

国分寺市

空き家実態・意向調査アンケート

結果報告書（概要版）



平成 28 年 11 月

国 分 寺 市

※本報告書は、国分寺市のホームページからダウンロードが可能です

<http://www.city.kokubunji.tokyo.jp>

はじめに

近年、全国的に適正な管理がなされていない空家等が増加し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

市では、市民の生活環境の保全及び安全で安心なまちづくりを推進するために、平成26年7月に「国分寺市空き地及び空き家等の適正な管理に関する条例」を施行し、国においては平成27年5月に「空家対策の推進に関する特別措置法」を全面施行しています。

今後、市内でも空き家が増加することが予想され、空き家の利活用も含めた、総合的な空き家対策を推進していくことが重要な課題となっています。

そこで、市では、平成28年6月15日現在、市内にある空き家の所有者等を対象に、空き家の管理状況を把握するとともに、所有や管理されている方の意見や意向を確認することを目的にアンケートを実施しました。

この調査結果（概要版）については、今後、市が空き家対策の施策を検討するための基礎資料として活用させていただきます。

調査概要

調査期間 平成28年7月1日～7月31日

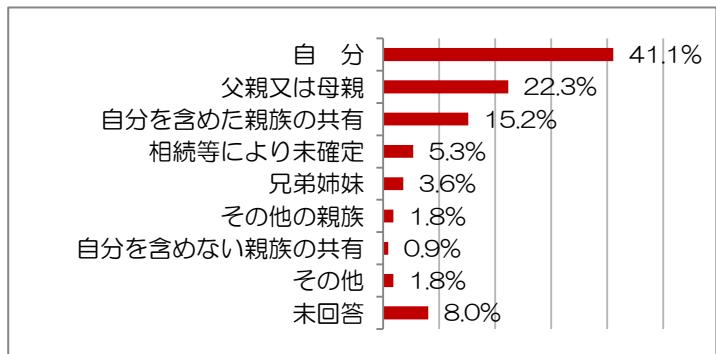
調査対象者 市内の空き家の所有者や管理されている方（法定相続人を含む）

送付数 251名 回答数 112名（回答率 44.6%）

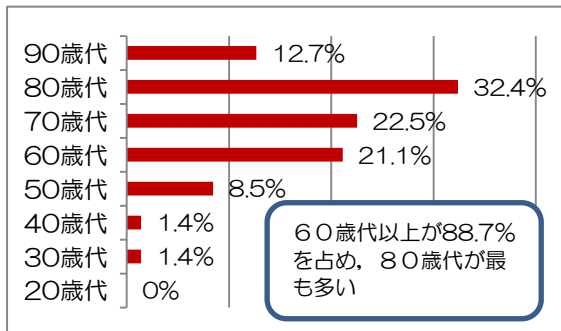
実態・意向調査アンケート結果

1. 空き家の所有者の状況について

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



所有者の年代

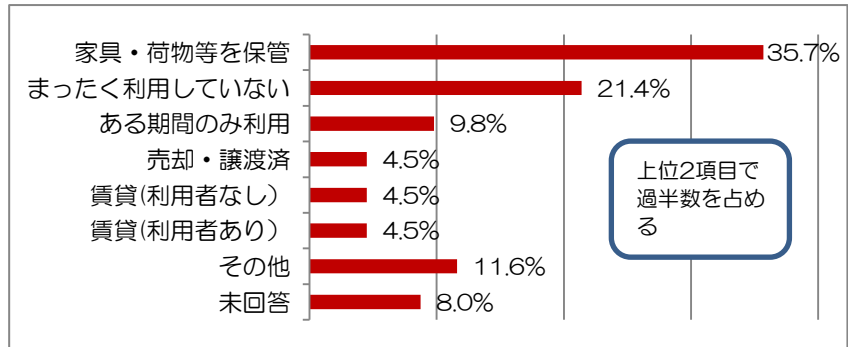


所有者等の居住地

アンケート送付先	送付数	比率
国分寺市内	85	33.9%
都内（市町）	70	27.9%
都内（区部）	33	13.1%
他府県	63	25.1%
合計	251	100%

