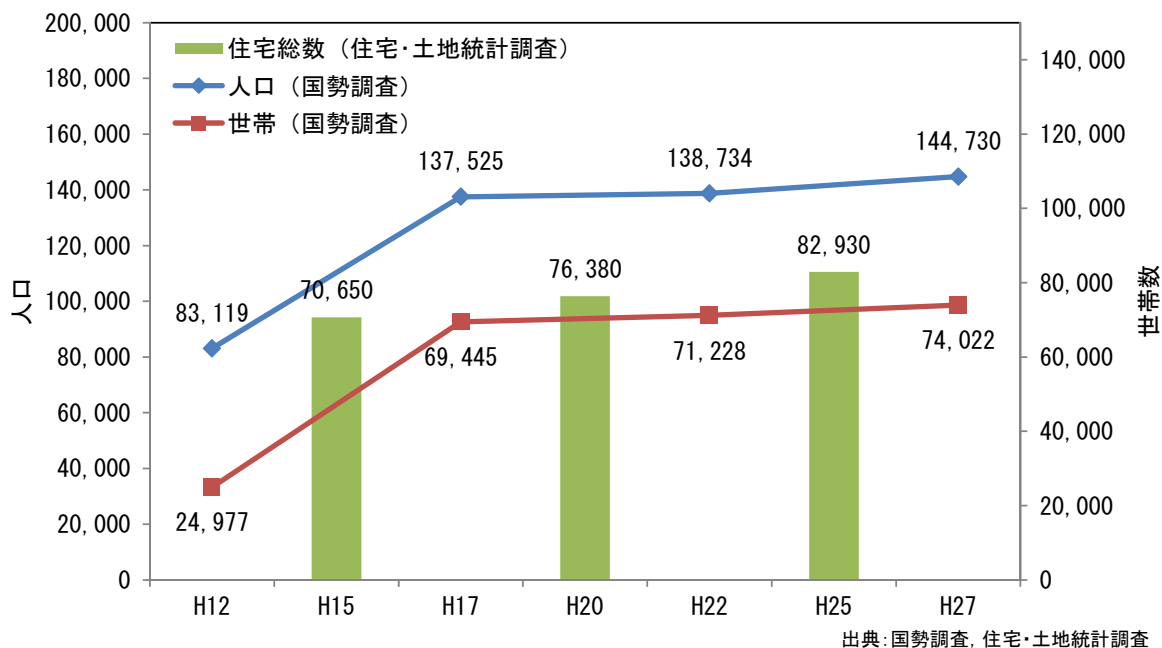


出典：住宅・土地統計調査

■武蔵野市の空家率の推移



■武蔵野市、東京都、全国の空家率の推移



■武蔵野市の人口・世帯・住宅総数の推移