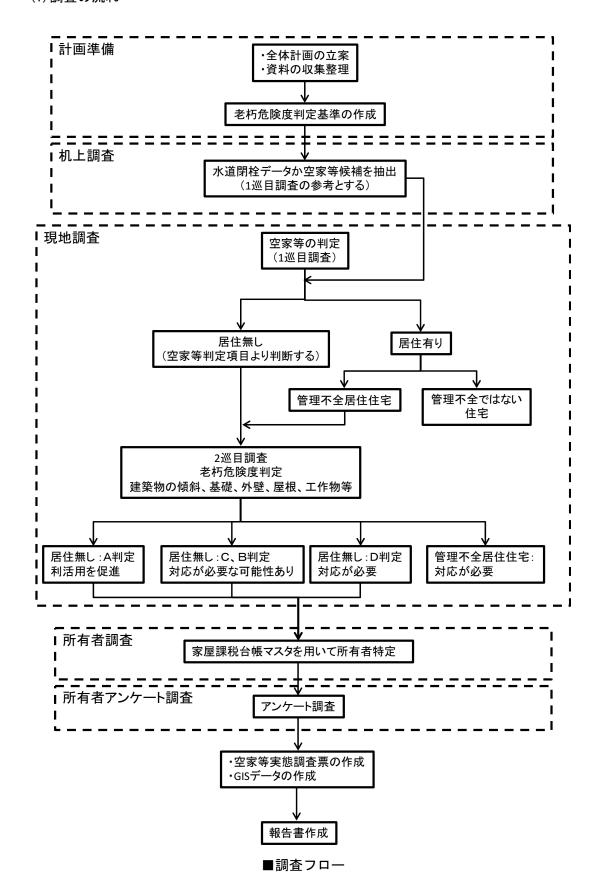
2 調査内容

2-1 調査準備

(1)調査の流れ



2-2 現地調査内容

(1) 机上調査

1巡目調査を実施する前に、空家等候補となりうる建築物の抽出を行った。

空家等候補は、水道閉栓データをもとに抽出した。

なお、水道閉栓データからは、水道が 1 年以上使用されていない建築物を空家等候補として 抽出するものとした。

<水道閉栓データの使用根拠について>

○「空家等対策特別措置法」における「空家等」の定義

建築物又はこれに付随する工作物であっ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。)

○「空家等対策特別措置法」の基本指針

「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、建築物等が長期間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。

机上調査における、「水道が1年以上使用されていない建築物」は、上記における、「空家等対策特別措置法」で示す、空家等の定義と概ね同様であるため、空家等候補の資料として活用できるものと判断した。

(2)1巡目調査

机上調査により抽出された空家等候補も含み、市全域の建築物を調査するものとし、空家 等のほか、管理不全居住住宅についても調査するものとした。

調査は、公道からの外観目視調査とし、空家等の判定項目については、以下の点から総合的に判断するものとした。

管理不全居住住宅は P8 に示す、「老朽危険度判定基準 (詳細)」の (ア) \sim (オ) のうち、いずれかが D 判定相当となっている住宅のほか、(カ) \sim (シ) のいずれかに該当する住宅を管理不全居住住宅として判断するものとした。

■空家等判定項目

	項目	主眼点						
	出入口	扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど						
建	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど						
建築物	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど						
物	電気メーター	通電の有無(メーターから線が抜けているか)						
	ガスメーター	通ガスの有無						
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況						
地	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況						
そ	空家等の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙						
の他	その他	特記すべき事項						

(3)2 巡目調査

1 巡目調査により、空家等及び管理不全居住住宅と判定された建築物について、倒壊の危険性や防災防犯、景観・環境衛生等に関する詳細調査並びに老朽危険度判定のランク付けを行った。また、建築物の外観風景や不良箇所をデジタルカメラで撮影した。

■空家等判定項目

判定項目	選択肢 1	選択肢 2	選択肢 3	選択肢 4	備考
表札	有	無	確認できない		「無」は、剥がされて いたり、テープが貼ら れたりしているもの
管理者看板	有	無			
洗濯物	有	無			基本的には無し
電気メーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動 いていない」とする
ガスメーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動 いていない」とする
雨戸	全部閉まって いる	一部閉まっている	開いている		
郵便受け	郵便が溜まっている	ふさがれている	郵便が溜まっ ていない	確認できない	
雑草等の繁茂	繁茂している	管理されている	草等なし		庭等がない場合など は「草等なし」とする
侵入防止の措置	有	無			

■建築物の老朽危険度判定基準

判定	説明
Α	小規模の修繕により再利用が可能(または修繕がほとんど必要ない)
В	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、多少の改修工事により再利用が可能(当面の危険性はない)
С	ただちに倒壊や建築資材の飛散等のおそれはないが、維持管理が行き届いておらず、損傷・老朽化が著しい
D	倒壊や建築資材の飛散等のおそれがあり、解体等の検討が必要と思われる る(緊急度が高い)

