

東大和市空家実態調査

報告書

令和2年3月

東大和市

【目 次】

1	調査の概要	1
1-1	調査の目的	1
1-2	本調査における空家の単位と共同住宅の空家の算出方法	1
1-3	調査対象範囲	3
1-4	調査対象建築物	3
2	調査内容	4
2-1	調査作業フロー	4
2-2	事前準備	5
(1)	市民への周知	5
(2)	空家判定項目、老朽危険度詳細判定基準及び老朽危険度総合判定基準の作成	5
(3)	本調査における「空家」と「管理不適正空家等」の判定について	8
2-3	空家実態調査票の様式の作成	10
2-4	空家位置図の作成方法	12
3	現地調査	13
3-1	現地調査の概況	13
(1)	一巡目調査	13
(2)	二巡目（詳細）調査	14
3-2	現地調査結果に基づく空家候補数	15
4	アンケート調査	16
4-1	アンケート調査	16
(1)	アンケート調査期間	16
(2)	アンケート調査票	16
4-2	アンケート調査結果に基づく空家総数	23
4-3	建物の所有者について	24
(1)	所有者の年齢	24
(2)	所有者の家族構成	25
(3)	所有者から見た回答者の続柄	26
4-4	建物の利用状況について	27
(1)	建物の使用について	27
(2)	建物の使用用途	28
(3)	使用頻度	29
(4)	建物を使用していない状況	30
4-5	建物の建築時期等について	31

(1) 建物の建築時期	31
(2) 建物を使用しなくなった年数	33
(3) 建物の構造	34
(4) 建物の状態	35
(5) 建物の破損状態	36
(6) 使用頻度が少ない理由	37
(7) 建物で困っていること	39
4-6 建物の維持管理について	41
(1) 建物の維持管理	41
(2) 維持管理の内容	42
(3) 主な管理者	43
(4) 維持管理の頻度	44
(5) 維持管理をしていない理由	45
(6) 建物の改修予定	46
4-7 建物・空家の利活用について	47
(1) 建物の利活用について	47
(2) 募集状況	49
(3) 支援策	50
5 空家総数の分析・管理不適正空家等の判定	51
5-1 空家及び管理不適正空家等の判定の概況	51
5-2 空家総数の分析	52
(1) 空家総数の現地調査の結果分析	52
(2) 空家総数の老朽危険度詳細判定の状況	55
(3) 空家総数の老朽危険度総合判定の結果	61
5-3 管理不適正空家等の分析	62
(1) 管理不適正空家等の概況	62
(2) 管理不適正空家等の項目別等の分析	63
5-4 町別の空家の状況	66
(1) 空家率の推計	66
(2) 町別の空家の分析	67
6 調査結果のまとめと今後の空家等対策の方向性	77
6-1 調査結果のまとめ	77
6-2 今後の空家等対策の方向性	78
(1) 空家等対策の方向性	78
(2) 空家等対策を検討する際の視点	78

【巻末資料】

1 東大和市の空き家の状況（住宅・土地統計調査より）	資-1
2 空家法における「空家等」と住宅・土地統計調査における「空き家」の定義	資-4
3 住宅・土地統計調査と本調査の違い	資-5
4 空家等対策の推進に関する特別措置法	資-6
5 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	資-11
6 「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）第1章及び第2章	資-12
7 「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）【概要】	資-16
8 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【概要】	資-17
9 地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1（抜粋）	資-18

※ 本報告書に記載されている表・グラフ等の構成比は四捨五入の関係で、合計値が必ずしも100%とはならない。

1 調査の概要

1-1 調査の目的

人口減少社会の到来や少子高齢化に伴い、全国的に、居住・使用されていないことが常態である空家が増加している。

この空家の中には、適切に管理されていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、そのような空家が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念される。

このような状況の中、空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」が制定された。

本調査は、空家法に基づき、東大和市全域の空家の実態を調査し、その結果を整理・分析し、今後の空家等対策を行うための基礎資料とすることを目的に実施した。

1-2 本調査における空家の単位と共同住宅の空家の算出方法

本調査は、空家法に基づき実施したことから、本調査における「空家」の単位については、空家法第2条第1項の規定を踏まえ「棟」を単位とする。

同様に、本調査における共同住宅の空家の算出方法については、空き部屋の数にかかわらず、全ての部屋が空いている場合に限り1棟の空家として算出するものとする。

このことから、住宅・土地統計調査と、空家法に基づき実施した本調査では、P2 図 1-1 に示すように、共同住宅について空家の数え方が大きく異なるため、空家数が乖離することとなる。

表 1-1 空家法第2条

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

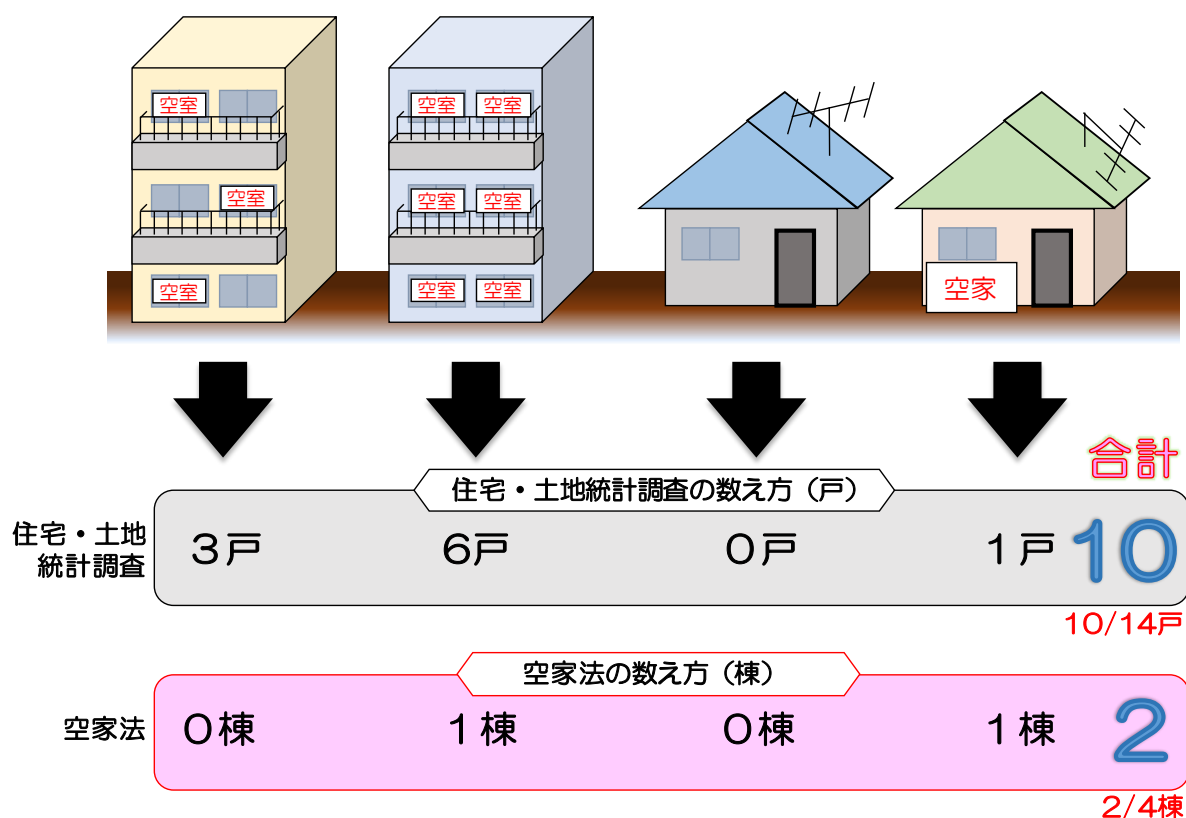


図 1-1 空家数の算出方法

【参考】住宅・土地統計調査と本調査の違い

住宅・土地統計調査は、統計法に基づき、日本における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、昭和23年以来5年ごとに実施されている標本調査である。

住宅・土地統計調査は、統計理論に基づいて定めた方法により、市町村の人口規模別に調査区抽出率を設定して調査単位区を設定し、その調査単位区内から、調査対象となる住戸を無作為に抽出して調査を行う標本調査である。また、共同住宅の空家については、空き家^{*}を戸数で数えていることから、空き家の数は、空き部屋の数を示している。

一方、本調査における調査対象は、住宅として使用されている、市内の全ての戸建住宅及び共同住宅としている。また、共同住宅の空家については、空家法に基づく数え方を踏襲していることから、部屋ではなく「棟」を単位としているため、空き部屋の数にかかわらず、全ての部屋が空いている場合に限り空家となり、1棟と数えている。

これらのことから、空家の数え方が大きく異なるため、空家数が乖離することとなる。
^{*}「空き家」：住宅・土地統計調査（総務省統計局）における用語であり、同調査における定義は「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」とされている。

1-3 調査対象範囲

本調査における調査対象範囲は、東大和市全域とした。

1-4 調査対象建築物

本調査における調査対象は、住宅として使用されている、市内の全ての戸建住宅及び共同住宅とした。

なお、戸建住宅には、1棟の建物内に居住部分と店舗や事務所等が共存している併用住宅を含めた。

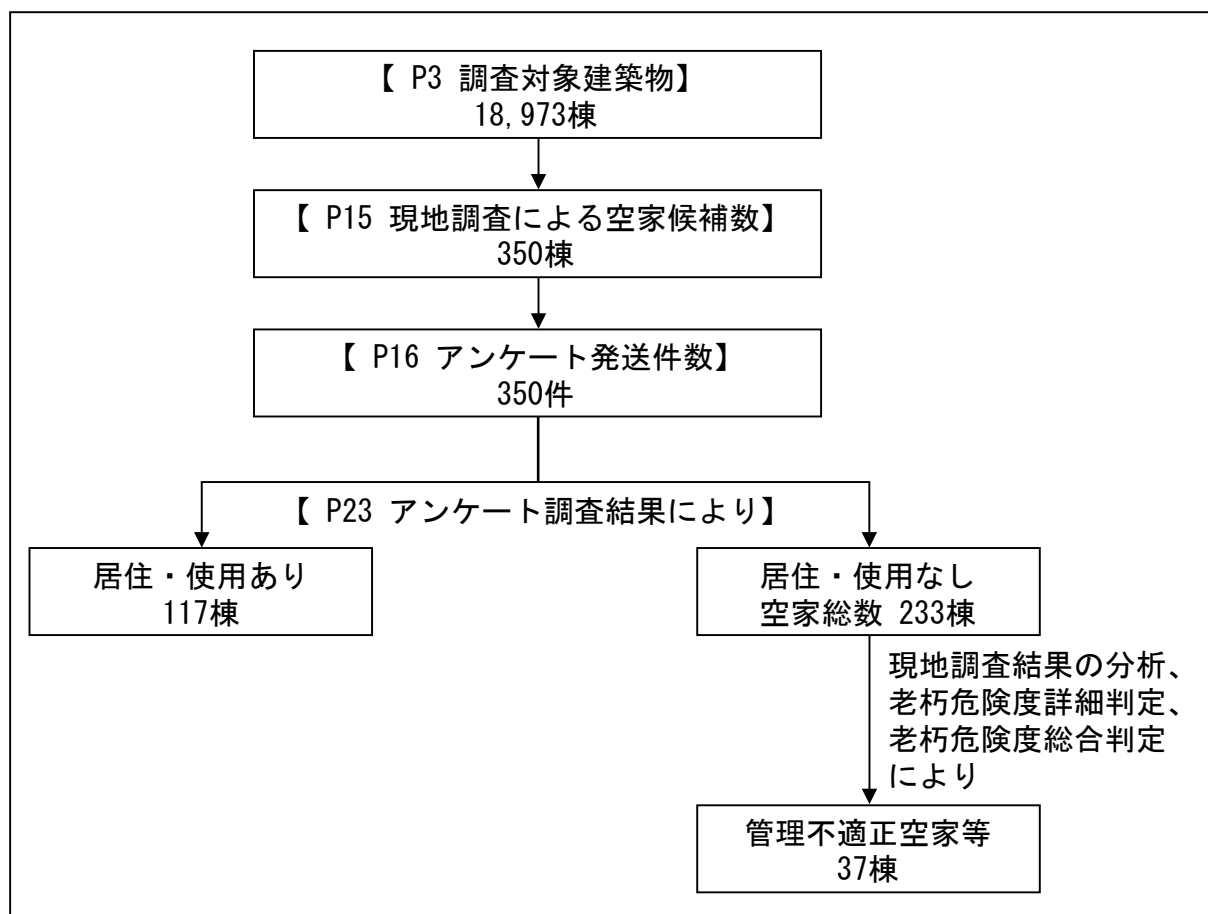


図 1-2 空家・管理不適正空家等の判定までの流れ

2 調査内容

2-1 調査作業フロー

図 2-1 のとおり調査を実施した。

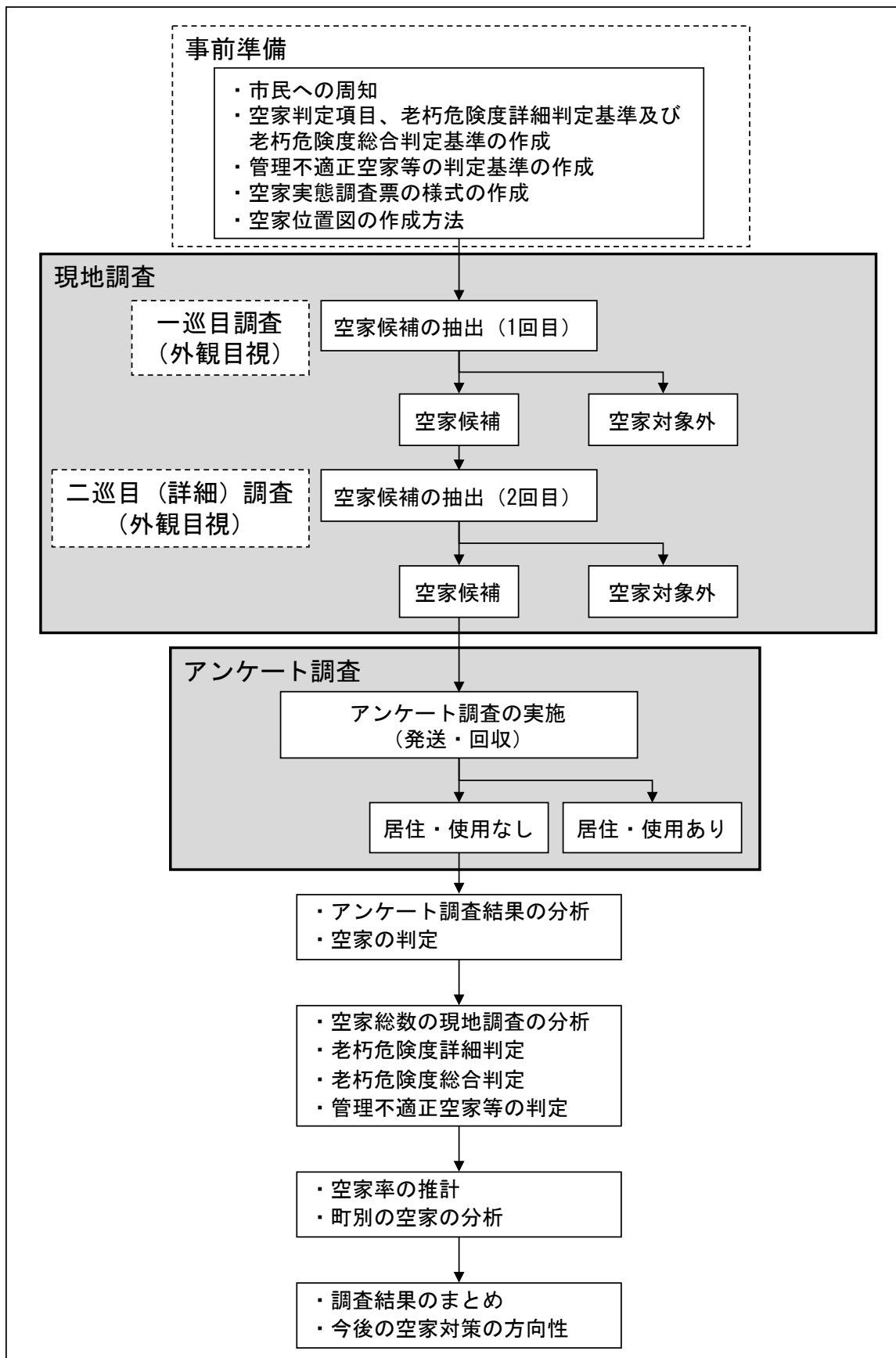


図 2-1 調査作業フロー

2-2 事前準備

(1) 市民への周知

現地調査の実施について、市報及び市公式ホームページにより周知した。

(2) 空家判定項目、老朽危険度詳細判定基準及び老朽危険度総合判定基準の作成

①空家判定項目

空家候補を判定するにあたり、国土交通省の「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」(巻末資料 資-19)に記載されている「現地調査による空家の特定」を参考に、空家判定項目を作成した。

表 2-1 空家判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無(メーターから線が抜けているか)
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家等の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

②老朽危険度詳細判定基準、老朽危険度総合判定基準について

国土交通省及び総務省の『「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)』(巻末資料 資-13、資-17。以下「ガイドライン」という。)を参考に、老朽危険度詳細判定基準、老朽危険度総合判定基準を作成した。

1) 老朽危険度詳細判定基準とその判定について

老朽危険度詳細判定基準については、空家の状態をガイドラインに示されている以下のⅠ～Ⅳの観点から分類し、各分類における項目をその程度に応じて判定するものとして作成した。

表 2-2 特定空家等の状態の程度と老朽危険度詳細判定基準の対応表

	特定空家等の状態 (ガイドラインより抜粋)	老朽危険度詳細 判定基準項目 (P6 参照)	判定方法 (状態の程度)
Ⅰ	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	(ア)～(オ)	該当：(○)、非該当：(×)を判定する。
		(カ)(キ)	
Ⅱ	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	(ク)	
Ⅲ	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	(ケ)	
Ⅳ	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(コ)～(シ)	

表 2-3 老朽危険度詳細判定基準

	木造	非木造
I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態		
(ア) 建築物の傾斜(全体)		
A	傾斜は認められない	
B	一部にたわみがみられる	
C	全体的にたわみがみられる	
D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある(建築物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)	
不明	(コメント:)	
(イ) 基礎の状況		
A	異常は認められない	
B	一部にひび割れが発生している	
C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ
D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい	
不明	(コメント:)	
(ウ) 屋根の状況		
A	異常は認められない	
B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの	
D	屋根が著しく変形したものの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの	
不明	(コメント:)	
(エ) 外壁の状況		
A	異常は認められない	
B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している
D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
不明	(コメント:)	
(オ) 工作物等の状況		
A	異常は認められない	
B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	
C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	
D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの	
不明	(コメント:)	
(カ) 門・塀の状況		
	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)	
(キ) 擁壁の状況		
	擁壁のひびが著しいもの	
II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態		
(ク) ごみ等の放置の状況		
	敷地内のごみで臭気の発生があるもの	
	多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの	
III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態		
(ケ) 周辺景観と不調和な状況		
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	
	立木が建築物の全面を覆うほど茂っている	
	敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの	
IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態		
(コ) 立木が原因による放置状況		
	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの	
	立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの	
(サ) 動物が原因による放置状況		
	空家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	
	動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの	
(シ) 建築物等の不適切な管理状況		
	門扉が施錠されておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの	
	土砂が大量に流出しているもの	

※ (ア)～(オ)についてはA～Dの4段階で判定し、(カ)～(シ)については「該当:(○)」、「非該当:(×)」を判定する。

2) 老朽危険度総合判定基準とその判定について

老朽危険度詳細判定基準のうち、建築物の老朽危険度に直接かかわる（ア）～（オ）の項目について、老朽危険度を A から D の 4 段階に分類し、判定することとした。その結果のうち、判定が最も悪い項目の結果を当該建築物の老朽危険度総合判定とすることとした。

表 2-4 老朽危険度総合判定基準

判 定	説 明
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（特定空家等となる可能性がある）

【例1】		老朽危険度総合判定
老朽危険度詳細判定		
(ア) 建築物の傾斜	A	➡ D
(イ) 基礎の状況	B	
(ウ) 屋根の状況	B	
(エ) 外壁の状況	D	
(オ) 工作物等の状況	C	

【例2】		老朽危険度総合判定
老朽危険度詳細判定		
(ア) 建築物の傾斜	A	➡ A
(イ) 基礎の状況	A	
(ウ) 屋根の状況	A	
(エ) 外壁の状況	A	
(オ) 工作物等の状況	A	

(3)本調査における「空家」と「管理不適正空家等」の判定について

適切な管理が行われていない空家は、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合がある。空家法では、第2条第2項において、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家等を特定空家等と定義し、必要な措置を講ずることができる旨を規定している。

今後、特定空家等の発生の抑制や特定空家等に対する措置等の空家等対策を実施する上で、将来的に特定空家等となる可能性がある空家の状況を事前に把握することは重要である。

そのため、本調査において、ガイドラインに示された「特定空家等であるか否かの判断に際して参考となる基準」を踏まえ、市が作成した老朽危険度詳細判定基準及び老朽危険度総合判定基準に基づく現地調査並びにアンケート調査の結果から、空家を判定し、さらに、判定した空家のうち、特定空家等となる可能性がある空家を「管理不適正空家等」と判定することとした。

管理不適正空家等の判定方法は、老朽危険度詳細判定基準（ア）～（オ）の各項目のうち、いずれかの項目が「D判定」となるもの（総合判定が「D判定」となるもの）又は老朽危険度詳細判定基準（カ）～（シ）の項目のいずれかに該当するものとした。これらは、ガイドラインに示された「Ⅰそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」、「Ⅱそのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、「Ⅲ適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、「Ⅳその他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切である状態」のいずれかに該当しているものであり、ガイドラインにおいて「特定空家等」の判断の参考とされているものである。

表 2-5 空家法第 2 条

<p>(定義)</p> <p>第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。</p> <p>2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。</p>

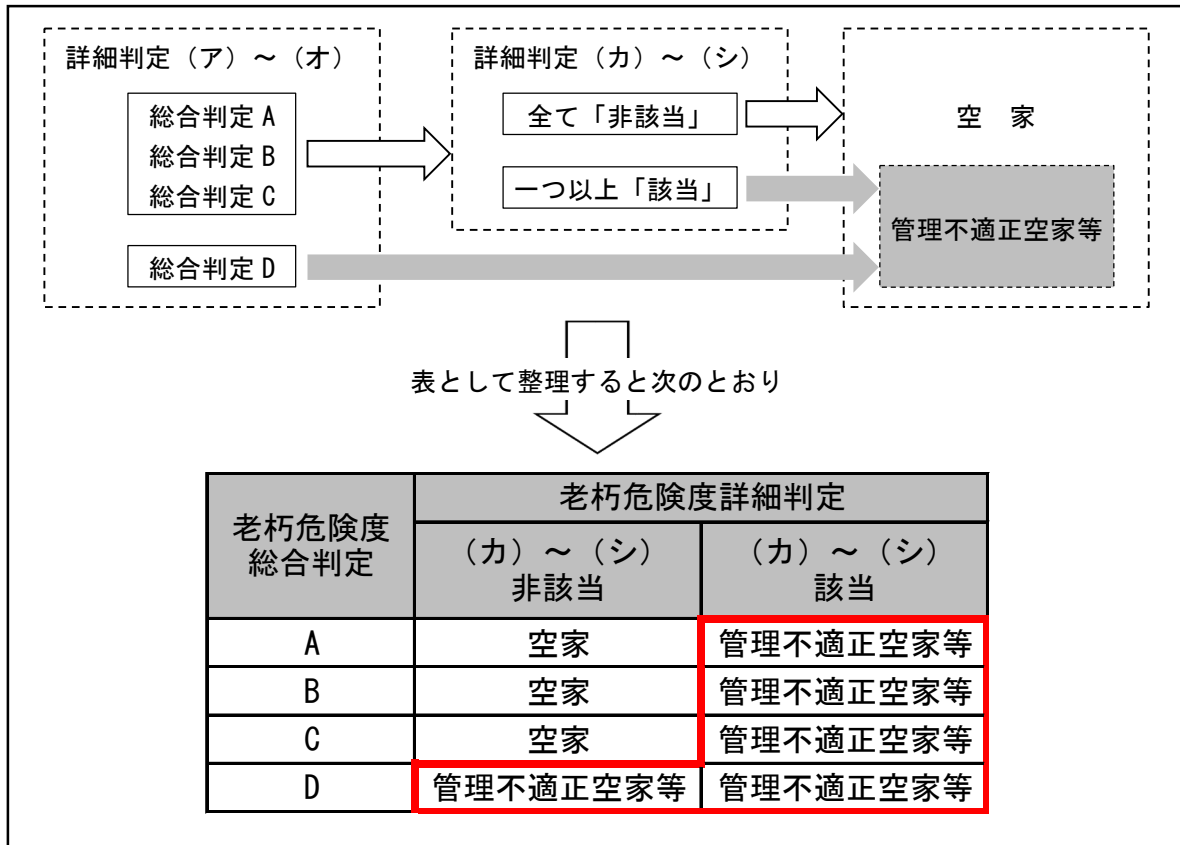


図 2-2 管理不適正空家等の判断基準

2-3 空家実態調査票の様式の作成

現地調査及びアンケート調査の結果により、空家と判定した建築物について、以下の空家実態調査票を作成することとした。

空家実態調査票

ID				調査日	
老朽危険度 総合判定		空家判定		住所	
特定空家等 の状態	I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態				
	II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態				
	III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態				
	IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態				
建物用途		建物構造		建物階数	アンケート
◆空家判定項目					
表札		電気メーター		郵便受け	
管理者看板		ガスメーター		雑草の繁茂	
洗濯物		雨戸		侵入防止	
◆所有者情報					
所有者氏名					
所有者住所					
◆写真					
写真 1				写真 2	
◆老朽危険度詳細判定項目					
I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態					
(ア) 建築物の傾斜(全体)					
(イ) 基礎の状況					
(ウ) 屋根の状況					
(エ) 外壁の状況					
(オ) 工作物等の状況					
(カ) 門・塀の状況	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)				
(キ) 擁壁の状況	擁壁のひびが著しいもの				
II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態					
(ク) ごみ等の放置の状況	敷地内のごみで臭気の発生があるもの 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの				
III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態					
(ケ) 周辺景観と 不調和な状況	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの 立木が建築物の全面を覆うほど茂っている 敷地内でごみ等が散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの				
IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態					
(コ) 立木が原因による 放置状況	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの				
(サ) 動物が原因による 放置状況	空家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの				
(シ) 建築物等の 不適切な管理状況	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの 土砂が大量に流出しているもの				
備考					

◆写真

写真3		写真4	
写真5		写真6	
写真7		写真8	
写真9		写真10	
写真11		写真12	
写真13		写真14	

2-4 空家位置図の作成方法

現地調査及びアンケート調査の結果並びに老朽危険度詳細判定及び老朽危険度総合判定を踏まえ、空家及び管理不適正空家等と判定した建築物について、GIS(地理情報システム)データとしてとりまとめ、空家位置図を作成することとした。

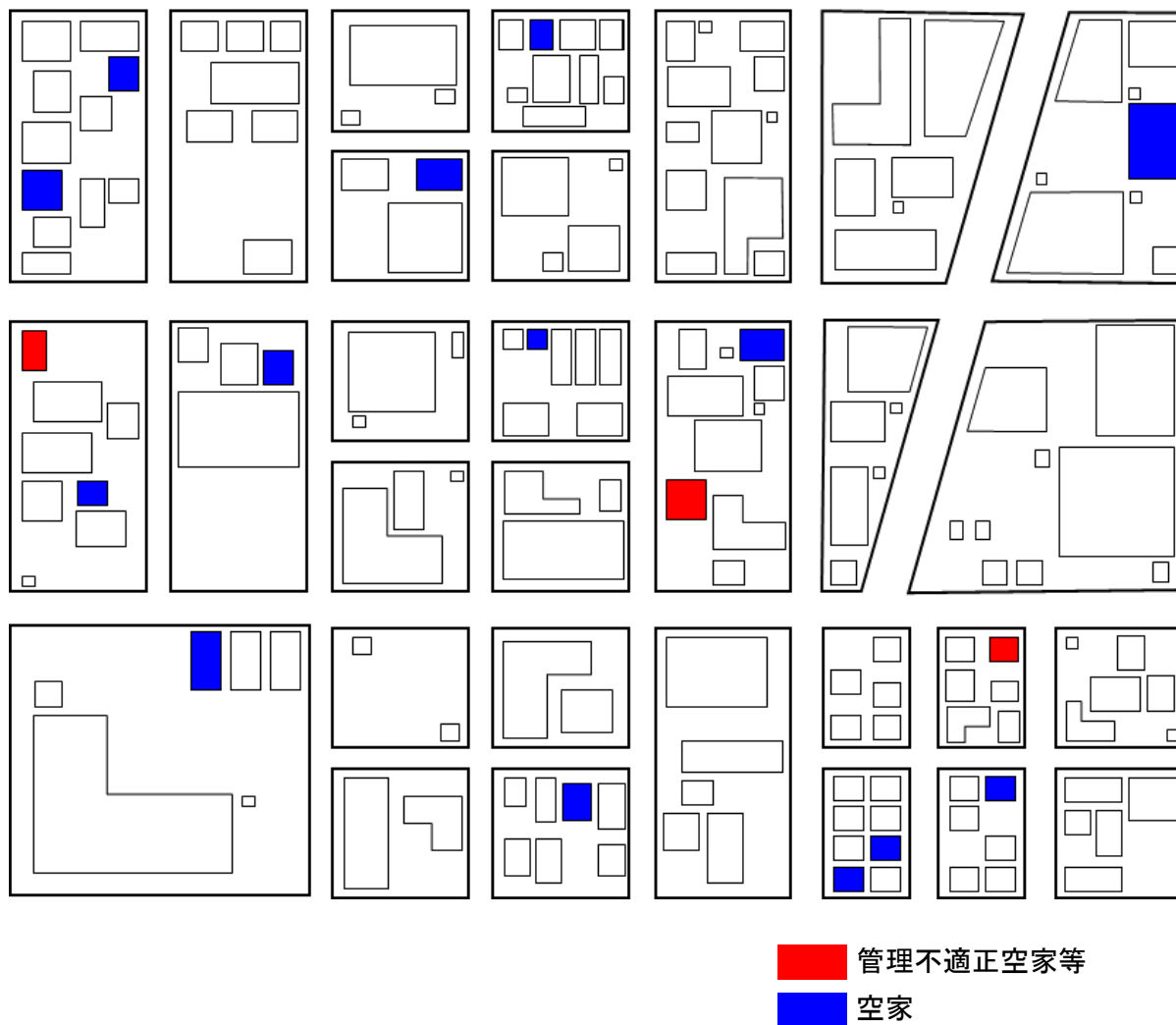


図 2-3 空家位置図 (例)

