

令和3年8月18日

令和3年度 第1回 柏原市 空家等対策協議会

## 資料 2

案件2 令和3年度の柏原市内空家等実態調査について

◆資料2-1 柏原市内の空家等実態調査について(概要)

◆資料2-2 一次調査の内容について

◇付 属 調査票① 一次調査用

調査票② 二次調査用

調査票③ 三次調査用

## 令和3年度 柏原市内の空家等実態調査について (計画第5章 P.36~)

### 1. 目的

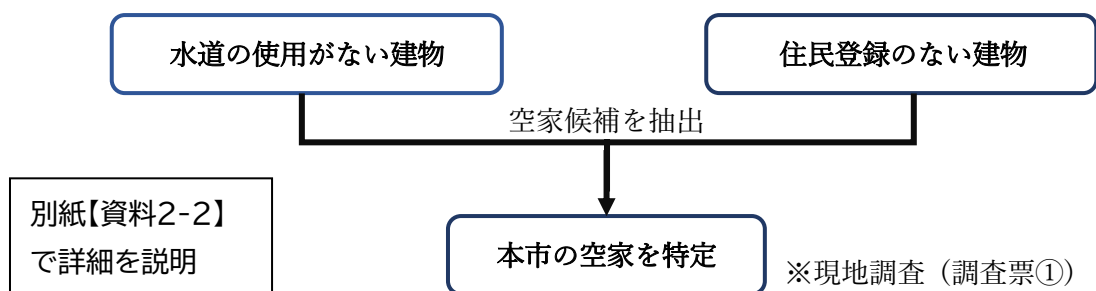
- 柏原市空家等対策計画(以下、計画)の計画期間は、令和3年度までの5年間となっており、令和4年度は、計画の見直し・改定を予定しています。
- 計画の中で謳っている推進施策が、この5年間でどれほど効果があったのかを検証し、また、計画改定の基礎資料とするため、柏原市内全域の空家等実態調査を再度実施するものです。

