

## 第4章 現地実態調査 集計結果

### 1. 調査件数

現地実態調査では、合計で728件を調査しました。

図表4-1 調査件数

項目	件数
①：平成24年度調査で確認した空き家	543件
②：地域住民から相談の寄せられた空き家等	239件
③：②のうち①と同一箇所	50件
※④：②のうち調査対象外とした箇所	4件
合計（①+②-③-④）	728件

※④は事前に建物所有者等からの入居の連絡があった箇所を対象外としました。

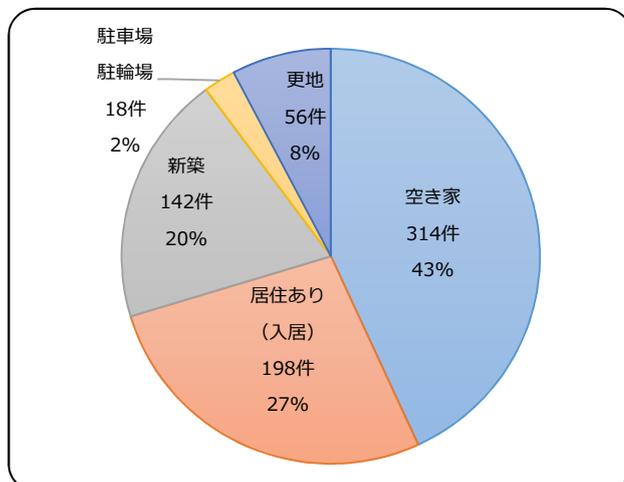
### 2. 調査結果

現地実態調査の結果、空き家等の件数は以下のとおりとなりました。

図表4-2 調査結果 調査件数728件

現地調査結果	件数	割合
空き家	314件	43.1%
居住あり（入居）	198件	27.2%
新築	142件	19.5%
駐車場、駐輪場	18件	2.5%
更地	56件	7.7%
合計	728件	100.0%

図表4-3 調査結果グラフ



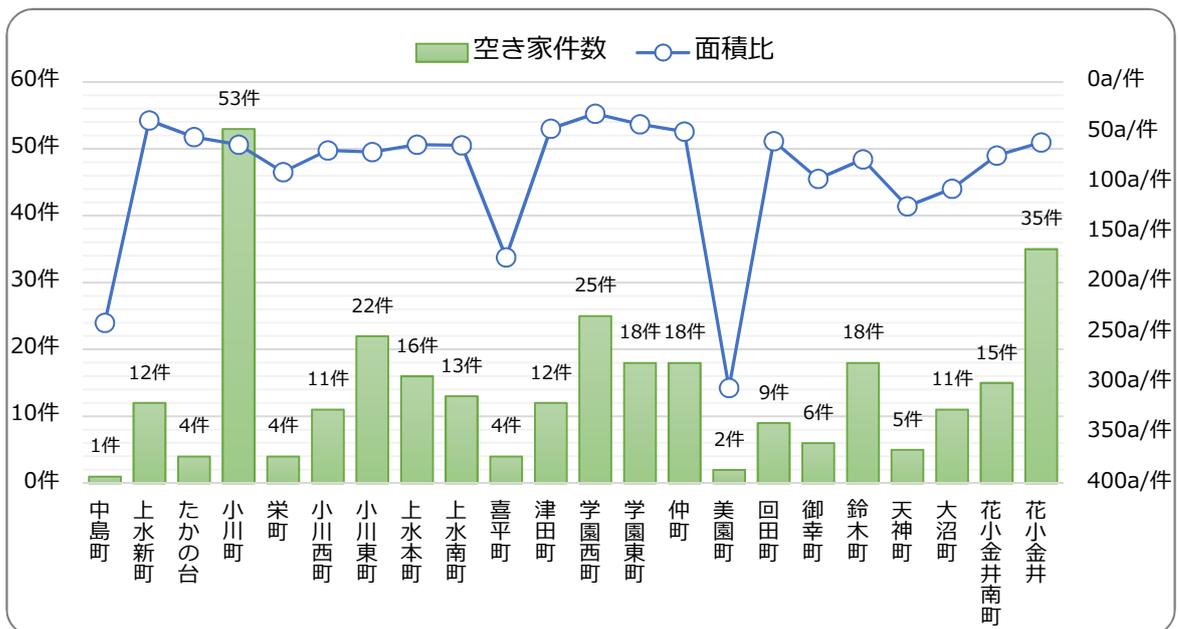
### 3. 町別の集計

図表4-4 町別の集計表

町名	件数	面積(k㎡)	面積÷件数 (a/件)
中島町	1件	0.24	240.00
上水新町	12件	0.46	38.33
たかの台	4件	0.22	55.00
小川町	53件	3.31	62.45
栄町	4件	0.36	90.00
小川西町	11件	0.75	68.18
小川東町	22件	1.54	70.00
上水本町	16件	1.00	62.50
上水南町	13件	0.82	63.08
喜平町	4件	0.70	175.00
津田町	12件	0.56	46.67
学園西町	25件	0.79	31.60
学園東町	18件	0.76	42.22
仲町	18件	0.89	49.44
美園町	2件	0.61	305.00
回田町	9件	0.53	58.89
御幸町	6件	0.58	96.67
鈴木町	18件	1.39	77.22
天神町	5件	0.62	124.00
大沼町	11件	1.17	106.36
花小金井南町	15件	1.10	73.33
花小金井	35件	2.11	60.29
合計	314件	20.51	65.32

※面積の数値は住民基本台帳人口を基にしています。

図表4-5 町別の集計グラフ



## 4. 対象物の区分集計結果

現地実態調査で空き家であると判定した建物を各調査項目別に集計した結果は以下のとおりとなりました。

### 【項目1 主用途】

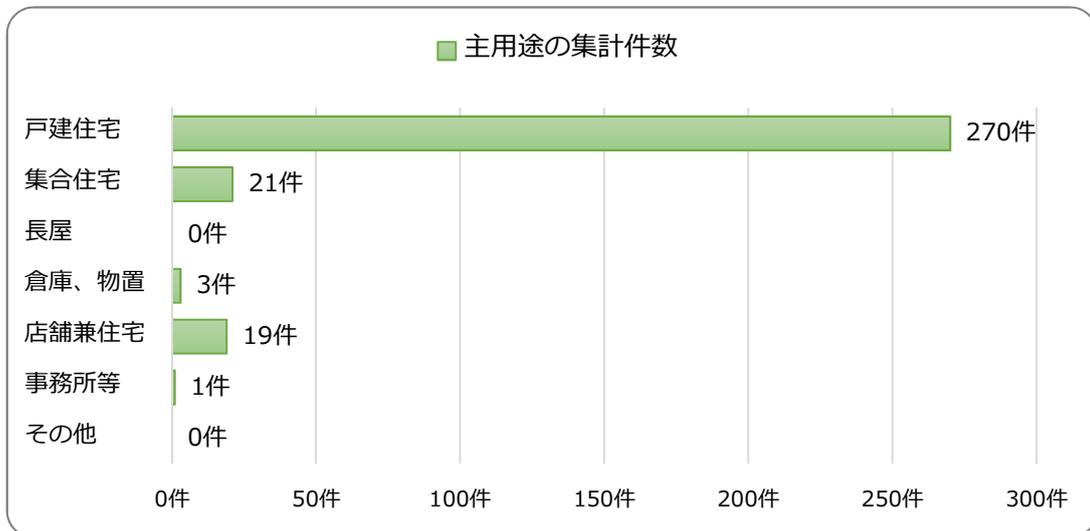
図表4-6 主用途の集計表

主用途	合計	
	件数	割合
戸建住宅	270件	86.0%
集合住宅	21件	6.7%
長屋	0件	0.0%
倉庫、物置	3件	1.0%
店舗兼住宅	19件	6.1%
事務所等	1件	0.3%
その他	0件	0.0%
合計	314件	100.0%

