

習志野市空家等対策協議会 資料

平成28年12月

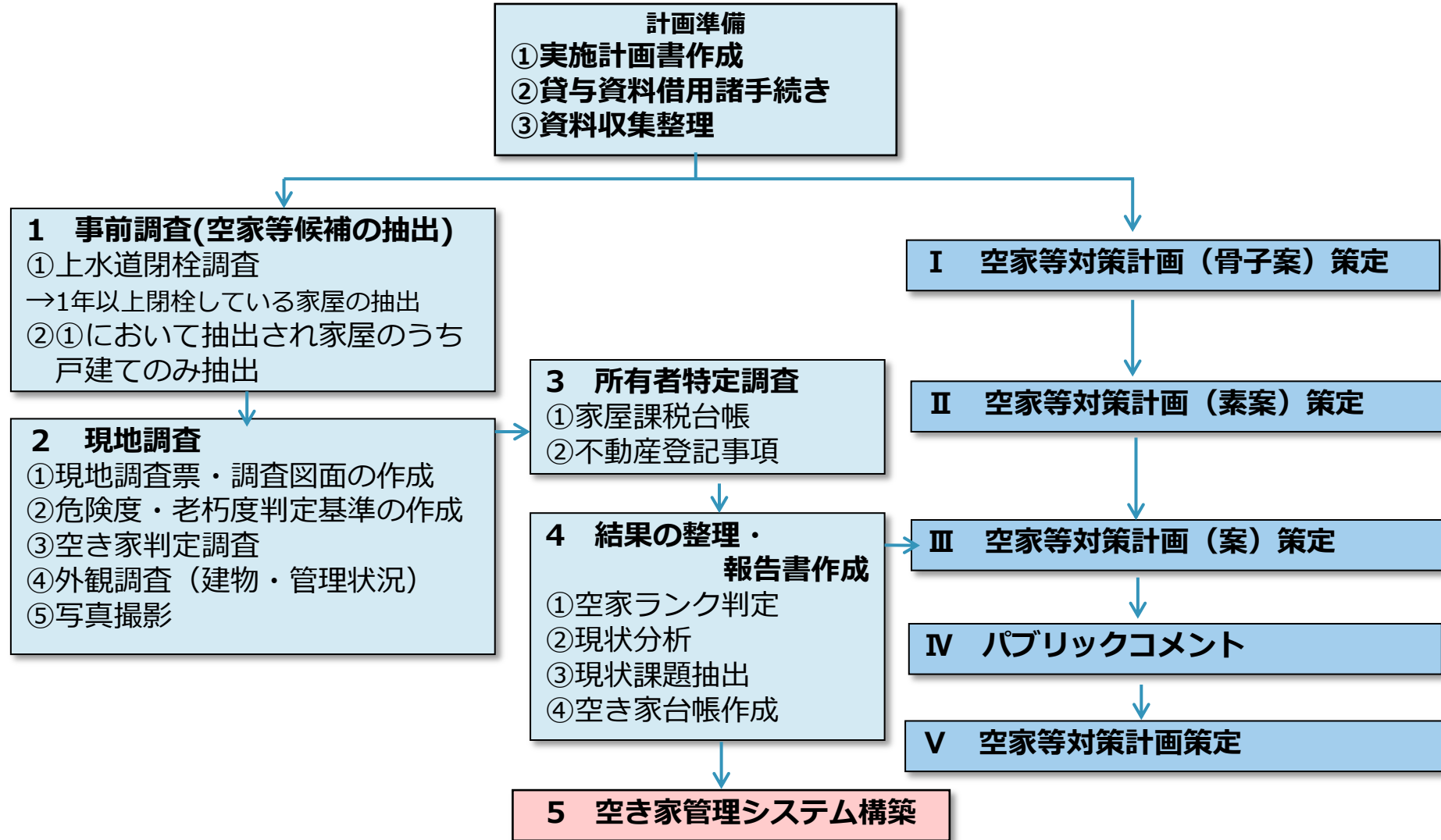


京葉測量株式会社

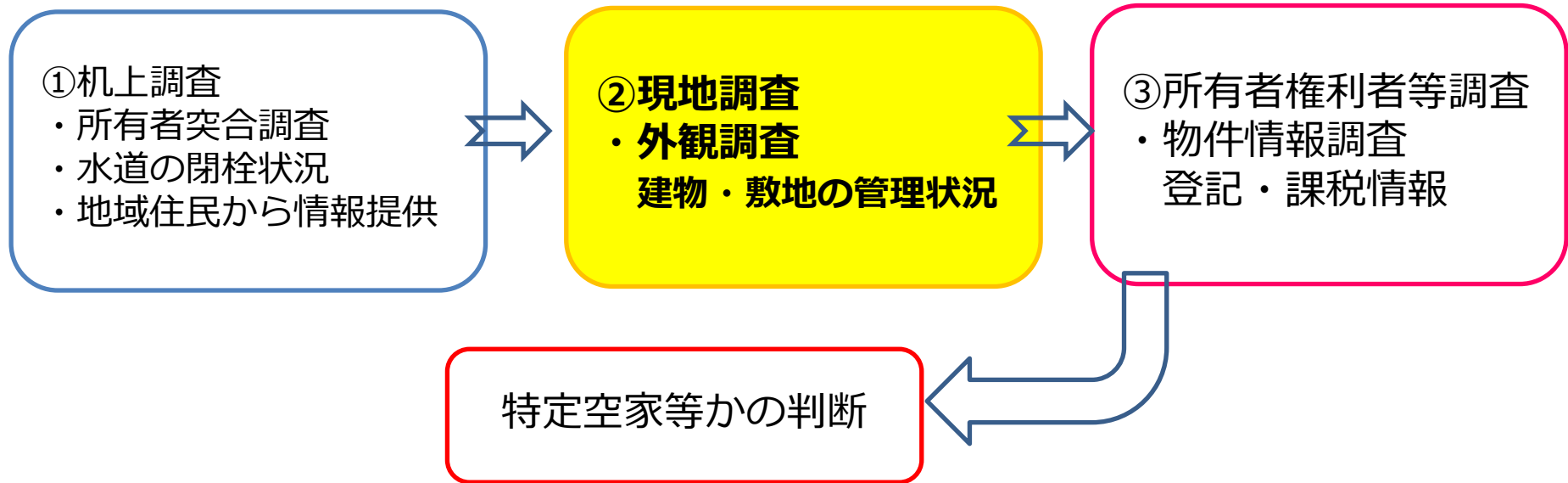
1.本事業の概要

	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	<ol style="list-style-type: none">1 事前調査<ol style="list-style-type: none">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<ol style="list-style-type: none">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空き家判定調査④外観調査（建物・管理状況）⑤写真撮影3 所有者特定調査<ol style="list-style-type: none">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<ol style="list-style-type: none">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.空家調査フロー



3.現地調査の手法



- ◆ 外観調査を基本
- ◆ 空家等の周囲を見て回ったり、空家等の外観写真を撮る
- ◆ 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
- ◆ 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い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

4. 調査票・外観調査表

空家等の判別		調査日		調査員名				
管理No.	所在地	調査日		調査員名				
管理項目	所在地	調査日		調査員名				
空家等の判別基準	通称(通称等)の有無	無	有	[内容]				
	電気メーター	動いている	動いていない	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			
	レバーメン	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					
判別	現況	空家である	空家ではない	判断できない				
	建物種別	建て方	戸建て(併用住宅)	共同住宅	長屋	店舗	事務所	倉庫
敷地条件	敷地面積(㎡)	2㎡未満	2～4㎡以上	4㎡以上	接していない			
	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			
	塀	有り(破損無し)	有り(破損有り)	無し	確認できない			
管理状況	建物	建物の掃除や換気等の有無	管理されている	管理されていない	緊急性の有無	有り	無し	
		戸締り	開いている	開いていない	定期的に管理されている(年回)	有り	無し	
	物	外壁の腐朽・破損の有無	全体的に確認	一部の面で確認	腐朽・破損はなし	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	腐朽・破損はなし	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	腐朽・破損はなし	有り	無し	
		窓ガラスの破損状況	有り	分らない	分らない	有り	無し	
	敷地	屋上水溜り・看板(建物付属)等の傾き・腐食・脱落の有無	有り	無し	分らない	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	分らない	有り	無し	
		擁壁の傾き・クラックの有無	有り	無し	分らない	有り	無し	
		門扉の傾き・クラックの有無	有り	無し	分らない	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	分らない	有り	無し		
