

※個人情報に関係上、一部加工しております。

習志野市空家等実態調査報告資料

平成29年2月



京葉測量株式会社

目次

1. 本事業の概要

2. 空き家調査のフロー

3. 事前調査結果

4. 現地調査項目①

5. 現地調査結果

6. 現地調査項目②

7. 現地調査項目③

8. 老朽危険度判定

9. 老朽危険度判定Aの物件

10. 老朽危険度判定Bの物件

11. 老朽危険度判定Cの物件

12. 老朽危険度判定Dの物件

13. 老朽危険度判定結果

14. 周囲に対する影響度判定

15. 周囲に対する影響度判定 a の物件

16. 周囲に対する影響度判定 b の物件

17. 周囲に対する影響度判定 c の物件

18. 影響度判定結果

19. 総合評価結果

20. 老朽危険度及び耐震状況

21. 地区別空き家状況

22. 地区別空き家分布状況

23. 構造別空き家状況

24. 習志野市の空家等に関する課題

25. 空家管理台帳(案) 第一面

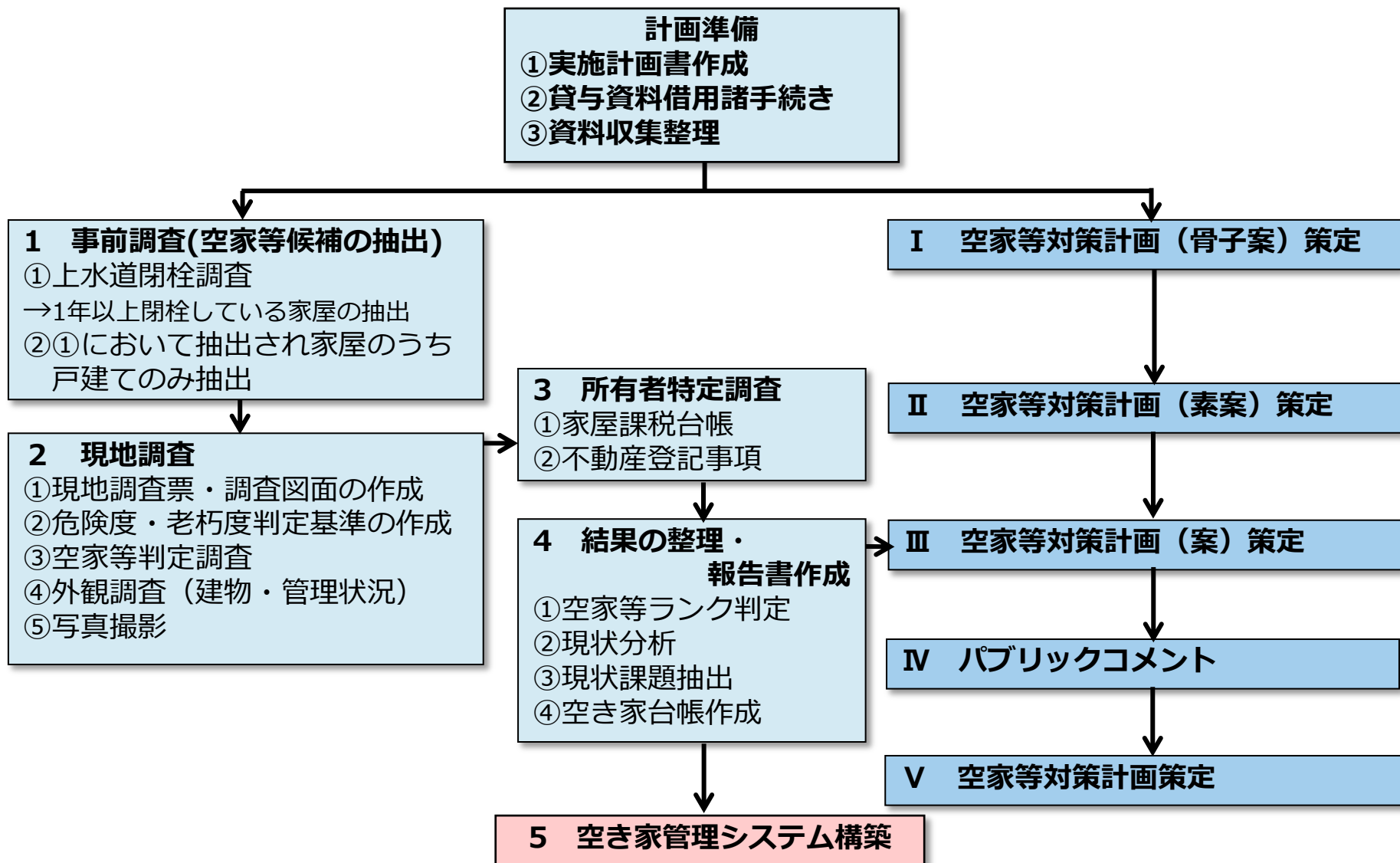
26. 空家管理台帳(案) 第二面

27. 今後の予定

1. 本事業の概要

	内容
事業名称	習志野市空家等対策業務委託
事業目的	本業務は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、習志野市の戸建に関する空家等の実態を公道上から外観目視により把握し、空家の台帳を作成するとともに、地理情報システム（GIS）による空家管理システムを構築し、情報の一元管理により空家対策の効率化を図り、また、空家等の状況を把握したデータを活用し「（仮称）習志野市空家等対策計画」を策定することを目的とする。
調査範囲	習志野市全域 20.97km ²
調査方法	1 事前調査 ①上水道閉栓調査・・・1年以上閉栓している家屋の抽出 ②①において抽出された家屋のうち戸建のみ抽出 2 現地調査 ①現地調査票・調査図面の作成 ②危険度・老朽度判定基準の作成 ③空家等判定調査 ④外観調査（建物・管理状況） ⑤写真撮影 3 所有者特定調査 ①家屋課税台帳 ②不動産登記事項 4 結果の整理・報告書作成 ①空家ランク判定 ②現状分析 ③現状課題抽出 ④空き家台帳作成 5 空家管理システム構築 6 空家対策計画策定

