

第2節. 現地調査

(1) 調査概要

- ・ 8月から3月の間に合計15日、延べ70人の調査員を動員して、空き家候補物件全てを回り、調査を行った。

(2) 空き家候補物件の事実確認

- ・ 事前に入手・整理されている県営水道休止情報のとおり空き家物件が存在しているか否かについて、目視にて判定を行った。

チェック項目	選択肢
①-1 物件の有無	<ol style="list-style-type: none">1. 「空き家物件」がポイントどおりに存在する2. 「空き家物件」が付近の異なるポイントに存在する(住宅地図で地点修正)3. 確認できない(該当する住所の家屋に明らかに人が居住している) 【調査対象外】4. 確認できない(1つの敷地に複数建物があり、その1つが水道休止になっていると思われる)【調査対象外】5. 確認できない(建物が取り壊され空地になったと思われる)【調査対象外】6. 確認できない(調査対象の住所・家屋が見つからない)【調査対象外】
①-2 物件の分類	<ol style="list-style-type: none">1. 上記で「確認できない」と回答【調査終了】1. 戸建住宅2. 集合住宅の全戸3. 集合住宅の一部【調査対象外、調査終了】4. 非住宅(店舗/工場等)の全部 or 一部【調査対象外、調査終了】

(3) 空き家と思しき物件の外観

- ・前項「①空き家候補物件の事実確認」により空き家の可能性が高いと判定された物件について、その外観等を確認した。

チェック項目	選択肢
生活感等に関する外観	
②-1 不動産会社の 看板の有無	1. 建物の周囲に「売家」や「入居者募集」など不動産会社のものと思しき看板・告知がある(→写真を撮影) 2. 看板・告知が無い
②-2 表札の有無	1. なし 2. あり(→写真を撮影)
②-3 常時使用の気配	1. 常に人が住んでいる気配がない 2. 常に人が住んでいる気配がある 3. 判断できない
②-4 生活感 (該当したものにチェック)	1. 洗濯物が無い 2. 家庭用品が見えない 3. カーテンが無い 4. いずれにも当てはまらない
②-5 庭木の手入れ の状況	1. 手入れがされていない 2. 手入れがされている 3. 庭が無い
設備等に関する外観	
②-6 雨戸の開閉	1. 全部閉め切っている 2. 一部閉め切っている 3. 閉まっていない
②-7 郵便受けの状況	1. ふさがれている・郵便受けが無い 2. ふさがれていないが郵便物が溜まっている 3. ふさがれてもいないし、郵便物が溜まってもない 4. 確認できない
②-8 電気メーターの状況	1. 動いていない 2. 動いている 3. 確認できない
②-9 ガスメーターの状況	1. 動いていない 2. 動いている 3. 確認できない
②-10 敷地内の車両の 管理の状況	1. 車庫に車両が存在しているが、放置されている(劣化・損傷が見られる) 2. 車庫に車両が存在し、管理されている 3. 車庫はあるが、車両が存在しない 4. 車庫が存在しない

(4) 特定空家等に関する調査

- ・「①空き家候補物件の事実確認」により空き家の可能性が高いと判定された物件について、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく「特定空家等」に該当するか否かの評価情報を収集・整理した。
- ・判定にあたっては、「特定空家等の是正措置に関するガイドライン」(国土交通省／平成 27 年 5 月)を参照しつつ、更に「周辺の建築物や通行人などが被害を受け得る状況にあるか否か」に着目し、以下 13 点をチェックした。

チェック項目	選択肢
建物の構造に関するもの	
③-1. 建築物が著しく傾斜している	1. 該当 2. 非該当
③-2. 基礎と土台の破損・変形・腐朽など「建築物の構造上主要な部分」が損傷している	1. 該当 2. 非該当 3. 確認できない
③-3. 屋根や外壁などの著しい損傷がある	1. 該当 2. 非該当
物件の管理状況に関するもの	
③-4. 立木の腐朽・倒壊・枝折れ、立木の枝が近隣の道路にはみ出している	1. 該当 2. 非該当
③-5. 塀などの老朽化による破損・倒壊の恐れがある。	1. 該当 2. 非該当 3. 塀が無い
③-6. ごみの放置・不法投棄などにより臭気が発生している	1. 該当 2. ゴミがあるが、臭気は発生していない 3. 非該当
③-7. ネズミ、ハエ、蚊など動物や害虫が発生している	1. 該当 2. 非該当
③-8. 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	1. 該当 2. 非該当
③-9. 不特定の者が容易に侵入できる状態にある	1. 該当 2. 非該当
物件の立地状況に関するもの	
③-10. 建物が隣接の建物と近接※している ※近接とは、「隣の建物との距離」が、「調査対象建物の高さ」以下の場合とします。	1. 該当 2. 非該当
③-11. 幅員の比較的大きな主要な道路の沿道に位置している。 ※「比較的大きな幅員」とは、道路の幅が「調査対象建物の高さ」以上の場合とします。	1. 該当 2. 非該当
③-12. 傾斜地に位置している	1. 該当 2. 非該当
③-13. 高台など、台風等の影響を受けやすい地域に位置している	1. 該当 2. 非該当

