

第1章 現況と課題

I. 町田市の空家の現状

町田市の人口・世帯、住宅に係る統計データ等を整理し、空家に関する現況を把握するとともに、考えられる課題を整理します。

1. 人口・世帯

1) 将来人口

町田市の人口は、2015年の426,647人から、2020年には433,505人となり、2025年の435,630人まで増加します。その後、減少に転じ、2060年には、406,108人まで減少すると推計しています。

そのうち、65歳以上の人口を見ると、2015年の105,581人から、2020年には115,809人となり、2045年の152,268人まで増加します。その後、減少に転じ、2060年には、138,307人まで減少すると推計しています。

表1 将来人口推計

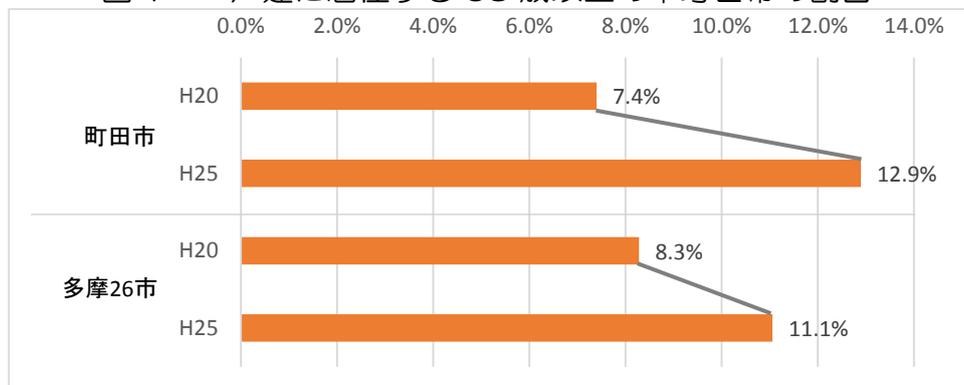
(人) \ (年)	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	2055	2060
総人口数	426,647	433,505	435,630	434,669	431,466	427,854	424,018	419,833	413,982	406,018
65歳以上人口	105,581	115,809	119,753	124,497	133,929	146,851	152,268	152,013	146,626	138,307

資料：町田市人口ビジョン

2) 一戸建に居住する65歳以上の単身世帯

町田市で一戸建に居住する65歳以上の単身世帯の割合は平成25年時点では12.9%となっており、平成20年から5.5ポイント増加しています。多摩26市の平均値である11.1%と比べても高く、増加率も高くなっています。

図4 一戸建に居住する65歳以上の単身世帯の割合



資料：平成20年、平成25年住宅・土地統計調査

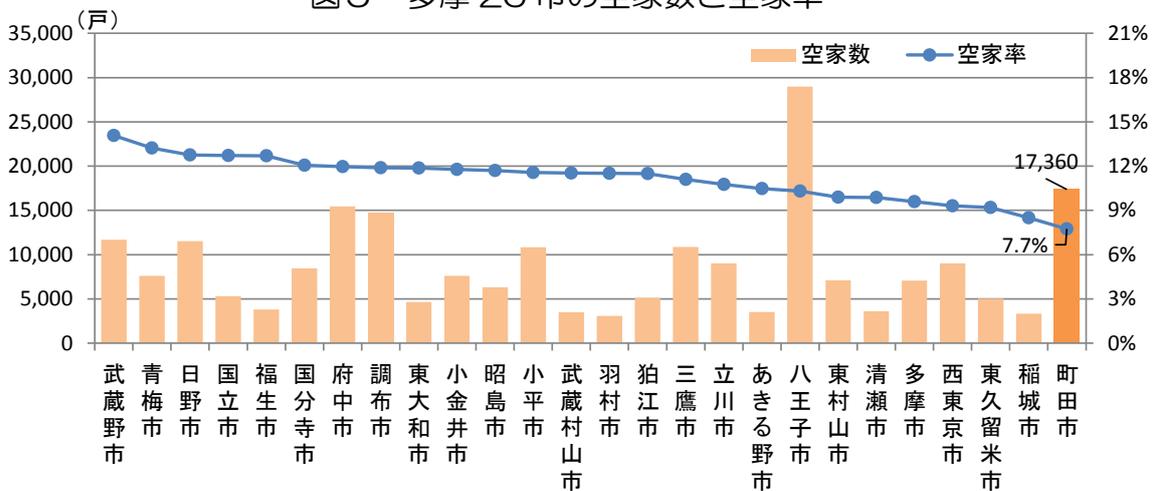
2. 空家の現状

空家の現状を把握するにあたり、5年ごとに国が実施する「住宅・土地統計調査」の結果をもとに分析しました。この調査は、全戸調査ではなく、国勢調査の調査区から抽出し、調査区内の一部住宅を抽出して調査する抽出調査のため、数値は推計値です。

