

2 管理不全空家等

空家等 1,010 件のうち、111 件を管理状況が「不良」と判定した。うち 30 件は周囲に悪影響を及ぼすおそれがあり、特定空家等の候補となりうる物件である。

「不良」の内訳を見ると、生活環境が 63 件で最も多く、次いで保安が 57 件、景観が 38 件となっており、衛生は 1 件のみだった。

やや不良および不良に該当する項目の組み合わせ（図 18）は、生活環境（単独）132 件、保安（単独）129 件に次いで、保安、景観、生活環境の 3 つでやや不良または不良となっているものが 122 件あった。

衛生や景観において「やや不良」または「不良」がある物件は、それ単独で該当しているものは少なく、保安や生活環境も「やや不良」または「不良」ある物件が多かった。

表 11 管理不全空家等判定結果（全件）

管理状態	A: 良好		B: やや不良		C: 不良		周囲に悪影響あり		計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合		
管理不全空家判定	351	34.8%	548	54.3%	111	11.0%	30	3.0%	1,010	100.0%
I 保安	604	59.8%	349	34.6%	57	5.6%	5	0.5%		
II 衛生	939	93.0%	70	6.9%	1	0.1%	1	0.1%		
III 景観	703	69.6%	269	26.6%	38	3.8%	12	1.2%		
IV 生活環境	542	53.7%	405	40.1%	63	6.2%	20	2.0%		
建物老朽度(I 保安①~④)	696	68.9%	270	26.7%	44	4.4%	4	0.4%	1,010	100.0%

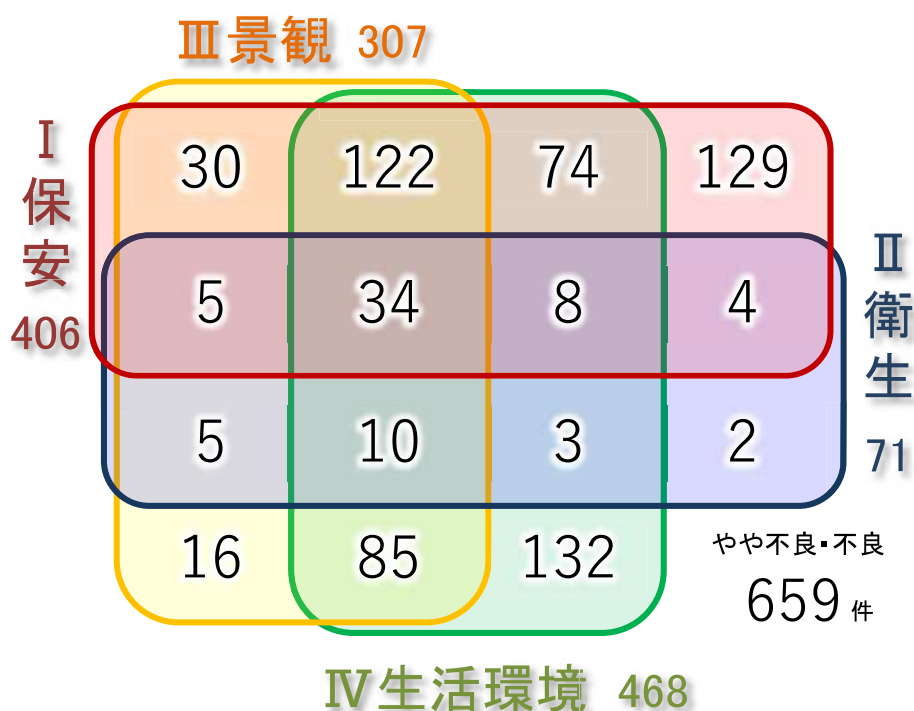


図 18 管理状況「やや不良」・「不良」の内訳

(1) 地区・支会別集計

管理不全空家等判定結果について、空家等に占める「不良」の割合（不良率）をみると、東部では 7.76%、西部では 11.03%であるのに対し、北部では 25.76%と非常に高くなっている。支会単位で見ると、北部以外では第 1 支会（青梅）、第 2 支会（長淵）、第 5 支会（沢井）で 10%を超えている。

