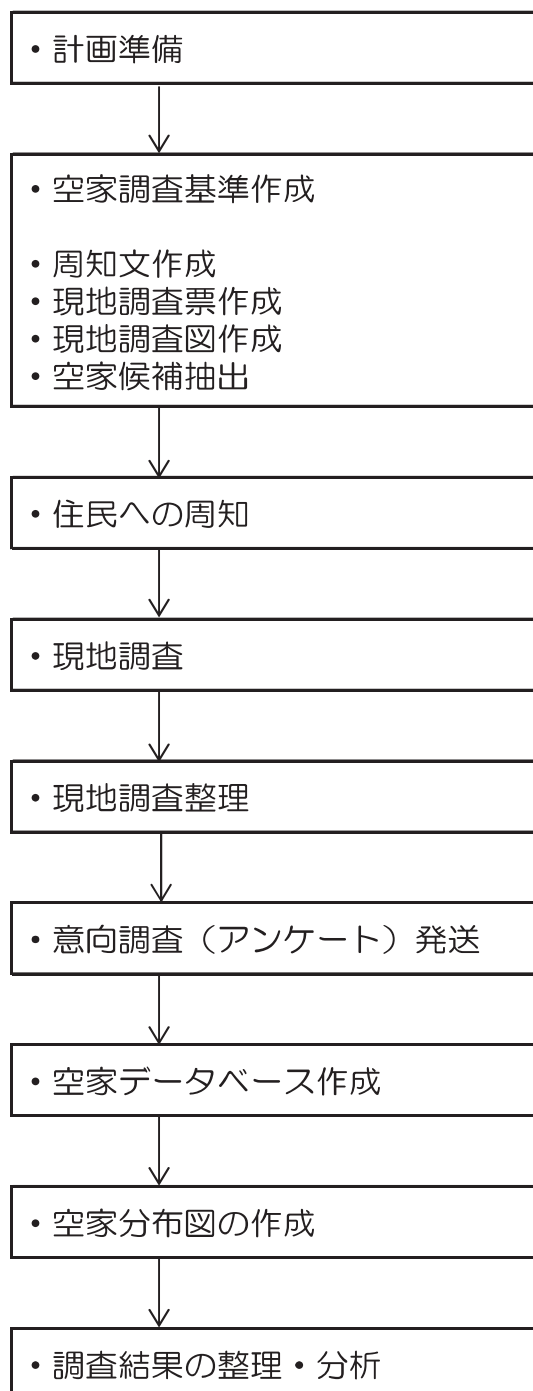


第2章 調査内容

1 調査の概要

<空家等実態調査フロー>



2 用語の定義

空家等： 空家等特措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。）となっており、本調査における空家等も同義とします。