1) 空家数と空家率

町田市内の空家は、総住戸数 224,120 戸のうち、17,360 戸であり、空家率は 7.7% となっています。これは、東京都全体の 11.1% よりも低く、また、多摩 26 市の中では最も低い空家率になっていますが、空家数は八王子市に次いで 2 番目に多くなっています。

図5 多摩 26 市の空家数と空家率



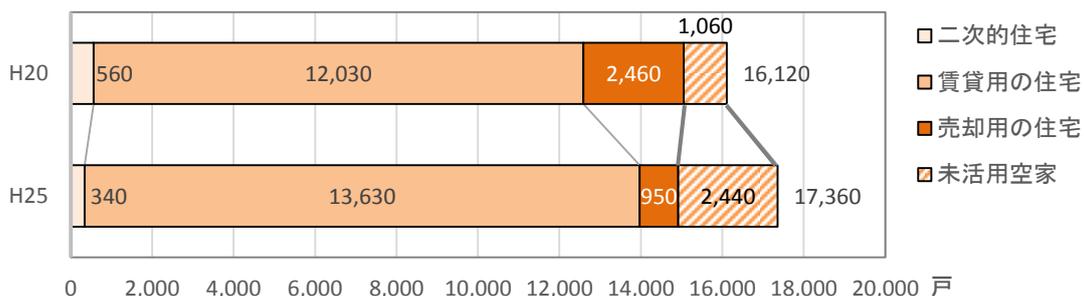
資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

2) 空家の内訳

町田市の空家数は、平成 20 年から 25 年までに 1,240 戸増加しています。平成 25 年の内訳では、「賃貸用の住宅」が 13,630 戸と最も多く、次いで「未活用空家」が 2,440 戸、「売却用の住宅」が 950 戸、別荘などの「二次的住宅」が 340 戸となっています。

所有者や管理者による適切な管理が期待できる、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」の合計で比較すると、140 戸減少していますが、「未活用空家」が 1,060 戸から 2,440 戸と倍増しています。

図6 空家の内訳



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

3) 建て方別の空家数と発生理由

住宅の建て方別の空家を見ると、一戸建の空家数は、平成20年から25年までで3,010戸から3,080戸へと、70戸しか増加していませんが、発生理由別で見ると、「売却用の住宅」が、1,530戸から350戸へと大きく減少している一方で、「未活用空家」が、570戸から2,130戸へと大きく増加しています。

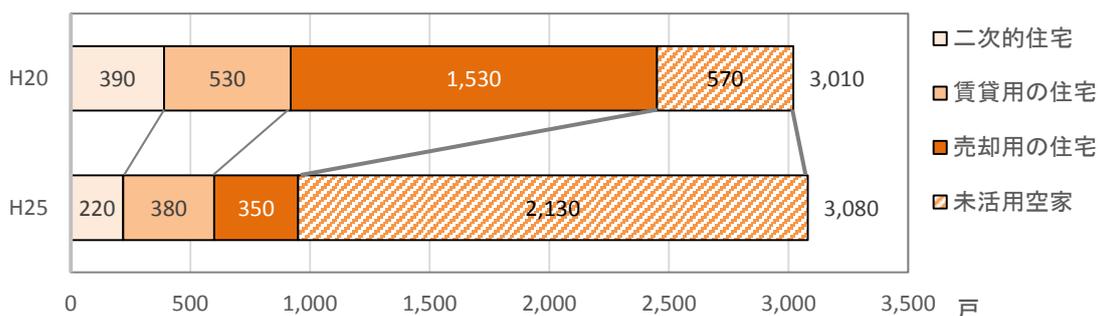
未活用空家を見ると、一戸建が2,130戸と共同住宅等の310戸のおよそ7倍も多くなっています。また、空家数における割合で見ると、一戸建では、空家の69.1%が未活用空家となっていることから、一戸建に取り組む必要があります。

表2 建て方別にみた空家の発生理由

種類	①戸数	②空家数 (空家率②/①)	③未活用空家				未活用空家率 ③/②
			二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	③未活用空家	
一戸建	97,110	3,080(3.2%)	220	380	350	2,130	69.1%
共同住宅等	124,340	14,280(11.5%)	120	13,250	600	310	2.2%
合計	224,120	17,360(7.7%)	340	13,630	950	2,440	14.1%

資料：平成25年住宅・土地統計調査

図7 一戸建にみる発生理由別の空家数の推移



資料：平成20年、平成25年住宅・土地統計調査

4) 一戸建の「未活用空家」の腐朽・破損状況^{※7}

一戸建の「未活用空家」の腐朽・破損状況を見ると、平成20年から25年までに70戸（12.3%）から700戸（32.9%）へと大きく増加しています。

図8 「未活用空家」の腐朽・破損の推移



資料：平成20年、平成25年住宅・土地統計調査

^{※7} 腐朽・破損あり：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に不具合があるもの
 腐朽・破損なし：建物の主要部分（壁・柱・床・はり・屋根等）やその他の部分に損傷がないもの