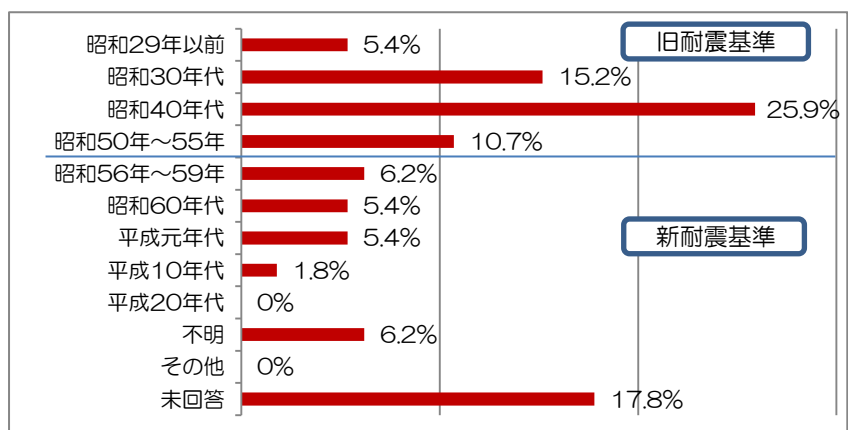
2. 空き家の利用状況について

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



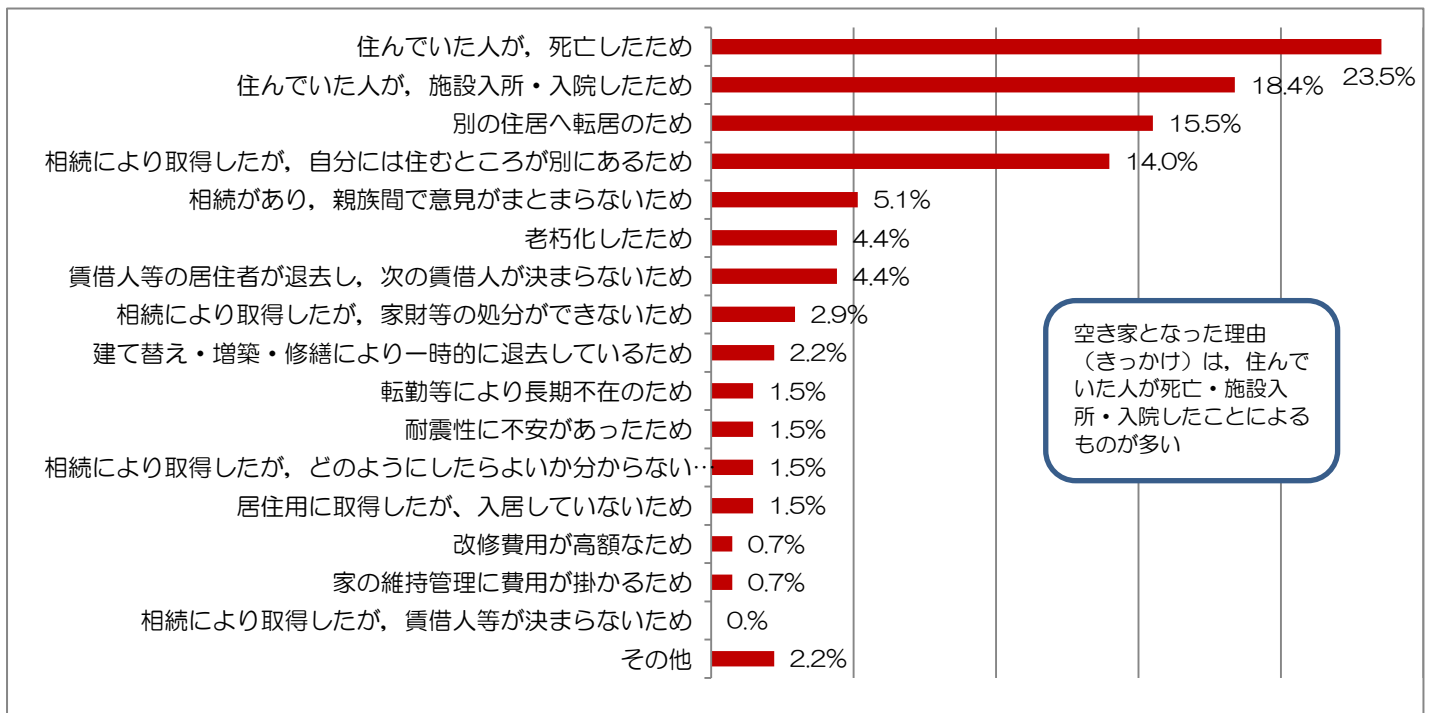
3. 空き家の建築（竣工）時期について

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



4. 空き家になった経緯について

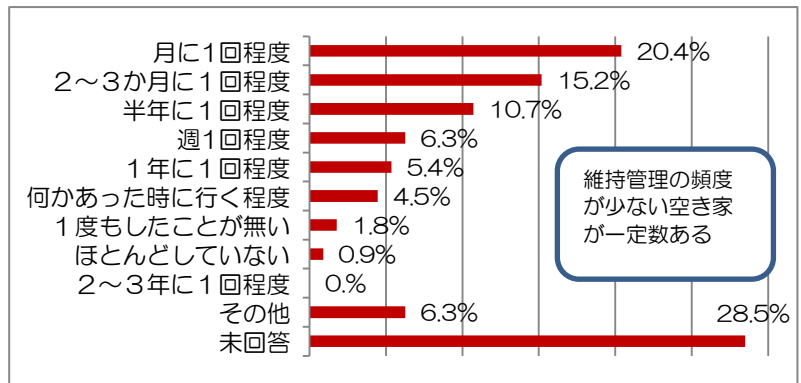
「住んでいた人が死亡した」「住んでいた人が施設入所・入院した」「相続により取得したが、自分には住むところが別にある」の合計が、過半数（55.9%）を占めている。一方、所有者自身が「別の住居へ転居」が15.5%ある。



