

空家等調査結果報告書

令和3年3月

目 次

I 調査概要	1
1 目的.....	1
2 実施期間.....	1
3 調査範囲.....	1
4 調査対象.....	1
5 調査方法.....	1
6 調査工程.....	2
II 調査方法	3
1 調査対象の整理.....	3
2 現地調査.....	6
3 所有者等調査.....	19
III 調査結果	20
1 空家等.....	20
2 管理不全空家等.....	26
3 その他.....	33
IV 課題	46
1 空家等の発生予防.....	46
2 空家等の適切な管理.....	46
3 空家等の利活用.....	46
4 その他.....	46

I 調査概要

1 目的

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。）にもとづき、青梅市の区域内（以下「市内」という。）の空家等の実態を調査、把握することにより空家等対策計画を改定し、市民が快適で安心して生活することができる地域社会の実現に向けた施策を展開するための判断材料とすることを目的とする。

2 実施期間

令和 2 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日まで

3 調査範囲

市内全域

4 調査対象

住宅および建築物

5 調査方法

次に掲げる情報をもとに外観目視調査を実施

(1) 既存空家情報

平成 24 年度から平成 25 年度にかけて実施した空家調査（以下「前回調査」という。）の成果データおよびこれをもとに市が作成した空家台帳のデータを既存空家情報とする。空家台帳は平成 27 年度以降も近隣住民からの相談などを受けて物件の追加、更新をしている。

(2) ゼンリン空家コンテンツ

ゼンリン空家コンテンツは、株式会社ゼンリンが市内の空家と思われる対象物件をリスト化して作成した CSV データで、座標値を含むためポイントデータの生成が可能である。空家の判定は、市内の住宅地図調査時（調査期間：令和元年 7 月 30 日から令和元年 9 月 20 日まで）に以下の基準から総合的に判断されている。

- ①郵便受けにチラシや DM が大量にたまっている
- ②窓ガラスが割れたまま、カーテン・家具がない
- ③門から玄関まで草が生えていて、出入りしている様子が伺えない
- ④売り・貸し物件の表示がある
- ⑤上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

(3) その他

このほか、市民からの情報提供等をもとに空家等である可能性が高いと判断した物件については、必要に応じて調査を行った。

6 調査工程

(1) 調査対象の整理

調査の効率性、経済性を考慮し、既存空家情報とゼンリン空家コンテンツのマッチング、両データと水道閉栓情報とのマッチングを行った。

また、現地調査時の漏れや誤りを減らすために、空家台帳の処理経過の確認、除却済建物の推定などを行った。

(2) 現地調査

原則として私有地への立入は行わず、公道上からの外観目視によって空家等判定を行った。状況によっては、近隣住民等から聞き取りを行い、判定に際して参考とした。

また、空家等と判断した物件については、管理不全空家等を抽出するために、建物およびその敷地（一の建築物又は用途上不可分の関係にある二以上の建築物のある一団の土地。建築基準法施行令第1条第1項の定義による。）の管理状況を評価した。

(3) 所有者等調査

現地調査の結果、空家等の可能性が高い物件について

は、空家等の所在地、建物位置を示す略図、建物の主体構造および階数によって、建物と土地の登記情報および固定資産税台帳所有者情報を取得した。

所有者が隣接する家屋に居住していて敷地が一体となっているなど、居住・利用中の家屋の附属建物とみなすことができ、建物や敷地が適切に管理されているような場合は、必要に応じて空家等判定を変更した。

また、取得した情報が当該物件のものとみて間違いないかどうか点検を行った。特に登記情報と現地調査結果に差異がある場合（主体構造、階数など）は、現地調査写真を参照して増築部分の未登記等に起因するものであるか、あるいは現地調査時の錯誤であるかを確認した。

(4) 調査結果分析・まとめ

調査結果をもとに地理情報システム（GIS）を活用した分析を行った。前回調査で空家等と判定した物件（以下、「前回調査物件」という。）については今回調査で引き続き「空家等」であった物件群と、「居住・利用中」や「除却済」となった物件群を比較することにより、空家等の利活用が進まない要因を検討した。

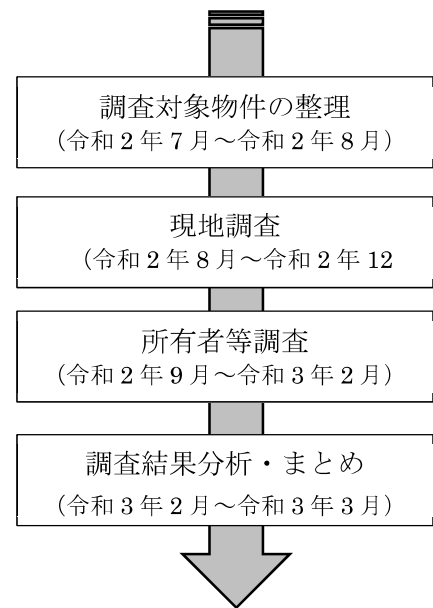


図 1 調査工程

II 調査方法

1 調査対象の整理

(1) 調査対象物件データのマッチング

既存空家情報とゼンリン空家コンテンツのマッチングを行い、調査対象物件を以下の通り分類した。

- ・ マッチング分類 1：マッチング物件…空家等の可能性が高い物件
- ・ マッチング分類 2：アンマッチの既存空家情報…空家等の可能性が低い物件
- ・ マッチング分類 3：アンマッチのゼンリン空家コンテンツ…新規物件

ア マッチング方法

(ア) 位置によるマッチング

既存空家情報のポリゴンデータ（東京都地形図を背景図として作成された前回調査成果データに、ゼンリン住宅地図を背景図として空家台帳の追加物件を入力して補完したもの。）とゼンリン空家コンテンツのポイントデータを重ね合わせ、ポリゴン内に包含されるポイントに対し、そのポリゴンの調査番号を転記することで、既存空家情報と対応するゼンリン空家コンテンツを抽出した。

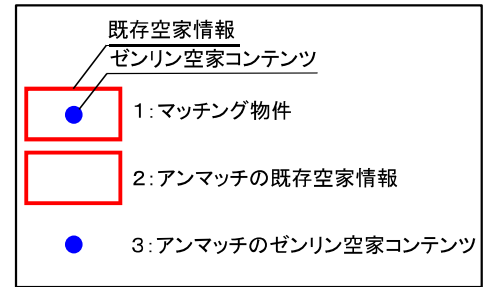


図 2 位置によるマッチング

(イ) 所在地によるマッチング

既存空家情報とゼンリン空家コンテンツの所在地情報（町名・丁目・街区地番等）により突合を行った。ただし、位置によるマッチングと異なる結果になった場合は採用せず、既存空家情報とゼンリン空家コンテンツの点間距離が座標計算で5mを超える物件は点検し、妥当性を判断した。

