

国分寺市

空き家実態・意向調査アンケート

結果報告書

平成28年11月

国分寺市

# 目 次

1. 実態・意向調査アンケートの概要	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 調査の実施期間	1
(4) 調査範囲	1
(5) 調査対象	1
(6) 調査方法	2
(7) アンケート送付先（所有者等の居住地）	2
(8) 回答数	3
2. 実態・意向調査アンケート結果	4
3. 空き家の現状	2 3
4. 空き家対策の課題と施策の検討	2 4
(1) 適正な管理がされていない空き家への対応について	2 4
(2) 空き家の活用推進について	2 4
5. 調査資料	2 6
アンケート送付鑑文	2 6
アンケート本文	2 8

## 1. 実態・意向調査アンケートの概要

### (1) 背景

近年、空き家の増加に伴い、老朽化による危険な家屋、樹木や雑草の繁茂による隣家や道路上への越境など、適正に管理されていない空き家等が増加しており、防災、衛生、景観等地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている。

地域住民の生命・身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を推進するため、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行された。

国分寺市においては、空き家等の適正な管理により、市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりを推進するために、平成 26 年 7 月に「国分寺市空き地及び空き家等の適正な管理に関する条例」を施行している。

現在、市内には多くの空き家が存在し、今後、ますます人口減少、超高齢化、ライフスタイルの変化等に伴い、空き家が増加することが予想され、空き家の利活用も含め、総合的な空き家対策を推進していくことが重要な課題となっている。

### (2) 目的

空き家の実態を把握し、所有者や管理されている方等(以下「所有者等」という。)の意見や意向を確認することが、今後の空き家対策の重要なポイントになると考え、アンケート調査を実施することにより、今後、市が空き家等について、実効性のある施策を遂行するための基礎資料として活用することを目的とする。

### (3) 調査の実施期間

平成 28 年 7 月 1 日から 7 月 31 日

### (4) 調査範囲

市内全域

### (5) 調査対象

平成 26 年度から 27 年度にかけ市が実態調査を行い、外観目視、電気・ガスメーターの開栓状況、近隣からの情報、住民票の有無、ごみ出しの有無等から空き家と思われる物件を抽出した。(マンション等共同住宅を除く。)

平成 28 年 6 月 15 日現在、市が把握している空き家と思われる 216 件から、不動産会社等の所有する物件 5 件、成年後見人名義の物件 5 件、所有者が海外に居住する物件 3 件を除いた 203 件の物件に対し、所有者(1 件当たり複数の所有者がある場合あり)又は管理者等 251 名を調査対象とした。

(6) 調査方法

所有者等 251 名へアンケート用紙を郵送で配布し，郵送により回収。

(7) アンケート送付先 (所有者等の居住地)

市	数
八王子市	6
立川市	10
武蔵野市	11
三鷹市	5
青梅市	1
府中市	4
調布市	1
町田市	1
小金井市	5
小平市	5
日野市	1
東村山市	3
国分寺市	85
国立市	9
福生市	2
東大和市	1
あきる野市	1
西東京市	2
日の出町	1
大島町	1
合 計	155

区	数
千代田区	2
港区	2
新宿区	2
文京区	2
江東区	1
品川区	1
大田区	1
世田谷区	5
渋谷区	2
中野区	2
杉並区	8
豊島区	1
練馬区	2
足立区	1
江戸川区	1
合 計	33

府・県	数
岩手県	1
茨城県	2
埼玉県	18
千葉県	9
神奈川県	15
富山県	1
長野県	9
静岡県	1
大阪府	3
兵庫県	2
広島県	2
合 計	63

地区別状況

国分寺市内	85	33.9%
東京(市町)	70	27.9%
東京(区部)	33	13.1%
他府県	63	25.1%
合 計	251	100%



### (8) 回 答 数

アンケート発送数 251      回答者数 112      ( 44.62% )

発送空き家件数    203      回答件数 104      ( 51.23% )

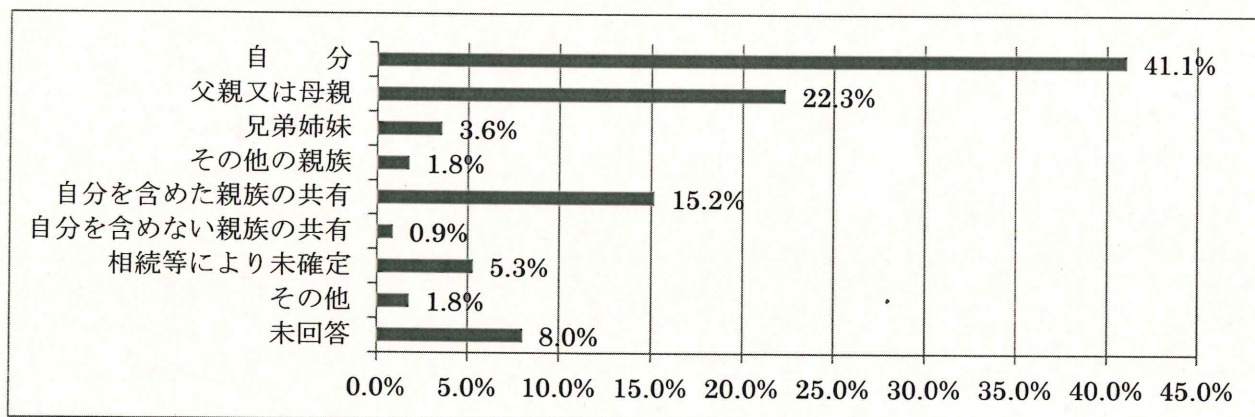
空き家所在地	発送空き家件数	アンケート発送数	回 答 数	回答空き家件数
東元町	10	13	8	7
西元町	9	10	4	4
南 町	6	8	3	2
泉 町	4	6	2	2
本 町	3	4	3	3
本 多	14	17	5	5
東恋ヶ窪	14	19	7	7
西恋ヶ窪	15	24	5	5
東戸倉	5	5	1	1
戸 倉	12	17	7	4
日吉町	21	26	10	10
内 藤	13	13	9	9
富士本	16	18	11	10
新 町	20	21	10	10
並木町	7	7	6	6
北 町	11	14	8	6
光 町	6	10	4	4
高木町	6	7	1	1
西 町	11	12	6	6
住所未記入			2	2
計	203	251	112	104

## 2. 実態・意向調査アンケート結果

### 問1 空き家の所有者は、どなたですか。

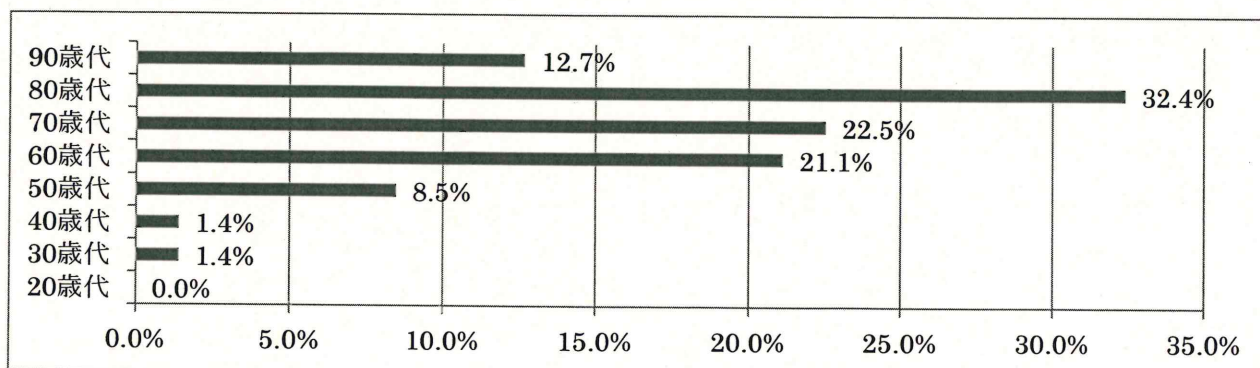
所有者については「自分」が最も多く（41.1%）、次いで「父親又は母親」の所有（22.3%）となった。「自分を含めた親族の共有」が15.2%、「自分を含めない親族の共有」が0.9%、「相続等により未確定」が5.4%あり、空き家の適正管理の責任の所在が複雑化している要因の一部となっている。年代としては、88.7%が60歳代以上の高年齢者が占めている。

選択肢	項目	件数	比率
a	自分	46	41.1%
b	父親又は母親	25	22.3%
c	兄弟姉妹	4	3.6%
d	その他の親族	2	1.8%
e	自分を含めた親族の共有	17	15.2%
f	自分を含めない親族の共有	1	0.9%
g	相続等により未確定	6	5.3%
h	その他	2	1.8%
	未回答	9	8.0%
	合計	112	100%