不良率が最も低かったのは第 9 支会（新町）で、2.44%（空家等 41 件あたり不良 1 件）であった。

建物老朽度の不良率も、同様の傾向を示している。

表 12 町別管理不全空家等判定結果

地区・支会	町名	管理不全空家等判定結果						建物老朽度(I 保安①～④の判定結果)						空家等(全件)	
		良好	やや不良	不良			良好	やや不良	不良						
				影響なし	影響あり	不良率			影響なし	影響あり	不良率				
青 梅	勝沼	7	11	0	3	3	14.29%	16	4	1	0	1	4.76%	21	
	西分町	6	4	0	1	1	9.09%	9	1	0	1	1	9.09%	11	
	住江町	3	1	0	0	0	0.00%	4	0	0	0	0	0.00%	4	
	本町	5	1	0	0	0	0.00%	6	0	0	0	0	0.00%	6	
	仲町	5	4	0	0	0	0.00%	7	2	0	0	0	0.00%	9	
	上町	2	4	0	0	0	0.00%	5	1	0	0	0	0.00%	6	
	森下町	2	7	1	0	1	10.00%	7	3	0	0	0	0.00%	10	
	裏宿町	6	13	2	2	4	17.39%	11	10	1	1	2	8.70%	23	
	天ヶ瀬町	2	10	0	0	0	0.00%	7	5	0	0	0	0.00%	12	
	滝ノ上町	0	2	1	1	2	50.00%	2	2	0	0	0	0.00%	4	
	大柳町	2	6	0	0	0	0.00%	6	2	0	0	0	0.00%	8	
日向和田	5	21	3	2	5	16.13%	19	9	3	0	3	9.68%	31		
第1支会	45	84	7	9	16	11.03%	99	39	5	2	7	4.83%	145		
長 淵	駒木町	4	11	1	0	1	6.25%	11	5	0	0	0	0.00%	16	
	長淵	11	44	6	1	7	11.29%	27	32	2	1	3	4.84%	62	
	友田町	5	19	1	3	4	14.29%	9	17	1	1	2	7.14%	28	
	千ヶ瀬町	13	18	0	3	3	8.82%	26	8	0	0	0	0.00%	34	
	第2支会	33	92	8	7	15	10.71%	73	62	3	2	5	3.57%	140	
大 門	吹上	1	6	1	0	1	12.50%	5	3	0	0	0	0.00%	8	
	野上町	13	3	0	0	0	0.00%	15	1	0	0	0	0.00%	16	
	大門	3	9	0	1	1	7.69%	9	4	0	0	0	0.00%	13	
	塩船	2	3	0	0	0	0.00%	4	1	0	0	0	0.00%	5	
	谷野	2	5	0	0	0	0.00%	5	2	0	0	0	0.00%	7	
	木野下	2	3	0	0	0	0.00%	4	1	0	0	0	0.00%	5	
	今寺	6	5	0	0	0	0.00%	7	4	0	0	0	0.00%	11	
	第3支会	29	34	1	1	2	3.08%	49	16	0	0	0	0.00%	65	
東 青 梅	東青梅	22	31	2	2	4	7.02%	40	17	0	0	0	0.00%	57	
	根ヶ布	15	26	1	2	3	6.82%	34	9	1	0	1	2.27%	44	
	師岡町	9	9	1	0	1	5.26%	15	4	0	0	0	0.00%	19	
	第8支会	46	66	4	4	8	6.67%	89	30	1	0	1	0.83%	120	
新 町	新町	14	23	1	0	1	2.63%	27	10	1	0	1	2.63%	38	
	末広町	0	3	0	0	0	0.00%	2	1	0	0	0	0.00%	3	
	第9支会	14	26	1	0	1	2.44%	29	11	1	0	1	2.44%	41	
河 辺 町	河辺町	33	14	0	2	2	4.08%	47	2	0	0	0	0.00%	49	
	第10支会	33	14	0	2	2	4.08%	47	2	0	0	0	0.00%	49	
今 井	藤橋	6	8	1	0	1	6.67%	13	1	1	0	1	6.67%	15	
	今井	11	18	1	1	2	6.45%	14	16	1	0	1	3.23%	31	
	第11支会	17	26	2	1	3	6.52%	27	17	2	0	2	4.35%	46	
東部	217	342	23	24	47	7.76%	413	177	12	4	16	2.64%	606		
西 部	梅 郷	畑中	19	16	3	2	5	12.50%	31	7	2	0	2	5.00%	40
		和田町	12	12	3	0	3	11.11%	20	6	1	0	1	3.70%	27
		梅郷	21	13	3	0	3	8.11%	26	11	0	0	0	0.00%	37
		柚木町	19	21	2	0	2	4.76%	37	3	2	0	2	4.76%	42
		第4支会	71	62	11	2	13	8.90%	114	27	5	0	5	3.42%	146
	沢 井	二俣尾	17	24	7	3	10	19.61%	38	10	3	0	3	5.88%	51
		沢井	7	26	5	0	5	13.16%	25	9	4	0	4	10.53%	38
		御岳本町	4	11	1	0	1	6.25%	14	2	0	0	0	0.00%	16
		御岳	8	12	1	0	1	4.76%	15	5	1	0	1	4.76%	21
		御岳山	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	-	0
第5支会	36	73	14	3	17	13.49%	92	26	8	0	8	6.35%	126		
西部	107	135	25	5	30	11.03%	206	53	13	0	13	4.78%	272		
北 部	小 曾 木	富岡	3	8	3	0	3	21.43%	10	4	0	0	0	0.00%	14
		小曾木	4	14	8	0	8	30.77%	17	6	3	0	3	11.54%	26
		黒沢	3	19	6	0	6	21.43%	17	9	2	0	2	7.14%	28
		第6支会	10	41	17	0	17	25.00%	44	19	5	0	5	7.35%	68
	成 木	成木	17	30	16	1	17	26.56%	33	21	10	0	10	15.63%	64
		第7支会	17	30	16	1	17	26.56%	33	21	10	0	10	15.63%	64
		北部	27	71	33	1	34	25.76%	77	40	15	0	15	11.36%	132
市内全域	351	548	81	30	111	10.99%	696	270	40	4	44	4.36%	1,010		

