

地方公共団体における空家調査の手引き

ver.1

平成 24 年 6 月
国土交通省住宅局

目次

はじめに	1
1 手引書の目的と位置づけ	1
2 本手引書における空家の定義	2
(1) 空家の定義	2
(2) 空家の発生要因	3
(3) 空家調査の目的と調査対象	4
第1章 空家調査のパターン	7
1-1 空家調査の目的に応じたパターン	8
(1) 空家の総体的な把握	8
(2) 空家ストックの有効活用	9
(3) 空家に係る問題解決	10
1-2 空家調査の方法	11
第2章 空家調査の実施手順と各段階におけるポイント	13
2-1 空家調査の進め方	14
(1) 空家調査の標準的な実施手順（例）	14
(2) 調査に関わる主体や関係者	15
(3) 調査の組み合わせ	15
2-2 各ステップにおける空家調査の実施手順	16
(1) ステップ1 調査の検討	16
①事前調査	16
②調査方針の決定	18
(2) ステップ2 空家の特定と外観調査	20
③空家の特定と外観調査	22
④ベース図へのプロット	24
(3) ステップ3 空家所有者の特定	26
(4) ステップ4 空家所有者への実態・意向調査	28
(5) 空家調査フロー案	30
①都道府県における空家調査フロー（標準的な例）	31
②市区町村における空家調査フロー（標準的な例）	33
第3章 空家調査実施事例	35
1 空家の総体的な把握を目的とした調査の実施例	36
2 空家ストックの有効活用を目的とした調査の実施例	38
3 空家に係る問題解決を目的とした調査の実施例	40
資料編	43

はじめに

1 手引書の目的と位置づけ

我が国においては、昭和 48 年以降、全ての都道府県で総住宅数が総世帯数を上回るようになり、平成 20 年には総住宅数が総世帯数を 761 万戸上回り、そのうち空家は 757 万戸（全住宅ストック数に対する空家率は 13.1%）となっています。このような住宅数と世帯数のミスマッチは、少子・高齢化や世帯数の伸率が低下していること等が背景として考えられ、その結果として空家数、空家率がともに増大しています。また、増加を続けている空家の中には、住宅市場に流通していないものや、管理不全で周辺に悪影響を及ぼすものなど、様々な問題を内在した空家が含まれていると考えられます。地方公共団体においては、このような状況に対する空家対策への機運が高まっており、空家調査を実施しその成果を条例等の政策や施策へ活用する事例がみられます。

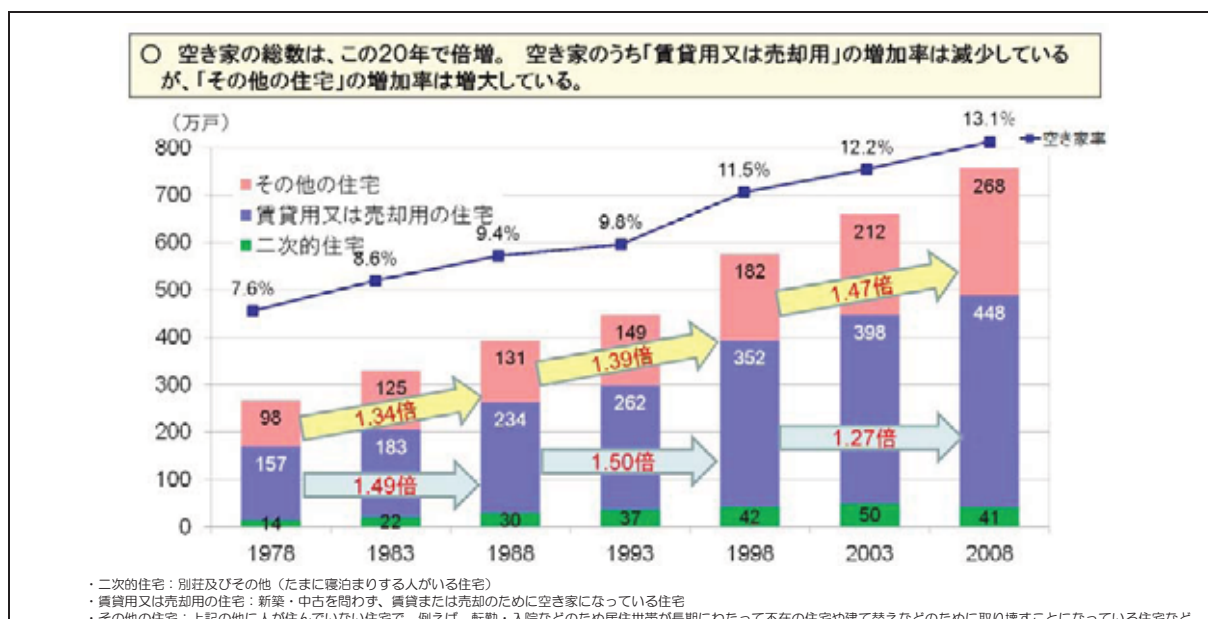
本書は、現時点で空家に係る問題に直面している地方公共団体が、これから空家調査を円滑かつ合理的に実施することができるよう、空家調査を実施している先行事例を参考に、調査の検討段階から調査実施までの手順や方法を取りまとめたものです。

本書では、空家調査の目的を 3 つのタイプに分類し、空家調査を実施する上で必要となる情報を調査の流れに沿って解説するとともに各段階における調査手法のポイントを示し、タイプごとの参考事例を紹介しています。

ただし、空家の発生する背景や状態は様々であり、各地方公共団体が直面している問題も多岐に渡ると考えられます。そのため、空家調査の実施にあたっては、本書に解説している調査方法を一律に行うのではなく、地域の特性や空家に対するニーズ、関係者の協力体制などを踏まえ、適切な調査方法を組み合わせることが肝要です。各地域や空家の状況や調査の目的などに応じてこの手引書を参考とし、空家調査の実施、ひいては空家対策の推進に役立てていただければ幸いです。

■空家の種類別の空き家数の推移（出典：住宅・土地統計調査（総務省））

住宅・土地統計調査から近年の空家戸数、空家率の推移をみると、特に「その他の住宅」の増加率が増大しています。



2 本手引書における空家の定義

(1) 空家の定義

住宅・土地統計調査（総務省）では、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものを住宅としており、そのうち、ふだん人が居住していない住宅の1つの区分として、空家が定義されています。

本書では、特に断りのない限り、この定義を念頭に記述しています。

■居住世帯のない住宅のうち空家の定義

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅			上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

参考：平成20年住宅・土地統計調査 調査の概要/<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/2.htm#3>

(2) 空家の発生要因

空家の発生要因は、「当初は自己居住しておりその後空家となっている場合」と、「賃貸用の住宅等が空家となっている場合」で異なってくると考えられます。

前者は、所有者本人・家族の事情や、物的な要因から空家になると考えられます。一方、後者は、需要の減退、建物の老朽化などの環境・物的な要因や、所有者の高齢化や資金不足などの所有者本人の内的な要因から空家になると考えられます。

空家調査の実施にあたっては、このような空家発生の変因を踏まえつつ、空家の問題をどのように捉え、何を調査しようとするかで調査の対象、範囲、方法などが異なってくることに留意する必要があります。

<空家発生の変因として想定されるもの>

■当初は自己居住しその後空家となっている場合の変因

本人等及び物的な変因	備考
*本人や家族の事情	
①高齢化 <ul style="list-style-type: none"> ・入居者の死亡後相続したが入居しない ・子どもが親を引き取る ・入院や老人ホーム等に入所 ・子どもが帰ってこない ②将来同居・近居・利便性の高い場所に転居	地方部（都会への呼び寄せ同居など） 大きな家屋をもてあまし転居後に放置 地方部（中山間地域、ニュータウン等） マンション等
*物的な変因	
①前面道路幅員 <ul style="list-style-type: none"> ・未接道 ②既存不適格 ③災害危険区域指定 ④間口 <ul style="list-style-type: none"> ・採光・通風などの条件が劣悪 	<ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地、斜面市街地、漁村集落 ・歴史的市街地 ・斜面市街地等 <ul style="list-style-type: none"> ・密集市街地、漁村集落

■賃貸用の住宅等が空家となっている場合の理由

環境・物的な変因	内的な変因（所有者の事情）
①需要の減退で借家人転出 <ul style="list-style-type: none"> ・地元雇用減退 ・企業向・学生向の需要減少 ②家賃水準 <ul style="list-style-type: none"> ・内容と比較し家賃に割高感 ③老朽化、居住水準 <ul style="list-style-type: none"> ・設備等の水準が低い ・いたみが進行、古い ・耐震性能を満たさない 	①高齢化 <ul style="list-style-type: none"> ・利用の意欲なし ・資金調達困難 ②遠隔地 <ul style="list-style-type: none"> ・利用に関心なし ③資金不足 <ul style="list-style-type: none"> ・新たな投資意欲・能力なし ・取り壊すにも負担能力なし ④活用方法について <ul style="list-style-type: none"> ・相談相手等がない ・どうしてよいかわからない ⑤将来の投資等 <ul style="list-style-type: none"> ・将来の賃貸・売却を予定

(3) 空家調査の目的と調査対象

(2) に述べたように、空家調査を進めるにあたっては、その目的を明確にし、どのような空家を対象とするかを見据えながら、調査方針を検討する必要があります。

①空家の種類及びその利用・管理のされ方の分類

住宅・土地統計調査（総務省）では、空き家の種類を、別荘や週末住宅のような二次的住宅、賃貸用の空家、売却用の空家、その他の住宅の4つに分類しています。

これらの空家には、適切に維持管理がされている空家以外に、防犯や景観・環境衛生等の観点から問題のある空家、倒壊等のおそれがあり隣地等に危険を及ぼす可能性のある空家など、その利用や管理のされ方により、いわゆる外部不経済をもたらす維持管理の程度が不全である空家が含まれている可能性があると考えられ、その問題の深刻さや地域への影響の程度は様々であると考えられます。

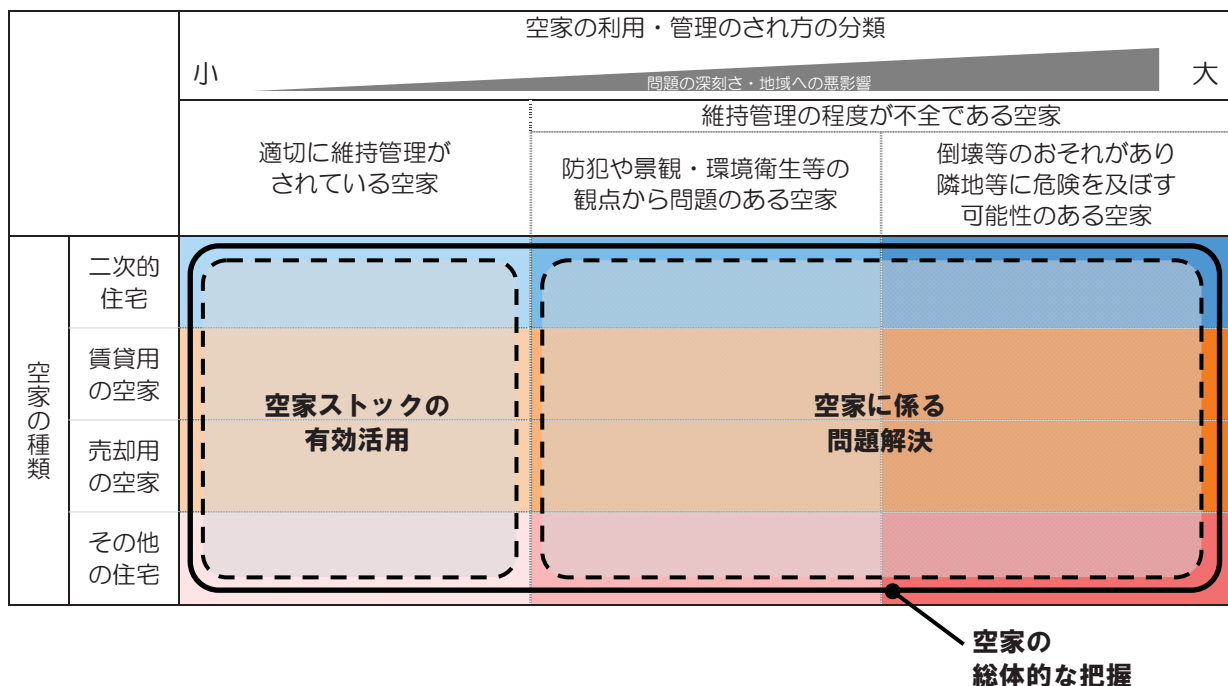
②空家調査の目的の分類

既に空家調査を実施している自治体の事例を整理すると、調査を実施する背景は様々ですが、その目的は、空家の総体的な把握、空家ストックの有効活用、空家に係る問題解決の3つに大別できると考えられます。

