

参 考 資 料

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	30
2	文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書	35
3	「特定空家等に対する措置」に関する 適切な実施を図るために 必要な指針（ガイドライン）【抜粋】	59
4	文京区特定空家等に関する基準	66
5	文京区における空家等対策の支援事業	75
6	これまでの区の実績	77
7	文京区空家等対策審議会条例	79
8	文京区空家等対策審議会会則	81
9	検討経緯と文京区空家等対策審議会委員等名簿	83

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日 法律第127号

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針

に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（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 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。

ない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除

却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総

務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（検討）

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書

(1) 目的

空家等の所有者等に対して、当該建築物に関する維持管理の状況や今後の活用意向などをアンケート調査により把握し、空家等対策計画や今後の空家等対策の充実を図るための基礎資料とすることを目的に実施しました。

(2) 実施方法

既往の実態調査において空家等の可能性が高いと判断した建物について、建物登記情報等により判明した所有者等に対し、郵送及びポストイングによるアンケート調査を実施しました。

(3) アンケート対象

- 空家一斉点検調査（消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に空家等の所在やその状態等を把握）の結果、空家等の可能性があると判断した建物
- 老朽家屋の実態調査（区全体における老朽家屋（新耐震基準施行前（昭和56年）に建築された建物）の実態調査を行い、老朽化に伴う倒壊等の危険性がある家屋の実態を把握し、その中で空家等かどうかの判定も実施）の結果、空家等の可能性があると判断した建物
- 水道閉栓情報を基にした調査（水道閉栓情報から空家等の可能性がある建物を把握し、登記簿調査、現地調査等により、空家等の所在や状態を把握）の結果、空家等の可能性があると判断した建物

(4) 調査期間

平成29年9月から平成29年12月まで

(5) 調査状況

空家等の可能性がある建物 680 件について現地調査等を実施しました。その結果、「建替え・更地等となり解決されたもの」や「現地確認から居住等が確認されたもの」が確認出来たことから、680 件のうちそれらを除いた 280 件が空家等の可能性が高いと判断し、アンケート調査の対象としました。そのうち、建物登記が未登記等により所有者等住所が不明であり郵送配付できない、郵便受けがふさがっているなどの理由から 25 件に対しては配付が行えませんでした。そのため、最終的に 255 件にアンケートを配布し、89 件の返信があり、回答率は 34.9%となりました。

	各種調査における 空家可能性数	アンケート 配付数	アンケート 回答数	回答率 ※1
空家一 斉点検 調査	総数： 156 件 そのうち ・解決済み： 29 件 (建替え 17 件、更地 9 件、駐 車場 3 件) ・現地確認により居住等確認 32 件 故に空家可能性数： 95 件	配付数： 82 件 配付不可数※2： 13 件	返信数： 25 件 そのうち ・郵送回答 23 件 ・電話回答 2 件	30.5%※ 1
老朽家 屋の実 態調査	総数： 470 件 そのうち ・空家一斉点検と同一建物 39 件 ・解決済み 149 件 (建替え 105 件、更地 24 件、 駐車場 20 件) ・現地確認により居住等確認 112 件 故に空家可能性数： 170 件	配付数： 159 件 配付不可数※2： 11 件	返信数： 59 件 そのうち ・郵送回答 51 件 ・電話回答 8 件	37.1%※ 1
水道閉 栓情報 を基に した調 査	総数： 54 件 そのうち ・解決済み 6 件 (更地 4 件、駐車場 2 件) ・現地確認により居住等確認 33 件 故に空家可能性数： 15 件	配付数： 14 件 配付不可数※2： 1 件	返信数： 5 件 そのうち ・郵送回答 4 件 ・電話回答 1 件	35.7%※ 1
合計	総数： 680 件 空家可能性数： 280 件	配付数： 255 件 配付不可数※2： 25 件	返信数： 89 件	34.9%※ 1

※1 アンケート回答数(返信数) / 配付数

※2 建物登記が未登記等により所有者等住所が不明であり郵送配付できない、郵便受けがふさがっているなどの理由からポスティングも実施できなかったため

(6) アンケート調査結果概要

- ・「土地・建物」両方を所有している方が、6割以上である(50/78)。
- ・建物の取得は「相続した」が5割を超える(40/78)。
- ・建物の完成時期は、昭和40年以前が5割を超える(40/78)。
- ・使用状況は、「自分が使用している」が6割を超え(54/89)、「自分以外が使用している」が2割弱(14/89)となっており、各種調査からは空家等と想定されたが、所有者等が使用している建物が約8割(68/89)となっている。
- ・建物状態は、「現在でも住める状態にある(特に目立った破損はない)」が4割弱(39/100)と最も多く、何かしら破損があるとの回答も同程度(37/100)である。
- ・定期的な管理を「実施している」が6割を超える(47/78)。また、管理頻度は、「ほぼ毎日」、「週に1回～数回」を合わせて4割を超えている(21/47)。
- ・管理を行っていない理由は、「費用の問題」(4/11)、「高齢・健康上の理由」・「建物の利用の予定がない」(いずれも2/11)である。
- ・他者による管理を「不要」としたものが、3割を超える(24/78)。
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法について「存在は知っているが内容については知らない」が3割強(27/78)、「法律の存在を知っており、内容まで知っている」が1割強(9/78)である。
- ・区が実施している事業を「利用するつもりがない」が4割を超える(33/78)。
- ・年齢は「60代以上」が6割弱(46/78)である。

(7) 傾向及び考察

- 1：各種調査時点において空家等の可能性がある建物について、アンケート調査前に現地調査等を行った結果、既に建て替わっていたり更地になっていたりするなど、時間経過とともに解決されている場合が多い。
- 2：アンケート調査前に行った現地調査等において、建物状況、管理状況等から空家等と考えられた建物であっても、実際には居住・物置等で活用しているなど、何らかの形で利用していると答える所有者等が多い。
- 3：管理については、適切な管理をしていると答える所有者等が多い。
- 4：法や区が実施している事業の認知度が低い。

上記の結果から、区が空家等と判断した建物であっても時間経過により解決されるものが多い一方、残りの解決されていない空家等については、物置等で活用している、又は適切な管理をしているとの回答が多いことから、区の判断と所有者等の認識に乖離が見られるため、乖離を縮めていく必要がある。

また、空家等の所有者等に対して区が実施している事業の認知度を高めていく必要がある。

(8) アンケート調査票

文京区空き家状況に関するアンケート



■設問ごとにあてはまる**選択肢の番号**に○をつけてください。

問1 あなた(回答される方)の土地、建物の所有権の有無について教えてください。(○は1つ)

- | | | | |
|-----------|--------------------------|---|------------|
| 1. 土地・建物 | <input type="checkbox"/> | → | 問2へ進んでください |
| 2. 建物のみ | <input type="checkbox"/> | | |
| 3. その他() | <input type="checkbox"/> | → | 問3へ進んでください |

問2 建物を所得した経緯について教えてください。

(当てはまるものに1つ○をつけてください)

