

【 資 料 編 】

資料編

目次

第1章 各定義	資料-1
1-1.空家特措法の定義	資料-1
1-2.住宅・土地統計調査の定義	資料-2
1-3.平成27年度調布市空き家実態調査の定義	資料-3
第2章 東京都の取組	資料-4
2-1.東京都空き家対策連絡協議会	資料-4
2-2.平成28年度東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業	資料-4
2-3.専門家団体等との協定締結（相談窓口開設団体）	資料-5
2-4.区市町村に対する支援	資料-5
2-5.その他の支援（不燃化特区制度）	資料-5
第3章 空き家の現状と問題点・課題	資料-6
3-1.調布市の住宅の内訳	資料-6
3-2.住宅の状況	資料-8
(1) 多摩地域26市における調布市の住宅の状況	資料-8
(2) 調布市の住宅市場の動向	資料-9
(3) 調布市の住宅所有者の傾向	資料-17
(4) 住宅の状況	資料-21
3-3.空き家の状況	資料-22
(1) 全国、東京都の空き家の傾向	資料-22
(2) 多摩地域26市の空き家の傾向	資料-23
(3) 調布市の空き家の状況	資料-24
(4) 空き家の状況	資料-28
3-4.空き家の実態	資料-29
(1) 空き家の実態（平成27年度調布市空き家実態調査）	資料-29
(2) 空き家の所有者意向（平成28年度調布市空き家所有者意向調査）	資料-37
(3) 相続した空き家の傾向	資料-44
(4) 利活用したい空き家の傾向	資料-53
(5) 利用されていない空き家の傾向	資料-58
(6) 空き家の実態の状況	資料-65
3-5.調布市の将来展望	資料-68
(1) 将来人口	資料-68
(2) 高齢者単身世帯	資料-69
(3) 調布市の将来展望	資料-70
3-6.状況からみる問題点	資料-71

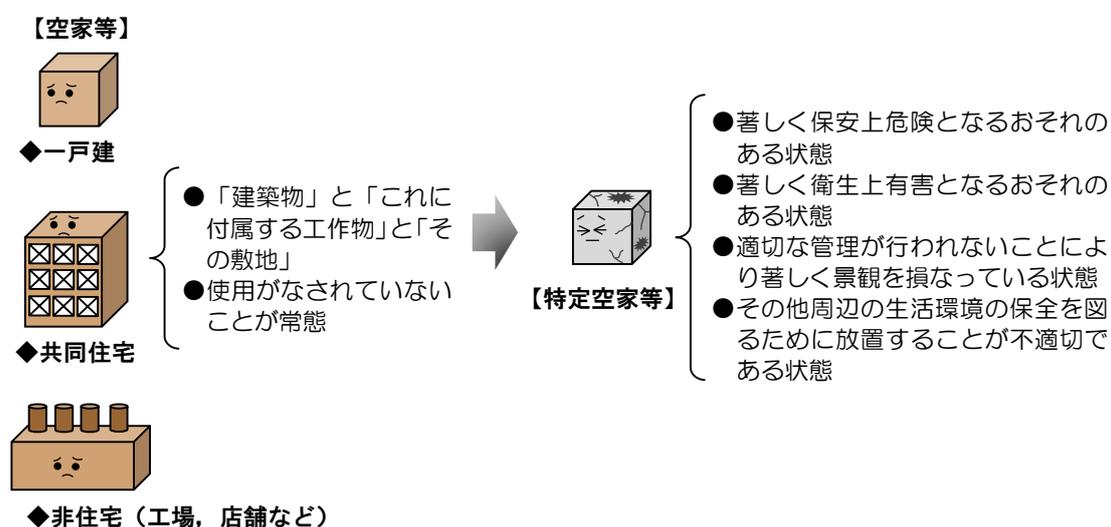
第1章 各定義

1-1.空家特措法の定義

空家特措法では、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態[※]であるもの及びその敷地を「空家等」と定義しています。

さらに、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態などがあると認められる空家等を「特定空家等」と定義しています。

空家特措法では、空家等を除却した跡地や全てが空室の共同住宅等は対象となりますが、一部が空室の共同住宅等は対象としていません。



【空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）】

第二条

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

図 1-1 空家特措法の定義

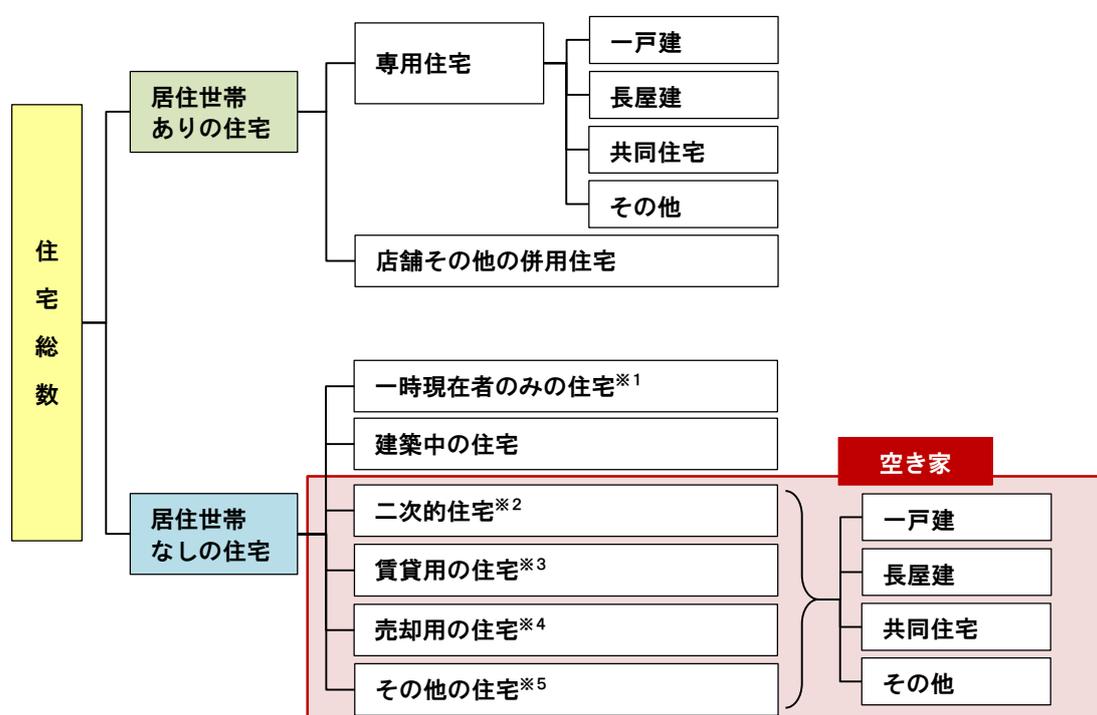
※居住その他の使用がなされていないことが常態であるとは、国の基本指針において、「建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」とされています。

1-2.住宅・土地統計調査の定義

住宅・土地統計調査は、市内のある区域の調査結果を基に推計したものです。この調査では、居住世帯のない住宅で「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」を「空き家」と定義しています。

特に「その他の住宅」については、問題視されている放置されている空き家も含まれています。

空家特措法の定義とは異なり、長屋、共同住宅は住戸単位で「空き家」とされます。



※1 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が1人もいない住宅

※2 二次的住宅：別荘や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

※3 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

※4 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

※5 その他の住宅：上記以外の方が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間にわたって不在の住宅や建替などのために取り壊すことになっている住宅など

図 1-2 住宅・土地統計調査の定義

1-3.平成27年度調布市空き家実態調査の定義

調査では、一戸建、共同住宅、商業系建築物、工業系建築物を対象として、道路からの外観目視で、以下の項目を調査し、総合的に判定しています。

複数戸居住している場合は、全ての住居が空室である場合に限り空き家と判定としています。

表 1-1 空き家の判定項目

項目		主眼点
建築物	表札	表札の有無（剥がされているもの等を含む）
	洗濯物	洗濯物の有無
	雨戸	雨戸の開閉状況
	電気メーター	通電の有無
	ガスメーター	通ガスの有無
	家庭用品等	家庭用品の有無
	侵入防止の措置	鍵・ロープ・鎖等の侵入防止措置
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
敷地	雑草の繁茂	雑草の繁茂の状況
	鉢植・植栽	鉢植・植栽の管理状況
その他	管理者看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

さらに、空き家の状態をⅠ～Ⅳの観点で分類し、各分類において該当した空き家を特定空き家相当としています。

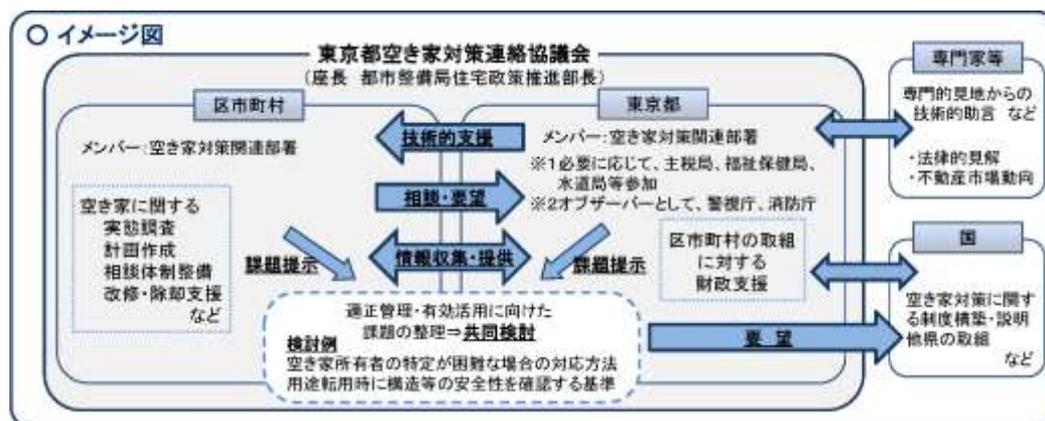
表 1-2 特定空き家の状態分類

Ⅰ	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
Ⅱ	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
Ⅲ	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
Ⅳ	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

第2章 東京都の取組

2-1. 東京都空き家対策連絡協議会

○空き家対策に取り組む区市町村に対し、他自治体の取組の情報共有や専門知識の習得等をはじめとする技術支援を行うため、東京都空き家対策連絡協議会を設置しています。

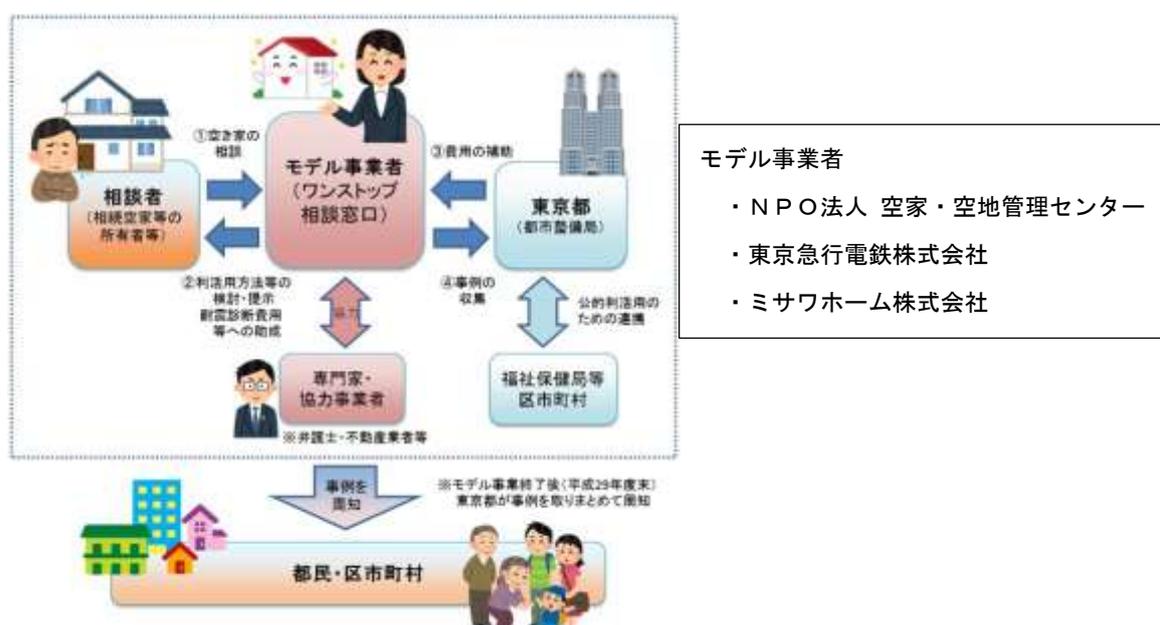


出典：東京都ホームページ

図 2-1 東京都空き家対策連絡協議会のイメージ

2-2. 平成28年度東京都相続空き家等の利活用円滑化モデル事業

○相続等で発生した空き家の売却・賃貸・適正管理等の利活用を図るためのモデル事業者を公募し、以下の3者をモデル事業者として決定しました。



出典：東京都ホームページ

図 2-2 相続空き家等の利活用円滑化モデル事業イメージ

2-3. 専門家団体等との協定締結（相談窓口開設団体）

○空き家の有効活用，適正管理，空き家発生の未然防止等を推進するため，不動産，建築，法律等の専門家団体及び金融機関と協力・連携に関する協定を締結しています。都内に所在する空き家の所有者等が抱える課題に応じた専門家による相談窓口を順次設置しています。

2-4. 区市町村に対する支援

○東京都は，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，以下の補助を行っています。

- ① 空き家実態調査への補助
- ② 空き家等対策計画作成の補助
- ③ 空き家改修への補助
- ④ 老朽空き家除却への補助
- ⑤ 専門家を活用した空き家相談体制整備への補助

2-5. その他の支援（不燃化特区制度）

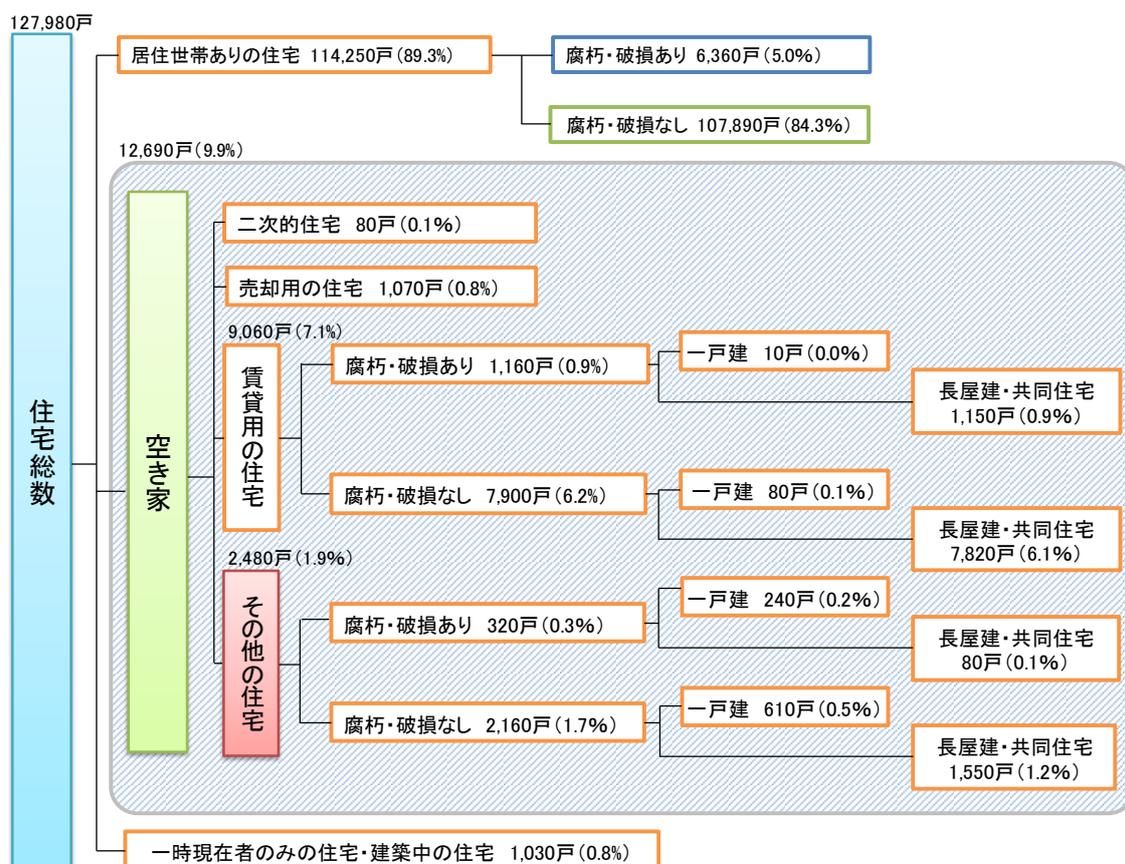
○木造住宅密集地域のうち，「不燃化特区」として指定されている地区では，区が老朽建築物の除却や建替等を行う方へ助成をしています。東京都は，そのような区を支援するため，除却費や設計費の一部を補助しています。

第3章 空き家の現状と問題点・課題

3-1. 調布市の住宅の内訳

- 居住世帯ありの住宅は 11.4 万戸あり、住宅総数の 89.3%です。
- 空き家は 1.3 万戸あり、住宅総数に占める空き家率は 9.9%です。

【調布市の住宅の内訳】

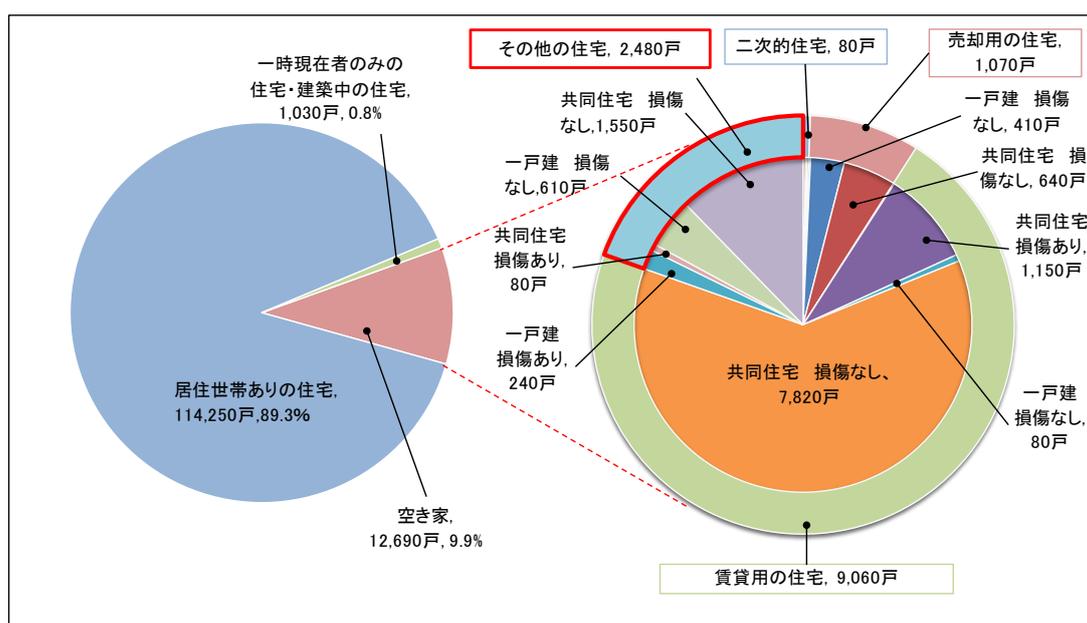


※住宅・土地統計調査の公表値（戸数）は、表章単位未満の位で四捨五入している（市区町村は1位を四捨五入して10位までを有効数字として表章している）ため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
 ※（ ）の中の数値は、住宅総数に占める割合

出典：平成30年 住宅・土地統計調査

- 本市の空き家は賃貸用の住宅が 9,060 戸と最も多く、それらの大半は共同住宅となっています。
- その他の住宅の空き家は 2,480 戸あり、その中には損傷ありの住宅が含まれています。

【調布市の空き家（平成 30 年 住宅・土地統計調査）の内訳】



※本頁以降、割合は端数を四捨五入しているため、常に合計が 100%とはなりません。

※本頁以降、グラフ内の数値等の表示について、余白の都合で表示することが難しい場合、割合が 1 割未満のものを表示しないことがあります。

出典：平成 30 年 住宅・土地統計調査

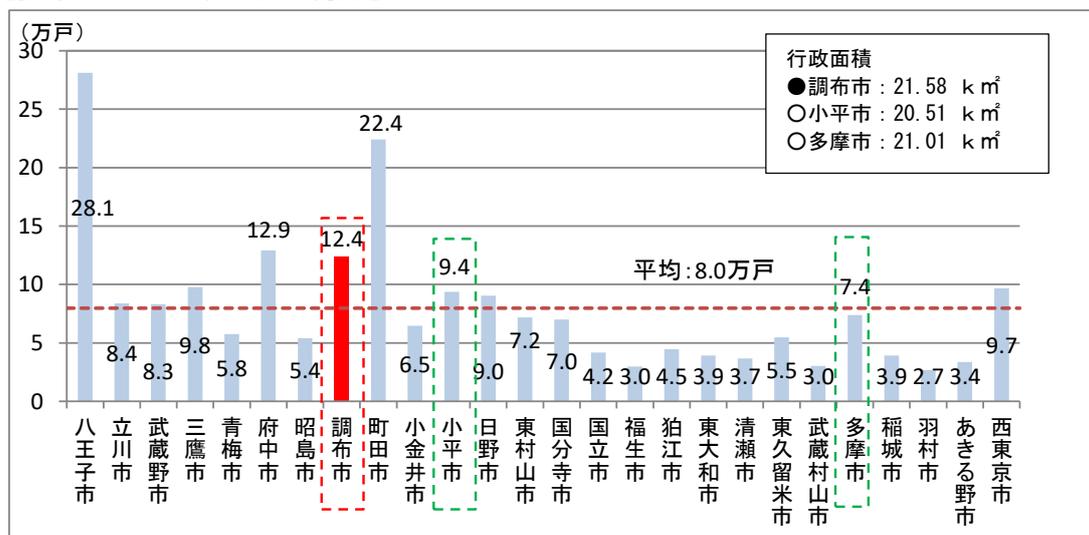
3-2.住宅の状況

(1) 多摩地域 26 市における調布市の住宅の状況

①住宅の総数

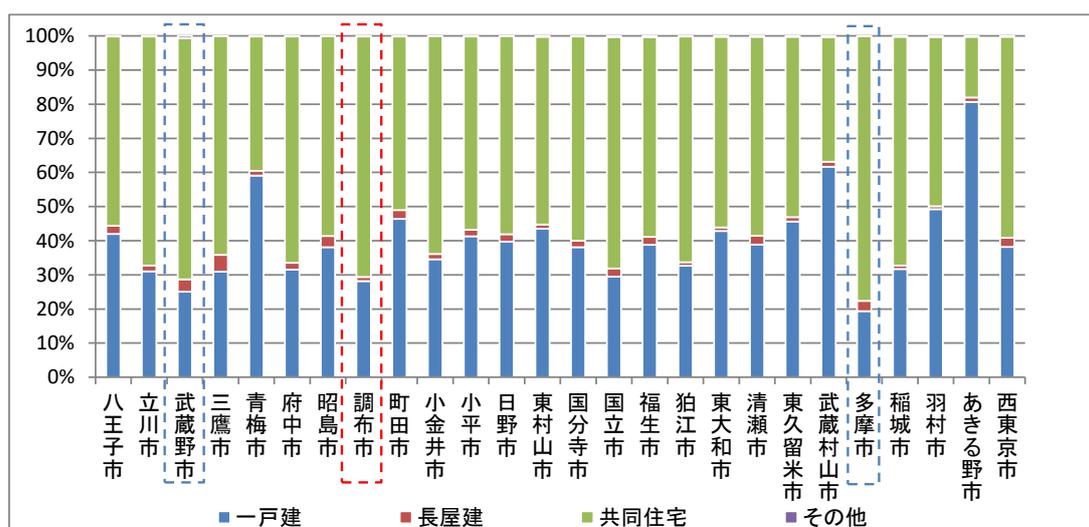
- 本市の住宅の総数は、多摩地域 26 市の平均を超え、26 市中 4 位です。行政面積が同規模の小平市、多摩市より住宅数は多くなっています。
- 本市の住宅の建て方では、共同住宅の占める割合が約 7 割を占め、26 市中 3 位です。多摩市、武蔵野市の次に割合が高くなっています。

【多摩地域 26 市の住宅総数】



出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査，平成 30 年全国都道府県市区町村別面積調

【住宅の建て方別の割合（居住世帯ありの住宅）】



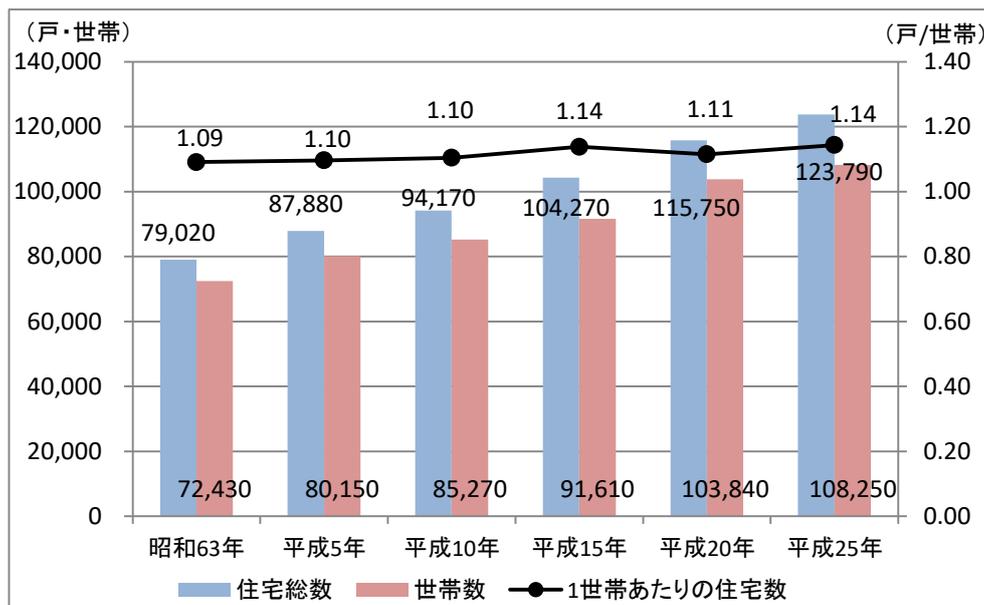
出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

(2) 調布市の住宅市場の動向

①住宅ストックの状況

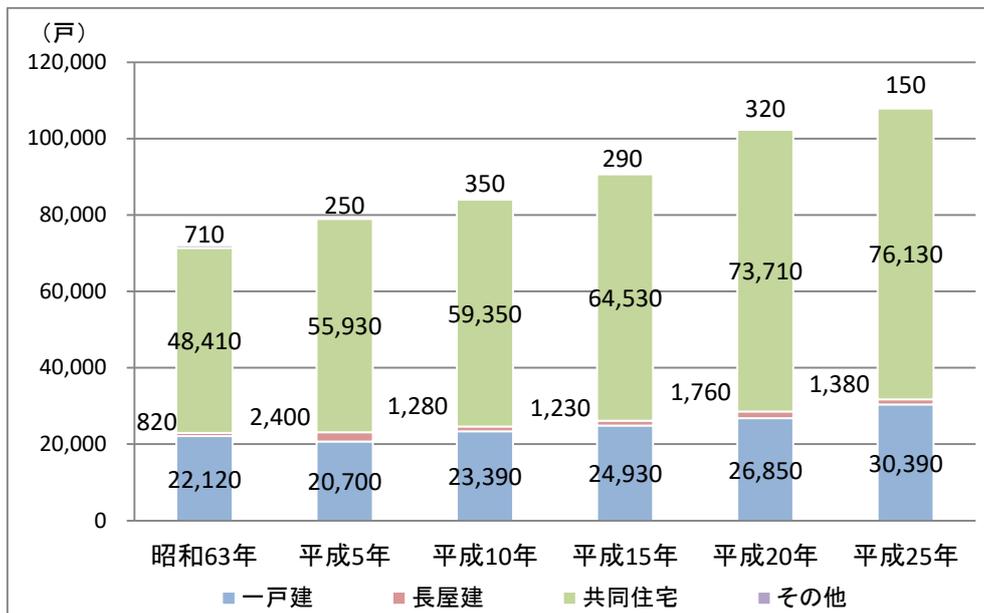
- 住宅総数が世帯数を上回っており、その割合は増加傾向にあります。
- 住宅の建て方別にみると、一戸建、共同住宅ともに増加傾向にあり、その割合は共同住宅が約7割、一戸建が約3割で、概ね一定に推移しています。

