

### 3 その他

#### (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。

##### (7) 全域

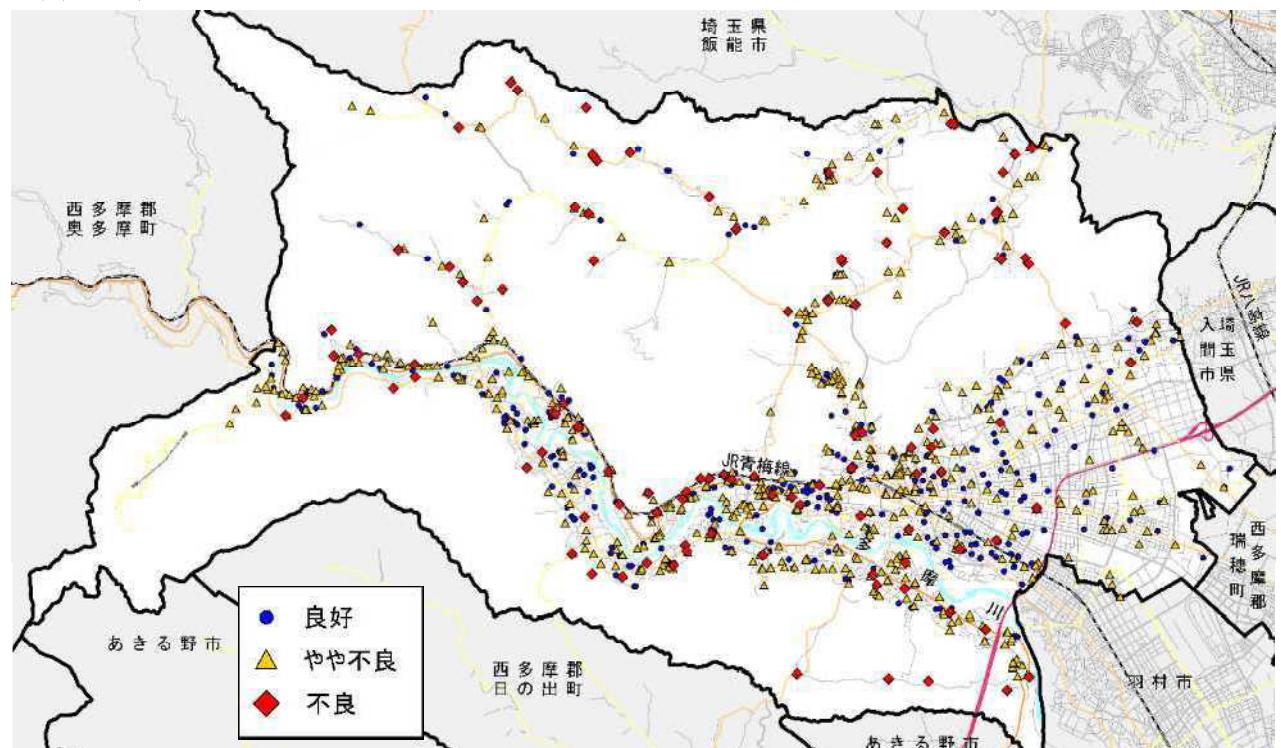


図 28 空家等分布図（全域）

##### (1) 東部

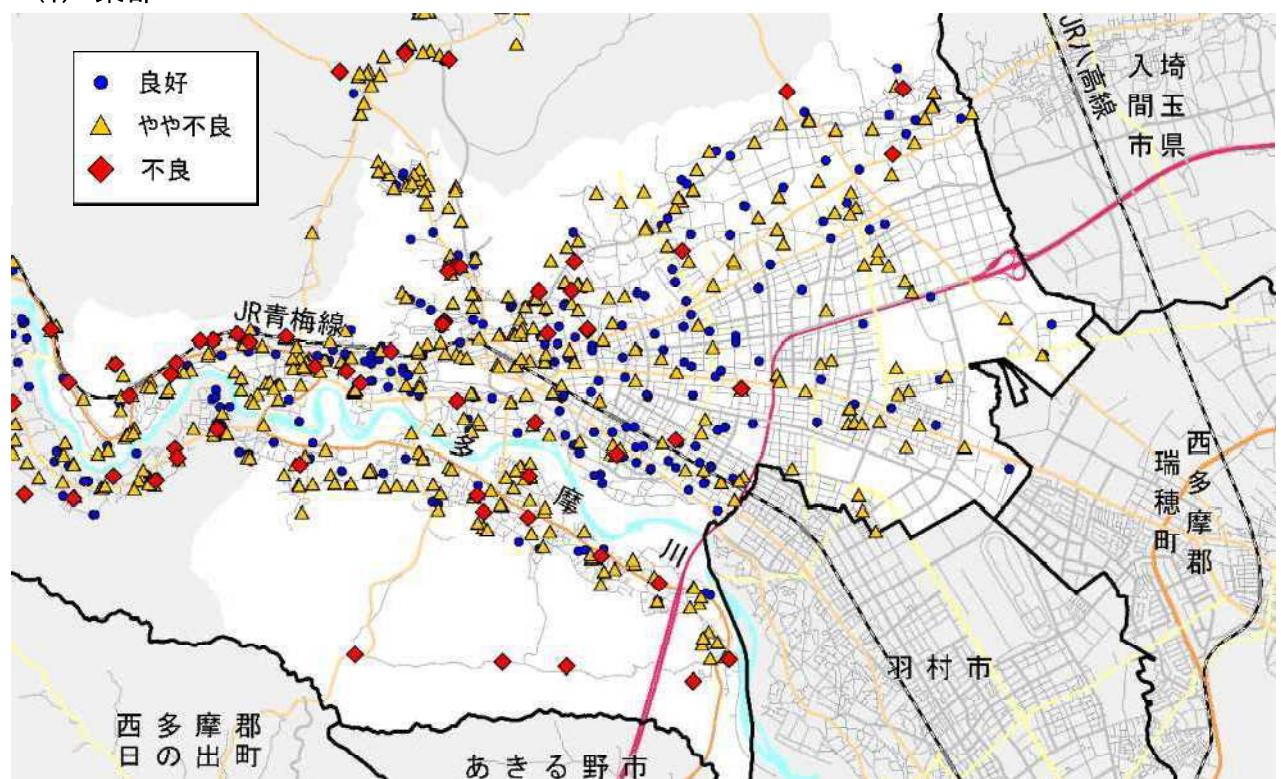


図 29 空家等分布図（東部）

(フ) 西部

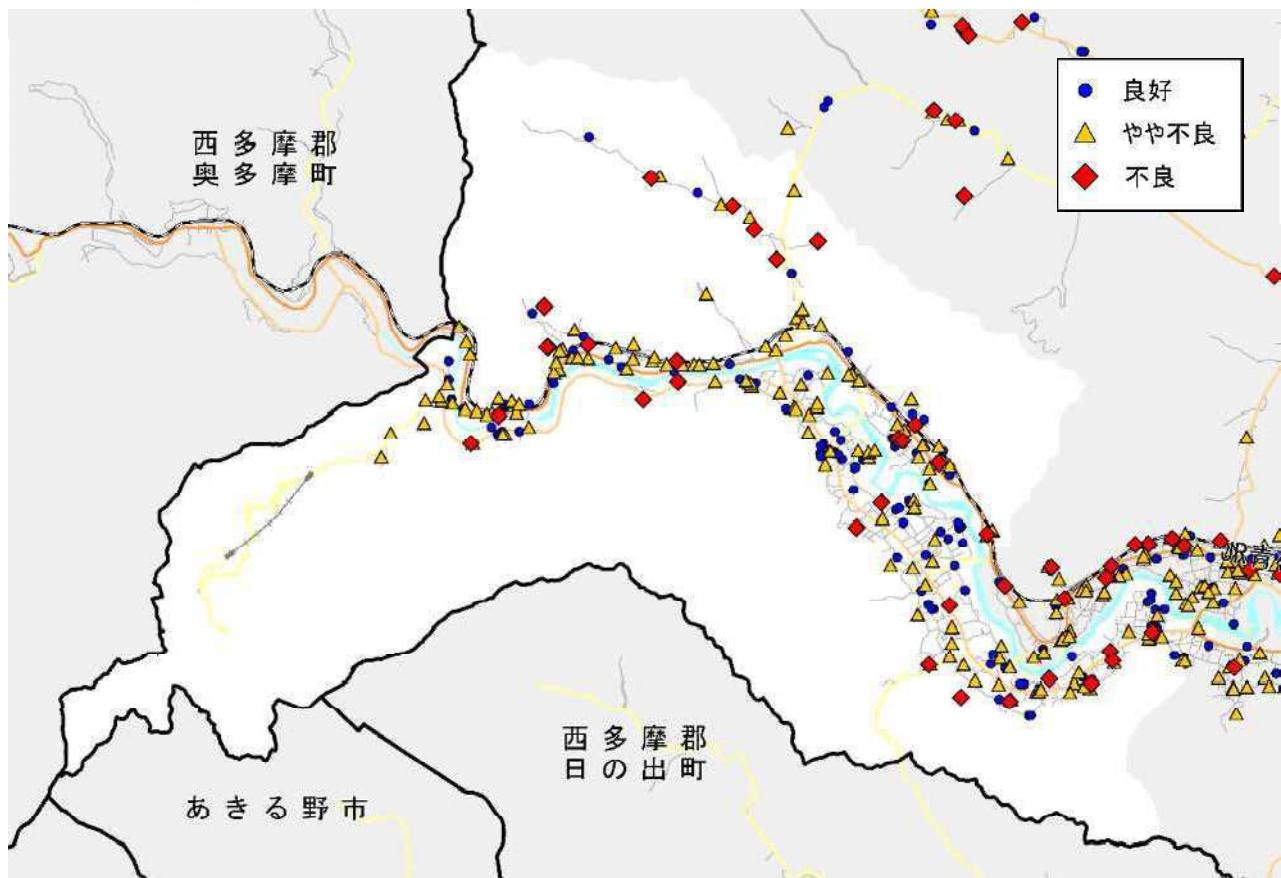


図 30 空家等分布図（西部）

(イ) 北部

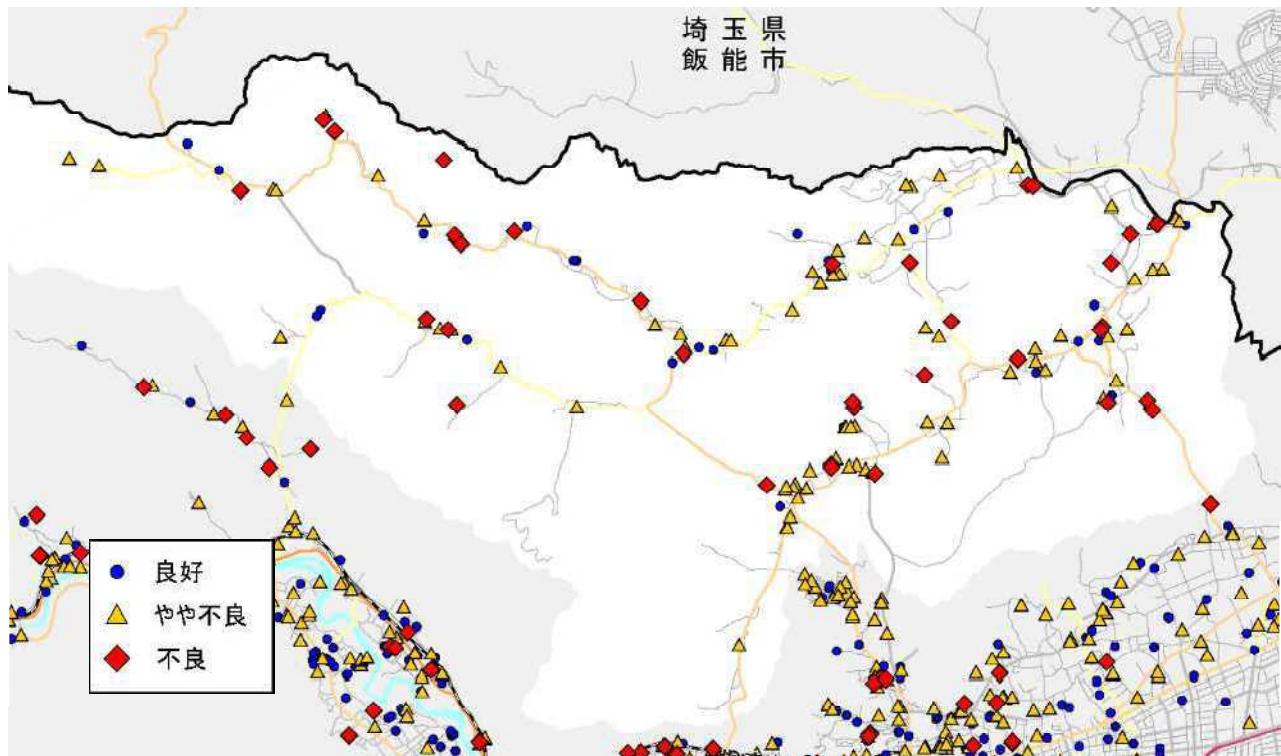


図 31 空家等分布図（北部）

