

参考文献等

- ・饗庭伸・鈴木伸治・清水哲夫・瀬田史彦・伊達美徳・柳沢厚・牧紀男・根上彰生・加藤仁美・阿部伸太『初めて学ぶ都市計画』市ヶ谷出版社、2008年
- ・浅見泰司「規制市街地の住環境整備—住宅政策と都市計画の転換—」萩原清子編著『都市と居住 土地・住宅・環境を考える』東京都立大学出版会、2000年
- ・小場瀬令二・小林乙哉「民間開発による地区計画のある遠隔郊外住宅地の相続地の変容動向に関する研究—八王子市めじろ台住宅団地を事例として—」『都市計画論文集』(No.41-3) 日本都市計画学会、2006年
- ・勝又済「郊外住宅地の維持更新の条件と取り組み方策」川上光彦ほか編著『人口減少時代における土地利用計画』学芸出版社、2010年
- ・京王電鉄株式会社『京王電鉄五十年史』京王電鉄株式会社、1998年
- ・国土交通省「エリアマネジメント推進マニュアル」、2008年
- ・国土審議会土地政策分科会企画部会 低・未利用地対策検討小委員会「低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめ」国土交通省、2006年
- ・齋藤広子「郊外住宅地再生のための地域の役割」『日本不動産学会誌』(第23巻 第1号) 日本不動産学会、2009年
- ・東京都「東京の土地利用 平成19年多摩・島しょ地域」、2009年
- ・東京都「平成23年地価公示価格(東京都分) 概要」、2011年
- ・東京都「平成17年土地利用状況調査」、2005年
- ・(財)地域活性化センター『『空き家バンク』を利用した移住・交流促進調査研究報告書』(財)地域活性化センター、2010年
- ・長谷川洋「郊外住宅地の再生効果の評価手法と再生制度の提案」『日本不動産学会誌』(第23巻 第1号) 日本不動産学会、2009年
- ・八王子市「市街化調整区域土地利用方針の策定に向けた『市民アンケート調査』の結果について」、2010年
- ・八王子市市街化調整区域土地利用方針検討委員会「八王子市の市街化調整区域のあるべき姿について～『八王子市市街化調整区域土地利用基本方針』策定に係る答申～」、2010年
- ・八王子市「八王子市住宅マスタープラン」、2011年
- ・溝上章志・江川太一「中心市街地における低・未利用地の実態と地権者に用途変更を促す支援策の実行可能性」『土木学会論文集D3(土木計画学)』(社)土木学会(Vol.67 No.1)、2011年
- ・米山秀隆『少子高齢化時代の住宅市場』日本経済新聞社、2011年

土地の有効活用に関するアンケート調査

平成 23 年 8 月
八王子市長 黒須 隆一

【調査へのご協力をお願い】

我が国では、少子高齢化の進行や社会状況の変化などにより、これまで利用されてきた土地が利用されなくなってきました。また、土地の管理状況の低下などが、全国各地で問題となっており、都内でも空き地・空き家対策を講じている自治体があります。このような土地利用の状況は、今後も進むと考えられ、これまで住宅街であった本市の地域にも、空き地などが散見されるようになってきました。

こうした状況を踏まえた本調査は、「まちの景観の向上」や「安全・安心の確保」などの“**良好な住環境の維持**”と、“**更なる土地の有効活用に向けた方策**”を探ることを目的に、八王子市が行うものです。

調査対象は、本市の代表的な住宅街のうちから、駅が近く、高齢化率が高い住宅街として「めじろ台」（めじろ台 1～4 丁目）を選び、平成 23 年 1 月に、市職員が現地調査を行いました。その上で「**空き地**」、「**家庭菜園**」、「**舗装されていない駐車場**」、「**現在お住まいになっていないと考えられる住宅**」といった土地を対象に、法務局が公開している「**登記事項証明書**」により確認できた土地所有者の皆様の住所あてにお送りしています。

本アンケートの結果は、**無記名の回答をもとに統計的に取りまとめますので、回答によって個人が特定されることは一切ありません**。調査結果は、今後の市政運営の基礎資料として活用してまいりますので、お忙しいところ大変恐縮ですが、ご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

なお、現在居住されていたり、既に「新規住宅の建設」といった活用や「売却」などをされたりなど、行き違いもあるかと存じますが、なにとぞご容赦いただきますようお願いいたします。

【調査票の返送について】

ご記入いただいた調査票は、お手数ですが、同封の返信用封筒に入れていただき、**平成 23 年 9 月 14 日（水）**までにご投函ください（**切手は不要**です）。

【調査に関するお問い合わせ先】

八王子市都市政策研究所（八王子市役所 総合政策部 政策審議室内）：[担当]元木、三谷
〒192-8501 東京都八王子市元本郷町三丁目 24 番 1 号
電話番号：(042) 620-7200（直通） F A X 番号：(042) 627-5939
（月～金曜日 午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分）

ご記入にあたってのお願い

- ◎ 調査票は、**必ず、封筒の宛名のご本人、またはご本人の意思を確認できる方**がご回答ください（差出人名や住所は記入しないでください）。
- ◎ 質問には、**順に最後まで**お答えください。中には答えづらいと感じる質問があるかもしれませんが、皆さんの現状をそのままお答えくださるようお願いいたします。
- ◎ 回答は、問 10 以外は、**あてはまる番号に○**をつけるか、**数字をご記入**ください。また、「その他」を選択した場合は（ ）の中に**具体的な内容をご記入**ください。
- ◎ **めじろ台に「複数の土地」をお持ちの方は、そのうち「最も面積の広いひと続きの土地」についてお答えください。**

