

小金井市空家等実態調査報告書



© Studio Ghibli

小金井市イメージキャラクターこきんちゃん

平成 29 年 11 月

小 金 井 市

＜小金井市空家等実態調査業務報告書 目次＞

1	本業務について	1
1.1	業務概要	1
2	空家等現地調査の実施	5
2.1	現地調査の概要	5
2.2	現地調査結果集計(①基本情報)	6
2.3	現地調査結果集計(②空家等判定(初動))	12
2.4	現地調査結果集計(③空家等判定(外観))	15
2.5	現地調査結果集計(④空家等利活用現状)	19
2.6	現地調査結果からの考察	25
3	所有者アンケートの実施	26
3.1	所有者アンケートの概要	26
3.2	所有者アンケート集計	28
3.3	所有者アンケート結果集計	30
4	空家等評価	52
4.1	空家等評価基準	52
4.2	空家等評価結果	55
5	空家等実態調査まとめ	60
5.1	空家等の概要	60
5.2	今後の課題	62
6	【参考資料】空家等現地調査の方法	64
6.1	現地調査手順書の策定	64
6.2	【手順書】調査要件	65
6.3	【手順書】現地調査事前	66
6.4	【手順書】現地調査必須事項等	67
6.5	【手順書】現地調査手順	69
6.6	【手順書】空家等現況調査票	71
6.7	【手順書】住民対応、トラブル対応	76
6.8	市民への周知	77
7	【参考資料】所有者アンケート調査票	78

1 本業務について

1.1 業務概要

1.1.1 業務の目的

本業務は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）」に基づき、小金井市として空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基礎データとして、空家等の実態を調査・把握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、小金井市全域を対象とする。

1.1.3 履行期間

本業務の履行期間は、平成 29 年 5 月 1 日から平成 29 年 11 月 30 日までとする。

1.1.4 本書記載の主な用語の解説

本書独自の意味合いを含む用語について下記にて示す。

➤ 「空家等」

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

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

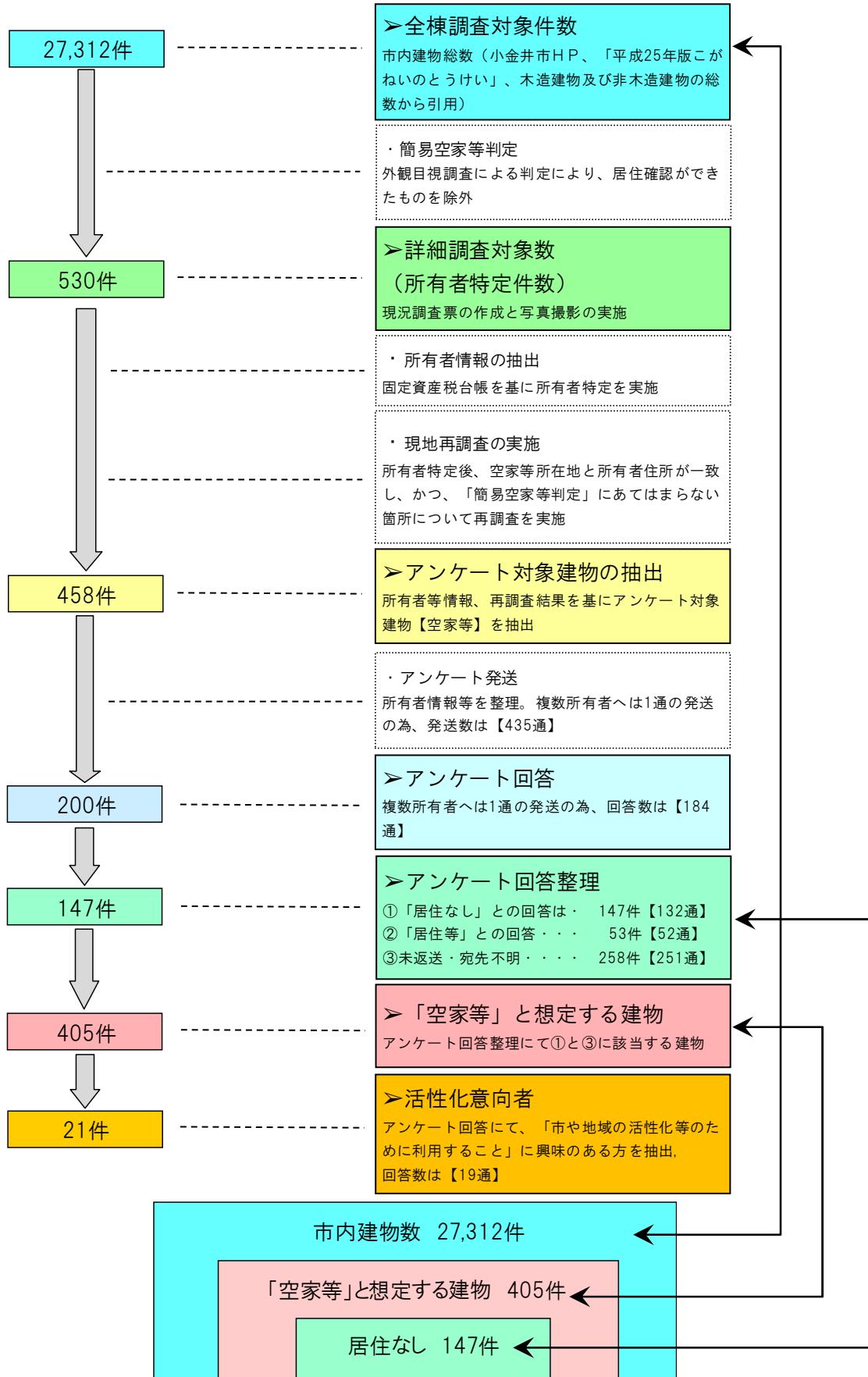
第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう

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

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

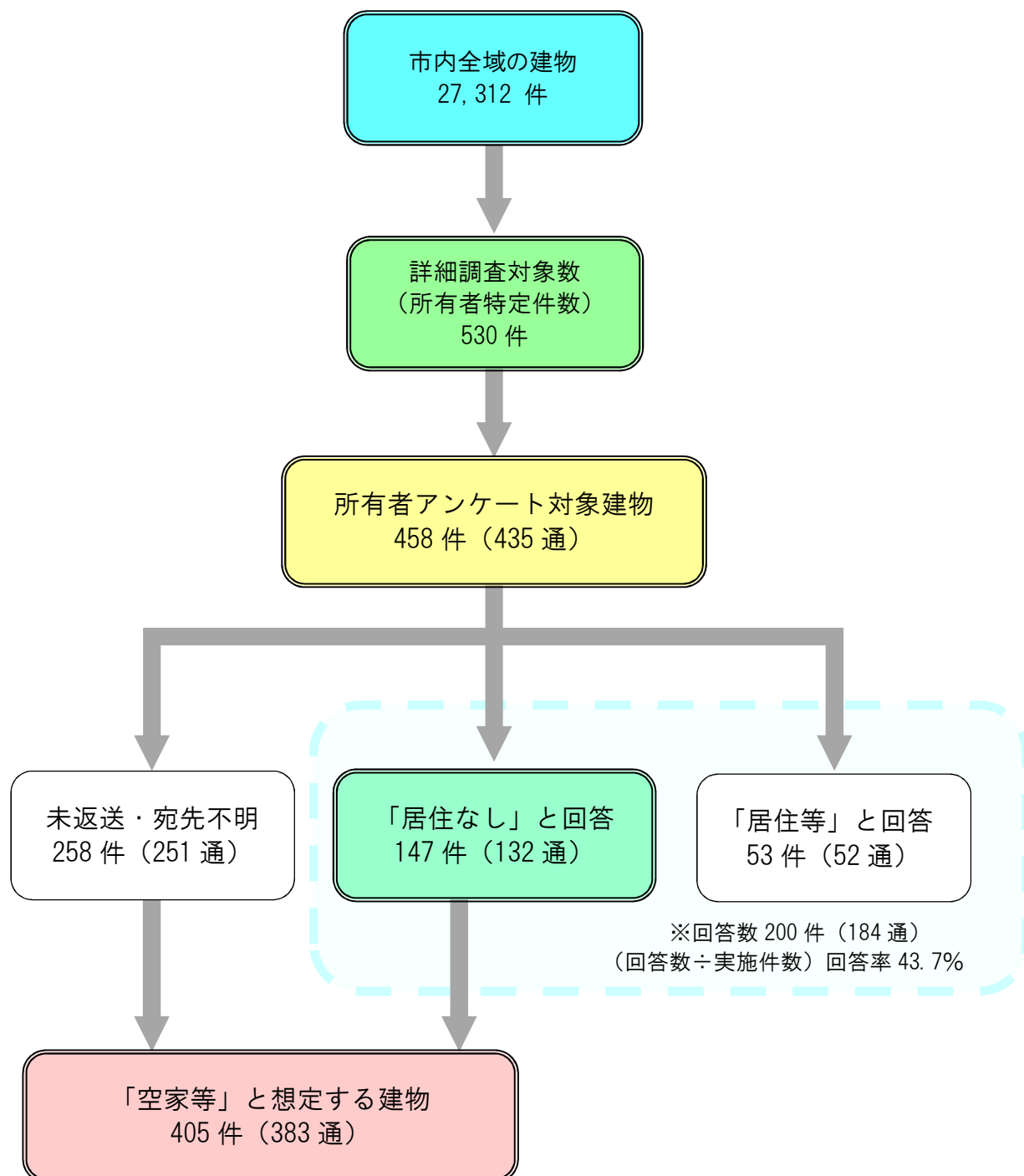
— 空家等実態調査 空家等件数 概要（業務全体） —



— 空家等実態調査 空家等件数 概要（空家等） —

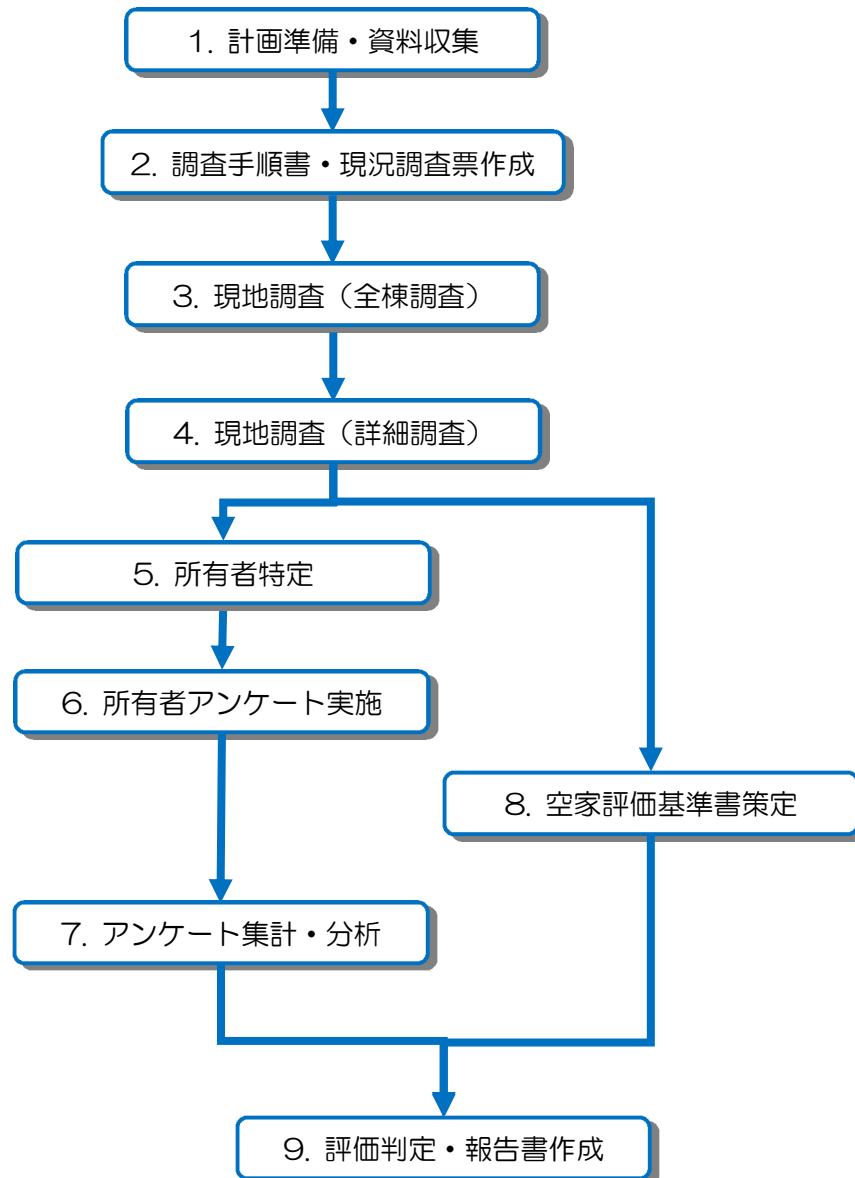
本業務における、空家等の概要は以下のとおりとなる。

「『空家等』と想定する建物数」は、所有者アンケート実施件数から、所有者アンケートにて、「居住等（空き家ではない）」と回答があった建物を除いた件数となる。



1.1.5 業務フロー

本業務の作業フローについては以下のとおりとなる。



2 空家等現地調査の実施

2.1 現地調査の概要

2.1.1 現地調査の実施

本業務で策定する「現地調査手順書」及び「空家等現況調査票」に準拠し、市内全域の建物【27,312件（平成25年版こがねいのとうけい）】の外観目視による現地調査を実施した。

2.1.2 現地調査の実施期間

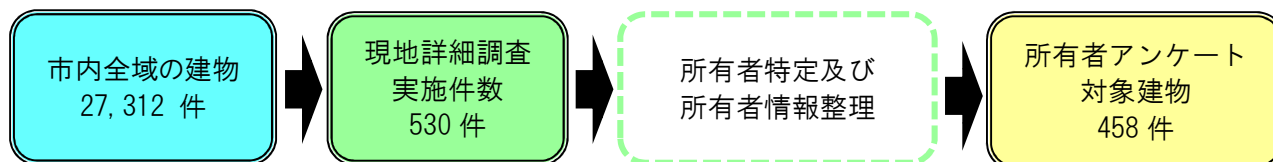
平成29年6月4日から平成29年7月4日まで

2.1.3 「詳細調査対象数」及び「所有者アンケート対象建物」について

外観目視による現地調査の結果、詳細調査（「空家等現況調査票」の作成と写真撮影）を実施した建物は【530件】となった。

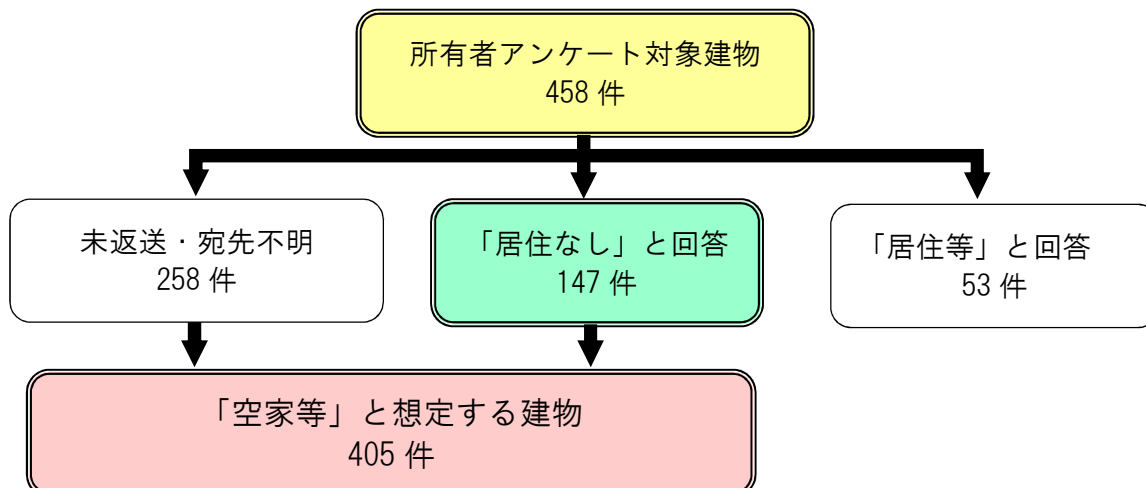
この結果を基に、固定資産税台帳情報から所有者等（所有者氏名、住所等）を特定した。所有者特定の情報により、既に除却済み等、また、現地再調査を実施後、既に除却済み、建替え中、居住有等と判断できたものを除くと、所有者アンケートの対象建物は【458件】となった。

なお、現地再調査は空家等所在地と所有者住所が一致し、かつ、「6.5.2 簡易空家等判定」にあてはまらない建物について実施した。



2.1.4 「現地調査結果集計」について

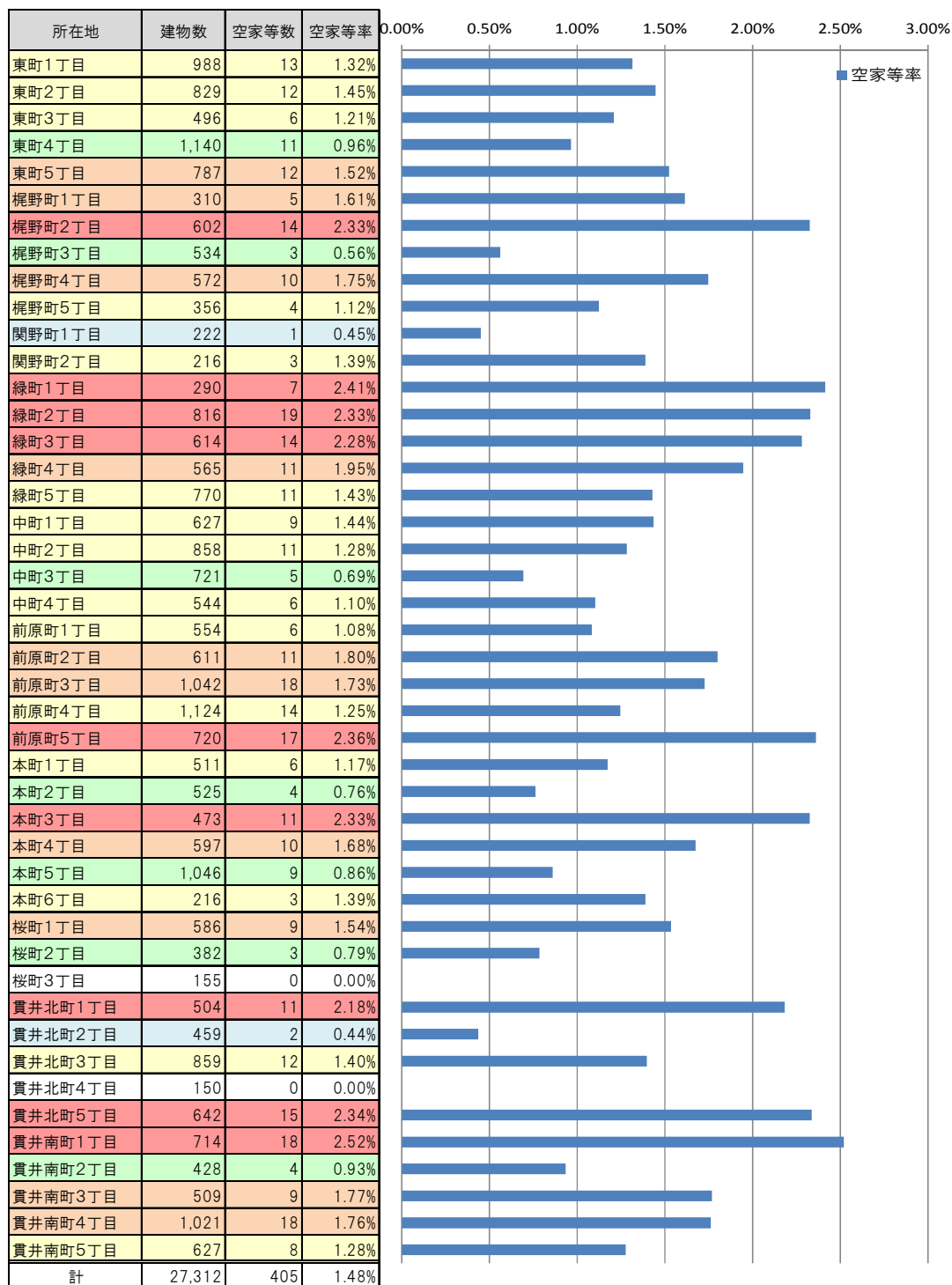
「現地調査結果集計」については、「3.2 所有者アンケート集計」で「居住等」と回答のあったものを除いた、「空家等」と想定する建物【405件】について取りまとめる。



2.2 現地調査結果集計(①基本情報)

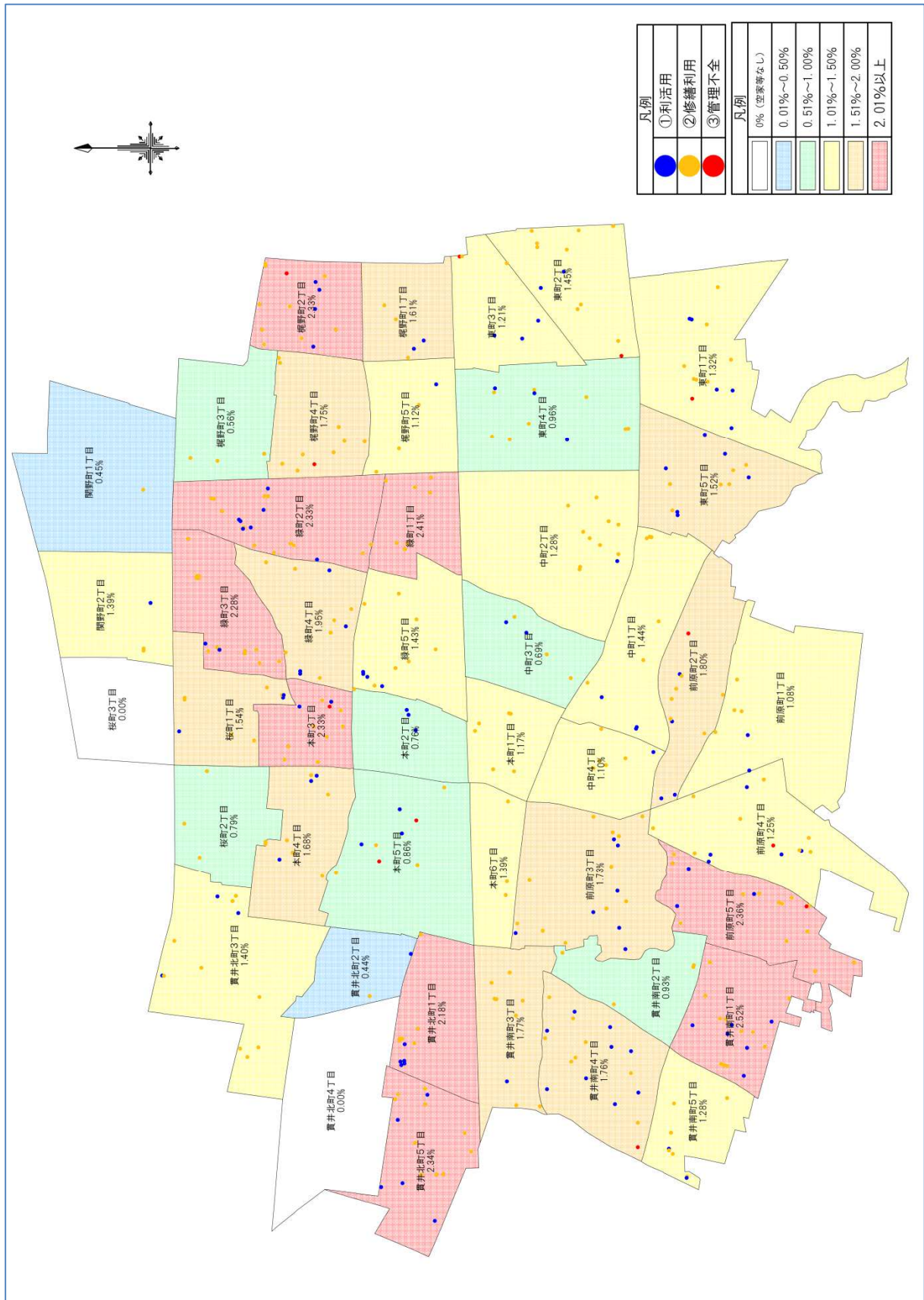
2.2.1 【図上調査結果】 調査区域

所在地別に所有者アンケート対象建物を集計した結果は、次のとおりである。



※ 町丁目毎の建物数については、平成 25 年版こがねいのとうけいの市内木造建物及び非木造建物総数 27,312 件について、東京都縮尺 1/2,500 地形図より市内の建物形状があるものを抽出した、町丁目別建物数の割合により按分して算出した。

