

# 青梅市空家等調査結果報告書

令和8（2026）年3月

青 梅 市



## 目 次

<b>I 調査概要</b> .....	<b>1</b>
1 目的.....	1
2 実施期間.....	1
3 調査範囲.....	1
4 調査対象.....	1
5 調査方法.....	1
6 調査工程.....	2
<b>II 調査方法および判定基準</b> .....	<b>3</b>
1 調査対象の整理.....	3
2 現地調査の方法.....	6
3 空家等判定基準.....	8
4 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定基準.....	12
5 所有者等調査の方法.....	18
<b>III 調査結果</b> .....	<b>19</b>
1 空家等の状況.....	19
2 管理不全空家等候補および特定空家等候補の状況.....	26
3 空家等の分布特性.....	33
4 アンケート調査結果.....	46
<b>IV 調査結果の整理</b> .....	<b>64</b>
1 空家等の全体傾向.....	64
2 地域特性の整理.....	64
3 継続空家等の傾向.....	64
4 アンケート結果の整理.....	64
<b>V 参考資料</b> .....	<b>65</b>

# I 調査概要

## 1 目的

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。）にもとづき、青梅市の区域内（以下「市内」という。）の空家等の実態を調査、把握することにより、市民が快適で安心して生活することができる地域社会の実現に向けた施策を展開するための判断材料とすることを目的とする。

## 2 実施期間

令和 7（2025）年 4 月 1 日から令和 8（2026）年 3 月 31 日まで

## 3 調査範囲

市内全域

## 4 調査対象

住宅および建築物

## 5 調査方法

次に掲げる情報をもとに、外観目視調査を実施した。

### (1) 既存空家情報

令和 2（2020）年度に実施した空家等実態調査および令和 3（2021）年度に実施したアンケート調査（以下「前回調査」という。）の結果、ならびにこれらをもとに市が作成した空家台帳のデータを既存空家情報とする。

空家台帳は、令和 3（2021）年度以降も近隣住民からの相談等を受けて物件の追加や情報の更新が行われている。

### (2) ゼンリン空家コンテンツ

ゼンリン空家コンテンツは、株式会社ゼンリンが市内の空家と思われる対象物件をリスト化して作成した CSV データであり、座標値を含むためポイントデータの生成が可能である。

空家の判定は、市内の住宅地図調査時に、次の基準をもとに総合的に判断されている。

- ①郵便受けにチラシや DM が大量にたまっている
- ②窓ガラスが割れたまま、カーテンや家具等がない
- ③門から玄関まで雑草が生えており、出入りしている様子が見られない
- ④売却・賃貸表示がある
- ⑤上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

### (3) その他

このほか、市民からの情報提供等をもとに空家等である可能性が高いと判断した物件については、必要に応じて調査を行った。

## 6 調査工程

### (1) 調査対象の整理

調査の効率性および経済性を考慮し、既存空家情報とゼンリン空家コンテンツのマッチング、ならびに水道閉栓情報との照合を行った。

また、現地調査時の漏れや誤りを防ぐため、空家台帳の処理経過の確認や除却済建物の推定等を行い、調査対象の精査を行った。

### (2) 空家等確認調査（現地調査）

公道等からの外観目視を基本として、空家等の判定を行った。状況に応じて、近隣住民等への聞き取りを行い、判定の参考とした。

また、空家等と判断した物件については、建物およびその敷地（一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地。建築基準法施行令第1条第1項の定義による。）の管理状況を確認した。

### (3) 所有者等調査

現地調査の結果、空家等の可能性が高い物件については、空家等の所在地、建物位置を示す略図、建物の主体構造および階数等をもとに、建物および土地の登記情報ならびに固定資産税台帳の所有者情報を取得した。

所有者が隣接する家屋に居住しており敷地が一体となっている場合など、「居住・利用中」の家屋の附属建物とみなすことができ、建物や敷地が適切に管理されていると判断される場合には、必要に応じて空家等判定を変更した。

また、取得した情報が当該物件のものと相違ないか確認を行った。特に登記情報と現地調査結果に差異がある場合（主体構造、階数等）は、現地調査写真を参照し、増築部分の未登記等によるものか、または現地調査時の錯誤によるものかを確認した。

### (4) 所有者意向調査（アンケート調査）

現地調査の結果、空家等と判定された建物の所有者等に対し、空家等の管理状況や今後の活用意向等を把握するため、アンケート調査を実施した。

アンケートの実施に当たっては、案内状、意向調査票等の資料を作成し、郵送により配布した。

回収したアンケート票については内容を整理し、集計を行ったうえで調査結果の取りまとめに反映した。

### (5) 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定調査

現地調査の結果、空家等と判定された建物を対象として、管理不全空家等候補および特定空家等候補の判定調査を実施した。

判定調査は、空家等実態調査票にもとづき、原則として外観目視により建物の状態を確認し、保安上の危険、衛生、景観、生活環境および周辺環境への影響等の観点から判定を行った。

### (6) 調査結果のまとめ

調査結果をもとに、地理情報システム（GIS）を活用した分析を行った。

前回調査で空家等と判定された物件（以下「前回調査物件」という。）については、今回調査において引き続き「空家等」であった物件群と、「居住・利用中」や「除却済」となった物件群を比較することにより、空家等の利活用が進まない要因の検討を行った。

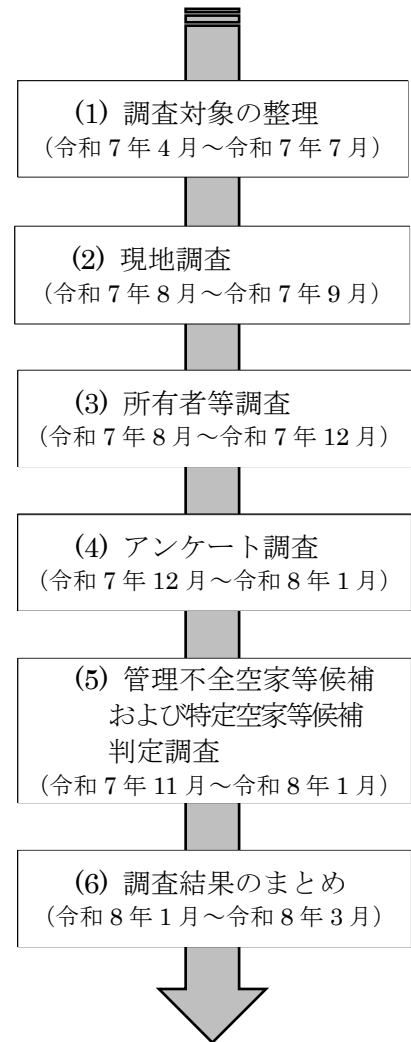


図1 調査工程

## II 調査方法および判定基準

### 1 調査対象の整理

#### (1) 調査対象物件データのマッチング

既存空家情報とゼンリン空家コンテンツのマッチングを行い、調査対象物件を次のとおり分類した。

- ・ 1 マッチング物件：空家等の可能性が高い物件
- ・ 2 アンマッチの既存空家情報：空家等の可能性が低い物件
- ・ 3 アンマッチのゼンリン空家コンテンツ：新規物件

#### ア マッチング方法

##### (ア) 位置によるマッチング

既存空家情報のポリゴンデータ（前回調査成果データに背景図を補完したもの）と、ゼンリン空家コンテンツのポイントデータを重ね合わせ、ポリゴン内に含まれるポイントに対して当該ポリゴンの調査番号を付与することにより、両データの対応関係を整理した。

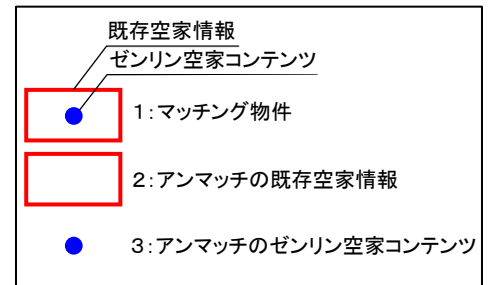


図2 位置によるマッチング

##### (イ) 所在地によるマッチング

既存空家情報とゼンリン空家コンテンツの所在地情報（町名・丁目・街区地番等）により突合を行った。

ただし、位置によるマッチング結果と異なる場合は採用せず、両データの点間距離が座標計算で5mを超える物件については個別に確認し、妥当性を判断した。

#### イ マッチング結果

ゼンリン空家コンテンツでは、長屋建などの場合に各戸ごとにデータが作成されているため、1件の既存空家情報に対して複数のデータがマッチする場合があった。

これらについては、現地調査により同一建物であることを確認した上で、最小の調査番号の物件を残し、その他の重複データを削除した。

最終的に、ゼンリン空家コンテンツから重複データ 65 件を削除し、既存空家情報とゼンリン空家コンテンツのマッチング件数は 644 件となった（図4）。

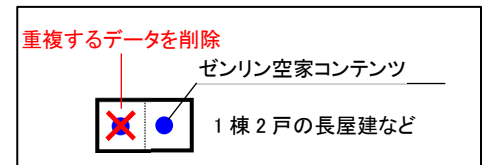


図3 重複データの排除

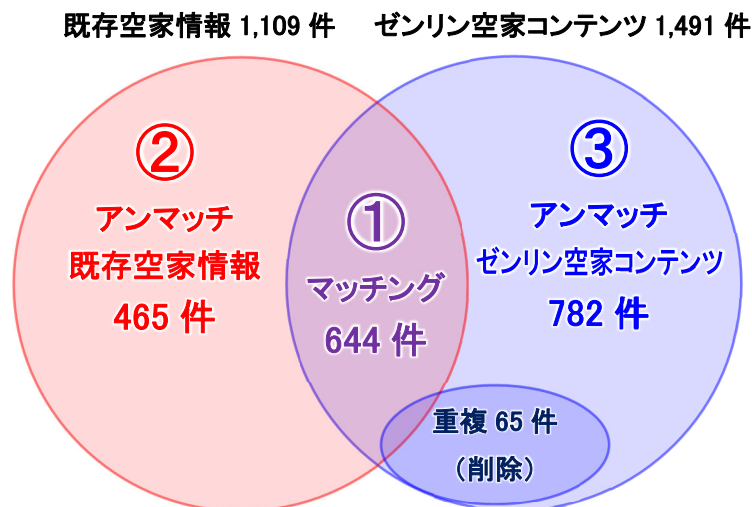


図4 調査対象物件データのマッチング結果

## (2) 水道閉栓情報とのマッチング

東京都水道局が保有する水道閉栓情報（CSV ファイル）を取得し、調査対象物件データとのマッチングを行った。

### ア マッチング方法

水道閉栓情報には座標値がないため、所在地（町丁目と地番）によるマッチングを行った。

ただし、複数の地番にまたがる場合や、住宅地図に記載されている地番と実際の土地地番が異なる場合、または枝番の有無の違いなどにより、自動的にマッチしないものも多く見られた。このため、市所有の公図副本データを参考に再確認を行った。

また、1つの調査対象物件データに対し、水道閉栓情報が1件以上マッチする場合を「水道閉栓情報あり」、1件もない場合を「水道閉栓情報なし」とした。

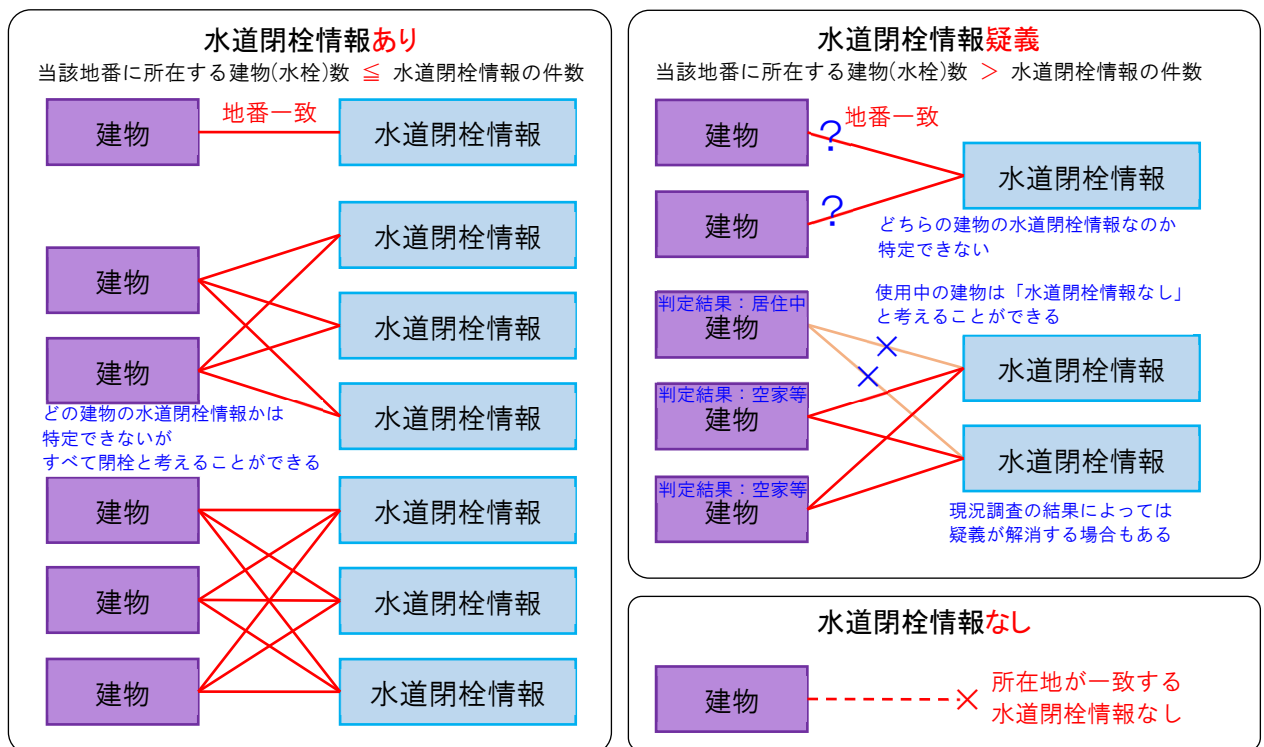
ただし、同一敷地内に複数の建物が所在する場合など、マッチした水道閉栓情報の件数が調査対象物件データの数に対して少ない場合は「水道閉栓情報疑義」とした。

なお、「居住・利用中」の建物では水道を使用されていることが想定されるため、現地調査結果にもとづき、一部の「疑義」を「なし」とすることで、他の「疑義」を「あり」に変更している。

また、長屋建や共同住宅、店舗や事務所の併用住宅、現地に所在する水道メーターの数などから、水栓が複数あると推定される物件については、それらを考慮して「あり」と「疑義」の区分を行った。

### イ マッチングの整理

水道閉栓情報と調査対象物件データのマッチングの整理方法は、図5のとおりである。



※集合住宅の場合は、各室に水栓があるものと推定する。車庫および物置等は水栓が無い可能性も検討する。

図5 水道閉栓情報のマッチング

### (3) 既存空家情報の整理

#### ア 前回調査成果データの整理

前回調査時の空家判定理由等を確認し、今回の調査項目に対応する情報を抽出した。

#### イ 空家台帳の整理

各物件にファイルで管理していた空家台帳から各項目のデータを抽出し、一覧表に整理した。  
また、追加物件や前回調査以降に市が再調査した物件の処理内容（近隣住民等からの相談内容や対応状況等）の整理を行い、現地調査時に重点的に確認できるよう整理した。

#### ウ 前回調査成果データと空家台帳データの比較

前回調査成果データと空家台帳データで所在地が一致しない物件について確認した。

#### エ 除却済建物の推定

空家台帳、住宅地図および航空写真等をもとに総合的に判断し、調査対象建物が現存しないと推定される物件を事前に確認した。

### (4) 調査番号の付与

データの種類に応じて、表の規則にしたがって調査用の番号を付与した。

表 1 調査番号規則

調査番号	データの種類	説明
1～2400	既存空家情報(空家台帳データ)	令和 2 年度の実態調査結果および令和 3 年度以降に市で追加した物件
2401～3890	ゼンリン空家コンテンツ(新規物件)	既存空家情報とアンマッチのゼンリン空家コンテンツ物件
4000～4018	現地追加物件	現地調査時に発見された物件

## 2 現地調査の方法

### (1) 事前準備

#### ア 調査図の作成

調査図は、背景図に調査対象物件データのマッチング作業に使用した既存空家情報のポリゴンデータ、ゼンリン空家コンテンツのポイントデータおよび調査番号の注記を表示して作成した。

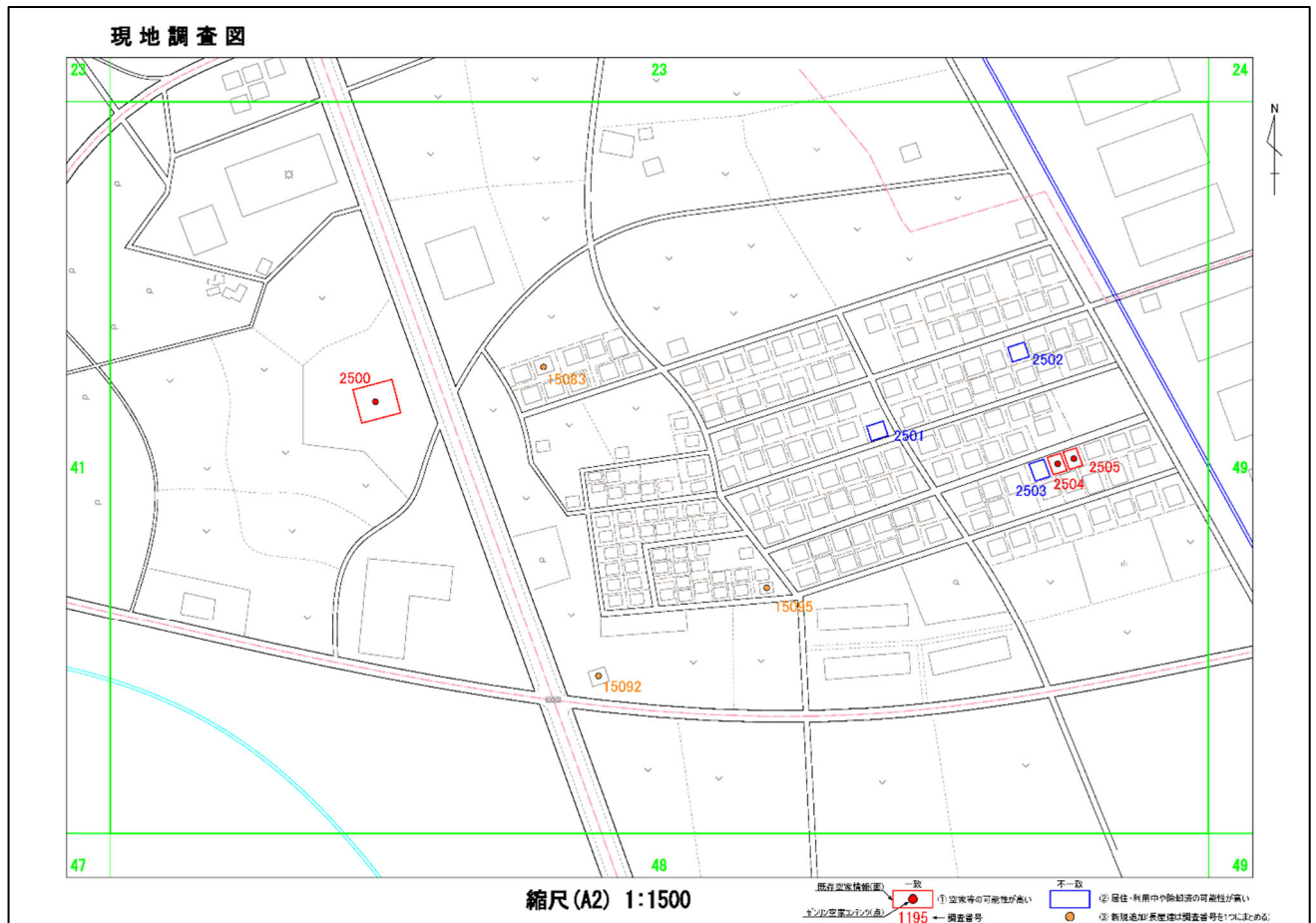


図6 現地調査図 (イメージ)

## イ 調査票の作成

調査票は、空家法における「管理不全空家等」および「特定空家等」の定義を踏まえて、前回調査の成果物や空家台帳を参考に調査の項目と分類を選定した。

また、マッチング結果、前回調査時の該当項目、空家台帳の処理経過や除却済の推定などの情報を整理し、現地調査時に参考となるようにした。

空家等実態調査票										・集合住宅(長屋建・共同住宅)⇒全戸空室の場合のみ空家等とする ・売物件の表示がある⇒空家等ではなく「その他」とする								
調査番号		ゼンリン		調査員		調査日		2025年 月 日		図番								
		水栓情報		分類														
調査用備考																		
建物情報	所在地			名称			棟数	棟戸数	戸階数		階							
	主体構造	1 木造	2 軽量鉄骨造	3 鉄骨造	4 鉄筋コンクリート造	5 その他( )	隣接地	1 接道なし	2 2m未満	3 4~6m未満	4 6~10m未満	5 10m以上						
空家等判定指標	建て方		1 一戸建	2 長屋建	3 共同住宅	4 その他( )	敷地接道幅	1 2m程度	2 2m以上	駐車場	1 空間なし	2 空間あり	3 整備済	4 通学路	5 建物密集地	6 農地		
	① 雨戸カーテン	1 雨戸全て閉め切り	2 カーテン全て閉め切り	3 雨戸やカーテンが開いている	4 確認できず	5 雨戸・カーテンなし		1 1	2 2		3 3	4 4	5 5	6 6	7 7	8 8	9 9	10 10
		② 表札	1 取り外した痕跡	2 隠している	3 あり氏名( )	4 確認できず		5 表札の痕跡なし	1 1		2 2	3 3	4 4	5 5	6 6	7 7	8 8	9 9
	③ ポスト		1 郵便物放置・散乱	2 塞がれている	3 たまっていない(数日分程度は許容)	4 確認できず		5 ポストなし	1 1		2 2	3 3	4 4	5 5	6 6	7 7	8 8	9 9
		④ 侵入防止	1 門扉等が施錠・固定	2 閉栓・ボンベなし	3 開栓・ボンベあり	4 確認できず		5 確認できず	1 1		2 2	3 3	4 4	5 5	6 6	7 7	8 8	9 9
	⑤ ガス		1 閉栓・ボンベなし	2 閉栓・ボンベあり	3 開栓・ボンベあり	4 確認できず		5 確認できず	1 1		2 2	3 3	4 4	5 5	6 6	7 7	8 8	9 9
		⑥ 電気	1 メーター無計量(停止)	2 取り外した痕跡	3 メーター順動作	4 確認できず		5 確認できず	1 1		2 2	3 3	4 4	5 5	6 6	7 7	8 8	9 9
	⑦ 水道		1 閉栓情報あり	2 閉栓情報なし	3 閉栓情報なし	4 閉栓情報疑義		5 閉栓情報疑義	1 1		2 2	3 3	4 4	5 5	6 6	7 7	8 8	9 9
		⑧ 近隣確認	1 空家等	2 居住・利用中	3 居住・利用中	4 確認できず		5 確認できず	1 1		2 2	3 3	4 4	5 5	6 6	7 7	8 8	9 9
	⑨ その他		1 ( )		2 ( )			3 ( )			4 ( )		5 ( )		6 ( )		7 ( )	
空家等判定結果		1 空家等 ⇒次項へ		2 居住・利用中 ⇒調査終了		3 調査不可 ⇒次項へ		4 判定不可 ⇒次項へ		5 除却済・新築 ⇒調査終了		6 工事中・その他( ) ⇒調査終了						

管理不全空家等候補および特定空家等候補判定指標						A 良好 異常なし	B 軽度 1/3程度	C 中程度 3/4程度	D 著しい 深刻な状	N 調査不可	影響の対象		影響なし		
											隣家	道路	景観		
I 保安上の危険	①建築物の傾斜、屋根の変形、構造部材(基礎等)の劣化等						A	B	C	D	N	A	A	A	
	②門・塀・屋外階段の傾斜、構造部材(基礎等)の劣化等						A	B	C	D	N	B	B	B	
	③立木の傾斜・幹の腐朽等						A	B	C	D	N	C	C	C	
	④擁壁のひび割れ・崩壊、土砂流出等						A	B	C	D	N	D	D	D	
	⑤外装材・屋根・手すり・看板等の脱落・劣化等						A	B	C	D	N	E	E	E	
	⑥軒・バルコニーその他の突出物の脱落・劣化等						A	B	C	D	N	F	F	F	
	⑦立木の太枝の脱落・飛散・腐朽等						A	B	C	D	N	G	G	G	
II 衛生	①排水設備(浄化槽を含む)の破損・汚水流出等						A	B	C	D	N	H	H	H	
	②害虫・水たまり・腐敗したごみ等の発生						A	B	C	D	N	I	I	I	
	③動物の糞みつき・糞尿等の発生						A	B	C	D	N	J	J	J	
III 景観	①屋根・外装材・看板等の色褪せ・破損・汚損等						A	B	C	D	N	K	K	K	
	②ごみ等の散乱・山積						A	B	C	D	N	L	L	L	
IV 生活環境	①汚水・ごみ等による悪臭の発生						A	B	C	D	N	M	M	M	
	②不法侵入の発生、開口部等の破損						A	B	C	D	N	N	N	N	
	③立木・草木の繁茂等による破損・通行障害等の発生						A	B	C	D	N	O	O	O	
	④動物等による騒音・侵入等の発生						A	B	C	D	N	P	P	P	
上記以外の悪影響						1						Q	Q	Q	Q

<p>写真</p> <p style="text-align: center;">(直近の現地調査で撮影された写真)</p>	<p>備考</p>
----------------------------------------------------------------	-----------

図7 現地調査票

### 3 空家等判定基準

#### (1) 空家等判定指標

空家等の可能性を評価する客観的な根拠として、各項目について1～6の選択肢で判断した。

現地調査票は、左段（選択肢1,2）が「空家等である可能性が高い」、中段（選択肢3,4）が「空家等である可能性が低い」、右段（選択肢5,6）が「どちらともいえない」ことを示す構成となっている。

空家等判定（p.11）の際には、左段に多く該当するものは「空家等」、中段に多く該当するものは「居住・利用中」、右段に多く該当するものは「不明・調査不可」という目安になる。

表2 空家等判定指標

指標	選択肢		
	定義		
	[1,2]空家等の可能性が高い	[3,4]空家等の可能性が低い	[5,6]どちらともいえない
① 雨戸・カーテン	1.雨戸全て締め切り ➢設置されている雨戸やシャッターがほぼ全て締まっている。	3.雨戸やカーテンが開いている ➢雨戸またはカーテンが開いている窓がある。 ➢雨戸やカーテンが元々ない窓、または小窓で不自然でない場合は除く。	5.確認できず ➢主要採光面が遮蔽物で確認できず、窓の状況が十分に把握できない。
	2.カーテン全て締め切り ➢カーテンが全て締まっている。 ➢階段、トイレ、浴室などの小窓で、カーテンがなくても不自然でない場合は除く。 ➢雨戸が締まっている場合は、カーテンも締まっているものとして扱う。		6.雨戸・カーテン無し ➢倉庫など、雨戸やカーテンが元々ない窓が大半を占めている。
② 表札	1.取り外した痕跡 ➢表札がなく、くぼみや接着剤などの痕跡が残っている。 ➢郵便受けの名前記入欄や集合住宅の室名札が空欄なだけでは該当としない。	3.あり ➢表札（郵便受けの名前記入欄、集合住宅の室名札を含む）がある。 ➢住宅以外では、店名や会社名の看板も表札ありとみなす。	5.確認できず ➢表札が通常設置される門扉や玄関ドア付近を十分に目視できない。
	2.隠している ➢ガムテープやスプレーで表札等を隠している。 ➢別の場所に新しい表札等がある場合は該当としない。		6.表札の痕跡なし ➢表札は存在せず、元々あった痕跡も見当たらない。
③ 郵便受け	1.郵便物放置・散乱 ➢郵便受けが大量の郵便物で満杯になってあふれている。または付近や玄関内に多数散乱している。 ➢郵便物が少量でも、風雨で色あせるなど明らかに放置されていれば該当とする。	3.たまっていない ➢数日分程度の郵便物であれば、放置されているとは言えないため「たまっていない」とする。	5.確認できず ➢郵便受けが通常設置される門扉や玄関ドア付近を十分に目視できない。
	2.塞がれている ➢郵便受けがガムテープなどで塞がれ、郵便物が配達できない。 ➢他に配達可能な郵便受けがあれば、該当としない。		6.郵便受けなし ➢門扉や玄関ドア付近を含め、郵便受けがどこにも見当たらない。
④ 侵入防止	1.門扉等が施錠・固定 ➢通常出入りに必要な門扉等が施錠・固定されるなどの侵入防止措置があり、居住等しているとは考えにくい状態。 ➢普段利用しない裏口のみ施錠や固定は該当としない。	3.出入可能な状態 ➢通常建物に出入りする門扉等が施錠・固定されていない状態。 ➢建物が施錠されていなくても、ロープや扉で敷地への立ち入りが困難な場合は含まない。	5.確認できず ➢草木の繁茂などで門扉や玄関付近を十分に確認できず、侵入防止措置の有無を判断できない。
(次ページに続く)			

指標	選択肢		
	定義		
	[1,2]空家等の可能性が高い	[3,4]空家等の可能性が低い	[5,6]どちらともいえない
	(前ページからの続き)		
⑤ガス	1.閉栓・ボンベなし >ガス栓が管路に対して垂直になっている。 >赤ランプが点滅している。 >メーターの液晶に「ガス止」などの表示がある。 >メーターに「ガス停止中」などの紙や札が付いている。 >プロパンガス（LPガス）のボンベが設置されていない。	3.開栓・ボンベあり >ガス栓が管路に対して並行になっている。 >プロパンガス（LPガス）の場合はボンベが設置されている。	5.確認できず >ガスボンベの設置は確認できるが、ガス栓の状態までは確認できない。 >公道からの距離が遠い、または遮蔽物があり、状態を十分に確認できない。
	⑥電気	1.メーター無計量（停止） >電子式電力量計（スマートメーター）の場合、黒い点が2つ表示され、電気を使用していない状態を示している。 >アナログ式誘導型電力量計の場合、内部の円盤が停止している。	3.メーター順動作 >電子式電力量計（スマートメーター）の場合、上の黒い点が1つ表示され、電気を使用している状態を示している。 >アナログ式誘導型電力量計の場合、内部の円盤が回転している。
		2.取り外した痕跡 >電気メーターを取り外した痕跡が確認できる。 >別の場所にメーターが設置されている疑いがある場合は該当としない。	4.照明等に通电 >電力メーターは確認できないが、照明灯やインターホンのランプなどが点灯しており、電力を使用していることが分かる。 >※屋外照明はソーラー式で動作している場合もある。
⑦水道	1.閉栓情報あり >水道閉栓情報との照合結果が「閉栓情報あり」である。	3.閉栓情報なし >水道閉栓情報との照合結果が「閉栓情報なし」である。	5.閉栓情報疑義 >水道閉栓情報との照合結果が「閉栓情報疑義」である。
⑧近隣確認	1.空家等 >近隣住民等から「空家等」に該当するとの情報が得られた。 >空家等の所有者や管理者本人からの聴取情報も含む。	3.居住・利用中 >常住していないが、毎週のように出入りがある場合を含む。 >居住者や利用者本人からの聴取情報も含む。	5.確認できず >近隣住民等から得られた情報の信頼性が低いと判断した場合を含む。
⑨その他	①～⑧に該当しないが生活感がなく空家等と判断できる場合の根拠を記載する。 >門扉から玄関までの間に草木が繁茂し、出入りの様子がない。 >門扉から玄関までの間にゴミ等が散乱し、出入りの様子がない。 >門扉から玄関までの間に大きなクモの巣があり、普段出入りしている様子がない。 >前回調査で空家等と判定された建物や敷地の様子に変化がなく、空家でなくなったことを否定する根拠がない。 >建物の破損が著しく、居住が困難なほど荒れ果てている。 >郵便受けを取り外した痕跡がある。 >窓ガラスが割れたまま放置されている。 >室内の壁掛けカレンダーが数年前のままである。 >室内にカーテンや家具がない。 >「移転しました」などの貼紙がある。		

