奈良市空き家等実態調査
報告書

奈　　良　　市

目　次

第１章 奈良市の現状 1
１．　人口・世帯等の状況 1
２．　空き家の状況 4
第２章 調査の概要 10
１．　調査目的 10
２．　調査期間 10
３．　調査区域 10
４．　調査対象 10
第３章 机上調査の概要 11
１．　机上調査手法の概要 11
２．　利用したデータの諸元 12
第４章 机上調査の結果 13
１．　水道閉栓データの整理 13
２．　アドレスマッチング処理 14
（１）　データ準備 14
（２）　処理の実施 14
３．　現地調査対象の整理 15
（１）　データ準備 15
（２）　処理の実施 15
４．　机上調査結果 17
第５章 現地調査の概要 18
１．　現地調査手法の概要 18
２．　空き家等判定調査 19
３．　空き家等管理状況調査 21
４．　総合評価 22
第６章 現地調査の結果 25
１．　空き家等の分布 25
（１）　空き家等候補と現地調査の結果 25
（２）　地区別分布状況 25
２．　空き家等の状況 28

（１） 空き家等の状況 28
（２） 敷地の状況 38
（３） 総合評価 43
第７章 空き家等データベースの作成 44
第８章 調査結果の分析 45
１． 空き家等の状況 45
（１） 総合評価Ａ・Ｂの空き家等の状況 48
（２） 総合評価Ｃ・Ｄの空き家等の状況 48
２． 空き家等分布の傾向 49
（１） 土地利用状況に関する項目 49
（２） 社会環境に関する項目 54
（３） 防災・減災に関する項目 57
（４） 生活利便性に関する項目 62
【調査結果分析図】P72～P144

第１章 奈良市の現状

１．人口・世帯等の状況

① 人口・世帯数

奈良市の人口及び世帯数には以下の傾向が見られます。

・ 人口は平成17年の37万人をピークに減少に転じ、今後も減少すると推計されています。

・ 少子高齢化が進行し、15 歳未満人口比率が 12%（平成 27 年）から 10%（令和 27 年）に減少するとともに、65 歳以上人口比率が 29%（平成 27 年）から 42%（令和 27 年）への大幅な上昇が推計されています。

・ 世帯数は年々増加傾向にあり、人口が減少に転じた平成 17 年以降も増加しています。

・ 総住宅数は世帯数同様に増加傾向にあります。また、総住宅数が世帯数を上回る傾向にあり、平成 10 年から平成 25 年までは世帯数よりも総住宅数が 1 万戸以上超過している状態が続いていましたが、平成 30 年では総住宅数と世帯数の差は縮まり、平成５年と同水準の 1 万戸未満の差に留まりました。

図１．１　奈良市の人口推移と将来推計人口

出典：　昭和 55 年～平成 27 年　各年国勢調査（総人口、年齢別人口比率）

令和 2 年以降「日本の将来推計人口（平成 30 年推計）」（国立社会保障・人口問題研究所）

図１．２　奈良市の総住宅数・世帯数の推移

出典：　平成５年　「住宅統計調査結果」（総務庁統計局）
平成 10 年～平成 30 年　「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）
世帯数：奈良市住民基本台帳　各年 10 月 1 日時点

② 65 歳以上世帯員の有無による世帯の状況

奈良市の 65 歳以上世帯員の有無による世帯の状況には以下の傾向が見られます。

- 65 歳以上世帯員のいる世帯の割合は年々高くなっており、平成２年から平成 27 年にかけて約 20%増加しています。
- 65 歳以上世帯員のいる世帯のうち、単身世帯及び高齢夫婦のみの世帯ともに増加しており、平成２年から平成 27 年にかけて 10%以上増加しています。

図１．３　65 歳以上世帯員のいる世帯・いない世帯の推移

出典：平成２年～平成 27 年　各年国勢調査

図１．４　65 歳以上世帯員がいる世帯の内訳

※ 高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦１組の一般世帯（他の世帯員がいないもの）
高齢単身世帯：「65 歳以上の世帯員１人のみの世帯」