図：所在地空家等率別着色図



2.2.2 【住宅・土地統計調査】統計上の空家等の状況

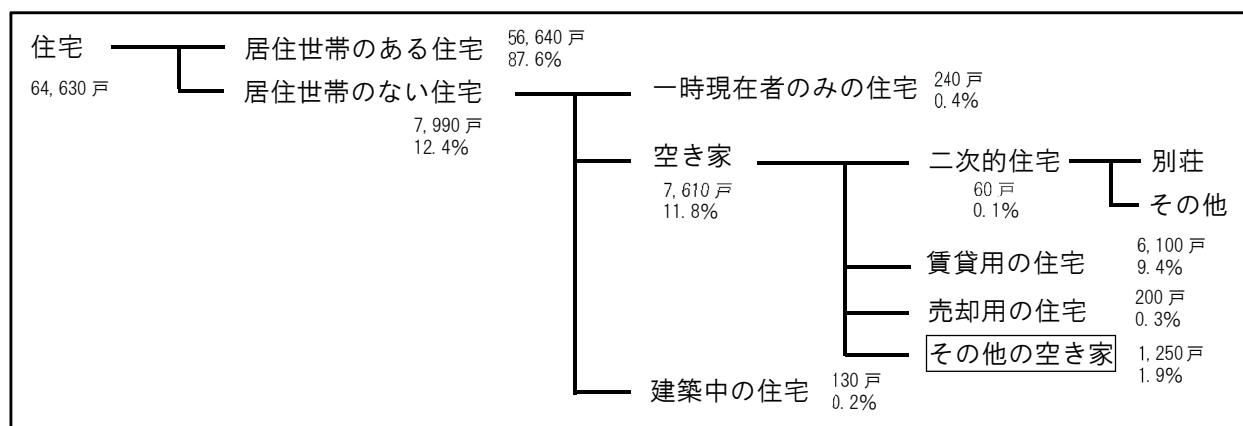
平成 25 年住宅・土地統計調査※によると、小金井市の住宅総数 64,630 戸のうち、空き家が占める割合 11.8% (7,610 戸) となる。

多摩 26 市の住宅総数のうち空き家が占める割合の平均は 10.8% であり、小金井市は多摩 26 市中 10 番目になる。この空き家のうち、賃貸用でも売却用でもない「その他の空き家」が占める割合は、1.9% (1,250 戸) で、多摩 26 市中 12 番目となる。

※ 住宅・土地統計調査は、総務省が住宅関連施策の基礎資料を得ることを目的に、5 年ごとに住宅などの実態や、住宅及び土地の保有状況を調査するもの。

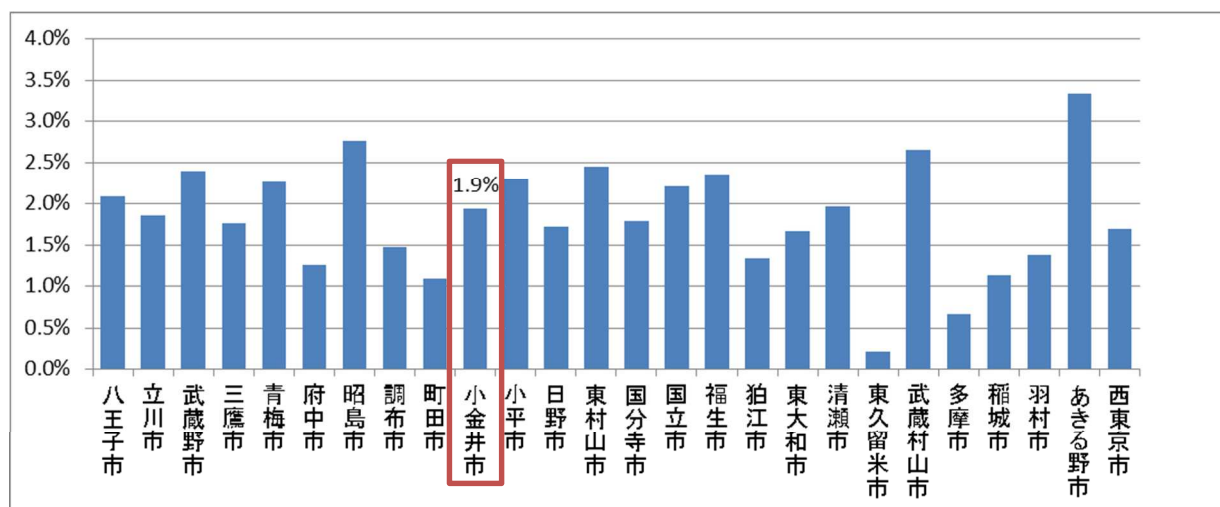
本調査は標本抽出方法により算出され、空き家数は集合住宅の「空き室」を含んだ数となる。

図：住宅の体系



資料：平成 25 年「住宅・土地統計調査」より引用

図：多摩 26 市のその他の空き家割合



資料：平成 25 年「住宅・土地統計調査」より引用

2.2.3 【図上調査結果】 空家等分布状況及び空家等率

空家等率を所在地別（町丁目別）に着目すると、市南部の貫井南町1丁目が2.52%となり、市内では一番高い空家等率となっている。また、市中央部の緑町1丁目、緑町2丁目、緑町3丁目、緑町4丁目、本町3丁目については、比較的高い空家等率となっている。

最高の空家等率が2.52%であることから、突出して空家等が多い地域はみられない。

空家等分布図を見ると、市内全域に空家等が散在していることが見られる。

また、市内全域の建築物に対する空家等の比率は、全体で1.48%、「一戸建住宅」では1.21%であった。

■ 空家等比率	件数	割合
「空家等」と想定する建物	405	1.48%
一戸建住宅	330	1.21%
併用住宅（店舗等）	22	0.08%
長屋・共同住宅（全室空室）	40	0.15%
店舗・事務所専用	2	0.01%
工場・作業場	5	0.02%
倉庫・資材置場等（管理不全）	6	0.02%
市内建物総数 [※]	27,312	100%

※ 市内建物総数は、小金井市ホームページ「平成25年版こがねいのとうけい」の市内木造建物及び非木造建物の総数から引用

<参考> 他市の空家等率

実態調査結果等をホームページ上で公開している近隣自治体の空家等率。

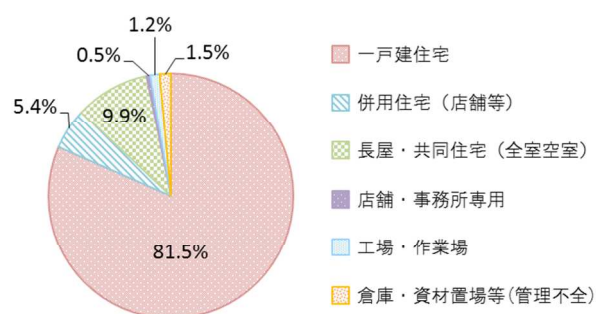
- ・ 東京都多摩市 1.2 % 「多摩市空家等実態調査報告書」（H29.3）から引用
- ・ 東京都三鷹市 2.15 % 「三鷹市空き家等調査報告書」（H25.3）から引用
- ・ 東京都青梅市 3.4 % 「空き家調査結果報告書」（H25.9）から引用

2.2.4 【現地調査結果】 建物の種類

調査票項目「建物の種類」について集計した結果は、次のとおりである。

全体の81.5%が「一戸建住宅」、全体の5.4%が「併用住宅（店舗等）」であった。

■ 建物の種類	件数	割合
1 一戸建住宅	330	81.5%
2 併用住宅（店舗等）	22	5.4%
3 長屋・共同住宅（全室空室）	40	9.9%
4 店舗・事務所専用	2	0.5%
5 工場・作業場	5	1.2%
6 倉庫・資材置場等(管理不全)	6	1.5%
計	405	100%

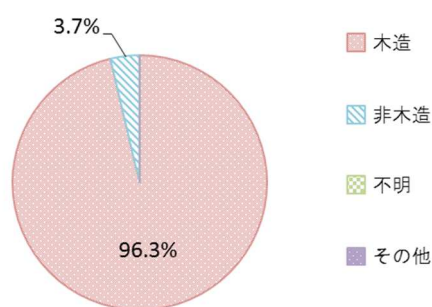


2.2.5 【現地調査結果】 構造・階数

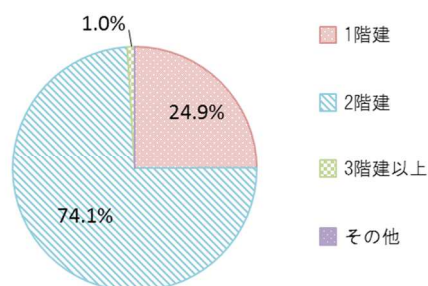
調査票項目「構造」「階数」について集計した結果は、次のとおりである。

構造別では全体の96.3%が「木造」、階数別では全体の99.0%が「1階建又は2階建」であった。

■ 構造	件数	割合
1 木造	390	96.3%
2 非木造	15	3.7%
3 不明	0	0.0%
4 その他	0	0.0%
計	405	100%



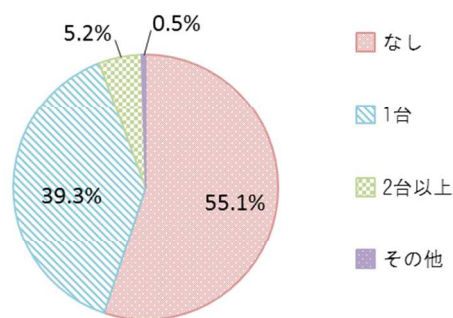
■ 階数（地上のみ）	件数	割合
1 1階建	101	24.9%
2 2階建	300	74.1%
3 3階建以上	4	1.0%
4 その他	0	0.0%
計	405	100%



2.2.6 【現地調査結果】 駐車スペース

調査票項目「駐車スペース」について集計した結果は、次のとおりである。
 駐車スペースがない空家等が55.1%であった。

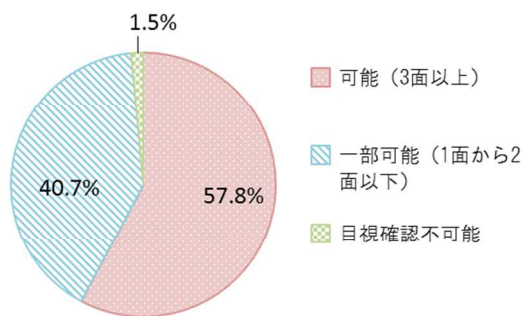
■ 駐車スペース	件数	割合
1 なし	223	55.1%
2 1台	159	39.3%
3 2台以上	21	5.2%
4 その他	2	0.5%
計	405	100%



2.2.7 【現地調査結果】 接道からの目視

調査票項目「接道からの目視」について集計した結果は、次のとおりである。
 接道からの目視が「可能」「一部可能」が98.5%である。目視確認不可能には草木の繁茂により外観の確認ができないものも含まれる。

■ 接道からの目視	件数	割合
1 可能（3面以上）	234	57.8%
2 一部可能（1面から2面以下）	165	40.7%
3 目視確認不可能	6	1.5%
計	405	100%



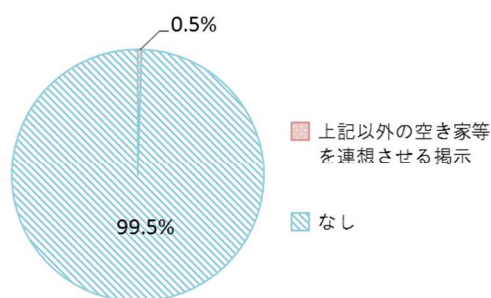
2.3 現地調査結果集計(②空家等判定(初動))

2.3.1 【現地調査結果】 募集等の掲示

調査票項目「募集等の掲示」について集計した結果は、次のとおりである。

募集等の掲示「なし」が全体の 99.5%となり、明らかな空家等を示す掲示は非常に少ない。

■ 募集等の掲示（看板、張紙等）	件数	割合
1 「新築」「賃貸」「売家」「管理」 掲示【※管理あり】	0	0.0%
2 「新築」「賃貸」「売家」「管理」 掲示【※管理不全】	0	0.0%
3 上記以外の空き家等を連想させる掲示	2	0.5%
4 なし	403	99.5%
計	405	100%



2.3.2 【現地調査結果】 生活感(洗濯物の有無)

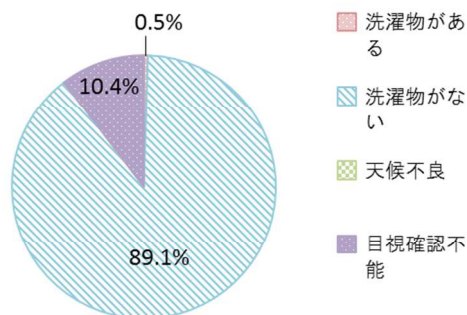
調査票項目「生活感(洗濯物の有無)」について集計した結果は、次のとおりである。

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

今回は敷地に立ち入らずに調査を実施しているため、目視確認不能のものが 42 件あった。

「洗濯物がある」の 2 件については、放置されているものと見られた。

■ 生活感	件数	割合
1 洗濯物がある	2	0.5%
2 洗濯物がない	361	89.1%
3 天候不良	0	0.0%
4 目視確認不能	42	10.4%
計	405	100%

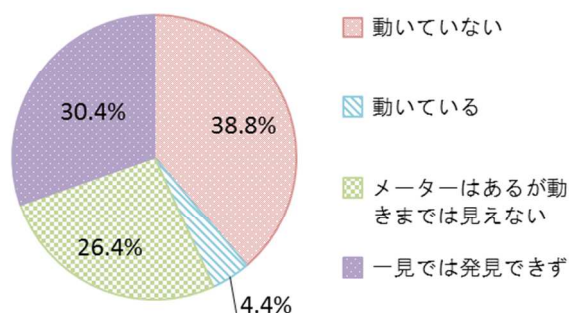


2.3.3 【現地調査結果】 電気メーター

調査票項目「電気メーター」について集計した結果は、次のとおりである。

電気メーターの動きを確認できたものは全体の 43.2%で、そのうち、「動いていない」と確認できたものは、全体の 38.8%であった。「動いている」の 18 件については、郵便受けが塞がっている等、他の調査項目で空家等と判断できたものである。またこれらのメーターの回転は微弱なものであった。

■ 電気メーター	件数	割合
1 動いていない	157	38.8%
2 動いている	18	4.4%
3 メーターはあるが動きまでは見えない	107	26.4%
4 一見では発見できず	123	30.4%
計	405	100%

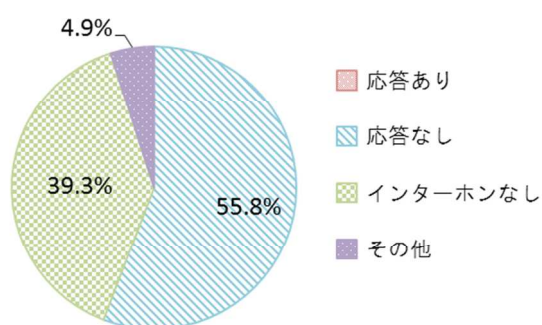


2.3.4 【現地調査結果】 インターホン

調査票項目「インターホン」について集計した結果は、次のとおりである。

調査中にインターホンを鳴らし「応答あり」の場合は、調査終了としている。

■ インターホン	件数	割合
1 応答あり	0	0.0%
2 応答なし	226	55.8%
3 インターホンなし	159	39.3%
4 その他	20	4.9%
計	405	100%



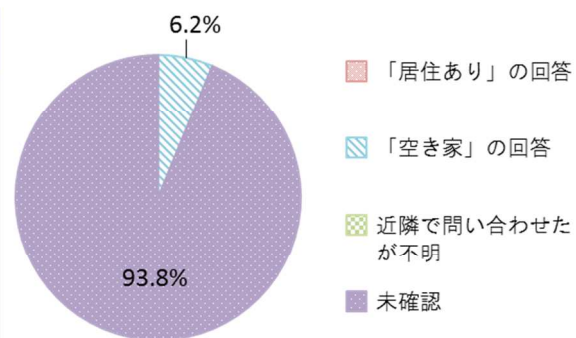
2.3.5 【現地調査結果】 近隣住民からの問い合わせ

近隣住民への問い合わせは、原則実施していない。

ただし、こちらの作業を気にされているような場合は、積極的に行った。

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

■ 近隣住民からの問い合わせ	件数	割合
1 「居住あり」の回答	0	0.0%
2 「空き家」の回答	25	6.2%
3 近隣で問い合わせたが不明	0	0.0%
4 未確認	380	93.8%
計	405	100%



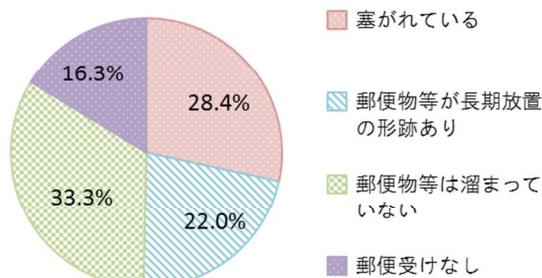
2.4 現地調査結果集計(③空家等判定(外観))

2.4.1 【現地調査結果】郵便受け

調査票項目「郵便受け」について集計した結果は、次のとおりである。

「塞がれている」「郵便物等が長期放置の形跡あり」といった空家等の可能性が高いと判断できるものが50.4%であった。

■ 郵便受け開けずに外観判断	件数	割合
1 塞がれている	115	28.4%
2 郵便物等が長期放置の形跡あり	89	22.0%
3 郵便物等は溜まっていない	135	33.3%
4 郵便受けなし	66	16.3%
計	405	100%

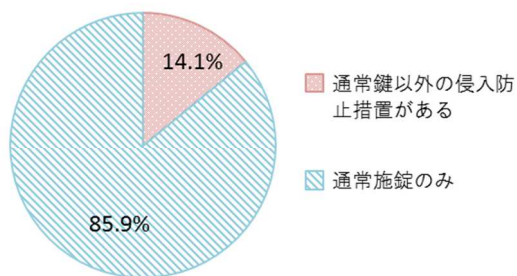


2.4.2 【現地調査結果】侵入防止措置

調査票項目「侵入防止措置」について集計した結果は、次のとおりである。

空家等の可能性が高いと判断できる「通常鍵以外の侵入防止措置がある」は14.1%であった。通常鍵以外の侵入防止措置の例としては、「門に鎖や鍵を設置している」「玄関扉が外から板などで覆われている」「玄関扉に通常扉鍵以外に追加施錠が行われている」などである。

■ 侵入防止措置	件数	割合
1 通常鍵以外の侵入防止措置がある	57	14.1%
2 通常施錠のみ	348	85.9%
計	405	100%

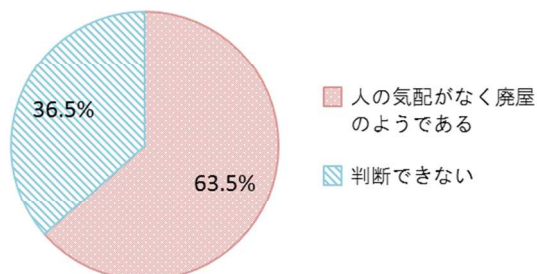


2.4.3 【現地調査結果】 外観

調査票項目「外観」について集計した結果は、次のとおりである。

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

■ 外観		件数	割合
1	人の気配がなく廃屋のようである	257	63.5%
2	判断できない	148	36.5%
計		405	100%

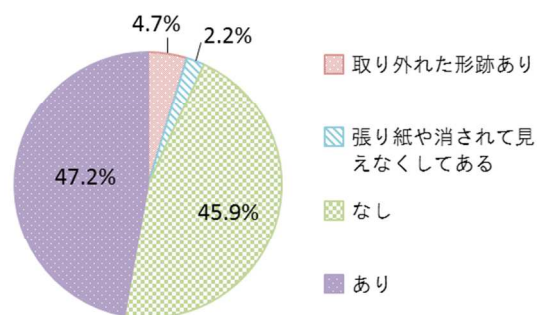


2.4.4 【現地調査結果】 表札

調査票項目「表札」について集計した結果は、次のとおりである。

表札「あり」が47.2%で、「取り外された形跡あり」「張り紙や消されて見えなくしてある」といった、空家等の可能性が高いと判断できるものは6.9%であった。

■ 表札		件数	割合
1	取り外れた形跡あり	19	4.7%
2	張り紙や消されて見えなくしてある	9	2.2%
3	なし	186	45.9%
4	あり	191	47.2%
計		405	100%



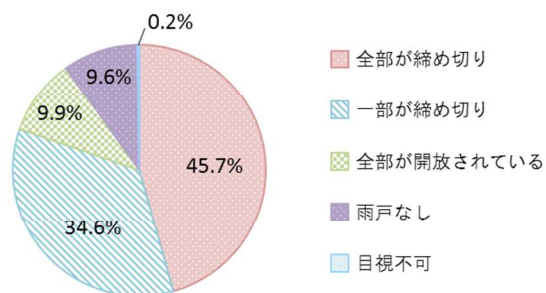
2.4.5 【現地調査結果】 雨戸

調査票項目「雨戸」について集計した結果は、次のとおりである。

「全部が締め切り」が45.7%である一方で、「全部が開放されている」が9.9%であった。

居住があっても、防犯上の配慮から締め切っていることも考えられるため、この指標のみで空家等であるか判断することは難しい。

■ 雨戸	件数	割合
1 全部が締め切り	185	45.7%
2 一部が締め切り	140	34.6%
3 全部が開放されている	40	9.9%
4 雨戸なし	39	9.6%
5 目視不可	1	0.2%
計	405	100%



