

I . 岸和田市空き家等実態調査 調査報告書

目 次

1.	調査概要	1
1-1.	空家等実態調査の目的	1
1-2.	調査期間	1
1-3.	調査区域	1
2.	調査実施手順	2
2-1.	机上調査	2
2-2.	机上調査の結果	2
2-3.	実態調査の概要	3
2-4.	実態調査の方法	6
3.	空家等実態調査の結果	9
3-1.	空家等の状況 建築物の基礎情報	9
3-2.	空家等の状況 建築物の管理状況	12
3-3.	実態調査結果とアンケートの送付	20
4.	調査結果の危険度判定と総合評価	21
4-1.	空家等実態調査の危険度判定	21
4-2.	危険度判定の結果	22
4-3.	大阪府「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表(例示)」を用いた総合評価結果	23

1. 調査概要

1-1. 空家等実態調査の目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、特措法)が平成 27 年 5 月に完全施行されたことを受けて、今後の各市町村においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、各市町村における等の実態を把握することが必要となっています。

空家等の中には、適切な管理が行われておらず、景観・衛生・防災等の面で地域住民の生活環境に影響を及ぼしているものも存在します。岸和田市では特措法への対応のみならず、地域住民の生命や身体、財産を保護するため、市域における空家等の実態を把握することを目的として、実態調査を行いました。

実態調査によって得られた調査結果は、空家等の所有者等のニーズや意向を把握するための基礎資料とするだけでなく、今後の適正管理や利活用等のための各種施策を検討・実施を目的として構築する、空家情報管理システム内に格納するデータベースとして活用します。

1-2. 調査期間

本調査の実施期間は、以下の通りです。

平成 28 年 9 月 15 日～平成 28 年 11 月 30 日

1-3. 調査区域

本調査は、岸和田市全域を調査対象区域としました。

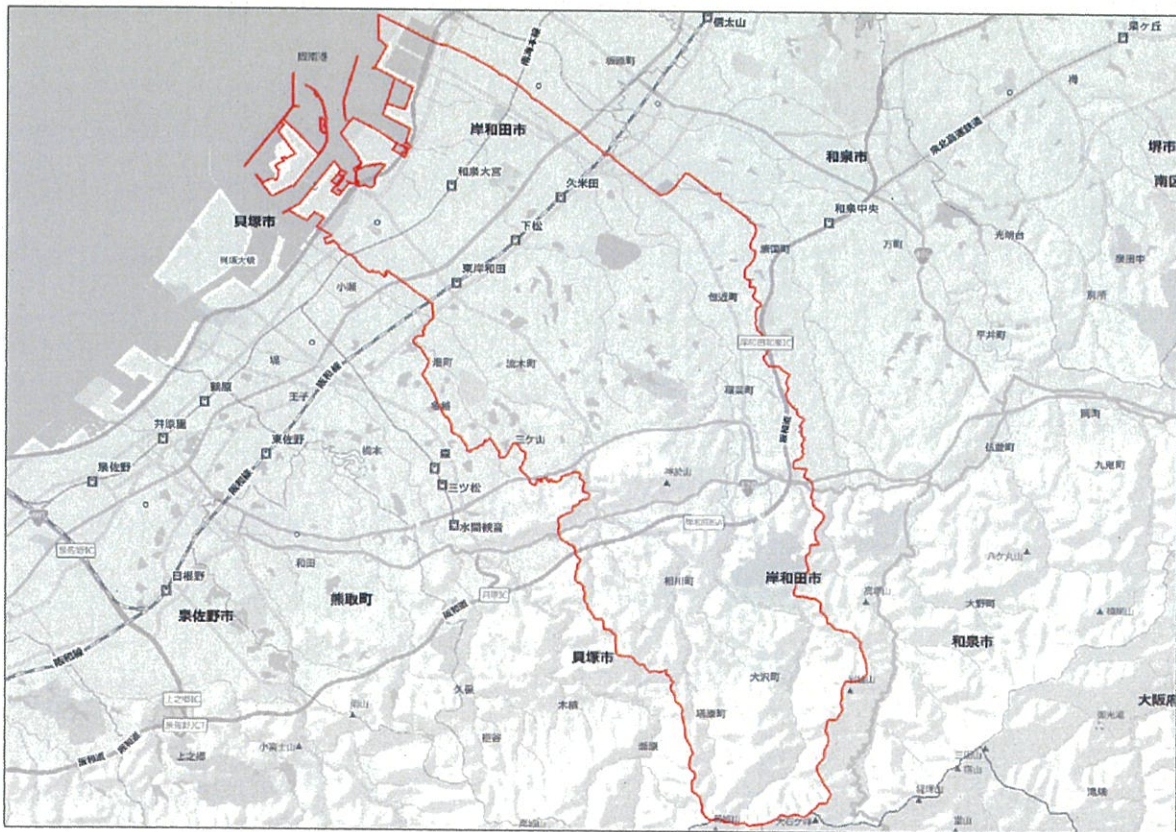


図 1.1 調査区域

2. 調査実施手順

2-1. 机上調査

水道閉栓データをもとに、実態調査の対象となる空家等候補の抽出を行いました。全ての水道閉栓データから閉栓時期が1年未満のデータを削除し、水道閉栓データの持つ住所情報と住宅地図、家屋図及び地番図の持つ住所情報のマッチング作業を行い、建築物の位置情報が確定したものを空家等候補として整理しました。

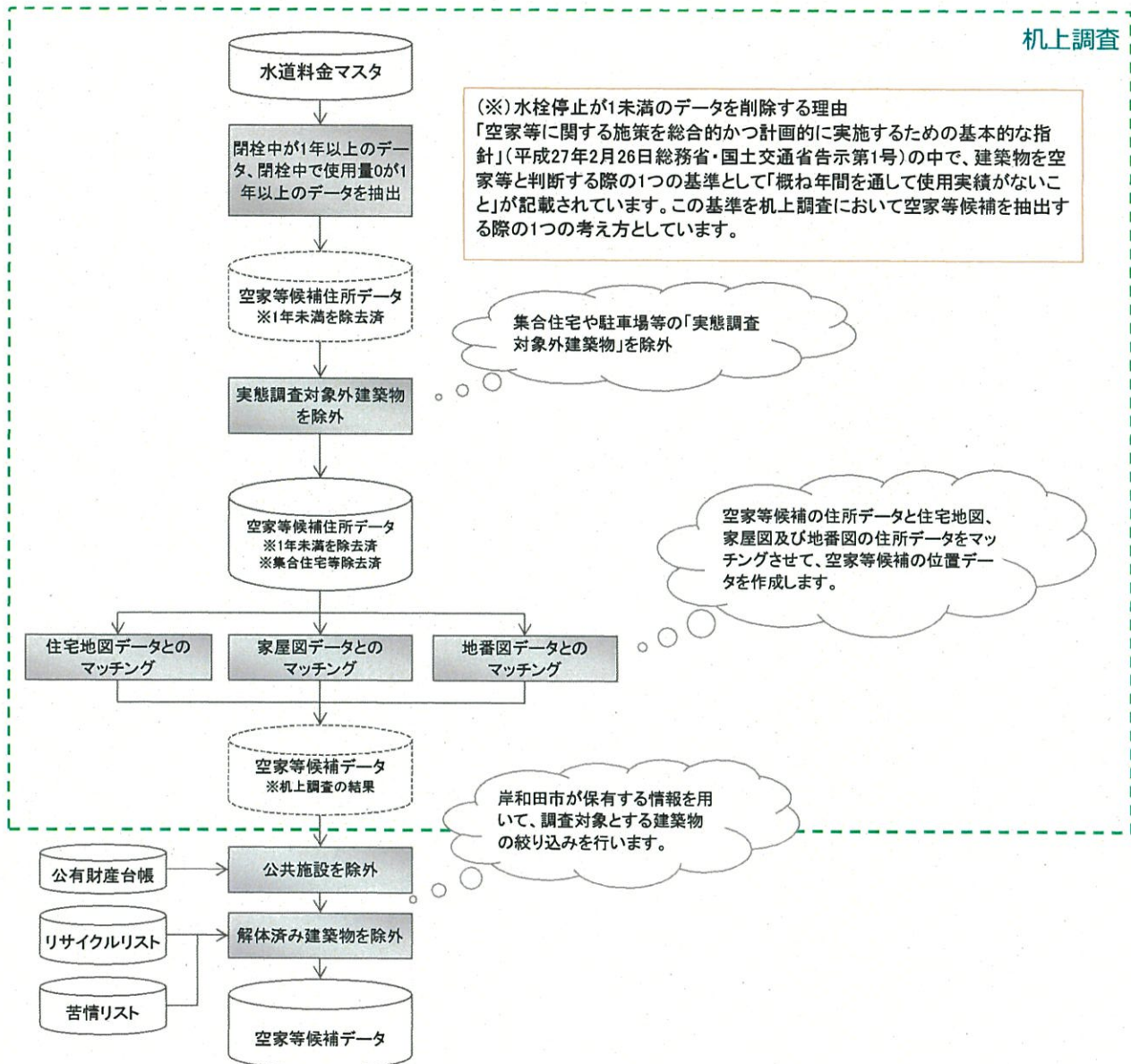


図 2.1 机上調査フロー図

2-2. 机上調査の結果

水道閉栓データをもとに抽出された空家等候補に、岸和田市が把握している建築物の情報を突合させた結果、実態調査対象とする空家等候補数は8,647件となりました。

2-3. 実態調査の概要

①空家等の判別基準

実態調査では、机上調査結果として抽出された建築物に対して、公道からの外観目視調査を行います。また、実態調査において空家等に該当するか否かを判別する際、以下の判別基準を総合的に評価します。

表 2.1 空家等の判別基準

調 査 項 目	確 認 事 項
表札	対象の建築物の表札の有無を確認します
郵便受	郵便受に郵便物やチラシが溜まっているか確認を行います
電気メーター	電気メーターの動作の有無より通電の有無の確認を行います
ガスメーター	ガスメーターを確認し動作の有無を確認します
ガスボンベ（LP ガス）	供給方法が LP ガスの建築物は、ガスボンベの有無を確認します
売り・貸しの表示	建築物に売り・貸しの表示があるか確認を行います

②空き家判定

空き家判定は、「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」、「居住あり」の 4 項目により行いました。空き家判定において「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」と判定された建築物は「空家等」として扱い、続けて建築物の基礎情報及び管理状況の調査を行います。各判定の考え方は、以下の通りです。

表 2.2 空き家判定

判 定	内 容
居住なし	空家等の判別基準と建築物の様相を総合的に評価した結果、居住が認められない場合はこの判定を適用します
空き家可能性	建築物の様相や雰囲気は空家等のそれに該当するが、空家等の判別基準が確認できない、または基準のみでは「居住なし」を確定できないもの
判定困難	空家等の判別基準を総合的に判断しても「空き家可能性」に該当しないものや空き家判定が困難な建築物に対してこの判定を適用します
居住あり	空家等の判別基準や建築物の様相を総合的に評価した結果、建築物に居住している人がいると判断した場合はこの判定を適用します

③実態調査で取得する情報

実態調査で「空家等」と判定した建築物からは建築物の基礎情報及び管理状況を確認します。また、実際に現地で取得する情報は以下の通りです。

表 2.3 実態調査時に取得する情報

取得する情報	項 目	内 容
建築物の所在地	家屋図上の位置	空家等と判定した建築物の位置を家屋図上に記録します
建築物の基礎情報	規模	平屋、2階建て、3階建て、その他
	構造	木造、非木造
	用途	住宅、併用店舗、非住宅
	建て方	戸建て、長屋建て、その他
	みなし道路の確認	4mを基準として、全面道路幅員を確認します
建築物の管理状況	基礎	建築物の基礎を確認、ひび割れや腐朽の程度を調査
	建築物の傾斜	建築物の傾斜の程度を確認
	屋根	建築物の屋根を確認、損傷の程度や穴の有無を調査
	外壁	建築物の外壁を確認、ひび割れや錆、剥落の程度を調査
	周囲への影響度	敷地内での屋根の滑落や建築物の倒壊を想定し調査
	開口部	扉や枠材に破損やひび割れが見られるか調査
	塀、柵、門	建築物の塀や柵、門に亀裂や穴が見られるか調査
	門扉の管理状況	門扉の施錠を確認、不特定の者が侵入可能であるか調査
	擁壁	擁壁がある場合、剥落やひび割れを調査
	屋外階段 バルコニー	建築物の附属物の腐食や破損、傾斜の程度を調査
	看板 給湯設備 屋上水槽	看板、給湯設備及び屋上水槽の腐食や破損の程度を調査
	樹木	敷地内における樹木の管理状況を調査
	雑草	敷地内における雑草の手入れ状況を調査
	ごみ堆積物	敷地内におけるごみの有無について調査
	衛生面	建築物の衛生面を確認、ごみや臭気、害虫の発生など調査
	動物等	建築物、敷地内の動物の存在や痕跡の調査

