

第2章 空き家実態調査の結果

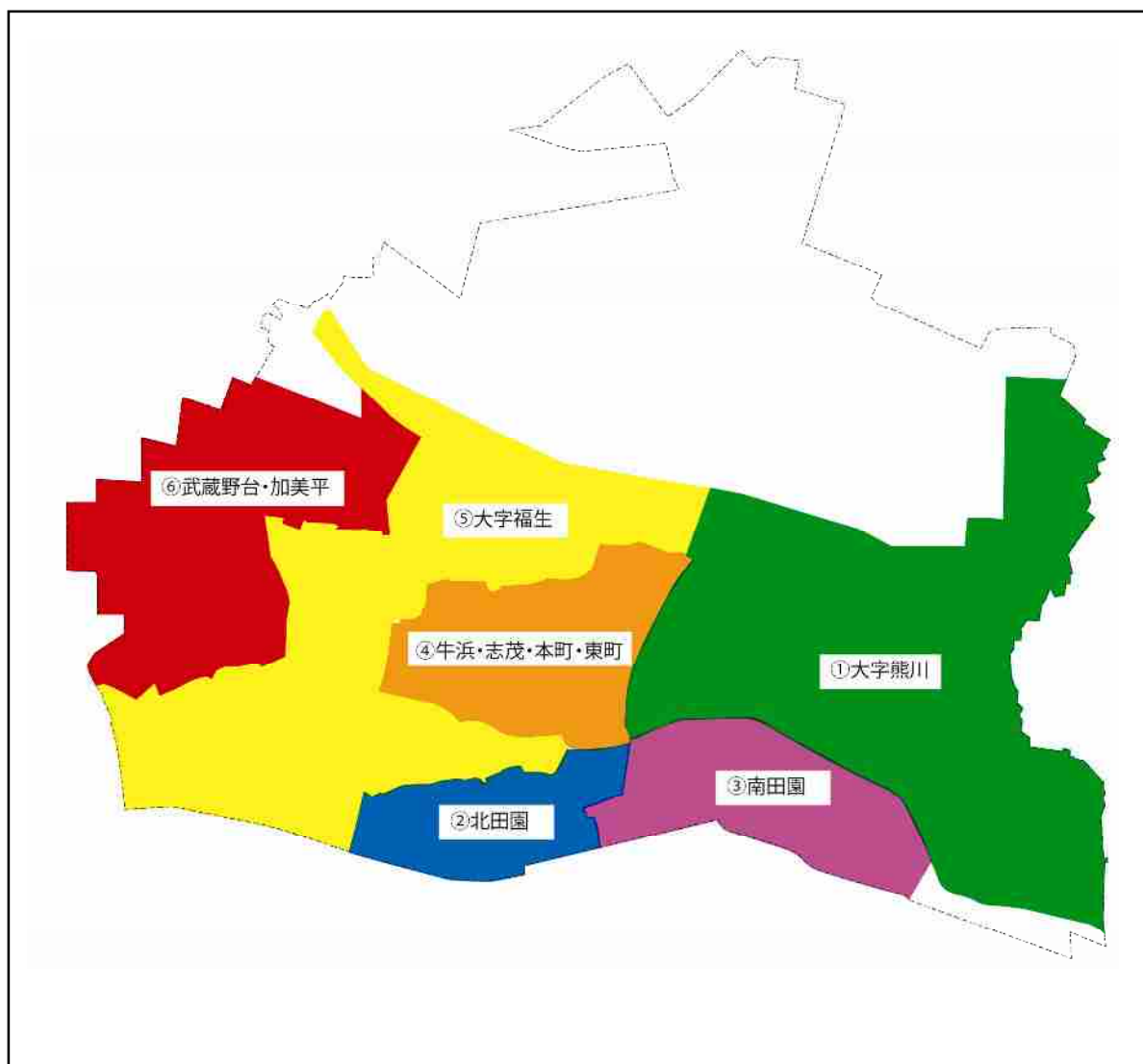
1. 地区区分

本調査の対象地域については、米軍基地を除く福生市全域とする。
また、空き家の実態を地区別に把握するために以下の6地区を設定した。

【地区区分】

- | | | |
|------------------|-----------|------|
| ①大字熊川（大字熊川二宮を含む） | ②北田園 | ③南田園 |
| ④牛浜・志茂・本町・東町 | | |
| ⑤大字福生（大字福生二宮を含む） | ⑥武蔵野台・加美平 | |

【地区区分図】



2. 空き家調査結果

(1) 空き家として推定した空き家戸数（分譲と公営・公的住宅は除く）

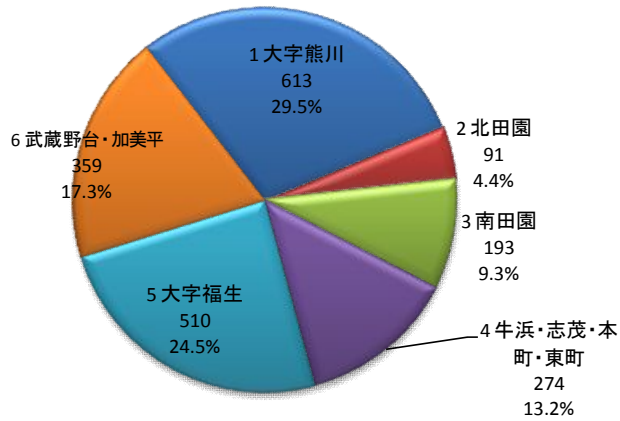
- ・空き家と推定した戸数は、2,080戸である。
- ・空き家の種類別の戸数は、一戸建て住宅（以下、「戸建て」とする）が222戸、賃貸住宅（以下、「賃貸」とする）が1,858戸である。
- ・地区別では、大字熊川が最も多く727戸（35.0%）、次いで大字福生450戸（21.6%）である。
- ・地区別の人口当たりの空き家数に大きな差はみられない。また、面積当たりの空き家数は牛浜・志茂・本町・東町がやや多い結果であるが、本地区は住宅が密集する中心市街地であるためと考えられる。