5. 建物の維持管理の状況について

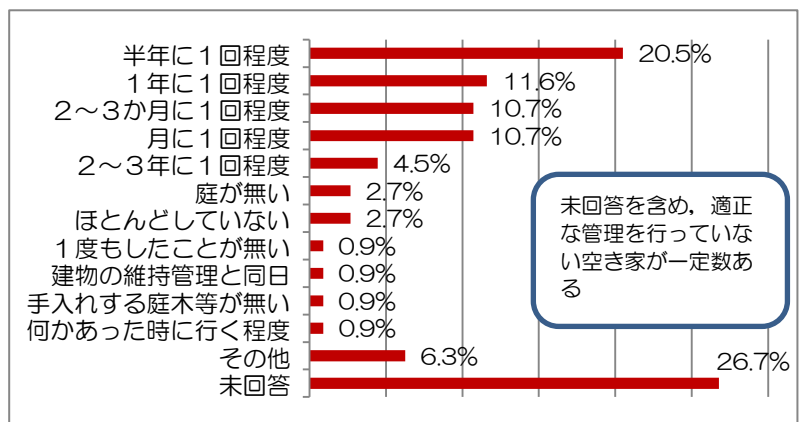
「週1回程度」から「半年に1回程度」まで、定期的に維持管理を行っている所有者が52.6%あり、多くの所有者等が適切な管理を意識していることが分かる。

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



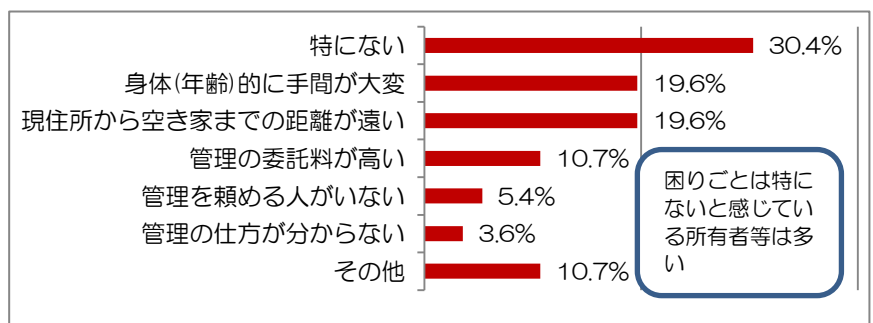
6. 庭木・雑草の維持管理の状況について

「月に1回程度」「2～3か月に1回程度」「半年に1回程度」の合計が41.9%で、適正な管理をされている所有者等が多いことが分かる。一方、「1年に1回程度」が11.6%あり、頻度の少ないものを含めると、適正な管理がされていないといえない空き家が一定数あることが分かる。



