

## 参考2 空家等の実態把握の考え方

空家等対策計画策定済市町村の傾向を分析し、市町村が空家等の実態把握を実施する際の考え方を提示する。

### (1) 目的

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、まずは区域内の空家等の所在やその状態等実態を把握すること、次に、空家等の所有者等を特定するとともに、その意向を把握することが重要である。空家等の実態を踏まえ、空家等に関する政策課題を明らかにした上で、地域の実情に応じて、空家等に関する対策を実施していく。

#### ■市町村内の空家等の所在等の把握（基本指針）

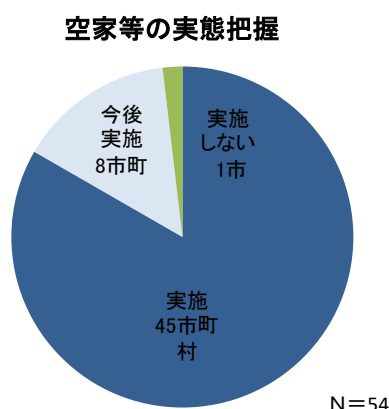
○市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

#### ■空家等の所有者等の特定及び意向の把握（基本指針）

○空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。

県内の市町村では、平成28年12月末までに45市町村、約8割の市町村で空家等の実態把握を行っている。

#### ■県内市町村の実施状況



なお、空家等の実態把握に要する費用については、国の補助金・交付金を活用することができ、県内市町村で実施された28件の調査で活用されている。

- ・空家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金の基幹事業、次項参照）【20件】
- ・地方創生関係交付金【7件】
- ・住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業【1件】

## ■国の交付金の概要

### 空家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金等の基幹事業）

社会資本整備総合交付金  
及び防災・安全交付金の内数

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

#### 補助対象市区町村

- ・空家対策特別措置法に基づく「**空家等対策計画**」を策定している
  - ・空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、**計画的な活用・除却を推進すべき区域**として地域住宅計画等に定められた区域
- など

#### 補助対象事業

【上記計画に基づく事業】

- ・空き家の活用  
(例: 空き家を地域活性化のための観光交流施設に活用)
  - ・空き家の除却  
(例: ポケットパークとして利用するための空き家の解体)
  - ・空き家の実態把握  
(例: 空き家数の調査)
- など

#### 事業主体

市区町村 等

#### 補助率

1/2 等

#### 事業活用イメージ

市区町村による活用・除却等の事業を支援

空き家の活用



・空き家を地域活性化のため、観光交流施設に活用

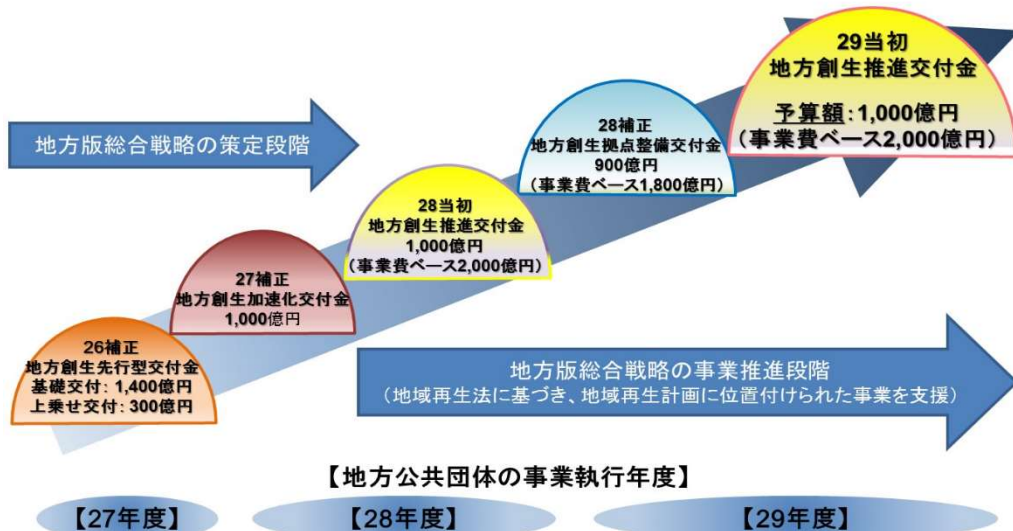
空き家の除却



・居住環境の整備改善のため、空き家を除却し、ポケットパークとして利用

## 地方創生関係交付金の概要（イメージ）

- 自治体の自主的・主体的な取組で、先導的なものを支援
- OKPIの設定とPDCAサイクルを組み込み、従来の「縦割り」事業を超えた取組を支援



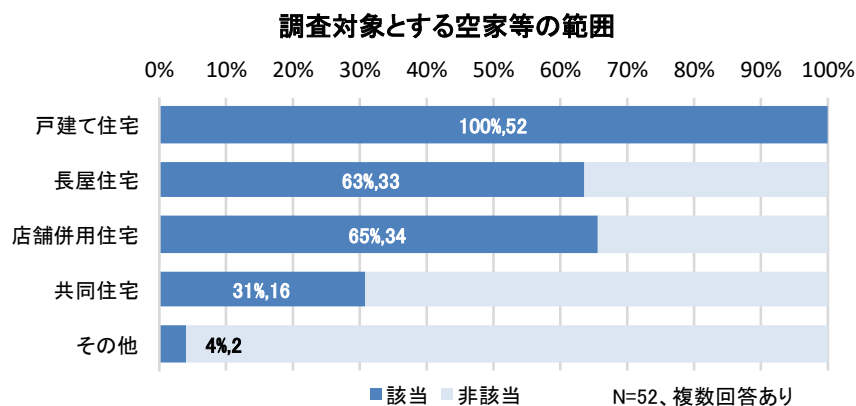
## (2) 調査対象範囲の設定

対象区域及び調査対象とする空家等の種類は、空家等対策計画の作成における考え方と同様である。

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、全ての空家等の実態を把握した上で、空家等対策計画を定め、計画に基づいた対策を実施していくことが有効であるが、全ての空家等の調査を行うことが困難である場合は、空家等対策の優先順位等により、調査対象範囲を設定していく。

県内で平成 28 年度までに実施された調査における対象とする空家等の種類は下図のとおりである。全調査で「戸建て住宅」を調査対象としており、「長屋住宅」や「店舗併用住宅」を調査対象としたのは約 6 割である。「共同住宅」を調査対象としたのは約 3 割である。