老朽危険度判定の詳細については、管理不全空家等の状態分類を参考に以下のように分類 し判定を行った。

- (ア)~(オ)については、次頁に示した判定基準によりA~Dの判定を行った。
- (カ)~(シ)の項目については、該当の有無の判定を行った。
- ※判定基準については、国土交通省及び総務省の"「特定空家等に対する措置」に関する適切な 実施を図るために必要な指針(ガイドライン)"を参考に作成した。
 - ■特定空家等の状態(ガイドラインより抜粋)
 - I 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
 - □ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - Ⅲ 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
 - Ⅳ 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

■老朽危険度判定基準 (詳細)

		木造	評価
(ア)	建筑	物の傾斜(全体)	B11IIII
())	姓本 A	個斜は認められない	T T
	В	一部にたわみがみられる	
	С	全体的にたわみがみられる	
		建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある	
	D	(建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)	
	不服	(コメント:)
		の状況	/
(-1)	巫 版	異常は認められない	
	В	一部にひび割れが発生している 一部にひび割れが発生している	
		不同沈下がある	
	С	基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ 基礎にひび割れが目立つ	
		基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい	
	D	シロアリ被害が著しい	
	不明	(コメント:)
		の状況	,
7/	<u>/Ξ 1</u> Δ	異常は認められない	
	В	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
		屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ)	
	С	産根ふさ材料に多少の脱落があるもの文は軒のだれ下がったもの(だわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの)	
		軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの	
		屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの	
	D	屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの	
	0	軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの	
	不服	(コメント:)
		の状況	,
(<u>УР</u>	異常は認められない	
	В	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない 一部にひび割れが発生している	
		外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一 外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れ	<i>₩</i>
	С	部が露出している 生している	//·光
	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地 が露出しているもの ひび割れが著しい・崩落している	
		壁を貫通する穴を生じているもの	
	不服	(コメント:)
		物及び建築設備等の状況	/
(7) /	<u> </u>	異常は認められない	1
	В	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	
	С	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	
	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、チャク等の支持部が消化して腐民しているもの	
		(コメント:)
	. ,,	屏の状況	,
		屏にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)	
		の状況	
		のひびが著しいもの	
		等の放置の状況	
		内のごみで臭気の発生があるもの	
		のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの	
		景観と不調和な状況	
		の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	
		が建築物の全面を覆うほど茂っている	
		内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの	
_		が原因による放置状況	
		の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの	
		が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの	
		が原因による放置状況	
		に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	
IIV		の糞尿その他の汚物が放置されているもの	
_		物等の不適切な管理状況	
		が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの	
IV		が大量に流出しているもの	
	,		

(4) その他の項目について

その他の調査項目として、現地調査では以下の項目について、それぞれ判定基準により調査 を実施した。

・建物の主用途

建築物の用途については、以下の表の分類に基づき確認した。

■建物用途分類表

住宅用地	戸建住宅	戸建住宅							
用地	集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウス等							
兹	住商併用建築物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗						
商業用	店舗	専用店舗(住宅を含まないもの)、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸							
用地	/D mi	売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナ等							
地	事務所 営業店舗(銀行、証券会社等)、新聞社、放送局、計算センター、医師会								
	工場	右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場						
エ	住居併用工場	右記の併用工場、作業所併用住宅	自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリ ーニング店						
工業用地	倉庫	自動車車庫、駐輪場、(ただし事務所・住宅に付属しているものは含まない。)、パーキングビル、バスターミナル、トラックターミナル、(上屋又は事務所を伴うもの)、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所等							
その	付属屋	主建築物に付属している築物(物置、蔵	主建築物に付属している築物(物置、蔵等)						
他	その他	上記以外のもの							

・建築物の主構造

建築物の構造については、木造・非木造を目視にて確認した。

・建築物の階数

建築物の階数については、当該建築物の地上階を目視にて確認した。

•接道状況

建築物の接道状況(前面道路幅員)について、目視にて確認した。

・駐車場及び庭

敷地に駐車場・庭が設置されているかを目視にて確認した。

2-3 現地調査方法

(1)1 巡目調査

1 巡目調査では、空家等判定項目を参考に居住の有無を判断し、空家等の場合は、携行している地図に記入した。

また、居住している場合でも、「老朽危険度判定基準(詳細)」の(ア)~(オ)のうち、いずれかが C 判定、D 判定相当となっている住宅のほか、(カ)~(シ)のいずれかに該当する住宅を管理不全居住住宅として地図へ記入した。

調査期間は下記のとおりである。

調査期間:平成29年9月11日~平成29年9月30日

なお、調査は基本的に徒歩による調査とし、下記の点に注意して調査を実施した。

- ・私有地には絶対に入らない(道路からの調査)
- ・車、バイク、自転車、歩行者等の通行の妨げにならないようにすること
- ・個人所有の自転車、バイク、車の使用禁止
- ・調査中に住民、通行人から何か聞かれた場合は、指示したとおり丁寧に説明 すること
- ・歩き煙草、ゴミのポイ捨てなどは厳禁
- ・調査時は身分証、腕章、緊急連絡表、住宅地図は必ず携帯し、紛失しないよ う厳重に注意する
- ・調査時の体調不良は、すぐに申し出ること

