

中井町空家調査報告書

平成 28 年 3 月

中井町

もくじ

1 調査目的と調査方法	1
1-1 目的	1
1-2 調査方法及び調査フロー	1
2 空家実態調査	2
2-1 現地調査すべき空家の抽出	2
2-1-1 水道契約情報からの空家の抽出	2
2-1-2 自治会調査	2
2-1-3 現地調査すべき空家の抽出	2
2-2 現地調査	3
2-2-1 現地調査の概要	3
2-2-2 概況	4
2-2-3 戸建住宅	5
2-3 空家所有者アンケート調査	12
2-3-1 空家所有者アンケート調査の実施概要	12
2-3-2 戸建住宅	13
2-3-3 集合住宅	21
3 空家活用調査	26
3-1 空家活用事例調査	26
3-1-1 新潟市地域提案型空き家活用事業・空き家活用リフォーム推進事業	26
3-1-2 群馬県高崎市	28
3-1-3 守谷市 空き家等活用コミュニティ推進事業	29
3-1-4 世田谷区 空き家等地域貢献活用相談窓口	30
3-1-5 糸川プロジェクト	31
3-2 空家活用ポテンシャル調査	32
3-2-1 不動産仲介業者ヒアリング	32
3-2-2 空家所有者ヒアリング	32
4 中井町における空家活用のあり方検討	34
4-1 総合的な空家対策に向けた方向性	34
4-1-1 発生予防策の充実	34
4-1-2 空家の活用の取組の推進	34
4-1-3 空家の適正管理のためのしくみづくり	35
4-2 中井町における空家活用の方向性と留意点	35
4-2-1 シェアハウス等としての利用する場合	35
4-2-2 宿泊施設としての利用する場合	36
【参考資料 アンケート調査票】	37

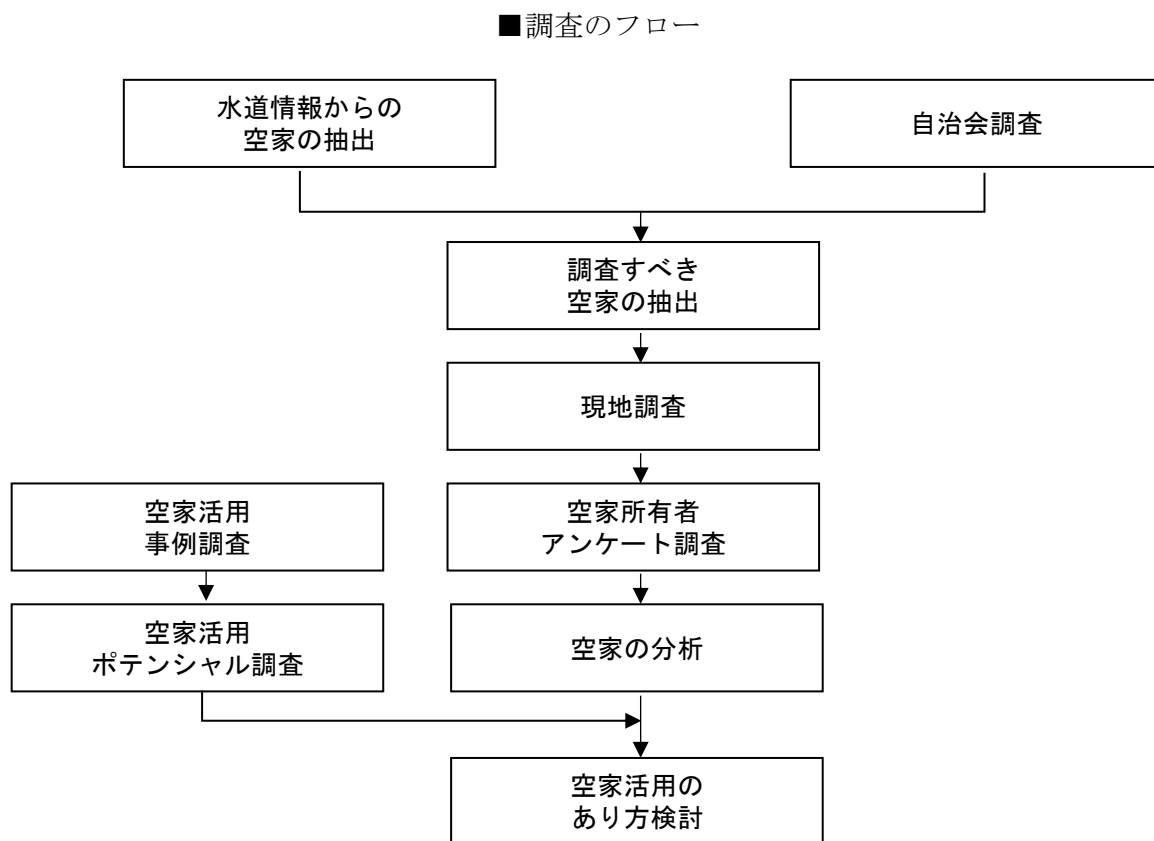
1 調査目的と調査方法

1-1 目的

本業務は、実態の把握が難しい町内の空家を量的・質的に把握するとともに、地域の資源として空家を有効活用するにあたって、所有者の意向や、利用者の需要等について把握を行うことを目的として実施した。

1-2 調査方法及び調査フロー

調査は以下のフローに基づいて実施した。

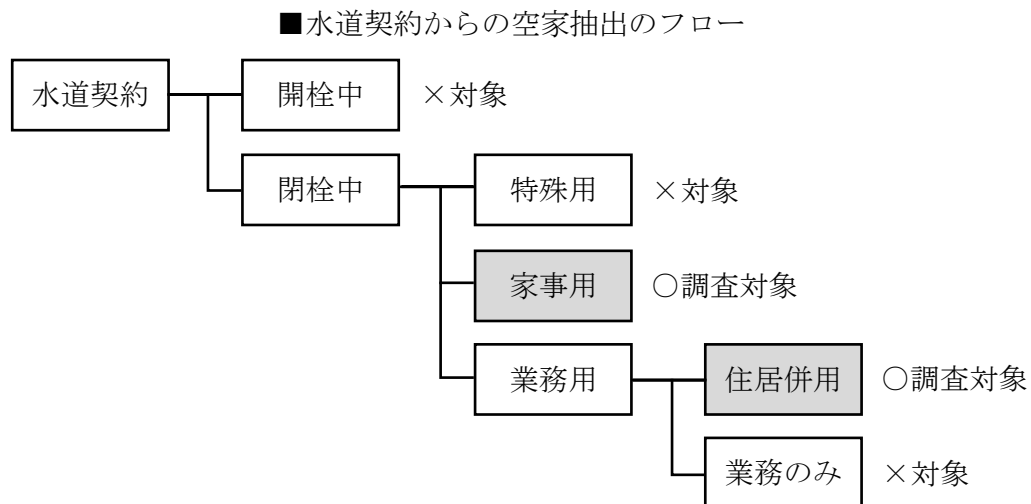


2 空家実態調査

2-1 現地調査すべき空家の抽出

2-1-1 水道契約情報からの空家の抽出

町が持っている 2016 年 1 月 7 日現在の水道契約情報から、閉栓中のもので用途が家事用のものと、業務用のもので住居と併用と思われるものを抽出した。なお、業務用で住宅と併用と思われるものの抽出にあたっては、住宅地図等の情報から判断した。



2-1-2 自治会調査

水道は開栓しているものの、実際には人が住んでいないと思われる住宅等、水道契約情報からは把握できない空家を把握するため、町内の全 27 自治会を対象としてアンケート調査を実施した。

アンケートは、自治会の範囲の住宅地図のコピーを各自治会長宛に送付し、調査時点で人が住んでいないと思われる住宅に印をつけていただく形で実施した。

■自治会調査の実施概要

対 象	町内 27 自治会
実施時期	2015 年 12 月末～2016 年 1 月上旬
実施方法	町内会長に自治会範囲の入った住宅地図を配布。以下の 2 つについて地図上に印をつけていただいた。 ・各自治体で把握している人が住んでいないと思われる住宅 ・ゼンリン住宅地図の作成時（2014 年 5 月）以降に建築された新築住宅（住宅地図上に記載されていない住宅）

2-1-3 現地調査すべき空家の抽出

上記の水道契約からの空家と自治会調査からの空家を総合し、戸建住宅、集合住宅を合せ、260 棟を空家の可能性のある住宅として抽出した。

なお 2014 年 5 月以降に建築された住宅についても入居状況を確認するため対象に含めた。

2-2 現地調査

2-2-1 現地調査の概要

2-1 で抽出した空家の可能性のある住宅 260 棟について現地調査を行った。

現地調査にあたっては、住宅の敷地等には立ち入ることができないことから、電気メーターの作動状況等の状況から調査員の目視により空家かどうかの確認を行った。

■現地調査の概要

対 象	空家の可能性のある町内 260 棟の住宅
実施時期	2015 年 1 月中旬～下旬
主な調査項目	①建物の構造 ②階数 ③総戸数と空家戸数 ④接道状況 ⑤売却・賃貸の募集表示有無 ⑥表札の有無 ⑦ポストの管理状況(閉鎖されているか、チラシ等が散乱していないか) ⑧電気等のメーターの稼働状況 ⑨建物の破損状況 ⑩利用可否
実施方法	調査員の目視による調査

2-2-2 概況

現地調査の結果、260 棟のうち、空家でないものを除いた空家数は、153 棟、226 戸で、うち戸建住宅は 119 戸（事務所・倉庫等と思われるもの 3 戸を含む）、集合住宅は 107 戸となっている。

空家率は、戸建住宅は 3.8%、集合住宅は 19.7%となっており、全体では 6.1%となっている。

戸建住宅では 119 戸中、破損等により利用できない住宅が 8 戸あった。

■空家数

	空き家棟数 (棟)	空き家戸数 (戸)	総住宅戸数 (戸)	空家率 (%)	H25県空家率 (%)
戸建	119	119	3,136	3.8	—
集合住宅	34	107	543	19.7	—
合計	153	226	3,679	6.1	11.2

※戸建には事務所・倉庫等と思われるもの3戸を含む

※総住宅戸数は推計値

資料：平成27年度 固定資産税概要調書
水道契約データ(2016年1月7日)
平成25年住宅・土地統計調査(県値)

注) 住宅総数の算出について

中井町は土地・住宅統計調査の調査地区がなく、住宅に関する統計データがない。そのため、平成27年度固定資産税概要調書及び2016年1月7日の水道契約データから、住宅戸数を推計している。

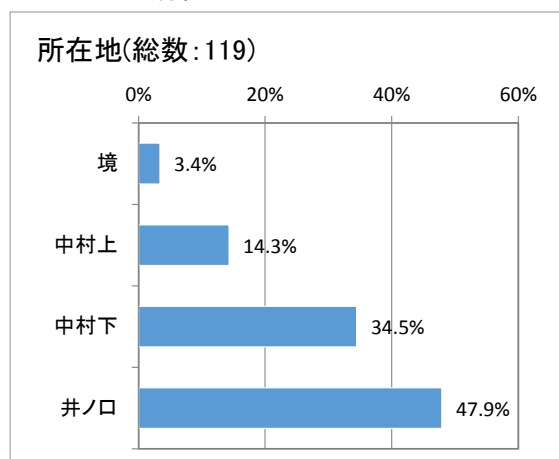
- ・集合住宅＝水道契約データのうち集合住宅と思われる住戸の戸数の合計
- ・戸建住宅＝固定資産税概要調書 木造戸建住宅＋木造併用住宅＋（木造以外の住宅－木造共同住宅・寄宿舎）

■利用可否別空き家数

	戸建・兼用 その他 棟数 (棟)	集合住宅 棟数 (棟)
利用可(破損なし)	71	31
利用可(破損あり)	40	3
利用不可	8	0
合計	119	34

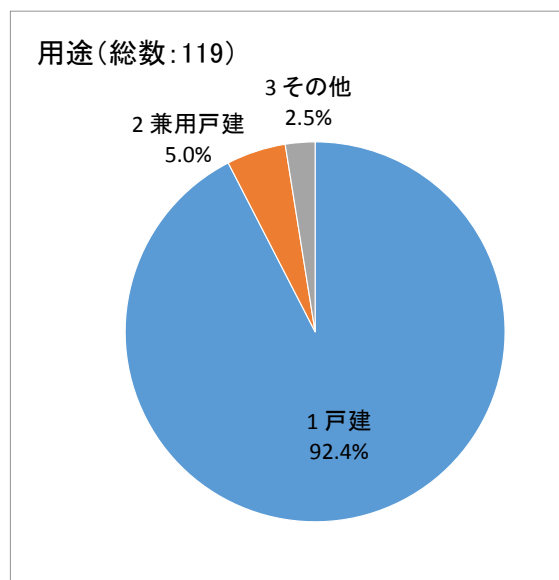
2-2-3 戸建住宅

2-2-3-1 所在地



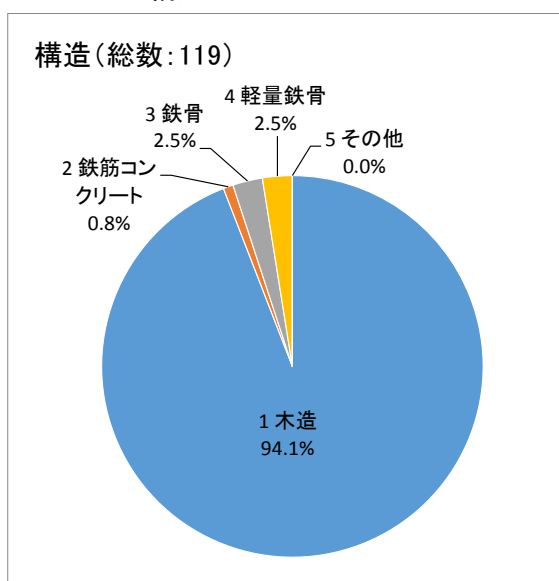
所在地では井ノ口地区が 47.9%と半数弱を占め、中村下地区が 34.5%と、この 2 地区で全体の 80%以上を占めている。

2-2-3-2 用途



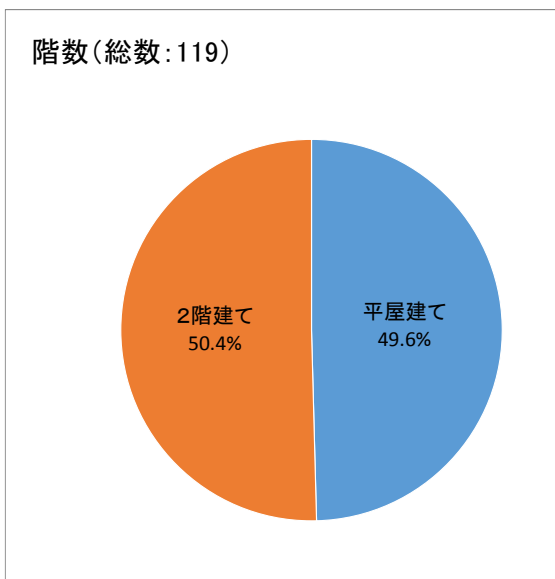
通常の戸建住宅が 92.4%を占めている。兼用住宅は 5%、その他(事務所・倉庫等)は 2.5%となっている。

2-2-3-3 構造



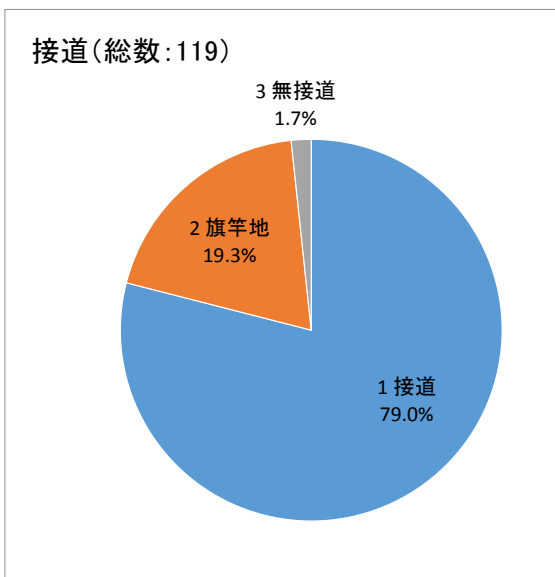
木造が 94.1%と多く、鉄骨及び軽量鉄骨は 2.5%、鉄筋コンクリートは 0.8%と少ない。

2-2-3-4 階数



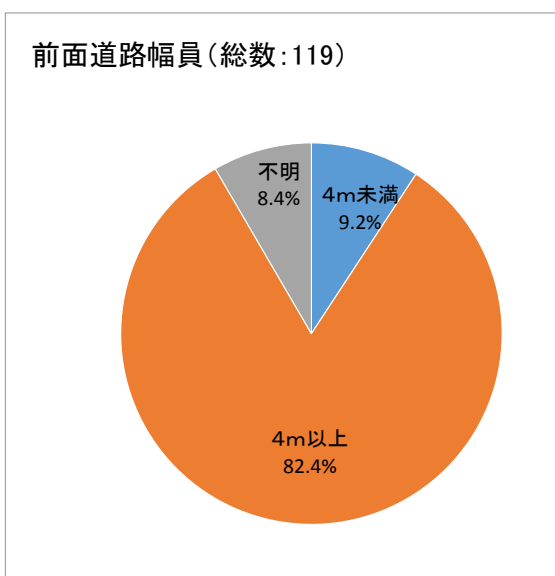
平屋と2階建てが半々となっている。
平屋の戸建が多いのは、賃貸の戸建住宅に平屋建てのものが多いためと見られる。