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| 1. 新築した、新築を購入した | <input type="checkbox"/> |
| 2. 中古を購入した | <input type="checkbox"/> |
| 3. 相続した | <input type="checkbox"/> |
| 4. 無償で譲渡された | <input type="checkbox"/> |
| 5. その他() | <input type="checkbox"/> |
| 6. 不明 | <input type="checkbox"/> |

問3 建物の所有者は何名ですか(当てはまるものに1つ○をつけてください)

- | | | | |
|-------|-------|------------|-------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. その他()人 | 4. 不明 |
|-------|-------|------------|-------|

■ 建物の使用状況についてお伺いします

問4 建築時期(完成時期)はいつですか?(不明の場合には、おおよその時期で結構です。)

(○は1つ)

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| 1. 昭和40年以前(1965年以前) | <input type="checkbox"/> |
| 2. 昭和41年～昭和55年(1966年～1980年) | <input type="checkbox"/> |
| 3. 昭和56年～平成11年(1981年～1999年) | <input type="checkbox"/> |
| 4. 平成12年～(2000年～) | <input type="checkbox"/> |
| 5. わからない | <input type="checkbox"/> |

裏面へ続く ⇒

問5 現在、この建物をどのように使用していますか？ (〇は1つ)

1. あなたが使用している	}	→	問5-1、問5-2へ進んでください
2. あなた以外の方が使用している (あなたとの関係：)			
3. 利用していない空き家	→		問5-3、問5-4へ進んでください
4. 賃貸用の空き家	}	→	問6へ進んでください
5. 売却用の空き家			
6. 転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家			
7. 取り壊し予定の空き家			
8. わからない			
9. 現在取り壊し中 (済)	→		アンケートはここで終了です

問5-1 どのように利用されていますか？ (〇は1つ)

1. 自宅・住宅として使用している
2. 賃貸住宅として貸し出ししている
3. 週末や休暇時に避暑・保養等に利用している
4. 残業で遅くなったとき等、たまに寝泊りに利用している
5. 昼間だけ使用する等、寝泊まり以外に利用している
6. 物置として利用している
7. わからない
8. その他 ()

問5-2 どのくらいの利用頻度ですか？ (〇は1つ)

(問5-1で6. 物置を選択された場合は、その出し入れの頻度を選択してください)

1. ほぼ毎日	2. 週に1回～数回	3. 月に1回～数回
4. 年に1回～数回	5. 数年に1回	6. わからない

→ 問6へ進んでください

次ページへ続く ⇒

問5-3 この建物に人が住まなくなってからどのくらい経ちますか？

年 ヶ月位 (1年を超える場合は、年だけでも結構です。)

問5-4 その理由は何ですか？ (あてはまるもの全てに○)

1. 遠方に住んでいるから
2. 使い道がないから
3. 建て替え・増改築・修繕のため一時的に退去したから
4. 別の住まいに転居したから (親・子との同居、福祉施設への入所を含む)
5. 取り壊すと固定資産税が高くなるから
6. 解体費用が出せないから
7. 他人に貸すと不安があるから
8. 現在のままでも特に問題を感じないから
9. 相続の話し合いができていないから
10. 相続により取得したがそのままとなっているから
11. 将来の居住を考えているが、現時点では入居していないから
12. その他 ()

■ 建物の管理状況についてお伺いします

問6 所有されている建物は、現在どのような状態ですか？ (あてはまるもの全てに○)

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. 外壁の一部に破損、崩れがある
3. 屋根の一部 (瓦やトタン板等) に破損がある
4. 塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている
5. バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある
6. 建物か土台が明らかに傾いている
7. 窓ガラスや門扉、塀等が破損している
8. 建物内部に破損がある
9. 把握していない、わからない

問7 所有されている建物や敷地周辺の維持管理を定期的に行っていますか？ (どちらか1つに○)

1. 行っている → 問7-1、7-2へ進んでください
2. 行っていない → 問7-3へ進んでください

問7-1 維持管理の頻度はどれくらいですか？ (○は1つ)

1. ほぼ毎日
2. 週に1回～数回
3. 月に1回～数回
4. 年に1回～数回
5. 数年に1回以下

問7-2 主に誰が管理されていますか？ (〇は1つ)

裏面へ続く ⇒

1. 所有している本人または所有者と同居している親族
2. 所有者と同居していない親族
3. 自社 (法人所有の場合)
4. この住宅の近所の人など
5. 不動産業者、建築会社、管理専門業者など
6. 不明

問7-3 行っていない理由は何ですか？ (あてはまるもの全てに〇)

1. 遠方に住んでおり、維持管理ができない
2. 費用の問題で維持管理ができない
3. 高齢や健康上の理由で、維持管理ができない
4. 管理を頼める人や業者がない
5. 権利者が複数なため、維持管理が困難である
6. 建物を利用する予定がないので、維持管理をしていない
7. その他 ()

問8 所有されている建物の管理に関することで困っていることはありますか？困っていることがある場合、どのような点でお困りですか？ (あてはまるもの全てに〇)

1. 特に困っていることはない
2. 借り手・買い手がいない
3. 遠方に住んでおり、維持管理ができない
4. 修繕して使用したいが、費用が不足している
5. 取り壊したいが、費用が不足している
6. 近隣から、該当建物や使用状況について苦情が来ている
7. 地震などにより、建物が損壊・倒壊してしまうのではないかと心配している
8. 不審者の侵入や放火被害に遭うのではないかと心配している
9. 動物等が住みついていないかと心配である
10. その他 ()

問9 もし、所有されている建物が近隣や道路等に悪影響を与えている場合、ご自身以外の方 (専門業者、NPO、近隣の方など) に簡単な管理をしてもらいたいですか？ (〇は1つ)

1. 既に管理してもらっている (有料) 委託先 () 1回 () 円くらい
2. 既に管理してもらっている (無料) 委託先 ()
3. 多少お金を払ってでも管理してもらいたい 1回 () 円くらい
4. 管理してもらいたくない
5. わからない

次ページへ続く ⇒

■ 空き家の利活用の意向についてお伺いします

問 12 所有されている建物について、今後空き家を利活用する意向はありますか？

(1.~4.のうち1つに○をつけてください)

また、1. 2. 3. を選択した場合には、続く問 12-1 または問 12-2 または問 12-3 の設問にお答えください

1. 利活用したい

問 12-1 どのように利活用したいと考えますか？ (あてはまるもの全てに○)

- ① 自らもしくは家族の住まいとして使用したい
- ② 自らの所有物の保管場所・物置として使用したい
- ③ 賃貸住宅、商店・事務所として貸したい
- ④ 建物・土地を売却したい
- ⑤ 公益目的に無償または低額で使用してもらいたい
- ⑥ その他 ()

→ 問 13 へ進んでください

2. 条件次第で利活用を考えたい

問 12-2 どのような条件ならば利活用しますか？ (あてはまるもの全てに○)

