

## 第2章 調査の概要

### 1. 調査概要

奈良市空家等対策計画の策定及び空き家等に関する諸施策を実施するための基礎資料として、奈良市全域の空き家等の戸数、分布状況、管理状態等の実態を把握することを目的として、空き家等実態調査を実施しました。

既存資料より机上調査として空き家等候補を抽出し、外観目視による現地調査を行い、調査結果は空き家等管理データベースとして整理しました。

#### (1) 調査の時期

調査は以下の期間に実施しました。

- ・ 平成 27 年 5 月 28 日 ～ 平成 27 年 12 月 18 日

#### (2) 調査区域及び対象空き家等

調査区域及び対象空き家等を以下の通り設定しました。

- ・ 調査区域

奈良市全域

- ・ 対象空き家等

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第1項の「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対象とします。

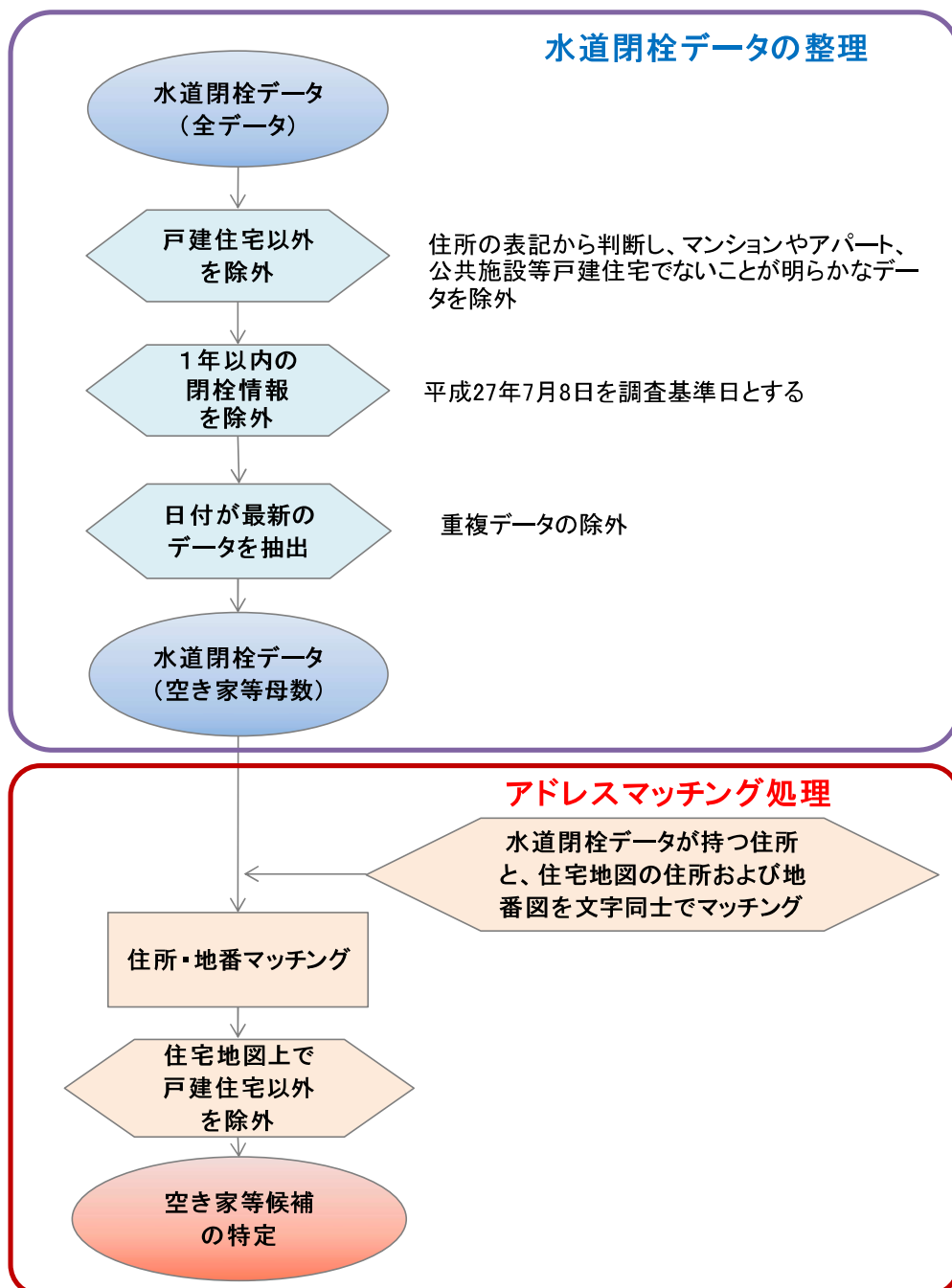
※マンション・アパート等の共同住宅は1室でも使用されていれば、この法律に基づく「空家等」とならないことから、原則として今回の調査対象からは除きます。ただし、長屋については、玄関が独立しており、戸別に対策を行う可能性もあることから、本調査における「空家等」の対象としました。