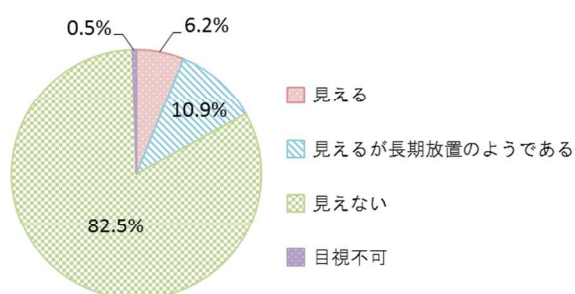
2.4.6 【現地調査結果】生活感(日用品・鉢植え・自動車)

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

各調査で空家等の判断要素となる「日用品・自転車・遊具等が、見えるが長期放置のようである」は10.9%、「鉢植え・植栽が、あるが手入れされていない」は28.1%、「自動車が、あるが動きそうにない」は1.7%であった。

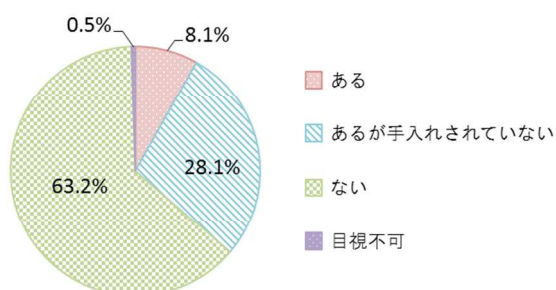
「日用品・自転車・遊具等」

■ 生活感(日用品・自転車・遊具等が)	件数	割合
1 見える	25	6.2%
2 見えるが長期放置のようである	44	10.9%
3 見えない	334	82.5%
4 目視不可	2	0.5%
計	405	100%



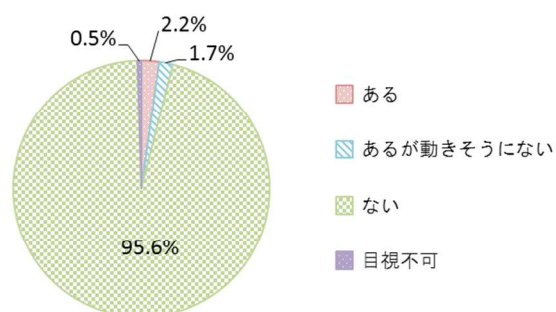
「鉢植え・植栽」

■ 生活感(鉢植え・植栽が)	件数	割合
1 ある	33	8.1%
2 あるが手入れされていない	114	28.1%
3 ない	256	63.2%
4 目視不可	2	0.5%
計	405	100%



「自動車」

■ 生活感(自動車が)	件数	割合
1 ある	9	2.2%
2 あるが動きそうにない	7	1.7%
3 ない	387	95.6%
4 目視不可	2	0.5%
計	405	100%



2.5 現地調査結果集計(④空家等利活用現状)

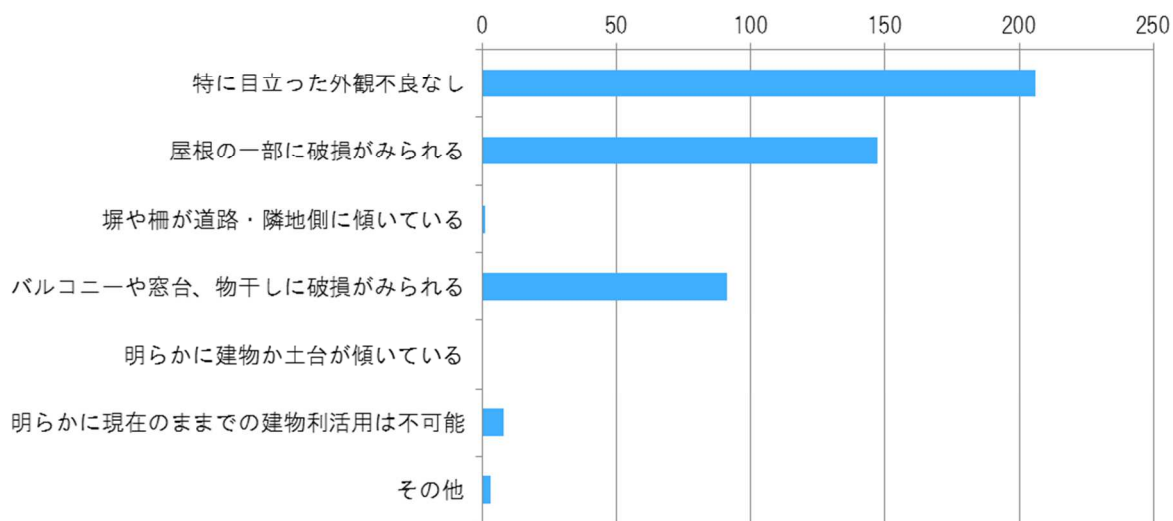
2.5.1 【現地調査結果】 外観不良

調査票項目「外観不良」について集計した結果は、次のとおりである。

「特に目立った外観不良なし」が 206 件である一方で、「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は 8 件であった。

なお、「明らかに建物か土台が傾いている」建物は見当たらなかった。

■ 外観不良 (外壁・落下物・窓以外)	件数	割合
1 特に目立った外観不良なし	206	45.2%
2 屋根の一部に破損がみられる	147	32.2%
3 塀や柵が道路・隣地側に傾いている	1	0.2%
4 バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	91	20.0%
5 明らかに建物か土台が傾いている	0	0.0%
6 明らかに現在のままでの建物利活用は不可能	8	1.8%
7 その他	3	0.7%
計	456	100%

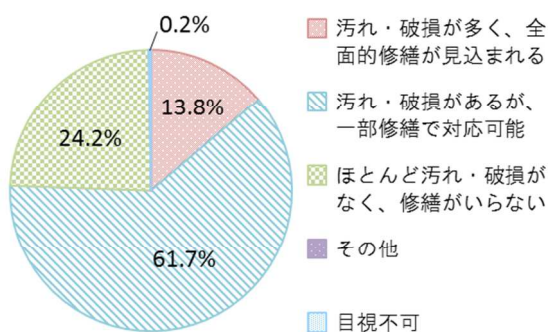


2.5.2 【現地調査結果】 外壁

調査票項目「外壁」について集計した結果は、次のとおりである。

「汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる」が13.8%である一方で、「ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ」が24.2%であった。

■ 外壁		件数	割合
1	汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる	56	13.8%
2	汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能	250	61.7%
3	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ	98	24.2%
4	その他	0	0.0%
5	目視不可	1	0.2%
計		405	100%

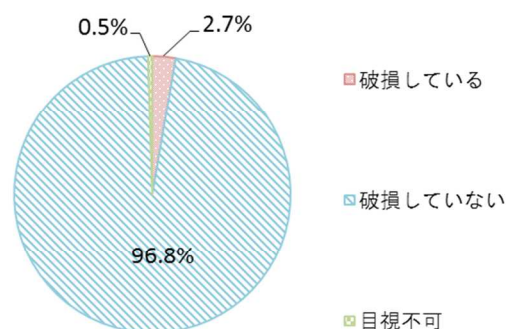


2.5.3 【現地調査結果】 窓ガラス

調査票項目「窓ガラス」について集計した結果は、次のとおりである。

明らかに管理不全であり、居住の可能性が低い「破損している」は2.7%であった。

■ 窓ガラス		件数	割合
1	破損している	11	2.7%
2	破損していない	392	96.8%
3	目視不可	2	0.5%
計		405	100%

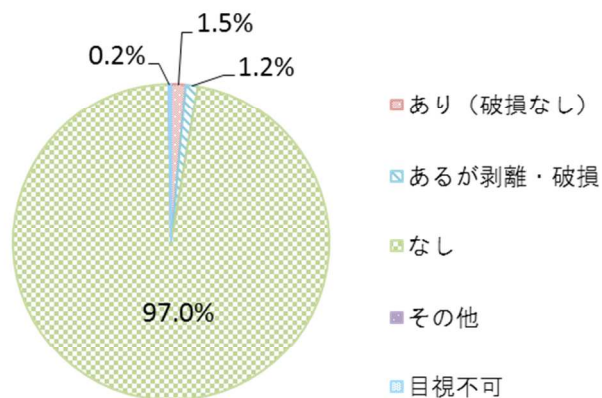


2.5.4 【現地調査結果】看板・給湯設備

調査票項目「看板・給湯設備」について集計した結果は、次のとおりである。

看板・給湯設備「あり」が1.5%、「あるが剥離・破損」が1.2%であった。

■ 看板・給湯設備	件数	割合
1 あり（破損なし）	6	1.5%
2 あるが剥離・破損	5	1.2%
3 なし	393	97.0%
4 その他	0	0.0%
5 目視不可	1	0.2%
計	405	100%

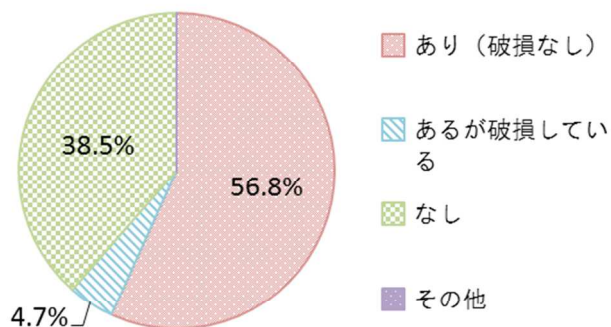


2.5.5 【現地調査結果】門扉

調査票項目「門扉」について集計した結果は、次のとおりである。

「あるが破損している」が4.7%であった。

■ 門扉	件数	割合
1 あり（破損なし）	230	56.8%
2 あるが破損している	19	4.7%
3 なし	156	38.5%
4 その他	0	0.0%
計	405	100%

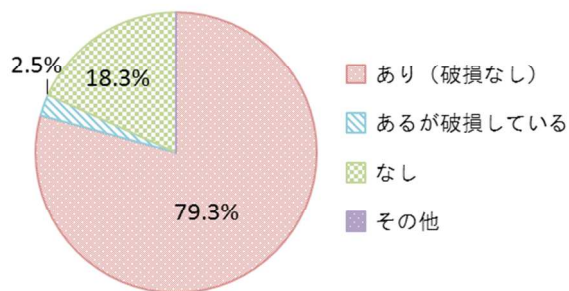


2.5.6 【現地調査結果】 塀

調査票項目「塀」について集計した結果は、次のとおりである。

「あるが破損している」が2.5%であった。

■ 塀	件数	割合
1 あり（破損なし）	321	79.3%
2 あるが破損している	10	2.5%
3 なし	74	18.3%
4 その他	0	0.0%
計	405	100%

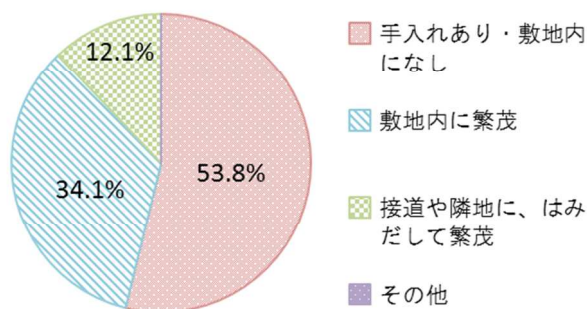


2.5.7 【現地調査結果】 雑草、庭木の繁茂

調査票項目「雑草、庭木の繁茂」について集計した結果は、次のとおりである。

「手入れあり」（敷地内に雑草が生える土の部分がほとんどない場合も含まれる）が53.8%であった。一方で、周辺環境に現在でも影響を与えていると思われる「接道や隣地に、はみだして繁茂」が12.1%であった。

■ 雑草、庭木の繁茂	件数	割合
1 手入れあり・敷地内になし	218	53.8%
2 敷地内に繁茂	138	34.1%
3 接道や隣地に、はみだして繁茂	49	12.1%
4 その他	0	0.0%
計	405	100%



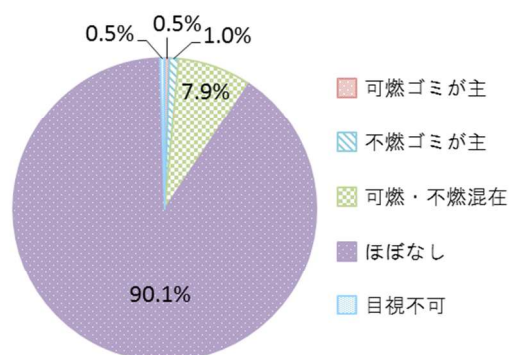
2.5.8 【現地調査結果】 ゴミ・投棄有無、ゴミの量

調査票項目「ゴミ・投棄有無」、「ゴミの量」について集計した結果は、次のとおりである。

「ほぼなし」が90.1%で、ゴミ・投棄がないものが多かった。一方で周辺環境に影響を与えると思われる「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が7.4%であった。

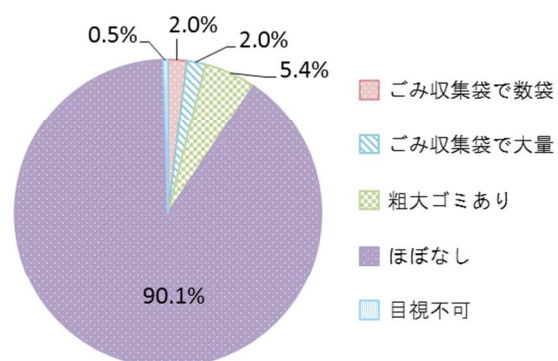
「ゴミ・投棄有無」

■ ゴミ・投棄有無	件数	割合
1 可燃ゴミが主	2	0.5%
2 不燃ゴミが主	4	1.0%
3 可燃・不燃混在	32	7.9%
4 ほぼなし	365	90.1%
5 目視不可	2	0.5%
計	405	100%



「ゴミの量」

■ ゴミの量	件数	割合
1 ごみ収集袋で数袋	8	2.0%
2 ごみ収集袋で大量	8	2.0%
3 粗大ゴミあり	22	5.4%
4 ほぼなし	365	90.1%
5 目視不可	2	0.5%
計	405	100%

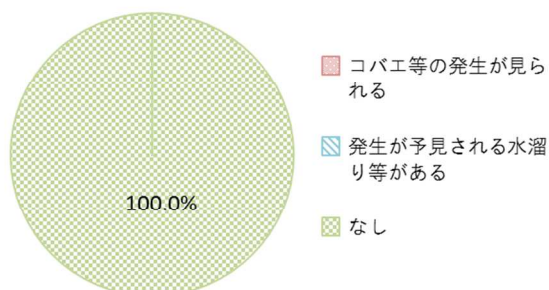


2.5.9 【現地調査結果】害虫

調査票項目「害虫」について集計した結果は、次のとおりである。

「コバエ等の発生が見られる」、「発生が予見される水溜り等がある」は0件であった。

■ 害虫	件数	割合
1 コバエ等の発生が見られる	0	0.0%
2 発生が予見される水溜り等がある	0	0.0%
3 なし	405	100%
計	405	100%

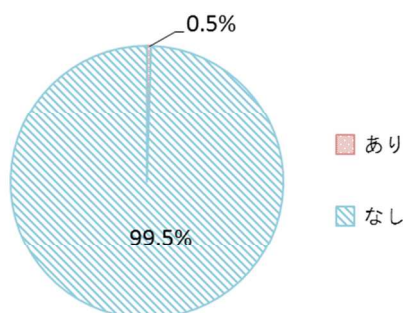


2.5.10【現地調査結果】悪臭

調査票項目「悪臭」について集計した結果は、次のとおりである。

明らかな悪臭のある空家等が2件（0.5%）あった。

■ 悪臭	件数	割合
1 あり	2	0.5%
2 なし	403	99.5%
計	405	100%

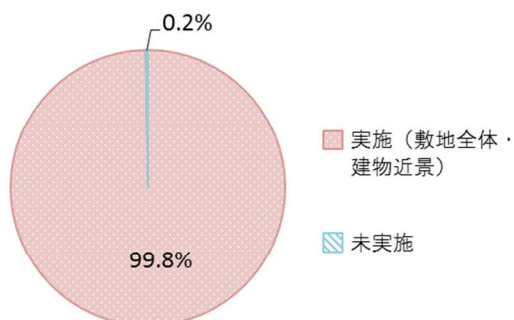


2.5.11【現地調査結果】現況写真撮影

調査票項目「現況写真撮影」について集計した結果は、次のとおりである。

未実施の1件については、空家等所有者の親族から撮影をお断りされた。

■ 現況写真撮影	件数	割合
1 実施（敷地全体・建物近景）	404	99.8%
2 未実施	1	0.2%
計	405	100%



2.6 現地調査結果からの考察

現地調査結果集計等により、以下のことが考察される。

<空家等の判断>

- ✓ 空家等と想定される 405 件の内、簡易的な空家等の判断基準として設定した「電気メーターが動いていない」「郵便受けが塞がれている」「通常鍵以外の侵入防止措置がある」のいずれかに該当するものは 262 件（64.7%）であった。【P. 13、15】
- ✓ その他の項目では、郵便受けに「郵便物等は溜まっていない」が 135 件（33.3%）、「表札あり」は 191 件（47.2%）、雑草、庭木が「手入れあり」は 218 件（53.8%）、「ゴミがほほなし」は 365 件（90.1%）となり、空家等と想定される 405 件の内、一見して空家等としてイメージされるものは少ない。【P. 15、16、22、23】

<管理不全>

- ✓ 「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は 8 件（1.8%）、「外壁に汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる」が 56 件（13.8%）あり、この 2 項目に該当する建物はさらなる老朽化による、建物や工作物の倒壊などが懸念される。【P. 19、20】
- ✓ 周辺環境への影響が懸念される雑草、庭木が「接道や隣地に、はみだして繁茂」しているものは 49 件（12.1%）であった。【P. 22】
- ✓ 「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」かつ「接道や隣地に、はみだして繁茂」の 2 項目に該当するものは 2 件（0.5%）となった。【P. 19、22】
- ✓ ゴミについて、敷地内に「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が 30 件（7.4%）であった。内、1 件（0.2%）については、悪臭の発生がみられた。【P. 23、24】

3 所有者アンケートの実施

3.1 所有者アンケートの概要

3.1.1 所有者情報の特定

詳細調査実施件数【530 件】について所有者情報の特定を行った。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条では「市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。」と規定されており、本業務においても、所有者情報の特定には固定資産税台帳情報を活用した。

3.1.2 所有者アンケート実施件数

先に実施した、所有者情報及び現地再調査の結果を基に、調査対象外建物、居住有等と判断できたものを除くと、所有者アンケートの対象とする『空家等』件数は【458 件】であった。

3.1.3 発送数

前述の所有者アンケート実施件数【458 件】から、建物を複数所有または管理されている所有者に対しては、アンケート調査票 1 通に複数の地番を記載し発送したため、所有者アンケート発送数は【435 通】であった。

3.1.4 アンケート案内・内容の作成

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

※（7【参考資料】所有者アンケート調査票）参考

アンケート調査票の設問概要は、次のとおり設定した。

【表紙】現在の居住状況

⇒「居住用として利用している」と回答があった場合は、アンケートを終了。

【問1】【問2】【問3】建物と所有者の関連

【問4】建物の利用形態について

【問5】現在の建物状態について

【問6】建物を利用しなくなった年数

【問7】空家等となった理由について

【問8】【問9】【問10】建物の維持管理状況と頻度、維持管理を行っていない理由

【問11】建物の今後の予定について

【問12】建物でお困りの点、心配していること

【問13】空家等の問題解決のために必要だと思う制度について

【問14】空家等を市や地域の活性化等のために利用することについて

【その他】自由記載

連絡先（任意記載）

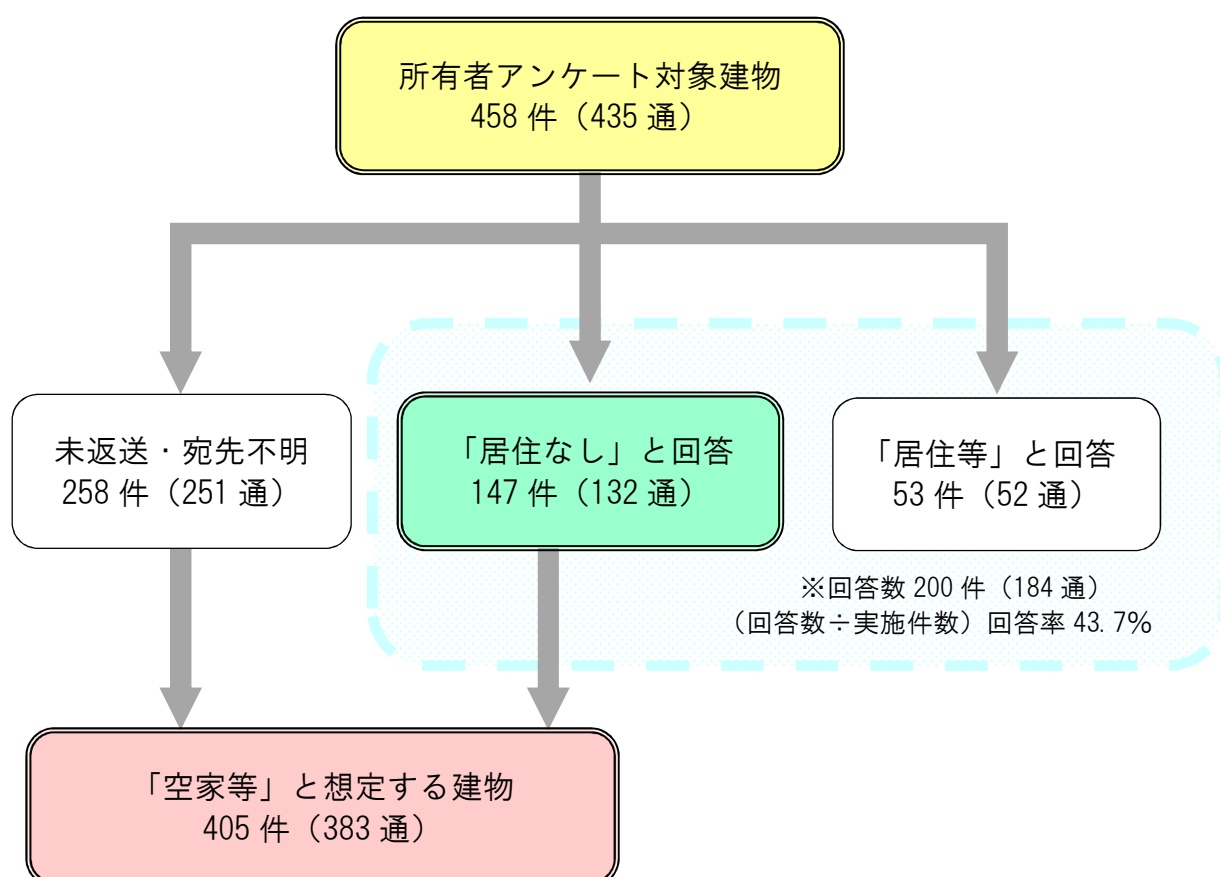
3.2 所有者アンケート集計

3.2.1 回答整理、集計対象

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

また、問4「建物の利用形態」の設問で、「既に建物を取り壊している」と回答された場合もアンケート終了（集計対象外）とした。

以上の結果を踏まえて、返信のあった、184通（200件）の内、「居住なし」と回答のあった【132通（147件）】の集計を行った。



表：回答整理

細分類	利用形態回答	建物数(件)	割合	回答数(通)	割合
「空家等」と想定する建物	居住なし	147	32.1%	132	30.3%
	(未返送)	251	54.8%	245	56.3%
	(宛先不明)	7	1.5%	6	1.4%
	計	405	88.4%	383	88.0%
「居住等」	居住用	42	9.2%	41	9.4%
	取り壊し	7	1.5%	7	1.6%
	売却済み	4	0.9%	4	0.9%
	計	53	11.6%	52	12.0%
計		458	100%	435	100%

