

## 青梅市の空家等の状況について

青梅市内の空家等について、より実態に即した現況を調査し把握するため、令和2年度に、市独自に調査を実施しました。

市で把握する空家等の情報をベースに、民間の空き家情報<sup>\*1</sup>等を活用しながら、外観目視による調査を実施し、空家等の現況を把握するとともに、平成24年度に行った前回調査との比較・検証を行いました。

- ・調査対象：市内の住宅および建築物
- ・実施期間：令和2年4月1日から令和3年3月31日まで

### 空家等実態調査の結果概要

青梅市の建築物の総数 47,130 棟のうち、空家等と判定したものは、前回調査の 1,195 棟から 185 棟減少し、1,010 棟となり、空家率は 2.1%でした。

平成30年度の住宅・土地統計調査において、前回調査から空き家数・空き家率ともに減少していたのと同様、前回と比較し、空家等総数・空家率ともに減少しました。

(単位：棟)

建築物総数	空家等 総数	空 家 等			そ の 他 建 築 物	空 家 率
		住 宅 住宅総数	宅			
			一戸建住宅	集合住宅		
47,130	1,010	953	932	21	57	2.1%

また、前回調査で空家等と判定された 1,195 棟のうち、約 6 割の 709 棟が、今回調査において空き家状態の解消が確認された一方、今回調査でも空家等と判定された継続空家等は、486 棟となりました。8 年以上が経過する中、約 4 割の空家等が依然として空き家状態のままとなっていることとなります。

また、今回の調査で新たに空家等となった物件（以下「新規空家等」という。）は 524 棟でした。前回調査からの 8 年間で空家等総数は減少したものの、1 年間で平均 65 棟以上の空家等が新たに発生していることがわかります。

(単位：棟)

前 回 調 査 結 果 A	前回調査で空家等と判定されたもの				継続空家 等 C = A - B	新規空家等 D	今 回 調 査 結 果 E = C + D
	今回調査で空き家状態が解消されたもの			合計 B			
	居住・ 利用中	除却済	その他				
1,195	709	376	320	13	486	524	1,010

a 地区別の状況

地区別の状況については、住宅数の増や空家等数の減により、空家率が前回調査よりも改善している地区が多い一方で、成木地区は、空家等数・空家率ともに増えています。

また、西部、北部の地域において、東部と比較し空家率が高くなる傾向が見られ、市の中心部から離れた地域において、空家等が発生しやすいことがわかります。

東部においては、前回よりも空家率は改善しているものの、青梅地区・東青梅地区については市全体の空家率と比較すると1ポイント以上高くなっており、西部・北部における状況が西から市全体に迫っていることがうかがわれます。

(単位：棟)

地区		前回調査(平成24年)			今回調査(令和2年)			比較		
		住宅数	空家等数	空家率	住宅数	空家等数	空家率	住宅数	空家等数	空家率
東部	青梅地区	3,588	216	6.0%	3,579	139	3.9%	△9	△77	△2.1
	長淵地区	5,722	172	3.0%	5,918	130	2.2%	196	△42	△0.8
	大門地区	5,166	120	2.3%	5,860	61	1.0%	694	△59	△1.3
	東青梅地区	3,664	139	3.8%	3,814	114	3.0%	150	△25	△0.8
	新町地区	4,011	44	1.1%	4,590	36	0.8%	579	△8	△0.3
	河辺地区	2,626	46	1.8%	2,763	45	1.6%	137	△1	△0.2
	今井地区	3,235	63	1.9%	3,530	40	1.1%	295	△23	△0.8
西部	梅郷地区	3,673	160	4.4%	3,867	139	3.6%	194	△21	△0.8
	沢井地区	1,561	132	8.5%	1,573	123	7.8%	12	△9	△0.7
北部	小曾木地区	1,311	71	5.4%	1,320	63	4.8%	9	△8	△0.6
	成木地区	772	32	4.1%	764	63	8.2%	△8	31	4.1
合計		35,329	1,195	3.4%	37,578	953	2.5%	2,249	△242	△0.9