特定空家等： 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います。

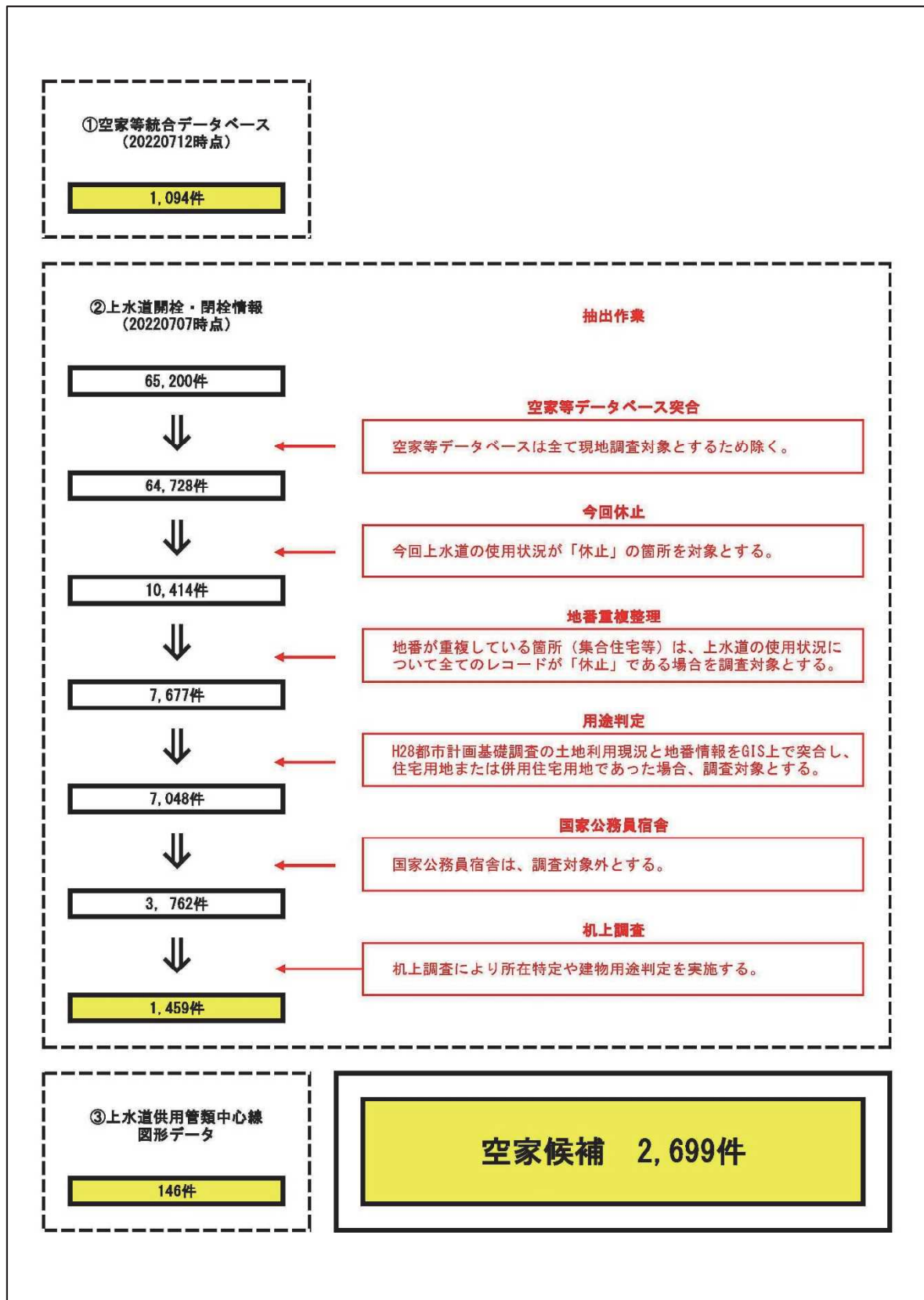
3 調査の準備

（1）調査対象建築物の抽出

現地調査の対象となる建築物を抽出するため、以下の資料を使用し、空家候補の抽出・把握、空家等候補リストの作成を行いました。

- ① 空家等統合データベース
⇒本市が管理する空家情報 【令和4年（2022年）7月12日時点】
- ② 上水道開栓・閉栓情報
⇒1年間の上水道開栓・閉栓情報 【令和4年（2022年）7月7日時点】
- ③ 上水道供用管類中心線図形データ
⇒住宅地図を併用した上水道未整備地区の把握