(5) 住宅の不良度合いに関する調査

- ・「①空き家候補物件の事実確認」により空き家の可能性が高いと判定された物件について、流通可能性の程度に関する情報を収集・整理することを目的として、当該物件の不良度合いの判定を行った。
- ・判定にあたっては、「外観目視による住宅不良度判定の手引き(案)」(国土交通省/平成23年12月)の測定基準及び着眼点に則り、次表に示す外観目視により判定できる項目について評価した。

チェック項目	選択肢
構造上主要な部位に関するもの	
④-1 基礎の適切性	1. 基礎が玉石やコンクリートブロックである 2. 基礎が無い 3. 適切な基礎がある 4. 確認できない
④-2 基礎・土台・柱・はりの破損等	1. 柱が傾斜している、または土台又は柱の腐朽又は破損が部分的にある 2. 基礎に不同沈下がある、柱の傾斜が著しい、または土台又は柱の全体に腐朽又は破損がある 3. 基礎、土台、柱又は梁の腐朽・破損・変形が著しく、崩壊の危険がある 4. いずれにも当てはまらない 5. 確認できない
屋根・外壁等、その他の部位に関するもの	
④-3 外壁構造の適切性	1. 外壁の構造が粗悪である 2. 上記には当てはまらない 3. 確認できない
④-4 外壁の破損等	1. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽または破損により、下地が露出している 2. 外壁の仕上材料の剥落、腐朽または破損により、下地が著しく露出している、または壁体を貫通する穴を生じている 3. いずれにも当てはまらない 4. 確認できない
④-5 屋根の破損等	1. 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがある。 2. 屋根ぶき材料に著しい剥落がある、のきの裏板・たる木等が腐朽している、または軒が垂れ下がっている 3. 屋根が著しく変形している。 4. いずれにも当てはまらない 5. 確認できない
④-6 排水設備の破損・適切性	1. 雨樋が無い、もしくは破損が甚だしい 2. 上記に当てはまらない 3. 確認できない
防火性に関するもの	
④-7 防火性(外壁)	1. 延焼の恐れのある外壁がある 2. 延焼の恐れのある外壁の壁面数が3以上ある 3. 延焼の恐れのある外壁は無い 4. 確認できない
④-8 防火性(屋根)	1. 屋根が可燃性材料でふかれている 2. 上記に当てはまらない 3. 確認できない

第3節. アンケート調査

(1) 調査概要

①調査主体

- ・ 二宮町政策部企画政策課特定課題担当

②調査期間

- ・ 平成 27 年 10 月～11 月

③調査対象者 及び 調査方法

- ・ 県営水道休止情報をもとに現地調査を行った結果、空き家である可能性が高いと判定された建物を調査対象物件、当該建物の固定資産税関連文書の送付先を調査対象者として調査を実施。
- ・ 以上のようにして特定された 239 名に対し、郵送により配布。

④回収数、回収率

- ・ 回収数 : 123 (回収率 51.5%)

⑤調査項目

- 1) 対象物件について
- 2) 対象物件の使用状況について
- 3) 維持管理について
- 4) 対象物件の利活用方法について
- 5) 空き家バンクについて
- 6) 回答者属性について
- 7) 自由意見

(2) 調査票

次ページ以降に実際に配布した調査票を掲載する。

二宮町 住宅ストック管理流通活用に係るアンケート調査 調査票

回答にあたって

- 原則として、該当するものを1つ選んで○を付けてください。
- ただし、設問に『いくつでも』とある場合は、該当するものすべてに○を付けてください。
- 中には具体的な数値を記入していただく設問もございますが、おおよその数字でも結構ですので、できるだけご回答ください。

