

瑞穂町空き家等実態調査 報告書

令和 6(2024)年 3 月

瑞穂町

＜瑞穂町空き家等実態調査報告書 目次＞

1	本業務について.....	1
1.1	業務概要.....	1
1.2	用語の定義.....	3
2	調査対象の特定.....	4
2.1	調査対象.....	4
2.2	調査に用いた空き家情報.....	4
3	現地調査手法.....	5
3.1	現地調査手順書.....	5
3.2	空き家現況調査票.....	5
3.3	現地調査事前.....	7
3.4	現地調査必須事項等.....	7
3.5	現地調査手順.....	9
3.6	空き家現況調査票.....	13
3.7	住民対応、トラブル対応.....	18
4	現地調査の実施.....	19
4.1	現地調査概要.....	19
4.2	詳細調査結果集計.....	25
4.3	調査結果集計(① 基本情報).....	25
4.4	調査結果集計(② 居住・利用判定).....	28
4.5	調査結果集計(③ 建築物現状).....	34
5	空き家評価.....	40
5.1	空き家評価基準.....	40
5.2	空き家評価結果.....	44
6	所有者意向調査.....	48
6.1	概要.....	48
6.2	アンケートの実施.....	49
6.3	アンケート項目.....	51
6.4	アンケート集計結果.....	53
7	実態調査まとめ.....	65
7.1	空き家の概況と考察.....	65

資料編

アンケート調査票

1 本業務について

1.1 業務概要

1.1.1 業務の目的

「瑞穂町空き家等実態調査業務委託」（以下「本業務」という。）は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に基づき、瑞穂町内の老朽化等による危険な空き家及び有効活用できる空き家の実態を把握するために、腐朽破損度並びに空き家所有者の活用意向等を調査し、安全快適なまちづくりに関する施策を策定・展開する判断材料とすることを目的とする。

1.1.2 作業範囲

本業務の作業範囲は、瑞穂町全域を対象とする。

1.1.3 履行期間

本業務の履行期間は、令和 5（2023）年 6 月 23 日から令和 6（2024）年 3 月 29 日までとする。

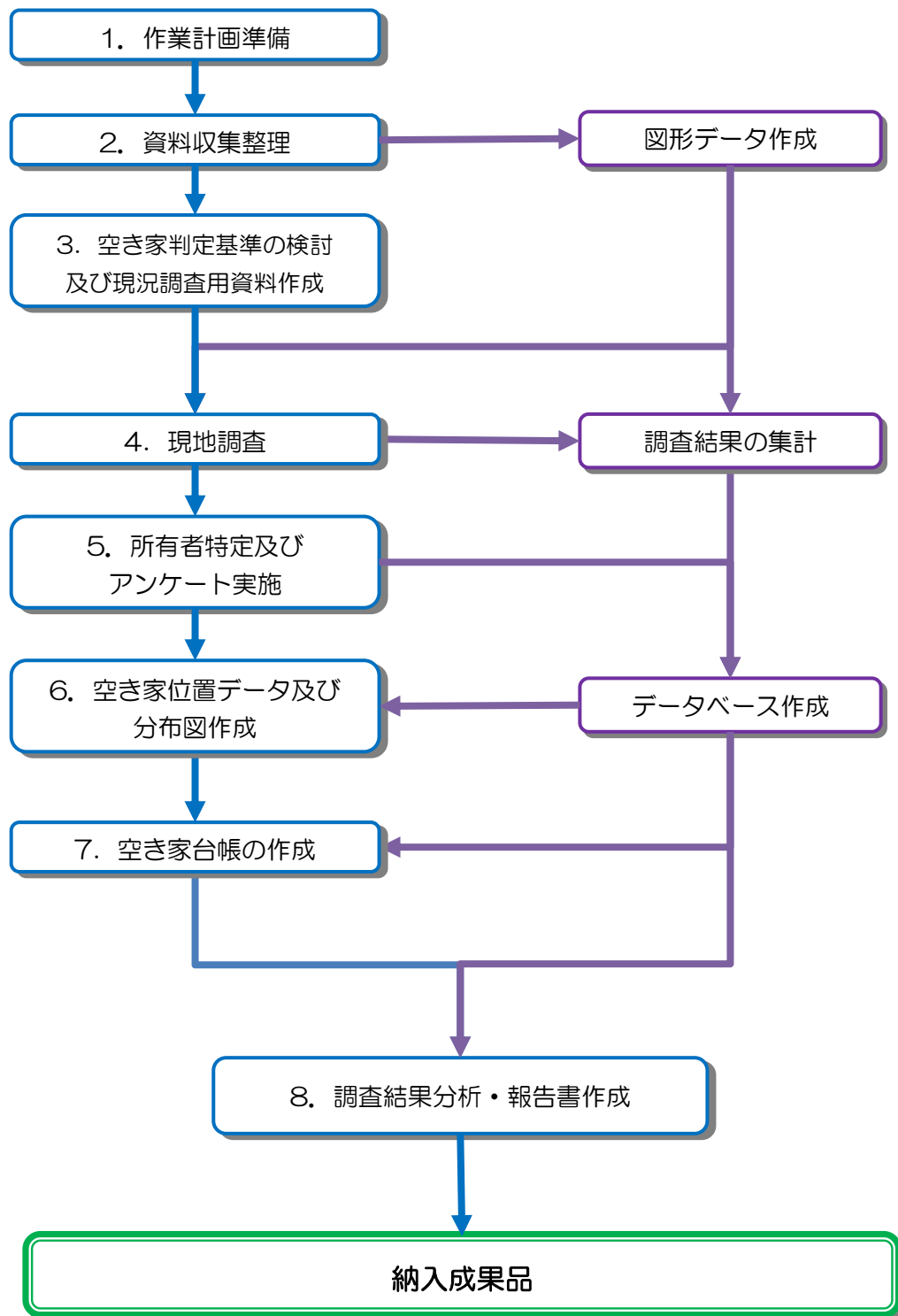
1.1.4 準拠する法令等

本業務は、以下の法令等に基づいて実施する。

- （１） 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）
- （２） 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方針
- （３） 管理不全空家等及び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）
- （４） 地理空間情報活用推進基本法（平成 19 年法律第 63 号）
- （５） 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）
- （６） 測量法作業規程の準則
- （７） 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- （８） 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- （９） 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- （10） その他関連法令等

1.1.5 業務フロー

本業務の作業フローについて以下に示す。



1.2 用語の定義

本業務及び本書における主な用語の定義は以下のとおりとする。

【空家法】

「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）をいう。

【空家等】【特定空家等】

空家法第 2 条に基づく「空家等」「特定空家等」をいう。

第 2 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。）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。

【管理不全空家等】

空家法第 13 条に基づく「管理不全空家等」をいう。

第 13 条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第 6 条第 2 項第 3 号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

【空き家】

「現在、居住や事務所・店舗として使用されていない住宅」をいう。

【管理不良空き家】

「著しい老朽化もしくは管理不良の状態の空き家」をいう本書での独自定義。

2 調査対象の特定

2.1 調査対象

本業務における調査対象は、「瑞穂町全域の住宅」とした。対象となる具体的な建物種類等は以下のとおりとした。

【調査対象】一戸建住宅、店舗・事務所等併用住宅、全室空室の集合住宅（アパート・マンション・長屋）

【調査対象外】店舗・事務所等専用、倉庫、工場、宿泊施設、新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）、一部使用の集合住宅

2.2 調査に用いた空き家情報

調査対象となる主な空き家の情報は、以下から構成される。

- ・ 平成 28（2016）年度空き家実態調査結果及び本業務開始前までに町が把握する空き家台帳（以下「既存調査情報」という。）
- ・ 令和 5（2023）年 3 月 31 日現在の水道使用中止・給水停止情報（以下「水道閉栓情報」という。）
- ・ 「全棟調査」外観目視による簡易判定[P. 11 — 3.5.2]で「空き家」と判断したもの

以上について現況調査票を用いた外観目視による「詳細調査」を実施した。

なお、既存調査情報及び水道閉栓情報の件数は以下のとおりとなった。

（1）既存調査情報の調査対象件数

平成 28（2016）年度空き家実態調査結果 206 件と町が把握した空き家台帳 44 件の合計は 250 件となった。この 250 件については、現在における除却や居住の有無等にかかわらず、現況調査票による調査及び現地写真撮影を全件で実施した。

（2）水道閉栓情報の調査対象件数

水道閉栓情報において、設置場所方書にアパート名等の記載があるもの及び国や地方公共団体等の公共利用であるものを除き、設置場所住所・地番を住宅地図・登記所備付地図と突合して図示した。その上で、該当箇所の住宅地図家屋データが「別記表示（主に集合住宅）」「目標物名（主に公共施設等）」に該当するものや前述の既存調査情報と重複したものを除いた結果、調査対象件数は 328 件となった。

なお、除却や新築、建替時に、建築や解体業者等による水道使用に伴う開栓後に、工事等完了に伴う閉栓が水道閉栓情報として挙がる場合があることや、該当設置場所住所・地番に複数家屋が存在する場合があることから、あくまで全棟調査を行う上で、漏れなく調査するための目安とした。（「水道閉栓情報があること」は、必ずしも「空き家が確定である」とまでは言えない。）

3 現地調査手法

3.1 現地調査手順書

現地調査の実施にあたり、外観目視による一定の判断基準の規定や調査時のトラブル回避、緊急時等の対応を記載する「現地調査手順書」（以下「手順書」という。）を作成した。

現地調査はこの手順書に準拠して実施し、調査員は、現地調査実施事前に手順書の内容を理解、把握するものとした。

以降にて、手順書に記載内容のうち、現地調査手法等に関連する主な記載を抜粋する。

3.2 空き家現況調査票

現地調査のうち詳細調査を実施するため、「空き家現況調査票」（以下「調査票」という。）を作成した。

調査票に設定される調査項目は、次の3つに分類される。

（1）調査票の項目分類

住まい方調査票（空き家調査票）		調査員	調査日	調査場所
① 基本情報				
建物の種類	1. 一戸建住宅	2. 店舗・事務所併用住宅	3. 全室空室の集合住宅（アパート・マンション・高層）	
【調査対象外】としたい、既存建物は実施	4. 店舗・事務所併用住宅	5. 倉庫	6. 工場	7. 宿泊施設
	8. 新築住宅（新築）	9. 新築住宅（既存）	10. 新築住宅（一部使用）	11. その他（ ）
構造	1. 木造	2. 鉄骨	3. 鉄骨コンクリート	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（ ）
② 居住・利用判定				
1. 事業等の表示	1. 「営業」表示	2. 「営業」表示（一軒家建物は【調査対象外】）		
2. 洗濯物	1. 洗濯物がある → 【調査終了】	2. 洗濯物がない	3. 天候不良	4. 目視確認不能
3. 電気メーター	1. メーターが取り外されている	2. 動いていない（電気使用なし）	3. 動いている（電気使用あり）	
4. 郵便受け	1. 郵便受けがある	2. 郵便受けがない	3. 郵便受けが壊れている	4. 郵便受けが壊れている
5. 侵入防止措置	1. 通年鎖以外の侵入防止措置がある	2. 通年鎖のみ	3. なし	4. なし
6. 外観	1. 雑草などがあり、出入りの様子がない	2. 人の形影がなく奥庭の様子である	3. 判断できない	4. なし
7. 雨戸	1. 全戸が締め切り	2. 一部が締め切り	3. 全戸が開けられている	4. 雨戸なし
8. 生活感	1. 日用品・自転車・道具等が	2. 見える	3. 見えるが長期放置の様である	4. 見えない
9. 生活感	1. 掃除機・雑草が	2. ある	3. あるが動きそうにない	4. ない
③ 建築物現状				
1. 屋根	1. 大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある	2. 汚れ、一部の破損はあるが、修繕可能		
2. 外壁	1. 大きなヒビや穴が空いている	2. 建物全体がツタ等に覆われている	3. 汚れ、破損はあるが、修繕可能	
3. 窓ガラス	1. 割れている	2. ヒビが入っている	3. 破損なし	4. なし
4. 門扉	1. あるが破損している	2. あり（破損なし）	3. なし	4. その他（ ）
5. 扉	1. あるが破損している	2. あり（破損なし）	3. なし	4. その他（ ）
6. 上記以外の建築物外観不良	1. 上記以外に特に目立つ外観不良なし	2. バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる		
7. 地下物有無	1. 地下物あり	2. 地下物なし	3. なし	4. なし
8. 地下物状況	1. 敷地内に大きな穴やハミ出し、通行や居住の妨げ	2. 沿道や隣地の一部がハミ出しで荒廃		
9. 雑草、庭木の状況	1. 雑草が繁茂している	2. 雑草が繁茂している	3. 雑草が繁茂している	4. 雑草が繁茂している
10. 排水・汚水	1. 汚水が溢れている	2. 汚水が溢れている	3. 汚水が溢れている	4. 汚水が溢れている
11. 排水・汚水	1. 汚水が溢れている	2. 汚水が溢れている	3. 汚水が溢れている	4. 汚水が溢れている
12. 悪臭	1. あり	2. なし	3. なし	4. なし
13. その他周辺の環境等	1. 容積に不適合である状態（壁や窓の損壊等）	2. 隣地に倒れや大きなヒビが割れ、余のしみ出しが見られる		
14. その他周辺の環境等	1. コバエ等害虫の発生が見られる	2. 動物の住みかと思われる形跡がある		
15. 電気写真撮影	1. 実施 → 【調査終了】でも可能な限り撮影	2. 未実施（理由： ）		
16. その他	特記事項（別紙）			

① 基本情報

建物の種類や構造など調査対象建物の基本情報を調査する項目となる。

② 居住・利用判定

調査対象建物が空き家であるか否かの判定を行うための項目となる。ただし、この中には、以降項目の調査終了や調査対象外となる項目（「洗濯物がある」など）がある。

③ 建築物現状

調査対象建物の老朽度や危険度、近隣に与える環境的要因（庭木露出、ゴミ等）を調査する項目となる。

（2）調査票の項目詳細

次ページ参照。

住まい方現況調査票く敷地内に立ち入らないこと>				追加	移動	図面No		調査No	
① 基本情報						調査日		調査者	
建物の種類	1. 一戸建住宅	2. 店舗・事務所併用住宅	3. 全室空室の集合住宅（アパート・マンション・長屋）						
【調査対象外】ただし、既存把握は実施	4. 店舗・事務所専用	5. 倉庫	6. 工場			7. 宿泊施設			
	8. 新築売家（建売）	9. 建物除却済（空き地）	10. 集合住宅（一部使用）			11. その他（ ）			
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（ ）			
② 居住・利用判定									
1. 募集等の掲示 （看板、張紙等）	1. 「賃貸」掲示			2. 「売家」掲示（→新築建売は【調査対象外】）					
	3. 上記以外の空き家を連想させる掲示			4. なし					
2. 洗濯物	1. 洗濯物がある →【調査終了】			2. 洗濯物がない		3. 天候不良		4. 目視確認不能	
3. 電気メーター	1. メーターが取り外されている		2. 動いていない（電気使用なし）		3. 動いている（電気使用あり）				
	4. メーターはあるが動きまでは見えない			5. 一見では発見できず					
4. 郵便受け 開けずに外観判断	1. 塞がれている			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					
5. 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. あり		4. なし	
6. 侵入防止措置	1. 通常鍵以外の侵入防止措置がある			2. 通常施錠のみ					
7. 外観	1. 雑草などがあり、出入りの様子がない			2. 人の気配がなく廃屋のようである		3. 判断できない			
8. 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		
9. 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		
10. 近隣からの情報	1. 「居住あり」の回答→【調査終了】			2. 「空き家」		3. 「不明」		4. 情報なし・未確認	
③ 建築物現状									
1. 屋根	1. 大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある				2. 汚れ・一部の破損はあるが、修繕可能				
	3. ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ				4. その他（ ）				
2. 外壁	1. 大きなヒビや穴が開いている		2. 建物全体がツタ等に覆われている		3. 汚れ・破損があるが、修繕可能				
	4. ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ				5. その他（ ）				
3. 窓ガラス	1. 割れている		2. ヒビが入っている		3. 破損なし		4. 窓なし		
4. 門扉	1. あるが破損している		2. あり（破損なし）		3. なし		4. その他（ ）		
5. 塀	1. あるが破損や傾きがある		2. あり（破損なし）		3. なし		4. その他（ ）		
6. 上記以外の 建物等外観不良 ※複数回答可	1. 上記以外に特に目立った外観不良なし				2. バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる				
	3. 明らかに建物か土台が傾いている				4. 明らかに現在のままでの建物利用は不可能				
	5. その他（ ）								
7. 落下物有無	1. 落下物もしくはそのおそれの構造物（ ）あり						2. なし		
8. 落下物状況	1. 敷地外に落下あり		2. 敷地外に落下のおそれ		3. 敷地内に落下、または落下のおそれ		4. なし		
9. 雑草、庭木の 繁茂	1. 沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ				2. 沿道や隣地に一部がハミ出して繁茂				
	3. 敷地内に繁茂		4. 手入れあり		5. 敷地内になし		6. その他（ ）		
10. 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		
11. ゴミの量	1. 粗大ゴミあり		2. ごみ収集袋で大量		3. ごみ収集袋で数袋		4. ほぼなし		
12. 悪臭	1. あり				2. なし				
13. その他周辺の 環境等悪影響 ※複数回答可	1. 容易に不法侵入できる状態（扉や窓の開放等）				2. 擁壁に崩れや大きなヒビ割れ、水のしみ出しが見られる				
	3. コバエ等害虫の発生が見られる				4. 動物の住み着いている形跡がある				
	5. その他（ ）				6. 特になし				
15. 現況写真撮影	1. 実施 ⇒【調査対象外】【調査終了】でも可能な限り実施				2. 未実施（理由： ）				
16. その他 特記事項（所感等）									

3.3 現地調査事前

3.3.1 調査における心構え

現地調査の実施に際して、町職員以外（業者委託）で実施する場合には、

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

を最優先すること。特に、調査対象が空き家であるため、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ことから、①身なり ②行動 ③住民への言動 には十分注意を払い、以降に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、以降に示す連絡体制（※本書では割愛）にて、すみやかに関係各所に報告を行うこと。

3.3.2 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、住所が記載されていないもの（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。

3.4 現地調査必須事項等

3.4.1 調査日程・時間

調査は、現地トラブルでの町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 8 時 30 分～午後 5 時

で実施すること。ただし、町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。

3.4.2 調査時の服装

原則、作業着・腕章を着用するものとし、帽子の着用は特に規制しない。また、夏季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。

なお、熱中症予防等を考慮し、人と接しない場合、マスクは着用しなくても良いものとするが、マスクもしくはマウスガードを常時携帯し、所有者や住民等と会話する際には必ず着用すること。

3.4.3 調査携帯物

現地調査においては、下記に示すものの携帯を必須とする。

- 調査用図面

地形図を背景とし、「既存調査情報」「水道閉栓情報」を点で示し、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。現地で「空き家」を発見した場合、調査対象建物の位置を追加するものとなる。なお、当日の調査に必要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

詳細調査においては、規定された調査票の白紙を携帯すること。調査時では、図面上の「空き家」位置を示す点に添えられた連番（通し識別 No）を記載することで識別するものとし、住所の記載は行わず、万が一、紛失した際のリスクを回避する。

- 筆記用具

悪天候等を考慮し、耐水性の筆記具を推奨とする。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

撮影後での整理の間違いを回避するために、GPS 機能付きデジタルカメラを推奨とする。充電や残データ容量は毎日確認すること。なお、全棟調査での携帯は任意とする。

- 携帯電話

緊急連絡等に利用するために必須とする。緊急時の連絡体制については、別途規定する。

- 町発行身分証明書、公的機関発行の身分証（運転免許証など）

本業務用として町が発行する身分証明書のほかに、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。

- 腕章

本業務名及び社名が記載された腕章を着用する。

- マスクもしくはマウスガード

熱中症予防等を考慮し、人と接しない場合は着用しなくても良いものとするが、マスクもしくはマウスガードを常時携帯し、所有者や住民等と会話する際には必ず着用すること。

3.4.4 調査時行動での注意

現地調査時は、犯罪や不審者と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。
- 路上や調査の最中は喫煙しないこと。喫煙は公共等の灰皿設置場所のみとする。
- ゴミ等を路上等に捨てないこと。

3.4.5 調査時の移動手段

現地調査時の移動手段は、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、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（有料公共機関駐車場含む）に必ず駐車すること。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。

3.5 現地調査手順

3.5.1 全棟調査

全棟調査では、外観からの目視が可能な建築物1棟毎に、まずは「住宅」であるか判定する。「住宅」とは、居住のみの専用住宅に限らず、店舗や事務所等との併用住宅も含むものとする。「住宅」ではない建築物または「明らかに居住している住宅」の場合には、調査用図面に調査を行った確認の印“✓”を記載する。

なお、この調査は、敷地には入らず、沿道等から見える範囲で判断すること。（基本的には郵便配達が入れる範囲までとするが、門扉や囲いがある場合には、その手前までとする。）

外観目視が不可能な箇所があった場合は、調査用図面にその範囲を記入すること。

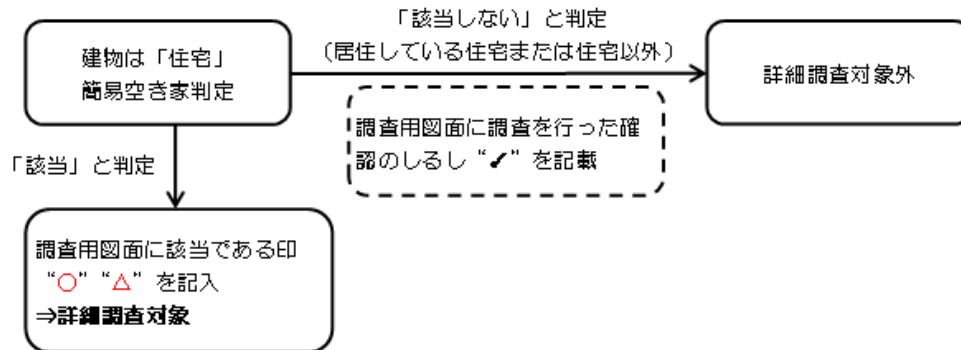
次に、外観目視による「簡易空き家判定」を行う。この判定基準に基づき「空き家」と判断した場合は、調査用図面上に対象である印“○”、判定基準以外で総合的に「空き家」と判断した場合には“△”を記載する。