## (2) 居住等判定指標

空家等判定指標に加え、「居住・利用中」の可能性が高いことを示す客観的な指標として、表のようなものが挙げられる。

ただし、これに該当しないことをもって、空家等の根拠とすることはできない。

表 3 居住等判定指標

指標	定義
居住者等あり	➢住宅では居住者、店舗や事務所では従業員等の姿を調査員が現地で直接確認した。 ➢近隣住民等からの聞き取りのみでは該当としない。
駐車・駐輪あり	➢敷地内に自動車、バイク、自転車が駐車・駐輪されている。 ➢タイヤの空気が抜けている、ナンバープレートが外されている、車検切れ、枝葉が降り積もるなど、明らかに放置され使用されていないものは該当としない。
洗濯物あり	➢敷地内の庭やベランダに洗濯物が干されている。 ➢汚れ・破損など放置されているものや屋内の洗濯物は該当としない。
草木・ごみ管理	➢敷地内の草木やごみが適切に管理されており、枝や生垣が剪定されている、プランターの草花が枯れていない、ごみ出しがされているなど、人の出入りがうかがえる状態。
表札変更	➢以前「空家等」と確認した時点から表札の氏名が変更されている。
営業中	➢入口の様子などから店舗・事務所が営業していることが明らかである。
動物の飼育	➢敷地内で犬や猫などのペットが飼育されている。
耕作	➢敷地内で野菜や果物などの農産物を育てている。
窓の開放	➢開いている窓があり、建物の換気が行われている。 ➢明らかに窓を開けたまま放置され、カーテンや網戸が破損、建物内が荒れている場合は該当としない。（空家等であることを示す根拠として記載する）
生活音あり	➢敷地内や建物内からテレビ、ラジオなどの音が聞こえる。 ➢話し声や足音など、人の気配があるが姿は直接確認できない場合も含む。
その他	➢上記に該当しないが、生活感があると判断できる場合は、「居住・利用中」と推定した具体的な根拠を記載する。

### (3) 空家等判定分類

今回の調査における空家等判定は、判定指標の該当項目などで自動的に振り分けるのではなく、「生活感がない」ことを前提に総合的に判断した。

調査員間での判定結果の偏りを最小限にするために、表4の判定の目安に従って点検を行った。

現地調査時に「不明」とした物件については、必要に応じて再調査を実施し、全件を「空家等」「居住・利用中」「調査不可」のいずれかに分類した。

表4 空家等判定分類指標

分類	判定の目安
空家等	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶生活感がない住宅や営業していない店舗・事務所等で、現地の状況および各種判定指標を踏まえ、総合的に空家等と判断されるもの。</li> <li>▶空家等判定指標（電気、水道、近隣確認、その他等）は、生活感の有無を判断するための補助的な根拠として用いる。</li> <li>▶長屋建や共同住宅など1棟に複数の住戸がある建物は、全戸に居住者がいないもの。店舗や事務所が複数ある建物も同様に、営業中のものが一つもない。</li> <li>▶所有者または管理者本人が維持管理または利用している旨を主張している、または近隣住民が同様の証言をしているものであっても、利用頻度が低く、建物や敷地が適切に管理されておらず、生活感が認められないもの。</li> <li>▶倉庫等は、建物や敷地が適切に管理されておらず、出入りの様子が見られないもの。</li> <li>▶販売または賃貸を目的として適切に管理されている建物は、空家法第11条の規定を踏まえて今回調査における「空家等」には含めない。</li> </ul>
居住・利用中	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶生活感がある住宅や営業中の店舗・事務所等で、現地の状況および各種判定指標を踏まえ、総合的に居住または利用されていると判断されるもの。</li> <li>▶空家等判定指標に該当がある場合であっても、他の指標や現地状況から生活感が認められるときは、総合的に判断する。</li> <li>▶近隣または同一敷地内に居住中の住宅があり、敷地の状況や表札・看板の名称から関連が認められ、周囲に特段の悪影響をおよぼしていないもの。</li> <li>▶所有者または管理者本人が維持管理または利用していると旨を主張している、または近隣住民が同様の証言をしているもので、一定の頻度で利用され、建物や敷地が適切に管理されており、生活感が認められるもの。</li> </ul>
調査不可	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶公道から十分な外観目視調査ができず、建物の存在を確認できないもの、または空家等の判定に必要な情報が得られないもの。</li> </ul>
判定不可	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶現地の状況および各種判定指標を確認できるものの、「空家等」または「居住・利用中」のいずれにも判断が定まらず、総合的な判定にいたらないもの。</li> <li>▶各指標の結果が相反する、または生活感の有無が明確に判断できないもの。</li> <li>▶一時的な利用や管理の有無が不明確で、継続的な居住・利用の実態が把握できないもの。</li> </ul>
除却済・新築	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶調査対象の建物が既に解体されているもの、または現に解体中であり、近日中に更地となることが明らかであるもの。</li> <li>▶跡地に新築された建物は別物件として扱う。</li> </ul>
工事中	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶外装、内装、増改築等の工事が行われており、完工まで状態が確定しないもの。</li> <li>▶建物全体の解体工事であるものは除却済（跡地利用：解体工事中）、除却後の新築工事であるものは除却済（跡地利用：新築工事中）として扱う。</li> </ul>
売物件・賃貸物件等	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶現地に「売物件」、「売地」、「入居者募集」等の看板、ポスター、旗などが設置されており、販売または賃貸を目的としているもの。</li> <li>▶現地に売物件または賃貸物件の表示はないが、外観目視や不動産情報 Web サイト等の活用により売物件や賃貸物件と判断できるもの。</li> </ul>
公有施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶国または地方公共団体が所有または管理する建物は、空家法第2条の定義において「空家等」に該当しないものとする。</li> </ul>

#### 4 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定基準

##### (1) 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定指標

空家等判定結果が「空家等」または「調査不可」であった場合は、建物や敷地の管理状況、周囲におよぼす悪影響、利活用可能性の観点から総合的に判断した。

表5 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定指標

評価 分類	A 良好	B 軽度	C 中等度	D 重度	
I 保安上の危険	① 傾斜・沈下	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>傾斜や変形がわずかに認められる状態。</li> <li>構造部材(基礎、柱、はり等)に小規模な破損・腐朽・さびが見られるが、使用や安全性に大きな影響はない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根の変形または外装材の剥落もしくは脱落。</li> <li>構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分)の破損、腐朽、蟻害、腐食等。</li> <li>雨水侵入の痕跡。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜(1/20 超の傾斜)。</li> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形・外装材の剥落、脱落。</li> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分)の破損、腐朽、蟻害、腐食または構造部材同士のずれ。</li> </ul>
	② 門・塀	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>門、塀、屋外階段等に軽微な傾斜やぐらつきが認められる状態。</li> <li>構造部材に小規模な破損・腐朽・腐食等が見られるが、安全性に大きな影響はない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>構造部材(構造耐力上主要な部分)の破損、腐朽、蟻害、腐食等。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜。</li> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材(構造耐力上主要な部分)の破損、腐朽、蟻害、腐食または構造部材同士のずれ。</li> </ul>
	③ 立木	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木に軽微な傾斜や枝の枯れが認められる状態。</li> <li>幹に小規模な腐朽等が見られるが、倒木のおそれは低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜。</li> <li>倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽。</li> </ul>
	④ 擁壁・土砂	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁に軽微なひび割れや劣化、水のしみ出しが認められる状態。</li> <li>排水機能の低下が疑われるが、直ちに崩壊のおそれはない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出しまたは変状。</li> <li>擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>擁壁の一部の崩壊または著しい土砂の流出。</li> <li>崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出しまたは変状。</li> </ul>
	⑤ 屋外設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等に軽微な破損や腐食等が認められる状態。</li> <li>支持部材に劣化が見られるが、落下のおそれは低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁上部の外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、外装材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落または脱落。</li> <li>落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材もしくは上部に存する手すり材、外装材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損またはこれらの支持部材の破損、腐食等。</li> </ul>
	⑥ 突出物	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒、バルコニーその他の突出物に軽微な傾きや劣化が認められる状態。</li> <li>支持部分に小規模な破損や腐朽等が見られるが、安全性に大きな影響はない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>軒、バルコニーその他の突出物の脱落。</li> <li>落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾きまたはこれらの支持部分の破損、腐朽等。</li> </ul>
	⑦ 大枝	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の太枝に軽微な枯れや折れが認められる状態。</li> <li>剪定や補強が不十分であるが、直ちに落下・飛散のおそれは低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れまたは腐朽が認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の太枝の脱落・飛散。</li> <li>落下や飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れまたは腐朽。</li> </ul>

(次ページに続く)

分類	評価				
	A 良好	B 軽度	C 中等度	D 重度	
(前ページからの続き)					
II 衛生	①排水設備等	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水設備(浄化槽を含む)に軽微な破損や不具合が認められる状態。</li> <li>排水機能の低下が疑われるが、汚水の流出は確認されない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水設備(浄化槽を含む)の破損等。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水設備(浄化槽を含む)からの汚水等の流出。</li> <li>汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備(浄化槽を含む)の破損等。</li> </ul>
	②害虫・ごみ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に水たまりやごみ等が一部認められる状態。</li> <li>清掃や管理が不十分であるが、害虫等の著しい発生は確認されない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生。</li> <li>著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等。</li> </ul>
	③動物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に動物の出入りや軽微な痕跡が認められる状態。</li> <li>管理が不十分であるが、常態的な棲みつきや大量の糞尿は確認されない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地等の著しい量の動物の糞尿等。</li> <li>著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき。</li> </ul>
III 景観	①屋根・看板	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根ふき材、外装材、看板等に軽微な色褪せや汚損、部分的な破損が認められる状態。</li> <li>修繕により容易に改善可能な程度の劣化。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損または汚損が認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損または汚損。</li> </ul>
	②ごみ等	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内にごみ等の散乱が一部認められる状態。</li> <li>清掃が不十分であるが、景観への影響は限定的。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>清掃等がなされておらず、散乱し、または山積したごみ等が敷地等に認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>著しく散乱し、または山積した敷地等のごみ等。</li> </ul>
IV 生活環境	①臭気	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地内に軽微な臭気の発生が認められる状態。</li> <li>排水設備やごみ等の管理が不十分であるが、周辺への影響は限定的。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水設備(浄化槽を含む)の破損等または封水切れ。</li> <li>駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきまたは多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>排水設備(浄化槽を含む)の汚水等による悪臭の発生。</li> <li>悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備(浄化槽を含む)の破損等。</li> <li>敷地等の動物の糞尿等または腐敗したごみ等による悪臭の発生。</li> <li>悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等または多量の腐敗したごみ等。</li> </ul>
	②侵入防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開口部の未施錠や軽微な破損が認められる状態。</li> <li>侵入のおそれはあるが、容易に侵入できる状態ではない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>開口部等の破損等。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>不法侵入の形跡。</li> <li>不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等。</li> </ul>
	③立木・草木	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の枝等のはみ出しが一部認められる状態。</li> <li>通行や周辺への影響は軽微。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周囲の建築物の破損または歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し。</li> </ul>
	④動物等	<ul style="list-style-type: none"> <li>右記に該当せず、外観目視では異常がみられない状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>動物の出入りや鳴き声が一時的に確認される状態。</li> <li>周辺への影響は限定的で、常態的な被害は認められない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態。</li> <li>駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>著しい頻度または音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等。</li> <li>周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき。</li> </ul>
N (対象物なし・調査不可)・その他					
<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎、土台、外壁などが草に覆われているなどして十分に目視できない。</li> <li>臭気、害獣、害虫などについて建物や敷地に十分近づくことができず判断できない。</li> <li>屋外設備、門、塀、浄化槽などの存在が目視できる範囲で確認できない。</li> <li>その他、著しく周囲に悪影響をおよぼす特段の事情が認められる場合は、その他欄に記載する。</li> </ul>					

## (2) 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定分類

各判定指標にもとづき、空家等の管理状況を、総合評価（全ての項目）およびⅠ保安上の危険からⅣ生活環境までの分類ごとに、表 6 のとおり 4 段階で評価した。

表 6 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定分類基準

分類	基準
A 良好	全ての項目が A 評価または N 評価であるもの
B 軽度	1 項目以上で B 評価があり、C 評価または D 評価がないもの
C 中等度	1 項目以上で C 評価があり、D 評価がないもの（管理不全空家等候補）
D 重度	1 項目以上で D 評価があるもの（特定空家等候補）

## (3) その他の現地調査

### ア 棟数

主たる建物およびその附属建物の合計数。

ただし、家屋課税情報をベースに空家等の割合を算出する都合上、課税対象とならない（定着性、外気遮風性、用途性から総合的に判断）と考えられる小型物置、カーポート等は含めない。

### イ 戸数

外観目視により推定される住戸数。

併用住宅を除く店舗、事務所、工場、倉庫等の建物は戸数を 0 とする。

また、住宅・土地統計調査（以下「住調」という。）との比較を行う都合上、宿泊施設（旅館、ホテル等）、寄宿舎（老人ホーム、社員寮、学生寮等）など、住宅以外で人が居住する建物についても戸数を計上しない。

### ウ 階数

地上階（床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの三分の一以上のもの。建築基準法施行令第 1 条第 2 項の定義による。）および地階の合計。

階数の算定は、建築基準法第 92 条および建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 8 号に定める方法に準拠する。

固定資産税台帳の照会による情報と異なる場合は再度点検を行い、増築部分の台帳未登録等が疑われる場合は現況を優先し、それ以外は照会結果を優先した。

外観目視では敷地が斜面または段地である場合に地上階と地階を区別することが困難であるが、判別可能なものについては備考欄に記載した。

### エ 主体構造

当該建築物に使用されている主要な建築材料とし、2 棟以上ある場合は母屋の構造とする。

屋根や外壁が大きく破損している建物やプレハブ工法の倉庫等で柱やはりが露出している場合を除き、外観目視により建物の構造を正確に判断することは困難である。このため、固定資産税台帳の照会時に必要となる情報として、表の目安にもとづき推定した。

ただし、前回調査で家屋情報を取得している建物については、外観と照合し、疑義がない場合は当該分類を採用している。

最終的な集計においては、登記されている種別に置き換え、未登記の建物は「不明」とする。

表 7 外観的傾向にもとづく主体構造の推定

種別	外観的傾向
木造	勾配屋根で地上 2 階建以下の建物
軽量鉄骨造	陸屋根で地上 3 階建以下の比較的小規模な建物 プレハブ工法の倉庫、物置、コンビニエンスストア等 柱の本数が比較的多く柱型が目立たず細く見えるもの
(重量) 鉄骨造	陸屋根で比較的大規模な建物 外壁に幅 60cm 程度のパネルが設置されているもの 柱の本数が比較的少なく、柱型が目立ち太く見えるもの
鉄筋コンクリート造	陸屋根で地上 3 階建以上の共同住宅等

## オ 建て方

住調の定義を準用し、表のとおり分類した。

ただし、本調査では住宅以外の建物も含まれるため、これらはすべて「その他の建築物」として取り扱い、調査票には推定される用途（店舗・事務所・倉庫・工場等）を記入した。

表 8 建て方の調査分類と定義

分類	定義
一戸建	1つの建物に対して1つの住宅であるもの。 店舗等の併用住宅についても、一棟に1戸であればこれに含む。
集合住宅	長屋建 2戸以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ外部への出入口を有するもの。連棟式建物、重層長屋、テラスハウスと呼ばれるものを含む。 店舗や事務所との併用住宅についても、一棟に2戸以上あり、共用部分をもたない構造であるものは長屋建とする。
	共同住宅 一棟の中に2戸以上の住宅があるもので、廊下・階段・エレベーター等を共用しているもの、または2戸以上の住宅を重ねて建てたもの。 1階が店舗で、2階以上が2戸以上の住宅となっている建物を含む。
その他の建築物	工場や事務所等の一部に住宅があるなど、居住を主たる用途として想定していない建築物。 例：店舗 / 事務所 / 工場 / 倉庫

## カ 敷地接道幅

敷地が建築基準法上の道路に接している幅。

建築基準法第43条により、接道2m未満の場合は原則として再建築ができないため、入居・再利用や除却が進まず、空家のまま放置される要因の一つとして考えられる。

建築当時の測量誤差等により、わずかに2mに満たない事例も想定されるが、現地調査でこれを厳密に判断することは困難である。そのため、敷地接道幅が約2mである場合は「2m程度」とし、その他は「2m以上」または「2m未満」の区分で判定することとした。

東京都建築安全条例第3条により、敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合は、当該路地状部分の長さが20m以下のときは幅員2m以上、20mを超えるときは幅員3m以上が確保されていないものを「2m未満」として扱った。

敷地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は、原則として「接道なし」とする。

ただし、無番地でない幅員2m以上の通路を介して建築基準法上の道路に接続している場合は、当該通路を敷地の一部とみなし「2m程度」または「2m以上」の接道とした。

道路と当該敷地との高低差が概ね50cm以上あり、階段、法面その他の方法により通行手段が確保されていない場合は、当該道路とは「接道なし」とした。

## キ 隣接道路幅員

当該空家等の敷地に接する（前項の定義による）建築基準法上の道路の幅員。

複数の道路に接している場合は、最も幅員が広い道路の幅員とする。

ただし、敷地接道幅が2m未満の道路と2m以上の道路の両方に接している場合は、敷地接道幅が2m以上確保できる道路の幅員とする。

道路の幅員が一定でない場合は、敷地接道幅が2m以上確保できる任意の区間（確保できる箇所がない場合は、敷地接道幅が最も大きい区間）における最小幅員を採用する。

## ク 駐車場

空家が所在する敷地内における駐車場の有無について、表9のとおり分類した。

表9 駐車場の調査分類と定義

分類	定義
整備済	<p>駐車場として整備されているもの。</p> <p>自転車やバイクの駐輪のみが可能な駐輪場は含まない。</p> <p>整備済と判断できる具体例は、以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢車庫（簡易なカーポートを含む）がある。</li> <li>➢車止めが設置されている。</li> <li>➢1台当たりの駐車スペースが地面の線やロープ等により区画表示されている。</li> <li>➢車両の出入が可能となるようにスロープが設けられている。</li> <li>➢アスファルト、コンクリート、砂利等により舗装されている。</li> <li>➢現に車が駐車されており、出入が可能なお状態である。</li> <li>➢芝生の中にわだちがあるなど、日常的に駐車場として使用されている痕跡がある。</li> </ul>
空間あり	<p>敷地内に駐車可能な空間はあるが、「整備済」に該当せず、駐車場として利用されていることが確認できないもの。</p> <p>草木の除去、塀や門扉の撤去または付替え等の比較的簡易な工事により、駐車場として整備可能な場合も含む。</p> <p>ただし、一般的な車両の駐車が困難なもの、道路や隣地に車体が突出するもの、自転車やバイクの駐輪のみが可能な程度の空間（目安として2m×5m未満）は含まない。</p>
空間なし	<p>敷地に駐車場として整備できる余地がない、または整備にあたり建物の除却等を伴うもの。</p> <p>また、敷地にいたる道路や通路が狭く、拡張工事が必要となる場合も「空間なし」とした。</p>

## ケ 売物件または賃貸の表示

現地に設置されている不動産の看板、ポスター、旗等の有無について、「売物件」と「賃貸」を区別した。

販売または管理している不動産会社名や連絡先のみが記載され、判別できない場合は、外観目視により新築の戸建住宅と考えられるものは「売物件」、集合住宅または中古の戸建住宅と考えられるものは「賃貸」とみなす。

ただし、Webサイト等に不動産情報が掲載されている場合は、当該情報にもとづき判別した。

現地に表示がない場合は、Web上に不動産情報が掲載されている場合であっても「表示なし」とした。

## コ 跡地利用

空家等判定が「除却済」の場合における跡地の用途。

敷地が複数の用途に分かれている場合は、複数選択可とした。

ただし、建替後の居住者等が利用する目的で併設された駐車場や、家庭菜園に相当するようなごく小規模な農地は「建替」に含まれるものとした。

## サ 周辺環境

学校・保育園、公共施設、農地については、近隣に所在する場合に該当とした。

なお、距離による明確な基準は設けず、当該物件付近から容易に目視できる範囲に所在する場合を該当とした。

通学路および交通量については、当該敷地が接する道路を対象として判断した。

### (7) 学校・保育園

学校教育法第1条に規定する「学校」、児童福祉法第39条に規定する「保育所」および同法第39条の2に規定する「幼保連携型認定こども園」を対象とした。

### (4) 公共施設

地方自治法第244条第1項に規定する、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための「公の施設」を対象とした。

その判断の目安として、青梅市公共施設等総合管理計画（令和6年3月）において、公共施設（公共施設等のうちインフラ資産を除くもの）として位置付けられているものを対象とした。

ただし、前項で対象としている学校施設およびこれに附属する学童保育所は対象としない。

### (ウ) 通学路

公立小中学校の通学路を対象とした。

現地に「通学路」や「スクールゾーン」の表示がある場合、または現地調査中に多数の児童・生徒が実際に登下校している状況が確認された場合などに該当とした。

ただし、スクールゾーン外から通学路に接続する区間や行き止まりの道路など、スクールゾーン内であっても通学路ではないと判断できる場合は該当としない。

### (I) 農地

畑、水田、果樹園などの耕作地。

ただし、宅地内にある家庭菜園のような小規模なものは対象としない。

### (オ) 交通量

当該物件の現地調査中に少なくとも自動車1台以上の通行が確認された道路のうち、原則として通過交通量の多い幹線道路を対象とした。

## 5 所有者等調査の方法

### (1) 所有者等調査方法

空家等判定結果が「空家等」または「調査不可」となった物件について、建物および土地の登記情報ならびに固定資産税台帳の所有者情報を照会した。

### (2) 所有者等調査項目

取得する主な情報は、以下のとおりである。

- 建物および土地の所有者（管理者）の氏名・住所
- 建物の種類（用途）、構造、地上階数、延床面積（1階 / その他 / 合計）、建築年月日
- 土地の地番、筆数、地目、地積

### (3) 家屋全件データの取得および住宅数の集計

本調査における空家率等の算出に用いる母数となる住宅数の把握、および市全体の傾向との比較を行うため、空家等であるか否かにかかわらず、個人情報を含まない家屋全件データを取得した。

### III 調査結果

#### 1 空家等の状況

調査の結果、435 件を「空家等」と判定した。前回調査の 1,010 件（住宅 953 件および非住宅 57 件の合計）から 575 件の減少となった。空家率は 1.03%で、前回調査の 2.54%から 1.51 ポイントの減少となった。

なお、今回調査では判定基準および調査対象の見直しを行ったため、前回調査の結果は参考値とする。

地区・支会・町別に空家数、空家率を集計（表 10）すると、空家数が増加している地域はなかった。

また、空家率およびその増減で着色した階級区分図（図 8・図 9）からは、平地が多く比較的交通利便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みられる。

空家率は御岳（10.29%）が最も高く、次いで沢井（6.40%）、御岳本町（5.76%）、成木（4.39%）、黒沢（4.09%）、小曾木（3.31%）、森下町（2.69%）となった。

一方、空家率が低かったのは住江町、本町、今寺で、いずれも 0.20%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い傾向がみられる。

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、空家率はわずかに高い傾向がみられる。

本章の構成比（%）は、小数点第二位または第三位以下を四捨五入しているため、合計が必ずしも 100%とならない場合がある。

また、前回調査結果の構成比については、空家等調査結果報告書に掲載された数値をそのまま用いている。

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)				空家率			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		増減	空家率	増減	住宅数	空家数	空家率					
青梅	勝沼	842	10	2	0	12	-9	1.43%	-1.26	780	21	2.69%	106	0	948	12	
	西分町	328	4	0	0	4	-6	1.22%	-1.92	318	10	3.14%	85	0	413	4	
	住江町	141	0	0	0	0	-4	0.00%	-3.23	124	4	3.23%	56	0	197	0	
	本町	190	0	0	0	0	-4	0.00%	-2.68	149	4	2.68%	86	0	276	0	
	仲町	165	1	0	0	1	-7	0.61%	-4.98	143	8	5.59%	88	0	253	1	
	上町	87	2	0	0	2	-4	2.30%	-4.60	87	6	6.90%	47	0	134	2	
	森下町	186	5	0	0	5	-4	2.69%	-2.64	169	9	5.33%	44	0	230	5	
	裏宿町	392	8	0	0	8	-15	2.04%	-4.21	368	23	6.25%	48	0	440	8	
	天ヶ瀬町	323	1	0	0	1	-10	0.31%	-3.63	279	11	3.94%	54	0	377	1	
	滝ノ上町	172	2	0	0	2	-2	1.16%	-1.58	146	4	2.74%	42	0	214	2	
	大柳町	408	2	0	0	2	-6	0.49%	-2.13	305	8	2.62%	46	0	454	2	
日向和田	763	15	0	1	16	-15	2.10%	-2.26	711	31	4.36%	141	0	904	16		
第1支会	3,997	50	2	1	53	-86	1.33%	-2.55	3,579	139	3.88%	843	0	4,840	53		
長淵	駒木町	746	10	0	0	10	-4	1.34%	-0.69	690	14	2.03%	118	1	864	11	
	長淵	2,733	23	0	0	23	-36	0.84%	-1.46	2,563	59	2.30%	430	4	3,163	27	
	友田町	1,264	14	0	0	14	-12	1.11%	-1.10	1,176	26	2.21%	169	1	1,433	15	
	千ヶ瀬町	1,604	15	1	0	16	-15	1.00%	-1.08	1,489	31	2.08%	251	1	1,855	17	
	第2支会	6,347	62	1	0	63	-67	0.99%	-1.21	5,918	130	2.20%	968	7	7,315	70	
大門	吹上	452	6	1	0	7	-1	1.55%	-0.26	443	8	1.81%	32	0	484	7	
	野上町	1,445	6	0	0	6	-7	0.42%	-0.59	1,286	13	1.01%	147	0	1,592	6	
	大門	1,421	4	0	0	4	-9	0.28%	-0.72	1,302	13	1.00%	110	0	1,531	4	
	塩船	298	1	0	0	1	-4	0.34%	-1.39	289	5	1.73%	20	0	318	1	
	谷野	380	1	0	0	1	-6	0.26%	-1.64	368	7	1.90%	43	0	423	1	
	木野下	469	2	0	1	3	-2	0.64%	-0.47	449	5	1.11%	58	1	527	4	
	今寺	1,808	3	0	0	3	-7	0.17%	-0.41	1,723	10	0.58%	144	0	1,952	3	
	第3支会	6,273	23	1	1	25	-36	0.40%	-0.64	5,860	61	1.04%	554	1	6,827	26	
東青梅	東青梅	2,213	11	0	1	12	-39	0.54%	-2.31	1,789	51	2.85%	435	0	2,648	12	
	根ヶ布	1,036	25	0	0	25	-19	2.41%	-2.18	959	44	4.59%	103	0	1,139	25	
	師岡町	1,247	5	0	0	5	-14	0.40%	-1.38	1,066	19	1.78%	212	0	1,459	5	
	第8支会	4,496	41	0	1	42	-72	0.93%	-2.06	3,814	114	2.99%	750	0	5,246	42	
新町	新町	4,623	10	0	0	10	-24	0.22%	-0.56	4,353	34	0.78%	638	0	5,261	10	
	末広町	268	1	0	0	1	-1	0.37%	-0.47	237	2	0.84%	197	0	465	1	
	第9支会	4,891	11	0	0	11	-25	0.22%	-0.56	4,590	36	0.78%	835	0	5,726	11	
河辺町	河辺町	3,100	13	0	0	13	-32	0.42%	-1.21	2,763	45	1.63%	445	0	3,545	13	
	第10支会	3,100	13	0	0	13	-32	0.42%	-1.21	2,763	45	1.63%	445	0	3,545	13	
今井	藤橋	1,200	3	0	0	3	-11	0.25%	-0.92	1,195	14	1.17%	189	2	1,389	5	
	今井	2,364	13	0	0	13	-13	0.55%	-0.56	2,335	26	1.11%	377	0	2,741	13	
	第11支会	3,564	16	0	0	16	-24	0.45%	-0.68	3,530	40	1.13%	566	2	4,130	18	
東部	32,668	216	4	3	223	-342	0.68%	-1.20	30,054	565	1.88%	4,961	10	37,629	233		
西部	梅郷	畑中	1,028	16	1	1	18	-21	1.75%	-2.25	975	39	4.00%	128	0	1,156	18
		和田町	440	9	0	0	9	-16	2.05%	-3.58	444	25	5.63%	64	0	504	9
		梅郷	1,679	13	0	0	13	-22	0.77%	-1.46	1,568	35	2.23%	218	0	1,897	13
		柚木町	930	15	0	0	15	-25	1.61%	-2.94	880	40	4.55%	180	1	1,110	16
	第4支会	4,077	53	1	1	55	-84	1.35%	-2.24	3,867	139	3.59%	590	1	4,667	56	
	沢井	二俣尾	909	18	0	0	18	-33	1.98%	-3.98	856	51	5.96%	225	0	1,134	18
		沢井	344	20	1	1	22	-16	6.40%	-4.24	357	38	10.64%	170	0	514	22
		御岳本町	139	8	0	0	8	-7	5.76%	-3.56	161	15	9.32%	115	0	254	8
		御岳	136	13	1	0	14	-5	10.29%	-1.51	161	19	11.80%	76	3	212	17
		御岳山	29	0	0	0	0	±0	0.00%	±0.00	38	0	0.00%	46	0	75	0
第5支会		1,557	59	2	1	62	-61	3.98%	-3.84	1,573	123	7.82%	632	3	2,189	65	
西部	5,634	112	3	2	117	-145	2.08%	-2.74	5,440	262	4.82%	1,222	4	6,856	121		
北部	小曾木	富岡	292	7	0	0	7	-6	2.40%	-2.16	285	13	4.56%	106	0	398	7
		小曾木	483	16	0	0	16	-6	3.31%	-1.01	509	22	4.32%	182	2	665	18
		黒沢	514	21	0	0	21	-7	4.09%	-1.23	526	28	5.32%	180	1	694	22
		第6支会	1,289	44	0	0	44	-19	3.41%	-1.36	1,320	63	4.77%	468	3	1,757	47
	成木	成木	729	32	0	0	32	-31	4.39%	-3.86	764	63	8.25%	484	2	1,213	34
		第7支会	729	32	0	0	32	-31	4.39%	-3.86	764	63	8.25%	484	2	1,213	34
北部	2,018	76	0	0	76	-50	3.77%	-2.28	2,084	126	6.05%	952	5	2,970	81		
市内全域	40,320	404	7	5	416	-537	1.03%	-1.51	37,578	953	2.54%	7,135	19	47,455	435		



