

＜参考資料２＞ 現地調査マニュアル等

２ 現地調査マニュアル

（１）調査の目的について

空家等の実態を把握・空家台帳を作成し、空家対策の効率化を図り、また空家等の利用状況を把握し、データを活用し、酒々井町の空家等対策計画の策定することを目的とする。

この目的により、以下の調査を行う。

- ①建築物が「空家等」に該当するか（空家等がどれくらい存在するのか）
- ②空家等のうち、利活用可能なものはどれくらいあるのか
- ③外観調査（建物・敷地の管理状況）

（２）調査の対象について

空家等については、その定義上、使用用途や建物規模は限定されていないが、酒々井町の調査においては、全ての建築物の調査を行うことは困難であるため、調査の対象については、調査目的や空家等対策の優先順位等を考慮し、「住宅」の用途に限定する。

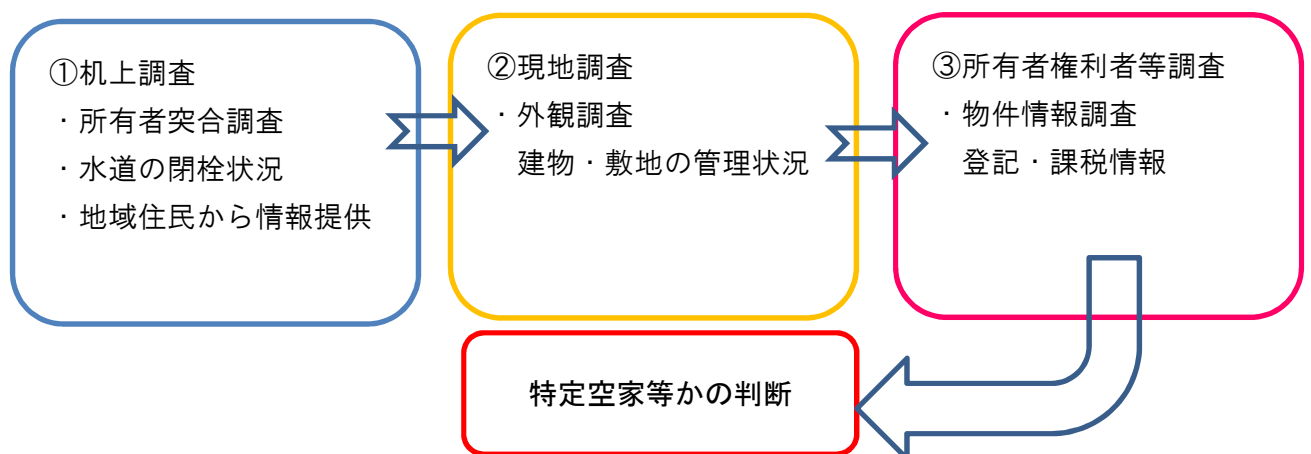
（３）調査の区域について

酒々井町全域とする。

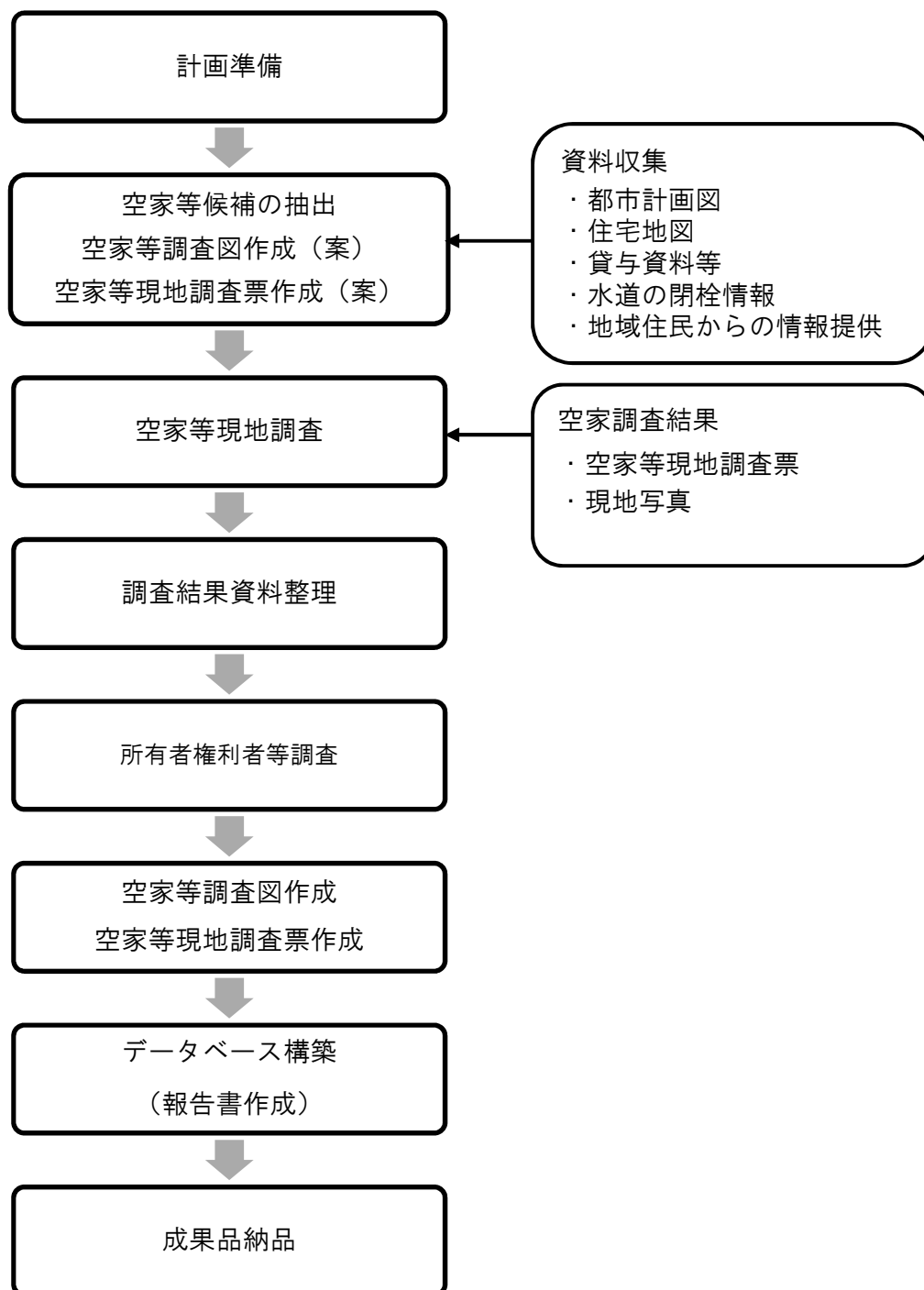
（４）調査の手法について

調査手法としては、以下の３つを基に実施する。

- ①机上調査：所有者突合調査、水道の閉栓状況、地域住民からの情報提供等
（空家等の可能性のある建築物の抽出）
- ②現地調査：外観調査
建物・敷地の管理状況
- ③所有者権利者等調査：物件情報調査
登記・課税情報



(5) 調査フロー



(6) 現地調査の項目について

6-1. 現地調査の主な内容としては、以下の通りとする。

- ①建築物の状況
- ②敷地の状況
- ③立木等の状況
- ④塀や擁壁などの状況
- ⑤建築物の利用状況

例：このまま放置すれば倒壊する等の恐れがある。

老朽化等により腐食していて衛生上よくない・

その他周辺の生活に影響を及ぼす等して放置されている等

現地調査は、外観調査を基本とし、空家等の周囲を見て回ったり、空家等の外観写真を撮る。その際は、周辺住民や通行人等に配慮し、腕章や名札等を明示することや、写真に空家等以外の隣家などが写りこまないようにするなど注意が必要である。