③空家調査の方法

空家調査の目的の3分類ごとに対象となる空家の種類の関係イメージを下図に示します。空家ストックの有効活用を目的とする調査では、活用可能性のある適切に維持管理がされている空家を対象とし、空家に係る問題解決を目的とする調査では、維持管理の程度が不全である空き家や、既に問題が生じている空家を対象とすることが考えられます。一方、空家の総体的な把握を目的とする調査では、それらの空家を含めた全ての空家を対象とすることが考えられます。

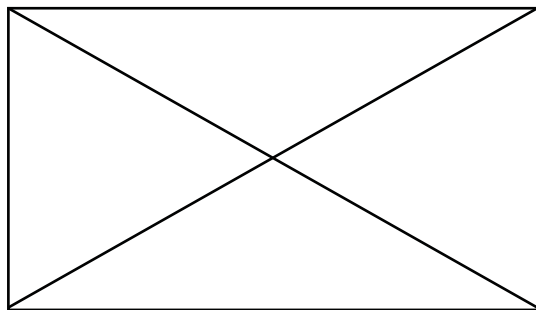
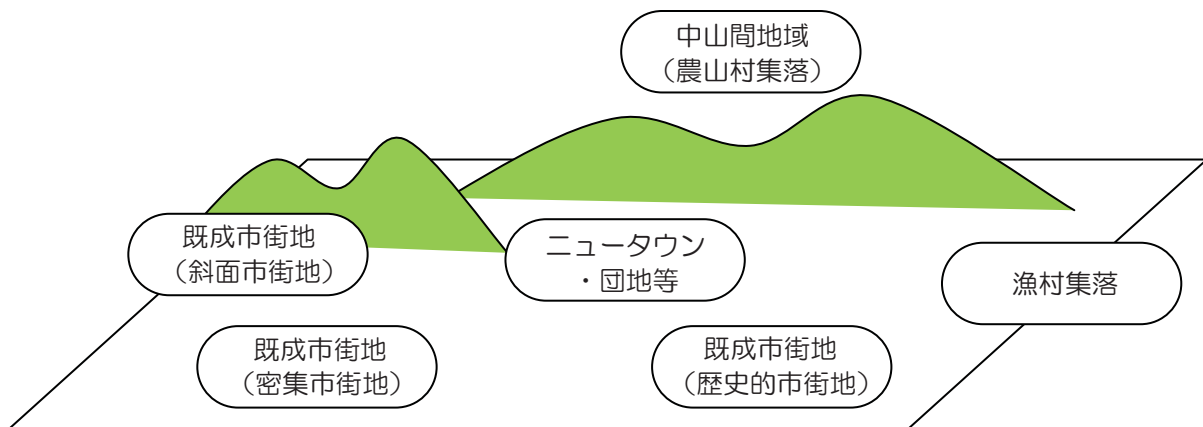
■空家調査の目的と対象とする空家のイメージ



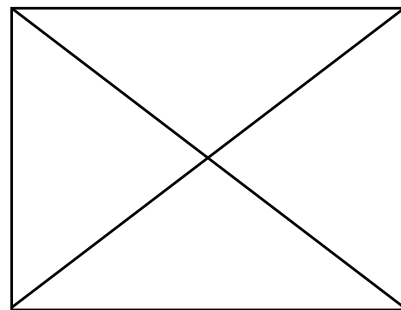
④空家の地域性の考慮

空家には、地域性があります。例えば、道路等の整備水準が低い既成市街地・漁村集落・斜面市街地等の空家、過疎化が進行する中山間地域の空家、オールドタウン化しているニュータウンなどでは、空家の発生要因、空家の種類、空家の発生に伴う問題や課題も異なるものと考えられます。したがって、調査対象の選定や調査対象区域の設定にあたっては、以上のような地域性を考慮することが必要です。

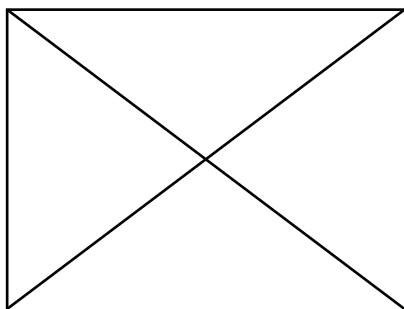
■空家の種類の地域性



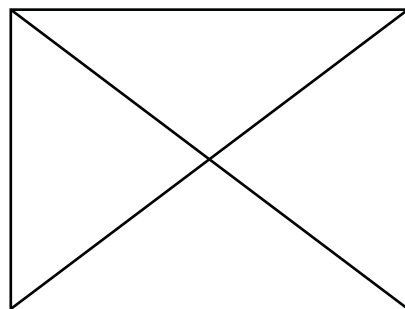
倒壊危険の空家だが、所有者不明で除却が不可能（地方都市密集市街地）



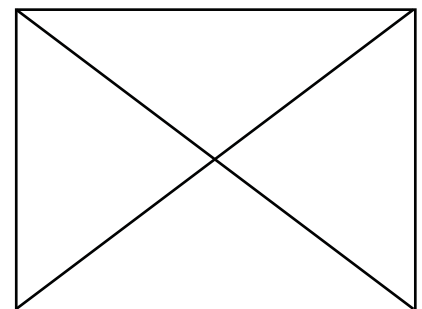
投機目的の分譲戸建て
借り手がなく放置状態
（地方都市ニュータウン）



老朽化や需要減退からアパート経営をあきらめ放置状態となっている（地方都市密集市街地）



一人暮らしで長期入院のため空家化。住宅は新しいが居住者不在で傷みが目立ち始めている（地方都市密集市街地）



資材倉庫に転用されている貸家。その他にも営業所やトランクルーム的な利用が見られる（地方都市ニュータウン）

第 1 章 空家調査のパターン

1-1 空家調査の目的に応じたパターン

「はじめに」の「(3) 空家調査の目的と調査対象」で触れたように、空家調査の目的は、(1) 空家の総体的な把握、(2) 空家ストックの有効活用、(3) 空家に係る問題解決の3つに大きく分類されます。ここでは、調査の目的ごとの概要や調査結果の活用の展望などを示します。

(1) 空家の総体的な把握

<概要>

- ・老朽空家の防災・防犯面への課題対応、空家の有効活用による居住の安定確保など、今後の住宅政策を検討していくための基礎的資料を得るための調査
- ・具体的には、空家が（ボリュームとして）どの程度あるのか、どのような空家が多いのかといった空家の概況を総体的に把握することを目的とした調査 など

<契機>

- ・総合振興計画や住生活基本計画（住宅マスタープラン）等の上位計画における「空家調査」の位置づけ
- ・既存の街なかや中山間地域の定住対策に係る制度及び条例等の見直しや検証
- ・（住民や議会等からの質問・要請による）防災や定住対策などに関連する政策の検討 など

<調査対象>

①地域

- ・自治体全域または特定の区域

②対象

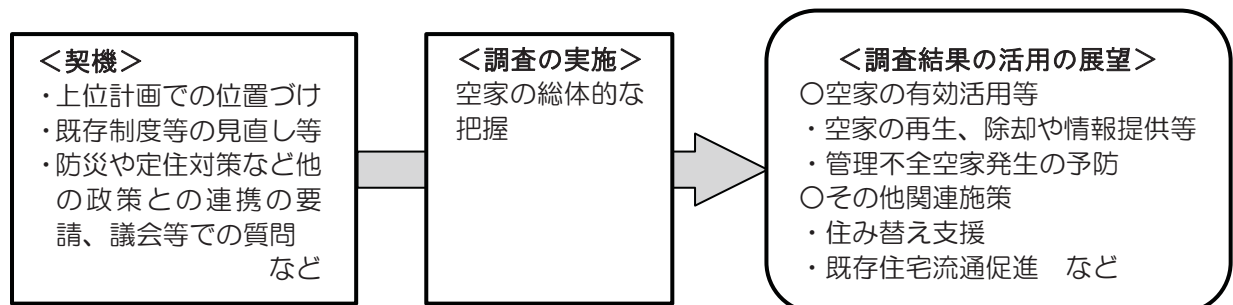
- ・賃貸用の住宅、分譲マンション等を含めた全ての空家（公共賃貸住宅を除くことも考えられる）

<調査内容>

- ・当該調査区域内における空家戸数
- ・空家の構造・階数、接道条件
- ・所有者の実態、空家になったきっかけ、利活用意向、空家の面積・設備等の状況 など

<調査結果の活用の展望>

- ・空家の有効活用や適正管理等のための方策の検討
- ・その他関連施策との連携 など



(2) 空家ストックの有効活用

<概要>

- ・比較的管理状況が良く使用可能な空家を地域資源として捉え、活用していくため、利活用可能な空家の実態を把握する調査
- ・利活用の可能性は「モノ（建物の程度）」として活用の可能性と、所有者の実態・利活用意向の把握等により把握する調査

<契機>

- ・過疎化等の対策として空家を活用した定住用住宅や交流拠点の整備の検討
- ・空家所有者からの空家の有効活用の打診・相談
- ・既存の街なかや中山間地域の定住対策に係る制度や条例等の見直し など

<調査対象>

①地域

- ・自治体全域または特定の区域

②対象

- ・賃貸用の住宅を含め利活用が可能な空家（倒壊の危険性が認められる廃屋状態の空家は除く）

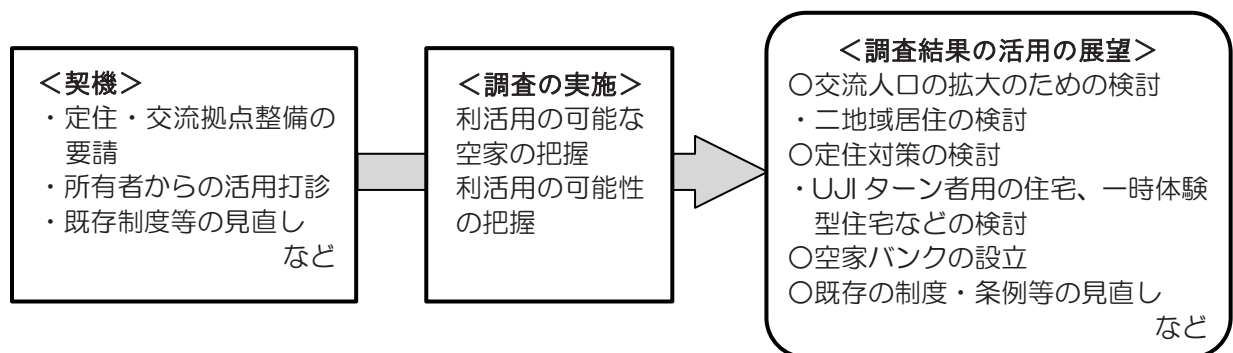
<調査内容>

前頁（1）の内容に加え、

- ・当該住宅の現在の管理状況・状態
- ・所有者自身の利活用の実態・意向、今後の賃貸・売却等の実態・意向
- ・空家の状態（設備等の状況、間取り・広さ、腐朽の程度など） など

<調査結果の活用の展望>

- ・交流人口の拡大のための検討
- ・定住対策の検討
- ・空家バンクの設立
- ・既存の定住対策や制度・条例等の見直し など



(3) 空家に係る問題解決

<概要>

- ・倒壊危険のおそれの高い空家、周辺に被害を及ぼす危険性が高い空家、管理不全により防災・防犯・景観・環境衛生などの面で住環境を悪化させる空家などの増加を背景として、これらの問題解決のために空家の実態を把握する
- ・または、予防的観点から早期に何らかの対応が必要と考えられる空家の把握

<契機>

- ・壁や瓦などが落下していたり災害時に被害を拡大させるような老朽空家の存在（住民等からの除却要望等）
- ・防災・防犯面等の危険性を踏まえた実態把握の要請（議会、地域住民等） など

<調査対象>

①地域

- ・特定の区域

②対象

- ・防災・防犯機能の低下、景観の悪化などの外部不経済等の問題が顕在化している空家、及び、そのおそれが高い空家（老朽化し防災・防犯面で危険性の高い空家、景観を阻害する空家など）
- ・老朽化の進行、管理不全等の理由から近い将来、上記の問題が顕在化するおそれのある空家

