

【今後の空家等対策の方向性】

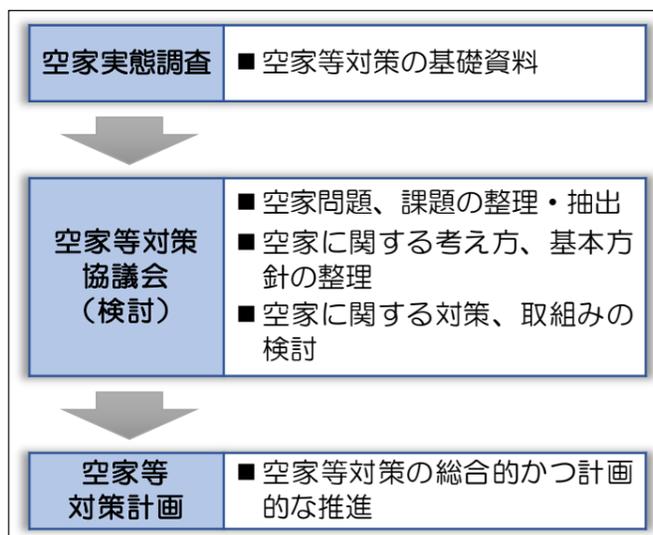
＜空家等対策の方向性＞

空家実態調査の結果から、本市における空家の属性、状態等は多種多様であり、また空家の所有者等の考え方、意向等は、一定の傾向がみられるもの、個別具体的に多岐にわたるものが混在していることが明らかになりました。

また、相談・支援に関するニーズや管理不適正空家等への対応等を踏まえると、専門的な見地から空家等対策を推進することが望まれています。

そこで、今後、空家等対策の推進にあたり、空家法第7条の規定に基づく「空家等対策協議会」の設置を検討していきます。

その上で「空家に関する問題、課題の整理・抽出」、「空家に関する考え方、基本方針の整理」、「空家に関する対策、取組みの検討」等に関する協議を経て「空家等対策計画」を作成し、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

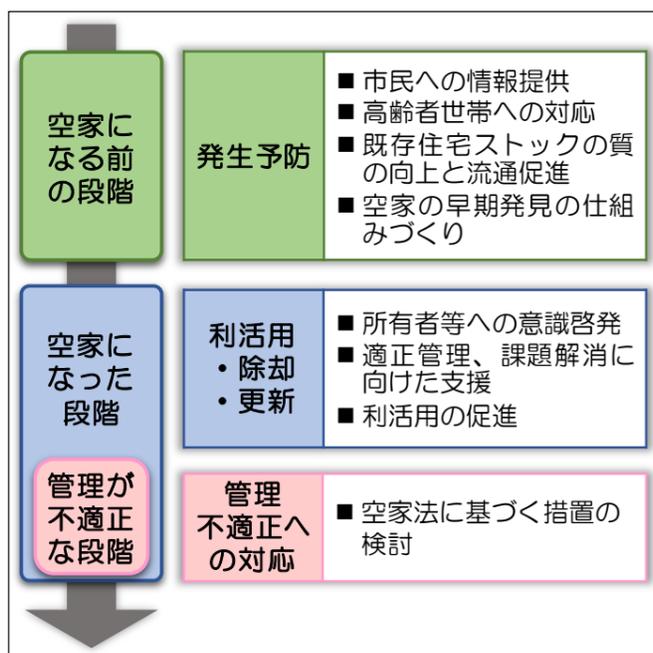


＜空家等対策を検討する際の視点＞

空家は、管理不適正空家のように、将来的に特定空家になる可能性があるものから、改修により利活用できるもの、そのまま利活用できるものなど、その状態は様々です。

今後の空家等対策として、新たな空家を生み出さないようにするための施策、空家の適正な管理を継続的に行っていくための施策、空家の利活用や更新により流通・活用を促進するための施策等を推進していく仕組みづくりが必要です。また、空家に関して所有者等が抱える問題は様々であることから、法務、不動産、建築等の専門家や各種関係団体と連携して施策を検討する必要があります。

その上で、所有者等だけではなく、行政や地域がともに取組む施策を検討していきます。



東大和市空家実態調査報告書（概要版）

【調査の目的】

人口減少社会の到来や少子高齢化に伴い、全国的に、居住・使用されていないことが常態である空家が増加しています。

この空家の中には、適切に管理されていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、そのような空家が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況の中、空家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に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」が制定されました。

