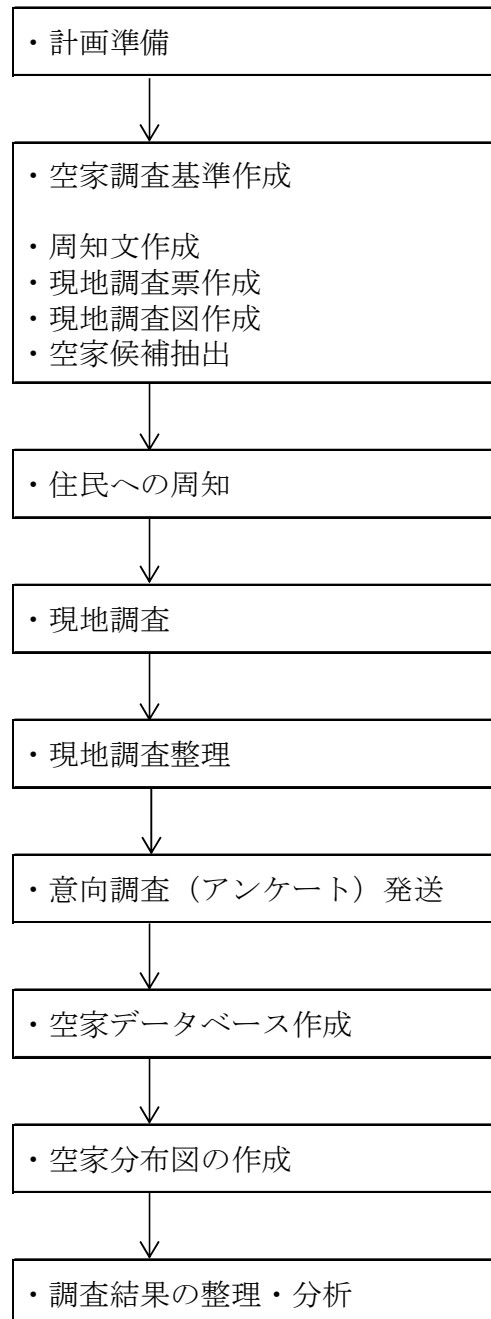


## 第2章 調査内容

### 1 調査の概要



## 2 用語の定義

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う。

## 3 調査の準備

### （1）調査対象建築物の抽出

調査対象建築物の抽出については、上下水道の閉栓情報及び市に寄せられた空家情報をもとに抽出を行いました。また、水道未整備地区については、すべての住宅を調査対象としました。

## (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」及び「腕章」を作成し、その携帯及び着用を義務付けました。

第 号	身 分 証 明 書	顔 写 真
氏 名		
生年月日	昭和 年 月 日	
調査委託業者		
所在地		
作業名称	28つくば市空家等実態調査業務	
有効期限	自 平成28年 10月 3日	
	至 平成28年 12月 28日	
平成28年	月 日 発行	
つくば市長		

身分証 (イメージ)



腕章 (イメージ)

### (3) 住民への周知

住民へ空家実態調査を周知するため、つくば市ホームページ及び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「空家実態調査のお知らせ」を回覧し周知を図りました。

- ・つくば市ホームページ

The screenshot shows the website's navigation menu at the top right with links for 'Site Map', 'Mobile Site', 'Inquiry List', 'Text Size', 'Accessibility Map', and 'Site Plan'. A search bar is located at the top right. The breadcrumb trail reads 'Home >> Living > Handing >> Notice >> Vacant House Real Status Survey Notice'. The main heading is 'Vacant House Real Status Survey Notice', dated 'September 15, 2016'. The content includes an introduction, survey area (city-wide), survey method (visual inspection and photography), survey period (October to December 2016), and the contractor (Yachiho Co., Ltd.). Contact information for the vacant house strategy unit is provided at the bottom.