【世帯数と住宅総数の推移】



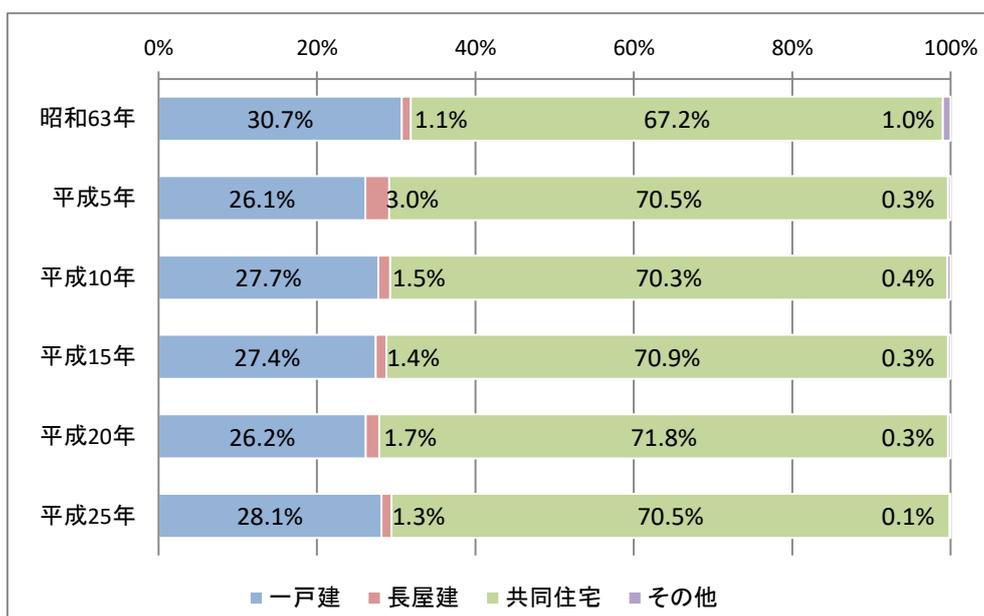
出典：住宅・土地統計調査

【住宅の建て方別の住宅数（居住世帯ありの住宅）の推移】



出典：住宅・土地統計調査

【住宅の建て方別の割合（居住世帯ありの住宅）の推移】



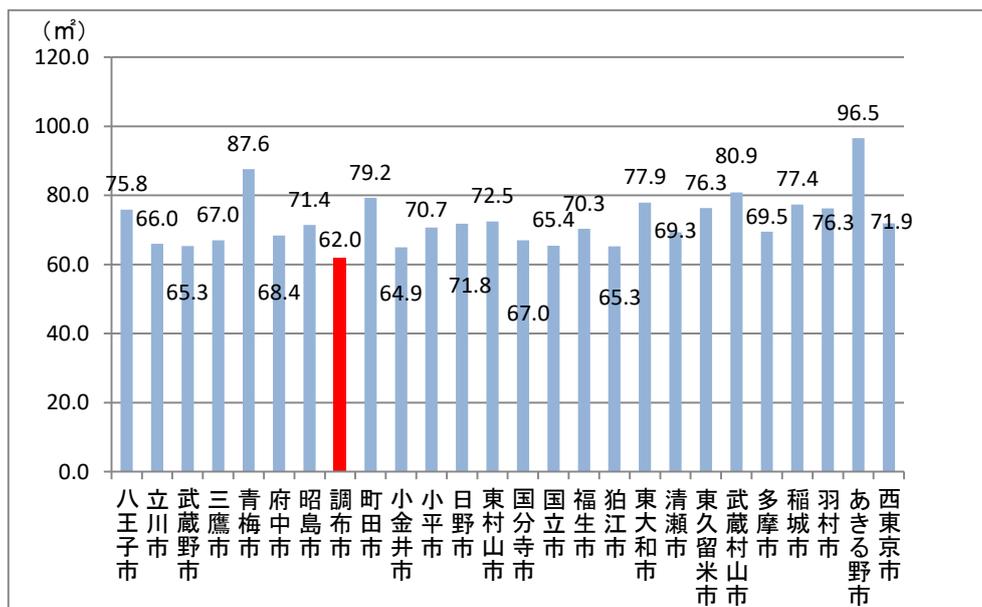
出典：住宅・土地統計調査

○本市の住宅全体の1住宅当たりの延べ面積は62.0㎡で、多摩地域26市の中で最も狭くなっています。

○一戸建の1住宅当たりの延べ面積は105.5㎡で、26市中17位です。共同住宅の1住宅当たりの延べ面積は44.8㎡で、26市中21位です。

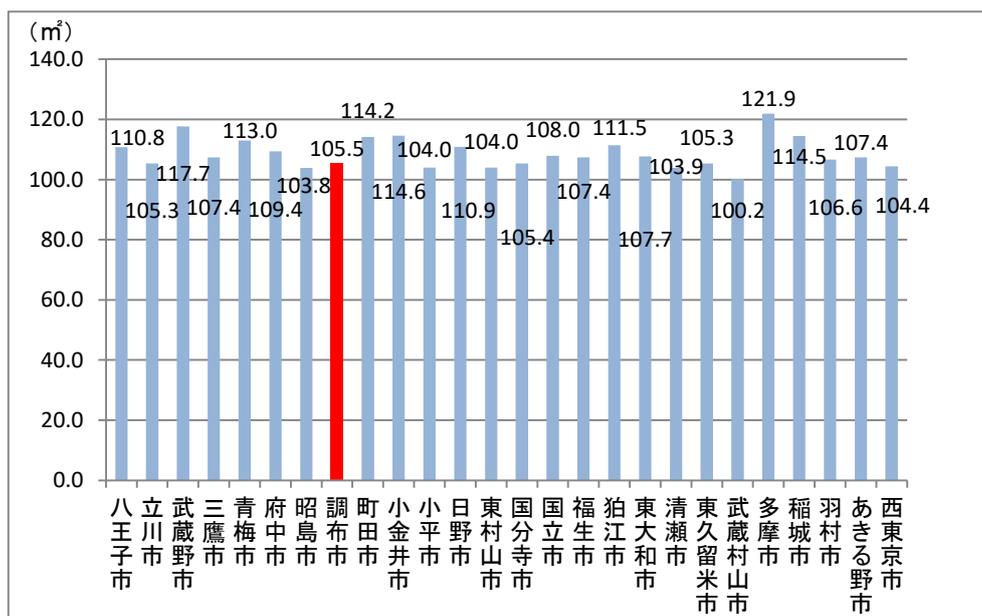
【1住宅当たり延べ面積】

住宅全体



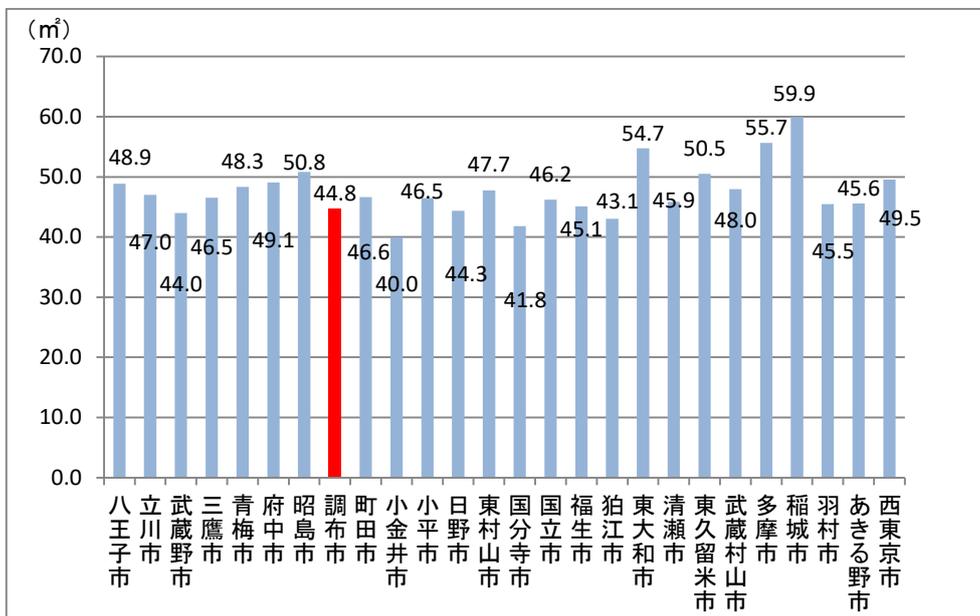
出典：平成25年 住宅・土地統計調査

一戸建



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

共同住宅

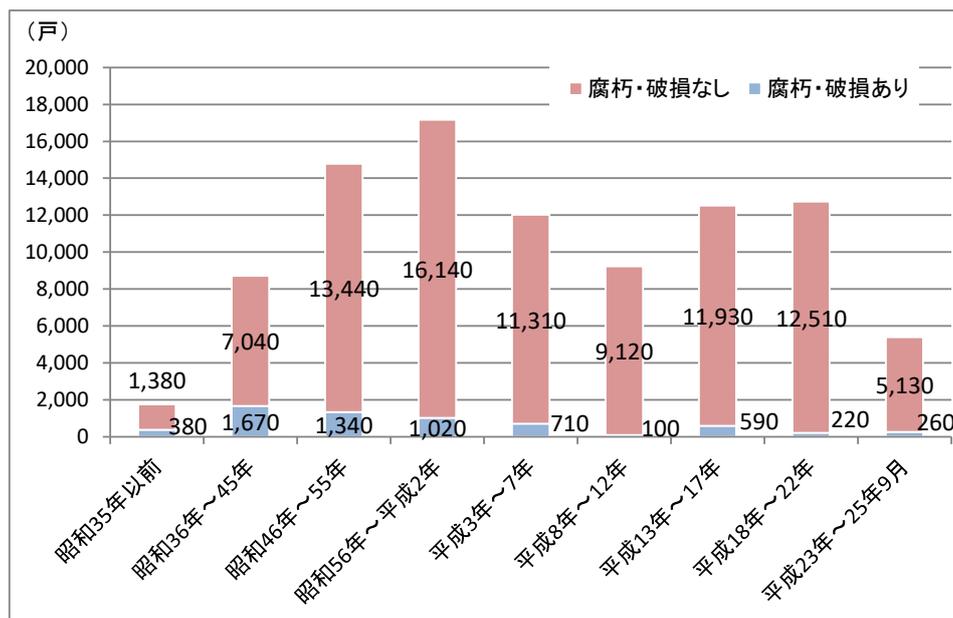


出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

②住宅の老朽状況

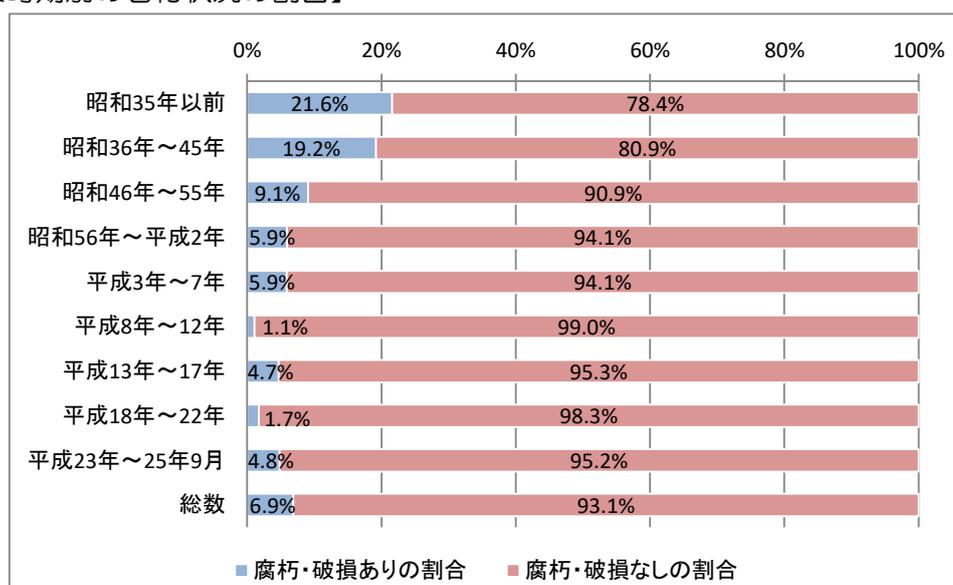
○腐朽・破損ありの住宅の割合は、住宅全体の約7%となっています。
 ○昭和45年以前の住宅では、腐朽・破損ありが約2割を占めており、建築時期が古いほど、腐朽・破損ありの割合が高くなっています。

【建築時期別老朽状況別の住宅数】



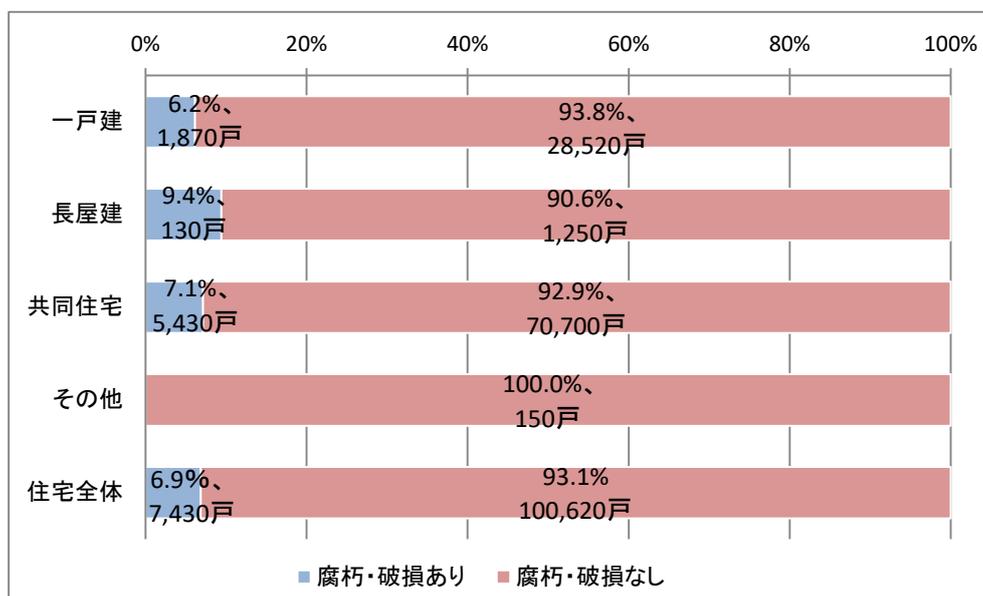
出典：平成25年 住宅・土地統計調査

【建築時期別の老朽状況の割合】



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

【建て方別の老朽状況の割合】

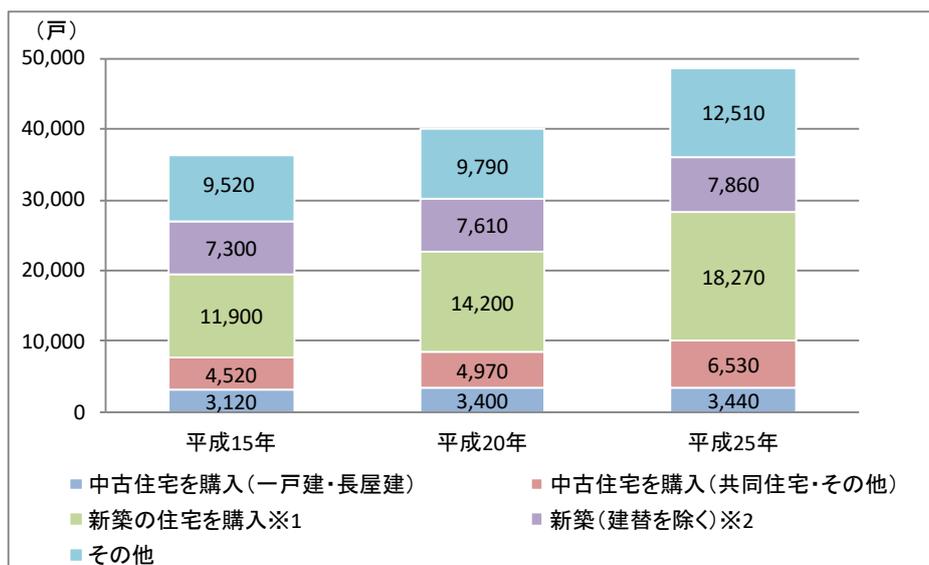


出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

③中古住宅の流通状況

- 新築での取得及び中古での取得とも増加傾向にあります。
- 新築での取得が中古での取得を上回ります。
- 中古マンションの取引件数は増加傾向にあり、多摩地域 26 市の平均取引件数を大きく上回っています。

【持ち家として取得した中古住宅の推移】

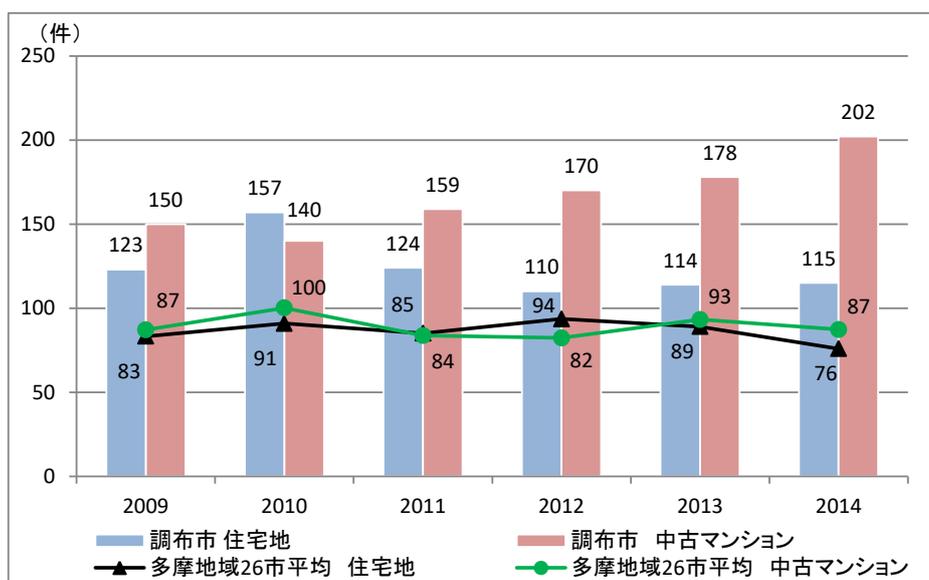


※1 新築の住宅を購入：新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合のことです。

※2 新築（建替を除く）：新しく住宅を建てた場合又は以前あった住宅以外の建物や施設を取り壊してそこに新しく住宅を建てた場合のことです。

出典：住宅・土地統計調査

【住宅地、中古マンションの取引件数の推移】

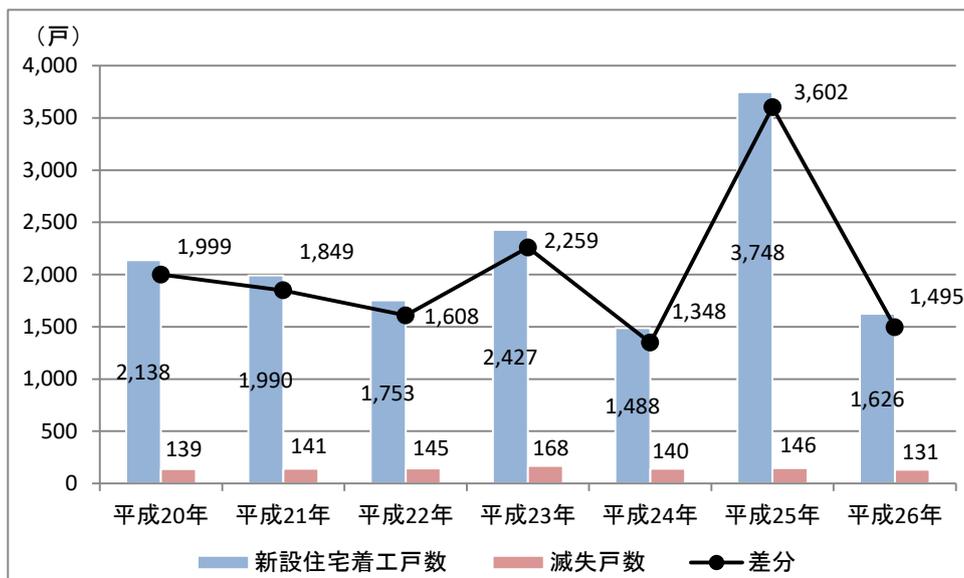


出典：RESAS 地域経済分析システム

④住宅の更新状況

- 新設住宅着工戸数が、減失戸数を大きく上回っています。
- 新設住宅着工戸数と関係なく、減失戸数は概ね同程度で推移しており、住宅がなくならず、供給され続けている状況にあります。

【新設住宅着工戸数、減失戸数の推移】



出典：調布市 統計書，東京都都市整備局市街地建築部建築企画課「建築統計年報」

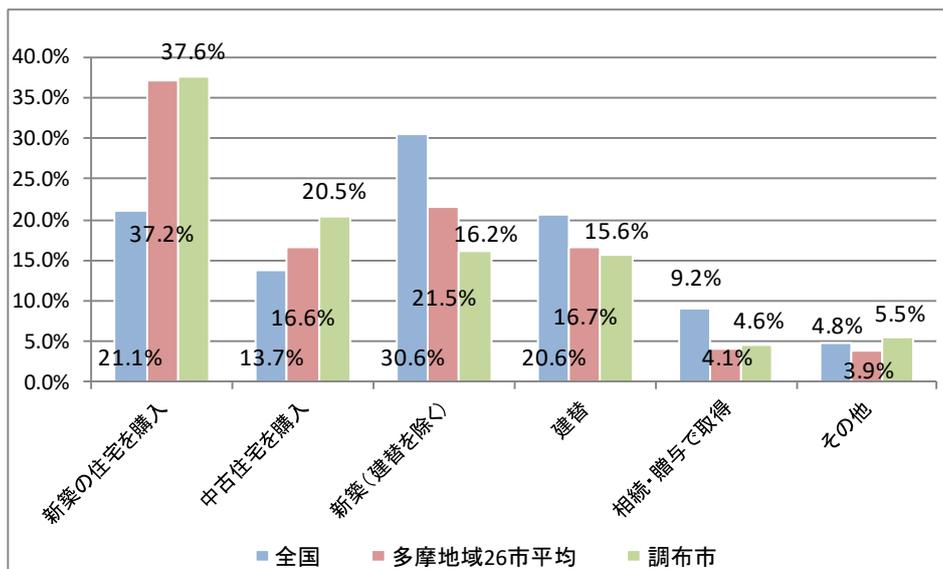
(3) 調布市の住宅所有者の傾向

①住宅の取得方法

○新築の住宅を購入及び中古住宅を購入の割合は、全国及び多摩地域 26 市平均を上回っており、住宅市場の需要があります。

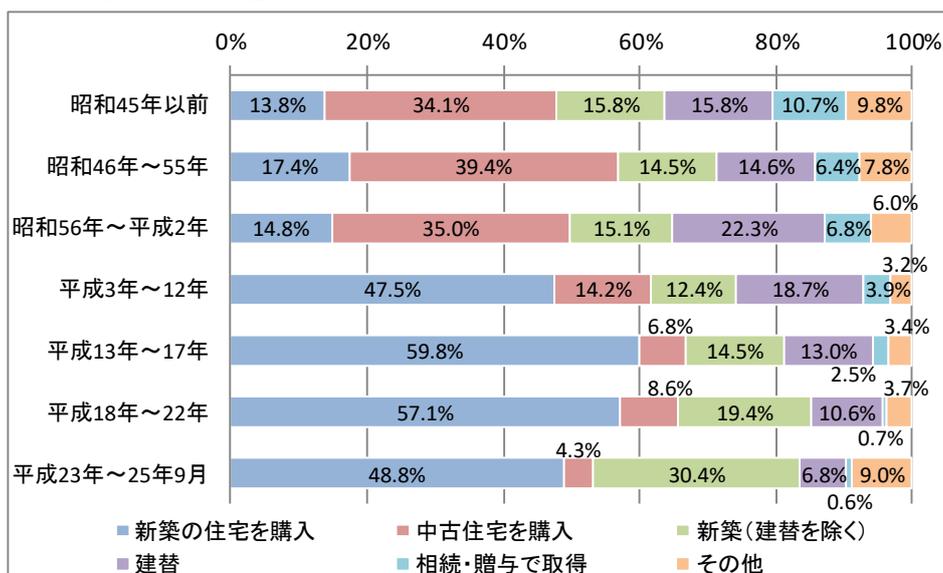
○建築時期が古い持ち家ほど、相続・贈与で取得されています。

【持ち家の取得方法の割合】



出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

【持ち家の取得方法別・建築時期別戸数の割合】

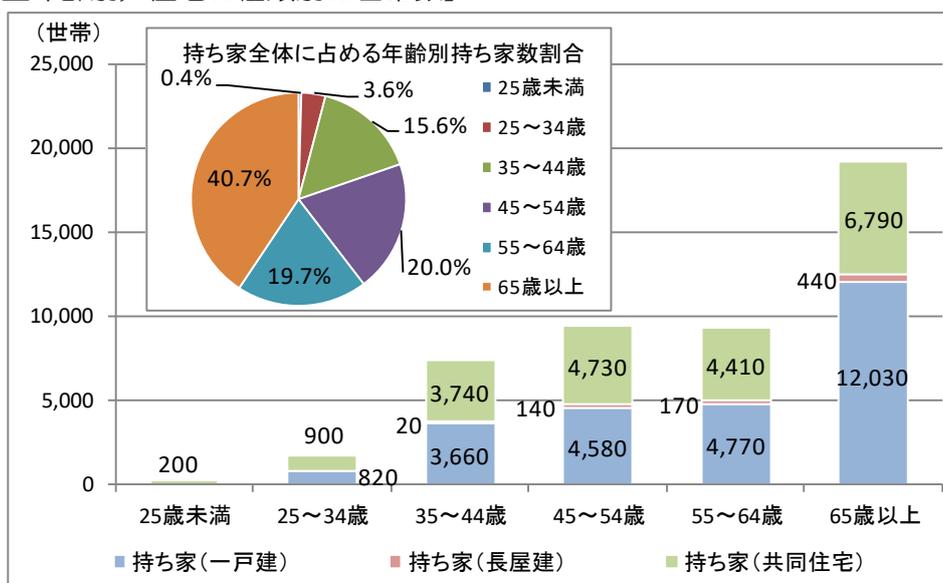


出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

②持ち家の世帯主の状況

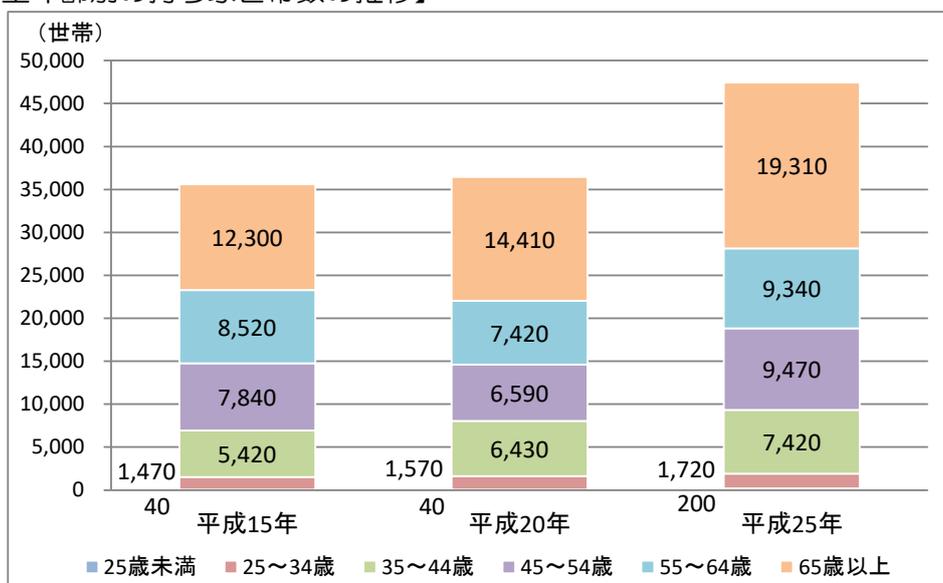
- 持ち家の世帯主は、全体の4割以上が65歳以上となっています。
- 世帯主の年齢が上がるに従い、持ち家（一戸建）の世帯主が多くなっています。
- 65歳以上の世帯主は、世帯数及び割合ともに増加傾向にあります。