本調査票は、以下のような内容で構成されています。

(1) 対象物件について

対象物件の地区、築年数、間取りなどについておうかがいします。

(2) 対象物件の使用状況について

対象物件の使用状況やその背景などについておうかがいします。

(3) 維持管理について

対象物件の維持管理の状況についておうかがいします。

(4) 対象物件の利活用方法について

対象物件を今後どのように利用していくかについておうかがいします。

(5) 空き家バンクについて

今後実施予定の二宮町空き家バンクへの登録についておうかがいします。

(6) 回答者属性について

ご回答者様の簡単な情報（非個人情報）についておうかがいします。

(7) 自由意見

最後に、空き家に対する考えや行政への期待についておうかがいします。

(1) 対象物件についておうかがいします。

問1 対象の建物は町内のどの地域に位置していますか。	1. 一色地区 2. 緑が丘地区 3. 百合が丘地区 4. 富士見が丘地区 5. 松根地区	6. 中里地区 7. 二宮地区 8. 山西地区 9. 川匂地区
問2 対象の建物の築年数はどのくらいですか。	築 _____ 年	
問3 土地の所有状況は以下のうちどれに当てはまりますか。	1. 自己所有 2. 家族所有	3. 借地 4. その他(_____)
問4 対象の建物の間取りは以下のうちどれに当てはまりますか。	1. 4LDK 2. 3DK・3LDK 3. 3K	4. 2DK・2SDK・SLDK 5. その他(_____)

(2) 対象物件の使用状況についておうかがいします。

問5 対象の建物はどのくらいの頻度で使用されていますか。	[1. 常時使用している] ↓ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">問17(P7) へ移動</div> [2. 週に1~3回程度 3. 月に1~3回程度 4. 年に数回(数ヶ月に1回程度) 5. 年に1回程度 6. 数年に1回程度 7. まったく使用していない 8. その他(_____)] ↓ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">次の問(P3) へ移動</div>
-------------------------------------	--

問6 対象の建物の主な使用目的はどのようなものですか。	1. 自宅 2. セカンドハウス（週末や休暇に） 3. 賃貸住宅として貸出し 4. 物置 5. その他（ _____ ） 6. まったく使用していない
問7 対象の建物を常時使用しなくなったのはいつからですか。	1. 平成 22 年以降（5 年前程度） 2. 平成 17 年以降（10 年前程度） 3. 平成 12 年以降（15 年前程度） 4. 平成 7 年以降（20 年前程度） 5. 平成 6 年以前
問8 対象の建物を常時使わなくなった理由はどのようなものですか。 <u>いくつでも</u>	1. 転居のため 2. 一時的な転居のため（転勤、建替え等） 3. （賃貸住宅の場合で）賃借人転居のため 4. 相続等により取得したが居住者がいないため 5. 相続人が決まらないため 6. 売却用・賃貸用に取得したが、売却先・賃貸先が見つからないため 7. 長期入院・高齢者施設等へ入所したため 8. その他（ _____ ）
問9 使用頻度が少ないまま保有する理由はどのようなものですか。	1. 売却・賃貸をするつもりがないため 2. 将来的な売却を考えているため 3. 将来的な賃貸を考えているため 4. その他（ _____ ）
問10 対象の建物の近隣住民の方々のつながりはどの程度ありますか。	1. 連絡を取り合うことや話し合うことがある 2. 会った時に挨拶などをする 3. あまり関係が深くない 4. まったく関係がない

(3) 対象物件の維持管理の状況についておうかがいします。

問11 維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。 <u>《維持管理を随時行っている場合》</u> 誰が維持管理を行っているかについてもお答えください。	1. 随時行っている } ↓ 問11-2 維持管理を行っているのはどのような方ですか。 a. 家族等で管理 b. 管理業者に委託 c. シルバー人材センター等に委託 d. その他（ _____ ） 2. 年に数回（数ヶ月に 1 回程度） 3. 年に 1 回程度 4. 数年に 1 回程度 5. まったく管理していない 6. その他（ _____ ）
問12 対象物件の維持について困っていることはどのようなことですか。 <u>いくつでも</u>	1. 借り手・買い手がつかないこと 2. 遠方に住んでいるため維持管理が困難なこと 3. 近隣から建物に関する苦情等が出ていること 4. 対応（維持管理・修繕・取壊し等）につき費用が不足していること 5. 維持管理・修繕をして利活用したいが、建築基準法等の法的制約により困難なこと 6. 使用の予定はないが、取り壊すと固定資産税の負担が増えること 7. その他（ _____ ）