出典：平成２年～平成 27 年　各年国勢調査

③ 住宅の所有形態

奈良市の住宅所有形態には以下の傾向が見られます。

- 「持ち家」の比率が上昇し「公団・公社の借家」の比率が減少傾向にあります。
- その他の所有形態の比率はほぼ横ばい傾向にあります。

図１．５　奈良市の住宅の所有形態の推移

出典：平成５年　「住宅統計調査結果」（総務庁統計局）
平成 10 年～平成 30 年　「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

2．空き家の状況

① 空き家数の推移

国の調査による奈良市の空き家の状況には、以下の傾向が見られます。

- 奈良市の空き家率は、平成 10 年以降全国や奈良県の増加傾向とは異なり横ばい傾向にあります。
- 奈良市の平成30年の空き家数は22,380戸、空き家率は13.1%と、平成25年に比べ0.6%増加しています。
- 平成 15 年から平成 30 年にかけて、一時的な空き家率の増減は見られますが、平成 15 年以降は 12.5～14.0%で推移しています。
- 今後、人口減少と高齢化が進行していくと予測されている一方で、総住宅数は増加傾向にあることから、さらに空き家が増加していくことが想定されます。

図１．６　奈良市の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

出典：平成 5 年　「住宅統計調査結果」（総務庁統計局）

平成 10 年～平成 30 年　「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

図　１．７　全国の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

出典：平成５年　「住宅統計調査結果」（総務庁統計局）
平成 10 年～平成 30 年　「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

図１．８　奈良県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

出典：平成５年　「住宅統計調査結果」（総務庁統計局）
平成 10 年～平成 30 年　「住宅・土地統計調査結果」（総務庁・総務省統計局）

② 空き家の種類別・建て方別の状況

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空き家は「居住世帯のない住宅」の一部となります。さらに、空き家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の４つに分類されています。

空き家の種類別・建て方別には以下の傾向が見られます。

- 平成 30 年度の空き家の種類別の割合のうち、「その他の住宅」は、全国で 41.1%、奈良市では 47.3%であり、全国と比べて奈良市は「その他の住宅」に区分される空き家が多くなっています。
- 奈良市の「その他の住宅」の建て方別の内訳を見ると、戸建住宅が 54.3%と半数を占めており、一方「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」では、戸建住宅は 11.6%で、長屋や共同住宅等が約９割を占めています。
- 平成 25 年と平成 30 年の空き家数を比較すると、奈良市では空き家総数は 1.05 倍と増加しており、中でも「二次的住宅」は 1.73 倍と大幅な増加がみられ、「売却用の住宅」も 1.20 倍と増加しています。特に、空き家全体における「二次的住宅」が占める割合も、平成 25 年の 1.9%から平成 30 年は 3.2%と増加傾向にあります。
- 「その他の住宅」は、賃貸や売却等の市場に出ていない状態にあり、その中でも奈良市では戸建住宅の占める割合が高いことから、空き家への対策にあたっては、戸建の「その他の住宅」への重要性が高くなっています。

表１．１　空き家の種類

種類	内容
二次的住宅	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅や、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など （注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

出典：「平成 30 年　住宅・土地統計調査」より「用語の解説」（総務省統計局）

図１．９　奈良市の空き家の種類別・建て方別割合

出典：「平成 30 年　住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

表１．２　平成 25 年と平成 30 年の空き家数の比較

空き家の種類		空き家数 平成25年 a	空き家数 平成30年 b	伸び率 b/a
空き家総数	全国	8,195,600	8,488,600	1.04
	奈良県	84,500	87,200	1.03
	奈良市	21,290	22,380	1.05
賃貸用の住宅	全国	4,291,800	4,327,200	1.01
	奈良県	35,100	35,200	1.00
	奈良市	9,760	10,310	1.06
売却用の住宅	全国	308,200	293,200	0.95
	奈良県	3,700	3,200	0.86
	奈良市	650	780	1.20
二次的住宅	全国	412,000	381,000	0.92
	奈良県	3,000	3,200	1.07
	奈良市	410	710	1.73
その他の住宅	全国	3,183,600	3,487,200	1.10
	奈良県	42,700	45,600	1.07
	奈良市	10,480	10,580	1.01

