

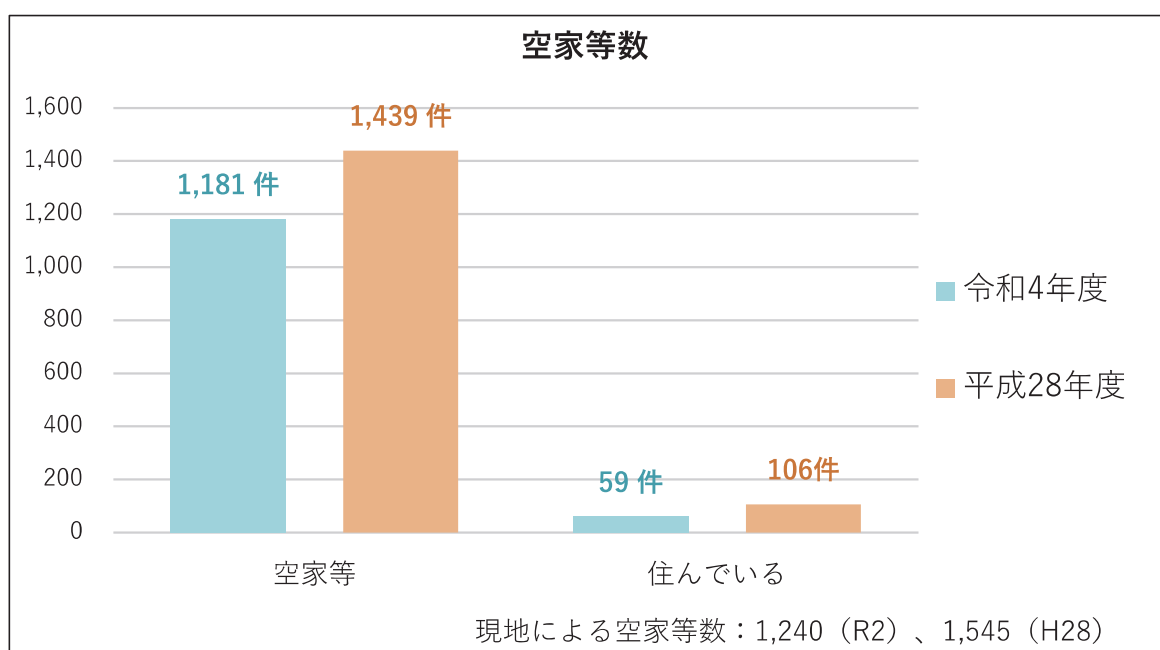
第3章 調査結果

1 調査結果概要

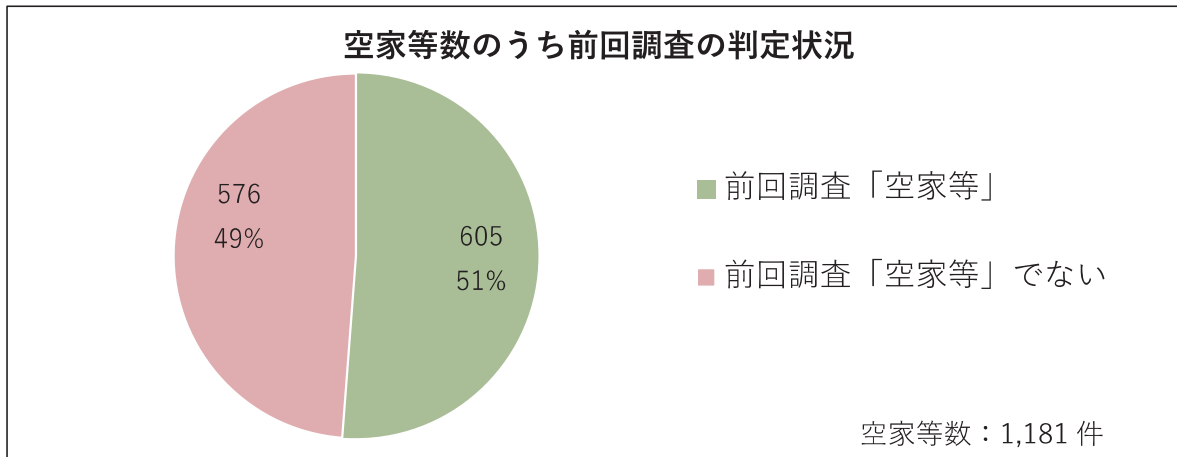
(1) 「空家等」の総数

現地調査により空家等と判定された 1,240 件から、所有者等への意向調査の結果、「住んでいる」との回答があった 59 件を除くと、空家等数は 1,181 件となりました。

※共同住宅については、全室が空き室の場合に 1 戸の空家等として集計を行っています。



注) 本市が実施する空家等実態調査と総務省が実施する住宅・土地統計調査では、調査時点及び調査方法についても大きな違いがあるため、件数の直接的な比較はできません。

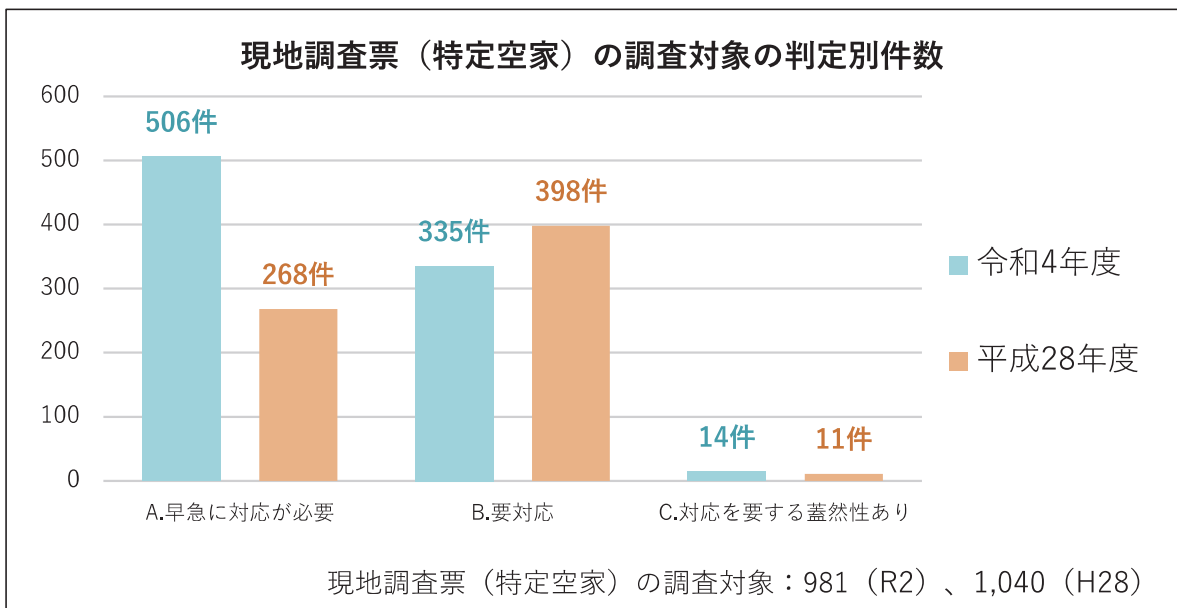


令和4年（2022年）調査で空家等数と判定された1,181件のうち、平成28年度（2016年度）に実施した前回調査時においても「空家等」と判定されたものは605件（51%）で、前回調査時に「空家等」と判定されていなかったものは576件（49%）となっています。

（2）「現地調査票（特定空家）の調査対象」の判定別件数

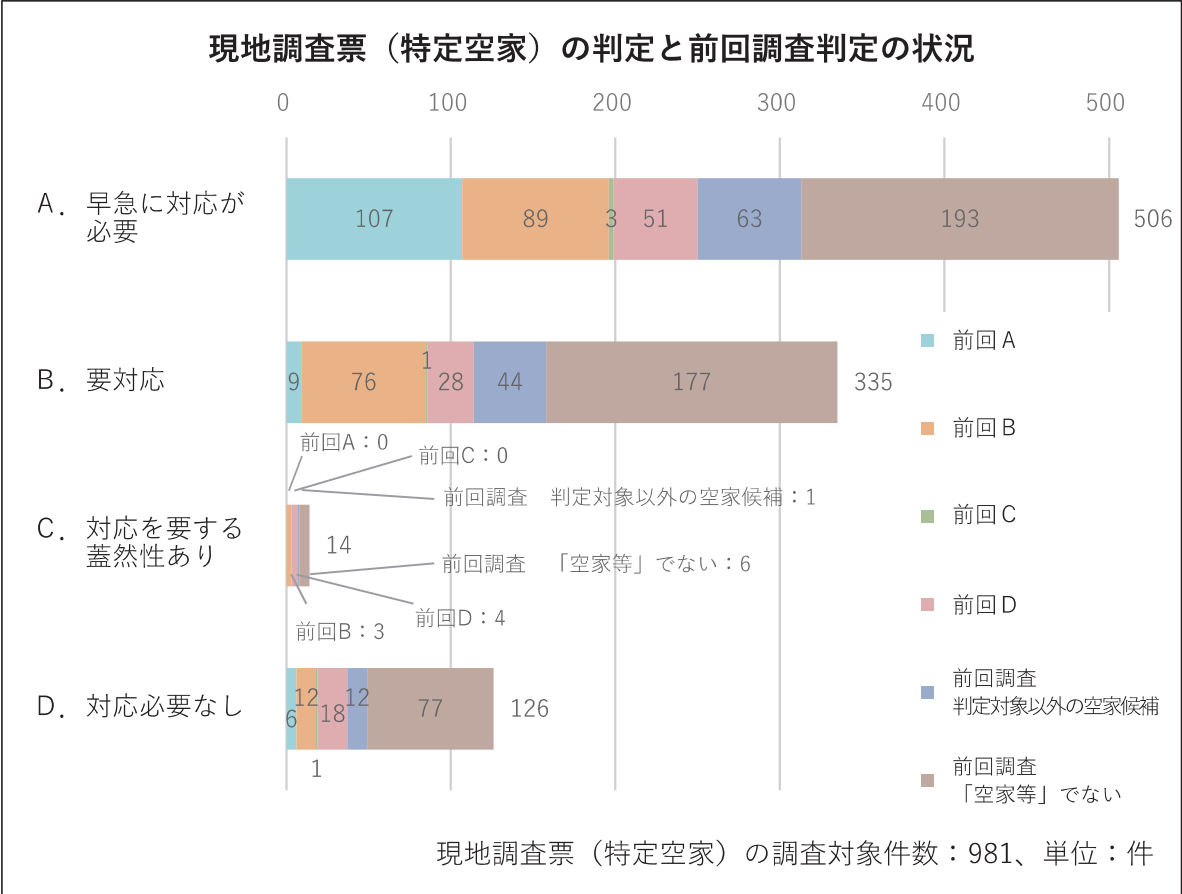
空家等1,181件のうち、現地調査票（特定空家）により判定を行ったものは981件でした。

その結果、「A. 早急に対応が必要」と判定した空家は506件、「B. 要対応」が335件、「C. 対応を要する蓋然性あり」が14件となり、A～Cに該当する855件が何らかの対応が必要となる空家等となります。これらを「特定空家等候補」と定義します。



【現地調査票（特定空家）における判定基準】

判定	判定基準
A. 早急に対応が必要	<p>「Ⅰ保安」に1箇所でもA「Yes」と判定したもの。 ※保安に不安要素（物理的危険の発生）があるため、早急な対応を要すると考えられ、また、利活用には適さないと判断します。</p>
B. 要対応	<p>「Ⅱ衛生」と「Ⅳ立木・雑草、防犯・安全」に1箇所でもA「Yes」と判定したもの。 ※物理的危険はないが、周囲への悪影響又はそのおそれが客観的に視認できるため、対応を要し、また、利活用をするためには修繕、清掃、障害物の除去等が必要と判断します。</p>
C. 対応を要する蓋然性あり	<p>「Ⅲ景観」に1箇所でもA「Yes」と判定したもの。 ※周辺にとって現実に支障があり対応を要するものと認められるものであるか否かは、個人の主観に大きく依存すると考えられるものであり、軽微な清掃等を施せば利活用は可能であると判断します。</p>
D. 対応必要なし	<p>A～Cに当てはまらないもの。</p>



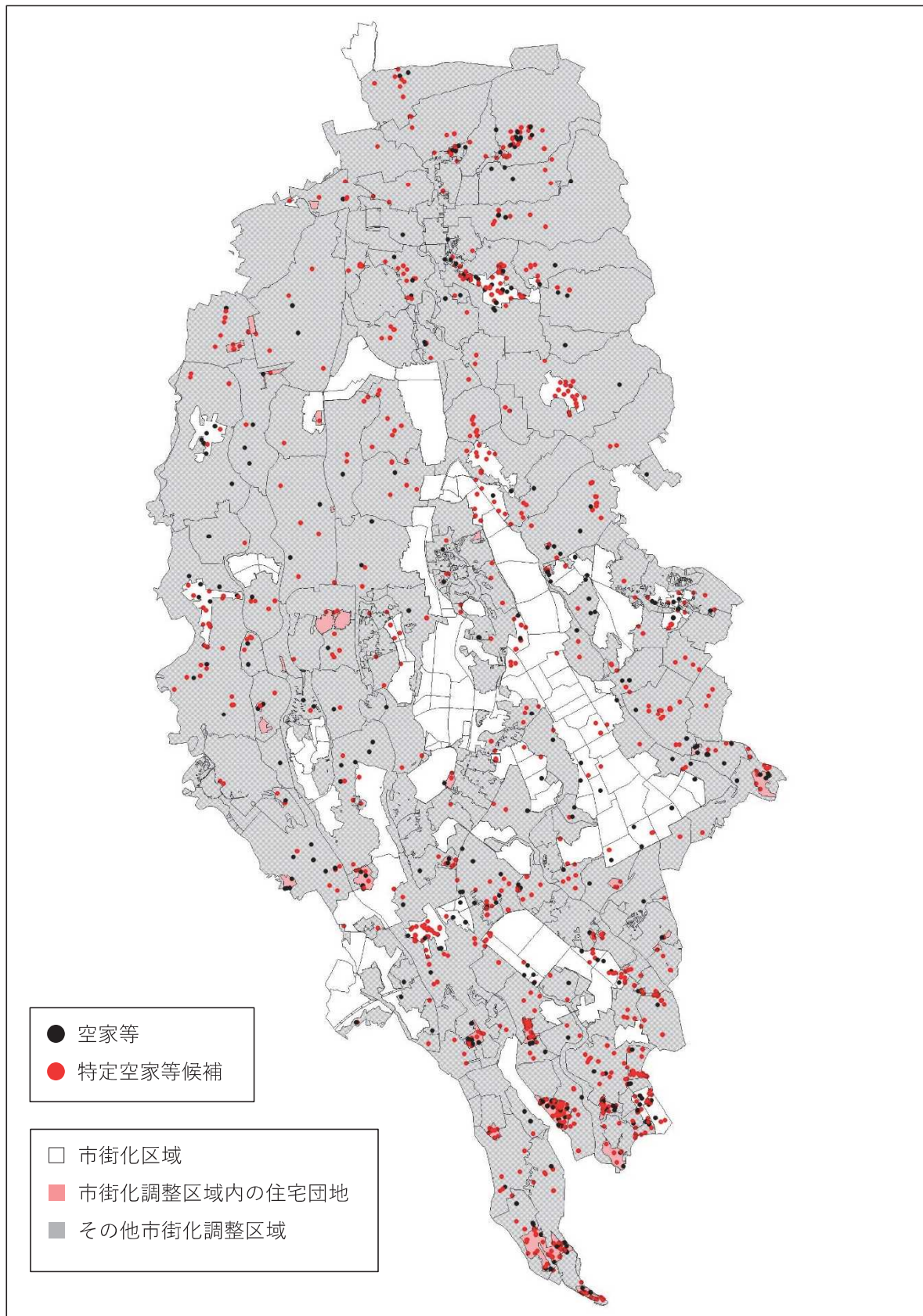
現地調査票（特定空家）の調査を実施した 981 件について、前回調査での判定結果を確認したところ、令和 4 年（2022 年）調査で A 判定の空家等 506 件について、前回調査の A 判定が 107 件（21%）、B 判定が 89 件（18%）でした。同様に B 判定の空家等 335 件については、前回調査の A 判定が 9 件（3%）、B 判定が 76 件（23%）でした。

令和 4 年（2022 年）調査で、A 判定または B 判定となった空家等の合計 841 件のうち、前回調査でも A 判定あるいは B 判定だった空家等の数は 281 件（33%）にのぼり、長期にわたって対応が必要な状況の空家等があると考えられます。

一方、令和 4 年（2022 年）調査で、A 判定または B 判定となった空家等のうち、前回調査では「空家等」でなかったものが 370 件（44%）あり、比較的空家等となってからの経過年数が短い場合でも、対応が必要な状況となっているものもあります。

(3) 「空家等」の分布

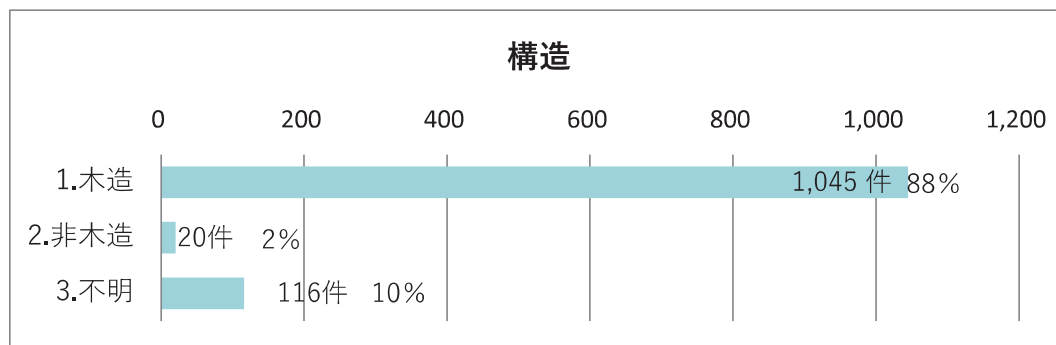
以下に調査結果の分布図を示します。



(4)「空家等」の属性

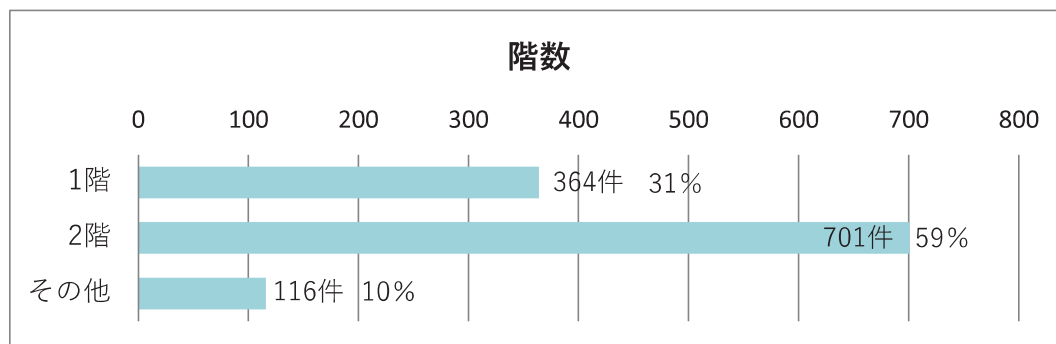
構造については、木造が 1,045 件、非木造が 20 件となっています。階数については、1 階が 364 件、2 階が 701 件となっています。接道状況については、4m以上道路幅員が確保されているものが 878 件となっています。