イ マッチング結果

以上の作業を行った結果、1件の既存空家情報に複数のゼンリン空家コンテンツがマッチする事例があった。

原因は、ゼンリン空家コンテンツは長屋建などの場合に各戸別にプロットが行われていたためである。

これらは最終的に現地調査で同一建物であることを確認した上で、1つの番号（重複する中で調査番号が最小のもの。）を残して他は削除する処理を進めた。

最終的に、ゼンリン空家コンテンツから重複データ 59 件が削除され、既存空家情報とゼンリン空家コンテンツのマッチングは 428 件となった（図 4）。

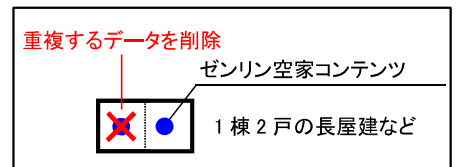


図 3 重複データの排除

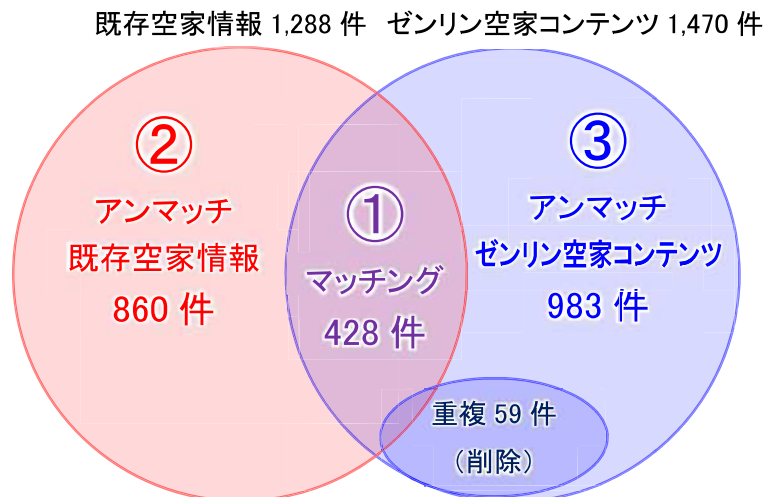


図 4 調査対象物件データのマッチング結果

(2) 水道閉栓情報とのマッチング

東京都水道局が保有する水道閉栓情報（CSV ファイル）を取得し、調査対象物件データとのマッチングを行った。

ア マッチング方法

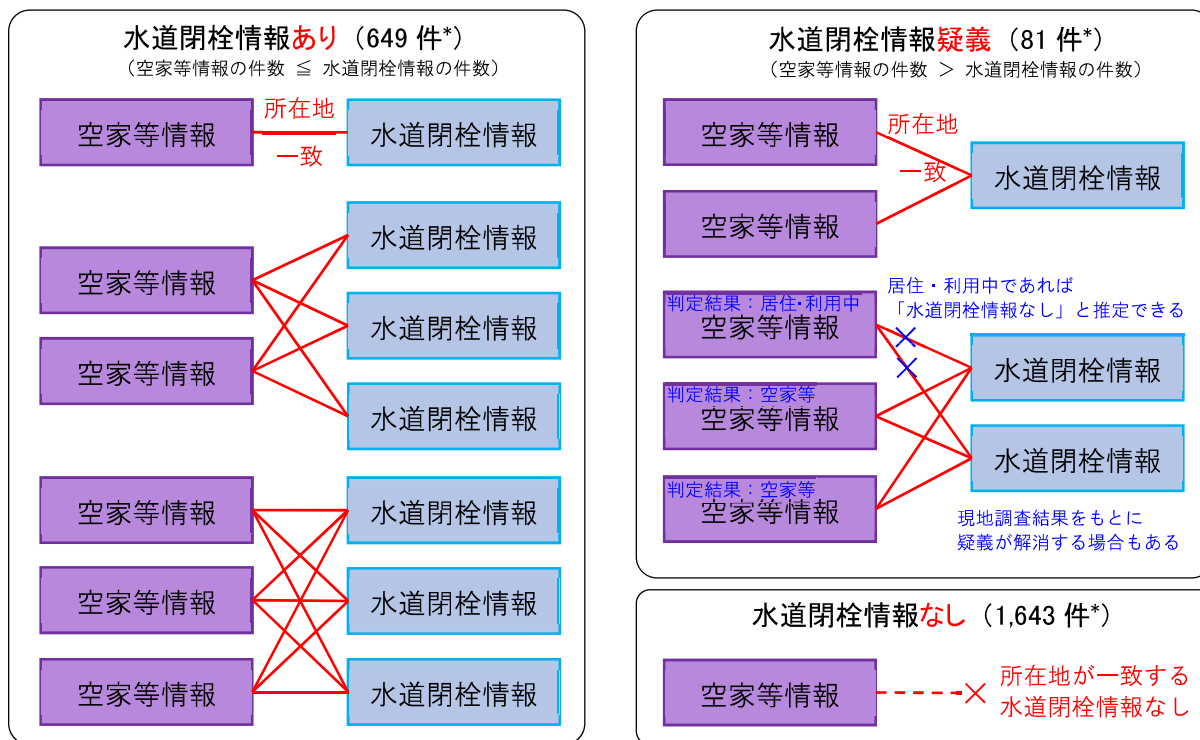
水道閉栓情報には座標値がないため、所在地（町丁目と地番）によるマッチングを行った。ただし、複数の地番にまたがって存在する場合や、住宅地図に記載されている地番が実際の土地地番と異なっている場合、または枝番の有無の違いなどにより、自動的にマッチしないものも多くあったため、市所有の公図副本データを参考に再点検を行った。

1つの調査対象物件データにマッチする水道閉栓情報が1件以上ある場合を「水道閉栓情報あり」、1件もない状態を「水道閉栓情報なし」とする。ただし、同一敷地内に複数の建物が所在する場合など、マッチした水道閉栓情報の件数が調査対象物件データの数に対して少ない場合は「水道閉栓情報疑義」とした。

なお、居住・利用中の建物は水栓を使用していることが想定されるため、現地調査結果にもとづいて一部の「疑義」を「なし」とすることで、他の「疑義」を「あり」に変更している。また、長屋建や共同住宅、店舗や事務所の併用住宅、現地に所在する水道メーターの数などから、水栓が複数あると推定される物件に関しては、それを考慮した上で「あり」と「疑義」の振り分けを行っている。

イ マッチング結果

調査対象物件データと水道閉栓情報のマッチング結果は、図5の通りとなった。



*現地調査結果にもとづく修正後の件数

図5 水道閉栓情報のマッチング

(3) 既存空家情報の整理

ア 前回調査成果データの整理

前回調査時の空家判定理由等を確認し、今回の調査項目に対応する情報を抽出した。

イ 空家台帳の整理

各物件毎のファイルで管理していた空家台帳から各項目のデータを抽出し、一覧表に変換した。また、追加物件または前回調査以降に市で再調査した際に撮影した写真の抽出、処理内容（近隣住民等からの相談、対応状況等）を整理し、現地調査時に重点的に確認できるようにした。

ウ 前回調査成果データと空家台帳データの比較

前回調査成果データと空家台帳データで所在地が一致しない物件について確認した。

エ 除却済建物の推定

空家台帳、住宅地図や航空写真等から総合的に判断して、調査対象建物が現存しないと推定される物件を事前に確認した。

(4) 調査番号の付与

データの種類に応じて、表 1 の規則にしたがって調査用の番号を付与した。

表 1 調査番号規則

調査番号	データの種類		説明
1～1195	既存空家情報 (空家台帳データ)	前回調査	平成 24,25 年度に実施した調査で空家と判定
1301～2005		追加分	令和 2 年 6 月以前に空家台帳に追加した物件 調査番号の前 2 桁が年度を示している 1301⇒2013 年度 2005⇒2020 年度
9001～	追加物件		市と協議し調査物件に追加した物件 現地で近隣住民等から情報提供を受けた物件 令和 2 年 7 月以降に空家台帳に追加した物件
10001～11470	ゼンリン空家コンテンツ		令和元年 7 月 30 日～9 月 20 日調査 ID に 10000 を加えたものを調査番号とする 既存空家情報とマッチしたデータは欠番とする

2 現地調査

(1) 事前準備

ア 調査図の作成

調査図は、ゼンリン住宅地図（Zmap-TOWN II 青梅市 2016年版）に、調査対象物件データのマッチング作業に使用した既存空家情報のポリゴンデータとゼンリン空家コンテンツのポイントデータ、調査番号の注記を表示して作成した。