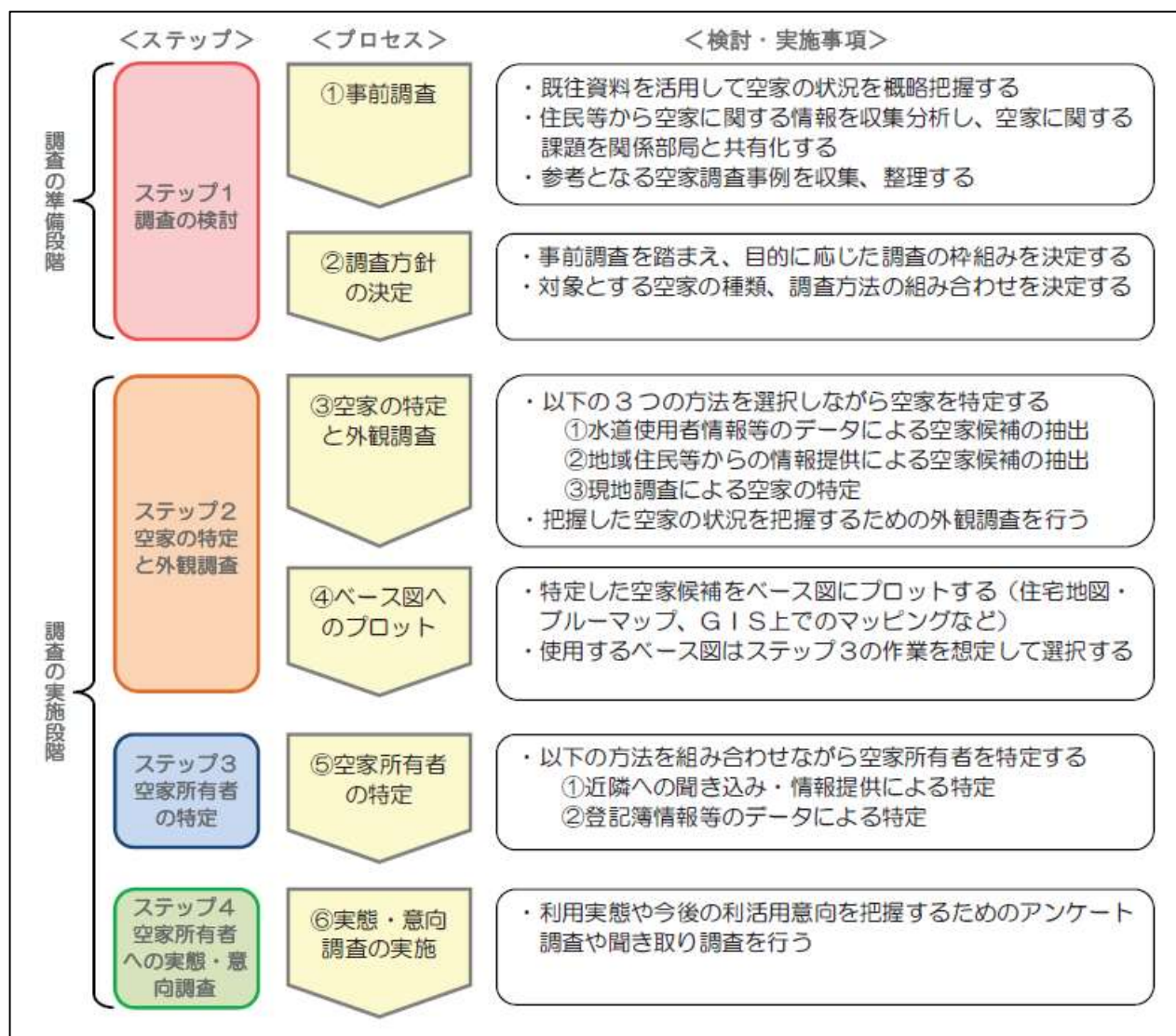
### ■ 県内市町村の実施状況



### (3) 実施手順

空家等の実態把握は、一般的に「ア 空家等の候補の抽出」、「イ 現地調査による空家等の所在等の把握」、「ウ 空家等の所有者等の特定」、「エ 空家等の所有者等の意向の把握」の順に進められる。

#### ■空家等の実態把握の実施手順例



資料：国土交通省住宅局「地方公共団体における空き家調査の手引き Ver. 1」

## ア 空家等の候補の抽出

空家等の所在とその状態等実態を把握するため、まず空家等の候補を抽出し、抽出した空家等の候補の現地調査を行う。

空家等の候補の抽出方法としては、以下のような方法が考えられる。空家等の情報の精度を高めるためには、複数の情報を組み合わせて使用するのがよい。

### (ア) データによる空家等の候補の抽出

#### a 住宅地図やGIS

収録データ	・家屋の存在情報
利用方法	・住宅地図やGISにより家屋が存在していることを確認し、当該家屋の利用情報（所有者名が入っていない家屋等）と突き合わせ、存在しているが利用がされていない家屋を空家等の候補として抽出する。
入手方法	・住宅地図：住宅地図作成会社から購入、図書館での閲覧等。 ・GIS：各市町村で所管している住宅地図相当のGISデータなどを活用。
利用上の利点	・住宅地図は全国の市町村単位で入手することが可能。
利用上の留意点	・当該情報は、家屋が存在しているかを確認するための情報であり、そこから空家候補を抽出するためには、家屋の利用情報との突き合わせが必要になる。 ・住宅地図の場合、名前未記入の家屋は空家等の候補として抽出できるが、名前のある家屋の中にも、空家等の候補が含まれているため注意が必要である。 ・空家等の定義が、住宅地図作成会社と市町村で異なる可能性がある。 ・家屋の存在情報の作成時期により、現状との相違があるため注意が必要である。

#### b 水道使用者情報

収録データ	・水道使用者情報（閉栓情報）
利用方法	・水道使用者情報から閉栓している建物を空家等の候補として抽出する。
入手方法	・各市町村の水道部局への提供依頼による。
利用上の利点	・閉栓している空家等を網羅的に把握することが可能である。 ・水道利用料の徴収のため、情報の更新頻度が高いと考えられる。 ・情報整理をうまく行えば、空家等のデータベースの更新にも使用できる。
利用上の留意点	・水道が引かれていない空家等は把握することができない。 ・水道が利用されていても空家等であったり、閉栓されていても空家等でない可能性がある。 ・そのため、水道の閉栓情報だけを基に空家等の所有者等と特定するのは、「この法律の施行のために必要な限度」において情報を内部利用する、といえないことから、水道の閉栓情報は、空家等の所有者等に関する情報として所在地が明らかになっており、その所在地が空家等であることを確認するために利用する。

#### c 住民票（住民基本台帳）

収録データ	・家屋の利用状況
利用方法	・家屋の存在情報と突き合わせ、住所の届出がない家屋を空家等の候補として抽出する。
入手方法	・各市町村の市民課等への提供依頼による。
利用上の利点	・住民からの届出があった場合に、随時更新されるため、当該住宅の最新の情報として活用することが可能である。
利用上の留意点	・住民登録のない場合、居住していても空家等の候補として抽出することになる。

## (イ) 情報提供による空家等の候補の抽出

### a 市町村への情報提供

利用方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>各市町村に対しては、空家等の近隣住民や自治会からの苦情のほか、空家等の所有者本人から苦情や相談といった形で、空家等に関する情報が寄せられるケースがある。</li> <li>それらの情報を取りまとめ、空家等の候補を充実させる。</li> </ul>
利用上の利点	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民から即時的な情報が寄せられるため、現地調査前に空家等の現状がおおよそ把握できる。</li> <li>近隣住民から所有者等の情報を得られる場合がある。</li> </ul>
利用上の留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>関係課室ごとに空家等の情報を整理、蓄積する必要がある。また、関係課室の空家等の情報を共有する体制が必要である。</li> <li>情報提供者から市町村へ、空家等への対応について問い合わせがある可能性がある。</li> <li>空家等の所有者等の個人情報の取り扱いには注意が必要である。</li> </ul>

### b 自治会への照会

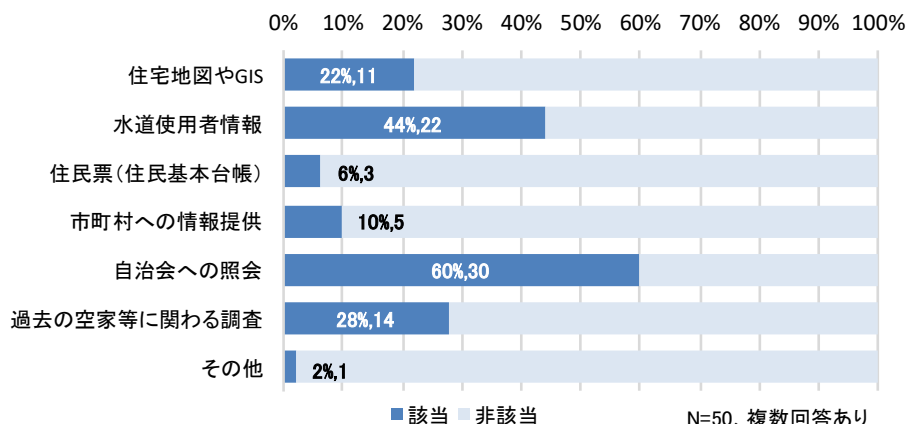
利用方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>各自治会に、空家等の有無について照会をかける。</li> </ul>
利用上の利点	<ul style="list-style-type: none"> <li>正確な空家等の情報が得られる場合が多い。</li> <li>建物状況をおおまかに把握できる。</li> <li>費用をほぼかけずに実施することができる。</li> <li>地域住民の空家等の問題への意識向上につながる。</li> <li>近隣住民から所有者等の情報を得られる場合がある。</li> </ul>
利用上の留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>市町村と自治会の関係が密である必要がある。</li> <li>依頼時に空家等の定義を明確にしないと、回答結果にばらつきが生じる可能性がある。</li> <li>自治会で調査できるように、区域の地図を準備したり、調査期間を設定する必要がある。</li> <li>自治会への依頼や周知に時間を要する。</li> <li>情報提供された空家等への対応について、自治会から問い合わせがある可能性がある。</li> <li>空家等の所有者等の個人情報の取り扱いには注意が必要である。</li> </ul>