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](http://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）<sup>1</sup>は、昭和40年度から平成27年度にかけて、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、低い空家率や不良率の背景にあると考えられる。

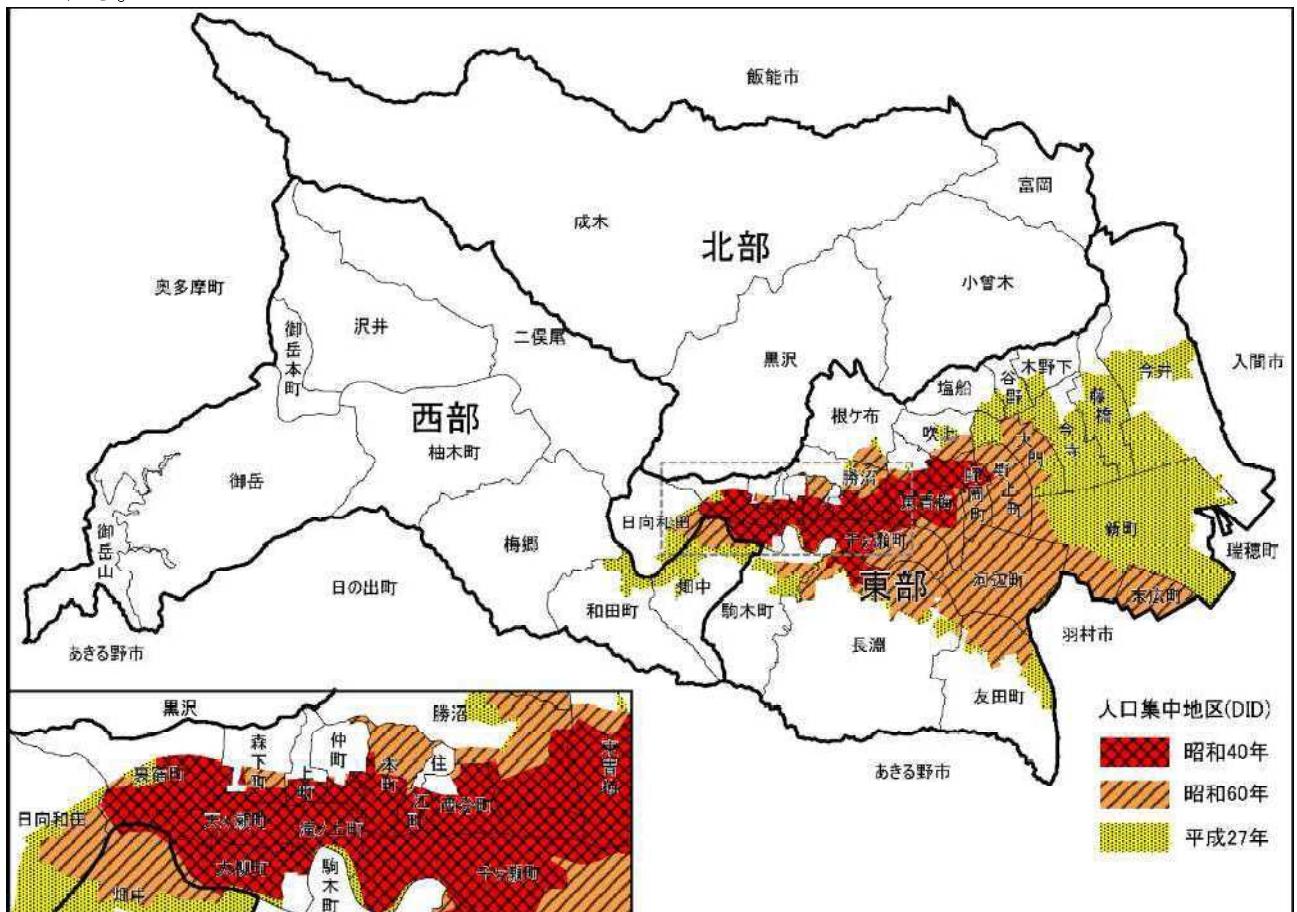


図 32 人口集中地区（DID）の拡大

<sup>1</sup> 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、人口が多い地区。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域内で互いに隣接し、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