- ① 建物の修繕や建替え費用のめどが立てば利活用したい
- ② 良い借り手が見つければ利活用したい
- ③ 十分な利益が確保できれば利活用したい
- ④ 期間限定で貸し、期間終了後は自己利用ができるなら利活用したい
- ⑤ 相続の話し合いがつけば利活用したい
- ⑥ その他 ()

3. 利活用するつもりはない

問 12-3 利活用しない理由は何ですか？ (あてはまるもの全てに○)

- ① 建替え・売却がすでに決まっているから
- ② 将来使用する予定があるから
- ③ 他人に貸すことに不安があるから
- ④ 費用をかけたくないから
- ⑤ 労力や手間をかけたくないから
- ⑥ 満足できる価格で売れそうにないから
- ⑦ 使い道がないから
- ⑧ 道路付けや交通の便が悪いから
- ⑨ 取り壊すと固定資産税が高くなるから
- ⑩ 遠方に住んでいるから
- ⑪ 相続の話し合いができていないから
- ⑫ 現在のままでも問題を感じないから
- ⑬ その他 ()

4. わからない

次ページへ続く ⇒

問 13 文京区の空家等対策施策について、ご意見又はご要望等ありましたらご自由にご記入ください。

■ 最後にご自身についてお伺いします

あなたの年齢をお答えください

- | | | |
|----------|----------|--------|
| 1. 20歳未満 | 2. 20代 | 3. 30代 |
| 4. 40代 | 5. 50代 | 6. 60代 |
| 7. 70代 | 8. 80代以上 | |

差し支えがなければ、ご連絡先をご記入願います
ご回答について詳しくお聞きしたい場合にご連絡を差し上げることがあります

ご氏名 _____	電話番号 (_____) _____
ご住所 _____	

以上で調査は終わりです。
最後までご回答いただきありがとうございました。



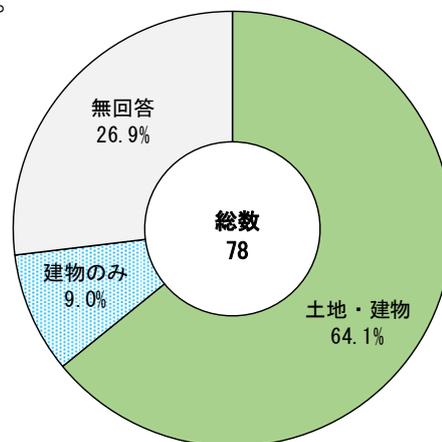
(9) アンケート調査結果 【単純集計】

※調査結果の百分率（パーセント）の計算は、小数点第2位を四捨五入して表示しています。このため、表示された百分率を足し合わせても100パーセントにならないことがあります。

問1 あなた（回答される方）の土地、建物の所有権の有無について教えてください。（単一回答）

・土地・建物ともに所有されている方が64.1%と最も多い。

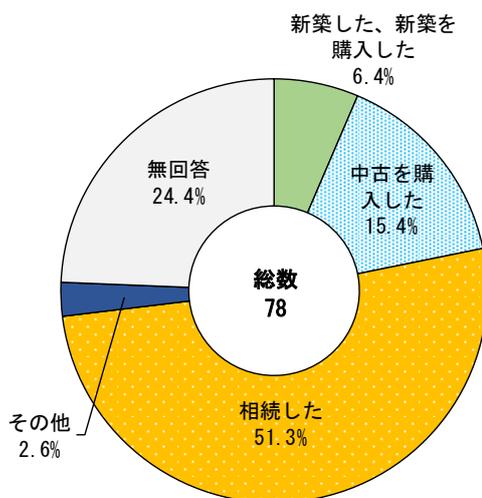
	選択肢	回答数	構成比
1	土地・建物	50	64.1%
2	建物のみ	7	9.0%
3	その他	0	0.0%
	無回答	21	26.9%
	計	78	100.0%



問2 建物を所得した経緯について教えてください。（単一回答）

・「相続した」が51.3%と最も多く、「新築・中古を購入した」が合わせて21.8%である。

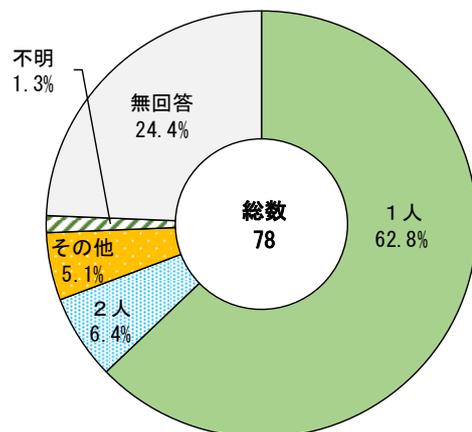
	選択肢	回答数	構成比
1	新築した、新築を購入した	5	6.4%
2	中古を購入した	12	15.4%
3	相続した	40	51.3%
4	無償で譲渡された	0	0.0%
5	その他	2	2.6%
6	不明	0	0.0%
	無回答	19	24.4%
	計	78	100.0%



問3 建物の所有者は何名ですか。（単一回答）

・所有者は1人の方が62.8%を占めている。

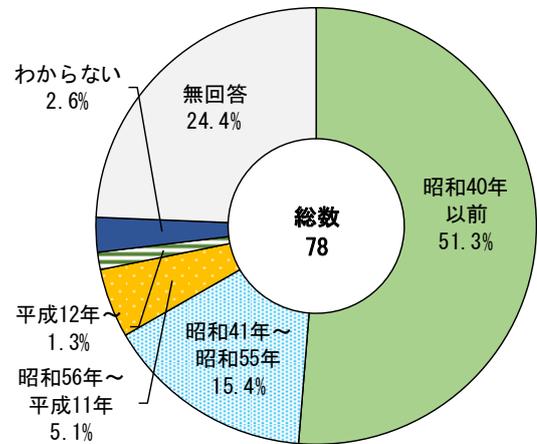
	選択肢	回答数	構成比
1	1人	49	62.8%
2	2人	5	6.4%
3	その他	4	5.1%
4	不明	1	1.3%
	無回答	19	24.4%
	計	78	100.0%



問4 建築時期（完成時期）はいつですか？（単一回答）

- ・昭和40年以前に建設された築50年以上を経過している建物が51.3%である。

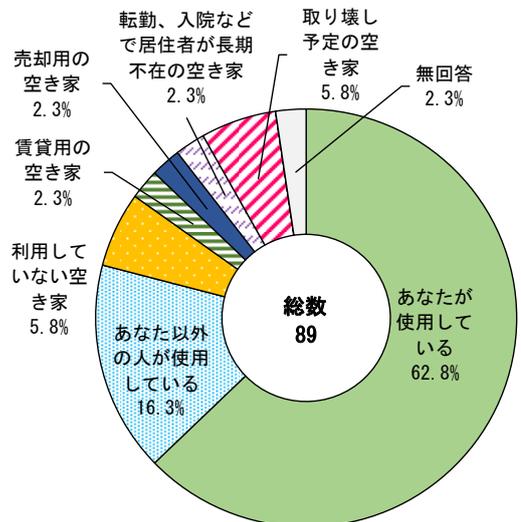
	選択肢	回答数	構成比
1	昭和40年以前 (1965年以前)	40	51.3%
2	昭和41年～昭和55年 (1966年～1980年)	12	15.4%
3	昭和56年～平成11年 (1981年～1999年)	4	5.1%
4	平成12年～ (2000年～)	1	1.3%
5	わからない	2	2.6%
	無回答	19	24.4%
	計	78	100.0%