### 2. 調査手順・方法

計画策定時の状況と比較するため、調査手法については下記のとおり、平成28年度と同様とします。

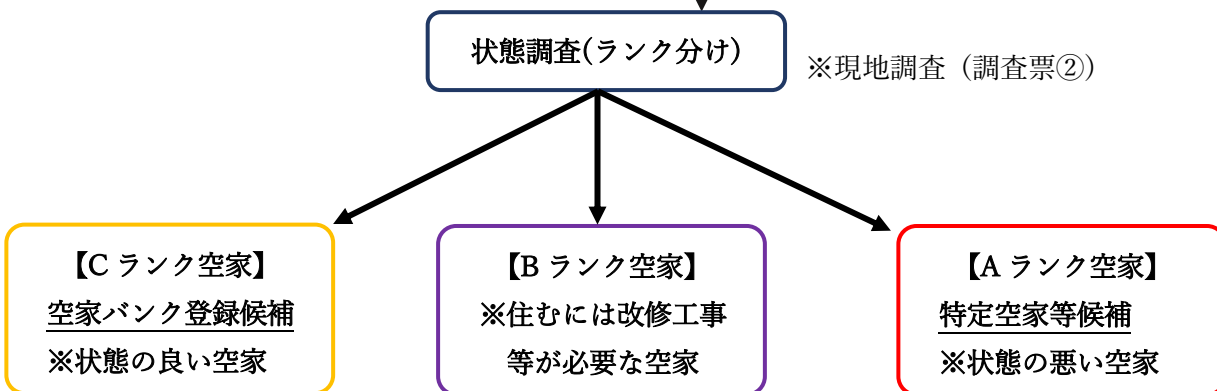
#### (1)一次調査

- ・ 水道の閉栓情報 と 住民登録のない建物 を基に行う、現地での『空家判定に係る実態調査』



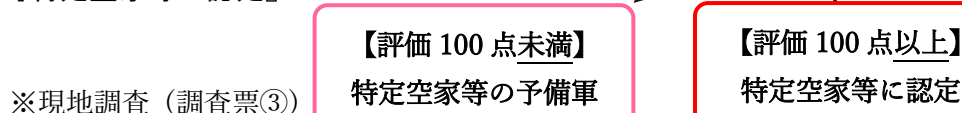
#### (2)二次調査

- ・ 一次調査で空家認定を行った建物の『状態調査』



#### (3)三次調査

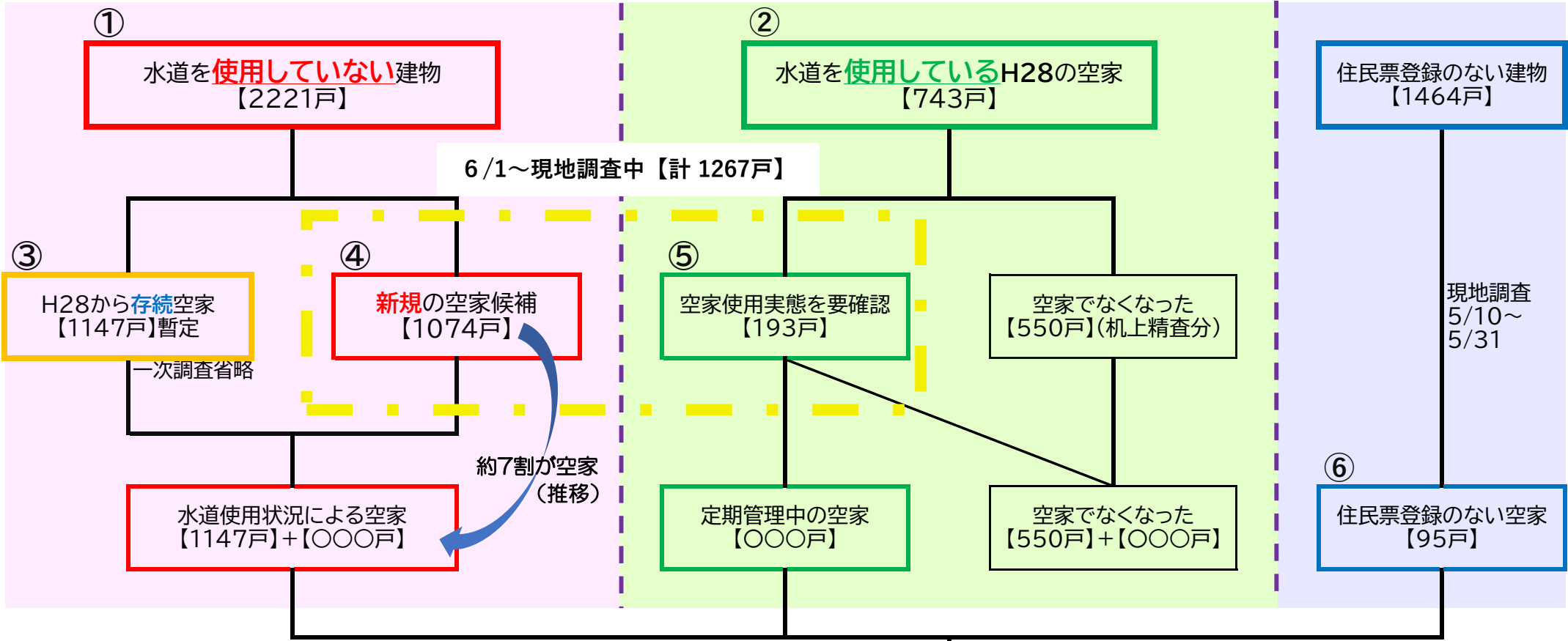
- ・ Aランク空家を現地調査にて点数化し、100点以上は『特定空家等の認定』



### 3. 調査スケジュール (予定)

R3									R4		
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
空家候補抽出		一次調査			集計	二次調査			集計	三次調査	

<h3>令和3年度 一次調査の内容</h3>	目的	(1) 令和3年時点の新規空家の抽出
		(2) 平成28年に空家判定した1890戸の動向調査 (空家継続 or 活用されているか)
		(3) 市全体及び町丁目ごとの空家増減率を把握



H28の空家

② + ③ = 1890戸

R3の新規空家候補

④ + ⑥ = 1169戸(内:⑥の95戸は確定)

本市の空家  
【000戸】

←令和3年度も、約1800戸の空家数になると予測される。



調査年月日【 】

調査番号【 】

判定結果が「空き家である」場合の詳細調査票

◎基本事項					
水栓番号	所在地	現状		備考	調査員
【 】	【 】	<input type="checkbox"/> 空き家状態のまま	<input type="checkbox"/> 空き家でなくなった	【 】	【 】