【空き家と推定した戸数】

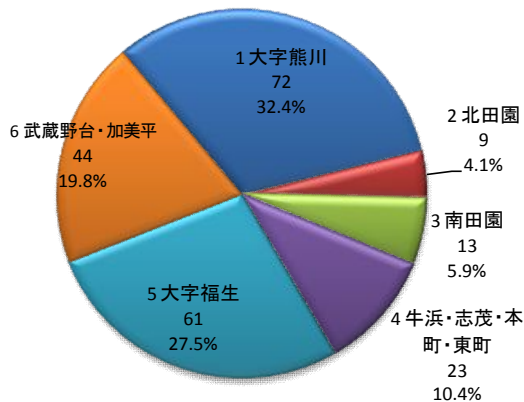
単位：戸

地区	戸建て		賃貸		空き家合計	
	戸	割合	戸	割合	戸	割合
1 大字熊川	186	83.8%	541	29.1%	727	35.0%
2 北田園	4	1.8%	82	4.4%	86	4.1%
3 南田園	8	3.6%	180	9.7%	188	9.0%
4 牛浜・志茂・本町・東町	19	8.6%	251	13.5%	270	13.0%
5 大字福生	1	0.5%	449	24.2%	450	21.6%
6 武蔵野台・加美平	4	1.8%	355	19.1%	359	17.3%
	222	100.0%	1,858	100.0%	2,080	100.0%

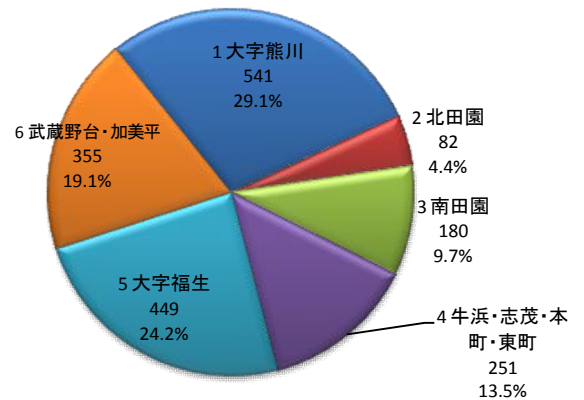
【全体】



【戸建て】



【賃貸】



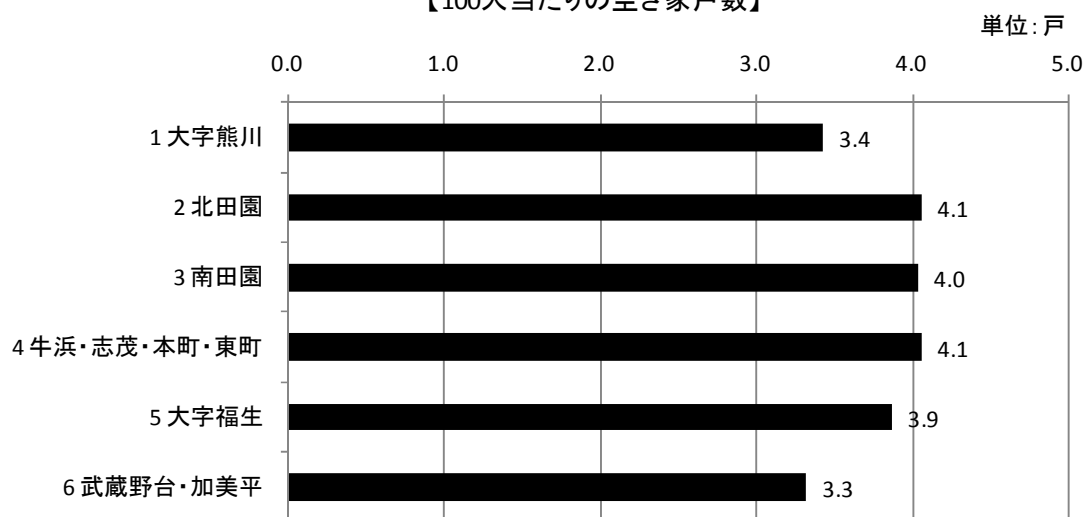
【人口・面積当たりの空き家戸数】

地区	空き家合計		人口からみた空き家数		面積からみた空き家数	
	戸数 (戸)	割合 (%)	人口 (人)	100人当 りの 空き家戸数 (戸/100人)	面積 (km ²)	1ha当 りの 空き家戸数 (戸/ha)
1 大字熊川	613	29.5%	17,878	3.4	1.93	3.2
2 北田園	91	4.4%	2,242	4.1	0.44	2.1
3 南田園	193	9.3%	4,782	4.0	0.63	3.1
4 牛浜・志茂・本町・東町	274	13.2%	6,750	4.1	0.72	3.8
5 大字福生	510	24.5%	13,182	3.9	2.02	2.5
6 武蔵野台・加美平	399	19.2%	12,012	3.3	1.18	3.4
合計	2,080	100.0%	56,846		6.92	

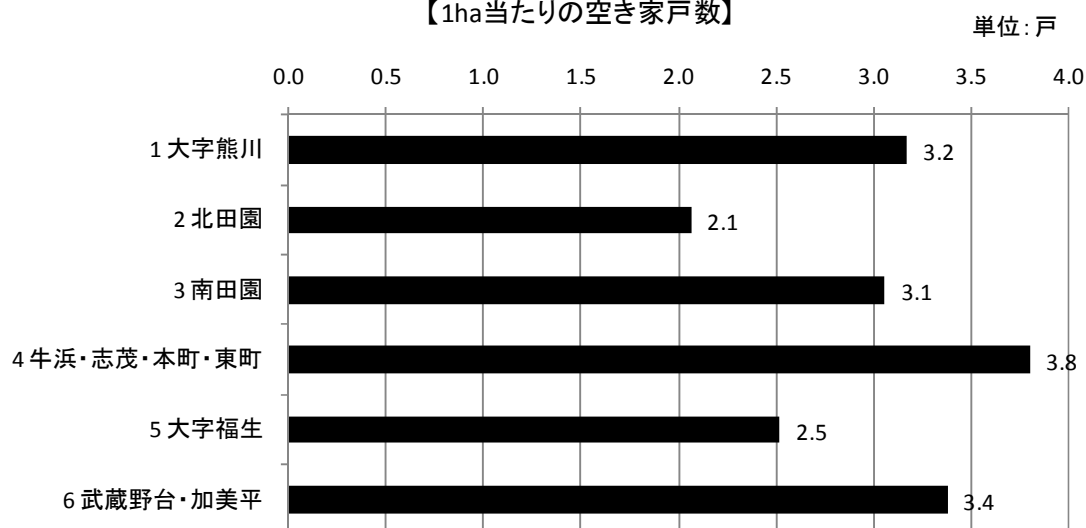
出典：人口：平成23年度福生市事務報告書

面積：5000分の1からの測定値

【100人当たりの空き家戸数】



【1ha当たりの空き家戸数】



(2) 戸建て空き家調査結果

戸建てについては、居住者の有無を含めて現地にて外観調査を実施した。外観調査によって得られた以下の情報について地区別に集計を行った。

なお、外観調査の項目は以下のとおりである。

- 建て方 : 建物形態・構造・階数
- 建物の状況 : 外壁の汚れ・出入口の施錠・窓ガラスの破損状況
- 敷地の状況 : 門扉の有無・雑草の状況・駐車場の有無
- 老朽度 : 外壁の破損、トタン等のはがれ など
- 周辺環境 : 接道状況・賃貸や売買の募集状況

