

事業名称	現地調査における調査項目・基準と、現地調査結果を踏まえた利活用方法の検討業務
事業主体	株式会社ゼンリン
連携主体	茨城県筑西市、一般財団法人日本不動産研究所
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・明確な基準が存在していない外観目視での空き家判別のための調査項目について、茨城県筑西市の現地調査結果から、情報収集の容易性、取得できる空き家の網羅性、確実性の3つの観点を踏まえ策定する。 ・現地調査時に調査員の主観によって収集情報の精度にバラつきが発生する建物の損傷や雑草等の繁茂状況などの程度判断が必要な定性的な情報について、同市における現地調査から事例の整理を行う。 ・物的状況（破損の程度等）や市場性（立地等）を踏まえた利活用可能性の分類手法、及び事例等を踏まえた空き家の利活用方法の検討を行う
成果	<ul style="list-style-type: none"> ・公道からの外観目視によって空き家を判別するための空き家調査票 ・空き家調査票の調査項目別の程度判断のための参考事例集 ・活用報告書（物的状況や市場性を踏まえた利活用可能性の分類手法、及び空き家の利活用方法の検討）
成果の公表先	ゼンリンのホームページ上で公開（成果品のPDF版はダウンロード可能） URL http://www.zenrin.co.jp/information/170303.html

1. 事業の背景と目的

『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』（平成27年2月 総務省告示・国土交通省告示第1号）では、空家等の実態把握について“空家等の所在やその状態を把握することが重要”（7頁）と記載されており、また空家等の判断にあたっては“建物の適切な管理が行われているか否か”（8頁）等を調査することが求められている¹。しかしながら、空き家判別の現地調査は調査者の主観に基づく公道からの外観目視調査であるために、収集された空き家情報の精度にバラつきが発生するケースが多く、ある一定の基準で収集情報の精度を担保するための基準等の策定が求められる。収集する情報に精度のバラつきが発生する要因は、“①空き家判別のための調査項目の基準が存在しないために空き家判別そのものが調査者の主観に頼らざるを得ないこと””②建物の損傷や雑草の繁茂状況等の程度を測る定性情報を収集する必要があるものの、損傷や繁茂の程度判断を可能な限り均一に収集するためのもの指しが存在していないために、調査者によって判断にバラつきが発生すること“であると考えられる。また、精度の高い空き家情報を収集するために現地調査項目の増加、二人一組での現地調査実施等、調査コスト面での課題も顕在化しつつある。更に同指針では、把握した空き家情報について、“今後の空家等の活用方策を検討することも重要”（12頁）とも記載されている。しかしながら、空き家の利活用方法に関する情報は十分であるとは言い難い。また、現地調査により取得した情報を踏まえて利活用可能な空き家を抽出する方法についても十分な検討はなされていない。

上述の背景を踏まえ、本事業では、空き家を判別する調査項目について現地調査を通して検討することにより、現地調査における空き家の判別基準と損傷や繁茂等の程度判断のための参考事例を整理するとともに、空き家の利活用の検討という視点を補完し、基礎自治体における空き家対策の推進に寄与することを目的とする。

¹ 『地方公共団体における空家調査の手引き Ver. 1』では“空家の特定のためには、現地調査を実施することが望ましい”（75頁）との記載もある。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要

1) 建物の「使用実態の有無」や「状態」を把握し、空き家を判別するための現地調査における項目の検討と繁茂や損傷等の程度判断のための参考事例の整理

- ① 外観目視による空き家判別のための現地調査項目の明確化
- ② 調査項目毎の状態（雑草の繁茂や外壁の損傷等）の程度判断のための参考事例の整理
- ③ 調査項目と調査コスト（調査時間）の関係性の算出

2) 現地調査結果を踏まえた空き家の利活用方法の検討

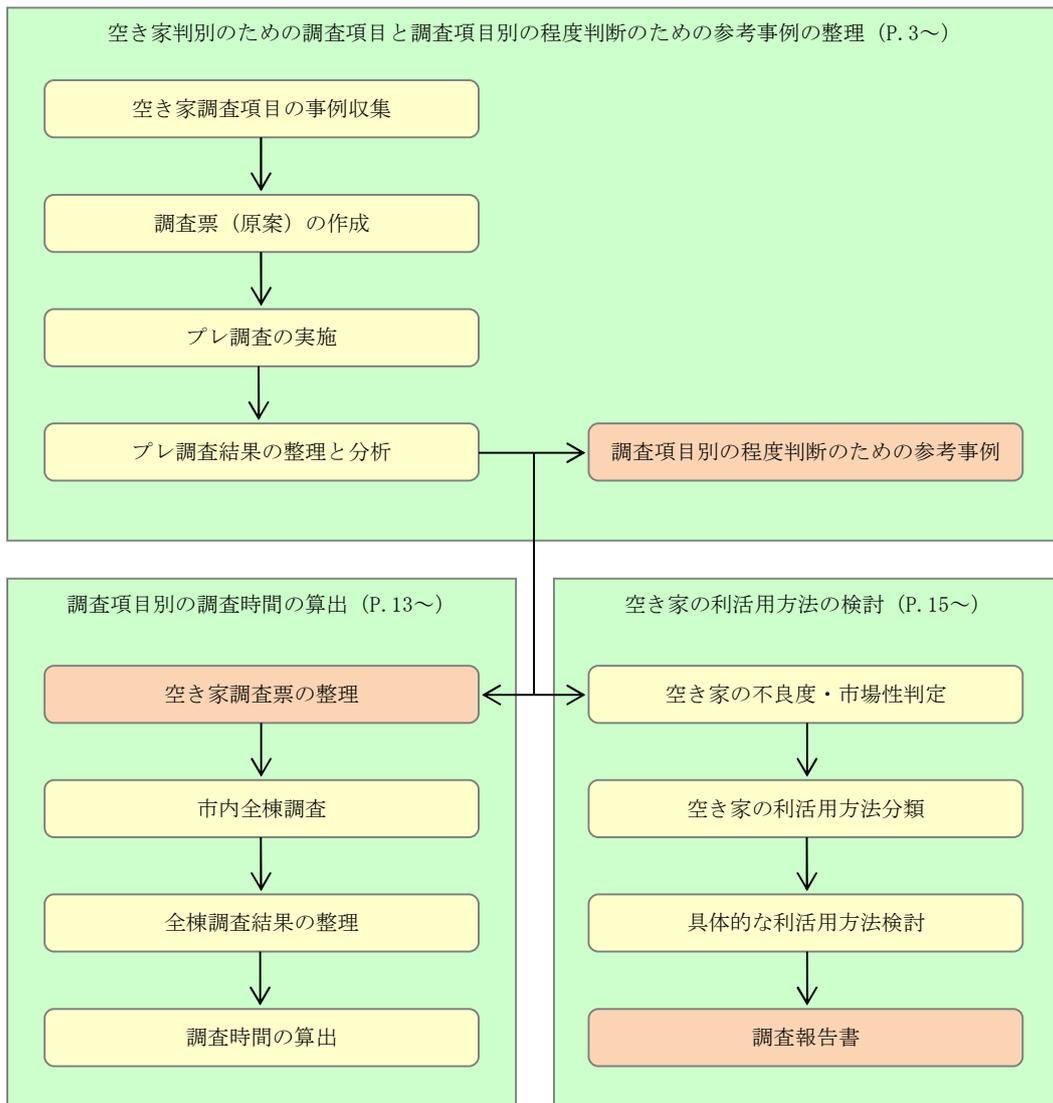
- ① 現地調査結果を踏まえた利活用可能性の検討手法の明示
- ② 空き家の利活用方法の明確化

(2) 事業の手順と実施体制

1) 事業の手順

本事業の概要は2.（1）のとおりであるが、空き家建物判別のための調査項目及び判断基準の検討段階とその結果を踏まえた調査コスト算出段階、更に利活用モデル検討段階に大別したうえで、各業務で実施する事項の流れを示すと以下のとおりである。

図表 1 本事業の手順



2) 実施体制

本事業の実施にあたっては、空き家実態調査に関する当社の既存実績・経験知に加え、不動産鑑定士や一級建築士等の有資格者が多数在籍し、空き家対策計画策定支援の実績を有する一般財団法人日本不動産研究所の専門的知見を活かした事業推進を行う。

また、空き家に関する市や市民の関心が高く、2015年度に消防団による住民への聞き込みを含めた空き家の位置情報や老朽程度情報の収集²がなされている茨城県筑西市へ協力を仰ぎ、本事業の取り組みを行う。

図表 2 茨城県筑西市の状況

	筑西市	参考：全国平均	出典
人口	104,573	-	平成 27 年国勢調査（総務省統計局）
世帯数	35,666	-	平成 27 年国勢調査（総務省統計局）
高齢化率	27.9%	26.7%	平成 27 年国勢調査（総務省統計局）
空き家率	16.8%	13.5%	平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