## (1) 戸建て住宅

市内にある空家等 435 件のうち、戸建て住宅は 404 件で、9 割（92.9%）を超えており、前回と同様に戸建て住宅が中心である。

### ア 主体構造

主体構造は、木造が 346 件（98.8%）と大半を占めており、前回と同様の傾向がみられる。

未登記の家屋など構造が不明の空家等は 39 件（9.7%）あったが、その大半は外観から木造であると推定される。

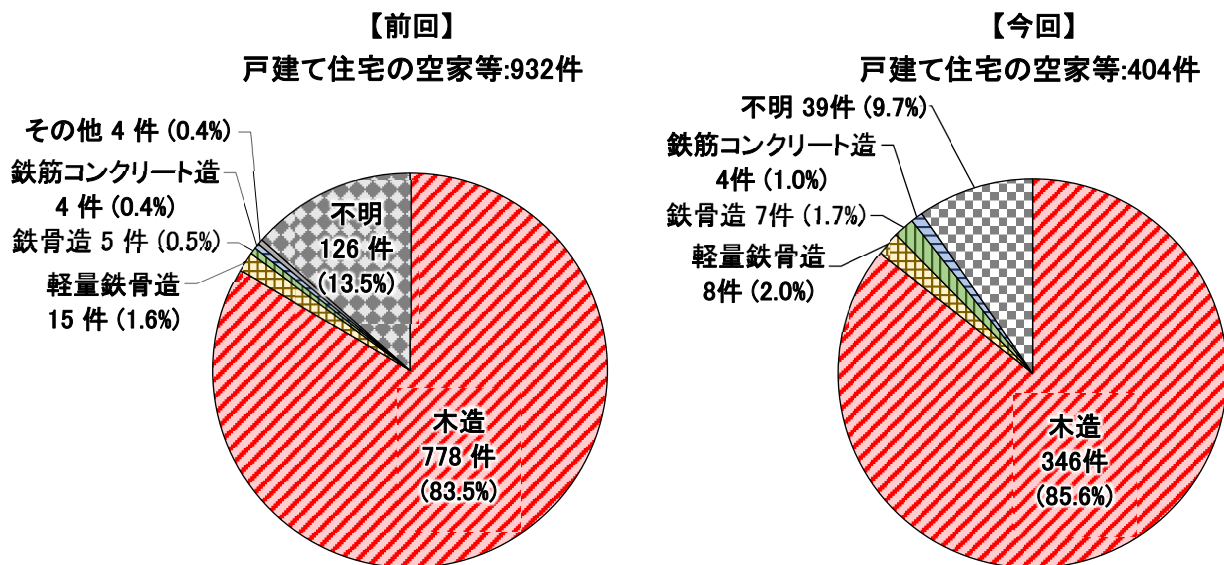


図 10 主体構造（戸建て住宅の空家等）

### イ 階数

地上階数は 1 階が 172 件（42.6%）、2 階が 228 件（56.4%）、3 階が 3 件（0.7%）、4 階が 1 件（0.2%）で、1 階および 2 階が大半を占めており、前回と同様の傾向がみられる。

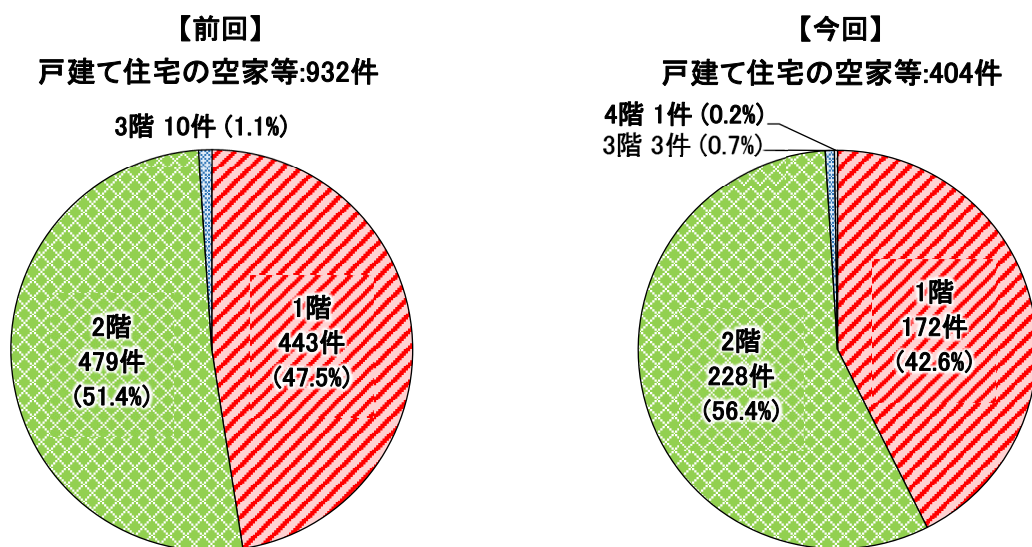


図 11 階数（戸建て住宅の空家等）

## ウ 築年数

築年数の分布は50年以上59年未満で最も多く、次いで40年以上49年未満、70年以上の順となっている。平均値は53.0年、中央値は54年であった。

20年以内の物件は6件で、平成12(2000)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・修繕を行えば利活用の可能性が高いと考えられる。

20年以上40年未満の物件は47件で、昭和56(1981)年6月の建築基準法改正施行以降に建てられている。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おり、比較的利活用の可能性が高いと考えられる。

40年以上の物件は多数を占めており、昭和56(1981)年6月の建築基準法改正施行以前に建てられている。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、大規模地震発生時には倒壊等のリスクがある。特に70年以上の物件は64件あり、その多くは昭和25(1950)年11月の建築基準法制定以前の築造で、建築当初からの経年劣化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。

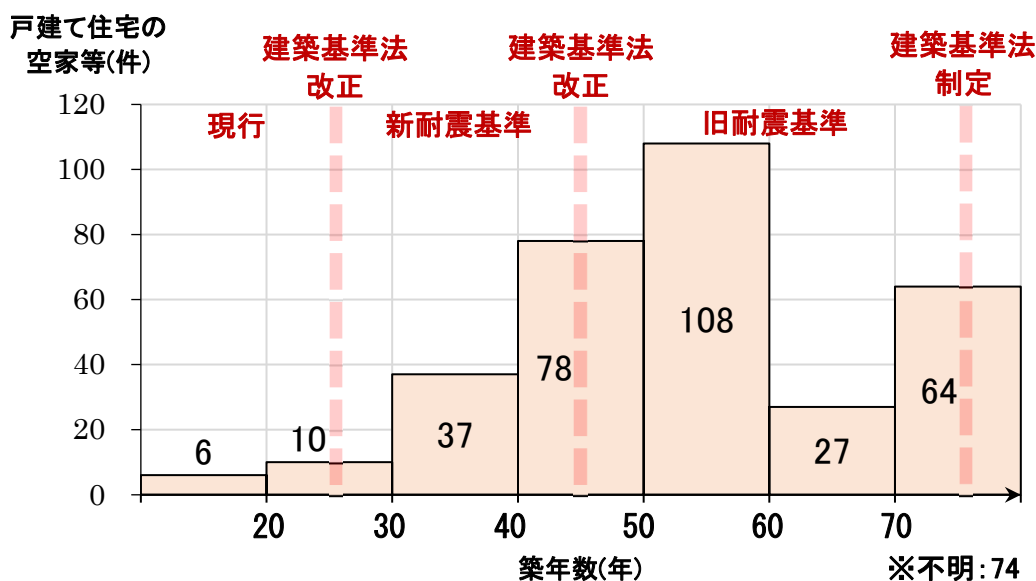


図12 築年数の分布(戸建て住宅の空家等)

## 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246件(60.9%)、青梅市外が136件(33.7%)で、市内在住の所有者が市外を上回っており、前回と同様の傾向がみられる。

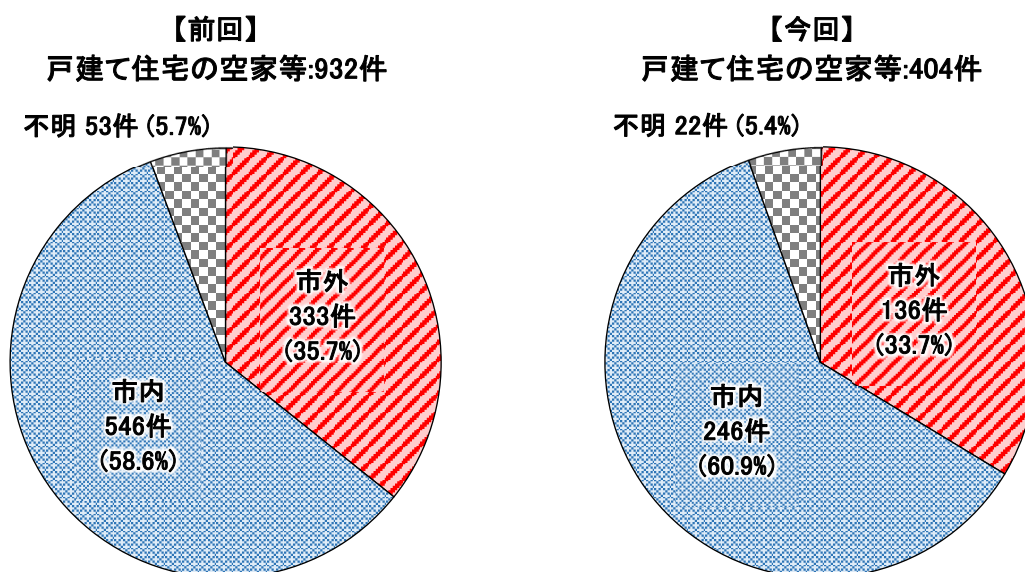


図13 所有者住所・所在(戸建て住宅の空家等)

## オ 駐車場

駐車場は、「空間なし」が174件(43.1%)、「空間あり」が154件(38.1%)、「整備済」が76件(18.8%)で、「空間なし」が最も多くなっている。前回と比較すると、「空間なし」の割合が増加し、「整備済」は減少しており、駐車スペースがない物件の割合が高まっている傾向がみられる。

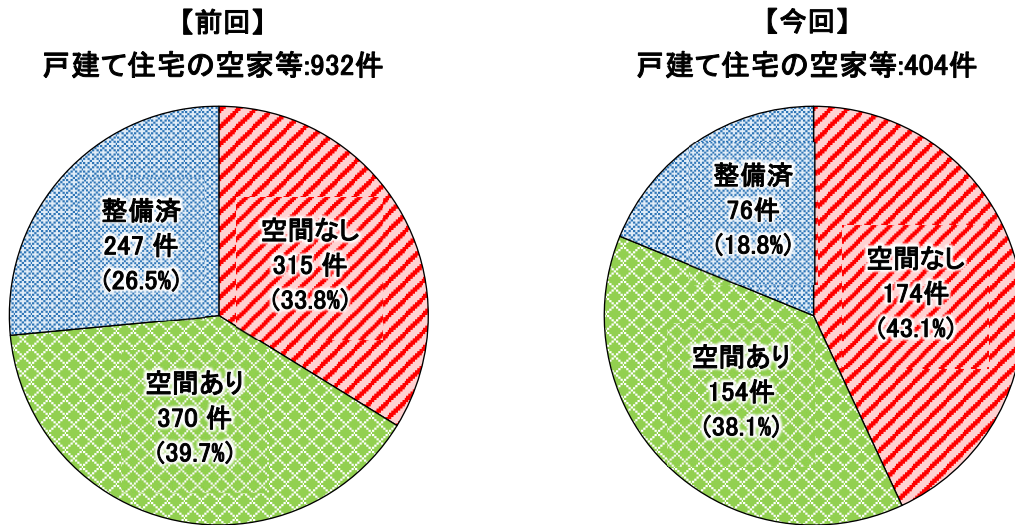


図 14 駐車場の有無（戸建て住宅の空家等）

## 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は、「2m以上」が339件(83.9%)と大半を占めている。前回と比較すると、「2m以上」の割合は72.2%から増加しており、接道条件を満たす物件の割合は高まっている。

一方、「2m以上」を確認できなかったものは65件(16.1%)で、その内訳は、「接道なし」が14件(3.5%)、「2m未満」が25件(6.2%)、「2m程度」が26件(6.4%)となっている。

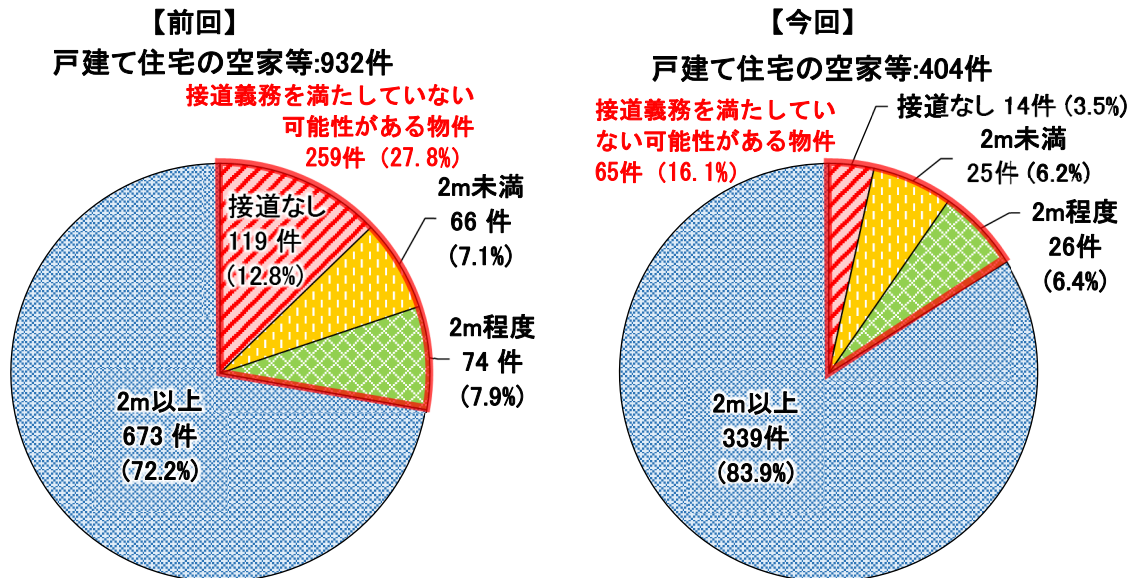


図 15 敷地接道幅（戸建て住宅の空家等）

## 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、接道なしまたは4m未満が234件(57.9%)であった。前回(43.7%)と比較してその割合は増加しており、再建築不可または再建築時にセットバックが必要となる可能性のある物件の割合は高まっている。

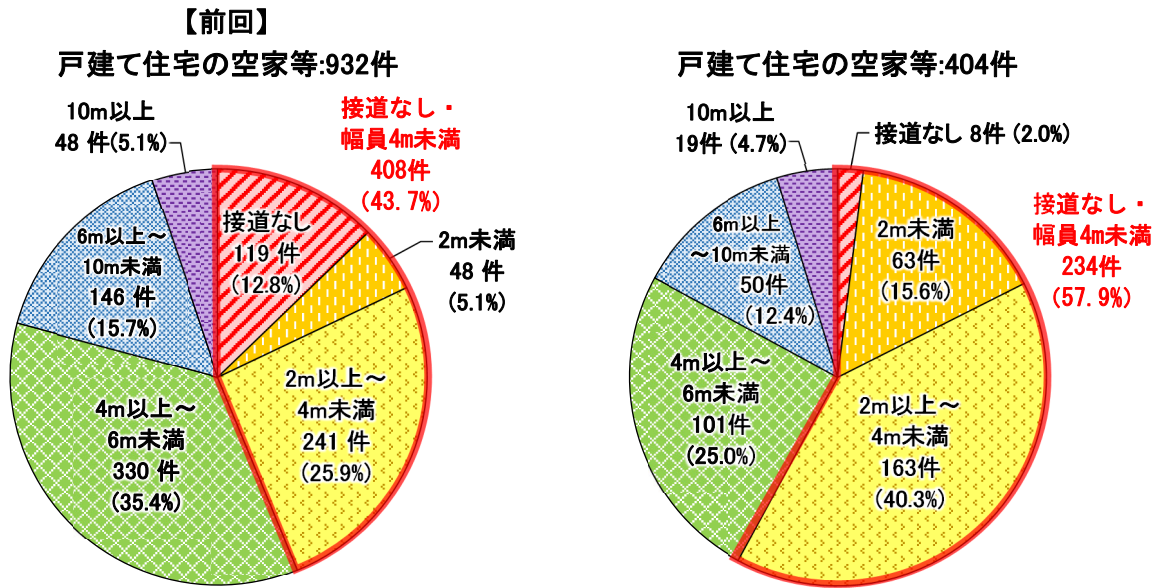


図 16 隣接道路幅員（戸建て住宅の空家等）

### (2) 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」と判定した物件は19件であった。内訳は、工場が6件、倉庫が5件、事務所が3件、店舗が3件、旅館が1件、保養所が1件であった。

## 2 管理不全空家等候補および特定空家等候補の状況

空家等 435 件のうち、管理状況が「中等度」130 件および「重度」13 件の合計 143 件を中等度以上と判定した。うち周囲に悪影響をおよぼすおそれがあるものは合計 131 件であり、「中等度」は管理不全空家等候補、「重度」は特定空家等候補となりうる物件である。

「中等度」および「重度」の内訳を見ると、生活環境が合計 126 件で最も多く、次いで保安が 99 件、景観が 64 件となっており、衛生は 3 件にとどまっている。

また、軽度から重度までを含めた各項目の判定状況を見ると、衛生や景観においては「中等度」または「重度」に単独で該当するものは少なく、保安や生活環境と併せて該当しているものが多い傾向がみられる。

なお、今回調査では前述のとおり判定区分を 4 段階（A～D）に見直しているため、前回調査との単純な比較はできないが、全体としては「軽度」が大半を占める一方で、「中等度」以上の管理不全空家等も一定数確認されている。

表 11 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定結果（全件）

管理状況	N: 判定不可		A: 良好		B: 軽度		C: 中等度		周囲に悪影響あり		D: 重度		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	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
総合判定	0	0.0%	6	1.4%	286	65.7%	130	29.9%	121	27.8%	13	3.0%	10	2.3%	435	100.0%
I 保安	1	0.2%	57	13.2%	278	63.9%	88	20.2%	59	13.6%	11	2.5%	6	1.4%		
II 衛生	30	6.9%	244	56.1%	158	36.3%	3	0.7%	2	0.5%	0	0.0%	0	0.0%		
III 景観	4	0.9%	112	25.7%	255	58.6%	58	13.4%	54	12.4%	6	1.4%	6	1.4%		
IV 生活環境	0	0.0%	57	13.1%	252	57.9%	116	26.7%	101	23.2%	10	2.3%	6	1.4%		
建物老朽度(I 保安①)	12	2.8%	192	44.1%	204	46.9%	21	4.8%	1	0.2%	6	1.4%	2	0.5%	435	100.0%

### (1) 地区・支会別集計

管理不全空家等候補および特定空家等候補判定結果について、空家等に占める「中等度」および「重度」の割合（不良率）を地区別で見ると、東部が 33.05%、西部が 32.23%、北部が 33.33%と、大きな差は見られない結果となった。

支会別で見ると、第 2 支会（長淵）が 38.57%と最も高く、次いで第 10 支会（河辺町）が 38.46%、第 8 支会（東青梅）が 38.10%と高い割合となっている。一方、第 11 支会（今井）では 16.67%と低い割合となっている。

建物老朽度の不良率については、全体として 6.21%となっており、地区別では東部が 6.01%、西部が 4.96%、北部が 8.64%と、北部でやや高い傾向が見られる。

表 12 町別管理不全空家等判定結

地区・支会	町名	管理不全空家等候補および特定空家等候補判定結果										建物老朽度(I 保安上の危険①)の判定結果							空家等(全件)			
		良好 A	軽度 B	中等度 C		重度 D		不良率	判定不可 N	良好 A	軽度 B	中等度 C		重度 D		不良率						
				影響なし	影響あり	影響なし	影響あり					影響なし	影響あり	影響なし	影響あり							
青 梅	勝沼	0	8	0	4	4	0	0	0	33.33%	0	2	9	1	0	1	0	0	0	8.33%	12	
	西分町	0	1	1	2	3	0	0	0	75.00%	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0.00%	4	
	住江町	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	
	本町	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	
	仲町	0	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	1	
	上町	0	2	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	2	
	森下町	0	3	0	2	2	0	0	0	40.00%	0	1	4	0	0	0	0	0	0	0.00%	5	
	裏宿町	0	7	0	1	1	0	0	0	12.50%	0	2	5	1	0	1	0	0	0	12.50%	8	
	天ヶ瀬町	0	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	1	
	滝ノ上町	0	2	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0.00%	2	
	大柳町	0	1	0	1	1	0	0	0	50.00%	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	2	
日向和田	1	11	0	3	3	1	0	1	25.00%	0	4	11	1	0	1	0	0	0	6.25%	16		
第1支会	1	37	1	13	14	1	0	1	28.30%	1	12	37	3	0	3	0	0	0	5.66%	53		
長 淵	駒木町	1	6	0	3	3	0	1	1	36.36%	0	6	4	0	0	0	1	0	1	9.09%	11	
	長淵	0	13	1	11	12	1	1	2	51.85%	2	8	12	4	0	4	0	1	1	18.52%	27	
	友田町	0	11	0	3	3	0	1	1	26.67%	0	9	5	0	0	0	0	1	1	6.67%	15	
	千ヶ瀬町	0	12	0	4	4	0	1	1	29.41%	0	4	13	0	0	0	0	0	0	0.00%	17	
	第2支会	1	42	1	21	22	1	4	5	38.57%	2	27	34	4	0	4	1	2	3	10.00%	70	
大 門	吹上	0	4	1	2	3	0	0	0	42.86%	1	2	4	0	0	0	0	0	0	0.00%	7	
	野上町	0	6	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0.00%	6	
	大門	0	3	0	1	1	0	0	0	25.00%	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	4	
	塩船	0	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	1	
	谷野	0	0	0	1	1	0	0	0	100.00%	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	1	
	木野下	0	3	0	1	1	0	0	0	25.00%	0	2	1	1	0	1	0	0	0	25.00%	4	
	今寺	0	2	0	1	1	0	0	0	33.33%	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	3	
	第3支会	0	19	1	6	7	0	0	0	26.92%	1	14	10	1	0	1	0	0	0	3.85%	26	
東 青 梅	東青梅	0	9	0	2	2	1	0	1	25.00%	1	4	6	1	0	1	0	0	0	8.33%	12	
	根ヶ布	0	14	2	9	11	0	0	0	44.00%	0	12	12	1	0	1	0	0	0	4.00%	25	
	師岡町	0	3	0	2	2	0	0	0	40.00%	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0.00%	5	
	第8支会	0	26	2	13	15	1	0	1	38.10%	2	18	20	2	0	2	0	0	0	4.76%	42	
新 町	新町	0	6	0	4	4	0	0	0	40.00%	0	6	3	1	0	1	0	0	0	10.00%	10	
	末広町	0	1	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0.00%	1	
第9支会	0	7	0	4	4	0	0	0	36.36%	0	7	3	1	0	1	0	0	0	9.09%	11		
河 辺 町	河辺町	0	8	0	4	4	0	1	1	38.46%	0	10	3	0	0	0	0	0	0	0.00%	13	
	第10支会	0	8	0	4	4	0	1	1	38.46%	0	10	3	0	0	0	0	0	0	0.00%	13	
今 井	藤橋	0	3	0	2	2	0	0	0	40.00%	0	3	2	0	0	0	0	0	0	0.00%	5	
	今井	0	12	0	1	1	0	0	0	7.69%	0	10	3	0	0	0	0	0	0	0.00%	13	
	第11支会	0	15	0	3	3	0	0	0	16.67%	0	13	5	0	0	0	0	0	0	0.00%	18	
東部	2	154	5	64	69	3	5	8	33.05%	6	101	112	11	0	11	1	2	3	6.01%	233		
西 部	梅 郷	畑中	0	11	0	6	6	0	1	1	38.89%	1	6	10	1	0	1	0	0	0	5.56%	18
		和田町	0	5	0	4	4	0	0	0	44.44%	0	4	4	1	0	1	0	0	0	11.11%	9
		梅郷	1	10	1	1	2	0	0	0	15.38%	0	10	3	0	0	0	0	0	0	0.00%	13
		柚木町	0	12	0	4	4	0	0	0	25.00%	1	7	8	0	0	0	0	0	0	0.00%	16
	第4支会	1	38	1	15	16	0	1	1	30.36%	2	27	25	2	0	2	0	0	0	3.57%	56	
	沢 井	二俣尾	1	10	0	6	6	0	1	1	38.89%	3	6	8	0	0	0	1	0	1	5.56%	18
		沢井	0	13	0	8	8	0	1	1	40.91%	0	12	9	1	0	1	0	0	0	4.55%	22
		御岳本町	0	5	0	3	3	0	0	0	37.50%	0	4	3	1	0	1	0	0	0	12.50%	8
		御岳	0	14	0	3	3	0	0	0	17.65%	0	4	12	0	1	1	0	0	0	5.88%	17
		御岳山	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0
第5支会	1	42	0	20	20	0	2	2	33.85%	3	26	32	2	1	3	1	0	1	6.15%	65		
西部	2	80	1	35	36	0	3	3	32.23%	5	53	57	4	1	5	1	0	1	4.96%	121		
北 部	小 曾 木	富岡	0	5	0	2	2	0	0	0	28.57%	0	5	1	1	0	1	0	0	0	14.29%	7
		小曾木	0	13	0	5	5	0	0	0	27.78%	0	10	6	2	0	2	0	0	0	11.11%	18
		黒沢	0	14	0	7	7	0	1	1	36.36%	1	10	9	1	0	1	1	0	1	9.09%	22
	第6支会	0	32	0	14	14	0	1	1	31.91%	1	25	16	4	0	4	1	0	1	10.64%	47	
	成 木	成木	2	20	3	8	11	0	1	1	35.29%	0	13	19	1	0	1	1	0	1	5.88%	34
第7支会	2	20	3	8	11	0	1	1	35.29%	0	13	19	1	0	1	1	0	1	5.88%	34		
北部	2	52	3	22	25	0	2	2	33.33%	1	38	35	5	0	5	2	0	2	8.64%	81		
市内全域	6	286	9	121	130	3	10	13	32.87%	12	192	204	20	1	21	4	2	6	6.21%	435		

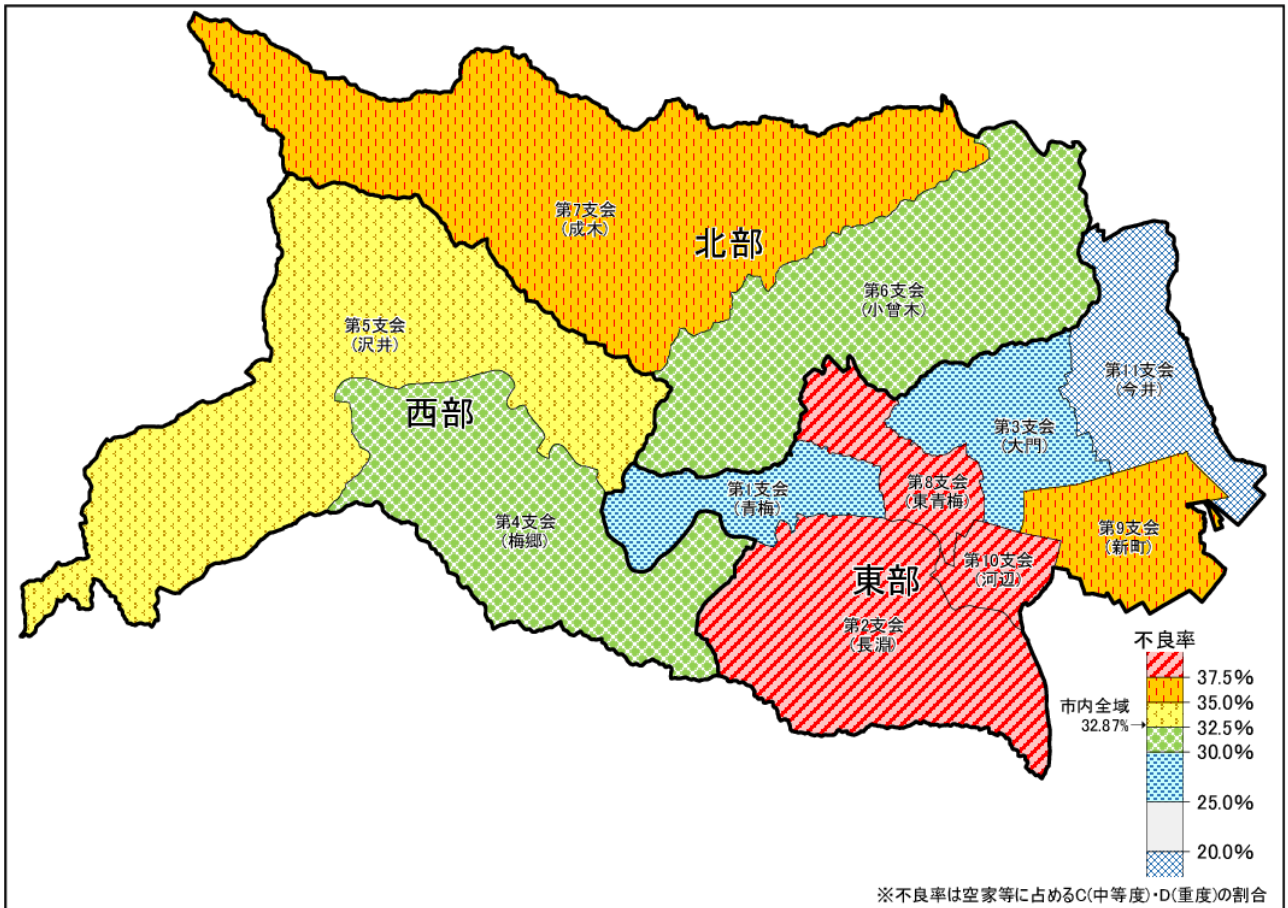


図 17 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定不良率

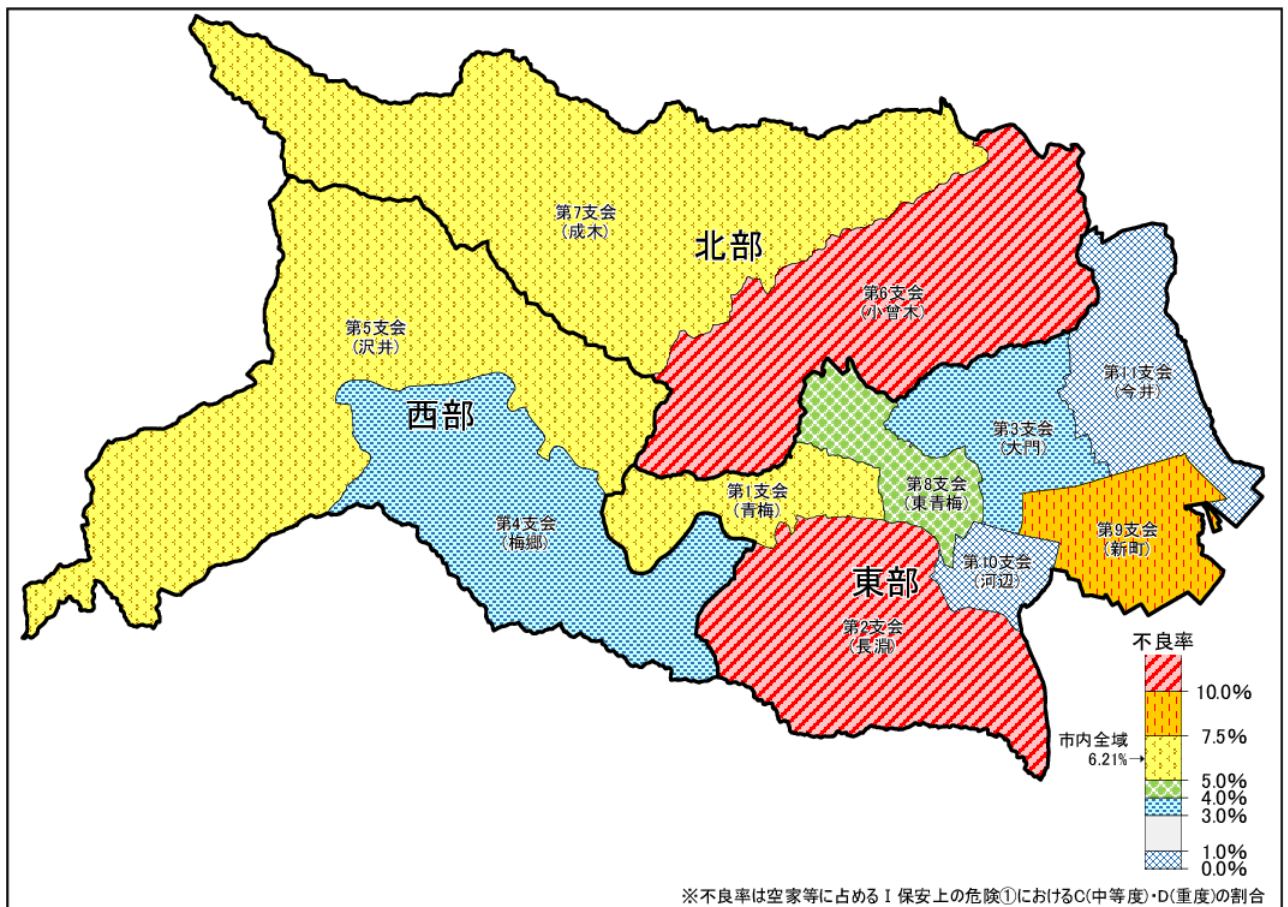


図 18 建物老朽度不良率

## (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1,010件と今回調査で空家等と判定した435件を整理した。  
また、前回調査物件のうち今回も空家等と判定した275件（以下「継続空家等」という。）についても対象としている。