※集合住宅とは、全て空き室のアパートやコーポなどを指しています。

図表4-7 主用途の集計グラフ

N=314



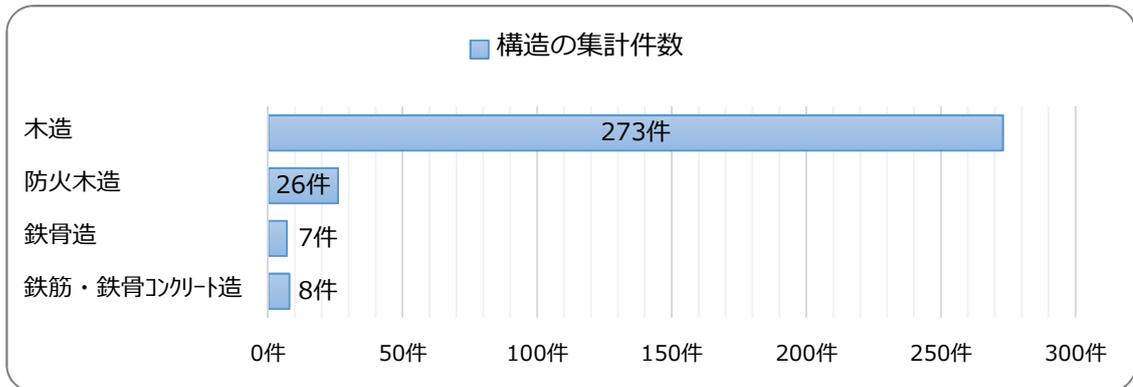
【項目2 構造・階数】

図表4-8 構造・階数の集計表

構造	階数				合計	割合
	平屋建	2階建	3階建	4階建		
木造	120件	153件	0件	0件	273件	86.9%
防火木造	3件	23件	0件	0件	26件	8.3%
鉄骨造	0件	6件	1件	0件	7件	2.2%
鉄筋・鉄骨コンクリート造	0件	4件	2件	2件	8件	2.5%
合計	123件	186件	3件	2件	314件	100.0%
割合	39.2%	59.2%	1.0%	0.6%	100.0%	

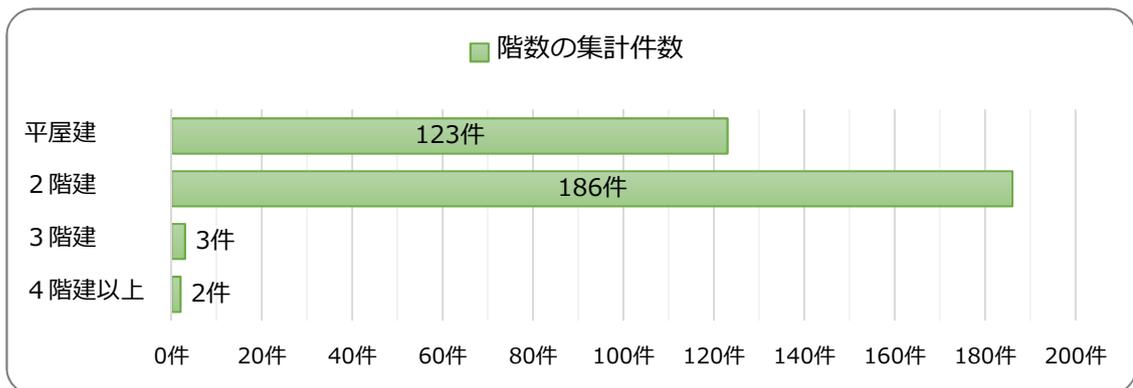
図表4-9 構造の集計グラフ

N=314



図表4-10 階数の集計グラフ

N=314



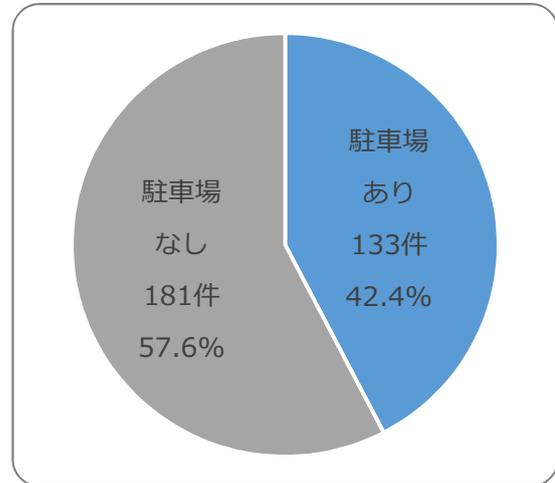
【項目3 駐車場の有無】

・全体集計

図表4-11 駐車場の集計表

主用途	件数	割合
駐車場あり	133件	42.4%
駐車場なし	181件	57.6%
合計	314件	100.0%

図表4-12 駐車場の集計グラフ N=314



・主用途と駐車場の関係

図表4-13 主用途と駐車場の集計

主用途	駐車場		合計	
	あり	なし	件数	割合
戸建住宅	120件	150件	270件	86.0%
集合住宅	6件	15件	21件	6.7%
長屋	0件	0件	0件	0.0%
倉庫、物置	0件	3件	3件	1.0%
店舗兼住宅	6件	13件	19件	6.1%
事務所等	1件	0件	1件	0.3%
その他	0件	0件	0件	0.0%
合計	133件	181件	314件	100.0%

・構造と駐車場の関係

図表4-14 構造と駐車場の集計

構造	駐車場		合計	
	あり	なし	件数	割合
木造	107件	166件	273件	86.9%
防火木造	19件	7件	26件	8.3%
鉄骨造	2件	5件	7件	2.2%
鉄筋・鉄骨コンクリート造	5件	3件	8件	2.5%
合計	133件	181件	314件	100.0%

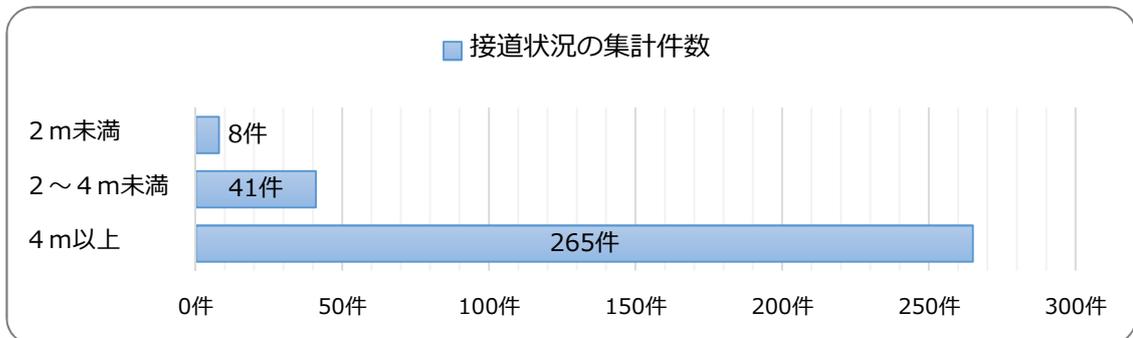
【項目4 接道状況と境接道状況】

図表4-15 接道状況と境接道状況の集計

接道状況	境接道状況			合計	
	2m未満	2~4m未満	4m以上	件数	割合
2m未満	1件	0件	7件	8件	2.5%
2~4m未満	0件	6件	35件	41件	13.1%
4m以上	5件	18件	242件	265件	84.4%
合計	6件	24件	284件	314件	100.0%
割合	1.9%	7.6%	90.4%	100.0%	