■現地調査時の注意事項

住民に声をかけられたときの対応方法は下記のように行うものとした。

住民に声をかけられた時は、丁寧に対応すること。

調査内容等をたずねられた時は、以下のように返答すること。また、返答する際に武蔵野市発行の身分 証や市民への周知用のチラシ等を提示すること。

住民:「なにをしているのですか?」「あなたは誰ですか?」

調査員:「武蔵野市内に存在する建物の状態を確認する調査を行っています。この調査は武蔵野市住宅対 策課が実施しているもので、私たちは、この仕事を武蔵野市から委託されている調査会社の従 業員です。」

住 民:「調査会社は、なにをする会社ですか?」

調査員:「航空測量を主としている会社で、自治体からの委託を受けて地図等を作製しています。また、 道路設計や地質調査等も行っている会社で、お客様のほとんどが行政です。」

住 民:「なんの写真を撮っているのか?」

調査員:「武蔵野市内に存在する建物の状態を確認するとともに、その建物の管理状態を把握するための 基礎資料として、建物の外観の写真を撮らせていただいております。」

住民の方が納得されない場合は、「責任者を呼びますので、少々お待ち下さい」と断ってから、現場責任 者に連絡を行うこと。

■住民対応について

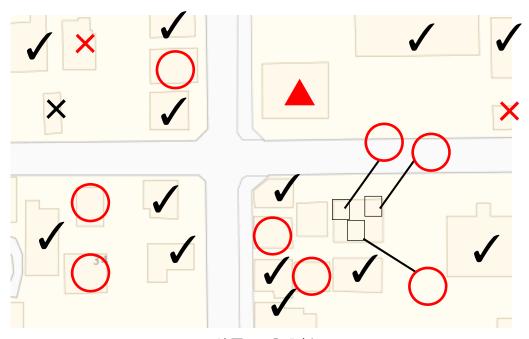
調査は地図を用い、調査範囲内の全建物を対象とし外観目視にて、空家等及び管理不全居住 住宅の抽出を行った。

空家等の判定については、空家等判定項目を確認し、総合的に判断する。住宅地図への入力 方法は、下記の「地図への入力方法」のとおりとした。

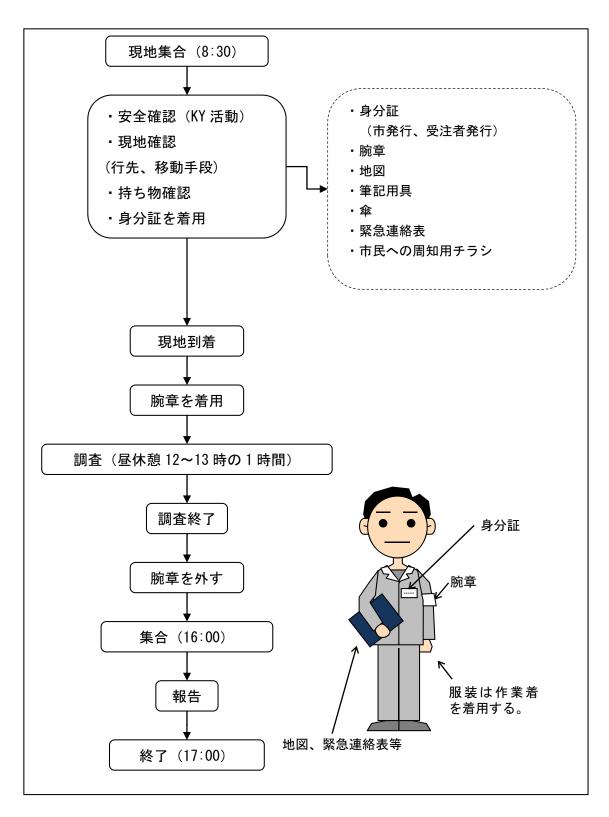
■地図への記入方法

項目	内容							
空家等	赤〇							
管理不全居住住宅	赤▲(塗り)							
対象外	√ (チェック)							
刘家尔	※無壁舎、カーポート、居住有り、調査対象外建築物など							
調査不可	× (赤バツ)							
加且作 的	※私道・私有地に入らないと確認できないなど							
滅失	× (黒バツ)							
地図上にない建築物	地図上に 口 を記入したうえで、空家等の判定を実施							
地図工にはい建業物	※新築・分譲中など							

※記入例



■地図への記入例

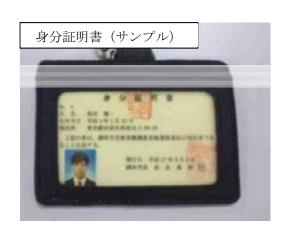


■現地調査フロー

※基本的に徒歩での調査とするが、場合によって自動車及び自転車を使用する。



■一巡目調査状況写真(例)