3 現地調査

3-1 現地調査の概況

現地調査は、一巡目調査と二巡目（詳細）調査に分けて実施した。

一巡目調査では、市内全域の調査対象建築物について、空家判定項目（P5）により、居住・使用の有無を推測し、空家候補を抽出した。

二巡目（詳細）調査では、一巡目調査で空家候補として抽出した建築物について、再度、居住・使用の有無を推測し、改めて空家候補を抽出するとともに、空家実態調査票に記入した。

なお、一巡目調査、二巡目（詳細）調査ともに、道路からの外観目視による調査を行い、居住者や通行人への聞き取り等は行わなかった。

(1) 一巡目調査

調査期間：令和元年9月17日～令和元年10月16日

一巡目調査では、外観目視にて、空家判定項目（P5）により居住・使用の有無を推測し、住宅地図に記入した。

なお、「販売中の建売物件」や「売物件」・「入居者募集中」などの看板があるものは、不動産業者等による管理が行われているものと判断し、空家候補とはしなかった。

表 3-1 住宅地図への記入方法

項目	内容
空家候補	○（赤マル）
対象外	✓（チェック） ※カーポート、居住有り、調査対象外建築物など
調査不可	×（赤バツ） ※私道・私有地に入らないと確認できないなど
滅失	×（黒バツ）
地図上にない建築物	地図上に □ を記入したうえで、空家候補の判定を実施 ※新築・分譲中など

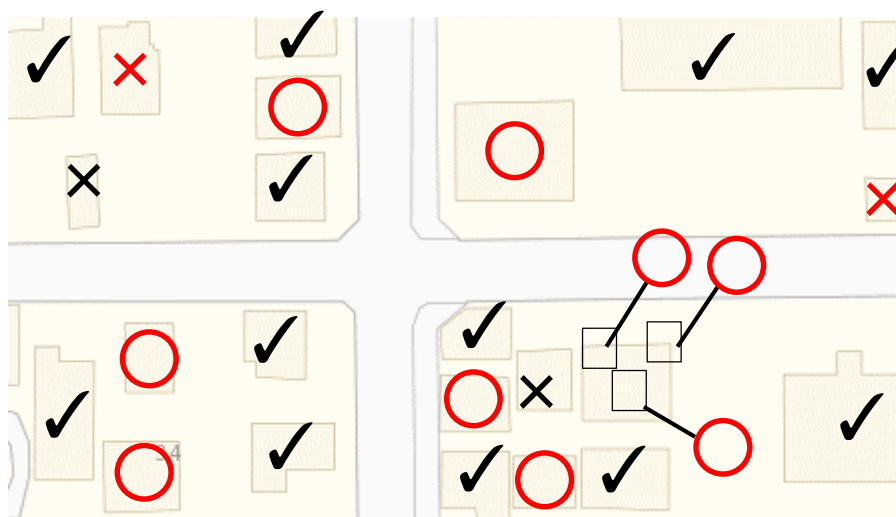


図 3-1 住宅地図への記入例

(2) 二巡目（詳細）調査

調査期間：令和元年 10 月 28 日～令和元年 11 月 19 日

二巡目（詳細）調査では、一巡目調査で空家候補として抽出した建築物について、再度、外観目視により居住・使用の有無を推測した。居住・使用がないと推測した建築物について、空家実態調査票に記入し、改めて空家候補を抽出した。

また、空家候補の外観全景写真を公道又は敷地外から撮影するとともに、外部の破損箇所などの老朽状況等がわかるように撮影を行った。なお、撮影時は近隣住民等が撮影されないよう留意した。

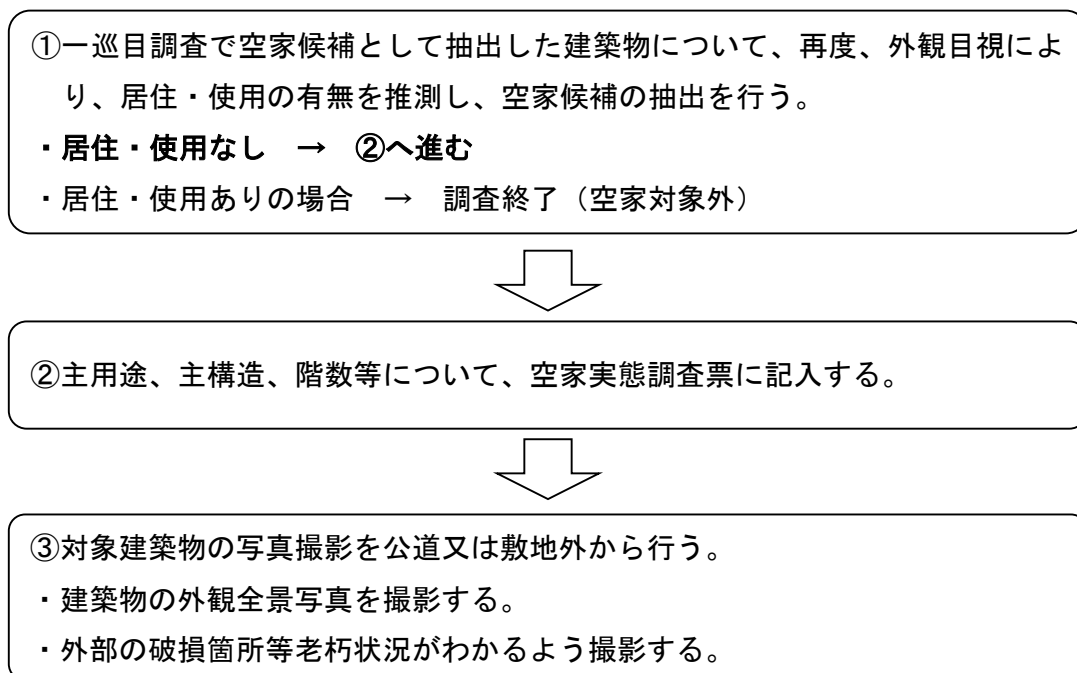


図 3-2 二巡目（詳細）調査の進め方

表 3-2 二巡目（詳細）調査で確認した建築物の主用途・主構造・階数について

項目	内容
建築物の主用途	戸建住宅、併用住宅、共同住宅を目視にて確認
建築物の主構造	木造・非木造を目視にて確認
建築物の階数	地上階を目視にて確認

3-2 現地調査結果に基づく空家候補数

現地調査（一巡目調査と二巡目（詳細）調査）の結果、350 棟の建築物を空家候補として抽出した。

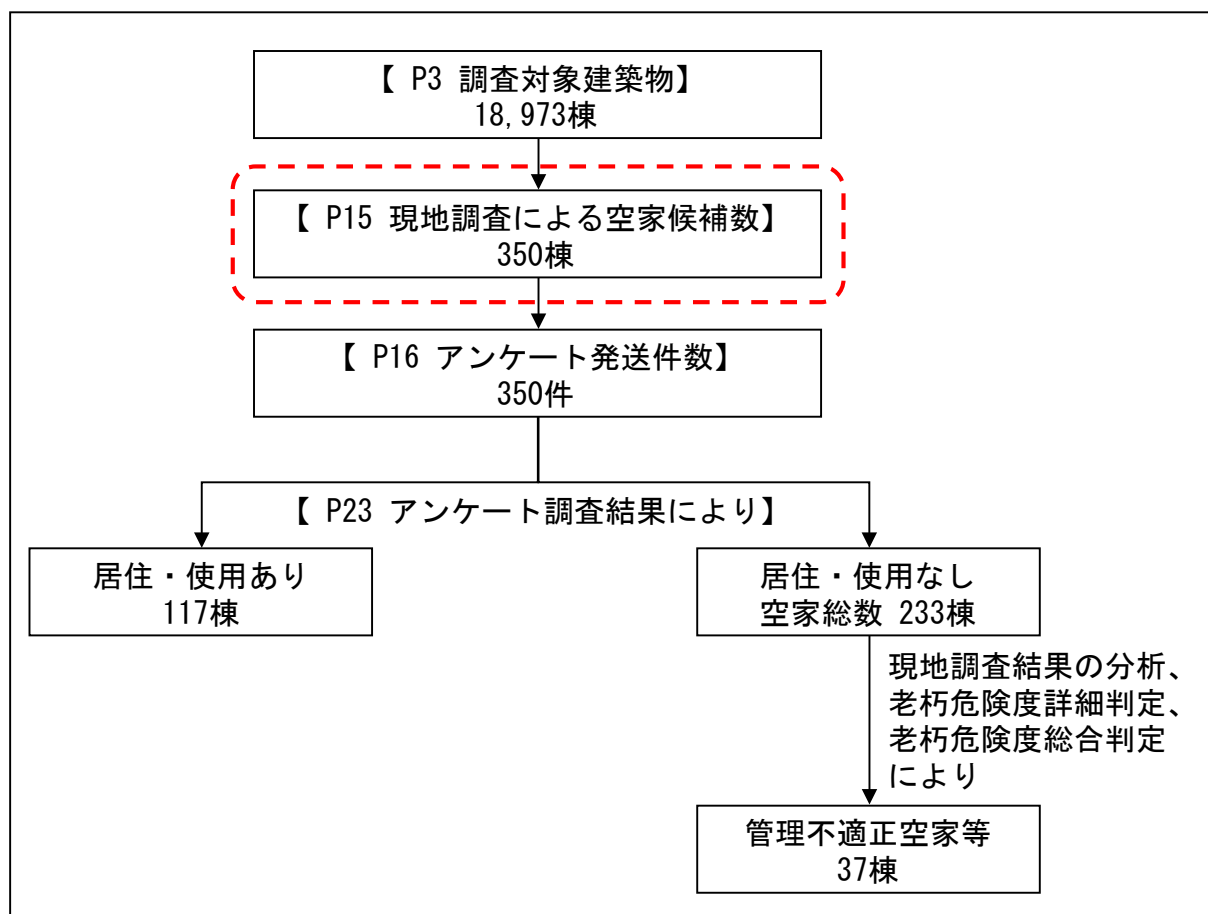


図 3-3 空家・管理不適正空家等の判定までの流れ

4 アンケート調査

4-1 アンケート調査

現地調査（二巡目（詳細）調査）にて空家候補となる建築物 350 棟を特定した。この 350 棟については、建築物の外観からの目視による調査を行ったことから、より正確に空家の判定を行うため、アンケート調査により所有者等から建築物の使用状況を調査し、居住・使用ありと回答のあった建築物については、空家から除外することとした。また、アンケート調査では、将来の空家等対策を検討する際の基礎資料とするため、所有者等が現状の維持管理で困っていること及び利活用の意向の有無等を調査した。

なお、アンケート調査の実施にあたっては、空家法第 10 条第 1 項に基づき、固定資産税課税情報から所有者等を特定し、アンケート調査票を送付した。

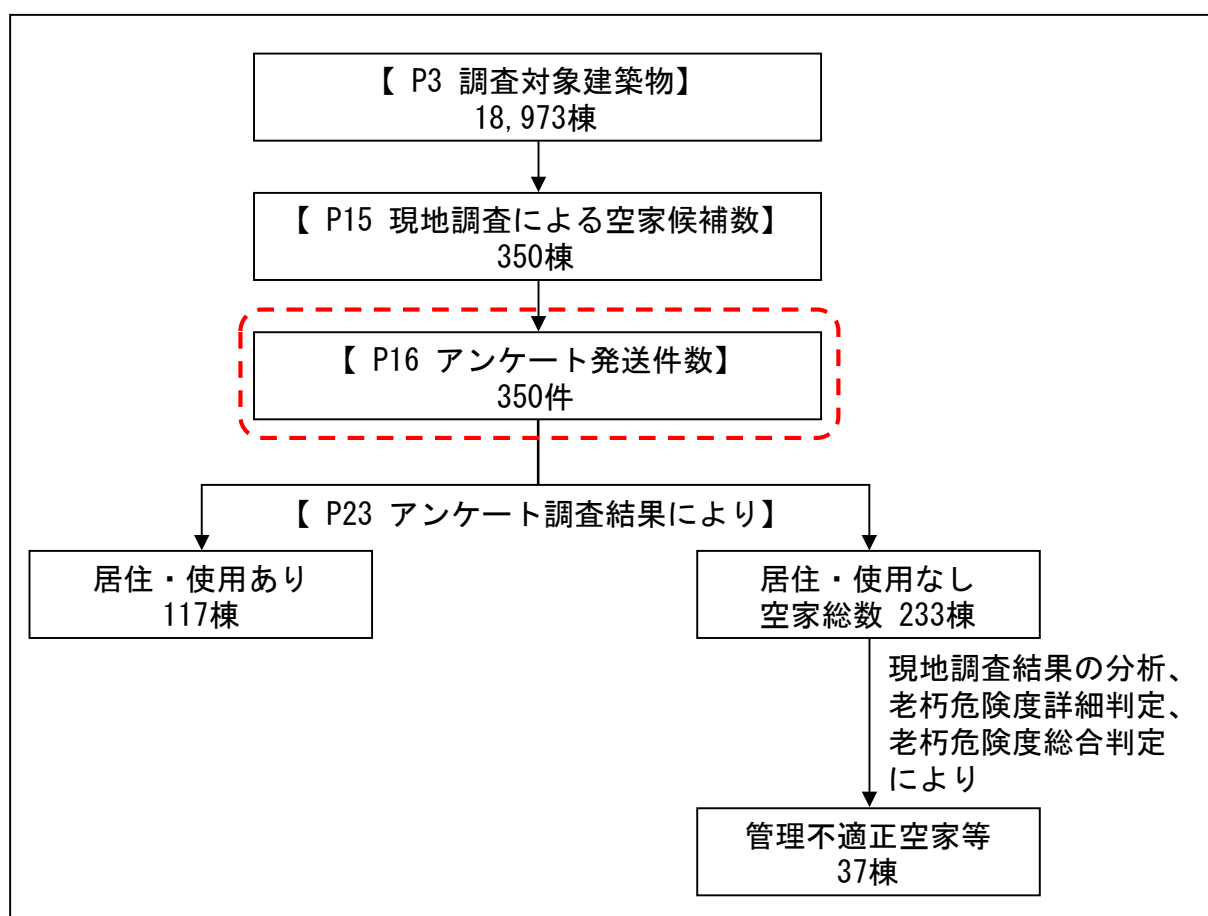


図 4-1 空家・管理不適正空家等の判定までの流れ

(1) アンケート調査期間

アンケート調査期間：令和 2 年 1 月 22 日～令和 2 年 3 月 6 日

(2) アンケート調査票

郵送したアンケート調査票を次頁以降（P17～P22）に示す。

東大和市空家等実態調査におけるアンケートへのご協力をお願い

日頃より、市政にご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

近年、適切な管理がなされていない空家等が生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから全国的に問題となっています。これを受け、国は「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」を制定し、平成27年5月に施行しました。

本市では、空家等に関する諸課題に対応するため、空家等の実態を把握することを目的に令和元年9月～11月にかけて市内の戸建て住宅（併用住宅を含む。）及び集合住宅の外観調査を実施しました。

このたび、この外観調査の結果、空家であると思われる下記所在地の建物等の所有者又は納税管理人の方々に対し、「東大和市空家等実態調査アンケート」（本アンケート）を実施させていただくこととしました。本アンケートの結果については、今後の東大和市における住宅施策の検討における重要な基礎資料として活用したいと考えております。

所在地：東大和市〇〇 〇丁目〇-〇

お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の趣旨をご理解のうえ、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

また、今後とも、建物の適切な管理等にご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

- ※ 本アンケートは、「空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項」に基づき、固定資産の課税情報を利用し、お送りしております。
- ※ 氏名の文字に常用漢字以外の文字を使用されている方については、同じ読み方の常用漢字に置き換えておりますのでご了承ください。
- ※ 本調査により知り得た個人情報やお答えいただいた内容につきましては、東大和市個人情報保護条例に基づき適切に管理します。
- ※ 所有者ご本人様が回答困難な場合は、ご家族様等がご記入ください。
- ※ 複数棟の住宅を所有されている場合は、お手数ですが一棟ごとにアンケートにご回答願います。

- 1 ご記入いただいた調査票は、同封の返信用封筒に入れて、**令和〇年〇月〇日（〇）まで**にご投函ください（**切手は不要です**）。
- 2 この調査についてのお問い合わせは以下の担当までお願いいたします。
〒207-8585 東京都東大和市中央3-930
東大和市役所 都市建設部 都市計画課 地域整備係 電話：042-563-2111（代表）

空家 適切な管理のススメ！

ご近所に迷惑がかかります
樹木がご近所や道路に越境したり、害虫が発生したり、動物が住みついたり、地域の住環境を悪化させてしまいます。

地域の景観・生活環境が損なわれます
地域の良好な景観を悪化・阻害させ地域のイメージを大きく損ないます。また、不審者の侵入、不審火、ごみの散乱など防犯面・防災面・衛生面で悪影響を及ぼす恐れがあります。



改修・修繕等が高額に！
空家をそのまま放置しておくと、建物の劣化が進み、改修や修繕、雑草の除去などに多額の費用がかかってしまいます。

危ない！
建物が老朽化し、屋根材の落下や外壁の剥落、雨どいの外れなどにより、通行者などに怪我を負わせてしまう場合があります。

放置すると「特定空家等」に！

- 「特定空家等」の勧告を受けると、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税を減額する特例（住宅用地特例）の適用対象から除外されます。

「特定空家等」とは、次の状態にあると認められる空家等を言います。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

空家を適切に管理することで！

空家を適切に管理し、老朽化を防ぎましょう。空家を適切に管理することで、売却・賃貸など、市場への流通促進が図られます。また、空家の利活用により地域の活性化や価値の向上につながります。

※ 事前に行いました外観調査は、あくまで外観からの調査でございますので、実際には使用されている場合もあると存じますが、その場合でも、お手数でございますが、アンケートの「問1～4」にご回答くださいますようお願い申し上げます。

空家等実態調査及び本アンケートの集計は、東大和市が国際航業株式会社に委託しております。

〒183-0057 東京都府中市晴見町2-24-1

国際航業株式会社 東日本地域マネジメントG

東大和市アンケート調査係 電話：042-307-7699

東大和市 空家等実態調査におけるアンケート調査票

I 建物の所有者について

問1. 所有者の方の年齢をお答えください。(令和2年1月1日現在)(○は1つ)

1. 29歳以下 2. 30～39歳 3. 40～49歳 4. 50～59歳
5. 60～69歳 6. 70～79歳 7. 80歳以上 ※所有者が複数名いらっしゃる場合は、
代表者の年齢をお答えください。

問2. 所有者の方の家族構成についてお答えください。(○は1つ)

1. ひとり暮らし 2. 夫婦のみ 3. 親と子
4. 親と子と孫 5. その他()

問3. 所有者から見たあなたの続柄をお答えください。(○は1つ)

1. 本人 2. 配偶者 3. 子供
4. 孫 5. 兄弟姉妹 6. 親
7. 親族(おじ、おば、おい、めい等) 8. その他()

II 建物の利用状況について

問4. 現在、建物を使用していますか。(○は1つ)

1. 使用している
2. 使用していない

問4-1. どのように使用していますか。(○は1つ)

1. 自宅として使用している → 問4-2へ
2. 平日のみ使用している → 問4-2へ
3. 週末や休暇時のみ使用している → 問4-2へ
4. 物置・倉庫として使用している → 問4-2へ
5. 仕事場・作業場・店として使用している → 問4-2へ
6. 入院等により、一時的に家を空けている
→ アンケートは終了です。
7. 賃貸(入居あり) → アンケートは終了です。
8. 賃貸(1年未満入居なし) → 次頁へ
9. 賃貸(1年以上入居なし) → 次頁へ
10. その他() → アンケートは終了です。

問4-3. 「使用していない」はどのような状況ですか。(○は1つ)

1. 空家である → 次頁へ
2. 売却・譲渡・賃貸を検討中
→ 次頁へ
3. 売却・譲渡・賃貸済み
→ アンケートは終了です。
4. 解体済み
→ アンケートは終了です。
5. その他()
→ 次頁へ

問4-2. 使用頻度はどのくらいですか。(○は1つ)

1. 週に1回以上(常時含む) → アンケートは終了です。
2. 月に1回以上 → アンケートは終了です。
3. 1年に数回 → アンケートは終了です。
4. 数年に1回 → 次頁へ
5. その他() → アンケートは終了です。

これ以降の設問は、問4-1で「8. 賃貸(1年未満入居なし)」「9. 賃貸(1年以上入居なし)」、
問4-2で「4. 数年に1回」、問4-3で「1. 空家である」「2. 売却・譲渡・賃貸を検討中」「5.
その他」に○をつけた方(網がけ)のみお答え下さい。

裏面へつづく

Ⅲ 建物の建築時期等について

問5. 建物が建築された時期はいつ頃ですか。元号を選択し、枠内に年を記入してください。

1. 令和
2. 平成
3. 昭和
4. 大正
5. 明治

□□ 年

問6. 建物を使用しなくなってどのくらいですか。枠内に年数を記入してください。

□□ 年 程度

問7. 建物の構造は、何ですか。(○は1つ)

- | | | |
|-------|----------|--------------|
| 1. 木造 | 2. 鉄骨造 | 3. 鉄筋コンクリート造 |
| 4. 不明 | 5. その他 (|) |

問8. 建物はどのような状態ですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 現在でも住める状態である
2. 建物の外部に破損等がある
3. 建物の内部に破損等がある
4. 樹木・雑草等が繁茂している
5. 現在の状態は分からない
6. その他 (

問8-1. どの程度破損していますか。(○は1つ)

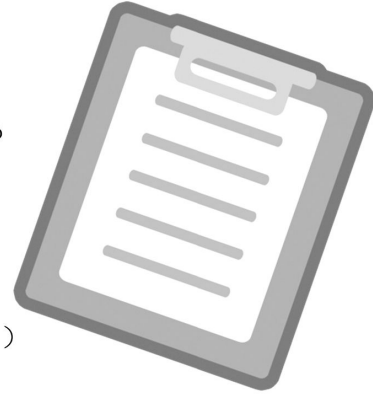
- | | |
|-------------|-------------|
| 1. 改修すれば住める | 2. 改修が困難である |
|-------------|-------------|

問9. 使用していない、使用頻度が数年に1回の理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 建替えで一時的に転居している
2. 増改築・修繕で一時的に転居している
3. 別の住居へ転居している
4. 高齢者福祉施設・病院等へ入所・入院している
5. 転勤等で長期間不在となっている
6. 賃貸入居者が見つからない
7. 税制上の理由で解体を控えている
8. 相続により取得したが、別の住居で生活している
9. 居住用に取得したが、未だ入居していない
10. 売却中であるが、購入者が見つからない
11. 居住していた人が亡くなった
12. 相続人が複数で、建物の対処方法がまとまらない
13. 相続人が決まらない
14. 普段は利用していない(別荘・セカンドハウスとして利用)
15. 解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない
16. その他 (

問10.建物のどのようなことでお困りですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 特に困っていることはない
2. 賃貸入居者・購入者がいない
3. 遠方に住んでおり、建物の状況が把握できない
4. 改修して使用したいが、改修費用の捻出が困難である
5. 解体したいが解体費用の捻出が困難である
6. 仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている
7. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている
8. 建物に関する相談をどこにしたらよいか分からない
9. 相続の方法が分からず困っている
10. 相続人が複数で、意見がまとまらず困っている
11. その他 ()



IV 建物の維持管理について

問11.建物の維持管理（部屋の清掃・換気、庭の手入れ、剪定、除草等）を行っていますか。

1. している
2. していない

問 11-1. 維持管理は、どのようなことを行っていますか。

(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|----------------|------------|
| 1. 部屋の清掃 | 2. 部屋の換気 |
| 3. 水回りの点検 | 4. 破損箇所の修理 |
| 5. 庭の手入れ、剪定、除草 | 6. その他 () |

問 11-2. 主な管理者(日常的な維持管理をされている方)はどなたですか。(○は1つ)

- | | |
|--------------|------------|
| 1. 所有者もしくは家族 | 2. 親族 |
| 3. 近所の人 | 4. 知人、友人 |
| 5. 業者 | 6. その他 () |

問 11-3. 維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

(○は1つ)

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. 週1回以上 | 2. 2~3週間に1回程度 |
| 3. 月1回程度 | 4. 2~3ヶ月に1回程度 |
| 5. 半年に1回程度 | 6. 年1回程度 |
| 7. ほとんどしていない | 8. その他 () |

問 11-4. していない理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|------------------|---------------|
| 1. 費用の問題のため | 2. 住まいが遠方のため |
| 3. 身体的・年齢的な問題のため | 4. 権利関係が複雑なため |
| 5. 時間的余裕がないため | 6. 必要を感じないため |
| 7. その他 () | |

裏面へつづく

問12.建物を改修する予定はありますか。(〇は1つ)

1. 1年以内に建替え又は改修する予定である
2. 2～3年以内に建替え又は改修する予定である
3. 予定はない
4. その他 ()



V 建物・空家の利活用について

問13.今後、建物をどのように利活用したいですか。(あてはまるものすべてに〇)

1. 利活用の意向はない(今のままで良い)
2. 貸したい
3. 売却したい
4. 自分又は親族が利用する
5. セカンドハウス等として時々住むために維持する
6. 子や孫に任せる(相続する)
7. 住まずに維持管理をする
8. 建替える
9. 解体する(更地、駐車場等利用)
10. 公共目的のために活用してほしい
11. 資産として保有していきたい(そのままの状態)
12. 現状では未定
13. その他 ()

問13-1. 賃貸入居者・購入者の募集をしていますか。(〇は1つ)

1. 募集している
2. 募集の準備中(予定)である
3. 入居者・購入者が決定済み
4. 募集していない
5. その他 ()

問14.空家の利活用のために、どのような支援策があったら良いと思いますか。(〇は3つまで)

1. 不動産、建築、相続手続、法律などの専門家に相談できる窓口の設置
2. 不動産、建築、相続手続、法律などの専門家の派遣
3. 空家解体費用の支援
4. 改修費用の支援
5. 公共機関による空家の借り上げ制度
6. 空家等の管理代行業者の紹介
7. 解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介
8. ボランティアによる庭木の剪定サービス
9. その他 ()



※アンケート調査は以上です。ご回答をいただきまして、誠にありがとうございました。

お差し支えなければ、アンケート回答者様の住所、氏名、電話番号のご記入にご協力ください。近隣の方から、当該建物についてお問合せ等があった際に、市から所有者様等への連絡を円滑に行うために活用させていただきます(※お問合せ等をされた方に、連絡先を教えるものではありません)。

住所 〒

氏名

電話番号

4-2 アンケート調査結果に基づく空家総数

現地調査の結果により抽出した空家候補 350 棟から、アンケート調査の結果により空家総数を 233 棟と判定した。

アンケート調査の回答状況を次頁から示す。

表 4-1 アンケート調査結果と空家の判定

アンケート調査の発送件数 (現地調査による空家候補数)	アンケート調査の 回答状況	アンケート調査の結果に基づく空家判定	空家総数
350 件	回答あり : 236 件 回収率 : 67.4%	空家でないと判定 117 件※①・②	空家総数 233 棟
		空家と判定 119 件	
	回答なし : 114 件※③		

- ① アンケート調査において、「自宅として使用している」、「物置・倉庫として使用している」等の回答があったもののうち、概ね1年に1回以上使用があるものを「居住・使用あり」と判断し、空家総数から除外した。除外にあたっては、資-18に掲載した「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」を参考にした。
- ② ①について、アンケート調査票では、下記を「居住・使用あり」と判断した。
- ・「問 4-1 どのように使用していますか。」という設問で、「6. 入院等により、一時的に家を空けている」、「7. 賃貸（入居あり）」、「10. その他」と回答があったもの。
 - ・「問 4-2 使用頻度はどのくらいですか。」という設問で、「1. 週に1回以上」、「2. 月に1回以上」、「3. 1年に数回」、「5. その他」と回答があったもの。
 - ・「問 4-3 「使用していない」はどのような状況ですか。」という設問で、「3. 売却・譲渡・賃貸済み」、「4. 解体済み」と回答があったもの。
 - ・アンケートは回答していないが、電話にて「居住・使用あり」と回答があったもの。
- ③ アンケートの回答がなかった114件は、空家総数に含めた。