また、水道閉栓情報において、「居住あり」「店舗営業中など普段使用の実態あり」の場合は、調査用図面に詳細調査の対象ではない印“×”を記載する。

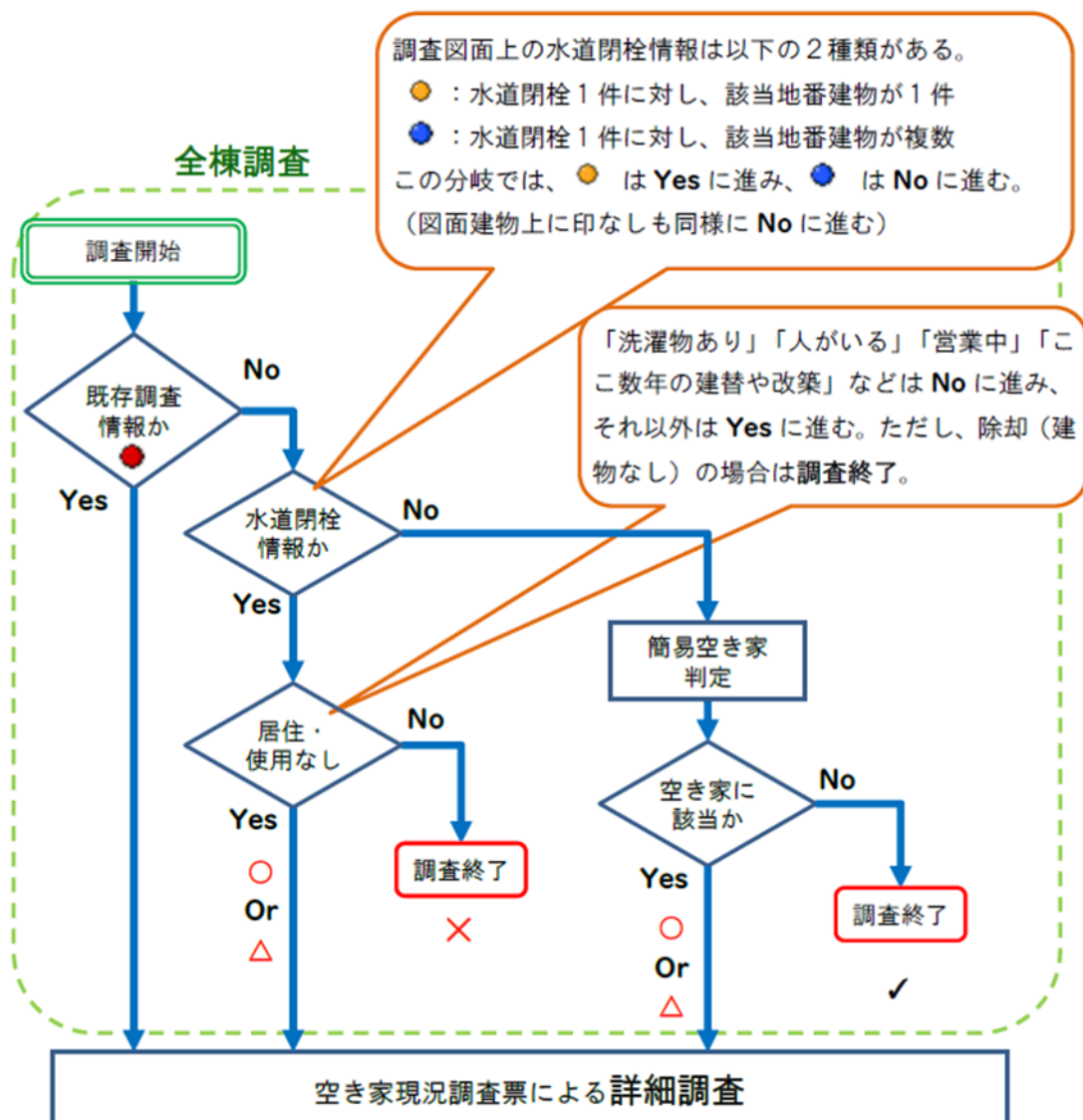
次ページに調査進行時のフローを記載する。

ー 調査進行のイメージ ー

＜全棟調査＞ 水道閉栓情報を含む一戸建の専用住宅及び店舗・事務所等併用住宅



現地調査においては、図面上に記された既存調査情報や水道閉栓情報とともに、瑞穂町全域の全棟調査を実施するものとなるが、1棟毎の調査に係る簡易外観判断から詳細調査に至るフローは以下のとおりとなる。



3.5.2 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
②居住・利用判定	
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（ただし、「売家」掲示では新築建売は対象としない）
電気メーター	動いていない（電気を使用していない）、取り外されている
プロパンガス	取り外された形跡あり
郵便受け	塞がれている
	郵便等が溜まっている
侵入防止措置	通常鍵以外の侵入防止措置がある
外観	雑草などがあり、出入りの様子がない
	人の気配がなく廃屋のようである
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
③建築物現状	
窓ガラス	割れている

上記基準の着色事項に 1 つでも該当の場合は、詳細調査対象であるものと判断する。また、着色事項以外の項目が 2 項目以上該当する場合も、詳細調査対象であるものと判断する。ただし、調査票項目以外の状況も含めた総合的判断も行うこと。

なお、本調査における水道閉栓情報では、「空き家」と判断するよりも「居住あり」及び「使用実態あり」により、対象から除外するケースが多いと考えられる。以下は、簡易空き家判定の逆説的な意味合いで「居住あり」「使用実態あり」と判断できる基準を示す。

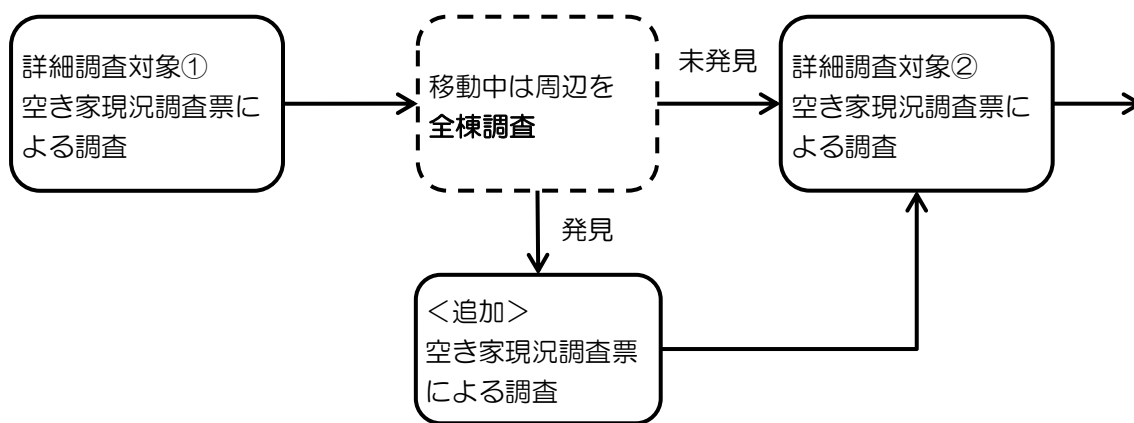
基準項目	「居住あり」「使用実態あり」と判断できる基準
②居住・利用判定	
洗濯物	洗濯物がある
生活感	『日用品・自転車・遊具等がある（普段使いされている）』 『鉢植え・植栽がある（よく管理されている）』 『自動車がある（普段使いされている）』
その他	
窓	窓が開いている
室外機	エアコンの室外機が稼働している
居住	人がいる、話し声がある、室内の電気が点いている
(水道閉栓情報の場合)	明らかにここ数年での建替や改築である

3.5.3 詳細調査

詳細調査では、既存調査情報、「居住あり」「普段使用の実態あり」とした以外の水道閉栓情報、全棟調査で「空き家」と判断した住宅について、空き家現況調査票項目による調査及び写真撮影を行う。また、詳細調査対象の間を移動中は、周辺の全棟調査を行いながら移動する。

ー 調査進行のイメージ ー

＜詳細調査＞ 既存調査情報 ＋ 「居住・使用のない」水道閉栓情報 ＋ 追加発見



また、空き家現況調査票項目では、最初に、調査用図面上に表記される該当箇所の図面 No、調査 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、沿道等から見える範囲で判断すること。（基本的には郵便配達が入れる範囲までとするが、門扉や囲いがある場合には、その手前までとする。）

また、調査図面になく新規で発見したものは「新規」、現地箇所が調査図面と異なる場合は「移動」に○を付けること。（調査票で「新規」「移動」の○を付ける箇所は、最上段「図面 No」の左に配置。）

以降にて、調査票各項目の判断基準や本調査での調査有無について示す。

3.6 空き家現況調査票

3.6.1 ① 基本情報

◇ 住所

机上での入力もしくは住所情報の一括付与を行うため、現地では記入しない。

◆ 建物の種類

択一形式。「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。

なお、既存調査情報に該当する箇所において、「(ここ数年の)新築・建替」「建物除却済み(空き地)」「(明らかな)居住・使用」の場合は、以降項目の調査を終了とするが、現地写真撮影は可能な限り実施すること。

◆ 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。地下は目視不能なため、調査不要。

◇ 接道(間口)、接道幅員

図上入力にて行うため、現地では記入しない。

◆ 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。

3.6.2 ② 居住・利用判定

◆ 募集等の掲示(看板、貼紙等)

択一形式。立看板、のぼり、貼紙など設置方法や形状は問わない。ただし、新築建売については、本調査の対象としない。

◆ 洗濯物

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。なお、「洗濯物がある」の場合には、以降項目の調査終了とするが、可能な限り現地写真撮影を実施すること。

◆ 電気メーター

択一形式。本業務では、敷地に入らず沿道等から見える範囲で判断する。なお、近年、デジタル式メーターが主流であることから、電気を使用しているか否かは右図を参考にする。



出典：日本電気計器検定所（JEMIC）平成 29 年 6 月発行
「くらしと検定」No. 19

◆ 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。

◆ 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。

◆ 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・扉の鍵のほかに、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われている。）が行われているかで判断する。

◆ 外 観

択一形式。雑草や放置物等により明らかに人の出入りの様子がない（出入りができない）場合は『雑草などがあり、出入りの様子がない』を選択する。また、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は『人の気配がなく廃屋のようである』を選択し、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。

◆ 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、雨戸のある窓が『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かどうかを判断する。

◆ 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・・・

「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。

◇ 近隣への問合せ

本調査では、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」(※本書では「3.7 住民対応、トラブル対応」)に記載のとおり、こちらの調査に不信を持たれているようであれば対応すること。

3.6.3 ③建築物現状

◆ 屋 根

択一形式。全面的に激しい破損があり、大きな穴や多くの瓦等の剥がれ、屋根全体に波うちがある場合には『大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある』選択する。小さな損傷や剥がれ程度の場合には、『汚れ・一部の破損があるが、修繕可能』を選択する。

◆ 外 壁

択一形式。全面的に激しい破損がある場合や大きなヒビ割れや穴がある場合には『大きなヒビや穴が開いている』選択する。汚れ程度や小規模なヒビ程度の場合には、『汚れ・破損はあるが、修繕可能』を選択する。

なお、窓も含む建物全体を野放図に生えたツタ等に覆われている場合には『建物全体がツタ等に覆われている』を選択するが、明らかに管理されている壁面緑化は含まないものとする。

◆ 窓ガラス

択一形式。外観目視で見える範囲の窓ガラスを対象とする。1つでも割れている場合には『割れている』、1つでもヒビが入っているまたはテープ等の簡易な方法でヒビ割れを補修している場合には『ヒビが入っている』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ため、接道と隣地境界にあるブロックまたは石積みの塀、フェンスを対象とし、生垣は含まないものとする。「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。

◆ 上記以外の建物等外観不良

上記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用は不可能』と判断の場合には、他選択肢を選ばないこと。また、庭木の繁茂等によって外観目視できない建物については、『明らかに現在のままでの建物利用は不可能』を選択する。

◆ 落下物有無・落下物状況

択一形式。建物やその敷地の附属する構造物（看板、給湯設備、屋外水槽、アンテナ、外階段・手すり、庇（ひさし）、雨どい、等）の落下もしくはそのおそれを見るものとし、庭木の落葉や枝、ゴミなどは対象としない。

まず、落下物もしくはそのおそれの有無を確認し、具体的な構造物名を記入する。その後、現に落下か・落下のおそれがあるか、敷地外か・敷地内かを判定する。

◆ 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（もしくは数ヵ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は『敷地内になし』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』『沿道や隣地に一部がハミ出して繁茂』を判定し、現に著しく沿道での通行や隣地での居住の妨げとなっている場合は『沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ』を選択する。

◆ ゴミ・投棄有無

択一形式。周辺への環境的影響及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、ゴミの種別（可燃、不燃）を判定し、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。この選択肢でいう「ごみ収集袋」とは、45L（H800×W650）を大まかな基準として判定する。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。

◆ 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。なお、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。

◆ その他周辺の環境等悪影響

上記以外のその他周辺環境への悪影響を調査し、複数回答可。特にない場合には『特になし』を選択すること。

『容易に不法侵入できる状態（扉や窓の開放等）』は、明らかに扉や窓の施錠がされておらず、自由に開閉できることが確認できる場合に選択する。

『擁壁に崩れや大きなヒビ割れ、水のしみ出しが見られる』は、擁壁の一部に崩れや崩れのおそれがある大きなヒビ割れ、擁壁表面に水がしみ出し流出している場合に選択する。

『コバエ等害虫の発生が見られる』は、明らかに調査対象敷地内からの害虫発生である可能性が高い場合に選択する。

『動物の住み着いている形跡がある』は、動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している場合や羽・毛の飛散等から動物の住み着いている形跡がある場合に選択する。

◆ 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」「建物近景」を撮影すること。また、上記項目で管理不良と判断した箇所が、「敷地全体」「建物近景」の写真にその状況が含まれない場合には、必ず別途写真を撮影すること。ただし、撮影は、沿道等から可能な範囲で行うものとし、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、該当箇所の写真撮影前に該当箇所を指した図面等を撮影しておくこと。

◆ その他特記事項（所感等）

上記項目以外で調査を終了した場合や写真撮影が不可能であった理由などの特記事項を記載する。

3.7 住民対応、トラブル対応

3.7.1 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 「瑞穂町からの委託により、瑞穂町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、町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、広報の写しを示しながら「瑞穂町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。

3.7.2 周辺環境や町政に関する問合せ、苦情

前述に伴う会話の流れで、周辺環境や町政に関する問合せ、または苦情があった場合は、以下の順に回答・対応することを想定する。

- ① 「瑞穂町から、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、町役場などの関係する窓口にお問い合わせ下さい。」

3.7.3 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（町発行身分証明書、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、町担当者に連絡して報告すること。

3.7.4 町への報告

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、町担当者へ報告すること。

4 現地調査の実施

4.1 現地調査概要

4.1.1 現地調査の実施期間

【全棟調査】 令和5（2023）年9月14日～10月13日

【詳細調査】 令和5（2023）年10月24日～11月22日

全棟調査が完了した後、調査結果について机上精査を行い、詳細調査を実施した。

4.1.2 全棟調査結果

全棟調査で実施した簡易空き家判定[P.11 — 3.5.2]において、「着色項目が1つでも該当」「着色項目以外の2項目以上該当」の場合（以下「簡易空き家判定確定」という。）、調査票項目以外の状況も含めて総合的に空き家と判断したもの（以下「空き家総合判定」という。）は詳細調査の対象とした。

ただし、水道閉栓情報に該当する場合において、「洗濯物あり」や「居住・使用中」、除却や近年の新築・建替など、「空き家ではない」ことが確定したもの以外は、すべて詳細調査の対象とした。（外観の状況だけでは識別できない空き家を抽出するため。）

以上のことから、詳細調査の対象は575件となり、その内訳は下表のとおりとなる。

（単位：件）

		調査対象 特定 (机上)	全棟調査結果		詳細調査 対象
			空き家 ではない	追加発見	
既存調査 情報	平成28年度空き家 実態調査結果	206	—	—	206
	町で把握する 空き家台帳	44	—	—	44
水道閉栓情報		328	145	—	183
空き家 追加発見	簡易空き家判定 確定	—	—	77	77
	空き家総合判定	—	—	65	65
合計		578	145	142	575

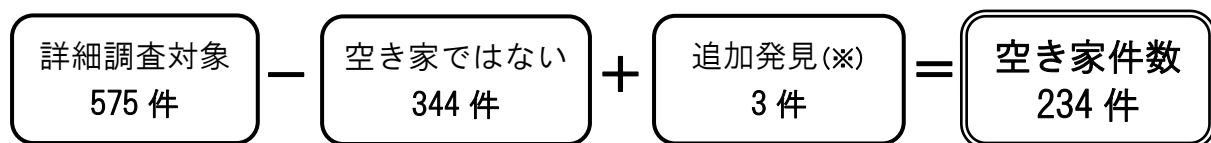
なお、既存調査情報は、空き家解消を含めた追跡調査を行うため、全棟調査時に除却や居住・使用といった「空き家の状態の解消」を確認したか否かにかかわらず、すべて詳細調査対象とした。

4.1.3 詳細調査結果概要

前述の 575 件とともに、詳細調査時に追加発見した 3 件を加えた 578 件の詳細調査を実施した。その実施後に、現地調査時の判定等に調査員毎などのブレが生じる可能性があることから、現地調査時に撮影した現地状況写真等を基に、机上にて居住・使用の可能性や調査票項目判定結果等を確認、精査した。（以下「机上判定精査」という。）

詳細調査・机上判定精査が完了した段階での空き家は 234 件となり、現地調査対象 578 件のうち、「空き家ではない」は 344 件となった。

■ 詳細調査・机上判定精査で判明した空き家件数



(※) 詳細調査の移動途中に新たに発見した空き家。

以上より、本書以降の詳細調査結果集計は、この 234 件を対象とする。なお、外観目視による現地調査で判定しているため、厳密には「空き家である可能性が高いと判明した住宅」となるが、本書以降では便宜上「空き家」と表記する。

4.1.4 平成 28 年度空き家実態調査結果の建替・除却率、空き家解消率

既存調査情報 250 件のうち、平成 28（2016）年度空き家実態調査結果（以下「過年度調査結果」という。）206 件において調査対象外と判定した件数の内訳は下表となる。

調査対象外種別	件数	割合
居住	38	27.9%
建替	37	27.2%
除却	37	27.2%
対象外建物	24	17.6%
合計	136	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にはならない。

上表の調査対象外種別のうち、対象外建物（上記表の赤枠部分。「対象外建物」の定義は[P. 4 - 2.1]参照。）については本業務の調査対象ではないことから、206 件から 24 件を差し引いた 182 件を過年度調査結果の建替・除却率等算出の母数とする。

このことから、過年度調査結果 182 件のうち、建替・除却された建物は 74 件となり、過年度調査結果の空き家の建替・除却率は 40.7%となった。

また、建替・除却 74 件に、居住 38 件を加えた合計は 112 件となり、過年度調査結果 182 件のうち、空き家の状態が解消した割合（空き家解消率）は 61.5%となった。

4.1.5 地区別の空き家数、空き家解消率、増減割合

前述の対象外建物（24 件）を除く過年度調査結果 182 件と今回調査の空き家 234 件に基づき、地区別に集計した結果は下表のとおりとなる。

過年度と今回調査の手法や精度（※1）が異なることから一概に比較できないものであり、件数が少ない地区は数件の増減が割合を大きく変動させるものではあるが、おおむね横ばいの傾向が見られ、平成 28（2016）年から令和 5（2023）年の約 7 年間で一定の空き家は解消になっているが、新たな空き家が発生していることが分かった。

地区	H28 2016	建替・ 除却・ 居住件数 (※3)	空き家 解消率	過年度 調査から 継続する 空き家数 (※4)	R5 2023	過年度 調査結果 との 増減割合	今回調査 で判明し た空き家 が占める 割合
	過年度 調査結果 空き家 (※2)				今回 調査結果 空き家		
むさし野二丁目	27	21	77. 8%	6	28	3. 7%	78. 6%
むさし野三丁目	1	1	100%	0	2	100. 0%	100%
駒形富士山	3	3	100%	0	12	300. 0%	100%
高根	3	1	33. 3%	2	26	766. 7%	92. 3%
石畑	43	33	76. 7%	10	34	-20. 9%	70. 6%
長岡長谷部	5	1	20. 0%	4	8	60. 0%	50. 0%
殿ヶ谷	10	4	40. 0%	6	18	80. 0%	66. 7%
二本木	5	2	40. 0%	3	18	260. 0%	83. 3%
箱根ヶ崎	53	28	52. 8%	25	53	0%	52. 8%
富士山栗原新田	1	0	0%	1	3	200. 0%	66. 7%
武蔵	1	1	100%	0	4	300. 0%	100%
長岡一丁目	12	7	58. 3%	5	9	-25. 0%	44. 4%
長岡四丁目	7	5	71. 4%	2	4	-42. 9%	50. 0%
南平一丁目	2	1	50. 0%	1	1	-50. 0%	0%
南平二丁目	3	1	33. 3%	2	8	166. 7%	75. 0%
箱根ヶ崎西松原	3	0	0%	3	3	0%	0%
箱根ヶ崎東松原	0	0	—	0	3	—	100%
全体	182	112	61. 5%	70	234	28. 6%	70. 1%

（※1）平成 28（2016）年当時、東京都水道局は水道閉栓情報を空き家調査に提供していなかったが、今回調査では提供を受けていることから、外観目視のみでの発見が難しい空き家を抽出できる可能性が高くなったと考えられる。

（※2）過年度調査結果のうち、今回調査で対象外建物と判明したものを除く。

（※3）建替・除却・居住で空き家の状態が解消した件数。

（※4）平成 28（2016）年の調査時点で空き家として把握しており、令和 5（2023）年の今回調査時点でも空き家の状態であった件数。

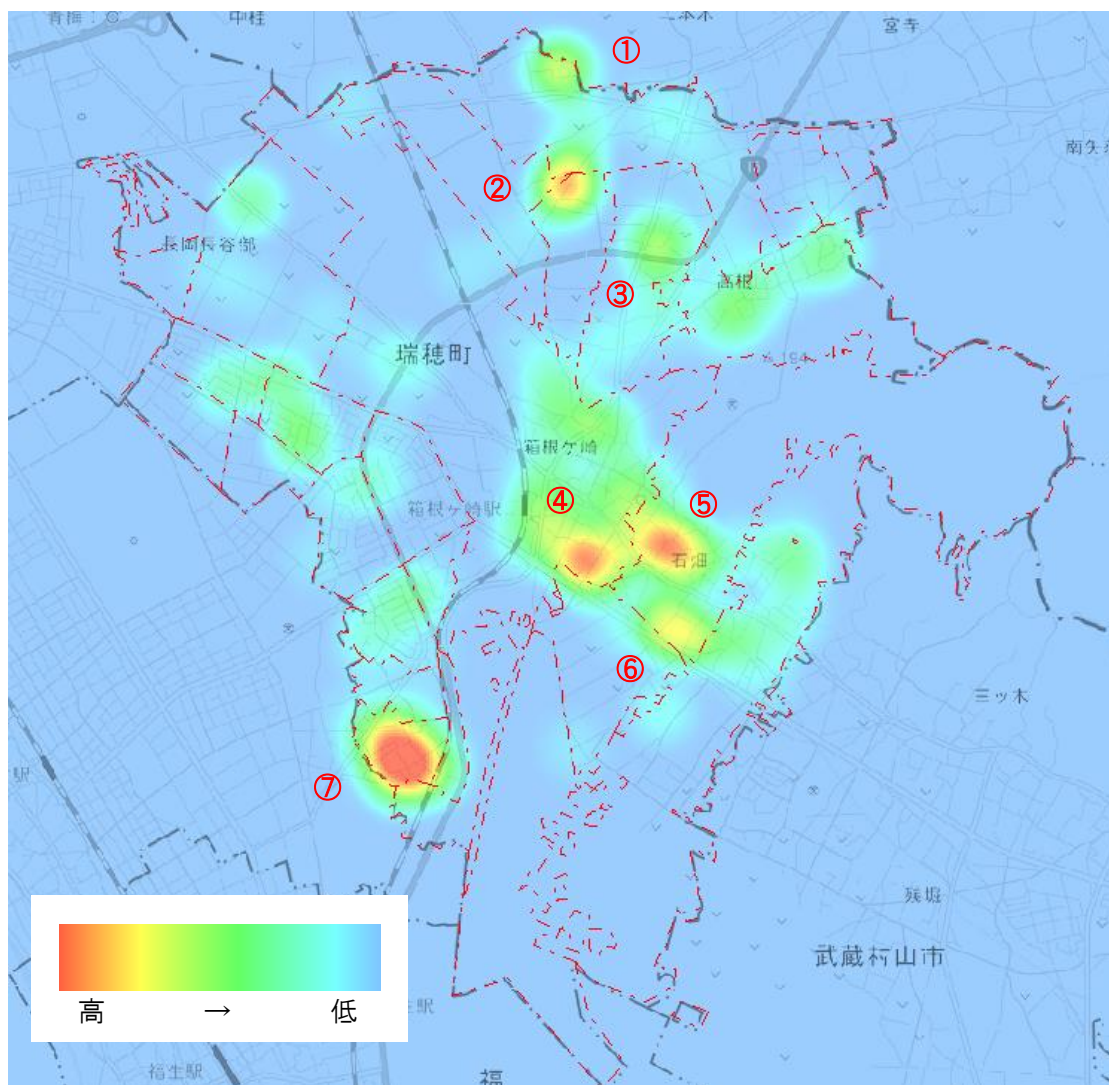
4.1.6 空き家現地調査結果の密度地図

本業務における調査の過程では、空き家の位置情報や属性情報を地理情報システム（GIS）データとして入力し、調査図面の出力や進捗・結果管理等に活用した。

この GIS データによる空き家現地調査結果 234 件の位置の分布から、密度によって色分けされた地図（密度地図）を作成した。（以下「空き家密度地図」という。）

空き家密度の高低により赤から青になるように設定しているが、空き家の発生割合が均等であるならば、建物が密集する地区はおのずと密度が高くなる傾向となる。

■ 空き家現地調査結果（234 件）の全域密度地図

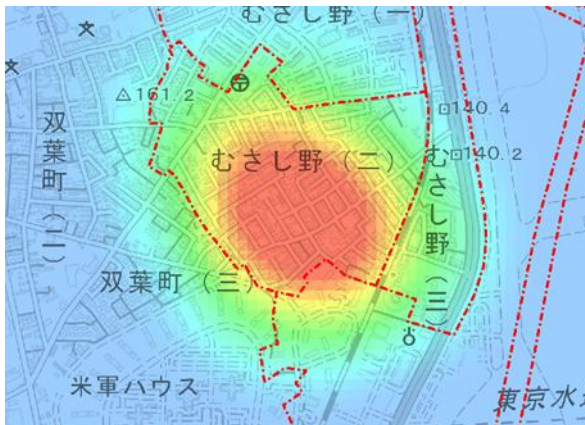


背景図出典：電子地形図（国土交通省 国土地理院）

4.1.7 空き家密度地図と空き家解消率、増減割合から見た特徴的な地区

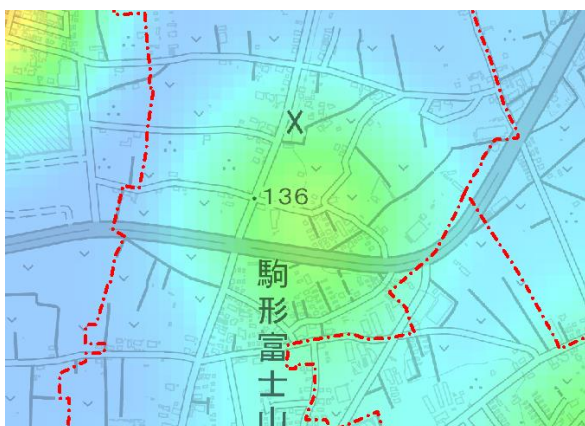
空き家密度地図[P. 22 — 4.1.6]並びに空き家解消率及び増減割合[P. 21 — 4.1.5]より、傾向が顕著となる地区について、全域図より大縮尺（縮尺分母の小さいもの）の背景図（背景図出典：電子地形図（国土交通省 国土地理院））とともに、個別状況や考察を以下に示す。