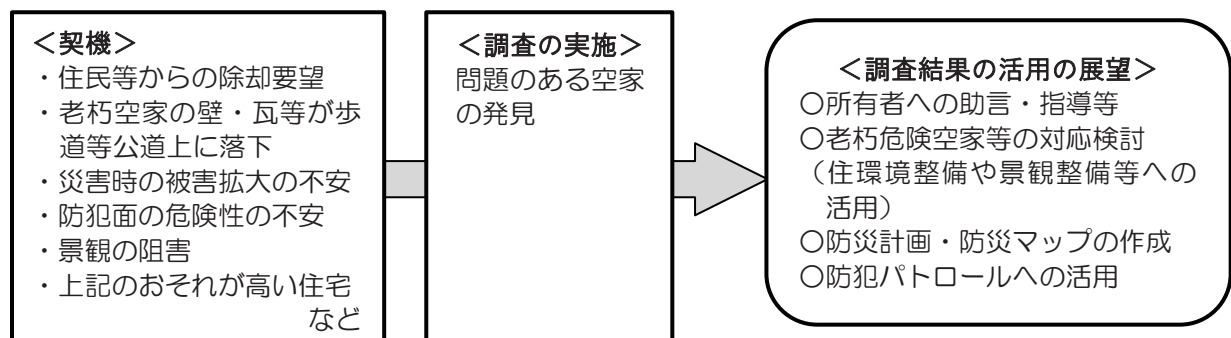
<調査内容>

前頁（2）の内容に加え、

- ・当該住宅の維持管理状況
- ・当該住宅の所有者等の管理の実態、今後の改修・除却等の実態・意向
- ・空家の腐朽・老朽化の程度、倒壊の危険性の程度

<調査結果の活用の展望>

- ・所有者への助言・指導等
- ・老朽危険空家等の対応検討（住環境整備や景観整備等への活用、除却等）
- ・防災計画、防災マップの作成
- ・防犯パトロールへの活用 など



1-2 空家調査の方法

都道府県や市区町村などの調査主体により保有または活用できる情報などが異なることから、調査方法は様々なパターンが想定されます。また、調査主体が、前述したような調査目的や対象となる空家をどのように定義するかによっても、調査方法が異なってくると考えられます。そこで、ここでは、調査主体ごとの調査目的・対象とする空家のタイプに応じた調査方法やポイントを下表に整理します。

■調査主体・目的の違いによる調査方法やポイントの整理

	調査の目的		空家の特定	空家所有者の特定
	対象空家	対象範囲		
都道府県	空家の総合的な把握	対象範囲内の全ての空家	自治体全域または特定の区域	<ul style="list-style-type: none"> 対象区域内における全ての空家を対象とするため、効率的に空家所有者を特定することに利用できる様々な情報を活用することが重要です。 都道府県が活用可能な情報には限りがあるため、市区町村と連携することが望めます。
市区町村	空家の総合的な把握	対象範囲内の全ての空家	自治体全域または特定の区域	<ul style="list-style-type: none"> 対象区域内における全ての空家を対象とするため、効率的に空家所有者を特定する情報を活用することが重要です。 様々な情報を活用することで、より多くの空家所有者を特定することができると考えられます。
	空家ストックの有効活用	利活用可能な空家	自治体全域または特定の区域	<ul style="list-style-type: none"> 利活用の可能性のある空家の所有者を特定することが考えられます。 関係各課と連携を図りながら、活用可能な情報を選択して、空家所有者を特定することがポイントです。
	空家に係る問題解決	問題のある空家（災害・防犯・景観上などの問題）	特定の区域	<ul style="list-style-type: none"> 現地調査により空家を特定することが望めます。 特に老朽化して危険性が高い空家を、対象区域において網羅的に把握することが求められるため、関係各課の所管する様々な情報を活用することが望めます。 外観調査を重点的に行い、特に危険性・緊急対応性が高い空家を特定することが求められます。そのため、空家の状態を客観的に判断するための基準を設定することが望めます。 <p>注：住民からの通報等により、個別に特定した空家を調査する場合も含まれます。</p>

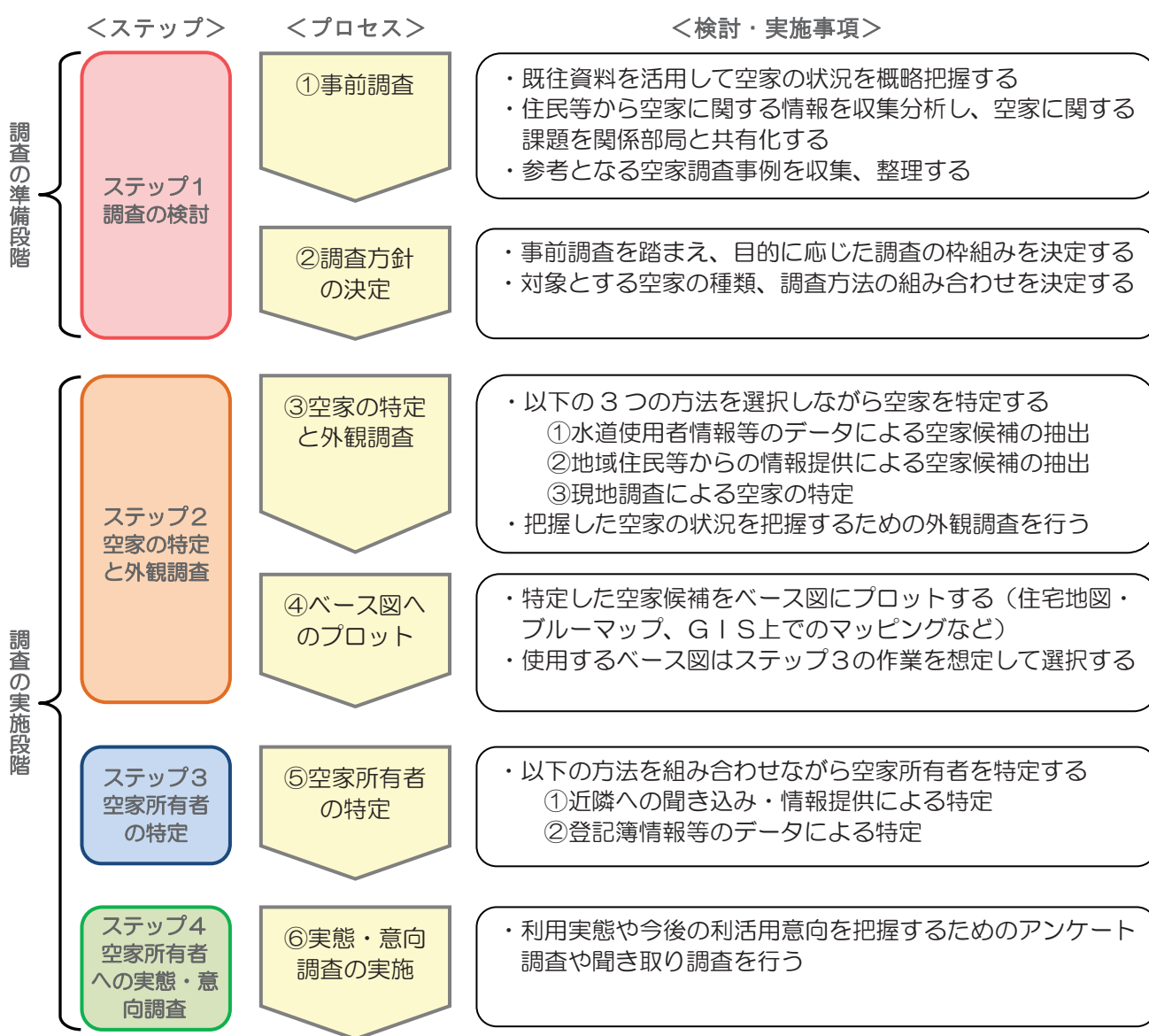
第2章 空家調査の実施手順と各段階におけるポイント

2-1 空家調査の進め方

(1) 空家調査の標準的な実施手順（例）

空家調査の方法は、準備段階、実施段階ごとに決定していくこととなりますが、おおまかな調査の流れは以下のとおりです。

ただし、実際に空家調査を実施する際には、調査目的や地域の状況等に応じて、複数の手順を組み合わせてたり、同時に実施したり、ある特定の手順だけ実施したり、下図のプロセスを入れ替えたりすることもあります。いずれにせよ、調査の準備段階で事前調査をきちんと行い、収集できる情報やその情報の入手方法等について早い段階で見極めることがポイントとなります。



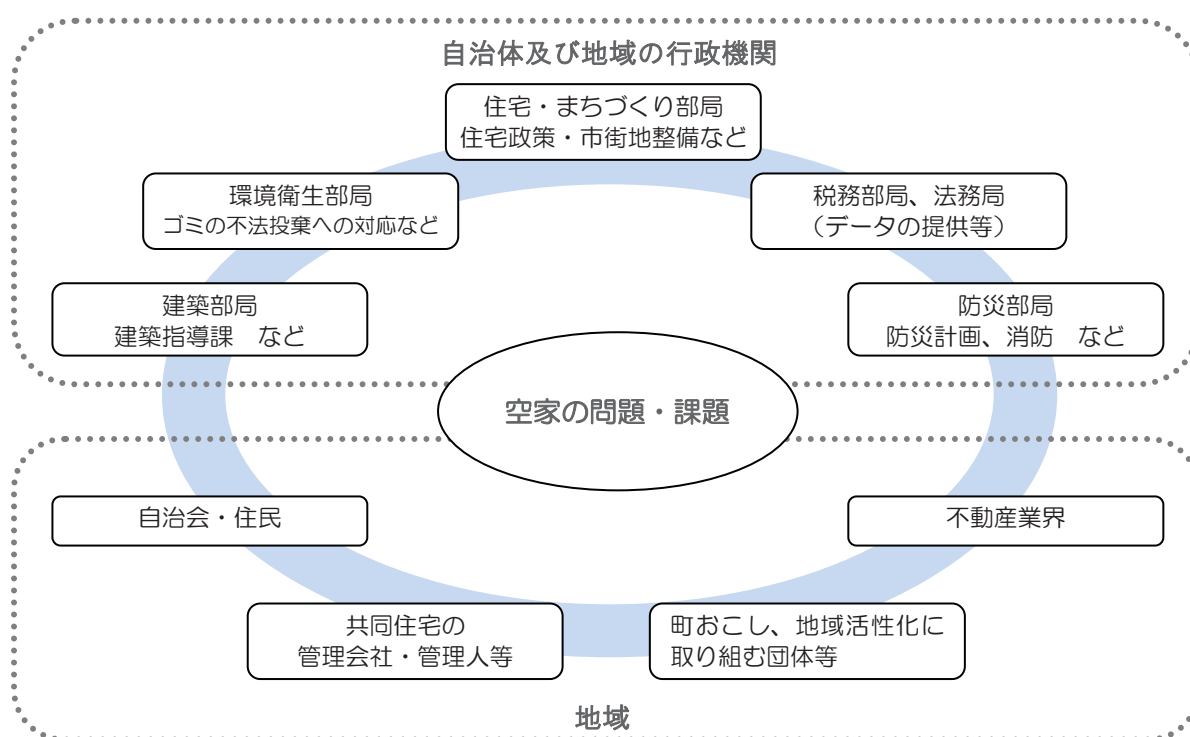
注）GIS：地理情報システム（Geographic Information Systems の略）。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集したり、検索・分析するシステム

(2) 調査に関わる主体や関係者

空家調査を効率的に進めるためには、検討段階から関係者や地域住民等との情報交換や調査協力の調整を行うことが必要となります。特に、調査の目的や対象によって程度の差はあるものの、空家の特定、空家所有者の特定といった調査の段階が進むに連れて、また、調査の精度を上げようとするほど、関係部局*の協力（情報提供等）が必要となってきます。

* 水道部局、防災部局、建築部局、環境衛生部局など

また、空家やその所有者の特定にあたっては、地域の法務局から登記情報を入手したり、対象区域に居住する近隣住民や自治体の協力を得たりすることも、調査を円滑かつ効率的に進める上で大切です。



(3) 調査の組み合わせ

(1) では、空家調査の標準的な実施手順例を例示しましたが、実際に空家調査を実施する場合には、調査の目的や、地域の課題・ニーズ、協力体制、調査の実施主体等を考慮して、(2) で述べた内容を踏まえつつ、可能な調査手法を組み合わせながら行うことが望まれます。

