

西東京市空き家実態調査報告書

平成 30 年 3 月



西 東 京 市

＜西東京市空き家実態調査業務報告書 目次＞

1	はじめに	1
1.1	概要	1
2	実態調査	4
2.1	調査準備	4
2.2	現地調査の実施	10
2.3	アンケート調査	12
3	実態調査の結果	14
3.1	実態調査結果集計	14
3.2	空き家評価	35
3.3	アンケート調査結果集計	41
4	まとめ	69
4.1	現地調査結果のまとめ	69
4.2	所有者アンケート調査結果のまとめ	70
4.3	空き家実態調査まとめ	72
4.4	今後の課題等	74
5	【参考資料】	75
5.1	現地調査手順書	75
5.2	所有者アンケート調査票	90

1 はじめに

1.1 概要

1.1.1 目的

本業務は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」第 11 条に基づき、既存の住宅ストックとして重要な役割を果たす空き家の実態調査を行い、西東京市（以下「市」という。）として適正かつ明確な空き家対策を推進するための基礎データとして、現状の空き家の実態を調査・把握することを目的とする。

1.1.2 調査対象

本業務における現地調査の対象は市全域に存する建物を基本とし、具体的には以下に示す建物を調査対象・対象外と規定する。

【調査対象】住居専用の戸建て、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅、作業所併用の戸建て住宅、長屋・共同住宅（全室空き室に限る。）※¹

【対象外】附属建物※²、長屋・共同住宅（全室空き室を除く。）※¹、店舗・事務所専用建物、工場・作業所、倉庫・資材置き場等、新築売家（建売）・中古売家・賃貸戸建て・管理戸建て※³

※¹ 「長屋・共同住宅」については、建物全体について使用実態が無いものを調査対象とする。

※² 「附属建物」については、同敷地の所有者により管理されているものと想定できるため調査対象外とする。ただし、明らかに管理不全であり、近隣に影響を及ぼす恐れのあるものについては、調査対象とする。

※³ 「新築売家（建売）・中古売家・賃貸戸建て・管理戸建て」については、現状では空き家ではあるが、「管理」という観点では一義的には不動産会社等により保たれていると想定できるため対象外とする。ただし、管理が行き届いていないような、明らかな管理不全と思われるものについては調査対象とする。

1.1.3 区域

本業務の調査区域は、市全域を対象とする。

1.1.4 期間

本業務の履行期間は、平成 29 年 6 月 16 日から平成 30 年 3 月 16 日までとする。

1.1.5 用語の解説

本書独自の意味合いを含む用語について下記に示す。

➤ 「空き家」

本業務において「空き家」とは、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」に規定する「空家等」にかかわらず、現に居住その他の使用がなされていない可能性のある建築物をいう。

＜参考：空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号） 抜粋 ＞

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の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にあると認められる空家等をいう。

＜参考：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 抜粋 ＞

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

➤ 「実態調査」

現地調査、所有者等の特定、所有者アンケート実施等の本業務で行う一連の作業が含まれるもの。

➤ 「現地調査」

市全域の建物を対象とし、外観目視により空き家と推定される建物を抽出する調査。以下の「先行調査」、「全域調査」、「詳細調査」は現地調査に含まれる。

➤ 「先行調査」

現地調査のうち、全域調査を実施するにあたり、先に作成した、「現地調査手順書」（P.75参照）及び「空き家現況調査票」（P.9参照）に基づき、試行的に実施する調査。

➤ 「全域調査」

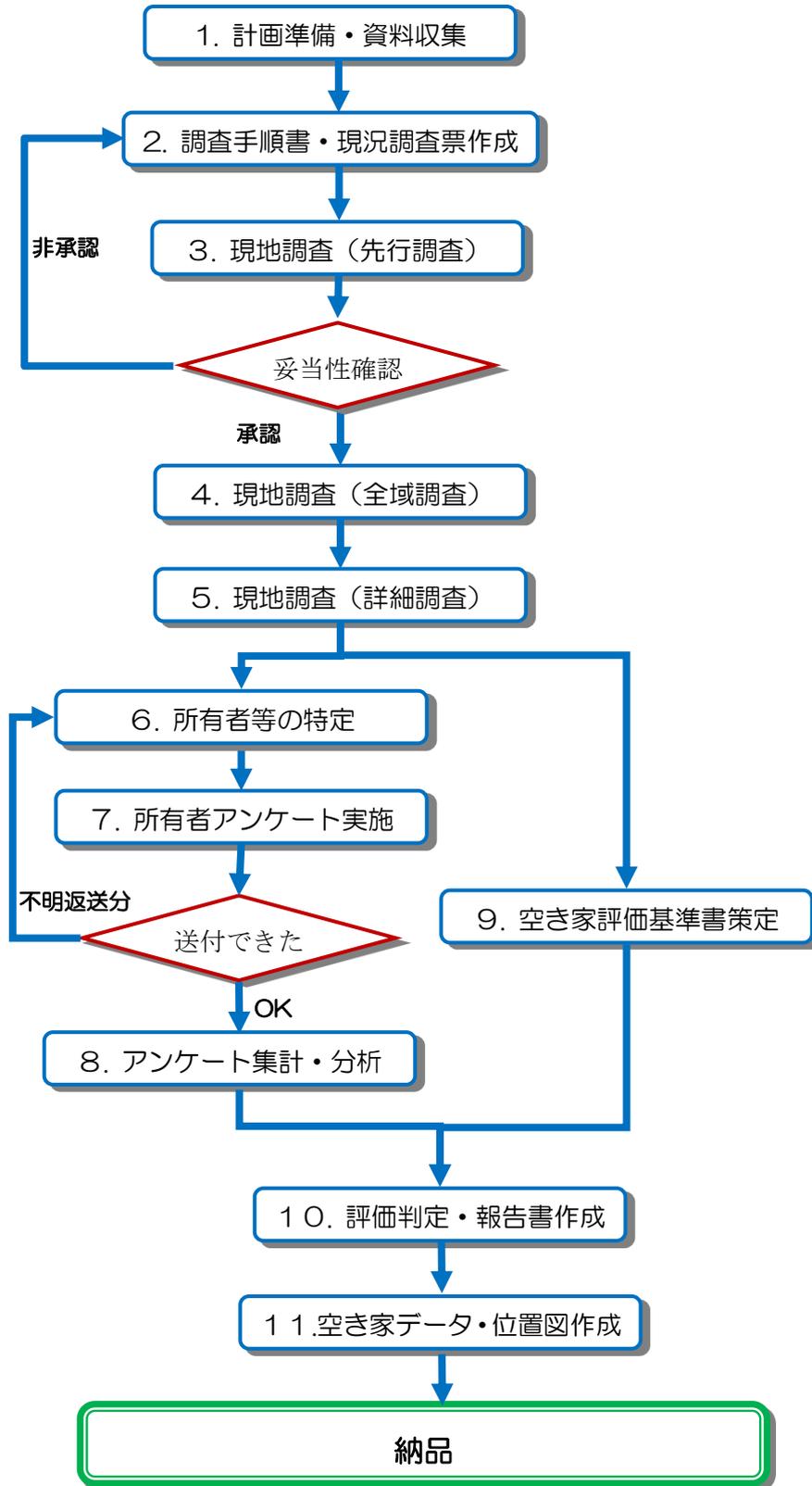
「簡易空き家判定」（P.8参照）を用いて行う、市全域の建物を対象とした現地調査。

➤ 「詳細調査」

「簡易空き家判定」（P.8参照）で空き家と推定された建物に対して、「空き家現況調査票」（P.9参照）を用いて行う調査。

1.1.6 業務フロー

本業務の作業フローについては以下のとおりとなる。



2 実態調査

2.1 調査準備

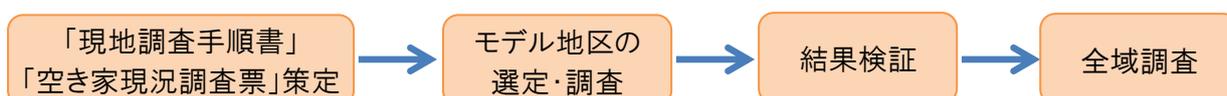
2.1.1 調査の周知方法

市からの正規委託により、実態調査を実施していることを示すため、市報（7月1日発行）及び市ホームページにより周知を行った。

また、調査員は市が発行した身分証明書を携帯し、腕章を着用する他、市報の写しを携帯することとした。

2.1.2 先行調査(モデル地区)

全域調査を実施するにあたり、先に作成した、「現地調査手順書」及び「空き家現況調査票」に基づき先行調査を試行的に実施し、調査項目・調査方法等の妥当性について結果検証することで、後の全域調査の調査精度・効率を向上させることを目的とする。



先行調査を実施するにあたり、地区の特性が異なる A～E の 6 地区を選定し、先行調査を行った。以下は各地区を選定した理由である。

- ・ A 地区 駅から離れており、比較的一戸建てが多く狭あい道路も残る。
- ・ B 地区 駅から近く、比較的一戸建てが多い。
- ・ C 地区 非可住地が多い。
- ・ D 地区 駅から近く、商業用地が多い。また、比較的共同住宅が多い。
- ・ E 地区 非可住地が多く、農地の宅地化が進行している。
- ・ F 地区 一戸建てが多い。

以上のような異なる特性を持つこれら 6 地区を選定し、それぞれの地域において「現地調査手順書」及び「空き家現況調査票」に則し調査を進めても支障がないか、改善すべき点がないかを検証した。また特性の似ている他の地区については、選定の対象外とした。

表：先行調査実施地区（モデル地区）

選定候補地区		条件					選定地区		先行調査実施地区
		一戸建割合	木造割合	空き家率	一戸建・木造の空き家率	高齢者割合	町丁目名	選定理由	
							建物数		
ひばりが丘駅を中心としたゾーン	①ひばりが丘駅周辺			高い	高い				
市中央のゾーン	②中央地域	高い	高い		高い	高い	谷戸町1、住吉町1・6 1,383 棟	・駅から離れている。比較的一戸建が多い。狭あい道路も残る。	A
保谷駅を中心としたゾーン	③保谷駅北部	高い	高い		高い	高い			
	④保谷駅南部	高い	高い	高い		高い	東町1～6 1,831 棟	・駅から近く、比較的一戸建が多い。	B
田無駅を中心としたゾーン	⑤田無駅北西部						西原町1～5、ひばりが丘4 1,490 棟	・非可住地が多い。	C
	⑥田無駅西部								
	⑦田無駅周辺	高い	高い				田無町1～5 1,444 棟	・駅から近い。商業用地が多い。 ・比較的共同住宅が多い。	D
	⑧田無駅南部				高い		向台町2～4 1,391 棟	・非可住地が多い。 ・農地の宅地化が進行。	E
東伏見駅・西武柳沢駅を中心としたゾーン	⑨東伏見・西武柳沢駅北部			高い		高い	保谷町1・5・6 1,882 棟	・一戸建が多い。	F
	⑩東伏見・西武柳沢駅南部			高い					

※ 条件算出のための以下の数値は、「住宅マスタープラン(平成26年3月 西東京市)」を参考とした。

※ 「一戸建割合」は40%以上の場合を「高い」

※ 「木造割合」は50%以上の場合を「高い」

※ 「空き家率」は10%以上の場合を「高い」

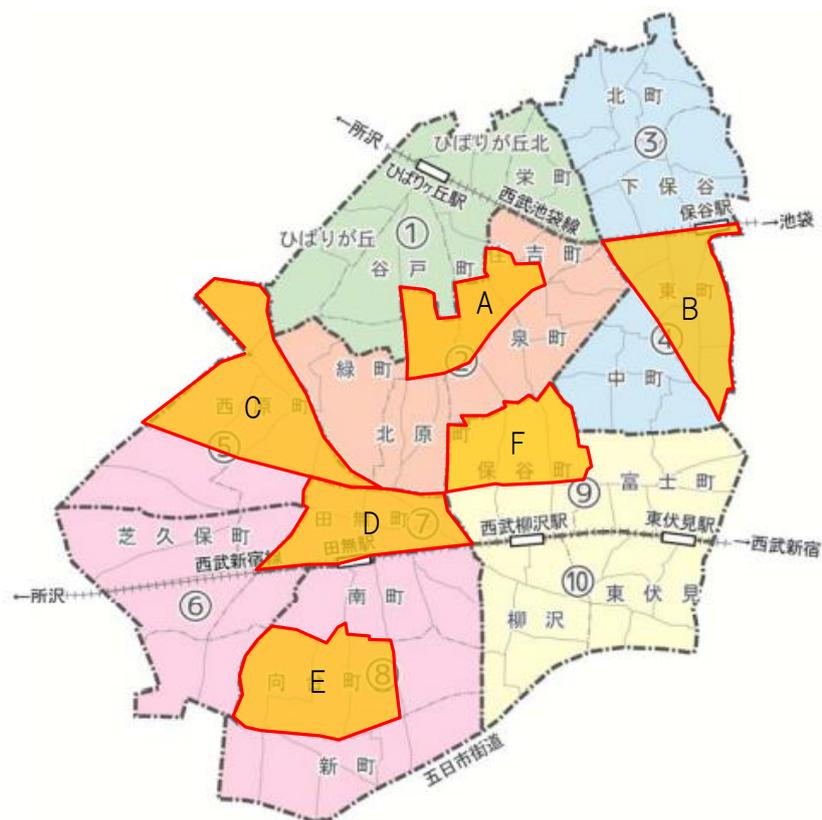
※ 「一戸建・木造の空き家率」は2.0%以上を「高い」

※ 「高齢者割合」は60%以上-80%未満を「高い」

※ 「建物数」は住宅地図から建物形状のあるものを計上、附属建物等含む(市内全棟:47,551棟)

図：先行調査実施地区（モデル地区）

以下に示した A～E の 6 地区が先行調査実施地区（モデル地区）である。



※参考：西東京市都市計画マスタープラン（平成 26 年 3 月）

＜先行調査の結果検証＞

結果検証の確認を行った結果、調査項目・調査方法等に特段の変更等の必要はなかったため、先行調査で実施した調査項目・調査方法で全域調査を引き続き実施することとした。

2.1.3 調査地図

地形図を紙にて出力し、現地で「空き家」を発見した場合、調査対象建物の位置を点で示し、その点に連番（通し識別 No）を記す図面。現地調査に際しては、「空き家」を示す図面タイトル等は付けないこととし、当日の調査で必要最低限の図面を携帯することとした。

図：調査地図（例）



凡例（全域調査）	
居住有・調査対象外建物	レ
空き家	○
目視不可・立入不可	△

凡例（詳細調査）	
居住有・調査対象外建物	レセ
空き家	●
目視不可・立入不可	△
調査番号	3001

セ：洗濯物あり
 メ：メーター動きあり
 ヒ：人が居る
 ク：車がある
 フ：附属建物
 等

※全域調査、詳細調査の調査フローは P. 10, P. 11 参照

2.1.4 簡易空き家判定

簡易的な空き家判定は以下の基準により行った。

基準項目	空き家判定基準
①基本情報	
建物の種類	一戸建住宅、店舗(事務所)併用住宅等の調査対象建物
②空き家判定(初動)	
募集の掲示 (看板、張紙等)	「賃貸」掲示、「売家」掲示、それ以外の空き家を連想させる掲示 (管理されているものは対象外)
電気メーター	動いていない(接道より安易に見える場合のみ)
プロパンガス	プロパンガスが撤去されている
③空き家判定(外観)	
郵便受け	塞がれている
侵入防止措置	通常鍵以外の侵入防止措置がある
外観	人の気配がなく空き家のようなものである
表札	取り外された形跡あり、張り紙や消されて見えなくしてある
生活感	日用品、自転車、遊具等が見えない、長期間放置されている。
④空き家利活用現状	
窓ガラス	破損している

「建物の種類」は必須前提であり、上記基準の着色事項に1つでも該当の場合は詳細調査対象建物であるものと推定する。着色事項以外の項目が複数該当する場合には、総合的に判断すること。また、本業務における調査では、「空き家」と推定するよりも「居住あり」、「使用実態あり」及び「調査対象外建物」と判定するケースが大部分を占める。

以下は、簡易空き家判定の逆説的な意味合いで「居住あり」と判定できる基準を示す。

基準項目	「居住あり」、「使用実態あり」と判定できる基準
①基本情報	
建物の種類	店舗・事務所専用建物、工場・作業所、倉庫・資材置場等の調査対象外建物
②空き家判定(初動)	
生活感	洗濯物がある
電気メーター	動いている(接道より安易に見える場合のみ)
③空き家判定(外観)	
生活感	『日用品・自転車・遊具等がある(普段使いされている。) 『鉢植え・植栽がある(よく管理されている。) 『自動車がある(普段使いされている。)
その他	
窓	窓が開いている
室外機	エアコンの室外機が稼働している

2.1.5 空き家現況調査票

空き家現況調査票＜敷地内には立ち入らないこと＞

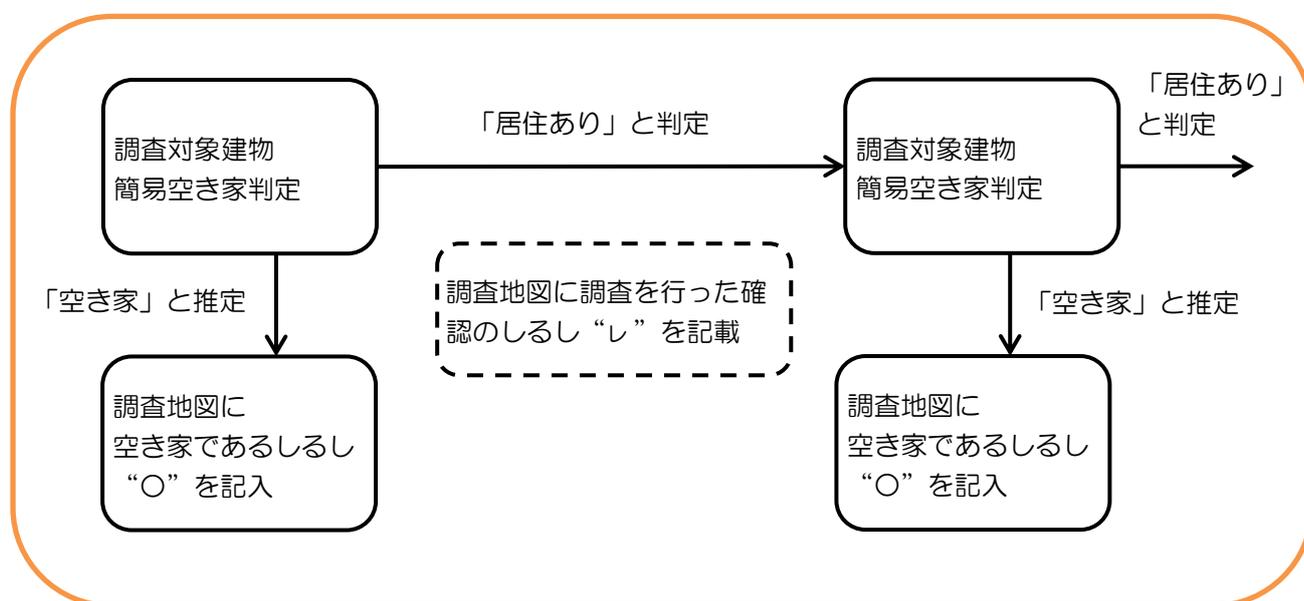
	No	
	調査日	
	調査者	
①基本情報		
住所	西東京市	
建物の種類	1～3⇒【調査対象】	1. 一戸建住宅 2. 店舗併用住宅 3. 長屋・共同住宅（全室空き室）
	【調査対象外】	附属建物、専用店舗・事務所、共同住宅（全室空き室除く）、倉庫・物置、工場・作業場、新築売家（建売）
構造	1. 木造 2. 非木造 3. 不明 4. その他（ ）	
階数（地上のみ）	1. 1階建 2. 2階建 3. 3階建以上 4. その他（ ）	
駐車スペース	1. なし 2. 1台 3. 2台以上 4. その他（ ）	
接道からの目視	1. 可能（3面以上） 2. 一部可能（1面から2面以下） 3. 目視確認不可能	
②空家判定（初動） ※【調査終了】以外は③へ		
1. 募集等の掲示 （看板、張紙等）	1. 「新築」・「賃貸」・「売家」・「管理」掲示 【※管理あり】 →【調査終了】	
	2. 「新築」・「賃貸」・「売家」・「管理」掲示 【※管理不全】 →【調査対象建物と判定】	
	3. 上記以外の空き家を連想させる掲示 →【調査対象建物と判定】	4. なし
2. 生活感	1. 洗濯物ある →【調査終了】	2. 洗濯物がない
	3. 天候不良	4. 目視確認不能
4. 電気メーター	1. 動いていない →【調査対象建物と判定】	2. 動いている
	3. メーターはあるが動きまでは見えない	4. 一見では発見できず
5. 近隣へ問合せ	1. 「居住あり」の回答 →【調査終了】	2. 「空き家」の回答 →【調査対象建物と判定】
	3. 近隣で問い合わせたが不明	4. 未確認
③空家判定（外観）		
1. 郵便受け 開けずに外観判断	1. 塞がれている →【調査対象建物と判定】	2. 郵便物等が長期放置の形跡あり
	3. 郵便物等は溜まっていない	4. 郵便受けなし
2. 侵入防止措置	1. 通常鍵以外の侵入防止措置がある →【調査対象建物と判定】	2. 通常施錠のみ
3. 外観	1. 人の気配がなく廃屋のようである	2. 判断できない
4. 表札	1. 取り外された形跡あり	2. 張り紙や消されて見えなくしてある
	3. なし	4. あり
5. 雨戸	1. 全部が締め切り	2. 一部が締め切り
	3. 全部が開放されている	4. 雨戸なし
6. 生活感	日用品・自転車・遊具等が	1. 見える 2. 見えるが長期放置のようである 3. 見えない
	鉢植え・植栽が	1. ある 2. あるが手入れされていない 3. ない
	自動車が	1. ある 2. あるが動きそうにない 3. ない
④空家活用現状		
1. 外観不良 （外壁・窓以外） ※複数回答可	1. 特に目立った外観不良なし	2. 屋根の一部に破損がみられる
	3. 塀や柵が道路・隣地側に傾いている	4. バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる
1.6を選択時他は選ばない	5. 明らかに建物か土台が傾いている	6. 明らかに現在のままでの建物利活用は不可能
	7. その他（ ）	
2. 外壁	1. 汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる	2. 汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能
	3. ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ	4. その他（ ）
3. 窓ガラス	1. 破損している	2. 破損していない
4. 看板・給湯設備	1. あり（破損なし） 2. あるが剥離・破損 3. なし 4. その他（ ）	
5. 門扉	1. あり（破損なし） 2. あるが破損している 3. なし 4. その他（ ）	
6. 塀	1. あり（破損なし） 2. あるが破損している 3. なし 4. その他（ ）	
7. 雑草・庭木の 繁茂	1. 手入れあり	2. 敷地内に繁茂
	3. 接道や隣地に、はみだして繁茂	4. その他（ ）
8. ゴミ・投棄有無	1. 可燃ゴミが主 2. 不燃ゴミが主 3. 可燃・不燃混在 4. ほぼなし	
9. ゴミの量	1. ごみ収集袋で数袋 2. ごみ収集袋で大量 3. 粗大ゴミあり 4. ほぼなし	
10. 害虫	1. コバエ等の発生が見られる 2. 発生が予見される水溜り等がある 3. なし	
11. 悪臭	1. あり 2. なし	
12. 現況写真撮影	1. 実施（敷地全体・建物近景） 2. 未実施（理由： ）	
13. その他特記事項		

2.2 現地調査の実施

2.2.1 全域調査

本業務で策定する「現地調査手順書」(P. 75 参照)に準拠し、市内全域の建物を対象に外観目視による現地調査を実施した。全域調査では、外観からの目視が可能な調査対象建物を1軒毎に、目視による「簡易空き家判定」(P. 8 参照)を行い、「空き家」と推定した建物(詳細調査対象建物)については、調査地図に空き家であるしるし“○”を記載した。また、「居住あり」「普段使用の実態あり」の場合は調査地図に調査を行った確認のしるし“レ”を記載した。

－ 全域調査のイメージ －

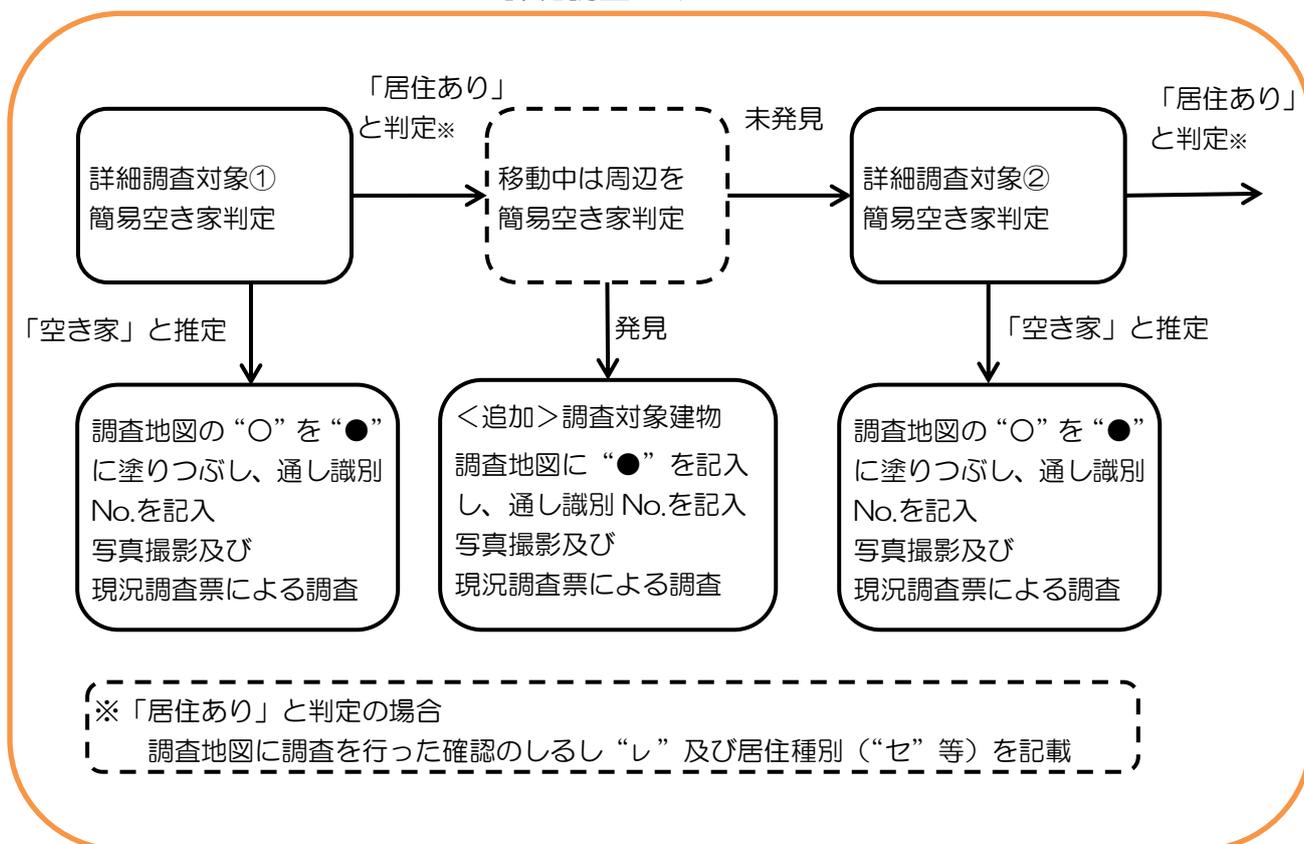


2.2.2 詳細調査

詳細調査では、全域調査で「空き家」と推定した建物（詳細調査対象建物）について再度、「簡易空き家判定」（P. 8 参照）を行い、空き家と推定した場合は調査地図にNo.（通し識別No.）を記載し、「空き家現況調査票」（P. 9 参照）による調査及び写真撮影を行った。

