

II 各論

1 空き家の実態調査

ポイント！

- ✓ 自治体が空き家の実態調査を実施する場合は、多様な手法があるので、自治体の空き家対策の目的等に合わせて手法を選択することが重要

☞ 自治体の実施した実態調査について、①調査項目（空き家の所在確認、危険度判定等）、②調査地区（全域又は市街地のみ等）、③当該地区における調査対象家屋（全戸又は絞り込み）、④調査の担い手（職員、外部委託等）で分類し、様々な方法を紹介します。

- ✓ 中規模団体や小規模団体では、空き家の実態調査において自治会等を活用することも有効

☞ 空き家の状況は刻々と変化しています。新たに発生した空き家を把握するためには、自治会等の活用なども有効な手段です。地元に着した自治会等の力を借りることにより、自治体の人員・予算不足を補い、全戸調査を安価に実施することができた例や細やかなフォローアップを行っている例を紹介します。

1 空き家の実態調査

(1) 空き家の実態調査の意義

多くの自治体では、空き家対策の方針の検討や実際に対策を実施するため、まずは自治体内に空き家がどの程度所在するのか、周辺に危険を及ぼすおそれのある危険な空き家があるのか、あるいは移住・定住施策等に活用可能な空き家があるのか等を把握する空き家の実態調査（以下、本項目において「実態調査」という。また、自治体が行う実態調査の対象となる空き家の範囲は、自治体により異なり、管理不全の空き家のみを対象としているもの、利活用可能な空き家も対象としているもの、さらに長屋等の空き室まで対象としているものなど、多様となっている。）を実施している。

空き家数等を示す統計としては、総務省統計局が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査がある。しかし、同統計調査は、空き家数等の概況を把握する上では有益であるが、抽出調査であり、人口1万5,000人未満の自治体の結果は公表されていない。さらに、同統計調査が対象とする住宅は、人の住居の用に使用可能な住宅とされており、例えば壁が倒壊している等、住居の用に堪えないような状況にある空き家は同統計調査の対象外とされている。そのような周囲に悪影響を及ぼすおそれのある空き家の実態を明らかにしようとする場合は、自治体は実態調査を実施することとなる。

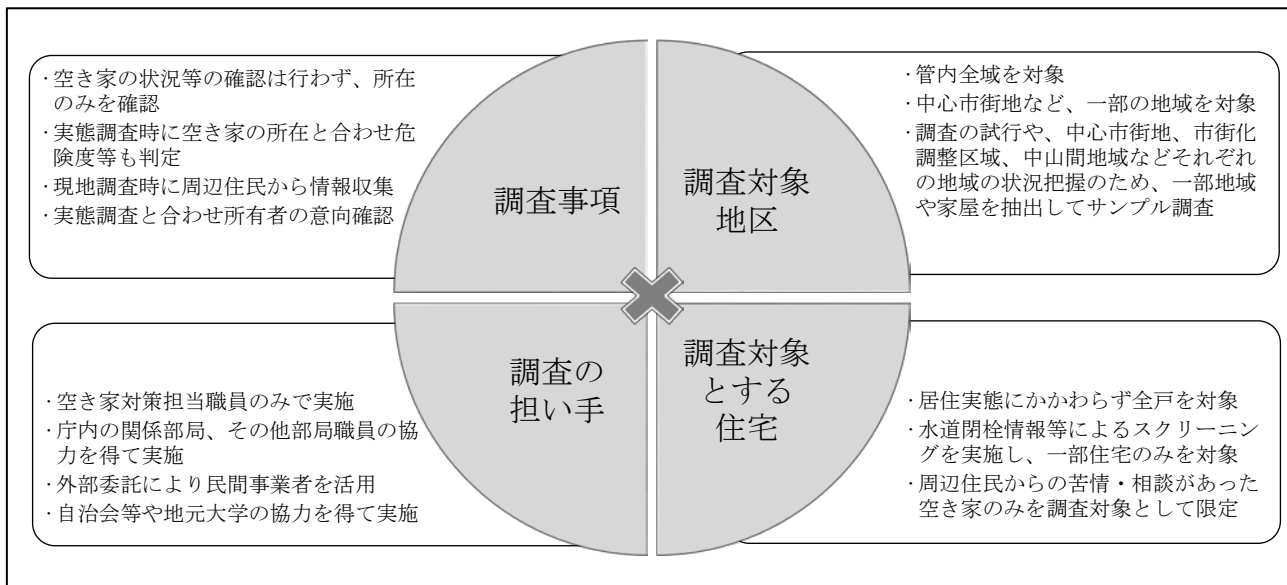
(2) 実態調査の手法

国土交通省が平成24年に公表した「地方公共団体における空家調査の手引き」では、実態調査を進めるに当たっては、「その目的を明確にし、どのような空家を対象とするかを見据えながら、調査方針を検討する必要」があるとされ、「空家ストックの有効活用を目的とする調査では、活用可能性のある適切に維持管理がされている空家を対象とし、空家に係る問題解決を目的とする調査では、維持管理の程度が不全である空家や、既に問題が生じている空家を対象とすることが考えられます。一方、空家の総体的な把握を目的とする調査では、それらの空家を含めた全ての空家を対象とすることが考えられます」とされている。

