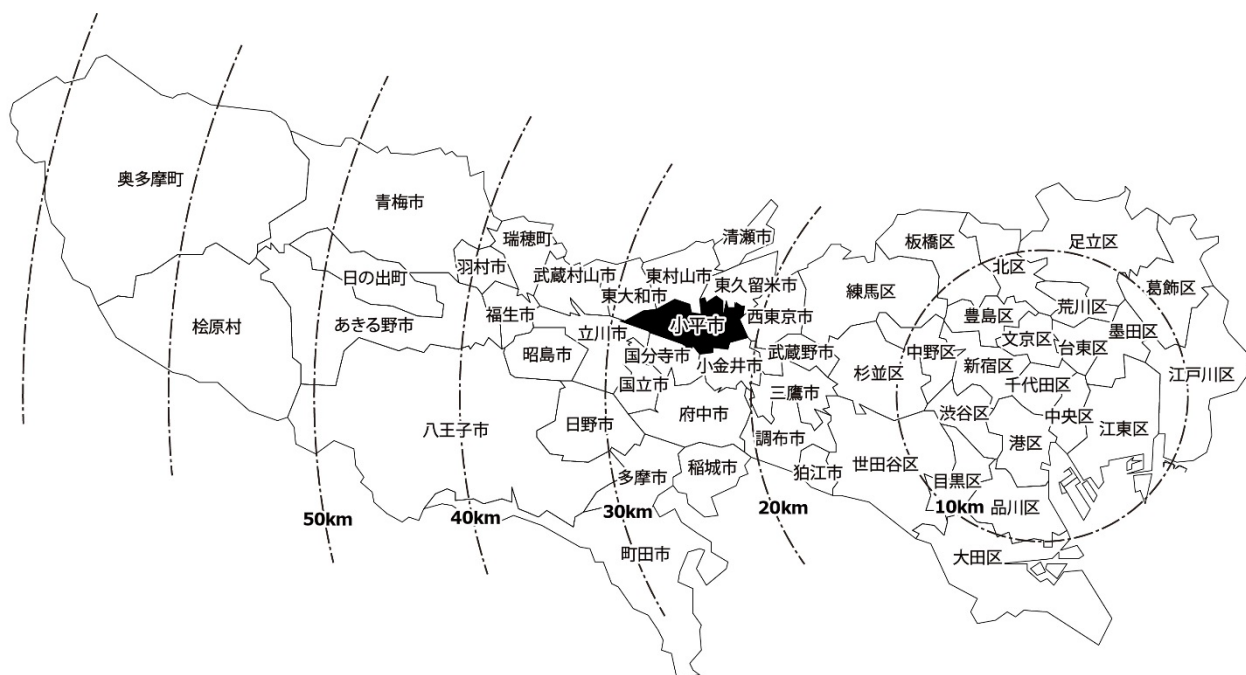


第2章 空き家等を取り巻く現状と課題

(1) 地勢

- ・本市は東京都心の西方26km、北緯35度43分43秒、東経139度28分39秒に位置し、東西約10km、南北4km、面積は20.51km²であり、多摩26市中10番目の広さです。
- ・武蔵野台地上に平坦な地形をなし、市域の東は西東京市、西は東大和市・立川市に、南は小金井市・国分寺市に、北は東久留米市・東村山市に接しています。
- ・市内には7つの鉄道駅があり、西武新宿線、西武拝島線が市を東西方向へ結び、JR武蔵野線、西武国分寺線、西武多摩湖線が所沢、国分寺方面に連絡しています。
- ・市内を走る幹線道路は、市の中央を青梅街道、その北側を新青梅街道、南側を五日市街道が東西方向に横断し東京の中心部を結び、府中街道、新小金井街道、小金井街道、けやき通り等が南北方向に縦断しています。
- ・玉川上水の開通に伴い新田開発がなされ、青梅街道に沿って列状に並ぶ農家と、その背後に細長い短冊型の畑地と林地のある独特な集落が形成されてきた歴史があり、その後7つの駅周辺を中心に都市化が進み、住宅都市として発展してきました。