3.2.2 所有者アンケート集計方法

集計は建物数（件）ではなく、回答数（通）を集計する。また、電話のみで「居住なし」との回答（1件、1通）については無回答の扱いとする。

「既に建物を取り壊している」、「売却済み」との回答のあったものについては、「居住等」の回答と分類し、集計対象外とする。

また、集計にあたり設問内容と整合しない場合は無回答の扱いとする。

◎ 無回答とする例は、以下のとおりとする。

例1：設問で「1つだけに○」とあるが、複数回答されている場合 ⇒ 無回答の扱い

例2：前問の回答内容により回答を求められる設問で、対象者以外が回答されている場合 ⇒ 無回答の扱い

各設問内で、「その他」と回答の場合、他の選択項目と同じ回答内容と判断できるものは、他の選択項目に変更して集計を行う。

3.3 所有者アンケート結果集計

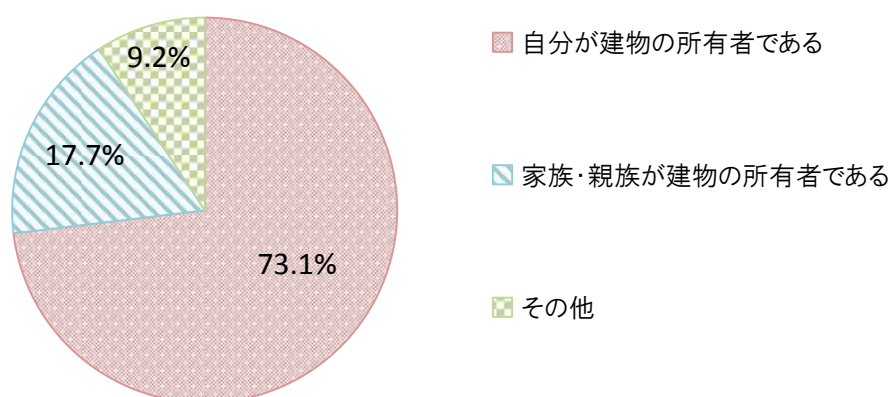
3.3.1 【問 1】 建物の所有者について

問 1 「建物の所有者について教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

自己所有が 73.1%で最も多い。「その他」では法人所有や、相続手続き中などの回答があった。

問1	建物の所有者について教えてください。(1つだけに○)	回答数	割合
1	自分が建物の所有者である	95	73.1%
2	家族・親族が建物の所有者である	23	17.7%
3	その他	12	9.2%
	計	130	100%

※無回答：2件



3.3.2 【問 2】 建物の所有者世帯

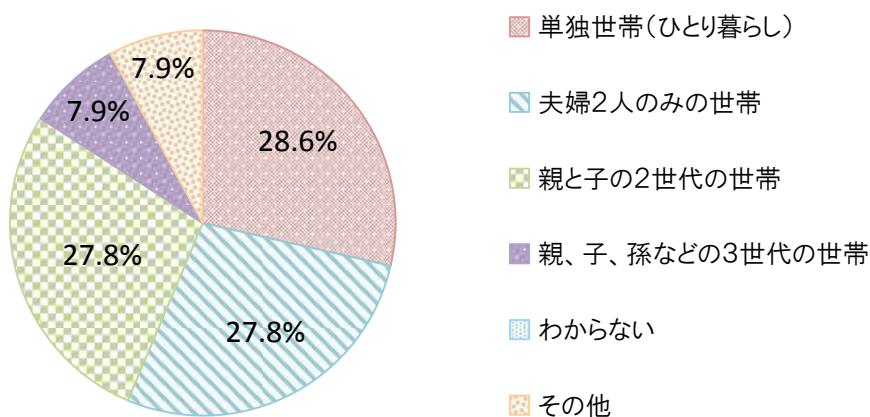
問 2「建物の所有者の方の世帯について教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「単独世帯（ひとり暮らし）」が 28.6%で最も多く、次いで「夫婦2人のみの世帯」と「親と子の2世代の世帯」は 27.8%であった。

「その他」では法人所有や、グループホーム入所などの回答があった。

問2 建物の所有者の方の世帯について教えてください。(1つだけに○)	回答数	割合
1 単独世帯(ひとり暮らし)	36	28.6%
2 夫婦2人のみの世帯	35	27.8%
3 親と子の2世代の世帯	35	27.8%
4 親、子、孫などの3世代の世帯	10	7.9%
5 わからない	0	0.0%
6 その他	10	7.9%
計	126	100%

無回答：6件



3.3.3 【問 3】 建物の所有者の年齢

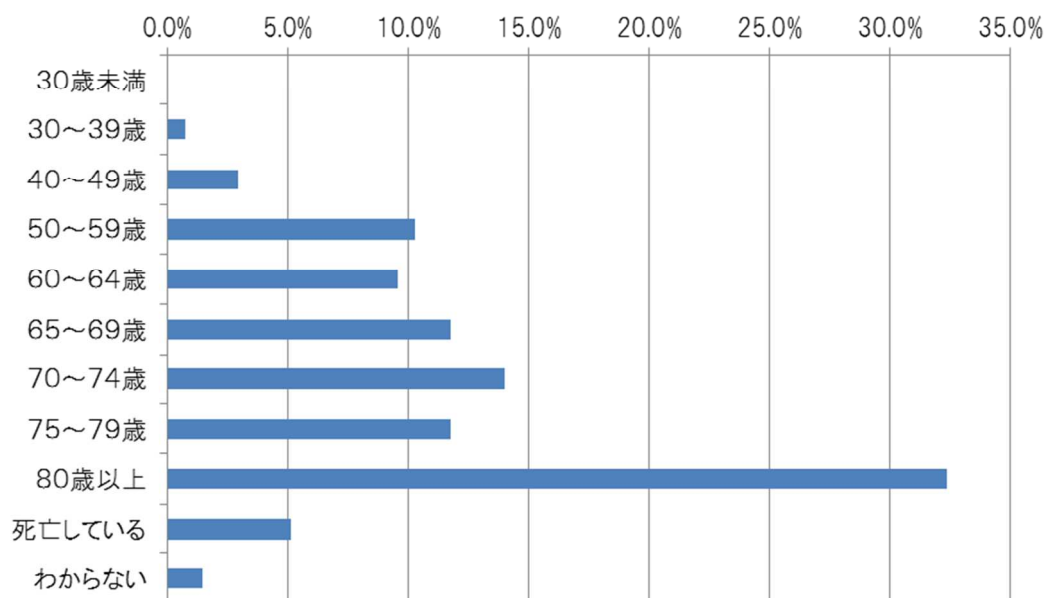
問3「建物の所有者の方の年齢について教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「80歳以上」が32.4%で最も多く、次いで「70～74歳」が14.0%と多く、約8割が60歳以上であった。

問3	建物の所有者の方の年齢について教えてください(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
1	30歳未満	0	0.0%
2	30～39歳	1	0.7%
3	40～49歳	4	2.9%
4	50～59歳	14	10.3%
5	60～64歳	13	9.6%
6	65～69歳	16	11.8%
7	70～74歳	19	14.0%
8	75～79歳	16	11.8%
9	80歳以上	44	32.4%
10	死亡している	7	5.1%
11	わからない	2	1.5%
	計	136	100%

※複数回答あり

※無回答：4件



※複数回答あり

3.3.4 【問 4】建物の利用形態

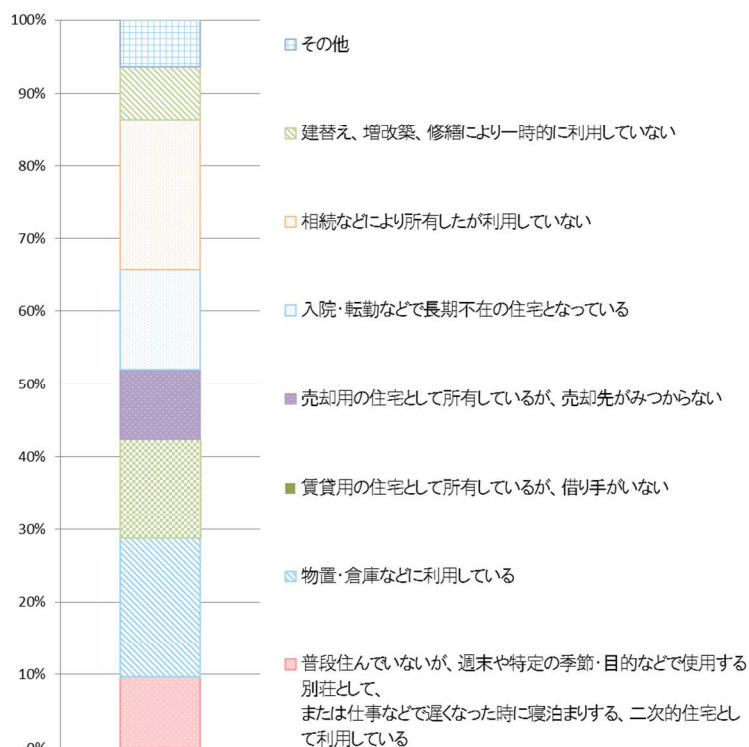
問 4「建物の「利用形態」は次のどれにあたりますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

利用形態としては、「相続などにより所有者したが利用していない」が 20.8%で最も多く、次いで「物置・倉庫などに利用している」が 19.2%となった。「その他」では相続手続き中などの回答があった。

問4	建物の「利用形態」は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	普段住んでいないが、週末や特定の季節・目的などで使用する別荘として、または仕事などで遅くなった時に寝泊まりする、二次的住宅として利用している	12	9.6%
2	物置・倉庫などに利用している	24	19.2%
3	賃貸用の住宅として所有しているが、借り手がない	17	13.6%
4	売却用の住宅として所有しているが、売却先がみつからない	12	9.6%
5	入院・転勤などで長期不在の住宅となっている	17	13.6%
6	相続などにより所有者したが利用していない	26	20.8%
7	建替え、増改築、修繕により一時的に利用していない	9	7.2%
8	その他	8	6.4%
	計	125	100%

※無回答：6件

※重複回答：1件



3.3.5 【問 5】現在の建物状態

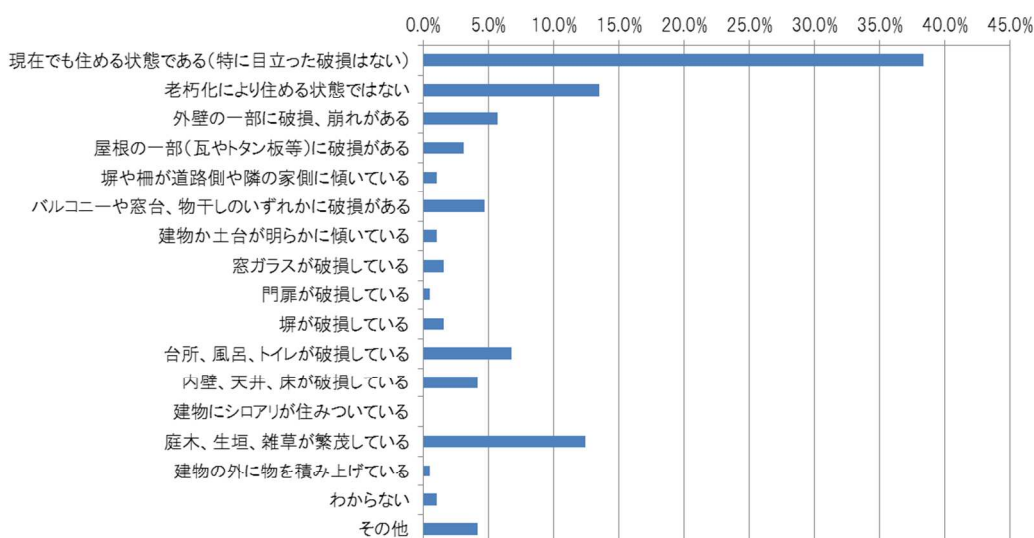
問 5「建物は「現在どのような状態」ですか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）」が 38.3%で最も多い。次いで、「老朽化により住める状態ではない」が 13.5%、「庭木、生垣、雑草が繁茂している」が 12.4%であった。「その他」では雨戸が破損しているなどの回答があった。

問5	建物は「現在どのような状態」ですか。（あてはまるものすべてに○）	回答数	割合
1	現在でも住める状態である(特に目立った破損はない)	74	38.3%
2	老朽化により住める状態ではない	26	13.5%
3	外壁の一部に破損、崩れがある	11	5.7%
4	屋根の一部(瓦やトタン板等)に破損がある	6	3.1%
5	塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている	2	1.0%
6	バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある	9	4.7%
7	建物か土台が明らかに傾いている	2	1.0%
8	窓ガラスが破損している	3	1.6%
9	門扉が破損している	1	0.5%
10	塀が破損している	3	1.6%
11	台所、風呂、トイレが破損している	13	6.7%
12	内壁、天井、床が破損している	8	4.1%
13	建物にシロアリが住みついている	0	0.0%
14	庭木、生垣、雑草が繁茂している	24	12.4%
15	建物の外に物を積み上げている	1	0.5%
16	わからない	2	1.0%
17	その他	8	4.1%
	計	193	100%

※複数回答あり

※無回答：8件



※複数回答あり

3.3.6 【問 6】 建物を利用しなくなった年数

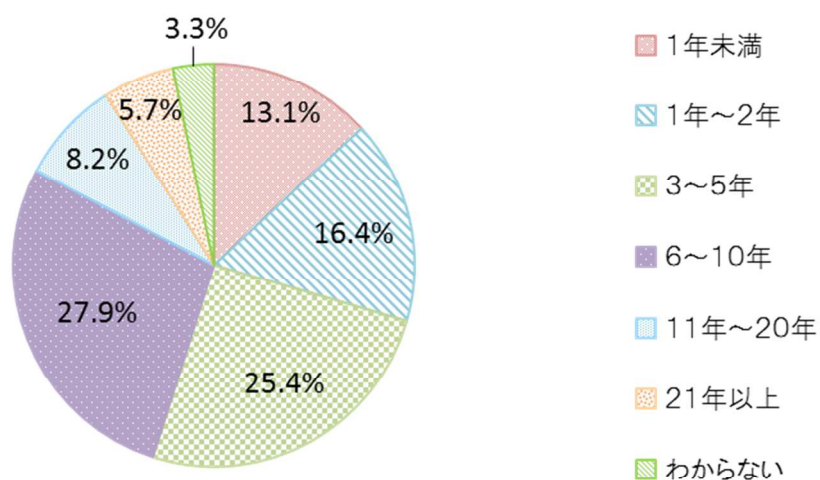
問 6「建物を、居住用として利用しなくなってから、どのくらい経ちますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「6～10年」が 27.9%で最も多い。利用しなくなり 11 年以上の建物が 13.9%あった。

問6	建物を、居住用として利用しなくなってから、どのくらい経ちますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	1年未満	16	13.1%
2	1年～2年	20	16.4%
3	3～5年	31	25.4%
4	6～10年	34	27.9%
5	11年～20年	10	8.2%
6	21年以上	7	5.7%
7	わからない	4	3.3%
	計	122	100%

※無回答：9 件

※重複回答：1 件



3.3.7 【問 7】 空家等となった理由

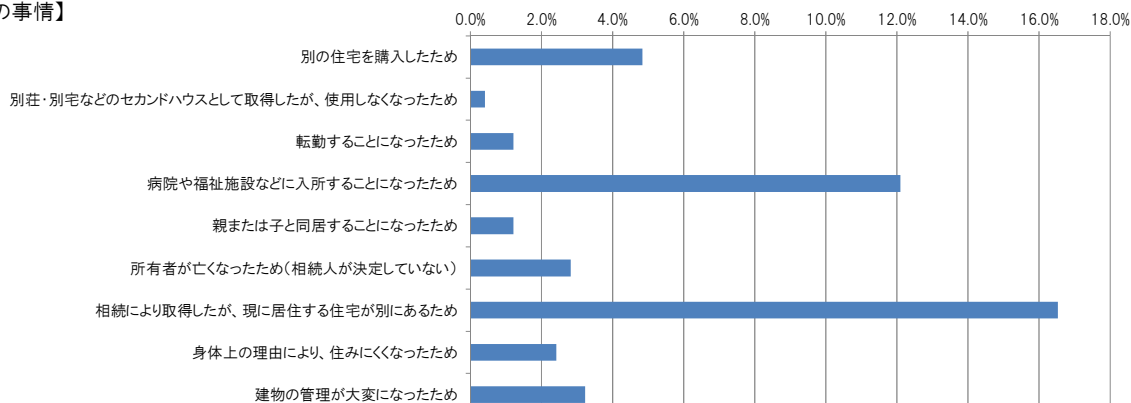
問 7「建物が「空き家となった理由」は次のどれに該当しますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「相続により取得したが、現に居住する住宅が別にあるため」、が 16.5%で最も多く、次いで「病院や福祉施設などに入所することになったため」が多い。また、「建物の資産運用・費用」の面での課題により所有している場合が比較的多い。

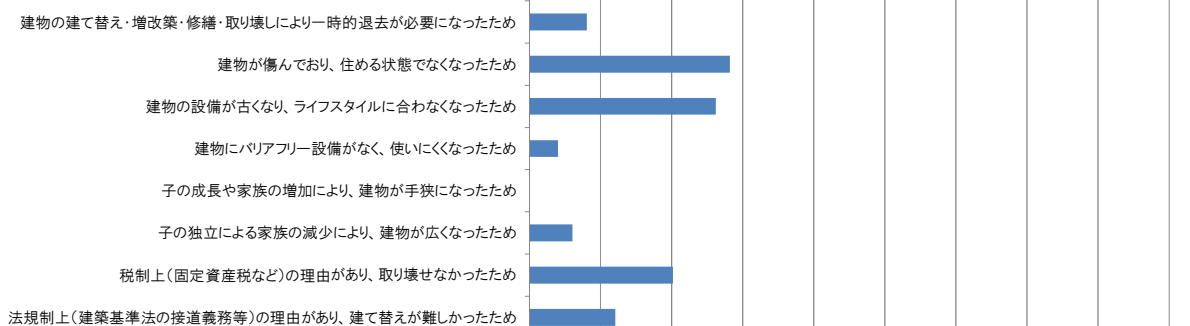
問7 建物が「空き家となった理由」は次のどれに該当しますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
【家庭・身体の事情】		
1 別の住宅を購入したため	12	4.8%
2 別荘・別宅などのセカンドハウスとして取得したが、使用しなくなったため	1	0.4%
3 転勤することになったため	3	1.2%
4 病院や福祉施設などに入所することになったため	30	12.1%
5 親または子と同居することになったため	3	1.2%
6 所有者が亡くなったため(相続人が決定していない)	7	2.8%
7 相続により取得したが、現に居住する住宅が別にあるため	41	16.5%
8 身体上の理由により、住みにくくなったため	6	2.4%
9 建物の管理が大変になったため	8	3.2%
【建物状況・法規制】		
10 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しにより一時的退去が必要になったため	4	1.6%
11 建物が傷んでおり、住める状態ではなくなったため	14	5.6%
12 建物の設備が古くなり、ライフスタイルに合わなくなったため	13	5.2%
13 建物にバリアフリー設備がなく、使いにくくなったため	2	0.8%
14 子の成長や家族の増加により、建物が手狭になったため	0	0.0%
15 子の独立による家族の減少により、建物が広くなったため	3	1.2%
16 税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊せなかったため	10	4.0%
17 法規制上(建築基準法の接道義務等)の理由があり、建て替えが難しかったため	6	2.4%
【建物の資産運用・費用】		
18 賃貸したい(予定)が、借り手を見つけられなかったため	17	6.9%
19 売却したい(予定)が、買い手を見つけられなかったため	15	6.0%
20 建て替え・増改築・修繕・取り壊したい(予定)が、費用等の問題でできなかったため	20	8.1%
【目的施設までの距離】		
21 最寄りの駅までの距離が遠く、不便だったため	4	1.6%
22 通勤・通学先までの距離が遠く、不便だったため	3	1.2%
23 買い物先までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
24 病院や福祉施設までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
25 公園や集会場までの距離が遠く、不便だったため	0	0.0%
【住宅周辺の環境】		
26 近隣にお住まいの方との人間関係に問題があったため	1	0.4%
27 日照や通風、騒音などの周囲の環境条件に問題があったため	0	0.0%
28 道路幅員が狭く車が入れず不便だったため	0	0.0%
29 木造家屋が密集しているなど、火災時の安全性に不安があったため	3	1.2%
30 周辺道路が車やバイクの抜け道に使われ、交通安全性に心配があったため	2	0.8%
31 街路灯が少なく夜間暗いなど、防犯面で心配があったため	0	0.0%
32 地震や風水害などに対する安全性に不安があったため	2	0.8%
33 わからない	4	1.6%
34 その他	14	5.6%
計	248	100%

