

III 調査結果

1 空家等

調査の結果、1,010 件を「空家等」と判定した。前回調査の 1,195 件から 185 件の減少となった。空家率は 2.54%で、前回調査の 3.38%から 0.84 ポイントの減少となった。

住調（詳細は p.43 参照）においても、全国の空家数、空家率ともに増加しているなか、東京都および青梅市の空家数、空家率は減少傾向にあり、今回の調査結果と同様の傾向を示している。

一方で、地区・支会・町別に空家数、空家率を集計（表 10、p. 21）すると、空家数が増加している地域もあった。増加しているのは和田町、柚木町、御岳本町、小曾木、成木であった。特に成木は 32 件から 63 件に増加し、前回調査のおよそ 2 倍となっている。このため、北部における空家数は 24 件の増加となっている。

空家率およびその増減で着色した階級区分図（図 10・図 11、p. 22）からは、平地が多く比較的交通便利性の高い東部では空家率が低く、多摩川沿い低地を除き大部分が山地を占めている西部や北部では空家率が高い傾向が読み取れる。

特に空家率が高かったのは御岳（11.80%）、沢井（10.64%）であったが、いずれも前回調査より空家率は減少している。次いで空家率が高い御岳本町（9.32%）、成木（8.25%）は増加傾向を示しており、特に成木は前回調査から 4.10 ポイントの大幅な増加となっている。成木に次いで増加幅が大きかったのは和田町で、1.47 ポイントの増加であった。

逆に空家率が低かったのは今寺、新町、末広町で、いずれも 1%未満であった。市街化形成時期が遅く、他の地域に比べて高齢化が進んでいない地域では空家率が低くなっているとみられる。

市街化形成時期が早かった青梅駅周辺から東青梅駅周辺にかけての中心市街地では、空家率はやや高くなっている一方、前回調査からの減少幅は 2.0 ポイント以上となっている。