1) 建て方

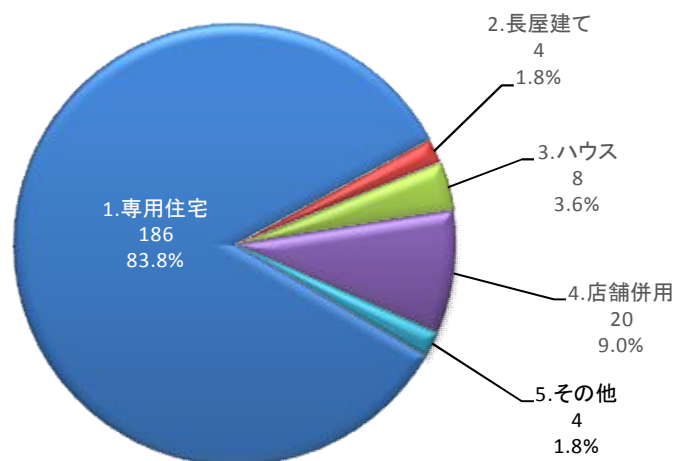
- ・ 木造が9割以上を占めている。
- ・ 平屋と2階は半々である。

①建物形態

- ・ 「専用住宅」が186戸・83.8%と最も多い。
- ・ 次いで「店舗併用」が20戸・9.0%であり、「牛浜・志茂・本町・東町地区」で最も多い。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・ 本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・ 加美平	総数	割合
1.専用住宅	58	9	11	13	52	43	186	83.8%
2.長屋建て	2			1	1		4	1.8%
3.ハウス	3				5		8	3.6%
4.店舗併用	5		2	9	3	1	20	9.0%
5.その他	4						4	1.8%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】

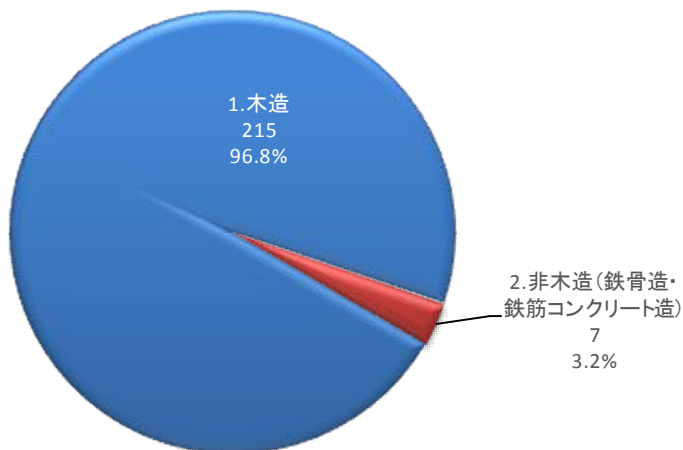


②建物構造

・「木造」が215戸・96.8%と最も多い。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.木造	70	9	13	22	58	43	215	96.8%
2.非木造(鉄骨造・鉄筋コンクリート造)	2			1	3	1	7	3.2%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】

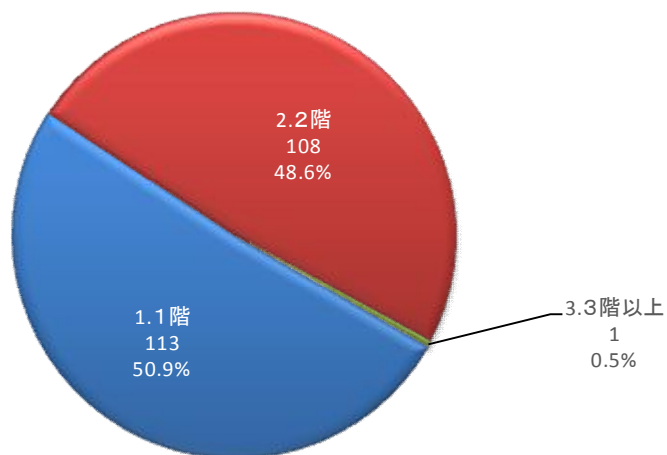


③階数

・「1階」が113戸・50.9%、「2階」が108戸・48.6%、であり、ほぼ同程度である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.1階	38		3	7	38	27	113	50.9%
2.2階	33	9	10	16	23	17	108	48.6%
3.3階以上	1						1	0.5%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】



2) 建物の状況

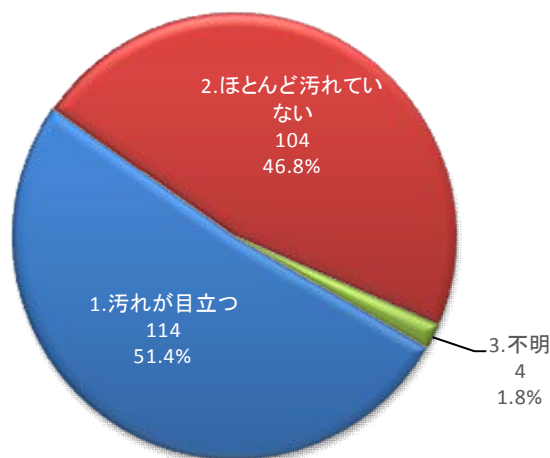
- ・外壁の汚れや未施錠、窓ガラスの破損などメンテナンスの状況が悪い空き家があり、周辺環境への影響が懸念される。

①外壁の汚れ

- ・「汚れが目立つ」が114戸・51.4%と約半数を占めている。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.汚れが目立つ	40	4	6	8	35	21	114	51.4%
2.ほとんど汚れていない	30	5	7	15	24	23	104	46.8%
3.不明	2				2		4	1.8%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】

