

業 務 報 告 書

平成28年6月

龍ヶ崎市空家等実態調査業務委託

ZENRIN

株式会社 ゼンリン

[目 次]

I.	調査の基本的事項	1
1.	調査目的.....	1
2.	調査項目.....	1
3.	用語の定義.....	1
4.	調査体制.....	1
5.	調査区域.....	2
6.	履行期間.....	2
7.	調査方法.....	2
II.	調査結果.....	3
1.	現地調査.....	3
2.	空家等所有者等意向調査.....	11
3.	空家等の利活用可能性の判定基準に係る提案	13
4.	空家等情報のデータベース化、空家等台帳・地図帳等の作成	14
＜ 付 属 資 料 ＞		
1.	空家等現地調査結果	
2.	空家等所有者等意向調査結果	
3.	現地情報取得基準	
4.	空家等現地調査票	
5.	空家等所有者等意向調査票	
＜ 別 添 資 料 ＞		
1.	空家等地図帳	
2.	空家等カルテ	
3.	写真画像データ	
4.	空家等データベース	
5.	打合せ等協議簿	

I. 調査の基本的事項

1. 調査目的

本調査は、市内全域の空家等（空き家のほか、空き店舗、空き事務所などの空き建築物）の件数及び分布状況等を把握し、今後の計画的な適正管理や利活用、並びに空家等対策計画の策定のために必要となる総合的な空家等の基礎資料とすることを目的とする。

2. 調査項目

- (1) 現地調査
- (2) 空家等情報のデータベース化
- (3) 空家等台帳の作成
- (4) 空家等地図帳の作成
- (5) 空家等所有者等意向調査

3. 用語の定義

空家：市内に所在する一戸建ての専用住宅及び店舗併用住宅等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの

危険家屋等：市内に所在するすべての建築物（建築基準法第2条第1号）及び建築物に附属する工作物で、居住、使用の有無にかかわらず、腐朽、損壊、変形または傾きがあるもので、倒壊等により第三者に危害を与えるおそれのある家屋等

空家等：上記空家及び危険家屋等

4. 調査体制

本調査は、龍ヶ崎市の委託により株式会社ゼンリンが業務を実施した。

5. 調査区域

龍ヶ崎市全域

6. 履行期間

平成 27 年 11 月 18 日～平成 28 年 6 月 30 日

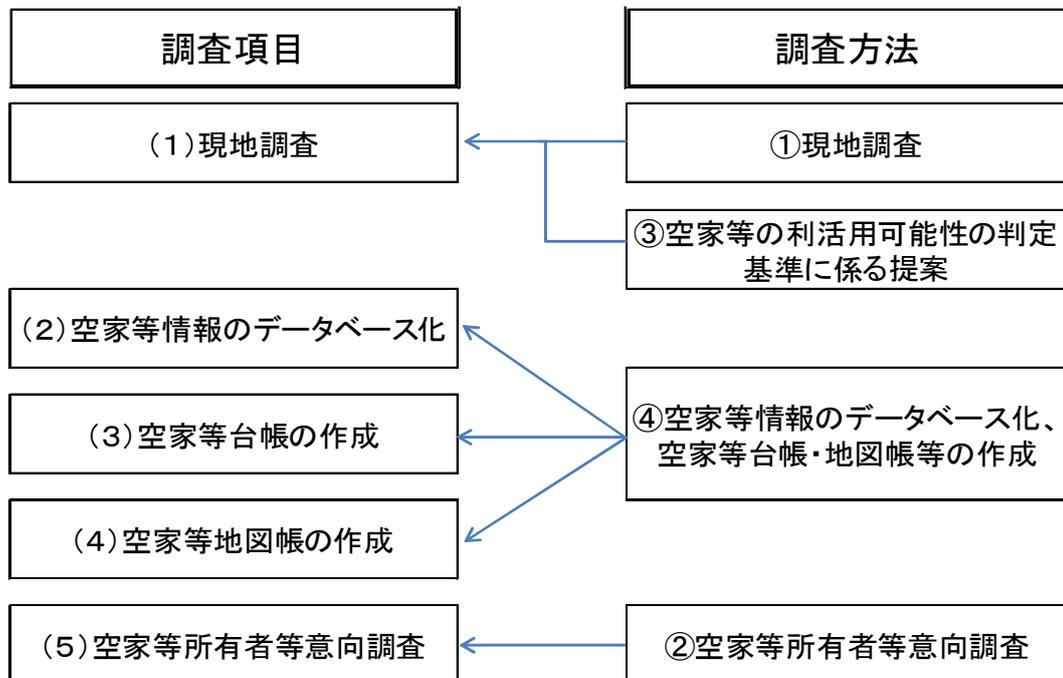
7. 調査方法

【本調査の処理手順】

- ① 現地調査
- ② 空家等所有者等意向調査の実施
- ③ 空家等の利活用可能性の判定基準に係る提案
- ④ 空家等情報のデータベース化、空家等台帳・地図帳等の作成

なお、本調査における現地調査は、敷地外からの外観目視を前提としており、敷地内及び建物内への立入調査は実施していない。

調査方法と、「2. 調査項目」との対応関係は下図のとおりである。



II. 調査結果

1. 現地調査

(1) 調査対象空家等の特定

龍ヶ崎市と協議のうえ、ゼンリン保有の空家コンテンツ（※）、龍ヶ崎市交通防犯課が収集した苦情情報などの龍ヶ崎市保有資料に基づいて空家等と思われる候補物件を抽出し、調査対象空家等リストを作成した。なお、同作業について水道閉栓情報も併用することを検討したが、事前調査（プレ調査）の結果、空家情報としての有効性が低いと判断されたため、本調査では水道閉栓情報は採用しないこととした。上記の作業の結果、特定された調査対象空家等は1,803件となった。

※住宅地図調査での龍ヶ崎市全域調査の結果取得した空家又は空家等と判断できる建物情報

(2) 現地調査マニュアルの作成

① 調査票の作成

龍ヶ崎市と協議のうえ、付属資料4「空家等現地調査票」のとおり、空家等か否かを判断するための下記判定基準及び空家等の損傷部分の調査を行うための項目を網羅した調査票を作成した。

② 判定基準の作成

「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）」における空家の判定基準例、ゼンリンが過去に実施した他の自治体の空家等実態調査実績や住宅地図更新調査時に収集している空家等の取得基準に基づき、調査対象物件が空家等か否かを判断するための判定基準を下記のとおり作成した。

- ・表札、名札、看板がない
- ・郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ・電気メーターが停止している
- ・プロパンガスボンベが撤去されている
- ・カーテンがない
- ・雑草、立木が繁茂している
- ・ゴミの投棄、堆積がある

③ 所在情報の整理

現地調査の結果については、現地調査票の調査済み原票を簿冊として取りまとめ、このほか撮影した写真を画像データとして整理した。

(3) 現地調査の実施

下記のとおり現地調査を実施した。

調査期間：平成 28 年 1 月 27 日～平成 28 年 5 月 24 日

調査方法：調査対象空家等リストに挙げられた各調査対象空家等について、公道から目視による調査を実施し、現地調査票の各項目を記入する。原則として各空家等ごとに外観の写真撮影を行い、不良箇所がある場合は、当該部分の写真も撮影した。

現地調査の結果、1,803 件の調査対象空家等のうち、1,051 件の家屋が「空家等と推定される建物」に該当した。

なお、現地調査において把握したこれら空家等の状況等に関する集計結果は、付属資料「1. 空家等現地調査結果」に採録した。

(4) 現地調査結果

①空家等の物件数

1,803 件の家屋を対象に外観目視調査を行った結果、空家等に該当すると思われる家屋は 1,051 件であった。市公表の世帯数に対する割合は 3.3%、ゼンリンが把握している市内総建物数に対する割合は約 4.0%であり、空家等率は比較的低い水準となっている。件数をまとめると下記のとおりである。

調査対象空家等	1,803 件
うち空家等と推定される建物	1,051 件
うち居住実態があるもの 等	752 件
「第三者へ危害を与える可能性」が「あり」のもの	40 件

このうち危険家屋等に相当する「雑草・立木の状況」が「あり・繁茂(a)」は 137 件、「ゴミの投棄、堆積の有無」が「大量に堆積あり(b)」は 33 件、「第三者へ危害を与える可能性」が「あり(c)」が 40 件であった。また、複合要因化している家屋は以下のとおりである。

- (a) かつ (b) … 8 件
- (a) かつ(b) かつ(c) … 1 件
- (a) かつ (c) … 15 件
- (b) かつ(c) … 4 件

※「第三者へ危害を与える可能性」が「(c)あり」40 件の内訳は付属資料 1 (-付 1-16-) のとおりである。

②空家等の分布

比較的空家等数の多い地域は、最も多い順から、地区名と件数の順に、龍ヶ崎旧市内 330 件、大徳町 80 件、佐貫町 59 件、川原代町 54 件、若柴町 47 件であった。

また比較的空家等率の高い地域は、龍ヶ崎旧市内、大宮地区の大徳町、長戸地区の長峰町・板橋町、八原地区の八代町・貝原塚町・泉町、北文間地区の長沖町・高須町であった。共通して言えることとして、道路の状況、及び戸建住宅団地が開発・造成された時期と空家等率の高低には密接な関連性が認められる。

③ 空家等数及び空家等率

町丁目別の空家等数及び空家等率は次表のとおりである。

(町丁目別の空家等数 ※単位: 件)

町丁目	数				
龍ヶ崎旧市内	330	佐貫2丁目	4	中根台5丁目	2
大徳町	80	佐貫4丁目	4	長山7丁目	2
佐貫町	59	長山3丁目	4	南が丘3丁目	2
川原代町	54	藤ヶ丘3丁目	4	南が丘6丁目	2
若柴町	47	白羽1丁目	4	白羽4丁目	2
馴馬町・門倉新田町	41	薄倉町	4	平台1丁目	2
貝原塚町	36	豊田町	4	平台5丁目	2
南中島町	31	久保台3丁目	3	羽黒町	1
姫宮町	21	佐貫3丁目	3	久保台2丁目	1
出し山町	19	城ノ内4丁目	3	高作町	1
小通幸谷町	19	長山1丁目	3	小柴1丁目	1
八代町	18	長山5丁目	3	小柴3丁目	1
緑町	17	長山6丁目	3	松ヶ丘2丁目	1
板橋町	14	長山8丁目	3	松ヶ丘3丁目	1
羽原町	13	塗戸町	3	松葉4丁目	1
野原町	12	藤ヶ丘1丁目	3	松葉6丁目	1
宮渚町	10	藤ヶ丘7丁目	3	城ノ内2丁目	1
泉町	10	南が丘4丁目	3	川崎町	1
入地町	10	久保台1丁目	2	長沖新田町	1
半田町	9	佐貫1丁目	2	長山4丁目	1
松葉1丁目	8	庄兵衛新田町	2	藤ヶ丘2丁目	1
長峰町	8	松ヶ丘1丁目	2	藤ヶ丘4丁目	1
松葉3丁目	7	松葉2丁目	2	藤ヶ丘6丁目	1
長沖町	7	城ノ内3丁目	2	馴柴町	1
愛戸町	6	城ノ内5丁目	2	南が丘2丁目	1
上大徳新町	6	須藤堀町	2	平台2丁目	1
長山2丁目	6	中根台1丁目	2	平台4丁目	1
白羽2丁目	6	中根台2丁目	2		
高須町	5	中根台3丁目	2		
松葉5丁目	5				
城ノ内1丁目	5				
藤ヶ丘5丁目	5				
南が丘1丁目	5				
北方町	5				

小計	1051
----	------

※空家等数が0件の地域は除いた。

(町丁目別の空家等率 ※単位: 件)

※7.0%を超えるものを赤字で表示した。

龍ヶ崎地区

	世帯数	空家等数	空家等率
龍ヶ崎旧市内	4423	330	7.5%
愛戸町	259	6	2.3%
姫宮町	429	21	4.9%
出し山町	725	19	2.6%
野原町	280	12	4.3%
緑町	537	17	3.2%
地区計	6653	405	6.1%

大宮地区

	世帯数	空家等数	空家等率
佐沼町	91	0	0.0%
大徳町	880	80	9.1%
宮淵町	159	10	6.3%
上大徳新町	139	6	4.3%
地区計	1269	96	7.6%

長戸地区

	世帯数	空家等数	空家等率
塗戸町	146	3	2.1%
高作町	19	1	5.3%
半田町	127	9	7.1%
長峰町	104	8	7.7%
板橋町	139	14	10.1%
大塚町	76	0	0.0%
地区計	611	35	5.7%

八原地区

	世帯数	空家等数	空家等率
八代町	190	18	9.5%
羽原町	177	13	7.3%
別所町	35	0	0.0%
貝原塚町	467	36	7.7%
薄倉町	61	4	6.6%
泉町	120	10	8.3%
地区計	1050	81	7.7%

馴柴地区

	世帯数	空家等数	空家等率
馴馬町・門倉新田町	694	41	5.9%
入地町	165	10	6.1%
南中島町	692	31	4.5%
若柴町	940	47	5.0%
馴柴町	118	1	0.8%
佐貫町	1884	59	3.1%
佐貫1丁目	240	2	0.8%
佐貫2丁目	422	4	0.9%
佐貫3丁目	467	3	0.6%
佐貫4丁目	736	4	0.5%
稗柄町	11	0	0.0%
小通幸谷町	401	19	4.7%
庄兵衛新田町	31	2	6.5%
川崎町	113	1	0.9%
地区計	6914	224	3.2%

川原代地区

	世帯数	空家等数	空家等率
川原代町	1329	54	4.1%
地区計	1329	54	4.1%

北文間地区

世帯数 空家等数 空家等率

	世帯数	空家等数	空家等率
長沖町	94	7	7.4%
長沖新田町	75	1	1.3%
須藤堀町	95	2	2.1%
豊田町	67	4	6.0%
北方町	83	5	6.0%
羽黒町	34	1	2.9%
高須町	64	5	7.8%
大留町	8	0	0.0%
南が丘1丁目	88	5	5.7%
南が丘2丁目	95	1	1.1%
南が丘3丁目	116	2	1.7%
南が丘4丁目	142	3	2.1%
南が丘5丁目	51	0	0.0%
南が丘6丁目	82	2	2.4%
地区計	1094	38	3.5%

北竜台地区

世帯数 空家等数 空家等率

	世帯数	空家等数	空家等率
長山1丁目	180	3	1.7%
長山2丁目	221	6	2.7%
長山3丁目	163	4	2.5%
長山4丁目	359	1	0.3%
長山5丁目	270	3	1.1%
長山6丁目	255	3	1.2%
長山7丁目	208	2	1.0%
長山8丁目	266	3	1.1%
松葉1丁目	415	8	1.9%
松葉2丁目	129	2	1.6%
松葉3丁目	233	7	3.0%
松葉4丁目	158	1	0.6%
松葉5丁目	238	5	2.1%
松葉6丁目	279	1	0.4%
小柴1丁目	25	1	4.0%
小柴2丁目	333	0	0.0%
小柴3丁目	167	1	0.6%
小柴4丁目	564	0	0.0%
小柴5丁目	0	0	0.0%
平台1丁目	188	2	1.1%
平台2丁目	214	1	0.5%
平台3丁目	137	0	0.0%
平台4丁目	250	1	0.4%
平台5丁目	177	2	1.1%
中根台1丁目	179	2	1.1%
中根台2丁目	200	2	1.0%
中根台3丁目	66	2	3.0%
中根台4丁目	154	0	0.0%
中根台5丁目	267	2	0.7%
久保台1丁目	155	2	1.3%
久保台2丁目	173	1	0.6%
久保台3丁目	320	3	0.9%
久保台4丁目	692	0	0.0%
地区計	7635	71	0.9%