岸和田市空家等実態調査 チェックシート

ID

「空家であること」の確認・特定調査

1. 空家判定指標項目		
調査項目	指標	メモ・特記事項
表札	☐ 有 ☐ 無	
郵便受	☐ 郵便物が溜まっている ☐ 郵便物は溜まっている ☐ ふさがれているまたは無い	
電気メーター	☐ 動いている ☐ 動いていない	
ガスメーター	☐ 動いている ☐ 動いていない	
ガスボンベ(LPガス)	☐ ボンベ有 ☐ ボンベ無	
売り・貸しの表示	☐ 有 ☐ 無	

空家判定

空家判定	☐ 居住なし ☐ 空家可能性 ☐ 判定困難 調査2-1、調査2-2へ	☐ 居住あり 調査終了(建物撮影禁止)
------	--	---

空家と判明した建物に対する調査

2-1. 建築物状況調査: 空家基礎情報		
調査項目	指標	メモ・特記事項
規模(3-1.①)	☐ 平屋 ☐ 2階建て ☐ 3階建て ☐ その他()	
構造(3-1.②)	☐ 木造 ☐ 非木造	
用途(3-1.③)	☐ 住宅 ☐ 併用住宅 ☐ 非住宅	
建て方(3-1.④)	☐ 戸建て ☐ 長屋(全2戸) ☐ 長屋(全3戸) ☐ 長屋(全4戸) ☐ 長屋(全5戸) ☐ その他()	
みなし道路の確認(3-1.⑤)	☐ 全面道路幅員が4m以上 ☐ 4m未満候補 ☐ 4m未満	

2-2. 空家管理状況調査: 空家管理状態		
調査項目	指標	メモ・特記事項
基礎(3-2.①)	☐ 問題なし ☐ 一部にひび割れが生じている ☐ 不同沈下あり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ ☐ 基礎がない、基礎・土台の腐朽・破損・変形が著しい、シロアリ被害が著しい	確認できない
建築物の傾斜(3-2.②)	☐ 問題なし ☐ 一部に傾斜が見られる ☐ 全体的に傾斜している ☐ 明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	確認できない
屋根(3-2.③)	☐ 問題なし ☐ 屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある ☐ 屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒先が垂れ下がっている ☐ 破損が著しい、穴が開いている	確認できない
外壁(3-2.④)	☐ 問題なし ☐ ひび割れ、剥がれが生じているが危険性はない ☐ 仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している ☐ 仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	確認できない
周囲への影響度(3-2.⑤)	☐ 問題なし ☐ 屋根の落下・外壁の剥落の可能性(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が1m) ☐ 屋根の落下・外壁の剥落の可能性(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が2m) ☐ 屋根の落下・外壁の剥落の可能性(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が3m) ☐ 屋根の落下・外壁の剥落の可能性(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が4m以上)	確認できない
家屋の汚損(3-2.⑥)	☐ 問題なし ☐ 落書きまたは落書き等による汚れや汚損が家屋の一部において見られる ☐ 落書きまたは落書き等による汚れや汚損が家屋の大部分において見られる	確認できない
開口部(3-2.⑦)	☐ 問題なし ☐ ガラス・扉・枠材等に一部破損、ひび割れが見られる ☐ ガラス・扉・枠材等が外れている、または著しく損傷している	確認できない
扉、欄干、門(3-2.⑧)	☐ 問題なし ☐ 一部破損または穴が開いている ☐ 大きな破損または穴が開いている	確認できない
門扉の管理状況(3-2.⑨)	☐ 門扉が施錠されている ☐ 門扉が施錠されておらず、不特定の人等が侵入可能である	確認できない
擁壁(3-2.⑩)	☐ 問題なし ☐ 一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる ☐ ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・割れ込みが著しい	確認できない
屋外階段 バルコニー (3-2.⑪)	☐ 問題なし ☐ 一部に腐食・破損・傾斜が見られる ☐ 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる	確認できない
看板 給湯設備 屋上水槽 (3-2.⑫)	☐ 問題なし ☐ 一部に腐食・破損・傾斜が見られる ☐ 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある	確認できない
樹木(3-2.⑬)	☐ 問題なし ☐ 半人れ無 ☐ 半人れ無で敷地外に突出している	確認できない
雑草(3-2.⑭)	☐ 問題なし ☐ 半人れ無 ☐ 半人れ無で敷地外に突出している	確認できない
ごみ堆積物(3-2.⑮)	☐ 問題なし ☐ 敷地内で堆積している ☐ 敷地外まで溢れている	確認できない
衛生面(3-2.⑯)	☐ 問題なし ☐ 家屋または敷地内において臭気が発生している ☐ ごみが散乱し、臭気が発生している ☐ ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蟻が多数発生している、汚物が放置されている	確認できない
動物等(3-2.⑰)	☐ 問題なし ☐ 家屋または敷地内で動物が住みついている痕跡(鳴き声、羽、糞、ふん尿等)が確認された。 ☐ 家屋に動物が住み着いており、ふん尿その他の汚物により臭気が発生している。	確認できない

図 2.2 空家等実態調査の調査票

2-4. 実態調査の方法

①調査準備 マッチング結果と実態調査の対象

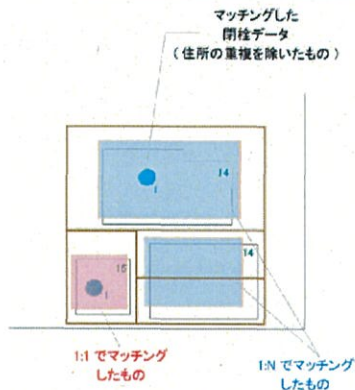
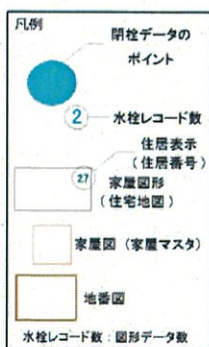
机上調査では、借用した水道料金マスタ（水道閉栓データ）と家屋図形データ（住宅地図、家屋図）、地番図のマッチング作業を行っています。水道閉栓データと家屋図形データのマッチング作業を行った場合、一般的な調査結果として、以下の4パターンが考えられます。

※水道閉栓データと建物図形データを用いた場合における一般的なマッチングパターン

水道閉栓データと建物図形（住宅地図、家屋図等）のマッチング作業を行った場合、一般に以下の4パターンが結果として考えられます。

■マッチング結果のパターン

水栓データ：建物図形	内 容
1:1	1つの水栓データに1つの家屋図形が紐づくパターンです（家屋が特定可能）
N:1	複数の水栓データに1つの家屋図形が紐づくパターンです（家屋が特定可能）
1:N	1つの水栓データに複数の家屋図形が紐づくパターンです（家屋が特定不可）
N:N	複数の水栓データに複数の家屋図形が紐づくパターンです（家屋が特定不可）



ここでは、閉栓データと住宅地図（住居表示）とのマッチングを例として説明します。

例

A. 1:NもしくはN:Nでマッチング（複数建物を調査）

1:NもしくはN:Nでマッチングした場合

◆現地調査対象数（空き家候補）

①の場合：3戸（2:3）

②の場合：2戸（1:2）

③の場合：3戸（5:3）

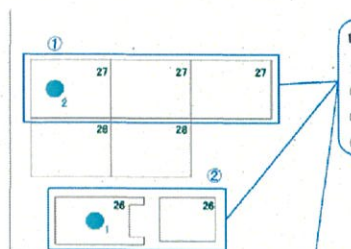
現地で想定される空き家数

◆想定される空き家数

①の場合：0～3戸

②の場合：0～2戸

③の場合：0～3戸



B. 1:1もしくはN:1でマッチング

1:1もしくはN:1でマッチングした場合

◆現地調査対象数（空き家候補）

①の場合：1戸（3:1）

②の場合：1戸（1:1）

現地で想定される空き家数

◆想定される空き家数

①の場合：0～1戸

②の場合：0～1戸

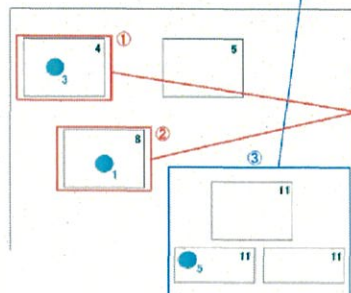


図 2.3 水道閉栓データと建物図形のマッチングパターン

②調査準備 実態調査における空家等の把握方法

実態調査では、机上調査結果から空家等候補として抽出された建築物に対して、公道からの目視確認調査を行います。さらに、実態調査で空家等と判定された建築物に対しては、外壁や屋根を中心とする主要構造部の損傷や劣化の程度確認に加え、家屋及び附属物の管理状況、敷地内の雑草や立木の管理状況等に関する調査を行います。

実態調査の流れはマッチング結果によって異なります。まず、水道閉栓データに対して単一の家屋図形がマッチング(1:1, N:1)した場合は該当する建築物を空家等候補として調査を行います。一方で、複数の家屋図形がマッチング(1:N, N:N)し調査対象候補が複数存在する場合は、該当する全ての調査対象候補を確認し、空家等と考えられるもの(空家等候補)を現地で確定したうえで調査を行います。

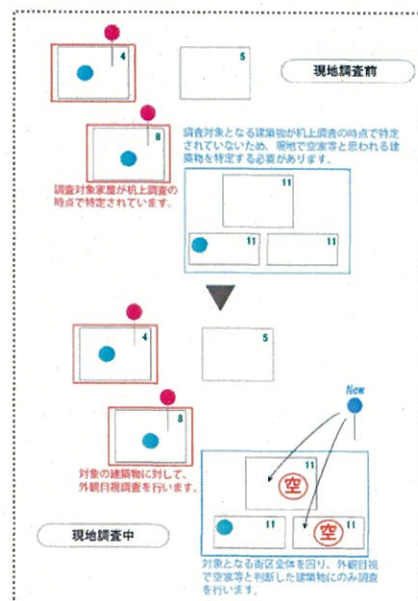


図 2.4 現地における調査対象の把握

③調査準備 調査用端末

現地では、タブレット端末を用いて調査を行いました。タブレット端末を用いた調査は、GPS 機能を利用した自身の位置確認が可能であり、空家等候補へのスムーズな到達をサポートします。タブレット端末上では、オンライン地図（Apple Map）及び航空写真の表示が可能なことから、より正確に対象となる建築物を判別することが可能です。

実態調査では地図上に表示されているピンに対して建築物の基本情報等の入力作業を行います。この作業を通して、建築物の位置情報と基本情報の紐付けを行います。

また、現地で取得した空家等の情報をパソコン上へエクスポートする（掃き出す）ことで、調査結果をそのままデータベースとして利用することが可能であり、調査票を用いたアナログ調査に比べて調査結果の入力作業や加工作業に費やす時間が大幅に短縮されるという利点があります。