○構造



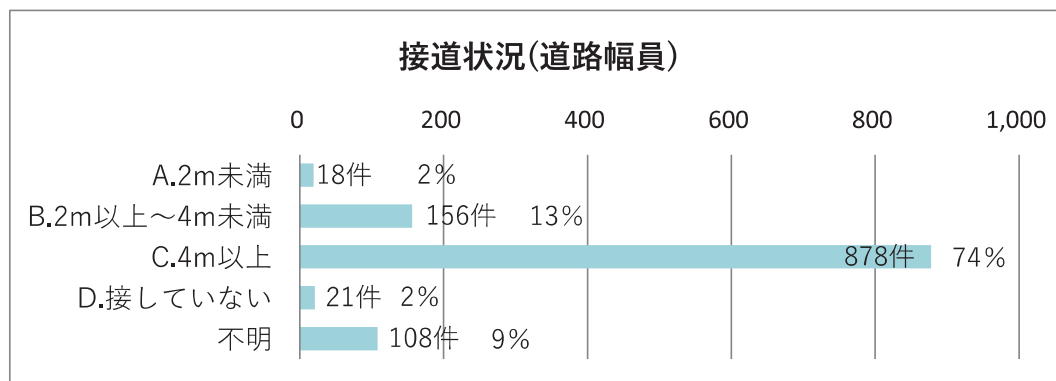
「空家等」数：1,181 件

○階数



「空家等」数：1,181 件

○接道状況



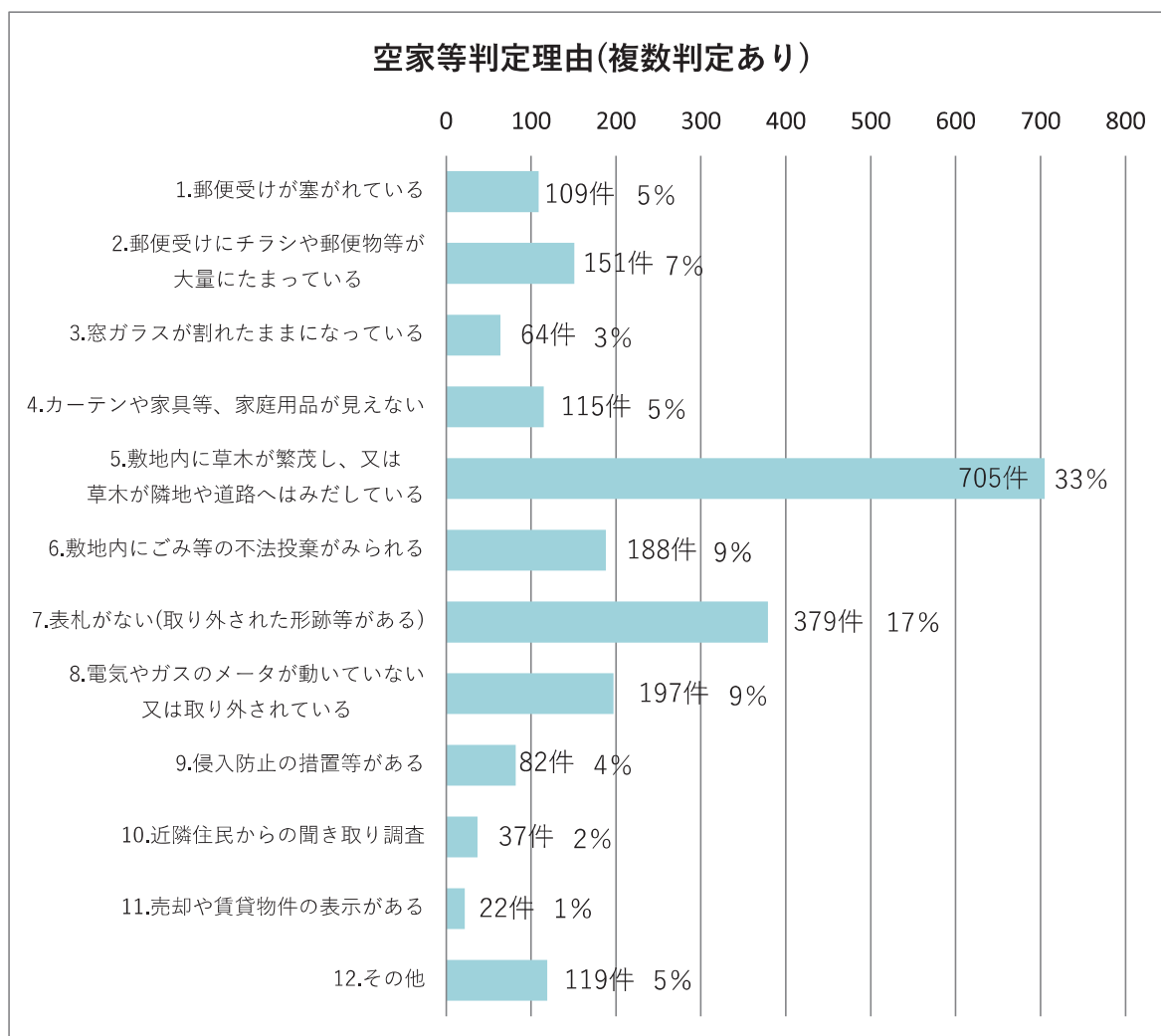
「空家等」数：1,181 件

2 現地調査結果

(1)「空家等」の判定状況

空家等の判定理由については、「敷地内に草木が繁茂したり、放置物があるなど出入りしている様子がない」が最も多く 705 件となっています。次いで、「表札がない（取り外された形跡等がある）」が 379 件、「電気やガスのメータが動いていない、又は取り外されている」が 197 件、「敷地内にごみ等の不法投棄がみられる」が 188 件、「郵便受けにチラシや郵便物等が大量にたまっている」が 151 件になっています。

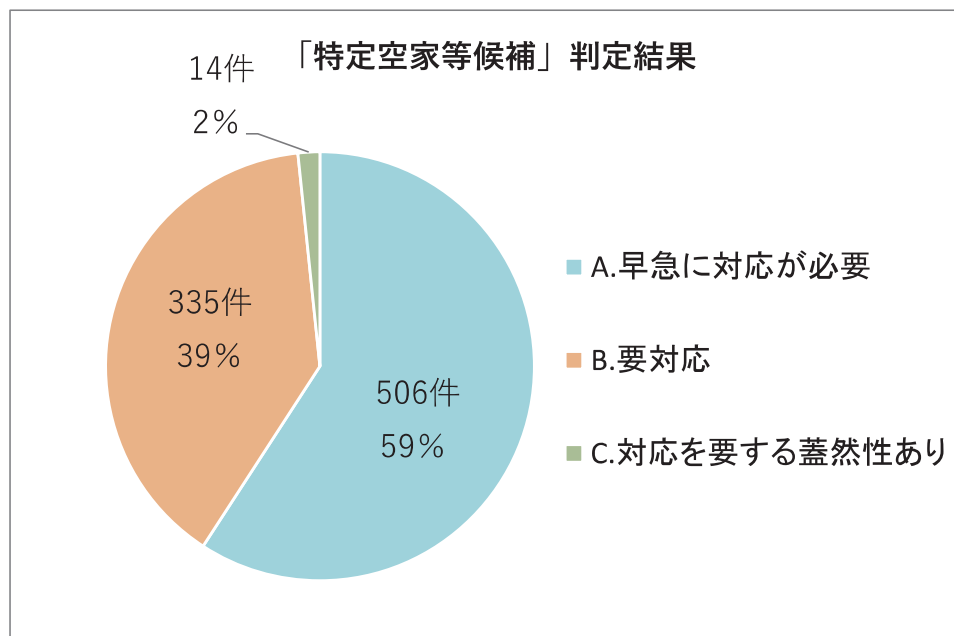
「電気やガスのメータが動いていない又は取り外されている」については、「空家等」の判断根拠として信憑性の高い項目になりますが、道路側にメータがない等、外観目視では確認できない場合が多くありました。



判定数 2,168 件

(2) 「特定空家等候補」の判定結果

現地調査の結果「特定空家等候補」と判定した 855 件の内訳は、A 判定（早急に対応が必要）が 506 件、B 判定（要対応）が 335 件、C 判定（対応を要する蓋然性あり）が 14 件となっています。



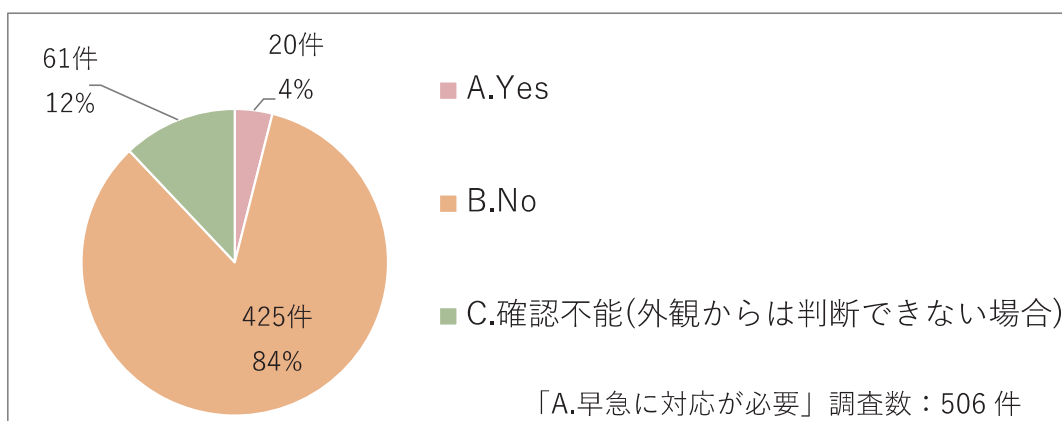
特定空家等候補数：855 件

(3) 「特定空家等候補」の判定状況

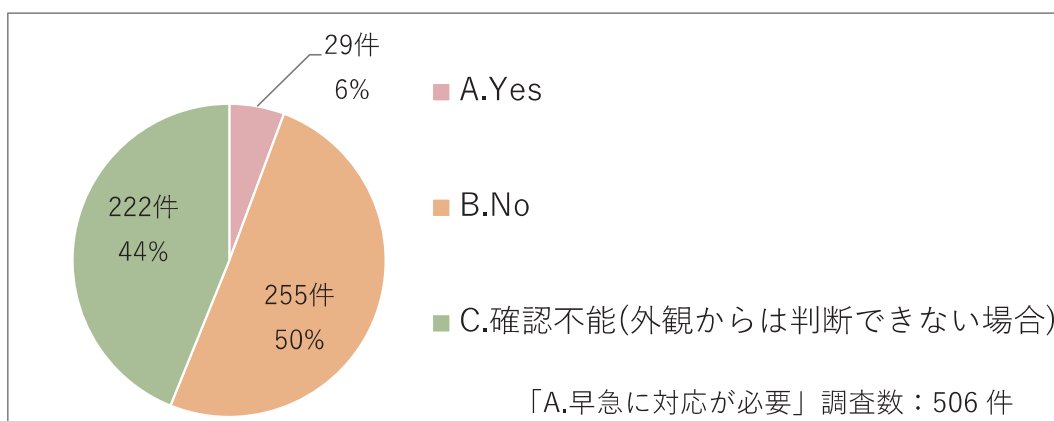
空家等 1,181 件のうち、「A.早急に対応が必要」な特定空家等候補は 506 件でした。

「I 保安・建築物（1）建築物の倒壊の危険」については、「①建築物が傾斜している」が 20 件、「②基礎及び土台の亀裂、多数のひび割れ、変形、破損、ずれがある」が 29 件、「③柱、はり、筋交いの腐朽、破損、変形、ずれがある」が 55 件となっています。

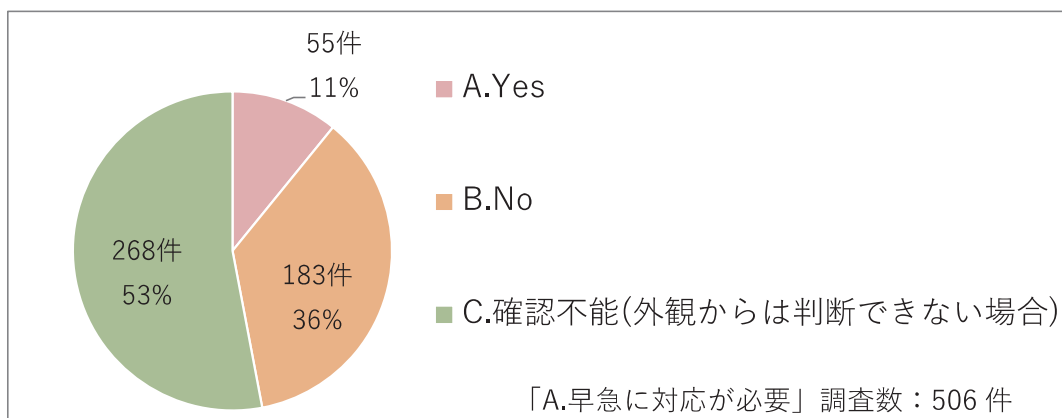
I 保安・建築物（１）①建築物が傾斜している。



I 保安・建築物（１）②基礎及び土台の亀裂、多数のひび割れ、変形、破損、ずれがある。

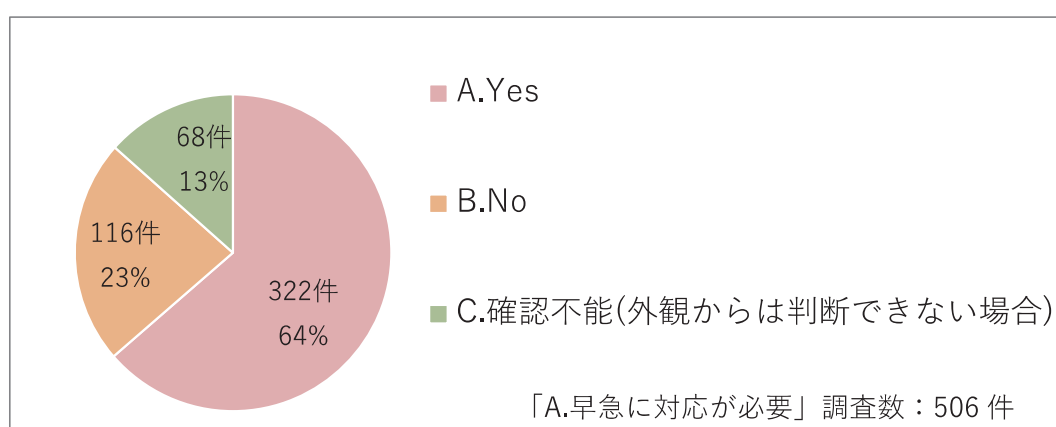


I 保安・建築物（１）③柱、はり、筋交いの腐朽、破損、変形、ずれがある。

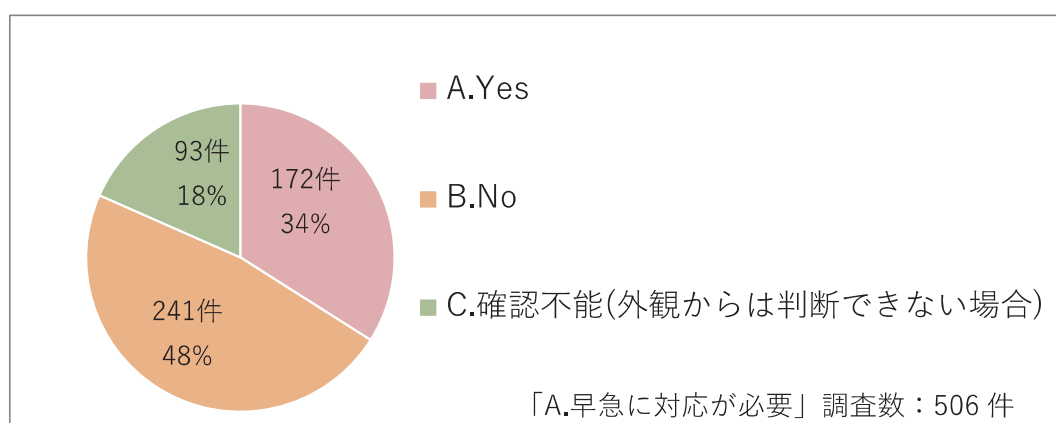


「I 保安・建築物（2）屋根、外壁等の脱落、飛散等の危険」については、
「④屋根の変形、屋根のふき材の剥離、軒の裏板・たる木の腐朽、軒の雨樋の垂れ下がり等がある」が 322 件、「⑤壁を貫通する穴、外壁の剥離、腐朽、破損、外壁材の浮きがある」が 172 件、「⑥看板の仕上げ材料の剥離、看板・給湯設備・屋上水槽等の転倒、破損、脱落、支持部の腐食がある」が 11 件、「⑦屋外階段、バルコニー、その他付属構造物の腐食、破損、脱落、傾斜がある」が 155 件、「⑧門・塀のひび割れ、破損、傾斜がある」が 117 件となっています。