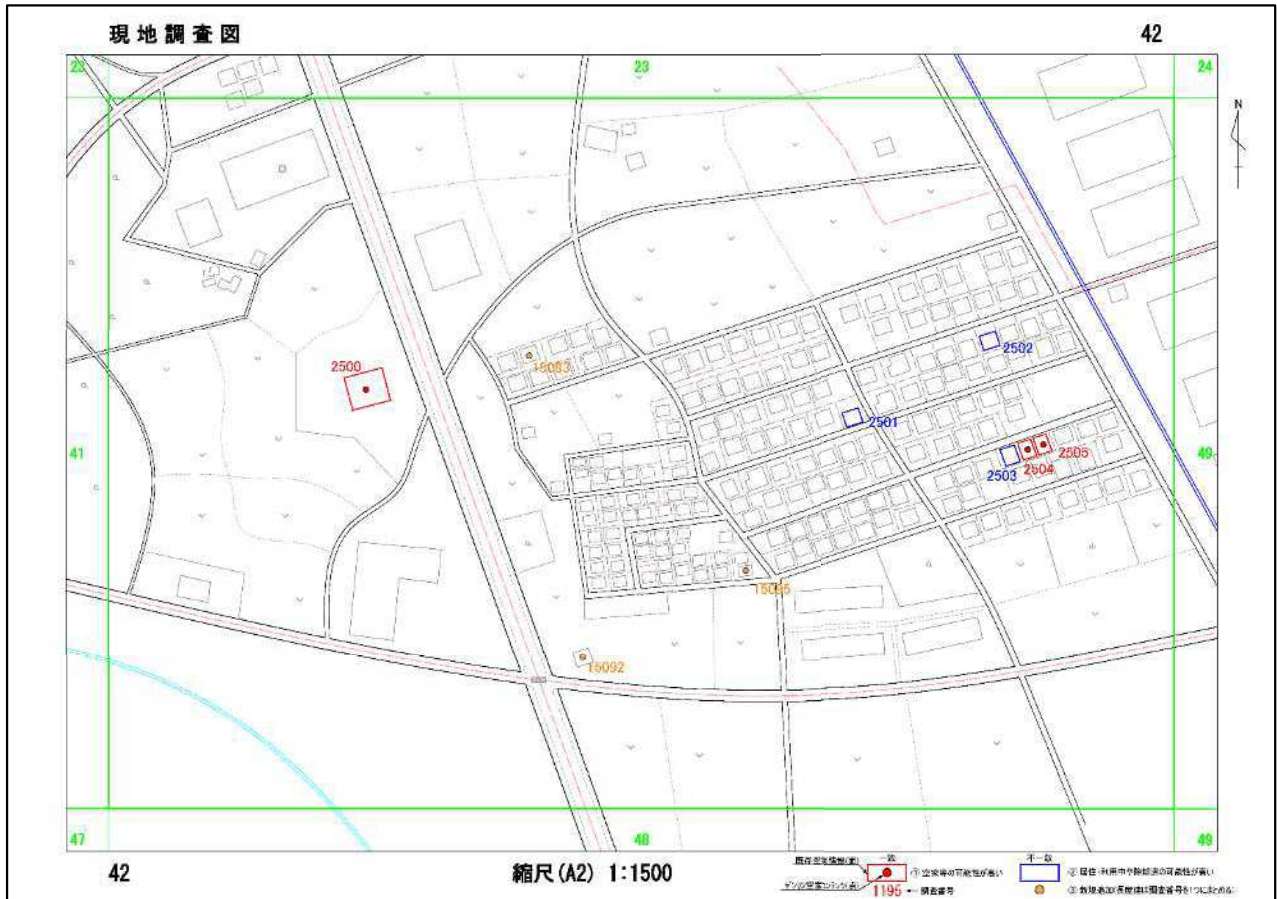


図 6 現地調査図（イメージ）

イ 調査票の作成

調査票は、空家法における「特定空家等」の定義を踏まえて、前回調査の成果物や空家台帳を参考に調査の項目と分類を選定した。

また、マッチング結果、前回調査時の該当項目、空家台帳の処理経過や除却済の推定などの情報を整理して表示し、現地調査時に参考となるようにした。

空家等実態調査票										*集合住宅(長屋建・共同住宅)⇒全戸空室の場合のみ空家等とする *売物件の表示(賃貸を除く)がある⇒空家等ではなく「その他」とする							
調査番号		ゼンリン 水栓情報		調査員		調査日		2020年 月 日		区 番		番					
調査用備考																	
建物情報	所在地			名称			棟数	棟戸数	戸数	階数	階						
	主体構造	1 木造	2 軽量鉄骨造	3 鉄骨造	4 鉄筋コンクリート造	5 その他()	敷地	1 接道なし	2 2m未満	3 4~6m未満	4 6~10m未満	5 10m以上	隣				
空家等判定指標	建て方	1 一戸建	2 長屋建	3 共同住宅	4 その他()	敷地	1 接道なし	2 2m未満	3 2m程度	4 2m以上	隣接 道路 幅員	居住者等判定指標					
	① 雨戸カーテン	1 雨戸全て締め切り	2 カーテン全て締め切り	3 雨戸やカーテンが開いている	4 確認できず	5 雨戸・カーテンなし	1 空間なし	2 空間あり	3 整備済	4 売却		5 売却物件	1 居住者等あり	2 駐車・駐輪あり	3 洗濯物あり	4 草木・ゴミ管理	5 ()
	② 表札	1 取り外した痕跡	2 隠している	3 あり	4 確認できず	5 表札の痕跡なし	1 空間なし	2 空間あり	3 整備済	4 売却		5 売却物件	1 居住者等あり	2 駐車・駐輪あり	3 洗濯物あり	4 草木・ゴミ管理	5 ()
	③ ポスト	1 郵便物放置・散乱	2 塞がれている	3 たまっていない(数日分程度(は許容))	4 確認できず	5 ポストなし	1 空間なし	2 空間あり	3 整備済	4 売却		5 売却物件	1 居住者等あり	2 駐車・駐輪あり	3 洗濯物あり	4 草木・ゴミ管理	5 ()
	④ 侵入防止	1 門扉等が施錠・固定	2 閉栓・ポンベなし	3 閉栓・ポンベあり	4 閉栓情報あり	5 閉栓情報なし	1 空間なし	2 空間あり	3 整備済	4 売却		5 売却物件	1 居住者等あり	2 駐車・駐輪あり	3 洗濯物あり	4 草木・ゴミ管理	5 ()
	⑤ ガス	1 閉栓・ポンベなし	2 閉栓・ポンベあり	3 閉栓情報あり	4 閉栓情報なし	5 閉栓情報不明	1 空間なし	2 空間あり	3 整備済	4 売却		5 売却物件	1 居住者等あり	2 駐車・駐輪あり	3 洗濯物あり	4 草木・ゴミ管理	5 ()
	⑥ 電気	1 メーター無計量(停止)	2 取り外した痕跡	3 メーター順動作	4 照明等に通电	5 確認できず	1 空間なし	2 空間あり	3 整備済	4 売却		5 売却物件	1 居住者等あり	2 駐車・駐輪あり	3 洗濯物あり	4 草木・ゴミ管理	5 ()
	⑦ 水道	1 閉栓情報あり	2 閉栓情報なし	3 閉栓情報不明	4 閉栓情報不明	5 閉栓情報不明	1 空間なし	2 空間あり	3 整備済	4 売却		5 売却物件	1 居住者等あり	2 駐車・駐輪あり	3 洗濯物あり	4 草木・ゴミ管理	5 ()
	⑧ 近隣確認	1 空家等	2 居住・利用中	3 居住・利用中	4 居住・利用中	5 確認できず	1 空間なし	2 空間あり	3 整備済	4 売却		5 売却物件	1 居住者等あり	2 駐車・駐輪あり	3 洗濯物あり	4 草木・ゴミ管理	5 ()
⑨ その他																	
空家等判定結果		1 空家等	2 居住・利用中	3 除却済	4 不明・調査不可	5 その他()											
特定空家等候補判定指標		周囲に著しい悪影響を及ぼす 利活用が困難な状態			放置すれば周囲に悪影響を及ぼす 対策・修繕を要する状態			適切に管理 利活用が容易		調査不可		影響の対象				影響なし	
I 保安上の危険	1)傾斜・沈下	1 著しい傾斜・沈下	2 軽度の傾斜・沈下	3 異常なし	4	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
	2)基礎・土台	1 著しい破損・腐朽	2 軽度の破損・腐朽	3 異常なし	4	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	
	3)屋根・軒	1 著しい剥離・破損・腐朽	2 軽度の剥離・破損・腐朽	3 異常なし	4	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
	4)外壁	1 著しい剥離・破損・腐朽	2 軽度の剥離・破損・腐朽	3 異常なし	4	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	D	
	5)屋外設備	1 著しい剥離・破損・腐朽	2 軽度の剥離・破損・腐朽	3 異常なし	4	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	E	
	6)門・塀	1 著しい破損・傾斜	2 軽度の破損・傾斜	3 異常なし	4	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	F	
II 衛生	1)浄化槽	1 害虫発生・臭気の原因	2 放置・破損している	3 異常なし	4	G	G	G	G	G	G	G	G	G	G		
	2)排水	1 害虫発生・臭気の原因	2 流出している	3 異常なし	4	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H		
	3)ごみ等	1 害虫発生・臭気の原因	2 放置・不法投棄	3 ほとんどない	4	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I		
III 景観	1)建物外観	1 著しい破損・汚損	2 軽度の破損・汚損	3 問題なし	4	J	J	J	J	J	J	J	J	J	J		
	2)立木・つる	1 建物全体を覆っている	2 建物の一部を覆っている	3 問題なし	4	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K		
	3)ごみ等	1 山積み・越境・害虫発生	2 放置・不法投棄	3 問題なし	4	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L		
IV 生活環境	1)草木	1 越境し通行障害・危険な状態	2 手入れされずに繁茂	3 手入れあり	4	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M		
	2)害獣・害虫	1 営巣・大量発生・臭気あり	2 発生・出入りしている	3 ほとんどない	4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N		
	3)臭気	1 ひどい悪臭が漂う	2 わずかに悪臭が漂う	3 臭気なし	4	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O		
	4)侵入防止	1 建物内に容易に立入可能	2 未施錠・窓破損あり	3 問題なし	4	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		
	5)土砂流出	1 通行障害・日常生活に支障	2 敷地外に流出	3 問題なし	4	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q	Q		
上記以外の悪影響																	
(直近の現地調査で撮影された写真)										備考							