図 2.5 タブレット端末の調査画面イメージ

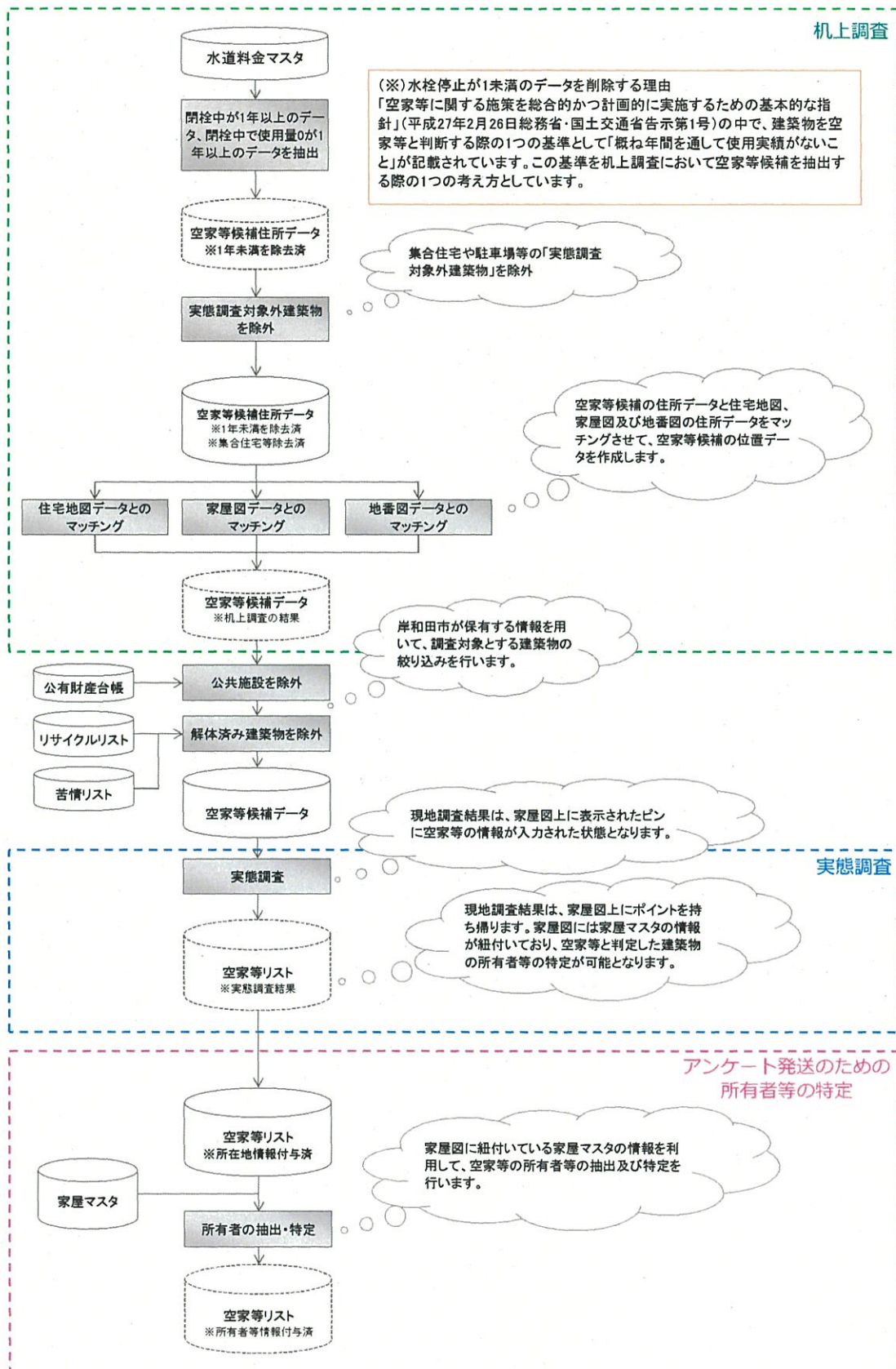


図 2.6 空家等実態調査フロー図

3. 空家等実態調査の結果

机上調査によって抽出された空家等候補に、実態調査中に現地で発見した空家等を加えた 8,647 件について、現地調査を実施しました。実態調査において「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」と判定された建築物の合計は 2,208 件でした。