2-2-3-5 接道



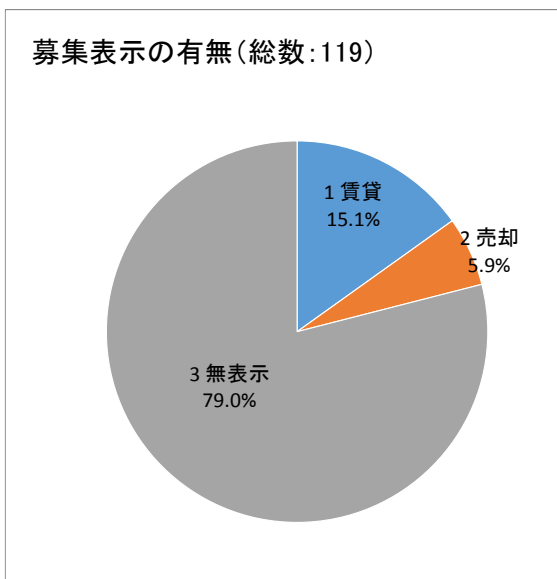
80%近くは敷地が直接道路に接しており、いわゆる旗竿地は約20%となっている。
接道していないと思われる住宅は1.7%と少ない。

2-2-3-6 前面道路幅員



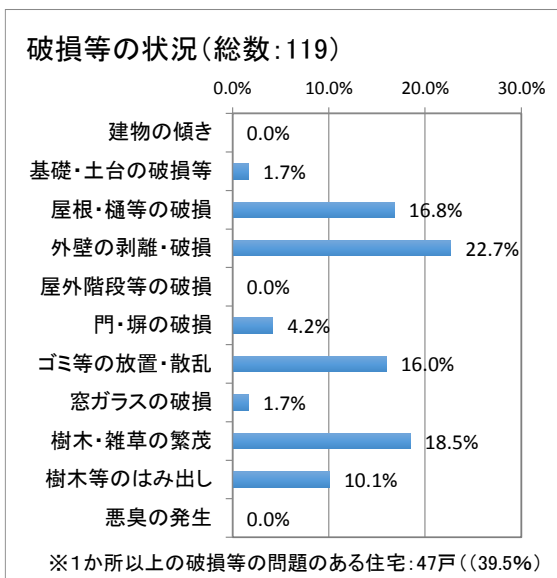
前面道路の幅員は4m以上が80%以上を占める。
4m未満は10%程度となっている。

2-2-3-7 募集表示の有無



賃貸の募集の表示があるものが15.1%、売却の募集の表示があるものが5.9%となっている。全体の80%弱は募集の表示がされていない。

2-2-3-8 破損等の状況

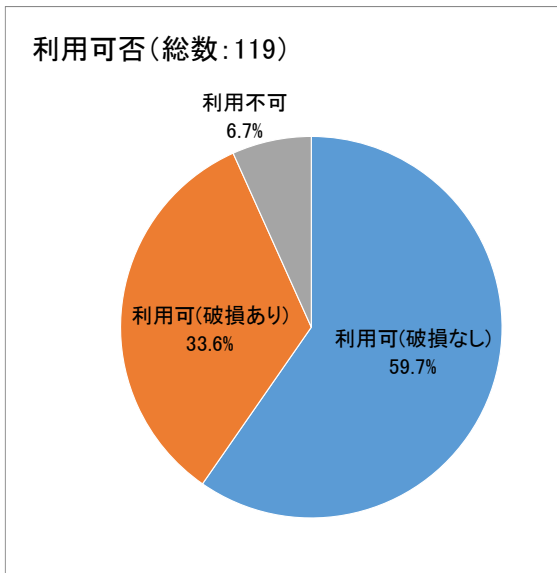


全体の40%弱は1か所以上の破損等の問題を抱えている。

破損の箇所別では、「外壁の剥離・破損」が22.7%で最も多く、「屋根・樋等の破損」が16.8%で続いている。

また、破損以外では「樹木・雑草の繁茂」(18.5%)、「ゴミ等の放置・散乱」(16.0%)などの問題がみられる。

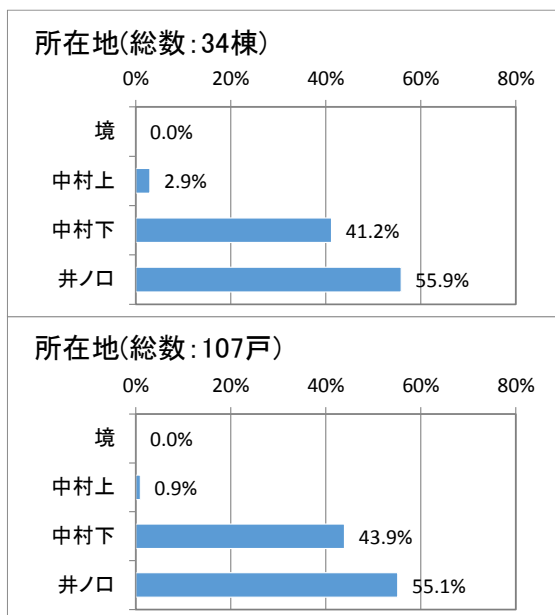
2-2-3-9 利用可否



建物が利用可能かどうかについては、60%弱が破損もなく利用可能な状況にある。また、全体の3分の1は破損等の問題はあるものの、利用はできる状態にある。外見から利用が難しいと見られる住宅は6.7%となっている。

2-2-4 集合住宅

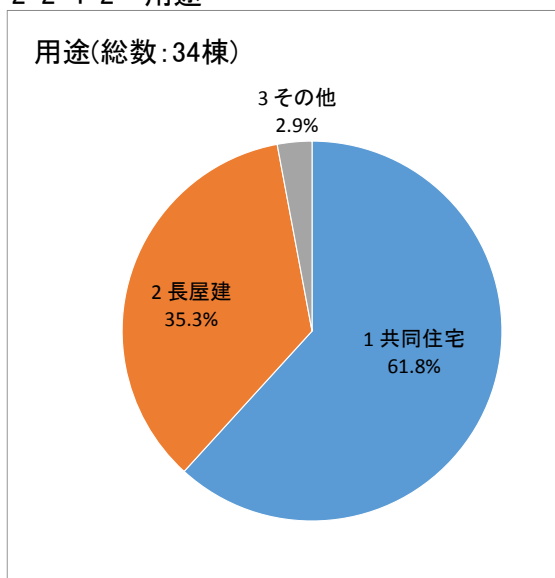
2-2-4-1 所在地



棟数で見ると、井ノ口地区が 55.9%と過半数を占め、中村下地区が 41.2%と、この 2 地区で全体の 97.1%以上を占めている。

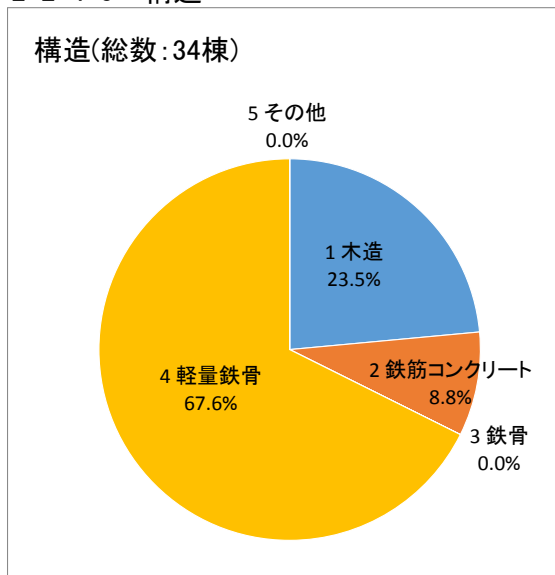
戸数で見ても同様の傾向であり、井ノ口地区が 55.1%、中村下地区が 43.9%であり、全体の 99.1%がこの 2 地区に集中している。

2-2-4-2 用途



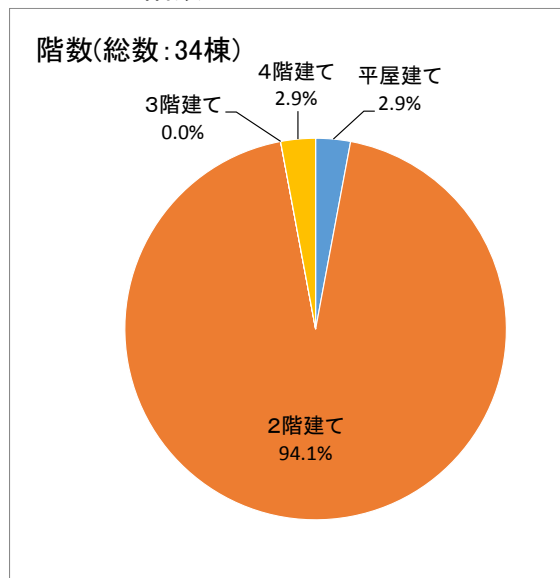
共同住宅が 6 割強を占め、長屋建は全体の 1/3 となっている。

2-2-4-3 構造



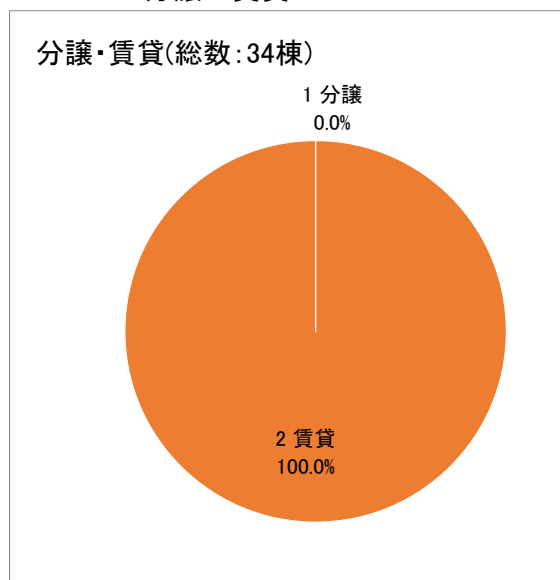
軽量鉄骨が 67.6%と全体の 2/3 を占める。木造は 20%強、鉄筋コンクリートは 10%弱となっている。

2-2-4-4 階数



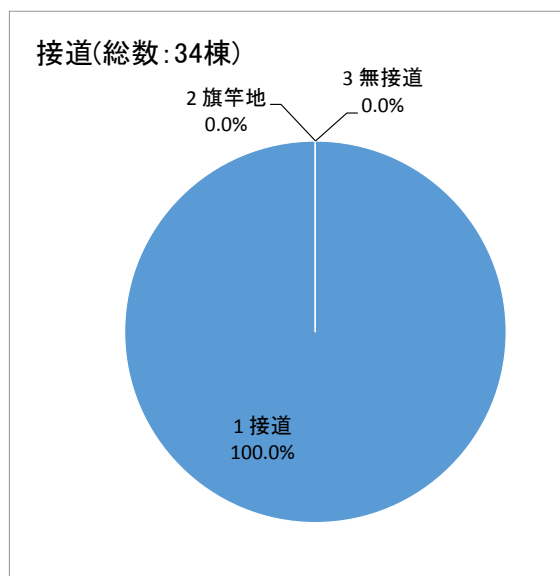
2 階建てが 94.1%で大半を占めている。平屋建て及び 4 階建てが 2.9%となっている。

2-2-4-5 分譲・賃貸



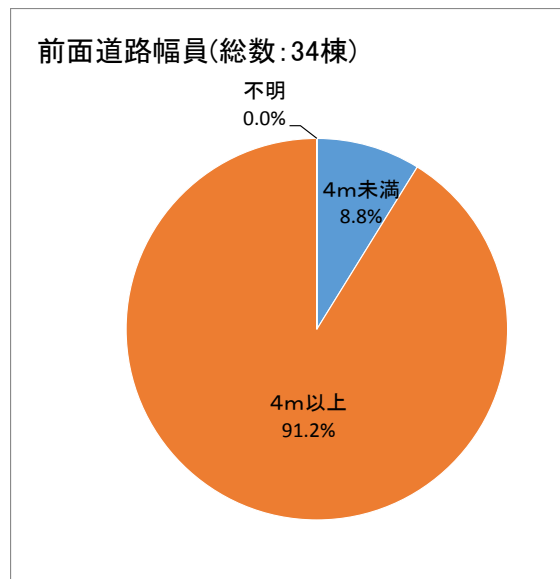
空家はすべて賃貸住宅となっている。

2-2-4-6 接道



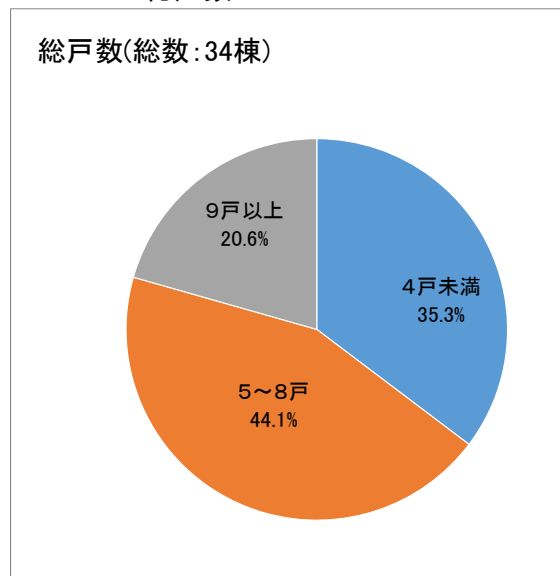
すべて敷地は直接道路に接している。

2-2-4-7 前面道路幅員



前面道路の幅員は 4m以上が 90%以上を占める。
4m未満は 10%以下である。

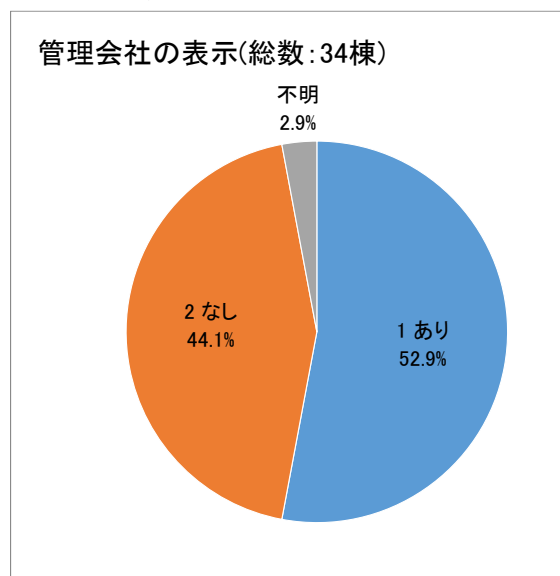
2-2-4-8 総戸数



5～8 戸が 44.1%で最も多く、4 戸未満も 35.3%
と全体の 1/3 を占め、全体に小規模な集合住宅が多い。

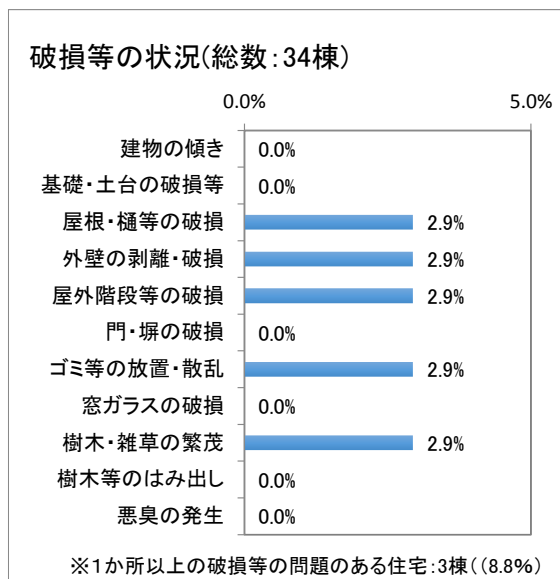
9 戸以上のものは 20%程度となっている。

2-2-4-9 募集表示の有無



半数以上の集合住宅では管理会社の表示あるが、
44.1%では空き部屋があるにもかかわらず表示が
されていない。

2-2-4-10 破損等の状況

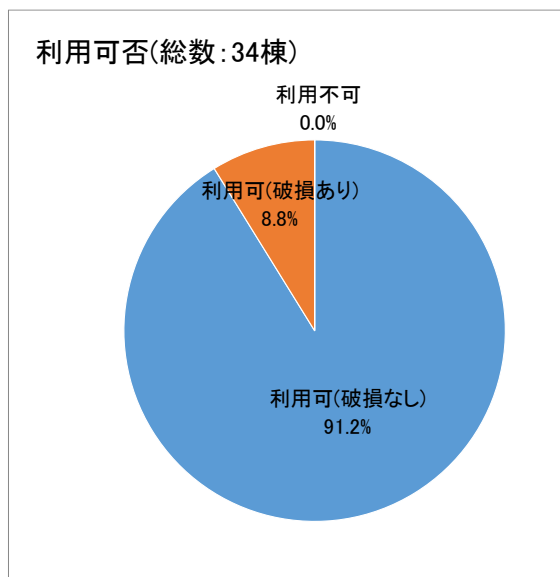


破損等の問題のある住宅は 8.8%で、大半の集合住宅は問題がない。

破損の箇所としては、「屋根・樑等の破損」、「外壁の剥離・破損」、「屋外階段等の破損」がみられる。

破損以外の問題としては、「ゴミ等の放置・散乱」、「樹木・雑草の繁茂」がみられる。

2-2-4-11 利用可否



建物が利用可能かどうかについては、90%以上が破損もなく利用可能な状況にあり、利用できない集合住宅は1件もない。

2-3 空家所有者アンケート調査

2-2 現地調査で把握された空家と思われる住宅について、固定資産課税台帳等のデータから所有者を特定し、今後の空家の所有や活用に関する意向を把握するためのアンケート調査を行った。