図 7 現地調査票

(2) 現地調査手順

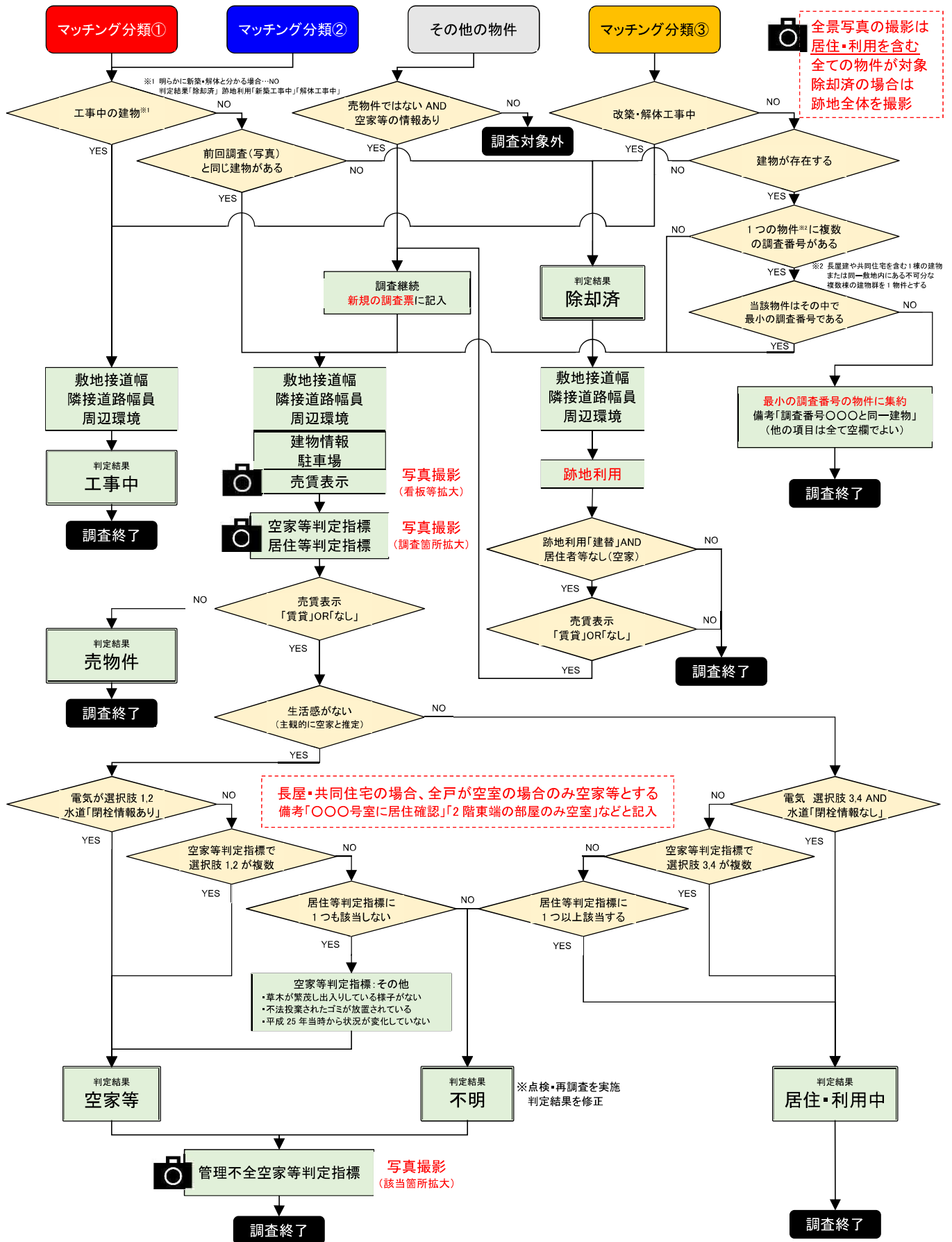


図 8 現地調査フローチャート

(3) 空家等判定基準

ア 空家等判定指標

空家等の可能性を評価できる客観的な根拠として、各項目について1～6の選択肢で判断した。
 なお、現地調査票は左段（選択肢1,2）が「空家等である可能性が高い」、中段（選択肢3,4）が「空家等である可能性が低い」、右段（選択肢5,6）が「どちらともいえない」ことを示す構成となっており、空家等判定（p.12）に際しては、左段に多く該当するものは「空家等」、中段に多く該当するものは「居住・利用中」、右段に多く該当するものは「不明・調査不可」という目安になる。

表 2 空家等判定指標

指標	選択肢		
	定義		
	[1,2]空家等の可能性が高い	[3,4]空家等の可能性が低い	[5,6]不明
① 雨戸・カーテン	1.雨戸全て締め切り ➢設置されている雨戸やシャッターがほとんど全て締まっている。	3.雨戸やカーテンが開いている ➢雨戸、カーテンともに開いている窓がある。 ➢雨戸が元々無い窓、カーテンが無くても不自然でない階段、トイレ、浴室の小窓などは含まない。	5.確認できず ➢主要採光面が遮蔽物で確認できず、窓の状況を十分に把握できない。
	2.カーテン全て締め切り ➢カーテンが全て締まっている。 ➢カーテンが無くても不自然でない階段、トイレ、浴室の小窓などは含まない。 ➢雨戸が締まっている場合は、カーテンも締まっているものとして扱う。		6.雨戸・カーテン無し ➢倉庫など、雨戸やカーテンが元々無い窓が大半を占めている。
② 表札	1.取り外した痕跡 ➢現に表札がなく、くぼみや接着剤などの痕跡が残っている。 ➢郵便受けの名前記入欄、集合住宅等の室名札が空欄となっているだけでは該当としない。	3.あり ➢表札（郵便受けの名前記入欄、集合住宅等の室名札を含む。）がある。 ➢住宅以外の場合、店名や会社名の看板があるのは表札ありとみなす。	5.確認できず ➢一般的に表札があると思われる門扉や玄関ドアの付近を十分に目視できない。
	2.隠している ➢ガムテープやスプレーで表札等が見えないように隠している。 ➢別の場所に新しい表札等がある場合は該当としない。		6.表札の痕跡なし ➢現に表札がなく、元々存在していたような痕跡も見当たらない。
③ 郵便受け	1.郵便物放置・散乱 ➢郵便受けが大量の郵便物で満杯になってあふれている、または付近や玄関内に多数散乱している。 ➢郵便物の量が少なくても、風雨にさらされ色あせているなど、明らかに放置されていれば該当とする。	3.たまっていない ➢数日分程度の郵便物であれば、放置されているとまでは言えないため「たまっていない」とする。	5.確認できず ➢一般的に郵便受けがあると思われる門扉付近、玄関ドア付近が十分に目視できない。
	2.塞がれている ➢郵便受けがガムテープなどで塞がれ、郵便物が配達できない。 ➢他に配達可能な郵便受けがあれば、「塞がれている」とはしない。		6.郵便受けなし ➢門扉や玄関ドア付近を含めどこにも郵便受けが見当たらない。
④ 侵入防止	1.門扉等が施錠・固定 ➢通常出入りするに必要な門扉等が施錠・固定されるなどの侵入防止措置があり、居住等していると考えには不自然な状態。 ➢普段利用していないとも考えられる裏口のみ施錠や固定は該当としない。	3.出入可能な状態 ➢通常建物に出入りする際に通行する門扉等が施錠・固定されていない状態。 ➢建物が施錠されていなくても、ロープや塀で囲うなどして敷地への立入を困難としているものは含まない。	5.確認できず ➢草木が繁茂しているなどして門扉や玄関付近を十分に確認できず、侵入防止措置の有無を判断できない。