※住宅・土地統計調査では、市区町村の数値は１位を四捨五入して 10 位までを有効数字として表示しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。

出典：平成 25 年, 平成 30 年　「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

図　１．１０　奈良市の空き家の種類別割合

出典：平成 25 年, 平成 30 年　「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

③ 建築の時期別住宅数の推移

奈良市の建築の時期別住宅数には以下の傾向が見られます。

- 建築の時期別住宅数は、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和 56 年より前に建築された住宅が 30%（41,740 戸）を占めています。
- 10 年間における年平均建築数は昭和 56 年から平成 22 年頃までの 30 年間増加傾向にありましたが、平成 23 年以降は減少傾向にあり、平成 28 年～平成 30 年の年平均建築数は 1,891 戸と、建築数の多かった平成 13 年～平成 22 年の 2,907 戸と比べて、約 35%減少しています。

図 １．１１　奈良市の建築の時期別住宅数の推移

出典：「平成 30 年　住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

第２章 調査の概要

１．調査目的

本調査は、奈良市を取り巻く住環境や社会環境の変化に鑑み、市内全域における空き家等の実態を調査し、平成 27 年度に実施した奈良市空き家等実態調査結果との比較、分析を行い、「奈良市空家等対策計画」の見直し及び空き家等に関連する諸対策の展開の基礎資料とすることを目的としています。

２．調査期間

調査は以下の期間に実施しました。

・　令和元年 12 月 20 日　～　令和 2 年 3 月 12 日

３．調査区域

奈良市全域

４．調査対象

「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。)」第２条第１項において、「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。と定義されています。

本調査では、空家法に基づく「空家等」のうち、マンション・アパート等の共同住宅、賃貸用・売却用の住宅を除いたものを調査対象とします。

ただし、長屋については、玄関が独立しており、戸別に対策を行う可能性があることから、本調査の調査対象としました。

第３章 机上調査の概要

１．机上調査手法の概要

水道閉栓データをもとに空き家等候補の抽出作業を行いました。全閉栓データから、閉栓時期が１年以上経過している戸建住宅のデータを抽出し、水道閉栓データが持つ住所と住宅地図の住所及び地番図を文字同士でマッチングさせ、位置情報を確定したうえで、住宅地図上の建物とマッチングしたものを空き家等候補として整理しました。

また、空き家等候補には、奈良市が把握している空き家等の情報（住民等からの相談や苦情など）や平成 27 年度実施の奈良市空き家等実態調査結果でＣ・Ｄ評価だった空き家等について整理し、追加しました。

さらに、奈良市の東部、月ヶ瀬、都祁地域※については、自治連合会、自治会の協力のもと、各自治会が把握する空き家等の情報を利用し、空き家等候補として抽出されなかった空き家等を追加しました。

図３．１　机上調査フロー図

※　平成 27 年度実施の調査では、井戸や澤水などを使用されている物件が有り「水道閉栓情報」だけで空き家等を効率的に抽出する事が困難であったため、ご協力いただきました。

２．利用したデータの諸元

空き家等候補の特定に利用したデータの諸元は以下のとおりです。

表３．１　利用したデータの諸元（１）

データ名称	整備時点	形式	備考
水道使用者情報	2019 年 5 月 28 日	EXCEL 形式	データを収集した時点
市民より相談を受けた空き家等情報	2015 年 4 月～ 2019 年 10 月	EXCEL 形式	市資料
自治会（東部、月ヶ瀬、都祁）から得た空き家等情報	2019 年 12 月	紙資料	市資料

上記データの位置を特定するために利用したデータの諸元は以下のとおりです。

表３．２　利用したデータの諸元（２）

データ名称	整備時点	形式	備考
地番図データ	2019 年 1 月	shape 形式	市資料
住宅地図データ	2019 年 4 月	shape 形式	㈱ゼンリン社製
GoogleMap	-	-	本データは突合処理ではなく、位置参照のために利用