2-3-1 空家所有者アンケート調査の実施概要

調査の対象、実施時期、実施内容、回収状況等は以下に示す通りである。

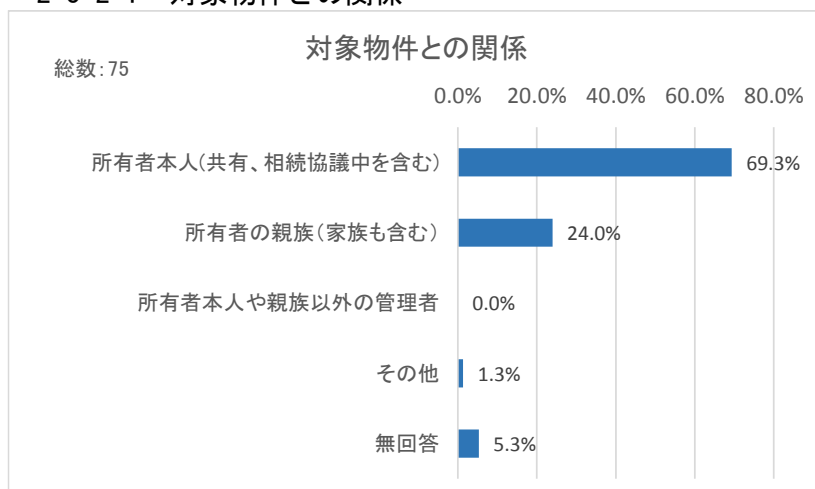
調査対象	空家現地調査で空家の可能性が高いと思われる住宅の所有者 130 人 (戸建住宅：108 軒、集合住宅：30 軒)
調査期間	2016 年 2 月 24 日～3 月 4 日
調査方法	郵送配布・郵送回収
調査内容	・ 空家となった時期 ・ 空家となった理由 ・ 空家となっている住宅の状況 ・ 管理等の状況 ・ 今後の利活用の意向 ・ 空家の活用にあたって必要な行政からの支援 など
回収数	回収数：戸建住宅：77 軒 有効回収数：戸建住宅：75 軒 集合住宅：18 軒 集合住宅：18 軒 ※宛て先不明による返送分：戸建住宅：3 軒、集合住宅 1 軒
有効回収率	・ 戸建住宅：$71.4\% = 75 \div (108 - 3)$ ・ 集合住宅：$62.0\% = 18 \div (30 - 1)$ ・ 全体 ：69.4%

※調査結果をみるにあたっての留意点

- ・ 回答の比率（％）は、その質問の回答者数を基数として算出しているため、複数回答の設問はすべての比率を合計すると 100.0％を超えることがある。
- ・ 集計は、小数点第 2 位を四捨五入し、小数点第 1 位までの表示としているため、単数回答の設問でも各選択肢の数値を合計しても 100.0％にならない場合がある。
- ・ 集合住宅については、母数が 15 と少ないことから、調査結果は正しく傾向を表していない可能性があることに注意を要する。

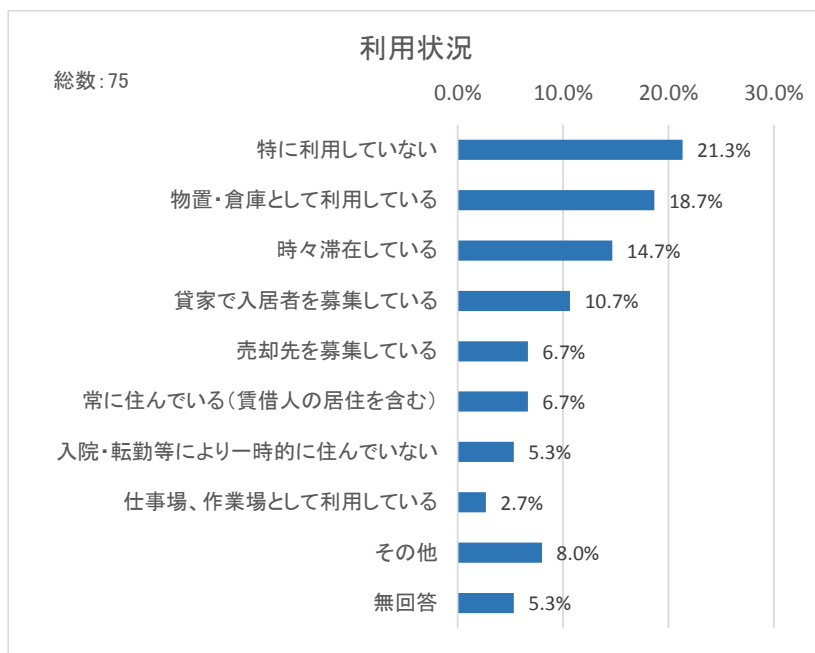
2-3-2 戸建住宅

2-3-2-1 対象物件との関係



所有者本人が 70%弱を占める。所有者の親族は全体の 1/4 となっている。

2-3-2-2 利用状況

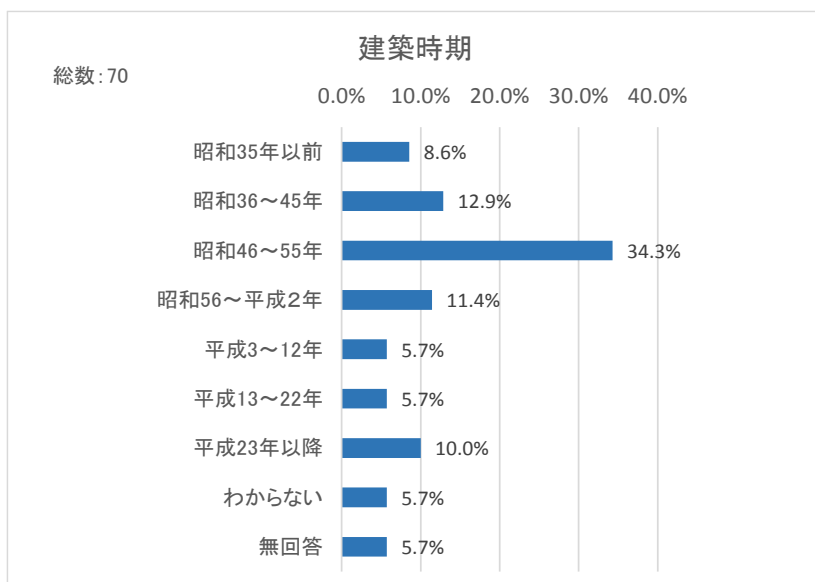


全体の 2 割強は特に利用がされていない。また、物置・倉庫などとして利用されているものが 2 割弱、時々滞在している住宅が 1 割台半ばとなっている。

賃貸の募集は 10.7%、売却先を募集しているものは 6.8% となっている。

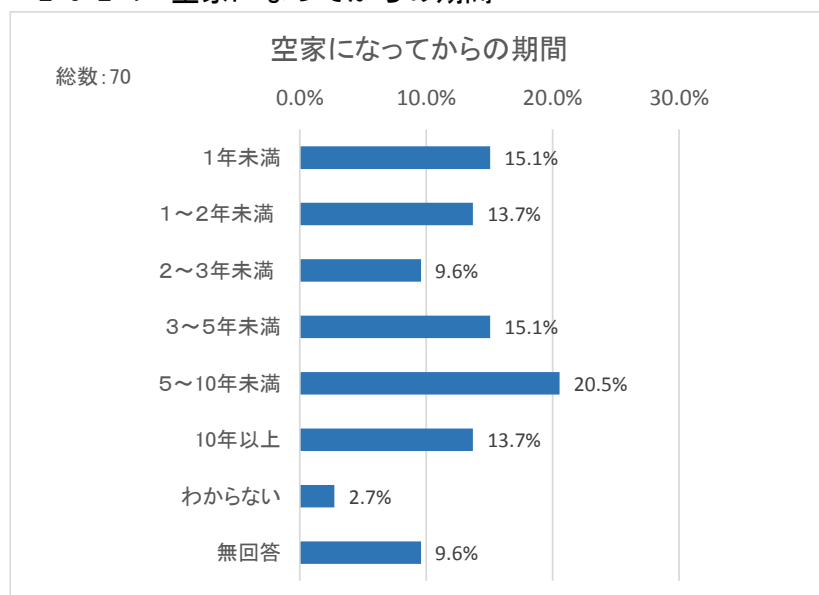
また、調査対象のうち、5 軒は常時人が住んでおり、空家ではなかった。

2-3-2-3 建築時期



昭和 46～55 年が 3 割台半ばで最も多い。昭和 56 年以前の旧耐震の住宅が 55.7%と過半数を占める。

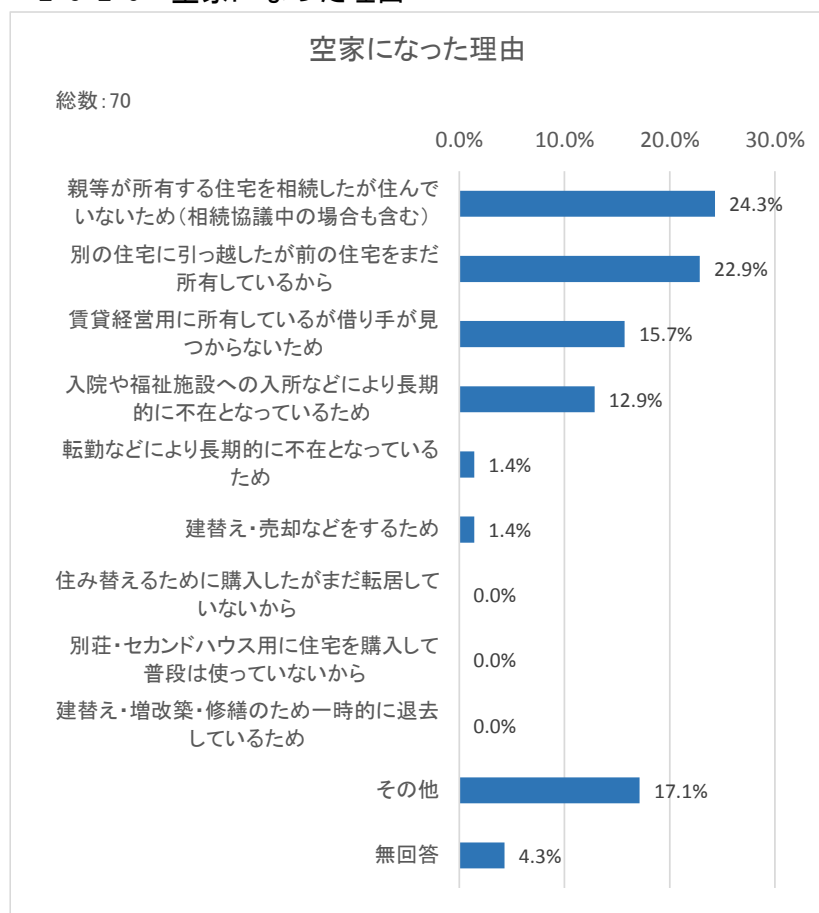
2-3-2-4 空家になってからの期間



空家になってからの期間は5～10年が20.5%で最も多い。10年以上空家となっている住宅も13.7%あり、5年以上空いている住宅が全体の1/3を占める。

一方、空家になってから3年未満の住宅は38.4%と4割弱を占めており、比較的最近空家になった住宅も多い。

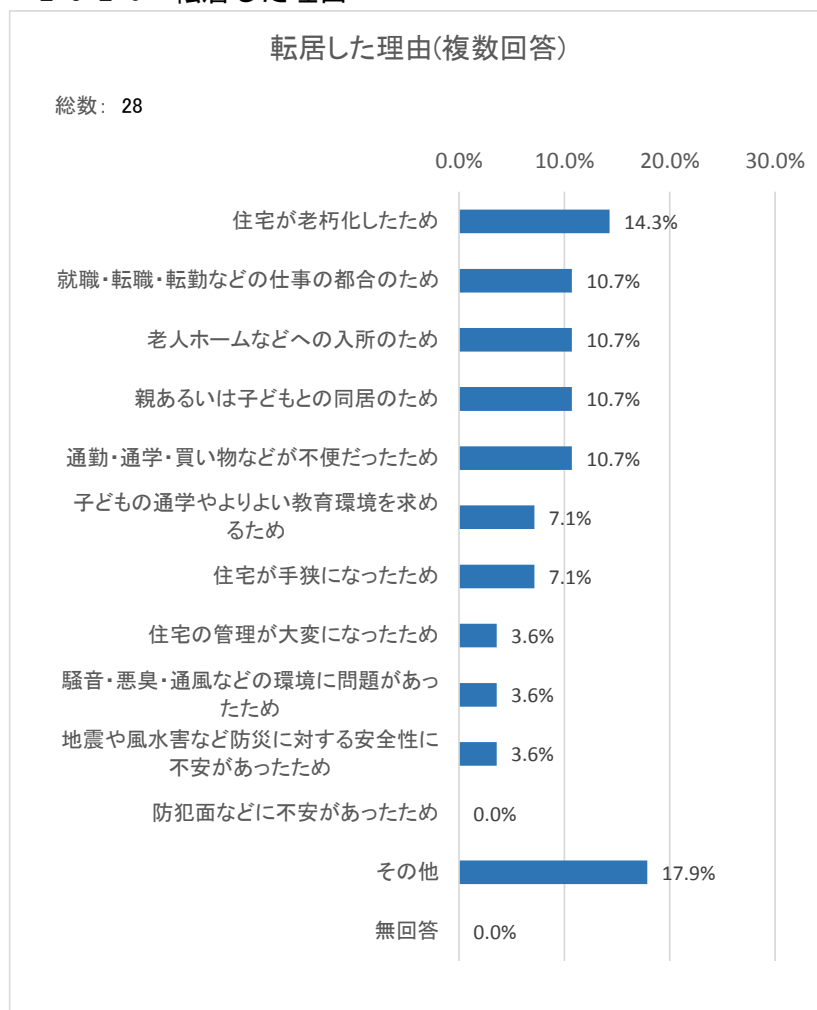
2-3-2-5 空家になった理由



親からの相続が24.3%で最も多く、転居後も元の住宅を所有しているケースも22.9%となっている。入院等による長期不在は1割強である。

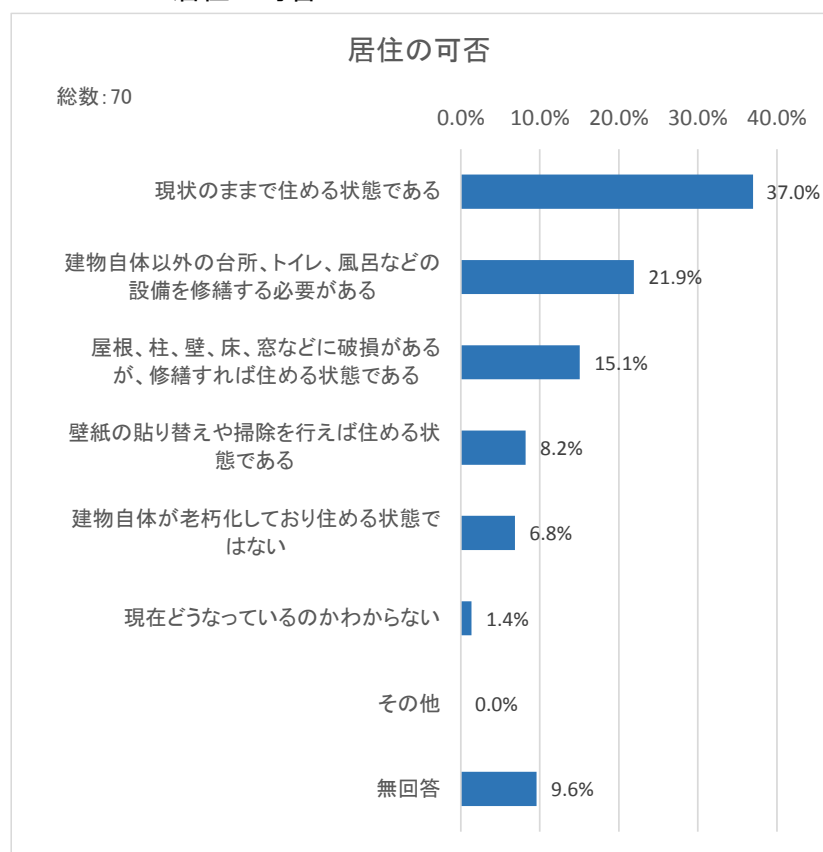
賃貸の戸建空家は15.7%となっている。

2-3-2-6 転居した理由



転居後も元の住宅を所有している方に転居理由を聞いたところ、住宅の老朽化、仕事の都合、老人ホームなどへの入所、親や子どもとの同居、通勤・通学・買物の不便さなどが理由としてあげられており、転居の理由は様々で、特定の傾向はみられない。