2-2 各ステップにおける空家調査の実施手順



(1) ステップ1 調査の検討

ステップ1は、空家調査を始める前の準備段階であり、①事前調査、②調査方針の決定の2つのプロセスがあります。

①事前調査は、既往資料等を基に、空家の状況を概略把握して調査主体内で課題を共有化します。②調査方針の決定は、調査の実施段階に向け、どのような空家を対象とするか、どのような情報を用いて空家を特定していくかなどの調査の実施方針を決定します。なお、これらの検討にあたっては、他の自治体で実際に取り組まれている空家調査の類似事例を参考にすることが有効です。

①事前調査

空家の把握の参考となる既往の調査や、関連部局が所管する空家の特定に係るデータの有無を確認し、これらを利用して対象区域内の空家の状況を総体的に把握します。また、住民等から空家に係る情報を収集・分析することで、直面している空家に係る問題を認識し、課題の共有を図ります。

i) 既往資料の活用による空家の状況の概略把握

全国で実施されている統計調査や、自治体が独自に実施している調査などを活用して、対象区域内の空家の概略の状況を把握します。下記以外にも活用できる資料・情報がないか確認します。

- 例) ○住宅・土地統計調査（総務省統計局） ⇒ 外観から総体的な空家の状況を把握
- 空家実態調査（国土交通省住宅局） ⇒ 所有者からの意向等を含む空家実態を把握

【ポイント】

- 調査主体内でどのような空家に関する調査を実施しているか（⇒既存調査の有効活用）
- どのようなタイプの空家が多いか（⇒調査対象とする空家タイプの検討）
- どのようなエリアに空家が多く分布しているか（⇒調査対象区域の検討）

ii) 空家に係る問題の認識と課題の共有化

空家に関する情報を住民等から広く収集・分析し、現時点でどのような問題を引き起こしているかを把握するとともに、取り組むべき課題の共有を図ります。

- 例) ○住民からの苦情・要望 ⇒ 危険性の高い空家の解消、利用可能な空き家 等
- 関係部局の情報収集 ⇒ 周囲に不利益や損失を及ぼしている空家 等

【ポイント】

- 空家について、地域でどのようなことが問題となっているか
 - 例) 防災性の低下（倒壊危険、屋根・外壁等の落下等）、防犯性の低下、ごみの不法投棄、衛生面の悪化・悪臭の発生、風景・景観の悪化、その他（樹枝の越境、雑草の繁茂等）
- 関係部局が所管している空家の活用や除却等に係る情報の共有化
 - 例) 消防部局が防火上・防災上の観点から把握している空家情報や、その他、建築部局、まちづくり部局、都市計画部局などに住民から寄せられている空家に関する苦情や要望など
- 現在直面している空家に係る問題から、取り組むべき課題を抽出

住宅・土地統計調査（総務省統計局）、空家実態調査（国土交通省住宅局）の空き家関係部分の概要は以下のとおりです。

(1) 住宅・土地統計調査（5年ごとの調査で直近の調査年は平成20年）

①調査対象

全国から抽出された調査区

※当該調査は標本調査であり、抽出した調査区から得られた調査結果を、全数に推定して集計されています。

※調査区は、全市区町村を対象として定められた抽出率に基づき抽出されています。ただし、市区町村の結果は、市・区及び人口15,000人以上の町村を対象に表章されています。

②空き家の定義

当該調査においては、空き家を以下のとおり定義しています。

■居住世帯のない住宅のうち空き家の定義

空き家		住宅の種類の定義
二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

参考：平成20年住宅・土地統計調査 調査の概要/<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/2.htm#3>

③把握可能な空き家情報

- i) 空き家の種類別の戸数
- ii) 腐朽・破損の有無別の空家数（建て方・構造別）
- iii) 都市計画区域の地域区分別の空家数
- iv) 空き家の立地状況（空家の種類、建て方別）
- v) 建て方・構造別の 賃貸の空家数

⇒資料編「ステップ1」の(1)-1)、(2)参照

(2) 空家実態調査（5年ごとの調査で直近の調査年は平成21年）

この調査は、外観調査に加え所有者調査を行っており、住宅・土地統計調査では分からない空家の実態を把握できる貴重なデータです。ただし、外観調査の回収数が880件、所有者調査の有効回収数が510件と小さいことに留意して下さい。

①調査対象

○東京都（市区）、大阪府（32市）、茨城県・千葉県・埼玉県・神奈川県 of 東京都心から40km以遠の市町から抽出された調査区

②空家の定義

住宅・土地統計調査における定義に準じています。

③把握可能な空家情報

- 外観調査：空家の基本情報、立地条件、接道条件など
- 所有者調査：所有者の属性、空家の設備、面積、建築年代等の基本情報、空家継続期間、空家になったきっかけ、今後の活用実態・実態・意向、これまでの改修等の履歴など

⇒資料編「ステップ1」の(1)-2)参照

②調査方針の決定

①事前調査を踏まえて、調査の枠組みを決定します。

調査の枠組みの検討にあたっては、調査の目的や実施できる調査方法等に応じて、他の自治体を実施している類似事例を参考にすることが考えられます。（資料編参照）

i) 空家調査の事例収集

各自治体を実施している空家調査の事例から、どのような目的・方法で実施しているか、どのような課題があるか等を把握し、調査実施方針の検討の参考とします。

【ポイント】

- 調査目的及び目的に応じた調査対象区域の設定の仕方
- どのような調査方法があるか、また、調査方法をどのように組み合わせて実施しているか
- 調査実施上の課題は何か
- 調査結果をどのように施策や具体的な事業などに展開していけるか

ii) 調査フローの検討

- ・事前調査を踏まえて、空家調査の目的や対象、調査範囲、調査に要する費用や人員、調査期間など、基本的な要件や条件を整理しながら、調査フローを検討します。
- ・調査フローの検討にあたっては、調査の実施段階における課題を事前に整理し、目的と把握すべき内容（アウトプット）を明確にしておくことが、円滑な調査の実施につながります。

【ポイント】

- 調査対象範囲の設定
 - 例) 特に空家が多いエリアに限定、中心市街地に限定、全域を対象 など
- どのような空家を発見する必要があるかを決定（調査対象とする空家の定義付け）
 - 例) 利活用が可能な空家、老朽化し危険な空家 など
- 調査実施にあたっての体制の検討
 - 例) 都道府県においては市区町村と連携
市区町村においては自治会等の地域住民と連携
その他庁内の関連部局との横断的な調査体制の構築 など
- 空家の特定や空家の所有者の特定にあたっての制約条件の整理
 - ⇒行政内情報の利用の可能性の検討（個人情報との関連）及び請求のタイミング※
 - ※ 特に水道利用状況（閉栓）データ、固定資産課税台帳、住民基本台帳など個人情報を含むものについては、目的外利用となることから、活用目的・範囲を明確にして所管課との調整・協議を密にするとともに、個人情報保護のための手続きを適切に行う必要があります。また、空家候補を抽出した段階で請求するなど、情報請求のタイミングについても検討が必要です。
- 調査の省力化を図るための合理的な調査方法の組み合わせ方の検討
 - 例) 「水道利用状況データの活用」と「現地調査」により空家を特定し、「登記簿謄本」を活用して所有者を特定 など
- OGISなど、調査情報を一元管理している場合はその活用を検討

i) 空家調査の事例収集

- ・ 1章で示した空家調査の3つの目的ごとに、空家調査を実施している先進的な自治体においてどのような調査を実施しているか、その具体的な調査の目的・内容を以下に分類して整理したので参考にしてください。（各自治体の空家調査の概要は資料編を参照）

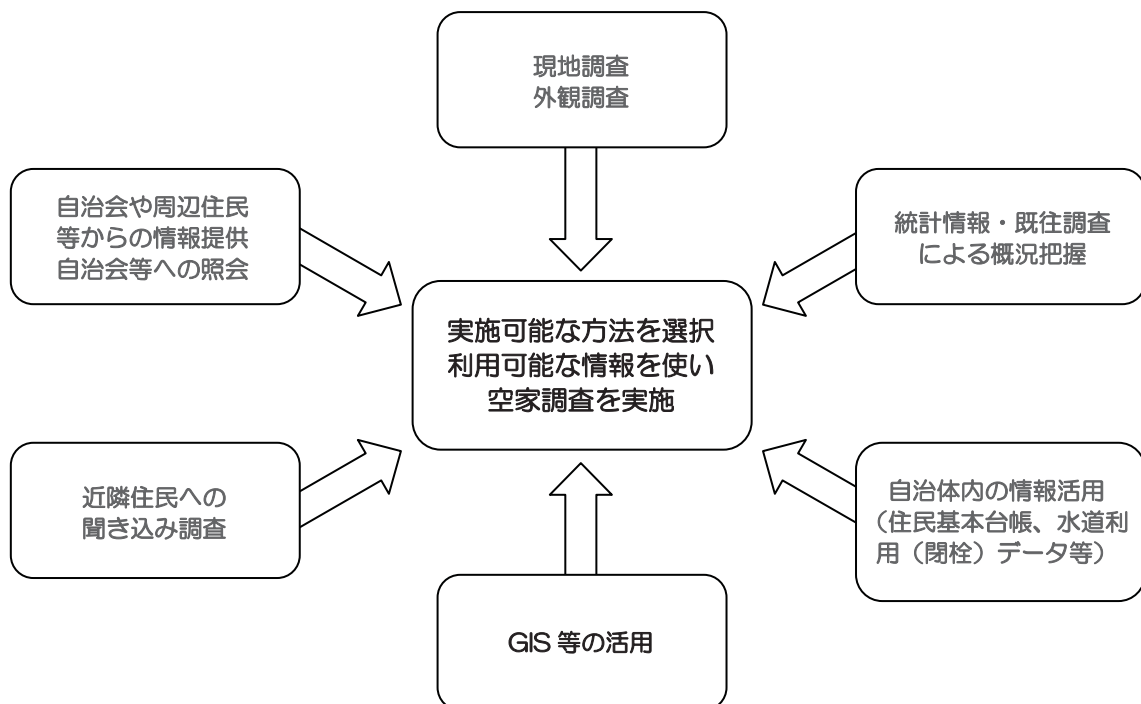
■ 調査の目的と空家の種類及び調査目的・内容の整理

目的	空家の種類	各自治体の調査目的・内容
空家の総体的な把握	対象区域内の全ての空家	①既存住宅ストックに係る政策への反映を目的とした調査 ②他の調査では把握できない空家実態を把握することを目的とした調査
空家ストックの有効活用	利活用が可能な空家	③地域活性化等に係る検討を目的とした調査 ④住み替え促進等に係る検討を目的とした調査
空家に係る問題解決	老朽化し危険性が高い空家など	⑤防災等の対策の検討を目的とした調査 ⑥空家に係る課題解決のための政策等の検討を目的とした調査

⇒資料編「ステップ1」の(3)参照

ii) 調査フローの検討

- ・ 調査フローの検討にあたっては、ステップ2の空家の特定と外観調査やステップ3の空家所有者の特定によって実施する作業を事前に整理しておき、課題となる事項をあらかじめ把握しておくことが重要です。
- ・ その上で、下図に示す実施可能な調査方法を選択し、調査フローを組み立てていくことが望まれます。



注) 活用する情報には、個人情報を含む場合があります。そのような情報については、関係部局と協議・調整するとともに、個人情報保護条例等に基づく所定の手続きを行う必要があります。