■図表 1-1 本市の位置

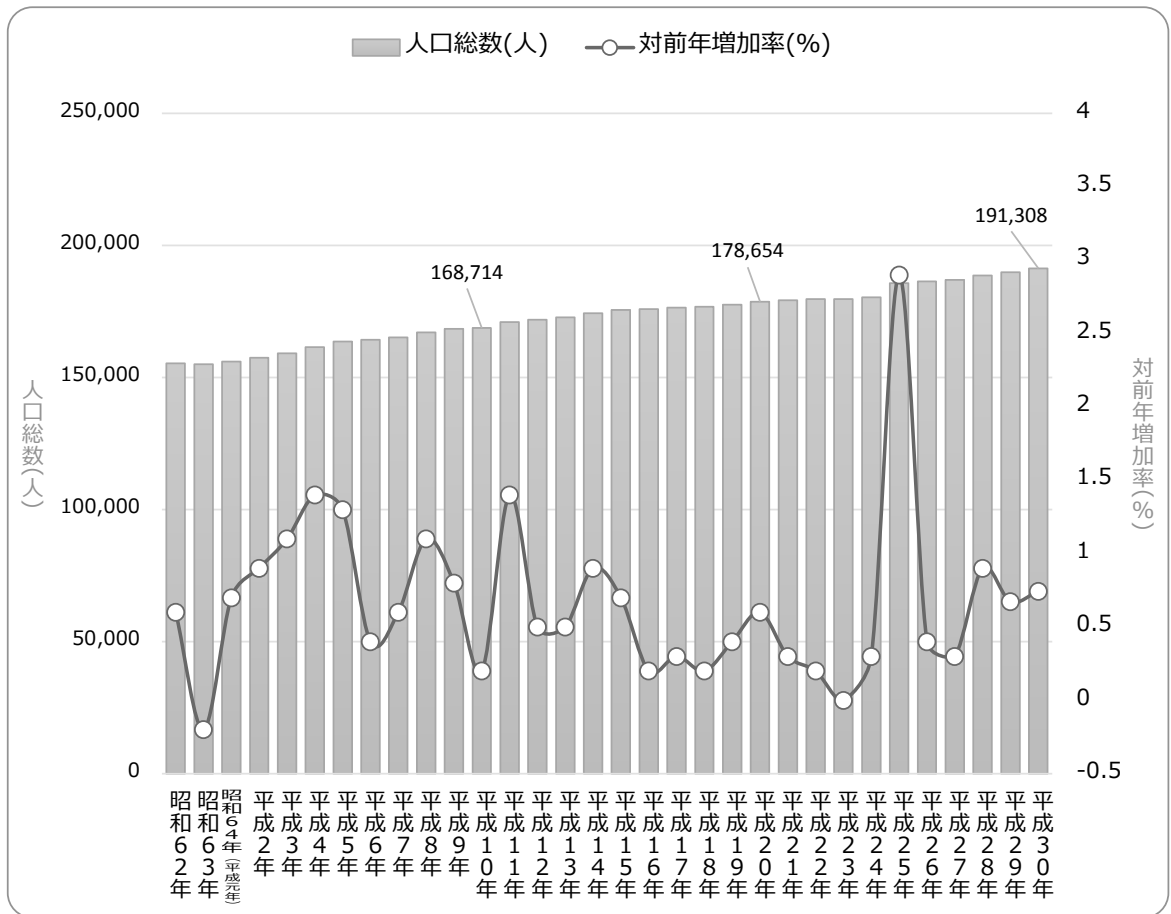
※1 東経・北緯は、世界測地系を使用しています。

※2 面積は、平成27年10月1日現在で国土交通省国土地理院が公表した「全国都道府県市区町村別面積調」によります。

(2) 人口の現状

①人口

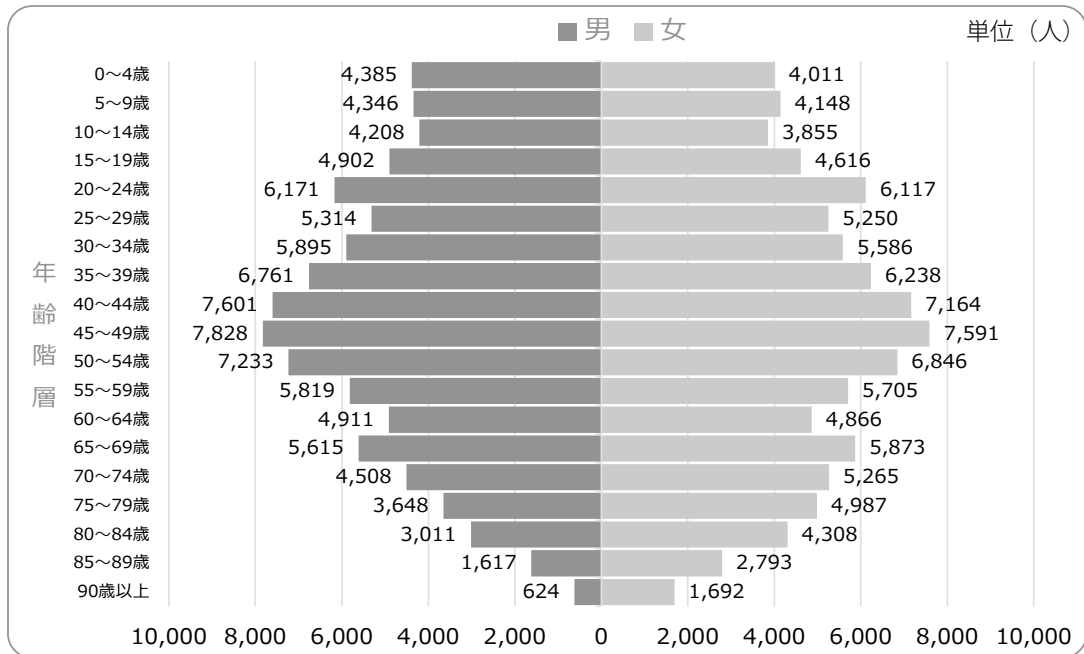
- ・本市の人口は、平成 30 年 1 月 1 日時点で 19 万 1,308 人であり、平成 10 年(20 年前)の 16 万 8,714 人と比べ、約 1.13 倍に増加しています。
- ・平成 23 年はほぼ横ばいとなるものの、総人口は昭和 64 年から緩やかな増加を続けています。
- ・なお、平成 25 年に対前年度比で大きな増加率が確認できますが、これは外国人登録制度が廃止され、平成 24 年 7 月 9 日より外国人住民も住民基本台帳制度の対象となる法改正があったためと推測されます。



■図表 2-1 総人口の推移 (資料：住民基本台帳人口)

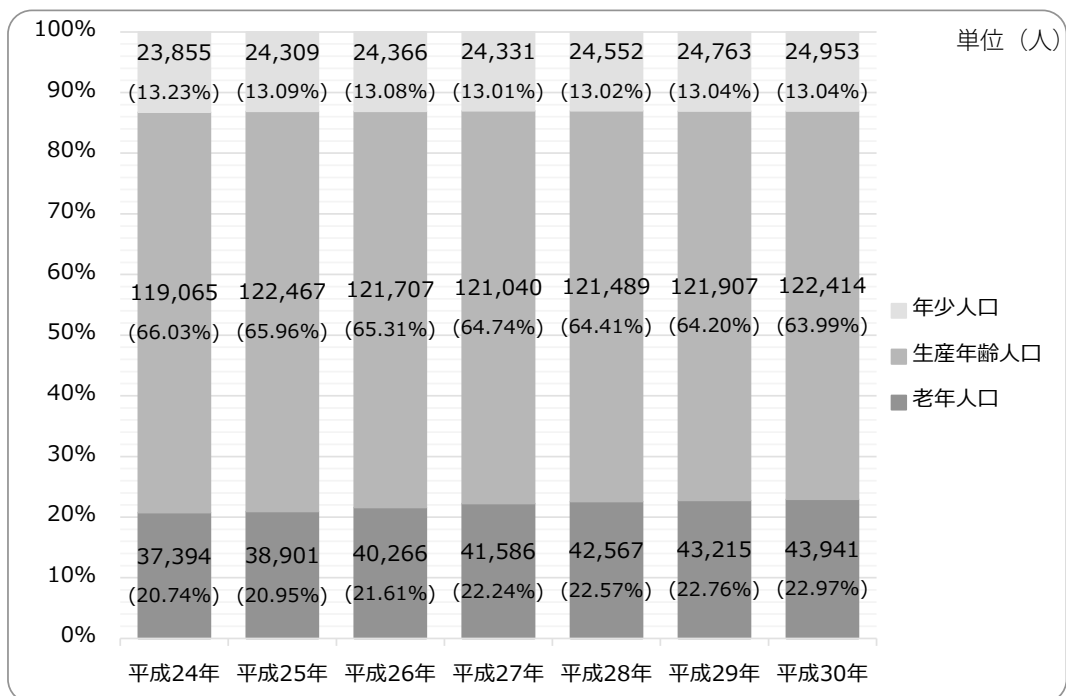
②年齢階層別人口

- 平成30年1月1日現在の年齢階層別の人口構成比を見ると、年少人口(0～14歳)が13.04%、生産年齢人口(15～64歳)が63.99%、老年人口(65歳以上)が22.97%を占めています。



■図表 2-2 年齢階層別の人口(男女別)(資料:住民基本台帳人口)

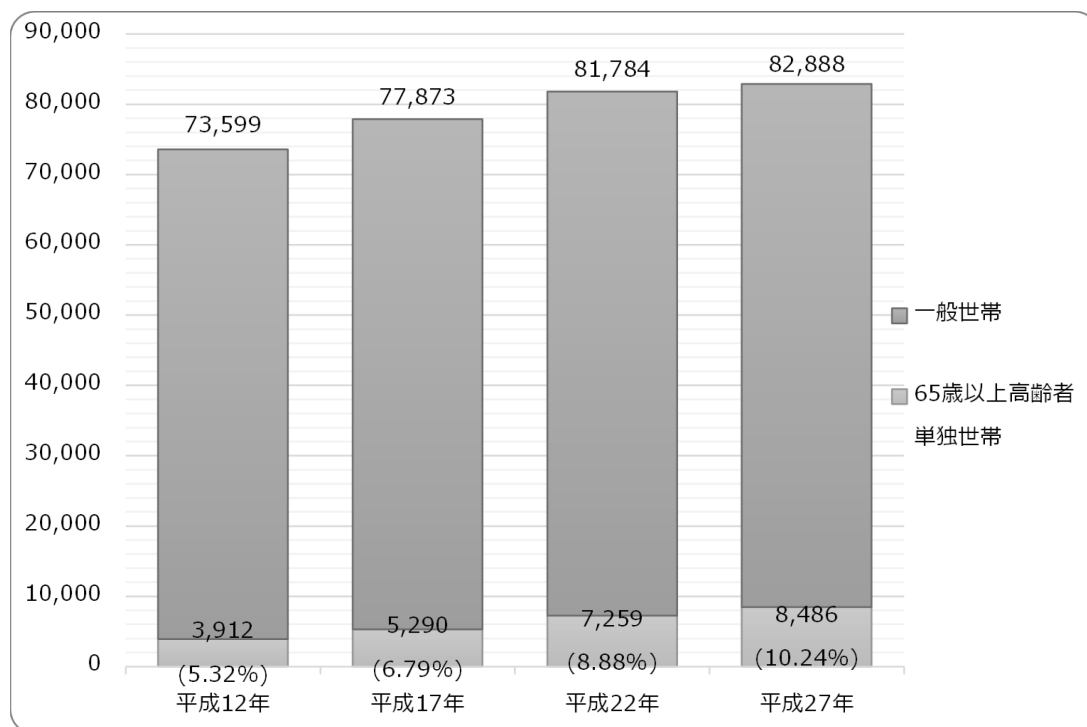
- 平成24年から平成30年の年齢階層別人口の推移を見ると、生産年齢人口の割合が年々低下している一方、老年人口の割合が年々上昇しており、平成30年では22.97%に達しています。
- 年少人口の割合は、平成30年時点では、平成24年と比較すると減少していますが、平成27年からは微増傾向となっています。



■図表 2-3 年齢階層3区分別人口の推移(資料:住民基本台帳人口)