今回調査した92自治体中、平成27年4月から29年9月までに実態調査を実施していた69自治体について、「調査事項×調査対象地区×調査対象とする住宅×調査の担い手」の4項目から実態調査の手法について整理したところ、図表Ⅱ-1-①のとおり、多様な手法で実態調査を実施していた（実態調査の具体例は事例集Ⅱ-1-①参照）（※）。

※ 本調査では原則、空家法が施行された直後の平成27年4月から29年9月までに実施された実態調査を取り上げている。ただし、一部、それ以外の期間に実施された実態調査についても事例として掲載している。

図表Ⅱ-1-① 実態調査の4つの観点と手法



(注) 当省の調査結果による。

(3) 自治会等の活用

今回調査した自治体のうち、「実態調査を実施したいがいまだできていない」とする自治体からは、その理由として、「時間・人員の不足」や「費用負担が困難」などの意見が挙げられた。また、既に実態調査を実施した自治体からは、把握した空き家の状態変化や新たに発生した空き家の把握に苦慮しているとの意見が聴かれた。

これらの意見に関しては、図表Ⅱ-1-②のとおり、自治会等に現地調査を依頼し、さらに実態調査後の状況変化のフォローアップを実施している例など、自治会等の協力を得ている例がみられた(事例集Ⅱ-1-①参照)。

このように、自治会等を活用することで、安価で詳細な実態調査を実施したり、アンケートやヒアリング等で効率的な情報収集や調査対象の絞り込みが可能な場合もあるとみられる。

図表Ⅱ-1-② 自治会等を活用した実態調査の例

- ・自治会に「空き家・ごみ屋敷」のアンケートを実施し、空き家の所在を把握。把握した家屋について外部委託業者が実態調査を実施した例【品川区】
- ・自治会を活用し全戸を調査、把握した空き家について職員が調査・危険度判定(特定空家等への対処のため)。また、把握した空き家の所有者に対し、空き家の利活用についての意向調査を実施。
さらに、その後、毎年、自治会の協力を得て、空き家の状況変化や新たに空き家となったものを把握【東近江市】
- ・職員が各自治会を巡回。自治会区長から空き家の発生状況等をヒアリングし、空き家があることを把握した場合に詳細な実態調査を実施。2年から3年で全自治会を巡回するサイクルを繰り返すことで、新たに発生する空き家も把握している例【筑後市】

(注) 当省の調査結果による。

(4) 実態調査手法の組合せ

調査対象自治体では、把握したい内容、予算等を踏まえ、図表Ⅱ-1-①の各手法等を適宜組み合わせ、図表Ⅱ-1-③のとおり、目的に沿って手法を選択している例がみられたほか、複数回調査を行い、対象地区の範囲を拡大したり、最初は自治会等に全戸調査を依頼し、把握した空き家について、二次調査として職員が調査するなど、調査ごとに手法を変えている例などもみられた（事例集Ⅱ-1-①参照）。

図表Ⅱ-1-③ 実態調査手法の組合せの例

- ・危険な空き家への対応のため、空き家が隣家に影響を及ぼしやすい住宅密集地区については、外観目視による全戸調査を実施。それ以外の地区については、住民からの通報があった空き家について調査を実施【函館市】
- ・危険な空き家への対策を重視しているため、消防本部が巡回等で把握した危険な空き家と住民から通報があった空き家について、現地調査を実施【釧路市】
- ・空き家対策の主な目的を周辺住民に影響を及ぼすおそれのある「危険な空き家」への対応としているため、住民からの通報等が寄せられた空き家に絞って現地調査を実施【大田区】【周南市】
- ・空き家バンクへの登録の潜在需要を把握するため、実態調査時に自治会長に空き家バンクへの登録ができそうな空き家の有無についてアンケート調査を実施【十日町市】

(注) 当省の調査結果による。

(5) 自治体の工夫等

ア 外部人材の活用等

実態調査を既に実施した自治体からは、実態調査時に困った点として、①「空き家かどうかを外観から判断できないものがある」（19自治体）、②「空き家かどうかの判定や危険度の判定の際に、担当する調査員によって判定にバラつきが生じ、求めているレベルの統一的把握ができず、再調査が必要になるなど苦慮」（5自治体）との意見が聴かれた。