## 2. 調査実施手順

### (1) 机上調査

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。

図2. 1 机上調査フロー図



## (2) 現地調査

### ① 調査概要

机上調査により空き家等候補とした物件及び奈良市に市民等から情報提供のあった物件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」と判別した物件もしくは空き家の可能性が高い物件に対して、建物の基礎情報・管理状況を把握するための「詳細調査」を実施しました。

図2. 2 現地調査フロー図

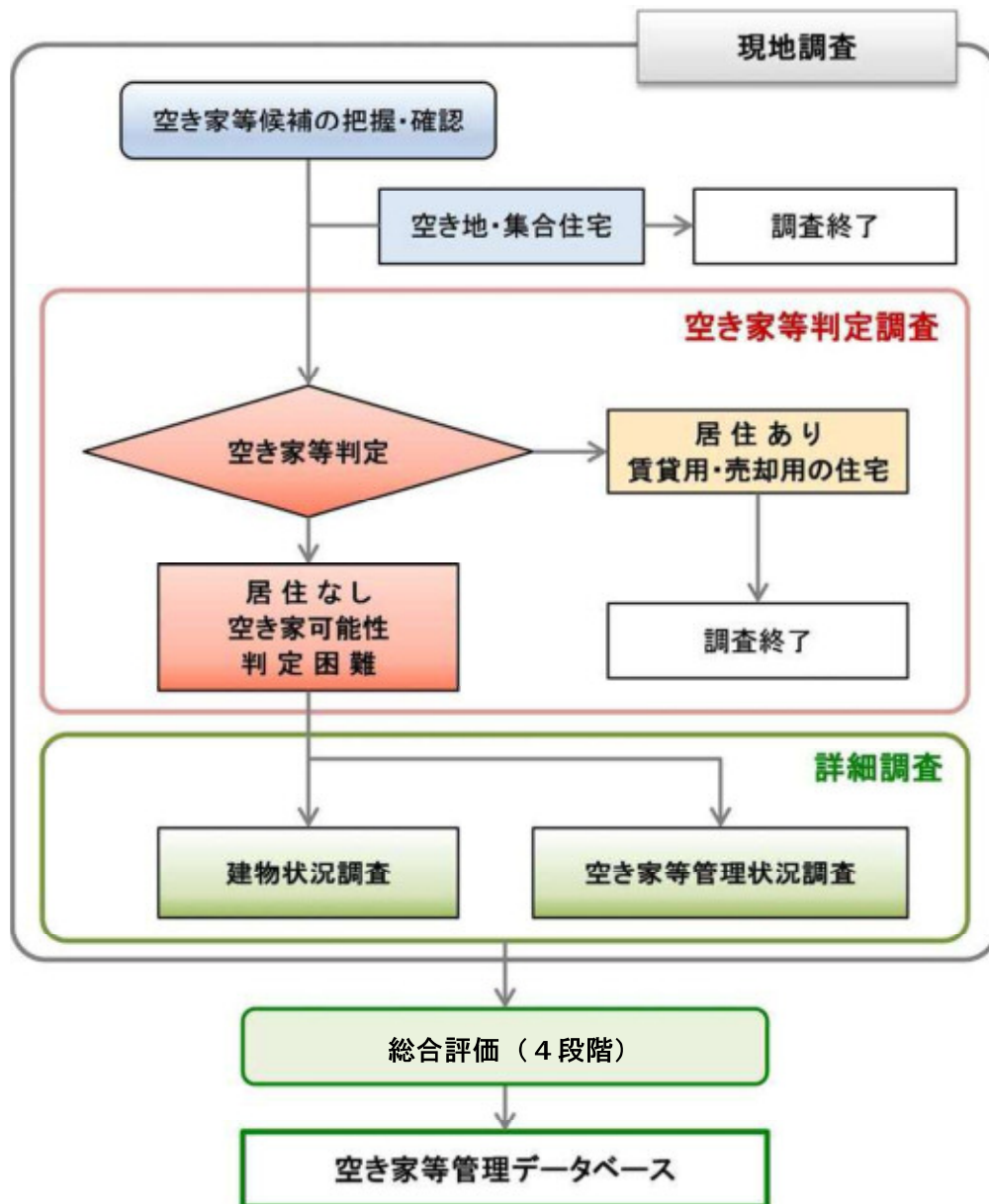


図 2. 3 調査実施状況



## ② 空き家等判定調査

### ア) 空き家等判定項目

表札や郵便受け、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 2. 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

## イ) 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

## ウ) 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」の4項目により行いました。

表 2. 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

### ③ 詳細調査

「空き家等判定調査」により空き家等と判定した物件について、以下に示す「詳細調査」を実施しました。

#### ア) 建物状況調査（空き家等基礎情報）

規模、構造、用途、建て方について調査を実施しました。

表 2. 3 建物状況調査項目

項目	内容
規模	調査建物が「平屋」、「2階建て」、「3階建て」、「その他」のどの項目に該当するか確認
構造	調査建物の構造が「木造」あるいは「非木造」のどちらに該当するか確認
用途	調査建物が「住宅」、「併用店舗」、「非住宅」のどの項目に該当するか用途の確認
建て方	調査建物が「戸建て」、「長屋」、「その他」のどの項目に該当するか建て方の確認 ※住戸が水平方向に連なり、壁を共有するもの（テラスハウス・タウンハウス含む）は「長屋」扱い

#### イ) 空き家等管理状況調査（劣化、環境、安全性）

空き家等の管理状況について調査を実施しました。

表 2. 4 空き家等管理状況調査項目（1）

項目	内容
基礎	<ul style="list-style-type: none"><li>調査建物の基礎を確認</li><li>基礎にひび割れや不同沈下が生じているか、また基礎の腐朽・破損・変形の程度を調査</li><li>白蟻被害発生の有無も調査</li></ul>
建物の傾斜	<ul style="list-style-type: none"><li>調査建物の傾斜の程度を確認</li><li>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</li></ul>
屋根	<ul style="list-style-type: none"><li>調査建物の屋根の状態を確認</li><li>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</li></ul>

表 2. 5 空き家等管理状況調査項目（2）

項目	内容
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
周囲への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 敷地内における屋根の滑落や倒壊を想定</li> </ul>
開口部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
塀、柵、門	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
擁壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
屋上階段、バルコニー	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査建物の屋上階段、バルコニーを確認</li> <li>・ 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</li> </ul>
看板、給湯設備、屋上水槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査建物の看板、給湯設備、屋上水槽、テレビアンテナを確認</li> <li>・ それらの腐食・破損・傾斜の程度、落下の危険性を調査</li> </ul>
樹木	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
雑草	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
ごみ堆積物	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査建物敷地内におけるごみ堆積物の有無を確認</li> <li>・ 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</li> </ul>
衛生面	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 調査建物の衛生面について確認</li> <li>・ 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</li> </ul>

