

## 空き家の状況及び所有者アンケート

### 【空き家の状況・全体】

- ・本調査で、確認できた空き家の総数は2,232戸である。福生市の総住宅戸数は、平成20年住宅・土地統計調査の推計値では約3万戸であることから、空き家と判定した戸数割合は、約7.4%である。
- ・空き家の分布については、地区別に大きな差異はみられない。

### 【戸建ての空き家状況】

- ・戸建て空き家の形態は、木造の専用住宅がほとんどを占めている。一階建てでは小規模な賃貸住宅（広い敷地に複数棟が並ぶ）が多くあり、2階建てでは狭小な分譲住宅が多くある。
- ・老朽化が進み、雑草の手入れが行き届かないなどメンテナンスが不十分な住宅が半数以上あり、周辺環境への影響が懸念される。
- ・廃墟化が進み、建替えや改修が必要な住宅がある。
- ・現地での賃貸、売買などの情報提供がほとんどなされていない。

### 【賃貸の空き家の状況】

- ・狭小なワンルームの空き家が多く、最低居住面積水準の25㎡に満たない住宅がある。
- ・2～3人世帯が居住する広さの空き家が多い。4人世帯向けの75㎡以上の物件の空き家数は少なく、需要が高いと考えられる。もしくは、ファミリータイプの物件が少ないと考えられる。
- ・築20年以上の物件の空き家が約4割を占め、古くからの市街地である「牛浜・志茂・本町・東町地区」では約半数を占める。

### 【アンケート】

#### ●空き家の要因・期間

- ・空き家の理由としては、借り手買い手がないことが最も大きな要因である。
- ・3年以上と長期にわたって空き家となっている物件が1割以上を占める。

#### ●住宅の設備・増改築状況

- ・高齢化が進行しているにもかかわらず、高齢者設備の整備は進んでいない。
- ・何らかの維持管理はしているものの、管理会社への委託がほとんどである。
- ・増改築や改修工事の実施状況は3割程度。戸建ての実施状況は低い。壁の内装や外壁、水周りの改修が多い。改修しない理由としては資金がないからとの理由が多い。

#### ●戸建て空き家の活用状況、活用希望

- ・戸建てでは、賃貸、売却とも募集していない方が多く、特に困っていないとの回答が多い。
- ・賃貸、戸建てとも有効活用したい希望が多い。賃貸では、その手法としては、現状のまま活用、リフォーム活用での希望が多い。
- ・戸建てでは、建物土地の売却希望が多い。
- ・活用に向けた問題点としては、「資金面や具体的な活用方法が分からない等」が挙げられる。
- ・有効活用への支援としては、情報提供、公的機関からの借上げでの希望が多い。

## 参考

## 空き家活用方策の検討

### 1. 空き家の適切な管理

#### 【空き家の適正管理に向けた取り組み】

- (1) 所有者への啓発
- (2) 市相談窓口の充実及び合同相談会の開催
- (3) 固定資産税納税通知書等への適正管理文書の同封等
- (4) 空き家の適正管理に関する条例化及び建替への促進

### 2. 空き家の類型別活用方法の検討

#### 【空き家の種類別活用方法に向けた取り組み】

- ・空き家の種類に応じた活用支援策の検討

### 3. 空き家を「活用」するための手法

#### 【空き家の活用に向けた取り組み】

- (1) 空き家バンク制度の検討
- (2) リフォーム支援や耐震改修事業等の拡充の検討
- (3) 空き家の新たな活用に向けた取り組みの検討

### 4. 老朽化が進む空き家を「処分」するための手法

#### 【老朽化が進む空き家の除去促進に向けた取り組み】

- ・所有者への啓発
- ・除去費等の補助等の検討

### 5. 「空き家にしない」ための取り組み

#### 【住宅や土地を適正に管理する取り組み】

- (1) 中古戸建てを賃貸化する仕組みづくり
- (2) 土地を活用する仕組みづくり
- (3) 地域ニーズに合った賃貸住宅供給の誘導

## 定住化に向けた空き家対策 空き家活用プログラム

### <定住化に向けた空き家対策>

- ・所有者に活用を呼び掛ける情報提供
- ・空き家バンクに向けた取り組みの推進
- ・ファミリー向け賃貸物件への助成等
- ・空き家の新たな活用検討
- ・定期借地による分譲住宅の整備検討