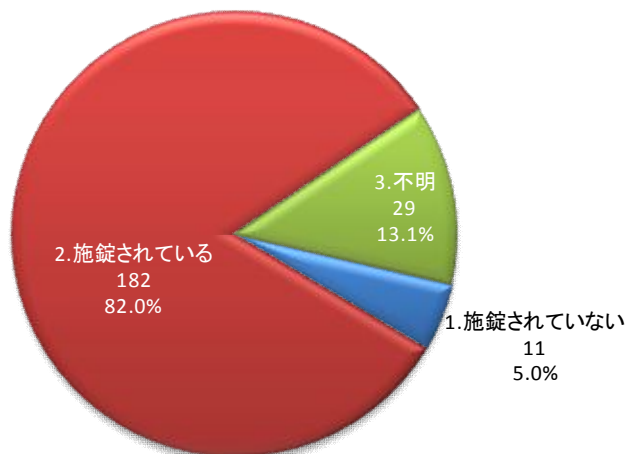


②出入口の施錠

- ・「施錠されている」が182戸・82.0%である。施錠されていない住宅もある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.施錠されていない	3	1	2		4	1	11	5.0%
2.施錠されている	53	8	11	21	52	37	182	82.0%
3.不明	16			2	5	6	29	13.0%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】

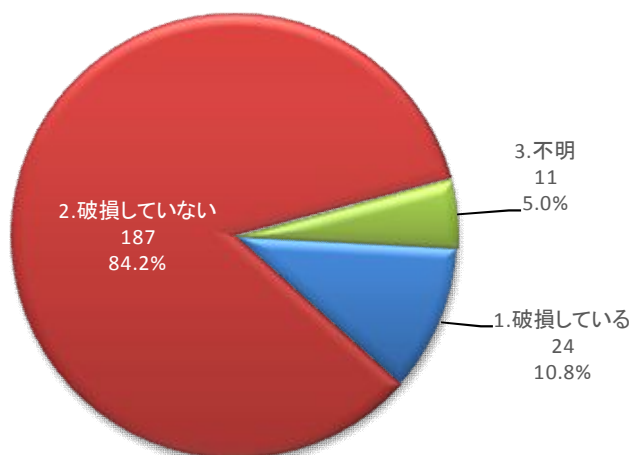


③窓ガラスの破損状況

・「破損していない」が187戸・84.2%である。窓ガラスが破損している住宅もある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.破損している	7			2	6	9	24	10.8%
2.破損していない	62	8	13	20	50	34	187	84.2%
3.不明	3	1		1	5	1	11	5.0%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】



3) 敷地の状況

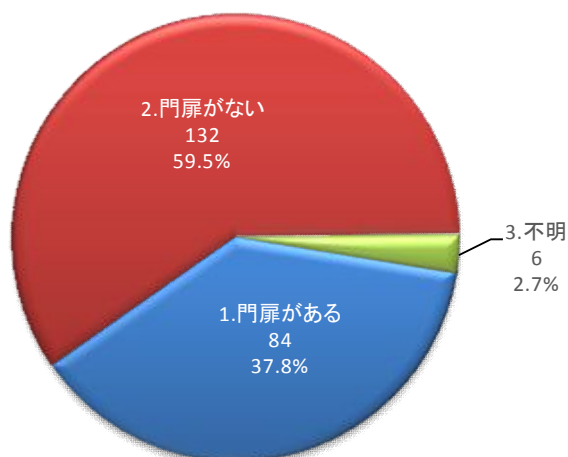
・敷地の状況として、門扉があり駐車場が併設しているような、ある程度の広さのある戸建空き家が半数程度と考えられるが、雑草の処理などのメンテナンスの悪い住宅もあり、周辺環境への影響が懸念される。

①門扉の有無

・「門扉がない」が132戸・59.5%である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.門扉がある	28	9	5	9	18	15	84	37.8%
2.門扉がない	44		5	14	40	29	132	59.5%
3.不明			3		3		6	2.7%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】

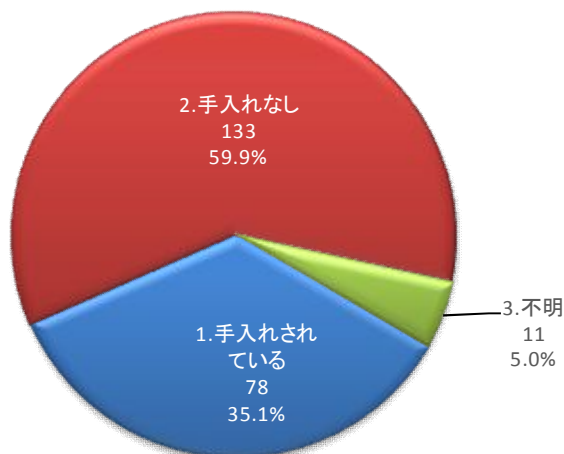


②雑草の手入れ状況

・「手入れなし」が133戸・59.9%であり、半数以上において雑草の手入れがなされていない状況である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.手入れされている	19	3	9	9	14	24	78	35.1%
2.手入れなし	50	6	4	8	45	20	133	59.9%
3.不明	3			6	2		11	5.0%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】

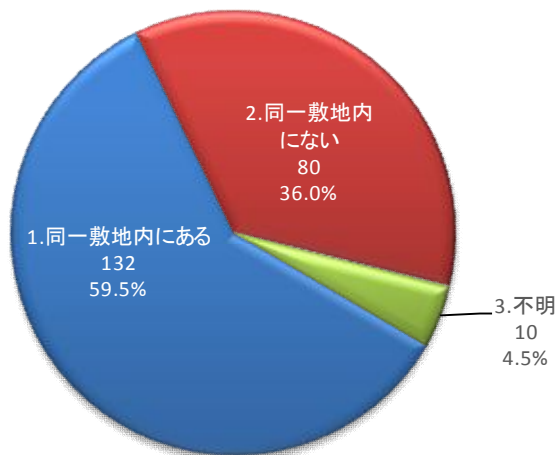


③駐車場の有無

・「同一敷地内にある」が132戸・59.5%であり、半数以上で駐車場が同敷地内に併設されている。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.同一敷地内にある	40	8	6	12	38	28	132	59.5%
2.同一敷地内がない	30	1	6	11	19	13	80	36.0%
3.不明	2		1		4	3	10	4.5%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