また、上記に加え、前回調査の結果も使用しました。諸元は以下のとおりです。

表３．３　使用したデータの諸元（３）

データ名称	整備時点	形式	備考
奈良市空き家等実態調査	2016 年 3 月	-	市資料

なお、空き家等候補は、データの提供を受けた時点、または整備時点を反映したものとなります。

第４章 机上調査の結果

１．水道閉栓データの整理

本調査で利用した水道使用者情報は、奈良市企業局が管理する水道の使用状況をまとめたデータです。水道の使用状況のデータには、現在使用されている開栓データと、使用されていない閉栓データがあり、このうち使用されていない閉栓データを使用しました。

水道閉栓データから、本調査で対象となる空き家等候補を抽出するため、以下の処理を実施しました。

① １年以内の閉栓情報の除外

空き家等と判断する基準の１つとして、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）」で、年間を通して建築物等の使用実績がないという基準があることから、基準日を設けて空き家等候補を特定する必要がありました。

そのため、本調査においては、空き家等候補特定作業の開始日である 2019 年 11 月 18 日を基準日とし、１年以内に閉栓している場合、空き家等特定作業の対象外としました。

② 前回調査済みのデータを除外

平成 27 年度実施の奈良市空き家等実態調査の調査対象であった閉栓日が 2014 年 7 月 9 日以前のデータを除外しました。また、前回調査で空き家等と判別された後、転入出により、閉栓日が更新されているデータも含まれるため、栓番号を元に重複を除外しました。

③ 戸建住宅以外の除外

本調査の対象は戸建住宅であるため、水道閉栓データが持つ属性情報を元に、マンションやアパート、公共施設等の戸建住宅でないことが明らかなデータを除外しました。

④ 日付が最新の閉栓情報以外を除外

水道閉栓データに同じ住所が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と判断し、日付が最新の水道閉栓データ以外を除外しました。

上記の整理を行った結果、水道閉栓データを原典とした空き家等候補の母数は、2,453 件となりました。

図４．１　水道閉栓データから抽出した空き家等候補の母数

2．アドレスマッチング処理

（1）データ準備

アドレスマッチングは、住所情報から地図上にプロットする処理のことを言います。

本調査では、水道閉栓データの整理により抽出した 2,453 件の住所情報と、住宅地図と地番図の住所情報を比較して突合し、その結果を地図上にプロットする処理を行いました。

なお、住所データの表記の違い（同じ住所でも「○○町 1-1」と「○○町 1」など記載に違いがある）があるため、突合しなかったものについては、街区レベルでの突合処理を行いました。

図４．２　アドレスマッチングのイメージ

（2）処理の実施

①　1次処理

水道閉栓データの整理により抽出した 2,453 件について、住宅地図と地番図を用いて突合処理を実施した結果、突合したデータは 1,366 件でした。

それらのデータに対して、現地調査対象となる戸建住宅であるとの判定を行う必要があることから、住宅地図上で当該建物がアパートやマンション等であることが確認できたものは、調査対象外としました。

処理の結果、1,177 件を現地調査対象としました。

② ２次処理

１次処理の結果、地図上にプロットできなかった空き家等候補件数は 1,087 件でした。

それらのデータの住所は、住所データの表記の違いがあるため、街区レベルで位置を特定した結果、突合したデータは 577 件でした。

また、２次処理においても、アパート・マンション等の戸建住宅ではないものについては、調査対象外としました。

処理の結果、529 件を現地調査対象としました。

３．現地調査対象の整理

（１）データ準備

現地調査の対象には、机上調査により抽出された空き家等候補に加え、奈良市が把握している空き家等の情報（住民等からの相談や苦情など）や自治会（東部、月ヶ瀬、都祁）が把握する空き家等の情報を利用し、空き家等候補で抽出されなかった空き家等も調査対象に追加しました。

また、平成 27 年度実施の奈良市空き家等実態調査結果でＣ・Ｄ評価だった空き家等についても現地調査対象としました。

（２）処理の実施

市民等から得た空き家等情報（733 件）と自治会（東部、月ヶ瀬、都祁）が把握する空き家等情報（620 件）は、水道閉栓データより得た調査対象と重複するデータ、戸建住宅以外のデータが含まれることから、それらのデータを除外しました。

