

令和3年度 第2回 東村山市空家等対策協議会 要旨

●報告1「東村山市空き家等実態調査業務（中間報告）」について・・・資料1

1 空き家等実態調査の背景と目的

(1) 東村山市空家等対策計画の位置付け

東村山市空家等対策計画(以下「対策計画」)は、市の最上位計画である総合計画及び創生総合戦略に基づき策定するもので、空家法第6条に規定する空家等対策計画に該当します。また、本計画は実効性を確保するため、都市計画マスタープランなど他の分野別計画とも整合を図るものとなります。

対策計画は、平成25年度実施の空き家等実態把握基礎調査(600件)及び平成26年度に市で実施の管理不適切追跡調査(600件のうち91件)に基づき、平成27年度に実施された空き家等実態調査(以下「過年度調査」)を基に、平成30年3月に策定しました。

当該対策計画は5か年計画であり、令和4年度に令和5年度以降を計画期間とする次期計画の策定が予定されていることから、令和3年度に実施の東村山市空き家等実態調査業務(以下「本業務」)は、前期計画の評価と、空き家実態の基礎資料の収集及びデータベースの作成等を行い、次期計画の基礎資料とすることを目的としております。

よって本業務は、「過年度調査等の空き家解消を含めた追跡把握」「利活用可能な空き家を広く把握し、所有者の意向と市からの情報提供」「居住・使用中を含む管理不全の住宅・空き家を把握し、今後市からの情報提供や改善依頼」などにつながる実態把握が求められます。

(2) 統計調査から見る空き家の件数

住宅・土地統計調査(以下「住調」)は、総務省により5年に1回実施され、住戸に関する実態並びに現住居以外の住居及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることが目的であります。

東村山市における平成25年と平成30年の住調結果での比較では、住宅総数(集合住宅の空室含む)【+0.4%】、空き家総数(集合住宅の空室含む)【-0.3%】、空き家率(集合住宅の空室含む)【-0.1%】、一戸建の空き家【-14.1%】ともに概ね横ばいとなっております。

しかしながら、住調は、全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる標本調査(全数調査ではない)であるため、実数ではありません。(推計値につき小数点以下の端数を持つた

め、全ての公表数値の一の位の数は「0」。))

ただし、5年に1度、定期的に統一の手法で全国規模にて実施していることから、長期間での推移や周辺自治体との比較などに有効であります。

以上より、住調は実数ではないことから、次期対策計画を策定する上で、より市の実態に近い現状把握が必要なため、本業務では市内全域の現地調査等を実施しております。

2 現地調査手法

本業務の令和4年1月末現在の進捗は、「全棟(一次)調査」(以下「全棟調査」)、「詳細(二次)調査」(以下「詳細調査」)まで完了しております。

本業務における現地調査は、東村山市全域の住宅を対象とし、敷地に立ち入らず沿道等からの外観目視で実施しました。

現地調査から所有者特定までの流れは、「(1)調査図面作成」「(2)全棟(一次)調査(以下「全棟調査」)」「(3)詳細(二次)調査(以下「詳細調査」)」「(4)机上判定精査」「(5)所有者の特定」となり、特に現地調査では、全棟調査を実施した後に、該当箇所の詳細調査を行う二段階方式で実施してまいりました。

(1) 調査図面作成

現地調査に用いる調査図面は、

- ・過年度調査結果及び市で把握する空き家台帳(以下「既存調査情報」)
- ・都水道局提供の令和3年3月31日現在の水道使用中止・給水停止情報(以下「水道閉栓情報」)

に基づき、住宅地図を背景地図とした所在地番による図上展開により作成いたしました。

既存調査情報、水道閉栓情報の件数等は以下のとおりになります。

① 既存調査情報件数

既存調査情報一覧(過年度調査結果457件、空き家台帳298件)の755件について、平成27年当時の住宅地図と令和3年6月発行の住宅地図を比較し、

- ・該当建物が除却となり、更地や駐車場になったもの(109件)
- ・建替となったもの(115件。5年以内の建替のため、空き家ではないとみなす。)

合計124件(755件の16.4%)を除外し、対象件数は531件となりました。

なお、この531件については、追跡調査の意味合いから、全棟調査での除却や居住・使用中といった「空き家の解消」にかかわらず、詳細調査(現地調査票による調査と現地写真撮影)をすべて実施いたします。

② 水道閉栓情報件数

水道閉栓情報は、東京都水道局所管となるが、過年度調査時点では、空き家調査に際して各自治体に提供されていないものでありましたが、近年は空き家調査に情報が提供されることとなったことから、本業務でもこの情報を利用しております。(ただし、所在住所と使用中止等年月日のみであり、使用者氏名は開示されない。)

令和3年3月31時点の水道閉栓情報6,691件より、

- ・「棟」「室」「所在目標」があるもの(集合住宅に該当)【4,724件】
- ・「丁目」「番」はあるが「号」がないもの(住所特定不能)【76件】
- ・住宅地図に該当地番の住宅が存在(水道閉栓後に建物が除却になっている、表札がないもしくは所在地番が表札に掲示されていない、などが考えられる。)【882件】

