

瑞穂町空き家等実態調査

報 告 書

平成 29 年 3 月

瑞 穂 町

目 次

1. 調査の概要	1
(1) 調査の目的	1
(2) 調査期間	1
(3) 調査範囲	1
(4) 調査対象	1
(5) 調査方法	1
(6) 調査工程	1
2. 第1回調査（町内全域調査）	2
(1) 調査方法	2
(2) 調査結果	2
3. 第2回調査	4
4. 現地調査票様式	5
5. 現地調査結果のまとめ	9
(1) 現地調査票（一次）集計結果	9
① 空き家等判定理由	9
② 接地幅	10
③ 敷地に接している道路幅員	10
④ 現地調査票（二次）に該当の有無	11
(2) 現地調査票（二次）集計結果	12
① 不良空き家判定理由	12
② 外観目視による建物の不良度判定	14
③ 外観目視による周囲への影響	15
(3) 空き家等候補現地調査集計結果	16
① 空き家等候補台帳集計結果（地区別）	16
② 建物種別比率件数表（地区別棒グラフ形式）	17
③ 空き家等候補の分布図	18
6. アンケート調査	19
(1) 郵送先方法と手順	19

(2) 回答状況.....	19
7. アンケート結果のまとめ	20
(1) 問1「住宅の利用状況」	20
(2) 問2「住宅の利用・管理のための訪問頻度」	21
(3) 問3「建物・土地の所有者」	22
(4) 問4「常時、人が住まなくなった理由」	23
(5) 問5「今後の利用等の意向」	24
(6) アンケート自由記入欄コメント	25
(7) アンケート地区別集計表	26
8. 空き家等の適正管理に関する課題について	27
9. 調査資料	28
(1) 調査お知らせ文.....	28
(2) アンケート調査依頼文.....	29
(3) アンケート用紙.....	30

1. 調査の概要

(1) 調査の目的

本調査は、「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日、法律第 127 号)」に基づき、瑞穂町内の空き家等の実態を把握するために、外観目視による老朽破損度の調査並びに空き家等候補の納税義務者へのアンケートを実施し、空き家等の適正管理のための基礎資料とする。

(2) 調査期間

平成 28 年 7 月 8 日から平成 29 年 3 月 31 日

(3) 調査範囲

瑞穂町全域

(4) 調査対象

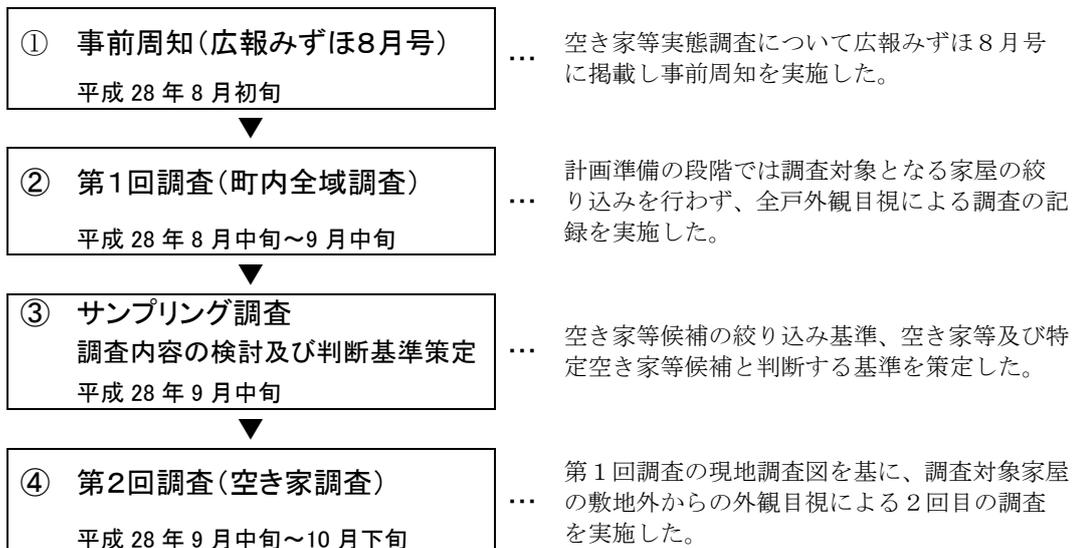
調査対象区域の家屋（一戸建て住宅、集合住宅、商店、倉庫、工場）

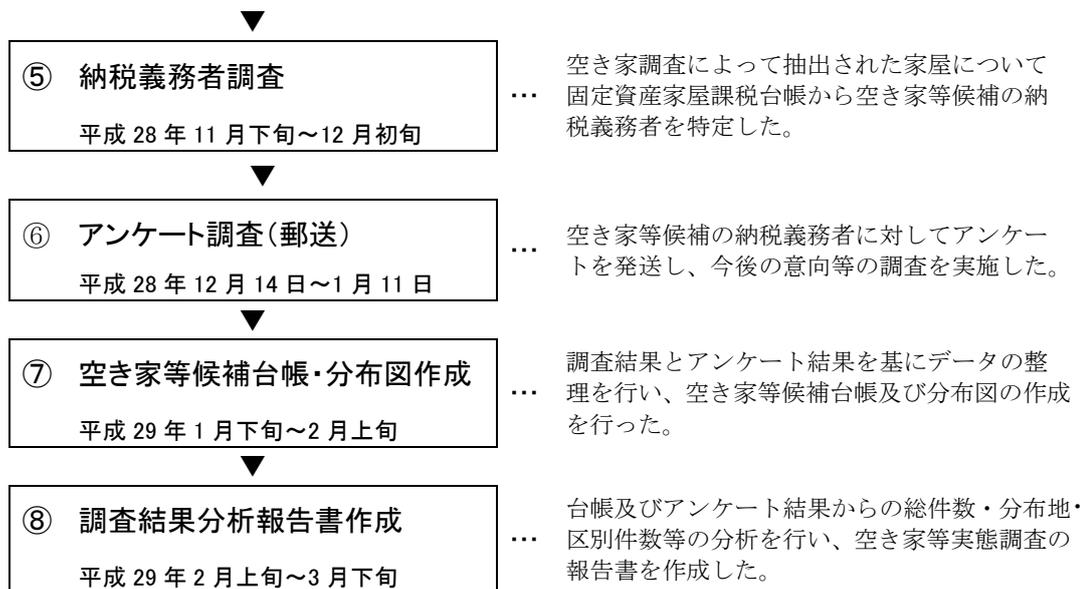
(5) 調査方法

地方公共団体における空家調査の手引き（平成 24 年国土交通省住宅局）を参考に業務委託により、以下の方法で実施した。

- ・道路上(敷地外)からの外観目視による調査
- ・空き家等候補の納税義務者へのアンケート

(6) 調査工程





2. 第 1 回調査（町内全域調査）

（1）調査方法

住宅地図を参考に、現地踏査の外観目視により「空き家等と想定される建物」「目視することが出来ない建物」を抽出し、調査図に位置をプロットした。

（2）調査結果

第 1 回調査において、空き家等と想定される建物は 172 件であった。
なお、主に次のような状況があった場合、空き家等であると想定した。

- ・ 建物の損傷が激しく到底居住できる状態ではないような廃屋
- ・ 売物件やテナント募集などの表示が出ておりカーテンや家具がない
- ・ 表札が取り外されている、またはスプレーやガムテープで隠している
- ・ 郵便受けがいっぱいになっている、ガムテープで塞がれている
- ・ 出入口に草木が繁茂し出入りしている様子がない など

また、「空き家等かどうか判断できなかった建物」や「目視することが出来ない建物」を 458 件抽出した。これらの建物は主に次のような状況であった。

- ・ 人の住んでいる気配はないが敷地内に道具が置いてあったり、窓にカーテンがかかっている
- ・ 人の住んでいる気配はないが、車等がとまっている
- ・ 利用されているか判断のつかない倉庫・作業場・物置
- ・ 民有地の通路、周辺住民とのトラブルが懸念されるような空間にあり調査できな

かった建物

- ・敷地の塀や生垣、庭の草木が繁茂しているなどのため、目視できなかった建物
- ・別の建物等に隠れているため目視できなかった建物
- ・道路等から建物までの距離が長いため、空き家かどうか判断できなかった建物
など

3. 第2回調査

第1回調査において調査員が判断に迷う建物を参考に判断基準、調査方法を再検討し、次の①から③の基準に従い、第2回目の現地調査を行った。

①調査対象から除外した建物

- ア. 使用されていることが明らかな工場等の同一敷地内にある倉庫などの建物
- イ. 居住が明らかな住宅に附属している物置や、畑にある納屋などの建物
- ウ. 工事中または竣工直後で新築と明らかに判断できるような建物

②空き家等候補の判断基準

- ・現地調査票(一次)(様式1)の空家判定理由の14項目を基準とする。
 - ア. 現地調査票(一次)(様式1)の空家判定理由が「その他」を含め2つ以上ある場合、空き家等候補として扱う。
 - イ. ただし、「電気やガスのメータが動いていない、又は取り外されている」もの、「売却や賃貸物件の表示がある(空き店舗、事務所)」ものについては、単独の理由でも空き家等候補として扱う。

③空き家等候補の不良度判定基準

- ア. 現地調査票(二次)(様式2)の不良空家判定理由の17項目、及び下段の点検項目について点検し、不良空き家等候補を判定する。
- イ. 「ア」の点検で不良空き家等候補と判定した建物については、様式3 外観目視による建物の不良度判定・点検1、様式4 外観目視による周囲への影響/点検2~7の点検を行う。

4. 現地調査票様式

現地調査にて使用した現地調査票は、以下の4種である。

様式1 現地調査票(一次)

瑞穂町 現地調査票(一次)			調査番号	
調査日	平成 年 月 日	調査員		
所在地	瑞穂町			
住宅地図番号		写真番号	～	

①空家判定理由(複数選択可) 2個以上ある場合空家と判定する(11・12の場合は1個でもよい)

NO	理 由	判定
1	雨戸やシャッターが閉まっている	
2	表札がない(ガムテープやスプレーで見えなくしている)	
3	ポストがガムテープで塞いでいる	
4	郵便受けにチラシや郵便物等が大量にたまっている	
5	門扉がチェーン等で施錠されている	
6	敷地に入れないようロープが張られている	
7	カーテンや家具がない	
8	窓ガラスが割れたままになっている	
9	敷地内に草木が繁茂したり、放置物があるなど、出入りしている様子がない	
10	敷地内にごみ等の不法投棄がみられる	
11	電気やガスのメータが動いていない、又は取り外されている	
12	売却や賃貸物件の表示がある(空き店舗、事務所)	
13	近隣住人からの聞き取り調査	
14	その他(