なお、詳細調査対象建物間を移動中には周辺を再度、「簡易空き家判定」を行いながら移動する事とした。

－ 詳細調査のイメージ －



2.3 アンケート調査

2.3.1 所有者等の特定

詳細調査を実施した建物について所有者情報の特定を行った。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第十条では「市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。」と規定されており、本業務においても、所有者情報の特定には固定資産税台帳その他情報を活用した。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）（抜粋）

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 （略）

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

2.3.2 アンケート内容

「西東京市空き家等実態調査アンケート」実施に伴い、アンケート案内（ご協力のお願）及びアンケート調査票（用紙）を作成した。

※（P. 90【参考資料】5.2 所有者アンケート調査票）参考

アンケート調査票の設問概要は、次のとおり設定した。

表：アンケート調査票 設問概要

【表紙・お願い】	現在の使用状況
	⇒ 本アンケートは、日常的に人が居住していないと思われる建物を「空き家」とし、「日常的に人が居住している」、「共同住宅で1世帯でも入居者がいる」、「売却済み・解体済」の場合はアンケート終了とした。
【表紙・回答者】	ご住所・ご氏名・電話番号
【表紙・回答者と建物所有者】	回答者と建物の所有者の関係
【問 1】	所有者の年齢について
【問 2】	日常的に人が居住しなくなっからの年数について
【問 3】	空き家となったきっかけについて
【問 4】	空き家のままである理由について
【問 5】	建物の現在の状況について
【問 6】	建物の近隣にお住まいの方に緊急連絡先を教えているか
【問 7】	建物を処分する予定について
【問 8】	建物の解体についてのお考えについて
【問 9】	建物又は敷地の維持管理はしているか
【問10】	維持管理の頻度について
【問11】	維持管理をしていない理由について
【問12】	建物又は敷地に異常が見つかった場合の対応について
【問13】	建物でお困りの点、今後を考える上で心配していること
【問14～20】	空き家の地域活用への興味について
【その他】	ご要望・ご意見

3 実態調査の結果

3.1 実態調査結果集計

3.1.1 空き家件数

外観目視による現地調査の結果、詳細調査（「空き家現況調査票」の作成と写真撮影）を実施した建物は【853件】となった。

この結果より【853件】に対して、固定資産税台帳情報等から所有者（所有者氏名、住所等）を特定した。

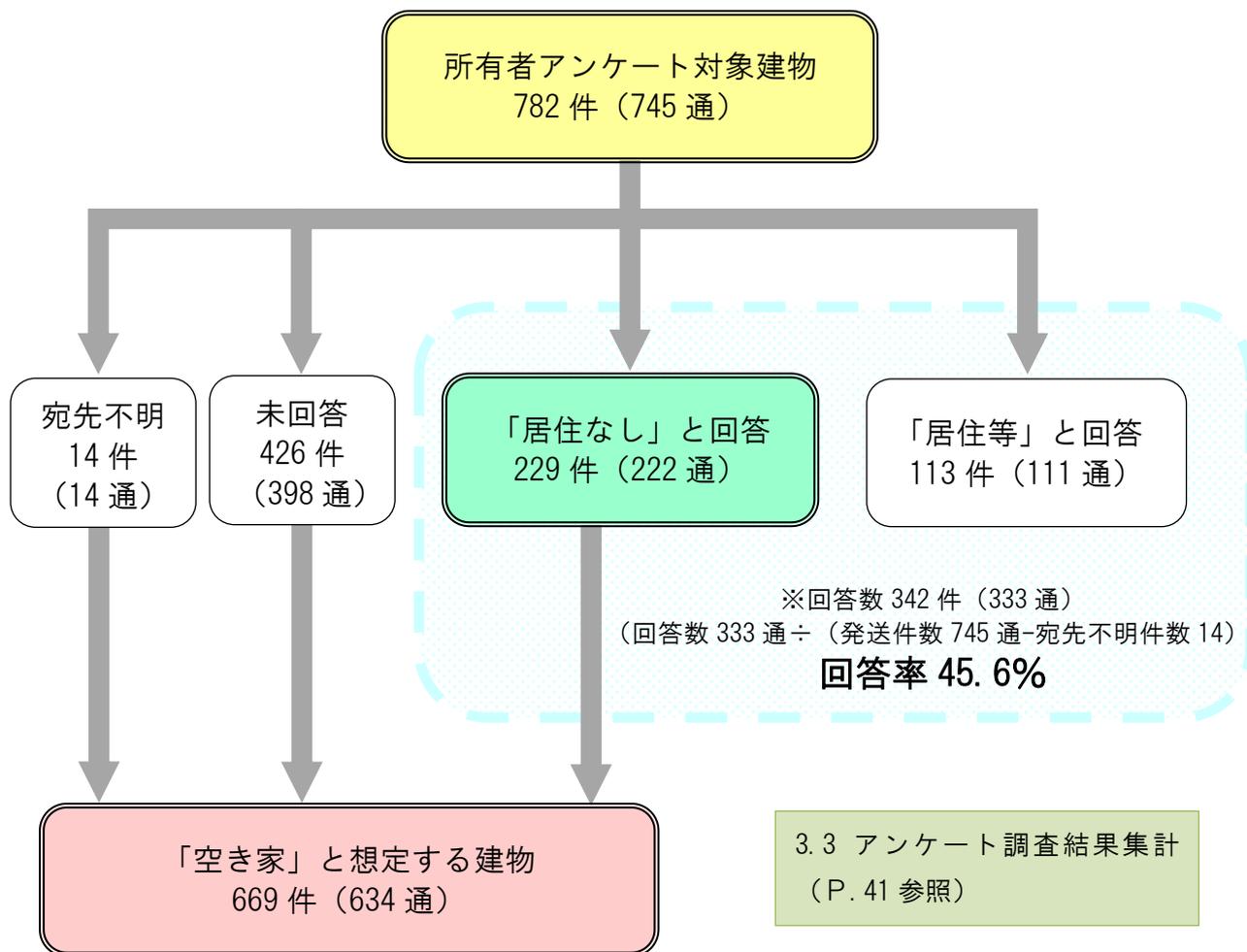
所有者特定の情報により、既に除却済み等、また、現地再調査を実施後、既に除却済み、建替え中、居住あり等と判断できたものを除くと、所有者アンケートの対象建物は【782件】となった。

なお、現地再調査は空き家所在地と所有者住所が一致し、かつ、「簡易空き家判定」（P.8参照）にあてはまらない建物について実施した。



前述の所有者アンケート実施件数【782 件】から、建物を複数所有または管理されている所有者に対しては、アンケート調査票 1 通に複数の地番を記載し発送したため、所有者アンケート発送数は【745 通】であった。

本アンケートでは、アンケート調査票の表紙に「居住用として利用している（空き家ではない）」場合のチェック欄を設けており、居住用として利用している方はアンケート終了（集計対象外）とした。



※宛先不明件数については、当初 31 件 (31 通) の返信があり、その内、17 件 (17 通) について、所有者情報の再調査を実施後発送。宛先不明件数は「14 件 (14 通)」となる。

表：アンケート回答「あり」（利用形態内訳）

利用形態回答		回答数(通)	割合	建物数(件)	割合
空き家(居住なし)		222	66.7%	229	67.0%
居住等あり (111通)	居住している	62	18.6%	63	18.4%
	共同住宅居住	5	1.5%	5	1.5%
	売却済・解体	44	13.2%	45	13.2%
	心当たりがない	-	-	-	-
計		333	100%	342	100%

表：所有者アンケート対象建物（利用形態内訳）

細分類	建物数(件)	割合	利用形態回答	建物数(件)	割合
空き家(居住なし)	229	29.3%	空き家	229	29.3%
空き家等可能性あり	440	56.3%	宛先不明による返送	14	1.8%
			未回答	426	54.5%
居住等あり	113	14.5%	居住している	63	8.1%
			共同住宅居住	5	0.6%
			売却済み・解体	45	5.8%
			心当たりがない	-	-
計	782	100%	計	782	100%

本業務で把握した空き家件数は以下の図のとおりとなる。



- ※1 「市内住宅総数」: 「統計にしようきょう(平成28年度版)」より参照
[木造]住宅(30,443棟)、共同住宅(2,370棟)と[非木造]住宅・アパート(5,585棟)の合計
- ※2 「所有者アンケート発送件数」: 所有者情報の特定後、発送先と空き家住所が一致し、かつ現地再調査を実施した結果、居住の可能性があると思われる建物を除外した件数
- ※3 「空き家」と想定する件数: アンケート回答の内、「空き家」と回答のあったもの、及びアンケート未回答の建物の件数
- ※4 「空き家」件数: アンケート回答の内、「空き家」と回答のあった建物の件数

3.1.2 市内の空き家率

町名別に空き家と想定する建物を集計した結果は、次のとおりである。
東町が2.0%と最も高い空き家率となった。

表：町名別空き家率

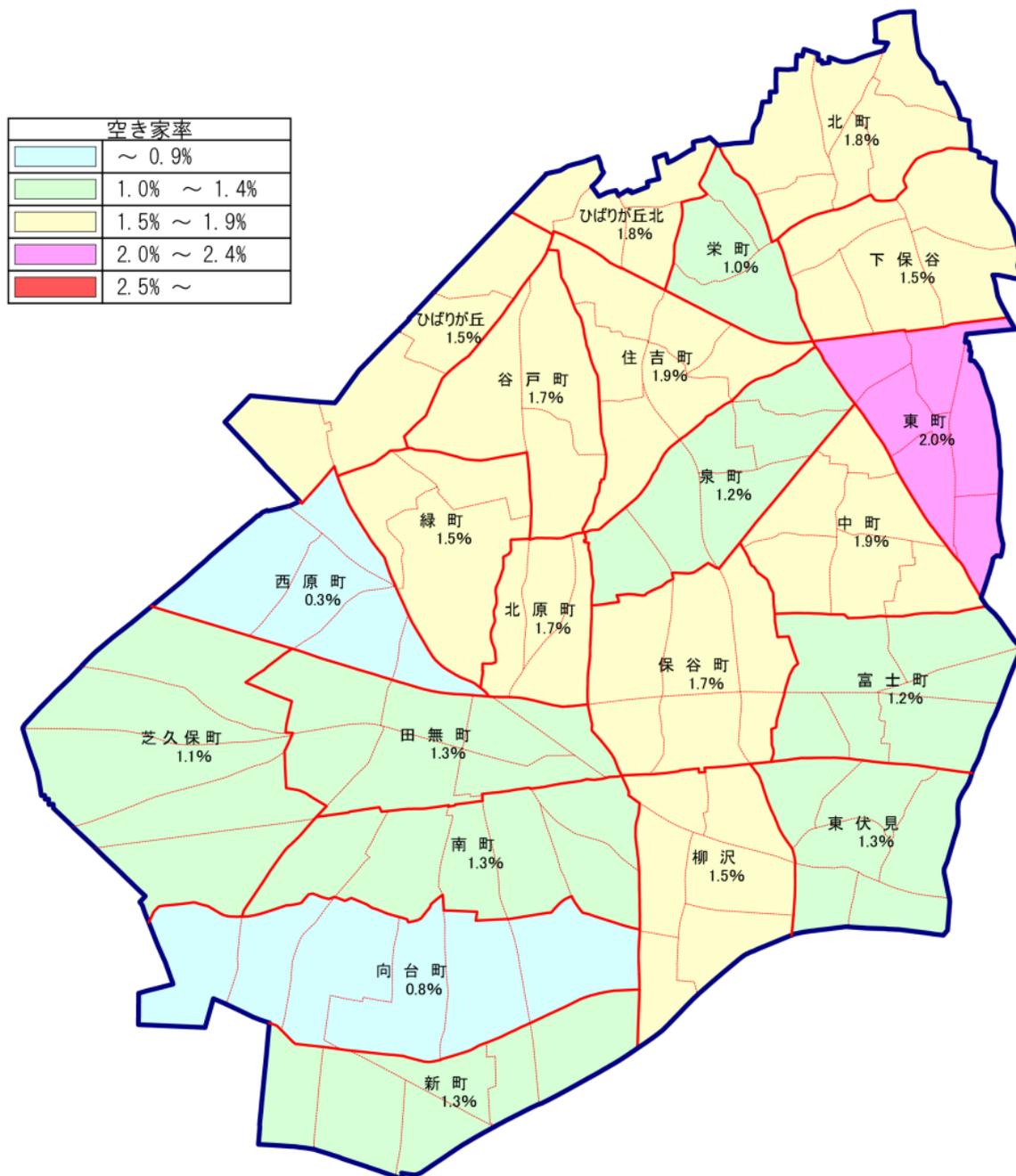
町名	建物数 ^{※1}	空き家 件数	空き家率
泉町	2,806	34	1.2%
北原町	1,331	23	1.7%
北町	1,931	34	1.8%
栄町	1,102	11	1.0%
芝久保町	4,373	50	1.1%
下保谷	2,255	33	1.5%
新町	2,367	30	1.3%
住吉町	2,403	46	1.9%
田無町	2,264	30	1.3%
中町	2,388	45	1.9%
西原町	1,234	4	0.3%
東町	1,828	36	2.0%
東伏見	1,398	18	1.3%
ひばりが丘	1,230	19	1.5%
ひばりが丘北	1,315	24	1.8%
富士町	2,343	28	1.2%
保谷町	3,272	55	1.7%
緑町	1,061	16	1.5%
南町	3,336	45	1.3%
向台町	3,501	28	0.8%
柳沢	1,893	28	1.5%
谷戸町	1,920	32	1.7%
計	47,551	669	1.4%
市内住宅総数 ^{※2} 計	38,398	669	1.7%

※1 「建物数」は住宅地図から建物形状のあるものを計上、公共公益施設、附属建物等含む(市内全棟:47,551棟)

※2 「市内住宅総数」は「統計にしよう(平成28年度版)」より参照

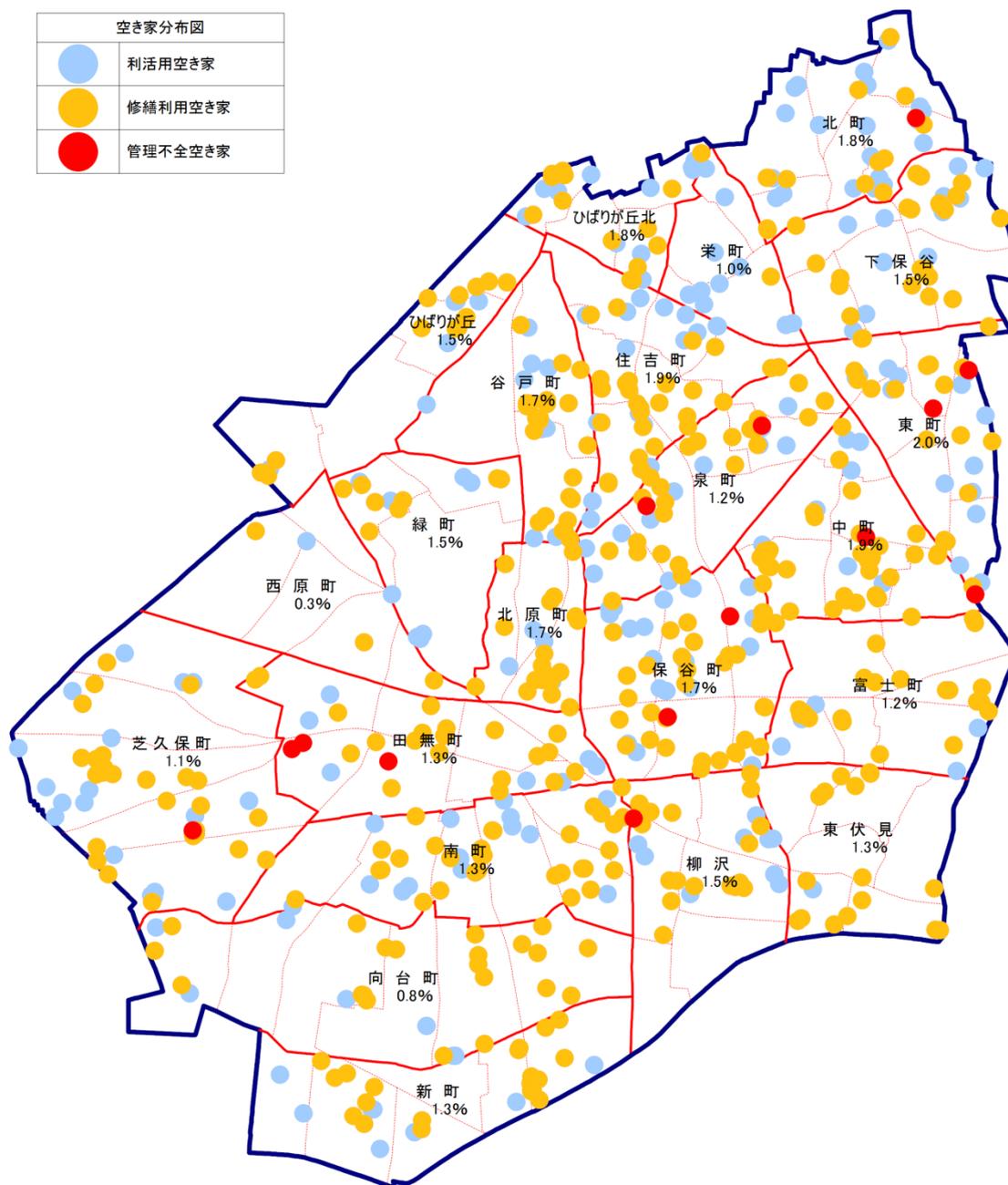
[木造]住宅(30,443棟)、共同住宅(2,370棟)と[非木造]住宅・アパート(5,585棟)の合計

図：町名別空き家率現況図



図：空き家分布図

本業務での空き家の分布を図上で示した結果、利活用空き家及び修繕利用空き家は市全域での分布が見られる。

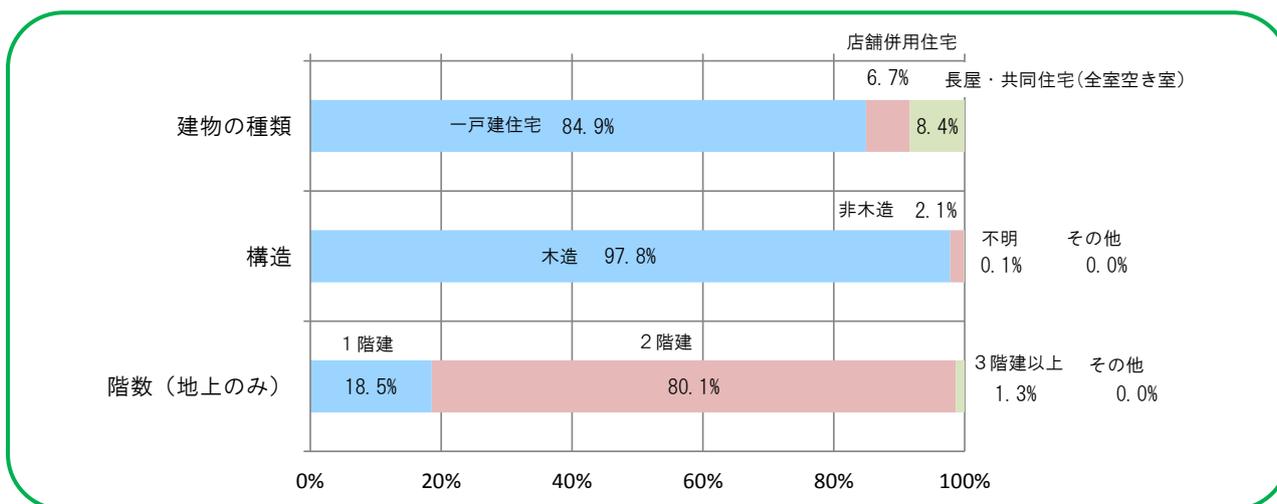


3.1.3 建物区分

<建物の種類・構造・階数>

空き家と想定する建物の建物区分「建物の種類」「構造」「階数」について集計した結果は、次のとおりである。

建物の種類では全体の84.9%が「一戸建住宅」、全体の6.7%が「店舗併用住宅」であった。構造別では全体の97.8%が「木造」、階数別では全体の80.1%が「2階建」であった。



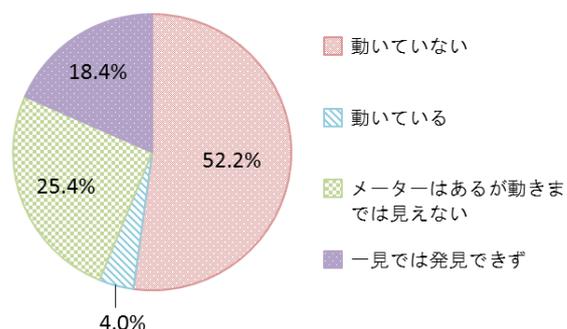
3.1.4 建物状況

<電気メーター>

「電気メーター」について集計した結果は、次のとおりである。

電気メーターの動きを確認できたものは全体の 56.2%で、そのうち、「動いていない」と確認できたものは、全体の 52.2%であった。「動いている」の 27 件については、郵便受けが塞がっている等、他の調査項目で空き家と推定できたものである。またこれらのメーターの回転は微弱なものであった。

電気メーター		件数	割合
1	動いていない	349	52.2%
2	動いている	27	4.0%
3	メーターはあるが動きまでは見えない	170	25.4%
4	一見では発見できず	123	18.4%
計		669	100%

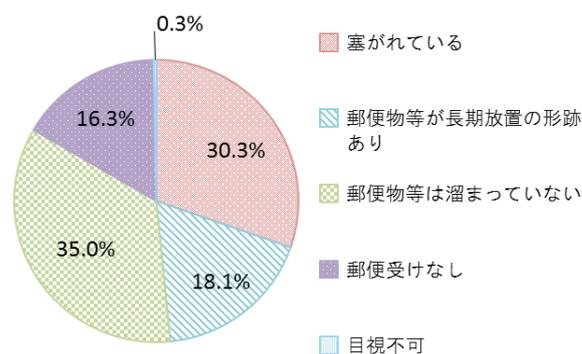


<郵便受け>

「郵便受け」について集計した結果は、次のとおりである。

「塞がれている」「郵便物等が長期放置の形跡あり」といった空き家の可能性が高いと推定できるものが全体の 48.4%であった。

郵便受け開けずに外観判断		件数	割合
1	塞がれている	203	30.3%
2	郵便物等が長期放置の形跡あり	121	18.1%
3	郵便物等は溜まっていない	234	35.0%
4	郵便受けなし	109	16.3%
5	目視不可	2	0.3%
計		669	100%

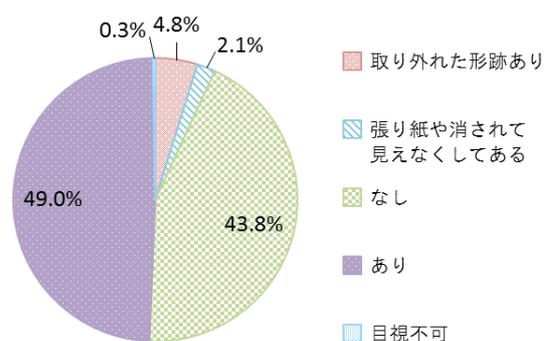


<表札>

「表札」について集計した結果は、次のとおりである。

表札「あり」が全体の49.0%で、「取り外された形跡あり」「張り紙や消されて見えなくしてある」といった、空き家の可能性が高いと推定できるものは全体の6.9%であった。

表札	件数	割合
1 取り外れた形跡あり	32	4.8%
2 張り紙や消されて見えなくしてある	14	2.1%
3 なし	293	43.8%
4 あり	328	49.0%
5 目視不可	2	0.3%
計	669	100%



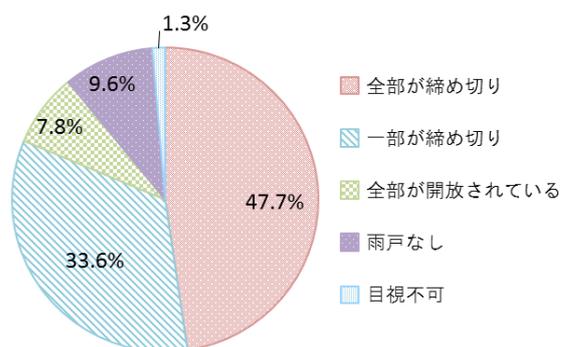
<雨戸>

「雨戸」について集計した結果は、次のとおりである。

「全部が締め切り」が全体の47.7%である一方で、「全部が開放されている」が全体の7.8%であった。

居住があっても、防犯上の配慮から締め切っていることも考えられるため、この指標のみで空き家であるか推定することは難しい。

雨戸	件数	割合
1 全部が締め切り	319	47.7%
2 一部が締め切り	225	33.6%
3 全部が開放されている	52	7.8%
4 雨戸なし	64	9.6%
5 目視不可	9	1.3%
計	669	100%