【むさし野二丁目】（全域密度地図⑦）



密度地図において、むさし野二丁目全域にわたり空き家の顕著な密集が見られるが、空き家解消率は町全体よりも高く、過年度調査の空き家数と比べてほぼ横ばいの状態であり、空き家は一定数解消しているが、その解消数と同等の空き家が増加していることが分かる。

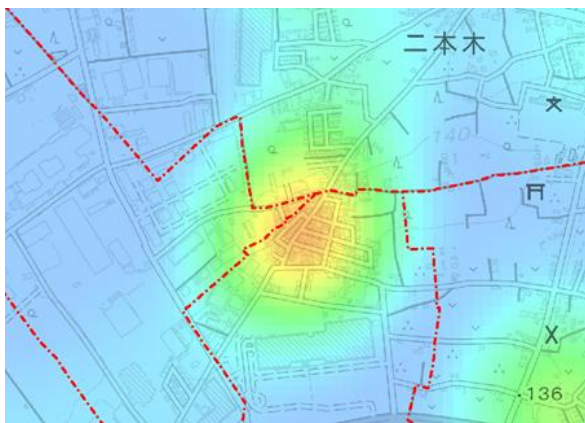
【駒形富士山】（全域密度地図③）



密度地図において瑞穂バイパス付近に若干の空き家の密集が見られ、その密集付近にある12件すべてが過年度調査以降の空き家となることから、この地区は大幅な増加となっている。このうち5件は特定の範囲内にある平屋の貸家であり、外観での判断では築年がかなり古いものであった。

なお、後述の空き家老朽・危険度ランク地区別集計[P. 45 — 5.2.2]では、利活用可能な空き家が多いことが分かっている。

【高根】（全域密度地図②）



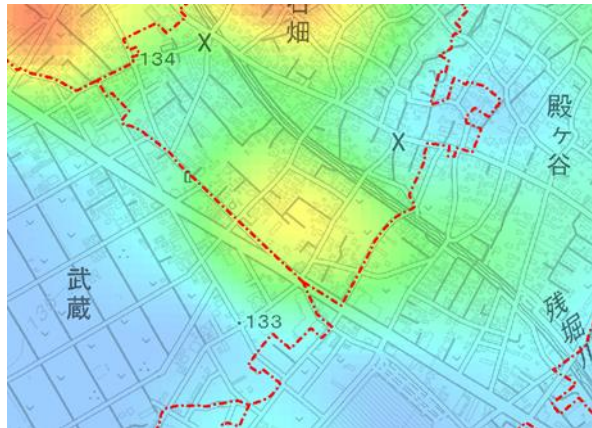
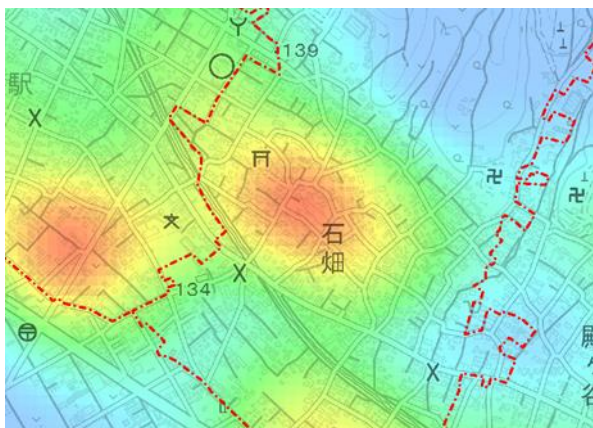
地区別で最も顕著な空き家増加となっており、密度地図において北部に空き家の顕著な密集が見られる。

この密集にある空き家のうち、アンケート回答のあった6件中4件（66.7%）が昭和55（1980）年以前に建築と回答しており、町全域と比較して古い住宅が多い地区の可能性はある。

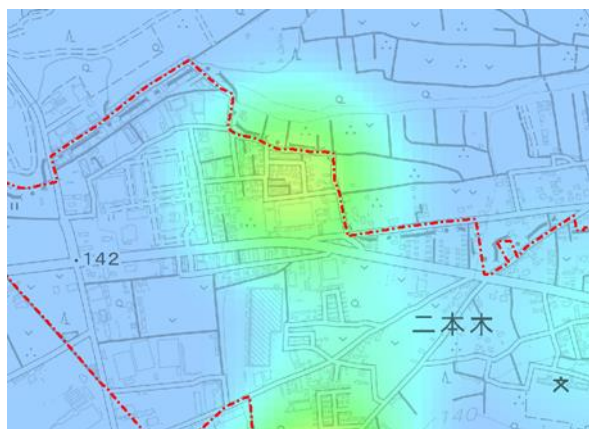
【石畑】（全域密度地図⑤、⑥）

地区別での空き家数が2番目に多く、密度地図において南西部（かつ箱根ヶ崎の南東部密集の付近）及び南部に空き家の顕著な密集が見られる。ただし、空き家解消率は町全体よりも高く、空き家増加数より空き家解消数の方が上回っていることから、空き家は減少傾向にあることが分かる。

なお、後述の空き家老朽・危険度ランク地区別集計[P. 45 — 5.2.2]では、管理不良の状態の空き家が町全体の割合より多いことが分かっている。



【二本木】（全域密度地図①）

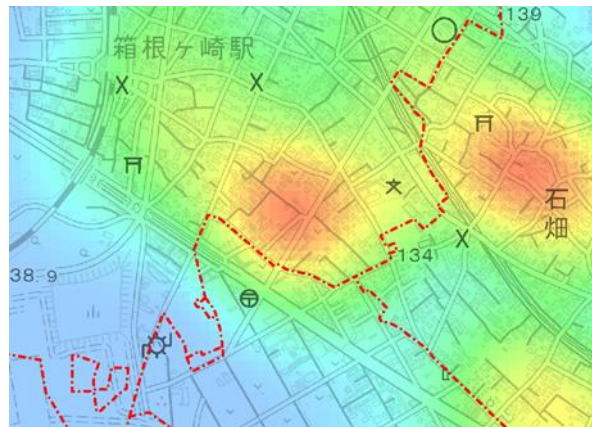


密度地図において都道 179 号所沢・青梅線北側に空き家の顕著な密集が見られる。密集地区の空き家はすべて、2 階建て駐車スペースがあるとともにも前面道路の幅員は 4m あり、利便性が損なわれている訳ではないが、昭和の終わり～平成の初めの住宅開発と思われることから、同世代所有者が多いことにより、空き家に至る契機が同時期に重なった可能性がある。

なお、後述の空き家老朽・危険度ランク地区別集計[P. 45 — 5.2.2]では、利活用可能な空き家が多いことが分かっている。

【箱根ヶ崎】（全域密度地図④）

地区別での空き家数が最も多く、密度地図において南東部（かつ石畑の南西部密集の付近）に空き家の顕著な密集が見られる。なお、空き家解消率は町全体よりも 8.7 ポイント低い、過年度調査と今回調査の空き家数は同数の横ばいの状態になっている。



4.2 詳細調査結果集計

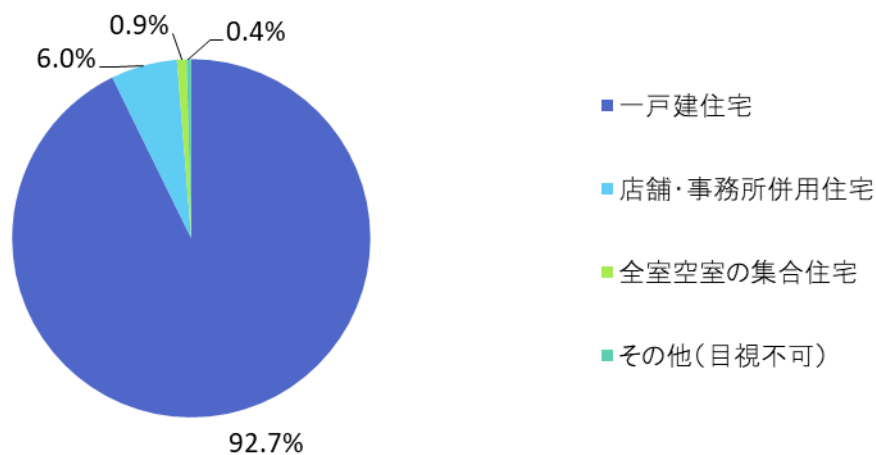
詳細調査及び机上判定精査により、空き家と判定された 234 件について、詳細調査の結果を集計した。

なお、参考までに、集計表の集計項目において、簡易空き家判定[P. 11 — 3.5.2]に該当する項目は黄色で着色している。

4.3 調査結果集計(① 基本情報)

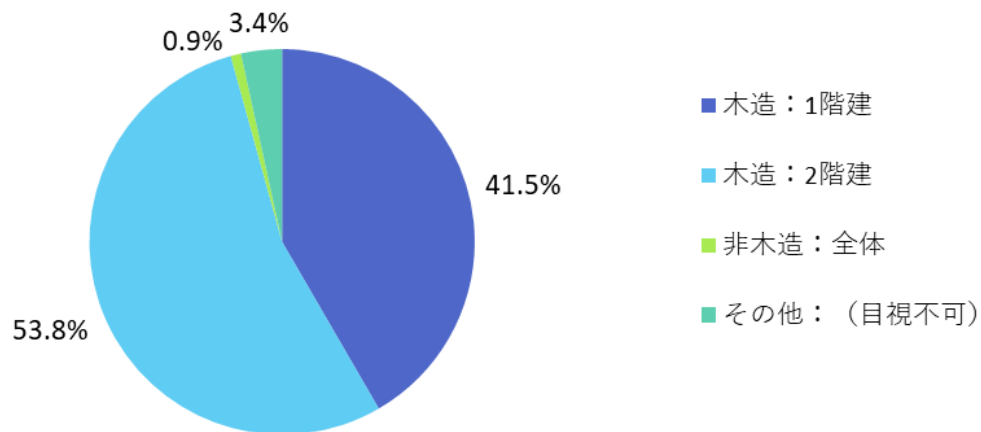
4.3.1 【現地調査結果】建物の種類

	一戸建住宅	店舗・事務所併用住宅	全室空室の集合住宅	その他 ※今回調査では 「目視不可」のみ	合計
件数	217	14	2	1	234
割合	92.7%	6.0%	0.9%	0.4%	100%



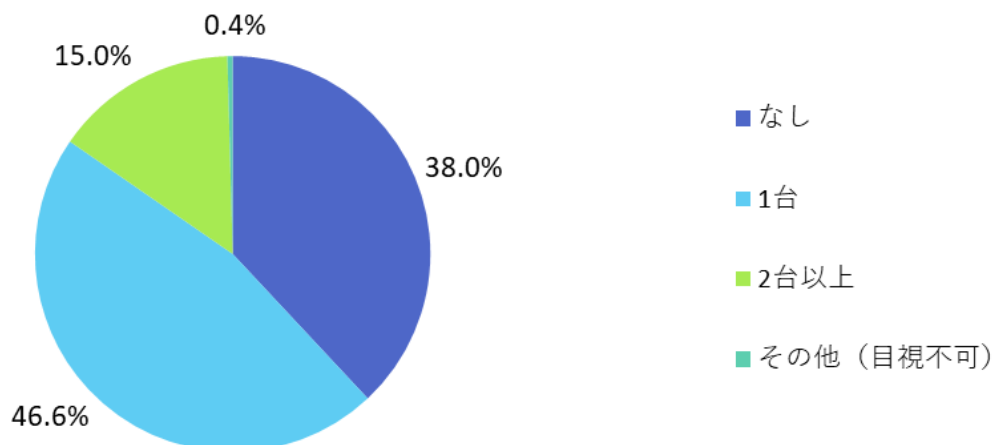
4.3.2 【現地調査結果】 構造・階数

	木造			非木造			その他 ※今回調査では 「目視不可」のみ
	1階建	2 階建	3 階建以上	1階建	2 階建	3 階建以上	
件数	97	126	0	2	8	0	1
割合	43.5%	56.5%	0%	20.0%	80.0%	0%	100%
小計	223			10			1
	100%			100%			100%
合計	234						
全体割合	41.5%	53.8%	0%	0.9%	3.4%	0%	0.4%



4.3.3 【現地調査結果】 駐車スペース

	なし	1台	2台以上	その他 ※今回調査では 「目視不可」のみ	合計
件数	89	109	35	1	234
割合	38.0%	46.6%	15.0%	0.4%	100%



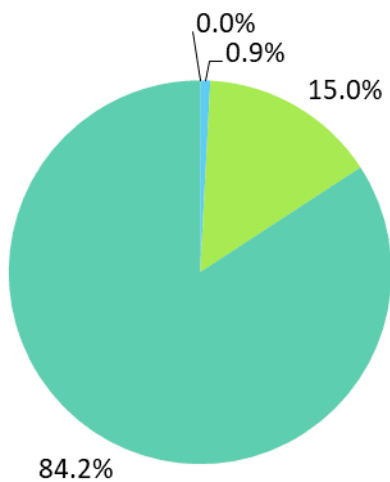
4.3.4 【現地調査結果】 接道幅員、接道間口

住宅地図を背景地図として接道幅員及び接道間口を図上計測した結果が下表となる。

なお、本業務に使用した資料のみでは隣接地と同一所有か否か厳密に判断できないため、建ち並びと地図上の現況で判断している。また、未接道もしくは接道間口 2m未満は、建築基準法の接道義務を満たしておらず再建築不可に該当する。（下表の橙色着色部分が該当。）

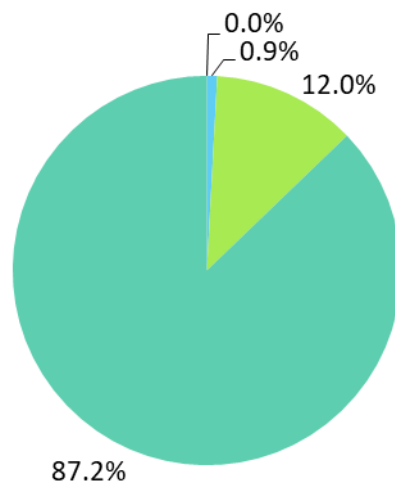
幅員	未接道	2m未満			2m～4m未満			4m以上		
件数	0	2			35			197		
割合	0%	0.9%			15.0%			84.2%		
小計	0	37						197		
割合	0%	15.8%						84.2%		
間口	未接道	2m	2m～	4m	2m	2m～	4m	2m	2m～	4m
		未満	4m未満	以上	未満	4m未満	以上	未満	4m未満	以上
件数	0	0	0	2	1	4	30	1	24	172
割合	－	0%	0%	100%	2.9%	11.4%	85.7%	0.5%	12.2%	87.3%
合計	234									
全体割合	0%	0%	0%	0.9%	0.4%	1.7%	12.8%	0.4%	10.3%	73.5%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にはならない。



接道幅員

- 未接道
- 2m未満
- 2m～4m未満
- 4m以上



接道間口

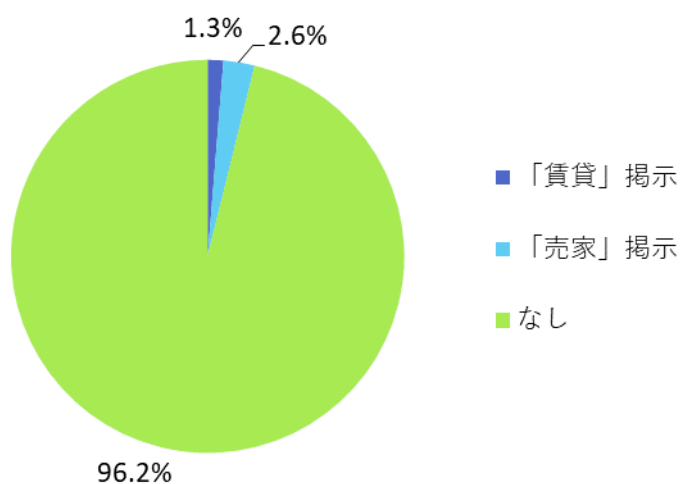
- 未接道
- 2m未満
- 2m～4m未満
- 4m以上

4.4 調査結果集計(② 居住・利用判定)

4.4.1 【現地調査結果】 募集等の掲示

	「賃貸」掲示	「売家」掲示	空き家を連想させる掲示	なし	合計
件数	3	6	0	225	234
割合	1.3%	2.6%	0%	96.2%	100%

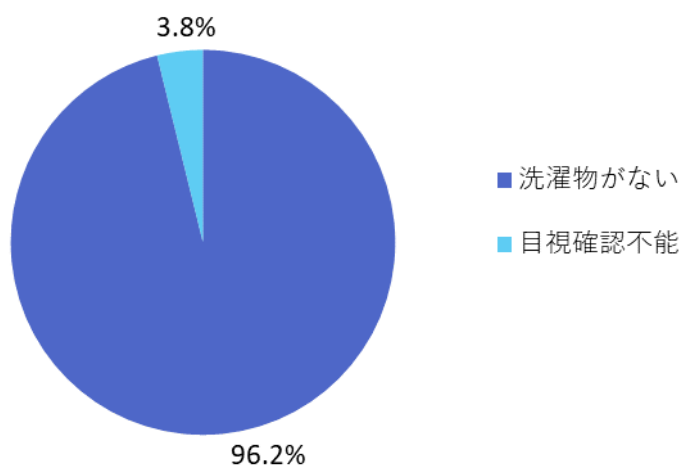
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にはならない。



4.4.2 【現地調査結果】 洗濯物

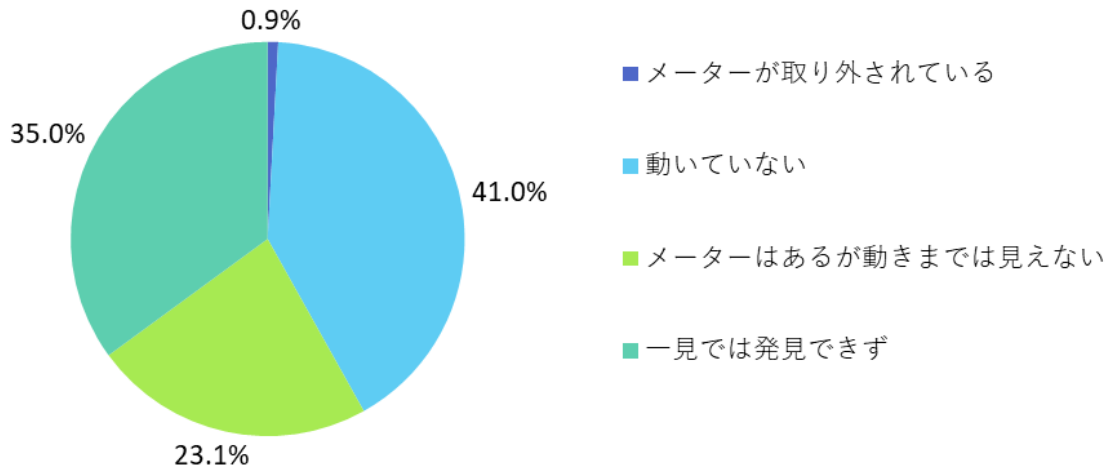
外観目視での判定では、「洗濯物がある」ことは「空き家ではない」ことの確定判断であることから、空き家の現地調査結果である下表「洗濯物がある」は0件となる。

	洗濯物がある	洗濯物がない	天候不良	目視確認不能	合計
件数	0	225	0	9	234
割合	0%	96.2%	0%	3.8%	100%



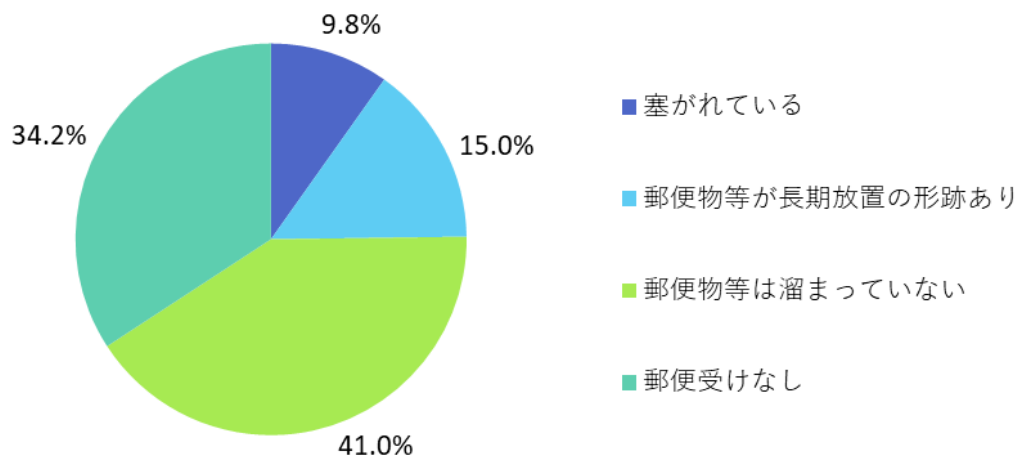
4.4.3 【現地調査結果】 電気メーター

	メーターが取り外されている	動いていない	動いている	メーターはあるが動きまでは見えない	一見では発見できず	合計
件数	2	96	0	54	82	234
割合	0.9%	41.0%	0%	23.1%	35.0%	100%