### ア 建物および敷地の管理状況

前回調査では、建物および敷地の管理状況を総合的に評価し、管理不全空家等判定として「A:良好」「B:やや不良」「C:不良」の3段階で判定していたが、今回調査では前述のとおり判定区分が4段階に見直されているため、結果の単純比較は行っていない。

#### (7) 空家等全件

管理状況を見ると「B:軽度」が286件(65.7%)と最も多く、次いで「C:中等度」が130件(29.9%)、「D:重度」が13件(3.0%)、「A:良好」が6件(1.4%)となっている。

軽度の状態にある物件が多数を占める一方、中等度以上も3割近くあり、今後の管理状況の変化に留意する必要がある。

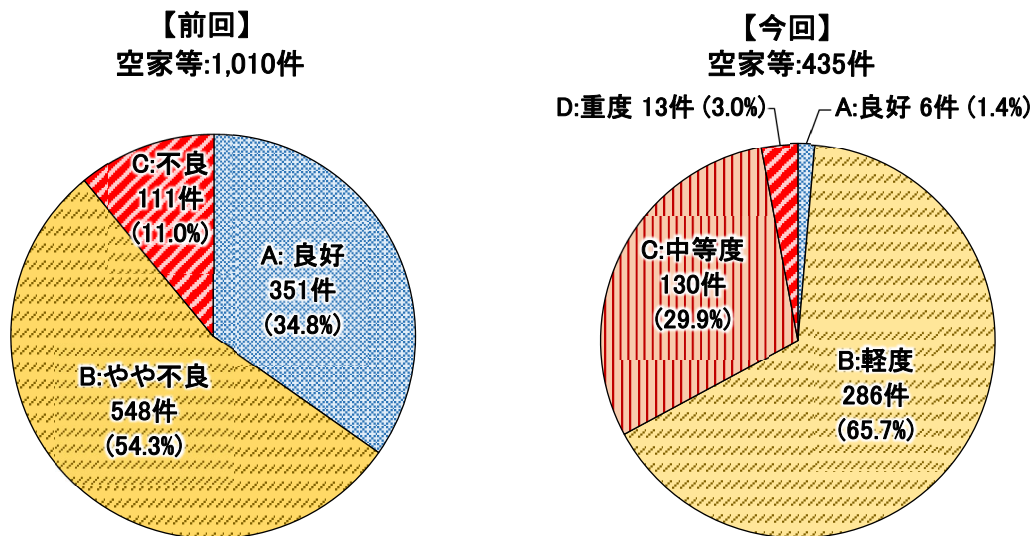


図 19 建物および敷地の管理状況（空家等全件）

#### (1) 継続空家等

管理状況を見ると「B:軽度」が170件(61.8%)と最も多く、次いで「C:中等度」が90件(32.7%)、「D:重度」が11件(4.0%)、「A:良好」が4件(1.5%)となっている。

継続空家等においても軽度の割合が比較的高く、一定の管理状態にとどまりながら空家等の状態が継続している状況がうかがえる。

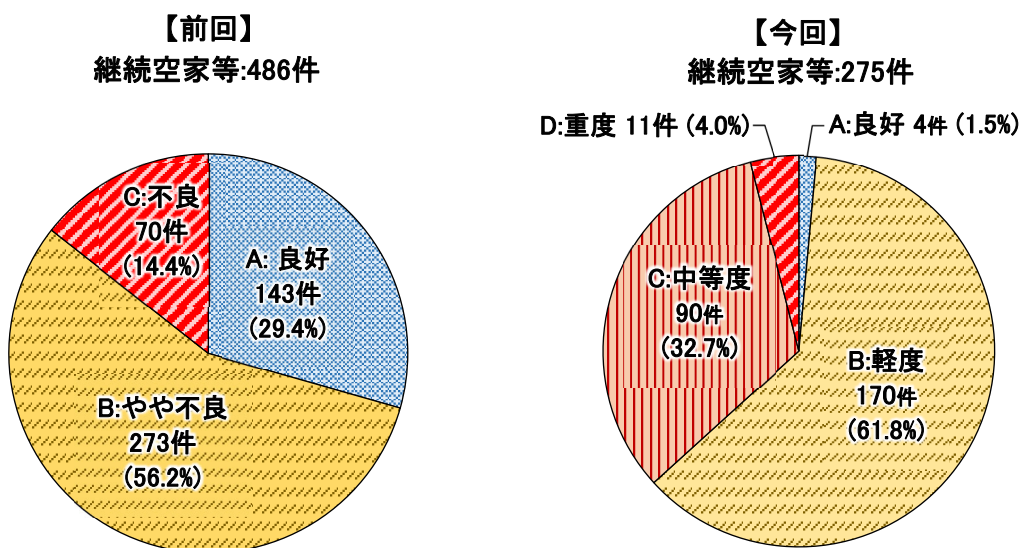


図 20 建物および敷地の管理状況（継続空家等）

## イ 建物の管理状況

建物のみに着目した管理状況について整理した。

### (7) 空家等全件

管理状況を見ると「B:軽度」が204件(46.9%)と最も多く、次いで「A:良好」が192件(44.1%)、「C:中等度」が21件(4.8%)、「D:重度」が6件(1.4%)となっている。また、「N:調査不可」は12件(2.8%)であった。

良好および軽度の状態にある物件が大半を占めており、建物単体で見ると比較的良好な状態にあるものが多い状況となっている。

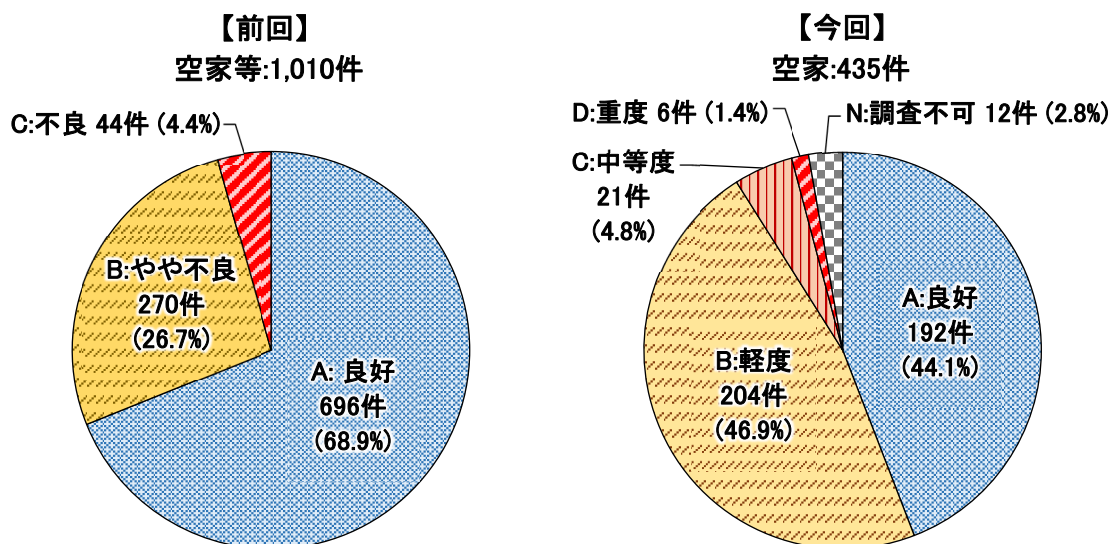


図 21 建物の管理状況（空家等全件）

### (4) 継続空家等

管理状況を見ると「B:軽度」が146件(53.1%)と最も多く、次いで「A:良好」が96件(34.9%)、「C:中等度」が18件(6.5%)、「D:重度」が6件(2.2%)となっている。また、「N:調査不可」は9件(3.3%)であった。

継続空家等においても良好および軽度の状態にある物件が大半を占めており、建物単体の管理状況は概ね安定している一方、中等度以上の物件もわずかに存在しており、今後の劣化に注意が必要である。

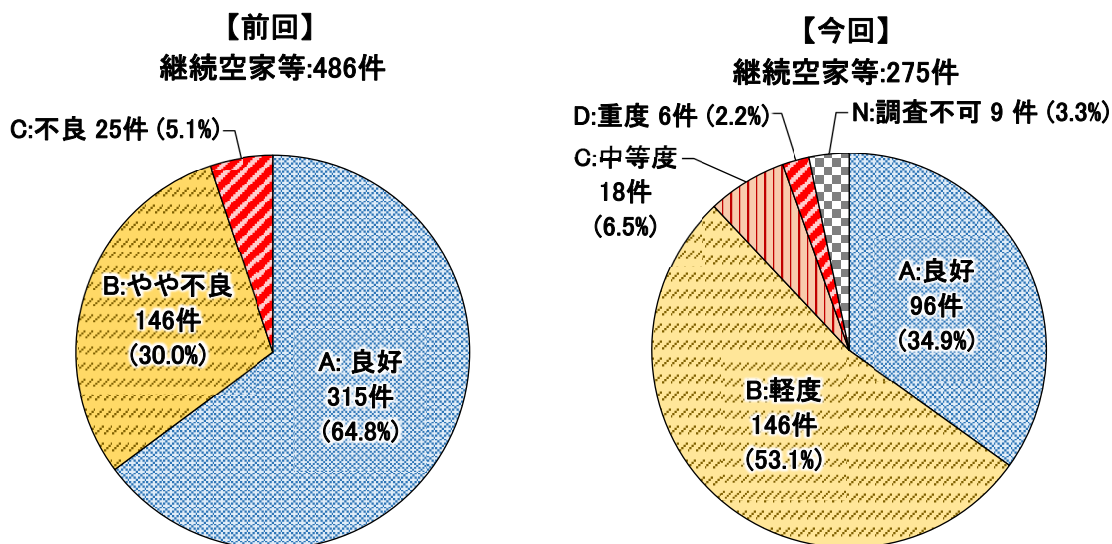


図 22 建物の管理状況（継続空家等）

## ウ 管理状況の変化

前回調査時に「良好」または「やや不良」と判定された物件は、多くが「居住・利用中」または「除却済」等となり、空家等の状態が解消されている。

一方、前回「不良」と判定された物件は、解消されるものもあるが、約半数は継続して空家等の状態が続いており、管理不全の物件ほど利活用の機会が遅れる傾向が見られる。

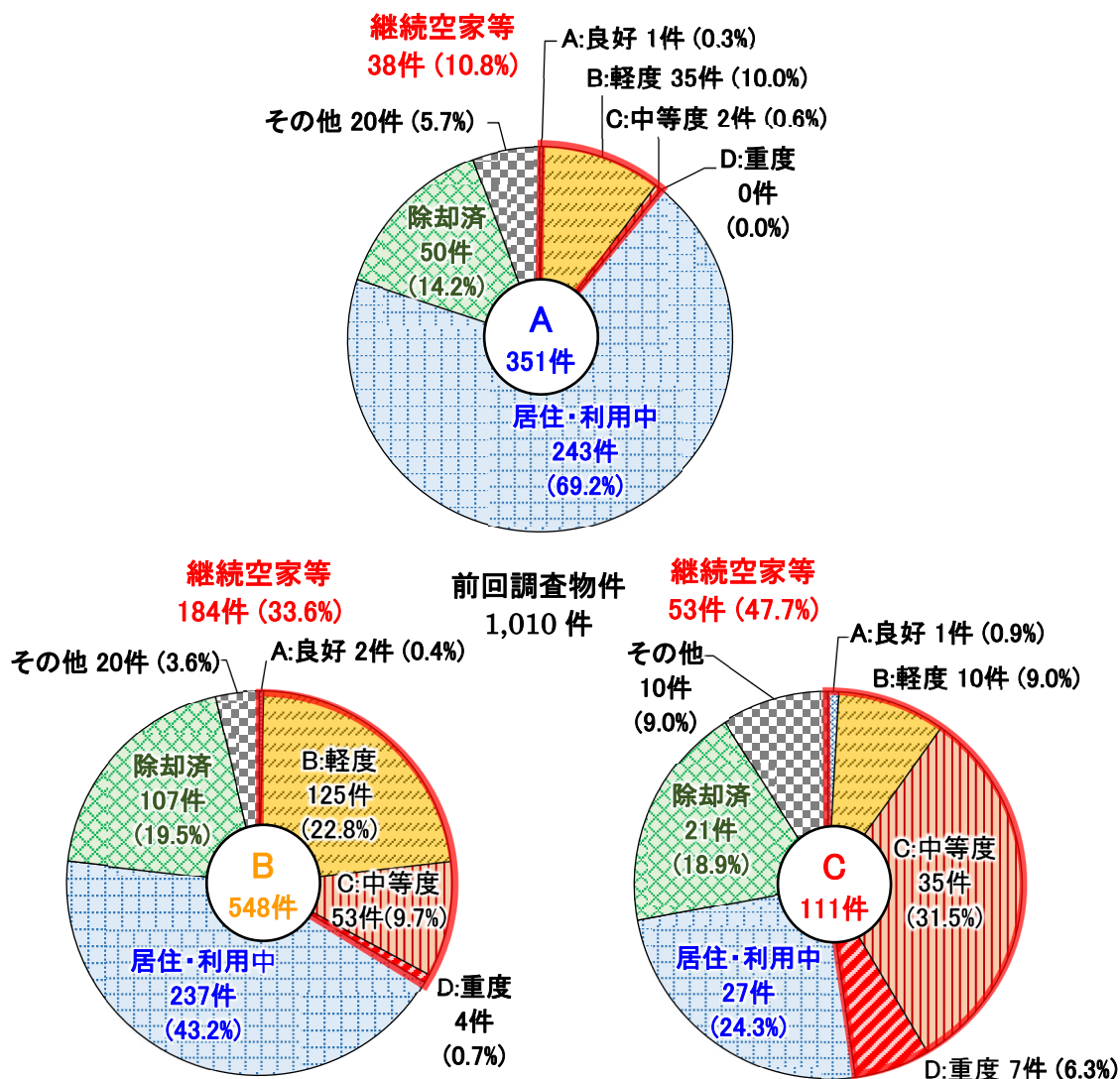


図 23 前回調査物件の変化 (前回調査当時の管理状況別)

表 13 管理不全空家等判定結果 (前回調査物件)

管理状況	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	件数	割合
総合判定	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%

### (3) 所有者住所・所在

所有者住所・所在ごとに空家等の管理状況を見ると、市内・市外いずれの所有者の場合も「軽度」の状態にある物件が最も多く、次いで「中等度」の物件が多い。

一方、所有者不明の物件では「中等度」や「重度」の物件の割合が高く、管理不全の傾向がみられる。全体として、所有者が確認できない物件は管理状況の把握や維持が十分でないことが多いことがうかがえる。

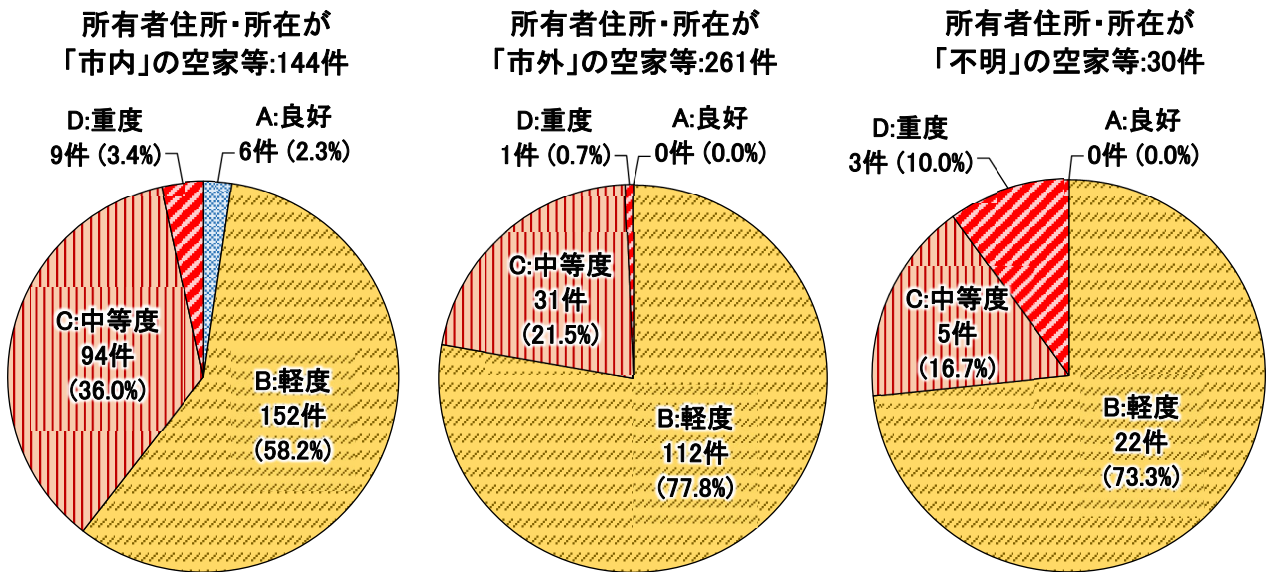


図 24 所有者住所・所在の状況（空家等全件）

### (4) 築年数

築年数ごとに建物老朽度の比率を見ると、築40年以内の建物では「軽度」が中心で「良好」な状態も一定数含まれている。新耐震基準で建てられた築40年以内の建物は、比較的利活用の可能性が高いと考えられる。

築40年以上の物件では「中等度」以上の老朽化が増加しており、特に70年以上の物件では「中等度」および「重度」の物件の割合が高く、経年劣化による損傷や耐震性への不安がある建築物が多いことがうかがえる。

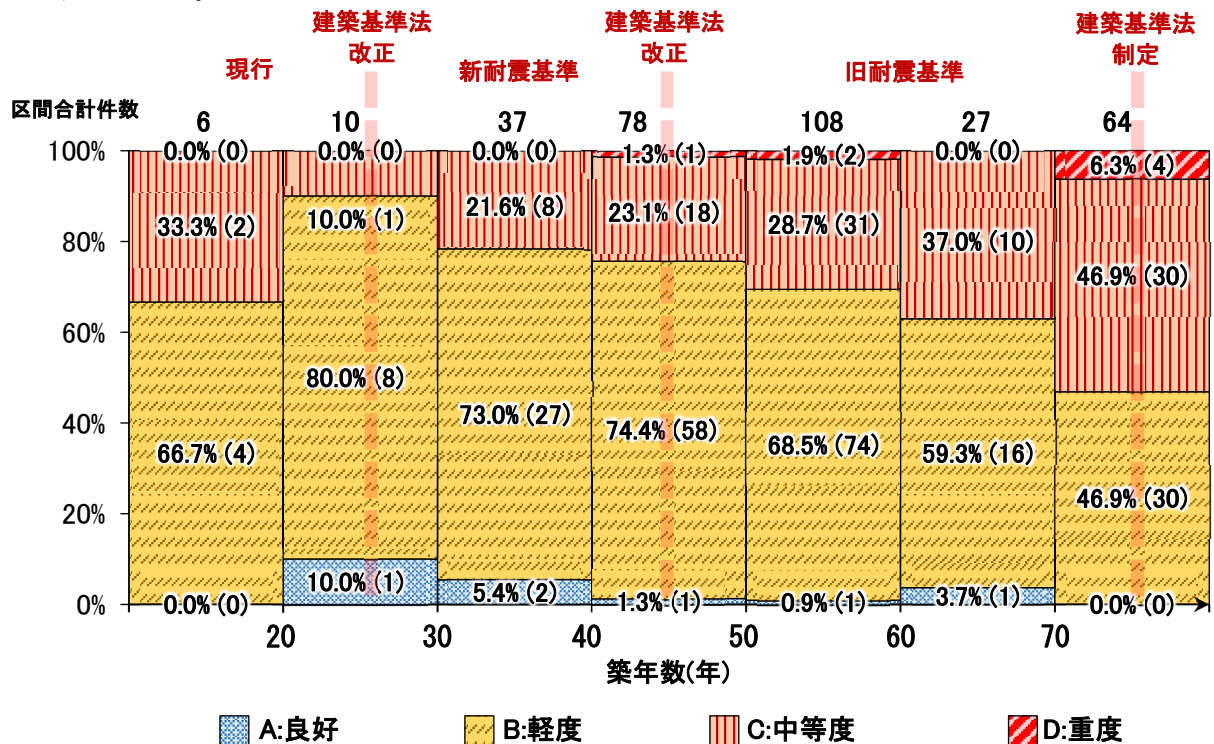


図 25 建物老朽度（築年数別）

### 3 空家等の分布特性

#### (1) 空家等の分布特性

##### ア 空家等分布図

空家等を管理状況別にプロットした。

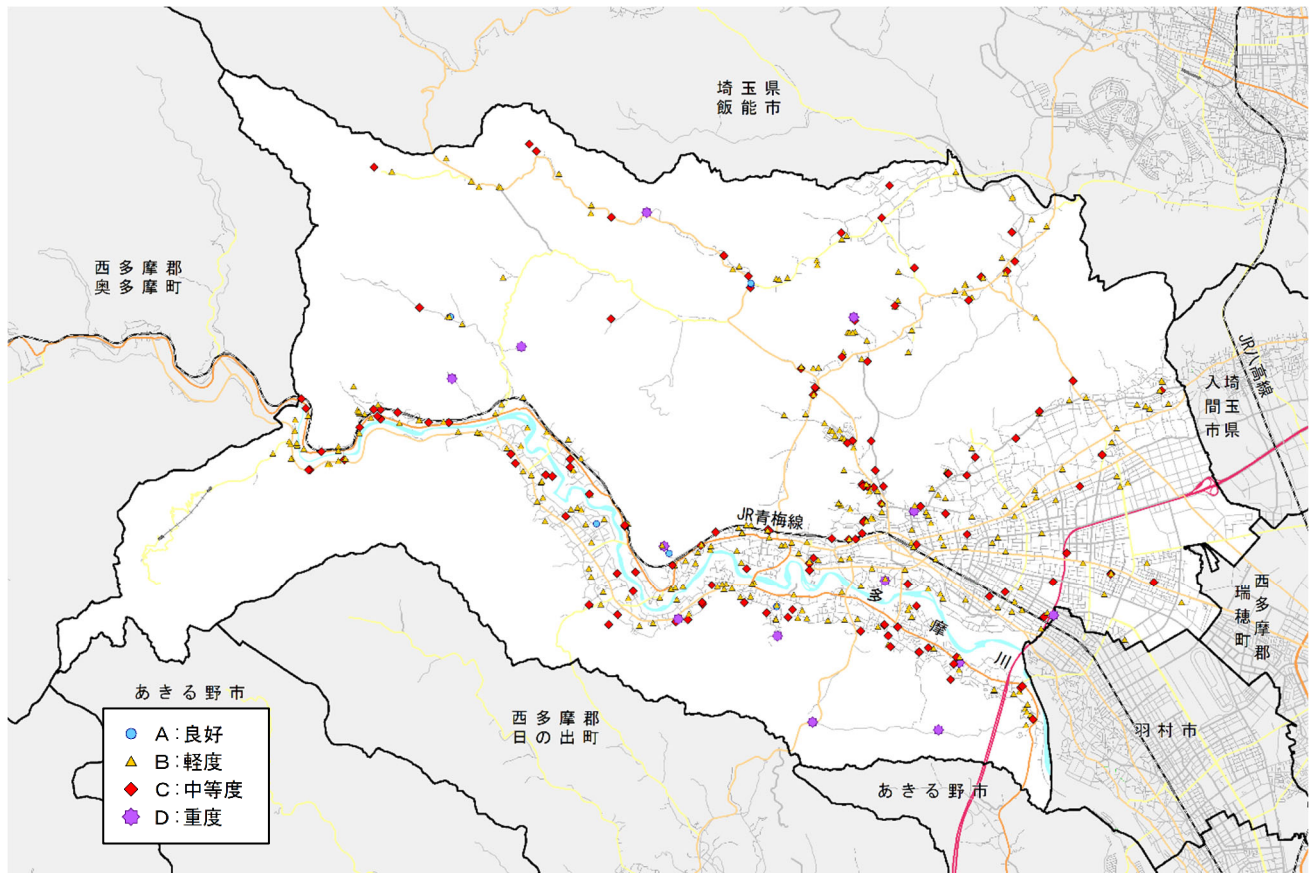


図 26 空家等分布図（全域）

原典（鉄道・駅）：国土交通省国土数値情報ダウンロードサイト（<https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/index.html>）  
原典（道路）：© OpenStreetMap contributors（[openstreetmap.org](https://openstreetmap.org)）

## イ 市街化形成時期

都市的地域として捉えることのできる人口集中地区（DID）※1は、昭和 40（1965）年から令和 2（2020）年にかけて、古くから宿場町として栄えていた中心市街地から徐々に東側へと拡大してきた。

今寺、藤橋、新町、今井などは昭和 60（1985）年以降に人口集中地区となった市街地であるため、築 40 年未満の新耐震基準で建てられた空家等が多いことが、空家率や不良率が低い要因であると考えられる。

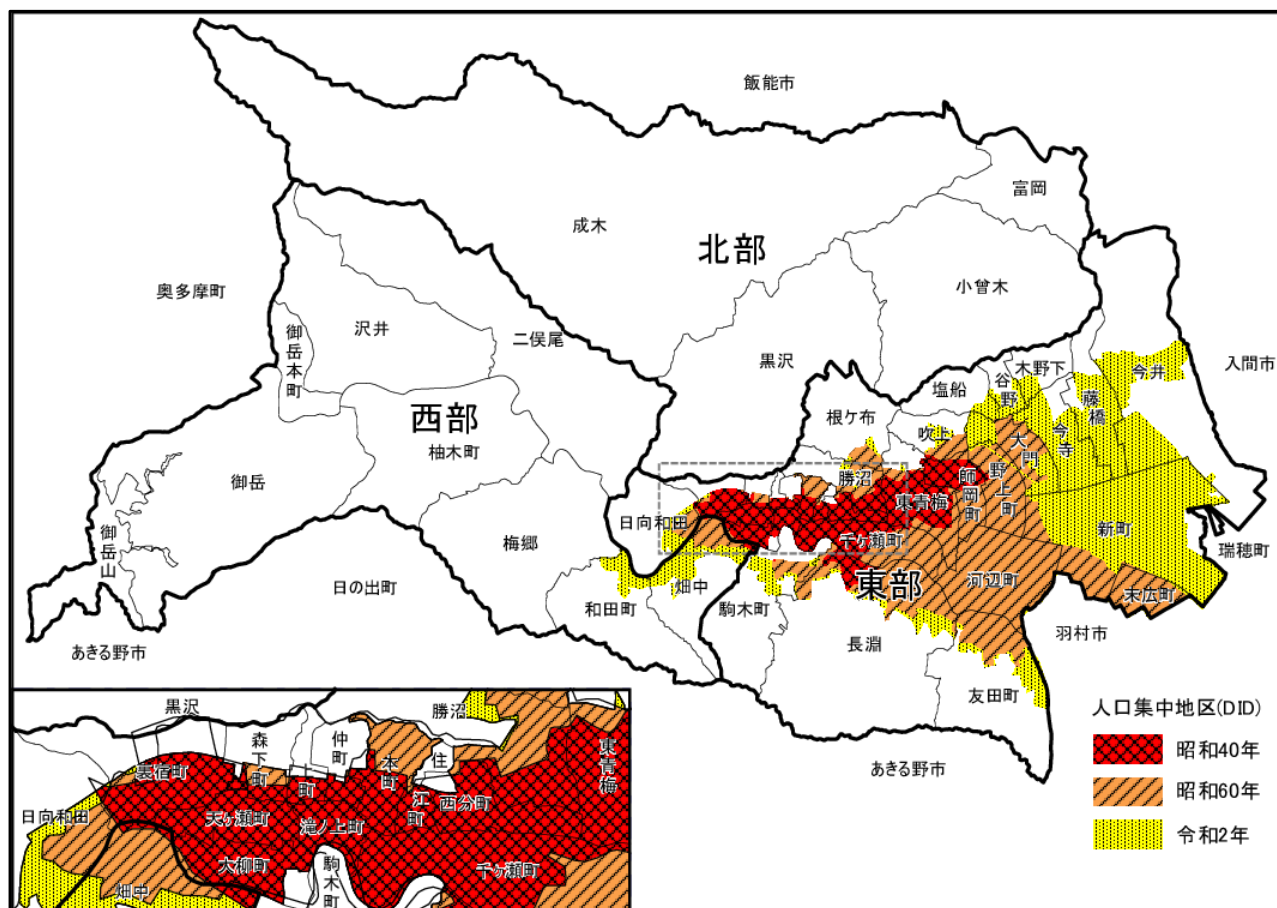


図 27 人口集中地区（DID）の拡大

### ※1 人口集中地区

都市的地域の範囲を示す統計的基準として用いられる、人口の多い地区である。国勢調査の集計結果をもとに、原則として人口密度が  $1\text{km}^2$  あたり 4,000 人以上の区域が市区町村内で互いに隣接し、その人口が 5,000 人以上となる地域に設定される。