参考：国土交通省「地方公共団体における空き家調査の手引き Ver. 1」及び  
千葉県すまいづくり協議会「空家等対策のための実態把握調査マニュアル」

県内市町村では、約4割の調査で複数の方法を組み合わせて空家等の候補の抽出を行っている。抽出方法は、「自治会への照会」が半数を超え最も多く、「水道使用者情報」は4割程度、「住宅地図やGIS」や「過去の空家等に関わる調査」はそれぞれ2割程度の調査で使用されている。

## ■ 県内市町村の実施状況

### 空家等の候補の抽出



## イ 現地調査による空家等の所在とその状態等の把握

現地調査では、「ア 空家等の候補の抽出」で抽出された空家等の候補が、空家等に該当するか判断するために、「建築物又はこれに附属する工作物」に該当するか否かとその使用実態を把握する。また、その後の特定空家等への措置を考慮し、当該建築物等の老朽度や地域住民の生活環境に関わる情報について把握することも可能である。

### ■ 「空家等」の定義（基本指針）

○「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

○市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

なお、現地調査は、法第9条第1項の一環として、外観目視で実施するものであり、立入調査までは含んでいない。社会通念上相当と認められる範囲（呼び鈴を押す、郵便受けの状態を確認する、外観の状況を確認する、外観の写真を撮影する等）で調査が可能である。

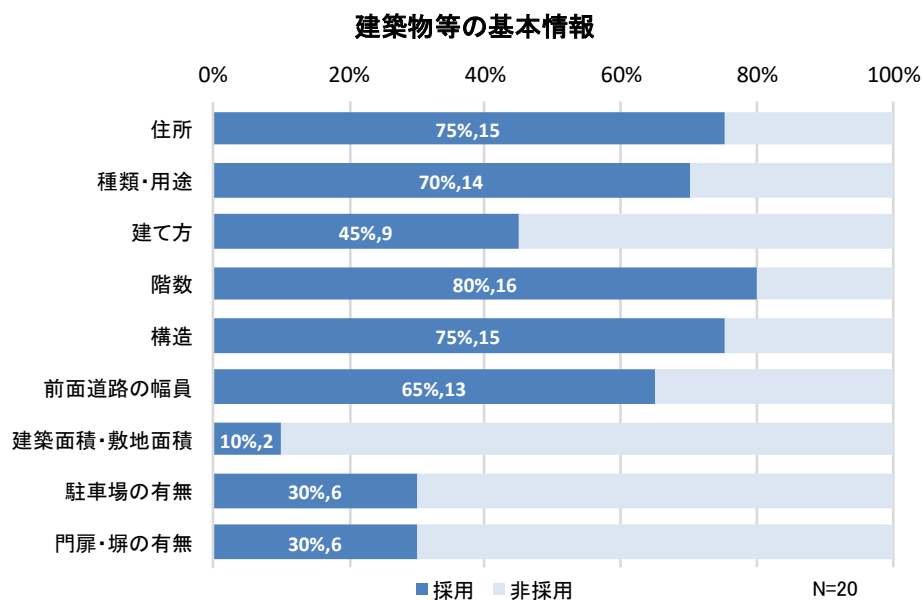
## (ア) 調査項目

調査項目は大きく分けて、「a 建築物等の基本情報」、「b 建築物等の使用実態に関する情報」、「c 建築物等の老朽度に関する情報」、「d 地域住民の生活環境に関わる情報」の4つに分類される。先行事例の調査項目例を示す。

### a 建築物等の基本情報

調査項目	具体的な調査内容
建築物等の所在地	住所 等
建築物等の属性	種類・用途、建て方、階数、構造、前面道路の幅員、建築面積・敷地面積、駐車場の有無、門扉・塀の有無 等

### ■ 県内市町村の実施状況

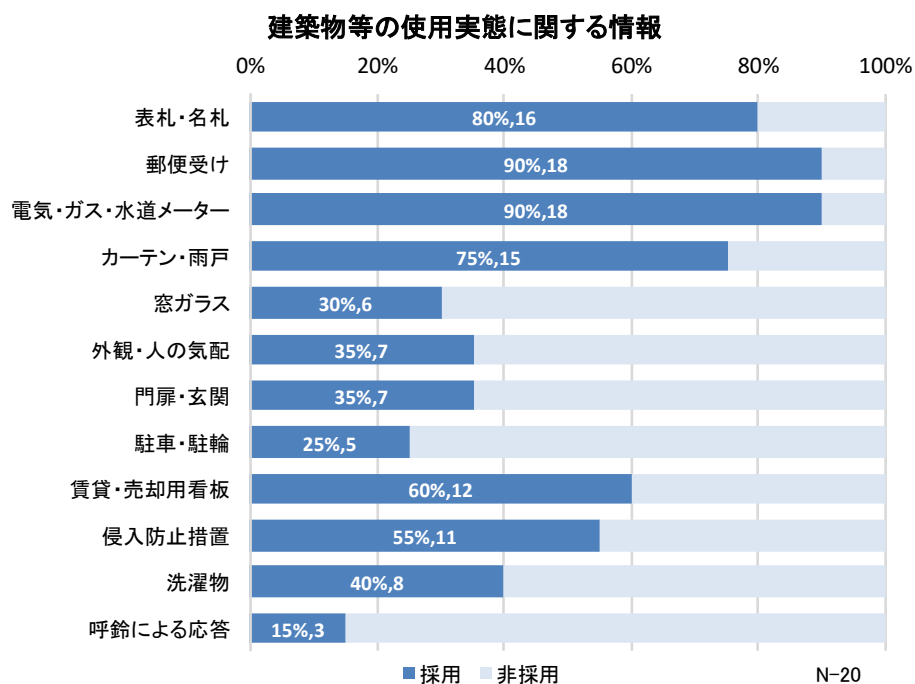




b 建築物等の使用実態に関する情報

調査項目	調査内容
表札・名札	表札・名札の有無、名前確認の可否、不在連絡先の表示有無
郵便受け	郵便物の滞留状況、テープ等による封鎖の有無
メーター	電気・ガス・水道等メーターの設置・動作状況
カーテン・雨戸	カーテンの設置状況・破損状態、雨戸の開閉状況・破損状態
窓ガラス	窓ガラスの開閉状況・破損状態
外観・人の気配	現状の雰囲気
門扉・玄関	門扉の設置・開閉状況、玄関扉の設置・開閉状況
駐車・駐輪	駐車・駐輪車両等の有無
賃貸・売却用看板	看板設置の有無
侵入防止措置	侵入防止措置の有無、出入口・アプローチ等の閉鎖状況
洗濯物	洗濯物の有無
呼鈴による応答	呼鈴等の設置・動作状況、応答の有無

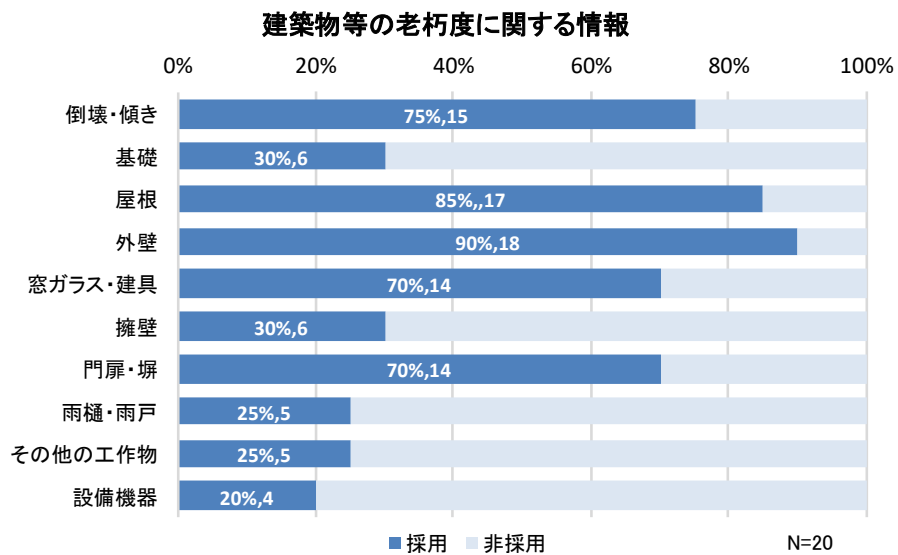
■ 県内市町村の実施状況



c 建築物等の老朽度に関する情報

調査項目	調査内容
倒壊・傾き	建築物全体の倒壊・傾き等の状況
基礎	基礎の有無、腐朽・破損・ひび割れ等の状況、不動沈下の状況
屋根	屋根の腐朽・破損・ひび割れ等の状況
外壁	外壁の腐朽・破損・ひび割れ等の状況
窓ガラス・建具	窓ガラス・建具の有無・開放状況、腐朽・破損・ひび割れ等の状況
擁壁	擁壁の腐朽・破損・ひび割れ等の状況
門扉・塀	門扉・塀の腐朽・破損・ひび割れ等の状況
雨樋・雨戸	雨樋・雨戸の有無、腐朽・破損・ひび割れ等の状況
その他の工作物	ベランダ、物置、屋外階段、看板等の腐朽・破損・ひび割れ等の状況
設備機器	設備機器の腐朽・破損・ひび割れ等の状況