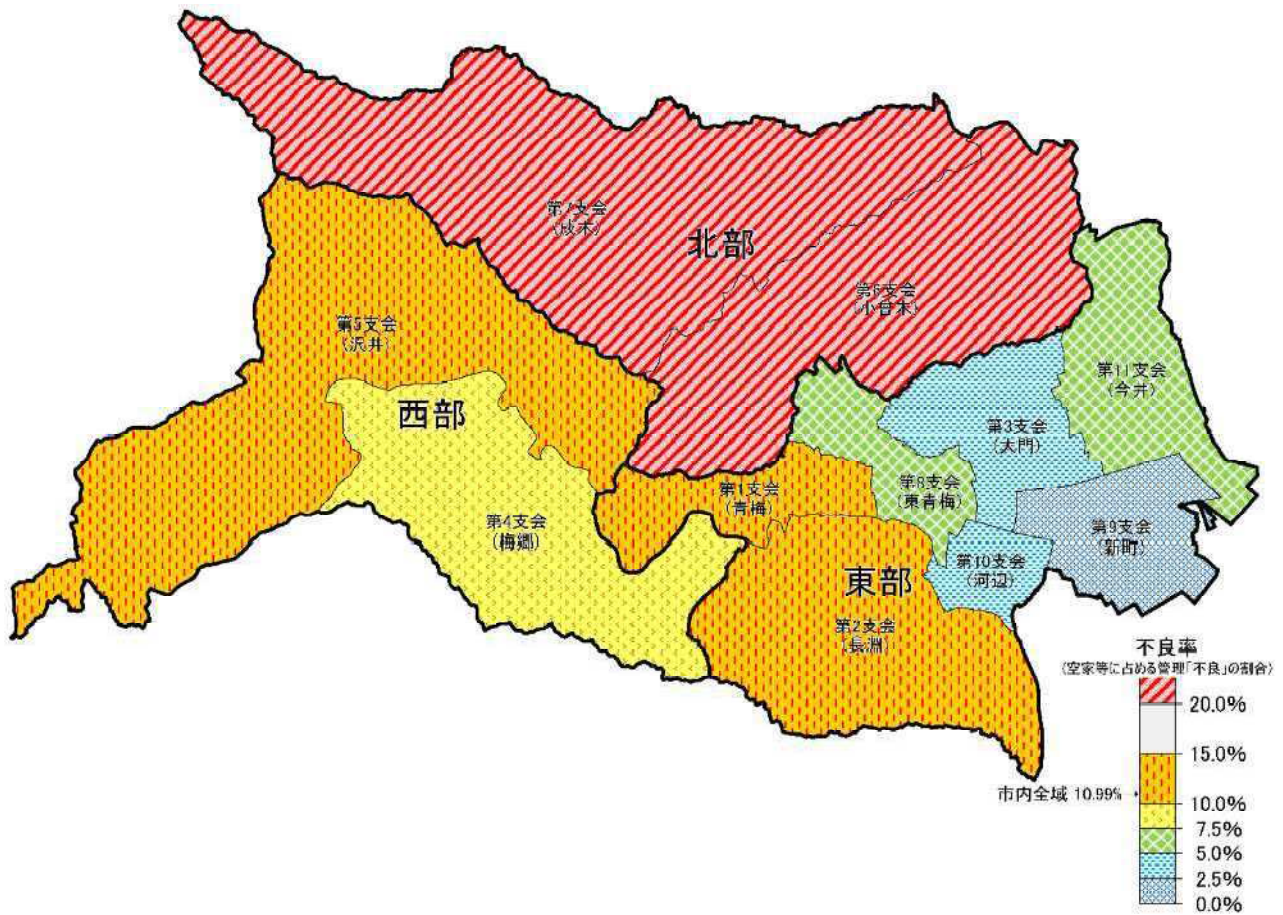


図 19 管理不全空家等判定不良率

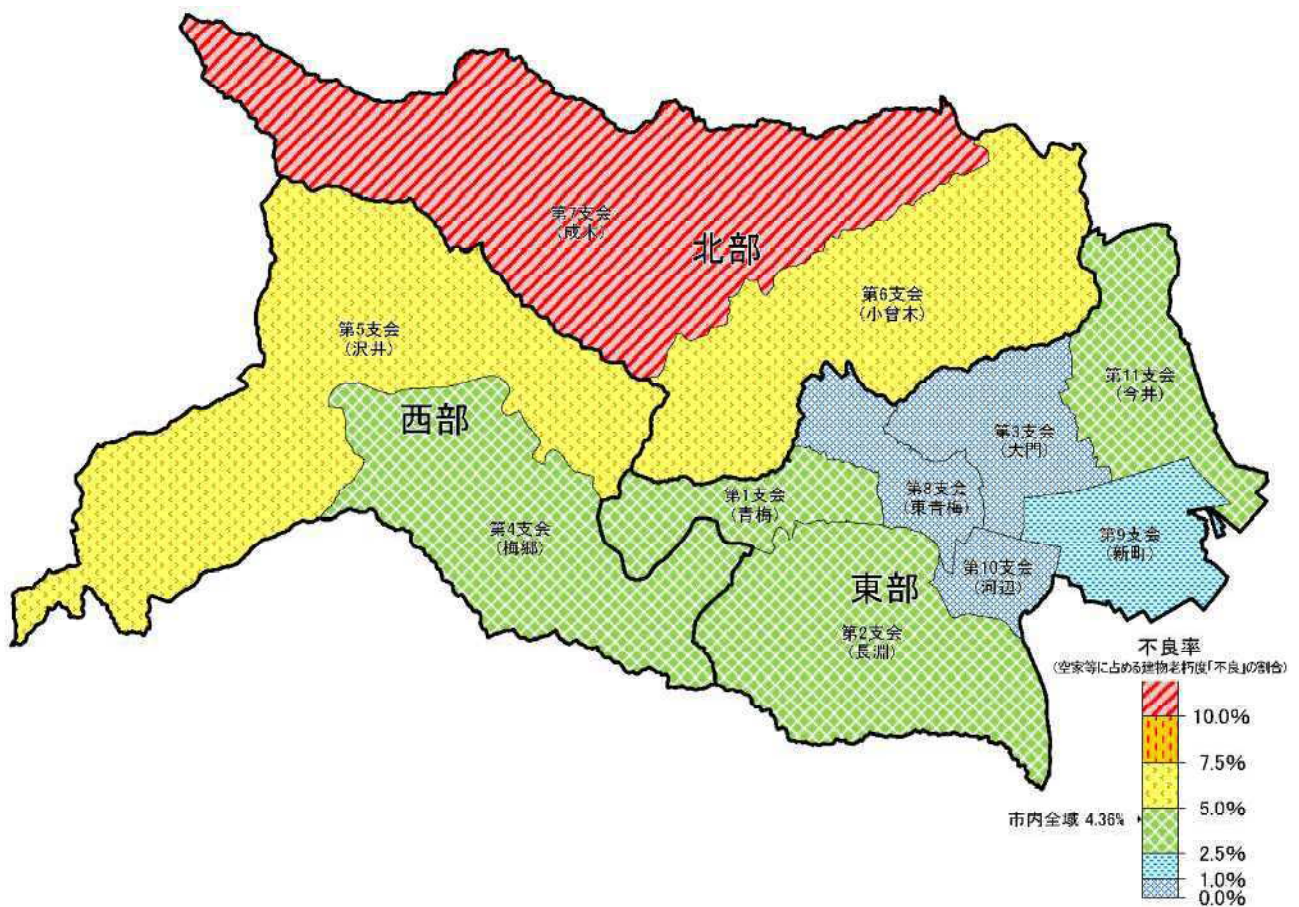


図 20 建物老朽度不良率

(2) 前回調査との比較

空家等の管理状況について、前回調査物件 1,195 件と今回調査で空家等と判定した 1,010 件を比較した。また、前回調査物件のうち今回も空家等と判定した 486 件（以下「継続空家等」という。）について比較した。

ア 建物および敷地の管理状況

前回調査では、建物と敷地を総合した空家の管理状況を「良：改修しなくても使用可能な建物」「改：改修すれば使用可能な建物」「廃：使用できない建物」の 3 段階で判定した。これを今回調査の管理不全空家等判定「A:良好」「B:やや不良」「C:不良」と対応させ、建物および敷地の管理状況を比較した。

(7) 空家等全件

空家件数は全体で 185 件の減少となっているが、管理状況別の増減を見ると「改」「B」は 54 件の増加、「廃」「C」は 44 件の増加となっている。前回調査は、現地調査を冬季（平成 24 年 12 月上旬から平成 25 年 2 月下旬まで）に実施しており、今回調査（8 月から 12 月頃実施）よりも草木の繁茂や害虫の発生等が抑えられていたことも要因と考えられる。