(3) 事業の取組詳細

1) 外観目視による空き家判別のための現地調査項目の検討と調査項目別の調査時間の算出

① 空き家調査項目の事例収集

本事業では、現地調査時に空き家を判別するための調査項目の検討を目的の1つとしている。従来から多くの地方自治体において、空き家の実態把握のための現地調査が行われており、本事業では、これらの先行事例のうち公開された14の地方自治体の情報を収集し、空き家実態調査時の調査項目の整理を行う。その結果、既存の調査項目は概ね61項目に集約され、また、その調査主旨から次の4系統に大別する。

i. 基本項目

階数情報や構造等、建物の基本的情報の収集を目的とするもの

ii. 空き家判別項目

当該建物が空き家であるか否かを外観目視で判別するためのもの

iii. 利活用項目

当該建物を利活用する際に、その活用可能性の検討材料とするためのもの

iv. 危険性項目

当該建物の危険性を把握するためのもの

本事業の目的を鑑みたとき、事例として直接参考となる項目はii)及びiii)の項目と考えられるが、i)及びiv)の項目内にも空き家の判別に有用となり得る項目が存在するため、検証対象項目として集約を行う。以上の結果をまとめると図表3のとおりとなる。

² 1,589戸(1,090棟)の空き家情報が収集されている。

図表3 既存の調査項目一覧

	項目	基本	空家等	利活用	危険度
1	住宅種類・用途	○			
2	階数	○			
3	建物構造	○			
4	築年数・竣工時期	○			
5	敷地面積	○			
6	用途地域	○			
7	公共交通機関へのアクセス			○	
8	表札（有無、破損状況等）		○		
9	郵便受け（有無、破損状況等）		○		
10	敷地の侵入防止措置		○		
11	門扉（有無、破損・施錠状況）		○	○	○
12	フェンス・塀（有無、破損・傾斜状況）		○	○	○
13	擁壁（破損・傾斜状況）			○	○
14	間口の広さ			○	
15	道路-敷地間の高低差			○	
16	道路-敷地間の水路介在			○	
17	前面道路の広さ（車の近接可否等）			○	
18	前面道路の傾斜			○	
19	雑草・樹木状況		○	○	○
20	植栽状況		○		
21	ゴミ・放置物（資材・廃棄物等）		○		○
22	自転車・自動車の放置状況		○		
23	ガレージ・物置・付属建物状況		○		○
24	日照状況			○	
25	駐車場（有無、台数）			○	
26	汚物				○
27	臭気				○
28	動物や害虫の棲み着き				○
29	敷地内設置の看板（有無、傾き）				○
30	玄関前の放置物状況・清掃状況		○		
31	建物の侵入防止措置（施錠・ロープ）		○		
32	屋根（破損状況）		○		○
33	外壁（破損状況）		○		○
34	窓（破損状況）		○		○
35	雨戸（破損、締切状況）		○		○
36	カーテン（有無・破損状況）		○		
37	テレビアンテナ（有無・破損状況）		○		○
38	エレベーター			○	
39	防犯設備・オートロック			○	
40	高齢者対応型住居か否か			○	
41	建物傾斜				○
42	基礎（破損状況）				○
43	柱・梁（破損状況）				○
44	雨どい（破損状況）				○
45	窓台・バルコニー・屋外階段（破損状況）				○
46	軒先（破損状況）				○
47	換気状況		○		○
48	その他の建物劣化				○
49	電気メータ		○		
50	ガスメータ/ボンベ		○		
51	水道メータ		○		
52	電線引込線		○		
53	売り貸し看板		○	○	
54	近隣住民・管理人等からの聞き込み情報		○		
55	生活感・人気の有無		○		
56	外観が廃屋風		○		
57	修繕による住み替えの可否状況			○	
58	空き家と所有者の位置関係			○	
59	倒壊による周囲への影響の有無				○
60	居住の可否状況（住めるか否か）				○
61	所有者の除却意向				○

※グレーの項目は、図表4にある理由により調査票（原案）から除外した調査項目である。

② 調査票（原案）の作成

先に作成した既存の調査項目（図表3参照）を参考に机上検証した結果を踏まえ、筑西市内での現地確認を行い、妥当性を検証した上でプレ調査用の調査票（原案）を作成する。検討の結果、既存の調査項目に存在しているものの、調査票（原案）から除外すべき項目があり、該当項目と除外した理由は図表4のとおりである。

図表4 調査票（原案）から除外した項目

除外項目	理由
3 建物構造 4 築年数・竣工時期 5 敷地面積 6 用途地域 7 公共交通機関へのアクセス 58 空き家と所有者の位置関係	上記理由に加え、外観目視での情報取得が困難または膨大な時間を要する項目であり、官庁保有資料等を出典とした机上での情報取得が効率的であるため
27 臭気 37 テレビアンテナ	建物の危険性を測るうえでは有効な項目といえるが、単に空き家判別を行う目的においては、他の部位の確認で十分であるため
38 エレベータ 39 防犯設備・オートロック 40 高齢者対応住居か否か	いずれも建物内への立ち入りが必須な項目だが、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、空家特措法）では、空き家の把握時点では立ち入り調査は想定されていないため ³
48 その他建物劣化 55 生活感・人気の有無 56 外観が廃屋風 57 修繕による住みかえの可否状況 59 倒壊による周囲への影響 60 居住の可否状況（住めるか否か）	いずれも調査者の主観に依存し、定量的な判断基準が設けられないため、調査精度が担保できないため
61 所有者の除却意向	現地で空き家の所有者を特定し、聞き込みを行うことは困難を要するため
29 敷地内設置の看板	敷地内に設置された看板の破損状況によって空き家であることを判断することは困難であるため
47 換気状況	換気状況から「明らかに空き家でない建物」を検出することは可能だが、空き家である建物の抽出は困難であるため

更に、筑西市内で現地確認を行った結果、既存の調査項目には存在しないものの調査票（原案）への追加や内容変更を行った方が良いと判断した項目があり、それらは図表5、図表6のとおりである。

³立ち入り調査については、特定空家等に対する措置としてのみ認められている（同法第九条）

図表 5 調査票（原案）に新たに追加した調査項目

追加項目	理由
生垣・立木	既存の調査項目では、敷地境界に設置する囲いについて“フェンス・塀”と“生垣・立木”を区別して扱う事例はみられなかった。しかし人工物から成る前者と植物である后者では、異常状態に至るまでの期間に大きな差異が発生しうるため、現地検証の結果、独立した別項目を設定するのが望ましいと判断し、項目「生垣・立木」を追加する

図表 6 調査票（原案）での内容変更を行った調査項目

変更項目	理由
旧項目：雑草・樹木状況、植栽状況 新項目：庭等の雑草	既存の調査項目では、雑草樹木と植栽を区別する事例がみられた。しかし、両者を明確に区別することは難しく、今回調査項目を一本化する
旧項目：玄関前の放置物状況 新項目：玄関までの進入路	既存の調査項目では、玄関前の異常のみを調査している事例がみられた。しかし、建物への定常的な出入りの無い建物を判別する目的を考慮すると、単に玄関前だけでなく敷地入口から玄関までの動線上の異常有無の調査がより適切とみられるため、項目の変更を行う

③ プレ調査の実施

空き家判別のための有用な調査項目を検討するために、作成した調査票（原案）に基づき、茨城県筑西市内の約 2,700 棟の建物に対し現地調査を行う。以下、プレ調査と呼ぶ。

i. プレ調査エリア

プレ調査エリアの設定に当たっては地域偏向を極力排除するために、合併前旧市町村、都市計画情報（用途地域）や地価情報、高齢化率の各指標を参考として、傾向の異なる 14 のエリアを設定する。またエリアの範囲は、国勢調査等で用いられる標準地域メッシュ（2 分の 1 地域メッシュ⁴）を利用する。

ii. プレ調査手法

プレ調査エリアに含まれる全ての建物に対して、1 棟ずつ公道からの外観目視による現地調査を行う。プレ調査では、可能な限り客観的な空き家判別を図るために 2 人ないし 3 人 1 組で各調査エリアを調査し、人の居住が明らかでない建物について調査票（原案）を起票する。

iii. プレ調査実施概要

- ・実施期間：2016 年 7 月 28 日、29 日（2 日間）
- ・調査人員：7 名（延べ 14 人）
- ・調査建物数：2,694 棟

⁴ 昭和 48 年 7 月 12 日行政管理庁告示第 143 号にて規定される緯度 15 秒、経度 22.5 秒単位で区切った区域。おおよそ 500m 四方の領域を指す。

図表 7 調査票（原案）の調査項目

01_建物種類・用途	02_階数	03_売り貸し看板
04_表札・名札・その他看板	05_郵便受け	06_門・門扉・施錠設備
07_敷地侵入防止の特別措置	08_フェンス・塀	09_生垣・立木
10_擁壁・石垣	11_敷地入口部分・間口の広さ	12_玄関付近-道路間の高低差
13_敷地-道路間の水路介在	14_前面道路の広さ	15_前面道路の傾斜
16_敷地入口～建物玄関までの通路	17_庭等の雑草	18_自転車・自動車
19_ゴミ・放置物	20_汚物	21_野生動物・害虫の棲み付き
22_付属建物	23_日照状況	24_駐車場の有無
25_建物侵入防止の特別措置	26_建物傾斜	27_外壁
28_基礎	29_柱・はり	30_雨どい
31_窓台・バルコニー・屋外階段	32_軒先・軒裏	33_屋根
34_雨戸・シャッター	35_窓	36_カーテン
37_電気メータ	38_ガスメータ	39_ガスボンベ
40_水道メータ	41_電線の引込み線	42_近隣住民・管理人情報