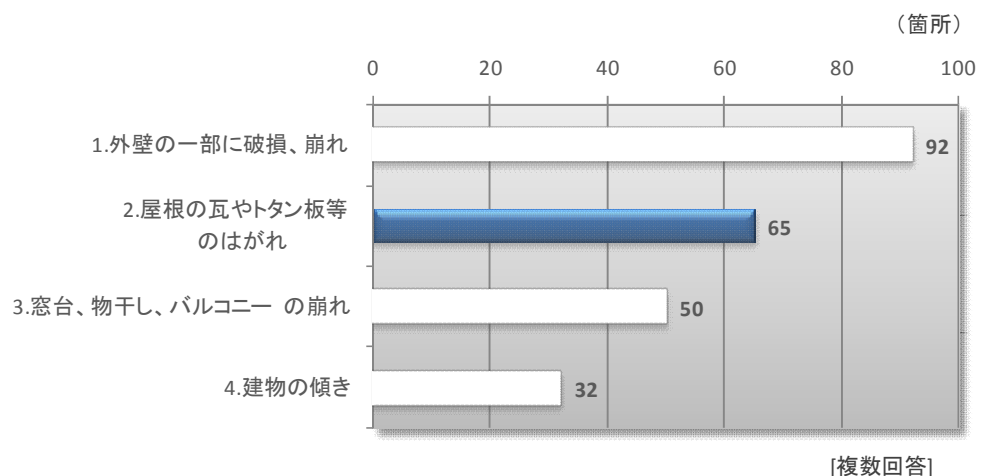
【全体】



4) 老朽度合い

- ・「外壁の一部に破損、崩れ」が最も多い。また、「建物の傾き」といった全面的に改善もしくは建替え等が必要な住宅もある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	空き家総数(222戸)に対する割合
1.外壁の一部に破損、崩れ	25	3	6	7	33	18	92	41.4%
2.屋根の瓦やタン板等のはがれ	19	0	0	6	28	12	65	29.3%
3.窓台、物干し、バルコニーの崩れ	17	0	0	2	20	11	50	22.5%
4.建物の傾き	7	0	0	3	13	9	32	14.4%



5) 周辺環境

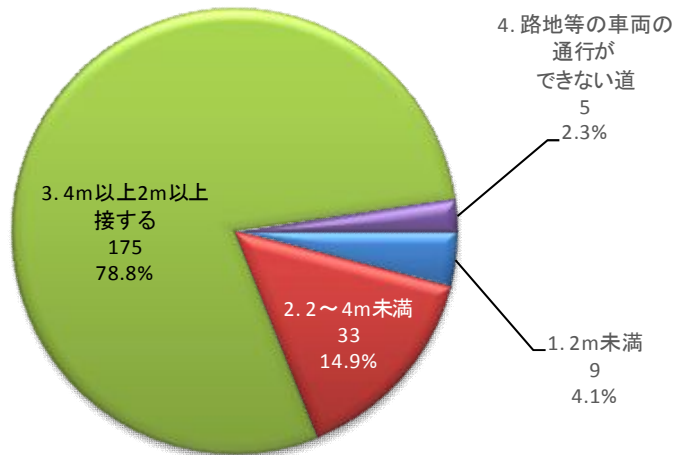
- ・接道義務はほとんどが満たしているが、一部に建替えが困難な建物があり、将来的に建替えや改修を行うことができず、住宅としての活用ができない住宅があると考えられる。新たな活用を誘導するためには道路や下水道などの基盤整備が必要となる。
- ・また、現地にて賃貸や売買の表示を行っている住宅は一割程度である。

①接道状況

- ・建築基準法上の接道義務はほとんどで満たされているが、一部に建替え困難な建物がある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1. 2m未満	6				3		9	4.1%
2. 2～4m未満	14			1	11	7	33	14.9%
3. 4m以上2m以上接する	50	9	13	22	45	36	175	78.8%
4. 路地等の車両の通行ができない道	2				2	1	5	2.2%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】

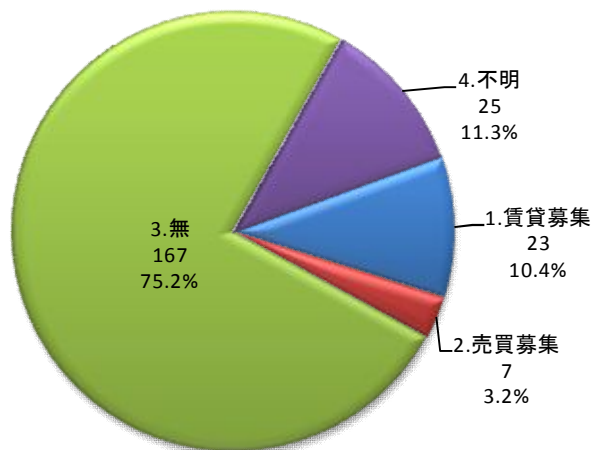


②賃貸や売買の募集状況

・家屋やその敷地内において、賃貸や売買など募集を行っている住宅については、全体の1割程度である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1.賃貸募集	5	3	0	6	3	6	23	10.4%
2.売買募集	2	4	0	0	1	0	7	3.2%
3.無	63	2	11	9	44	38	167	75.2%
4.不明	2	0	2	8	13	0	25	11.2%
総計	72	9	13	23	61	44	222	100.0%

【全体】



(3) 賃貸空き家調査結果

賃貸の空き家については、不動産管理事業者からの調査シートや各種賃貸物件情報サイトからのデータ整理により調査を行った。調査によって得られた情報について地区別に集計を行う。調査の項目は以下のとおりである。

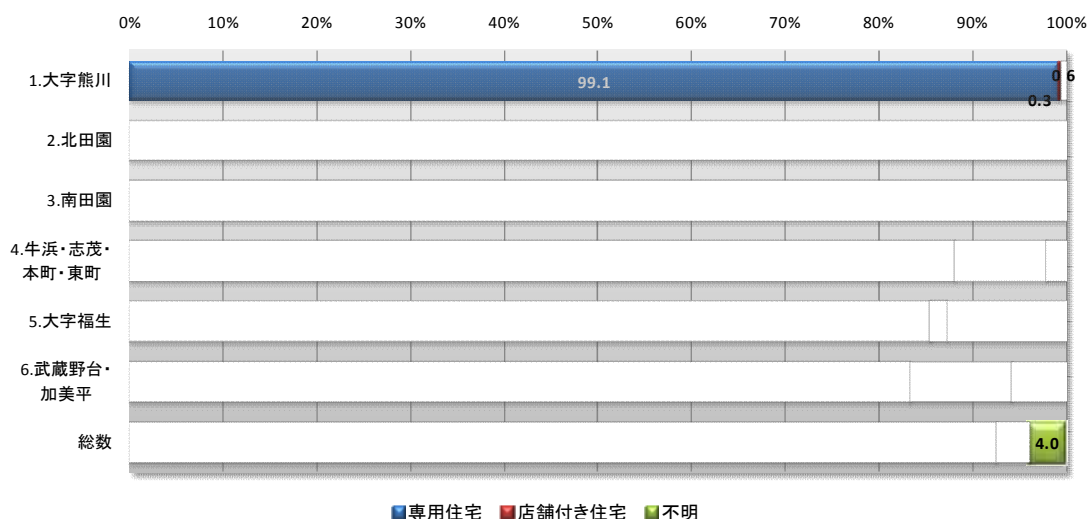
なお、現地にて把握した賃貸空き家（820戸）については外部調査のみのため含まれていない。