【その他】 成年後見人 2件 ※新たに判明

### 所有者の年代



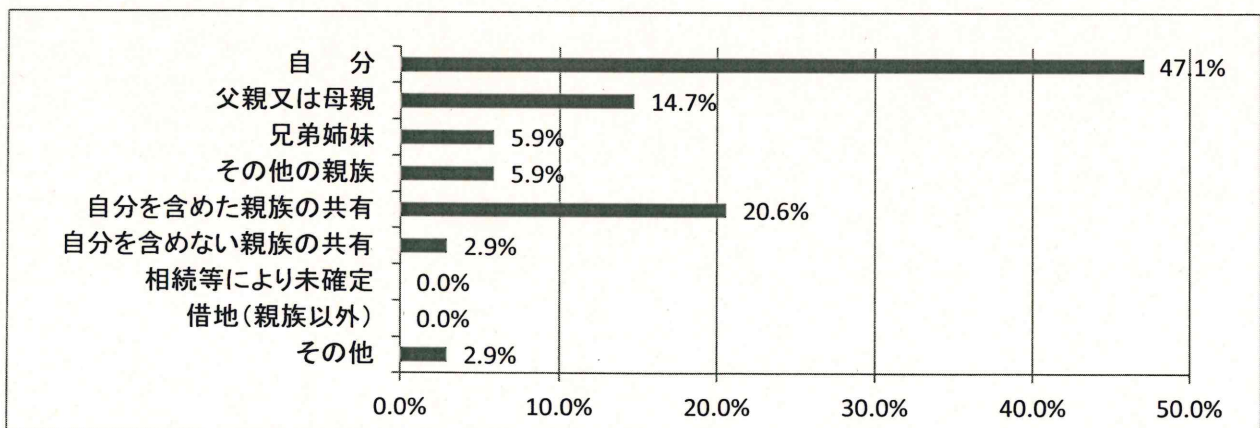
問2 土地の所有者は、どなたですか。

空き家と土地の所有者が異なる場合のみ、お答えください。

「自分」が16件47.1%、「自分を含めた親族の共有」が7件20.6%、「父親又は母親」が5件14.7%となっている。

選択肢	項目	件数	比率
a	自分	16	47.1%
b	父親又は母親	5	14.7%
c	兄弟姉妹	2	5.9%
d	その他の親族	2	5.9%
e	自分を含めた親族の共有	7	20.6%
f	自分を含めない親族の共有	1	2.9%
g	相続等により未確定	0	0.0%
h	借地(親族以外)	0	0.0%
i	その他	1	2.9%
	合計	34	100%

※ 回答は71件あったが、分析の結果、空き家の所有者と土地の所有者が同一の場合でも回答されているものが37件含まれており、それらを除く合計が34件となっている。



【その他】

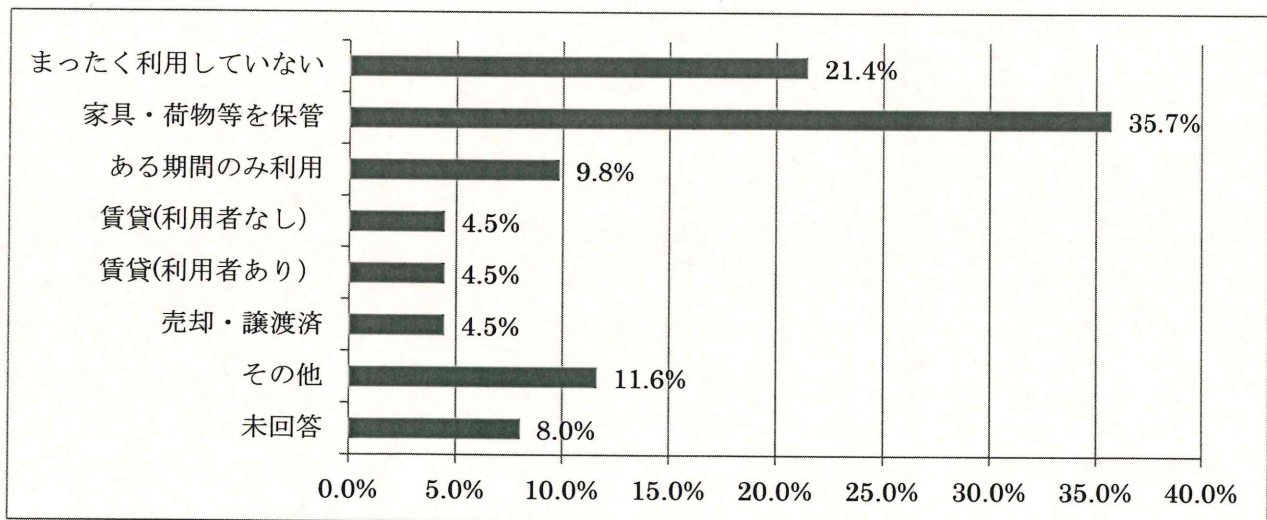
- ・成年被後見人とその姉との共有



問3 現在、空き家は、どのような状況になっていますか。

「まったく利用していない」が21.4%、「家具・荷物を保管」が35.7%と過半数を占めている。

選択肢	項目	件数	比率
a	まったく利用していない	24	21.4%
b	家具・荷物等を保管している	40	35.7%
c	ある期間のみ利用している	11	9.8%
d	賃貸(利用者なし)	5	4.5%
e	賃貸(利用者あり)	5	4.5%
f	売却・譲渡済	5	4.5%
g	その他	13	11.6%
	未回答	9	8.0%
	合計	112	100%



- 【その他】・現在居住中 2件 ・新築中 ・不動産業者へ売却依頼中 5件  
 ・時々親類の集まりに使用 2件 ・解体予定  
 ・賃貸人が荷物を置いたまま所在不明 ・週1回以上通っている  
 ・一部子供の工場として利用している ・将来利用予定  
 ・親族が管理しているので、状況が分からない

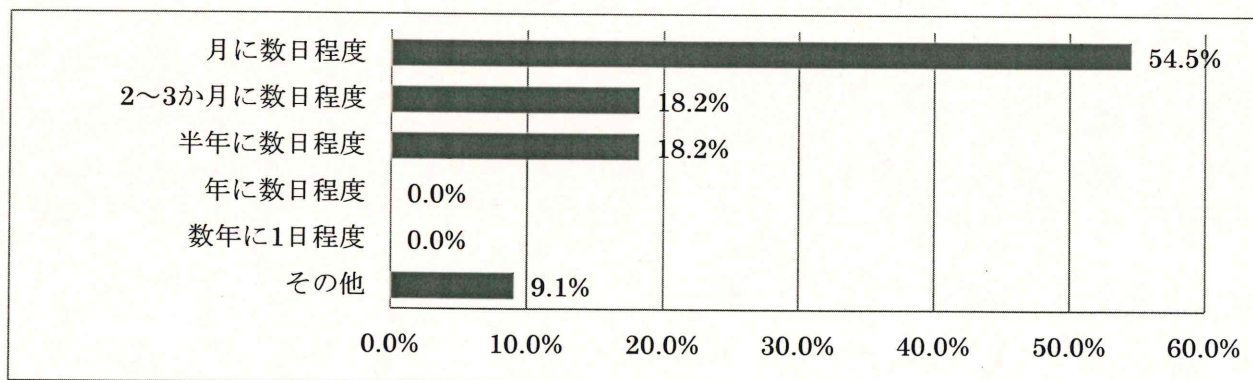


問4 問3で「cある期間のみ利用している」を選択された方への質問です。

空き家の利用日数は、何日くらいですか。

「月に数日程度」が54.5%、「2～3か月に数日程度」と「半年に数日程度」がともに18.2%となっている。空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空き家の定義では「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」と示されており、回答をいただいたものは空き家に該当しない可能性がある。

選択肢	項目	件数	比率
a	月に数日程度	6	54.5%
b	2～3か月に数日程度	2	18.2%
c	半年に数日程度	2	18.2%
d	年に数日程度	0	0.0%
e	数年に1日程度	0	0.0%
f	その他	1	9.1%
	合計	11	100%



【その他】

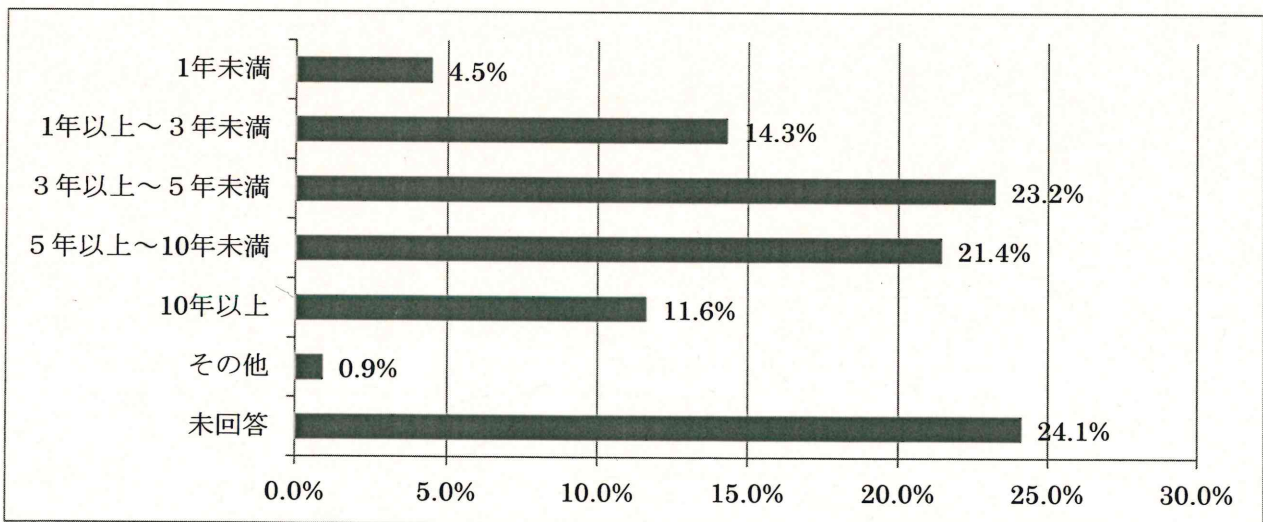
- ・夏以外居住している

問5 空き家に住まなくなって、どのくらい経ちますか。

「1年未満」から「3年以上5年未満」まで増加しており、毎年同じように空き家が増加している傾向がある。

また、「10年以上」経過している空き家も11.6%ある。

選択肢	項目	件数	比率
a	1年未満	5	4.5%
b	1年以上～3年未満	16	14.3%
c	3年以上～5年未満	26	23.2%
d	5年以上～10年未満	24	21.4%
e	10年以上	13	11.6%
f	その他	1	0.9%
	未回答	27	24.1%
	合計	112	100%