※ 空家率は、空家等数÷住宅数×100(%)で計算しています。

※ 前回調査は、住宅のみを対象として調査を行ったため、今回調査の数値は、住宅以外のその他建築物を除き表示しています。

## b 管理状況

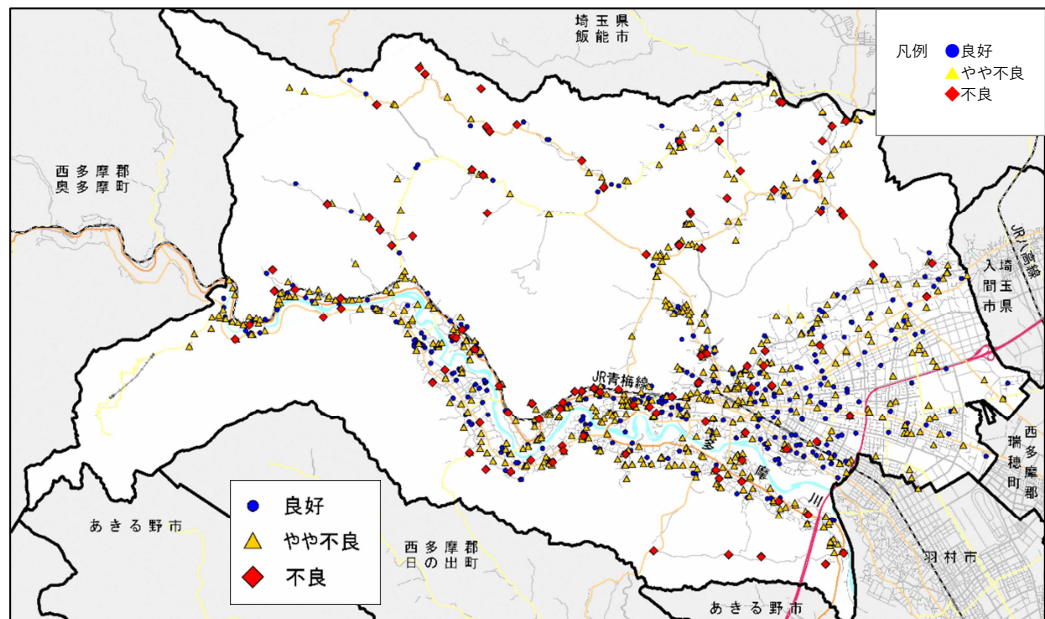
管理状況については、保安、衛生、景観、生活環境の4つの観点から総合的に判定しました。結果、「良好」である物件は351件、「やや不良」である物件は548件、「不良」である物件は111件となりました。また、不良の物件のうち、30件が周囲に悪影響を及ぼすおそれがある、特定空家等の候補となりうるものとなっています。

「やや不良」、「不良」の判定が最も多いものが、「IV生活環境」の観点からのもので、草木の繁茂などが原因で管理不全となる空家等の割合が多くなっています。

(単位：棟)

管理状態	A: 良好		B: やや不良		C: 不良		周囲に悪影響あり		計	
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	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%		

## c 空家等の市内分布状況



全体として、主要道路である青梅街道および吉野街道などに沿うような形で、市の全域に空家等が分布しています。状態別にみると、「良好」な空家等は、主要道路近くに多く存在している一方、「やや不良」、「不良」な空家等は、「良好」な空家等と比較し、主要道路や市街地からは離れた、交通アクセスの悪い場所に多く存在する傾向があります。

## 青梅市のこれまでの取組

### (1) 空家の発生予防

住宅所有者等の責務や空家等が引き起こす問題について周知を図るため、パンフレット等の自治会回覧のほか、平成30年度からは固定資産税の納税通知書を活用し、情報発信を行いました。

また、住宅所有者等の相談に対しては、専門家を相談員に招いた「青梅市定例住宅相談会」および「青梅市住宅なんでも相談会」を開催し、空家等発生の原因となり得る住宅に関する諸問題について、一人ひとりの実情に寄り添った対応を行ってきました。

木造住宅耐震化補助については、令和3年度から都の補助金を活用し補助金額を増額しました。現在の住宅の補強を行い、建物の長寿命化を図ることで、将来的な空家等の発生予防に努めました。

### (2) 空家等の利活用の促進

平成28年から実施している「青梅市空家バンク」の活用を継続して行ってきましたが、令和2年度末までに6件の登録、4件の成約に留まるなど、利用が進みませんでした。このことを踏まえ、令和3年度からは、空家等実態調査の結果で状態がよいと判定された空家等の所有者等に対し戸別訪問を行うほか、農地付き空き家の空家バンクへの登録促進のため、農地下限面積の引き下げの検討を行うなど、空家バンクの利用を高める取組みを行っています。

空家等を地域交流拠点とするための改修費用を助成する「空家等活用支援事業補助金」については、令和2年度末までに補助実績がありませんでした。令和3年度には、移住・定住施策の観点から、地域活性化と空家の利活用双方がますます促進されるよう制度の見直しを検討しています。

### (3) 空家等の適切な管理の促進

管理不全の空家等に対しては、近隣住民から寄せられた相談や苦情、実態調査から把握した情報などをもとに、所有者等に対し、定期的かつ適切な管理を依頼するなど働きかけを行ってきました。また、空家等の管理に悩む所有者等に対しては、シルバー人材センターの案内や、関連する市の支援制度の紹介を行うなど、管理等を促しました。

周辺環境に著しく悪影響を及ぼしている空家等については、庁内検討委員会にて協議の上、特定空家等に認定し、助言・指導といった法にもとづく措置を行いました。法施行から令和2年度までに合計2件を特定空家等に認定し、そのうち1件が除却により解消されたため、残る1件の所有者等に対し、引き続き措置等を行っています。