平成 27 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って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。

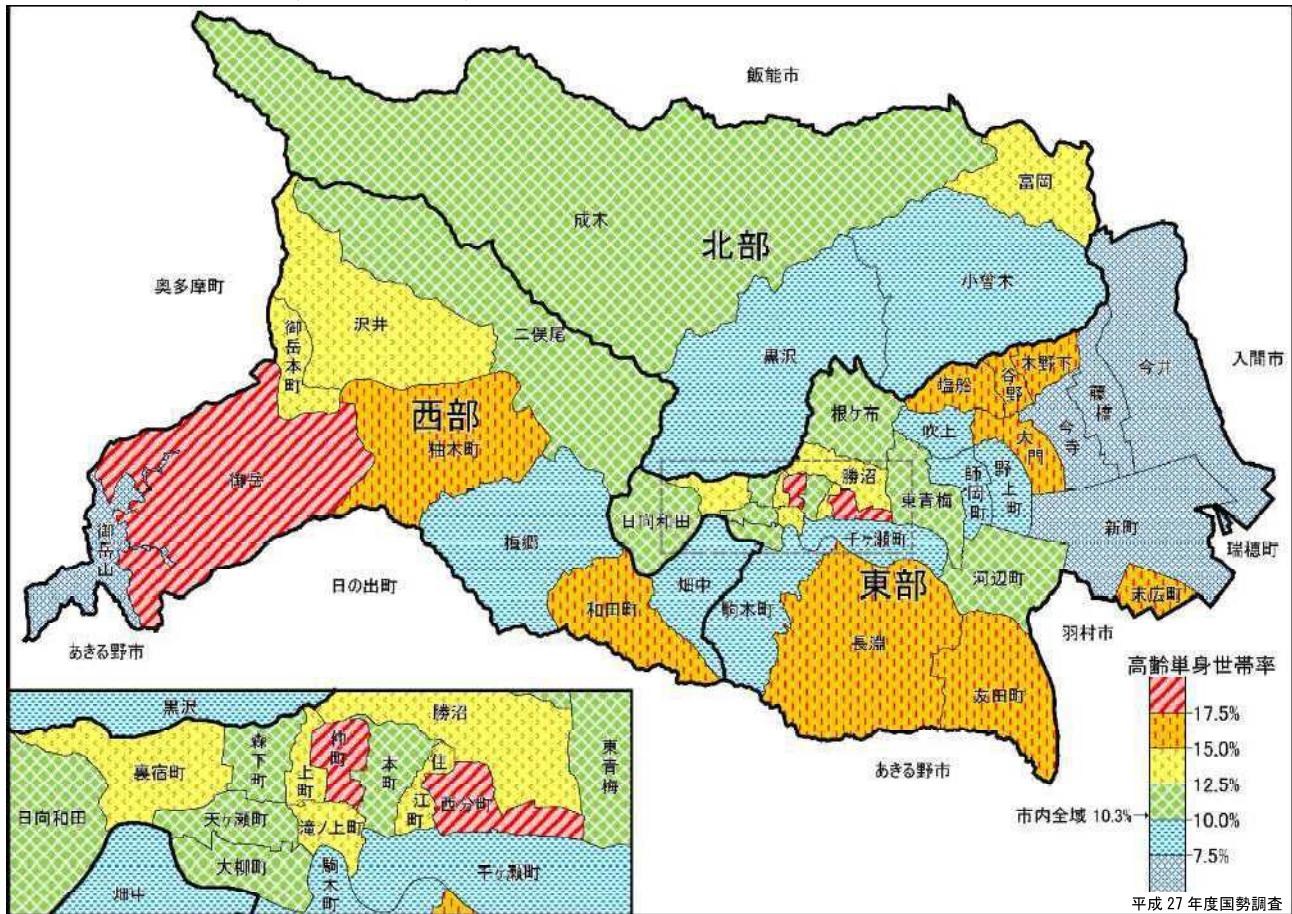
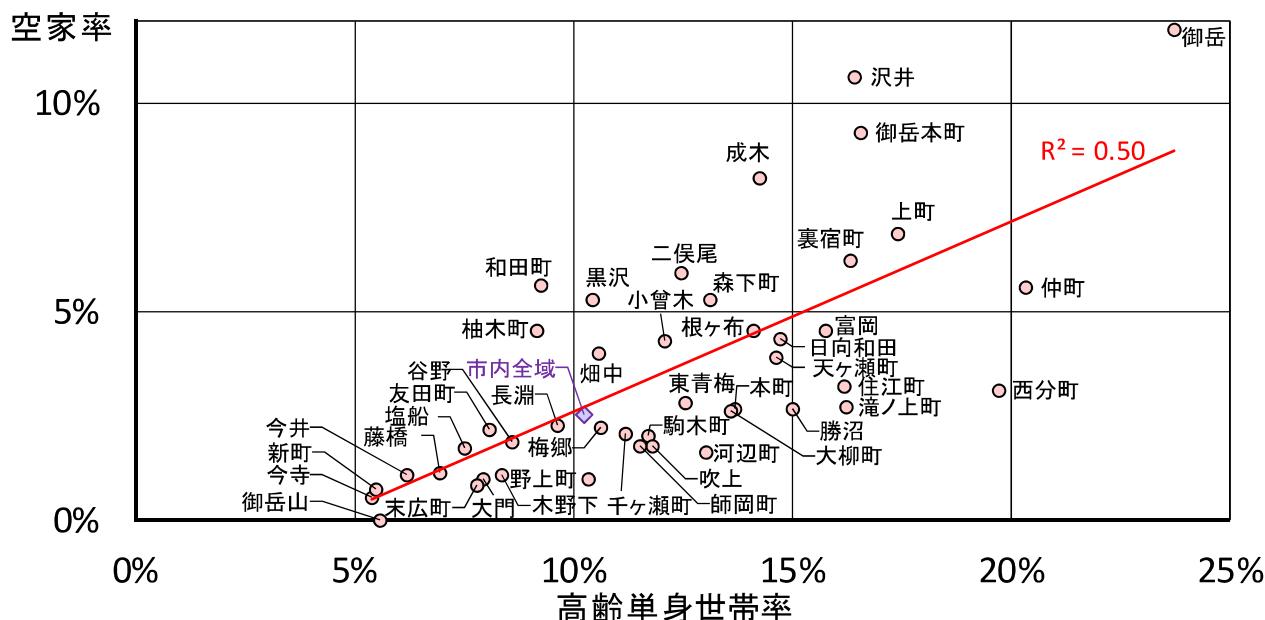


図 33 町別高齢単身世帯率

### (7) 空家率との相関

近年市街化された今寺、藤橋、新町、今井では高齢単身世帯率が低く、7.5%未満となってい。る。高齢単身世帯率が低い地域では空家率も低くなってしまっており、空家率と高齢単身世帯率には相関があつた。現在空家率が低い地域でも、今後高齢化が進むにつれて空家率が上昇することが懸念される。