(次ページに続く)

指標	選択肢		
	定義		
	[1,2]空家等の可能性が高い	[3,4]空家等の可能性が低い	[5,6]不明
	(前ページからの続き)		
⑤ ガス	1.閉栓・ボンベなし ▶ガス栓が管路に対して垂直になっている。 ▶赤ランプが点滅している。 ▶メーターの液晶に「ガス止」等の表示が出ている。 ▶メーターに「ガス停止中」などと書かれた紙や札がついている。 ▶プロパンガス (LP ガス) のボンベが設置されていない。	3.開栓・ボンベあり ▶ガス栓が管路に対して並行になっている。 ▶プロパンガス (LP ガス) の場合はボンベが設置されている。	5.確認できず ▶ガスボンベの設置を確認できるが、ガス栓の状態までは確認できない。 ▶公道上からの距離が遠い、または遮蔽物があって状態を十分に確認できない。
	1.メーター無計量 (停止) ▶電子式電力量計 (スマートメーター) の場合、黒い点が 2 つ表示され、無計量 (電気を使用していない状態) であることを示している。 ▶アナログ式誘導型電力量計の場合、内部の円盤が停止している状態。	3.メーター順動作 ▶電子式電力量計 (スマートメーター) の場合、上の黒い点が 1 つ表示され、順動作 (電気を使用している状態) であることを示している。 ▶アナログ式誘導型電力量計の場合、内部の円盤が回転している状態。	5.確認できず ▶電力メーターが発見できなかった、または存在しない。 ▶公道上からの距離が遠い、または遮蔽物があって状態を十分に確認できない。 ▶電子式電力量計 (スマートメーター) の場合、下の黒い点が表示され、逆動作 (電気を売っている状態) であることを示している。
⑥ 電気	2.取り外した痕跡 ▶電気メーターを取り外した痕跡が確認できる。 ▶別の場所にメーターが設置されている疑いがある場合は該当としない。	4.照明等に通电 ▶電力メーターは確認できないが、照明灯やインターホンのランプなどが点灯しており、電力を使用していることが分かる。 ▶※屋外照明はソーラー式で動作している場合もある。	
	1.閉栓情報あり ▶水道閉栓情報とのマッチング (p.4) 結果が「閉栓情報あり」であるもの。	3.閉栓情報なし ▶水道閉栓情報とのマッチング (p.4) 結果が「閉栓情報なし」であるもの。	5.閉栓情報疑義 ▶水道閉栓情報とのマッチング (p.4) 結果が「閉栓情報疑義」であるもの。
⑦ 水道			
⑧ 近隣確認	1.空家等 ▶近隣住民等から「空家等」にあたるという情報が得られた。 ▶空家等の所有者や管理者本人から聴取した情報を含む。	3.居住・利用中 ▶常住しないが毎週のように出入りがある場合を含む。 ▶居住者や利用者本人から聴取した情報を含む。	5.確認できず ▶近隣住民等から得られた情報の信ぴょう性が低いと判断した場合を含む。
	1.空家等 ▶近隣住民等から「空家等」にあたるという情報が得られた。 ▶空家等の所有者や管理者本人から聴取した情報を含む。	3.居住・利用中 ▶常住しないが毎週のように出入りがある場合を含む。 ▶居住者や利用者本人から聴取した情報を含む。	5.確認できず ▶近隣住民等から得られた情報の信ぴょう性が低いと判断した場合を含む。
⑨ その他	①～⑧に該当しないが生活感がないと感じられる場合、空家等と判断できる根拠を記載する。 ▶門扉から玄関までの間に草木が繁茂していて出入りしている様子がない。 ▶門扉から玄関までの間にゴミ等が散乱し出入りしている様子がない。 ▶門扉から玄関までの間に大きなクモの巣があり普段出入りしている様子がない。 ▶空家等と判定した前回調査から建物や敷地の様子に変化がなく、空家でなくなったことを否定する根拠がない。 ▶建物の破損が著しく、居住しているとは思えないほどに荒れ果てている。 ▶郵便受けを取り外した痕跡がある。 ▶窓ガラスが割れたまま放置されている。 ▶室内に見える壁掛けカレンダーが数年前のものである。 ▶室内にカーテンや家具がない。 ▶「移転しました」などの貼紙がある。		

イ 居住等判定指標

空家等判定指標以外に居住・利用中の可能性が高いことを示す客観的な指標として、表 3 のようなものが挙げられる。ただし、これに該当しないことを空家等の根拠とすることはできない。

表 3 居住等判定指標

指標	定義
居住者等あり	<ul style="list-style-type: none"> ▶住宅の場合は居住者、店舗や事務所の場合は従業員等の姿を調査員が現地で直接確認した。 ▶近隣住民等から話を聞いただけでは該当としない。
駐車・駐輪あり	<ul style="list-style-type: none"> ▶敷地内に自動車が増車、またはバイクや自転車が駐輪されている。 ▶タイヤの空気が抜けている、ナンバープレートが外されている、車検が切れている、枝葉が降り積もっているなど、明らかに使用されないまま放置されていると思われるものは該当としない。
洗濯物あり	<ul style="list-style-type: none"> ▶敷地内の庭やベランダに洗濯物が干されている。 ▶汚れている、破れているなど放置されているように見えるもの、屋内にあるものは該当としない。
草木・ゴミ管理	<ul style="list-style-type: none"> ▶敷地内の草木やゴミが少ない、枝や生垣がせん定されている、プランターの草花が枯れていない、ゴミ出ししているなど、人が出入りしている様子があり敷地が適切に管理されている。
表札変更	<ul style="list-style-type: none"> ▶以前「空家等」であることを確認した時点と表札の氏名が変わっている。
営業中	<ul style="list-style-type: none"> ▶入口の様子などから店舗・事務所が営業していることが明らかである。
動物の飼育	<ul style="list-style-type: none"> ▶敷地内で犬や猫などのペットが飼育されている。
耕作	<ul style="list-style-type: none"> ▶敷地内で野菜や果物などの農産物を育てている。
窓の開放	<ul style="list-style-type: none"> ▶開いている窓があり、建物の換気を行っている。 ▶明らかに窓を開けたまま放置されている状態で、カーテンや網戸が破れていたり、建物内が荒れていたりする場合は該当としない。 (空家等であることを示す根拠として記載する)
生活音あり	<ul style="list-style-type: none"> ▶敷地内や建物内からテレビやラジオのような音が聞こえる。 ▶話し声や足音などが聞こえて人の気配がするが、姿を直接確認できない。
その他	<p>上記に該当しないが生活感があると感じられる場合、居住・利用中と推定するに至った具体的な根拠を記載する。</p>

ウ 空家等判定分類

今回の調査における空家等判定は、判定指標の該当項目などで自動的に振り分けるのではなく、「生活感がない」ことを前提として総合的に判断したが、調査員間での判定結果の偏りを最小限にするために、判定の目安（表 4）にしたがって点検を行った。