サイトマップ  
モバイルサイト お問い合わせ一覧 アクセスマップ 施設案内

検索

トップページ >> くらし・手続き >> お知らせ >> 空家実態調査のお知らせ

## 空家実態調査のお知らせ

平成28年9月15日 掲載

### 空家実態調査のお知らせ

近年、市内には放置されたままで適正に管理されていない空家等が増えています。市では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空家等の有効活用や適正管理に向けた施策の基礎資料とするために空家等の実態調査を行います。皆様の御理解と御協力をお願いいたします。

○調査区域

市内全域

○調査方法

調査員が巡回し空家等であると思われる建物について目視による外観調査及び写真撮影を行います。  
なお、調査員は調査員証及び腕章を着用しています。また、調査員が私有地へ立ち入ることはありません。

○調査機関

平成28年10月上旬から12月下旬まで(予定)

○委託業者

株式会社ヤチホ

このページに掲載されている情報のお問い合わせ先

空家家対策室  
電話:029-883-1111(代表)  
Eメール:☐



回 覧

## 空家実態調査のお知らせ

市では、今後の住宅施策、空家の適正管理や利活用、生活環境の保全等の対策に資するための基礎的資料とするため、空家の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 平成 28 年 10 月上旬から 12 月下旬

○調査範囲 市内全域

○調査員 腕章及び調査員証を携帯し、市が委託した業者の調査員が行います。

《腕章イメージ》

つくば市空家等実態調査  
調査員

◎問合せ先

つくば市営繕・住宅課空き家対策室

TEL : 029-883-1111 (代表) 内線 3422・3421

## 4 現地調査

### (1) 現地調査の実施期間

平成 28 年 10 月 3 日～平成 28 年 11 月 30 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、2 つ以上に該当した場合及びその他の項目に該当した場合は、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 早急に対応必要
- B 要対応
- C 対応を要する蓋然性あり
- D 対応必要なし

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） >

<b>つくば市 現地調査票(空家候補)</b>		調査管理番号	
調査日	平成 年 月 日	調査員	
所在地	つくば市		
住宅地図番号		地区	
		写真番号	
<b>構造</b>		<b>階数</b>	
1.木造 2.非木造(鉄骨造、鉄筋コンクリート造) 3.不明		階建て	
<b>境接道状況(道路幅員)</b>	A. 2m未満 B. 2m以上～4m未満 C. 4m以上 D. 接していない		
<b>①空家候補判定理由(複数選択可)</b>			
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 郵便受けが塞がれている</li> <li>2. 郵便受けにチラシや郵便物等が大量にたまっている</li> <li>3. 窓ガラスが割れたままになっている</li> <li>4. カーテンや家具等、家庭用品が見えない</li> <li>5. 敷地内に草木が繁茂したり、放置物があるなど、出入りしている様子がない</li> <li>6. 敷地内にごみ等の不法投棄がみられる</li> <li>7. 表札がない(取り外された形跡等がある)</li> <li>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</li> <li>9. 侵入防止の措置等がある</li> <li>10. 近隣住人からの聞き取り調査</li> <li>11. 売却や賃貸物件の表示がある</li> <li>12. その他( )</li> </ol>			
*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			
※ ①で、8、9、10に○をした場合は、○が1つであっても特定空家の判定を行う。 その他に○をつけた場合、2個以上あった場合、特定空家の判定を行う。			
備考			