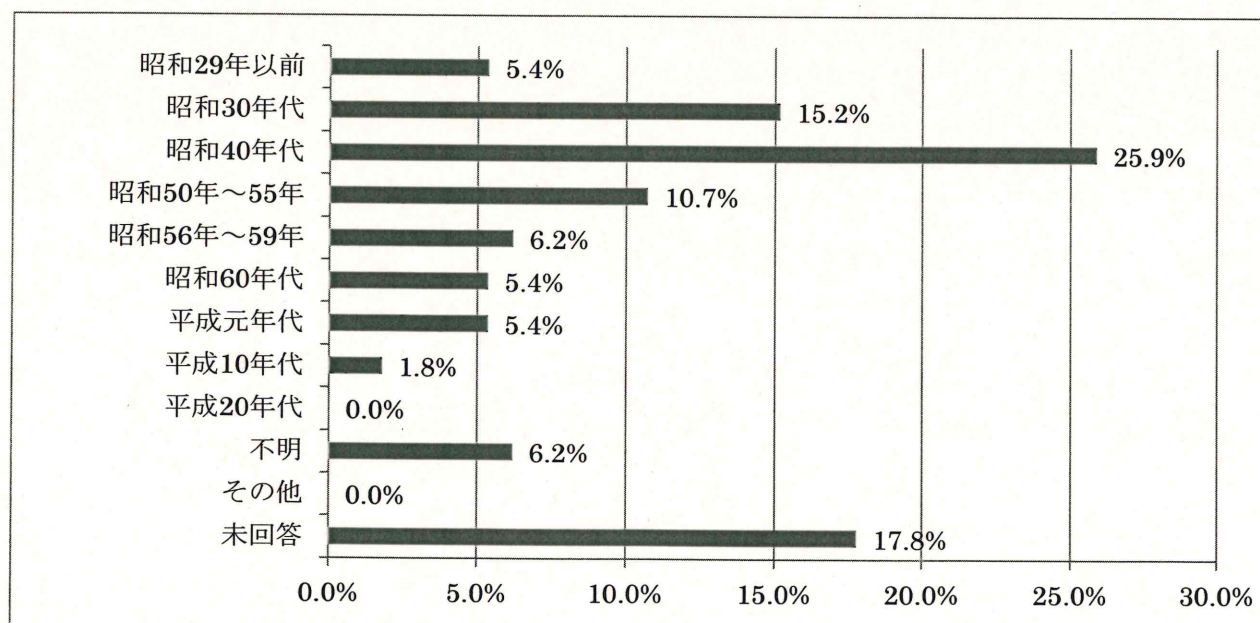
【その他】

- ・居住していない

問6 空き家の建築時期（竣工時期）は、いつ頃ですか。

空き家の57.2%が昭和55年以前に建てられた、建築基準法改正前の旧耐震基準の建物であることが分かる。

選択肢	項目	件数	比率
a	昭和29年以前	6	5.4%
b	昭和30年代	17	15.2%
c	昭和40年代	29	25.9%
d	昭和50年～55年	12	10.7%
e	昭和56年～59年	7	6.2%
f	昭和60年代	6	5.4%
g	平成元年代	6	5.4%
h	平成10年代	2	1.8%
i	平成20年代	0	0.0%
j	不明	7	6.2%
k	その他	0	0%
	未回答	20	17.8%
	合計	112	100%



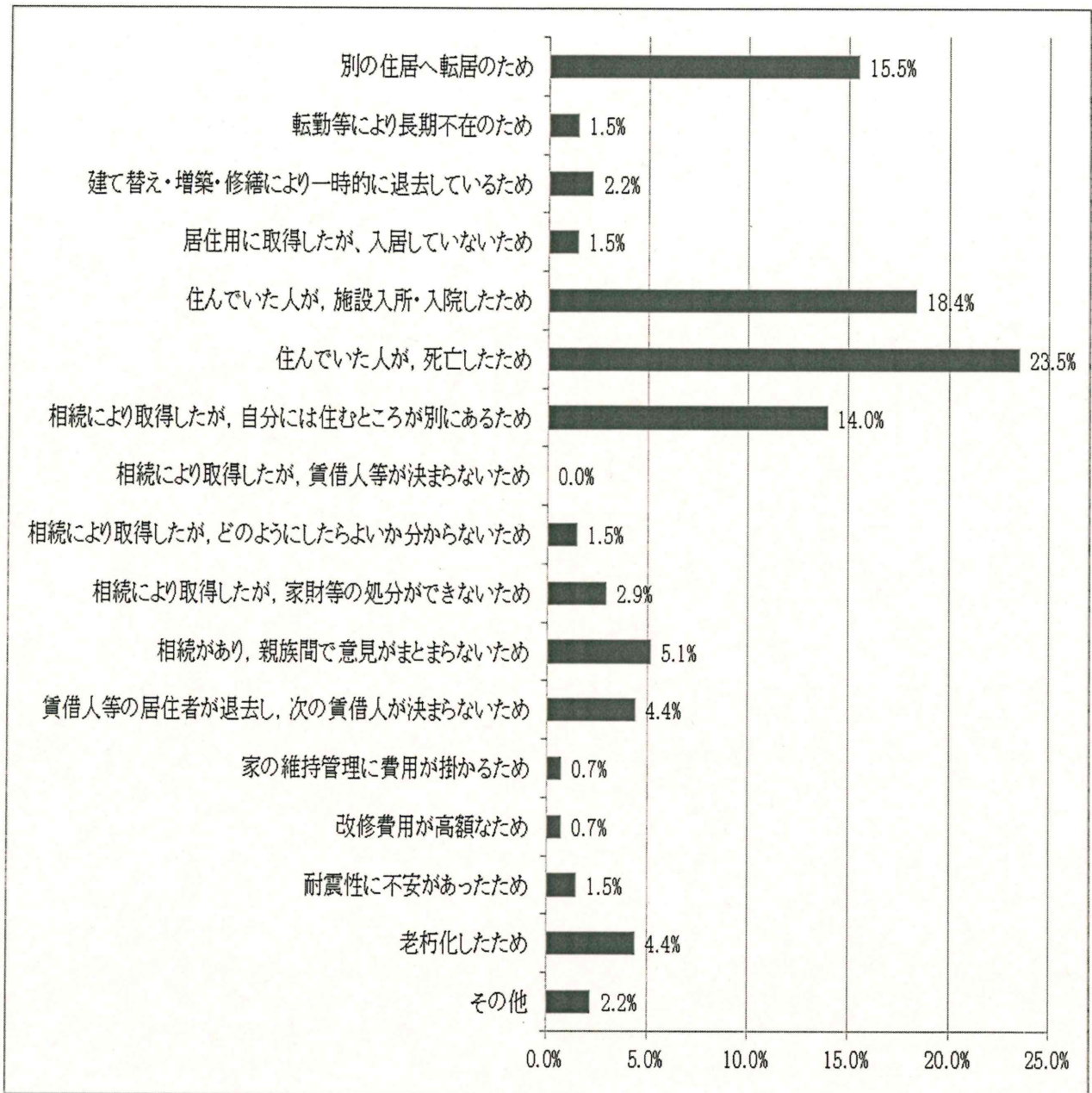


問7 空き家になったきっかけをお答えください。(複数選択可)

「住んでいた人が施設入所・入院した」と「住んでいた人が死亡した」「相続により取得したが、自分には住むところが別にある」の合計が、過半数を占めている。一方、所有者自身が「別の住居へ転居」が15.5%ある。

選択肢	項目	件数	比率
a	別の住居へ転居のため	21	15.5%
b	転勤等により長期不在のため	2	1.5%
c	建て替え・増築・修繕により一時的に退去しているため	3	2.2%
d	居住用に取得したが入居していないため	2	1.5%
e	住んでいた人が、施設入所・入院したため	25	18.4%
f	住んでいた人が、死亡したため	32	23.5%
g	相続により取得したが、自分には住むところが別にあるため	19	14.0%
h	相続により取得したが、賃借人等が決まらないため	0	0.0%
i	相続により取得したが、どのようにしたらよいか分からないため	2	1.5%
j	相続により取得したが、家財等の処分ができないため	4	2.9%
k	相続があり、親族間で意見がまとまらないため	7	5.1%
l	賃借人等の居住者が退去し、次の賃借人が決まらないため	6	4.4%
m	家の維持管理に費用が掛かるため	1	0.7%
n	改修費用が高額なため	1	0.7%
o	耐震性に不安があったため	2	1.5%
p	老朽化したため	6	4.4%
q	その他	3	2.2%
	合計	136	100%