表 10 空家率集計表（地区・支会・町別）

地区・支会	町名	住宅											その他の建築物		合計		
		棟数	空家等(非住宅・附属建物を除く)				増減	空家率	増減	前回調査			棟数	空家等(非住宅)	棟数	空家等	
			一戸建	長屋建	共同住宅					住宅数	空家数	空家率					
青梅	勝沼	780	18	3	0	21	-13	2.69%	-1.77	763	34	4.46%	115	0	895	21	
	西分町	318	10	0	0	10	-7	3.14%	-2.36	309	17	5.50%	71	1	389	11	
	住江町	124	4	0	0	4	-5	3.23%	-3.86	127	9	7.09%	43	0	167	4	
	本町	149	4	0	0	4	-6	2.68%	-3.38	165	10	6.06%	103	2	252	6	
	仲町	143	8	0	0	8	-6	5.59%	-4.20	143	14	9.79%	85	1	228	9	
	上町	87	6	0	0	6	-3	6.90%	-2.99	91	9	9.89%	60	0	147	6	
	森下町	169	9	0	0	9	-4	5.33%	-2.50	166	13	7.83%	47	1	216	10	
	裏宿町	368	21	2	0	23	-11	6.25%	-3.07	365	34	9.32%	78	0	446	23	
	天ヶ瀬町	279	11	0	0	11	-2	3.94%	-0.69	281	13	4.63%	68	1	347	12	
	滝ノ上町	146	4	0	0	4	-4	2.74%	-2.89	142	8	5.63%	45	0	191	4	
	大柳町	305	8	0	0	8	-4	2.62%	-1.39	299	12	4.01%	47	0	352	8	
日向和田	711	31	0	0	31	-12	4.36%	-1.47	737	43	5.83%	200	0	911	31		
第1支会	3,579	134	5	0	139	-77	3.88%	-2.14	3,588	216	6.02%	962	6	4,541	145		
長淵	駒木町	690	14	0	0	14	-23	2.03%	-3.17	711	37	5.20%	180	2	870	16	
	長淵	2,563	59	0	0	59	-10	2.30%	-0.54	2,430	69	2.84%	557	3	3,120	62	
	友田町	1,176	26	0	0	26	±0	2.21%	-0.07	1,139	26	2.28%	287	2	1,463	28	
	千ヶ瀬町	1,489	31	0	0	31	-9	2.08%	-0.69	1,442	40	2.77%	337	3	1,826	34	
	第2支会	5,918	130	0	0	130	-42	2.20%	-0.81	5,722	172	3.01%	1,361	10	7,279	140	
大門	吹上	443	7	1	0	8	-5	1.81%	-1.29	419	13	3.10%	69	0	512	8	
	野上町	1,286	13	0	0	13	-20	1.01%	-1.76	1,193	33	2.77%	202	3	1,488	16	
	大門	1,302	12	1	0	13	-17	1.00%	-1.55	1,176	30	2.55%	132	0	1,434	13	
	塩船	289	5	0	0	5	±0	1.73%	-0.46	228	5	2.19%	43	0	332	5	
	谷野	368	7	0	0	7	-2	1.90%	-0.84	329	9	2.74%	86	0	454	7	
	木野下	449	4	0	1	5	-5	1.11%	-1.22	429	10	2.33%	101	0	550	5	
	今寺	1,723	10	0	0	10	-10	0.58%	-0.86	1,392	20	1.44%	202	1	1,925	11	
	第3支会	5,860	58	2	1	61	-59	1.04%	-1.28	5,166	120	2.32%	835	4	6,695	65	
東青梅	東青梅	1,789	49	1	1	51	-4	2.85%	-0.39	1,699	55	3.24%	366	6	2,155	57	
	根ヶ布	959	44	0	0	44	-13	4.59%	-1.27	972	57	5.86%	161	0	1,120	44	
	師岡町	1,066	15	4	0	19	-8	1.78%	-0.94	993	27	2.72%	171	0	1,237	19	