2-3-2-7 居住の可否

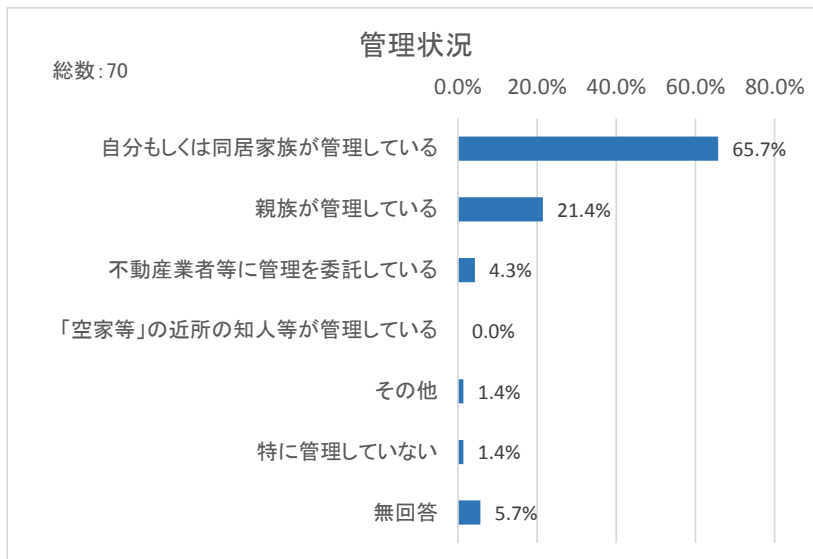


4 割弱の住宅は現状のまま住める状態にある。また、1 割弱の住宅は、壁紙の貼り替えや掃除のみで住める状態であり、全体の半数は、軽微な修繕等を行うだけで住める状態にある。

2 割強の住宅は水回り等の設備を修繕すれば住める状態であり、建物自体に破損がある住宅は1割台半ばとなっている。

また、老朽化していて住めない住宅は5軒となっている。

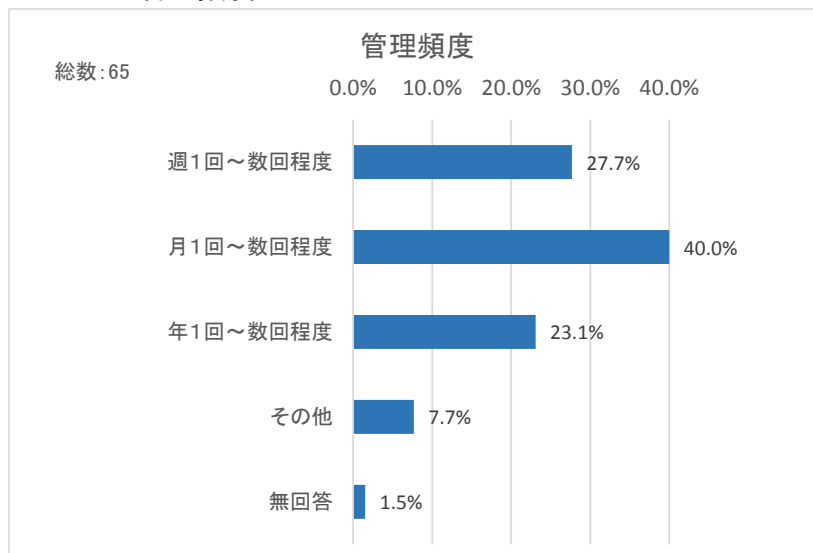
2-3-2-7 管理の状況



全体の2/3は自分もしくは同居家族が管理しており、親族が管理している住宅も2割強と、9割弱は家族・親族で管理を行っている。

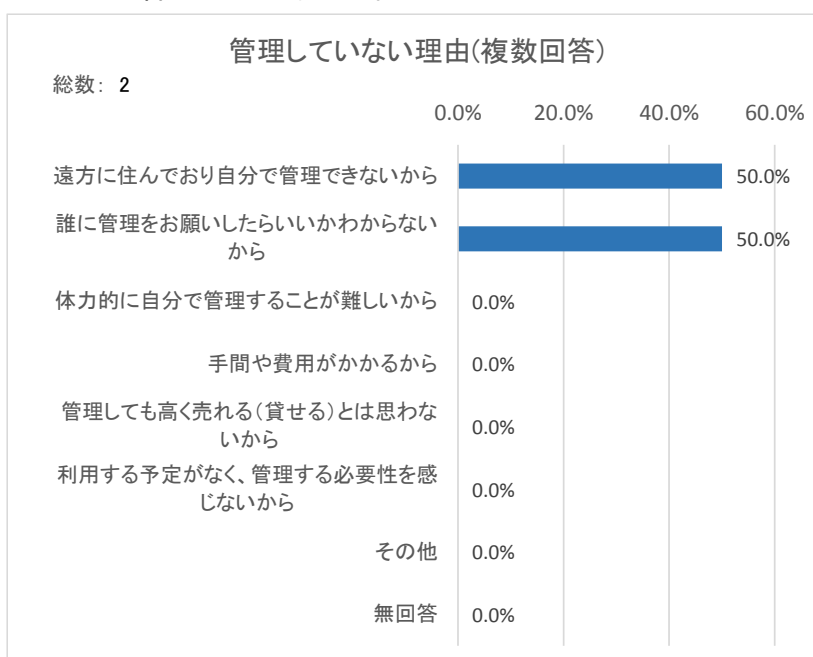
不動産業者等に管理委託をしているのは4.1%と少ない。

2-3-2-8 管理頻度



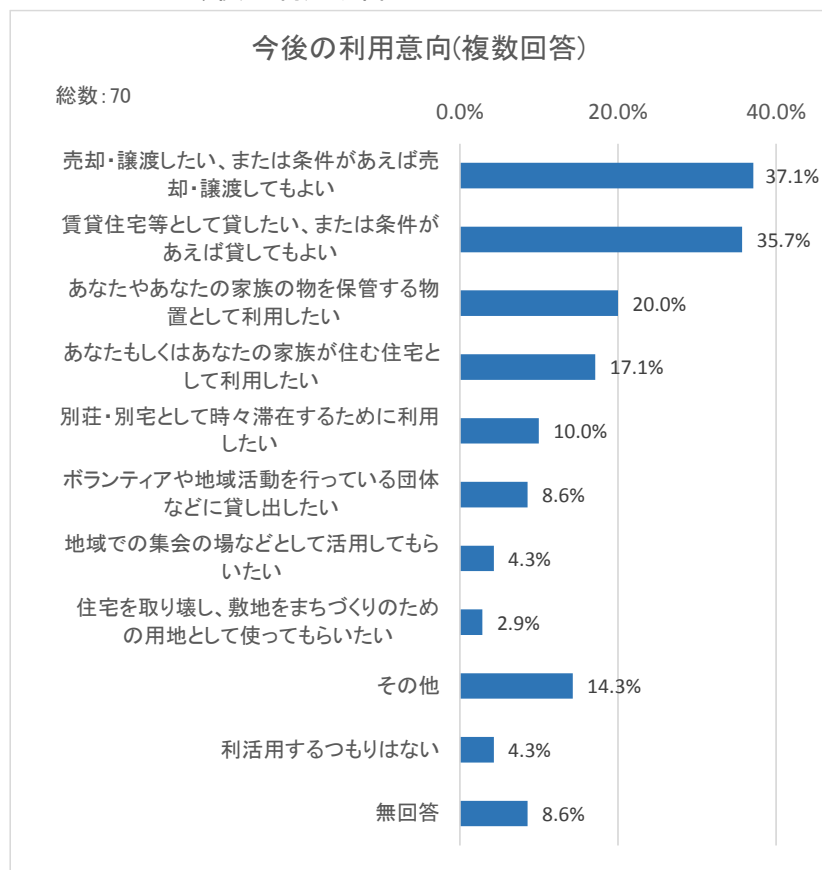
月1～数回程度が4割で最も多い。週1～数回程度も3割弱と多く、比較的良好に管理されている空家が多い。

2-3-2-9 管理していない理由



遠方に住んでおり自分で管理できないと誰に管理をお願いしたらいいかわからないがそれぞれ1軒となっている。

2-3-2-10 今後の利用以降



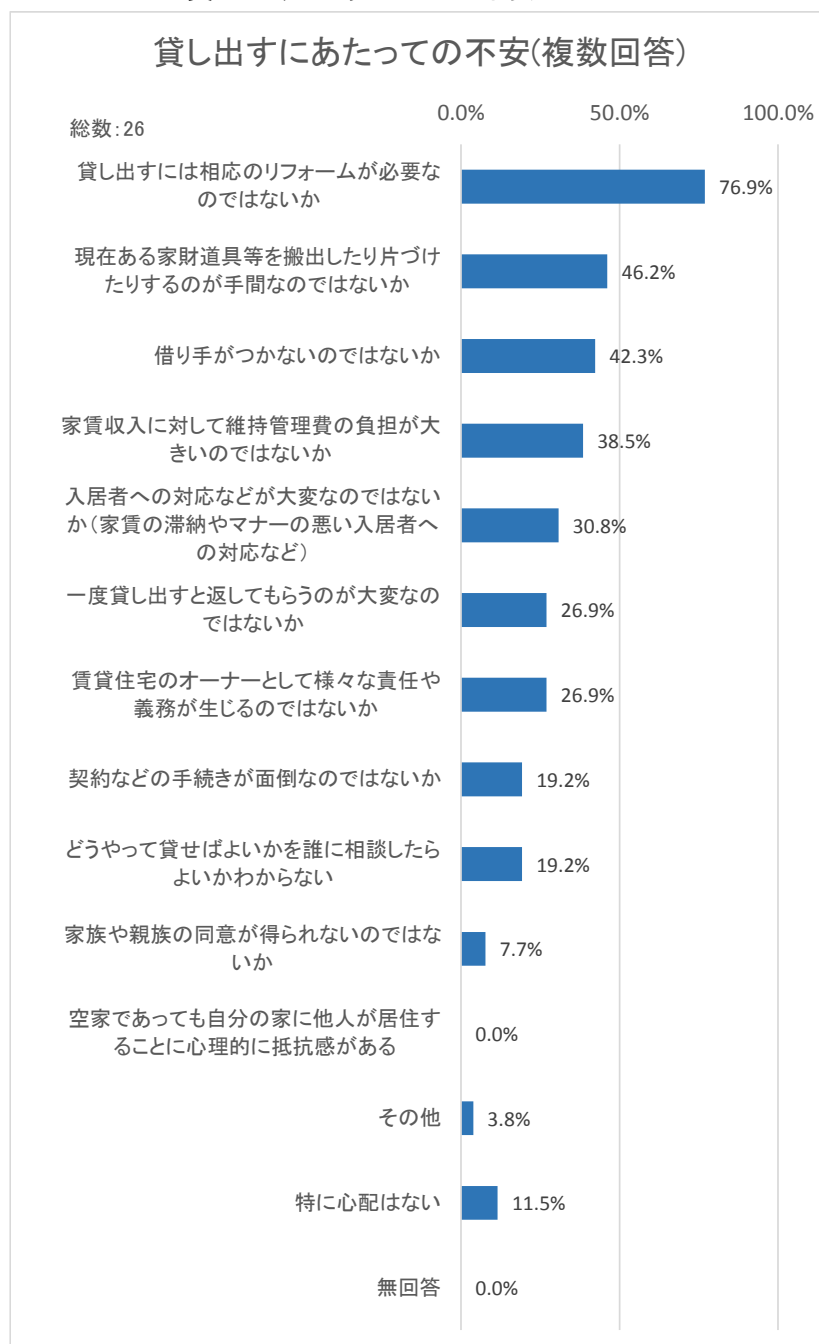
今後の活用としては、「売却・譲渡」が 37.1%で最も多く、と「賃貸」も 35.7%で続いている。

自己利用では「物置として利用」が 20%、「住宅として利用」が 17.1%、別宅利用が 10%となっている。

地域での利用では、ボランティア団体等への貸し出しが 6 軒 (8.6%)、地域の集会場所としての活用が 3 軒 (4.3%)、建物を除却し、敷地をまちづくりのために活用が 2 軒 (2.6%) となっている。