問5 現在、この建物をどのように使用していますか？（単一回答）

- ・「自分が使用している」が62.8%、「自分以外が使用している」が16.3%であり、外観調査等からは空き家と想定されたが、実際は所有者等が使用している建物が79.1%となっている。
- ・「空き家（選択肢3～7）」と回答された方は18.5%である。

	選択肢	回答数	構成比
1	あなたが使用している	54	62.8%
2	あなた以外の方が使用している	14	16.3%
3	利用していない空き家	5	5.8%
4	賃貸用の空き家	2	2.3%
5	売却用の空き家	2	2.3%
6	転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家	2	2.3%
7	取り壊し予定の空き家	5	5.8%
8	わからない	0	0.0%
9	現在取り壊し中（済）	0	0.0%
	無回答	2	2.3%
	複数回答	3	
	計	89	100.0%



※構成比は複数回答を除いた値

※電話回答11件を含む

問 5-1 どのように利用されていますか？（単一回答）

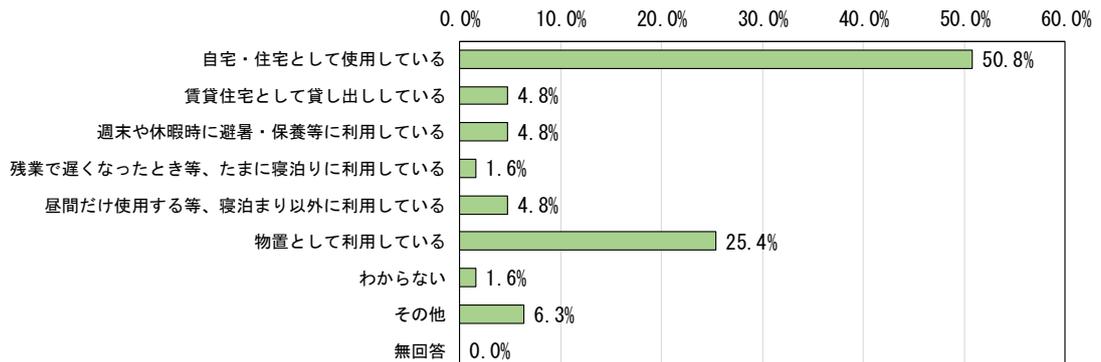
【問 5 で 1・2 を回答した方（電話回答含む） 68 人が対象】

- ・「自宅・住宅として使用している」が 50.8%、「物置として利用している」が 25.4%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	自宅・住宅として使用している	32	50.8%
2	賃貸住宅として貸し出ししている	3	4.8%
3	週末や休暇時に避暑・保養等に利用している	3	4.8%
4	残業で遅くなったとき等、たまに寝泊りに利用している	1	1.6%
5	昼間だけ使用する等、寝泊まり以外に利用している	3	4.8%
6	物置として利用している	16	25.4%
7	わからない	1	1.6%
8	その他	4	6.3%
	無回答	0	0.0%
	複数回答	5	
	計	68	100.0%

※構成比は複数回答を除いた値

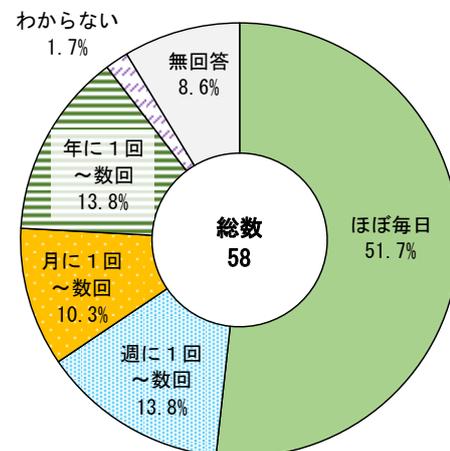
※電話回答 10 件を含む



問 5-2 どのくらいの利用頻度ですか？（単一回答）【問 5 で 1・2 を回答した方（郵送のみ） 58 人が対象】

- ・「ほぼ毎日」が 51.7%、「週に 1 回～数回」が 13.8%であり、「月に 1 回～数回」及び「年に 1 回～数回」以下の方も 24.1%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	ほぼ毎日	30	51.7%
2	週に 1 回～数回	8	13.8%
3	月に 1 回～数回	6	10.3%
4	年に 1 回～数回	8	13.8%
5	数年に 1 回	0	0.0%
6	わからない	1	1.7%
	無回答	5	8.6%
	計	58	100.0%



問 5-3 この建物に人が住まなくなってからどのくらい経ちますか？（記述式回答）

【問 5 で 3 を回答した方 5 人が対象】

- ・住まなくなってからすべてが 1 年以上経過し、35 年経過しているものもある。

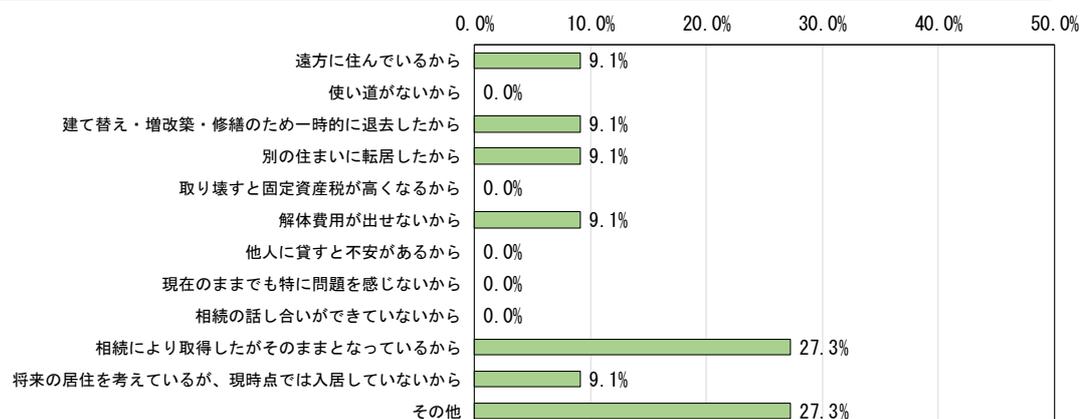
	選択肢	回答数	構成比
1	1 年 2 ヶ月	1	20.0%
2	2 年	1	20.0%
3	2 年	1	20.0%
4	2 0 年	1	20.0%
5	3 5 年	1	20.0%
	計	5	100.0%

問 5-4 この建物に人が住まなくなったその理由はなんですか？（複数回答）

【問 5 で 3 を回答した方 5 人が対象】

- ・「相続により取得したがそのままとなっている」が住まなくなった理由として最も多く、その他の理由としては「遠方居住」、「建て替え等のための一時的退去」、「将来的な活用」などがある。