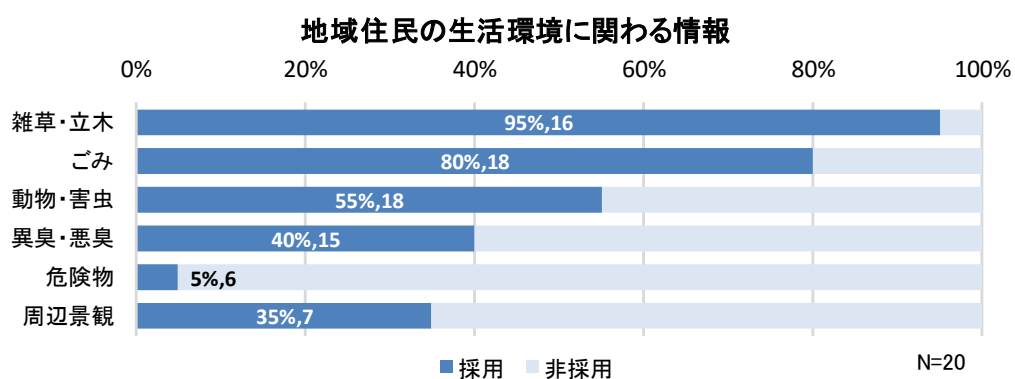
■ 県内市町村の実施状況



d 地域住民の生活環境に関わる情報

調査項目	調査内容
雑草・立木	現状の雰囲気、繁茂状態
ごみ	現状の雰囲気、散乱状態
動物・害虫	現状の雰囲気、害虫等の発生状態
異臭・悪臭	現状の雰囲気、異臭・悪臭の状態
危険物	危険物の有無
周辺景観	汚物・落書き等の有無、地域の景観形成に悪影響与える要因の有無

■ 県内市町村の実施状況



## (イ) 現地調査における注意事項

- 現地調査では、空家等の周囲を見て回ったり、外観写真を撮ったりすることが想定される。その際は、周辺住民や通行人等が不安に感じないように、腕章や名札を着用したり、写真に当該空家等以外の住宅が写りこまないように注意する。事前に広報・HP等を用いて周辺住民に周知することが望ましい。
- 現地調査の際、法第9条第1項の一環として、近隣住民への聞き取り調査を行い、空家等の使用実態や所有者等の情報について把握することが有効である。
- 現地調査では、調査区の数や規模に応じて多くの調査員が必要になる。調査員によって調査結果に違いが生じないように、手引きや基準を作成するとよい。
- 現地調査は、多くの日数・人員が必要な業務であるため、地域の実情に応じて様々に工夫して行う必要がある。

■県内市町村の現地調査票（主に使用実態に関する内容）の事例

外観目視による空き家調査票

【No. 】

(平成 年 月 日調査)

- 1 空き家所在地：[ 地区 ] \_\_\_\_\_ 番地 \_\_\_\_\_  
 所有者又は管理者：[氏名 \_\_\_\_\_] [TEL \_\_\_\_\_] 不明  
 連絡先：[住所 \_\_\_\_\_] (1不明はチェック)

2 空き家の確認項目

以下の確定項目により、該当する項目があればその住宅を空き家と判定する。

	確定項目	チェック欄	備考
1	表札がない		
2	水道メーターの停止		
3	ガスメーターの停止		
4	電気メーターの停止		
5	売り物件などの看板あり		
6	その他、明らかに空き家だと断定できる理由がある。 (屋根の崩壊、窓ガラスの割れなど)		
7	管理状況から判断したもの（空き家（推定））		
判 断 項 目	①	郵便受け停止または放置	
	②	植栽、雑草の未手入れ	
	③	玄関アプローチまたは敷地内に放置物あり	
	④	雨戸の状況	
	⑤	その他（門扉が常に閉鎖されているなど）	

3 空き家の構造等（構造について記入）

種 類	構 造			その他
	建 物	階 層	屋 根	
※1	※2	※3	※4	

※1 住宅、倉庫等  
 ※2 在来工法、ツーバイフォー工法、プレハブ工法、重量鉄骨造、鉄筋コンクリート造、ログハウス等  
 ※3 平屋、2階建て等  
 ※4 瓦葺き等

4 現況の状況での住み替え可能性（駐在員の視点で判断）

- (1) 可能                      (2) 一部修繕が必要                      (3) 建て替えが必要

5 倒壊の可能性

- (1) あり      {      A. 隣接している家屋に影響を与える可能性がある  
 B. 前面道路に影響を与える可能性がある  
 C. 特に周辺に影響を与えるものではない  
 D. そのほか周辺住民に与える影響が大きい

(理由： )

- (2) なし

6 その他特記事項（特に気付いた点などあれば記入。）

■ 県内市町村の現地調査票（主に老朽度に関する内容）の事例

(様式1)

老朽危険家屋の危険度判定調査票

整理番号 \_\_\_\_\_ 調査日 \_\_\_\_\_ 調査回数 \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ 調査者氏名 \_\_\_\_\_

建築物概要

1. 建築物名称 \_\_\_\_\_
2. 建築物所在地 \_\_\_\_\_
3. 建築物用途 ①専用住宅 ②共同住宅 ③併用住宅 ④店舗 ⑤事務所 ⑥工場 ⑦倉庫 ⑧その他( \_\_\_\_\_ )
4. 構造形式 ①木造 ②鉄骨 ③鉄筋コンクリート ④その他( \_\_\_\_\_ )
5. 階数 ①平屋 ②2階建て ③その他( \_\_\_\_\_ )
6. 建築物規模 1階の寸法 約 \_\_\_\_\_ m × \_\_\_\_\_ m

外観調査(複数選択可)

1. 一見して危険と判断できる
2. 管理が放棄され、保安上危険と予測される
3. 管理が放棄されているが、今のところ保安上危険は予測されない
4. 通常の安全管理がなされ、今のところ危険はない
5. 建築物の全体が崩壊している
6. 建築物の一部が崩壊している
7. その他( \_\_\_\_\_ )

詳細調査

項目	Aランク	Bランク	Cランク
1. 隣接建築物など周辺に及ぼす危険度	①危険無し	②不明確	③危険あり
2. 構造躯体の状態	①崩壊等が無し又は軽微	②著しい屋根の落込又は浮上り	③小屋組みの破壊
3. 基礎の被害	①無被害	②部分的	③著しい(崩壊あり)
4. 建築物の傾斜	①傾斜無し	②若干の傾斜あり	③大きく傾いている
5. 瓦の被害	①ほとんど無被害	②著しいずれ	③全面的にずれ、破損(崩壊あり)
6. 壁の被害	①軽微なひび割れ	②大きな亀裂	③落下の危険あり
7. 窓枠・窓ガラス	①ほとんど無被害	②ひずみ・ひび割れ	③落下の危険あり
8. 擁壁・フェンス	①ほとんど無被害	②ひずみ・ひび割れ	③崩壊の危険あり
9. その他( _____ )	①安全	②要注意	③危険