<調査対象建築物・抽出フロー>



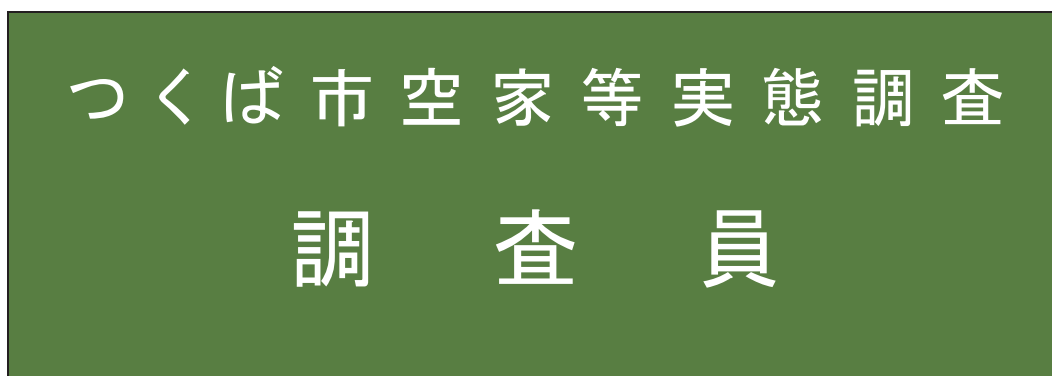
(2) 現地調査員の身分証明

現地調査にあたり、調査員の「身分証明書」及び「腕章」を作成し、その携帯及び着用を義務付けました。

<身分証明書（イメージ）>

第 号		
身 分 証 明 書		
氏 名		顔 写 真
生年月日	年 月 日	
調査委託業者		
所在地		
作業名称	4国補つくば市空家等対策計画（第2期）策定業務 （空家等実態調査）	
有効期限	自 令和4年（2022年）8月 1日 至 令和4年（2022年）10月 31日	
	令和4年（2022年）7月15日 発行	
つくば市長		

<腕章（イメージ）>



(3) 住民への周知

住民へ空家等実態調査を周知するため、広報つくばへお知らせを掲載しました。また、各自治会をとおして「空家等実態調査のお知らせ」を回覧し、周知を図りました。

＜「広報つくば令和4年8月1日号」への掲載＞

空家等実態調査にご協力ください

空家等の適正管理や有効利活用の促進を図るつくば市空家等対策計画(第2期)策定の基礎資料とするため、「空家等実態調査」を実施します。

調査方法＝調査員による外観調査 ※腕章と調査員証を携帯した市の委託業者が実施します。

日 8月上旬～10月下旬

問 住宅政策課

回 覧

空家等実態調査のお知らせ

市では、空家等の適正管理や有効利活用の促進を図る「つくば市空家等対策計画（第2期）」策定の基礎資料とするため、空家等実態調査を実施します。

原則、外観の目視による調査ですが、場合によっては近隣の方に聞き取りをさせていただくこともあります。

御協力をお願いいたします。

- 調査期間 令和4年8月上旬から10月下旬
- 調査範囲 市内全域
- 調査員 市が委託した業者の調査員が行います。調査員は腕章及び調査員の身分証明書を携帯しています。

《腕章イメージ》

つくば市空家等実態調査
調査員

◎問合せ先

つくば市建設部住宅政策課

TEL：029-883-1111（代表） 内線3930・3931

4 現地調査

(1) 現地調査の実施期間

令和4年（2022年）8月1日 ～ 令和4年（2022年）10月31日

(2) 現地調査方法

現地調査では、空家候補として抽出された建築物に対して現地調査票（空家候補）により基礎的情報（所在、構造、階数、接道状況等）の調査を行い、調査票の空家候補判定理由の項目に沿って判定を行いました。さらに、空家候補の建築物の現況がわかるよう写真撮影を行いました。

また、空家候補判定理由の8、9、10のいずれかに該当した場合、1～7、11のうち2つ以上に該当した場合及び12に該当した場合は、現地調査票（特定空家）により危険度判定を行い、A、B、C、Dの4段階による特定空家等候補の判定を行いました。

- A 早急に対応が必要（建物や構造物等に損傷があるもの）
- B 要対応（周囲への影響が視認できるもの）
- C 対応を要する蓋然性（※1）あり
- D 対応必要なし