本調査は、空家法に基づき、東大和市全域の空家の実態を調査し、その結果を整理・分析し、今後の空家等対策を行うための基礎資料とすることを目的に実施しました。

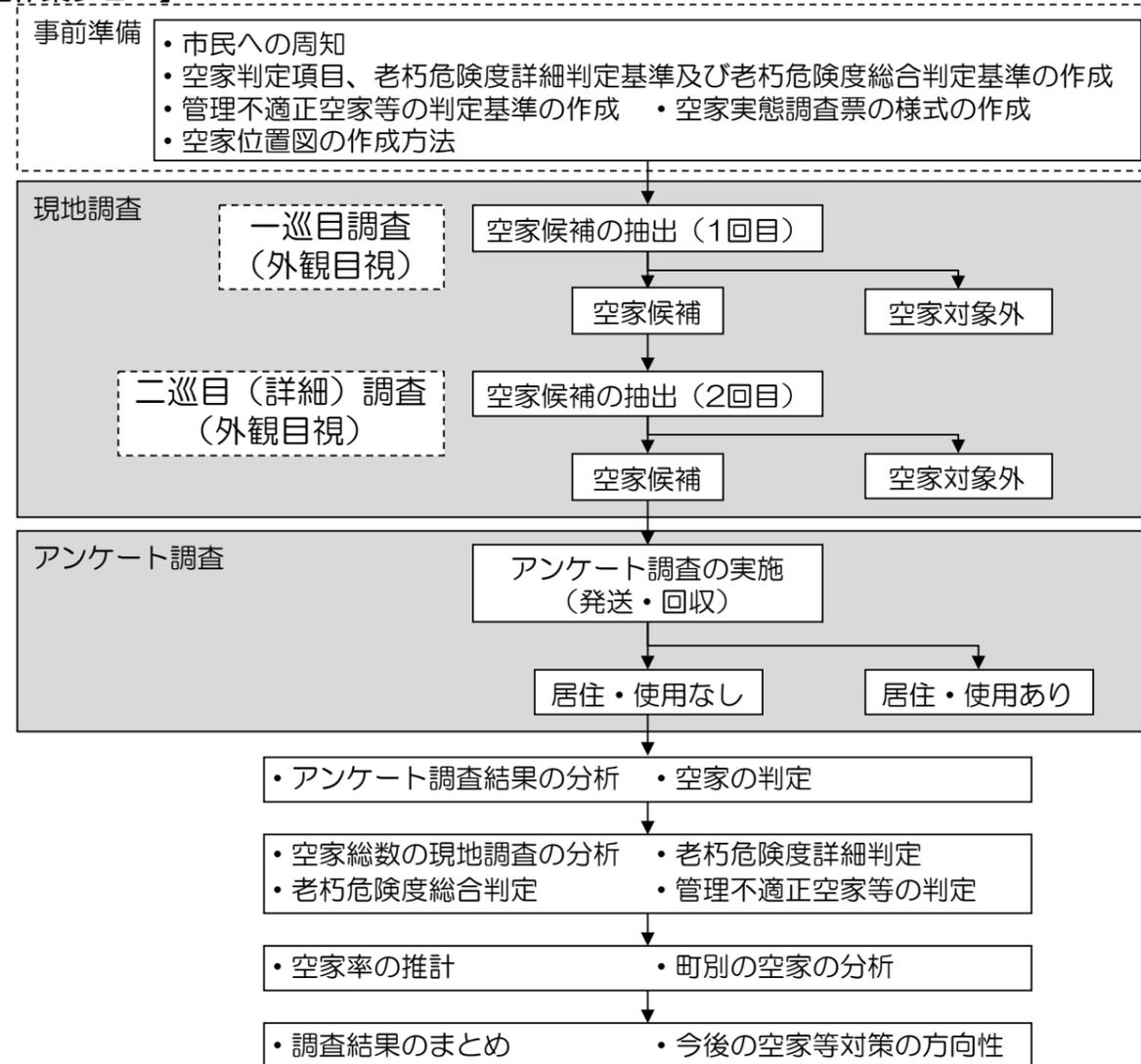
【調査対象範囲】

本調査における調査対象範囲は、東大和市全域としました。

【調査対象建築物】

本調査における調査対象は、住宅として使用されている、市内の全ての戸建住宅及び共同住宅としました。

【調査作業フロー】



東大和市空家実態調査報告書（概要版）

【令和2年（2020年）3月】

発行 東大和市
 編集 東大和市都市建設部都市計画課
 総務部防災安全課
 〒207-8585 東京都東大和市中心3-930
 TEL 042-563-2111（代表）
 URL <http://www.city.higashiyamato.lg.jp>