(4) 対象物件を今後どのように利用していくかについておうかがいします。

問13 対象物件について、今後活用していきたいとお考えですか。

《活用を希望「する」場合》
希望する活用方法についてもお答えください。

《活用を希望「しない」場合》
希望しない理由についてもお答えください。

《活用を「既にしている」場合》
現在している活用方法についてもお答えください。

1. ぜひ活用したい
2. 条件が合えば活用したい

問13-2 どのように活用していきたいですか。

↓
いくつか

- a. 自らの居住のために使用したい
b. 自らの所有物を保管する物置として使用したい
c. 賃貸住宅として貸し出したい
d. 商店・事業所として貸し出したい
e. 建物・土地を売却したい
f. その他 (_____)

3. 活用するつもりはない

問13-3 活用しない理由はどのようなものですか。

↓
いくつか

- a. 将来的に使用する予定があるため
b. 建替え・売却・賃貸等がすでに決まっているため
c. 他の人に売却・賃貸したくないため
d. 資産として保有していたい
e. その他 (_____)

4. 既に活用している
(もしくは既に活用を検討している)

問13-4 どのように活用していますか。

↓
いくつか

- a. 自己のセカンドハウスとして (週末や休暇に)
b. 親族・知人への譲渡
c. 賃貸住宅として貸出し
d. 売却
e. その他 (_____)

5. その他 (_____)

問14 賃貸について心配になる点はどのようなものですか。

↓
いくつか

1. 貸し出すにはリフォーム等が必要なのではないか
2. 一度貸し出すと返してもらうのが大変ではないか
3. 入居者のマナーや家賃滞納への対応が大変ではないか
4. 家財一式の搬出・片付けが手間ではないか
5. 家賃収入に対して維持管理費の負担が大きいのではないか
6. 敷金の精算や入居者の退去に手間取るのではないか
7. 自分の家を雑に扱われてしまうのではないか
8. 借り手がつかないのではないか
9. その他 (_____)

問15 対象の建物を活用するために、行政にどのような支援を希望・期待しますか。

↓
いくつか

1. 修繕・管理に詳しい専門家(建築・不動産等)の紹介
2. 資金繰りに詳しい専門家(金融・不動産等)の紹介
3. DIY型賃貸借に関する相談や専門家(不動産等)の紹介
4. 定期借家契約に関する相談や専門家(不動産等)の紹介
5. 良い借り手の仲介
6. 建物の耐震性・老朽化による危険性の診断に係る支援
7. 修繕費用の助成
8. 取壊し費用の助成
9. 空き家情報サイト(空き家バンク等)への掲載
10. 行政による借上げ
11. その他 (_____)

※「DIY(ディー・アイ・ワイ)型賃貸借」とは

Do It Yourself(ドゥ・イット・ユアセルフ)の略語で、建設業者などの専門業者ではなく、自身で修繕などを行うことを指します。従来、一般的には貸し主が修繕等を行った上で借り主に貸し出していますが、DIY型賃貸借では貸し主が現状のまま貸し出し、借り主は比較的手頃な賃料で、かつ自分の好みに合わせた修繕を行うことができます。

空き家の増加やDIY型賃貸借を希望する借り手の増加などといった昨今の流れを受けて、国土交通省では平成26年3月にガイドラインを公表しています。

個人住宅の賃貸活用ガイドブック www.mlit.go.jp/common/001039342.pdf

(5) 今後実施予定の二宮町空き家バンクについておうかがいします。

問16 二宮町が現在制度運用を計画している空き家バンクに、調査対象の建物の登録を希望しますか。

1. 希望する
2. 興味があるので詳しく聞いてみたい

問16-2 登録を希望等される場合、この住宅の情報を提供していただける方のご連絡先をご記入いただけますでしょうか。

- a. 郵便番号： _____
b. 住 所： _____
c. 氏 名： _____
d. TEL： _____
e. FAX： _____
f. E-mail： _____

3. 希望しない
4. わからない

(6) ご回答者様についておうかがいします。

問17 年代をおうかがいします。

- | | |
|----------|------------|
| 1. 20 歳代 | 4. 50 歳代 |
| 2. 30 歳代 | 5. 60 歳代 |
| 3. 40 歳代 | 6. 70 歳代以上 |

問18 お住いの地域をおうかがいします。

- | | |
|----------|------------|
| 1. 二宮町内 | 4. その他関東圏内 |
| 2. 神奈川県内 | 5. 関東圏外 |
| 3. 東京都内 | |

(7) 最後にご回答者様のご意見をお聞かせください。

問19 その他、空き家についてお気づきの点や行政に期待することなどがございましたら、以下の欄に自由にお書きください。