龍ヶ岡地区

世帯数 空家等数 空家等率

	世帯数	空家等数	空家等率
藤ヶ丘1丁目	159	3	1.9%
藤ヶ丘2丁目	157	1	0.6%
藤ヶ丘3丁目	174	4	2.3%
藤ヶ丘4丁目	251	1	0.4%
藤ヶ丘5丁目	288	5	1.7%
藤ヶ丘6丁目	293	1	0.3%
藤ヶ丘7丁目	352	3	0.9%
城ノ内1丁目	278	5	1.8%
城ノ内2丁目	202	1	0.5%
城ノ内3丁目	302	2	0.7%
城ノ内4丁目	238	3	1.3%
城ノ内5丁目	237	2	0.8%
松ヶ丘1丁目	427	2	0.5%
松ヶ丘2丁目	393	1	0.3%
松ヶ丘3丁目	264	1	0.4%
松ヶ丘4丁目	296	0	0.0%
白羽1丁目	237	4	1.7%
白羽2丁目	357	6	1.7%
白羽3丁目	227	0	0.0%
白羽4丁目	252	2	0.8%
中里1丁目	2	0	0.0%
中里2丁目	0	0	0.0%
中里3丁目	17	0	0.0%
地区計	5403	47	0.9%

④ 主な内容

次に現地調査結果の主な内容について、人口・世帯数・建物数が同規模の他自治体と比較しながらまとめる。

特 徴

- ・郵便受けの「チラシ等が散乱」が 11.3% (他市例: 34.5%)…少ない
→「ふさがれている」も多い。管理意識の表れか。
- ・カーテンが「なし」が 42.3% (他市例: 62.5%)…少ない
→明らかに空家等であるとわからないことは良い。
- ・門・塀が「あり」かつ「正常」が 39.5% (他市例: 24.1%)…多い
→門なしや破損は侵入の誘因。よって約 4 割が正常なことは良い。
- ・窓ガラスが「あり」かつ「正常」が 78.6% (他市例: 71.9%)…やや多い
→ガラス破損の放置は街区全体の景観・風紀に大きく影響する。
約 8 割が正常なことは良い。
→「確認不可」の家屋が比較的少ないのは管理上良い。

留意点

- ・雑草・立木が「あり」 59.4% (他市例: 42.4%)…やや多い
- ・ゴミの堆積が「あり」 26.8% (他市例: 6.1%)…多い
→約 4 分の 1 の敷地にゴミ有。
- ・「第三者へ危害を与える可能性」が 40 件, 約 3.8% (他市例: 0.3%)…多い

その他詳細は付属資料 1. 空家等現地調査結果のとおりである。

2. 空家等所有者等意向調査

(1) 所有者等の特定

現地調査において空家等と推定される建物（1,051件）について、龍ヶ崎市において固定資産課税台帳を使用して所有者を特定し、その結果を受領した。所有者等の特定の結果は下記のとおりである。

【所有者等特定結果】

- ・意向調査発送対象件数：1,003件
- ・調査対象外としたもの：48件
※調査対象外…同敷地内に所有者等の住居がある場合や二次調査後に解体が完了したなどの理由で意向調査票を送付していない物件

(2) 意向調査の設計

手引きにおける調査票の例を参考に、空家等であることに対する所有者の認識確認のほか、空家等の実態（空家等となった経緯、空家等となっている期間、管理状態、今後の利活用－自己使用・売却・賃貸の意向等－）を聴取することで、利活用可能性の判断に資する情報を収集可能な設問を検討し、龍ヶ崎市と協議のうえ、意向調査内容の設計を行った。

(3) 空家等所有者等意向調査の実施

下記のとおり空家等所有者等意向調査を実施した。

意向調査対象：1,003件について意向調査を行った。

実施期間：（発送日）平成28年4月22日以降
（最終回収日）平成28年6月15日

意向調査項目：付属資料5参照

実施方法：意向調査票の郵送・お礼状兼督促状の発送

(4) 空家等所有者等意向調査結果のまとめ

① 意向調査票の送付数、回答数、回答率、主な回答内容をまとめると、下記のとおりである。

意向調査票送付数	1,003件
有効回答数	606件
回答率	60.4%

② 主な回答内容を龍ヶ崎市の特性を中心にまとめると、下記のとおりである。

意向調査票の回収率・複数回答質問に対する回答数の多さ・各設問の対象者以外の者による回答数の多さ・欄外記入の量・自由意見の平均文字数等が、いずれも他の自

治体に比較して多かった。住民の、自治体・自治体職員への心理的距離が近く、行政サービス全般に対する期待度が高い事が表れた結果と思われる。

各設問のうち、問 8 の空家等が常態化した理由について問う設問について、従来より空家等対策で重要であると指摘されてきた「相続の未了」や「思い入れ」等よりも、「将来使う予定だから」「売却/賃貸したいから」が大きく上回った。

次に、龍ヶ崎市の意向調査結果について、人口・世帯数・建物数が同規模の他自治体と比較しながらまとめる。

特 徴

- ・「空家である」との回答が 48.0% (他市例: 55.6%) とやや少ない。
 - なんらかの利用・管理をしている, または適正管理の意識があることは良い。
- ・管理方法が建物と庭の「両方行っている」が約 41.7% とやや多い。
 - 適正管理の意識がある点は良い。
- ・空家の理由が「将来使いたい」「売却・賃貸を考えている(未成約を含む)」と利活用が約 54.2%。
 - 「増税対策」「思い入れ」「わからない」よりも、利活用志向である点は良い。
- ・「売却も賃貸もしたくない」の理由として「将来使いたいから」が約 40.5% と多い。
 - 自己使用の志向があるのは良い。
- ・売却/賃貸の意向が合わせて約 62.6% と多い。
- ・「価格・賃料にそれほどこだわらない」が 43.7% と多い。
- ・「そのままの状態でも売ってもいい」60.8%, 同「貸してもいい」50.5% と前向き。

留意点

- ・空家の経緯「賃借人の退去」が約 32.2%。
 - 他市との比較では標準的だが、賃貸用の建物は需要者になるべくきれいで新しいところを好むため、自己利用よりは再利用にハードルが高いおそれ。
- ・所有者の現住所「県外(または無回答)」が約 34.8%
 - 県外居住者による管理はより困難となるおそれ。

意向調査の回収数、回収率、各設問の回答状況等の詳細は「付属資料 2. 空家等所有者等意向調査結果」のとおりである。

3. 空家等の利活用可能性の判定基準に係る提案

将来にわたる総合的・実効的な空家等対策計画を策定するための基礎資料として、龍ヶ崎市への移住・定住希望者の受け入れ先としての空家等の利用可能性や、売却・賃貸等を行う場合の市場性を判定する為の利活用可能性判定基準を作成する事が必要となる。

その場合、個々の空家等の現況を適切に把握することは当然のこと、当該空家等の存する土地の状況をも適切に把握し、これら土地及び空家等を一体の不動産と捉えて「購入後の生活に著しい不都合は生じないか」「除却後の建築は可能なのか」等を判断する事が必要となる。その上で、更に龍ヶ崎市の不動産市場動向を踏まえ、「売れるのか」「貸せるのか」という判断をしていく事となる。空家等対策に際しては、究極的にはその実行の過程で市民・民間業者の参加が不可避であり、施策効果の程度も民間の経済活動に影響を受ける事から、行政も対象となる各空家等について上記事項をおおまかに把握しておく必要がある。

そこで判定基準の作成にあたっては、外観調査結果・地図情報・龍ヶ崎市より受領した資料等から取得可能な要因に基づき、立地条件及び建物条件という観点、及び龍ヶ崎市の不動産市場から見た市場性の観点に基づいた評点付けを行い、これを売却・賃貸の難易という観点からA～Dランクへと分類することができる。この分類によって個々の空家等について利活用可能性を把握すると同時に、龍ヶ崎市全域における利活用可能な空家等の分布状況等を把握することが可能である。

例として、上記のとおり立地条件及び建物条件の良否を判定し、更に市場性の観点をも加味して、それぞれの判定結果を相互に検討した結果を総合ランクとして表示した場合、その判定内容を示すと下記のとおりとなる。

総合 ランク	判定内容
A	売却・賃貸の期待性が高い
B	売却・賃貸の期待性がやや高い
C	売却・賃貸の期待性が低い
D	現状での売却・賃貸が期待できない

上記のとおり例示した判定基準と、現地調査結果との照合内容の詳細については、別途納品した空家等データベース(個人情報のため非公開)を参照のこと。

4. 空家等情報のデータベース化、空家等台帳・地図帳等の作成

平成 28 年 6 月時点の空家等調査結果のデータベース化を行い、空家等台帳及び空家等地図帳を作成した。当該仕様については、以下のとおりである。

(1) 空家等情報のデータベースと GIS システム環境の構築

現地調査結果及び空家等所有者等意向調査の詳細を把握する事を目的とし、現地調査結果と所有者等情報、空家等所有者等意向調査結果を突合した空家等情報のデータベースを構築した。(データベース項目については、付属ファイル 空家等情報.xlsx 参照)

(2) 空家等台帳 (空家カルテ)

空家等の状態を一目で判断できる事を目的とし、以下の項目と空家等の外観写真 2 枚 (遠景、近景)、付近見取り図を採録した空家等台帳の印刷物を 1 部、電子データ (PDF 形式) を 1 部作成した。

○空家等台帳 (空家カルテ) の項目

1	調査項目
2	調査日
3	4. 売賃看板の有無
4	5. 使用実態
5	6. 建築物の用途
6	12. 道路の幅員
7	13. 駐車場スペース
8	15. 門・塀の状況
9	16. 擁壁の状況
10	17. 雑草・立木の状況
11	18. ゴミ投棄堆積の程度
12	19. 屋根材の状況
13	20. 外壁材の状況
14	21. 建物の傾き
15	23. 窓ガラスの状況
16	24. その他危険箇所
17	25. 第三者への影響
18	所有者名
19	所有者住所
20	備考欄

(3) 空家等地図帳

調査により明らかになった空家等について、位置の可視化を図るために、住宅地図上に位置とユニーク ID である整理番号をプロットした空家等地図帳の印刷物を 1 部、電子データ (PDF 形式) を 1 部作成した。

なお、地図上の凡例は下記の通りである。

	空家等と推定される建物で、所有者が特定でき、意向調査が回答済み	空家等と推定される建物だが、意向調査未回答または意向調査対象外とした	調査対象空家等ではあったが使用実態ありと思われたため現地調査の対象外としたまたは意向調査対象外とした
凡例	●	●	●

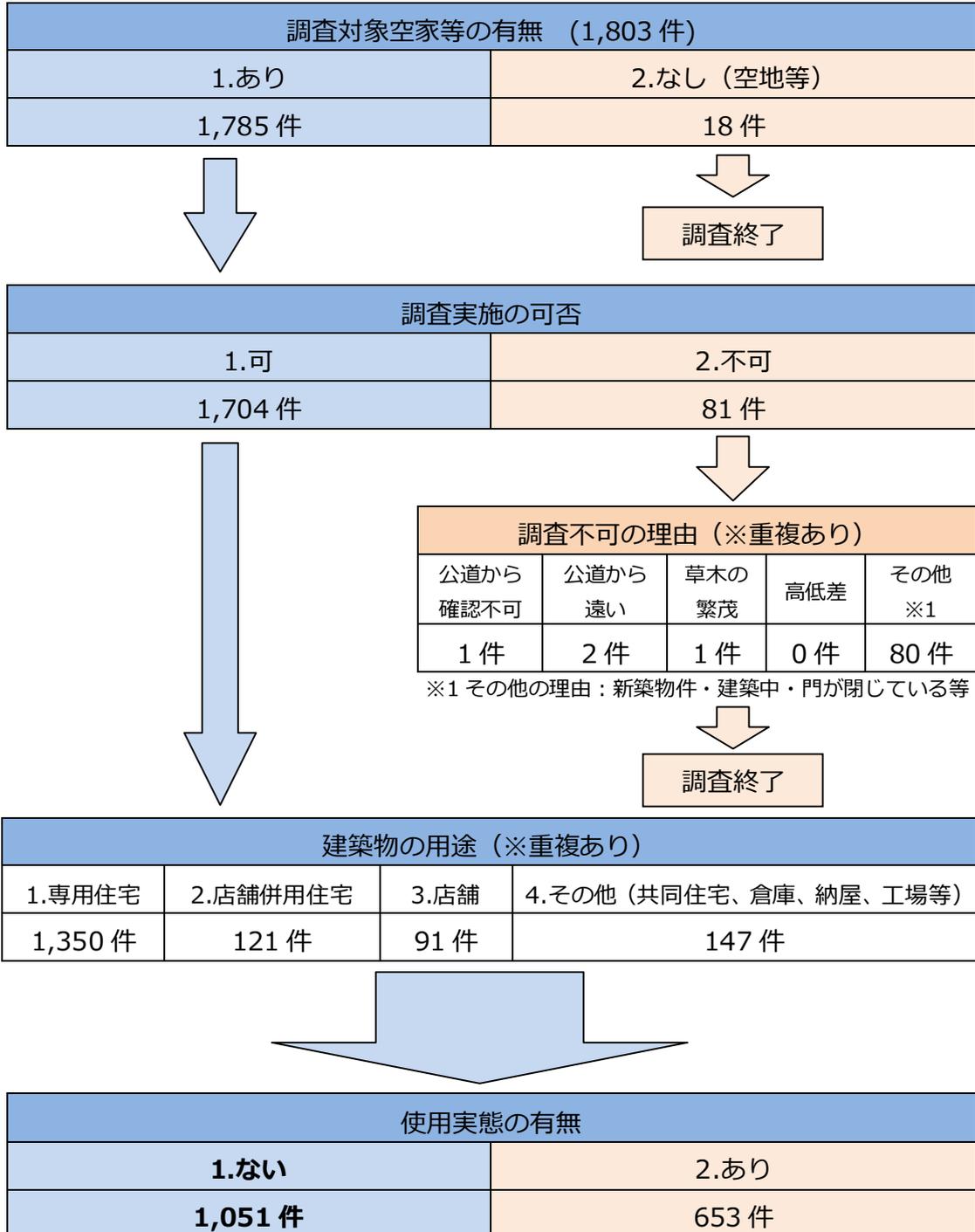
以 上

付屬資料1 空家等現地調査結果

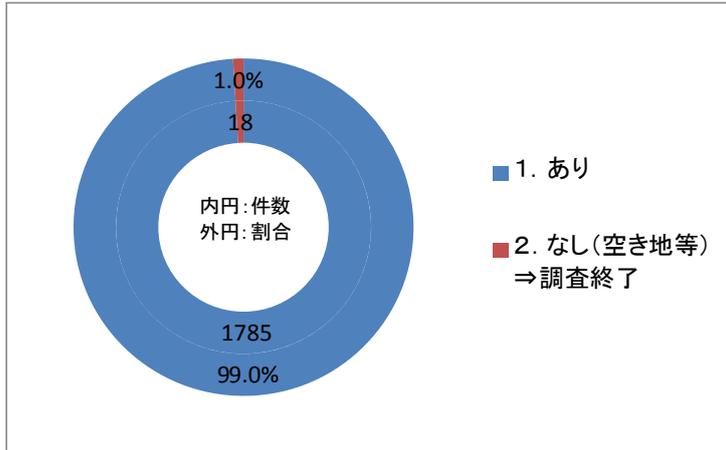
(1) 空家等の判定

本業務において龍ヶ崎市内全域の建物 26,465 件に対し一次調査を行い、報告書本文 II. 1. (1)のとおり調査対象空家等として 1,803 件を抽出した。これらについてさらに詳細な二次調査を実施した結果 1,051 件の建物を「空家等と推定される建物」と判定した。