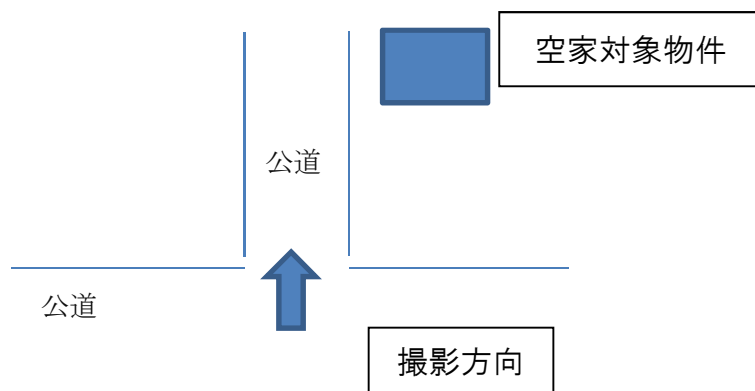
また、建築物の倒壊等の危険性や外壁の落下等による通行者への危険性などにより、特定空家等として早急に対応しなければならなくなるケースも想定されるため、建物の不良度の測定を評点シートを基に採点し、危険度も併せて確認する。

なお、特定空家等に該当するかどうかの判断基準については、ガイドラインによりおおまかな基準は出ているが、詳細な項目の基準が無いため、現地調査の結果とガイドラインで示された方針を踏まえ、酒々井町の実情を考慮の上、個別に判断する。

6-2 現地写真の撮影について

①接道状況の確認

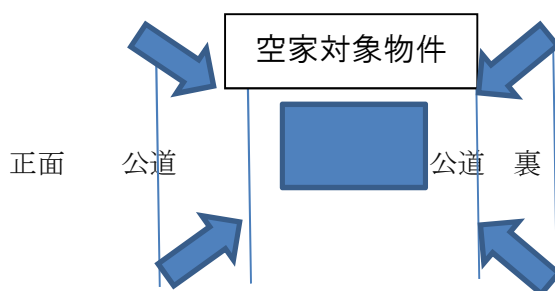
空家対象物件への接道状況を確認するため、入り口からの写真を撮影する。



②空家対象物件の撮影

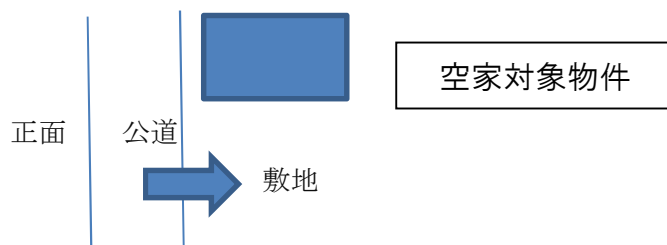
空家対象物件を公道上から、正面から2方向撮影する。また、対象物件の裏を撮影出来る場合、同じく公道上から2方向を撮影する。