7. 空き家の維持管理に関する困りごとについて

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

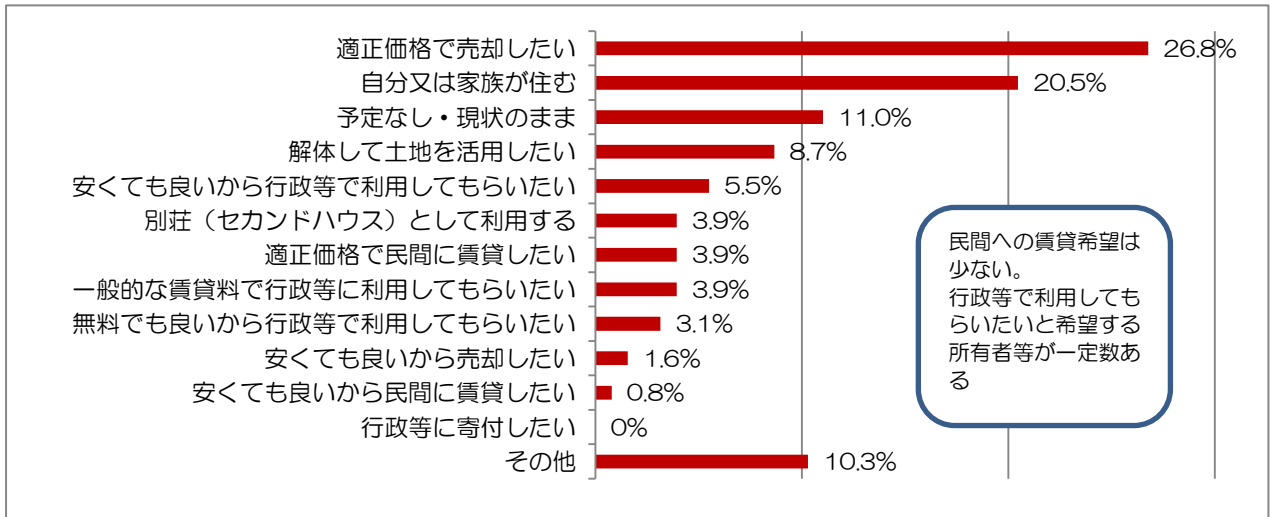


8. 今後の空き家の活用について

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

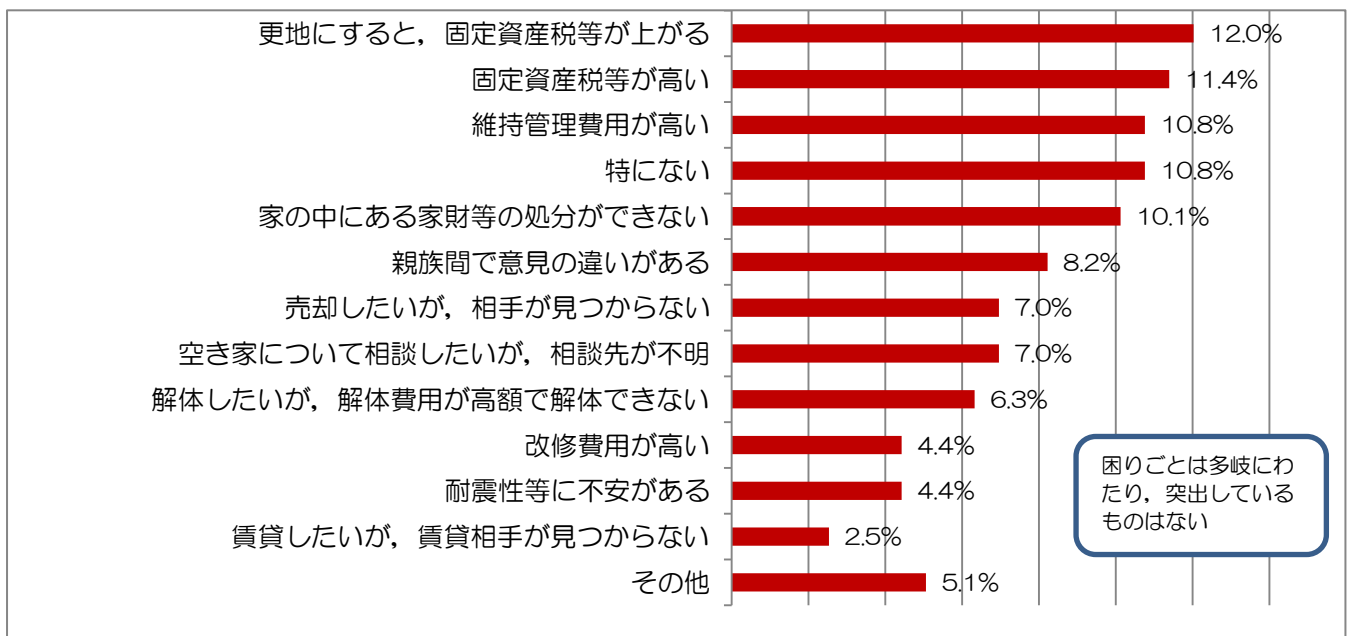
民間での賃貸は「適正価格で」が3.9%、「安くても良いから」が0.8%ある。一方、行政等での賃貸は「一般的な賃貸料で」が3.9%、「安くても良いから」が5.5%、「無料」が3.1%あり、行政等での賃貸を希望する割合が高い。