③65 歳以上高齢者単独世帯

- ・65 歳以上の高齢者単独世帯は、年々増加傾向にあり、平成 27 年時点では 8,486 世帯で一般世帯の 10.24%に達しています。



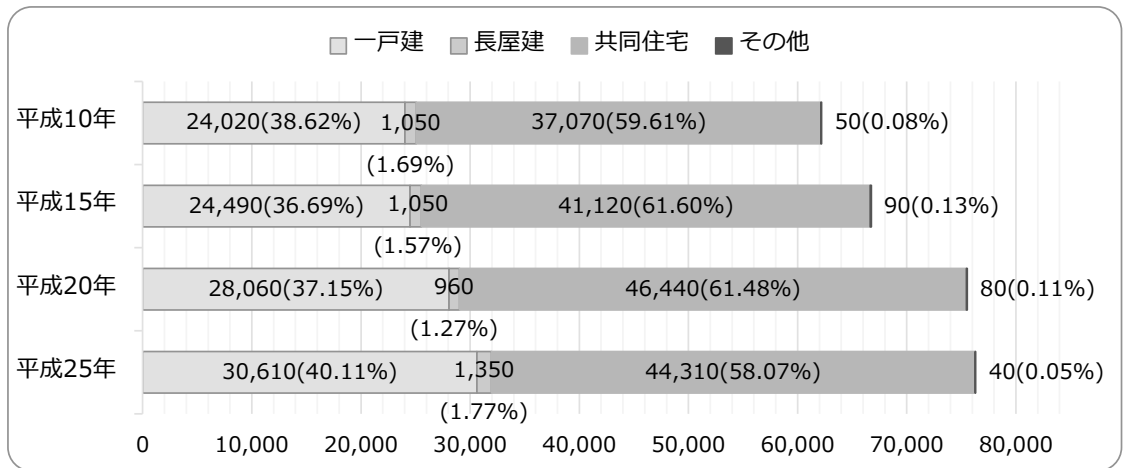
■図表 2-4 65 歳以上高齢者単独世帯の推移

(資料：平成 12 年、17 年、22 年、27 年国勢調査)

(3) 住宅の状況

①住宅の建て方

- ・本市の住宅の所有と建て方の割合についてみると、各年度とも共同住宅が最も多い割合を占めており、平成10年調査からの推移を見ると、共同住宅は平成20年調査時が最も多く46,440戸となっています。
- ・一戸建は年々増加傾向にあります。一戸建のうち持ち家は増加傾向、借家は減少傾向にあります。



■図表 3-1 住宅の建て方別の推移

(資料：平成10年、15年、20年、25年住宅・土地統計調査)

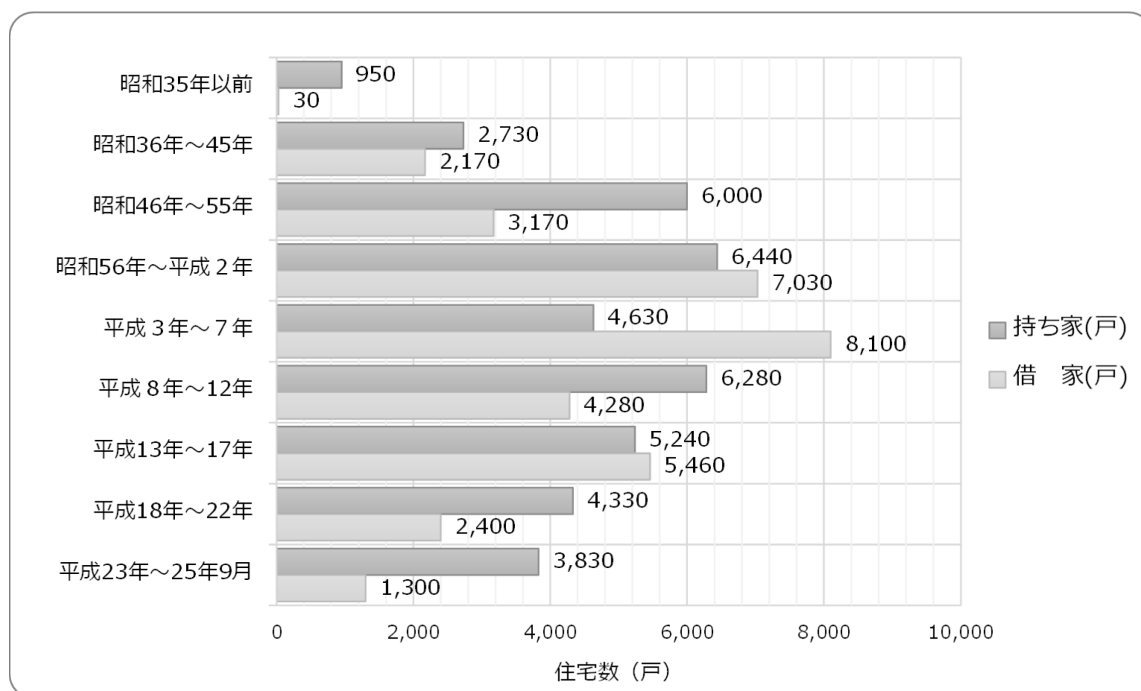
区分		平成10年		平成15年		平成20年		平成25年	
		戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計	戸数	合計
一戸建	持ち家	21,710	24,020	22,540	24,490	26,130	28,060	29,130	30,610
	借家	2,310		1,950		1,930		1,480	
長屋建	持ち家	320	1,050	540	1,050	280	960	570	1,350
	借家	730		510		680		780	
共同住宅	持ち家	4,460	37,070	7,540	41,120	11,430	46,440	10,400	44,310
	借家	32,610		33,580		35,010		33,910	
その他	持ち家	40	50	80	90	50	80	-	40
	借家	10		10		30		40	

■図表 3-2 住宅の所有と建て方別の推移

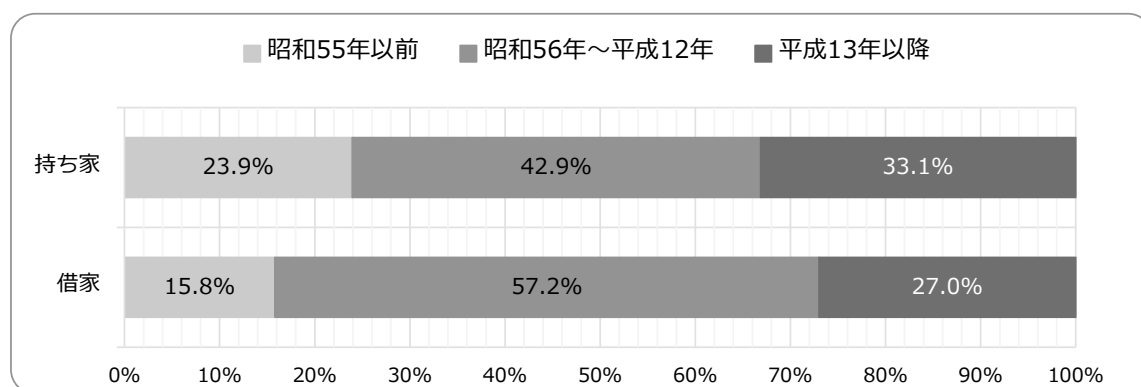
(資料：平成10年、15年、20年、25年住宅・土地統計調査)

②住宅の建築時期

- ・本市の住宅の建築時期は、持ち家の住宅では昭和 56 年～平成 2 年築の住宅が最も多く、次いで平成 8 年～12 年築の住宅が多くなっています。
- ・借家では平成 3 年～7 年築の住宅が最も多く、次いで昭和 56 年～平成 2 年築の住宅が多くなっています。
- ・建築時期が昭和 55 年以前に建築された住宅を旧耐震基準とした場合、持ち家の旧耐震基準の割合は 23.9%となっており、借家の旧耐震基準の割合 15.8%よりも 8.1 ポイント多い状況となっています。