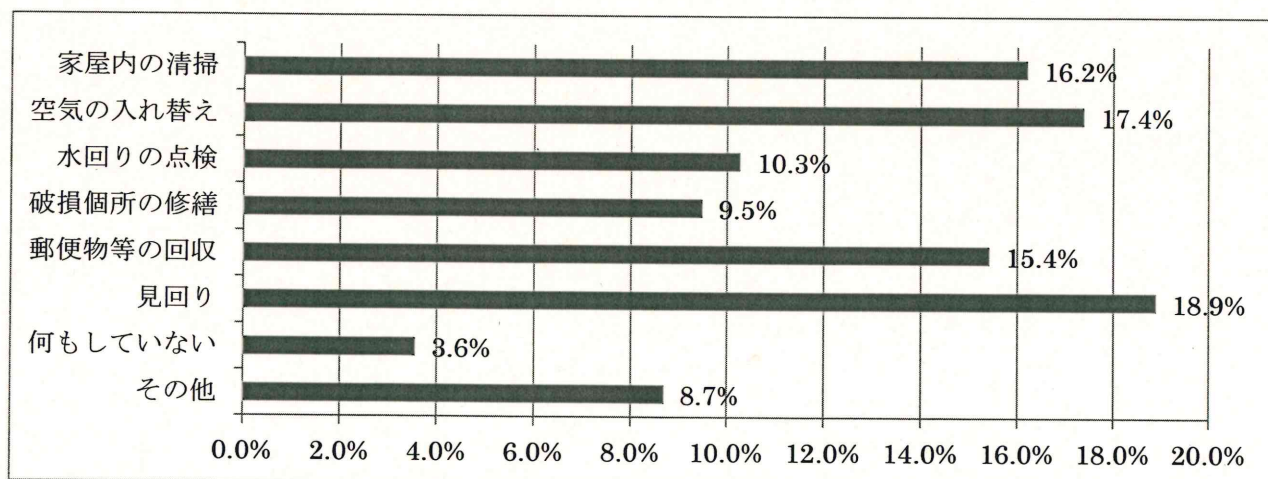
【その他】

- ・ 自営業をやめたから
- ・ 空き家の所有者と土地の所有者が違うため
- ・ 賃貸住宅として建て直す予定（現在空き家）

問8 空き家の維持管理は、どのような事を行っていますか。(複数選択可)

「家屋内の清掃」「空気の入れ替え」「郵便物の回収」「見回り」など一定数あるが、「何もしていない」が3.6%あり、維持管理について何もされていない空き家があることが分かる。

選択肢	項目	件数	比率
a	家屋内の清掃	41	16.2%
b	空気の入れ替え	44	17.4%
c	水回りの点検	26	10.3%
d	破損個所の修繕	24	9.5%
e	郵便物等の回収	39	15.4%
f	見回り	48	18.9%
g	何もしていない	9	3.6%
h	その他	22	8.7%
	合計	253	100%



【その他】

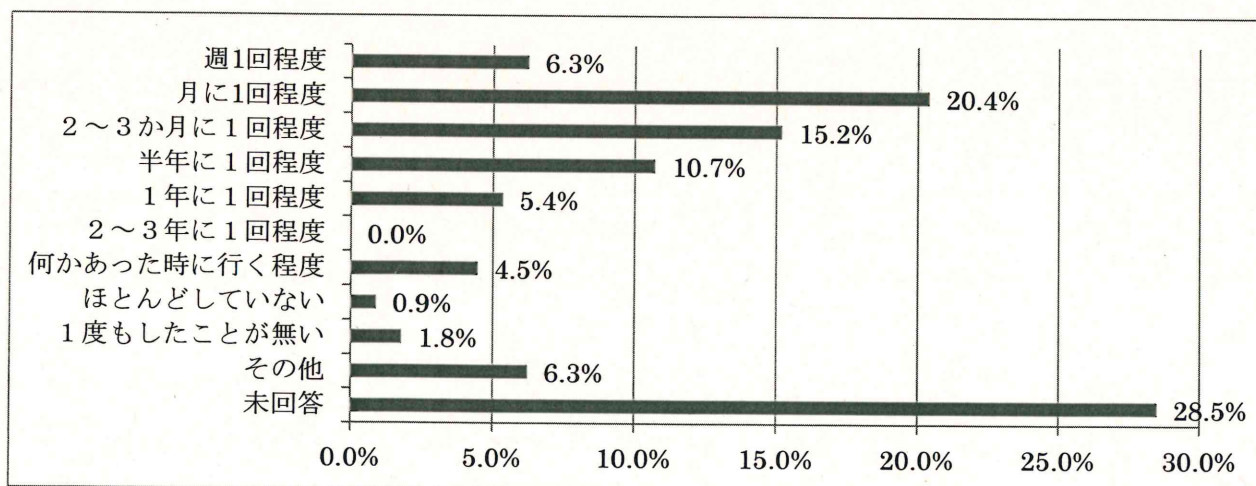
- ・除草、庭木の手入れ 13件
- ・家財等や思い出のある物の片付け 2件
- ・荷物（食器、衣類、雑貨、本等）の整理・処分を少しずつ進めている 2件
- ・屋外の清掃
- ・部屋を見に行くだけ 2件
- ・分からない 2件

問9 空き家の維持管理は、どのくらいの割合で行っていますか。

「週1回程度」から「半年に1回程度」まで、定期的に維持管理を行っている所有者が過半数あり、多くの所有者等が適切な管理を意識していることが分かる。

一方、「何かあった時に行く程度」「ほとんどしていない」「1度もしたことが無い」の合計が7.2%となっている。

選択肢	項目	件数	比率
a	週1回程度	7	6.3%
b	月に1回程度	23	20.4%
c	2～3か月に1回程度	17	15.2%
d	半年に1回程度	12	10.7%
e	1年に1回程度	6	5.4%
f	2～3年に1回程度	0	0.0%
g	何かあった時に行く程度	5	4.5%
h	ほとんどしていない	1	0.9%
i	1度もしたことが無い	2	1.8%
j	その他	7	6.3%
	未回答	32	28.5%
	合計	112	100%



【その他】

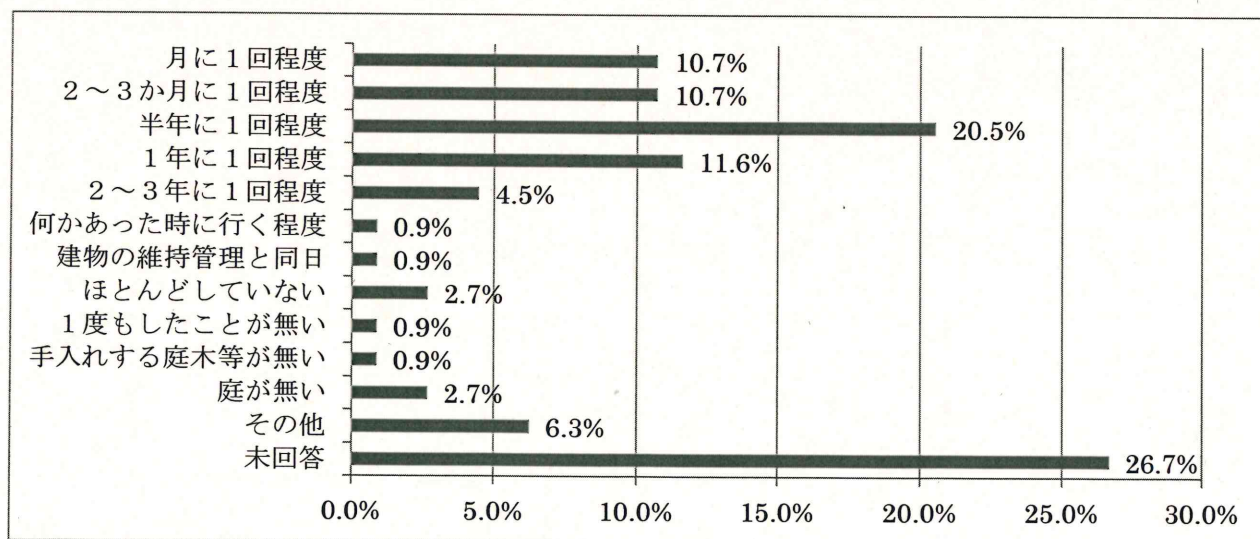
- ・毎日 3件
- ・植木伐採随時
- ・月5～8回
- ・分からない 2件



問 10 庭木・雑草の手入れは、どのくらいの割合で行っていますか。

「月に1回程度」から「半年に1回程度」までの合計が41.9%で、適正な管理をされている所有者等が多いことが分かる。一方、「1年に1回程度」が11.6%あり、頻度の少ないものや未回答を含めると、適正な管理がされているといえない空き家が一定数あることが分かる。

選択肢	項目	件数	比率
a	月に1回程度	12	10.7%
b	2～3か月に1回程度	12	10.7%
c	半年に1回程度	23	20.5%
d	1年に1回程度	13	11.6%
e	2～3年に1回程度	5	4.5%
f	何かあった時に行く程度	1	0.9%
g	建物の維持管理と同日	1	0.9%
h	ほとんどしていない	3	2.7%
i	1度もしたことが無い	1	0.9%
j	手入れする庭木等が無い	1	0.9%
k	庭が無い	3	2.7%
l	その他	7	6.3%
	未回答	30	26.7%
	合計	112	100%