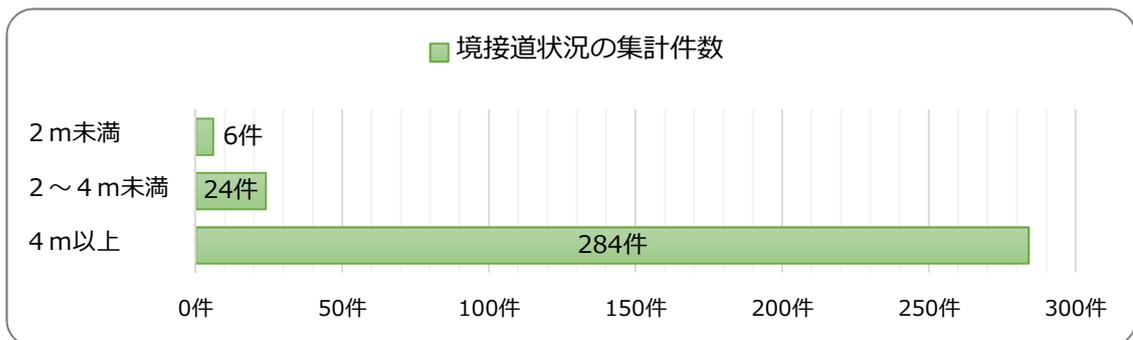
図表4-16 接道状況の集計グラフ

N=314



図表4-17 境接道状況の集計グラフ

N=314



※接道状況とは、道路に接する間口の距離のこと。

※境接道状況とは、道路の幅員のこと。

【項目5 建築年月日】

図表4-18 建築年月日の集計表

登記情報			5年～10年単位			昭和56年以降・以前	
西暦	和暦	件数	分類	件数	割合	件数	割合
1946	昭和21	1件	50年以上前	54件	17.2%	188件	59.9%
1958	昭和33	2件					
1959	昭和34	3件					
1960	昭和35	4件					
1961	昭和36	3件					
1962	昭和37	8件					
1963	昭和38	6件					
1964	昭和39	7件					
1965	昭和40	20件					
1966	昭和41	12件					
1967	昭和42	9件					
1968	昭和43	22件					
1969	昭和44	16件					
1970	昭和45	20件					
1971	昭和46	4件					
1972	昭和47	9件					
1973	昭和48	13件					
1974	昭和49	5件					
1975	昭和50	4件	31年～ 40年前	37件	11.8%		
1976	昭和51	1件					
1977	昭和52	4件					
1978	昭和53	6件					
1979	昭和54	3件					
1980	昭和55	4件					
1981	昭和56年5月以前	2件					
	昭和56年6月以降	1件					
1982	昭和57	4件					
1983	昭和58	6件					
1984	昭和59	2件					
1985	昭和60	4件	21年～ 30年前	14件	4.5%		
1986	昭和61	1件					
1988	昭和63	2件					
1989	平成1	1件					
1990	平成2	1件					
1991	平成3	3件					
1993	平成5	1件					
1994	平成6	2件					
1995	平成7	3件					
1996	平成8	3件				16年～ 20年前	7件
1998	平成10	2件					
2000	平成12	2件	10年～ 15年前	3件	1.0%		
2001	平成13	1件					
2002	平成14	1件					
2003	平成15	1件	6年～9年前	1件	0.3%		
2008	平成20	1件					
2012	平成24	2件	1年～5年前	2件	0.6%		
建築年月日不明		82件	不明	82件	26.1%	82件	26.1%
合計		314件		314件	100.0%	314件	100.0%

※この表は建物登記簿謄本の「新築」の記録を基にしているため、建築年月等の記録がない82件と、登記の未更新等を考慮する必要があります。

【項目6 駅からの距離】

図表4-19 駅からの距離

最寄り駅		距離※1						合計
		400m 以下	800m 以下	1.2km 以下	1.6m 以下	2km 以下	2km 以上	
路線名	駅名	徒歩※2						合計
		5分以内	10分以内	15分以内	20分以内	25分以内	26分以上	
JR武蔵野線	新小平	1件	6件	1件	0件	0件	0件	8件
西武新宿線	花小金井	6件	20件	11件	18件	11件	6件	72件
西武新宿線	小平	1件	9件	6件	5件	2件	0件	23件
西武多摩湖線	一橋学園	9件	17件	22件	15件	11件	5件	79件
西武多摩湖線	青梅街道	4件	13件	3件	0件	0件	0件	20件
西武国分寺線	小川	7件	23件	0件	11件	0件	0件	41件
西武国分寺線	鷹の台	6件	29件	11件	14件	1件	0件	61件
西武拝島線	東大和市	1件	6件	3件	0件	0件	0件	10件
合計		35件	123件	57件	63件	25件	11件	314件