武蔵野市空家実態調査国際航業株式会社調査員

■発注者

武蔵野市 都市整備部 住宅対策課 TEL:0422-60-1905

■受注者:国際航業㈱東日本地域計画 G

TEL: 042-307-7699 携帯: 090-1420-2490 (稲垣)



■現 場

	<u> </u>							
■警察	■病院	■消防						
武蔵野警察署	武蔵野赤十字病院	武蔵野消防署						
TEL:0422-55-0110	TEL:0422-32-3111	TEL:0422-51-0119 吉祥寺北町 4-6-1						
中町 2-1-2	境南町 1-26-1							

■緊急連絡表

(2)2巡目調査

2 巡目調査は、1 巡目調査で空家等候補及び管理不全居住住宅とした建築物のデータ(位置情報含む)を専用の現地調査ツールをインストールしたタブレット端末に搭載し、このタブレット端末を利用して実施した。

調査期間:平成29年10月10日~平成29年10月31日

(3)調査方法

1 巡目調査で空家等候補及び管理不全居住宅とした建築物を空家等の判定項目に基づき調査を行い、老朽危険度判定については、「老朽危険度の判定基準(詳細)」を参考に項目ごとに判定を行った。

また、その他の主用途、主構造、階数、接道状況、駐車場・庭の状況についても現地で確認を 行った。

その他、現地では、対象建築物の外観全景写真を撮影するとともに、外部の破損箇所等老朽 状況が明瞭にわかるように撮影を行った。なお、撮影時は近隣住民及び個人が撮影されないよ う留意した。

- ①タブレット端末に示されている建築物の場所に行き、空家等(居住の有無)の判定を行い、タブレット端末に入力する。
- ・居住なし・管理不全居住住宅の場合 → ②へ進む
- ・居住ありの場合 → 調査終了



②老朽危険度の状況、主用途、主構造、階数、接道状況、駐車場・庭の状況について確認を行い、タブレット端末に入力する。

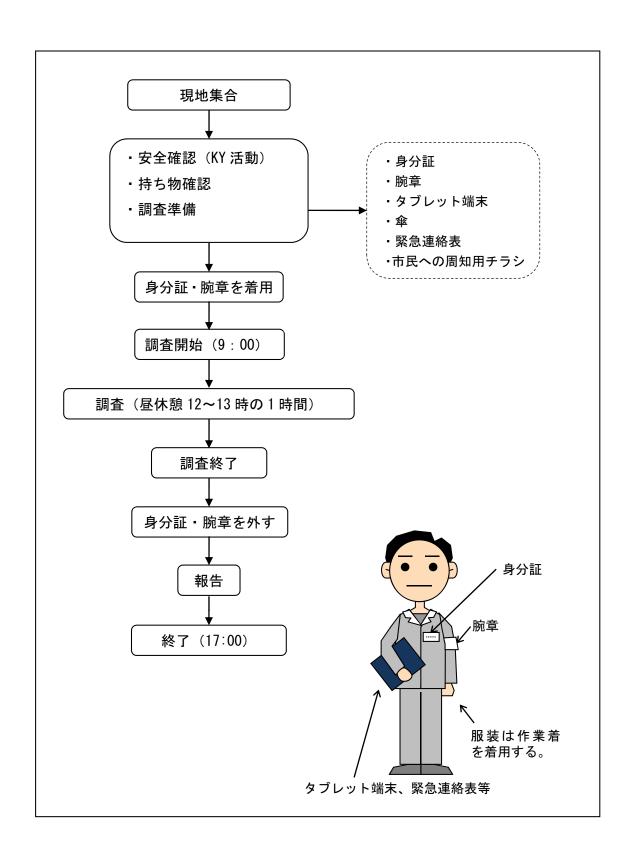


- ③対象建築物の写真撮影を行う。
- ・建築物の外観全景写真を撮影する。
- できる限り外部の破損箇所等老朽状況が明瞭にわかるよう撮影する。



④調査を終了し、タブレット端末で次の対象建築物を確認し、その場所へ移動する。 以下、①~④の繰り返し。

■現地調査の進め方



■現地調査フロー

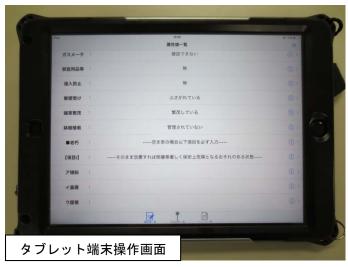
※基本的に徒歩での調査とするが、場合によって自動車及び自転車を使用する。





■二巡目調査状況写真(例)





■現地調査の持ち物

2-4 所有者調査

現地調査で空家等とした建築物については、都市計画基本図データと地番図データを重ね合わせ、地番図データの属性情報により所有者の確認を行い、さらに家屋課税台帳マスタにより所有者の特定を行った。

2-5 アンケート調査

(1)アンケート概要

本アンケートは、利活用可能な空家等の有効活用を促進していくために、所有者へ現状の維持・管理や困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等について、郵送によるアンケート調査を行った。

