

1 調査の概要

1-1 調査目的

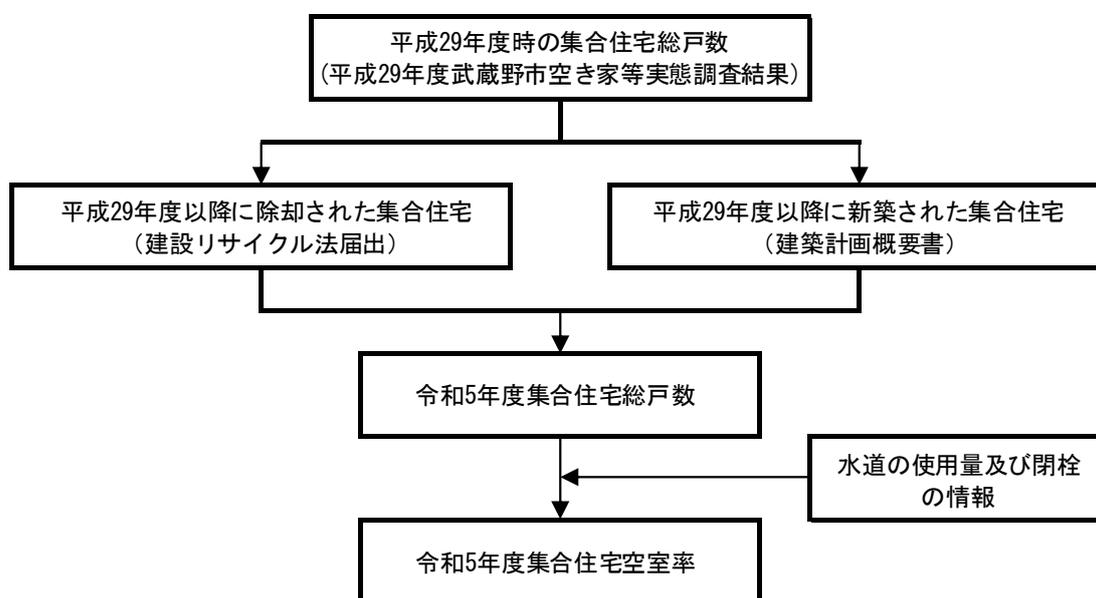
本調査は、住宅ストックの利活用の方向性を検討するための基礎資料とするため、水道の使用状況から空き室の実態を把握した。

1-2 調査対象

本調査は、武蔵野市全域の集合住宅（分譲マンション、賃貸マンション、アパート、長屋）を対象とした。

1-3 机上調査フロー

調査は、机上調査にて実施した。



■机上調査フロー

■調査手法

平成29年度武蔵野市空き家等実態調査（以下「前回調査」という。）時の集合住宅戸数から市保有の情報（上記フロー参照）を活用し、本調査における集合住宅総戸数を算出し、各住戸の空き室状況を調査する。

「集合住宅の総戸数調査（机上調査）」

前回調査時の集合住宅総戸数を基に、その後に新築された集合住宅については「建築計画概要書」、除却された建物については「建設リサイクル法届出」を活用し、集合住宅総戸数を算出した。

調査項目は「住居表示」「総戸数」「賃貸・分譲の区分※」「建物数」とした。

※「賃貸・分譲の区分」

固定資産家屋課税台帳より建物を区分して所有しているものを抽出し、5区分以上を「分譲」、それ以外を「賃貸」としている。

■空き室数の調査手法

集合住宅の空き室数は、水道の使用量及び閉栓の情報を用いて、「1年間使用されていない」又は「使用量が 6m^3 （1年間に行われる検診時に、1度も 1m^3 を超えなかったもの）以下」である集合住宅の住戸を空き室数として整理した。そのうえで、空き室数を戸数で除したものを集合住宅の空き室率とした。

集合住宅の空き室率は棟ごと、地区ごと、市域全体のそれぞれの区分ごとに算出した。

1-4 アンケート調査

集合住宅のアンケート調査は、大きく4つに分けて実施した。

(1)分譲

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例及び武蔵野市分譲マンション実態調査2012で市が把握している分譲マンションから302件をアンケート対象とした。

(2)賃貸

机上調査及び現地調査により整理した集合住宅の中から、賃貸マンション・アパートと思われる住宅を無作為に343件抽出し、アンケート対象とした。

(3)不動産事業者

集合住宅の所有者、管理組合のほか、不動産事業者からみる空き室の傾向を調査するため、不動産事業者218件をアンケート対象とした。