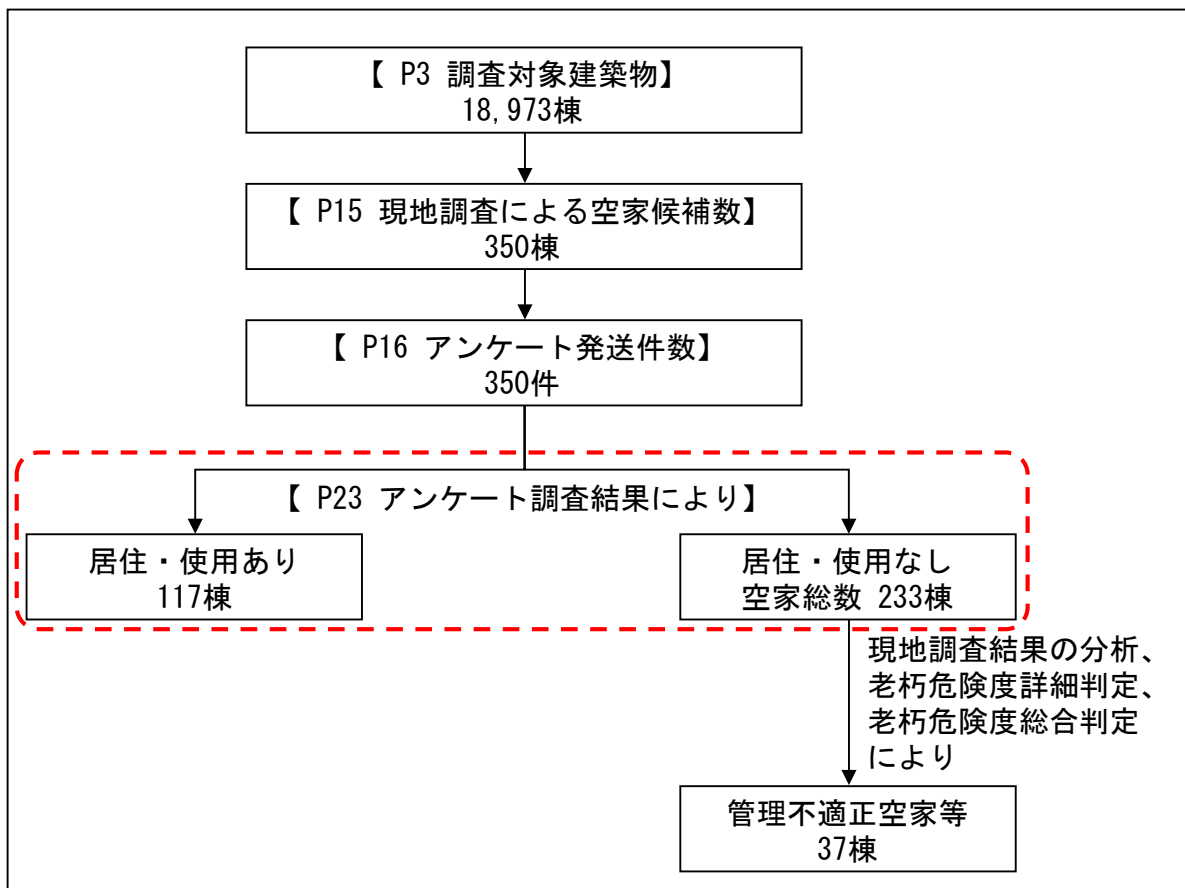


図 4-2 空家・管理不適正空家等の判定までの流れ

4-3 建物の所有者について

(1) 所有者の年齢

問1. 所有者の方の年齢をお答えください。(令和2年1月1日現在)(○は1つ)

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

建物の所有者の年齢は、「7. 80歳以上」が69件(29.2%)と最も多く、次いで「6. 70～79歳」が60件(25.4%)、「4. 50～59歳」が45件(19.1%)となり、60歳以上の比較的年齢の高い所有者が全体の約7割を占める結果となった。

一方、39歳以下の所有者は、4件(1.7%)と非常に少ない結果となった。

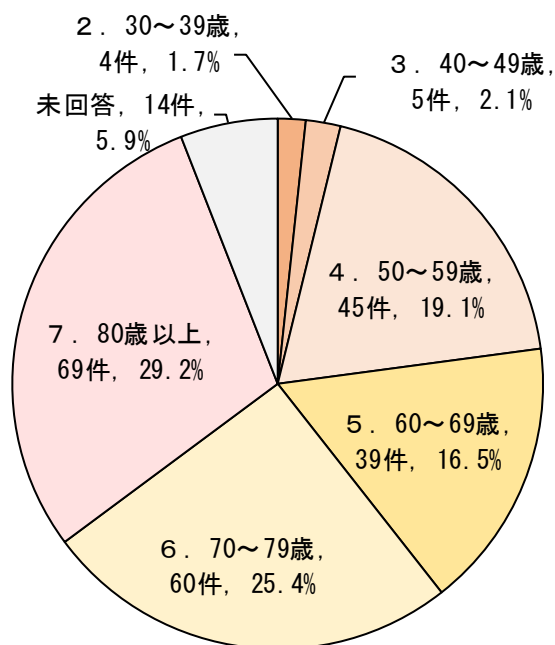


図4-3 所有者の年齢 (n=236)

(2) 所有者の家族構成

問2. 所有者の方の家族構成についてお答えください。(○は1つ)

1. ひとり暮らし
2. 夫婦のみ
3. 親と子
4. 親と子と孫
5. その他

家族構成は、「1. ひとり暮らし」と「3. 親と子」がそれぞれ70件(29.7%)と最も多く、次いで「2. 夫婦のみ」が41件(17.4%)、「4. 親と子と孫」が23件(9.7%)という結果となった。

「3. 親と子」と「4. 親と子と孫」からなる2世代以上の世帯は、93件(39.4%)、「1. ひとり暮らし」と「2. 夫婦のみ」からなる1世代のみの世帯は、111件(47.1%)という結果となった。

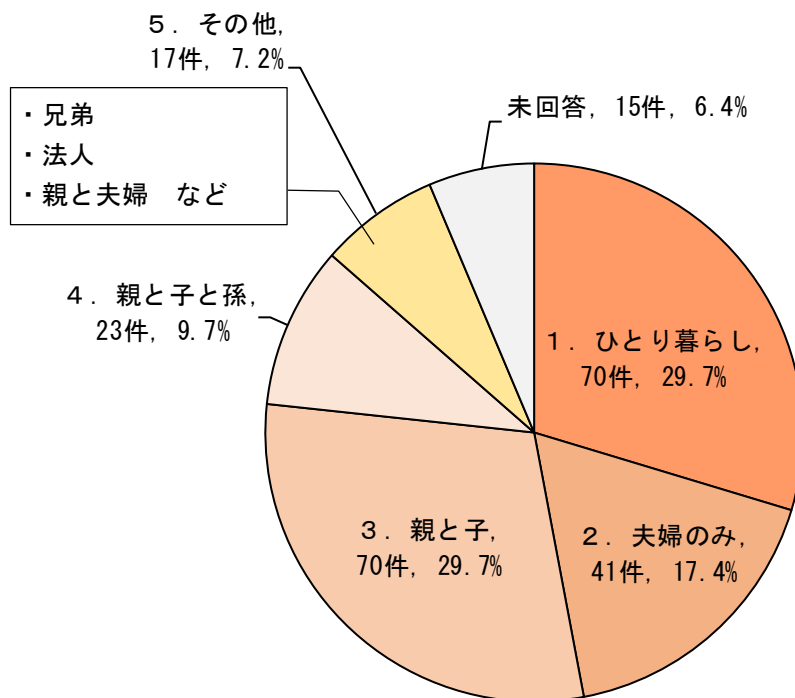


図4-4 所有者の家族構成 (n=236)

(3) 所有者から見た回答者の続柄

問3. 所有者から見たあなたの続柄をお答えください。(○は1つ)

- | | |
|--------|---------------------|
| 1. 本人 | 5. 兄弟姉妹 |
| 2. 配偶者 | 6. 親 |
| 3. 子供 | 7. 親族（おじ、おば、おい、めい等） |
| 4. 孫 | 8. その他 |

所有者から見た回答者の続柄は、「1. 本人」が163件（69.1%）と最も多く、次いで「3. 子供」が39件（16.5%）、「8. その他」が8件（3.4%）という結果となった。

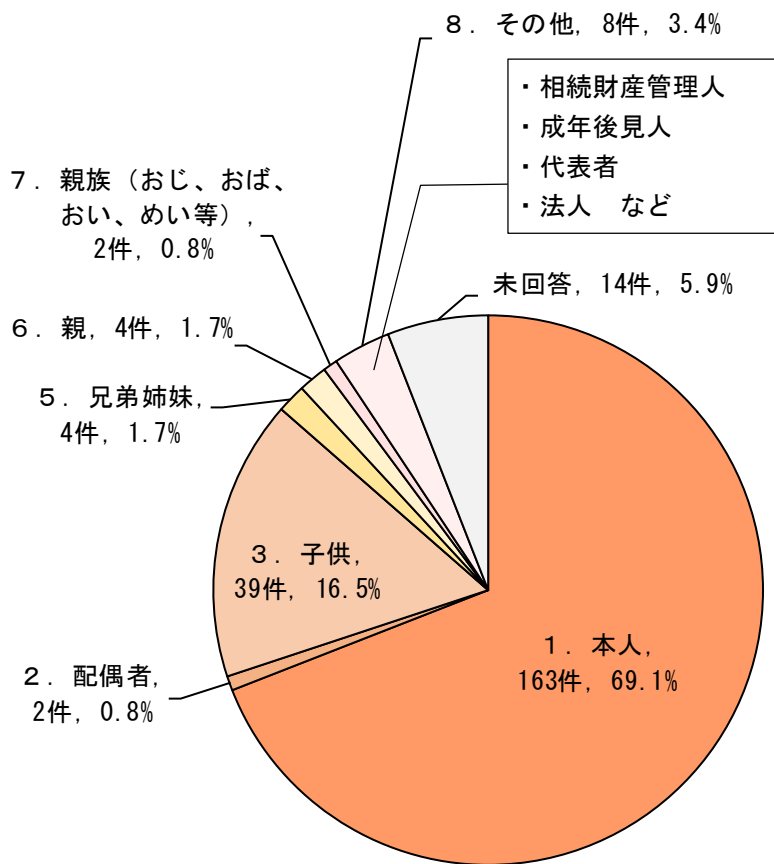


図 4-5 所有者から見た回答者の続柄 (n=236)

4-4 建物の利用状況について

(1) 建物の使用について

問4. 現在、建物を使用していますか。(○は1つ)

1. 使用している
2. 使用していない

建物の使用状況は、「1. 使用している」が123件(52.1%)、「2. 使用していない」が110件(46.6%)という結果となった。

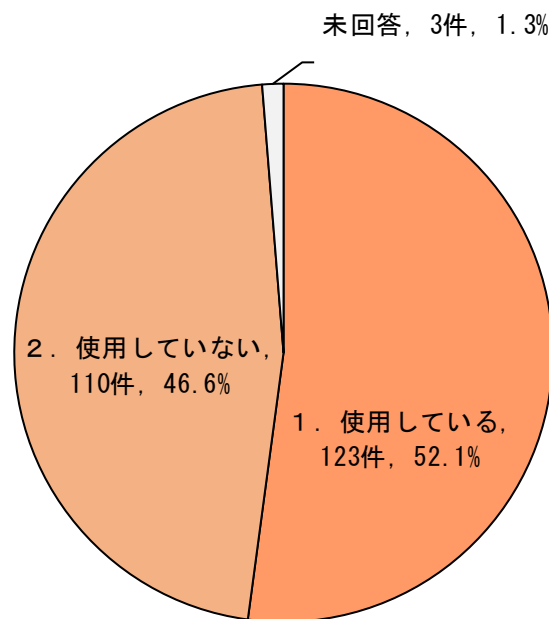


図 4-6 建物の使用について (n=236)

- ・「1」と回答した「123件」は、問4-1へ
- ・「2」と回答した「110件」は、問4-3へ
- ・未回答の「3件」は、アンケートを終了し、「居住・使用なし」と判断

(2) 建物の使用用途

問4-1. どのように使用していますか。(○は1つ)

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| 1. 自宅として使用している | 7. 賃貸（入居あり） |
| 2. 平日のみ使用している | 8. 賃貸（1年未満入居なし） |
| 3. 週末や休暇時のみ使用している | 9. 賃貸（1年以上入居なし） |
| 4. 物置・倉庫として使用している | 10. その他 |
| 5. 仕事場・作業場・店として使用している | |
| 6. 入院等により、一時的に家を空けている | |

問4で「1.使用している」と回答した者の建物の使用用途は、「4.物置・倉庫として使用している」が36件（29.3%）と最も多く、次いで「1.自宅として使用している」が26件（21.1%）、「3.週末や休暇時のみ使用している」が20件（16.3%）という結果となった。

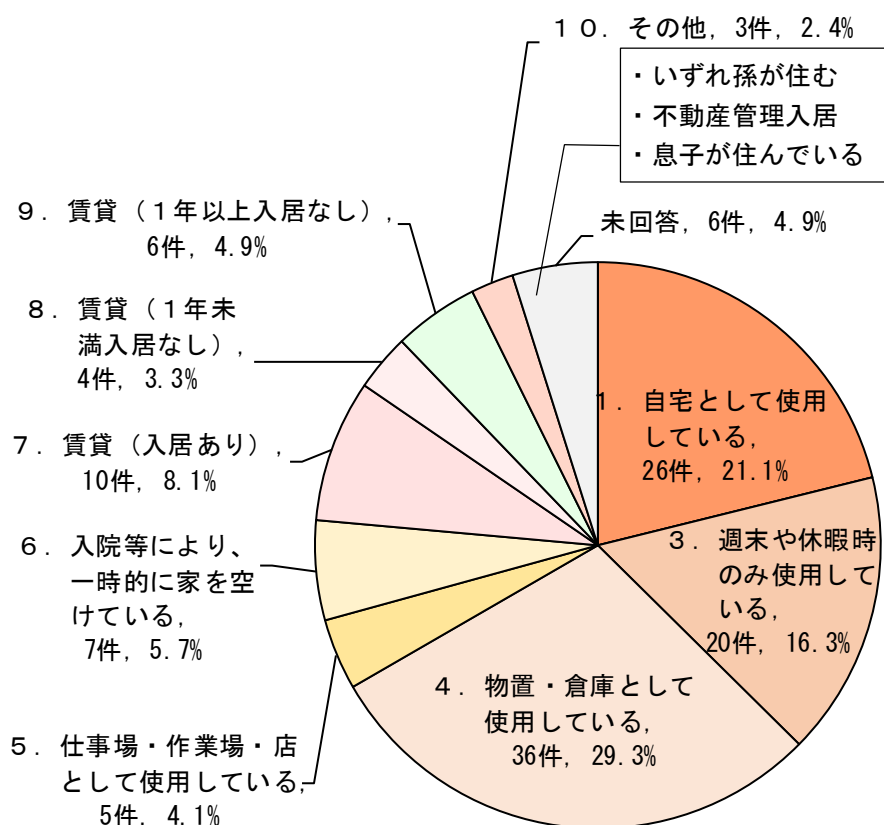


図 4-7 建物の使用用途 (n=123)

- ・「1」、「3」、「4」及び「5」と回答した合計の「87件」は、問4-2へ
 - ・「8」及び「9」と回答した合計の「10件」は、「居住・使用なし」と判断し、問5へ
 - ・「6」、「7」及び「10」と回答した合計の「20件」は、アンケートを終了し、「居住・使用あり」と判断
 - ・未回答の「6件」は、アンケートを終了し、「居住・使用あり」と判断
- ※「2」の回答はなし

(3) 使用頻度

問4-2. 使用頻度はどのくらいですか。(○は1つ)

1. 週に1回以上 (常時含む)
2. 月に1回以上
3. 1年に数回
4. 数年に1回
5. その他

問4で「1. 使用している」と回答した者の使用頻度は、「1. 週に1回以上 (常時含む)」が39件 (44.8%) と最も多く、次いで「2. 月に1回以上」と「3. 1年に数回」が19件 (21.8%)、「4. 数年に1回」が8件 (9.2%) という結果となった。

「1. 週に1回以上 (常時含む)」と「2. 月に1回以上」という回答が半数以上を占める結果となった。

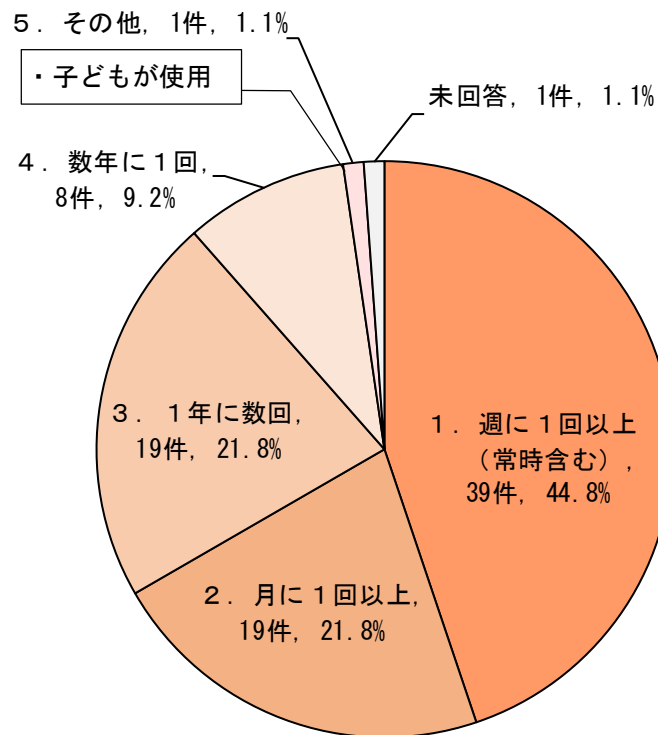


図4-8 使用頻度 (n=87)

- ・「4」と回答した「8件」は、「居住・使用なし」と判断し、問5へ
- ・「1」、「2」、「3」及び「5」と回答した合計の「78件」は、アンケートを終了し、「居住・使用あり」と判断
- ・未回答の「1件」は、アンケートを終了し、「居住・使用なし」と判断

(4) 建物を使用していない状況

問4-3. 「使用していない」はどのような状況ですか。(○は1つ)

1. 空家である
2. 売却・譲渡・賃貸を検討中
3. 売却・譲渡・賃貸済み
4. 解体済み
5. その他

問4で「2.使用していない」と回答した者の建物の状況は、「1.空家である」が53件(48.2%)、次いで「2.売却・譲渡・賃貸を検討中」が35件(31.8%)、「3.売却・譲渡・賃貸済み」が8件(7.3%)という結果となった。

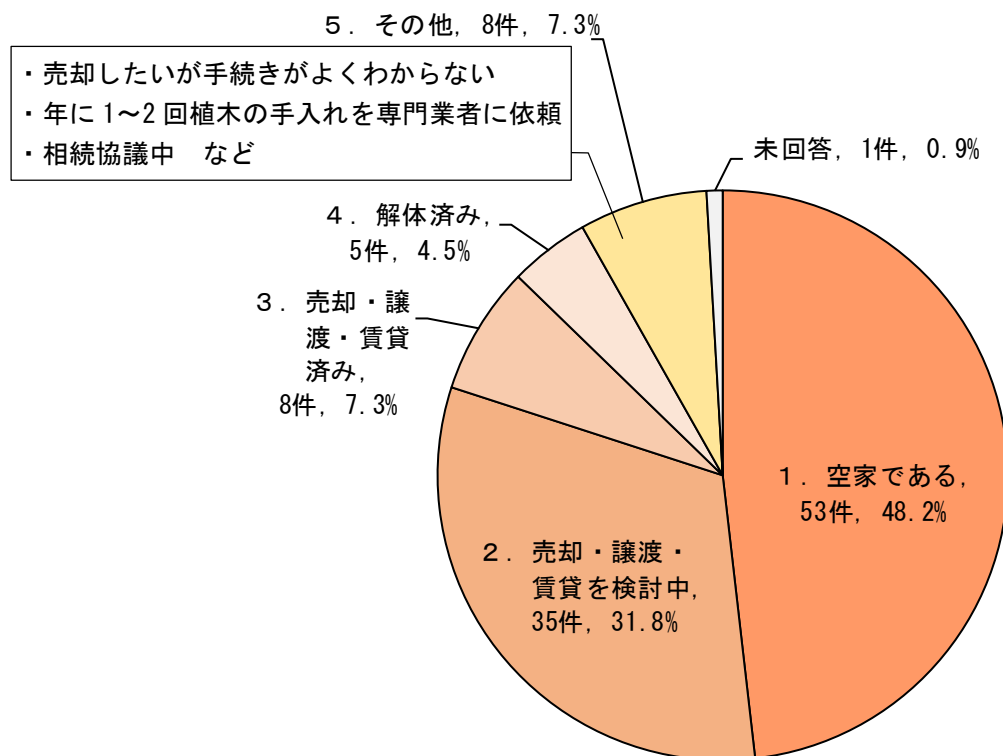


図4-9 建物を使用していない状況 (n=110)

- ・「1」、「2」及び「5」と回答した合計の「96件」は、「居住・使用なし」と判断し、問5へ
- ・「3」及び「4」と回答した合計の「13件」は、アンケートを終了し、「居住・使用あり」と判断
- ・未回答の「1件」は、アンケートを終了し、「居住・使用なし」と判断

4-5 建物の建築時期等について

(1) 建物の建築時期

問5. 建物が建築された時期はいつ頃ですか。元号を選択し、枠内に年を記入してください。

1. 令和

4. 大正

2. 平成

5. 明治

3. 昭和

--	--

年

建物の建築時期は、「2. 平成」が12件（10.5%）、「3. 昭和」が96件（84.2%）という結果となった。

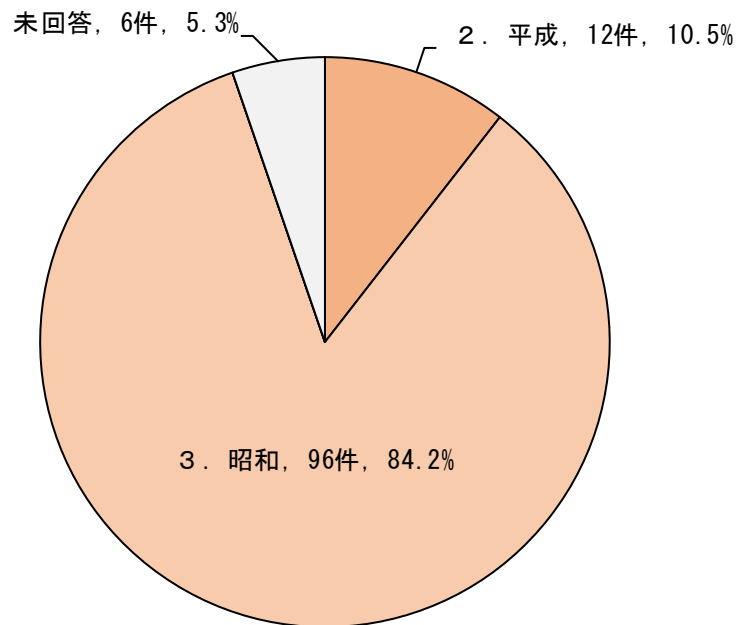


図 4-10 建物の建築時期_1 (n=114)

また、建築年数では、「築50年以上」が37件（32.5%）と最も多く、次いで「築40年～50年未満」が31件（27.2%）、「築30年～40年未満」が18件（15.8%）という結果となった。

建築基準法の新・旧耐震基準の目安となる昭和56年以前の建築物と昭和57年以降の建築物を大別すると後者が69件（60.5%）となり、「居住・使用なし」と判断した建物の多くは、旧耐震基準の建築物である可能性が高いという結果となった。

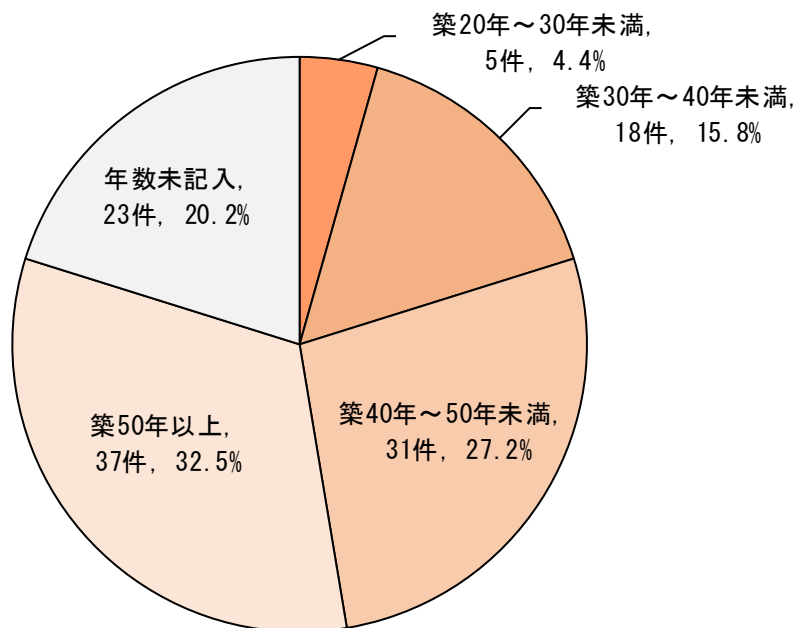


図 4-11 建物の建築時期_2 (n=114)

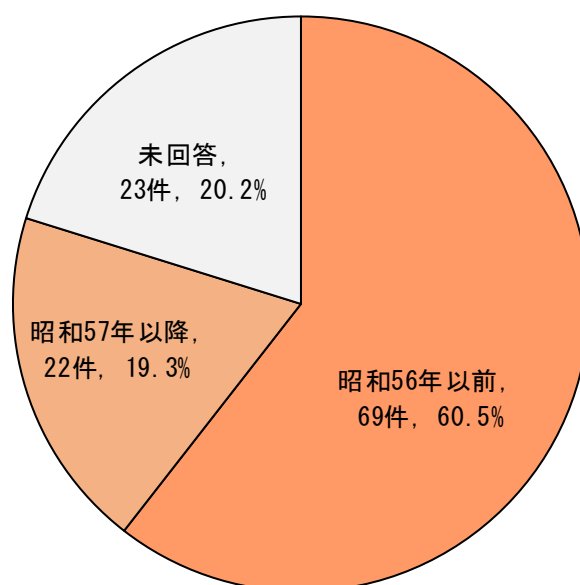


図 4-12 建物の建築時期_3 (n=114)

(2) 建物を使用しなくなった年数

問6. 建物を使用しなくなってどのくらいですか。枠内に年数を記入してください。

年 程度

建物を使用しなくなった年数は、「1年～3年未満」が38件（33.3%）と最も多く、次いで「10年以上」が29件（25.4%）、「5年～10年未満」が23件（20.2%）となり、建物を使用しなくなってから間もない「1年～3年未満」という建物が1/3程度存在している結果となった。

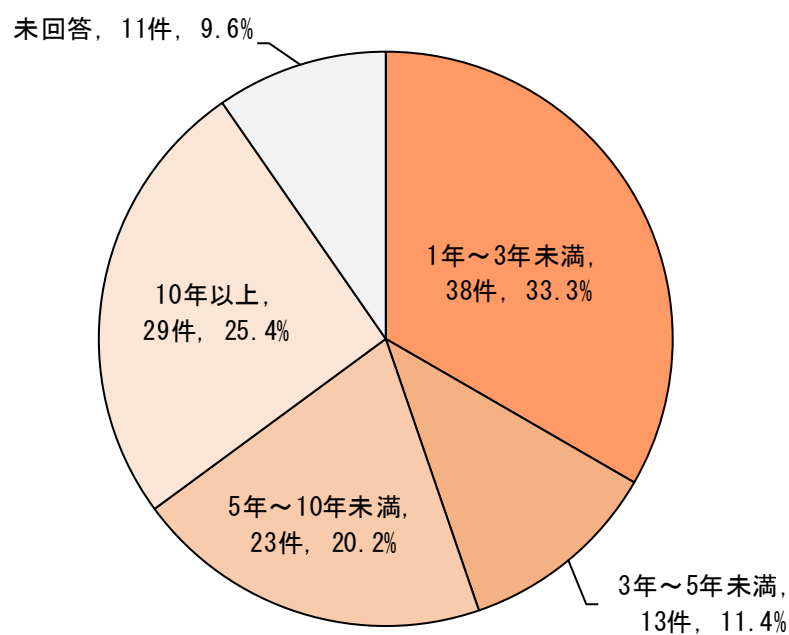


図 4-13 建物を使用しなくなった年数 (n=114)

(3) 建物の構造

問7. 建物の構造は、何ですか。(○は1つ)

1. 木造
2. 鉄骨造
3. 鉄筋コンクリート造
4. 不明
5. その他

建物の構造は、「1. 木造」が104件(91.2%)、「2. 鉄骨造」が2件(1.8%)、「3. 鉄筋コンクリート造」が1件(0.9%)となり、回答が得られた建物の約9割が木造という結果となった。

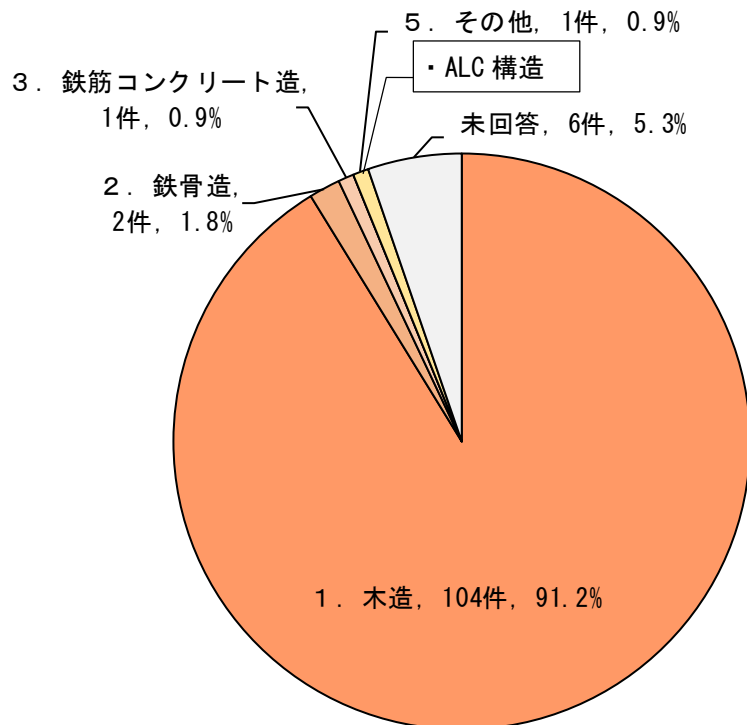


図 4-14 建物の構造 (n=114)

(4) 建物の状態

問8. 建物はどのような状態ですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 現在でも住める状態である
2. 建物の外部に破損等がある
3. 建物の内部に破損等がある
4. 樹木・雑草等が繁茂している
5. 現在の状態は分からない
6. その他

建物の状態では、「1. 現在でも住める状態である」が66件と最も多く、次いで「2. 建物の外部に破損等がある」が31件、「3. 建物の内部に破損等がある」が24件という結果となった。

「4. 樹木・雑草等が繁茂している」という回答は少なく、樹木の剪定等の維持管理はされていることが予想できる。一方、「5. 現在の状態は分からない」という回答は4件という結果となった。