*集合住宅の場合1棟全体が無人的場合に空家と判定する

②接地幅 2m以上、未満

1. 2m以上 2. 2m未満

③敷地に接している道路幅員

1. 2m未満 2. 2～4m未満 3. 4～6m未満 4. 6m以上 5. 接していない

④空家(二次)の有無

1. 無 2. 有

備考

様式2 現地調査票(二次)

瑞穂町 現地調査票(二次)

調査番号

調査日	平成 年 月 日	調査員	
-----	----------	-----	--

所在地	瑞穂町	写真番号	~
-----	-----	------	---

**不良個所がわかるように近景で写す

不良空家判定理由(複数選択可)

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 1. 家屋、門柱及び塀の破損、傾き有 「建物」 | 2. 石綿等の暴露や飛散有 「建物」 |
| 3. 汚物の流出有 「浄化槽の放置・破損」 | 4. 臭気有 「ゴミ放置・不法投棄」 |
| 5. ゴミ等の放置又は不法投棄有(衛生上有害か?) | 6. ねずみや蚊等の発生有 「ゴミ放置・不法投棄」 |
| 7. 屋根や外壁などの外見上の傷みや汚れ有 | 8. ガラスの割れている状態有 「建物」 |
| 9. 雑草や立木の繁茂有 「建物を覆う程度」 | 10. 立木の腐朽または倒壊有 「道路、近隣はみ出し」 |
| 11. 立木や雑草の道路及び隣接地への越境有 | 12. 動物等の住家有 「敷地」 |
| 13. 動物等の糞尿や汚物等による臭気有 「敷地」 | 14. 害虫の大量発生有 「敷地」 |
| 15. 土砂の道路及び隣接地への流出有 「周辺道路および敷地」 | |
| 16. 門扉の開放や窓ガラスの破損による侵入できる可能性有 「建物」 | |
| 17. その他(敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている) | |

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	無	有	点検1へ
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 建築物又は設備等の破損等が原因で	無	有	点検2へ
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 ゴミ等の放置、不法投棄が原因で	無	有	点検3へ
適切な管理が行わないことにより著しく景観を損なっている状態	無	有	点検4へ
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 立木が原因で	無	有	点検5へ
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 空家等に住み着いた動物等が原因で	無	有	点検6へ
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 建築物等の不適切な管理などが原因で	無	有	点検7へ

様式3 外観目視による建物の不良度判定・点検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)

点検1・・・外観目視による建物の不良度判定

評価区分	評価項目	評価内容	判定	
1	構造一般の程度	①基礎 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの		
		②外壁 外壁の構造が粗悪(腐食により色がは変わっている)なもの		
2	構造の腐朽又破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等少修理を要するもの ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの		
		④外壁 イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		
		⑤屋根 イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの ハ 屋根が著しく変形したもの		
			⑥外壁 イ 延焼のおそれ(隣地境界から3m未満)のある外壁があるもの ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	
			⑦屋根 屋根が可燃性材料でふかれているもの(判断できない)	
3	防火上又は非難上の構造の程度			
4	排水設備	⑧雨水 雨樋がないもの		
5	その他	1 屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している		
		2 門、塀および擁壁にびび割れ、破損が生じている		
		3 門、塀が傾斜している		

備考) * 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない
* 腐朽・腐って役に立たなくなったこと 剥落・表面が薄い膜のようにはがれておちること

判定凡例	○	評価内容に該当あり
	未記入	評価内容に該当なし
	—	目視できない

様式4 外観目視による周囲への影響/点検2～7

点検番号	評定内容	判定
点検-2	1 耐火建設物の梁や階段・駐車場などに吹付け石綿等が使用されており飛散し暴露するおそれがある	
	2 住宅の屋根材・壁材・間仕切り材・床材・天井材などにアスベスト含有成型板が使用されており、老朽化などにより破損しているために飛散するおそれがある	
	3 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生等がある	
	4 包囲された物品などが雨水・排水等により流出し、臭気の発生がある	
点検-3	1 ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある	
	2 ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊などが発生している	
点検-4	1 屋根や外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	
	2 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	
	3 看板などが原型をとどめず、本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている	
	4 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	
	5 敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	
点検-5	1 立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している	
	2 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両の通行を妨げている	
	3 立木が枯損等により隣地や道路に倒伏するおそれがある	
	4 立木の折れた枝等が道や近隣などに飛散し、生活環境が悪化している	
点検-6	1 動物等の鳴き声等の騒音は頻繁にある	
	2 動物などの糞尿や汚物等による臭害がある	
	3 敷地外への動物等の毛や羽毛等の飛散がある	
	4 大量の害虫が発生している	
	5 住み着いた動物等が隣家(隣地)周辺に侵入している	
	6 シロアリが大量に発生し、近隣に飛来している	
点検-7	1 門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定者が容易に侵入できる状態で放置されている	
	2 周辺の道路や家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	

判定凡例 ○：評定内容に該当あり 未記入：評定内容に該当なし —：目視できない

5. 現地調査結果のまとめ

空き家等候補として 206 件の建物を抽出した。

アパート、マンション等の共同住宅については、対象となる全戸空き室の建物は存在しなかった。

(1) 現地調査票（一次）集計結果

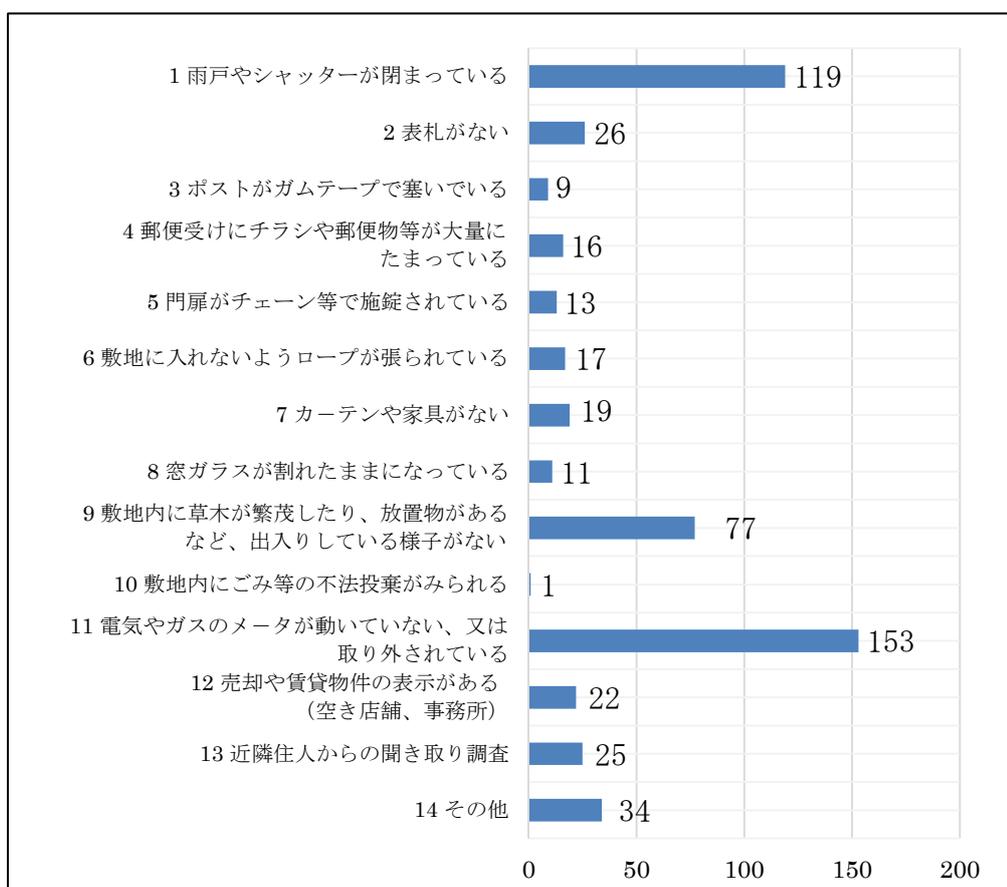
① 空き家等判定理由（複数選択可）

判定の内訳として最も多いのが「11 電気やガスのメータが動いていない、又は取り外されている」、次に「1 雨戸やシャッターが閉まっている」となっている。

「14 その他」の理由としては、もともと瑞穂町が保有していた空き家情報に登録されていたものや、役場に寄せられた情報を基に調査したものも「その他」に分類した。

また、単独の理由で空き家等候補と判定した「11 電気やガスのメータが動いていない、又は取り外されている」は 153 件、「12 売却や賃貸物件の表示がある（空き店舗、事務所）」は 22 件であった。

総件数：206 判定理由の数：542

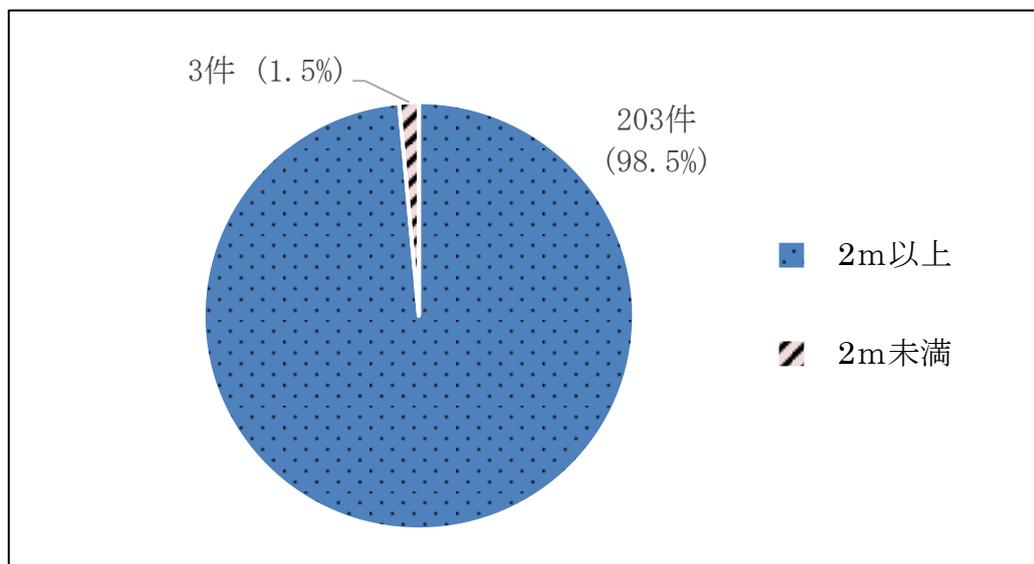


② 接地幅 (2m以上、未満)