⇒資料編「ステップ1」の(4)参照



(2) ステップ2 空家の特定と外観調査

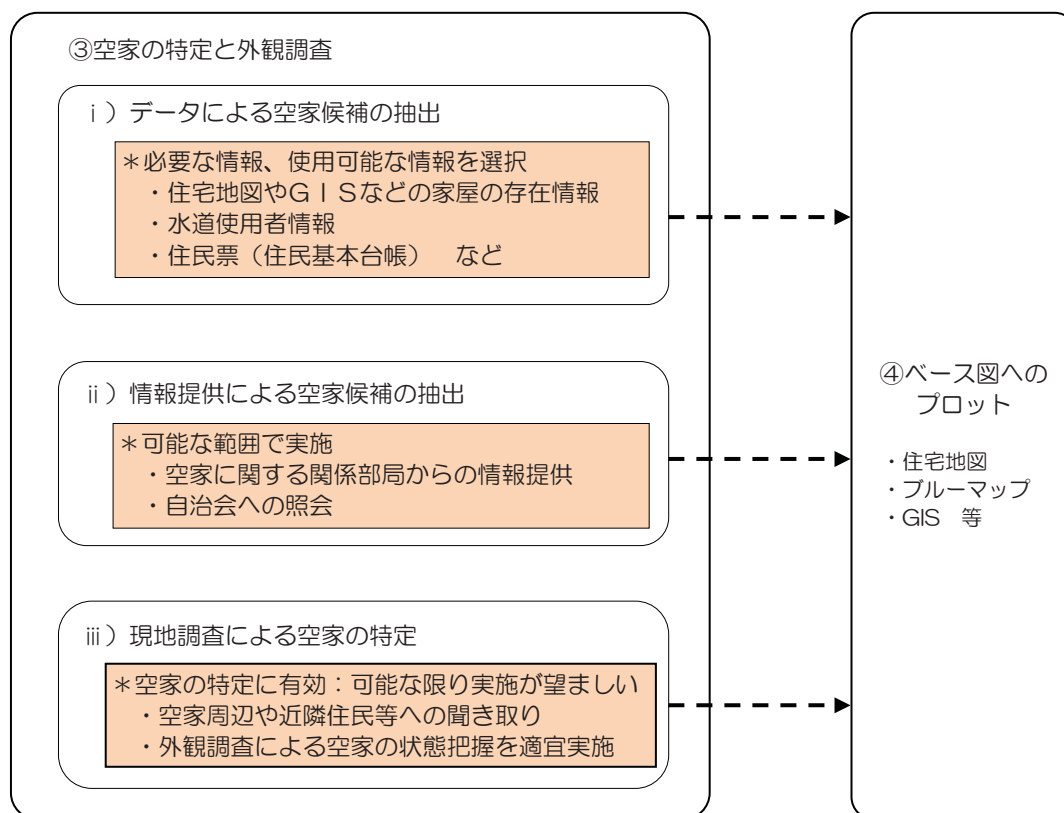
ステップ2は、③空家の特定と外観調査、④ベース図へのプロットに分けられます。

③空家の特定と外観調査は、行政で保有するデータ、空家に関する地元や行政等からの情報提供を基に「空家候補」を抽出し、現地調査により当該空家候補を空家として特定します。

また、利活用が可能な空家や老朽危険度の高い空家など問題解決のために空家調査を実施する場合は、空家を特定する現地調査と併せて、空家の状態を把握するための外観調査を実施できれば、その後の作業を省力化できる可能性があります。そのため、外観調査は、利活用が可能な空家や老朽危険度の高い空家などを把握する場合は特に重点的に行う必要があると考えられます。

これらの空家情報を地図上にまとめる作業として、④ベース図へのプロットを行います。当該作業により、空家の分布等の状況を目に見える形にして概観するとともに、その後の空家所有者の特定作業に必要な空家リストの作成の一助となります。なお、ベース図にプロットする媒体としては、住宅地図、ブルーマップ、GISなどが考えられます。

■空家の特定と外観調査のフロー（標準的な例）



○空家の特定方法について

- ・前ページのフローに記載している方法の中には、自治体によっては情報が無い、利用できないなどの理由から実施できない方法もあると考えられます。また、調査主体や調査目的によっては、実施する必要がない、または、実施する優先順位が低い方法もあるでしょう。
- ・したがって、調査目的や対象とする空家の種類に応じて必要な情報や調査方法を取捨選択し、空家を特定していくことがポイントとなります。
- ・以下に、調査目的・調査対象に応じた空家の特定方法の目安案を示します。

■調査の目的・対象空家に応じた空家の特定方法（目安案）

		都道府県	市区町村		
		空家の 総体的な把握	空家の 総体的な把握	空家ストックの 有効活用	空家に係る 問題解決
i) データによる 空家候補 の抽出	①住宅地図やGIS	○ 家屋の存在の有無を確認	○ 家屋の存在の有無を確認	○ 家屋の存在の有無を確認	○ 家屋の存在の有無を確認
	②水道使用者情報	△ 市区町村との共同の場合	◎ 作業の省力化	◎ 作業の省力化	◎ 作業の省力化
	③住民票	○ 調査精度の向上	○ 調査精度の向上	○ 調査精度の向上	○ 調査精度の向上
ii) 情報提供による 空家候補の抽出	①空家に関する情報提供内容の反映	△ 市区町村との共同の場合	○ 調査精度の向上	○ 調査精度の向上	○ 調査精度の向上
	②自治会への照会	△ 市区町村との共同の場合	○ 調査精度の向上 作業の省力化	○ 調査精度の向上 作業の省力化	○ 調査精度の向上 作業の省力化
iii) 現地調査による 空家の特定	①現地調査 (周辺環境、近隣住民等の聞き取りなど)	◎ 調査精度の向上	◎ 調査精度の向上	◎ 調査精度の向上	◎ 調査精度の向上
	②外観調査	○ 必要に応じて実施	○ 必要に応じて実施	◎ 調査精度の向上	◎ 調査精度の向上

◎：実施することが有効と考えられる調査
 ○：実施することにより調査精度の向上・省力化が期待できる調査
 △：条件により実施することが考えられる調査
 ※表中の記号下のコメントは、データの活用により期待できる効果や、データ活用にあたっての条件を記載している。

必要なデータを選択して活用

活用する情報量

少 ← → 大

注) 上記の表は、データが活用できることを保証するものではありません。

③空家の特定と外観調査

空家の特定方法には、i) データによる空家候補の抽出、ii) 情報提供による空家候補の抽出、iii) 現地調査による空家の特定の3つがあり、これらの方法を組み合わせることが作業の効率化につながります。

なお、i) 及びii) の方法は空家を候補として抽出している段階であり、iii) の現地調査で実際に確認することにより空家として特定できると考えられます。

i) データによる空家候補の抽出

データによる空家候補の抽出は、家屋を表示・管理している情報（家屋の存在情報）と、その家屋に人が居住しているかを把握しうる情報（家屋の利用情報）について、単独、または、突き合わせにより行います。活用しうるデータの例として以下が考えられます。

- 例) ○家屋の存在情報
・住宅地図やGIS など
○家屋の利用情報
・水道利用者情報（閉栓情報）、住民票（住民基本台帳）

【ポイント】

- 調査目的に沿った参考となるデータの選択、または、そのデータの所管部局の確認
- 使用するデータにより、空家候補の抽出作業の効率化が図れるか検討
- データの収集にあたり、関係部局とよく調整し、必要な手続きを行う（個人情報の保護 など）

ii) 情報提供による空家候補の抽出

自治体には、住民等から空家に関する様々な情報が寄せられることがあり、それらの情報を集約することで空家と特定できる場合があります。また、i) ii) で特定した空家候補の情報を自治体に照会することで空家の特定に資することもできます。さらに、下記のケースは空家を特定する有力な情報となります。

- 空家所有者自身からの空家の活用要請や除却要請
- 住民等からの周辺地域に不利益や損害を与えている危険空家等の除却要望

【ポイント】

- 住民からの情報提供内容を関連部局（建築指導や企画部局など）と共有化

iii) 現地調査による空家の特定

現地調査では、実際に調査員が現地に赴いて、i) 及びii) で抽出した空家候補を確認することで、空家として特定します。現地調査の実施にあたっては、空家として特定するための判定基準を設定することが重要です。また、現地調査で、空家の状態を把握する外観調査を併せて実施することが作業の効率化につながります。

（空家の判定基準例）

- ・電気メータが動いていない
- ・近隣住民からの情報
- ・外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない）
- ・建物の周囲に不動産会社の「入居者募集」や「売家」の案内看板がある
- ・郵便受けに大量に郵便物やチラシ等がたまっている
- ・集合住宅の管理人等からの情報
- ・雨戸を締め切っている
- ・その他(カーテンがない、表札がない(主に戸建て))

【ポイント】

- 空家を特定する外観調査の判定にあたって、調査員による偏りやばらつきを配慮

i) データによる空家候補の抽出

○家屋の存在情報

①住宅地図やGIS

- ・家屋を表示・管理している住宅地図やGISにより、家屋が存在していることを確認し、次項に示す家屋の利用情報との付き合わせにより空き家候補を抽出します。

○家屋の利用情報

②水道使用者情報

- ・水道を閉栓している住宅を空家候補として抽出します。水道使用者情報は、閉栓している住宅を網羅的に把握することが可能であり、情報の更新頻度も高いと考えられます。

③住民票（住民基本台帳）

- ・家屋の存在情報（住宅地図、GIS など）と突き合わせ、住所の届け出がない家屋を空家候補として抽出します。随時更新される情報ですが、居住をしても住民登録自体がまだされていない場合もあり、そうしたケースも含まれてしまうことに留意が必要です。

⇒資料編「ステップ2」の（1）参照

ii) 情報提供による空家候補の抽出

①空家に関する情報提供内容の反映

- ・住民等から自治体に寄せられる空家に関する情報（除却要望や利活用希望など）をとりまとめます。なお、様々な部局に情報が寄せられていると考えられるため、情報を共有することが望まれます。

②自治会への照会

- ・データにより抽出した空家候補や、情報提供により抽出した空家候補を地図上にプロットし、自治会等に照会することで、当該住宅が空家であることの確度を高めます。また、自治会等に照会することで、データ等では把握できなかった空家を抽出できる場合もあります。
- ・このプロセスを踏むことで、iii) 現地調査での作業の省力化が図られる可能性があります。

⇒資料編「ステップ2」の（2）参照

iii) 現地調査による空家の特定

- ・実際に調査員が現地に赴いて、建物の外観を確認しながら空家を特定します。その際には、前述のような空家と特定するための統一的な判断基準を設定しておくことが必要です。また、現地調査の際に、特定した空家の住居表示を記録できれば、空家所有者の特定に必要な作業を省力化できます。

⇒資料編「ステップ2」の（3）-①参照

- ・外観調査では、調査目的に応じて把握する項目を設定し、調査票に記録することが必要です。
 - 空家の総体的な把握 ⇒ 空家に関する基本的な情報に限定して項目を設定
 - 空家ストックの有効活用 ⇒ 外観・管理状況など、利活用の可否を把握する項目を設定
 - 空家に係る問題解決 ⇒ 例えば危険性・緊急性を把握する項目を設定（問題如何による）
- ・外観調査と併せて近隣住民等への聞き取りを行うこともあります。

⇒資料編「ステップ2」の（3）-②～（6）参照

④ベース図へのプロット

③で特定した空家の位置情報をベース図にプロットし、情報を一元化するとともに、ステップ3の空家所有者特定のための基礎資料とします。

また、ステップ3で各種データを用いて空家所有者を特定する場合には、空家の地番を明らかにしておく必要があり、ステップ2ではその作業を見越してベース図を選択することが重要です。

i) ステップ3での作業を見越して使用するベース図を選択する

- ・空家をプロットするベース図には、ステップ3の空家所有者の特定での作業を見越し、まず、地番の記載のあるブルーマップを用いることが考えられます。ブルーマップがない場合には、住宅地図などで代替する必要があります。
- ・また、自治体内で、GIS などを用いて地図情報に様々な情報（建物の位置・形状・構造などの情報、住民基本台帳、登記簿謄本、固定資産課税台帳など）を一元管理している場合には、そのデータを用いることも有効です。

例) ○ブルーマップ

⇒ 住宅地図上に地番が記載されています

○住宅地図

⇒ 住居表示などは記載されているが地番がないため、ステップ3では、別途地番を整理する必要があります

○GISなどの地図データ

⇒ 建物情報に家屋番号や固定資産税台帳のデータを一元化している自治体の例があります。また、都市計画基礎調査の建物データを一元化している例もあります

【ポイント】

○GIS を構築している自治体では、保有するデータの内容を確認の上、ベース図として活用できないか検討する

例) 登記簿情報、住民基本台帳情報、地番等の情報を保有しているか

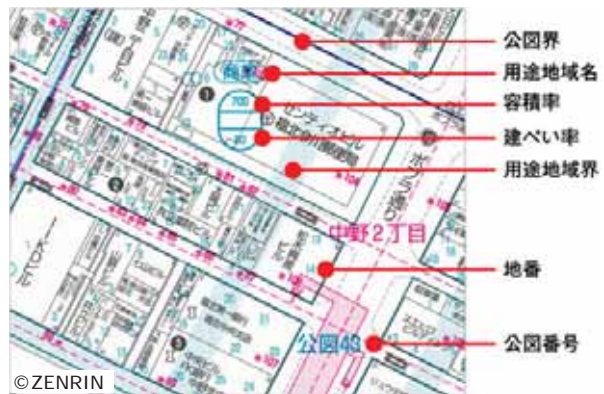
○ブルーマップがある自治体では、当該地図の活用を優先的に考える

○ブルーマップがない自治体では、代替する地図の存在を確認する

①ブルーマップ

- ・ブルーマップとは、公図と住宅地図を重ね合わせた、地番が記載された地図です。
- ・ステップ3で、データ上で空家所有者を特定する場合には、ステップ2で特定した空家の地番を特定するプロセスが発生しますが、この作業には労力を要します。
- ・そのため、空家をプロットするベース図として、ブルーマップを用いることが望めます。