【世帯主年齢別、住宅の種類別の世帯数】



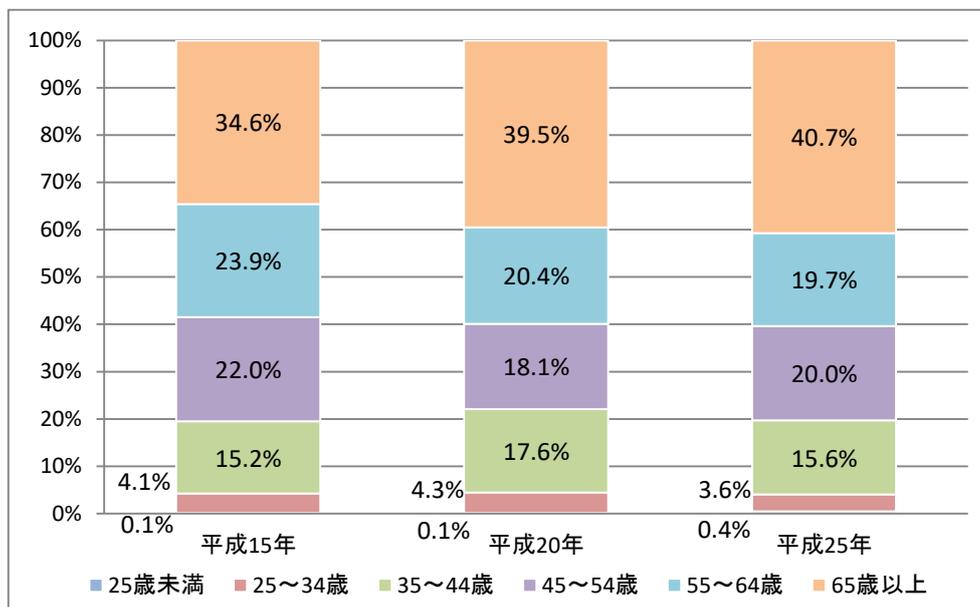
出典：平成25年 住宅・土地統計調査

【世帯主年齢別の持ち家世帯数の推移】



出典：住宅・土地統計調査

【世帯主年齢別の持ち家世帯割合の推移】

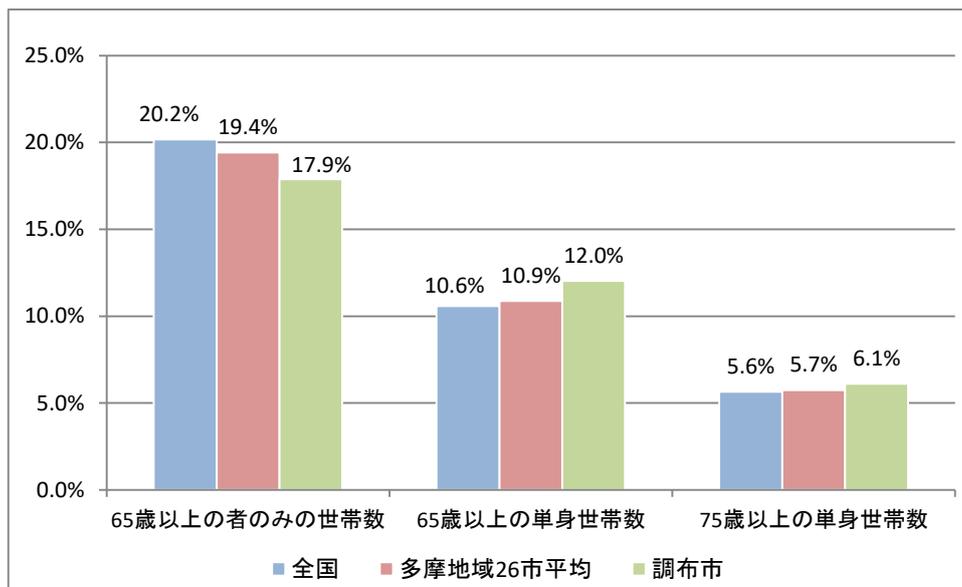


出典：住宅・土地統計調査

③高齢者世帯の状況

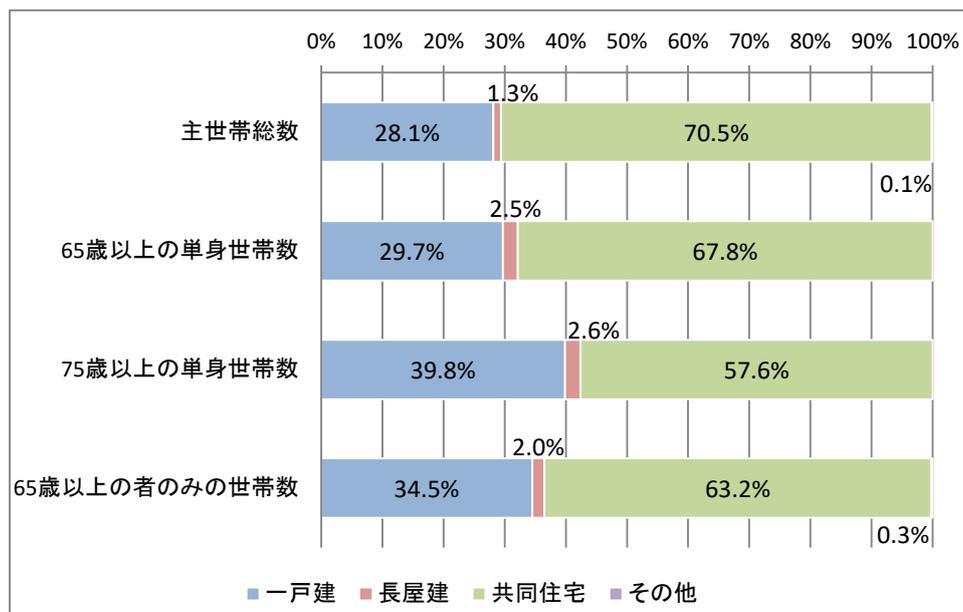
○65歳以上の単身世帯の割合が、全国及び多摩地域26市平均を上回っています。
 ○高齢者世帯の多くは共同住宅に居住しており、年齢が高くなるに従い、共同住宅に居住する割合は低下する傾向にあります。

【主世帯総数に占める高齢者世帯数の割合】



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

【住宅の建て方別高齢者世帯の割合】



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

(4) 住宅の状況

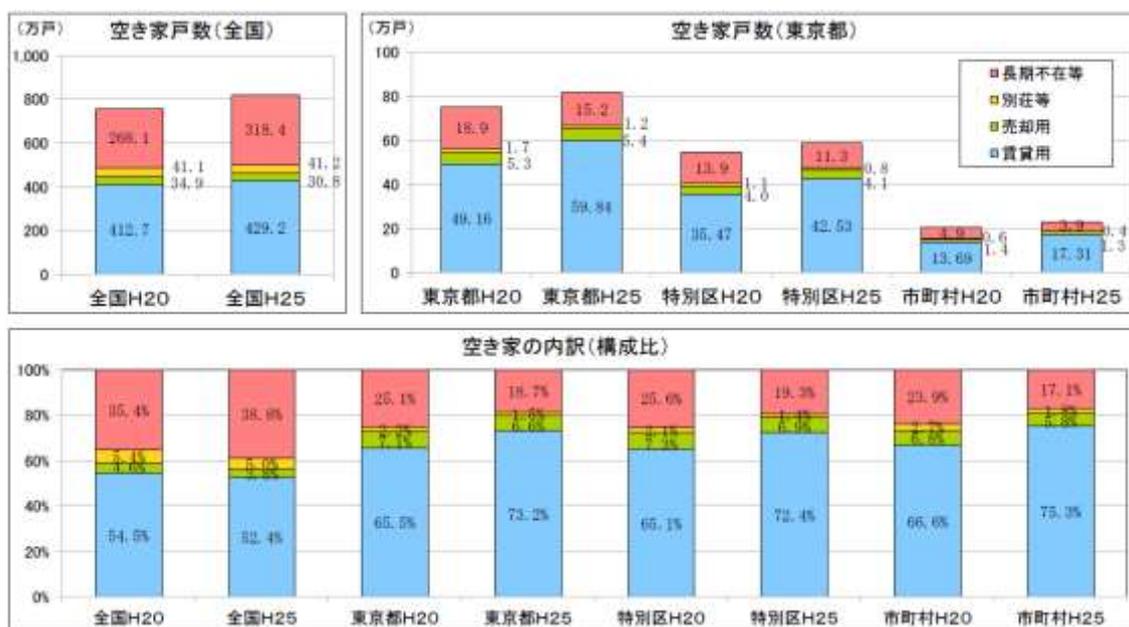
項目	主な現状 ※丸付き数字は8～20ページにある項目ごとの見出し番号と対応	状況 ※丸付き数字は左欄の「主な現状」と対応
(1) 多摩地域26市における調布市の住宅状況	①多摩地域で上位の住宅総数である ①共同住宅が占める割合も多摩地域で上位に位置する	■多摩地域では高い住宅ニーズを有しており、特に共同住宅は顕著であるため、多摩地域における住宅市場の優位性は高い(①)
(2) 調布市の住宅市場の動向	①住宅ストックは増加している ①一戸建、共同住宅ともに増加傾向 ①住宅のうち、共同住宅が約7割を占める ②建築時期が古い住宅ほど老朽化が進行している ③新築での取得が中古での取得を上回る ③中古住宅の取得数は増加傾向 ③中古マンションの取引件数は多摩地域26市の平均を上回る ④住宅がなくなり、供給され続けている状況	■新築への購入者ニーズが高く、住宅ストックの増加している中、不要となった住宅がなくなる状況にあるため、今後は住宅の過剰供給が想定される(①, ③, ④) ■古い住宅の更新が行われないと老朽化した住宅ストックが増加する可能性が高い(①, ②, ④) ■多摩地域では中古市場の優位性がみられ、取得動向も増加傾向にあるため、中古市場ニーズはある(③)
(3) 調布市の住宅所有者の傾向	①新築住宅及び中古住宅購入の需要大 ②65歳以上の世帯主の持ち家が約4割を占める ②世帯主が高齢なほど一戸建の持ち家が多い ③65歳以上の単身世帯数の占める割合が高い	■新築住宅、中古住宅の市場ニーズは高い(①) ■高齢者が持ち家である割合が高く、65歳以上の単身世帯数の占める割合が高いため、今後、相続等の問題が発生する可能性が高い(②, ③)

3-3.空き家の状況

(1) 全国，東京都の空き家の傾向

○全国では，空き家戸数が増加しており，その主な要因は長期不在等の増加です。
 ○東京都，特別区，市町村では，全国の傾向と同様に空き家戸数は増加していますが，全国的な傾向と異なり，その主な要因は賃貸用の増加です。

【空き家の推移】



	空き家戸数	うち、 賃貸用	うち、 売却用	うち、 別荘等	うち、 長期不在等
全国の傾向	➡	➡	➡	➡	➡
東京都の傾向	➡	➡	➡	➡	➡
特別区の傾向	➡	➡	➡	➡	➡
市町村の傾向	➡	➡	➡	➡	➡

➡：平成20年の空き家の構成比に比べ平成25年の空き家の構成比が増加

➡：平成20年の空き家の構成比に比べ平成25年の空き家の構成比が減少

出典：東京都 空き家の現状と取組

(2) 多摩地域26市の空き家の傾向

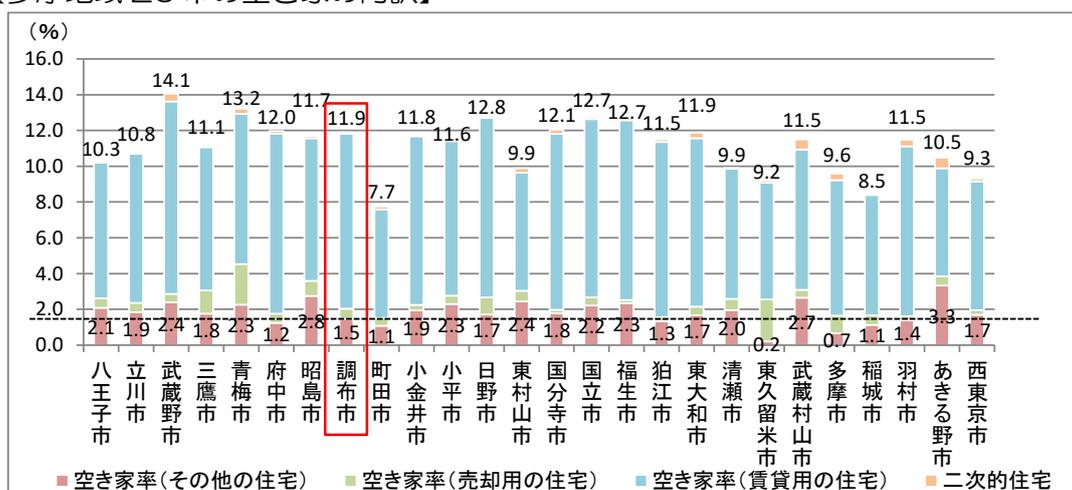
- 本市の空き家数は1.5万戸、空き家率は11.9%であり、隣接する府中市、小金井市などと近似しています。空き家率は多摩地域26市中8番目に高くなっています。
- 本市の空き家の8割が賃貸用の住宅で、26市中4番目に高くなっています。
- 本市のその他の住宅の空き家が占める割合は1.5%で、26市中8番目に低くなっています。

【東京都の自治体の空き家の状況】



出典：東京都 空き家の現状と取組

【多摩地域26市の空き家の内訳】



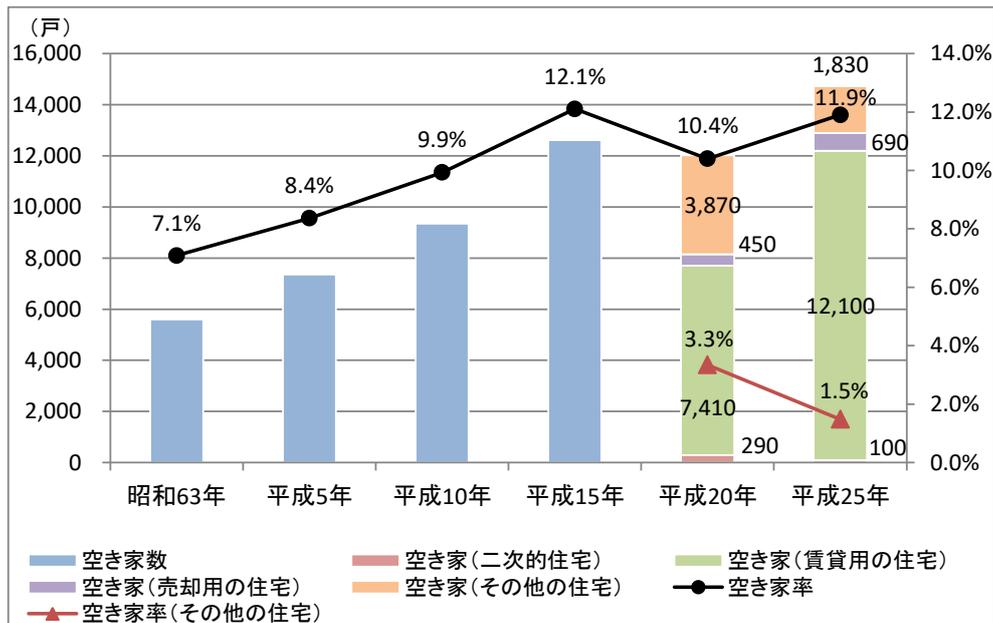
出典：平成25年 住宅・土地統計調査

(3) 調布市の空き家の状況

① 空き家数・空き家率の推移

- 空き家数・空き家率は、増加傾向にあります。
- 平成20年から5ヶ年では、空き家（賃貸用の住宅）が増加しています。
- 空き家（その他の住宅）は、住宅総数の1.5%を占めます。

【調布市の空き家数・空き家率の推移】

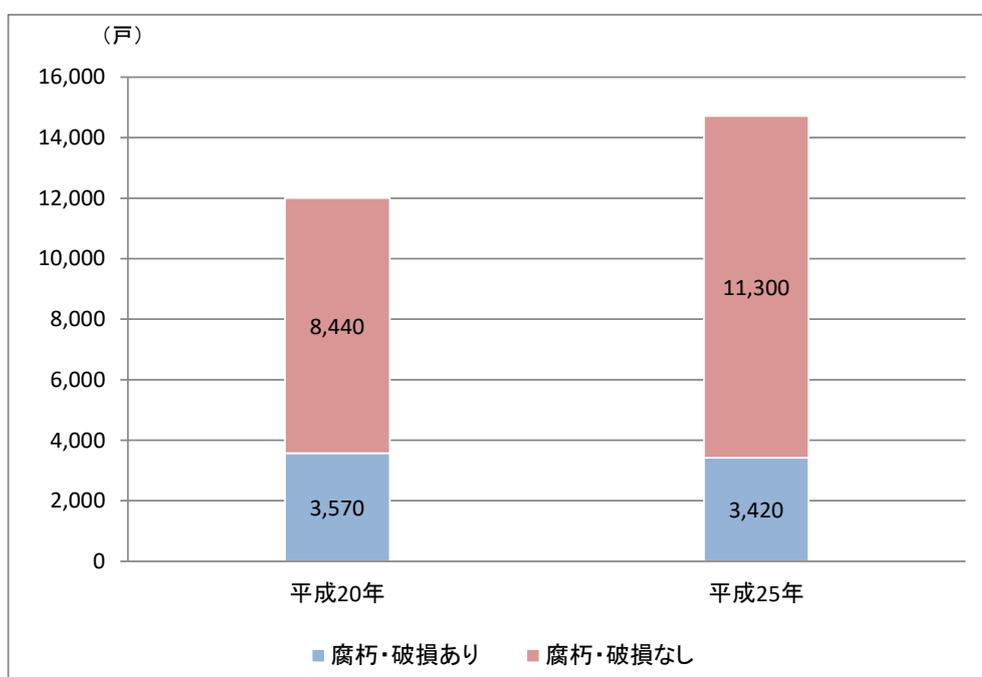


出典：住宅・土地統計調査

②空き家の老朽状況

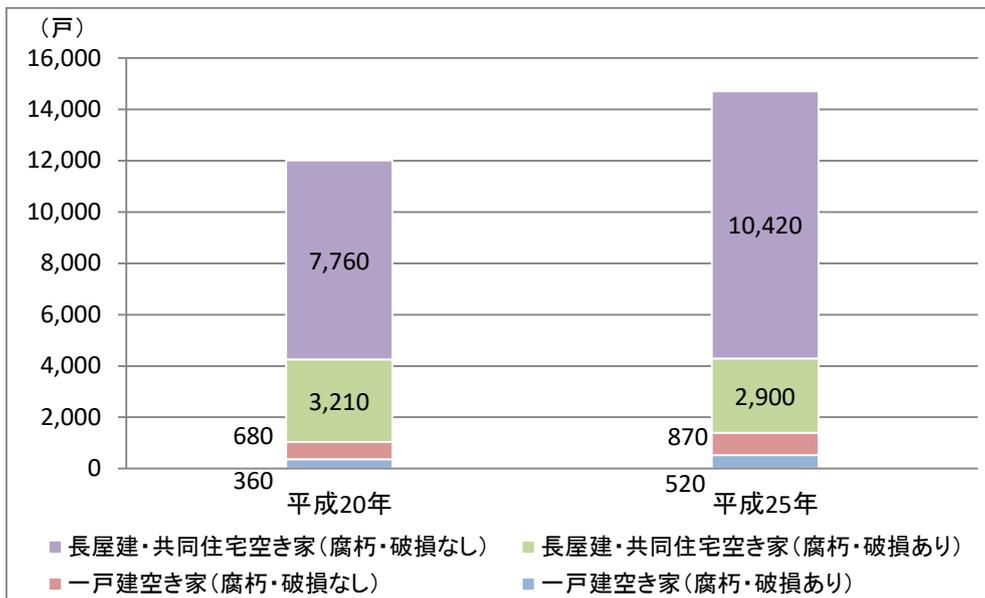
- 腐朽・破損がある空き家は、平成20年からの5ヶ年にかけて減少しています。
- 一戸建空き家では、平成20年からの5ヶ年にかけて、腐朽・破損ありの数が増加しています。
- 長屋建・共同住宅空き家数は増加しているものの腐朽・破損ありの数は減少しています。
- 空き家（賃貸用の住宅）、空き家（その他の住宅）には、腐朽・破損している住宅があります。

【調布市の空き家の老朽状況】



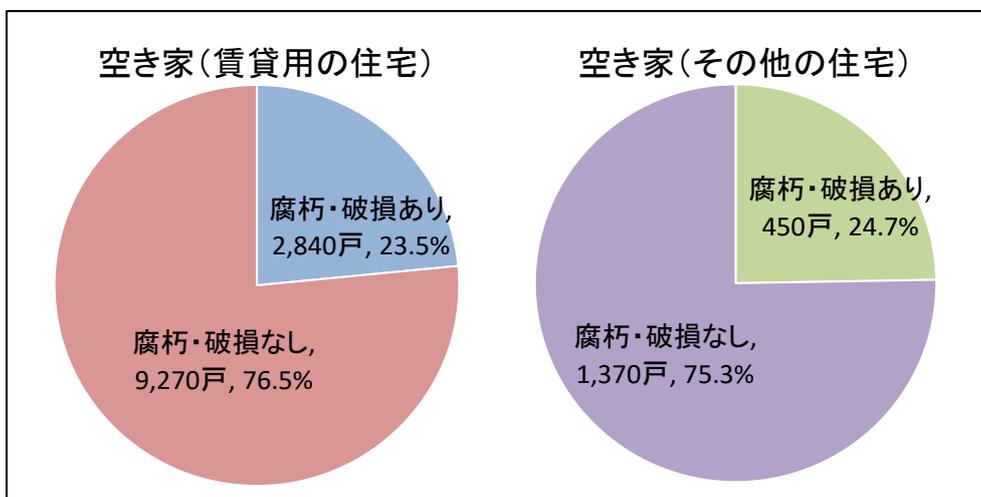
出典：住宅・土地統計調査

【調布市の空き家の建て方別老朽状況】



出典：住宅・土地統計調査

【調布市の空き家の種類別老朽状況】



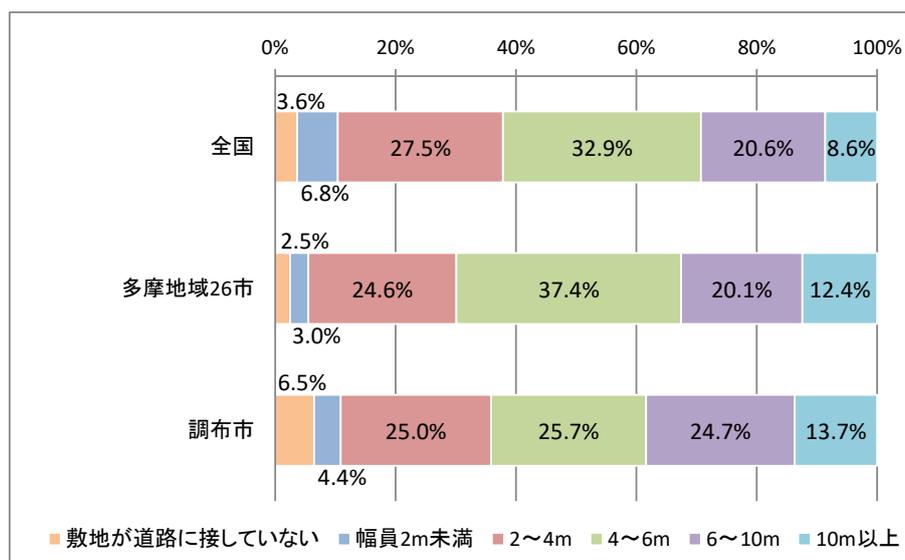
出典：平成 25 年 住宅・土地統計調査

③空き家の立地状況

○本市の敷地が道路に接していない、または幅員2m未満といった建替等に制約のある道路に接している空き家は、空き家全体の約11%であり、多摩地域26市に比べて割合が高くなっています。

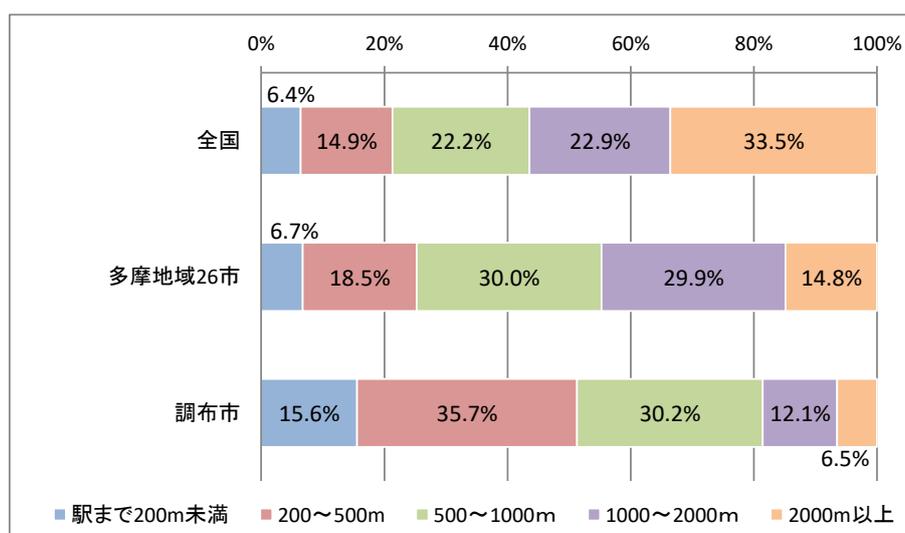
○本市の鉄道駅から1km圏内に立地する空き家は8割以上を占め、その割合は全国及び多摩地域26市平均を大きく上回っています。

【敷地に接している道路幅員別】



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

【最寄りの交通機関（鉄道駅）までの距離帯別】



出典：平成25年 住宅・土地統計調査

(4) 空き家の状況

項目	主な現状 ※丸付き数字は22～27ページにある項目ごとの見出し番号と対応	状況 ※丸付き数字は左欄の「主な現状」と対応
(1) 全国，東京都の空き家の傾向	○全国的な傾向と異なり，その主な要因は賃貸用の増加による	■賃貸用の住宅の空き家が多いことが本市の特徴である
(2) 多摩地域 26 市の空き家の傾向	○空き家率は府中市，小金井市，東大和市と近似している	
(3) 調布市の空き家の状況	<p>①空き家率は増加傾向にある</p> <p>①空き家は賃貸用の住宅が多くを占め，増加している</p> <p>①住宅総数に対して，その他の住宅は 1.5%程度を占める</p> <p>②腐朽・破損ありの一戸建の空き家数は増加している</p> <p>②賃貸用の住宅，その他の住宅には腐朽・破損している住宅がある</p> <p>③多摩地域 26 市に比べて，敷地が道路に接していない，幅員 2m未滿の道路に接している空き家が多い</p> <p>③鉄道駅から 1km 圏内に立地する空き家が多くを占め，その割合は全国及び多摩地域 26 市平均を大きく上回る</p>	<p>■今後も空き家が増加することが想定される (①)</p> <p>■空き家の多くは賃貸用の住宅が占めるが，今後は空き家の増加に伴って，その他の住宅も増加する可能性がある (①)</p> <p>■腐朽・破損なしの良質の空き家が多くを占めるため，空き家の利活用の可能性が高い (②)</p> <p>■腐朽・破損ありの一戸建が増加傾向にあることから，一戸建は適切に維持管理することが困難な所有者が増大している (①, ②)</p> <p>■建替時に制約があるため，空き家となっている可能性がある (③)</p> <p>■立地ポテンシャルが高い空き家が多く存在するため，空き家の利活用の可能性が高い (③)</p>

3-4.空き家の実態

(1) 空き家の実態（平成27年度調布市空き家実態調査）

①平成27年度調布市空き家実態調査における空き家の定義

＜対象建築物＞

○一戸建，共同住宅，商業系建築物，工業系建築物

＜空き家の判定＞

○道路からの外観目視で，以下の項目を調査し，総合的に判定しました。

○複数戸居住している場合は，全ての住居が空室である場合に限り空き家と判定しました。

【空き家の判定項目】

項目		主眼点
建築物	表札	表札の有無（剥がされているもの等を含む）
	洗濯物	洗濯物の有無
	雨戸	雨戸の開閉状況
	電気メーター	通電の有無
	ガスメーター	通ガスの有無
	家庭用品等	家庭用品の有無
	侵入防止の措置	鍵・ロープ・鎖等の侵入防止措置
	郵便受け	放置郵便物，塞ぎなど
敷地	雑草の繁茂	雑草の繁茂の状況
	鉢植・植栽	鉢植・植栽の管理状況
その他	管理者看板	移転のお知らせ，不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