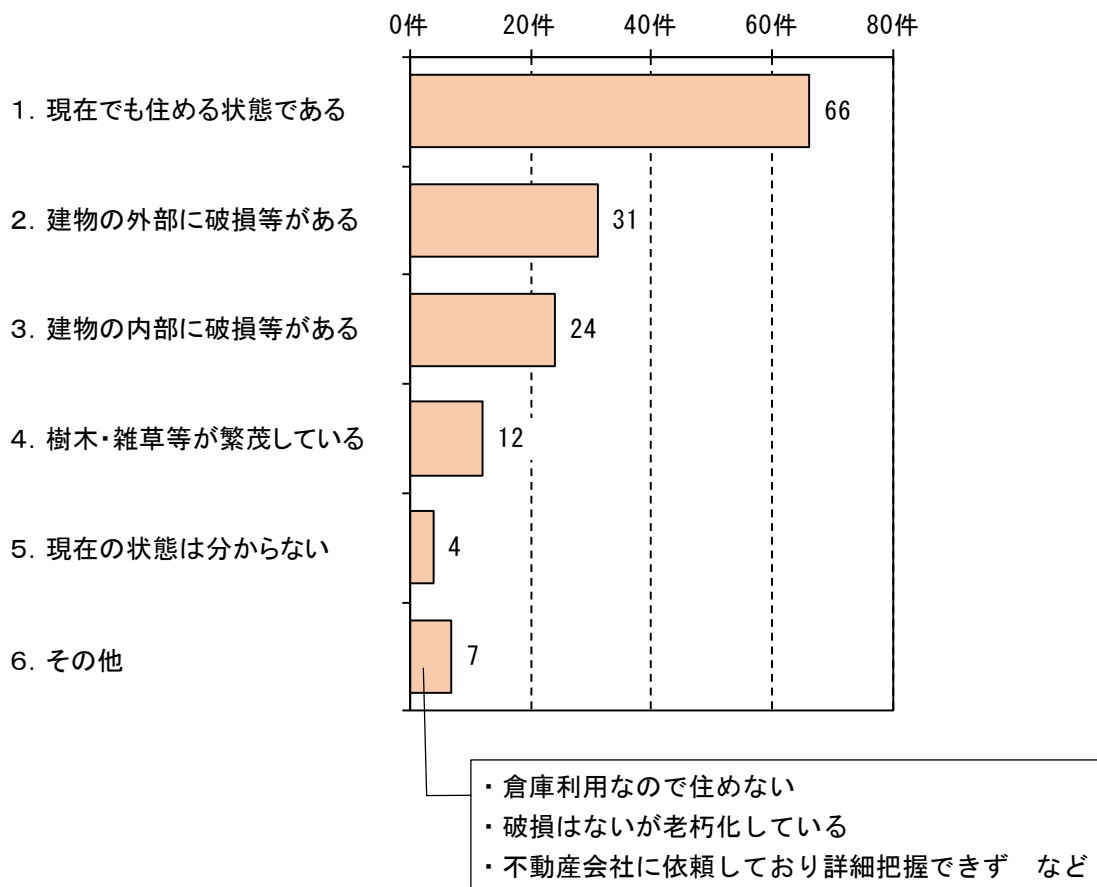


図 4-15 建物の状態 (回答者数 n=114、回答数 n=144)

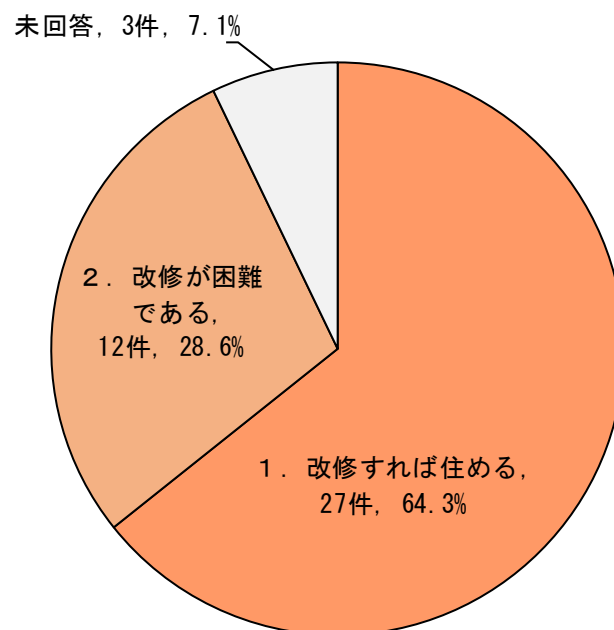
・ 「2」及び「3」と回答した回答者は、問 8-1 へ

(5) 建物の破損状態

問 8-1. どの程度破損していますか。(○は1つ)

1. 改修すれば住める
2. 改修が困難である

問 8 で、「2. 建物の外部に破損等がある」、「3. 建物の内部に破損等がある」と回答した者のうち、破損状態としては、「1. 改修すれば住める」が 27 件 (64.3%)、「2. 改修が困難である」が 12 件 (28.6%) という結果となった。



※問 8 は複数回答であるため、問 8 の回答数と本設問の n 値は一致しない。

図 4-16 建物の破損状態 (n=42)

(6) 使用頻度が少ない理由

問9. 使用していない、使用頻度が数年に1回の理由は何ですか。

(あてはまるものすべてに○)

1. 建替えて一時的に転居している
2. 増改築・修繕で一時的に転居している
3. 別の住居へ転居している
4. 高齢者福祉施設・病院等へ入所・入院している
5. 転勤等で長期間不在となっている
6. 賃貸入居者が見つからない
7. 税制上の理由で解体を控えている
8. 相続により取得したが、別の住居で生活している
9. 居住用に取得したが、未だ入居していない
10. 売却中であるが、購入者が見つからない
11. 居住していた人が亡くなった
12. 相続人が複数で、建物の対処方法がまとまらない
13. 相続人が決まらない
14. 普段は利用していない(別荘・セカンドハウスとして利用)
15. 解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない
16. その他

使用頻度が少ない理由は、「3. 別の住居へ転居している」と「8. 相続により取得したが、別の住居で生活している」が25件と最も多く、次いで、「6. 賃貸入居者が見つからない」、「11. 居住していた人が亡くなった」、「15. 解体資金や改修・修繕資金がなく、放置せざるを得ない」が16件、「4. 高齢者福祉施設・病院等へ入所・入院している」が14件という結果となった。

そのほか、「1. 建替えて一時的に転居している」を除く、すべての項目で回答が得られ、建物を使用しない理由、使用頻度が少ない理由は多岐にわたる結果となった。

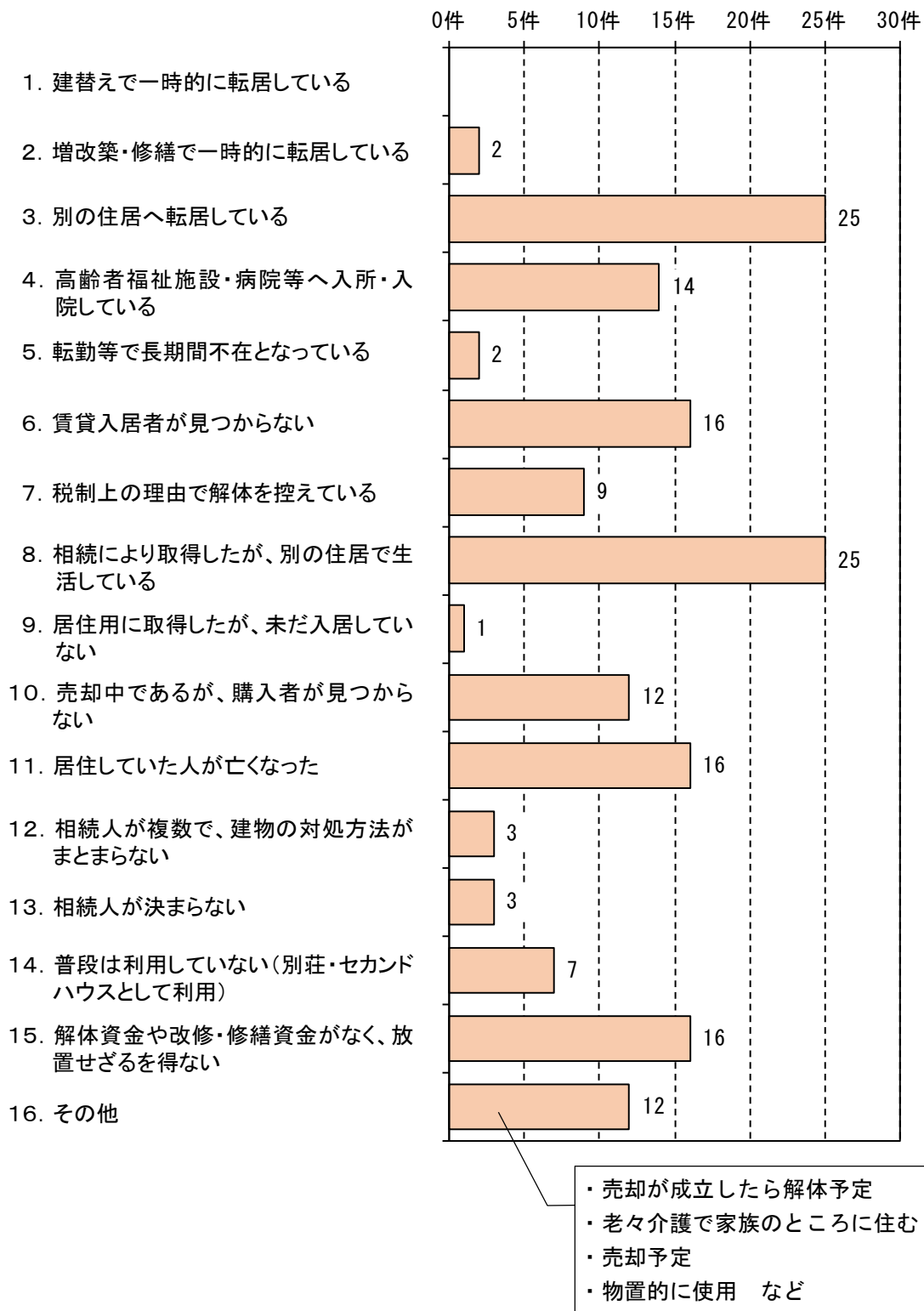


図 4-17 使用頻度が少ない理由 (回答者数 n=114、回答数 n=163)

(7) 建物で困っていること

問10. 建物のどのようなことでお困りですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 特に困っていることはない
2. 賃貸入居者・購入者がいない
3. 遠方に住んでおり、建物の状況が把握できない
4. 改修して使用したいが、改修費用の捻出が困難である
5. 解体したいが解体費用の捻出が困難である
6. 仏壇や家財等が置いたままであり、整理・処分に困っている
7. 庭の手入れなどができないので、管理に困っている
8. 建物に関する相談をどこにしたらよいか分からない
9. 相続の方法が分からず困っている
10. 相続人が複数で、意見がまとまらず困っている
11. その他

建物で困っていることでは、「1. 特に困っていることはない」が48件と最も多く、次いで「2. 賃貸入居者・購入者がいない」が18件、「5. 解体したいが解体費用の捻出が困難である」が14件という結果となった。

そのほか、各回答項目で一定数の回答が得られ、所有者等が抱えている問題は多岐にわたる結果となった。

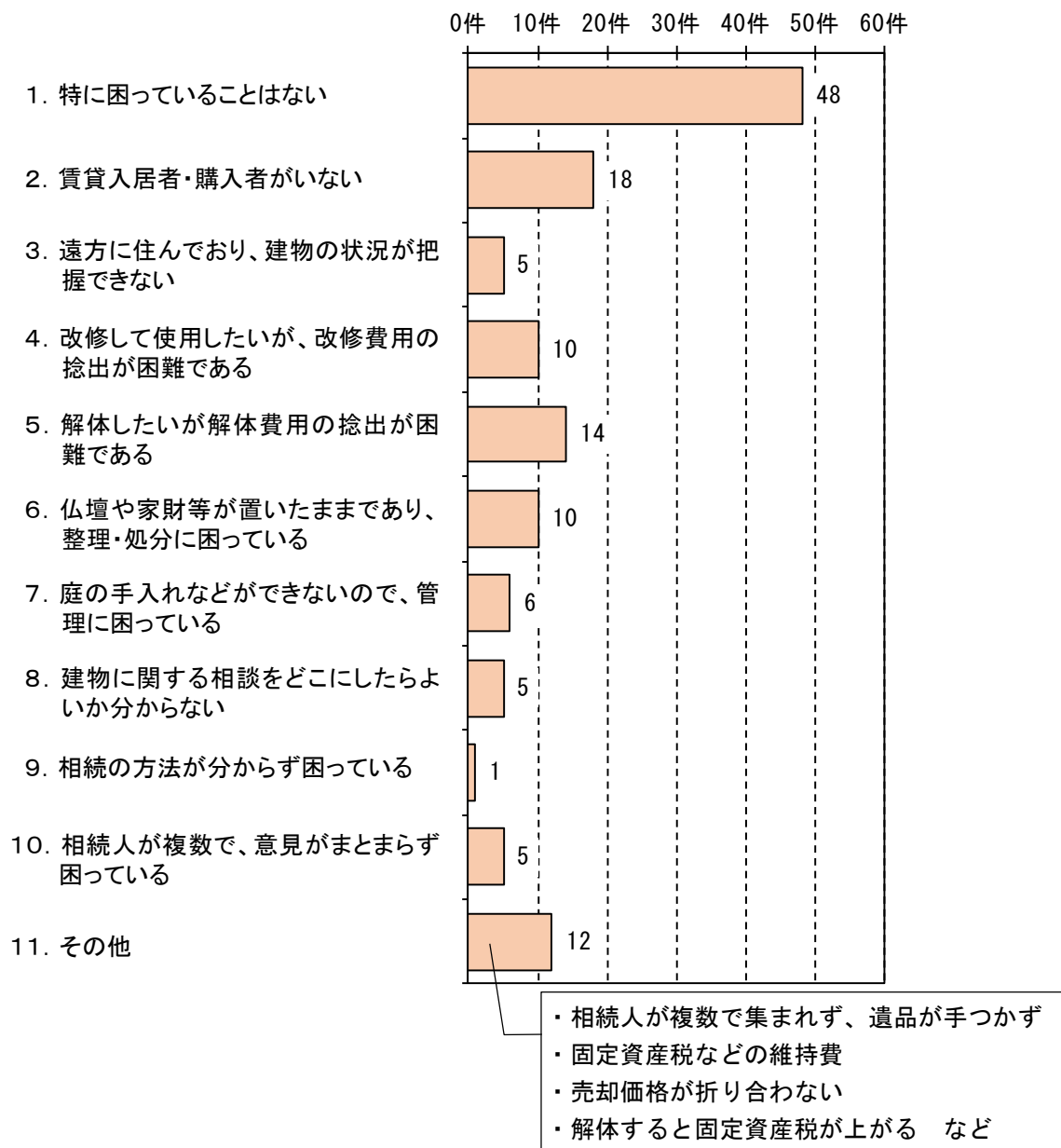


図 4-18 建物で困っていること（回答者数 n=114、回答数 n=134）

4-6 建物の維持管理について

(1) 建物の維持管理

問 1 1. 建物の維持管理（部屋の清掃・換気、庭の手入れ、剪定、除草等）を行っていますか。

1. している
2. していない

建物の維持管理の状況については、維持管理を「1. している」が100件（87.7%）、「2. していない」が12件（10.5%）という結果となった。

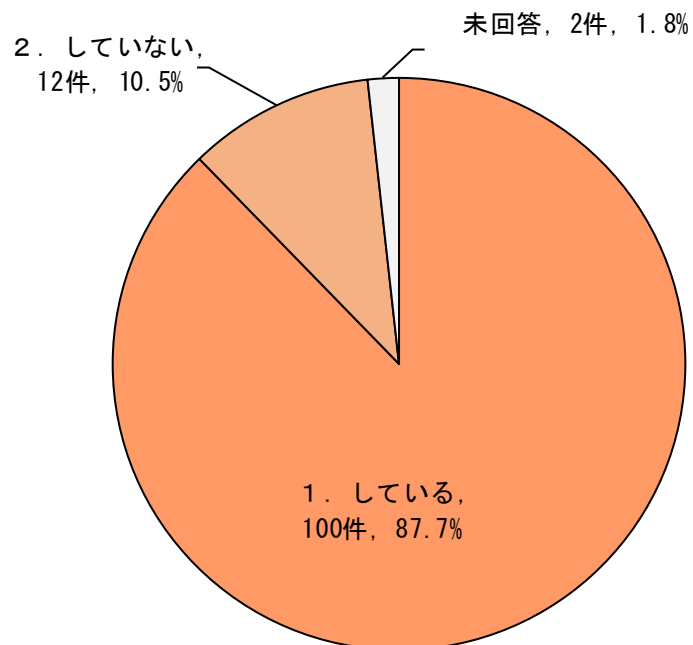


図 4-19 建物の維持管理 (n=114)

- ・「1」と回答した「100件」は、問 11-1 へ
- ・「2」と回答した「12件」は、問 11-4 へ

(2) 維持管理の内容

問 1 1-1. 維持管理は、どのようなことを行っていますか。(あてはまるものすべてに○)

1. 部屋の清掃
2. 部屋の換気
3. 水回りの点検
4. 破損箇所の修理
5. 庭の手入れ、剪定、除草
6. その他

問 11 で「1. している」と回答した者のうち、維持管理の内容は、「5. 庭の手入れ、剪定、除草」が 91 件と最も多く、次いで「2. 部屋の換気」が 53 件、「1. 部屋の清掃」が 44 件という結果となった。

そのほか、「3. 水回りの点検」、「4. 破損箇所の修理」についても一定の回答があった。

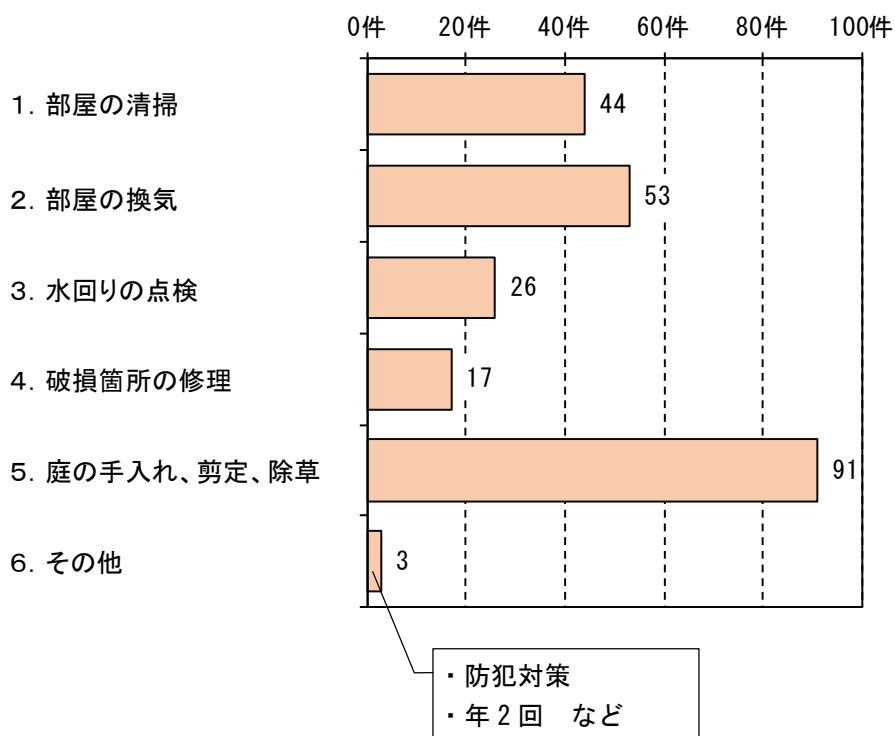


図 4-20 維持管理の内容 (回答者数 n=100、回答数 n=234)

(3) 主な管理者

問 1 1-2. 主な管理者（日常的な維持管理をされている方）はどなたですか。（○は1つ）

1. 所有者もしくは家族
2. 親族
3. 近所の人
4. 知人、友人
5. 業者
6. その他

問 11 で「1. している」と回答した者のうち、主な管理者は、「1. 所有者もしくは家族」が 71 件 (71.0%) と最も多く、次いで「5. 業者」が 10 件 (10.0%)、「2. 親族」が 7 件 (7.0%) となり、約 8 割が親族等で維持管理をしている結果となった。

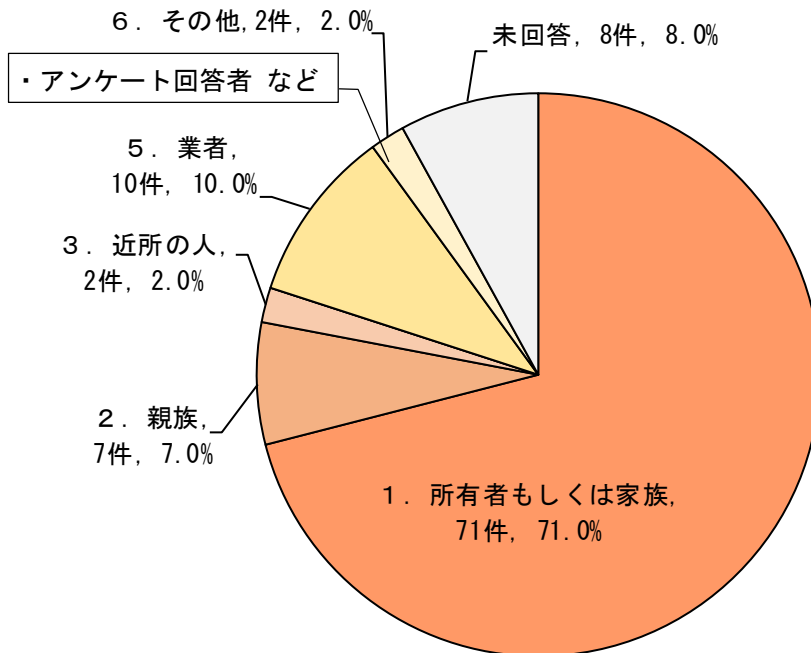


図 4-21 主な管理者 (n=100)

(4) 維持管理の頻度

問 1 1-3. 維持管理はどのくらいの頻度で行っていますか。(○は1つ)	
1. 週1回以上	5. 半年に1回程度
2. 2～3週間に1回程度	6. 年1回程度
3. 月1回程度	7. ほとんどしていない
4. 2～3ヶ月に1回程度	8. その他

問 11 で「1. している」と回答した者のうち、維持管理の頻度は、「4. 2～3ヶ月に1回程度」が30件(30.0%)と最も多く、次いで「5. 半年に1回程度」が23件(23.0%)、「3. 月1回程度」が17件(17.0%)という結果となった。

「1. 週1回以上」、「2. 2～3週間に1回程度」といった、頻繁に維持管理を行っている方は17件(17.0%)となり、頻繁ではないが定期的に行っている「3. 月1回程度」、「4. 2～3ヶ月に1回程度」の方は47件(47.0%)という結果となった。

一方で、維持管理頻度が少ない「5. 半年に1回程度」、「6. 年1回程度」という回答は28件(28.0%)となり、頻繁に維持管理を行っている方よりも割合が多い結果となった。

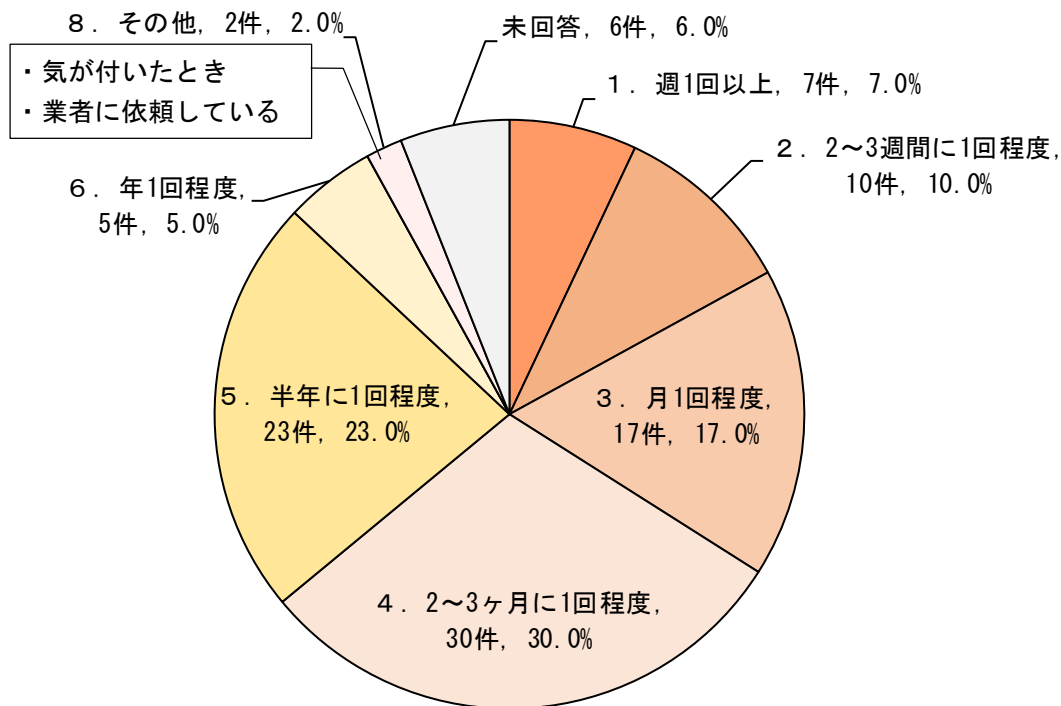


図 4-22 維持管理の頻度 (n=100)

(5) 維持管理をしていない理由

問 1 1-4. していない理由は何ですか。(あてはまるものすべてに○)

- | | |
|------------------|---------------|
| 1. 費用の問題のため | 5. 時間的余裕がないため |
| 2. 住まいが遠方のため | 6. 必要を感じないため |
| 3. 身体的・年齢的な問題のため | 7. その他 |
| 4. 権利関係が複雑なため | |

問 11 で「2. していない」と回答した者のうち、維持管理をしていない理由は、「5. 時間的余裕がないため」が 7 件と最も多く、次いで「6. 必要を感じないため」が 4 件、「1. 費用の問題のため」、「3. 身体的・年齢的な問題のため」が 3 件という結果となった。

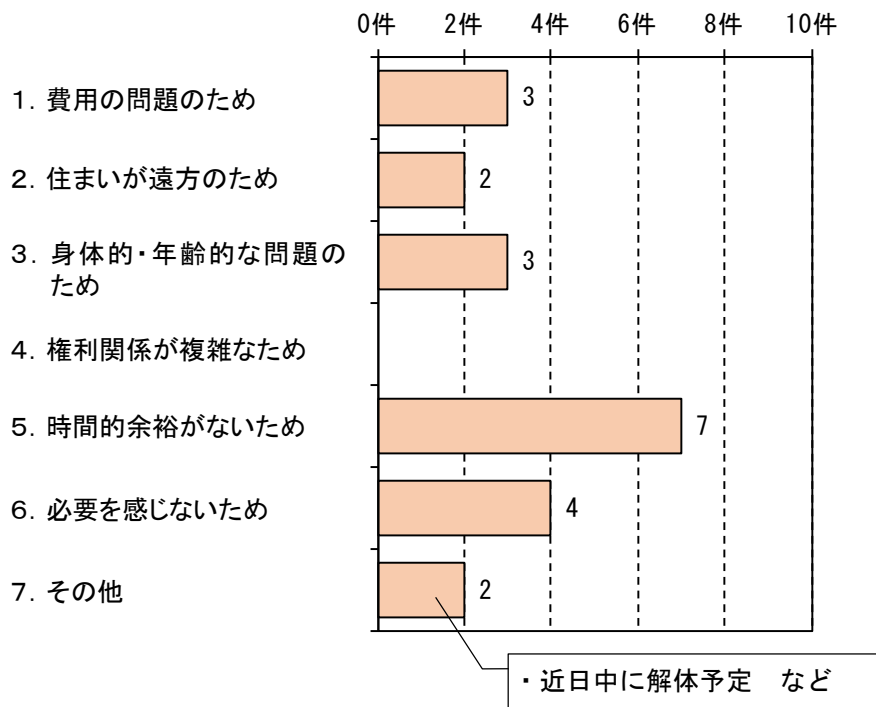


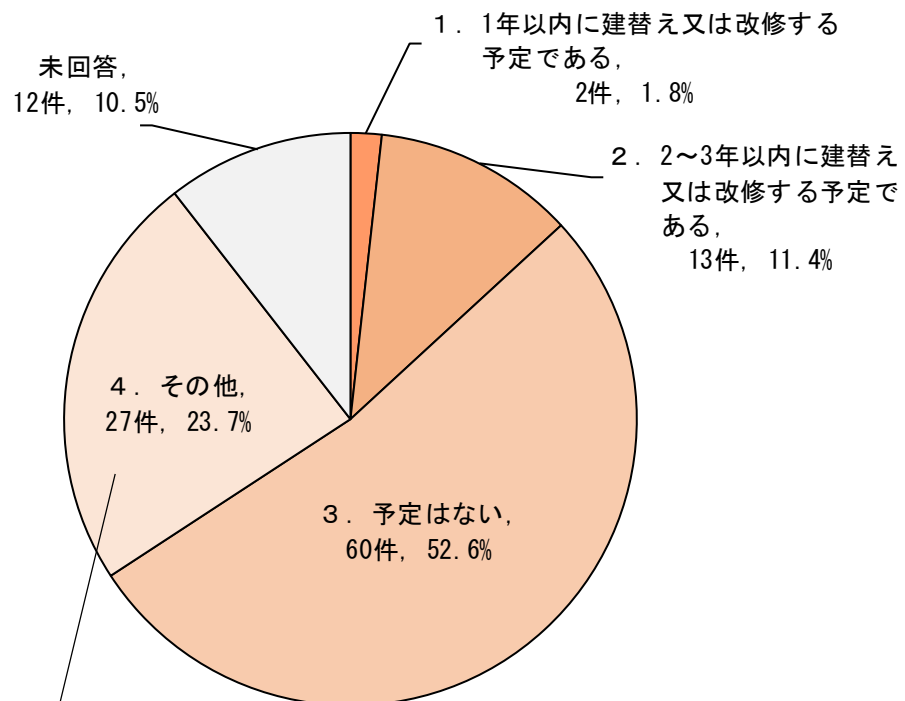
図 4-23 維持管理をしていない理由 (回答者数 n=12、回答数 n=21)

(6) 建物の改修予定

問 1 2. 建物を改修する予定はありますか。(○は1つ)