①そのまま放置すれば倒壊等保安上危険となるおそれのある状態であるか

番号	調査箇所	調査内容	評価A	評価B	評価C	備考
1-1	建築物	傾斜	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-1-1	建築物の基礎及び土台	破損、変形、腐朽、ずれ等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-1-2	建築物の柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	破損、変形、腐朽、ずれ等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-1	屋根ふき材、ひさし又は軒	変形、剥落、腐朽、たれ下がりがり等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-2	外壁	穴開き、剥落、腐朽、破損、下地の露出、外装材の浮き等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-3	看板、給湯設備、屋上水槽等	転倒、破損、脱落、支持部分の腐食等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-4	屋外階段又はバルコニー	腐食、破損、脱落、傾斜等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
1-2-5	門又は塀	ひび割れ、破損、傾斜等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
2	擁壁	水のしみ出しや流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れ等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】

②そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態であるか

番号	調査項目	調査内容	評価A	評価B	評価C	備考
1	建築物又は設備等の破損等が原因	石綿等の暴露、汚物等の流出、臭気の発生等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
2	ごみ等の放置や不法投棄が原因	臭気の発生、ねずみやハエ等の発生等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】

③適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている状態であるか

番号	調査項目	調査内容	評価A	評価B	評価C	備考
1	既存の景観のルールに不適合な状態	形態意匠等の制限、景観保全のルールに不適合等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
2	周囲の景観と不調和な状態	落書き等の汚れ、窓の割れ、立木の繁茂、ごみ等の山積等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】

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であるか

番号	調査項目	調査内容	評価A	評価B	評価C	備考
1	立木が原因	近隣に散乱、通行の妨害等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
2	空き家等にすみついた動物等が原因	音や臭気の発生、毛の飛散、ねずみやシロアリ等の発生等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】
3	建築物等の不適切な管理等が原因	容易に侵入が可能、近隣に土砂等が流出等	<input type="checkbox"/> 高い	<input type="checkbox"/> 高いとまではいえない	<input type="checkbox"/> ほぼない	【 】

⑤その他の状態

番号	調査内容	評価A	備考
1	【 】	<input type="checkbox"/> 高い	【 】

総合評価	<input type="checkbox"/> 総評価A (①～⑤に□が1個以上)	<input type="checkbox"/> 総評価B (①に□が1個、②～④は3個以上)	<input type="checkbox"/> 総評価C
------	---	--	-------------------------------

特定空家等(空家法第14条に基づく措置を講ずる特定空家等)の判定票

◎ 基本事項				I 認められる状態の有無	II 予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況になるか否か	III 悪影響の程度 悪影響の範囲 悪影響の度合い	IV 危険等の切迫性	合計	
調査年月日【 】	水栓番号【 】	所在地【 】	調査番号【 】						
調査員【 】 備考【 】				状況の有無	周辺に影響を与える事項	A	B	C	A×B×C
現状確認	<input type="checkbox"/> 居住(使用)無。	<input type="checkbox"/> 居住(使用)有。又は更地になっている。	<input type="checkbox"/> 1年以上、管理されていない。(間取り必要)						
	<input type="checkbox"/> 不動産広告無。	<input type="checkbox"/> 不動産広告有。広告名【 】	<input type="checkbox"/> 同一建物(長屋等)に他の居住(使用)無。	<input type="checkbox"/> 同一建物(長屋等)に他の居住(使用)有。					
<b>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</b>									
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50	【 】	【 】	
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50	【 】	【 】	
		(イ) 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	50	【 】	【 】	
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40	【 】	【 】	
		(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40	【 】	【 】	
		(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40	【 】	【 】	
		(ニ) 屋外階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	脱落、飛散	40	【 】	【 】	
		(ホ) 門又は塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	40	【 】	【 】	
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊等	40	【 】	【 】	
<b>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</b>									
(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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	有害物質飛散	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30	【 】	【 】	
<b>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</b>									
(1) 適切な管理が行われていない結果、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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	【 】	【 】	
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	【 】	【 】	
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	【 】	【 】	
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	景観	25	【 】	【 】	
<b>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</b>									
(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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	倒壊、脱落、飛散	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	越境	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	音	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	臭気	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物の毛等飛散	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	30	【 】	【 】	
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	動物等侵入	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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	害虫等侵入	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。(ガイドラインのパブコメ回答(12/18ページ)によると、防犯の観点ではなく、地域住民が不安に感じる事が問題である。)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	住民不安	30	【 】	【 】	
	・ 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。		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	流出	50	【 】	【 】	
								<b>全合計</b>	

※ 全合計が100点以上を『空家法第14条に基づく措置を講ずる特定空家等』とする。

※ 特定空家等の判定は、「I 認められる状態の有無」の項目で、1つでも該当があれば特定空家等となる。

※ 全合計が100点とならない特定空家等に対しても、適切な管理を促進するため、空家特措法第12条に基づく情報の提供や助言等を行う。