

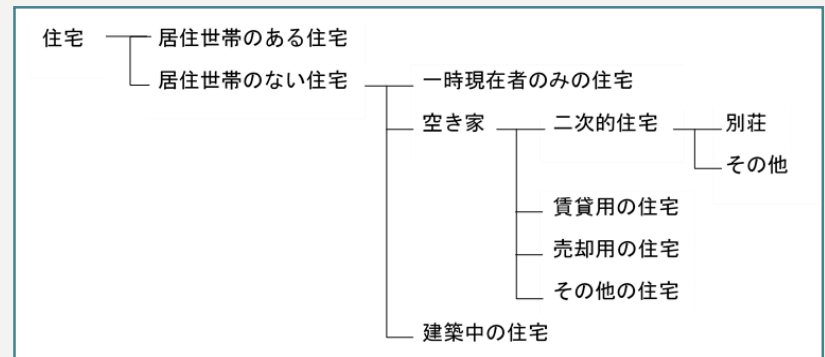
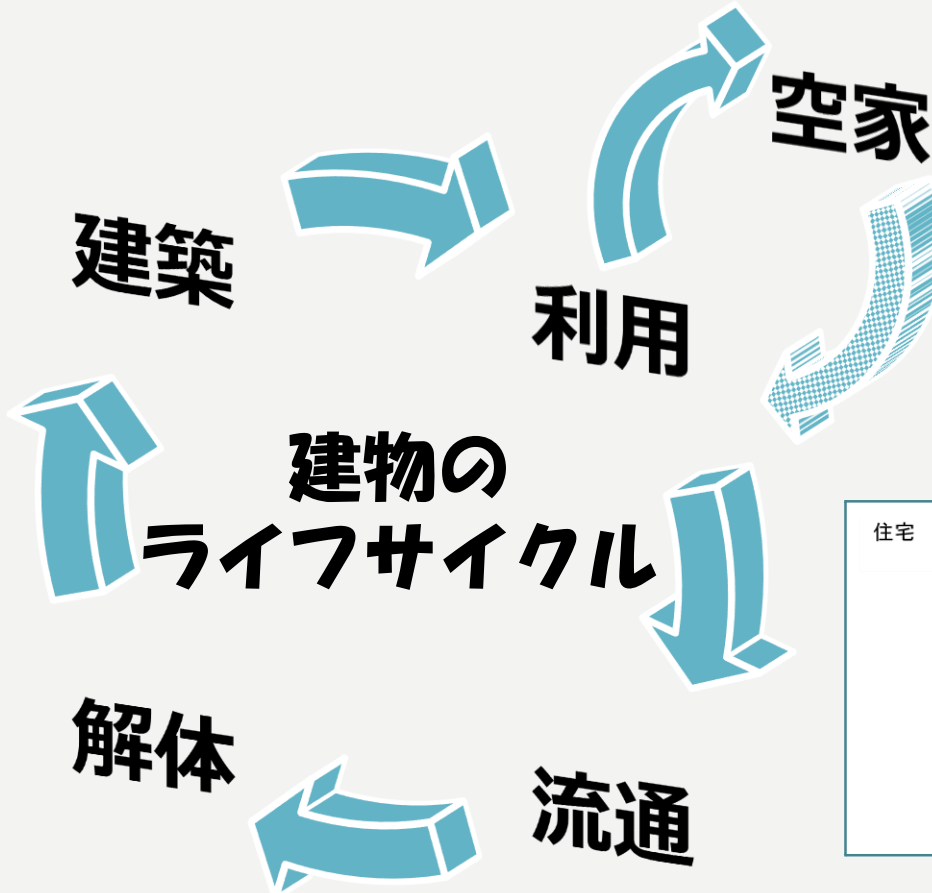
令和2年3月
町田市

空家特定手法 マニュアル

本マニュアルの目的

町田市では2016年度に市内全域の空家実態調査を全93,305件に対する悉皆調査を実施したが、同様の調査はその後、費用面・体制面から実施が困難であった。

本マニュアルではそのような背景の基、2019年に町田市で実施した空家特定手法を示し、他自治体への展開に資する事を目的とする。一方で、同様の手法が他自治体において実施可能でない場合も想定される事から、自治体毎の状況を踏まえ、各自治体で調査手法を検討するための留意点を示す。