空き家等候補の敷地が、道路と接している幅は次のとおりであった。

98.5%が「2m以上」で残りの1.5%が「2m未満」であった。

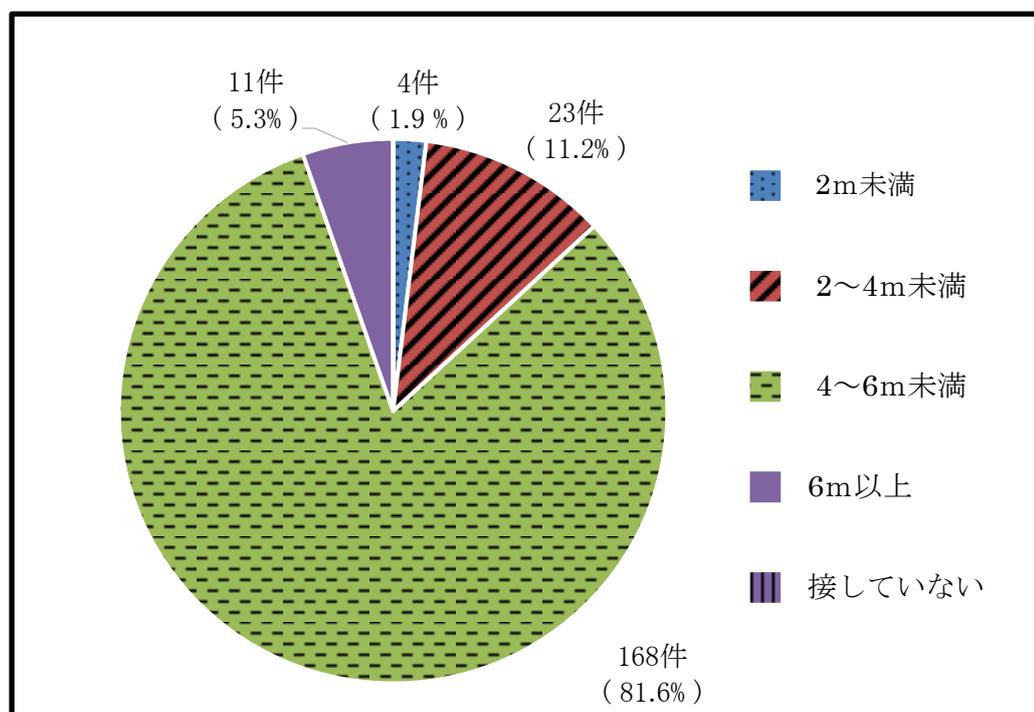
総件数：206



③ 敷地に接している道路幅員

空き家等候補の敷地が接している道路の幅員は、「4～6m未満」の道路が81.6%と最も多く「接していない」建物はなかった。

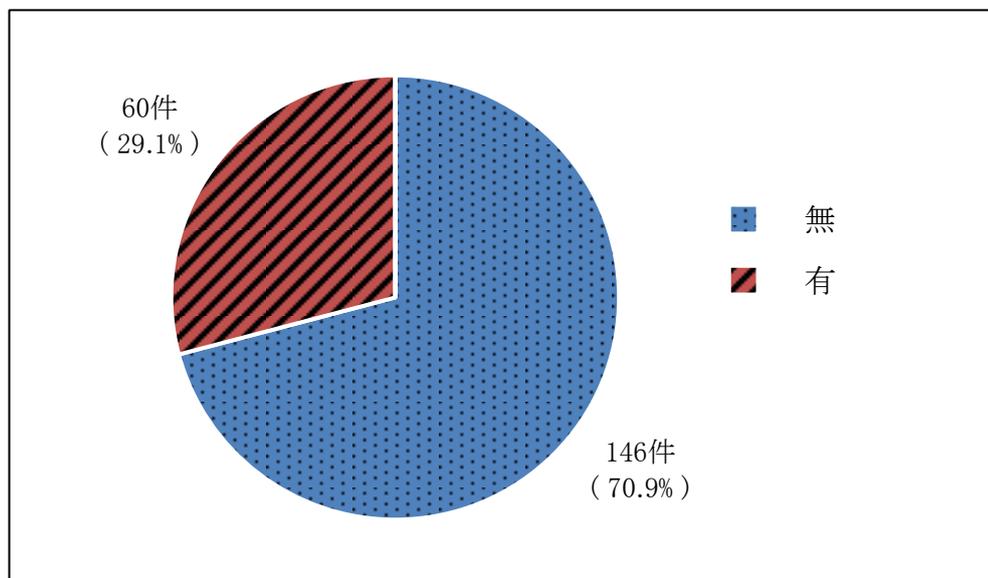
総件数：206



④ 現地調査票（二次）に該当の有無

様式2 現地調査票（二次）で不良空き家等候補と判定した建物は 60 件で全体の 29.1%であった。

総件数：206

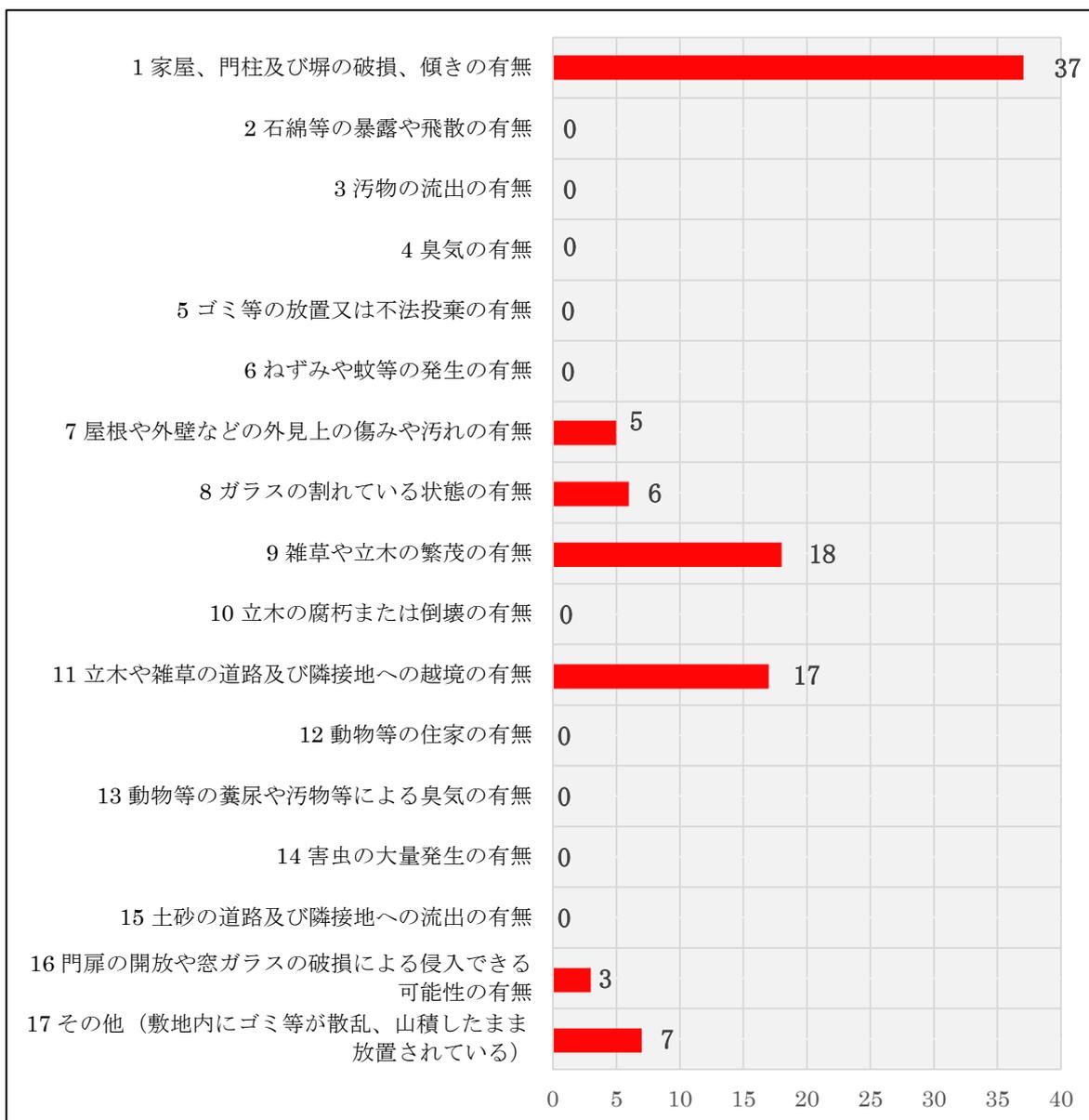


(2) 現地調査票（二次）集計結果

① 不良空家判定理由（複数選択可）

不良空き家等候補と判定した 60 件の建物の判定理由を集計した結果は次のとおりである。

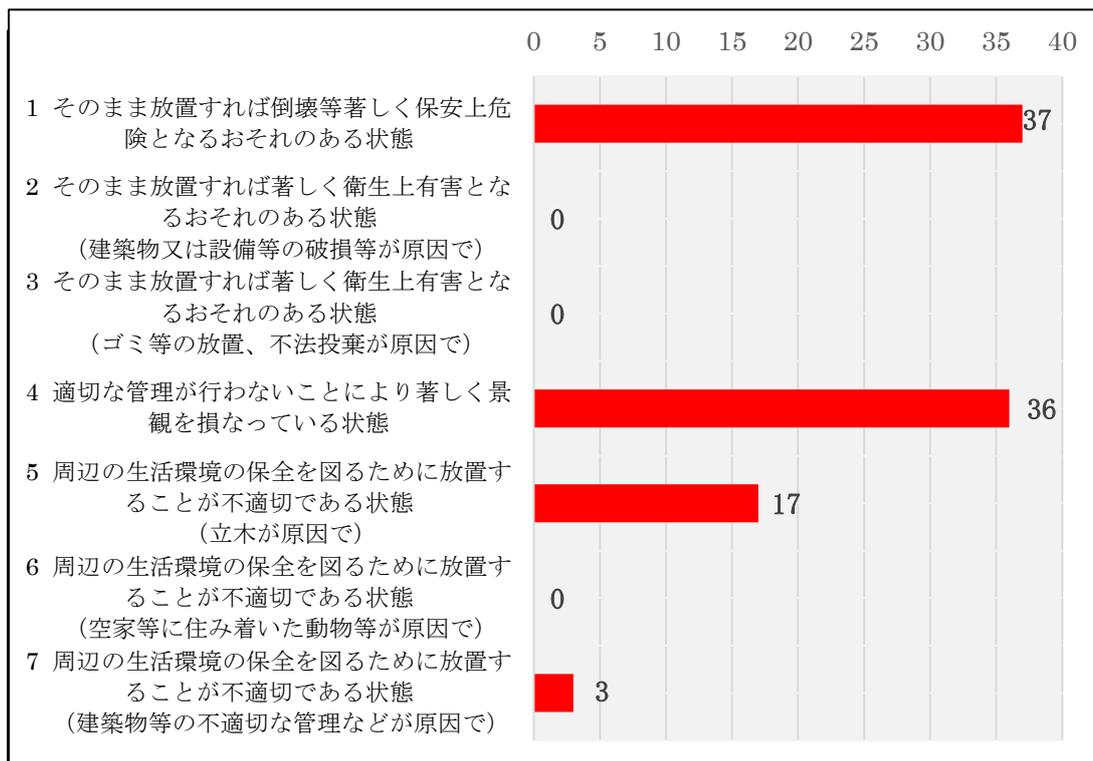
(単位：件)



