

東久留米市  
空き家等実態調査総合報告書

平成 30 年 3 月

東 久 留 米 市



## ＜空き家等実態調査総合報告書 目次＞

1	本業務について	1
1.1	業務概要	1
2	(平成28年度業務)空き家等実態調査の整理	4
2.1	空き家等実態調査の概要	4
2.2	現地調査の概要	5
3	空き家等所有者情報の調査	6
3.1	空き家等所有者の特定について	6
4	所有者アンケートの実施	7
4.1	所有者アンケートの概要	7
4.2	所有者アンケート集計(概要)	9
4.3	所有者アンケート結果集計	13
5	空き家等評価	45
5.1	空き家等評価基準	45
5.2	空き家等評価結果	48
6	空き家等実態調査総合報告書のまとめ	51
6.1	空き家等所有者アンケート調査のまとめ	51
7	＜参考資料＞所有者アンケート「案内文」及び「調査票」	54
7.1	案内文(ご協力のお願い)	54
7.2	アンケート調査票	55
8	＜参考資料＞「現地調査手順書」及び「現地調査結果集計」	67
8.1	現地調査手順書の策定	67
8.2	【手順書】調査要件	67
8.3	【手順書】現地調査事前	68
8.4	【手順書】現地調査必須事項等	68
8.5	【手順書】現地調査手順	71
8.6	【手順書】空き家等現況調査票	73
8.7	【手順書】住民対応、トラブル対応	77
8.8	現地調査結果集計(①基本情報)	79
8.9	現地調査結果集計(②空き家等判定(初動))	87
8.10	現地調査結果集計(③空き家等判定(外観))	89
8.11	現地調査結果集計(④空き家等利活用現状)	93
8.12	現地調査結果の概要	99



# 1 本業務について

## 1.1 業務概要

### 1.1.1 業務の背景

近年、社会問題となっている空き家については、人口減少などを背景に増加傾向であるとともに、老朽化による倒壊、ゴミの不法投棄や放火のおそれなど、管理不全による影響が懸念されている。

平成27年5月には『空家等対策の推進に関する特別措置法』が完全施行され、国および自治体に取り組む空き家対策の方向性が示された。

東久留米市では空き家等の状態や棟数、分布状況を把握し、効果的な空き家対策のため、所有者などの方にアンケートを実施することにした。

### 1.1.2 業務の目的

本業務は、平成28年度に実施した「東久留米市空き家等実態調査業務委託」で抽出された、空き家等所有者の情報を整理し、「東久留米市空家等対策計画（仮称）」の策定および空き家関連諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とする。

### 1.1.3 作業範囲

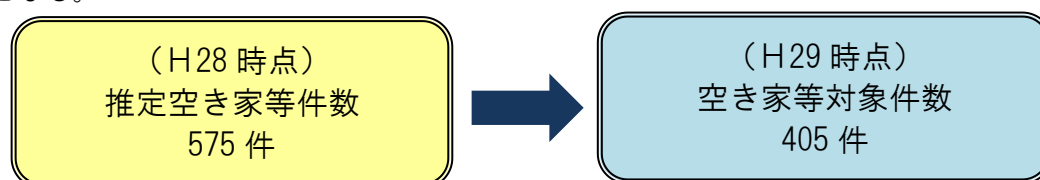
本業務の作業範囲は、東久留米市全域を対象とする。

### 1.1.4 履行期間

本業務の履行期間は、平成29年6月20日より平成30年2月28日まで。

### 1.1.5 空き家等件数の概要

平成28年度調査時点の空き家等件数と、平成29年度調査時点の空き家等件数は以下の通りとなる。



空き家等対象件数【405件】 内訳

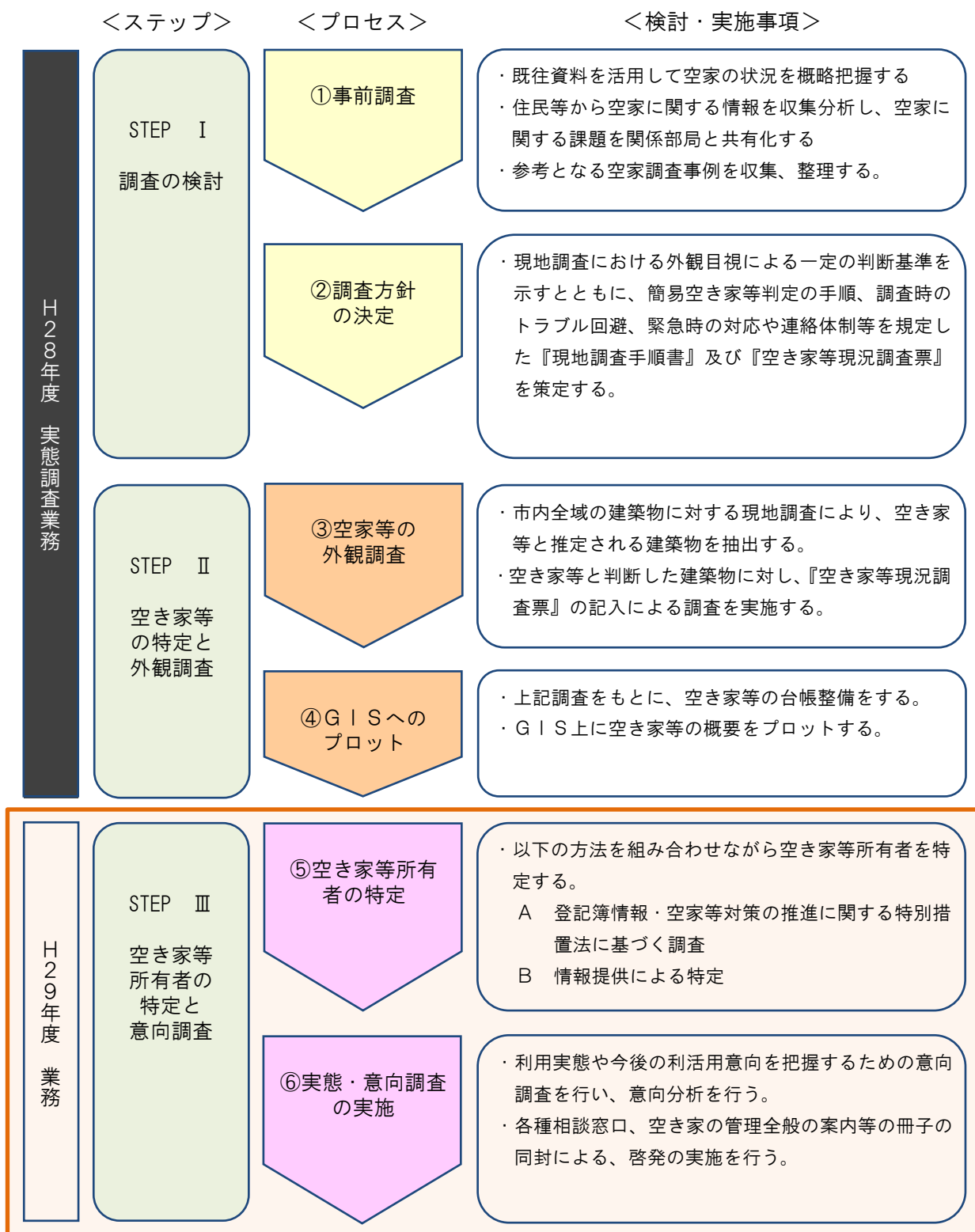
- ・アンケートにて「空き家」と回答のある建物【154件】
- ・アンケートにて「返送なし」建物【225件】
- ・発送後宛先不明による返送【13件】
- ・所有者再調査後発送不能な建物【13件】

※ 詳細はP.10（4.2.2所有者アンケート回答整理）を参照

### 1.1.6 業務の位置付け

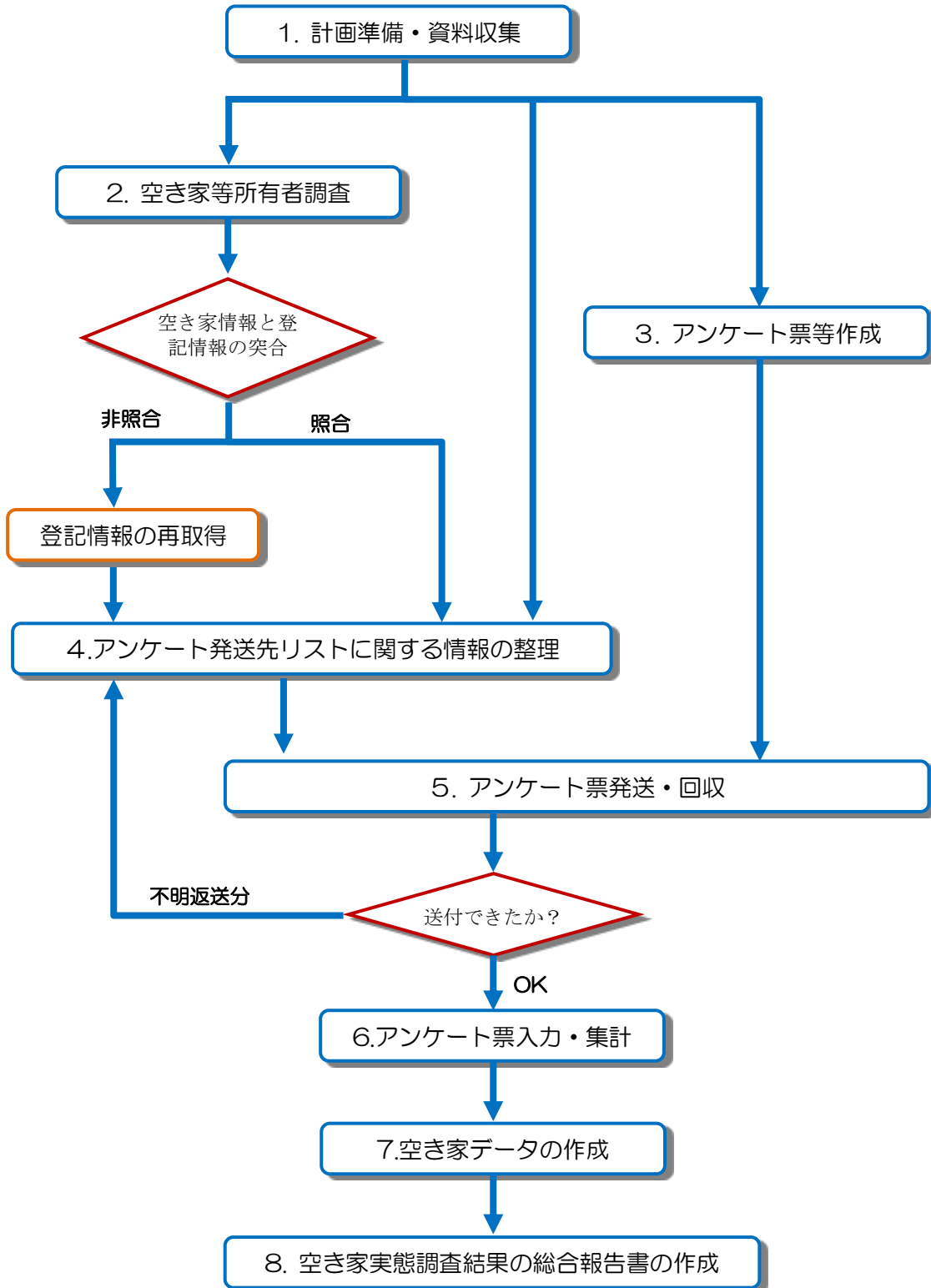
本業務の空き家等調査の位置付けは下図の通り。

(平成 24 年 6 月 国土交通省：「地方公共団体における空き家調査の手引き」一部抜粋)



### 1.1.7 業務フロー

本業務の作業フローについては、以下の通り。



## 2 (平成 28 年度業務)空き家等実態調査の整理

### 2.1 空き家等実態調査の概要

#### 2.1.1 業務内容・目的

平成 28 年度において、東久留米市全域の建築物に対する現地調査により、空き家と推定される建築物を抽出し、個別の状態を調査するとともに、市内の空き家棟数や分布状況を把握することによって、空き家に関するデータベースの基礎資料を作成することを目的とした。

実態調査業務では、「現地調査」のほか、「老朽度・危険度の判定」、「空き家等分布図作成」等を一連の調査として実施している。

#### 2.1.2 現地調査について

現地調査の実施に先立ち、「現地調査手順書」（後述「8.1 現地調査手順書の策定」参照）の策定を行い、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た。

#### 2.1.3 調査対象建物について

現地調査の対象は「戸建て住宅」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、店舗兼用の戸建て住宅、事務所兼用の戸建て住宅、作業所兼用の戸建て住宅、長屋、共同住宅（全室空き室）、店舗・事務所専用、倉庫（兼用）、作業所

【対象外】附属建物、共同住宅（全室空き室以外）、倉庫・物置（単独）、工場、新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）

ただし、間貸下宿の体であり、戸別郵便受けや電気メーターがない場合には、戸建住宅とみなし調査対象とする。また、「戸建て住宅」の体であり、建物用途が事務所専用や倉庫である場合には、外観目視のみでは判断できない。このような場合は、

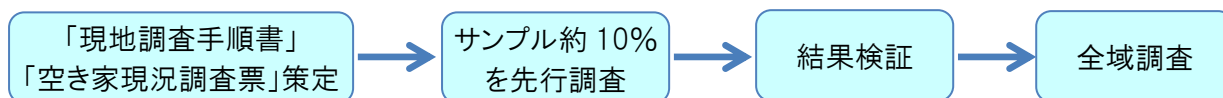
◎ 屋根・壁に囲まれ、窓があり、人が出入りできる施錠可能な扉があることを大前提とし、それを調査対象（もしくは調査対象候補）として捉えるものとする。



## 2.2 現地調査の概要

### 2.2.1 先行調査の実施

全域調査を実施するにあたり、先に作成した、「現地調査手順書」及び「空き家等現地調査票」に基づき先行調査を試行的に実施し、調査項目・調査方法等の妥当性について結果検証する事で、後の全域調査の調査精度・効率を向上させる事を目的とする。



### 2.2.2 先行調査の結果検証

結果検証の確認を行い、調査項目・調査方法等に特段の変更等はなく、先行調査で実施した調査項目・調査方法で全域調査を引き続き実施する。

(承認日)

平成 28 年 9 月 28 日

### 2.2.3 現地調査の実施期間

平成 28 年 10 月 2 日から平成 29 年 1 月 17 日

### 2.2.4 現地調査の実施件数(空き家等件数)＜平成 28 年度時点＞

現地調査を実施し、「空き家等」として詳細調査を行った件数は、先行調査で実施した件数【122 件】を含めて、市内の推定空き家等件数は【575 件】となった。

推定空き家等件数 (H28 時点)  
575 件

### 2.2.5 現地調査結果集計について(巻末、参考資料参照)

平成 28 年度業務の現地調査結果を基に、平成 29 年度業務で抽出した、「空き家等対象件数」【405 件】について、各調査項目について集計を行う。

## 3 空き家等所有者情報の調査

### 3.1 空き家等所有者の特定について

#### 3.1.1 土地及び建物登記の整理

平成 28 年度に実施した「東久留米市空き家等実態調査業務委託」で抽出された、空き家等所有者の情報（ゼンリン社ブルーマップの地番）により、土地及び建物登記簿を取得し、土地及び家屋所有者の住所・氏名、建物に関する情報（建築年月日、建物用途等）の整理を行った。

#### 3.1.2 アンケート発送先リストの整理

先に整理した「土地及び建物登記簿情報」と、庁内担当課において、既に空き家等に対する対応等を実施している過程で把握している情報を基に、アンケート発送先リストの整理を行った。

発送先情報を優先とする、根拠資料（情報）は以下の順とする。

- ① 庁内担当課所有情報
- ② 建物登記簿情報
- ③ 土地登記簿情報

#### 3.1.3 「登記情報不明箇所」及び「アンケート宛先不明による返送箇所」の所有者の特定について

土地及び建物登記簿の整理の結果、所有者が不明確な箇所、及び所有者アンケート発送後に、宛先不明による返信箇所については、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく調査を行った。

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）

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2～5 （略）

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 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つ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。

2 （略）

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

## 4 所有者アンケートの実施

### 4.1 所有者アンケートの概要

#### 4.1.1 所有者アンケートの対象

平成 28 年度に実施した「東久留米市空き家等実態調査業務委託」で抽出された、推定空き家等【575 件】のほか、新たに庁内担当課に寄せられた空き家等情報、また、除却などによる除外箇所を除いた建物を対象とする。

また、所有者情報の調査後、送付先と空き家等所在地が一致する箇所については現地再調査を実施し、居住が確認できた箇所や、既に除却済みの箇所も対象から除外した結果、所有者アンケート調査対象となる建物は【518 件】となる。

最終的に、空き家等所有者情報の調査によるアンケート発送不能の【13 件】を除いた、アンケート発送可能対象建物【505 件】の所有者をアンケートの対象とした。

#### 4.1.2 アンケート発送数

前述のアンケート発送可能対象建物【505 件】から、建物を同一敷地内に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 通に複数の住所・地番を記載し発送したため、所有者アンケート発送数は【466 通】となった。

#### 4.1.3 発送日及び回答期間

本アンケートは第 1 回目を平成 29 年 10 月 11 日付けで発送を行い、平成 29 年 10 月 30 日を回答期限とした。

また、第 2 回目として、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき調査した所有者を対象とし平成 29 年 12 月 28 日付けで発送を行い、平成 30 年 1 月 15 日を回答期限とした。

なお、回答期限後平成 30 年 2 月 13 日までに受領した調査票について、本報告書に反映した。

#### 4.1.4 アンケート依頼文・内容の作成

所有者アンケート実施に伴い、「アンケート調査票」及び「アンケート案内（ご協力をお願い）」を作成した。

「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・お願い】現在の使用状況

⇒ 本アンケートは、日常的に人が居住していないと思われる住宅を「空き家」とし、「日常的に人が居住している」、「共同住宅で1世帯でも入居者がいる」、「売却済・解体済（または売却・解体が決定済）」、「建物の心当たりがない」場合はアンケート終了とした。

【表紙・回答者】ご住所・ご氏名・電話番号

【表紙・回答者と建物所有者】回答者と建物の所有者の関係

【問 1】所有者の年齢について

【問 2】日常的に人が居住しなくなったからの年数について

【問 3】空き家となったきっかけについて

【問 4】空き家のままである理由について

【問 5】建物を処分する予定について

【問 6】建物の解体についてのお考えについて

【問 7】建物の近隣にお住いの方に緊急連絡先を教えているか

【問 8】建物の現在の状況について

【問 9】建物の見回りはしているか

【問 10】維持管理をしていない理由について

【問 11】建物の見回りの頻度について

【問 12】建物の見回りは誰がしているか

【問 13】建物に異常が見つかった場合の対応について

【問 14】庭木と雑草の手入れについて

【問 15】庭木と雑草の手入れをしていない場合、その理由

【問 16】建物でお困りの点、今後を考える上で心配していること

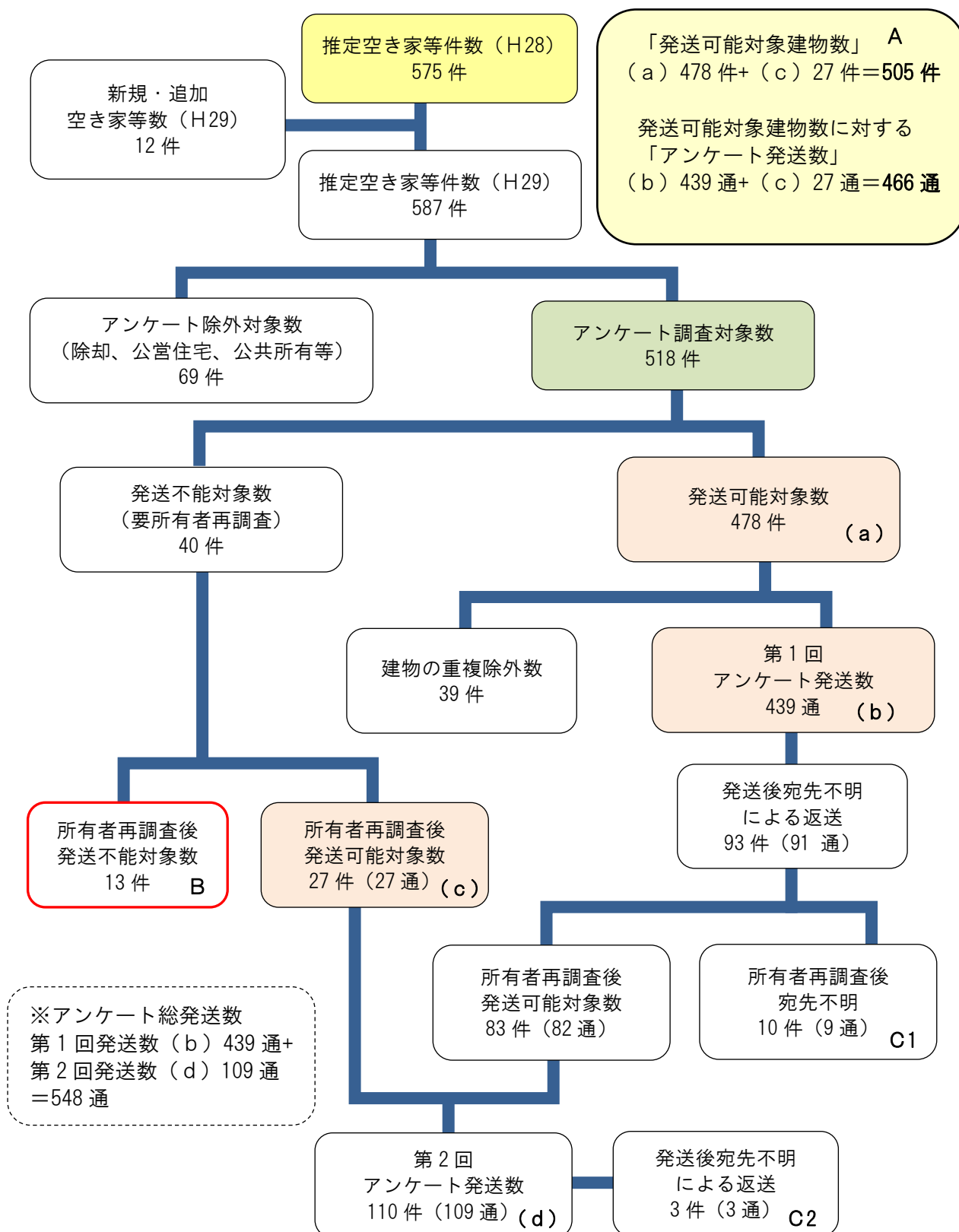
【問 17～22】空き家の地域活用への興味について

【その他】ご要望・ご意見

## 4.2 所有者アンケート集計(概要)

### 4.2.1 所有者アンケート対象数及び発送数概要

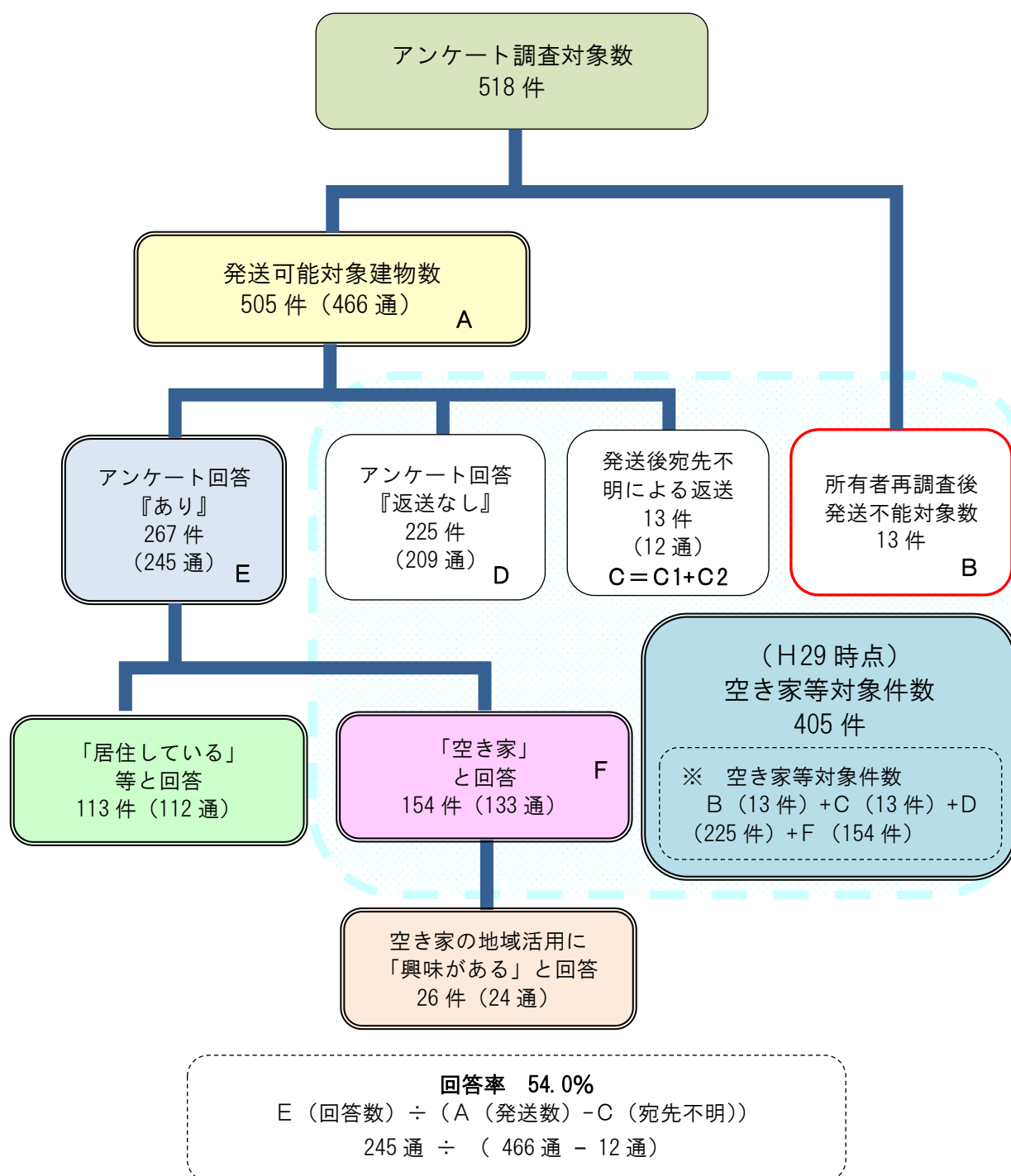
所有者アンケート対象数及び発送数の概要は以下の図のとおりとなる。



#### 4.2.2 所有者アンケート回答整理

所有者アンケート調査対象数【518件】に対し、発送可能対象建物数は【505件（466通）】となる。アンケートの回答数は【267件（245通）】となり、宛先不明分を除いて【回答率54.0%】となった。