手法検討

利用可能情報の収集



活用可能情報の精査



空家対象家屋の抽出



現地調査



アンケート調査

- ①自治体内での候補情報の確認
- ・水道閉栓情報
 - ・住民基本台帳
 - ・不動産登記情報
 - ・固定資産課税台帳
 - ・市民からの相談情報
 - ・消防への届出情報
 - ・高齢者世帯実態調査
 - ・空家コンテンツ
 - ・不動産情報
- 等

- ②目標設定
空家調査の目的を明確化

- 目的に基づいて利用情報判断
- ・網羅性
 - ・家屋を特定可能か
 - ・更新頻度
 - ・地図情報との統一的な利用

- ③活用情報の決定
どの情報を利用して空家抽出を行うのかを設定

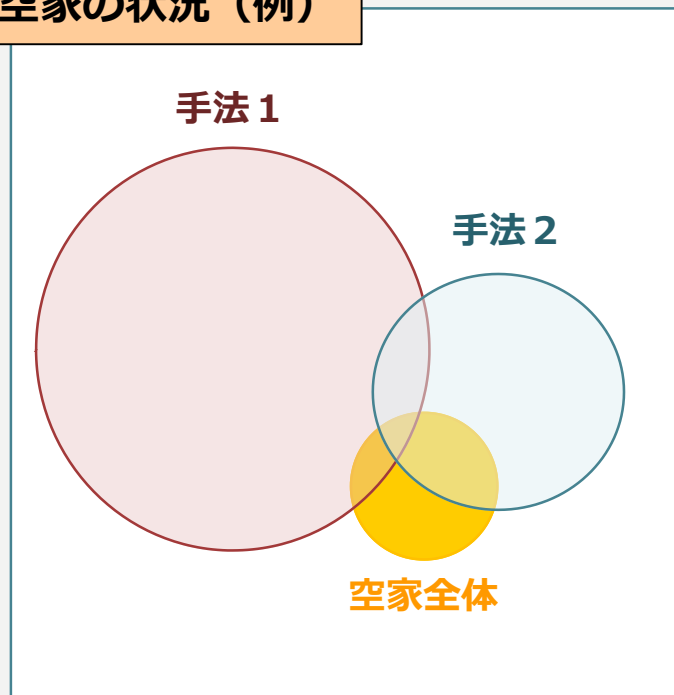
目標設定

どのような目的で調査を実施するのかを明確化する。

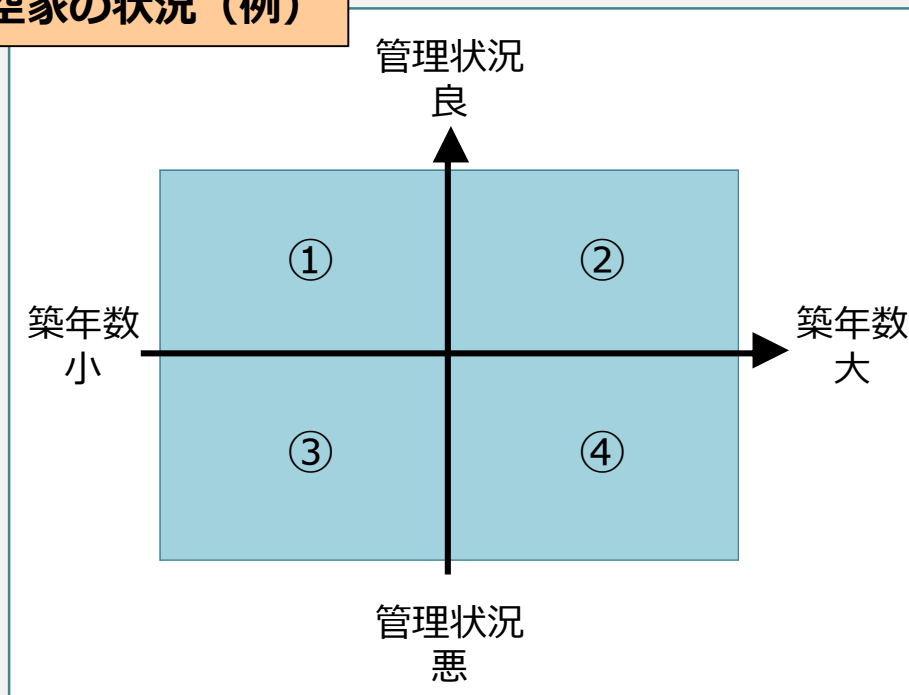
“空家を把握する” ⇒ “〇〇な空家を把握する”