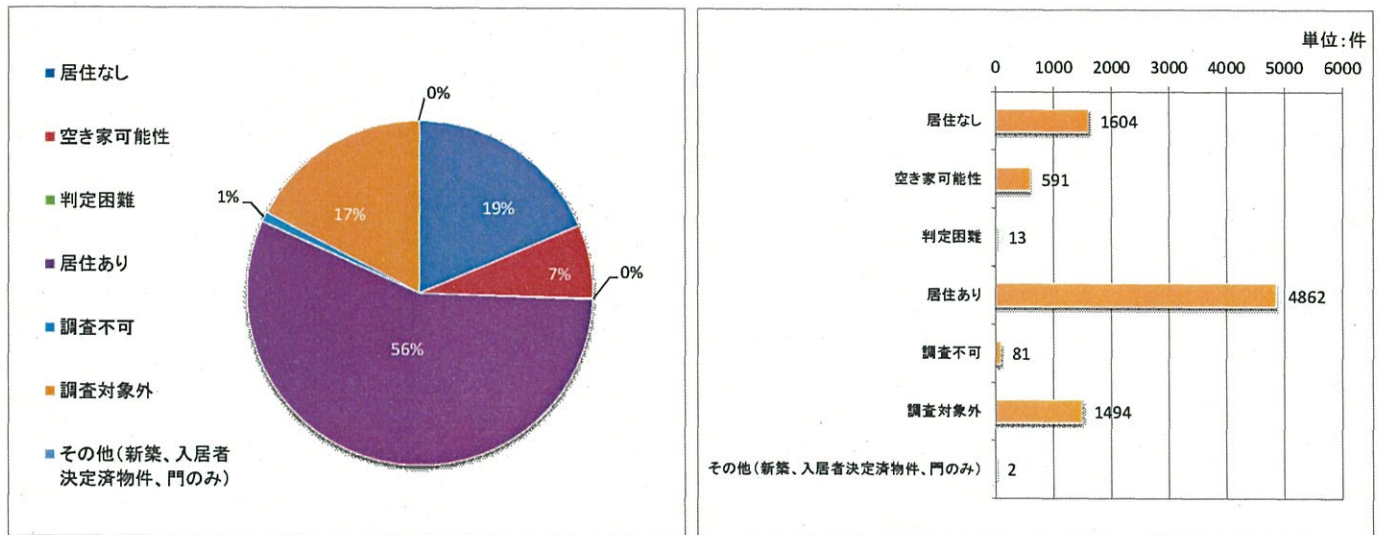


図 3.1 実態調査結果の判定別内訳

3-1. 空家等の状況 建築物の基礎情報

①規模

空家等の規模は「2階建て」が 1,096 件であり、次いで「平屋」が 1,089 件でした。

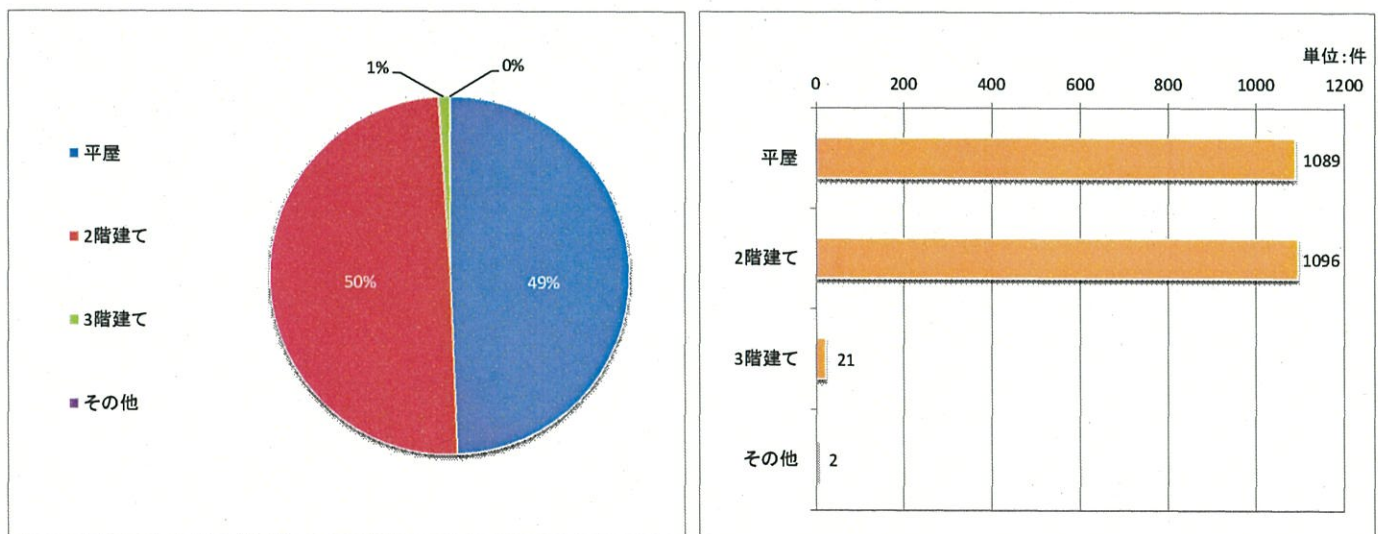


図 3.2 建築物の規模

②構造

空家等の構造は「木造」が2,085件であり、全体の9割以上を占めています。

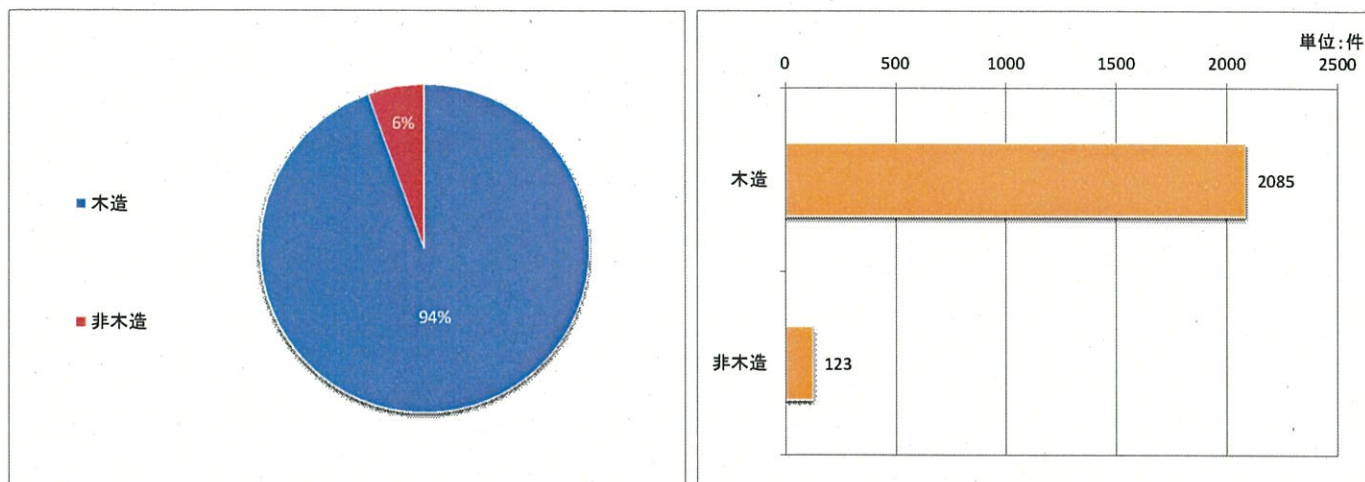


図 3.3 建築物の構造

③用途

空家等の用途は「住宅」が最も多く1,977件でした。次いで「併用住宅 (169件)」、「非住宅 (62件)」となっています。

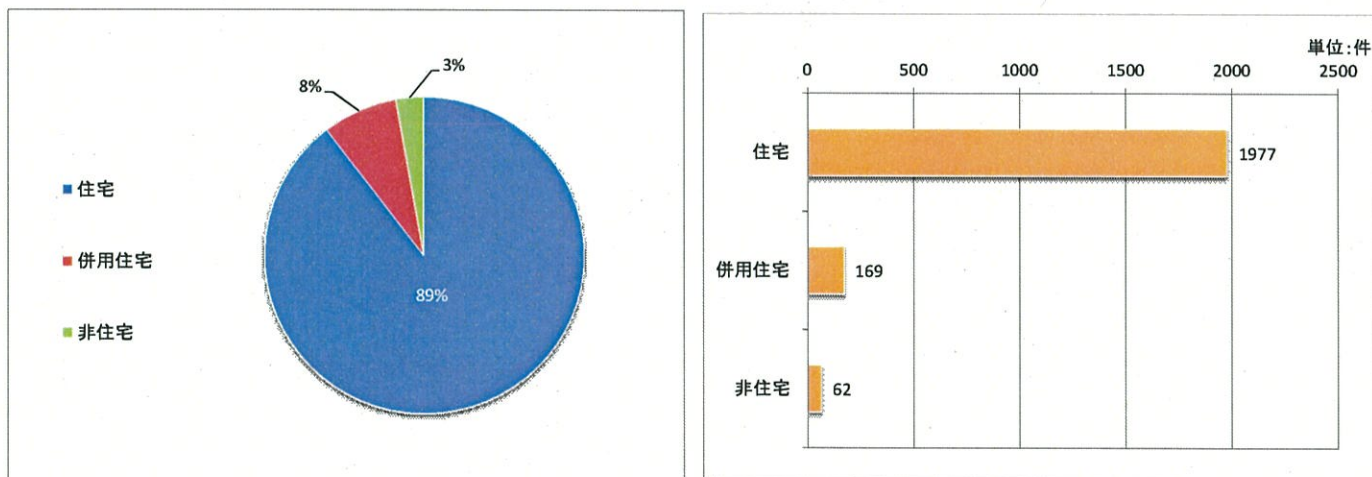


図 3.4 建築物の用途

④建て方

空家等と判定した建築物の建て方は「戸建て」が最も多く、1,557 件でした。

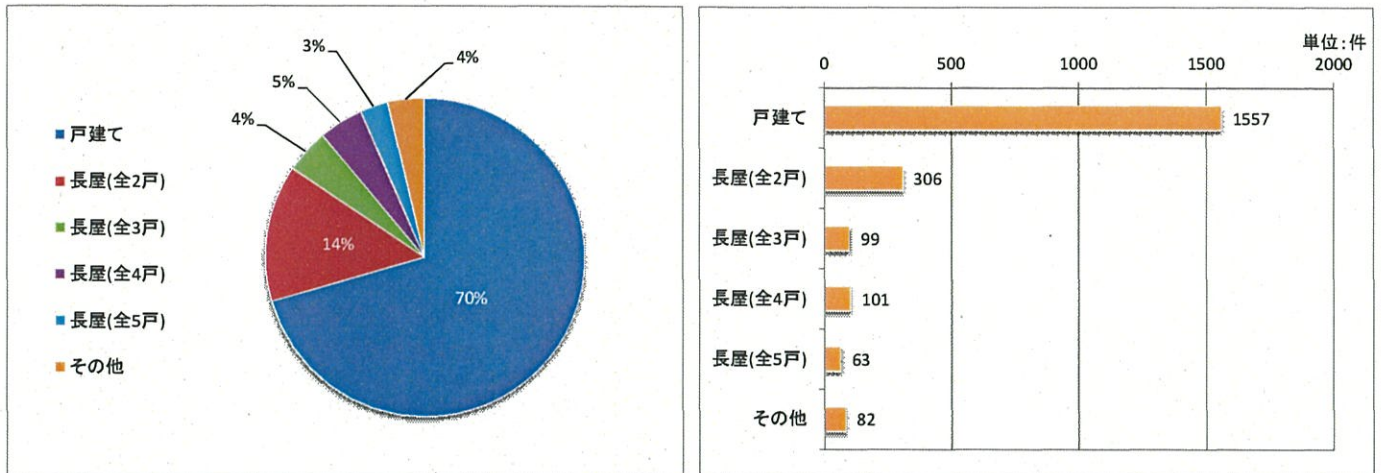


図 3.5 建築物の建て方

⑤みなし道路

空家等と判定した建築物の「全面道路幅員が4m以上」が最も多く、1,044 件であり、「4m未満」は947 件となっています。

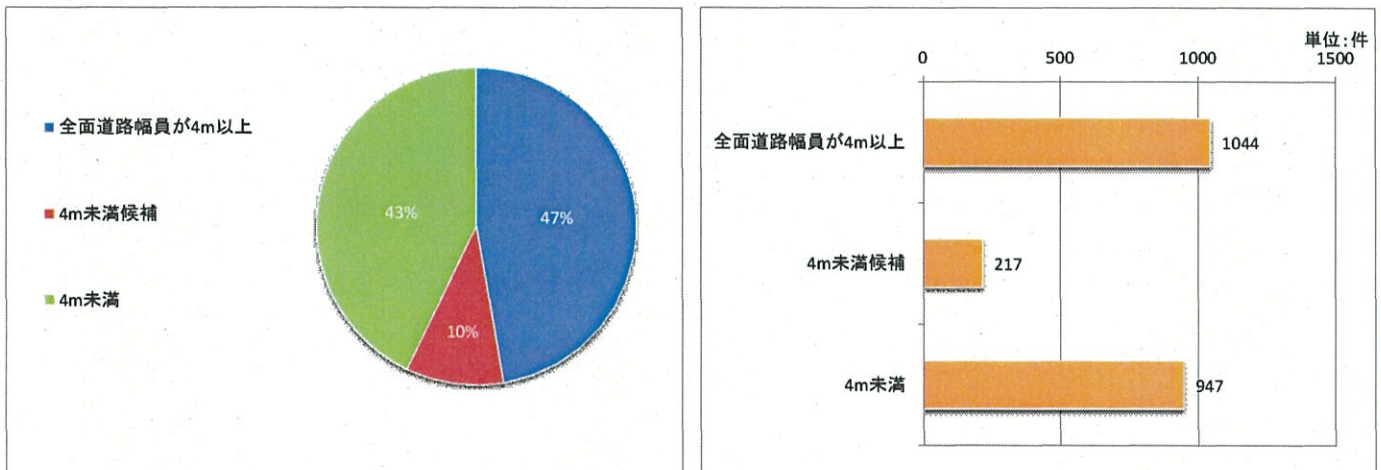


図 3.6 建築物のみなし道路

3-2. 空家等の状況 建築物の管理状況

①基礎

空家等と判定した建築物の基礎は、問題のないものが全体の約7割を占めています。

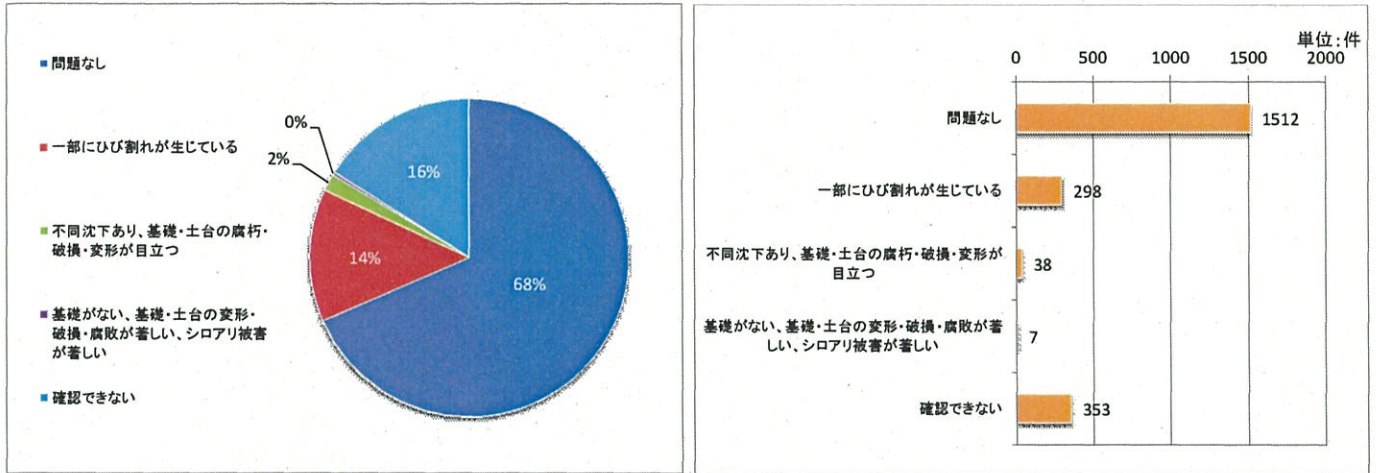


図 3.7 建築物の基礎

②建築物の傾斜