## ウ 高齢単身世帯率

令和2（2020）年度国勢調査の一般世帯数に占める高齢単身世帯数により、高齢単身世帯率を町別・支会別に算出し、空家率および空家等に占める不良率との関係を整理した。

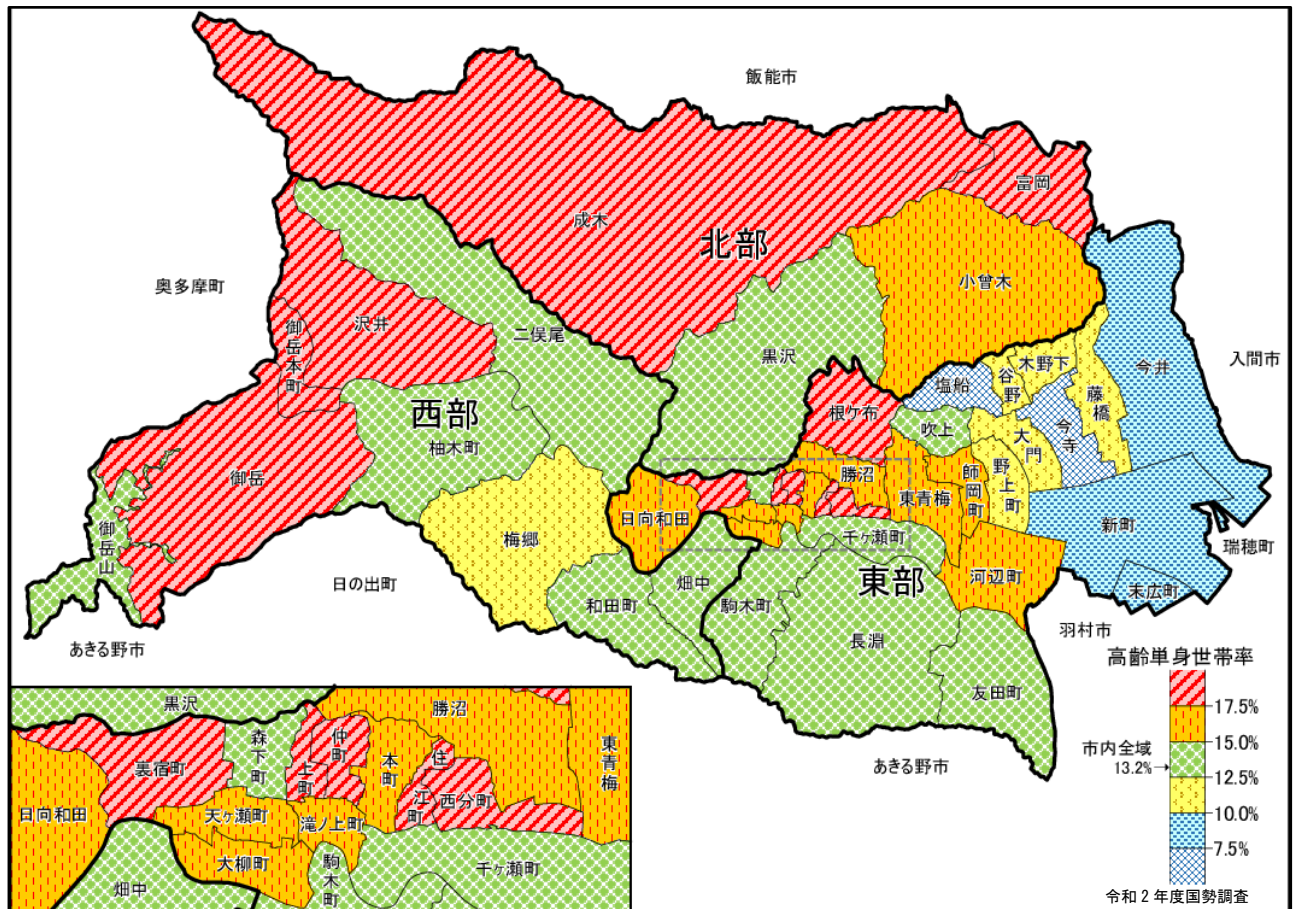


図 28 町別高齢単身世帯率

### (7) 空家率との関係

高齢単身世帯率と空家率の関係についてみると、一定の相関は見られるものの、その関係は強いものではなく、地域によってばらつきが見られる。

高齢単身世帯率が高い地域では空家率も比較的高い傾向が見られる一方で、高齢単身世帯率が高くても空家率が低い地域も見られる。

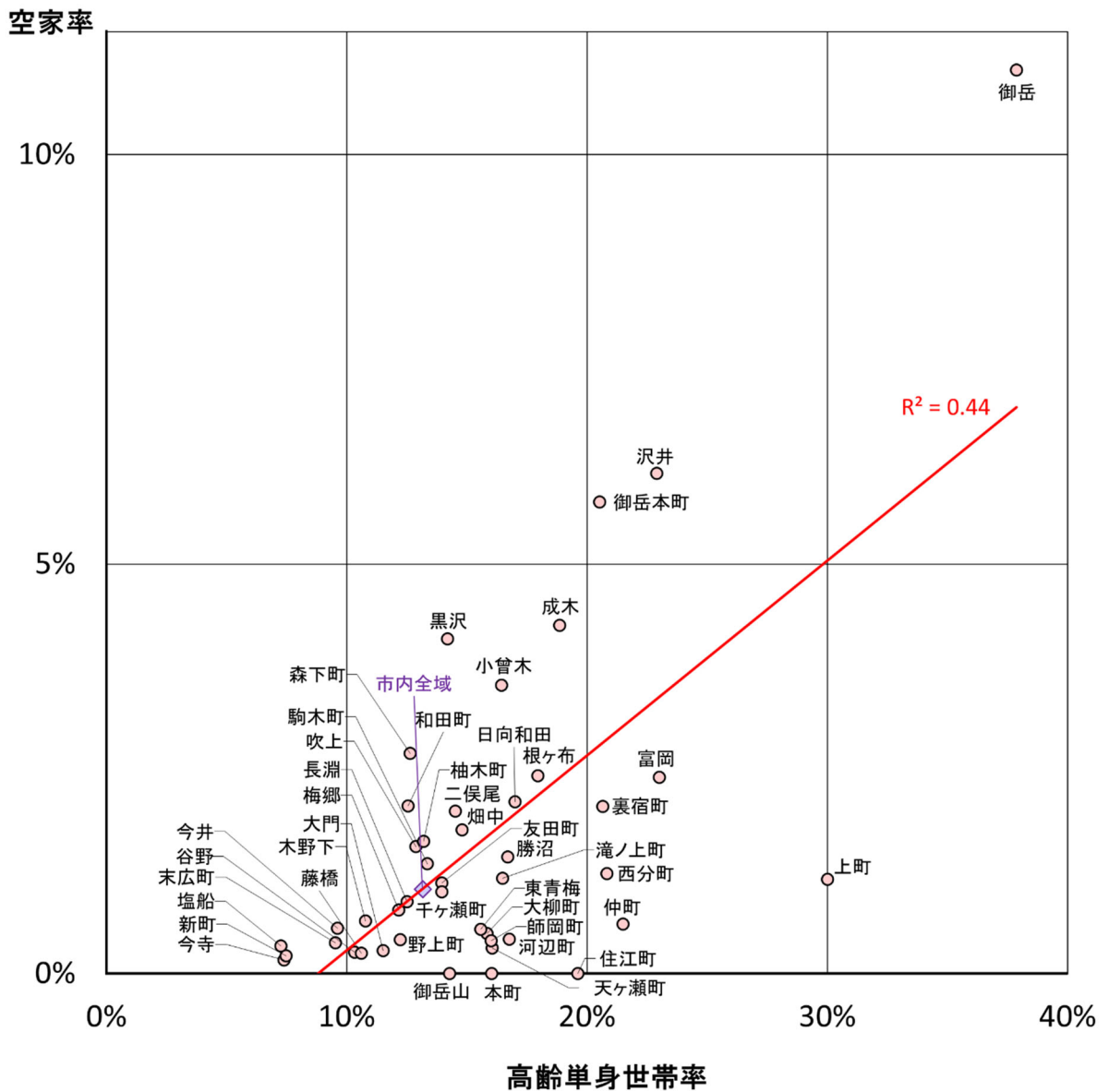


図 29 空家率と高齢単身世帯率の関係

(イ) 空家等に占める不良率との関係

高齢単身世帯率と不良率との関係については、明確な相関は見られず、地域ごとの差が大きい結果となっている。

この要因としては、立地条件や周辺環境の違いにより、管理不全の影響の現れ方が異なることが考えられる。

**不良率**  
空家等に占める  
管理「不良」の割合

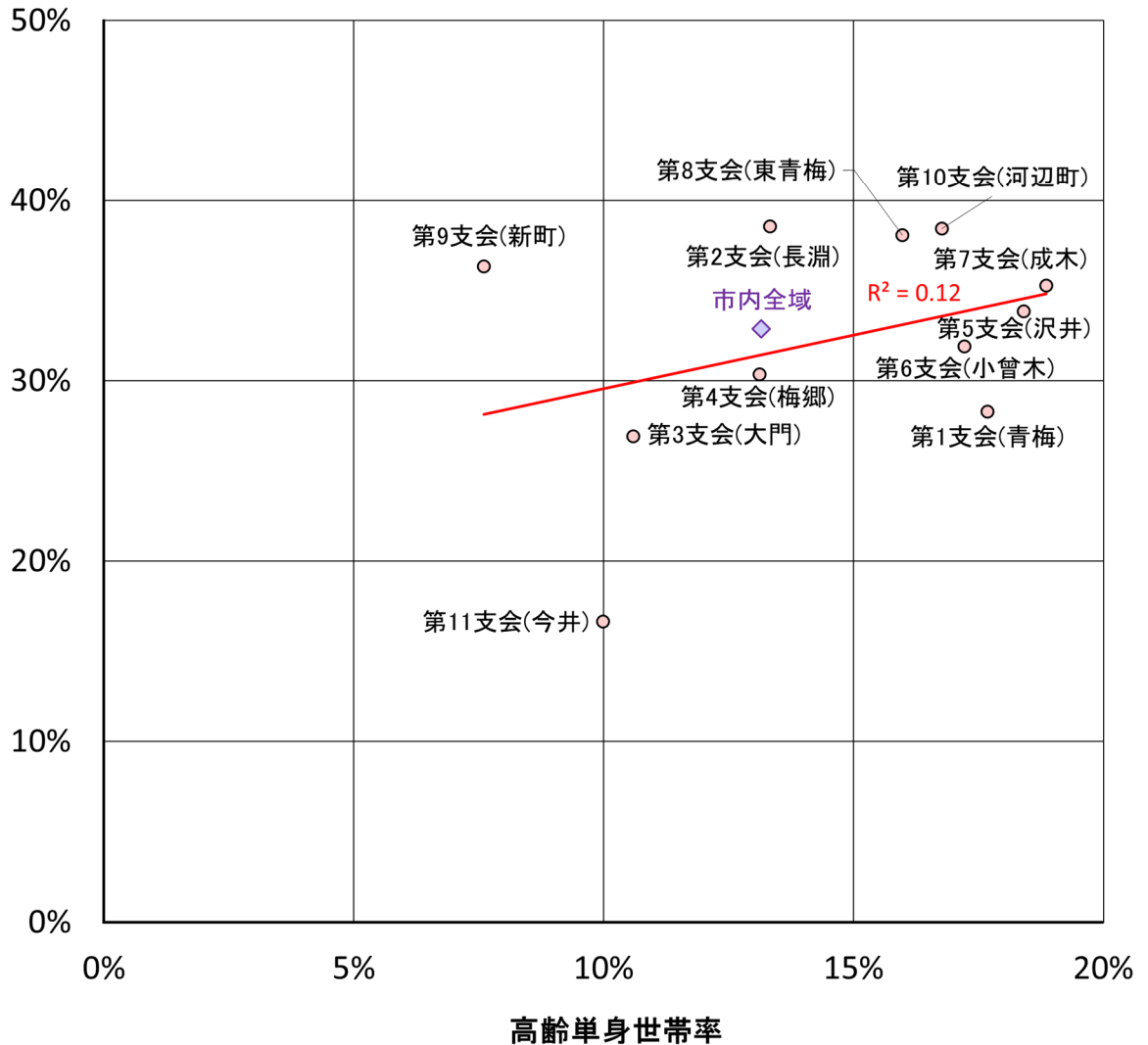


図 30 空家等に占める不良率と高齢単身世帯率の関係

## エ 便利施設等からの距離

前回調査物件 1,109 件について、「継続空家等」と「居住・利用中」または「除却済」に変わった物件の比率を、便利施設からの距離帯別に整理した。

### (7) 最寄り駅からの距離

最寄り駅からの距離※2帯別にみると、継続空家等の比率は距離に応じて一般的な傾向は見られないが、3.5km 以上では高くなる傾向がみられる。

また、居住・利用中の物件は距離が遠くなるにつれて割合が低下し、除却済の物件は比較的駅に近い距離帯で一定数みられる。

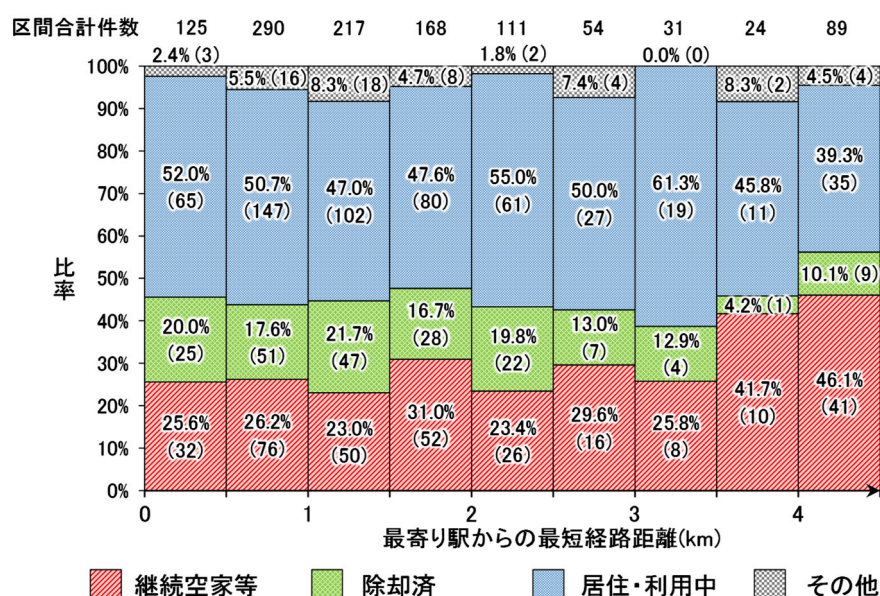


図 31 最寄り駅からの距離帯別判定結果

### (4) 学校・保育園からの距離

学校や保育園からの距離※3帯別にみると、距離が近いほど「居住・利用中」または「除却済」の比率が高い傾向がみられ、距離が遠くなるにつれて継続空家等の比率が高くなる傾向が見られる。

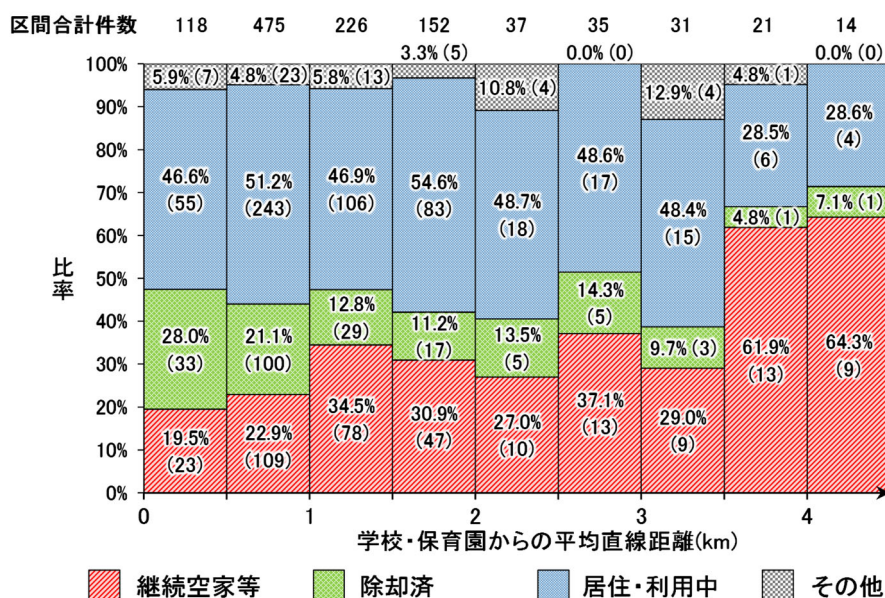


図 32 学校・保育園からの距離帯別判定結果

※2 OpenStreetMap (openstreetmap.org) の道路網データを一部修正し利用したネットワーク解析により算出。

※3 最寄りの市立小学校(1.0)、市立中学校(1.0)、幼稚園(0.5)、保育園(0.5)までの最短直線距離を加重平均。

(2) 空家等の継続要因

前回調査物件 1,010 件について、継続空家等と居住・利用中に変わった物件を条件別に比較した。

ア 再建築可能性

(7) 敷地接道幅

継続空家等は、居住・利用中と比較して「接道なし」「2m未満」「2m程度」の割合に大きな差は見られない。

いずれも「2m以上」が大半を占めており、建築基準法上の接道義務を満たしていない可能性がある物件は少数にとどまっている。

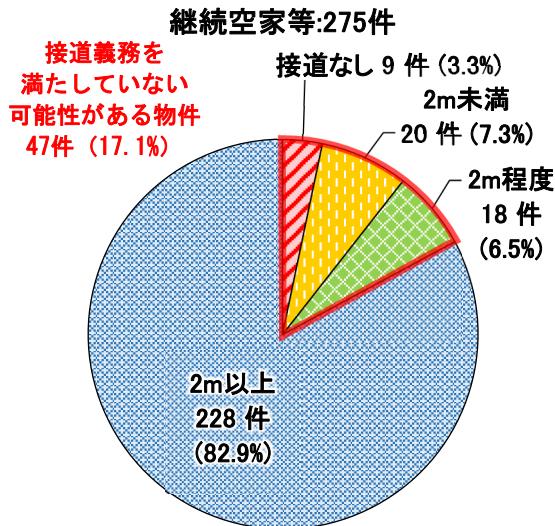


図 33 敷地接道幅（継続空家等）

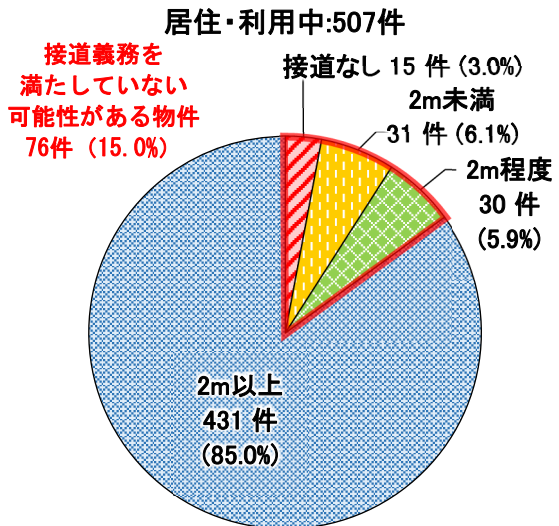


図 34 敷地接道幅（居住・利用中）

(1) 隣接道路幅員

継続空家等は、居住・利用中の物件と比較して「幅員 4m 未満」の割合がやや高い。

いずれも 4m 未満の道路に接する物件が一定数を占めており、接道条件により再建築が制限される可能性がある。

また、道路幅員が狭いことにより、流通や利活用の面で不利となる可能性がある。

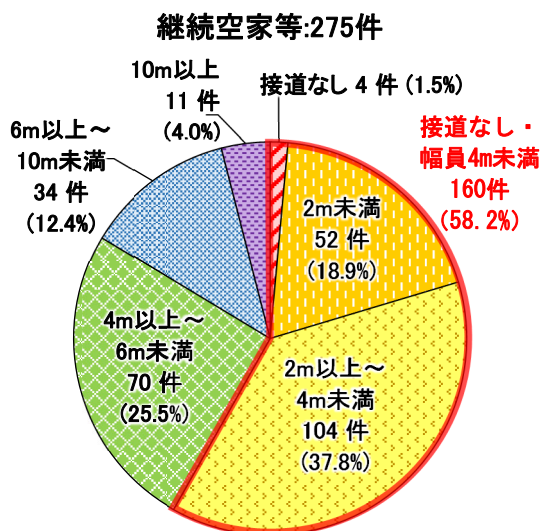


図 35 隣接道路幅員（継続空家等）

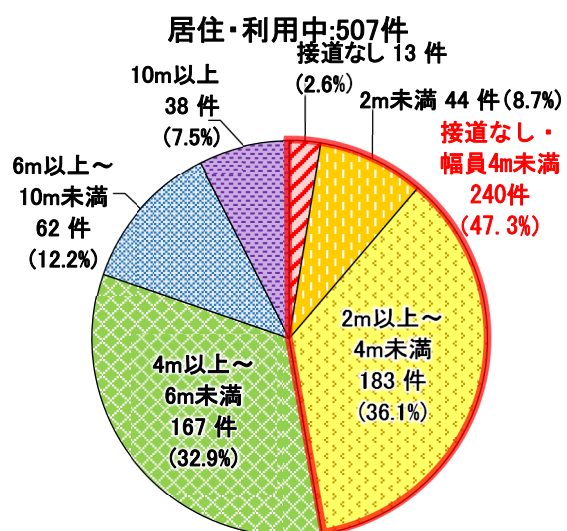


図 36 隣接道路幅員（居住・利用中）

## イ 都市計画区域区分

前回調査物件 1,010 件について、今回調査での変化を区域別にみると、市街化区域では「居住・利用中」や「除却済」となる割合が高い一方、市街化調整区域では「継続空家等」の割合が高い傾向がみられる。

市街化区域内の前回調査物件:853件

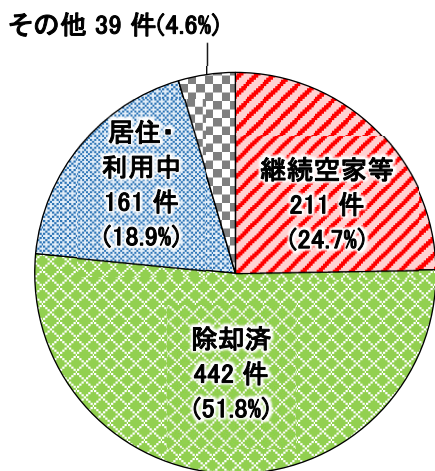


図 37 空家等判定結果  
(市街化区域内の前回調査物件)

市街化調整区域内の前回調査物件:157件

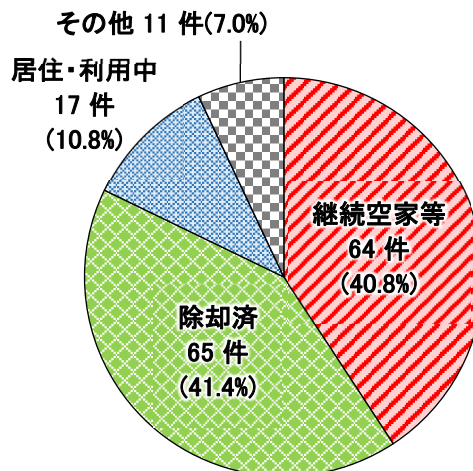


図 38 空家等判定結果  
(市街化調整区域内の前回調査物件)

## ウ 駐車場

継続空家等は、「整備済」の割合が低く、「空間なし」の割合が高い。

一方、居住・利用中の物件では「整備済」および「空間あり」の割合が高くなっていることから、駐車場の有無は空家等の利活用に影響していると考えられる。

継続空家等:275件

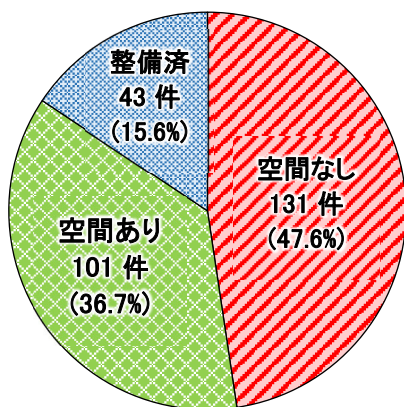


図 39 駐車場の有無 (継続空家等)

居住・利用中:507件

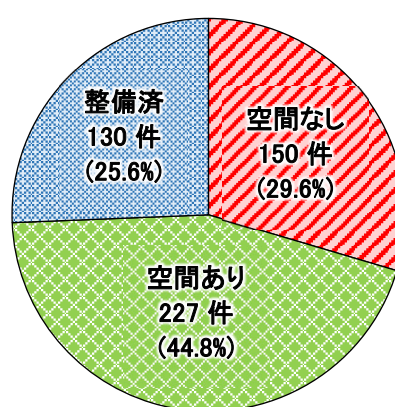


図 40 駐車場の有無 (居住・利用中)

### (3) 除却後の跡地利用

前回調査物件のうち、除却された 178 件について現在の敷地の状態をみると、「駐車場」が 75 件 (42.1%) と最も多く、次いで「なし(更地)」が 67 件 (37.6%) となり、「新築・建替」は 22 件 (12.4%) にとどまっている。

また、一部では農地や庭等への転用もみられる。

一方で、更地のまま利用されていない物件も一定数存在している。

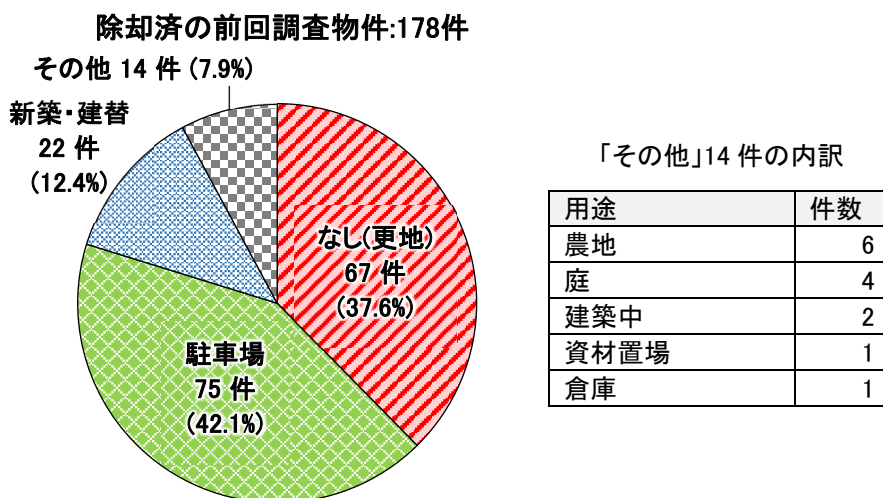


図 41 除却後の跡地利用  
(前回調査物件)

#### (4) 前回調査物件とゼンリン空家コンテンツの比較

前回調査物件 1,010 件について判定結果の内訳を見ると、「継続空家等」は 275 件 (27.2%) で、ゼンリン空家コンテンツ 1,426 件 (1,491 件から重複 65 件を除いた件数) では 379 件 (26.6%) となっており、概ね同程度の割合となった。

一方、「除却済」は前回調査物件が 178 件 (17.6%) であるのに対し、ゼンリン空家コンテンツでは 55 件 (3.9%) と低く、調査時期の違いにより除却の進行状況に差が見られる。

また、「居住・利用中」は前回調査物件で 507 件 (50.2%)、ゼンリン空家コンテンツでは 802 件 (56.2%) となった。この要因として、ゼンリン空家コンテンツでは長屋の一部空室や附属家、売物件、公営住宅等も空家として扱われているのに対し、本調査ではこれらを空家等に含まれていないことが考えられる。

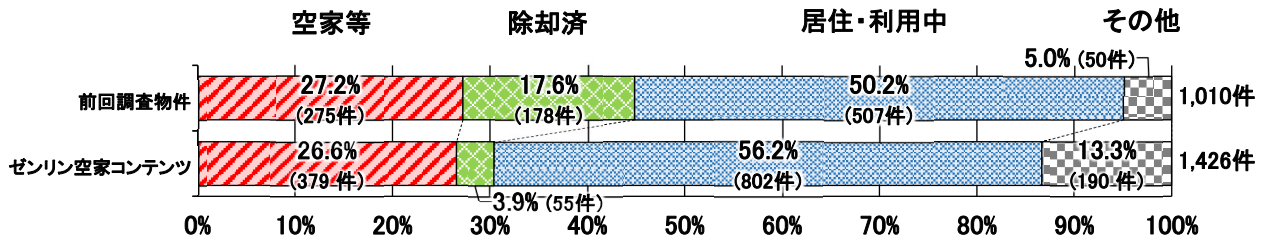


図 42 空家等判定結果 (前回調査物件とゼンリン空家コンテンツの比較)

#### (5) マッチング分類別集計

前回調査物件とゼンリン空家コンテンツのマッチング分類別の集計では、マッチング物件において空家等の割合が高くなることを想定していたが、「空家等」が 248 件 (40.7%)、「居住・利用中」が 294 件 (48.3%) となり、実際には両者がほぼ同程度の割合であった。

アンマッチ前回調査物件では、「除却済」が 157 件 (39.2%) と多く、次いで「居住・利用中」が 213 件 (53.1%) となっていることから、前回調査後に除却または利用再開された物件が多く含まれていると考えられる。

一方、アンマッチゼンリン空家コンテンツでは「居住・利用中」が 508 件 (62.2%) と最も多く、「空家等」は 131 件 (16.0%) にとどまっている。これは、判定基準や抽出条件の違いによる影響と考えられる。