4.4.4 【現地調査結果】 郵便受け

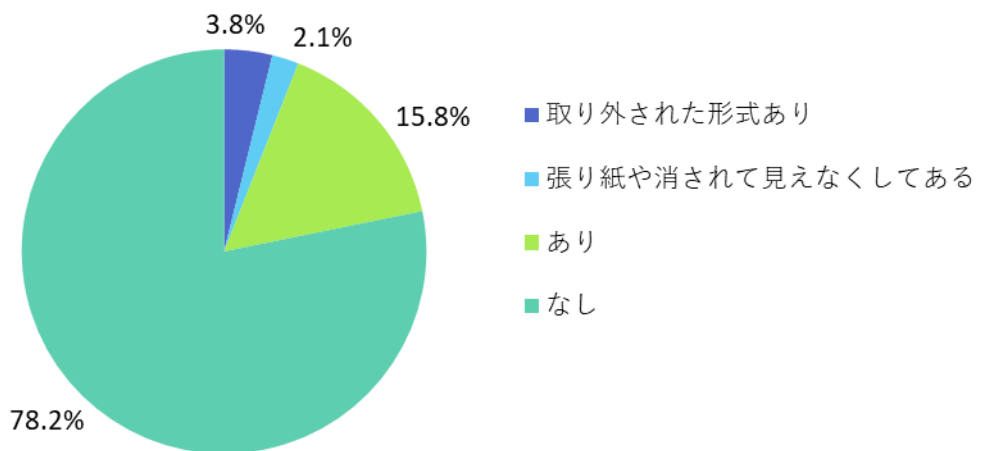
	空き家の可能性が高い		郵便物等は溜まっていない	郵便受けなし	合計
	塞がれている	郵便物等が長期放置の形跡あり			
件数	23	35	96	80	234
割合	9.8%	15.0%	41.0%	34.2%	100%



4.4.5 【現地調査結果】 表札

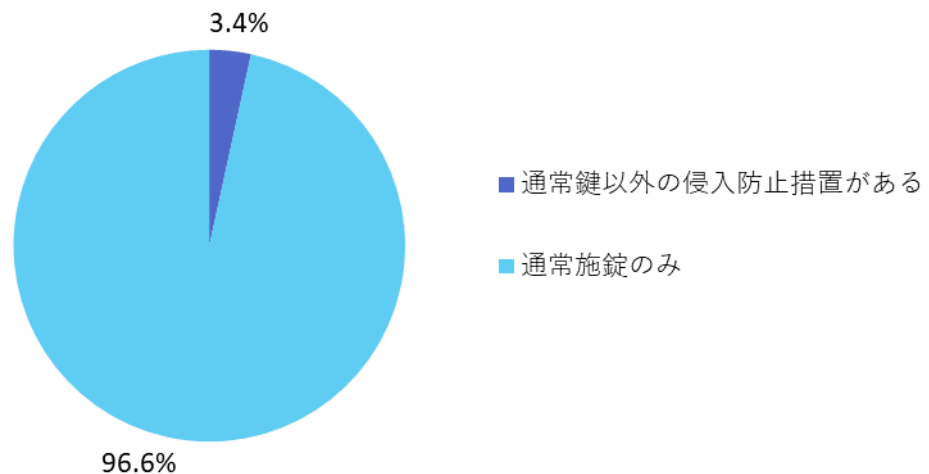
	空き家の可能性が高い		あり	なし	合計
	取り外された形跡あり	張り紙や消されて見えなくしてある			
件数	9	5	37	183	234
	14				
割合	3.8%	2.1%	15.8%	78.2%	100%
	6.0%				

※ 四捨五入の関係で割合の合計は一致しない。



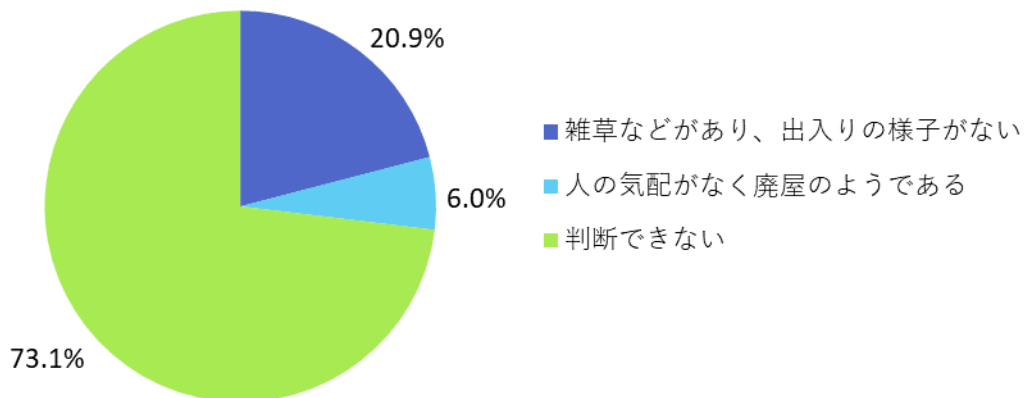
4.4.6 【現地調査結果】 侵入防止措置

	通常鍵以外の侵入防止措置がある	通常施錠のみ	合計
件数	8	226	234
割合	3.4%	96.6%	100%



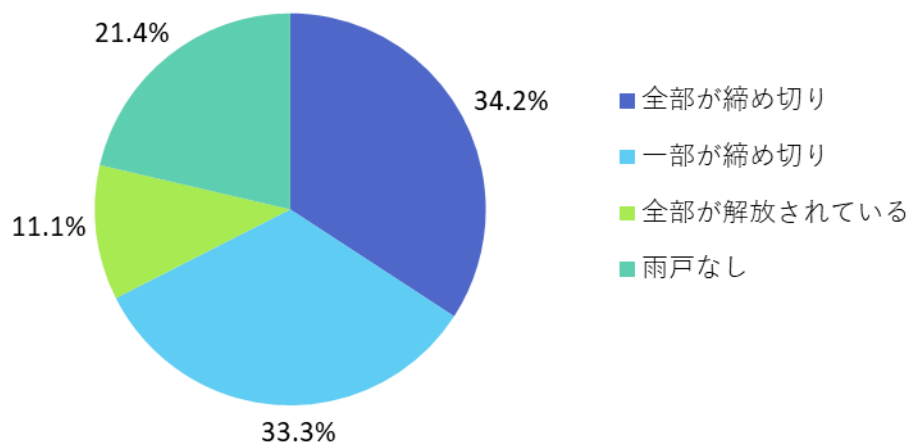
4.4.7 【現地調査結果】 外観

	雑草などがあり、 出入りの様子がない	人の気配がなく 廃屋のようである	判断できない	合計
件数	49	14	171	234
割合	20.9%	6.0%	73.1%	100%



4.4.8 【現地調査結果】 雨戸

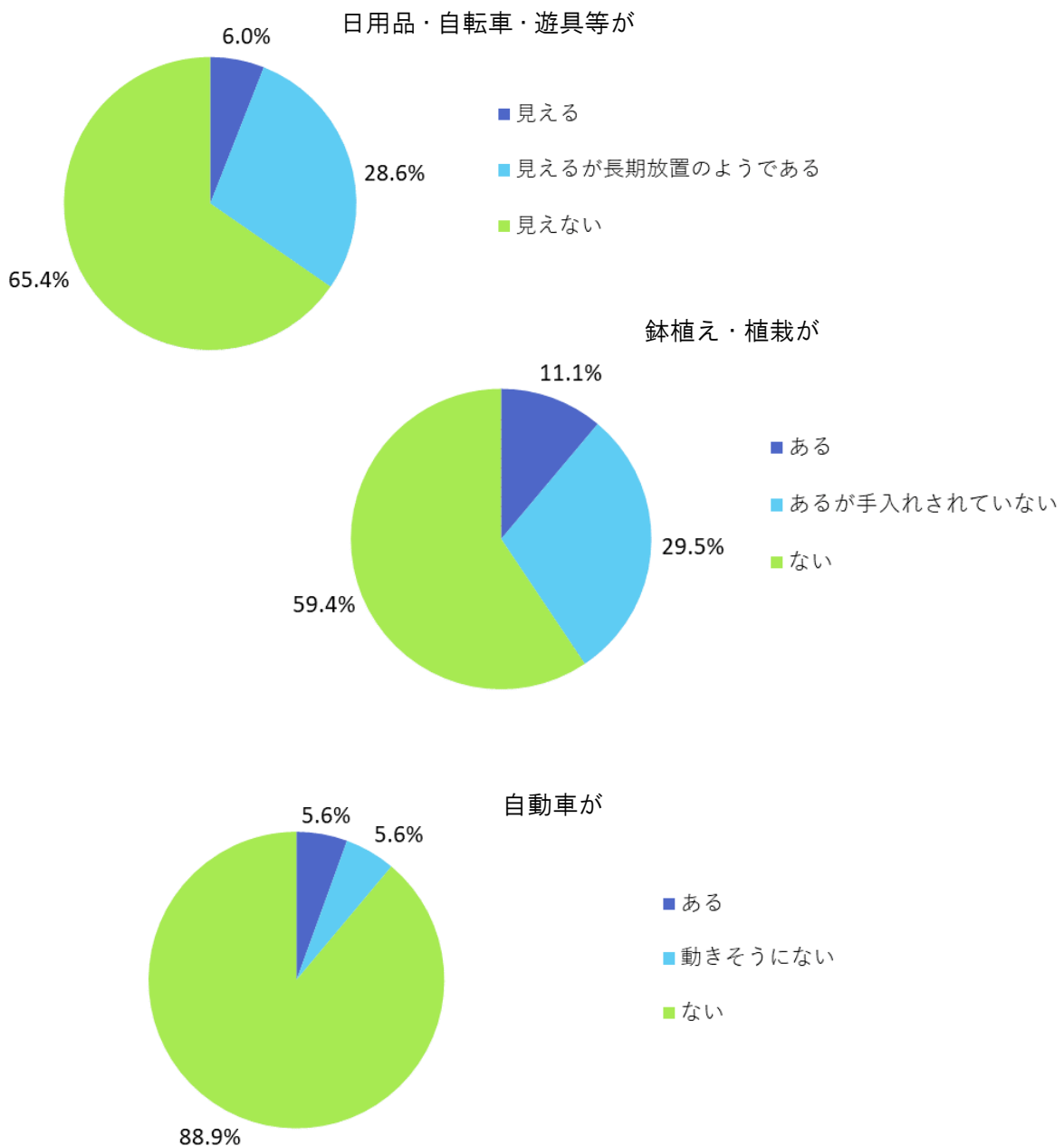
	全部が締め切り	一部が締め切り	全部が解放されている	雨戸なし	合計
件数	80	78	26	50	234
割合	34.2%	33.3%	11.1%	21.4%	100%



4.4.9 【現地調査結果】生活感(日用品・鉢植え・自動車)

	見える ある	見えるが長期放置のようである あるが手入れされていない	見えない ない	合計
	ある	あるが動きそうにない	ない	
日用品・自転車・遊具等が	14 6.0%	67 28.6%	153 65.4%	234 100%
鉢植え・植栽が	26 11.1%	69 29.5%	139 59.4%	234 100%
自動車が	13 5.6%	13 5.6%	208 88.9%	234 100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にはならない。

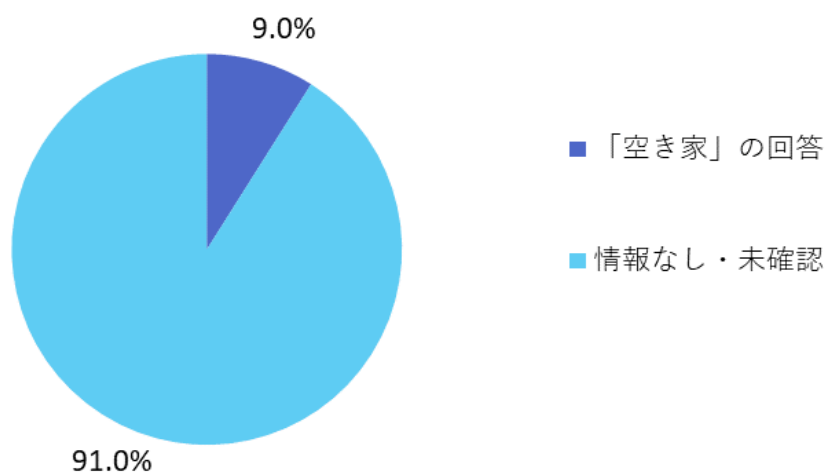


4.4.10【現地調査結果】 ＜参考＞近隣からの情報

現地調査中に近隣者等からの問い掛けがあった場合のみであるため、参考値となる。

なお、「居住あり」との回答を得た場合は空き家ではないことが確定するため、今回の集計対象には含まれていない。

	情報あり			情報なし・未確認	合計
	「居住あり」の回答	「空き家」の回答	「不明」の回答		
件数	0	21	0	213	234
割合	0%	100%	0%		
計	21				
全体	0%	9.0%	0%	91.0%	100%
割合	9.0%				

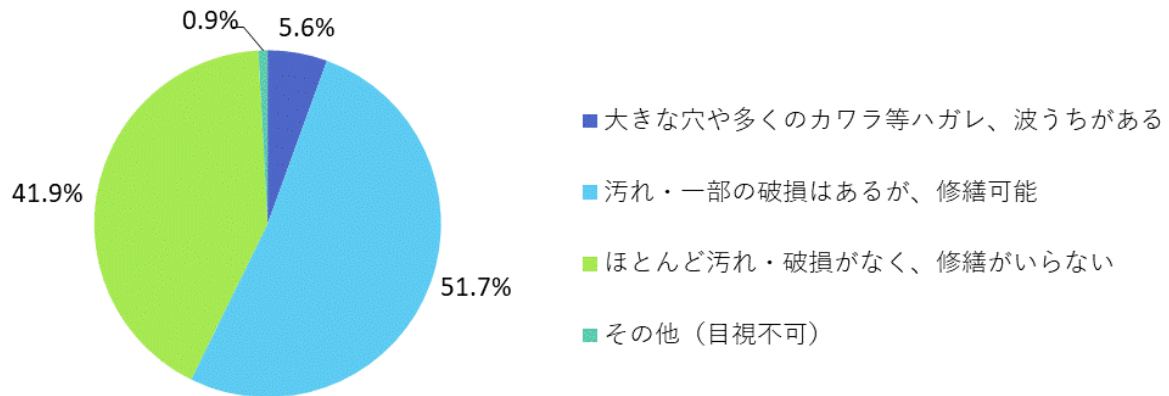


4.5 調査結果集計(③ 建築物現状)

4.5.1 【現地調査結果】 屋根

	大きな穴や多くの カワラ等ハガレ、 波うちがある	汚れ・一部の破 損はあるが、 修繕可能	ほとんど汚れ・破損が なく、修繕がいない	その他 ※今回調査では 「目視不可」のみ	合計
件数	13	121	98	2	234
割合	5.6%	51.7%	41.9%	0.9%	100%

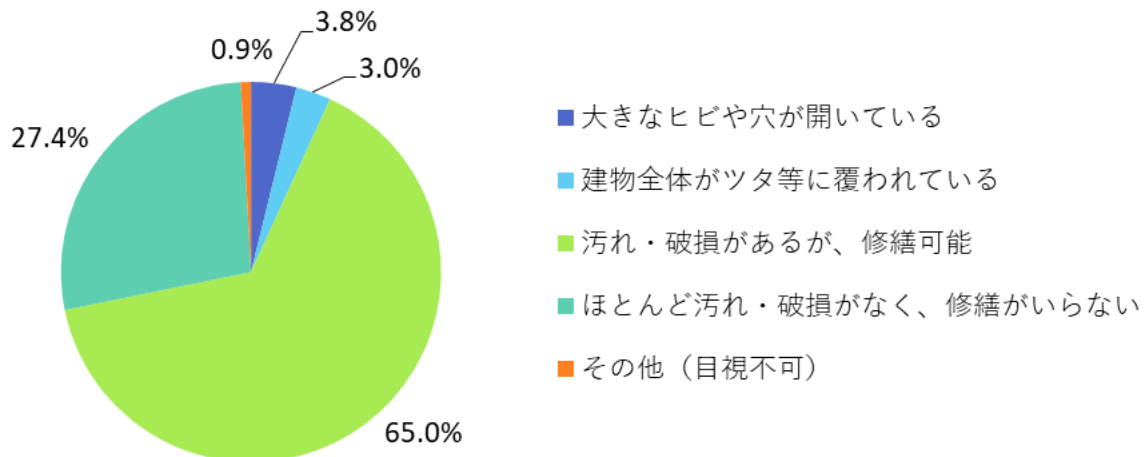
※四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。



4.5.2 【現地調査結果】 外壁

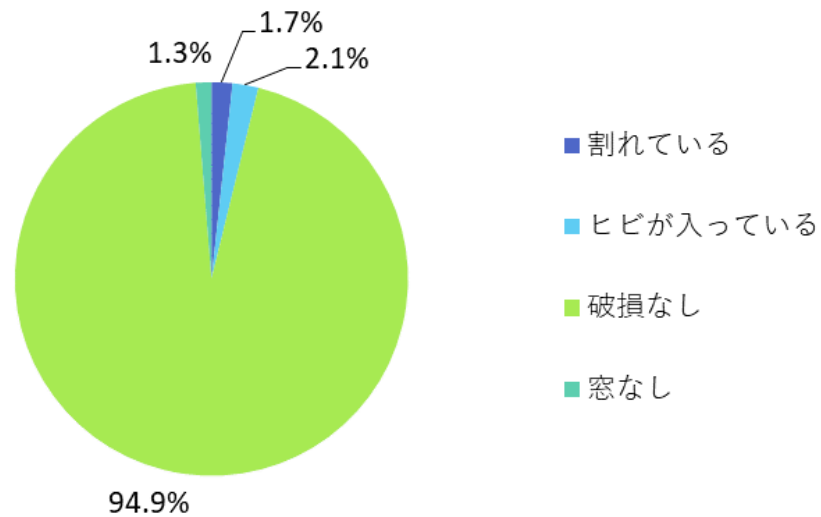
	大きなヒビや 穴が開いている	建物全体が ツタ等に 覆われている	汚れ・破損 があるが、 修繕可能	ほとんど汚れ・ 破損がなく、 修繕がいない	その他 ※今回調査 では「目視 不可」のみ	合計
件数	9	7	152	64	2	234
割合	3.8%	3.0%	65.0%	27.4%	0.9%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にはならない。



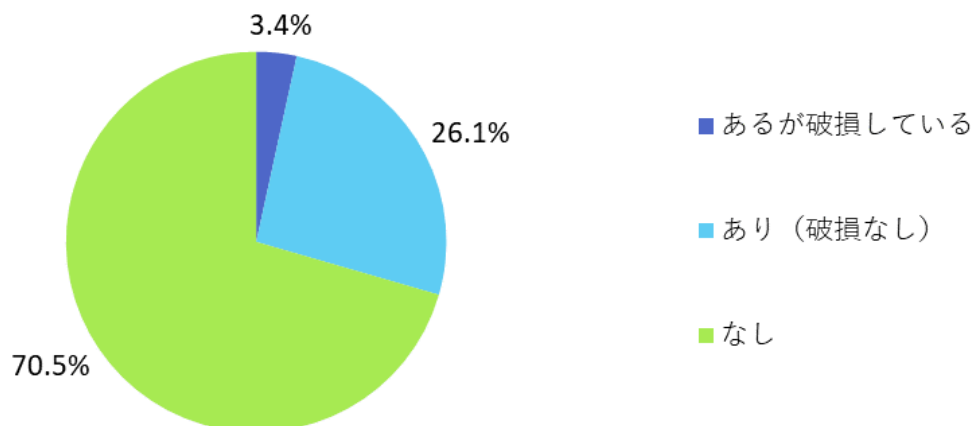
4.5.3 【現地調査結果】 窓ガラス

	割れている	ヒビが入っている	破損なし	窓なし	合計
件数	4	5	222	3	234
割合	1.7%	2.1%	94.9%	1.3%	100%



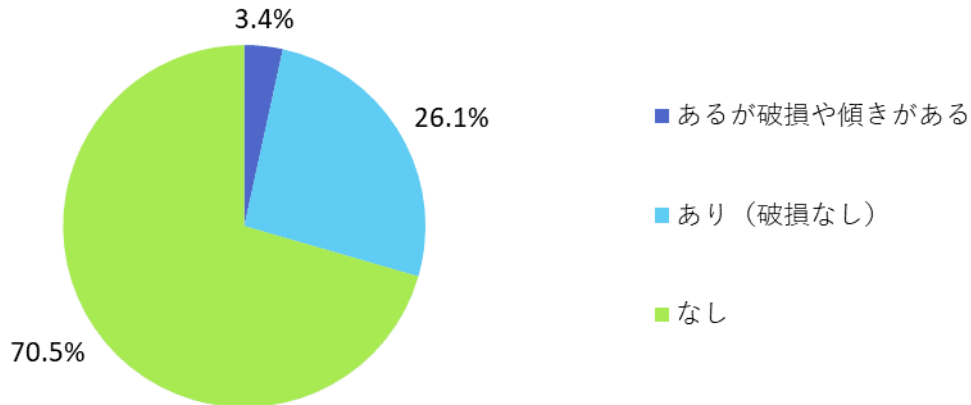
4.5.4 【現地調査結果】 門扉

	あるが破損している	あり(破損なし)	なし	その他	合計
件数	8	61	165	0	234
割合	3.4%	26.1%	70.5%	0%	100%



4.5.5 【現地調査結果】 塀

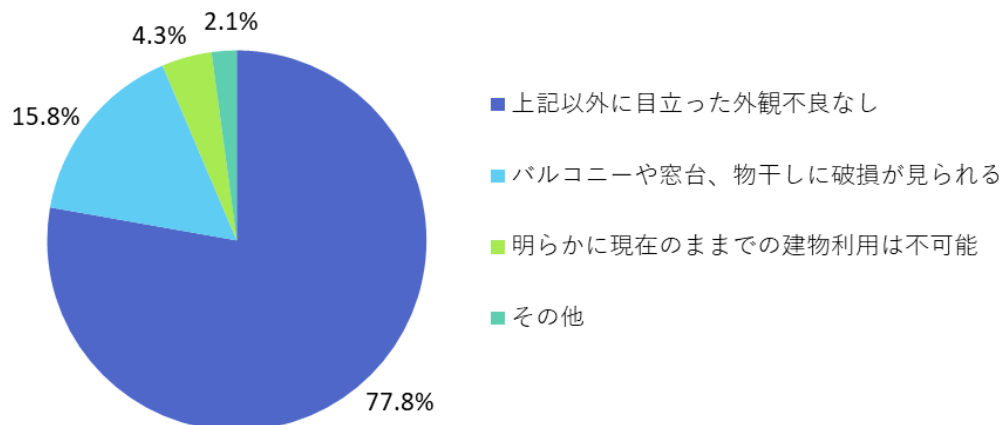
	あるが破損や傾きがある	あり(破損なし)	なし	その他	合計
件数	8	61	165	0	234
割合	3.4%	26.1%	70.5%	0%	100%



4.5.6 【現地調査結果】 外観不良

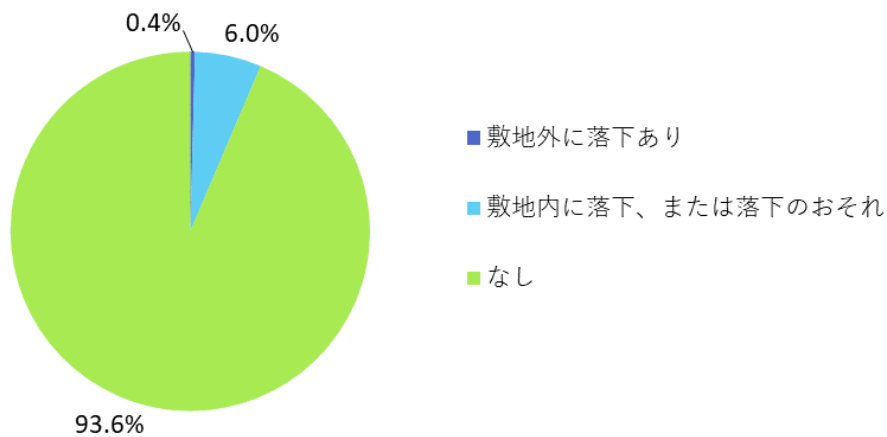
	上記以外に目立った外観不良なし	外観不良あり			その他(※)	合計
		バルコニーや窓台、物干しに破損が見られる	明らかに建物か土台が傾いている	明らかに現在のままでの建物利用は不可能		
件数	182	37	0	10	5	234
		47				
割合	77.8%	15.8%	0%	4.3%	2.1%	100%
		20.1%				