○さらに，空き家の状態をⅠ～Ⅳの観点で分類し，各分類において該当した空き家を特定空き家相当*としています。

【特定空き家の状態分類】

Ⅰ	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
Ⅱ	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
Ⅲ	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
Ⅳ	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

*特定空き家相当とは，空家特措法で特定空家等として定義される，周辺への影響が大きい空き家の候補（上記Ⅰ～Ⅳ）であると判定された空き家です。

<空き家数>

○総空き家数は576棟、特定空き家相当数は44棟（総空き家数の約8%を占める）であり、町丁目の空き家数は以下の通りです。

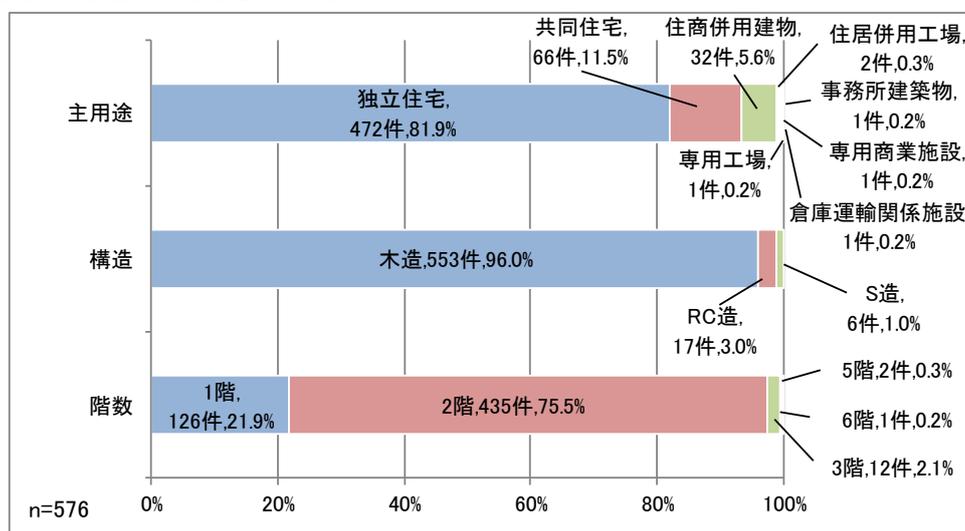
【空き家数，特定空き家相当数】

町丁目	空き家数		特定空き家の状態分類			
		特定空き家相当数	I	II	III	IV
飛田給	18	3	2	0	2	0
上石原	25	6	3	1	3	1
富士見町	41	2	0	0	2	0
下石原	37	2	1	0	1	0
小島町	9	0	0	0	0	0
布田	29	5	4	0	4	2
下布田	0	0	0	0	0	0
国領町	32	2	2	0	0	0
染地	11	0	0	0	0	0
多摩川	21	3	2	0	1	0
佐須町	25	0	0	0	0	0
柴崎	20	1	0	0	1	0
菊野台	37	4	4	0	2	0
東つつじヶ丘	25	0	0	0	0	0
西つつじヶ丘	57	3	0	1	3	0
入間町	23	2	2	0	0	0
仙川町	9	1	1	0	0	0
緑ヶ丘	19	1	0	1	1	0
野水	0	0	0	0	0	0
西町	0	0	0	0	0	0
若葉町	19	0	0	0	0	0
調布ヶ丘	14	1	0	0	1	1
深大寺元町	16	2	1	0	1	0
深大寺北町	23	0	0	0	0	0
深大寺東町	44	4	4	0	2	0
深大寺南町	15	1	1	0	0	0
八雲台	7	1	1	0	0	0
調布市 総計	576	44	28	3	24	4

②主用途・構造・階数の状況

○約8割が独立住宅、約1割が共同住宅であり、住商併用建物等もあります。

【主用途・構造・階数別の状況】



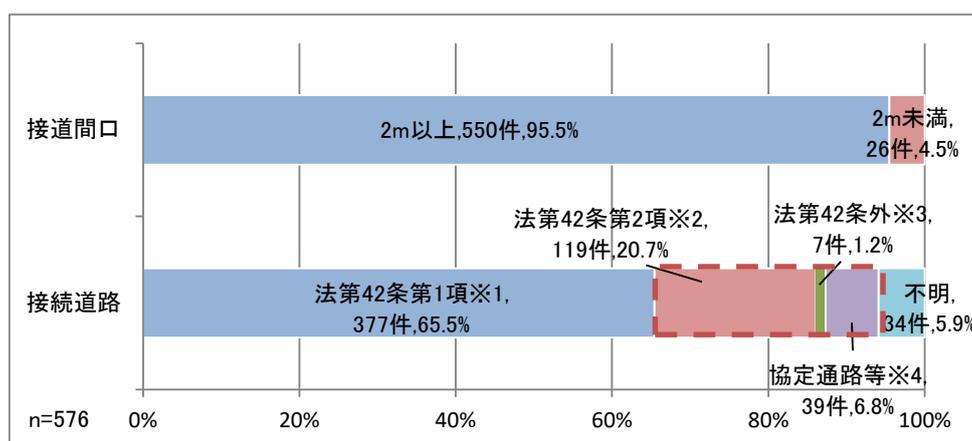
出典：平成 27 年度調布市空き家実態調査

③接道間口・接続道路別の状況

○2m未満の間口で接道している空き家は、約5%です。

○建替等が制約されることがある法第42条第2項、法第42条外、協定通路等に接続している空き家は、全体の約3割です。

【接道間口・接続道路別の状況】



※1 法第42条第1項：建築基準法に即した道路で、建替等が行えます。

※2 法第42条第2項：建築基準法に即した道路で、建替等を行う際、条件付きとなる場合があります。

※3 法第42条外：建築基準法で道路として扱っていないもの、または未判定のもので、現状のままでは建替等が行えません。

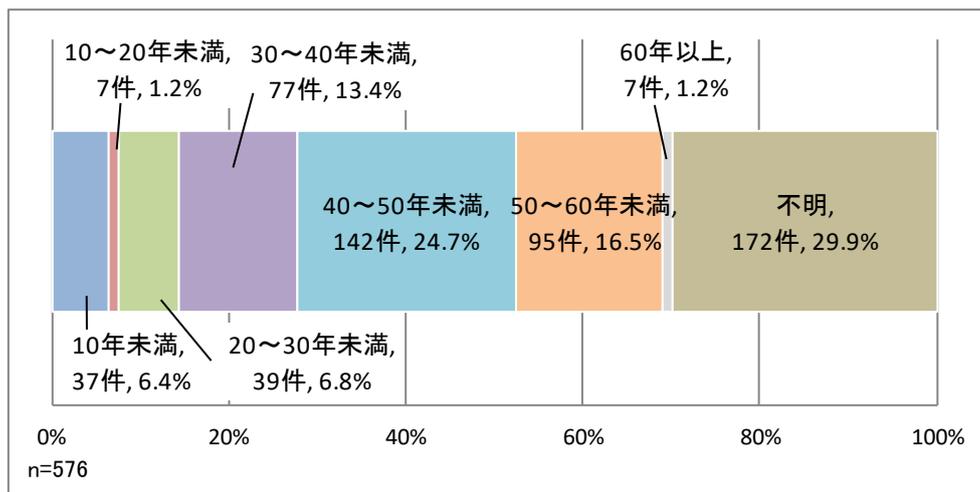
※4 協定通路等：過去に建築基準法の特例により建築の許可を得たことがある通路等で、建替等を行う際、条件付きとなる場合があります。

出典：平成 27 年度調布市空き家実態調査

④ 建築時期の状況

- 築 40 年以上を経過している空き家は全体の約 4 割を占めます。
- 中でも、築 40 年～50 年未満の空き家が最も多く、建築時期の判明している空き家の 3 割以上です。

【建築時期別の状況】

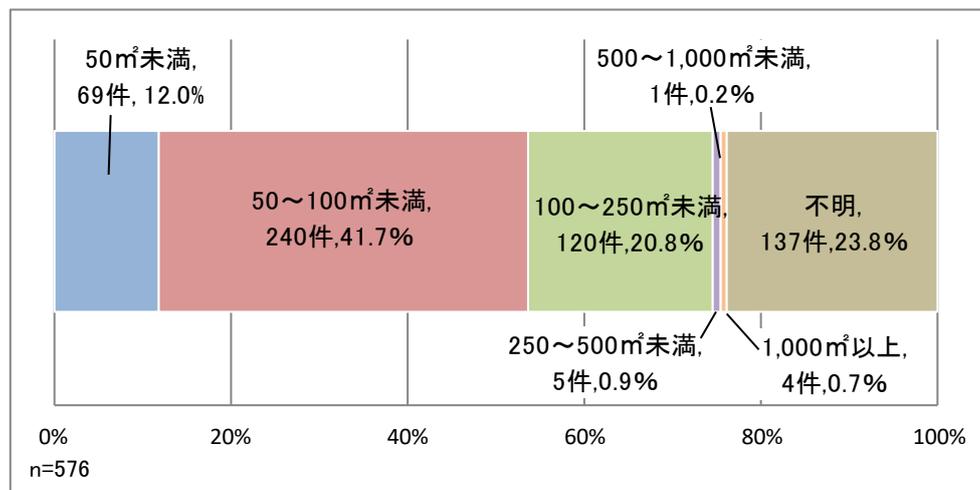


出典：平成 27 年度調布市空き家実態調査

⑤ 延床面積の状況

- 延床面積が 100 ㎡未満の空き家は全体の約 5 割を占めます。
- そのうち、延床面積が 50 ㎡未満の空き家は全体の約 1 割です。

【延床面積別の状況】

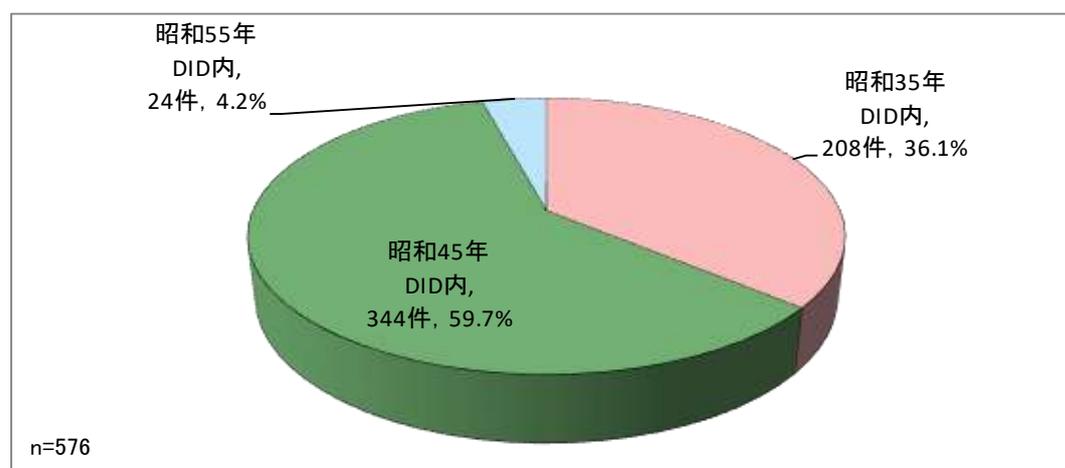
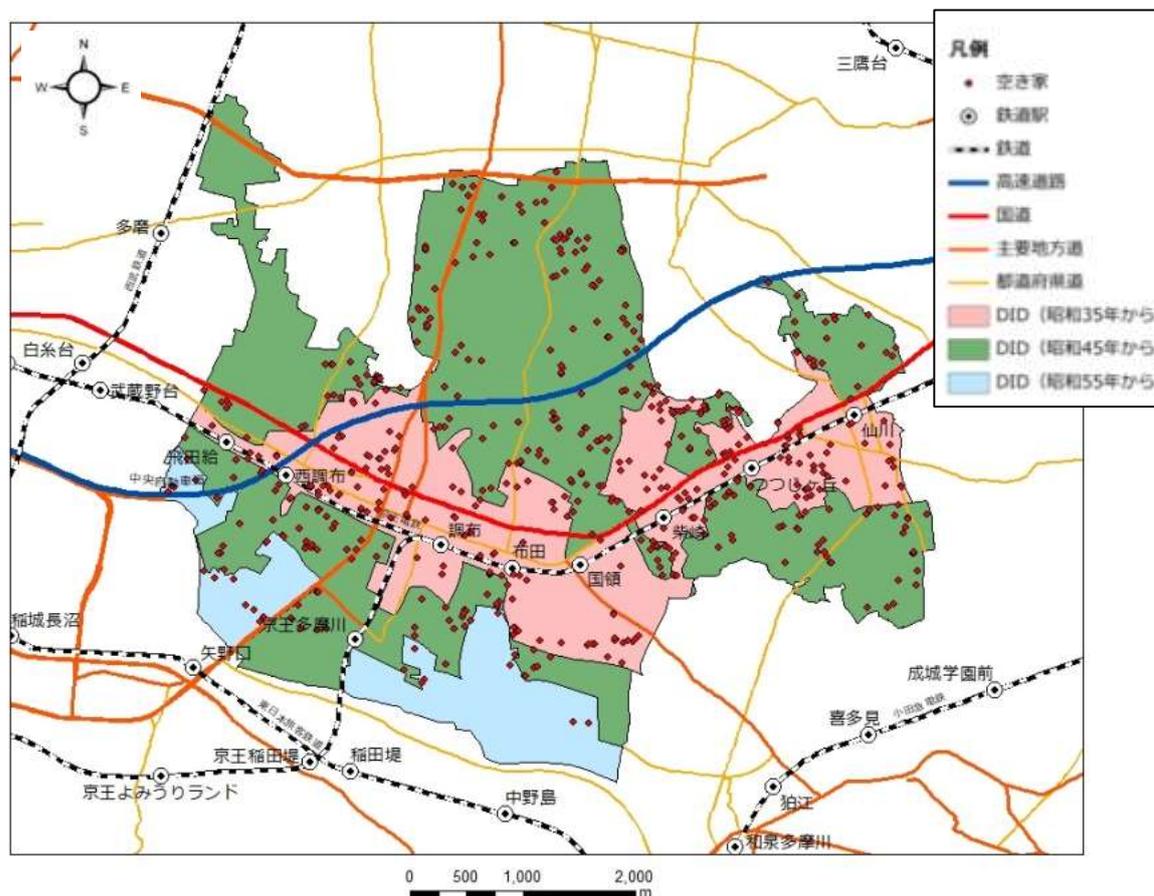


出典：平成 27 年度調布市空き家実態調査

⑥都市化時期と空き家の状況

〇地区による偏りはなく、市全域に分布がみられ、昭和35年に都市化した地区、昭和45年に都市化した地区の空き家が多数を占めます。

【人口集中地区（D I D）※と空き家の状況】



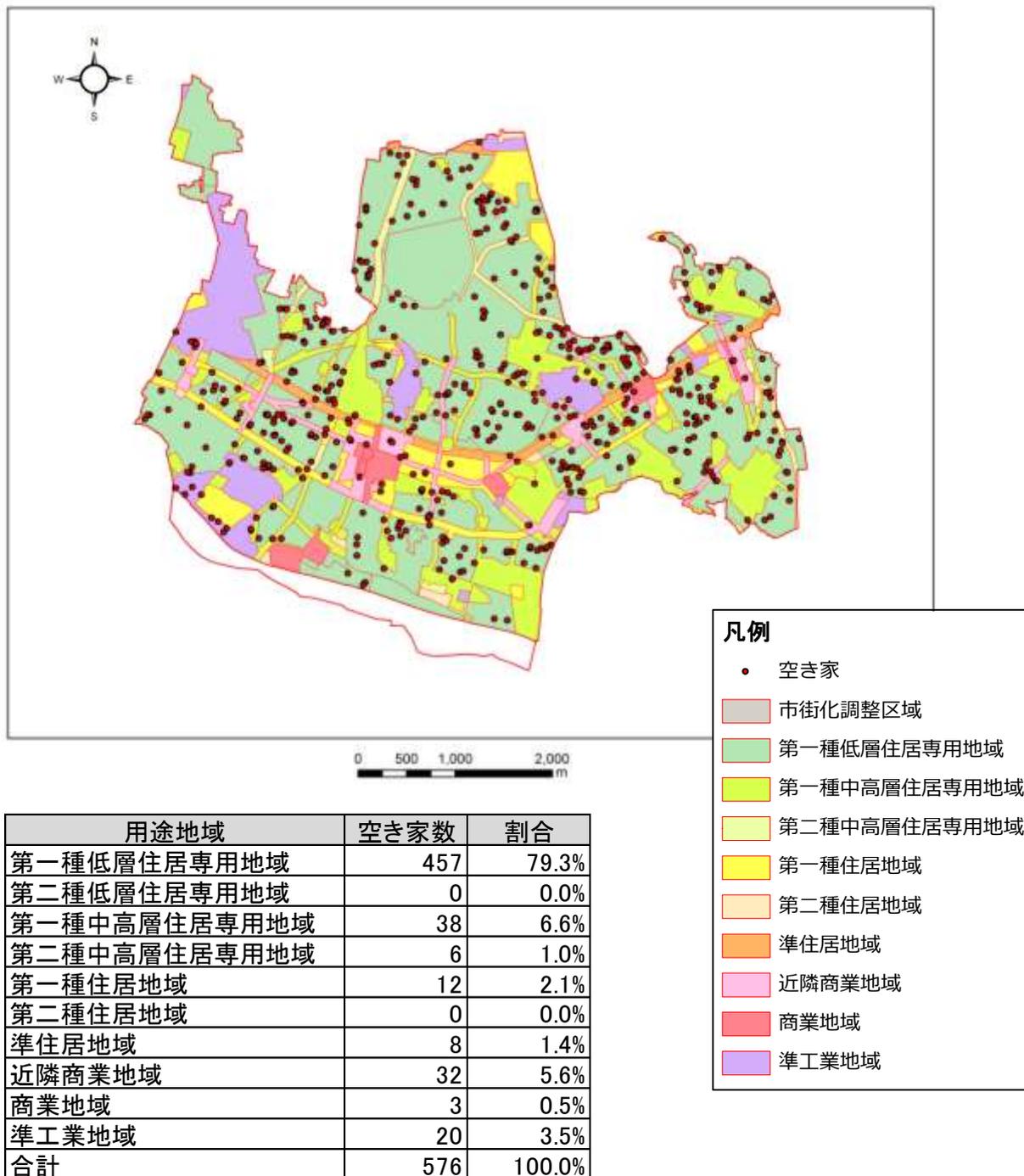
出典：平成27年度調布市空き家実態調査

※人口集中地区（D I D）とは、Densely Inhabited Districtの略であり、これはその時点の国勢調査結果が一定以上の人口密度となったエリアを指します。一般的に、人口集中地区（D I D）が形成されたことは、その時期にそのエリアが都市化したことを示す目安とされています。

⑦用途地域指定と空き家の状況

○空き家の約8割は、建物の用途規制が最も厳しい第一種低層住居専用地域に分布しています。

【用途地域指定と空き家の状況】

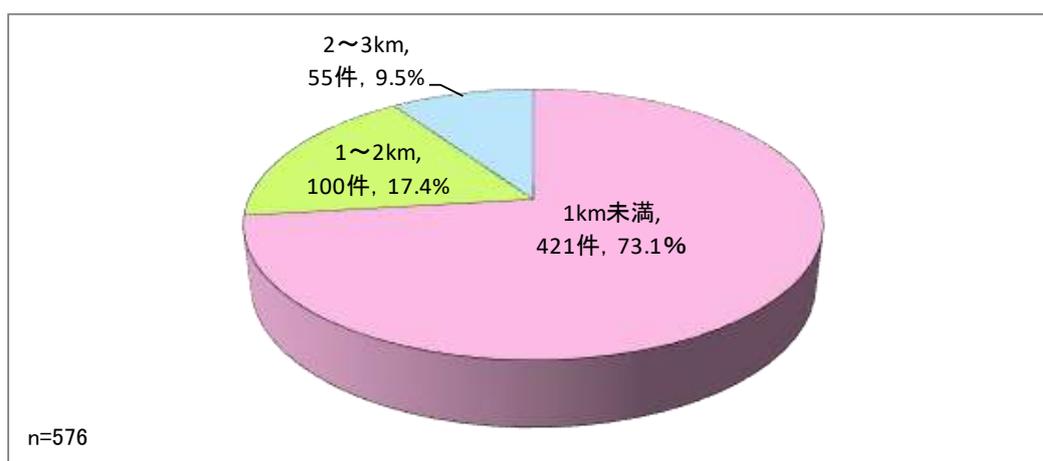
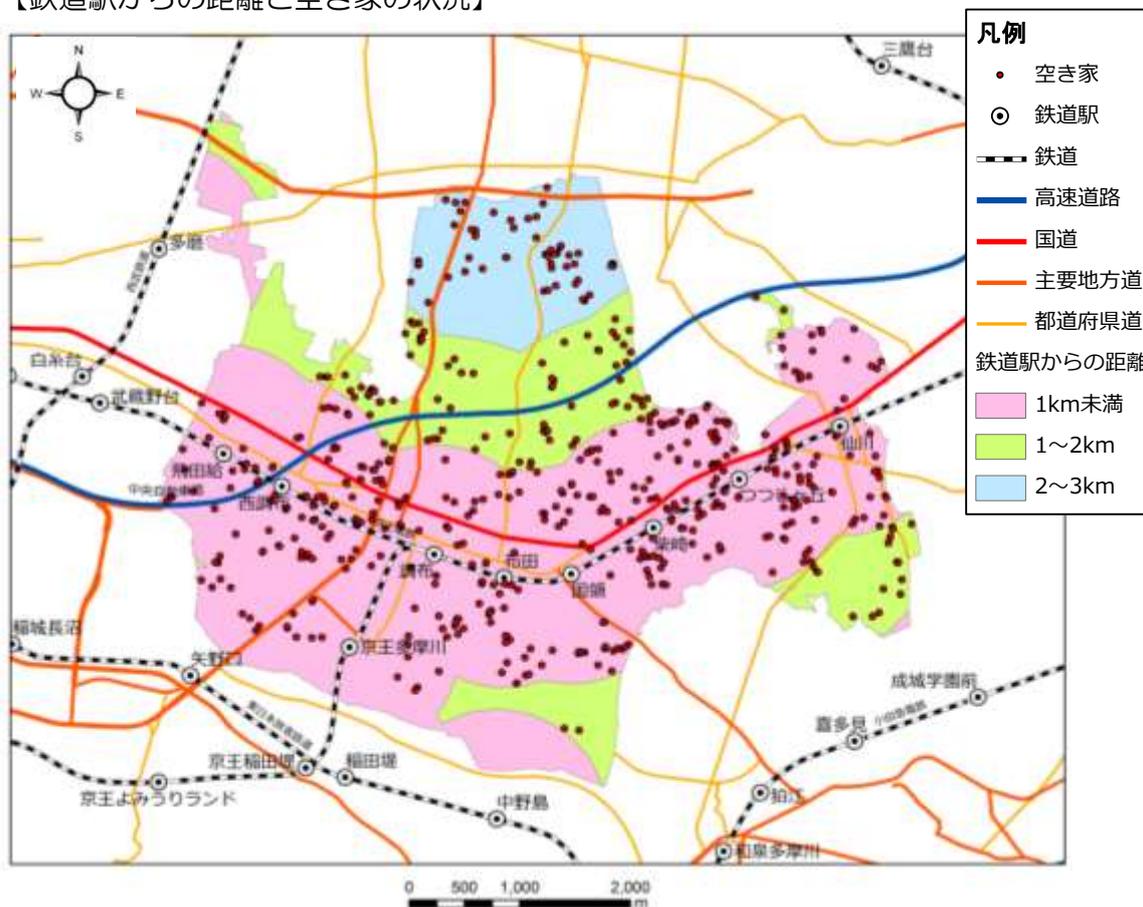


出典：平成 27 年度調布市空き家実態調査

⑧ 鉄道駅からの距離と空き家の状況

○全体の約7割以上の空き家が、鉄道駅から1km未満の圏域に分布しています。

【鉄道駅からの距離と空き家の状況】

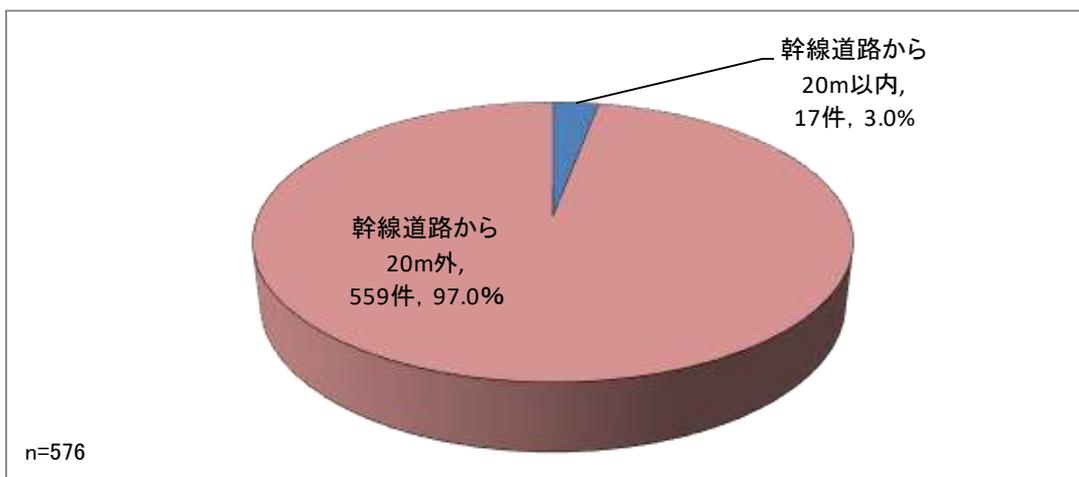
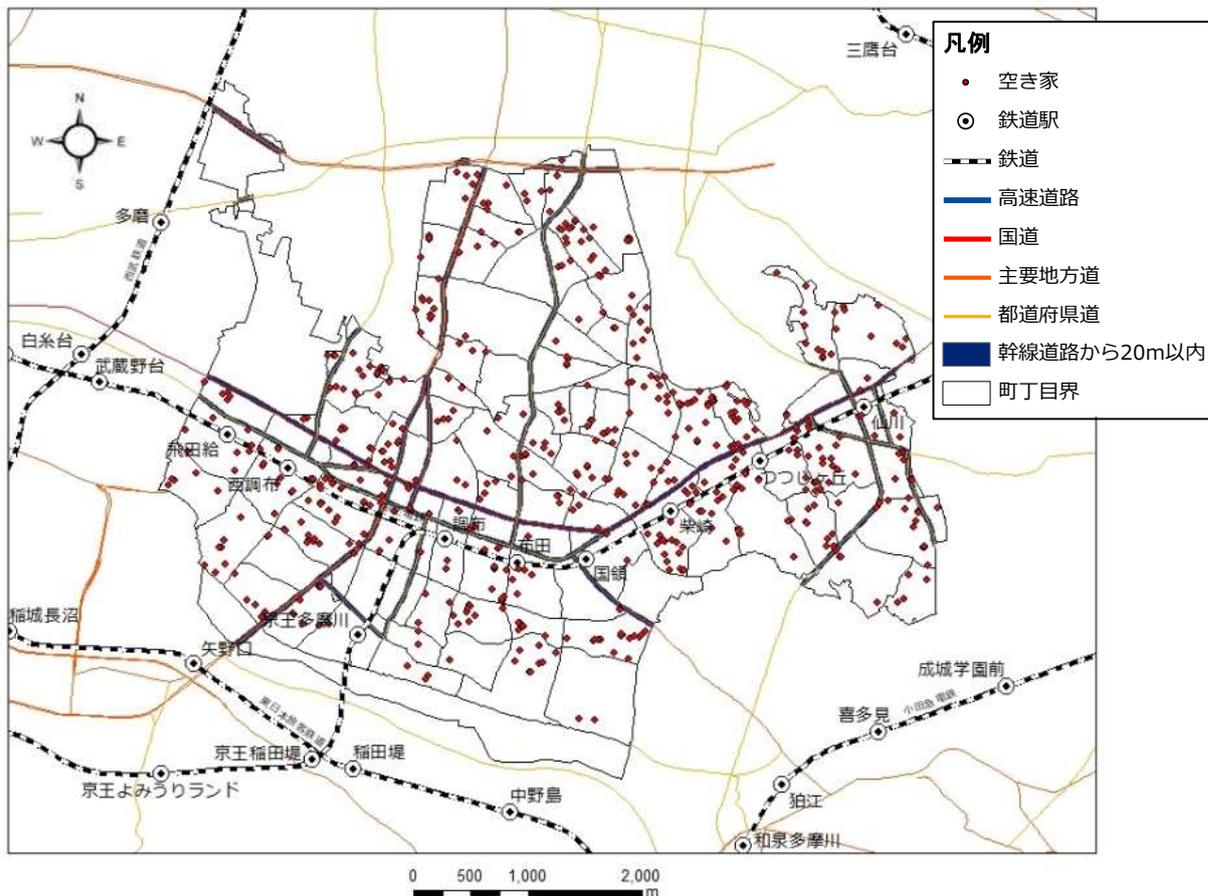