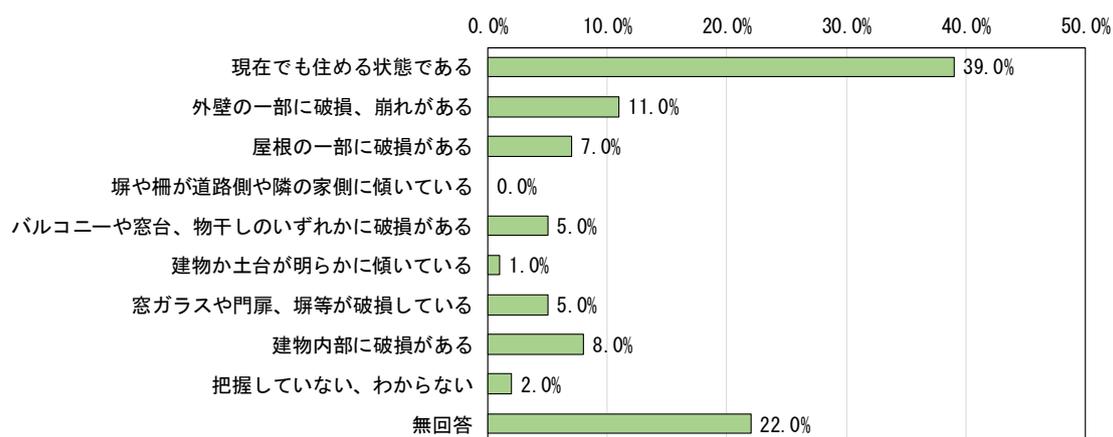
	選択肢	回答数	構成比
1	遠方に住んでいるから	1	9.1%
2	使い道がないから	0	0.0%
3	建て替え・増改築・修繕のため一時的に退去したから	1	9.1%
4	別の住まいに転居したから (親・子との同居、福祉施設への入所を含む)	1	9.1%
5	取り壊すと固定資産税が高くなるから	0	0.0%
6	解体費用が出せないから	1	9.1%
7	他人に貸すと不安があるから	0	0.0%
8	現在のままでも特に問題を感じないから	0	0.0%
9	相続の話し合いができていないから	0	0.0%
10	相続により取得したがそのままとなっているから	3	27.3%
11	将来の居住を考えているが、現時点では入居していないから	1	9.1%
12	その他	3	27.3%
	計	11	100.0%



問6 所有されている建物は、現在どのような状態ですか？（複数回答）

- ・「現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）」が39.0%と最も多く、何かしら破損がある（選択肢2～8）との回答は37.0%である。

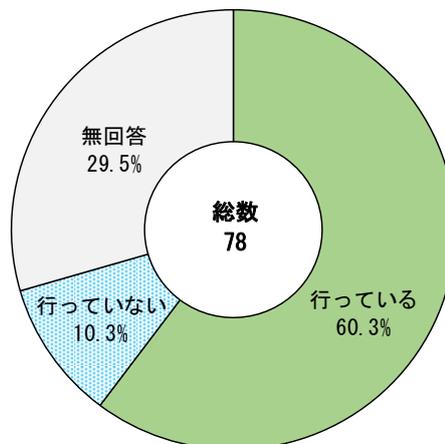
	選択肢	回答数	構成比
1	現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）	39	39.0%
2	外壁の一部に破損、崩れがある	11	11.0%
3	屋根の一部（瓦やトタン板等）に破損がある	7	7.0%
4	塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている	0	0.0%
5	バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある	5	5.0%
6	建物か土台が明らかに傾いている	1	1.0%
7	窓ガラスや門扉、塀等が破損している	5	5.0%
8	建物内部に破損がある	8	8.0%
9	把握していない、わからない	2	2.0%
	無回答	22	22.0%
	計	100	100.0%



問7 所有されている建物や敷地周辺の維持管理を定期的に行っていますか？（単一回答）

・「行っている」が60.3%であり、定期的な維持管理を行っている所有者等が多い。

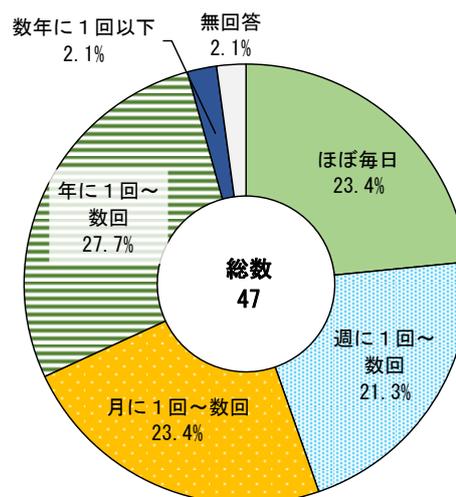
	選択肢	回答数	構成比
1	行っている	47	60.3%
2	行っていない	8	10.3%
	無回答	23	29.5%
	計	78	100.0%



問7-1 維持管理の頻度はどれくらいですか？（単一回答）【問7で1を回答した方47人が対象】

・「ほぼ毎日」、「週に1回～数回」を合せるとほぼ半数を占める。

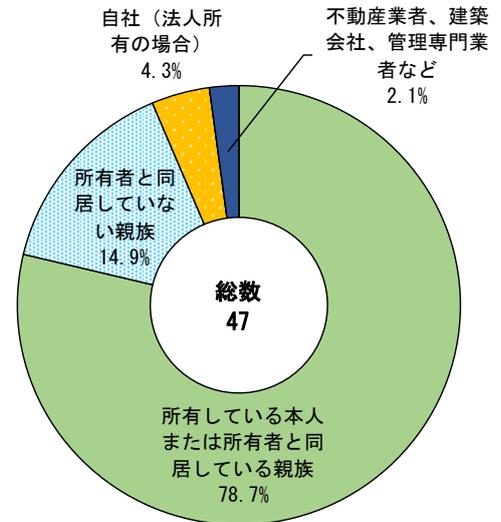
	選択肢	回答数	構成比
1	ほぼ毎日	11	23.4%
2	週に1回～数回	10	21.3%
3	月に1回～数回	11	23.4%
4	年に1回～数回	13	27.7%
5	数年に1回以下	1	2.1%
	無回答	1	2.1%
	計	47	100.0%