アンケート調査対象数から「居住している」等の回答を除いた、「空き家等対象件数」は【405件】となる。



### 4.2.3 所有者アンケート集計対象

後述の「4.3 所有者アンケート結果集計」ではアンケートの回答のあった内、「空き家」と回答のあったもの【154件（133通）】を集計対象とする。

また、「5. 空き家等評価」では、アンケート調査対象数から、「居住している」等と回答のあったものを除いた、「空き家等対象件数」【405件】を集計対象とする。

表：アンケート回答「あり」（利用形態内訳）

利用形態回答	回答数(通)	割合	建物数(件)	割合
空き家	133	54.3%	154	57.7%
居住している	76	31.0%	77	28.8%
共同住宅居住	13	5.3%	13	4.9%
売却済・解体	21	8.6%	21	7.9%
心当たりにない	2	0.8%	2	0.7%
計	245	100%	267	100%

表：所有者アンケート調査対象数（利用形態内訳）

細分類	建物数(件)	割合	利用形態回答	建物数(件)	割合
空き家等	154	29.7%	居住なし	154	29.7%
空き家等可能性あり	251	48.5%	未回答	225	43.4%
			(宛先不明・発送不能)	26	5.0%
居住等あり	113	21.8%	居住している	77	14.9%
			共同住宅居住	13	2.5%
			売却済・解体	21	4.1%
			心当たりにない	2	0.4%
計	518	78%	計	518	100%

#### 4.2.4 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。
- ・ 集計にあたり設問内容と整合しない場合は無効の扱いとする。
  - ◎ 無効とする例は、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  
⇒ 無効の扱い
    - 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  
⇒ 無効の扱い
- ・ 回答の割合（％）は、その設問の回答者を基数 n（Number of Cases）として算出する。したがって、複数回答の設問は、すべての割合を合計すると 100％を超える。
- ・ 回答の割合（％）は小数第2位を四捨五入により行う。したがって、割合の合計は 100％にならないこともある。
- ・ 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。



## 4.3 所有者アンケート結果集計

### 4.3.1 【表紙】回答者と建物の所有者の関係

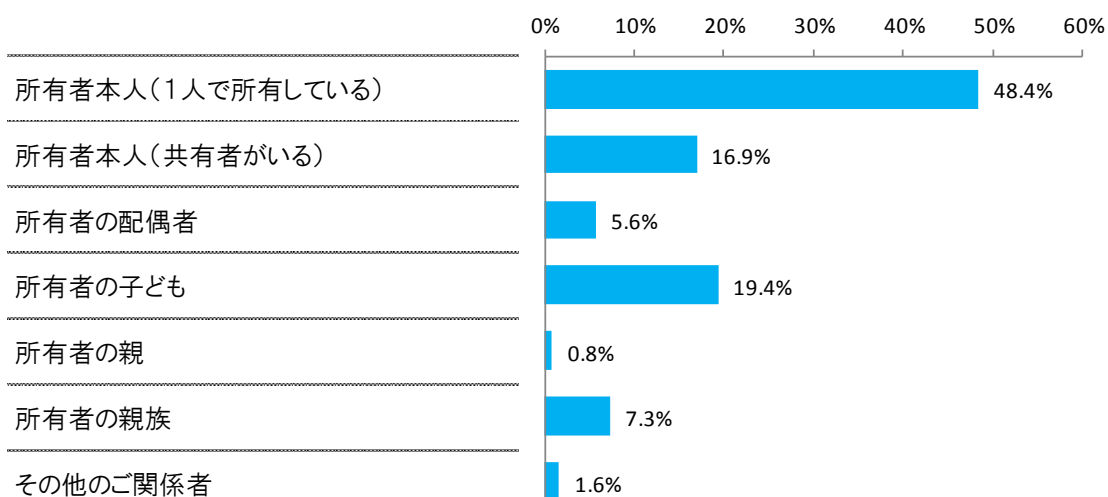
表紙「本アンケートの回答者は、建物の所有者からみてどのような関係ですか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「所有者本人（1人で所有している）」が48.4%で最も多かった。

【単一回答の設問】

表紙	本アンケートの回答者は、建物の所有者からみてどのような関係ですか。 (1つだけに○)	回答数	割合
1	所有者本人(1人で所有している)	60	48.4%
2	所有者本人(共有者がいる)	21	16.9%
3	所有者の配偶者	7	5.6%
4	所有者の子ども	24	19.4%
5	所有者の親	1	0.8%
6	所有者の親族	9	7.3%
7	その他のご関係者	2	1.6%
回答者数(n)		n=124	100%
対象者数		133	-
無回答数		7	-
無効数		2	-

回答者数（n）＝対象者数－無回答数－無効数



### 4.3.2 【問1】所有者の年齢について

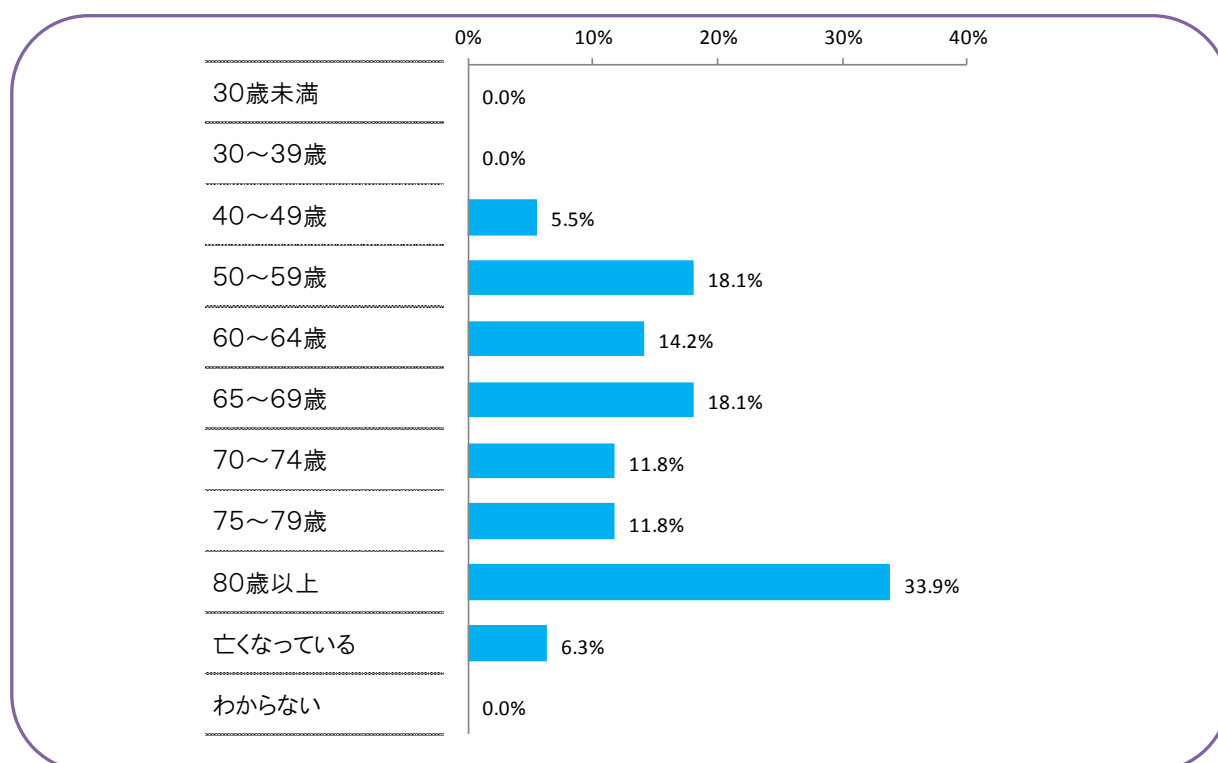
問1「建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「80歳以上」が33.9%で最も多かった。75歳以上（後期高齢者）の所有者は45.7%となる。

【複数回答の設問】

問1	建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。 (いくつでも○)	回答数	割合
1	30歳未満	0	0.0%
2	30～39歳	0	0.0%
3	40～49歳	7	5.5%
4	50～59歳	23	18.1%
5	60～64歳	18	14.2%
6	65～69歳	23	18.1%
7	70～74歳	15	11.8%
8	75～79歳	15	11.8%
9	80歳以上	43	33.9%
10	亡くなっている	8	6.3%
11	わからない	0	0.0%
回答者数(n)		n=127	-
対象者数		133	-
無回答数		6	-
無効数		0	-

回答者数（n）＝対象者数－無回答数－無効数



### 4.3.3 【問2】日常的に人が居住しなくなってからの年数について

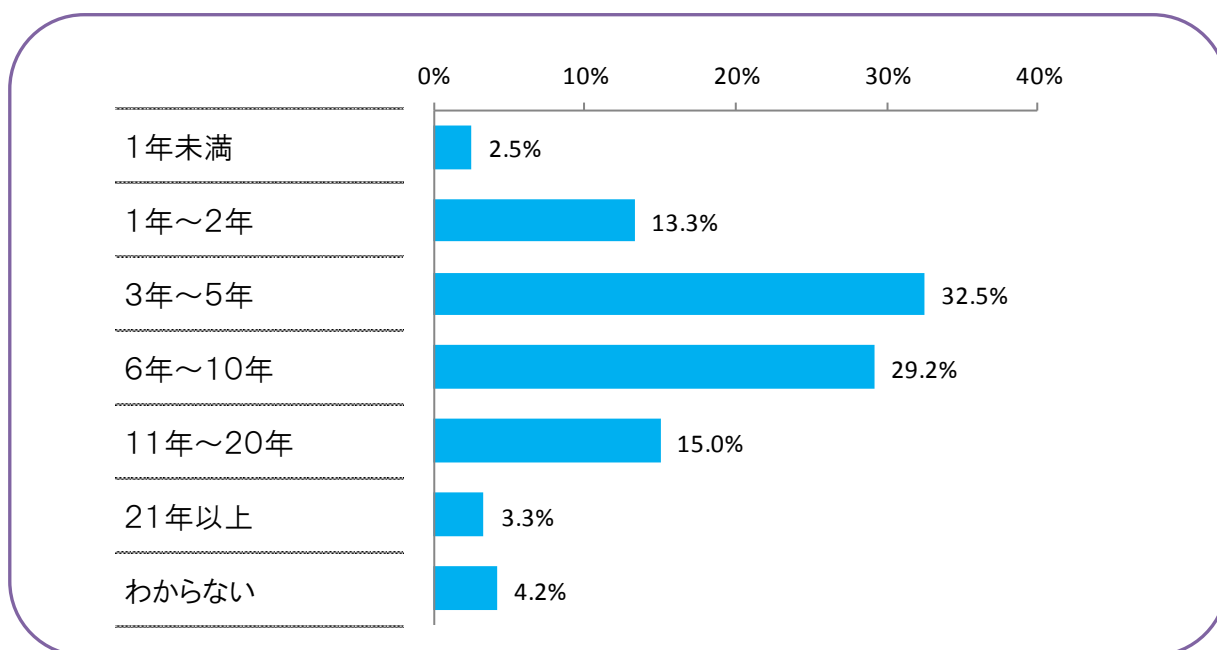
問2「建物に、日常的に人が居住しなくなってから、どのくらい経ちますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「3年～5年」が32.5%で最も多く、次いで「6年～10年」は29.2%であった。

#### 【単一回答の設問】

問2	建物に、日常的に人が居住しなくなってから、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	3	2.5%
2	1年～2年	16	13.3%
3	3年～5年	39	32.5%
4	6年～10年	35	29.2%
5	11年～20年	18	15.0%
6	21年以上	4	3.3%
7	わからない	5	4.2%
回答者数(n)		n=120	100%
対象者数		133	-
無回答数		13	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



## 4.3.4 【問3】空き家となったきっかけについて

問3「その建物が、「空き家となったきっかけ」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。

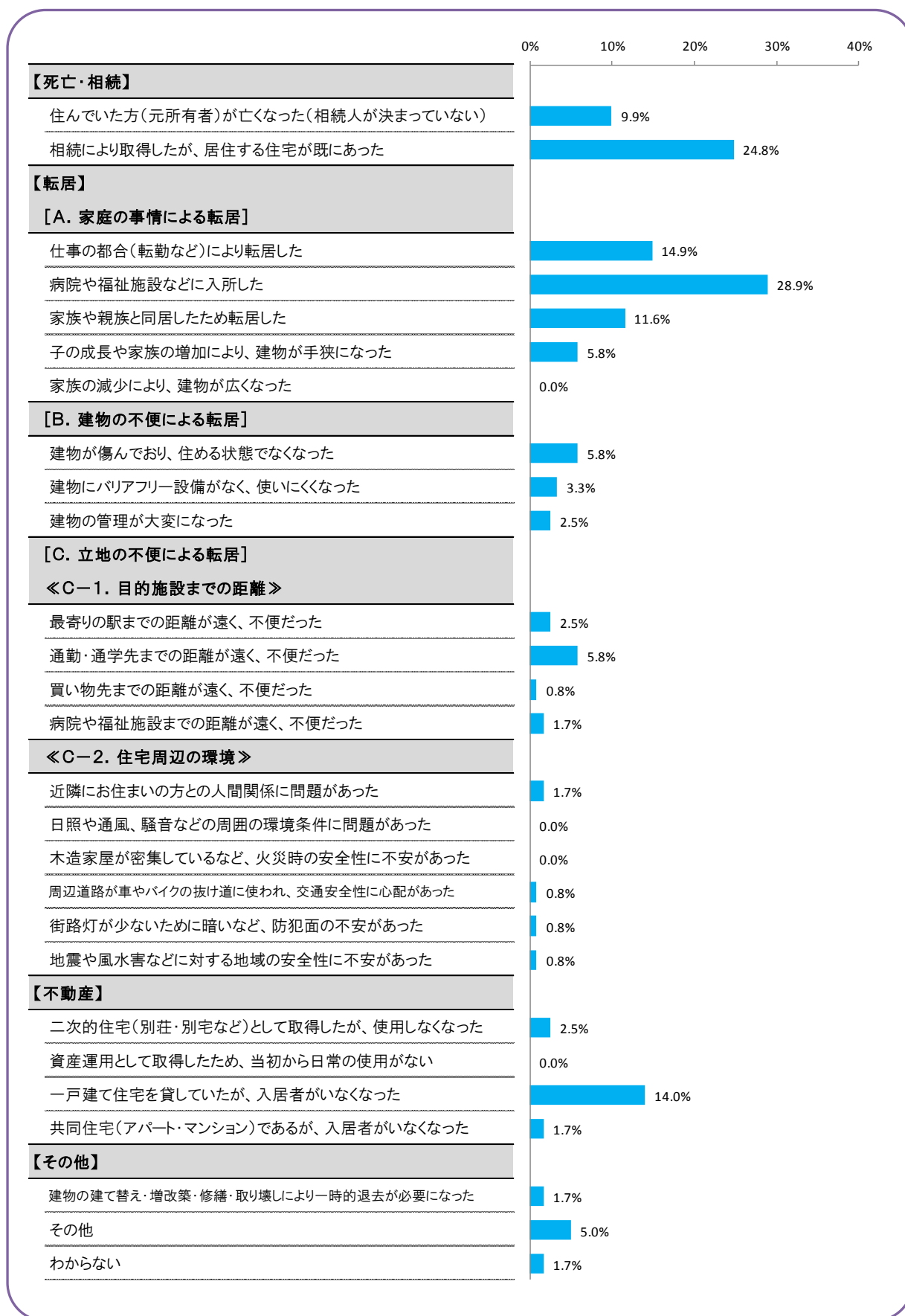
「病院や福祉施設などに入所した」が28.9%で最も多く、次いで「相続により取得したが、居住する住宅が既にあった」が24.8%であった。

「その他」では新居を購入した、物置として使用しているなどの回答があった。

【複数回答の設問】

問3	その建物が、「空き家となったきっかけ」は次のどれに該当しますか。 (いくつでも○)	回答数	割合
<b>【死亡・相続】</b>			
1	住んでいた方(元所有者)が亡くなった(相続人が決まっていない)	12	9.9%
2	相続により取得したが、居住する住宅が既にあった	30	24.8%
<b>【転居】</b>			
[A. 家庭の事情による転居]			
3	仕事の都合(転勤など)により転居した	18	14.9%
4	病院や福祉施設などに入所した	35	28.9%
5	家族や親族と同居したため転居した	14	11.6%
6	子の成長や家族の増加により、建物が手狭になった	7	5.8%
7	家族の減少により、建物が広くなった	0	0.0%
[B. 建物の不便による転居]			
8	建物が傷んでおり、住める状態ではなくなった	7	5.8%
9	建物にバリアフリー設備がなく、使いにくくなった	4	3.3%
10	建物の管理が大変になった	3	2.5%
[C. 立地の不便による転居]			
《C-1. 目的施設までの距離》			
11	最寄りの駅までの距離が遠く、不便だった	3	2.5%
12	通勤・通学先までの距離が遠く、不便だった	7	5.8%
13	買い物先までの距離が遠く、不便だった	1	0.8%
14	病院や福祉施設までの距離が遠く、不便だった	2	1.7%
《C-2. 住宅周辺の環境》			
15	近隣にお住まいの方との人間関係に問題があった	2	1.7%
16	日照や通風、騒音などの周囲の環境条件に問題があった	0	0.0%
17	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	0	0.0%
18	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	1	0.8%
19	街路灯が少ないために暗いなど、防犯面の不安があった	1	0.8%
20	地震や風水害などに対する地域の安全性に不安があった	1	0.8%
<b>【不動産】</b>			
21	二次的住宅(別荘・別宅など)として取得したが、使用しなくなった	3	2.5%
22	資産運用として取得したため、当初から日常の使用がない	0	0.0%
23	一戸建て住宅を貸していたが、入居者がいなくなった	17	14.0%
24	共同住宅(アパート・マンション)であるが、入居者がいなくなった	2	1.7%
<b>【その他】</b>			
25	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	2	1.7%
26	その他	6	5.0%
27	わからない	2	1.7%
回答者数(n)		n=121	-
対象者数		133	-
無回答数		12	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