(全ての空家を把握する事は困難)

空家の状況 (例)



空家の状況 (例)



町田市では

- ・ 職員が例年実施できる事 (調査手法)
- ・ 新規に発生した空家を特定する (調査対象)

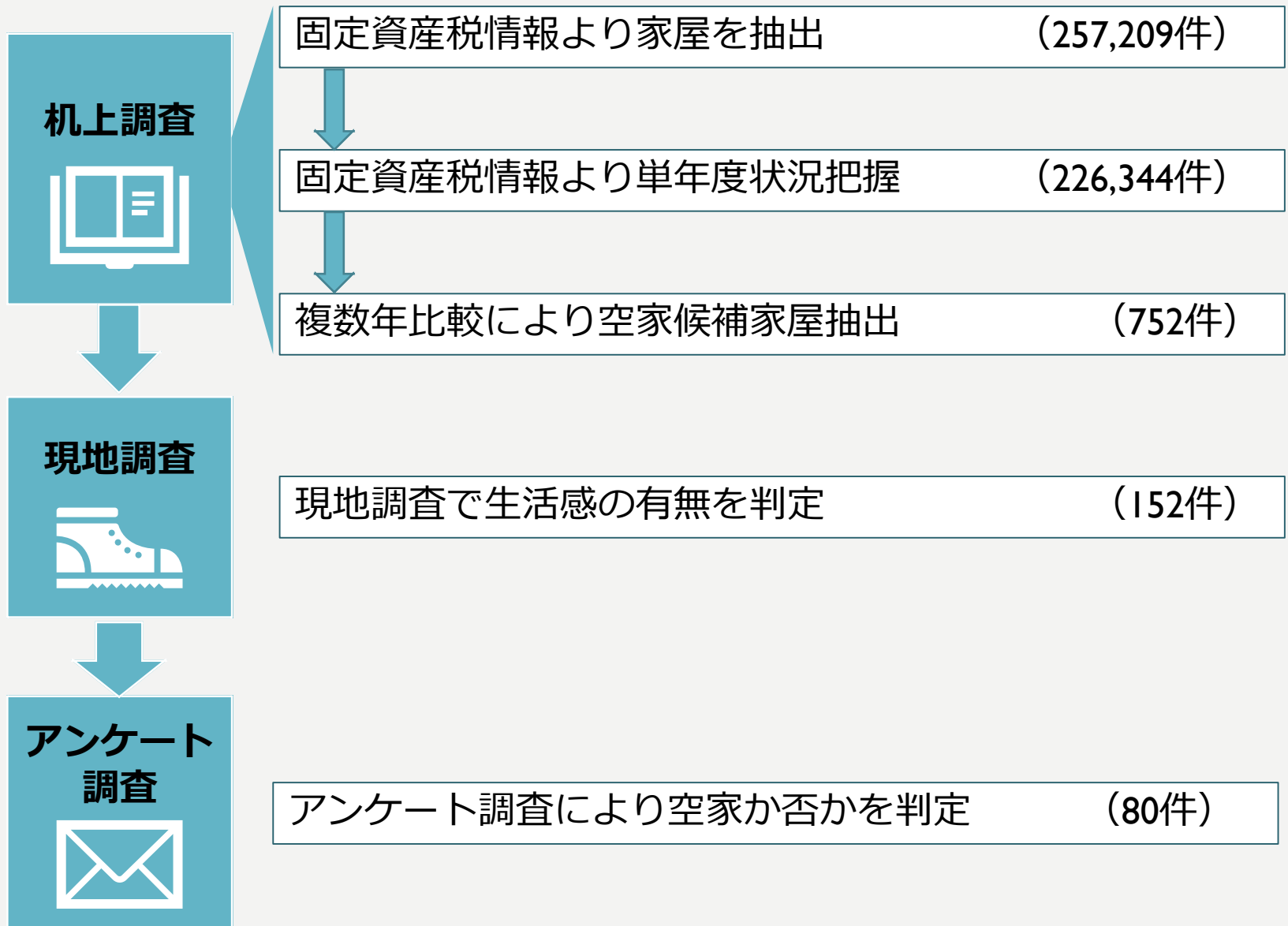
を設定し調査を計画



市の活用可能な情報を基に
“固定資産税情報”
を活用した調査手法を検討

固定資産税による空家特定手法

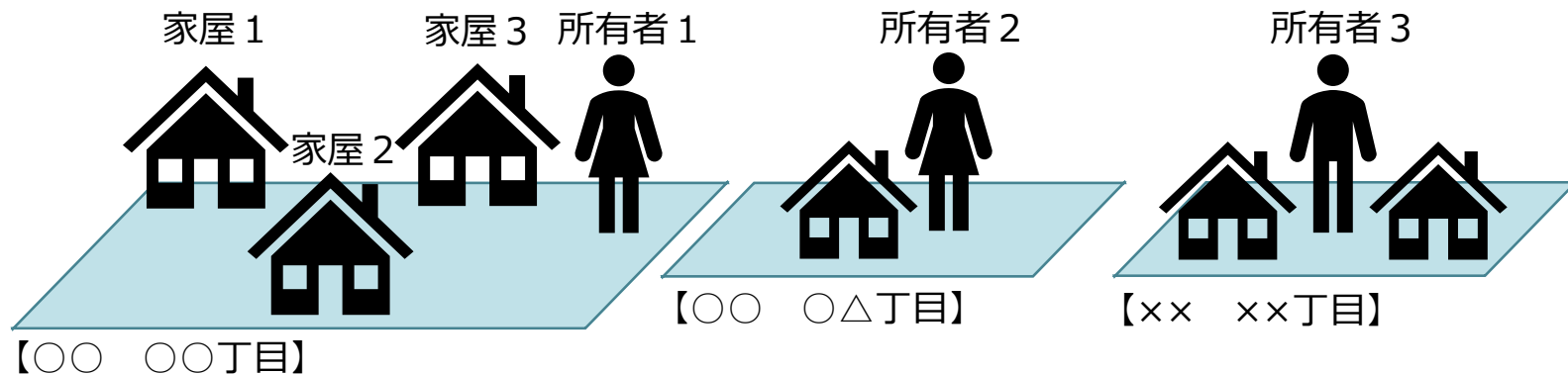
町田市のケース



固定資産税による空家候補抽出 ～想定される状況～

固定資産税台帳（イメージ）

	家屋所在地（地番）	...	所有者所在地（住所）	...
家屋 1	〇〇丁目〇〇番〇号		〇〇 〇〇丁目〇〇-〇（所有者 1）	
家屋 2	〇〇丁目〇〇番〇号		〇〇 〇△丁目〇〇-〇（所有者 2）	
家屋 3	〇〇丁目〇〇番〇号		×× ××丁目××-×（所有者 3）	



家屋の所在地の地番と所有者の所在地の住所が町丁単位で一致する：家屋 1

⇒空家の可能性が低い_○

家屋の所在地の地番と所有者の所在地の住所が町丁単位で一致しない：家屋 2・家屋 3

⇒空家の可能性が高い_×

固定資産税による空家候補抽出 ～新規に発生した空家の抽出方法～

		201X+1年		
		○：空家の可能性低い	×：空家の可能性高い	－：データ無し
201X年	○：空家の可能性低い	ケース1	ケース2	ケース3
	×：空家の可能性高い	ケース4	ケース5	ケース6
	－：データ無し	ケース7	ケース8	