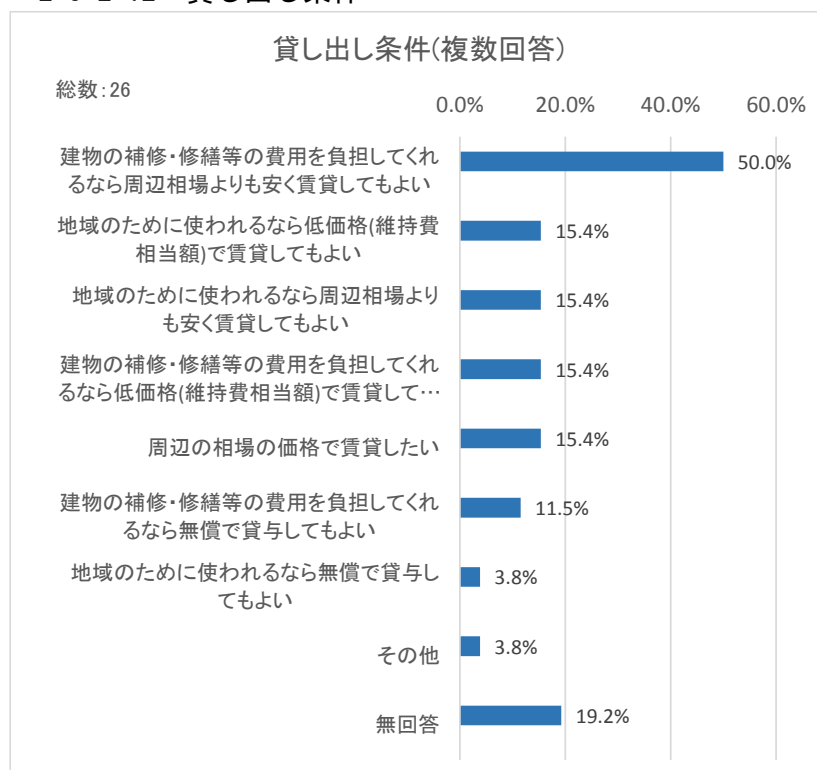
活用するつもりのない住宅は 3 軒 (4.3%) となっている。

2-3-2-11 貸し出すにあたっての不安



リフォームの負担に対する不安が 76.9%と全体の 3/4 を占める。また、家財道具等の片づけや借り手が見つかるかどうかなどの不安も 4 割台となっている。

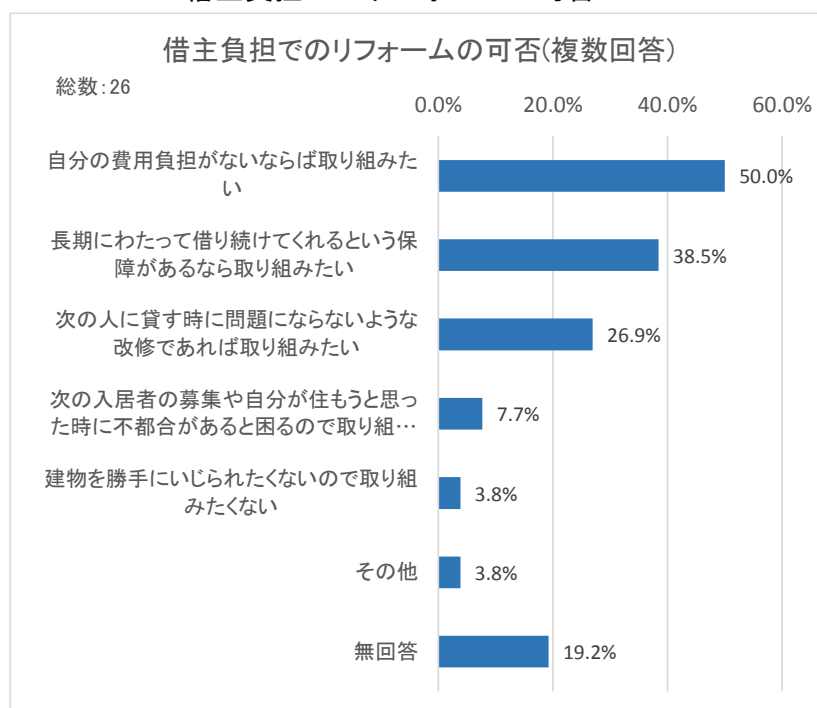
2-3-2-12 貸し出し条件



貸し出す際の不安で最も回答した人が多かったリフォーム等の費用負担をしてくれるなら周辺相場よりも安く賃貸してもよいと考えているオーナーが半数となっている。

また、地域のために使われるなら維持費相当や周辺相場よりも安く賃貸してもよいというオーナーもそれぞれ4軒(15.4%)ある。

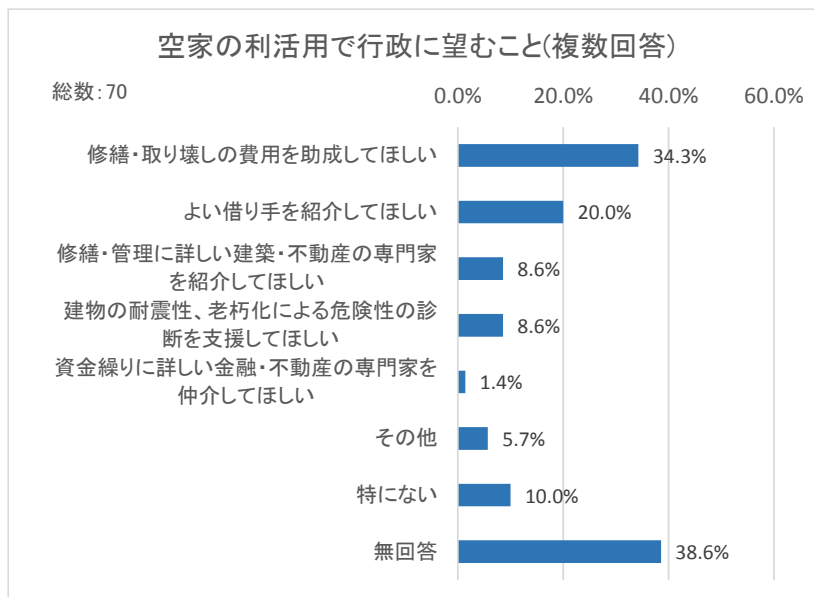
2-3-2-13 借主負担でのリフォームの可否



借主が費用を負担して自分の好みに合わせてリフォームする賃貸住宅への取組については、半数が、自分の費用負担がないなら取り組みたいと回答している。

また、長期にわたって安定的に借り続けてくれるのであれば取り組みたいとの回答も4割弱と多い。

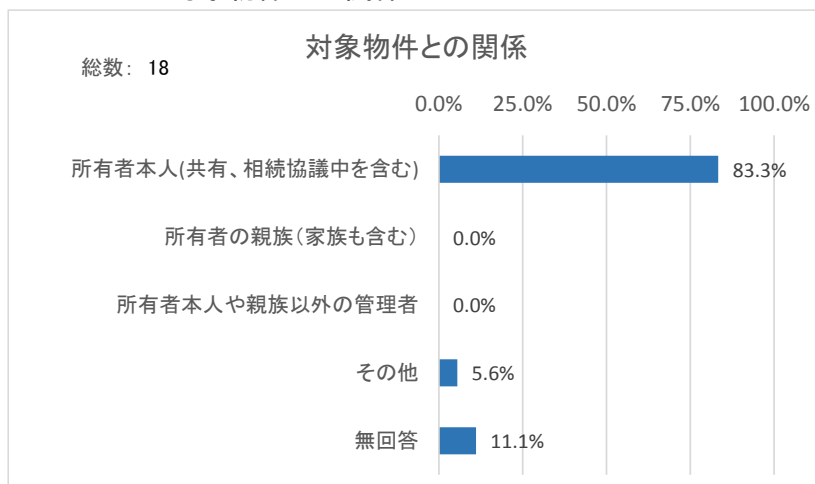
2-3-2-14 空家の利活用で行政に望むこと



修繕・取り壊し費用の助成が34.3%で最も多い。次いで多いのはよい借手の紹介であり、特にないとの回答は10.0%となっている。

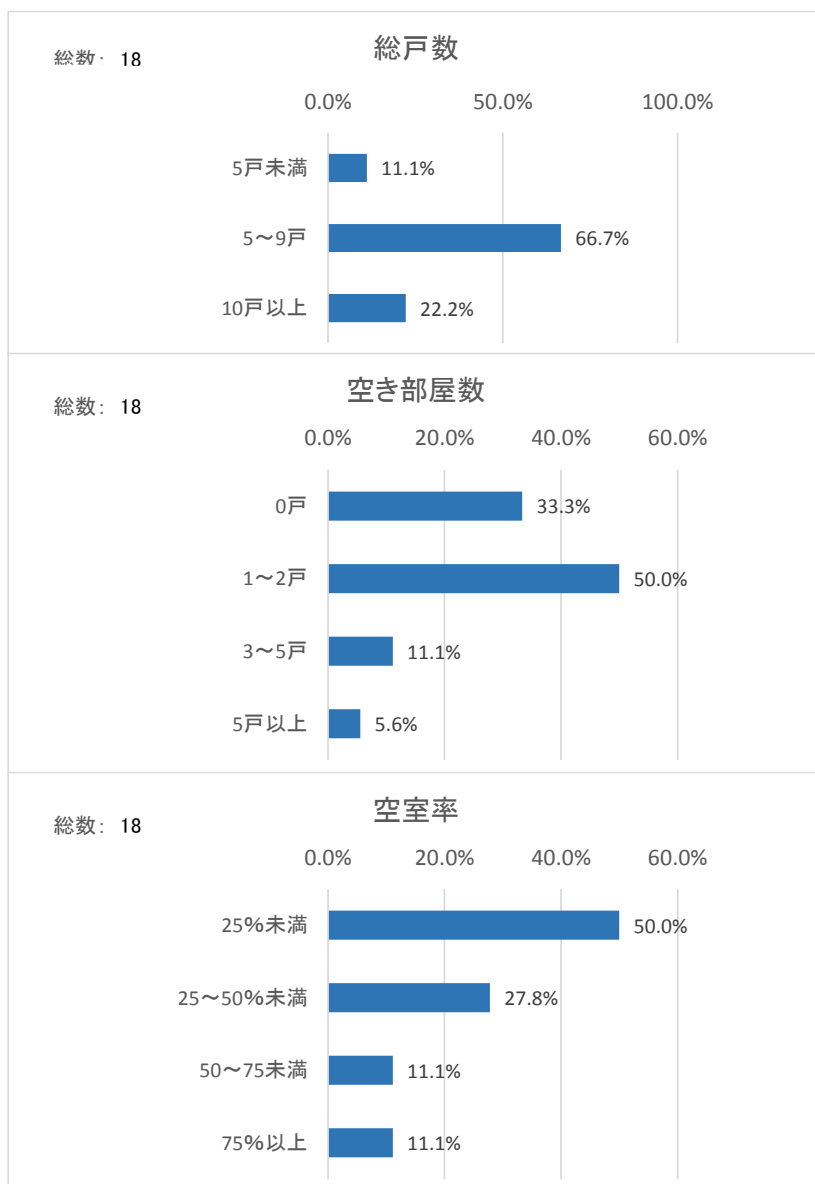
2-3-3 集合住宅

2-3-3-1 対象物件との関係



所有者本人が 8 割強を占める。

2-3-3-2 総戸数と空き部屋数



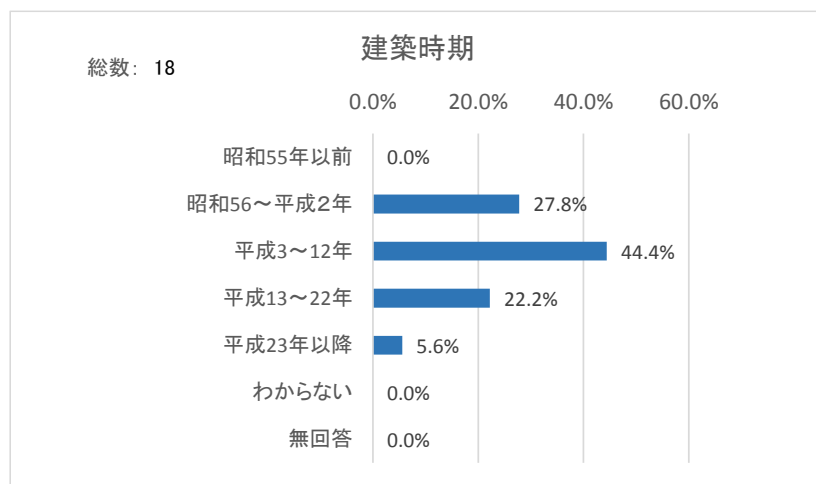
集合住宅の戸数別構成比は、5～9戸が全体の 2/3 を占める。20戸以上は 2 割強、5 戸未満は 1 割強となっている。

空き部屋数別構成比は、1～2 戸が半数を占める。空き部屋数が最も多いのは 6 戸となっている。

空室率は 25%未満が半数を占めるが、25～50%未満も 3 割弱を占める。

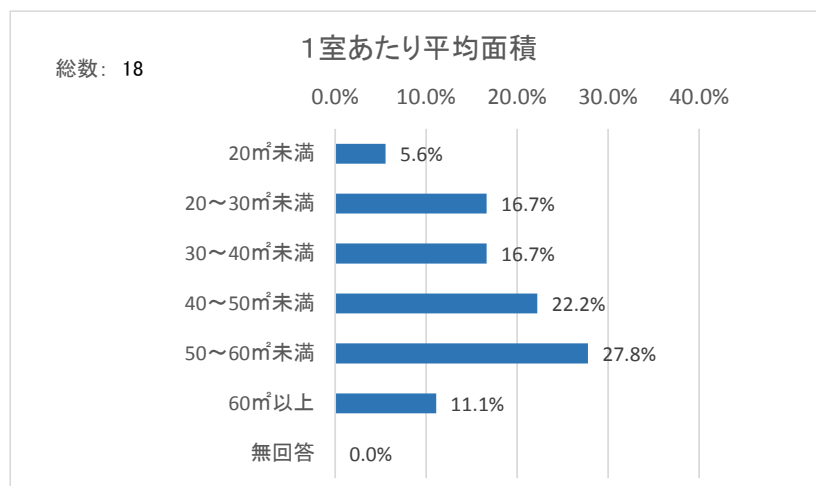
また、空室率が 75%を超えるものも 2 棟存在する。(総戸数 2 戸のうち 2 戸空き部屋、総戸数 8 戸のうち 6 個空き部屋)

2-3-3-3 建築時期



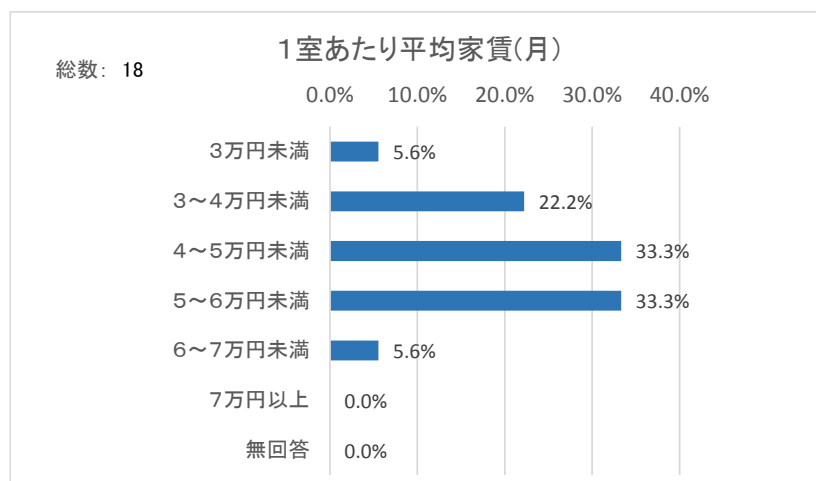
旧耐震の住宅が半数を占める戸建て住宅とは異なり、集合住宅では旧耐震住宅はなく、平成3～12年の建築が44.4%で最も多い。また、昭和56年～平成2年も3割弱を占めている。

2-3-3-4 1室あたり平均面積



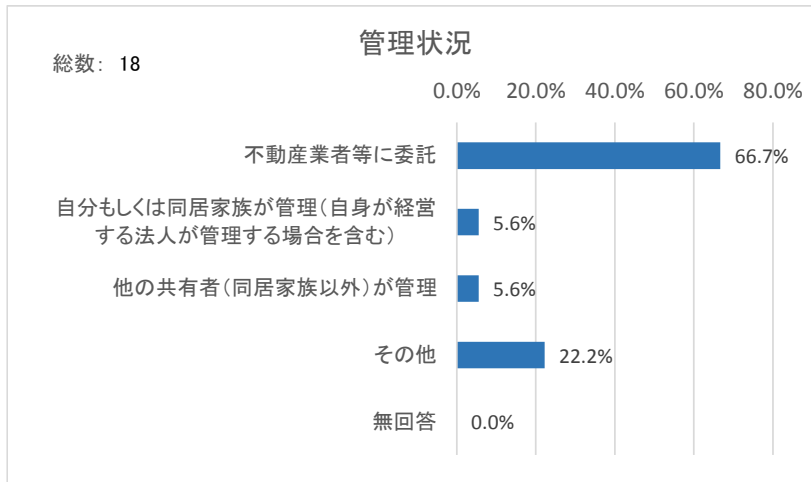
50～60㎡が27.8%で最も多く、60㎡以上も約1割あり、50㎡以上が全体の1/3以上を占める。40㎡以上でみると全体の6割以上を占めており、比較的広い住宅が多い。

2-3-3-5 1部屋あたり平均家賃（月）



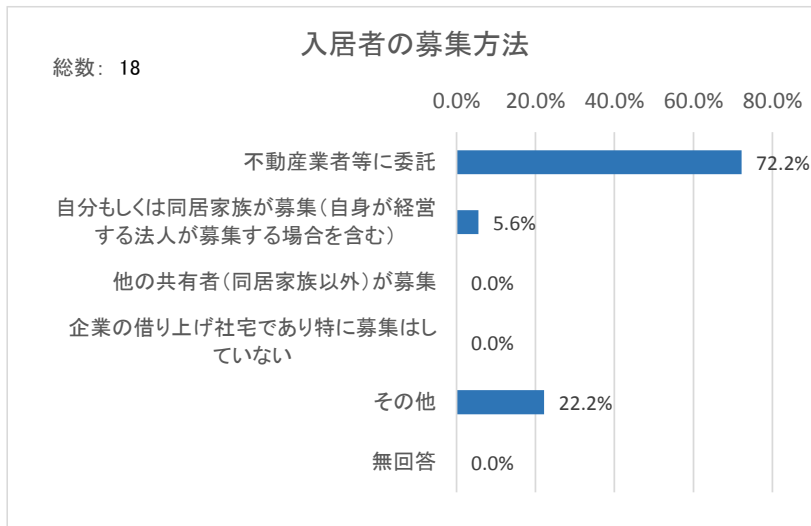
家賃は4～5万円未満及び5～6万円未満がともに33.3%となっており、4～6万円が全体の2/3を占める。

2-3-3-6 管理の状況



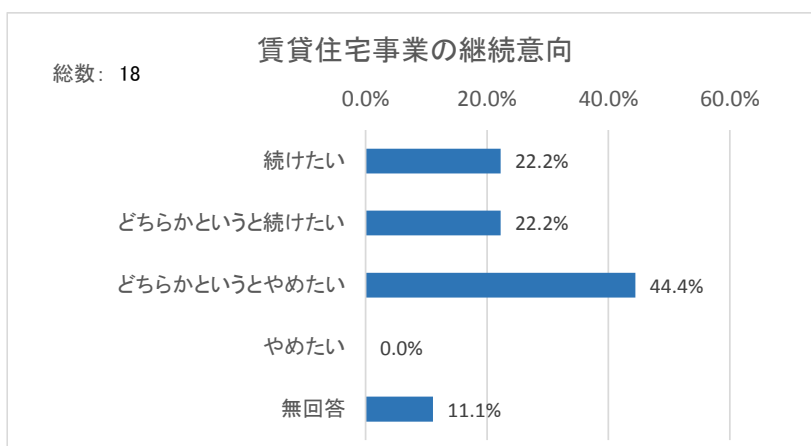
集合住宅では戸建て住宅とは異なり、全体の 2/3 は不動産業者等に管理を委託している。