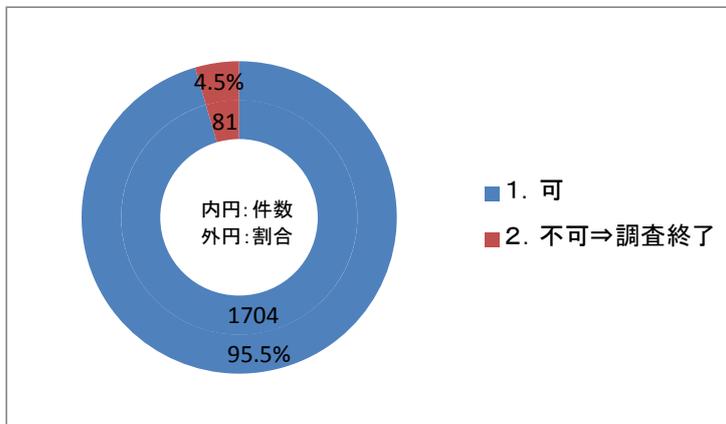
判定の過程は、以下のとおりである。



1 調査対象物件

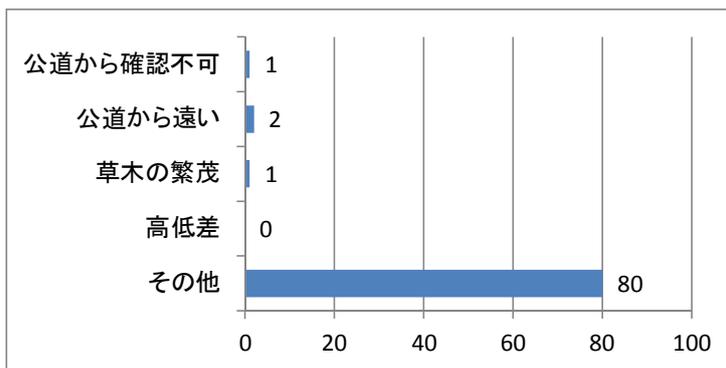


2 調査実施状況



3 調査不可の場合:その理由

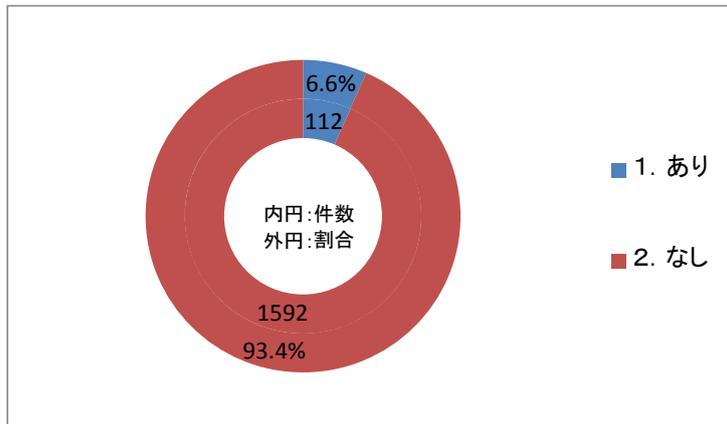
※重複あり



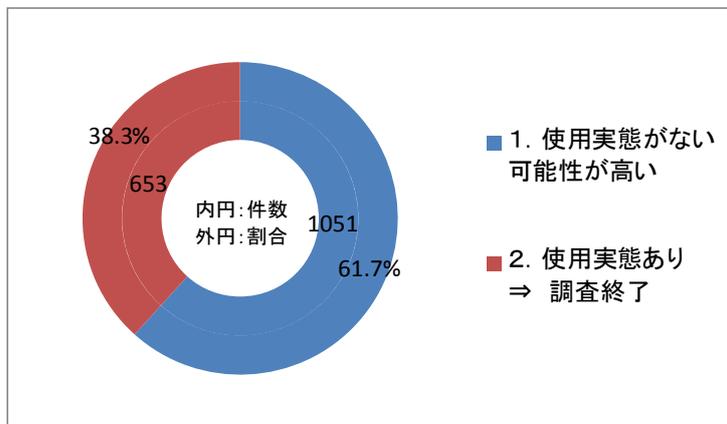
※ 「その他」の内訳

その他の内訳としては、「新築物件」が13件、「建築中」が5件、その他は「門が閉じている」「リフォーム中」等となっている。

4 売り貸し看板の有無

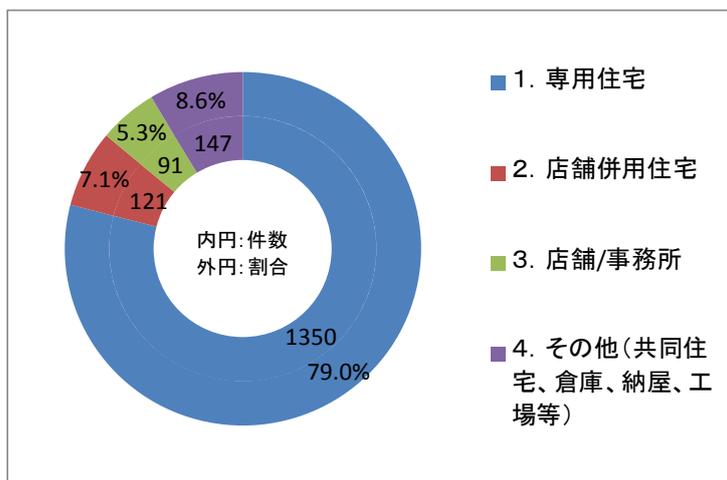


5 使用実態

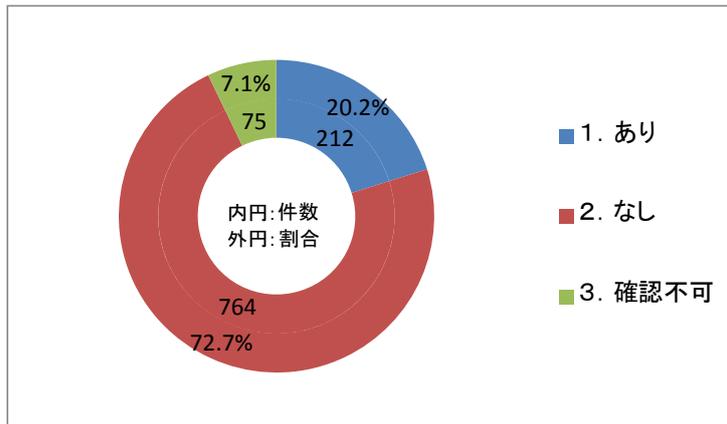


6 建築物の用途

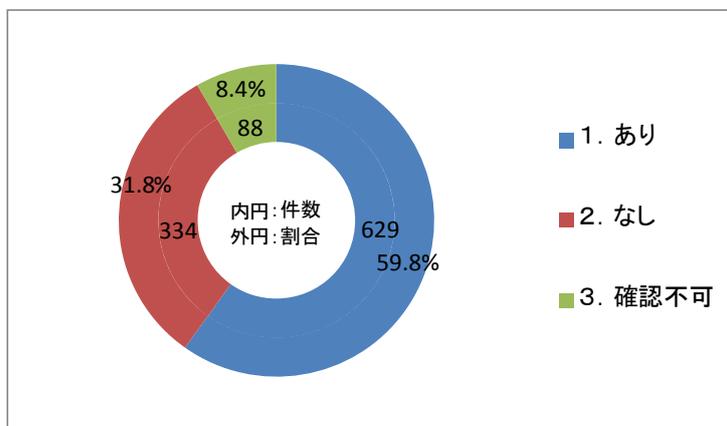
※重複あり



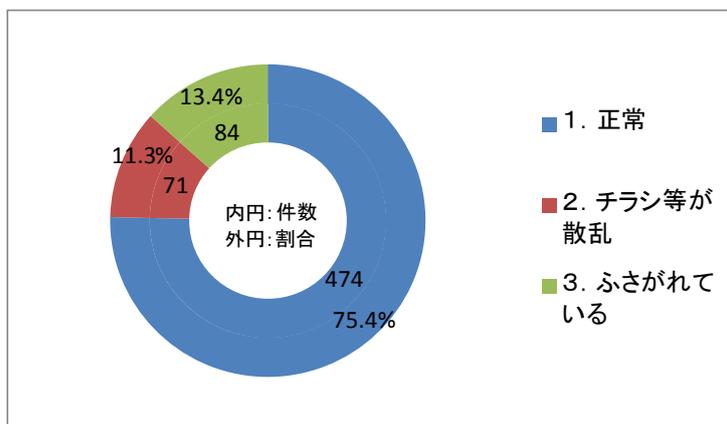
7 表札・名札・看板



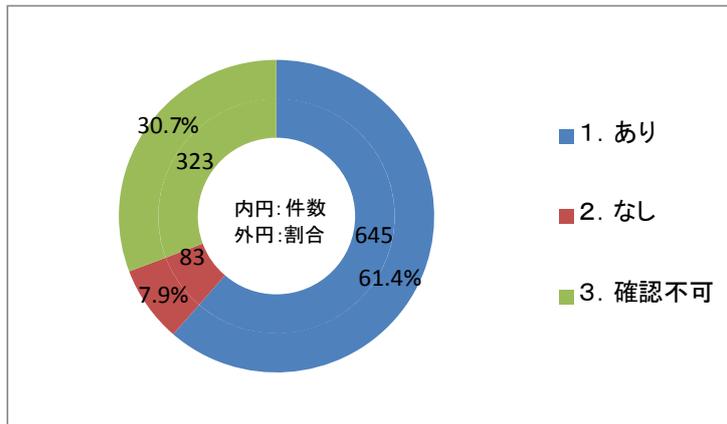
8 郵便受けの状況



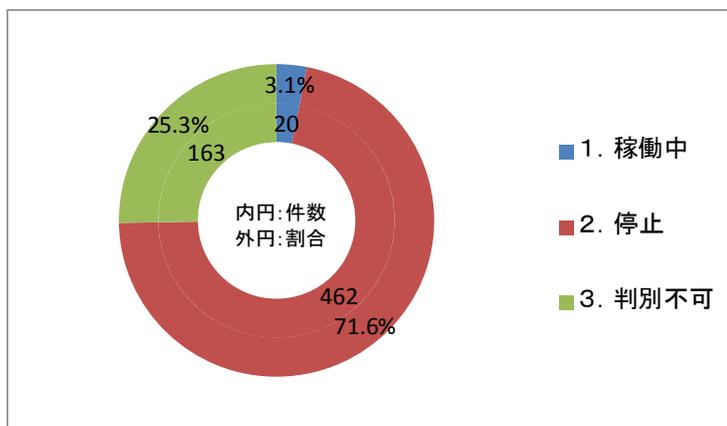
※ 「郵便受けの状況」が「あり」の場合



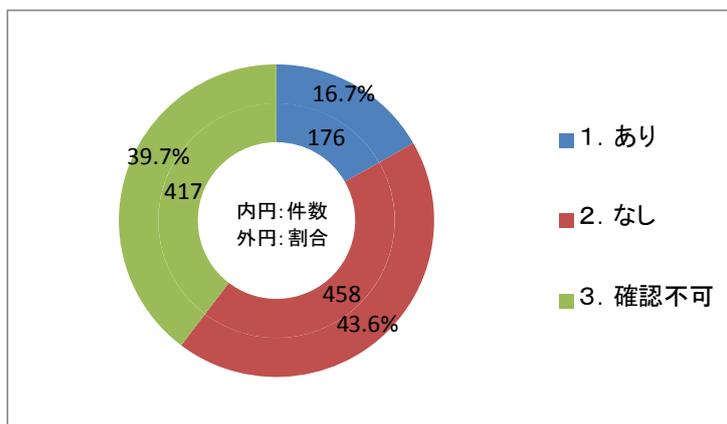
9 電気メーターの状況



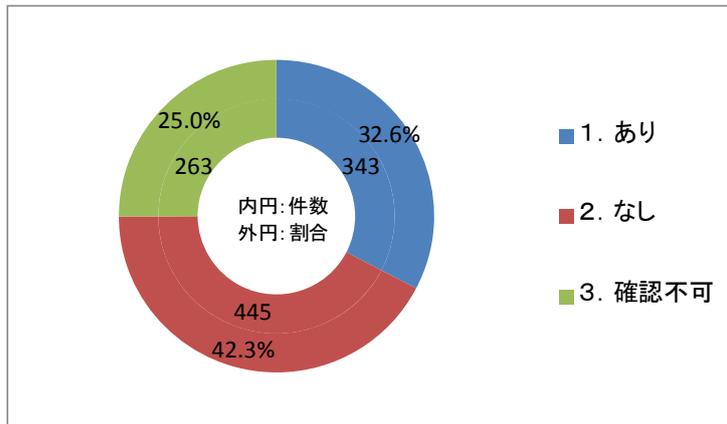
※ 「電気メーターの状況」が“あり”の場合



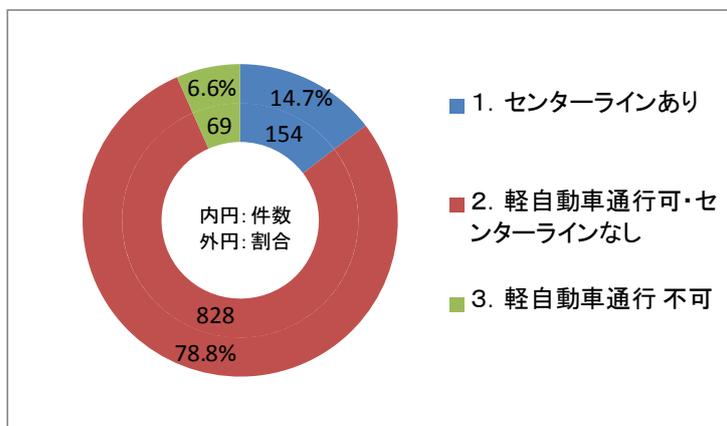
10 プロパンガスボンベの有無



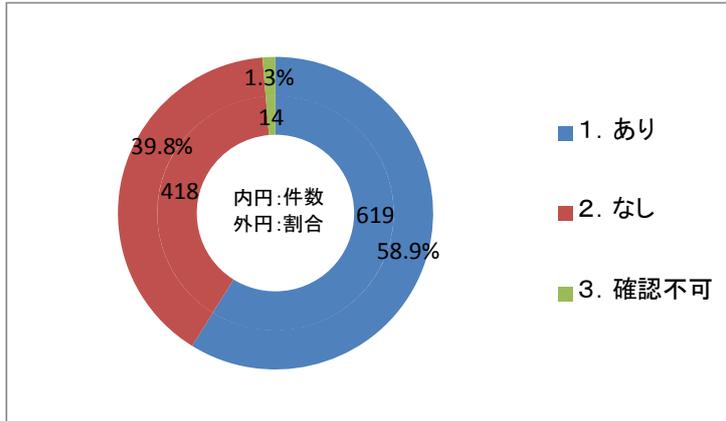
11 カーテンの有無



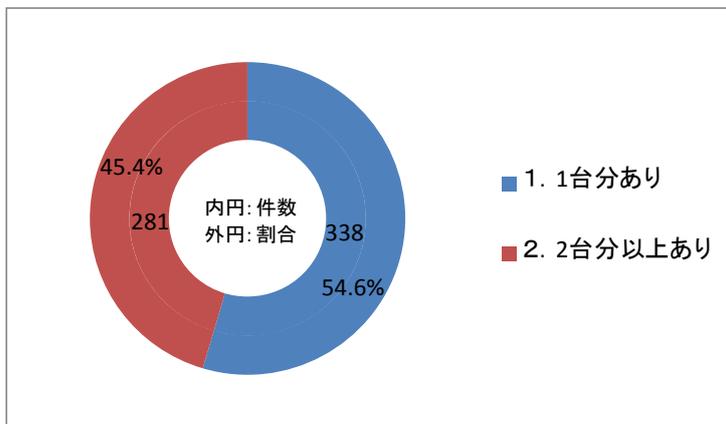
12 道路の幅員



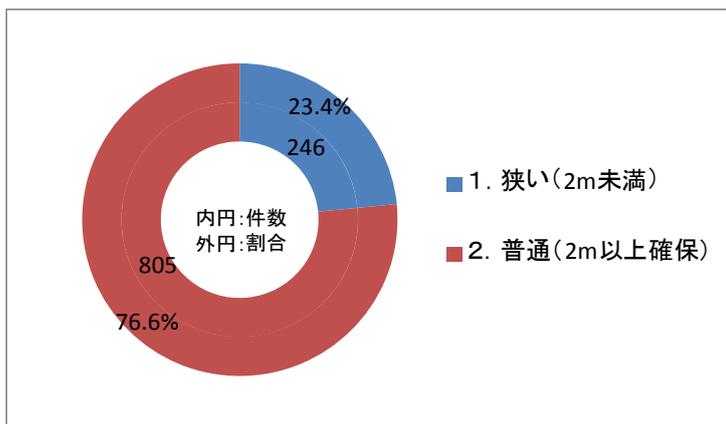
13 駐車場スペース



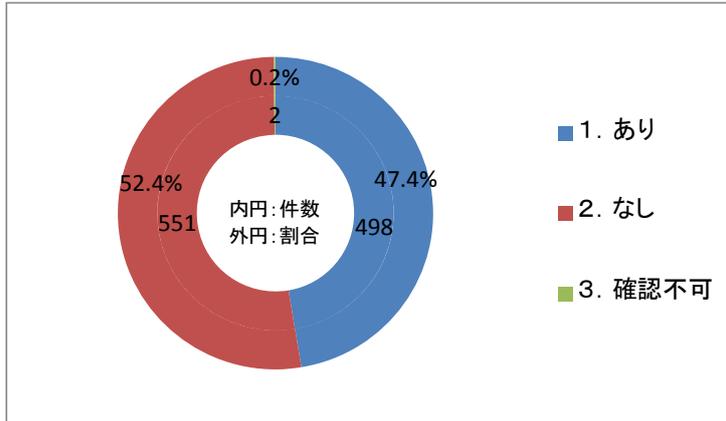
※ 「駐車スペース」が「あり」の場合



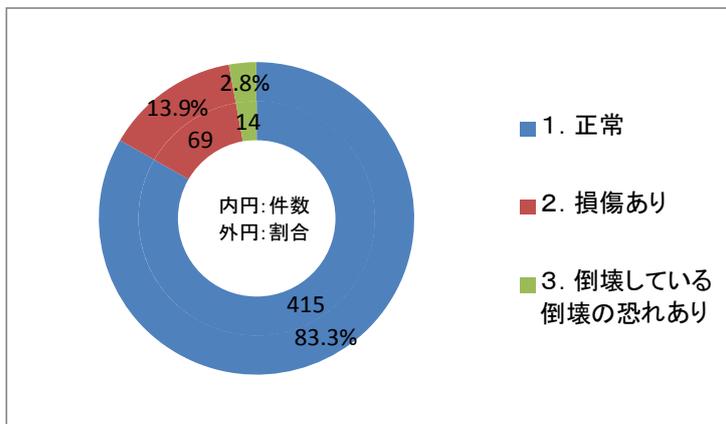
14 間口の状況



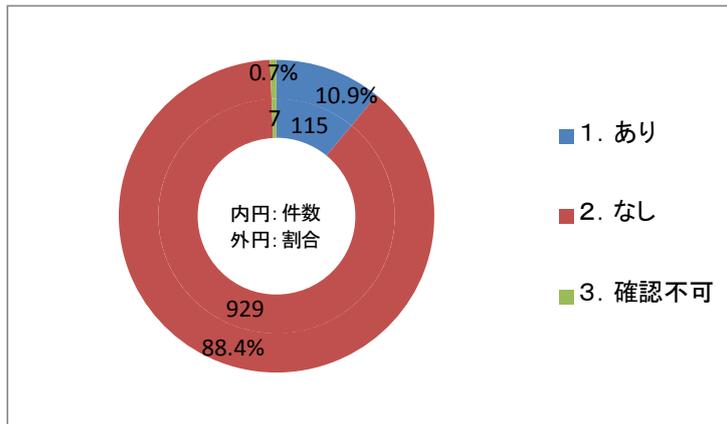
15 門・塀の状況



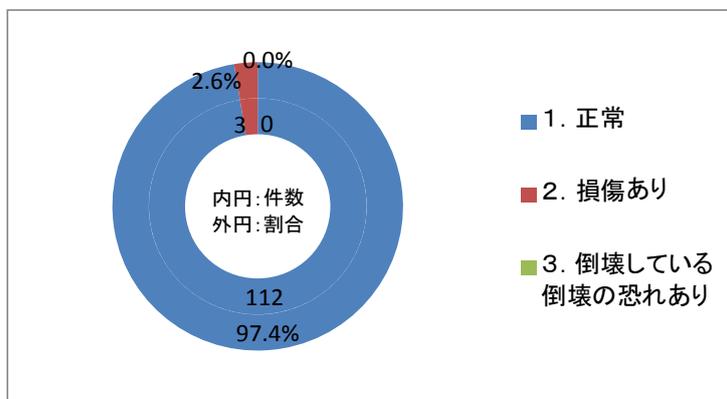
※ 「門・塀の状況」が“あり”の場合



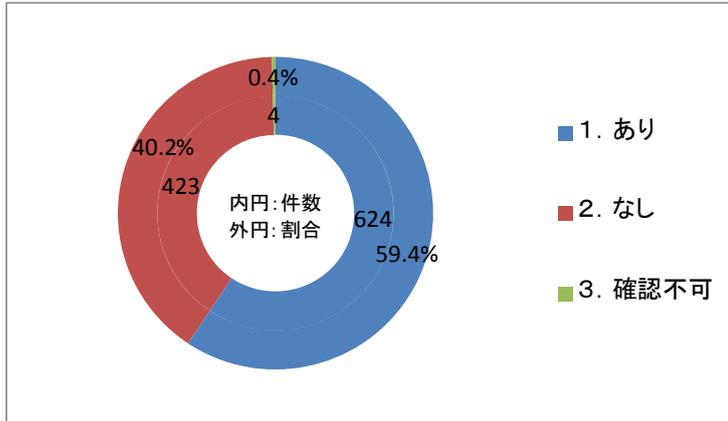
16 擁壁の状況



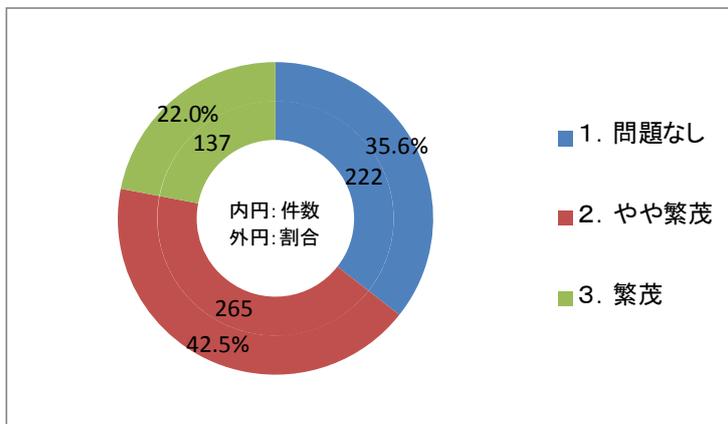