(2)アンケート調査期間

アンケート調査期間は以下のとおりである。

アンケート調査期間:平成29年12月26日~平成30年1月23日

(3) アンケート内容

郵送したアンケート調査票を以下に示す。

平成 29 年●月 武蔵野市長 松下 玲子

武蔵野市空家等実態調査におけるアンケートへのご協力のお願い

日頃より、市政にご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

近年、適切な管理がなされていない空家等が生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから全国的な問題となり、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。

そこで、本市では、空家等に関する諸課題の解決に向け、平成29年9月~11月にかけて市内全域の空家等の実態調査の前段として外観調査を実施しました。

この外観調査の結果、下記所在地の建築物等が空家であると思われるため、この所有者又は管理者 (以下「所有者等」という。) に、「武蔵野市空家等実態調査アンケート」(本アンケート調査票) をお 送りいたしました。本アンケートの結果については、今後の武蔵野市における住宅施策の検討や空家 等対策計画を策定するための重要な基礎資料として活用したいと考えております。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解のうえ、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

また、今後とも、適切な管理等にご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

所在地 : 武蔵野市●●町●丁目●-●

- ※ 本アンケートは、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項に基づき、平成29年1月1日時点の固定資産課税台帳に記載されている「住所」及び「氏名」(納税通知書の送達先)を利用し、お送りさせていただいております。なお、氏名の文字に常用漢字以外の文字を使用されている方については、同じ読み方の常用漢字に置き換えておりますのでご了承ください。
- ※ 本調査により知り得た個人情報やお答えいただいた内容につきましては、武蔵野市個人情報保護条例に基づき適切に管理し、本アンケートの統計処理以外に使用することはありません。
- ※ 所有者ご本人様が回答困難な場合は、ご家族様等がご記入いただいても結構です。
- ※ 複数棟の住宅を所有されている場合は、お手数ですが一棟ごとにアンケートにご回答願います。
- 1 ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、平成30年●月●日(●)までにご投函ください(切手は不要です)。
- 2 この調査についてのお問い合わせは以下の担当までお願いいたします。

〒180-8777 東京都武蔵野市緑町 2-2-28

武蔵野市役所 都市整備部 住宅対策課

担当:●●

電話:0422-51-5131 (代表)0422-60-1905 (直通) FAX:0422-51-9250

空家 適切な管理のススメ!

空家を適切に管理することで!

空家を適切に管理することで、老朽化を防ぎ、中古住宅として流通しやすくなります。 また、地域にとっては、新しい居住者が増えることで、にぎわいの創出にもつながります。 空家の適切な管理を進め、周辺の生活環境の保全を図りましょう。

ご近所に迷惑がかかります 樹木がご近所や道路に越境したり、害虫が発生したり、動物が住みついたり、地域の住環境を悪化させてしまいます。 地域の景観・生活環境が損なわれます 地域の良好な景観を悪化・阻害させ地域のイメージ を大きく損ないます。また、不審者の侵入、不審火、 ごみの散乱など防犯面・防災面・衛生面で悪影響を 及ぼす恐れがあります。



改修・修繕等が高額に!

空家をそのまま放置しておくと、建物の劣化 が進み、改修や修繕、雑草の除去などに多額 の費用がかかってしまいます。

危ない!

建物が老朽化し、屋根材の落下や外壁の剥落、雨どいの外れなどにより、通行者などに 怪我を負わせてしまう場合があります。

放置すると「特定空家等」に!

● 「特定空家等」の勧告を受けると、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例(住宅用地特例)の適用対象から除外されます。

「特定空家等」とは、次の状態にあると認められる空家等を言います。

- ①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
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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
- ※ このアンケートは平成29年1月1日時点の所有者情報を元にお送りしております。現在、建物などの 所有者でない方は、大変恐縮ですが「アンケートの**冒頭(建築物の所有状況)のみ**」ご回答願います。
- ※ 事前に行いました外観調査は、あくまで外観からの調査でございますので、<u>使用されている場合もあると存じますが、</u>その場合でも、お手数でございますが、<u>アンケートの「**問1~4**」にご回答くださいま</u>すようお願い申し上げます。

武蔵野市 空家に関するアンケート調査票

0 建築物の所有状況について 問0. 現在、建物などの所有者ですか? 1. 現在も所有している。 I 建築物の所有者について

問1. 建築物の所有者の方の年齢はおいくつですか。(平成29年1月1日現在)(○は1つ)

1. 29 歳以下

2.30~39歳

3.40~49歳

4.50~59歳

5.60~69歳

6.70~79歳

7.80 歳以上

※所有者が複数名いらっしゃる場合は、 代表者の年代をお答えください。

問2. 建築物の所有者の方が属する世帯類型について記入してください。(○は1つ)

1. 単身世帯

2. 夫婦のみの世帯

3. 親と子供の世帯

4. 親子、孫の3世代にわたる世帯 5. その他(

問3. あなたと所有者の続柄は、何ですか。(○は1つ)