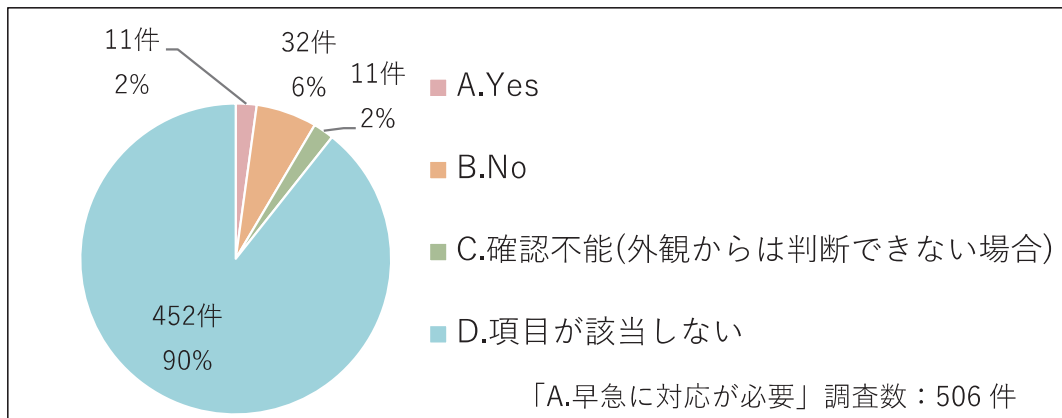
I 保安・建築物（2）④屋根の変形、屋根のふき材の剥離、軒の裏板・たる木の腐朽、軒の雨樋の垂れ下がり等がある。



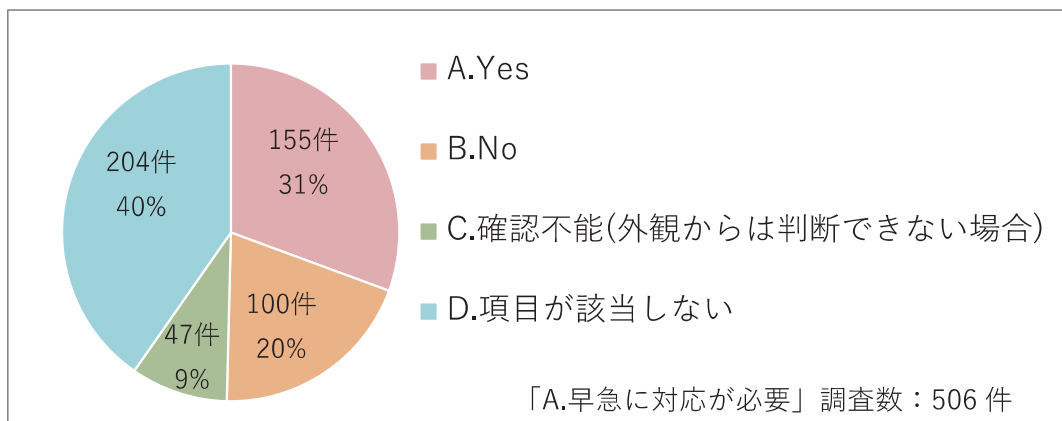
I 保安・建築物（2）⑤壁を貫通する穴、外壁の剥離、腐朽、破損、外壁材の浮きがある。



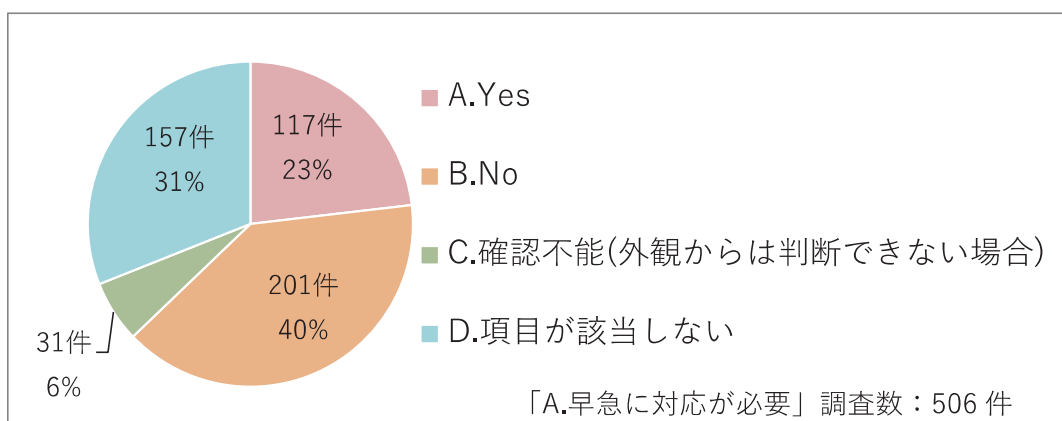
I 保安・建築物（2）⑥看板の仕上げ材料の剥離、看板・給湯設備・屋上水槽等の転倒、破損、脱落、支持部の腐食がある。



I 保安・建築物（2）⑦屋外階段、バルコニー、その他付属構造物の腐食、破損、脱落、傾斜がある。

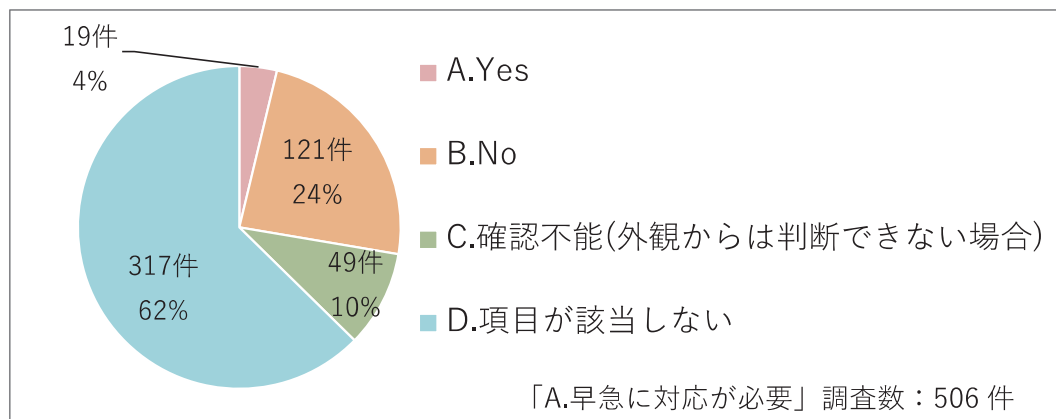


I 保安・建築物（2）⑧門・塀のひび割れ、破損、傾斜がある。



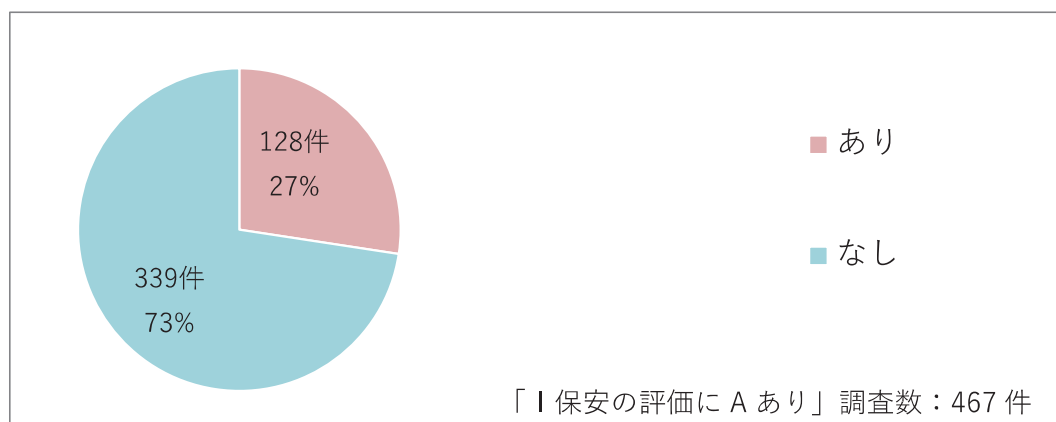
「I 保安・擁壁」については、「擁壁の破損、ひび割れ、水のしみ出し等がある」が 19 件となっています。

I 保安・擁壁 擁壁の破損、ひび割れ、水のしみ出し等がある。

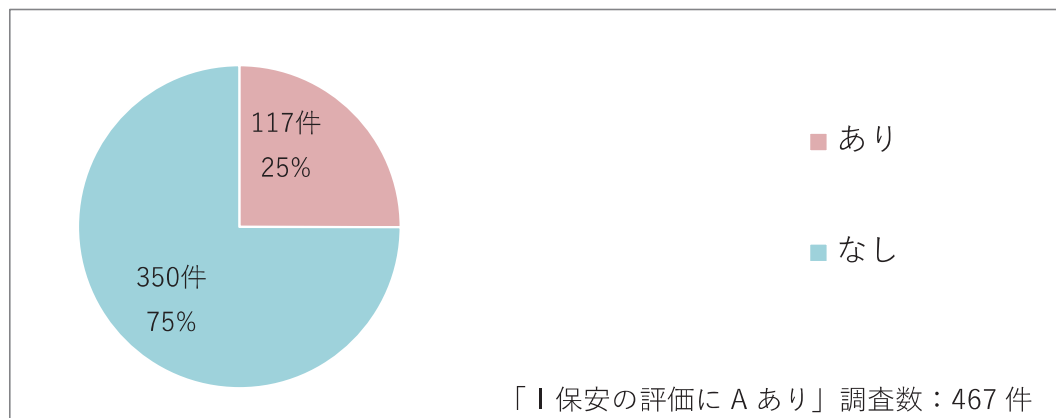


「I 保安の評価にAがある場合」については、「隣接地への影響がある」が 128 件、「道路への影響がある」が 117 件、「その他の影響がある」が 88 件となっています。

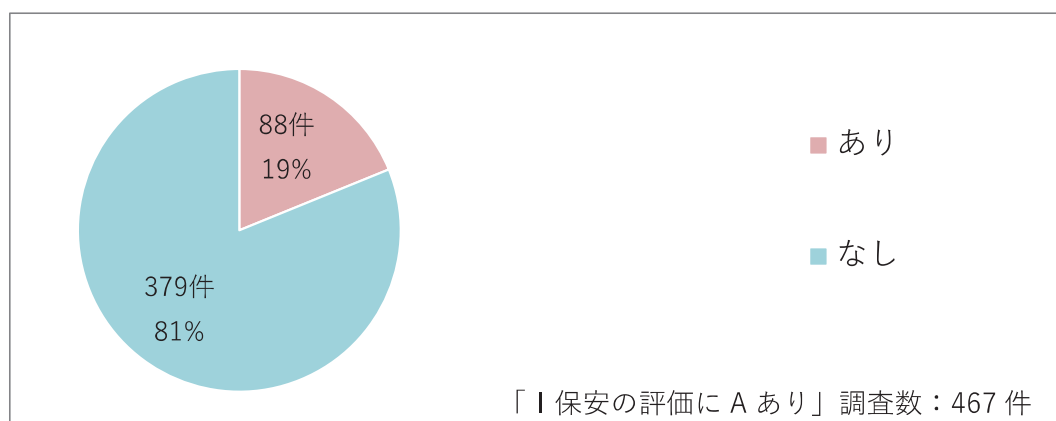
I 保安の評価に A がある場合・隣接地への影響



I 保安の評価に A がある場合・道路への影響

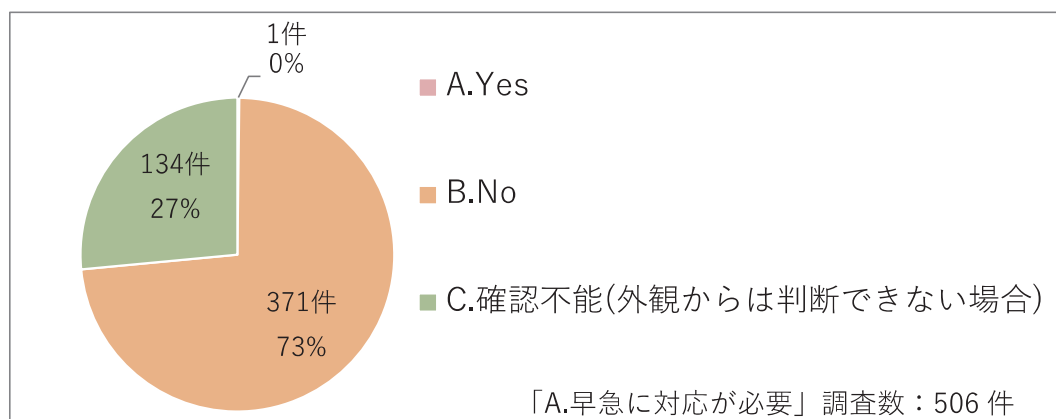


I 保安の評価に A がある場合・その他の影響

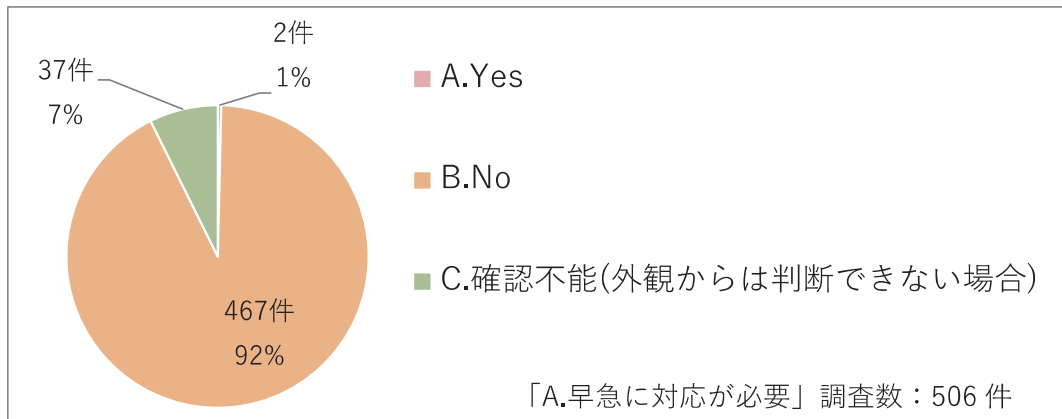


「II 衛生」については、「①浄化水槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」が1件、「②排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」が2件、「③ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」が5件、「④ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている」が6件となっています。

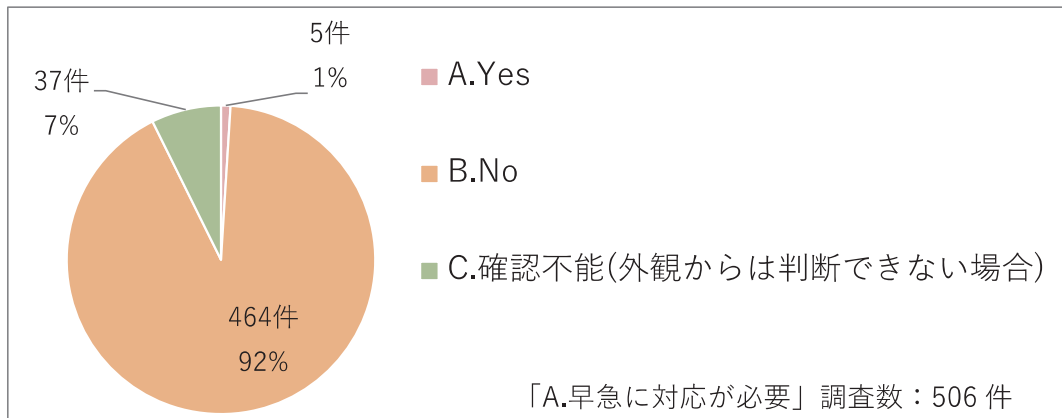
II 衛生 ①浄化水槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



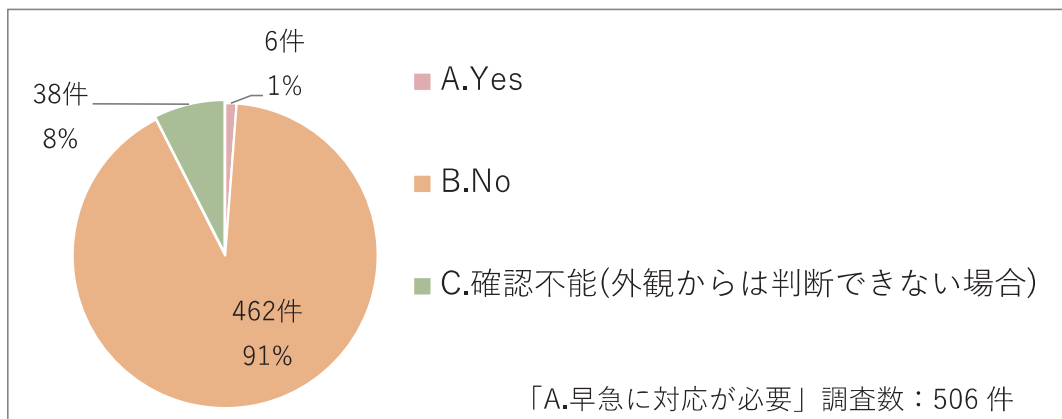
Ⅱ 衛生 ②排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。



Ⅱ 衛生 ③ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

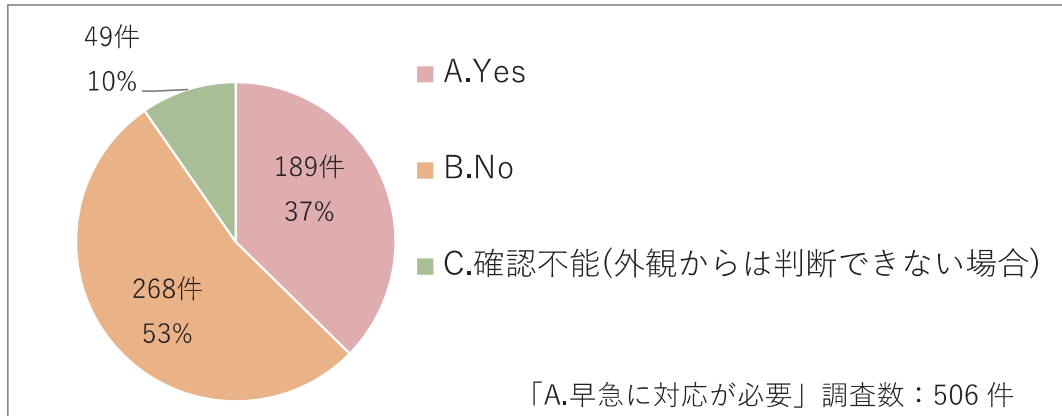


Ⅱ 衛生 ④ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

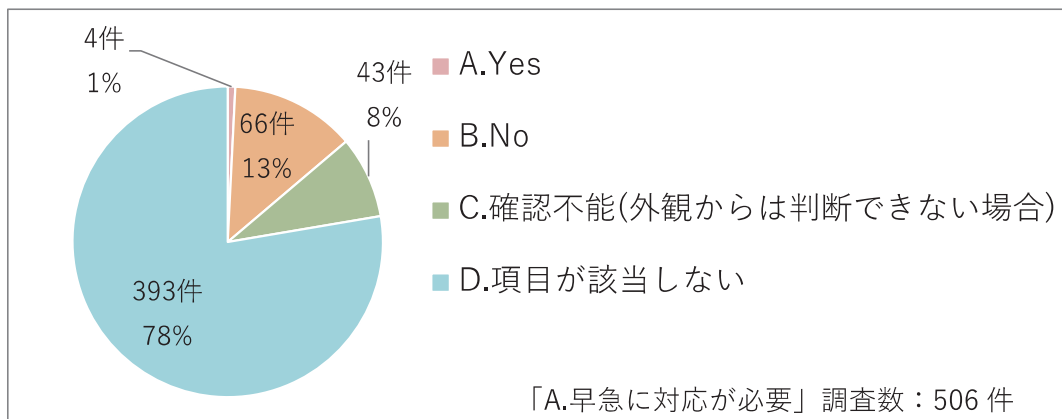


「Ⅲ景観」については、「①屋根・外壁等の汚物や落書き、老朽化等による汚損がある」が189件、「②看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている」が4件、「③立木やつる草が建築物の全面を覆っている」が161件となっています。