## 奈良市空き家現地調査 チェックシート

ID		水栓番号		住所	
----	--	------	--	----	--

「空き家であること」の確認・特定調査

1. 空き家判定指標項目		
調査項目	指標	メモ・特記事項
表札	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	確認できない
郵便受	<input type="checkbox"/> 郵便物が溜まっていない <input type="checkbox"/> 郵便物は溜まっている <input type="checkbox"/> ふさがれているまたは無い	
電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない	
ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いている <input type="checkbox"/> 動いていない	
ガスボンベ(LPガス)	<input type="checkbox"/> ボンベ有 <input type="checkbox"/> ボンベ無	
売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無	

空き家判定

空き家判定	<input type="checkbox"/> 居住なし <input type="checkbox"/> 空き家可能性 <input type="checkbox"/> 判定困難	<input type="checkbox"/> 居住あり
	調査2-1、調査2-2へ	調査終了(建物撮影禁止)

空き家と判明した建物に対する調査

■建物の写真撮影(近景・遠景)開始段階は「空き家判定」終了後です

2-1. 建物状況調査: 空家基礎情報		
調査項目	指標	メモ・特記事項
規模	<input type="checkbox"/> 平屋 <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他	確認できない
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造	
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用店舗 <input type="checkbox"/> 非住宅	
建て方	<input type="checkbox"/> 戸建て <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> その他	

■調査2-1で「その他」を選択した場合、メモ欄に選択理由を記入してください

2-2. 空家管理状況調査: 空家管理状態		
調査項目	指標	メモ・特記事項
基礎	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れが生じている <input type="checkbox"/> 不同沈下あり、基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ <input type="checkbox"/> 基礎がない、基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい、シロアリ被害が著しい	確認できない
建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 全体的に傾斜している <input type="checkbox"/> 明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	確認できない
屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根ふき材の一部に剥落又はずれがある <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 破損が著しい、穴が開いている	確認できない
外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、下地が著しく露出している、穴が開いている	確認できない
周囲への影響度	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 屋根の落下・外壁の剥落の可能性有	確認できない
開口部	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠材等に一部破損、ひび割れが見られる <input type="checkbox"/> ガラス・扉・枠材等が外れている、または著しく損傷している	確認できない
塀、柵、門	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部亀裂または穴が開いている <input type="checkbox"/> 大きな亀裂または穴が開いている	確認できない
擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部にひび割れ・剥離・鉄筋の露出が見られる <input type="checkbox"/> ひび割れ・剥離・鉄筋の露出・傾き・膨らみが著しい	確認できない
屋外階段 バルコニー	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に腐食・破損・傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 著しい腐食・破損・傾斜が全体に見られる	確認できない
看板 給湯設備 屋上水槽	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部に腐食・破損・傾斜が見られる <input type="checkbox"/> 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	確認できない
樹木	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地外に突出している	確認できない
雑草	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 手入れ無 <input type="checkbox"/> 手入れ無で敷地外に突出している	確認できない
ごみ堆積物	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 敷地内で堆積している <input type="checkbox"/> 敷地外まで溢れている	確認できない
衛生面	<input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、臭気が発生している <input type="checkbox"/> ごみが散乱し、ネズミ・ハエ・蟻が多数発生している、汚物が放置されている	確認できない



### (3) 総合評価

「空き家等管理状況調査」を行った空き家等に対しては、建物の構造上の影響から危険度判定を行い、建物以外の構造物による影響、衛生面・景観面・環境面への影響と併せて3つの視点から総合評価を行いました。

#### ① 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 2. 6 建物の構造上の影響

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	$100 \leq T$
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	$50 \leq T < 100$
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	$0 \leq T \leq 20$

※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 主要構造部以外の評価

### ア) 建物以外の構造物で影響のあるもの

「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、総合評価に反映するものとなりました。

表 2. 7 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

### イ) 衛生面・景観面・環境面からの影響

「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、ア)と同様に総合評価に反映するものとなりました。

表 2. 8 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

### ③ 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、管理不全の空き家等の危険度が周囲に及ぼす影響に対して評価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 2. 9 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 ↑ 小
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	

図 2. 4 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）