判定理由で最も多かったのは、「1 家屋、門柱及び塀の破損、傾きの有無」の 37 件で、次いで「9 雑草や立木の繁茂の有無」が 18 件、「11 立木や雑草の道路及び隣接地への越境の有無」が 17 件であった。

また、不良空き家等候補と判定した 60 件の建物の状態を点検し、状態ごとに集計した結果は次のとおりであった。

様式 2 現地調査票（二次）の下段に示す状態の点検結果



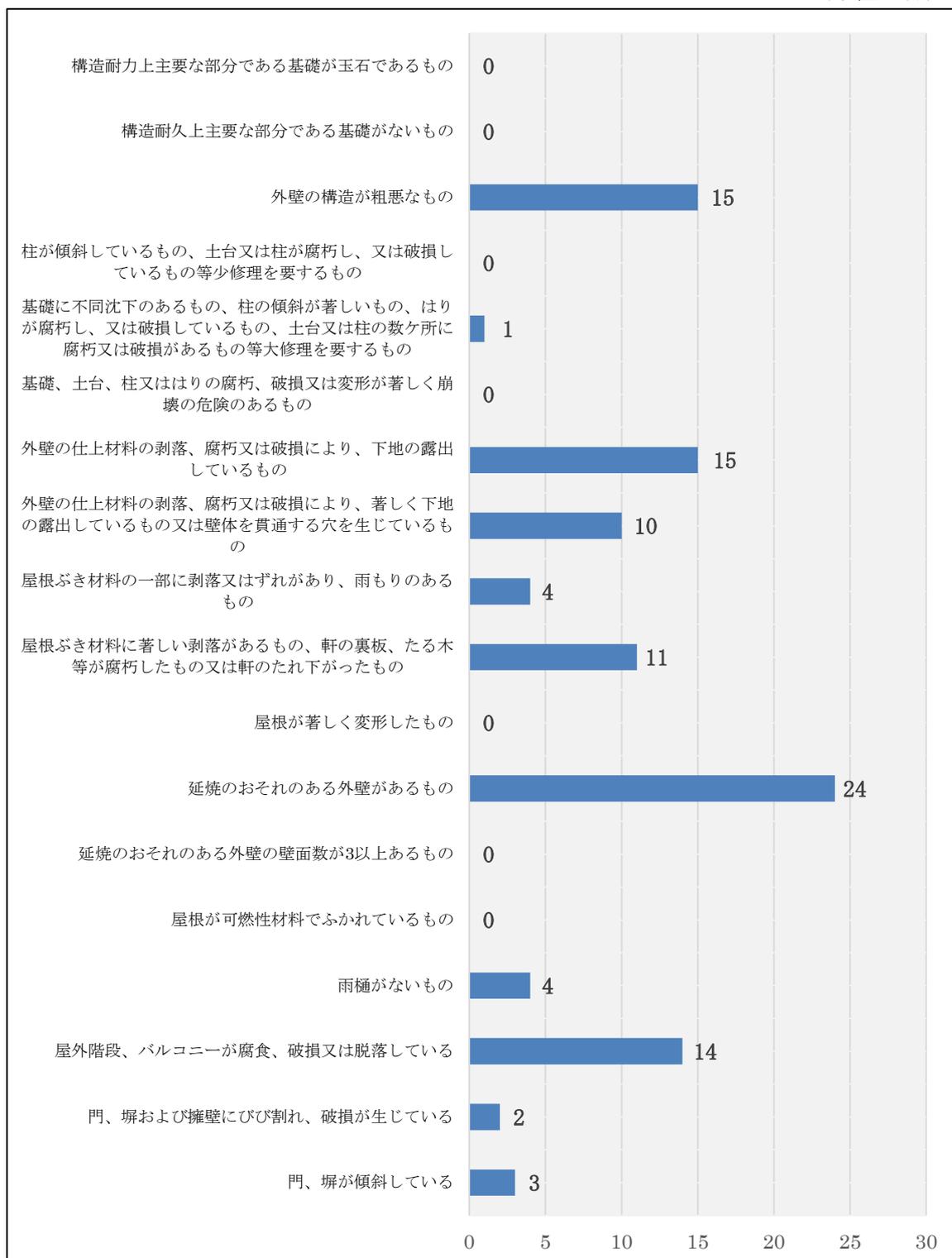
なお、「1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」と判定した建物は 37 件、その他の項目で、周辺環境、景観等への影響が懸念されると判定した建物は 39 件であった。

建物自体に課題があり、かつ周辺環境等にも影響が懸念されると判定した建物は 16 件であった。

② 外観目視による建物の不良度判定

次のグラフは、不良空き家等候補 60 件のうち、「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」と判定した 37 件の建物を点検し、項目ごとに集計したものである。（「様式 3 外観目視による建物の不良度判定・点検 1」で点検）

(単位：件)



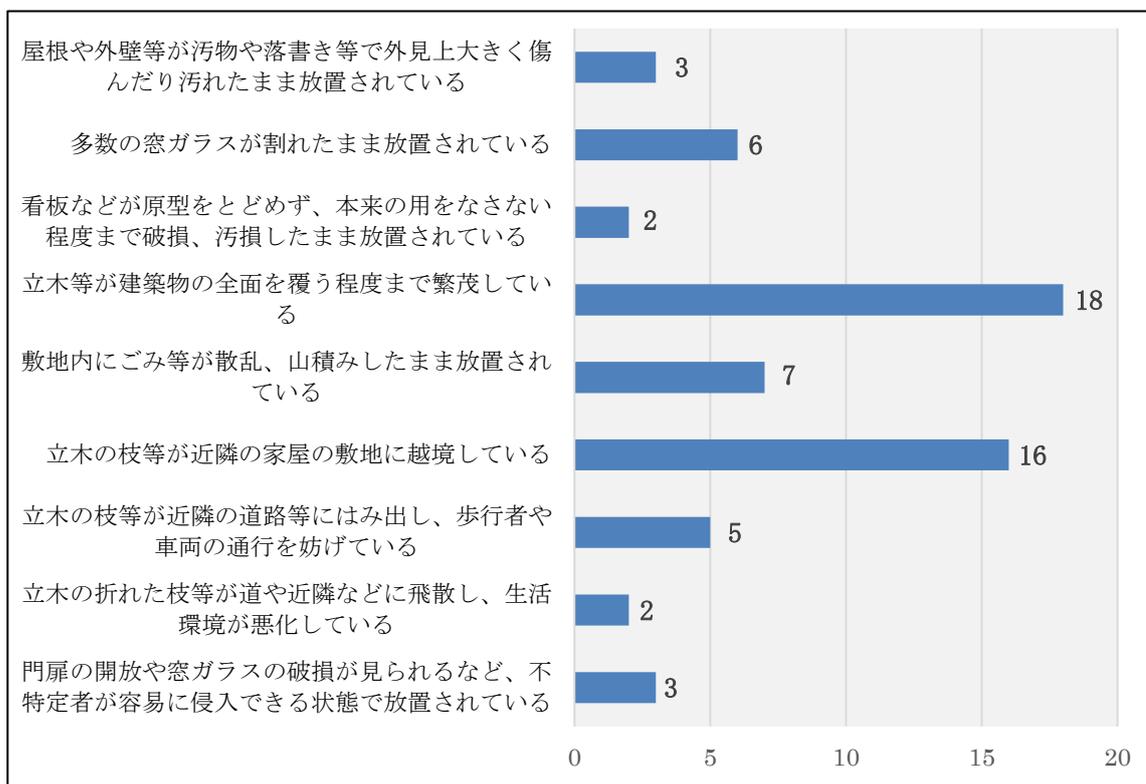
点検の結果、「延焼のおそれのある外壁があるもの」が 24 件、「外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの」が 15 件、「屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している」が 14 件、「屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの」が 11 件であった。

屋根や外壁に関する項目で該当件数が多い一方で、基礎や柱に関する項目は該当件数が少なかった。これに関しては、道路上からの目視調査では十分に基礎や柱の状態を確認できない建物が存在したことも影響していると考えられる。

③ 外観目視による周囲への影響

次のグラフは、「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」など、周辺環境、景観等への影響が懸念される 39 件の建物を点検し、項目ごとに集計したものである。(様式 4 外観目視による周囲への影響/点検 2～7) で点検

(単位:件)



項目の該当件数を上位から見ると、「立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している」が 18 件、「立木の枝等が近隣の家屋の敷地に越境している」が 16 件で、立木等植物の状態が問題となっていることがわかる。