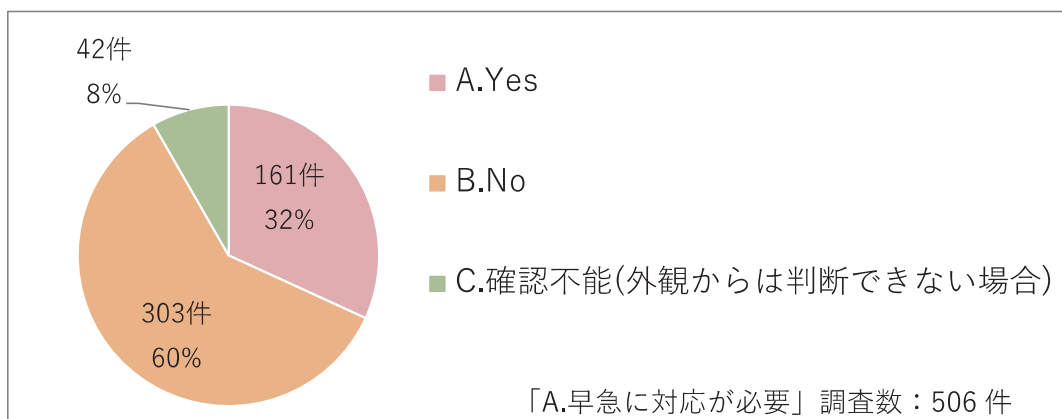
Ⅲ景観 ①屋根・外壁等の汚物や落書き、老朽化等による汚損がある。



Ⅲ景観 ②看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。

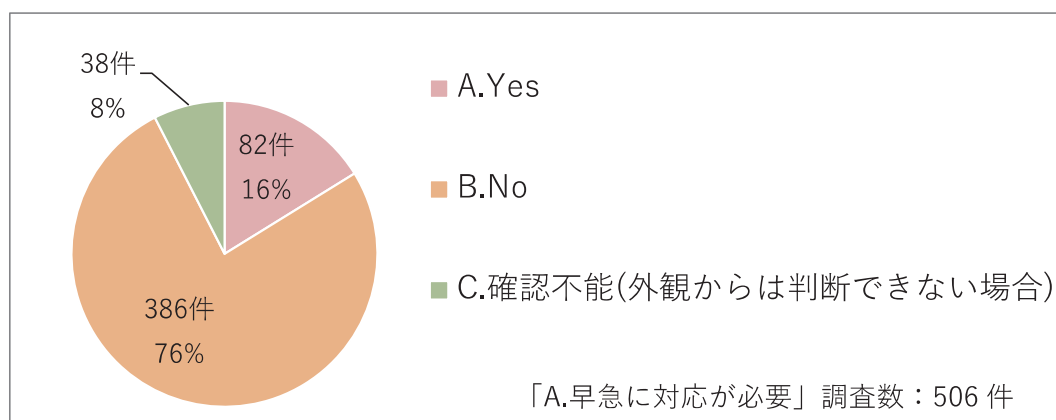


Ⅲ景観 ③立木やつる草が建築物の全面を覆っている。

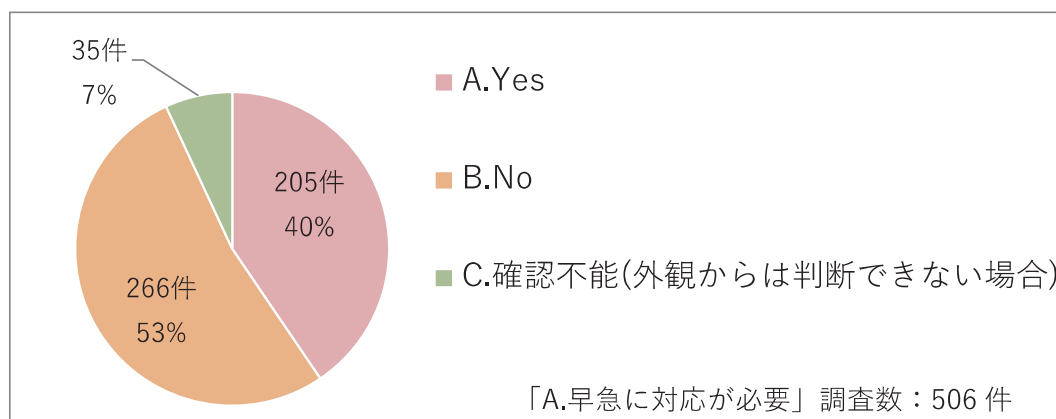


「IVその他の生活環境 立木・雑草」については、「①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている」が 82 件、「②立木の枝等が公道や隣接地に越境、または電線にかかっている」が 205 件、「③雑草が繁茂している」が 366 件となっており、そのうち「繁茂しているが、敷地外には伸びていない」が 155 件、「公道や他人の敷地まで繁茂又は隣地境界の塀・柵・垣根と同等以上の高さまで伸びている」が 211 件となっています。

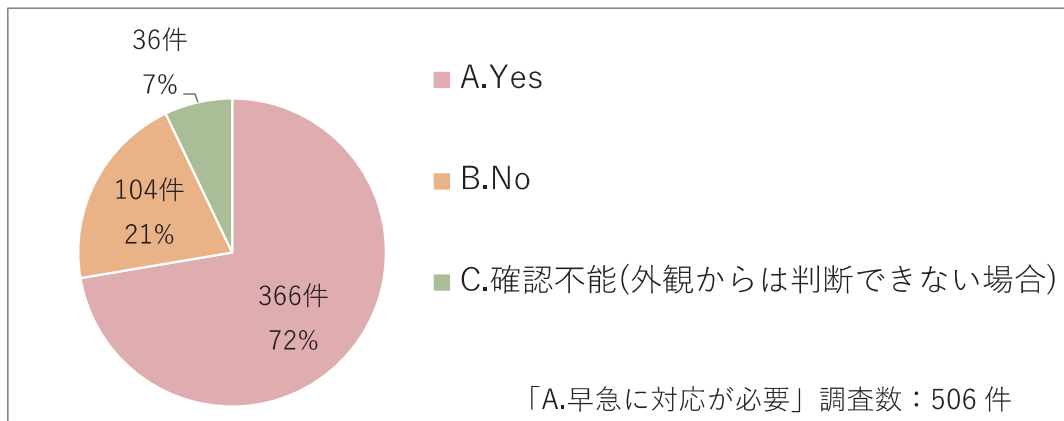
IV立木・雑草 ①立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。



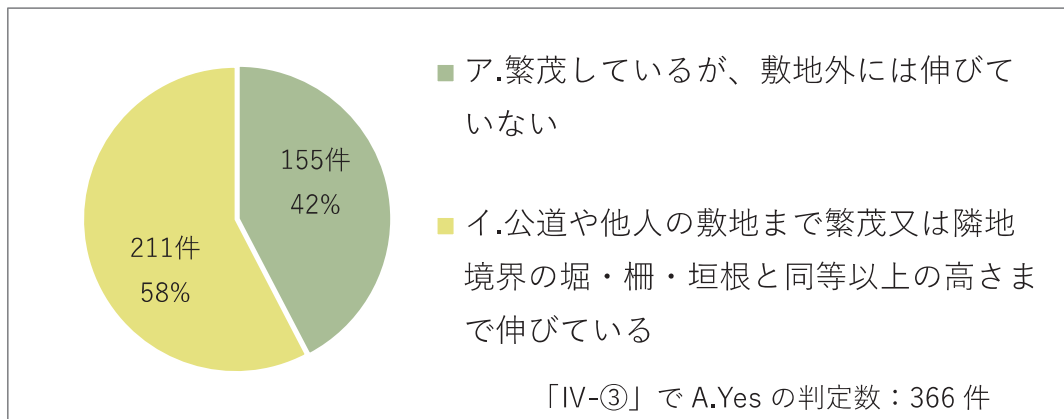
IV立木・雑草 ②立木の枝等が公道や隣接地に越境、または電線にかかっている。



IV立木・雑草 ③雑草が繁茂している。

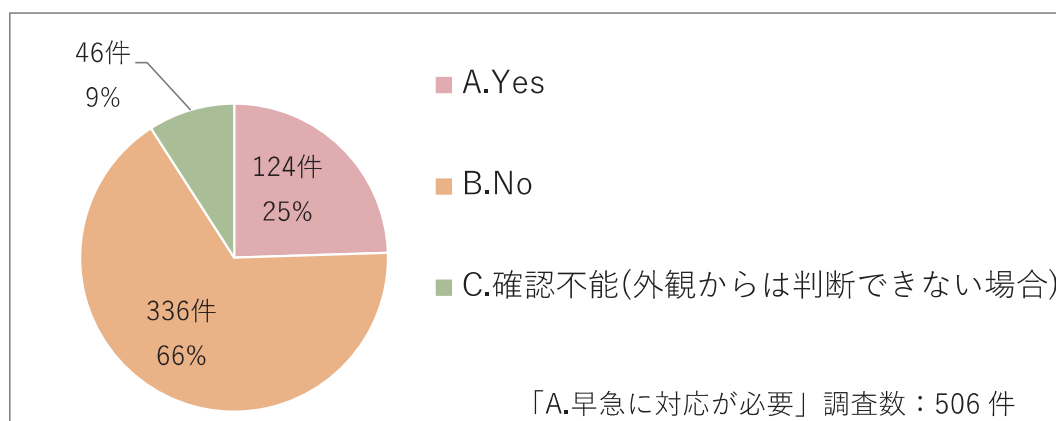


繁茂状況

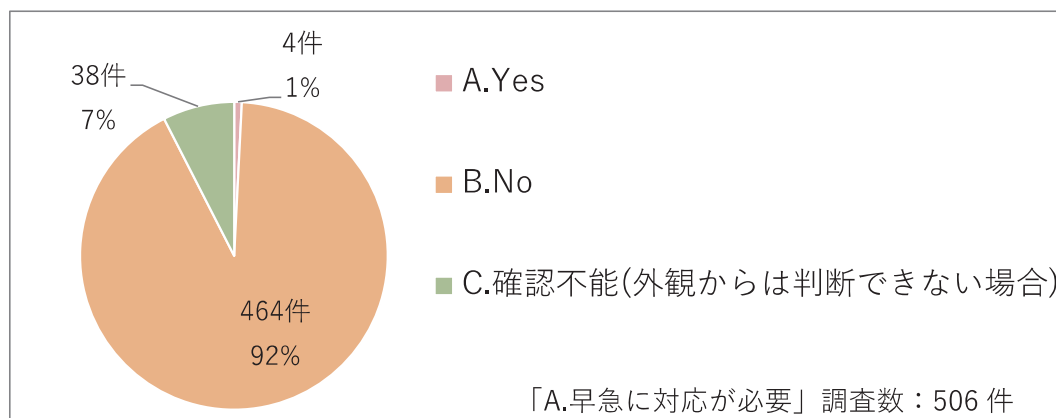


「IVその他の生活環境 防犯・安全」については、「①門扉・窓の未施錠、破損があり、不特定多数の人が容易に侵入できる状態で放置されている」が124件、「②周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している」が4件となっています。

IV防犯・安全 ①門扉・窓の未施錠、破損があり、不特定多数の人が容易に侵入できる状態で放置されている。

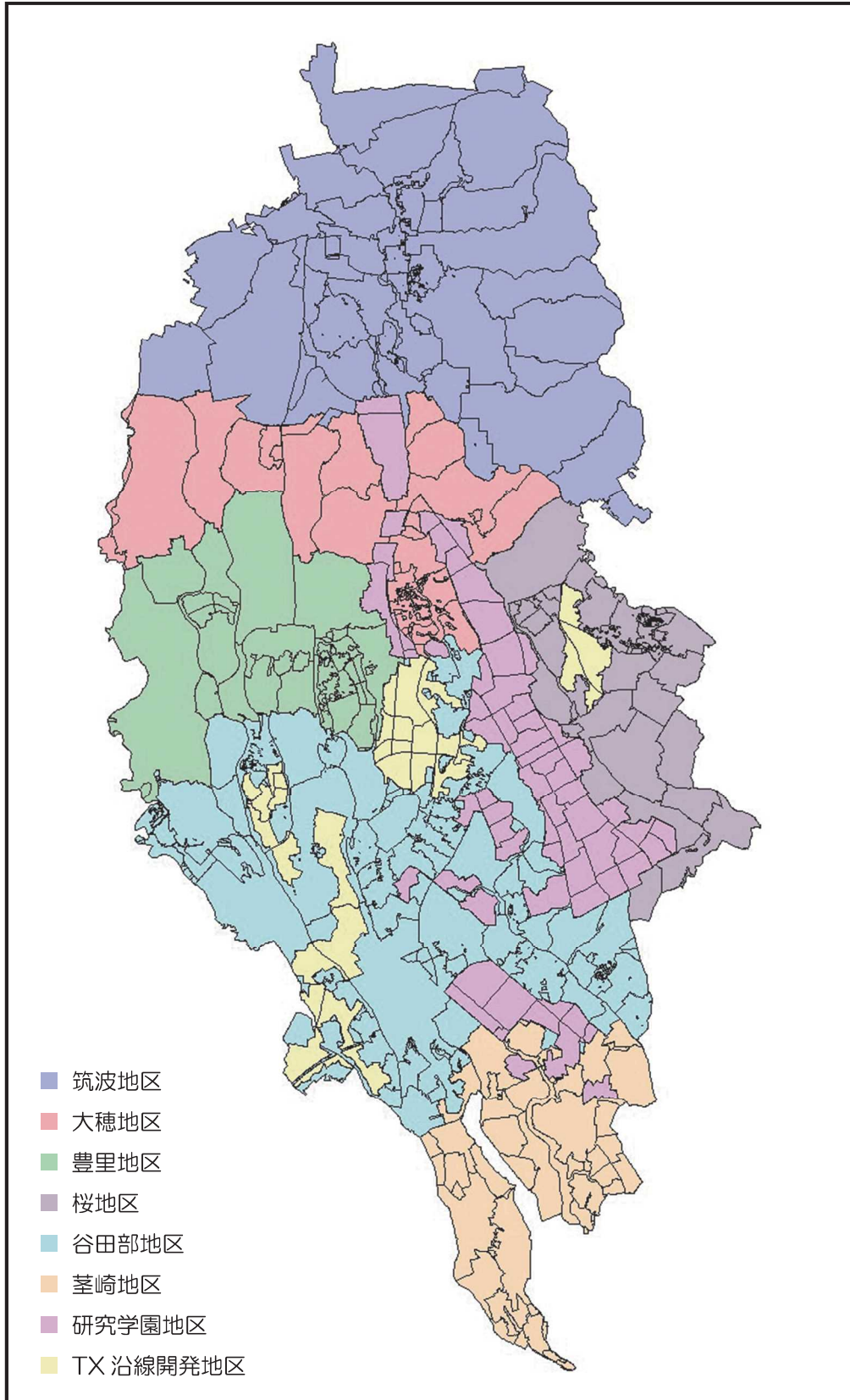


IV防犯・安全 ②周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。



(4) 地区別空家等分布状況

現地調査の集計単位として、市内を「旧町村(6地区)」及び「研究学園地区」、「TX沿線開発地区」の8地区に分けた図を以下に示します。



空家等の分布状況については、荃崎地区が最も多く 324 件（27%）、次いで筑波地区が 256 件（22%）、谷田部地区が 228 件（19%）、桜地区が 141 件（12%）、豊里地区が 79 件（7%）、研究学園地区が 76 件（6%）、大穂地区が 75 件（6%）、TX 沿線開発地区が 2 件（0.2%）です。研究学園地区と TX 沿線開発地区を除いたエリアが全体の約 93%を占めています。前回調査と比較すると、筑波地区のみで空家等数が増加しています。

空家率については、筑波地区が最も高く 4.7%、次いで荃崎地区が 4.1%、谷田部地区が 2.4%、桜地区が 2.3%、大穂地区が 1.8%、豊里地区が 1.8%、研究学園地区が 1.0%、TX 沿線開発地区がほぼ 0.0%となっています。