■図表 3-3 住宅の建築時期（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

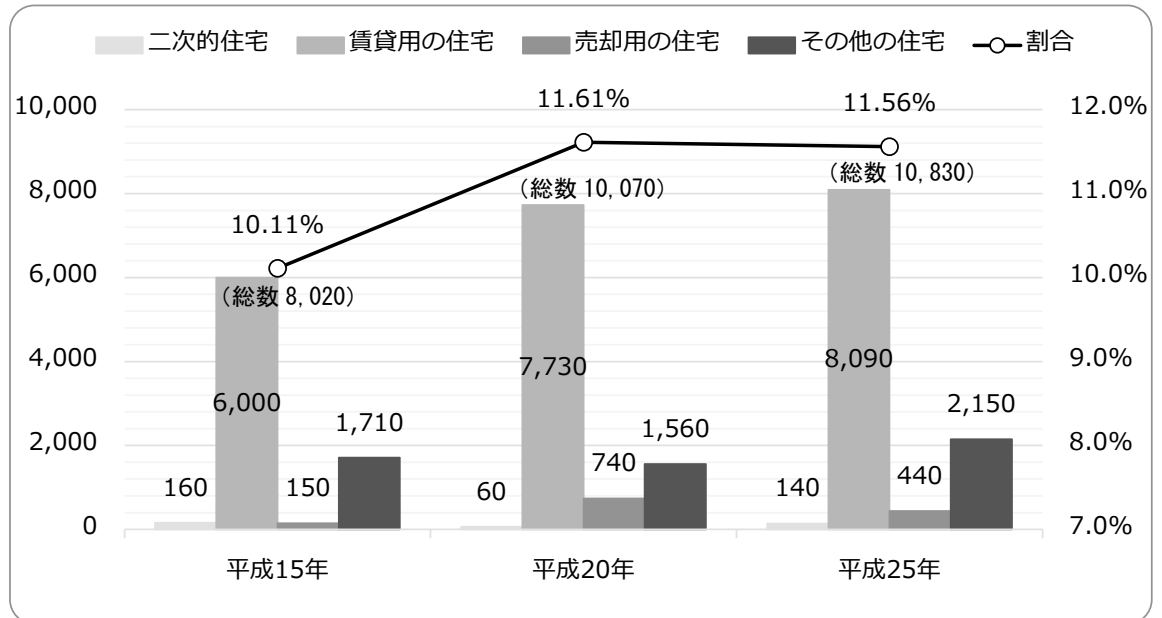


■図表 3-4 住宅の建築時期（3 区分）（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

(4) 本市における空き家等の状況

① 空き家数、空き家率の推移

- ・住宅・土地統計調査によると、本市の空き家の合計は増加傾向にあり、平成25年は空き家数10,830戸で住宅総数93,650戸に占める空き家の割合は11.56%となっています。
- ・空き家のうち、賃貸用の住宅が最も多く、次いでその他の住宅が多くなっています。



■図表 4-1 空き家数の推移（資料：平成15年、20年、25年住宅・土地統計調査）

※住宅・土地統計調査は、標本抽出方法により算出され、空き家数は集合住宅の「空き室」を含んだ数となっています。

※統計表の数値は、表章単位未満の位で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ません。（市区町村は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章）

空き家

二次的住宅

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

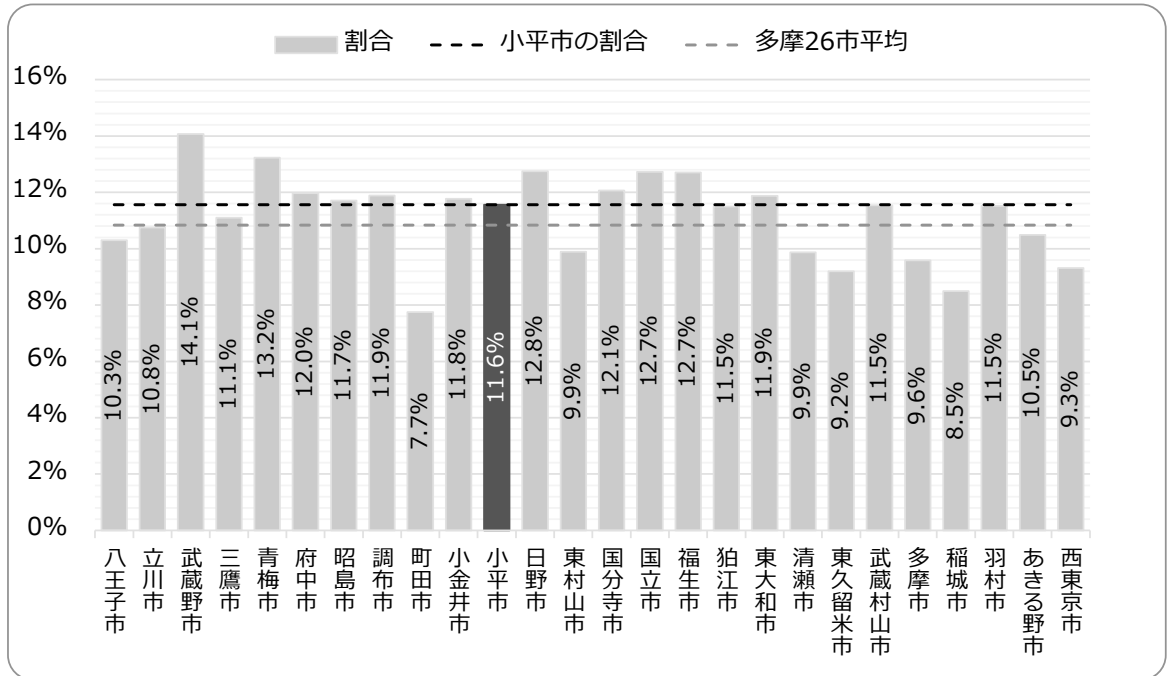
その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

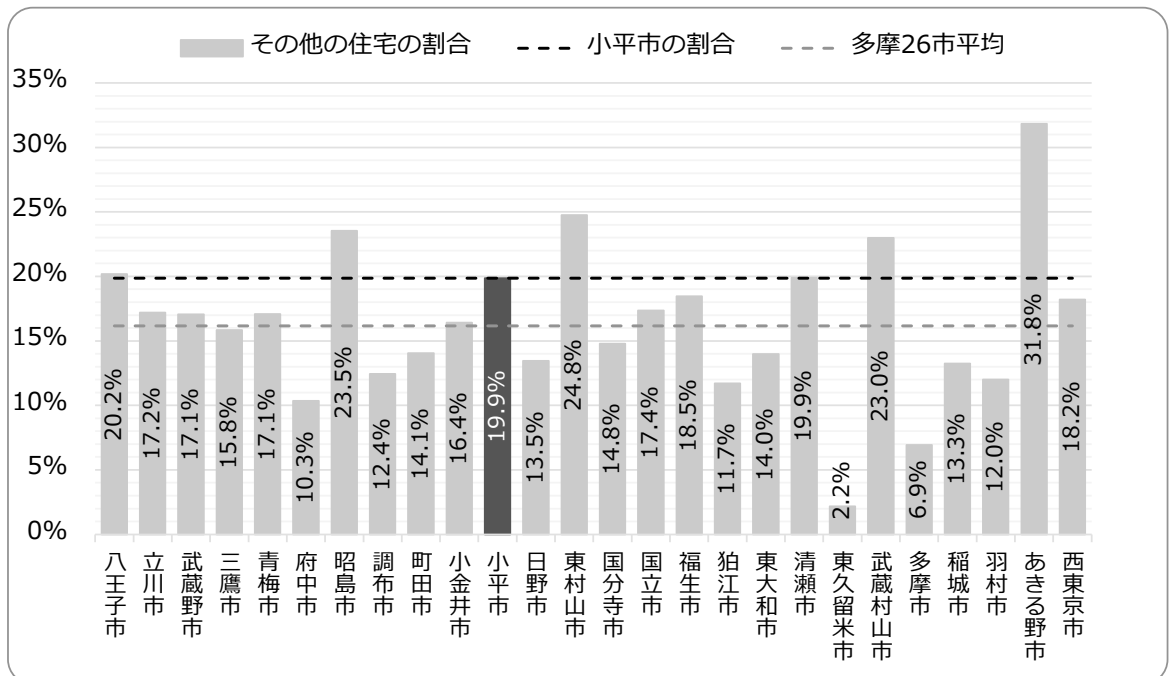
売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

- ・多摩 26 市の住宅総数のうち空き家が占める割合の平均は 10.8%であり、本市の空き家が占める割合は多摩 26 市の平均よりも高く、多摩 26 市中 12 番目になります。
- ・この空き家のうち、「その他の住宅」が占める割合は、19.9%（2,150 戸）で、多摩 26 市の平均 16.2%よりも高く、多摩 26 市中 7 番目になります。



