

令和5年度
武蔵野市空き家等実態調査
報告書

<戸建編>

令和6年3月

武蔵野市

<用語の定義>

本資料では、以下のように用語を整理し用いた。

- 「空家等」：空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する「空家等」をいう。
- 「空き家等」：「空家等」及び集合住宅の「空き室」を含み、この調査の総称とした。
- 「空家等候補」：外観目視調査で常時居住している可能性が低い「戸建住宅」とした。
- 「管理状況にある空家等」：「空家等」のうち、維持管理されている状況にあり、建物又はその敷地の管理不全度が低い空家等であり、「管理不全状況にある空家等」に該当しない空家等とした。（老朽危険度判定については、本資料の P5～7 を参照されたい）
- 「管理不全状況にある空家等」：「空家等」のうち、管理不足が原因により、建物又はその敷地の管理不全度が高い空家等であり、「老朽危険度判定」で「D 判定」及び「その他の項目」に該当する。「戸建住宅」とした（老朽危険度判定については、本資料の P5～7 を参照されたい）
- 「空家」：「空家等」と同義ではあるが、アンケート調査は、一般的な用語である「空家」を使用した。
- 「空き家」：住宅・土地統計調査（総務省統計局）における用語であり、定義は「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」とされている。本資料では、住宅・土地統計調査（総務省統計局）を出典としている表・グラフに使用した。
- 「管理不全居住住宅」：居住はみられるが、建物又はその敷地とし、居住がみられる住宅でも、「老朽危険度判定」で「C、D 判定」と同等である場合及び「その他の項目」に該当がある場合に「管理不全居住住宅」として判断した。（老朽危険度判定については、本資料の P5～7 を参照されたい）

【目 次】

1	調査の概要	1
1-1	調査の背景と目的	1
1-2	調査対象建物	2
1-3	調査対象範囲	2
1-4	調査の流れ	2
2	調査の方法及び内容	3
2-1	調査のフロー	3
2-2	調査内容	4
	(1) 机上調査	4
	(2) 1 巡目調査	4
	(3) 2 巡目調査	5
	(4) アンケート調査	8
2-3	調査経過	9
	(1) 1 巡目調査の結果	9
	(2) 2 巡目調査の結果	10
	(3) アンケート調査の結果（居住の有無について）	11
	(4) 作業工程別の空家等数の推移	12
3	空家等実態調査結果	13
3-1	空家等の総数及び空家率	13
3-2	管理不全状況にある空家等の状態分類	15
3-3	空家等の基本属性	16
	(1) 外構等の状況	16
	(2) 設備等の状況	17
	(3) 構造、階数、庭、駐車場の状況	18
	(4) 道路の状況	19
3-4	空家等の老朽危険度の状況	20
	(1) 建物の老朽危険度による分類	20
	(2) 建物の傾斜の状況（P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（ア））	21
	(3) 建物の基礎の状況（P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（イ））	22
	(4) 建物の屋根の状況（P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（ウ））	23
	(5) 建物の外壁の状況（P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（エ））	24
	(6) 建物の工作物の状況（P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（オ））	25
	(7) 建物のその他の状況（P7 老朽危険度判定基準（詳細）の（カ）～（ス））	26

3-5	建築年代別の空家等数	27
3-6	地区別の空家等の状況	28
	(1)地区別の空家等の件数及び空家率	28
	(2)地区別の管理不全状況にある空家等の状態分類	29
	(3)地区別の老朽危険度判定	30
	(4)用途地域別の空家等の割合	36
4	平成29年度武蔵野市空き家等実態調査結果との比較	38
4-1	空家等判定結果の比較	38
4-2	空家等の推移	39
4-3	老朽危険度の比較	40
	(1)建物の老朽危険度内訳の比較	40
	(2)地区別の老朽危険度判定による内訳の比較	41
4-4	前回調査から継続している空家等	42
	(1)継続空家等の内訳	42
	(2)継続空家等の老朽度の比較	43
	(3)継続空家の建物以外に関する判定項目の比較	44
5	アンケート調査結果	45
5-1	アンケート回収率	45
5-2	建物の所有状況	45
	(1)所有状況	45
	(2)年齢	46
	(3)世帯類型	47
	(4)所有者との続柄	48
5-3	建物の利用状況	49
	(1)建物の使用について	49
	(2)建物の使用状況	50
	(3)建物の利用頻度	51
	(4)建物を使用していない状況	52
5-4	建物の建築時期について	53
	(1)建物が建築された時期について	53
	(2)空家の期間	54
	(3)空家の構造	55
	(4)空家の状態	56
	(5)破損の程度	57
	(6)空家になっている原因	58
	(7)空家で困っていること	60

5-5	空家の維持管理について	62
	(1) 空家の維持管理	62
	(2) 維持管理の方法	63
	(3) 主な管理者	64
	(4) 維持管理の頻度	65
	(5) 維持管理をしていない理由	66
	(6) 空家の改修予定	67
5-6	空家の利活用について	68
	(1) 今後の空家の利活用	68
	(2) 賃貸入居者・購入者の募集	69
	(3) 公共利用について	70
	(4) 空家の相談窓口の認知度	71
	(5) 空家の相談窓口の利用	72
	(6) 期待する支援	73
	(7) 空家等対策の推進に関する法律の認知度	75
	(8) 空家の発生を抑制するための特例措置の認知度	76
	(9) 相続等による所有権の移転の登記義務化に関する法律の認知度	77
5-7	クロス集計	78
	(1) 空家の期間と空家の状態	78
	(2) 空家の期間と空家になっている原因	79
	(3) 空家の期間と空家で困っていること	80
	(4) 空家の期間と今後の空家の利用	81
	(5) 年齢と世帯型	82
	(6) 使用状況と利用頻度	83
	(7) 空家で困っていることと空家になっている原因	84
	(8) 空家で困っていることと必要な支援策	85
5-8	アンケート結果及び調査結果分析	86
	(1) 老朽危険度と利用頻度	86
	(2) 老朽危険度と空家の期間	87
	(3) 老朽危険度と維持管理の頻度	89
	(4) 老朽危険度と空家になった原因	90
	(5) 老朽危険度と空家で困っていること	91
	(6) 老朽危険度と今後の空家の利用	92

6	平成 29 年度武蔵野市空き家等実態調査結果との比較	93
6-1	平成 29 年度武蔵野市空き家等実態調査結果との比較	93
7	管理不全居住住宅調査結果	97
7-1	管理不全居住住宅数	97
7-2	地区別の管理不全居住住宅数	97
7-3	平成 29 年度武蔵野市空き家等実態調査結果との比較	98
8	資料	99
8-1	武蔵野市の空き家の状況（住宅・土地統計調査より）	99
8-2	現地調査方法	101
(1)1	巡目調査	101
(2)2	巡目調査	105
(3)	調査方法	105
8-3	所有者調査	106
8-4	アンケート調査	106
(1)	アンケート概要	106
(2)	アンケート調査期間	106
(3)	アンケート内容	106
8-5	空家実態調査票の作成	120
8-6	空家等位置図の作成	122