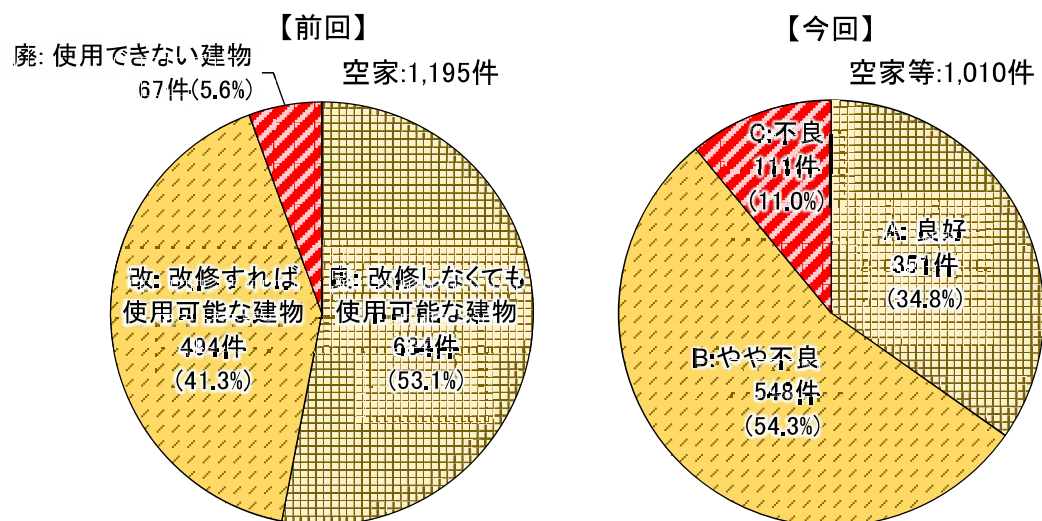


図 21 建物および敷地の管理状況（空家等全件）

(1) 継続空家等

継続空家等は空家等全件と比較して、前回と今回ともに「良」「A」の比率がやや低く、他はやや高い傾向がある。また、前回と今回の比較では空家等全件での集計と同様、「良」「A」が減少し、「改」「B」と「廃」「C」が増加している。

以上の集計結果から、管理状況が不良である物件ほど利活用がなされないまま空家等の状態が継続し、時間の経過とともに空家等全件に占める不良の割合が高くなることが懸念される。

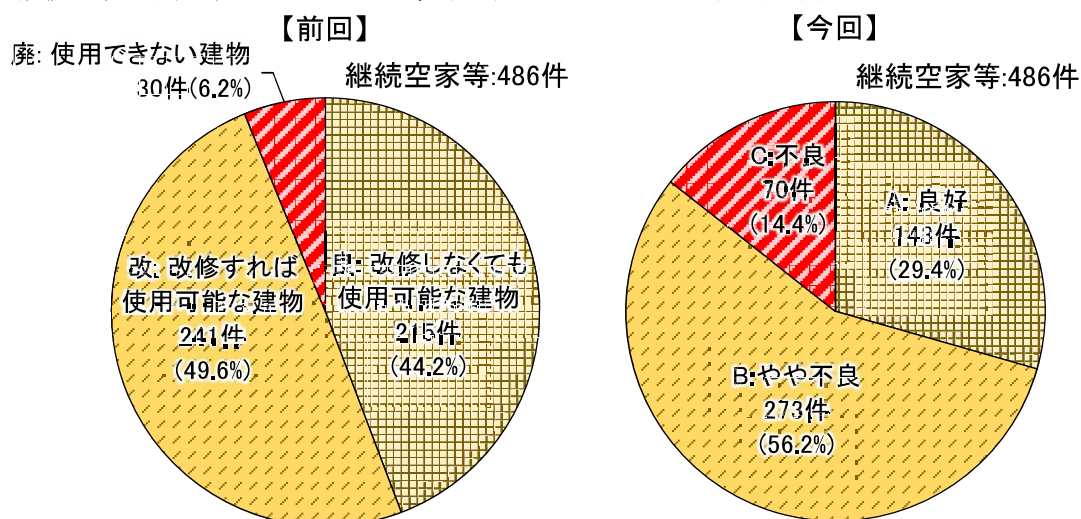


図 22 建物および敷地の管理状況（継続空家等）

イ 建物の管理状況

前回調査では、建物のみ限定した空家等の管理状況を「すぐに住めそうな状態」「修繕が必要な状態」「大規模な修繕が必要な状態」「建て直しが必要な状態」の4段階で判定したが、今回調査の建物老朽度は、国土交通省の定める「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、「A:良好」「B:やや不良」「C:不良」の3段階で判定しており、判定基準も異なっている。