1. 1年以内に建替え又は改修する予定である
2. 2～3年以内に建替え又は改修する予定である
3. 予定はない
4. その他

建物の改修予定は、「3. 予定はない」が60件(52.6%)と最も多く、次いで「4. その他」が27件(23.7%)、「2. 2～3年以内に建替え又は改修する予定である」が13件(11.4%)という結果となった。



- ・未定
- ・昨年改修済み
- ・売却予定・依頼中
- ・更地にするか、改修して活用するか思案中
- ・入居者がいれば改修する
- ・現在リノベーション中 など

図 4-24 建物の改修予定 (n=114)

4-7 建物・空家の利活用について

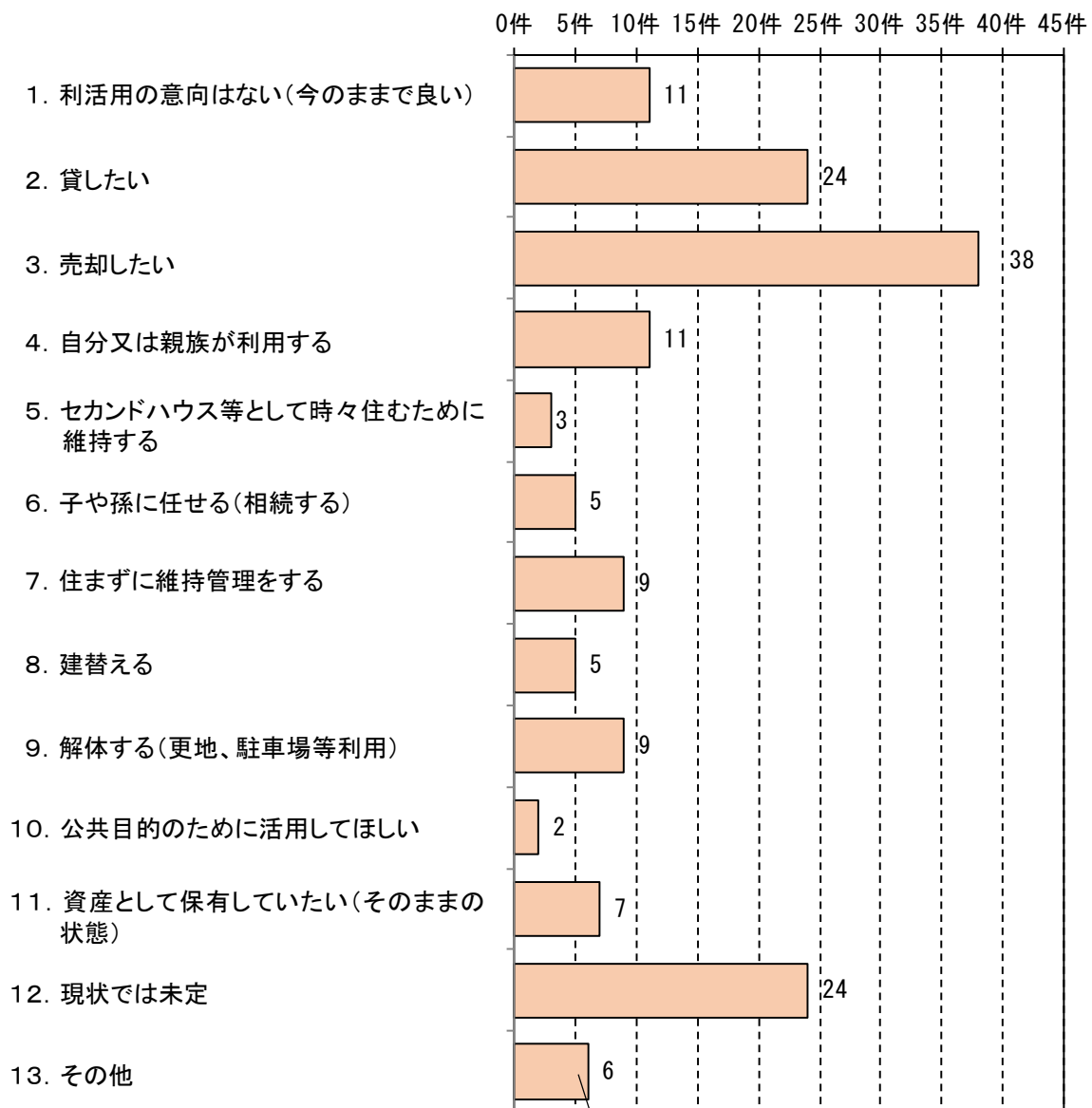
(1) 建物の利活用について

問13. 今後、建物をどのように利活用したいですか。(あてはまるものすべてに○)

1. 利活用の意向はない(今のままで良い)
2. 貸したい
3. 売却したい
4. 自分又は親族が利用する
5. セカンドハウス等として時々住むために維持する
6. 子や孫に任せる(相続する)
7. 住まずに維持管理をする
8. 建替える
9. 解体する(更地、駐車場等利用)
10. 公共目的のために活用してほしい
11. 資産として保有していきたい(そのままの状態)
12. 現状では未定
13. その他

今後の建物の利活用は、「3. 売却したい」が38件と最も多く、次いで、「2. 貸したい」、「12. 現状では未定」が24件という結果となった。

また、本設問の回答結果から、『利活用の意向あり(選択肢2, 3, 4, 5, 8, 9, 10を選択した92件, 59.8%)』、『利活用の意向なし(選択肢1, 6, 7, 11を選択した32件, 20.7%)』、『未定・その他(選択肢12, 13を選択した30件, 19.5%)』で大別すると、何かしら利活用の意向があるとの回答が約6割という結果となった。



・売却できるものなのか、解体すべきか悩んでいる
 ・再利用用途検討中
 ・取り壊し後に権利者が相続する など

図 4-25 建物の利活用について (回答者数 n=114、回答数 n=154)

・「2」及び「3」と回答した回答者は、問 13-1 へ

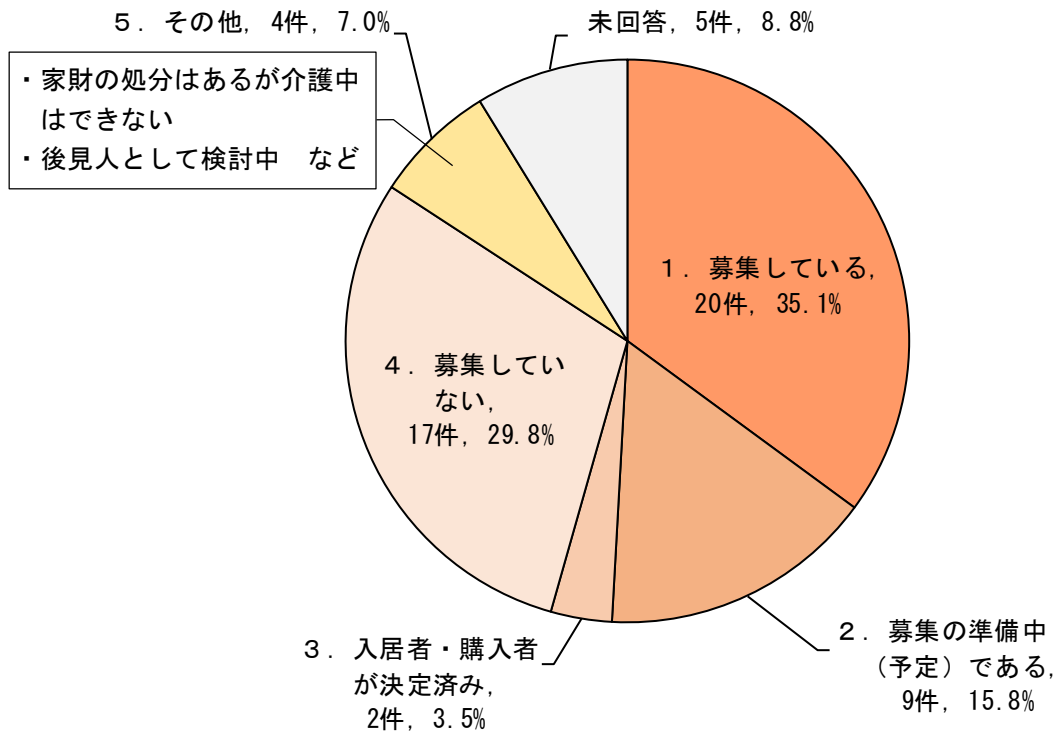
(2) 募集状況

問13-1. 賃貸入居者・購入者の募集をしていますか。(〇は1つ)

1. 募集している
2. 募集の準備中(予定)である
3. 入居者・購入者が決定済み
4. 募集していない
5. その他

問13で「2.貸したい」、「3.売却したい」と回答した者のうち、募集状況は、「1.募集している」が20件(35.1%)と最も多く、次いで「4.募集していない」が17件(29.8%)、「2.募集の準備中(予定)である」が9件(15.8%)という結果となった。

本設問の回答者の半数が募集中又は準備中という結果となった。



※問13は複数回答であるため、問13の回答数と本設問のn値は一致しない。

図4-26 募集状況 (n=57)

(3) 支援策

問 1 4. 空家の利活用のために、どのような支援策があったら良いと思いますか。

(○は3つまで)

1. 不動産、建築、相続手続、法律などの専門家に相談できる窓口の設置
2. 不動産、建築、相続手続、法律などの専門家の派遣
3. 空家解体費用の支援
4. 改修費用の支援
5. 公共機関による空家の借り上げ制度
6. 空家等の管理代行業者の紹介
7. 解体・リフォーム・造園等の施工業者の紹介
8. ボランティアによる庭木の剪定サービス
9. その他

希望する支援策としては、「3. 空家解体費用の支援」が 37 件と最も多く、次いで「5. 公共機関による空家の借り上げ制度」が 27 件、「1. 不動産、建築、相続手続、法律などの専門家に相談できる窓口の設置」が 26 件、「4. 改修費用の支援」が 18 件という結果となった。

解体費用や公共機関による空家の借り上げ制度、改修費用の支援など、経済的な支援を求める回答が多くを占める結果となった。また、そのほかの回答についても、一定数の回答が得られた。

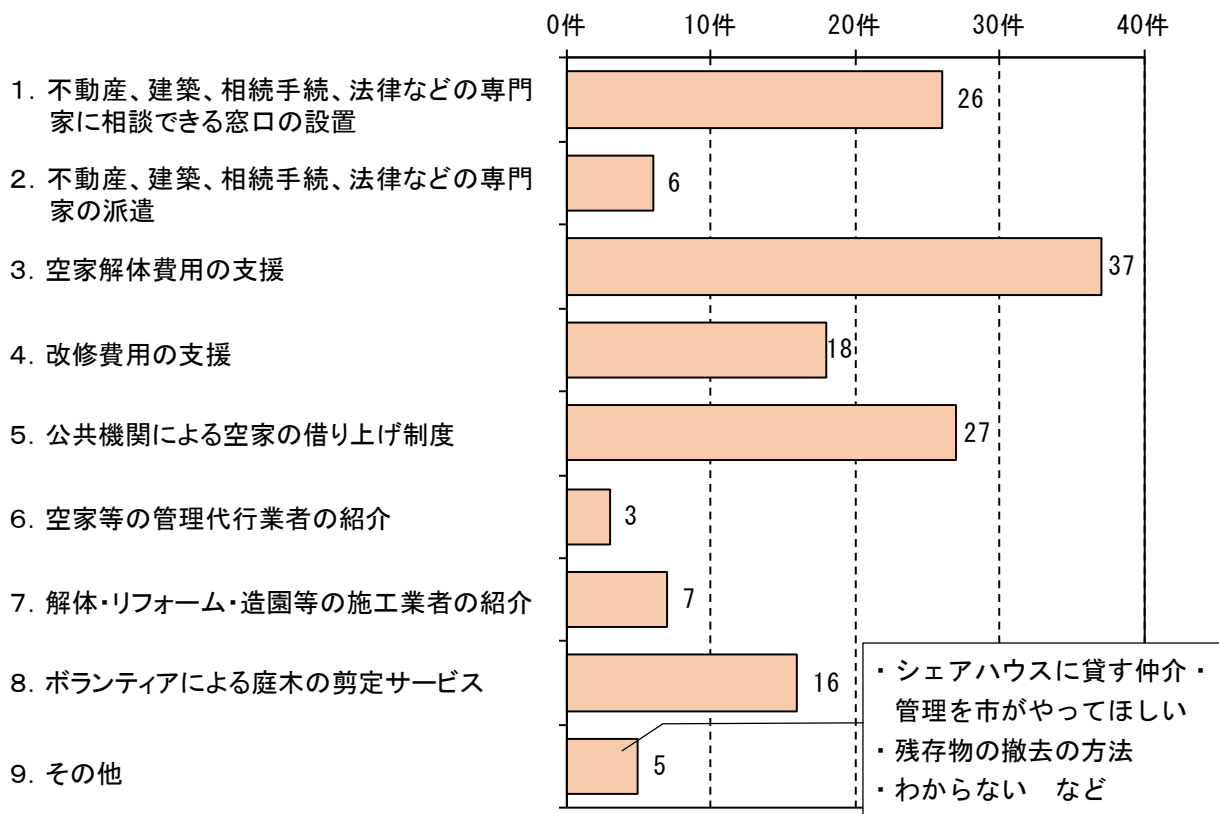


図 4-27 支援策 (回答者数 n=114、回答数 n=145)

5 空家総数の分析・管理不適正空家等の判定

5-1 空家及び管理不適正空家等の判定の概況

アンケート調査の結果により空家総数を 233 棟と判定した。

この空家総数 233 棟について、主構造等の状況などの現地調査の結果分析、老朽危険度詳細判定、老朽危険度総合判定により、37 棟を特定空家等となる可能性がある空家として「管理不適正空家等 (P8)」と判定した。

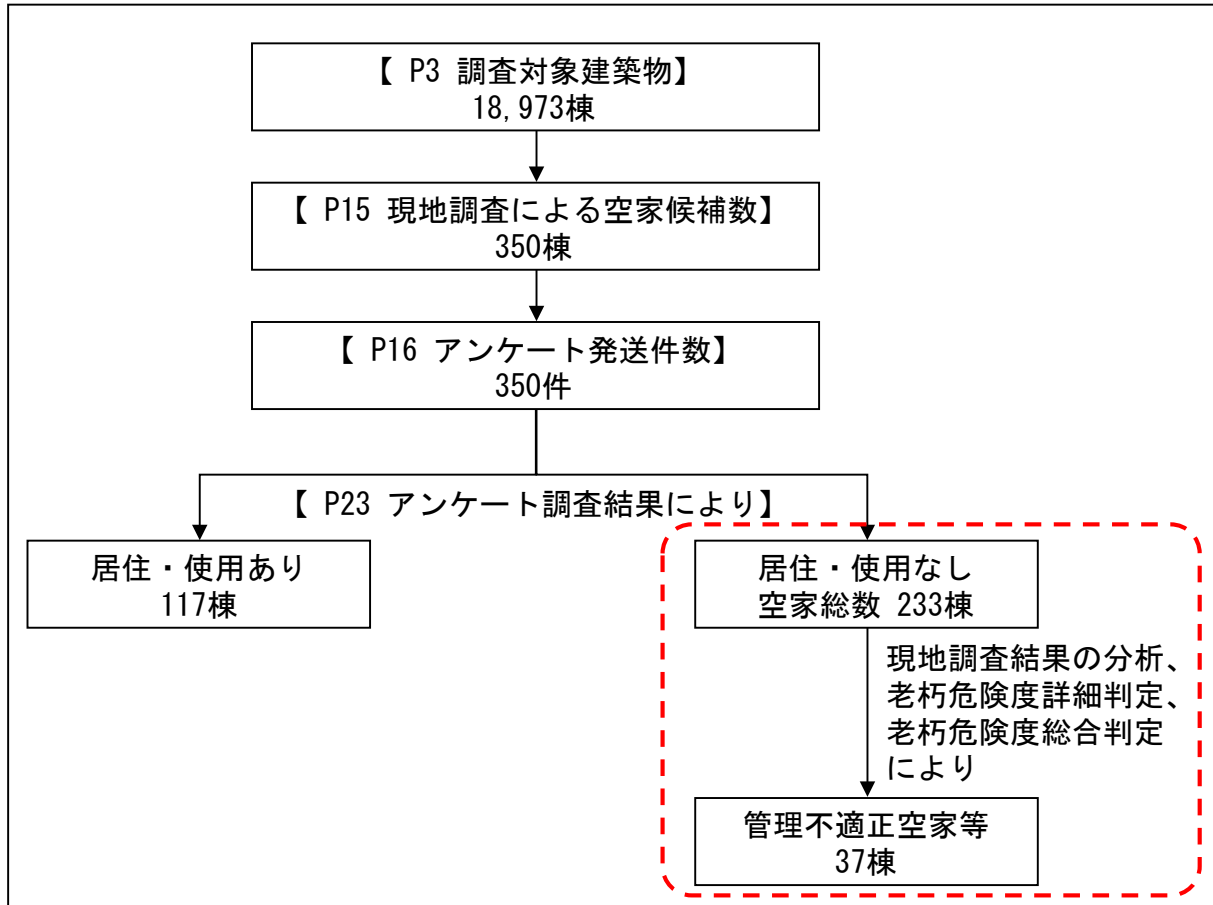


図 5-1 空家・管理不適正空家等の判定までの流れ

5-2 空家総数の分析

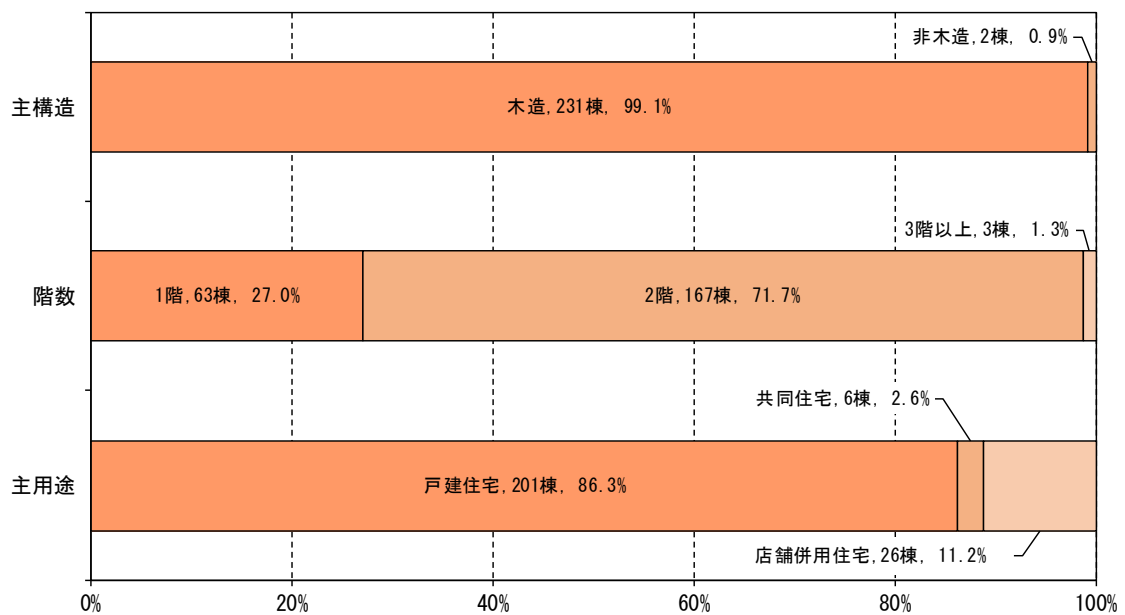
(1) 空家総数の現地調査の結果分析

①主構造等の状況

主構造は、「木造」が231棟（99.1%）、非木造が2棟（0.9%）となった。

階数は、「1階」が63棟（27.0%）、「2階」が167棟（71.7%）、「3階以上」が3棟（1.3%）となった。

主用途は、「戸建住宅」が201棟（86.3%）、「共同住宅」が6棟（2.6%）、「店舗併用住宅」が26棟（11.2%）となった。



※現地調査の結果、併用住宅（P3）の空家は「店舗併用住宅」のみであった。

図 5-2 主構造等の状況（n=233）

②設備等の状況

電気メーターは、「動いていない」が15棟(6.4%)、「動いている」が1棟(0.4%)、「確認できない」が217棟(93.1%)となった。

ガスメーターは、「動いていない」が94棟(40.3%)、「動いている」が16棟(6.9%)、「確認できない」が123棟(52.8%)となった。

雨戸は、「全部閉まっている」が131棟(56.2%)、「一部閉まっている」が55棟(23.6%)、「開いている」が21棟(9.0%)、「確認できない」が26棟(11.2%)となった。

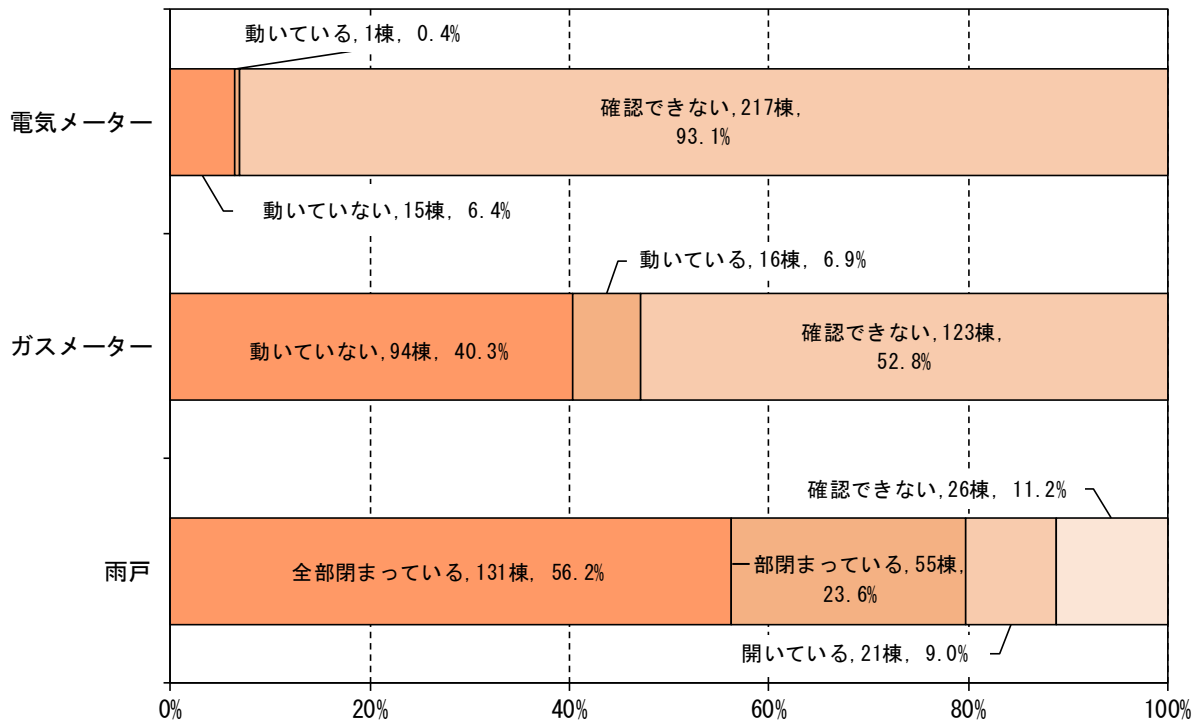


図 5-3 設備等の状況 (n=233)

③外構等の状況

表札の有無では、「無」が19棟(8.2%)、「有」が88棟(37.8%)、「確認できない」が126棟(54.1%)となった。

洗濯物の有無では、すべての空家で「無」となった。

郵便受けでは、「塞がれている」が53棟(22.7%)、「郵便物が溜まっている」が31棟(13.3%)、「郵便物が溜まっていない」が95棟(40.8%)、「確認できない」が54棟(23.2%)となった。

雑草等の繁茂では、「繁茂している」が125棟(53.6%)、「管理されている」が89棟(38.2%)、「草等なし」が19棟(8.2%)となった。

侵入防止の措置では、「有」が21棟(9.0%)、「無」が212棟(91.0%)となった。

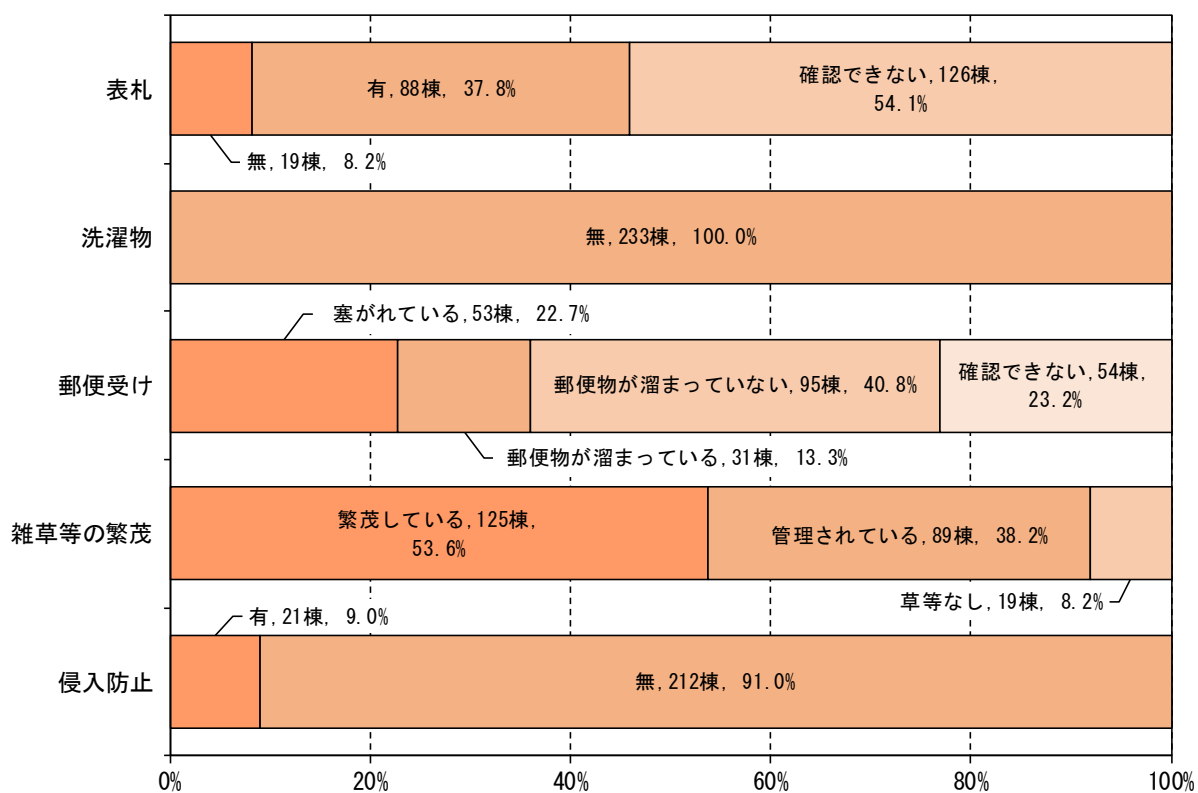


図 5-4 外構等の状況 (n=233)

(2) 空家総数の老朽危険度詳細判定の状況

① 建築物の傾斜（全体）

建築物の傾斜は、「C 全体的にたわみがみられる」が 1 棟（0.4%）、「A 傾斜は認められない」が 232 棟（99.6%）となり、ほとんどの空家に傾斜はみられなかった。

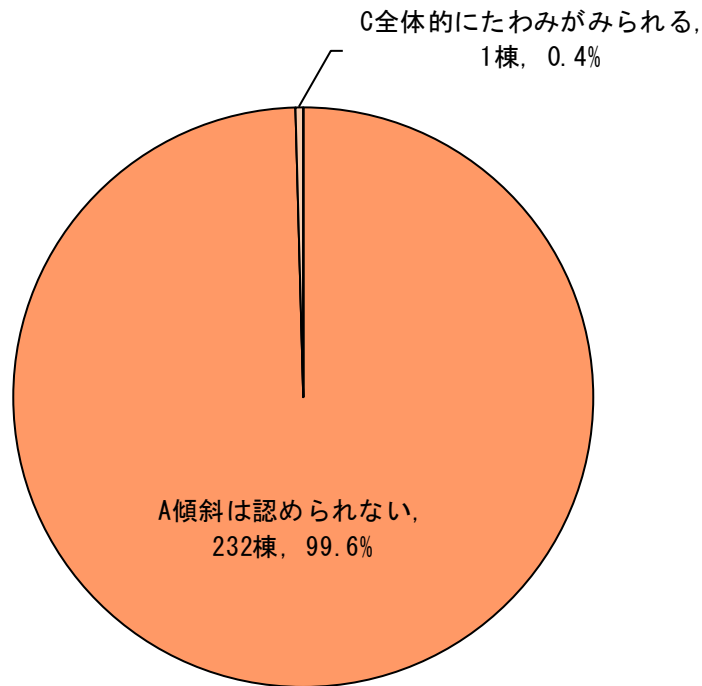


図 5-5 建築物の傾斜（全体）（n=233）

表 5-1 老朽危険度詳細判定項目（建築物の傾斜（全体））

(ア) 建築物の傾斜（全体）	
A	傾斜は認められない
B	一部にたわみがみられる
C	全体的にたわみがみられる
D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建築物の傾きが高さに比して概ね 1/20 を超える)
不明	

②基礎の状況

基礎の状況は、「A 異常は認められない」が 223 棟（95.7%）、「B 一部にひび割れが発生」が 2 棟（0.9%）となり、ほとんどの空家に基礎の異常はみられなかった。