※1 ^{がいぜんせい}蓋然性…ある事柄が起こる確実性や、ある事柄が真実として認められる確実性の度合い、確からしさ。これを数量化したものが確率。

<現地調査票（空家候補）>

つくば市 現地調査票（空家候補）

調査管理番号	
--------	--

調査日		調査員	
所在地		地区	
住宅地図番号		写真番号	
用途	1. 戸建住宅 2. 併用住宅 3. 集合住宅	階数	階

※集合住宅の場合、1棟全体が無人の場合に空家と判定する。

構造	1. 木造 2. 非木造（鉄骨造、鉄筋コンクリート造） 3. 不明
境接道状況（道路幅員）	A. 2m未満 B. 2m以上4m未満 C. 4m以上 D. 接道なし

①空家候補判定理由（複数選択可）

CK NO.	判定理由
1	郵便受けが塞がれている
2	郵便受けにチラシや郵便物が大量にたまっている
3	窓ガラスが割れたままになっている
4	カーテンや家具等、家庭用品が見えない
5	敷地内に草木が繁茂し、又は草木が隣地や道路へはみ出している
6	敷地内に放置物がある又はごみ等の不法投棄がみられる
7	表札がない（取り外された形跡等がある）
8	電気やガスのメータが動いていない、又は取り外されている
9	侵入防止の措置等がある
10	近隣住人からの聞き取り調査
11	売却や賃貸物件の表示がある
12	その他（)

※ 8～10、12にチェックが入った場合は、チェック数が1つ以上で特定空家の判定を行う。

※ 1～7、11にチェックが入った場合は、チェックの数が2つ以上で特定空家の判定を行う。

②備考

--

<現地調査票（特定空家等）>

つくば市 現地調査票（特定空家）

調査管理番号	
--------	--

調査日		調査員	
所在地		地区	
住宅地図番号		写真番号	
用途	1. 戸建住宅 2. 併用住宅 3. 集合住宅	階数	階

※集合住宅の場合、1棟全体が無人的場合に空家と判定する。

構造	1. 木造 2. 非木造（鉄骨造、鉄筋コンクリート造） 3. 不明
境接道状況（道路幅員）	A. 2m未満 B. 2m以上4m未満 C. 4m以上 D. 接道なし

評価基準	A：あり B：なし C：確認不能（外観からは判断できない） D：項目が該当しない
------	--

		調査項目		評価	
I 保安	建築物	(1) 建築物の倒壊の危険	① 建築物が傾斜している。	A ・ B ・ C ・ D	
			② 基礎及び土台の亀裂、多数のひび割れ、変形、既存、ずれがある。	A ・ B ・ C ・ D	
			③ 柱、はり、筋交いの腐朽、破損、変形、ずれがある。	A ・ B ・ C ・ D	
		(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等の危険	④ 屋根の変形、屋根のふき材の剥落、軒の裏板・たる木の腐朽、軒や雨樋の垂れ下がり等がある。	A ・ B ・ C ・ D	
			⑤ 壁を貫通する穴、外壁の剥落、腐朽、破損、外壁材の浮きがある。	A ・ B ・ C ・ D	
			⑥ 看板の仕上げ材料の剥落、看板・給湯設備・屋上水槽等の転倒、破損、脱落、支持部の腐食がある。	A ・ B ・ C ・ D	
			⑦ 屋外階段、バルコニー、その他付属建造物の腐食、破損、脱落、傾斜がある。	A ・ B ・ C ・ D	
			⑧ 門・塀の破損、ひび割れ、水のしみ出し等がある。	A ・ B ・ C ・ D	
	擁壁	擁壁の破損、ひび割れ、水のしみ出し等がある。	A ・ B ・ C ・ D		
	I 保安 の評価にAがある場合	隣接地への影響	あり ・ なし	根拠となる調査項目	
道路への影響		あり ・ なし			
その他の影響		あり ・ なし			
備考					
II 衛生	①	浄化水槽等の放置、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。	A ・ B ・ C ・ D		
	②	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。	A ・ B ・ C ・ D		
	③	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支障を及ぼしている。	A ・ B ・ C ・ D		
	④	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	A ・ B ・ C ・ D		

