

1 調査の概要

1-1 調査の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建物の老朽化、社会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（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）（以下「空家等対策特別措置法」という。）第 2 条第 1 項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）が年々増加している。

このような空家等の中には、様々な要因で適正に管理がされていないものもあり、その結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を発生させている。

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、あわ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、「空家等対策特別措置法」が公布された。

また、令和 5 年 6 月 14 日には「空家等対策特別措置法」を一部改正するための「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が公布され、市町村長は放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等（管理不全空家等）への指導・勧告等を行えるようになり、また、所有者の責務強化などの内容が盛り込まれる等、より一層の空家等対策の推進が求められることとなった。

本市では、「空家等対策特別措置法」に基づき、空家等の予防・適正な管理・利活用等の視点を含めた空家等対策計画を策定するにあたり、その基礎資料とするため、平成 29 年度に市内全域に存在する空家等についての実態調査（以下「前回調査」という。）を行った。

本調査は、水道の使用状況及び前回調査以降にあった市民等からの通報等により新たに空家等と疑われる住宅の実態調査を実施するとともに、前回調査で判定された空家等の経年変化を把握し、その結果を空家等に関する施策を行うための基礎資料とすることを目的とする。

1-2 調査対象建物

本調査では、戸建住宅等（住商併用住宅・店舗等を含む）を対象に調査を実施した。

1-3 調査対象範囲

本調査における調査対象範囲は、武蔵野市全域とした。

1-4 調査の流れ

本調査は、水道の使用状況及び前回調査からこれまでの間にあった市民等からの通報により新たに空家等と疑われる家屋等の実態調査を実施し、前回調査で判定された空家等の経年変化を把握する。

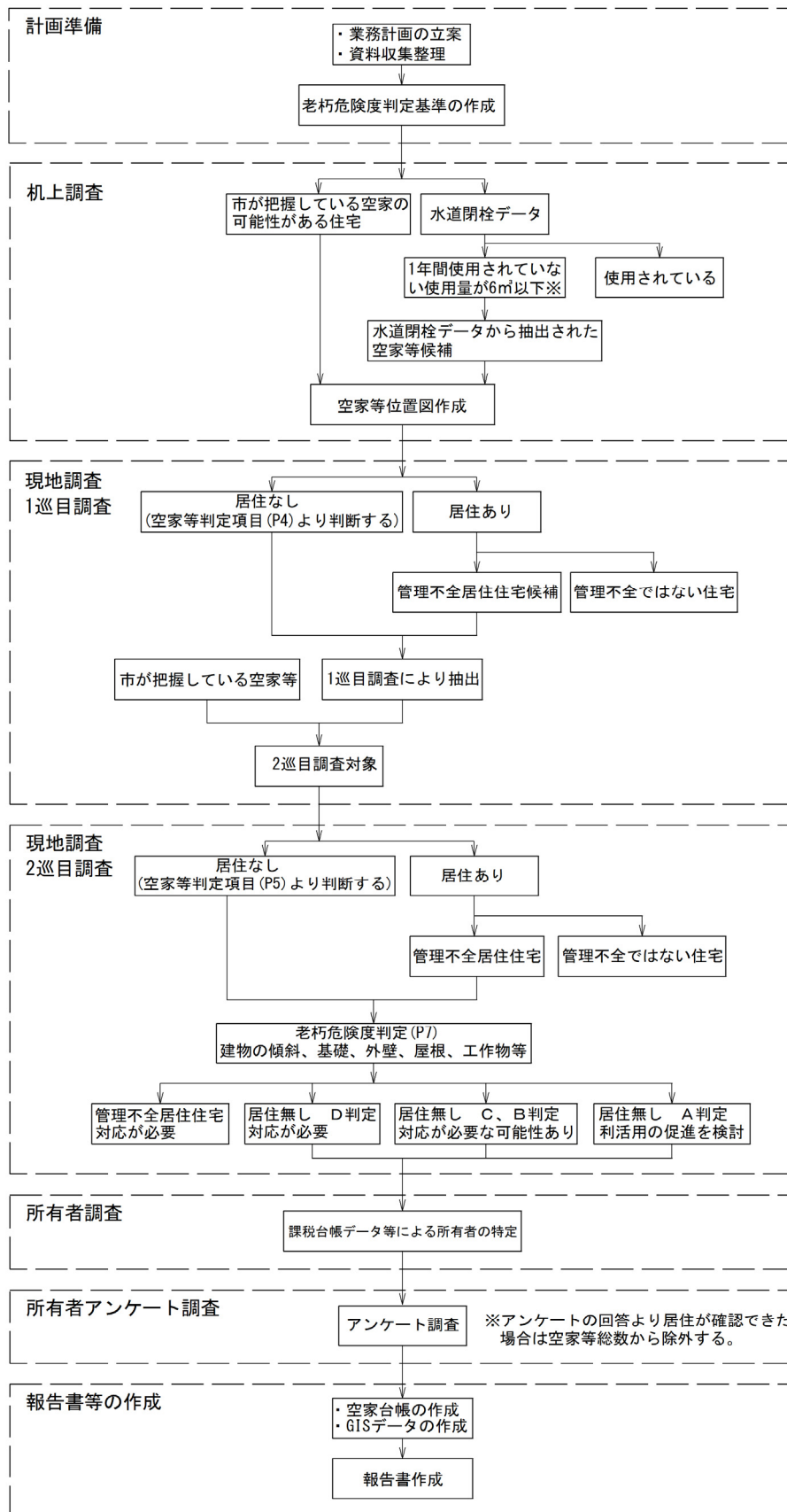
現地調査は、2回に分けて実施し、1巡目調査では居住の有無と管理不全居住住宅候補を確認した。