空家等と判定した建築物の傾斜は、問題のないものが2,048件で最も多く、全体の約9割以上を占めています。

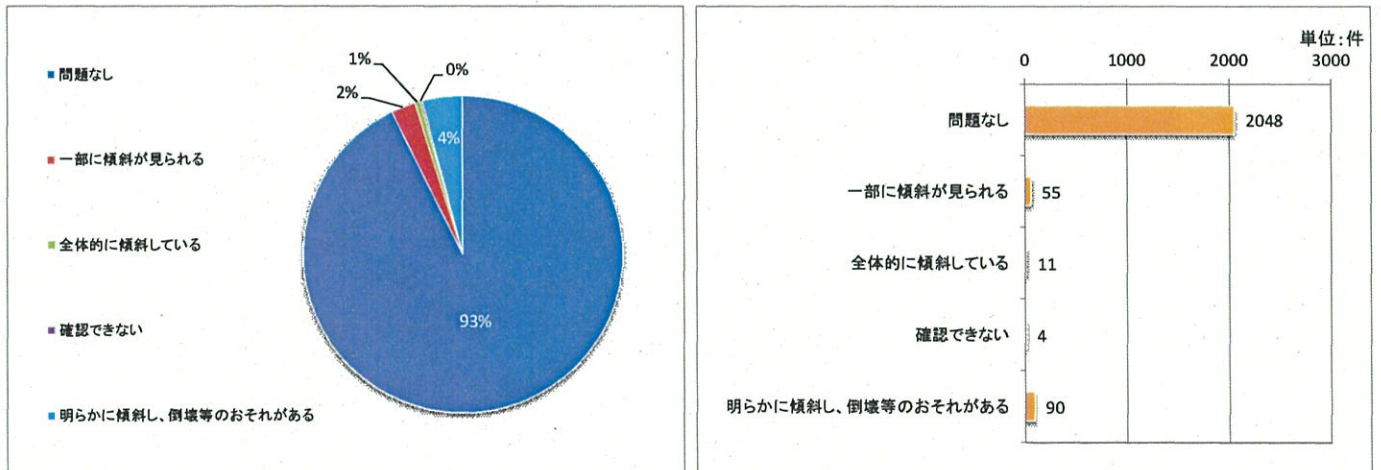


図 3.8 建築物の傾斜

③屋根

空家等と判定した建築物の屋根は問題のないものが最も多く 1,742 件でした。一方で、破損や剥落が見られるものが約 300 件見られます。

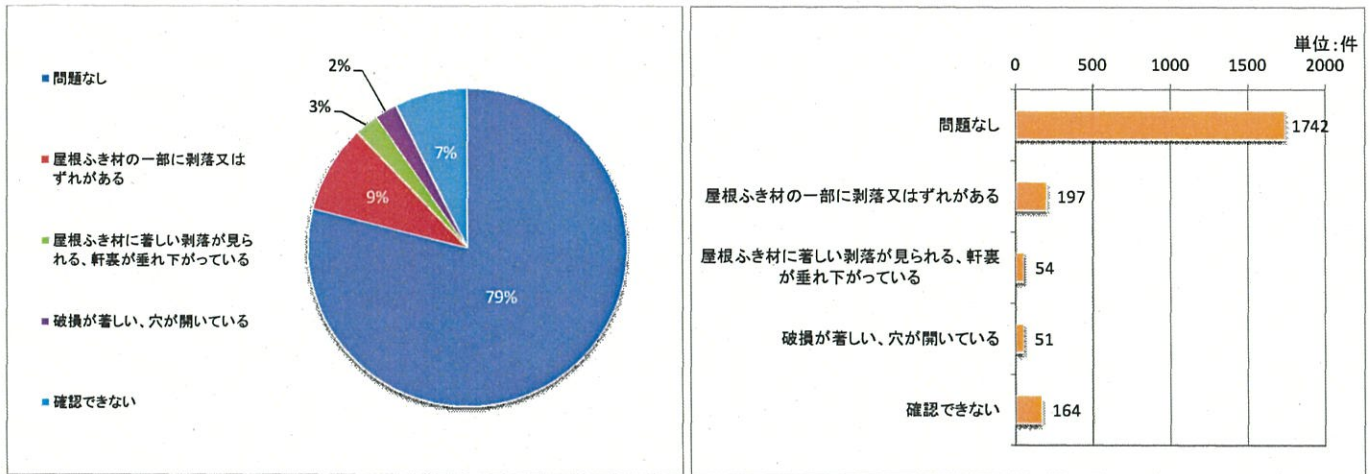


図 3.9 建築物の屋根

④外壁

空家等と判定した建築物の外壁は問題ないものが 802 件でした。一方で、ひび割れや仕上げ材の剥落が見られるものが 1,340 件と約 6 割見られます。

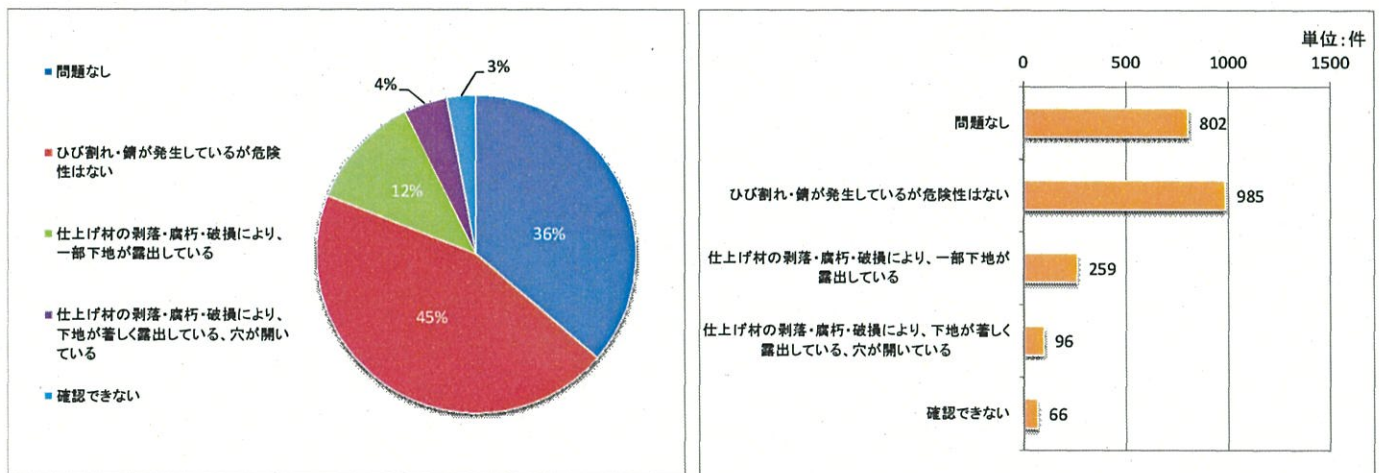


図 3.10 建築物の外壁

⑤周囲への影響度

建築物が与える周囲への影響度を考慮した場合、問題のないものが1,766件、屋根の落下や外壁の剥落の可能性があり周囲への影響があるものが333件でした。

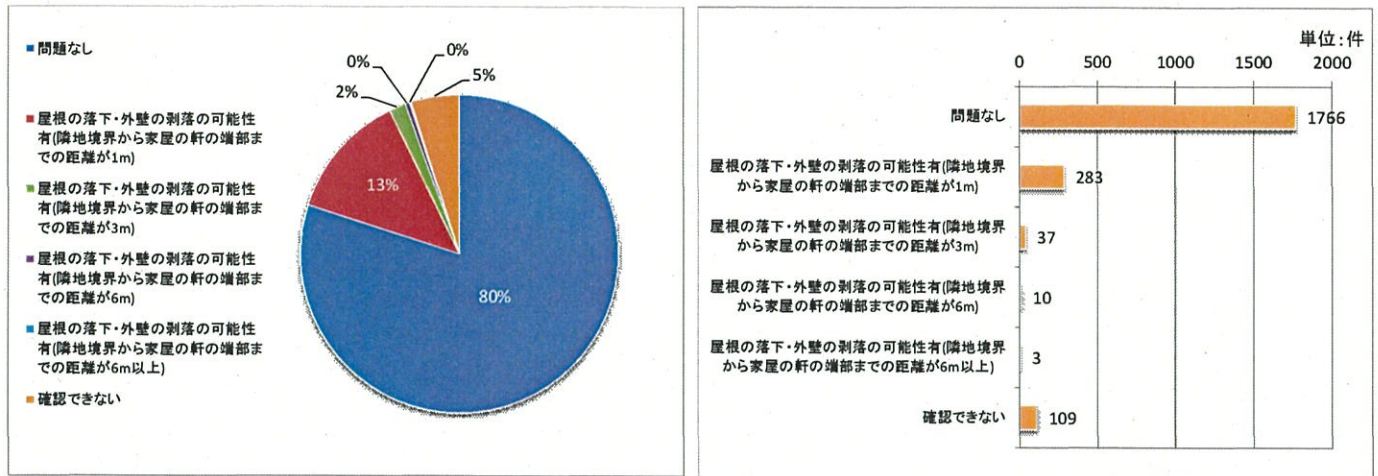


図 3.11 周囲への影響度

⑥家屋の汚損

空家等と判定した建築物の汚損については、問題のないものが2,052件、落書きや張り紙等による汚損のあるものが51件でした。

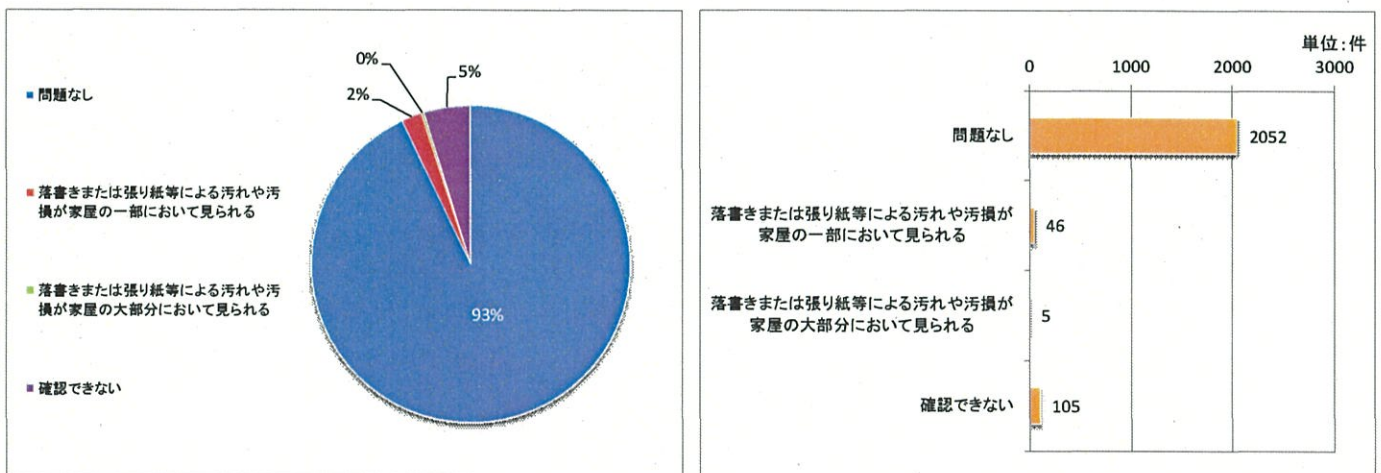


図 3.12 家屋の汚損

⑦開口部

空家等と判定した建築物の開口部は、問題のないものが最も多く 1,784 件、ガラスや枠材等の損傷が一部見られるまたは著しく損傷しているものは 249 件でした。

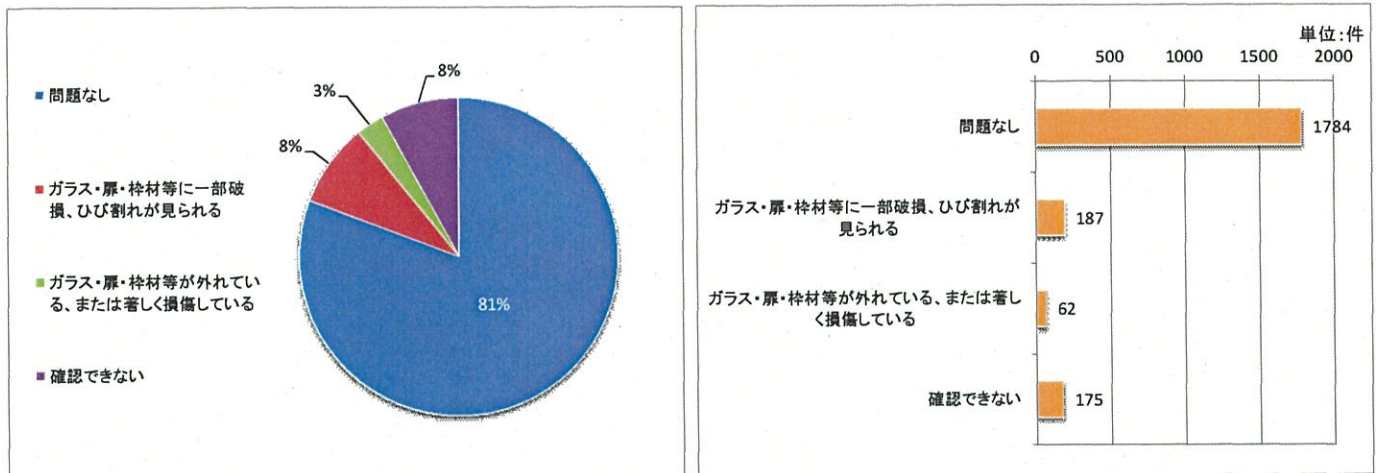


