

高蔵寺ニュータウン空き地実態調査

【空き地所有者アンケート調査結果報告】

1 調査概要

(1) 調査の目的

空き地となった理由や維持管理の状況、今後の活用意向などを把握することにより、空き地の流通促進に活かすことを目的として空き地所有者に対するアンケート調査を実施しました。

(2) 調査対象及び方法

空き地実態調査によって抽出した空き地 727 件について登記簿から所有者の住所、氏名を把握（H26.12.11 時点）しました。以下のものを除く 614 件を調査対象としました。

- ・情報なし・閉鎖 15 件
- ・春日井市、春日井市土地開発公社、愛知県所有 11 件
- ・差し押さえ 1 件
- ・住所不明 24 件
- ・住所が空き地所在地と同じもの 47 件
- ・その他（調査漏れ） 15 件

調査票を宅配のメール便にて送付し、郵送での回答を依頼しました。なお、同一所有者で複数の空き地を所有している方については、同一の封筒で空き地画数分の依頼文、調査票、返信用封筒を同封しました。

○調査票の発送日：平成 27 年 1 月 6 日

○回答締切：平成 27 年 1 月 20 日

(3) 配付回収状況

配付数 614 件に対し、転居先不明、該当地名・番地不明、部屋番号不明により返送されてきたものが 103 件、建物建築済み 2 件の連絡があり、有効配付数は 509 件となりました。

回答数は 229 件（45%）ありましたが、うち 2 件は別のところに再送依頼があり再送しました。また、「建築済、建築中」14 件、「自宅の庭の一部」3 件という回答があり、これらを除くと有効回答数は 210 件となりました。

●配付状況

発送数	614
返送数	103
建築済連絡	2
有効配付数	509

●回収状況

回答数	229
うち再送依頼	2
うち「建築済、建築中」	14
うち「自宅の庭の一部」	3
有効回答数	210

2 調査対象の空き地

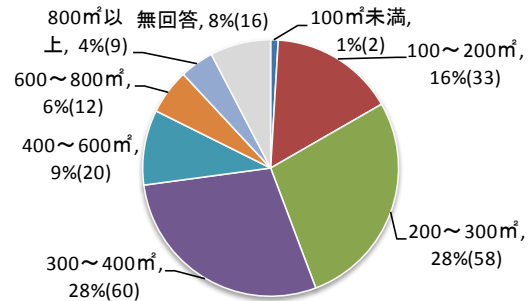
(1) 土地の面積等

問1 土地の面積等についてご回答ください。(1つに○印を、〔 〕内には数値を)