その後、2巡目調査では、1巡目調査により「居住無し」及び「管理不全居住住宅候補」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候補と判定した建物のうち戸建住宅等については、課税台帳データ等をもとに確認した所有者に対し、空家に関するアンケート調査を実施した。

2 調査の方法及び内容

2-1 調査のフロー



※使用量が6㎡以下：P4「2-2調査内容（1）机上調査」を参照のこと。

※居住無し：本資料内における管理状況にある空家等及び管理不全状況にある空家等のこと。

※管理不全居住住宅：用語の定義については、目次内における用語の定義を参照のこと。

判断基準については、P7における「老朽危険度判定基準（詳細）」を参照のこと。

■調査フロー

2-2 調査内容

(1) 机上調査

1 巡目調査を実施する前に、空家等候補となりうる建物の抽出を行った。

空家等候補は、水道閉栓データ（水道の使用量及び閉栓の情報）から、使用量が 6 m³以下（1 年間に行われる検針時（年 6 回）に 1 度も 1 m³を超えなかったもの）又は前回実態調査以降（平成 29 年 8 月 9 日時点）に閉栓しているものを水道が 1 年以上使用されていない建物として抽出した。加えて、市が把握している空家等の可能性がある住宅も空家等候補として抽出した。

<水道閉栓データの使用根拠について>

○「空家等対策特別措置法」における「空家等」の定義

建築物又はこれに付随する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）。

○「空家等対策特別措置法」の基本指針

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる。

机上調査における、水道が 1 年以上使用されていない建物は、上記における、「空家等対策特別措置法」で示す、空家等の定義と概ね同様であるため、空家等候補の資料として活用できるものと判断した。

(2) 1 巡目調査

机上調査により抽出された建物を対象に現地調査を行い、空家等の判定（居住の有無）を行うものとし、空家等のほか、管理不全居住住宅についても調査した。

調査は、公道からの外観目視調査とし、空家等の判定項目については、以下の点から総合的に判断した。

管理不全居住住宅の調査については、居住が確認できた住宅のうち P7 に示す、「老朽危険度判定基準（詳細）」の（ア）～（オ）のいずれかが C 判定、D 判定相当となっている住宅のほか、（カ）～（ス）のいずれかに該当すると思われる住宅を管理不全居住住宅候補と判断し、2 巡目調査の対象とした。

■空家等判定項目

項目		主眼点
建物	出入口	扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	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

(3)2 巡目調査

1 巡目調査により、空家等及び管理不全居住住宅候補と判定された建物及び市が把握している空家等に対して居住の有無、倒壊の危険性や防災防犯、景観・環境衛生等に関する詳細調査並びに老朽危険度判定のランク付けを行った。また、建物の外観風景や不良箇所をデジタルカメラで撮影した。