⇒資料編「ステップ2」の(7)①参照



②住宅地図

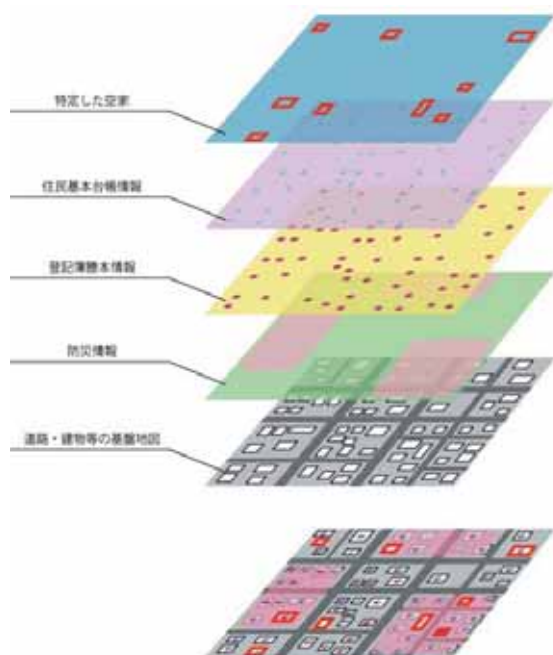
- ・ブルーマップを利用できない場合は、住宅地図をベース図として代替することが考えられます。
- ・住宅地図を用いる場合は、ステップ3の空家所有者の特定の段階で、地番を特定する作業が必要となります。

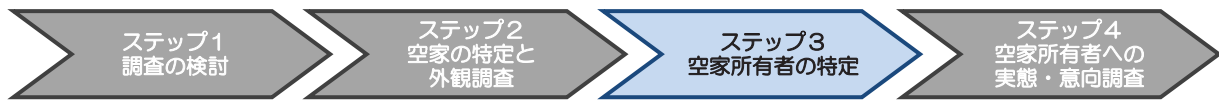
⇒資料編「ステップ2」の(7)②参照



③GISなどの地図データ

- ・自治体内で、住民基本台帳、登記簿謄本、固定資産課税台帳等の情報がGISにより一元的に管理されている場合などは、データ上で空家候補の抽出をしようことに加え、そのGISデータをベース図として使用することが有効です。
- ・特に上記に挙げたような台帳などのデータが集約されている場合は、ステップ3の空家所有者の特定段階での省力化が見込まれます。
- ・また、得られた空家情報をGISに格納し関係部局間で活用していくことも有用と考えられます。





(3) ステップ3 空家所有者の特定

ステップ3では、ステップ2で特定した空家の所有者を特定します。

空家所有者の特定方法としては、近隣住民への聞き込みや情報提供による方法のほか、空家の地番をキーとして登記簿謄本や固定資産課税台帳等のデータを用いて特定する方法があります。

i) 住民等への聞き取りにより空家所有者を特定

空家所有者の特定にあたっては、空家の近隣の住民や自治会等に聞き取る方法があります。

- 例) ○空家の近隣に居住する住民への聞き取り
- 空家の存する自治会への聞き取り
- 共同住宅を調査対象とする場合には、管理会社や管理組合への聞き取り

【ポイント】

- 調査対象区域において、コミュニティが良好な場合には特に有効
- 個人情報であり、協力いただけない場合もあるため、他の方法も併用する必要があります

ii) データ上で空家所有者を特定

住民等への聞き取りにより空家所有者を特定することが難しいと考えられる場合には、登記簿謄本などを用いることを検討します。登記簿謄本を入手するには、空家の家屋番号（通常は敷地の地番と同じなので、実務上は地番がキーとなる）を特定する必要があります。ステップ2でベース図としてブルーマップを使用していない場合は、地番を特定する作業が必要になります。

- 地番の特定に用いるデータ
 - ・ブルーマップ、住宅地図及び公図
- 所有者の特定に用いるデータ
 - ・登記簿謄本（建物登記簿謄本・土地登記簿謄本）のうちの所有者情報
 - ・固定資産課税台帳（家屋課税台帳、土地課税台帳）のうちの所有者情報（利用できるのは登記簿に記載されているものと同じ情報に限る。）

【ポイント】

- ステップ2で使用したベース図を基に、空家候補となった家屋が存する敷地の地番を特定する
⇒ブルーマップを使用していない場合は、ベース図と公図を突き合わせ、地番を特定する
- 地番をキーとして、公用利用申請で入手が可能な建物登記簿謄本を利用することを検討する
⇒建物が未登記の場合でも、土地登記簿謄本を用いることで所有者が判明することもある
- この他、固定資産課税台帳（家屋課税台帳）を利用（所有者の氏名、住所等の提供を受けるなど）している事例もある
⇒税務所管課及び個人情報保護関係課との協議、調整が必要。

価格をはじめとする固定資産課税台帳に記載されている事項は原則として地方税法第22条（秘密漏えいに関する罪）に規定する「秘密」に該当するため、公用であっても税務所管課外に提供することはできない。しかし、例外的に、所有者の氏名、住所等の情報であって登記簿に記載されている情報と一致している情報に限っては、これは一般に公開されている情報で同条の「秘密」には該当しないため、利用することができる（※）。同台帳の情報の提供及び利用に当たってはこの点に十分留意する必要がある。

また、個人情報の目的外利用となるので、個人情報保護条例等に基づき適切に取り扱う必要がある（個人情報保護審査会等への諮問など）。

- (※) 登記簿上の所有者が既に死亡している場合などでは、固定資産課税台帳には家屋を「現に所有している者」等の登記簿記載の所有者情報とは異なる情報が記載されていることがあるが、これは一般に公開されている情報ではなく、地方税法第22条に規定する「秘密」に該当すると考えられるため、その情報の提供はできない。

i) 住民等への聞き取りにより空家所有者を特定

- ・空家近隣の住民や自治会などへの聞き取りにより、空家所有者を特定している自治体が少なくありません。
- ・このような聞き取りは、ステップ2の空家の特定と外観調査の段階において併せて実施できれば、作業の省力化が可能になると考えられます。

⇒資料編「ステップ3」の(1)参照

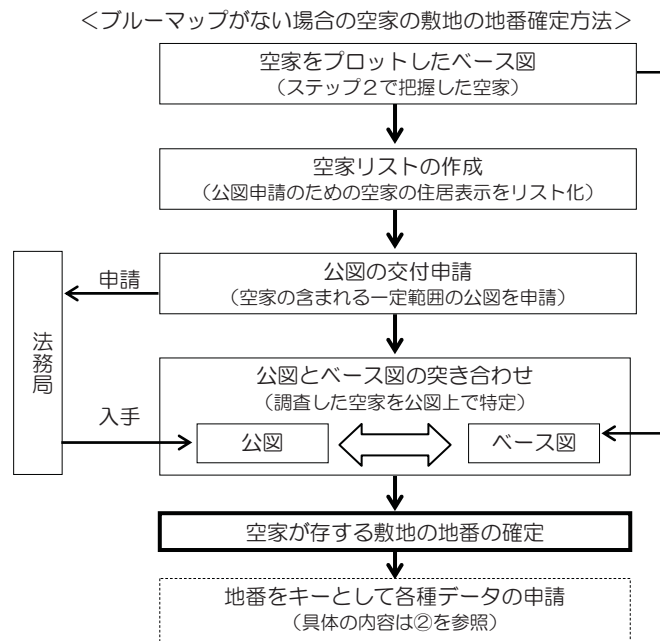
ii) データ上で空家所有者を特定

- ・空家所有者を特定するデータの入手に際しては、空家の敷地の地番を特定する必要があります。
- ・この時点で空家候補が存する敷地の地番を特定できていない（ブルーマップを使用していないなど）場合は、以下のような手順により、空家の敷地の地番を確定する必要があります。

①地番の特定

- ・ステップ2で作成した空家をプロットしたベース図を基に、空家の住居表示を記載した空家リストを作成します。
- ・空家リストを基に、空家の含まれる範囲の公図を申請し、公図とベース図を突き合わせて空家の敷地の地番を確定します。

⇒資料編「ステップ3」の(2)①参照



②各種データによる空家所有者の特定

- ・①で確定した地番をキーとして、土地又は建物の登記簿謄本、又は固定資産課税台帳の所有者情報を入手し、そこに記載されている所有者を空家所有者として特定します。

i) 登記簿謄本（土地登記簿謄本・建物登記簿謄本）－法務局より入手

- ・当該空家の家屋番号に該当する地番の建物登記簿謄本に記載されている建物所有者を空家所有者として特定します。
- ・建物登記簿謄本により特定ができない場合は、土地登記簿謄本から土地所有者を調べ、建物所有者を追跡することもあります。

ii) 固定資産課税台帳（家屋課税台帳）のうちの必要情報（氏名、住所等）

－市町村税務所管課より入手

- ・台帳に記載されている当該家屋番号の家屋の所有者を空家所有者として特定します。
- ・利用に当たっては、地方税法第22条（秘密漏えいに関する罪）を十分に考慮する必要があります。
- ・個人情報保護審査会等への諮問など個人情報保護条例等に基づき、適切に取り扱う必要があります。
- ・i)と同様に、土地課税台帳から所有者情報の提供を受けることも考えられます。

⇒資料編「ステップ3」の(2)②参照



(4) ステップ4 空家所有者への実態・意向調査

ステップ4では、ステップ3で特定した空家所有者に対し、調査の目的等に応じて実態・意向調査（アンケート調査や聞き取り調査等）を実施することが考えられます。なお、アンケート調査の実施を想定した場合、調査主体がステップ2で空家と特定した建物であっても、所有者が空家と認識していないケースがあるため、調査票の設計にあたっては注意が必要です。

i) 調査目的に即したアンケート調査の構成

アンケートの設問は、調査目的に即して構成する必要があります。

【ポイント】

○空家の総体的な把握

⇒空家の立地や建物属性など、定量的に把握するための調査項目を網羅的に設定

○空家ストックの有効活用

⇒利活用が可能な空家であるかを判断するため、空家内部の実態、利活用実態・意向や、現在の募集・売却の状況等を調査項目に設定

○空家に係る問題解決

⇒問題のある空家に対しては、アンケートではなく所有者に直接指導をしたり、指導文を添付するなどの対応を必要に応じて検討

ii) 調査主体と所有者の認識の違いを勘案したアンケート調査の構成

住宅関係の統計調査では一般に居住者がいなければ空家と扱いますが、所有者が空家と認識していない場合などにおいては、拒否感から有効な回答が得られない可能性があります。そこで、アンケートにあたっては、当該建物の利用の状況を設問する等の工夫が必要です。

例) ○調査名を「空家調査」ではなく「居住実態調査」や「住宅の利活用調査」などとする

○所有者にとっての家屋の利用の仕方を問う設問を設定する

【ポイント】

○利用の仕方の設問では空家であることを前提としない選択肢にする^{*}

^{*}所有者が必ずしも「空家」として捉えていないケースとして、例えば、倉庫・物置として利用している、将来の帰省用の住宅として管理している場合などがある。

iii) 調査票設計上の留意点

回答者が混乱したり集計結果に不整合が生じないように、必要に応じて設問の意図や用語の定義を解説する必要があります。また、より正確な分析をするためには、空家となる前の当該住宅の所有・利用形態（持家、借家等）や現在の空家としての状況（売却用・賃貸用等）を把握できる設問を設けることが望まれます。