【その他】

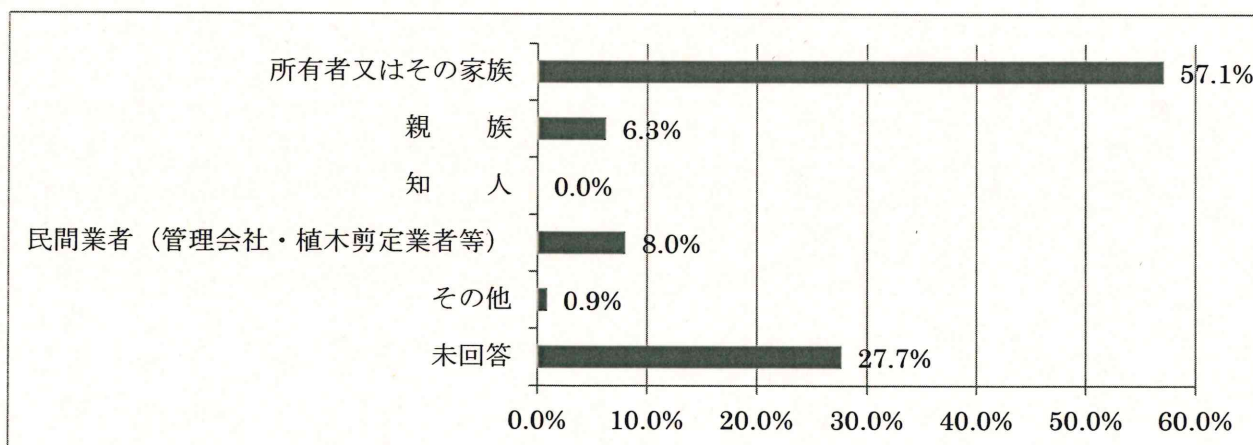
- ・毎日
- ・季節により不定期 3件
- ・たまに
- ・分からない 2件



問 11 空き家と庭の維持管理は、どなたが行っていますか。

「所有者又はその家族」が維持管理を行っている割合は57.1%であり、民間業者に委託をしている割合は少ない。

選択肢	項 目	件 数	比 率
a	所有者又はその家族	64	57.1%
b	親 族	7	6.3%
c	知 人	0	0.0%
d	民間業者(管理会社・植木剪定業者等)	9	8.0%
e	その他	1	0.9%
	未回答	31	27.7%
	合計	112	100%



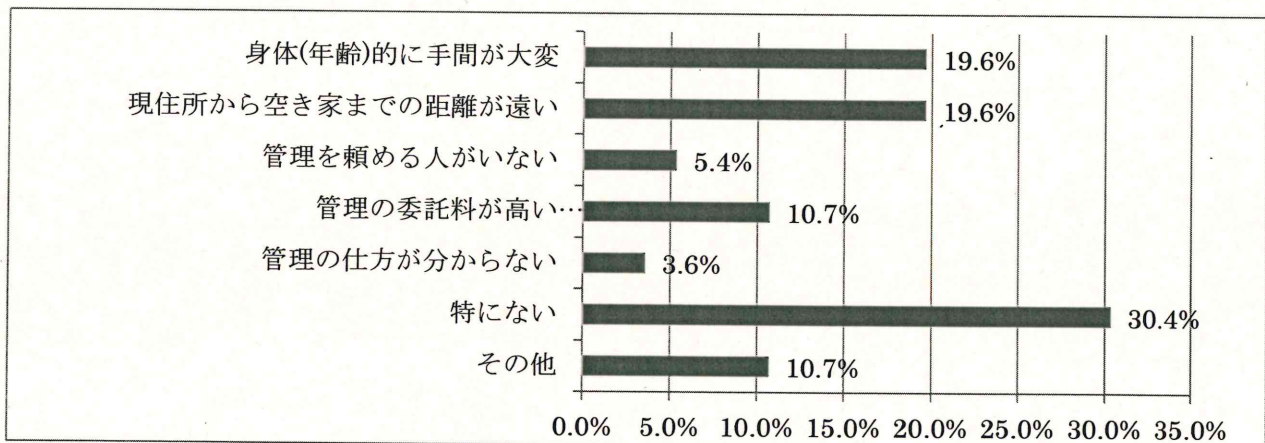
【その他】

- ・特定の管理者はなし

問 12 維持管理について、お困りのことはありますか。(複数選択可)

「身体(年齢)的に手間が大変」と「現住所から空き家までの距離が遠い」がそれぞれ 19.6%である。一方、「特にない」も 30.4%となっている。

選択肢	項目	件数	比率
a	身体(年齢)的に手間が大変	22	19.6%
b	現住所から空き家までの距離が遠い	22	19.6%
c	管理を頼める人がいない	6	5.4%
d	管理の委託料が高い(植木の剪定料等含む)	12	10.7%
e	管理の仕方が分からない	4	3.6%
f	特にない	34	30.4%
g	その他	12	10.7%
	合計	112	100%



- 【その他】
- ・売却予定
  - ・門前に他家の駐車車両がある
  - ・時間的余裕がない 2件
  - ・相続手続きに時間を要す
  - ・草取りの手間が大変
  - ・ゴミの処理
  - ・荷物の整理・処分を少しずつ進めているが、皆それぞれの生活が優先で、なかなかはかどらない
  - ・空き家に手が付けられない、樹木は業者に依頼し伐採している
  - ・二人の共有者が管理行為を怠り、私一人で行っている
  - ・樹木の手入れはシルバーセンターは予約が取れないので、一般業者になってしまう
  - ・維持管理について、親族間での意見相違がある

問 13 今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可)

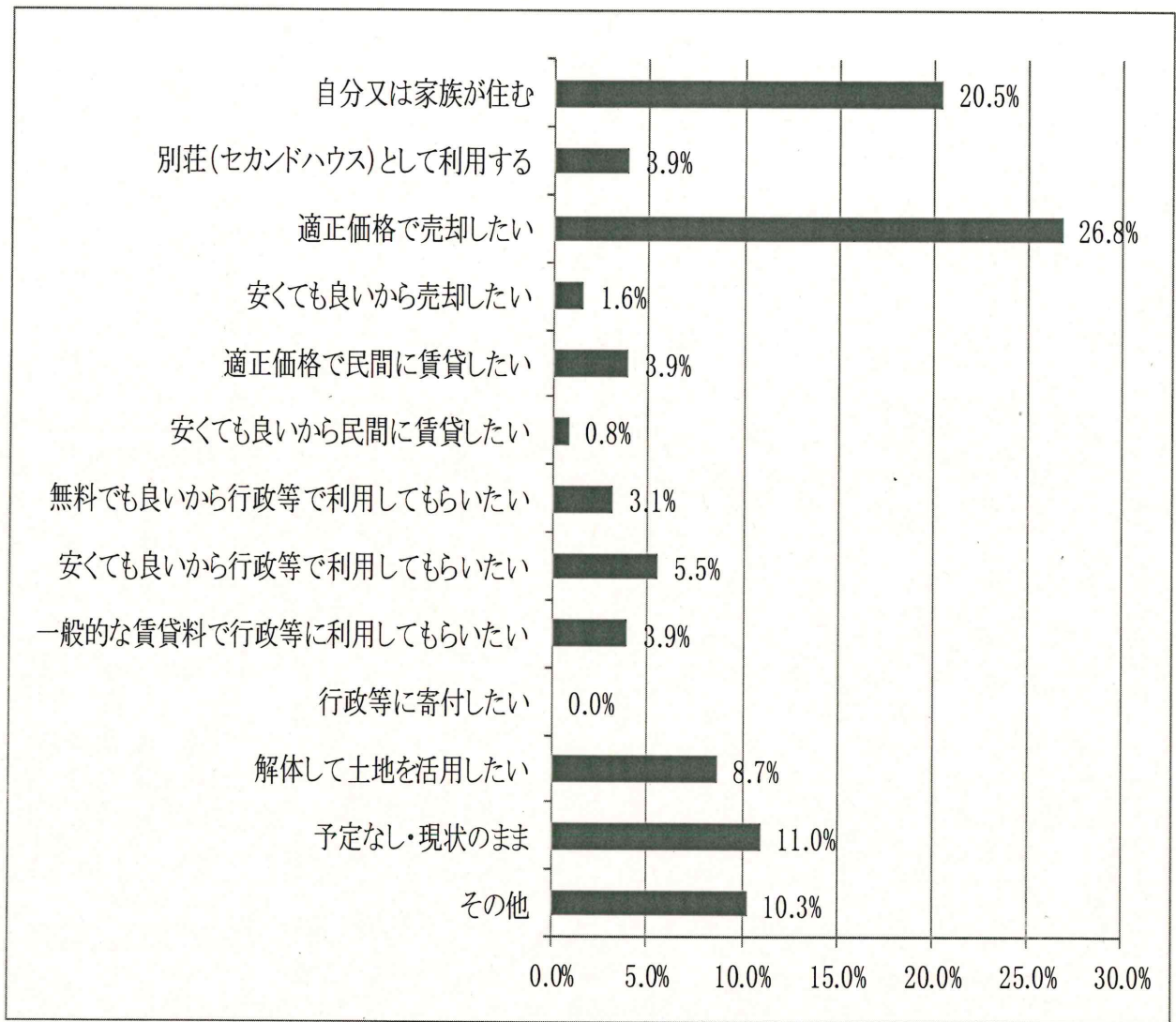
「適正価格で売却したい」が最も多く、次に多いのが「自分又は家族が住む」で、有効活用を希望している所有者が多いことが分かる。