出典：平成27年度調布市空き家実態調査

⑨ 幹線道路と空き家の状況

○国道、主要地方道、都道府県道といった幹線道路の沿道※20m外に立地する空き家が、全体の9割以上を占めています。

【幹線道路と空き家の状況】



出典：平成27年度調布市空き家実態調査

※幹線道路の沿道とは、国道、主要地方道、都道府県道から20m以内の範囲を幹線道路の沿道としています。

(2) 空き家の所有者意向（平成28年度調布市空き家所有者意向調査）

① アンケートの発送と回収の状況

○平成27年度調布市空き家実態調査で空き家と判定された576件から、除却済み、居住が確認された、新築で未入居であった等の理由により絞り込んだ504件を調査対象としました。

○アンケートの回収数は273件、回収率は58.6%でした。

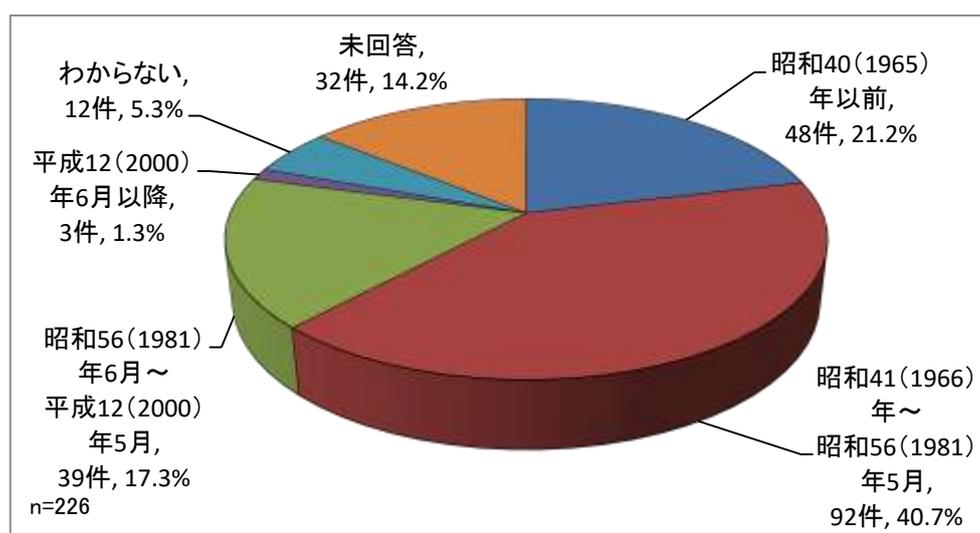
項目	件数/割合
実態調査結果	576件
意向調査の対象	504件
宛名不明、複数建物の発送をまとめたもの	38件
アンケート発送数	466件
回収数	273件
回収率	58.6%
アンケートに「建っている」と回答のあった空き家	224件

※本頁以降、意向調査の結果に対する集計や分析等は、「建っている」と回答のあった224件を対象とします。

※本頁以降、複数回答を含めて集計しており、常に合計が224件とはなりません。

② 空き家の建築時期

○6割以上が昭和56年以前の旧耐震基準*で建築された建物です。

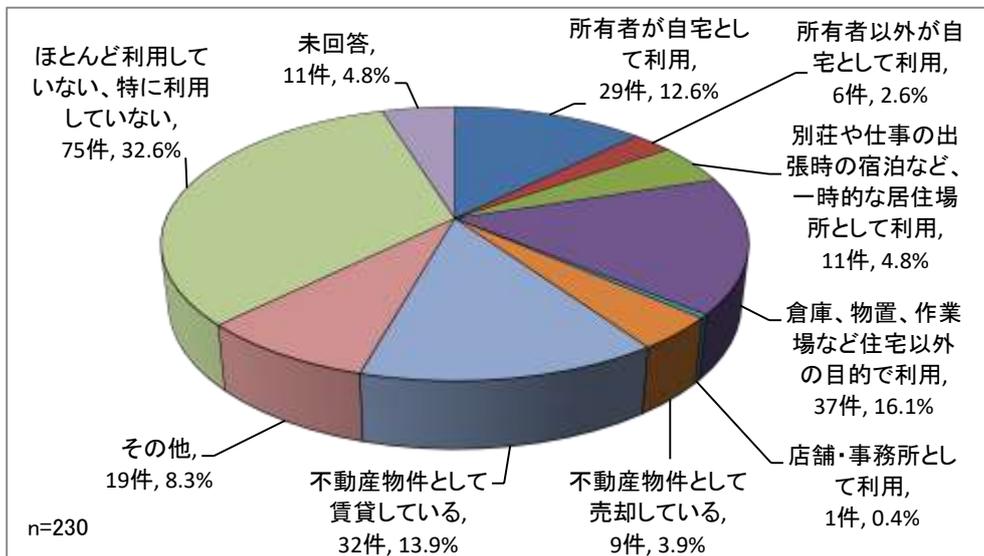


出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

※旧耐震基準とは、建築基準法において、昭和56年(1981年)5月31日以前に適用されていた耐震性の基準を指し、耐震性能が十分ではないものが含まれるとされます。

③建物の利用状況

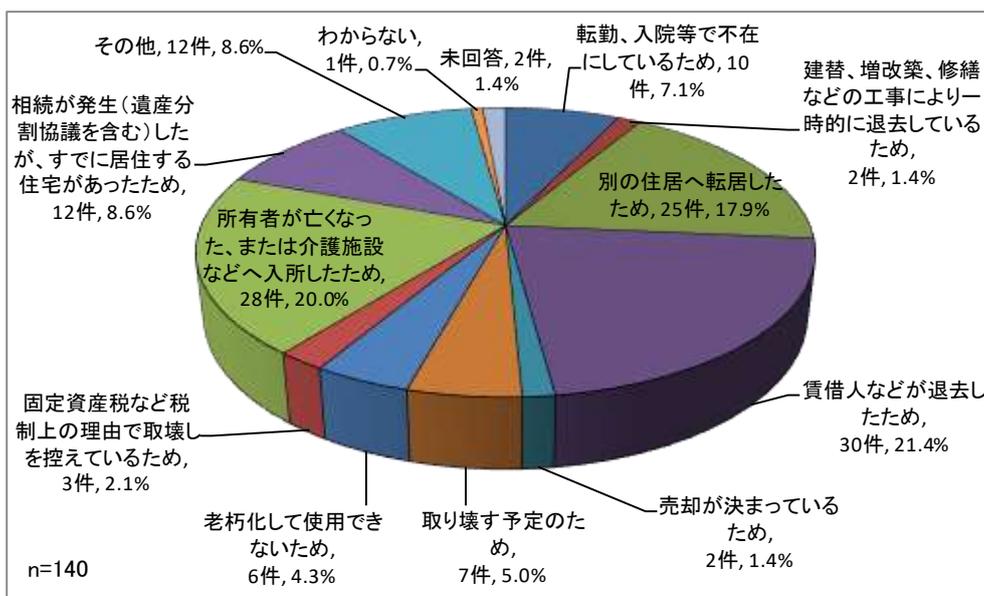
○約3割がほとんど利用していない状況です。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

④利用しなくなった理由

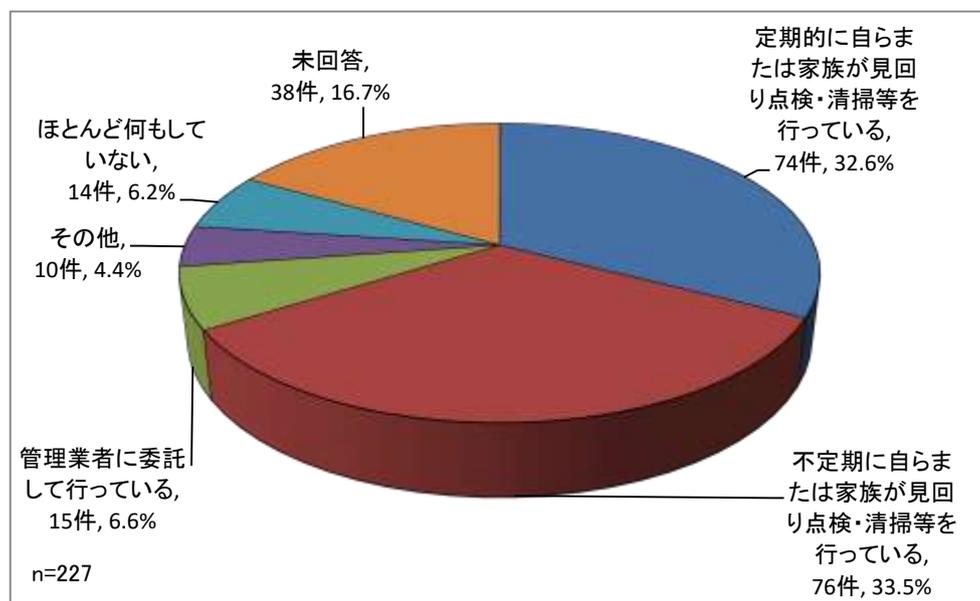
○利用しなくなった理由としては、所有者が亡くなった、または介護施設などへ入所したなど、所有者の高齢化に関連する理由が多くみられます。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑤維持管理状況

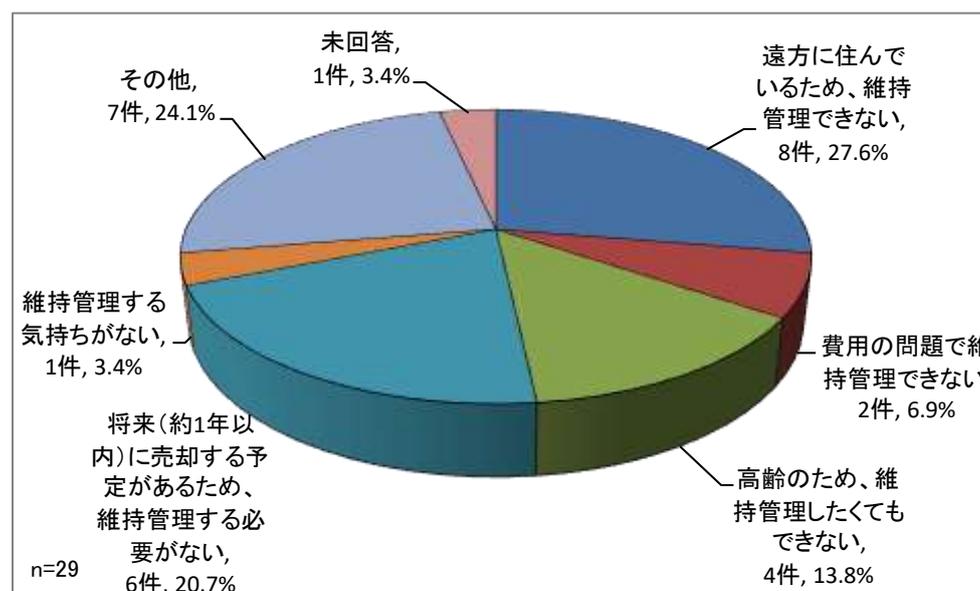
○自らまたは家族が維持管理を行うケースが過半数を占めています。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑥維持管理を行っていない理由

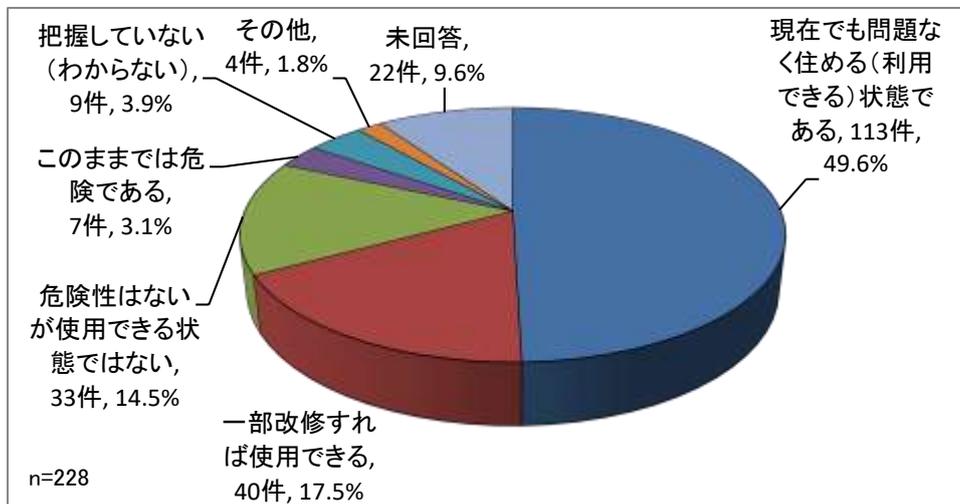
○維持管理を行っていない理由としては、遠方に住んでいるため、または高齢のため維持管理できないが多くみられます。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑦建物の状況

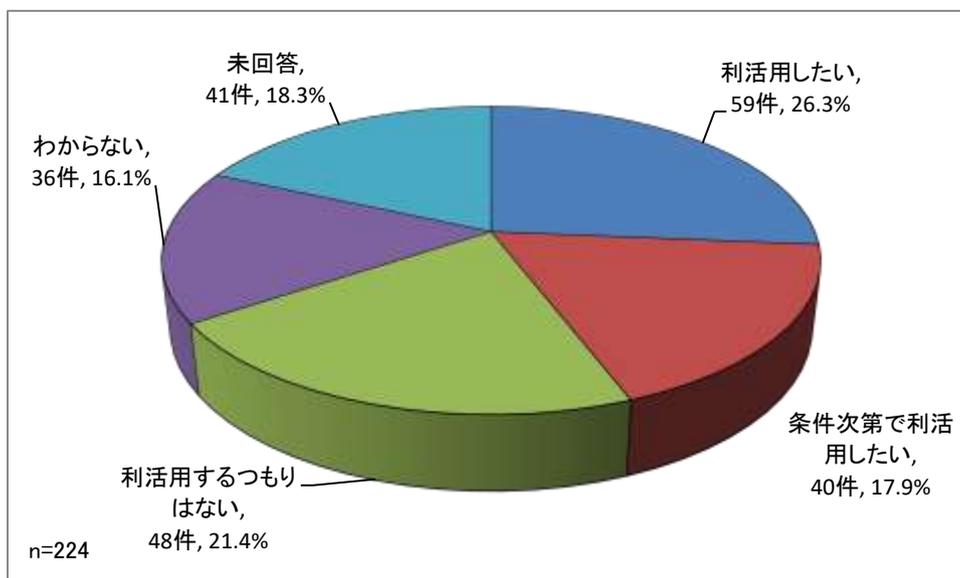
○現在でも問題なく住める状態にある建物が約半数を占めています。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑧利活用の意向

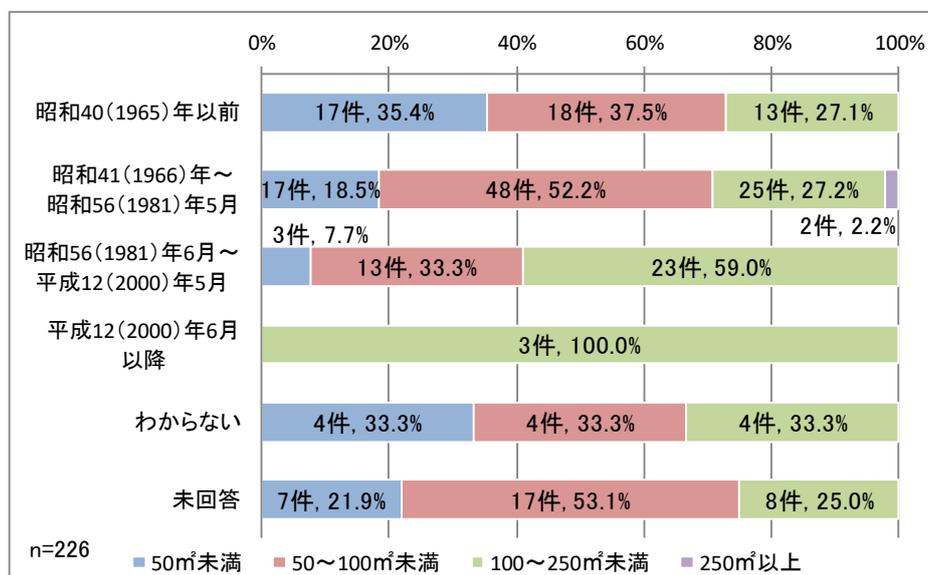
○利活用したい、条件次第で利活用したいが約4割を占めています。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑨建築時期別延床面積

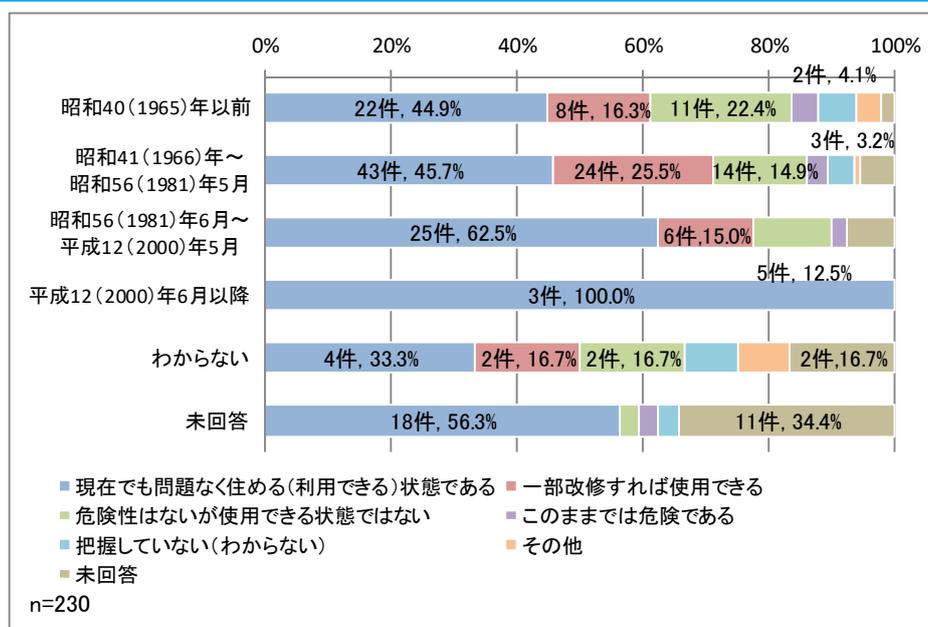
○昭和56年以前では、100㎡未満の住宅が7割以上を占めており、古い空き家ほど狭小な建物が多い傾向にあります。



出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

⑩建築時期別建物状況

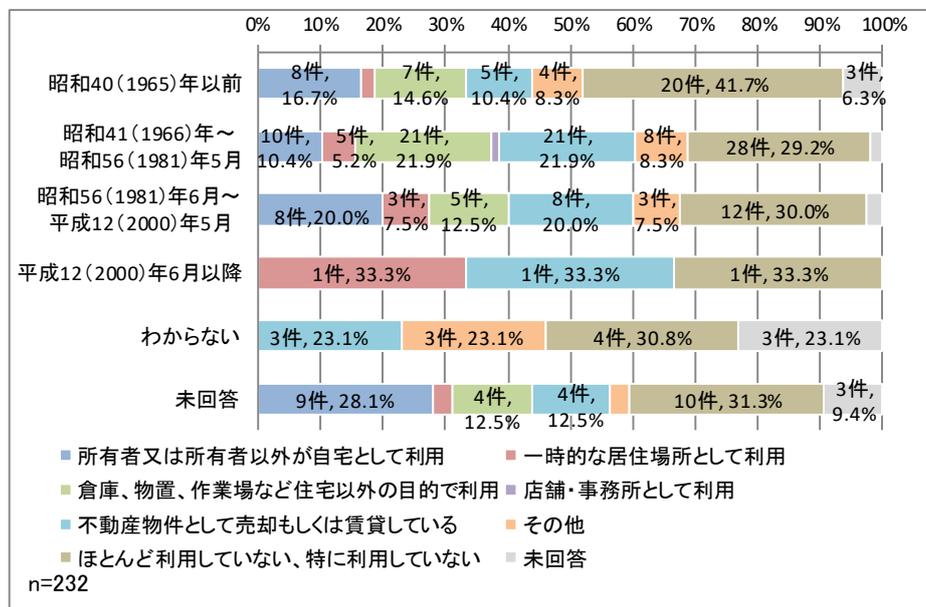
○建築時期が古いほど、使用できる状態ではない空き家が多い傾向にあります。



出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

⑪ 建築時期別利用実態

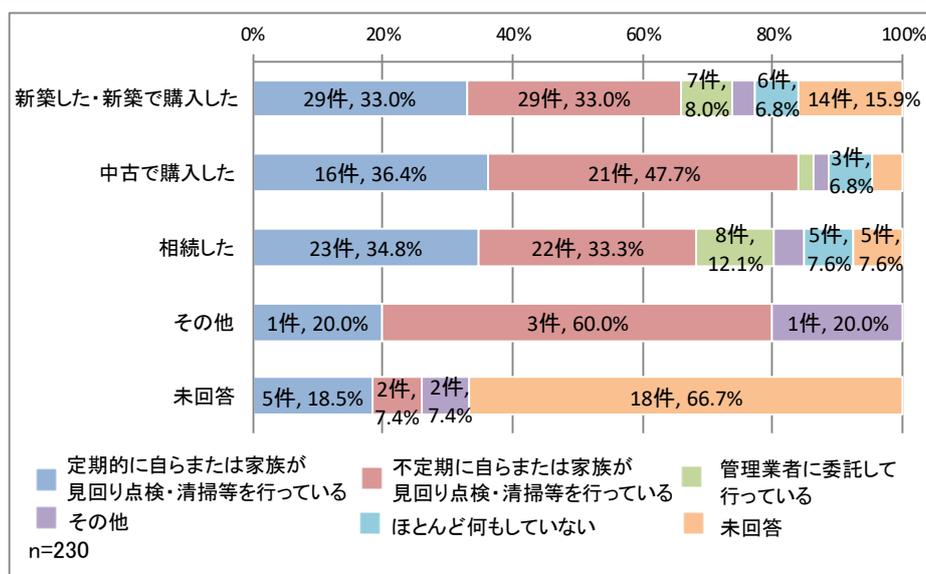
○全ての区分で空き家を利用していない割合が約3割程度を占めています。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑫ 取得区分別管理状況

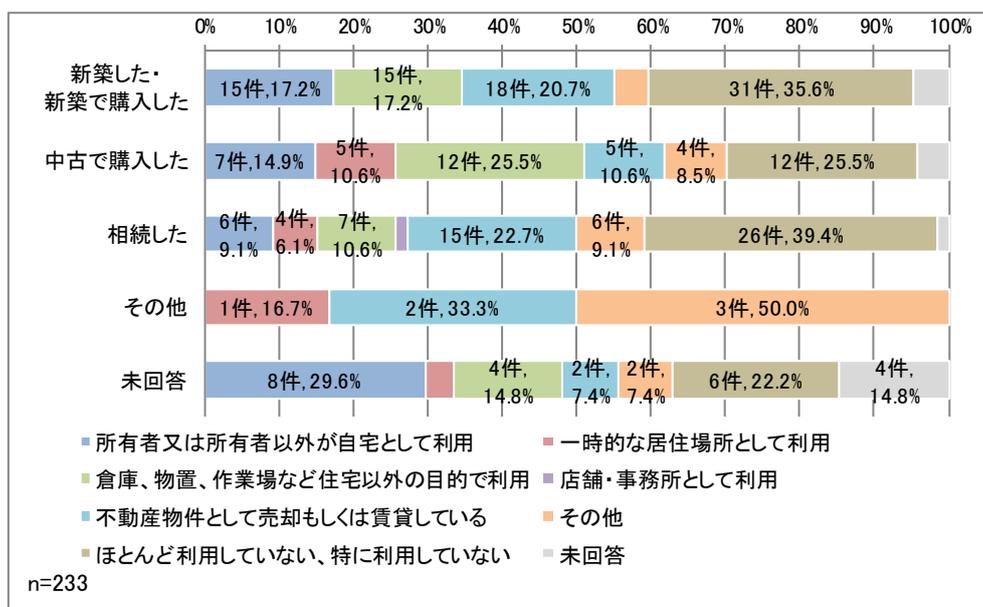
○取得区分に限らず、7割以上が見回り点検・清掃等を行っています。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑬取得区分別利用実態

○相続した、新築した・新築で購入した建物で、利用されていない状況が多くなっています。

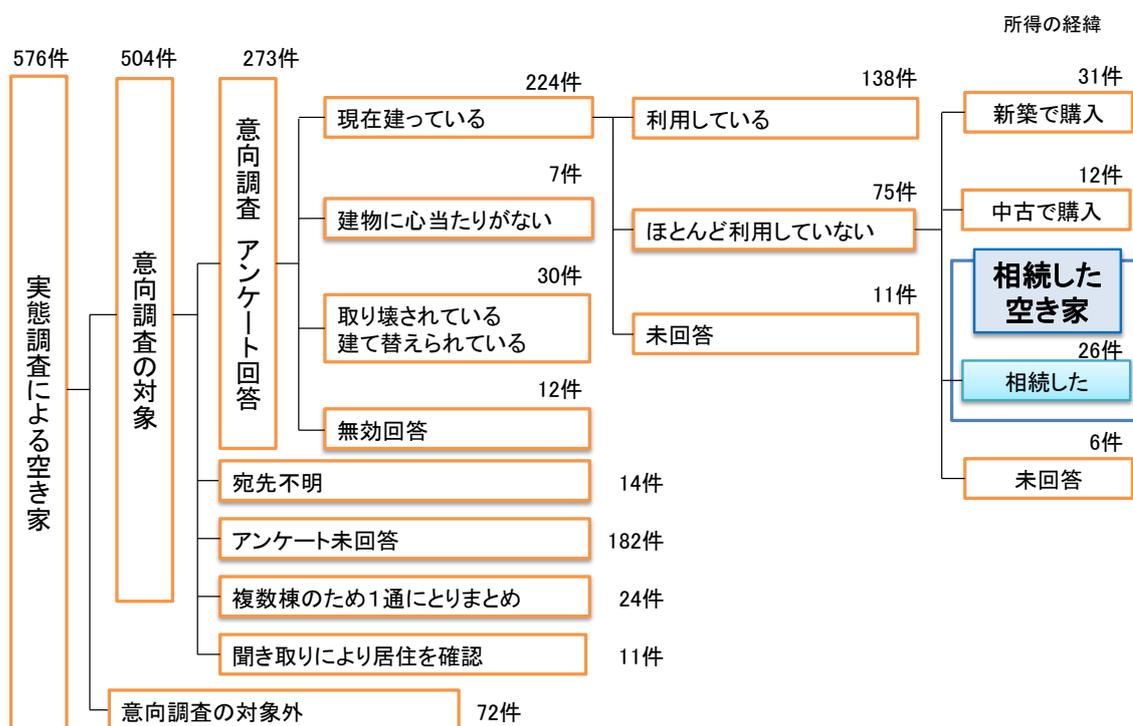


出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

(3) 相続した空き家の傾向

① 相続した空き家の定義

○本項目では、平成28年度調布市空き家所有者意向調査で、ほとんど利用していないと回答があったもののうち、相続により取得したものを相続した空き家とします。

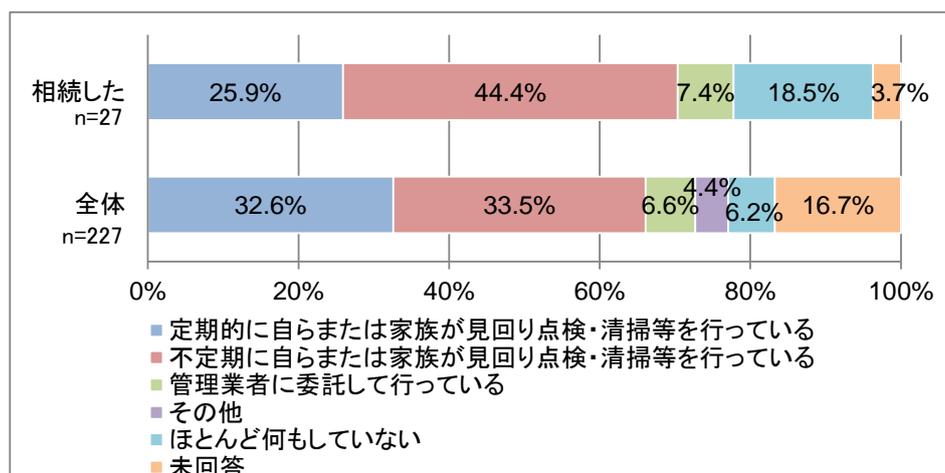


②維持管理状況

○相続した空き家は、定期的、不定期を合わせて、自らまたは家族が見回り点検・清掃をしている割合が約7割を占め、全体と比べ、自ら点検・清掃を行っている傾向にあります。