(※)「その他」の内容は、「シャッターが壊れていて閉まりきっていない」「一部雨戸が外れている」「物置倒壊」「物入れのような所が壊れている」「物置のトタン壁に穴が開いており、やや傾いている」があった。



4.5.7 【現地調査結果】 落下物有無、落下物状況

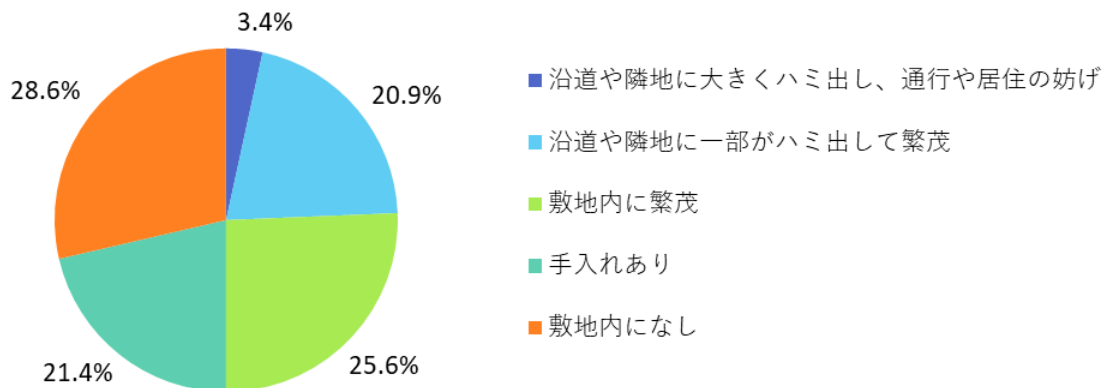
	落下物もしくはそのおそれの構造物あり			なし	合計
	敷地外に 落下あり	敷地外に 落下のおそれ	敷地内に落下、 または落下のおそれ		
件数	1	0	14	219	234
	15				
割合	0.4%	0%	6.0%	93.6%	100%
	6.4%				



4.5.8 【現地調査結果】 雑草、庭木の繁茂

	沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ	沿道や隣地に一部がハミ出して繁茂	敷地内に繁茂	手入れあり	敷地内になし	その他	合計
件数	8	49	60	50	67	0	234
割合	3.4%	20.9%	25.6%	21.4%	28.6%	0%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にはならない。

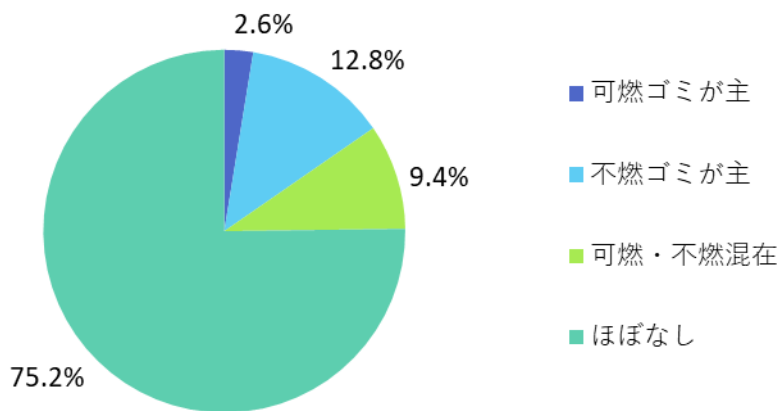


4.5.9 【現地調査結果】 ゴミ・投棄の有無、ゴミの量

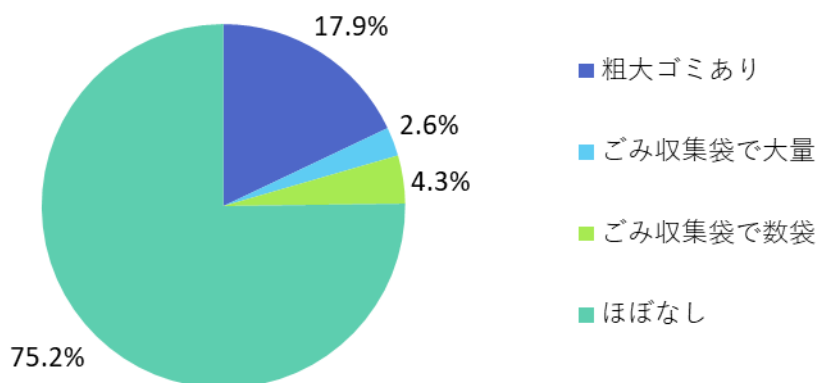
	可燃ゴミが主	不燃ゴミが主	可燃・不燃混在	ほぼなし	(上段)小計
					(下段)割合
粗大ゴミあり	1	24	17	—	42
	0.4%	10.3%	7.3%	—	17.9%
ごみ収集袋で大量	2	3	1	—	6
	0.9%	1.3%	0.4%	—	2.6%
ごみ収集袋で数袋	3	3	4	—	10
	1.3%	1.3%	1.7%	—	4.3%
ほぼなし	—	—	—	176	176
	—	—	—	75.2%	75.2%
合計 割合	6	30	22	176	234
	2.6%	12.8%	9.4%	75.2%	100%

※ 四捨五入の関係で割合の小計は一致しない。

ゴミの種類

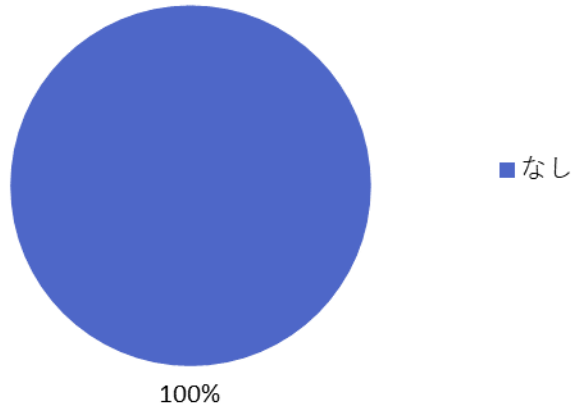


ゴミの量



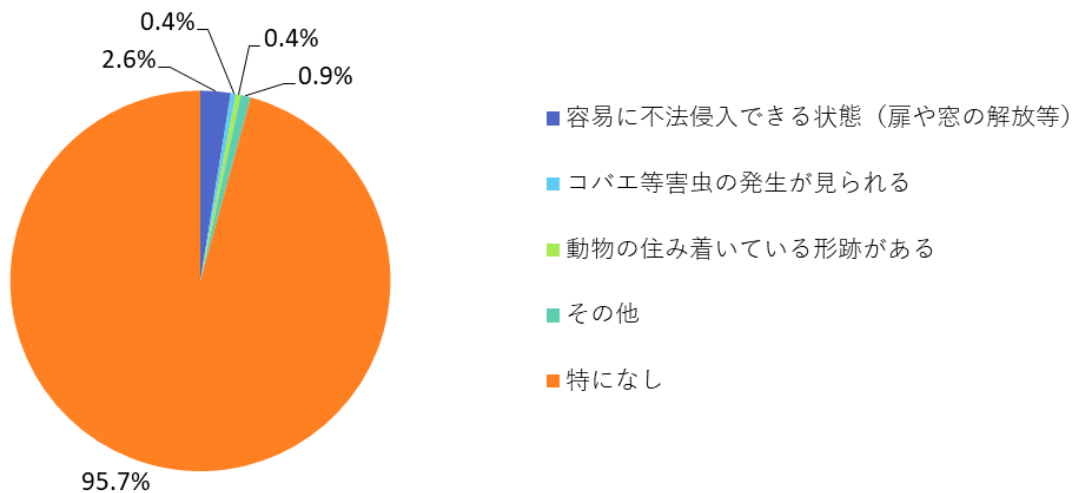
4.5.10【現地調査結果】 悪臭

	あり	なし	合計
件数	0	234	234
割合	0%	100%	100%



4.5.11【現地調査結果】 その他周辺の環境等悪影響

	その他周辺の環境等悪影響あり					特になし	合計
	容易に不法侵入できる状態(扉や窓の解放等)	擁壁に崩れや大きなヒビ割れ、水のしみ出しが見られる	コバエ等害虫の発生が見られる	動物の住み着いている形跡がある	その他 ※今回調査では「水槽あり、夏場は虫が発生しそう」のみ		
件数	6	0	1	1	2	224	234
	10						
割合	2.6%	0.0%	0.4%	0.4%	0.9%	95.7%	100%
	4.3%						



5 空き家評価

5.1 空き家評価基準

5.1.1 目的

現地調査の結果を基に、空き家が防災、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を行い、空き家評価基準による対応度分類を行うことで、今後の空き家施策を検討していく上での基礎資料とする。

5.1.2 対象

現地調査結果となる空き家 234 件を対象とした。

5.1.3 老朽・危険度評価方法

現地調査の項目のうち、老朽度・危険度や近隣に与える管理不良に該当する項目（11項目）について、以下のとおり判定内容に応じた評点を設定した。これに基づき、空き家毎の評点を集計し、3段階の評価ランクに分類した。

【評点の設定基準】

利活用の妨げとなるおそれのある要因について、軽微なものから順に 5 点、10 点、15 点の 3 段階に分けて設定する。

<調査票③-1. 屋根>

コード	判定	評点
1	大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある	10
2	汚れ・一部の破損はあるが、修繕可能	5
3	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいない	0
4	その他 ※今回調査では「目視不可」のみ	0

<調査票③-2. 外壁>

コード	判定	評点
1	大きなヒビや穴が開いている	10
2	建物全体がツタ等に覆われている	5
3	汚れ・破損はあるが、修繕可能	5
4	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいない	0
5	その他 ※今回調査では「目視不可」のみ	0

＜調査票③-3. 窓ガラス＞

コード	判定	評点
1	割れている	5
2	ヒビが入っている	0
3	破損なし	0
4	窓なし(目視不可)	0

＜調査票③-4. 門扉＞

コード	判定	評点
1	あるが破損している	5
2	あり(破損なし)	0
3	なし	0
4	その他 ※今回調査で該当なし	0

＜調査票③-5. 塀＞

コード	判定	評点
1	あるが破損や傾きがある	5
2	あり(破損なし)	0
3	なし	0
4	その他 ※今回調査で該当なし	0

＜調査票③-6. 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	バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	5
3	明らかに建物か土台が傾いている	10
4	明らかに現在のままでの建物利用は不可能	15
5	その他	5

＜調査票③-8. 落下物状況＞

コード	判定	評点
1	敷地外に落下あり	10
2	敷地外に落下のおそれ	5
3	敷地内に落下・落下のおそれ	0
4	なし	0

＜調査票③－9. 雑草・庭木の繁茂＞

コード	判定	評点
1	沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ	10
2	沿道や隣地に一部がハミ出して繁茂	5
3	敷地内に繁茂	0
4	手入れあり	0
5	敷地内になし	0
6	その他 ※今回調査で該当なし	0

＜調査票③－11. ゴミの量＞

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

＜調査票③－12. 悪臭＞

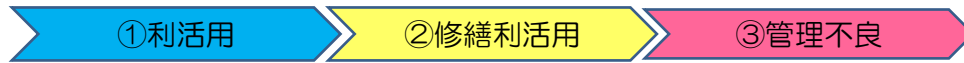
コード	判定	評点
1	あり	10
2	なし	0

＜調査票③－13. その他周辺の環境等悪影響＞

コード	判定	評点
1	容易に不法侵入できる状態（扉や窓の開放等）	10
2	擁壁に崩れや大きなヒビ割れ、水のしみ出しが見られる	10
3	コバエ等害虫の発生が見られる	10
4	動物の住み着いている形跡がある	10
5	その他	5
6	特になし	0

5.1.4 老朽・危険度評価ランク

空き家毎に合計した評点（以下「評価総点」という。）に応じて、次の3つのランクに分類した。



【①利活用空き家】…評価総点が5点以下の空き家

建物の外観的不良がなく、敷地周辺を含めて管理された状態にあり、ほぼそのままの状態以利活用が可能と考えられるもの。または、建物に不良等があったとしても軽微な評点5点の1項目のみ該当するものとなる。

【②修繕利活用空き家】…評価総点が10点以上20点以下の空き家

建物の外観的不良は見受けられるが、建物の修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能と判断されるもの。「利活用」と「管理不良」に分類されたものの以外の空き家をここに分類した。

【③管理不良空き家】…評価総点が25点以上の空き家

建物や敷地周辺の管理不良が目立ち、現状のままで利活用が難しいと考えられるもので、評点が10点または15点の項目が含まれるもの。もしくは、評点が5点の軽微な不良が累積するものとなる。

空家法における「管理不全空家等」または「特定空家等」の候補となり得るものも含まれるが、今後、周辺に著しく悪影響を与えているか（もしくはそのおそれがあるか）否かについて、周辺住民への聞き取り調査や専門家の意見を参考とする等により、「管理不全空家等」または「特定空家等」として認定する必要があるか検討することとなる。

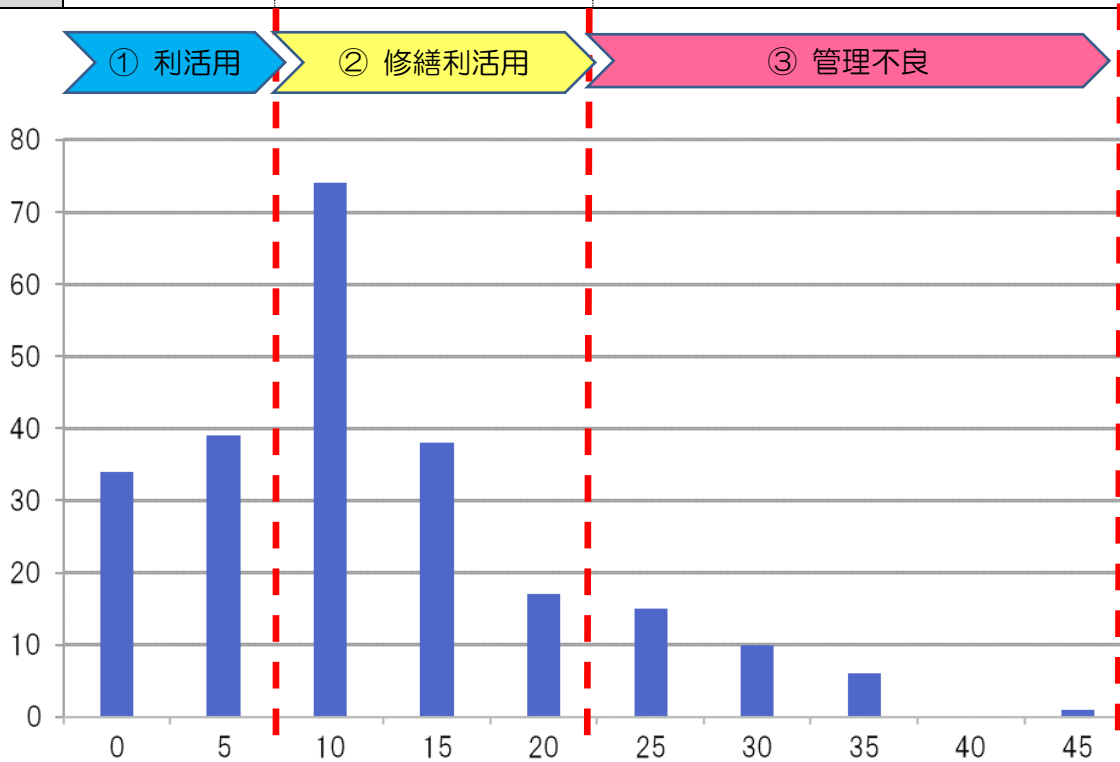
5.2 空き家評価結果

5.2.1 老朽・危険度評価総点の分布と分類

前述の評価方法により算出した評価総点の分布と老朽・危険度ランクの分類は、以下のとおりとなる。

n = 234

評価 総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45
件数	34	39	74	38	17	15	10	6	0	1
分類 総数	73			129			32			
	31.2%			55.1%			13.7%			



5.2.2 老朽・危険度ランクの地区別集計

前述の老朽・危険度ランクを地区別で集計した結果は、下表のとおりとなる。

なお、「①利活用」「③管理不良」の割合に黄色着色は、「瑞穂町全域の割合より高いもの」を示している。

地区	① 利活用		② 修繕利活用		③ 管理不良		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数
むさし野二丁目	10	35.7%	14	50.0%	4	14.3%	28
むさし野三丁目	2	100%	0	0%	0	0%	2
駒形富士山	7	58.3%	5	41.7%	0	0%	12
高根	9	34.6%	14	53.8%	3	11.5%	26
石畑	4	11.8%	22	64.7%	8	23.5%	34
長岡長谷部	1	12.5%	3	37.5%	4	50.0%	8
殿ヶ谷	4	22.2%	11	61.1%	3	16.7%	18
二本木	12	66.7%	6	33.3%	0	0%	18
箱根ヶ崎	11	20.8%	34	64.2%	8	15.1%	53
富士山栗原新田	1	33.3%	2	66.7%	0	0%	3
武蔵	2	50.0%	1	25.0%	1	25.0%	4
長岡一丁目	0	0%	8	88.9%	1	11.1%	9
長岡四丁目	0	0%	4	100%	0	0%	4
南平一丁目	1	100%	0	0%	0	0%	1
南平二丁目	4	50.0%	4	50.0%	0	0%	8
箱根ヶ崎西松原	2	66.7%	1	33.3%	0	0%	3
箱根ヶ崎東松原	3	100%	0	0%	0	0%	3
瑞穂町全域	73	31.2%	129	55.1%	32	13.7%	234

※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にはならない。

5.2.3 老朽・危険度ランクの調査情報・発見方法別集計

前述の老朽・危険度ランクを調査情報・発見方法別で集計した結果は、下表のとおりとなる。

「過年度調査情報」や「空き家台帳情報」といった、以前から把握されており経年している空き家は、管理不良空き家の割合が瑞穂町全域での割合より高くなっている。（「③管理不良」の割合に黄色着色は、「瑞穂町全域の割合より高いもの」を示している。）

調査情報・ 発見方法	① 利活用		② 修繕利活用		③ 管理不良		合計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数
過年度調査情報	18	25.7%	38	54.3%	14	20.0%	70
空き家台帳情報	6	26.1%	12	52.2%	5	21.7%	23
水道閉栓情報	23	34.3%	40	59.7%	4	6.0%	67
全棟調査時追加発見	25	35.2%	37	52.1%	9	12.7%	71
詳細調査時追加発見	1	33.3%	2	66.7%	0	0%	3
瑞穂町全域	73	31.2%	129	55.1%	32	13.7%	234

5.2.4 特定空家等候補、管理不全空家等候補

前述までの老朽・危険度評価は、一定の基準によりランク分けすることで、瑞穂町全域での管理不良の空き家や利活用可能な空き家の分布傾向を見るものであることから、評価総点が高いからと言って、周辺に著しい悪影響を与えているとは限らず、「管理不良空き家」としたものがそのまま空家法「特定空家等」「管理不全空家等」の候補となるものではない。

このことから、現地調査結果を周辺への悪影響等を考慮した上で精査し、以下の各候補を抽出した。なお、詳細な所在については本書では割愛する。

■ 特定空家等候補一覧（6件）

調査番号	地区	候補に該当する概要
0140	箱根ヶ崎	物置が半壊しており、台風等で近隣・沿道に飛散のおそれがある。また、巨大な蜂の巣がある。
0194	箱根ヶ崎	屋上のプレハブが崩壊しており、サッシの落下・飛散のおそれがある。また、容易に不法侵入されるおそれがある。
0235	箱根ヶ崎	屋根が半壊しており、倒壊のおそれが高く、隣接建物への影響が大きいと考えられる。また、隣地への剥がれた屋根等が飛散するおそれがある。
0247	石畑	敷地内に大量のごみが散乱しており、雑草が繁茂している。水槽が放置され、悪臭や害虫発生のおそれがある。5～6年前から、車はあるがごみ等が放置されており、ごみ屋敷（居住・使用あり）であったものが空き家になった可能性が高い。
0294	石畑	10年以上前からカーポートが倒壊しており、そこに草木が繁茂し、隣家の窓や壁に枝葉が達して採光を阻害している。該当地奥の建物は枝木や雑草の中にあり沿道等からは目視できない。なお、14年前は破損ない家屋だった。
0421	むさし野二丁目	雨戸が外れ落下のおそれがある。建物全体が草に覆われており、建物内部を立入調査しないと分からないが、腐朽が進んでいる可能性がある。

■ 管理不全空家等候補一覧（3件）

調査番号	地区	候補に該当する概要
0243	石畑	戸や窓がない部分があり、室内が見えている。容易に不法侵入可能であり、放火等の懸念がある。
0252	殿ヶ谷	敷地から伸びる枝木が沿道上を覆い、電線に触れている。2021年頃に該当空き家が中古販売していた形跡があり、建物に不良はなさそうなので枝木の伐採のみの措置が考えられる。
0345	殿ヶ谷	枝木や雑草の沿道への激しい阻害はないが、建物が草木に覆われることから、建物内部を立入調査しないと分からないが、かなり腐朽が進んでいる可能性がある。前面が道路であることから、倒壊の場合には通行人等に危害が及ぶおそれがある。

6 所有者意向調査

6.1 概要

6.1.1 目的

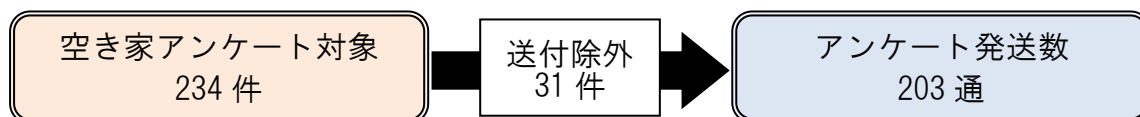
空き家所有者の意向調査（以下「アンケート」という。）を実施することにより、空き家となったきっかけや維持管理の状況、今後の活用の意向など、外観目視だけでは判断することができない空き家の現状を把握し、今後の基礎資料とすることを目的とする。

6.1.2 実施期間

令和 6（2024）年 1 月 22 日を回答期限として、令和 6（2024）年 1 月 5 日にアンケート調査票を発送した。

6.1.3 発送数

空き家 234 件がアンケートの対象となるが、直近の所有者死亡につき、相続者の発送先が不明な 1 件を送付除外とした。また、土地及び家屋固定資産税情報より、同一所有者が同一敷地に貸家の空き家を複数所有する場合は 1 通のみ発送するものとしたため、最終的な発送数は 203 通となった。



■ アンケート送付除外（31 件）の内訳

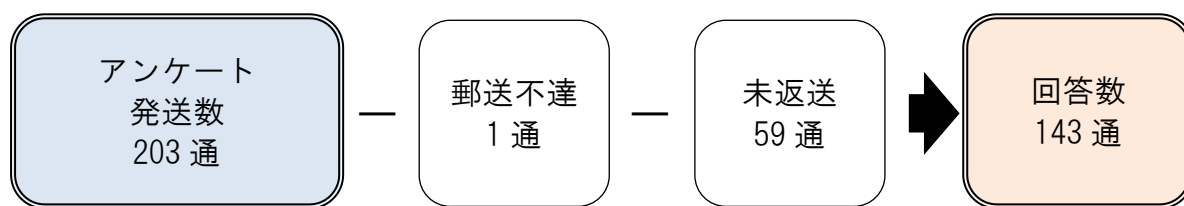
送付除外理由	件数
直近の所有者死亡につき、相続者の発送先が不明	1 件
同一敷地・所有者の複数貸家を 1 件送付として除外したもの	30 件
合計	31 件