調査項目		評価		
Ⅲ 景観	①	屋根・外壁等に汚物や落書き、老朽化等による汚損がある。	A ・ B ・ C ・ D	
	②	看板が原型をとどめず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	A ・ B ・ C ・ D	
	③	立木やつる草が建築物の全面を覆っている。	A ・ B ・ C ・ D	
Ⅳ その他 衛生 環境	立木・雑草	①	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。	A ・ B ・ C ・ D
		②	立木の枝等が公道や隣接地に越境、または電線に架かっている。	A ・ B ・ C ・ D
		③	雑草の繁茂について ※Aの場合 ア 繁茂しているが、敷地外には伸びていない イ 公道や他人の敷地まで繁茂している、 又は隣地境界の塀・柵・垣根と同等以上の高さまで伸びている	A ・ B ・ C ・ D
	防犯・安全	①	門扉・窓の未施錠、破損があり、不特定多数の人が容易に侵入できる状態で放置されている。	A ・ B ・ C ・ D
		②	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	A ・ B ・ C ・ D
	その他	その他周囲の生活環境、交易に支障を及ぼすおそれがある状態が生じている。		A ・ B ・ C ・ D

特定空家判定結果		A ・ B ・ C ・ D	
判定 基準	A：早急に対応が必要	I 保安 の調査項目の評価で、「A」のある場合（物理的危険）	利活用に適さない
	B：要対応	II 衛生、IV 立木・雑草、防犯・安全 の調査項目の評価で「A」のある場合（近隣の生活、道路への支障がある）	利活用の際し、修繕、清掃、障害物の除去等が必要である。
	C：対応を要する蓋然性あり	III 景観 の調査項目の評価で「A」のある場合（現実を受ける支障は精神的・主観的なもの）	利活用は可能だが、軽微な清掃等が必要である。
	D：対応必要なし	調査項目の評価に「A」がない場合	そのままでも利活用は可能。

5 アンケート調査

(1) 調査の要旨

本調査は、現地調査の結果「空家等」と判定された住宅の所有者を対象に、所有者自身の現在の状況や空家となった経緯、今後の利活用の意向等について把握することを目的に実施したものです。

(2) 調査期間

令和4年（2022年）10月19日～令和4年（2022年）11月23日

<依頼文>

第 号
令和 年 (年) 月 日

空家等所有者各位

つくば市長

[公 印 省 略]

空家実態調査アンケートへのご協力のお願について

日頃から市政の発展にご理解、ご協力を賜り、厚くお礼申し上げます。

現在、つくば市では空家が増加傾向にあり、住宅施策を推進する上で空家の有効活用が課題となっています。

そこで市では今年度、市内の空家の実態を把握することを目的とした「空家実態調査」を実施しております。

このアンケートは、現地調査（外観目視調査）によって抽出された住宅の所有者様にご回答をお願いしております。

ご回答いただいた内容につきましては、今後の住宅政策の検討のための基礎資料とし、その他の目的には一切使用いたしません。

お忙しいところ誠に恐縮ではございますが、調査についてご理解、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

※住宅の敷地外から外観目視により判定しているため、調査対象住宅が空家ではないにもかかわらず抽出されている場合がございます。その場合は大変恐縮ではございますが、別紙調査表「アンケートを始める前の質問」の、1に○を付けていただいた上、返信用封筒にてご返信をお願いいたします。

ご記入いただいたアンケート用紙は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れて **令和4年10月末日**までにご投函ください。期日が短く申し訳ありませんが、よろしく願いいたします。