N=210

①土地の面積

- ・200～400 m²のものが多く、平均値は368 m²となりました。

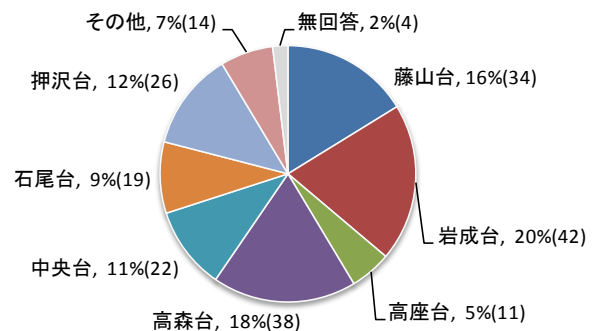


②所有形態

- ・所有形態は、77% (161人) が単独所有、21% (43人) が共有です。

③所在地

- ・岩成台が20% (42人) で最も多く、ついで高森台が18% (38人)、藤山台16% (34人) です。



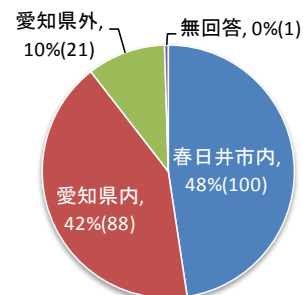
(2) 土地所有者

問2 土地所有者(回答者)についてご回答ください

N=210

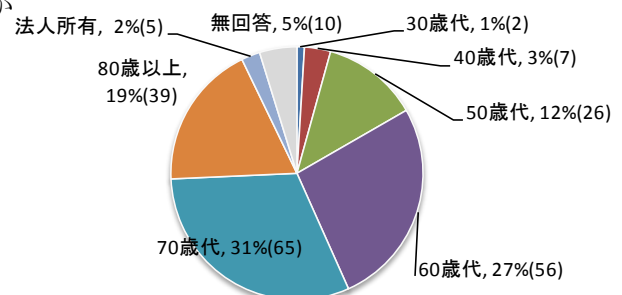
①住所

- ・春日井市内48%、愛知県内42%、愛知県外10%です。愛知県内の88人のうち58人が名古屋市です。



②年齢

- ・70歳代が31%、60歳代が27%と多く、5割が70歳以上の高齢者です。

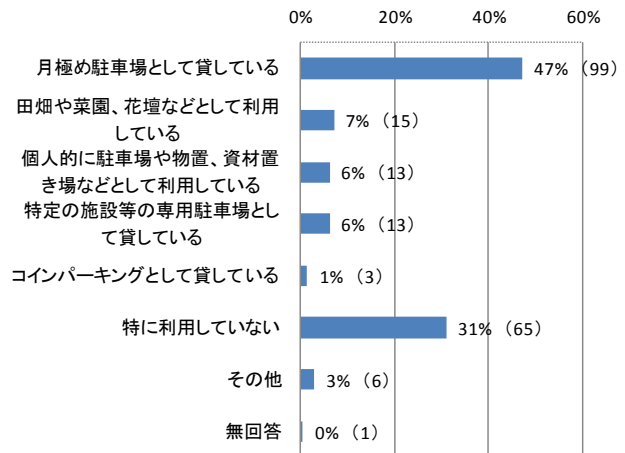


(3) 空き地の利用方法

問3 この空き地は現在どのように利用していますか。(1つに○を)

N=210

- ・月極駐車場が47%を占めています。「特に利用していない」という空き地が30%あります。

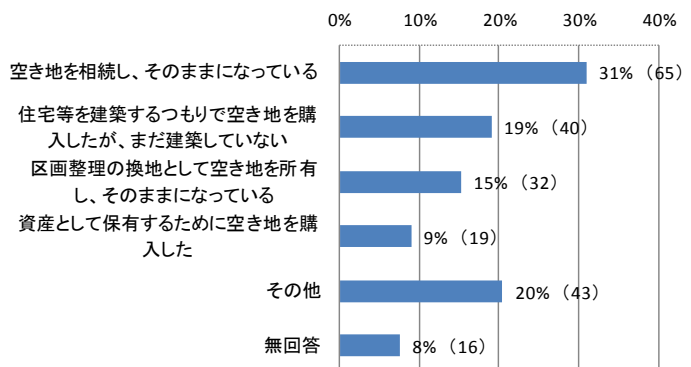


(4) 空き地となっている理由

問4 空き地となっている理由は何ですか。(1つに○を)

N=210

- ・「空き地を相続し、そのままになっている」が31%で最も多い状況です。
- ・その他の回答が多いですが、その内容を見ると「住宅を除却した」(7人)「新築するつもりで購入したが取りやめた」(4人)「将来子どもが家を建てるため」(2人)「駐車場等として活用している」(17人)などがあげられています。

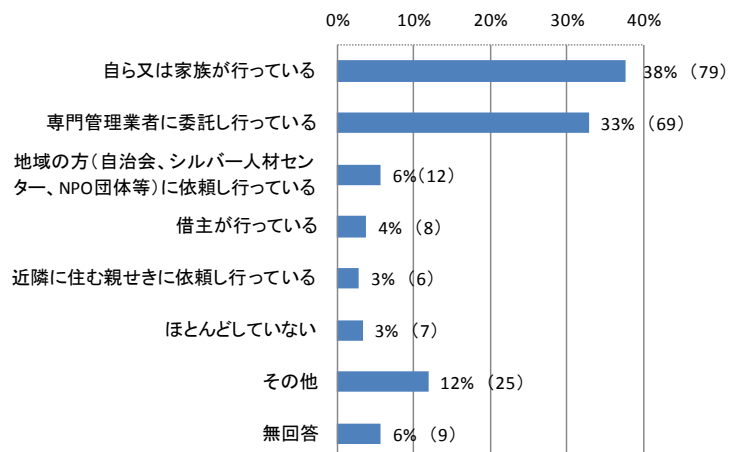


(5) 空き地の維持管理

問5 この空き地の維持管理(草刈り等)を行っていますか。(1つに○を)