■ 建物用途	■ 建物階数
■ 建物構造	■ EVの有無
■ 間取り	■ 防犯設備の有無
■ 延べ床面積	

①建物用途

- ・全体では、「専用住宅」が959戸・92.4%とほとんどを占める。
- ・店舗付き住宅については、「牛浜・志茂・本町・東町地区」や、「武蔵野台・加美平地区」での物件数が多い状況にある。

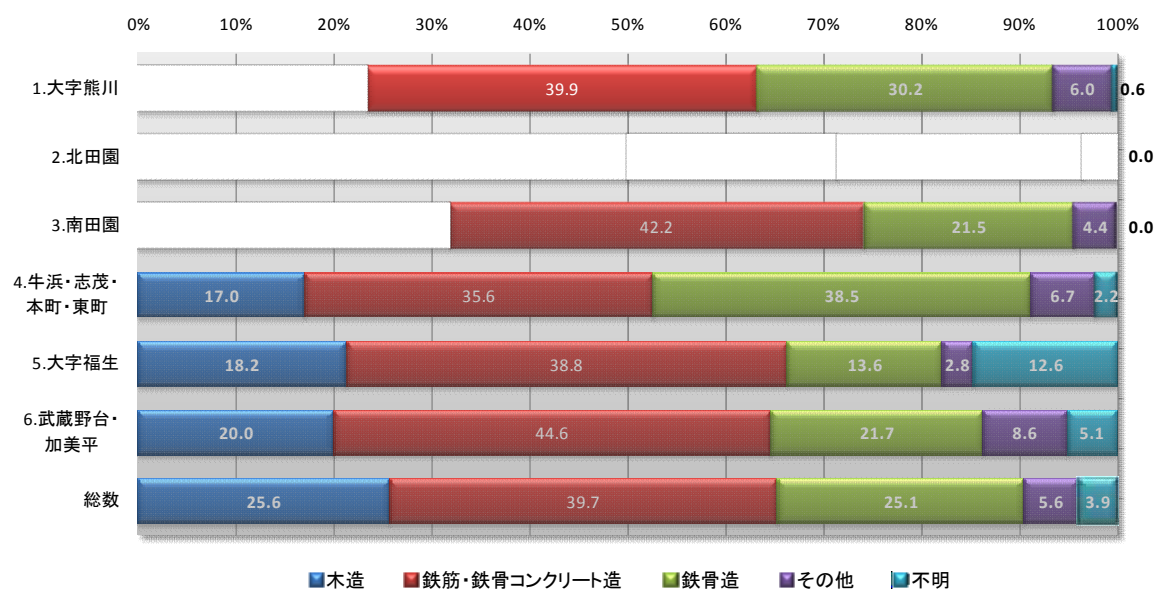
	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
専用住宅	348	28	135	119	183	146	959	92.4%
店舗付き住宅	1			13	4	19	37	3.6%
不明	2			3	27	10	42	4.0%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%



②建物構造

・全体では、「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が412戸・39.7%と最も多く、次いで「木造」が265戸・25.6%、「鉄骨造」が261戸・25.1%である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
木造	82	14	43	23	39	35	266	25.6%
鉄筋・鉄骨コンクリート造	140	6	57	48	83	78	412	39.7%
鉄骨造	106	7	29	52	29	38	261	25.1%
その他	21	1	6	9	6	15	58	5.6%
不明	2	0	0	3	27	9	41	4.0%
総計	351	28	135	135	184	175	1,038	100.0%

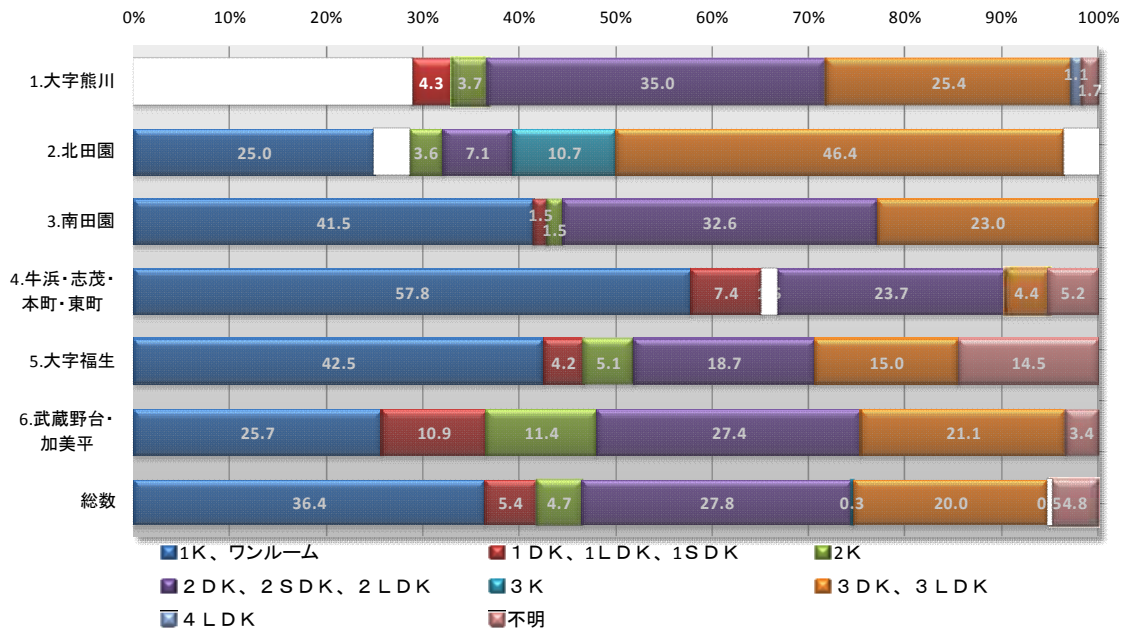


③間取り

・全体では、「1K、ワンルーム」が378戸・36.4%と最も多く、次いで「2DK、2SDK、2LDK」が259戸・27.8%である。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1K、ワンルーム	101	7	56	78	91	45	378	36.4%
1DK、1LDK、1SDK	15	1	2	10	9	19	56	5.4%
2K	13	1	2	2	11	20	49	4.7%
2DK、2SDK、2LDK	123	2	44	32	40	48	289	27.8%
3K	0	3	0	0	0	0	3	0.3%
3DK、3LDK	89	13	31	6	32	37	208	20.0%
4LDK	4	1	0	0	0	0	5	0.5%
不明	6	0	0	7	31	6	50	4.9%
総数	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%