1. 本人

2. 配偶者

3. 子供

2. 現在は所有していない。→これでアンケートは終了です。

5. 兄弟姉妹 4. 孫

6. 親族(叔父、叔母、甥、姪等)

7. その他(

Ⅱ 建築物の利用状況について

問4-3.「使用していない」はどのよ

うな状況ですか。(○は1つ)

問4. 現在、建築物を使用していますか。(〇は1つ)

1. 使用している -

2. 使用していない

1. 空家である→問5へ

2. 売却・譲渡済み

3. 解体済み

4. その他

(

問4-1. どのように使用していますか。(○は1つ)

1. 自宅として使用している → 問 4-2 へ

2. 通勤のために平日のみ使用している→**問4-2**へ

3. 週末や休暇時に使用している→**問4-2**へ

4. 物置・倉庫として使用している→問4-2へ

5. 仕事場・作業場・店として使用している→問4-2へ

6. 入院等により、一時的に家を空けている

7. 賃貸(入居あり)

8. 賃貸(1年未満入居なし)→問5へ

9. 賃貸(1年以上入居なし)→問5へ

10. その他(

問4-2. 利用頻度はどのくらいですか。(○は1つ) 1. 週に1回以上(常時を含む)

3. 1年に数回

4. 数年に1回 →問5へ

5. その他(

)

2. 月に1回以上

これ以降の設問は、問4-1で「8.賃貸(1年未満入居なし)」「9.賃貸(1年以上入居なし)」、 問4-2で「4、数年に1回」、問4-3で「1、空家である」 にOをつけた方 (網がけ) のみお答え 下さい。

なお、武蔵野市から住宅の利活用等の情報提供をご希望される方は、2ページ(裏面)の住所等に ご記入をお願いします。それ以外の方はアンケート終了です。ご協力ありがとうございました。

裏面へつづく

1

今後、武蔵野市よ	い空家等の支援・対策等に	こついて、情報等の提供をさせ
ていただきたいと	きえておりますので、お差し	ン支えなければ、建物所有者又
は管理者、アンケー	- ト回答者の住所、氏名、富	電話番号をご記入願います。
住所 〒		
氏 名		
電話番号		
Ⅲ 建物の建築時期等	等について	
問5. 建物が建築された	に時期はいつ頃ですか。元号を選択し	、枠内に年を記入してください。
1. 平成		
2. 昭和	_	
3. 大正	年	
4. 明治		
数年に1回」と回答され		1年以上入居なし)」、問4-2で「4. 設問の「空家」に準ずるものとして、最 。
問6. 建物が空家になっ	ってどのくらいですか。枠内に年数を	記入してください。
問6. 建物が空家になっ	ってどのくらいですか。枠内に年数を	記入してください。
問6. 建物が空家になった。 関7. 空家の構造は、何	年 程度	記入してください。
問7. 空家の構造は、何 1. 木造	年 程度 Jですか。(○は1つ) 2. 鉄骨造	記入してください。 3. 鉄筋造
問7. 空家の構造は、何	年 程度	
問7. 空家の構造は、何 1. 木造	年 程度 Jですか。(○は1つ) 2. 鉄骨造	3. 鉄筋造
問7. 空家の構造は、何 1. 木造 4. 不明	年 程度 Tですか。(○は1つ) 2. 鉄骨造 5. その他(3. 鉄筋造
問7. 空家の構造は、何 1. 木造 4. 不明 問8. 空家はどのような	年 程度 「ですか。(○は1つ) 2. 鉄骨造 5. その他(「	 鉄筋造 でに○をつけてください)
問7. 空家の構造は、何 1. 木造 4. 不明	年 程度 「Tですか。(○は1つ) 2. 鉄骨造 5. その他(「気状態ですか。(あてはまる項目すべきである	 3. 鉄筋造 でに○をつけてください) ごの程度破損していますか。(○は1つ)
問7. 空家の構造は、何 1. 木造 4. 不明 問8. 空家はどのような 1. 現在でも任める状態	年 程度 「ですか。(○は1つ) 2. 鉄骨造 5. その他(「はまる項目すべ」 「まである」 「問8-1. と	 鉄筋造 でに○をつけてください)
問7. 空家の構造は、何 1. 木造 4. 不明 問8. 空家はどのような 1. 現在でも住める状態 2. 建物の外部に破損	年 程度 「ですか。(○は1つ) 2. 鉄骨造 5. その他(「秋態ですか。(あてはまる項目すべきである 等がある 等がある 等がある 等がある ままがある ままがある ままがある ままがある ままがある ままがある ままがある	 3. 鉄筋造 でに○をつけてください) ごの程度破損していますか。(○は1つ)
問7. 空家の構造は、何 1. 木造 4. 不明 問8. 空家はどのような 1. 現在でも住める状態 2. 建物の外部に破損 3. 建物の内部に破損	年 程度 「ですか。(○は1つ) 2. 鉄骨造 5. その他(「はまる項目すべい。」 「までする」 「おいる」	 3. 鉄筋造 でに○をつけてください) ごの程度破損していますか。(○は1つ)
問7. 空家の構造は、何 1. 木造 4. 不明 問8. 空家はどのような 1. 現在でも住める状! 2. 建物の外部に破損: 3. 建物の内部に破損: 4. 樹木・雑草等が繁;	年 程度 「ですか。(○は1つ) 2. 鉄骨造 5. その他(「はまる項目すべい。」 「までする」 「おいる」	 3. 鉄筋造 でに○をつけてください) ごの程度破損していますか。(○は1つ)