前回調査と今回調査の単純比較はできないものの、空家等全件と継続空家等を比較してみると、「すぐに住めそうな状態」および「良好」の比率が継続空家等ではやや低く、他の「不良」等はやや高く出ているという点で、前回調査と今回調査は同じ傾向を示している。この傾向から、管理状況が不良である物件ほど利活用がなされないまま空家等の状態が継続し、時間の経過とともに建物の不良の割合が高くなることが懸念される。

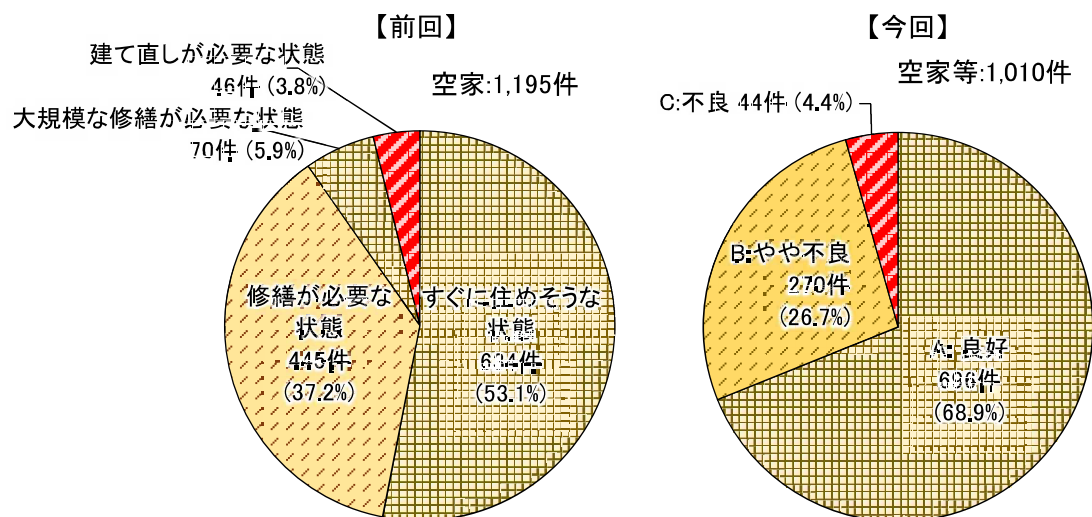


図 23 建物の管理状況（空家等全件）

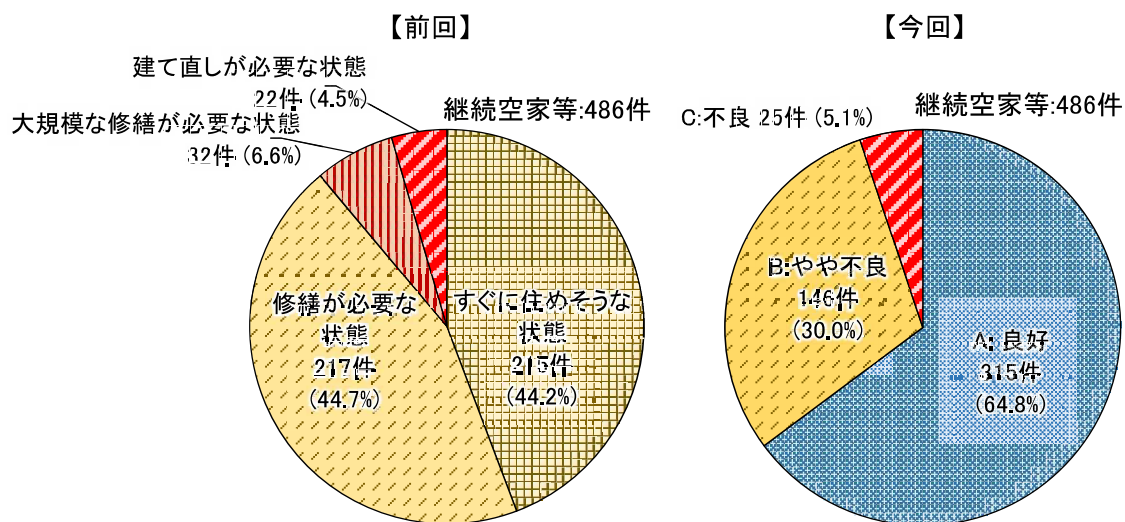


図 24 建物の管理状況（継続空家等）

ウ 管理状況の変化

前回調査物件について、当時の管理状況別に今回の調査結果を当てはめると、「良」は居住・利用中、「廃」は除却済となって空家等が解消されている物件が多い。また、「良」に占める継続空家等の割合は「改」や「廃」に比べて低く、管理状況が良好であるほど利活用の可能性が高いことを示している。