その結果、市民等から得た空き家等情報より 491 件、自治会が把握する空き家等情報より 528 件を現地調査対象としました。

また、前回調査結果でＣ・Ｄ評価だった空き家等の 2,622 件についても調査対象としました。

それらのデータをすべて合計すると、現地調査の対象は 5,347 件となりました。

図４．３　選定結果の全体図

４．机上調査結果

現地調査対象の選定の結果、対象が 5,347 件となりました。なお、各エリアの空き家等候補数及び分布状況は以下のとおりです。

表４．１　調査結果

中学校区	件数
若草中学校区	492 件
飛鳥中学校区	332 件
春日中学校区	548 件
三笠中学校区	496 件
都跡中学校区	264 件
平城中学校区	246 件
京西中学校区	308 件
伏見中学校区	373 件
登美ヶ丘中学校区	174 件
登美ヶ丘北中学校区	31 件
二名中学校区	169 件
富雄中学校区	245 件
富雄南中学校区	208 件
富雄第三中学校区	66 件
平城西中学校区	42 件
平城東中学校区	62 件
都南中学校区	510 件
田原中学校区	55 件
興東館柳生中学校区	307 件
月ヶ瀬中学校区	107 件
都祁中学校	312 件
奈良市全域	5,347 件

図４．４　空き家等候補の全域図

第５章 現地調査の概要

１．現地調査手法の概要

机上調査により空き家等候補とした物件、奈良市に市民等から情報提供のあった物件、自治会（東部、月ヶ瀬、都祁）が把握する空き家等、平成 27 年度実施の奈良市空き家等実態調査結果でＣ・Ｄ評価だった空き家等を対象に現地調査を行いました。

２人１組の調査員が敷地外から外観目視で調査を行い、把握した情報をチェックシートに記入するとともに写真撮影を行いました。

まず、「空き家等判定調査」により空き家等であることを確認し、「居住なし」と判別した物件、空き家等の可能性が高い物件、判定困難な物件に対して、建物の管理状況を把握するための「空き家等管理状況調査」を実施しました。

そして、建物の構造上の影響や建物以外の構造物による影響や衛生面・景観面・環境面への影響を考慮して総合評価を行いました。

図５．１　現地調査フロー図

図５．２　調査実施状況

２．空き家等判定調査

① 空き家等判定項目

表札や郵便受、電気・ガスメーター、売り貸しの表示等を目視確認することにより空き家等の判定を行いました。

表５．１　空き家等判定指標項目

項目	内容
表札	調査建物における表札の有無を確認
郵便受	郵便受の有無、放置郵便物の溜まり具合等を確認
電気メーター	電気メーターの動作の有無より、通電の有無を確認
ガスメーター・ガスボンベ（LP ガス）	ガスメーターの動作の有無を確認 調査建物のガス供給方法が LP ガスの場合、ガスボンベの有無を確認
売り貸しの表示	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・張り紙の有無を確認
その他・特記事項	カーテンの有無、雨戸の状況、家屋の出入りが困難であるかどうか、門・扉がロックされているか、洗濯物の有無、人影の有無、室外機の作動等

② 画像・写真撮影

「空き家等判定」において「居住あり」以外にチェックの付いた調査建物全件に対して以下の点に配慮し写真撮影を行いました。

- 写真撮影は「近景」と「遠景」の２種類を撮影
- 「近景」撮影では、各種「指標項目」や記入した「特記事項」、家屋の特徴が確認できるように撮影
- 「遠景」撮影では、建物全体が把握可能な（面を多く写す）写真を撮影

③ 空き家等判定

空き家等判定は、「居住なし」、「空き家可能性」、「判定困難」、「居住あり」、「対象外」の５項目により行い、「居住あり」、「対象外」に判定した物件については詳細調査を行わずに調査を終了しました。