※黄色の項目は、図表 5, 6 の理由により図表 3 の既存の調査項目から名称変更を加えた項目である。

図表 8 プレ調査エリアの概要

メッシュ id	建物数 ⁵	旧市町村	主な用途地域等 ⁶	地価 ⁷	高齢化率 ⁸
1	70	関城	市街化調整	18,000	39.1
2	87	関城	市街化調整	18,000	36.2
3	105	関城	市街化調整	18,000	33.9
4	143	関城	住居/市街化調整	18,000	36.6
5	394	下館	市街化調整	26,900	10.3
6	145	下館	住居	47,200	8.6
7	354	下館	商業/住居/工業	47,200	25.1
8	492	下館	商業/住居	37,800	36.4
9	212	明野	住居	18,500	23.5
10	197	明野	住居	18,500	22.9
11	180	明野	住居	16,000	23.5
12	28	協和	市街化調整	20,500	32.0
13	37	協和	市街化調整	20,500	31.0
14	250	協和	市街化調整	21,500	26.8

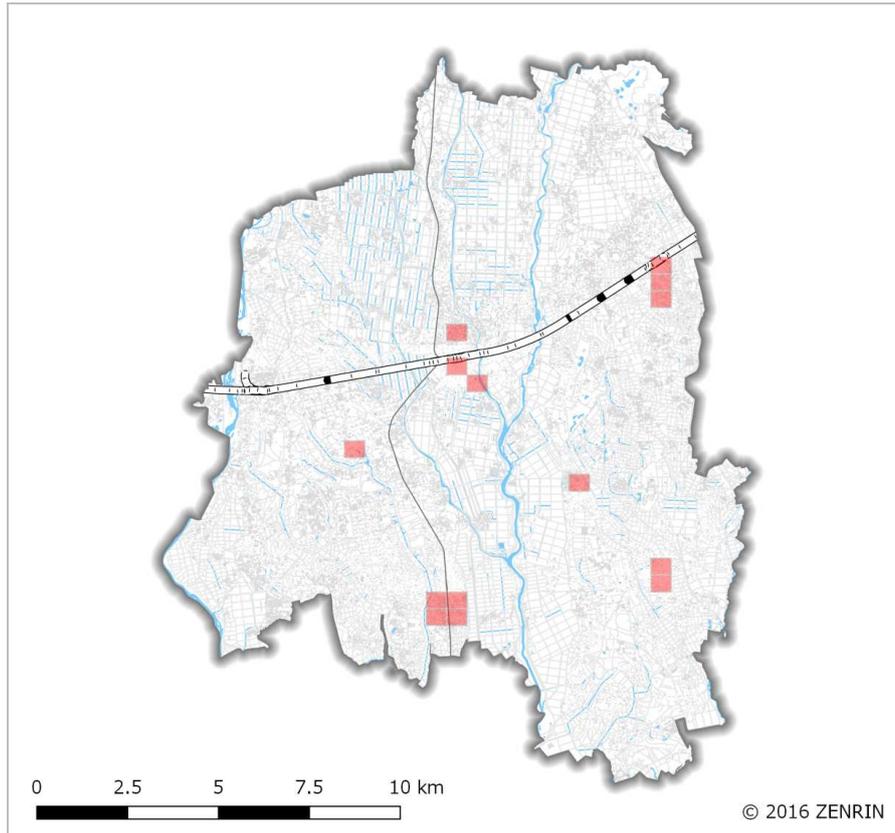
⁵ ゼンリンの保有する建物情報をもとに算出した。無壁舎建物、小屋等といった居住等を想定していない建物は算出対象から除外した。

⁶ 国土数値情報『用途地域データ』を出典として、メッシュ内の主な用途地域等を挙げた（用途地域は住居系、商業系、工業系に大別して扱った）。

⁷ 国土数値情報『地価データ』を出典として、メッシュ中心地点から最も近い地価公示点の金額を挙げた。

⁸ ゼンリン『メッシュ統計地図データ 2013』を出典とした。

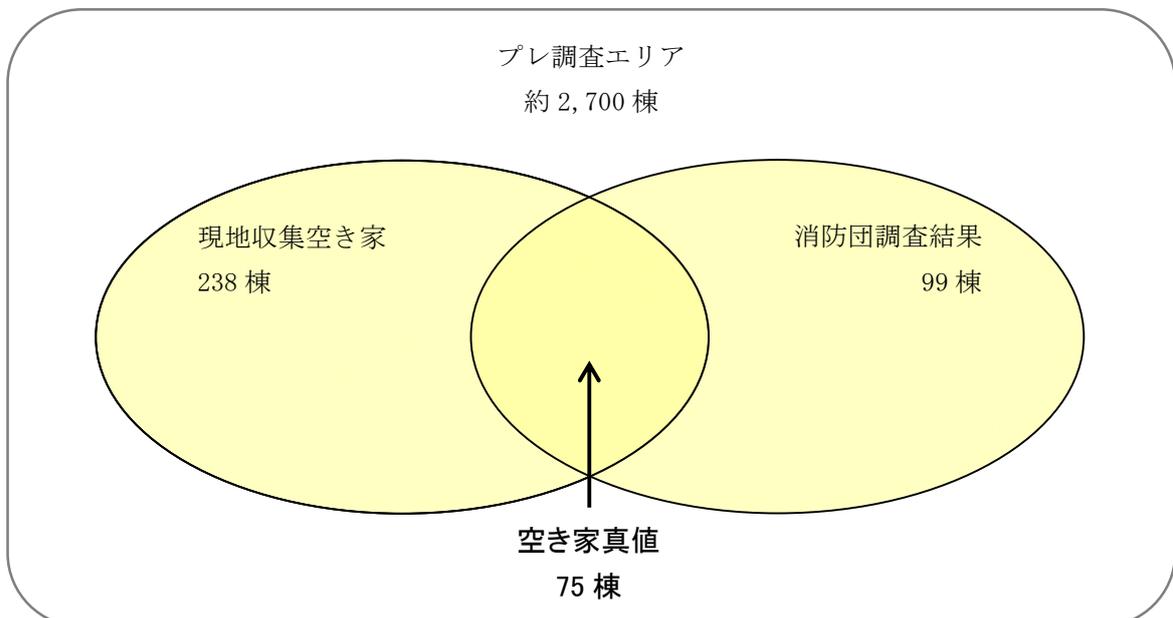
図表9 プレ調査エリアの位置図



④ プレ調査結果の概要

プレ調査の結果、238棟の建物を空き家と判別した。この238棟を「現地収集空き家」と定義し、筑西市が把握済みのプレ調査エリア内の消防団による空き家実態調査結果（99棟）と比較し、両方に合致するものは、限りなく空き家と確定できるものであるために「空き家真値」と定義とする。尚、「現地収集空き家」と「空き家真値」を図示すると、以下のとおりである。

図表10 プレ調査結果の整理



⑤ プレ調査結果の分析方法

プレ調査結果から定義した「現地収集空き家」と「空き家真値」をもとに空き家判別に有用な調査項目を明らかにする。公道からの情報収集が容易なこと、取り洩らしなく空き家を判別できること、更に高確度に空き家を判別できることを考慮し、次の3つの観点から分析を実施する。

i) 公道からの情報収集が容易なこと（取得容易性）

図表 10 で示した「現地収集空き家」238 棟について、現地調査結果から調査項目毎の情報収集の可否を明らかにする。

ii) 取り洩らしなく空き家を判別できること（網羅性）

図表 10 で示した「空き家真値」75 棟について、異常が発生している比率が高い調査項目であって、かつ情報収集が比較的容易な調査項目を網羅性の検証対象項目として抽出する。

検証項目として抽出した調査項目のうち、いずれかの項目で異常な値が発生する場合において、空き家真値 75 棟をどの程度カバーできるか、網羅性を検証する。

検証イメージは図表 11 のとおりである。

図表 11 網羅性検証のイメージ

	空き家(1)	空き家(2)	空き家(3)	空き家(4)	空き家(5)
調査項目 A	異常		異常		
調査項目 B		異常	異常		
調査項目 C		異常			
調査項目 D				異常	
調査項目 E		異常			異常

上記ケースの場合、調査項目 A～D で空き家 5 棟うち 4 棟に異常値が発生しているために網羅性 80%となり、同じく A～E の場合は全ての空き家で異常値が発生しているために、網羅性は 100%となる。

iii) 高確度に空き家を判別できること（確実性）

「03_売り貸し看板の存在」「25_建物侵入防止の措置」「42_近隣住民・管理人情報」によって、空き家と判別された建物が高確度で空き家であることは自明と言えるが、異常が発生していれば、高確度で空き家と判別できる調査項目が他にも存在すると考えられる。

図表 10 で示した「現地収集空き家」238 棟のうち、空き家真値を除いた 163 棟⁹と「空き家真値」75 棟で発生する調査項目別の異常値を比較検証し、空き家真値でより多く異常が発生する調査項目を明らかにすることで、異常であれば高確度で空き家を判別できる項目を検証する。