問9. 空家になっている原因は何ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

- 1. 建替えで一時的に転居している
- 2. 増改築・修繕で一時的に転居している
- 3. 別の住居へ転居している
- 4. 高齢者福祉施設・病院等への入所・入院している
- 5. 転勤等で長期間不在となっている
- 6. 賃貸入居者が見つからない
- 7. 税制上の理由で解体を控えている
- 8. 相続により取得したが、別の住居で生活している
- 9. 居住用に取得したが、未だ入居していない
- 10. 売却中であるが、購入者が見つからない
- 11. 居住していた人又は親族等が亡くなった
- 12. 相続人が複数で、建物の対処方法がまとまらない
- 13. 相続人が決まらない
- 14. 普段は利用していない(別荘・セカンドハウスとして利用)
- 15. 解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない
- 16. その他()

問10.空家のどのようなことでお困りですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

- 1. 賃貸入居者・購入者がいない
- 2. 遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない
- 3. 改修して使用したいが、改修費用の支出が困難である
- 4. 解体したいが解体費用の支出が困難である
- 5. 仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている
- 6. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている
- 7. 空家に関する相談をどこにしたらよいか分からない
- 8. 相続の方法が分からず困っている
- 9. 相続人が複数で、意見がまとまらず困っている
- 10. 特に困っていることはない
- 11. その他(

)

裏面へつづく

IV 空家の維持管理について

問11.空家の維持管理(部屋の清掃・換気、庭の手入れ、剪定、除草等)を行っていますか。

- 1. している ――― 問 11-1. 維持管理は、どのようなことを行っていますか。
 - (あてはまるものすべてに〇)
- 2. していない -
 - 1. 家屋内の清掃 2. 室内の換気
 - 3. 水回りの点検
- 4. 破損箇所の修理
- 5. 庭木の剪定、除草
- 6. その他(

問 11-2. 主な管理者(日常的な維持管理をされている方)はどなたです

- か(○は1つ)
- 1. 所有者もしくはその家族
- 2. 親族
- 3. 近所の人
- 4. 知人
- 5. 業者
- 6. その他()

問 11-3. 「維持管理」はどのくらいの頻度で行っていますか。 ((は1つ)

- 1. 週1回以上
- 2. 2~3週間に1回程度
- 3. 月1回程度
- 4. 2~3ヶ月に1回程度
- 5. 半年に1回程度
- 6. 年1回程度
- 7. ほとんどしていない 8. その他(

問 11-4. していない理由は何ですか。(あてはまるものすべてに〇)

- 1. 費用の問題のため 2. 住まいが遠方のため
- 3. 身体的・年齢的な問題のため 4. 権利関係が複雑なため

)

- 5. 時間的余裕がないため 6. 必要を感じないため
- 7. その他(

問12. 空家を改修する予定はありますか。(〇は1つ)

- 1. 1年以内に建替え又は改修する予定である
- 2. 2~3年以内に建替え又は改修する予定である
- 3. 建替え又は改修する必要がないため、予定していない
- 4. その他(

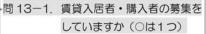
アンケートはもう少しです。 できるだけ最後までご回答ください。



V 空家の利活用について 1. 貸したい 2. 売却したい

問13.今後、空家をどのように利用したいですか。(Oは1つ)

- 3. 自分又は親族が利用する
- 4. セカンドハウス等として時々住むために維持する
- 5. 子や孫に任せる(相続する)
- 6. 住まずに維持管理をする
- 7. 建て替える
- 8. 解体する (更地、駐車場等利用)
- 9. 公共目的のために活用してほしい---
- 10. 資産として保有していたい(そのままの状態)
- 11. 現状では未定
- 12. その他



- 1. 募集している
- 2. 募集の準備中(予定)である
- 3. 入居者・購入者が決定済み
- 4. 募集していない
- 5. その他(

問 13-2. 公共利用の場合、どのような形態で の提供が可能ですか。

<料金>(Oは1つ)

1. 市に寄付

)

- 2. 無償での貸出
- 3. 固定資産税と同等額
- 4. 市場価格より低価格での賃貸
- 5. あくまで市場価格での賃貸
- 6. その他

(

<期間>(Oは1つ)

- 1. 長期間(10年以上)
- 2. 中期間 (5年以上 10年未満)
- 3. 短期間(5年未満)
- 4. その他

(

裏面へつづく

)