■図表 4-2 多摩 26 市の空き家の割合の比較（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）



■図表 4-3 多摩 26 市のその他の住宅の割合の比較（資料：平成 25 年住宅・土地統計調査）

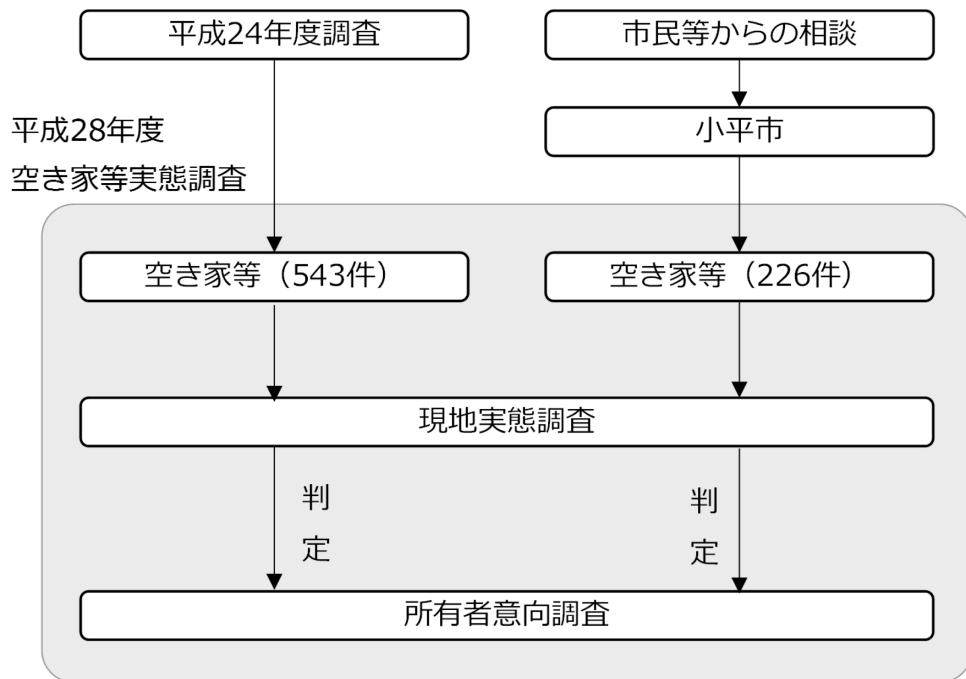
(5) 本市の実態調査の結果【国指針3：空家等の調査に関する事項】

①これまでの取組

本市では、平成24年度に市内全域の建築物約80,000戸を対象として、空き家等の所在や管理状況について実態を把握することを目的に現地実態調査を実施し、543件の空き家等を確認しました。

また、市民等から相談の寄せられた空き家等について管理台帳を作成しその記録を取りながら、必要に応じて現地確認や所有者等の特定、改善要請、経過観察等を行い、平成24年度から平成28年9月末までに226件対応を行ってきました。

平成28年度は、法が平成27年5月26日に全面施行されたことに伴い、市内の空き家等について、今後、市として総合的かつ計画的な対策を講じていくために必要な基礎資料を確保する趣旨から、平成24年度調査で確認した空き家等と、これまでに相談の寄せられた空き家等と思われる建築物について、現地実態調査及び所有者等意向調査を実施しました。



なお、今後は、国の法律等の動向や住宅・土地統計調査の結果などを踏まえ、必要に応じて空き家等実態調査の実施を検討していきます。

②平成 28 年度実態調査

平成 24 年度調査時点での空き家等と市民等から相談の寄せられた空き家等に対し、外観目視による現地実態調査を実施し、市内に存在する空き家等の最新の状況を把握・分析するとともに、空き家等と推定される建築物所有者等に対し意向調査を実施し、現在及び将来的に当該空き家等をどのように処遇する考えであるかを把握することで、今後、法にある空き家等対策計画策定やその他の住宅施策等により良好な住環境を維持保全し、市として総合的かつ計画的な対策を講じていくために必要な基礎資料を確保するために実施しました。

■調査地域：小平市内

■調査対象：

・現地実態調査

項目	件数
①：平成 24 年度調査で確認した空き家	543件
②：市民等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

※②は、市民等から相談の寄せられた空き家等は 226 件でしたが、管理台帳では同一敷地に複数の建物がある場合 1 件として計算していたため、建物数は 239 件でした。

※④は、事前に建物所有者等から入居の連絡があった箇所を対象外としました。

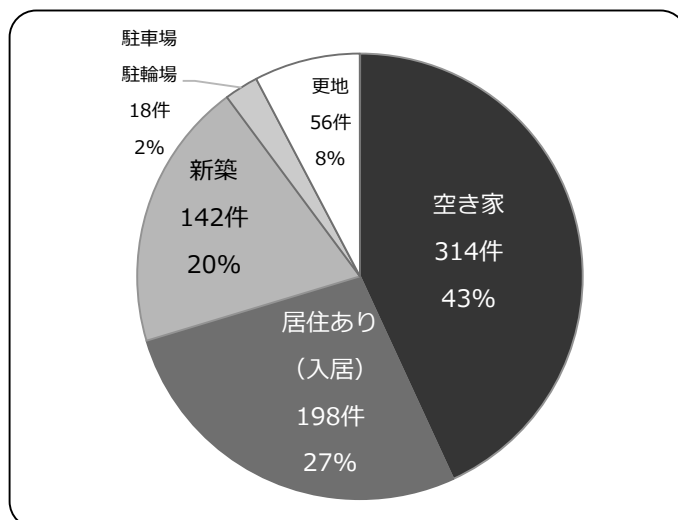
・所有者等意向調査

現地実態調査結果から、空き家等と推定された建築物所有者等に対して実施

■調査期間：平成 28 年 6 月から平成 28 年 11 月まで

■実態調査結果

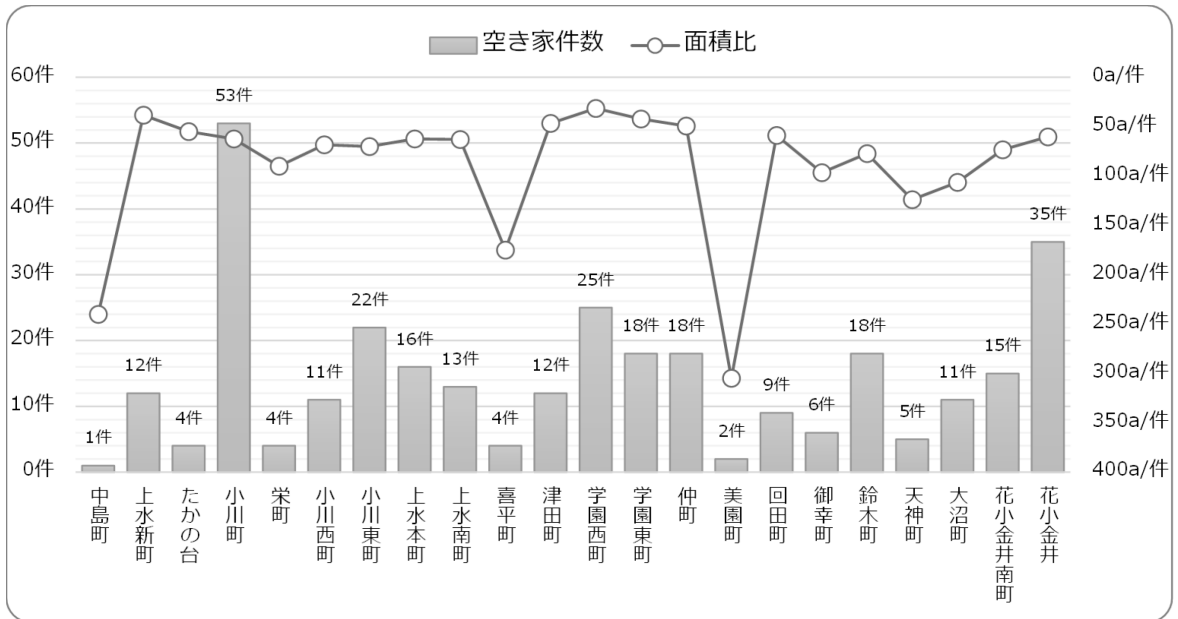
・実態調査の結果、空き家等は 314 件で、現地実態調査の対象 728 件に対して 43%となっています。