※複数回答あり ※無回答：10件

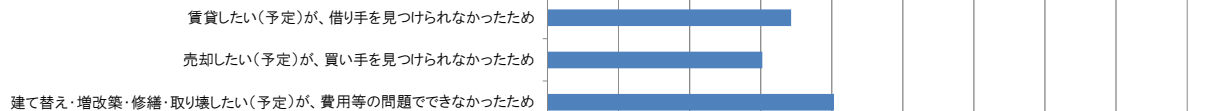
【家庭・身体の事情】



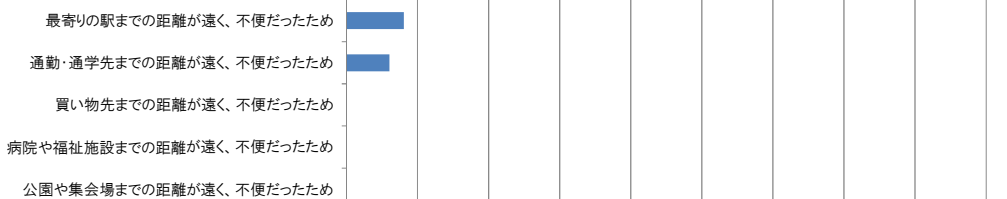
【建物状況・法規制】



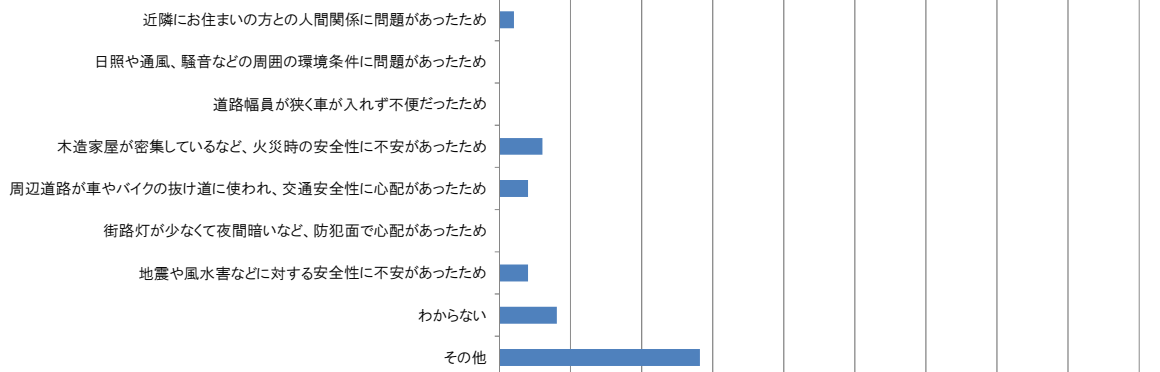
【建物の資産運用・費用】



【目的施設までの距離】



【住宅周辺の環境】



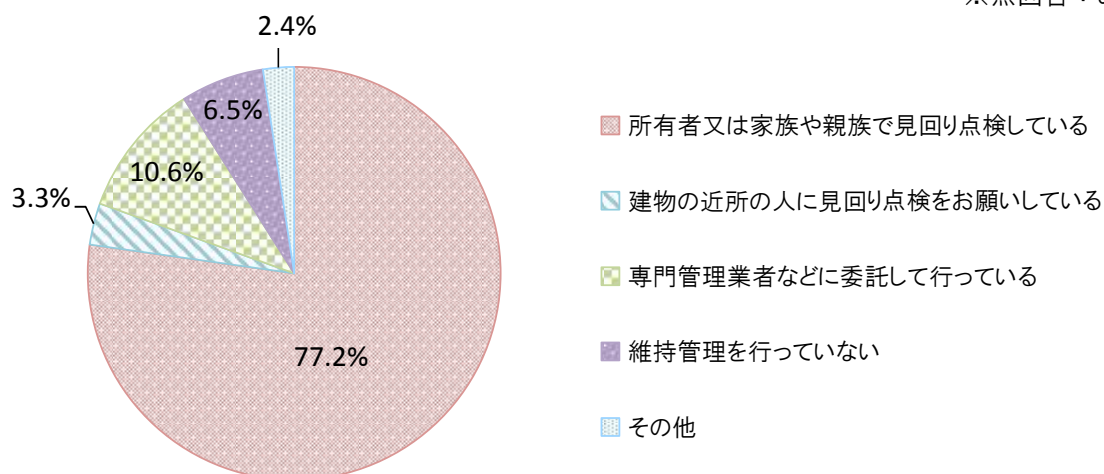
3.3.8 【問 8】 維持管理の状況

問 8 「建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「所有者又は家族や親族で見回り点検している」が 77.2%で最も多かった。

問8	建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	所有者又は家族や親族で見回り点検している	95	77.2%
2	建物の近所の人に見回り点検をお願いしている	4	3.3%
3	専門管理業者などに委託して行っている	13	10.6%
4	維持管理を行っていない	8	6.5%
5	その他	3	2.4%
	計	123	100%

※無回答：9件



3.3.9 【問 9】維持管理頻度

(問 8 で「維持管理を行っていない」以外を回答した方のみ)

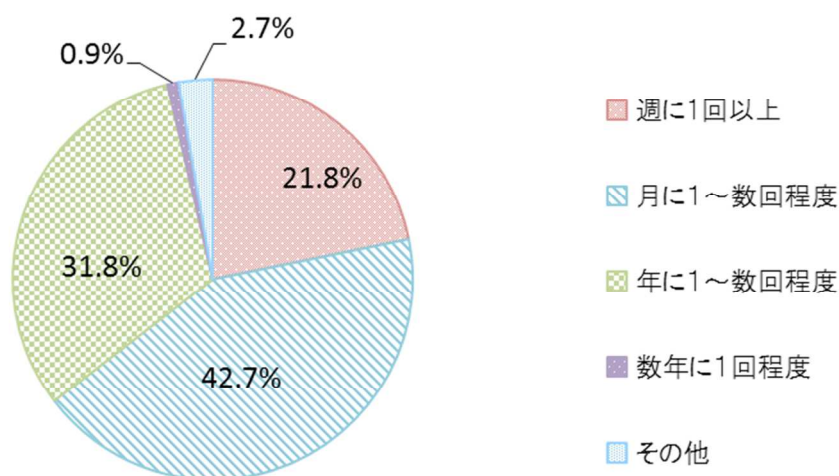
問 9 「建物又は敷地の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「月に1～数回程度」が42.7%で最も多く、「年に1～数回程度」、「週に1回以上」と合わせると年に1回以上の維持管理しているとの回答は、96.3%であった。

問9	建物又は敷地の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか(1つだけに○)	問8、4以外回答 115	割合
1	週に1回以上	24	21.8%
2	月に1～数回程度	47	42.7%
3	年に1～数回程度	35	31.8%
4	数年に1回程度	1	0.9%
5	その他	3	2.7%
	計	110	100%

※【問 8】にて『4』を回答及び無回答を除く、115件が集計対象

※無回答：5件



3.3.10 【問 10】維持管理を行っていない理由

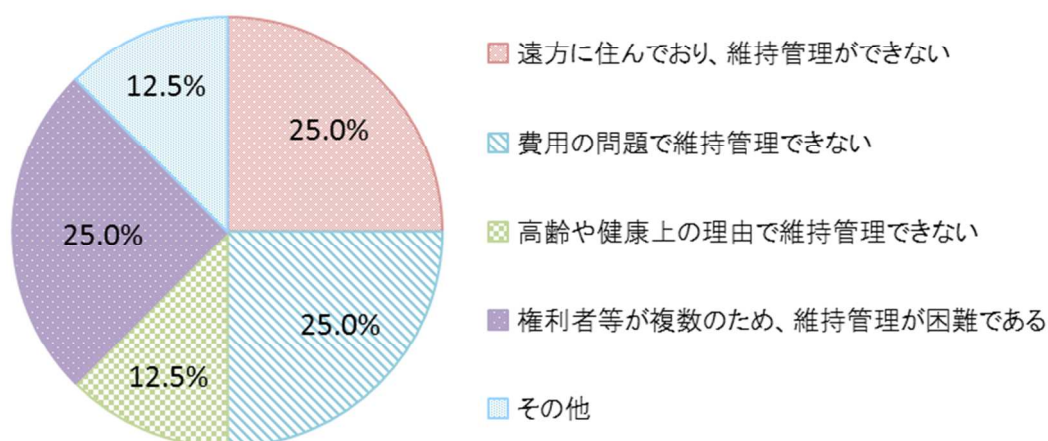
(問 8 で「維持管理を行っていない」と回答した方のみ)

問 10 「問 8 で「4. 維持管理を行っていない」と回答された方にお聞きします。維持管理を行っていない理由を教えてください」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「遠方に住んでおり、維持管理ができない」と「費用の問題で維持管理できない」が 25.0% で最も多かった。「その他」では年内売却予定や、相続人が決定していないなどの回答があった。

問10	問8で「4. 維持管理を行っていない」と回答された方にお聞きします。維持管理を行っていない理由を教えてください。(1つだけに○)	問8、4回答 8	割合
1	遠方に住んでおり、維持管理ができない	2	25.0%
2	費用の問題で維持管理できない	2	25.0%
3	高齢や健康上の理由で維持管理できない	1	12.5%
4	権利者等が複数のため、維持管理が困難である	2	25.0%
5	その他	1	12.5%
	計	8	100%

※【問 8】にて『4』を回答した 8 件が集計対象



3.3.11 【問 11】 建物の今後の予定

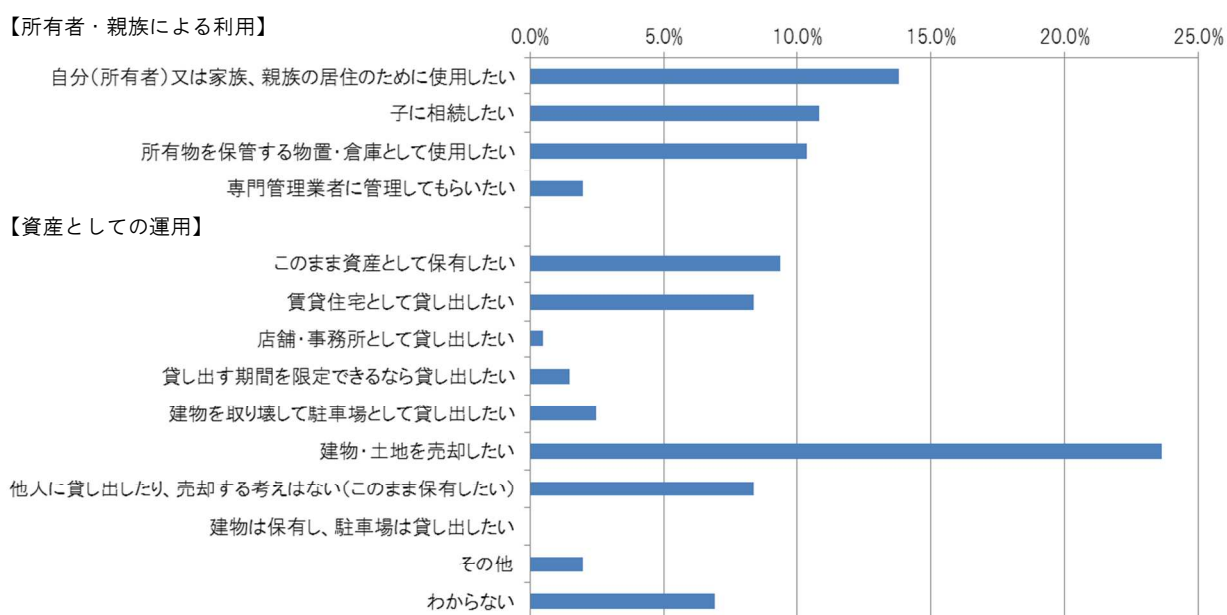
問 11 「建物の利用や運用について、今後の予定を教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「建物・土地を売却したい」が23.6%と最も多く、次いで「自分（所有者）又は家族、親族の居住のために使用したい」が13.8%、「子に相続したい」が10.8%であった。

問11 建物の利用や運用について、今後の予定を教えてください。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
【所有者・親族による利用】		
1 自分(所有者)又は家族、親族の居住のために使用したい	28	13.8%
2 子に相続したい	22	10.8%
3 所有物を保管する物置・倉庫として使用したい	21	10.3%
4 専門管理業者に管理してもらいたい	4	2.0%
【資産としての運用】		
5 このまま資産として保有したい	19	9.4%
6 賃貸住宅として貸し出したい	17	8.4%
7 店舗・事務所として貸し出したい	1	0.5%
8 貸し出す期間を限定できるなら貸し出したい	3	1.5%
9 建物を取り壊して駐車場として貸し出したい	5	2.5%
10 建物・土地を売却したい	48	23.6%
11 他人に貸し出したり、売却する考えはない(このまま保有したい)	17	8.4%
12 建物は保有し、駐車場は貸し出したい	0	0.0%
13 その他	4	2.0%
14 わからない	14	6.9%
計	203	100%

※複数回答あり

※無回答：10件



※複数回答あり

3.3.12 【問 12】建物でお困りの点、心配していること

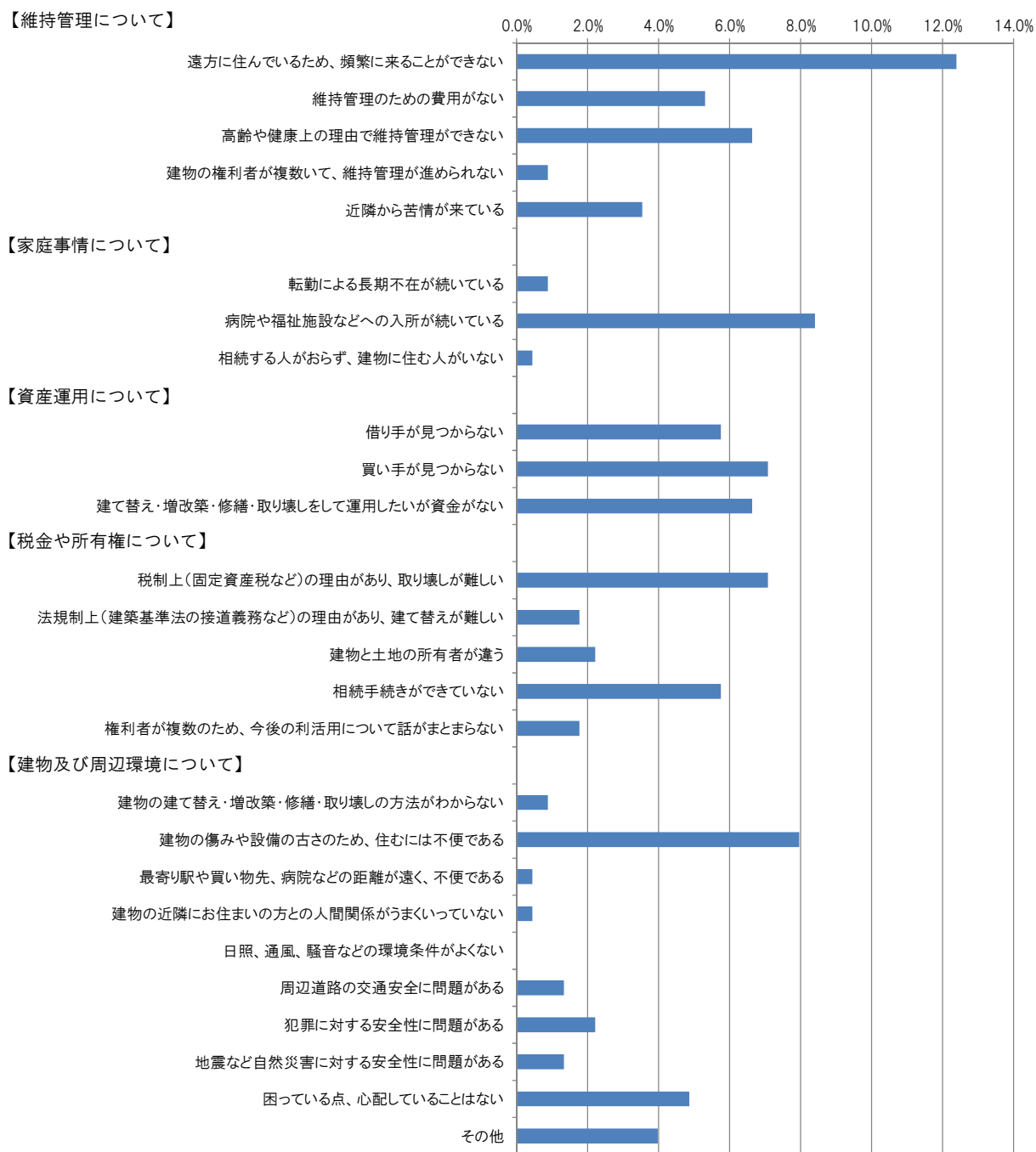
問 12「建物でお困りの点、今後を考える上で「心配していること」はありますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」が12.4%と最も多く、次いで「病院や福祉施設などへの入所が続いている」が8.4%、「建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である」が8.0%であった。

問12 建物でお困りの点、今後を考える上で「心配していること」はありますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
【維持管理について】		
1 遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない	28	12.4%
2 維持管理のための費用がない	12	5.3%
3 高齢や健康上の理由で維持管理ができない	15	6.6%
4 建物の権利者が複数いて、維持管理が進められない	2	0.9%
5 近隣から苦情が来ている	8	3.5%
【家庭事情について】		
6 転勤による長期不在が続いている	2	0.9%
7 病院や福祉施設などへの入所が続いている	19	8.4%
8 相続する人がおらず、建物に住む人がいない	1	0.4%
【資産運用について】		
9 借り手が見つからない	13	5.8%
10 買い手が見つからない	16	7.1%
11 建て替え・増改築・修繕・取り壊しをして運用したいが資金がない	15	6.6%
【税金や所有権について】		
12 税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊しが難しい	16	7.1%
13 法規制上(建築基準法の接道義務など)の理由があり、建て替えが難しい	4	1.8%
14 建物と土地の所有者が違う	5	2.2%
15 相続手続きができていない	13	5.8%
16 権利者が複数のため、今後の利活用について話がまとまらない	4	1.8%
【建物および周辺環境について】		
17 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しの方法がわからない	2	0.9%
18 建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である	18	8.0%
19 最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便である	1	0.4%
20 建物の近隣にお住まいの方との人間関係がうまくいっていない	1	0.4%
21 日照、通風、騒音などの環境条件がよくない	0	0.0%
22 周辺道路の交通安全に問題がある	3	1.3%
23 犯罪に対する安全性に問題がある	5	2.2%
24 地震など自然災害に対する安全性に問題がある	3	1.3%
25 困っている点、心配していることはない	11	4.9%
26 その他	9	4.0%
計	226	100%

※複数回答あり

※無回答：26件



※複数回答あり

3.3.13 【問 13】空家等の問題解決に必要なだと思う制度

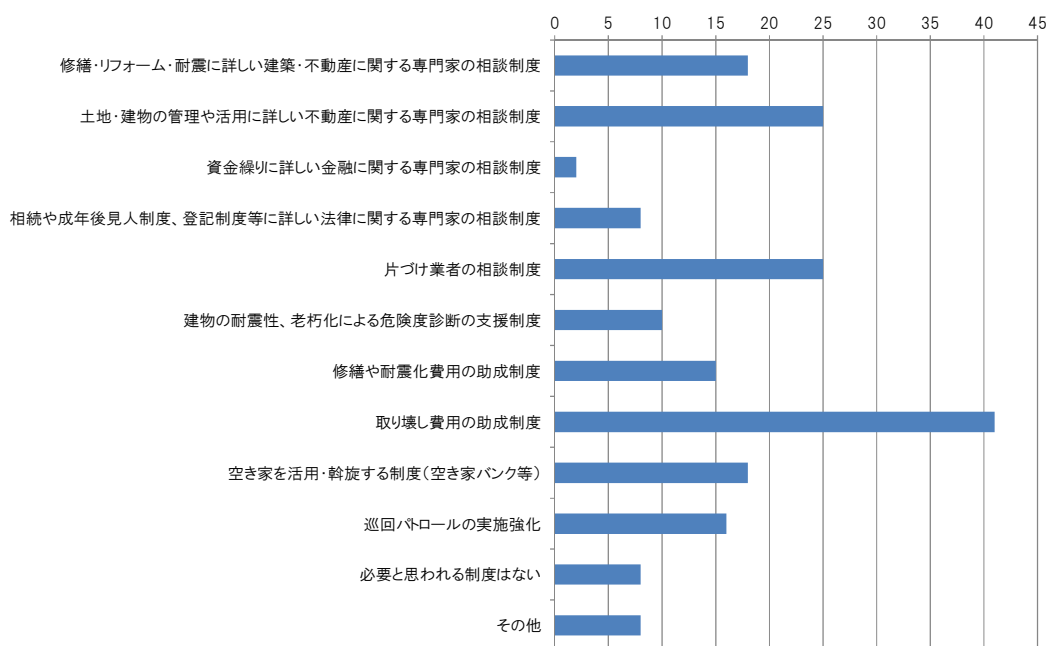
問 13「空き家の問題解決のために、どのような制度が必要だと思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「取り壊しの費用の助成制度」が21.1%で最も多く、次いで「土地・建物の管理や活用に詳しい不動産に関する専門家の相談制度」、「片づけ業者の相談制度」が12.9%と多かった。「その他」では取り壊した後に税が高くなるや、制度のことは判らないなどの回答があった。

問13 空き家の問題解決のために、どのような制度が必要だと思いますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
1 修繕・リフォーム・耐震に詳しい建築・不動産に関する専門家の相談制度	18	9.3%
2 土地・建物の管理や活用に詳しい不動産に関する専門家の相談制度	25	12.9%
3 資金繰りに詳しい金融に関する専門家の相談制度	2	1.0%
4 相続や成年後見人制度、登記制度等に詳しい法律に関する専門家の相談制度	8	4.1%
5 片づけ業者の相談制度	25	12.9%
6 建物の耐震性、老朽化による危険度診断の支援制度	10	5.2%
7 修繕や耐震化費用の助成制度	15	7.7%
8 取り壊し費用の助成制度	41	21.1%
9 空き家を活用・斡旋する制度(空き家バンク等)	18	9.3%
10 巡回パトロールの実施強化	16	8.2%
11 必要と思われる制度はない	8	4.1%
12 その他	8	4.1%
計	194	100%

※複数回答あり

※無回答：37件



※複数回答あり

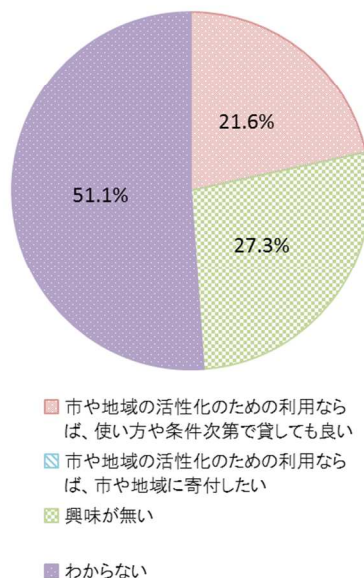
3.3.14 【問 14】空家等を、市や地域の活性化等のために利用すること

問 14「空き家について、市や地域の活性化等のために利用することについての考え方を教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」との回答が 19 件 (21.6%) となった。

問 14	空き家について、市や地域の活性化等のために利用することについての考え方を教えてください。(1つだけに○)	回答数	割合
1	市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い	19	21.6%
2	市や地域の活性化のための利用ならば、市や地域に寄付したい	0	0.0%
3	興味が無い	24	27.3%
4	わからない	45	51.1%
計		88	100%

※無回答：44 件



3.3.15 【問 14-1】どの程度の賃料ならば、貸しても良いと思いますか

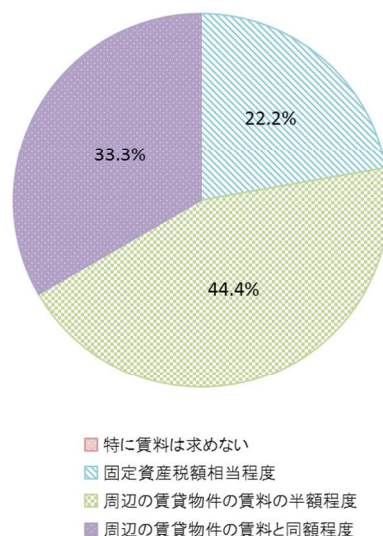
(問 14-1 以降の集計は【問 14】の「1.市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」と回答した方のみ)

問 14-1「どの程度の賃料ならば、貸しても良いと思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「周辺の賃貸物件の賃料の半額程度」が 44.4% で最も多かった。

問 14-1	問 14 で「1. 市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」と回答された方にお聞きます。どの程度の賃料ならば、貸しても良いと思いますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	特に賃料は求めない	0	0.0%
2	固定資産税額相当程度	4	22.2%
3	周辺の賃貸物件の賃料の半額程度	8	44.4%
4	周辺の賃貸物件の賃料と同額程度	6	33.3%
計		18	100%