○取得方法によらず、管理業者に委託して管理を行っている空き家は少数です。

○一方で、ほとんど何もしていない状態が、全体より高い傾向にあります。

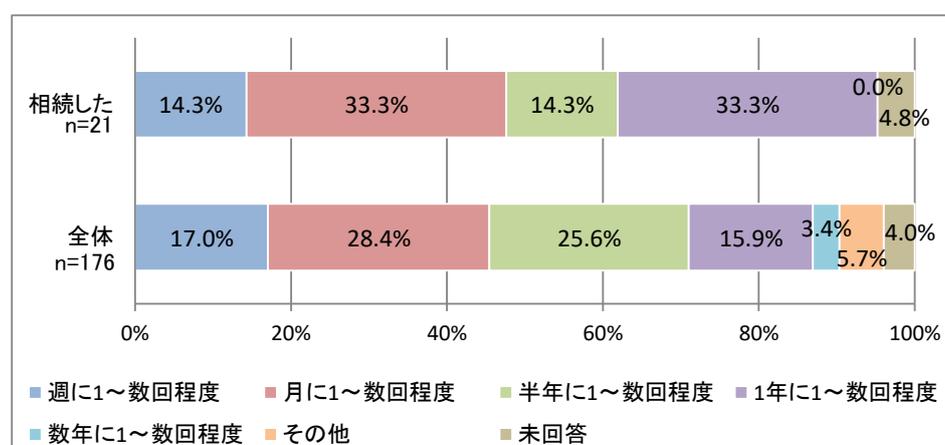


出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

③維持管理頻度

○相続した空き家は月1回以上の維持管理が約48%で、全体と比べて同程度の傾向にあります。

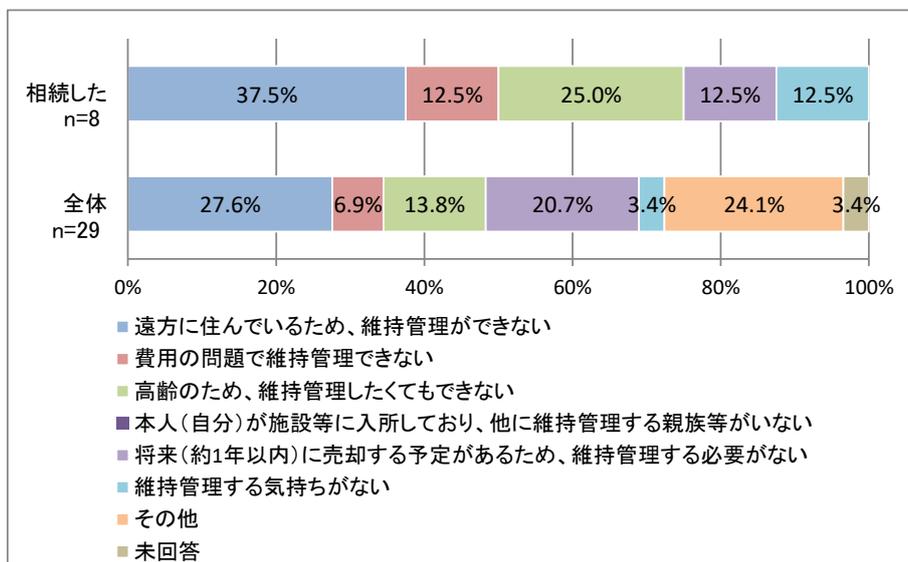
○一方で、1年に1～数回程度の維持管理が約33%で、全体と比べて高い傾向にあります。



出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

④維持管理を行っていない理由

○相続した空き家の維持管理を行っていない理由は、遠方に住んでいるが最も多く、全体より高い傾向にあります。



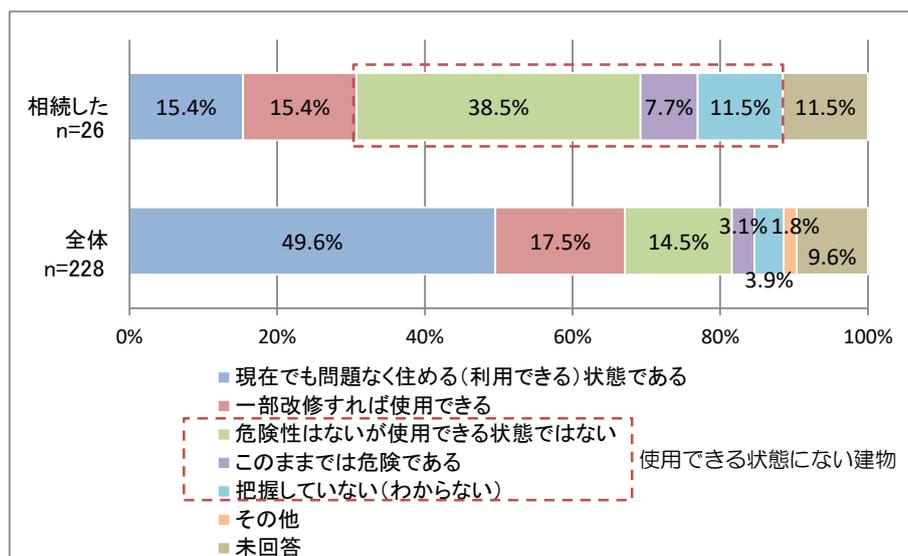
※相続して、維持管理をほとんど何もしていないと回答した5人を対象

出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

⑤建物の状況

○相続した空き家は、使用できる状態にある建物（現在でも問題なく住める状態である、一部改修すれば使用できる）が約3割です。

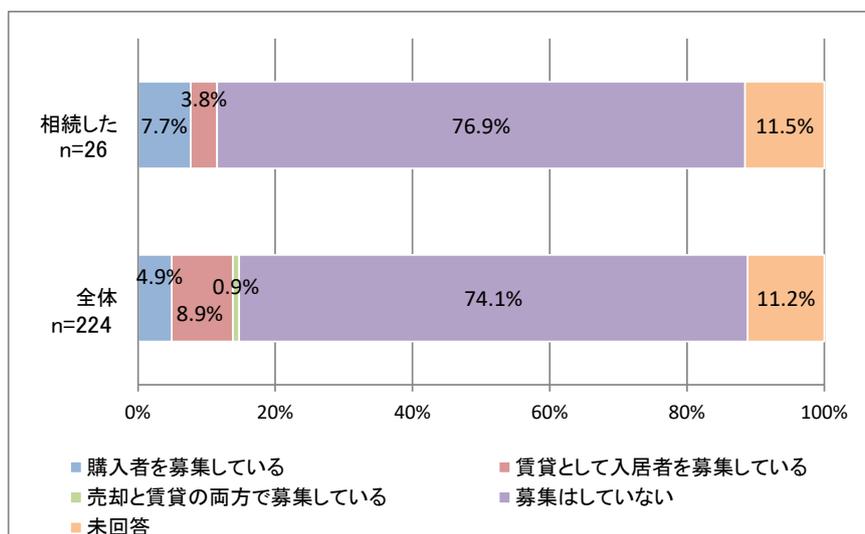
○使用できる状態にない建物は、全体と比べ割合が高く、過半を占めています。



出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

⑥購入者または賃貸入居者の募集状況

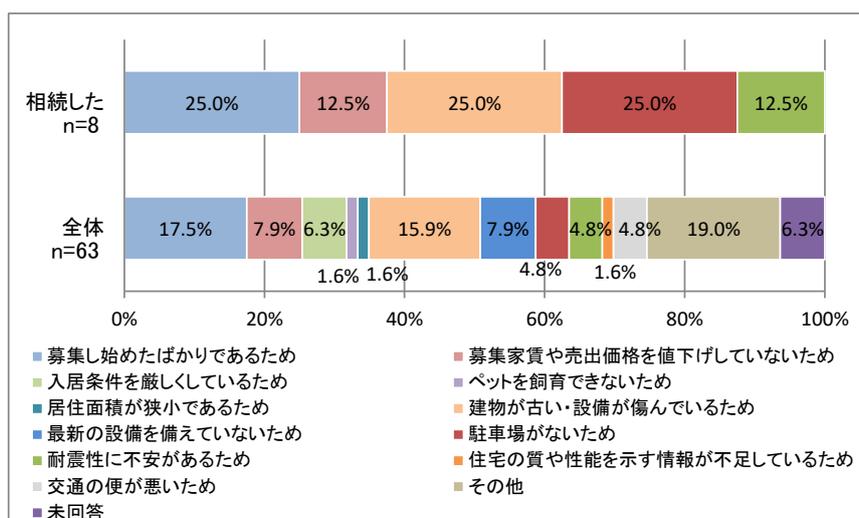
○相続した空き家では、約8割が購入者または賃貸入居者を募集していませんが、全体と比べて傾向に大きな差はありません。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑦購入者または賃貸入居者が決まらない要因

○相続した空き家では、全体と比べて、建物が古い・設備が傷んでいる、駐車場がない、耐震性に不安があるといった建物の状態に関する要因の割合が高くなっています。

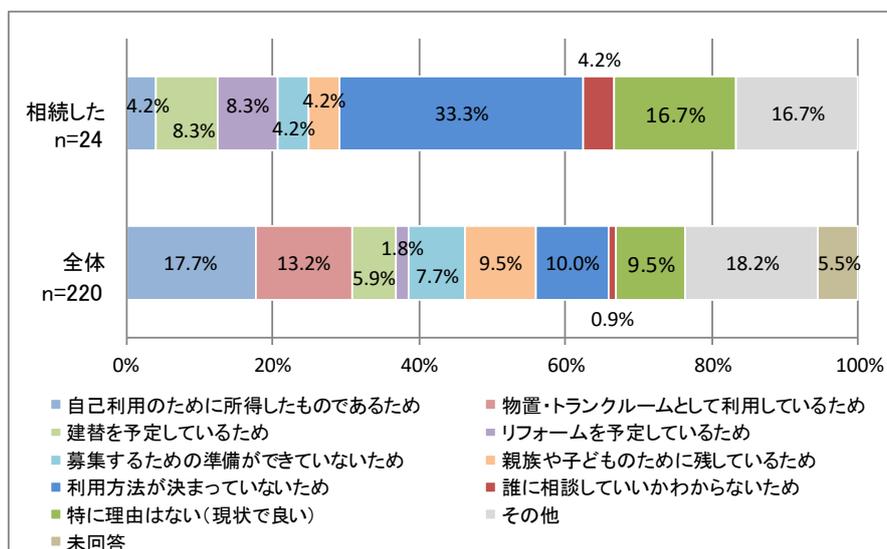


※相続して、購入者または賃貸入居者を募集していると回答した 3 人を対象

出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑧購入者または賃貸入居者を募集していない理由

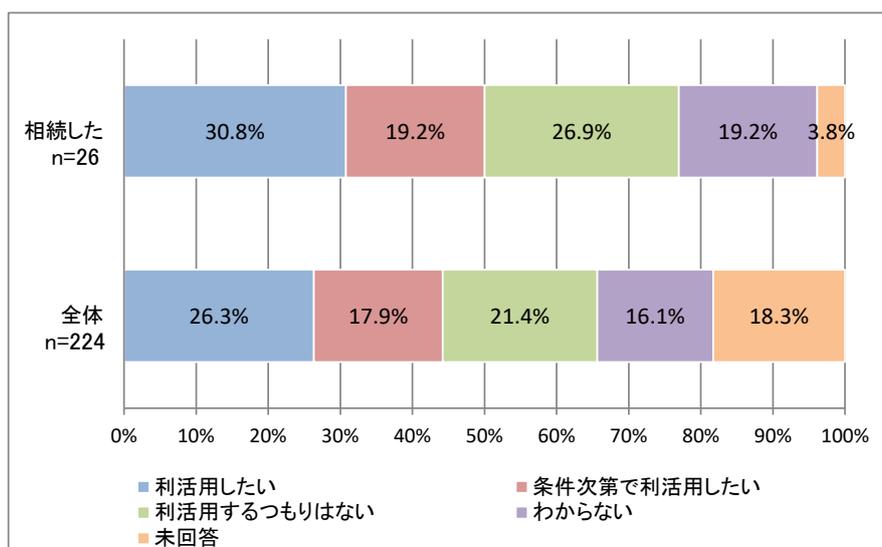
○相続した空き家について、購入者または賃貸入居者を募集していない理由の約3割は、利用方法を決めていないためとする回答が占めています。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑨利活用の意向

○相続した空き家は、利活用したい意向（利活用したい、条件次第で利活用したい）が約5割を占め、全体より高い傾向にあります。

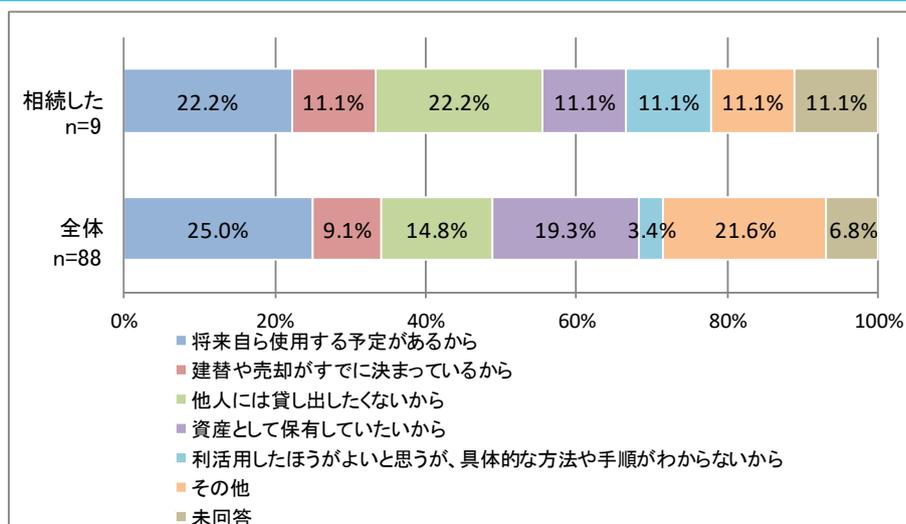


出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑩利活用するつもりはない理由

○相続した空き家を利活用するつもりはない理由では、利活用した方がよいと思うが、具体的な方法や手順がわからないとする回答が、全体より高い傾向にあります。

○資産として保有していただきたいからとする回答は、全体より低い傾向にあります。

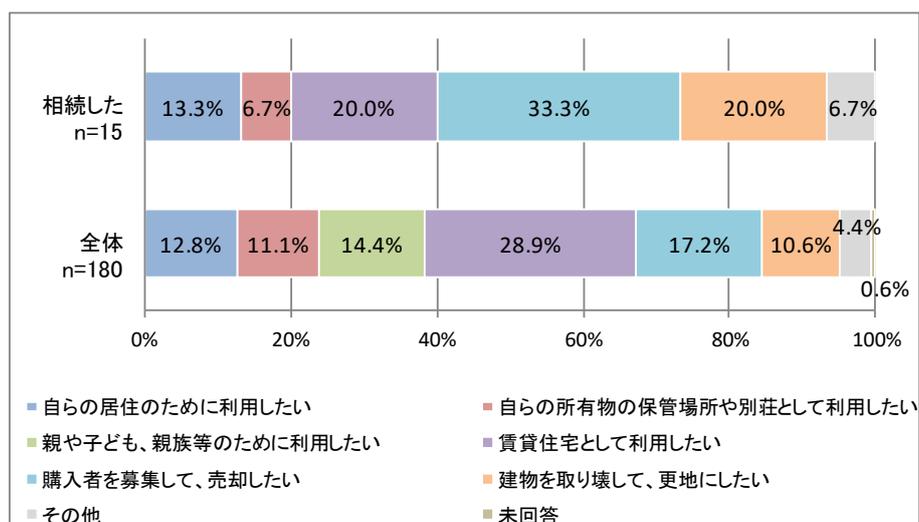


※相続して、利活用するつもりはないと回答した7人を対象

出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

⑪利活用の方法

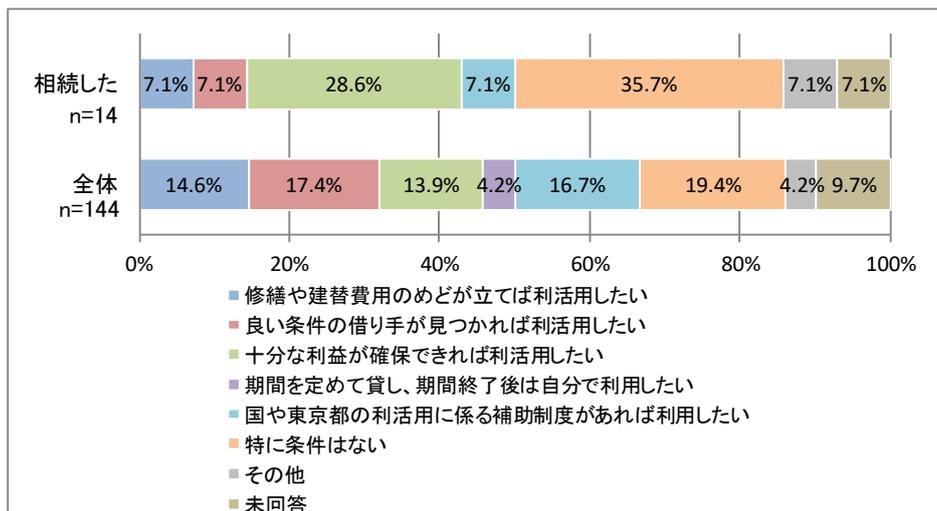
○相続した空き家の利活用方法は、売却したい、建物を取り壊して更地にしたいとする回答が過半であり、特に売却したいは、全体より高い傾向にあります。



出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

⑫利活用する上での条件

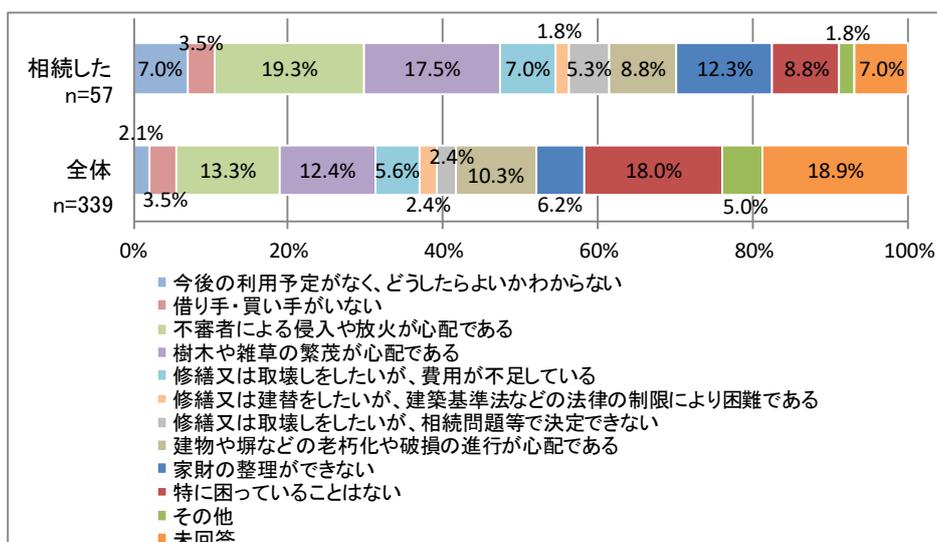
○相続した空き家、全体とも、特に条件はないとする回答が最も多くなっています。
 ○相続した空き家では、十分な利益が確保できれば利活用したいとする回答が約3割を占め、全体より高い傾向にあります。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑬空き家で困っていること

○相続した空き家は、不審者による侵入や放火が心配など、防犯面や管理面で困っているとする回答が多い傾向にあります。
 ○相続した空き家では、家財の整理ができないとする回答が、全体より高い傾向にあります。

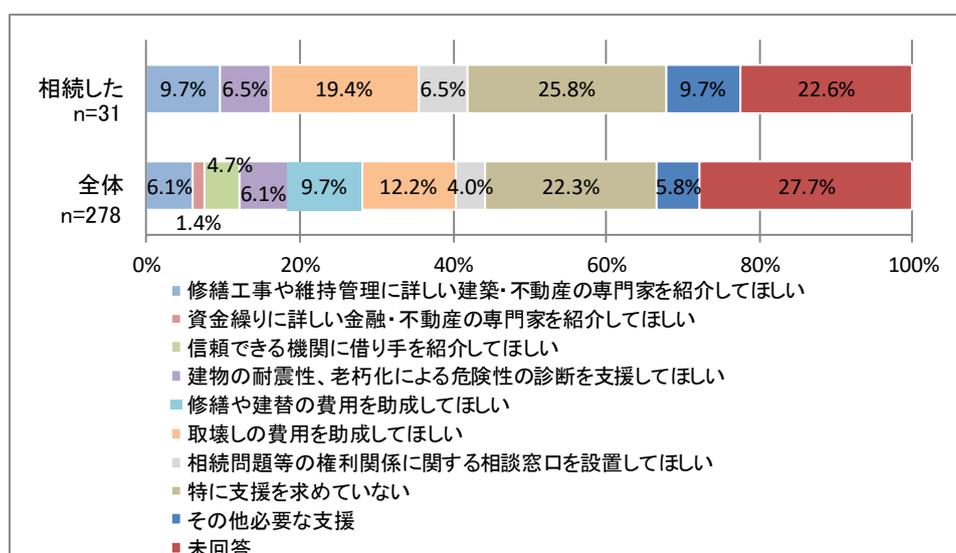


出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑭市に期待する支援

○相続した空き家では、特に支援を求めているとする回答が最も多く、次いで、取壊しの費用の助成を求めている回答が多くなっています。

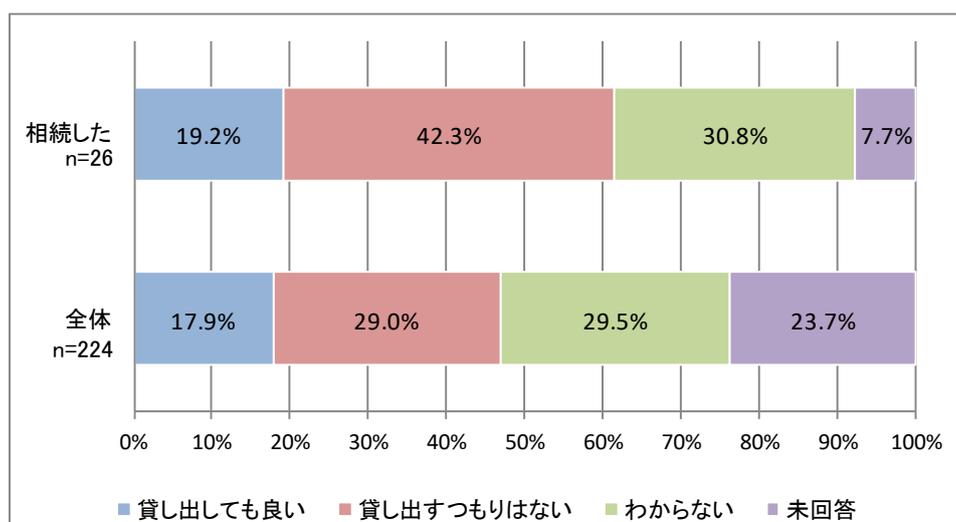
○「専門家の紹介」、「相談窓口」を求めている回答が全体より高い傾向にあります。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑮市の利活用計画等への空き家の貸出意志

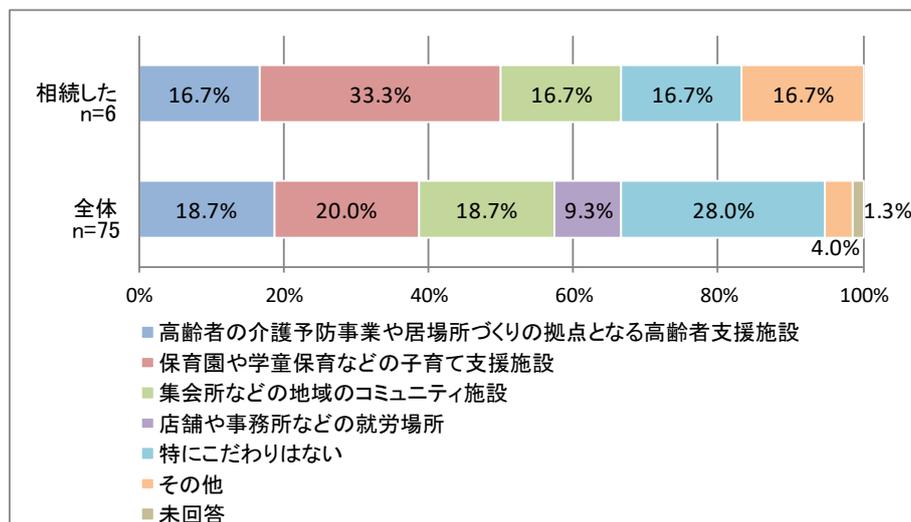
○相続した空き家では、空き家を貸し出すつもりはないとする回答が最も多くなっています。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑩希望する活用方法

○相続した空き家では、市の利活用計画等へ貸し出す際には、保育園等の子育て支援施設を希望する回答が最も多くなっています。

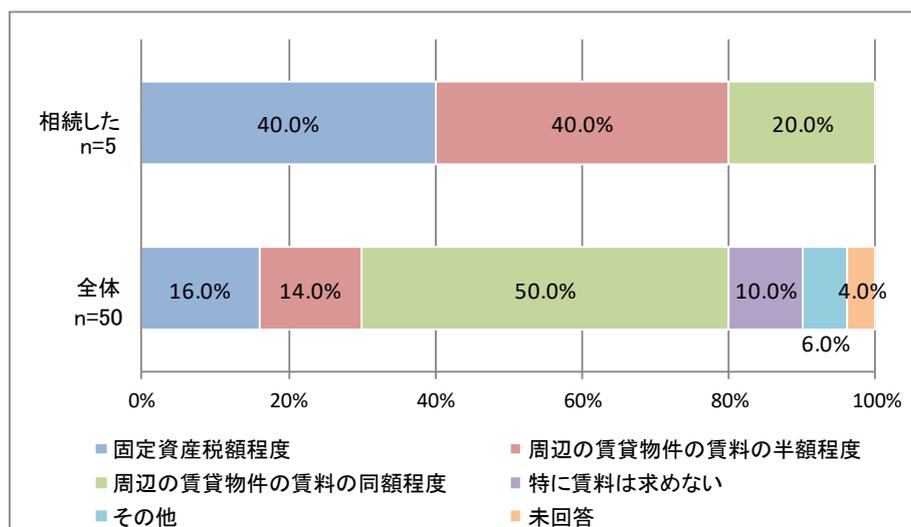


※相続して、市の利活用計画に空き家を貸し出してもよいと回答した 5 人を対象

出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑪貸し出す際の希望する賃料

○相続した空き家では貸し出す際の希望する賃料として、固定資産税額程度、周辺の賃貸物件の賃料の半額程度とする回答が多く、全体と比べて、求める賃料が少ない傾向にあります。