※ 「擁壁の状況」が“あり”の場合



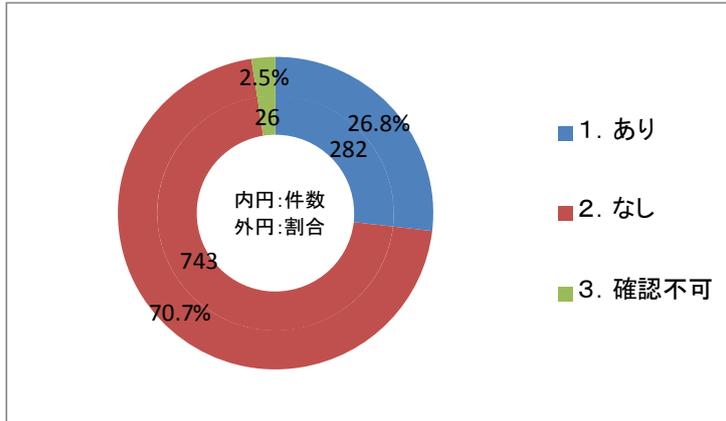
17 雑草・立木の状況



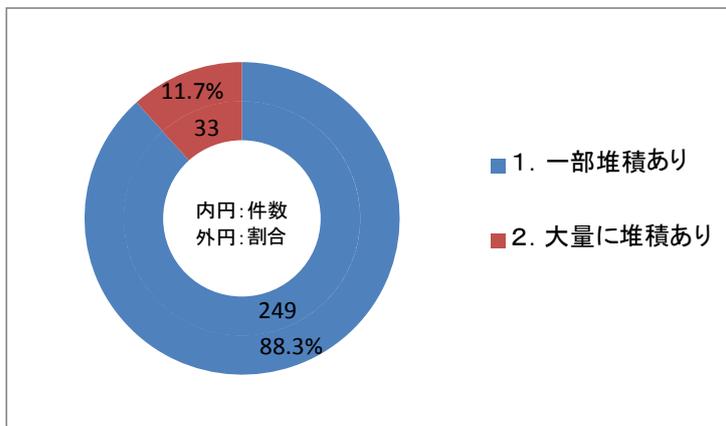
※ 「雑草・立木の状況」が“あり”の場合



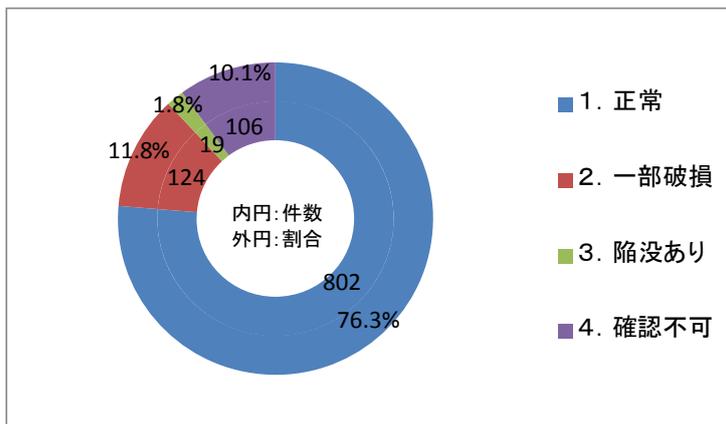
18 ゴミの投棄、堆積の有無



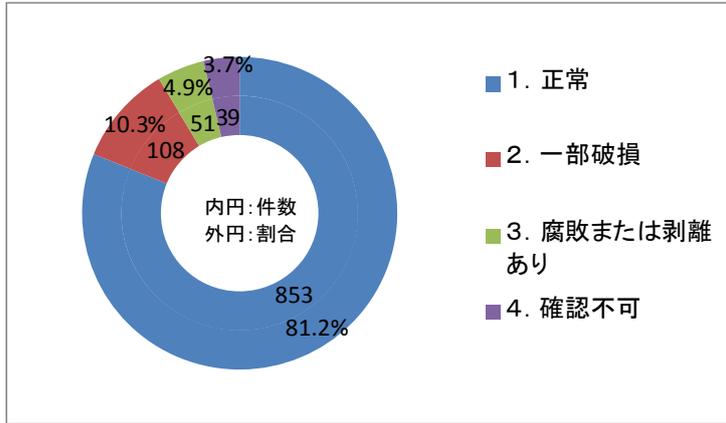
※ 「ゴミの投棄、堆積の有無」が“あり”の場合



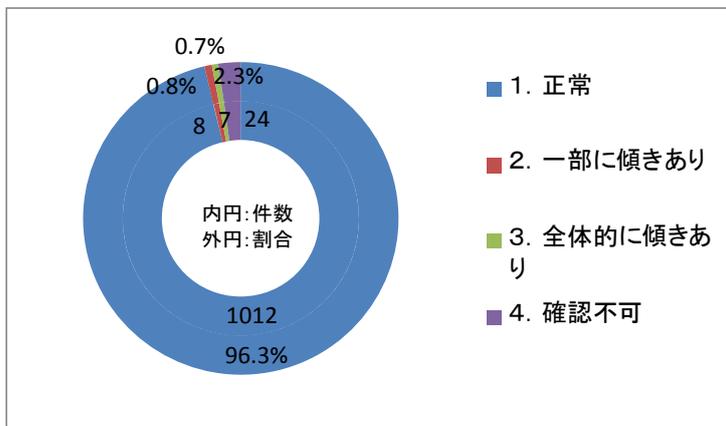
19 屋根材の状況



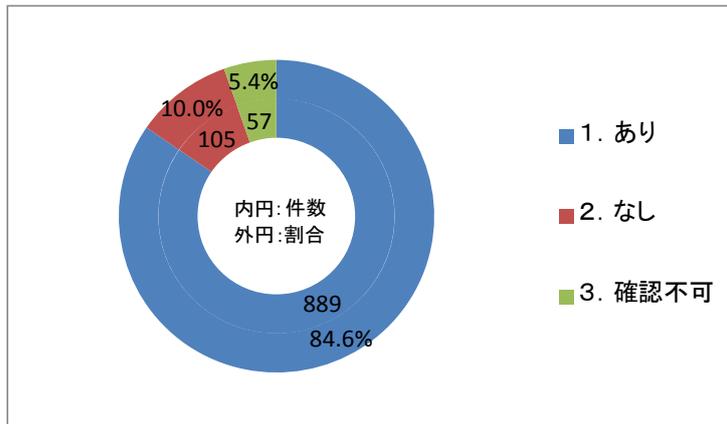
20 外壁材の状況



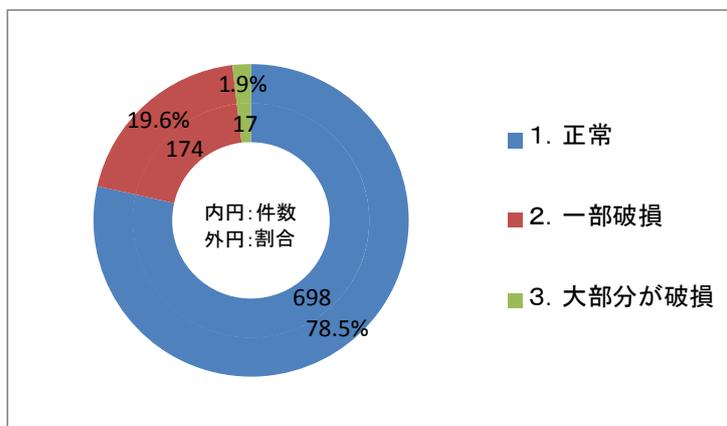
21 建物の傾き



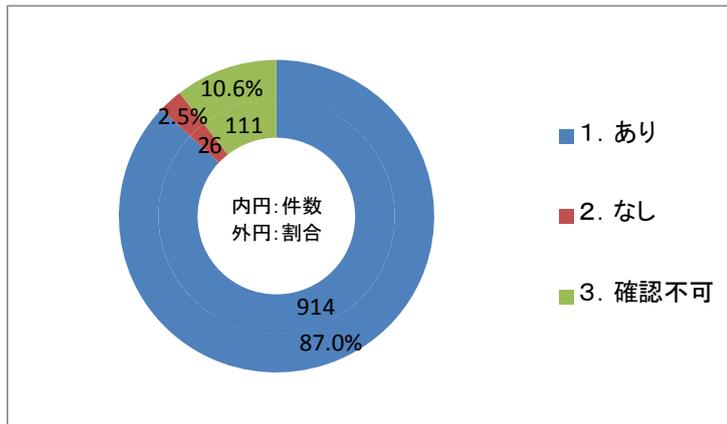
22 樋(とい)の状況



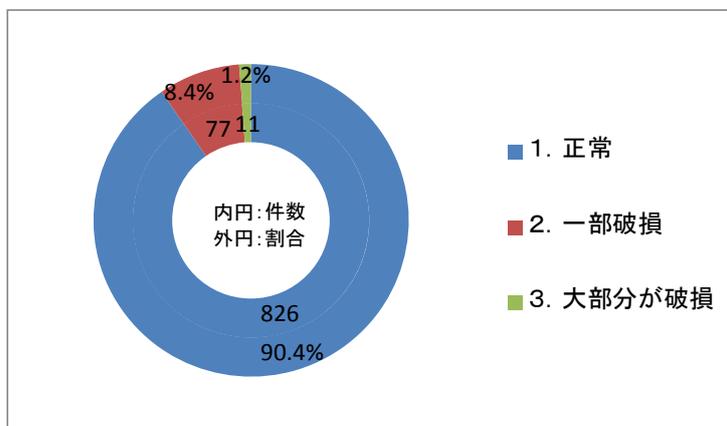
※ 「樋(とい)の状況」が“あり”の場合



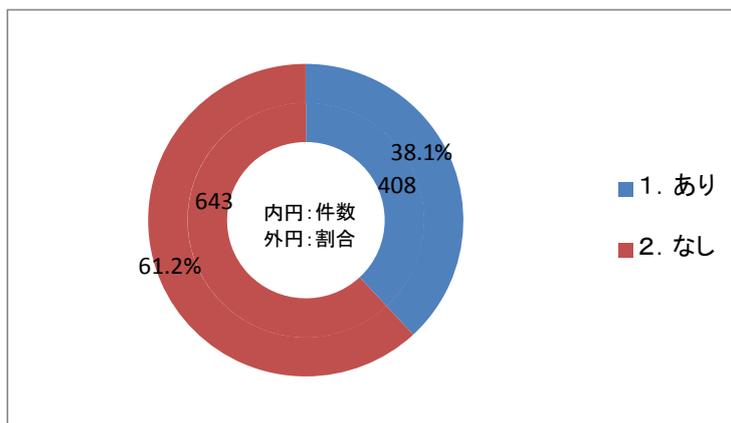
23 窓ガラスの状況



※ 「窓ガラスの状況」が“あり”の場合



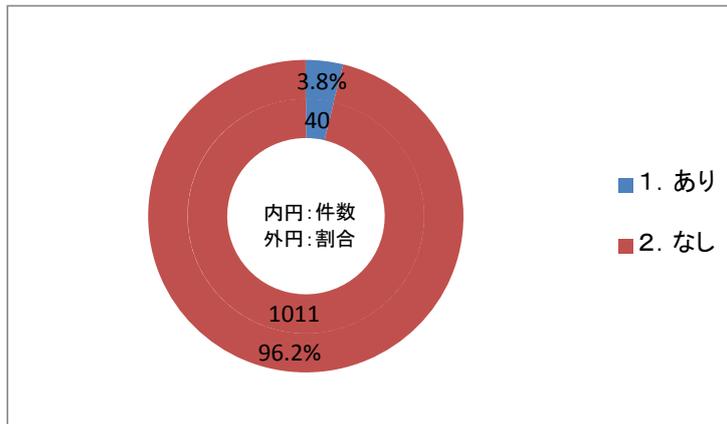
24 その他破損箇所(存在するものをチェック)



※ 「その他破損箇所」が“あり”の場合 ※重複あり

1.雨戸	2.ベランダ	3.カーポート	4.看板	5.屋外階段	6.物置
40	21	23	8	4	46
7.アンテナ	8.軒先	9.その他			
48	234	130			

25 第三者へ危害を与える可能性



※ 「第三者へ危害を与える可能性」が“あり”の場合

15.門・塀	17.雑草・立木	18.ゴミの投棄、 堆積	18.ゴミの投棄、 堆積／20.外壁 材	18.ゴミの投棄、 堆積／24-9.軒 先	19.屋根材
6	7	1	1	1	6
19.屋根材／20. 外壁材	20.外壁材	24-2.ベランダ	24-6.屋外階段	24-7.物置	24-8.アンテナ
6	3	1	2	1	1
24-9.軒先					
4					

付屬資料 2 空家等所有者等意向調查結果

(1) 意向調査回答状況

本業務では、現地調査の結果「空家等と推定される建物」と判定された1,051件のうち、同敷地内に所有者等の住居がある場合や解体が完了した件数を除く1,003件について、調査対象建物の状況、空家等となった経緯、今後の活用などについて意向調査を実施した。

意向調査の回答状況は、以下のとおりである。

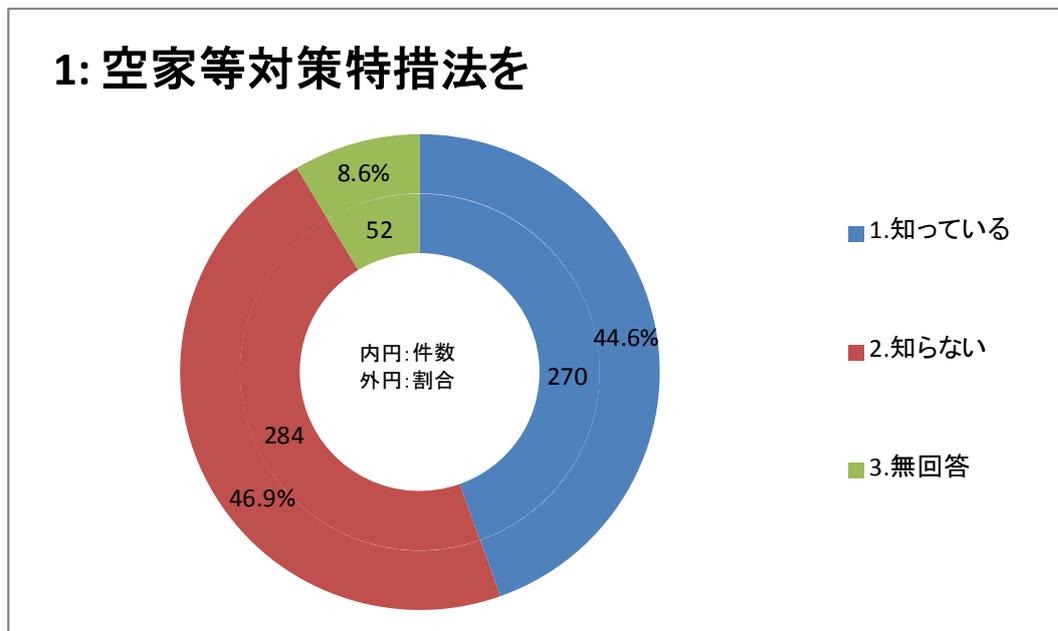
意向調査票送付数	1,003件
有効回答数	606件
回答率	60.4%

(2) 意向調査結果の集計