【ポイント】

○空家発生の様々なケース^{*}を想定した上で、調査票を設計する

^{*}当初は持家を賃貸していたが、賃借人が退去したために、現在は入居者募集中のため空家である など

・調査目的に即したアンケートの調査項目案を下表に示します。なお、下表では、特に調査票に入
れることが望ましいと考えられる項目を太字で記載しています。

調査目的 調査対象	空家を総体的に把握 対象区域内の全ての空家	空家ストックの有効活用 利活用が可能な空家	空家に係る問題解決 老朽危険度の高い空家
A. 住戸の 基本情報 (外観以外 の情報が中 心)	①住宅・敷地の所有主体、②新築・中古の別、③建築時期、④敷地面積・延べ床面積、⑤階数・構造、⑥住戸内設備の状況(台所、トイレ、浴室、洗面所)、⑦高齢者のための設備、⑧居室室数	①住宅・敷地の所有主体、②新築・中古の別、③建築時期、④敷地面積・延べ床面積、⑤階数・構造、⑥住戸内設備の状況(台所、トイレ、浴室、洗面所)、⑦高齢者のための設備、⑧居室室数	緊急性の高い老朽危険空家の所有者に対しては、アンケートではなく、直接指導等を行う等、早急な対応を図ることが重要。
B. 利用実態	①現在の居住の有無 ○居住者はいない(②へ) ○現在は居住者はいないが、近日中にだれかが居住する予定がある(②へ) ○現在居住者がいる(調査対象外) ②現在の利用実態 ○居住用として利用 ・賃貸用(入居者を募集していない場合も含む) ・売却用(売却先を募集していない場合も含む) ・二次的住宅(別荘など) ○居住用以外として利用 ・物置等として利用 ・地域・コミュニティのために利用 ○特に利用していない ○その他 ③②の利用をする以前の利用形態 ○自らが持ち家として居住 ○親や親族が持ち家として居住 ○貸家として賃借人が居住 ○その他	①現在の居住の有無 ○居住者はいない(②へ) ○現在は居住者はいないが、近日中にだれかが居住する予定がある(②へ) ○現在居住者がいる(調査対象外) ②現在の利用実態 ○居住用として利用 ・賃貸用(入居者を募集していない場合も含む) ・売却用(売却先を募集していない場合も含む) ・二次的住宅(別荘など) ○居住用以外として利用 ・物置等として利用 ・地域・コミュニティのために利用 ○特に利用していない ○その他	
C. 空家の 状況・要因 等	※B-②の状況について ①時期・期間 ②要因 【共同住宅の場合】 ③一棟の内の戸数、④多いタイプ(階数・間取り・戸数・広さ・家賃・共益費)、⑤最長空家期間	※B-②の状況について ①時期・期間 ②要因 【共同住宅の場合】 ③一棟の内の戸数、④多いタイプ(階数・間取り・戸数・広さ・家賃・共益費)、⑤最長空家期間	
D. 維持管理状況	①維持管理の実態(維持管理主体、頻度) ②増改築・改修工事について(実施の有無・内容・理由・費用)	①維持管理の実態(維持管理主体、頻度) ②増改築・改修工事について(実施の有無・内容・理由・費用)	
E. 入居者等の募集状況	①購入者・入居者の募集の有無、②購入者・入居者が決まらない理由、③売却価格、募集家賃、④入居条件、⑤定期借家制度の利用の有無、⑥過去の募集経験、⑦募集をしていない理由、⑧有効活用に必要なこと(支援や制度などの要望)	①購入者・入居者の募集の有無、②購入者・入居者が決まらない理由、③売却価格、募集家賃、④入居条件、⑤定期借家制度の利用の有無、⑥過去の募集経験、⑦募集をしていない理由、⑧有効活用に必要なこと(支援や制度などの要望)	
F. 空家活用に向けた実態・意向	①今後の活用意向、②活用の相談等の経験・相談先、③空家物件登録制度・サービスの利用意向、④空家対策	①今後の活用意向、②活用の相談等の経験・相談先、③空家物件登録制度・サービスの利用意向、④空家対策	
G. 所有者の属性	①所有者の年齢・年収、②就業形態、③世帯類型及び世帯人数、④現在の住まいの所有関係・建て方、⑤その他の住宅の所有の有無	—	
H. 問題点	①道路状況の問題、②老朽化の問題	—	

※具体的調査票については、資料編「ステップ4 空家所有者への実態・意向調査の参考資料」の(1)国土交通省住宅局・平成21年度空家実態調査におけるアンケート調査票を参照してください。

太字：調査票に入れることが望ましい項目
細字：調査の目的に応じて、適宜、調査票に入れることが考えられる項目

→資料編「ステップ4」の(1)～(3)参照

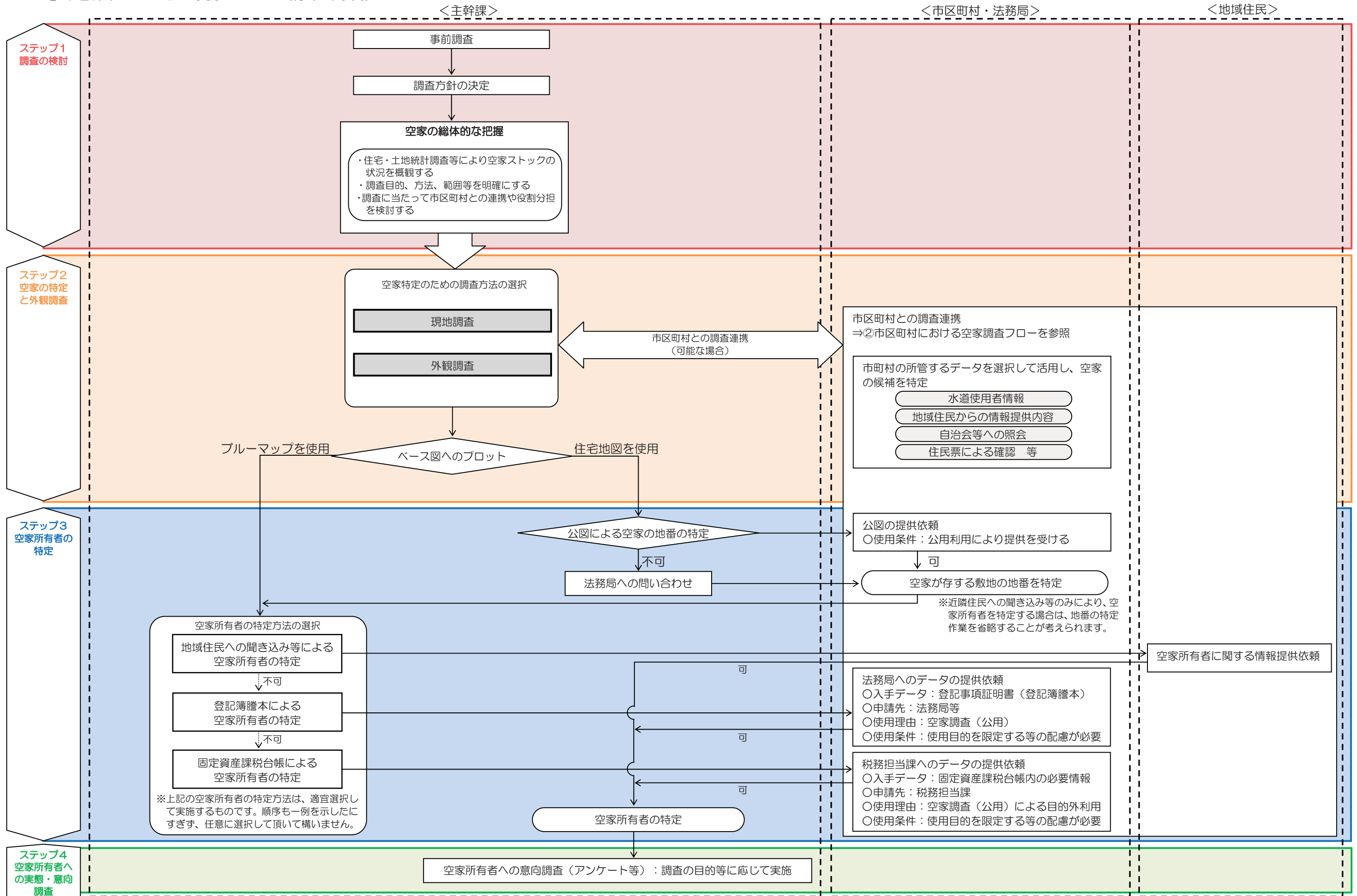
(5)空家調査フロー案

(1)～(4)では、空家調査の各ステップの調査方法の概略とポイントを示しましたが、ここでは、これまで示した調査方法を総合的に勘案した標準的な空家調査フローを例として示します。

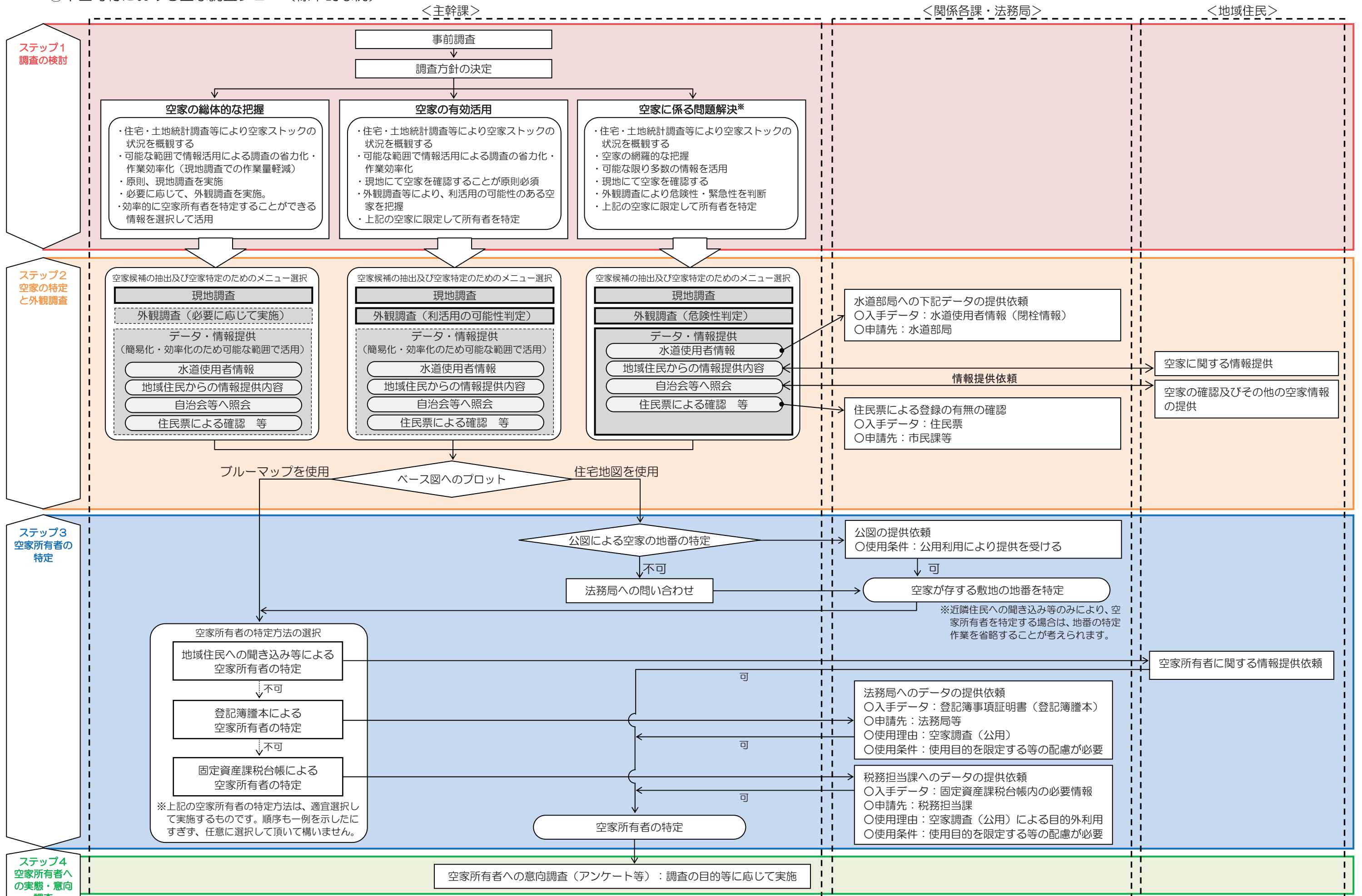
調査主体の違いにより活用できる情報の違いを考慮して、都道府県が調査する場合のフローと、市区町村が調査する場合のフローに分類して示しています。

なお、これらの空家調査フローは、ステップ1～4で解説した空家調査の方法全てを実施した場合のものですが、このとおりに行うべきものではなく、前述のとおり、調査の目的や内容によって、手順や調査事項等を適宜工夫して頂くことが重要です。特に、空家の問題解決を目的とした調査においては、問題となる空家を把握するための調査だけでなく、空家対策の一環として、市民からの通報等により、個別に特定した空家を調査する場合も含まれると考えられます。そのような調査を実施する場合には、個別に外観調査、地図へのプロット、所有者の特定を行い、所有者への助言・指導等を行っていくことが想定されます。

①都道府県における空家調査フロー（標準的な例）



②市区町村における空家調査フロー（標準的な例）



※老朽危険度の高い空家を対象とした調査の場合を例示している。

第3章 空家調査実施事例

1 空家の総体的な把握を目的とした調査の実施例

①特徴

- ・対象区域に存する全ての空家を対象とする調査です。
- ・主として、都道府県が住宅政策の検討に際して実施している場合や、他の調査では把握できない空家の実態を把握するために実施している例があります。
- ・また、市区町村においては、空家が目立って増加し、様々な問題が顕在化していることなどをきっかけに調査を実施している例があります。