また、高い塀や擁壁により敷地が囲われていること、雑草等の繁茂が著しいことなどから、基礎の状況が確認できず、「不明」とした建築物が 8 棟（3.4%）となった。

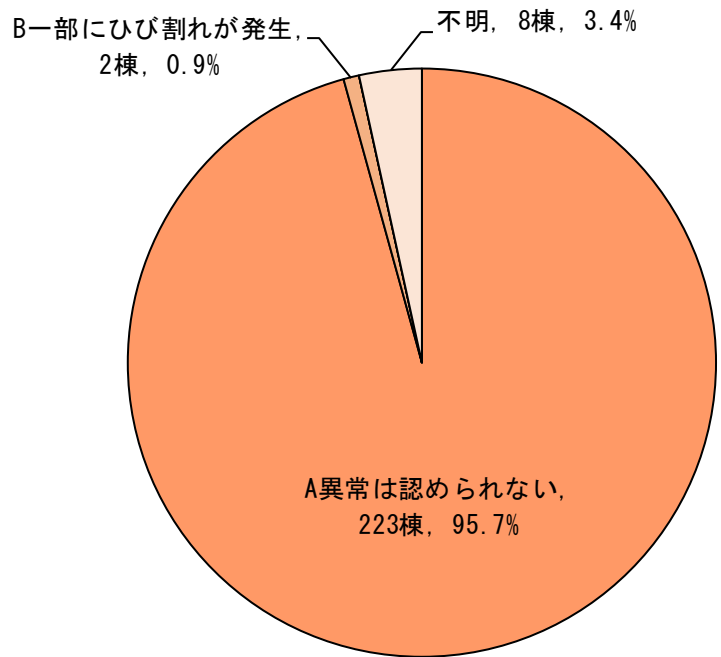


図 5-6 基礎の状況 (n=233)

表 5-2 老朽危険度詳細判定項目（基礎の状況）

(イ) 基礎の状況	
A	異常は認められない
B	一部にひび割れが発生している
C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ
D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい
不明	

③屋根の状況

屋根の状況は、管理不適正空家等となる「D 著しく変形したもの又は穴が開いている」が5棟（2.1%）となった。

そのほか、「C 多少の脱落がある又は軒のたれ下がったもの」が6棟（2.6%）、「B 一部にずれがある」が12棟（5.2%）となり、屋根に異常がみられる空家は、全体で23棟（9.9%）となった。

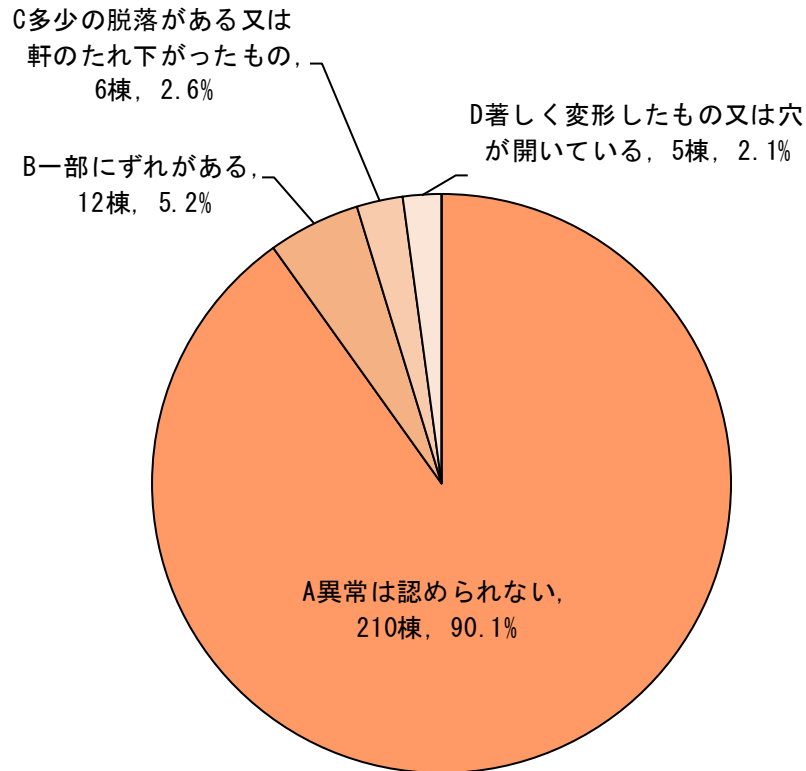


図 5-7 屋根の状況 (n=233)

表 5-3 老朽危険度詳細判定項目（屋根の状況）

(ウ) 屋根の状況	
A	異常は認められない
B	屋根ぶき材料の一部にずれがある（瓦ぶき屋根を除く）
C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの（たわみ） （瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの） 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの
D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの
不明	

④外壁の状況

外壁の状況は、管理不適正空家等となる「D 著しく下地が露出、壁を貫通する穴を生じている」が1棟（0.4%）となった。

そのほか、「C 仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出」が5棟（2.1%）、「B ひび割れが発生、危険性は認められない」が21棟（9.0%）となり、外壁に異常がみられる空家は、全体で27棟（11.5%）となった。

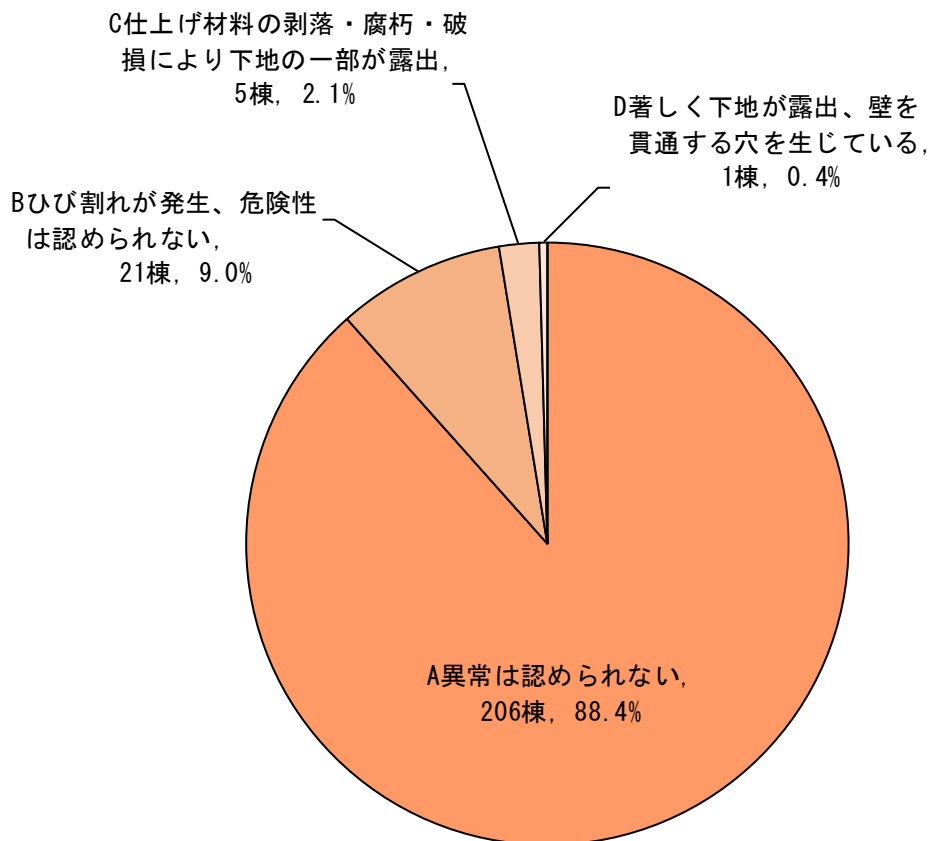


図 5-8 外壁の状況 (n=233)

表 5-4 老朽危険度詳細判定項目（外壁の状況）

(工) 外壁の状況	
A	異常は認められない
B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない
C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している
D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの
不明	

⑤工作物等の状況

工作物等の状況は、管理不適正空家等となる「D 落下の危険性が高い（バルコニー等）」は12棟（5.2%）となった。

そのほか、「C 支持部分が著しく腐食」が20棟（8.6%）、「B 支持部分が多少腐食」が42棟（18.0%）となり、工作物等に異常がみられる空家は、全体で74棟（31.8%）となった。

工作物等の状況は、他の老朽危険度詳細判定の項目よりも、異常が多くみられる結果となった。

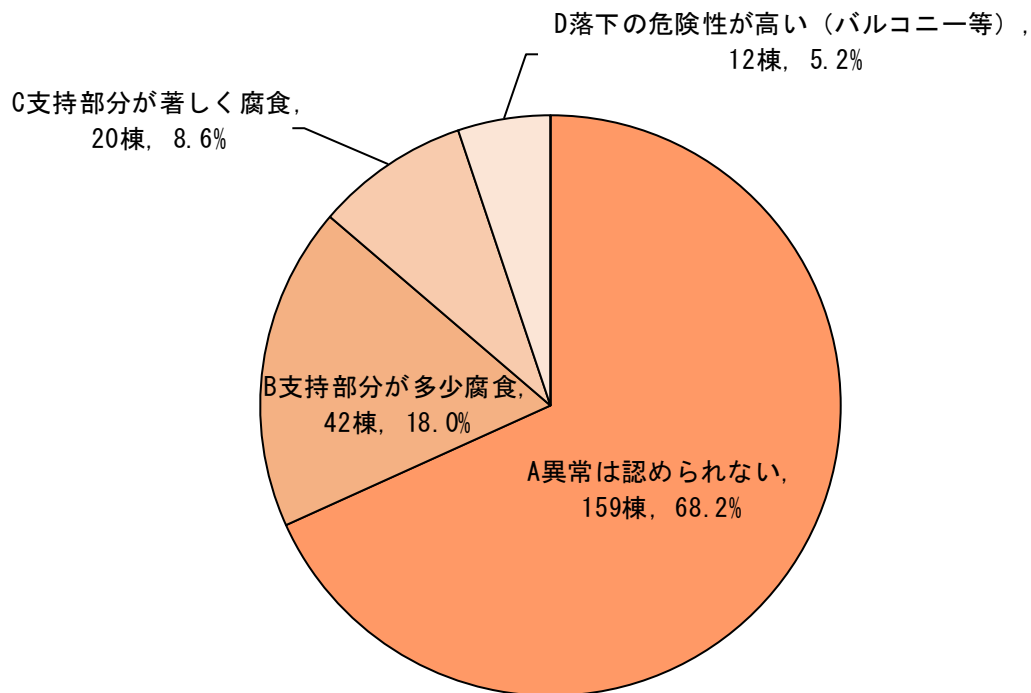


図 5-9 工作物等の状況 (n=233)

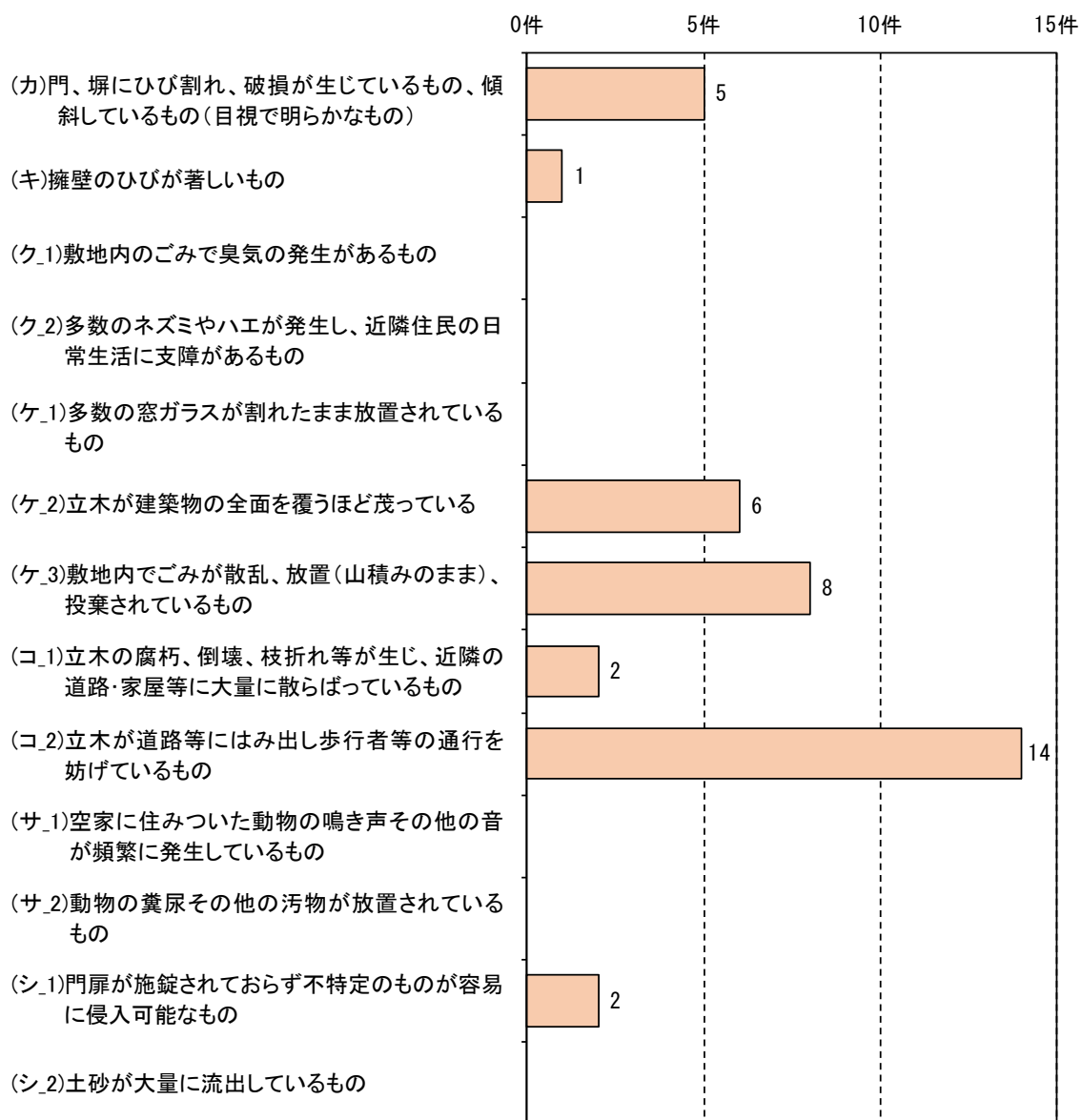
表 5-5 老朽危険度詳細判定項目（工作物等の状況）

(オ) 工作物等の状況	
A	異常は認められない
B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの
C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの
D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの
不明	

⑥その他の状況

老朽危険度詳細判定における、(カ)～(シ)の項目は、「(コ_2)立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの」が14件と最も多く、次いで「(ケ_3)敷地内でごみが散乱、放置（山積みのまま）、投棄されているもの」が8件、「(ケ_2)立木が建築物の全面を覆うほど茂っている」が6件となった。

そのほか、門、塀にひび割れ、擁壁のひび、立木の腐朽、倒壊、門扉が施錠されていないなど、多数の異常がみられたが、(ク_1)、(ク_2)のごみの臭気やネズミ、ハエの発生、(ケ_1)の窓ガラスの割れ、(サ_1)、(サ_2)の動物の鳴き声、動物の糞尿、(シ_2)の土砂に関する項目は0件となった。



※老朽危険度詳細判定における(カ)～(シ)は、1つの建築物で複数の項目に該当する場合があるため、一致しない。

図 5-10 その他の状況

(3) 空家総数の老朽危険度総合判定の結果

老朽危険度総合判定の結果は、「A 修繕がほとんど必要ない」が 139 棟 (59.7%) となった。

一方、管理不適正空家等となる「D 特定空家等となる可能性がある」は 17 棟 (7.3%) となった。

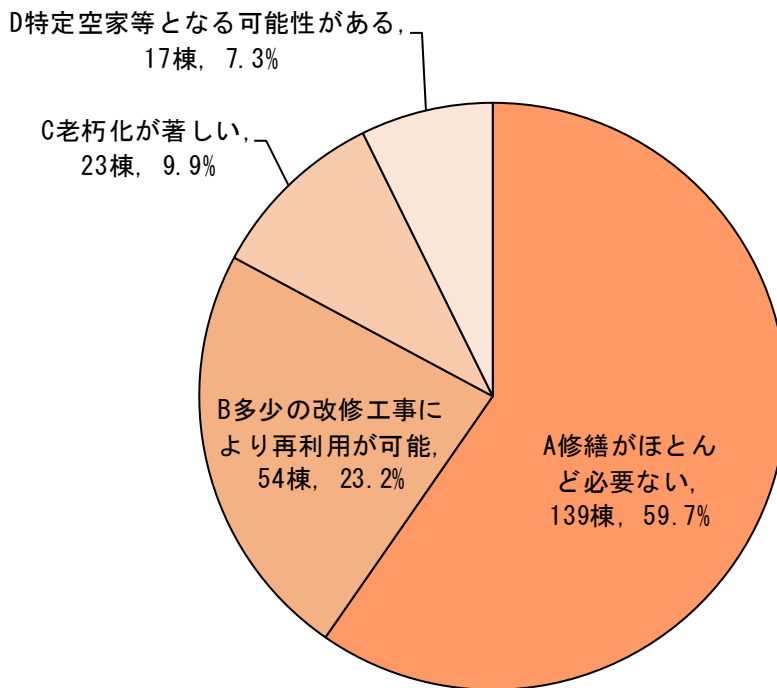


図 5-11 老朽危険度総合判定の結果 (n=233)

表 5-6 老朽危険度総合判定基準

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない (多少の改修工事により再利用が可能)
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい (老朽化が著しい)
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (特定空家等となる可能性がある)

【例1】

老朽危険度詳細判定		老朽危険度総合判定
(ア) 建築物の傾斜	A	➔ D
(イ) 基礎の状況	B	
(ウ) 屋根の状況	B	
(エ) 外壁の状況	D	
(オ) 工作物等の状況	C	

【例2】

老朽危険度詳細判定		老朽危険度総合判定
(ア) 建築物の傾斜	A	➔ A
(イ) 基礎の状況	A	
(ウ) 屋根の状況	A	
(エ) 外壁の状況	A	
(オ) 工作物等の状況	A	

5-3 管理不適正空家等の分析

(1) 管理不適正空家等の概況

現地調査の結果分析、老朽危険度詳細判定、老朽危険度総合判定により、空家総数 233 棟のうち 37 棟を、特定空家等となる可能性がある空家として「管理不適正空家等」と判定した。

また、管理不適正空家等 37 棟のうち、老朽危険度総合判定のみで D 判定となったものは「12 棟」、老朽危険度総合判定で D 判定となり、かつ老朽危険度詳細判定の項目に該当したものは「5 棟」、老朽危険度詳細判定の項目のみに該当したものは、老朽危険度総合判定が「A 判定で 10 棟」、「B 判定で 2 棟」、「C 判定で 8 棟」となった。

表 5-7 管理不適正空家等の内訳

(棟)

老朽危険度 総合判定	管理不適正空家等		管理不適正空家等 に該当しない空家	合計
	老朽危険度詳細判定			
	(カ)～(シ) 非該当	(カ)～(シ) 該当		
A	—	10	129	139
B	—	2	52	54
C	—	8	15	23
D	12	5	—	17
合計	12	25	196	233
	37			

(2) 管理不適正空家等の項目別等の分析

① 老朽危険度総合判定「D判定」の調査項目別内訳

老朽危険度詳細判定のうち、建築物の老朽危険度に直接かかわる（ア）～（オ）の項目が「D判定」となった管理不適正空家等は17棟であった。

このうち、建築物の老朽危険度に直接かかわる（ア）～（オ）の項目のみで「D判定」となった管理不適正空家等は12棟となり、（ア）～（オ）の項目だけでなく建築物及びその周辺の管理状況に関する（カ）～（シ）の項目にも該当している管理不適正空家等は5棟であった。

これらの調査項目別内訳は下記のとおりである。

表 5-8 老朽危険度総合判定で「D判定」となった建築物の該当項目の内訳

特定空家等の状態		D判定となった項目（該当した場合に○）					老朽危険度 総合判定	
		I						
調査項目		（ア） 傾斜	（イ） 基礎	（ウ） 屋根	（エ） 外壁	（オ） 工作物等		
1	建築物1	（ア）～（オ） のみ該当 12棟	—	—	—	—	○	D-1
2	建築物2		—	—	—	—	○	D-2
3	建築物3		—	—	—	—	○	D-3
4	建築物4		—	—	—	—	○	D-4
5	建築物5		—	—	—	—	○	D-5
6	建築物6		—	—	○	—	—	D-6
7	建築物7		—	—	—	—	○	D-7
8	建築物8		—	—	○	—	—	D-8
9	建築物9		—	—	—	—	○	D-9
10	建築物10		—	—	—	—	○	D-10
11	建築物11		—	—	—	—	○	D-11
12	建築物12		—	—	○	—	—	D-12
13	建築物13	（カ）～（シ） も該当 5棟	—	—	—	—	○	D-13
14	建築物14		—	—	—	—	○	D-14
15	建築物15		—	—	—	○	○	D-15
16	建築物16		—	—	○	—	—	D-16
17	建築物17		—	—	○	—	—	D-17
合計（棟）			0	0	5	1	12	

※ ■ の建築物 13～17 は表 5-9 と重複

②老朽危険度詳細判定（(カ) から (シ)）に該当した建築物の該当項目別内訳

老朽危険度総合判定で D 判定となり、かつ老朽危険度詳細判定（カ）～（シ）の項目に該当した管理不適正空家等（5 棟）、老朽危険度詳細判定（カ）～（シ）の項目のみに該当した管理不適正空家等（A 判定 10 棟、B 判定 2 棟、C 判定 8 棟）の内訳は下記のとおりである。

表 5-9 老朽危険度詳細判定の該当項目の内訳

特定空家等の状態		(カ) から (シ) のいずれかに該当した場合の 管理不適正空家等の項目（該当した場合は○）						老朽危険度 総合判定	
		I		II	III	IV			
調査項目		(カ) 門・塀	(キ) 擁壁	(ク) ごみ	(ケ) 景観	(コ) 立木	(サ) 動物	(シ) 不適切管理	
1	建築物18	—	—	—	○	—	—	—	A-1
2	建築物19	○	—	—	—	○	—	—	A-2
3	建築物20	○	—	—	—	○	—	—	A-3
4	建築物21	—	—	—	—	○	—	—	A-4
5	建築物22	—	—	—	○	—	—	—	A-5
6	建築物23	—	—	—	—	○	—	—	A-6
7	建築物24	—	—	—	○	—	—	—	A-7
8	建築物25	—	—	—	○	○	—	—	A-8
9	建築物26	—	—	—	—	○	—	—	A-9
10	建築物27	—	—	—	○	—	—	—	A-10
11	建築物28	—	—	—	○	○	—	—	B-1
12	建築物29	—	—	—	—	○	—	—	B-2
13	建築物30	—	—	—	○	○	—	—	C-1
14	建築物31	—	—	—	○	○	—	—	C-2
15	建築物32	—	—	—	—	○	—	—	C-3
16	建築物33	○	—	—	—	○	—	—	C-4
17	建築物34	—	—	—	○	○	—	—	C-5
18	建築物35	○	—	—	—	—	—	—	C-6
19	建築物36	—	—	—	○	—	—	—	C-7
20	建築物37	○	—	—	○	○	—	—	C-8
21	建築物13	—	—	—	○	—	—	—	D-13
22	建築物14	—	—	—	○	—	—	—	D-14
23	建築物15	—	○	—	—	—	—	—	D-15
24	建築物16	—	—	—	—	—	—	○	D-16
25	建築物17	—	—	—	—	—	—	○	D-17
合計（棟）		5	1	0	13	16			

※ ■ の建築物 21～25 は表 5-8 と重複

③ガイドラインを参考にした管理不適正空家等の内訳

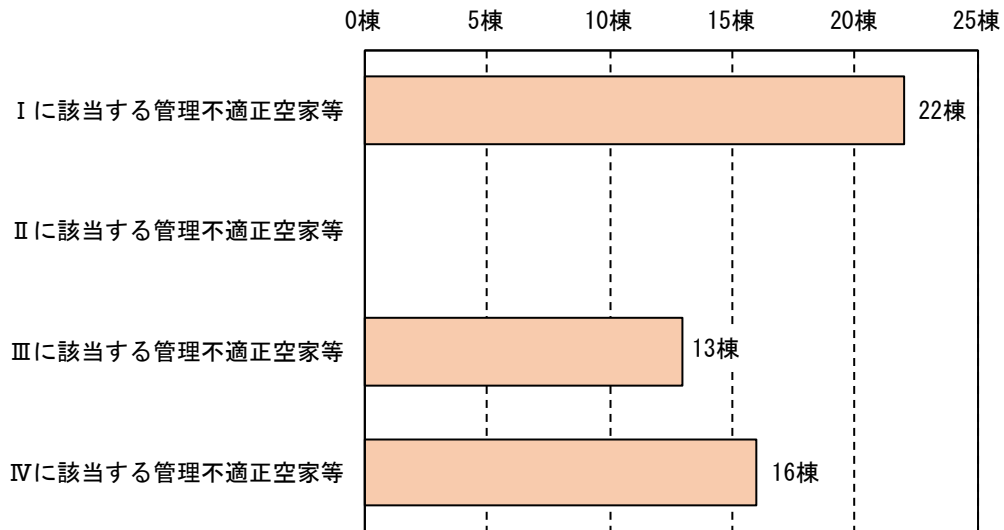
ガイドラインを参考にした管理不適正空家等の状態は、「Ⅰそのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」が 22 棟と最も多く、次いで「Ⅳその他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」が 16 棟、「Ⅲ適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」が 13 棟となった。

「Ⅱそのまま放置すれば倒壊等著しく衛生上有害となるおそれのある状態」は、なかった。

なお、ⅠからⅣの分類に重複して該当する建築物もあるため、この内訳による合計は管理不適正空家等の合計 37 棟とは一致しない。

表 5-10 特定空家等の状態の程度と老朽危険度詳細判定基準の対応表

特定空家等の状態 (ガイドラインより抜粋)	老朽危険度詳細 判定基準項目 (P6 参照)	判定方法 (状態の程度)
Ⅰ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	(ア) ~ (オ)	A~D の 4 段階で判定する。 該当 : (○)、非該当 : (×) を判定する。
	(カ) (キ)	
Ⅱ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	(ク)	
Ⅲ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	(ケ)	
Ⅳ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	(コ) ~ (シ)	



※Ⅰ～Ⅳは重複して該当する場合があるため、合計は管理不適正空家等の数と一致しない。

図 5-12 管理不適正空家等の状態分類

5-4 町別の空家の状況

(1) 空家率の推計

本調査結果の空家総数は、233 棟となり、空家率は 1.2%となった。

表 5-11 空家総数と空家率の推計

空家総数（本調査結果）①	233 棟
調査対象建築物②	18,973 棟
空家率※	1.2%

※空家率の計算式

$$\text{空家率} = \frac{\text{①空家総数（本調査結果）}}{\text{②調査対象建築物}} \times 100 (\%)$$

(2) 町別の空家の分析

① 町別の空家総数及び空家率

町別の空家総数は、「南街」が41棟と最も多く、次いで「清水」が23棟、「芋窪」が22棟となった。また、空家総数のうち管理不適正空家等と判定された空家は、「芋窪」、「狭山」が6棟と最も多く、次いで「清水」が5棟、「湖畔」、「南街」が4棟となった。

一方、空家率は、「蔵敷」が1.8%と最も高く、次いで「湖畔」が1.7%、「南街」が1.6%となった。

表 5-12 町別の空家総数及び空家率

町名	①		② 調査対象 建築物 (棟)	③ 空家率 =①/② (%)	
	空家総数(棟)				
	空家 (棟)	①の内訳	管理不適 正空家等 (棟)		
多摩湖		0		0	0
芋窪	22	16	6	1,740	1.3%
蔵敷	16	15	1	912	1.8%
奈良橋	14	11	3	1,334	1.0%
湖畔	18	14	4	1,053	1.7%
高木	12	10	2	1,007	1.2%
狭山	20	14	6	1,387	1.4%
清水	23	18	5	1,702	1.4%
上北台	7	7	0	642	1.1%
桜が丘	5	4	1	571	0.9%
立野	7	6	1	628	1.1%
中央	11	9	2	1,257	0.9%
南街	41	37	4	2,587	1.6%
仲原	5	5	0	925	0.5%
向原	13	13	0	1,870	0.7%
清原	3	3	0	226	1.3%
新堀	16	14	2	1,132	1.4%
総計	233	196	37	18,973	1.2%

※町別の空家率は、表 5-11 (P66) の計算式により算出した。以降、町別の空家率について同じ。

②町別の空家率と高齢化率の関係

今後、高齢化に伴い、65歳以上単独世帯や65歳以上のみの世帯の割合が増加していくことが予想される。

そこで、町別の高齢化率、単独世帯率、65歳以上単独世帯率、65歳以上のみ世帯率（平成27年 国勢調査）と空家率の関係を分析した。

その結果、高齢化率が高い町は、空家率が高くなる傾向がうかがえた。

$$\text{※空家率} = \frac{\text{空家総数（本調査結果）}}{\text{調査対象建築物}} \times 100 (\%)$$

$$\text{※高齢化率} = \frac{\text{65歳以上人口（平成27年 国勢調査より）}}{\text{総人口（年齢不詳除く）（平成27年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

$$\text{※単独世帯率} = \frac{\text{単独世帯数（平成27年 国勢調査より）}}{\text{一般世帯数（平成27年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

$$\text{※65歳以上単独世帯率} = \frac{\text{65歳以上単独世帯数（平成27年 国勢調査より）}}{\text{一般世帯数（平成27年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

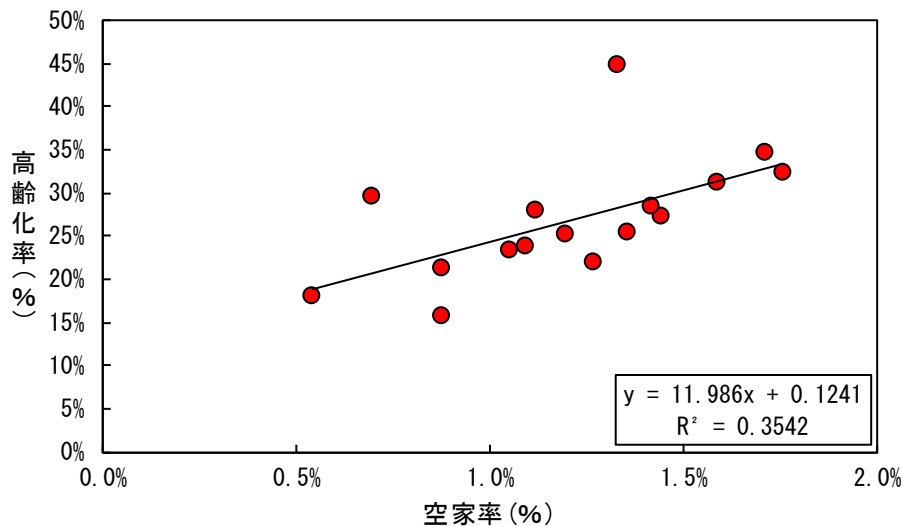
$$\text{※65歳以上のみ世帯率} = \frac{\text{65歳以上世帯員のみの一般世帯数（平成27年 国勢調査より）}}{\text{一般世帯数（平成27年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