を除いた上で、住宅地図家屋住所と一致したものが1,009件となりました。

また、前述の既存調査情報と同様に、

- ・新旧住宅地図の比較による除却や建替、一部使用の集合住宅、倉庫、公共利用と判明したもの【114件】
- ・前述の既存調査情報と所在が重複するもの【197件】

を除外し、対象件数は698件となりました。

なお、水道閉栓情報は、除却や新築、建替時に、建築業者等による水道の開栓後の閉栓等が存在することが多いことや、複数の家屋で同一地番の場合もあることから、あくまで全棟調査を行う上で、漏れなく調査するための目安として利用しました。

(2) 全棟調査

全棟調査では、作成した調査図面を持ち、市内全域の建築物を外観目視により、まずは「住宅」であるかを確認した後、「簡易空き家判定」及び「簡易管理不全住宅判定」(後述で判定項目等の詳細を説明)を実施いたしました。

(3) 詳細調査(【】内の件数は、「5.調査結果」「全棟調査実施結果」の表に掲載)

詳細調査では、

- ・既存調査情報【531件】
- ・水道閉栓情報のうち、明らかな居住・使用がないもの【371件】
- ・全棟調査で空き家と判定したもの【397件】
- ・全棟調査で管理不全住宅と判定したもの【28件】

について、空き家調査現況票に基づく現地調査を実施しております。

但し、全棟調査から若干期間が経過するため、移動中に新たに空き家を発見した場合は追加調査します。

(4) 机上判定精査

現地調査は多くの調査員で実施することから、判定等のブレが生じる可能性があるため、現地調査時に撮影した現地状況写真等を基に、2名程度で机上にて老朽・危険度判定等の判定結果を確認及び精査をしております。(1月末現在、実施途中。)

(5) 所有者の特定

所有者の意向調査(アンケート)を実施するため、法務局から入手した土地・建物登記情報を基に所有者氏名や住所を特定します。

3 簡易空き家判定・簡易管理不全住宅判定

全棟調査を実施する上での「簡易空き家判定基準」及び「簡易管理不全住宅判定基準」は次のとおりです。

(1) 簡易空き家判定

簡易空き家判定の「着色事項に1つでも該当」「着色事項以外の項目が2項目以上該当」の場合は、詳細調査の対象と判定しました。

また、利活用可能な空き家を広く把握するために、「着色事項以外の項目が1項目のみ該当」の場合は、調査票項目以外の周辺状況も含めた総合的判定を行い、詳細調査の対象に含めております。

ただし、水道閉栓情報に該当する箇所については、「洗濯物あり」や「居住・使用中」、除却や近年の新築・建替など、「空き家ではない」ことが確定したもの以外は、すべて詳細調査の対象としております。(外観状況だけでは識別できない空き家を抽出するため。)

また、空き家解消を含めた追跡調査とするため、判定項目の該当にかかわらず、既存調査情報はすべて詳細調査の対象としております。

(2) 簡易管理不全住宅判定

前述の「簡易空き家判定」の後に、居住・使用中の住宅については、外観目視による「簡易管理不全住宅判定」を実施しております。

周辺に悪影響を現に及ぼしている、もしくはそのおそれがあるものが対象となるため、左表の項目に1つでも該当する場合は、詳細調査の対象とします。

4 空き家現況調査票

詳細調査で用いる空き家現況調査票(以下「調査票」)の管理不全項目は、「「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に準拠しており、「特定空家等」に認定する場合の基準になります。

5 調査結果

(1) 現地調査実施期間

全棟調査:令和3年11月25日～12月24日

詳細調査:令和3年12月13日～令和4年1月20日

全棟調査と詳細調査の期間の重複は、全棟調査が完了した地区より順次、全棟調査で発見した空き家等を入力して詳細調査を実施したことによるものです。

なお、令和4年1月下旬現在では、調査票の入力及び調査内容の精査を行っており、必要に応じて現地での補足調査を実施します。

(2) 全棟調査実施結果

全棟調査の結果、詳細調査の対象となる件数は1,327件となりました。この中には管理不全住宅が含まれるとともに、全棟調査と詳細調査の2度の現地調査での状況等により空き家であることを確定することから、詳細調査対象件数が空き家件数ではありません。

(3) 詳細調査実施結果

令和4年1月下旬現在では、現地全件の詳細調査は完了したが、調査票の入力及び調査内容の精査中の段階であります。

また、本業務の調査は、全棟調査・詳細調査の二段階を経て、「空き家である可能性が高い」件数が絞り込まれていく調査手法となっております。

なお、調査票入力及び調査内容精査が完了したサンプルでは、次の状況があることが判明しております。

- ・ 全棟調査と比較し、詳細調査では、調査票記入や写真撮影などの1件毎に滞在する時間が長いため、些細な室内からの物音や室外機の運転、室内外の照明点灯など居住・使用中を示す状況に遭遇することがあった。また、近隣住民からの問い掛けに対応する機会により、「空き家である」「居住している」などの情報を得ることもあった。
- ・ 詳細調査実施時期が年末年始に掛かったことから、全棟調査時点での外観一見では空き家らしく見えたものでも、正月飾りがあることで「空き家ではない可能性が高い」と判定できるものがあった。