(例) 既存住宅ストックに係る住宅政策の検討を目的とした調査

既存住宅ストック等の有効活用の検討を目的とした調査

他の調査では把握できない空家実態を把握することを目的とした調査

②調査のねらい

- ・対象区域における空家戸数、地域分布、所有形態等の把握
- ・空家の特性（どのような種類の空家が多いか等）、空家の発生要因等の把握
- ・以上をとりまとめ、空き家対策の企画立案のための基礎資料を得る

③空家調査の方法

- ・現地調査で空家かどうかを確認するだけでなく、空家の状態を確認するために外観調査を実施している例があります。
- ・空家所有者の特定方法として、現地調査の際に併せて近隣住民への聞き取りをする場合があります。聞き取り調査により所有者を特定できない場合には、登記簿謄本等の情報を用いているようです。
- ・空家所有者が特定できた場合は、アンケート調査を実施し、住宅内部の状況、面積、利用実態や活用実態・意向等を把握している例があります。

④調査のポイント

- ・都道府県においては、政策の検討に資するための調査を、市町村と共同で実施する場合があります。

(→参考例：A都道府県)

- ・市区町村においては、関連する調査から空家の増加傾向を読み取り、特に増加傾向が著しいエリアに限定して調査を実施している例があります。

(→参考例：F市区町村)

A 都道府県「空家実態調査」（平成 22 年度調査）

A 都道府県においては、既存住宅の流通や住み替えの促進、空家増加に伴う地域コミュニティの活力低下等の課題に対応した政策立案を行うことを目的として、県内にある空家の所有形態や設備、面積、建築年代、活用状況等の実態、所有者の活用・管理に係る意識・意向等を把握するために空家実態調査を実施しました。

空家実態調査では、空家に係る政策立案等に向け、空家の実態や発生要因等を詳細に把握しています。

【実施体制】

- ・担当課：住宅政策課
- ・調査への協力意向のあった 8 市町＋県が選定した 2 市町

【調査方法】

- ・調査対象地区：調査協力のあった 10 市町 20 地区（以下の①または②に該当する地区）
 - ①市町別空家率が 10%以上の市町でその他空家が約 5%以上（地方部）
 - ②市町別空家率が 10%以上の市町でその他空家が 3%以上（都市部）
- ・調査対象：調査対象地区内にある空家

【調査の手順】

- ①県内市町への調査協力意向の確認
⇒協力意向のあった 8 市町＋県が選定した 2 市町の計 10 市町が対象
- ②調査対象地区の抽出・決定
⇒10 市町のうち、具体の調査対象地区 20 地区を抽出
- ③現地調査による空家の特定
- ④③で特定した空家の敷地の地番を公図により特定
⇒公図は、公用申請により入手
- ⑤④で特定した空家の地番における建物登記簿謄本上の建物所有者を空家所有者として特定
⇒建物登記簿謄本は、公用申請により入手
- ⑥空家所有者へのアンケート調査
- ⑦アンケート調査の集計・分析

【調査の成果】

- ・空家の特定件数：10 市町 20 地区で計 984 戸を抽出。
- ・空家所有者の特定件数：789 件
- ・アンケート調査の回収数：回収件数：154 件（配布件数の 19.5%）

2 空家ストックの有効活用を目的とした調査の実施例

①特徴

- ・対象区域において、利活用が可能な空家を発掘するための調査です。
- ・地域活性化等に係る検討や、住み替え促進等に係る検討を進めていく上で調査が実施されることがあるようです。
- ・都道府県では、上記のような検討を踏まえた政策立案に資するための調査を実施する自治体が多くあります。
- ・市区町村では、移住・定住促進や、居住者のニーズに応じた住み替え促進など、具体的な施策を行う上での事前調査として、空家調査を実施しています。

(例) 都道府県

- ・空家増加に伴う地域コミュニティの活力低下等の課題に対応した政策立案を目的とした調査
- ・住み替えの促進に係る政策立案を目的とした調査 等

市区町村

- ・定住促進施策の見直しに際した既存制度の検証を目的とした調査
- ・過疎地域（山村部・島しょ部）の都市マネジメント上の課題整理を目的とした調査
- ・旧団地の空き家対策による定住人口の拡大を目的とした調査 等

②調査のねらい

- ・対象区域において利活用が可能な空家がどの程度あるかを把握

③空家調査の方法

- ・都道府県では、主として政策立案に資するための調査を実施していることから、対象区域を広域に設定し、調査項目に利活用の可否を把握できる内容を盛り込んでいるケースがあります。
- ・市区町村では、対象とするエリアをより限定的に設定しているケースがあります。
- ・現地調査により空家を特定し、登記簿謄本などを用いて空家所有者を特定し、その後、空家所有者への空家の利活用実態・意向を把握するためのアンケート調査を実施している例があります。

④調査のポイント

- ・都道府県では、政策の検討に資するために調査を実施する場合があります、市町村と共同で調査対象区域を抽出している例があります。

(→参考例：A 都道府県)

- ・市区町村では、GIS に集約した情報を活用し、特定した空家の位置情報を加味して、調査を実施しているケースがあります。

(→参考例：G 市区町村)

G市区町村「まちなか低未利用地活用促進地区モデル調査」（平成 21 年度調査）

G市区町村においては、定住促進施策の見直しに際して、既存制度の検証と併せて、新たに必要とされる制度等の検討に資するために調査を実施しています。

また、民間住宅関係団体との意見交換会等において、まちなかで空地、空家が増加しており、実態把握が必要との意見も出ていたことなどが調査の背景としてあります。

【実施体制】

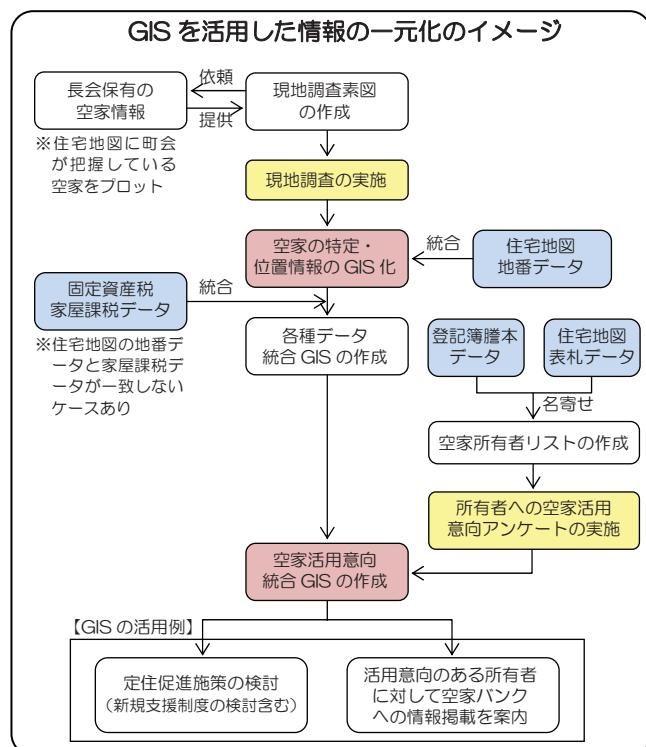
- ・住宅政策担当課
- ・該当地区の町会（調査協力）
- ・コンサルタント会社（調査業務委託）

【調査方法】

- ・調査対象地区：まちなかのうち6地区
- ・調査対象：調査対象区域に存する空家・空地

【調査の手順】

- ①対象地区の選定
- ②地元町会等への周知・空家のマーキング依頼
 - ⇒該当地区の町内会に、調査目的・内容・期間を事前に周知
 - ⇒住宅明細図を送付し、地元で把握している空家情報をマーキングしてもらう。
- ③町会からの情報を基にした調査素図の作成
- ④現地調査の実施
- ⑤空家等の位置情報の GIS データ化
- ⑥⑤の GIS データと固定資産課税台帳の建物等データの統合
 - ⇒固定資産課税台帳は、公用申請により個人情報を含まないデータに限定して入手
- ⑦⑥の空家所在地番・表札名における空家所有者を登記簿謄本から特定
 - ⇒登記簿謄本は、公用申請により入手
- ⑧所有者アンケートの実施



3 空家に係る問題解決を目的とした調査の実施例

①特徴

- ・防災、防犯、景観阻害、環境衛生などの空家に係る問題から、周辺住民等に悪影響を及ぼしているタイプの空家を対象とした調査です。
- ・このような問題解決を目的とした調査の場合は、周辺住民等からの苦情、除却要請などがきっかけとなる場合が多いようです。

(例) 老朽危険物の所有者に対する指導を目的とした調査

地域住民・議会からの老朽危険空家の苦情や撤去要望への対応を目的とした調査

②調査のねらい

例えば、以下のような施策に結びつけていくために実施されたものがあります。

- ・管理不全により倒壊危険のある老朽家屋等の解体撤去を指導、勧告する条例制定、助成制度の創設
- ・建築基準法による指導、命令等

③空家調査の方法

- ・住民や自治会等からの申し出や、現地観察調査（老朽度や危険度の判定を兼ねるケースあり）により建物の状況も把握します。
- ・GISにより空家以外の様々な情報を一元化し、問題解決方策の検討を試みている例もあります。

④調査のポイント

- ・問題となる空家のボリュームを把握するため、自治会等の協力を得てアンケートにより概略を把握し、その後問題となる空家に対して指導等をする例があります。

(→参考例：L市区町村)

- ・密集市街地や斜面地など、建物の更新が進まない特定地区での問題として取り上げられる場合、調査対象を限定して実施する例があります。

(→参考例：F市区町村)

⑤その他

- ・調査の実施体制として、建築指導、まちづくり、防災や災害・危機管理などの各課と連携するなど、横断的なプロジェクトチームを組成する例があります。

L 市区町村「老朽危険空き家に対する指導、除却・跡地活用」（随時）

L 市区町村においては、特に斜面地において空家や空地が増加し、居住者の高齢化も進んでいるためコミュニティの希薄化が進み、地域ぐるみの防犯や、災害時の対応が困難になるなど、生活環境の悪化が指摘されてきました。このような状況に対し、建築部局では、空家実態を把握するため平成 16 年に空家実態調査を行っています。

現在は、調査で明らかになった空家に加え、随時寄せられる空家に関する相談・要望等を基に、建築部局による所有者への指導と、まちづくり部局による空家の除却・跡地活用が行われています。

ここでは、両部局の取り組みと、アンケートの調査結果や自治体に寄せられる情報提供を基に行われる指導や除却・跡地活用に至るまでの手順を概観します。

【実施体制・調査方法】

・建築部局

全域を対象として、建築基準法で定められているところの維持保全がされていない空家に対する指導を行っています。また、空家所有者が希望する場合には、空家の除却に対する補助を行っています。なお、補助金は一定の条件を満たしたものが対象となり、除却費の一部（最大 50 万円）を補助するものです。

調査対象地区：L 市区町村全域

調査対象：全建物

・まちづくり部局

老朽危険空き家対策事業を所管しており、その事業対象区域内における老朽した危険な空家について、所有者の意向に基づき、土地・建物の寄付を受け、空家の除却及び跡地の有効活用を行い、空家周辺の住環境改善を行なっています。

調査対象地区：L 市区町村の既成市街地 3,900ha（平成 24 年 4 月 1 日施行）

調査対象：事業対象エリアに存する空家

【調査の手順】

<建築部局>

- ①自治会に対するアンケート調査の実施（H16 年）
- ②空家の相談受付（随時）
- ③現地調査による外観の確認
- ④対応が必要となる空家（指導等）について、空家所有者を特定するため地番を特定（公図利用）
- ⑤特定した地番における登記簿謄本の入手及び記載されている者を空家所有者として特定
- ⑥住民票による空家所有者の現住所の確認
- ⑦所有者への指導や除却への補助

<まちづくり部局>

- ①空家の相談受付（随時）
- ②現地調査による事業対象の適否の判断
- ③対応が必要となる（事業対象となる）空家について、空家所有者を特定するために地番を特定（公図利用）
- ④特定した地番における登記簿謄本の入手及び記載されている者を空家所有者として特定、または、周辺住民へのヒアリングにより空家所有者を特定
- ⑤空家所有者への意向確認、自治会との跡地活用について協議
- ⑥庁内会議を経て事業を実施（庁内会議では、実施箇所の選定、優先順位及び跡地の活用・維持管理に関するこの決定を行う）