	第8支会	3,814	108	5	1	114	-25	2.99%	-0.80	3,664	139	3.79%	698	6	4,512	120	
新町	新町	4,353	32	2	0	34	-7	0.78%	-0.30	3,807	41	1.08%	832	4	5,185	38	
	未広町	237	2	0	0	2	-1	0.84%	-0.63	204	3	1.47%	198	1	435	3	
	第9支会	4,590	34	2	0	36	-8	0.78%	-0.32	4,011	44	1.10%	1,030	5	5,620	41	
河辺町	河辺町	2,763	42	2	1	45	-1	1.63%	-0.12	2,626	46	1.75%	391	4	3,154	49	
	第10支会	2,763	42	2	1	45	-1	1.63%	-0.12	2,626	46	1.75%	391	4	3,154	49	
今井	藤橋	1,195	14	0	0	14	-9	1.17%	-0.94	1,090	23	2.11%	296	1	1,491	15	
	今井	2,335	26	0	0	26	-14	1.11%	-0.75	2,145	40	1.86%	631	5	2,966	31	
	第11支会	3,530	40	0	0	40	-23	1.13%	-0.82	3,235	63	1.95%	927	6	4,457	46	
東部	30,054	546	16	3	565	-235	1.88%	-0.98	28,012	800	2.86%	6,204	41	36,258	606		
西部	梅郷	畑中	975	38	0	1	39	-10	4.00%	-1.18	946	49	5.18%	216	1	1,191	40
		和田町	444	25	0	0	25	+7	5.63%	+1.47	433	18	4.16%	99	2	543	27
		梅郷	1,568	34	1	0	35	-23	2.23%	-1.81	1,436	58	4.04%	334	2	1,902	37
		柚木町	880	40	0	0	40	+5	4.55%	+0.47	858	35	4.08%	266	2	1,146	42
		第4支会	3,867	137	1	1	139	-21	3.59%	-0.77	3,673	160	4.36%	915	7	4,782	146
	沢井	二俣尾	856	51	0	0	51	-5	5.96%	-0.71	840	56	6.67%	320	0	1,176	51
		沢井	357	38	0	0	38	-2	10.64%	-0.69	353	40	11.33%	221	0	578	38
		御岳本町	161	15	0	0	15	+1	9.32%	+0.62	161	14	8.70%	97	1	258	16
		御岳	161	19	0	0	19	-2	11.80%	-0.55	170	21	12.35%	100	2	261	21
		御岳山	38	0	0	0	0	-1	0.00%	-2.70	37	1	2.70%	73	0	111	0
第5支会	1,573	123	0	0	123	-9	7.82%	-0.64	1,561	132	8.46%	811	3	2,384	126		
西部	5,440	260	1	1	262	-30	4.82%	-0.76	5,234	292	5.58%	1,726	10	7,166	272		
北部	小曾木	富岡	285	13	0	0	13	-7	4.56%	-2.51	283	20	7.07%	192	1	477	14
		小曾木	509	22	0	0	22	+2	4.32%	+0.32	500	20	4.00%	336	4	845	26
		黒沢	526	28	0	0	28	-3	5.32%	-0.55	528	31	5.87%	301	0	827	28
		第6支会	1,320	63	0	0	63	-8	4.77%	-0.65	1,311	71	5.42%	829	5	2,149	68
	成木	成木	764	63	0	0	63	+31	8.25%	+4.10	772	32	4.15%	793	1	1,557	64
		第7支会	764	63	0	0	63	+31	8.25%	+4.10	772	32	4.15%	793	1	1,557	64
		北部	2,084	126	0	0	126	+23	6.05%	+1.11	2,083	103	4.94%	1,622	6	3,706	132
市内全域	37,578	932	17	4	953	-242	2.54%	-0.84	35,329	1,195	3.38%	9,552	57	47,130	1,010		