民間での賃貸は「安くても良いから」が0.8%、「適正価格で」が3.9%ある。一方、行政での賃貸は「無料」が3.1%、「安くても良いから」が5.5%、「一般的な賃貸料で」が3.9%あり、行政での賃貸を希望する割合が高い。

また、「予定なし・現状のまま」が11.0%ある。

選択肢	項 目	件 数	比 率
a	自分又は家族が住む	26	20.5%
b	別荘(セカンドハウス)として利用する	5	3.9%
c	適正価格で売却したい	34	26.8%
d	安くても良いから売却したい	2	1.6%
e	適正価格で民間に賃貸したい	5	3.9%
f	安くても良いから民間に賃貸したい	1	0.8%
g	無料でも良いから行政等で利用してもらいたい	4	3.1%
h	安くても良いから行政等で利用してもらいたい	7	5.5%
i	一般的な賃貸料で行政等に利用してもらいたい	5	3.9%
j	行政等に寄付したい	0	0.0%
k	解体して土地を活用したい	11	8.7%
l	予定なし・現状のまま	14	11.0%
m	その他	13	10.3%
	合計	127	100%





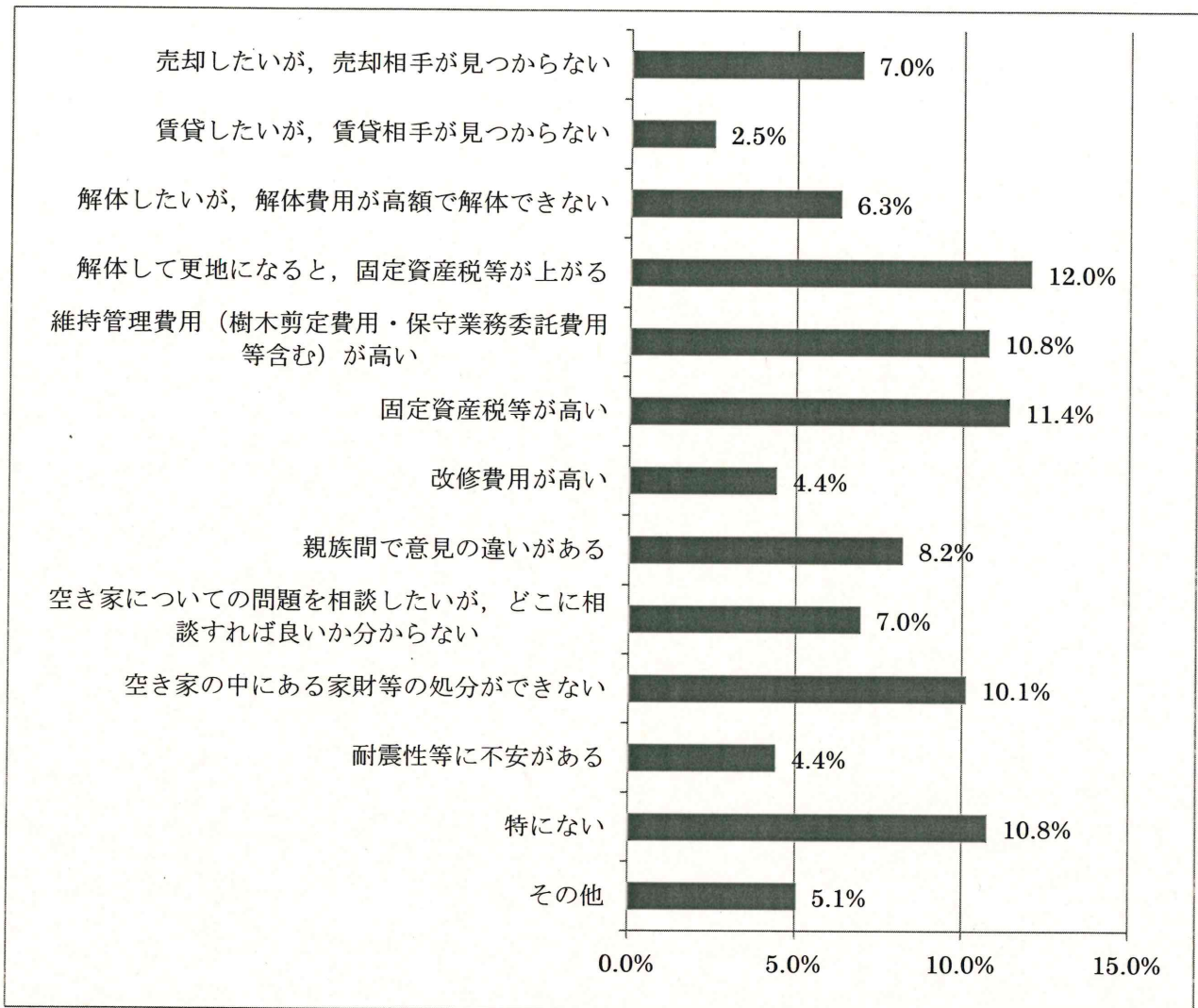
【その他】

- ・ 荷物置き場としても利用
- ・ 改修する予定
- ・ 売却したいが、家屋と土地の所有者が違うため、売却できない
- ・ 共有物分割請求訴訟が継続中
- ・ 建て替える予定 2件
- ・ 将来活用の予定あり 2件
- ・ 分からない 5件

問 14 空き家があることで、お困りのことはありますか。(複数選択可)

空き家を所有することによる所有者の困りごとは多岐にわたり、問題解決のためには、専門家による相談が有効であると思われる。市民相談の周知が重要である。

選択肢	項 目	件 数	比 率
a	売却したいが、売却相手が見つからない	11	7.0%
b	賃貸したいが、賃貸相手が見つからない	4	2.5%
c	解体したいが、解体費用が高額で解体できない	10	6.3%
d	解体して更地になると、固定資産税等が上がる	19	12.0%
e	維持管理費用(樹木剪定費用・保守業務委託費用等含む)が高い	17	10.8%
f	固定資産税等が高い	18	11.4%
g	改修費用が高い	7	4.4%
h	親族間で意見の違いがある	13	8.2%
i	空き家についての問題を相談したいが、どこに相談すれば良いか分からない	11	7.0%
j	空き家の中にある家財等の処分ができない	16	10.1%
k	耐震性等に不安がある	7	4.4%
l	特にない	17	10.8%
m	その他	8	5.1%
	合計	158	100%



【その他】

- ・所有者が未だ存命の為、決められない
- ・解体して土地を売却する方向で検討中、各種調整に時間がかかる
- ・駐車場を倉庫として使用している為、簡単に賃貸、売却という事は出来ない
- ・建て替えたいが資金不足
- ・所有者が認知症のため、本人の意思の確認ができない
- ・改修案が出来ているが検討中
- ・売る可能性あり
- ・維持管理が大変



問 15 空き家に関して、感じていること、ご意見等がありましたらご記入ください。

### 近隣との関係等に関するもの

○仕事をしているため、休日に手入れに行くのがとても大変です。近所の方に迷惑がかからないよう気配りはしていますが、なかなか十分にはできない状況です。将来、子どもが住むつもりなので、なんとか維持しています。

○死亡した夫の名義のままであり、売却のためには、名義変更が必要。隣家から「蜂の巣ができています」という連絡を受けました。その他、ご近所にご迷惑をかけることへの負担を感じています。

○共有の所有者が維持管理行為を怠っているため、近隣からのクレームが入り非常に困っています。

### 相談・情報提供等に関するもの

○母が存命の為、長男とは言え私が勝手に何かをする事はできず、問 13 に関して、安易に答える事はできません。将来固定資産税が上がる様な事になったら、どうしたら良いのかわかりません。市で窓口があるなら、教えて欲しいと思います。

○家屋が老朽化したため建て替えを計画し、現居住に転居しました。その後家族が病気で失職するなどしたため、計画を進めることができないまま現在に至っております。土地の活用について民間業者から提案を受けたこともあります。先方のペースで結論を急がしてくるなど、当方の生活ペースが乱されてしまうため、気軽に相談できません。今回、相談窓口をご案内いただきましたので、一度伺ってみようと考えております。

○維持費が余りかさむ様ならば、難しいのかもしれませんが、木材なども今時の住宅よりしっかりしており、少しずつ手を入れて有効利用できたら良いなと思っています。本人は入院生活ですが、体が不自由で在宅にするのは少し難しく、今は空き家の状態になってしまったため、皆さんはどのようにされているのか、知識を得たいと思っています。空き家バンクなどで、古いものが活用されるようになったら、非常に喜ばしいことだと思います。