問合せ先

つくば市 建設部 住宅政策課 空き家対策係

電話番号 029-883-1111

内線 3930・3931

調査委託先

昭和株式会社

住所 茨城県水戸市城南1番地6番10号 越川ビル

電話番号 029-233-2922

空家等実態調査アンケート

調査対象住宅の所在地情報に誤りが無いかご確認お願いいたします。
記載内容に修正がある場合は、二重線で消して訂正してください。

つくば市 調査対象住宅の住所

上記、調査対象の住宅についておたずねします。

ここでいう「空家」は、

- 賃貸・売却用の空家
- 仕事が遅くなった時などに使う二次的住宅（別荘も含みます）
- 長期不在（転勤・入院など）のその他の空家のことも含まれます。

あてはまるものに○、または記入をお願いします。

◀アンケートを始める前の質問です。上記、調査対象の住宅は？（1つ選択）▶

- 1 住んでいる（賃貸入居者ありも含む） 2 空家である

※ 上記問にて1を選択された方は、この設問で終了です。
お手数ですが、アンケート用紙を返信用封筒へ入れ、ご返送をお願いします。
ご協力ありがとうございました。

I. 所有者について

(1) 本アンケートの回答者はご本人ですか？（1つ選択）

- 1 本人 2 本人以外（ご関係 ）

(2) 所有者様の満年齢をお答えください（令和4年1月1日現在）

満 歳

(3) その住宅の所有の主体はどれにあたりますか？（1つ選択）

- 1 単独個人名義 2 複数個人名義
3 法人 4 その他（ ）

(4) 敷地はどなたが所有していますか？（1つ選択）

- 1 建物所有者と同じ 2 建物所有者の家族・親族
3 他人からの賃借 4 その他（ ）

(5) 現在のお住まい（ご自宅）は以下のどれに該当しますか？（1つ選択）

- 1 持家 2 賃貸住宅
3 その他（ ）

※裏面に続きます。

(6) 世帯類型をお答えください (1つ選択)

- 1 単独世帯
2 夫婦のみの世帯
3 親と子供の世帯
4 親子、孫の3世代にわたる世帯
5 その他 ()

(7) ご自宅および調査対象の空家以外に住宅を所有されていますか? (1つ選択)

- 1 所有している
2 所有していない

① 「1 所有している」その場所は次のどちらになりますか? (複数回答可)

- 1 つくば市内
2 県内他市町村
3 他都道府県 (都・道・府・県)

② 「1 所有している」住宅の個数をお答えください

合計 _____ 戸

(8) 調査対象の住宅が相続物件の場合、相続や相続放棄手続等を行っていますか? (1つ選択)

- 1 行っている
(進捗状況)
2 行っていない

**(9) 上記で「2 行っていない」を選択された方への質問です。
相続・相続放棄手続等を行っていない理由は何ですか? (1つ選択)**

- 1 相続・相続放棄手続等をしなくても
困らない
2 費用の負担感が大きい
3 手続きがわずらわしい
4 その他 ()

II. 調査対象住宅について

(1) 築年数はどれくらいですか?

築 _____ 年

(2) 住宅の構造は次のうちどれですか? (1つ選択)

- 1 木造
2 鉄骨造、鉄筋コンクリート造
3 その他 ()

(3) 何階建てですか?

地上 _____ 階建

(4) 延べ床面積はおおよそ何㎡ (または何坪) ですか?

_____ ㎡ または _____ 坪 (1坪≒3.3㎡)

※次の用紙に続きます。

Ⅲ. 住宅の使用について

(1) 現在、どのような状態になっていますか？(1つ選択)

- | | | |
|---------------------|---------|----------|
| ① 住める状態である | 1 はい | 2 いいえ |
| ② 建物(内部も含みます)に損傷がある | 1 ある | 2 ない |
| ③ 植栽等の手入れ状態は | 1 できている | 2 できていない |

(2) 建物の外回りはどのくらい腐朽・破損していますか？(1つ選択)
※外壁の破損、基礎のひび割れ、瓦や雨どいが外れているなど

- | | |
|---------------|---------------|
| 1 腐朽・破損なし | 2 部分的に腐朽・破損あり |
| 3 全体的に腐朽・破損あり | |

(3) 建物の室内はどのくらい腐朽・破損していますか？(1つ選択)
※内壁や床、天井のひび割れ、雨漏り、扉や窓の動作不良など

- | | |
|---------------|---------------|
| 1 腐朽・破損なし | 2 部分的に腐朽・破損あり |
| 3 全体的に腐朽・破損あり | |