問 7-2 主に誰が管理されていますか？（単一回答） 【問 7 で 1 を回答した方 47 人が対象】

・「所有している本人または所有者と同居している親族」が 78.7%と最も多い。

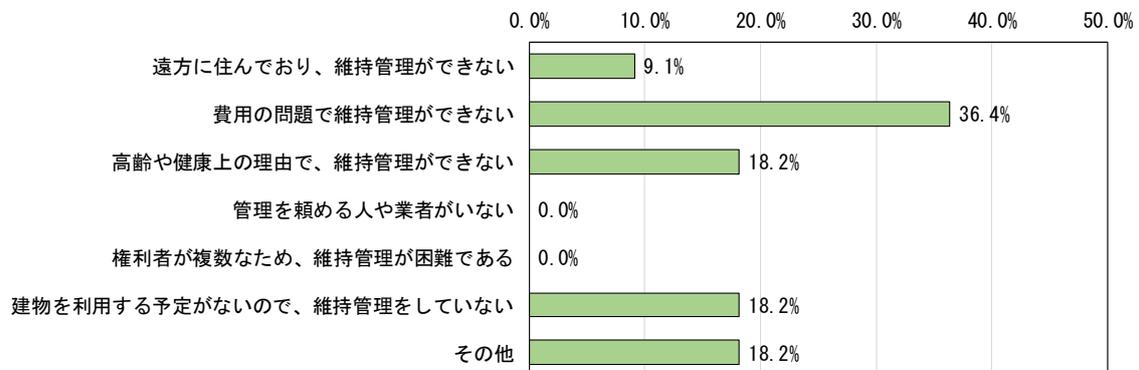
	選択肢	回答数	構成比
1	所有している本人または所有者と同居している親族	37	78.7%
2	所有者と同居していない親族	7	14.9%
3	自社（法人所有の場合）	2	4.3%
4	この住宅の近所の人など	0	0.0%
5	不動産業者、建築会社、管理専門業者など	1	2.1%
6	不明	0	0.0%
	計	47	100.0%



問 7-3 行ってない理由は何ですか？（複数回答）【問 7 で 2 を回答した方 8 人が対象】

・「費用」、「高齢や健康上」、「遠方に居住」などの理由がある一方で、「建物を利用する予定がないので、維持管理をしていない」という意識の低い回答もある。

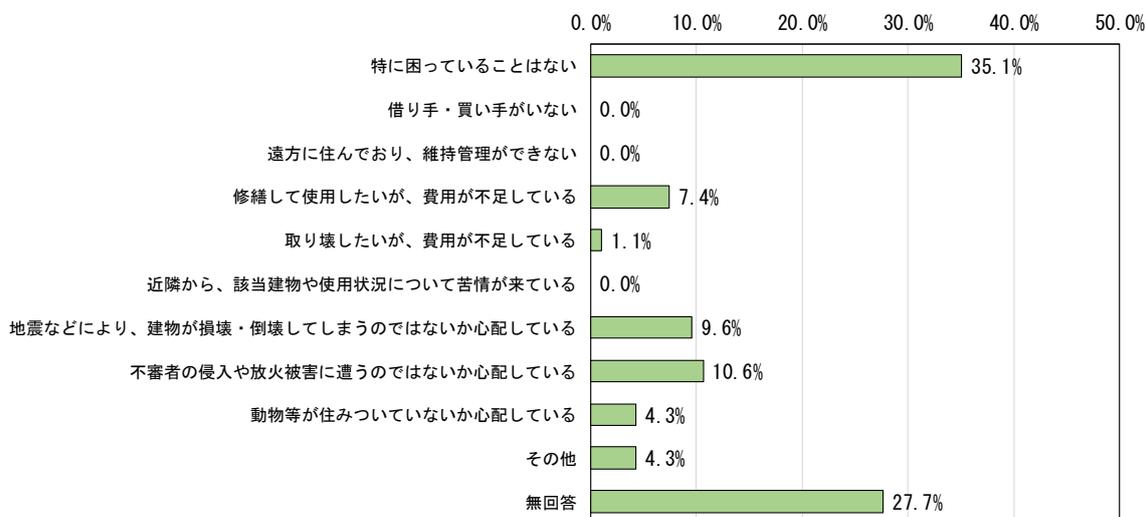
	選択肢	回答数	構成比
1	遠方に住んでおり、維持管理ができない	1	9.1%
2	費用の問題で維持管理ができない	4	36.4%
3	高齢や健康上の理由で、維持管理ができない	2	18.2%
4	管理を頼める人や業者がない	0	0.0%
5	権利者が複数なため、維持管理が困難である	0	0.0%
6	建物を利用する予定がないので、維持管理をしていない	2	18.2%
7	その他	2	18.2%
	計	11	100.0%



問8 所有されている建物の管理に関することで困っていることはありますか？困っていることがある場合、どのような点でお困りですか？（複数回答）

- ・「特に困っていることはない」が35.1%と最も多く、「地震などによる損壊・倒壊」や「不審者の侵入や放火被害」など防災、防犯面での問題を感じている方が20.2%いる（選択肢 7,8）。

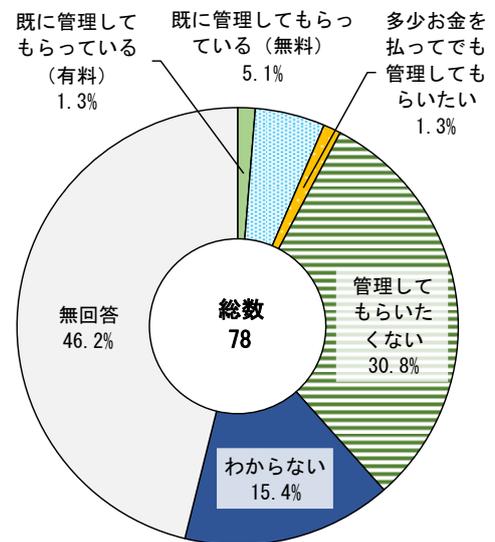
	選択肢	回答数	構成比
1	特に困っていることはない	33	35.1%
2	借り手・買い手がいない	0	0.0%
3	遠方に住んでおり、維持管理ができない	0	0.0%
4	修繕して使用したいが、費用が不足している	7	7.4%
5	取り壊したいが、費用が不足している	1	1.1%
6	近隣から、該当建物や使用状況について苦情が来ている	0	0.0%
7	地震などにより、建物が損壊・倒壊してしまうのではないかと心配している	9	9.6%
8	不審者の侵入や放火被害に遭うのではないかと心配している	10	10.6%
9	動物等が住みついていないかと心配している	4	4.3%
10	その他	4	4.3%
	無回答	26	27.7%
	計	94	100.0%



問9 もし、所有されている建物が近隣や道路等に悪影響を与えている場合、ご自身以外の方（専門業者、NPO、近隣の方など）に簡単な管理をしてもらいたいですか？（単一回答）

・「無回答」を除くと、「管理してもらいたくない」が30.8%と最も多い。

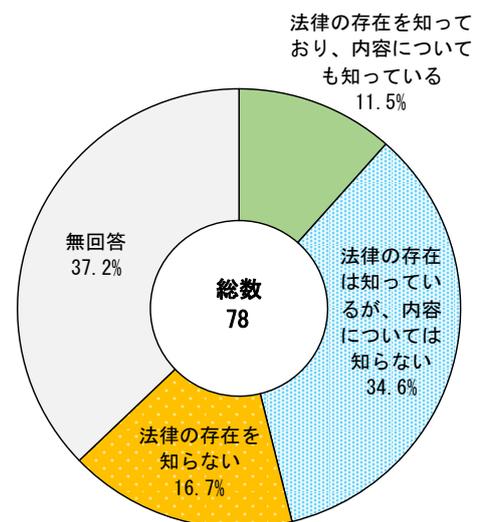
	選択肢	回答数	構成比
1	既に管理してもらっている (有料)	1	1.3%
2	既に管理してもらっている (無料)	4	5.1%
3	多少お金を払ってでも管理して もらいたい	1	1.3%
4	管理してもらいたくない	24	30.8%
5	わからない	12	15.4%
	無回答	36	46.2%
	計	78	100.0%