(3) 空き家等候補現地調査集計結果

① 空き家等候補台帳集計結果（地区別）

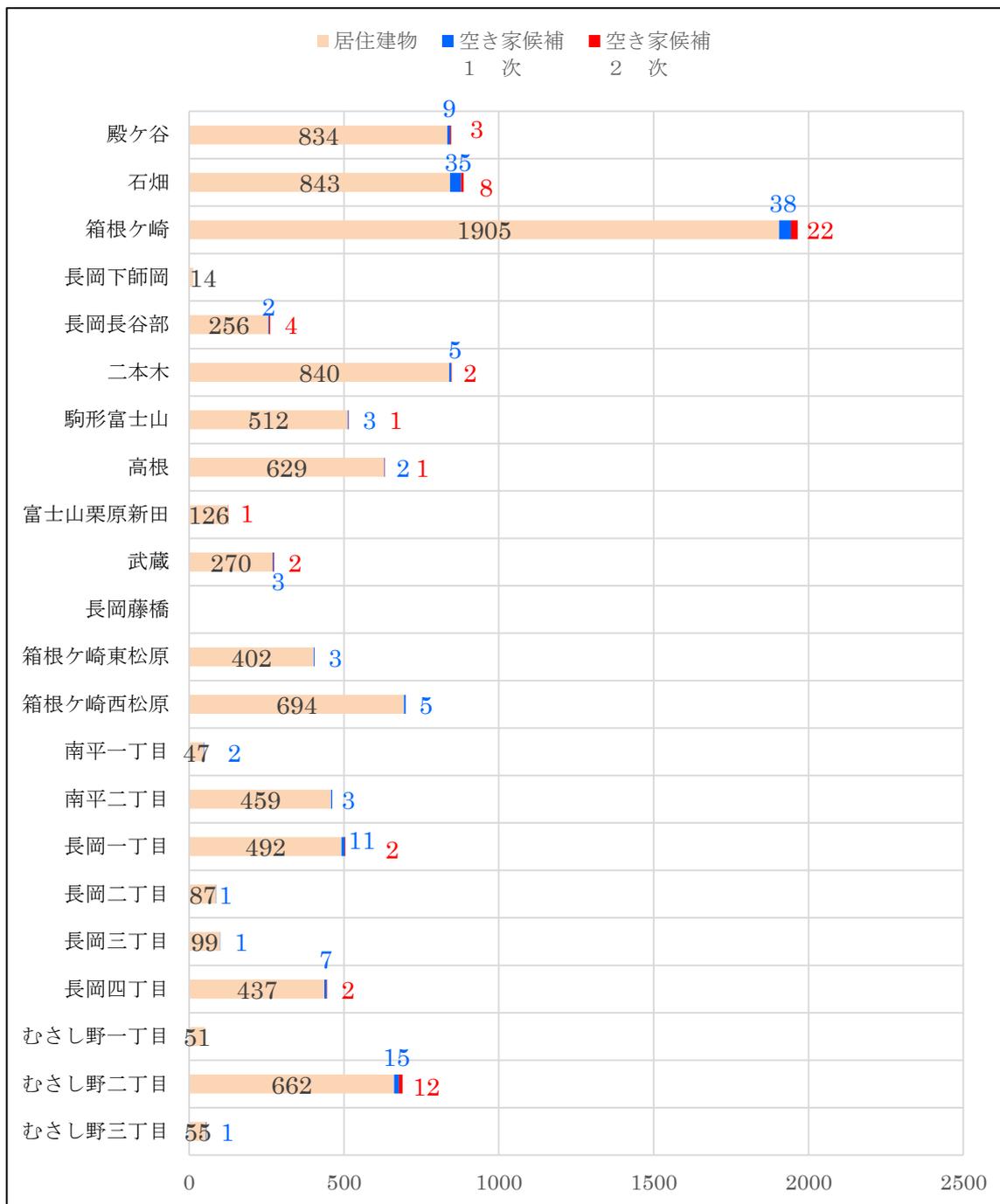
瑞穂町の空き家等候補総数は206件であった。調査対象となった建物の数は9,920件であるから、出現率は2.08%である。そのうち約29.1%にあたる60件を不良空き家等候補と判定した。（下表では、「空き家候補2次」の欄）

空き家等候補調査集計表（地区別）

No.	地区名	建物総件数	空き家候補 1次	空き家候補 2次	空き家候補 合計	出現率 (%)
1	殿ヶ谷	846	9	3	12	1.42
2	石畑	886	35	8	43	4.85
3	箱根ヶ崎	1965	38	22	60	3.05
4	長岡下師岡	14	0	0	0	0.00
5	長岡長谷部	262	2	4	6	2.29
6	二本木	847	5	2	7	0.83
7	駒形富士山	516	3	1	4	0.78
8	高根	632	2	1	3	0.47
9	富士山栗原新田	127	0	1	1	0.79
10	武蔵	275	3	2	5	1.82
11	長岡藤橋	0	0	0	0	0.00
12	箱根ヶ崎東松原	405	3	0	3	0.74
13	箱根ヶ崎西松原	699	5	0	5	0.72
14	南平一丁目	49	2	0	2	4.08
15	南平二丁目	462	3	0	3	0.65
16	長岡一丁目	505	11	2	13	2.57
17	長岡二丁目	88	1	0	1	1.14
18	長岡三丁目	100	1	0	1	1.00
19	長岡四丁目	446	7	2	9	2.02
20	むさし野一丁目	51	0	0	0	0.00
21	むさし野二丁目	689	15	12	27	3.92
22	むさし野三丁目	56	1	0	1	1.79
総合計		9920	146	60	206	2.08

※建物総件数については、住宅地図から算出した。

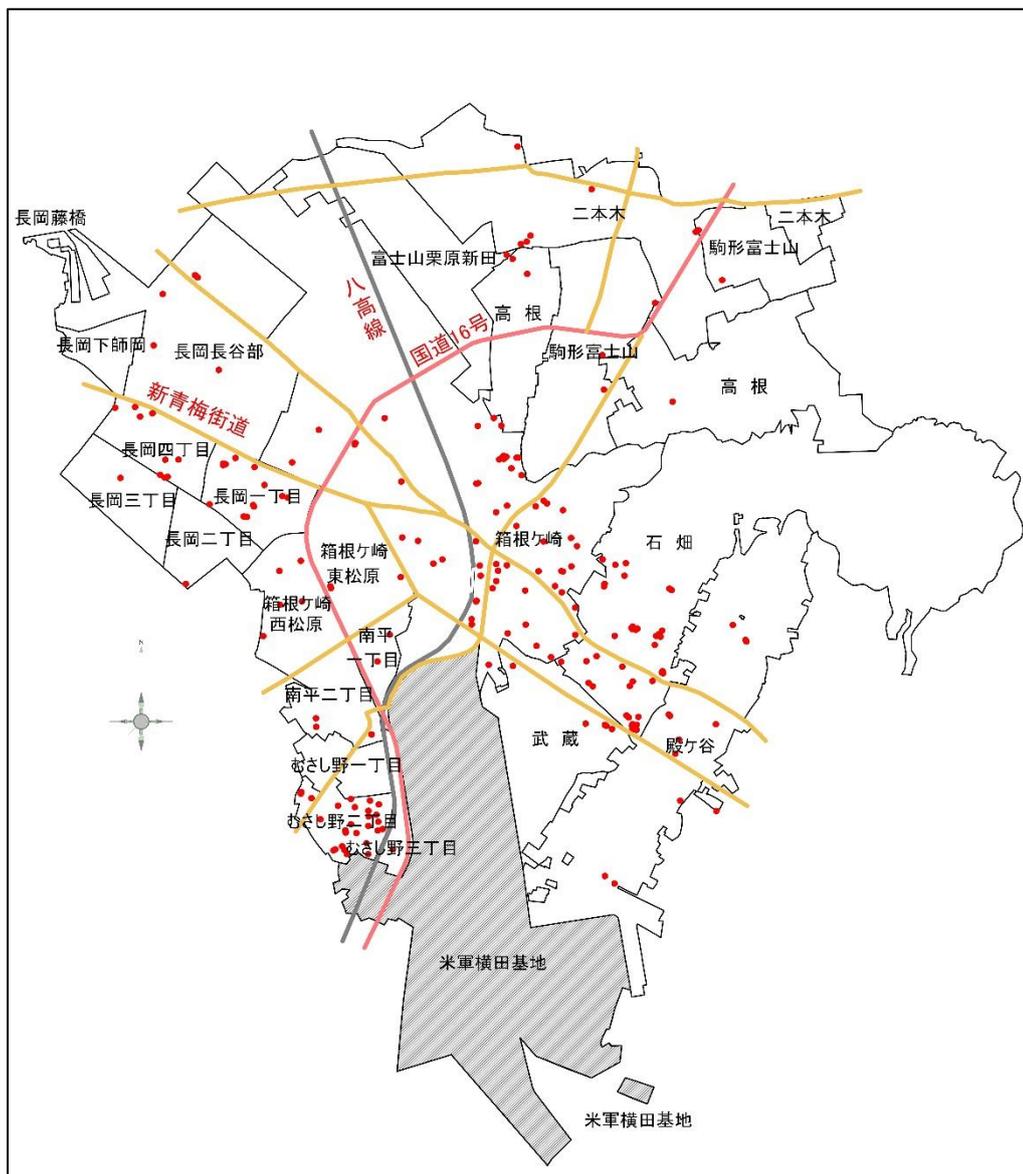
② 地区別・建物種別件数表



※ 長岡藤橋地区には建物が存在しなかった。

地区単位で空き家等候補の件数が最も多かったのは、「箱根ヶ崎」の60件、最も少なかったのは「長岡下師岡」「むさし野一丁目」の0件であった。出現率で見た場合は町内全体の平均が2.08%であり、「石畑」の4.85%、「南平一丁目」の4.08%、「むさし野二丁目」の3.92%、「箱根ヶ崎」の3.05%、「長岡一丁目」の2.57%、「長岡長谷部」の2.29%が町の平均より高い結果となった。

③ 空き家等候補の分布図



外観目視調査にて空き家等候補と判定した建物 206 件について町内分布図を示す。

6. アンケート調査

(1) 郵送先方法と手順

① 調査対象	9920 件
↓	
② 外観目視調査結果	206 件
↓	
③ アンケート送付	206 件
↓	
④ アンケート回答件数	121 件

瑞穂町の建物数（平成 27 年 5 月版住宅地図より調べ）は 9,920 件である。

外観目視調査の結果、空き家等候補と判定された建物は 206 件であった。

そのすべてに対し、固定資産家屋課税台帳で納税義務者及びその所在地を確認した。

発送先の内訳 町内・・・123 件
町外・・・ 83 件

固定資産家屋課税台帳確認調査の結果、206 件の納税義務者の所在が確認されたため、アンケート発送を行った。（納税義務者が共有の場合、代表者に発送した。）

(2) 回答状況

アンケートを発送した 206 件の内訳としては、有効回答件数 121 件（うち町外からの回答は 41 件）で回収率は 58.7%となった。

また、返送されなかったものが 85 件であった。

7. アンケート結果のまとめ

(1) 問1「住宅の利用状況」(複数回答)