图 10 町別空家率

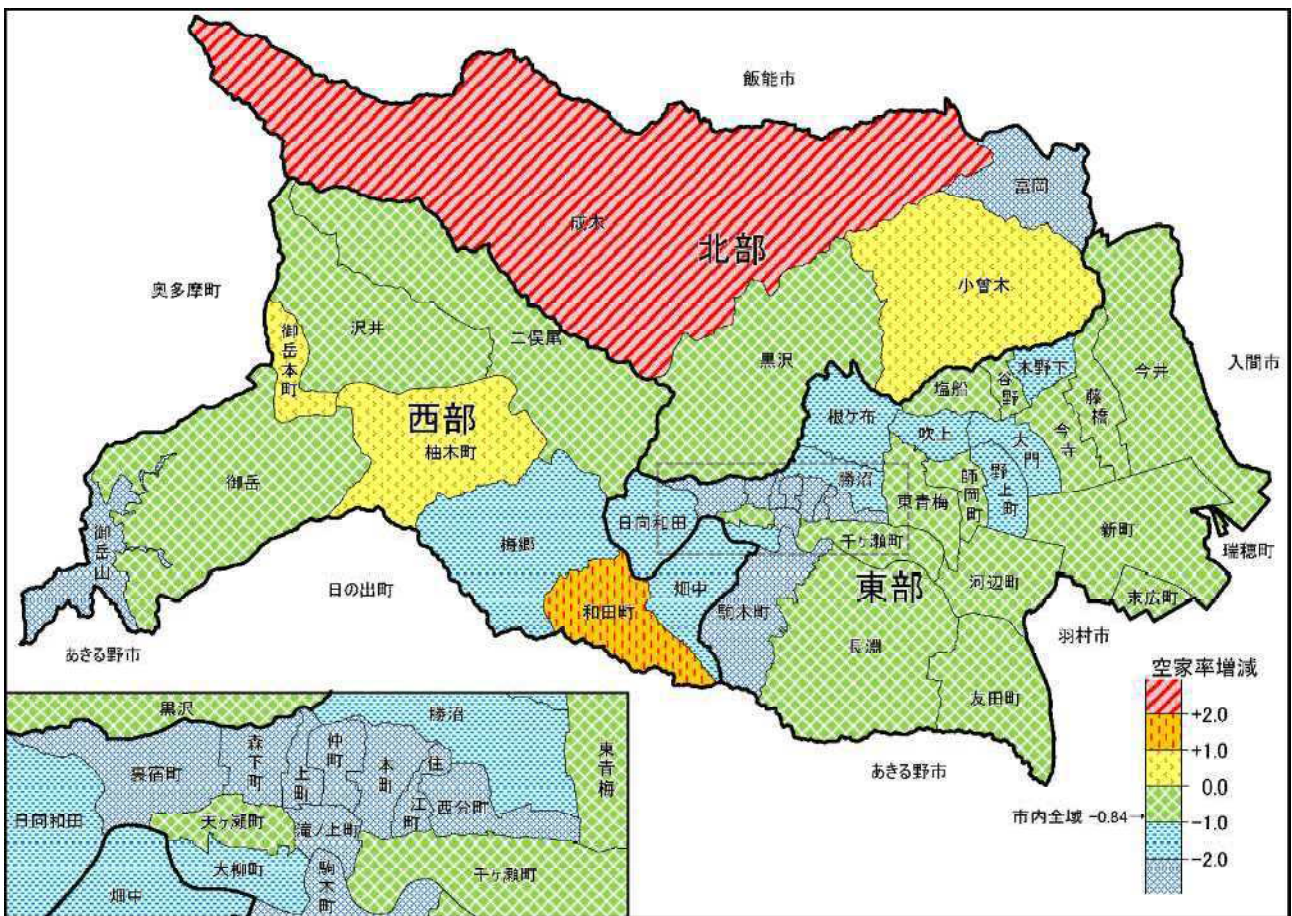


图 11 町別空家率増減

(1) 戸建て住宅

市内にある空家等 1,010 件のうち、戸建て住宅は 932 件で、9 割を超えている。

ア 主体構造

主体構造は、ほとんどが木造であり、778 件（83.3%）を占めている。

未登記の家屋など構造が不明の空家等も 126 件（13.5%）あったが、外観からその大半が木造であると推定される。

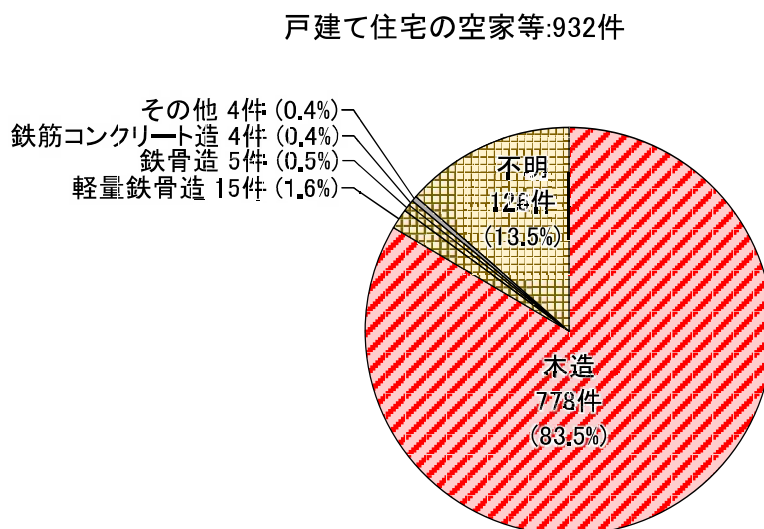


図 12 主体構造（戸建て住宅の空家等）

イ 階数

地上階数は 1 階が 443 件（47.5%）、2 階が 479 件（51.4%）、3 階が 10 件（1.1%）であった。

ウ 築年数

築年数の分布は、40年以上50年未満で極大となっている。平均値46.4年、中央値47年、最頻値50年であった。

20年以内の物件は、平成12年6月の建築基準法改正施行以降の築造であり、現行の耐震基準で建てられている。適切に管理し修繕を行えば利活用の可能性が高いと考えられるが、わずか11件であった。

20年以上40年未満の物件は、昭和56年6月の建築基準法改正施行以降の築造で建てられている。新基準では震度7でも倒壊を免れる程度の耐震性が求められているため、比較的利活用の可能性が高いと考えられる。