⑥ プレ調査結果の分析結果

i) 公道からの情報収集が容易なこと（取得容易性）

公道からの現地調査により情報収集が可能であった調査項目は、上位から「26_建物傾斜 (97.9%¹⁰)」「27_外壁 (96.2%)」「19_ゴミ・放置物 (92.4%)」であり、逆に収集が困難であった調査項目は「38_ガスメータ (3.4%)」「25_建物侵入防止の特別措置 (3.4%)」「42_近隣住民・管理人情報 (3.8%)」であった。

⁹ 空き家非真値と定義する。

¹⁰ 現地収集空き家 238 棟に対し、情報収集が可能であった比率（情報収集率）を表す。

建物の入口周辺や建物外周部は情報収集が容易であり、一方で、ガスメータや水道メータ等のインフラ関連設備は公道からの視認性が低いため、情報収集が困難なケースが多い。

また、「42_近隣住民・管理人情報」についても現地では聞き込み対象者が見つからない等の理由から情報収集率が低くなる傾向にある。

図表 12 調査項目別の情報収集率

調査項目	情報収集率	調査項目	情報収集率
03_売り貸し看板	5.0%	19_ゴミ・放置物	92.4%
04_表札・名札・その他看板	32.4%	20_汚物	92.0%
05_郵便受け	58.0%	21_野生動物・害虫の棲み付き	86.1%
06_門・門扉・施錠設備	37.8%	22_付属建物	19.3%
07_敷地侵入防止の特別措置	5.0%	25_建物侵入防止の特別措置	3.4%
08_フェンス・塀	53.4%	26_建物傾斜	97.9%
09_生垣・立木	37.4%	27_外壁	96.2%
10_擁壁・石垣	10.1%	28_基礎	52.9%
16_敷地入口～建物玄関までの通路	89.1%	29_柱・はり	18.5%
17_庭等の雑草	83.6%	30_雨どい	83.6%
18_自転車・自動車	11.8%	31_窓台・バルコニー・屋外階段	41.2%
32_軒先・軒裏	84.9%		
33_屋根	88.7%		
34_雨戸・シャッター	64.7%		
35_窓	82.4%		
36_カーテン	54.6%		
37_電気メーター	31.9%		
38_ガスメーター	3.4%		
39_ガスボンベ	19.7%		
40_水道メータ	4.2%		
41_電線の引き込み線	78.2%		
42_近隣住民・管理人情報	3.8%		

ii) 取り洩らしなく空き家を判別できること（網羅性）

公道からの現地調査により情報収集が比較的容易で、かつ空き家真値 75 棟のうち異常が発生している割合が高い調査項目を網羅性検証の対象項目として抽出した。その結果は以下の図表 13 のとおりである。その後の網羅性検証（いずれかの調査項目で異常な値が発生する場合において、空き家真値 75 棟をどの程度カバーできるか、図表 11 参照）では、調査項目に異常がない空き家真値が存在するため、空き家真値を全て網羅できる調査項目を洗い出すには至らなかったものの、「17_庭等の雑草」が異常値である場合は約半数の空き家真値を網羅しており、更に「32_軒先・軒裏」から「36_カーテン」までを加えた計 11 調査項目が異常値である場合には 85%程度の空き家真値をカバーできることが判明した。

しかしながら、「17_庭等の雑草」から「36_カーテン」が異常である場合においては、126棟の空き家真値ではない建物も含まれ抽出されるため、次目では、高確度に空き家を判別できる調査項目を検証する。

図表 13 検証対象項目の抽出結果

調査項目名	現地調査における 情報収集率	空き家等真値にお ける異常発生率	検証対象項目
26_建物傾斜	97.9%	6.9%	
27_外壁	96.2%	21.1%	○
19_ゴミ・放置物	92.4%	33.8%	○
20_汚物	92.0%	0.0%	
16_敷地入口～建物玄関までの通路	89.1%	34.8%	○
33_屋根	88.7%	26.2%	○
21_野生動物・害虫の棲み付き	86.1%	4.5%	
32_軒先・軒裏	84.9%	35.9%	○
17_庭等の雑草	83.6%	61.5%	○
30_雨どい	83.6%	22.5%	○
35_窓	82.4%	18.8%	○
41_電線の引き込み線	78.2%	5.8%	
34_雨戸・シャッター	64.7%	20.0%	○
05_郵便受け	58.0%	32.6%	○
36_カーテン	54.6%	18.9%	○
08_フェンス・塀	53.4%	21.4%	○
28_基礎	52.9%	8.1%	
31_窓台・バルコニー・屋外階段	41.2%	34.5%	
06_門・門扉・施錠設備	37.8%	35.3%	
09_生垣・立木	37.4%	69.4%	
04_表札・名札・その他看板	32.4%	19.2%	
37_電気メーター	31.9%	96.7%	
39_ガスボンベ	19.7%	100.0%	
22_付属建物	19.3%	36.4%	
29_柱・はり	18.5%	18.8%	
18_自転車・自動車	11.8%	5.6%	
10_擁壁・石垣	10.1%	0.0%	
03_売り貸し看板	5.0%	100.0%	
07_敷地侵入防止の特別措置	5.0%	100.0%	
40_水道メータ	4.2%	62.5%	
42_近隣住民・管理人情報	3.8%	100.0%	
25_建物侵入防止の特別措置	3.4%	100.0%	
38_ガスメーター	3.4%	100.0%	

図表 14 検証対象調査項目における空き家真値の網羅率

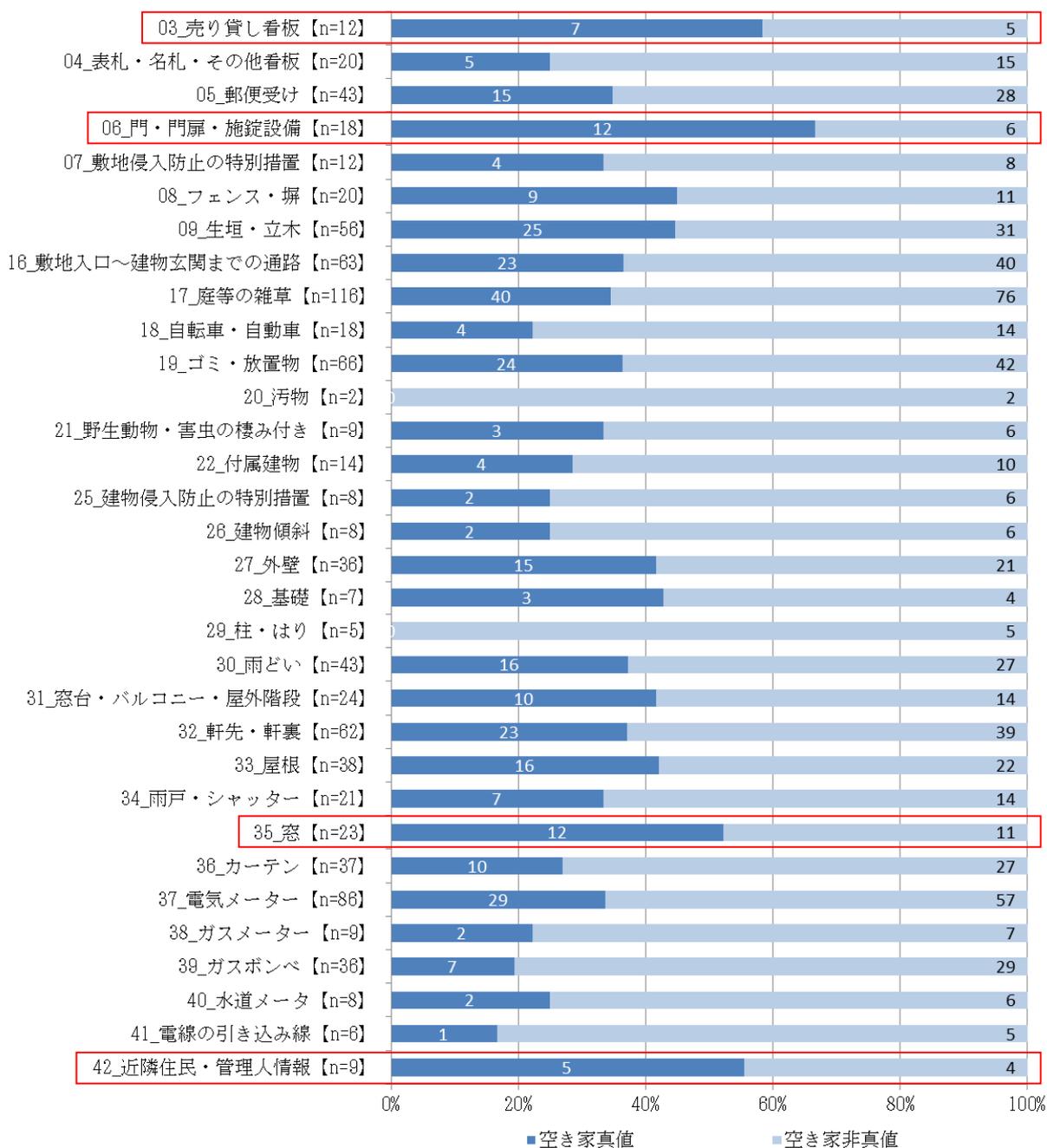
調査項目名	網羅率
17_庭等の雑草	46.7%
32_軒先・軒裏	68.0%
16_敷地入口～建物玄関までの通路	68.0%
19_ゴミ・放置物	72.0%
05_郵便受け	80.0%
33_屋根	81.3%
30_雨どい	82.7%
08_フェンス・塀	84.0%
27_外壁	85.3%
34_雨戸・シャッター	85.3%
36_カーテン	86.7%
35_窓	86.7%

iii) 高確度に空き家を判別できること（確実性）

集計結果は、図表 15 のとおりである。空き家非真値と比較し、空き家真値の方がより多く異常値が発生している調査項目は、「03_売り貸し看板」「06_門・門扉・施錠設備」「35_窓」「42_近隣住民・管理人情報」である。