※1

距離については、駅から空き家までの最短と思われる経路の道路上を、コンピュータ上で計測した値になっています。

※2

徒歩1分を80mとし、信号等は考慮せず、距離÷80で計算しています。

## 5. 空き家等の判定集計結果

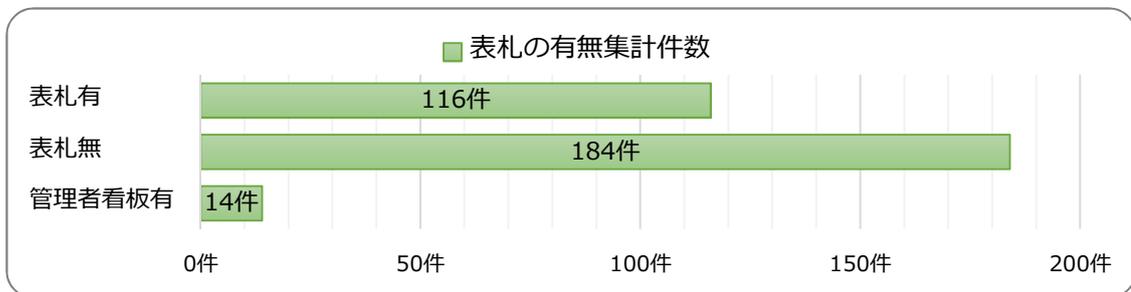
### 【項目1 表札】

図表4-20 表札の有無集計表

表札	件数	割合
有	116件	36.9%
無	184件	58.6%
管理者看板有	14件	4.5%
合計	314件	100.0%

図表4-21 表札の有無集計グラフ

N=314



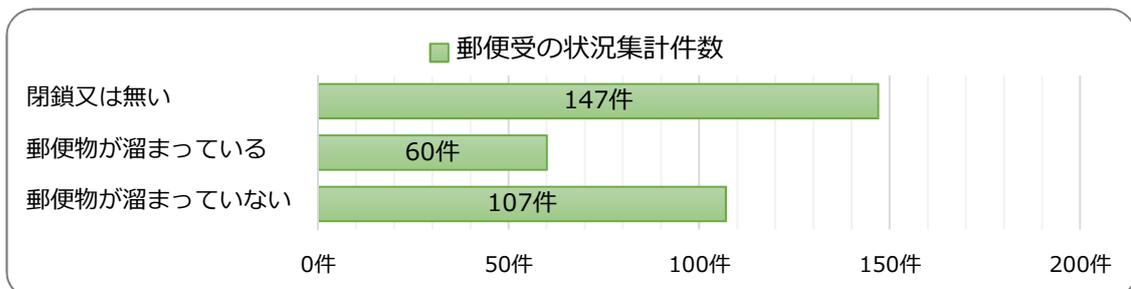
### 【項目2 郵便受】

図表4-22 郵便受の状況集計表

郵便受の状況	件数	割合
閉鎖又は無い	147件	46.8%
郵便物が溜まっている	60件	19.1%
郵便物が溜まっていない	107件	34.1%
合計	314件	100.0%

図表4-23 郵便受の状況集計グラフ

N=314



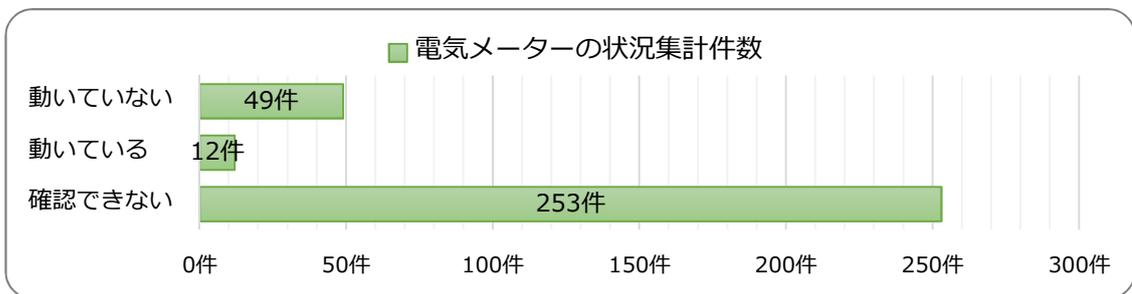
【項目3 電気メーター】

図表4-24 電気メーターの状況集計表

電気メーター	件数	割合
動いていない	49件	15.6%
動いている	12件	3.8%
確認できない	253件	80.6%
合計	314件	100.0%

図表4-25 電気メーターの状況集計グラフ

N=314



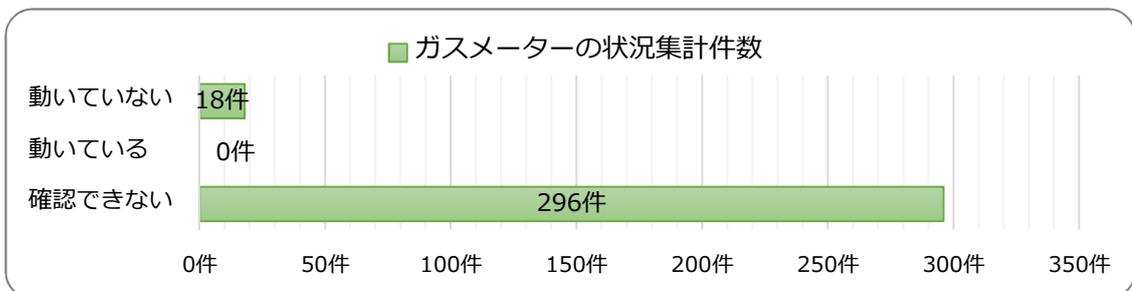
【項目4 ガスメーター】

図表4-26 ガスメーターの状況集計表

ガスメーター	件数	割合
動いていない	18件	5.7%
動いている	0件	0.0%
確認できない	296件	94.3%
合計	314件	100.0%

図表4-27 ガスメーターの状況集計グラフ

N=314



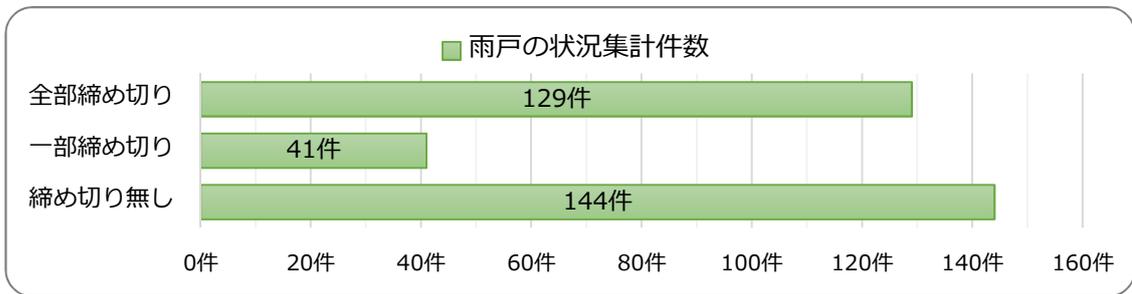
【項目5 雨戸】

図表4-28 雨戸の状況集計表

雨戸	件数	割合
全部締め切り	129件	41.1%
一部締め切り	41件	13.1%
締め切り無し	144件	45.9%
合計	314件	100.0%

図表4-29 雨戸の状況集計グラフ

N=314



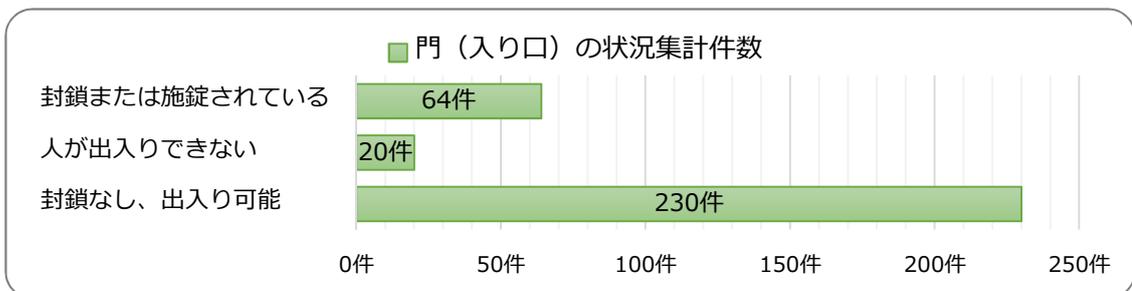
【項目6 門（入り口）】

図表4-30 門（入り口）の状況集計表

門（入り口）	件数	割合
封鎖または施錠されている	64件	20.4%
人が出入りできない	20件	6.4%
封鎖なし、出入り可能	230件	73.2%
合計	314件	100.0%