※無回答：1 件



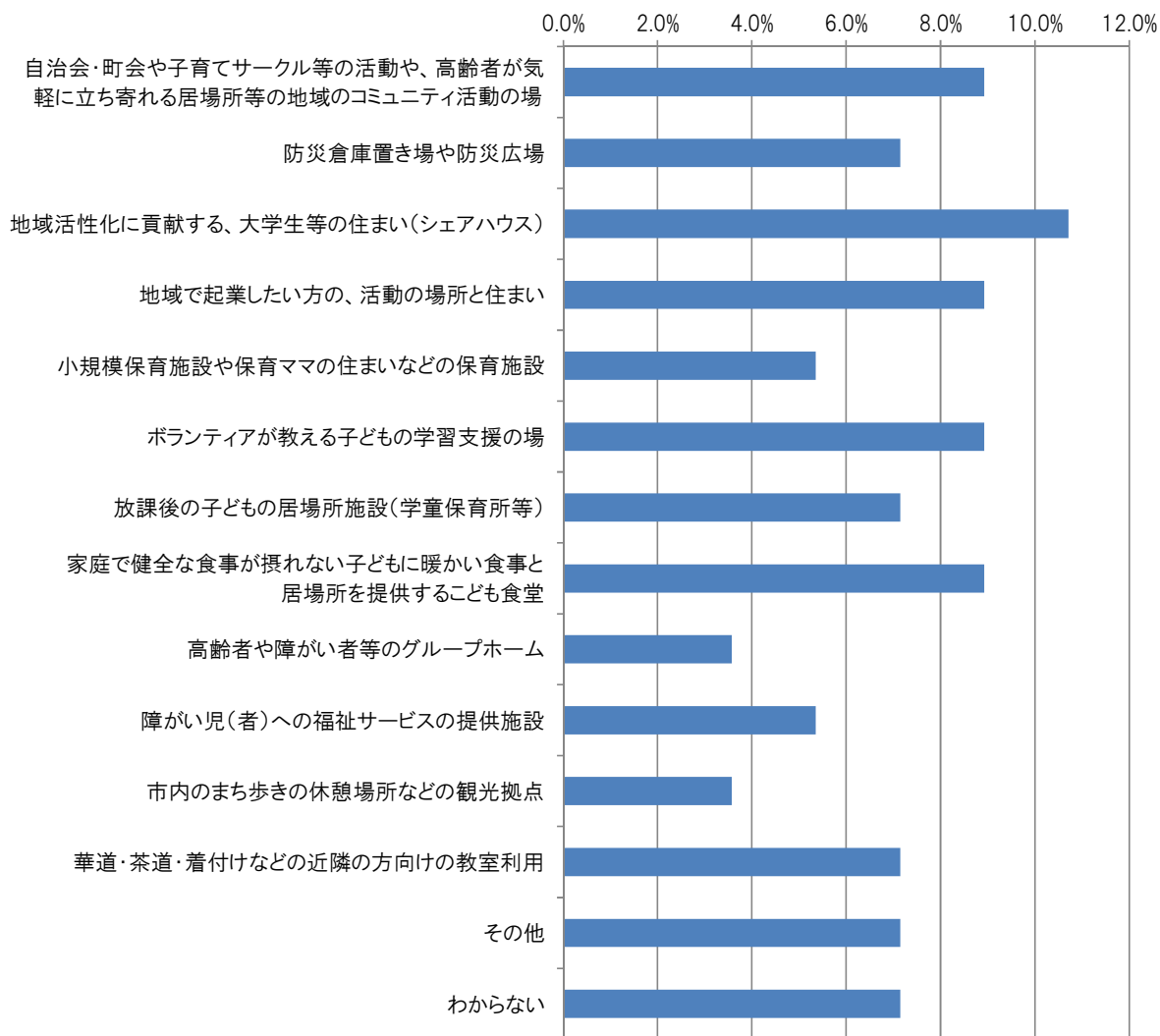
3.3.16 【問 14-2】貸しても良いと思う使い方はありますか

「貸しても良いと思う使い方はありますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「地域活性化に貢献する、大学生等の住まい（シェアハウス）」が 10.7%で最も多く、次いで「自治会・町会や子育てサークル等の活動や、高齢者が気軽に立ち寄れる居場所等の地域のコミュニティ活動の場」、「地域で起業したい方の、活動の場所と住まい」、「ボランティアが教える子どもの学習支援の場」、「家庭で健全な食事が摂れない子どもに暖かい食事と居場所を提供するこども食堂」が 8.9%と多かった。「その他」では介護サロンや、取り壊して利用してほしいなどの回答があった。

問14で「1. 市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」と回答された方にお聞きします。 貸しても良いと思う使い方はありますか。(あてはまるものすべてに○)	回答数	割合
1 自治会・町会や子育てサークル等の活動や、高齢者が気軽に立ち寄れる居場所等の地域のコミュニティ活動の場	5	8.9%
2 防災倉庫置き場や防災広場	4	7.1%
3 地域活性化に貢献する、大学生等の住まい(シェアハウス)	6	10.7%
4 地域で起業したい方の、活動の場所と住まい	5	8.9%
5 小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設	3	5.4%
6 ボランティアが教える子どもの学習支援の場	5	8.9%
7 放課後の子どもの居場所施設(学童保育所等)	4	7.1%
8 家庭で健全な食事が摂れない子どもに暖かい食事と居場所を提供するこども食堂	5	8.9%
9 高齢者や障がい者等のグループホーム	2	3.6%
10 障がい児(者)への福祉サービスの提供施設	3	5.4%
11 市内のまち歩きの休憩場所などの観光拠点	2	3.6%
12 華道・茶道・着付けなどの近隣の方向けの教室利用	4	7.1%
13 その他	4	7.1%
14 わからない	4	7.1%
計	56	100%

※無回答：2件



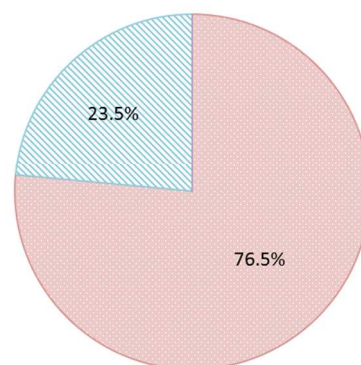
3.3.17【問 14-3-1】希望や期限にしたがって、返してもらえるのか(貸すにあたって気になること)

「貸すにあたって気になることはありますか。」の回答の内、「期限や希望にしたがって、返してもらえるのか」について集計した結果は、次のとおりである。

「とても気になる」が76.5%と最も多かった。

問14-3 1 期限や希望にしたがって、返してもらえるのか	回答数	割合
A とても気になる	13	76.5%
B やや気になる	4	23.5%
C あまり気にならない	0	0.0%
D 全く気にならない	0	0.0%
計	17	100%

※無回答：2件



- A とても気になる
- B やや気になる
- C あまり気にならない
- D 全く気にならない

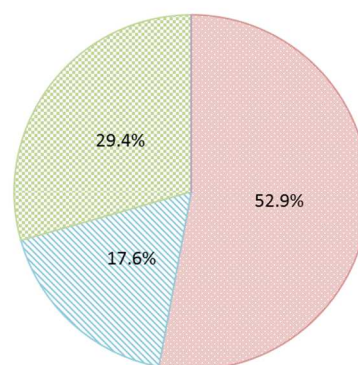
3.3.18【問 14-3-2】ご近所や自治会・町会の理解が得られるか(貸すにあたって気になること)

「貸すにあたって気になることはありますか。」の回答の内、「ご近所や自治会・町会の理解が得られるか」について集計した結果は、次のとおりである。

「とても気になる」が52.9%と最も多い、次いで「あまり気にならない」が29.4%と多い。

問14-3 2 ご近所や自治会・町会の理解が得られるか	回答数	割合
A とても気になる	9	52.9%
B やや気になる	3	17.6%
C あまり気にならない	5	29.4%
D 全く気にならない	0	0.0%
計	17	100%

※無回答：2件



- A とても気になる
- B やや気になる
- C あまり気にならない
- D 全く気にならない

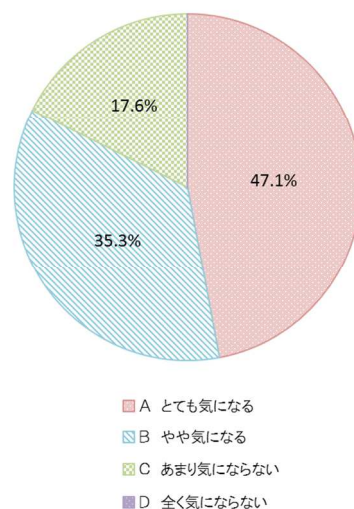
3.3.19【問 14-3-3】どのくらいの賃料になるか(貸すにあたって気になること)

「貸すにあたって気になることはありますか。」の回答の内、「どのくらいの賃料になるか」について集計した結果は、次のとおりである。

「とても気になる」が47.1%と最も多い、次いで「やや気になる」が35.3%と多い。

問14-3 3 どのくらいの賃料になるか	回答数	割合
A とても気になる	8	47.1%
B やや気になる	6	35.3%
C あまり気にならない	3	17.6%
D 全く気にならない	0	0.0%
計	17	100%

※無回答：2件



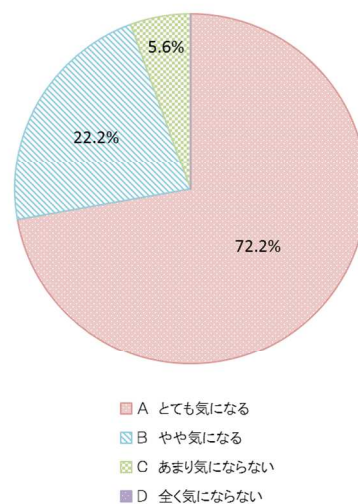
3.3.20【問 14-3-4】活用する方との契約には市が関わるのか(貸すにあたって気になること)

「貸すにあたって気になることはありますか。」の回答の内、「活用する方との契約には市が関わるのか」について集計した結果は、次のとおりである。

「とても気になる」が72.2%と最も多かった。

問14-3 4 活用する方との契約には市が関わるのか	回答数	割合
A とても気になる	13	72.2%
B やや気になる	4	22.2%
C あまり気にならない	1	5.6%
D 全く気にならない	0	0.0%
計	18	100%

※無回答：1件



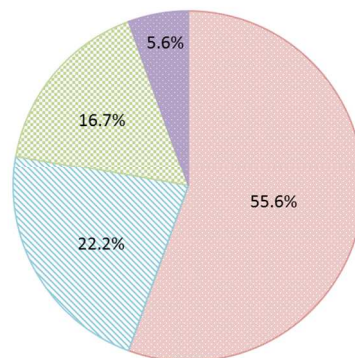
3.3.21【問 14-3-5】返却時には原状回復がきちんとされるか(貸すにあたって気になること)

「貸すにあたって気になることはありますか。」の回答の内、「返却時には原状回復がきちんとされるか」について集計した結果は、次のとおりである。

「とても気になる」が55.6%と最も多い、次いで「やや気になる」が22.2%と多い。

問14-3 5	返却時には原状回復がきちんとされるか	回答数	割合
A	とても気になる	10	55.6%
B	やや気になる	4	22.2%
C	あまり気にならない	3	16.7%
D	全く気にならない	1	5.6%
	計	18	100%

※無回答：1件



- A とても気になる
- B やや気になる
- C あまり気にならない
- D 全く気にならない

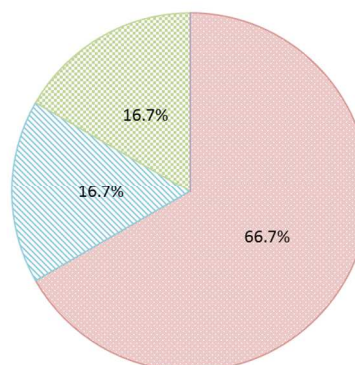
3.3.22【問 14-3-6】事故や火災等の対応(保険加入)はしてくれるのか(貸すにあたって気になること)

「貸すにあたって気になることはありますか。」の回答の内、「事故や火災等の対応(保険加入)はしてくれるのか」について集計した結果は、次のとおりである。

「とても気になる」が66.7%と最も多かった。

問14-3 6	事故や火災等の対応(保険加入)はしてくれるのか	回答数	割合
A	とても気になる	12	66.7%
B	やや気になる	3	16.7%
C	あまり気にならない	3	16.7%
D	全く気にならない	0	0.0%
	計	18	100%

※無回答：1件



- A とても気になる
- B やや気になる
- C あまり気にならない
- D 全く気にならない

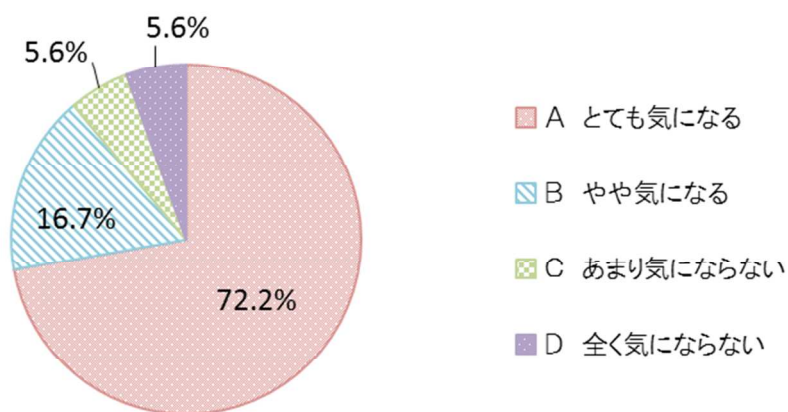
3.3.23【問 14-3-7】所有者の費用負担が発生するのか(貸すにあたって気になること)

「貸すにあたって気になることはありますか。」の回答の内、「所有者の費用負担が発生するのか」について集計した結果は、次のとおりである。

「とても気になる」が72.2%と最も多かった。

問14-3 7 所有者の費用負担が発生するのか	回答数	割合
A とても気になる	13	72.2%
B やや気になる	3	16.7%
C あまり気にならない	1	5.6%
D 全く気にならない	1	5.6%
計	18	100%

※無回答：1件



4 空家等評価

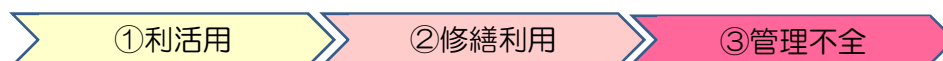
4.1 空家等評価基準

4.1.1 評価の目的

前章までに実施した現地調査や所有者アンケート調査結果を基に、調査対象建物が防災、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・統計を行い、評価ランクを分類することで、今後の空家等対策施策検討を効果的に実施するための基礎資料とする。評価分類の対象にするのは、「空家等」と想定する建物【405件】とする。

4.1.2 評価ランク

調査対象建物は、次の3つに分類する。



【①利活用】……評点合計が15点以下の空家等

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

【②修繕利用】……評点合計が20点以上45点以下の空家等

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

【③管理不全】……評点合計が50点以上の空家等

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

1)一次判定

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

<外観不良>

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

<外壁>

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

<窓ガラス>

コード	判定	評点
1	破損している	5
2	破損していない	0

<看板・給湯設備>

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

<門扉>

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

<塀>

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

<雑草・庭木の繁茂>

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

<ゴミの量>

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

<害虫>

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

<悪臭>

コード	判定	評点
1	あり	10
2	なし	0

2)一次判定補正

一次判定の結果に建築年による評点を加点要素として補正を行った。また、同評価総点の他建物と比較し、相対的になるように加点若しくは減点の補正を行う。

<建築年> n=405

建築年	評点	件数	割合
昭和 45 年以前（～1970）	15	223	55.1%
昭和 46 年～昭和 56 年（1971～1981）	10	106	26.2%
昭和 57 年～平成 2 年（1982～1990）	5	37	9.1%
平成 3 年～平成 12 年（1991～2000）	0	25	6.2%
平成 13 年以降（2001～）	0	5	1.2%
（不明）	0～15	9	2.2%

3)最終評価分類

一次判定補正を行った結果を所有者アンケート結果により分類を行う。

4)利活用評価の分類

空家等を生活面及び建築物から、利活用（利便性）の評価を下記の項目を加味し分類を行う。

- ・生活面：駅までの距離
- ・建築物：車庫の有無、接道状況、前面道路幅員

5) 活性化意向者評価分類

所有者アンケートの設問【問 14】『空き家について、市や地域の活性化等のために利用することについての考え方を教えて下さい』の回答から、活性化等に興味をもたれている所有者の空家等を対象に利活用評価の分類を行う。

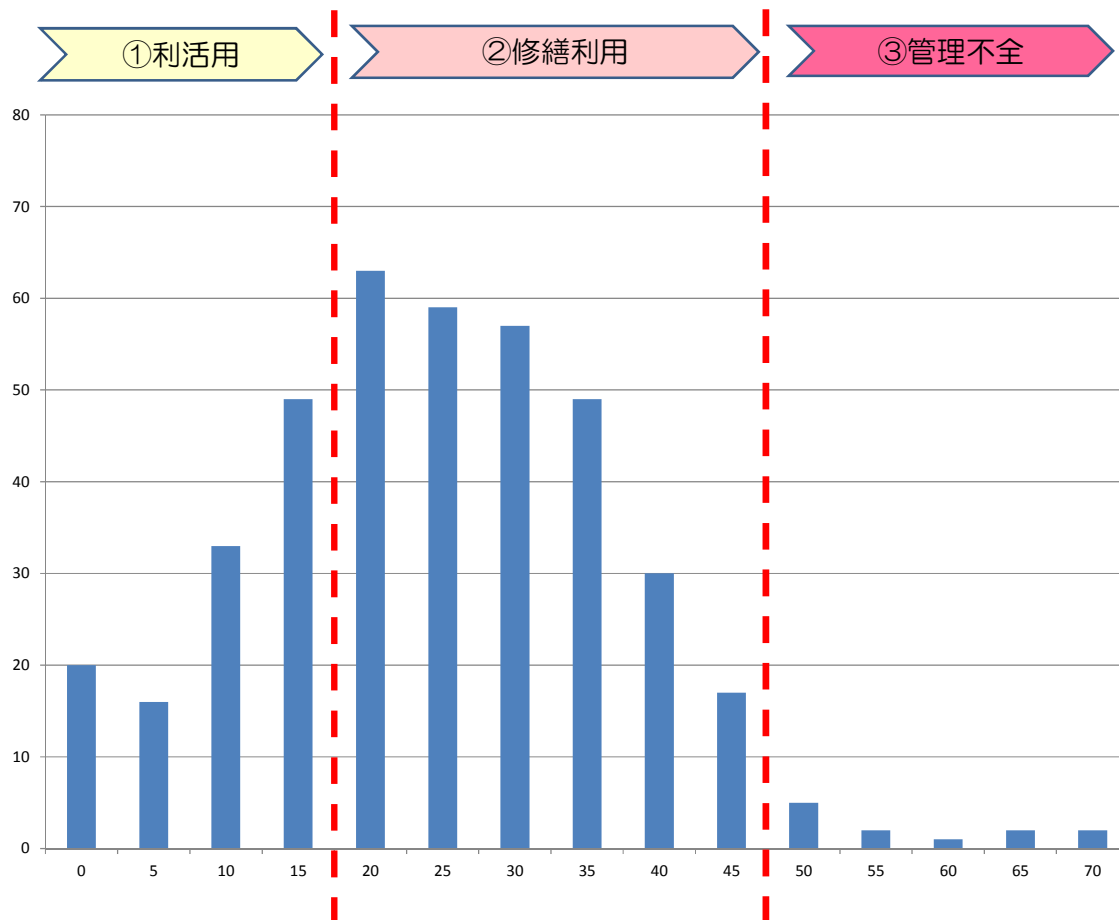
4.2 空家等評価結果

4.2.1 評価総点の分布と分類

前述の評価方法による評価総点の分布は、次のとおりである。

n=405

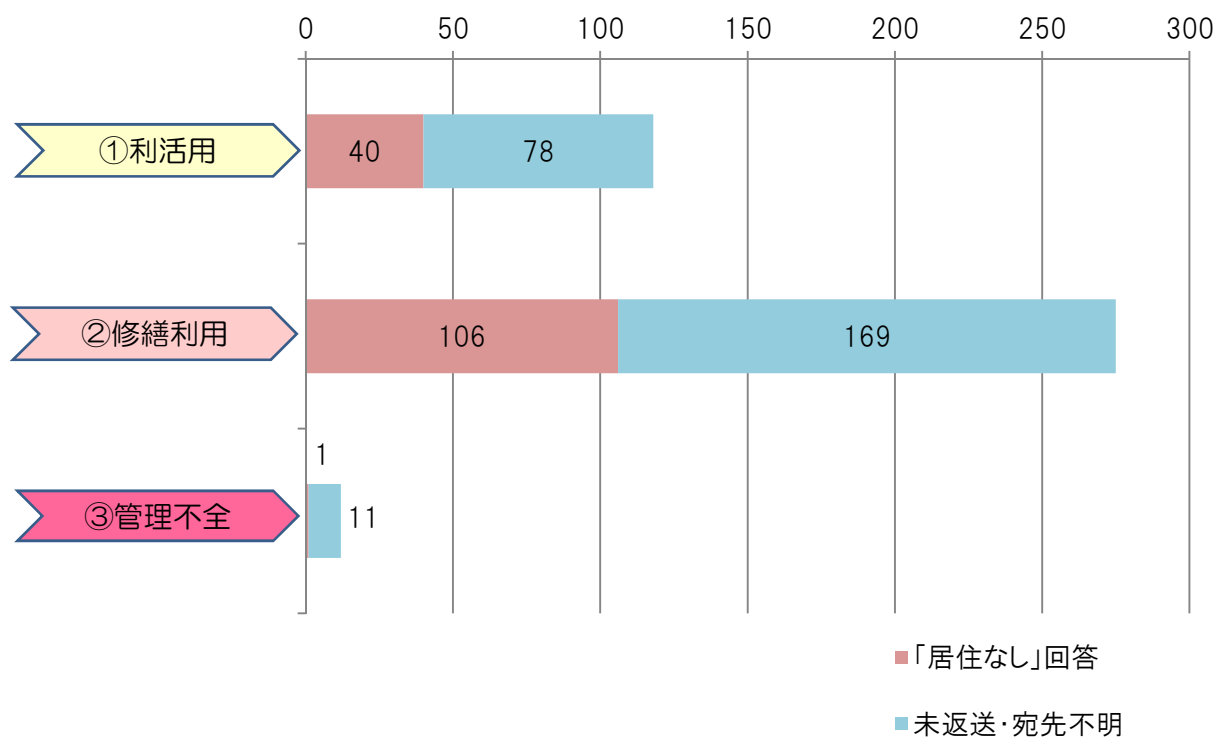
評価 総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70
件数	20	16	33	49	63	59	57	49	30	17	5	2	1	2	2
分類 総数	118				275						12				
	29.1%				67.9%						3.0%				