一方、これらの意見に関しては、以下のように外部人材を活用する等の事例がみられた（具体例は事例集Ⅱ-1-①参照）。

- ① 実態調査のため、警察OBを非常勤職員として採用し、その捜査経験に基づく観察及び判断能力を、外観目視での空き家か否かの判断に役立てた例【豊能町】
- ② 実態調査を地元の事情に詳しい人材が多いシルバー人材センターに委託して実施した例【伊丹市】
- ③ 実態調査実施前に、調査票やマニュアル等を作成した上で、判断基準の統一、調査手法の確認のためプレ調査を実施。その結果を踏まえマニュアルを修正した後に、実態調査を実施した例【徳島市】

イ 調査区域別の分析

実態調査を実施した後、以下のとおり、地域特性に応じた課題の分析等を行っている自治体が見られた。（資料4参照）

- ① 地域特性に応じ、旧市街地、新興市街地、開発団地等の5つの区域を抽出して実態調査を

実施。区域ごとに空き家の課題を分析している例【津島市】

- ② 実態調査で4つに分類した空家等（「そのまま活用できる」、「修繕すれば活用できる」、「1～2年で特定空家等になる」、「すでに特定空家等レベル」）について、都市計画区域の区分（市街化区域、市街化調整区域、伝統的建造物群保存地区等）別に空家等数を集計し、分析している例【東近江市】

ウ 国勢調査調査区要図の活用

今回の調査では、当省は、「国勢調査調査区要図閲覧事務取扱要領」（平成18年6月6日総務省統計局長決定）に基づく所要の手続の上、国勢調査を実施する際に作成される調査区要図（※）を活用して、39自治体における空き家の現地調査を行った（事例集Ⅱ-1-②参照）。

具体的には、平成27年に実施された国勢調査で作成された調査区要図で「×」が付された住宅・建物から、自治体役場の周辺や、中心駅周辺を中心に、944か所を選定し、実地の調査を行った（平成29年10月から30年1月までの間に実施）。

その結果、252戸について明らかに空き家（うち、特定空家等に該当するような、壁の倒壊等の状態があるものが65戸）であるとみられる状態が確認できた。

この調査の結果を当該自治体に紹介したところ、調査区要図を活用して実態調査を実施していた例はみられなかったものの、調査区要図を有用と考え、活用したいとする意見が多かった（現地調査を実施した39自治体中31自治体が活用したいと回答）。

これらを踏まえると、自治体においては、「国勢調査調査区要図閲覧事務取扱要領」に定められた所要の手続を経た上で、必要に応じて、調査区要図を活用した空き家の現地調査を実施することで、効率的に空き家を把握できる場合もあるのではないかと考えられる。

※ 調査区要図とは、国勢調査の実施に当たり、調査対象の「世帯を重複・脱漏なく把握するために」作成されるもので、対象区域内の住宅・建物や道路等を示した略図である。その中で、国勢調査員が必要に応じて何度か現地を訪問し、「空き家や空き室など、人が住んでいないことが明らかな場合」には、調査区要図上の当該住宅・建物に「×」が付される。そのため、調査区要図で「×」が付されていない住宅・建物については、国勢調査時点では、人の居住があることを確認済みということとなる。

コラム2 <空き家の状況変化>

空き家の状況は、所有権等の移転、所有者等による管理状況等に応じて短期間であっても変化する場合が考えられる。今回の調査では、以下のとおり、2年程度の期間で空き家の状況が変化している事例がみられた。

① 東京都品川区の例

平成26年度に区内全戸を対象に実態調査を実施し空き家を把握した。その2年後の平成28年度に、再調査を実施したところ、26年度に把握した空き家の21.2%について、新築に建替え、更地化されていたなど、状況が変化していた（事例集Ⅱ-1-①参照）。

② 当省における現地調査の結果

平成27年度に総務省統計局が実施した国勢調査の際に作成された「調査区要図」について、所要の手続の上、閲覧・活用し、39自治体の役場や中心駅（自治体役場の最寄り駅や、中心市街地にある当該自治体で最も乗降人数が多い駅）の周辺の地区で、国勢調査時に居住実態がない家屋等と判断された944か所について当省で現地調査を行った。

その結果、944か所中、約2割で更地となるなど、状況が変化していた（項目Ⅱ-1-(5)-ウ及び事例集Ⅱ-1-②参照）。

上記の2例において状況変化がみられるのは、不動産市場が比較的活発な地域であることが原因と考えられる。このため、そのような地域において実態調査を行う場合は、調査結果が数年で実態と乖離^{かいり}してしまう場合もあることに留意が必要と考えられる（※）。

※ なお、このような状況変化に対応する取組例については、項目Ⅱ-1及び事例集Ⅱ-1-①参照