#### (イ) 空家等に占める不良率との相関

管理不全空家等判定の不良率（空家等に占める管理「不良」がある物件の割合）の相関は弱く、特に高齢単身世帯率の高い地区における偏差が大きくなっている。

高齢単身世帯率が最も高い第1支会（青梅）の不良率は、市内全域と同程度であるが、第1支会よりも高齢単身世帯率がやや低い第6支会（小曾木）第7支会（成木）の不良率は高い。

このような差が出ている要因として、管理不全が周囲に及ぼす悪影響の程度が異なることが挙げられる。第6支会（小曾木）や第7支会（成木）のような山間部では周囲への影響が少なく、一方、第1支会（青梅）のような市街地では、周囲に影響を及ぼすそれが高く、修繕や除却が促進されていると考えられる。

#### 不良率

空家等に占める  
管理「不良」の割合

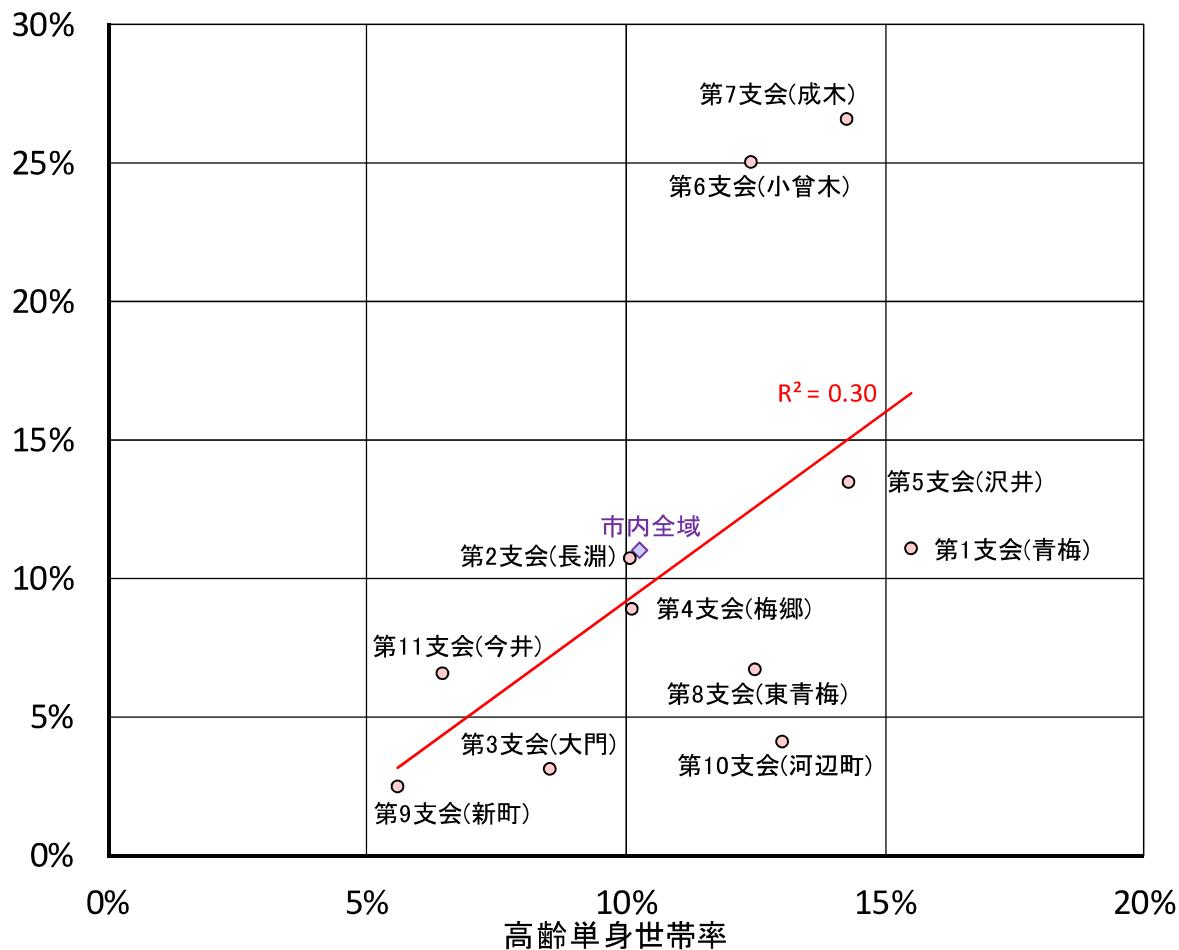


図 35 空家等に占める不良率と高齢単身世帯率の相関

## 工 利便施設等からの距離

前回調査物件 1,195 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利便施設からの距離帯別に比較した。

### (7) 駅からの距離

駅からの距離<sup>2</sup>が 2km 以内では、駅から近いほど継続空家等の比率が高くなっています。空家等でなくなった物件も駅から近いほど居住・利用中より除却済が多くなっています。また、1.5～2km で空家等の比率が最も低く、居住・利用中の比率が最も高い。