表５．２　空き家等判定基準

判定	内容
居住なし	空き家等判定指標項目のチェック項目及び調査建物の様相を総合的に判断し、調査建物に居住している人がいないと判断した場合
空き家可能性	雰囲気や見た目は空き家であるが、空き家等判定指標が確認できない又は空き家等判定指標から確定できないもの
判定困難	空き家等判定指標項目のチェック項目及び見た目や雰囲気から総合的に判断しても「空き家可能性」に該当せず、空き家判定が困難な調査建物
居住あり	空き家等判定指標項目のチェック項目及び調査建物の様相を総合的に判断し、調査建物に居住している人がいると判断した場合
対象外	明らかに調査対象外であると判断した場合

３．空き家等管理状況調査

空き家等と判定した物件について、空き家等管理状況調査（劣化、環境、安全性）を実施しました。

表５．３　空き家等管理状況調査項目

項目	内容
基礎	・調査建物の基礎を確認 ・基礎にひび割れが生じているか、また基礎の腐朽・破損・変形の程度を調査
建物の傾斜	・調査建物の傾斜の程度を確認 ・調査建物に「明らかな傾斜」がみられ、「倒壊等の恐れがある」状態であるか、あるいは「全体的に傾斜が見られる」状態、もしくは「一部に傾斜が見られる」状態であるか調査
屋根	・調査建物の屋根の状態を確認 ・屋根の破損や穴の有無、損傷の程度、屋根ふき材の剥落の程度、軒裏の垂れ下がりがあるか調査
外壁	・調査建物の外壁にひび割れや錆が発生していないか確認 ・仕上げ材の剥落・腐朽・破損の程度を確認するとともに、穴の有無を確認
周囲への影響	・調査項目「建物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の総合評価として、調査建物が周囲へ及ぼす影響の有無を確認 ・敷地内における屋根の滑落や倒壊を想定
開口部	・調査建物の開口部（ガラス・扉・枠材等）に破損、ひび割れが見られるか確認 ・破損又はひび割れが見られる場合は、損傷の程度（一部もしくは著しい損傷）についても調査
塀、柵、門	・調査建物の塀や柵、門に亀裂又は穴が開いていないか確認 ・亀裂や穴が見られる場合は、一部の亀裂や穴であるか、程度の大きなものであるか調査
擁壁	・調査建物の擁壁にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られるか、またその程度を確認
屋上階段、バルコニー	・調査建物の屋上階段、バルコニーを確認 ・それらの腐食・破損・傾斜の程度が著しいものであるか、一部のものであるか確認
看板、給湯設備、屋上水槽	・調査建物の看板、給湯設備、屋上水槽を確認 ・それらの腐食・破損・傾斜の程度、落下の危険性を調査
樹木	・調査建物敷地内における樹木（高・中・低木）の手入れがなされている（問題がない）か調査 ・手入れがされていない樹木が敷地外に突出しているかどうか調査
雑草	・調査建物敷地内における雑草の手入れがなされている（問題がない）か調査 ・手入れがされていない雑草が敷地外に突出しているかどうか調査
ごみ堆積物	・調査建物敷地内におけるごみ堆積物の有無を確認 ・ごみ堆積物が見られる場合、それが「敷地内で堆積している」ものであるか、「敷地外まで溢れている」かの調査
衛生面	・調査建物の衛生面について確認 ・敷地内でごみが散乱し、臭気が発生しているか、ネズミ（害獣）やハエ・蜂（害虫）が多数発生し、小動物の汚物が放置されているか調査
駐車空間	・駐車スペースの有無を確認

