

空き家実態調査の手引き

目次

1. 調査の概要	1
2. 調査の位置付け	2
3. 調査の進め方	3
4. 調査実施上の留意点	5

平成 25 年

大分県

1. 調査の概要

1) 調査の目的

空き家の実態を把握し「利活用可能な空き家」、「老朽危険空き家」等に分類し市町村の空き家に関する施策検討の参考資料とします。

2) 調査結果の活用

①利活用可能な空き家

・「交流・文化施設等」への転用。「賃貸・売却」物件として空き家バンクへ登録及び中古住宅流通支援。

②老朽危険空き家

・「適切な管理を要する空き家」として所有者へ適正管理を指示。
・指示に応じない場合の対応策も検討（所有者氏名の公表、除却助成制度、代執行 等）。

3) 今回調査する空き家の定義

・今回の調査対象の空き家は、基本的に戸建ての専用住宅及び併用住宅（店舗、事務所等）を対象とします。アパート、マンション等の空き部屋は対象としません。

※なお、各市町村の判断で、上記以外の種類の空き家について調査を行っていただいても構いません。ただし、県としては、市町村の調査結果を横並びで集計したいので、戸建ての専用住宅及び併用住宅は必ず調査してください。

対象（戸建て住宅等）



対象外（アパート等）



4) 調査票、手引きの捉え方

・調査票及び手引きの内容は、大分県下の市町村を共通の内容で比較検討するための最低限の調査事項と捉えてください。各市町村の意向等により追加補足等が必要とお考えであれば、それを妨げるものではありません。