これらの4つの項目は高確度に空き家を判別する調査項目として考えられる。しかしながら、「03_売り貸し看板」「42_近隣住民・管理人情報」は、情報の収集容易性（それぞれ、情報収集率5.0%、3.8%）を踏まえると、必須の調査項目ではなく、空き家を高確度に判別するための補完項目として設定することが望ましい。

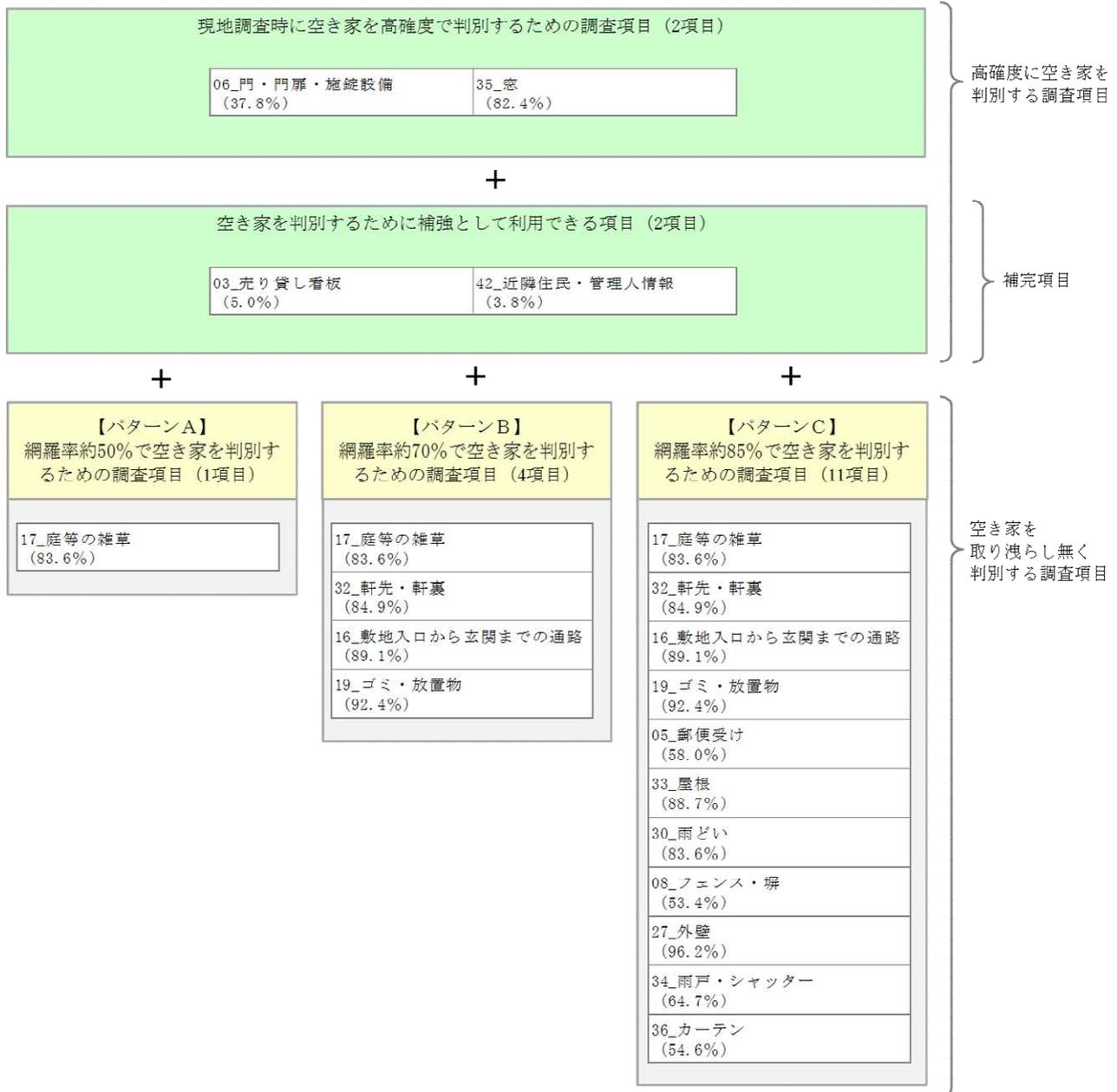
図表 15 空き家真値と空き家非真値比較における調査項目別異常値発生件数



iv) 分析結果まとめ

以上の分析結果を踏まえると、情報収集も比較的容易で、かつ高確度に空き家を判別するための調査項目、並びに網羅的に空き家を判別するための現地調査時の調査項目は図表 16 のとおりとなる。また、網羅性を高めるための調査項目については、網羅性のレベルによって、3つのパターン化を行う。これは現地調査において、高確度かつ網羅的に空き家を判別するにはより多くの項目を調査することが望ましいが、コスト（調査時間）を意識する必要があるためである。調査項目とコスト（調査時間）との関係性は次目で検討する。

図表 16 現地調査時に空き家を判別するための調査項目



※括弧内の比率は、プレ調査時の情報収集率であり、情報収集の容易性をあらわすものである。

⑦ 調査項目と調査時間の算出

i) 実施方法

プレ調査によって現地調査時に有効であると判断した 15 の調査項目について、筑西市内全棟の建物に対し、タブレット端末を用いた公道からの外観目視による空き家調査を実施し、空き家 1 棟に要する調査時間を明らかにする。プレ調査はサンプルとなる空き家数が少なく集計精度にバラつきが発生しやすいため、より多くのサンプルを収集できる筑西市内の全棟調査を行うこととする。

ii) 実施結果

調査項目毎に要する調査時間は、図表 17 のとおりである。尚、調査項目毎の調査時間の集計を行うにあたり、調査者の調査スキルのバラつきを排除することを目的とし、極端に時間が短い、長い等のエラーと考えられる値は異常値として除外した上で調査項目毎の調査時間の平均値を算出する。

図表 17 調査項目毎の調査時間

調査項目名	所要時間 (秒)	調査項目名	所要時間 (秒)
06_門・門扉・施錠設備	5.0	05_郵便受け	5.0
35_窓	6.0	33_屋根	4.0
03_売り貸し看板	3.0	30_雨どい	6.0
42_近隣住民・管理人情報	39.0	08_フェンス・塀	5.0
17_庭等の雑草	4.0	27_外壁	5.0
32_軒先・軒裏	5.0	34_雨戸・シャッター	4.0
16_敷地入口から玄関までの通路	4.0	36_カーテン	5.0
19_ゴミ・放置物	4.0		

尚、図表 16 の調査項目パターン A～C それぞれに要する調査時間は以下のとおりである。尚、以下の調査時間は、建物を空き家と判別する際に必要となる調査項目のみを調査した場合に要する時間を示しており、実際の調査では写真撮影に要する時間や移動時間等が含まれることに留意する必要がある。

- ・パターン A : 57 秒
- ・パターン B : 70 秒
- ・パターン C : 104 秒

2) 調査項目別の程度判断のための参考事例集

空き家を公道からの現地調査によって、網羅的かつ高確度に判別するための調査項目は以上のとおりであるが、空き家を判別するための現地調査においては、調査項目毎に損傷や繁茂等の程度を測る定性情報を収集する必要がある。これは、損傷や繁茂等の程度を把握し、該当建物の老朽度合いを把握するとともに、空き家判別の一助とするためである。現状はこの程度を測るための参考とする指標が存在しないために、調査者によって程度の判断にばらつきが発生し、均質的な空き家調査を実施することが難しい面もある。

そのために、本取り組みでは、筑西市のプレ調査・全棟調査を通して、調査者が程度の判断に困惑した調査項目と内容を抽出し、不動産鑑定士や一級建築士の専門的助言を受け、調査項目毎の程度を判断するための事例の整理を行った。結果としては、雑草の繁茂状況について、夏場の調査であったこともあり、どの程度であれば状態異常値として見做すべき繁茂として判断すべきか、また、フェンス・塀や門・門扉・施錠設備については、サビ付いている程度であれば、破損として判断すべきか、収集した調査結果に調査者による差異が認められる。更に郵便受けについては損傷の程度のみならず、放置されたチラシの変色状況を確認することで、空き家と判断できる事例も見られたことから、破損状況に加え、チラシの状態も程度判断の内容に反映することとした。図表 18 は現地調査の結果、程度を仕訳する指針を作成する必要があると判断した調査項目と程度判断の一覧である。