2-3-3-7 入居者の募集方法



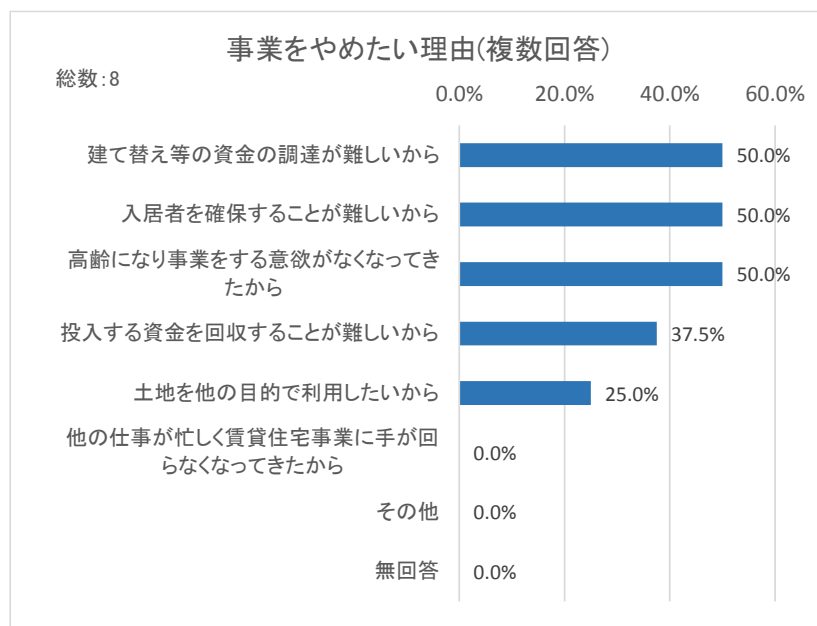
入居者募集についても 7 割以上が不動産業者等に委託をしている。

2-3-3-8 賃貸住宅事業の継続意向



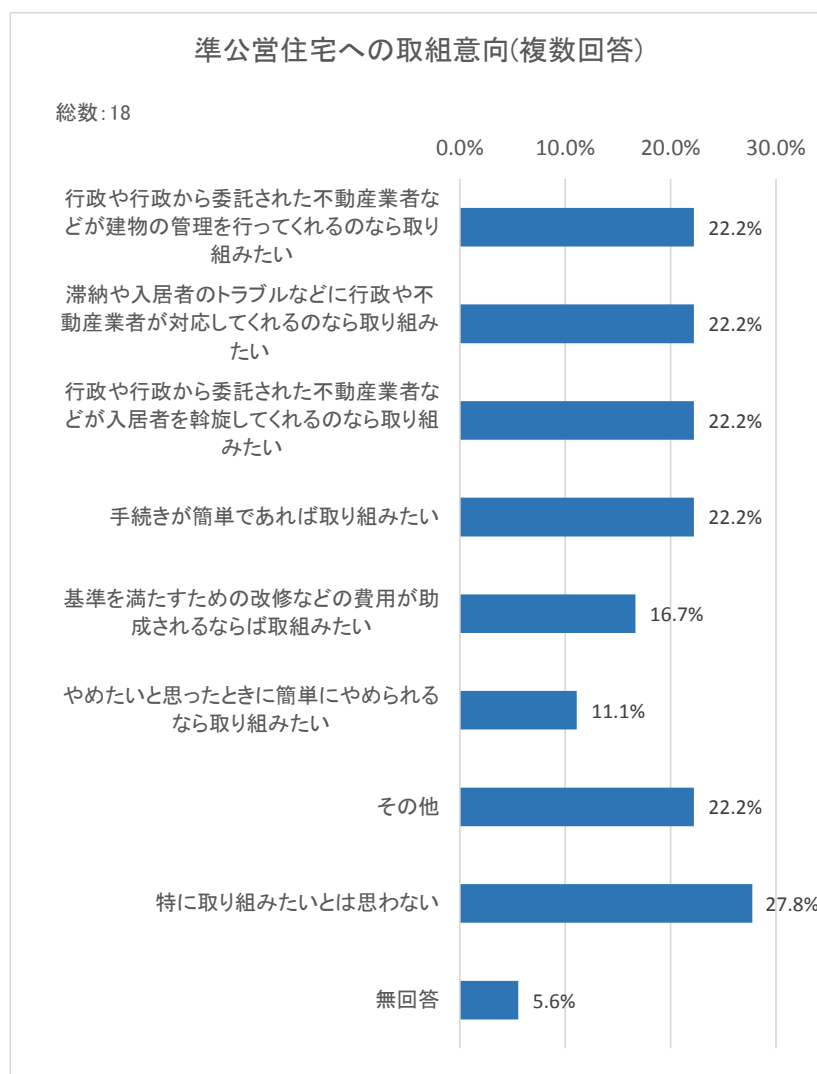
どちらかというをやめたい方が 44.4%、継続したいもしくはどちらかという継続したいがそれぞれ 22.2%となっており、継続したい人とやめたい人が拮抗している。

2-3-3-9 事業をやめたい理由



事業をやめたい理由としては、資金調達難、入居者の確保難、高齢化による事業意欲の減退がともに半数を占めており、賃貸住宅経営の難しさが背景にあるものと考えられる。

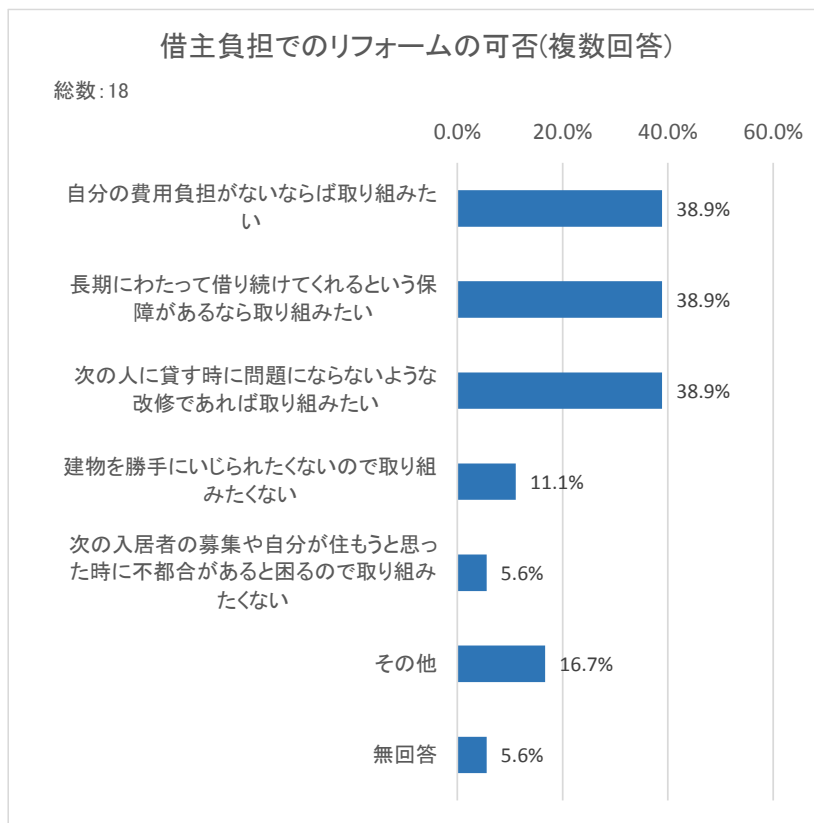
2-3-3-10 準公営住宅への取組意向



国が検討を進めている準公営住宅の取組については、条件付きながら7割近くが取組意向を持っている。

条件としては、建物の管理や入居者トラブル、入居者の斡旋などの賃貸住宅経営に伴うリスクを外部化に関するものが2割台となっているほか、手続きが簡単であれば取組たいとの意見も同率で1位となっている。

2-3-3-11 借主負担でのリフォームの可否



借主が費用を負担して自分の好みに合わせてリフォームする賃貸住宅への取組については、自己負担がないなら取り組みたい、長期にわたって借り続けてくれるのであれば取り組みたい、次の人に貸すときに問題にならないければ取組たいとの回答がともに4割弱と多い。

取り組みたくないとの回答は約1割にとどまる。

3 空家活用調査

3-1 空家活用事例調査

人口減少社会から、近い将来には世帯数減少社会へと移行することで、今後大量の空家が発生することが懸念されるなか、地域で活用できる重要なストックとして空家の活用が全国的に進められている。

空家特別措置法の制定等によりこうした動きは今後加速されることが予想され、中井町においても先進事例等を参考にした取組の推進が期待される。

ここでは、中井町で適用可能と思われる先進事例を紹介する。

3-1-1 新潟市地域提案型空き家活用事業・空き家活用リフォーム推進事業

新潟市では、地域住民の主体的な取り組みによる「空き家の活用」や「空き家を除却した後の跡地の活用」を支援し、空き家を資源とした「まちづくり」や「地域コミュニティの形成」を図ることを目的に、モデル事業として実施してきた『地域提案型空き家活用モデル事業』を平成27年度より本格実施している。

事業では、ステップ1として、空き家マップ作成や空き家・跡地の活用計画の検討・作成、空き家・跡地に関するルールづくりなどに対して30万円を上限とする補助金を出すほか、このステップを経たのちに、ステップ2として、空き家や跡地の活用になどに向けた工事に補助金を出す仕組みとなっている。

この事業では、実施団体がコーディネーター（不動産関係事業者や建築関係事業者等の専門家）を活用し、連携して事業を進めることも可能な制度となっている。

また、新潟市では、空き家の利活用の促進を図るため、市が進める施策において空き家を活用する場合に、そのリフォーム費用の一部

を補助する空き家活用リフォーム推進事業を実施している。活用タイプは「福祉活動」、「文化活動」及び「住み替え」の3つあり、さらに用途で10のタイプに分類されている。

補助率は1/2で、補助額は、用途タイプごとに上限が異なっており、耐震改修がある場合で200万円、ない場合では100万円が上限となっている。

全体の窓口は住宅環境政策課だが、活用タイプ、用途分類ごとに所管課が分かれており、例えば地域交流活動（地域のお茶の間）タイプは福祉総務課、高齢者向け共同居住住宅（シェアハウスなど）は高齢者支援課、創業・雇用支援シェアハウス（マンガ家志望者向けシェアハウス）は文化

平成27年度 地域提案型空き家活用事業について（調査研究事業）

1. 事業の概要・補助金の額

本事業は、自治会・町内会などの団体が行う空き家の調査・研究や、その結果を基に、空き家の活用や空き家を除却した後の跡地の活用費用の一部を補助することで、それらの取組みを支援するものです。

事業種別	補助対象者	補助の対象となる取組み	補助率・上限額
ステップ1 調査研究 事業	・自治会、町内会 ・地域コミュニティ協議会 ・営利を目的としない団体 など	・空き家マップ、台帳の作成 ・空き家・跡地の活用計画の 検討、作成 ・空き家・跡地に関する地域 のルール作り など	調査研究費の1/1 (上限30万円)
ステップ2 空き家 活用事業	調査研究事業の実施地区 における以下の者 ①自治会、町内会、コミュニティ協議会 等を目的としない団体等 ②空き家・跡地活用計画に 位置付けられた空き家 の所有者	空き家を 集会・交流施設、文化施設 などで活用 空き家を除却した跡地を コミュニティ広場 などで活用	空き家の 改修工費の1/2 (上限100万円) 空き家の 除却工費の1/2 (上限50万円)

※ステップ1、ステップ2のそれぞれの段階において補助金交付申請手続きが必要となります。
※ステップ2においては、「地域活性化に資すること」「事業後、一定期間（10年以上）は地域（活用
主体）が管理すること」などが条件となります。詳細は裏面の問い合わせ先までお問い合わせください。
★平成24年度、平成25年度のモデル事業の実施地区を要約。
注）空き家の延べ面積による上限額が定められています。上限額：21,000円×（空き家の延べ面積）×8/10

2. 申請者・申請団体の要件

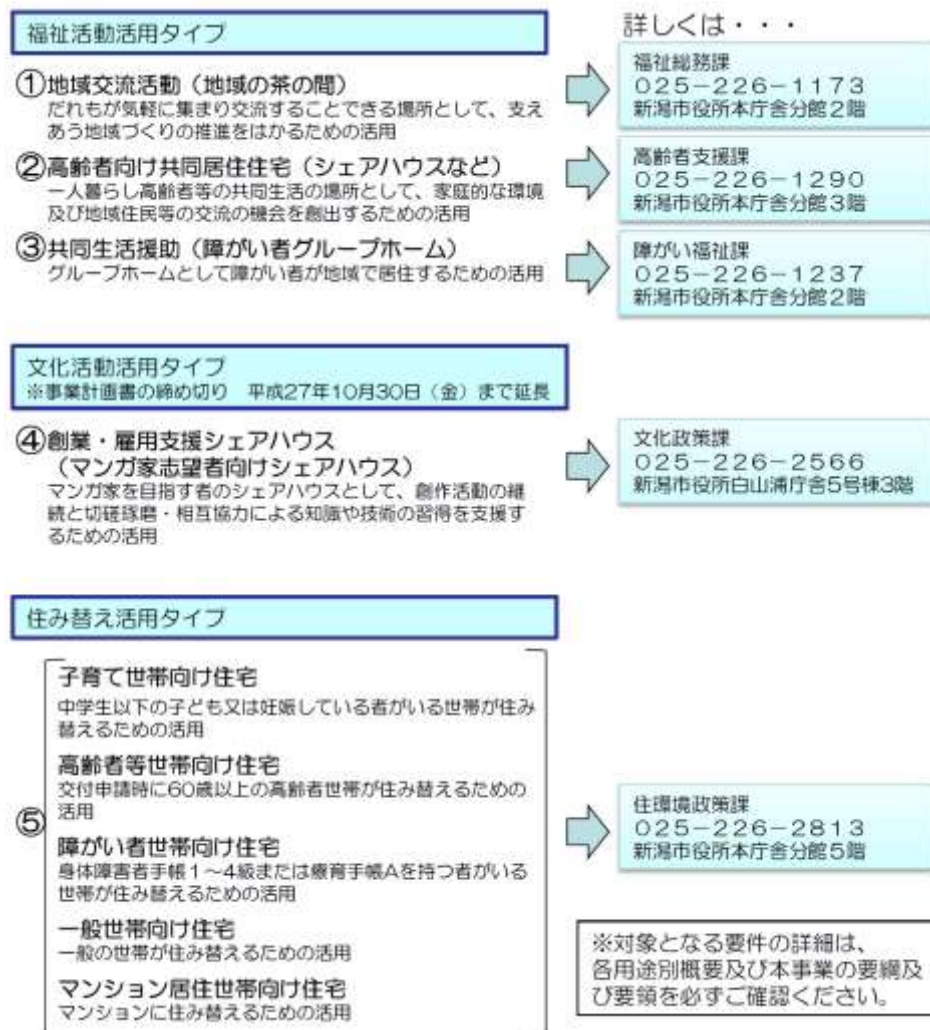
（1）審査委員会による選定を受けた、又は、既に調査研究事業を実施した以下の者
①自治会、町内会
②地域コミュニティ協議会
③その他の営利を目的としない団体
（2）本事業を年度内に適切に実施できる者であること
（3）宗教団体、政治団体、暴力団等でないこと など

3. 調査研究事業における取組み（参考例）

① 空き家調査（現況調査・所有者調査など）、空き家マップ、台帳の作成
② 空き家所有者の意向確認、地域活性化につながる活用方法の検討、空き家・跡地の活用計画の作成
③ 空き家・跡地に関する地域のルール等の検討・作成
④ 空き家を活用した、移住希望者・活用希望者への地域情報、空き家情報の発信
⑤ 空き家の活用等に取り組み地元住民の意向啓発のための研修、講演等の開催 など

■新潟市地域提案型空き家活用事業パンフレット

政策課がそれぞれ所管課となっている。



■空き家活用リフォーム推進事業の対象となる空家活用用途（事業パンフレットより）

活用タイプ・用途	補助率	補助上限額	予定件数
福祉活動活用タイプ			
地域交流活動（地域の茶の間）	1/2	100万円	8
高齢者向け共同居住住宅（シェアハウスなど）	1/2	100万円	1
共同生活援助（障がい者グループホーム）	1/2	100万円	4
文化活動活用タイプ			
創業・雇用支援シェアハウス（マンガ家志望者向けシェアハウス）	1/2	100万円	1
住み替え活用タイプ			
子育て世帯向け住宅	1/2	50万円	30
高齢者等世帯向け住宅	1/2	50万円	2
障がい者世帯向け住宅	1/2	50万円	2
一般世帯向け住宅	1/2	30万円	20
マンション居住世帯向け住宅	1/2	30万円	20
（住み替え活用タイプ共通）多世代同居世帯、親子近居世帯、多子世帯、UIターン世帯の場合は、補助上限額がプラス10万円となります。			
（全タイプ共通）耐震改修を併せて行う場合、補助上限額がプラス100万円となります。			

■空き家活用リフォーム推進事業の補助上限額（事業パンフレットより）

3-1-2 群馬県高崎市

群馬県高崎市では、総合的な空き家対策事業として、空き家緊急総合対策事業を創設し、空き家を管理・解体・活用する場合に助成を行っている。

空き家を、高齢者等が地域で過ごせるサロン等として利用したい場合、改修費が助成されるほか、サロン運営にあたって事業者が空き家を借りの場合、家賃の一部も助成されるしくみとなっている。

また、空き家を住宅として居住する場合については、人口減少地区についてのみ家賃助成が行われている。

高崎市空き家緊急総合対策について

市では、総合的な空き家対策事業として、空き家を管理・解体・活用する場合の助成を平成26年度から行ってきましたが、平成27年度の申請受け付けを、平成27年4月1日（水）から開始いたします。各制度の詳細は以下の通りです。

空き家のまま管理したい

制度1. 空き家管理助成金

空き家が管理されないまま放置され、周囲に危険を及ぼす恐れのある老朽空き家に至らないよう、敷地や建物内部の管理を委託した場合など、費用の一部を予算の範囲内で助成します。

空き家を解体したい

■ 制度2. 空き家解体助成金

周囲に危険を及ぼす恐れのある老朽化した空き家を解体する場合に、解体費用の一部を予算の範囲内で助成します。

■ 制度3. 空き家解体跡地管理助成金

空き家解体後の跡地が管理されないまま放置され、周囲に迷惑を及ぼす恐れのある跡地に至らないよう、敷地の管理を委託した場合など、費用の一部を予算の範囲内で助成します。

空き家を活用したい

》 サロンとして

■ 制度4. 地域サロン改修助成金

空き家を、自治会、町内会等の地域社会の活性化を図るため、高齢者同士の集まりや小さな子どもを持つ家族の交流の場として気軽に利用できるサロンの運営を目的として改修する場合に、改修費用の一部を予算の範囲内で助成します。

■ 制度5. 地域サロン家賃助成金

空き家を、自治会、町内会等の地域社会の活性化を図るため、高齢者同士の集まりや小さな子どもを持つ家族の交流の場として気軽に利用できるサロンの運営を目的としてサロンの運営団体が借りの場合、その家賃の一部を予算の範囲内で助成します。