以上のサンプルでの傾向や割合などから、最終的な空き家件数は、詳細調査実施件数より3～5割程度少ない件数(900～650件)と予想しております。

6 今後の予定

令和4年2月中旬頃までに、詳細調査の精査と所有者情報の取得を完了し、所有者意向調査(アンケート)を実施するとともに、併せて市で抽出した自治会へのアンケートも実施いたします。

なお、現地調査やアンケート結果、各種統計資料及び現状の整理・分析、都市

計画的観点からの解析(用途地域別、大字別、駅からの距離など)、関連法令及び他自治体事業の分析・評価、次期対策計画へ盛り込むべき課題の抽出などをとりまとめた報告書が令和4年3月末に完成予定となっております。

●報告2「特定空家等の取組状況」について・・・資料2

令和3年度第2回東村山市空家等対策協議会におきましては、計4件の特定空家等につきまして、進捗状況を報告させていただきます。

案件1:久米川町4丁目地内

2階ガラス及び雨樋の破損や、アンテナの傾斜について、管理不全の状態であることを確認しており、特定空家等として勧告中です。

①前回の協議会以降、期間を空けないよう、定期的に通知文の郵送・電話連絡・訪問を実施してまいりました。

※通知文の郵送時には、着色した封筒を使用し、また、封筒に「至急」の文字を印字することで、一目で緊急性があることを認識いただけるよう、新たに工夫を図りました。なお、案件2～4についても、同様の工夫を施しております。

②①による行政指導を継続した結果、令和3年11月19日に、所有者より「樹木の剪定を実施する」旨の電話連絡をいただきました。電話連絡後に現地調査を実施したところ、実際に剪定がされていたことを確認できました。

③家屋の修繕等につきましても、業者に依頼をしている旨を伺っていることから、状況を注視しております。

④今後も、短い期間にて現地調査を実施することで、最新の管理状況を把握してまいります。また、その際、進捗がないような状況であれば、引き続き粘り強く通知文の郵送・電話連絡・訪問を実施し、勧告の解除まで繋げていきたいと考えております。

案件2:野口町3丁目地内

外壁の破損、アンテナの傾斜、樹木の越境について、管理不全の状態であることを確認しており、特定空家等として、勧告中です。

①前回の協議会前の時点において、訪問したことをきっかけに、所有者より電話連絡をいただきました。

②所有者からは、管理不全の状態に関する内容について、「しっかりと業者を選定したうえで、対応していく」との報告を受けていたところでした。

②しかしながら、現時点において、改善に向けた動きが確認できておりません。

③そのため、今後も当該家屋における管理意識が希薄にならないよう、所有者に対して通知文の郵送・電話連絡を実施するとともに、管理不全箇所を早急に改善いただくために、再度所有者宅を訪問することで、改善に向けた説得を粘り強く行ってまいります。

案件3:廻田町1丁目地内

外壁の破損及び2階引き戸が開放状態で、管理不全の状態であることを確認しており、特定空家等として勧告中です。

①前回の協議会以降に実施した現地調査において、当該家屋敷地内の繁茂について、剪定の跡が確認できましたが、家屋における管理不全の状態については、改善が確認できておりません。

②そのため、本案件につきましても、期間を空けないよう、定期的に通知文の郵送・訪問を実施しております。なお、訪問をした際には、所有者と接触することはできておりませんが、ご家族の方にはご対応いただけているため、伝言とともに通知文を託すことができております。

③今後につきましては、訪問の時間帯を変更するなどして所有者との接触を図りつつ、通知文の郵送も定期的の実施してまいります。

案件4:富士見町1丁目地内

瓦の飛散、2階ガラスの破損について、管理不全の状態であることを確認しており、特定空家等として指定しております。

①本案件の家屋の所有者については不明となっておりますが、土地所有者については財務省であることが判明しております。

②そのため、土地所有者である財務省に対し、毎月、訪問もしくは電話連絡を実施することで、早急な改善及び進展が進むよう、図ってまいりました。

③その結果、前回の協議会以降に関東財務局へ訪問した機会において、現状及び今後の方針について聴取することができました。

④現状においては、キーマンとなる関係者1名に働きかけを行っているところであり、そして、今後、家屋が相続放棄された場合には、相続財産管理人制度を活用し、解決したいとの報告を受けております。

※なお、台風等による被害が起きた際には、土地所有者の財務省に対応いただくこととなっております。

⑤今後も引き続き、財務省担当者に対して定期的な進捗確認を継続し、また、訪問によって強く念押しもしていくことで、粘り強く働きかけを進めてまいります。

●その他

次回の東村山市空家等対策協議会は、令和4年5月中旬頃の開催を予定しております。