図表 18 指針を作成する必要がある調査項目と程度判断の内容一覧

調査項目	程度判断の内容		
05_郵便受け	異常なし	古チラシ放置	古チラシ散乱
	塞がれている		著しく破損
06_門・門扉・施錠設備	異常なし	一部破損	著しく破損
08_フェンス・塀	異常なし	一部破損	著しく破損
09_生垣・立木	手入れされている		手入れされていない
16_敷地入口～建物玄関までの通路	異常なし		進入不可
17_庭等の雑草	異常なし	やや繁茂	著しく繁茂
19_ゴミ・放置物	異常なし		散乱
22_附属建物	異常なし	一部倒壊	倒壊
26_建物傾斜	異常なし		やや傾斜
27_外壁	異常なし	一部破損	著しく破損
30_雨どい	異常なし	一部破損	著しく破損
31_窓台・バルコニー・屋外階段	異常なし	一部破損	著しく破損
32_軒先・軒裏	異常なし	一部破損	著しく破損
33_屋根	異常なし	一部破損	著しく破損
34_雨戸・シャッター	異常なし	一部破損	著しく破損
35_窓	破損なし		破損あり

3) 空き家の利活用方法の検討

公道からの外観目視による現地調査により把握された空き家の状況、及び入手が容易な公表データを活用することにより捕捉可能な範囲における空き家の「物的状況」及び「市場等の状況」から、空き家の利活用可能性を“そのまま利活用”“修繕・リフォーム等”“建物等の除却・更地化”に分類する手法を考察し、“用途変更”を含めた利活用が可能な空き家を抽出する。

その上で、空き家の利活用可能性分類に対応する主な関連事業者等を整理し、空き家の利活用事例を踏まえた具体的な利活用方法及びその留意点を記載した。

その手順、手法は下記のとおりであるが、詳細は「現地調査結果を踏まえた利活用方法の検討に関する調査報告書」に採録する。

① 空き家の物的状況（不良度）を判定する手法の検討

『地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1』の、『住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）』（外観目視により判定できる項目）の考え方を参考に、本事業のプレ調査における現地調査項目（『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）』に記載されている“特定空家等の判断に際して参考となる基準”に掲げられている各項目、全国の基礎自治体で実施された空家等実態調査における現地調査項目等を勘案して設定）を活用して、建物等の部分的破損の程度等を評点化して空き家の「物的状況」（不良度）を判定する手法を検討する。

② 空き家に関する市場等の状況（市場性）を判定する手法の検討

事業のプレ調査における現地調査項目、及び入手が容易な公表データを活用することにより、空き家に関する「市場等の状況」（市場性）を判定する手法を検討する。評定項目や評定内容、及びこれらを踏まえて空き家に関する市場等の状況（市場性）を判定する手法については、一般財団法人日本不動産研究所に在籍する不動産鑑定士・一級建築士の意見を踏まえ、不動産市場において重視される要因を考慮して検討する。

③ 空き家の利活用可能性を分類する手法の検討

上記①、②の判定結果を活用して、空き家の利活用方法を“そのまま利活用”“修繕・リフォーム等”“建物等の除却・更地化”に分類する手法を検討し、“用途変更”を含めた利活用が可能な空き家を抽出する。

④ 利活用可能性分類別の主な関連事業者等

空き家の利活用可能性（“そのまま利活用”“修繕・リフォーム等”“建物等の除却・更地化”“用途変更”）に対応する主な関連事業者等を整理する。

⑤ 【用途変更】【建物等の除却・更地化】の事例

ホームページやパンフレット等の媒体を通じて公表されている“用途変更”“建物等の除却・更地化”の事例を多数収集し、空き家の具体的な利活用方法を検討する参考となるようにとりまとめるとともに、その留意点を整理する。

(4) 成果

① 空き家調査票

図表 19 は、公道からの外観目視による空き家調査を実施する際に、空き家を網羅的に、かつ高精度で判別し、また空き家を利活用する観点において必要となる調査項目を図表 16 のパターンA、パターンB、パターンCに基づいて、調査票形式にまとめたものである。尚、本来の空き家実態把握においては、その他にも空き家の外観撮影写真や老朽度合い等を図るための項目が必要となることには留意する必要がある。

図表 19 空き家調査票

パターンC

空き家 調査票 (パターンC 空き家網羅性: 高 / 調査コスト: 高)

次の条件を満たさない建物について、本調査票を起票する。

【明らかに生活実態のある建物】

- ① 人の入居・出入りが確認できる
- ② 生活音が聞こえる
- ③ 照明点灯、家電使用が確認できる
- ④ 洗濯物が干されている

該当する項目に○を付ける。

建物外観	窓	1. 破損あり	2. 破損なし	3. 確認不可		
	外壁	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	軒・庇 (ひさし)	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	屋根	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	雨どい	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	雨戸・シャッター	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
敷地周辺	カーテン	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部損傷 ②著しく損傷
	門・門扉・施錠設備	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	フェンス・塀	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
敷地内	郵便受け	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①古チラシ放置 ②チラシ散乱 ③濡れている ④著しく破損
	玄関までの進入路	1. 進入不可	2. 進入可	3. 確認不可		
	庭等の雑草	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①やや繁茂 ②著しく繁茂
他	ゴミ・散置物	1. 散乱あり	2. 散乱なし	3. 確認不可		
	売り貸し看板	1. あり	2. なし	3. 確認不可	『1. あり』を選択した場合	①賃貸・売却 ②その他
特記事項	近隣住民・聞き込み情報	1. 空き家と判明	2. 非空き家と判明	3. 聞き込みなし		

パターンB

空き家 調査票 (パターンB 空き家網羅性: 中 / 調査コスト: 中)

次の条件を満たさない建物について、本調査票を起票する。

【明らかに生活実態のある建物】

- ① 人の入居・出入りが確認できる
- ② 生活音が聞こえる
- ③ 照明点灯、家電使用が確認できる
- ④ 洗濯物が干されている

該当する項目に○を付ける。

建物外観	窓	1. 破損あり	2. 破損なし	3. 確認不可		
	軒・庇 (ひさし)	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
敷地周辺	門・門扉・施錠設備	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	玄関までの進入路	1. 進入不可	2. 進入可	3. 確認不可		
敷地内	庭等の雑草	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①やや繁茂 ②著しく繁茂
	ゴミ・散置物	1. 散乱あり	2. 散乱なし	3. 確認不可		
他	売り貸し看板	1. あり	2. なし	3. 確認不可	『1. あり』を選択した場合	①賃貸・売却 ②その他
	近隣住民・聞き込み情報	1. 空き家と判明	2. 非空き家と判明	3. 聞き込みなし		
特記事項						

パターンA

空き家 調査票 (パターンA 空き家網羅性: 低 / 調査コスト: 低)

次の条件を満たさない建物について、本調査票を起票する。

【明らかに生活実態のある建物】

- ① 人の入居・出入りが確認できる
- ② 生活音が聞こえる
- ③ 照明点灯、家電使用が確認できる
- ④ 洗濯物が干されている

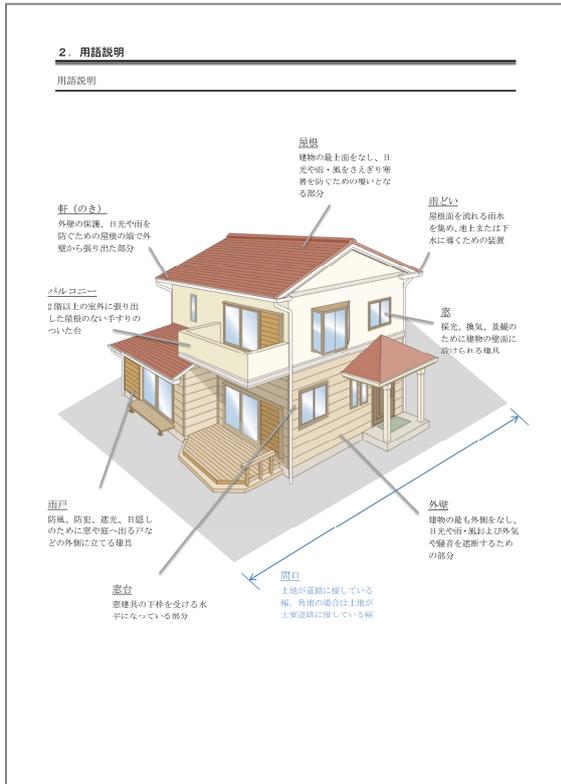
該当する項目に○を付ける。

建物外観	窓	1. 破損あり	2. 破損なし	3. 確認不可		
	門・門扉・施錠設備	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
敷地内	庭等の雑草	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①やや繁茂 ②著しく繁茂
	売り貸し看板	1. あり	2. なし	3. 確認不可	『1. あり』を選択した場合	①賃貸・売却 ②その他
他	近隣住民・聞き込み情報	1. 空き家と判明	2. 非空き家と判明	3. 聞き込みなし		