40年以上の物件の大半は、昭和56年6月の建築基準法改正施行以前の築造で建てられている。旧耐震基準では震度5強程度の中規模地震でほとんど損傷しないことを想定しており、大規模地震が発生すれば倒壊するおそれが高い。

70年を超える物件も24件あった。これらの大半は昭和25年11月の建築基準法制定以前の築造であり、経年劣化による腐食や損傷等も考慮すると、耐震性に不安がある建築物が多いと考えられる。

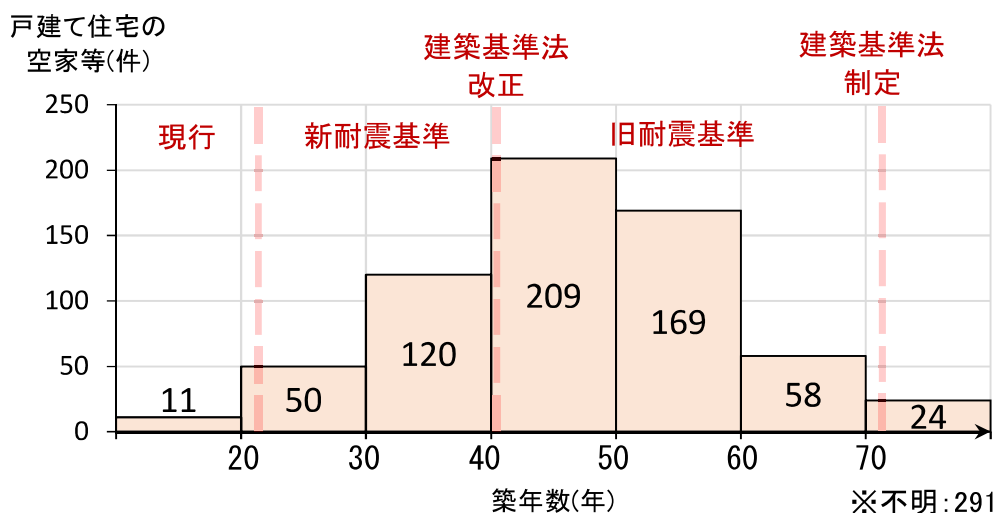


図 13 築年数の分布 (戸建て住宅の空家等)

エ 所有者住所・所在

建物所有者(管理者含む)の住所・所在は青梅市内が546件(58.6%)、青梅市外が333件(35.7%)であった。

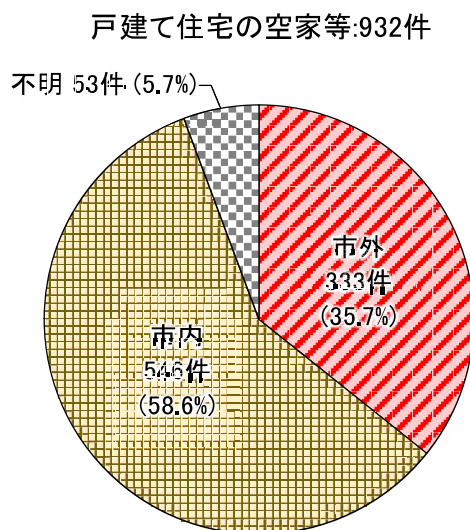


図 14 所有者住所・所在 (戸建て住宅の空家等)

オ 駐車場

駐車場は、「空間なし」が 315 件、「空間あり」が 370 件、「整備済」が 247 件であった。

カ 敷地接道幅

空家等が所在する敷地と建築基準法上の道路の接道幅が「2m 以上」と確認できたのは 673 件 (72.2%) であった。

他の 259 件 (27.8%) は 2m 以上の接道を確認できなかった。その内訳は、空家等に接続する通路が建築基準法上の道路でないと考えられる場合など「接道なし」が 119 件 (12.8%)、「2m 未満」が 66 件 (7.1%)、2m 以上と 2m 未満いずれとも判断しがたい「2m 程度」が 74 件 (7.9%) となっている。