》 住居として

■ 制度6. 空き家活用促進改修助成金

空き家を居住目的で購入して改修する場合、または居住目的で賃貸して改修する場合、改修費用の一部を予算の範囲内で助成します。

■ 制度7. 定住促進空き家活用家賃助成金

人口が減少している倉淵、榛名、吉井地域に立地する空き家を居住目的で借りの場合、その家賃の一部を予算の範囲内で助成します。

受付窓口

高崎市役所 9階 建築住宅課

3-1-3 守谷市 空き家等活用コミュニティ推進事業

茨城県守谷市では、コミュニティサロンの設置と運営を行おうとする自治会や地域活動団体等からの申請に基づいて市内にある空家を借り上げ、当該団体に10万円を上限に家賃助成することで、地域コミュニティの交流の場づくりを進める事業を実施している。

対象となる団体は自治会や町内会などのほか、5名以上の会員のある法人格を持たない組織（NPO法人、認可地縁団体を除く）等となっており、高齢者や子どもなど特定の属性の人のみが利用する施設としてはいけないなどの要件がある。

借り上げる空家は、一部でも可となっているが、集合住宅は対象となっていない。

空き家等活用コミュニティ推進事業(コミュニティ・サロン事業)

更新日: 2015年4月20日

市内の空き家を活用した「コミュニティサロン」の開設団体を募集(平成27年度募集)

自治会・町内会などの地域で活動する団体が、地域内の空き家等を活用して地域の方々の交流の場(コミュニティサロン)を開設・運営しようとする場合、市が空き家等を借り上げる「空き家等活用コミュニティ推進事業」を実施します。

地域内にある空き家等を利用できる見込みがあり、コミュニティサロンを開設・運営しようとする団体はお申し込みください。

コミュニティサロンとは自治会、町内会等の地域社会の活性化を図るため、空き家等を活用して地域住民同士の交流及び地域づくりを推進するための事務に供する場をいいます。

空き家等とは市内にある建物のうち、その全部又は一部が現に利用されていない住宅、店舗その他の建物をいいます。ただし、共同住宅を除きます。

申請できる団体

1. 自治会・町内会の区域を主たる活動地域(以下「対象地域」といいます。)としていること。
2. 会員が5人以上いること。
3. 活動が営利を目的としないこと。
4. 宗教活動、政治活動又は選挙活動を目的としないこと。
5. 法人格を有しないこと。(ただし、NPO法人、認可地縁団体である場合を除きます。)
6. 空き家等の利用にあたって、市が負担する経費以外の経費を負担できること。

コミュニティサロンの要件

1. 対象地域の自治公民館の整備状況等からみて開設の必要性が認められること。
2. 利用対象者は、原則として対象地域に居住するかたであること。
3. 対象地域に居住するかたのうち高齢者、子ども等特定のかたを利用対象としたものでないこと。
4. 開設計画の内容が具体的で、かつ、コミュニティサロンの開設が対象地域の住民同士の交流機会等の確保に寄与すると見込まれるものであること。
5. 公益を害するおそれがなく、公序良俗に反しないものであること。
6. 現に、空き家等が活動地域にあり、借り上げることが見込めること。

都市計画法及び建築基準法によりコミュニティサロンとして利用できない物件があります。

空き家等の借り上げ

1. 市が空き家等を借り上げ、コミュニティサロンを開設する団体が空き家等を利用します。空き家等の建物の全部を利用(借上げ)する場合、又は建物の一部を利用(借上げ)する場合の、どちらも可能です。
2. 空き家等の借上げに当たり市が負担する経費と負担額は、次のとおりです。

家賃(実際に要する額。ただし、月額10万円を限度とします。)

敷金、礼金、不動産仲介手数料(それぞれの経費につき市長が必要と認めた額とします。)

空き家等の借上げに当たり、特に必要と市長が認めた経費(実際に要する額)

申請の制限など

1. 申請できる空き家等は、1団体につき1か所に限ります。
2. 空き家等の借上げの期間は、1回の申請について最長2年です。

募集団体数

2団体

申請方法

認定申請書に必要書類を添えて、市役所市民協働推進課協働推進グループへ持参してください。

コミュニティサロン事業

空き家等活用コミュニティ推進事業(コミュニティ・サロン事業)

このページを見ている人はこんなページも見ています

[自治会質問要望・回答](#)

[平成25年度区長選結果説明会](#)

[新着一覧](#)

[平成26年度区長選結果説明会](#)

[平成27年度区長選結果説明会](#)

情報は見つかりましたか
お探しですか?

■守谷市 HP 空き家等活用コミュニティ推進事業のページ

29

3-1-4 世田谷区 空き家等地域貢献活用相談窓口

世田谷区では、一般財団法人 世田谷トラストまちづくりと連携し、「空き家等地域貢献活用相談窓口」を開設している。この窓口は、所有する不動産を活用したいオーナーからの相談を受け付けるだけでなく、空家を利用したい活動団体の相談や情報収集も行い、登録されている活用可能な空家の情報提供や現地見学会など、両者のマッチングも行っている。なお、賃貸契約は、オーナーと活用希望者の当事者間で行い、窓口では、賃貸契約に関する交渉、仲介行為は行わない（仲介業者の紹介は実施）。

また、世田谷区では、「世田谷らしい空き家等の地域貢献活用モデル」を募集しており、空き家等の地域貢献活用に必要な改修工事費（最大 200 万円／件）と（2）住居以外の用途に資する耐震改修費（最大 100 万円／件）、1 プロジェクトで最大 300 万円の助成が受けられるしくみがある。

■空き家等地域貢献活用相談窓口チラシ

■HPで紹介されている登録空家等の一例

3-1-5 糸川プロジェクト

九州大学の学生による、糸島市の空き家を活用して住宅をリノベーションし、シェアハウスとして、学生自らが居住するプロジェクトである。

「糸島スタイル—学生による糸島暮らしを提案します—」というビジョンのもと、糸島の空き家を利用して、学生による糸島らしい暮らし方を考えるというもので、以下の4点を目的としている。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">①学生の実践的教育②空き家活用③学生の新たなライフスタイルの提案④地域を愛する人を一人でも増やす |
|---|

基本的には学生による空き家活用サークルであるが、九州大学新キャンパス計画推進室の坂井教授がプロジェクト代表となっており、アドバイザーとして、糸島市役所学研都市推進課、(社)九大OB相談のる研、糸島空き家プロジェクト学生OBなどが関わっている。

プロジェクトでは年間1、2件の物件をプロデュース・改修していくことを目標に、借り手のない空き家を対象として、①学生によるリノベーションのワークショップを行い、②地元の人々の協力を得ながら設計や施工を行ってシェアハウスをつくっている。

3-2 空家活用ポテンシャル調査

3-2-1 不動産仲介業者ヒアリング

●中井町の住宅需要について

- ・町外からの転入者はUターンが多い。特に中井町出身の女性が結婚して親の近くに転居するパターンが多い。
- ・賃貸住宅は企業の従業員向けが大半を占めており、二宮、秦野に比べて家賃相場が高い。しかし、近年は賃料の低下が著しく、40%近く賃料が下がっているケースもある。
- ・賃貸住宅では一時は外国人が多かったが、このところ帰国、転居が相次いでいる。
- ・賃貸住宅は集合住宅よりも戸建て住宅の方が需要がある。
- ・新規就農は引き合いがあるが、4反の土地の購入が条件となるためハードルが高い。規制緩和が必要。

●住宅供給について

- ・市街化区域内の土地が動かず、宅地供給ができない。市街地内農地の宅地への転換を促進するような施策が必要。
- ・集合住宅供給は、相続税対策の側面が大きい。

●空家対策の取組みについて

- ・効果的な空家対策を実施するには不動産事業者や建築事業者などの協力が不可欠であり、できることは協力したい。

●その他

- ・中井中央公園をスポーツ施設を活用することは賛成。かつて境のコミュニティセンターに宿泊機能を持たせる計画があったが頓挫した。ニーズがあるなら、そうしたものも再度考えるべき。

3-2-2 空家所有者ヒアリング

●空き家所有の経緯について

- ・相続により取得（協議中）

●中井町の特徴

- ・電車等を使って通勤する人でなければ、車があれば便利だし、快適に過ごせる。
- ・自然環境も豊か。

●空き家に関しての問題点

- ・空き家をどのように活用できるのかの情報が不足している。通常であれば、自分で住むか、売却するか、賃貸住宅として貸すかぐらいの選択肢しかわからない。もっと情報発信が必要。
- ・身近に空き家のことについて相談できる場所があるといい。
- ・空き家バンク的なものが中井町にも必要。対外的に情報発信することが必要。

●賃貸について

- ・賃貸住宅と貸すことは考えている。
- ・借主負担でのリフォームについては、自分がその住宅には二度と住まないという割り切りがあれば取り組めるかもしれない。一般に賃貸住宅に住む人は長く住まない。自分でリフォームすることで長期的に借りてもらえるのであればいいかもしれない。

●その他

- ・県道沿いにスーパーマーケットが建設されると不動産価値にも影響がでるのではないか。スーパーができた後の状況を見ながら活用を考えたい。

4 中井町における空家活用のあり方検討

4-1 総合的な空家対策に向けた方向性

4-1-1 発生予防策の充実

中井町の現状の空家率は県平均などと比べると低い水準にあるが、今後、急速に進む高齢化やそれに伴う高齢者の一人暮らし世帯の増加など、空家予備群ともいえる層が増加することで、将来的な空家の増加が懸念される。

空家問題は、発生した空家の有効活用も重要な柱のひとつではあるものの、活用できる空家の数はそう多くないことから、まずは空家の発生自体を抑制していくことが重要である。そのためには、生前から住宅や土地の登記を実体に合わせて行うほか、死後の住宅の引き継ぎ方などについてあらかじめ決めておき、関係者に周知しておくことなどが必要であり、不動産事業者等と連携した不動産管理に関する講習会や相談会を実施するなど、町民に対して情報提供をしていくことが求められる。

神奈川県では、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者）の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進を図るための組織である、住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会が設立されており、その取組として、空き家所有者向けの「空き家相談窓口」を開設していることから、協議会会員となることも有力な対策のひとつと考えられる。

また、町独自でも町民向けに、老後の住まい方や、住宅の処分や管理の方法等を解説したパンフレットを作成し、配布するなど、町民への意識啓発を推進することが必要である。

4-1-2 空家の活用の取組の推進

空家となってしまった住宅については、適正な管理という面からも何らかの形で利用されていることが重要である。アンケート調査では、戸建空家の約2割は現状利用されていないものの、そのうちの9割弱は将来的に何らかの利活用を考えている。

空家活用は、住宅市場で賃貸もしくは売買されることが基本となるが、ヒアリング調査でも明らかになったように、空家所有者は空家を活用するための具体的な方策がわからない状態にあり、いきなり不動産事業者に相談するのもハードルが高いことから、身近に相談できる場所を確保したり、わかりやすいパンフレット等で空家の利活用に関する情報提供を行うことが必要となる。さらに賃貸や売却を希望する所有者に対しては、所有する住宅の状況に応じて不動産事業者や建築事業者等が連携しながら相談を受けるしくみを構築することで、円滑に空家の活用が進むことが期待される。

また、アンケート調査では、地域の活動団体への賃貸や地域の活動の場としての利用を考えてる所有者も1割程度存在している。こうした空家活用については、一般の住宅市場では情報が流通しないことから、地域の活動のために利用可能な空家と空家を利用したい団体に関する情報収集を行うとともに、両者の間を取り持つコーディネート機能を持った組織を設置することなどが求められる。こうしたしくみを構築するにあたっては、行政が持つ信用が重要な鍵になることから、コーディネート機能を持つ組織の設立にあたっては行政が直接もしくは間接的にでも関与することが必要となる。

4-1-3 空家の適正管理のためのしくみづくり

空家の管理については、所有者責任が基本であり、行政の役割としては情報提供や、空家対策特別措置法等に基づく、管理が不適切な空家所有者に対する助言・指導、勧告、命令などが中心となる。

また、空家が適正に管理されるためには、空家となった住宅の所有者に対して適切な情報提供を行うことが必要であることから、空家発生情報を地域の自治会や民生児童委員などと連携して収集し、データベース化していくことなども必要となる。

4-2 中井町における空家活用の方向性と留意点

空家は、住宅として利用されることはもちろん、高齢者向けのシェアハウスや障がい者の住まいとなるグループホーム、地域の集会所や人々が気軽に集まれるサロン、宿泊施設や工房、店舗などとしての利用が考えられる。

利用にあたっては、建築基準法上の耐震基準、用途地域上の立地要件を満たしていることが必要となるほか、建物の用途によっては、さらに様々な法的な規制があり、それらをクリアしていくことが必要となる。

■中井町で空家の活用が考えられる用途

用途 利用者	住宅	福祉的住宅	交流拠点	産業施設
個人	・お試し居住用住宅 ・定住者向け住宅			・SOHO ・創造空間
地縁組織			・地域の居場所 (サロン) ・集会所	
町民団体・ NPO法人等	・シェアハウス	・高齢者向けシェア ハウス ・グループホーム	・地域の居場所 (サロン)	・活動拠点 ・工房(特産品製造) ・宿泊施設
企業等	・借り上げ社宅	・高齢者向け住宅 ・グループホーム		・店舗 ・宿泊施設

4-2-1 シェアハウス等としての利用する場合

4-2-1-1 老人福祉法上の取り扱い

企業やNPO法人などの事業者が中古住宅を所有者から賃貸し、利用者に貸すというサブリース型の契約形態でシェアハウス等を運営する場合、個別事業者が住まいと、日常生活上の便宜を一体的に供給していると判断されることから、有料老人ホームに該当することになり、事業開始前に都道府県知事への届け出が必要となる。

一方、住まいに関しては住宅所有者と利用者が直接契約し、日常生活上の便宜のみを事業者が提供するケースでは、有料老人ホームには該当しないことから届け出の必要はない。

4-2-1-2 建築基準法・消防法上の取り扱い

老人福祉法上、有料老人ホームに該当する場合、建築基準法上の用途が児童福祉施設等と判断され、その場合には、居室間仕切り壁を準耐火構造とし、屋根まで到達させること、居室や避難通路への非常用照明の設置が必要となる。また、有料老人ホームでは消防法上、スプリンクラーの設置が義務づけられる。

また、住宅所有者と利用者が直接契約するケースでは、共同住宅もしくは寄宿舍の用途となる可能性があり、寄宿舍と判断されると、居室間仕切り壁を準耐火構造とし、屋根まで到達させることと、避難通路への非常用照明の設置が必要となる。

4-2-2 宿泊施設としての利用する場合

空家を活用した宿泊施設は、旅館業法上では簡易宿所に該当すると考えられ、営業するためには、設備等の基準を満たし、県知事から営業許可を受ける必要がある。

ただし、1 か月以上の長期での宿泊である場合は下宿に該当するため、営業許可が必要ないほか、定住希望者に対するお試し居住などに住宅を提供することなどは、旅館業法上の営業に該当しないという規制緩和が行われている。

【参考資料 アンケート調査票】

平成 27 年度 中井町 空家等の実態に関するアンケート調査【戸建て住宅】

調査へのご協力のお願い

日頃から町政にご理解、ご協力いただき誠にありがとうございます。

現在、我が国では人口減少に伴って全国的に空家が増加しており、管理が不十分な空家による近隣被害などが社会問題化しています。昨年 2 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、空家の適切な管理と危険な空き家の除去などを進めるための法整備もされているところです。

このような状況の中、中井町でも、将来増加することが想定される空家への対応のあり方を検討するにあたっての基礎的な情報を得るため、今年度、現況調査を実施しています。

本調査は、本年 1 月に実施した空家と思われる住宅（以下、「空家等」という）を特定するための現地調査に基づいて、空家の所有者と思われる方（以下、「所有者等」という）を対象に、空家等の現状、空家等の利活用に関する所有者等の将来意向などを把握するために実施するものです。

ご記入いただいたアンケート調査は、統計的にとりまとめますので、みなさんのお名前や個別のご意見がそのまま公表されることはありません。

お忙しいところ、大変恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、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 28 年 2 月

中井町長 杉山 祐一

回答にあたってのお願い

- 1 回答は宛名のご本人様、もしくは対象の空家等の状況をご存じの代理の方がお答えください。
- 2 対象となる空家等は次頁の上にかかれた住所の建物です。その建物についてご回答ください。（複数の空家等をお持ちの方には、複数の調査票をお送りしています。お手数ですが記入してある住所の建物ごとにご回答ください。）
- 3 ご回答は問 1 から順にお答えください。
- 4 回答は選択肢に○をつけてください。質問によって○をつける数が異なります。質問をよく読んでお答えください
- 5 選択肢で「その他」を選んだ場合は（ ）内に具体的にご記入ください。
- 6 ご回答いただいた調査票は、記入漏れがないかご確認の上、**3 月 4 日（金）**までに、同封の返信用封筒に入れて投函してください。

アンケート調査問い合わせ先

中井町企画課 地域創生班 担当：安池

電 話 0465-81-1112(直通)