(4) その住宅が空家になった時期はいつですか？

(昭和 ・ 平成 ・ 令和) () 年 () 月頃

(5) 空家になった(なっている)きっかけをお答えください(複数選択可)

- | | |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 1 別の住居へ転居したため | 2 建て替えのため一時的に退去 |
| 3 増改築・修繕のため一時的に退去 | 4 転勤等の長期不在のため |
| 5 賃借人などの入居者が退去したため | 6 相続により取得したが入居していないため |
| 7 居住用に取得したが入居していないため | 8 普段は利用していないため
(別荘・セカンドハウスとして利用) |
| 9 賃貸経営用に取得したが、賃借人が見つからないため | 10 売却用に取得したが、購入者が見つからないため |
| 11 火事・災害等で使用不能 | 12 経年劣化で使用不能 |
| 13 その他 () | |

(6) 上記問で4、8を選択された方への質問です。

現在の使用頻度はどの程度ですか？(1つ選択)

- | | | |
|------------|---------|-----------|
| 1 日常的 | 2 週1日以上 | 3 月1日以上 |
| 4 数か月に1回以上 | 5 年1回以上 | 6 その他 () |

※裏面に続きます。

IV. 調査対象住宅の利活用（又は売却・賃貸）について

（1）現在利用していない理由は何ですか？（1つ選択）

- | | |
|---------------|-------------------|
| 1 生活拠点が別なため | 2 建物の劣化や損傷が著しいため |
| 3 権利関係が不確定なため | 4 物件の詳細自体が分からないため |
| 5 その他（ | ） |

（2）その住宅は現在「売却先（購入者）又は賃貸の入居者募集」をしていますか？（1つ選択）

- | | |
|----------|-----------|
| 1 募集している | 2 募集していない |
|----------|-----------|

① 「1 募集している」その内容は？（1つ選択）

- | | | |
|-------------------|-------|---|
| 1 購入者を募集している | （進捗状況 | ） |
| 2 賃貸として入居者を募集している | （進捗状況 | ） |
| 3 売却と賃貸の両方で募集している | （進捗状況 | ） |

② 「2 募集していない」その理由は？（1つ選択）

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 1 別荘・セカンドハウス等として、自己および家族・親族などが利用するため | |
| 2 物置・トランクルームとして利用しているため | |
| 3 建替えやリフォームを予定しているため | |
| 4 修繕や清掃など、募集をするための準備ができていないため | |
| 5 借地であり、土地を返還する予定のため | |
| 6 その他（ | ） |

V. 調査対象住宅の維持管理について

（1）維持管理はされていますか？（1つ選択）

- | | |
|--------|---------|
| 1 している | 2 していない |
|--------|---------|

「1 している」

① 維持管理者はどなたですか？（1つ選択）

- | | | |
|--------------|-------------------------|---|
| 1 所有者（回答者） | 2 家族・親戚 | |
| 3 近隣住民・知人 | 4 民間業者（管理人、不動産会社、管理業者等） | |
| 5 空家専門管理代行業者 | 6 その他（ | ） |

② 頻度は？（1つ選択）

- | | | |
|--------------|-----------|---|
| 1 週1回以上 | 2 月1回以上 | |
| 3 数カ月に1回以上 | 4 1年に1回以上 | |
| 5 1度もしたことがない | 6 その他（ | ） |

※次の用紙に続きます。

③ 維持管理方法は？（複数選択可）

- | | |
|------------------|------------------|
| 1 家屋内の清掃 | 2 庭の手入れ、草刈、剪定 |
| 3 空気の入替え | 4 建物の修繕、点検 |
| 5 建替・改築した（ 年 月頃） | 6 建替・改築予定（ 年 月頃） |
| 7 様子を見るだけ | |

④ 維持管理について、どのようなことを心配していますか？（複数選択可）

- | | |
|---------------|-----------------|
| 1 住宅の腐朽・破損の進行 | 2 地震などによる損壊・倒壊 |
| 3 不審者の侵入や放火 | 4 ゴミの不法投棄 |
| 5 樹木・雑草の繁茂 | 6 害虫の発生や動物などの寄宿 |
| 7 地域の環境への影響 | 8 その他（ ） |
| 9 心配事はない | |