図表4-31 門（入り口）の状況集計グラフ

N=314



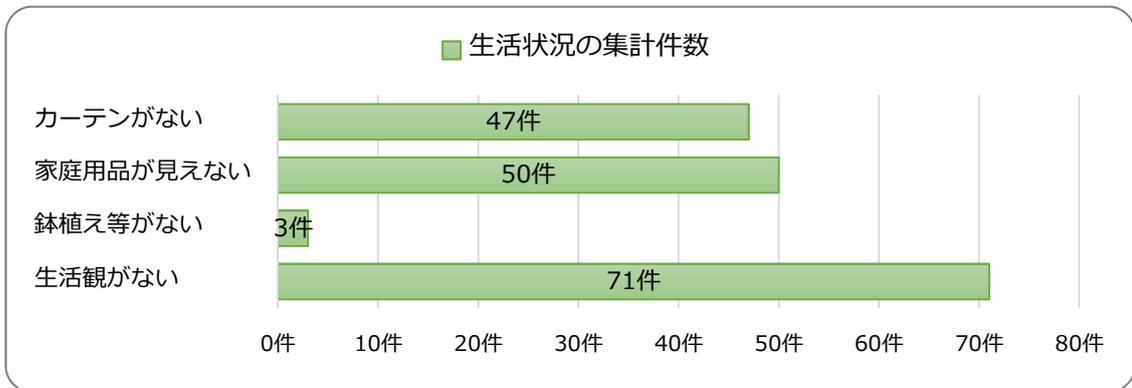
【項目7 生活状況】

図表4-32 生活状況の集計表

生活状況	件数
カーテンがない	47件
家庭用品が見えない	50件
鉢植え等がない	3件
生活観がない (人が住んでいる気配がない)	71件

図表4-33 生活状況の集計グラフ

N=314



## 6. 空き家等の現況集計結果

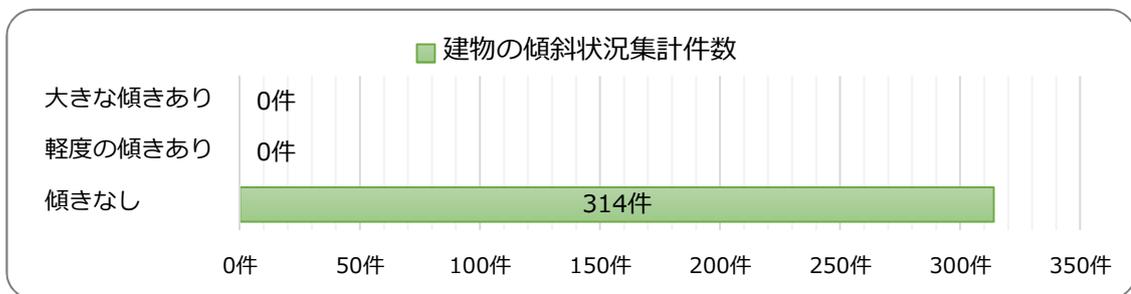
### 【項目1 建物の傾斜】

図表4-34 建物の傾斜状況集計表

建物の傾斜	件数	割合
大きな傾きあり	0件	0.0%
軽度の傾きあり	0件	0.0%
傾きなし	314件	100.0%
合計	314件	100.0%

図表4-35 建物の傾斜状況集計グラフ

N=314



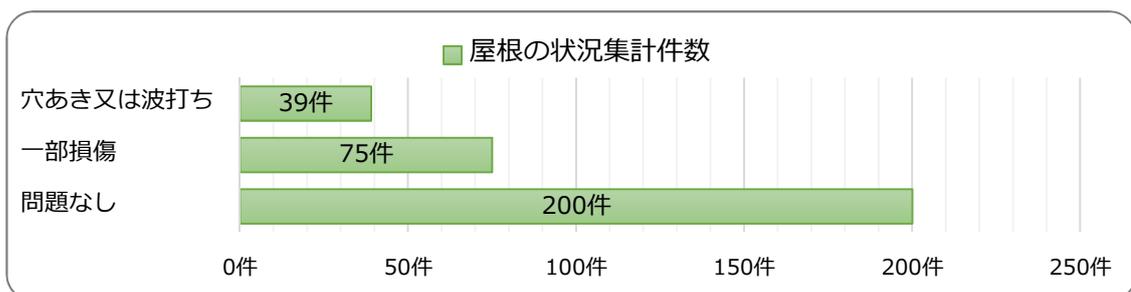
### 【項目2 屋根（軒下も含む）】

図表4-36 屋根の状況集計表

屋根	件数	割合
穴あき又は波打ち	39件	12.4%
一部損傷	75件	23.9%
問題なし	200件	63.7%
合計	314件	100.0%

図表4-37 屋根の状況集計グラフ

N=314



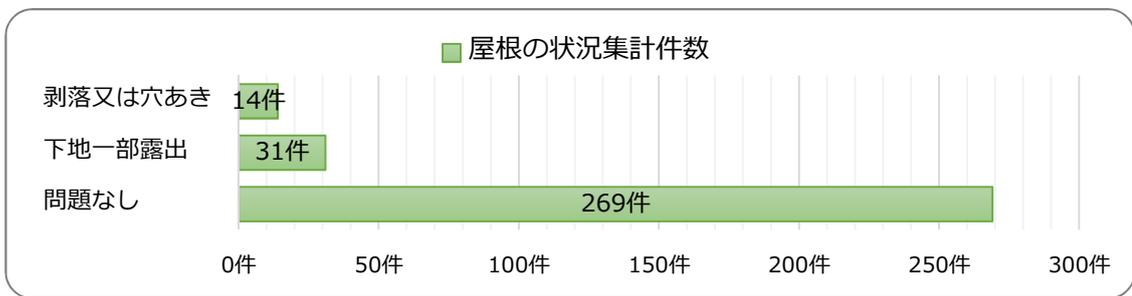
【項目3 外壁】

図表4-38 外壁の状況集計表

屋根	件数	割合
剥落又は穴あき	14件	4.5%
下地一部露出	31件	9.9%
問題なし	269件	85.7%
合計	314件	100.0%

図表4-39 外壁の状況集計グラフ

N=314



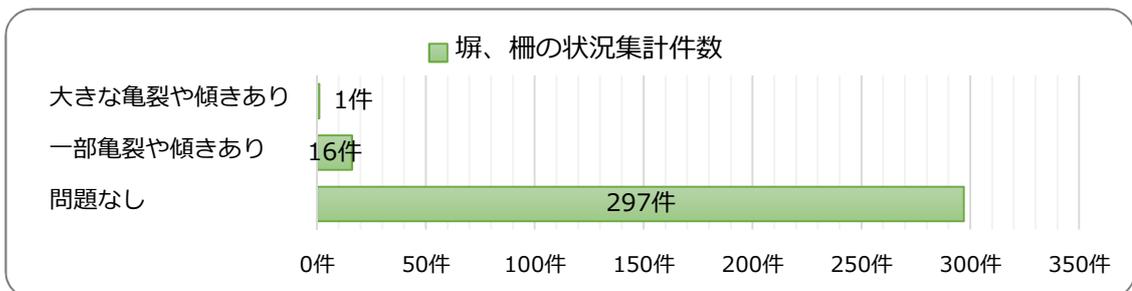
【項目4 塀、柵の状況】

図表4-40 塀、柵の状況集計表

塀、柵	件数	割合
大きな亀裂や傾きあり	1件	0.3%
一部亀裂や傾きあり	16件	5.1%
問題なし	297件	94.6%
合計	314件	100.0%