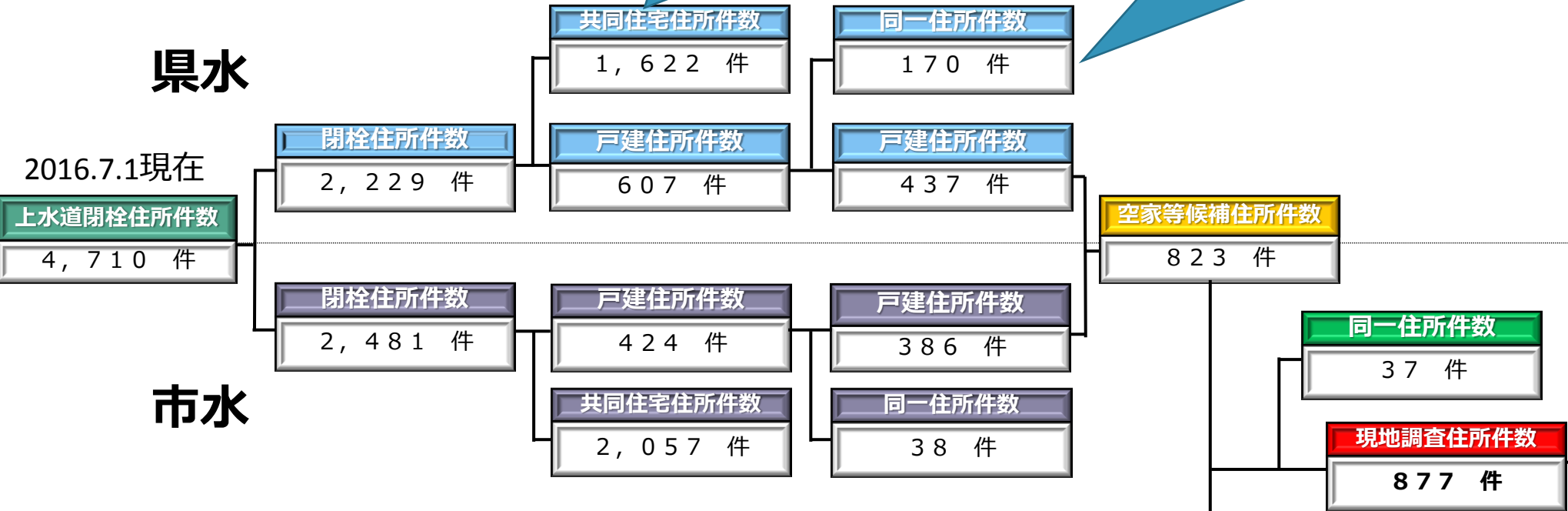
2. 空き家調査のフロー



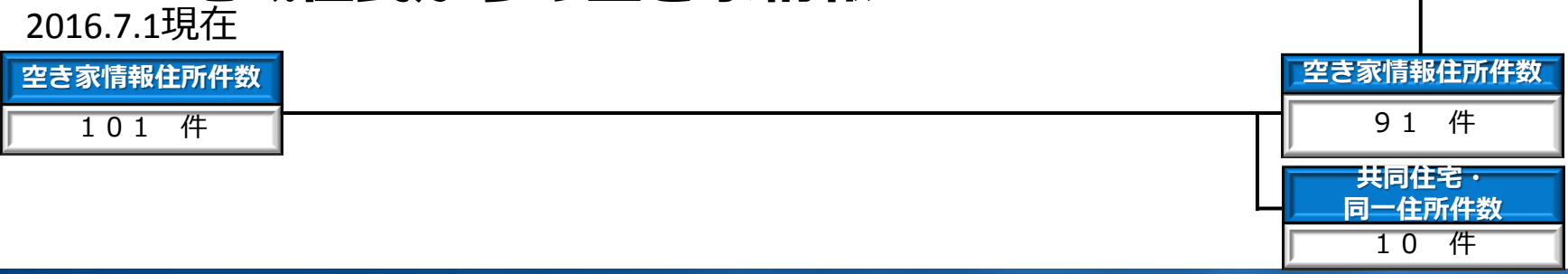
3.事前調査結果

住所より共同住宅と思われる建物を除く

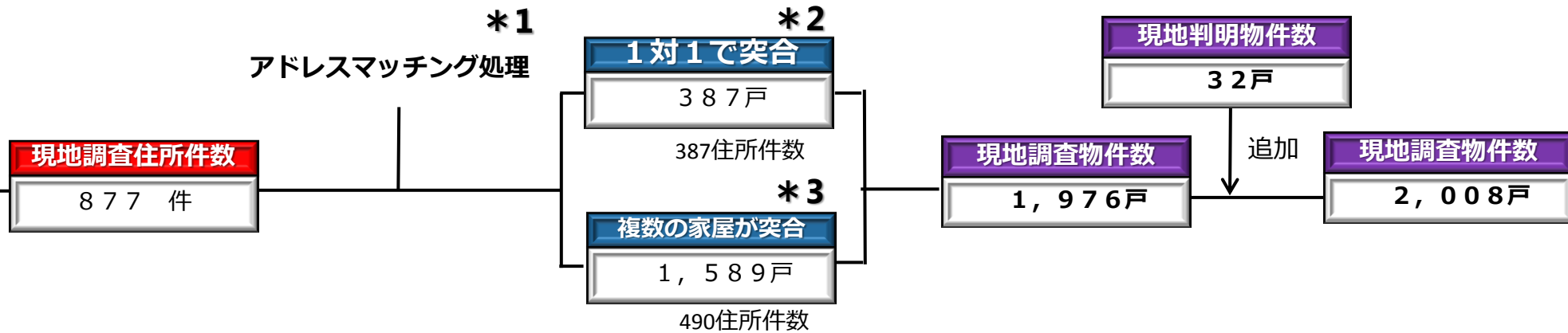
同じ住所が2つ以上ある場合は、転出・転入を繰り返している可能性があるため判断し、日付が最新の住所のみ抽出



地域住民からの空き家情報



3.事前調査結果



- *1 「アドレスマッチング処理」 現地調査住所を住宅地図上に展開していく作業
- *2 「1対1で突合」 ひとつの住所にひとつの家屋が存在する
- *3 「複数の家屋が突合」 ひとつの住所に複数の家屋が存在する

4. 現地調査項目① (空家等判定調査)

現地調査項目

- 電気メーター
- 水道
- ガス
- 郵便受け
- 外観
- 雨戸

現地調査項目

- 募集看板
- テレビアンテナ
- カーテン
- 表札
- 生活等のサイン
- 近隣住民情報



総合的に判断

- ・ 空き家である
- ・ 空き家ではない
- ・ 判断できない

5. 現地調査結果

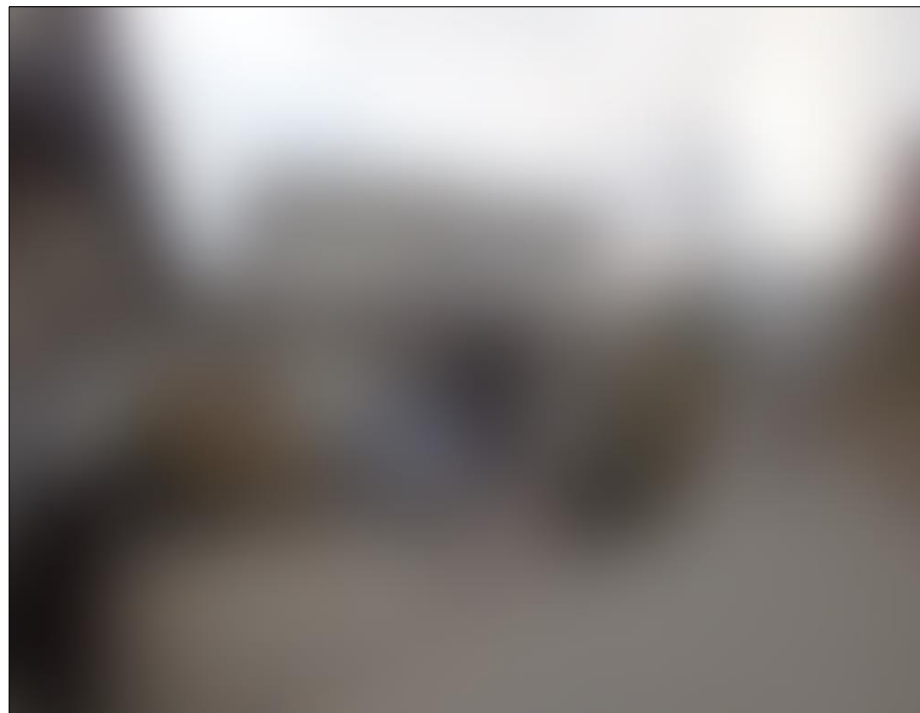
項目	戸数	構成比 (%)	備考
現地調査物件数	2,008	100.0	・ 現地判明 32戸含む
空き家である	167	8.3	
判断できない	118	5.9	・ 電気メーターが動いている ・ パンクした車がある ・ 公道から確認出来ない など
空き家ではない	1,646	82.0	・ 洗濯物がある ・ 夜間電気がついていた ・ 生活等のサインがある など
駐車場・更地	77	3.8	