⑤ 維持管理に要する経費は年間でおおよそいくらぐらいですか？（1つ選択）

※管理委託料、電話・ガス・水道等を契約している場合の費用、交通費、税金などを含みます。

- | | |
|--------------|-------------|
| 1 費用はかかっていない | 2 1万円未満 |
| 3 1～3万円未満 | 4 3～5万円未満 |
| 5 5～10万円未満 | 6 10～20万円未満 |
| 7 20～30万円未満 | 8 30万円以上 |
| 9 その他（ ） | |

⑥ 維持管理する上でどのような課題がありますか？（複数選択可）

- | | |
|----------------------------|------------------|
| 1 遠方に住んでいるので管理が困難 | 2 管理の作業が大変 |
| 3 管理費用の負担が重い | 4 管理を頼める人や業者がいない |
| 5 住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる | 6 課題はない |
| 7 その他（ ） | |

「2 していない」

⑦ 維持管理していない（できない）理由は何ですか？（複数選択可）

- | | |
|---------------|---------------------|
| 1 経済財的理由のため | 2 現住所から対象建物までの距離が遠い |
| 3 身体的・年齢的な問題 | 4 権利関係が不確定なため |
| 5 物件の詳細が分からない | 6 取り壊す予定のため |
| 7 相続放棄手続 | 8 相続権があるのみで管理責任はない |
| 9 その他（ ） | |

※裏面に続きます。

- ⑧ この空き家が「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき「特定空家等*」と判断された場合、市長による助言・指導、勧告、命令、代執行の対象となる可能性があることを知っていますか？（1つ選択）

*「特定空家等」とは、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な状態にある空家等をいいます。

- 1 知っている
2 詳しい内容までは知らなかったが、聞いたことがある
3 知らない

- ⑨ 住宅の敷地では固定資産税等が軽減されますが、その住宅が「特定空家等」であるとして市長から必要な措置をとることを勧告された場合には、対象から除外されることを知っていますか？（1つ選択）

- 1 知っている
2 詳しい内容までは知らなかったが、聞いたことがある
3 知らない

VI. 困っていることについて

- (1) 空家について困ること（困っていること）は何ですか？（複数選択可）

- 1 維持管理
2 修繕・建替え・改築
3 売却・賃貸
4 相続・相続放棄
5 賃借人の所有物の放置
6 固定資産税
7 その他（)

VII. 市の施策について

- (1) 市の施策（空家無料相談会、空き家バンク）をご存じですか？

- 1 空家無料相談会を知っている
（不動産の専門家、司法書士、建築士、市職員が応じる相談会）
2 空き家バンクをしっている
（空き家を「売りたい・貸したい」「買いたい・借りたい」という方々の橋渡しを行う制度）
3 知らなかった

- (2) 施策の利用について（1つ選択）

- 1 両方希望する
2 無料相談会を希望する
3 空き家バンクを希望する
4 希望しない
（理由)

- (3) 市の施策（空家活用補助金）をご存じですか？（1つ選択）

（空家バンクに登録された物件を、空家バンク利用登録者（つくば市外在住）が購入し改修工事を行う場合、利用登録者に改修工事費補助金、物件登録者に家財処分費補助金が補助される制度）

- 1 知っている
2 知らない

※次の用紙に続きます。

(4) 市の施策（空家活用補助金）の利用について（1つ選択）

- 1 利用したい（対象になれば利用したい） 2 利用しない

(5) 制度の利用を希望される方は、連絡先をご記入ください。

お名前 :

ご住所 :

電話番号 :

(6) 今後、市にどのような施策を希望しますか？

調査は以上です。

お手数ですが、アンケート用紙を返信用封筒へ入れ、ご返送お願いします。
ご協力ありがとうございました。