図 3.13 建築物の開口部

⑧塀、柵、門

空家等と判定した建築物に附属する塀、柵、門は問題のないものは 730 件、一部の亀裂や穴が見られるものは 186 件でした。

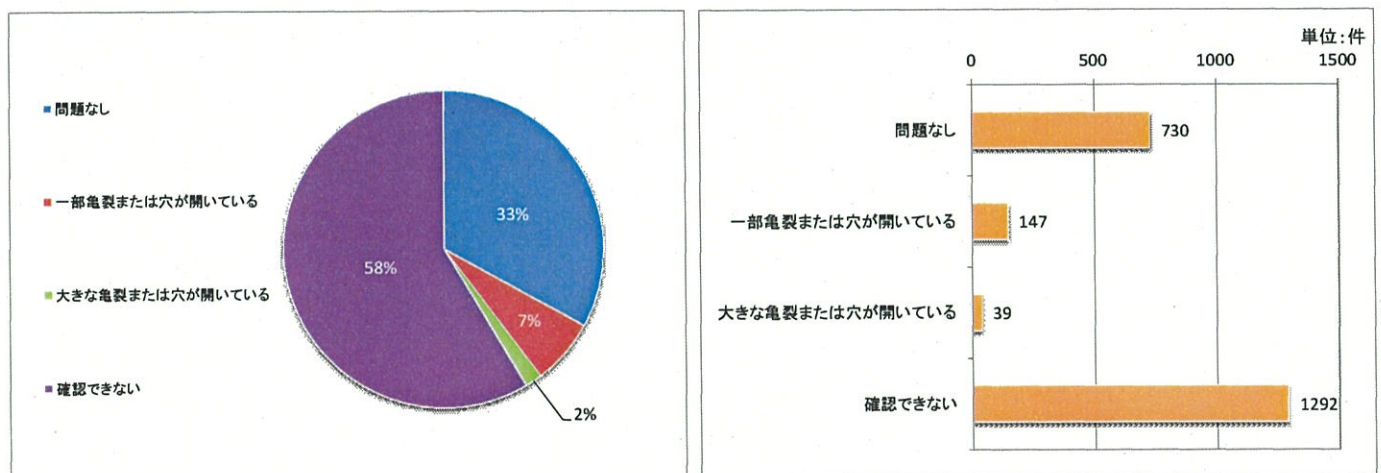


図 3.14 建築物の塀、柵、門

⑨門扉の管理

空家等と判定した建築物に附属する門扉の管理は施錠されているものは723件、施錠されておらず不特定の者が侵入可能であるものは137件でした。

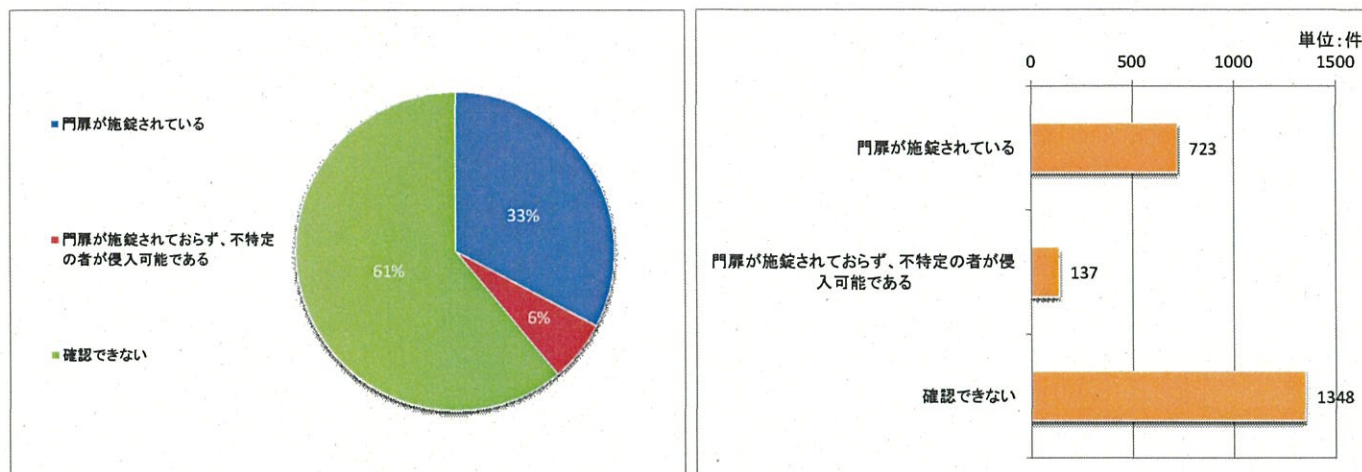


図 3.15 建築物の門扉の管理

⑩擁壁

空家等と判定した建築物に附属する擁壁は問題のないものは132件、損傷や腐食が見られるものは31件でした。

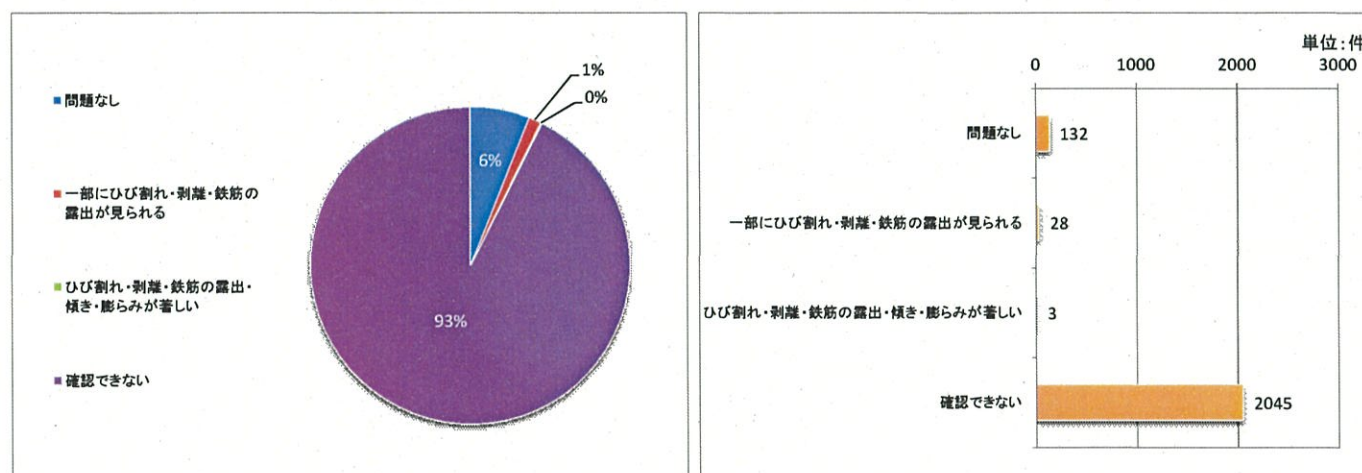


図 3.16 建築物の擁壁

⑪屋外階段 バルコニー

空家等と判定した建築物に附属する屋外階段及びバルコニーは問題のないものが 32 件、腐食・破損・傾斜が見られるものが 56 件でした。

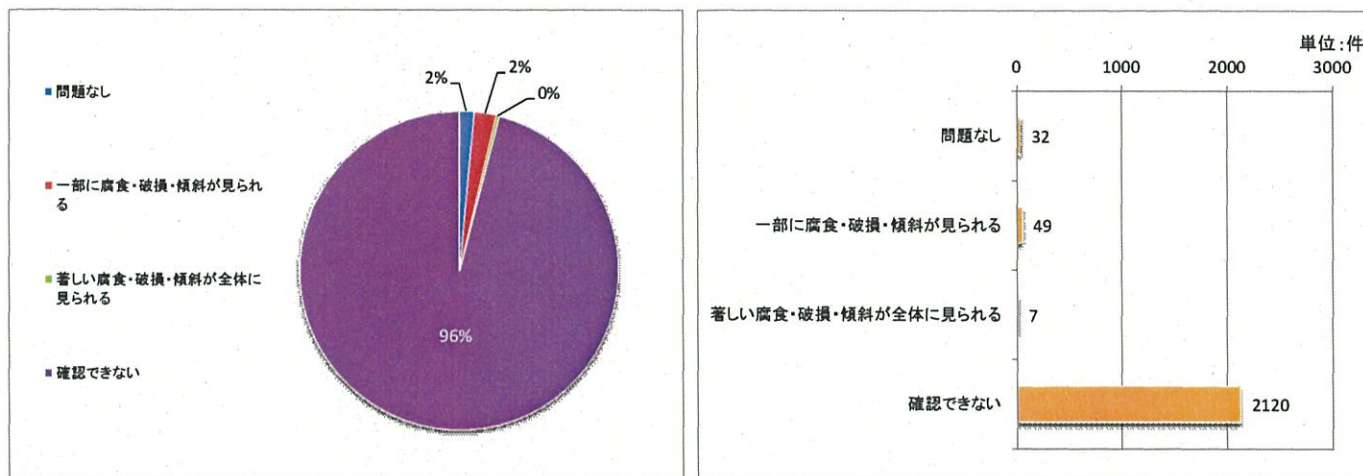


図 3.17 屋外階段 バルコニー

⑫看板 給湯設備 屋上水槽

空家等と判定した建築物に附属する看板、給湯設備、及び屋上水槽は問題のないものが 104 件、腐食・破損・傾斜が見られるものが 41 件でした。

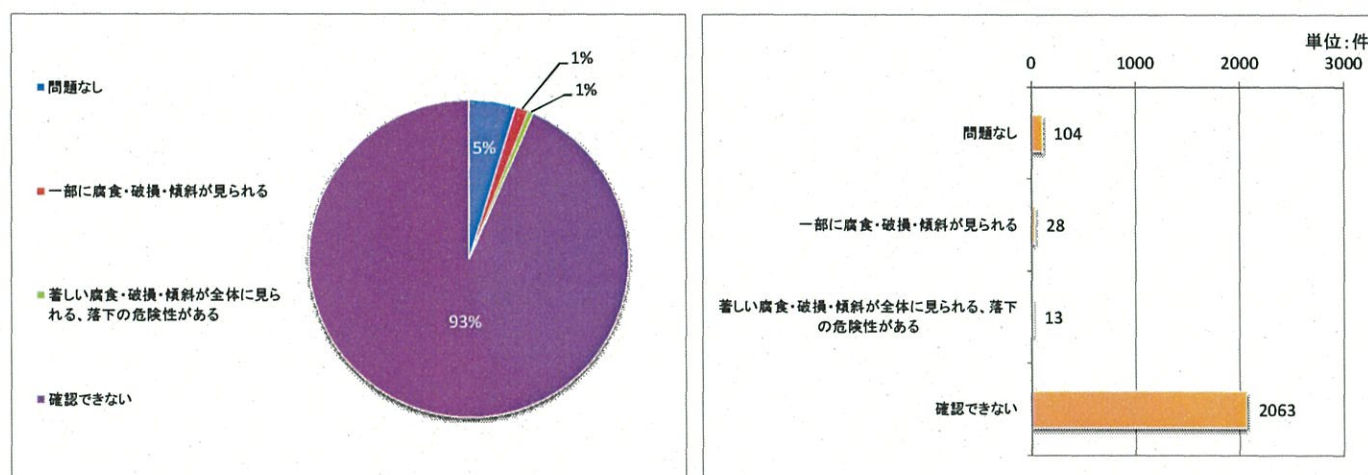


図 3.18 看板 給湯設備 屋上水槽

⑬樹木

空家等と判定した建築物のある敷地内における樹木の管理状況は、問題のないものが最も多く 1,485 件でした。手入れが無いもの及び敷地外に突出しているものを合わせると 552 件でした。

