

■ 空き家調査の方法について

※H24.6 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」より抜粋

(1) 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	空家の総体的な把握	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"> 現地調査により、<u>空家を特定することが望まれます。</u> また、<u>市区町村と連携して調査を行うことができる場合は、市区町村が所管する情報を活用できれば、省力化・効率化が図れる可能性があります。</u> 	<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、<u>効率的に空家所有者を特定すること</u>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、<u>市区町村と連携することが望まれます。</u>
市区町村	空家の総体的な把握	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"> <u>現地調査により空家を特定することが望まれますが、対象範囲が広範になる場合は、データ上で一定の空家候補を抽出し、現地調査は確認程度に留めることが考えられます。</u> <u>関係各課が所管する情報を活用することにより、作業の省力化・効率化を図ることが有効です。</u> 空家の状態を確認するための外観調査は必要に応じて実施します。 	<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、<u>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。</u> 様々な情報を活用することで、<u>より多くの空家所有者を特定することができる</u>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"> <u>現地調査により空家を特定することが望まれます。</u> <u>関係各課の所管する情報を活用することにより、現地調査での特定作業の省力化・効率化を図ることが有効です。</u> また、<u>外観調査を重点的に行うことにより、利活用の可能な空家を把握することが求められます。</u> 	<ul style="list-style-type: none"> <u>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。</u> <u>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。</u>
	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"> <u>現地調査により空家を特定することが望まれます。</u> 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、<u>関係各課の所管する様々な情報を活用することが望まれます。</u> <u>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。</u>そのため、<u>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まれます。</u> <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>	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険性の高い空家については、近隣へ被害が及ぶ可能性があることから、<u>早急な対応が求められるため、対象となる空き家全ての空家所有者が特定されることが望まれます。</u> <u>関係各課との連携を図りながら、様々な情報提供を受けて活用し、空家所有者を特定することが望まれます。</u>

(2) 調査の目的・対象空家に応じた空き家の特定方法（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される調査

○：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。

(3) 調査地域ごとに把握可能な空き家情報の整理 (住宅・土地統計調査で把握が可能な情報)

	全 国	都道府県	市 区	町 村
i) 空家の種類別の戸数	○ 第1表 居住世帯の有無(9区分)別住宅数及び建物の種類(4区分)別住宅以外で人が居住する建物数—全国, 市部, 人口集中地区, 都道府県【確報集計】	○ 第1表 居住世帯の有無(9区分)別住宅数及び建物の種類(4区分)別住宅以外で人が居住する建物数—都道府県, 市部, 18大都市, 人口集中地区【確報集計】	○ 第1表 居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—市区町村【確報集計】	○ 第1表 居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—市区町村【確報集計】
ii) 腐朽・破損の有無別の空き家数	○ 第27表 空き家の種類(5区分), 腐朽・破損の有無(2区分), 建て方(4区分), 構造(5区分)別空き家数—全国【確報集計】	○ 第23表 空き家の種類(5区分), 腐朽・破損の有無(2区分), 建て方(4区分), 構造(5区分)別空き家数—都道府県, 18大都市【確報集計】	○ 第22表 空き家の種類(4区分), 腐朽・破損の有無(2区分), 建て方(2区分), 構造(2区分)別空き家数—市区【確報集計】	—
iii) 都市計画区域の地域区分別の空き家数	○ 第121表 都市計画の地域区分(70区分), 居住世帯の有無(4区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(5区分)別世帯数及び世帯人員(防火区域(防火地域及び準防火地域)—特掲)—全国【確報集計】	○ 第98表 都市計画の地域区分(70区分), 居住世帯の有無(4区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数並びに世帯の種類(5区分)別世帯数及び世帯人員(防火区域(防火地域及び準防火地域)—特掲)—都道府県, 18大都市【確報集計】	—	—
iv) 空き家の立地条件	○ 第36表 空き家の種類(5区分), 住宅の建て方(4区分), 敷地に接している道路の幅員(6区分)・最寄りの交通機関までの距離(12区分)・幅員6メートル以上の道路までの距離(5区分)・医療機関までの距離(4区分)・公園までの距離(4区分)・公民館・集会所までの距離(4区分)・緊急避難場所までの距離(5区分)・老人デイサービスセンターまでの距離(5区分)・郵便局・銀行までの距離(5区分)別空き家数並びに一時現在者のみの住宅数及び建築中の住宅数—全国【確報集計】	—	○ 第6表 敷地に接している道路の幅員(6区分)・最寄りの交通機関までの距離(12区分)・幅員6メートル以上の道路までの距離(5区分)・医療機関までの距離(4区分)・公園までの距離(4区分)・公民館・集会所までの距離(4区分)・緊急避難場所までの距離(5区分)・老人デイサービスセンターまでの距離(5区分)・郵便局・銀行までの距離(5区分)別空き家数並びに一時現在者のみの住宅数及び建築中の住宅数—市区町村【追加集計】	○ 第6表 敷地に接している道路の幅員(6区分)・最寄りの交通機関までの距離(12区分)・幅員6メートル以上の道路までの距離(5区分)・医療機関までの距離(4区分)・公園までの距離(4区分)・公民館・集会所までの距離(4区分)・緊急避難場所までの距離(5区分)・老人デイサービスセンターまでの距離(5区分)・郵便局・銀行までの距離(5区分)別空き家数並びに一時現在者のみの住宅数及び建築中の住宅数—市区町村【追加集計】
v) 建て方・構造別の賃貸用の空き家数	—	—	—	○ 第32表 住宅の建て方(4区分), 構造(5区分)別賃貸用の空き家数—町村【追加集計】