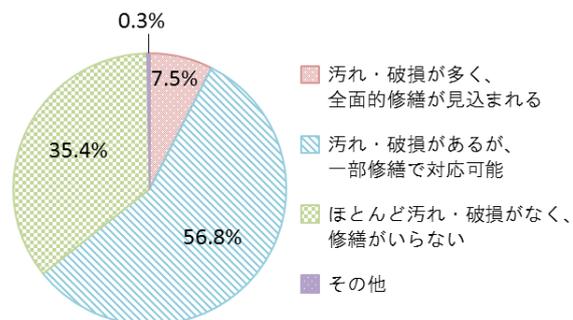


<外壁>

「外壁」について集計した結果は、次のとおりである。

「汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる」が全体の7.5%である一方で、「ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ」が全体の35.4%であった。

外壁		件数	割合
1	汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる	50	7.5%
2	汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能	380	56.8%
3	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ	237	35.4%
4	その他	2	0.3%
計		669	100%

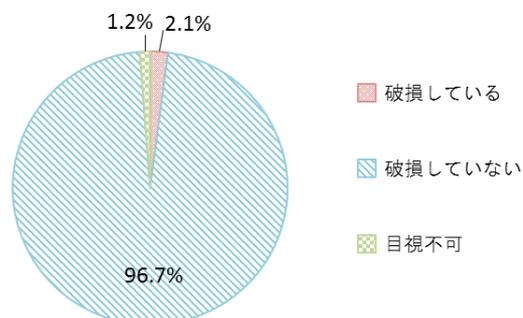


<窓ガラス>

「窓ガラス」について集計した結果は、次のとおりである。

明らかに管理不全であり、居住の可能性が低い「破損している」は全体の2.1%であった。

窓ガラス		件数	割合
1	破損している	14	2.1%
2	破損していない	647	96.7%
3	目視不可	8	1.2%
計		669	100%

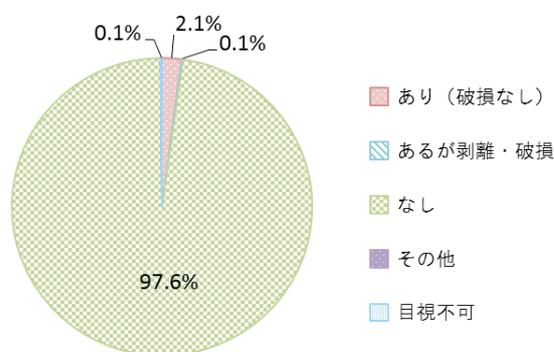


＜看板・給湯設備＞

「看板・給湯設備」について集計した結果は、次のとおりである。

看板・給湯設備「あり（破損なし）」が全体の2.1%、「あるが剥離・破損」が全体の0.1%であった。

看板・給湯設備		件数	割合
1	あり（破損なし）	14	2.1%
2	あるが剥離・破損	1	0.1%
3	なし	653	97.6%
4	その他	0	0.0%
5	目視不可	1	0.1%
計		669	100%



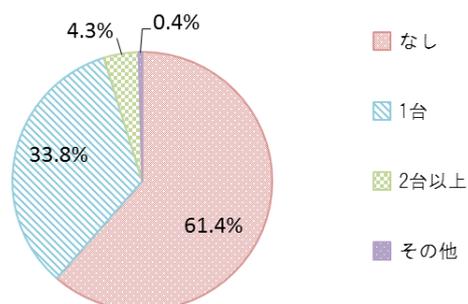
3.1.5 敷地状況

＜駐車スペース＞

「駐車スペース」について集計した結果は、次のとおりである。

駐車スペースがない空き家が全体の61.4%であった。

駐車スペース		件数	割合
1	なし	411	61.4%
2	1台	226	33.8%
3	2台以上	29	4.3%
4	その他	3	0.4%
計		669	100%

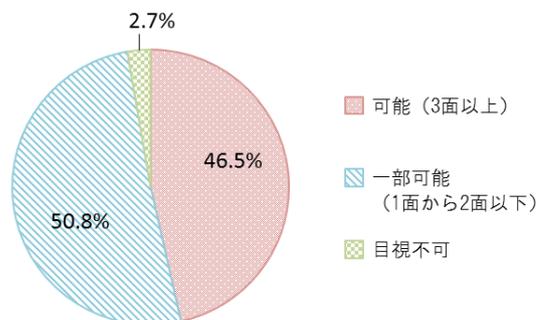


<接道からの目視>

「接道からの目視」について集計した結果は、次のとおりである。

接道からの目視が「可能」「一部可能」が全体の 97.3%である。目視不可には草木の繁茂により外観の確認ができないものも含まれる。

接道からの目視		件数	割合
1	可能（3面以上）	311	46.5%
2	一部可能（1面から2面以下）	340	50.8%
3	目視不可	18	2.7%
計		669	100%

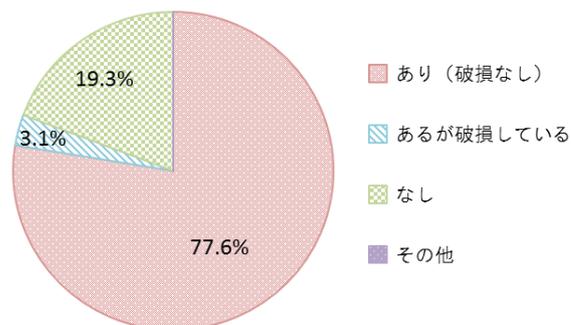


<塀>

「塀」について集計した結果は、次のとおりである。

「あるが破損している」が全体の 3.1%であった。

塀		件数	割合
1	あり（破損なし）	519	77.6%
2	あるが破損している	21	3.1%
3	なし	129	19.3%
4	その他	0	0.0%
計		669	100%

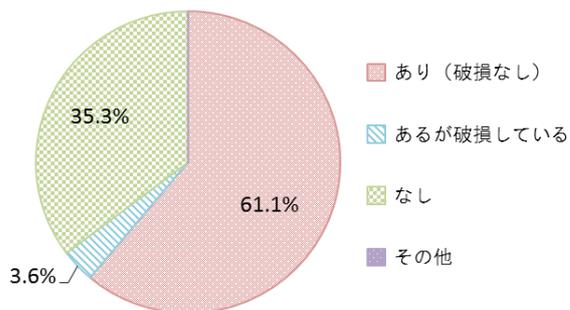


<門扉>

「門扉」について集計した結果は、次のとおりである。

「あるが破損している」が全体の3.6%であった。

門扉		件数	割合
1	あり（破損なし）	409	61.1%
2	あるが破損している	24	3.6%
3	なし	236	35.3%
4	その他	0	0.0%
計		669	100%

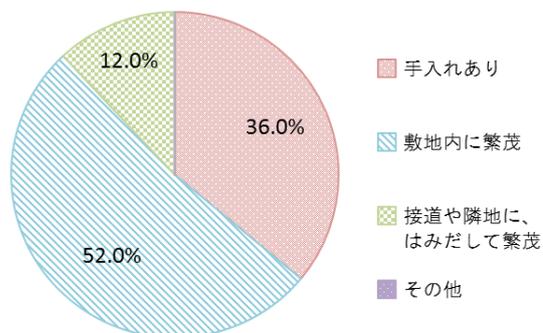


<雑草、庭木の繁茂>

「雑草、庭木の繁茂」について集計した結果は、次のとおりである。

「手入れあり」（敷地内に雑草が生える土の部分がほとんどない場合も含まれる）が全体の36.0%であった。一方で、周辺環境に現在でも影響を与えていると思われる「接道や隣地に、はみだして繁茂」が全体の12.0%であった。

雑草、庭木の繁茂		件数	割合
1	手入れあり	241	36.0%
2	敷地内に繁茂	348	52.0%
3	接道や隣地に、はみだして繁茂	80	12.0%
4	その他	0	0.0%
計		669	100%



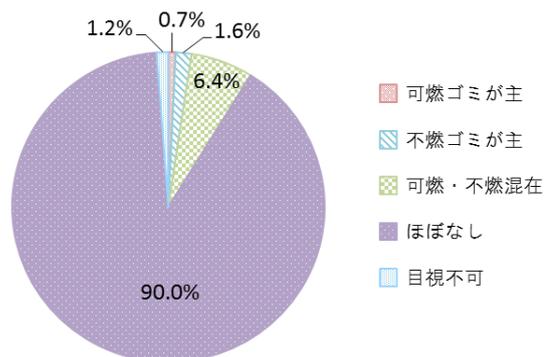
<ゴミ・投棄有無、ゴミの量>

「ゴミ・投棄有無」、「ゴミの量」について集計した結果は、次のとおりである。

「ほぼなし」が全体の90.0%で、ゴミ・投棄がないものが多かった。一方で周辺環境に影響を与えると思われる「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が全体の6.9%であった。

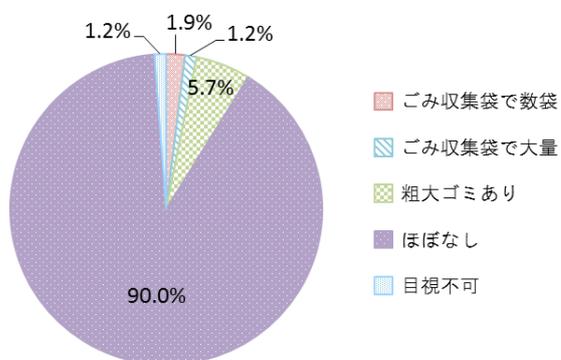
「ゴミ・投棄有無」

ゴミ・投棄有無		件数	割合
1	可燃ゴミが主	5	0.7%
2	不燃ゴミが主	11	1.6%
3	可燃・不燃混在	43	6.4%
4	ほぼなし	602	90.0%
5	目視不可	8	1.2%
計		669	100%



「ゴミの量」

ゴミの量		件数	割合
1	ごみ収集袋で数袋	13	1.9%
2	ごみ収集袋で大量	8	1.2%
3	粗大ゴミあり	38	5.7%
4	ほぼなし	602	90.0%
5	目視不可	8	1.2%
計		669	100%



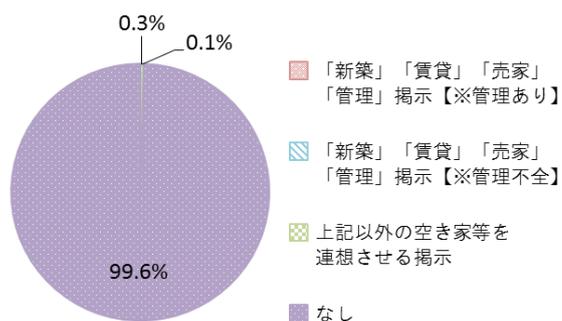
3.1.6 管理者状況

<募集等の掲示>

「募集等の掲示」について集計した結果は、次のとおりである。

募集等の掲示「なし」が全体の99.6%となり、明らかな空き家等を示す掲示は非常に少ない。

募集等の掲示（看板、張紙等）		件数	割合
1	「新築」「賃貸」「売家」「管理」掲示【※管理あり】	0	0.0%
2	「新築」「賃貸」「売家」「管理」掲示【※管理不全】	2	0.3%
3	上記以外の空き家等を連想させる掲示	1	0.1%
4	なし	666	99.6%
計		669	100%



<生活感（洗濯物の有無）>

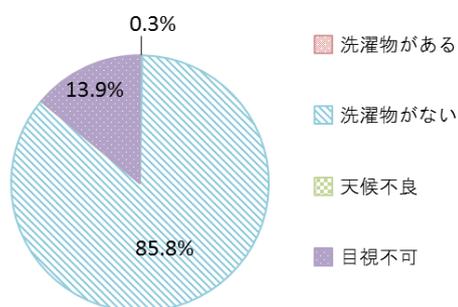
「生活感（洗濯物の有無）」について集計した結果は、次のとおりである。

接道からの外観目視による調査において、「洗濯物がある」ことが「空き家でない」ことの有力な判定基準となる。

今回は敷地に立ち入らずに調査を実施しているため、目視不可のものが93件あった。

「洗濯物がある」建物については、基本的に「空き家でない」と判定するが、今回の集計で計上した2件については放置されているものと見られたため、空き家の可能性が高いと推定した。

生活感		件数	割合
1	洗濯物がある	2	0.3%
2	洗濯物がない	574	85.8%
3	天候不良	0	0.0%
4	目視不可	93	13.9%
計		669	100%



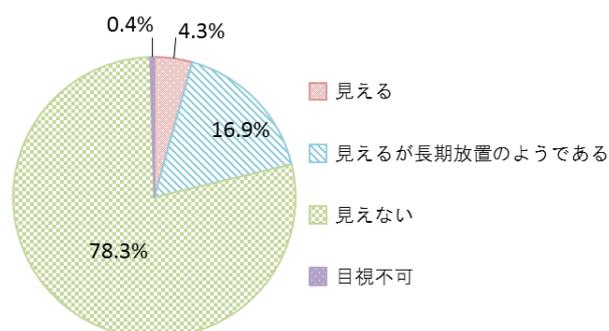
<生活感（日用品・鉢植え・自動車）>

「生活感（日用品・鉢植え・自動車）」について集計した結果は、次のとおりである。

各調査で空き家の判定要素となる「日用品・自転車・遊具等が、見えるが長期放置のようである」は全体の16.9%、「鉢植え・植栽が、あるが手入れされていない」は全体の27.1%、「自動車が、あるが動きそうにない」は全体の0.4%であった。

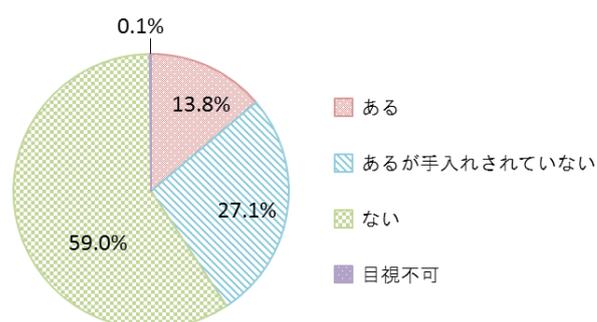
「日用品・自転車・遊具等」

生活感 （日用品・自転車・遊具等が）		件数	割合
1	見える	29	4.3%
2	見えるが長期放置のようである	113	16.9%
3	見えない	524	78.3%
4	目視不可	3	0.4%
計		669	100%



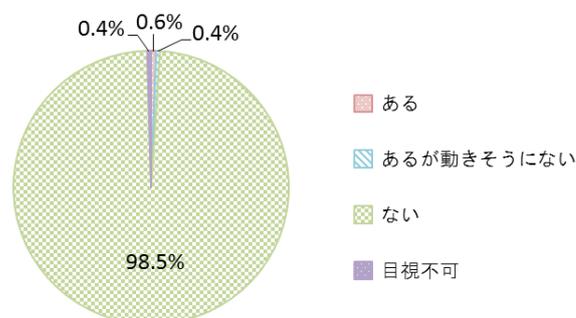
「鉢植え・植栽」

生活感（鉢植え・植栽が）		件数	割合
1	ある	92	13.8%
2	あるが手入れされていない	181	27.1%
3	ない	395	59.0%
4	目視不可	1	0.1%
計		669	100%



「自動車」

生活感（自動車が）		件数	割合
1	ある	4	0.6%
2	あるが動きそうにない	3	0.4%
3	ない	659	98.5%
4	目視不可	3	0.4%
計		669	100%

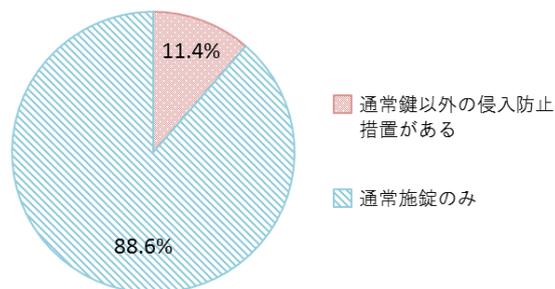


<侵入防止措置>

「侵入防止措置」について集計した結果は、次のとおりである。

空き家の可能性が高いと推定できる「通常鍵以外の侵入防止措置がある」は全体の11.4%であった。通常鍵以外の侵入防止措置の例としては、「門に鎖や鍵を設置している」「玄関扉が外から板などで覆われている」「玄関扉に通常扉鍵以外に追加施錠が行われている」などである。

侵入防止措置		件数	割合
1	通常鍵以外の侵入防止措置がある	76	11.4%
2	通常施錠のみ	593	88.6%
計		669	100%

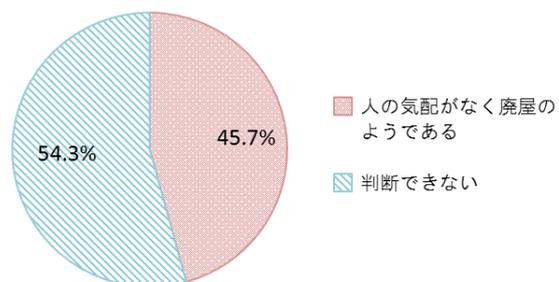


<外観>

「外観」について集計した結果は、次のとおりである。

「人の気配がなく廃屋のようである」との判断は、老朽度も含めた建物全体の状態を総合的にとらえたものである。

外観		件数	割合
1	人の気配がなく廃屋のようである	306	45.7%
2	判断できない	363	54.3%
計		669	100%

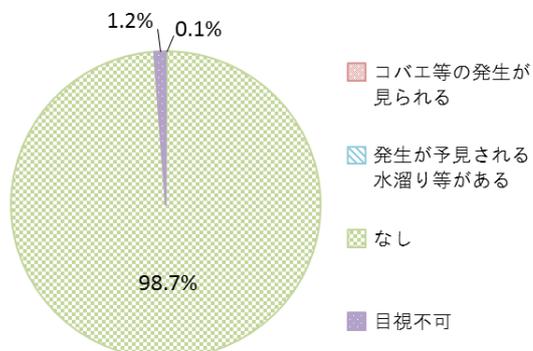


<害虫>

「害虫」について集計した結果は、次のとおりである。

「コバエ等の発生が見られる」が1件（全体の0.1%）あった。

害虫	件数	割合
1 コバエ等の発生が見られる	1	0.1%
2 発生が予見される水溜り等がある	0	0.0%
3 なし	660	98.7%
4 目視不可	8	1.2%
計	669	100%

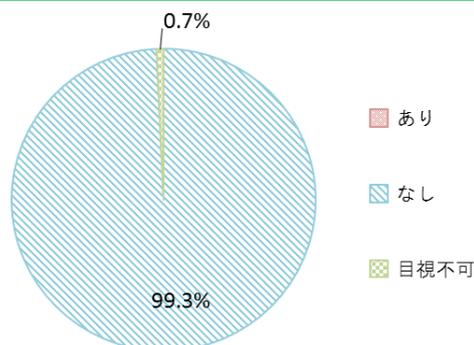


<悪臭>

「悪臭」について集計した結果は、次のとおりである。

明らかな悪臭のある空き家は0件であった。

悪臭	件数	割合
1 あり	0	0.0%
2 なし	664	99.3%
3 目視不可	5	0.7%
計	669	100%



3.1.7 その他

＜外観不良＞

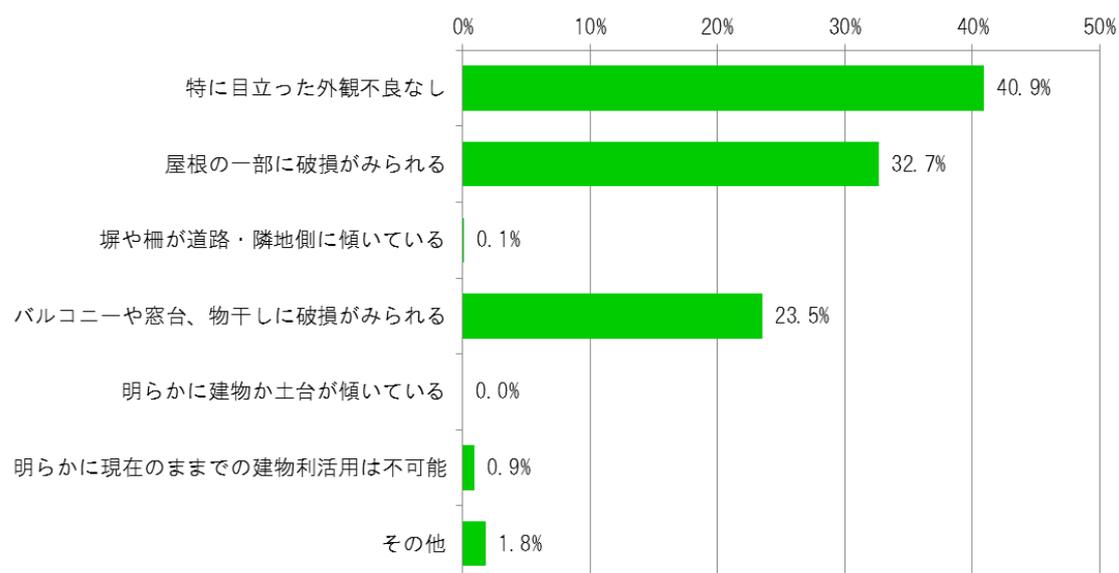
「外観不良」について集計した結果は、次のとおりである。

「特に目立った外観不良なし」が313件である一方で、「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は7件であった。

なお、「明らかに建物か土台が傾いている」建物は見当たらなかった。

【複数選択可】

外観不良(外壁・窓以外)		件数	割合
1	特に目立った外観不良なし	313	40.9%
2	屋根の一部に破損がみられる	250	32.7%
3	塀や柵が道路・隣地側に傾いている	1	0.1%
4	バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	180	23.5%
5	明らかに建物か土台が傾いている	0	0.0%
6	明らかに現在のままでの建物利活用は不可能	7	0.9%
7	その他	14	1.8%
計		765	100%



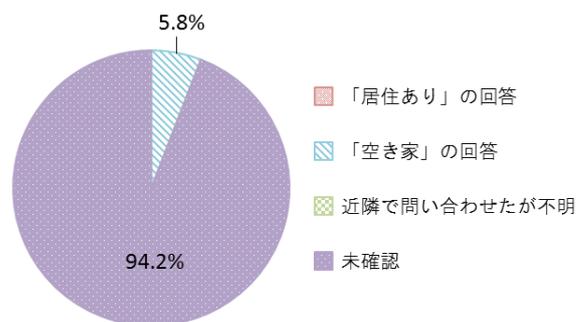
<近隣住民への問い合わせ>

近隣住民への問い合わせは、原則実施していない。

ただし、こちらの作業を気にされているような場合は、積極的に行った。

問い合わせを実施した件数の内、「居住あり」と回答のあった建物については、調査対象外としているため、この表では0件となる。

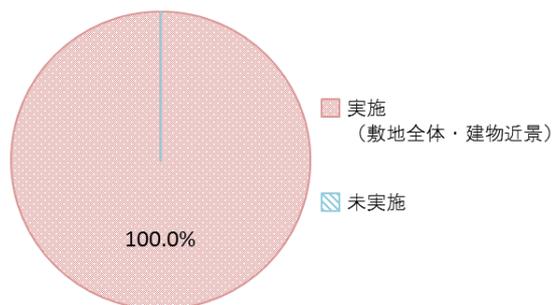
近隣住民からの問い合わせ		件数	割合
1	「居住あり」の回答	0	0.0%
2	「空き家」の回答	39	5.8%
3	近隣で問い合わせたが不明	0	0.0%
4	未確認	630	94.2%
計		669	100%



<現況写真撮影>

「現況写真撮影」について集計した結果は、次のとおりである。

現況写真撮影		件数	割合
1	実施（敷地全体・建物近景）	669	100.0%
2	未実施	0	0.0%
計		669	100%



3.2 空き家評価

3.2.1 評価基準

現地調査や所有者アンケート調査結果を基に、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響を考慮した上で整理・統計を行い、評価ランクを分類することで、今後の空家等対策施策検討を効果的に実施するための基礎資料とする。評価分類の対象にするのは、「空き家」と想定する建物【669件】とする。

次の3つに分類する。



【①利活用空き家】……評点合計が15点以下の空き家

建物の外観的不良がない、もしくは少なく、敷地周辺を含めて管理された状態にあるものであり、ほぼそのままの状態以利活用が可能なもの。

【②修繕利用空き家】……評点合計が20点以上45点以下の空き家

建物に外観的不良があるが、建物の修繕や敷地周辺の改善により、利活用可能な状態になるもの。

【③管理不全空き家】……評点合計が50点以上の空き家

建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕や建替え、除却が必要な可能性が高く、敷地周辺の庭木・雑草繁茂や敷地内の山積物などの周辺住環境に影響を与える可能性があるもの。空家法における「特定空家等」の候補となる可能性が高くなる。

1)一次判定

現地調査の項目のうち、老朽度・危険度や近隣に与える環境的要因項目（10項目）について、以下のとおり判定内容に応じて評点を設定し、これに基づき、空き家ごとに評点を集計し、3段階の評価ランクに分類する。

表：一次判定評点

<外観不良>

コード	判定	評点
1	特に目立った外観不良なし	0
2	屋根の一部に破損がみられる	5
3	塀や柵が道路・隣地側に傾いている	5
4	バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	5
5	明らかに建物か土台が傾いている	10
6	明らかに現在のままでの建物利活用は不可能	20
7	その他	0~20

<窓ガラス>

コード	判定	評点
1	破損している	5
2	破損していない	0

<門扉>

コード	判定	評点
1	あり(破損なし)	0
2	あるが破損している	5
3	なし	0
4	その他	0~5

<雑草・庭木の繁茂>

コード	判定	評点
1	手入れあり	0
2	敷地内に繁茂	5
3	接道や隣地に、はみだして繁茂	10
4	その他	0~10

<害虫>

コード	判定	評点
1	コバエ等の発生が見られる	10
2	発生が予見される水溜り等がある	5
3	なし	0

<外壁>

コード	判定	評点
1	汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる	10
2	汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能	5
3	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ	0
4	その他	0~10

<看板・給湯設備>

コード	判定	評点
1	あり(破損なし)	0
2	あるが剥離・破損	5
3	なし	0
4	その他	0~5

<塀>

コード	判定	評点
1	あり(破損なし)	0
2	あるが破損している	5
3	なし	0
4	その他	0

<ゴミの量>

コード	判定	評点
1	ごみ収集袋で数袋	0
2	ごみ収集袋で大量	5
3	粗大ゴミあり	10
4	ほぼなし	0

<悪臭>

コード	判定	評点
1	あり	10
2	なし	0

2)一次判定補正

一次判定の結果に建築年による評点を加点要素として補正を行った。また、同評価総点の他建物と比較し、偏った評価とならないように加点若しくは減点の補正を行う。

表： 一次判定補正

< 建築年 > n = 669

建築年	評点	件数	割合
昭和 45 年以前 (～1970)	15	304	45.4%
昭和 46 年～昭和 56 年 (1971～1981)	10	182	27.2%
昭和 57 年～平成 2 年 (1982～1990)	5	81	12.1%
平成 3 年～平成 12 年 (1991～2000)	0	40	6.0%
平成 13 年以降 (2001～)	0	13	1.9%
(不明)	0～15	49	7.3%

