

第4章 追跡調査

1. 空家の状況

本計画策定時に行った現地調査により、空家である可能性の高いと判定された建物 499 件について、調査時点以降も適切な管理が行われていない場合、老朽化がより加速し、周囲に著しい悪影響を及ぼす可能性が高くなっています。そこで、現在までの約5年間で、建替えや除却、改修等の改善や老朽化の進行度合いなどの状況を調査しました。

(1) 本計画策定当時における現地調査の概要

●現地調査の方法

現地調査については、空家の件数や分布状況、管理状態等の把握を目的として実施しました。

図表 15 : 【調査概要】

調査区域	本市内全域
実施時期	平成 30 年（2018 年）4 月～同年 6 月末
調査対象	空き住戸、空き長屋等（共同住宅は含まず）
調査方法等	・本市保有情報、水道閉栓状況、その他空家情報等により対象となる空家候補を抽出し、住宅地図や地番家屋図等により位置を特定。（机上調査） ・調査員が現地に赴いて現地調査を実施。現地調査の結果、空家の可能性が高いと判定された建物については併せて状態判定を実施。（現地調査）

<空家の判断基準>

- 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- 窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない等
- 門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- 売り・貸し物件の表示がある
- 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）

●空家の不良度判定

空家の可能性が高いと判定された建物 499 件を対象に、次の定義に基づいて不良度（空家の老朽度・危険度）判定を実施しました。

図表 16：【不良度ランクの定義】

ランク	判定内容
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり
D	倒壊の可能性がある等、現況での利用は困難

（２）追跡調査における現地調査の概要

●現地調査の方法

現地調査については、本計画策定時に行った調査結果を基に同様の手法を用いて実施しました。

図表 17：【調査概要】

調査対象	平成 30 年（2018 年）に行った全戸調査によって空家である可能性の高い建物と判定された 499 件
調査時期	令和 5 年（2023 年）2 月～同年 9 月末
調査方法	●机上調査 ➡空家である可能性が高い 499 件から、本市保有情報を用いて除却や建替え等により空家ではなくなった物件を抽出 ●現地調査 ➡机上調査で抽出した物件以外について、本計画策定時と同様の調査手法を用いて現地調査
判定・分析	平成 30 年（2018 年）と同様の判定方法を用いて、状況変化を分析

●空家ではなくなり、不良度判定の対象外となった建物の位置づけ

不良度判定については前述の「空家の不良度判定」と同様の判定基準を利用します。「除却や建替え等、空家ではなくなり、不良度判定の対象外となった」建物については新たな位置づけとして「対象外」を追加しました。

図表 18：【新たな位置づけ】

位置づけ	内容
対象外	除却や建替え等、空家ではなくなり、不良度判定の対象外となった建物

(3) 調査結果とこの5年間における変化

●不良度ランクにおける推移

机上調査により 499 件から抽出された建物 306 件を対象に、現地調査を実施した結果、平成 30 年（2018 年）から変わらず空家の可能性が高いと判定された建物は 251 件でした。

また、その 251 件の状況変化については、状態が改善した建物は 25 件、状態維持（変化が見られなかった）建物は 177 件、状態が悪化した建物は 49 件となり、ランク別では、A ランクが 71 件、B ランクが 122 件、C ランクが 47 件、D ランクが 11 件となりました。

図表 19：【不良度ランク別 追跡調査の結果】

不良度ランク		追跡調査					合計
		A	B	C	D	対象外	
策定 当時	A	52	14	4	0	82	152
	B	16	103	23	2	130	274
	C	3	5	19	6	31	64
	D	0	0	1	3	5	9
合計		71	122	47	11	248	499

【状態改善】 25 件	【状態維持・変化なし】 177 件	【状態悪化】 49 件	【対象外】 248 件
----------------	----------------------	----------------	----------------

除却	建替え	使用実態あり	計
78	63	107	248

●中学校区別における推移

中学校区別の不良度ランクを比較すると、Dランク判定については狭山中学校区で1件減少、第三中学校区で1件増加、南中学校で1増加となりました。

一方、499件からの減少数及び減少割合については狭山中学校区で90件（44.1%減）、第三中学校区で91件（48.9%減）、南中学校区で67件（61.5%減）となりました。

図表 20：【中学校区別 追跡調査結果】

<平成30年（2018年）>

中学校区	不良度ランク判定				空家数	割合
	A	B	C	D		
狭山	45件	121件	32件	6件	204件	40.9%
第三	63件	100件	19件	4件	186件	37.3%
南	44件	54件	11件	0件	109件	21.8%
市全体	152件	275件	62件	10件	499件	100.0%