(4) データによる空き家候補の抽出方法

<家屋の存在情報>

①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候補として抽出する。
入手方法	○住宅地図：ゼンリンでの購入、図書館での閲覧 など ○GIS：各自治体で所管している住宅地図相当のGISデータを活用
利用上の利点	○住宅地図は、全国の市区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、次項の家屋の利用情報との突き合わせが必要となる。

<家屋の利用情報>

②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住宅を空家候補として抽出する。
入手方法	○水道部局へのデータ提供依頼による。
利用上の利点	○閉栓している住宅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。
利用上の留意点	○水道の引かれていない空家は把握することができない。

③住民票（住民基本台帳）

収録データ	○居住の有無
利用方法	○家屋の存在情報（GIS、住宅地図など）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する。
入手方法	○市民課等への提供依頼による。
利用上の利点	○住民からの届け出があった場合に、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	○実際には居住していても、住民登録のない場合は空家候補として判断することとなる。しかし、そのような場合には、更新に反映されるよう市民課等への情報提供が適当。

(5) 現地調査による空家の特定方法

①現地調査による空家の特定

調査方法	<ul style="list-style-type: none"> ○建物外観の目視調査により、空家であることの確認を行う。 ○これまでに抽出した空家候補の確認とともに、その他の空家の有無を確認する。
空家の判断基準 (例)	<ul style="list-style-type: none"> ○電気メータが動いていない ○郵便受けに大量に郵便物やチラシ等がたまっている ○近隣住民からの情報 ○集合住宅の管理人等からの情報 ○外観が廃屋風（人が住んでいる気配がない） ○雨戸を締め切っている ○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 ○その他〔カーテンがない、表札がない(主に戸建て)〕等
利用上の留意点	<ul style="list-style-type: none"> ○調査区の数や規模に応じた調査員の人工の確保が必要。 ○調査員による判断の違いがないよう、明確な判断基準を設定することが必要。

②外観調査による状態把握

(外観調査では、調査目的に応じて調査項目を設定します。)

調査方法	<ul style="list-style-type: none"> ○空家の状態に関する調査を行う。 ○空家ストックの有効活用を目的とした調査では、空家の状態を確認し活用できるか否かを明らかにする必要がある。 ○空家に係る問題解決を目的とした調査では、空家の老朽危険度が緊急を要するか否かを判断する必要がある。
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ○調査の目的に応じて、調査項目を選択する必要がある。
利用上の留意点	<ul style="list-style-type: none"> ○調査員によって評価や判断に違いが生じないよう、客観的な判断基準を示す手引きを作成するなどの配慮をすることが望ましい。

■ 現地調査項目

目的 対象	空家の総体的な把握 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
立地特性	①最寄り鉄道駅からの距離・所要時間 ②用途地域 ③空家と所有者住所の位置関係 ④敷地周辺の状況	①最寄り鉄道駅からの距離・所要時間 ②用途地域 ③空家と所有者住所の位置関係 ④敷地周辺の状況	①用途地域 ②敷地周辺の状況
建物属性	①空家類型 ②建築年 ③建て方 ④構造 ⑤地上階数 ⑥居住室の日照 ⑦駐車場の有無 ⑧高齢者対応型住宅の別【共同住宅】 ⑨建物名称 ⑩一棟全体の戸数 ⑪一棟内の空家戸数 ⑫空家のある階数 ⑬エレベータの有無と防犯設備 ⑭オートロックの有無 ⑮空家戸数	①空家類型 ②建築年 ③建て方 ④構造 ⑤地上階数 ⑥居住室の日照 ⑦駐車場の有無 ⑧高齢者対応型住宅の別【共同住宅】 ⑨建物名称 ⑩一棟全体の戸数 ⑪一棟内の空家戸数 ⑫空家のある階数 ⑬エレベータの有無と防犯設備 ⑭オートロックの有無 ⑮空家戸数	①建築年 ②建て方 ③構造 ④地上階数 【共同住宅】 ⑤建物名称 ⑥一棟全体の戸数 ⑦一棟内の空家戸数 ⑧空家のある階数 ⑨エレベータの有無と防犯設備 ⑩オートロックの有無 ⑪空家戸数
敷地条件	①敷地に接している道路の幅員 ②敷地面積・建築面積 ③車やバイクで横付けできるか	①敷地に接している道路の幅員 ②敷地面積・建築面積 ③車やバイクで横付けできるか	①敷地に接している道路の幅員 ②敷地面積・建築面積
外観・管理状況	①腐朽・破損の有無（要修理の範囲） ②敷地管理状況 ③外壁のひび割れ等 ④内壁のひび割れ等 ⑤管理会社連絡先	①腐朽・破損の有無（要修理の範囲） ②敷地管理状況 ③外壁のひび割れ等 ④内壁のひび割れ等 ⑤管理会社連絡先	※簡易には、左記と同様に設定することが考えられる。 ※住宅市街地総合整備事業における「(4)住宅市街地総合整備事業における「別表第2 建築物の老朽度等の測定基準」または、住宅地区改良法施行規則における「(5)住宅地区改良法施行規則における「住宅の不良度の測定基準」を参考に調査項目を決定することも考えられる。
倒壊等の危険性	①倒壊等の恐れ	①倒壊等の恐れ	