雑草・立木の繁茂の有無		手入れされている	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		
周辺等	ゴミ・自転車等の放置の有無	有り	無し	分らない	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等の発生	有り	無し	分らない	有り	無し		
	動物等の住みつき、害虫等の発生	有り	無し	分らない	有り	無し		
	倒壊等の恐れ	有り	無し	分らない	有り	無し		
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)			
	居住者の日照	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				
	[]		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		有り	無し	分らない			
	オートロックの有無		有り	無し	分らない			
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			
所有者意向	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			
備考	道路の接道状況等	有り	無し					
	活用・売却の意向について	活用	売却	除却	その他			
活用・除却の意向について		活用・除却の意思は無い理由:						

「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		
	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			
2	構造の腐朽又は破損の程度	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	50	
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	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
		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されているもの	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.閉栓-住宅地図マッチング結果

閉栓-住宅地図マッチング結果

調査対象	件数	マッチング結果	件数	件数		マッチング率	備考
閉栓データ	823	閉栓-住宅地図マッチング	720			87.4%	アンマッチ：103件
住宅地図（家屋）データ	55,815	住宅地図-閉栓マッチング （シンボル発生数）	2,063	1対1で突合した	273	0.004%	
				複数の家屋が突合した	1,790	3.2%	同一住居番号あり （最大重複数：24）

【説明】

- ① 閉栓所在地（習志野市鷲沼○-○-○）と対応する住宅地図上の家屋なし（『閉栓所在地アンマッチ（鷲沼○-○-○）』）
- ② 閉栓所在地（習志野市鷲沼△-△-△）と対応する住宅地図上の家屋は6棟あった（『シンボル発生（鷲沼△-△-△）』）
- ③ 閉栓所在地（習志野市津田沼□-□-□）と対応する住宅地図上の家屋は6棟あった（『シンボル発生（津田沼□-□-□）』）

【図面事例】



閉栓所在地（習志野市津田沼□-□-□）と対応する住宅地図上の家屋は6棟（『シンボル発生（津田沼□-□-□）』）

6.現地調査状況報告

	件数	調査対象件数	進捗率	備考
閉栓戸建全件数	823	877		
空家情報件数	81			習志野市提供
	10			閉栓戸建と同一のもの
現地調査対象	877			
現地実施件数	847	24		調査済 796件 24件は、現地調査時に追加
未調査	81		90.7%	12月下旬に終了予定 (現地調査済/現地調査対象)
空家件数	189		23.7%	現時点 (現地調査対象/空家)

7. 今後の予定

- 1 2月
 - ◆ 現地調査の完了
 - ◆ 危険度・老朽度判定基準作成
 - ◆ 所有者特定のための不動産登記事項の提供の申請
 - ◆ 空家対策計画への実態調査を追加