現在の状況として、「6 老人ホーム等の施設に入所したため住んでいない」6件、「9 利用していない」21件、「10 その住宅に心当たりがない」3件、「11 その他」20件を除き、現状何らかの形で利用または利用が見込まれる回答が93件(65%)あった。

空き家等候補の利用状況としては「7 作業場・物置として利用(非住居)」がもっとも多く31件(22%)、「2 賃貸用物件として募集中」が24件(17%)と続く結果となった。

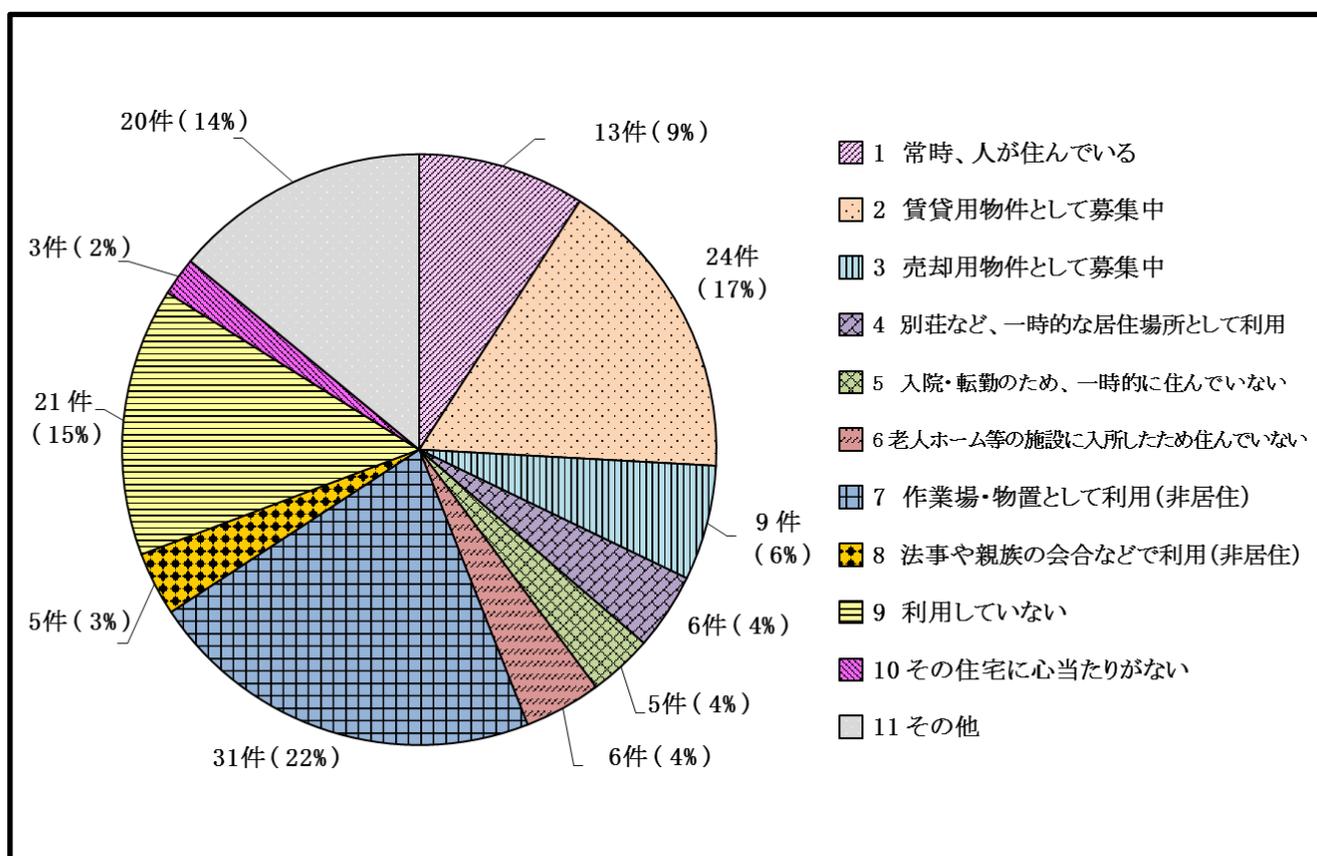
居住はしていないが利用していると回答した建物については「4 別荘など、一時的な居住場所として利用」、「7 作業場・物置として利用(非居住)」、「8 法事や親族の会合などで利用(非居住)」が42件(29%)であった。また、居住はしていないが管理していると回答した「2 賃貸用物件として募集中」、「3 売却用物件として募集中」は33件(23%)であった。

「9 利用していない」と回答したものは21件(15%)であった。

「11 その他」の回答の中には、売却済、売却予定、解体済、解体予定との回答が11件あった。

回答総数:143

(複数回答)

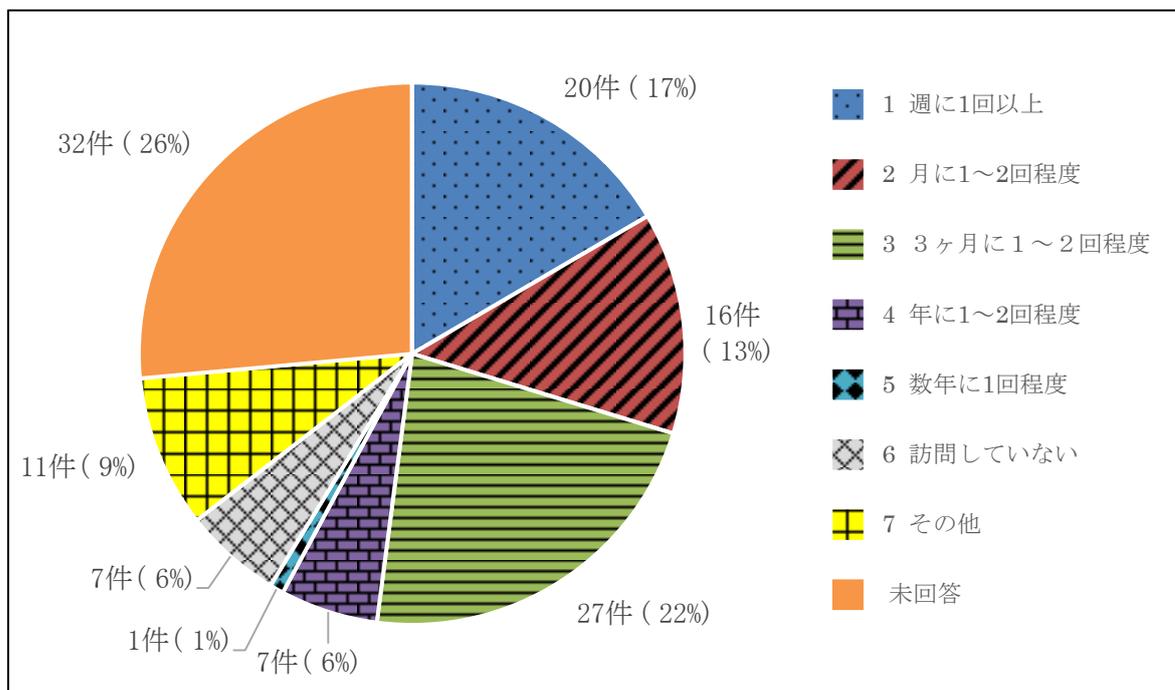


(2) 問2「住宅の利用・管理のための訪問頻度」

60%程度の方が、最低でも年1回以上は住宅の利用、管理のために訪問していると回答している。ほとんど訪問していないとの回答は7件(6%)であった。「7 その他」の回答が11件あったが「毎日」と回答したものは9件と大半を占めた。

回答総数: 121

(単一回答)