建築物の所有者調査

1. 建築物の所有者 \_\_\_\_\_ \*亡くなっている場合は、相続人
2. 建築物の納税者 \_\_\_\_\_

総合判定	A いまのところ安全	B 要注意	C 危険
------	------------	-------	------

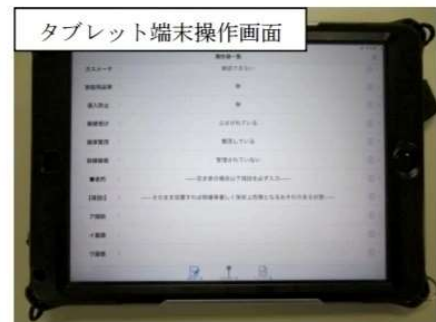
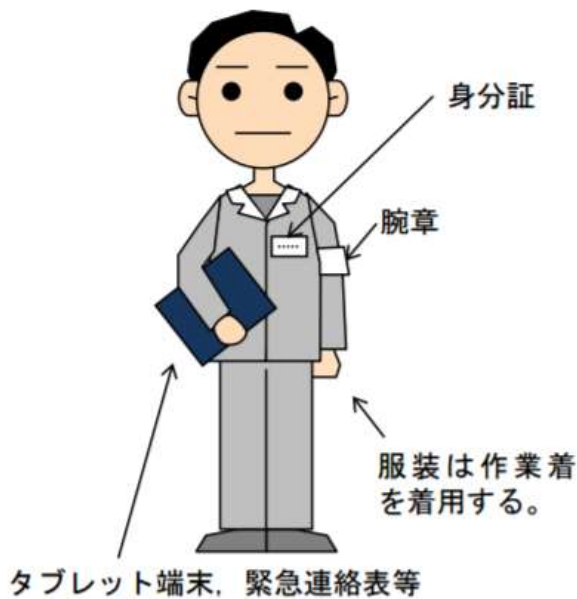
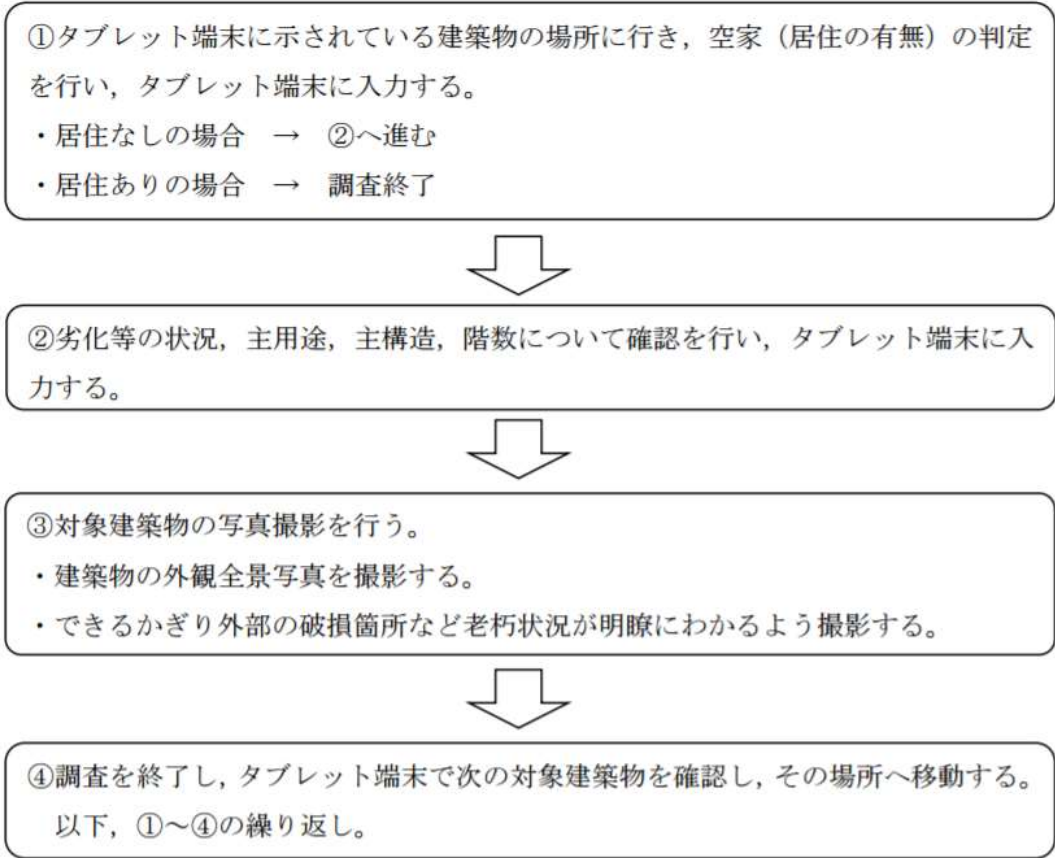
※詳細調査において、Cランクが一つ以上ある場合は「C危険」判定

コメント欄 (建物の一部損壊により、隣家に危険が迫っている。瓦等の落下物が市道に散乱している。通学路になっている。など)

■全国の現地調査の事例（タブレット端末の活用、調査員の服装）（三重県鈴鹿市）

二巡目調査では、一巡目調査で抽出した空家候補について、詳細に空家判定を行い、空家と判定された建物については、老朽危険度判定も実施した。

なお、二巡目調査の結果は、携行するタブレット端末に入力した。



## ウ 空家等の所有者等の特定

空家等の所在等を把握した後、所有者等の意向の把握や法第12条に基づく情報提供、法第14条に基づく措置を行っていくため、所有者等の特定を行う。所有者等の特定においては、以下の手段により所有者等を確知し、当該所有者等に対し法第9条第1項に基づき、聞き取り調査等を行うことが重要である。

### (ア) 近隣住民等への聞き取り、情報提供

利用方法	・空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査を行う。
利用上の利点	・正確な空家等の情報が得られる場合が多い。
利用上の留意点	・市町村と自治会の関係が密である必要がある。 ・イの現地調査にあわせて実施すると効率的に調査を行うことができる。

### (イ) データによる把握

#### a 不動産登記簿謄本（建物、土地）

利用方法	・空家等の建物登記簿謄本に記載されている所有者等の情報を活用する。
入手方法	・法務局への提供依頼による。
利用上の留意点	・公用請求により、手数料不要である。 ・建物登記簿謄本により所有者を特定できない場合には、土地登記簿謄本から土地所有者を特定し、土地所有者からの情報提供により空家等の所有者を特定できる場合がある。 ・タイミングにより、居住していても登記されていない場合がある。 ・記載されている所有者等の情報が現在の情報でない可能性がある。 ・電子媒体による情報提供を求めることができる。

#### b 住民票

利用方法	・登記簿上の所有者の住所を確認する。 ・登記簿上の所有者の本籍地を確認する。
入手方法	・市町村の市民課等への提供依頼による。
利用上の留意点	・公用請求により、手数料不要である。 ・所有者の現住所が不明の場合に、戸籍の附票から現住所の調査を行うため、本籍地の自治体に戸籍謄本を請求することになる。 ・所有者が亡くなっている場合に、相続人の調査を行うため、本籍地の自治体に戸籍謄本を請求することになる。

#### c 戸籍謄本

利用方法	・戸籍の附票により、登記簿上の所有者の現住所を確認する。 ・登記簿上の所有者の相続人を確認する。
入手方法	・市町村の市民課等への提供依頼による。
利用上の留意点	・公用請求により、手数料不要である。 ・本籍地の市町村で入手できる。



#### d 固定資産税台帳

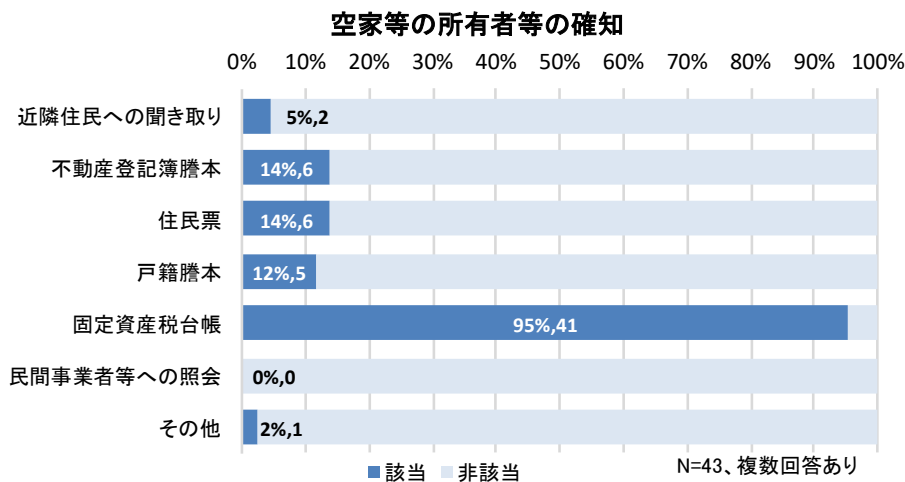
利用方法	・空家等の納税義務者の情報を活用する。
入手方法	・市町村の税務部局への提供依頼による（法第10条第1項）。
利用上の留意点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公用請求により、手数料不要である。</li> <li>・法第10条第1項により、空家等の所有者等に関する氏名、住所、電話番号等の情報を、法の施行のため必要な限度において内部で利用することが可能である。</li> <li>・空家担当部局から税務部局への照会の方法を事前に整理する必要がある。</li> <li>・法第10条第1項は内部利用に限られているため、市町村に委託された業者が税務部局から情報の提供を受けることはできない。委託業者が、所有者等の特定の作業のため、空家担当部局から整理された情報の提供を受けることは可能である。</li> <li>・市町村が他市町村の固定資産税情報を利用することはできない。</li> <li>・作業を委託する場合は、情報の他用途利用の禁止、再委託の禁止等、情報の取扱いに留意する。</li> </ul>