< 現地調査票 (特定空家等候補) >

<b>つくば市 現地調査票(特定空家)</b>				<b>調査管理番号</b>	
<b>調査日</b>		平成 年 月 日		<b>調査員</b>	
<b>所在地</b>		つくば市			
<b>住宅地図番号</b>		<b>地区</b>		<b>写真番号</b>	
<b>構造</b>				<b>階数</b>	
1.木造 2.非木造(鉄骨造、鉄筋コンクリート造) 3.不明				階建て	
<b>境接道状況(道路幅員)</b>		A. 2m未満 B. 2m以上～4m未満 C. 4m以上 D. 接していない			
<b>評価基準</b>					
A; Yes B; No C; 確認不能(外観からは判断できない場合) D; 項目が該当しない					
<b>調査項目</b>				<b>評価</b>	
<b>I 保安</b>	<b>(1) 建物の 危険の 倒</b>	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、破損、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
	<b>(2) 屋根 等の 危険 の 脱落、 飛</b>	①	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
		②	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
		③	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
		④	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
		⑤	門・塀のひび割れ、破損、傾斜がある。		A・B・C・D
	<b>擁壁</b>		擁壁の破損、ひび割れ、水のしみ出し等がある。		A・B・C・D
	<b>その他</b>		隣接地への影響	あり・なし	<b>根拠となる 調査項目 番号</b>
<b>I 保安に該当 ありの場合</b>		道路への影響	あり・なし		
<b>I 保安に該当 ありの場合</b>		その他の影響	あり・なし		
備考;( )					

調査項目		評価		
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	
Ⅲ 景観	①	屋根・外壁等の汚物や落書き、老朽化等による汚損がある。	A・B・C・D	
	②	看板が原型を留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 その他生活環境	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、または電線にかかっている。	A・B・C・D
		③	雑草が繁茂している。	A・B・C・D
	防犯・安全	①	1.繁茂していない 2.繁茂しているが、敷地外には伸びていない	A・B・C・D
		②	3.公道や他人の敷地まで繁茂又は隣地境界の塀・柵・垣根と同等以上の高さまで伸びている	A・B・C・D
		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
その他	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	
	その他周囲の生活環境、公益に支障を及ぼすおそれがある状態が生じている。 内容:			

特定空家、判定結果(案)	A	B	C	D
A; 早急に対応必要	I 保安の調査項目に1つでも「A」に○を付けた場合(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・安全に1つでも「A」に○を付けた場合(近隣の生活、道路への支障がある)		利活用に際し、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 景観の調査項目に1つでも「A」に○を付けた場合(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「A」に○がつかなかった場合		そのままでも利活用は可能。	

## 5 アンケート調査

### (1) アンケート概要

アンケートは、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アンケートを行いました。

### (2) 調査期間

アンケートは、平成 28 年 12 月 26 日から平成 29 年 1 月 31 日までの期間で行いました。

<依頼文>

第 号  
平成 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、別紙調査票「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  
**平成 29 年 1 月末日**までにご投函ください。

問合せ先

つくば市営繕・住宅課空き家対策室  
電話番号 029-883-1111  
内線 3421・3422

調査委託先

株式会社ヤチホ  
住所 東京都新宿区市谷本村町3-2-2  
電話番号 03-5227-3501



(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( )

(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 他県( 都・道・府・県)  
→戸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・相続放棄手続等行っていますか？(1つ選択)

- 1 行っている  
2 行っていない  
(進捗状況 )

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 階建て

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 できてない |

※次の用紙に続きます。

(2) その住宅が空家になった時期はいつですか？

( 昭和 ・ 平成 ・ 西暦 ) ( ) 年 ( ) 月頃

(3) 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<br>(別荘・物入れとして利用) |
| 9 賃貸経営用に取得したが、賃借人がみつからないため | 10 売却用に取得したが、購買者がみつからないため       |
| 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 ( )                 |                                 |

(4) 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 数ヶ月に1回以上 | 5 年1回以上 | 6 その他 ( ) |

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 _____) |

※裏面に続きます。

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 空き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 数ヶ月に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（ ）

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 空気の入れ替え
- 4 建物の修繕・点検
- 5 建替え・改築した（ 年 月頃）
- 6 建替え・改築予定（ 年 月頃）
- 7 様子を見るだけ

「2 していない」

④ 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（ ）

※次の用紙に続きます。



## VI.困っていることについて

(1) 空き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(無料相談会, 空き家バンク)をご存じですか？

- 1 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 空き家バンクを知っている  
(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) 施策を利用について(1つ選択)

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

(3) 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 : \_\_\_\_\_

(4) 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。ご協力ありがとうございました。