3)最終評価分類

一次判定補正を行った結果を所有者アンケート結果により分類を行う。

3.2.2 評価結果

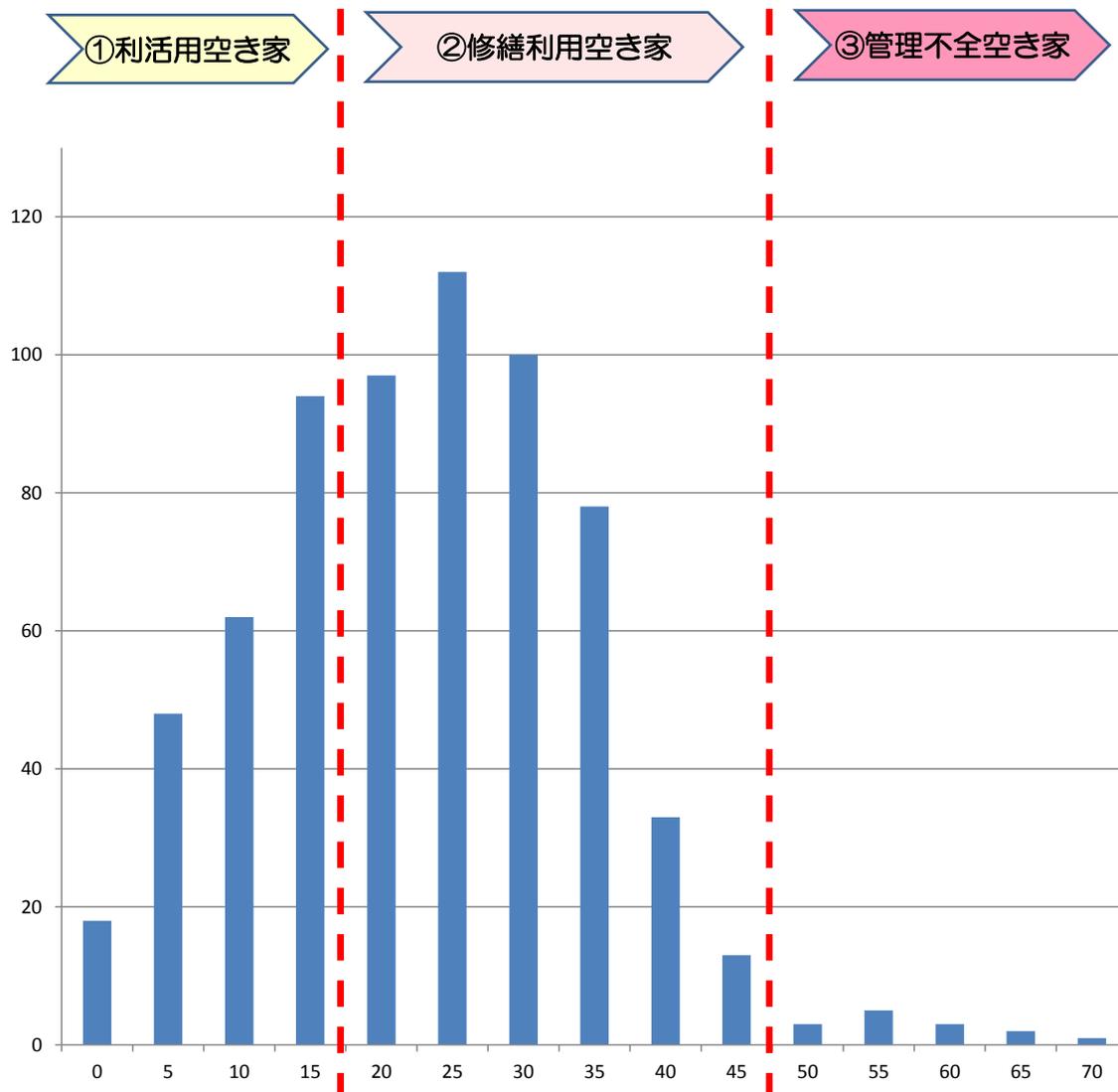
1) 評価総点の分布と分類

前述の評価方法による評価総点の分布は、次のとおりである。

表・図： 評価結果

n=669

評価 総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
件数	18	48	62	94	97	112	100	78	33	13	3	5	3	2	1
分類 総数	222				433						14				
	33.2%				64.7%						2.1%				

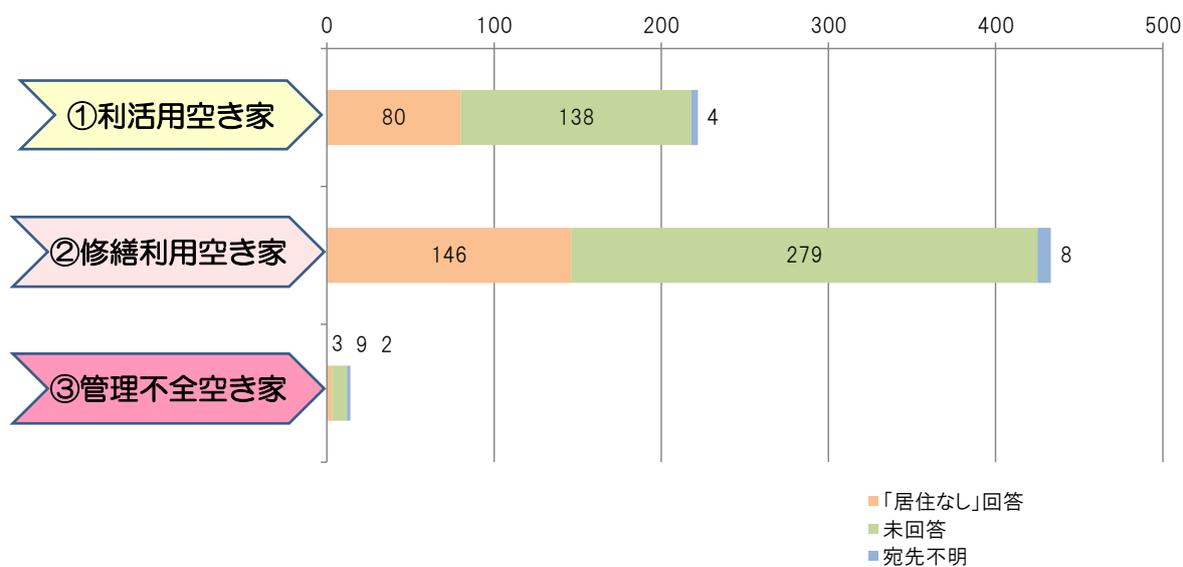


2)最終評価分類

前述にて分類した評価総点を基に、さらに所有者アンケート結果により分類した判定結果は、次のとおりである。

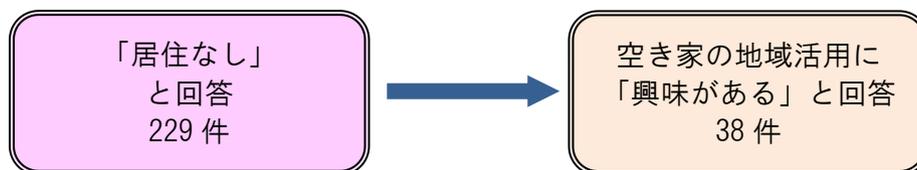
表・図：最終評価分類

評価分類	「居住なし」回答		未回答		宛先不明		計	
①利活用空き家	80	12.0%	138	20.6%	4	0.6%	222	33.2%
②修繕利用空き家	146	21.8%	279	41.7%	8	1.2%	433	64.7%
③管理不全空き家	3	0.4%	9	1.3%	2	0.3%	14	2.1%
計	229	34.2%	426	63.7%	14	2.1%	669	100%



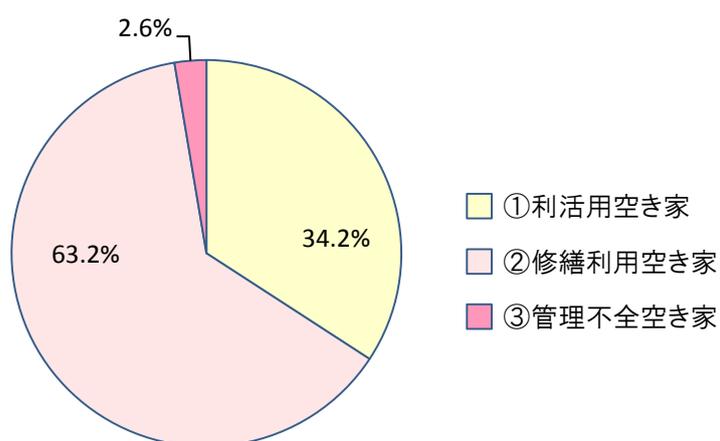
3) 空き家の活用意向者

所有者アンケート【問 14】『全国では、空き家を地域のために活用している事例がありますが、その物件を地域貢献のために「貸出す」ことに興味はありますか』(P. 61 参照) の設問から、「興味がある」と回答のあった空き家【38 件】を対象に評価分類を行う。



表・図：空き家の活用意向

「興味がある」と回答	件数	割合
①利活用空き家	13	34.2%
②修繕利用空き家	24	63.2%
③管理不全空き家	1	2.6%
計	38	100%



3.3 アンケート調査結果集計

3.3.1 所有者アンケート集計方法

- ・ 集計は建物数（件）ではなく、回答数（通）を集計する。
- ・ アンケートの返送がなく、電話により「居住なし」または、「居住等」との回答があった場合、アンケートの集計対象には含めるものとするが、アンケートの各設問への回答がないため、結果集計では無回答の扱いとする。
- ・ 「既に建物を取り壊している」、「売却済み」との回答のあったものについては、「居住等」の回答と分類し、集計対象外とする。
- ・ 集計にあたり設問内容と整合しない場合は無回答の扱いとする。
 - ◎ 無回答とする例は、以下のとおりとする。
 - 例1：設問で「1つだけに○」とあるが、複数回答されている場合
⇒ 無回答の扱い
 - 例2：前問の回答内容により回答を求められる設問で、対象者以外が回答されている場合
⇒ 無回答の扱い
- ・ 回答の割合（％）は小数第2位を四捨五入により行う。したがって、割合の合計は100％にならないこともある。
- ・ 各設問内で、「その他」と回答の場合、他の選択項目と同じ回答内容と判断できるものは、他の選択項目に変更して集計を行う。

3.3.2 【表紙】 回答者と建物の所有者の関係

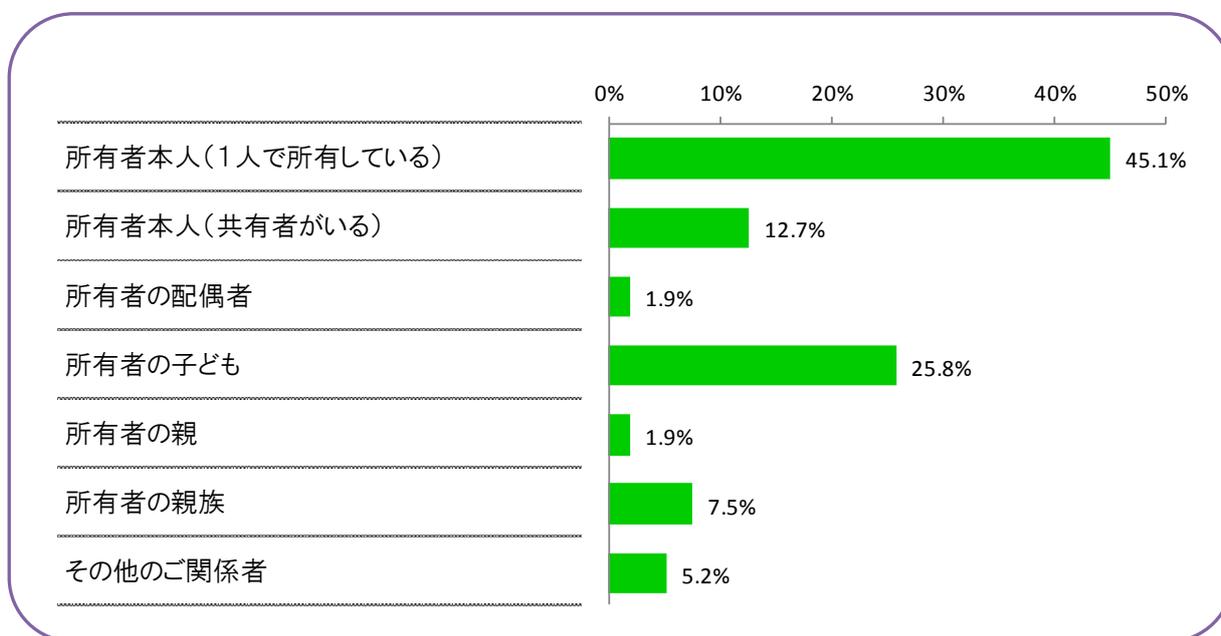
表紙「本アンケートの回答者は、建物の所有者からみてどのような関係ですか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「所有者本人（1人で所有している）」が45.1%で最も多かった。

「その他のご関係者」の回答は成年後見人6件、保佐人4件、相続財産管理人1件であった。

表紙	本アンケートの回答者は、建物の所有者からみてどのような関係ですか。 (1つだけに○)	回答数	割合
1	所有者本人(1人で所有している)	96	45.1%
2	所有者本人(共有者がいる)	27	12.7%
3	所有者の配偶者	4	1.9%
4	所有者の子ども	55	25.8%
5	所有者の親	4	1.9%
6	所有者の親族	16	7.5%
7	その他のご関係者	11	5.2%
	計	213	100%

※無回答：9件



3.3.3 【問1】所有者の年齢について

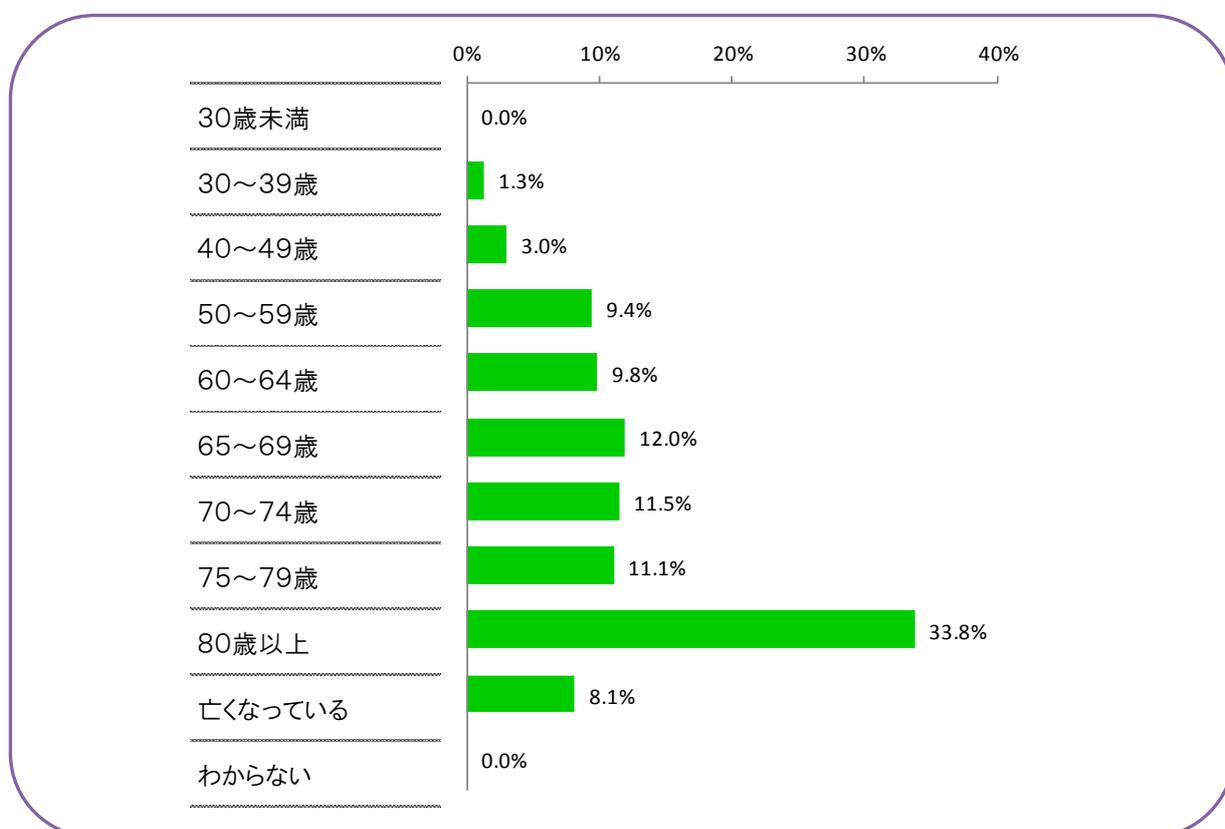
問1「建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「80歳以上」が33.8%で最も多かった。

問1	建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。 (あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
1	30歳未満	0	0.0%
2	30～39歳	3	1.3%
3	40～49歳	7	3.0%
4	50～59歳	22	9.4%
5	60～64歳	23	9.8%
6	65～69歳	28	12.0%
7	70～74歳	27	11.5%
8	75～79歳	26	11.1%
9	80歳以上	79	33.8%
10	亡くなっている	19	8.1%
11	わからない	0	0.0%
	計	234	100%

※複数回答あり

※無回答：17件



3.3.4 【表紙】回答者と建物の所有者の関係×【問1】所有者の年齢(クロス集計)

表紙「本アンケートの回答者は、建物の所有者からみてどのような関係ですか。」、問1「建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。」の回答についてクロス集計を行った。

建物の所有者が「80歳以上」でアンケートの回答を「所有者の子ども」がしているとの回答が14.3%と最も多かった。続いて回答の多い順に、「80歳以上」で「所有者本人が1人で所有している」、「70～74歳」で「所有者本人が1人で所有している」、「75～79歳」で「所有者本人が1人で所有している」となっており、高齢の方が1人で所有しているとの回答も多く見受けられた。

表紙	問1	30歳未満	30～39歳	40～49歳	50～59歳	60～64歳	65～69歳	70～74歳	75～79歳	80歳以上	亡くなっている	わからない	無回答	計
所有者本人 (1人で所有している)	0 0.0%	2 0.8%	1 0.4%	13 5.2%	13 5.2%	14 5.6%	16 6.4%	15 6.0%	19 7.6%	0 0.0%	0 0.0%	4 1.6%	97 38.6%	
所有者本人 (共有者がいる)	0 0.0%	0 0.0%	4 1.6%	6 2.4%	6 2.4%	6 2.4%	8 3.2%	8 3.2%	5 2.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	44 17.5%	
所有者の配偶者	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	0 0.0%	0 0.0%	2 0.8%	0 0.0%	0 0.0%	4 1.6%	
所有者の子ども	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	2 0.8%	1 0.4%	4 1.6%	1 0.4%	1 0.4%	36 14.3%	13 5.2%	0 0.0%	3 1.2%	61 24.3%	
所有者の親	0 0.0%	1 0.4%	2 0.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	4 1.6%	
所有者の親族	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%	7 2.8%	6 2.4%	0 0.0%	1 0.4%	19 7.6%	
その他のご関係者	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.4%	1 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	9 3.6%	0 0.0%	0 0.0%	11 4.4%	
無回答	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 0.4%	2 0.8%	1 0.4%	1 0.4%	1 0.4%	1 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 4.4%	
計	0 0.0%	3 1.2%	7 2.8%	22 8.8%	23 9.2%	28 11.2%	27 10.8%	26 10.4%	79 31.5%	19 7.6%	0 0.0%	17 6.8%	251 100.0%	

※【問1】は複数回答あり

※上段：件数

下段：割合

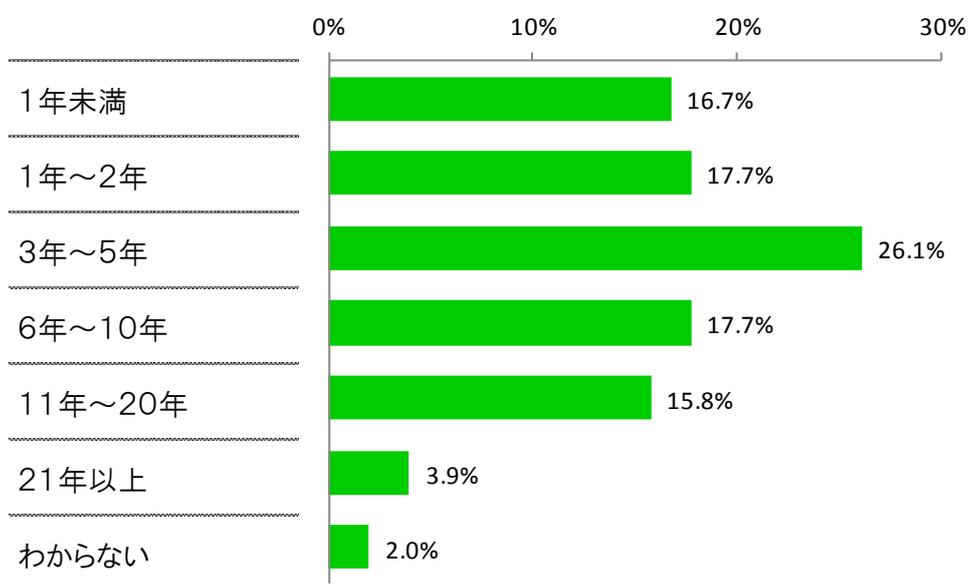
3.3.5 【問2】日常的に人が居住しなくなってからの年数について

問2「建物を「居住用として利用しなくなって」から、どのくらい経ちますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「3年～5年」が26.1%で最も多く、次いで「1年～2年」と「6年～10年」が17.7%であった。

問2	建物を「居住用として利用しなくなって」から、どのくらい経ちますか。 (1つだけに○)	回答数	割合
1	1年未満	34	16.7%
2	1年～2年	36	17.7%
3	3年～5年	53	26.1%
4	6年～10年	36	17.7%
5	11年～20年	32	15.8%
6	21年以上	8	3.9%
7	わからない	4	2.0%
	計	203	100%

※無回答：19件



3.3.6 【問3】空き家となったきっかけについて

問3「建物が「空き家となったきっかけ」は次のどれに該当しますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

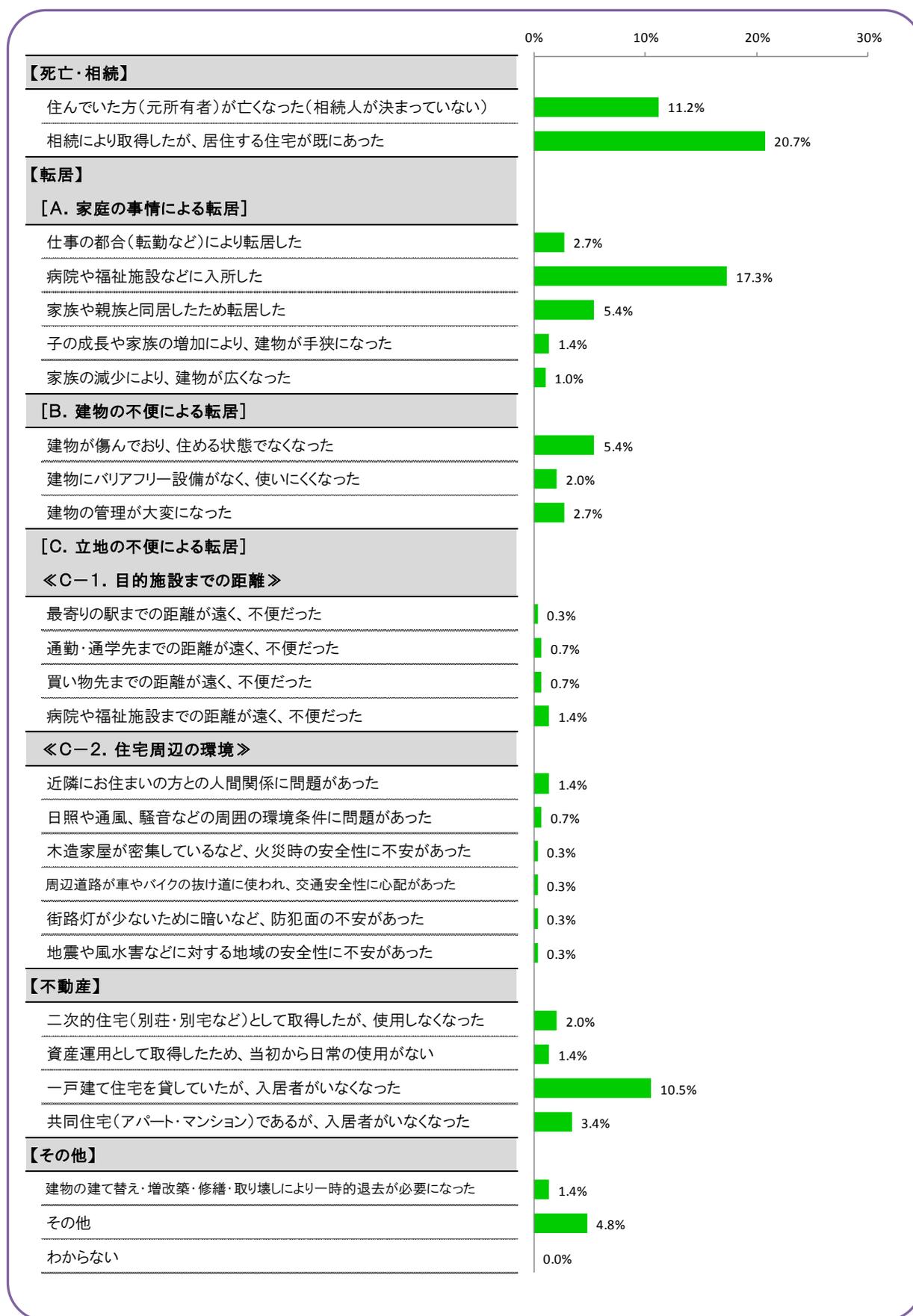
「相続により取得したが、居住する住宅が既にあった」が20.7%で最も多く、次いで「病院や福祉施設などに入所した」が17.3%であった。