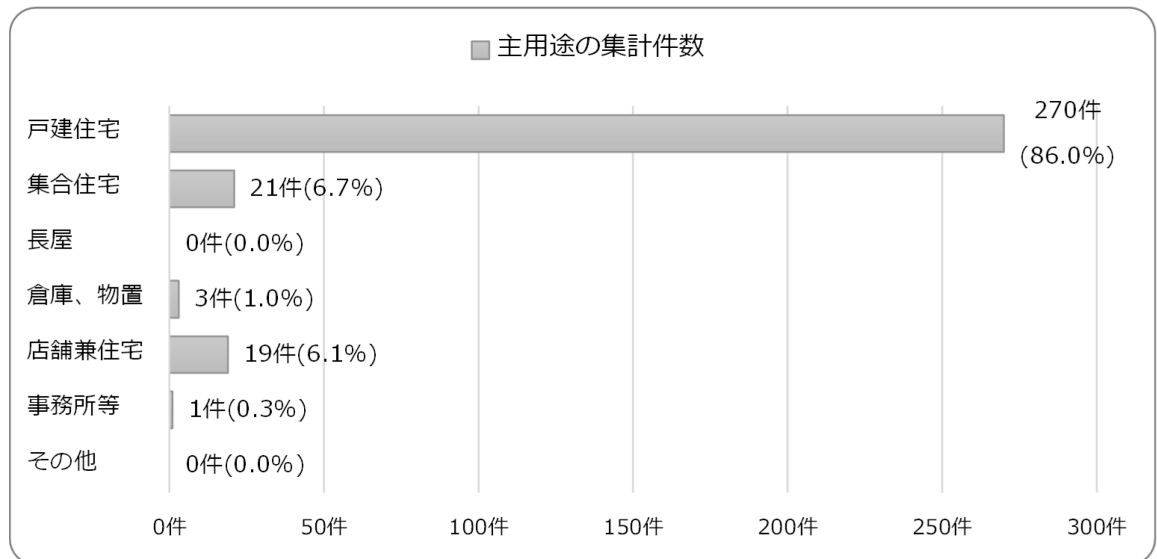
市内の空き家等の分布図



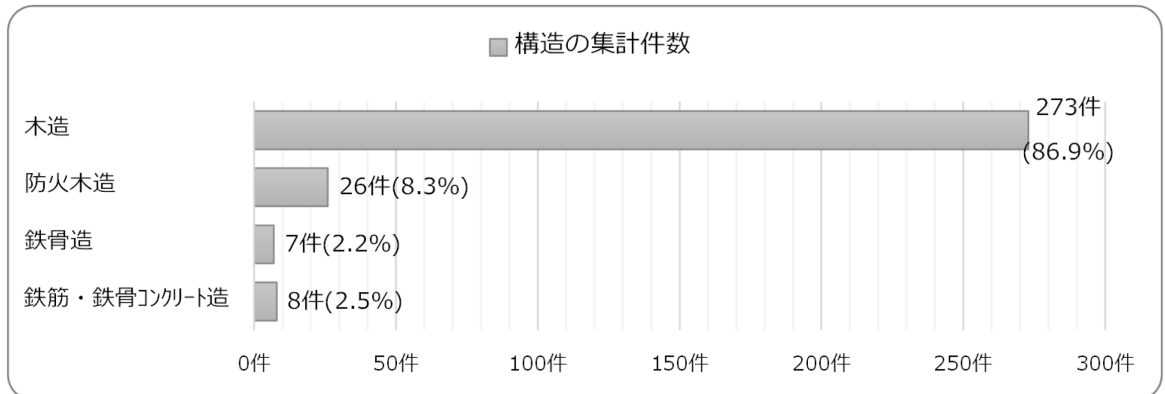
- 町別にみると、小川町が最も多く 53 件、花小金井が 35 件と続いています。小川町や花小金井は町域が広く、家屋数も多いために空き家等が多くなっています。このことから、市内でどこか極端に際立って空き家等が多いという特徴ではありません。



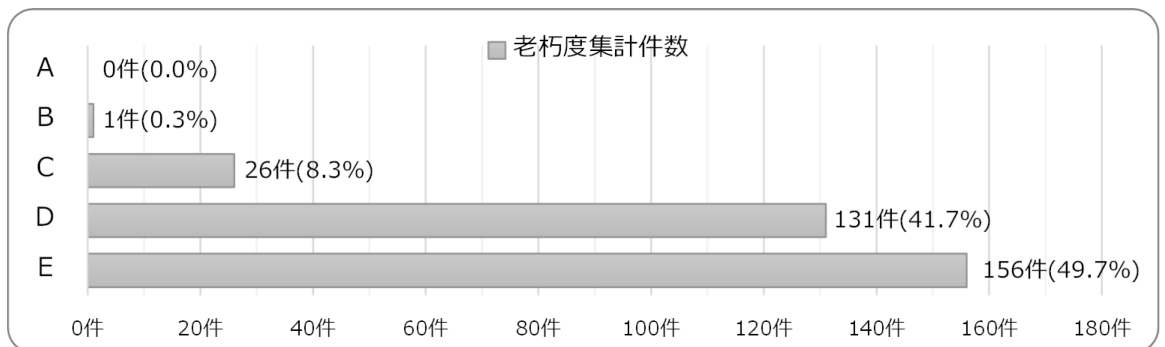
- 建築物の主用途についてみると、戸建住宅が 270 件で最も多く、86.0%を占めています。
 - 次いで、集合住宅が 21 件 (6.7%)、店舗兼住宅が 19 件 (6.1%) となっています。
- ※集合住宅とは、全て空き室のアパートやコーポなどを指しています。



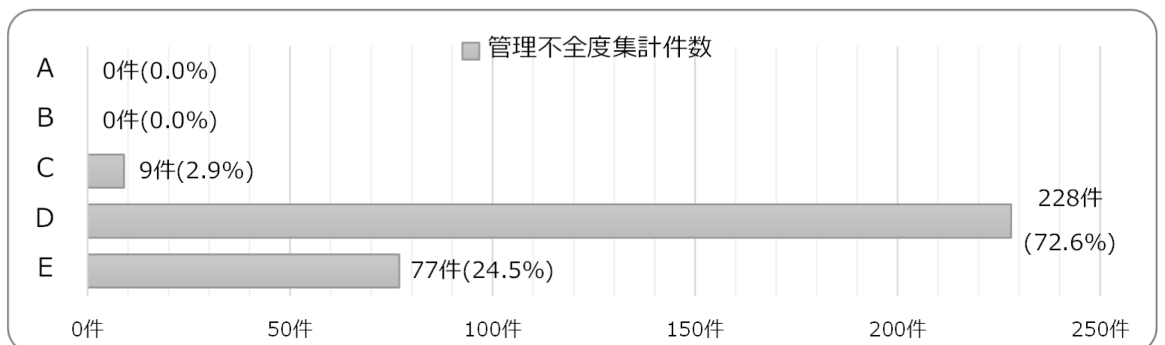
- ・建築物の構造についてみると、木造が273件で最も多く、86.9%を占めています。
- ・次いで、防火木造が26件で8.3%となっており、木造と防火木造を合わせると95%以上を占めています。



- ・調査した建築物について、危険性、防犯、生活環境、景観の視点から各調査項目にポイントを設定し老朽度を計算したところ、老朽度が高いAランクは1件もなく、老朽度が低いD・Eランクで91.4%を占めています。(老朽度判定の詳細は平成28年度小平市空き家等実態調査報告書に掲載しています。)



- ・同様に、調査した建築物について、危険性、防犯、生活環境、景観の視点から各調査項目にポイントを設定し管理不全度を計算したところ、管理不全度が高いA・Bランクは1件もなく、管理不全度が低いD・Eランクで97.1%を占めています。(管理不全度判定の詳細は平成28年度小平市空き家等実態調査報告書に掲載しています。)