回収された 606 件の意向調査結果を集計すると、以下のとおりである。

問1 あなたは「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空家等対策特措法）を知っていますか

※合計件数：606

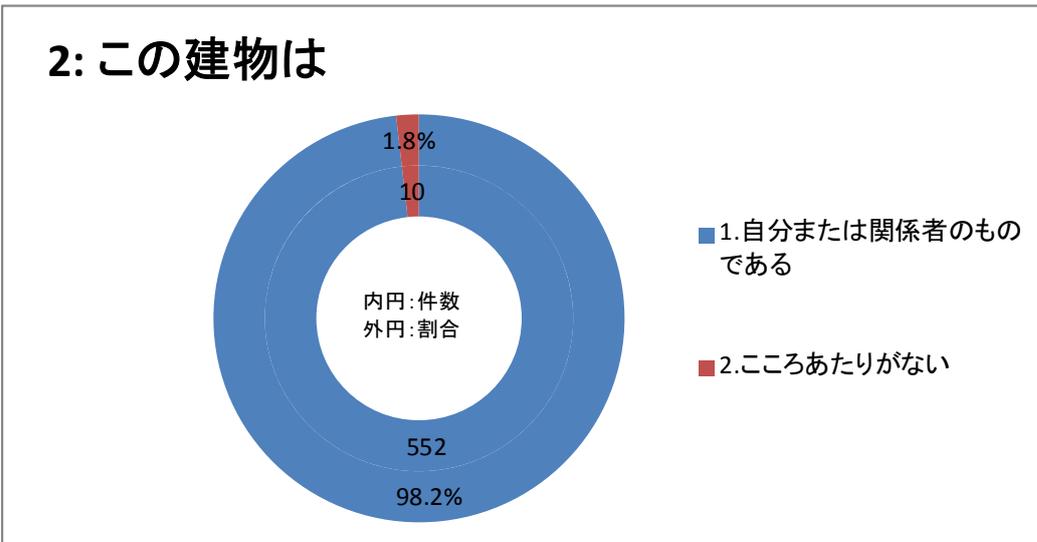


空家等対策特措法への認知度を計る設問である。

「2.知らない」が284人と最も多く、ついで「1. 知っている」が270人と二分する結果となった。各種の啓蒙活動を行う事で所有者意識の涵養を図り、もって施策効果に好影響を与える可能性がある。

問2 上記物件についてお聞きします。

※合計件数：562

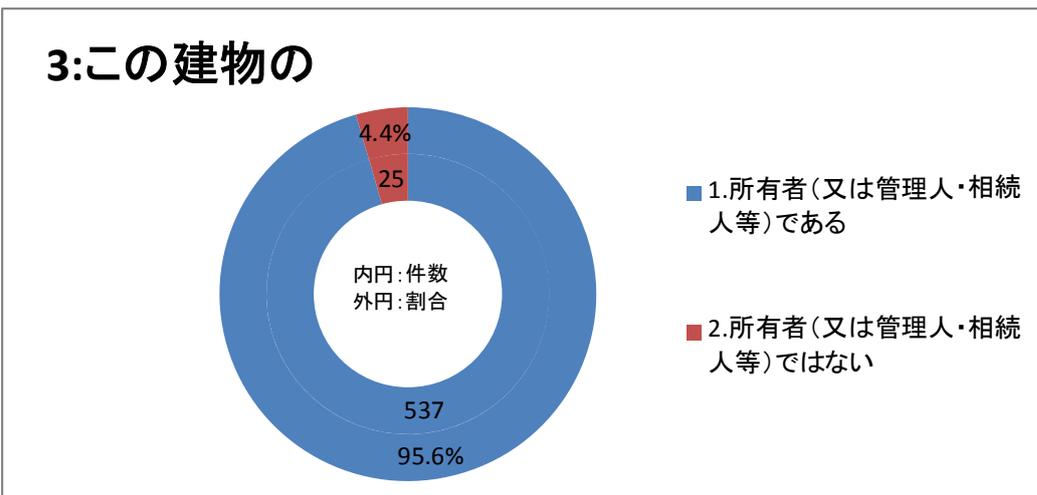


回答者と対象建物との関係を尋ねる事で、所有者または関係者と連絡が取れるかを図る設問である。
552人につき、この空家等について所有者または関係者が認識された。

問3 上記物件についてお聞きします。

回答者（あなた）は上記物件の所有者ですか。

※合計件数：562

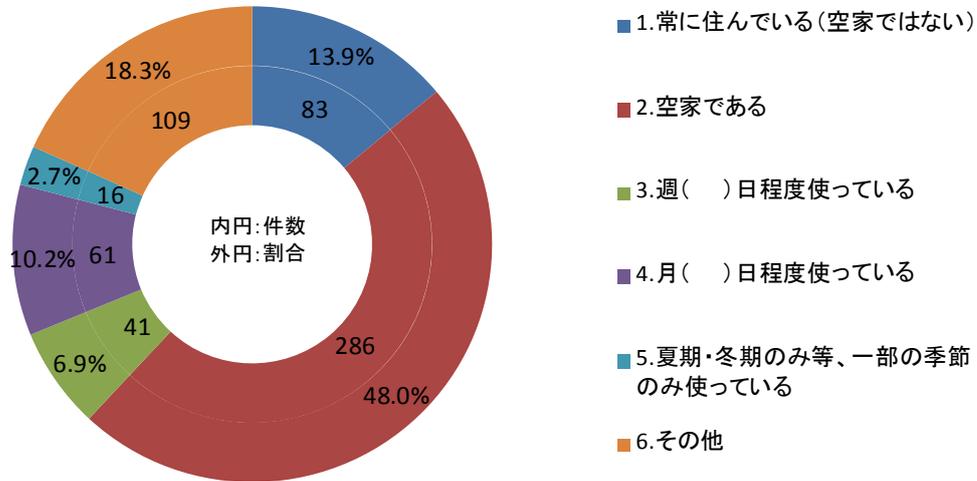


537人については何らかの利害関係者から回答を得られた。空家等と推定した1,051件のうち、約半数については関係者と連絡が取れたことを表している。

問4 問3で「1.所有者である」と答えられた方へ。
 利用形態をご記入下さい。

※対象者数：537 ※有効回答数：596

4: 利用形態



利用形態を尋ねる事で空家等であるか否かを測り、また管理の頻度を測る意図の設問である。問1～問3の前提に関わらずほぼ全回答者から回答を得た。

問3「1.」かつ問4「2.」は277人おり、この277件について空家であることが確定できる状態になった。「2.空家である」286人が最も多く、問1で「空家等対策特措法を知らない」と回答した284人と近似値を示した。また問1で「知らない」,かつ問4で「空家である」と答えた回答者数は157件である。選択肢2.は管理不全群, 同4.5.は管理不全予備群である。空家等に対する全体的な啓蒙活動が望まれる。

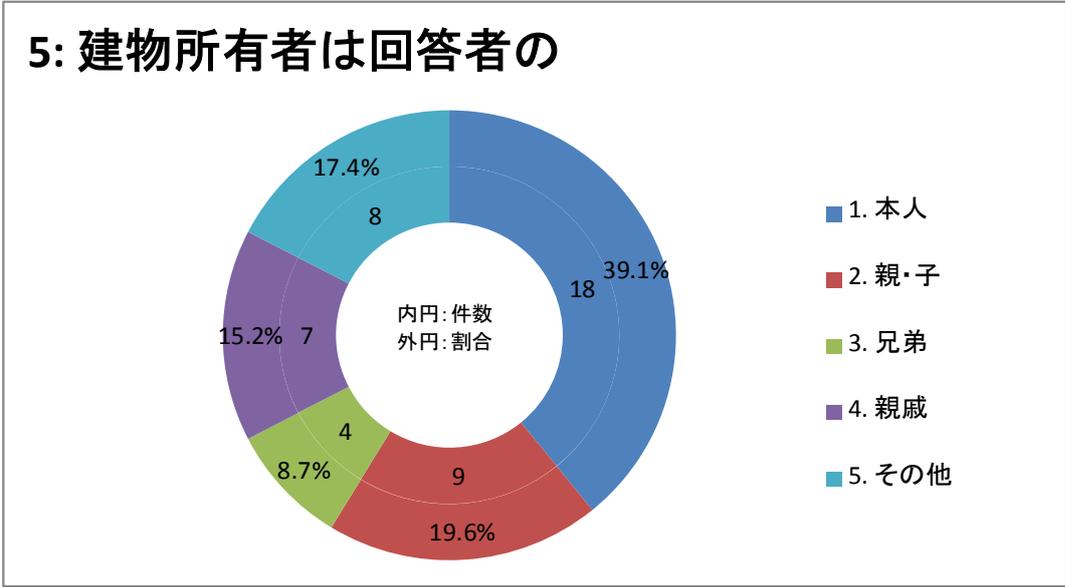
○選択肢3、4の平均使用日数

選択肢	平均使用日数
3. 週()日程度使っている	2.5日
4. 月()日程度使っている	2.2日

○選択肢6「その他」の内容

「6. その他」の内容
<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却/賃貸の…準備中 13 成約済 4 現在貸している 11 ・ 使用中 4 除却予定/済 3 (以上、介入の優先度は低い) ・ 物置・倉庫 43 見回り管理している 16 第三者に管理委託 2 ・ 管理不全である 8 ・ 相続中 2 ・ 今後使う予定 1 ・ その他 4(セカンドハウス・隣人使用・管理人いるが詳細不明・急傾斜地崩壊危険区域に指定され、工事予定 など)