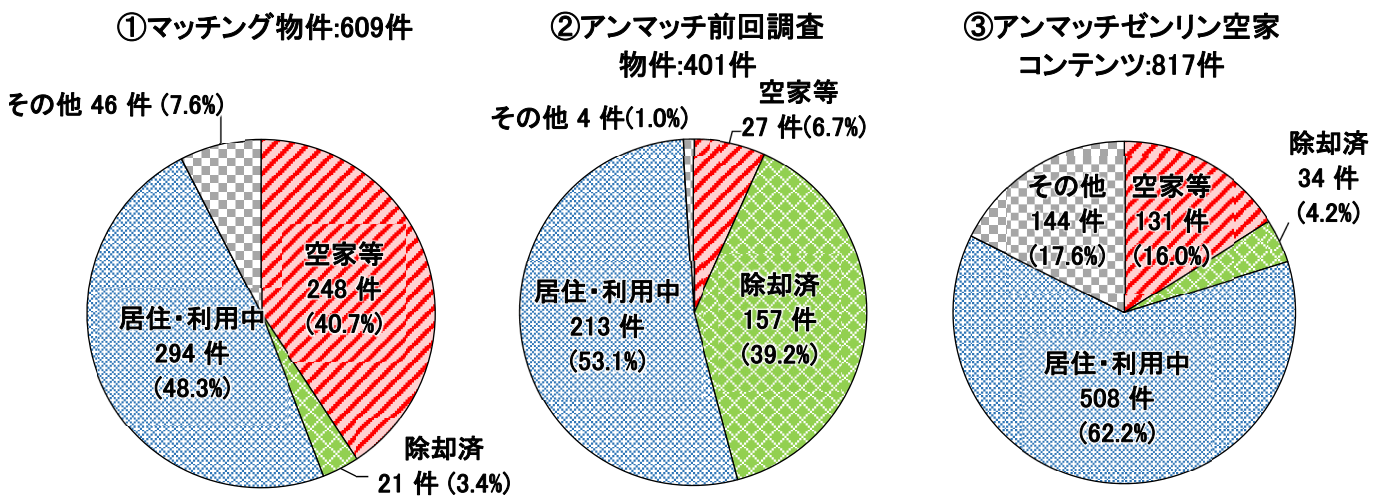


図 43 空家等判定結果 (マッチング分類別)

(6) 判定指標集計

ア 空家等判定指標

空家等判定指標のうち、選択肢1・2（空家等の可能性が高い）への該当が多かったのは「雨戸・カーテン」や「水道メーター」であるが、他の指標も含めて分散しており、特定の指標に偏る傾向はみられなかった。

また、「電気メーター」および「ガスメーター」は、設置位置の関係から確認できない物件が多く、判定に活用できないケースが一定数みられた。

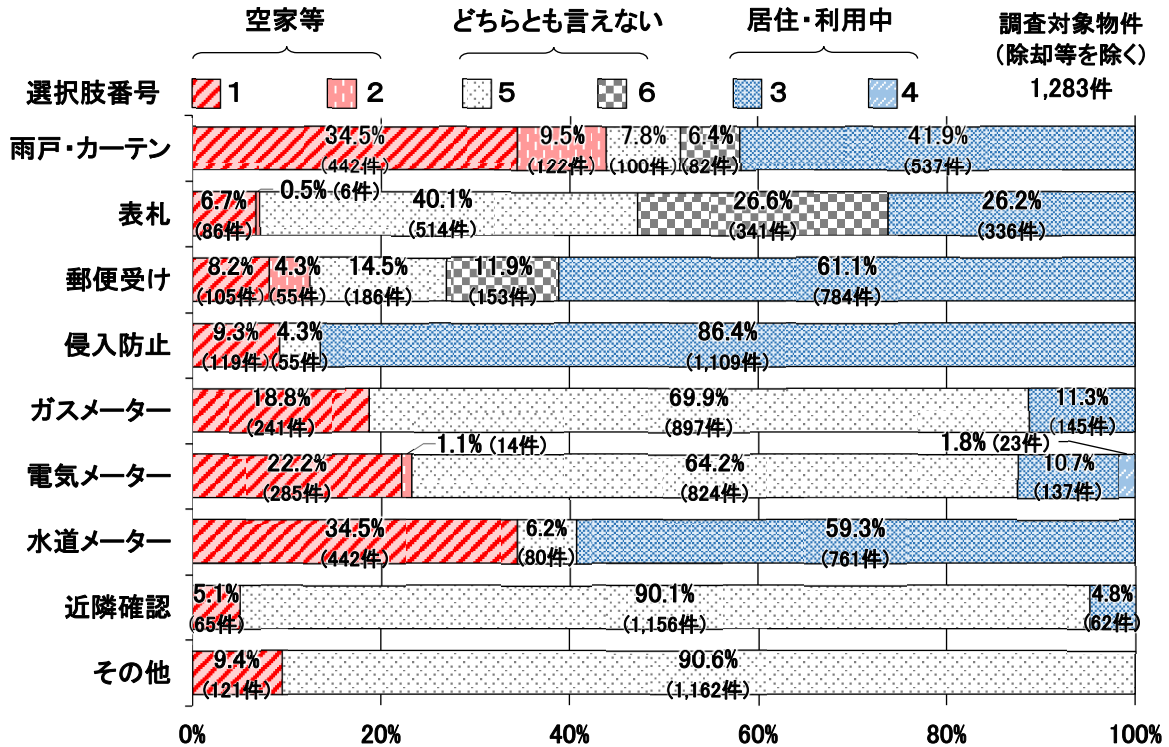


図 44 空家等判定指標（調査対象全件）

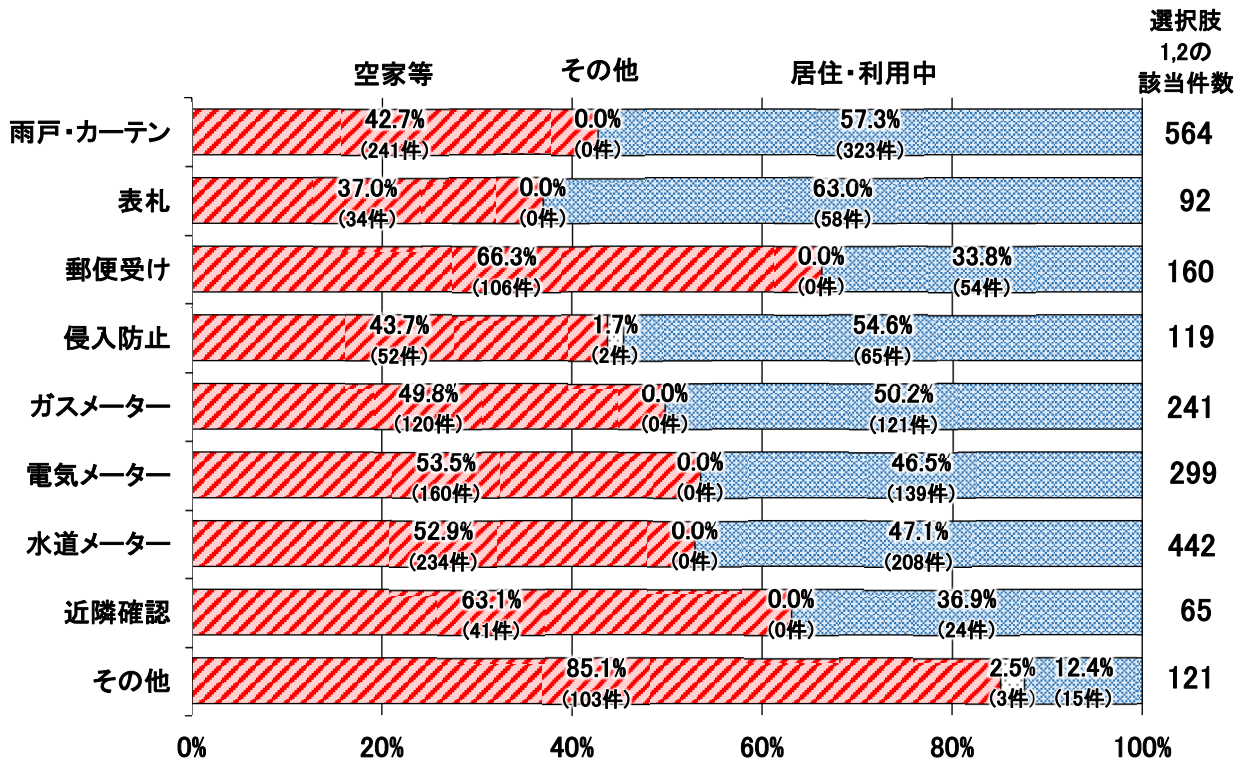


図 45 空家等判定指標「選択肢1,2」に該当する物件の空家等判定結果

## イ 管理不全空家等候補および特定空家等候補判定指標

判定指標のうち B 評価および C 評価が多い項目としては、IV生活環境③「立木・草木」が挙げられ、草木の繁茂等は管理不全の状況が現れやすい指標となっている。

また、I 保安⑥「突出物」やIII景観①「屋根・看板」なども一定数みられ、外観から把握できる項目において管理不全の傾向が確認される。

一方、II 衛生およびIV生活環境（③を除く）などは、外観目視では確認が困難な場合も多く、N 評価となる物件が一定数存在しており、十分に把握できないケースがみられる。

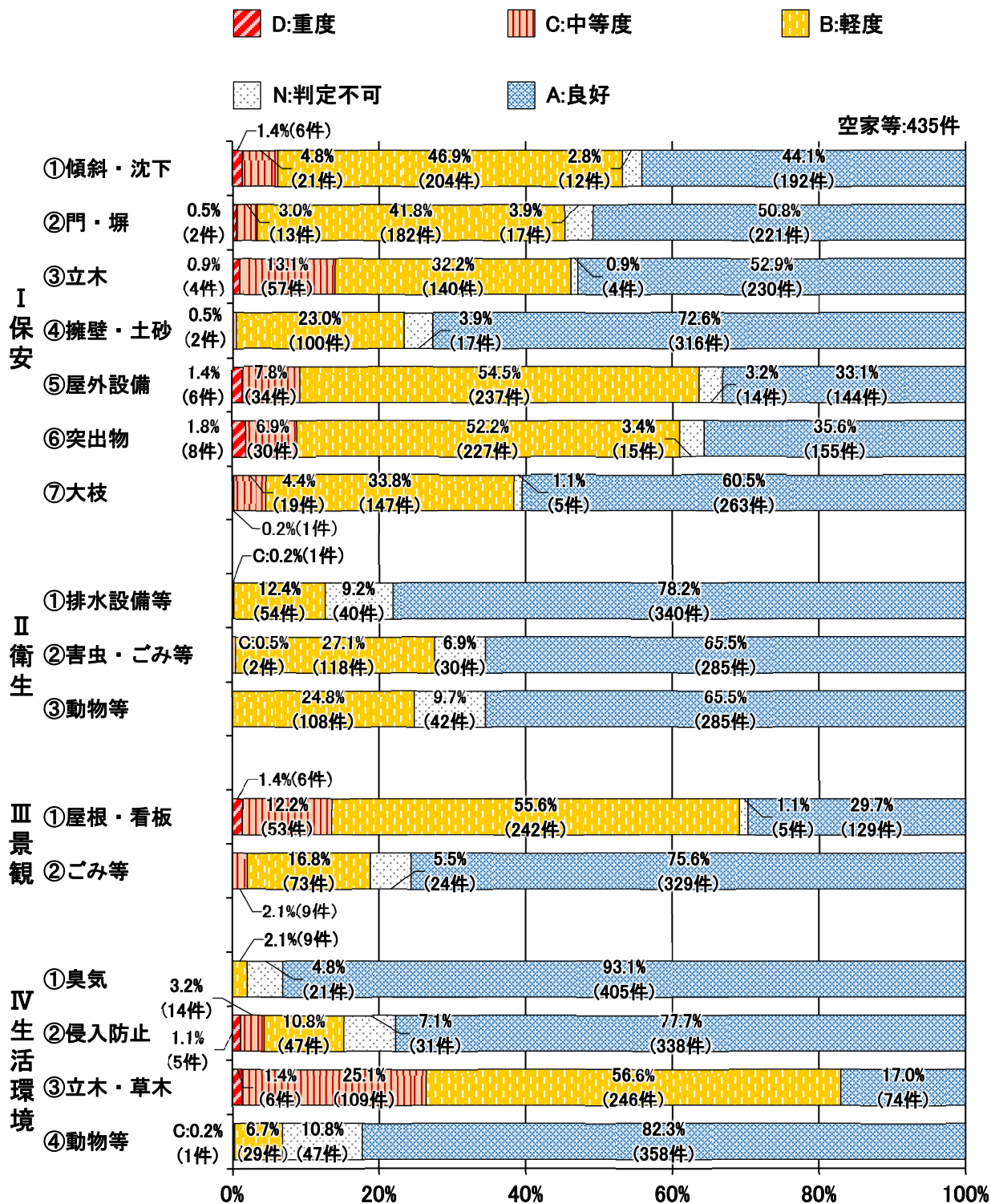


図 46 管理不全空家等判定指標（空家等全件）

(7) 住調における空家数の推移

令和 5 (2023) 年度に総務省統計局が実施した住調では、青梅市の住宅総数は 64,280 戸、空家総数は 7,520 戸となっている。

住調の定義による空家は、今回調査において空家等に含めていない売却用の住宅（売物件）、国や地方公共団体が管理する住宅（公営住宅）が含まれ、住宅ではないその他の建築物は含まないなど、今回調査の「空家等」とは定義が異なるものである。

また、住調では集合住宅は空室があればそれぞれが空家数として計上されており、全国では空家の約 6 割、東京都では約 9 割を共同住宅が占めている。青梅市においても賃貸用の空き家が多く、空家の大半は共同住宅であると考えられる。このため、今回調査で対象とするような全戸空室の集合住宅は限られている。

このように、住調と今回調査では空家の定義が大きく異なるため、単年度の空家数や空家率をもって比較することはできないが、その推移から増減の傾向を見ることができる。

青梅市における空家数は、平成 25 (2013) 年の 7,610 戸をピークに平成 30 (2018) 年には 6,900 戸まで減少したが、令和 5 (2023) 年には 7,520 戸と再び増加に転じている。

一方、空家率は平成 25 (2013) 年の 13.2%から平成 30 (2018) 年の 11.9%、令和 5 (2023) 年の 11.7%と低下傾向で推移している。

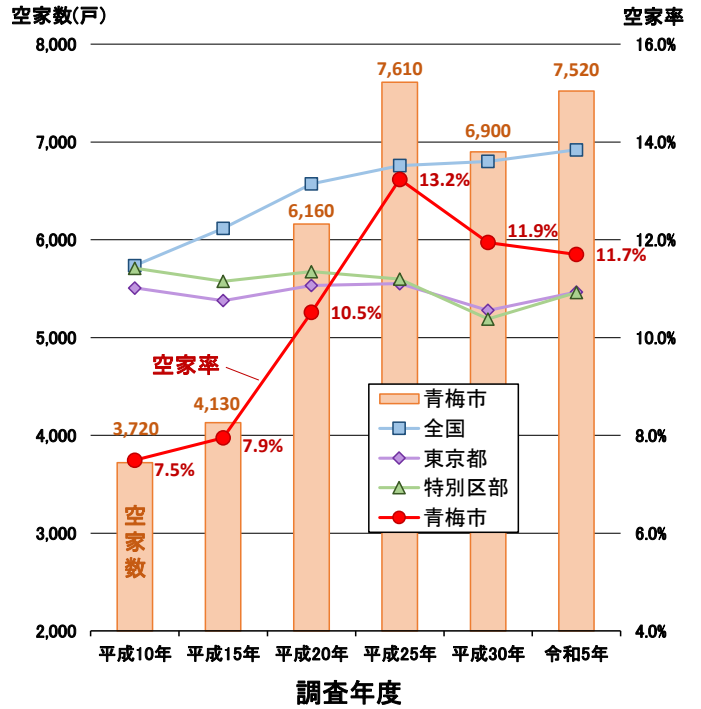


図 47 空家数の推移 (住調)

表 14 住調の空家 (令和 5 年)

地域	住宅数												住宅以外で人が居住する建物数	空家率
	総数	居住世帯あり			総数	一時現在者のみ	居住世帯なし					建築中		
		総数	同居世帯なし	同居世帯あり			総数	その他の住宅※	賃貸用の空き家	売却用の空き家	二次的住宅			
全国	65,046,700	55,665,000	55,327,600	337,400	9,381,700	285,500	9,001,600	3,856,000	4,435,800	326,200	383,500	94,700	82,800	13.84%
東京都	8,201,400	7,235,400	7,192,900	42,500	966,000	57,300	896,500	214,200	629,000	43,800	9,600	12,300	5,400	10.93%
特別区部	5,922,100	5,220,100	5,189,400	30,700	702,000	46,300	646,800	150,900	458,200	32,000	5,700	8,900	3,100	10.92%
青梅市	64,280	56,220	55,840	380	8,070	480	7,520	2,950	4,170	120	270	70	250	11.70%

※賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家

令和 5 年住調 (総務省統計局) を加工して作成

表 15 住調の空家数に占める集合住宅の割合

地域	総数	空家数												空家に占める集合住宅の割合	
		一戸建				長屋建				共同住宅					その他
		木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他	木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他	木造	鉄筋・鉄骨コンクリート造	鉄骨造	その他		
全国	9,001,600	3,295,800	135,600	72,200	19,700	295,600	69,700	36,300	17,800	981,800	3,189,800	845,600	11,800	30,000	60.53%
東京都	896,500	88,100	4,300	4,800	500	7,900	1,200	1,600	100	153,400	499,300	130,400	1,700	3,000	88.75%
特別区部	646,800	49,300	2,900	4,000	200	4,800	500	1,100	100	105,000	381,500	94,600	800	2,000	90.97%

令和 5 年住調 (総務省統計局) を加工して作成

## 4 アンケート調査結果

### (1) アンケート調査の概要

本アンケート調査は、現地調査において継続空家等、新規空家等および調査不可と判定された 501 件のうち、市で把握済の空家等、所有者等の住所が海外であるものおよび相続人が不存在であるものを除いた 473 名を対象に実施した。

調査票は郵送により配布し、140 名から回答が得られ回収率は 29.6%であった。

また、回収率の向上を図るため、郵送による回答に加え Web による回答方法を併用した。Web による回答は 140 名のうち 20 名で、送付対象者全体の 4.2%であった。

表 16 アンケート調査結果

区 分	前回調査(令和 3 年度)	今回調査(令和 7 年度)
調査対象	継続空家等の所有者等	継続空家等・新規空家等の所有者等
配布数	486 名	473 名
回答数	232 名 (47.7%)	140 名 (29.6%)
Web 回答数	-	うち 20 名 (4.2%)
回答方法	郵送	郵送・Web

### (2) 前回調査との比較にあたっての留意事項

本項では、前回（令和 3 年度）調査結果も併せて掲載しているが、前回調査と今回調査では調査対象や設問構成が異なるため、前回調査の結果は参考値とする。

前回調査は継続空家等の所有者等を対象に実施したのに対し、今回調査では継続空家等および新規空家等の所有者等を対象としている。このため、前回調査との比較については主に傾向の違いに着目して整理している。

なお、前回調査結果の構成比(%)は、空家等対策計画に掲載された数値をそのまま用いているため、端数処理の関係により合計が必ずしも 100%とならない場合がある。

また、前回調査では複数回答の設問を円グラフで表示していたが、本業務ではより適切な表現とするため、棒グラフに変更して掲載している。

### (3) 住宅（土地を含む）の現在の状況（問1）

#### ア 住宅の使用状況（単一回答）

住宅（土地を含む）の現在の使用状況について、有効回答が得られた140件を対象に集計したところ「2.使用していない（空き家）」が81件（57.8%）と最も多く、次いで「1.使用している」が54件（38.6%）となった。

なお、「3.無回答」は5件（3.6%）であり、その内訳は、「売却済み」が3件、「除却済み」が2件であった。

前回調査では「1.使用している」が過半数を占めていたが、今回調査では「2.使用していない（空き家）」が過半数を占めており、空家の割合が高まっている傾向がみられる。

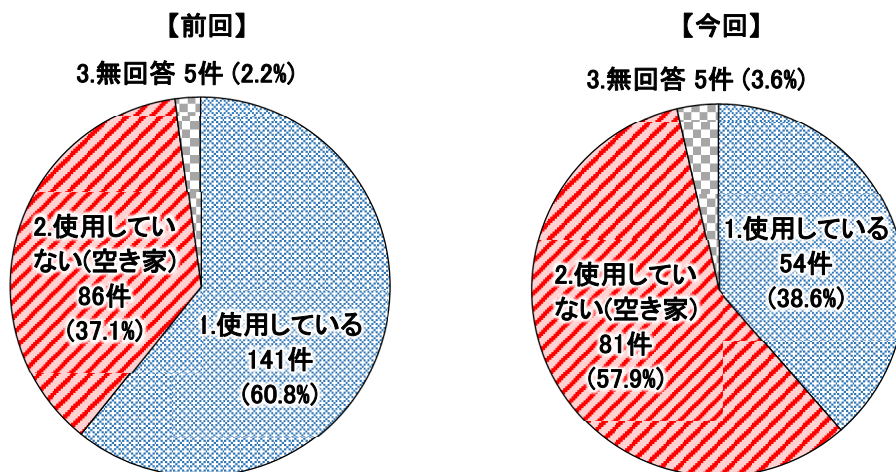


図 48 住宅の使用状況

#### イ 「使用している」住宅の用途（複数回答）

「1.使用している」と回答した54件を対象に、住宅の用途について集計したところ「ii.倉庫」が24件と最も多く、次いで「iii.別荘・別宅」が15件、「i.居住」が13件となった。

なお、「iv.その他」は7件であり、その内訳は「農地・菜園」が2件、「無回答」が5件であった。

前回調査においても「ii.倉庫」が最も多く、今回調査でも同様の結果となっており、住宅としての居住以外の用途で使用されている住宅が一定数存在している状況が引き続き確認されている。

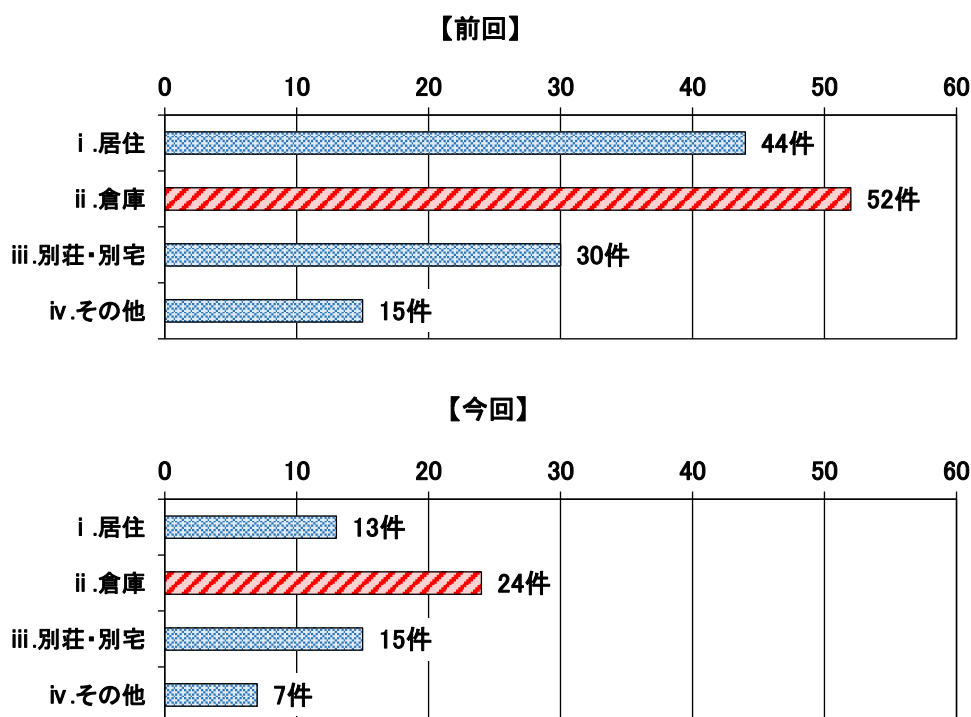


図 49 使用している住宅の用途

#### (4) 今後5年以内の用途変更の可能性（問2・単一回答）

問1で「1.使用している」と回答した54件のうち、有効回答が得られた41件を対象に、今後5年以内の用途変更の可能性について集計したところ「2.ない」が22件（53.7%）と最も多く、次いで「3.わからない」が14件（34.1%）、「1.ある」が5件（12.2%）となった。

前回調査では「3.わからない」とする回答が6割を占めていたが、今回調査ではその割合が低下し、「2.ない」とする回答が過半数を占める結果となった。このことから、住宅の今後の用途に関する見通しについて一定程度具体化してきている傾向がみられる。

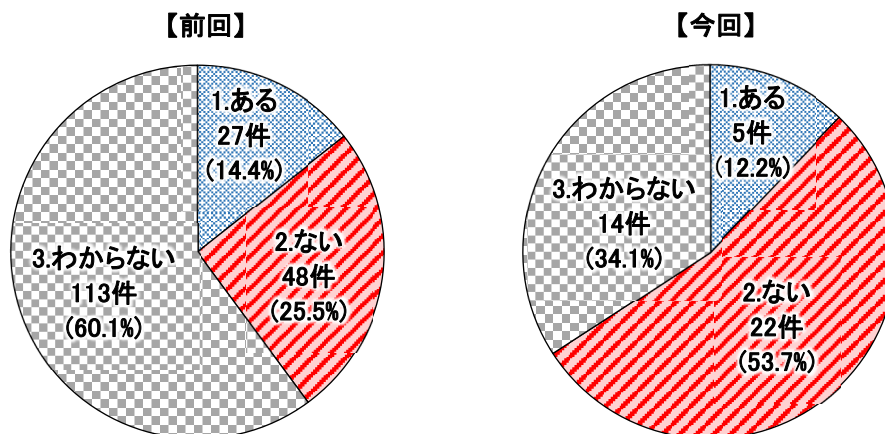


図50 今後5年以内の用途変更の可能性

※ 以降の設問は、問1で「2.使用していない（空き家）」と回答した81件および問2で「1.ある」と回答した5件の計86件を回答対象としている。

#### (5) 空家となってからの経過年数（問3・単一回答）

空家となってからの経過年数について、有効回答が得られた81件を対象に集計したところ「5～9年」が26件（32.1%）と最も多く、次いで「0～4年」が17件（21.0%）、「10～14年」が16件（19.8%）となった。

前回調査と比べると、「5～9年」の割合が最も高い点は共通しており、空家となってから一定期間が経過した住宅が多い傾向が引き続きみられる。

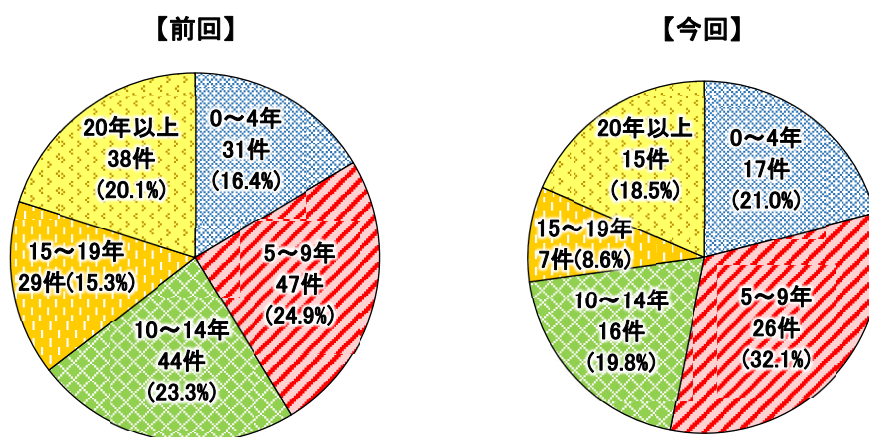


図51 空家となってからの経過年数

## (6) 空家となったきっかけ (問4・単一回答)

空家となったきっかけについて、有効回答が得られた77件を対象に集計したところ「3.相続等で取得したため」が36件(46.7%)と最も多く、次いで「1.別の住宅を取得したため」が14件(18.2%)、「2.施設等に入所しているため」が8件(10.4%)となった。

なお、「4.その他」は19件で、その内訳をみると「入居者または家族が死亡・入院したため」や「借家人または入居者が退去・転出したため」など、契約や建物、居住者の状況に起因する理由が挙げられている。

前回調査と比べると「3.相続等で取得したため」が最も多い点は共通しており、相続を契機として空家となる住宅が引き続き多い傾向がみられる。

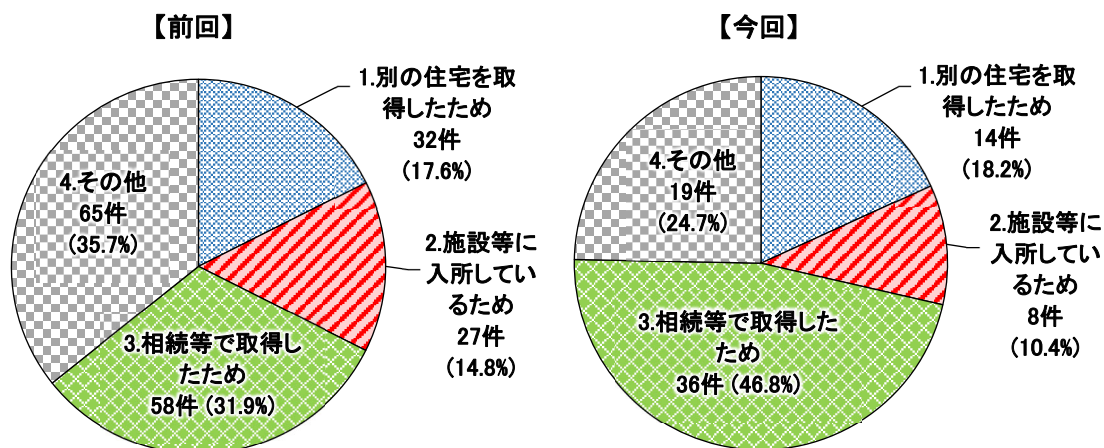


図 52 空家となったきっかけ

### (7) 空家状態が継続している理由（問5・複数回答）

空家状態が継続している理由について、有効回答が得られた78件を対象に集計したところ「6.売り・貸しに出したいが、うまくいかないため」が31件と最も多く、次いで「3.取り壊すと土地の固定資産税が上がるため」が22件、「4.処理・対応方法がわからないため」が21件となった。

売却や賃貸など、空家状態の解消に向けた意向を持ちながらも住宅の条件や制度、対応方法などが障壁となり、対応が進んでいない状況がうかがえる。

なお、「7.その他」は18件で、内訳をみると「売却・賃貸を検討しているため」や「物置・倉庫として使用しているため」、「家族が施設入所・介護・入院しているため」など、個別事情により空家状態が継続しているケースも一定数みられる。