■空家等判定項目

判定項目	選択肢 1	選択肢 2	選択肢 3	選択肢 4	備考
表札	有	無	確認できない		「無」は、剥がされていたり、テープが貼られたりしているもの
管理者看板	有	無			
洗濯物	有	無			基本的には無し
電気メーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
ガスメーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
雨戸	全部閉まっている	一部閉まっている	開いている		
郵便受け	郵便が溜まっている	塞がれている	郵便が溜まっていない	確認できない	
雑草等の繁茂	繁茂している	管理されている	草等なし		庭等がない場合などは「草等なし」とする
侵入防止の措置	有	無			

■建物の老朽危険度判定基準

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、多少の改修工事により再利用が可能（当面の危険性はない）
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・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、解体が必要と思われる（緊急度が高い）

老朽危険度判定の詳細については、特定空家等の状態分類（Ⅰ～Ⅳ）を参考に以下のように分類し判定を行った。

（ア）～（オ）の建物に関する判定項目については、次頁に示した判定基準により A～D の判定を行った。

（カ）～（ス）の建物以外に関する判定項目については、該当の有無の判定を行った。

※判定基準については、以下の国土交通省及び総務省の“「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）”に示されている特定空家等の状態を参考に作成した。

■特定空家等の状態（ガイドラインより抜粋）

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

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態

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態

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態

※Ⅰ：P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（ア）から（オ）のいずれかがDとなったもの及び（カ）～（キ）に該当したもの。

※Ⅱ：P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（ク）に該当したもの。

※Ⅲ：P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（ケ）に該当したもの。

※Ⅳ：P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（コ）～（ス）に該当したもの。

■老朽危険度判定基準（詳細）

		木造	非木造	評価
(ア) 建物の傾斜(全体)				
I	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに対して概ね1/20を超える)		
	C	全体的にたわみがみられる		
	B	一部にたわみがみられる		
	A	傾斜は認められない		
	不明	(コメント:)		
(イ) 基礎の状況				
I	D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい		
	C	不同沈下がある	基礎にひび割れが目立つ	
	B	基礎・土台の腐敗・破損・変形が目立つ	一部にひび割れが発生している	
	A	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している	
	不明	異常は認められない		
(ウ) 屋根の状況				
I	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いている 屋根ぶき材料に著しい脱落がある 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落している		
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がった(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じている) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落がある		
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)		
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント:)		
(エ) 外壁の状況				
I	D	外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽、破損により著しく下地 が露出している	ひび割れが著しい、崩落している	
	C	壁を貫通する穴が生じている	外壁の仕上げ材料の錆やひび割れが発 生している	
	B	外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽、破損により下地の一部 が露出している	一部ひび割れが発生している	
	A	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	異常は認められない	
	不明	(コメント:)		
(オ) 工作物等の状況				
I	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高い		
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食している		
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食している		
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント:)		
(カ) 門・塀の状況				
I	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)			
(キ) 擁壁の状況				
I	擁壁のひびが著しいもの			
(ク) ごみ等の放置の状況				
II	敷地内のごみで臭気の発生があるもの 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの			
(ケ) 周辺景観と不調和な状況				
III	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの 立木等が建築物の全面を覆うほど茂っている 敷地内でごみ等が散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの			
(コ) 立木が原因による放置状況				
IV	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの			
(サ) 動物が原因による放置状況				
IV	空き家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの			
(シ) 建築物等の不適切な管理状況				
IV	門扉が施錠されておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの 土砂が大量に流出しているもの			
(ス) その他周辺住民の日常生活に支障を及ぼし、生活環境に悪影響を及ぼすもの				
IV	(コメント:)			

建物に関する判定項目

建物以外に関する判定項目

※管理不全状況にある空家等候補の考え方

- ・ 上表における建物自体及びそれに付随する工作物に関する判定項目（ア）～（オ）のうち、一つでもD判定となった場合。
- ・ 上表における建物以外に関する判定項目（カ）～（ス）のうち、一つでも該当した場合。
- ・ 上記以外の場合は管理状況にある空家等として整理した。