【調査結果のまとめ】

＜空家総数・管理不適正空家等＞

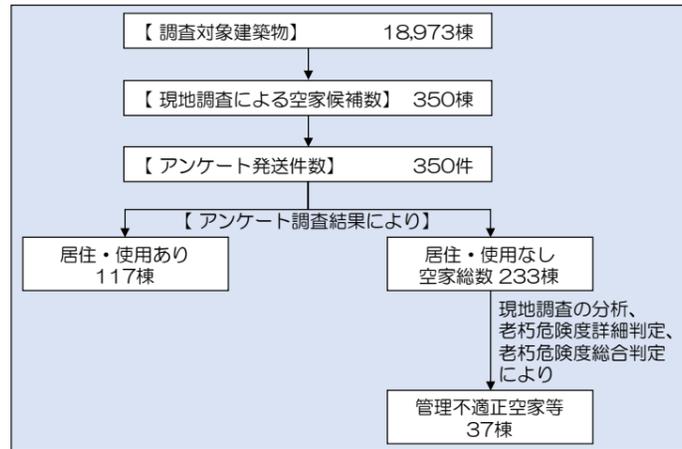
本調査結果により、市内の空家総数を 233 棟と判定しました。
このうち、37 棟を空家法に定める特定空家等となる可能性のある「管理不適正空家等」と判定しました。

＜空家率の推計＞

市全域の空家率は、1.2%となりました。

$$\text{空家率 } 1.2\% = \frac{\text{空家総数 } 233 \text{ 棟}}{\text{調査対象建築物 } 18,973 \text{ 棟}}$$

＜空家・管理不適正空家等の判定までの流れ＞

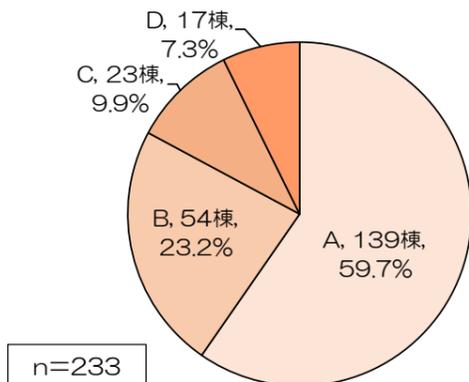


【現地調査結果】

＜老朽危険度判定の結果＞

空家総数 233 棟を老朽危険度詳細判定基準における建築物以外の門・塀、擁壁、敷地内の状態等に関して判定した結果、管理不適正空家等となる空家は、25 棟となりました。

また、老朽危険度詳細判定基準における建築物の状態及び老朽危険度総合判定基準により判定した結果、管理不適正空家等となる「D」は、17 棟となりました。一方、「A」は、139 棟となりました。

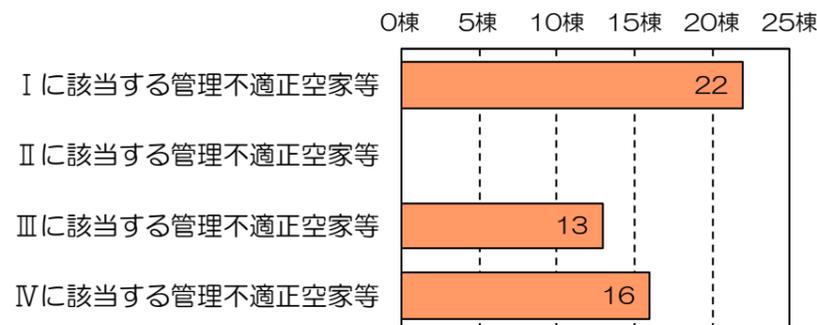


判定	老朽危険度総合判定基準
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（特定空家等となる可能性がある）

※老朽危険度詳細判定（建築物以外）による管理不適正空家等 25 棟と老朽危険度総合判定による管理不適正空家等 17 棟は、5 棟の重複があるため、その合計は、管理不適正空家等 37 棟の数と一致しない。

＜管理不適正空家等の内訳＞

特定空家等となる可能性のある管理不適正空家等は 37 棟あり、『「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）』を参考に分類すると、「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」に該当するものが 22 棟と最も多くなりました。