問10 空き家に関する法律（空家等対策の推進に関する特別措置法）が施行されたことをご存知ですか？（単一回答）

・「法律の存在は知っているが、内容については知らない」が34.6%、「法律の存在を知らない」が16.7%であり、法律の内容について理解していない所有者等が多い。

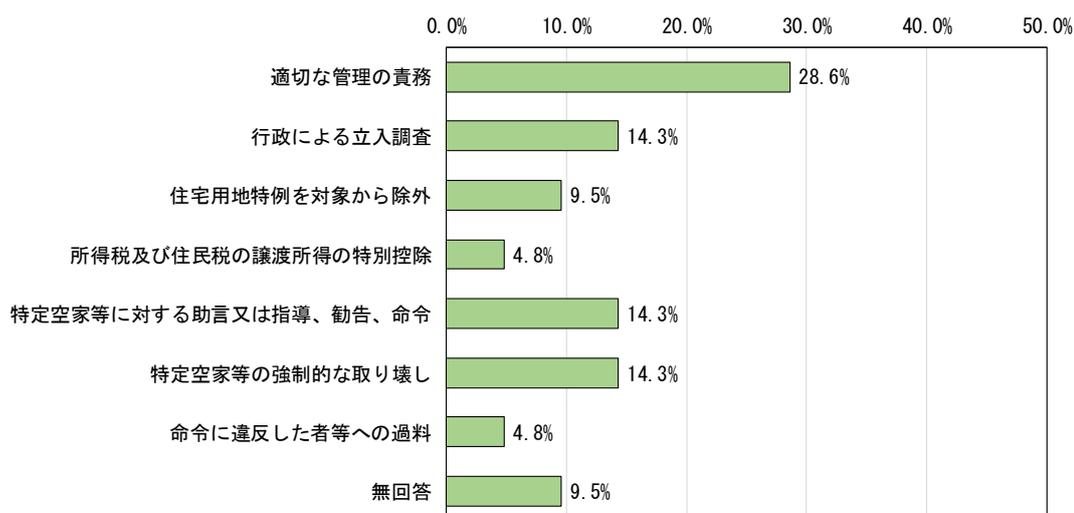
	選択肢	回答数	構成比
1	法律の存在を知っており、内容 についても知っている	9	11.5%
2	法律の存在は知っているが、内 容については知らない	27	34.6%
3	法律の存在を知らない	13	16.7%
	無回答	29	37.2%
	計	78	100.0%



問 10-1 空き家に関する法律（空家等対策の推進に関する特別措置法や税金の特例措置）についてご存知の内容について教えてください。（複数回答）【問 10 で 1 を回答した方 9 人が対象】

- ・「空家等の所有者等の適切な管理の責務を規定」についての認識が一番高い。

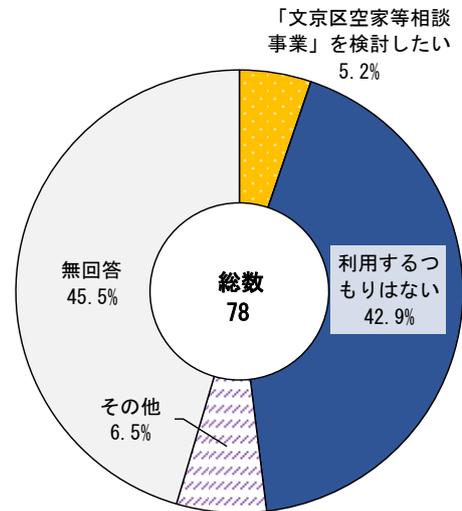
	選択肢	回答数	構成比
1	空家等の所有者等の適切な管理の責務を規定	6	28.6%
2	行政による危険性の確認のための立入調査	3	14.3%
3	特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例を対象から除外（「特定空家等」として勧告を受けた場合、減税の特例を受けられなくなる）	2	9.5%
4	相続により空家となった家屋を取得した者が、当該空家を譲渡した場合、一定の要件を満たせば、所得税及び住民税の譲渡所得について3000万円の特別控除を受けられる	1	4.8%
5	特定空家等に対する行政による除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令	3	14.3%
6	特定空家等に対する行政代執行による強制的な取り壊し	3	14.3%
7	命令に違反した者や立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者への過料	1	4.8%
	無回答	2	9.5%
	計	21	100.0%



問 11 現在、区では「空家等相談事業」及び「空家等対策事業」を実施しております。こちらの事業の利用を希望されますか？（単一回答）

- ・「無回答」を除き、「利用するつもりはない」が最も多い。

	選択肢	回答数	構成比
1	「文京区空家等相談事業」をぜひ利用したい	0	0.0%
2	「空家等対策事業」をぜひ利用したい	0	0.0%
3	「文京区空家等相談事業」を検討したい	4	5.2%
4	「空家等対策事業」を検討したい	0	0.0%
5	利用するつもりはない	33	42.9%
6	その他	5	6.5%
	無回答	35	45.5%
	複数回答	1	
	計	78	100.0%



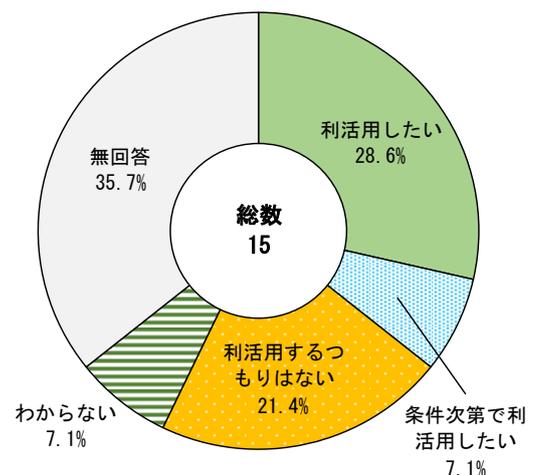
※構成比は複数回答を除いた値

問 12 所有されている建物について、今後空き家を利活用する意向はありますか？（単一回答）

【問5で3～7を回答した方（郵送のみ）15人が対象】

- ・「利活用したい」が28.6%と最も多く、次いで「利活用するつもりはない」が21.4%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	利活用したい	4	28.6%
2	条件次第で利活用したい	1	7.1%
3	利活用するつもりはない	3	21.4%
4	わからない	1	7.1%
	無回答	5	35.7%
	複数回答	1	
	計	15	100.0%