② 調査項目別の程度判断のための参考事例集

図表 20 は、空き家の現地調査時に調査項目毎に損傷や繁茂等の程度を測る定性的な情報を収集する際の判断の参考事例を写真付きで整理した資料であり、空き家調査票に反映した調査項目に絞って掲載したものである。調査者へ本基準を周知することで、収集する情報の均質化を図ることを目的としている。

図表 20 調査項目別の程度判断のための事例集



3. 程度判断の事例

郵便受け	
異常なし	 <ul style="list-style-type: none"> ・正常に機能を果たしている(2~3日程度の郵便物や新聞等が溜まっている程度であれば異常なしとみなす)
古チラシ放置	 <ul style="list-style-type: none"> ・長い間風雨にさらされた郵便物や新聞等がある ・数か月以上前の新聞や広告誌等がある
チラシ散乱	 <ul style="list-style-type: none"> ・郵便受けに収まりきれない郵便や新聞等がある ・明らかに郵便物や新聞等が堆積している

6

3. 程度判断の事例

庭等の雑草	
異常なし	 <ul style="list-style-type: none"> ・膝下程度(50cm未満)の雑草が生えているが、生活感がある、または明らかに手入れされている場合は異常なしとみなす
やや繁茂	 <ul style="list-style-type: none"> ・膝上に達する程度(約50cm)以上の雑草が生えている
著しく繁茂	 <ul style="list-style-type: none"> ・日照の妨げになる高さまで雑草が生えている ・建物を覆うように雑草が生えている ・雑草が敷地外にはみ出している

11

3. 程度判断の事例

軒先・軒裏	
異常なし	 <ul style="list-style-type: none"> ・正常に機能を果たしている(塗装が剥がれている程度であれば異常なしとみなす)
一部破損	 <ul style="list-style-type: none"> ・破損している箇所があるが軒の機能は果たしている ・軒天材が剥がれている
著しく破損	 <ul style="list-style-type: none"> ・軒の機能を果たしていない ・崩壊の恐れがある、または崩壊している

16

③ 利活用調査報告書

空き家の利活用方法を検討する各段階において使用する資料は以下のとおりである。なお、各資料に関する詳細な説明は「現地調査結果を踏まえた利活用方法の検討に関する調査報告書」に採録する。

i) 目次

図表 21 目次

目次	
I. 本調査の目的	1
1. 調査の目的	1
2. 調査の内容	1
3. 実施体制等	1
II. 調査の内容	2
1. 空き家の利活用可能性の検討手法に関する考察	2
(1) 空き家の「物的状況」（不良度）を判定する手法の検討	4
(2) 空き家に関する「市場等の状況」（市場性）を判定する手法の検討	12
(3) 空き家の利活用可能性を分類する手法の検討	19
2. 空き家の利活用方法の検討	24
(1) 利活用可能性分類別の主な関連事業者等	24
(2) 【用途変更】【建物等の除却・更地化】の事例	25
3. まとめ	27

ii) 空き家の「物的状況」（不良度）判定

図表 22 空き家の「物的状況」（不良度）判定基準

ランク	合計点数	判定内容
a	0点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない
b	1～50点未満	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
c	50～100点未満	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
d	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

図表 23 空き家の「物的状況」（不良度）測定基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点
敷地・外構等	門・門扉・施錠設備	なし	0
		正常	0
		一部破損	10
		著しく破損	20
		公道目視不可	0
	フェンス・塀	なし	0
		正常	0
		一部破損	10
		著しく破損	20
		公道目視不可	0
	生垣・立木	なし	0
		手入れされている	0
		手入れされていない	10
		公道目視不可	0
	擁壁・石垣	なし	0
		正常	0
		一部破損	70
		著しく破損	100
	附属建物	公道目視不可	0
		なし	0
正常		0	
一部破損		10	
全部破損・明らかに使用実態なし		20	
建物（躯体）	建物傾斜	公道目視不可	0
		正常	0
		やや傾斜	100
		著しく傾斜・倒壊の恐れあり	100
	外壁	公道目視不可	0
		正常	0
		一部破損	20
		著しく破損・倒壊の恐れあり	50
	屋根	公道目視不可	0
		正常	0
		一部破損	20
		著しく破損・倒壊の恐れあり	100
建物（躯体以外）	雨どい	公道目視不可	0
		なし	0
		正常	0
		一部破損	10
		著しく破損・倒壊の恐れあり	20
	窓台・バルコニー・屋外階段	公道目視不可	0
		なし	0
		正常	0
		一部破損	20
	軒先・軒裏	公道目視不可	0
		なし	0
		正常	0
		一部破損	10
	雨戸・シャッター	公道目視不可	0
		なし	0
		正常	0
		一部破損	5
	窓	公道目視不可	0
		なし	0
		正常	0
一部破損		10	
著しく破損		50	
雨戸閉のため確認不可	0		

※評定項目に網掛けのあるものは、『「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）』には採用されておらず、本調査において新たに採用した項目

iii) 空き家に関する「市場等の状況」(市場性) 判定

図表 24 空き家に関する「市場等の状況」(市場性) 判定基準

ランク	点数	判定内容
A	0点以下	売却、賃貸の期待性が高い
B	1～50点未満	売却、賃貸の期待性がやや高い
C	50～100点未満	売却、賃貸の期待性が低い
D	100点以上	現状での売却、賃貸が期待できない

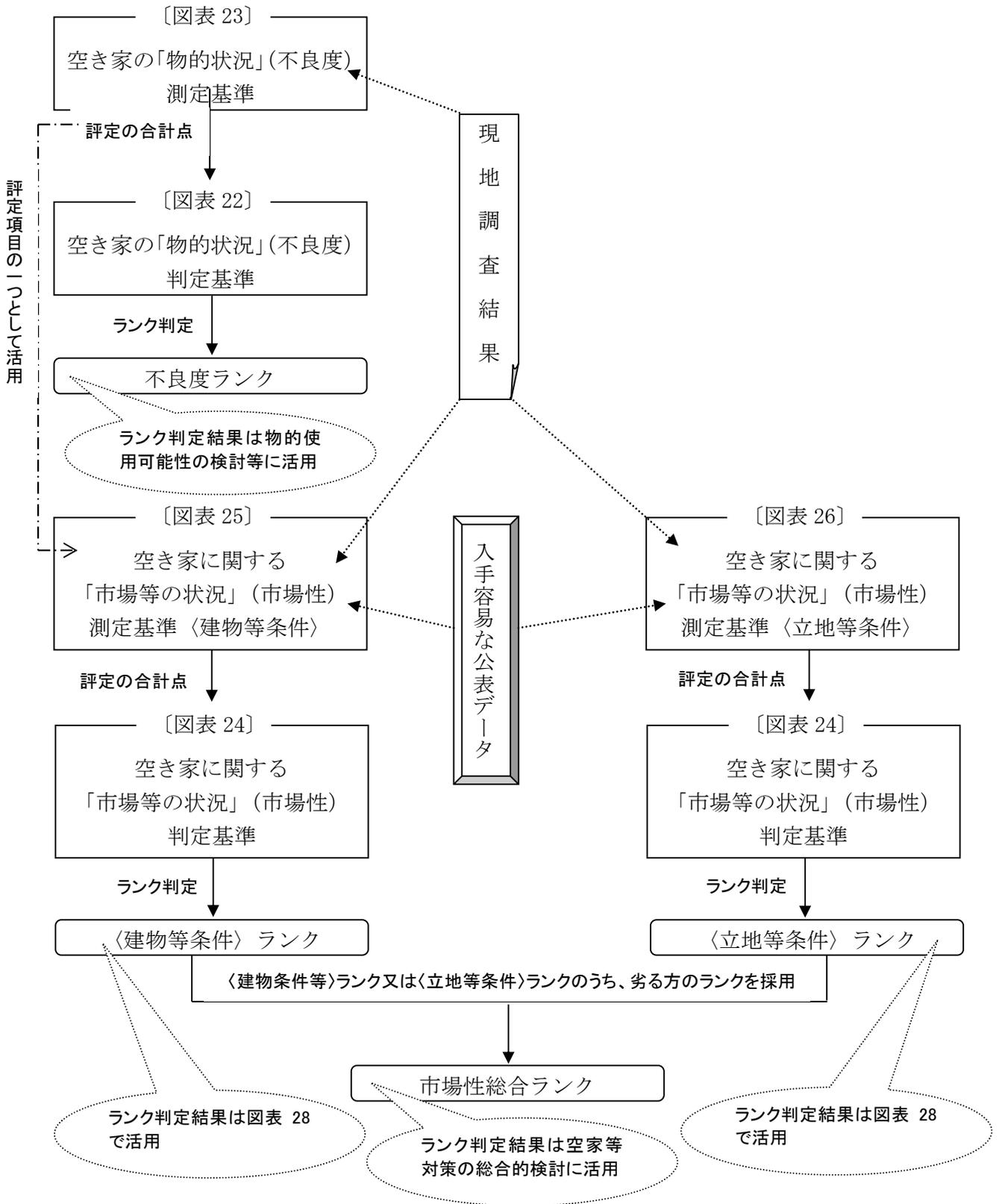
図表 25 空き家に関する「市場等の状況」(市場性) 測定基準 (建物等条件)