3. 外観調査・危険度調査（モデル地区）・所有者等アンケート

町田市では、2015年9月に、「つくし野」地域をモデル地区として、空家実態調査を実施しました。調査結果は、以下の通りです。

1) 外観調査・危険度調査

① 調査概要

・調査対象地域の抽出

国勢調査の小地域データを活用し、町田市の小地域別（48地域）の世帯等の状況を把握し、空家要因と考えられる以下のデータを整理し、調査候補を抽出しました。

- ・地域の総世帯数に対する65歳以上のみの世帯率
⇒ 65歳以上のみの世帯率が高い地域は、既に空家となっている住宅が多い可能性が高いと予測される。
- ・地域の世帯総数に対する一戸建への居住世帯率
⇒ 一戸建に居住する世帯率が高い地域は、一戸建の「未活用空家」が発生する可能性が高い地域と予測される。

・調査対象地区の決定

「地域の総世帯数に対する65歳以上のみの世帯率」と「地域の世帯総数に対する一戸建への居住世帯率」が町田市の平均以上である地域は、9地区（小野路町、金森、木曽西、高ヶ坂、玉川学園、つくし野、成瀬台、東玉川学園、南つくし野）あり、なかでも、上記の2つの割合がともに上位であった「つくし野」地域で、実態調査を行いました。

② 調査の結果

つくし野地域の住宅総数 2,262 戸について、悉皆調査を行った結果、空家と推定した戸数は 75 戸（調査対象地域内の住宅総数の 3.3%）と、市内の一戸建の空家率の 3.2%（P10 表2を参照）とほぼ同値でした。併せて危険度調査を行った結果、腐朽・破損のある空家は 1 戸となりました。

表3 外観調査結果

町丁字	平成22年国勢調査		外観調査結果			危険度調査結果	
	主世帯総数	一戸建居住世帯	一戸建戸数	空家数	空家率		
つくし野	1丁目	740	672	661	24	3.6%	1
	2丁目	615	567	593	21	3.5%	0
	3丁目	546	482	487	10	2.1%	0
	4丁目	566	515	521	20	3.8%	0
計	2,467	2,236	2,262	75	3.3%	1	

2) 所有者等アンケート

①アンケート概要

外観調査より空家と判断した建築物の所有者等に対し、固定資産課税台帳をもとにアンケートを送付した。

送付時期：2015年12月9日～2015年12月21日

送付数：51件 ※新築や水道の使用実績がある住宅を除く。

※複数の空家を所有する所有者等は、1件とした。

返戻数：3件

回収数：29件

回収率：60.4%

②アンケートの結果

所有者等アンケートの回収数29件中「空家になっている」は13件で44.8%となっており、「常時人が住んでいる」は4件で13.8%となっています。

表4 現在の住宅利用状況（複数回答）

利用状況	件数	割合 (%)
常時人が住んでいる	4	13.8
入院先や施設等から、時々戻り生活している	2	6.9
週末や休暇時のみ利用	5	17.2
特定の季節のみ利用	0	0.0
勤務地などが近く、一時的な利用	0	0.0
在宅勤務、自営業、その他作業などの拠点	1	3.4
物置などに利用	5	17.2
その他に利用	2	6.9
空家になっている	13	44.8
無回答	2	6.9
総数	29	—

Ⅱ. 課題の整理

前述の現状分析を受けて、町田市の空家に係る課題を整理します。

課題1：空家としないための備えが必要です

高齢化が進むことで、施設への入所や長期療養などによる住宅の空家化が今後、益々進展することが予想されます。そうした「未活用空家」は、適切に管理されず、周辺に様々な悪影響を与える可能性があることから、所有者等が「未活用空家」としないように取り組むための支援が必要です。

課題2：空家の発生要因と老朽度の実態把握が必要です

平成25年住宅・土地統計調査では、町田市内の空家数が17,360戸（P9図5を参照）と推計されています。しかし、市内での発生分布や発生要因、老朽度が不明確なことから、その実態の把握が必要です。また、空家となっている要因は、相続問題や解体等の費用の問題など様々であることから、所有者が抱えている問題の確認が重要になります。

課題3：適切な管理を促進するための意識啓発や支援が必要です

一戸建の「未活用空家」のなかには、「腐朽・破損がある」ものが700戸（P10図8を参照）あることから、老朽危険度等を確認した後、所有者等による、空家の状態に応じた適切な管理を促進するための意識啓発や支援が必要です。

課題4：不動産市場での流通の促進に向けた意識啓発や支援が必要です

一戸建の空家数はあまり増加していませんが、そのうち、「未活用空家」数は、大きく増加しています。そのなかには、「腐朽・破損なし」の空家が多くあることから、所有者等の利活用の意向を把握するとともに、不動産市場での流通の促進に向けた意識啓発や支援が必要です。