### <活用プログラム> ★全体 ●戸建て空き家 ○賃貸

#### <短期> 1～2年

- ★空き家の維持管理や建替え等に関する情報提供
- 戸建て空き家状況判定
  - ・活用できる空き家
  - ・改修後に活用できる空き家
  - ・取り壊しが必要な空き家
- 所有者の意向調査
  - ・活用状況、要望の再調査
  - ・空き家バンク等への情報提供の可能性

#### <中期> 3～5年

- 空き家バンクでの情報提供
  - ・市HP等での空き家バンクとしての情報提供
  - ・借りたい人、貸したい人の仲介
- 空き家バンクを活用したお試し居住
  - ・お試し居住者への住宅提供と家賃補助
- 老朽空き家除却費の一部補助
- ★リフォーム業者のあっせん、費用の一部補助

#### <長期>

- ★民間賃貸住宅の子育て世帯への家賃補助
- ★定期借地による分譲住宅整備の可能性調査
- 地域活動拠点や福祉関連施設としての活用
- ★マイホーム借上げ制度の活用

## 1. 空き家の状況（全体）

---

- ・本調査で、確認できた空き家の総数は2,232戸である。福生市の総住宅戸数は、平成20年住宅・土地統計調査の推計値では約3万戸であることから、空き家と判定した戸数割合は、約7.4%である。
- ・空き家の分布については、地区別に大きな差異はみられない。

## 2. 戸建ての空き家状況

---

- ・戸建て空き家の形態は、木造の専用住宅がほとんどを占めている。一階建ては小規模な賃貸住宅（広い敷地に複数棟が並ぶ）が多くあり、2階建てでは狭小な分譲住宅が多くある。
- ・老朽化が進み、雑草の手入れが行き届かないなどメンテナンスが不十分な住宅が半数以上あり、周辺環境への影響が懸念される。
- ・廃墟化が進み、建て替えや改善が必要な住宅がある。
- ・現地での賃貸、売買などの情報提供がほとんどなされていない。

## 3. 賃貸の空き家の状況

---

- ・狭小なワンルームの空き家が多く、最低居住面積水準の25㎡に満たない住宅がある。
- ・2～3人世帯が居住する広さの空き家が多い。4人世帯向けの75㎡以上の物件の空き家数は少なく、需要が高いと考えられる。もしくは、ファミリータイプの物件が少ないと考えられる。
- ・築20年以上の物件の空き家が3.5割を占め、古くからの市街地である「牛浜・志茂・本町・東町地区」では約半数を占める。

## 4. 所有者アンケートからの状況

---

### ●空き家の要因・期間

- ・空き家の理由としては、借り手買い手がいないことが最も大きな要因である。
- ・3年以上と長期にわたって空き家となっている物件が1割以上を占める。

### ●住宅の設備、増改築状況

- ・高齢化が進行しているにもかかわらず、高齢者設備の整備は進んでいない。
- ・何かしらの維持管理はしているものの、管理会社への委託がほとんどである。
- ・増改築や改修工事の実施状況は3割程度。戸建てでは低い。壁の内装や外壁、水周りの改修が多い。改修しない理由としては資金がないからとの理由が多い。

### ●戸建て空き家の活用状況、活用要望

- ・戸建てでは、賃貸、売却とも募集していない方が多く、特に困っていないとの回答が多い。
- ・賃貸、戸建てとも有効活用したい希望は高い。賃貸では、その手法としては、現状のまま活用、リフォーム活用での要望が多い。
- ・戸建てでは、建物土地の売却要望が高い。
- ・活用に向けた問題点としては、資金、具体的な活用方法が分からない、が挙げられる。
- ・有効活用への支援としては、情報提供、公的機関からの借上げでの要望が高い。