4.2.2 最終評価分類

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

評価分類	「居住なし」回答		未返送・宛先不明		計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
①利活用	40	9.9%	78	19.3%	118	29.1%
②修繕利用	106	26.2%	169	41.7%	275	67.9%
③管理不全	1	0.2%	11	2.7%	12	3.0%
計	147	36.3%	258	63.7%	405	100%



4.2.3 利活用評価分類

次に、生活面及び建築物に関する次の項目に注目し、利活用（利便性）の評価を行った。

- ・生活面：駅までの距離
- ・建築物：車庫の有無、接道状況、前面道路幅員

利活用評価分類は3段階で分類し、総点の高いほど利便性が高くなる。

<利活用のし易さ>

- 【高 い】……評点合計が30点以上の空家等
- 【ふつう】……評点合計が15点以上25点以下の空家等
- 【低 い】……評点合計が10点以下の空家等

利活用評点の設定基準

- ・駅までの距離については、道路網図上の最短経路の計測値とする。
- ・現地調査で実施した駐車スペースの有無について加点を行う。
- ・図上計測を実施した、接道・前面道路幅員について加点を行う。

表：利活用評価要素

<駅>

路線	距離	評点
東小金井駅	400m以内	20
	800m以内	15
武蔵小金井駅	1,200m以内	10
	1,600m以内	5
新小金井駅	1,600m以上	0

<駐車スペース>

駐車スペース	評点
1台	5
2台以上	10
なし	0

<接道間口>

接道間口	評点
2m未満	0
2m以上	5

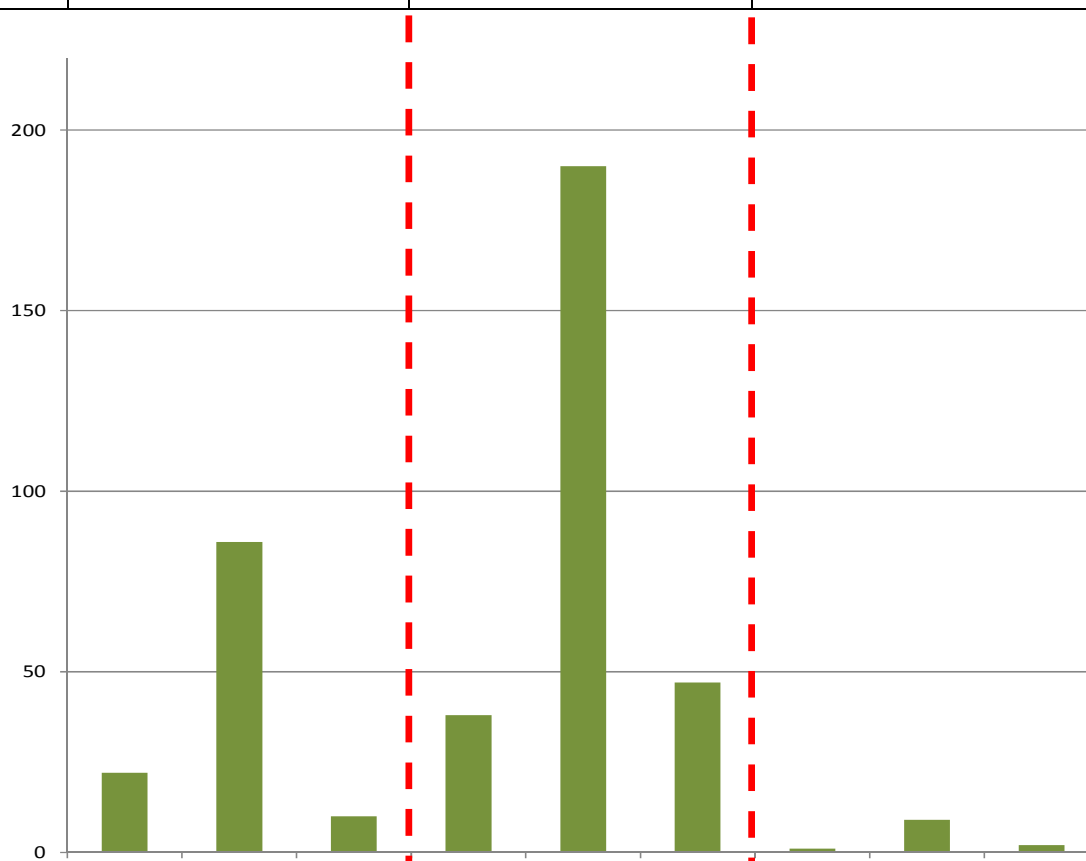
<隣接道路幅員>

隣接道路幅員	評点
4m未満	0
4m以上	5

<利活用評価分類の結果>

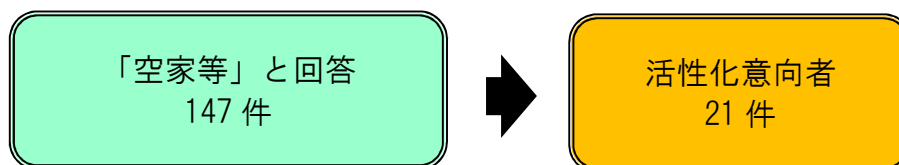
分類	利活用のし易さ 高い	利活用のし易さ ふつう	利活用のし易さ 低い	計
評価総点	30~40	15~25	0~10	
分類総数	61	285	59	405
	15.0%	70.4%	14.6%	100%

	①利活用 空家等			②修繕利用 空家等			③管理不全 空家等			計
	高い	ふつう	低い	高い	ふつう	低い	高い	ふつう	低い	
件数	22	86	10	38	190	47	1	9	2	405
割合	5.4%	21.2%	2.5%	9.4%	46.9%	11.6%	0.2%	2.2%	0.5%	100%
	29.1%			67.9%			3.0%			



4.2.4 活性化意向者評価分類

所有者アンケートの設問【問 14】『空き家について、市や地域の活性化等のために利用することについての考え方を教えてください』の回答から、活性化等に興味をもたれている所有者の空家等を対象に利活用評価の分類を行う。回答した方、【21 件】についての分類は、次のとおりである。



※ なお、アンケート回答数は 19 通となるが、複数の建物を所有している所有者に対しては、アンケート調査票は 1 通の発送となるため、建物数としては、21 件となる。

評価総点	利活用評価		高い		ふつう		低い		計	
	①利活用 空家等	②修繕利用 空家等	③管理不全 空家等	計	割合	計	割合	計	割合	
①利活用 空家等	-	-	4	19.0%	-	-	4	19.0%		
②修繕利用 空家等	2	9.5%	12	57.2%	3	14.3%	17	81.0%		
③管理不全 空家等	-	-	-	-	-	-	-	-		
計	2	9.5%	16	76.2%	3	14.3%	21	100%		

5 空家等実態調査まとめ

5.1 空家等の概要

本業務での概要は、次のとおりである。

<空家等の分布と立地>

- ✓ 本業務の調査結果から、空家等率は約 1.48%であった。「空家等」と想定する建物件数 405 件÷建物数 27,312 戸（平成 25 年版こがねいのとうけい） 【P. 9】
- ✓ 空家等率を所在地別（町丁目別）に着目すると、貫井南町1丁目が 2.52%となり、市内では一番高い空家等率となっている。ただし、2.00%を超える町丁目も多数あることから、空家等が突出して多い地区は見られない。 【P. 6】
- ✓ 空家等分布図を見ると、空家等率と同様、市内全域に空家等が散在していることが見られる。 【P. 7】
- ✓ 隣接道路の幅員が 4m未満の建物が 102 件（25.2%）存在するなど、再建築が難しい物件であることが空家等となっている原因であることも考えられる。

<空家等の現況>

- ✓ 現地調査の外観不良では、「明らかに現在のままでの建物利活用は不可能」は 8 件（1.8%）、「特に目立った外観不良なし」の調査結果は 206 件（45.2%）であった。【P. 19】
- ✓ 所有者アンケートにより「老朽化により住める状態ではない」との回答数は 26 通（13.5%）。「現在でも住める状態である」は 74 通（38.3%）であった。 【P. 34】
- ✓ 建築年では昭和 45 年以前に建築されたものが 223 件（55.1%）で約半数を超え、昭和 56 年以前の建物を含めると 329 件（81.3%）で 8 割を超える。 【P. 54】

<空家等となった経緯と時期>

- ✓ 所有者アンケートから、現在の利用形態として「相続などにより所有したが利用していない」との回答数が 26 通（20.8%）と最も多く、次いで、「物置・倉庫などに利用」との回答数が 24 通（19.2%）であった。 【P. 33】
- ✓ 所有者アンケートから、建物が「5 年以内に使用されなくなった」との回答数が 67 通（54.9%）を占めており、比較的近年に空家等となったものが多かった。一方で、「21 年以上使用されていない」との回答数は 7 通（5.7%）であった。 【P. 35】
- ✓ 所有者アンケートから、空家等となった理由として最も多い回答は、「相続により取得したが、居住する住宅が別にあるため」で 41 通（16.5%）であった。 【P. 36】

<空家等の維持管理>

- ✓ 現地調査結果では、雑草・庭木が「敷地内に繁茂」、「接道や隣地にはみだして繁茂」が 187 件（46.2%）であった。所有者アンケートの回答数では 115 通（93.5%）が維持管理を行っており、そのうちの 106 通（96.3%）は年に 1 回以上の頻度で維持管理を行っているとの回答があった。 【P. 22、38、39】

＜空家等の今後の予定＞

- ✓ 「建物・土地を売却したい」の回答数が48通(23.6%)と最も多く、次いで、「自分又は家族、親族の居住のために使用したい」が28通(13.8%)であった。【P. 41】
- ✓ 「このまま資産として保有したい」との回答は19通(9.4%)であった。【P. 41】

＜空家等の問題解決に必要な制度＞

- ✓ 所有者アンケートから、期待する要望として、「取り壊し費用の助成制度」が41通(21.1%)と最も多く、「修繕や耐震化費用の助成制度」が15通(7.7%)であることから、「建替え」よりも「取り壊し」に対する助成を要望する声が多かった。【P. 44】
- ✓ 「土地・建物の管理や活用に詳しい不動産に関する専門家の相談制度」が25通(12.9%)、「片づけ業者の相談制度」が25通(12.9%)となり、専門家等の紹介や相談を望む声も多い。【P. 44】

＜市や地域の活性化のために利用することについて＞

- ✓ 「条件次第で貸しても良い」との回答が19通(21.6%)であった。なお、複数の建物を所有している所有者に対しては、アンケート調査票は1通の発送となるため、建物数としては、空家等と想定する建物の内(405件)、21件(5.2%)であった。【P. 45】
- ✓ 19通の回答の中で、「周辺の賃貸物件の賃料と半額程度」との回答が8通(44.4%)と最も多く、「特に賃料は求めない」は0件であった。【P. 45】
- ✓ 使い方については、「地域活性化に貢献する、大学生等の住まい(シェアハウス)」との回答数が6通(10.7%)と最も多い。【P. 46】
- ✓ 「建物を貸すにあたって気になる事」については、7つの設問の内、全てで「とても気になる」との回答が最も多くなった。特に、「期限や希望にしたがって、返してもらえるのか」、「活用する方との契約には市が関わるのか」、「所有者の費用負担が発生するのか」の設問については、「とても気になる」が7割を超えた。【P. 48～51】

＜空家等の評価＞

- ✓ 空家等評価として空家等と想定する建物405件の分類を行った結果は、次のとおりである。【P. 55】
 - ・利活用:建物に不良箇所等があっても軽微な修繕で済むもの 118件(29.1%)
 - ・修繕利用:修繕により敷地周辺を含めほぼそのまま利用できるもの 275件(67.9%)
 - ・管理不全:外観不良が目立ち建て替えや大幅な修繕を要するもの 12件(3.0%)
- ✓ 「管理不全」に分類された12件は、建物自体の不良も含め、雑草・庭木の繁茂等、周辺環境に影響を及ぼす可能性が高い建物であった。
- ✓ 「利活用」に分類された118件の内、「市や地域活性化のために利用すること」に興味があると回答があったのは4件であった。【P. 59】

5.2 今後の課題

本業務で明らかとなった今後の課題は、次のとおりである。

<実態調査の成果>

現地調査の対象となった建物は、小金井市全域に存する建築物を基本とし対象とした。
(※調査対象、調査対象外建物は「6.2.1 調査対象」参照)。

現地調査手順書の策定により、外観目視による一定の判断基準を示すことにより調査を行い、調査結果により建物毎に3段階の評価分類を行った。また、「簡易空家等判定基準」により、外観不良だけでは判断できないような空家等も把握することができた。実際に利活用に分類された空家等118件の内、40件が所有者アンケートで「居住なし」であると回答された。

<空家化の予防・管理>

空家等評価で「管理不全」に分類したものについては、継続的に注視していく必要があるが、それ以外の空家等についても地域、関係部署との連携による情報共有の仕組み作りや専門家による相談機会の充実等を検討し、空家等の状態の悪化や空家等の発生を防ぐことが必要である。

また、本業務により把握した、空家等の位置、建物状況の他、所有者の氏名・住所・連絡先情報を基にした空家等管理システムの整備により、データベース及びGISを活用した、空家等対策業務の効率化と継続的な対応を行うことが考えられる。

<空家等の流通・利活用の促進>

現地調査の段階において、空家等と判定した建物でも、現地再調査及び所有者アンケート発送時に既に除却や、売買が行われていた箇所もあり、空家等の状況は、日々変化していることが示された。

所有者アンケートでは、空家等となっている理由として「相続により取得したが、現に居住する住宅が別にあるため」や「賃貸・売買したいが借り手・買い手が見つからない」が多くなっている。資産の活用に対する情報提供などのフォロー策や、建替え・修繕・除却などの助成制度の検討も考えられる。

<空家等の適正管理の促進>

所有者アンケートでは、「維持管理を行っていない」との回答が8件で、比較的、維持管理を行っている所有者が多かった。また、維持管理については、月に1～数回程度行っている所有者が回答の中では6割近くを占めた。

しかし、宛先不明により返送された所有者、アンケート未返送の所有者が258件(63.7%)となることから、継続的に情報収集などを行ってゆくことが必要と思われる。

また、「管理不全」に分類した空家等の中には、空家法による「特定空家等」に該当する可能性も高いものが含まれているため、必要な措置についての検討が必要と思われる。

＜相談機会の充実＞

所有者アンケート結果では、「建築・不動産・金融等の専門家の紹介制度」を望む声が多かった。また、「ご意見、ご要望」の中でも、空家等に対して何をしたらよいかわからない等、相談機会が無かった為放置されていたと思われる回答も見られた。

空家化の予防、空家等の流通・利活用の促進、空家等の適正管理の促進のための相談機会の充実が望まれている。

6 【参考資料】空家等現地調査の方法

6.1 現地調査手順書の策定

6.1.1 策定の目的

現地調査の実施に先立ち策定した空家等現地調査手順書（以下「手順書」）は、現地調査における外観目視による一定の判断基準を示すとともに、調査時のトラブル回避、緊急時等の対応や連絡体制等を規定している。現地調査は必ず、手順書に準拠して実施されなければならないものであり、調査員は、現地調査作業の事前に、手順書内容を理解、把握するものとした。現地調査方法や調査票項目は、「6.2【手順書】調査要件」から「6.6【手順書】空家等現況調査票」のとおりとした。

6.1.2 「実態調査」と「現地調査」

本業務件名にもある「実態調査」とは、現地調査、所有者特定、所有者アンケート実施等の一連の作業が含まれるものであるが、手順書はあくまで、その一連作業のうち「現地調査」について規定する。

6.1.3 現地調査概要

本業務にて行う現地調査は、小金井市全域の建築物を対象とし、手順書に則して外観目視により空家等と推定される建築物を抽出する。

また、現地調査は「全棟調査」と「詳細調査」に分けて実施し、「全棟調査」では、建物全棟を外観目視による確認を一通り行い、空家等と判定した場合、調査用図面にしるしを付し、「詳細調査」にて「全棟調査」で空家等と判定した建物を再度目視による確認を行い、空家等と再判定した場合、該当建物の撮影及び現況調査票の作成を行う。

6.2【手順書】調査要件

6.2.1 調査対象

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

【調査対象】住居専用の戸建て住宅、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅、作業所併用の戸建て住宅、長屋・共同住宅（全室空き室）^{※1}、店舗・事務所専用建物、工場・作業所、倉庫・資材置き場等^{※2}

【対象外】長屋・共同住宅^{※1}、新築売家（建売）・中古売家・賃貸戸建て・管理戸建て^{※3}

- ※1 「長屋・共同住宅」については、建物全体について使用実態が無いものを調査対象とする。
- ※2 「倉庫・資材置き場等」については、長期間の使用実態が見られず、明らかな管理不全と思われるものを調査対象とする。
- ※3 「新築売家（建売）・中古売家・賃貸戸建て・管理戸建て」については、現状では空き家ではあるが、「管理」という観点では一義的には不動産会社等により保たれていると想定できるため対象外とする。ただし、管理が行き届いていないような、明らかな管理不全と思われるものについては調査対象とする。

また、附属建物については、明らかな管理不全と思われる建物は調査対象とする。

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

6.2.2 調査目的

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

6.3【手順書】現地調査事前

6.3.1 調査における心構え

現地調査の実施に際して、

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

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

また、少しでもトラブルが生じた（もしくはトラブルが予見される）場合には、すみやかに関係各所に報告を行うこと。

6.3.2 調査資料での留意点

現地調査の際に携帯する資料は、「空家等であること」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、空家等現況調査票では、住所を記載しないもの（住所は空欄で、通し識別 No のみが記載のもの）を使用すること。

6.3.3 調査予定範囲の検討・連絡

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

6.4【手順書】現地調査必須事項等

6.4.1 調査日程・時間

調査日程は、現地トラブルでの市対応が必要な場合も考慮し、

- ◎ 平日（土曜日、日曜日、祝日を除く）
- ◎ 午前8時30分～午後5時00分

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

6.4.2 調査時の服装

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

6.4.3 調査携帯物

現地調査において、下記に示すものの携帯を必須とする。

- 調査用図面

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

規定された調査票の白紙を携帯すること。調査時では、地図上の空家等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、住所の記載は行わないこと。

なお、記入済みの調査票は、後続の入力作業済みであっても、本業務終了まで保管すること。
- 筆記用具

悪天候等を考慮し、耐水性の筆記具を使用する。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為に、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。
- 携帯電話

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

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

- 空家等実態調査実施のお知らせ（市HP、市報）
市からの正規委託により、この現地調査を実施していることを示すため、小金井市ホームページ上のお知らせ、市報の写しを携帯すること。
- 各種相談窓口案内パンフレット
周辺住民より、周辺環境等の相談があった際に配布する。本調査以外に関する事案については、該当する市担当窓口へと誘導すること。

6.4.4 調査時行動での注意

現地調査時では、犯罪や不審者を疑われない振る舞いを心掛けることは当然として、公衆一般のルールを守ること。

6.4.5 調査時の移動手段

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

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

乗用車の利用の際は、路上駐車や調査対象建物付近での駐車は厳禁とし、有料パーキングに必ず駐車するものとする。

6.5【手順書】現地調査手順

6.5.1 現地調査の流れ

全域調査では、外観からの目視が可能な調査対象建物を1軒毎に、目視による「簡易空家等判定」を行い、「空家等」と判断した建物（詳細調査対象建物）については、調査用図面に空家等であるしるし“●”を記載する。また、「居住あり」「普段使用の実態あり」の場合は調査用図面に調査を行った確認のしるし“レ”を記載する。

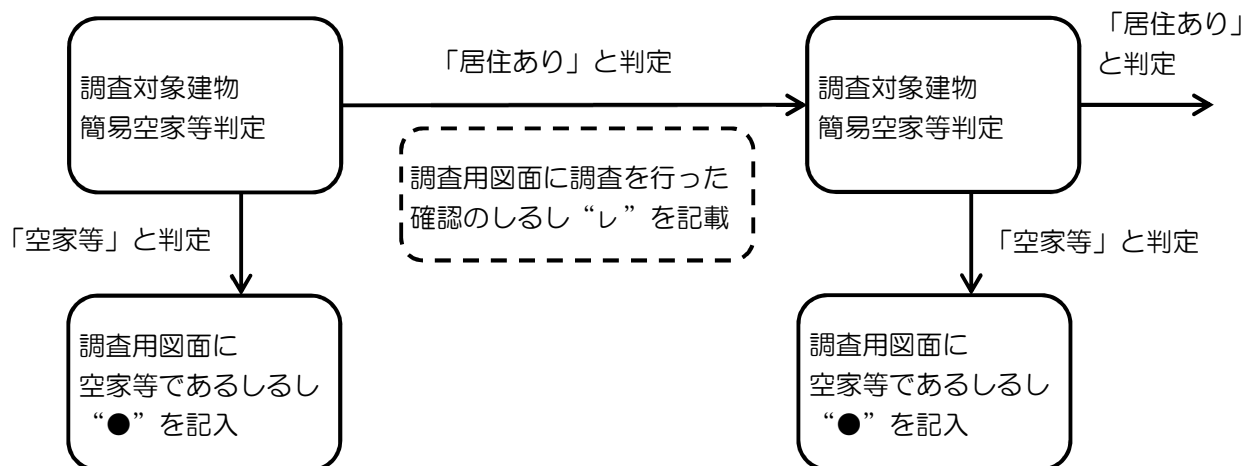
詳細調査では、全域調査で「空家等」と判断した建物（詳細調査対象建物）について再度、簡易空家等判定を行い、空家等と判断した場合は調査用図面にNo.（通し識別No.）を記載し、現況調査票による調査及び写真撮影を行う。

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

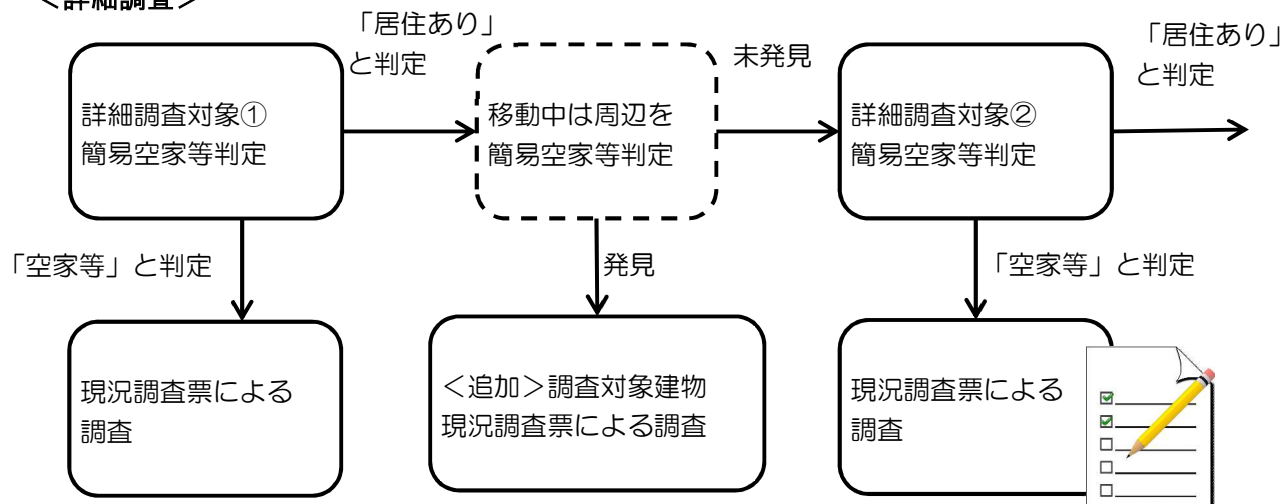
ー 調査進行のイメージ ー



<全域調査>



<詳細調査>



6.5.2 簡易空家等判定

簡易的な空家等判定は以下の基準により行う。

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

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

以下は、簡易空家等判定の逆説的な意味合いで原則、「居住あり」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
①基本情報	
建物の種類	共同住宅、倉庫・資材置場等の調査対象外建物
②空家判定(初動)	
生活感	洗濯物がある
電気メーター	動いている(接道より安易に見える場合のみ)
③空家判定(外観)	
生活感	『日用品・自転車・遊具等がある(普段使いされている。) 『鉢植え・植栽がある(よく管理されている。) 『自動車がある(普段使いされている。)
その他	
窓	窓が開いている
室外機	エアコンの室外機が稼働している