○そろそろ決めなければと、気になっています。いろいろ教えてください。

## 今後の予定・計画等に関するもの

- 自分の家を建替えるため、空き家になっております。
- 現在住んでいる家が道路計画上にあり、2年半前に補償の説明があったので、急いで代替地として求めたのですが、未だ具体的な話がきていません。北多摩事務所に電話して、予定を聞いてもはっきりしません。当方としては一日も早く補償を決めてもらって当地に移りたいと思っています。工事の予定だけでも知らせてくれればと思っており、困りながら待機中です。
- 今年度中に当該住所に戻る準備中。なお、点検等で上京の際、雑草除去、植木剪定等によるゴミも門前に出して衛生管理にも配慮しています。市側のゴミ収集の方もぬかりなく願います。
- 数年中に売却を予定しています。今年中に更地にする予定です。
- 当該の空き家を解体して、土地を売却する方向で検討中です。担当する不動産業者も決まっているので、本年度中に方針を決定することにしていきます。以前敷地に植物が繁茂した状態であった時期には近隣にご迷惑をおかけし、市当局にも御配慮を賜りましたこと、お詫び申し上げます。
- 所有者の存命中には本人の意思があり、対応決定は困難です。

## その他

- 家屋を解体、更地にして家庭菜園で利用すると、税金が倍増するそうですが、本当ですか。
- 念のため火災保険に加入しています。また、税金についても、相続人のうち自分だけが支払っています。
- ニュースで言われているような空き家ではなく、利用しています。また、出来る限りきれいにしています。



### 3. 空き家の現状

○空き家は、売却や賃貸開始、建て替え等、常に動きがあるが、1年以上空き家の状態が継続している物件が70.5%あり、未回答を含めると、全体の大多数が1年以上経過していると思われる。10年以上空き家であるものもあり、長期化が進んでいる傾向がある。

○昭和56年に建築基準法が見直され、耐震基準が大幅に改正された。市内にある空き家の建築時期（竣工時期）を見ると、多くが建築基準法改正前の旧耐震基準の建物であることが分かる。

○空き家の現状は、「まったく利用していない」と「家具・荷物を保管」が過半数を占めている。「住んでいた人が、死亡した」ことや、「住んでいた人が、施設入所・入院した」ことで、家具・荷物の整理や処分ができず、長期的に空き家となっている傾向があることが分かる。

○空き家の維持管理は、回答者の大多数が「家屋内の清掃」や「空気の入れ替え」、「郵便物の回収」や「見回り」など、基本的な事項を行っており、また、頻度も「月1回程度」や「半年に1回程度」が多くあり、適切な管理を心掛けている所有者等が多いことが分かる。

一方、維持管理を「何もしていない」や「1度もしたことがない」所有者等もあり、適切な管理がされていない物件も存在する。

○庭木・雑草の手入れは、「半年に1回程度」が20.5%と最も多く、「1年に1回程度」が11.6%と続いている。次いで「月に1回程度」や「2～3カ月に1回程度」が各10.7%となっている。

○空き家の今後の活用については、「適正価格で売却したい」が26.8%で最も多く、次いで「自分又は家族が住む」の20.5%となっている。「安くても良いから」を選択した所有者等は売却と賃貸を合わせても2.4%しかなく、適正な価格での有効活用を希望している所有者が多い。

また、民間に賃貸を希望する所有者は、価格に関わらず少ないことが分かる。

「予定なし・現状のまま」が10.9%あり、全体の回答から見ると、早急な売却等を考えている所有者等は少ないと想定される。

○空き家がある事での困りごとは多岐にわたり、突出しているものはない。

「空き家についての問題を相談したいが、どこに相談すれば良いか分からない」が7.0%あり、市民相談や各自治体で行われている相談業務の周知が、徹底されていない面がある。

「解体して更地になると、固定資産税が上がる」と「固定資産税が高い」が合計で23.4%あり、所有者等のうち概ね4人に一人が税金を気にしていることが分かる。

「特にない」が、他の項目とほぼ同程度の10.8%である。空き家の維持管理における困りごとも30.4%の所有者等が「特にない」と回答している。



## 4. 空き家対策の課題と施策の検討

### (1) 適正な管理がされていない空き家への対応について

○空き家の維持管理、庭木・雑草の手入れについて、アンケートに回答を寄せた多くの所有者等が意識を持って行っていることが判明した。しかし、雑草や樹木が繁茂した空き家についての相談や苦情も一定数あり、道路上に越境した樹木の危険性や隣家での迷惑等、空き家の維持管理の頻度が少ない所有者等は、樹木や雑草の越境に気が付いていない部分もあると思われる。

現在、近隣からの苦情や職員のパトロールにより発見された、雑草や樹木の繁茂がある空き家の所有者等に、適正な管理を依頼する文書を送付し、対処をお願いしている。空き家の維持管理の頻度が少ない所有者等は、これにより気が付く場合も多いと思われ、約半数の所有者等が対応をしているが、残りの約半数が何も対応をしていない実態もある。

○雑草や樹木の手入れをしていない所有者等や、約半数のアンケート未回答の所有者等に対して、危険性や近隣への配慮等について周知や啓発が必要であるが、所有者等の7割弱が市外居住者であることから、都道府県や各自治体が行っている、各種相談事業の周知や利用を促す方法についても、検討が必要である。

○植木の剪定業者紹介や老朽化改善のための事業紹介等、所有者等が求める情報提供発信の一元化も必要と思われる。

○特に困ることがないと回答している所有者等が多く、空き家に対する問題意識が薄く感じられる。こうした理由が、空き家が長期化している要因の一つと想定される。空き家についての法及び条例の趣旨の周知や理解を求めることが、今後、重要な課題と考える。

### (2) 空き家の活用推進について

○近年、空き家の利活用について、空き家の賃貸、売買を希望する所有者の方に登録いただいた情報を、空き家への入居を希望される方に提供するシステム（空き家バンク）の構築が、地方の自治体を中心に増加している。当市でも「空き家を利用したい」との相談が数件あり、システム構築のため、準備を進めているところである。

アンケートの回答でも「売却したいが、売却相手が見つからない」と「賃貸したいが、賃貸相手が見つからない」の合計が9.5%あり、空き家バンクを構築することにより、これらの所有者等への対応も可能となると考える。

○「無料でも良いから行政等で利用してもらいたい」が 3.1%、「安くても良いから行政等で利用してもらいたい」が 5.5%、「一般的な賃貸料で行政等に利用してもらいたい」が 3.9%と、行政等での利用を希望する所有者等が合計 12.5%存在する。

今回の調査で得られた所有者の意向も考慮し、今後はよりきめ細やかな情報の精査や行政等での利活用の具体的な取り組みの検討等が必要となっている。

○回答をいただいた空き家の過半数が、建築基準法における新耐震基準（昭和 56 年 6 月 1 日施行）導入以前に建てられた建築物であることが判明した。これにより、市内にある空き家の相当数が、新耐震基準導入以前の建物であると想定される。これら空き家の利活用に関しては、耐震診断や耐震改修等、適切な対応が必要であると思われる。

市では、木造住宅の耐震化の支援策として、無料訪問耐震相談、木造住宅耐震診断士派遣事業及び木造住宅耐震改修助成制度を行っている。

今後は、これら支援策の更なる周知を行うことにより、所有者等の利便性を図ることが、空き家の活用推進に寄与するものと考察される。

空き家所有者・管理等する皆様

国分寺市長 井 澤 邦 夫

### 空き家実態・意向調査アンケートについて（お願い）

日頃より、国分寺市の環境行政にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、近年、空き家の増加に伴い周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家を解消することを目的に、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されております。

国分寺市においては、空き家等の適正な管理により、市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりを推進するために、平成 26 年 7 月に「国分寺市空き地及び空き家等の適正な管理に関する条例」を施行しております。

現在、当市では、多くの空き家が存在し、今後、ますます高齢化が進むとともに、空き家も増加することが予想され、総合的な空き家対策を推進していくことが重要な課題となっております。

今後、市が空き家等について適正な施策の遂行するためには、空き家の所有者や管理されている方、または法定相続人の御意向をお伺いすることが必要であると考えています。

つきましては、下記のとおり「空き家実態・意向調査アンケート」にご協力をお願い申し上げます。

#### 記

1. 内 容 別紙「空き家実態・意向調査アンケート」
2. 対 象 者 市の実態調査により把握した空き家と思われる物件の所有や管理等をされている方、または法定相続人と思われる方
3. 提出方法 同封の返送用封筒に入れ、切手を貼らずに郵送してください
4. 回答期限 平成 28 年 7 月 31 日（日）

※ ご回答いただいた内容については、市の施策策定のための基礎資料とし、個人情報については、市からの問い合わせする場合のみに使用し、国分寺市個人情報保護条例に基づき適正に管理します。

【問い合わせ先】 国分寺市役所 環境部 環境計画課 空家空地対策担当  
電話 042-328-2191 FAX 042-326-4410  
E-mail kankyukeikaku@city.kokubunji.tokyo.jp  
〒185-0013 東京都国分寺市西恋ヶ窪 4-9-8



## ○空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。） について

### 【目的】

適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、平成26年11月27日にこの法律が制定されています。

### 【空き家等の所有者等の責務】

法第3条により「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と定められております。

### 【市町村の責務】

法第4条により「市町村は、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と定められております。

## ○国分寺市空き地及び空き家等の適正な管理に関する条例（以下「条例」という。） について

### 【目的】

空き地及び空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き地等が管理不全な状態になることを防止し、もって市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的に、平成26年3月27日に条例を制定しています。