また、その他の調査項目として、現地調査では以下の項目について、それぞれ判定基準により調査を実施した。

- ・ 建物の主用途

建物の用途については、以下の表の分類に基づき確認した。

■ 建物用途分類表

住宅用地	戸建住宅	戸建住宅	
	集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス等	
商業用地	住商併用建物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	
	店舗	専用店舗（住宅を含まないもの）、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナ等	
	事務所	営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、計算センター、医師会館等	
工業用地	工場	右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	住居併用工場	右記の併用工場、作業所併用住宅	
	倉庫	自動車車庫、駐輪場、（ただし事務所・住宅に付属しているものは含まない。）、パーキングビル、バスターミナル、トラックターミナル、（上屋又は事務所を伴うもの）、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所等	
その他	付属屋	主建物に付属している築物（物置、蔵等）	
	その他	上記以外のもの	

- ・ 建物の主構造

建物の構造については、木造・非木造を目視にて確認した。

- ・ 建物の階数

建物の階数については、当該建物の地上階を目視にて確認した。

- ・ 接道状況

建物の接道状況（前面道路幅員）について、目視にて確認した。

- ・ 駐車場及び庭

敷地に駐車場・庭が設置されているかを目視にて確認した。

(4) アンケート調査（※アンケート調査内容の詳細については、P106～119 を参照）

現地調査（1 巡目、2 巡目）により、「空家等候補」と判断した建物について、所有者調査により空家等の定義に該当しない公共機関所有であることが判明した建物を除いた空家等候補にアンケートを送付した。

2-3 調査経過

(1) 1 巡目調査の結果

1 巡目調査は調査件数を 575 件として開始したが、現地調査中に「空家等候補」を 19 件、「管理不全居住住宅候補」を 7 件発見したため、1 巡目調査の総数は 601 件となった。

1 巡目調査の結果、2 巡目調査の対象となる「空家等候補」は 195 件 (32.4%)、「管理不全居住住宅候補」は 42 件 (7.0%) で合計 237 件となった。2 巡目調査対象外となる「管理不全ではない居住住宅」は 316 件 (52.6%)、「集合住宅・長屋」は 48 件 (8.0%) となった。

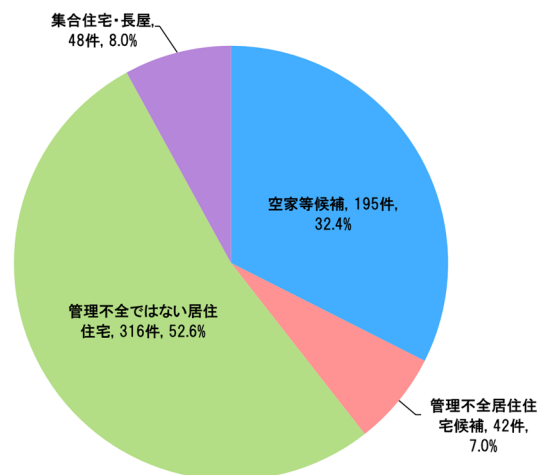
※2 巡目調査対象外は「居住中」および「管理不全居住住宅候補」にあたらぬ建物の総称。

■1 巡目調査対象内訳 (N=601)

項目	件数	割合
当初調査対象	575	95.6%
調査中発見(空家等候補)	19	3.2%
調査中発見(管理不全居住住宅候補)	7	1.2%
総計	601	100.0%

■1 巡目調査結果内訳 (N=601)

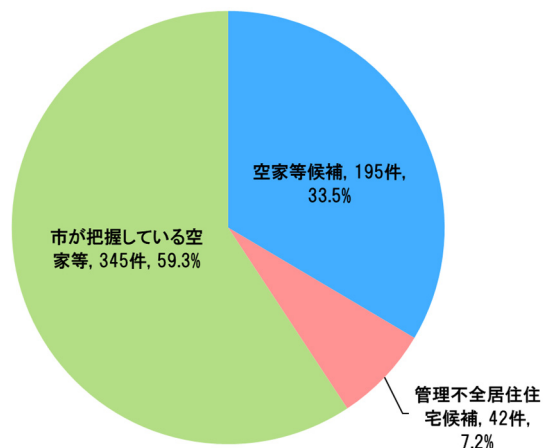
項目	件数	割合
空家等候補	195	32.4%
管理不全居住住宅候補	42	7.0%
管理不全ではない居住住宅	316	52.6%
集合住宅・長屋	48	8.0%
総計	601	100%