6.6【手順書】空家等現況調査票

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

6.6.1 全般

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

以降にて、調査票各項目の判断基準や本業務での調査有無について示す。

6.6.2 ①基本情報

◇ 住所

調査後、一括付与にて行う為、現地では記入しない。

◆ 建物の種類

択一形式。『併用住宅』は「店舗併用住宅」「事務所併用住宅」「作業場併用住宅」を含むものとする。また、「〇〇荘」といった間貸しの下宿と思われ、戸別の郵便受けや電気メーターが設置されていない場合には『一戸建住宅』として扱うこと。対象が「附属建物」の場合、その種類で選択し、「13. その他特記事項」に附属建物であることを記入すること。

◆ 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。地下は目視不能な為、調査不要。

◇ 接道（間口）、隣接道路幅員

図上入力にて行う為、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。

◆ 接道からの目視

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

6.6.3 ②空家判定(初動)

◆ 募集等の掲示（看板、張紙等）

択一形式。立看板、のぼり、張紙など設置方法や形状は問わない。

◆ 生活感

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

◆ 電気メーター

択一形式。本業務では、敷地に入らず接道から見える範囲で判断する。

◆ インターホン

インターホンが門扉等及び建物扉横等、敷地に入らなければ出来ない場合も含め、インターホンがある場合は全て実施する。ただし、インターホンが破損している場合には『インターホンなし』を選択する。

※ なお、応答があった場合には、「市内全域で空家の調査を行っており、お住まいかどうかを確認させていただいております。お手間を取らせてしまいまして大変申し訳ありませんでした。」等と伝えること。

◇ 近隣への問合せ

本業務では、この項目は基本的には実施しない。ただし、後述「6.7.1 調査に対する問い掛け」で記載するように、こちらの調査に不審を持たれているようであれば、調査の説明、身分証明書の提示を行い問合せを行う。

6.6.4 ③空家判定(外観)

◆ 郵便受け

択一形式。本業務では、郵便受けを開けずに外観のみで判断すること。投函できないようにガムテープ等で目張りされている場合は『塞がれている』を選択、投函口からはみ出している場合には『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」場合、もしくは「開けなければ確認できない」場合には『郵便物等は溜まっていない』を選択すること。

◆ 侵入防止措置

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

◆ 外観

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

◆ 表札

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

◆ 雨戸

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

◆ 生活感 — 日用品・自転車・遊具等が・・・

択一形式。日用品は、窓から見える建物の中のものも含む。遊具とは、子供用の乗り物等とする。「見える」か「見えない」をまず識別し、「見える」場合には、長期放置されていると思われる場合には『見えるが長期放置のようである』を選択する。

- ◆ 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。

6.6.5 ④空家利活用現状

- ◆ 外観不良

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

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

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

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

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

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

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

◆ ゴミ・投棄有無

択一形式。周辺への環境的影響、および可燃物放置による放火誘発の可能性の指標とすることを目的し、ゴミの散乱・放置や不法投棄の有無を調査する。ここでは、ゴミの種別（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。この選択肢で言う「ごみ収集袋」とは、45L（H800×W650）の袋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。

◆ 害 虫

択一形式。周辺への環境的影響の指標とすることを目的とする。周辺の住宅と明らかに異なり、調査対象建物からの害虫発生の可能性が高い場合に『コバエ等の発生が見られる』を選択する。また、害虫発生まで至らなくても、発生の可能性が高い水溜りや放置された池、腐敗が疑われる放棄物などがある場合には『発生が予見される水溜り等がある』を選択する。

◆ 悪 臭

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

◆ 現況写真撮影

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

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

6.7【手順書】住民対応、トラブル対応

6.7.1 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 「小金井市からの委託により、市内全域の住宅の調査を行っています。」
- ② 不審と疑われていると少しでも感じる場合には、市発行身分証明書を提示する。
- ③ 「住宅の何を調査しているのか？」と聞かれた場合には、市発行身分証明書に記載の内容を説明し、「市内全域の見た目で空家等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、①～④の声掛けを積極的に行うこと。

6.7.2 周辺環境や市政に関する問い合わせ、苦情

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

- ① 「小金井市から、この調査のみを請け負っている会社ですので、大変申し訳ありませんが、市役所などの関係する窓口にお問い合わせ下さい。」
- ② 「各種相談窓口」を渡すとともに問い合わせ先を示し、「そちらにお問い合わせ願います。」と付け加えること。

6.7.3 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（市発行身分証明書、本人を証明するもの）を提示し、疑念を晴らすことに努めること。なお、可能な限り迅速に、市担当者に連絡して報告すること。

6.7.4 市への報告

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

6.8 市民への周知

6.8.1 「市報こがねい」及び小金井市ホームページへの掲載

空家等実態調査への市民のご理解・ご協力を得るため「市報こがねい（平成 29 年 6 月 15 日号）」及び小金井市ホームページへ下記情報を掲載した。

<市報こがねい（平成 29 年 6 月 15 日号）>

空家等実態調査にご協力を

市では、市内の空家等の状況を把握するため、同調査を実施しています。市から委託を受けた調査員が道路から建物の外観調査や写真撮影を行います。

調査員は、市が発行した身分証明書を携帯していますが、不審な点がありましたら、お問い合わせください。

調査期間 6月上旬～7月下旬（土曜・日曜・祝日を除く午前8時30分～午後5時）

委託業者 まちづくり推進課住宅係

（☎042-387-9861）

<小金井市 ホームページ>

[トップページ](#)
 [市政](#)
 [政策・計画](#)
 [まちづくり・都市整備](#)
 [お知らせ](#)
 市内の空家等実態調査を行います

市内の空家等実態調査を行います

更新日：2017年5月15日

市では、市内の空家等の状況を把握するため、空家等実態調査を行います。市から委託を受けた調査員が、道路から建物の外観調査や写真撮影を行います。

委託を受けた調査員は、小金井市が発行した身分証明書を携帯しており、建物の敷地に無断で立ち入ったり、物品の販売や料金の請求などの行為を行うことはありません。

ご迷惑をお掛けいたしますが、ご理解・ご協力をいただきますようお願いいたします。

委託業者 XXXXXXXXXX

調査期間 6月上旬～7月下旬（土日祝日を除く午前8時半～午後5時）



お問い合わせ

まちづくり推進課住宅係

電話：042-387-9861

FAX：042-387-2331

メールアドレス：s060899@koganei-shi.jp

7 【参考資料】所有者アンケート調査票

図：「アンケート調査票」表面

～ 小金井市空家等実態調査 ～ 「アンケート調査票」

あなたの所有されている、または管理されている

の建物についておたずねします。

※当該建物が複数の方で共有または管理されている場合は、代表の方にお送りしています。

本アンケートでは、居住用として普段利用しているもの以外は「空き家」として定義しています。
上記建物を居住用として普段利用されている場合は、下のチェック欄に印を付け、アンケートを返信して下さい。
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。

上記の建物を居住用として利用している（空き家ではない）

～ アンケート記入にあたってのお願い ～

- 別紙（「ご協力のお願ひ」）を読んでいただき、アンケートの趣旨をご理解のうえ、ご回答ください。
- ご記入は、あて名のご本人もしくはご親族にお願ひいたします。

問1 建物の所有者について教えてください。（1つだけに○）	問5 建物は「現在どのような状態」ですか。 （あてはまるものすべてに○）
1. 自分が建物の所有者である 2. 家族・親族が建物の所有者である 3. その他（ ）	1. 現在でも住める状態である （特に目立った破損はない） 2. 老朽化により住める状態ではない 3. 外壁の一部に破損、崩れがある 4. 屋根の一部（瓦やトタン板等）に破損がある 5. 塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている 6. バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある 7. 建物か土台が明らかに傾いている 8. 窓ガラスが破損している 9. 門扉が破損している 10. 塀が破損している 11. 台所、風呂、トイレが破損している 12. 内壁、天井、床が破損している 13. 建物にシロアリが住みついている 14. 庭木、生垣、雑草が繁茂している 15. 建物の外に物を積み上げている 16. わからない 17. その他（ ）
問2 建物の所有者の方の世帯について教えてください。 （1つだけに○）	問6 建物を、居住用として利用しなくなってから、どのくらい経ちますか。 （1つだけに○）
1. 単独世帯（ひとり暮らし） 2. 夫婦2人のみの世帯 3. 親と子の2世代の世帯 4. 親、子、孫などの3世代の世帯 5. わからない 6. その他（ ）	1. 1年未満 2. 1年～2年 3. 3年～5年 4. 6年～10年 5. 11年～20年 6. 21年以上 7. わからない
問3 建物の所有者の方の年齢について教えてください。 （あてはまるものすべてに○）	
1. 30歳未満 2. 30～39歳 3. 40～49歳 4. 50～59歳 5. 60～64歳 6. 65～69歳 7. 70～74歳 8. 75～79歳 9. 80歳以上 10. 死亡している 11. わからない	
問4 建物の「利用形態」は次のどれにあたりますか。（1つだけに○）	
1. 普段住んでいないが、週末や特定の季節・目的などで使用する別荘として、または仕事などで遅くなった時に宿泊りする、二次的住宅として利用している 2. 物置・倉庫などに利用している 3. 賃貸用の住宅として所有しているが、借り手がない 4. 売却用の住宅として所有しているが、売却先が見つからない 5. 入院・転勤などで長期不在の住宅となっている 6. 相続などにより所有したが利用していない 7. 建替え、増改築、修繕により一時的に利用していない 8. その他（ ） 9. 既に建物を取り壊している	
アンケート終了となります ご協力ありがとうございました。	
「9」以外の回答の方は問5へお進みください	

図：「アンケート調査票」表面

問7	建物が「空き家となった理由」は次のどれに該当しますか。 (あてはまるものすべてに○)	問8	建物又は敷地の維持管理はどのようにしていますか。 (1つだけに○)
【家庭・身体の事情】 1. 別の住宅を購入したため 2. 別荘・別宅などのセカンドハウスとして取得したが、使用しなくなったため 3. 転動することになったため 4. 病院や福祉施設などに入所することになったため 5. 親または子と同居することになったため 6. 所有者が亡くなったため(相続人が決定していない) 7. 相続により取得したが、現に居住する住宅が別にあるため 8. 身体上の理由により、住みにくくなったため 9. 建物の管理が大変になったため 【建物状況・法規制】 10. 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しにより一時的退去が必要になったため 11. 建物が傷んでおり、住める状態ではなくなったため 12. 建物の設備が古くなり、ライフスタイルに合わなくなったため 13. 建物にバリアフリー設備がなく、使いにくくなったため 14. 子の成長や家族の増加により、建物が手狭になったため 15. 子の独立による家族の減少により、建物が広くなったため 16. 税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊せなかったため 17. 法規制上(建築基準法の接道義務等)の理由があり、建て替えが難しかったため 【建物の資産運用・費用】 18. 賃貸したい(予定)が、借り手を見つけられなかったため 19. 売却したい(予定)が、買い手を見つけられなかったため 20. 建て替え・増改築・修繕・取り壊したい(予定)が、費用等の問題でできなかったため 【目的施設までの距離】 21. 最寄りの駅までの距離が遠く、不便だったため 22. 通勤・通学先までの距離が遠く、不便だったため 23. 買い物先までの距離が遠く、不便だったため 24. 病院や福祉施設までの距離が遠く、不便だったため 25. 公園や集会場までの距離が遠く、不便だったため 【住宅周辺的环境】 26. 近隣にお住まいの方との人間関係に問題があったため 27. 日照や通風、騒音などの周囲の環境条件に問題があったため 28. 道路幅員が狭く車が入れず不便だったため 29. 木造家屋が密集しているなど、火災時の安全性に不安があったため 30. 周辺道路が車やバイクの抜け道に使われ、交通安全性に心配があったため 31. 街路灯が少なく夜間暗いなど、防犯面で心配があったため 32. 地震や風水害などに対する安全性に不安があったため 33. わからない 34. その他 ()		1. 所有者又は家族や親族で見回り点検している 2. 建物の近所の人に見回り点検をお願いしている 3. 専門管理者などに委託して行っている 4. 維持管理を行っていない 5. その他 () <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 問10へ </div> <div style="text-align: center; background-color: yellow; margin-top: 10px; padding: 5px;"> 「4」以外の回答の方は問9へお進みください </div>	
		問9	建物又は敷地の維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。 (1つだけに○)
		1. 週に1～数回程度 2. 月に1～数回程度 3. 年に1～数回程度 4. 数年に1回程度 5. その他 () <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 問11へお進みください </div>	
		問10	問8で「4. 維持管理を行っていない」と回答された方にお聞きします。 維持管理を行っていない理由を教えてください。 (1つだけに○)
		1. 遠方に住んでおり、維持管理ができない 2. 費用の問題で維持管理できない 3. 高齢や健康上の理由で維持管理できない 4. 権利者等が複数のため、維持管理が困難である 5. その他 () <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> 問11へお進みください </div>	
		問11	建物の利用や運用について、今後の予定を教えてください。 (あてはまるものすべてに○)
		【所有者・親族による利用】 1. 自分(所有者)又は家族、親族の居住のために使用したい 2. 子に相続したい 3. 所有物を保管する物置・倉庫として使用したい 4. 専門管理者に管理してもらいたい 【資産としての運用】 5. このまま資産として保有したい 6. 賃貸住宅として貸し出した 7. 店舗・事務所として貸し出した 8. 貸し出す期間を限定できるなら貸し出した 9. 建物を取り壊して駐車場として貸し出した 10. 建物・土地を売却したい 11. 他人に貸し出したり、売却する考えはない(このまま保有したい) 12. 建物は保有し、駐車場は貸し出した 13. その他 () 14. わからない	

図：「アンケート調査票」裏面

<p>問12</p>	<p>建物でお困りの点、今後を考える上で「心配していること」はありますか。 (あてはまるものすべてに○)</p>	<p>問14</p>	<p>空き家について、市や地域の活性化等のために利用することについての考え方を教えてください。(1つだけに○)</p>
	<p>【維持管理について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない 2. 維持管理のための費用がない 3. 高齢や健康上の理由で維持管理ができない 4. 建物の権利者が複数いて、維持管理が進められない 5. 近隣から苦情が来ている <p>【家庭事情について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. 転勤による長期不在が続いている 7. 病院や福祉施設などへの入所が続いている 8. 相続する人がおらず、建物に住む人がいない <p>【資産運用について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. 借り手が見つからない 10. 買い手が見つからない 11. 建て替え・増改築・修繕・取り壊しをして運用したいが資金がない <p>【税金や所有権について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 12. 税制上(固定資産税など)の理由があり、取り壊しが難しい 13. 法規制上(建築基準法の接道義務など)の理由があり、建て替えが難しい 14. 建物と土地の所有者が違う 15. 相続手続きができていない 16. 権利者が複数のため、今後の利活用について話がまとまらない <p>【建物および周辺環境について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 17. 建物の建て替え・増改築・修繕・取り壊しの方法がわからない 18. 建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である 19. 最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便である 20. 建物の近隣にお住まいの方との人間関係がうまくいっていない 21. 日照、通風、騒音などの環境条件がよくない 22. 周辺道路の交通安全に問題がある 23. 犯罪に対する安全性に問題がある 24. 地震など自然災害に対する安全性に問題がある 25. 困っている点、心配していることはない 26. その他() 	<p>1. 市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い</p> <p>問14-1、14-2、14-3へお進みください</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 市や地域の活性化のための利用ならば、市や地域に寄付したい 3. 興味が無い 4. わからない <p>「1」以外の回答の方はアンケート終了となります。 ご協力ありがとうございました。</p>	
		<p>問14 -1</p>	<p>問14で「1.市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」と回答された方にお聞きします。 どの程度の賃料ならば、貸しても良いと思いますか。(1つだけに○)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 特に賃料は求めない 2. 固定資産税額相当程度 3. 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度 4. 周辺の賃貸物件の賃料と同額程度
		<p>問14 -2</p>	<p>問14で「1.市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」と回答された方にお聞きします。 貸しても良いと思う使い方はありますか。(あてはまるものすべてに○)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自治会・町会や子育てサークル等の活動や、高齢者が気軽に立ち寄れる居場所等の地域のコミュニティ活動の場 2. 防災倉庫置き場や防災広場 3. 地域活性化に貢献する、大学生等の住まい(シェアハウス) 4. 地域で起業したい方の、活動の場所と住まい 5. 小規模保育施設や保育ママの住まいなどの保育施設 6. ボランティアが教える子どもの学習支援の場 7. 放課後の子どもの居場所施設(学童保育所等) 8. 家庭で健全な食事が摂れない子どもに暖かい食事と居場所を提供することも食堂 9. 高齢者や障がい者等のグループホーム 10. 障がい児(者)への福祉サービスの提供施設 11. 市内のまち歩きやの休憩場所などの観光拠点 12. 華道・茶道・着付けなどの近隣の方向けの教室利用 13. その他 () 14. わからない
<p>問13</p>	<p>空き家の問題解決のために、どのような制度が必要だと思いますか。 (あてはまるものすべてに○)</p>		
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修繕・リフォーム・耐震に詳しい建築・不動産に関する専門家の相談制度 2. 土地・建物の管理や活用に詳しい不動産に関する専門家の相談制度 3. 資金繰りに詳しい金融に関する専門家の相談制度 4. 相続や成年後見人制度、登記制度等に詳しい法律に関する専門家の相談制度 5. 片づけ業者の相談制度 6. 建物の耐震性、老朽化による危険度診断の支援制度 7. 修繕や耐震化費用の助成制度 8. 取り壊し費用の助成制度 9. 空き家を活用・斡旋する制度(空き家バンク等) 10. 巡回パトロールの実施強化 11. 必要と思われる制度はない 12. その他() 		

図：「アンケート調査票」裏面

<p>問14 -3</p>	<p>問14で「1. 市や地域の活性化のための利用ならば、使い方や条件次第で貸しても良い」と回答された方にお聞きします。</p> <p>貸すにあたって気になることはありませんか。(次のA～Dのいずれかに○をしてください(A とても気になる B やや気になる C あまり気にならない D 全く気にならない)</p>	<p>自由回答</p> <p>建物の管理や有効活用などについて、ご要望やご意見などがありましたらご記入下さい。</p>																																												
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">回答欄 (A～Dのいずれかに○)</th> </tr> <tr> <th>A</th> <th>B</th> <th>C</th> <th>D</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 期限や希望にしたがって、返してもらえるのか</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. ご近所や自治会・町会の理解が得られるか</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3. どのくらいの賃料になるか</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4. 活用する方との契約には市が関わるのか</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>5. 返却時には原状回復がきちんとされるか</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6. 事故や火災等の対応(保険加入)はしてくれるのか</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. 所有者の費用負担が発生するのか</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			回答欄 (A～Dのいずれかに○)				A	B	C	D	1. 期限や希望にしたがって、返してもらえるのか					2. ご近所や自治会・町会の理解が得られるか					3. どのくらいの賃料になるか					4. 活用する方との契約には市が関わるのか					5. 返却時には原状回復がきちんとされるか					6. 事故や火災等の対応(保険加入)はしてくれるのか					7. 所有者の費用負担が発生するのか					
	回答欄 (A～Dのいずれかに○)																																													
	A	B	C	D																																										
1. 期限や希望にしたがって、返してもらえるのか																																														
2. ご近所や自治会・町会の理解が得られるか																																														
3. どのくらいの賃料になるか																																														
4. 活用する方との契約には市が関わるのか																																														
5. 返却時には原状回復がきちんとされるか																																														
6. 事故や火災等の対応(保険加入)はしてくれるのか																																														
7. 所有者の費用負担が発生するのか																																														

質問は以上で終わりになります。

このたびは、本アンケートにご協力いただき誠にありがとうございました。

お手数ですが、この回答用紙を同封の返信用封筒に入れ、

平成29年10月2日(月)までに

ご返信くださいますようお願いいたします。

皆さまからいただいた貴重なご回答は、施策検討の資料とさせていただきます。

今後、空き家の活用や対策について、ご連絡することもございますので、よろしければ、お名前、ご連絡先をご記入下さい。

【お名前】 _____

【ご住所】 _____

【電話番号】 _____

※個々の回答やプライバシーに関わ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。

<お問い合わせ先>
 小金井市都市整備部 まちづくり推進課 住宅係
 TEL : 042-387-9861

図：ご協力をお願い

～ 小金井市空家等実態調査アンケート ～ ご協力をお願い

日頃より、市政へのご理解とご協力を賜り、深く感謝いたします。

近年のライフスタイルの多様化による核家族化や単独世帯化の進展などに加え、人口減少を伴う少子高齢化の加速により空家が増加し、一部では老朽危険空家の倒壊、ゴミの不法投棄や放火の危険性等により、地域住民への生活環境への影響が懸念されています。

平成27年2月に『空家等対策の推進に関する特別措置法』が施行され、国および自治体を取り組む空家対策の方向性が示されました。

これを受けて、小金井市では空家等の実態を把握し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基礎資料とさせていただくため、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。

本アンケートは、平成29年6月から7月にかけて、道路からの外観目視による現地調査の結果を基に、現在居住されていないと思われる建物（空家等）を抽出し、所有者の方を対象に送付しております。

（お住まいにも関わらず、アンケートを受け取られた場合は、なにとぞご容赦ください。）

ご多忙のところ誠に恐縮ではございますが、このアンケートの趣旨をご理解のうえ、ご協力くださいますようお願いいたします。

平成29年9月 小金井市長 西岡 真一郎

アンケートにあたってのお願い

全ての記入が終わりましたら、同封の返信用封筒に入れ

平成29年10月2日（月）までに

ご返信くださいますようお願いいたします。

回答の取り扱いについて

アンケート結果は統計的に処理し、今後の空家等に関する施策検討の資料とさせていただきます。個人情報につきましては、この目的以外には利用いたしません。率直なご意見をお聞かせください。よう重ねてお願いいたします。

<問い合わせ先>
小金井市都市整備部 まちづくり推進課 住宅係
TEL：042-387-9861



小金井市空家等実態調査報告書

編集・発行 平成29年11月

小金井市都市整備部まちづくり推進課

〒184-8504 小金井市本町六丁目6番3号

Tel 042-387-9861 / Fax 042-387-2331

<https://www.city.koganei.lg.jp/>

表紙：小金井市イメージキャラクター こきんちゃん