図表4-41 塀、柵の状況集計グラフ

N=314



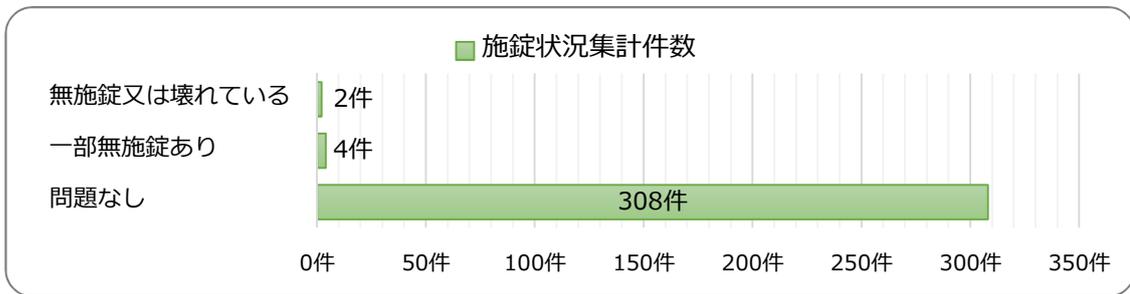
【項目5 施錠状況】

図表4-42 施錠状況集計表

施錠状況	件数	割合
無施錠又は壊れている	2件	0.6%
一部無施錠あり	4件	1.3%
問題なし	308件	98.1%
合計	314件	100.0%

図表4-43 施錠状況集計グラフ

N=314



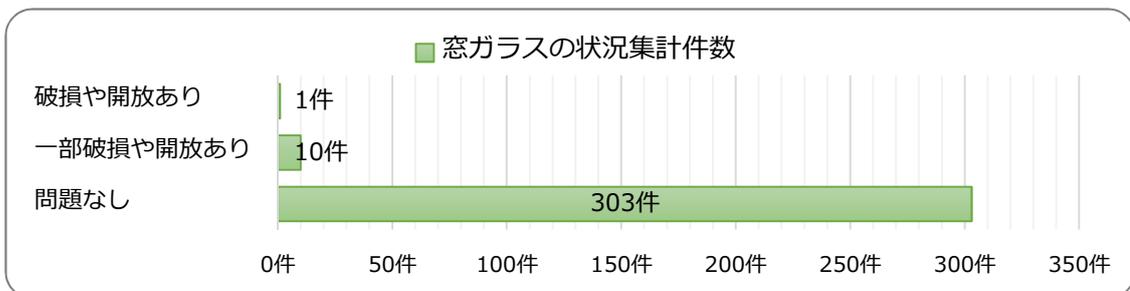
【項目6 窓ガラスの状況】

図表4-44-1 窓ガラスの状況集計表

窓ガラス	件数	割合
破損や開放あり	1件	0.3%
一部破損や開放あり	10件	3.2%
問題なし	303件	96.5%
合計	314件	100.0%

図表4-44-2 窓ガラスの状況集計グラフ

N=314



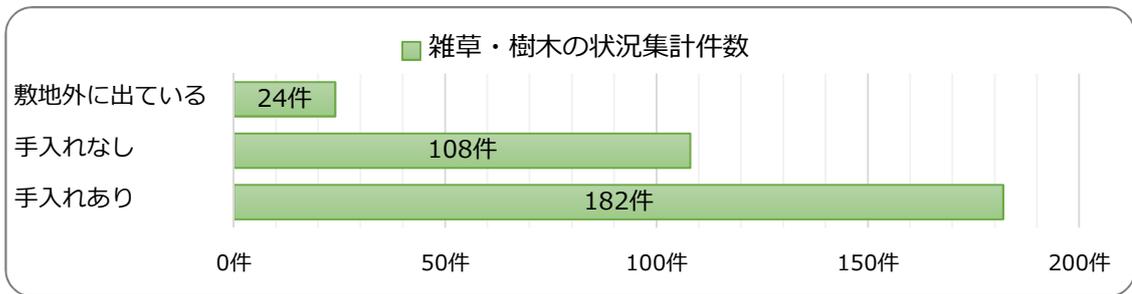
【項目7 雑草・樹木】

図表4-45 雑草・樹木の状況集計表

雑草・樹木	件数	割合
敷地外に出ている	24件	7.6%
手入れなし	108件	34.4%
手入れあり	182件	58.0%
合計	314件	100.0%

図表4-46 雑草・樹木の状況集計グラフ

N=314



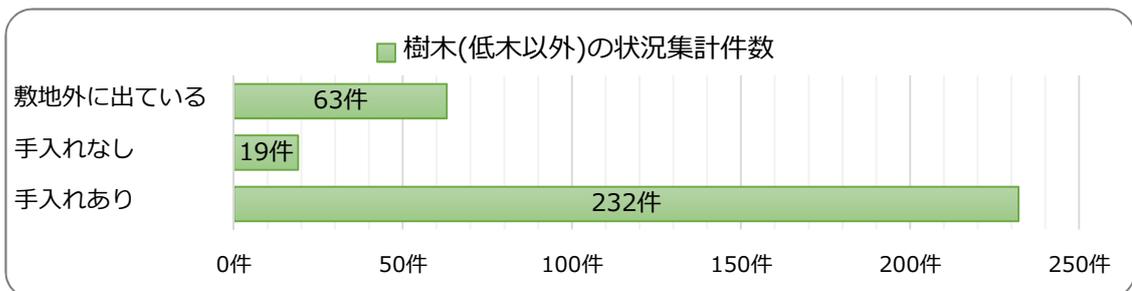
【項目8 樹木(低木以外)】

図表4-47 樹木(低木以外)の状況集計表

樹木(低木以外)	件数	割合
敷地外に出ている	63件	20.1%
手入れなし	19件	6.1%
手入れあり	232件	73.9%
合計	314件	100.0%

図表4-48 樹木(低木以外)の状況集計グラフ

N=314



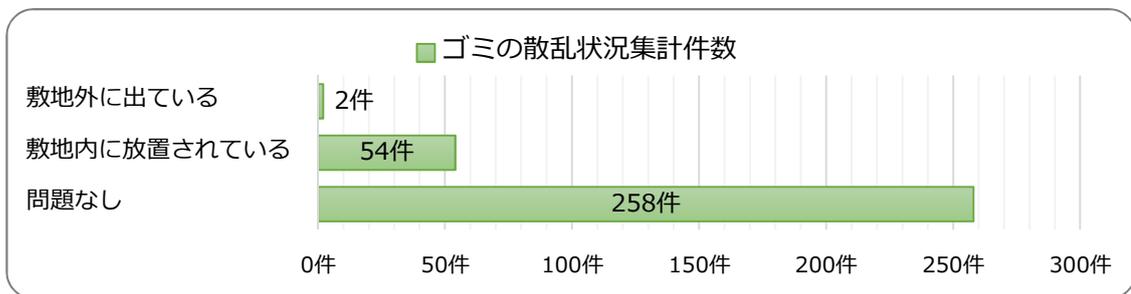
【項目9 ゴミの散乱】

図表4-49 ゴミの散乱状況集計表

ゴミの散乱	件数	割合
敷地外に出ている	2件	0.6%
敷地内に放置されている	54件	17.2%
問題なし	258件	82.2%
合計	314件	100.0%