1 巡目調査の結果、「空家等候補」195 件と「管理不全居住住宅候補」42 件に「市が把握している空家等」345 件を加えた 582 件を 2 巡目調査対象とした。

■2 巡目調査対象内訳 (N=582)

項目	件数	割合
空家等候補	195	33.5%
管理不全居住住宅候補	42	7.2%
市が把握している空家等	345	59.3%
総計	582	100%



(2)2 巡目調査の結果

2 巡目調査の結果、本調査対象となる「戸建住宅」「店舗（商業・業務）」「住商併用建物」と判定された建物は 344 件となった。

調査結果の内訳は、「戸建住宅（調査不可能含む）」が 316 件（54.3%）、「店舗（商業・業務）」が 6 件（1.0%）、「住商併用建物」が 22 件（3.8%）となった。

「空家等候補」の計 344 件は空家等の調査としてアンケート調査対象候補となる。

「居住中」の 174 件については、管理不全居住住宅の調査として集計及びまとめを行う。

※その他は「建築中」「建築中放棄」「新築空家」「更地」「解体工事中」「駐車場」「滅失」の総称。

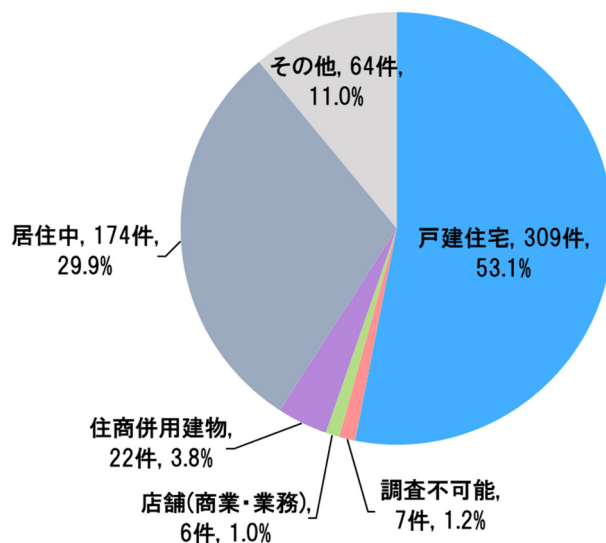
※調査不可能は「民有地の奥にあり公道から外観目視調査が行えない」や「樹木の繁茂により外観目視調査が行えない」などの公道から調査することが不可能なものを指す。

※調査不可能は暫定的に「空家等」として取り扱う。

■2 巡目調査結果内訳 (N=582)

項目		件数	割合
空家等候補	戸建住宅	309	53.1%
	調査不可能	7	1.2%
	店舗(商業・業務)	6	1.0%
	住商併用建物	22	3.8%
調査対象外	居住中	174	29.9%
	その他	64	11.0%
	総計	582	100.0%

アンケート対象
候補 344 件



(3) アンケート調査の結果（居住の有無について）

（※アンケート調査結果の詳細については、P45～96 を参照）

現地調査の結果、344 件の空家等候補を抽出したが、所有者調査により空家等の定義に該当しない公共機関所有であることが判明した 9 件を除いた 335 件を空家等候補とし、アンケート調査を行った。

アンケート調査により、「居住あり」「使用中」という回答があった 123 件を空家等総数から除外した結果、空家等は 212 件となった。さらに 1 巡目調査及び 2 巡目調査において樹木の繁茂などの理由により、外観目視調査を行えなかった調査不可能 7 件のうち、再調査の結果、居住ありと判断した 4 件を除いた結果、空家等総数は 208 件となった。