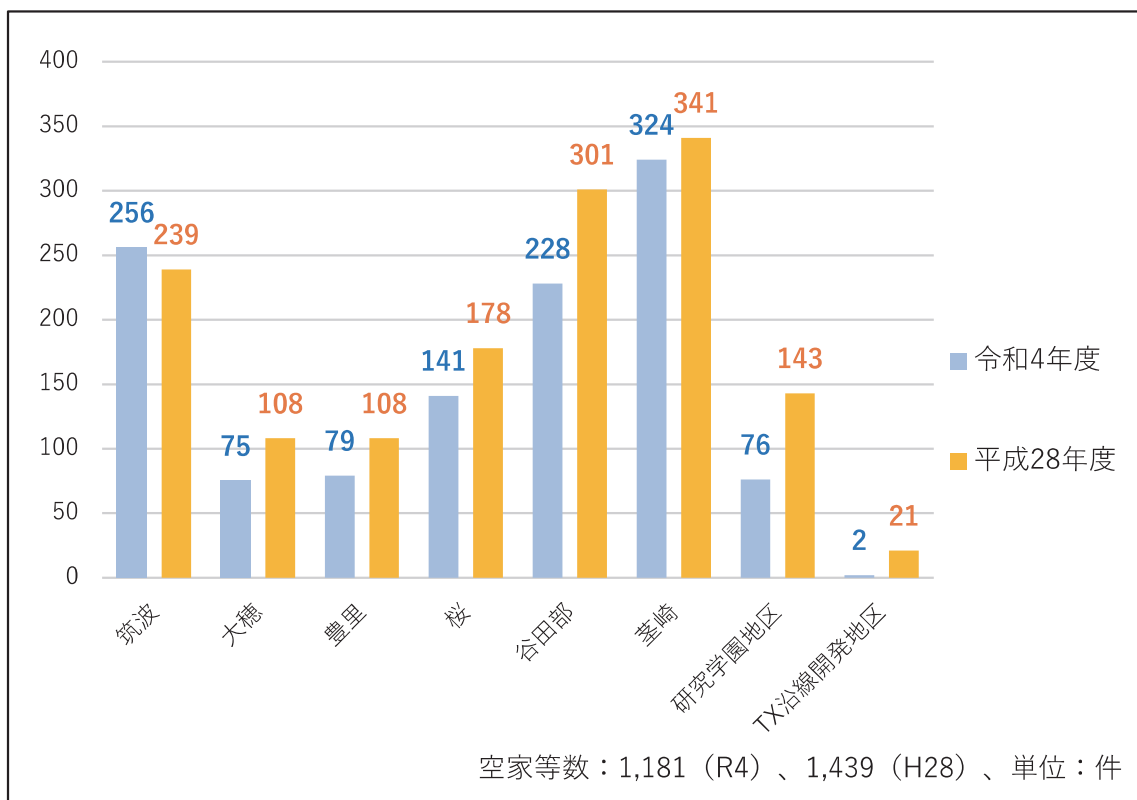
特定空家等候補について、戸建て住宅の世帯数に対する特定空家等候補の割合（特定空家等候補率 A）では、筑波地区（3.5%）と荃崎地区（3.2%）の 2 地区が特に高くなっています。

$$\text{空家率} = \frac{\text{本調査による空家等数}}{\text{戸建て住宅の世帯数 (R2 国勢調査より)}} \times 100$$

地区	戸建て住宅 の世帯数 (件) ① ※1	空家等数 (件) ②	空家率 (%) ③=②/①	特定空家 等候補 (件) ④	特定空家 等率A	特定空家 等率B
					⑤=④/①	⑥=④/②
筑波	5,487	256	4.7	193	3.5%	75.4%
大穂	4,064	75	1.8	59	1.5%	78.7%
豊里	4,369	79	1.8	59	1.4%	74.7%
桜	6,042	141	2.3	87	1.4%	61.7%
谷田部	9,521	228	2.4	150	1.6%	65.8%
荃崎	7,862	324	4.1	250	3.2%	77.2%
研究学園地区	7,563	76	1.0	55	0.7%	72.4%
TX 沿線開発地区	7,367	2	0.0	2	0.0%	100.0%
計	52,275	1,181	2.3	855	1.6%	72.4%

※1 「令和2年国勢調査 小地域集計 第8-1表 住宅の建て方別一般世帯数
一町丁・字等」の一般世帯数・一戸建の値

【地区別の空家等数】

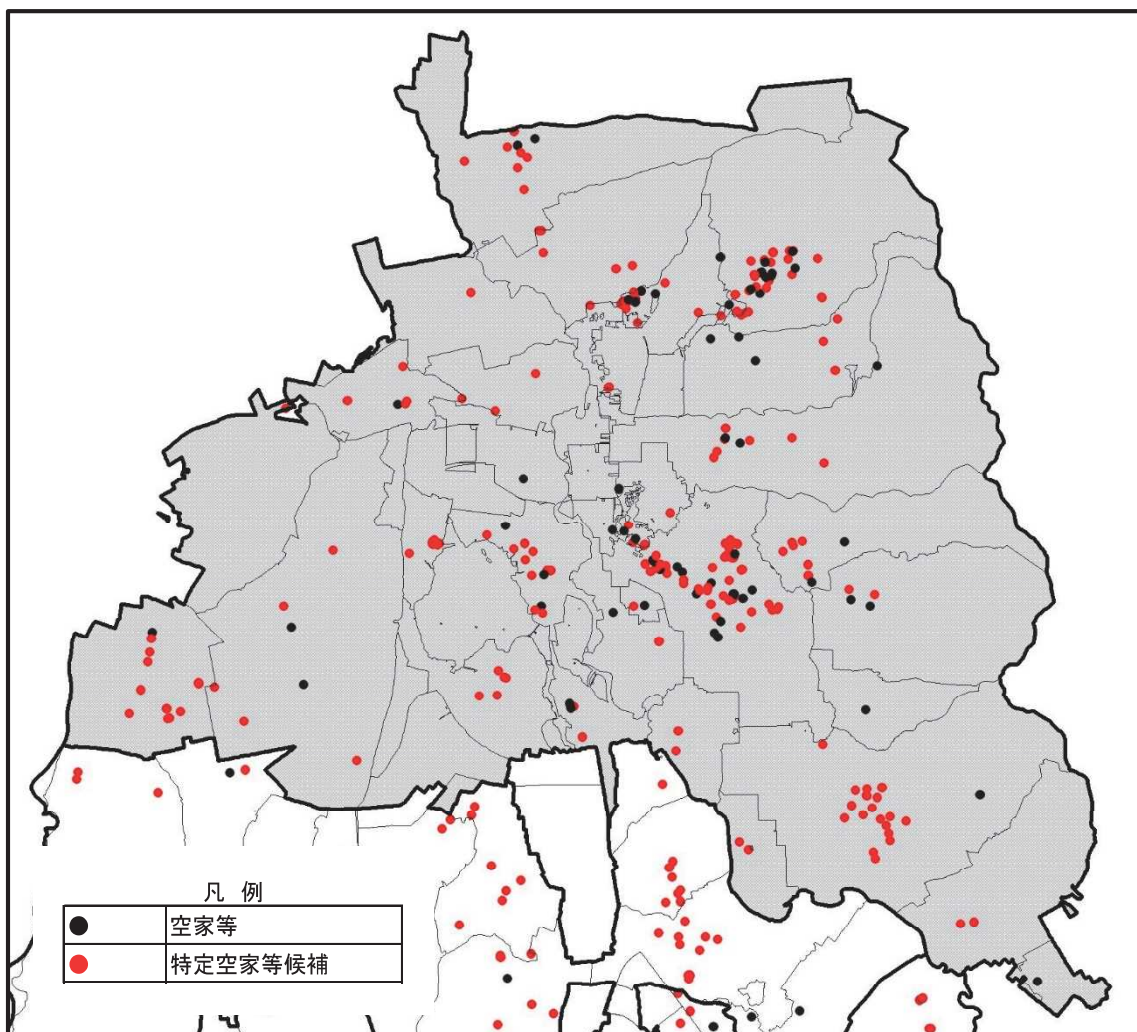


○筑波地区

市の北部に位置し、筑波山に代表される豊かな自然や、国指定史跡の平沢官衙遺跡や小田城址、日本の道百選の「つくば道」等、自然・歴史・文化等に恵まれた地域です。市街地としては、北条地区と小田地区に既成市街地が形成されており、上大島地区には工業団地が立地しています。

筑波地区の空家等数は 256 件、そのうち特定空家等候補は 193 件です。空家等数の分布は、筑波（31 件）、沼田（19 件）の筑波山麓地域や、北条（56 件）、小田（20 件）の既成市街地に多く分布しています。特定空家等候補については、北条（40 件）、筑波（21 件）、小田（19 件）に多く分布しています。

また、筑波地区の空家率は 4.7%となっており、市内で最も高い割合となっています。世帯数が 100 件以上の地区では、筑波が 19.5%と最も高く、次いで、沼田の 7.8%となっており、筑波の 19.5%は市内で最も高い割合となっています。



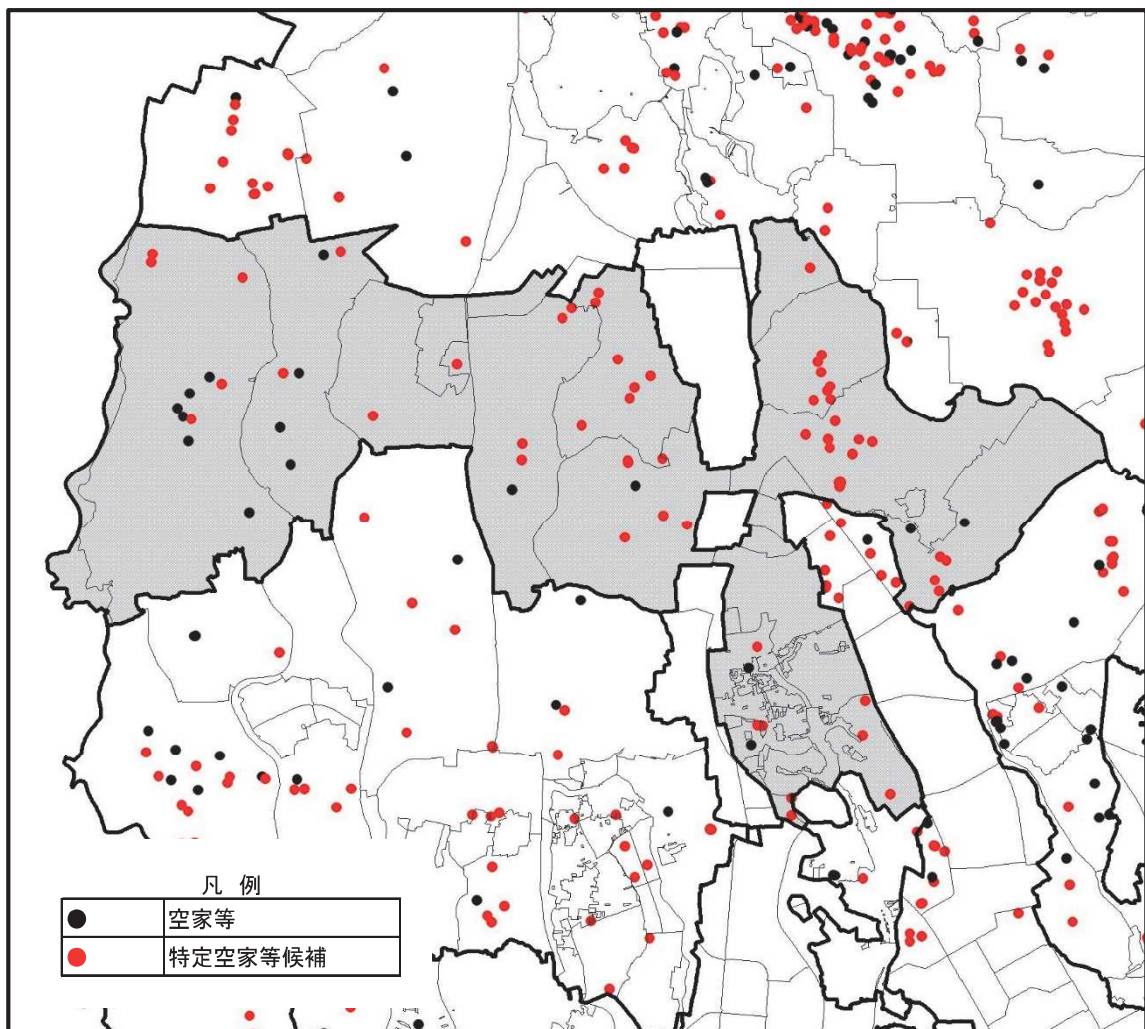
地区	戸建て住宅 の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
小田	556	20	3.6	19	0
北太田	57	2	3.5	2	1
大形	141	2	1.4	2	1
下大島	55	1	1.8	0	0
小和田	39	1	2.6	0	0
山口	117	4	3.4	2	1
平沢	99	8	8.1	6	1
北条	880	56	6.4	40	6
君島	85	2	2.4	2	1
泉	106	2	1.9	1	0
小泉	14	2	14.3	1	0
田中	279	13	4.7	10	4
水守	183	5	2.7	5	2
山木	101	4	4.0	2	1
明石	43	15	34.9	15	0
高野原新田	0	0	0.0	0	1
作谷	394	7	1.8	5	2
寺具	139	1	0.7	1	0
安食	360	12	3.3	11	1
上菅間	57	1	1.8	1	0
中菅間	132	2	1.5	2	1
池田	69	1	1.4	0	0
磯部	40	0	0.0	0	0
洞下	212	6	2.8	5	2
筑波	159	31	19.5	21	3
沼田	243	19	7.8	13	1
国松	159	6	3.8	6	7
上大島	216	9	4.2	7	1
神郡	201	10	5.0	7	1
臼井	184	6	3.3	3	2
大貫	56	0	0.0	0	0
杉木	31	0	0.0	0	0
小沢	51	6	11.8	3	1
漆所	29	2	6.9	1	0
計	5,487	256	4.7	193	41

○大穂地区

市の北西部に位置し、桜川と小貝川に挟まれ広大な農地を有する地域です。市街地としては、大曽根地区や吉沼地区に既成市街地が形成され、筑穂地区や隣接する研究学園地区内の花畑地区には、住宅地のほか商業施設等が多く立地しています。

大穂地区の空家等数は 75 件、そのうち特定空家等候補は 59 件です。分布としては、旧大穂町の中心地区である大曽根（12 件）、吉沼（11 件）、要（10 件）に多く分布しています。特定空家等候補については、大曽根（12 件）、要（8 件）、前野（8 件）、若森（7 件）に多く分布しています。

また、大穂地区の空家率は 1.8%となっています。世帯数が 100 件以上の地区では、前野 3.2%、玉取 2.8%、西高野 2.3%等、2～3%台が多く、旧 6 町村の中では豊里地区に次いで割合の低い地区となっています。



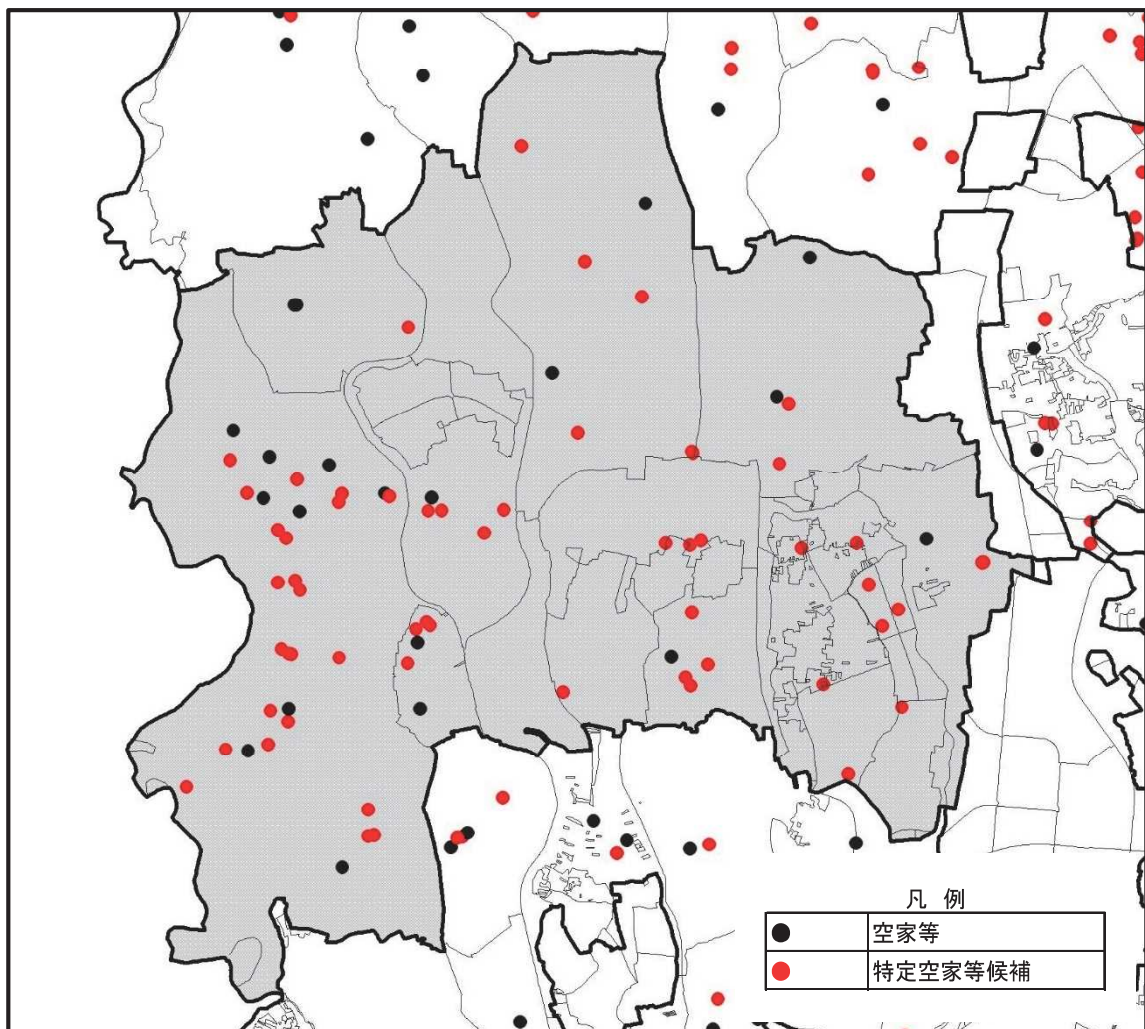
地区	戸建て住宅 の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
大曾根	556	12	2.2	12	3
玉取	254	7	2.8	5	2
若森	96	7	7.3	7	4
佐	61	1	1.6	1	1
蓮沼	88	0	0.0	0	0
前野	253	8	3.2	8	1
篠崎	457	6	1.3	5	0
長高野	295	5	1.7	4	0
要	510	10	2.0	8	8
吉沼	613	11	1.8	5	5
西高野	261	6	2.3	2	0
大砂	289	2	0.7	2	1
鹿島台	94	0	0.0	0	0
筑穂一丁目	30	0	0.0	0	0
筑穂二丁目	94	0	0.0	0	0
筑穂三丁目	113	0	0.0	0	0
計	4,064	75	1.8	59	25

○豊里地区

市の西部に位置し、小貝川と谷田川沿いに農地が広がる地域です。既成市街地としての上郷地区のほかに、住宅地と研究団地が一体的に整備された東光台研究団地、大規模開発による住宅団地である豊里の杜が立地しています。

豊里地区の空家等数は 79 件、そのうち特定空家等候補は 59 件です。分布としては、上郷（32 件）、今鹿島（8 件）に多く分布しています。特定空家等候補については、上郷（23 件）が最も多くなっています。また、特定空家等候補が空家全体の 74.7%を占めています。

豊里地区の空家率は 1.8%となっています。世帯数が 100 件以上の地区では、遠東（3.6%）が最も高く、次いで、手子生（2.9%）となっています。また、東光台の一部や豊里の杜といった空家が存在しない地域もあり、旧 6 町村の中では最も低い割合となっています。