４．総合評価

「空き家等管理状況調査」を行った空き家等は、以下の手順で総合評価を行いました。

① 建物の構造上の影響による危険度判定
② 建物以外の構造物による影響
③ 衛生面・景観面・環境面への影響
④ 総合評価（①～③の３つの視点から評価）

① 建物の構造上の影響による危険度判定

「空き家等管理状況調査」における調査項目のうち、建物の傾斜や主要構造部である屋根・外壁の管理状態に対しては、損傷や劣化の程度に応じた点数を付けました。

さらに、上で定めた点数の合計に対して下表の通り４つの基準を設けることで、危険度を判定しました。

表５．４　建物の構造上の影響による危険度判定

調査項目	最高点	指標	点数
建物の傾斜（i）	100	問題なし	0
		一部に傾斜が見られる	25
		全体的に傾斜している	50
		明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	100
屋根（ii）	50	問題なし	0
		屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある	15
		屋根ふき材に著しい剥落が見られる、軒裏が垂れ下がっている	25
		破損が著しい、穴が開いている	50
外壁（iii）	25	問題なし	0
		ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	5
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	15
		仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が著しく露出している、穴が開いている	25
周囲への影響度(※1)	—	問題なし	—
		屋根の落下・外壁の剥落の可能性有	屋根=50
			外壁=25
屋外階段バルコニー	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる(※2)	(外壁=25)
看板給湯設備屋上水槽	—	問題なし	—
		一部に腐食・破損・傾斜が見られる	—
		著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる、落下の危険性がある(※2)	(外壁=25)

※1 ： 「周囲への影響度」の範囲は敷地内を想定している。(例:屋根の敷地内への落下可能性は「問題なし」とする)
※2 ： (外壁＝25)⇒双方にチェックが入った場合のみ「外壁」を 25 点とする。

点数の合計(T)	「建物の傾斜」、「屋根」、「外壁」の各評点の合計(=(i)+(ii)+(iii))

評価	内　　容	点数の合計
A	【危険度が高く解体が必要】倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	100≦T
B	【老朽化が著しい】ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	50≦T＜100
C	【改修工事により再利用が可能】維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	20＜T＜50
D	【ほぼ修繕がほとんど必要ない】小規模の修繕により再利用が可能	0≦T≦20

※点数及び基準の参考文献：「外観目視による住宅の不良判定の手引き(案)」
（国土交通省住宅局住環境整備室　平成 23 年 12 月）

② 建物以外の構造物による影響

「空き家等管理状況調査」における調査項目のうち、「塀、柵、門」及び「擁壁」は建物以外の構造物による影響として考慮しています。これら２つの調査項目は、劣化・損傷がある場合に周囲への影響を考慮すべきものとして評価しました。

表５．５　建物以外の構造物による影響

調査項目	指標
塀、柵、門	問題なし
	一部亀裂又は穴が開いている
	大きな亀裂又は穴が開いている
擁壁	問題なし
	一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる
	ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい

③ 衛生面・景観面・環境面への影響

「空き家等管理状況調査」における調査項目のうち、放置された場合における「樹木」、「雑草」、「ごみ堆積物」及び「衛生面」は衛生面・景観面・環境面への影響として考慮しています。これら４つの調査項目については、管理状況が劣悪なものを評価しました。

表５．６　衛生面・景観面・環境面への影響

調査項目	指標
樹木	問題なし
	手入れ無
	手入れ無で敷地外に突出している
雑草	問題なし
	手入れ無
	手入れ無で敷地外に突出している
ごみ堆積物	問題なし
	敷地内で堆積している
	敷地外まで溢れている
衛生面	問題なし
	ごみが散乱し、臭気が発生している
	ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蜂が多数発生している、汚物が放置されている

④ 総合評価

建物の構造上の影響に点数を付けた危険度判定に対して、②建物以外の構造物による影響と③衛生面・景観面・環境面への影響を反映したものを総合評価としました。最終的な総合評価（４段階）は以下の通りです。

現地調査で建物が一部のみ確認可能な場合は、確認可能な範囲内で建物の劣化状況や周囲への影響を判定しました。また、建物全体が確認不可能な場合は、住宅地図や航空写真を用いて建物及び周辺状況を確認し、倒壊や屋根の滑落を想定した場合における周囲への影響に対して評価を行いました。

表５．７　総合評価

評価	内　　容	周囲への影響
A	**【危険度が高く解体が必要】**倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い	大
B	**【老朽化が著しい】**ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい	↑
C	**【改修工事により再利用が可能】**維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない	
D	**【ほぼ修繕の必要がない】**小規模の修繕により再利用が可能	小

図５．３　空き家等判定事例

写真出典：「空き家の現状と課題について」（国土交通省住宅局住宅総合整備課　平成 26 年 8 月）