表 5-13 町別の空家率と高齢化率の関係

町名	①	②	③	④
	空家率 (%)	人口 年齢不詳 を除く (人)	65歳以上 人口 (人)	高齢化率 =③/② (%)
多摩湖	0.0%	X	X	0.0%
芋窪	1.3%	5,141	1,128	21.9%
蔵敷	1.8%	4,770	1,540	32.3%
奈良橋	1.0%	4,096	956	23.3%
湖畔	1.7%	2,573	892	34.7%
高木	1.2%	2,913	729	25.0%
狭山	1.4%	4,016	1,092	27.2%
清水	1.4%	5,530	1,398	25.3%
上北台	1.1%	4,457	1,059	23.8%
桜が丘	0.9%	15,585	2,428	15.6%
立野	1.1%	4,500	1,252	27.8%
中央	0.9%	4,336	921	21.2%
南街	1.6%	8,126	2,527	31.1%
仲原	0.5%	3,303	591	17.9%
向原	0.7%	8,652	2,549	29.5%
清原	1.3%	3,142	1,408	44.8%
新堀	1.4%	3,435	973	28.3%

※「X」は秘匿処理を施している。(国勢調査より)
出典：平成 27 年 国勢調査 (各種人口データ)

$$\text{※高齢化率} = \frac{\text{65歳以上人口 (平成 27 年 国勢調査より)}}{\text{総人口 (年齢不詳除く) (平成 27 年 国勢調査より)}} \times 100 (\%)$$



出典：平成 27 年 国勢調査 (高齢化率)

図 5-13 町別の空家率と高齢化率の関係

※上記の図は、2 種類の変数 (横軸の値と縦軸の値) の関係を回帰式 (直線 $y=ax+b$) で示したものであり、右肩上がりの直線的な関係が確認できる場合は正の相関関係にあるという。
また、右肩下がりの直線的な関係を負の相関関係、真横や直線的な関係が確認できない場合は無相関という。
※ (R^2) は決定係数といい、2 種類の変数の関係が回帰式にどの程度あてはまっているかを示すものであり、1 に近いほど相関が高いといえる。

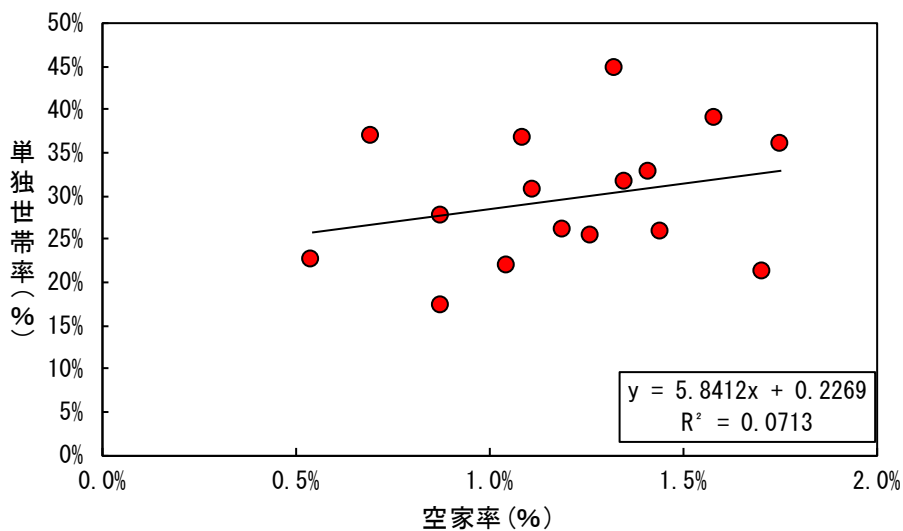
表 5-14 町別の空家率と単独世帯率の関係

町名	①	②	③	④
	空家率 (%)	一般世帯数 (世帯)	単独世帯数 (世帯)	単独世帯率 = ③/② (%)
多摩湖	0.0%	X	X	0.0%
芋窪	1.3%	1,966	498	25.3%
蔵敷	1.8%	2,176	782	35.9%
奈良橋	1.0%	1,584	348	22.0%
湖畔	1.7%	1,026	216	21.1%
高木	1.2%	1,154	301	26.1%
狭山	1.4%	1,557	402	25.8%
清水	1.4%	2,343	740	31.6%
上北台	1.1%	2,073	759	36.6%
桜が丘	0.9%	5,871	1,008	17.2%
立野	1.1%	1,952	598	30.6%
中央	0.9%	1,735	478	27.6%
南街	1.6%	3,775	1,473	39.0%
仲原	0.5%	1,219	274	22.5%
向原	0.7%	4,014	1,480	36.9%
清原	1.3%	1,579	708	44.8%
新堀	1.4%	1,500	491	32.7%

※「X」は秘匿処理を施している。(国勢調査より)

出典：平成 27 年 国勢調査 (各種世帯数データ)

$$\text{※単独世帯率} = \frac{\text{単独世帯数 (平成 27 年 国勢調査より)}}{\text{一般世帯数 (平成 27 年 国勢調査より)}} \times 100 (\%)$$



出典：平成 27 年 国勢調査 (単独世帯率)

図 5-14 町別の空家率と単独世帯率の関係

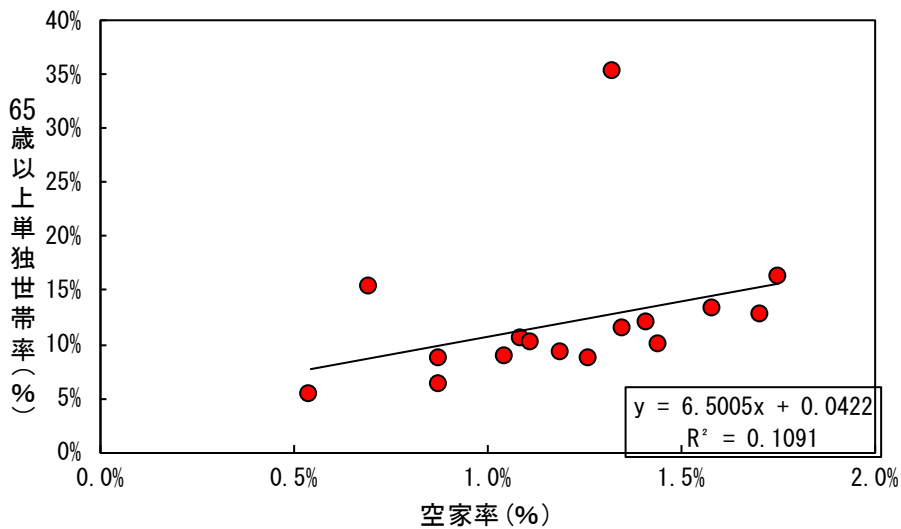
表 5-15 町別の空家率と 65 歳以上単独世帯率の関係

町名	①	②	③	④
	空家率 (%)	一般世帯数 (世帯)	65歳以上単独世帯数 (世帯)	65歳以上単独世帯率 =③/②(%)
多摩湖	0.0%	X	X	0.0%
芋窪	1.3%	1,966	169	8.6%
蔵敷	1.8%	2,176	351	16.1%
奈良橋	1.0%	1,584	138	8.7%
湖畔	1.7%	1,026	130	12.7%
高木	1.2%	1,154	105	9.1%
狭山	1.4%	1,557	154	9.9%
清水	1.4%	2,343	268	11.4%
上北台	1.1%	2,073	216	10.4%
桜が丘	0.9%	5,871	368	6.3%
立野	1.1%	1,952	198	10.1%
中央	0.9%	1,735	149	8.6%
南街	1.6%	3,775	497	13.2%
仲原	0.5%	1,219	65	5.3%
向原	0.7%	4,014	615	15.3%
清原	1.3%	1,579	556	35.2%
新堀	1.4%	1,500	178	11.9%

※「X」は秘匿処理を施している。(国勢調査より)

出典：平成 27 年 国勢調査 (各種世帯数データ)

$$\text{※65 歳以上単独世帯率} = \frac{\text{65 歳以上単独世帯数 (平成 27 年 国勢調査より)}}{\text{一般世帯数 (平成 27 年 国勢調査より)}} \times 100 (\%)$$



出典：平成 27 年 国勢調査 (65 歳以上単独世帯率)

図 5-15 町別の空家率と 65 歳以上単独世帯率の関係

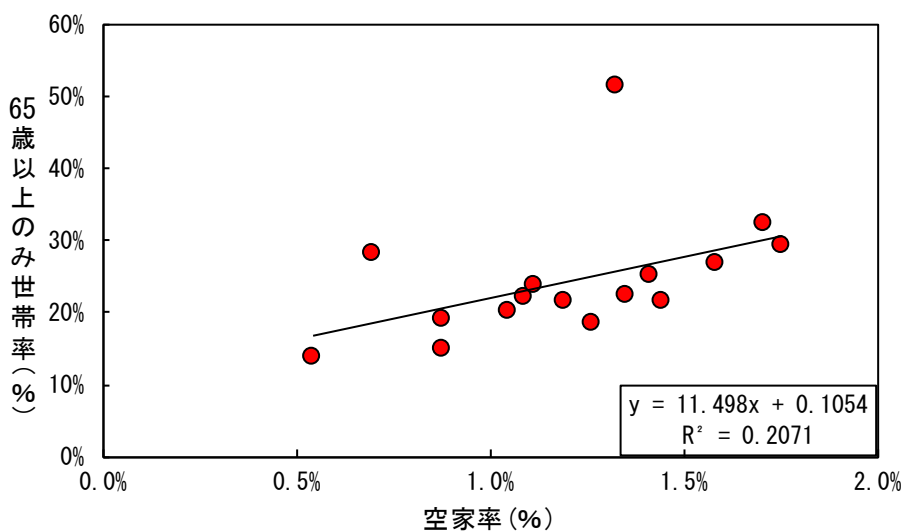
表 5-16 町別の空家率と 65 歳以上のみ世帯率の関係

町名	①	②	③	④
	空家率(%)	一般世帯数 (世帯)	65歳以上のみ の一般世帯数 (世帯)	65歳以上のみ 世帯率 =③/②(%)
多摩湖	0.0%	X	X	0.0%
芋窪	1.3%	1,966	361	18.4%
蔵敷	1.8%	2,176	640	29.4%
奈良橋	1.0%	1,584	319	20.1%
湖畔	1.7%	1,026	331	32.3%
高木	1.2%	1,154	247	21.4%
狭山	1.4%	1,557	335	21.5%
清水	1.4%	2,343	522	22.3%
上北台	1.1%	2,073	460	22.2%
桜が丘	0.9%	5,871	880	15.0%
立野	1.1%	1,952	465	23.8%
中央	0.9%	1,735	328	18.9%
南街	1.6%	3,775	1,006	26.6%
仲原	0.5%	1,219	167	13.7%
向原	0.7%	4,014	1,132	28.2%
清原	1.3%	1,579	812	51.4%
新堀	1.4%	1,500	375	25.0%

※「X」は秘匿処理を施している。(国勢調査より)

出典：平成 27 年 国勢調査 (各種世帯数データ)

$$\text{※65歳以上のみ世帯率} = \frac{\text{65歳以上世帯員のみの一般世帯数 (平成 27 年 国勢調査より)}}{\text{一般世帯数 (平成 27 年 国勢調査より)}} \times 100 (\%)$$



出典：平成 27 年 国勢調査 (65 歳以上のみ世帯率)

図 5-16 町別の空家率と 65 歳以上のみ世帯率の関係

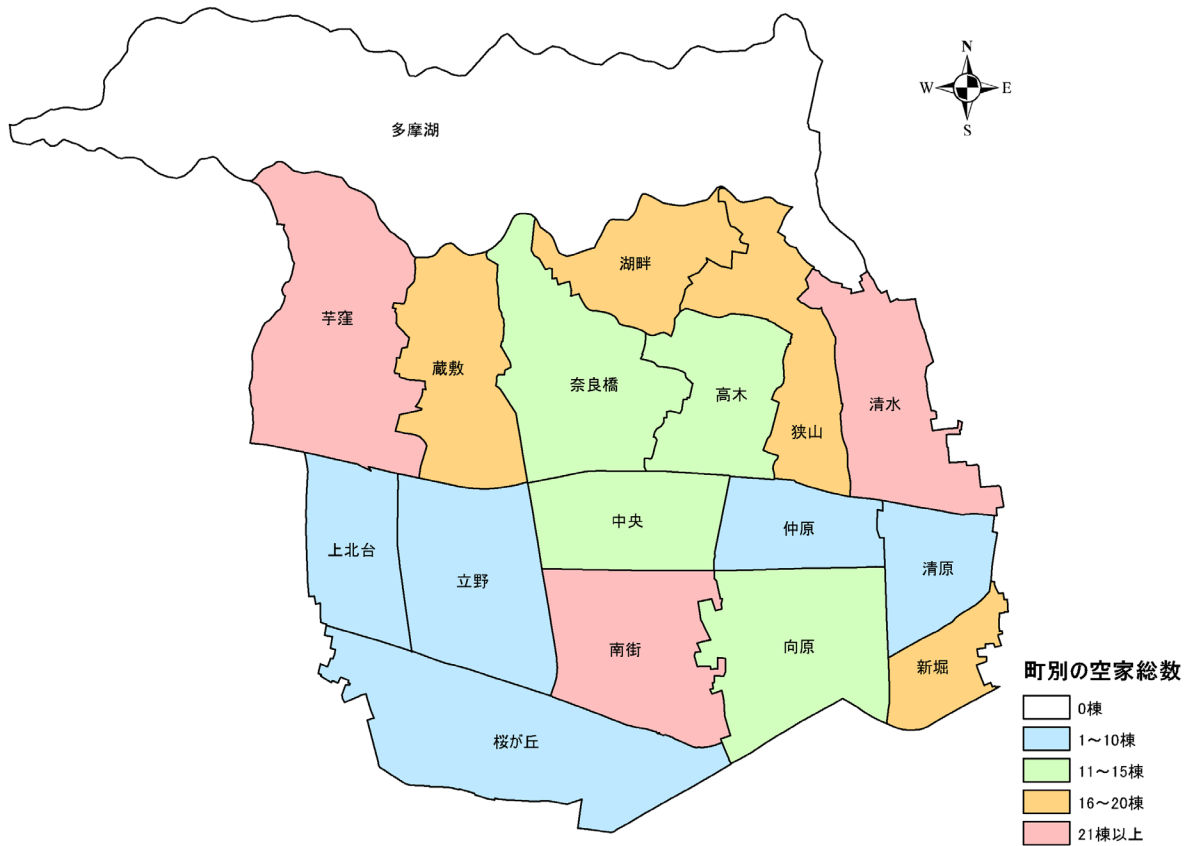


図 5-17 町別の空家総数

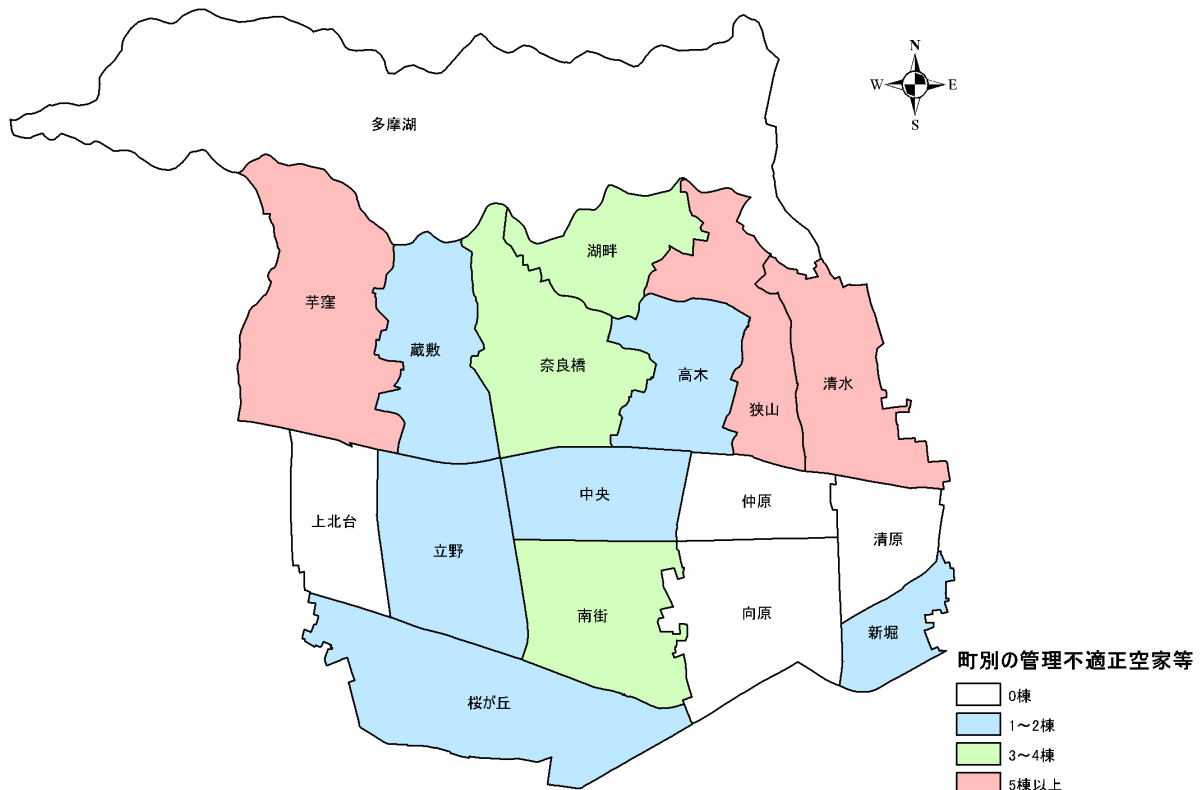


図 5-18 町別の管理不適正空家等

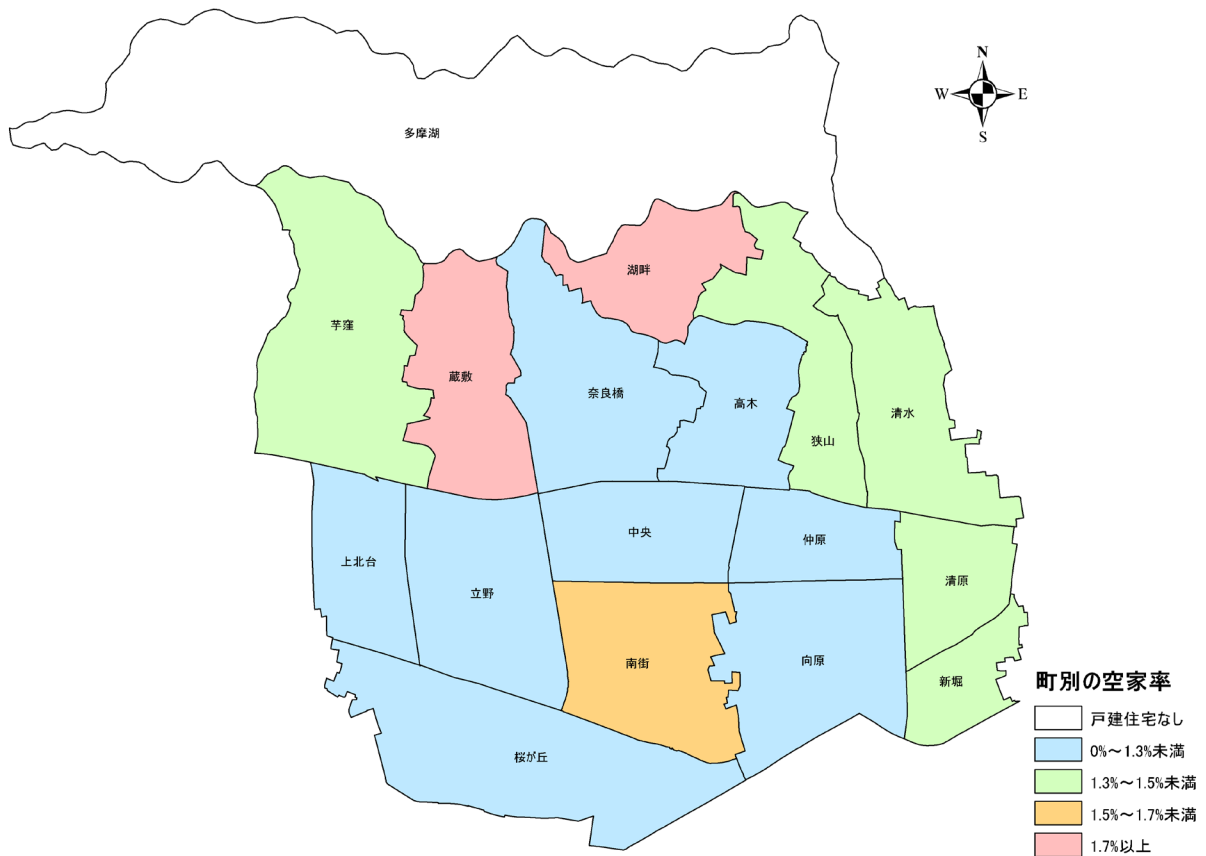


図 5-19 町別の空家率

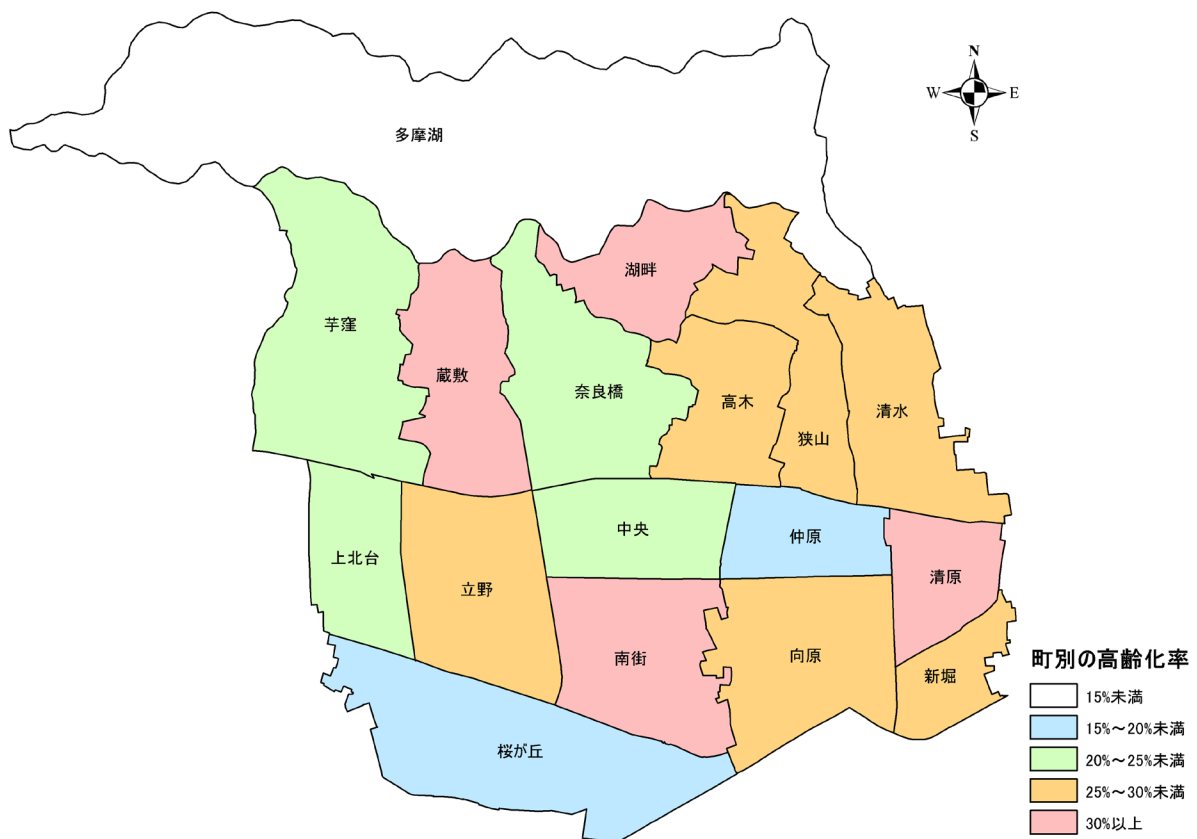


図 5-20 町別の高齢化率

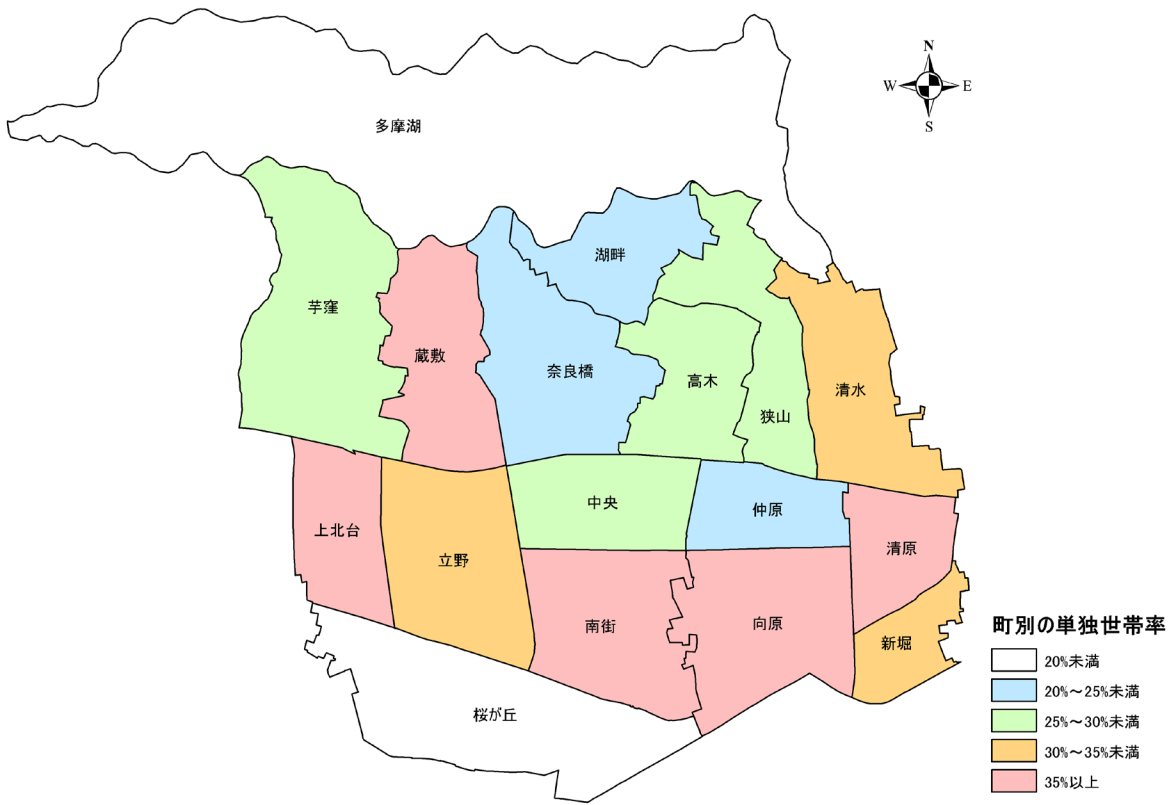


図 5-21 町別の単独世帯率

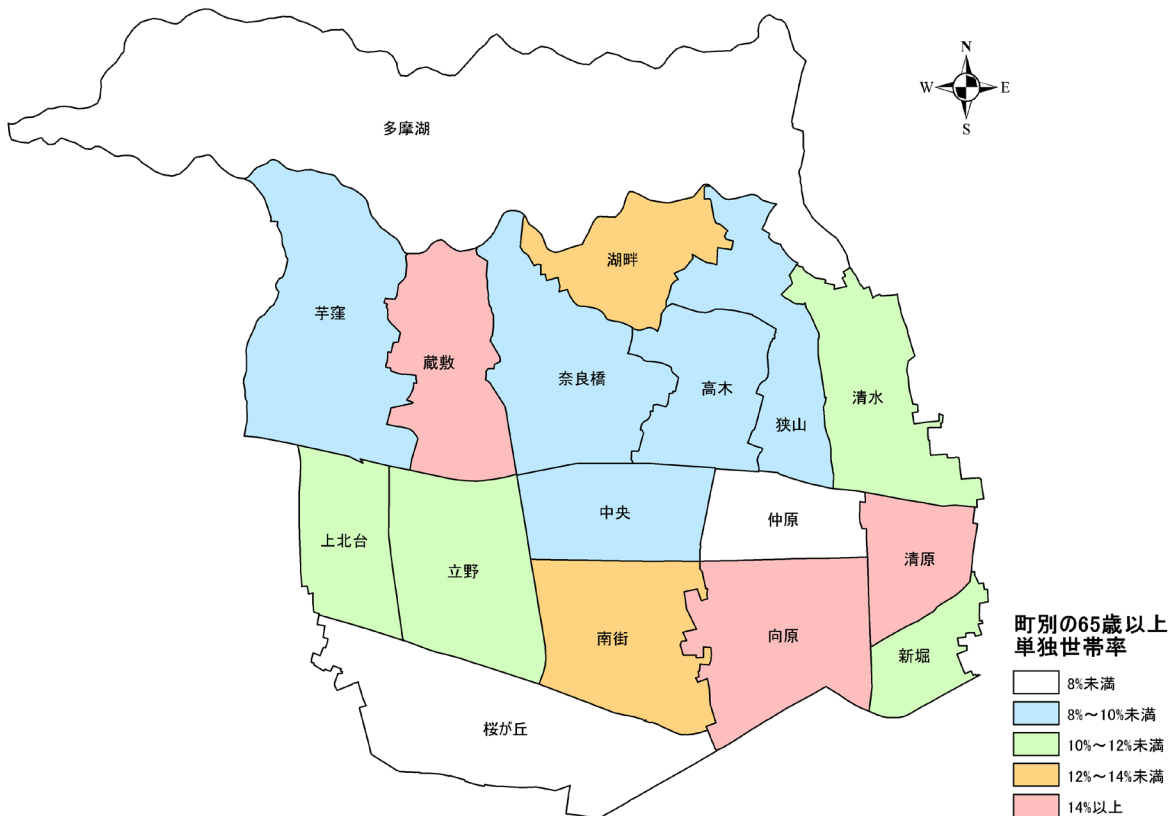


図 5-22 町別の 65 歳以上単独世帯率

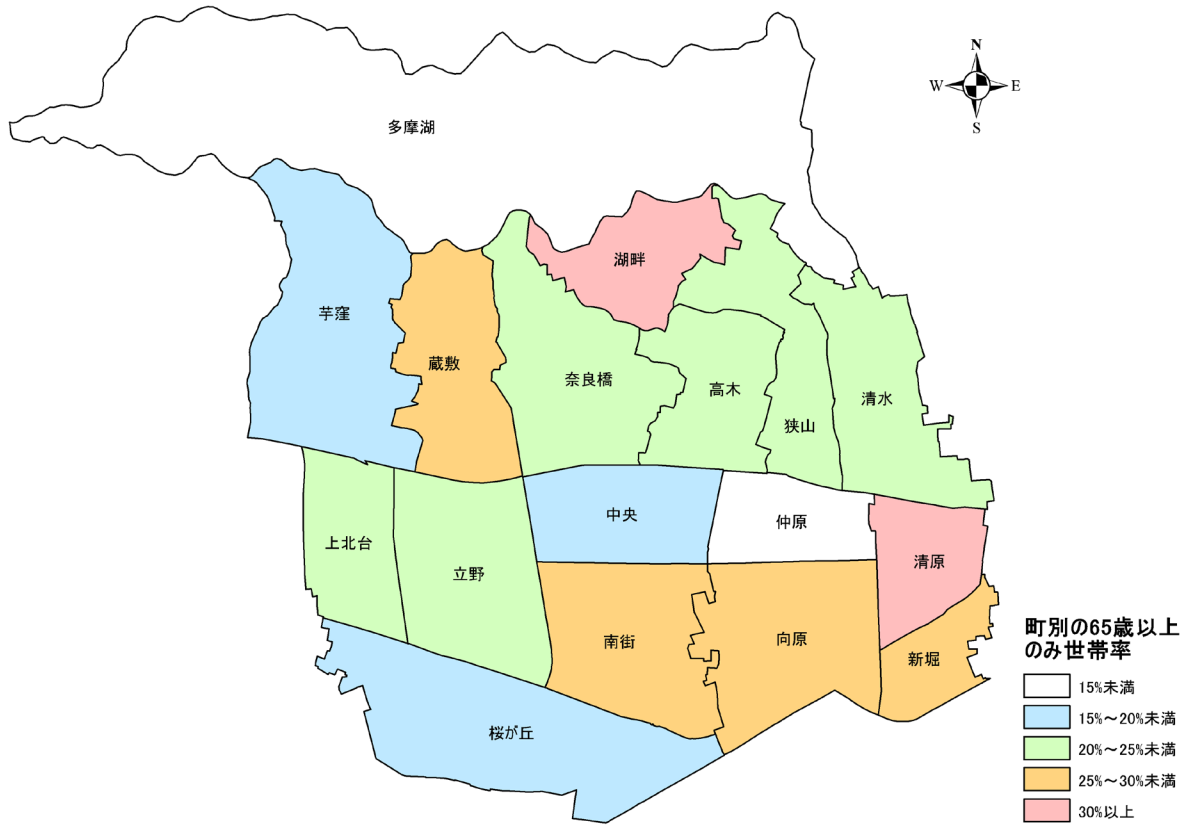


図 5-23 町別の 65 歳以上のみ世帯率

6 調査結果のまとめと今後の空家等対策の方向性

6-1 調査結果のまとめ

今回の空家実態調査の結果を分析し、以下のように整理した。

- 空家実態調査の結果、本市の空家総数を 233 棟と判定した。
- 空家総数 233 棟のうち、特定空家等となる可能性のある 37 棟を管理不適正空家等と判定した。
- 37 棟の管理不適正空家等の中には、ガイドラインで示す特定空家等の状態Ⅰ～Ⅳに重複して該当するものがあった。