地区	戸建て住宅 の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
百家	99	5	5.1	4	2
高野	207	3	1.4	3	1
今鹿島	620	8	1.3	6	4
沼崎	266	4	1.5	2	7
遠東	110	4	3.6	3	0
土田	51	2	3.9	2	1
中東原新田	14	0	0.0	0	0
上郷	1,187	32	2.7	23	10
木俣	43	6	14.0	4	2
野畑	53	1	1.9	1	1
手子生	173	5	2.9	4	2
田倉	143	3	2.1	1	1
上里	113	0	0.0	0	2
酒丸	213	2	0.9	2	3
東光台一丁目	148	2	1.4	2	0
東光台二丁目	122	1	0.8	1	0
東光台三丁目	69	0	0.0	0	0
東光台四丁目	61	0	0.0	0	1
東光台五丁目	6	1	16.7	1	0
豊里の杜一丁目	300	0	0.0	0	0
豊里の杜二丁目	371	0	0.0	0	0
計	4,369	79	1.8	59	37

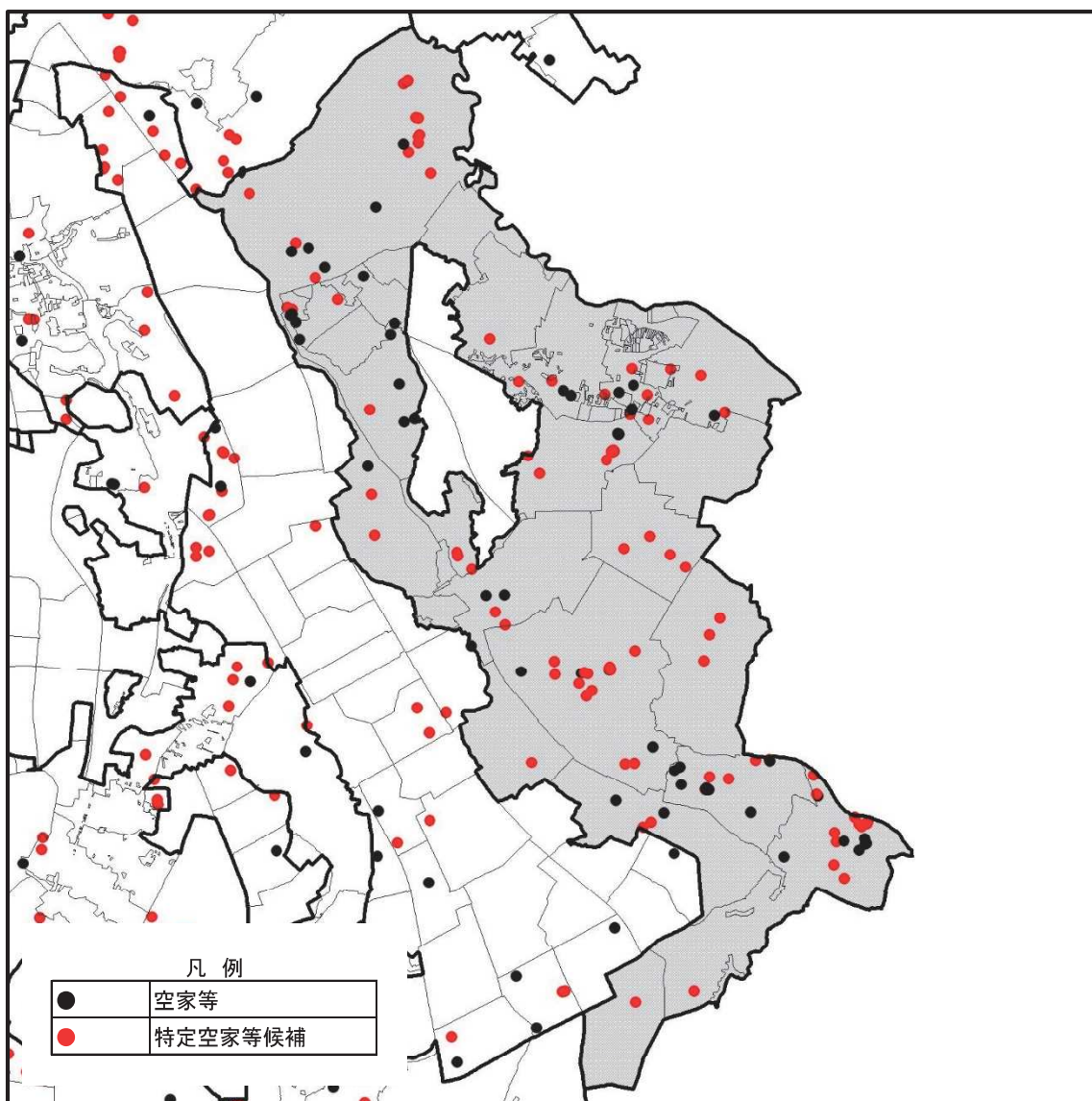
○桜地区

市の東部に位置し、既存の集落とその周辺に農地が広がり良好な田園地帯を有するとともに、栄地区に既成市街地があり、また、住宅地と商業施設、研究所等が一体的に整備されたテクノパーク桜が立地しています。

桜地区の空家等数は 141 件、そのうち特定空家等候補は 87 件です。分布としては、上ノ室（18 件）、栗原（18 件）、金田（14 件）、上広岡（13 件）の既存集落のほか、桜ニュータウンを含む下広岡（20 件）に多く分布しています。

特定空家等候補については、上ノ室（14 件）、下広岡（13 件）、栗原（12 件）に多く分布しています。

また、桜地区の空家率は 2.3%となっています。世帯数が 100 件以上の地区では、金田（7.1%）、上広岡（6.6%）が特に高い割合となっています。



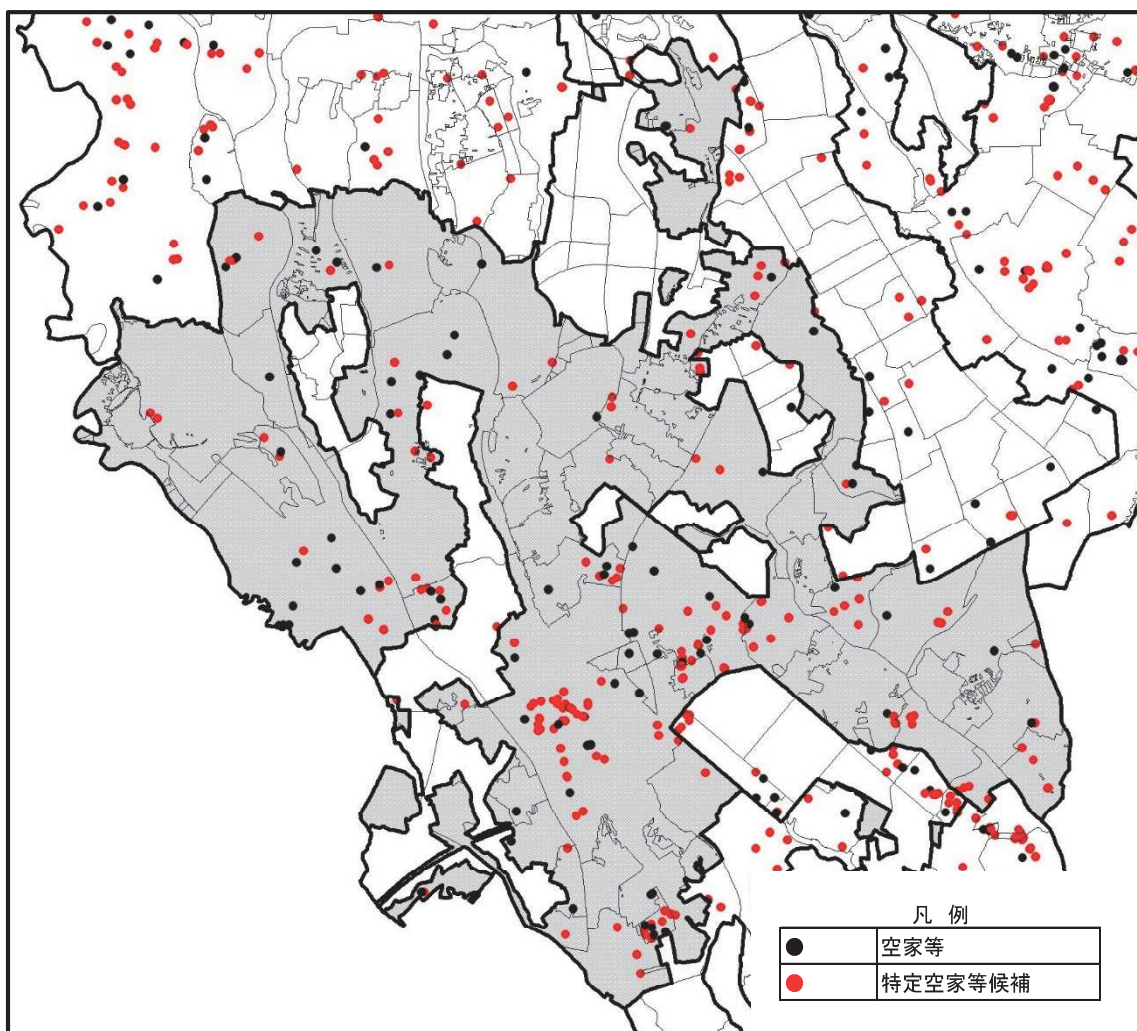
地区	戸建て住宅 の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
上境	62	1	1.6	1	2
中根	188	3	1.6	3	1
栄	163	5	3.1	3	3
松塚	114	4	3.5	2	2
松栄	136	1	0.7	1	0
大	103	0	0.0	0	0
横町	60	3	5.0	1	1
金田	197	14	7.1	10	8
古来	223	4	1.8	4	2
吉瀬	104	3	2.9	3	0
上ノ室	606	18	3.0	14	14
上広岡	196	13	6.6	5	6
上広岡字野田	150	3	2.0	0	0
下広岡	867	20	2.3	13	9
大角豆	533	5	0.9	3	0
倉掛	353	1	0.3	1	2
妻木	220	3	1.4	2	0
柴崎	229	9	3.9	3	1
東岡	96	3	3.1	3	1
花室	437	5	1.1	2	2
栗原	468	18	3.8	12	6
上野	58	1	1.7	0	1
桜一丁目	174	1	0.6	0	0
桜二丁目	234	2	0.9	1	0
桜三丁目	71	1	1.4	0	0
計	6,042	141	2.3	87	61

○谷田部地区

市の中央部に位置し、常磐自動車道谷田部インターチェンジや首都圏中央連絡自動車道のつくば中央インターチェンジ及びつくば牛久インターチェンジが整備されているほか、国道 354 号線が通過し交通の要所となっています。一方、その周辺には小貝川や谷田川、西谷田川沿いに豊かな田園地帯が広がっています。

谷田部地区の空家等数は 228 件、そのうち特定空家等候補は 150 件です。分布としては、既成市街地である谷田部（53 件）が最も多く、次いで上横場（28 件）、真瀬（14 件）、緑が丘（12 件）、島名（10 件）となっています。特定空家等候補については、谷田部（44 件）に多く分布しています。

また、谷田部地区の空家率は 2.4%となっています。世帯数が 100 件以上の地区では、榎戸（5.8%）が最も高く、次いで、谷田部（4.3%）、上横場（4.3%）となっています。



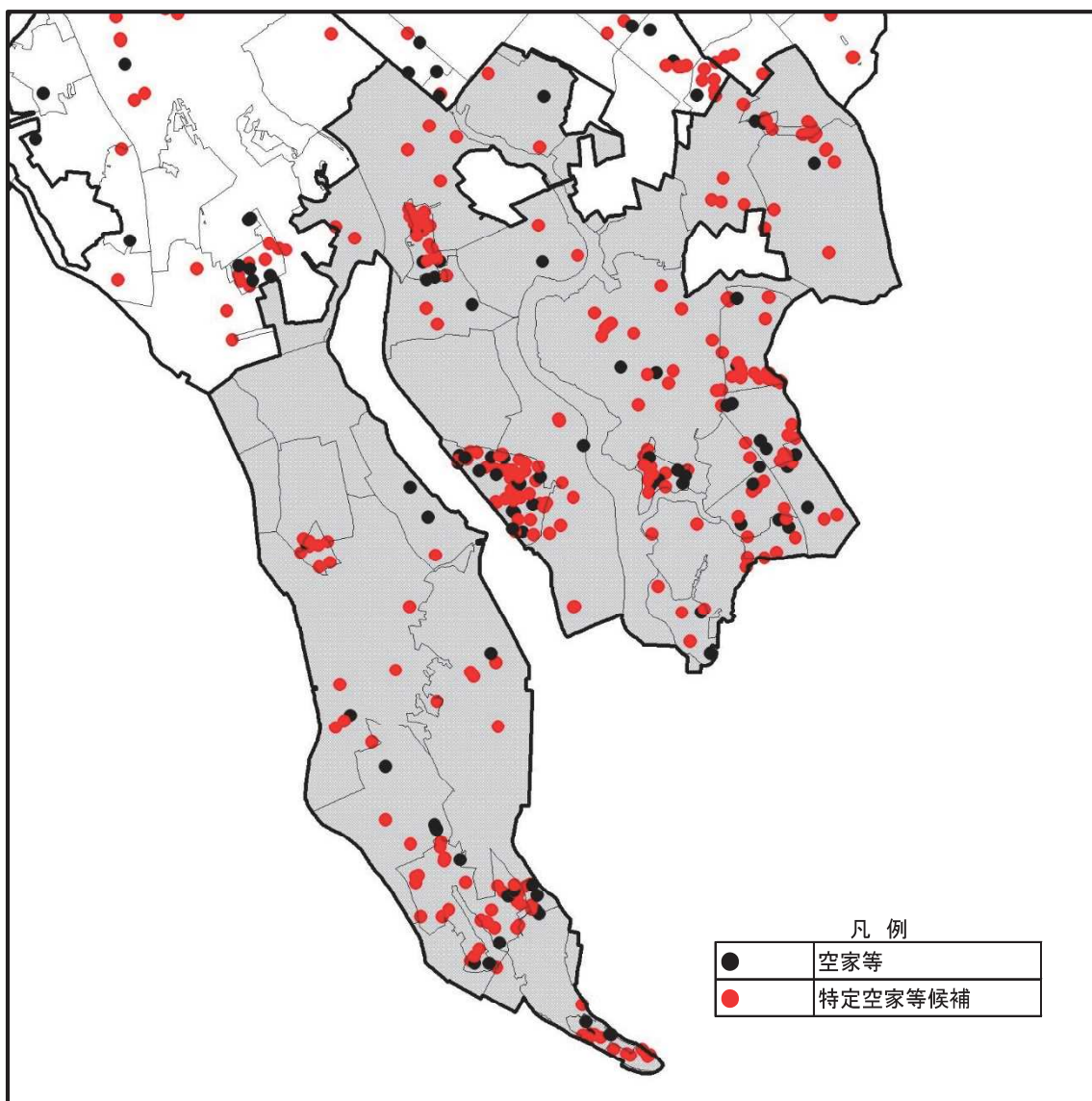
地区	戸建て住宅 の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
谷田部	1,238	53	4.3	44	14
谷田部字瑞穂	523	9	1.7	0	0
羽成	48	1	2.1	1	0
東丸山	22	0	0.0	0	0
境田	55	0	0.0	0	0
境松	48	3	6.3	3	0
根崎	12	1	8.3	1	0
古館	25	2	8.0	1	0
飯田	104	1	1.0	0	0
中野	54	1	1.9	0	0
西栗山	23	0	0.0	0	0
片田	13	2	15.4	1	0
上萱丸	59	1	1.7	1	0
下萱丸	16	0	0.0	0	0
花島新田	7	1	14.3	1	0
緑が丘	450	12	2.7	7	0
鷹野原	35	0	0.0	0	0
台町一丁目	40	0	0.0	0	0
台町二丁目	105	1	1.0	0	0
台町三丁目	104	0	0.0	0	0
真瀬	629	14	2.2	5	4
鍋沼新田	99	3	3.0	2	1
高須賀	150	2	1.3	2	2
島名	391	10	2.6	5	2
水堀	27	0	0.0	0	0
面野井	82	2	2.4	2	1
高田	23	1	4.3	0	0
鬼ヶ窪	125	2	1.6	1	1
上河原崎	89	3	3.4	1	1
下河原崎	75	0	0.0	0	0
中別府	207	5	2.4	3	3
下別府	29	1	3.4	0	0
高良田	120	0	0.0	0	0
苅間	244	4	1.6	3	1
原	97	0	0.0	0	0
葛城根崎	15	0	0.0	0	0
東平塚	85	2	2.4	2	2
西平塚	48	2	4.2	0	0
下平塚	86	0	0.0	0	0
西大橋	59	1	1.7	1	0
西岡	53	0	0.0	0	0
島	27	0	0.0	0	0
山中	234	3	1.3	2	1
新井	7	0	0.0	0	0
柳橋	59	1	1.7	1	0
平	41	0	0.0	0	0
太白谷	15	0	0.0	0	0
小白谷	331	8	2.4	5	1
館野	54	6	11.1	5	1
中内	47	0	0.0	0	0
赤塚	293	4	1.4	3	0
下原	54	1	1.9	0	0
梶内	43	1	2.3	1	0
新牧田	43	0	0.0	0	0
稲岡	151	2	1.3	1	2
北中島	94	4	4.3	4	2
市之台	81	4	4.9	4	0
下横場	119	3	2.5	3	1
南中妻	137	4	2.9	3	1
北中妻	54	0	0.0	0	0
榎戸	121	7	5.8	6	1
今泉	78	2	2.6	2	0
上横場	649	28	4.3	17	4
手代木	157	3	1.9	2	1
小野崎	508	1	0.2	0	0
松野木	169	3	1.8	1	2
上原	128	0	0.0	0	0
西大沼	99	0	0.0	0	0
西郷	14	3	21.4	3	0
計	9,521	228	2.4	150	49

○荃崎地区

市の南部に位置し、牛久沼等の豊かな自然環境を有しています。既成市街地としては、高見原地区に市街地が形成されているほか、昭和40年代後半に開発された住宅団地が複数立地しています。

荃崎地区の空家等数は324件、そのうち特定空家等候補は250件です。分布としては、高崎(22件)、高見原三丁目(21件)等の既存市街地のほか、森の里(54件)や自由ヶ丘(34件)の住宅団地に多く分布しています。特定空家等候補については、森の里(39件)、自由ヶ丘(28件)、高崎(20件)、高見原三丁目(19件)に多く分布しています。