N=210

- ・「自ら又は家族が行っている」が38%で最も多いです。「専門管理業者に委託し行っている」も33%あります。空き家と異なり、業者利用が進んでいるといえます。

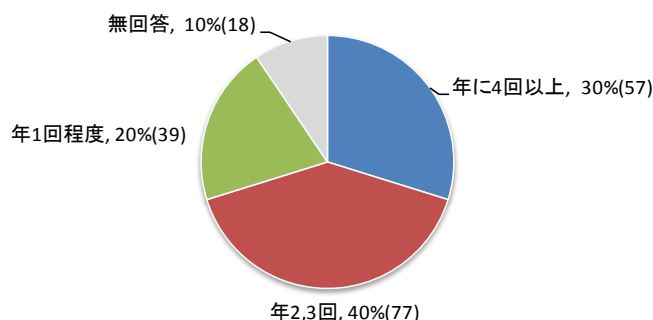


(6) 維持管理の頻度

問6 (問5で「1」～「4」「7」と回答された方)
維持管理(草刈り等)はどのくらいの頻度で行っていますか。(1つに○を)

N=191

- ・「年2,3回」が40%、「年に4回以上」が30%です。

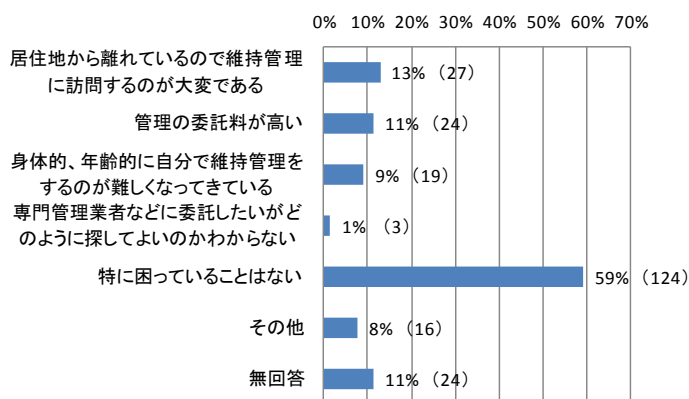


(7) 維持管理で困っていること

問7 空き地の維持管理に関して困っていることはありますか。(あてはまるものすべてに○を)

N=210

- ・「特に困っていることはない」が59%と多いですが、「居住地から離れているので維持管理に訪問するのが大変である」13%などの問題点をあげている方もいます。



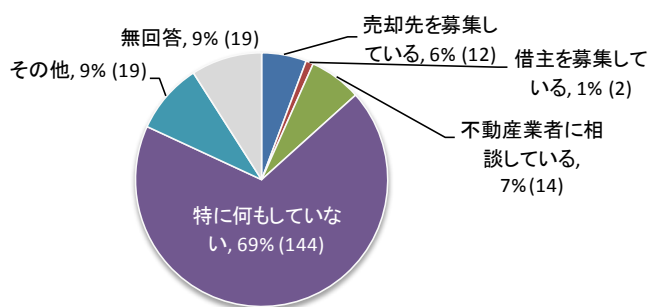
3 調査対象空き地の賃貸・売却意向

(1) 売却先・借主の募集状況

問8 現在、売却先や借主の募集等を行われていますか。(1つに○を)

N=210

- ・募集を行っている方は、売却・賃貸をあわせて7%に留まっており、「特に何もしていない」という方が69%を占めています。



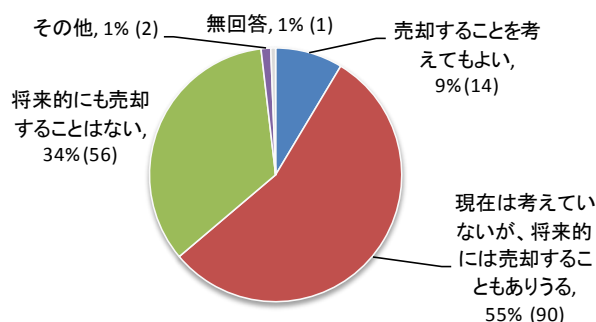
(2) 売却・賃貸意向

問9 (問8で「4」「5」と回答された方) 今後、空き地を売却・賃貸することについてどうお考えですか。(それぞれ1つに○を)

N=163(「特に何もしていない」「その他」と回答したもの)