問5 問3で「2 所有者（又は管理人・相続人等）ではない」と答えられた方へ。
 （可能な範囲で回答）
 対象建物の所有者はどなたですか。また、あなたからみてどのような続柄ですか。
 ※対象者数： 25 ※有効回答数： 46

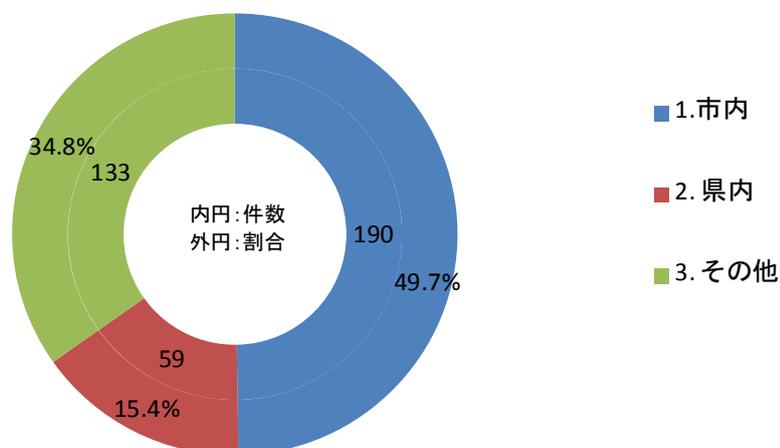


回答者と建物所有者との関係を尋ねることで、管理実態を調査し、所有者への連絡可能性を計る設問である。問3「2.所有者ではない」の該当者25人を上回る46人から有効な回答が得られた。うち38人が血縁関係にある結果となり、今後の所有者特定作業が比較的可能と思われる。「その他」は、売却・賃貸の相手方が4人、ほかは他人・知り合い等である。

問6 所有者ご本人（あなた）の現居住地

※有効回答数 382

6: 所有者の現居住地



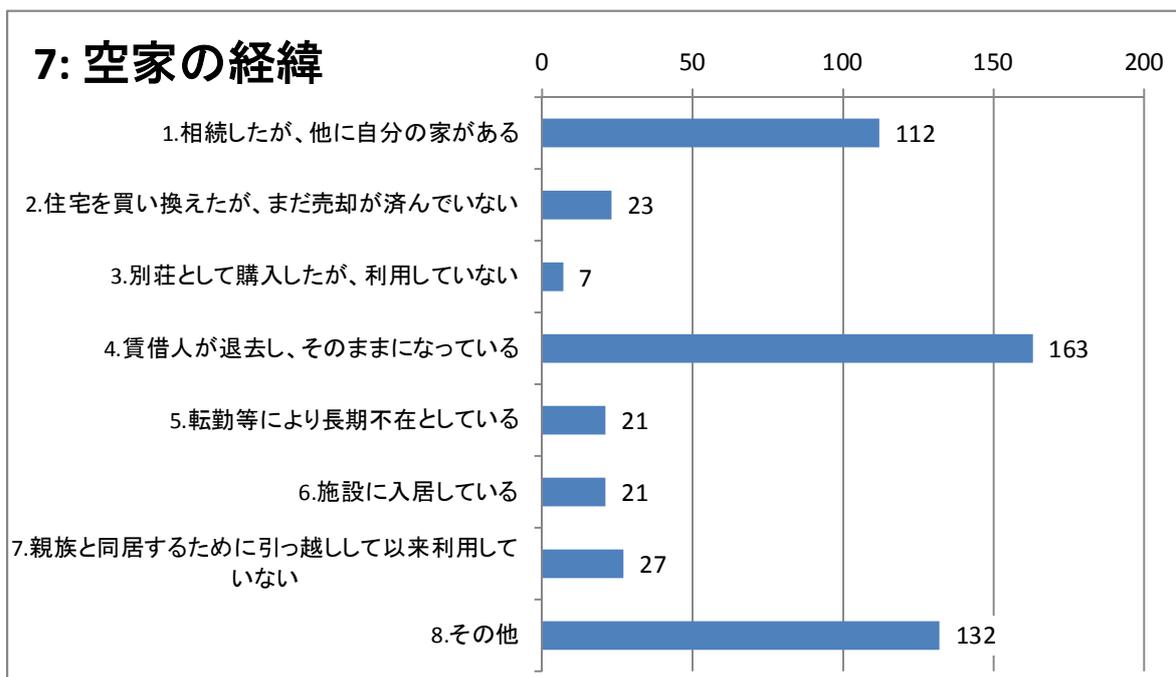
記入者の居住地を尋ねることで距離による管理の難易度を計る質問。

「1.市内」が最も多く190件、次に「3.その他」すなわち県外または無回答となった。

選択肢1と2を合わせると65.1%となり、比較的近距離の回答者が多い。

問7 空家（常に住んでいない）になった経緯について（複数選択可）

※対象者数： 286 ※有効回答数： 506



空家となったきっかけを尋ねる事で、各空家への個別対応策、及び空家化予防方針を策定する為の指標となる設問。回答数が多く複合要因化の表れだと思われる。

最も多い回答は「4.賃借人が退去し、そのままになっている」で163人、内訳は最も多い地域から龍ヶ崎旧市内が63、大徳町が15、佐貫町が12、馴馬町が10、姫宮町が9、若柴町・小通幸谷町が各7、川原代町・南中島町・緑町が各4、城ノ内1丁目・中根台1丁目・中根台5丁目・入地町が各2、等となった。

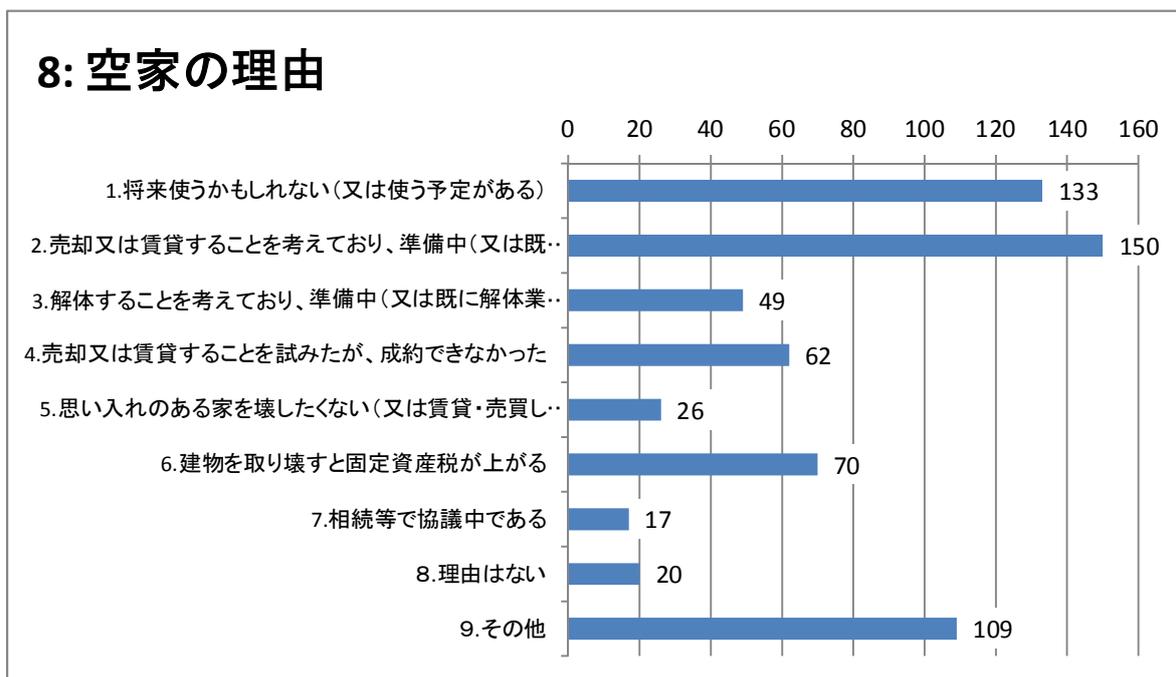
次に「8.その他」132件、「1.相続」112件が続く。

○選択肢「8. その他」の内容

「8. その他」の内容	
・ 所有者死亡を契機に / 相続中なので	各10 計20
・ 物置・倉庫・農作業場であり住まない	18
・ 売却用・賃貸用なので	18
・ 親族と同居を契機に / 所有者が要介護者のため	各6 計12
・ 転勤・倒産等仕事を契機に	5
・ 将来使うため	4
・ 他所に新築したため	4 など
・	

問8 空家（常に住んでいない）のままとなっている理由について（複数選択可）

※対象者数： 286 ※有効回答数： 636



問8は空家が常態化した理由を尋ねることで、各空家への個別対応策、及び空家化予防方針を策定する為の指標となる設問。問7同様に複数選択可としているため、対象者数の2倍近くの回答を得た。空家であることへの懸念、感情が表れている。

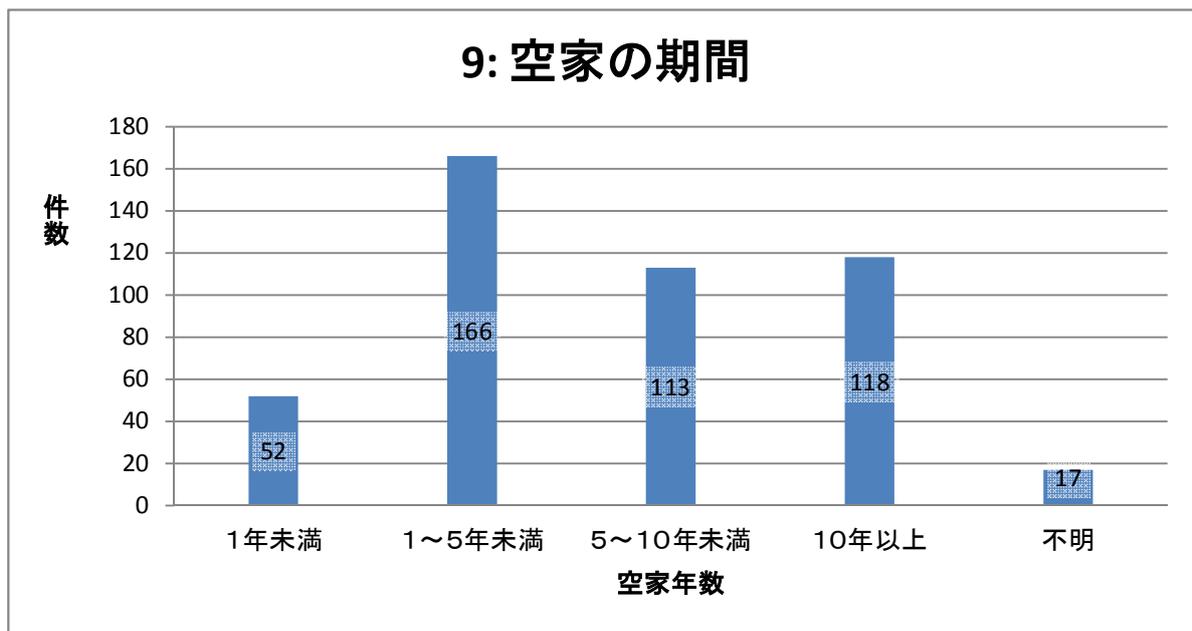
最も多い回答は「2.売却/賃貸の、成約済または準備中」で150人であり、対象者の約半数以上は流通を希望している事が伺える。次いで「1. 将来使う…」である。「思い入れ」「相続」等の、従来空家化の影響因子と考えられてきた点が本市の場合は少数である事が伺える。

その他の回答109件について、自由記入欄の内容に対し、潜在的な需要に着目してまとめた結果は以下のとおりである。

○選択肢「9. その他」及び自由記入欄のまとめ

「9. その他」及び自由記入欄	
・ 現況用途による利用継続の意思	31
・ 不動産流通サポート	15
・ 資金面の問題	13
・ 解体サポート&動産整理→流通サポート	13
・ 権利面・・・賃貸借	10
・ 権利面・・・相続・その他利害関係者の合意形成困難	9
・ 行政法・再建築関係	2
・ 複合要因化・どうしたらいいのかわからない	7
・ その他（売却済みなので、など）	6

問9 空家（常に住んでいない）となっている期間について



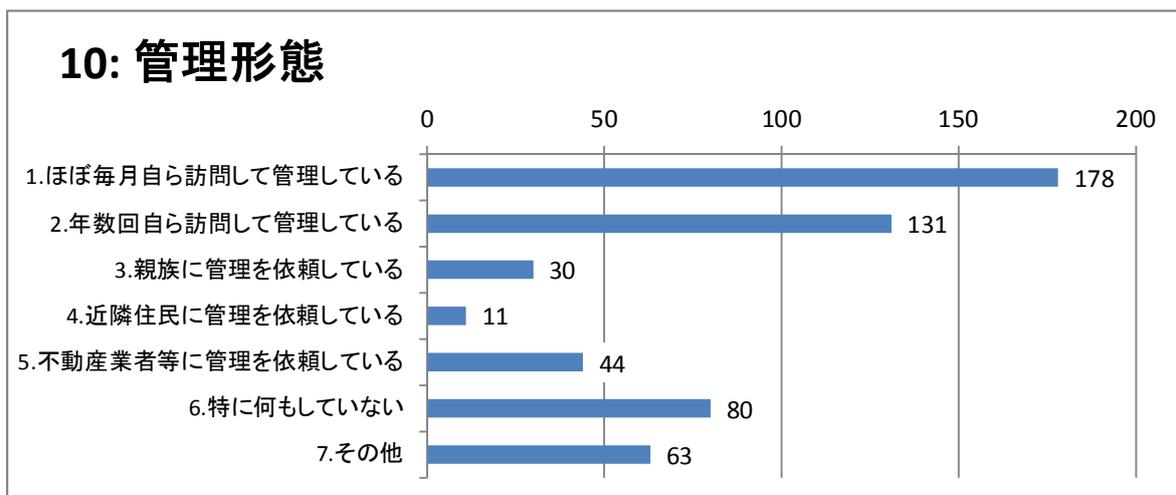
空家化している期間を尋ねる事で期間的な尺度または膠着度を測る設問である。

「1~5年未満」が最も多く、次いで「10年以上」の結果となった。

「5年~10年未満」「10年以上」「不明」を合わせると248件となり、長期化が懸念される。

問10 空家（常に住んでいない）の管理状態について（複数選択可）

※対象者数： 286 ※有効回答数： 537

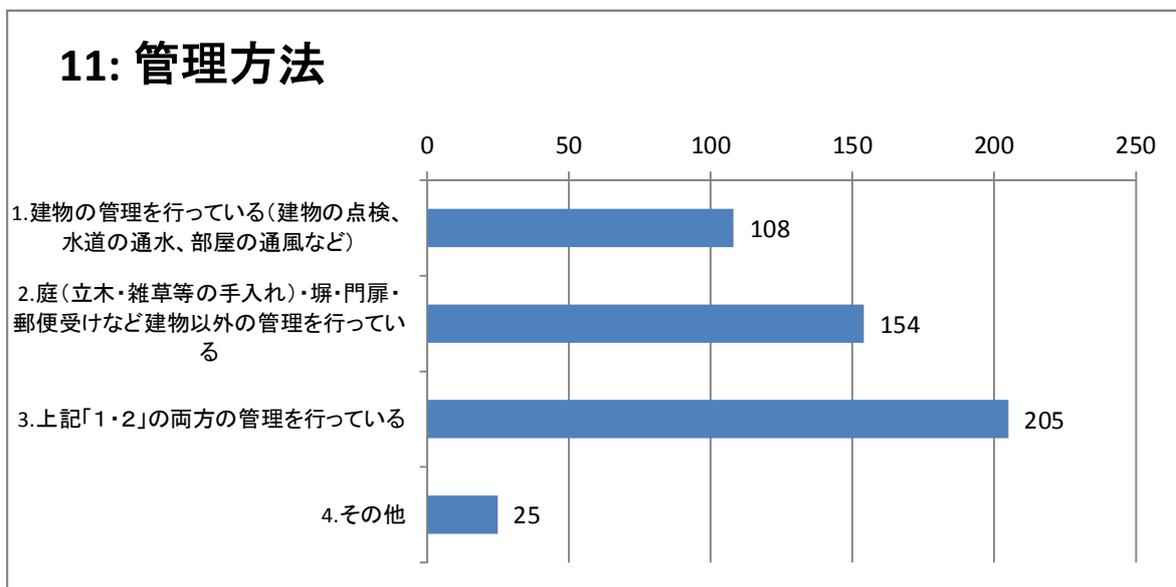


管理の頻度及び管理者を尋ねる事で、管理に関する当事者意識を測ろうとする設問。

対象者に対して二倍程度の回答を得た。空家であるとの回答者以外も積極的に回答した結果である。内訳は「1. ほぼ毎月～」が最も多く178件(33.1%), ついで「2. 年数回～」が131件(24.4%)と続く。一方で「6. 特に何もしていない」が80件(14.9%)であり懸念される。その他の内訳は、使用中・外観目視・草刈り・管理会社などである。