特定空家等の状態（ガイドラインより抜粋）
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

※管理不適正空家等と判定したもののうちには、I とⅢの両方に該当する場合など重複があるため、その合計は、管理不適正空家等 37 棟と一致しない。

【アンケート調査結果】

＜アンケート調査結果と空家の判定＞

現地調査の結果により抽出した空家候補 350 棟の所有者等に対し、アンケート調査を発送したところ、236 件（回収率 67.4%）の回答がありました。

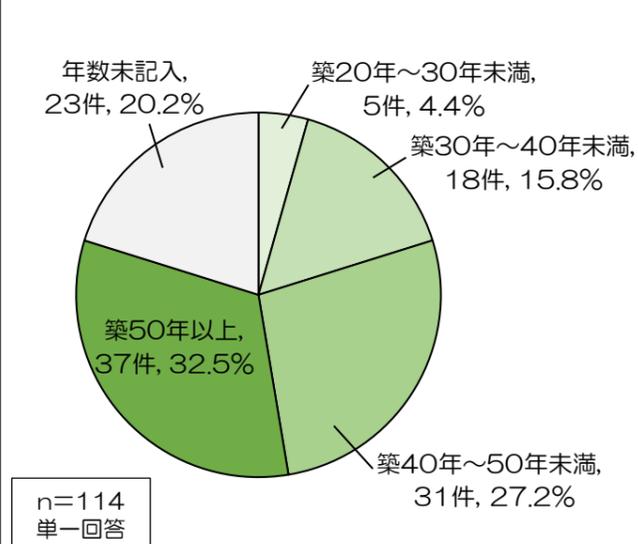
アンケート調査の発送件数 （現地調査による空家候補数）	アンケート調査の 回答状況	アンケート調査の結果に 基づく空家判定	空家総数
350 件	回答あり：236 件 回収率：67.4%	空家でないと判定 117 件	空家総数 233 棟
		空家と判定 119 件	
	回答なし：114 件		

＜アンケート調査の主な回答状況＞

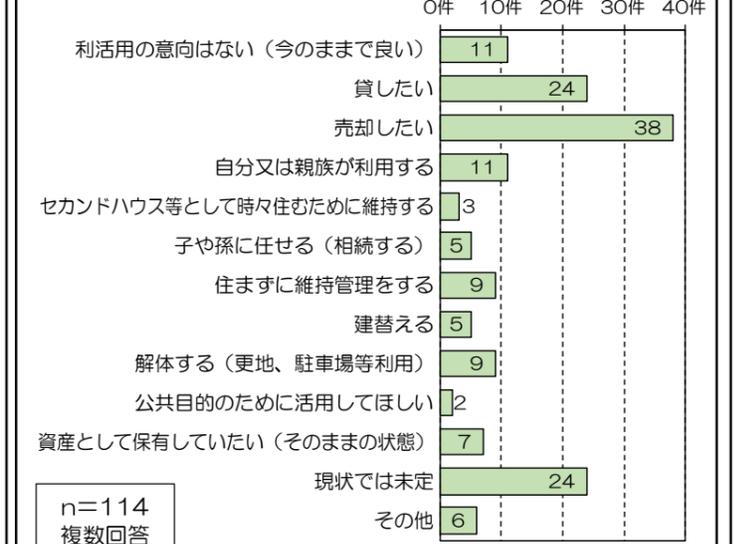
空家と判定した 119 件のアンケート調査の主な回答状況は、以下のとおりとなりました。

※119 件のうち 5 件については以下の設問に対して未回答であった。

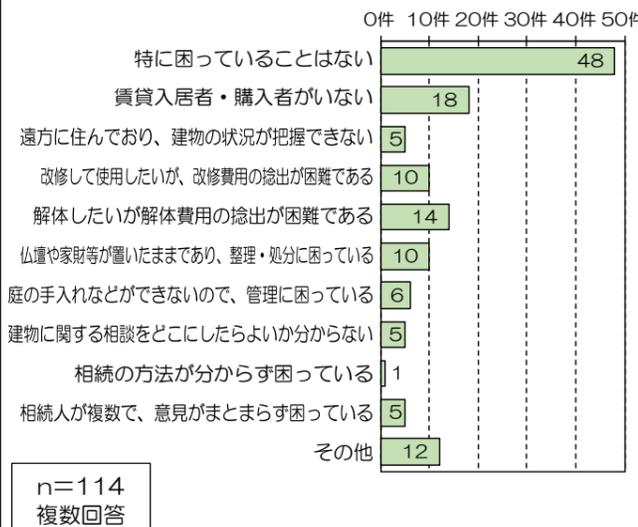
＜建物の建築年数＞



＜建物の利活用の意向＞



＜建物で困っていること＞



＜希望する支援策＞