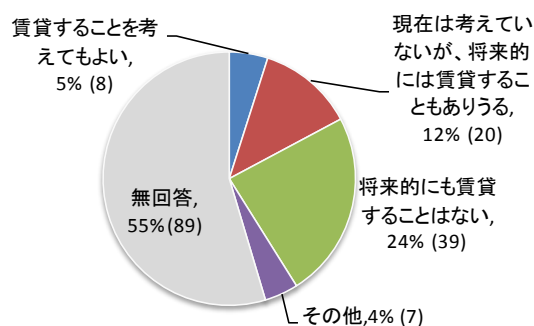
①売却について

- ・「売却することを考えてもよい」という方は9% (14人) にすぎませんが、「現在は考えていないが、将来的には売却することもありうる」という方が55% (90人) あります。



②賃貸について

- ・「賃貸することを考えてもよい」という方は3% (3人) にすぎず、また、「現在は考えていないが、将来的には賃貸することもありうる」という方も14% (15人) に留まっています。無回答の方が多くですが、これは現在すでに賃貸している方が回答しなかったケースが多いと想定されます。



- ・賃貸意向と売却意向をクロスしてみると、将来を含め、売却、賃貸の両方の意向を示している方が21人 (13%)、売却のみ (現在賃貸している人を含む) の方が83人 (51%)、賃貸のみの方が7人 (4%)、どちらも考えていない方が26人 (16%) となります。その他が26人 (16%) となりますが、この多くは現在の賃貸を継続するということであると想定されます。

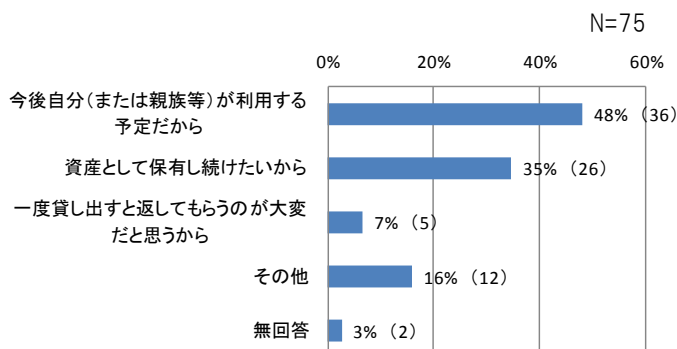
■賃貸意向と売却意向のクロス

売却意向 \ 賃貸意向	賃貸意向				無回答	合計
	賃貸することを考えてもよい	現在は考えていないが、将来的には賃貸することもありうる	将来的にも賃貸することはない	その他		
売却とすることを考えてもよい	1	0	2	0	11	14
現在は考えていないが、将来的には売却することもありうる	5	15	11	3	56	90
将来的にも売却することはない	2	5	26	3	20	56
その他	0	0	0	1	1	2
無回答	0	0	0	0	1	1
合計	8	20	39	7	89	163

(3) 賃貸・売却をしない理由

問10 (問9①または②で「3」と回答された方) その理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○を)

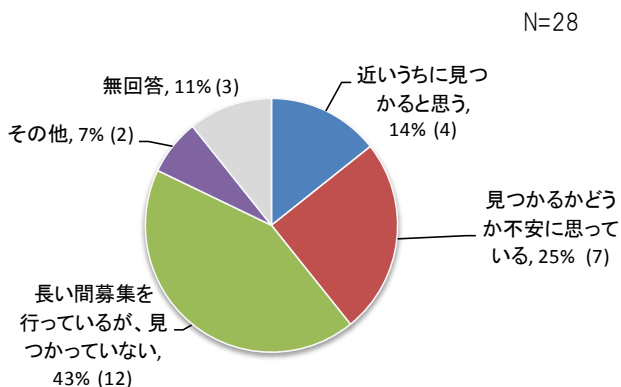
- ・「今後自分(または親族等)が利用する予定だから」が48%(36人)と多く、ついで「資産として保有し続けたいから」35%(26人)となっています。



(4) 売却・賃貸の見込み

問11 (問8で「1~3」と回答された方) 売却先や借主は見つかりそうですか。(1つに○を)

- ・「長い間募集を行っているが、見つからない」が43%(9人)、「見つかるかどうか不安に思っている」が29%(6人)と見つかるめどがないという方が多い状況です。