6.1.4 回答数

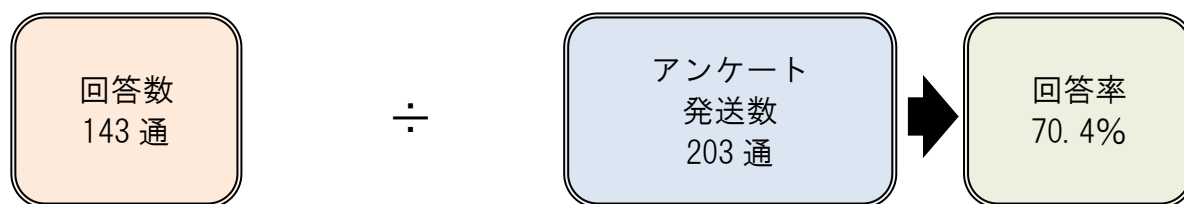
アンケート発送 203 通のうち、宛先不明により郵便局から返送されたもの（以下「郵送不達」という。）が 1 通あった。また、令和 6（2024）年 1 月 22 日までに回答が返送されなかった 91 通について、礼状兼督促状を送付した。

その結果、令和 6（2024）年 2 月中旬までの返送合計は 143 通となり、この 143 通が後述アンケート集計の母数となる。

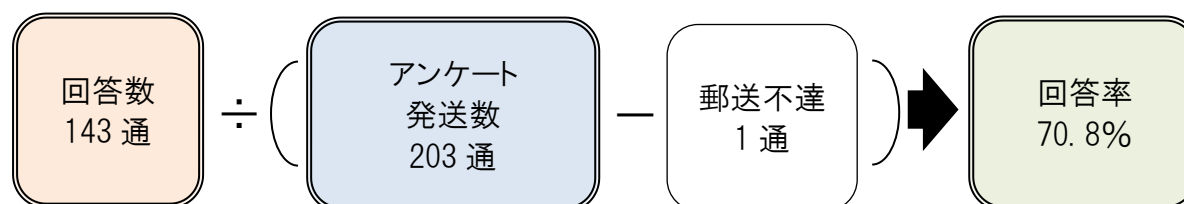
このことから、回答率は、発送全数の 70.4%（郵送不達 1 通を除く回答率は 70.8%）となり、本アンケートでは非常に多くの回答を得ることができた。



■ アンケート発送全数に対する回答率



■ アンケート全数から郵送不達数を除いた 202 通で見た回答率



6.2 アンケートの実施

6.2.1 アンケート案内文及び同封パンフレット

アンケートの実施に伴い、アンケート案内文を作成するとともに、空き家対策に関する周知と所有者の活用、改築等の気運を高めるために、空き家に関するパンフレット（「空き家ワンストップ窓口」（東京都住宅政策本部民間住宅部計画課））を同封した。

■ アンケート案内文

～ 瑞穂町空き家所有者アンケート ～
ご協力をお願い

日頃より、町政へのご理解とご協力を賜り、感謝申し上げます。
近年、人口減少などを背景として、全国的に空き家が増加する傾向にあり、老朽化による倒壊やゴミの不法投棄、放火のおそれなど管理不全による周辺への影響が社会問題となっていることから、平成27年2月に「空き家対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」）が施行されました。
そこで、町では、町内の空き家の実態を把握し、効果的な施策を検討するために、所有者の方にアンケートを実施することといたしました。

このアンケートは、令和5年8月から11月に水道検査情報や町蔵の空き家台帳を基に、道路等からの外観目視による現地調査を実施し、**ふだん使用していないと思われる建物**において、空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税情報より把握した所有者の方にアンケートを送付しております。
お住まいやご使用中にもかかわらず、アンケートが送付されてしまう場合がございます。誠に申し訳ありませんが、ご了承ください。

ご多忙のところ誠に恐縮ですが、アンケート調査の趣旨をご理解いただき、ご回答にご協力いただけますよう、よろしくお願い申し上げます。

令和6年1月 瑞穂町長 杉 浦 裕 之

～ アンケート記入にあたってのお願い ～
すべての記入が完了したら、同封の返信用封筒（切手不要）に入れ
令和6（2024）年1月22日（月）までに
郵便ポストへ投かんしてください。

ご回答の取扱いについて

皆さまからいただいた貴重なご回答は、施策検討の参考とさせていただきます。
なお、ご記入いただいたご連絡先等の個人情報については、「個人情報の保護に関する法律」に基づき適切に取扱い、建物についてのご連絡など、住宅施策に利用し、その他の目的では利用いたしません。

＜お問い合わせ先＞
瑞穂町 都市整備部 都市計画課 計画・住宅係 TEL：042（557）0599

裏面に続きます

～ アンケートご記入にあたってのお願い ～

- このアンケートは空家法第10条第1項に基づき、固定資産税の課税情報を利用し、送付しております。現在、建物の所有者または管理者でない方は、お手数ですが、アンケートの1ページ「確認」の項目のみご回答ください。
- 現地調査での「ふだん使用していないと思われる建物」の判断は、住宅の敷地外からの目視等により判定しているため、該当建物が空き家ではないにもかかわらず抽出されている場合があります。その場合においても、お手数ですが、アンケートの1ページ「確認」の項目のみご回答ください。
- あての所有者等ご本人のご回答が困難な場合は、代わりにご家族や管理されている方がご回答ください。
- 複数の住宅を所有または管理されており、複数のアンケートが届いている場合は、お手数ですが一通ごとにご回答ください。
- 回答方法
該当する項目の番号にボールペンまたは濃い鉛筆などで○をつけてください。質問によっては「1つだけ」「あてはまるものすべて」のように回答形式が異なる場合がありますので、ご注意ください。なお、「その他」を選択された場合は、（ ）内に具体的内容をご記入ください。
- アンケート返送期限
ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、
令和6（2024）年1月22日（月）までに
郵便ポストへ投かんしてください。（切手は不要です）。

このアンケート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。

【お問い合わせ先】 瑞穂町 都市整備部 都市計画課 計画・住宅係
電 話：042（557）0599

表裏両面に記入してください

■ 「空き家ワンストップ相談窓口」パンフレット（東京都住宅政策本部民間住宅部計画課）

相続した実家・住替え後の自宅など
空き家になった住まいのご相談、無料で受け付けます！

空き家ワンストップ 相談窓口

東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業

空き家の利活用（相続・売却・賃貸・リフォーム・管理等）
についての無料のワンストップ相談窓口です。

空き家

0570-022-151

相談窓口設置事業者におなげいたします。

相談窓口の受付時間は事業者ごとに異なります。
詳細はホームページでご確認ください。

HPは
こちら！

東京都 空き家ワンストップ

住んでいない実家・自宅の処分など
空き家についてお悩みではありませんか？

相続した実家を売却したいけど、
どこに相談すればいいんだろう

空き家を処分しようにも、
遺品整理が進まない...

施設入居で自宅が空き家にな
らうらしいの？

親も高齢で、実家が空き家になるかも
今のうちにやっておくべきことは？

相続した実家が遠方にあり、
なかなか管理に行けない...

住替え後の自宅を活用したい！
どんな活用ができるの？

空き家に関する様々なお悩みは、

空き家ワンストップ相談窓口

にご相談ください！！

相談対応

- ・ 相続手続、売却・賃貸契約、リフォーム、管理等、空き家の利活用等に關する様々なお悩みをご相談いただけます。

現地調査の実施

- ・ ご相談の空き家に直接伺い、現地調査を実施します。
- ・ ご相談内容に応じて、建築・不動産・法律の専門家を派遣します。

解決策の提案

- ・ 最適な空き家の利活用手法の提案、必要な費用や収支見込み等の試算を行います。（例）管理契約の締結、解体して売却、リフォームして賃貸経営等
- ・ 相談窓口設置事業者又は適切な連携事業者の紹介により、具体的な利活用等を実施します。

空き家に関する様々なお悩みを、解決までサポートします！
まずはお気軽にご相談ください。

※都内の空き家所有者の方、都外に空き家をお持ちの都民の方を対象です。
（空き家を所有することが見込まれる方及びその関係者の方を含みます。）

空き家の利活用等について知りたい方は...

空き家ワンストップ相談窓口設置事業者による、空き家セミナー等のイベントを開催しています。空き家所有者の方、空き家の利活用等に
関心のある方はぜひご参加ください。開催情報はホームページへ。

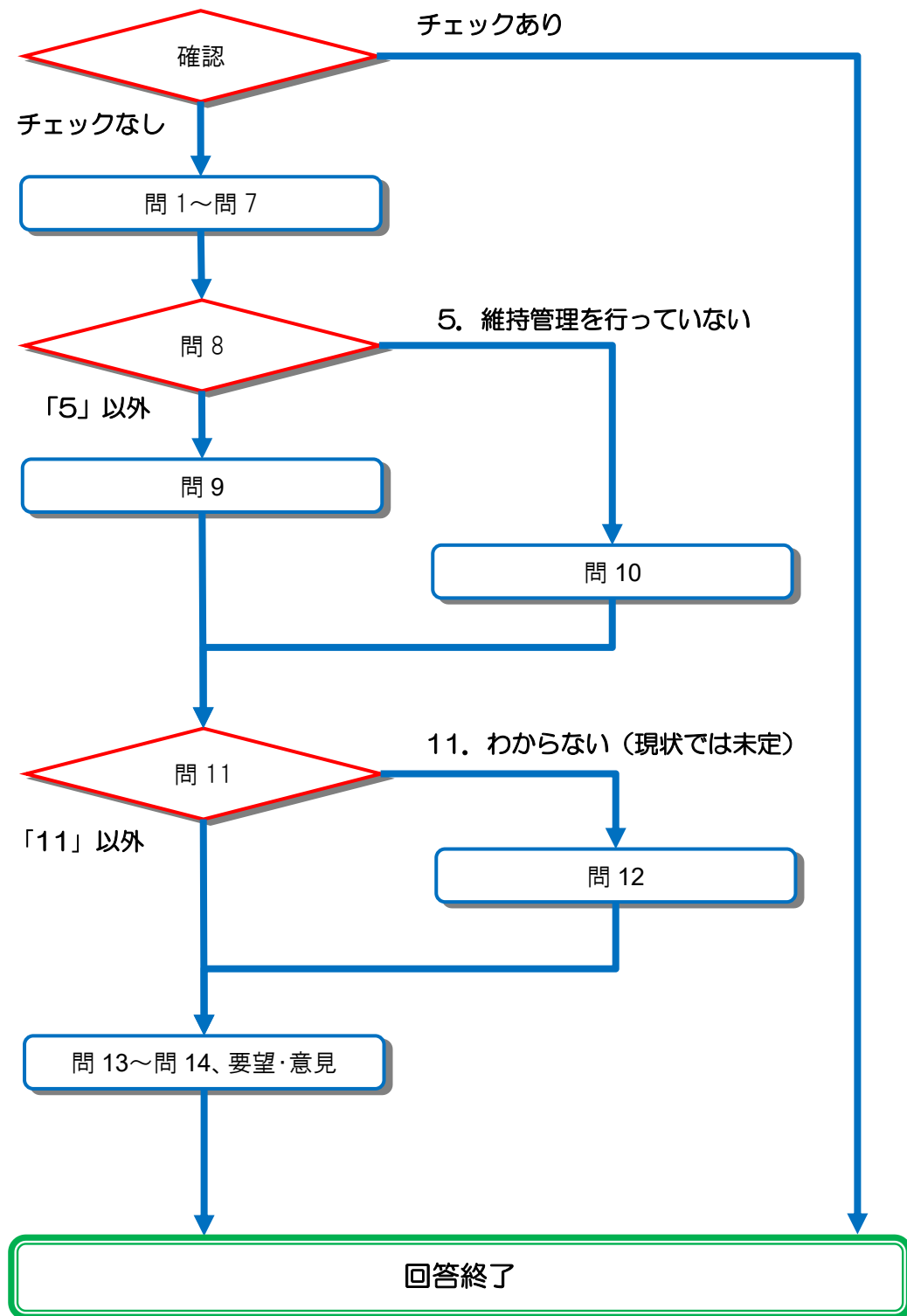
東京都住宅政策本部民間住宅部計画課
03-5321-1111（代表）03-5320-5148（直通）

6.3 アンケート項目

アンケート調査票の設問概要は以下のとおりとなり、各設問による分岐のフローは次ページに図示する。なお、使用したアンケート調査票は巻末資料編に掲載する。

番号	質問要旨	回答方式
(確認)		
確認	建物をふだん使用しているか、などの確認	チェック欄
1. 所有者について		
問 1	アンケート回答者と所有者の続柄	択一方式
問 2	所有者の年齢	択一方式
2. 建物について		
問 3	建築時期(完成時期)	択一方式
問 4	建物の現在の状況	択一方式
問 5	建物をふだん使用しなくなってどのくらいたつか	択一方式
問 6	建物をふだん使用しなくなったきっかけ	択一方式
問 7	建物をふだん使用していない理由	複数選択方式
3. 建物の維持管理の状況について		
問 8	建物の維持管理を誰が行っているか	択一方式
問 9	建物の維持管理の頻度	択一方式
問 10	建物の維持管理を行っていない理由	複数選択方式
4. 建物の今後の予定		
問 11	今後、建物をどのようにしたいか	複数選択方式
問 12	現状では未定の理由	複数選択方式
5. 支援策について		
問 13	空き家にどのような支援策があったら良いか	複数選択方式
6. 意見・要望など		
問 14	アンケート回答者の氏名、郵便番号、住所、電話番号	任意記載
—	要望、意見	自由記載

■ アンケート分岐フロー



6.4 アンケート集計結果

6.4.1 集計方法

アンケートに回答のあった 143 件について集計を行った。

■ 集計に際しての回答無効や回答内容の精査について

集計にあたり、最初の設問「確認」により「アンケート終了」となったが、その後の設問に回答を続けているものや、前問の回答内容により分岐する設問において、分岐該当以外で回答している場合は、無効扱いとした。

また、択一方式であるにもかかわらず複数回答の場合は、前後設問での回答等を参考に 1 つの回答に絞り込むとともに、「その他」欄に記入されているが類似選択肢がある場合は修正した。

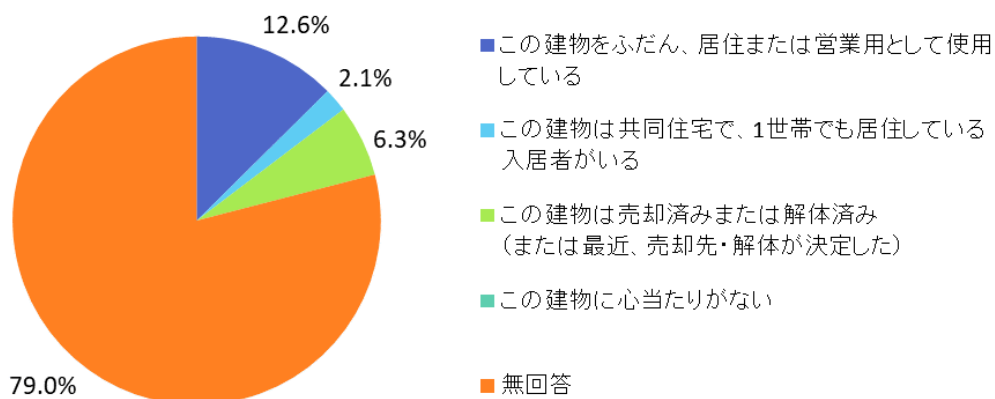
6.4.2 【アンケート結果】所有、空き家であるかの確認

確認「建物をふだん使用している場合や所有ではない等の確認について」の回答を集計した結果が以下となる。

「ふだん使用」「売却済・解体済」など「空き家ではない」回答の合計 30 件は、ここでアンケート終了となるため、問 1 からの集計母数は 113 件となる。

項目	件数	割合
この建物をふだん、居住または営業用として使用している	18	12.6%
この建物は共同住宅で、1 世帯でも居住している入居者がいる	3	2.1%
この建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）	9	6.3%
この建物に心当たりがない	0	0%
無回答	113	79.0%
合計	143	100%

⇒アンケート
終了



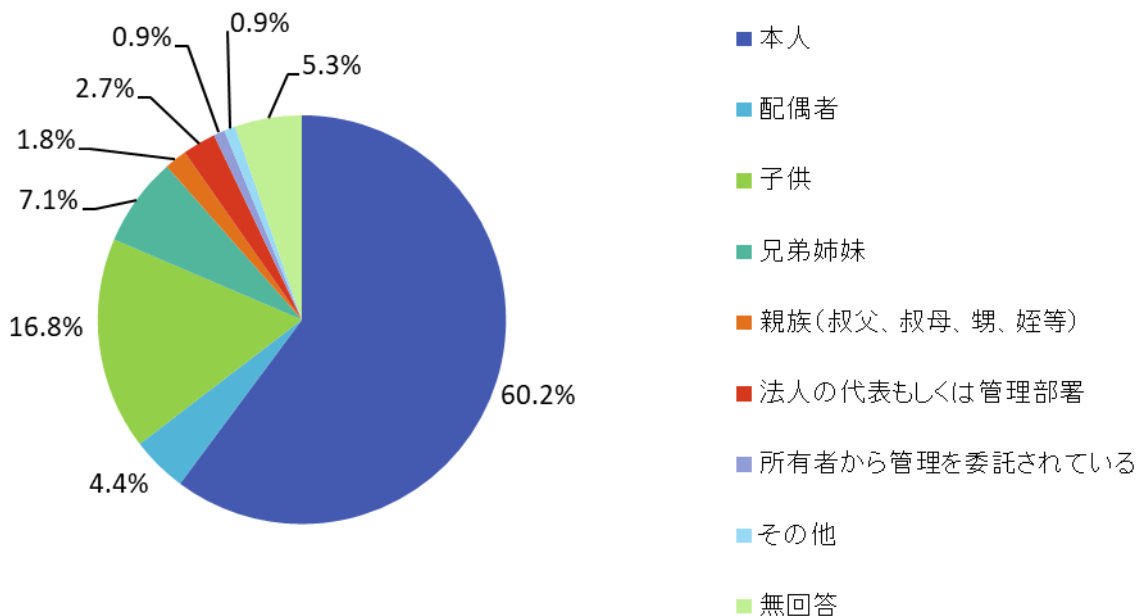
6.4.3 【アンケート結果】アンケート回答者と所有者の続柄

問1「このアンケートにお答えいただく方はどなたですか。」の回答を集計した結果が以下となる。（択一方式）

「その他」回答は、「保佐人」があった。

項目	件数	割合
本人	68	60.2%
配偶者	5	4.4%
子供	19	16.8%
孫	0	0%
兄弟姉妹	8	7.1%
親族(叔父、叔母、甥、姪等)	2	1.8%
法人の代表もしくは管理部署	3	2.7%
所有者から管理を委託されている	1	0.9%
その他	1	0.9%
無回答	6	5.3%
合計	113	100%

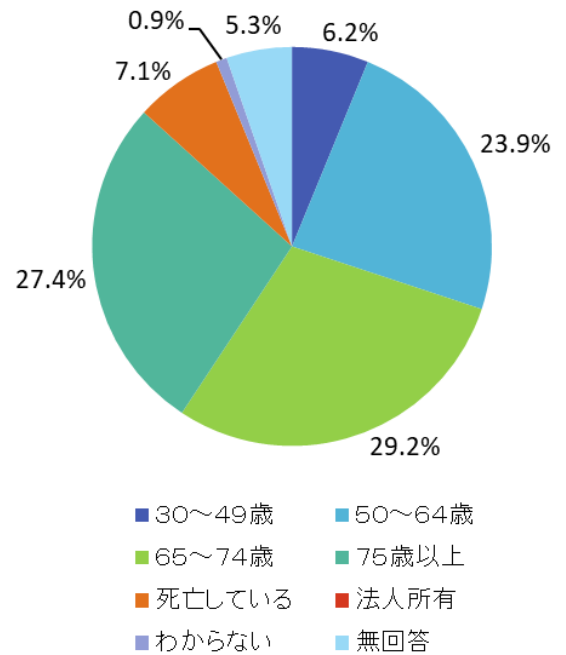
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



6.4.4 【アンケート結果】所有者の年齢

問 2「所有者の年齢について教えてください。」の回答を集計した結果が以下となる。
(択一方式)

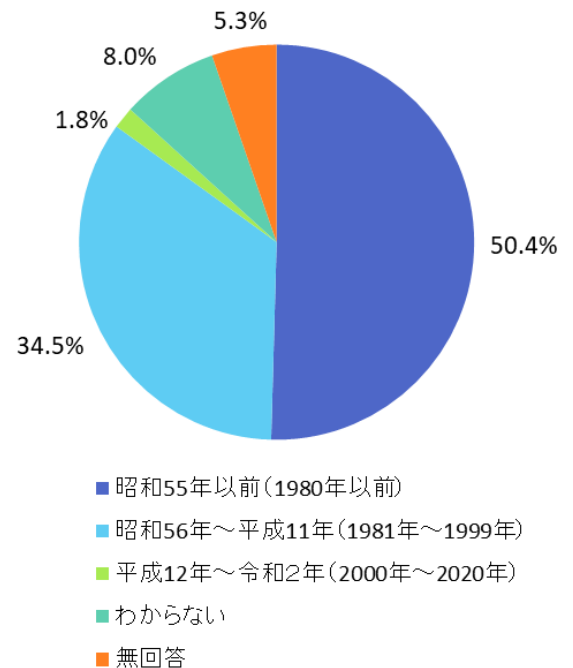
項目	件数	割合
29歳以下	0	0%
30～49歳	7	6.2%
50～64歳	27	23.9%
65～74歳	33	29.2%
75歳以上	31	27.4%
死亡している	8	7.1%
法人所有	0	0%
わからない	1	0.9%
無回答	6	5.3%
合計	113	100%



6.4.5 【アンケート結果】建築時期(完成時期)

問 3「建築時期(完成時期)はいつですか。」の回答を集計した結果が以下となる。(択一方式)

項目	件数	割合
昭和 55 年以前 (1980 年以前)	57	50.4%
昭和 56 年～平成 11 年 (1981 年～1999 年)	39	34.5%
平成 12 年～令和 5 年 (2000 年～2023 年)	2	1.8%
わからない	9	8.0%
無回答	6	5.3%
合計	113	100%