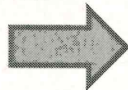
### 【所有者等の責務】

条例第4条により「所有者等は、自らの責任において空き地等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。」と規定しています。

### 【市の責務】

条例第3条により「市は、この条例の目的を達成するため、空き地等の適正な管理に関する施策を総合的に推進するものとする。」と規定しています。

法第4条及び条例第3条に基づき



市では、今後の空き家等に関する施策を推進する上での基礎資料とするため、アンケートを実施させていただきます。  
ご理解とご協力をお願いいたします。

## ○空き家や空き地に関する問題でお困りの方へ

空き家や空き地に関する様々な問題の解決に向け、市民相談室では、宅地建物取引士、弁護士、司法書士など専門家による各種相談（予約制）を行っております。

### 【相談の内容と相談先】

- ◆ 空き家や空き地に関する全般的な問題、土地や建物の売買等・・・不動産・空き家等相談
- ◆ 賃貸借や相続関係等の法律上の問題・・・法律相談
- ◆ 土地、家屋等の登記上の問題・・・登記相談

### 【予約方法】

市民相談室（国分寺市役所政策法務課）へ電話 042-325-0111 内線 222

## 空き家実態・意向調査アンケート

このアンケートは、国分寺市におきまして、今後、空き家等に関する施策を推進する上での基礎資料として活用させていただくものです。現在、本市で把握している空き家と思われる物件の所有者や管理等をされている方、または、法定相続人と思われる方などを対象にお送りさせていただき、貴重なご意見を伺いたいと考えておりますので、ご理解とご協力をお願いいたします。

なお、ご回答の内容について、こちらからお問い合わせをさせていただく場合がありますので、連絡先もご記入していただきますよう、併せてお願いいたします。

現在お住まい

のご住所 \_\_\_\_\_ 電話番号 \_\_\_\_\_

お名前 \_\_\_\_\_ 記入者から見た所有者との関係( \_\_\_\_\_ )

空き家がある場所 国分寺市 \_\_\_\_\_ 町 \_\_\_\_\_ 丁目 \_\_\_\_\_ 番地 \_\_\_\_\_

あてはまるものに ○ を付けてください。

問1 空き家の所有者は、どなたですか。(1つ選択、年代も記入)

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| a 自分(年代 _____ 歳代)   | b 父親又は母親(年代 _____ 歳代) |
| c 兄弟姉妹(年代 _____ 歳代) | d その他の親族(年代 _____ 歳代) |
| e 自分を含めた親族の共有       | f 自分を含めない親族の共有        |
| g 相続等により未確定         | h その他( _____ )        |

問2 土地の所有者は、どなたですか。(1つ選択、年代も記入)

空き家と土地の所有者が異なる場合のみ、お答えください。

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| a 自分(年代 _____ 歳代)   | b 父親又は母親(年代 _____ 歳代) |
| c 兄弟姉妹(年代 _____ 歳代) | d その他の親族(年代 _____ 歳代) |
| e 自分を含めた親族の共有       | f 自分を含めない親族の共有        |
| g 相続等により未確定         | h 借地(親族以外)            |
| i その他( _____ )      |                       |

問3 現在、空き家は、どのような状況になっていますか。(1つ選択)

- |                |                 |
|----------------|-----------------|
| a まったく利用していない  | b 家具・荷物等を保管している |
| c ある期間のみ利用している | d 賃貸(利用者なし)     |
| e 賃貸(利用者あり)    | f 売却・譲渡済        |
| g その他( _____ ) |                 |

問3にてe・fを選択された方は、この設問で終了です。ご協力ありがとうございました。お手数をおかけしますが、返信用封筒に入れ、切手を貼らずにポストに投函をお願いいたします。



問4 問3で「cある期間のみ利用している」を選択された方への質問です。  
空き家の利用日数は、何日くらいですか。(1つ選択)

- a 月に数日程度
- b 2～3か月に数日程度
- c 半年に数日程度
- d 年に数日程度
- e 数年に1日程度
- f その他( )

問5 空き家に住まなくなって、どのくらい経ちますか。(1つ選択)

- a 1年未満
- b 1年以上～3年未満
- c 3年以上～5年未満
- d 5年以上～10年未満
- e 10年以上
- f その他( )

問6 空き家の建築時期(竣工時期)は、いつ頃ですか。(1つ選択)

- a 昭和29年以前
- b 昭和30年代
- c 昭和40年代
- d 昭和50年～55年
- e 昭和56年～59年
- f 昭和60年代
- g 平成元年代
- h 平成10年代
- i 平成20年代
- j 不明
- k その他( )

問7 空き家になったきっかけをお答えください。(複数選択可能)

- a 別の住居へ転居のため
- b 転勤等により長期不在のため
- c 建て替え・増築・修繕により一時的に退去しているため
- d 居住用に取得したが、入居していないため
- e 住んでいた人が、施設入所・入院したため
- f 住んでいた人が、死亡したため
- g 相続により取得したが、自分には住むところが別にあるため
- h 相続により取得したが、賃借人等が決まらないため
- i 相続により取得したが、どのようにしたらよいか分からないため
- j 相続により取得したが、家財等の処分ができないため
- k 相続があり、親族間で意見がまとまらないため
- l 賃借人等の居住者が退去し、次の賃借人等が決まらないため
- m 家の維持管理に費用が掛かるため
- n 改修費用が高額なため
- o 耐震性に不安があったため
- p 老朽化したため
- q その他( )



問8 空き家の維持管理は、どのような事を行っていますか。(複数選択可能)

- |                  |           |
|------------------|-----------|
| a 家屋内の清掃         | b 空気の入れ替え |
| c 水回りの点検         | d 破損個所の修繕 |
| e 郵便物等の回収        | f 見回り     |
| g 何もしていない(→問12へ) |           |
| h その他( )         |           |

問9 空き家の維持管理は、どのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

- |               |             |
|---------------|-------------|
| a 週1回程度       | b 月に1回程度    |
| c 2～3か月に1回程度  | d 半年に1回程度   |
| e 1年に1回程度     | f 2～3年に1回程度 |
| g 何かあった時に行く程度 | h ほとんどしていない |
| i 1度もしたことが無い  | j その他( )    |

問10 庭木・雑草の手入れは、どのくらいの割合で行っていますか。(1つ選択)

- |              |               |
|--------------|---------------|
| a 月に1回程度     | b 2～3か月に1回程度  |
| c 半年に1回程度    | d 1年に1回程度     |
| e 2～3年に1回程度  | f 何かあった時に行く程度 |
| g 建物の維持管理と同日 | h ほとんどしていない   |
| i 1度もしたことが無い | j 手入れする庭木等が無い |
| k 庭が無い       | l その他( )      |

問11 空き家と庭の維持管理は、どなたが行っていますか。(1つ選択)

- |             |                      |
|-------------|----------------------|
| a 所有者又はその家族 | b 親族                 |
| c 知人        | d 民間業者(管理会社・植木剪定業者等) |
| e その他( )    |                      |

問12 維持管理について、お困りの事がありますか。(複数選択可能)

- |                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| a 身体(年齢)的に手間が大変 | b 現住所から空き家までの距離が遠い     |
| c 管理を頼める人がいない   | d 管理の委託料(植木の剪定料等含む)が高い |
| e 管理の仕方が分からない   | f 特にない                 |
| g その他( )        |                        |

問13 今後の活用について、どのようにお考えですか。(複数選択可能)

- a 自分又は家族が住む
- b 別荘(セカンドハウス)として利用する
- c 適正価格で売却したい
- d 安くても良いから売却したい
- e 適正価格で民間に賃貸したい
- f 安くても良いから民間に賃貸したい
- g 無料でも良いから行政等で利用してもらいたい
- h 安くても良いから行政等で利用してもらいたい
- i 一般的な賃貸料で行政等に利用してもらいたい
- j 行政等に寄付したい
- k 解体して土地を活用したい
- l 予定なし・現状のまま(理由があれば記入) )
- m その他 ( )

※ 市の事業として使用(無料)貸借をした場合、固定資産税が無料となることがあります。  
g ~ jを選択された方は、環境計画課へご相談ください。

問14 空き家があることで、お困りのことはありますか。(複数選択可能)

- a 売却したいが、売却相手が見つからない
- b 賃貸したいが、賃貸相手が見つからない
- c 解体したいが、解体費用が高額で解体できない
- d 解体して更地になると、固定資産税等が上がる
- e 維持管理費用(樹木剪定費用・保守業務委託費用等含む)が高い
- f 固定資産税等が高い
- g 改修費用が高い
- h 親族間で意見の違いがある
- i 空き家についての問題を相談したいが、どこに相談すれば良いか分からない
- j 空き家の中にある家財等の処分ができない
- k 耐震性等に不安がある
- l 特にない
- m その他 ( )

問15 空き家に関して、感じている事、ご意見等がありましたらご記入ください。

以上で質問は終わりです。ご協力ありがとうございました。  
お手数をおかけしますが、返信用封筒に入れ、切手を貼らずにポストに投函をお願いいたします。

国分寺市  
空き家実態・意向調査アンケート 結果報告書

平成 28 年 11 月

国分寺市 環境部 環境計画課  
〒185-0013 東京都国分寺市西恋ヶ窪 4-9-8  
電話 042-328-2191