## 4.3.5 【問4】空き家のままである理由について

問4「その建物が、「空き家のままである理由」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。

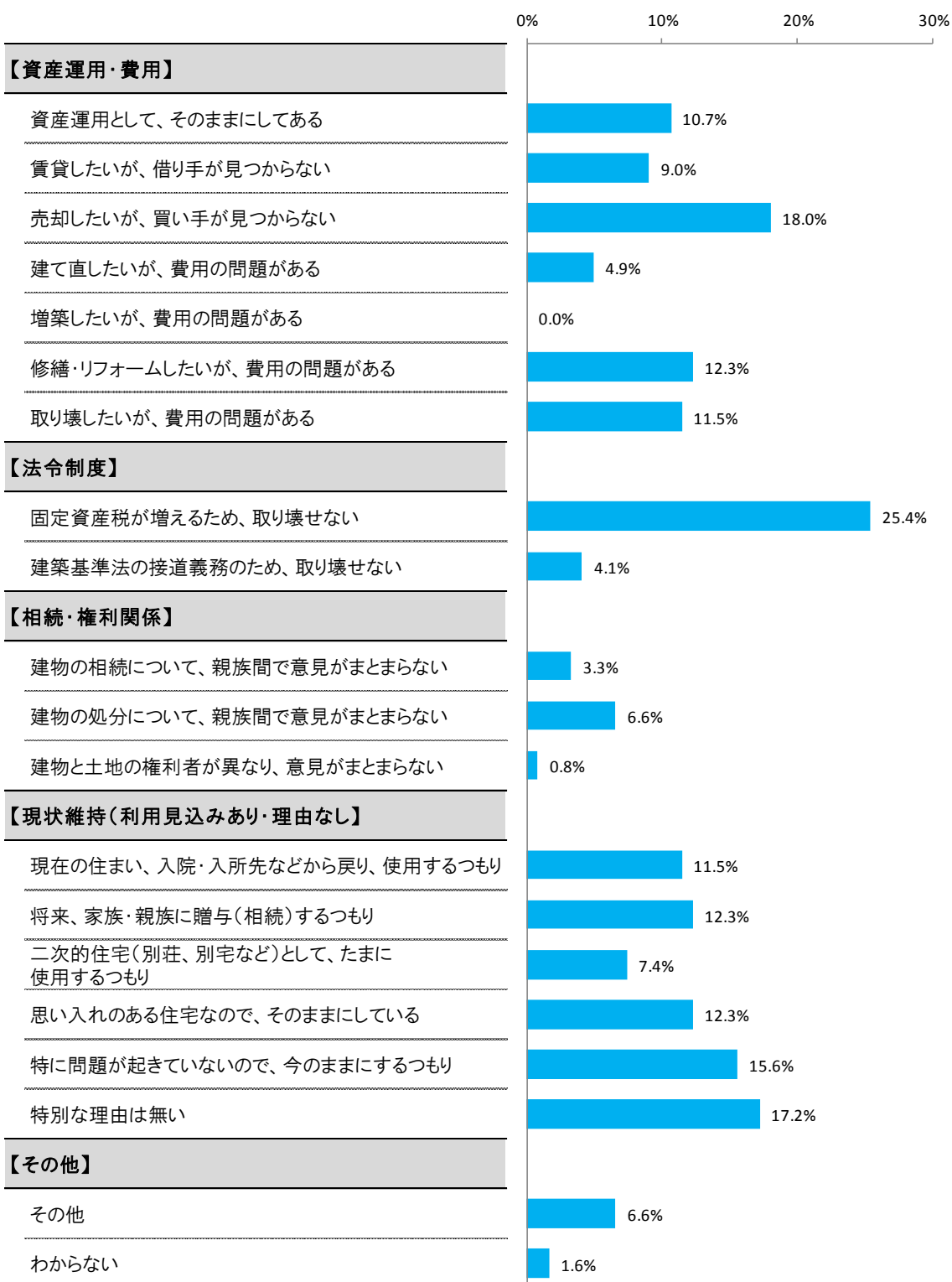
「固定資産税が増えるため、取り壊せない」が25.4%で最も多かった。

「その他」では物置・倉庫として使用している、売却準備中、都市計画道路の為などの回答があった。

## 【複数回答の設問】

問4	その建物が、「空き家のままである理由」は次のどれに該当しますか。 (いくつでも○)	回答数	割合
<b>【資産運用・費用】</b>			
1	資産運用として、そのままにしてある	13	10.7%
2	賃貸したいが、借り手が見つからない	11	9.0%
3	売却したいが、買い手が見つからない	22	18.0%
4	建て直したいが、費用の問題がある	6	4.9%
5	増築したいが、費用の問題がある	0	0.0%
6	修繕・リフォームしたいが、費用の問題がある	15	12.3%
7	取り壊したいが、費用の問題がある	14	11.5%
<b>【法令制度】</b>			
8	固定資産税が増えるため、取り壊せない	31	25.4%
9	建築基準法の接道義務のため、取り壊せない	5	4.1%
<b>【相続・権利関係】</b>			
10	建物の相続について、親族間で意見がまとまらない	4	3.3%
11	建物の処分について、親族間で意見がまとまらない	8	6.6%
12	建物と土地の権利者が異なり、意見がまとまらない	1	0.8%
<b>【現状維持(利用見込みあり・理由なし)】</b>			
13	現在の住まい、入院・入所先などから戻り、使用するつもり	14	11.5%
14	将来、家族・親族に贈与(相続)するつもり	15	12.3%
15	二次的住宅(別荘、別宅など)として、たまに使用するつもり	9	7.4%
16	思い入れのある住宅なので、そのままにしている	15	12.3%
17	特に問題が起きていないので、今のままにするつもり	19	15.6%
18	特別な理由はない	21	17.2%
<b>【その他】</b>			
19	その他	8	6.6%
20	わからない	2	1.6%
回答者数(n)		n=122	-
対象者数		133	-
無回答数		11	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.6 【問5】建物を処分する予定について

問5「その建物を処分する予定はありますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

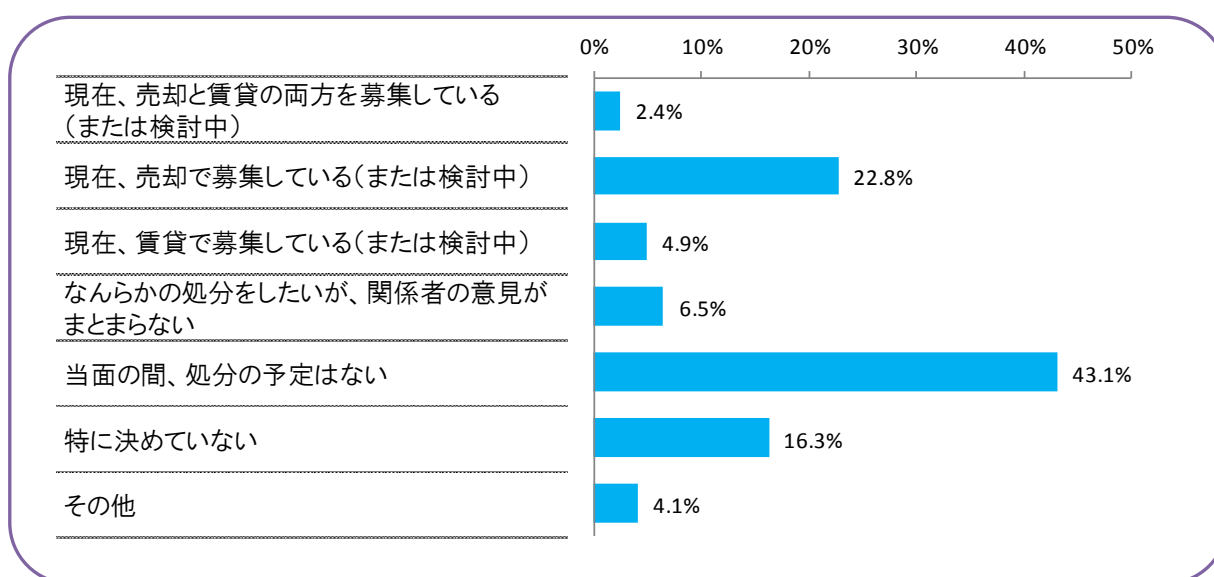
「当面の間、処分の予定はない」が43.1%で最も多く、次いで「現在、売却で募集している（または検討中）」が22.8%であった。

「その他」では都市計画道路の為、処分をしたいが検討中、固定資産税が増えなければ取り壊すなどの回答があった。

#### 【単一回答の設問】

問5	その建物を処分する予定はありますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	現在、売却と賃貸の両方を募集している(または検討中)	3	2.4%
2	現在、売却で募集している(または検討中)	28	22.8%
3	現在、賃貸で募集している(または検討中)	6	4.9%
4	なんらかの処分をしたいが、関係者の意見がまとまらない	8	6.5%
5	当面の間、処分の予定はない	53	43.1%
6	特に決めていない	20	16.3%
7	その他	5	4.1%
回答者数(n)		n=123	100%
対象者数		133	-
無回答数		10	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数





#### 4.3.7 【問6】建物の解体についてのお考えについて

問6「問5の予定に関連し、建物の解体について、お考えを伺います。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

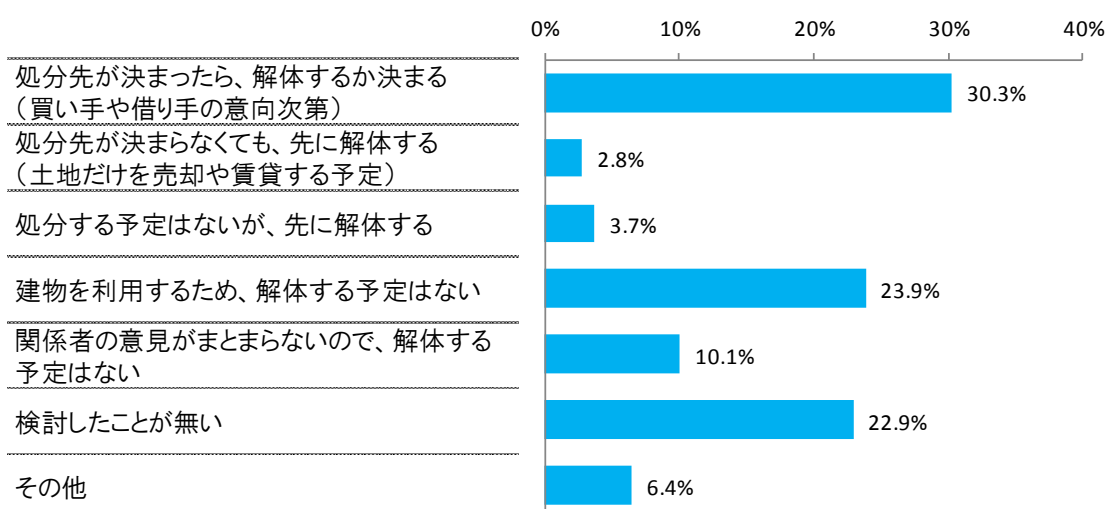
「処分先が決まったら、解体するか決まる(買い手や借り手の意向次第)」との回答が30.3%と最も多く、次いで「建物を利用するため、解体する予定はない」は23.9%であった。

「その他」では相続した者の意向に従う、調整区域の為どうにもならない、法律上できないなどの回答があった。

#### 【単一回答の設問】

問6	問5の予定に関連し、建物の解体について、お考えを伺います。 (1つだけに○)	回答数	割合
1	処分先が決まったら、解体するか決まる(買い手や借り手の意向次第)	33	30.3%
2	処分先が決まらなくても、先に解体する(土地だけを売却や賃貸する予定)	3	2.8%
3	処分する予定はないが、先に解体する	4	3.7%
4	建物を利用するため、解体する予定はない	26	23.9%
5	関係者の意見がまとまらないので、解体する予定はない	11	10.1%
6	検討したことが無い	25	22.9%
7	その他	7	6.4%
回答者数(n)		n=109	100%
対象者数		133	-
無回答数		24	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.8 【問 7】建物の近隣にお住まいの方に緊急連絡先を教えているか

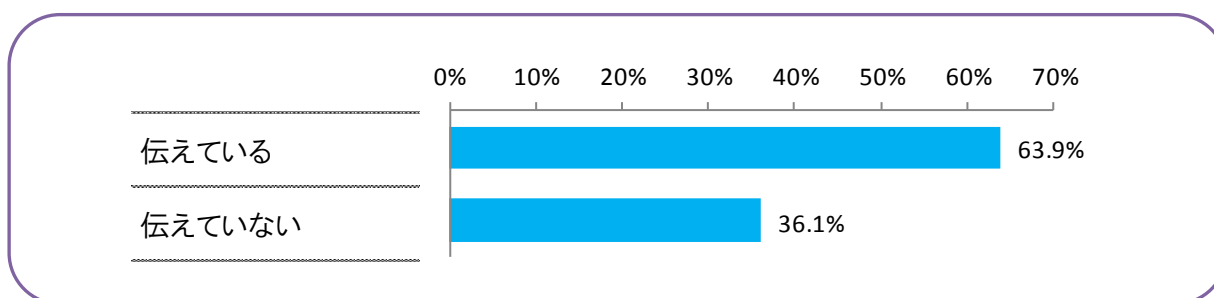
問 7「その建物の近隣にお住まいの方に、緊急連絡先を伝えていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「伝えている」が 63.9%であった。

##### 【単一回答の設問】

問7	その建物の近隣にお住まいの方に、緊急連絡先を伝えていますか。 (1つだけに○)	回答数	割合
1	伝えている	76	63.9%
2	伝えていない	43	36.1%
回答者数(n)		n=119	100%
対象者数		133	-
無回答数		14	-
無効数		0	-

回答者数 (n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



## 4.3.9 【問8】建物の現在の状況について

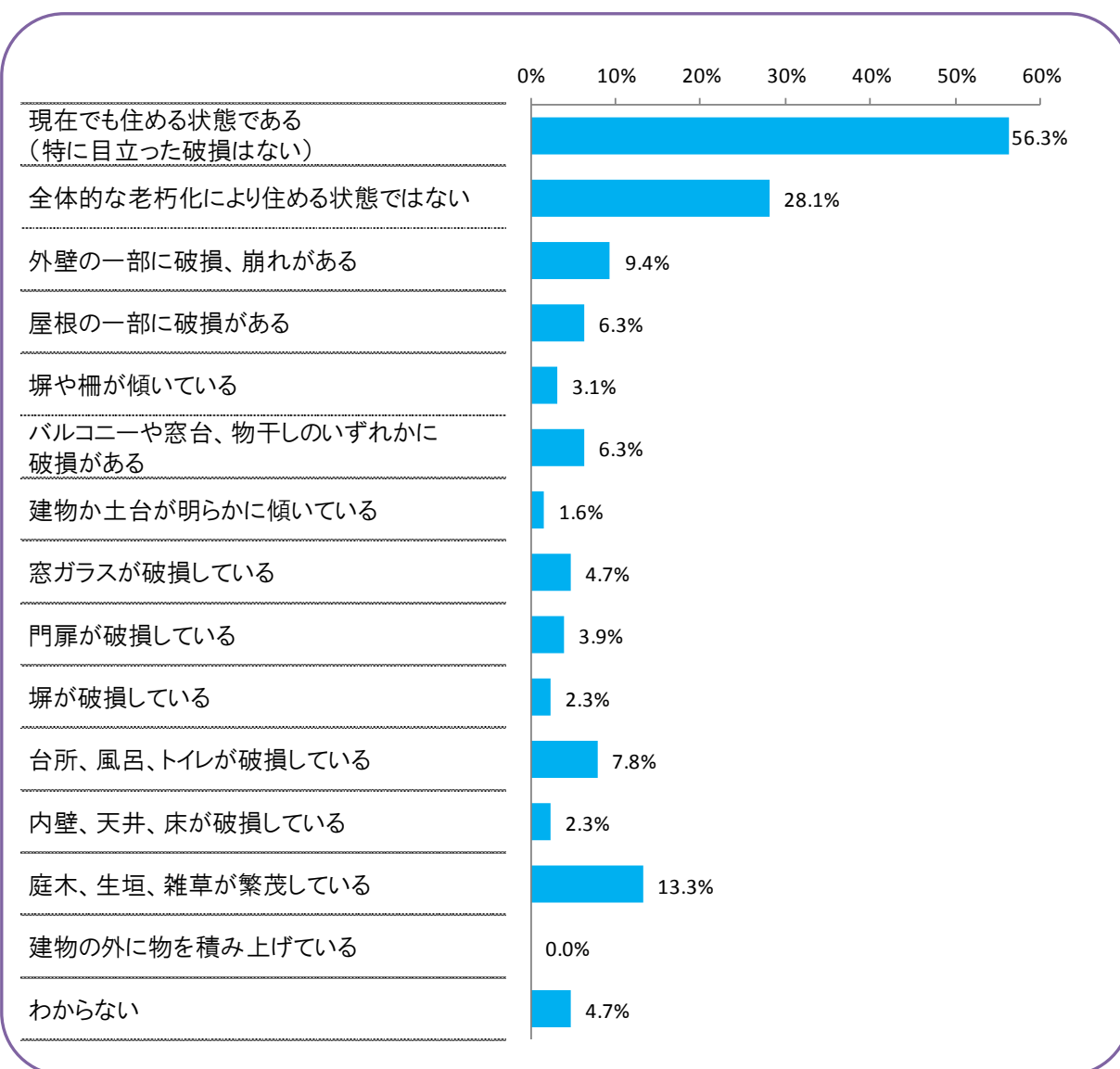
問8「建物は「現在どのような状況」ですか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）」が56.3%と最も多く、次いで「全体的な老朽化により住める状態ではない」は28.1%であった。

## 【複数回答の設問】

問8	建物は「現在どのような状況」ですか。(いくつでも○)	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)	72	56.3%
2	全体的な老朽化により住める状態ではない	36	28.1%
3	外壁の一部に破損、崩れがある	12	9.4%
4	屋根の一部に破損がある	8	6.3%
5	塀や柵が傾いている	4	3.1%
6	バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある	8	6.3%
7	建物か土台が明らかに傾いている	2	1.6%
8	窓ガラスが破損している	6	4.7%
9	門扉が破損している	5	3.9%
10	塀が破損している	3	2.3%
11	台所、風呂、トイレが破損している	10	7.8%
12	内壁、天井、床が破損している	3	2.3%
13	庭木、生垣、雑草が繁茂している	17	13.3%
14	建物の外に物を積み上げている	0	0.0%
15	わからない	6	4.7%
回答者数(n)		n=128	-
対象者数		133	-
無回答数		5	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



## 4.3.10 【問9】建物の見回りはしているか

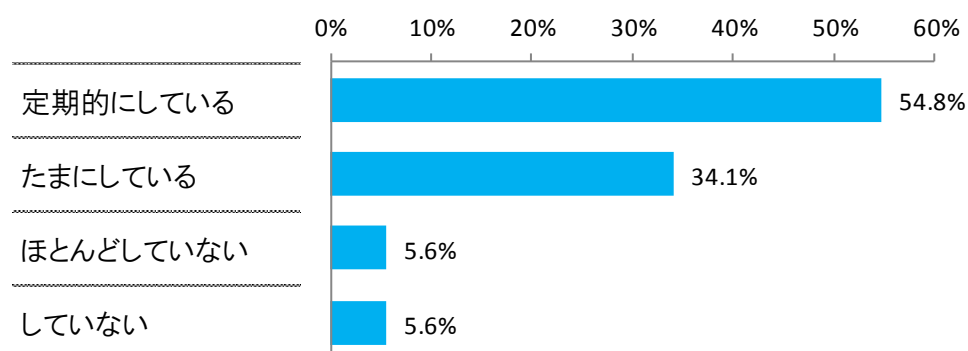
問9「建物の見回りはしていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「定期的に行っている」が54.8%で最も多く、次いで「たまに行っている」が34.1%であった。

## 【単一回答の設問】

問9	建物の見回りはしていますか。(1つだけに○) ※「見回り」は、郵便物の回収、家屋内の清掃や通風、破損等の異常個所の点検(水回り、雨漏り、ガラス割れ、塀、門扉)を行う程度とします。	回答数	割合
1	定期的に行っている	69	54.8%
2	たまに行っている	43	34.1%
3	ほとんどしていない	7	5.6%
4	していない	7	5.6%
回答者数(n)		n=126	100%
対象者数		133	-
無回答数		7	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.11 【問 10】維持管理をしていない理由について

(問 9 で「3. ほとんどしていない」「4. していない」と回答した方のみ)

問 10 「見回りが難しい理由や見回りをし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。

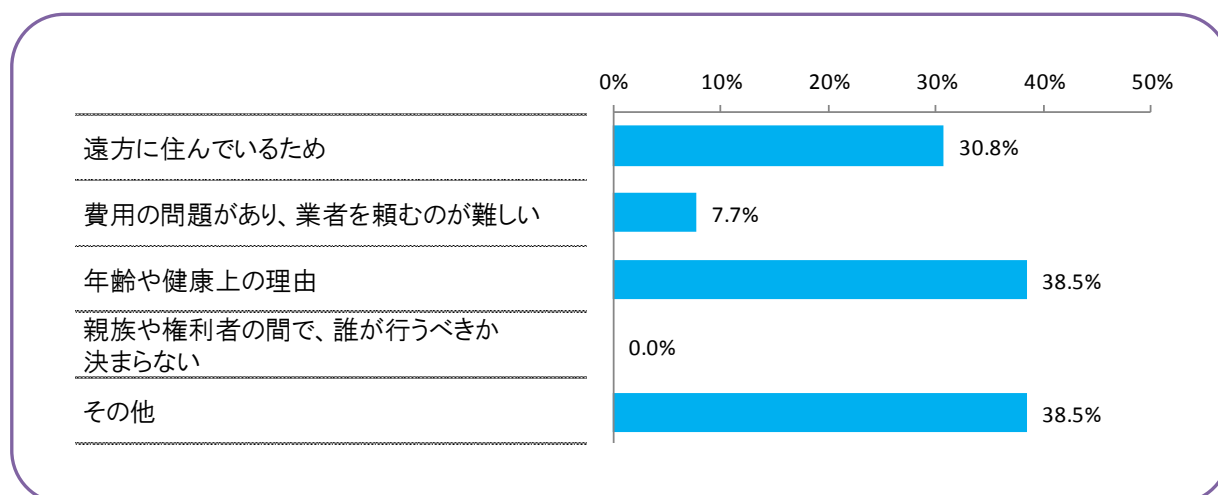
「年齢や健康上の理由」と「その他」が 38.5% で最も多かった。

「その他」は問題等が発生していないためや、時間がとれないなどの回答があった。

【複数回答の設問】

問10	問9で「3. ほとんどしていない」「4. していない」と回答された方に伺います。見回りが難しい理由や見回りをしていない理由を教えてください。(いくつでも○)	回答数	割合
1	遠方に住んでいるため	4	30.8%
2	費用の問題があり、業者を頼むのが難しい	1	7.7%
3	年齢や健康上の理由	5	38.5%
4	親族や権利者の間で、誰が行うべきか決まらない	0	0.0%
5	その他	5	38.5%
回答者数(n)		n=13	-
対象者数		14	-
無回答数		1	-
無効数		0	-

回答者数 (n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.12 【問 11】建物の見回りの頻度について

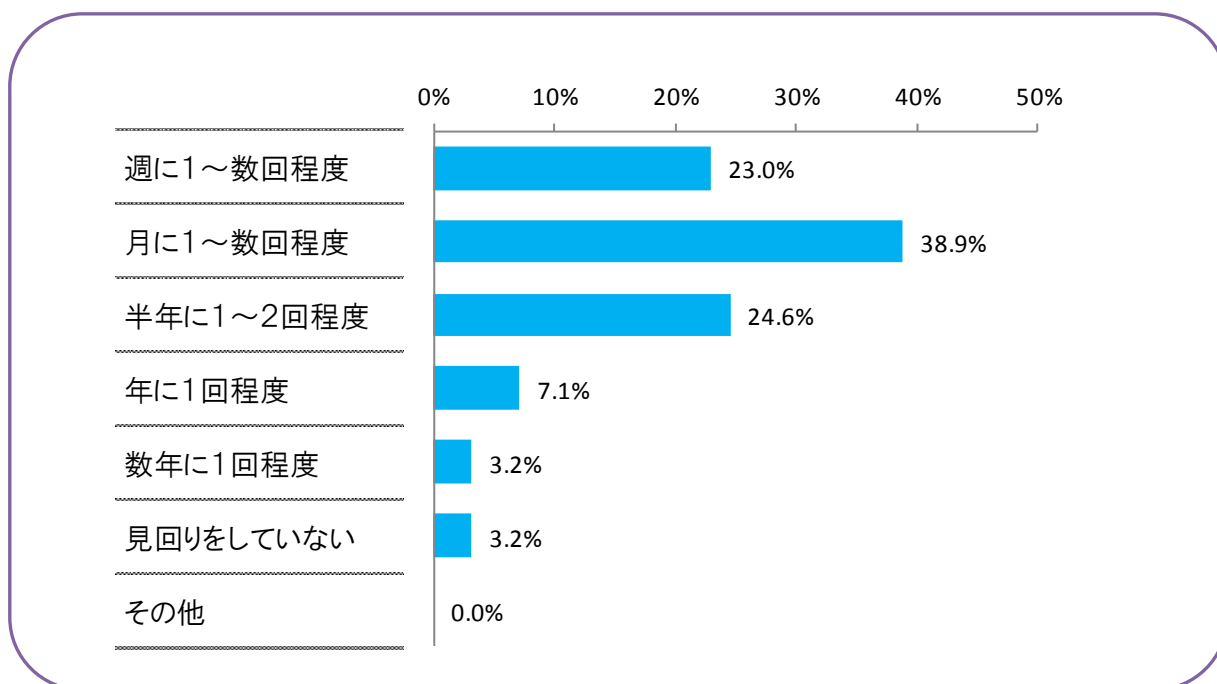
問 11 「建物の見回りの頻度はどのくらいですか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「月に1～数回程度」が38.9%と最も多く、次いで「半年に1～2回程度」は24.6%であった。