「その他」では倉庫・物置として使用、店を閉めたため、相続した別の家に移ったためなどの回答があった。

問3	建物が「空き家となったきっかけ」は次のどれに該当しますか。 (あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
【死亡・相続】			
1	住んでいた方(元所有者)が亡くなった(相続人が決まっていない)	33	11.2%
2	相続により取得したが、居住する住宅が既にあった	61	20.7%
【転居】			
[A. 家庭の事情による転居]			
3	仕事の都合(転勤など)により転居した	8	2.7%
4	病院や福祉施設などに入所した	51	17.3%
5	家族や親族と同居したため転居した	16	5.4%
6	子の成長や家族の増加により、建物が手狭になった	4	1.4%
7	家族の減少により、建物が広くなった	3	1.0%
[B. 建物の不便による転居]			
8	建物が傷んでおり、住める状態ではなくなった	16	5.4%
9	建物にバリアフリー設備がなく、使いにくくなった	6	2.0%
10	建物の管理が大変になった	8	2.7%
[C. 立地の不便による転居]			
《C-1. 目的施設までの距離》			
11	最寄りの駅までの距離が遠く、不便だった	1	0.3%
12	通勤・通学先までの距離が遠く、不便だった	2	0.7%
13	買い物先までの距離が遠く、不便だった	2	0.7%
14	病院や福祉施設までの距離が遠く、不便だった	4	1.4%
《C-2. 住宅周辺の環境》			
15	近隣にお住まいの方との人間関係に問題があった	4	1.4%
16	日照や通風、騒音などの周囲の環境条件に問題があった	2	0.7%
17	木造家屋が密集しているなど、火災時の安全性に不安があった	1	0.3%
18	周辺道路が車やバイクの抜け道に使われ、交通安全性に心配があった	1	0.3%
19	街路灯が少ないために暗いなど、防犯面の不安があった	1	0.3%
20	地震や風水害などに対する地域の安全性に不安があった	1	0.3%
【不動産】			
21	二次的住宅(別荘・別宅など)として取得したが、使用しなくなった	6	2.0%
22	資産運用として取得したため、当初から日常の使用がない	4	1.4%
23	一戸建て住宅を貸していたが、入居者がいなくなった	31	10.5%
24	共同住宅(アパート・マンション)であるが、入居者がいなくなった	10	3.4%
【その他】			
25	建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しにより一時的退去が必要になった	4	1.4%
26	その他	14	4.8%
27	わからない	0	0.0%
	計	294	100%

※複数回答あり

※無回答：20件



3.3.7 【問4】空き家のままである理由について

問4「その建物が、「空き家のままである理由」は次のどれに該当しますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

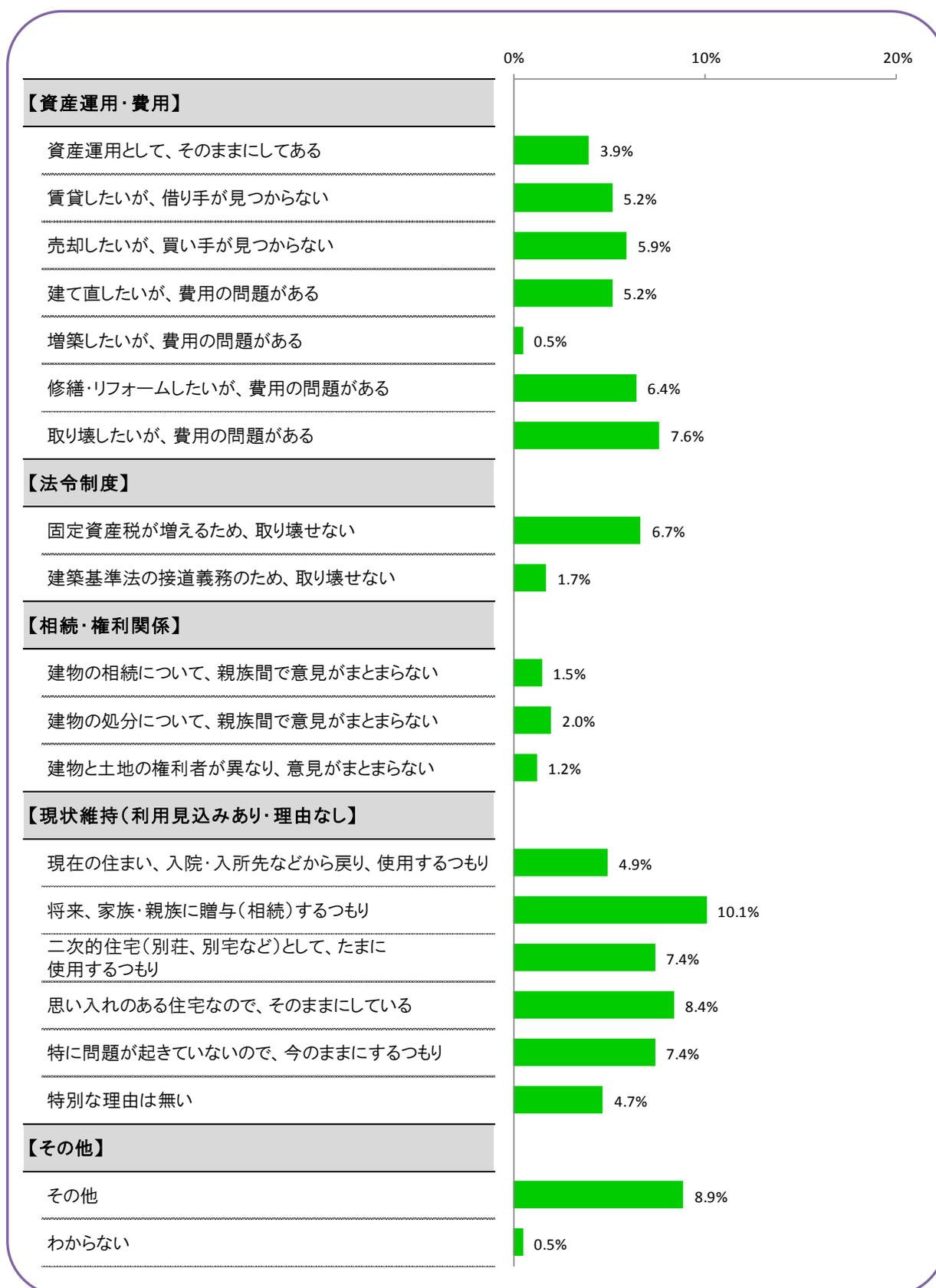
「将来、家族・親族に贈与（相続）するつもり」が10.1%で最も多かった。

「その他」では所有者が成年後見制度を利用しているため、店を閉めたため、物置として使用しているため、別棟の「はなれ」として日常利用しているためなどの回答があった。

問4	その建物が、「空き家のままである理由」は次のどれに該当しますか。 (あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
【資産運用・費用】			
1	資産運用として、そのままにしてある	16	3.9%
2	賃貸したいが、借り手が見つからない	21	5.2%
3	売却したいが、買い手が見つからない	24	5.9%
4	建て直したいが、費用の問題がある	21	5.2%
5	増築したいが、費用の問題がある	2	0.5%
6	修繕・リフォームしたいが、費用の問題がある	26	6.4%
7	取り壊したいが、費用の問題がある	31	7.6%
【法令制度】			
8	固定資産税が増えるため、取り壊せない	27	6.7%
9	建築基準法の接道義務のため、取り壊せない	7	1.7%
【相続・権利関係】			
10	建物の相続について、親族間で意見がまとまらない	6	1.5%
11	建物の処分について、親族間で意見がまとまらない	8	2.0%
12	建物と土地の権利者が異なり、意見がまとまらない	5	1.2%
【現状維持(利用見込みあり・理由なし)】			
13	現在の住まい、入院・入所先などから戻り、使用するつもり	20	4.9%
14	将来、家族・親族に贈与(相続)するつもり	41	10.1%
15	二次的住宅(別荘、別宅など)として、たまに使用するつもり	30	7.4%
16	思い入れのある住宅なので、そのままにしている	34	8.4%
17	特に問題が起きていないので、今のままにするつもり	30	7.4%
18	特別な理由は無い	19	4.7%
【その他】			
19	その他	36	8.9%
20	わからない	2	0.5%
	計	406	100%

※複数回答あり

※無回答：15件



3.3.8 【問5】建物の現在の状況について

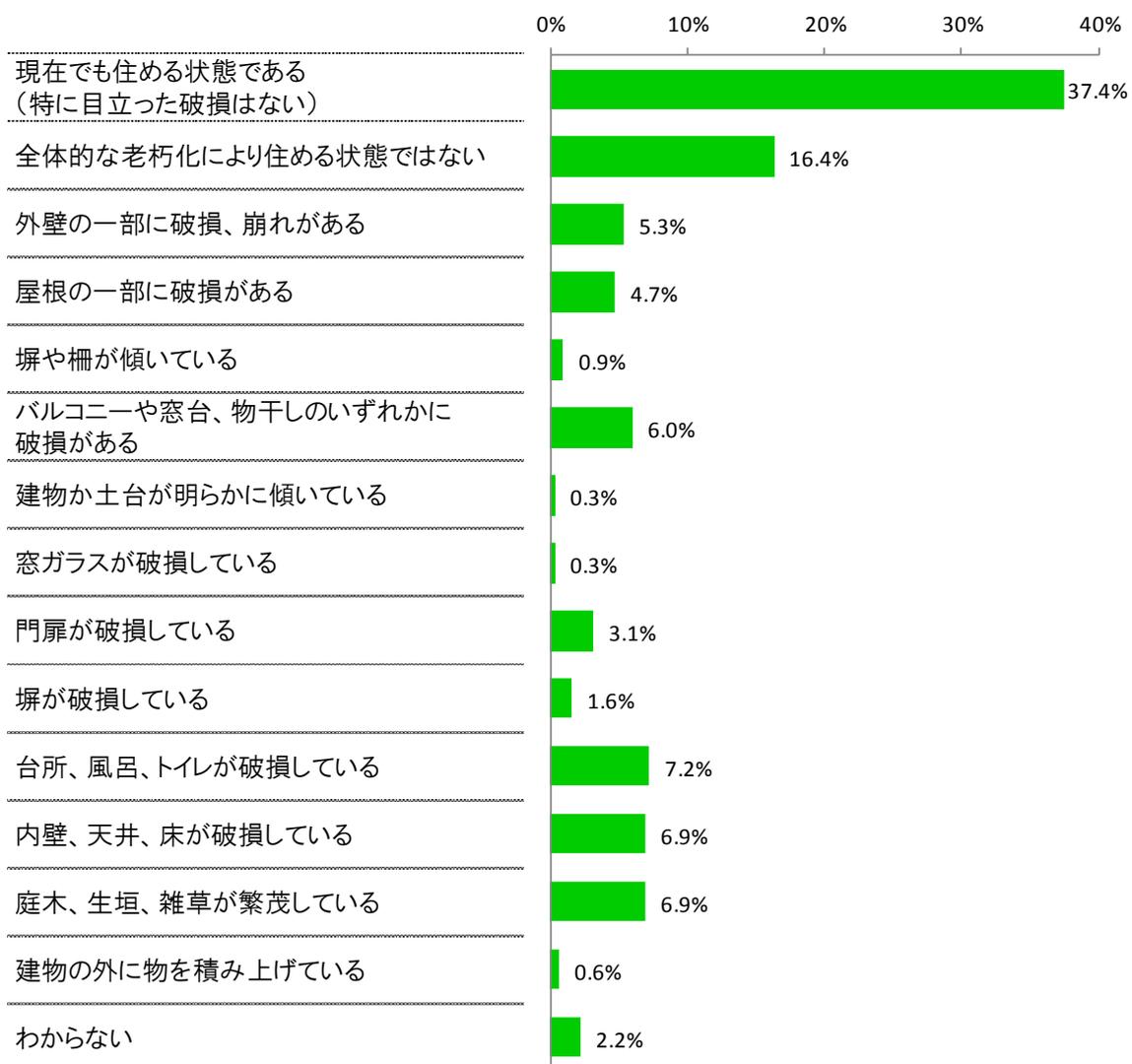
問5「建物は「現在どのような状況」ですか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）」が37.4%で最も多く、次いで「全体的な老朽化により住める状態ではない」が16.4%であった。

問5	建物は「現在どのような状況」ですか。（あてはまるものすべてに○）	回答数	割合
1	現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）	119	37.4%
2	全体的な老朽化により住める状態ではない	52	16.4%
3	外壁の一部に破損、崩れがある	17	5.3%
4	屋根の一部に破損がある	15	4.7%
5	塀や柵が傾いている	3	0.9%
6	バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある	19	6.0%
7	建物か土台が明らかに傾いている	1	0.3%
8	窓ガラスが破損している	1	0.3%
9	門扉が破損している	10	3.1%
10	塀が破損している	5	1.6%
11	台所、風呂、トイレが破損している	23	7.2%
12	内壁、天井、床が破損している	22	6.9%
13	庭木、生垣、雑草が繁茂している	22	6.9%
14	建物の外に物を積み上げている	2	0.6%
15	わからない	7	2.2%
	計	318	100%

※複数回答あり

※無回答：15件



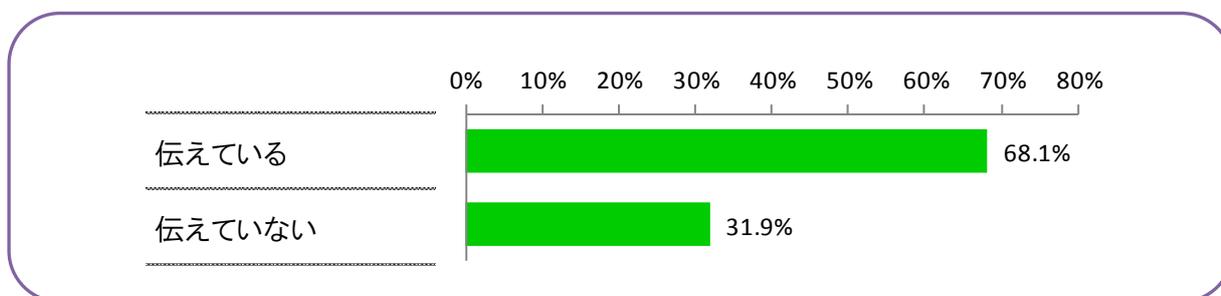
3.3.9 【問 6】建物の近隣にお住まいの方に緊急連絡先を教えているか

問 6「その建物の近隣にお住まいの方に、緊急連絡先を伝えていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「伝えている」が 68.1%であった。

問6	その建物の近隣にお住まいの方に、緊急連絡先を伝えていますか。 (1つだけに○)	回答数	割合
1	伝えている	141	68.1%
2	伝えていない	66	31.9%
	計	207	100%

※無回答：15件



3.3.10【問 7】建物を処分する予定について

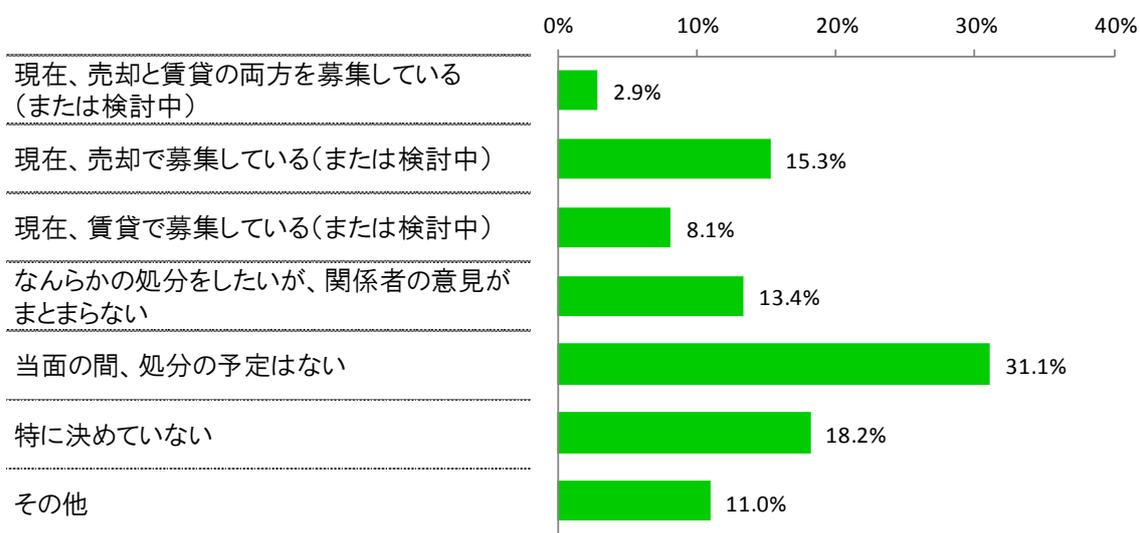
問7「その建物を処分する予定はありますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「当面の間、処分の予定はない」が31.1%で最も多く、次いで「特に決めていない」が18.2%であった。

「その他」では解体や建て替えを予定、解体や建て替えを検討、道路予定地、所有者が亡くなるまで手をつけられない状態などの回答があった。

問7	その建物を処分する予定はありますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	現在、売却と賃貸の両方を募集している(または検討中)	6	2.9%
2	現在、売却で募集している(または検討中)	32	15.3%
3	現在、賃貸で募集している(または検討中)	17	8.1%
4	なんらかの処分をしたいが、関係者の意見がまとまらない	28	13.4%
5	当面の間、処分の予定はない	65	31.1%
6	特に決めていない	38	18.2%
7	その他	23	11.0%
	計	209	100%

※無回答：13件



3.3.11 【問 8】建物の解体についてのお考えについて

問 8「問 7 の予定に関連し、建物の解体について、お考えを教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

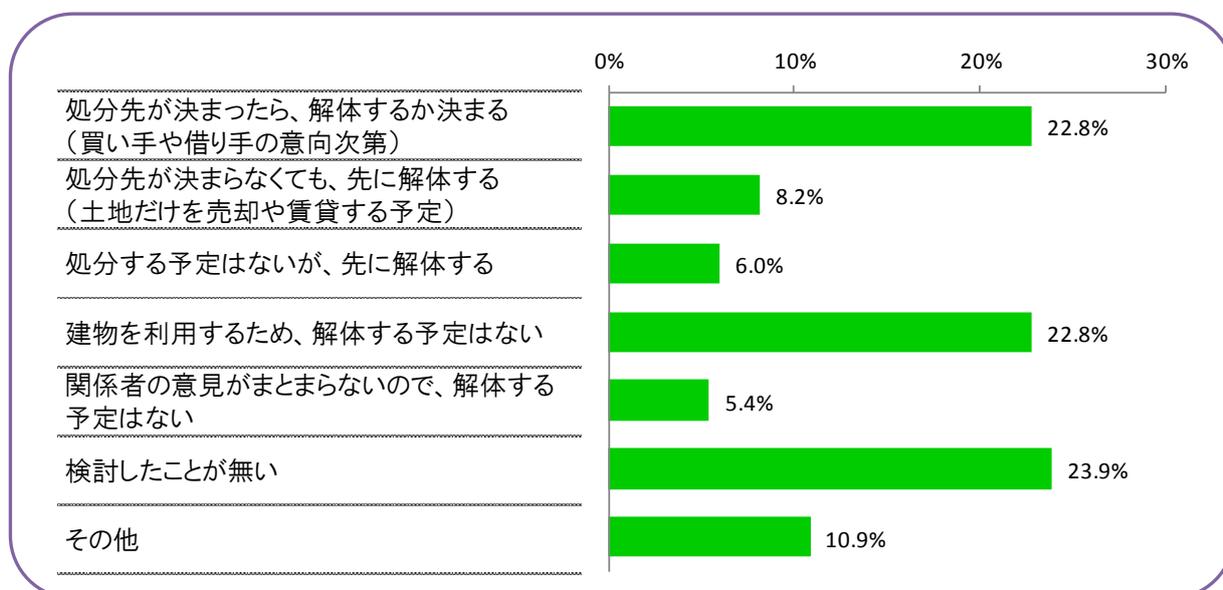
「検討したことが無い」が 23.9%と最も多く、次いで「処分先が決まったら、解体するか決まる（買い手や借り手の意向次第）」と「建物を利用するため、解体する予定はない」は 22.8%であった。

「その他」ではリフォームや建て替えを予定、処分の費用がかかるため、相続後の対応を検討中などの回答があった。

問8	問7の予定に関連し、建物の解体について、お考えを教えてください。 (1つだけに○)	回答数	割合
1	処分先が決まったら、解体するか決まる(買い手や借り手の意向次第)	42	22.8%
2	処分先が決まらなくても、先に解体する(土地だけを売却や賃貸する予定)	15	8.2%
3	処分する予定はないが、先に解体する	11	6.0%
4	建物を利用するため、解体する予定はない	42	22.8%
5	関係者の意見がまとまらないので、解体する予定はない	10	5.4%
6	検討したことが無い	44	23.9%
7	その他	20	10.9%
	計	184	100%

※無回答：37件

※重複回答：1件



3.3.12 【問 9】建物又は敷地の維持管理はしているか

問 9 「建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

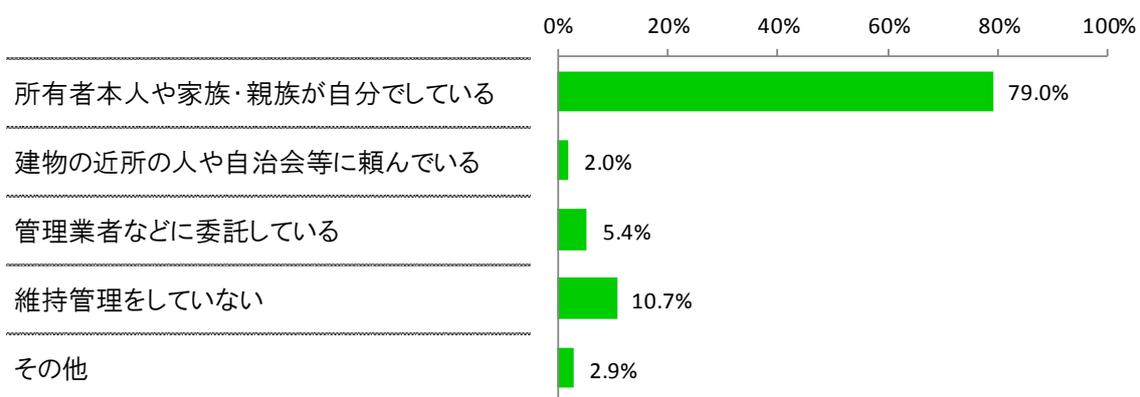
「所有者本人や家族・親族が自分でしている」が 79.0%で最も多かった。

「その他」では成年後見人が維持管理しているなどの回答があった。

問9	建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	所有者本人や家族・親族が自分でしている	162	79.0%
2	建物の近所の人や自治会等に頼んでいる	4	2.0%
3	管理業者などに委託している	11	5.4%
4	維持管理をしていない	22	10.7%
5	その他	6	2.9%
	計	205	100%

※無回答：15件

※重複回答：2件



3.3.13【問 10】維持管理の頻度について

(問 9 で「4」以外を回答した方のみ)

問 10 「維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

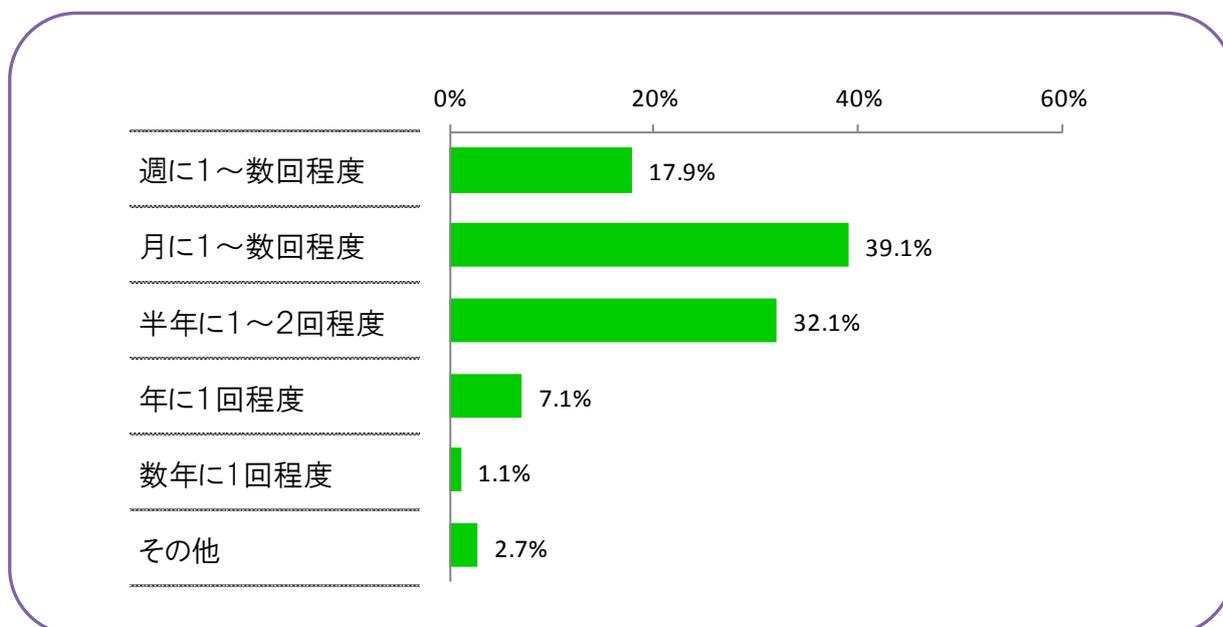
「月に1～数回程度」が39.1%と最も多く、次いで「半年に1～2回程度」は32.1%であった。

「その他」では必要に応じて見てもらっている、隣家に住んでいるなどの回答があった。

問10	(※この質問は、問9で「4」以外を選んだ方だけ、お答えください。) 維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(1つだけに○)	問9で「4」以外回答 200	割合
1	週に1～数回程度	33	17.9%
2	月に1～数回程度	72	39.1%
3	半年に1～2回程度	59	32.1%
4	年に1回程度	13	7.1%
5	数年に1回程度	2	1.1%
6	その他	5	2.7%
	計	184	100%

※無回答：16件

※【問 9】にて『4』以外を回答した 200 件が集計対象



3.3.14【問 11】維持管理をしていない理由について

(問 9 で「4. 維持管理をしていない」と回答した方のみ)