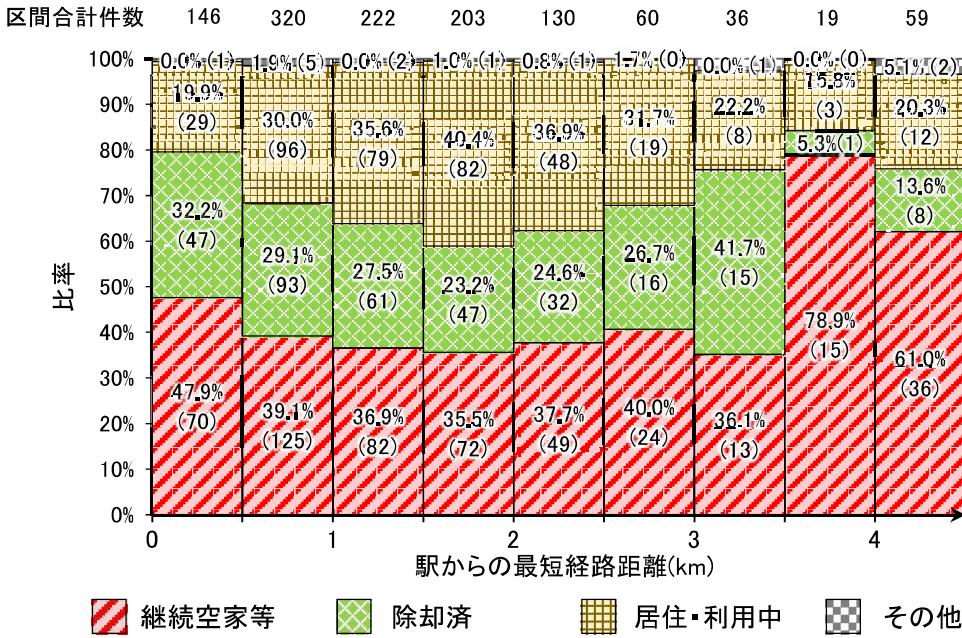


図 36 駅からの距離帯別判定結果

### (4) 学校・保育園からの距離

学校や保育園からの距離<sup>3</sup>が近いほど居住・利用中または除却済に変わった物件の比率が高い傾向がある。

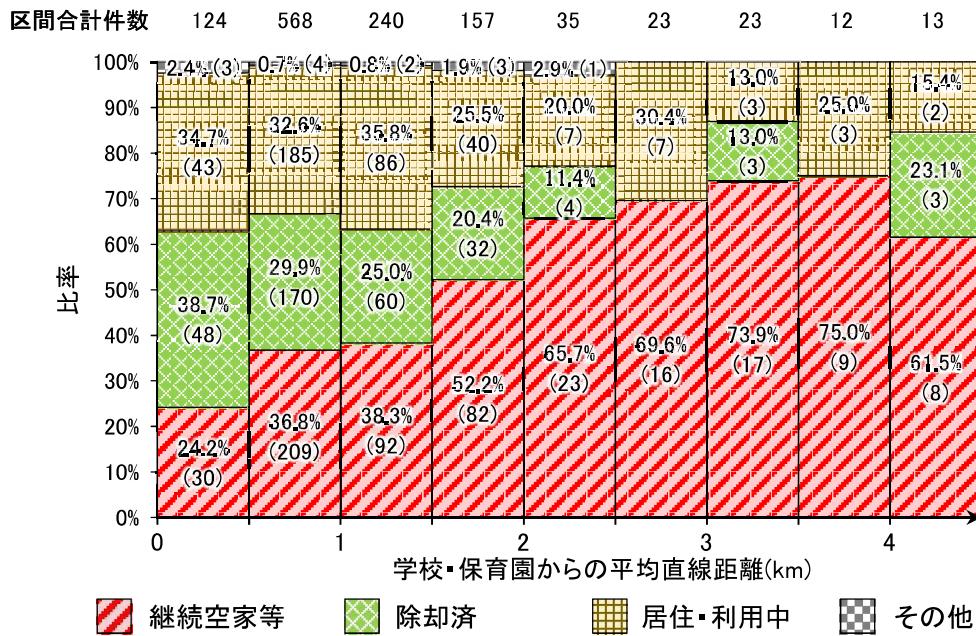


図 37 学校・保育園からの距離帯別判定結果

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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 1,195 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・利用中の物件よりも「接道なし」「2m未満」の割合が高い。建築基準法上の接道義務を満たしていないことが原因で、除却すると再建築ができない空家等があると考えられる。

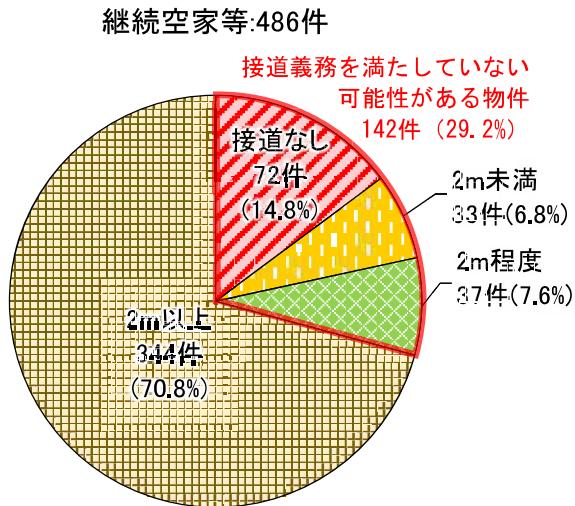


図 38 敷地接道幅（継続空家等）

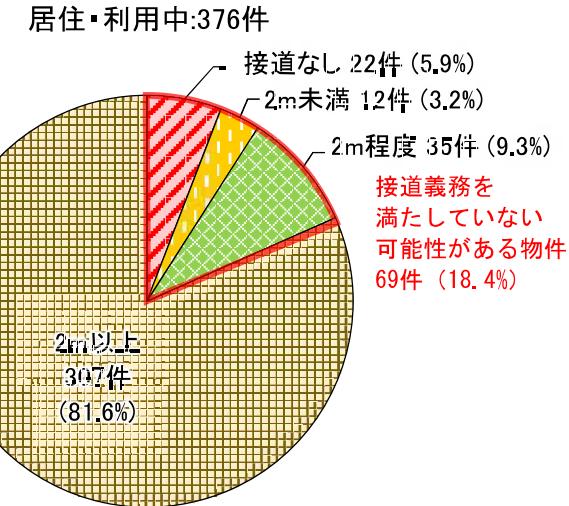


図 39 敷地接道幅（居住・利用中）

#### (4) 隣接道路幅員

継続空家等は、居住・利用中の物件よりも「接道なし」「幅員 4m 未満」の割合が高い。建築基準法上の接道義務を満たしていないことが原因で、除却すると再建築ができない空家等があると考えられる。

また、道路幅員が狭いことで自動車の通行もしにくく、買い手もつきにくくなると考えられる。

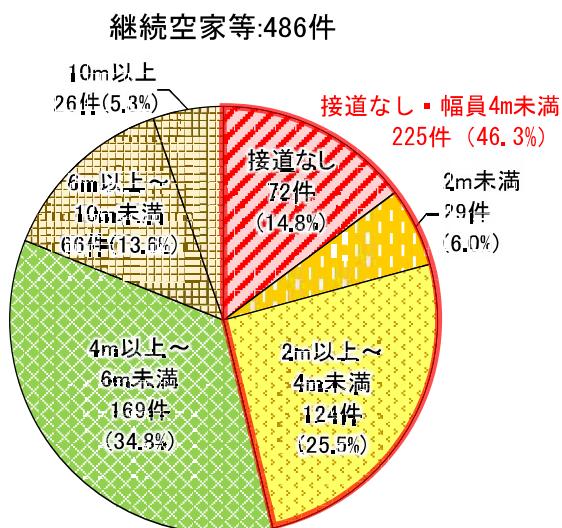


図 40 隣接道路幅員（継続空家等）

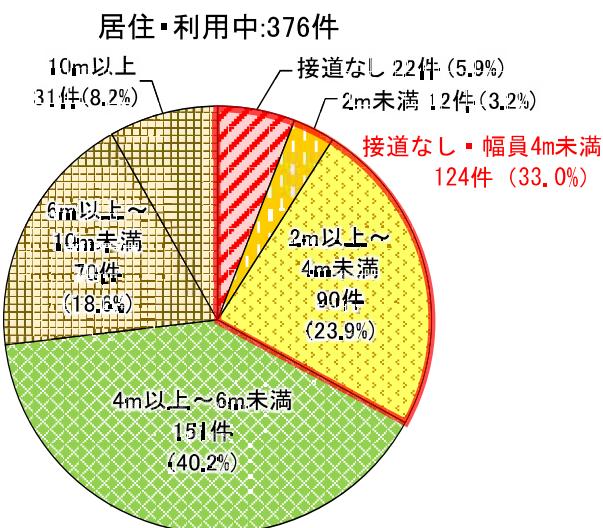


図 41 隣接道路幅員（居住・利用中）

## イ 都市計画区域区分

前回調査物件 1,195 件について、今回調査でどのように変化したか区域別に比較すると、市街化調整区域では空家等の継続率が特に高くなっている。

市街化区域にある前回調査物件:1,073件 市街化調整区域にある前回調査物件:122件

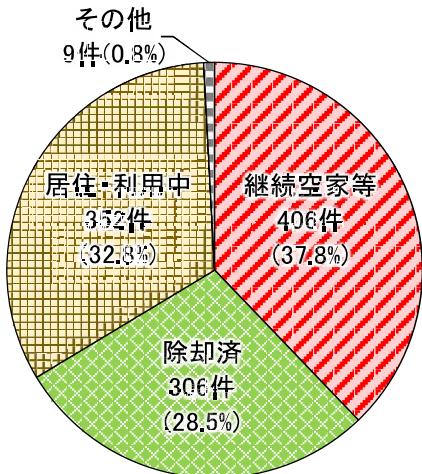


図 42 空家等判定結果  
(市街化区域にある前回調査物件)

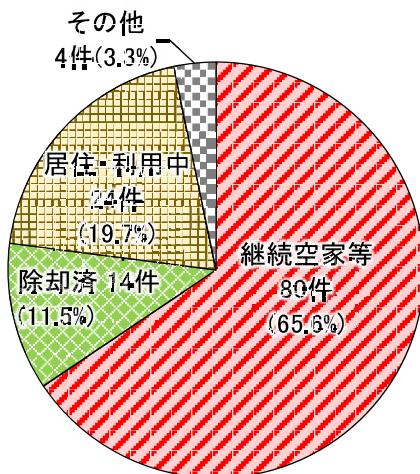


図 43 空家等判定結果  
(市街化調整区域にある前回調査物件)

## ウ 駐車場

継続空家等は、駐車場の「整備済」の割合が 22.8%と低くなっているが、居住・利用中に変わった物件は 51.3%と高くなっている。また、「空間なし」の割合は、継続空家等が 33.1%と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:486件