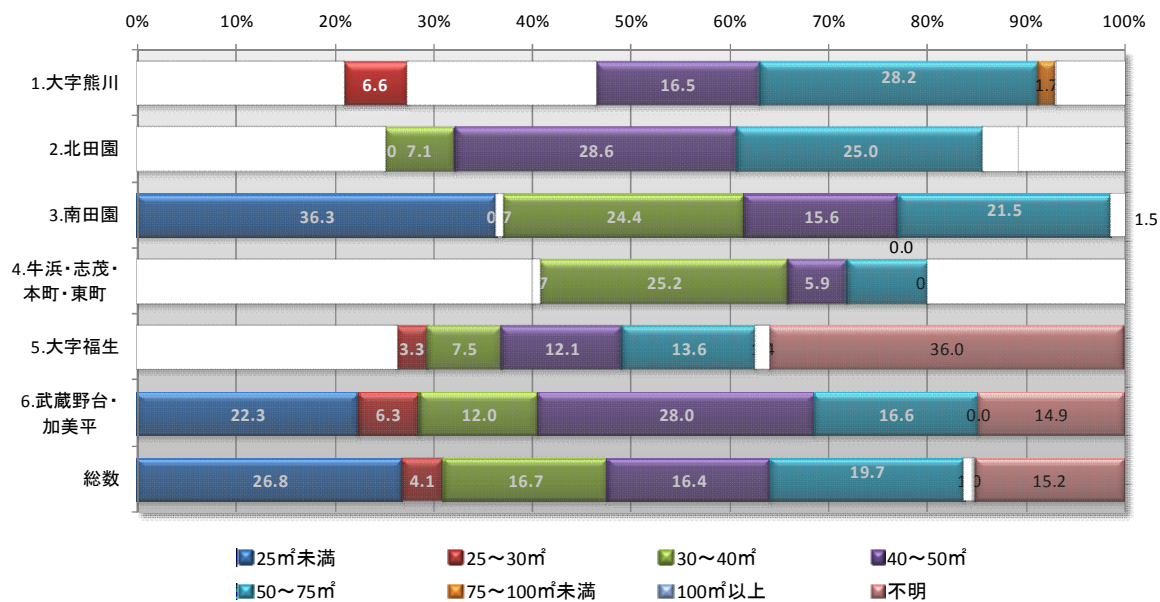
※S : SはServiceroom (サービスルーム) の頭文字。2SDK という表記は、DK (ダイニングキッチン) にサービスルームが一つ付いている意。サービスルームは一般的に物置やフリースペースとして使用される。



④延べ床面積

・全体では、1人世帯の最低居住面積水準の25㎡を満たさない住宅が278戸・26.8%で最も多い。次いで「50～75㎡」が204戸・19.7%、「30～40㎡」が173戸・16.7%、「40～50㎡」が170戸・16.4%である。2～3人世帯が住む広さの物件が多いと考えられる。

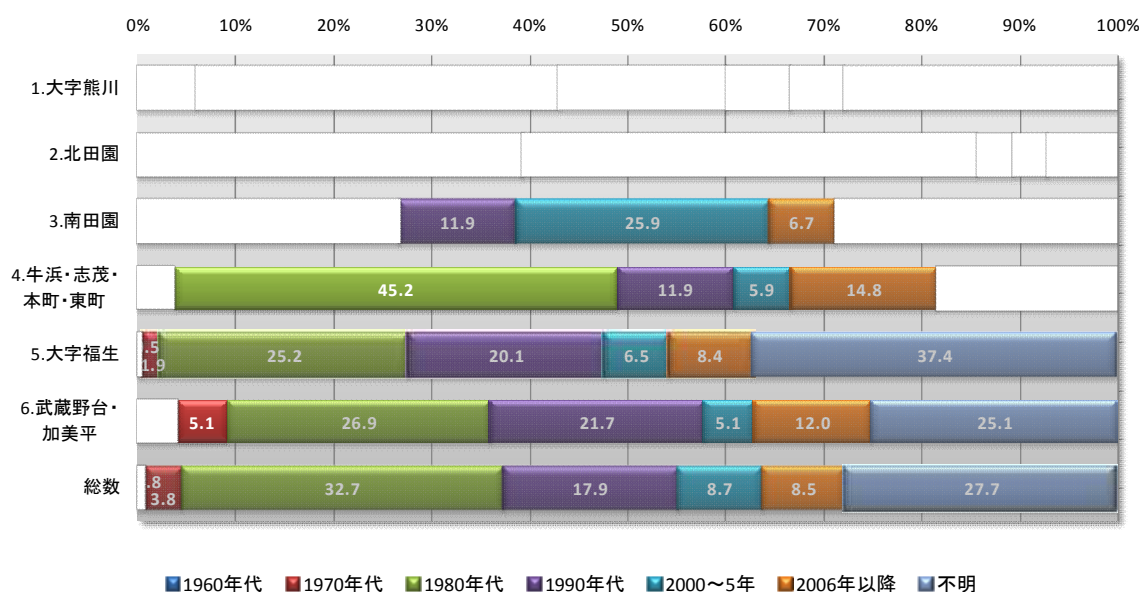
	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
25㎡未満	73	7	49	54	56	39	278	26.8%
25～30㎡	23		1	1	7	11	43	4.1%
30～40㎡	67	2	33	34	16	21	173	16.7%
40～50㎡	58	8	21	8	26	49	170	16.4%
50～75㎡	99	7	29	11	29	29	204	19.7%
75～100㎡未満	6	1			3		10	1.0%
100㎡以上	1						1	0.1%
不明	24	3	2	27	77	26	159	15.2%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%



⑤建築年次

- ・全体では、「1980年代」が339戸・32.7%と最も多く、築20年以上の物件の空き家が多いと考えられる。
- ・牛浜・志茂・本町・東町では、築20年以上の住宅が多い状況にある。