#### (ウ) 民間事業者等への照会による把握

利用方法	・空家の電気、ガス等の供給事業者が保有する契約者情報を活用する。
入手方法	・民間事業者等への提供依頼による（法第10条第3項）。
利用上の留意点	・法第10条第3項はできる規定であるため、依頼先が開示しない可能性もある。

県内市町村では、ほとんどの市町村で「固定資産税台帳」が活用されている。

#### ■ 県内市町村の実施状況



## エ 空家等の所有者等の意向の把握

市町村が空家等及びその跡地の活用方策を検討するためには、空家等の所有者等を特定する際に、併せて所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて把握することが重要である。

所有者等の意向を把握することは、空家等の適正な管理の重要性や管理不全の空家等の周辺地域にもたらす諸問題について、所有者等の意識の涵養にも資すると考えられる。

### ■空家等の所有者等の特定及び意向の把握（基本指針）

○空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。

### ■空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備（基本指針）

○本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。

### ■空家等及びその跡地の活用の促進（基本指針）

○空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。

## (イ) 調査項目

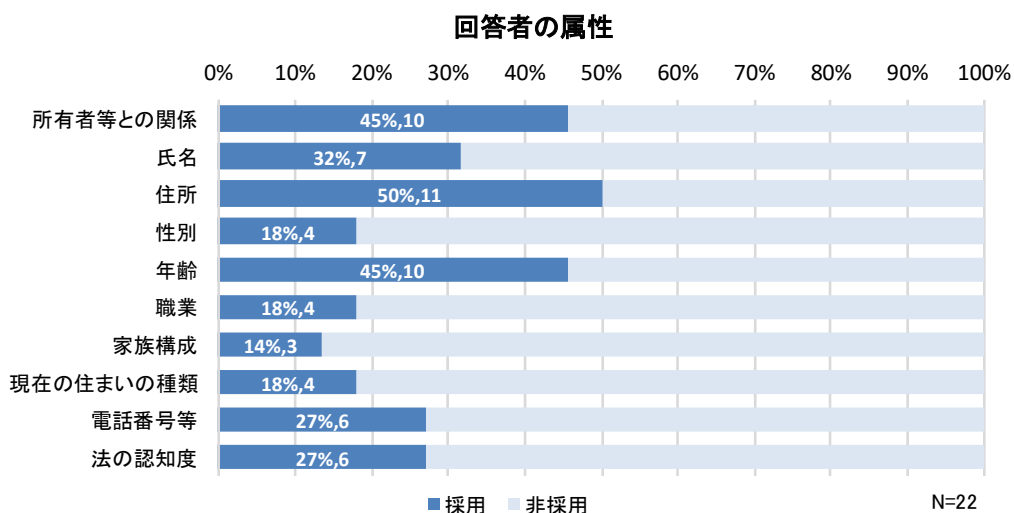
調査項目は大きく分けて、「a 回答者の属性」、「b 建築物の属性」、「c 空家等の実態」、「d 空家等の維持管理状況」、「e 今後の利活用等に向けた意向等」の5つに分類される。県内の先行事例の調査項目例を示す。

### a 回答者の属性

分類	調査項目	調査する理由
所有者等との関係	所有者等との関係	回答者が所有者以外（配偶者、親、子供等）の場合を考慮するため。
回答者の属性	氏名、住所、性別、年齢、職業、家族構成、現在の住まいの種類、電話番号等	所有者等の情報を確認し、維持管理能力や今後の利活用の可能性について推察するため。また、法第12条の情報提供や法第14条の措置の際に活用するため。
法の認知度	法の認知度	空家等対策について、所有者等の意識の涵養と理解増進のため。

県内市町村では、回答者の属性として「所有者等との関係」、「住所」、「年齢」を調査する市町村が多い。「法の認知度」については、空家等の所有者等による管理責務や、勧告により住宅用地特例が解除され固定資産税があがることなど、法の具体的内容について調査する市町村が多く、調査が、所有者等の空家等対策への理解を深める機会となっている。

### ■ 県内市町村の実施状況

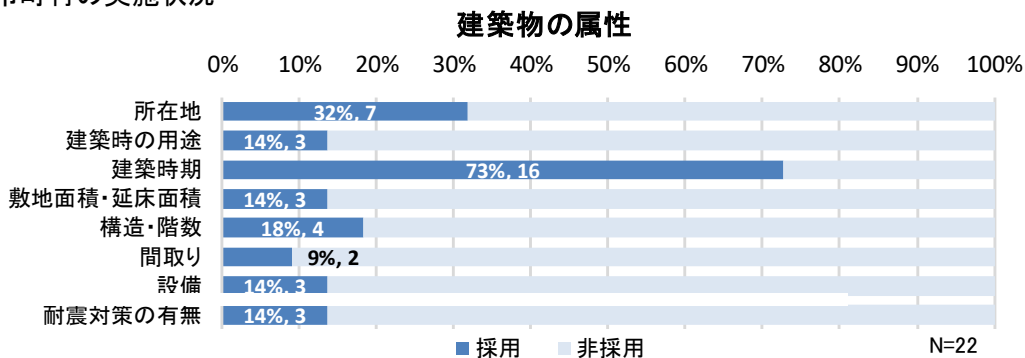


## b 建築物の属性

分類	調査項目	調査する理由
建築物の属性	所在地、建築時の用途、建築時期、敷地面積・延床面積、構造・階数、間取り、設備、耐震対策の有無	現地調査では把握できない情報を把握し、利活用に向けた検討を行うため。

県内市町村で建築物の属性を調査している市町村は、空家バンクの登録を見据えてより多くの情報を把握している。建築時期については、耐震性や耐用年数等、利活用を検討する際の重要な情報が把握できるため、7割以上の市町村で把握されている。

### ■ 県内市町村の実施状況



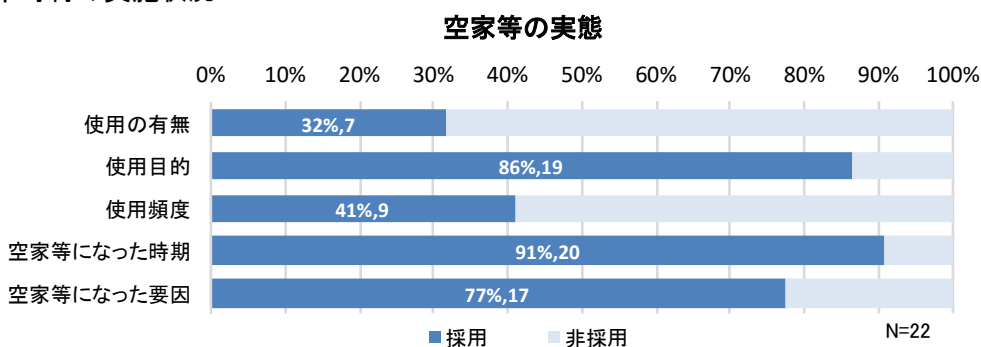
## c 空家等の実態

所有者等による主張から、最終的に空家等と判断するための調査項目である。そのため、意向調査を実施して初めて空家等であることが明らかになる場合もある。

分類	調査項目	調査する理由
使用状況	使用の有無、使用目的、使用頻度	居住その他の使用がなされていないことが <u>常態である</u> ことを確認し、空家等と判断するため。
空家等になった時期、要因	空家等になった時期、要因	

県内市町村で、3割の市町村では、初めから「使用目的」や「使用頻度」を調査するのではなく、まず「使用の有無」を調査し、使用している（空家等でない）場合は、以降の設問に回答しなくよい構成としている。「空家等になった時期」では、居住その他の使用がなされていないことが「常態である」に該当するかを確認している。