)

5

問14.本市では、空家に関する相談窓口を設置しておりますが、ご存知ですか。(〇は一つ) ※空家の相談窓口:住宅対策課が窓口となり、空家に関する相談のほか、市内の空家の情報の 一体的な管理や分かりやすい情報提供などを行っています。 窓口 相談 庁内関係課 住 市 対応 宅 民 外部連携団体 対 等 情報提供 策 学識・専門家 課 1. 知っている 2. 知らなかった 3. その他() 問15.今後、本市の空家の相談窓口を利用していきたいと思いますか。(Oは一つ) 1. 利用しようと思う 2. 利用しない 3. わからない 4. その他(問16.「空家等対策の推進に関する特別措置法」はご存知でしたか。(〇は一つ) 1. 知っていた 2. 知らなかった 3. その他(問17.問 14 における「空家の相談窓口」以外に、どのような支援策があったら良いと思いますか。 (Oは3つまで) 1. 空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合的な窓口の設置 2. 空家解体費用の支援 3. 改修費用支援の拡充 4. 公共機関による空家の借り上げ制度 5. 空家等の管理代行業者の紹介 6. 解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介 7. ボランティアによる庭木の剪定サービス 8. 建替え、改修について相談できるアドバイザーの派遣 9. 相続手続き等の専門家の派遣 10. その他()

アンケート調査は以上です。ご回答をいただきまして、誠にありがとうございました。

2-6 空家等実態調査票の作成

現地調査により、空家等と判断した建物については、現地調査結果、所有者調査結果を以下 のような調査票を作成した。

■空家等実態調査票

空家実態調査調査票															
ID										Ī	問査F	3			
老朽度・		空家判	L		了所在										
管理不全度	エスの士	ニタック 空家住所													
*+	I 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Ⅱ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態														
特定空家 候補の状態											小下书				
候補の状態	Ⅲ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 IV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														
- m.v	Vその他	周辺の生活	古塚児	の保全を				9 6 -	-צאי	个週					
主用途															
◆空き家の判	定項目														
表札							便受	-							
管理者看板		ガスメーター				雑草の繁茂									
洗濯物				雨戸 の 左 畑	_	侵入防止の措置									
接道の有無 前面道路幅員				<u>の有無</u> 路種別	-				駐里	三場の有無 ニーニーニー					
			坦	14年7月											
◆所有者情報	Ž.														
所有者氏名															
所有者住所															
	7	₹ 真 1								Έ	真	2			
◆ 空家老朽度	- #===	人齿侧凸	- -												
▼全家名村度				ト合除と	かるお	こそれ (カあえ	る状育	ŽŲ.						
(ア)建築物の傾		7 4 7 6 6	<u> </u>	<u> </u>	0-00	<u> </u>		<u> </u>	-x						
(イ)基礎の状況	———— 兄														
(ウ)屋根の状況	 兄														
(エ)外壁の状況	兄.														
(オ)工作物等の (カ)門・塀の状		門、塀にひ	7が割わ	破損が4	‡ * ,で!	\る‡.Φ	個名	組 て	いる±	ر E	視で	明られ	ハナンキ・・	(D)	
(キ)擁壁の状況		接壁のひひ				J 007		,,, O C	٠ م ر	, ~ , \ E	- IJL C	71.073	, .o. U	/	
					71	\ + 7 '	L 설논								
Ⅱそのまま放置	三 9 ればる						人悲								
(ク)ごみ等の放抗	置の状況	敷地内のこ 多数のネズ					り日常	常生活	に支	章があ	5 3 ±0)			
Ⅲ適切な管理が	が行われて	ていないこ	とによ	り著しく景	観を	損なっ	てい	る状態	態						
(ケ)周辺景観と	不調和な	多数の窓力						の							
状況	, mainte	立木等が建						₩	+4-	-1 \ 7 .	+ M				
Ⅳその他周辺(の生活環境	敷地内でご 意の保全を					_		_		לטים				
(コ)立木が原因											量に散	らばっ	ってい	るもの	
状況		立木が道路					-								
(サ)動物が原因	による放	空き家に住					-		終に発	生して	ている	₽O			
置状況		動物の糞尿							hi	<u> </u>					
(シ)建築物等の	不適切な	門扉が施録				ものが	容易	に侵入	可能	なもの)				
管理状況 備考		土砂が大量	!」こ流日	iiし (いるi	しい										
1 拥有															

◆写真 写 真 3 写 真 4 写 真 5 写 真 6 写 真 7 写 真 8 写真9 写 真10 写 真11 写 真12 写 真13 写 真14

2-7 空家等位置図の作成

現地調査において空家等と判断した建物については、GIS (地理情報システム) データとして とりまとめた。

保安上危険の恐れや衛生上問題のある空家等については、管理不全空家等としてとりまとめ、 これらの GIS データをもとに、空家等位置図を作成した。



■空家等立地状況図 (例)

管理状況にある空家等