ファックス 0465-81-1443

電子メール kikaku●town.nakai.kanagawa.jp

■本調査の対象となる「空家等」について

本調査の対象としている「空家等」とは、本年 1 月に実施した現地調査等によって、外見から普段人が住んでいない可能性が高いと判断した住宅のことです。

■質問は以下の住所の「空家等」についてお答えください。

※本調査票は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条の規定に基づき、固定資産税課税台帳に記載されている代表者の方にお送りしています。

問 1 あなたと「空家等」との関係は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

- 1 所有者本人（複数での共有、遺産相続協議中で所有者未確定の場合を含む）
- 2 所有者の親族（家族も含む）
- 3 所有者本人や親族ではないが管理をしている
- 4 その他（



問 1-1 へ

【問 1 で「1 所有者本人」以外の選択肢に○をつけた方のみにお伺いします。】

問 1-1 差し支えなければ所有者の住所、氏名をお教えてください。

氏名		住所	
----	--	----	--

問 2 「空家等」の現在の利用状況は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

- 1 常に住んでいる（賃借人が居住する場合も含む）
- 2 時々滞在している
- 3 仕事場、作業場として利用している
- 4 物置・倉庫として利用している
- 5 入院・転勤などのために一時的に住んでいない
- 6 貸家で入居者を募集している
- 7 売却先を募集している
- 8 特に利用していない
- 9 その他（



これで終了です。ありがとうございました。



問 3 へ

■「空家等」の現状

問 3 「空家等」の建築時期は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

- | | |
|----------------|--------------|
| 1 昭和 35 年以前 | 5 平成 3～12 年 |
| 2 昭和 36～45 年 | 6 平成 13～22 年 |
| 3 昭和 46～55 年 | 7 平成 23 年以降 |
| 4 昭和 56～平成 2 年 | 8 わからない |

問4 「空家等」に日常的に人が住まなくなってからどのくらいになりますか。(1つだけに○)

- | | |
|----------|-----------|
| 1 1年未満 | 5 5～10年未満 |
| 2 1～2年未満 | 6 10年以上 |
| 3 2～3年未満 | 7 わからない |
| 4 3～5年未満 | |

問5 「空家等」に人が住まなくなった理由は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

- | | |
|--|-------|
| 1 別の住宅に引っ越したが前の住宅をまだ所有しているから | 問5-1へ |
| 2 住み替えるために購入したがまだ転居していないから | |
| 3 別荘・セカンドハウス用に住宅を購入して普段は使っていないから | |
| 4 建替え・増改築・修繕のため一時的に退去しているため | |
| 5 転勤などにより長期的に不在となっているため | |
| 6 親等が所有する住宅を相続したが住んでいないため(相続協議中の場合も含む) | |
| 7 入院や福祉施設への入所などにより長期的に不在となっているため | |
| 8 賃貸経営用に所有しているが借り手が見つからないため | |
| 9 建替え・売却などをするため | |
| 10 その他 () | |

【問5の「人が住まなくなった理由(原因)」で「1」と回答した方のみにお伺いします。】

問5-1 「空家等」から別の住宅に引っ越した理由は次のどれですか。(あてはまるもの全てに○)

- | |
|-------------------------------|
| 1 就職・転職・転勤などの仕事の都合のため |
| 2 子どもの通学やよりよい教育環境を求めるため |
| 3 老人ホームなどへの入所のため |
| 4 親あるいは子どもとの同居のため |
| 5 住宅が手狭になったため |
| 6 住宅が老朽化したため |
| 7 住宅の管理が大変になったため |
| 8 通勤・通学・買い物などが不便だったため |
| 9 騒音・悪臭・通風などの環境に問題があったため |
| 10 防犯面などに不安があったため |
| 11 地震や風水害など防災に対する安全性に不安があったため |
| 12 その他 () |

問6 「空家等」の建物の状態は次のどれにあたりますか。(1つだけに○)

- 1 建物自体が老朽化しており住める状態ではない
- 2 屋根、柱、壁、床、窓などに破損があるが、修繕すれば住める状態である
- 3 建物自体は修繕の必要はないが、台所、トイレ、風呂などの設備を修繕する必要がある
- 4 壁紙の貼り替えや掃除を行えば住める状態である
- 5 現状のままで住める状態である
- 6 現在どうなっているのかわからない
- 7 その他 ()

■「空家等」の管理について

問7 「空家等」の管理はどのようにおこなっていますか。(1つだけに○)

- 1 自分もしくは同居家族が管理している
- 2 親族が管理している
- 3 「空家等」の近所の知人等が管理している
- 4 不動産業者等に管理を委託している
- 5 その他 ()
- 6 特に管理していない ➡ 問7-2 へ

問7-1 へ

【問7で「1」～「5」と回答した方のみにお伺いします。】

問7-1 「空家等」の管理はどのくらいの頻度でおこなっていますか。(1つだけに○)

- | | |
|------------|------------|
| 1 週1回～数回程度 | 3 年1回～数回程度 |
| 2 月1回～数回程度 | 4 その他 () |

【問7で「6 特に管理していない」と回答した方のみにお伺いします。】

問7-2 管理をしていない理由は何ですか。(あてはまるもの全てに○)

- 1 遠方に住んでおり自分で管理できないから
- 2 体力的に自分で管理することが難しいから
- 3 手間や費用がかかるから
- 4 管理しても高く売れる(貸せる)とは思わないから
- 5 利用する予定がなく、管理する必要性を感じないから
- 6 誰に管理をお願いしたらいいかわからないから
- 7 その他 ()

■「空家等」の利用意向について

問8 今後の「空家等」の利活用についてどのようにお考えですか。(あてはまるもの全てに○)

1	あなたもしくはあなたの家族が住む住宅として利用したい	
2	別荘・別宅として時々滞在するために利用したい	
3	あなたやあなたの家族の物を保管する物置として利用したい	
4	売却・譲渡したい、または条件があれば売却・譲渡してもよい	
5	賃貸住宅等として貸したい、または条件があれば貸してもよい	問 8-1、 問 8-2、 問 8-3 へ
6	ボランティアや地域活動を行っている団体などに貸し出したい	
7	地域での集会の場などとして活用してもらいたい	
8	住宅を取り壊し、敷地をまちづくりのための用地として使ってもらいたい	
9	その他 ()	
10	利活用するつもりはない	質問は以上です。自由意見等あればご記入ください。

【問8で「5」～「7」と回答した方のみにお伺いします。】

問8-1 「空家等」を貸し出すにあたって心配な点は何ですか。(あてはまるもの全てに○)

1	貸し出すには相応のリフォームが必要なのではないか	
2	現在ある家財道具等を搬出したり片づけたりするのが手間なのではないか	
3	借り手がつかないのではないか	
4	家賃収入に対して維持管理費の負担が大きいのではないか	
5	契約などの手続きが面倒なのではないか	
6	一度貸し出すと返してもらうのが大変なのではないか	
7	入居者への対応などが大変なのではないか (家賃の滞納やマナーの悪い入居者への対応など)	
8	賃貸住宅のオーナーとして様々な責任や義務が生じるのではないか	
9	家族や親族の同意が得られないのではないか	
10	空家であっても自分の家に他人が居住することに心理的に抵抗感がある	
11	どうやって貸せばよいかを誰に相談したらよいかわからない	
12	その他 ()	
13	特に心配はない	

【問8で「5」～「7」と回答した方のみにお伺いします。】

問8-2 「空家等」を貸し出す条件についてどのようにお考えですか。(あてはまるもの全てに○)

1	地域のために使われるなら無償で貸与してもよい	
2	地域のために使われるなら低価格(維持費相当額)で賃貸してもよい	
3	地域のために使われるなら周辺相場よりも安く賃貸してもよい	
4	建物の補修・修繕等の費用を負担してくれるなら無償で貸与してもよい	
5	建物の補修・修繕等の費用を負担してくれるなら低価格(維持費相当額)で賃貸してもよい	
6	建物の補修・修繕等の費用を負担してくれるなら周辺相場よりも安く賃貸してもよい	
7	周辺の相場の価格で賃貸したい	
8	その他 ()	

【問8で「5」～「7」と回答した方のみにお伺いします。】

問8-3 借り主が費用を負担して建物の改修や改築などを行ったうえで、賃貸することについてどのようにお考えですか。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|---|--|
| 1 | 自分の費用負担がないならば取り組みたい |
| 2 | 長期にわたって借り続けてくれるという保障があるなら取り組みたい |
| 3 | 次の人に貸す時に問題にならないような改修であれば取り組みたい |
| 4 | 建物を勝手にいじられたくないので取り組みたくない |
| 5 | 次の入居者の募集や自分が住もうと思った時に不都合があると困るので取り組みたくない |
| 6 | その他 () |

問9 「空家等」を利活用するにあたって行政に望むことは何ですか。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|---|-----------------------------|
| 1 | 修繕・管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい |
| 2 | 資金繰りに詳しい金融・不動産の専門家を仲介してほしい |
| 3 | よい借り手を紹介してほしい |
| 4 | 建物の耐震性、老朽化による危険性の診断を支援してほしい |
| 5 | 修繕・取り壊しの費用を助成してほしい |
| 6 | その他 () |
| 7 | 特にない |

■自由意見

空家等の管理や利活用に関するご意見、空家等に関して困っていることなどご自由にお書きください。

■連絡先等記入のお願い

本アンケートの調査の回答に関するお問い合わせや空家等の活用などについてご連絡をさせていただく場合がありますので、差し支えなければ連絡先をご記入ください。

お 名 前	
ご 住 所	
電 話 番 号	

質問は以上です。記入漏れがないかご確認の上、3/4(金)までに返信用封筒に入れて投函ください。

調査へのご協力をお願い

日頃から町政にご理解、ご協力いただき誠にありがとうございます。

現在、我が国では人口減少に伴って全国的に空家が増加しており、管理が不十分な空家による近隣被害などが社会問題化しています。昨年 2 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定され、空家の適切な管理と危険な空き家の除去などを進めるための法整備もされているところです。

このような状況の中、中井町でも、将来増加することが想定される空家への対応のあり方を検討するにあたっての基礎的な情報を得るため、今年度、現況調査を実施しています。

本調査は、本年 1 月に実施した空室があると思われる集合住宅（以下、「対象建物」という）を特定するための現地調査に基づいて、空室のある集合住宅の所有者と思われる方（以下、「所有者等」という）を対象に、建物の現状や利活用に関する所有者等の将来意向などを把握するために実施するものです。

ご記入いただいたアンケート調査は、統計的にとりまとめますので、みなさんのお名前や個別のご意見がそのまま公表されることはありません。

お忙しいところ、大変恐縮ですが、調査の趣旨をご理解いただき、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 28 年 2 月

中井町長 杉山 祐一

回答にあたってのお願い

- 1 回答は宛名のご本人様、もしくは対象の建物の状況をご存じの代理の方がお答えください。
- 2 対象となる建物は次頁の上にかかれた住所の建物です。その建物についてご回答ください。（複数の対象となる建物をお持ちの方には、複数の調査票をお送りしています。お手数ですが記入してある住所の建物ごとにご回答ください。）
- 3 ご回答は問 1 から順にお答えください。
- 4 回答は選択肢に○をつけてください。質問によって○をつける数が異なります。質問をよく読んでお答えください
- 5 選択肢で「その他」を選んだ場合は（ ）内に具体的にご記入ください。
- 6 ご回答いただいた調査票は、記入漏れがないかご確認の上、**3 月 4 日（金）**までに、同封の返信用封筒に入れて投函してください。

アンケート調査問い合わせ先

中井町企画課 地域創生班 担当：安池

電 話 0465-81-1112(直通)

ファックス 0465-81-1443

電子メール kikaku●town.nakai.kanagawa.jp

■本調査の対象となる「対象建物」について

本調査の対象としている「対象建物」とは、本年 1 月に実施した現地調査等によって、人が住んでいない住戸（空き室）があると判断された集合住宅のことです。

■質問は以下の住所の対象建物についてお答えください。

※本調査票は、空家等対策の推進に関する特別措置法 第 10 条の規定に基づき、固定資産税課税台帳に記載されている代表者の方にお送りしています。

問 1 あなたと対象建物との関係は次のどれにあたりますか。（1つだけに○）

- | | |
|--------------------------------------|-------------|
| 1 所有者本人（複数での共有、遺産相続協議中で所有者未確定の場合を含む） | } → 問 1-1 へ |
| 2 所有者の親族（家族も含む） | |
| 3 所有者本人や親族ではないが管理をしている | |
| 4 その他（ | |

【問 1 で「1 所有者本人」以外の選択肢に○をつけた方のみにお伺いします。】

問 1-1 差し支えなければ所有者の住所、氏名をお教えてください。

氏名		住所	
----	--	----	--

■対象建物及び敷地の現状

問 2 賃貸用の戸数と、そのうちの現在の空き室の戸数はいくつですか。

賃貸用戸数	戸	うち空き戸数	戸
-------	---	--------	---

問 3 対象建物の建築時期は次のどれにあたりますか。（1つだけに○）

- | | |
|----------------|--------------|
| 1 昭和 55 年以前 | 4 平成 13～22 年 |
| 2 昭和 56～平成 2 年 | 5 平成 23 年以降 |
| 3 平成 3～12 年 | 6 わからない |

問 4 対象建物の 1 室あたりの平均的な面積はどの程度ですか。（1つだけに○）

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| 1 20 m ² 未満 | 4 40～50 m ² 未満 |
| 2 20～30 m ² 未満 | 5 50～60 m ² 未満 |
| 3 30～40 m ² 未満 | 6 60 m ² 以上 |

問5 対象建物の1室あたりの1か月の平均的な家賃はどの程度ですか。(1つだけに○)

- | | |
|-----------|-----------|
| 1 3万円未満 | 4 5～6万円未満 |
| 2 3～4万円未満 | 5 6～7万円未満 |
| 3 4～5万円未満 | 6 7万円以上 |

■対象建物の管理や入居者の募集について

問6 対象建物の管理はどのようにおこなっていますか。(1つだけに○)

- | |
|--|
| 1 自分もしくは同居家族がおこなっている（自身が経営する法人がおこなっている場合を含む） |
| 2 他の共有者（同居家族以外）がおこなっている |
| 3 不動産業者等に委託している |
| 4 その他（) |

問7 対象建物の入居者の募集はどのようにおこなっていますか。(1つだけに○)

- | |
|--|
| 1 自分もしくは同居家族がおこなっている（自身が経営する法人がおこなっている場合を含む） |
| 2 他の共有者（同居家族以外）がおこなっている |
| 3 不動産業者等に委託している |
| 4 企業の借り上げ社宅として契約しており特に募集はしていない |
| 5 その他（) |

■今後の意向について

問8 対象建物が老朽化した場合、今後も建替え等をして賃貸住宅事業を続ける予定ですか。(1つだけに○)

- | |
|---------------|
| 1 続けたい |
| 2 どちらかという続けたい |
| 3 どちらかというやめたい |
| 4 やめたい |
- }

問8-1へ

【問8で「3」または「4」と回答された方のみにお伺いします。】

問8-1 賃貸住宅事業をやめたいと思う理由は何ですか。(あてはまるもの全てに○)

- | |
|--------------------------------|
| 1 建て替え等の資金の調達が難しいから |
| 2 入居者を確保することが難しいから |
| 3 投入する資金を回収することが難しいから |
| 4 土地を他の目的で利用したいから |
| 5 他の仕事が忙しく賃貸住宅事業に手が回らなくなってきたから |
| 6 高齢になり事業をする意欲がなくなってきたから |
| 7 その他（) |

問9 現在、国では、耐震性や省エネ性、遮音性などの基準を満たした空家を公営住宅に準じた住宅として、入居者に家賃補助をする仕組みが検討されています。あなたは、こうした公的な賃貸住宅としての貸し出しについてどのようにお考えですか。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|---|---|
| 1 | 基準を満たすための改修などの費用が助成されるならば取り組みたい |
| 2 | 行政や行政から委託された不動産業者などが建物の管理を行ってくれるのなら取り組みたい |
| 3 | 滞納や入居者のトラブルなどに行政や不動産業者が対応してくれるのなら取り組みたい |
| 4 | 行政や行政から委託された不動産業者などが入居者を斡旋してくれるのなら取り組みたい |
| 5 | 手続きが簡単であれば取り組みたい |
| 6 | やめたいと思ったときに簡単にやめられるなら取り組みたい |
| 7 | その他 () |
| 8 | 特に取り組みたいとは思わない |

問10 借り主が費用を負担して建物の改修や改築などを行ったうえで、賃貸することについてどのようにお考えですか。(あてはまるもの全てに○)

- | | |
|---|--|
| 1 | 自分の費用負担がないならば取り組みたい |
| 2 | 長期にわたって借り続けてくれるという保障があるなら取り組みたい |
| 3 | 次の人に貸す時に問題にならないような改修であれば取り組みたい |
| 4 | 建物を勝手にいじられたくないので取り組みたくない |
| 5 | 次の入居者の募集や自分が住もうと思った時に不都合があると困るので取り組みたくない |
| 6 | その他 () |

■自由意見

空家等の管理や利活用などに関するご意見をご自由にお書きください。

■連絡先等記入のお願い

本アンケートの調査の回答に関するお問い合わせや空家等の活用などについてご連絡をさせていただく場合がありますので、差し支えなければ連絡先をご記入ください。

お 名 前	
ご 住 所	
電 話 番 号	

質問は以上です。記入漏れがないかご確認の上、3/4(金)までに返信用封筒に入れて投函ください。