問11 問10で「管理している または 管理を依頼している」と回答した方について

※対象者数： 394 ※有効回答数： 492



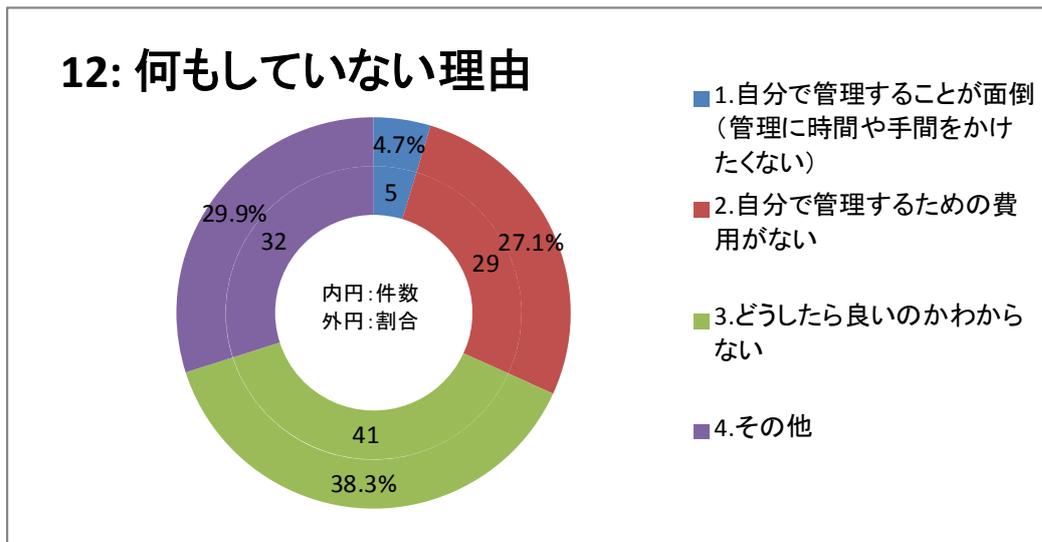
管理の方法を尋ねる事で、建物の適正管理度を測ろうとする設問。

対象者以外も積極的に回答した結果となった。内訳は「3. 両方」が最も多く205件(41.7%), ついで「2. 建物以外の管理」が154件(31.3%), 「1. 建物内部の管理」が108件(22.0%)であり懸念される。その他の内訳は、使用中・外観チェックのみ・管理会社などである。

問12 問10で「6.特に何もしていない」と回答した理由

※対象者数： 80

※有効回答数： 107

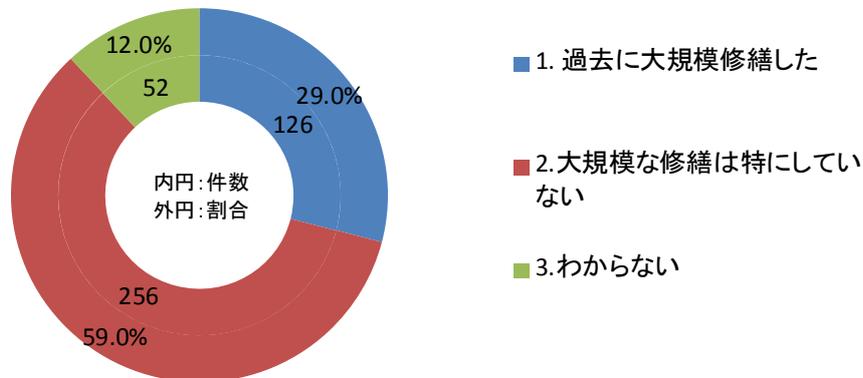


管理不全の理由を尋ねる事で、各空家への個別対応策、及び空家化予防方針を策定する為の指標となる設問。「1.」を挙げたのが5人に留まったのに対し、最も多かったのは「3.どうしたら良いのかわからない」(41人, 38.3%)であり、次に「2.自分で管理するための費用がない」が続いた。各選択肢はそれぞれ、時間、資金、事前知識が障害になりうる事を表している。今後の対応策への重み付けの指標となりうる。

問13 対象建物の修繕履歴について

※合計件数：434

13: 修繕履歴

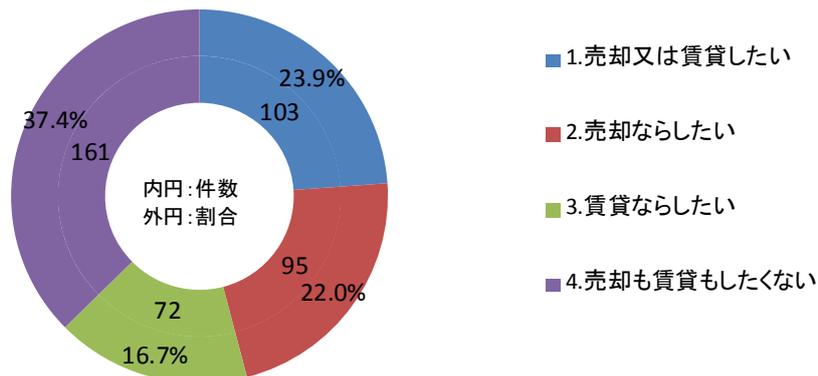


修繕履歴を尋ねる事で、外観調査ではわからない内部の状態を推測し、利活用可能性の指標とするための設問。最も多かったのは「2. 大規模修繕していない」(256人, 59.0%)であるが、欄外の記入欄では可能な予算内で小規模の修繕等を行ったとの回答が一定数寄せられた。次に多かったのは「1. 大規模修繕した」(126人, 29.0%)であり、次いで「3. わからない」が続いた。

問14 売却又は賃貸の意向の有無

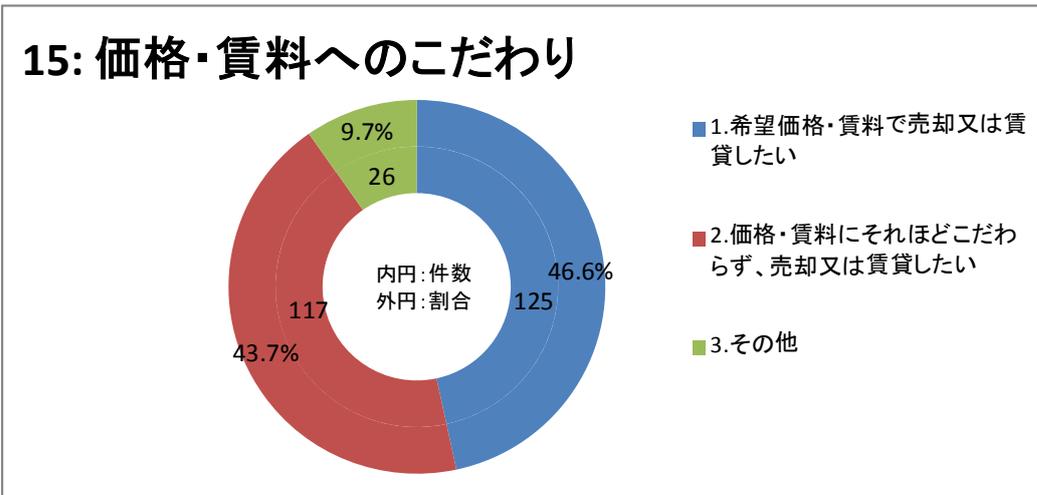
※合計件数：431

14: 売却/賃貸の意向



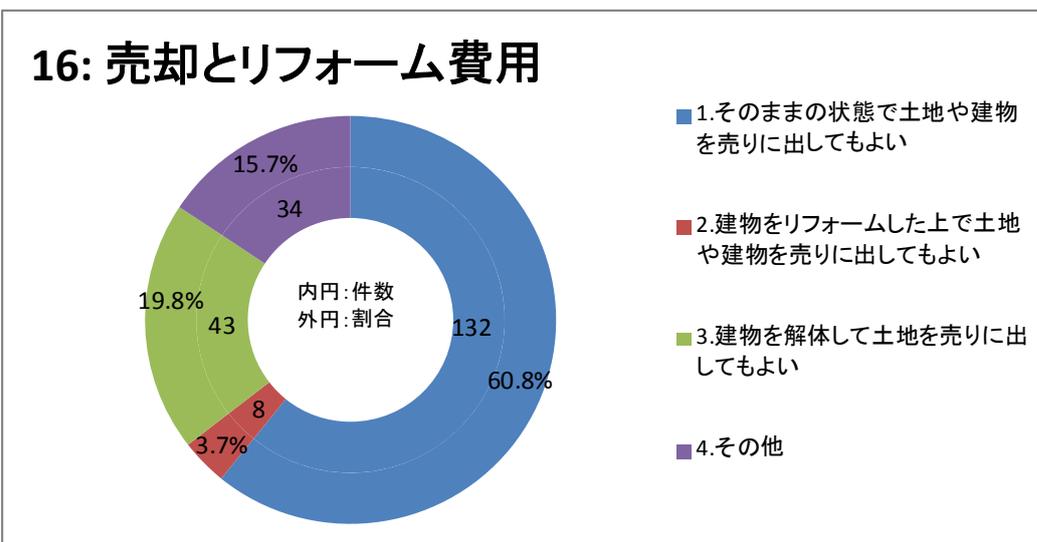
売却又は賃貸の意向を尋ねる事で、利活用計画に当たっての潜在需要を測る設問。「売却も賃貸もしたくない」が161人と最も多かったが、「売却または賃貸したい」が103人、「売却ならしたい」が95人、「賃貸ならしたい」が72人であり、合わせて270人(62.6%)が流通を希望している結果となった。

問15 問14で、「1.売却又は賃貸したい」、「2.売却ならしたい」、「3.賃貸ならしたい」と回答した方
 ※合計件数：268



価格へのこだわりを尋ねる事で、対象物件への思い入れやこだわり、価格が原因の潜在的な需給ミスマッチの程度を測る設問。「希望価格あり」が125人と最も多かったが、「希望価格なし」が117人と僅差となった。半数近くが価格・賃料にこだわりがない事は好材料と思われる。

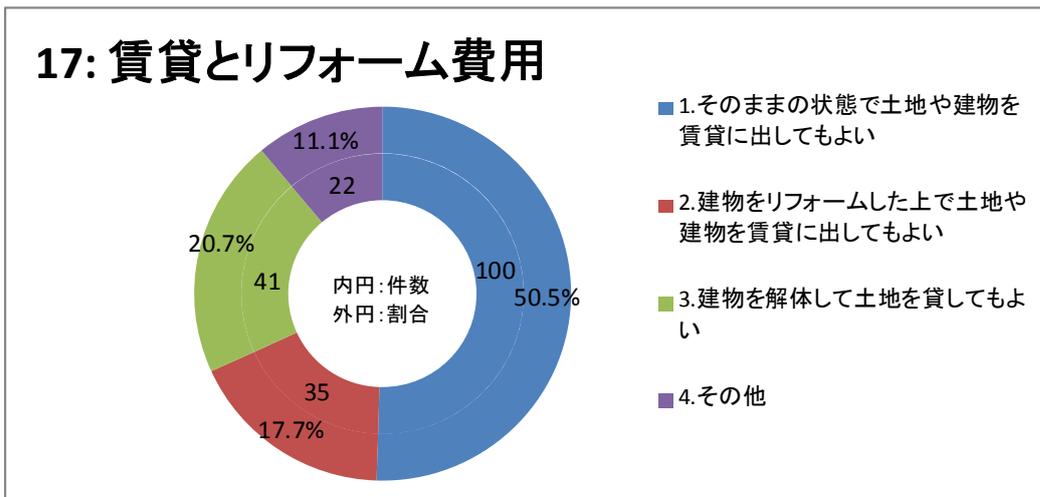
問16 問14で「1.売却又は賃貸したい」「2.売却ならしたい」と回答した方
 ※合計件数：217



問16及び問17は、リフォーム希望の有無を尋ねる事で、事前投資の可能性や負担力を測る設問。最も多かったのは「そのままの状態でも」が132人(60.8%)、次いで「解体後に売却可」が43人(19.8%)となった。「その他」の内訳は使用中・リフォーム済・考えがまとまらない、などとなっている。問15・16・17を合わせて活用することで、空家バンク等の利活用施策に対する潜在的な需要度を測る指標となる。

問17 問14で「1.売却又は賃貸したい」「3.賃貸ならしたい」と回答した方

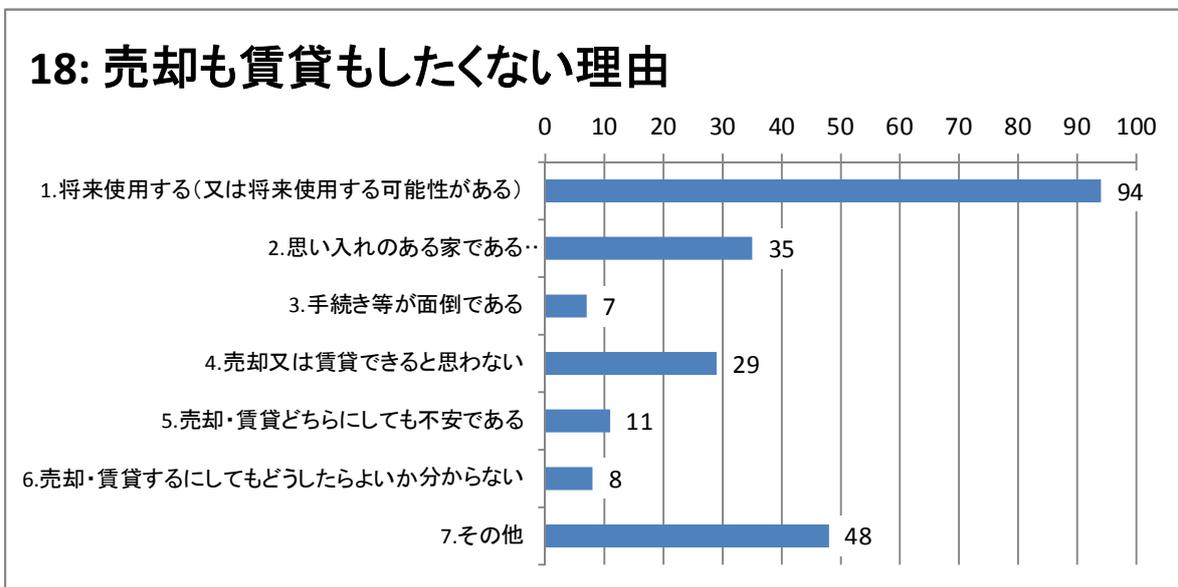
※合計件数：198



前問同様、リフォーム希望の有無を尋ねる事で、事前投資の可能性や負担力を測り、同時に助成制度の潜在需要を測る設問。最も多かったのは「そのままの状態です」が100人(50.5%)、次いで「建物を解体して賃貸してもよい」が41人(20.7%)、「建物をリフォームした上で賃貸してもよい」が35人(17.7%)であった。その他としては使用中・リフォーム済・考えがまとまらない、などとなっている。