なお、現地調査の時点で「不明」とした物件については必要に応じて再調査を実施し、全件を「空家等」「居住・利用中」「調査不可」のいずれかに分類した。

表 4 空家等判定分類指標

分類	判定の目安
空家等	<ul style="list-style-type: none"> ➢生活感がない住宅や営業していない店舗や事務所等で、空家等判定指標で空家等の根拠となる選択肢 1,2（調査票左列）のいずれかに該当がある。 ➢空家等判定指標「電気」「水道」「近隣確認」「その他」に関しては、原則として選択肢 1,2 に 2 項目以上組み合わせると該当する場合。 ➢1 棟に複数の住戸がある長屋建や共同住宅の場合、全戸に居住者がいないこと。1 棟に複数の店舗や事務所等のスペースがある建物の場合も同様、営業中の店舗や事務所等が 1 軒もないこと。 ➢所有者または管理者本人に当該建物や敷地を維持管理または利用していると主張された場合や、近隣住民が所有者等が維持管理や利用していると証言した場合は、その頻度が月 1 回未満かつ建物や敷地が適切に管理されていないもの。 ➢倉庫等の場合、建物や敷地が適切に管理されず、出入りしている様子がないもの。
居住・利用中	<ul style="list-style-type: none"> ➢生活感がある住宅や営業中の店舗や事務所等で、空家等判定指標で空家等の根拠となる選択肢（調査票左列）に該当がないもの。該当する場合、他の項目や居住等判定指標から総合的に判断して居住・利用中の根拠があるもの。 ➢近隣や同一敷地内に居住中の住宅があり、敷地の状況や表札や看板の名称から関連があると考えられ、周囲に特段の悪影響を及ぼしていないもの。 ➢所有者または管理者本人に当該建物や敷地を維持管理または利用していると主張された場合や、近隣住民が所有者等が維持管理や利用していると証言した場合は、その頻度が月 1 回以上または建物や敷地が適切に管理されているもの。
除却済	<ul style="list-style-type: none"> ➢調査対象の建物が既に解体されている、または現に解体中で近日に更地となることが明らかであるもの。跡地に新築された建物は、別の物件として扱う。
売物件	<ul style="list-style-type: none"> ➢現地に「売物件」「売地」等の看板、ポスター、旗などがあるもの。 ➢販売または管理している不動産会社名や連絡先のみ記載されている場合、外観目視で新築の戸建住宅と思われるものは「売物件」としてもよい。
工事中	<ul style="list-style-type: none"> ➢外装や内装、増改築などの工事中で、完工まで状態が確定しないもの。 ➢建物全体の解体工事と判明したものについては除却済（跡地利用:解体工事中）、除却後の新築工事である場合も除却済（跡地利用:新築工事中）とした。
調査不可	<ul style="list-style-type: none"> ➢公道上からの十分な外観目視調査ができず、建物の存在を確認できない、または空家等判定に至らないもの。
公有施設等	<ul style="list-style-type: none"> ➢国または地方公共団体が所有または管理している建物であり、空家法第 2 条における定義において、「空家等」となりえないもの。

(4) 管理不全空家等判定基準

ア 管理不全空家等判定指標

空家等判定結果が「空家等」または「不明・調査不可」であった場合、建物や敷地の管理状況、周囲に及ぼす悪影響、利活用可能性の観点から総合的に判断した。

表 5 管理不全空家等判定指標

評価 分類	A 管理状況良好 利活用が容易	B 管理が不十分で対策や修繕を要する状態 放置すれば周囲に悪影響を及ぼす	C 管理不全で利活用が困難 周囲に著しい悪影響を及ぼしている
I 保安上の危険	① 傾斜・沈下 異常なし ➢右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	軽度の傾斜・沈下 ➢隣の建物等と比較してみると分かる程度の傾斜。 ➢基礎部分を見ると分かる程度の沈下。	著しい傾斜・沈下 ➢傾斜または沈下していることが明らかで、倒壊してもおかしくない不安定な状態。 ➢隣家に接触し寄りかかっている。
	② 基礎・土台 異常なし ➢右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	軽度の破損・腐朽 ➢基礎や擁壁に幅 3mm 以上の大きなクラック（亀裂やひび割れ）がある。 ➢基礎や擁壁に構造クラック（幅 0.3mm 以上、深さ 5mm 以上の亀裂やひび割れ）が複数ある。 ➢基礎や擁壁からさび汁がしみ出ている。 ➢基礎や土台の不同沈下により建物が「軽度の傾斜・沈下」をしている。 ➢擁壁の割れ目やつなぎ目から水がしみ出ている。	著しい破損・腐朽 ➢基礎または土台が破断している。 ➢玉石から柱が外れている。 ➢土台が腐朽してぼろぼろになっている。 ➢基礎や擁壁または土台が不同沈下し、建物や敷地が「著しい傾斜・沈下」をしている。 ➢基礎と土台の間または擁壁の目地や亀裂部に 2cm 以上のずれや開きがある。 ➢擁壁の石やブロックが多数脱落している。
	③ 屋根・軒 異常なし ➢右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	軽度の剥離・破損・腐朽 ➢瓦やスレート（セメント等を薄い板状に加工したもの）がずれ、または剥落している。 ➢軒天の一部が垂れ下がっている、または表面が剥離している。 ➢ひさしや雨どいが破損、変形または脱落し正常に機能しない。	著しい剥離・破損・腐朽 ➢屋根や軒に穴が開いている。 ➢屋根に段差や不陸（本来は平らな面が凸凹している）がある。 ➢多数の瓦やスレートが剥落している。 ➢軒天が全体的に垂れ下がっている、または剥離して無くなっている。
	④ 外壁 異常なし ➢右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	軽度の剥離・破損・腐朽 ➢外壁に幅 3mm 以上の大きなクラック（亀裂やひび割れ）がある。 ➢外壁に構造クラック（幅 0.3mm 以上、深さ 5mm 以上の亀裂やひび割れ）が複数ある。 ➢外壁からさび汁がしみ出ている。	著しい剥離・破損・腐朽 ➢外壁の剥離や破損により下地が大きく露出している。 ➢外壁に貫通する穴を生じている。
	⑤ 屋外設備 異常なし ➢右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	軽度の剥離・破損・腐朽 ➢屋外階段やバルコニー等の木材や鋼材が腐食し、部分的に欠けたり、穴が空いたりしている。 ➢ベランダ等の屋根が剥離または破損している。 ➢除却が容易な小規模の設備（アンテナ、室外機、湯沸器など）は、著しい剥離・破損・腐朽であっても B 判定とする。	著しい剥離・破損・腐朽 ➢屋外階段やバルコニー等の木材や鋼材が腐食し、破断している箇所がある。 ➢設備が大きく傾斜、または脱落するなど不安定な状態で、地震や強風により倒壊、飛散して周辺に危害を及ぼすおそれがある。
	⑥ 門・塀 異常なし ➢右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	軽度の破損・傾斜 ➢塀が横から見ると分かる程度に傾斜している。 ➢門や塀に亀裂が入っている。	著しい破損・傾斜 ➢塀が正面から見ても分かるほど大きく傾斜している。 ➢塀が不安定で倒壊してもおかしくない状態。 ➢門や塀がその用をなさないほど破損した状態で放置されている。
	II 衛生	① 浄化槽 異常なし ➢右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。	放置・破損している ➢浄化槽が破損、または蓋がない状態で放置されている。
② 排水 異常なし ➢右記に該当せず、外観目視では異常がみられない。		流出している ➢雨どいや水道管の破損等が原因で敷地内における排水が適切に行われないことによる大きな水たまりができていて、またはその痕跡がある。	害虫発生・臭気の原因 ➢雨どいや水道管の破損等が原因で敷地内における排水が適切に行われないことによる害虫や臭気が発生している。
③ ごみ等 ほとんどない ➢右記に該当せず、ごみ等が衛生面で与える悪影響は少ない。		放置・不法投棄 ➢生ごみ、せん定枝、刈り取った雑草等が多数投棄、放置されている状態で、害虫や害獣、臭気の発生が危惧されるような状況にある。	害虫発生・臭気の原因 ➢ごみ等が原因で、害虫や害獣または臭気の発生があり、衛生面で周囲に著しい悪影響を及ぼしている。