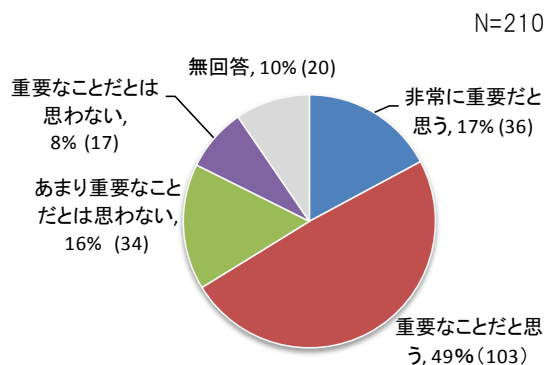


4 空き地対策

(1) 空き地の流通の重要性

問12 高蔵寺ニュータウンの活性化を図るためには、空き地が市場に流通し住宅用地として活用されることが重要だという考え方について、どう思われますか。(1つに○を)

- ・重要だという方が非常にを含めて66%であるのに対し、重要ではないという方はあまりを含めて24%と1/3程度であり、重要だとする方が多いです。

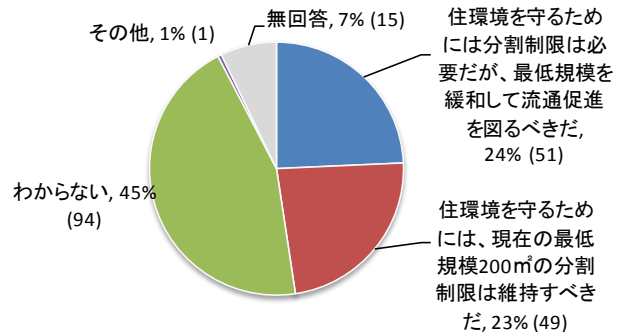


(2) 土地の分割制限

問 13 現在、高蔵寺ニュータウンでは土地の分割制限(最低規模 200 m²)があり、そのことが土地の流通を阻害しているという考え方について、どう思われますか。(1 つに○を)

N=210

- ・「わからない」という方が 45% (94人) と多く、緩和すべきと維持すべきがほぼ同じ程度であり、意見がわかれています。

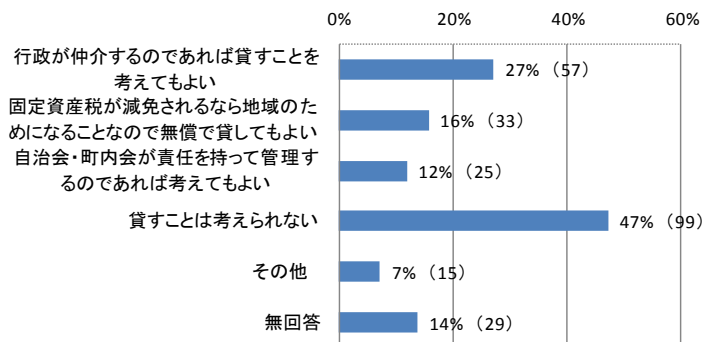


(3) まちづくりのための貸付

問 14 空き地をまちづくりのために広場や菜園などとして貸すことについて、どう思われますか。(あてはまるものすべてに○を)

N=210

- ・「貸すことは考えられない」という方が 53% (77人) と多いですが、30%程度の方は貸してもよいと考えています。

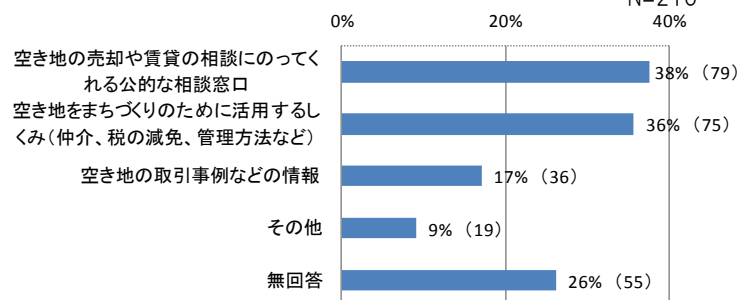


(4) 空き地の有効活用のためのしくみについて

問 15 空き地が有効に活用されるためにはどのようなもの(しくみや情報など)があればよいと思われますか。(あてはまるものすべてに○を)

N=210

- ・「空き地の売却や賃貸の相談にのってくれる公的な相談窓口」が 38% (79人)、「空き地をまちづくりのために活用するしくみ(仲介、税の減免、管理方法など)」が 36% (75人) となっています。



(5) 空き地の流通促進や有効活用に関する意見

問 16 空き地の流通促進や有効活用についてご意見等がございましたらご記入ください。

- ・21人の方からご意見をいただきました。
- ・空き地、空き家対策に関するご意見のほか、ニュータウン全体のリニューアル、活性化、地域の魅力づくりに関するご意見がありました。