また、荃崎地区の空家率は4.1%となっており、市内で2番目に高い割合となっています。世帯数が100件以上の地区では、高見原三丁目(6.5%)、明神(6.5%)、あしび野(6.4%)、小荃(5.7%)等、空家率4%以上の地域が多くなっています。



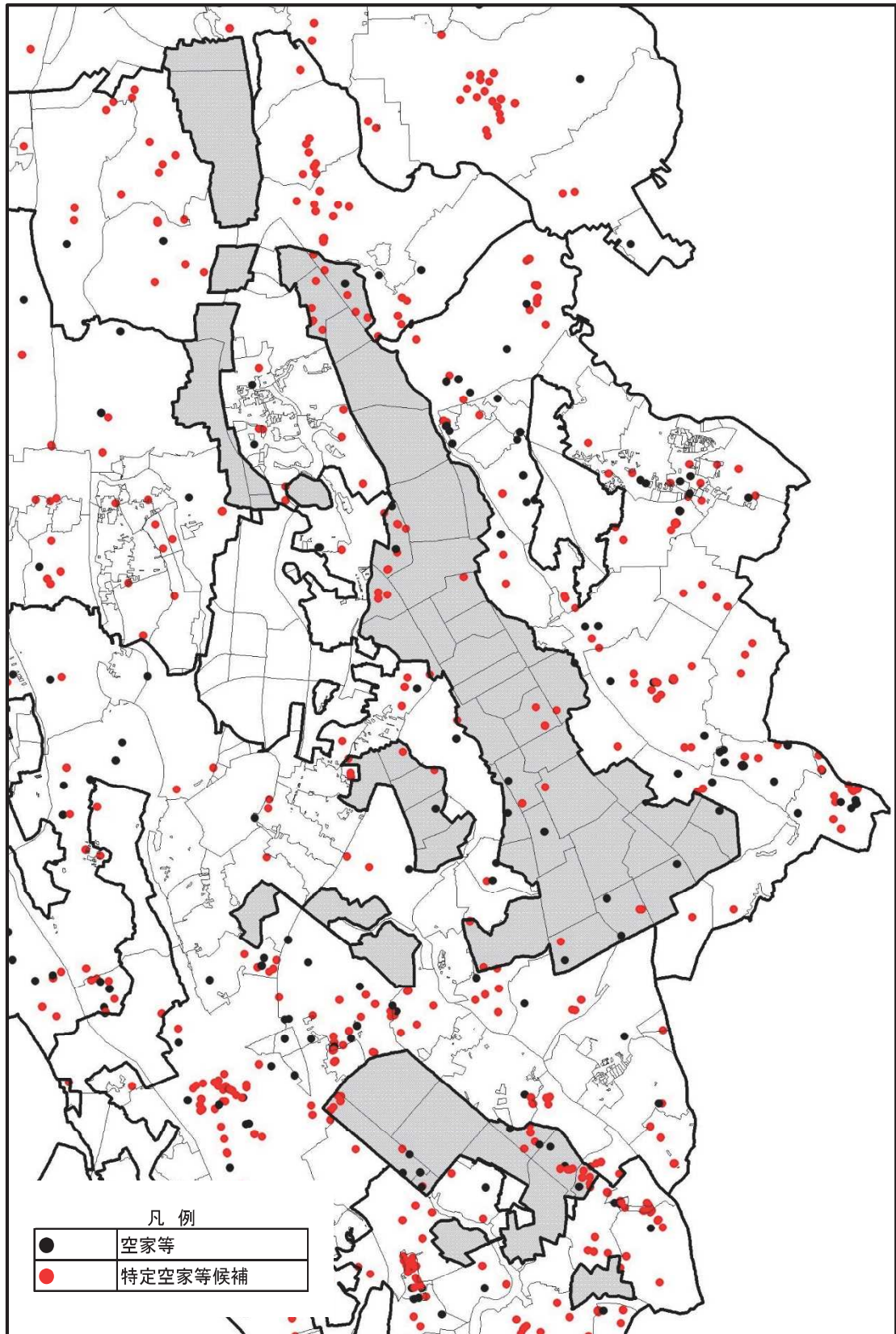
地区	戸建て住宅 の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
六斗	36	0	0.0	0	0
小荃	158	9	5.7	8	2
下岩崎	102	5	4.9	4	1
九万坪	52	4	7.7	2	1
上岩崎	190	8	4.2	7	1
房内	40	2	5.0	2	1
若栗	117	4	3.4	4	0
菅間	59	0	0.0	0	0
樋の沢	73	2	2.7	2	0
大井	145	7	4.8	6	0
高崎	469	22	4.7	20	3
天寶喜	63	3	4.8	3	0
宝陽台	560	6	1.1	4	0
城山	417	17	4.1	11	5
桜が丘	391	20	5.1	16	3
森の里	1,205	54	4.5	39	5
あしび野	141	9	6.4	5	0
高見原一丁目	506	6	1.2	3	0
高見原二丁目	451	13	2.9	9	3
高見原三丁目	321	21	6.5	19	4
高見原四丁目	247	10	4.0	8	2
高見原五丁目	167	3	1.8	2	0
富士見台	210	9	4.3	5	0
自由ヶ丘	729	34	4.7	28	2
梅ヶ丘	197	8	4.1	7	2
駒込	28	0	0.0	0	0
小山	27	1	3.7	1	0
荃崎	84	3	3.6	1	0
大舟戸	38	6	15.8	2	0
細見	35	0	0.0	0	1
泊崎	59	8	13.6	8	0
明神	123	8	6.5	6	2
稲荷川	0	0	0.0	0	0
稲荷原	87	3	3.4	2	0
中山	105	3	2.9	2	0
西大井	146	6	4.1	6	0
池向	84	10	11.9	8	0
計	7,862	324	4.1	250	38

○研究学園地区

筑波研究学園都市の建設に伴い、科学、文化、研究、教育施設の集積に加えて、商業、業務住居施設によって形成された地域です。つくば駅周辺は、大規模な公共施設や商業、業務、住居系施設が立地しており、ペDESTリアンデッキや公園等と一体となって緑豊かな街並みを形成しています。

研究学園地区の空家等数は 76 件、そのうち特定空家等候補は 55 件です。分布としては、春日四丁目（8 件）、観音台一丁目（8 件）に多く分布しています。特定空家等候補についても、春日四丁目（6 件）、観音台一丁目（6 件）が多くなっています。

また、研究学園地区の空家率は 1.0%となっています。世帯数が 100 件以上の地区では、牧園（3.8%）、高野台二丁目（3.3%）、高野台三丁目（3.0%）と 3%を超える地区がある一方、空家が存在しない地区や 1%台の地区も多く、全体として 1.0%と低い割合となっています。



地区	戸建て住宅 の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
天久保一丁目	37	1	2.7	1	1
天久保二丁目	74	0	0.0	0	0
天久保三丁目	40	0	0.0	0	0
天久保四丁目	53	0	0.0	0	0
吾妻一丁目	25	0	0.0	0	0
吾妻三丁目	111	0	0.0	0	0
吾妻四丁目	115	0	0.0	0	0
竹園一丁目	5	0	0.0	0	0
竹園二丁目	97	2	2.1	2	0
竹園三丁目	311	1	0.3	1	1
千現一丁目	182	0	0.0	0	0
千現二丁目	107	1	0.9	1	0
並木二丁目	232	0	0.0	0	0
並木三丁目	343	1	0.3	0	0
並木四丁目	159	0	0.0	0	0
梅園二丁目	595	1	0.2	0	8
花畑一丁目	189	5	2.6	5	0
花畑二丁目	90	0	0.0	0	0
花畑三丁目	205	6	2.9	5	1
小野川	382	2	0.5	2	0
東新井	139	1	0.7	1	0
稲荷前	270	2	0.7	1	0
高野台二丁目	184	6	3.3	4	1
高野台三丁目	199	6	3.0	4	0
春日一丁目	65	0	0.0	0	0
春日二丁目	189	1	0.5	1	0
春日三丁目	81	3	3.7	3	0
春日四丁目	54	8	14.8	6	2
観音台一丁目	395	8	2.0	6	0
二の宮一丁目	267	2	0.7	1	0
二の宮二丁目	144	1	0.7	0	0
二の宮三丁目	194	1	0.5	0	1
二の宮四丁目	156	0	0.0	0	0
松代一丁目	274	1	0.4	1	0
松代二丁目	141	1	0.7	1	0
松代三丁目	303	1	0.3	1	0
松代四丁目	144	1	0.7	0	0
松代五丁目	323	0	0.0	0	0
東二丁目	419	4	1.0	2	1
牧園	158	6	3.8	5	0
若葉	112	3	2.7	1	0
計	7,563	76	1.0	55	16

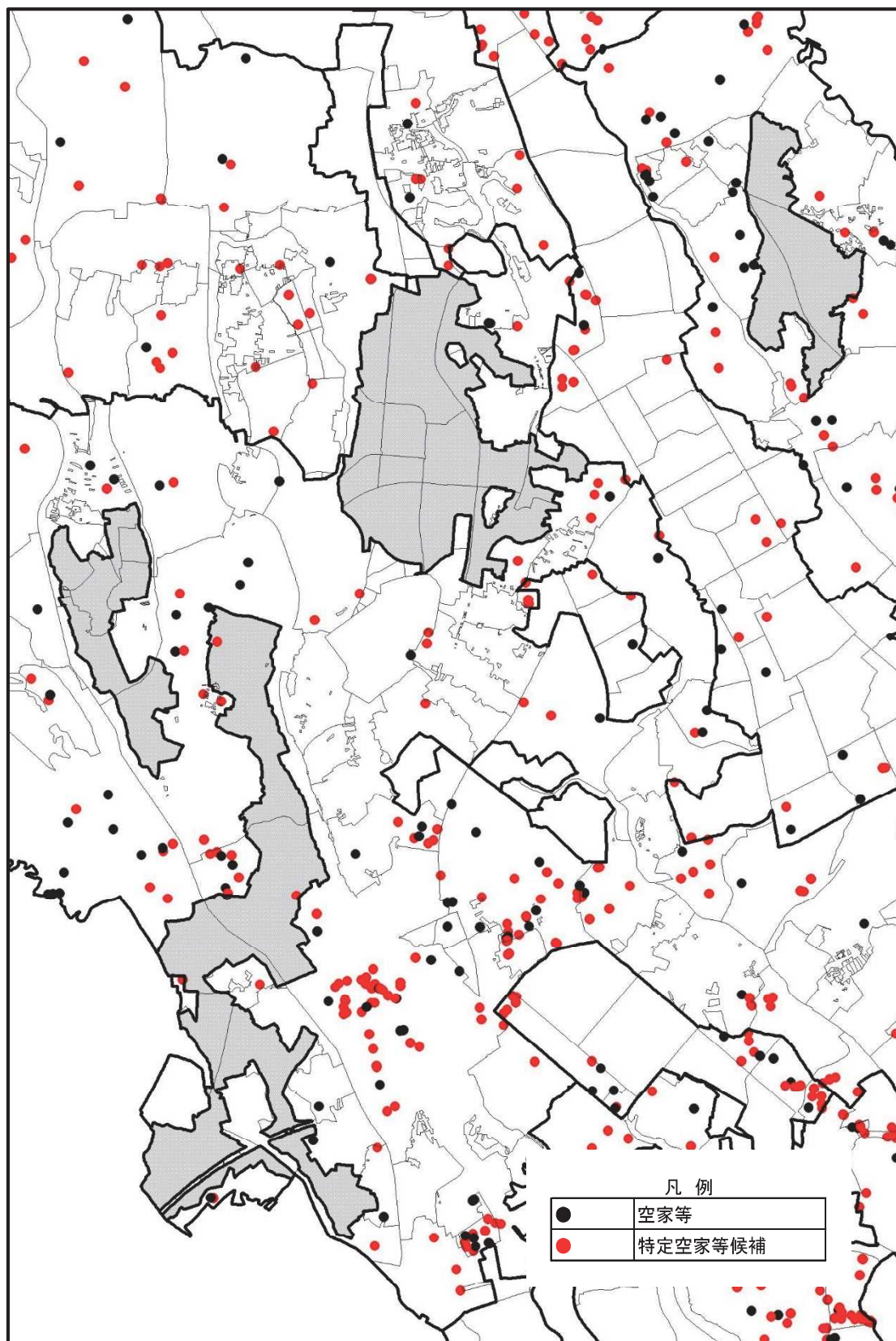
○TX沿線開発地区

TX沿線開発地区は、土地区画整理事業により整備される葛城地区、島名・福田坪地区、萱丸地区、上河原崎・中西地区、中根・金田台地区となっており、市街地の形成が進んでいるとともに、幹線道路網の整備が進んでいます。

TX沿線開発地区の空家等数は2件、そのうち特定空家等候補は2件です。

また、TX沿線開発地区の空家率は、ほぼ0.0%となっています。世帯数が100件以上の地区についても、ほとんど空家はありません。

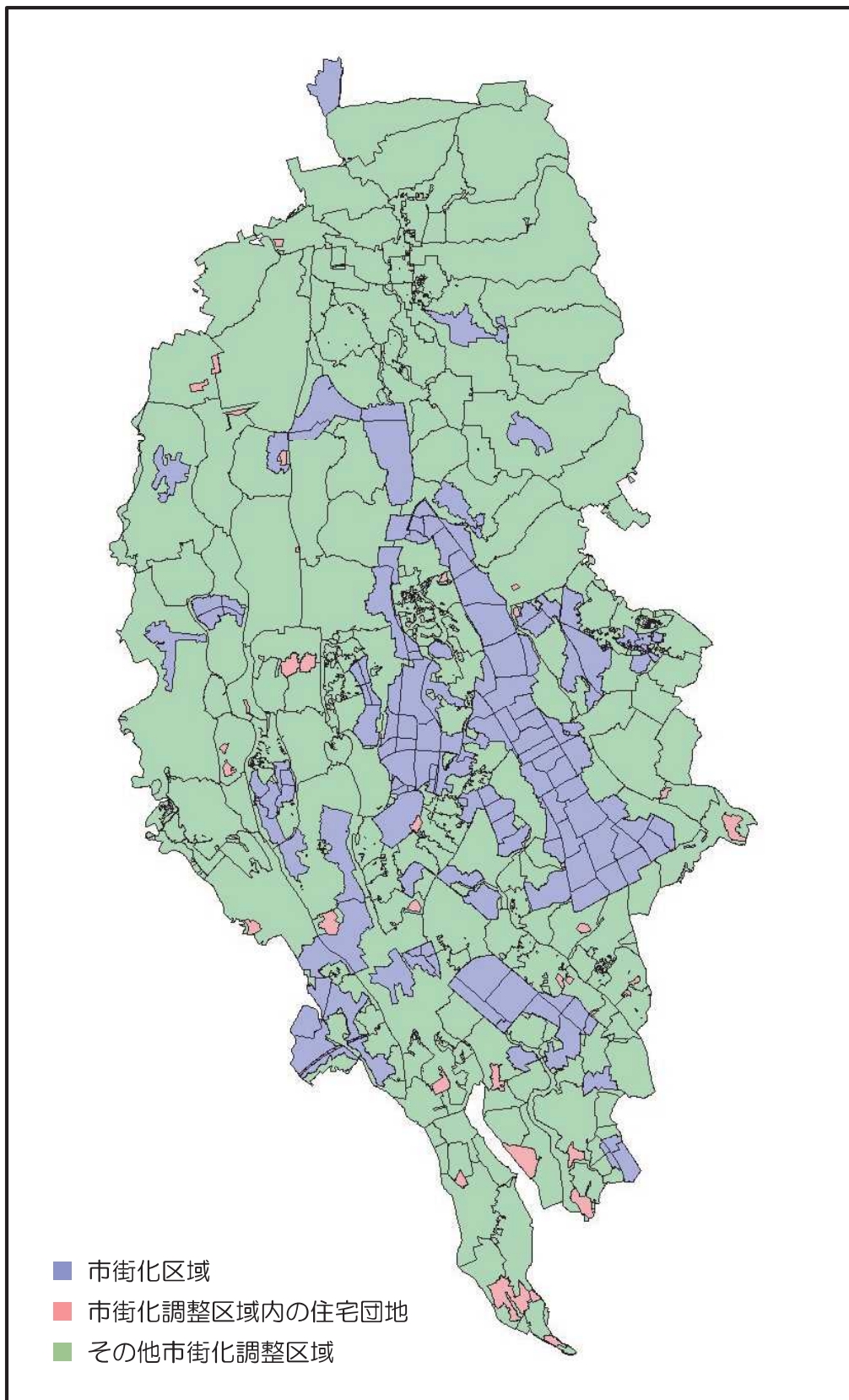
この地区は、現在も土地区画整理事業による市街化が進んでおり、それに伴い住宅等の建築が盛んで人口も増加しているため、空家率は非常に低くなっています。



地区	戸建て住宅 の世帯数 (件)	空家等数 (件)	空家率 (%)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
学園の森一丁目	387	0	0.0	0	0
学園の森二丁目	546	0	0.0	0	0
学園の森三丁目	225	0	0.0	0	0
研究学園一丁目	0	0	0.0	0	0
研究学園二丁目	151	0	0.0	0	0
研究学園三丁目	243	0	0.0	0	0
研究学園四丁目	350	0	0.0	0	0
研究学園五丁目	132	0	0.0	0	0
研究学園六丁目	412	0	0.0	0	0
研究学園七丁目	304	0	0.0	0	0
学園南一丁目	152	0	0.0	0	0
学園南二丁目	2	0	0.0	0	0
学園南三丁目	416	0	0.0	0	0
香取台A	115	1	0.9	1	0
香取台B	457	0	0.0	0	0
諏訪C	35	0	0.0	0	0
諏訪D	78	0	0.0	0	0
諏訪E	0	0	0.0	0	0
陣場D	0	0	0.0	0	0
陣馬E	110	1	0.9	1	0
陣馬F	92	0	0.0	0	0
陣馬G	97	0	0.0	0	1
みどりの一丁目	413	0	0.0	0	0
みどりの二丁目	452	0	0.0	0	0
みどりの中央	638	0	0.0	0	0
みどりの東	170	0	0.0	0	0
みどりの南	695	0	0.0	0	0
春風台	340	0	0.0	0	0
流星台	116	0	0.0	0	0
さくらの森	73	0	0.0	0	0
かみかわ	0	0	0.0	0	0
高山	32	0	0.0	0	0
万博公園西	134	0	0.0	0	0
計	7,367	2	0.0	2	1