建築基準法第 43 条但し書き道路などの特例もあるため、これらすべてが再建築不可であるとは限らないが、建築審査会の同意を得て許可を受ける必要がある時点で、不動産売買の障壁となり得ると考えられる。

キ 隣接道路幅員

空家等の所在する敷地が隣接する道路の幅員は、408 件 (43.7%) が幅員 4m 未満または接道なしで、再建築不可または再建築時にセットバックが必要な可能性がある物件であった。

戸建て住宅の空家等:932件

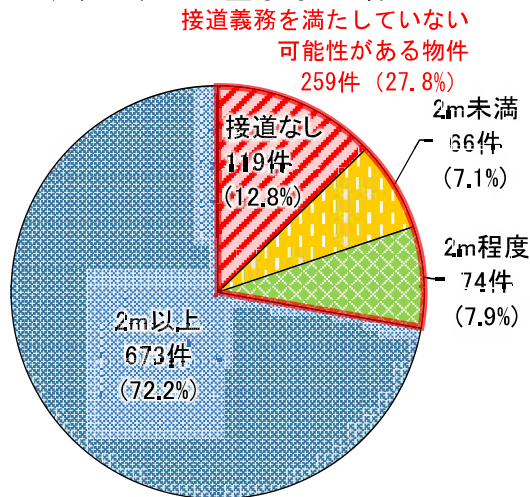
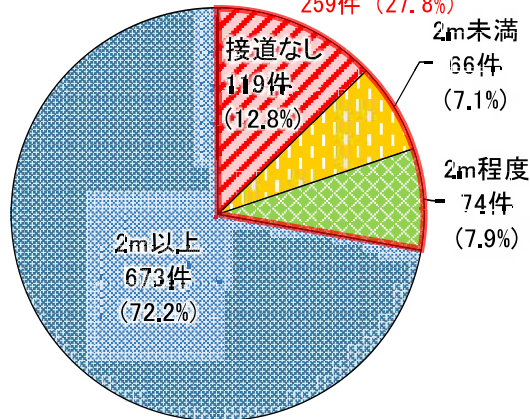


図 15 駐車場の有無 (戸建て住宅の空家等)

戸建て住宅の空家等:932件

接道義務を満たしていない
可能性がある物件
259件 (27.8%)



戸建て住宅の空家等:932件

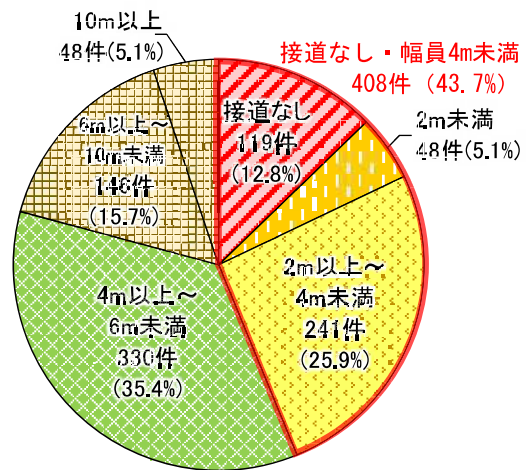


図 16 敷地接道幅 (戸建て住宅の空家等)

図 17 隣接道路幅員 (戸建て住宅の空家等)

(2) 集合住宅

市内にある空家等 1,010 件のうち、21 件が集合住宅であった。うち 17 件は長屋建、4 件は共同住宅である。集合住宅のうち、賃貸の表示があったものは 2 件で、他は表示がなかった。

今回の空家等判定では、空家法にもとづき全ての住戸が空室となっている場合のみ空家等としたが、居住中の住戸が 1 戸のみであるなど、空室が目立つ物件も多かった。

(3) その他建築物

居住を主たる用途としないその他の建築物で「空家等」(利用していない)と判定した物件は 57 件あった。うち 21 件は店舗、11 件は工場、7 件は事務所、5 件は倉庫であった。このほか、旅館、病院、保養所などがあり、複数の用途が含まれる建物(店舗兼事務所など)もあった。