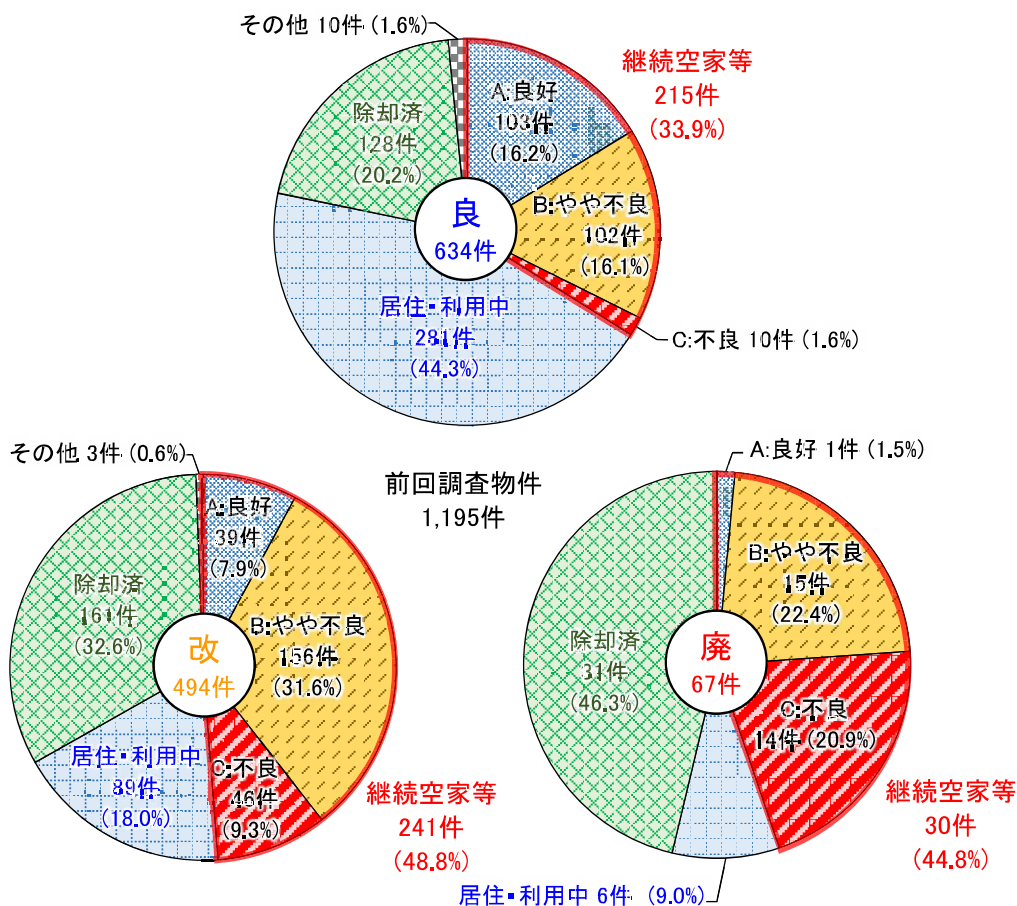


図 25 前回調査物件の変化(前回調査当時の管理状況別)

表 13 管理不全空家等判定結果 (前回調査物件)

管理状態	A: 良好	B: やや不良	C: 不良	周囲に悪影響あり		計				
管理不全空家判定	143	29.4%	273	56.2%	70	14.4%	18	3.7%	486	100.0%
Ⅰ 保安	263	54.1%	188	38.7%	35	7.2%	2	0.4%		
Ⅱ 衛生	456	93.8%	30	6.2%	0	0.0%	0	0.0%		
Ⅲ 景観	320	65.8%	139	28.6%	27	5.6%	8	1.6%		
Ⅳ 生活環境	237	48.8%	214	44.0%	35	7.2%	10	2.1%		
建物老朽度(Ⅰ保安①~④)	315	64.8%	146	30.0%	25	5.1%	1	0.2%	486	100.0%

(3) 所有者住所・所在

所有者住所・所在ごとに空家等の管理不全状況をみると、所有者が市内・市外に関わらず「不良」の割合が1割程度と大きな差は見られないが、所有者が不明な空家等に関しては3割程度で、管理不全の傾向がある。