評価区分	評価項目	評価内容	評価点
建物等条件	不良度判定結果	不良度判定の評価合計点を採用	
	敷地入口～ 建物玄関までの通路	通路なし	0
		正常	0
		一部破損・繁茂	10
		著しく破損・繁茂	20
	庭等の雑草	公道目視不可	0
		庭なし	0
		正常	0
		繁茂	10
	自転車・自動車	敷地外にはみ出し繁茂	20
		公道目視不可	0
		自転車等なし	0
		使用の可能性あり	0
	ゴミ・放置物	全部破損・明らかに使用実態なし	20
		公道目視不可	0
		堆積なし	0
		やや堆積	5
	汚物	堆積	10
		敷地外にはみ出し堆積	20
		公道目視不可	0
		堆積なし	0
	野生動物・害虫の 棲みつき	やや堆積	5
		なし・棲みつきの可能性が低い	0
		棲みつきの可能性が高い	30
		公道目視不可	0
	駐車場の有無	3台分以上	-10
		2台分	0
		1台分	10
無し		30	
公道目視不可		0	

図表 26 空き家に関する「市場等の状況」(市場性) 測定基準 (立地等条件)

評価区分	評価項目	評価内容	評価点
立地等条件	エリア選好性	IR「下館」駅より500m以内	-30
		上記以外	0
	都市計画の内容	市街化区域	0
		市街化調整区域	50
	敷地入口部分 ・間口の広さ	2m以上	0
		2m未満	100
		公道目視不可	0
	玄関付近-道路間 の高低差	等高	0
		玄関が高い：階段・段差	15
		玄関が低い：階段・段差	30
		公道目視不可	0
	敷地-道路間の 水路介在	なし	0
		あり	10
		公道目視不可	0
	前面道路の広さ	4m以上	0
		2-4m	20
		2m未満	50
		公道目視不可	0
前面道路の傾斜	平坦～緩傾斜	0	
	急傾斜	20	
	公道目視不可	0	
日照条件	よい	0	
	悪い	30	
	公道目視不可	0	

図表 27 各図表を用いた判定手順



iv) 空き家の利活用方法の分類

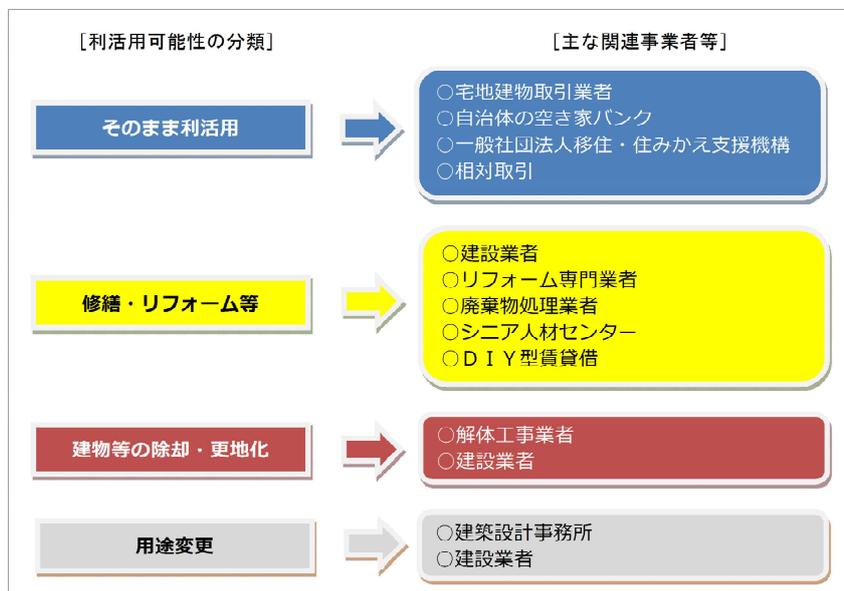
図表 28 市場性ランク分け結果を活用した空き家の利活用可能性の分類マトリクス

		自己使用・自己管理・公的利用					
		売却・賃貸					
		〈立地等条件〉ランク					
		A	B	C	D		
↑ 低 ↓ 高	利活用可能な状態にするためのコスト (建物等条件) ランク	A	← そのまま利活用 →				
		B	← 修繕・リフォーム等 →				
		C	← 修繕・リフォーム等 →			← 建物等の除却・更地化 →	
		D	← 修繕・リフォーム →		← 建物等の除却・更地化 →		

 : 用途変更の可能性検討

v) 利活用方法分類別の主な関連事業者等

図表 29 利活用可能性分類別の主な関連事業者等



vi) 【用途変更】【建物等の除却・更地化】の事例

図表 30 空き家の用途変更事例

従前用途	【用途変更】後の用途
戸建住宅（古民家）	コミュニティ施設 会員制別荘 飲食店舗 宿泊施設 食料品販売店舗 サービス店舗（マッサージ等） 事務所 美術館 物販店舗 サテライトオフィス 福祉施設 シェアハウス
長屋住宅	飲食・物販店舗
店舗併用住宅	美容室 文化施設兼飲食・物販店舗
シェアハウス	複合文化施設
事務所兼住居	宿泊施設
物販店舗	飲食店舗 学校 サービス店舗（マッサージ等）
飲食店舗	物販店舗 コワーキングスペース
印刷所	文化施設（アトリエ・ギャラリー）
新聞集配所	飲食店舗
蔵	教室
倉庫	文化施設（アトリエ・ギャラリー） 飲食店舗兼住居 事務所兼物販店舗
倉庫兼事務所ビル	宿泊施設
学校	体験型宿泊施設 店舗兼農業体験施設 文化施設（ミュージアム）
空き室（共同住宅の一室）	保育園

3. 評価と課題

① 公道からの外観目視による現地調査時の調査項目検討と程度判断のための参考事例の整理

筑西市内の公道からの外観目視調査を通し、異常が見られる調査項目から空き家を高確度に、かつ網羅的に判別するための調査項目の抽出と並びに調査時間を明らかにしたこと、また、調査項目毎の繁茂や損傷等の程度を測る定性的な情報を収集する際の基準を整理したことは、当初、掲げていた課題を解決できるものである。本事業で整理した調査票や参考事例集を活用することにより、基礎自治体の空き家実態調査において効率性を踏まえ、かつ均質化された情報の収集に寄与することが期待される。

一方、水道情報や住民基本台帳を活用して空き家調査リストを作成し、そのリストをもとにした現地調査から空き家を抽出していくといった基礎自治体における一般的な空き家実態調査方法を踏まえると、調査項目に異常が発生していないにも関わらず、つまり外観からの調査では正常と判断される建物であっても、空き家と判別された建物が空き家真値の15%程度存在していたことは、今後の課題であると言える。また、空き家判別のための調査項目や程度判断のための参考事例についても、夏～秋の時期にかけ現地調査を実施した結果から導き出されたものであり、雑草の繁茂状況等、調査実施時期によっては空き家判別の調査項目や参考事例として適当ではないものや、寒冷地等の地域性を考慮した設計が必要であると思われる。これらの課題は、基礎自治体の空き家実態調査業務を通し、引き続き検討していく必要がある。

② 空き家の利活用方法の検討

本調査では、自治体における空家等対策の検討に資することを目的として、“外観目視調査結果”及び“入手が容易な公表データ”を活用して空き家を分類することにより、利活用可能と考えられる空き家を量的に把握する手法、及び空き家の利活用方法を検討する際の留意点をとりまとめることができ、〈地方公共団体における空家調査の手引き Ver. 1〉に「利活用の検討」という視点を補完するという目的は、当初予定していた水準で達成された。

これにより、全国の自治体で進められている「空家等実態調査」の結果を、利活用の側面から「空家等対策」に結びつける道筋が整理され、空家等対策計画策定の進捗等に寄与することが期待される。

一方、実際に空き家を利活用する場合には、所有者等の意向を把握し、建物等の内部の状況を確認のうえ、不動産業者・リフォーム業者等を手配するといった手続きも必要となるため、今後、空家等対策計画に沿った空き家の利活用事例が豊富に収集され、各段階における課題や留意点がとりまとめられることにより、より効率的かつ効果的な空家等対策に寄与することが期待される。

4. 今後の展開

本業務については、基礎自治体からの依頼による空き家実態調査、空家等対策の検討に関する支援業務を通じて、本業務で得られた知見や成果を活用するとともに、より地域の実情に沿った調査項目の検討、所有者等の意向や建物等の内部の状況に関する情報を踏まえた空き家の利活用方法を検討することで、より精緻な空き家の調査、利活用に関する検討手法をとりまとめていくこととしたい。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	昭和 36 年 4 月		
代表者名	代表取締役 高山善司		
連絡先担当者名	株式会社ゼンリン 事業企画本部 プロダクト企画部 木野裕一郎		
連絡先	住所	〒101-0063	東京都千代田区神田淡路町 2 丁目 101 番地
	電話	03-5295-9056	
ホームページ	http://www.zenrin.co.jp		