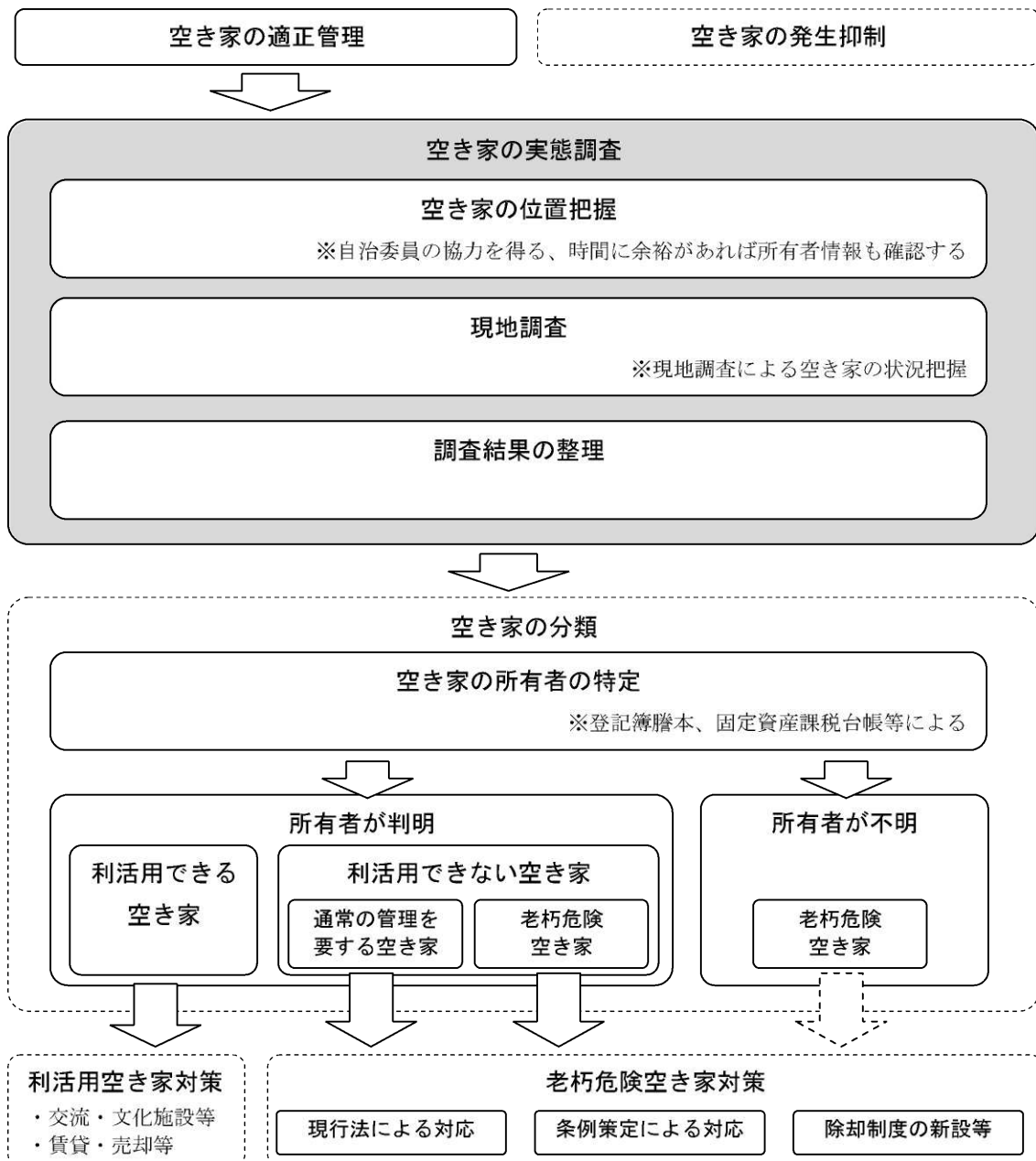
2. 調査の位置付け

空き家対策は、「①空き家の適正管理」「②空き家の発生抑制」と大きく2つの方向性があります。今回の調査は、「①空き家の適正管理」に主眼を置くものです。

本年度における空き家の実態調査は、「空き家の位置把握」、「現地調査」、「調査結果の整理」までを最低限の目標とします。

実態調査に続いて行う「空き家の所有者の特定」等の調査については、各市町村で継続して実施してください。

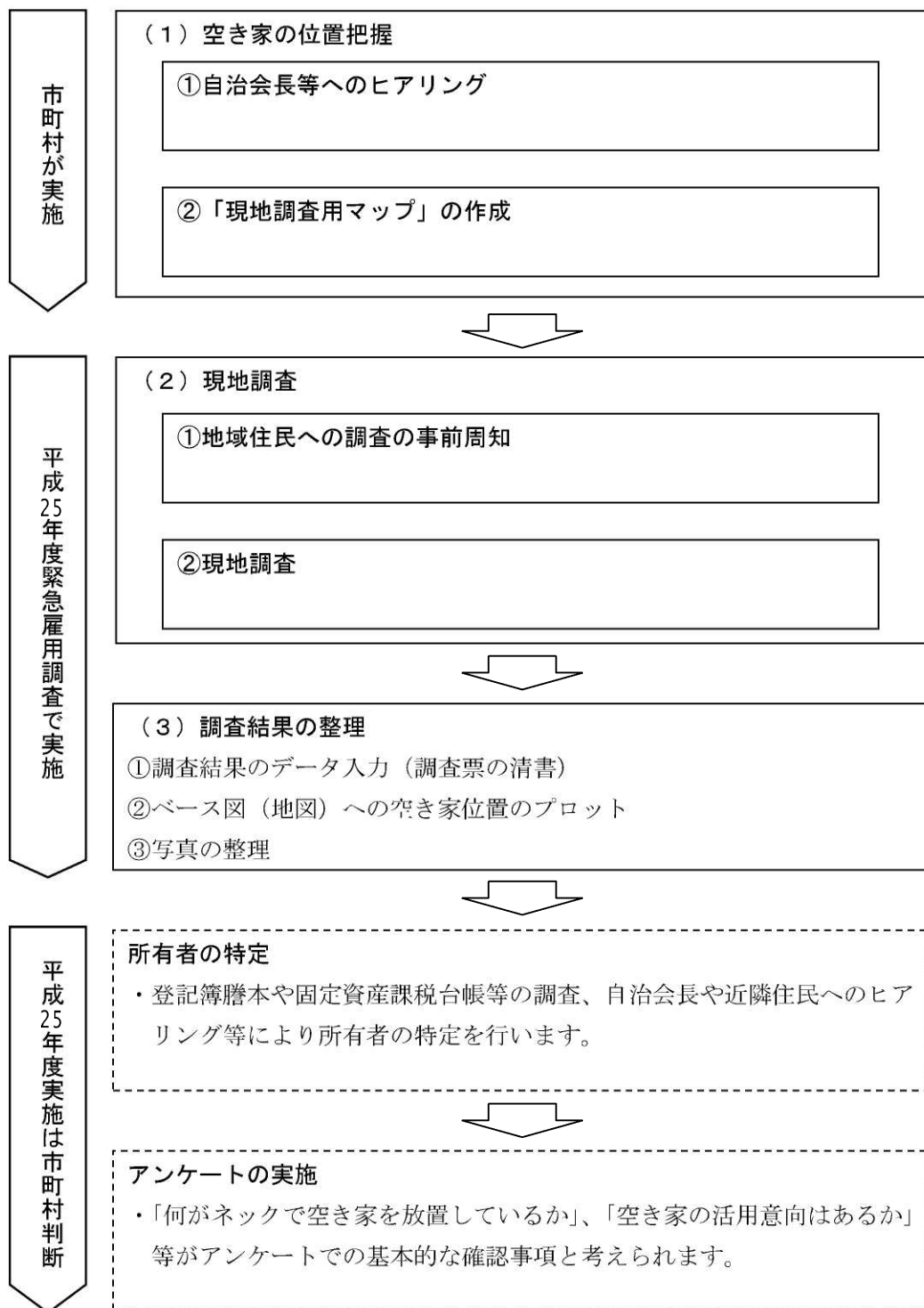
図 空き家調査の位置付け



3. 調査の進め方

1) 調査フロー

- ・「(1) 空き家の位置把握」を市町村が実施した上で、「(2) 現地調査」、「(3) 調査結果の整理」を緊急雇用事業で実施することを基本とします。
- ・また、予算の範囲内において平成 25 年度中に「所有者の特定」、「アンケート実施」まで実施してもかまいません。



2) 調査内容

(1) 空き家の位置把握

①自治会長等へのヒアリング

- ・自治会長、民生委員等へ協力を依頼し、知り得る空き家の数や位置について情報提供してもらう。

※個人情報の管理は徹底してください。

②「現地調査用マップ」の作成

- ・ヒアリングの結果を「現地調査用マップ」にプロットします。
- ・「現地調査用マップ」は、調査員が現地に到達しやすい情報が掲載された地図（ゼンリン住宅地図等）を用いて作成します。
- ・自治会長等へのヒアリング時に用いた地図のコピー等でも構いません。
- ・庁内でGIS環境が整っている場合は、その地図データ等の活用も可能です。

(2) 現地調査

①地域住民への調査の事前周知