### ■ 県内市町村の実施状況

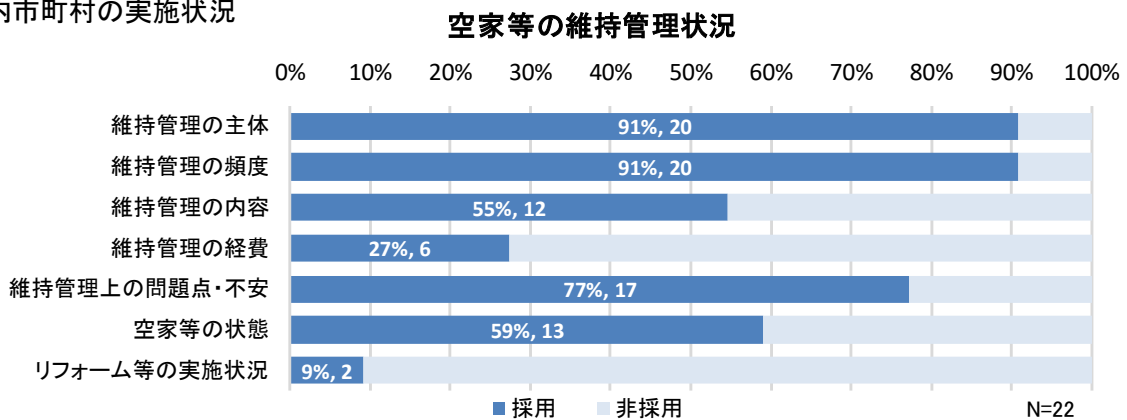


d 空家等の維持管理状況

分類	調査項目	調査する理由
維持管理状況	維持管理の主体、頻度、内容、経費、維持管理上の問題点・不安	維持管理状況の実態と課題から、所有者等による適切な維持管理を推進するための対策を検討するため。
空家等の状態	空家等の状態（住める状態か否か等）	利活用できるか検討するため。
リフォーム等の実施状況	リフォーム等の実施状況	

県内市町村では、8割以上の市町村で維持管理の「主体」と「頻度」、「維持管理上の問題点・不安」を調査している。

■県内市町村の実施状況

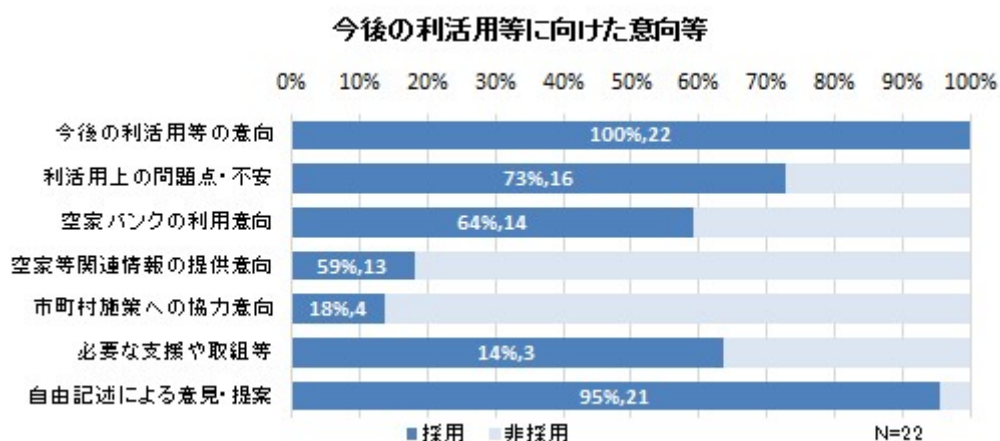


e 今後の利活用等に向けた意向等

分類	調査項目	調査する理由
今後の利活用等の意向	今後の利活用等の意向、利活用上の問題点・不安	空家等の所有者等の利活用等に向けた考え方を把握するため。
具体的な施策の利用意向	空家バンクの利用意向、空家等関連情報の提供意向、市町村施策への協力意向	空家等の所有者等の具体的な施策に対する考え方を把握するため。
空家等対策に必要な支援、取組	必要な支援や取組等、自由記述による意見・提案	適切な空家等対策の方向性を検討するため。

県内市町村では、調査対象の全ての市町村で「今後の利活用等の意向」を把握している。「空家バンクの利用意向」は6割の市町村で把握している。市町村においては、空家等の所有者等の意向を把握しながら、空家等対策を検討していく必要がある。

■ 県内市町村の実施状況



## (イ) 空家等の所有者等の意向調査における注意事項

- 意向調査の回答は個人情報であるため、その利用目的や取り扱い等について記載する。
- ア～ウの調査により、空家等の所有者等であると確知したとしても、意向調査により、倉庫や物置、セカンドハウスとしての使用実態が明らかになる場合もある。空家等でない場合、所有者等の反感を買う可能性もあるため、調査は慎重に実施する必要がある。
- 調査票を送付する際は、氏名、住所等の記載について、確認体制を整え、十分に確認する。外部委託する場合は特に注意が必要である。
- 空家等の所有者等がDV被害者等であり、住民票や戸籍の附票の交付制限を受けている場合、調査票の送付により加害者が被害者の住所を知る可能性がある。そのため、調査は関係部局と連携し、慎重に実施する必要がある。

■ 県内市町村の意向調査の依頼文の事例

### ご回答にあたってのお願い

■ このアンケートは、**〇〇市**で空き家を把握するために予備的に実施した水道利用実態調査の結果から、空き家である可能性が高いと判断された住宅の所有者の方にお送りしています。**本調査は、あなたが所有する下記の住宅等を対象としてお願いするものです。**

所有者	住所	〒〇〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇市・・・・町・・・・番地
	氏名	〇〇 〇〇 様
物件の住所地		〒〇〇〇〇-〇〇〇〇 〇〇市・・・・町・・・・番地

一人で複数所有している場合には、もっとも新しい住宅等を対象として1軒選び、ここにも記載する（調査の封筒が複数枚届くことがないように配慮すること）

- ご記入の内容は、このアンケート用紙が届いた平成〇〇年〇月時点としてください。
- 該当する住宅等に「現在も居住している」場合や「既に解体、売却、譲渡などによってなくなってしまっている」場合には、1ページ目の問1～6の「回答者ご本人について」のみご確認いただき、返送くださるようお願いいたします。
- 封筒の宛名にあるご本人様がお答えいただくようお願いいたします。ご本人様が記入できない場合は、ご本人様と相談のうえご家族の方がご記入ください。
- 回答にあたっては、特に記載のない場合は、該当する項目を1つ選んで、番号に〇印をつけてください。ただし、「その他」を選択された場合は、( ) 内に具体的にその内容をご記入ください。
- 回答されたアンケート用紙は **〇月〇日(〇)** までに同封の返信用封筒（切手不要）に入れて、ポストに投函してください。
- このアンケートについてご質問などがありましたら下記へお問い合わせください。

【お問合せ先】〇〇市 〇〇〇〇  
TEL: 〇〇〇〇 FAX: 〇〇〇〇 E-Mail: 〇〇〇〇

#### 【参考：「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく国等の空き家対策の動向】

人口減少などにより増加する空き家対策を総合的・計画的に推進するために、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（空き家対策特別措置法）」が全面施行されました。具体的な対策及び市町村に求められる役割として、主に以下の2点が示されています。

##### ① 問題のある空き家への対策

老朽化等で隣接地などに危険が及ぶ場合や景観や衛生、生活環境を損なっているなどの問題のある空き家（特定空家）の所有者に対して、地域の生活環境の保全を図るために、市町村が立入調査及び指導、勧告、命令、行政代執行の措置を取れるように定め、勧告を受けると税金軽減措置の対象外となり、固定資産税の優遇を受けられなくなる。

##### ② 活用できる空き家の有効活用

空き家や跡地の活用を促進するために、市町村において空き家のデータベースを整備するとともに、空き家活用を推進するために国の基本指針に沿った対策計画を策定し、空き家の実態調査や撤去、利活用等に必要費用について国の財政支援が受けられる。





■ 県内市町村の意向調査の調査票の事例

アンケート調査票(無記名式)

今後市からの空き家に関する情報提供を希望する方のみ最終ページにご連絡先をご記入ください。

1. 回答者ご本人について

問1 あなたの性別を教えてください。

1. 男性 2. 女性

問2 あなたの年齢を教えてください。(平成 年 月 日現在の満年齢)