問 11 「維持管理をしていない理由を教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「遠方に住んでいるため」が 34.3%で最も多かった。

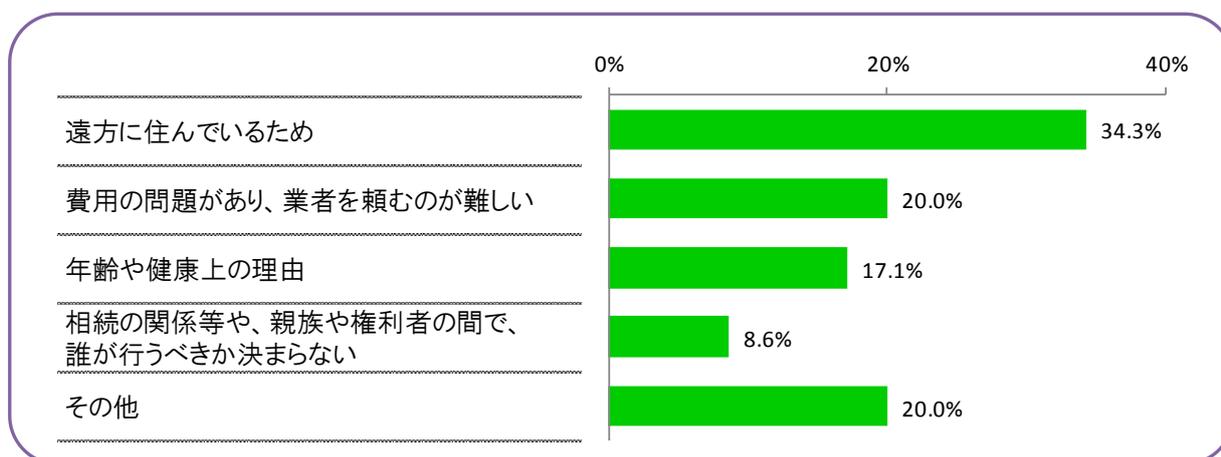
「その他」は特に修理すべき部分がない、休みの日が少ない、不定期に確認しているなどの回答があった。

問11	問9で「4. 維持管理をしていない」と回答された方に伺います。 維持管理をしていない理由を教えてください。 (あてはまるものすべてに○)	問14で 「4」回答 22	割合
1	遠方に住んでいるため	12	34.3%
2	費用の問題があり、業者を頼むのが難しい	7	20.0%
3	年齢や健康上の理由	6	17.1%
4	相続の関係等や、親族や権利者の間で、誰が行うべきか決まらない	3	8.6%
5	その他	7	20.0%
	計	35	100%

※複数回答あり

※無回答：1件

※【問 9】にて『4』を回答した 22 件が集計対象



3.3.15 【問 12】建物又は敷地に異常が見つかった場合の対応について

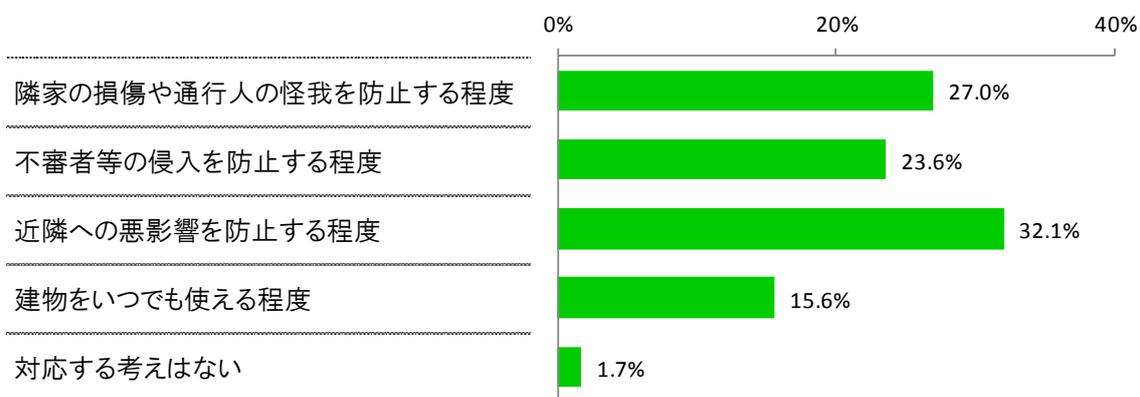
問 12「建物又は敷地の異常が見つかった場合に、どの程度なら対応しようと思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「近隣への悪影響を防止する程度」が 32.1%で最も多かった。

問12	建物又は敷地の異常が見つかった場合に、どの程度なら対応しようと思いますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
1	隣家の損傷や通行人の怪我を防止する程度 [例]屋根、瓦、雨どい、ベランダの落下、塀の倒壊などの防止	128	27.0%
2	不審者等の侵入を防止する程度 [例]門扉の倒壊、窓ガラスの割れ、玄関ドアの傾きなどへの対応	112	23.6%
3	近隣への悪影響を防止する程度 [例]ごみ等の散乱、害虫発生、庭木の隣家へのはみだし、雑草の繁茂などへの対応	152	32.1%
4	建物をいつでも使える程度 [例]建物内の水回りの異常、雨漏りなどへの対応	74	15.6%
5	対応する考えはない	8	1.7%
	計	474	100%

※複数回答あり

※無回答：18件



3.3.16 【問 13】建物でお困りの点、今後を考える上で心配していること

問 13「建物でお困りの点や、今後を考える上で「心配していること」はありますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

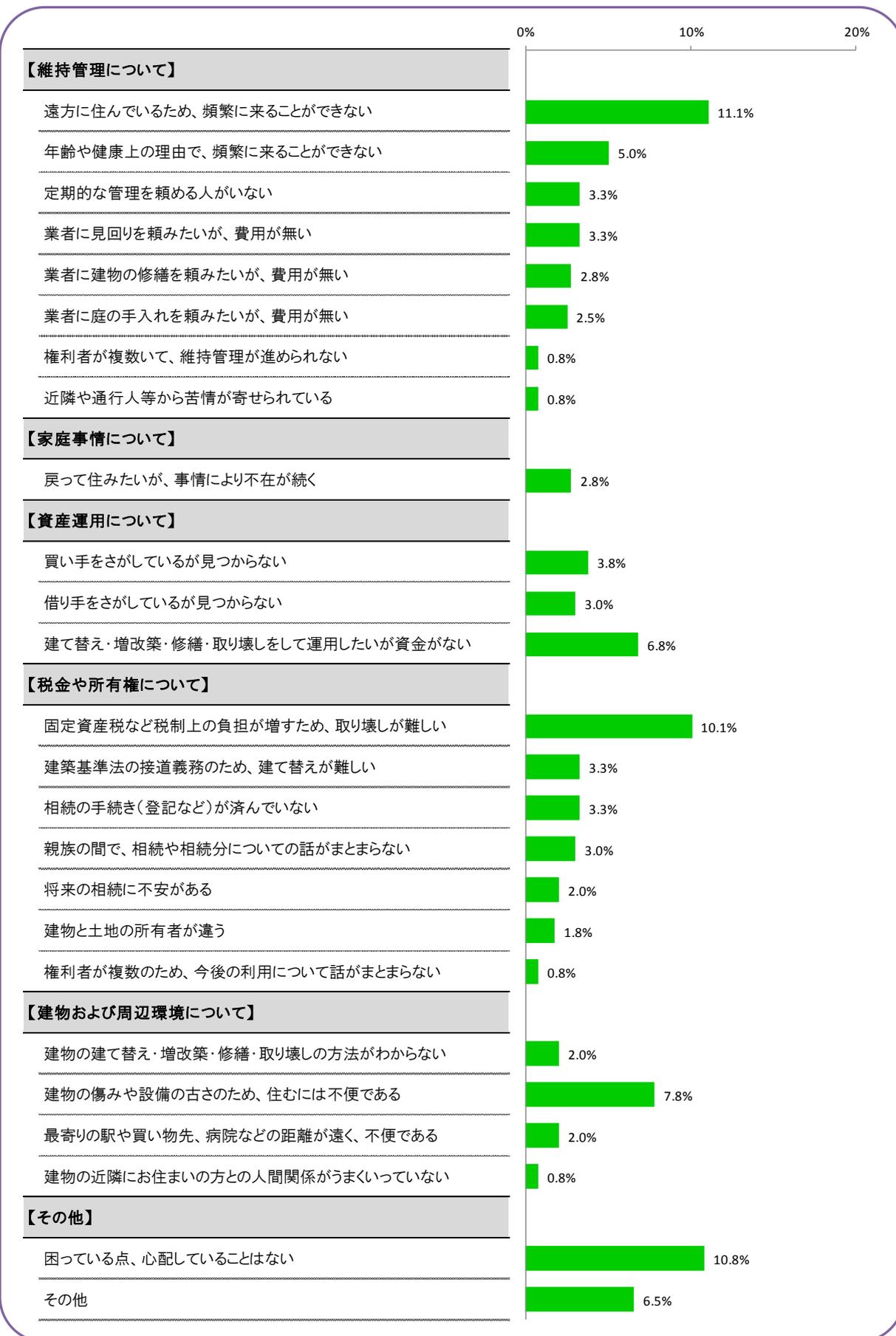
「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」が11.1%で最も多く、次いで「困っている点、心配していることはない」は10.8%であった。

「その他」は防犯面やゴミの投込み、道路計画を早くはつきりして欲しい、不要・廃品の整理などの回答があった。

問13	建物でお困りの点や、今後を考える上で「心配していること」はありますか。 (いくつでも○)	回答数	割合
【維持管理について】			
1	遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない	44	11.1%
2	年齢や健康上の理由で、頻繁に来ることができない	20	5.0%
3	定期的な管理を頼める人がいない	13	3.3%
4	業者に見回りを頼みたいが、費用が無い	13	3.3%
5	業者に建物の修繕を頼みたいが、費用が無い	11	2.8%
6	業者に庭の手入れを頼みたいが、費用が無い	10	2.5%
7	権利者が複数いて、維持管理が進められない	3	0.8%
8	近隣や通行人等から苦情が寄せられている	3	0.8%
【家庭事情について】			
9	戻って住みたいが、事情により不在が続く	11	2.8%
【資産運用について】			
10	買い手をさがしているが見つからない	15	3.8%
11	借り手をさがしているが見つからない	12	3.0%
12	建て替え・増改築・修繕・取り壊しをして運用したいが資金がない	27	6.8%
【税金や所有権について】			
13	固定資産税など税制上の負担が増すため、取り壊しが難しい	40	10.1%
14	建築基準法の接道義務のため、建て替えが難しい	13	3.3%
15	相続の手続き(登記など)が済んでいない	13	3.3%
16	親族の間で、相続や相続分についての話がまとまらない	12	3.0%
17	将来の相続に不安がある	8	2.0%
18	建物と土地の所有者が違う	7	1.8%
19	権利者が複数のため、今後の利用について話がまとまらない	3	0.8%
【建物および周辺環境について】			
20	建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しの方法がわからない	8	2.0%
21	建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である	31	7.8%
22	最寄りの駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便である	8	2.0%
23	建物の近隣にお住まいの方との人間関係がうまくいっていない	3	0.8%
【その他】			
24	困っている点、心配していることはない	43	10.8%
25	その他	26	6.5%
	計	397	100%

※複数回答あり

※無回答：39件



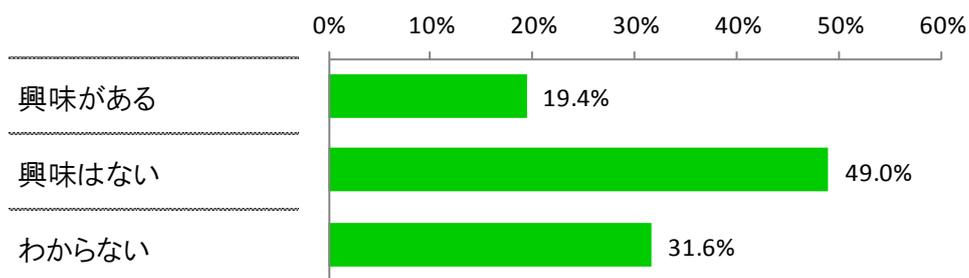
3.3.17 【問 14】空き家の地域活用への興味について

問 14「全国では、空き家を地域のために活用している事例がありますが、その物件を地域貢献のために「貸出す」ことに興味はありますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「興味はない」が 49.0%で最も多かった。

問14	全国では、空き家を地域のために活用している事例がありますが、その物件を地域貢献のために「貸出す」ことに興味はありますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	興味がある	38	19.4%
2	興味はない	96	49.0%
3	わからない	62	31.6%
	計	196	100%

※無回答：26件



3.3.18 【問 15】地域活用に貸出す場合の使用用途について

(問 14 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

問 15 「どのような利用なら「貸出しても良い」と思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設」が 22.2%で最も多かった。

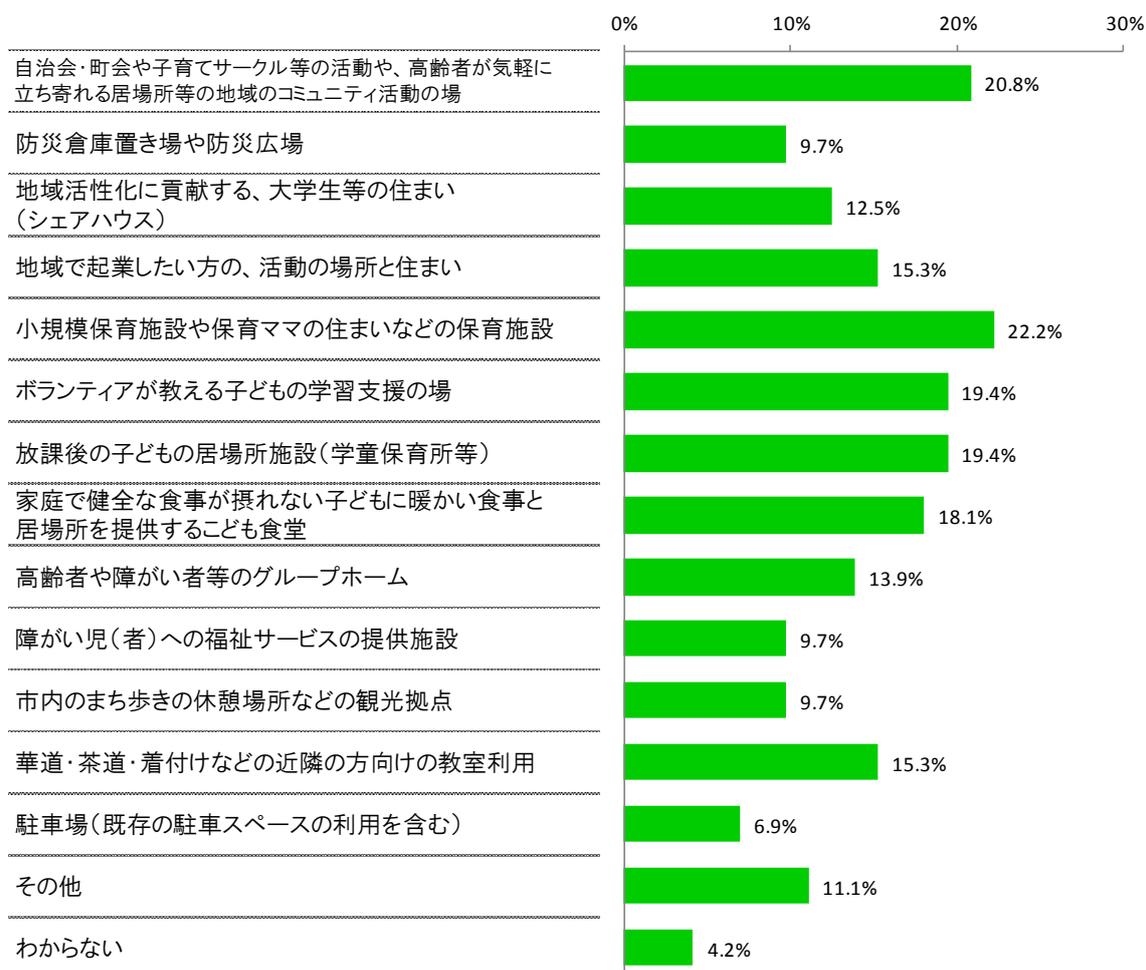
「その他」は貸出し条件による、何にでも使って良いなどの回答があった。

問15	問14で「1. 興味がある」を選択された方に伺います。どのような利用なら「貸出しても良い」と思いますか。(あてはまるものすべてに○)	問14で「1」回答 38	割合
1	自治会・町会や子育てサークル等の活動や、高齢者が気軽に立ち寄れる居場所等の地域のコミュニティ活動の場	15	20.8%
2	防災倉庫置き場や防災広場	7	9.7%
3	地域活性化に貢献する、大学生等の住まい(シェアハウス)	9	12.5%
4	地域で起業したい方の、活動の場所と住まい	11	15.3%
5	小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設	16	22.2%
6	ボランティアが教える子どもの学習支援の場	14	19.4%
7	放課後の子どもの居場所施設(学童保育所等)	14	19.4%
8	家庭で健全な食事が摂れない子どもに暖かい食事と居場所を提供することも食堂	13	18.1%
9	高齢者や障がい者等のグループホーム	10	13.9%
10	障がい児(者)への福祉サービスの提供施設	7	9.7%
11	市内のまち歩きのリゾート場所などの観光拠点	7	9.7%
12	華道・茶道・着付けなどの近隣の方向けの教室利用	11	15.3%
13	駐車場(既存の駐車スペースの利用を含む)	5	6.9%
14	その他	8	11.1%
15	わからない	3	4.2%
	計	72	100%

※複数回答あり

※無回答：2件

※【問 14】にて『1』を回答した 38 件が集計対象



3.3.19 【問 16】地域活用に貸出す場合の建物の改修等について

(問 14 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

問 16 「問 15 のように利用する場合、法令上の制限や建物の状態から解体や改修が必要になる場合があります。建物に「どこまで手を加えてもよい」ですか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

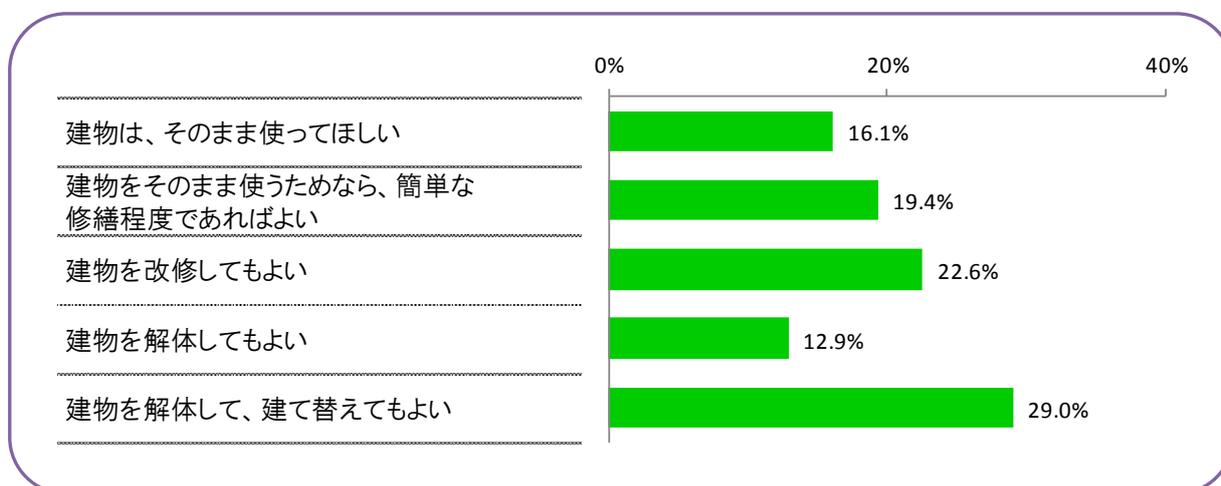
「建物を解体して、建て替えてもよい」が 29.0% で最も多かった。

問 16	問15のように利用する場合、法令上の制限や建物の状態から解体や改修が必要になる場合があります。建物に「どこまで手を加えてもよい」ですか。(1つだけに○)	問14で「1」回答 38	割合
1	建物は、そのまま使ってほしい	5	16.1%
2	建物をそのまま使うためなら、簡単な修繕程度であればよい	6	19.4%
3	建物を改修してもよい	7	22.6%
4	建物を解体してもよい	4	12.9%
5	建物を解体して、建て替えてもよい	9	29.0%
	計	31	100%

※無回答：4件

※重複回答：3件

※【問 14】にて『1』を回答した 38 件が集計対象



3.3.20【問 17】地域活用に貸出す場合の費用負担について

(問 14 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

問 17「問 16 の費用について、所有者の負担はどの程度が妥当と思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

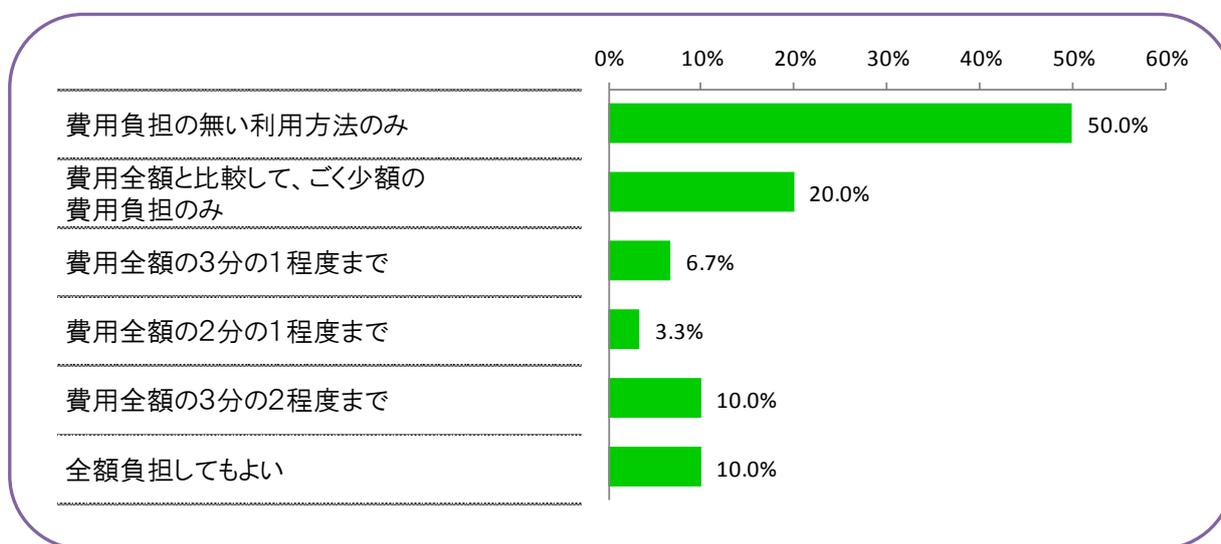
「費用負担の無い利用方法のみ」が 50.0%で最も多かった。

問17	問16の費用について、所有者の負担はどの程度が妥当と思いますか。 (1つだけに○)	問14で 「1」回答 38	割合
1	費用負担の無い利用方法のみ	15	50.0%
2	費用全額と比較して、ごく少額の費用負担のみ	6	20.0%
3	費用全額の3分の1程度まで	2	6.7%
4	費用全額の2分の1程度まで	1	3.3%
5	費用全額の3分の2程度まで	3	10.0%
6	全額負担してもよい	3	10.0%
	計	30	100%

※無回答：6件

※重複回答：2件

※【問 14】にて『1』を回答した 38 件が集計対象



3.3.21【問 18】地域活用に貸出す場合の賃料について

(問 14 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

問 18 「どの程度の賃料なら、貸してもよいと思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

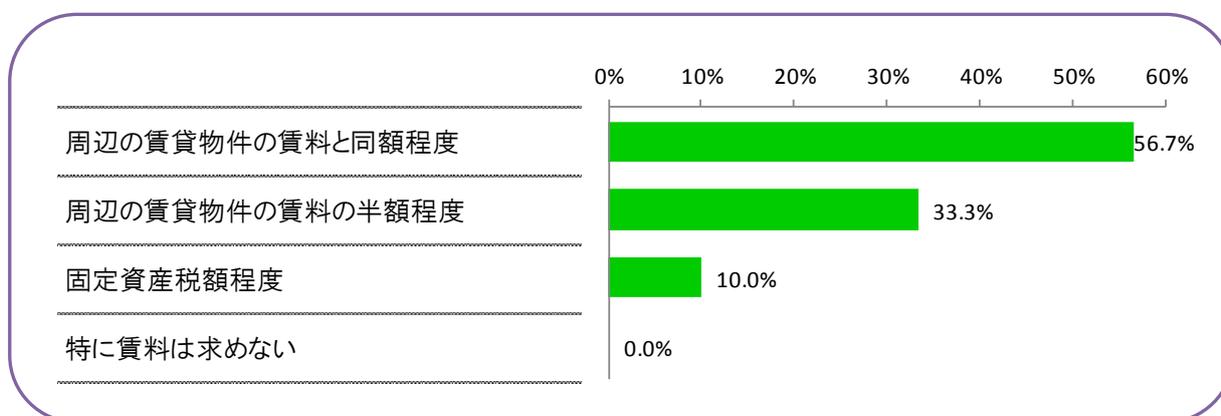
「周辺の賃貸物件の賃料と同額程度」が 56.7% で最も多かった。

問18	どの程度の賃料なら、貸してもよいと思いますか。(1つだけに○)	問14で「1」回答 38	割合
1	周辺の賃貸物件の賃料と同額程度	17	56.7%
2	周辺の賃貸物件の賃料の半額程度	10	33.3%
3	固定資産税額程度	3	10.0%
4	特に賃料は求めない	0	0.0%
	計	30	100%