##### 【単一回答の設問】

問11	建物の見回りの頻度はどのくらいですか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	週に1～数回程度	29	23.0%
2	月に1～数回程度	49	38.9%
3	半年に1～2回程度	31	24.6%
4	年に1回程度	9	7.1%
5	数年に1回程度	4	3.2%
6	見回りをしていない	4	3.2%
7	その他	0	0.0%
回答者数(n)		n=126	100%
対象者数		133	-
無回答数		7	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.13 【問 9】建物の見回りはしているか×【問 11】建物の見回りの頻度(クロス集計)

問 9「建物の見回りはしていますか」、問 11「建物の見回り頻度はどのくらいですか」の回答についてクロス集計を行った。

回答の多い順に「定期的に行っている（月に1～数回程度）」、「定期的に行っている（週に1～数回程度）」「たまに行っている（半年に1～2回程度）」となった。

問9 \ 問11	週に1～ 数回程度	月に1～ 数回程度	半年に1～ 2回程度	年に1回 程度	数年に1回 程度	見回りをし ていない	その他	無回答	合計
定期的に行っている	23	35	7	1	1	0	0	2	69
たまに行っている	4	12	20	7	0	0	0	0	43
ほとんどしていない	0	2	2	0	2	1	0	0	7
していない	0	0	1	1	1	3	0	1	7
無回答	2	0	1	0	0	0	0	4	7
合計	29	49	31	9	4	4	0	7	133



## 4.3.14 【問 12】建物の見回りは誰がしているか

問 12「建物の見回りは誰がしていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

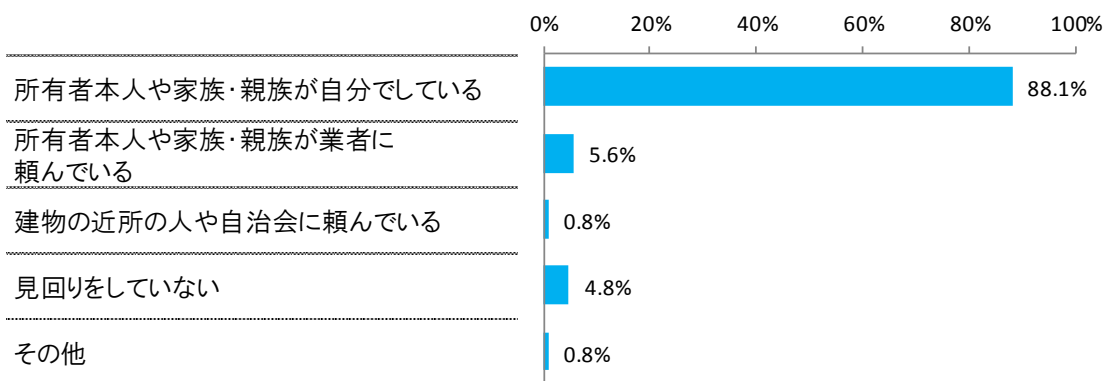
「所有者本人や家族・親族が自分でしている」が88.1%で最も多かった。

「その他」は成年後見人との回答であった。

## 【単一回答の設問】

問12	建物の見回りは誰がしていますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	所有者本人や家族・親族が自分でしている	111	88.1%
2	所有者本人や家族・親族が業者に頼んでいる	7	5.6%
3	建物の近所の人や自治会に頼んでいる	1	0.8%
4	見回りをしていない	6	4.8%
5	その他	1	0.8%
回答者数(n)		n=126	100%
対象者数		133	-
無回答数		7	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.15 【問 13】建物に異常が見つかった場合の対応について

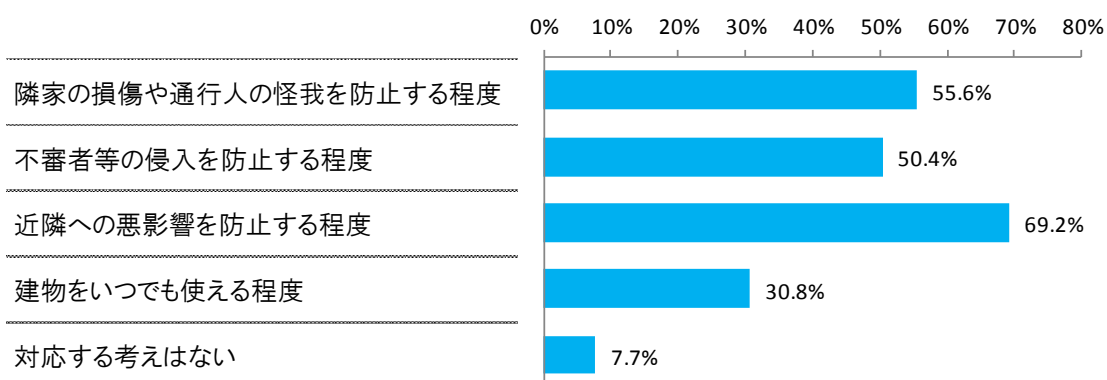
問 13「建物の異常が見つかった場合に、どの程度なら対応しようと思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「近隣への悪影響を防止する程度」が69.2%で最も多かった。

【複数回答の設問】

問13	建物の異常が見つかった場合に、どの程度なら対応しようと思いますか。 (いくつでも○)	回答数	割合
1	隣家の損傷や通行人の怪我を防止する程度 [例]屋根、瓦、雨どい、ベランダの落下、塀の倒壊などの防止	65	55.6%
2	不審者等の侵入を防止する程度 [例]門扉の倒壊、窓ガラスの割れ、玄関ドアの傾きなどへの対応	59	50.4%
3	近隣への悪影響を防止する程度 [例]ごみ等の散乱、害虫の発生、庭木の隣家へのはみだし、雑草の繁茂などへの対応	81	69.2%
4	建物をいつでも使える程度 [例]建物内の水回りの異常、雨漏りなどへの対応	36	30.8%
5	対応する考えはない	9	7.7%
回答者数(n)		n=117	-
対象者数		133	-
無回答数		16	-
無効数		0	-

回答者数（n）＝対象者数－無回答数－無効数



## 4.3.16 【問 14】庭木と雑草の手入れについて

問 14「庭木と雑草の手入れはどなたが行っていますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

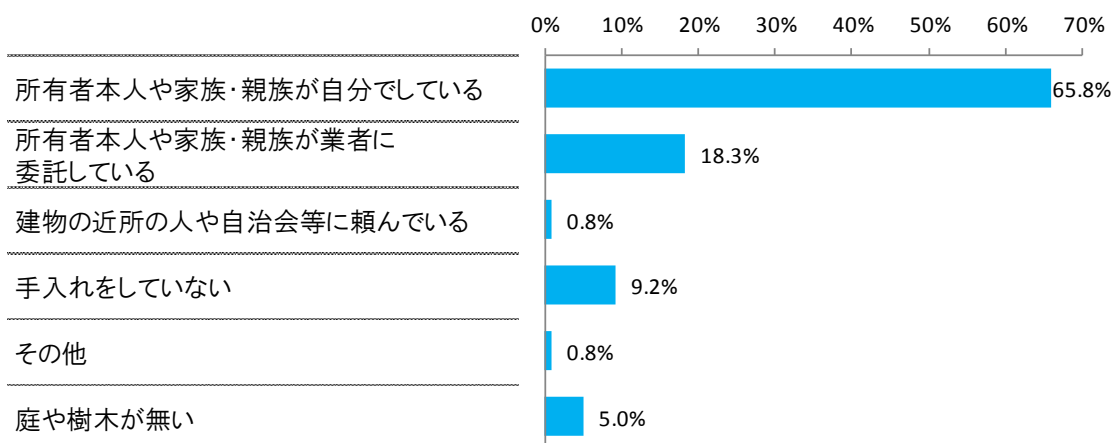
「所有者本人や家族・親族が自分でしている」が 65.8%で最も多かった。

「その他」は成年後見人が対応との回答であった。

## 【単一回答の設問】

問14	庭木と雑草の手入れはどなたが行っていますか。(1つだけに○) ※手入れの目安として、庭木の枝が隣家や道路にはみださないようにし、 かつ敷地内で木の葉や雑草が生い茂っていない状態にすることとして お答えください。	回答数	割合
1	所有者本人や家族・親族が自分でしている	79	65.8%
2	所有者本人や家族・親族が業者に委託している	22	18.3%
3	建物の近所の人や自治会等に頼んでいる	1	0.8%
4	手入れをしていない	11	9.2%
5	その他	1	0.8%
6	庭や樹木が無い	6	5.0%
回答者数(n)		n=120	100%
対象者数		133	-
無回答数		11	-
無効数		2	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.17 【問 15】庭木と雑草の手入れをしていない場合、その理由

(問 14 で「4. 手入れをしていない」と回答した方のみ)

問 15 「手入れ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。

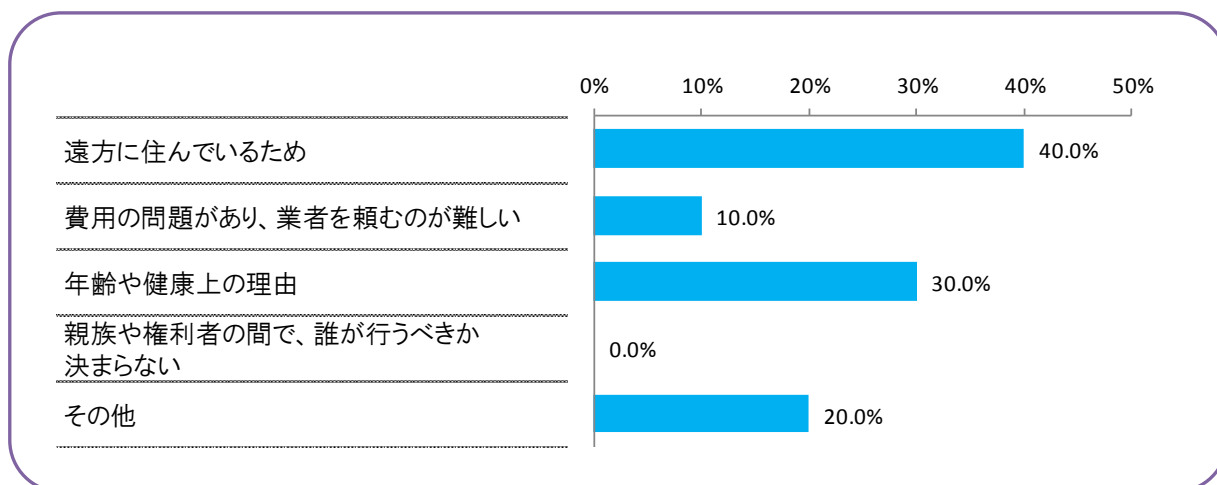
「遠方に住んでいるため」が 40.0% で最も多かった。

「その他」は介護等で時間が無いなどの回答があった。

【単一回答の設問】

問15	問14で「4. 手入れをしていない」と回答された方に伺います。手入れを行っていない理由を教えてください。(1つだけに○)	回答数	割合
1	遠方に住んでいるため	4	40.0%
2	費用の問題があり、業者を頼むのが難しい	1	10.0%
3	年齢や健康上の理由	3	30.0%
4	親族や権利者の間で、誰が行うべきか決まらない	0	0.0%
5	その他	2	20.0%
回答者数(n)		n=10	100%
対象者数		11	-
無回答数		0	-
無効数		1	-

回答者数 (n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



## 4.3.18 【問 16】建物でお困りの点、今後を考える上で心配していること

問 16「建物でお困りの点や、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。

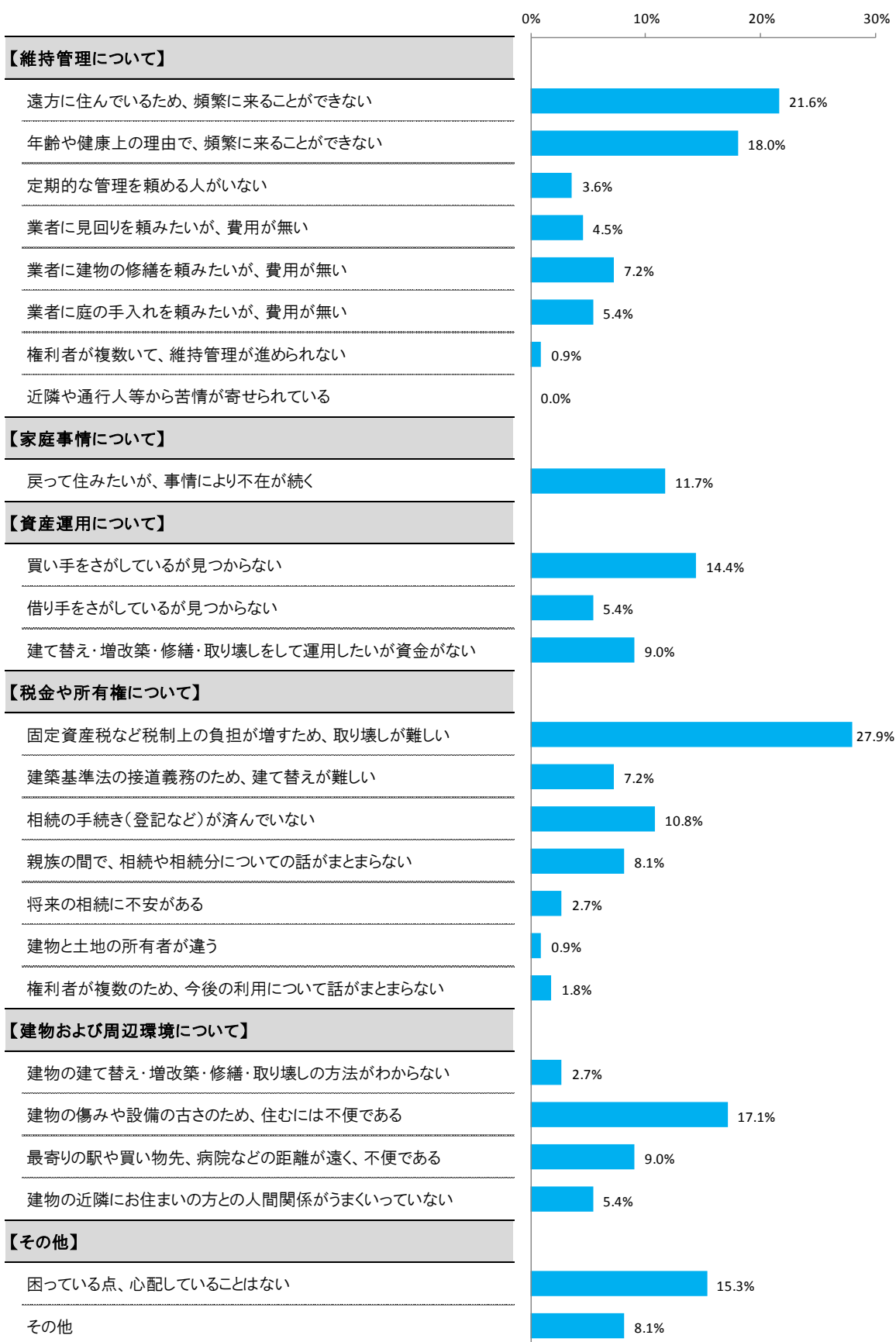
「固定資産税など税制上の負担が増すため、取り壊しが難しい」が27.9%で最も多かった。

「その他」では放火が心配、修繕・改築をする予定、どうしていいかわからないなどの回答があった。

## 【複数回答の設問】

問16	建物でお困りの点や、今後を考える上で「心配していること」はありますか。 (いくつでも○)	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	24	21.6%
2	年齢や健康上の理由で、頻繁に来ることができない	20	18.0%
3	定期的な管理を頼める人がいない	4	3.6%
4	業者に見回りを頼みたいが、費用が無い	5	4.5%
5	業者に建物の修繕を頼みたいが、費用が無い	8	7.2%
6	業者に庭の手入れを頼みたいが、費用が無い	6	5.4%
7	権利者が複数いて、維持管理が進められない	1	0.9%
8	近隣や通行人等から苦情が寄せられている	0	0.0%
【家庭事情について】			
9	戻って住みたいが、事情により不在が続く	13	11.7%
【資産運用について】			
10	買い手をさがしているが見つからない	16	14.4%
11	借り手をさがしているが見つからない	6	5.4%
12	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	10	9.0%
【税金や所有権について】			
13	固定資産税など税制上の負担が増すため、取り壊しが難しい	31	27.9%
14	建築基準法の接道義務のため、建て替えが難しい	8	7.2%
15	相続の手続き(登記など)が済んでいない	12	10.8%
16	親族の間で、相続や相続分についての話がまとまらない	9	8.1%
17	将来の相続に不安がある	3	2.7%
18	建物と土地の所有者が違う	1	0.9%
19	権利者が複数のため、今後の利用について話がまとまらない	2	1.8%
【建物および周辺環境について】			
20	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	3	2.7%
21	建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である	19	17.1%
22	最寄りの駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便である	10	9.0%
23	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	6	5.4%
【その他】			
24	困っている点、心配していることはない	17	15.3%
25	その他	9	8.1%
		回答者数(n)	n=111
		対象者数	133
		無回答数	22
		無効数	0

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



## 4.3.19 【問 17】空き家の地域活用への興味について

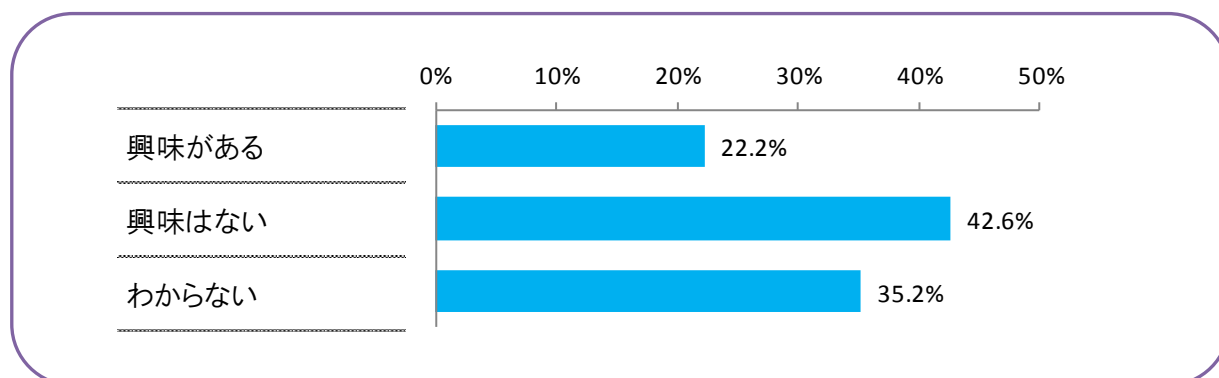
問 17「全国では、空き家を地域のために活用している事例がありますが、その物件を地域貢献のために「貸出す」ことに興味はありますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「興味はない」が 42.6%で最も多かった。

## 【単一回答の設問】

問17	全国では、空き家を地域のために活用している事例がありますが、その物件を地域貢献のために「貸出す」ことに興味はありますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	興味がある	24	22.2%
2	興味はない	46	42.6%
3	わからない	38	35.2%
回答者数(n)		n=108	100%
対象者数		133	-
無回答数		25	-
無効数		0	-

回答者数(n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.20 【問 18】地域活用に貸出す場合の使用用途について

(問 17 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

問 18 「どのような利用なら「貸出しても良い」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。

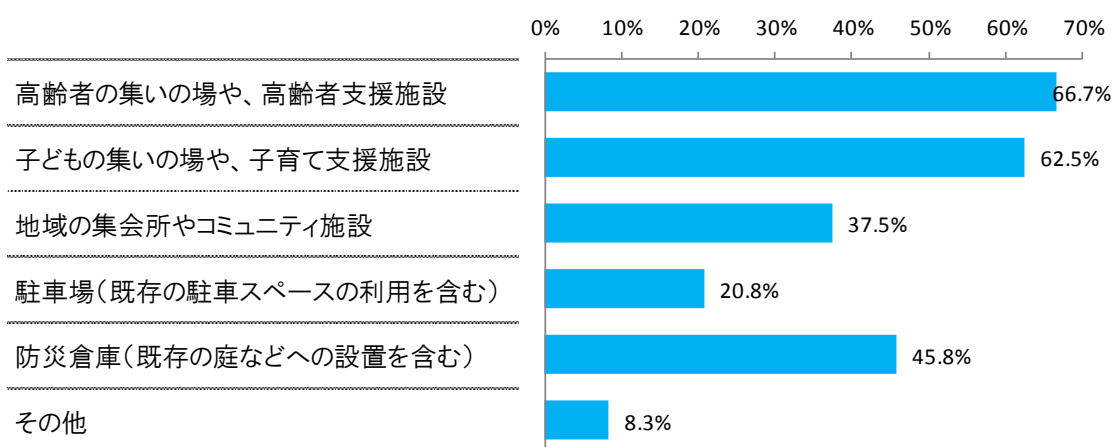
「高齢者の集いの場や、高齢者支援施設」66.7%と最も多く、次いで「子どもの集いの場や、子育て支援施設」は62.5%であった。

「その他」は住宅困窮者への貸し出し（市との賃貸契約）、管理していただけるならどのような形でもなどの回答があった。

【複数回答の設問】

問18	問17で「1. 興味がある」を選択された方に伺います。どのような利用なら「貸出しても良い」と思いますか。(いくつでも○)	回答数	割合
1	高齢者の集いの場や、高齢者支援施設	16	66.7%
2	子どもの集いの場や、子育て支援施設	15	62.5%
3	地域の集会所やコミュニティ施設	9	37.5%
4	駐車場(既存の駐車スペースの利用を含む)	5	20.8%
5	防災倉庫(既存の庭などへの設置を含む)	11	45.8%
6	その他	2	8.3%
回答者数(n)		n=24	-
対象者数		24	-
無回答数		0	-
無効数		0	-

回答者数 (n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数





## 4.3.21 【問 19】地域活用に貸出す場合の建物の改修等について

(問 17 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

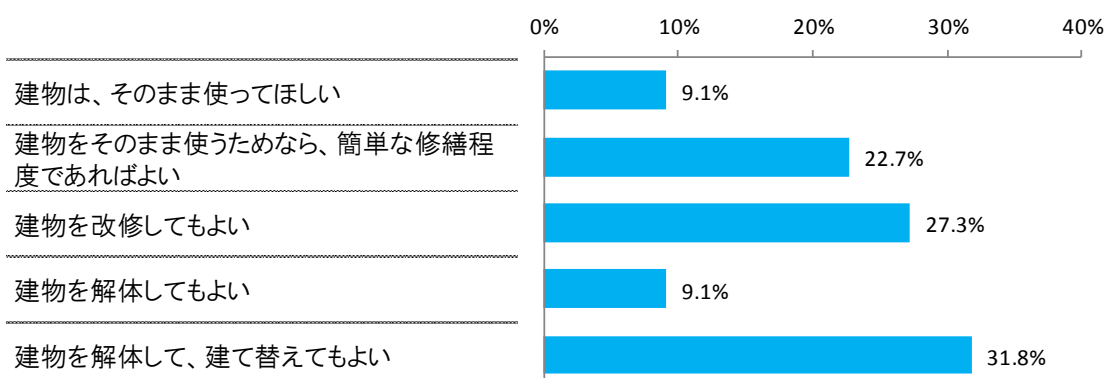
問 19 「問18のように利用する場合、法令上の制限や建物の状態から解体や改修が必要になる場合があります。建物に「どこまで手を加えてもよい」ですか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「建物を解体して、建て替えてもよい」が31.8%で最も多かった。