「空き家である」「判断できない」物件（285戸）は、次の詳細調査を実施

6. 現地調査項目② (建物状況調査)

現地調査項目

- 敷地に面している道路の幅員
- 敷地面積
- 門扉の有無やその状態
- フェンス・扉の有無やその状態
- 擁壁の有無やその状態
- 駐車場の有無



7. 現地調査項目③ (空家等管理状況調査)

建物

- 建物の掃除や換気等の有無
- 戸締り
- 外壁の腐朽・破損の有無
- 屋根瓦やトタン板等の剥がれ等
- 基礎・土台の腐朽。破損の有無
- 窓ガラスの破損状況
- 屋上水槽・看板（建物付属）等の傾き・腐食・脱落の有無
- 屋外階段やベランダ等の傾き・腐食・脱落の有無

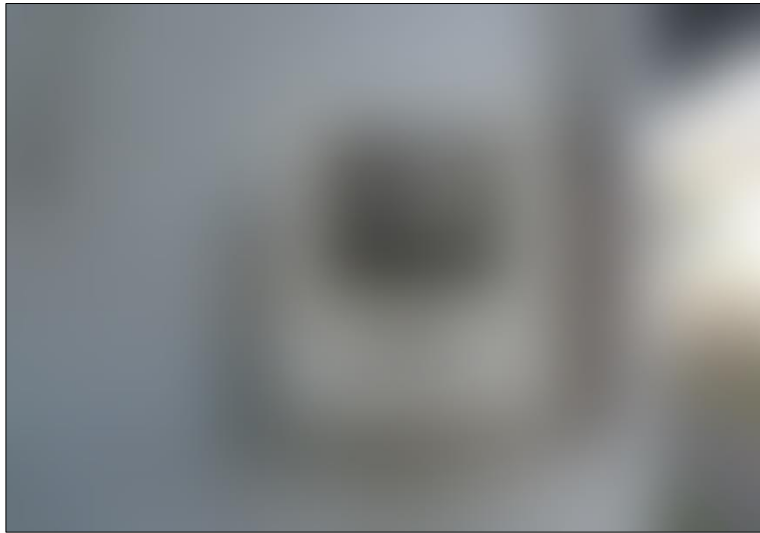
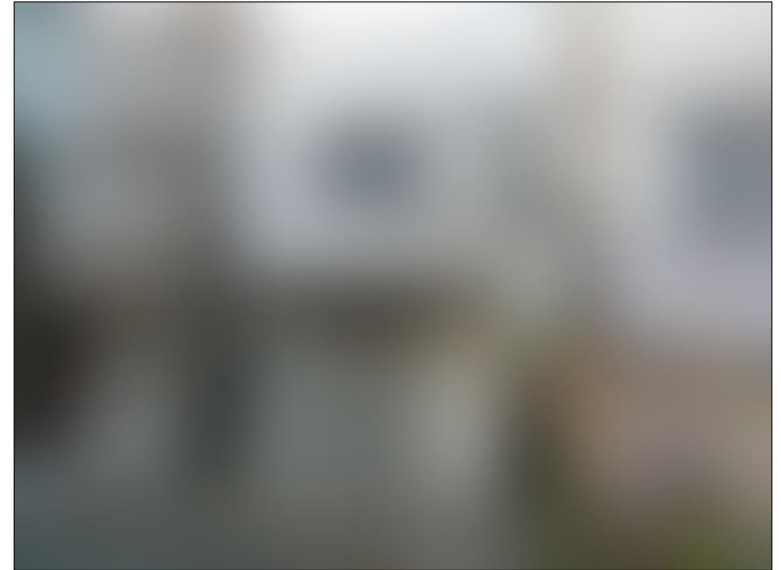
敷地

- 擁壁の傾き・クラックの有無
- 門扉の傾き・クラックの有無
- 敷地に設置された看板の傾き・腐食・脱落の有無
- 雑草・立木の繁茂の有無
- ゴミ、自転車等の放置の有無
- 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
- 動物等の住みつき、害虫等の発生の有無

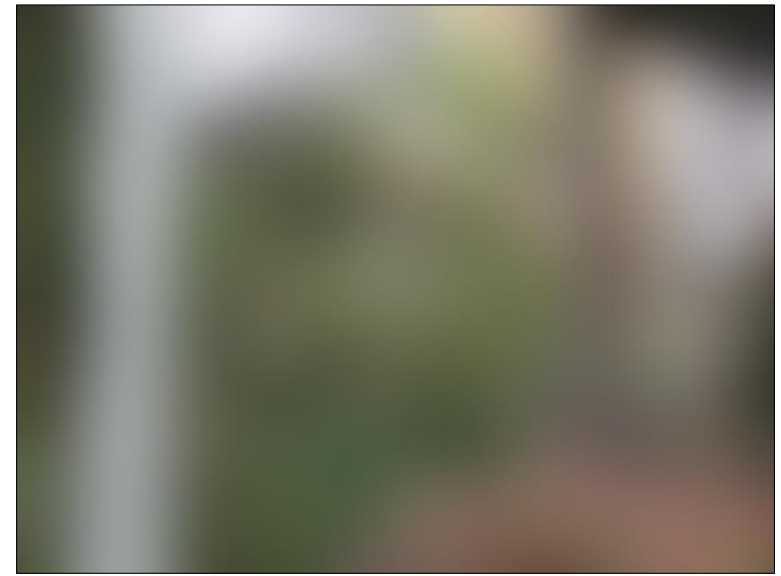
8.老朽危険度判定

ランク	老朽危険度判定基準	
A	危険がない空き家	<ul style="list-style-type: none">● 屋根、外壁に破損がない● 傾きがない
B	危険度が低い空き家	<ul style="list-style-type: none">● 屋根、外壁に部分的に破損がある● 傾きがない
C	危険度が中程度の空き家	<ul style="list-style-type: none">● 屋根、外壁の面全体に破損がある● 傾きがある
D	危険度が高い空き家	<ul style="list-style-type: none">● 屋根の大部分が陥没または外壁の大部分の外装材が腐敗、あるいは剥離している● 傾きがある