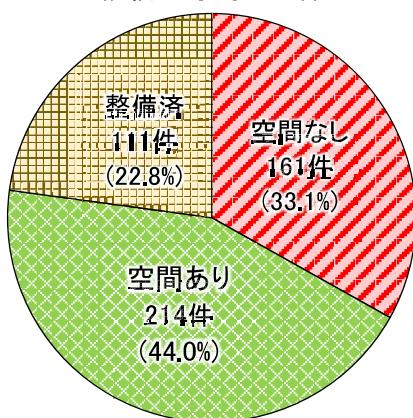


図 44 駐車場の有無（継続空家等）

居住・利用中:376件

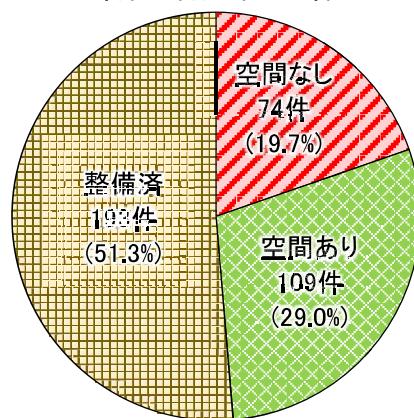


図 45 駐車場の有無（居住・利用中）

### (3) 除却後の跡地利用

前回調査物件のうち、除却された 320 件について、現在の敷地の状態を確認したところ、「建替」が最も多く 150 件 (46.9%) であった。また、宅地などとして土地を売り出している「売地」 5 件も最終的には「建替」になっていくものと期待される。

次いで多い用途は「駐車場」で、41 件 (12.8%) であった。月極や時間貸で収益化を図っているものが多かったが、近隣に元々あった施設等の駐車場となっているものもみられた。

その他、市街化調整区域を中心に農地への転用がみられ、青梅街道や吉野街道などの拡幅工事に伴い道路敷やその予定地となっている場合もあった。

一方、除却後の敷地が利用されず、更地のままとなっている物件も 96 件 (30.0%) あった。

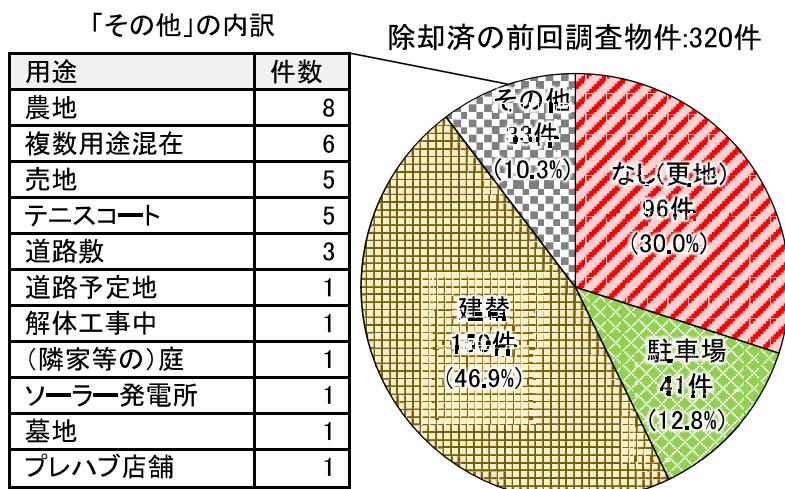


図 46 除却後の跡地利用  
(前回調査物件)

#### (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 1,195 件について判定結果の内訳を見てみると、「空家等」は 486 件 (40.7%) で全件集計の比率よりもやや低い。ゼンリン空家コンテンツ 1,411 件（重複 59 件削除後の件数。マッチングした 428 件は前回調査物件と重複する。）では「除却済」が 5.1% であるのに対し、前回調査物件では 26.8% となっており、前回調査から 8 年が経過して除却が進んでいることが分かる。

前回調査物件の「除却済」320 件について、今回調査までの期間を 8 年間として 1 年あたりの除却件数を求めるとき、年間約 40 件のペースで除却が進んできたことになる。

一方、ゼンリン空家コンテンツは今回調査の前年、令和元年に現地調査を行っているため、その「除却済」件数は、およそ 1 年間で除却された空家等の概数と考えることができ、現在は年間約 70 件のペースで除却が進んでいることになる。

なお、調査から 1 年しか経過していないにもかかわらず、調査から 8 年経過した前回調査物件以上に居住・利用中の割合が高くなっている要因として、ゼンリン空家コンテンツでは長屋建の 1 戸が空室の場合や母屋が居住・利用中である附属家、売物件や市営住宅なども空家と判定していることが挙げられる。本調査ではこれらを空家等としないため、「居住・利用中」や「その他」（売物件、公有施設等）の判定となる場合が多くなった。

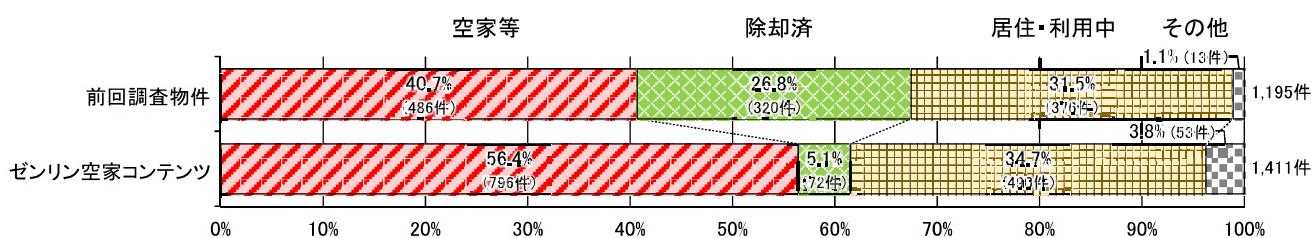


図 47 空家等判定結果（前回調査物件とゼンリン空家コンテンツの比較）

#### (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での集計では、現地調査前に想定していた通り、マッチング分類 1（マッチング物件）は「空家等」、マッチング分類 2（アンマッチ既存空家情報）は「除却済」や「居住・利用中」が多い結果となった。

マッチング分類 1 の除却済 21 件は、前回調査物件のうち令和元年から令和 2 年にかけてのおよそ 1 年間に除却された物件ということになるが、前述の通り空家等の除却ペースは現在年間約 70 件と見積もられるため、ゼンリン空家コンテンツの漏れが一定数あることを考慮しても、前回調査物件の除却ペースは経年とともに減速しており、マッチング分類 1 の空家等 349 件は、さまざまな事情から除却できず空家状態が継続している物件が多く含まれているものと推察される。

マッチング分類 2 の空家等 196 件は、外観目視では居住・利用中と判断できるような余地がある物件が多く、管理不全の廃屋のような物件は少ない。そのため、マッチング分類 1 の空家等に比べると、周囲に悪影響を及ぼす可能性は低い。

マッチング分類 3（アンマッチゼンリン空家コンテンツ）は空家等と居住・利用中の比率が同程度となつた。

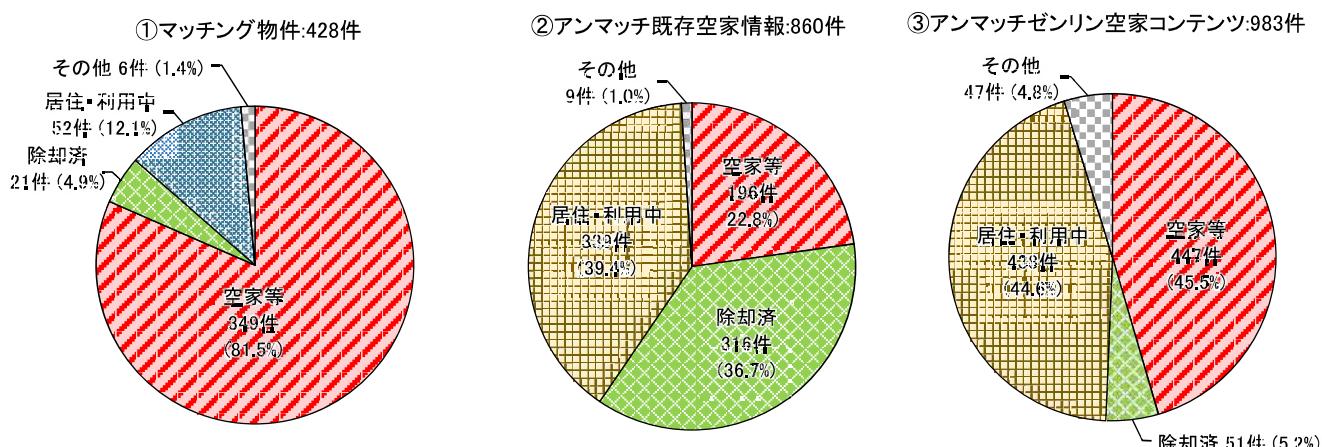


図 48 空家等判定結果（マッチング分類別）

## (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）への該当が最も多かったのは「雨戸・カーテン」で、過半数が選択肢 1,2 となったが、このうち最終的に空家等と判定した物件 66.4% にとどまり、他の指標と比較して空家等判定に寄与する程度は低かった。