- 本市において、高齢化率の高い町は、他の町と比較して、空家率が高い傾向が見受けられる。
- このことから、今後、人口減少・高齢化が進展することにより、現時点において高齢化率が比較的低い町においても、空家が増加していくことが予想される。

- アンケート調査結果からは、以下のような特徴がみられる。
 - ・ 空家の所有者は高齢者が多い。
 - ・ 建物の使用用途としては、二次的住宅、物置・倉庫、仕事場・作業場・店として使用されている場合もあり、必ずしも住宅として使用しているとは限らない。
 - ・ 使用頻度が少ない理由は、相続により取得したが別の住居で生活している、売却先や賃貸先が見つからない、管理や改修の資金がないなど多岐にわたっている。
 - ・ 空家で特に困っていることはない、との回答が多い。
 - ・ 空家の利活用について、建替えや更地化を含め、何かしら利活用の意向がある、との回答が多い。
 - ・ 空家の利活用のための支援策について、解体費用、公共機関による空家の借り上げ制度、改修費用の支援などの経済的な支援や専門家に相談できる窓口の設置を求める回答が多い。

6-2 今後の空家等対策の方向性

(1) 空家等対策の方向性

空家実態調査の結果から、本市における空家の属性、状態等は多種多様であり、また空家の所有者等の考え方、意向等は、一定の傾向がみられるもの、個別具体的で多岐にわたるものが混在していることが明らかになった。

また、相談・支援に関するニーズや管理不適正空家等への対応等を踏まえると、専門的な見地から空家等対策を推進することが望まれる。

そこで、今後、空家等対策の推進にあたり、空家法第7条の規定に基づく「空家等対策協議会」の設置を検討していく。

その上で「空家に関する問題、課題の整理・抽出」、「空家に関する考え方、基本方針の整理」、「空家に関する対策、取組みの検討」等に関する協議を経て「空家等対策計画」を作成し、本市における空家等対策を総合的かつ計画的に推進していく。

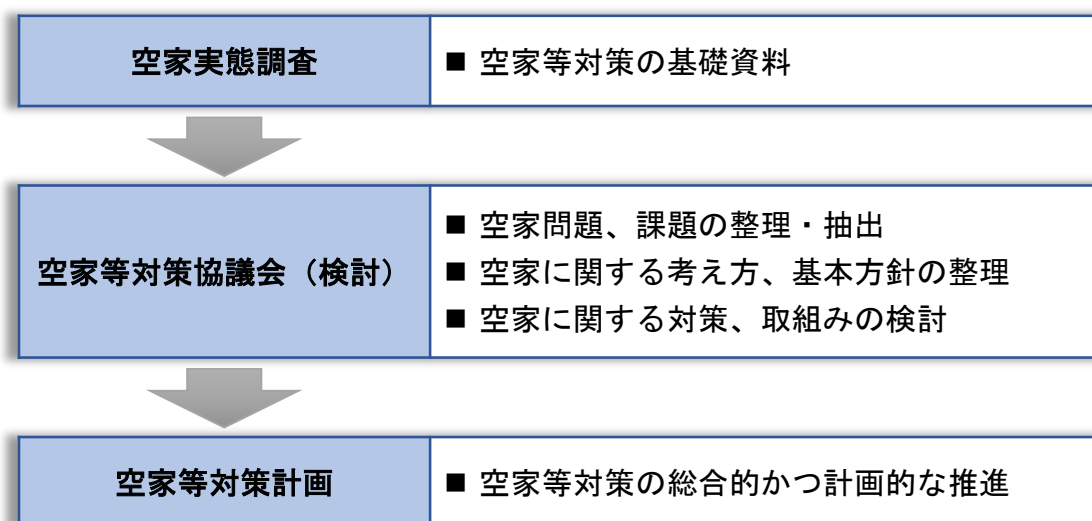


図 6-1 空家等対策の方向性

(2) 空家等対策を検討する際の視点

空家は、管理不適正空家のように、将来的に特定空家になる可能性があるものから、改修により利活用できるもの、そのまま利活用できるものなど、その状態は様々である。

空家の問題は所有者等が自らの責務において解決を図ることが前提であり、空家法第3条においても、「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者」とする。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されている。

しかし、今回のアンケート調査の結果によれば空家となっている状態に問題を感じていない所有者等や、適切な管理の必要性を認識しつつも個別の事情によって対応できていない所有者等がいることが明らかになった。

そこで、今後の空家等対策として、新たな空家を生み出さないようにするための施策、空家の適正な管理を継続的に行っていくための施策、空家の利活用や更新により流通・活用を促進するための施策等を推進していく仕組みづくりが必要である。

また、空家に関して所有者等が抱える問題は、相続や後見制度などの法律的問題、管理

や改修に要する資金面に関する問題、建築物に係る法令への適合性に関する問題、賃貸や売却など不動産流通に関する問題など多岐にわたるため、法務、不動産、建築等の専門家や各種関係団体と連携して施策を検討する必要がある。

その上で、所有者等だけではなく、行政や地域がともに取組む施策を展開していく。

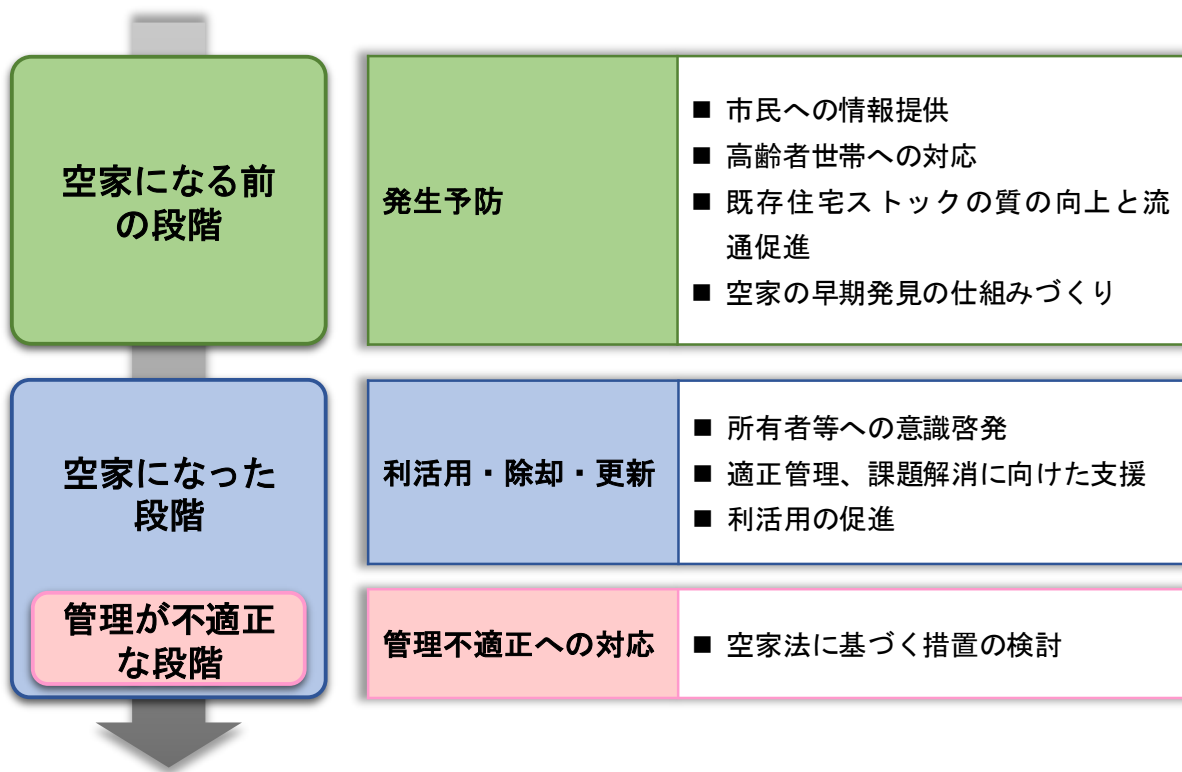


図 6-2 空家の状態に応じた施策の視点

卷 末 資 料

1 東大和市の空き家の状況（住宅・土地統計調査より）

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空き家総数は、3,780戸であり、そのうち一戸建が790戸、長屋建・共同住宅・その他が2,980戸となっている。

住民基本台帳から本市の人口及び世帯数をみると、人口、世帯数ともに平成27年まで増加傾向にあったが、平成28年以降、世帯数は増加しているものの、人口は減少に転じている。

空き家率を見ると、平成15年以降、増加傾向にあったが、平成30年住宅・土地統計調査では減少に転じ、全国や東京都の空き家率よりも低い数値となっている。

また、多摩26市と比較すると、平成30年住宅・土地統計調査における本市の空き家率は、下位から4番目（9.5%）となっており、隣接する「小平市（13.3%）」、「立川市（11.4%）」、「武蔵村山市（11.1%）」、「東村山市（9.8%）」よりも低い数値となった。

表1 東大和市の空き家数（住宅・土地統計調査）

(戸)

空き家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	90	50	30	20	30	-	30
賃貸用の住宅	2,500	80	80	-	2,430	460	1,970
売却用の住宅	140	110	100	20	30	20	20
その他の住宅	1,040	550	550	-	490	60	430
合計	3,780	790	760	40	2,980	540	2,450

- 1 表中に使用されている記号等は次のとおりとする。
「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。
- 2 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
- 3 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
- 4 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

出典：平成30年住宅・土地統計調査

※「空き家」とは、住宅・土地統計調査における用語であり、同調査における定義は「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」とされている。

※「一戸建」とは、住宅・土地統計調査で用いられる用語であり、本調査では「戸建住宅」としている。

※「長屋建・共同住宅・その他」とは、住宅・土地統計調査で用いられる用語であり、本調査では「共同住宅」としている。

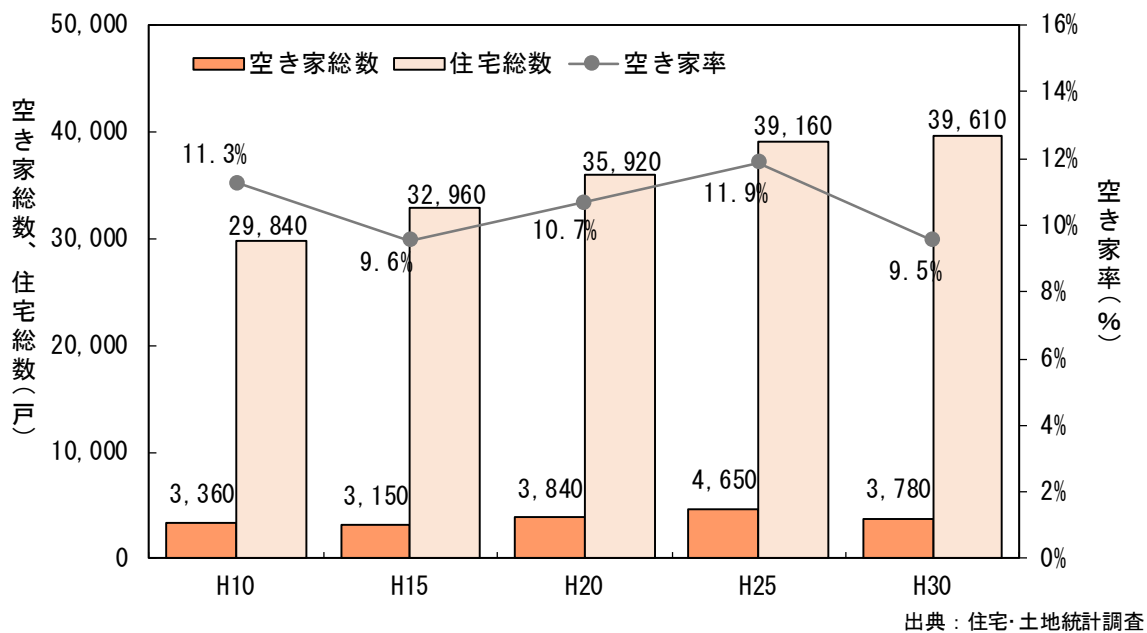


図1 東大和市の空き家総数・住宅総数・空き家率の推移

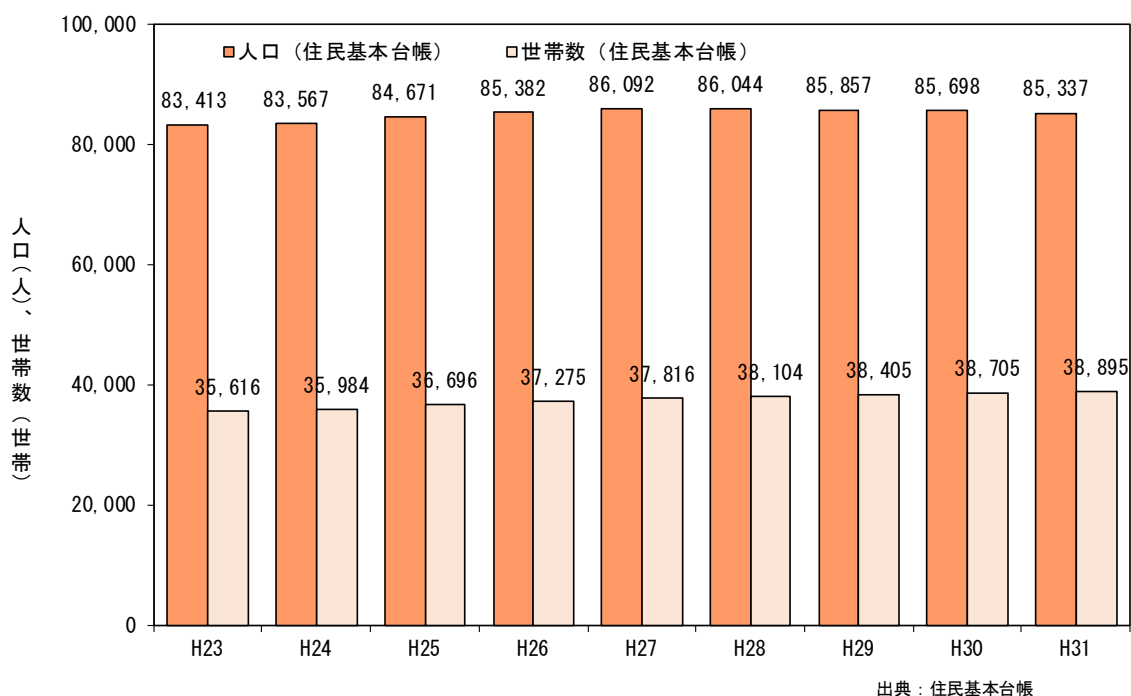
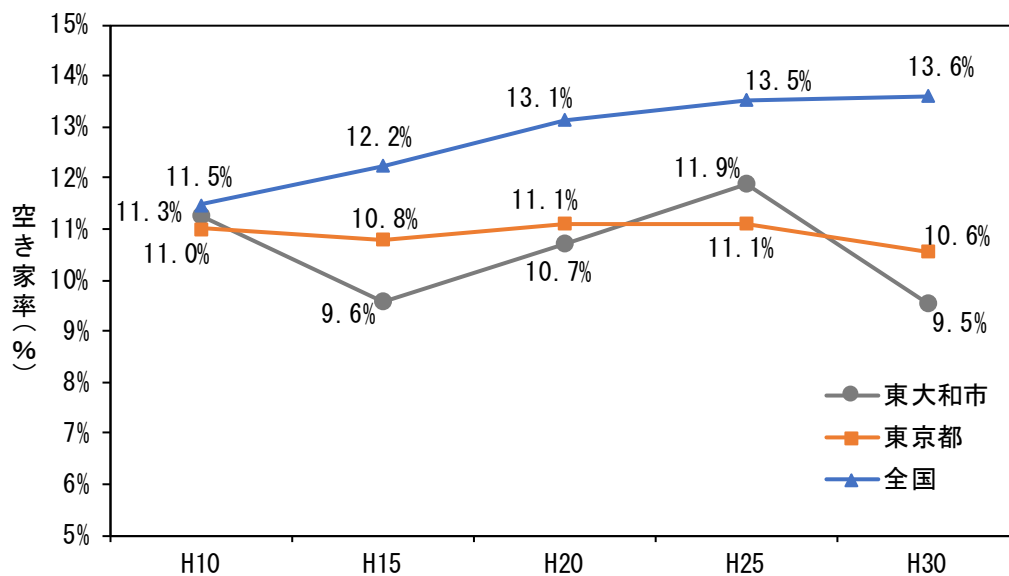
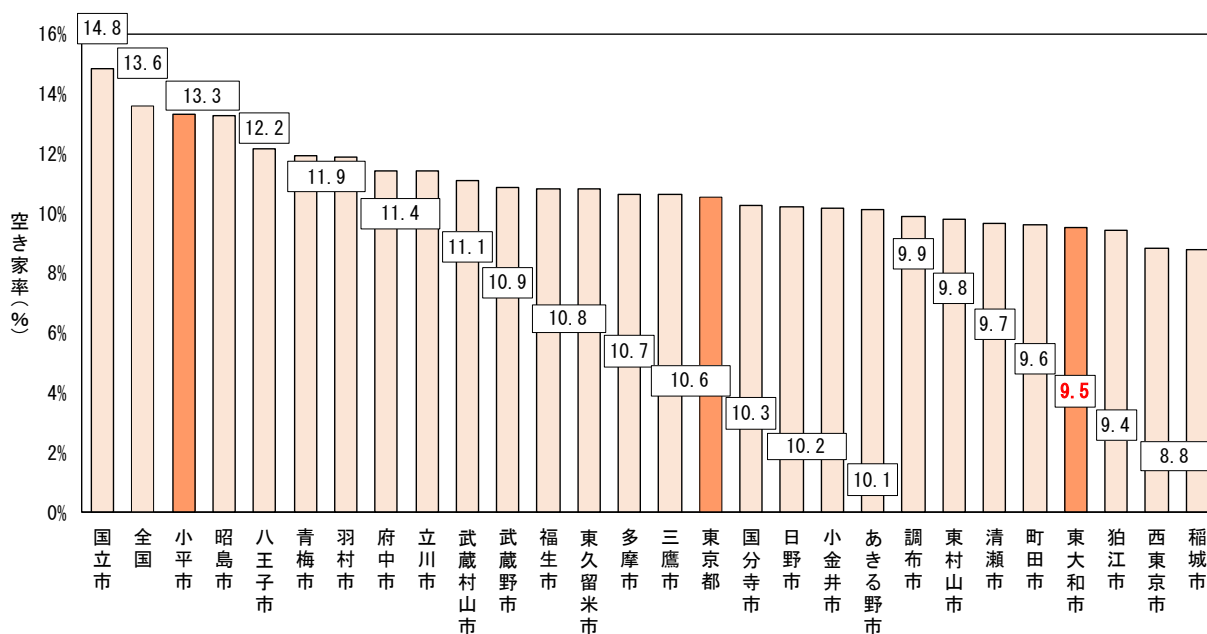


図2 東大和市の人口、世帯数（住民基本台帳 各年4月1日時点）



出典：住宅・土地統計調査

図3 東大和市、東京都、全国の空き家率の推移



出典：平成30年住宅・土地統計調査

図4 多摩26市等の空き家率（平成30年住宅・土地統計調査）

2 空家法における「空家等」と住宅・土地統計調査における「空き家」の定義

空家法における「空家等」とは、「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物を含む。）」と定義されている。

また、「特定空家等」とは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。」と定義されている。

- 「空家法」における「空家等」の定義

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物を含む。）
- 「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26日付け総務省・国土交通省告示第1号）」

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

一方、「住宅・土地統計調査」における「空き家」の定義は以下のとおりで、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」となっている。

本調査における「空家」は、空家法における「空家等」の定義と同様とした。

居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
一時現在者のみの住宅		住宅の種類	
		昼間だけ使用している、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	週末や休暇時に避暑・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（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）	

出典：住宅・土地統計調査

3 住宅・土地統計調査と本調査の違い

住宅・土地統計調査は、統計法に基づき、日本における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態や、現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、昭和23年以来5年ごとに実施されている標本調査である。

住宅・土地統計調査は、統計理論に基づいて定めた方法により、市町村の人口規模別に調査区抽出率を設定して調査単位区を設定し、その調査単位区内から、調査対象となる住戸を無作為に抽出して調査を行う標本調査である。また、共同住宅の空家については、空き家を戸数で数えていることから、空き家の数は、空き部屋の数を示している。

一方、本調査における調査対象は、住宅として使用されている、市内の全ての戸建住宅及び共同住宅としている。また、共同住宅の空家については、空家法に基づく数え方を踏襲していることから、部屋ではなく「棟」を単位としているため、空き部屋の数にかかわらず、全ての部屋が空いている場合に限り空家となり、1棟と数えている。

これらのことから、空家の数え方が大きく異なるため、空家数が乖離することとなる。

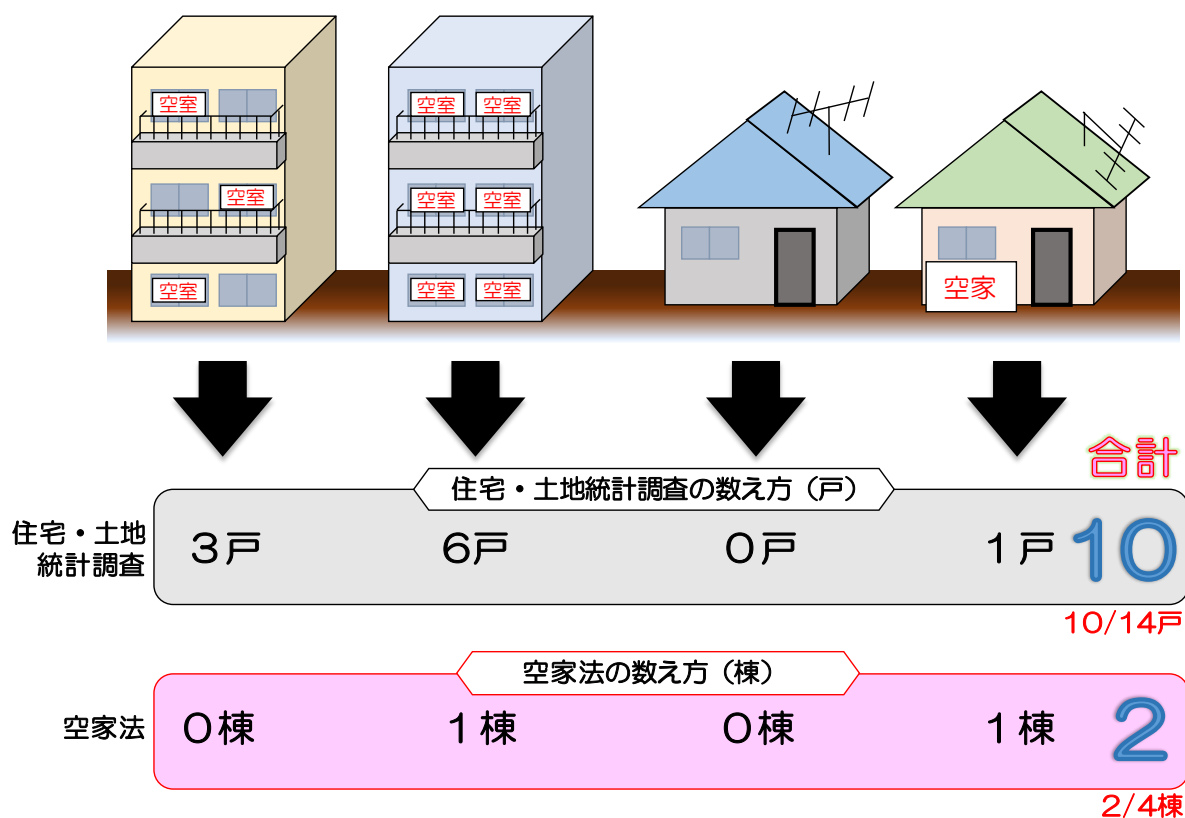


図5 空家数の算出方法

4 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号

(目的)

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、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（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、

これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行う

べき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行）

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

5 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要

背景

公布日：平成26年11月27日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導→勧告→命令→代執行の措置

○ 「空家等」とは、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物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（2条1項）

○ 「特定空家等」とは、

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

にある空家等をいう。（2条2項）

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

出典：国土交通省 空家等対策の推進に関する特別措置法

図6 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

6 「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）第1章及び第2章

老朽危険度詳細判定、老朽危険度総合判定の作成（P5）において、参考とした「ガイドライン」の内容を抜粋して以下に示す。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」－3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

適切な管理が行われていない空家等のうち、法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。

また、市町村長は、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

ロ「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う

行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

（2）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（3）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和23年法律第186号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和27年法律第180号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、従来より、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第10条により、市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第1項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第2項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第3項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第10条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成2年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）を参照されたい。

第2章「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

7 「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）【概要】

「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）【概要】	
市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。	
<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」 2. 具体的事案に対する措置の検討 (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等 ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 (2) 行政関与の要否の判断 (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係 3. 所有者等の特定</p>	<p>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</p> <p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準 ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 (1) 立入調査 ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討</p>	
<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告 (1) 勧告の実施 ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p>	
<p>(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合 (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>	

ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

<p>【別紙1】 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等著しくおそれがある。 イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等 ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している 等 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。 ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している 等 ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している 等 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p>	<p>【別紙2】 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p>
<p>【別紙3】 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等 (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。 ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p>	<p>【別紙4】 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態</p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等 (2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等 (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等</p>

出典：国土交通省 「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）

図7 ガイドライン概要

8 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【概要】

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【概要】	
「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>① 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者等に第一義的な管理責任 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>② 市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の体制整備 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③ 都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④ 国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> 特定空家等対策に関するガイドラインの策定 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除
	<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類 その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項</p> <p>(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項</p> <p>(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
	<p style="background-color: #e6f2ff;">三 その他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に必要な事項</p> <p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>

出典：国土交通省 空家等対策の推進に関する特別措置法

図8 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【概要】

9 地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1（抜粋）

空家判定項目の作成（P5）において、参考とした「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1」の「現地調査による空家の特定」を以下に示す。

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 | ・ 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)） |

【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

出典：国土交通省 地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1

図9 地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1【現地調査による空家の特定】

東大和市空家実態調査報告書

【令和2年（2020年）3月】

発行 東大和市

編集 東大和市都市建設部都市計画課
総務部防災安全課

〒207-8585 東京都東大和市中心3-930

TEL 042-563-2111（代表）

URL <http://www.city.higashiyamato.lg.jp>