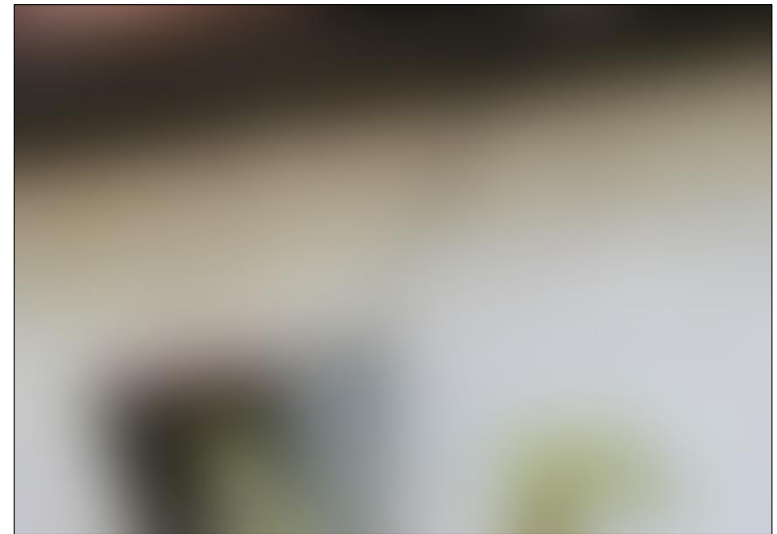
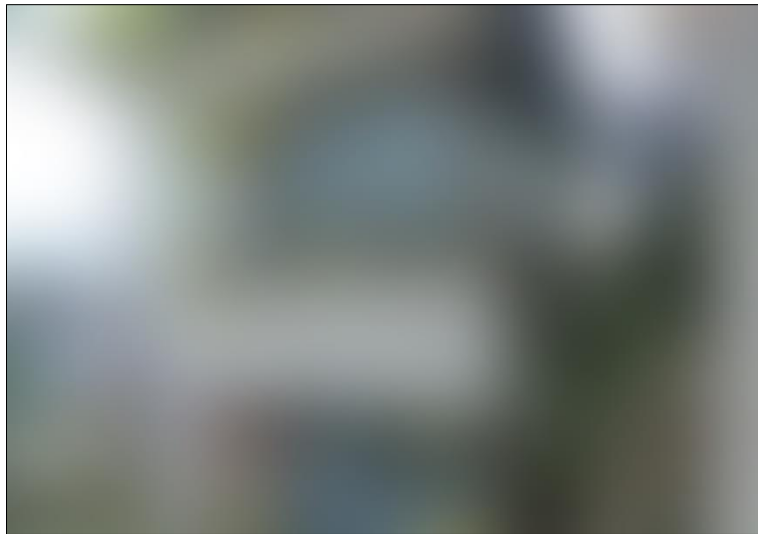
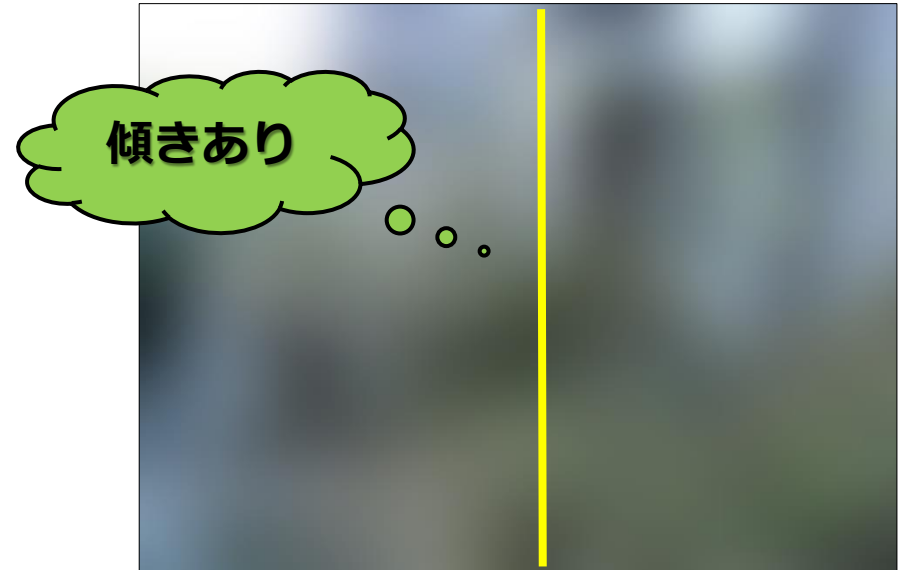
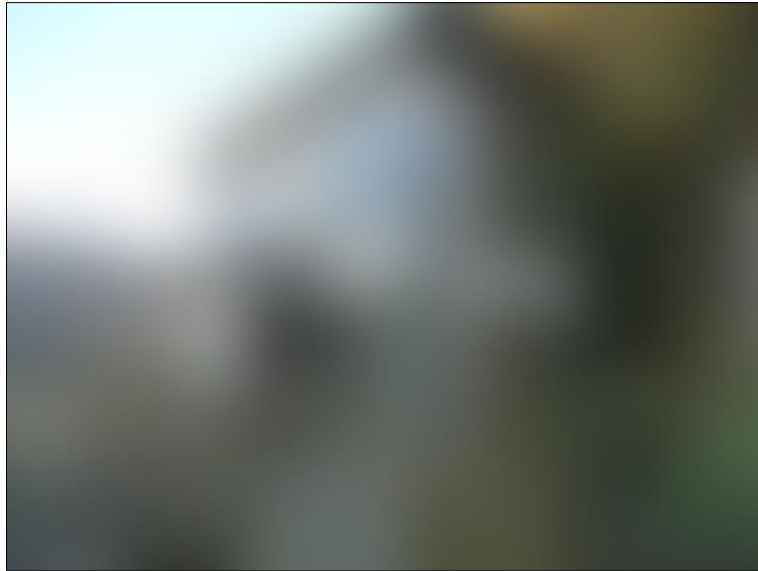
9. 老朽危険度判定Aの物件【管理番号(仮) 030050152】