<経年変化において考えられる8ケース>

- 1 ○ → ○：家屋に継続して所有者等が生活しているケース
- 2 **○ → ×：所有者が対象家屋から離れた地域に移動、所有者変更したケース**
- 3 × → ×：所有者が対象家屋から離れた地域に継続して生活しているケース
- 4 × → ○：所有者が対象家屋の付近に転居したケース
- 5 ○ → －：解体等により家屋が消失したケース
- 6 × → －：解体等により家屋が焼失したケース
- 7 － → ○：新規に建物が建設されたケース
- 8 － → ×：新規に建物が建設されたケース

固定資産税による空家候補抽出 ～現地調査に向けて（マッピング）～

	家屋所在地（地番）	・・・	所有者所在地（住所）	・・・	201X	201X+1
家屋a	〇〇丁目〇〇番〇号		〇〇 〇丁目〇〇-〇		○	×
家屋b	〇〇丁目〇〇番〇号		〇〇 〇△丁目△-△		○	×
家屋c	〇〇丁目〇〇番〇号		×× ××丁目××-×		○	×



自治体管理のGIS、東京都登記情報提供サービス等を利用し、
家屋所在地を地図上に空家情報をマッピング

町田市で実施したマッピング作業（イメージ）

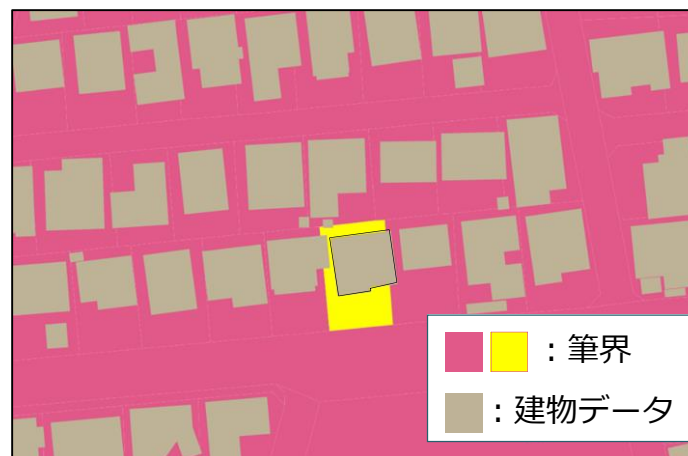
固定資産税
(Excel)

地番
つくし野1丁目11-4
つくし野1丁目9-13
つくし野2丁目11-11
つくし野2丁目28-19
つくし野3丁目11-6
つくし野3丁目18-26
つくし野4丁目29-4

筆界データ
(GIS)

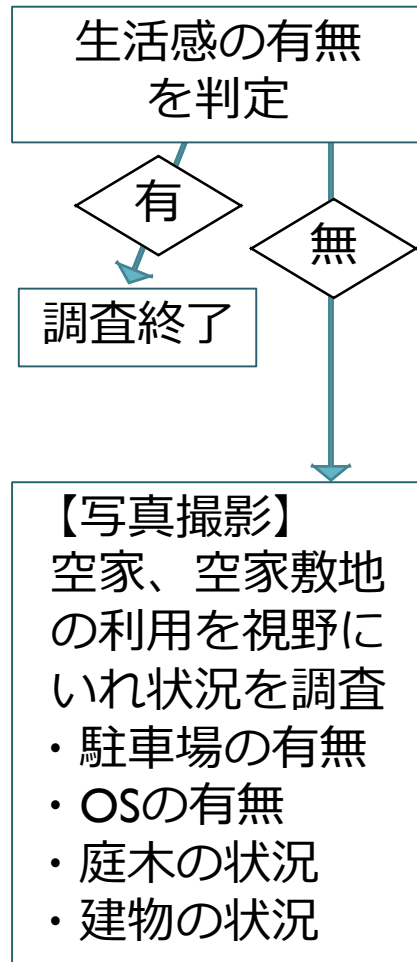
NAME	CD_CHIKU	CHIBAN
つくし野1丁目	4101	11-37
つくし野1丁目	4101	11-38
つくし野1丁目	4101	11-39
つくし野1丁目	4101	11-4
つくし野1丁目	4101	1-14
つくし野1丁目	4101	11-40
つくし野1丁目	4101	11-41
つくし野1丁目	4101	11-5
つくし野1丁目	4101	1-15