- ・調査に先立ち、市町村広報、回覧板、町内会長等への文書連絡等の方法により、調査の目的、調査の実施時期、担当課等の情報に関して、地域住民へ十分な周知を図ってください。

②現地調査

- ・「現地調査用マップ」、「調査票」、「デジタルカメラ」を持参し、現地調査を実施します。
- ・建物の外観写真は、可能であれば全景で2面（正面、側面）程度撮影してください。さらに破損箇所については拡大して撮影してください。
- ・「現地調査用マップ」に掲載されていないが現地で明らかに空き家と思うもの（廃屋）は追加し、調査票への記入、写真撮影等を行ってください。

※原則、敷地内に立ち入らずに調査を行ってください。

※1つの敷地に複数の建物がある場合母屋を調査対象建物としてください。

(3) 調査結果の整理

- ・調査結果をデータ台帳へ入力してください。
- ・空き家の位置はデジタルマップ等にプロットしてください。
- ・写真は通しNoを付けるなど、管理しやすい方法で整理してください。

4. 調査実施上の留意点

住所等

- ・建物 № は、例えば別府市の場合 02-〇〇〇〇のように市町村番号をまず頭につけてください。
- ・それ以降の番号は、整理しやすい番号（通し番号やエリア番号等）をつけてください。

(例)

02-001~02-999
市町村番号 02 通し番号 001~999

02-1-01~02-8-99
市町村番号 02 エリア番号 1-8 通し番号 01-99

市町村番号

01-大分市	10-杵築市
02-別府市	11-宇佐市
03-中津市	12-豊後大野市
04-日田市	13-由布市
05-佐伯市	14-国東市
06-臼杵市	15-姫島村
07-津久見市	16-日出町
08-竹田市	17-九重町
09-豊後高田市	18-玖珠町