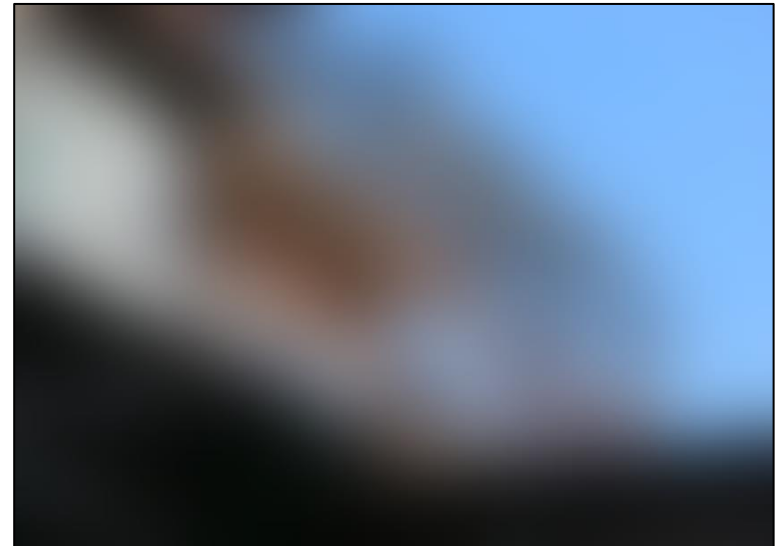
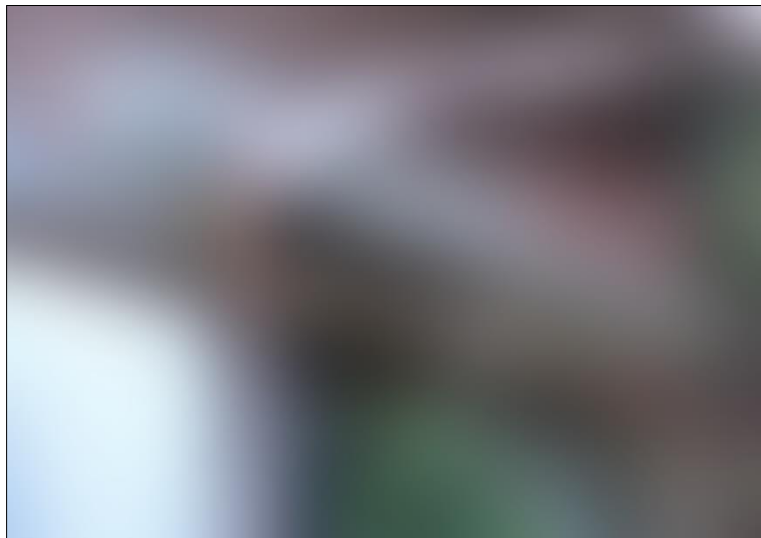
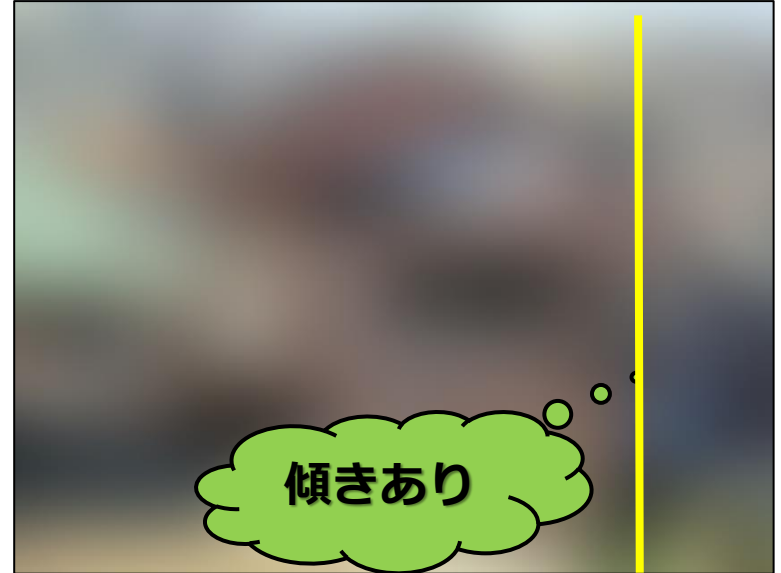
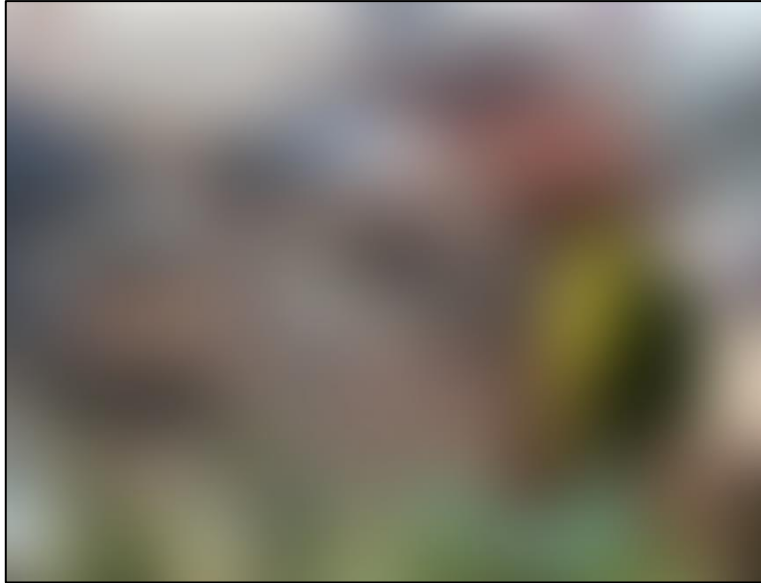
10. 老朽危険度判定Bの物件【管理番号(仮) 020122050】