F 1. あなた（めじろ台の土地の所有者）は現在何歳ですか。【1つだけに○】

- | | | |
|------------|------------|------------|
| 1. 20 歳未満 | 4. 40～49 歳 | 7. 70～79 歳 |
| 2. 20～29 歳 | 5. 50～59 歳 | 8. 80 歳以上 |
| 3. 30～39 歳 | 6. 60～69 歳 | |

F 2. あなたは現在、所有しておられるめじろ台の土地に住んでいますか。【どちらかに○】

- | | |
|----------|-----------|
| 1. 住んでいる | 2. 住んでいない |
|----------|-----------|

F 3. あなたが現在お住まいの場所はどこですか。

【1つだけに○】

- | | |
|---------------------|----------------|
| 1. めじろ台地区（1～4丁目）内 | 3. 八王子市以外の東京都内 |
| 2. （めじろ台地区以外の）八王子市内 | 4. 東京都以外 |

問 1. あなたは、所有しておられるめじろ台の土地をどのように取得されましたか。【もっともあてはまる番号1つだけに○】

- | | |
|---------------|-----------|
| 1. 売買・交換で取得した | 4. 贈与された |
| 2. 換地処分取得した | 5. その他（ ） |
| 3. 相続した | |

問 2. あなたが、めじろ台の土地を取得したのはいつごろですか。【取得した年を記入】

昭和・平成	年ごろ
-------	-----

問3. あなたが、めじろ台の土地を「取得した当時の目的」はどのようなものですか。

【あてはまる番号すべてに〇】

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. 自分が居住するため（同居の家族を含む） | 4. 資産運用のため |
| 2. 別居の親が居住するため | 5. 相続や贈与で取得したため目的はない |
| 3. 別居の子どもが居住するため | 6. その他（ ） |

問4. あなたが所有しておられるめじろ台の土地の「現在の利用状況」はどのようなになっていますか。【もつとも当てはまる番号1つだけに〇】

- | | |
|---------|----------------|
| 1. 駐車場 | 4. 住宅（現在住んでいる） |
| 2. 家庭菜園 | 5. 特に利用していない |
| 3. 空き家 | 6. その他（ ） |

問5. あなたが所有しておられるめじろ台の土地を、問4でお答えいただいた「現在の利用状況」にした理由はどのようなものですか。【あてはまる番号すべてに〇】

- | | |
|------------------------|-----------------------|
| 1. 別の住居へ転居したため | 6. 売却したいが購入希望者が見つからない |
| 2. 建替えのため一時的な退去 | 7. 資産運用するため |
| 3. 転勤などの長期不在のため | 8. 近隣住民からの要望 |
| 4. 自分が居住するため（同居の家族を含む） | 9. 取得後住宅を建てる必要がなくなった |
| 5. 別居の親・子どもが居住するため | 10. その他（ ） |

問6. あなたは、所有しておられるめじろ台の土地（建物を含む）の維持管理をどのようにしていますか。【あてはまる番号すべてに〇】

- | | |
|-------------------|----------------|
| 1. 自ら見回り管理している | 4. 業者に委託している |
| 2. 土地の近隣住民に依頼している | 5. ほとんど何もしていない |
| 3. 親せきに依頼している | 6. その他（ ） |

問7. あなたは、所有しておられるめじろ台の土地（建物を含む）について、どのような課題を感じていますか。【あてはまる番号すべてに〇】

- | | |
|-----------------------|---------------|
| 1. 維持管理について | 5. 借り手が見つからない |
| 2. 現居住地などから遠いため活用しにくい | 6. 相続について |
| 3. 所有者間の土地活用に関する意見調整 | 7. 特に感じていない |
| 4. 買い手が見つからない | 8. その他（ ） |

問8. あなたは、所有しておられるめじろ台の土地（建物を含む）を今後どのように利用・活用したいと考えていますか。【あてはまる番号すべてに○】

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| 1. 売りたい（売りに出している） | 5. その他の活用（具体的に：) |
| 2. 住みたい（住み続けたい） | 6. どうして良いかわからない |
| 3. 駐車場に変更して貸したい | 7. 現状のままでよい → 問9へ |
| 4. 駐車場以外の形で貸したい（具体的に：) | |

問8で、「1」～「6」を選択した方のみにお伺いします

問8-2. 売却や活用を考えるうえで**お困りのこと**はどのようなことですか。

【あてはまる番号すべてに○】

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. 売却または賃貸条件で折り合いがつかない | 6. 地区計画など土地利用の制限との関係 |
| 2. 整地や建物の解体に関する費用 | 7. 信頼できる仲介業者がわからない |
| 3. 家を建てるなど活用するための費用 | 8. 特にない |
| 4. 転売・活用のしかたがわからない | 9. その他 () |
| 5. 買い手または借り手がいない（少ない） | |

問9. あなたは、所有しておられるめじろ台の土地（建物を含む）をさらに有効活用するためには、**どのような情報提供が効果的**だと思いますか。【あてはまる番号すべてに○】

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. 土地活用に関する「あなた」への情報 | 6. 「買い手や借り手」への物件情報 |
| 2. 賃貸経営に関する「あなた」への情報 | 7. 「買い手や借り手」へのめじろ台の魅力PR |
| 3. 買い手や借り手に関する「あなた」への情報 | 8. 特にない |
| 4. 信頼できる仲介業者に関する「あなた」への情報 | 9. その他 () |
| 5. 維持管理の方法に関する「あなた」への情報 | |

問10. 土地の有効活用についてのご要望やご意見など、**自由にご記入**ください。

調査へのご協力ありがとうございました

ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、平成23年9月14日（水）までに、**切手を貼らず**に投函してください。お名前を書く必要はありません。