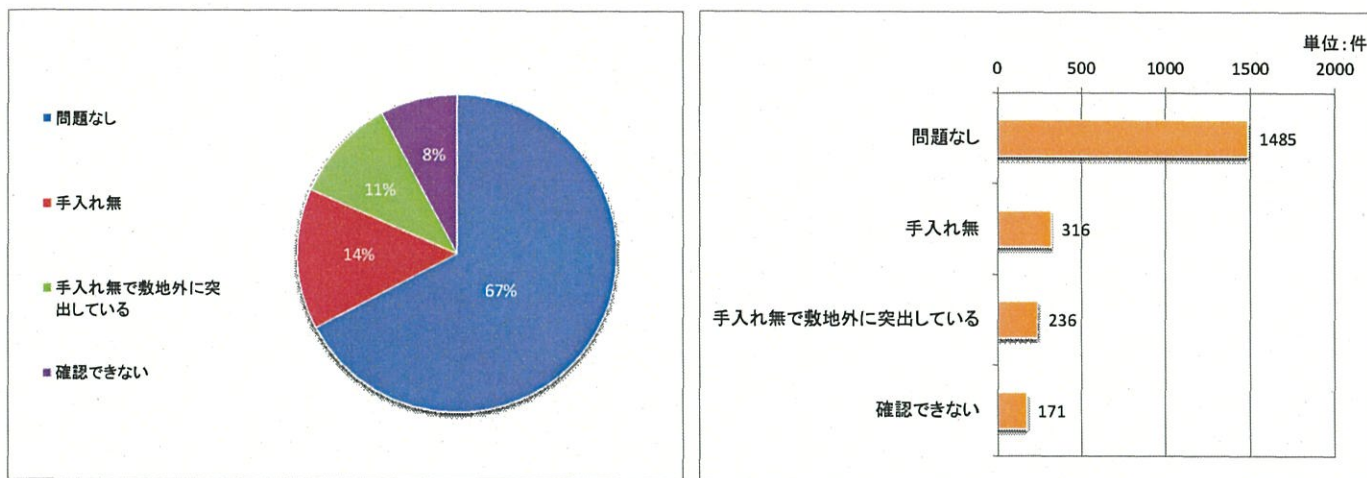


図 3.19 敷地内の樹木

⑭雑草

空家等と判定した建築物のある敷地内における雑草の管理状況は、問題ないものが最も多く 1,243 件でした。次いで手入れの無いものが 752 件となっています。

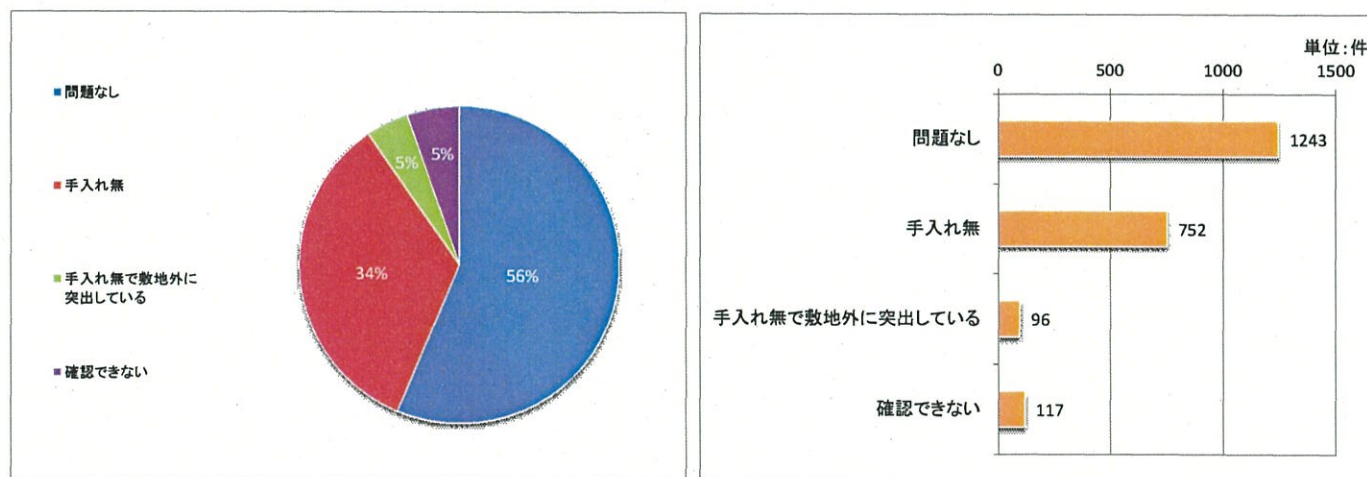


図 3.20 敷地内の雑草

⑮ごみ堆積物

空家等と判定した建築物のある敷地内におけるごみの管理状況は、問題のないものが最も多く 1,558 件でした。ごみが敷地内で堆積しているものは 443 件でした。

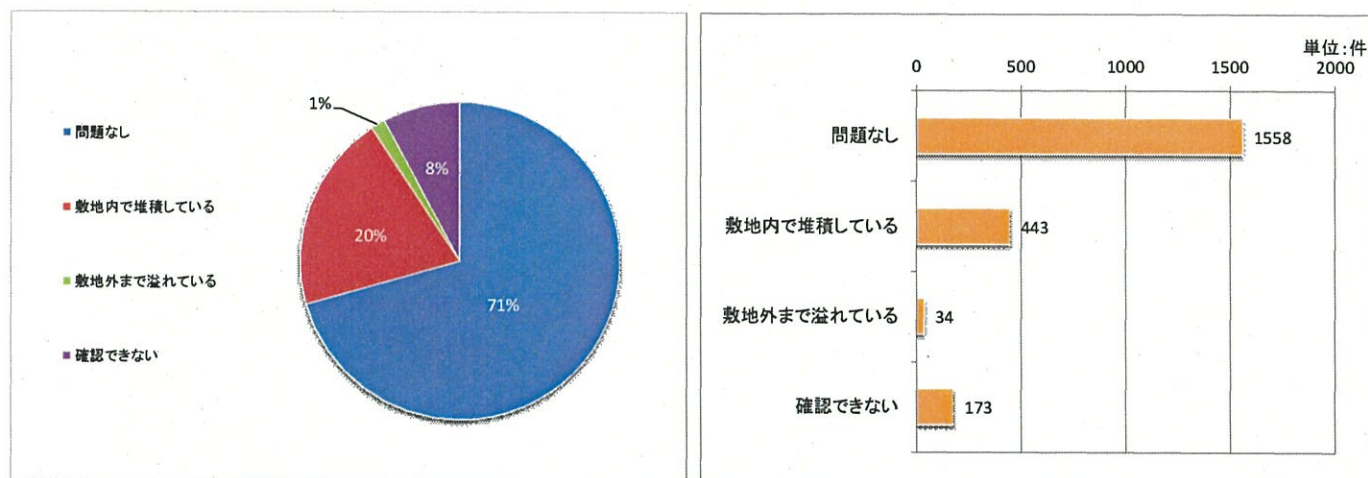


図 3.21 ごみ堆積物

⑯衛生面

空家等と判定した建築物のある敷地内の衛生面は、問題のないものが最も多く 1,948 件でした。家屋または敷地内において臭気が発生しているもの、ごみが敷地内で散乱し臭気が発生しているものが合わせて 116 件、ごみが散乱、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生し汚物が放置されているものが 4 件でした。

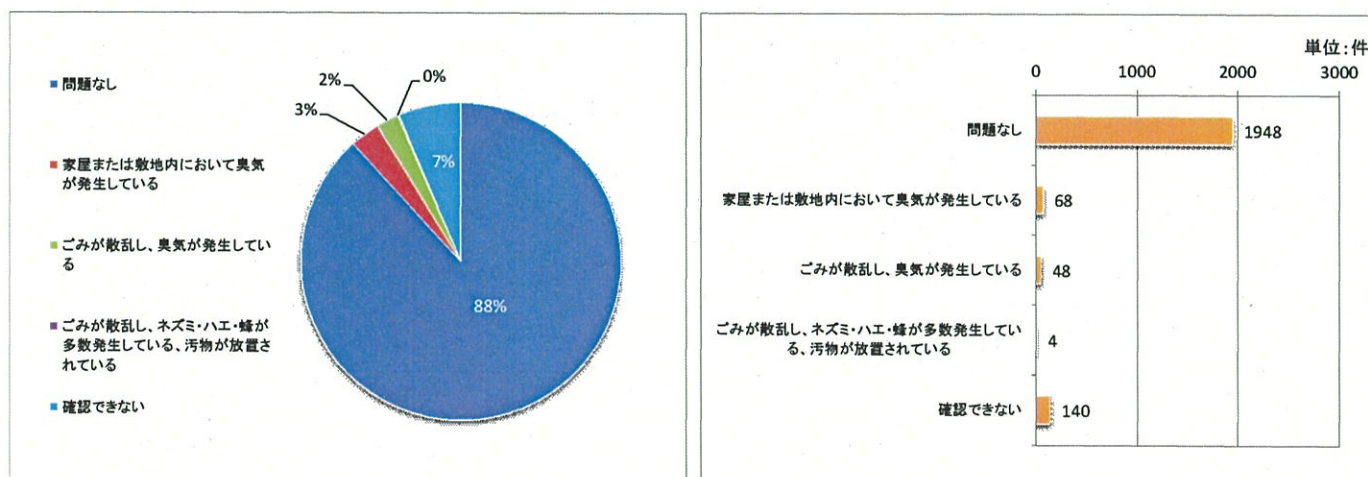


図 3.22 衛生面

⑪動物等

空家等と判定した建築物のある敷地内において、問題のないものが最も多く 1,850 件でした。家屋または敷地内に動物が住みついている痕跡が確認されたものが 11 件、家屋に動物が住みついてふん尿その他の汚物により臭気が発生しているものは 4 件でした。

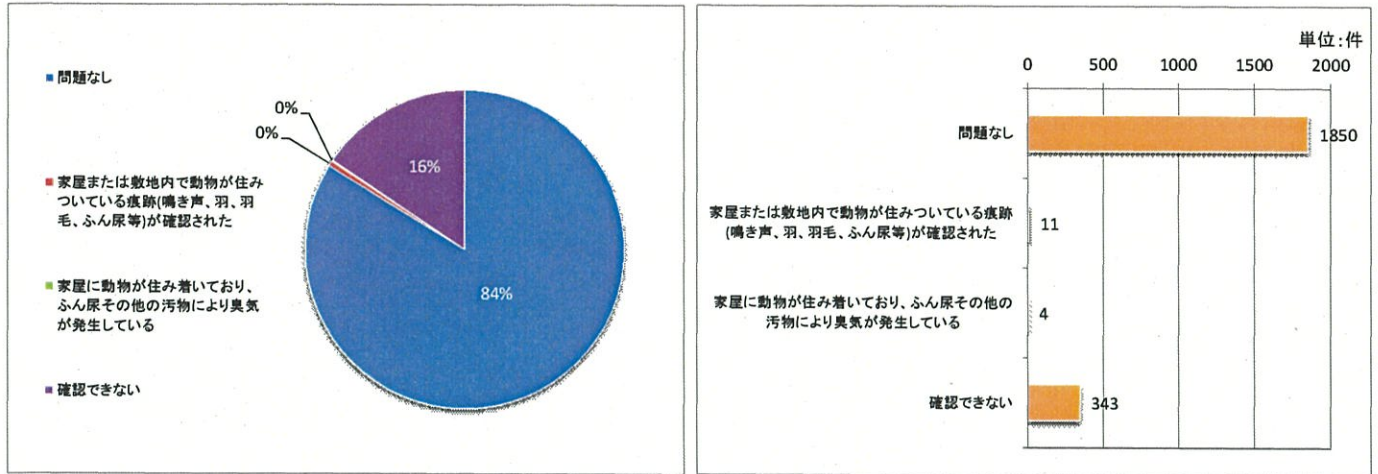


図 3.23 動物等

3-3. 実態調査結果とアンケートの送付

実態調査により空家等と判定された 2,208 件の建築物に対しては、家屋マスタの情報を利用することで、所有者等の特定作業を行いました。住所情報に不備があるものや調査結果と所有者等の情報が紐付かなかったものを除いた 1,690 件を対象として、建築物の状況、維持管理及び利活用にかかる意向等の把握を目的とした所有者アンケートを送付しました。

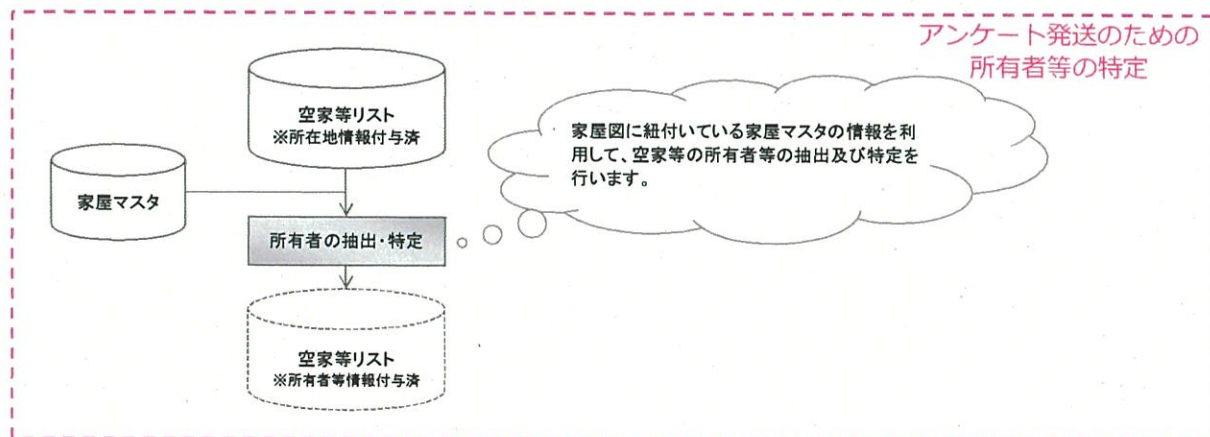


図 3.24 アンケートの発送フロー

4. 調査結果の危険度判定と総合評価

岸和田市では、今後の空家等対策に資する情報取得のため、実態調査結果で得られた建築物の主要構造部の情報を点数化し、設定した基準に応じたランク分けを行う危険度判定を実施しました。また、大阪府の「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表(例示)」を用いて、実態調査結果と判定表の共通項目を点数化した結果を総合評価として整理しました。総合評価の結果は、空家等の対処の優先順位や切迫性を考慮する際の指標として活用します。

4-1. 空家等実態調査の危険度判定

実態調査で得られた建築物の管理状況に関する項目のうち、建築物の傾斜や主要構造部である屋根・外壁の管理状態に対しては、損傷や劣化の程度に応じた点数化を行いました。

さらに、上で定めた点数の合計に対して下表の通り4つの基準を設けることで、危険度を判定します。

表 4.1 危険度判定表

調査項目	最高点	指標	点数
建築物の傾斜 (i)	100	問題なし	0
		一部に傾斜が見られる	25
		全体的に傾斜している	50
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	100
屋根 (ii)	50	問題なし	0
		屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	15
		屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	25
		破損が著しい、穴が開いている	50
外壁 (iii)	25	問題なし	0
		ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	5
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	15
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が著しく露出している、穴が開いている	25
周囲への 影響度	—	問題なし	—
		屋根の落下・外壁の剥落の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が1m)	(3倍)
		屋根の落下・外壁の剥落の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が3m)	(2倍)
屋外階段 バルコニー (※)	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる(※)	(外壁=25)
看板 給湯設備 屋上水槽 (※)	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある(※)	(外壁=25)

(※): (外壁=25)⇒双方にチェックが入った場合のみ「外壁」を25点とする。複数条件が重なった場合、点数が高い方を採用。

(○倍)⇒「(ii)屋根」及び「(iii)外壁」の点数を○倍する。複数条件が重なった場合、点数が高い方を採用。

点数の合計(T)	「建築物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の各評点の合計(=(i)+(ii)+(iii))
----------	--

評価	内 容	点数の合計
A	【ほぼ修繕がほとんど必要ない】小規模の修繕により再利用が可能	$0 \leq T \leq 40$
B	【改修工事により再利用が可能】維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	$40 < T < 100$
C	【老朽化が著しい】ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	$100 \leq T < 200$
D	【危険度が高く解体が必要】倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	$200 \leq T$

※点数及び基準の参考文献:「外観目視による住宅の不良判定の手引き(案)」

(国土交通省住宅局住環境整備室 平成23年12月)

4-2. 危険度判定の結果

①危険度判定の全体結果

実態調査結果に危険度判定を適用した結果は以下の通りです。

表 4.2 危険度判定結果

評価	内 容	件数
A	【ほぼ修繕がほとんど必要ない】小規模の修繕により再利用が可能	1844 件
B	【改修工事により再利用が可能】維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	84 件
C	【老朽化が著しい】ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	248 件
D	【危険度が高く解体が必要】倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	32 件