1 1. 老朽危険度判定Cの物件【管理番号(仮) 010050345】



1 2. 老朽危険度判定Dの物件【管理番号(仮) 040170695】



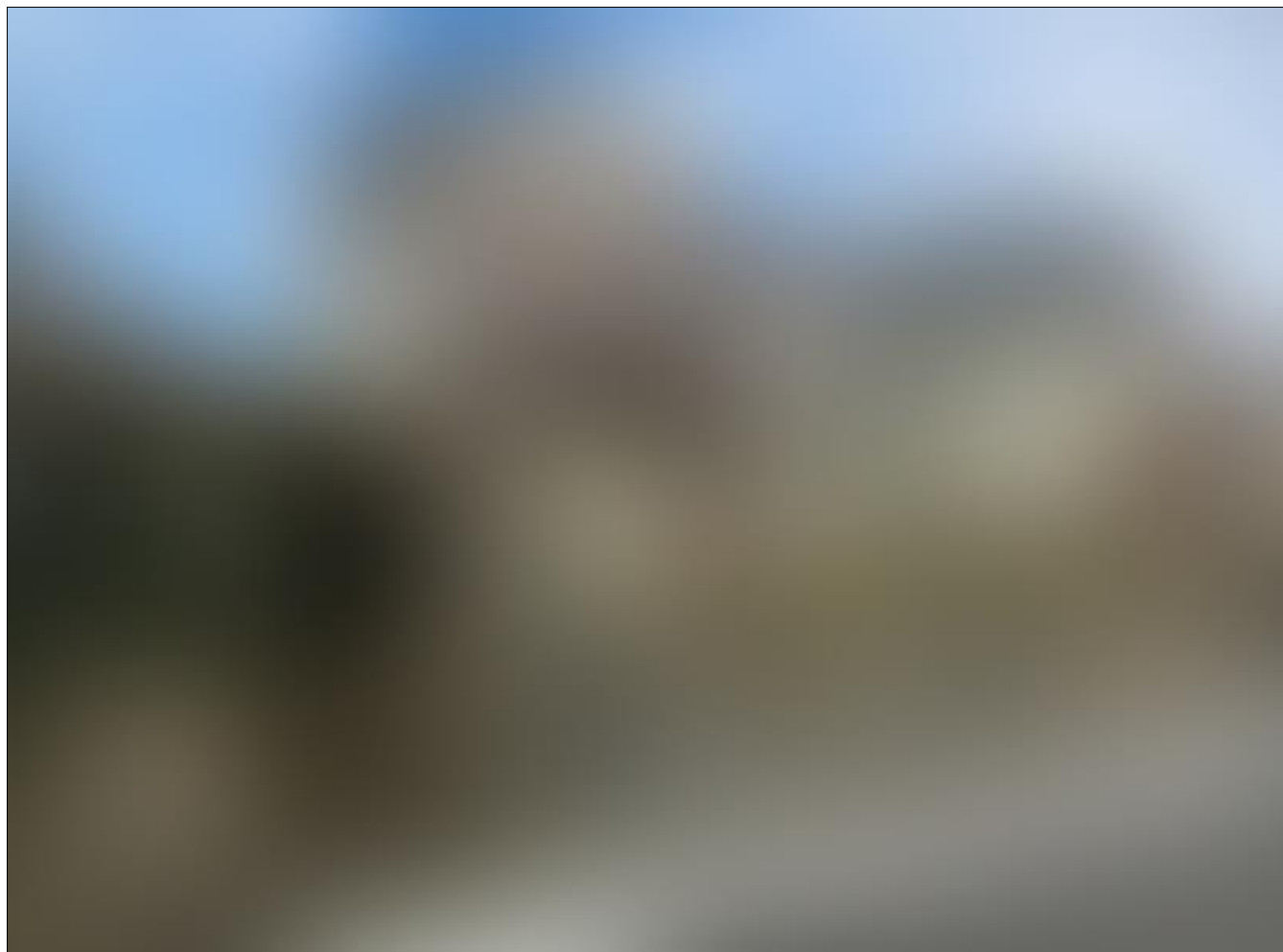
1 3. 老朽危険度判定結果

判定区分	戸数	構成比 (%)
A 判定	202	70.9
B 判定	35	12.3
C 判定	36	12.6
D 判定	12	4.2
合 計	285	100.0

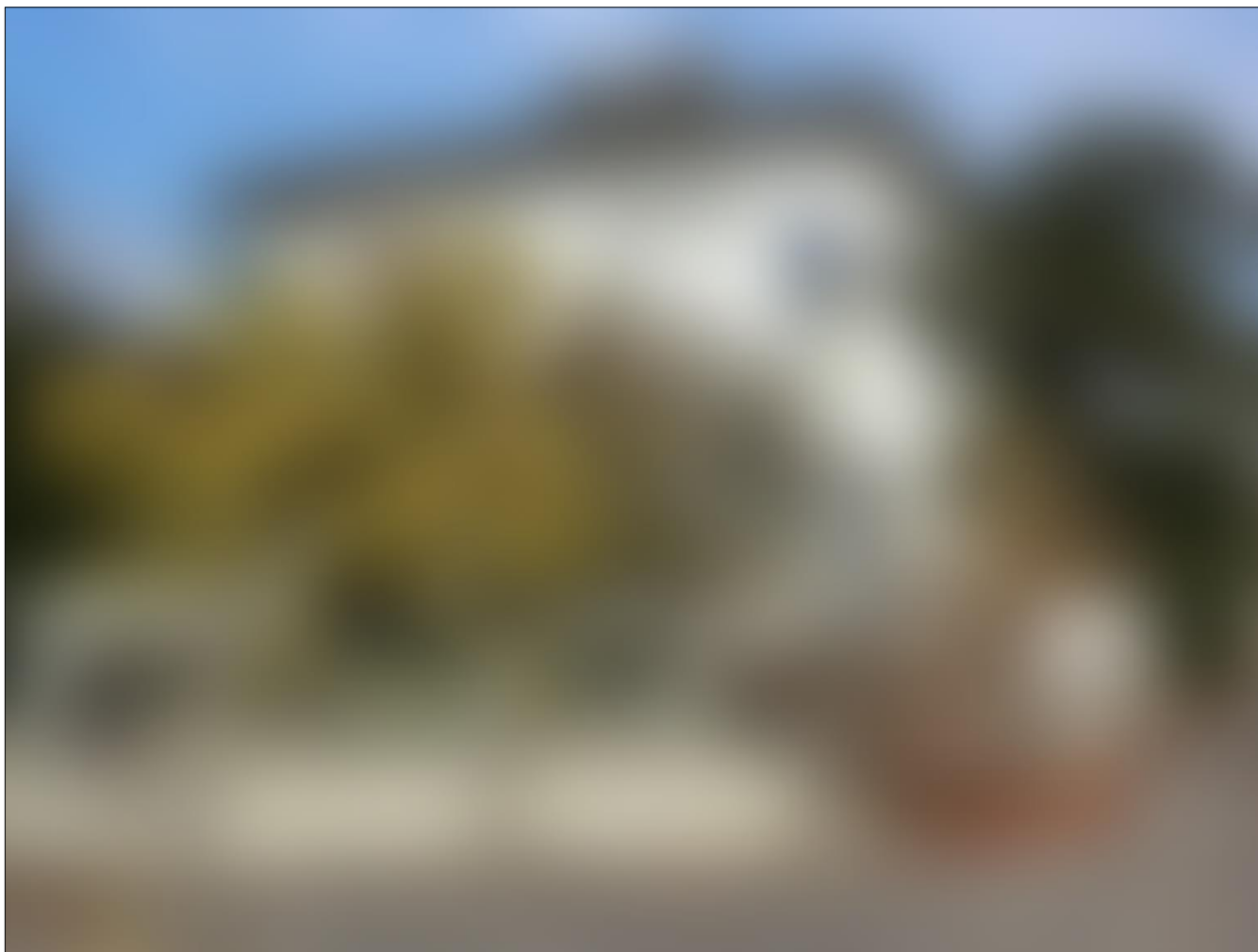
14. 周囲に対する影響度判定

ランク	周囲に対する影響度判定基準
a	隣家及び公道を通行する人・車輦に悪影響を及ぼす可能性がない
b	隣家又は公道を通行する人・車輦に悪影響を及ぼす可能性がある
c	隣家又は公道を通行する人・車輦に悪影響を及ぼす可能性が大きい