ガスマーターや電力メーターは空家等判定に大きく寄与しているが、公道上から離れたところにあるなどして、確認できなかった物件が過半数となっている。

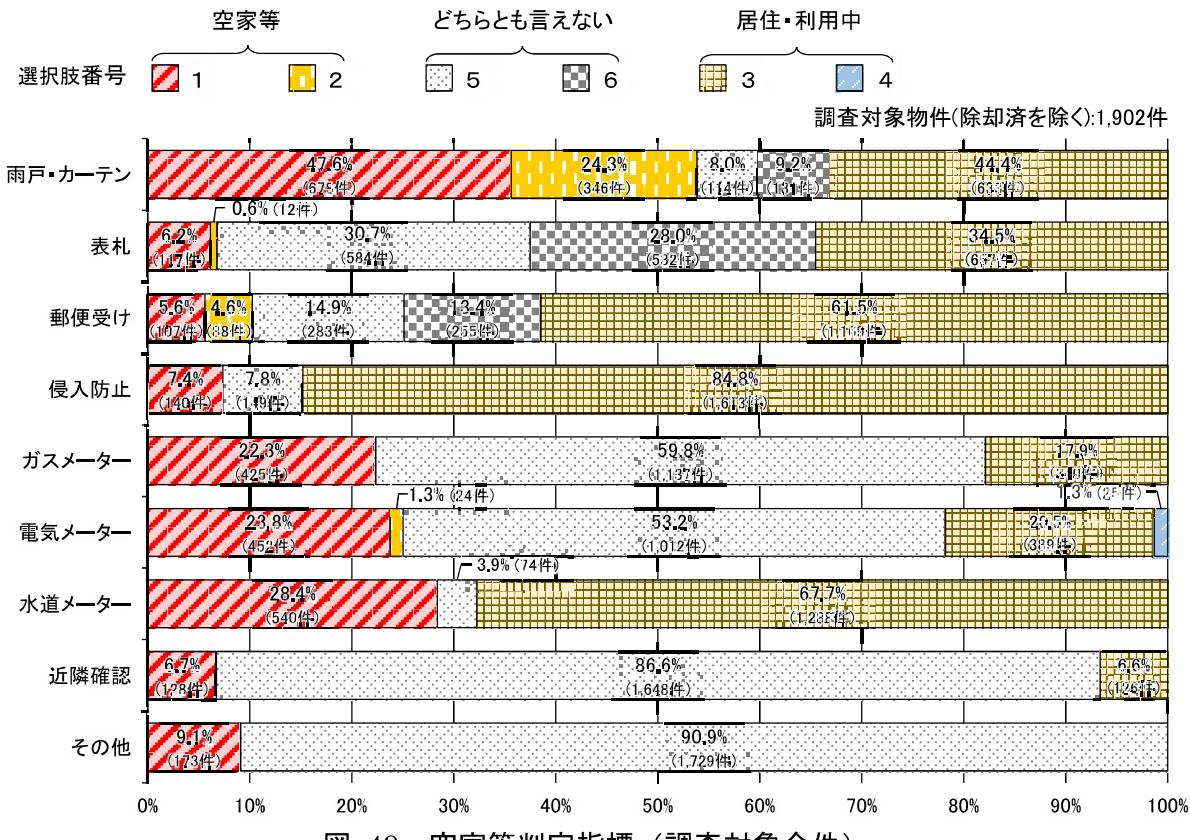


図 49 空家等判定指標（調査対象全件）

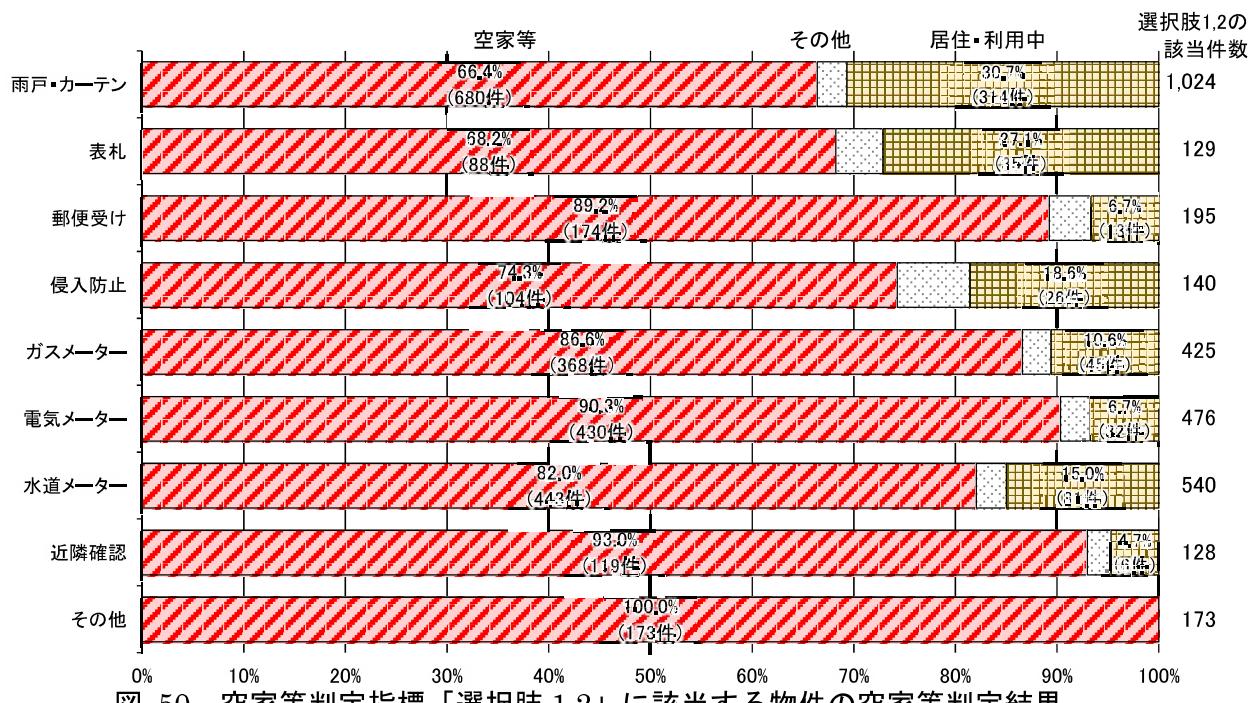


図 50 空家等判定指標「選択肢 1,2」に該当する物件の空家等判定結果

## イ 管理不全空家等判定指標

管理不全空家等判定指標のうち、B評価、C評価が最も多かったのは、いずれもIV生活環境①「草木」であった。

III景観②「立木・つる」も多く、草木の繁茂等は管理不全が最も現れやすい部分となっている。

II衛生①「浄化槽」については、外観目視では確認できなことが多い、897件でN評価となっている。II衛生②「排水」も508件がN評価で、十分に確認できず判断できない物件が多かった。