I 空き家であることの確認

- ・現地に行って、明らかに人が住んでいることがわかった場合は、その状況を調査票の自由記入欄に記入ください。

例) 人の出入りを確認できた 等

II 空き家物件情報

①住宅の種類

- ・今回調査する空き家には、アパート、マンション等の空き部屋は含まれません。
- ・原則、戸建て住宅（併用住宅も含む）を調査の対象とします。

②構造

- ・建物の外観（壁面、柱等）から目視にて構造を判断してください。
- ・ブロック造等や混構造（木造+鉄筋コンクリート造）は「4. その他」と扱ってください。
- ・判断に迷った場合は「4. その他」としてください。

1.木造



2.鉄骨造



3.鉄筋コンクリート造



③塀

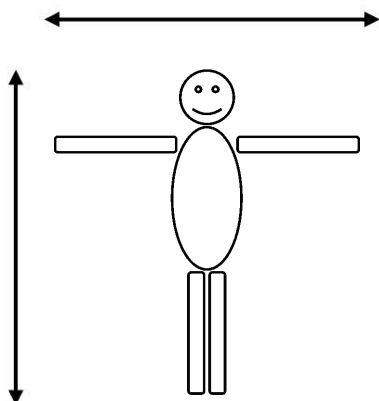
- ・建物の周囲に塀がある場合は、道路閉塞等の危険性の観点から、傾きについてもチェックすることとしています。

④前面道路

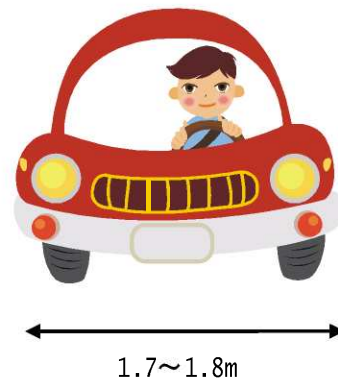
- ・概ね目視にて判断してください。
- ・例えば、両手を広げた幅程度かそれ以下であれば、「1. 幅2m未満」と判断してください。逆に、車が離合できる十分な幅があれば「幅4m以上」と判断してください。

(道路幅員を目視判定する目安)

手を広げた幅と身長はほぼ同じです



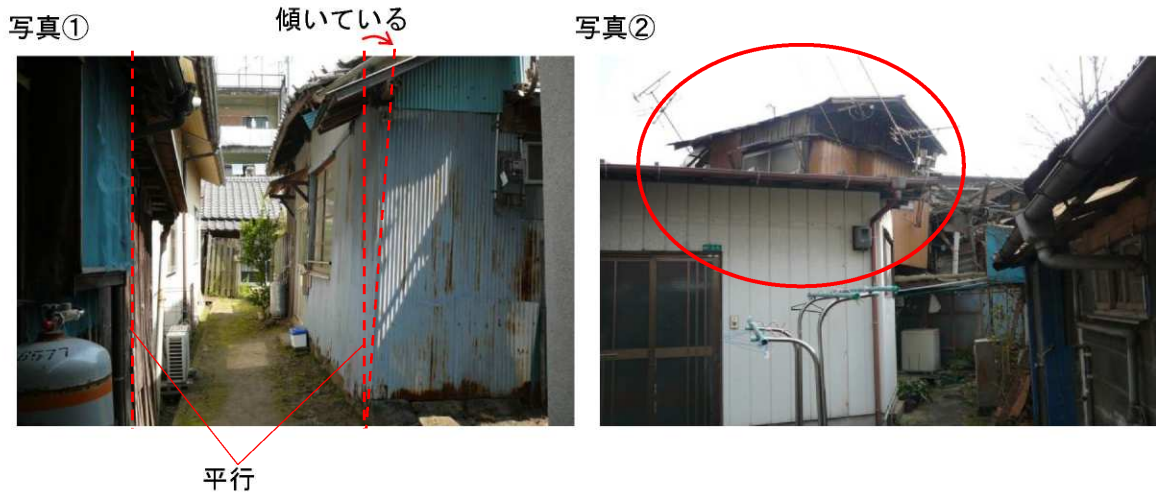
車の幅は、普通車で1.7~1.8mです



Ⅲ 空き家の老朽度・危険度判定

①建物の傾斜

- ・「写真①」のように、隣接建物（又は電柱等）と比較し軽度の傾きが認められる場合、「2. 軽度の傾きあり」と判定してください。
- ・「写真②」のように一見して建物全体又は建物の一部が傾斜している場合、「3. 著しく大きな傾きあり」と判定してください。
- ・なお、調査においては、正確な傾斜角度の測定は求めません。