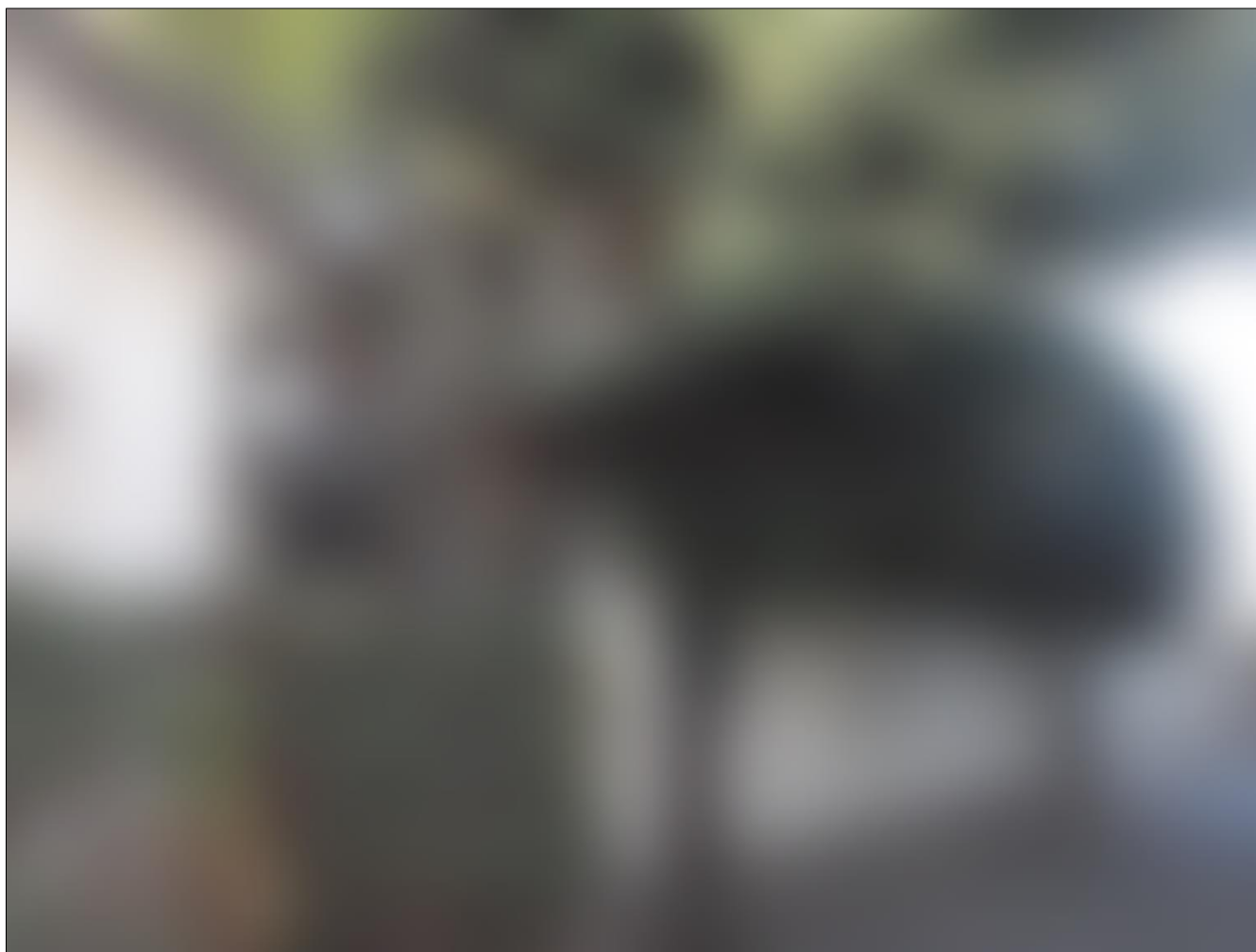
15. 周囲に対する影響度判定 a の物件【管理番号(仮) 020235061】



16. 周囲に対する影響度判定 b の物件【管理番号(仮) 011523139】



17. 周囲に対する影響度判定 c の物件【管理番号(仮) 030943221】



18. 影響度判定結果

判定区分	戸数	構成比 (%)
a 判定	214	75.0
b 判定	58	20.4
c 判定	13	4.6
合 計	285	100.0

19. 綜合評價結果

		老朽危險度判定				合 計
		A	B	C	D	
影響度判定	a	194	19	1	0	214
	b	8	16	33	1	58
	c	0	0	2	11	13
合 計		202	35	36	12	285

20. 老朽危険度及び耐震状況

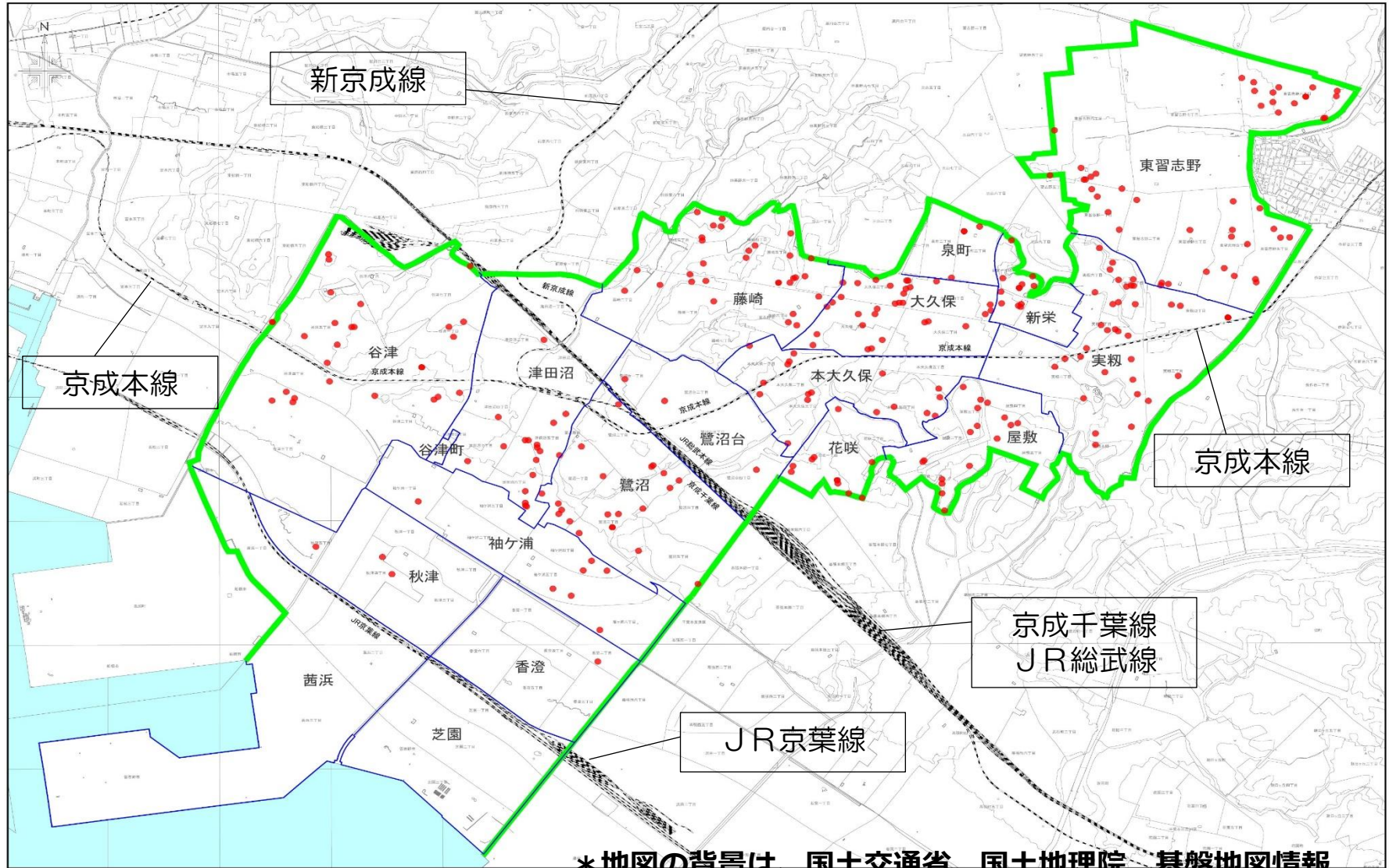
判定区分	旧耐震 (S55年以前)	新耐震 (S56年以降)	合計
A判定	155	47	202
B判定	34	1	35
C判定	32	4	36
D判定	11	1	12
合計	232	53	285