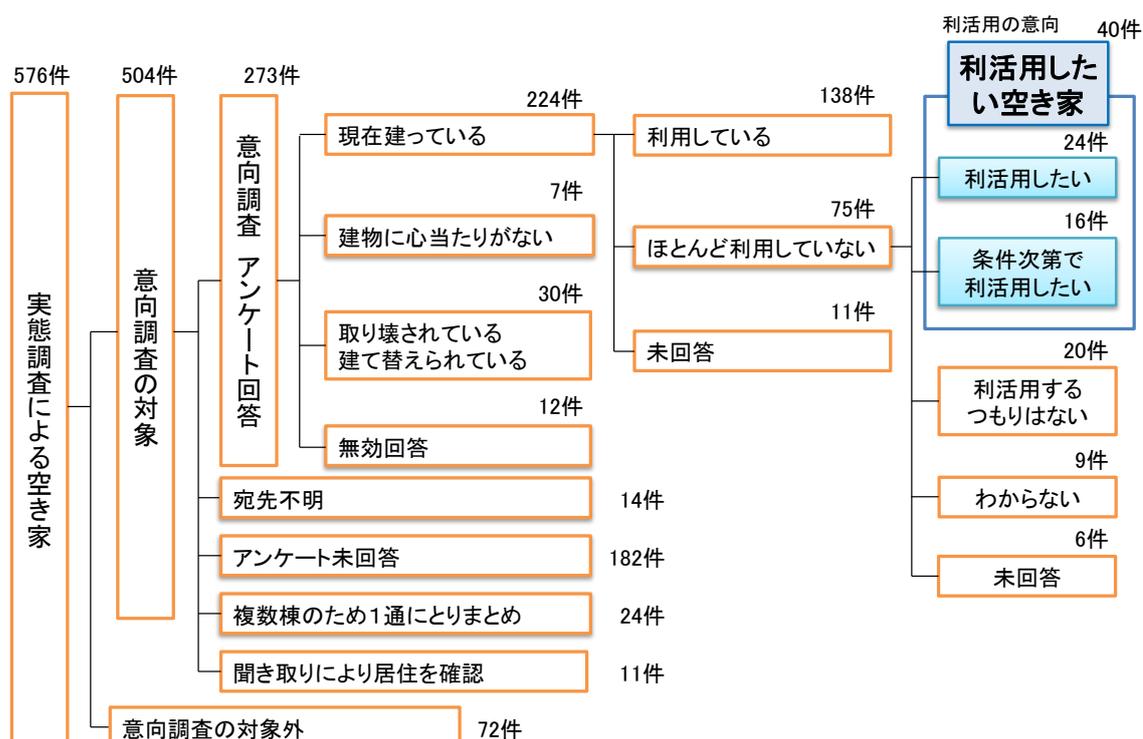
※相続して、市の利活用計画に空き家を貸し出してもよいと回答した 5 人を対象

出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

(4) 利活用したい空き家の傾向

①利活用したい空き家の定義

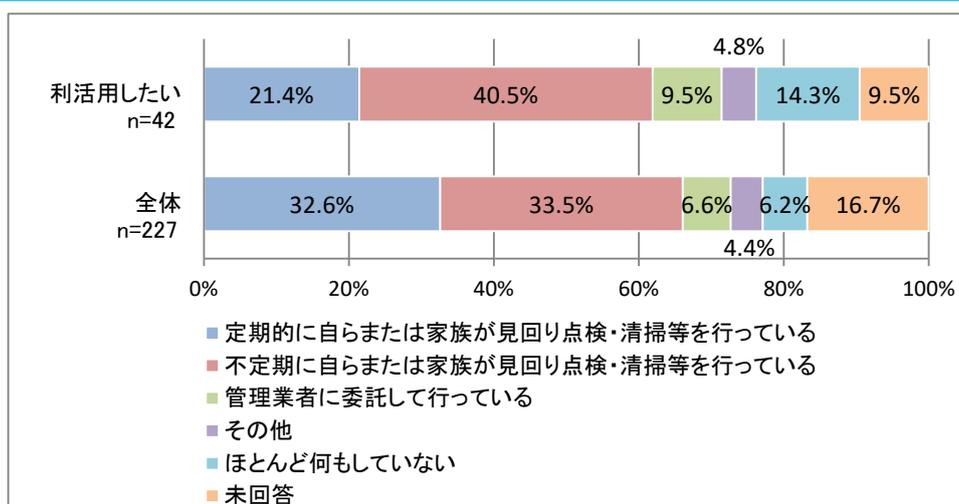
○本項目では、平成28年度調布市空き家所有者意向調査で、ほとんど利用していないと回答があったもののうち、利活用したい、条件次第で利活用したいと回答があったものを利活用したい空き家とします。



②維持管理状況

○利活用したい空き家は、自らまたは家族が点検・清掃等を行っている割合が約6割であり、全体に比べ少ない傾向にあります。

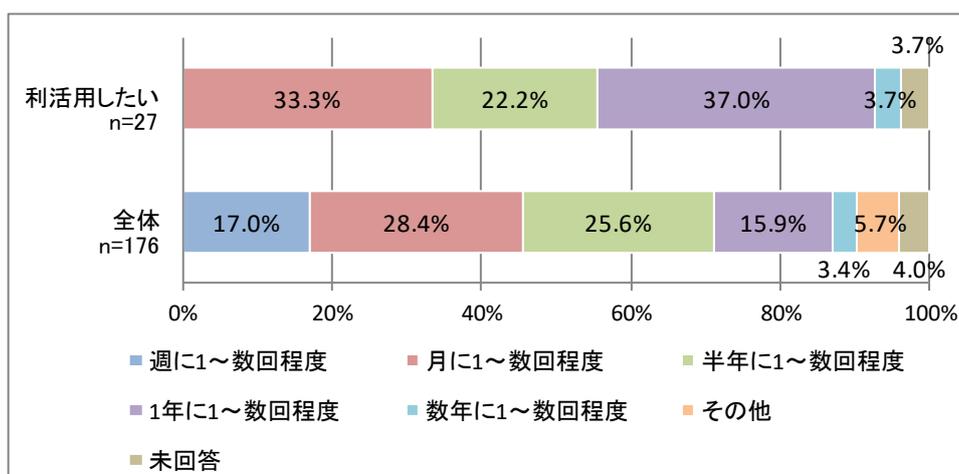
○ほとんど何もしていない状態の空き家が占める割合は、全体より多い傾向にあります。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

③維持管理頻度

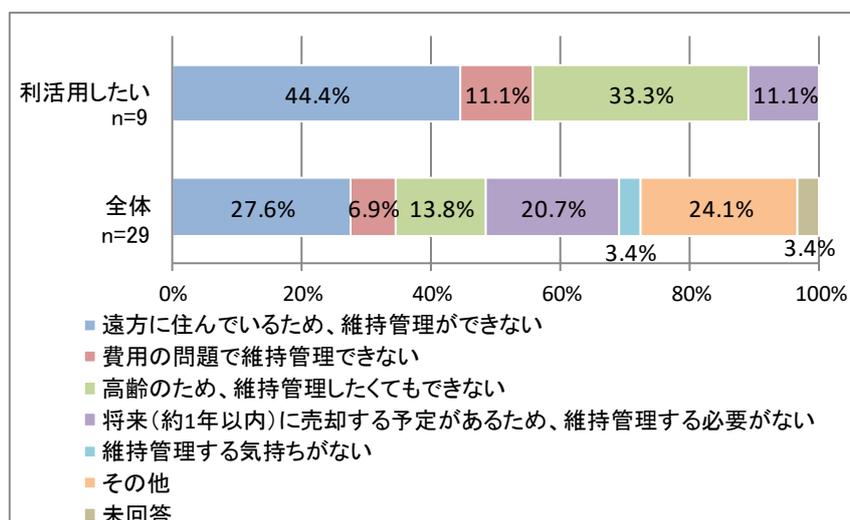
○利活用したい空き家の維持管理頻度は、月 1 回以上行っている割合が、約 3 割で、全体より少ない傾向ですが、1 年に 1 回以上の維持管理を行っているものがほとんどです。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

④維持管理を行っていない理由

○利活用したい空き家の維持管理を行っていない理由は、遠方に住んでいる、費用の問題、高齢のためなど、維持管理したくても問題がありできないとする回答が9割を占めています。



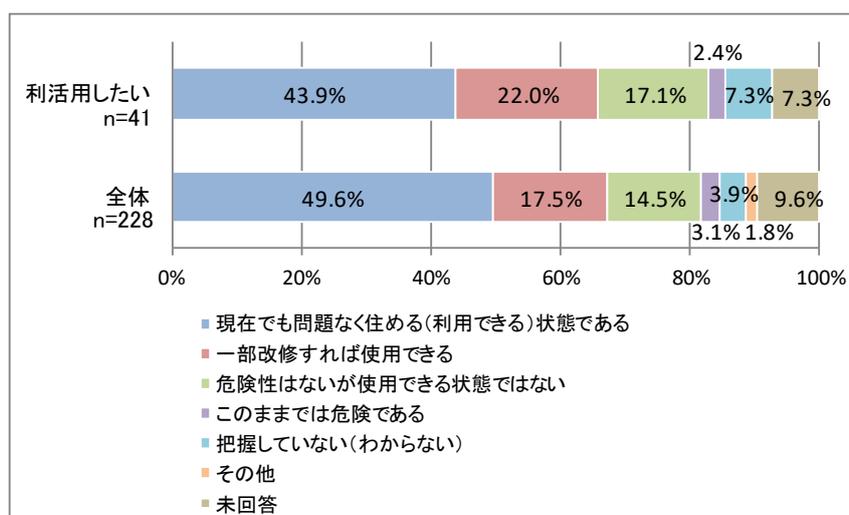
※利活用したいが、維持管理をほとんど何もしていないと回答した6人を対象

出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

⑤建物の状況

○利活用したい空き家の約7割が、使用できる状態であり、全体と傾向は類似しています。

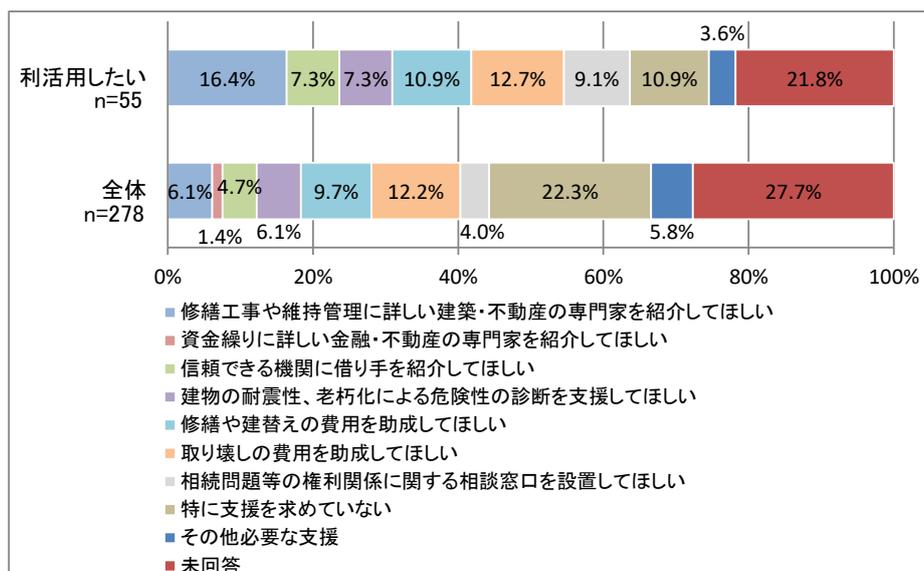
○利活用したい空き家には使用できる状態ではないものがあります。



出典：平成28年度調布市空き家所有者意向調査

⑥市に期待する支援

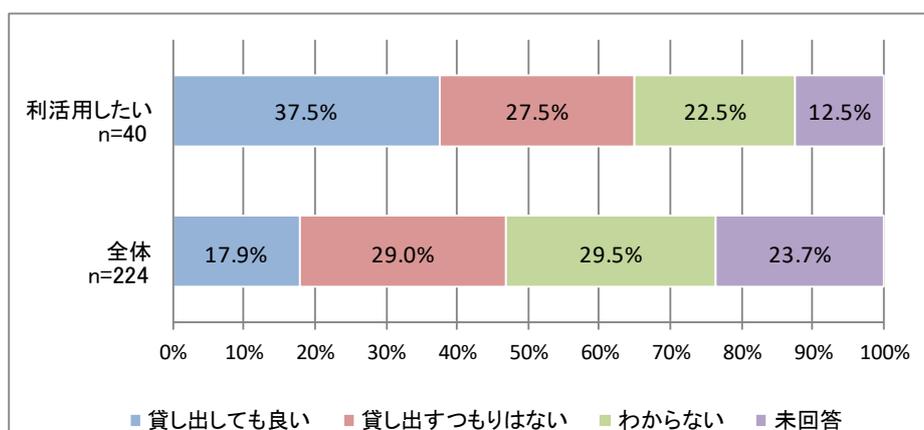
○利活用したい空き家では、市に期待する支援として、修繕工事や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしいとする回答が最も多くなっています。
 ○利活用したい空き家では、修繕工事や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい、相続問題等の相談窓口を設置してほしいとする回答が、全体より多い傾向にあります。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑦市の利活用計画等への空き家の貸出意志

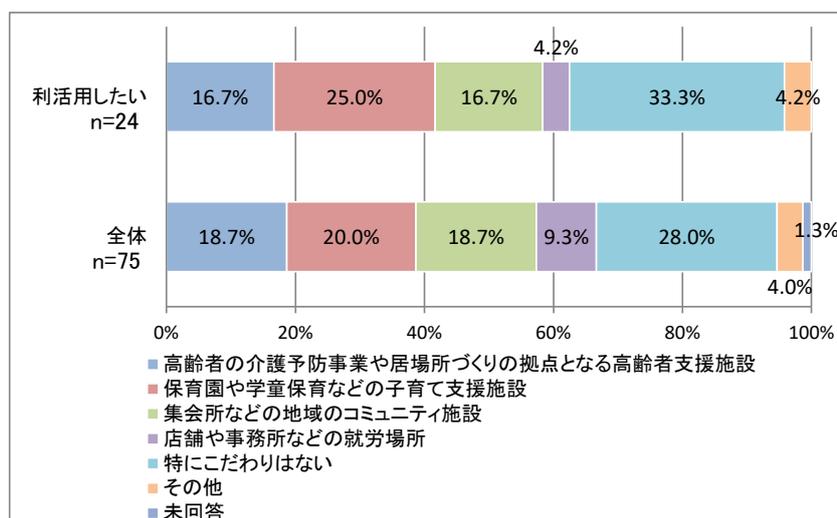
○利活用したい空き家では、市の利活用計画等へ空き家を貸し出しても良いとする回答が約 4 割であり、全体より多い傾向にあります。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑧希望する活用方法

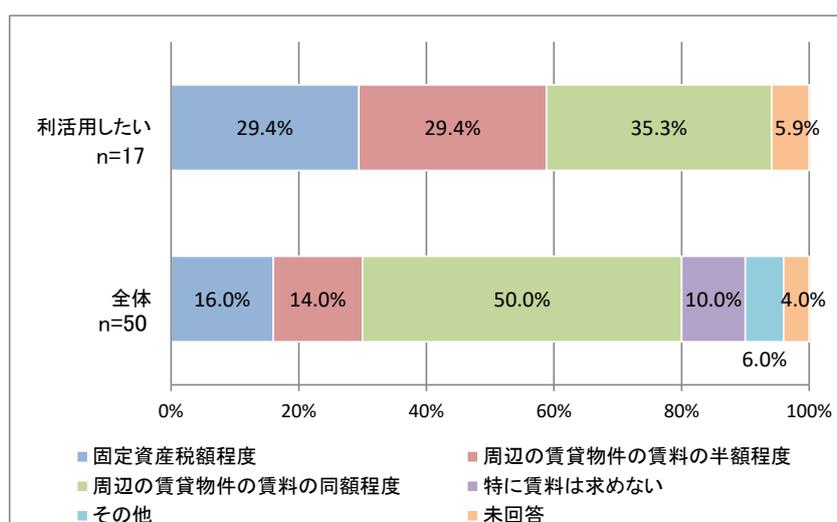
○利活用したい空き家では、希望する活用方法として、特にこだわりはないとする回答が最も多く、全体よりこだわりはないとする傾向にあります。次いで、保育園等の子育て支援施設を希望する回答が多くなっています。



出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

⑨貸し出す際の希望する賃料

○利活用したい空き家では、貸し出す際の希望する賃料として、固定資産税額程度、周辺の賃貸物件の賃料の半額程度とする回答の割合が全体より高く、希望する賃料は少ない傾向にあります。

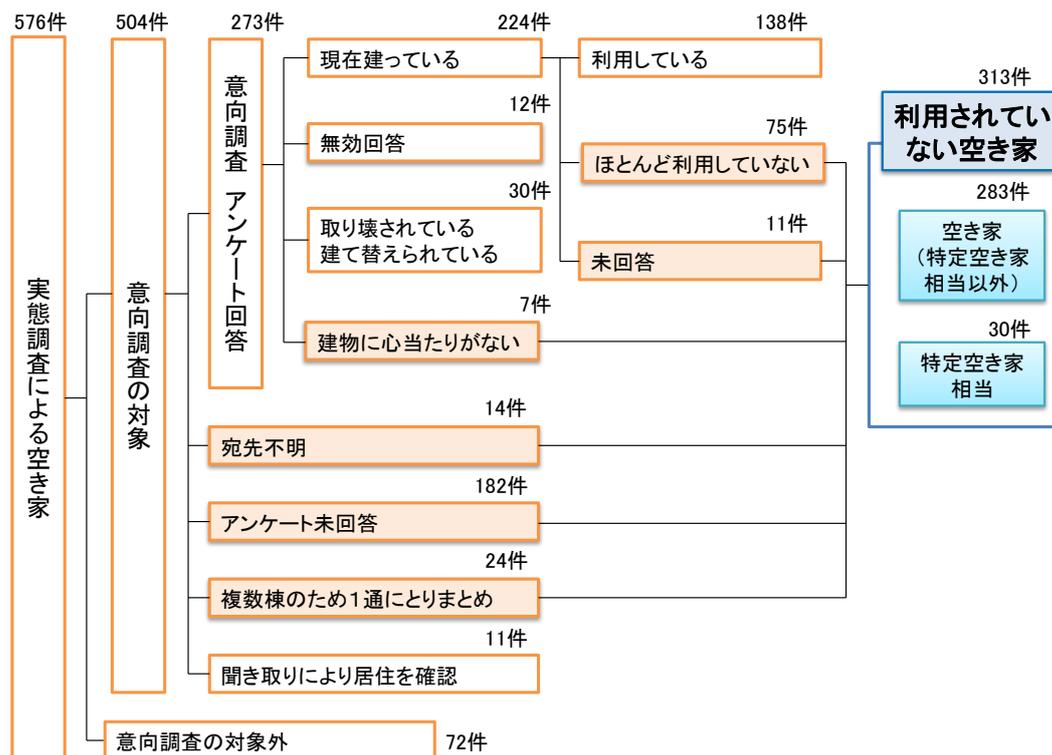


出典：平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

(5) 利用されていない空き家の傾向

①利用されていない空き家の定義

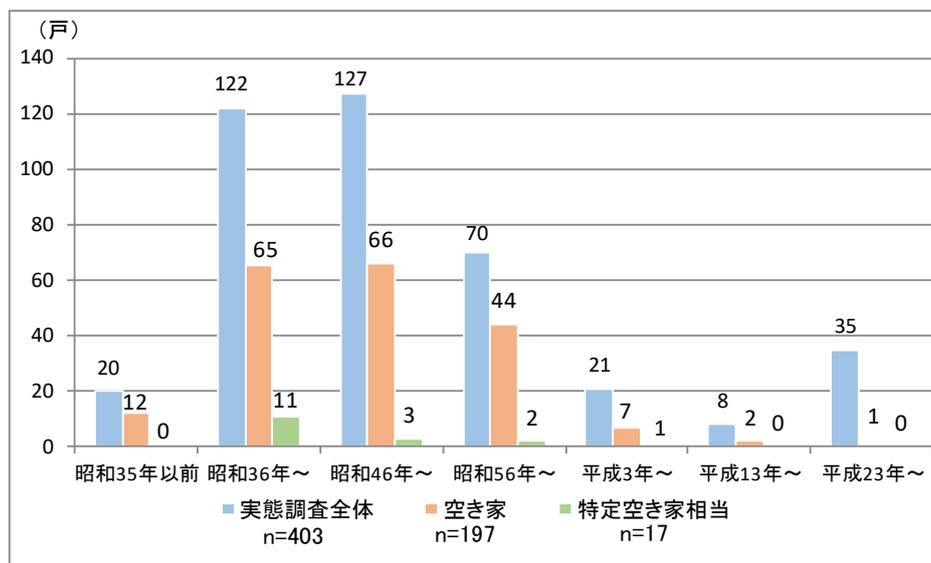
○本項目では、平成27年度調布市空き家実態調査で、空き家と判定されたもののうち、平成28年度調布市空き家所有者意向調査で利用が確認できなかったものを利用されていない空き家とします。



②建築時期

○利用されていない空き家では、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた空き家が多くなっています。

【建築時期別の空き家数及び特定空き家相当数】



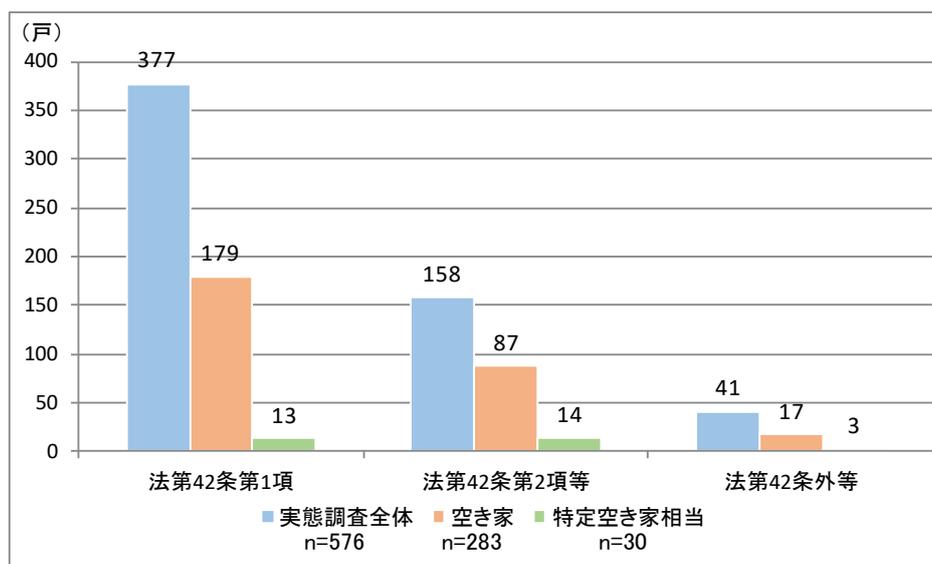
※建築時期不詳を除く

出典：平成27年度調布市空き家実態調査、平成28年度調布市空き家所有者意向調査

③法及び制度と空き家の実態

- 利用されていない空き家の過半数は、建替等が行える法第42条第1項^{※1}の道路に接続しています。
- 利用されていない空き家のうち、建替等が制約されることがある道路（法第42条第2項^{※2}，法42条外等^{※3}）に接続している空き家（空き家，特定空き家相当）は121件で、利用されていない空き家の約4割を占めています。

【接続道路別の空き家数及び特定空き家相当数】

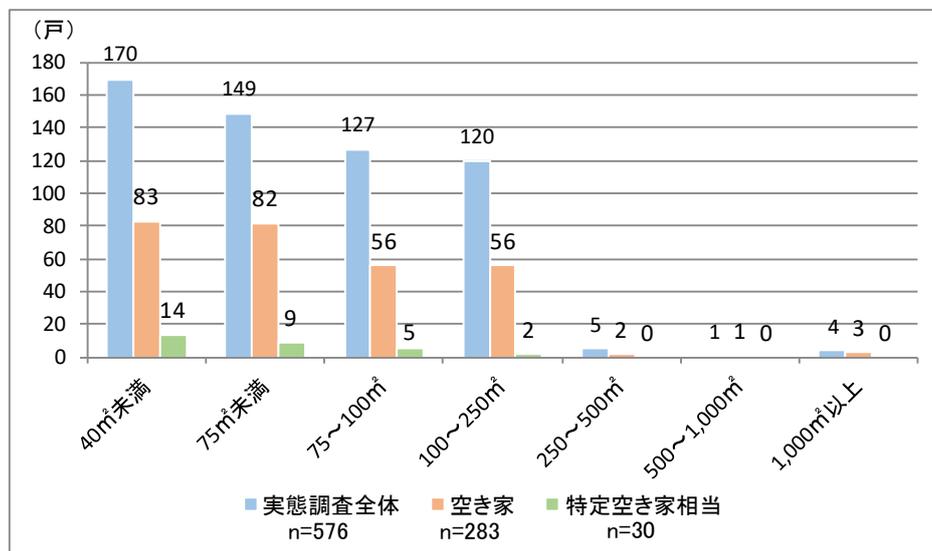


出典：平成27年度調布市空き家実態調査，平成28年度調布市空き家所有者意向調査

- ※1 法第42条第1項：接続道路の種別が，法第42条第1項で，建替等が行えます。
- ※2 法第42条第2項等：接続道路の種別が，法第42条第2項または協定通路等で，建替等を行う際，条件付きとなる場合があります。
- ※3 法第42条外等：接続道路の種別が，法第42条外または不明で，現状のままでは建替等が行えません。

○利用されていない空き家は、延床面積が誘導居住面積水準（延床面積 75 m²）※に満たない空き家が多くなっています。

【延床面積別の空き家数及び特定空き家相当数】



※延床面積不詳の建物は 40 m²未満に含む。

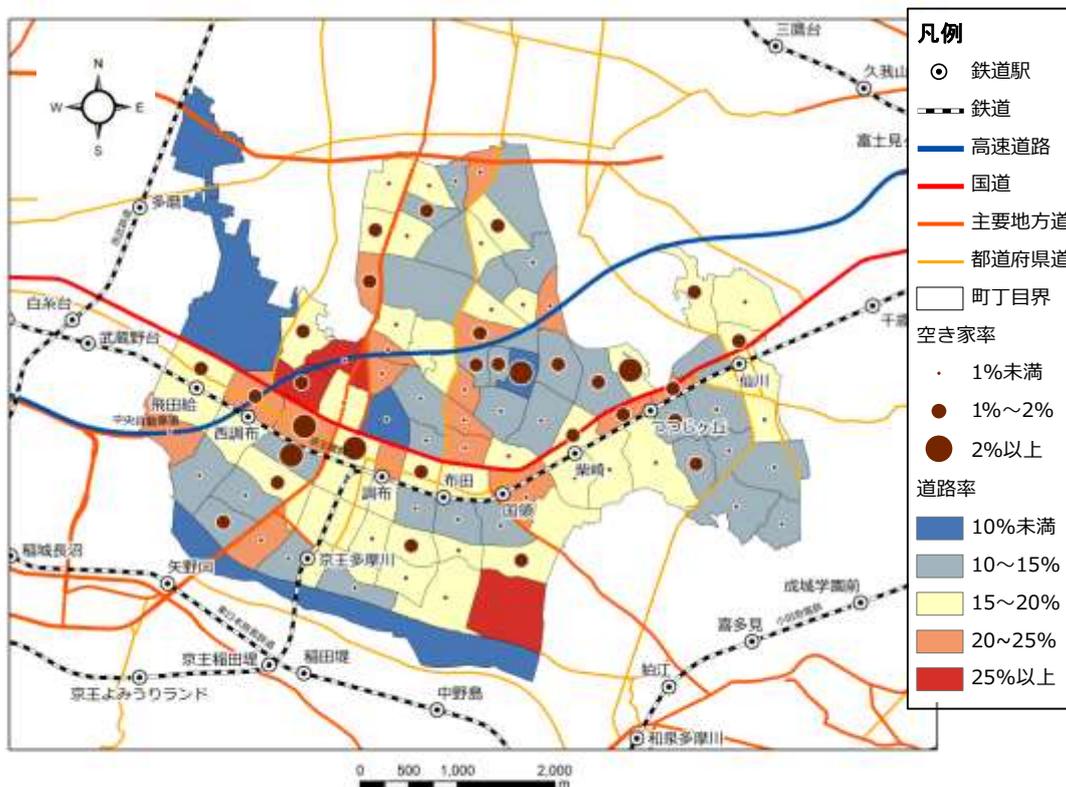
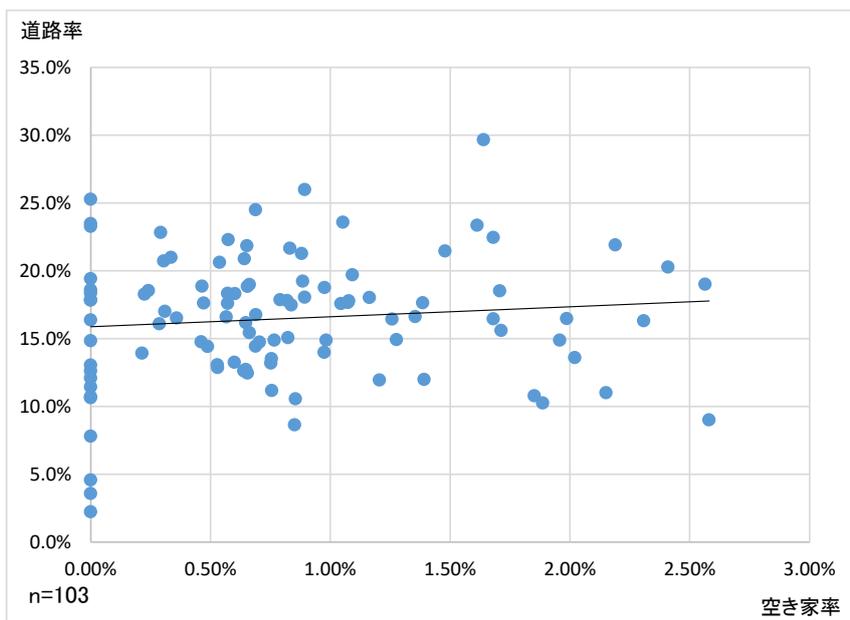
出典：平成 27 年度調布市空き家実態調査，平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