■所有者調査結果（N=344）

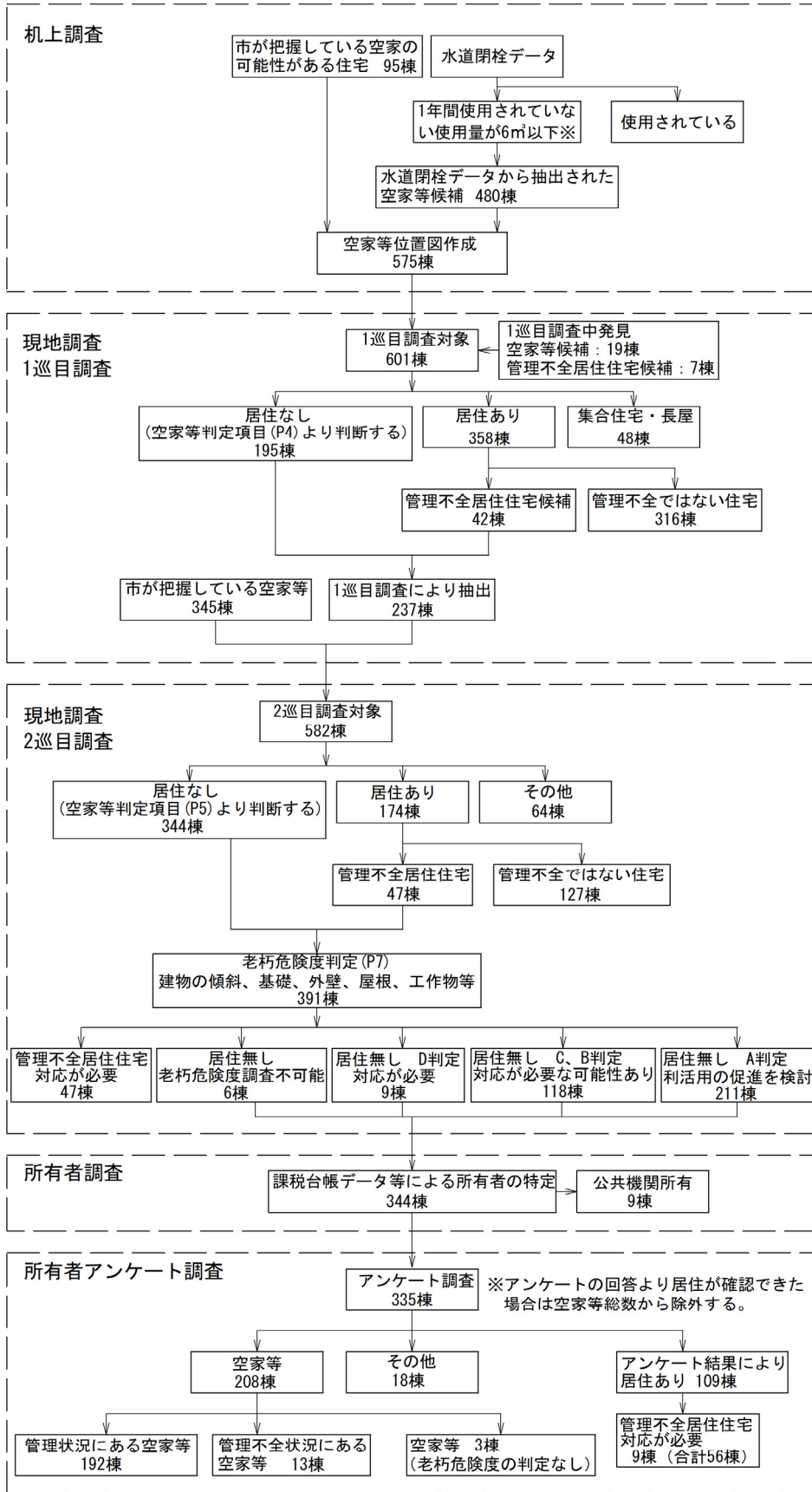
項目	(件)	
	件数	割合
アンケート対象	335	97.4%
公共機関所有(アンケート対象外)	9	2.6%
総計	344	100.0%

■アンケート調査・調査不可能再調査結果（N=335）

項目	(件)	
	件数	割合
空家等(調査不可能7件中3件含む)	208	62.1%
アンケート結果により居住あり	123	36.7%
調査不可能のうち居住に分類	4	1.2%
総計	335	100.0%

(4) 作業工程別の空家等数の推移

■ 作業工程別の空家等数の推移



※使用量が6㎡以下：P4「2-2調査内容 (1) 机上調査」を参照のこと。

※居住無し：本資料内における管理状況にある空家等及び管理不全状況にある空家等のこと。

※管理不全居住住宅：用語の定義については、目次内における用語の定義を参照のこと。

判断基準については、P7における「老朽危険度判定基準 (詳細)」を参照のこと。