図表4-50 ゴミの散乱状況集計グラフ

N=314



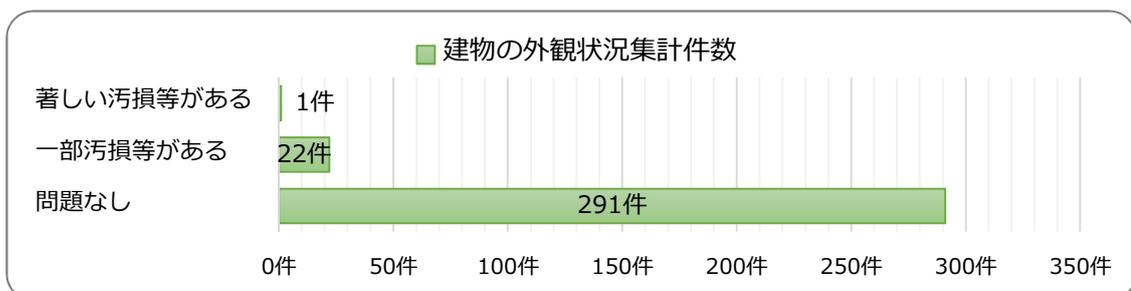
【項目10 建物の外観】

図表4-51 建物の外観状況集計表

建物の外観	件数	割合
著しい汚損等がある	1件	0.3%
一部汚損等がある	22件	7.0%
問題なし	291件	92.7%
合計	314件	100.0%

図表4-52 建物の外観状況集計グラフ

N=314



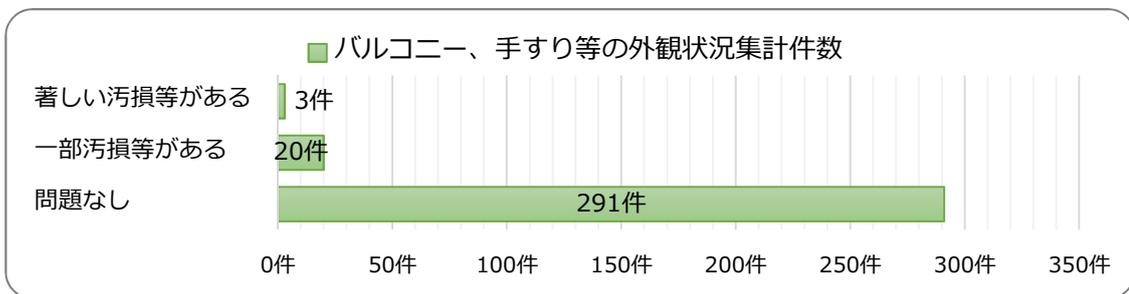
【項目1.1 バルコニー、手すり等】

図表4-53 バルコニー、手すり等の状況集計表

バルコニー、手すり等	件数	割合
著しい汚損等がある	3件	1.0%
一部汚損等がある	20件	6.4%
問題なし	291件	92.7%
合計	314件	100.0%

図表4-54 バルコニー、手すり等の状況集計グラフ

N=314



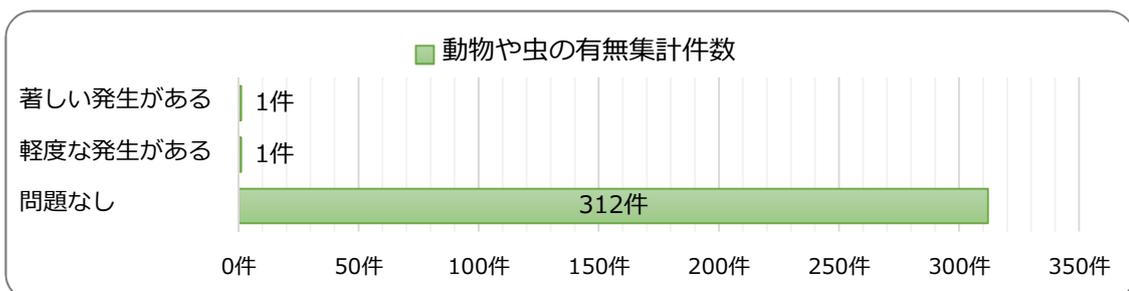
【項目1.2 動物や虫の有無】

図表4-55 動物や虫の有無集計表

動物や虫の有無	件数	割合
著しい発生がある	1件	0.3%
軽度な発生がある	1件	0.3%
問題なし	312件	99.4%
合計	314件	100.0%

図表4-56 動物や虫の有無集計グラフ

N=314



## 7. 老朽度・管理不全度の集計結果

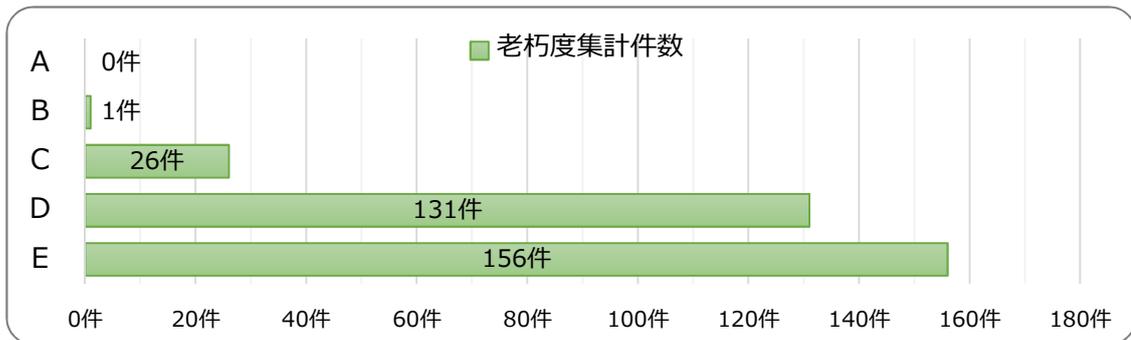
### 【老朽度】

図表4-57 老朽度集計表

老朽度		件数	割合
A	高い	0件	0.0%
B	↑	1件	0.3%
C		26件	8.3%
D	↓	131件	41.7%
E	低い	156件	49.7%
合計		314件	100.0%

図表4-58 老朽度集計グラフ

N=314



※老朽度は、調査した空き家の現況の各項目にそれぞれポイントを設定し、ポイントの合計値により判定しました。

最大22pt

	空き家の現況	調査結果 ポイント					
		大きな傾きあり	4pt	軽度の傾きあり	2pt	傾きなし	0pt
危険性	建物の傾斜	大きな傾きあり	4pt	軽度の傾きあり	2pt	傾きなし	0pt
	屋根(軒下も含む)	穴あき又は波打ち	4pt	一部損傷	2pt	問題なし	0pt
	外壁	剥落又は穴あき	4pt	下地一部露出	2pt	問題なし	0pt
防犯	塀・柵の状況	大きな亀裂や傾きあり	2pt	一部亀裂や傾きあり	1pt	問題なし	0pt
	施錠状況	無施錠又は壊れている	2pt	一部無施錠あり	1pt	問題なし	0pt
	窓ガラスの状況	破損や開放あり	2pt	一部破損や開放あり	1pt	問題なし	0pt
生活環境	雑草・樹木	敷地外に出ている	-	手入れなし	-	手入れあり	-
	樹木(低木以外)	敷地外に出ている	-	手入れなし	-	手入れあり	-
	ゴミの散乱	敷地外に出ている	-	敷地内に放置されている	-	問題なし	-
景観	建物の外観	著しい汚損等がある	2pt	一部汚損等がある	1pt	問題なし	0pt
	バルコニー手すり等	著しい汚損等がある	2pt	一部汚損等がある	1pt	問題なし	0pt
	動物や虫の有無	著しい発生がある	-	軽度な発生がある	-	問題なし	-