前回調査と比べると、「6.売り・貸しに出したいが、うまくいかないため」や「3.取り壊すと土地の固定資産税が上がるため」が上位を占めている点は共通しており、空家の活用や処分に前向きな意向を持ちながらも実行段階で課題を抱えている状況は、今回調査においても同様の傾向がみられる。

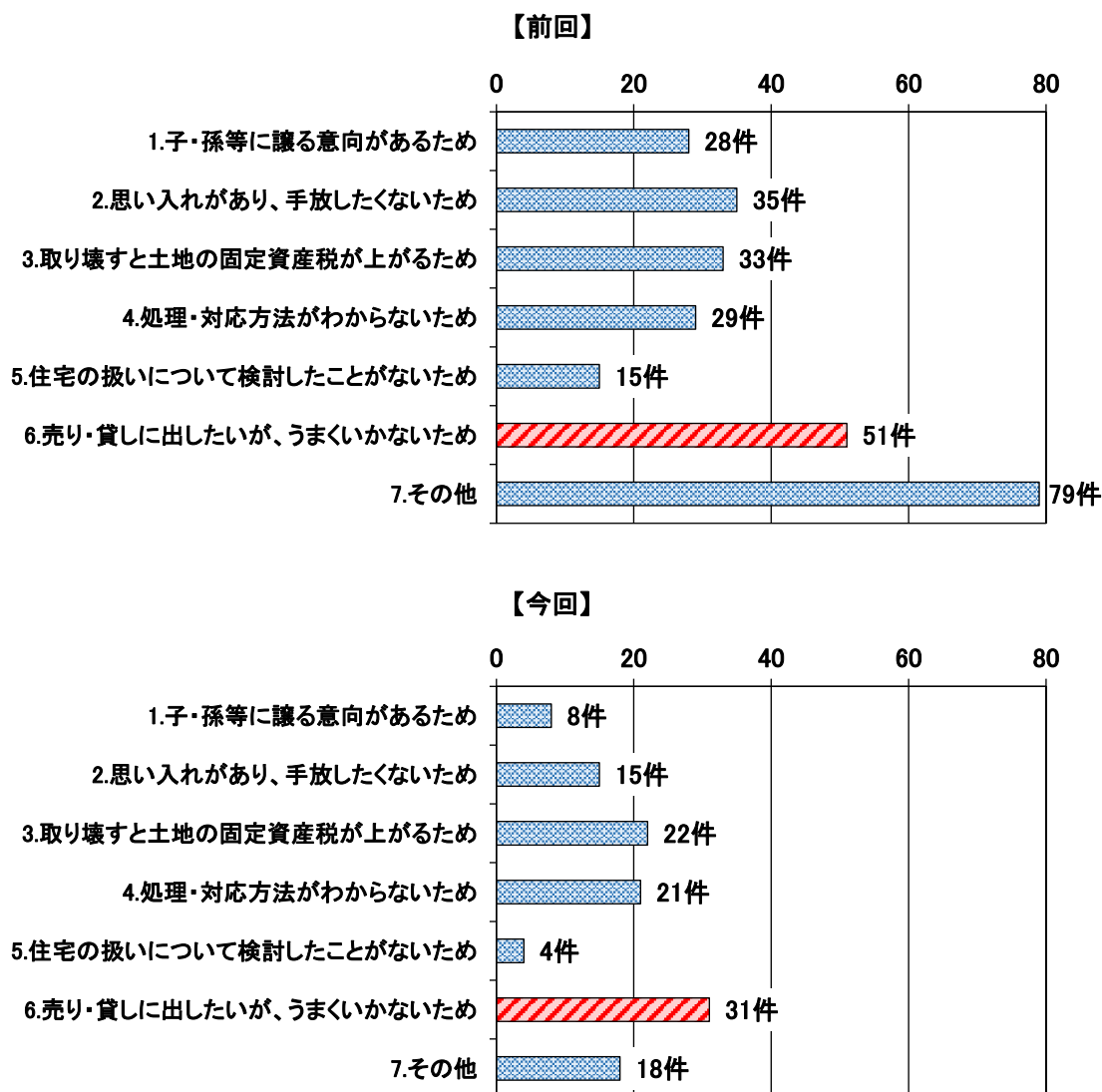


図 53 空家状態が継続している理由

## (8) 売買等の資産活用をしなかった（出来なかった）理由（問6）

### ア 資産活用をしなかった（出来なかった）主な理由（複数回答）

売買等の資産活用をしなかった（出来なかった）理由について、有効回答が得られた 73 件を対象に集計したところ「1.再建築や売買等が難しいから」が 35 件と最も多く、次いで「3.手間、労力がかかるため」および「4.費用がかかるため」がそれぞれ 25 件となった。

住宅の条件や費用、手間などが障壁となり、所有者等が空家の活用に踏み切れない状況がうかがえる。

なお、「5.その他」は 8 件で、内訳をみると「今後の活用の予定があるため」や「将来的に手放す予定がないため」、「解体・建替え予定のため」など、個別の事情による理由が挙げられている。

前回調査と比べると「1.再建築や売買等が難しいから」が最も多い点は共通しており、費用や労力、相続上の課題等が資産活用の障壁となっている状況は、今回調査においても同様の傾向がみられる。

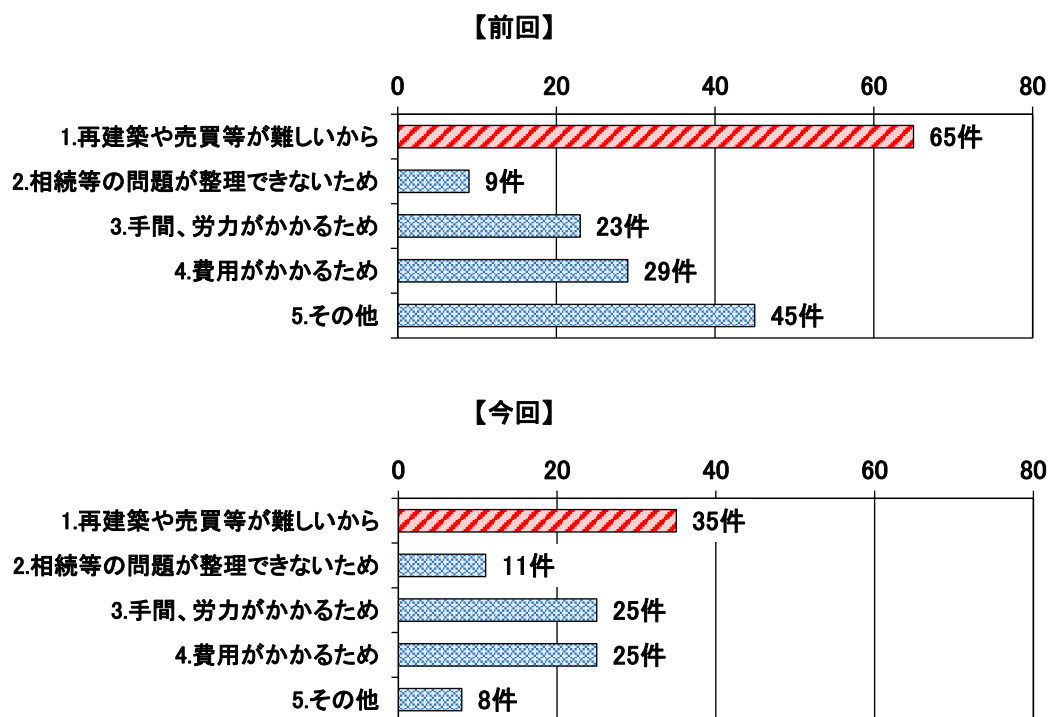


図 54 資産活用をしなかった理由

## イ 「1.再建築や売買等が難しいから」と回答した理由（複数回答）

8-1で「1.再建築や売買等が難しいから」と回答した35件を対象に、その理由を集計したところ「iv.売り・貸しに出したことがあるが、売買等が成立しなかったため」が14件と最も多く、次いで「iii.売り・貸しに出したことはないが、需要が低いと思われるため」が13件、「ii.市街化調整区域のため」が9件となった。

空家の立地条件や法的制約、需要の低さなどが重なり、再建築や売買が難しい状況がうかがえる。

前回調査と比べると「iii.売り・貸しに出したことはないが、需要が低いと思われるため」や「iv.売り・貸しに出したことがあるが、売買等が成立しなかったため」が上位を占めている点は共通しているが、各選択肢の件数や順位には変化がみられる。

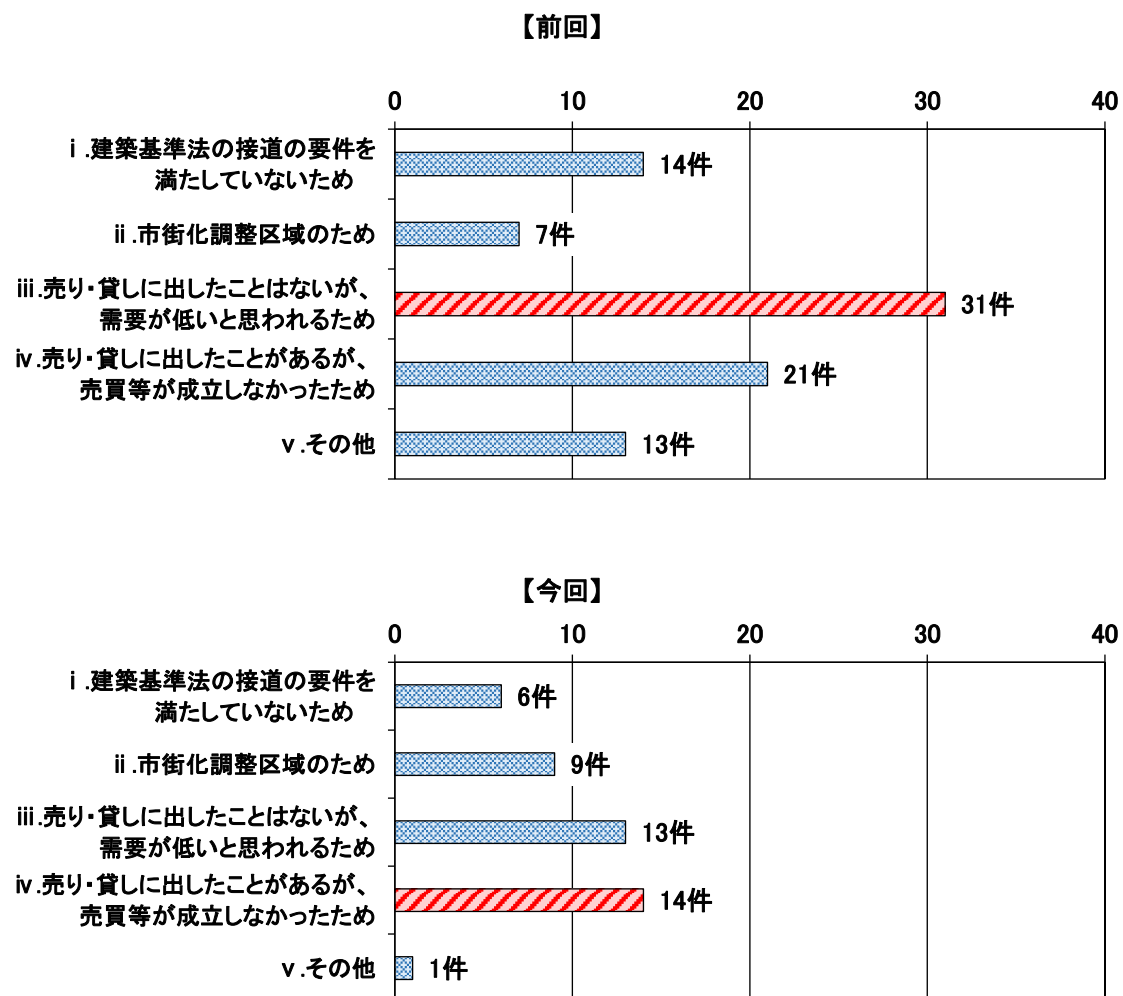


図 55 再建築や売買等が難しい理由

(9) 売買等の資産活用をする際に必要だと思う支援（問7・複数回答）

売買等の資産活用をする際に必要だと思う支援について、有効回答が得られた66件を対象に集計したところ「3.事業者等の紹介」、「6.除却の費用の一部補助」、「7.草・樹木の剪定費用の一部補助」がいずれも28件と最も多く、次いで「1.相談体制の充実」が26件となった。

これらの結果から、相談体制の充実といったソフト面の支援に加え、除却や維持管理に係る費用負担の軽減、さらに具体的な事業者の紹介など、実行段階を後押しする支援を求める声が多くみられる。

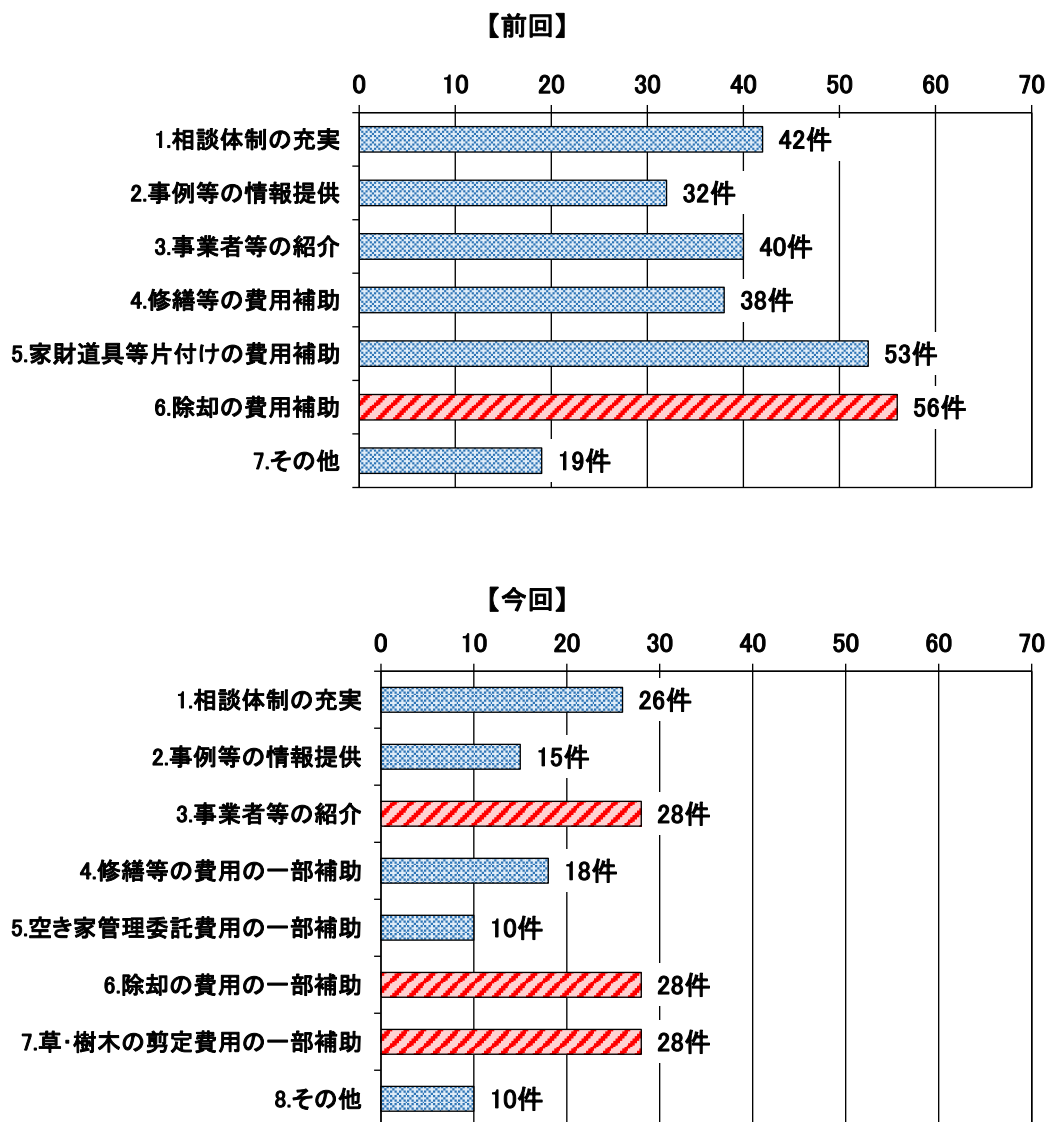


図 56 資産活用に必要な支援

#### (10) 日ごろの管理者（問 8・複数回答）

日ごろどなたが管理しているかについて、有効回答が得られた 79 件を対象に集計したところ「1.自分」が 56 件と最も多く、次いで「8.特に管理していない」が 17 件、「2.親族・親戚」が 13 件となった。

これらの結果から、空家の管理は所有者本人や親族が担っているケースが大半である一方、日常的な管理が行われていない住宅も一定数みられる。

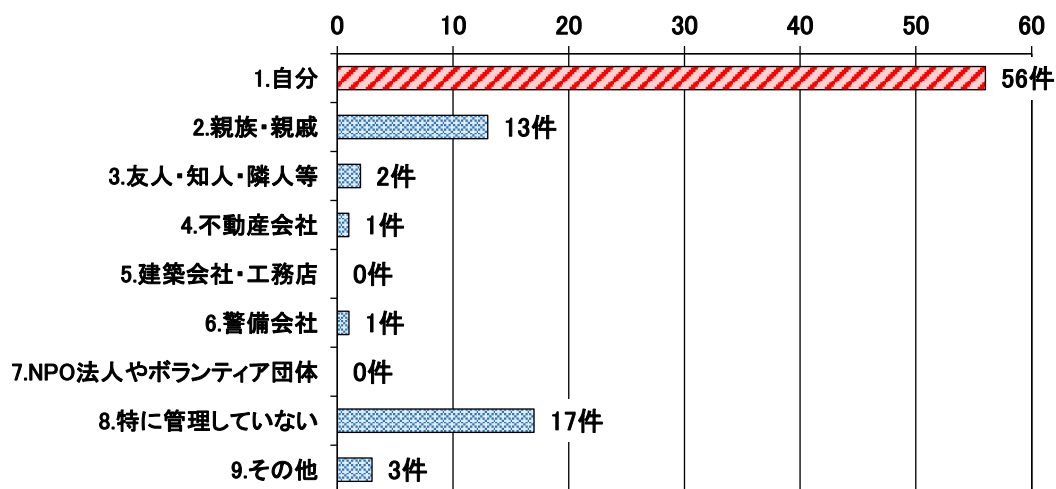


図 57 日ごろの管理者

#### (11) 今後の活用予定（問 10・複数回答）

今後の活用予定について、有効回答が得られた 76 件を対象に集計したところ「3.売却の予定」が 40 件と最も多く、次いで「4.賃貸の予定」が 8 件、「2.将来、親族・親戚に住ませ活用する」が 7 件となった。

これらの結果から、売却や賃貸といった市場での流通を前提とした活用意向が一定数みられ、所有者等が空家の整理・処分を視野に入れている状況がうかがえる。

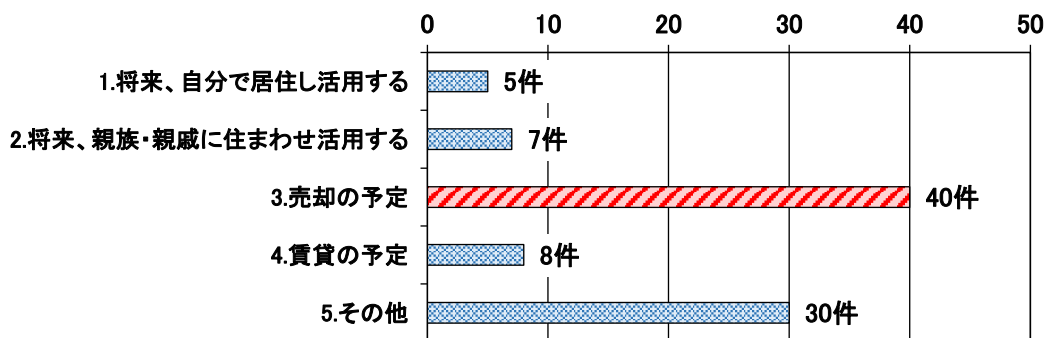


図 58 今後の活用予定

## (12) 空家の管理を専門家に依頼する場合に実施してほしい管理内容（問 11・複数回答）

当該住宅において、空家の管理を専門家に依頼する場合に実施してほしい管理内容について、有効回答が得られた 58 件を対象に集計したところ「8.敷地内（庭、駐車場等）の草取り、清掃」が 28 件と最も多く、次いで「4.敷地外からの目視による外壁・屋根等の確認」および「7.敷地周辺（前面道路等）の草取り、清掃」がいずれも 26 件となった。

これらの結果から、専門家による管理にあたっては、建物本体の状態確認に加え、敷地内外の草木の管理や清掃など、周辺環境への配慮を含む日常的な管理業務を求める意向が強いことがうかがえる。

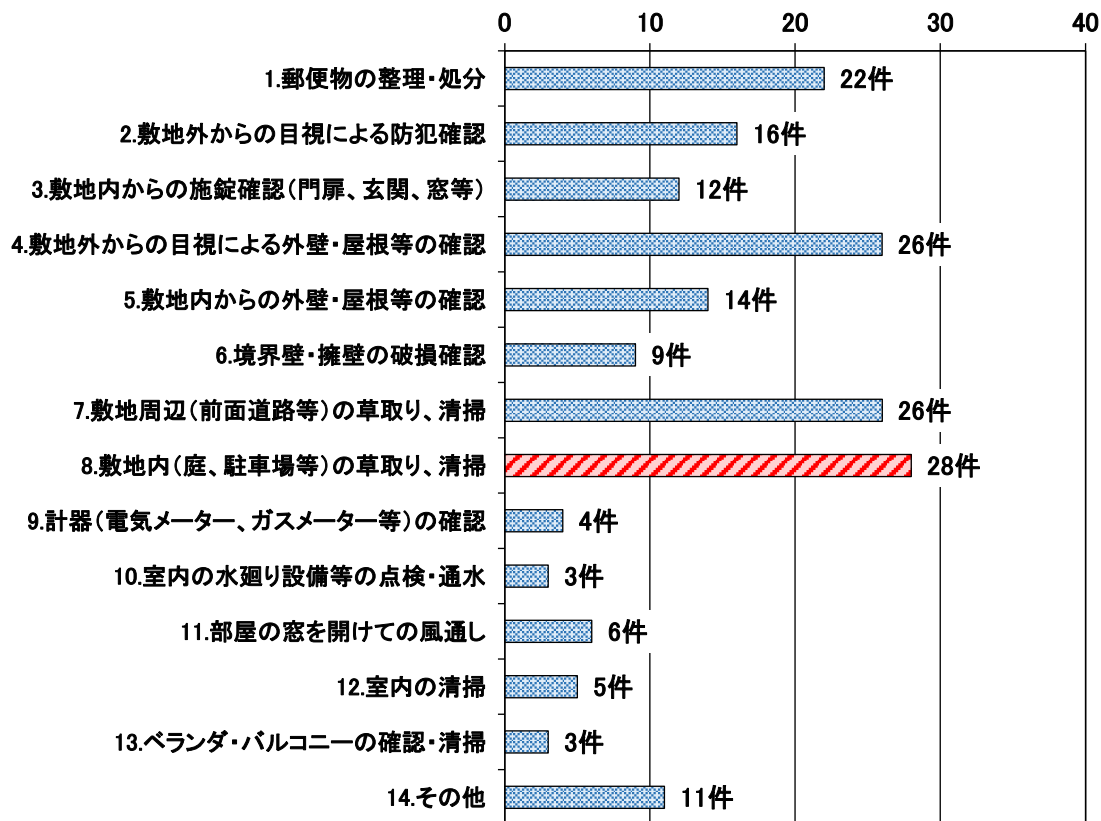


図 59 専門家に依頼する場合の管理内容

### (13) 空家の管理頻度に関する希望（問 12・複数回答）

日ごろの空家管理の頻度について、有効回答が得られた 56 件を対象に集計したところ「1.定期的ではなく、必要な時にお願いしたい」が 24 件と最も多く、次いで「4.3カ月に1回」が 14 件、「5.半年に1回」が 12 件となった。

これらの結果から、空家の管理については、定期的な頻度を設定するよりも必要に応じて対応してもらえる柔軟な管理形態を求める意向が強いことがうかがえる。

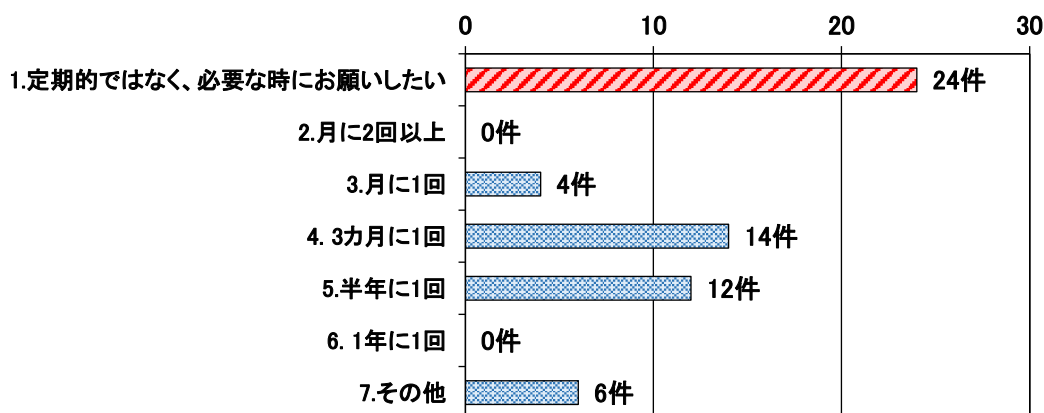


図 60 空家の管理頻度に関する希望

### (14) 空家の管理を専門家に依頼する場合の費用（問 13・複数回答）

当該住宅の管理を専門家に依頼する場合、1回あたりの費用として適切だと思う金額について、有効回答が得られた 49 件を対象に集計したところ「4. 5千円以上 1万円未満」が 18 件と最も多く、次いで「3. 3千円以上 5千円未満」が 14 件、「5. 1万円以上」が 9 件となった。

これらの結果から、空家管理を専門家に依頼する際の費用については回答者の多くが一定の費用負担を想定しており、数千円から 1 万円未満程度の水準を許容範囲として捉えている様子が見える。

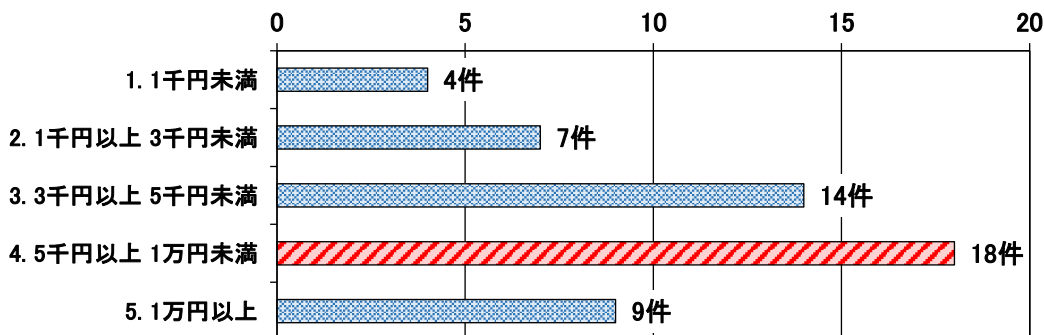


図 61 空家管理の費用

(15) 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知状況（問 14）

ア 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知状況（単一回答）

「空家等対策の推進に関する特別措置法」を知っているかについて、有効回答が得られた 77 件を対象に集計したところ「4.全く知らない」が 35 件（45.4%）で最も多く、次いで「3.名前は知っているが、内容についてはほとんど知らない」が 27 件（35.1%）、「2.名前は知っているが、内容については概要程度のみ知っている」が 11 件（14.3%）となった。

これらの結果から、「空家等対策の推進に関する特別措置法」について内容まで理解している所有者等は少なく、制度の認知が十分に進んでいない状況がうかがえる。

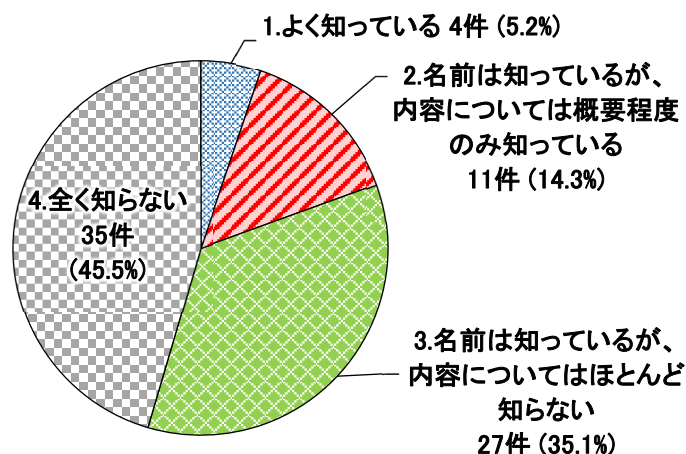


図 62 空家法の認知状況

イ 「4. 全く知らない」と回答した理由（複数回答）

「4.全く知らない」と回答した 35 件を対象に、その理由を集計したところ「i.住宅の扱いについて検討したことがないため」が 11 件と最も多く、次いで「ii.売り・貸しに出したいが、うまくいかないため」が 10 件となった。

これらの結果から、制度を認知していない背景として特定の理由に大きく偏る傾向はみられない。

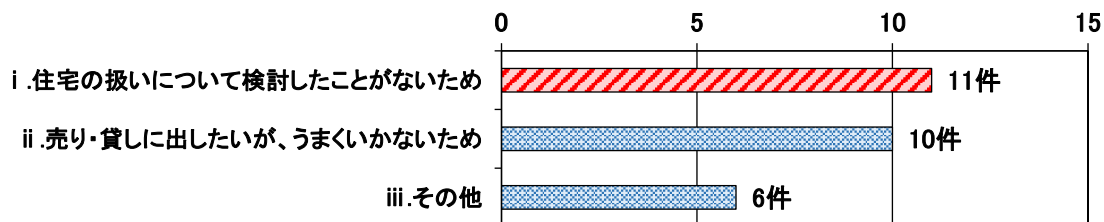


図 63 空家法を知らない理由

(16) 管理不全空家等および特定空家等に認定された場合の税の軽減措置に関する認知状況  
(問 15・単一回答)

管理不全空家等および特定空家等に認定された場合に、固定資産税や都市計画税の軽減措置が対象から外されることについて、有効回答が得られた 72 件を対象に集計したところ「4.軽減措置の具体的な内容を知らず、軽減措置の対象から外されることも知らない」が 50 件 (69.4%) と最も多く、次いで「3.軽減措置の具体的な内容を知らないが、軽減措置の対象から外されることを知っている」が 13 件 (18.1%)、「1.軽減措置の具体的な内容を知っており、軽減措置の対象から外されることを知っている」が 8 件 (11.1%) となった。