※無回答：5件

※重複回答：3件

※【問 14】にて『1』を回答した 38 件が集計対象



3.3.22【問 19】地域活用に貸出す場合の期間について

(問 17 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

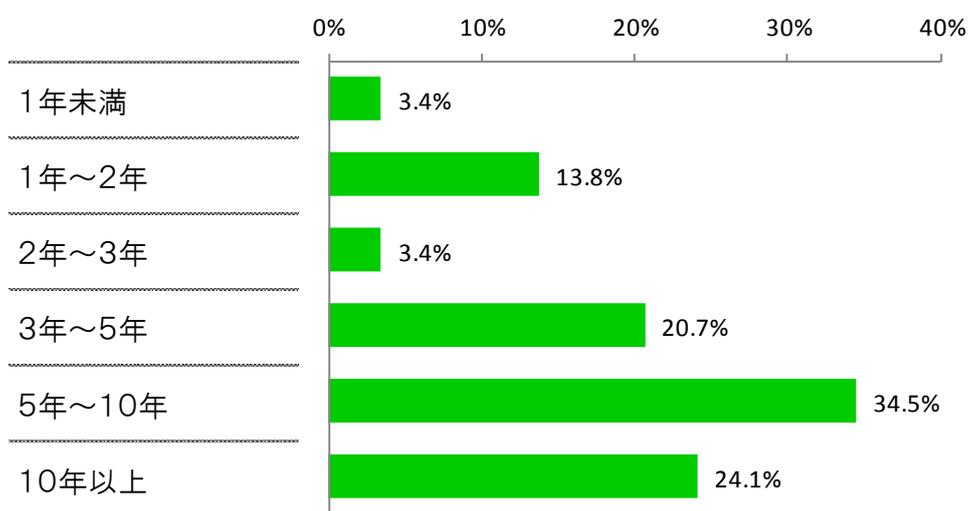
問 19「どの程度の期間なら、貸してもよいと思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「5年～10年」が34.5%で最も多かった。

問19	どの程度の期間なら、貸してもよいと思いますか。(1つだけに○)	問14で「1」回答 38	割合
1	1年未満	1	3.4%
2	1年～2年	4	13.8%
3	2年～3年	1	3.4%
4	3年～5年	6	20.7%
5	5年～10年	10	34.5%
6	10年以上	7	24.1%
	計	29	100%

※無回答：9件

※【問 14】にて『1』を回答した38件が集計対象



3.3.23 【問 20】地域活用に貸出す際の気になることについて

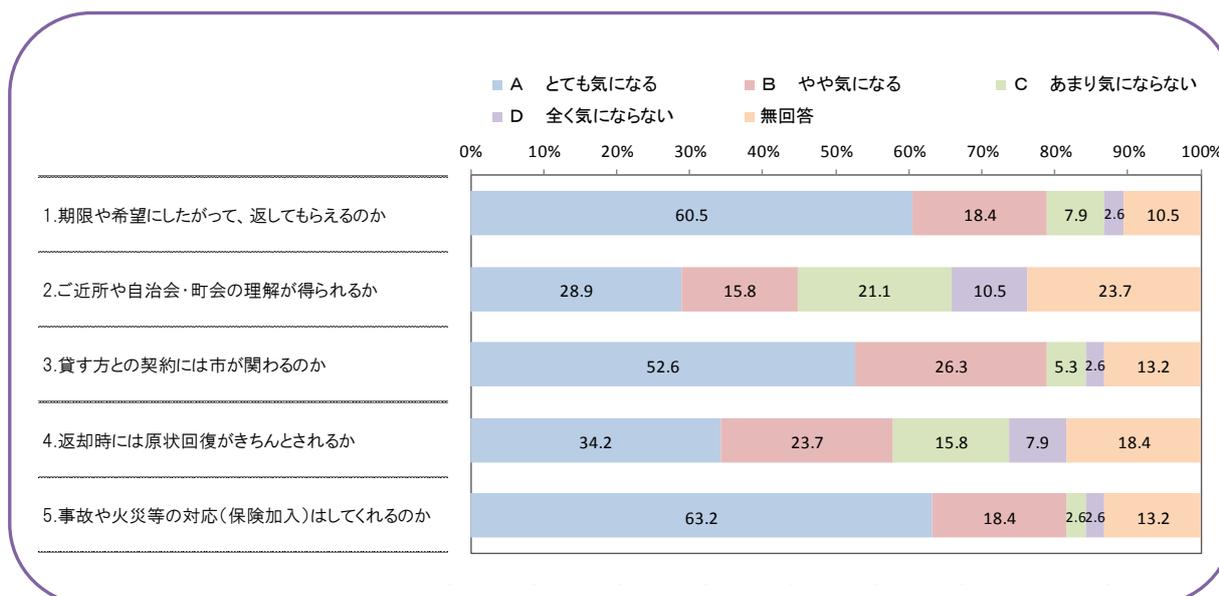
(問 14 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

問 20 「貸すにあたって、気になることはありますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

全ての項目で「とても気になる」が最も多かった。

問20	貸すにあたって、気になることはありますか。(次のA～Dのいずれかに○)					
	A とても 気になる	B やや 気になる	C あまり 気にならない	D 全く 気にならない	無 回答	合計
	上段：件数 下段：割合					
1.期限や希望にしたがって、返してもらえるのか	23 60.5%	7 18.4%	3 7.9%	1 2.6%	4 10.5%	38 100.0%
2.ご近所や自治会・町会の理解が得られるか	11 28.9%	6 15.8%	8 21.1%	4 10.5%	9 23.7%	38 100.0%
3.貸す方との契約には市が関わるのか	20 52.6%	10 26.3%	2 5.3%	1 2.6%	5 13.2%	38 100.0%
4.返却時には原状回復がきちんとされるか	13 34.2%	9 23.7%	6 15.8%	3 7.9%	7 18.4%	38 100.0%
5.事故や火災等の対応(保険加入)はしてくれるのか	24 63.2%	7 18.4%	1 2.6%	1 2.6%	5 13.2%	38 100.0%

※【問 14】にて『1』を回答した 38 件が集計対象



4 まとめ

4.1 現地調査結果のまとめ

現地調査結果のまとめとして、以下のことが挙げられる。

<空き家の推定>

- 空き家と想定される 669 件の内、簡易的な空き家の判定基準として設定した「電気メーターが動いていない」「郵便受けが塞がれている」「通常鍵以外の侵入防止措置がある」のいずれかに該当するものは 470 件（70.3%）であった。
- その他の項目では、郵便受けに「郵便物等は溜まっていない」が 234 件（35.0%）、「表札あり」は 328 件（49.0%）、雑草、庭木が「手入れあり」は 241 件（36.0%）、「ゴミがほぼなし」は 602 件（90.0%）となり、空き家と想定される 669 件の内、一見して空き家としてイメージされるものは少ない。

<管理不全>

- 「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は 7 件（0.9%）、「外壁に汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる」が 50 件（7.5%）あり、この 2 項目に該当する建物はさらなる老朽化による、建物や工作物の倒壊などが懸念される。
- 歩行者等への危険を及ぼす恐れのある、「塀や柵が道路・隣地側に傾いている」ものが 1 件（0.1%）あった。
- 周辺環境への影響が懸念される雑草、庭木が「接道や隣地に、はみだして繁茂」しているものは 80 件（12.0%）であった。
- 「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」かつ「接道や隣地に、はみだして繁茂」の 2 項目に該当するものは 1 件（0.1%）となった。
- ゴミについて、敷地内に「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が 46 件（6.9%）であった。

4.2所有者アンケート調査結果のまとめ

所有者アンケート調査結果のまとめとして、以下のことが挙げられる。

<所有者アンケート対象建物件数と実施結果>

- 市内全域の現地調査より空き家と推定され、詳細調査を実施した建物【853 件】に対し、所有者情報の特定、現地再調査を実施した結果を踏まえて、【782 件】を所有者アンケート対象建物とした。
- 所有者アンケート対象建物【782 件】については、同一敷地内に複数所有または管理されている所有者に対して、アンケート調査票は1通での発送とするため、所有者アンケート発送数は【745 通】となる。
- 宛先不明による返送があったものは【31 通】となった。これに対し所有者情報の再調査を行い【17 通】の再発送を実施した。
- 最終的に宛先不明による返送として、所有者の元にアンケートが届かなかった件数は【14 通】となった。
- 回答のあったアンケートは【333 通】となり、宛先不明による返送を除き、回答率は【45.6%】（333 通 ÷ (745 通 - 14 通)）となった。
- 回答のあった【333 通】の内、「居住していない」（空き家）と回答のあったものは、【222 通】となり、建物数では【229 件】となった。
- 所有者アンケート調査の結果から、上記【229 件】に加えて、宛先不明による返送及び、アンケート回答のない【440 件】を含めて【669 件】が現時点で『空き家の可能性が高い建物』となる。
- 「居住している」と回答のあったものは【111 通】となり、建物数では【113 件】となった。
- 「売却済みまたは解体済み」と回答のあったものは【45 件（44 通）】となった。

＜所有者アンケート結果集計＞

- 「所有者の年齢」では 80 歳以上の所有者が 33.8%と全体の 1/3 を超え、後期高齢者（75 歳以上）では 44.9%と約半数となる。
- 「建物を居住用として利用しなくなった時期」について、「3 年～5 年」が 26.1%で最も多く、「11 年以上」空き家のままである建物は 19.7%となった。
- 「空き家となったきっかけ」については、「相続により取得したが、居住する住宅が既にあつた」が 20.7%となり、次いで「病院や福祉施設などに入所した」が 17.3%となった。
- 「空き家のままである理由」については、「将来、家族・親族に贈与（相続）するつもり」が 10.1%と最も多く、次いで「思い入れのある住宅なのでそのままにしている」が 8.4%となった。
- 「維持管理の実施状況」については、「所有者本人や家族・親族が自分でしている」が 79.0%となる。一方で、「維持管理をしていない」が 10.7%となった。
- 「維持管理をしていない理由」としては、「遠方に住んでいるため」が 34.3%と多く、その他の意見として、「修理すべき部分がない」、「休みの日が少ない」との理由もあつた。
- 「建物でお困りの点、今後を考える上で心配していること」については「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」が 11.1%で最も多かつた。次いで、「困っている点、心配していることはない」が 10.8%、「固定資産税など税制上の負担が増すため、取り壊しが難しい」が 10.1%となる。
- 「地域貢献のために『貸出す』ことに興味はありますか」については「興味がある」が 19.4%となり、建物数では【38 件】となった。
- 貸出す場合の「使用用途」については、「保育施設」が 22.2%と多くなつた。

4.3 空き家実態調査まとめ

<空き家の分布と立地>

- 本業務の調査結果から、空き家率は約 1.7%であった。（「空き家」と想定する建物件数 669 件÷市内住宅総数 38,398 棟（市内住宅総数は”統計にしようきょう（平成 28 年度版）”による））
- 空き家率を所在地別（町名別）に着目すると、東町が 2.0%となり、市内では一番高い空き家率となっている。全体的に市内北部の方が空き家率は高くなっている。

<空き家の現況>

- 現地調査の外観不良では、「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は 7 件（0.9%）、「特に目立った外観不良なし」の調査結果は 313 件（40.9%）であった。
- 所有者アンケートにより「老朽化により住める状態ではない」との回答数は 52 通（16.4%）。「現在でも住める状態である」は 119 通（37.4%）であった。
- 建築年では昭和 45 年以前に建築されたものが 304 件（45.4%）で約半数となっており、昭和 56 年以前の建物を含めると 486 件（72.6%）で 7 割を超える。

<空き家となった経緯と時期>

- 所有者アンケートから、空き家になったきっかけとして「相続などにより所有したが居住する住宅が既にあった」との回答数が 61 通（20.7%）と最も多く、次いで、「病院や福祉施設などに入所した」との回答数が 51 通（17.3%）であった。
- 所有者アンケートから、建物が「5 年以内に使用されなくなった」との回答数が 123 通（60.6%）を占めており、比較的近年に空き家となったものが多かった。一方で、「21 年以上使用されていない」との回答数は 8 通（3.9%）であった。

<空き家の維持管理>

- 現地調査結果では、雑草・庭木が「敷地内に繁茂」、「接道や隣地にはみだして繁茂」が 428 件（64.0%）であった。所有者アンケートの回答数では 183 通（89.3%）が維持管理を行っており、そのうちの 177 通（96.2%）は年に 1 回以上の頻度で維持管理を行っているとの回答があった。

<空き家の処分の予定>

- 「当面の間、処分の予定はない」の回答数が 65 通（31.1%）と最も多く、次いで、「特に決めていない」が 38 通（18.2%）であった。
- 「売却で募集している（または検討中）」との回答数は 32 通（15.3%）であった。

＜地域活用のために貸出すことについて＞

- 「興味がある」との回答数は38通(19.4%)であった。なお、建物数は、空き家と想定する建物(669件)の内、38件(5.7%)となる。
- 使用用途については、「小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設」との回答数が16通(22.2%)と最も多い。次いで、「地域コミュニティ活動の場」が15通(20.8%)となっている。
- 「建物を貸すにあたって気になる事」については、「事故や火災等の対応(保険加入)」、「期限や希望にしたがって、返してもらえるのか」について、「とても気になる」との回答が多くなる。

＜空き家の評価＞

- 空き家評価として空き家と想定する建物669件の分類を行った結果は、次のとおりである。
 - ・利活用空き家：建物に不良箇所等があっても軽微な修繕で済むもの 222件(33.2%)
 - ・修繕利用空き家：修繕により敷地周辺を含めほぼそのまま利用できるもの 433件(64.7%)
 - ・管理不全空き家：外観不良が目立ち建て替えや大幅な修繕を要するもの 14件(2.1%)
- 「管理不全空き家」に分類された14件は、建物自体の不良も含め、雑草・庭木の繁茂等、周辺環境に影響を及ぼす可能性が高い建物であった。
- 「地域活用のために貸出すこと」に興味があると回答があった38件の空き家のうち、「利活用空き家」の評価に分類されるのは13件となった。

4.4 今後の課題等

本業務で明らかとなった今後の課題等は、次のとおりである。

<実態調査の成果>

市内全域の現地調査により、これまで市に寄せられていた空き家情報以外にも、一見して外観だけでは判定できないような空き家も把握することができた。実際に「利活用空き家」に分類された空き家 222 件の内、80 件が所有者アンケートで「空き家」と回答された。

また、所有者アンケートの実施の際に、同封したパンフレットにより、空き家の問題や空き家の解決方法等の周知につなげられた。

本業務により把握した、空き家の位置、建物状況の他、所有者の氏名・住所・連絡先などの情報のデータベース化及び GIS を活用した、「空き家対策支援システム」の整備により、空き家対策事業の効率化を図ることも考えられる。

<空き家化の予防>

空き家評価で「管理不全空き家」に分類したのものについては、継続的に注視していく必要があるが、それ以外の空き家についても自治会や地域、関係部署との連携による情報共有の仕組み作り等を検討し、空き家の状態の悪化や空き家の発生を防ぐことが必要である。

<空き家の流通・利活用の促進>

現地調査の段階において、空き家と推定した建物でも、所有者アンケート発送時に既に除却や、売買が行われていた箇所もあり、空き家の状況は、日々変化していることが示された。特に本市ではこの傾向が強く見られ、空き家の流通・利活用を促すような、空き家バンクの創設や、リフォーム・建替え費用等の助成制度の検討も考えられる。

<空き家の適正管理の促進>

所有者アンケートでは、「維持管理をしていない」との回答が 10.7%で、比較的、維持管理を行っている所有者が多かった。一方で、維持管理の頻度は「年に 1 回程度」、「数年に 1 回程度」との回答が併せて 8.2%であった。

「管理不全空き家」に分類した空き家の中には、空家法による「特定空家等」に該当する可能性が高い空き家も含まれているため、空家法や今後検討が予定される西東京市空家等対策計画に沿って、必要な措置を講じていく必要がある。

<相談機会の充実>

所有者アンケートの結果、所有者がかかえている問題は、「費用や資金の問題」「税制上や法律上の問題」等多岐にわたる。空き家化の予防、空き家の流通・利活用の促進、空き家の適正管理を促進するための相談機会の充実が必要と考える。

5 【参考資料】

5.1 現地調査手順書

西東京市空き家実態調査業務委託

現地調査手順書



西 東 京 市

<現地調査手順書 目次>

1	前提要件	1
1.1	現地調査手順書の策定	1
2	現地調査実施要領	2
2.1	調査要件	2
2.2	現地調査事前	3
2.3	現地調査必須事項等	3
2.4	現地調査手順	6
2.5	空き家現況調査票	8
3	不測の事態での対応	13
3.1	住民対応、トラブル対応	13

1 前提要件

1.1 現地調査手順書の策定

1.1.1 策定の目的

現地調査手順書（以下「手順書」という。）は、現地調査における外観目視による調査の一定の判断基準を示すとともに、調査時のトラブル回避、緊急時等の対応や連絡体制等を規定する。現地調査は必ず、手順書に準拠して実施されなければならないものであり、調査員は、現地調査作業の事前に、手順書の内容を理解、把握していなければならない。

1.1.2 現地調査概要

本業務にて行う現地調査は、西東京市全域の建物を対象とし、手順書に則して外観目視により空き家と推定される建物を抽出する。

なお、現地調査は先行調査を実施した後、手順書及び空き家現況調査票（以下「現況調査票」という。）の妥当性を検証後、全域調査に移行する。

現地調査手順書

2 現地調査実施要領

2.1 調査要件

2.1.1 調査対象

本業務における現地調査の対象は西東京市全域に存する建物を基本とし、具体的には以下に示す建物を調査対象・対象外と規定する。

- 【調査対象】住居専用の戸建て、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅、作業所併用の戸建て住宅、長屋・共同住宅（全室空き室に限る。）※¹
- 【対象外】附属建物※²、長屋・共同住宅（全室空き室を除く。）※¹、店舗・事務所専用建物、工場・作業所、倉庫・資材置き場等、新築売家（建売）・中古売家・賃貸用戸建て・管理戸建て※³

- ※¹ 「長屋・共同住宅」については、建物全体について使用実態が無いものを調査対象とする。
- ※² 「附属建物」については、同敷地の所有者により管理されているものと想定できるため調査対象外とする。ただし、明らかに管理不全であり、近隣に影響を及ぼす恐れのあるものについては、調査対象とする。
- ※³ 「新築売家（建売）・中古売家・賃貸用戸建て・管理戸建て」については、現状では空き家ではあるが、「管理」という観点では一義的には不動産会社等により保たれていると想定できるため対象外とする。ただし、管理が行き届いていないような、明らかな管理不全と思われるものについては調査対象とする。

なお、現地調査時に例外的なものを発見し、調査対象とすべきかの判断に迷いが生じる場合には、調査対象として見なすものとする。ただし、その例外的建物について別途協議の上で精査を行い、その後の調査対象判断に活かすものとする。

2.1.2 調査目的

作成された現況調査票（P.8 参照）の各項目の調査を現地にて外観目視により実施し、空き家判定要素や老朽度・危険度・近隣に与える環境的要因の判定を行う。また、調査対象建物の現況を撮影することで、調査後での判断確認や今後の判断基準変更に備える。

2.2 現地調査事前

2.2.1 調査における心構え

現地調査の実施に際して、

- ◎ 無用なトラブルを誘発しない行動と言動の実践
- ◎ 敷地には極力、立ち入らずに、接道からの目視で調査すること

を最優先すること。特に、対象が空き家である為、周辺住民から犯罪（空き巣や放火）を疑われる可能性が大いにあるので、①身なり ②行動 ③住民への言動 には十分注意を払い、本章以降で示す規範に従うこと。

また、少しでもトラブルが生じた（もしくはトラブルが予見される）場合には、本章以降で示す連絡体制にて、すみやかに関係各所に報告を行うこと。

2.2.2 調査資料での留意点

現地調査の際に携帯する資料は、「空き家であること」といった機微な情報が記載されるものとなる。携帯資料の管理には、最大限の注意を払うとともに、現況調査票では、住所を記載しないもの（住所は空欄で、通し識別 No のみが記載のもの）を使用すること。

2.2.3 調査予定範囲の検討・連絡

調査事前に、最長1週間単位で現地調査が予定される範囲を選定し、調査日程とともに市に連絡を行うこと。なお、悪天候により予め作業を中止する場合には、当日朝までに市に現地調査の中止を報告すること。

2.3 現地調査必須事項等

2.3.1 調査日程・時間

調査日程は、現地トラブルでの市対応が必要な場合も考慮し、

- ◎ 平日（土曜日、日曜日、祝日、年末年始（12/29～1/3）を除く）
- ◎ 午前9時00分～午後5時00分

で実施すること。ただし、市職員の同行がある場合には、その限りではないものとする。

2.3.2 調査時の服装

原則、当該業者の社名が付いた作業着を着用すること。帽子の着用は特に規制しない。また、炎天下時の服装についてはポロシャツ等の着用も規制しないが、サングラスなどの不審者を連想させるものは避けること。

現地調査手順書

2.3.3 調査携帯物

現地調査において、下記に示すものの携帯を必須とする。

- 調査地図

地形図を紙にて出力し、現地で「空き家」を発見した場合、調査対象建物の位置を点で示し、その点に連番（通し識別 No）が注記表示される図面。現地調査に際しては、「空き家」を示す図面タイトル等は付けないこと。なお、当日の調査に必要な最低限の図面を携帯するものとし、紛失には十分注意すること。
- 空き家現況調査票

規定された現況調査票の白紙を携帯すること。調査時では、地図上の空き家位置を示す点に添えられたに連番(通し識別 No)を記載することで識別するものとし、住所の記載は行わないこと。(万が一、紛失した際のリスク回避策として。)
なお、記入済みの現況調査票は、後続の入力作業済みであっても、本業務終了まで保管すること。
- 筆記用具

悪天候等を考慮し、耐水性の筆記具が推奨される。可能であれば、2種類以上を携帯すること。
- デジタルカメラ

撮影後の整理の間違いを回避する為に、GPS 機能付きデジタルカメラを推奨とする。充電量や残データ容量は毎日確認すること。
- 携帯電話

緊急連絡等に利用する為に必須とする。緊急時の連絡体制については、別途規定する。
- 市発行身分証明書・公的機関発行の身分証（運転免許証、など）

本業務用として市が発行する身分証明書の他に、本人を証明するもの（運転免許証などの公的機関発行の身分証）も同時に携帯すること。
- 腕章

本業務名及び社名が記載された腕章を着用すること。
- 空き家実態調査実施のお知らせ（市報）

市からの正規委託により、この現地調査を実施していることを示すため、市報（7月1日発行）の写しを携帯する。
- 各種相談窓口案内パンフレット

周辺住民より、周辺環境等の相談があった際に配布する。その場で聴取せず、該当する市担当窓口へと誘導すること。

2.3.4 調査時行動での注意

現地調査では、犯罪や不審者を疑われない振る舞いを心掛けることは当然として、公衆一般のルールを守ること。特に下記については注意すること。

- 徒歩での移動に際しても、交通ルールを厳守すること。
- 路上や調査最中では喫煙しないこと。喫煙は公共等の灰皿設置場所等とする。
- ゴミ等を路上等に捨てないこと。

2.3.5 調査時の移動手段

現地調査時の移動手段は、長距離は電車又はバス、短距離は徒歩を基本とする。ただし、広域的な調査を行う場合には、乗用車・自転車の利用も可とするが、

- 交通ルールを厳守し、特に歩行者の安全には留意すること
- 駐輪する際には、他の交通の妨げや建物出入りの邪魔にならないようにすること

乗用車の利用の際は、路上駐車や調査対象建物付近での駐車は厳禁とし、有料パーキングに必ず駐車するものとする。止むを得ず路上駐車を行う際は、車内に運転手を待機させること。

現地調査手順書

2.4 現地調査手順

2.4.1 現地調査の流れ

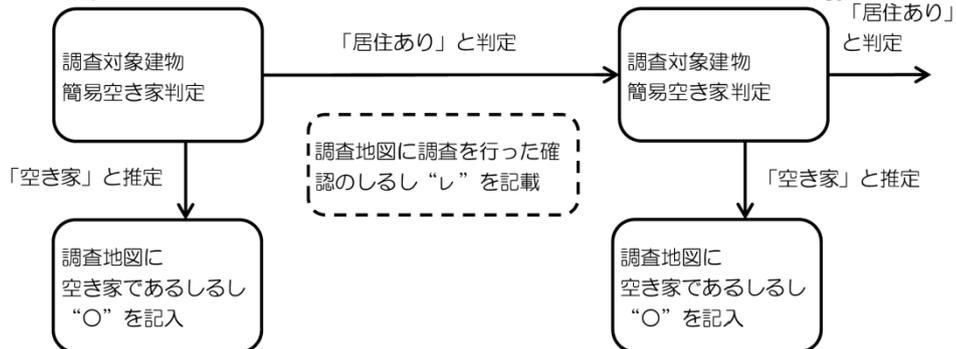
全域調査では、外観からの目視が可能な調査対象建物を1軒毎に、目視による「簡易空き家判定」を行い、「空き家」と推定した建物（詳細調査対象建物）については、調査地図に空き家であるしるし“○”を記載する。また、「居住あり」「普段使用の実態あり」の場合は調査地図に調査を行った確認のしるし“レ”を記載する。

詳細調査では、全域調査で「空き家」と推定した建物（詳細調査対象建物）について再度、簡易空き家判定を行い、空き家と推定した場合は調査地図にNo.（通し識別No.）を記載し、現況調査票による調査及び写真撮影を行う。

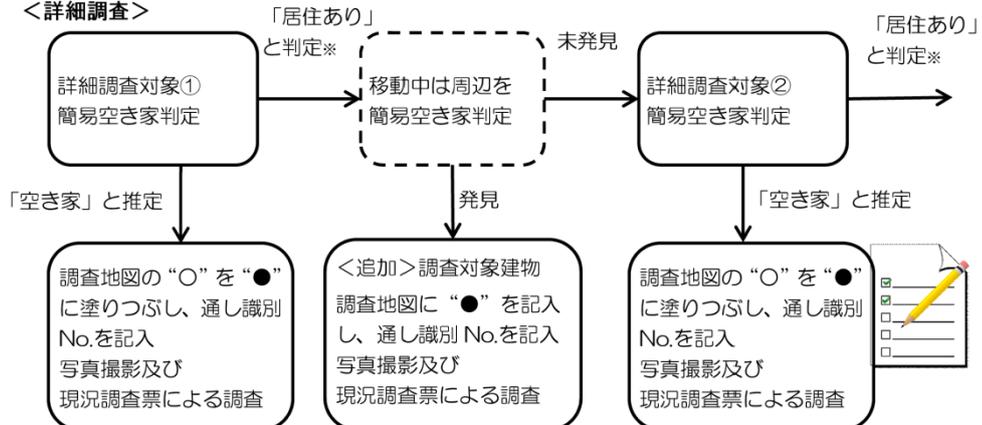
なお、詳細調査対象建物間を移動中には周辺を再度、簡易空き家判定を行いながら移動する事とする。