【単一回答の設問】

問19	問18のように利用する場合、法令上の制限や建物の状態から解体や改修が必要になる場合があります。建物に「どこまで手を加えてもよい」ですか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	建物は、そのまま使ってほしい	2	9.1%
2	建物をそのまま使うためなら、簡単な修繕程度であればよい	5	22.7%
3	建物を改修してもよい	6	27.3%
4	建物を解体してもよい	2	9.1%
5	建物を解体して、建て替えてもよい	7	31.8%
回答者数(n)		n=22	100%
対象者数		24	-
無回答数		0	-
無効数		2	-

回答者数 (n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.22 【問 20】地域活用に貸出す場合の費用負担について

(問 17 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

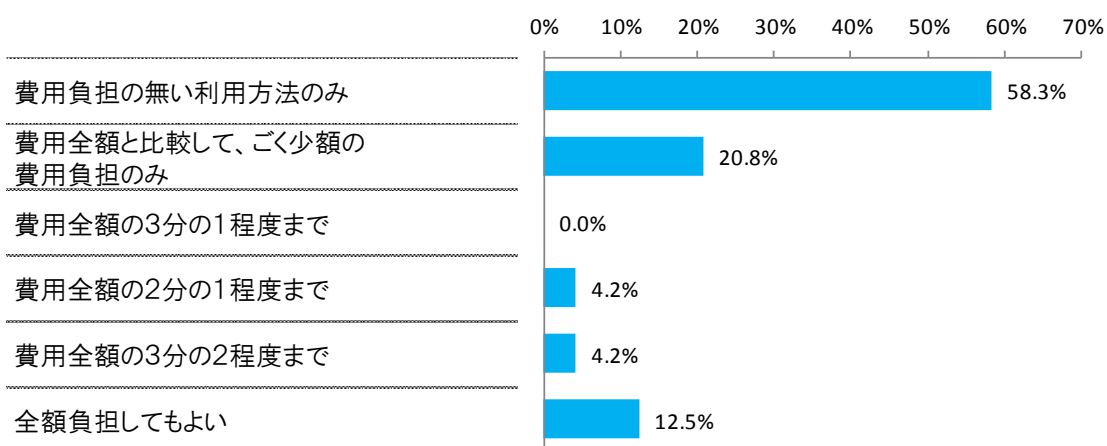
問 20「問19の費用について、所有者の負担はどの程度が妥当と思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「費用負担の無い利用方法のみ」が 58.3%で最も多かった。

【単一回答の設問】

問20	問19の費用について、所有者の負担はどの程度が妥当と思いますか。 (1つだけに○)	回答数	割合
1	費用負担の無い利用方法のみ	14	58.3%
2	費用全額と比較して、ごく少額の費用負担のみ	5	20.8%
3	費用全額の3分の1程度まで	0	0.0%
4	費用全額の2分の1程度まで	1	4.2%
5	費用全額の3分の2程度まで	1	4.2%
6	全額負担してもよい	3	12.5%
回答者数(n)		n=24	100%
対象者数		24	-
無回答数		0	-
無効数		0	-

回答者数 (n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



## 4.3.23 【問 18】用途×【問 19】建物の改修×【問 20】所有者の負担(クロス集計)

問 18 貸出す場合の用途、問 19 貸出す場合の改修等、問 20 貸出す場合の費用負担についてクロス集計を行った。

「費用負担無しで建物の改修等」、「費用負担無しで建替え」の回答が多くなる。

【問 20】 所有者の負担 (単一回答)	【問 18】用途 (複数回答)	【問 19】建物の改修(単一回答)					
		無し (n=2)	軽易修繕 (n=5)	改修 (n=6)	解体 (n=2)	建替え (n=7)	重複回答 (n=2)
無し (n=14)	高齢者施設	2	1	3		3	
	子育て施設	1		3		3	
	コミュニティ施設		1	2		2	
	駐車場					2	
	防災倉庫		1	2	1	1	
	その他					1	
ごく少額 (n=5)	高齢者施設		1	1		2	
	子育て施設			1		2	1
	コミュニティ施設		1			1	
	駐車場					1	
	防災倉庫		1			1	
	その他						
全体費用の 1/3程度 (n=0)	高齢者施設						
	子育て施設						
	コミュニティ施設						
	駐車場						
	防災倉庫						
	その他						
全体費用の 1/2程度 (n=1)	高齢者施設						1
	子育て施設						1
	コミュニティ施設						1
	駐車場						1
	防災倉庫						1
	その他						
全体費用の 2/3程度 (n=1)	高齢者施設					1	
	子育て施設						
	コミュニティ施設						
	駐車場						
	防災倉庫					1	
	その他						
全額 (n=3)	高齢者施設		1		1		
	子育て施設		1		1		
	コミュニティ施設				1		
	駐車場				1		
	防災倉庫				1		
	その他		1				

#### 4.3.24 【問 21】地域活用に貸出す場合の賃料について

(問 17 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

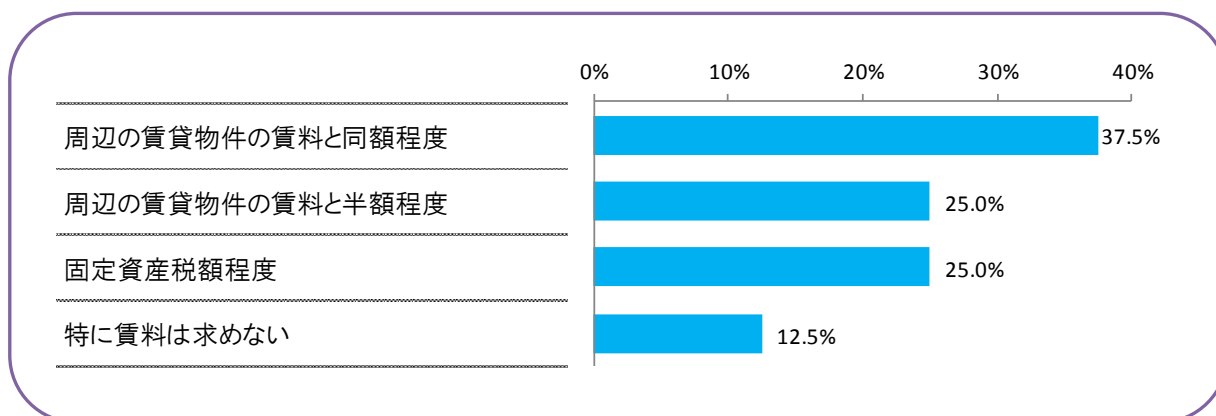
問 21 「どの程度の賃料なら、貸してもよいと思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「周辺の賃貸物件の賃料と同額程度」が 37.5%で最も多かった。

【単一回答の設問】

問21	どの程度の賃料なら、貸してもよいと思いますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	周辺の賃貸物件の賃料と同額程度	9	37.5%
2	周辺の賃貸物件の賃料と半額程度	6	25.0%
3	固定資産税額程度	6	25.0%
4	特に賃料は求めない	3	12.5%
回答者数(n)		n=24	100%
対象者数		24	-
無回答数		0	-
無効数		0	-

回答者数 (n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



## 4.3.25 【問 22】地域活用に貸出す場合の貸出期間について

(問 17 で「1. 興味がある」と回答した方のみ)

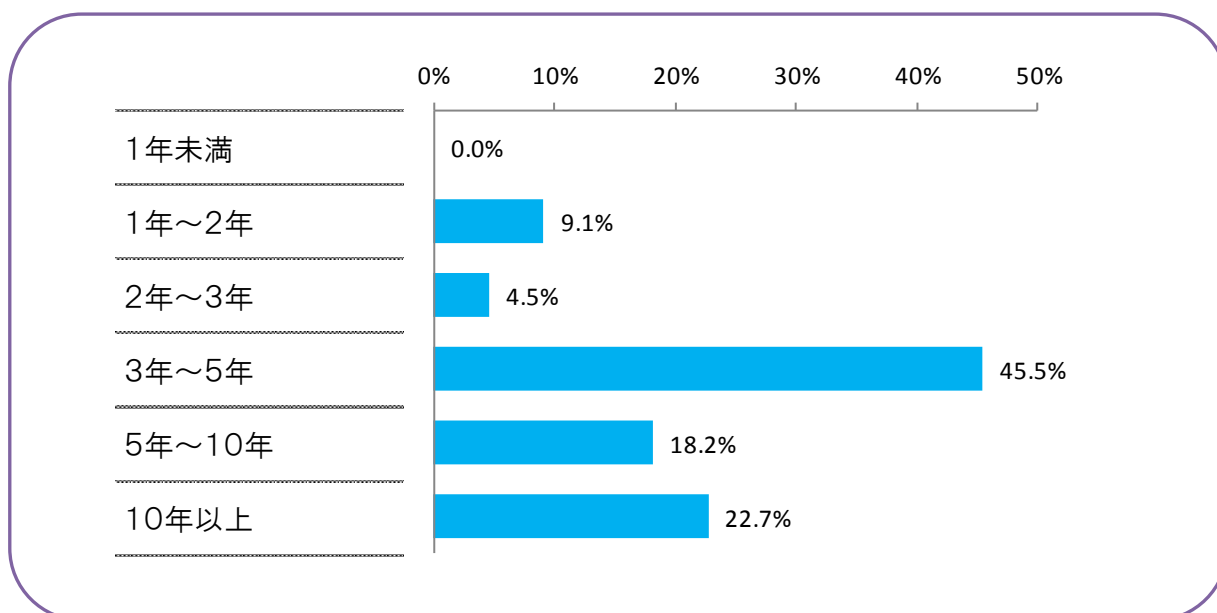
問 22 「どの程度の期間なら、貸してもよいと思いますか。」の回答について集計した結果は、次のとおりである。

「3年～5年」が45.5%で最も多かった。

【単一回答の設問】

問22	どの程度の期間なら、貸してもよいと思いますか。(1つだけに○)	回答数	割合
1	1年未満	0	0.0%
2	1年～2年	2	9.1%
3	2年～3年	1	4.5%
4	3年～5年	10	45.5%
5	5年～10年	4	18.2%
6	10年以上	5	22.7%
回答者数(n)		n=22	100%
対象者数		24	-
無回答数		2	-
無効数		0	-

回答者数 (n) = 対象者数 - 無回答数 - 無効数



#### 4.3.26 ご意見、ご要望

ご意見、ご要望を抜粋。(個人情報以外の原文をそのまま掲載)

- ・ 所有者本人は、仕事をしなくなったら、本物件に住みたいと思って購入したが、老齢になって膝、心臓が悪くなり、常に医療機関に通院しなければならなくなり、そのためには現住所を離れることができなくなりました。(病気のため歩行に困難な状態です)現在90才で、本物件の処置については、相続人である子供たちの処理に任せたいと思っています。期日に遅れて申し訳ありません。
- ・ 現在、修繕か、改築かを工務店の方と話し合いをしている所です
- ・ 建物の解体費用を補助してくれたら更地にしたい
- ・ 売却を希望しているのですが道路幅で住宅が建てられないので困っています。隣家に道路幅の買い受けの相談に何回か足を運んだのですがダメでした。電話相談済です。よろしくお願い致します
- ・ 以前に枝がはみ出していると市役所より連絡をいただいてしまったことがあります。あわてて枝を切りに行きましたが隣家の方がさらにはみ出していて、空き家だから不安を与えてしまったのだらうと思いました。できるだけ手を入れて、周囲の方にもご迷惑をおかけしないようにしたいとは思っておりますが、なかなか行き届きません。でも、思い出深い土地であり、家であり、維持できる間はそのままに訪れる場として残していきたいと思います。有効活用についても、このような思いよりしばらくは考えられません。何卒よろしくお願い致します。
- ・ ○永年両親にて居住していたが7年前母が徘徊等くりかえすようになり、一時病院に入院その後、介護付老人ホームへ入所した為、父が一人で居住していた。父も認知症のみとなり要介護となった為、一人住まいが出来なくなり、介護施設に入所、特養老人ホームに直近入所していたが今年に入り長期入院が続き老人ホーム退所。現在は病院に入院中。両親共に要介護5 ○建物の見回りは、仕事定年退職したので今まで以上に行なう予定 ○庭木で大きい木があり処理にこまっています
- ・ 建物の所有者は成年後見制度を利用しているため建物の処分については家庭裁判所の許可が必要となる。所有者は帰宅願望が強く、入院先の担当医との意見が合わないため入院が続いているが今後も建物の処分については本人の心身に与える影響が大きいと困難であると考えております。

- ・ 定期的に帰ってるので特に心配はないが、隣の畑の木が敷地内に伸びてきて雨どいや壁にあたって損傷しないが心配です。出来れば、伐採してほしいです。
- ・ 土地の面積が少ないため建てなおしが出来ずその為、買手が見つかりません
- ・ 不動産の売却を検討する場合、建ぺい率（40%）、容積率（80%）が半世紀以上変わることなくあまりに低いため、家の新築には50坪もの土地が必要で、購入需要のある層（若い家族）には、土地代が高くなりすぎ新陳代謝が進まない現状があります。東久留米に若い世代を増やすためにも戦略として建ぺい率、容積率の引き上げを早急に検討してもらいたいと感じています。
- ・ ○西東京でスタートした空き家会議に関心があります。市内に空き家対策のための市民が参加できるPJなどありますか？ ○東京オリンピック時の宿泊施設やシェアハウス（特に地方から出てくる女の子が安心して生活でき、合わせて生きていくための様々なスキルがつけられるような生活の場）など、具体化できないかと考えています。市の支援やサービスは使えますか？ ○それぞれの地域で不足しているもの必要なものが異なると思います。行政と市民が連携してできることが色々あると思います。○保育園が増えるのは良いですが、保育ママも増やすなど有効活用ができませんか。
- ・ 現在空き家状態ですが不動産業者に点検をお願いしています（毎月）何も不審なことは、現時点ではございません
- ・ ○建築基準法43条のただし書に関する許可について、居住している所有者は理解できているが、私のようにその様な「同意基準」「運用指針」は理解できていませんでした。所有者が違う土地に居住している方は「行政が説明する必要が重要です」「1年以上前に土地売却で契約しましたが」「隣地所有者、私は関係無い」この一言で前に進めないことはアンケートに回答しても同じです。○建築指導課等が個別に所有者に説明しないと理解出来ない。
- ・ ○近隣の集会所等、市の施設に利用等、市で運用して欲しい（買却したい）
- ・ 土地の一部が回転道路として指定されています。これは道路が行き止まりになっているためですが、道路の先が開通する見込みです。この場合に回転道路の指定がなくなれば売却が容易になると思っています。
- ・ 思い入れが強く、なかなか大きな決断ができません。早く売却し新しい家主にお渡しする方が良いのですが、もしかしたら戻って住むかもしれないなど、色々考えると決心できません。

- ・ 隣接している共有の土地（現在は使われていない共同井戸の土地）に何十年も以前に使われ始めた共同井戸のタンクと鉄塔が有ります。古くなると危険だと思い撤去したいと所有者達は思っています。しかし、共有の土地なの全員の所有者名が解りません。撤去するには全員の承諾が必要と聞きました。どうしたらよいのかとても困っています。どうぞよろしくお願い致します。
- ・ この建物の所有者は故人です。相続で合意がとれず 現在家庭裁判所で調停中です。土地を売り、売価を相続人で分配する方法が進んでいますが、土地の売価をどう決めるかで意見が合わないでいます。1人の相続人が代表で相続して実際に売れた金額を分配する方法が取れるといいのですが。売り易くしてほしいです。雑草は自治会に頼んで刈ってもらっています。近所には申し訳なく思っています。
- ・ 速やかに売却したいが、市道からの私道部分が30m以上であり建替不可物件となるようだ。よって買い手も少なく売却価格も非常に安くなるという事らしい。4m道路に接していても行政上の解釈及び数mの差で建替の可・不可になるのか納得しがたい。国・都・市が空家対策と言っても昔建てられた家屋の多数がこの状態では改善する事はむずかしい気がする。現状なら建物は充分使用できるので適正価格に近いなら速やかに売却したいが無理そうであきらめている。他に有効な手立てが有るようでしたら市として提案いただければ幸いです。
- ・ この様なアンケートは行政の施策を考える上で大変有効であると考えます。いろいろと考えさせられました。共有者の一人は●●に住む高齢の母です。もう一人は●●市であと10年近く働く予定の私（長男）です。娘と息子が東久留米市に戻る可能性もありますが、現在は活用方法を含めて未定です。公共のために活用することもオプションの1つだと思いました。具体的な回答がしづらい状況ですが、行政の方から情報をいただければ検討する価値はあることを実感しました。



## 5 空き家等評価

### 5.1 空き家等評価基準

#### 5.1.1 評価の目的

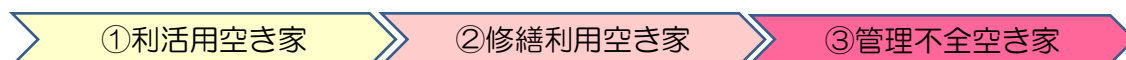
平成 28 年度に実施した「東久留米市空き家等実態調査業務委託」では、現地調査結果を基に、調査対象建物が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響も考慮した上で整理・統計を行い、空き家等評価基準策定による対応度分類を行った。

本業務では、前年度の評点に加え、建物登記簿情報から建築年の評点を加えて、改めて評価ランクの分類を行う。

なお、評価ランクの分類の対象とするのは、アンケート回答にて「居住している」等を除いた建物【405 件】とする。

#### 5.1.2 評価ランク

調査対象建物は、次の 3 つに大分類するものとする。



【①利活用空き家】……評点合計が 15 点以下の空き家等

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とする。

【②修繕利用空き家】……評点合計が 20 点以上 45 点以下の空き家等

建物の外観的不良は見受けられるが、建物修繕や敷地周辺を改善することで、利活用可能な状態になるものとする。基本的には、「利活用」と「管理不全」に分類されたもの以外がこれに分類される。

【③管理不全空き家】……評点合計が 50 点以上の空き家等

建物の外観的不良が目立ち、大幅な建物修繕もしくは建替えや建物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とする。ここに分類されるものが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」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、空き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

### <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

### <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

### <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

### <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

### <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

### <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

### <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

### <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

### <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物登記簿情報で整理した「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。

＜建物登記簿：建築年＞

n = 405

建築年	評点	件数	割合
昭和 45 年以前（～1970）	15	141	34.8%
昭和 46 年～昭和 56 年（1971～1981）	10	105	25.9%
昭和 57 年～平成 2 年（1982～1990）	5	51	12.6%
平成 3 年～平成 12 年（1991～2000）	0	23	5.7%
平成 13 年以降（2001～）	0	17	4.2%
（不明）	0～15	68	16.8%

## 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) 空き家の活用意向者

所有者アンケート【問 17】『全国では、空き家を地域のために活用している事例がありますが、その物件を地域貢献のために「貸出す」ことに興味はありますか』の設問から、「興味がある」と回答のあった空き家等を対象に評価分類を行う。

## 5.2 空き家等評価結果

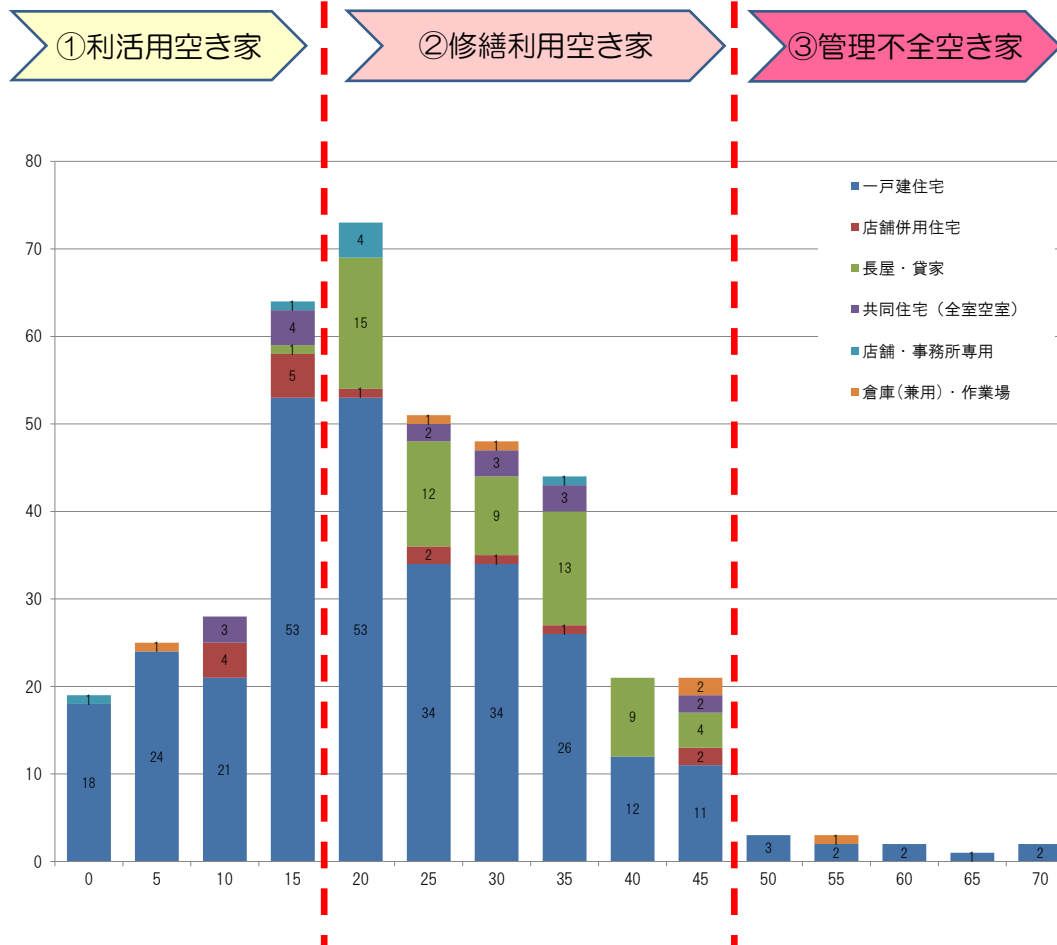
### 5.2.1 評価総点の分布と分類

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。

評価総点	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	計
件数	19	25	28	64	73	51	48	44	21	21	3	3	2	1	2	405
分類総数	136				258						11					405
	33.6%				63.7%						2.7%					100%