※誘導居住面積水準：豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準。なお、本文では都市での居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準の算定式に世帯人数 3 人を当てはめて算定した 75 m²を基準とする。

④地区特性と空き家の実態

○空き家率*が2%以上の地区は、道路率が概ね20%を下回る傾向にあります。

【道路率と空き家率の状況】

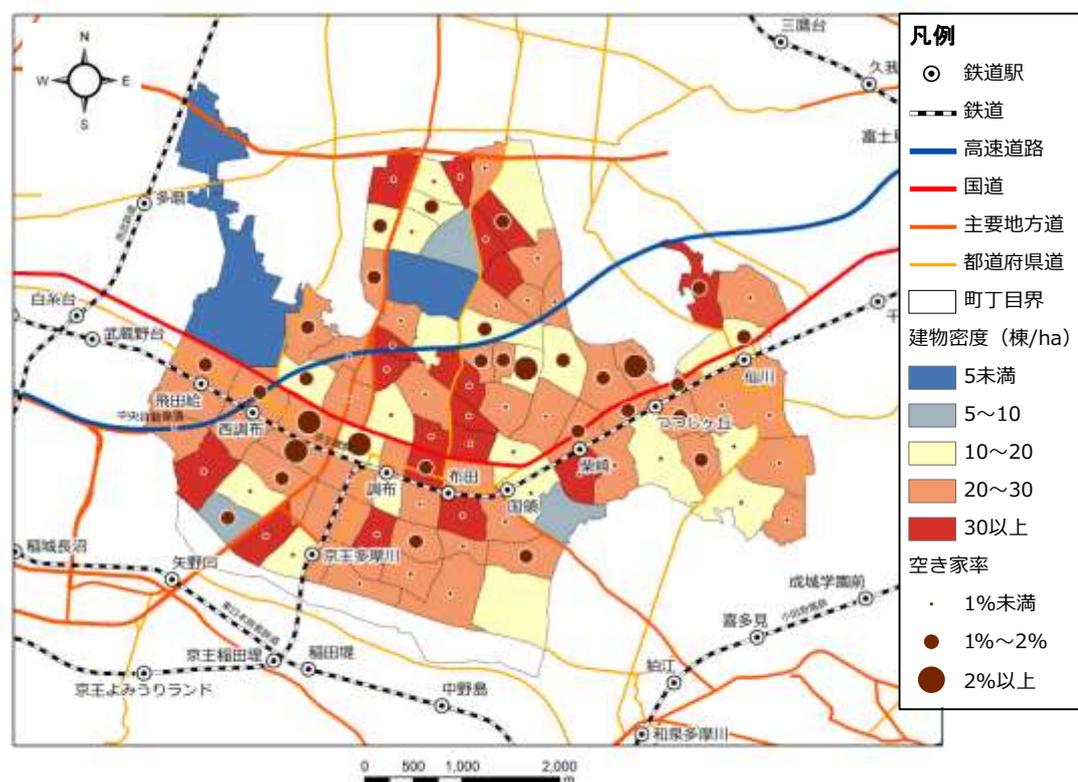
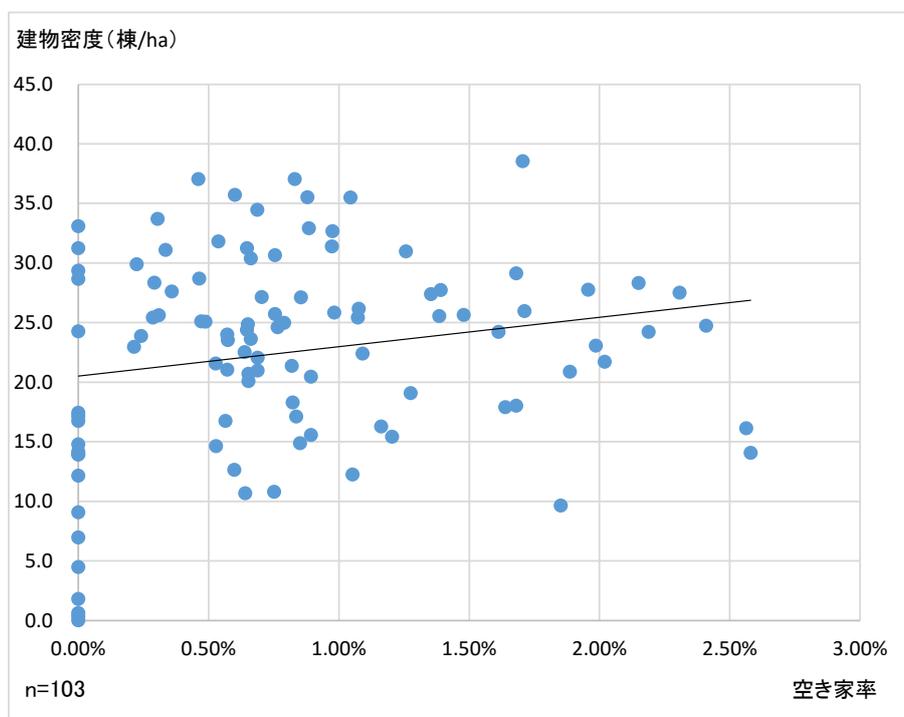


出典：平成 27 年度調布市空き家実態調査，平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

※ここでの空き家率とは、平成 24 年度土地利用現況調査（建物現況）の地区別の建物総数（棟）に対する利用されていない空き家の割合とします。

○建物密度※¹が高い地区では空き家率※²が高い傾向にあります。

【建物密度と空き家率の状況】



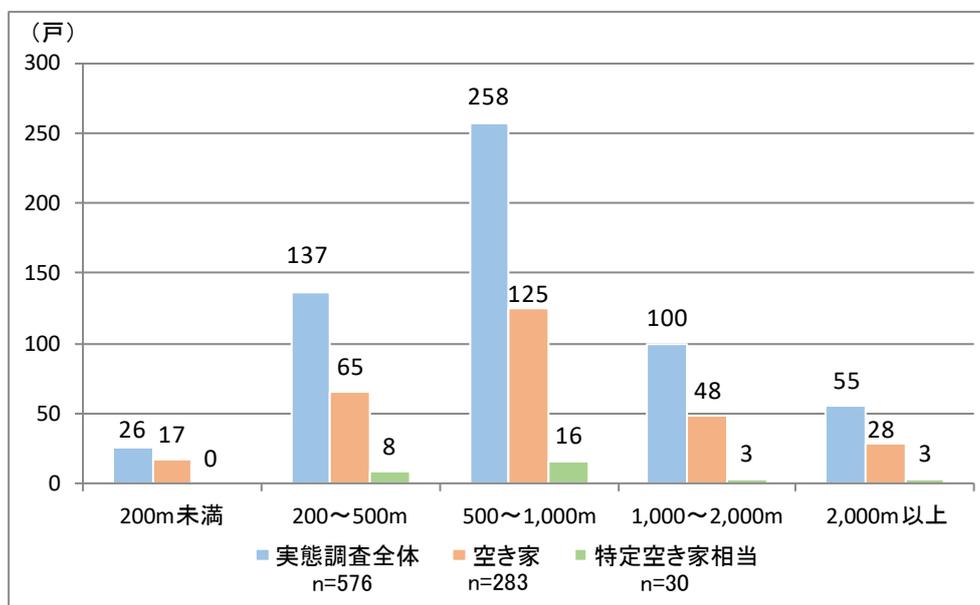
出典：平成 27 年度調布市空き家実態調査，平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

※¹ ここでの建物密度とは，地区面積に対する地区内の建物総数（棟）の密度とします。

※² ここでの空き家率とは，平成 24 年度土地利用現況調査（建物現況）の地区別の建物総数（棟）に対する利用されていない空き家の割合とします。

○利用されていない空き家は、鉄道駅まで500～1,000mの圏域に多く存在します。

【鉄道駅からの距離と空き家の状況】



出典：平成 27 年度調布市空き家実態調査，平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査

(6) 空き家の実態の状況

項目	主な現状 ※丸付き数字は 29～43 ページにある 項目ごとの見出し番号と対応	状況 ※丸付き数字は左欄の「主な現 状」と対応
(1) 空き家の実態 (平成 27 年度調布市空 き家実態調査)	①特定空き家相当の空き家がある ②独立住宅が多くを占めるが 共同住宅、住商併用建物等も 該当 ③2m未満の間口で接道して いる空き家、建替等が制約さ れることがある法第42条第 2項道路、協定通路等、法第 42条外の道路に接道してい る空き家がある ⑥地区による偏りはなく、市全 域に分布 ⑧鉄道駅から1km圏内に多く 分布	■特定空き家相当の空き 家が見受けられるため、 このまま放置された場 合に倒壊の危険性、放火 による火災や周辺への 延焼、ゴミの放置、周辺 環境や景観への影響な どが懸念される(①) ■建替時に制約があるた め、空き家となっている 可能性がある(③) ■立地ポテンシャルが高 い空き家が多く存在す るため、空き家の利活用 の可能性が高い(⑥、⑧)
(2) 空き家の所有者 意向 (平成 28 年度調布市空 き家所有者意向調 査)	②昭和56年以前の旧耐震基準 で建築された建物が多い ③約3割がほとんど利用して いない状況 ④所有者の高齢化に関連する 理由で利用されていない ⑥遠方に住んでいるため、高齢 のため維持管理できないな どの理由で管理ができてい ない ⑦現在でも問題なく住める状 態にある建物が約半数を占 める ⑧利活用したい、条件次第で利 活用したいが約4割を占め る ⑨古い空き家では狭小住宅が 多い	■狭小住宅、旧耐震基準の 住宅など現状のまま で市場に流通させること が困難と思われる空き 家がある(②、③、⑧、 ⑨) ■高齢化に関する理由等 で空き家化、管理不全に なる可能性が高いこと から、今後は空き家の増 加、管理不全の増加が想 定される(④、⑥) ■現在でも問題なく使用 できる状態であり、利活 用意向もあることから、 空き家が利活用できる 可能性がある(⑦、⑧)

項目	主な現状 ※丸付き数字は 44～57 ページにある 項目ごとの見出し番号と対応	状況 ※丸付き数字は左欄の「主な現 状」と対応
<p>(3) 相続した空き家の傾向 (平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査で利用実態がなく、相続で取得した場合の傾向)</p>	<p>②相続した空き家はほとんど何もしていない状態が多い傾向 ②取得方法に関わらず管理業者に委託して管理を行っている空き家は少数 ④遠方に住んでいる、費用の問題、高齢のため維持管理できない割合が過半数を占める ⑤使用できる状態にない建物が過半を占める ⑧相続した空き家の約3割は、相続人が利用方法を決めていない ⑩利活用の具体的な方法や手順がわからない相続人が多い ⑩資産として保有していきたい意向は少ない ⑪売却または建物を取り壊して更地にすることを望む意向が強い ⑭「取壊しの費用」、「専門家の紹介」、「相談窓口」への支援が期待されている</p>	<p>■相続した場合は資産として保有する意向が希薄であるため、管理不全が生じ、建物が使用できる状態にない(②, ④, ⑤, ⑩) ■利活用の方法等が分からないため、空き家となっている可能性が高い(⑧, ⑩) ■相続した場合は、資産として保有する意向が希薄のため、売却、取壊しを望む意向が強く、「取壊しの費用」、「専門家の紹介」、「相談窓口」への支援が期待されている(⑩, ⑪, ⑭)</p>
<p>(4) 利活用したいと考えている空き家の傾向 (平成 28 年度調布市空き家所有者意向調査で利用実態がなく、利活用の意向がある場合の傾向)</p>	<p>②利活用したいがほとんど何もしていない状態が多い傾向 ④遠方に住んでいる、費用の問題、高齢のためなど、維持管理したくても問題がありできない割合が9割を占める ⑤利活用したい空き家の約4割が、使用できる状態 ⑤利活用したい空き家には、一部改修すれば利用できる空家、使用できる状態ではない空き家が含まれている ⑥「専門家の紹介」、「相続問題等の相談窓口の設置」への支援が期待されている</p>	<p>■現状のまま利活用可能な空き家と一部改修等が必要など現状のままでの利活用が困難と思われる空き家がある(②, ⑤) ■所有者本人が維持管理できない状態のため、管理不全に陥っている(②, ④) ■利活用の意向が強いため、「専門家の紹介」、「相続問題等の相談窓口の設置」への支援が期待されている(⑥)</p>

項目	主な現状 ※丸付き数字は58～64ページにある項目ごとの見出し番号と対応	状況 ※丸付き数字は左欄の「主な現状」と対応
(5) 利用されていない空き家の傾向 (平成28年度調布市空き家所有者意向調査で利用が確認できなかったものの傾向)	②旧耐震基準の住宅が多い ③建替等が制約されることがある道路に接続しているものが約4割を占める ④建物密度が高い地区では空き家率が高い傾向	■利活用が困難と思われる空き家が含まれている(②, ③) ■地区の住環境の特性により、空き家の傾向が異なる(④)

3-5.調布市の将来展望

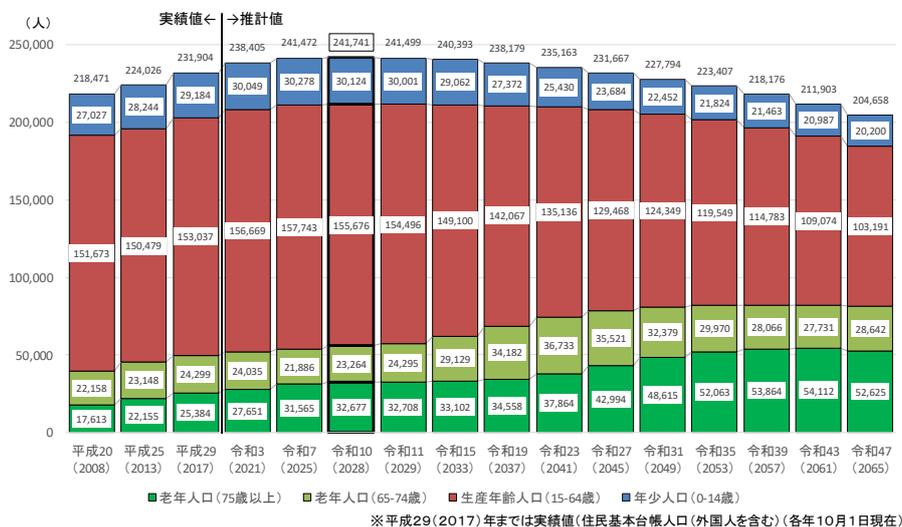
(1) 将来人口

○調布市の総人口は、今後も緩やかに増加を続けることが予想されますが、徐々に増加幅は縮小し、令和10年の241,741人をピークに減少に転じることが予測されます。

○老年人口(65歳以上)は、今後も増加傾向が続くことが見込まれ、特に75歳以上の人口が増加することが見込まれます。

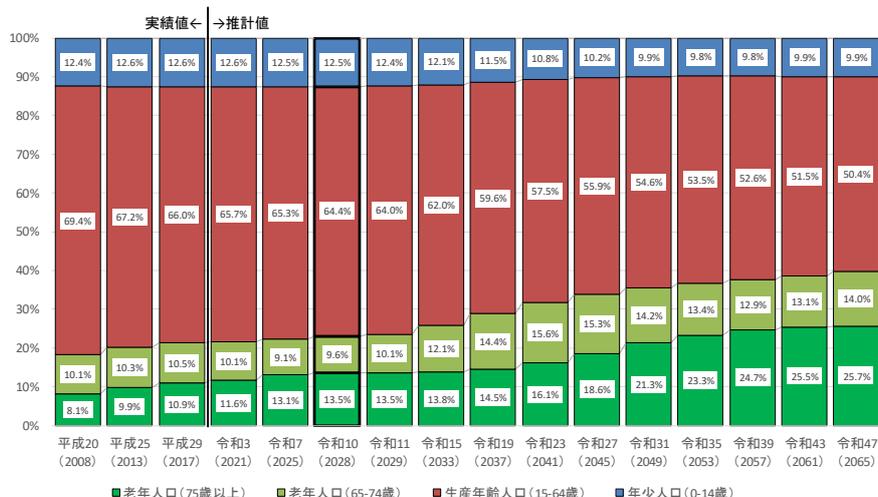
○高齢化率(基準年21.4%)は、令和10年で23.1%となることを見込まれます。

【年齢4区分別人口】



※平成29(2017)年までは実績値(住民基本台帳人口(外国人を含む))(各年10月1日現在)

【年齢構成比】



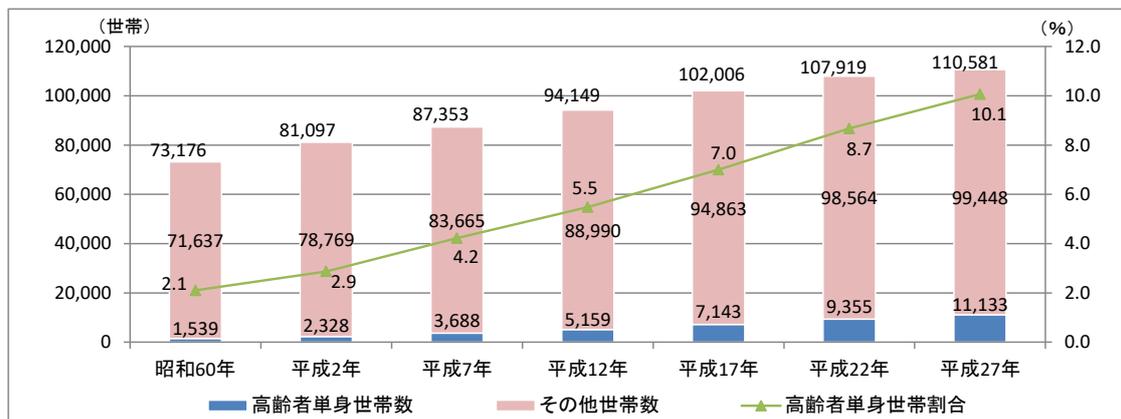
※平成29(2017)年までは実績値(住民基本台帳人口(外国人を含む))(各年10月1日現在)

出典：調布市の将来人口推計(平成30年3月)

(2) 高齢者単身世帯

- 高齢者単身世帯は、世帯数、世帯割合とも一貫して増加傾向にあります。
- 高齢者単身世帯は、今後も増加していくことが見込まれます。

【単身の高齢者世帯割合の推移】

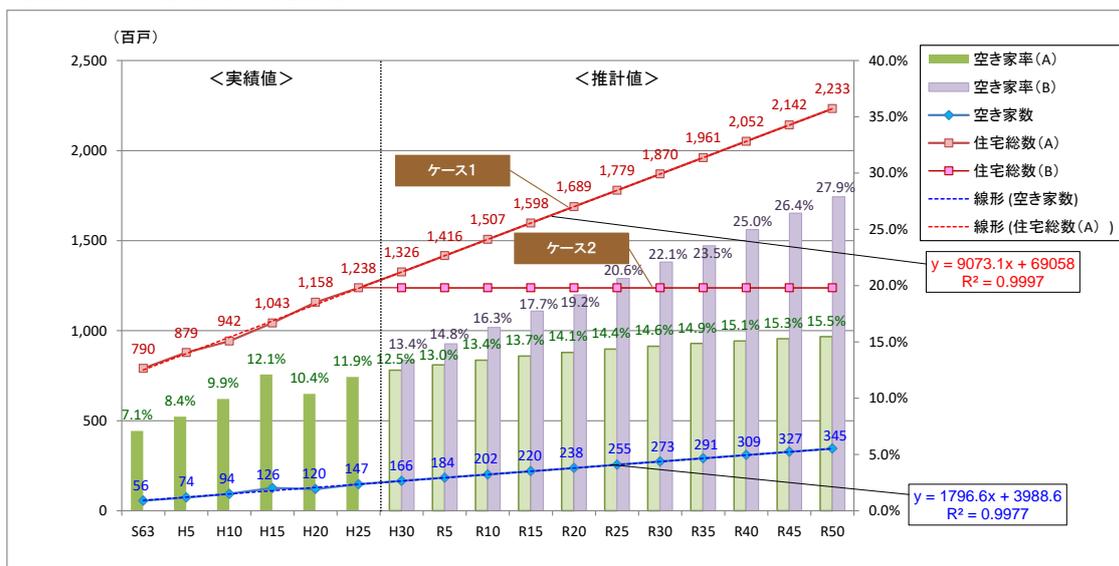


出典：国勢調査

空き家率の推計

- 昭和63年から平成25年の住宅総数、空き家数の実績値から将来の住宅総数、空き家数を線形近似で推計すると、空き家数は今後も増加することが想定され、空き家率も増加する傾向にあります。

【将来の空き家率の推移】



- ケースA：住宅総数、空き家数の実績値の線形近似による推計値により空き家率の推計値を算出
- ケースB：平成25年の住宅総数を上限とした住宅総数の推計値、及び、空き家数の実績値の線形近似による推計値により空き家率の推計値を算出

出典：住宅・土地統計調査

(3) 調布市の将来展望

項目	主な現状	状況
(1) 将来人口	○令和10年をピークに人口は減少に転じることが想定される ○75歳以上の人口は増加が続くことが想定される	■人口減少に伴い、やがて世帯数も減少に転じ、住宅需要が減少することが想定される ■世帯数の減少、高齢者単身世帯が占める割合の増加が見込まれているため、相続で取得する機会が多くなる可能性が高い
(2) 高齢者単身世帯	○高齢者単身世帯は、世帯数、世帯割合とも一貫して増加傾向 ○高齢者単身世帯は、今後増加していくことが見込まれる	

3-6. 状況からみる問題点

本市の空き家の状況は、建物の状態に分けて整理すると、以下の段階1から段階3に分類した問題点があげられます。

【建物状態の段階のイメージ】

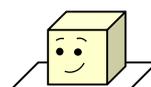
段階1

健全

○居住中の段階

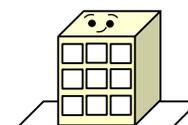


<一戸建>



●居住中

<共同住宅等>



●居住中

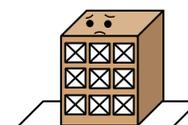
段階2

空き家

○空き家となった段階



●空き家



●全戸空室

段階3

危険な空き家

○危険な空き家となった段階



●管理不全



●管理不全

段階1：健全

状況	問題点
<ul style="list-style-type: none"> ■新築のニーズが高く、住宅ストックが増加している中、不要となった住宅がなくなる状況にあるため、今後は住宅の過剰供給が想定される ■古い住宅の更新が行われないと、老朽化した住宅ストックが増加する可能性が高い ■高齢者が持ち家である割合が高く、65歳以上の単身世帯数の占める割合が高いため、今後、相続等の問題が発生する可能性が高い ■今後も空き家が増加することが想定される ■高齢化に関する理由等で空き家化、管理不全になる可能性が高いことから、今後は空き家の増加、管理不全の増加が想定される ■人口減少に伴い、やがて世帯数も減少に転じ、住宅需要が減少することが想定される ■世帯数の減少、高齢者単身世帯が占める割合の増加が見込まれているため、相続で取得する場合が多くなる可能性が高い 	<p style="text-align: center;">増加が想定される空き家への対応</p> <p>【老朽化した住宅ストックの増加】 新築へのニーズ、世帯数減少による住宅需要の減少が想定されるため、今後も空き家予備軍となる住宅ストックの増加が懸念され、さらには時間の経過に伴って、老朽化した住宅ストックの増加が想定されま す。</p> <p>【相続等の空き家発生要因の増大】 今後、一層の高齢化の進行、高齢者単身世帯の増加に伴い、所有者の高齢化や相続等の要因による空き家の発生や適切に維持管理できない住宅の増加が懸念されます。</p>

段階2：空き家

状況	問題点
<ul style="list-style-type: none"> ■多摩地域では高い住宅ニーズを有しており、特に共同住宅は顕著であるため、多摩地域における住宅市場の優位性は高い ■多摩地域では中古市場の優位性がみられ、取得動向も増加傾向にあるため、中古市場ニーズはある ■新築住宅、中古住宅の市場ニーズは高い ■賃貸用の住宅の空き家が多いことが本市の特徴である ■空き家の多くは賃貸用の住宅が占めるが、今後は空き家の増加に伴いその他の住宅も増加する可能性がある ■腐朽・破損なしの良質な空き家が多くを占めるため、空き家の利活用の可能性が高い ■立地ポテンシャルが高い空き家が多く存在するため、空き家の利活用の可能性が高い ■建替時に制約があるため、空き家となっている可能性がある ■狭小住宅、旧耐震基準の住宅など現状のまま市場に流通させることが困難と思われる空き家がある ■現在でも問題なく使用できる状態であり、利活用意向もあることから、空き家が利活用できる可能性がある ■相続した場合は資産として保有する意向が希薄であるため、管理不全が生じ、建物が使用できる状態にない ■利活用の方法等が分からないため、空き家となっている可能性が高い ■現状のまま利活用可能な空き家と一部改修等が必要など現状のままでの利活用が困難と思われる空き家がある ■利活用の意向が強いため、「専門家の紹介」、「信頼できる機関からの借り手の紹介」への支援が期待されている 	<p>【旺盛な市場ニーズの活用】</p> <p>多摩地域における住宅市場の優位性を踏まえ、市場へ流通させて活用することが求められます。</p> <p>【将来的な賃貸空き家の増大リスク】</p> <p>本市の空き家の多くは賃貸用の住宅が多くを占めているため、市場ニーズと所有者の意向のバランスに整合した対応が求められます。</p> <p>【市場に流通していない良好な空き家の存在】</p> <p>本市では中古市場の優位性があり、良質で立地ポテンシャルが高い空き家・空室が多く存在しているため、市場へ流通させることが求められます。</p> <p>【流通が難しい空き家の存在】</p> <p>空き家所有者が利活用を望むが管理不全となっている空き家、建替時の制約、改修・建替時の費用負担が必要となる空き家など、現状のままでは市場へ流通の可能性が困難な空き家の流通または適正管理を促進する対応が求められます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■高齢化に関する理由等で空き家化、管理不全になる可能性が高いことから、今後は空き家の増加、管理不全の増加が想定される 	<p>【管理不全な空き家増加の懸念】</p> <p>今後、高齢化の進展等により、所有者本人が維持管理できない状態が増加しても、適正管理が継続されることが求められます。</p>

空き家の利活用意向への対応

管理不全な空き家への懸念

段階3：危険な空き家

状況	問題点
<ul style="list-style-type: none"> ■ 腐朽・破損ありの一戸建が増加傾向にあることから、一戸建は適切に維持管理することが困難な所有者が増大している ■ 高齢化に関する理由等で空き家化、管理不全になる可能性が高いことから、今後は空き家の増加、管理不全の増加が想定される ■ 相続した場合は資産として保有する意向が希薄であるため、管理不全が生じ、建物が使用できる状態にない ■ 所有者本人が維持管理できない状態のため、管理不全に陥っている 	<p style="text-align: center;">【様々な理由に伴う管理不全】</p> <p>所有者本人が維持管理できない状態、相続や空き家所有者の高齢化による管理不全など、様々な理由により、適切に維持管理できない空き家の増加が懸念されます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 特定空き家相当の空き家が見受けられるため、そのまま放置された場合に倒壊の危険性、放火による火災や周辺への延焼、ゴミの放置、周辺環境や景観への影響などが懸念される ■ 高齢化に関する理由等で空き家化、管理不全になる可能性が高いことから、今後は空き家の増加、管理不全の増加が想定される ■ 相続した場合は、資産として保有していた意向が希薄のため、売却、取壊しを望む意向が強く、「取壊しの費用」、「専門家の紹介」、「相談窓口」への支援が期待されている ■ 利活用が困難と思われる狭小住宅が空き家化、特定空き家化に陥る傾向にある ■ 地区の住環境の特性により、空き家の傾向が異なる 	<p style="text-align: center;">【危険な空き家への安全性の確保】</p> <p>地区の住環境の特性、敷地の問題、所有者の管理不全などにより、特定空き家相当の空き家が生じているため、建物倒壊等の災害時や防犯面での危険性が懸念されます。</p>
	<p style="text-align: center;">【管理不全で危険性の高い空き家】</p> <p>老朽化や適切に管理されていない空き家などの跡地利用への誘導が求められます。</p>
<ul style="list-style-type: none"> ■ 建替時に制約があるため、空き家となっている可能性がある ■ 狭小住宅、旧耐震基準の住宅など現状のまま市場に流通させることが困難と思われる空き家がある 	<p style="text-align: center;">【建替時に制約を受ける空き家への対応】</p> <p>接道条件等によって、建替・除却等が進まない空き家への対応が求められます。</p>