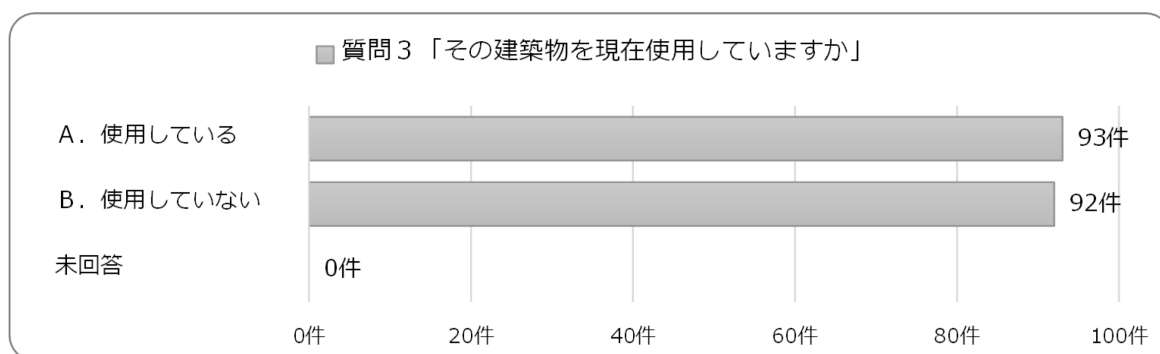


③所有者等意向調査

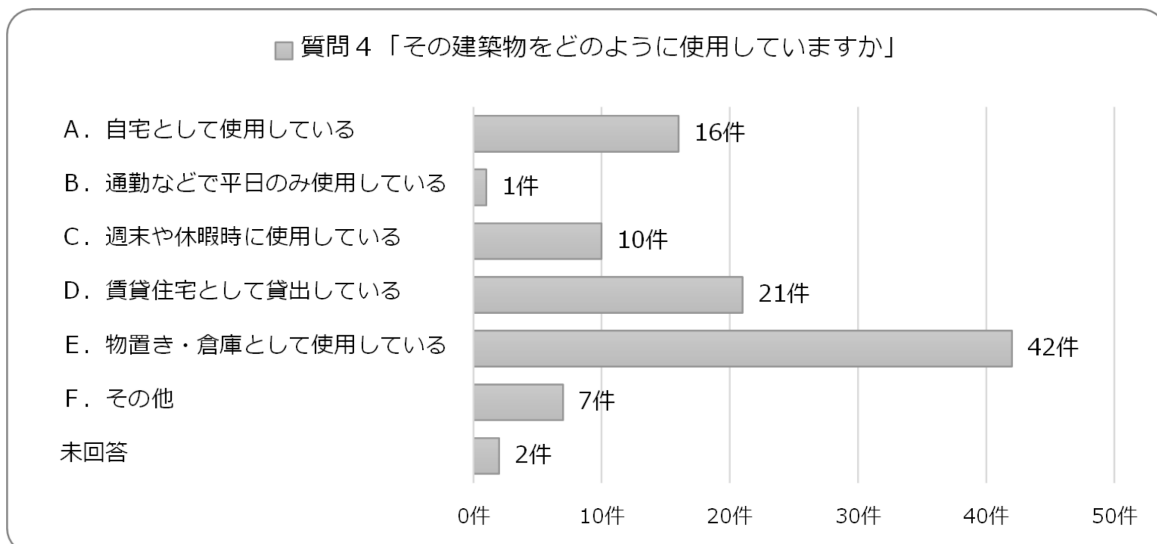
- ・ 309 件のアンケート発送に対し、194 件の回答があり、9 件の無効回答を除く有効回答率は 59.9%となりました。
- ・ 回答のうち、回答がなく白紙のものなど、9 件は無効回答として処理しました。

項目	件数
①：発送対象（現地調査で空き家と推定した箇所）	314 件
②：①のうち所有者等が同一でかつ敷地を 1 宅地とみなし発送を 1 通とした件数	45 件
③：共有者数	40 件
④：総発送数（①－②＋③）	309 件
⑤：回答数	194 件
(⑤のうち郵送による回答)	185 件
(⑤のうちインターネット回答)	9 件
(⑤のうち催促文発送後の回答)	45 件
⑥：⑤のうち無効回答数	9 件
⑦：有効回答数（⑤－⑥）	185 件
回答率（⑤÷④）	62.8%
有効回答率（⑦÷④）	59.9%

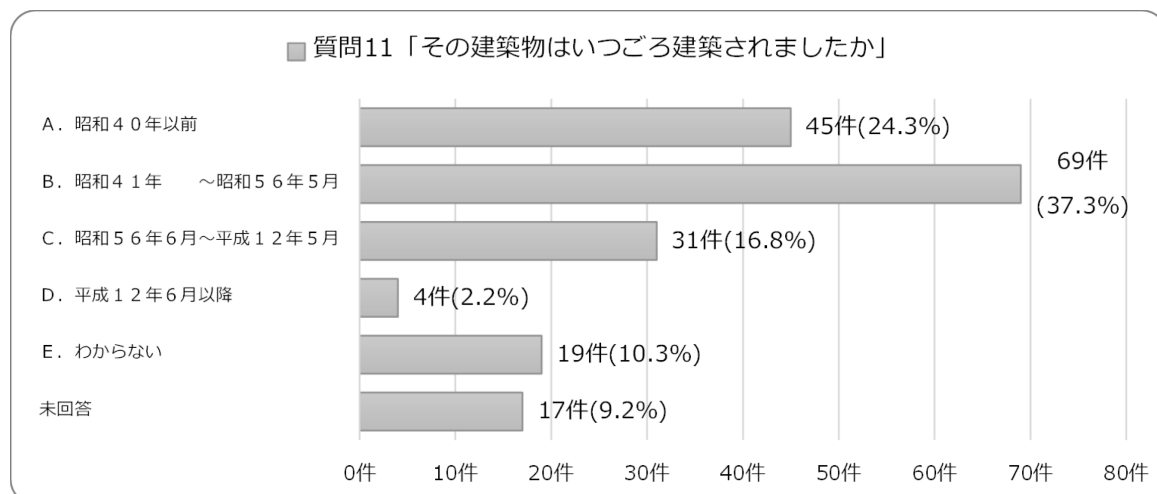
- ・ 空き家の現在の利用状況として、「使用している」が 93 件で、「使用していない」が 92 件となっています。



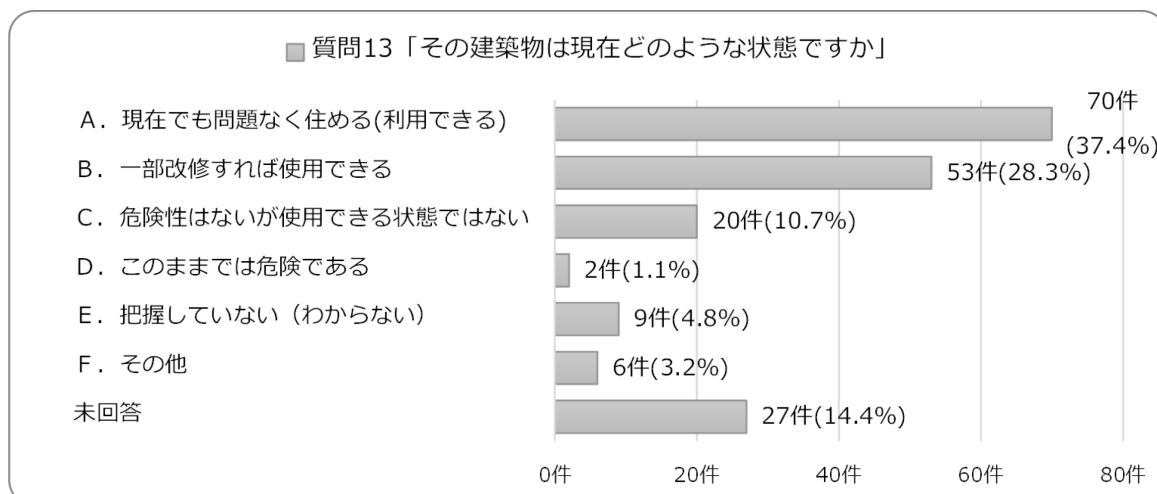
- ・ 「使用している」と回答した方に、具体的な利用状況を質問したところ、「物置き・倉庫として使用している」が 42 件で最も多く、次いで「賃貸住宅として貸出している」が 21 件となっています。



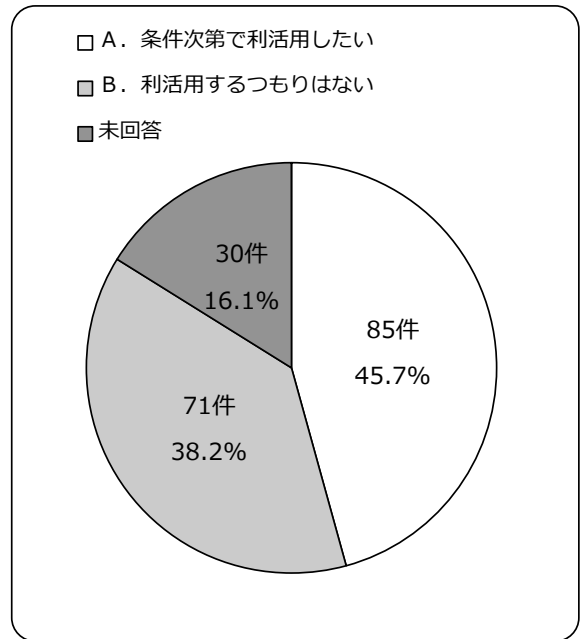
- ・建築物の建築時期については、「昭和40年以前」と「昭和41年～昭和56年5月」の合計が114件で、旧耐震基準時の建築物が61.6%を占めています。
- ・「平成12年6月以降」の新しい建築物は4件（2.2%）に留まっています。



