

令和 7 年度 国立市空家等実態調査の結果について

1. 調査目的

空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条第 1 項の規定に基づき、空家等の実態を詳細に把握し、国立市の総合的な空家等対策検討のための基礎資料とする。

2. 調査範囲

国立市内全域

3. 調査対象

市が保有する空家等の情報、市民等からの情報提供及び先行して実施した空家等実態基礎調査の結果を基に、空家等の可能性がある建物を抽出した。各資料の対象棟数の合計 860 棟から重複する 252 棟を除き、608 棟を調査対象とした。現地調査では、さらに重複する 7 棟を除外し、新たに確認した 7 棟を追加したため、最終的な調査対象は 608 棟となった。

なお、対象は一戸建て及び 2 階建て以下の集合住宅に限定した。集合住宅については、一棟の全ての住戸が空いているものを空家等として扱った。

4. 調査期間

令和 7 年 10 月 22 日から令和 8 年 3 月 27 日まで

5. 調査手順

- (1) 事前準備・机上調査（既存資料の整理、調査対象の精査、判定基準・現地調査票等の作成及び調査員研修）
- (2) 現地調査（公道からの外観目視による居住・使用の有無の確認及び空家等の構造・管理状況等の調査）
- (3) 調査結果の整理（集計、管理状況による分類及び地域別の整理）

6. 現地実態調査結果

調査対象 608 棟のうち、空家等と判定したものは 325 棟であった。

(1) 調査対象の利用状況

区分	棟数
空家等	325
居住中・使用中	154
建替え	59
工事中	31
更地	35
駐車場・駐輪場	4
計	608

(2) 空家等の管理状況別内訳

区分	棟数	割合
特定空家等候補	29	8.9%
管理不全空家等候補	108	33.2%
その他空家等	188	57.9%
計	325	100%

※「特定空家等候補」「管理不全空家等候補」は、本調査の判定基準に基づく区分であり、市による認定を示すものではない。

※「その他空家等」は、本調査の判定基準で両候補に該当しなかったものであり、管理上の問題がないことを示すものではない。

※判定方法及び判定基準は別紙のとおり。

(3) 地域別調査結果

地域	空家等総数	うち特定 空家等候補	うち管理不全 空家等候補	うちその他 空家等
東	57	2	19	36
中	35	4	12	19
西	52	5	16	31
富士見台	38	4	12	22
北	24	4	3	17
谷保	85	7	32	46
青柳	16	3	7	6
石田	0	0	0	0
泉	11	0	4	7
矢川	7	0	3	4
計	325	29	108	188

※本資料は調査時点の状況を示したものであり、その後の利用状況や管理状況の変化を反映したものではない。

本調査における空家等の判定方法及び管理状況の判定基準

1. 空家等の判定方法

公道からの外観目視により、次の項目を確認し、居住・使用の有無を総合的に判断した。

調査項目	確認内容	調査項目	確認内容
雨戸・シャッター	閉め切りの状況	不法投棄	ごみ等の不法投棄の状況
表札	表札の有無	メーター等	電線の引込み、各メーターの設置・動作の有無
郵便受け	塞がれ、取り外し等の状況	空家を示す看板	空家であることを示す看板や張り紙等の有無
郵便物	郵便物のたまりの状況	洗濯物	洗濯物の有無
門扉	侵入防止の措置の有無	鉢植え・植栽	鉢植え・植栽の管理状況
敷地	侵入防止の措置の有無	車両	車両の駐車状況
家庭用品等	カーテン・家具等の有無	住人	住人を確認した場合の状況
窓ガラス	割れ等の状況	聞き取り	近隣から得られた情報
雑草繁茂	草木の繁茂の状況、特に玄関周りの状況	その他	上記以外の判定要素

2. 管理状況の判定方法

空家等と判定した建物について、「3. 管理状況の調査項目」に掲げる 35 項目について、外観目視等で確認した状況を基に、次の基準により評価した。

評価	評価の基準
A	各調査項目に示す状態に該当する損傷等がある場合
B	現時点では各調査項目に示す状態に該当しないが、そのまま放置すれば該当するおそれがある場合

※A・B の評価は、個々の調査項目について行ったものであり、建物全体の総合評価を示すものではない。

各項目の評価に基づき、次の条件により候補の判定を行った。

区分	判定条件
特定空家等候補	分野Ⅰに一つでも A 評価があるもの、又は分野Ⅱ～Ⅳに二つ以上 A 評価があるもの
管理不全空家等候補	分野Ⅰに一つでも B 評価があるもの、又は分野Ⅱ～Ⅳに二つ以上 B 評価があるもの

※上記は、本調査における候補の判定基準であり、市による認定を示すものではない。

3. 管理状況の調査項目

I 保安上危険となるおそれのある状態

番号	判定事項
1	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜がある。
2	倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落、脱落がある。
3	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の構造部材（基礎、柱、はり、床組、その他の構造耐力上主要な部分）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれがある。
4	雨水侵入の痕跡がある。
5	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜がある。
6	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれがある。
7	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜がある。
8	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽がある。
9	擁壁の一部が崩落又は著しい土砂の流出がある。
10	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、水のしみ出し又は変状がある。
11	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にある。
12	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落がある。

13	落下又は飛散のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等がある。
14	軒、バルコニーその他の突出物の脱落がある。
15	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又はこれらの支持部材の破損、腐朽等がある。
16	立木の大枝の脱落又は飛散がある。
17	落下又は飛散のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽がある。

II 衛生上有害となるおそれのある状態

番号	判定事項
18	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等がある。
19	排水設備（浄化槽を含む）からの汚水等の流出がある。
20	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）の破損等がある。
21	敷地等から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生がある。
22	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がある。
23	敷地等に著しい量の動物の糞尿等がある。
24	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がある。

III 著しく景観を損なっている状態

番号	判定事項
25	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損が認められる状態となっている。
26	著しく散乱、又は山積した敷地等のごみ等がある。

IV 生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

番号	判定事項
27	排水設備（浄化槽を含む）の汚水等による悪臭の発生がある。
28	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）の破損等がある。
29	敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生がある。
30	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又は多量の腐敗したごみ等がある。
31	不法侵入（子どもを含む）の形跡がある。
32	不特定の者（子どもを含む）が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等がある。
33	周囲の建築物の破損又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がある。
34	著しい頻度又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がある。
35	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がある。

以 上