○建物の種類別内訳

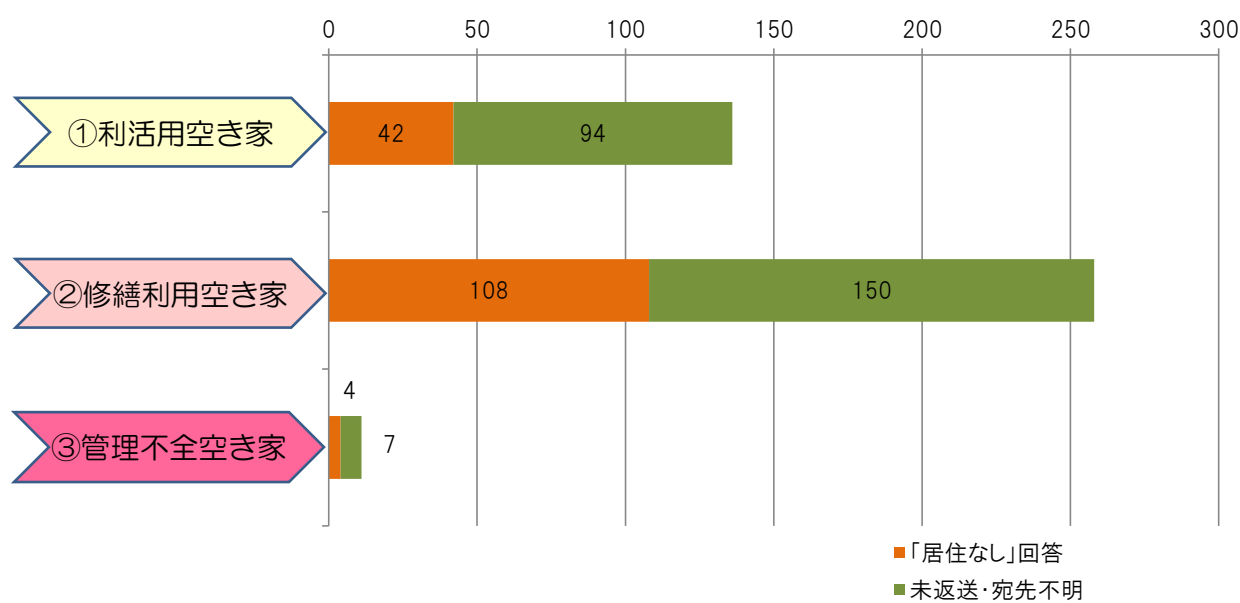
一戸建住宅	18	24	21	53	53	34	34	26	12	11	3	2	2	1	2	296
店舗併用住宅			4	5	1	2	1	1		2						16
長屋・貸家				1	15	12	9	13	9	4						63
共同住宅			3	4		2	3	3		2						17
店舗事務所専用	1			1	4			1								7
倉庫(兼用)・作業場		1				1	1			2		1				6



## 5.2.2 最終評価分類

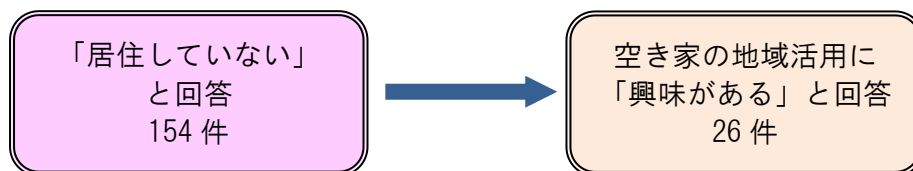
前述にて分類した評価総点を基に、所有者アンケートの回答状況により分類した判定結果は次のとおりである。

評価分類	「居住なし」回答		未返送・宛先不明		計	
①利活用空き家	42	10.4%	94	23.2%	136	33.6%
②修繕利用空き家	108	26.7%	150	37.0%	258	63.7%
③管理不全空き家	4	1.0%	7	1.7%	11	2.7%
計	154	38.0%	251	62.0%	405	100%

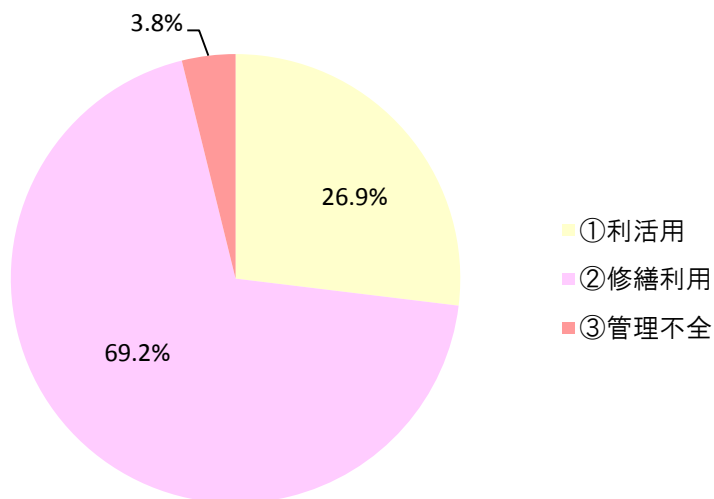


### 5.2.3 空き家の活用意向者

所有者アンケート【問 17】『全国では、空き家を地域のために活用している事例がありますが、その物件を地域貢献のために「貸出す」ことに興味はありますか』の設問から、「興味がある」と回答のあった空き家等【26件】を対象に評価分類を行う。



「興味がある」と回答	件数	割合
①利活用空き家	7	26.9%
②修繕利用空き家	18	69.2%
③管理不全空き家	1	3.8%
計	26	100%



## 6 空き家等実態調査総合報告書のまとめ

### 6.1 空き家等所有者アンケート調査のまとめ

所有者アンケート調査の概要は、以下の通りとなる。

#### <所有者アンケート対象数と実施結果>

- ✓ 平成 28 年度に実施した「東久留米市空き家等実態調査業務」で抽出された、推定空き家等【575 件】から、所有者アンケート発送までに新たに寄せられた空き家等情報、また経過観測、現地再調査を実施した結果を踏まえて、【518 件】を所有者アンケート調査対象数とした。
- ✓ 所有者アンケート調査対象数【518 件】から、所有者情報の調査を行い、発送可能対象建物数は【505 件】となる。
- ✓ 発送可能対象建物数【505 件】については、同一敷地内に複数所有または管理されている所有者に対して、アンケート調査票は 1 通での発送とするため、所有者アンケート発送数は【466 通】となる。
- ✓ 宛先不明による返送及び第 1 回発送時に登記簿情報不明確な箇所に対し、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく調査を行い、【109 通】を第 2 回として発送を行なった。
- ✓ 最終的に宛先不明による返送として、所有者の元にアンケートが届かなかった件数は【12 通】となった。
- ✓ 回答のあったアンケートは【245 通】となり、宛先不明による返送を除き、回答率は【54.0%】（245 通÷（466 通-12 通））となった。
- ✓ 回答のあった【245 通】の内、「居住していない」（空き家等）と回答のあったものは、【133 通】となり、建物数では【154 件】となった。
- ✓ 所有者アンケート調査の結果から、上記【154 件】に加えて、宛先不明による返送の【13 件】、アンケート回答のない【225 件】及び、所有者調査後発送不能対象数【13 件】を含めた【405 件】が空き家等対象件数となる。
- ✓ 「居住している」と回答のあったものは【112 通】となり、建物数では【113 件】となった。

- ✓ 「売却済みまたは解体済み（または売却先・解体が決定済み）」と回答のあったものは【21件（21通）】となった。

#### <所有者アンケート結果集計>

- ✓ 「所有者の年齢」では80歳以上の所有者が33.9%と全体の1/3を超え、75歳以上（後期高齢者）では45.7%と約半数となる。
- ✓ 「建物を利用しなくなった時期」について、「3年～5年」が32.5%で最も多く、「11年以上」空き家のままである建物は18.3%となった。
- ✓ 「空き家となったきっかけ」については、「病院や福祉施設などに入所した」が28.9%となり、次いで「相続により取得したが、居住する住宅が既にあった」が24.8%となった。
- ✓ 「空き家のままである理由」については、「固定資産税が増えるため、取り壊せない」が25.4%と最も多く、全体の1/4の所有者の回答を得た。一方で、現状維持のままである、「特に問題が起きていないので、今のままにするつもり」15.6%、「思い入れのある住宅なのでそのままにしている」が12.3%となった。
- ✓ 「維持管理の実施状況」については、「定期的に行っている」が54.8%と半数を超えた。「たまに行っている」を含めると88.9%となる。一方で、「していない」が5.6%となった。
- ✓ 「維持管理をしていない理由」としては、「年齢や健康上の理由」が38.5%と多く、その他の意見として、「問題等が発生していないため」、「時間がとれない」との理由もあった。
- ✓ 「建物でお困りの点、今後を考える上で心配していること」については、空き家のままである理由と同様に、「固定資産税など税制上の負担が増すため、取り壊しが難しい」が27.9%と最も多かった。次いで、「遠方に住んでいるため、頻繁に来ることができない」が21.6%となった。一方で、「困っている点、心配していることはない」は15.3%となった。
- ✓ 「地域貢献のために『貸出す』ことに興味はありますか」については「興味がある」が22.2%となり、建物数では【26件】となった。
- ✓ 貸出す場合の「使用用途」については、「高齢者支援施設」が66.7%と多くなった。



<空き家等評価>

- ✓ 「空き家等対象件数」【405 件】について、空き家等の評価を行った結果、管理不全の建物として対応等が必要と思われるものが、【11 件】 2.7%となった。
- ✓ 地域貢献のために『貸出す』ことに「興味がある」【26 件】のうち、【7 件】は「利活用空き家」と評価される建物である。

## 7 <参考資料>所有者アンケート「案内文」及び「調査票」

### 7.1 案内文(ご協力のお願い)

#### ～ 東久留米市空き家等実態調査アンケート ～ ご協力のお願い

日頃より、市政へのご理解ご協力を賜り、深く感謝いたします。

近年、社会問題となっている空き家については、人口減少などを背景に増加傾向であるとともに、老朽化による倒壊、ゴミの不法投棄や放火のおそれなど、管理不全による影響が懸念されています。

平成27年5月には『空家等対策の推進に関する特別措置法』が完全施行され、国および自治体が行き届く空き家対策の方向性が示されました。

そこで、東久留米市では空き家等の状態や棟数、分布状況を把握し、効果的な空き家対策のため、所有者などの方にアンケートを実施することになりました。

本アンケートは、平成28年9月から平成29年1月にかけて、道路からの外観目視による現地調査をし、日常的に人が居住していないと思われる建物(空き家)について、平成29年2月現在の登記簿を基本に把握した所有者など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すが、アンケート調査の趣旨をご理解され、回答にご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

平成29年10月 東久留米市長 並木 克巳

#### 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31日(火)までに**

郵便ポストへ投函ください。(切手不要です)

#### 回答の取り扱いについて

アンケート結果は、今後の施策検討の資料といたしますので、率直なご意見をお聞かせください。

また、ご記入いただいた住所等の個人情報については、東久留米市個人情報保護条例に基づき適切に取り扱うとともに、空き家についてのご連絡など、東久留米市が行う空き家等対策業務のために利用します。その他の目的では利用いたしません。

<問い合わせ先>  
東久留米市環境政策課生活環境係 TEL:042-470-7753(直通)  
受付時間 8:30~12:00 13:00~17:00(平日のみ)



## 7.2 アンケート調査票

～ 東久留米市 空き家等実態調査アンケート ～  
「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

町 丁目 番 号 ( 番 地 )

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。

～ アンケート記入にあたってのお願い ～

- 別紙「ご協力のお願い」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いいたします。

お願い

本アンケートでは、日常的に人が居住していないと思われる住宅を「空き家」としています。次のいずれかに該当する場合にはアンケートにお答えいただく必要はありません。該当するチェック欄に印をつけ、アンケートを返信してください。

- その建物が日常的に人が居住している（空き家ではない）
- その建物は共同住宅で、1世帯でも居住している入居者がいる
- その建物は売却済みまたは解体済み（または最近、売却先・解体が決定した）
- その建物が心当たりがない

本アンケートの回答者について教えてください。

ご住所

\_\_\_\_\_

ご氏名

\_\_\_\_\_

電話番号

\_\_\_\_\_

※ご近隣の方からの相談につき、市からのご連絡を円滑に行う為、ご記入にご協力ください。

本アンケートの回答者は、建物の所有者からみてどのような関係ですか  
(1つだけに○)

- 1. 所有者本人（1人で所有している）
- 2. 所有者本人（共有者がいる）
- 3. 所有者の配偶者
- 4. 所有者の子ども
- 5. 所有者の親
- 6. 所有者の親族（所有者からみた関係： \_\_\_\_\_）
- 7. その他のご関係者（ \_\_\_\_\_）

本アンケートは、建物の所有者を前提に作成しています。建物所有者でない方がご回答される場合は、建物所有者や建物を管理している方のお考えに近いものを選んでいただけますようご協力をお願いします。

～ 1 ～

### 所有者の方についてお聞かせください

**問1** 建物の所有者の方の年齢について、共有者の方も含めて教えてください。  
(いくつでも○)

- |           |             |           |           |
|-----------|-------------|-----------|-----------|
| 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. 亡くなっている | 11. わからない |           |

### 空き家となった時期をお聞かせください

**問2** 建物に、日常的に人が居住しなくなってから、どのくらい経ちますか。  
(1つだけに○)

- |            |          |          |           |
|------------|----------|----------|-----------|
| 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 |           |

### 空き家となった理由をお聞かせください

**問3** その建物が、「空き家となったきっかけ」は次のどれに該当しますか。  
(いくつでも○)

#### 【死亡・相続】

1. 住んでいた方(元所有者)が亡くなった(相続人が決まっていない)
2. 相続により取得したが、居住する住宅が既にあった

#### 【転居】

##### [A. 家庭の事情による転居]

3. 仕事の都合(転勤など)により転居した
4. 病院や福祉施設などに入所した
5. 家族や親族と同居したため転居した
6. 子の成長や家族の増加により、建物が手狭になった
7. 家族の減少により、建物が広くなった

選択項目は次のページにもあります。

**前のページからの選択項目の続きです。**

## 〔B. 建物の不便による転居〕

- 8. 建物が傷んでおり、住める状態でなくなった
- 9. 建物にバリアフリー設備がなく、使いにくくなった
- 10. 建物の管理が大変になった

## 〔C. 立地の不便による転居〕

## ≪C-1. 目的施設までの距離≫

- 11. 最寄りの駅までの距離が遠く、不便だった
- 12. 通勤・通学先までの距離が遠く、不便だった
- 13. 買い物先までの距離が遠く、不便だった
- 14. 病院や福祉施設までの距離が遠く、不便だった

## ≪C-2. 住宅周辺の環境≫

- 15. 近隣にお住まいの方との人間関係に問題があった
- 16. 日照や通風、騒音などの周囲の環境条件に問題があった
- 17. 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
- 18. 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
- 19. 街路灯が少ないために暗いなど、防犯面の不安があった
- 20. 地震や風水害などに対する地域の安全性に不安があった

## 【不動産】

- 21. 二次的住宅（別荘・別宅など）として取得したが、使用しなくなった
- 22. 資産運用として取得したため、当初から日常の使用がない
- 23. 一戸建て住宅を貸していたが、入居者がいなくなった
- 24. 共同住宅（アパート・マンション）であるが、入居者がいなくなった

## 【その他】

- 25. 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
- 26. その他 ( )
- 27. わからない



空き家のままである理由をお聞かせください

問4

その建物が、「空き家のままである理由」は次のどれに該当しますか。  
(いくつでも○)

【資産運用・費用】

1. 資産運用として、そのままにしてある
2. 賃貸したいが、借り手が見つからない
3. 売却したいが、買い手が見つからない
4. 建て直したいが、費用の問題がある
5. 増築したいが、費用の問題がある
6. 修繕・リフォームしたいが、費用の問題がある
7. 取り壊したいが、費用の問題がある

【法令制度】

8. 固定資産税が増えるため、取り壊せない
9. 建築基準法の接道義務のため、取り壊せない

【相続・権利関係】

10. 建物の相続について、親族間で意見がまとまらない
11. 建物の処分について、親族間で意見がまとまらない
12. 建物と土地の権利者が異なり、意見がまとまらない

【現状維持（利用見込みあり・理由なし）】

13. 現在の住まい、入院・入所先などから戻り、使用するつもり
14. 将来、家族・親族に贈与（相続）するつもり
15. 二次的住宅（別荘、別宅など）として、たまに使用するつもり
16. 思い入れのある住宅なので、そのままにしている
17. 特に問題が起きていないので、今のままにするつもり
18. 特別な理由は無い

【その他】

19. その他 ( )
20. わからない

## 建物の今後の予定をお聞かせください

**問5** その建物を処分する予定はありますか。(1つだけに○)

1. 現在、売却と賃貸の両方を募集している(または検討中)
2. 現在、売却で募集している(または検討中)
3. 現在、賃貸で募集している(または検討中)
4. なんらかの処分をしたいが、関係者の意見がまとまらない
5. 当面の間、処分の予定はない
6. 特に決めていない
7. その他 ( )

**問6** 問5の予定に関連し、建物の解体について、お考えを伺います。  
(1つだけに○)

1. 処分先が決まったら、解体するか決まる(買い手や借り手の意向次第)
2. 処分先が決まらなくても、先に解体する(土地だけを売却や賃貸する予定)
3. 処分する予定はないが、先に解体する
4. 建物を利用するため、解体する予定はない
5. 関係者の意見がまとまらないので、解体する予定はない
6. 検討したことが無い
7. その他 ( )

## 近隣の方との状況についてお聞かせください

**問7** その建物の近隣にお住まいの方に、緊急連絡先を伝えていますか。  
(1つだけに○)

1. 伝えている
2. 伝えていない

建物の現在の状況をお聞かせください

問8 建物は「現在どのような状況」ですか。(いくつでも○)

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. 全体的な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. 屋根の一部に破損がある
5. 塀や柵が傾いている
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. 庭木、生垣、雑草が繁茂している
14. 建物の外に物を積み上げている
15. わからない



## 維持管理の状況についてお聞かせください

- 問9** 建物の見回りはしていますか。(1つだけに○)  
 ※「見回り」は、郵便物の回収、家屋内の清掃や通風、破損等の異常個所の点検(水回り、雨漏り、ガラス割れ、塀、門扉)を行う程度とします。

1. 定期的に行っている

2. たまに行っている

3. ほとんどしていない

4. していない

問11へお進みください。

問10へお進みください。

(※この質問は、問9で「3」または「4」を選んだ方だけ、お答えください。)

- 問10** 問9で「3. ほとんどしていない」「4. していない」と回答された方に伺います。  
 見回りが難しい理由や見回りをしていない理由を教えてください。  
 (いくつでも○)

1. 遠方に住んでいるため

2. 費用の問題があり、業者を頼むのが難しい

3. 年齢や健康上の理由

4. 親族や権利者の間で、誰が行うべきか決まらない

5. その他 ( )

問11へお進みください。

- 問11** 建物の見回りの頻度はどのくらいですか。(1つだけに○)

1. 週に1～数回程度

2. 月に1～数回程度

3. 半年に1～2回程度

4. 年に1回程度

5. 数年に1回程度

6. 見回りをしていない

7. その他 ( )

- 問12** 建物の見回りは誰がしていますか。(1つだけに○)

1. 所有者本人や家族・親族が自分でしている

2. 所有者本人や家族・親族が業者に頼んでいる

3. 建物の近所の人や自治会に頼んでいる

4. 見回りをしていない

5. その他 ( )

**問 13**

建物の異常が見つかった場合に、どの程度なら対応しようと思いますか。  
(いくつでも○)

1. 隣家の損傷や通行人の怪我を防止する程度  
[例] 屋根、瓦、雨どい、ベランダの落下、塀の倒壊などの防止
2. 不審者等の侵入を防止する程度  
[例] 門扉の倒壊、窓ガラスの割れ、玄関ドアの傾きなどへの対応
3. 近隣への悪影響を防止する程度  
[例] ごみ等の散乱、害虫発生、庭木の隣家へのはみだし、雑草の繁茂などへの対応
4. 建物をいつでも使える程度  
[例] 建物内の水回りの異常、雨漏りなどへの対応
5. 対応する考えはない

**問 14**

庭木と雑草の手入れはどなたが行っていますか。(1つだけに○)  
※手入れの目安として、庭木の枝が隣家や道路へはみださないようにし、かつ敷地内で木の葉や雑草が生い茂っていない状態にすることとしてお答えください。

1. 所有者本人や家族・親族が自分でしている
2. 所有者本人や家族・親族が業者に委託している
3. 建物の近所の人や自治会等に頼んでいる
4. 手入れをしていない
5. その他 ( )
6. 庭や樹木が無い

**問 15 へ**

**「4」以外の回答の方は問 16 へお進みください**

(※この質問は、問 14 で「4」を選んだ方だけ、お答えください。)

**問 15**

問 14 で「4. 手入れをしていない」と回答された方に伺います。  
手入れを行っていない理由を教えてください。(1つだけに○)

1. 遠方に住んでいるため
2. 費用の問題があり、業者を頼むのが難しい
3. 年齢や健康上の理由
4. 親族や権利者の間で、誰が行うべきか決まらない
5. その他 ( )

**9ページ 問 16 へお進みください**

## 空き家でお困りの点、心配していることをお聞かせください

問 16 建物でお困りの点や、今後を考える上で「心配していること」はありますか。  
(いくつでも〇)

## 【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
2. 年齢や健康上の理由で、頻繁に来ることができない
3. 定期的な管理を頼める人がいない
4. 業者に見回りを頼みたいが、費用が無い
5. 業者に建物の修繕を頼みたいが、費用が無い
6. 業者に庭の手入れを頼みたいが、費用が無い
7. 権利者が複数いて、維持管理が進められない
8. 近隣や通行人等から苦情が寄せられている

## 【家庭事情について】

9. 戻って住みたいが、事情により不在が続く

## 【資産運用について】

10. 買い手をさがしているが見つからない
11. 借り手をさがしているが見つからない
12. 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

## 【税金や所有権について】

13. 固定資産税など税制上の負担が増すため、取り壊しが難しい
14. 建築基準法の接道義務のため、建て替えが難しい
15. 相続の手続き（登記など）が済んでいない
16. 親族の間で、相続や相続分についての話がまとまらない
17. 将来の相続に不安がある
18. 建物と土地の所有者が違う
19. 権利者が複数のため、今後の利用について話がまとまらない

## 【建物および周辺環境について】

20. 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
21. 建物の傷みや設備の古さのため、住むには不便である
22. 最寄り駅や買い物先、病院などの距離が遠く、不便である
23. 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

## 【その他】

24. 困っている点、心配していることはない

25. その他

空き家の活用についてお聞かせください

**問 17** 全国では、空き家を地域のために活用している事例がありますが、その物件を地域貢献のために「貸出す」ことに興味はありますか。(1つだけに○)

1. 興味がある

2. 興味はない

3. わからない

問 18 へお進みください

アンケート終了です  
最後に自由記載欄があります。

(※問 18～問 22 は、問 17 で「1」を選んだ方だけ、お答えください。)

**問 18** 問 17 で「1. 興味がある」を選択された方に伺います。どのような利用なら「貸出しても良い」と思いますか。(いくつでも○)

1. 高齢者の集いの場や、高齢者支援施設
2. 子どもの集いの場や、子育て支援施設
3. 地域の集会所やコミュニティ施設
4. 駐車場（既存の駐車スペースの利用を含む）
5. 防災倉庫（既存の庭などへの設置を含む）
6. その他

**問 19** 問 18 のように利用する場合、法令上の制限や建物の状態から解体や改修が必要になる場合があります。建物に「どこまで手を加えてもよい」ですか。(1つだけに○)

1. 建物は、そのまま使ってほしい
2. 建物をそのまま使うためなら、簡単な修繕程度であればよい
3. 建物を改修してもよい
4. 建物を解体してもよい
5. 建物を解体して、建て替えてもよい

問 20

問 19 の費用について、所有者の負担はどの程度が妥当と思いますか。  
(1つだけに○)

1. 費用負担の無い利用方法のみ
2. 費用全額と比較して、ごく少額の費用負担のみ
3. 費用全額の3分の1程度まで
4. 費用全額の2分の1程度まで
5. 費用全額の3分の2程度まで
6. 全額を負担してもよい

問 21

どの程度の賃料なら、貸してもよいと思いますか。(1つだけに○)

1. 周辺の賃貸物件の賃料と同額程度
2. 周辺の賃貸物件の賃料の半額程度
3. 固定資産税額程度
4. 特に賃料は求めない

問 22

どの程度の期間なら、貸してもよいと思いますか。(1つだけに○)