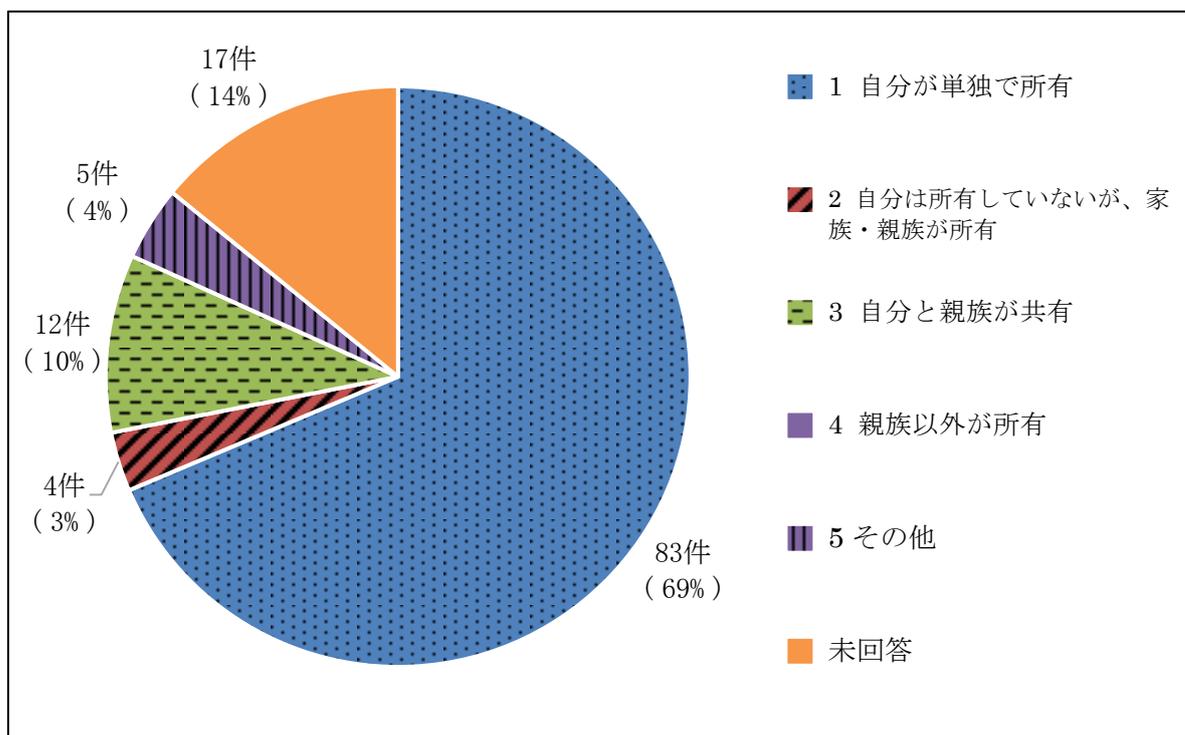


(3) 問3 「建物・土地の所有者」

建物・土地の双方とも「1 自分が単独で所有」が最も多く、次いで「3 自分と親族が共有」となっている。「5 その他」では会社や財産管理人などの回答があった。

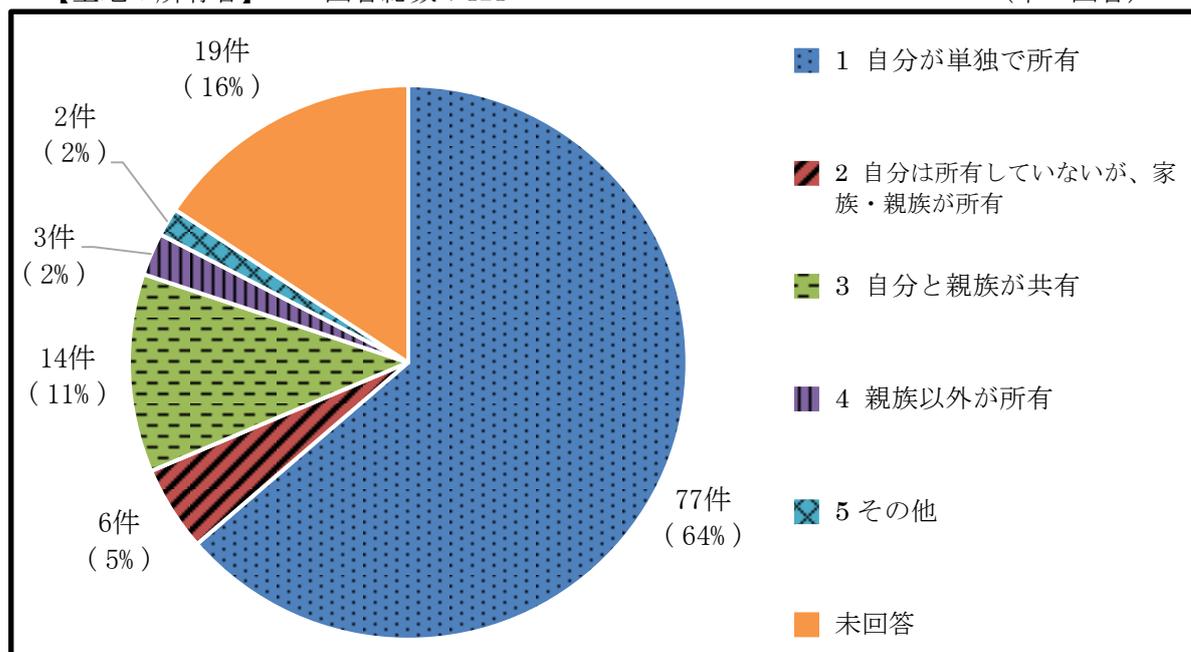
【建物の所有者】 回答総数：121

(単一回答)



【土地の所有者】 回答総数：121

(単一回答)



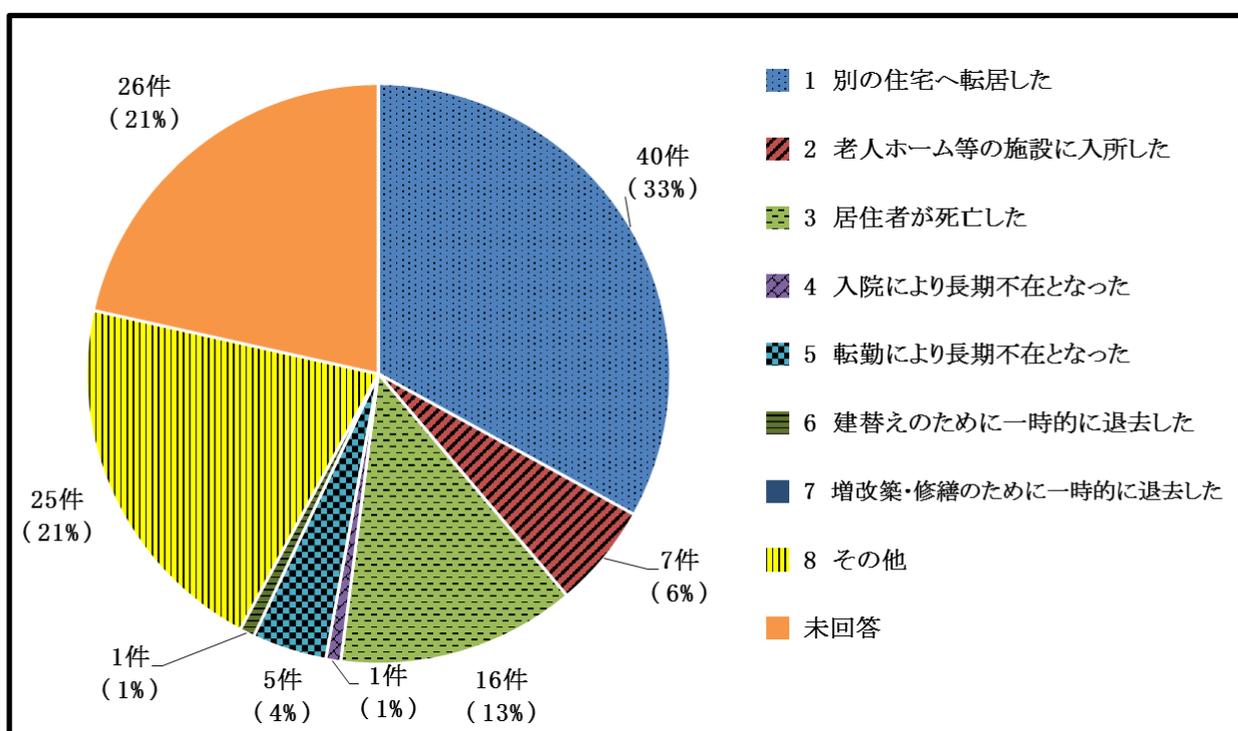
(4) 問4「常時、人が住まなくなった理由」

人が住まなくなった理由では「1 別の住宅へ転居した」が40件(33%)、「2 老人ホーム等の施設に入所した」が7件(6%)、「3 居住者が死亡した」が16件(13%)となっている。

「8 その他」では、作業場・物置・店舗の非住居として利用している、賃貸物件であったが、借受人がいなくなったなどの回答があった。

回答総数：121

(単一回答)



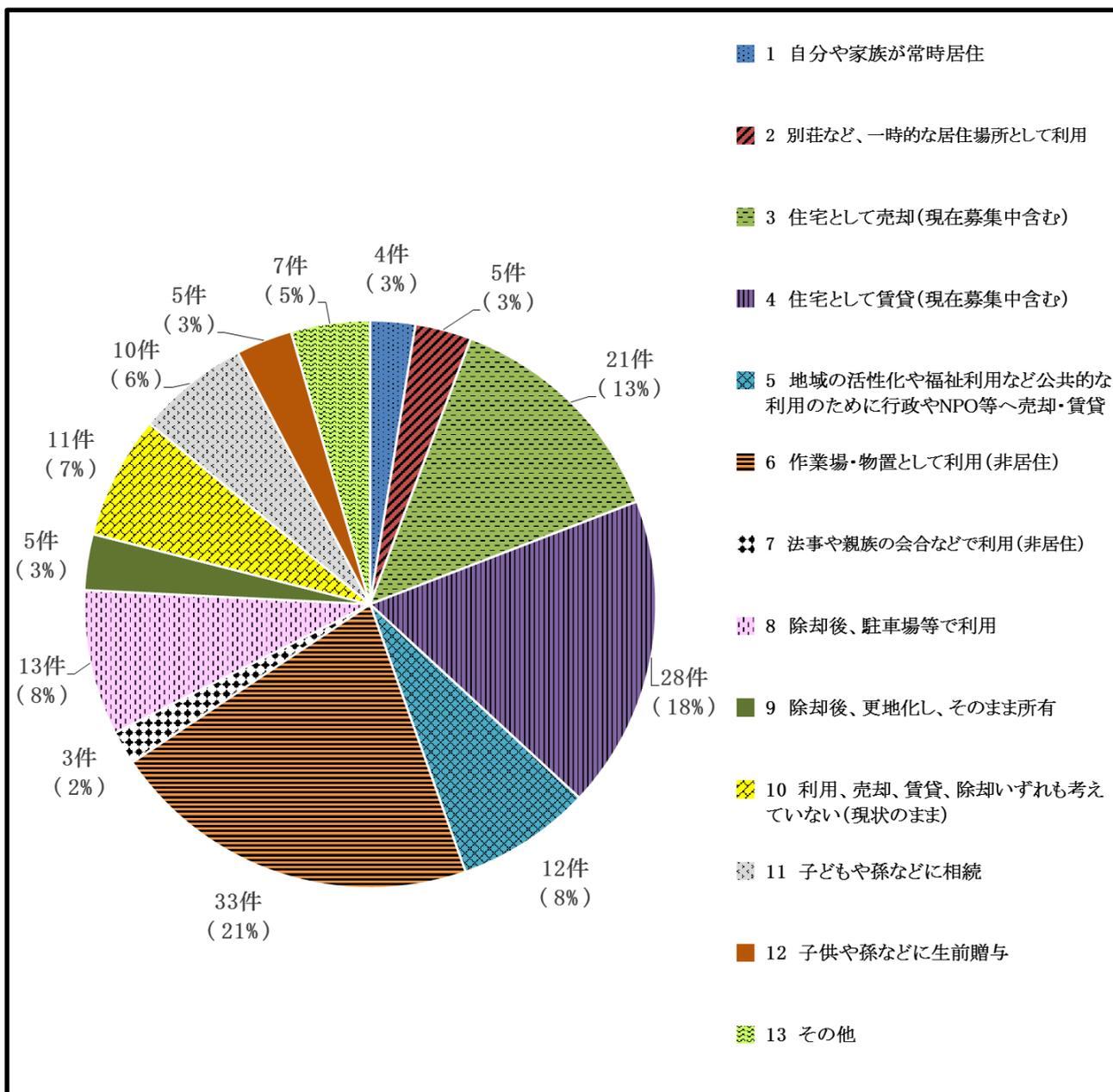
(5) 問5「今後の利用等の意向」

「6 作業場・物置として利用」が33件(21%)、「4 住宅として賃貸」が28件(18%)、「3 住宅として売却」が21件(13%)等、建物またはその土地を利用したいという意向が伺える。