②外壁

- ・「下地の露出」の程度については、「写真①」のように、壁面の一部が露出している場合は「2. 下地が一部露出」としてください。
- ・「写真②」のように、壁面の1/3以上露出している場合は、「3. 著しく下地が露出又は穴が開いている」としてください。



③屋根

- ・「写真①」のように、瓦など、屋根の一部が崩れている、落ちているような場合は、「2. 一部損傷」としてください。
- ・「写真②」のように、屋根に穴が開いていたり、大きく波打っているような場合は、「3. 穴が開いている又は波打っている」としてください。

写真①



写真②



④居住可能性

- ・建物の外観の全体的な印象から判断してください。
- ・「写真①」のように、修繕等を行わなくても居住可能と判断できる場合、「1. 可能」と判定してください。
- ・「写真②」のように、部分的な修繕（壁の一部補修、屋根の部分補修など）で活用可能な場合は「2. 一部修繕すれば可能」と判定してください。
- ・「写真③」のように、修繕を加えても活用が困難な場合は「3. 不可能」と判定してください。

写真①



写真②



写真③



IV 周辺への迷惑状況

①雑草・樹木

- ・「写真①」のように敷地内の樹木が手入れされていない場合、「2. 手入れなし」と判定してください。
- ・「写真②」のように敷地内の樹木が手入れされず、さらに敷地外に出ているような場合は、「3. 手入れなしで敷地外に出ている」と判定してください。

写真①



写真②



②物品・廃棄物

- ・「写真①」のように敷地内に物品・廃棄物が放置されているような場合、「2. 庭にあり」と判定してください。

写真①



③窓・建具等開口部

- ・不審火等の危険性や防犯等、周辺への迷惑の観点から「写真①」のように、進入可能なほど大きな穴が開いているような場合は、「2. 進入可能」としてください。

写真①

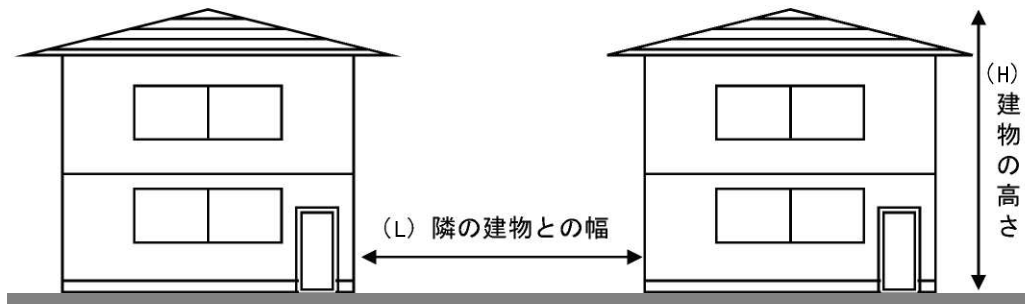


④建物が倒壊した場合

(④-1 隣接する建物)

- ・「写真①」のように倒壊した場合、隣接建物に影響が生じる恐れがある場合、「2. 影響あり」と判定してください。
- ・具体的には、下図にあるように「(L 隣の建物との幅)」と「(H 建物の高さ)」を比較し
 $L > H$ の場合：「1. 影響なし」
 $L < H$ の場合：「2. 影響あり」としてください。

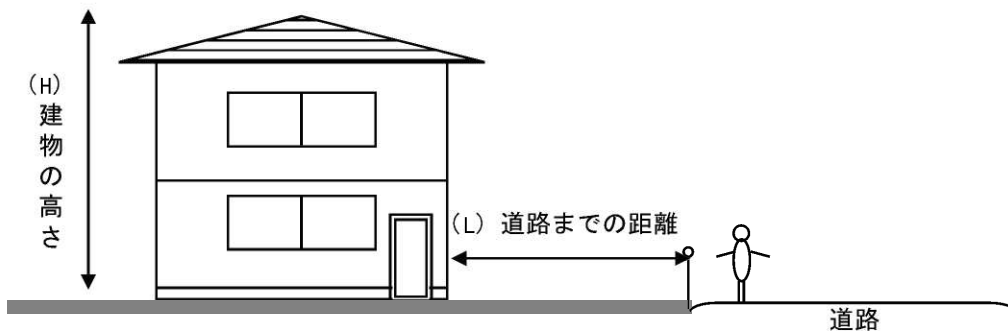
写真①



(④-2 前面道路)