1. 1年未満
2. 1年～2年
3. 2年～3年
4. 3年～5年
5. 5年～10年
6. 10年以上

以上で、アンケートは終わりです。  
ご協力ありがとうございます。  
最後に自由記載欄があります。

次ページに自由記載欄があります。



■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ください。

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31日（火）までに**

郵便ポストへ投函してください。（切手不要です）

アンケート結果は、今後の施策検討の資料といたしますので、率直なご意見をお聞かせください。  
また、ご記入いただいた住所等の個人情報については、東久留米市個人情報保護条例に基づき適切に取り扱うとともに、空き家についてのご連絡など、東久留米市が行う空き家等対策業務のために利用します。その他の目的では利用いたしません。

＜問い合わせ先＞

東久留米市環境政策課生活環境係 TEL：042-470-7753（直通）  
受付時間 8：30～12：00 13：00～17：00（平日のみ）

21009

## 8 <参考資料>「現地調査手順書」及び「現地調査結果集計」

### 8.1 現地調査手順書の策定

#### 8.1.1 策定の目的

現地調査の実施に先立ち策定した現地調査手順書（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。以降の「【手順書】」と付く節にて、手順書の内容のうち、現地調査方法や調査票項目の解説等について抜粋して示す。

#### 8.1.2 「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、老朽度・危険度の判定、空き家等分布図作成等の一連の作業が含まれるものであるが、本書はあくまで、その一連作業のうち「現地調査」について規定する。

### 8.2【手順書】調査要件

#### 8.2.1 調査対象

本業務における現地調査の対象は「戸建て住宅」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、店舗兼用の戸建て住宅、事務所兼用の戸建て住宅、作業所兼用の戸建て住宅、長屋、共同住宅（全室空き室）、店舗・事務所専用、倉庫（兼用）、作業所

**【対象外】** 附属建物、共同住宅（全室空き室以外）、倉庫・物置（単独）、工場、新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）

ただし、間貸下宿の体であり、戸別郵便受けや電気メーターがない場合には、戸建住宅とみなし調査対象とする。また、「戸建て住宅」の体であり、建物用途が事務所専用や倉庫である場合には、外観目視のみでは判断できない。このような場合は、

◎ 屋根・壁に囲まれ、窓があり、人が出入りできる施錠可能な扉があることを大前提とし、それを調査対象（もしくは調査対象候補）として捉えるものとする。

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。

## 8.2.2 調査目的

作成された「空き家等現況調査票」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も備える。

## 8.3【手順書】現地調査事前

---

### 8.3.1 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
- ◎ 敷地には極力、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、対象が空き家等である為、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、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。

### 8.3.2 調査資料での留意点

現地調査の際に携帯する資料は、「空き家等であること」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、現況調査票では、住所が記載されていないもの（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。

### 8.3.3 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、悪天候により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。

## 8.4【手順書】現地調査必須事項等

---

### 8.4.1 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、年末年始（12/29～1/3）を除く）
- ◎ 午前9時00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。



#### 8.4.2 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。

また、市から貸与を受ける腕章の着用は必須とする。

#### 8.4.3 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。

- 調査対象建物位置図

平成 27 年度版東京都縮尺 1/2, 500 地形図を紙にて出力し、現地で「空き家等」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）が注記表示する図面。現地調査に際しては、「空き家等」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。

- 空き家等現況調査票

規定された調査票の白紙を携帯すること。調査時では、地図上の空き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。（万が一、紛失した際のリスク回避策として。）

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、耐水性の筆記具が推奨される。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必須とする。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他に、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。なお、業者委託では、その会社の社員証を公的身分証の代替とすることも可とする。

- 本業務契約書の写し、本業務概要

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ものとなる。これは、トラブルが予見される際に提示するのみ（第三者に受け渡さない）とする。

- 苦情対応窓口案内パンフレット

周辺住民より、周辺環境等の苦情申し入れがあった際に配布する。特に、業者委託で調査する場合にはその場で聴取せず、該当する市担当窓口へと誘導すること。

#### 8.4.4 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。特に下記については注意すること。

- 徒歩での移動に際しても、交通ルールを厳守すること。
- 路上や調査最中では喫煙しないこと。喫煙は公共等の灰皿設置場所のみとする。
- ゴミ等を路上等に捨てないこと。

#### 8.4.5 調査時の移動手段

現地調査時の移動手段は、長距離はバス、徒歩又は自転車を基本とし、下記事項に注意すること。

- 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

## 8.5【手順書】現地調査手順

### 8.5.1 現地調査実施の流れ

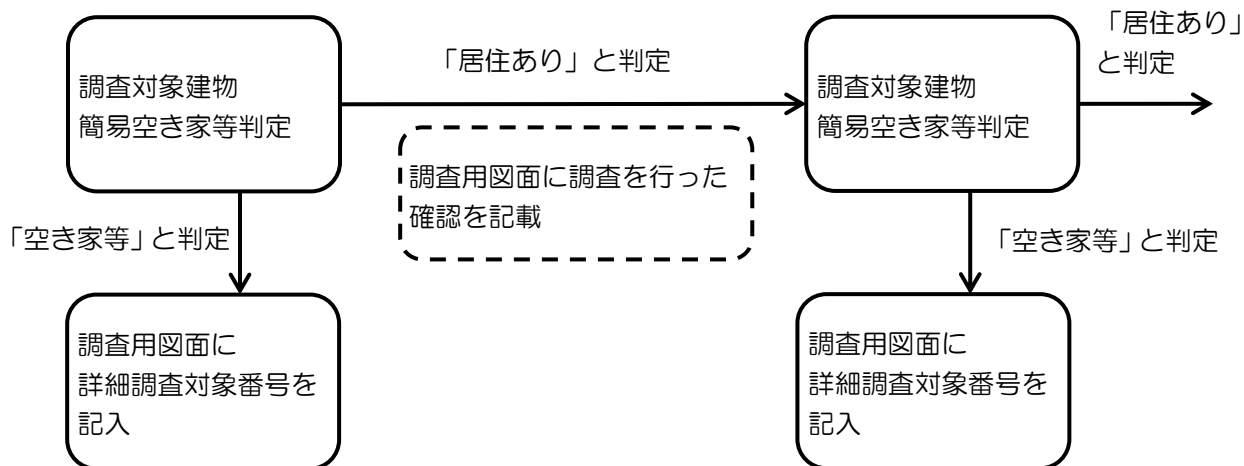
悉皆調査では、外観からの目視が可能な調査対象建物を1軒毎に、目視による「簡易空き家等判定」を行い、「空き家等」と判断した建物（詳細調査対象建物）については、調査用図面に該当箇所のNo（通し識別No）を記載する。また、「居住あり」「普段使用の形跡あり」の場合は調査用図面に調査を行った確認の記しを記載する。

詳細調査では、悉皆調査で「空き家等」と判断した建物（詳細調査対象建物）について再度、簡易空き家等判定を行い、空き家等と判断した場合は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、簡易空き家等判定を行いながら移動する事とする。

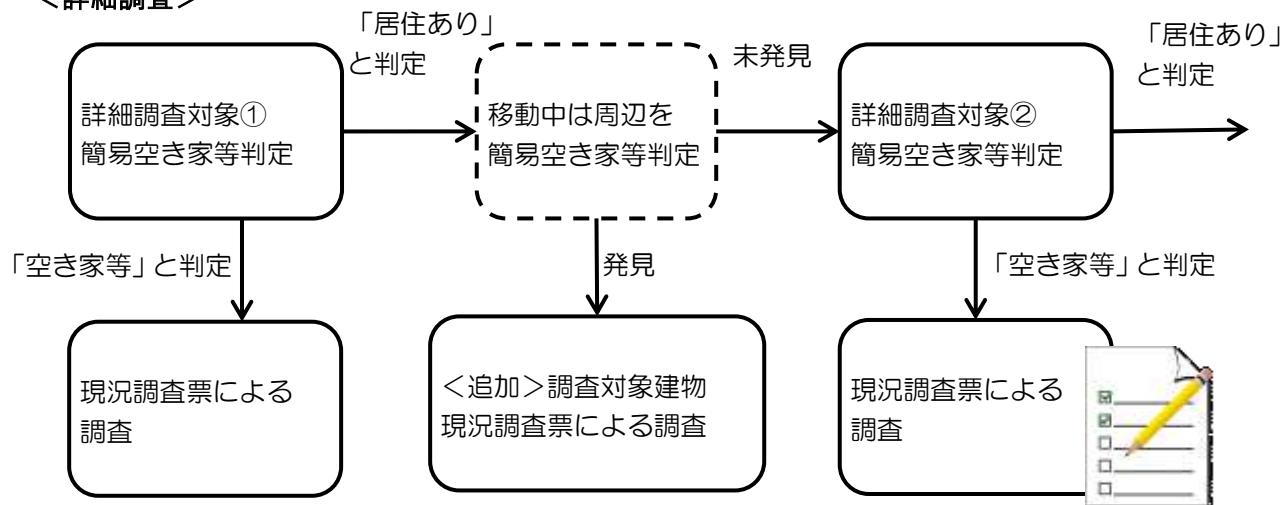
#### － 調査進行のイメージ －



##### < 悉皆調査 >



##### < 詳細調査 >



## 8.5.2 簡易空き家等判定

現地調査移動時に行う簡易的な空き家等判定は以下の基準により行う。

基準項目	空き家等判定基準
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 (新築売家(建売)を除く)
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
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、総合的に判断すること。また、本業務における調査では、「空き家等」と判断するよりも「居住あり」及び「調査対象外」と判断するケースが大部分を占める。

以下は、簡易空き家等判定の逆説的な意味合いで「居住あり」と判断できる基準を示す。

基準項目	「居住有」及び「調査対象外」と判断できる基準
①基本情報	
建物の種類	附属建物、共同住宅、倉庫・物置(単独)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

## 8.6【手順書】空き家等現況調査票

### 8.6.1 空き家等現況調査票

現地調査で記入を行う、「空き家等現況調査票」は以下の票を使用する。

空き家等現況調査票<敷地内には立ち入らないこと>		No	
		調査日	
		調査者	
<b>①基本情報</b>			
住所	東久留米市		
建物の種類	1~6⇒【調査対象】	1. 一戸建住宅	2. 兼用住宅（店舗等）
	【調査対象外】	4. 共同住宅（全室空室）	5. 店舗・事務所専用
		3. 長屋・貸家	6. 倉庫（兼用）・作業場
		附属建物、共同住宅、倉庫・物置（単独）、工場、新築売家（建売）、建物除却済み（空き地）	
構造	1. 木造	2. 非木造	3. 不明
階数（地上のみ）	1. 1階建	2. 2階建	3. 3階建以上
駐車スペース	1. なし	2. 1台	3. 2台以上
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
<b>②空家判定（初動） ※【調査終了】以外は③へ</b>			
1. 募集等の掲示 （看板、張紙等）	1. 「賃貸」掲示 → 【調査対象建物と判定】	2. 「売家」掲示 → 【調査対象建物と判定】	4. なし
2. 生活感	1. 洗濯物ある → 【調査終了】	2. 洗濯物がない	3. 天候不良
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. 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			
<b>③空家判定（外観）</b>			
1. 郵便受け	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
開けずに外観判断		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
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
6. 生活感	日用品・自転車・玩具等が	1. 見える	2. 見えるが長期放置のようである
	鉢植え・植栽が	1. ある	2. あるが手入れされていない
	自動車が	1. ある	2. あるが動きそうにない
		3. 見えない	3. ない
			3. ない
<b>④空家利活用現状</b>			
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
	5. 明らかに建物か土台が傾いている	4. バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	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	7. その他（ ）		
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
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
5. 門扉	1. あり（破損なし）	2. あるが破損している	3. なし
6. 塀	1. あり（破損なし）	2. あるが破損している	3. なし
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
	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
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
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			

## 8.6.2 全般

現地調査では、調査対象建物について空き家等現況調査票項目を調査していく。最初に、調査対象建物位置図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。

### 8.6.3 ①基本情報

◇ 住所、位置座標、用途地域、小中学校区、最寄駅、バス停留所、建物名称

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。『兼用住宅』は「店舗兼用住宅」「事務所兼用住宅」「作業場兼用住宅」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。

#### ◆ 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、『不可能』を選択。

### 8.6.4 ②空き家等判定(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。

◇ 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「8.7.1. 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

### 8.6.5 ③空き家等判定(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やのぞき窓から見て郵便物等が溜まっていることが確認される場合には『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」または「のぞき窓から数通のみと確認できる」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、廃屋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「廃屋ではない」「廃屋の可能性は低い」「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ようかを判断する。

#### ◆ 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。



## 8.6.6 ④空き家等利活用現状

◆ 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』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（もしくは数ヵ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とし、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）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。

## 8.7【手順書】住民対応、トラブル対応

### 8.7.1 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 「東久留米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き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、②～④の声掛けを積極的に行うこと。

### 8.7.2 周辺環境や市政に関する苦情

前述に伴う会話の流れで、周辺環境や市政に関する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 「東久留米市役所から、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 別紙「空き家の実態調査について」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。

### 8.7.3 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、別紙「空き家の実態調査について」、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。

### 8.7.4 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、後日、市担当者に報告すること。

## 8.8 現地調査結果集計(①基本情報)

### 8.8.1 調査区域及び空き家等率

「空き家等対象件数」【405 件】を、所在地別に集計した結果が次表となる。

(※建物数については、株式会社ゼンリン社製 Zmap-TOWN II (東京都東久留米市 2015) から市内の建物形状のあるものを抽出した。なお、公共公益施設・共同住宅・附属建物・無壁舎等含む。)

表：所在地別 内訳

所在地	建物数	空き家等対象件数	空き家率	所在地	建物数	空き家等対象件数	空き家率	所在地	建物数	空き家等対象件数	空き家率
上の原一丁目	36		0.0%	浅間町一丁目	474	6	1.3%	ひばりが丘団地	141		0.0%
上の原二丁目	94		0.0%	浅間町二丁目	698	19	2.7%	本町一丁目	403	6	1.5%
金山町一丁目	498	14	2.8%	浅間町三丁目	789	28	3.5%	本町二丁目	381	8	2.1%
金山町二丁目	644	5	0.8%	滝山一丁目	200	2	1.0%	本町三丁目	206	2	1.0%
学園町一丁目	526	14	2.7%	滝山二丁目	39		0.0%	本町四丁目	405	10	2.5%
学園町二丁目	517	1	0.2%	滝山三丁目	191	5	2.6%	前沢一丁目	494	2	0.4%
小山一丁目	349	6	1.7%	滝山四丁目	318	1	0.3%	前沢二丁目	400	9	2.3%
小山二丁目	304	4	1.3%	滝山五丁目	536	8	1.5%	前沢三丁目	690	13	1.9%
小山三丁目	574		0.0%	滝山六丁目	244		0.0%	前沢四丁目	441	4	0.9%
小山四丁目	324	7	2.2%	滝山七丁目	407	1	0.2%	前沢五丁目	622	8	1.3%
小山五丁目	519		0.0%	大門町一丁目	148	2	1.4%	南沢一丁目	550	13	2.4%
幸町一丁目	285	3	1.1%	大門町二丁目	150		0.0%	南沢二丁目	336	6	1.8%
幸町二丁目	473	13	2.7%	中央町一丁目	543	3	0.6%	南沢三丁目	569	4	0.7%
幸町三丁目	608	11	1.8%	中央町二丁目	326	9	2.8%	南沢四丁目	397	10	2.5%
幸町四丁目	274	3	1.1%	中央町三丁目	528	4	0.8%	南沢五丁目	416	4	1.0%
幸町五丁目	130		0.0%	中央町四丁目	397	6	1.5%	南町一丁目	560	8	1.4%
下里一丁目	521	10	1.9%	中央町五丁目	573	3	0.5%	南町二丁目	161		0.0%
下里二丁目	730	21	2.9%	中央町六丁目	346	6	1.7%	南町三丁目	290	1	0.3%
下里三丁目	482	4	0.8%	野火止一丁目	55		0.0%	南町四丁目	467	4	0.9%
下里四丁目	180		0.0%	野火止二丁目	456	4	0.9%	柳窪一丁目	247	1	0.4%
下里五丁目	545	7	1.3%	野火止三丁目	300	7	2.3%	柳窪二丁目	693	6	0.9%
下里六丁目	289	2	0.7%	八幡町一丁目	305	5	1.6%	柳窪三丁目	49		0.0%
下里七丁目	329	3	0.9%	八幡町二丁目	601	1	0.2%	柳窪四丁目	452	1	0.2%
新川町一丁目	407	5	1.2%	八幡町三丁目	558	3	0.5%	柳窪五丁目	244		0.0%
新川町二丁目	268	2	0.7%	氷川台一丁目	421	5	1.2%	弥生一丁目	322	2	0.6%
神宝町一丁目	517	9	1.7%	氷川台二丁目	785	4	0.5%	弥生二丁目	163	1	0.6%
神宝町二丁目	424	2	0.5%	東本町	313	4	1.3%				

合計	
建物数	31,647
空き家等対象件数	405
空き家等率	1.28%

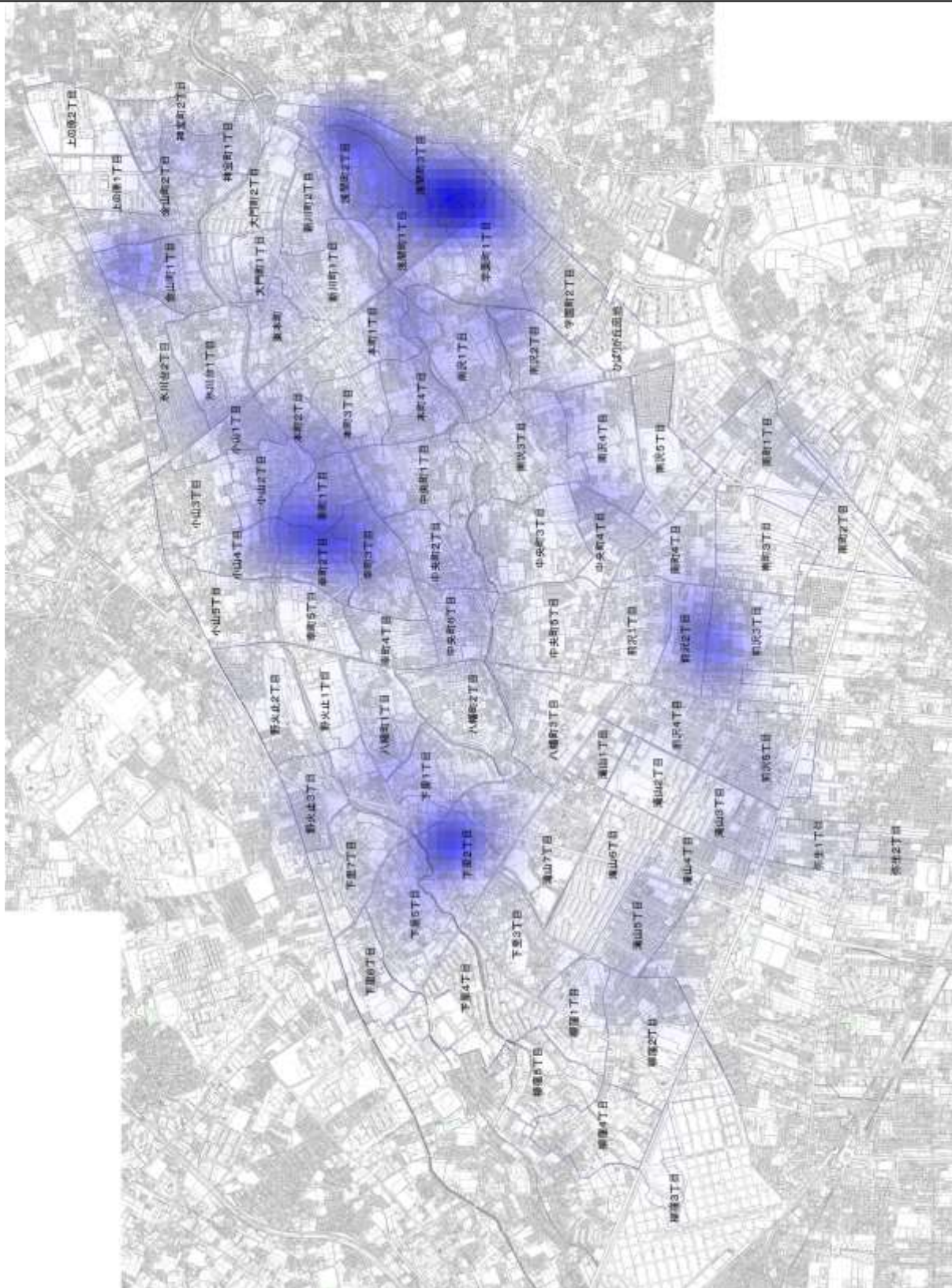
浅間町三丁目 (3.5%) が唯一 3.0%を超える空き家等率となる。





図：空き家等分布密度推定図

空間統計解析によるカーネル密度推定法による密度地図。青色が濃くなるほど空き家等の分布密度が高くなる。



### 8.8.2 【図上調査結果】用途地域

現地調査対象において、用途地域別に集計した結果が次表となる。

表：用途地域 内訳

n = 405

	用途地域					
	第一種 低層住居	第二種 低層住居	第一種 中高層住居	第二種 中高層住居	第一種 住居	第二種 住居
件数	339	2	11	18	4	7
割合	83.7%	0.5%	2.7%	4.4%	1.0%	1.7%
	準住居	近隣商業	商業地域	準工業	工業	工業専用
	件数	2	8	3	11	
割合	0.5%	2.0%	0.7%	2.7%		

※集計用参考データ：国土交通省国土政策課国土情報課 HP 国土数値情報ダウンロードサービス

用途地域データ（データ作成年度：平成 23 年度）

※集計上、若干の位置のずれあり

### 8.8.3 【図上調査結果】接道間口・隣接道路幅員

「接道（間口）」「隣接道路幅員」について集計した結果が次表となる。

「隣接道路幅員」「接道（間口）」については、ゼンリン住宅地図上にて簡易的な図上計測を行った。住宅地図に表現される道路や家屋の建ち並びから判断して計測しているため、道路台帳図上、公図上での道路幅員や間口と異なる場合がある。また、接道（間口）については、住宅地図上からは無道路地、旗竿地の判断が難しいため、あくまで参考程度となる。

表：接道間口 内訳

n = 405

接道間口	件数	割合
2m未満	17	4.2%
2m以上	388	95.8%

表：隣接道路幅員 内訳

n = 405

隣接道路幅員	件数	割合
4m未満	138	34.1%
4m以上	267	65.9%

## 【図上調査結果】 小中学校区

現地調査対象において小中学校区別に集計した結果が次表となる。

表：小学校区 内訳 n=405

小学校	空き家等 対象件数	内、管理不全 空き家件数
小山小学校	29	0
下里小学校	4	0
神宝小学校	11	0
第一小学校	42	1
第二小学校	64	2
第三小学校	39	2
第四小学校	2	0
第五小学校	58	1
第六小学校	26	1
第七小学校	31	1
第九小学校	33	1
第十小学校	6	1
南町小学校	34	1
本村小学校	26	0

表：中学校区 内訳 n=405

中学校	空き家等 対象件数	内、管理不全 空き家件数
久留米中学校	82	1
下里中学校	40	2
大門中学校	64	2
中央中学校	51	3
西中学校	46	2
東中学校	39	1
南中学校	83	0