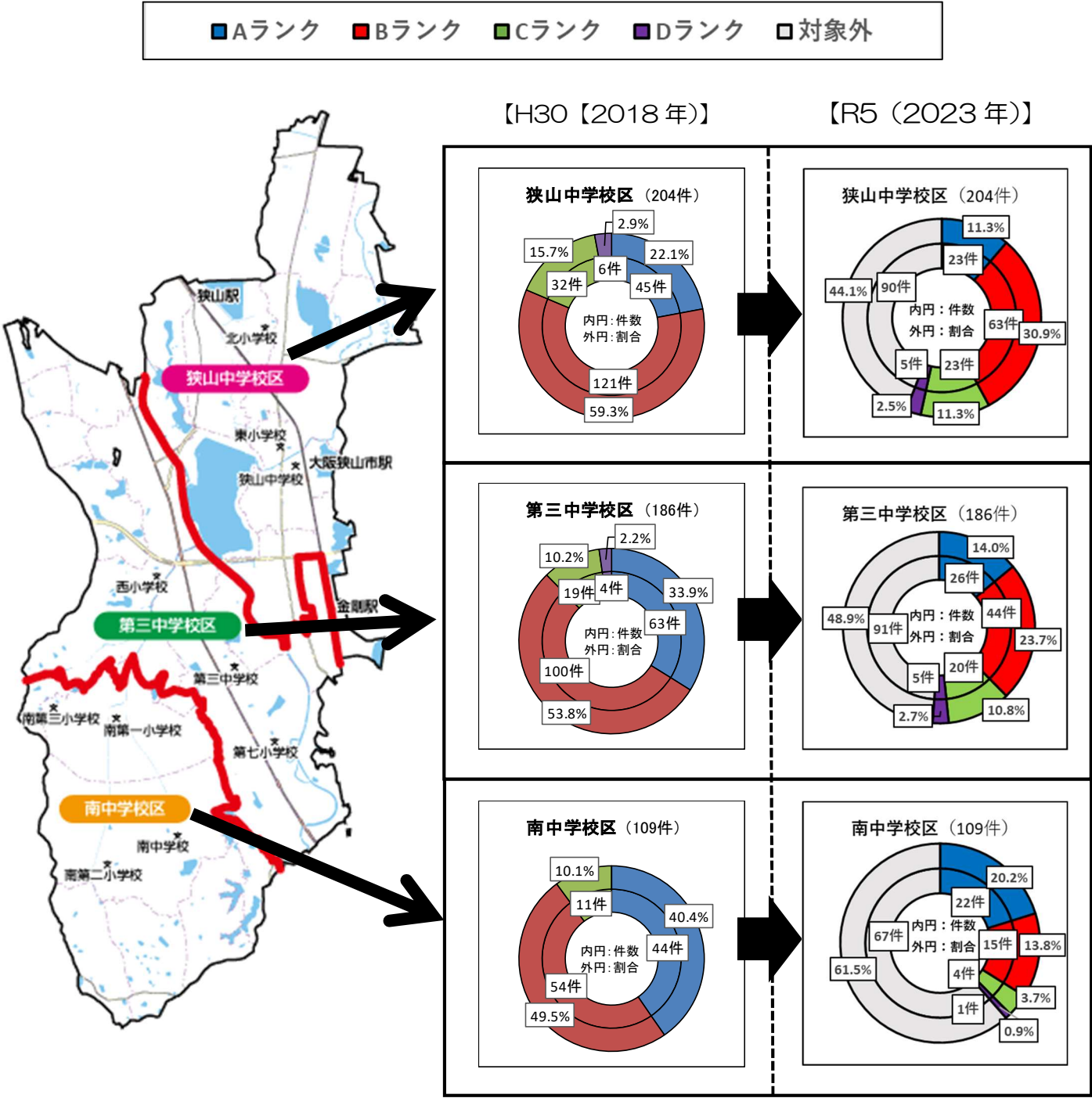
<減少数（対象外）及び減少割合>

中学校区	減少数 （対象外）	減少 割合
狭山	90件	44.1%
第三	91件	48.9%
南	67件	61.5%
市全体	248件	49.7%

<令和5年（2023年）>

中学校区	不良度ランク判定				空家数	割合
	A	B	C	D		
狭山	23件	63件	23件	5件	114件	45.4%
第三	26件	44件	20件	5件	95件	37.9%
南	22件	15件	4件	1件	42件	16.7%
市全体	71件	122件	47件	11件	251件	100.0%

図表 21：【中学校区分図（空家の当初の調査及び追跡調査結果）の比較】



2. 追跡調査結果の分析

(1) 分析

調査結果から、この5年間で499件のうち49.1%（248件）の建物が除却や建替え等により空家ではなくなっており、土地・建物の流通や利活用が進んでいることが伺えます。

その他の建物（251件）のうち、適切な管理を行っている（門や塀等の破損箇所の処分・修繕等）ことで建物の状態が改善している割合が10%（25件）、状態の変化が見られなかった割合が70.5%（177件）、適切な管理がなされておらず、状態が悪化している割合が19.5%（49件）となりました。

状態の変化が見られなかった建物が全体の約7割を占めていましたが、状態が悪化した建物が全体の約2割を占めており、状態が改善している建物よりも多くなっています。これにより、特に適切な管理がなされていない建物については、建物の経年劣化による老朽化が今後さらに加速していくことが予想されます。

(2) 課題と今後の対応

適切に管理されていないC・Dランクの建物については、倒壊等による周囲への悪影響が発生する可能性が高いことから、所有者把握や適正管理の通知・本市補助制度の案内等、建物の状態改善に向け積極的な取り組みが必要になります。

特に、本計画策定時からDランクである建物については、周囲への悪影響がより大きくなる可能性が考えられることから、当該空家の所有者等に修繕や除却などの情報提供や助言を早急に行っていく必要があります。また、今回の追跡調査で新たにDランクに判定された建物についても、優先的に所有者等の把握を行い、今後の意向等を確認し、必要があれば本市で設けている空家対策に関する各種制度の情報を提供していきます。空家所有者等による改善の意思がない場合で、周囲への影響がより一層深刻化するおそれがある場合は、特定空家等や管理不全空家等に係る措置の実行も検討します。

その他のランクの建物についても、周囲に悪影響を及ぼす危険性が生じた場合や市民からの通報等があった場合にはその都度必要な対策を講じます。