ー 調査進行のイメージ ー

<全域調査>



<詳細調査>



※「居住あり」と判定の場合
調査地図に調査を行った確認のしるし“レ”及び居住種別（“セ”等）を記載

2.4.2 簡易空き家判定

簡易的な空き家判定は以下の基準により行う。

基準項目	空き家判定基準
①基本情報	
建物の種類	一戸建住宅、店舗(事務所)併用住宅等の調査対象建物
②空き家判定(初動)	
募集の掲示 (看板、張紙等)	「賃貸」掲示、「売家」掲示、それ以外の空き家を連想させる掲示 (管理されているものは対象外)
電気メーター	動いていない(接道より安易に見える場合のみ)
プロパンガス	プロパンガスが撤去されている
③空き家判定(外観)	
郵便受け	塞がれている
侵入防止措置	通常鍵以外の侵入防止措置がある
外観	人の気配がなく空き家のようなものである
表札	取り外された形跡あり、張り紙や消されて見えなくしてある
生活感	日用品、自転車、遊具等が見えない、長期間放置されている。
④空き家利活用現状	
窓ガラス	破損している

「建物の種類」は必須前提であり、上記基準の着色事項に1つでも該当の場合は詳細調査対象建物であるものと推定する。着色事項以外の項目が複数該当する場合には、総合的に判断すること。また、本業務における調査では、「空き家」と推定するよりも「居住あり」、「使用実態あり」及び「調査対象外建物」と判定するケースが大部分を占める。

以下は、簡易空き家判定の逆説的な意味合いで「居住あり」と判定できる基準を示す。

基準項目	「居住あり」、「使用実態あり」と判定できる基準
①基本情報	
建物の種類	店舗・事務所専用建物、工場・作業所、倉庫・資材置場等の調査対象外建物
②空き家判定(初動)	
生活感	洗濯物がある
電気メーター	動いている(接道より安易に見える場合のみ)
③空き家判定(外観)	
生活感	『日用品・自転車・遊具等がある(普段使いされている。) 『鉢植え・植栽がある(よく管理されている。) 『自動車がある(普段使いされている。)
その他	
窓	窓が開いている
室外機	エアコンの室外機が稼働している

現地調査手順書

2.5 空き家現況調査票

空き家現況調査票<敷地内には立ち入らないこと>		No	
		調査日	
		調査者	
①基本情報			
住所	西東京市		
建物の種類	1~3⇒【調査対象】	1. 一戸建住宅	2. 店舗併用住宅
	【調査対象外】	3. 長屋・共同住宅(金室空き室) 附属建物、専用店舗・事務所、共同住宅(金室空き室除く)、倉庫・物庫、工場・作業場、新築売家(建売)	
構造	1. 木造	2. 非木造	3. 不明
階数(地上のみ)	1. 1階建	2. 2階建	3. 3階建以上
駐車スペース	1. なし	2. 1台	3. 2台以上
接道からの目視	1. 可能(3面以上)	2. 一部可能(1面から2面以下)	3. 目視確認不可能
②空家判定(初動) ※【調査終了】以外は③へ			
1. 募集等の掲示 (看板、張紙等)	1. 「新築」・「賃貸」・「売家」・「管理」掲示 【※管理あり】 →【調査終了】		
	2. 「新築」・「賃貸」・「売家」・「管理」掲示 【※管理不全】 →【調査対象建物と判定】		
	3. 上記以外の空き家を連想させる掲示 →【調査対象建物と判定】		
2. 生活感	1. 洗濯物ある →【調査終了】		2. 洗濯物がない
	3. 天候不良		4. 目視確認不能
4. 電気メーター	1. 動いていない →【調査対象建物と判定】		2. 動いている
	3. メーターはあるが動きまでは見えない		
5. 近隣へ問合せ	1. 「居住あり」の回答 →【調査終了】		2. 「空き家」の回答 →【調査対象建物と判定】
	3. 近隣で問い合わせたが不明		
	4. 未確認		
③空家判定(外観)			
1. 郵便受け 開けずに外観判断	1. 塞がれている →【調査対象建物と判定】		2. 郵便物等が長期放置の形跡あり
	3. 郵便物等は溜まっていない		4. 郵便受けなし
2. 侵入防止措置	1. 通常鍵以外の侵入防止措置がある →【調査対象建物と判定】		
3. 外観	1. 人の気配がなく廃屋のようである		2. 判断できない
	1. 取り外された形跡あり		2. 張り紙や消されて見えなくしてある
4. 表札	3. なし		4. あり
	1. 全部が締め切り		
5. 雨戸	3. 全部が開放されている		4. 雨戸なし
	6. 生活感	日用品・自転車・道具等が	1. 見える
鉢植え・植栽が		1. ある	2. あるが手入れされていない
自動車が		1. ある	2. あるが動きそうにない
④空家活用現状			
1. 外観不良 (外壁・窓以外) ※複数回答可 1.6を選択時他は選ばない	1. 特に目立った外観不良なし		2. 屋根の一部に破損がみられる
	3. 塀や柵が道路・隣地側に傾いている		4. バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる
	5. 明らかに建物か土台が傾いている		6. 明らかに現在のままでの建物利用は不可能
2. 外壁	1. 汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる		2. 汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能
	3. ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ		4. その他()
	1. 破損している		
3. 窓ガラス	2. 破損していない		
	1. あり(破損なし)		
4. 看板・給湯設備	2. あるが剥離・破損		3. なし
	1. あり(破損なし)		
5. 門扉	2. あるが破損している		3. なし
	1. あり(破損なし)		
6. 塀	2. あるが破損している		3. なし
	1. あり(破損なし)		
	1. 手入れあり		
7. 雑草・庭木の 繁茂	2. 敷地内に繁茂		
	3. 接道や隣地に、はみだして繁茂		4. その他()
8. ゴミ・投棄有無	1. 可燃ゴミが主		2. 不燃ゴミが主
	3. 可燃・不燃混在		4. ほぼなし
9. ゴミの量	1. ごみ収集袋で数袋		2. ごみ収集袋で大量
	3. 粗大ゴミあり		4. ほぼなし
10. 害虫	1. コバエ等の発生が見られる		2. 発生が予想される水溜り等がある
	1. あり		
11. 悪臭	1. あり		
	2. なし		
12. 現況写真撮影	1. 実施(敷地全体・建物近景)		2. 未実施(理由:)
	13. その他特記事項		

2.5.1 全般

詳細調査では、調査対象建物について現況調査票の各項目を調査していく。最初に、調査地図上に表記される該当箇所の No（通し識別 No）、調査日、調査者名を記載する。なお、この調査は、敷地には入らず、接道から見える範囲で判断すること。

以降にて、本業務での現況調査票各項目の判断基準について示す。

2.5.2 ①基本情報

◆ 建物の種類

択一形式。『併用住宅』は「店舗併用住宅」「事務所併用住宅」「作業場併用住宅」を含むものとする。また、「〇〇荘」といった間貸しの下宿と思われ、戸別の郵便受けや電気メーターが設置されていない場合には『一戸建住宅』として扱うこと。

◆ 構造

択一形式。目視で可能な限りの判断で良い。

◆ 階数（地上のみ）

択一形式。地上のみの階数で良い。地下は目視不能な為、調査不要。

◆ 駐車スペース

択一形式。幅 2m×奥行 5m 程度を 1 台分の目安とする。

◆ 接道からの目視

択一形式。建物の 3 面以上を確認できる場合は『可能』を選択、1 面及び 2 面を確認できる場合は『一部可能』を選択し、入口付近しか確認できない場合は、『目視確認不可能』を選択

2.5.3 ②空き家判定(初動)

◆ 募集等の掲示（看板、張紙等）

択一形式。立看板、のぼり、張紙など設置方法や形状は問わない。

◆ 生活感

択一形式。洗濯物の干し方（室内、屋外）は問わない。洗濯物は見えないが調査時悪天候の場合には『天候不良』を選択する。

◆ 電気メーター

択一形式。本業務では、敷地に入らず接道から見える範囲で判断する。

◆ 近隣へ問合せ

本業務では、この項目は基本的には実施しない。ただし、後述「3 不測の事態での対応」で記載するように、こちらの調査に不審を持たれているようであれば、調査の説明、身分証明書の提示を行い問合せ対応を行う。

現地調査手順書

2.5.4 ③空き家判定(外観)

◆ 郵便受け

択一形式。本業務では、郵便受けを開けずに外観のみで判断すること。投函できないようにガムテープ等で目張りされている場合は『塞がれている』を選択、投函口からはみ出している場合やのぞき窓から見て郵便物等が溜まっていることが確認される場合には『郵便物等が長期放置の形跡あり』を選択する。また、「まったくない」または「のぞき窓から数通のみと確認できる」場合、もしくは「開けなければ確認できない」場合には『郵便物等は溜まっていない』を選択すること。

◆ 侵入防止措置

択一形式。敷地境にある門扉、建物の玄関扉において、通常のドア・扉の鍵の他に、外部からの侵入を防止する措置（例：門が鎖で固定されて錠前施錠されている。玄関ドアに外から板が打ち付けられている。玄関ドアに通常扉鍵以上の追加施錠が行なわれている。）が行なわれているかで判断する。

◆ 外観

択一形式。外観から、人の住んでいる気配が感じられず、空き家である可能性が非常に高いと思われる場合に選択し、一見では「空き家ではない」「空き家の可能性は低い」「どちらともとれない」と思われる場合には『判断できない』を選択する。

◆ 表札

択一形式。表札がガムテープなどで貼られて隠されている、名前が消されて分からなくされているなどの場合には『張り紙や消されて見えなくしてある』を選択する。

◆ 雨戸

択一形式。一部の窓しか雨戸が付いていない（例えば1階のみなど）場合、雨戸のあるものが『全部が締め切り』『一部が締め切り』であるか判断する。

◆ 生活感 — 日用品・自転車・遊具等が・・・

択一形式。日用品は、窓から見える建物の中のものも含む。遊具とは、子供用の乗り物等とする。「見える」か「見えない」をまず識別し、「見える」場合には、長期放置されているようかを判断する。

◆ 生活感 — 鉢植え・植栽が・・・

択一形式。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合には、手入れの有無を判断する。

◆ 生活感 — 自動車が・・・

択一形式。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合、明らかに動きそうにないか長期放置されていると思われる場合には『あるが動きそうにない』を選択する。

2.5.5 ④空き家利活用現状

◆ 外観不良

外壁、窓ガラス以外についての不良を調査し、複数回答可。ただし、『特に目立った外観不良なし』、『明らかに現在のままでの建物利活用は不可能』と判断の場合には、他

選択肢を選ばないこと。

◆ 外 壁

択一形式。『汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる』は、全面的にある場合や大きなヒビ割れや剥がれが複数ある場合に選択する。小さなヒビや剥がれが数箇所程度の場合には、『汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能』を選択する。

◆ 窓ガラス

択一形式。「完全に割れている」「大きなヒビがある」「非常に簡易な方法でヒビや割れを修繕している」場合には、『破損している』を選択する。

◆ 看板・給湯設備

択一形式。看板、給湯設備、屋外水槽を対象とする。「転倒が発生している」「剥離、破損又は脱落が発生している」「看板等の支持部分が脱落を予見される腐食がある」場合には、『あるが剥離・破損』を選択する。

◆ 門 扉

択一形式。接道との境界にあるものを対象とする。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合には、破損の有無を判断する。

◆ 塀

択一形式。災害時での倒壊危険性の指標とすることを目的とする為、接道と隣地境界にあるブロックまたは石積みの塀を対象とする。フェンスや生垣は含まない。「ある」か「なし」をまず識別し、「ある」場合には、大きなヒビ、剥がれや欠けの有無を判断する。

◆ 雑草、庭木の繁茂

択一形式。周辺への環境的影響の指標とすることを目的とする。庭木が野放図に伸びておらず、かつ雑草がない（もしくは数カ月前から伸びている程度）場合には『手入れあり』を選択する。また、まったく雑草も庭木もない場合も『手入れあり』を選択する。庭木や雑草が手入れなく伸びている場合には、敷地内に留まっているか、敷地外まで繁茂しているかにより『敷地内に繁茂』『接道や隣地に、はみだして繁茂』を判断する。

◆ ゴミ・投棄有無

択一形式。周辺への環境的影響、および可燃物放置による放火誘発の可能性の指標とすることを目的し、ゴミの散乱・放置や不法投棄の有無を調査する。ここでは、ゴミの種類別（可燃、不燃）を判断し、その量を次項目で調査する。『〇〇ゴミが主』は、その主のものが8割以上と見受けられる場合に選択する。

◆ ゴミの量

択一形式。この選択肢で言う「ごみ収集袋」とは、45L（H800×W650）を大まかな基準として判断する。ごみ収集袋では回収できない明らかな粗大ゴミが1つでもある場合には『粗大ゴミあり』を選択する。

◆ 害 虫

択一形式。周辺への環境的影響の指標とすることを目的とする。周辺の住宅と明らかに異なり、調査対象建物からの害虫発生の可能性が高い場合に『コバエ等の発生が見ら

現地調査手順書

れる』を選択する。また、害虫発生まで至らなくても、発生の可能性が高い水溜りや放置された池、腐敗が疑われる放棄物などがある場合には『発生が予見される水溜り等がある』を選択する。

◆ 悪臭

択一形式。周辺への環境的影響の指標とすることを目的とする。周辺の住宅と明らかに異なり、調査対象建物が発生源である可能性が高い悪臭が認められる場合に『あり』を選択する。悪臭はするが、調査対象建物に起因するか判断できない場合には『なし』を選択する。

◆ 現況写真撮影

調査対象建物の現況について、調査後での判断等に利用できるように、可能な限り「敷地全体2方向」「建物近景3方向」を撮影すること。ただし、撮影は、接道から可能な範囲で行うものとし、両側や背面が隣接建物と近接・前面以外に接道なしの場合であっても、撮影角度を変えて各2方向から撮影すること。なお、撮影枚数が多くなる分には構わないものとする。

撮影後での整理において、画像ファイルの取り違いがないように、現況調査票「その他特記事項」欄に、ファイル名をメモしておく等の措置を行うこと。

3 不測の事態での対応

3.1 住民対応、トラブル対応

3.1.1 調査に対する問い掛け

現地調査時において、周辺住民から「何の調査を行っているか？」等の問い掛けがあった場合には、以下の順での回答・対応を想定するが、不審者と疑われないように臨機応変に対応すること。

- ① 「西東京市からの委託により、市内全域の住宅の調査を行っています。」
- ② 不審と疑われていると少しでも感じる場合には、市発行身分証明書を提示する。
- ③ 「住宅の何を調査しているのか？」と聞かれた場合には、市発行身分証明書に記載の内容を説明し、「市内全域の見た目で空き家と思われる建物の調査を行っています。こちらの建物にどなたかお住まいかご存じでしょうか？」と聞いてみる。
- ④ 何れの回答であっても、「ご協力有難う御座いました。」と御礼を言うこと。

なお、周辺住民から問い掛けがない場合でも、不審者を疑う素振りが少しでも見受けられる場合には、②～④の声掛けを積極的に行うこと。

3.1.2 周辺環境や市政に関する問い合わせ、苦情

前述に伴う会話の流れで、周辺環境や市政に関する問い合わせ、または苦情があった場合は、以下の様に回答・対応することを想定する。

「西東京市から、この調査のみを請け負っている会社ですので、大変申し訳ありませんが、市役所などの関係する窓口にお問い合わせ下さい。」

3.1.3 不審者と疑われ警察などに通報されてしまった場合

近隣からの通報等により、警察からの職務質問などがあった場合には、即時に本業務等を示すもの（市発行身分証明書、本人を証明するもの）を提示し、疑念を晴らすことに努めること。なお、可能な限り迅速に、市担当者に連絡して報告すること。

3.1.4 市への報告

上記のトラブル対応があった場合には、「日時」「場所」「内容」「対応者名」を記録し、市担当者へ報告すること。

所有者の方についてお聞かせください

問1 建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。
(あてはまるものすべてに○)

- | | | | |
|-----------|-------------|-----------|-----------|
| 1. 30歳未満 | 2. 30～39歳 | 3. 40～49歳 | 4. 50～59歳 |
| 5. 60～64歳 | 6. 65～69歳 | 7. 70～74歳 | 8. 75～79歳 |
| 9. 80歳以上 | 10. 亡くなっている | 11. わからない | |

空き家となった時期をお聞かせください

問2 建物を「居住用として利用しなくなって」から、どのくらい経ちますか。
(1つだけに○)

- | | | | |
|------------|----------|----------|-----------|
| 1. 1年未満 | 2. 1年～2年 | 3. 3年～5年 | 4. 6年～10年 |
| 5. 11年～20年 | 6. 21年以上 | 7. わからない | |

空き家となったきっかけをお聞かせください

問3 建物が「空き家となったきっかけ」は次のどれに該当しますか。
(あてはまるものすべてに○)

【死亡・相続】

1. 住んでいた方(元所有者)が亡くなった(相続人が決まっていない)
2. 相続により取得したが、居住する住宅が既にあった

【転居】

[A. 家庭の事情による転居]

3. 仕事の都合(転勤など)により転居した
4. 病院や福祉施設などに入所した
5. 家族や親族と同居したため転居した
6. 子の成長や家族の増加により、建物が手狭になった
7. 家族の減少により、建物が広くなった

選択項目は次のページにもあります。

前のページからの選択項目の続きです。

[B. 建物の不便による転居]

- 8. 建物が傷んでおり、住める状態でなくなった
- 9. 建物にバリアフリー設備がなく、使いにくくなった
- 10. 建物の管理が大変になった

[C. 立地の不便による転居]

《C-1. 目的施設までの距離》

- 11. 最寄りの駅までの距離が遠く、不便だった
- 12. 通勤・通学先までの距離が遠く、不便だった
- 13. 買い物先までの距離が遠く、不便だった
- 14. 病院や福祉施設までの距離が遠く、不便だった

《C-2. 住宅周辺の環境》

- 15. 近隣にお住まいの方との人間関係に問題があった
- 16. 日照や通風、騒音などの周囲の環境条件に問題があった
- 17. 木造家屋が密集しているなど、火災時の安全性に不安があった
- 18. 周辺道路が車やバイクの抜け道に使われ、交通安全性に心配があった
- 19. 街路灯が少ないために暗いなど、防犯面の不安があった
- 20. 地震や風水害などに対する地域の安全性に不安があった

【不動産】

- 21. 二次的住宅（別荘・別宅など）として取得したが、使用しなくなった
- 22. 資産運用として取得したため、当初から日常の使用がない
- 23. 一戸建て住宅を貸していたが、入居者がいなくなった
- 24. 共同住宅（アパート・マンション）であるが、入居者がいなくなった

【その他】

- 25. 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しにより一時的退去が必要になった
- 26. その他 ()
- 27. わからない

建物の現在の状況をお聞かせください

問5 建物は「現在どのような状況」ですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）
2. 全体的な老朽化により住める状態ではない
3. 外壁の一部に破損、崩れがある
4. 屋根の一部に破損がある
5. 塀や柵が傾いている
6. バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある
7. 建物か土台が明らかに傾いている
8. 窓ガラスが破損している
9. 門扉が破損している
10. 塀が破損している
11. 台所、風呂、トイレが破損している
12. 内壁、天井、床が破損している
13. 庭木、生垣、雑草が繁茂している
14. 建物の外に物を積み上げている
15. わからない

近隣の方との状況についてお聞かせください

問6 その建物の近隣にお住まいの方に、緊急連絡先を伝えていますか。
(1つだけに○)

1. 伝えている
2. 伝えていない

建物の今後の予定をお聞かせください

問7 その建物を処分する予定はありますか。(1つだけに○)

1. 現在、売却と賃貸の両方を募集している(または検討中)
2. 現在、売却で募集している(または検討中)
3. 現在、賃貸で募集している(または検討中)
4. なんらかの処分をしたいが、関係者の意見がまとまらない
5. 当面の間、処分の予定はない
6. 特に決めていない
7. その他 ()

問8 問7の予定に関連し、建物の解体について、お考えを教えてください。(1つだけに○)

1. 処分先が決まったら、解体するか決まる(買い手や借り手の意向次第)
2. 処分先が決まらなくても、先に解体する(土地だけを売却や賃貸する予定)
3. 処分する予定はないが、先に解体する
4. 建物を利用するため、解体する予定はない
5. 関係者の意見がまとまらないので、解体する予定はない
6. 検討したことが無い
7. その他 ()

維持管理の状況についてお聞かせください

問9 建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。(1つだけに○)

1. 所有者本人や家族・親族が自分でしている
2. 建物の近所の人や自治会等に頼んでいる
3. 管理業者などに委託している
4. 維持管理をしていない
5. その他 ()

問11へお進みください。

「4」以外の回答の方は問10へお進みください。

(※この質問は、問9で「4」以外を選んだ方だけ、お答えください。)

問 10 維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(1つだけに○)

- | | |
|--------------|-------------|
| 1. 週に1～数回程度 | 2. 月に1～数回程度 |
| 3. 半年に1～2回程度 | 4. 年に1回程度 |
| 5. 数年に1回程度 | |
| 6. その他() | |

問 12 へお進みください。

(※この質問は、問9で「4」を選んだ方だけ、お答えください。)

問 11 問9で「4. 維持管理をしていない」と回答された方に伺います。
維持管理をしていない理由を教えてください。
(あてはまるものすべてに○)

1. 遠方に住んでいるため
2. 費用の問題があり、業者を頼むのが難しい
3. 年齢や健康上の理由
4. 相続の関係等や、親族や権利者の間で、誰が行うべきか決まらない
5. その他()

問 12 へお進みください。

問 12 建物又は敷地の異常が見つかった場合に、どの程度なら対応しようと思いますか。
(あてはまるものすべてに○)

1. 隣家の損傷や通行人の怪我を防止する程度
[例] 屋根、瓦、雨どい、ベランダの落下、塀の倒壊などの防止
2. 不審者等の侵入を防止する程度
[例] 門扉の倒壊、窓ガラスの割れ、玄関ドアの傾きなどへの対応
3. 近隣への悪影響を防止する程度
[例] ごみ等の散乱、害虫発生、庭木の隣家へのはみだし、雑草の繁茂などへの対応
4. 建物をいつでも使える程度
[例] 建物内の水回りの異常、雨漏りなどへの対応
5. 対応する考えはない

空き家でお困りの点、心配していることをお聞かせください

問 13

建物でお困りの点や、今後を考える上で「心配していること」はありますか。
(いくつでも○)

【維持管理について】

1. 遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない
2. 年齢や健康上の理由で、頻繁に来ることができない
3. 定期的な管理を頼める人がいない
4. 業者に見回りを頼みたいが、費用が無い
5. 業者に建物の修繕を頼みたいが、費用が無い
6. 業者に庭の手入れを頼みたいが、費用が無い
7. 権利者が複数いて、維持管理が進められない
8. 近隣や通行人等から苦情が寄せられている

【家庭事情について】

9. 戻って住みたいが、事情により不在が続く

【資産運用について】

10. 買い手をさがしているが見つからない
11. 借り手をさがしているが見つからない
12. 建て替え・増改築・修繕・取り壊しをして運用したいが資金がない

【税金や所有権について】

13. 固定資産税など税制上の負担が増すため、取り壊しが難しい
14. 建築基準法の接道義務のため、建て替えが難しい
15. 相続の手続き（登記など）が済んでいない
16. 親族の間で、相続や相続分についての話がまとまらない
17. 将来の相続に不安がある
18. 建物と土地の所有者が違う
19. 権利者が複数のため、今後の利用について話がまとまらない

【建物および周辺環境について】

20. 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しの方法がわからない
21. 建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である
22. 最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便である
23. 建物の近隣にお住まいの方との人間関係がうまくいっていない

【その他】

24. 困っている点、心配していることはない

25. その他 ()

問 16

問 15 のように利用する場合、法令上の制限や建物の状態から解体や改修が必要になる場合があります。建物に「どこまで手を加えてもよい」ですか。

(1つだけに○)

1. 建物は、そのまま使ってほしい
2. 建物をそのまま使うためなら、簡単な修繕程度であればよい
3. 建物を改修してもよい
4. 建物を解体してもよい
5. 建物を解体して、建て替えてもよい

問 17

問 16 の費用について、所有者の負担はどの程度が妥当と思いますか。

(1つだけに○)

1. 費用負担の無い利用方法のみ
2. 費用全額と比較して、ごく少額の費用負担のみ
3. 費用全額の3分の1程度まで
4. 費用全額の2分の1程度まで
5. 費用全額の3分の2程度まで
6. 全額を負担してもよい

問 18

どの程度の賃料なら、貸してもよいと思いますか。(1つだけに○)

1. 周辺の賃貸物件の賃料と同額程度
2. 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度
3. 固定資産税額程度
4. 特に賃料は求めない

問 19

どの程度の期間なら、貸してもよいと思いますか。(1つだけに○)

1. 1年未満
2. 1年～2年
3. 2年～3年
4. 3年～5年
5. 5年～10年
6. 10年以上

問 20 貸すにあたって、気になることはありますか。(次のA～Dのいずれかに○)

A とても気になる B やや気になる C あまり気にならない D 全く気にならない	回答欄 (A～Dのいずれかに○)			
	A	B	C	D
1. 期限や希望にしたがって、返してもらえるのか				
2. ご近所や自治会・町会の理解が得られるか				
3. 貸す方との契約には市が関わるのか				
4. 返却時には原状回復がきちんとされるか				
5・事故や火災等の対応（保険加入）はしてくれるのか				

以上で、アンケートは終わりです。
 ご協力ありがとうございます。
 最後に自由記載欄があります。

次ページに自由記載欄があります。

■建物の管理や有効活用などについて、ご要望やご意見などがありましたらご記入ください。

このたびは、本アンケートにご協力いただき誠にありがとうございました。

お手数ですが、この回答用紙を**同封の返信用封筒に入れ、**

平成30年1月17日（水）までに

郵便ポストへ投函してください。（**切手不要です**）

アンケート結果は、今後の施策検討の資料といたしますので、率直なご意見をお聞かせください。

また、ご記入いただいた住所等の個人情報については、西東京市個人情報保護条例に基づき適切に取り扱うとともに、空き家についてのご連絡など、西東京市が行う空き家等対策業務のために利用します。その他の目的では利用いたしません。

<問い合わせ先>

西東京市都市整備部住宅課住宅係 TEL：042-438-4052（直通）

受付時間 8：30～12：00 13：00～17：00（平日のみ）

9999

～ 12 ～

西東京市空き家実態調査報告書

編集・発行 平成30年3月

西東京市 都市整備部 住宅課

〒202-8555 東京都西東京市中町一丁目5番1号（保谷庁舎）

Tel 042-438-4052（直通） / Fax 042-438-2022

<http://www.city.nishitokyo.lg.jp/>