- ・「写真②」のように倒壊した場合、前面道路の通行に影響がある場合、「2. 影響あり」と判定してください。
- ・具体的には、下図にあるように「(L 道路までの距離)」と「(H 建物の高さ)」を比較し
 $L > H$ の場合：「1. 影響なし」
 $L < H$ の場合：「2. 影響あり」としてください。

写真②



自由記入欄

・自治委員や近隣の住民から聞き取れた内容、注記すべき内容は自由記入欄に記録ください。

例) 6年前から住んでいない。

年に一度は帰ってきている。

母屋は問題ないが、同じ敷地の蔵や倉庫が倒壊の恐れがある。

V 総合評価

「Ⅲ 空き家の老朽度・危険度判定」において

①全て「1.」の場合は「A」としてください。

②ひとつでも「3.」がある場合は「C」としてください。

③「C」でかつ「Ⅳ 周辺への迷惑状況」で「隣接する建物」又は「前面道路」のどちらかが「2.」の場合、「D」としてください。

④上記以外は「B」としてください。

大分県 空き家実態調査 外観調査票

所在地		自治区名		建物 No.	
調査員		調査日	平成25年 月 日()〇〇時～		
その他	※自治委員等同行者が居る場合は氏名及び連絡先を記入				

I 空き家であることの確認

調査項目	該当すれば○
1. 郵便受けが塞がれている又は郵便物が溜まっている	
2. 生活感がない(洗濯物、家庭用品等が見えない等)	
3. 電線の引き込みがない	
4. 「入居者募集」や「売物件」等の看板がある	

II 空き家物件情報

調査項目	選択肢	該当番号を記入
1. 住宅の種類	1. 戸建て専用住宅 2. 戸建て店舗等併用住宅 3. その他(空き店舗、倉庫等を記入)	
2. 構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他	
3. 階数	1. 一階建て 2. 二階建て 3. 三階建て以上	
4. 門扉	1. あり 2. なし	
5. 塀	1. あり(問題なし) 2. あり(傾き倒壊の恐れあり) 3. なし	
6. 駐車場	1. あり 2. なし	
7. 前面道路	1. 幅2m未満 2. 幅2m～4m 3. 幅4m以上	

III 空き家の老朽度・危険度判定

調査項目	選択肢	該当番号を記入
1. 建物の傾斜	1. 傾きなし 2. 軽度の傾きあり 3. 著しく大きな傾きあり	
2. 外壁	1. 問題なし 2. 下地が一部露出 3. 著しく下地が露出又は穴が開いている	
3. 屋根	1. 問題なし 2. 一部損傷 3. 穴が開いている又は波打っている	
4. 居住可能性	1. 可能 2. 一部修繕すれば可能 3. 不可能	

IV 周辺への迷惑項目

調査項目	選択肢	該当番号を記入
1. 雑草・樹木	1. 手入れあり 2. 手入れなし 3. 手入れなしで敷地外に出ている	
2. 物品・廃棄物	1. 庭になし 2. 庭にあり	
3. 窓・建具等開口部	1. 進入不可 2. 進入可能 3. 不明	
4. 建物が倒壊した場合	隣接する建物	1. 影響なし 2. 影響あり
	前面道路	1. 影響なし 2. 影響あり

自由記入欄

※調査員の記入はここまでです。ご苦労様でした。

V 総合評価

- A: 建物に目立った腐朽破損はないが空き家の状態となっており今後の利活用が見込まれるもの
 B: 外壁や屋根、窓等に腐朽破損が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの
 C: 建物の傾き、外壁、屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊の恐れが認められるもの
 D: 上記「C」でかつ倒壊した場合隣接建物に影響がある又は前面道路の通行等に影響があるもの

※市町村
担当者記入