(次ページに続く)

評価 分類	A 管理状況良好 利活用が容易		B 管理が不十分で対策や修繕を要する状態 放置すれば周囲に悪影響を及ぼす		C 管理不全で利活用が困難 周囲に著しい悪影響を及ぼしている	
	(前ページからの続き)					
III 景観	① 建物外観	問題なし ➢通常の経年変化で生じうる程度以下の破損や汚損。	軽度の破損・汚損 ➢建物全景写真で分かりにくい程度の局所的な破損または汚損で、修復が個人でも可能な程度。 ➢経年劣化によるものは含まない。	著しい破損・汚損 ➢建物全景写真を見ても分かる程度の大規模な破損または汚損で、修復に業者を要する程度。 ➢経年劣化によるものは含まない。		
	② 立木・つる	問題なし ➢右記に該当せず、せん定などの手入れがなされている状態。	建物の一部を覆っている ➢建物の一部が立木やつるに覆われている。	建物全体を覆っている ➢建物全体が立木やつるに覆われていて、外壁の色や窓の位置が判らないほどである。		
	③ ごみ等	問題なし ➢右記に該当せず、ごみ等が景観に与える悪影響は少ない。	放置・不法投棄 ➢家電その他の粗大ごみが屋外に放置されている。 ➢敷地内にごみが多数散らばっている。	山積み・越境・害虫発生 ➢敷地や通路を埋め尽くす程度にごみが山積みになっている。 ➢ごみが道路や隣家の敷地まではみ出している。 ➢ごみが原因で害虫(蚊、ハエなど)や害獣(ネズミ、カラスなど)が発生している。		
IV 生活環境	① 草木	手入れあり ➢右記に該当せず、草木を手入れしている。または舗装や防草シートなどによって草木の繁茂を抑止している。	手入れされずに繁茂 ➢草木が敷地全体に繁茂し、ほとんど手入れしている様子がない。 ➢手入れされずに放置された草木が道路に越境しているが、交通に支障があるとまでは言い難い。 ➢手入れされずに放置された雑草が塀と同等以上の高さまで伸びている。	越境し通行障害・危険な状態 ➢草木が道路に越境し歩行者や車両の通行に支障が出ている。 ➢草木が隣家に大きく越境し、日常生活に支障が出ている。 ➢立木の枝が電線と接触し断線の危険がある。 ➢立木が腐食し傾いていて倒れれば近隣に被害が及ぶ危険がある。		
	② 害獣・害虫	ほとんどない ➢右記に該当せず、害獣や害虫を存在をほとんど確認できない。	発生・出入りしている ➢敷地内に猫が1匹いた。 ➢敷地内の池に多数のボウフラが湧いている。 ➢近隣住民からハクビシンが住みついていると聞いたが、調査時は姿を確認できなかった。	営巣・大量発生・臭気あり ➢スズメバチ等の巣があり、現在も巣に生息している。 ➢生垣に毛虫が大量発生している。 ➢近隣住民からハクビシンが住みついていると聞き、調査時にも姿を確認できた。		
	③ 臭気	臭気なし ➢右記に該当せず、臭気は確認できない。	わずかに悪臭が漂う ➢敷地の近くまで来ると分かる程度の異臭や悪臭がある。 ➢発生した臭気が敷地外まで流出しているという情報が近隣住民等から提供されたが、調査時は臭気を確認できなかった。	ひどい悪臭が漂う ➢隣家の前からでも感じられるほどの異臭や悪臭がある。 ➢発生した臭気が敷地外まで流出しているという情報が近隣住民等から提供され、調査時にも敷地の近くまで来ると異臭や悪臭が確認できた。		
	④ 侵入防止	問題なし ➢右記に該当せず、窓や扉によって建物内への侵入を防止している。	未施錠・窓破損あり ➢人が通れる大きさの窓や扉が施錠されていない。 ➢窓や扉が破損し、穴が開いている。	建物内に容易に立入可能 ➢玄関などの扉が開いたままになっている、または扉自体がない。 ➢容易に到達できる位置にあって、なおかつ人が通れる大きさの窓が開いたままになっている。		
	⑤ 土砂流出	問題なし ➢右記に該当せず、土砂の流出が見られない。 ➢敷地全体が舗装されている。	敷地外に流出 ➢流出した土砂が敷地外に流出しているが、近隣住民の生活に著しい悪影響を及ぼしているほどではない状態。	通行障害・日常生活に支障 ➢大量の土砂が道路に流出して車や歩行者の通行に支障がある。 ➢流出した土砂が側溝を埋没させ降雨時の排水を困難にしている。 ➢流出した土砂が隣家の花壇や畑を埋めるなど近隣住民の生活に著しい悪影響を及ぼしている。		
その他			該当あり ➢その他、著しく周囲に悪影響を及ぼす事情がある場合。			
N (対象物なし・調査不可)						
➢基礎、土台、外壁などが草に覆われているなどして十分に目視できない。 ➢臭気、害獣、害虫などについて建物や敷地に十分近づくことができず判断できない。 ➢屋外設備、門、塀、浄化槽などの存在が目視できる範囲で確認できない。						

イ 管理不全空家等判定分類

各判定指標をもとに、総合（全ての項目）、Ⅰ保安～Ⅳ生活環境の分類別および建物の破損状況（Ⅰ保安の①～④、建物に関する項目）で空家等の管理状況を3段階に分類した。

表 6 管理不全空家等判定分類基準

分類	基準
A 良好	全ての項目が A 評価または N 評価であるもの
B やや不良	1 項目以上で B 評価があり、C 評価がないもの
C 不良	1 項目以上で C 評価があるもの

判定結果「不良」のうち、C 評価の項目で周囲に悪影響を与えている場合を、管理不全空家等候補とする。

(5) その他の現地調査

ア 棟数

主たる建物およびその附属建物の合計数。ただし、家屋課税情報をベースに空家等の割合を算出する都合上、課税対象とならない（定着性、外気遮風性、用途性から総合的に判断）と考えられる小型物置、カーポート等は含めない。

イ 戸数

外観目視により推定される住戸数。併用住宅を除く店舗、事務所、工場、倉庫等の建物は戸数が 0 となる。また、住宅・土地統計調査（以下、「住調」という。）との比較を行う都合上、宿泊施設（旅館、ホテル等）、寄宿舍（老人ホーム、社員寮、学生寮等）など住宅以外で人が居住する建物についても戸数を計上しない。

ウ 階数

地上階（床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその階の天井の高さの三分の一以上のもの。建築基準法施行令第 1 条第 2 項の定義による。）と地階の合計。基本的には建築基準法第 92 条および建築基準法施行令第 2 条第 1 項第 8 号で定められた「階数」の算定方法に準拠する。

固定資産税台帳の照会による情報と異なる場合は再度点検を行い、増築部分の台帳未登録などと考えられる場合は現況を優先し、その他は照会結果を優先した。外観目視では敷地が斜面または段地である場合に地上階と地階を区別することが困難であるが、分かるものについては備考欄に記載した。

エ 主体構造

当該建築物に使用されている主要な建築材料。2 棟以上ある場合は母屋の構造とする。

屋根や外壁が大きく破損している建物やプレハブ工法の倉庫等で柱やはりが露出している場合を除き、外観目視で建物の構造を正確に判断することは困難であるが、固定資産税台帳の照会時に必要であるため、表 7 の目安に従って推定した。

ただし、前回調査で家屋情報を取得している建物については、外観と照らし合わせて疑義のない限りその分類を採用している。

最終的な集計は登記されている種別に差し替え、未登記の建物は「不明」とする。

表 7 外観的傾向にもとづく主体構造の推定

種別	外観的傾向
木造	勾配屋根で地上 2 階建以下の建物
軽量鉄骨造	陸屋根かつ地上 3 階建以下の建物で比較的小規模な施設 プレハブ工法の倉庫や物置、コンビニエンスストア等 柱の本数が比較的多く柱型が出ておらず細めに見えるもの
(重量) 鉄骨造	陸屋根の建物で比較的大規模な施設 外壁に幅 60cm ほどのパネルが貼ってあるもの 柱の本数が比較的少なく、柱型が出ていて太めに見えるもの
鉄筋コンクリート造	陸屋根で 3 階建以上の共同住宅等