今後の活用について考えていないとの回答は11件(7%)であった。

回答総数：157

(複数回答)



(6) アンケート自由記入欄コメント（今後の課題や困っていることについて）

「空き家の今後の利用や処分に関して課題となっていること、困っていること等がありましたら、ご記入ください」の記述にて、主に以下の意見がよせられた。

- ・老朽住宅であるが、経済的、年齢的（高齢）、家族構成（単身）などで、その需要も実際にある様です。しばらくは、現状の貸家として対応したい。なお、それでも空き家状態が続くようであれば建て替えも視野に検討する予定です。
- ・更地化すると固定資産税が上がってしまう。
- ・家が古い為、修繕に費用がかかるのでできない。
- ・除却費用が無い為、除却ができない。
- ・いずれ入居希望。
- ・不法投棄されて困っています。
- ・いずれ解体したいと思っていますが、今のところ未定です。
- ・住みたいと考えているがリフォームが必要。しかしながら、リフォーム代の工面が難しい。
- ・処分費用と活用方法がわからない。
- ・私道（未舗装）の為、評価が下がり処分条件が悪い。

売却や賃貸を希望しているが、買い手や借り手が見つからない、また見つける方法がわからないためにそのまま放置となっているものがある。

さらに、土地・建物の利用にあたっては解体や修繕にかかる費用や解体後の税金の問題など費用面の課題が上がっている。

(7) アンケート地区別集計結果

空き家等候補実態調査アンケート回収集計

No.	地区名	総件数	アンケート回収 件数	回収率 (%)
1	殿ヶ谷	12	9	75.00
2	石畑	43	28	65.12
3	箱根ヶ崎	60	38	63.33
4	長岡下師岡	0	0	0.00
5	長岡長谷部	6	5	83.33
6	二本木	7	4	57.14
7	駒形富士山	4	2	50.00
8	高根	3	0	0.00
9	富士山栗原新田	1	0	0.00
10	武蔵	5	3	60.00
11	長岡藤橋	0	0	0.00
12	箱根ヶ崎東松原	3	1	33.33
13	箱根ヶ崎西松原	5	4	80.00
14	南平一丁目	2	1	50.00
15	南平二丁目	3	2	66.67
16	長岡一丁目	13	7	53.85
17	長岡二丁目	1	1	100.00
18	長岡三丁目	1	1	100.00
19	長岡四丁目	9	4	44.44
20	むさし野一丁目	0	0	0.00
21	むさし野二丁目	27	11	40.74
22	むさし野三丁目	1	0	0.00
計		206	121	58.74

8. 空き家等の適正管理に関する課題について

現地調査においては、空き家等に該当しないものの、調査時点においては、そのまま放置すれば周囲に迷惑となるような建物（屋根や外壁などが破損している、草が繁茂している、ごみが山積みになっているなど）も見受けられた。これからも固定資産課税台帳などから所有者を特定し、適正管理を促し、環境保全の啓発に努める必要がある。

アンケート調査では「賃貸や売買するにはリフォームしたいが費用が捻出できない」、「更地にすると税金が高くなってしまう」といった、経済的な課題についての意見など、空き家となっている原因は様々であるが、その原因が解消されると空き家ではなくなることもあり、空き家情報の更新について情報の収集と管理が今後の課題である。

9. 調査資料

(1) 調査お知らせ文

瑞穂町空き家等実態調査の実施について（お知らせ）

日頃より町行政にご協力賜わり、誠にありがとうございます。この度、瑞穂町での空き家対策を推進するため、下記のとおり空き家等実態調査を実施いたしますのでお知らせします。調査期間中、町が委託した事業者の調査員が町内全域を現地調査いたしますが、お住まいの皆様の生活に支障をきたさぬよう細心の注意を払い、実施してまいりますので、ご理解・ご協力のほど、よろしく願いたします。

記

1. 名称

瑞穂町空き家等実態調査委託

2. 対象地域

瑞穂町内全域

3. 調査期間

平成28年8月上旬より平成28年10月末頃まで(土日祝日含む)

午前8時頃～午後5時頃まで

4. 委託事業者

株式会社 ヤチホ

5. 調査の方法

道路上(敷地外)からの外観目視による調査

※調査員が敷地内に立ち入ることはいたしません。

※道路上より対象となる家屋の写真を撮ります。

※空き家であるかの確認のため、聞き取りを行う場合があります。

※聞き取りの際、個人情報聞き出すことはいたしません。

※調査は、主に戸建住宅を対象としており、集合住宅等の空き室は対象外です。

6. 調査員

現地調査実施時には調査員に以下の腕章・証明書を携帯させ、容易に判別がつくようにいたします。

【身分証明書見本】

顔写真	第 1 号 身 分 証 明 書 委託会社 ○○○○○○ 氏 名 ○ ○ ○ ○
上記のものは、瑞穂町空き家等実態調査を委託した会社の社員であることを証明します。	
平成 28 年 7 月 6 日 発 行 平成 29 年 3 月 31 日 まで 有効 瑞穂町長 石塚 幸右衛門	

【腕章見本】

瑞穂町空き家等実態調査 調 査 員 発注者：瑞穂町(住民部環境課環境係) 受注者：株式会社 ヤチホ
--

【お問い合わせ先】

東久留米市八幡町1-3-33
株式会社 ヤチホ 担当：磯谷
TEL: 042-472-1301 FAX: 042-472-1390

【発注者】

西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎1723番地
住民部環境課環境係
TEL: 042-557-0544 FAX: 042-557-1853

(2) アンケート調査依頼文

平成 28 年 ○月 ○日

□ □ □ □ □ □ 様

瑞穂町住民部環境課

空き家等実態調査に係るアンケートのご協力のお願について

日頃から、町政の発展にご理解、ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。
現在、瑞穂町では空き家が増加傾向にあることから平成28年8月から、町内の空き家の実態を把握することを目的とした「空き家実態調査」を実施しています。

このアンケートは「空き家実態調査」(外観目視)によって抽出された住宅の所有者様に回答をお願いしています。

また、ご回答いただいた内容につきましては、空き家対策推進の資料として活用し、その他の目的には一切使用いたしません。

お忙しいところ、誠に勝手ながら**平成29年1月11日(水)**頃までにご返送くださいますよう、お願い申し上げます。

※大変申し訳ございませんが、住宅の敷地外から外観目視により判定しているため、調査対象住宅が空き家でないにもかかわらず抽出されている場合がございます。その場合は大変恐縮ではございますが、別紙調査票問1の、1に○を付けていただいた上、返信用封筒にてご返信をお願いいたします。

また、当調査は株式会社ヤチホに委託して実施しています。

以 上

問 合 せ 先

瑞穂町住民部環境課環境係

電話番号 042-557-0544

E-mail kankyo@town.mizuho.tokyo.jp

(3) アンケート用紙

※平成29年1月11日(水)
頃までにご返送ください。

空き家等実態調査アンケート

調査対象建物の所在地情報に誤りがないか、ご確認をお願いいたします。
記載内容に修正がある場合は二重線で消して訂正してください

瑞穂町

あてはまるものに○をつけてください。

問1 住宅の利用状況(複数回答)

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| 1. 常時、人が住んでいる→回答終了 | 7. 作業場・物置として利用(非居住) |
| 2. 賃貸用物件として募集中 | 8. 法事や親族の会合などで利用(非居住) |
| 3. 売却用物件として募集中 | 9. 利用していない→問3へ |
| 4. 別荘など、一時的な居住場所として利用 | 10. その住宅に心当たりがない→回答終了 |
| 5. 入院・転勤のため、一時的に住んでいない | 11. その他() |
| 6. 老人ホーム等の施設に入所したため住んでいない | |

問2 住宅の利用・管理のための訪問頻度(予定含む・単一回答)

- | | |
|---------------|------------|
| 1. 週に1回以上 | 5. 数年に1回程度 |
| 2. 月に1~2回程度 | 6. 訪問していない |
| 3. 3カ月に1~2回程度 | 7. その他() |
| 4. 年に1~2回程度 | |

問3 建物・土地の所有者(建物・土地のそれぞれに対し、単一回答)

- | <建物> | <土地> |
|-------------------------|-------------------------|
| 1. 自分が単独で所有 | 1. 自分が単独で所有 |
| 2. 自分は所有していないが、家族・親族が所有 | 2. 自分は所有していないが、家族・親族が所有 |
| 3. 自分と親族が共有 | 3. 自分と親族が共有 |
| 4. 親族以外が所有 | 4. 借地(親族以外からの借地) |
| 5. その他() | 5. その他() |

裏面へ続きます

問4 常時、人が住まなくなった理由（単一回答）

- | | |
|-------------------|-----------------------|
| 1. 別の住宅へ転居した | 5. 転勤により長期不在となった |
| 2. 老人ホーム等の施設に入所した | 6. 建替えのために一時的に退去した |
| 3. 居住者が死亡した | 7. 増改築・修繕のために一時的に退去した |
| 4. 入院により長期不在となった | 8. その他（ ） |

問5 今後の利用等の意向（複数回答）

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. 自分や家族が常時居住 | 7. 法事や親族の会合などで利用（非居住） |
| 2. 別荘など、一時的な居住場所として利用 | 8. 除却後、駐車場等で利用 |
| 3. 住宅として売却（現在、募集中含む） | 9. 除却後、更地化し、そのまま所有 |
| 4. 住宅として賃貸（現在募集中含む） | 10. 利用、売却、賃貸、除却いずれも考えていない（現状のまま） |
| 5. 地域の活性化や福祉利用など公共的な利用のために行政やNPO等へ売却・賃貸 | 11. 子どもや孫などに相続 |
| 6. 作業場・物置として利用（非居住） | 12. 子どもや孫などに生前贈与 |
| | 13. その他（ ） |

空き家の今後の利用や処分に関して課題となっていること、困っていること等ありましたら、ご記入ください（自由記入欄）

--

所有者のお名前	
所有者の現在のご住所	都道府県 区市町村
所有者の電話番号	()

以上で質問を終わらせていただきます。
ご協力ありがとうございました。

※お手数をおかけして大変恐縮ですが、返信用封筒
に入れ、ポストへ投かん願います。

瑞穂町空き家等実態調査
報 告 書

平成 29 年 3 月発行

発 行 瑞穂町
編 集 住民部環境課
住 所 〒190-1221
東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎
1723 番地
電 話 042-557-0544 (直通)