1. 24歳以下 2. 25～34歳 3. 35～44歳  
4. 45～54歳 5. 55～64歳 6. 65～74歳  
7. 75歳以上

問3 あなたの職業を教えてください。

1. 会社員・公務員・教職員(常勤) 2. 自営業等  
3. パートタイマー・アルバイト・内職 4. 農業  
5. 専業主婦・主夫 6. 無職  
7. その他( )

問4 あなたの現在のお住まいの種類を教えてください。

1. 一戸建持ち家 2. 一戸建借家  
3. 長屋建持ち家 4. 長屋建借家  
5. 分譲マンション 6. 賃貸マンション・アパート  
7. 公営住宅(市営・県営)などの賃貸 8. 社宅・寮  
9. その他( )

問5 あなたの世帯について教えてください。

1. 単身世帯 2. 夫婦のみの世帯  
3. 親と子どもの世帯 4. 親子、孫の3世代にわたる世帯  
5. その他( )

問6 現在、あなたがお住まいの場所を教えてください。

1. 市内 2. 市以外の愛知県内(市・町・村)  
3. その他の都道府県 4. 海外

2. 空き家の現状および空き家になった要因について

問7 あなたが所有する空き家は元々どのように使用していましたか。

1. 住宅 2. 店舗や工房などの併用住宅 3. 店舗  
4. 工場 5. 事務所 6. その他( )

問8 あなたが所有する空き家は現在どのような状況ですか。

1. 物置・倉庫として利用 2. 時々過ごすための家(一時的に住んでいない)  
3. 仕事場、作業場として利用 4. 売却先を探している  
5. 賃借人を探している 6. まったく利用していない  
7. その他( )

問9 あなたが所有する空き家の所在地を教えてください。

1. 中学校区 2. 中学校区 3. 中学校区  
4. 中学校区 5. 中学校区 6. 中学校区  
7. 中学校区 8. 中学校区  
9. わからない(※右に町名・丁目に記載)( 町 (丁目))

問10 あなたが所有する空き家の建築時期（竣工時期）はいつですか。

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. 昭和35年以前     | 2. 昭和36年～昭和45年 |
| 3. 昭和46年～昭和55年 | 4. 昭和56年～平成2年  |
| 5. 平成3年～平成12年  | 6. 平成13年～平成22年 |
| 7. 平成23年～平成27年 |                |

問11 その建物が空き家になったのはいつ頃ですか。

- |            |            |
|------------|------------|
| 1. 30年以上前  | 2. 20～30年前 |
| 3. 10～20年前 | 4. 5～10年前  |
| 5. 1～5年前   |            |

問12 空き家となっている建物を使わなくなったのはどうしてですか。（〇はいくつでも）

- |                                  |
|----------------------------------|
| 1. 別の場所へ転居したため                   |
| 2. 転勤などで長期不在のため                  |
| 3. 賃借人が退去したため                    |
| 4. 賃借人が見つからないため                  |
| 5. 親などが所有していた建物を相続したため           |
| 6. 普段は利用していないため（別荘やセカンドハウスとして利用） |
| 7. その他（ ）                        |

### 3. 空き家の管理について

問13 あなたが所有する空き家の日頃の管理は主に誰が行っていますか。

- |                                  |             |
|----------------------------------|-------------|
| 1. 自分                            | 2. 親族・親戚    |
| 3. 専門管理業者                        | 4. 友人・知人・隣人 |
| 5. 特に管理していない → 5に〇の方は問17へお進みください |             |
| 6. その他（ ）                        |             |

問14 あなたが所有する空き家の維持・管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

- |               |              |
|---------------|--------------|
| 1. 週1回以上      | 2. 月1～2回程度   |
| 3. 2～3ヶ月に1回程度 | 4. 半年に1回程度   |
| 5. 1年に1回程度    | 6. ほとんどしていない |
| 7. わからない      |              |

問15 あなたが所有する空き家の維持・管理について、どのようなことを行っていますか。（〇はいくつでも）

- |                |                       |
|----------------|-----------------------|
| 1. 建物内の清掃      | 2. 空気の入替え             |
| 3. 庭の手入れ、草刈、剪定 | 4. 外壁や雨漏りなどの確認・修繕     |
| 5. 水廻り設備等の点検   | 6. 郵便物の整理・処分          |
| 7. 戸締まりなど防犯の確認 | 8. 動物の住みつきやごみの投棄などの確認 |
| 9. その他（ ）      |                       |

問16 あなたが所有する空き家の維持・管理についての年間経費はどのくらいですか。（建物にかかる固定資産税等は対象外）

- |            |             |
|------------|-------------|
| 1. 1万円未満   | 2. 1～3万円未満  |
| 3. 3～5万円未満 | 4. 5～10万円未満 |
| 5. 10万円以上  |             |

問 17 あなたが所有する空き家は、現在どのような状態ですか。

1. いつでも使える状態である
2. 簡単な修繕を行えば使える状態である
3. 使用するためには大きな修繕が必要である
4. 建物が傾いているなど使用するのには困難な状況である
5. 把握していない
6. その他 ( \_\_\_\_\_ )

問 18 あなたが所有する空き家の維持・管理について、現在困っていることは何ですか。  
(〇はいくつでも)

1. 維持管理のための時間が取れない
2. 遠方に住んでいるため、維持管理が難しい
3. 高齢のため、維持管理が難しい
4. 維持管理にお金がかかる
5. 管理を頼める相手がいない
6. 解体したいが、更地になることで固定資産税が上がる
7. 相続問題など権利者関係でもめている
8. 特にない
9. その他 ( \_\_\_\_\_ )

#### 4. 空き家の今後の活用について

問 19 あなたが所有する空き家の今後の活用について、どのようにお考えですか。  
(〇はいくつでも)

1. 自分や家族が使用するために維持する
  2. 別荘などとして時々使うために維持する
  3. 建物を取り壊し、駐車場や畑として利用したい
  4. 建物や土地を売却したい
  5. 住宅として貸し出した
  6. 店舗、工房などとして活用してほしい
  7. 地域のために活用してほしい
- 具体的にどんなことに活用してほしいですか (〇はいくつでも)

  - A. 子育て支援のため
  - B. 高齢者支援のため
  - C. 障害者支援のため
  - D. 地域活動やボランティア活動のため
  - E. 地域住民の交流や学びのため
  - F. その他

( \_\_\_\_\_ )
- 7に〇の方はこちらにもお答えください
8. 自分が使用しない期間だけ貸し出した
  9. 行政に寄付したい
  10. 決まっていない
  11. その他 ( \_\_\_\_\_ )

問 20 問 19 でおたずねした今後の空き家の活用について、困っていることや心配事がありますか。  
(〇はいくつでも)

1. 解体やリフォームを行いたいが、費用の支出が困難である
2. 売却したいが売却先が見つからない
3. 貸し出したいが、家財道具の片づけや撤去が大変である
4. 貸し出したいが、入居者のマナーや近所の目が気になる
5. 貸し出したいが、どこに相談すればよいのかわからない
6. 愛着があり、他人には賃貸、売却できない
7. 特にない
8. その他 ( \_\_\_\_\_ )

## 5. 空き家対策について

問 21 空き家の管理・活用に関してどんな支援や対策を求めますか。(〇はいくつでも)

- |  |
|--|
| 1. 空き家の管理や活用に関する相談窓口を設けてほしい<br>2. 空き家の管理や活用に関する勉強会やセミナーを行ってほしい<br>3. 空き家の解体やリフォーム、管理業者を紹介してほしい<br>4. 貸出先や売却先を紹介してほしい<br>5. その他 ( _____ ) |
|--|

問 22 空き家の管理や活用に関するご意見・ご提案など自由に記入して下さい。

- 市では、空き家の売却や賃貸を希望する所有者等からの申し込みにより登録した物件を、利用を希望する人にインターネット等を通じて情報提供する「(仮称)空き家情報バンク」の立ち上げを検討しています。
- 今後、空き家等対策に関する市からの情報提供を希望する方は、下記にご連絡先をご記入ください。

氏名	
住所	〒 _____
電話番号	
E-mail	

※この個人情報は、市の空き家対策の目的以外に利用することはありません。

以上でアンケートは終了です。ご協力ありがとうございました。  
 〇月〇日 〇〇 までに、同封の封筒に入れ、ポストに投函してください(切手不要)。