(5) 区域別空家等分布状況

現地調査の集計単位として、市街化区域と市街化調整区域内の住宅団地、その他市街化調整区域の3地区に分けた図を以下に示します。

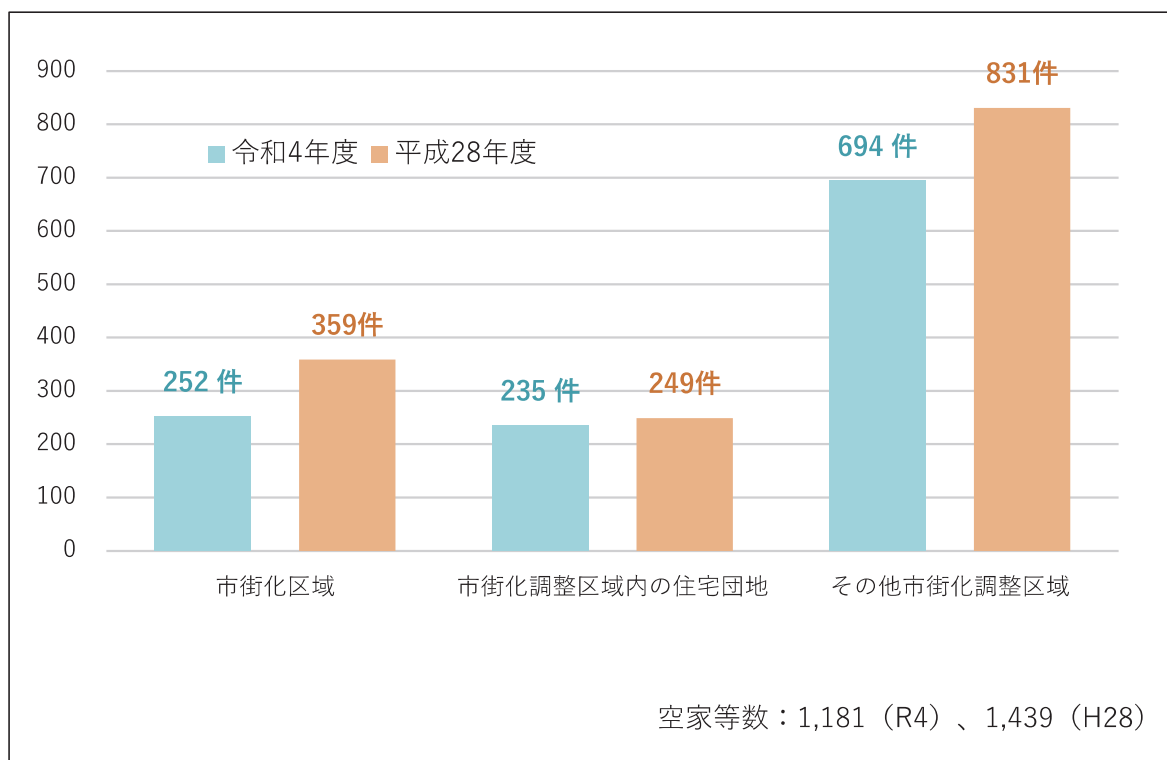


市街化区域内の空家等が252件(21%)、市街化調整区域内の空家等が929件(79%)であり、市街化調整区域のうち、住宅団地の空家等が235件(20%)、その他が694件(59%)となっています。

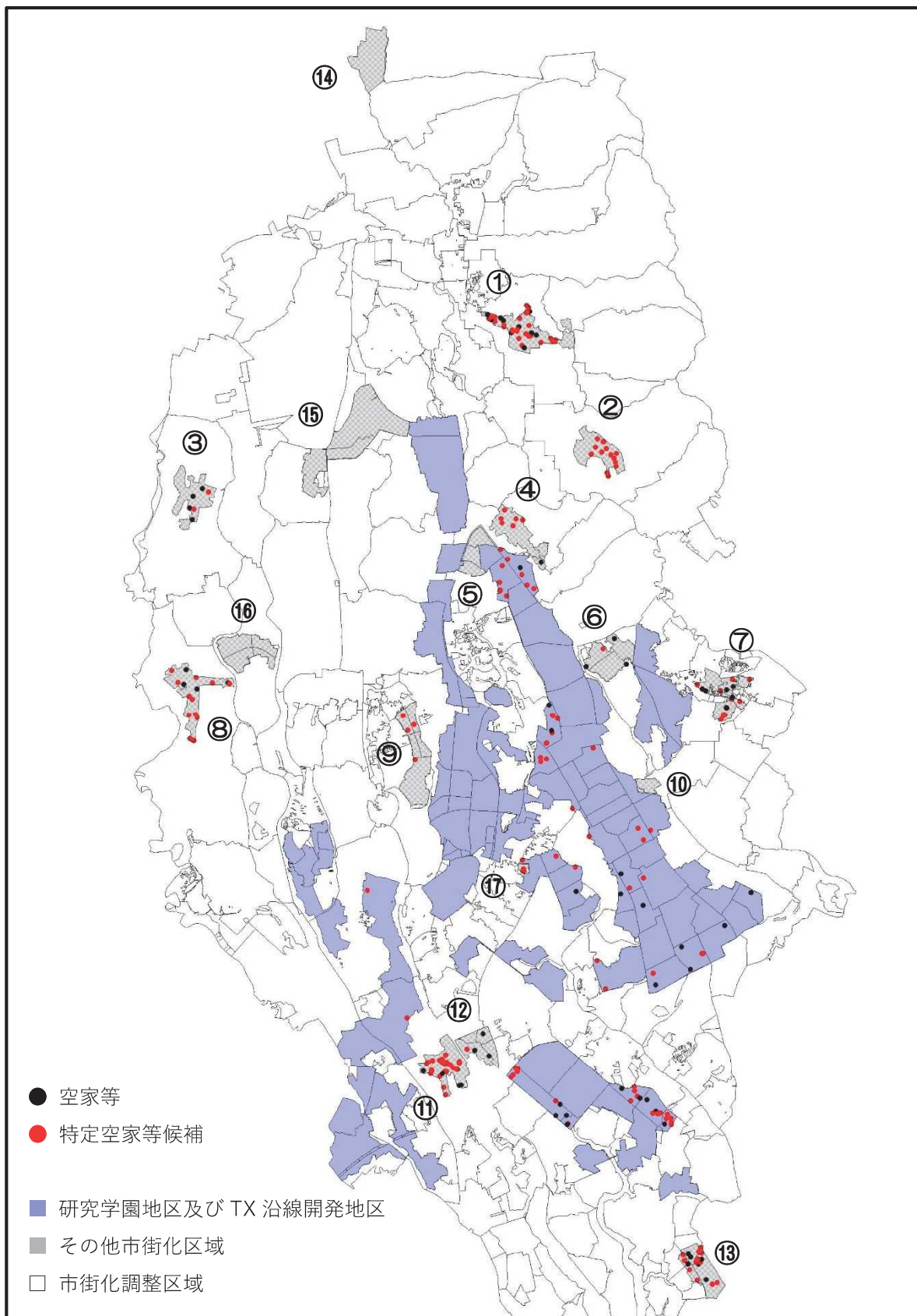
市街化区域内の空家等数は252件、そのうち特定空家等候補は182件です。空家等が多い地区は、北条40件、そのうち特定空家等候補は28件、次いで、谷田部30件、そのうち特定空家等候補は23件、栄23件、そのうち特定空家等候補は14件、高見原22件、そのうち特定空家等候補は16件となっており、4地区で空家等数115件で全体の46%を占めており、特定空家等候補は81件となっています。

市街化調整区域内の空家等数は929件、そのうち特定空家等候補は673件となっています。空家等総数に対する分布率は79%となっており、大部分の空家が市街化調整区域に存在しています。

また、市街化調整区域内には34の住宅団地が立地しています。空家等数は、森の里団地が54件で最も多く、次いで、自由ヶ丘団地が34件、桜が丘団地が20件となっています。



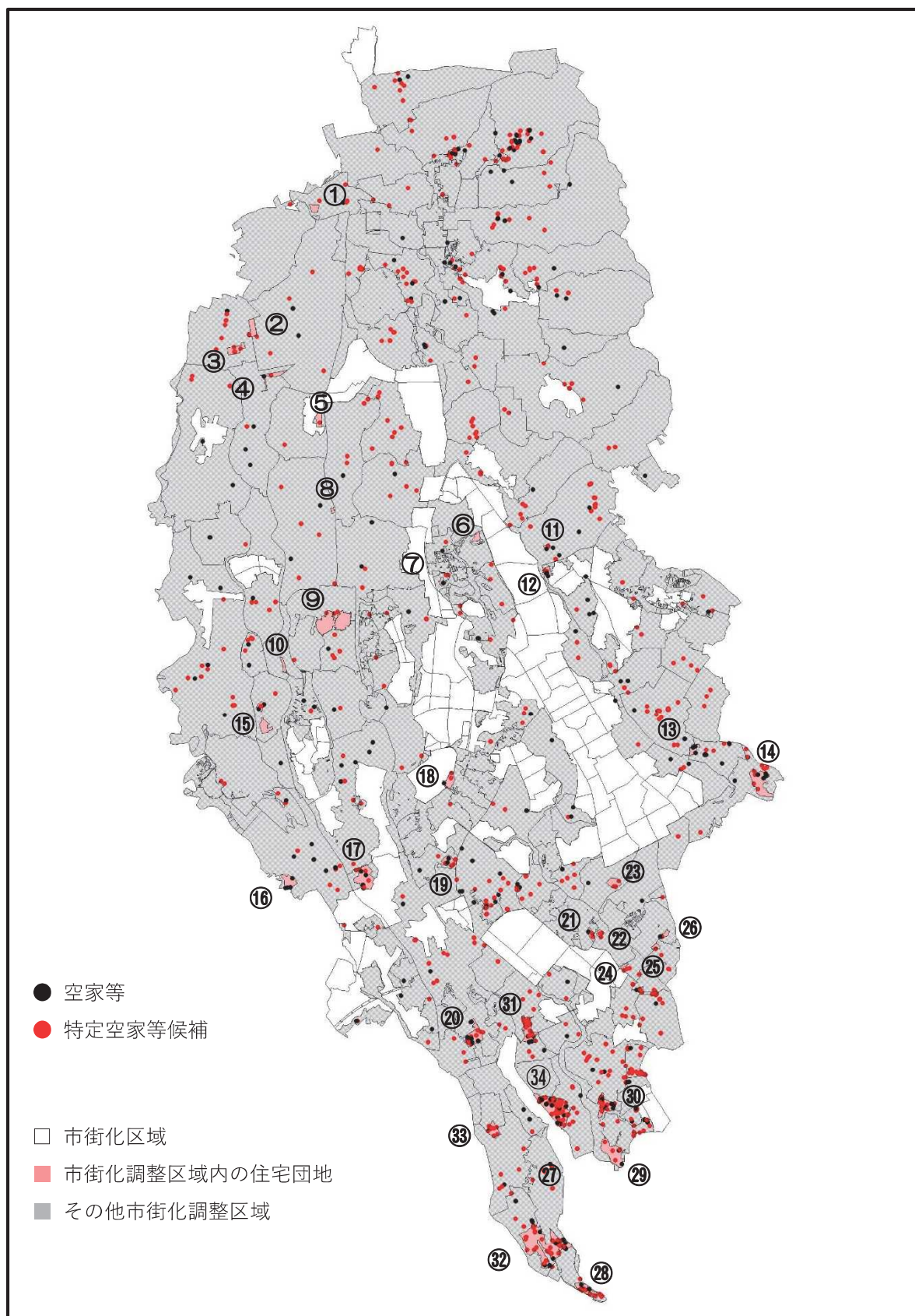
○市街化区域（空家等分布図）



【市街化区域の空家等件数内訳】

	地区名	空家等数 (件)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
①	北条	40	28	3
②	小田	14	14	0
③	吉沼	6	2	3
④	大曾根	7	6	2
⑤	筑穂	0	0	0
⑥	桜	4	1	0
⑦	栄	23	14	4
⑧	上郷	17	13	6
⑨	東光台	4	4	1
⑩	花園	0	0	0
⑪	谷田部	30	23	8
⑫	台町	4	1	1
⑬	高見原	22	16	3
⑭	上大島	0	0	0
⑮	和台・北原・大久保	0	0	0
⑯	緑ヶ原	0	0	0
⑰	西郷	3	3	0
—	研究学園地区	76	55	16
—	TX沿線開発地区	2	2	1
	合計	252	182	48

○市街化調整区域（空家等分布図）



【市街化調整区域内の主な住宅団地の空家等件数内訳】

	団地名	空家等数 (件)	R4 特定空家等候補 (件)	H28 特定空家等候補 (件)
①	大根山団地	0	0	1
②	入会団地	2	2	0
③	新白水団地	4	4	1
④	白水団地	2	1	0
⑤	東信団地	1	1	0
⑥	中根団地	0	0	0
⑦	日立団地	1	0	0
⑧	伊奈団地	0	0	0
⑨	豊里の杜	0	0	0
⑩	豊里グリーンタウン	0	0	0
⑪	桜台団地	2	1	2
⑫	学園台セントラル	4	1	0
⑬	野田団地	3	0	0
⑭	桜ニュータウン	9	4	2
⑮	別府学園台	4	2	3
⑯	富士見ヶ丘団地	4	0	1
⑰	みずほ団地	9	5	0
⑱	山中学園台	3	2	0
⑲	グリーンハイツ	5	3	1
⑳	緑ヶ丘団地	12	7	0
㉑	南中妻セントラル	4	3	1
㉒	下横場団地	3	3	1
㉓	東宝ランド	3	3	0
㉔	市野台団地	1	1	0
㉕	北中島団地	0	0	1
㉖	学園グリーンタウン	2	1	1
㉗	あしび野団地	9	5	0
㉘	富士見台団地	9	5	0
㉙	宝陽台団地	6	4	0
㉚	城山団地	17	11	5
㉛	桜が丘団地	20	16	3
㉜	自由ヶ丘団地	34	28	2
㉝	梅が丘団地	8	7	2
㉞	森の里団地	54	39	5
	合計	235	159	32

(6) 実態調査まとめ

【空家等の数】

現地調査により空家等と判定された 1,240 件から、所有者等への意向調査の結果、「住んでいる」との回答があった 59 件を除くと、空家等数は 1,181 件となりました。

空家等 1,181 件のうち、現地調査票（特定空家）による調査の対象として判定を行ったものは 981 件です。

その結果、何らかの対応が必要となる「特定空家等候補」と定義した空家等は、「A. 早急に対応が必要」と判定した空家 506 件、「B. 要対応」と判定した空家 335 件、「C. 対応を要する蓋然性あり」と判定した空家 14 件の 855 件となっています。

現地調査票（特定空家）の調査を実施した 981 件について、前回調査での判定結果を確認したところ、令和 4 年（2022 年）調査で A 判定の空家等 506 件について、前回調査の A 判定が 107 件（21%）、B 判定が 89 件（18%）でした。同様に B 判定の空家等 335 件については、前回調査の A 判定が 9 件（3%）、B 判定が 76 件（23%）でした。

令和 4 年（2022 年）調査で、A 判定または B 判定となった空家等の合計 841 件のうち、前回調査でも A 判定あるいは B 判定だった空家等の数は 281 件（33%）にのぼり、長期にわたって対応が必要な状況の空家等があると考えられます。

一方、令和 4 年（2022 年）調査で、A 判定または B 判定となった空家等のうち、前回調査では「空家等」でなかったものが 370 件（44%）あり、比較的空家等となってからの経過年数が短い場合でも、対応が必要な状況となっているものもあります。

【空家等の状況】

建物の構造は、木造が 88% で、階数は 1 階及び 2 階で 90% となっています。

空家等の判定理由は「敷地内に草木が繁茂し、又は草木が隣地や道路へはみ出している」が最も多くなっています。また、特定空家等候補の判定理由は「屋根の変形、屋根のふき材の剥離、軒の裏板・たる木の腐朽、軒や雨樋の垂れ下がり等がある」が最も多くなっています。

早急に対応が必要と判定した特定空家等候補 506 件の判定理由は、建築物の倒壊の危険として、「基礎及び土台の亀裂、多数のひび割れ、変形、破損、ずれがある」が 50%、屋根、外壁等の脱落、飛散等の危険として、「屋根の変形、屋根のふき材の剥離、軒の裏板・たる木の腐朽、軒や雨樋の垂れ下がり等がある」が 64% と半数以上を占めています。

また、衛生面に関する判定は、地域住民の日常生活に支障を及ぼす特定空家等候補は少ないものの、対応が必要となる空家等も見受けられます。

景観については、「屋根・外壁等の汚物や落書き、老朽化等による汚損がある」や「立木やつる草が建築物の全面を覆っている」と判定した空家等が約 3~4 割あります。

立木・雑草については、72%が雑草が繁茂している状況にあり、このうち 58%が公道や他人の敷地まで繁茂していたり、隣地の境界の堀・柵・垣根と同等以上の高さまで伸びており、維持管理が行き届いていない空家が多く見受けられました。

防犯・安全については、「門扉・窓の未施錠、破損があり、不特定多数の人が容易に侵入できる状態で放置されている」状態の空家が 24%となっていました。

【空家等の分布】

地区別の空家等の分布状況は、荃崎地区が最も多く 324 件（27%）、次いで筑波地区が 256 件（22%）、谷田部地区が 228 件（19%）、桜地区が 141 件（12%）、豊里地区が 79 件（7%）、研究学園地区が 76 件（6%）、大穂地区が 75 件（6%）、TX 沿線開発地区が 2 件（0.2%）です。研究学園地区と TX 沿線開発地区を除いたエリアが全体の約 93%を占めています。前回調査と比較すると、筑波地区のみで空家等数が増加しています。

地区別の空家率については、筑波地区が最も高く 4.7%、次いで荃崎地区が 4.1%、谷田部地区が 2.4%、桜地区が 2.3%、豊里地区が 1.8%、大穂地区が 1.8%、研究学園地区が 1.0%、TX 沿線開発地区がほぼ 0.0%となっています。

地区別の特定空家等候補について、戸建て住宅の世帯数に対する特定空家等候補の割合（特定空家等候補率 A）では、筑波地区（3.5%）と荃崎地区（3.2%）の 2 地区が特に高くなっています。

区域別の空家等の分布状況は、市街化区域内の空家等が 252 件（21%）、市街化調整区域内の空家等が 929 件（79%）であり、大部分の空家が市街化調整区域内に存在しています。市街化調整区域内の空家の内訳は、住宅団地の空家等が 235 件（20%）、その他が 694 件（59%）となっています。

区域別の特定空家等候補の割合は、市街化区域が 182 件（72%）、市街化調整区域内の住宅団地が 159 件（68%）、その他市街化調整区域が 514 件（74%）となっており、その他市街化調整区域の割合が高くなっています。