問18 問14で「4.売却も賃貸もしたくない」と回答した方 その理由(複数選択可)

※対象者数：161 ※有効回答数：232



売却も賃貸もしたくない理由を尋ねる事で、空家等対策への潜在的障害を測る設問。最も多かったのは「1. 将来使用する」が94人(40.5%)、次いで「7. その他」が48人(20.7%)、「2. 思い出」が35人(15.1%)と続く。「2. 思い出」のように、行政が最も介入しにくく、意識の涵養に時間を要する理由が比較的少なかった。選択肢4.5.6.については広報活動等による啓蒙で改善の余地がある。「7. その他」としては「利用中」が16件、「解体したい」が11件、「物置」が4件、「わからない」が3件等となっている。

付属資料3 現地情報取得基準

調査票No	調査項目				
7	表札・名札・看板	参考画像無し			
8	郵便受けの状況	選択肢	あり・正常	あり・チラシ等が散乱	あり・ふさがれている
		目安	—	郵便物があふれている	受け入れ口がふさがれている
		参考画像	なし		
9	電気メーターの状況	参考画像無し			
10	プロパンガスホンの状況	参考画像無し			
11	カーテンの有無	参考画像無し			
12	道路の幅員	選択肢	センターラインあり	センターラインなし	軽自動車通行不可
		目安	センターラインがある(5.5m以上)	概ね2m~5.5m (広くはないが、軽自動車が通行可能)	概ね2m以下
		参考画像			
道路の傾斜	選択肢	平坦~緩傾斜	急傾斜(10度程度以上)有	階段有	
	目安	傾斜が10度以下	上り下り問わず傾斜が概ね10度以上	主要道路から物件までの階段の有無	
	参考画像	なし			
道路との高低差	選択肢	等高	敷地の方が低い	敷地の方が高い	
	目安	道路と敷地がほぼ等高(1m以内)	敷地の方が1m以上低い	敷地の方が1m以上高い	
	参考画像				
13	駐車場スペース	選択肢	1台分あり	2台分以上あり	
		目安	—	—	
		参考画像			

14	間口の状況	選択肢	狭い(2m未満)	普通(2m以上)	
		複数の道路に接面する場合の間口は、原則として門扉が存する側を採用			
15	門・塀の状況	選択肢	あり・正常	あり・損傷あり	あり・倒壊している、倒壊の恐れあり
		目安	外観上問題がない	ひび割れ等が発生しているが、すぐに倒壊する危険性はない	・一部又は全部が倒壊している ・倒壊はしていないがいつ倒壊してもおかしくない
		参考画像	なし		
16	擁壁の状況	選択肢	あり・正常	あり・損傷あり	あり・倒壊している、倒壊の恐れあり
		目安	外観上問題がない	ひび割れ等が発生しているが、すぐに倒壊する危険性はない	・一部又は全部が倒壊している ・倒壊はしていないがいつ倒壊してもおかしくない
		参考画像	なし		
17	雑草・立木の状況	選択肢	問題なし	やや繁茂	繁茂
		目安	手入れが行き届いている	概ねひざ下までの長さ	歩くのが困難
		参考画像			
18	ゴミの投棄、堆積の有無	選択肢	一部堆積あり	大量に堆積あり	
		目安	1m以下の堆積	1mを超える堆積	
		参考画像			
19	屋根材の状況	選択肢	一部破損	陥没あり	
		目安	比較的軽微な破損が見られる	陥没し、穴が空いている	
		参考画像			

20	外壁材の状況	選択肢	一部破損	腐敗又は剥離あり	
		目安	外壁にひび割れ、タイルの浮き等がある	外壁に剥落がある	
		参考画像	ひび割れ		剥離 
			浮き		腐敗 
21	建物の傾き	選択肢	一部に傾きあり	全体的に傾きあり	
		目安	—	—	
		参考画像			
22	樋(とい)の状況	選択肢	一部破損	大部分が破損	
		目安	落下可能性はないが、樋の一部に破損がある	樋全体が外れて落下可能性がある	
		参考画像			
23	窓ガラスの状況	選択肢	一部破損	大部分が破損	
		目安	ひび、貫通している窓ガラスがある	半数以上の窓ガラスにひび、貫通がある	

24	その他破損箇所 (例示)	カーポート		ベランダ		
		目安	大きな破損・脱落・崩壊		著しい腐食・破損・崩壊	
		参考画像				
		目安	屋外階段		看板	
	目安	歩行上支障のある錆び・腐食・破損・崩壊		看板本体錆又は腐食、支持部分に腐食、接合不良		
	参考画像			 電飾カバーが外れ落下の危険性がある。 看板の底板が腐食しており、落下の危険性がある。		
25	第三者へ危害を与える可能性	参考画像無し ※屋根材・外壁の落下等により、通行人・隣地居住者等に危害を与える可能性の程度について、現地にて判断する。				

付屬資料4 空家等現地調査票

該当する項目に○を付ける。

No	判定	調査項目	写真	選択肢									
1		調査対象物件		1. あり					2. なし(空き地等)⇒調査終了				
2		調査実施状況		1. 可					2. 不可⇒調査終了				
3		調査不可の場合:その理由		1. 公道から確認不可	公道から遠い	繁茂	高低差	その他()			2. 調査拒否		
4		売り貸し看板の有無		1. あり(業者名:)					2. なし				
5		使用実態		1. 使用実態がない可能性が高い					2. 使用実態あり ⇒ 調査終了 その理由()				
6		建築物の用途		1. 専用住宅					2. 店舗併用住宅				
				3. 店舗/事務所					4. その他(共同住宅、倉庫、納屋、工場等)				
7	空	表札・名札・看板		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	氏名()					
8	空	郵便受けの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. チラン等が散乱	3. ふさがれている			
9	空	電気メーターの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 稼働中	2. 停止	3. 判別不可			
10	空	プロパンガスボンベの有無		1. あり			2. なし			3. 確認不可			
11	空	カーテンの有無		1. あり			2. なし			3. 確認不可			
12	利	道路の幅員		1. センターラインあり			2. 軽自動車通行可・センターラインなし			3. 軽自動車通行 不可			
13	利	駐車場スペース		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 1台分あり		2. 2台分以上あり			
14	利	間口の状況		1. 狭い(2m未満)				2. 普通(2m以上確保)					
15	特	門・塀の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり			
16	特	擁壁の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり			
17	特	雑草・立木の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 問題なし	2. やや繁茂	3. 繁茂			
18	特	ゴミの投棄、堆積の有無		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 一部堆積あり		2. 大量に堆積あり			
19	特	屋根材の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 陥没あり		4. 確認不可			
20	特	外壁材の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 腐敗または剥離あり		4. 確認不可			
21	特	建物の傾き		1. 正常		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可			
22	特	樋(とい)の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損			
23	特	窓ガラスの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損			
24	特	その他破損箇所 (存在するものをチェック)		1. あり	2. なし	ありの場合	1. 雨戸	2. ベランダ	3. カーポート		4. 看板		
				5. 看板	6. 屋外階段	7. 物置	8. アンテナ	9. 軒先	10. その他()				
25	特	第三者へ危害を与える可能性		1. あり		2. なし		ありの場合 (項番記入)					

<備考欄>

付屬資料5 空家等所有者等意向調査票

空家等所有者等意向調査

あなた または 関係者が所有している空家等についてお尋ねします。

※回答は原則、所有者ご本人（本通知宛名の方）にお願いします。ただし、所有者ご本人が回答することが困難である場合は、ご家族等の関係者が代理でご回答をお願いします。

最初に、調査対象建物の所在地情報のご確認をお願いいたします。

龍ヶ崎市 【住所を差し込み】

以下、各問いについて、選択肢のうち最もあてはまるものに○を付けてください。
なお、() 内には数字もしくは内容を具体的に記入してください。

空家等対策の推進に関する特別特措法について

問1 あなたは「空家等対策の推進に関する特別措置法」
（空家等対策特措法）を知っていますか

- 1 知っている ⇒問2へ
- 2 知らない ⇒同封のご案内をご一読頂き、問2へ

所有者ご本人について

問2 上記物件についてお聞きします。

- 1 自分または関係者のものである ⇒問3へ
- 2 ところあたりにない ⇒この設問で終了です

問3 上記物件についてお聞きします。

回答者（あなた）は上記物件の所有者ですか。

- 1 所有者（又は管理人・相続人等）である ⇒問4へ
- 2 所有者（又は管理人・相続人等）ではない ⇒問5へ

問4 問3で「1 所有者である」と答えられた方へ。

利用形態をご記入下さい。

- 1 常に住んでいる（空家ではない） ⇒この設問で終了です
- 2 空家である
- 3 週（ ）日程度使っている（利用目的：)
- 4 月（ ）日程度使っている（利用目的：)
- 5 夏期・冬期のみ等、一部の季節のみ使っている
（利用目的：)
- 6 その他（)

⇒問6へ

問5 問3で「2 所有者（又は管理人・相続人等）ではない」と答えられた方へ。
（可能な範囲で回答）

対象建物の所有者はどなたですか。また、あなたからみてどのような続柄ですか。

住所	〒
氏名	
続柄	

問6 所有者ご本人（あなた）の現居住地

住所	〒
連絡先	(TEL)

対象建物の現状とこれまでの経緯等について

問7 空家（常に住んでいない）になった経緯について（複数選択可）

- 1 相続したが、他に自分の家がある
- 2 住宅を買い換えたが、まだ売却が済んでいない
- 3 別荘として購入したが、利用していない
- 4 賃借人が退去し、そのままになっている
- 5 転勤等により長期不在としている
- 6 施設に入居している
- 7 親族と同居するために引っ越しして以来利用していない
- 8 その他（)

問8 空家（常に住んでいない）のままとなっている理由について（複数選択可）

- 1 将来使うかもしれない（又は使う予定がある）
- 2 売却又は賃貸することを考えており、準備中（又は既に不動産業者等に依頼済）である
- 3 解体することを考えており、準備中（又は既に解体業者等に依頼済）である
- 4 売却又は賃貸することを試みたが、成約できなかった
- 5 思い入れのある家を壊したくない（又は賃貸・売買したくない）
- 6 建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がる
- 7 相続等で協議中である
- 8 理由はない
- 9 その他（)

問9 空家（常に住んでいない）となっている期間について

- 1 1年未満
- 2 1～5年未満
- 3 5～10年未満
- 4 10年以上
- 5 不明

対象建物の管理状況について

問10 空家（常に住んでいない）の管理状態について（複数選択可）

- 1 ほぼ毎月自ら訪問して管理している
 - 2 年数回自ら訪問して管理している
 - 3 親族に管理を依頼している
 - 4 近隣住民に管理を依頼している
 - 5 不動産業者等に管理を依頼している
 - 6 特に何もしていない
 - 7 その他（ ）
- ⇒問11へ
- ⇒問12へ
- ⇒問11へ

問11 問10で「管理している または 管理を依頼している」と回答した方について

- 1 建物の管理を行っている（建物の点検、水道の通水、部屋の通風など）
- 2 庭（立木・雑草等の手入れ）・塀・門扉・郵便受けなど建物以外の管理を行っている
- 3 上記「1・2」の両方の管理を行っている
- 4 その他（ ）

問12 問10で「6 特に何もしていない」と回答した理由

- 1 自分で管理することが面倒（管理に時間や手間をかけたくない）
- 2 自分で管理するための費用がない
- 3 どうしたら良いのかわからない
- 4 その他（ ）

問13 対象建物の修繕履歴について

1 過去に大規模な修繕を行ったことがある（下記に記入又は選択）

・時期：（ ）年前頃

・修繕箇所：下記から選択（複数選択可）

→ 外壁・屋根・内装・水廻り・その他（ ）

2 大規模な修繕は特にしていない

3 わからない

対象建物等の今後の活用について

問14 売却又は賃貸の意向について

1 売却又は賃貸したい ⇒問15、16、17へ

2 売却ならしたい ⇒問15、16へ

3 賃貸ならしたい ⇒問15、17へ

4 売却も賃貸もしたくない ⇒問18へ

問15 問14で、「1 売却又は賃貸したい」、「2 売却ならしたい」、「3 賃貸ならしたい」と回答した方

1 希望価格・賃料で売却又は賃貸したい

2 価格・賃料にそれほどこだわらず、売却又は賃貸したい

3 その他（ ）

問16 問14で「1 売却又は賃貸したい」「2 売却ならしたい」と回答した方

1 そのままの状態ですぐに土地や建物を売りに出してもよい

2 建物をリフォームした上で土地や建物を売りに出してもよい

3 建物を解体して土地を売りに出してもよい

4 その他（ ）

問17 問14で「1 売却又は賃貸したい」「3 賃貸ならしたい」と回答した方

1 そのままの状態ですぐに土地や建物を賃貸に出してもよい

2 建物をリフォームした上で土地や建物を賃貸に出してもよい

3 建物を解体して土地を貸してもよい

4 その他（ ）

(空白頁)

空家等所有者等意向調査へのご協力のお願いについて

日頃から、市政の発展にご理解とご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

現在、全国的に空家が増加傾向にあり、当市におきましても住宅施策・地域活性化施策等を推進する上で、空家の有効活用が課題となっています。

そこで、当市では平成 28 年 1 月より、市内の空家の実態を把握することを目的とした「空家等実態調査」を実施しています。

この意向調査は「空家等実態調査」の第 2 次調査として、第 1 次調査（外観目視調査）により抽出した住宅・店舗等の所有者様等にご協力を頂き、ご回答をお願いしております。

ご回答を頂いた内容につきましては、住宅施策・地域活性化施策等を推進して行くための基礎資料として活用し、その他の目的には一切使用いたしません。なお、本調査は貴殿が所有されます空家等についても重要な調査となります。

お忙しいところ、誠に恐縮ではございますが、本調査につきましてご理解とご協力を頂きますようお願い申し上げます。

平成 28 年 5 月 26 日

茨城県龍ケ崎市市長 中山 一 生

[公印省略]

※大変申し訳ございませんが、建物の敷地外から外観目視により空家等と判定をさせて頂いているため、調査対象建物が空家では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ありますが、同封した「空家等所有者等意向調査」の間 4 の 1 に○を付けて頂き、返信用封筒により郵送されますようお願いいたします。また、記載された物件にお心当たりがない場合は、問 2 の 2 に○を付けて頂きまして、同様にご返信をお願いいたします。

《お問い合わせ先》

茨城県龍ケ崎市役所市民生活部交通防犯課
防犯対策グループ 担当：鈴木・高橋・根本
電話 0297-64-1111 内線 496・492・493

空家特措法の概要について

国の統計によりますと、空家は全国で約 820 万戸あり、このうち一部の適切に管理が行われていない空家が、防災・衛生・景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースがみられます。一方で、地域創生の観点から空家を店舗や住宅として利活用し、地域の活性化の一助とする自治体もみられます。

これらの状況を踏まえ、政府は平成 27 年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）」を制定し、国・都道府県・市町村が空家に対して行う施策を定め、空家所有者も空家の適切な管理に努めることとされました。

また、この法律では、空家や空家の跡地の活用を促進することや、倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある空家（法律では「特定空家」と定義しています。）については、このような空家所有者に対し、自治体は建物の修繕や除却、庭にある木の伐採などの助言や指導ができるものとされました。

なお、これらの助言や指導があったあとも特定空家等の状態が改善されない場合、自治体は必要な措置をとることを勧告することができ、土地の固定資産税で住宅用地の特例が適用されている場合、この特例の適用が除外されることとなりました。

空家特措法の概要は、国土交通省のホームページに記載されておりますので、詳細についてはこちらも参照願います。

<国土交通省ホームページ>

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html