GIS上で対象建物を特定



固定資産税による空家候補抽出 ～現地調査～

現地調査フロー



〈調査票（イメージ）〉

○第1判定

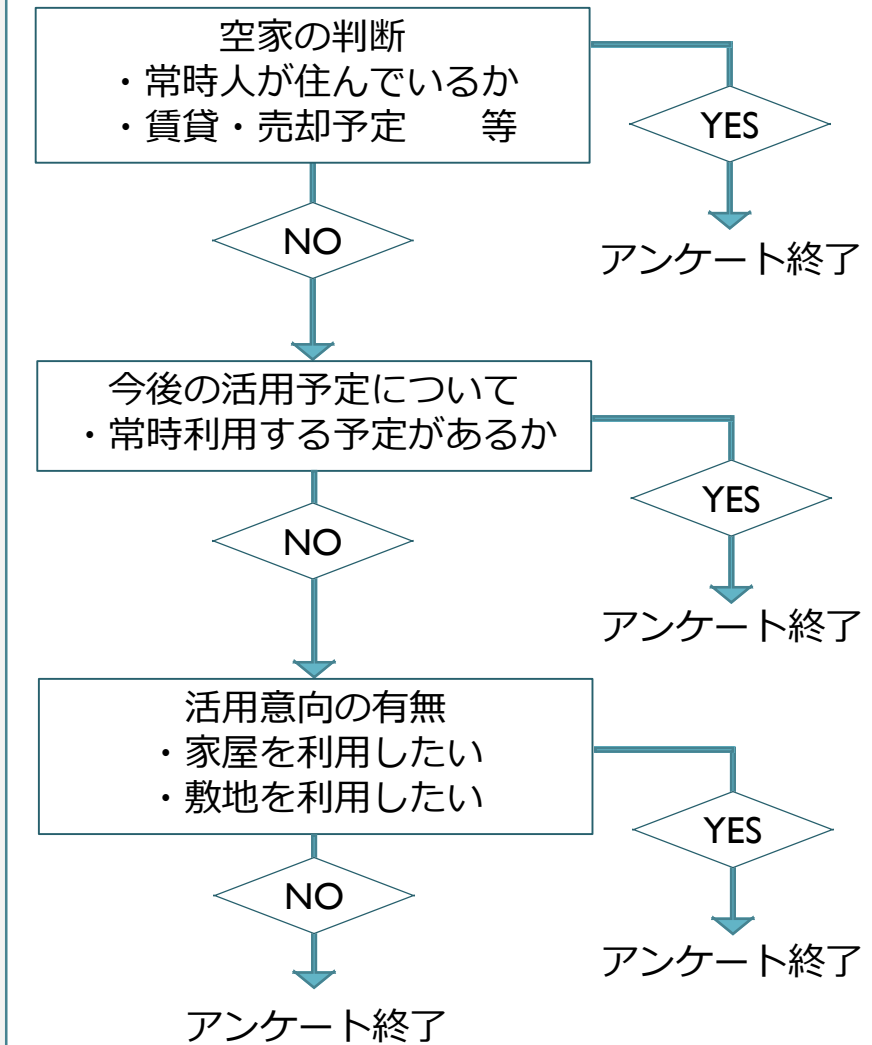
No	確認項目	番号	選択肢内容
1_1	生活感の有無	1	1：無し 2：有り（敷地内に人がいる） 3：有り （車が駐車されている（※放置車両は除く）） 4：有り（その他）
1_2	生活感の有無 （4：その他の場合記入）		