※最低正面から2方向以上撮影を行う。



③敷地の管理状況の確認

敷地の管理が著しく不全の場合、公道上から撮影を行う。



【別紙１】 空家等現地調査票

【別紙２】 評点シート 住宅の不良度の測定基準評価（木造住宅等）

【参考】

国土交通省 「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1」 平成２４年６月

千葉県 空家等対策のための実態把握調査マニュアル 平成２８年３月

埼玉県 空家実態調査方法マニュアル（第１版） 平成２７年１２月

公益社団法人 全国市街地再開発協会 『住環境整備 2013』

3 空家等現地調査票

空家等現地調査票										別紙1	
空家等の判別											
管理項目	管理No		調査日		調査員名						
	所在地				所在者情報						
	通報(苦情等)の有無		無し		有り		(内容)				
空家等の判断基準	電気メーター	動いていない	動いている	無し	確認できない						
	水道	開栓	閉栓	無し	確認できない						
	ガス	開栓	閉栓	無し	確認できない						
	郵便受け	塞がれている	溜まっている	溜まっていない	無し	確認できない					
	外観	管理されている	管理されていない	人の気配がない	確認できない						
	雨戸	全て締め切り	一部締め切り	締め切り無し	確認できない						
	募集看板	売家看板有り	入居者募集有り	その他看板有り	無し	確認できない					
	テレビアンテナ	有り(破損等無し)	有り(破損等有り)	無し	確認できない						
	カーテン	全て締め切り	一部締め切り	締め切り無し	確認できない						
	表札	有り(氏名)				無し					
生活等のサイン	家庭用品等が見えない	洗濯物がない	鉢植え等が無い	確認できない							
近隣住民情報	空家である	知らない	情報無し								
判断状況		空家である		空家ではない		判断できない					
建物属性	建て方	一戸建て	併用住宅	共同住宅	長屋	店舗	事務所	倉庫	その他		
	構造	木造	RC造		S造		ブロック造		不明		
	地上階数	平屋	2階建て		3～5階建て		ブロック造		不明		
	竣工時期	平成	年		昭和		年		不明		
敷地条件	敷地に接している道路の幅員	2m未満	2～4m以上	4m以上	接していない						
	敷地面積(m ²)		建築面積(m ²)		延べ面積(m ²)						
	門扉	有り(破損無し)	有り(破損有り)	無し	確認できない						
	フェンス・塀	有り(破損無し)	有り(破損有り)	無し	確認できない						
	擁壁	有り(破損無し)	有り(破損有り)	無し	確認できない						
駐車場の有無	有り	台		無し	確認できない						
管理状況	建物	内容		管理状態				緊急性の有無			
		建物の掃除や換気等の有無		管理されていない		定期的に管理されている(年回)		有り	無し		
		戸締り		施錠されている		施錠されていない		有り	無し		
		外壁の腐朽・破損の有無		全体的に確認		一部の面で確認		有り	無し		
		屋根瓦やトタン板等の剥がれ等		全体的に確認		一部の面で確認		有り	無し		
		基礎・土台の腐朽・破損の有無		全体的に確認		一部の面で確認		有り	無し		
		窓ガラスの破損状況		有り		無し		有り	無し		
		屋上水槽・看板(建物付属)等の傾き・腐食・脱落の有無		有り		無し		有り	無し		
		屋外階段やベランダ等の傾き・腐食・脱落の有無		有り		無し		有り	無し		
		擁壁の傾き・クラックの有無		有り		無し		有り	無し		
	敷地	門扉の傾き・クラックの有無		有り		無し		有り	無し		
		敷地に設置された看板の傾き・腐食・脱落の有無		有り		無し		有り	無し		
		雑草・立木の繁茂の有無		手入れされていない		定期的に草刈り、立木の剪定をしている(年回)		有り	無し		
		ゴミ、自転車等の放置の有無		有り		無し		有り	無し		
		ごみの放置や動物のふん尿、排水等の流出による臭気の発生		有り		無し		有り	無し		
		動物等の住みつき、害虫等の発生の有無		有り		無し		有り	無し		
		倒壊等の恐れ		有り		無し		有り	無し		
		倒壊等の危険性		有り		無し		有り	無し		

空家等現地調査票

別紙1

利用について							
建物属性	空家類型	二次的住宅(別荘等)	賃貸用	売却用	その他の空家		
	建築後年数	5年未満	5～10年未満	10～20年未満	20～30年未満	30年以上	
	物件の状態	すぐ住める	住むには修繕が必要()		住めない(建て替え・跡地利用)		
	居住室の日照	非常に良い	どちらとも言えない	非常に悪い			
	高齢者対応住宅	対応	非対応	判断できない			
	【 以下 共同住宅 】						
	建物名称						
	一棟全体の戸数						
	エレベーターと防犯設備の有無		有	無	分からない		
	オートロックの有無		有	無	分からない		
立地特性	最寄り鉄道駅からの交通手段		徒歩	バス			
	最寄りバス停からの所要時間		5分未満	5分～10分未満	10～15分未満	15分以上	
	用途地域		住宅系	商業系	工業系	指定なし	
	空家と所有者住所の位置関係		同一敷地内	徒歩10分以内	同一市区町村内	他市区町村	
所有者意向	道路の接道状況等		有	無			
	活用・除却の意向について		活用	売却	除却	その他	
		活用、除却の意思は無い理由:					

4 外観調査票

別紙2

「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判定できる項目)

評価区分		評価項目	評価内容		評価点	最高評価点
1	構造一般の程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50	
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100	
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁※	イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15		
			ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25		
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁		
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋のないもの	10	30	

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

合計 点

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

5 調査結果

机上調査及び現地調査結果より、『老朽危険度』『影響度』『管理』について下表にとりまとめた。また、住民などからの苦情情報と照合し、77 件中 49 件(63.6%)が「空家」及び「空家と思われる」家屋と一致する結果となった。