老朽度	A					B					C					D					E		
合計値	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0

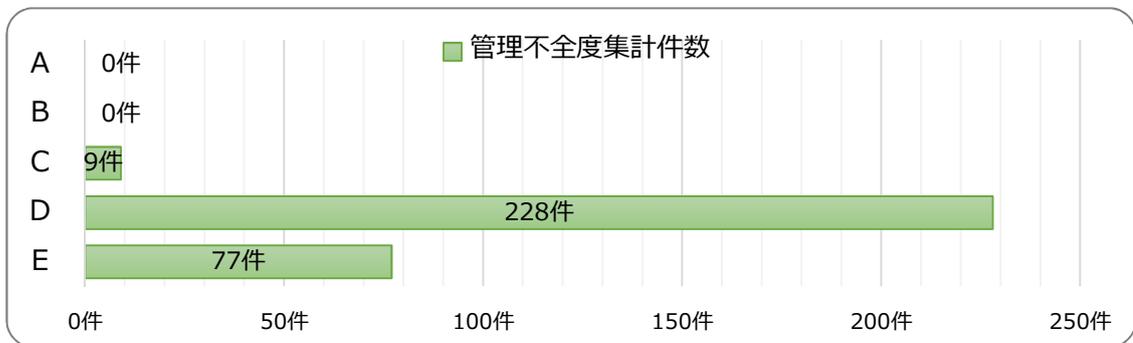
【管理不全度】

図表4-59 管理不全度集計表

管理不全度		件数	割合
A	高い	0件	0.0%
B	↑	0件	0.0%
C		9件	2.9%
D	↓	228件	72.6%
E	低い	77件	24.5%
合計		314件	100.0%

図表4-60 管理不全度集計グラフ

N=314



※管理不全度は、調査した空き家の現況の各項目にそれぞれポイントを設定し、ポイントの合計値により判定しました。

最大32pt

	空き家の現況	調査結果 設定ポイント					
		大きな傾きあり	2pt	軽度の傾きあり	1pt	傾きなし	0pt
危険性	建物の傾斜	大きな傾きあり	2pt	軽度の傾きあり	1pt	傾きなし	0pt
	屋根(軒下も含む)	穴あき又は波打ち	2pt	一部損傷	1pt	問題なし	0pt
	外壁	剥落又は穴あき	2pt	下地一部露出	1pt	問題なし	0pt
防犯	塀・柵の状況	大きな亀裂や傾きあり	2pt	一部亀裂や傾きあり	1pt	問題なし	0pt
	施錠状況	無施錠又は壊れている	2pt	一部無施錠あり	1pt	問題なし	0pt
	窓ガラスの状況	破損や開放あり	2pt	一部破損や開放あり	1pt	問題なし	0pt
生活環境	雑草・樹木	敷地外に出ている	4pt	手入れなし	2pt	手入れあり	0pt
	樹木(低木以外)	敷地外に出ている	4pt	手入れなし	2pt	手入れあり	0pt
	ゴミの散乱	敷地外に出ている	4pt	敷地内に放置されている	2pt	問題なし	0pt
景観	建物の外観	著しい汚損等がある	2pt	一部汚損等がある	1pt	問題なし	0pt
	バルコニー手すり等	著しい汚損等がある	2pt	一部汚損等がある	1pt	問題なし	0pt
	動物や虫の有無	著しい発生がある	4pt	軽度な発生がある	2pt	問題なし	0pt

上段：管理不全度

下段：合計値

A							B							C							D							E				
32	31	30	29	28	27	26	25	24	23	22	21	20	19	18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	0

【老朽度と管理不全度】

図表4-61 老朽度と管理不全度集計表

老朽度		管理不全度					合計	
		高い	←			→		低い
		A	B	C	D	E		
A	高い	0件	0件	0件	0件	0件	0件	
B	↑	0件	0件	1件	0件	0件	1件	
C		0件	0件	4件	22件	0件	26件	
D	↓	0件	0件	2件	129件	0件	131件	
E	低い	0件	0件	2件	77件	77件	156件	
合計		0件	0件	9件	228件	77件	314件	

## 8. 現地実態調査で分かったこと

### 対象物の区分について

#### ■ 空き家等の86.9%が木造建築物

(P56 項目2より)

空き家等を構造別に見ると、木造が86.9%となっています。防火木造も含めるとその割合は95%となります。

#### ■ 駐車場のない空き家等が半数以上

(P57 項目3より)

駐車場がない空き家等の割合は57.6%となっています。空き家等の利活用を考える上で駐車場の有無は家の売買等で影響がある項目と考えられます。

#### ■ 接道距離4 m以上の空き家等がほとんど

(P58 項目4より)

現地実態調査にて調査員がメジャー（測定機器）を用いて計測した値ではありませんが、接道義務を果たしていないと思われる空き家等は8件確認できました。再建築不可物件や不適合接道物件が今後の利活用にまったく適さないわけではありませんが、接道距離2 m未満の割合がわずか2.5%であるのに対し、接道距離4 m以上の割合が84.4%であることから、ほとんどの空き家等が法律の制限を受けにくいと考えられます。

## 空き家等の判定について

### ■ 表札がない空き家等が半数以上

(P61 項目1より)

表札のない空き家等が58.6%と半数以上確認できました。表札がある場合は、入院や転勤等で一時退去等が推測され、建物の使用再開の可能性が考えられる一方で、表札がない、外されている、テープ等で見えない処理をされている場合、引越しや売却予定、相続等により建物の使用再開が遅れる可能性が考えられます。

### ■ 郵便物が溜まっている空き家等は20%以下

(P61 項目2より)

郵便受けにチラシ等の滞留が確認できた空き家等は19.1%であり、郵便受を封鎖して、取り外している、または郵便物の滞留がない空き家等が80%以上となり、郵便物についてはある程度管理がなされていることが考えられます。

### ■ 電気メーターは確認できないがほとんど

(P62 項目3より)

電気メーターの稼働状況が確認できない空き家等が80.6%となりました。小平市ではスマートメーターの普及が特に多いことが要因と考えられます。

## 空き家等の現況について

### ■ 建物の傾きのある空き家等はゼロ

---

(P65 項目1より)

外観目視の調査ではありますが、倒れそうな空き家等は確認できませんでした。

### ■ 外壁よりも屋根の損傷が多い

---

(P65項目2、P66項目3より)

調査した空き家等のうち、外壁に損傷がある空き家等よりも屋根（軒下を含む）に損傷のある空き家等の方が多く確認できました。損傷の度合いによりますが、屋根からの落下物や建材の飛散は第三者に危害を及ぼす可能性が考えられます。

### ■ 高木の敷地外繁茂が20%を超える

---

(P68 項目7、8より)

苦情等の要因となる敷地外まで出ている雑草や樹木の繁茂については、低木以外の樹木で20.1%の空き家等で繁茂が確認できました。