

福生市空き家実態調査報告書

平成 25 年 2 月

東京都 福生市

目次

第1章 業務概要	1
1. 調査の目的	1
2. 調査内容	1
(1) 調査フローとスケジュール	1
(2) 空き家の定義	2
3. 調査手法	3
(1) 空き家調査	3
1) 戸建て（各町会からのヒアリング及び現地調査）	3
①事前の準備	3
②町会からの空き家場所のヒアリング	4
③空き家判定基準の作成	5
④現地調査	5
2) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）福生市内の 不動産管理事業者からの情報収集	7
3) 賃貸物件（アパート・マンション・店舗併用住宅）福生市内外の 不動産管理事業者からの情報収集	7
4) 公営・公的住宅	8
5) 分譲住宅	8
(2) 不動産管理事業者ヒアリング調査	9
(3) 空き家所有者アンケート調査	9
①調査の目的	9
②調査対象の抽出	9
③アンケート調査項目	10
第2章 空き家実態調査の結果	11
1. 地区区分	11
2. 空き家調査結果	12
(1) 空き家として推定した空き家戸数（分譲と公営住宅は除く）	12
(2) 戸建て空き家調査結果	14
1) 建て方	14
①建物形態	14
②建物構造	15
③階数	15
2) 建物の状況	16
①外壁の汚れ	16
②出入口の施錠	16
③窓ガラスの破損状況	17
3) 敷地の状況	17

①門扉の有無	17
②雑草の手入れ状況	18
③駐車場の有無	18
4) 老朽度合い	19
5) 周辺環境	19
①接道状況	19
②賃貸や売買の募集状況	20
(3) 賃貸空き家調査結果	21
①建物用途	21
②建物構造	22
③間取り	22
④延べ床面積	23
⑤建築年次	24
⑥建物階数	24
⑦EVの有無	25
⑧防犯設備の有無	26
第3章 空き家所有者アンケート調査	27
1. 空き家所有者アンケート調査の概要	27
(1) 調査目的	27
(2) 調査対象	27
(3) 調査方法	27
(4) アンケート配布・回収の状況	27
(5) 調査票の不達の原因について	28
2. 空き家所有者アンケート調査の結果	29
(1) 属性	29
①年齢	29
②職業形態	30
③家族構成	31
④現在のお住まい	32
(2) 現在の利用及び所有状況等	33
①現時点で空き家	33
②土地の所有状況	34
③以前の利用形態	35
④空き家となっている理由	36
(3) 住戸の状況	37
①空き家になった時期	37
②建築時期（戸建てのみの設問）	38
③延べ床面積（戸建てのみの設問）	39
④高齢者などの設備の状況	40

⑤維持・管理の状況	41
⑥増改築や改修工事などの実施状況	42
⑦住戸の改善の内容	43
⑧増改築や改修工事などをしない理由	44
(4) 空き家活用の状況	45
①売却先（購入者）または賃貸の募集の有無	45
②売却先（購入者）・入居者が決まらない原因	46
③募集していない理由	47
(5) 活用に向けた考え方	48
①困っている点	48
②有効活用に向けた希望	49
③有効活用に向けた手法　～問17「有効活用したい」と回答の方～	50
④有効活用が困難な理由　～問17「有効活用が困難」と回答の方～	51
⑤有効活用しない理由～問17「有効活用しない」と回答の方～	51
⑥有効活用に向けた手法の必要性	52
第4章 空き家実態調査結果のまとめ	53
1. 空き家の状況（全体）	54
2. 戸建ての空き家状況	54
3. 賃貸の空き家の状況	54
4. 所有者アンケートからの状況	54
参考：空き家活用方策の検討	55
1. 空き家の適切な管理	55
(1) 所有者への啓発活動	55
(2) 相談窓口の充実及び合同相談会の開催	55
(3) 固定資産税納税通知書等への適正管理文書の同封等	55
2. 空き家の種類別活用方法の検討	56
3. 空き家を「活用」するための活用手法	57
(1) 空き家バンク	57
(2) リフォーム支援や耐震改修事業等の拡充の検討	57
(3) 空き家の新たな活用に向けた取り組みの検討	58
4. 老朽化が進む空き家を「処分」するための活用手法	59
5. 「空き家にしない」ための取り組み	60
(1) 中古戸建てを賃貸化する仕組みづくり	60
～一般社団法人 移住・住みかえ支援機構（JTI）の「マイホーム借上げ制度」～	60
(2) 土地を活用する仕組みづくり　～ 定期借地権付き分譲住宅　～	61