また、「予定なし・現状のまま」が11.0%ある。



9. 空き家に関する困りごとについて

空き家を所有することによる所有者の困りごとは、多岐にわたっている。



10. 空き家に関して、感じていること、意見等自由記載

【 近隣との関係等に関するもの 】

- 仕事をしているため、休日に手入れに行くのがとても大変です。近所の方に迷惑がかからないよう気配りはしています。将来、子どもが住むつもりなので、なんとか維持しています。
- 死亡した夫の名義のままであり、売却のためには、名義変更が必要。隣家から「蜂の巣ができています」という連絡を受けました。その他、ご近所にご迷惑をかけることへの負担を感じています。
- 共有の所有者が維持管理行為を怠っているため、近隣からのクレームが入り非常に困っています。

【 相談・情報提供等に関するもの 】

- ・将来固定資産税が上がる様な事になったら、どうしたら良いのかわかりません。市で窓口があるなら、教えて欲しいと思います。
- ・家屋が老朽化したため建て替えを計画し、現住居に転居しました。土地の活用について民間業者から提案を受けたこともありますが、気軽に相談できません。今回、相談窓口をご案内いただきましたので、一度伺ってみようと考えております。
- ・少しずつ手を入れて有効利用できたら良いなと思っています。皆さんはどのようにされているのか、知識を得たいと思っています。空き家バンクなどで、古いものが活用されるようになったら、非常に喜ばしいことだと思います。

【 今後の予定・計画等に関するもの 】

- ・今年度中に当該住所に戻る準備中。なお、点検等で上京の際、雑草除去、植木剪定等によるゴミも門前に出して衛生管理にも配慮しています。
- ・数年中に売却を予定しています。今年中に更地にする予定です。
- ・所有者の存命中には本人の意思があり、対応決定は困難です。

【 そ の 他 】

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

空き家の現状

- ・空き家は、売却や賃貸開始、建て替え等、常に動きがある。
- ・1年以上空き家の状態が継続している物件が70.5%あり、長期化が進んでいる傾向がある。
- ・市内にある空き家の多くが、建築基準法改正前の旧耐震基準の建物である。
- ・居住者が死亡したことや施設入所・入院したことで、長期的に空き家となっている傾向がある。
- ・空き家の維持管理は、回答者の大多数が基本的な事項を行っており、頻度も「月1回程度」や「半年に1回程度」が多くある。
- ・維持管理を「何もしていない」や「1度もしたことがない」所有者等もあり、適切な管理がされていない物件も存在する。
- ・空き家の今後の活用については、「適正価格で売却したい」が26.8%で最も多く、次いで「自分又は家族が住む」の20.5%となっている。
- ・適正な価格で売却又は賃貸での有効活用を希望している所有者が多い。
- ・民間に賃貸を希望する所有者は、価格に関わらず少ない。
- ・早急な売却等を考えている所有者等は少ない。
- ・空き家がある事での困りごとは、多岐にわたっている。
- ・市民相談や各自治体で行われている相談業務の周知が、徹底されていない面がある。
- ・所有者等のうち、概ね4人に一人が税金を気にしていることが分かる。

空き家対策の課題と施策の検討

(1) 適正な管理がされていない空き家への対応について

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

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

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

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

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



(2) 空き家の活用推進について

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

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

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

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

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

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

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

国分寺市空き家実態・意向調査アンケート 結果報告書（概要版）

平成 28 年 11 月

※本報告書は、国分寺市のホームページからダウンロードが可能です

<http://www.city.kokubunji.tokyo.jp>

国分寺市 環境部 環境計画課

〒185-0013 東京都国分寺市西恋ヶ窪 4-9-8

電話 042-328-2191