○第2判定

No	確認項目	番号	選択肢内容
3	表札・名札の有無	1	1：あり（ ） 0：見当たらない
4	郵便ポストの状況	0	1：正常 2：封鎖 3：郵便が溢れている 0：見当たらない
5	「売物件」等の看板	0	1：あり 0：なし
6	駐車場の有無	0	1：あり 0：なし
7	道路から入り口までの段差の有無	0	1：あり 0：なし
8	オープンスペースの有無	1	1：あり 0：なし
9	腐朽・破損の程度	1	1：正常 2：一部が破損 3：腐朽 0：確認できず
10	庭木・雑草の状況	2	1：正常 2：繁茂 3：越境している 0：確認できず
11	ごみの投棄	1	1：あり 0：なし
12	門扉・塀	1	1：普通 2：腐朽 0：なし

固定資産税による空家候補抽出 ～所有者アンケート～

アンケート調査フロー



No.〇

町田市 効果的な空家特定手法検討調査 アンケート

日頃から、町田市政にご理解とご協力を賜り厚く御礼申し上げます。
現在、町田市では今後増加が予想される空家の効果的な把握、適正管理に向け、調査手法の検討を進めております。このたび、2017年～2018年、2018年～2019年の間で「所有者住所」と「家屋地番」が同一街区でなくなった家屋を近年、新たに空家となった“可能性が高い”家屋として抽出した結果、下記家屋が候補の一つとなりました。

該当家屋地番：つくし野〇丁目〇〇番〇〇

所有者の皆様には、本アンケートへの回答にて、実態把握へのご協力をお願いいたします。以下、お手数ですが、問毎にあてはまるもの1つに〇印をつけてください。

問1 住宅の利用状況につきまして

1. 常時人が住んでいる 2. 賃貸物件として募集中 3. 売却物件として募集中
4. 別荘等、一時的な居住場所として利用 5. 入院・転勤のため一時的に住んでいない
6. 家族の会合場所や作業場・物置として利用 7. 利用していない
8. その住宅に心当たりがない
9. その他 ()

問2 今後の活用予定につきまして（“問1にて”4～9を選ばれた方）

1. 自分や家族が常時居住 2. 別荘等、一時的な居住場所として利用
3. 家族の会合場所や作業場・物置として利用 4. 子供や孫などに相続・生前贈与
5. 住宅として賃貸・売却 6. 除却後、更地化して利用・売却・賃貸
7. 利用、売却、賃貸、除却のいずれも考えていない
8. その他 ()

問3 該当家屋の管理における不安の有無（“問2にて”2～8を選ばれた方）

1. 維持管理について不安はない
2. 維持管理について不安がある
(例えば、)

問4 町田市では企業やNPO等と連携した空家の適正管理について検討をすすめています。該当家屋、若しくは敷地を利用した民間ビジネスの実施について機会があれば取り組んでみたいと思いますか。（“問3にて”2を選ばれた方）

1. 取り組んでみたい
2. “敷地”の利用だけであれば取り組んでみたい
3. 興味はない
4. その他 ()

その他、空家管理でお困りのことなどございましたらご自由に記載ください

アンケートへのご協力ありがとうございました

調査結果の管理及び更新

アンケート調査フロー

〈201X年調査結果〉

	家屋所在地	...	201X-1	201X	...	生活感有無	利用状況	活用意欲	家屋番号
家屋a		...	○	×	...	無	別荘	○	〇〇_〇〇〇_〇〇
家屋b		...	○	×	...	無	使用無	△	〇〇_〇〇〇_〇〇
家屋c		...	○	×	...	無	入院中	×	〇〇_〇〇〇_〇〇

201X年情報（例えば、固定資産税、水道使用量）

201X+1年情報

〈201X年調査結果〉

	家屋所在地	...	201X-1	201X	...	生活感有無	利用状況	活用意欲	家屋番号
家屋a		...	○	×	...	無	別荘	○	〇〇_〇〇〇_〇〇
家屋b		...	○	×	...	無	使用無	△	〇〇_〇〇〇_〇〇
家屋c		...	○	×	...	無	入院中	×	〇〇_〇〇〇_〇〇

令和2年3月町田市