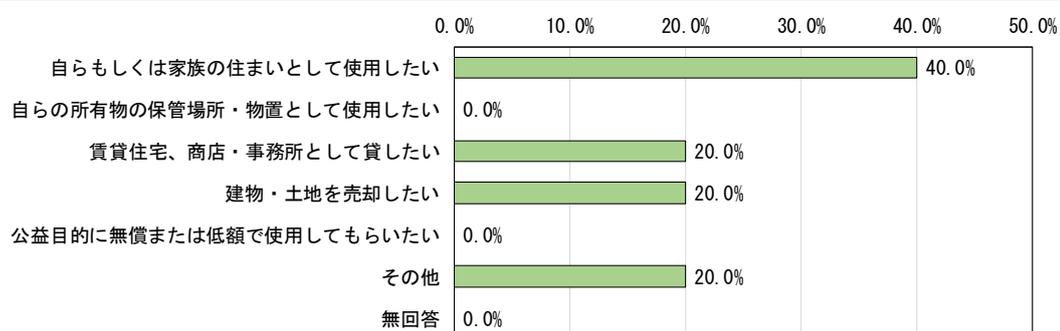


※構成比は複数回答を除いた値

問 12-1 どのように利活用したいと考えますか？（複数回答）【問 12 で 1 を回答した方 4 人が対象】

・「自らもしくは家族の住まい」、「貸し出し」、「売却」を検討したいという回答がある。

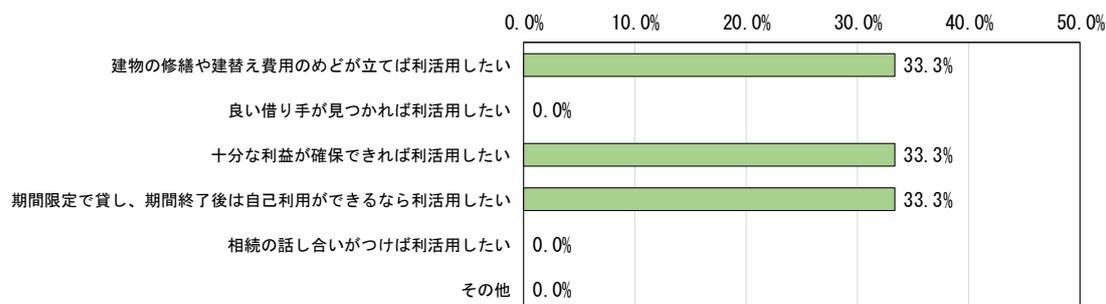
	選択肢	回答数	構成比
1	自らもしくは家族の住まいとして使用したい	2	40.0%
2	自らの所有物の保管場所・物置として使用したい	0	0.0%
3	賃貸住宅、商店・事務所として貸したい	1	20.0%
4	建物・土地を売却したい	1	20.0%
5	公益目的に無償または低額で使用してもらいたい	0	0.0%
6	その他	1	20.0%
	無回答	0	0.0%
	計	5	100.0%



問 12-2 どのような条件ならば利活用しますか？（複数回答）【問 12 で 2 を回答した方 1 人が対象】

・利活用の条件として「費用のめどが立つこと」、「十分な利益が確保できること」、「期間限定の貸し出し」という回答がある。

	選択肢	回答数	構成比
1	建物の修繕や建替え費用のめどが立てば利活用したい	1	33.3%
2	良い借り手が見つければ利活用したい	0	0.0%
3	十分な利益が確保できれば利活用したい	1	33.3%
4	期間限定で貸し、期間終了後は自己利用ができるなら利活用したい	1	33.3%
5	相続の話し合いがつけば利活用したい	0	0.0%
6	その他	0	0.0%
	計	3	100.0%

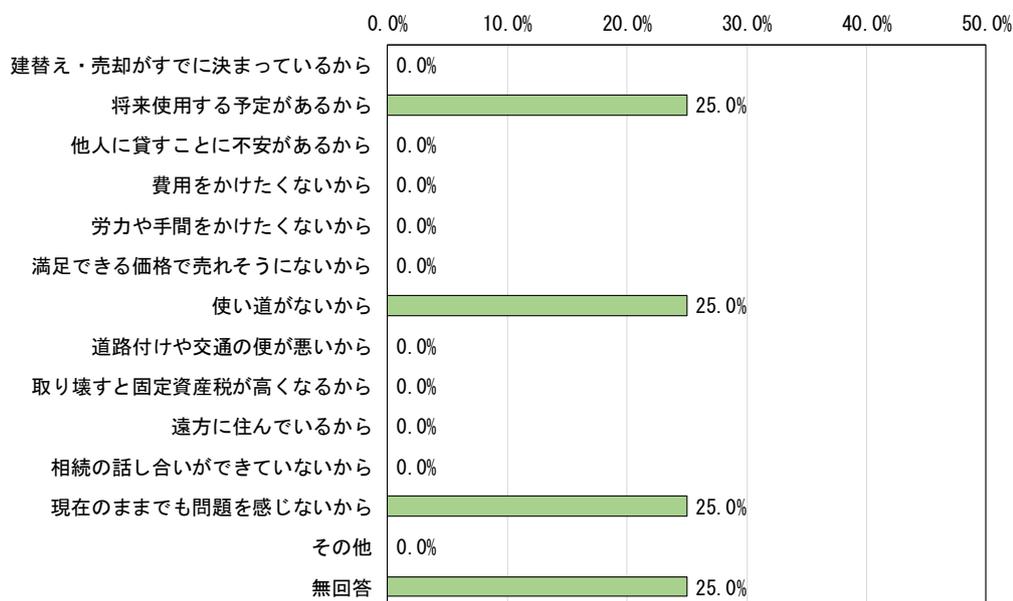


問 12-3 利活用しない理由は何ですか？（複数回答）

【問 12 で 3 を回答した方 3 人が対象】

- 利活用しない理由として、「将来使用する予定」、「使い道がない」、「現在のままでも問題を感じない」という回答がある。

	選択肢	回答数	構成比
1	建替え・売却がすでに決まっているから	0	0.0%
2	将来使用する予定があるから	1	25.0%
3	他人に貸すことに不安があるから	0	0.0%
4	費用をかけたくないから	0	0.0%
5	労力や手間をかけたくないから	0	0.0%
6	満足できる価格で売れそうにないから	0	0.0%
7	使い道がないから	1	25.0%
8	道路付けや交通の便が悪いから	0	0.0%
9	取り壊すと固定資産税が高くなるから	0	0.0%
10	遠方に住んでいるから	0	0.0%
11	相続の話し合いができていないから	0	0.0%
12	現在のままでも問題を感じないから	1	25.0%
13	その他	0	0.0%
	無回答	1	25.0%
	計	4	100.0%



あなたの年齢をお答えください

・「60代」以上の回答者が58.9%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	20歳未満	0	0.0%
2	20代	1	1.3%
3	30代	1	1.3%
4	40代	2	2.6%
5	50代	7	9.0%
6	60代	18	23.1%
7	70代	15	19.2%
8	80代以上	13	16.7%
	無回答	21	26.9%
	計	78	100.0%