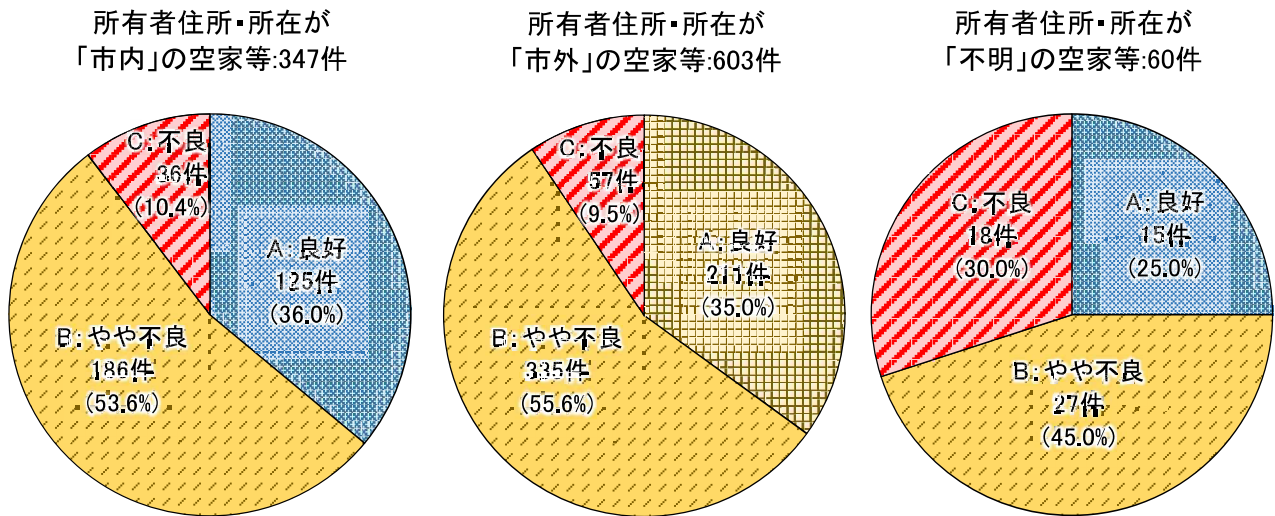


図 26 管理不全空家等判定結果（所有者住所・所在別）

(4) 築年数

築年数ごとに建物老朽度の比率をみると、新耐震基準で建てられた築40年以内の建物は9割以上が「良好」であり、「不良」は無かった。旧耐震基準または建築基準法制定以前に建てられた築40年を超える物件では、「やや不良」および「不良」の比率が高くなっている。

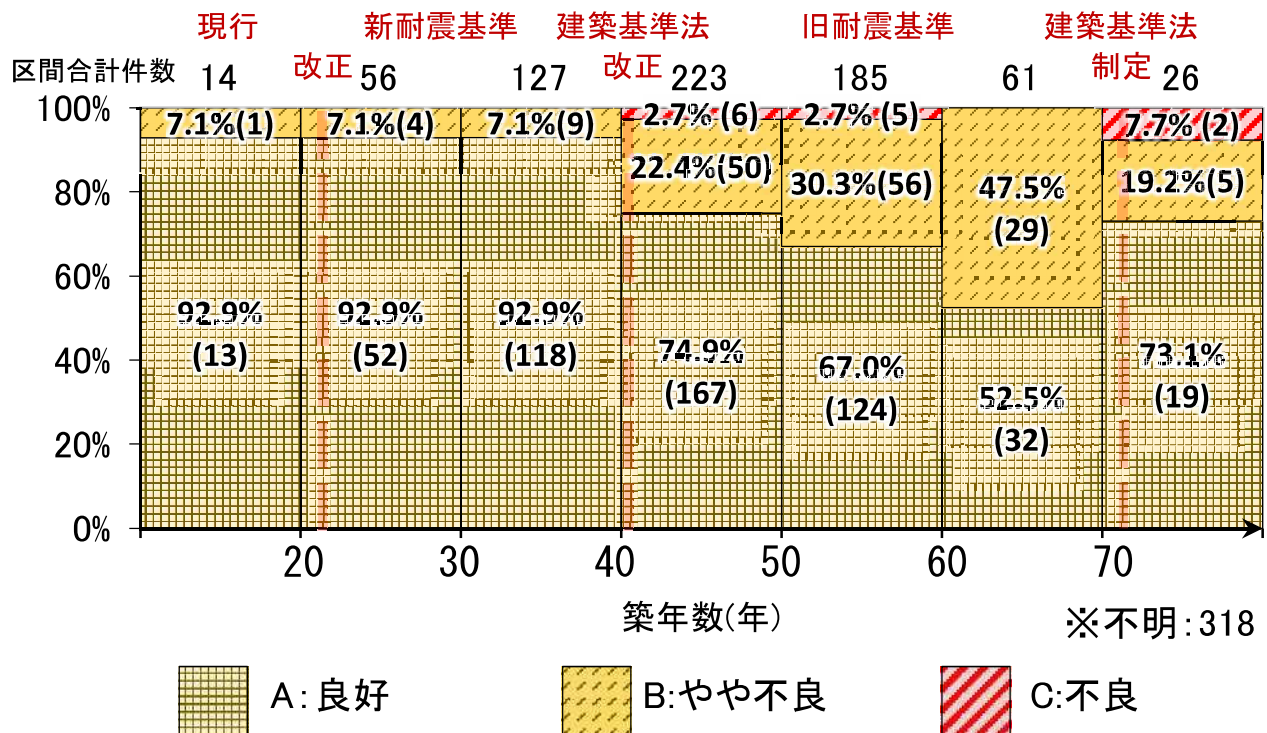


図 27 建物老朽度（築年数別）