これらの結果から、管理不全空家等または特定空家等に認定された場合、固定資産税や都市計画税の軽減措置が対象外となることについて、十分に認知されていない状況がうかがえる。

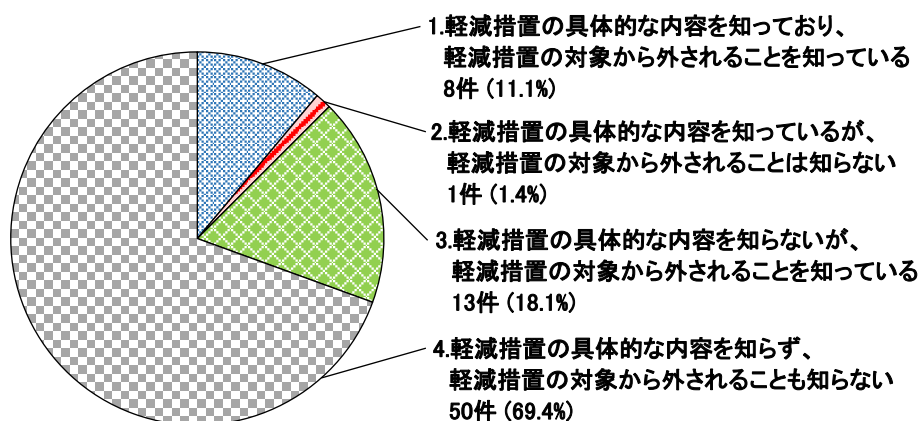


図 64 税軽減措置の認知状況

(17) 当該住宅を他の人に利活用してもらうことに対する意向 (問 16・単一回答)

当該住宅を他の人に利活用してもらうことについて、有効回答が得られた 72 件を対象に集計したところ「3.希望しない」が 37 件 (51.4%) と最も多く、次いで「1.希望する」が 19 件 (26.4%)、「2.条件によっては希望する」が 16 件 (22.2%) となった。

これらの結果から、当該住宅の利活用については他者による利活用を希望しない所有者等が過半を占めている状況がうかがえる。

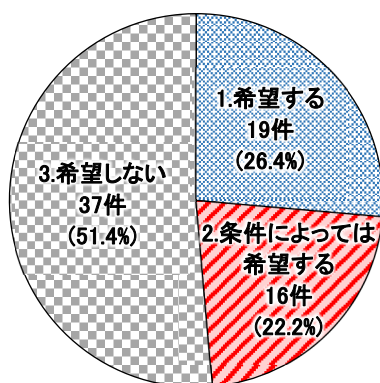


図 65 他者による利活用の意向

(18) 当該住宅を他の人に利活用してもらうことに関する考え方

ア 利活用を希望する場合の活用方法（問 17-①・複数回答）

空家の利活用を希望する場合の活用方法について、有効回答が得られた 19 件を対象に集計したところ「2.建物・土地を売却したい」が 16 件と最も多く、次いで「4.建物を取り壊して公共用地（公園等）として使用してもらいたい」が 4 件となった。

これらの結果から、利活用を希望する所有者等の多くは売却による整理を想定している状況がうかがえる。

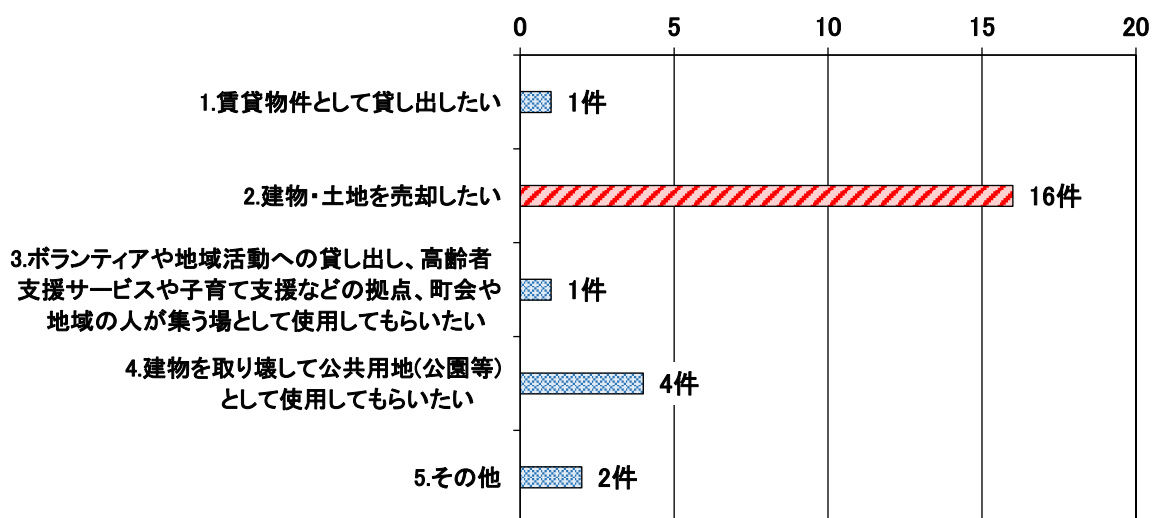


図 66 他者による利活用の方法

イ 条件が整えば利活用を希望する場合の条件（問 17-②・複数回答）

条件が整えば空家を利活用したい場合の条件について、有効回答が得られた 13 件を対象に集計したところ「4.利益が確保できる場合」が 7 件と最も多く、次いで「2.良い借り手が見つかった場合」が 6 件、「1.建物の修繕費用の目処が立った場合」が 2 件となった。

これらの結果から、利活用にあたっては収益性や借り手の確保といった点が重要な条件となっている状況がうかがえる。

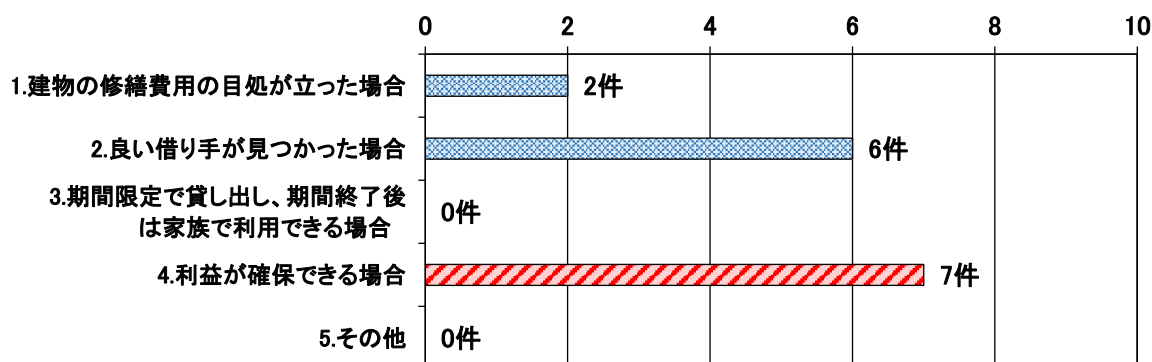


図 67 他者による利活用の条件

### ウ 利活用を希望しない理由（問 17-③・複数回答）

空家の利活用を希望しない理由について、有効回答が得られた 32 件を対象に集計したところ「5. 除却する予定であるため」が 7 件と最も多く、次いで「3. 他人に貸し出したくないため」が 6 件、「1. 使用する予定があるため」と「4. 資産として保有していたいため」が 3 件となった。

これらの結果から、空家を利活用しない理由としては、将来的な利用や除却を見据えているケースや他者への貸し出しに抵抗感を持つケースがみられる。

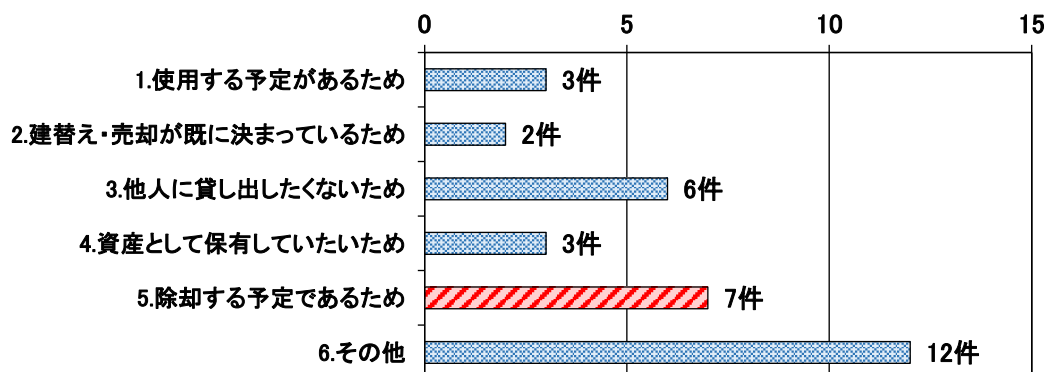


図 68 他者による利活用を希望しない理由

### (19) 青梅市空家バンク制度に関する認知・利用意向等

#### ア 「青梅市空家バンク制度」の認知状況（問 18・単一回答）

「青梅市空家バンク制度」について、有効回答が得られた 75 件を対象に集計したところ「2. 知らない」が 60 件（80.0%）と最も多く、「1. 知っている」は 15 件（20.0%）となった。

これらの結果から、「青梅市空家バンク制度」については所有者等への認知が十分に進んでいない状況がうかがえる。

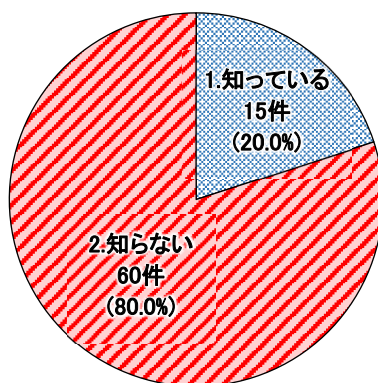


図 69 空家バンク制度の認知状況

### イ 「青梅市空家バンク制度」の利用意向（問 19-①・複数回答）

「青梅市空家バンク制度」の利用について、有効回答が得られた 72 件を対象に集計したところ「4.利用する予定はない」が 33 件と最も多く、次いで「3.制度の詳細を知りたい」が 30 件、「2.利用を申し込みたい」が 3 件となった。

これらの結果から、空家バンク制度については利用にいたっていないものの、制度内容への関心を持つ所有者等が一定数存在している状況がうかがえる。

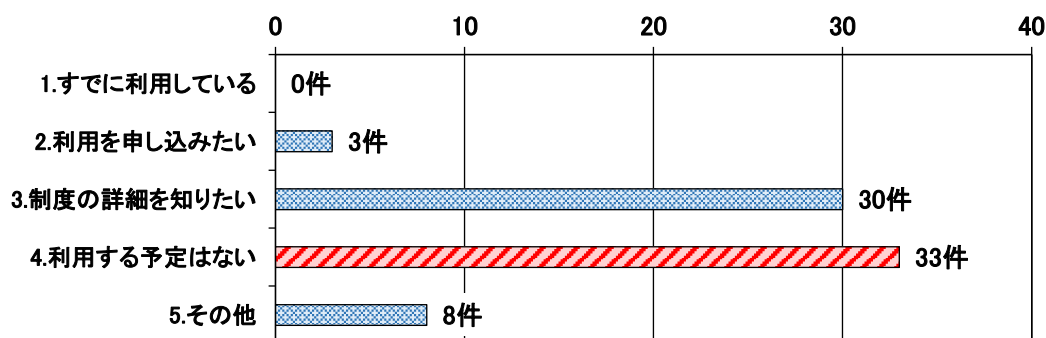


図 70 空家バンク制度の利用意向

### ウ 「青梅市空家バンク制度」に関する連絡可否（問 19-②・単一回答）

「青梅市空家バンク制度」に関する案内について、市（住宅担当部署）からの連絡可否について、有効回答が得られた 31 件を対象に集計したところ、「1.はい」が 28 件（90.3%）と最も多く、「2.いいえ」は 3 件（9.7%）となった。

これらの結果から、空家バンク制度について関心を示した所有者等の多くが、市からの情報提供を受けることに前向きな状況がうかがえる。

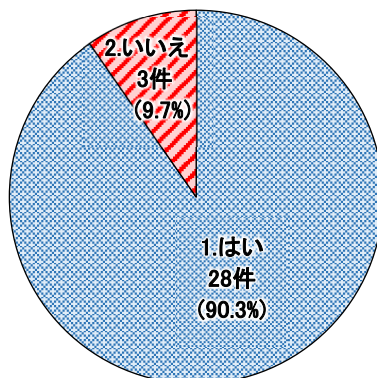


図 71 空家バンク制度案内の連絡可否

## (20) 自由意見に寄せられた主な内容（問 20・自由回答）

自由意見には、33 件の回答が寄せられた。

自由意見の内容を分類したところ、売却・処分に関する意向が 14 件、解体・除却に関する意向が 9 件、利活用に関する意向が 6 件、管理・維持上の課題が 7 件、相続・権利関係の課題が 5 件、制度・施策に関する意見が 1 件となった。なお、1 件の回答に複数の内容が含まれる場合がある。

これらの自由意見から、空家の売却や除却といった処分に関する意向が多く見られる一方で、利活用や管理、相続、制度に関する課題や意見も一定数存在していることがうかがえる。

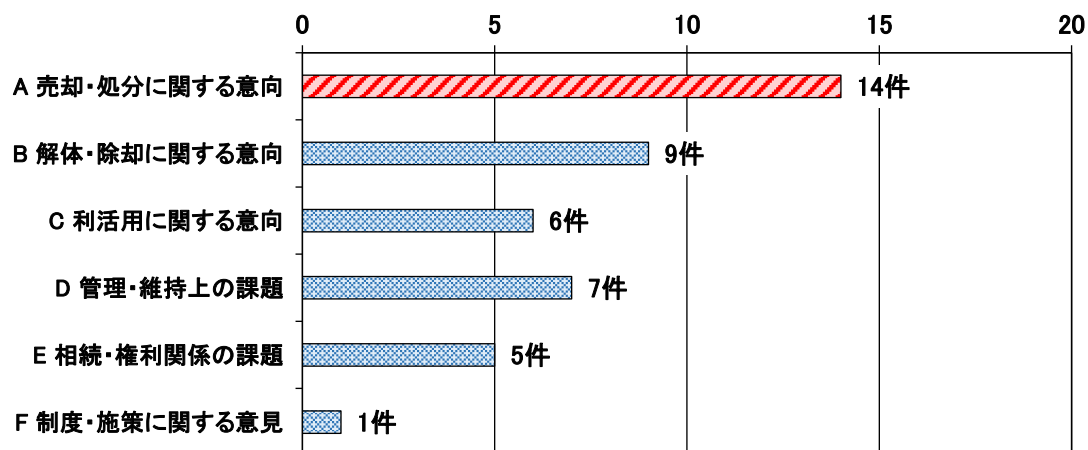


図 72 自由意見の主な内容

## (21) 移住・定住促進施策に関する意向

### ア 移住・定住促進施策への協力意向（問1・複数回答）

「青梅市暮らし体験ツアー」および「おためしおうめ生活」の取り組みへの協力について、有効回答が得られた53件を対象に集計したところ「4.今は難しい」が40件と最も多く、次いで「3.条件次第で検討したい（清掃や安全確認などが整えば）」が11件、「1.自分の空き家を、外観見学・内見の場として協力してもよい」が3件となった。

これらの結果から、移住・定住促進施策への協力については、現時点では難しいと考えている所有者等が多くみられる。一方で、条件次第で検討したいとする回答もあり、施策の内容や支援体制によっては協力の余地があるものと考えられる。

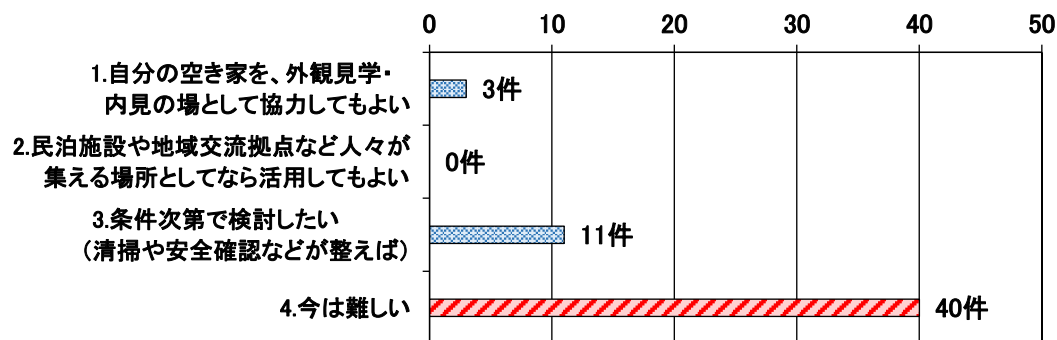


図 73 移住・定住促進施策への協力意向

### イ 市の事業に関する連絡への同意（問2・単一回答）

「暮らし体験ツアー」など市が実施する事業への協力に際し、市（移住・定住担当部署）からの連絡の可否について、有効回答が得られた55件を対象に集計したところ「1.はい」が14件（25.5%）、「2.いいえ」が41件（74.5%）となった。

これらの結果から、市が実施する移住・定住促進施策に関する連絡については、同意しないとする回答が多数を占めており、所有者等の多くが市からの個別連絡に対して慎重な姿勢を示していることがうかがえる。

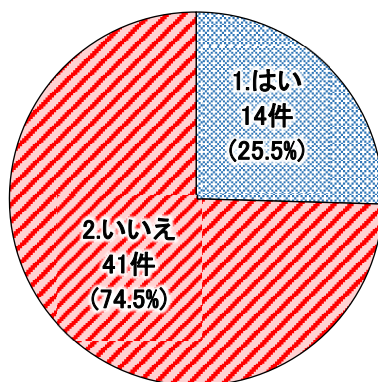


図 74 市の事業に関する連絡への同意状況

## IV 調査結果の整理

### 1 空家等の全体傾向

本調査により、市内における空家等の分布状況および管理状態の全体像が把握された。

空家等は市内各所に広く分布しており、その管理状況にはばらつきが見られるものの、一定程度の管理不全が確認された。特に、草木の繁茂や敷地内の管理状況など、生活環境に関する項目においての評価が多く、外観から把握可能な管理不全が顕在化している傾向がある。

一方、排水設備や建物内部に起因する衛生面等については、外観目視での判断が困難であり、判定不可となる事例も一定数見られた。

今後は、外観調査だけでは把握しきれない項目への対応や、必要に応じた補完的な情報収集のあり方について検討する必要がある。

### 2 地域特性の整理

空家等は市内全域に分布しているが、その発生状況や割合には地域差が見られた。

市街地では比較的管理状態が保たれている物件が多い一方で、市街化調整区域や郊外部においては空家等の割合が相対的に高い傾向が確認された。これらの地域では、人口減少や高齢化の進行に加え、用途制限や接道条件等の法的・物理的要因が利活用の制約となっている可能性がある。

また、交通利便性や生活利便施設へのアクセス状況も、空家等の発生や継続に影響していると考えられる。

今後は、地域ごとの特性を踏まえた対策の検討や、利活用を促進するための環境整備を進めることが重要である。

### 3 継続空家等の傾向

前回調査物件のうち、今回も引き続き空家等と判定された物件が一定数存在し、長期間にわたり空家状態が継続している状況が確認された。

これらの継続空家等については、管理状態に大きな変化が見られないものも多く、改善や利活用に向けた具体的な動きが進んでいない可能性がある。また、一部では管理状態の悪化が進行している事例も見受けられる。

継続して空家状態にある物件は、所有者の事情や権利関係、活用方針の未定など、複合的な要因を抱えていると考えられる。

今後は、これらの物件に対する優先的な対応や、所有者への働きかけ、支援制度の周知・活用促進などにより、長期化の抑制を図ることが課題である。

### 4 アンケート結果の整理

アンケート調査の結果、所有者等の多くは空家等の管理や今後の活用について一定の意向を有していることが確認された。

活用意向としては、売却や賃貸、将来的な自己利用等が挙げられる一方で、具体的な活用方法が未定であるとする回答も一定数見られた。また、管理に関する負担や手続きへの不安等を理由に、対応が進んでいない状況も把握された。

さらに、空家等の管理や活用に関する情報不足や相談先の不明確さが、行動の停滞につながっている可能性も考えられる。

今後は、所有者の意向や状況に応じた情報提供の充実、相談体制の強化、各種支援制度の活用促進を図ることで、空家等の適切な管理および利活用の推進につなげていく必要がある。

## V 参考資料

### (1) アンケート調査依頼文

本業務において使用したアンケート調査依頼文を掲載する。

住宅等所有者（管理者）各位

青梅市長 大勢待 利 明  
(公 印 省 略)

住宅等に関するアンケートへの御協力について（お願い）

日ごろから、本市の住宅行政に御理解、御協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

現在、空き家の増加は全国的な問題となっており、青梅市においても例外ではなく、住宅施策を推進する上でも重要な課題となっております。

このような中、市では、令和7年度に空き家の現況調査を実施しており、その結果にもとづき、このたび、住宅等の所有者様へアンケート調査をお願いしたいと存じます。

つきましては、お忙しいところ恐縮ではございますが、令和7年12月26日までに御回答いただきますよう、御理解と御協力をお願い申し上げます。

本アンケートは、同封の調査書による郵送回答のほか、Webフォームからの回答も可能ですので、いずれかの方法にて御回答ください。Web回答用のURLおよびQRコードは本書面下部に記載しております。

なお、現況調査につきましては、住宅の敷地外から外観目視により判定しているため、実際には空き家ではないにもかかわらず対象者を抽出している場合もあります。その場合は、「I 住宅」の問1と問2の御回答をいただき、郵送またはWebいずれかの方法で御回答をお願いいたします。

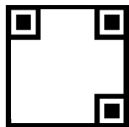
また、空き家に関する御案内も同封しておりますので、御確認いただけますよう、よろしく願いいたします。

以 上

Web 回答用 URL

<https://>

Web 回答用 QR コード



問合せ先

青梅市都市整備部住宅課住宅政策係

担 当

電話番号 0428-22-1111

(内線2533)

## (2) アンケート調査票

本業務において使用したアンケート調査票を掲載する。

### 住宅等に関するアンケート

次の所在地の住宅等につきまして回答をお願いします。

所在地：青梅市 \_\_\_\_\_

※地番表記のため、住所とは一致しない場合がございます。

回答者住所： \_\_\_\_\_ (任意)

電話番号： \_\_\_\_\_ (任意)

回答者氏名： \_\_\_\_\_ (任意)

#### I 住宅について

あてはまるものに○を付けてください。

**問1 上記所在地の住宅（土地を含む）の現在の状況を教えてください。**

- |                  |            |
|------------------|------------|
| 1. 使用している (用途)   | i 居住       |
|                  | ii 倉庫      |
|                  | iii 別荘・別宅  |
|                  | iv その他 ( ) |
| 2. 使用していない (空き家) | →問3へ       |

**問2 問1で「1」とお答えいただいた場合、その用途が、5年以内に変わる予定はありますか。**

- |            |              |                 |
|------------|--------------|-----------------|
| 1. ある →問3へ | 2. ない →Ⅲその他へ | 3. わからない →Ⅲその他へ |
|------------|--------------|-----------------|

※以降は、問1で「2」とお答えいただいた場合の質問となります。

**問3 現在の状況（空き家）になってから何年くらい経過していますか。**

- |           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
| 1. 0～4年   | 2. 5～9年  | 3. 10～14年 |
| 4. 15～19年 | 5. 20年以上 |           |

**問4 現在の状況（空き家）となったきっかけを教えてください。**

- |                |                 |
|----------------|-----------------|
| 1. 別の住宅を取得したため | 2. 施設等に入所しているため |
| 3. 相続等で取得したため  | 4. その他 ( )      |

**問 5 現在の状況（空き家）が継続している理由を教えてください。**

（あてはまるもの全てに○）

- |                          |
|--------------------------|
| 1. 子・孫等に譲る意向があるため        |
| 2. 思い入れがあり、手放したくないため     |
| 3. 取り壊すと土地の固定資産税が上がるため   |
| 4. 処理・対応方法がわからないため       |
| 5. 住宅の扱いについて検討したことがないため  |
| 6. 売り・貸しに出したいが、うまくいかないため |
| 7. その他（ )                |

**問 6 売買等の資産活用をしなかった（出来なかった）理由を教えてください。**

（あてはまるもの全てに○）

- |                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 再建築や売買等が難しいから（あてはまる理由に○）<br>（1の理由） i 建築基準法の接道の要件を満たしていないため<br>ii 市街化調整区域のため<br>iii 売り・貸しに出したことはないが、需要が低いと思われるため<br>iv 売り・貸しに出したことがあるが、売買等が成立しなかったため<br>v その他（ ) |
| 2. 相続等の問題が整理できないため                                                                                                                                                 |
| 3. 手間、労力がかかるため                                                                                                                                                     |
| 4. 費用がかかるため                                                                                                                                                        |
| 5. その他（ )                                                                                                                                                          |

**問 7 売買等の資産活用をする際にはどのような支援が必要だと思いますか。**

（あてはまるもの全てに○）

- |                   |                |
|-------------------|----------------|
| 1. 相談体制の充実        | 2. 事例等の情報提供    |
| 3. 事業者等の紹介        | 4. 修繕等の費用の一部補助 |
| 5. 空き家管理委託費用の一部補助 | 6. 除却の費用の一部補助  |
| 7. 草・樹木の剪定費用の一部補助 | 8. その他（ )      |

**問 8 日ごろどなたが管理していますか。**

- |                   |              |              |
|-------------------|--------------|--------------|
| 1. 自分             | 2. 親族・親戚     | 3. 友人・知人・隣人等 |
| 4. 不動産会社          | 5. 建築会社・工務店  | 6. 警備会社      |
| 7. NPO法人やボランティア団体 | 8. 特に管理していない |              |
| 9. その他（ )         |              |              |

**問 9 問 8 の管理者様情報について差し支えなければ御記入ください。**

住 所
氏 名
電話番号

**問 10 当該住宅は、今後どのような用途で活用する予定ですか。**

**(あてはまるもの全てに○)**

1. 将来、自分で居住し活用する
2. 将来、親族・親戚に住ませ活用する
3. 売却の予定
4. 賃貸の予定
5. その他 ( )

**問 11 当該住宅において、空き家の管理を専門家に依頼する場合、実施してほしいと思う管理の内容はどれですか。(あてはまるもの全てに○)**

1. 郵便物の整理・処分	2. 敷地外からの目視による防犯確認
3. 敷地内からの施錠確認 (門扉、玄関、窓、勝手口等)	
4. 敷地外からの目視による外壁・屋根等の確認	
5. 敷地内からの外壁・屋根等の確認	
6. 境界壁・擁壁の破損確認	7. 敷地周辺 (前面道路等) の草取り、清掃
8. 敷地内 (庭、駐車場等) の草取り、清掃	
9. 計器 (電気メーター、ガスメーター等) の確認	
10. 室内の水廻り設備等の点検・通水	
11. 部屋の窓を開けての風通し	12. 室内の清掃
13. ベランダ・バルコニーの確認・清掃	
14. その他 ( )	

**問 12 当該住宅の管理を専門家に依頼する場合、どの程度の頻度で管理をしてもらいたいですか。**

1. 定期的ではなく、必要な時にお願いしたい	2. 月に 2 回以上	
3. 月に 1 回	4. 3 カ月に 1 回	5. 半年に 1 回
6. 1 年に 1 回	7. その他 ( )	



問 17-② 問 16 で「2. 条件によっては希望する」に○をつけられた方にお伺い  
します。どのような条件が整えば空き家を利活用したいですか。

- |                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| 1. 建物の修繕費用の目処が立った場合           | 2. 良い借り手が見つかった場合 |
| 3. 期間限定で貸し出し、期間終了後は家族で利用できる場合 |                  |
| 4. 利益が確保できる場合                 | 5. その他 ( )       |

問 17-③ 問 16 で「3. 希望しない」に○をつけられた方にお伺いします。  
空き家を利活用しない理由をお答えください。

- |                  |                      |
|------------------|----------------------|
| 1. 使用する予定があるため   | 2. 建替え・売却が既に決まっているため |
| 3. 他人に貸し出したくないため | 4. 資産として保有していただきたいため |
| 5. 除却する予定であるため   | 6. その他 ( )           |

問 18 「青梅市空家バンク制度」について、ご存じですか。

- |          |         |
|----------|---------|
| 1. 知っている | 2. 知らない |
|----------|---------|

問 19-① 「青梅市空家バンク制度」の利用についてお答えください。

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1. すでに利用している  | 2. 利用を申し込みたい |
| 3. 制度の詳細を知りたい | 4. 利用する予定はない |
| 5. その他 ( )    |              |

問 19-② 問 19 で「2.利用を申し込みたい」または「3.制度の詳細を知りたい」に  
○をつけられた方にお伺いします。空家バンクのご案内に際し、市（住宅  
担当部署）からご連絡を差し上げてもよろしいですか？

- |       |        |
|-------|--------|
| 1. はい | 2. いいえ |
|-------|--------|

問 20 住宅の将来に向けた対応への不安や、その他空き家に関する自由意見

------------------------------------------

ホームページにて市で作成したパンフレットを掲載しております。

空き家を管理する上で大切なポイント、市が行う空き家施策等を掲載して  
おりますのでぜひお読みください。

ホームページ URL

<https://www.city.ome.tokyo.jp/soshiki/45/64403.html>

QR コード



## II 青梅市の移住・定住促進施策について

近年、青梅市では「自然と便利さの両方がある暮らし」を求める移住希望者が増えています。多摩地区で最も移住者に人気の自治体である青梅市。

空き家を“次の暮らしの担い手”につなげることも、これからのまちづくりの大切な柱です。青梅市では、移住希望者を対象にした空き家を内見できる「青梅市暮らし体験ツアー」や、空き家を活用した民泊などで暮らし体験ができる「おためしおうめ生活」などを通じて、空き家を次の暮らしにつなぐ取り組みを進めています。

**問1 「青梅市暮らし体験ツアー」、「おためしおうめ生活」の取り組みを行っています。これらの取り組みにご協力いただけますか。**

- |                                      |
|--------------------------------------|
| 1. 自分の空き家を、外観見学・内見の場として協力してもよい       |
| 2. 民泊施設や地域交流拠点など人々が集える場所としてなら活用してもよい |
| 3. 条件次第で検討したい（清掃や安全確認などが整えば）         |
| 4. 今は難しい                             |

※御協力いただく場合は、日程や安全確認などを個別に調整します。

御同意いただいた方のみに、市からご連絡します。

**問2 「暮らし体験ツアー」など市が実施する事業への御協力に際し、市（移住・定住担当部署）から御連絡を差し上げてもよろしいですか。**

- |       |        |
|-------|--------|
| 1. はい | 2. いいえ |
|-------|--------|

## 青梅市空家等調査結果報告書

発行 者 : 青梅市  
198-8701 東京都青梅市東青梅 1 丁目 11 番地の 1

発行 日 : 令和 8 (2026) 年 3 月

編 集 : 青梅市都市整備部住宅課  
電話番号 0428-22-1111 (代表)  
ホームページ <https://www.city.ome.tokyo.jp>

調査協力 : 株式会社 ヤチホ