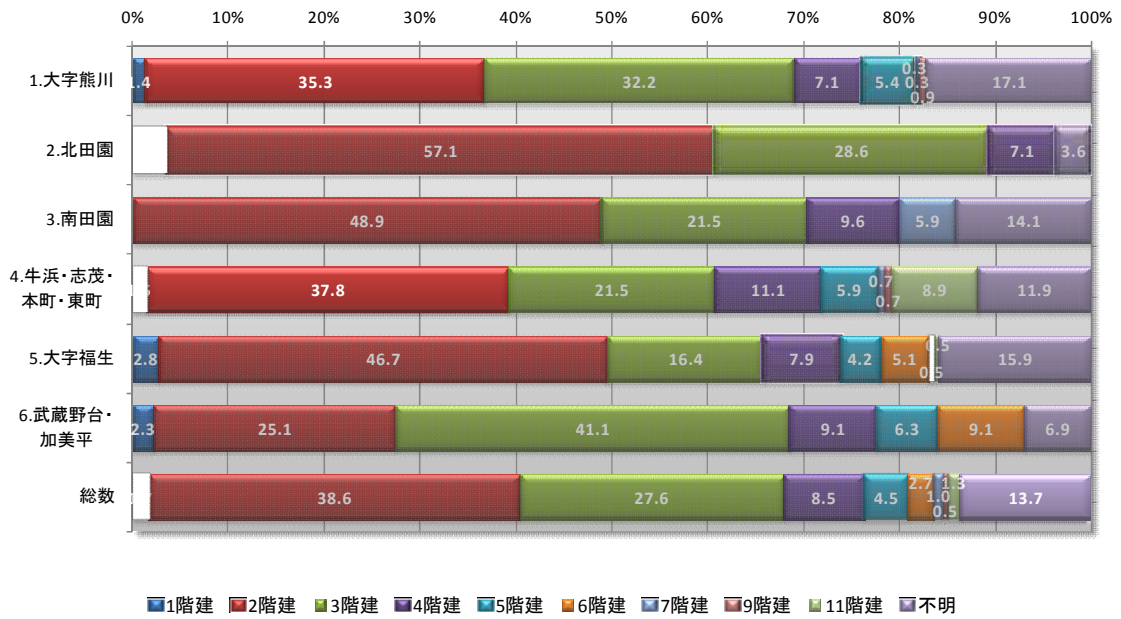
	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1960年代					1	7	8	0.8%
1970年代	21			5	4	9	39	3.8%
1980年代	130	11	36	61	54	47	339	32.7%
1990年代	60	13	16	16	43	38	186	17.9%
2000～5年	23	1	35	8	14	9	90	8.7%
2006年以降	19	1	9	20	18	21	88	8.4%
不明	98	2	39	25	80	44	288	27.7%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%



⑥建物階数

- ・全体では、「2階建」が401戸・38.6%と最も多く、次いで「3階建」が286戸・27.6%であり、半数以上を3階以下の住宅が占めている。
- ・10階以上の住宅については、牛浜・志茂・本町・東町や大字福生で見られる。

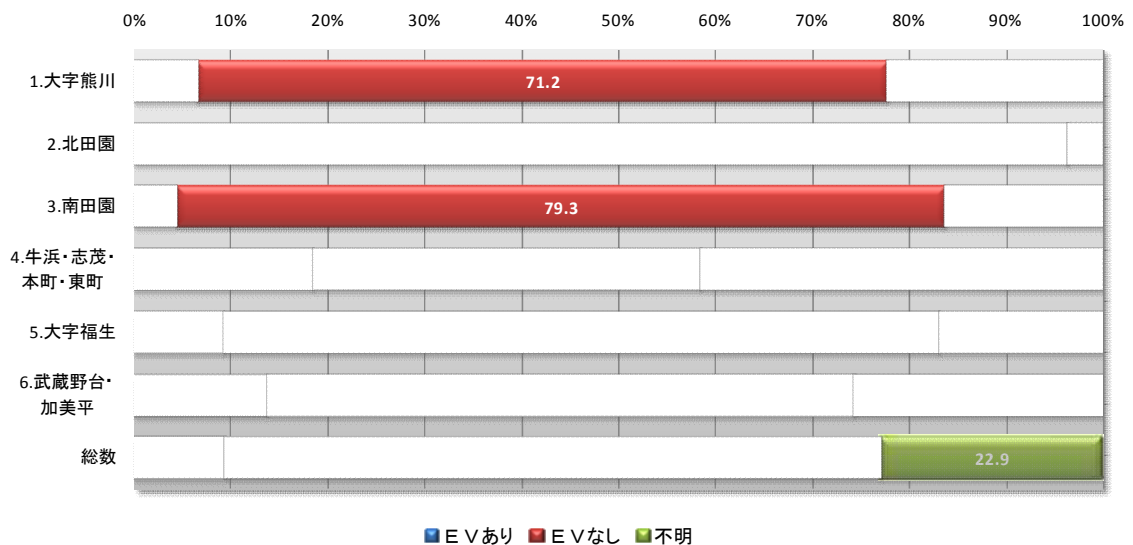
	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
1階建	5	1		2	6	4	18	1.7%
2階建	124	16	66	51	100	44	401	38.6%
3階建	113	8	29	29	35	72	286	27.6%
4階建	25	2	13	15	17	16	88	8.5%
5階建	19			8	9	11	47	4.5%
6階建	1				11	16	28	2.7%
7階建	1		8	1			10	1.0%
9階建	3			1	1		5	0.5%
11階建				12	1		13	1.3%
不明	60	1	19	16	34	12	142	13.6%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%



⑦EVの有無

・全体では、「EVなし」が702戸・67.6%を占めており、7割弱でエレベータが設置されていない状況にある。ただし、2階以下の物件が全体の4割程度を占めていることから、3階以上物件の全体の3割においてEVが設置されていない状況にある。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
EVあり	23		6	25	20	24	98	9.4%
EVなし	250	27	107	54	158	106	702	67.6%
不明	78	1	22	56	36	45	238	23.0%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%



⑨防犯設備の有無

・全体では、「防犯設備あり」が105戸・10.1%であり、全体の1割程度において、防犯ブザーや画像付きインターフォン等の設置が行われている。

	1.大字熊川	2.北田園	3.南田園	4.牛浜・志茂・本町・東町	5.大字福生	6.武蔵野台・加美平	総数	割合
防犯設備あり	19	1	26	17	25	17	105	10.1%
防犯設備なし	248	25	85	56	114	97	625	60.2%
不明	84	2	24	62	75	61	308	29.7%
総計	351	28	135	135	214	175	1,038	100.0%