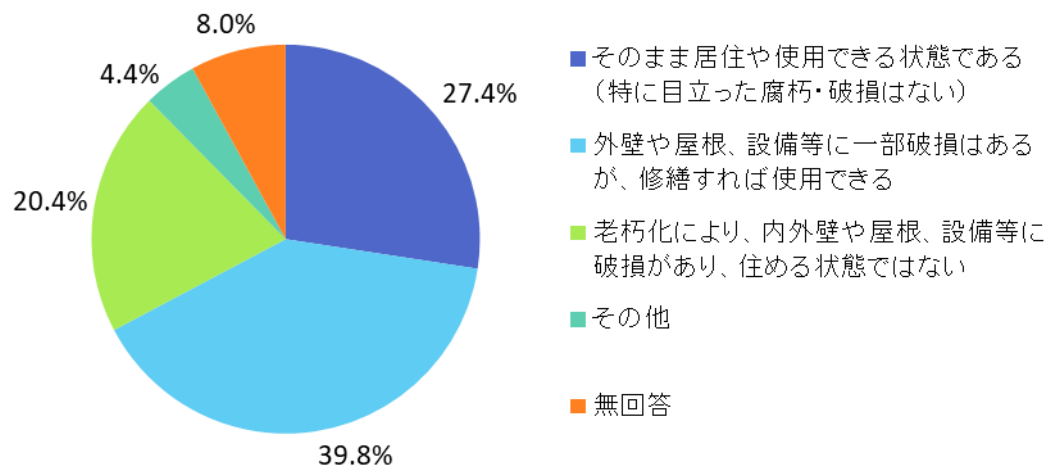


6.4.6 【アンケート結果】建物の現在の状況

問4「建物は現在どのような状況ですか。」の回答を集計した結果が以下となる。（択一方式）

「その他」回答は、「不明」「リフォーム中」「上下水工事の遅れのため床修繕できず未入居状態」などがあつた。

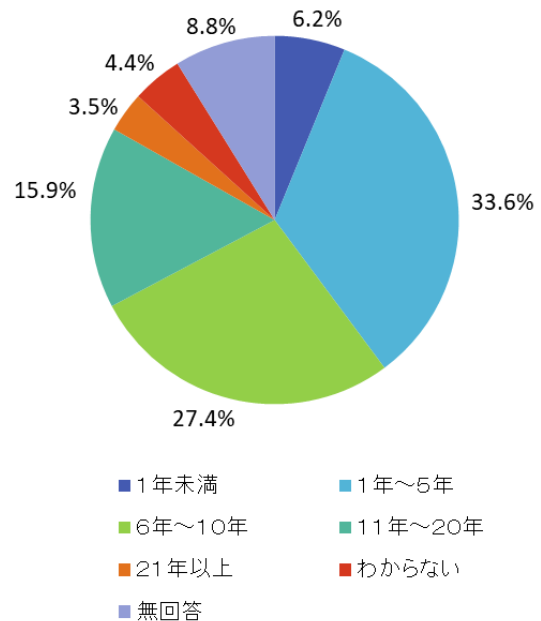
項目	件数	割合
そのまま居住や使用できる状態である （特に目立った腐朽・破損はない）	31	27.4%
外壁や屋根、設備等に一部破損はあるが、修繕すれば使用できる	45	39.8%
老朽化により、内外壁や屋根、設備等に破損があり、住める状態ではない。	23	20.4%
その他	5	4.4%
無回答	9	8.0%
合計	113	100%



6.4.7 【アンケート結果】建物をふだん使用しなくなってどのくらいたつか

問5「建物をふだん使用しなくなってどのくらいたちますか。」の回答を集計した結果が以下となる。（択一方式）

項目	件数	割合
1年未満	7	6.2%
1年～5年	38	33.6%
6年～10年	31	27.4%
11年～20年	18	15.9%
21年以上	4	3.5%
わからない	5	4.4%
無回答	10	8.8%
合計	113	100%



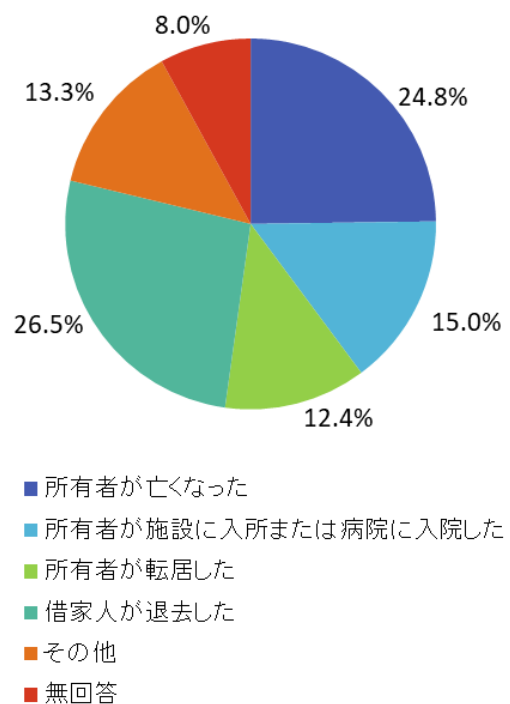
※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

6.4.8 【アンケート結果】建物をふだん使用しなくなったきっかけ

問6「建物をふだん使用しなくなったきっかけはどれにあたりますか。」の回答を集計した結果が以下となる。（択一方式）

「その他」回答は、「老朽化」「不明」のほか、「別宅として建てたため」「車いす生活となってから」「母親を介護するため」などの様々な個別事情があった。

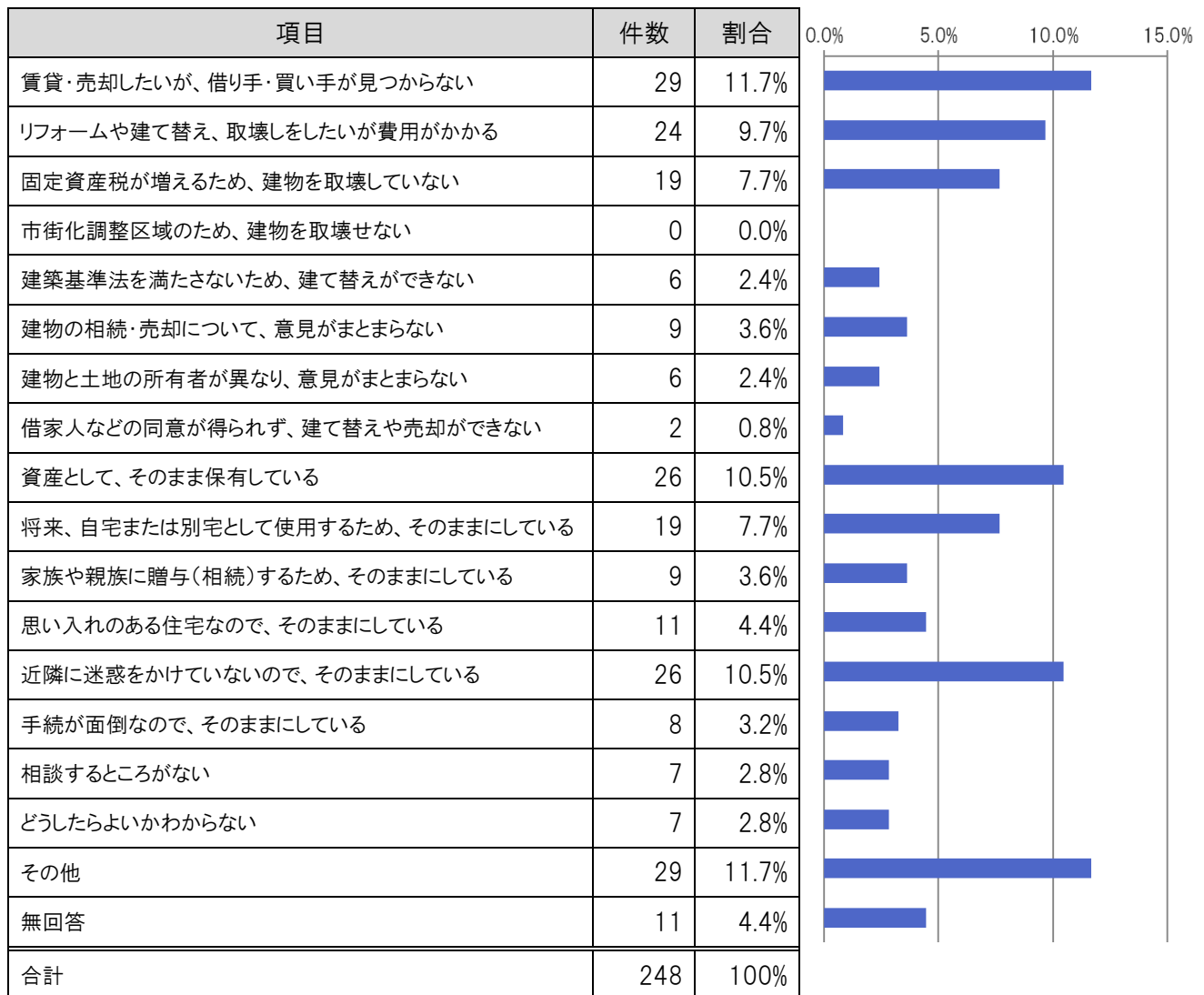
項目	件数	割合
所有者が亡くなった	28	24.8%
所有者が施設に入所または病院に入院した	17	15.0%
所有者が転居した	14	12.4%
借家人が退去した	30	26.5%
その他	15	13.3%
無回答	9	8.0%
合計	113	100%



6.4.9 【アンケート結果】建物をふだん使用していない理由

問7「建物をふだん使用していない理由は次のどれにあたりますか。」の回答を集計した結果が以下となる。（複数選択方式）

「その他」回答は、「物置として使用」「売却予定」「いずれ処分したい」「借主の建物のため不明」のほか、様々な個別事情があったが本書では割愛する。



※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。

6.4.10【アンケート結果】建物の維持管理をどのようにしているか

問8「建物の維持管理はどのようにしていますか。」の回答を集計した結果が以下となる。（択一方式）

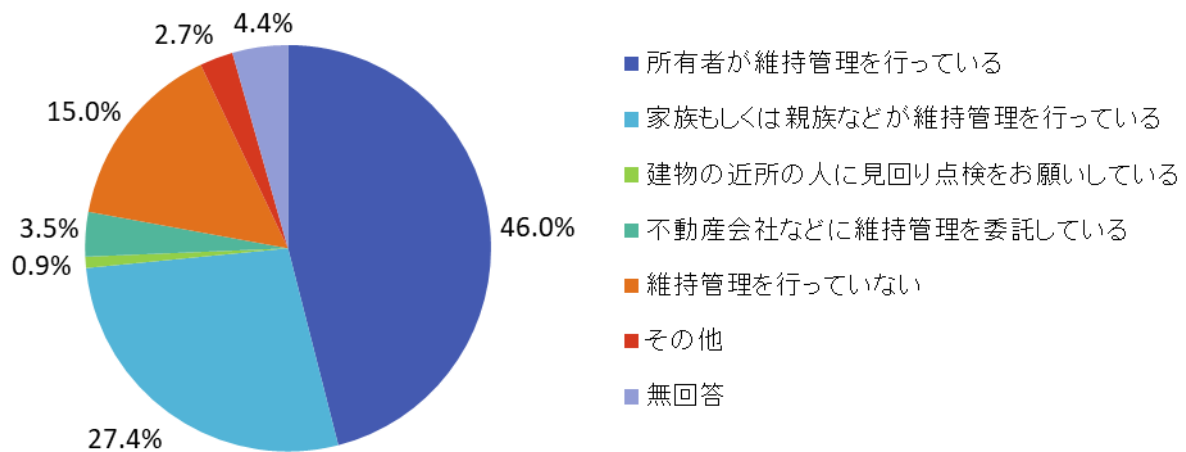
「その他」回答は、「不明」「リフォーム中」などがあつた。

なお、「維持管理を行っていない」と回答の場合は問10、それ以外の場合には問9の設問に移行する。

項目	件数	割合
所有者が維持管理を行っている	52	46.0%
家族もしくは親族などが維持管理を行っている	31	27.4%
建物の近所の人に見回り点検をお願いしている	1	0.9%
不動産会社などに維持管理を委託している	4	3.5%
維持管理を行っていない	17	15.0%
その他	3	2.7%
無回答	5	4.4%
合計	113	100%

⇒問10へ

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。



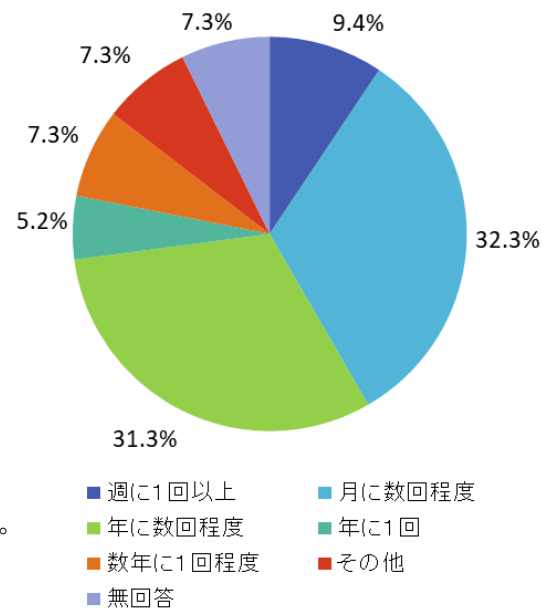
6.4.11【アンケート結果】建物の維持管理の頻度

問8で「維持管理を行っていない」と回答の17件を除く96件について、問9「建物の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。」の回答を集計した結果が以下となる。
(択一方式)

「その他」回答は、「不動産会社に任せている」「リフォーム中」「不明」などがあつた。

項目	件数	割合
週に1回以上	9	9.4%
月に数回程度	31	32.3%
年に数回程度	30	31.3%
年に1回	5	5.2%
数年に1回程度	7	7.3%
その他	7	7.3%
無回答	7	7.3%
合計	96	100%

※ 四捨五入の関係で割合の合計は100%にならない。

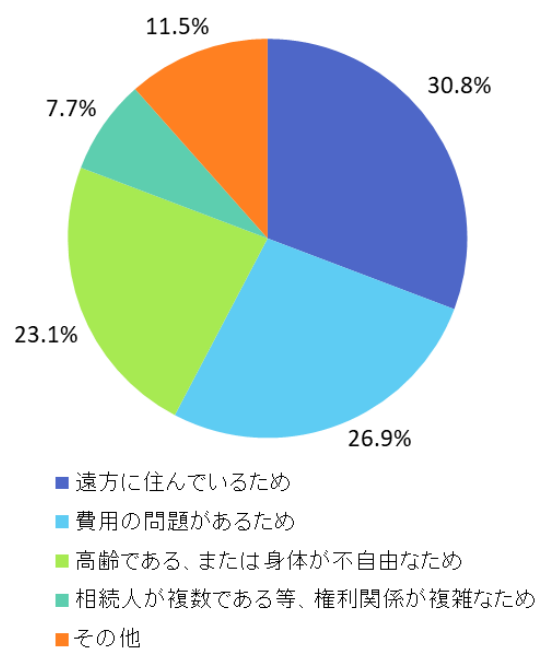


6.4.12【アンケート結果】建物の維持管理を行っていない理由

問8で「維持管理を行っていない」と回答の17件について、問10「維持管理を行っていない理由を教えてください。」の回答を集計した結果が以下となる。(複数選択方式)

「その他」回答は、「解体予定のため」「土地所有者のため」などがあつた。

項目	件数	割合
遠方に住んでいるため	8	30.8%
費用の問題があるため	7	26.9%
高齢である、または身体が不自由なため	6	23.1%
相続人が複数である等、権利関係が複雑なため	2	7.7%
その他	3	11.5%
無回答	0	0%
合計	26	100%



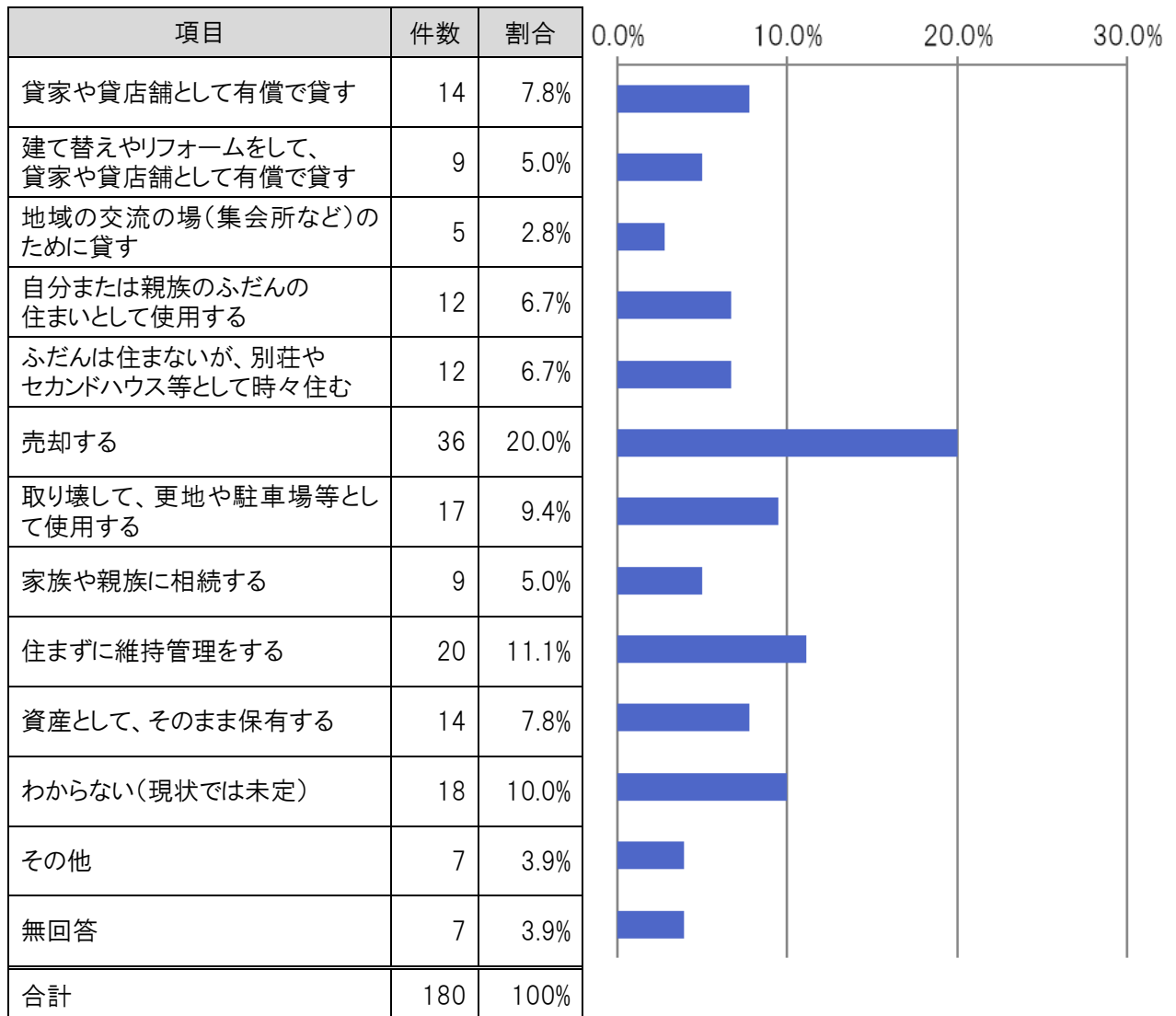
6.4.13【アンケート結果】 今後、建物をどのようにしたいか

問 11「今後、建物をどのようにしたいですか。」の回答を集計した結果が以下となる。

(複数選択方式)

「その他」回答は、「解体」「建替」「不明」などがあつた。

なお、「わからない(現状では未定)」と回答の場合のみ問 12 の設問に移行する。

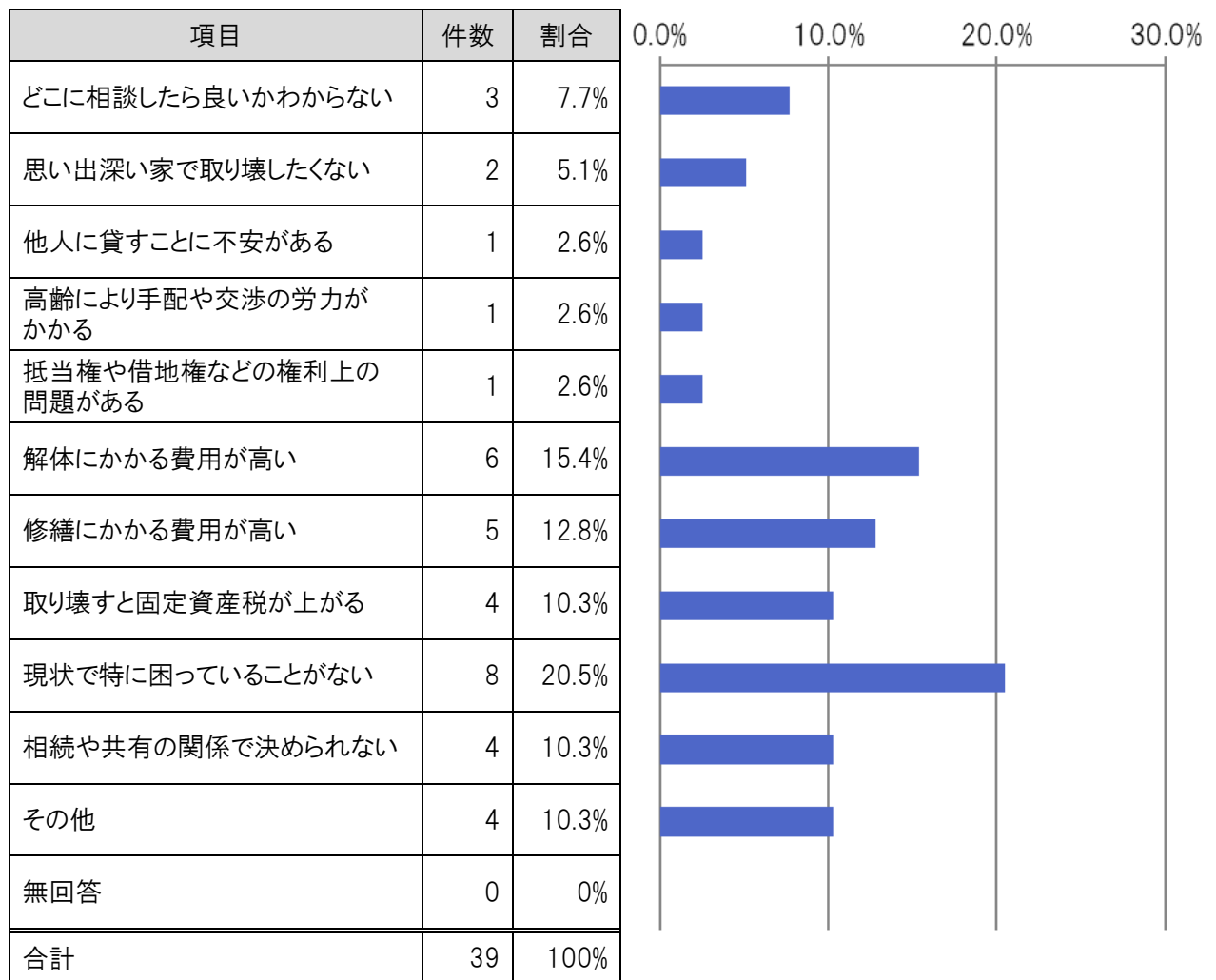


※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。

6.4.14【アンケート結果】現状では未定の理由

問 11 で「わからない（現状では未定）」と回答の 18 件について、問 12「現状では未定の理由を教えてください。」の回答を集計した結果が以下となる。（複数選択方式）