2 1. 地区別空き家状況

地域	空き家数	地域	空き家数
谷津	27 (1)	花咲	11 (0)
谷津町	0 (0)	屋敷	17 (0)
津田沼	18 (2)	新栄	12 (1)
袖ヶ浦	7 (0)	実籾	37 (1)
鷺沼	21 (4)	東習志野	46 (1)
鷺沼台	3 (0)	香澄	1 (0)
藤崎	30 (0)	芝園	0 (0)
大久保	31 (0)	秋津	3 (0)
本大久保	17 (1)	茜浜	0 (0)
泉町	4 (1)	奏の杜	0 (0)
合計		285 (12)	

※括弧内は、特定空家等になる可能性が高いと思われる物件数(内数)

2 2. 地区別空き家分布状況



*地図の背景は、国土交通省 国土地理院 基盤地図情報

23. 構造別空き家状況

構造*1	戸数	構成比 (%)
木造	262	91.9
軽量鉄骨	5	1.8
レンガ	1	0.4
鉄骨	3	1.1
鉄筋コンクリート	5	1.8
軽量鉄筋	2	0.7
木質系プレハブ	5	1.8
軽量鉄筋系プレハブ	2	0.7
合計	285	100.0

*1：構造の種類は、習志野市土地・家屋課税データの種別

24. 習志野市の空家等に関する課題

- 閉栓期間が1年未満の空き家も多くあることが想定されることから、これらについても計画に準じた取組みを行うことが必要です。
- 総合評価により、利活用が可能と思われる物件213戸については、空き家の状況を悪化させないよう、所有者への継続的な働きかけが必要です。
- 毎年発生する市内の空き家を把握するため、定期的な調査を実施する必要があります。
- 老朽危険度がD判定の物件12戸については、特定空家等になる可能性が高いため、より詳細な調査が必要です。

25. 空家管理台帳 (案) 第一面

第1号様式(第●案)

建築物等管理台帳 (第一面)

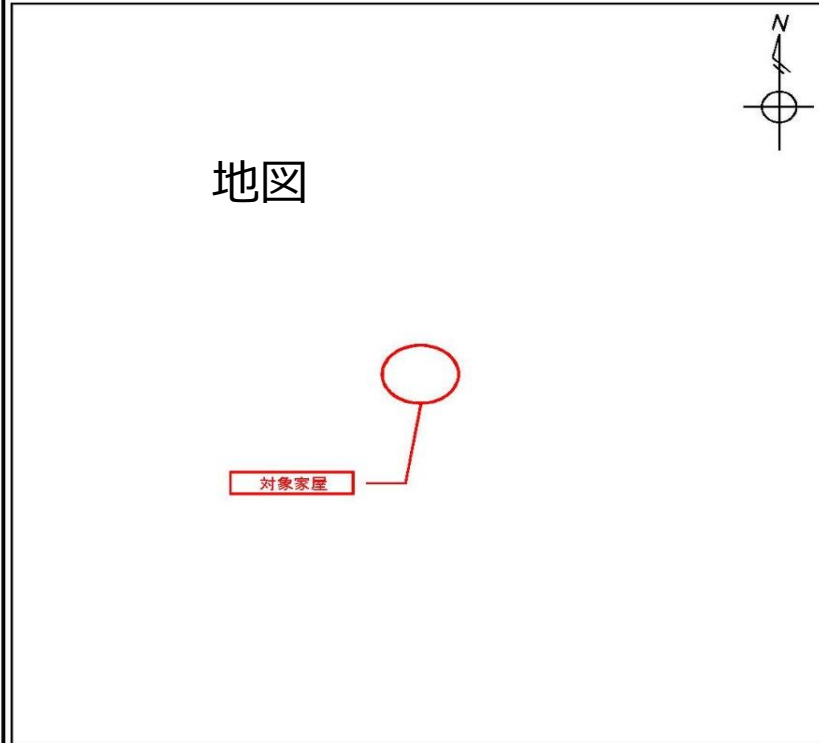
基本情報																				
建物番号	現地調査年月日	建築年	(登記建築年)	滅失日	図郭番号	自治会区域	意向調査アンケート													
建物No	現地調査年月日				図郭No		送付日	●年●月●日	返信日	●年●月●日										
家屋課税マスタ住所	大字		小字		地番															
家屋登記住所	登大字		登小字		登地番															
居住者	氏名	①氏名	年齢	男女	②氏名	年齢	男女	③氏名	年齢	男女	④氏名	年齢	男女	⑤氏名	年齢	男女	居住者	電話番号	①	②
	住所																			
所有者	氏名	①氏名(カナ)	年齢	男女	②氏名(カナ)	年齢	男女	③氏名(カナ)	年齢	男女	④氏名(カナ)	年齢	男女	⑤氏名(カナ)	年齢	男女	所有者	電話番号	①	②
	住所																			
納税者	氏名	①氏名(カナ)	年齢	男女	②氏名(カナ)	年齢	男女	③氏名(カナ)	年齢	男女	④氏名(カナ)	年齢	男女	⑤氏名(カナ)	年齢	男女	納税者	電話番号	①	②
	住所																			
建築確認年月日		建築確認番号		用途地域		用途1	用途2	用途地域		m	登記日		床面積1F以外	m						
階数	階	建物主要用途		床面積1F				家屋番号					敷地面積	m						
屋根		構造種別		登録日時				災害時要援護者					最終更新日							
単身高齢者																				
危険建築物情報																				
危険建築物類型																				
管理不全の対象	箇所①	状態①	箇所②	状態②	箇所③	状態③	その他特記事項													
建物																				
敷地																				
その他																				
危険度		危険の度合い		緊急度		緊急の度合い														
空家判定	空家関連情報(特定空家条件等)																			
所有者等確認	住民基本台帳	外観目視	郵便受け	近隣住民	電気メーター	水道メーター	その他(第三者からの情報等)													
対応の経過																				
	対応種別	対応日時	担当部局	担当者	内容						添付ファイル①	添付②								
第1回																				
第2回																				
第3回																				
第4回																				
第5回																				
第6回																				
第7回																				
不動産物件情報																				
電気	ガス	水道設備	排水設備	最寄り駅	駅(バス停)までの距離	所要時間(徒歩)	所要時間(バス停まで徒歩)													
所要時間(バス)	駐車スペースの有無	駐車台数	車庫・屋根の有無	敷地に接している道路の幅員	計測幅員	居住室の日照	空家バンク登録希望													
空家から見た所有者住所の立地	高齢者対応型住宅の別	オートロックの別	空き家のある階数	長屋建・共同住宅・全体戸数	長屋建・共同住宅・空き家戸数	エレベーターの有無と防犯設備	その他特記事項													

2 6.空家管理台帳（案） 第二面

第1号様式(第●条)

建築物等管理台帳 (第一面)

(位置図)



現況写真(遠景)

現況写真(近景)

写真

写真

写真1

写真2

写真

写真

27. 今後の予定

- 2月15日～3月7日
パブリックコメントの実施
- 3月末まで
空家等対策計画の策定・公表、
空家等データベースの構築
- 次年度
空家等対策計画の周知・推進