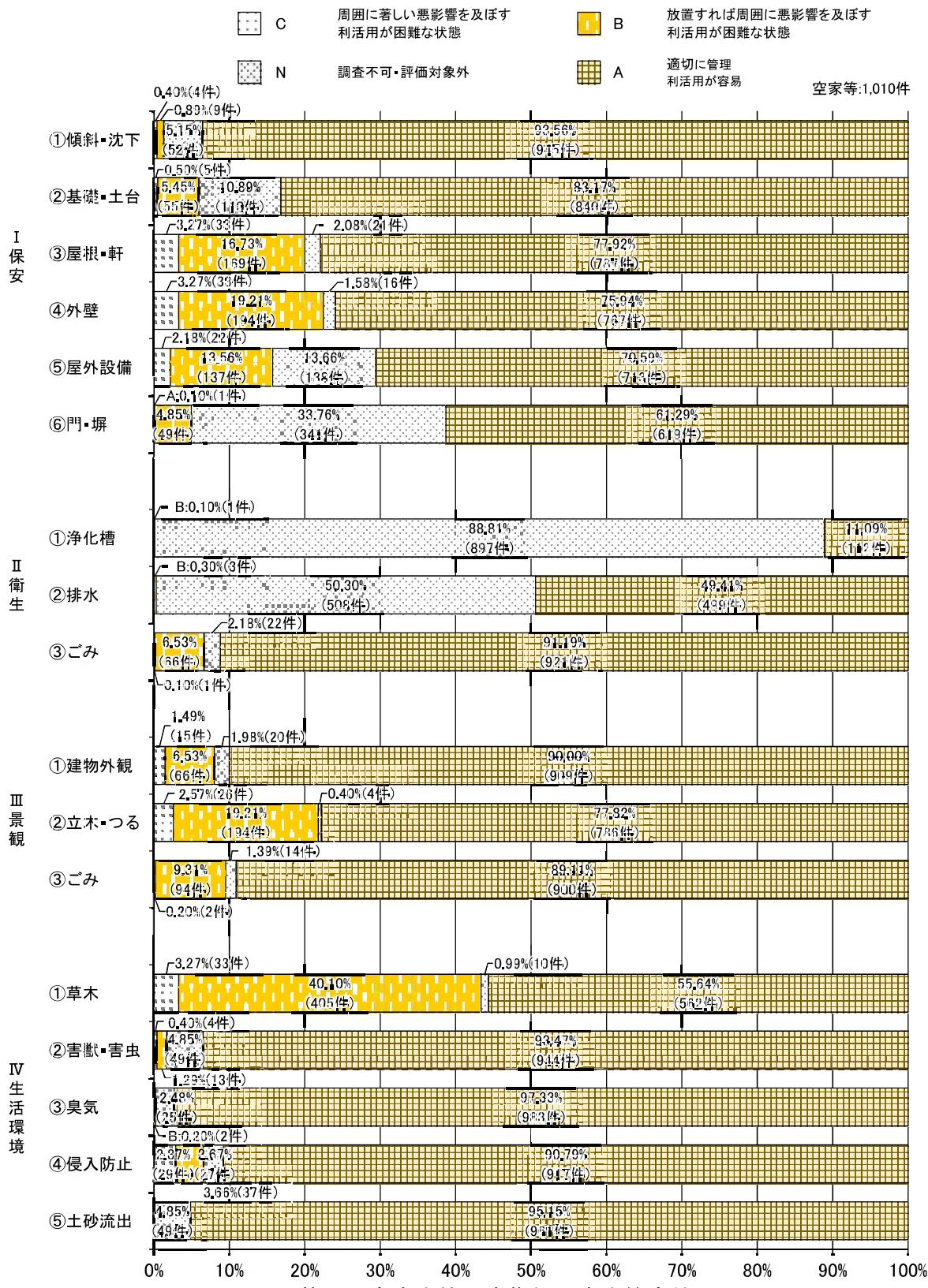


図 51 管理不全空家等判定指標（空家等全件）

## (7) 住調における空家数の推移

平成 30 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 57,770 戸、空家総数は 6,900 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（市営住宅等）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いる。全国の空家約 848 万戸のうち集合住宅は約 527 万戸で、62.1%を占めている。東京都では 86.4%、特別区部では 88.7%と、都市部ほど高い傾向があり、市区町村別の集計は公表されていないが、住調における青梅市の空家についても、6~8 割程度は共同住宅であり、今回調査で空家等となるような、全戸空室の集合住宅はごく限られている。

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。

平成 27 年の空家法施行前後、平成 25 年度から平成 30 年度にかけて青梅市における空家数は 710 戸減、空家率（空家数÷住宅数）は 1.3 ポイント減となっている。

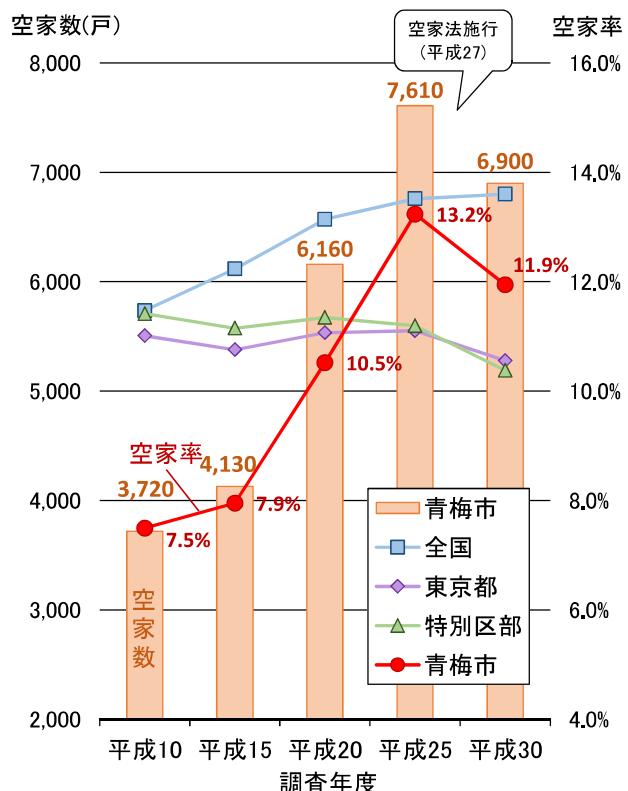


図 52 空家数の推移（住調）

表 14 住調の空家（平成 30 年）

地域	総数	居住世帯あり			居住世帯なし					建物中	空家率		
		総数	同居世帯 なし	同居世帯 あり	総数	一時 現在者 のみ	空家						
							総数	二次的住宅	賃貸用 の住宅	売却用 の住宅	その他 の住宅		
全国	62,407,400	53,616,300	53,330,100	286,200	8,791,100	216,700	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	85,800	72,100 13.60%
東京都	7,671,600	6,805,500	6,762,600	42,900	866,100	47,200	809,900	9,300	579,000	41,500	180,000	9,100	5,100 10.56%
特別区部	5,520,000	4,901,200	4,871,800	29,300	618,800	39,600	572,900	6,300	407,200	31,100	128,400	6,200	3,400 10.38%
青梅市	57,770	50,670	50,450	220	7,110	120	6,900	190	4,130	610	1,970	90	120 11.94%

平成 30 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	一戸建					長屋建					共同住宅					空家に 占める 集合住宅 の割合
		木造 (防火 木造 を除く)	防火 木造	鉄筋 ・鉄骨 コンクリート 造	鉄骨造	その他	木造 (防火 木造 を除く)	防火 木造	鉄筋 ・鉄骨 コンクリート 造	鉄骨造	その他	木造 (防火 木造 を除く)	防火 木造	鉄筋 ・鉄骨 コンクリート 造	鉄骨造	その他	
		本造	本造	本造	本造	本造	本造	本造	本造	本造	本造	本造	本造	本造	本造	本造	
全国	8,488,600	2,047,900	974,500	91,700	57,600	12,100	238,000	131,800	60,400	43,700	22,900	312,500	580,900	3,078,900	792,000	10,900	32,800 62.11%
東京都	809,900	34,600	53,200	3,500	3,400	100	3,400	6,900	1,000	1,000	0	34,600	96,800	475,900	92,100	700	2,700 87.96%
特別区部	572,900	19,700	30,400	2,400	2,900	0	2,200	3,900	600	400	0	26,400	61,200	357,700	62,500	400	2,300 89.95%

平成 30 年住調（総務省統計局）を加工して作成