※集計用参考データ：

国土交通省国土政策課国土情報課 HP

国土数値情報ダウンロードサービス

小学校区データ（データ作成年度：平成 22 年度）及び

中学校区データ（データ作成年度：平成 25 年度）

### 8.8.4 【図上調査結果】最寄駅

現地調査対象において、最寄駅別に集計した結果が次表となる。

表：最寄駅 内訳

最寄駅	距離	空き家等対象件数
東久留米駅	200m圏内	1
	500m圏内	26
	1km圏内	102
	2km圏内	99

最寄駅	距離	空き家等対象件数
ひばりヶ丘駅	500m圏内	14
	1km圏内	20
	2km圏内	3

最寄駅	距離	空き家等対象件数
小平駅	2km圏内	32

最寄駅	距離	空き家等対象件数
清瀬駅	1km圏内	5
	2km圏内	17

最寄駅	距離	空き家等対象件数
花小金井駅	2km圏内	30

※東久留米駅優先で計上（重複計上なし）

表：距離別 内訳 n=405

距離	空き家等対象件数
200m圏内	1
500m圏内	40
1km圏内	127
2km圏内	181
2km以上	56

※距離は直線距離による計測

### 8.8.5 【図上調査結果】バス停留所

現地調査対象において、バス停留所までの距離別に集計した結果が次表となる。

表：距離別 内訳 n=405

距離	空き家等対象件数
50m圏内	9
100m圏内	27
200m圏内	93
500m圏内	197
1km圏内	79

※集計用参考データ：国土交通省国土政策課国土情報課 HP 国土数値情報ダウンロードサービス  
バス停留所データ（データ作成年度：平成 22 年度）

※距離は直線距離による計測

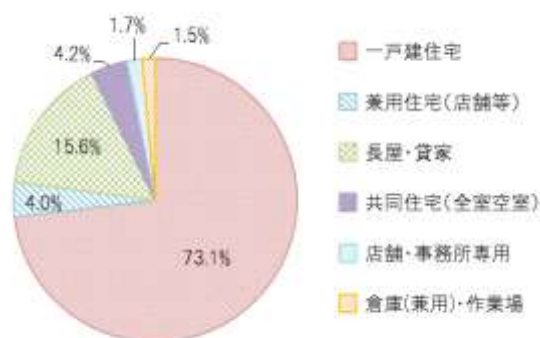


### 8.8.6 【現地調査結果】 建物の種類

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73.1%が「一戸建住宅」、全体の4.0%が「兼用住宅（店舗等）」であった。

建物の種類		件数	割合
1	一戸建住宅	296	73.1%
2	兼用住宅(店舗等)	16	4.0%
3	長屋・貸家	63	15.6%
4	共同住宅(全室空室)	17	4.2%
5	店舗・事務所専用	7	1.7%
6	倉庫(兼用)・作業場	6	1.5%
計		405	100%

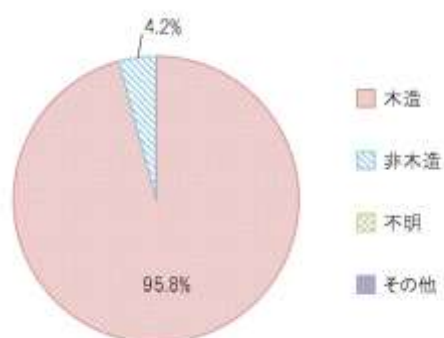


### 8.8.7 【現地調査結果】 構造・階数

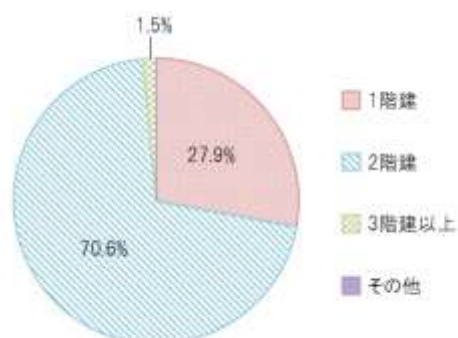
調査票項目「構造」「階数」について集計した結果は、次のとおりである。

構造別では全体の95.8%が「木造」、階数別では全体の70.6%が「2階建」であった。

構造		件数	割合
1	木造	388	95.8%
2	非木造	17	4.2%
3	不明	0	0.0%
4	その他	0	0.0%
計		405	100%



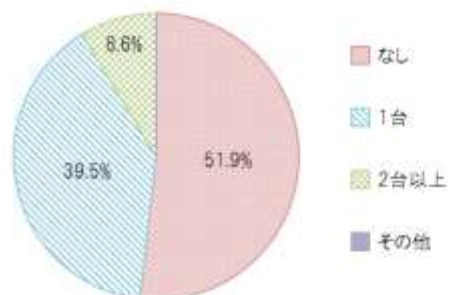
階数(地上のみ)		件数	割合
1	1階建	113	27.9%
2	2階建	286	70.6%
3	3階建以上	6	1.5%
4	その他	0	0.0%
計		405	100%



### 8.8.8 【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き家等が51.9%であった。

駐車スペース		件数	割合
1	なし	210	51.9%
2	1台	160	39.5%
3	2台以上	35	8.6%
4	その他	0	0.0%
計		405	100%



### 8.8.9 【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)	241	59.5%
2	一部可能(1面から2面以下)	158	39.0%
3	目視確認不可能	6	1.5%
計		405	100%



## 8.9 現地調査結果集計(②空き家等判定(初動))

### 8.9.1 【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 93.6%となり、明らかな空き家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	「賃貸」掲示	9	2.2%
2	「売家」掲示	16	4.0%
3	上記以外の空き家を連想させる掲示	1	0.2%
4	なし	379	93.6%
計		405	100%



### 8.9.2 【現地調査結果】 生活感(洗濯物の有無)

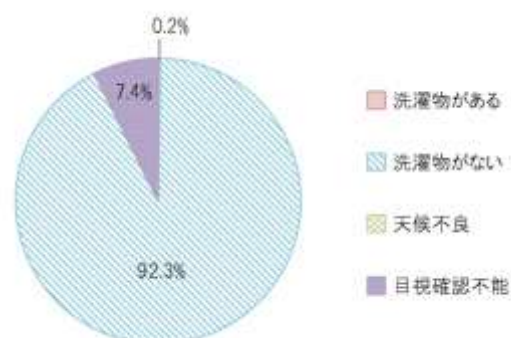
調査票項目「生活感(洗濯物の有無)」について集計した結果は、次のとおりである。

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「空き家等でない」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 30 件あった。

「洗濯物がある」の 1 件については、放置されているものと見られた。

生活感(洗濯物の有無)		件数	割合
1	洗濯物がある	1	0.2%
2	洗濯物がない	374	92.3%
3	天候不良	0	0.0%
4	目視確認不能	30	7.4%
計		405	100%

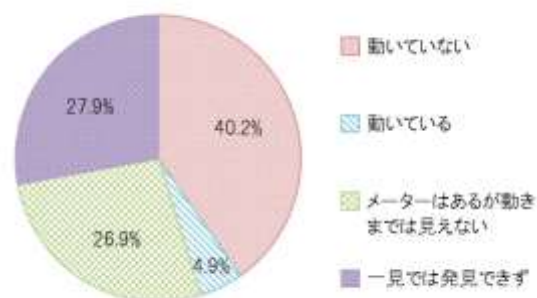


### 8.9.3 【現地調査結果】電気メーター

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 45.1%で、そのうち、「動いていない」と確認できたものは、全体の 40.2%であった。「動いている」の 20 件については、郵便受けが塞がっている等、他の調査項目で空き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	163	40.2%
2	動いている	20	4.9%
3	メーターはあるが動きまでは見えない	109	26.9%
4	一見では発見できず	113	27.9%
計		405	100%



### 8.9.4 【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。

近隣住民からの情報		件数	割合
1	「居住あり」の回答	0	0.0%
2	「空き家」の回答	22	5.4%
3	近隣で問い合わせが不明	0	0.0%
4	未確認	383	94.6%
計		405	100%



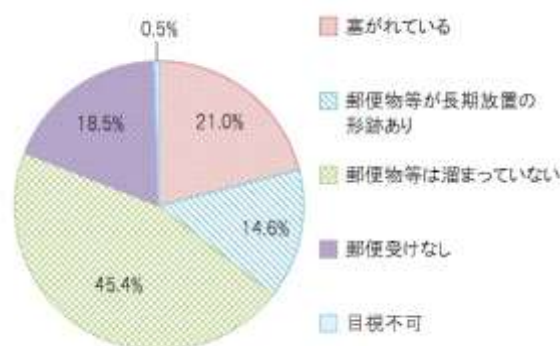
## 8.10 現地調査結果集計(③空き家等判定(外観))

### 8.10.1 【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」といった空き家等の可能性が高いと判断できるものが35.6%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	85	21.0%
2	郵便物等が長期放置の形跡あり	59	14.6%
3	郵便物等は溜まっていない	184	45.4%
4	郵便受けなし	75	18.5%
5	目視不可	2	0.5%
計		405	100%



### 8.10.2 【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。

空き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7.4%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	30	7.4%
2	通常施錠のみ	375	92.6%
計		405	100%



### 8.10.3 【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	191	47.2%
2	判断できない	214	52.8%
計		405	100%



### 8.10.4 【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42.7%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、空き家等の可能性が高いと判断できるものは5.7%であった。

表札		件数	割合
1	取り外された形跡あり	16	4.0%
2	張り紙や消されて見えなくしてある	7	1.7%
3	なし	209	51.6%
4	あり	173	42.7%
計		405	100%



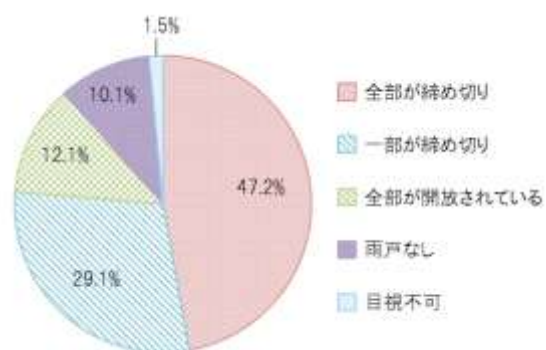
## 8.10.5 【現地調査結果】 雨戸

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47.2%である一方で、「全部が開放されている」が12.1%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、この指標のみで空き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	191	47.2%
2	一部が締め切り	118	29.1%
3	全部が開放されている	49	12.1%
4	雨戸なし	41	10.1%
5	目視不可	6	1.5%
計		405	100%





### 8.10.6 【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。

各調査で空き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15.3%、「鉢植え・植栽が、あるが手入れされていない」は18.0%、「自動車が、あるが動きそうにない」は1.5%であった。

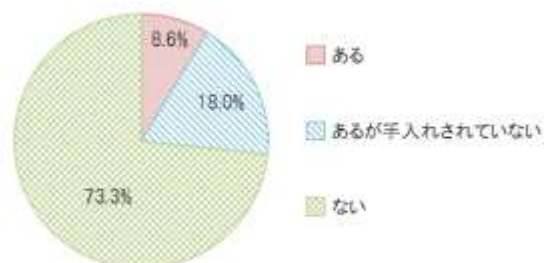
#### 「日用品・自転車・遊具等」

生活感(日用品・自転車・遊具等が)		件数	割合
1	見える	23	5.7%
2	見えるが長期放置のようである	62	15.3%
3	見えない	320	79.0%
計		405	100%



#### 「鉢植え・植栽」

生活感(鉢植え・植栽が)		件数	割合
1	ある	35	8.6%
2	あるが手入れされていない	73	18.0%
3	ない	297	73.3%
計		405	100%



#### 「自動車」

生活感(自動車が)		件数	割合
1	ある	11	2.7%
2	あるが動きそうにない	6	1.5%
3	ない	388	95.8%
計		405	100%





## 8.11 現地調査結果集計(④空き家等利活用現状)

### 8.11.1 【現地調査結果】 外観不良

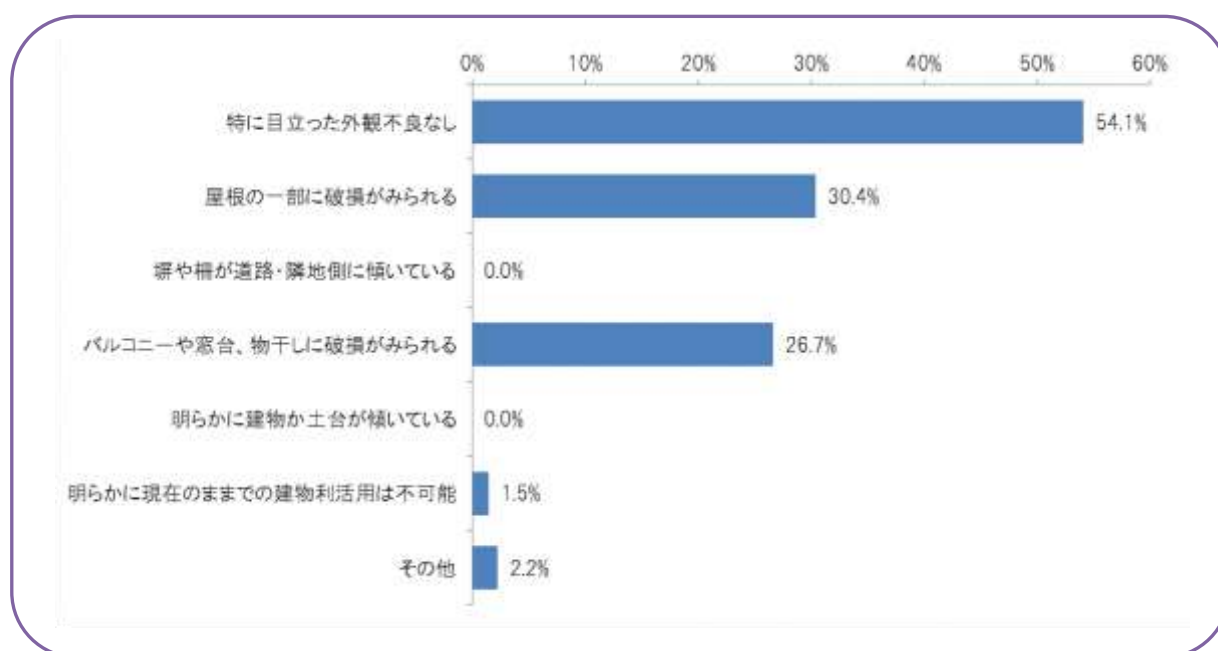
調査票項目「外観不良」について集計した結果は、次のとおりである。

「特に目立った外観不良なし」が219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6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。

【複数選択可】

外観不良(外壁・窓以外)		件数	割合
1	特に目立った外観不良なし	219	54.1%
2	屋根の一部に破損がみられる	123	30.4%
3	塀や柵が道路・隣地側に傾いている	0	0.0%
4	バルコニーや窓台、物干しに破損がみられる	108	26.7%
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	6	1.5%
7	その他	9	2.2%
空き家等対象件数(n)		n=405	-

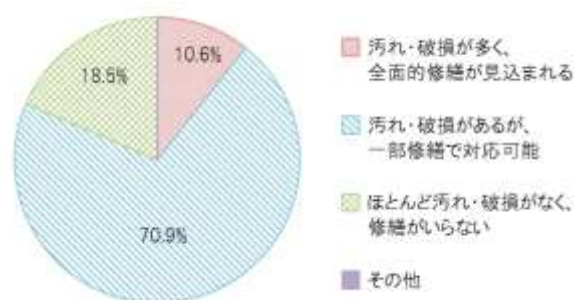


### 8.11.2 【現地調査結果】 外壁

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10.6%である一方で、「ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ」が18.5%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	43	10.6%
2	汚れ・破損があるが、一部修繕で対応可能	287	70.9%
3	ほとんど汚れ・破損がなく、修繕がいらぬ	75	18.5%
4	その他	0	0.0%
計		405	100%



### 8.11.3 【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3.2%であった。

窓ガラス		件数	割合
1	破損している	13	3.2%
2	破損していない	389	96.0%
3	目視不可	3	0.7%
計		405	100%

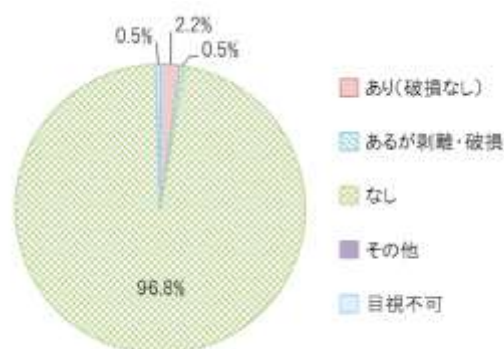


## 8.11.4 【現地調査結果】 看板・給湯設備

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2.2%、「あるが剥離・破損」が0.5%であった。

看板・給湯設備		件数	割合
1	あり(破損なし)	9	2.2%
2	あるが剥離・破損	2	0.5%
3	なし	392	96.8%
4	その他	0	0.0%
5	目視不可	2	0.5%
計		405	100%



## 8.11.5 【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3.2%であった。

門扉		件数	割合
1	あり(破損なし)	157	38.8%
2	あるが破損している	13	3.2%
3	なし	235	58.0%
4	その他	0	0.0%
計		405	100%

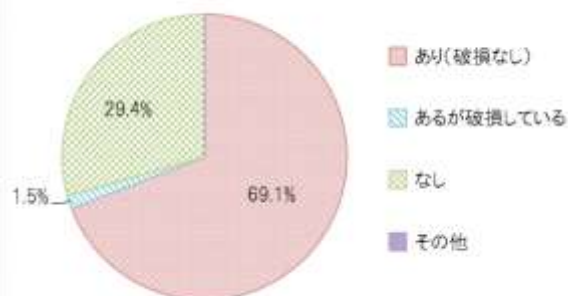


### 8.11.6 【現地調査結果】 塀

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1.5%であった。

塀		件数	割合
1	あり(破損なし)	280	69.1%
2	あるが破損している	6	1.5%
3	なし	119	29.4%
4	その他	0	0.0%
計		405	100%



### 8.11.7 【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58.8%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12.8%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	238	58.8%
2	敷地内に繁茂	115	28.4%
3	接道や隣地に、はみだして繁茂	52	12.8%
4	その他	0	0.0%
計		405	100%



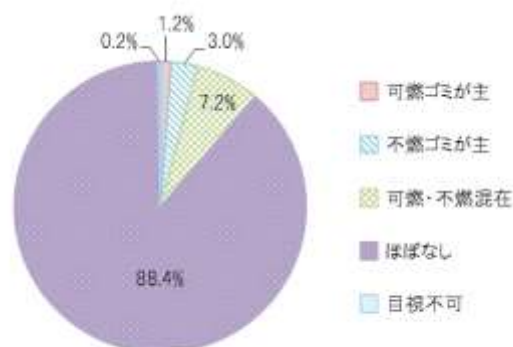
### 8.11.8 【現地調査結果】 ゴミ・投棄有無、ゴミの量

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88.4%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らると思われる「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が9.2%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	5	1.2%
2	不燃ゴミが主	12	3.0%
3	可燃・不燃混在	29	7.2%
4	ほぼなし	358	88.4%
5	目視不可	1	0.2%
計		405	100%



#### 「ゴミの量」

ゴミの量		件数	割合
1	ごみ収集袋で数袋	9	2.2%
2	ごみ収集袋で大量	12	3.0%
3	粗大ゴミあり	25	6.2%
4	ほぼなし	358	88.4%
5	目視不可	1	0.2%
計		405	100%

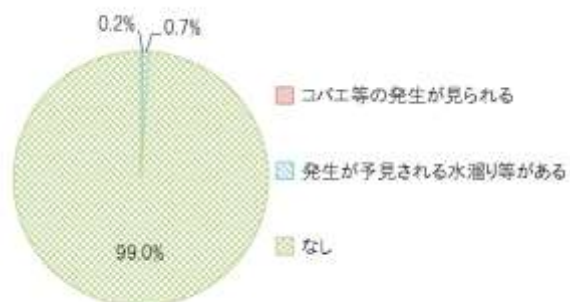


### 8.11.9【現地調査結果】害虫

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」は1件（0.2%）あった。

害虫		件数	割合
1	コバエ等の発生が見られる	1	0.2%
2	発生が予見される水溜り等がある	3	0.7%
3	なし	401	99.0%
計		405	100%

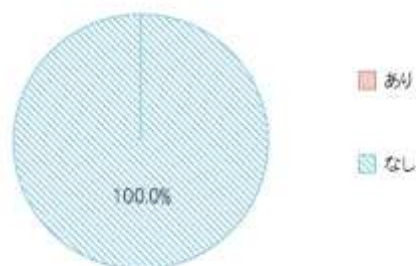


### 8.11.10【現地調査結果】悪臭

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き家等は0件であった。

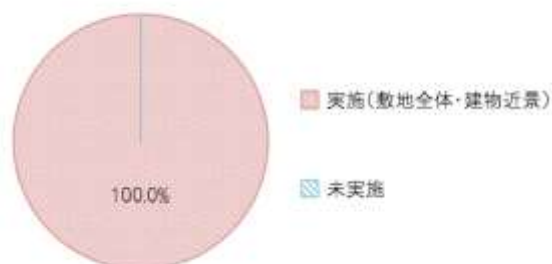
悪臭		件数	割合
1	あり	0	0.0%
2	なし	405	100.0%
計		405	100%



### 8.11.11【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。

現況写真撮影		件数	割合
1	実施(敷地全体・建物近景)	405	100.0%
2	未実施	0	0.0%
計		405	100%



## 8.12 現地調査結果の概要

平成 29 年度業務結果を反映した現地調査結果の概要は以下の通りとなる。

### <空き家等の分布と立地>

- ✓ 平成 29 年度業務結果を反映した現地調査の結果から、空き家等率は約 1.28%となった。(空き家等対象件数 405 件÷建物数 31,647 戸<sup>※1</sup>)
  - ※1 建物数については、株式会社ゼンリン社製 Zmap-TOWN II (東京都東久留米市 2015) から市内の建物形状のあるものを抽出した。なお、公共公益施設・共同住宅・附属建物・無壁舎等含む。
- ✓ 空き家等率を所在地別にみると、浅間町三丁目の空き家等率が 3.5%と最も高くなる。
- ✓ 接道義務(4m未満の幅員)を満たしていない建物も 138 件(34.1%)と少なくなく、再建築不可物件であることが空き家となっている原因であることも考えられる。

### <空き家等の判断>

- ✓ 現地調査事前に簡易的な空き家等の判断基準として設定した「募集の掲示」「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 232 件(57.3%)となり、この 4 項目のみでも大半が判断可能であった。
- ✓ 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 184 件(45.4%)、「表札あり」は 173 件(42.7%)、雑草、庭木が「手入れあり」は 238 件(58.8%)、「ゴミがほぼなし」は 358 件(88.4%)となり、一般的に空き家としてイメージされる項目が該当するものは多くはない。

### <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 6 件(1.5%)、「外壁に汚れ・破損が多く、全面的修繕が見込まれる」が 43 件(10.6%)あり、この 2 項目に該当する建物は建築年が古いと推測され、建物の老朽化が進んでいることなどが懸念される。
- ✓ 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 52 件(12.8%)であった。害虫の影響のあるものは 4 件(0.9%)となった。
- ✓ 「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%)となる。
- ✓ 敷地内に「ごみ収集袋で大量」「粗大ゴミあり」が 37 件(9.2%)ある。

### <利活用現状>

- ✓ 電気メーターが「動いている」は 20 件(4.9%)あった。これは、室内で冷蔵庫などなんらかの電化製品が動いていることになり、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期に渡って不在である場合や、現在の住居とは別に物置として利用しているなどの可能性が考えられる。