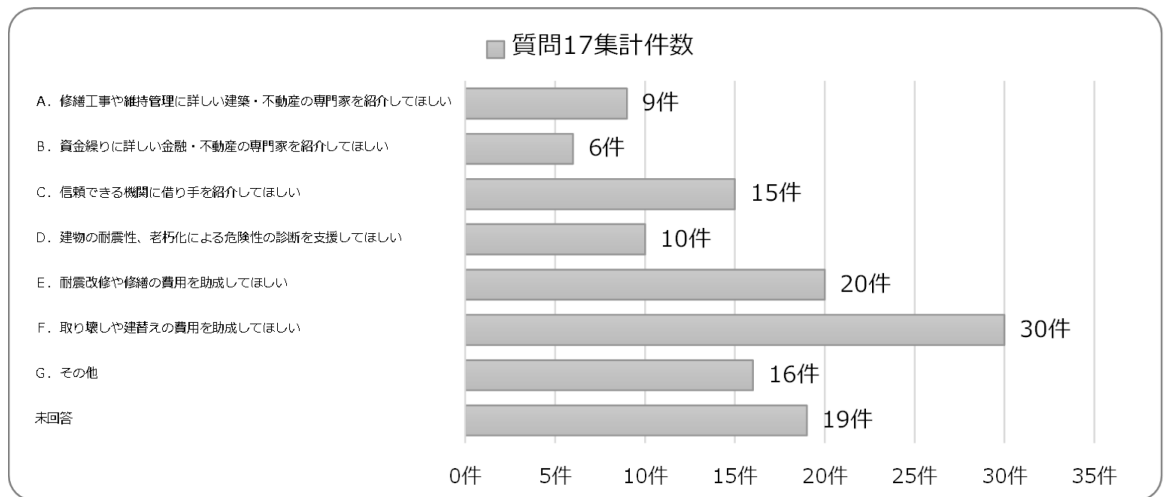
- ・建築物の状態は、「現在でも問題なく住める（利用できる）」が70件で37.4%、「一部改修すれば利用できる」が53件で28.3%となっています。
- ・「危険性はないが利用できる状態ではない」は20件で10.7%、「このままでは危険である」は2件で1.1%となっています。



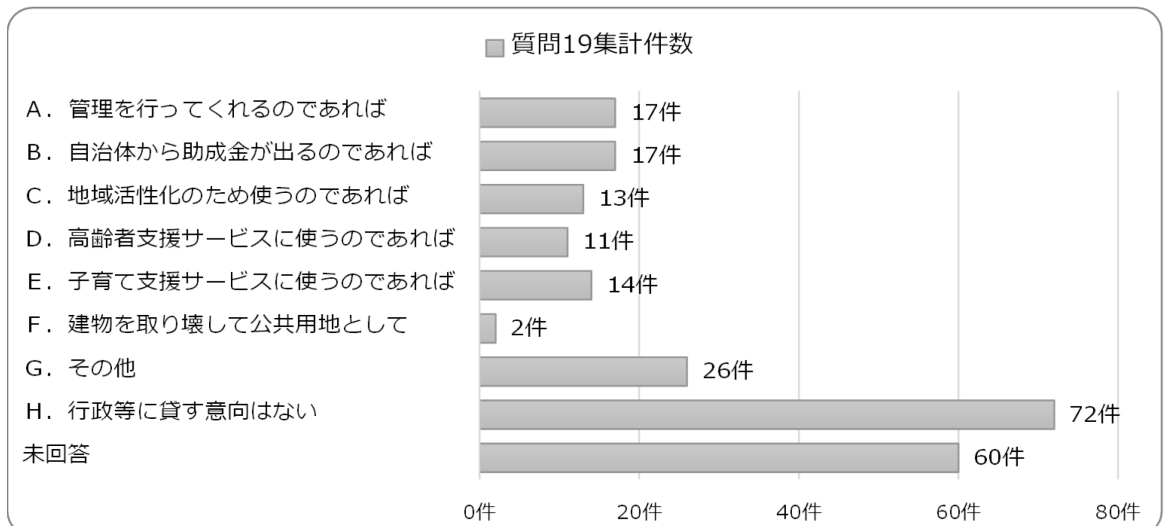
- 空き家等や跡地の利活用の意向については、「条件次第で利活用したい」が 85 件で 45.7%、「利活用するつもりはない」が 71 件で 38.2%となっています。



- 利活用する上での必要な支援は、「取り壊しや建替えの費用を助成してほしい」が 30 件で最も多く、次いで「耐震改修や修繕の費用を助成してほしい」が 20 件となっています。



- 行政や民間事業者、市民活動団体等に貸す意向は、「行政等に貸す意向はない」が 72 件で最も多くなっており、A～Eの回答のほとんどは有償を希望している状況となっています。



(6) 国及び東京都の取組状況

国	<p>■ 空家等対策の推進に関する特別措置法</p> <p>国は、空き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月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。</p> <p>また、平成27年2月に同法を一部施行するとともに、「空き家等」に関する施策の実施に関する基本的な事項を記載した「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」を定めました。</p> <p>そして、同年5月には同法を完全施行するとともに、同法第2条第2項に規定する『「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）』を公表しました。</p> <p>■ 空き家再生等推進事業</p> <p>不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助が行われます。</p> <p>■ 空き家対策総合支援事業</p> <p>空き家等対策計画（法第6条）に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、補助が行われます。補助対象事業は、空き家等対策計画に基づく「空き家の活用」「空き家の除却」「関連する事業」などとなっています。</p>
東京都	<p>■ 東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業</p> <p>東京都は、空き家の発生抑制・有効活用・適正管理に関する普及啓発の取組と、空き家所有者等からの相談業務を一体的に実施する事業者を公募し、選定しています。選定された事業者は、空き家所有者等に空き家の問題について理解を深めてもらうため、セミナー、フォーラムの開催や、専門家や協力事業者との連携・協力による相談会の開催を実施しています。</p> <p>■ 空き家利活用等区市町村支援事業</p> <p>東京都は、区市町村が実施する実態調査や空き家等対策計画の作成、改修費助成への補助等により、区市町村による計画的な空き家の利活用等を促進することを目的として、区市町村の取組に対し、補助を行っています。</p> <p>■ 東京都空き家対策連絡協議会の設立</p> <p>東京都は、空き家等の適正管理及び利活用等の推進等、空き家対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図ると共に、空き家対策における課題解決に向けた共同検討を行うため、東京都空き家対策連絡協議会を設置しています。</p> <p>■ 東京都居住支援協議会の設立</p> <p>東京都では、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進などについて、東京都、東京都住宅供給公社、不動産団体及び福祉団体等で構成する東京都居住支援協議会において協議しています。</p>

(7) 空き家等対策に係る課題

これまで本市においては、条例や法に基づく空き家等の適正管理の助言・指導に努めてまいりましたが、高齢化等の進展を背景として、高齢者等の施設入居や相続の機会が増え、今後、さらに空き家等が増加することが予想されます。また、長期にわたり放置され、草木の繁茂などによる周囲の生活環境へ影響を及ぼす、適正に管理されない空き家等の増加も懸念されます。

居住又は使用されなくなった家屋は、長期にわたり放置されると様々な問題を引き起こすこととなるため、更地化して売却されたり、再利用されることが望ましいですが、利活用には費用・空き家等の規模・相続関係等の問題が関係し、空き家等の流通が停滞する傾向があります。

こうした背景を踏まえ、空き家等対策に係る課題は以下のとおりとなります。

課題①

- ・ 空き家等の発生を未然に防止できるように、多様な発生要因に対して適切な働きかけを行うことが必要です。

課題②

- ・ 専門家団体や庁内関係課等の連携のもと、所有者等による主体的な適正管理を促すとともに、空き家等が管理不全な状態にならないよう、所有者等に適正な管理を粘り強く求めていくことが必要です。

課題③

- ・ 民間事業者を中心とした空き家等の流通・利活用を推進するとともに、空き家等の流通・利活用に向けて、専門家団体等との連携による相談体制の充実が必要です。