オ 建て方

住調の定義を準用し、表 8 の通り分類した。ただし、本調査では住宅以外の建物が含まれるため、これらを全て「その他の建築物」として扱った上で、調査票には推定される用途（店舗・事務所・倉庫・工場など）を記入した。

表 8 建て方の調査分類と定義

分類		定義
一戸建		1つの建物に対して1つの住宅であるもの。 店舗等の併用住宅も、一棟に1戸であればこれに含む。
集合住宅	長屋建	2つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。連棟式建物、重層長屋、テラスハウスと呼ばれるものを含む。 店舗や事務所との併用住宅も、一棟に2戸以上あって共用部分をもたない構造であるものは長屋建とする。
	共同住宅	一棟の中に2つ以上の住宅があるもので、廊下・階段・エレベーターなどを共用しているものや、2つ以上の住宅を重ねて建てたもの。 1階が店舗で、2階以上が2つ以上の住宅になっている建物を含む。
その他の建築物		その他、工場や事務所などの一部に住宅があるなど、居住を主たる用途として想定していない建築物。 例：店舗 / 事務所 / 工場 / 倉庫

カ 敷地接道幅

敷地が建築基準法上の道路に接している幅。

建築基準法第 43 条により、接道 2m 未満の場合は原則として再建築ができないため、入居・再利用や除却が進まず空家のまま放置される要因の一つとして考えられる。

建築当時の測量誤差等が原因で、わずかに 2m に満たないという事例も想定されるが、現地調査でこのような誤差を厳密に判断することは困難である。そのため、敷地接道幅が約 2m である場合は「2m 程度」とし、のことから、「2m 以上」か「2m 未満」の区分で判定を行うこととした。

東京都建築安全条例第 3 条により、敷地が路地状部分のみによって道路に接する場合には、その敷地の路地状敷地が長さ 20m 以下の場合には幅員 2m 以上、長さ 20m を超える場合は幅員 3m 以上が確保されていない場合は「2m 未満」として扱った。

敷地に接続する通路が建築基準法上の道路でないと考えられる場合は、原則として「接道なし」とする。ただし、無番地でない幅員 2m 以上の通路を介して建築基準法上の道路に接続している場合、当該通路を敷地の一部とみなし「2m 程度」または「2m 以上」の接道とした。

道路と当該敷地の高低差がおよそ 50cm 以上あって、階段、法面、その他の方法によって通行手段が確保されていない場合、当該道路とは「接道なし」とした。

キ 隣接道路幅員

当該空家等の敷地に接する（前項の定義による）建築基準法上の道路の幅員。

複数の道路に接している場合は、最も幅員が広い道路の幅員とする。また、敷地接道幅が 2m 未満の道路と 2m 以上の道路の両方に接している場合は、敷地接道幅が 2m 以上確保できる道路の幅員とする。

道路の幅員が一定でない場合は、敷地接道幅が 2m 以上確保できる任意の区間（確保できる箇所がない場合は、敷地接道幅が最も大きい区間）における最小幅員の中から選択する。

ク 駐車場

空家が所在する敷地内に存在する駐車場の有無について、以下の通り分類した。

表 9 駐車場の調査分類と定義

分類	定義
整備済	現に駐車場として整備されているもの。自転車やバイクの駐輪のみ可能な駐輪場は含まない。整備済と判断できる具体例としては以下のようなものが考えられる。 ➤車庫（いわゆるカーポートのような簡易的なものを含む）がある。 ➤車止めがある。 ➤1台あたりの駐車スペースを地面に線やロープで囲い表示している。 ➤車が出入可能なようにスロープが設けられている。 ➤アスファルト、コンクリート、砂利などで舗装されている。 ➤現に車が駐車されていて、出入可能な状態になっている。 ➤芝生の中にわだちがあるなど、普段駐車場として使用している痕跡がある。
空間あり	敷地内に駐車可能な空間はあるが「整備済」の例に該当せず、現に駐車場として利用されていることが確認できないもの。 草木の除去、塀や門扉の除去や付け替え等の比較的簡易な工事によって駐車場が整備できるような場合も、空間ありと考える。 一般的な車両幅では駐車が困難であるもの、道路や隣地に車体が突出するもの、自転車やバイクの駐輪のみ可能な程度の空間（目安として 2m×5m 程度未満）は含まない。
空間なし	敷地に駐車場として整備できる余地がない、または整備する場合に建物の除却等を伴うもの。 敷地に至る道路や通路が狭く、拡幅工事が必要である場合も空間なしとした。

ケ 売物件または賃貸の表示

現地に設置されている不動産の看板、ポスター、旗などの有無。「売物件」と「賃貸」を区別した。

販売または管理している不動産会社名や連絡先のみ記載されていて判別できない場合、外観目視で新築の戸建住宅と思われるものは「売物件」、集合住宅や中古の戸建住宅と思われるものは「賃貸」とみなす。ただし、Web サイト等で不動産情報が掲載されている場合は、その情報をもとに判別した。

現地に表示がない場合は、Web 上に不動産情報が掲載されていても「表示なし」とした。

コ 跡地利用

空家等判定が「除却済」の場合、跡地の用途。敷地が複数の用途に分かれている場合は複数選択可とした。ただし、建替後の居住者等が利用する目的で併設された駐車場、家庭菜園に相当するようなごく小規模な農地は「建替」に含まれるものと考えた。

サ 周辺環境

学校・保育園、公共施設、農地は近隣に所在する場合に該当とした。なお、距離による明確な基準は定めず、当該物件付近から容易に目視できる程度の範囲に所在する場合を該当とした。

通学路、交通量が多い道路は当該敷地が接している道路について判断した。

(7) 学校・保育園

学校教育法第1条で定められる「学校」、児童福祉法第39条における「保育所」および同法第39条の2における「幼保連携型認定こども園」を対象とした。

(イ) 公共施設

地方自治法第244条第1項で定められる、住民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するための「公の施設」。その判断の目安として、青梅市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）において、公共施設（公共施設等のうちインフラ資産を除いたもの）として挙げられているものを対象とした。

ただし、前項で対象としている学校施設、これに附属して設けられている学童保育所は対象としない。

(ウ) 通学路

公立小中学校の通学路。現地に「通学路」や「スクールゾーン」の表示がある場合や、または現地調査中に多数の児童や生徒が実際に登下校していた場合などに該当とした。

ただし、例えばスクールゾーン外から通学路に接続する区間や行き止まりの道路など、スクールゾーン内であっても通学路ではないと判断できる場合は該当としない。

(エ) 農地

畑、水田、果樹園などの耕作地。

ただし、宅地内にある家庭菜園のような小規模なものは対象としない。

(オ) 交通量

当該物件の現地調査中に少なくとも自動車1台以上の交通がある道路で、基本的には通過交通量の多い幹線道路を対象とした。

3 所有者等調査

(1) 所有者等調査方法

空家等判定結果が「空家等」または「不明」の物件について、空家等の所在地、建物位置を示す略図、建物の主体構造および階数を記載した資料（図 9）によって建物と土地の登記情報および固定資産税台帳所有者情報を照会した。

(2) 所有者等調査項目

取得する主な情報は以下の通りである。

- 建物および土地の所有者（管理者）の氏名・住所
- 建物の種類（用途）・構造・地上階数・延床面積（1階/その他/合計）・建築年月日
- 土地の地番・筆数・地目・地積

(3) 家屋全件データの取得および住宅数集計

本調査の空家率等統計の母数となる住宅数の算出や市全体の傾向との比較を行うために、空家等であるかどうかにかかわらず、個人情報を含まない家屋全件データを取得した。

空家候補情報		
管理No.		
所在地		構造等
略 図		
写 真		

図 9 所有者等情報の照会資料