「その他」回答は、様々な個別事情があったが本書では割愛する。

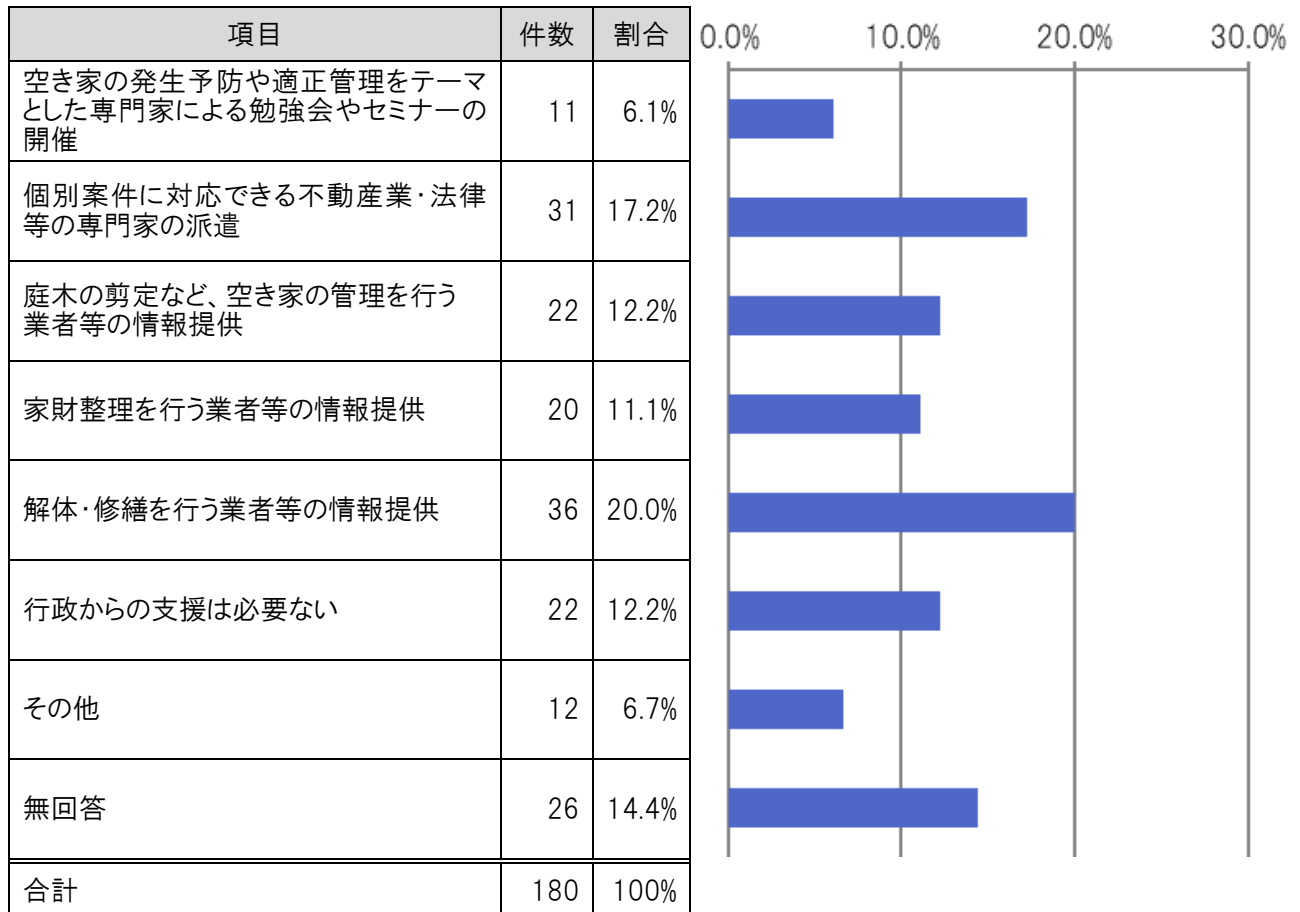


※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。

6.4.15【アンケート結果】空き家にどのような支援策があったら良いか

問13「空き家について、どのような支援策があったら良いと思いますか。」の回答を集計した結果が以下となる。（複数選択方式）

「その他」回答は、「税金の軽減」「解体費用の補助（支援）」などがあつた。



※ 四捨五入の関係で割合の合計は 100%にならない。

6.4.16【アンケート結果】ご要望・ご意見

アンケート最後の「ご要望やご意見、困っていることなどがありましたらご記入ください。」の回答を集計した結果が以下となる。

なお、個別事情にかかわる部分は伏せ字としているが、著しい個人的事情であり、その個人が特定できる可能性がある回答は割愛した。

ご要望、ご意見
売却したいのですが、遠方に住んでいるため、信頼できる業者がわかりません。相談できるところがあれば幸いです。
本年より数年間1階の居間を活用する予定があるも、今後●年を目安に解体・売却する計画をする。その際は、不動産業者の紹介を御願いしたい。
●月で母が死亡して●年をむかえる。●年すぎると売り出すことも考えることができる。同時に売る時にもう1家売りたい所がある。
居住敷地内の建物であり電気メーター、水道メーター等は撤去済であり以前より物置として利用しており当分はこのまま利用の予定です。
今、不動産屋に頼んで売却相手を探している状況なので、今しばらくお待ちください。
近所の家、敷地内で洗車し流れでた水が当家の前の側溝に流れてくる。流す水の量が多く側溝に入りきらず水たまりになり、雑草が生えてしまう。
所有者が入院して、リフォームを考えたが、費用がかなりかかり、取り壊すのにも何百万もかかるので、同じ敷地内に新居を建てて住むことにした。しかし、所有者が亡くなり、私が相続することとなり、物置として使用している。雨戸や屋根瓦が破損して、雨もりが心配です。
本物件は競売で購入しました。情報不足で、事前にチェックをできないままの入札でした。現状有効活用できそうにないため、処分（売却等）を考えております。アドバイス等ございましたら、連絡お願い致します。
もっと早くこの空き家問題を取り入れて欲しかった。
貸家・貸店舗を最優先に考えていますが相談にのっていただきたい。また付随する農地も有償で借りる相手がいれば検討したい。（固定資産税支払いのため）
こういうチャンスがありありがとうございます。
●●の土地が手狭のため●●の家をコンテナがわりに使っていますが、できればまとめたく、昨年末別の土地を購入しそちらを建替予定で建築業者を選定中です。その上で、中のものを移し、間11の①②③④⑥で考え中です。お手数をおかけしますが、よろしくお願い致します。
●棟分空いたら全棟こわします。
所有者本人（入院中）が解体OKならすぐ解体を検討する。
昔の建築基準で建てた家なのでなかなか買い手が見つからない。
借地人退却後に解体の約束も守られず●年がたち連絡もとれません。建物を担保に借入金もあり再三の話し合いでも和解に至りません。危険家屋のため、強制撤去の申請をするも受理されず、私一個人の対処にも限界があり大変迷っております。行政からの解体支援をお願い出来ればと切に願っております。また、近隣住民の方々にもご迷惑をおかけしていることも大変心苦しく思っております。どうぞご支援の程よろしくお願い致します。
年々歳をとりますので自分達でできなくなった時が心配です。
所有者が認知症で、施設入所中で何もできない。貸せるなら貸したいと思っている。
地域交流の場として利用してほしい場合は基準等のルールがあるのでしょうか？
庭木の剪定など料金が他の業者に頼むとかかるので自分で行うには無理があるので（時間的）安く頼める所がないか考えている。
早急に入居したいのですが、町指定下水道工事店一覧から見積後、依頼しても●年も工事が行われない次第です。
実家が祖父と父の共有名義になっていたが、祖父、父、母が死亡。祖母は生きているが高齢で意思疎通がなかなかとれないため、売却手続や相続手続が進められずにいる。

7 実態調査まとめ

7.1 空き家の概況と考察

実態調査（現地調査及びアンケート）で得られた結果に基づく概況と考察は以下のとおりとなる。

<空き家の件数>

詳細調査・机上判定精査が完了した段階での空き家件数は234件[P. 20 — 4. 1. 3]と把握した。なお、アンケートで「空き家ではない」との回答が30件[P. 53 — 6. 4. 2]あったが、詳細調査時点では空き家である可能性が高い住宅であることから、この234件を瑞穂町全域の空き家件数として扱うものとする。

<空き家発生の地域特性>

現地調査結果より作成した密度地図[P. 22 — 4. 1. 6]により、一部の地区に空き家の発生が多い傾向が見られるとともに、地区別の空き家解消率や増減割合[P. 21 — 4. 1. 5]でも地域差が見られた。（特徴的な地区の考察は[P. 23 — 4. 1. 7]を参照。）

このように、局所的には発生・解消の度合いの違いが見られたものの、瑞穂町全域としては約7年間で61.5%の空き家が解消となっている[P. 20 — 4. 1. 4]ことが分かった。

<空き家の外観判断>

現地調査結果より、「賃貸」や「売家」、「空き家を連想させる」掲示があったものが合計で9件（3.8%）[P. 28 — 4. 4. 1]、表札が「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」を合わせて14件（6.0%）[P. 30 — 4. 4. 5]、「通常鍵以外の侵入防止措置がある」が8件（3.4%）[P. 30 — 4. 4. 6]となることから、この外観目視調査項目で明らかに空き家と判断できたものは少なかった。

ただし、電気メーターが「取り外されている」「動いていない」の合計が98件（41.9%）[P. 29 — 4. 4. 3]、郵便受けが「塞がれている」「郵便物等が長期放置の形跡あり」を合わせて58件（24.8%）[P. 29 — 4. 4. 4]、「雑草などがあり、出入りの様子がない」が49件（20.9%）[P. 31 — 4. 4. 7]となることから、この調査項目は外観目視での一定の判断材料となることが分かった。

なお、外観目視での空き家判断が難しい状況であるにもかかわらず、アンケート回答143件のうち79.0%（113件）が「空き家である」と判明[P. 53 — 6. 4. 2]したことから、空き家か否かの判定において水道閉栓情報が重要であることが分かった。

＜空き家の外観不良＞

現地調査結果より、軽微な不良項目ではあるが、

- ✓ 屋根に汚れ・一部の破損がある：121 件（51.7%）[P. 34 — 4.5.1]
- ✓ 外壁に汚れ・破損がある：152 件（65.0%）[P. 34 — 4.5.2]

と多くあった。一方で、深刻な不良項目となる、

- ✓ 屋根に大きな穴や多くのカワラ等ハガレ、波うちがある：13 件（5.6%）[P. 34 — 4.5.1]
- ✓ 外壁に大きなヒビや穴が開いている：9 件（3.8%）[P. 34 — 4.5.2]
- ✓ 窓ガラスが割れている：4 件（1.7%）[P. 35 — 4.5.3]
- ✓ 門扉があるが破損している：8 件（3.4%）[P. 35 — 4.5.4]
- ✓ 塀があるが破損や傾きがある：8 件（3.4%）[P. 36 — 4.5.5]
- ✓ バルコニーや窓台、物干しに破損が見られる：37 件（15.8%）[P. 36 — 4.5.6]
- ✓ 明らかに現在のままでの建物利用は不可能：10 件（4.3%）[P. 36 — 4.5.6]
- ✓ 敷地外に落下物あり：1 件（0.4%）、敷地内に落下物あり、または落下のおそれがある構造物あり：14 件（6.0%）[P. 37 — 4.5.7]
- ✓ 雑草、庭木が沿道や隣地に大きくハミ出し、通行や居住の妨げ：8 件（3.4%）[P. 37 — 4.5.8]
- ✓ 粗大ゴミあり：42 件（17.9%）、ごみ収集袋で大量：6 件（2.6%）[P. 38 — 4.5.9]
- ✓ 容易に不法侵入できる状態（扉や窓の解放等）：6 件（2.6%）[P. 39 — 4.5.11]
- ✓ コバエ等害虫の発生が見られる：1 件（0.4%）[P. 39 — 4.5.11]
- ✓ 動物の住み着いている形跡がある：1 件（0.4%）[P. 39 — 4.5.11]

があったが、著しい管理不良の状態は全体的に少ないことが分かった。

以上の結果が反映した空き家評価[P. 44 — 5.2.1]において、そのまま利活用可能な状態である「利活用空き家」が 31.2%（73 件）、修繕により利活用可能な状態である「修繕利活用空き家」が 55.1%（129 件）である一方で、管理不良が目立ち現状のままで利活用が難しいと考えられる「管理不良空き家」が 13.7%（32 件）という結果となった。

＜所有者の特定＞

アンケート送付の所有者特定では固定資産税情報を利用したが、1 通のみ郵送不達[P. 49 — 6.1.4]があった。また、アンケートでは、9 件（回答 113 件のうち、6.3%）が「売却済みまたは解体済み（もしくは最近、売却・解体が決定）」と回答[P. 53 — 6.4.2]しており、詳細調査からアンケート発送までの 3 か月程度の短い間に、状況が変化しているものが少なからずあることが分かった。

＜空き家の所有者＞

アンケート結果より、アンケート回答者と所有者の続柄[P. 54 — 6. 4. 3]は、「本人」が 60. 2%（68 件）に留まるとともに、所有者の年齢[P. 55 — 6. 4. 4]では、56. 6%（回答 113 件のうち、「65～74 歳」33 件と「75 歳以上」31 件の合計 64 件）が 65 歳以上の高齢者であり、「死亡している」が 7. 1%（8 件）あった。このことから、「高齢者の現在の住居」ではなく「高齢者が所有する空き家（＝現在は住んでいない）」であることから、近い将来、相続等の問題が起きるおそれがあることが分かった。

＜空き家の状況＞

アンケート結果より、50. 4%（57 件）が昭和 55（1980）年以前に建築された空き家となり、旧耐震基準で建てられたものである[P. 55 — 6. 4. 5]ことから、耐震補強等の実施状況にもよるが、耐震性が懸念されるものが多いことが分かった。

また、「老朽化により住める状態ではない」が 20. 4%（23 件）[P. 56 — 6. 4. 6]であるとともに、空き家となってから 6 年以上が経過するものが 46. 9%（回答 113 件のうち、「6～10 年」31 件、「11～20 年」18 件、「21 年以上」4 件の合計 53 件）[P. 57 — 6. 4. 7]であることから、現状のままでは利活用が難しいものが一定数あることが分かった。

この結果は、現地調査に基づく空き家評価[P. 44 — 5. 2. 1]と若干の乖離があるが、外観目視では判断できない建物内部の腐朽や、長期使用していないことにより「住める状態ではない」と所有者が認識している可能性が考えられる。

このような状況である一方で、空き家の「維持管理を行っていない」は 15. 0%（17 件）[P. 59 — 6. 4. 10]に留まることから、居住等に使用していなくても所有者等により適切に管理されている空き家が非常に多いことが分かった。

＜所有者の意向と抱える問題＞

所有者の空き家に対する今後の意向[P. 61 — 6. 4. 13]は「売却する」が 20. 0%（36 件）と最も多く、「貸家や貸店舗として有償で貸す」が 7. 8%（14 件）となる一方で、空き家をふだん利用していない理由[P. 58 — 6. 4. 9]が「賃貸・売却したいが、借り手・買い手が見つからない」が 11. 7%（29 件）と最も多い（※「その他」を除く）ことから、「売りたい（貸したい）が売れない（借り手が見つからない）」状況があることが分かった。

また、空き家をふだん利用していない理由[P. 58 — 6. 4. 9]は、「資産として、そのまま保有している」10. 5%（26 件）と「近隣に迷惑をかけていないので、そのままにしている」10. 5%（26 件）が 2 番目に多い（※「その他」を除く同率 2 位）とともに、空き家の今後の意向[P. 61 — 6. 4. 13]は「住まずに維持管理をする」が 11. 1%（20 件）と 2 番目に多く、「わからない（現状では未定）」が 10. 0%（18 件）と 3 番目に多くなっている。

このような状況が続き、空き家の状態が長期化することで資産価値が下がり、いざ「売りたい・貸したい」となった時に活用が難しくなることが懸念される。

＜所有者が望む支援と情報提供＞

所有者が行政に望む空き家の支援策[P. 63 — 6.4.15]では、「解体・修繕を行う業者等の情報提供」が20.0%（36件）と最も多く、「個別案件に対応できる不動産業・法律等の専門家の派遣」が17.2%（31件）と2番目に多かった。この所有者の要望に応えるためには、空き家の相続・活用セミナーの開催や専門家による個別相談会の実施などが考えられる。

＜瑞穂町の空き家の傾向＞

全国各地の空き家の現状として、降雪が多い地域では、屋根の雪下ろしが適切に行われないことが原因となる空き家の倒壊がしばしば報道されている。また、都区内等の木造密集地域かつ接道義務を満たさず再建築が難しい地域では、空き家が長年そのまま放置され、著しい管理不全に陥り、周辺に悪影響を与えている事例が見られる。

瑞穂町では、今回調査で把握した空き家のうち管理不良であるものが占める割合は比較的少なく、自然災害や接道義務を満たさない再建築不可などの影響も少ないことから、周辺環境に悪影響を及ぼす空き家の問題が多発する可能性は低いと想定される。

ただし、空き家が管理不良であるとの住民からの情報が一定数寄せられているとともに、今回調査で特定空家等候補（6件）・管理不全空家等候補（3件）となり得る9件の空き家があった[P. 47 — 5.2.4]ことから、該当空き家の所有者に向け、空き家の管理は所有者の責務であり、所有者自らが適切な管理を行うように促していくことが必要である。

一方で、過年度調査時点（平成28（2016）年度）から今回調査時点（令和5（2023）年度）の約7年間に空き家の状態が61.5%解消している[P. 21 — 4.1.5]ところではあるが、現状も利活用可能な空き家が多いことから、空き家の活用や流通に向けた所有者への情報提供や、空き家の管理の重要性を周知して所有者の意識向上を図ることが、空き家のさらなる解消や管理不良の空き家の抑制につながると考えられる。

また、将来のさらなる高齢化の進展に伴い、空き家を現状以上に増加させないための施策として、空き家活用セミナーの開催や相談体制の構築など、「空き家の状態を長期化させない」ための施策が有効であると考えられる。

資料編

アンケート調査票

～ 瑞穂町空き家所有者アンケート ～ アンケート調査票

あなたが所有、または管理されている

瑞穂町 ○○○○ ×××-××

の建物についておたずねいたします。

※ 上記は、この建物のある地番となります。

※ この建物が複数の方で共有または管理されている場合は、代表としてお一人にお送りしています。

※ 建物所有者情報が不明の場合には、土地所有者の方に送付しております。

～ アンケート記入にあたってのお願い ～

- 別紙「ご協力のお願い」をお読みいただき、ご回答ください。
- すべての記入が終わりましたら、同封の返信用封筒（**切手不要**）に入れ郵便ポストへ投かんしてください。

確認

このアンケートでは、**ふだん、住居や店舗、事務所などとして使用していない**住宅を「**空き家**」としています。次のいずれかに該当する場合には、問1以降のアンケートにお答えいただく必要はありません。該当するチェック欄に印をつけ、アンケートを返信してください。

- ☐ この建物をふだん、居住または営業用として使用している
- ☐ この建物は共同住宅で、1世帯でも居住している入居者がいる
- ☐ この建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）
- ☐ この建物に心当たりがない

上記に該当しない場合は、2 ページの問 1 から順に質問にお答えください。

1. 所有者の方についてお伺いします

問 1 このアンケートにご回答の方（代筆の方を含む）と建物の所有者の続柄（所有者との関係）は、何ですか。（**1つだけに○**）
（土地のみご所有の方に送付された場合には、このアンケートにご回答の方と土地の所有者の続柄をご回答ください。）

(土地のみご所有の方に送付された場合には、このアンケートにご回答の方と土地の所有者の続柄をご回答ください。)

1. 本人 2. 配偶者 3. 子供
4. 孫 5. 兄弟姉妹 6. 親族（叔父、叔母、甥、姪等）
7. 法人の代表もしくは管理部署 8. 所有者から管理を委託されている
9. その他（ ）

問 2 所有者の年齢について教えてください。（1つだけに○）
（複数の方で共有されている場合は、一番年齢の高い方をご回答ください。）

(複数の方で共有されている場合は、一番年齢の高い方をご回答ください。)

- | | | | |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 1. 29歳以下 | 2. 30～49歳 | 3. 50～64歳 | 4. 65～74歳 |
| 5. 75歳以上 | 6. 死亡している | 7. 法人所有 | 8. わからない |

3 ページ 問3へお進みください

2. 建物についてお伺いします

問 3 建築時期（完成時期）はいつですか。（1つだけに○）
（不明な場合には、おおよその時期で結構です。）

1. 昭和 55 年以前（1980 年以前）
2. 昭和 56 年～平成 11 年（1981 年～1999 年）
3. 平成 12 年～令和 5 年（2000 年～2023 年）
4. わからない

問 4 建物は現在どのような状況ですか。（1つだけに○）

1. そのまま居住や使用できる状態である（特に目立った腐朽・破損はない）
2. 外壁や屋根、設備等に一部破損はあるが、修繕すれば使用できる
3. 老朽化により、内外壁や屋根、設備等に破損があり、住める状態ではない
4. その他（ ）

問 5 建物をふだん使用しなくなってどのくらいたちますか。（1つだけに○）

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

問 6 建物をふだん使用しなくなったきっかけはどれにあたりますか。
（1つだけに○）

- | | |
|--------------|------------------------|
| 1. 所有者が亡くなった | 2. 所有者が施設に入所または病院に入院した |
| 3. 所有者が転居した | 4. 借家人が退去した |
| 5. その他（ ） | |

4 ページ 問 7 へお進みください

建物をふだん使用していない理由は次のどれにあたりますか。

【資産運用・費用】

- 【相続・権利関係】

- 【現状維持】

- 【その他】

5 ページ 問 8 へお進みください

※「外観点検」とは、建物の破損や敷地内の異常個所の点検（水回り、雨漏り、ガラス割れ、塀、門扉、庭木の手入れ）を行う程度とします。

1. 所有者が維持管理を行っている
2. 家族もしくは親族などが維持管理を行っている
3. 建物の近所の人に見回り点検をお願いしている
4. 不動産会社などに維持管理を委託している

「5」を選んだ方は、
問10へお進みください

「5」以外の回答の方は 問9へお進みください

1. 週に1回以上 2. 月に数回程度
3. 年に数回程度 4. 年に1回
5. 数年に1回程度 6. その他（ ）

(※問 10 は、問 8 で「5」を選んだ方だけ、お答えください。)

1. 遠方に住んでいるため
2. 費用の問題があるため
3. 高齢である、または身体が不自由なため
4. 相続人が複数である等、権利関係が複雑なため
5. その他（

~ 5 ~



4. 建物の今後の予定をお伺いします

問 11 今後、建物をどのようにしたいですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 貸家や貸店舗として有償で貸す
2. 建て替えやリフォームをして、貸家や貸店舗として有償で貸す
3. 地域の交流の場（集会所など）のために貸す
4. 自分または親族のふだんの住まいとして使用する
5. ふだんは住まないが、別荘やセカンドハウス等として時々住む
6. 売却する
7. 取り壊して、更地や駐車場等として使用する
8. 家族や親族に相続する
9. 住まずに維持管理をする
10. 資産として、そのまま保有する

11. わからない（現状では未定）

12. その他（

問 12 へ
お進みください

「11」以外の回答の方は7ページ 問 13 へお進みください

(※問 12 は、問 11 で「11」を選んだ方だけ、お答えください。)

問 12 問 11 で「11. わからない（現状では未定）」と回答された方にお聞きます。
現状では未定の理由を教えてください。(あてはまるものすべてに○)

1. どこに相談したら良いかわからない
2. 思い出深い家で取り壊したくない
3. 他人に貸すことに不安がある
4. 高齢により手配や交渉の労力がかかる
5. 抵当権や借地権などの権利上の問題がある
6. 解体にかかる費用が高い
7. 修繕にかかる費用が高い
8. 取り壊すと固定資産税が上がる
9. 現状で特に困っていることがない
10. 相続や共有の関係で決められない
11. その他（

7ページ 問 13 へお進みください

5. 支援策についてお伺いします

問 13 空き家について、どのような支援策があったら良いと思いますか。
(あてはまるものすべてに○)

1. 空き家の発生予防や適正管理をテーマとした専門家による勉強会やセミナーの開催
2. 個別案件に対応できる不動産業・法律等の専門家の派遣
3. 庭木の剪定など、空き家の管理を行う業者等の情報提供
4. 家財整理を行う業者等の情報提供
5. 解体・修繕を行う業者等の情報提供
6. 行政からの支援は必要ない
7. その他 ()

6. ご要望やご意見など

問 14 さしつかえなければ、お名前とご連絡先のご記入をお願いいたします。
なお、このアンケートが送付された住所等と異なる場合には、現在の住所等を記入してください。

お名前 _____

ご住所 〒 _____

電話番号 _____

※個々の回答やプライバシーに関する内容が他の用途で利用・公表されることは一切ありませんので、是非ご協力をお願いいたします。

■ ご要望やご意見、困っていることなどがありましたらご記入ください。

※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。

瑞穂町空き家等実態調査報告書

発行年月 令和 6(2024)年 3 月

発 行 瑞穂町

編 集 瑞穂町 都市整備部 都市計画課 計画・住宅係

〒190-1292 東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎 2335 番地

電話 042-557-0501(代表)