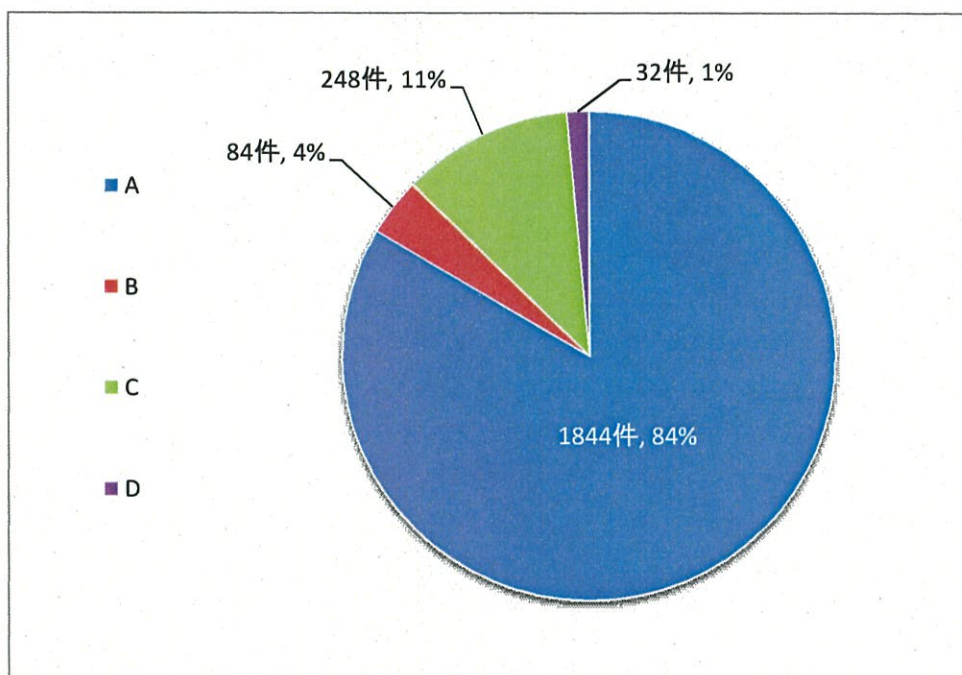


図 4.1 空家等の危険度判定結果内訳

4-3. 大阪府「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表(例示)」を用いた総合評価結果

危険度判定の結果は、あくまで建築物の主要構造部のみを評価したのですが、総合評価では大阪府の「特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判定表(例示)」を用いて実態調査結果と共通する項目に関して判定表と同等の加点を行うことで、実態調査において空家等と判定された各建築物の合計点を算出しました。

総合評価では、建築物の主要構造部の合計点のみではなく、衛生面や周辺の生活環境に対する悪影響、切迫性を考慮した建築物、附属物及びその敷地を対象とした総合的な点数が算出されています。

①危険度判定と実態調査結果の紐付け

表 4.3 大阪府基準と実態調査結果の連携

項 目	指 標	点 数	区 分
基礎	問題なし	-	-
	一部にひび割れが生じている	-	-
	不同沈下あり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ	-	-
	基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい	50	①
建築物の傾斜	問題なし	-	-
	一部に傾斜が見られる	-	-
	全体的に傾斜している	-	-
	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	50	①
屋根	問題なし	-	-
	屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	-	-
	屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	-	-
	破損が著しい、穴が開いている	40	①
外壁	問題なし	-	-
	ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	-	-
	仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	-	-
	仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	40	①
周囲への影響度(※)	問題なし	-	-
	屋根の落下・外壁の剥落の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が1m)	×2	悪影響・切迫性
	屋根の落下・外壁の剥落の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が3m)	×2	悪影響・切迫性
	屋根の落下・外壁の剥落の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が6m)	-	-
	屋根の落下・外壁の剥落の可能性有(隣地境界から家屋の軒の端部までの距離が6m以上)	-	-
家屋の汚損	問題なし	-	-
	落書きまたは張り紙等による汚れや汚損が家屋の一部において見られる	-	-
	落書きまたは張り紙等による汚れや汚損が家屋の大部分において見られる	25	③
開口部	問題なし	-	-
	ガラス・扉・枠材等の一部破損、ひび割れが見られる	25	③

	ガラス・扉・枠材等が外れている、または著しく損傷している	25	③
塀、柵、門	問題なし	-	-
	一部亀裂または穴が開いている	-	-
	大きな亀裂または穴が開いている	40	①
門扉の管理状況	門扉が施錠されている	-	-
	門扉が施錠されておらず、不特定の者が侵入可能である	30	④
擁壁	問題なし	-	-
	一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる	-	-
	ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい	40	①
屋外階段 バルコニー	問題なし	-	-
	一部に腐食・破損・傾斜が見られる	-	-
	著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる	40	①
看板 給湯設備 屋上水槽	問題なし	-	-
	一部に腐食・破損・傾斜が見られる	-	-
	著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある	40(25)	① (③)
樹木	問題なし	-	-
	手入れ無	-	-
	手入れ無で敷地外に突出している	25(25)	③ (④)
雑草	問題なし	-	-
	手入れ無	-	-
	手入れ無で敷地外に突出している	25	④
ごみ堆積物	問題なし	-	-
	敷地内で堆積している	-	-
	敷地外まで溢れている	25	③
衛生面	問題なし	-	-
	家屋または敷地内において臭気が発生している	30	②
	ごみが散乱し、臭気が発生している	30	②
	ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生している、汚物が放置されている	30	②
動物等	問題なし	-	-
	家屋または敷地内で動物が住みついている痕跡(鳴き声、羽、羽毛、ふん尿等)が確認された。	25	④
	家屋に動物が住み着いており、ふん尿その他の汚物により臭気が発生している。	30	④
みなし道路の 確認 (※)	全面道路幅員が4m 以上	-	-
	4m 未満候補	×2	悪影響・ 切迫性
	4m 未満	×2	悪影響・ 切迫性

(※)「周囲への影響度」及び「みなし道路の確認」双方の該当項目にチェックが入っている場合、各項目の点数を2倍とします。

②総合判定の全体結果（主要構造部のみ単純集計）

空家等と判定された建築物の主要構造部のみの点数を算出した結果、100 点を超えたものは 5 件でした。

合計点の範囲	件 数
T=0	2,073 件
25 ≤ T < 50	104 件
50 ≤ T < 100	26 件
100 ≤ T	5 件
総計	2,208 件

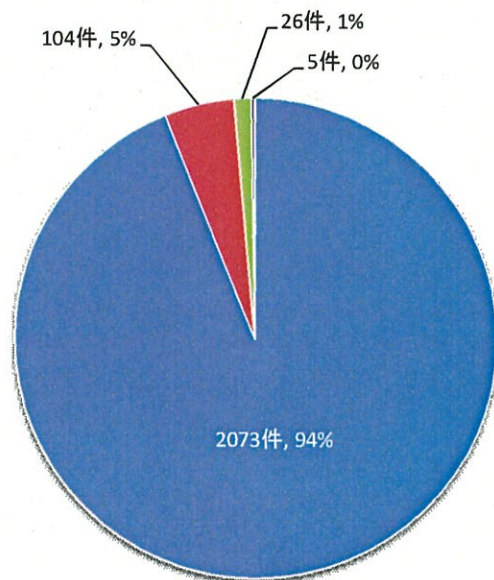
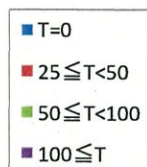


図 4.2 総合判定結果（主要構造部のみ）

*各項目の合計点を T とする。

*最低点が 25 点のため 1～24 点は存在しません。

「主要構造部」として「建築物の傾斜」、「屋根」、「外壁」、「屋外階段 バルコニー」、「看板 給湯設備 屋上水槽」の点数を集計

③総合判定の全体結果（単純集計）

空家等と判定された建築物のうち、100 点を超えたものは 48 件でした。

合計点の範囲	件 数
T=0	1,491 件
25 ≤ T < 50	465 件
50 ≤ T < 100	204 件
100 ≤ T	48 件
総計	2,208 件

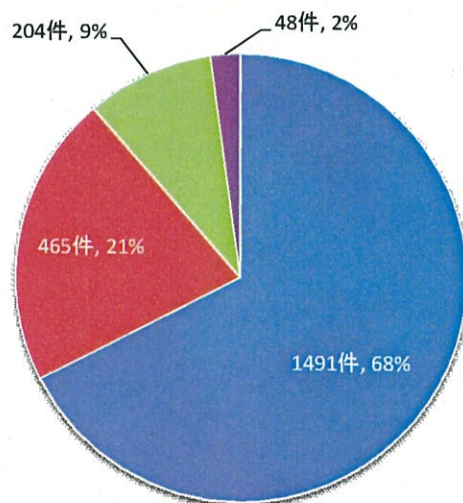
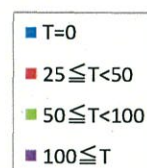


図 4.3 総合判定結果（単純集計）

*各項目の合計点を T とする。

*最低点が 25 点のため 1～24 点は存在しません。

④総合判定の全体結果（悪影響の範囲・切迫性の考慮）

空家等と判定された建築物のうち、100 点を超えたものは 81 件でした。

合計点の範囲	件 数
$T=0$	1,491 件
$25 \leq T < 50$	435 件
$50 \leq T < 100$	201 件
$100 \leq T$	81 件
総計	2,208 件

*各項目の合計点を T とする。

*最低点が 25 点のため 1～24 点は存在しません。

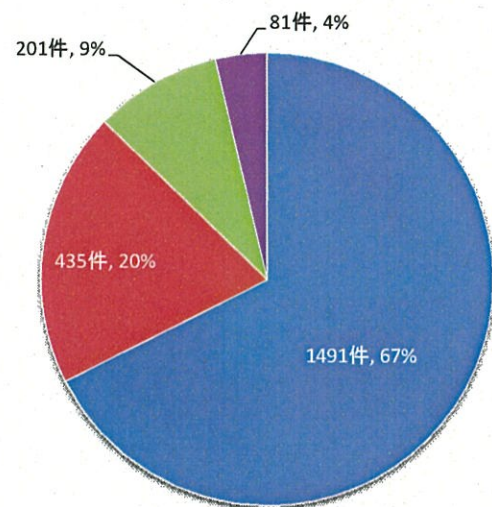
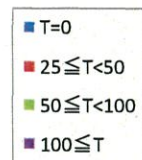


図 4.4 総合判定結果（悪影響の範囲・切迫性の考慮）

〈参考：大阪府 特定空家等に対する措置を講ずるか否かの判断表（例示）〉

①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	
1.建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	-
(1)建築物が著しく倒壊等するおそれがある	-
イ建築物の著しい傾斜	50
ロ建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	-
(イ)基礎及び土台	50
(ロ)柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	50
(2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	-
(イ)屋根ふき材、ひさし又は軒	40
(ロ)外壁	40
(ハ)看板、給湯設備、屋上水槽等	40
(ニ)屋根階段又はバルコニー	40
(ホ)門又は塀	40
1.第8の1-2「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表」の評点が100点を超える。	50
2.擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	40

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	
(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。	-
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	50
・浄化槽等の放置、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。	30
・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。	30
(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。	-
・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。	30
・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、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。	30

③適切な管理がおこな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		
(1)適切な管理がおこなわれていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。		-
・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。		25
・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、 又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。		25
・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。		25
(2)その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。		-
・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。		25
・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		25
・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。		25
・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		25
・敷地内にゴミ等が散乱、山積したまま放置されている。		25

④その他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である状態		
(1)立木が原因で、以下の状態にある		-
・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。		30
・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。		25
(2)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。		-
・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		30
・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		30
・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		25
・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。		30
・住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		30
・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		30
(3)建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。		-
・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。		30
・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。		-
・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。		50

⑤悪影響の度合い		
悪影響の範囲		
・歩行者の通行量が多い道路に影響(通学路等)		2
・隣接地に広範囲に影響(下記以外)		2
・敷地境界隣地を超えて影響(臭気、音)		2
・景観保全に影響(ただし③の状態のみ)		2
・普通の通行量の道路に影響		1
・隣接地に影響		1
⑥危険等の切迫性		
・切迫性が高い		2
・切迫性が低い		1

合 計	(①+②+③+④) × ⑤ × ⑥
-----	-------------------