

# 柏市内の空家の実態調査に ついて

柏市都市部住宅政策課

平成29年10月6日

# 現地調査について

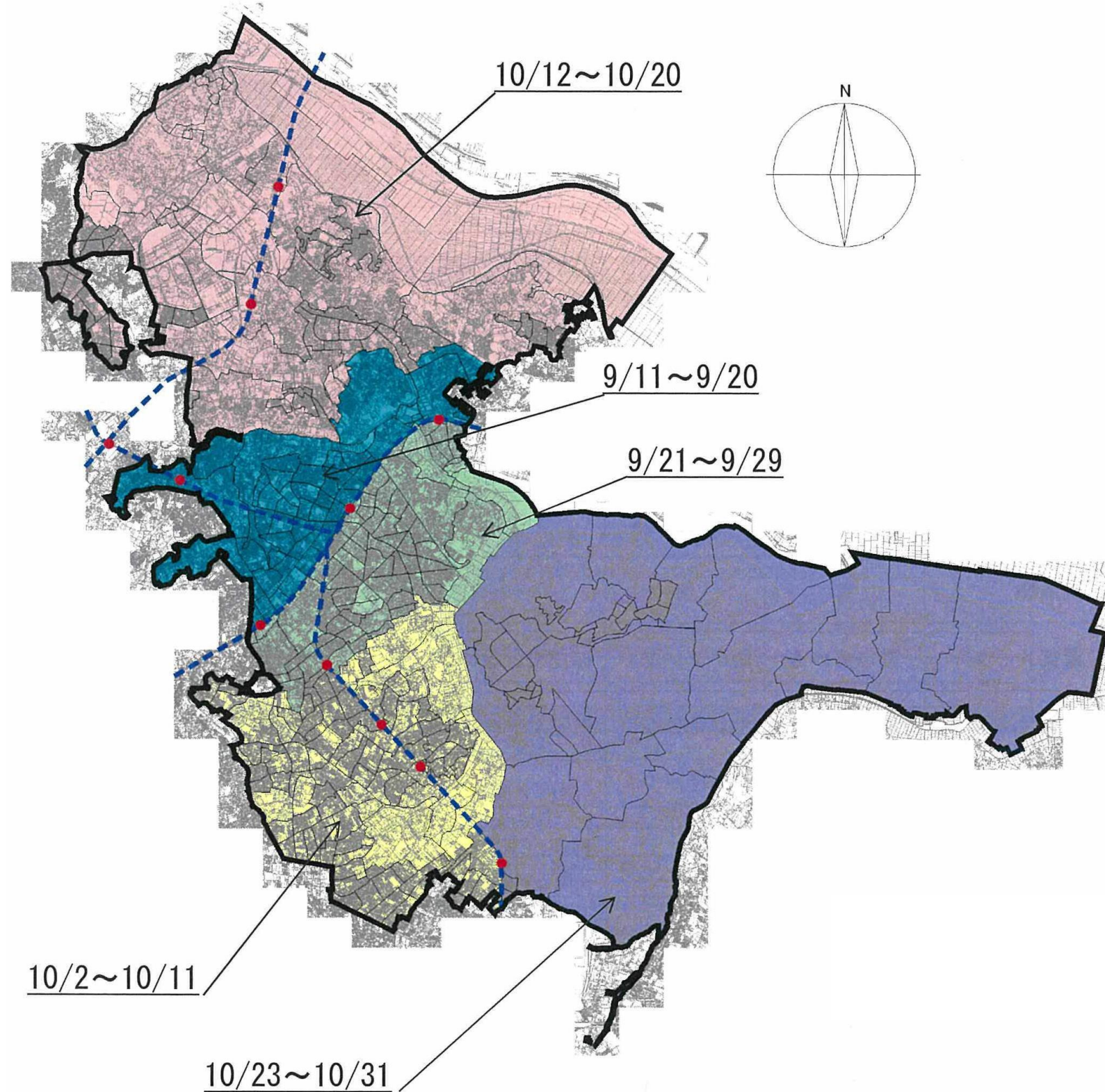
- 調査期間

平成29年9月11日～平成29年10月31日

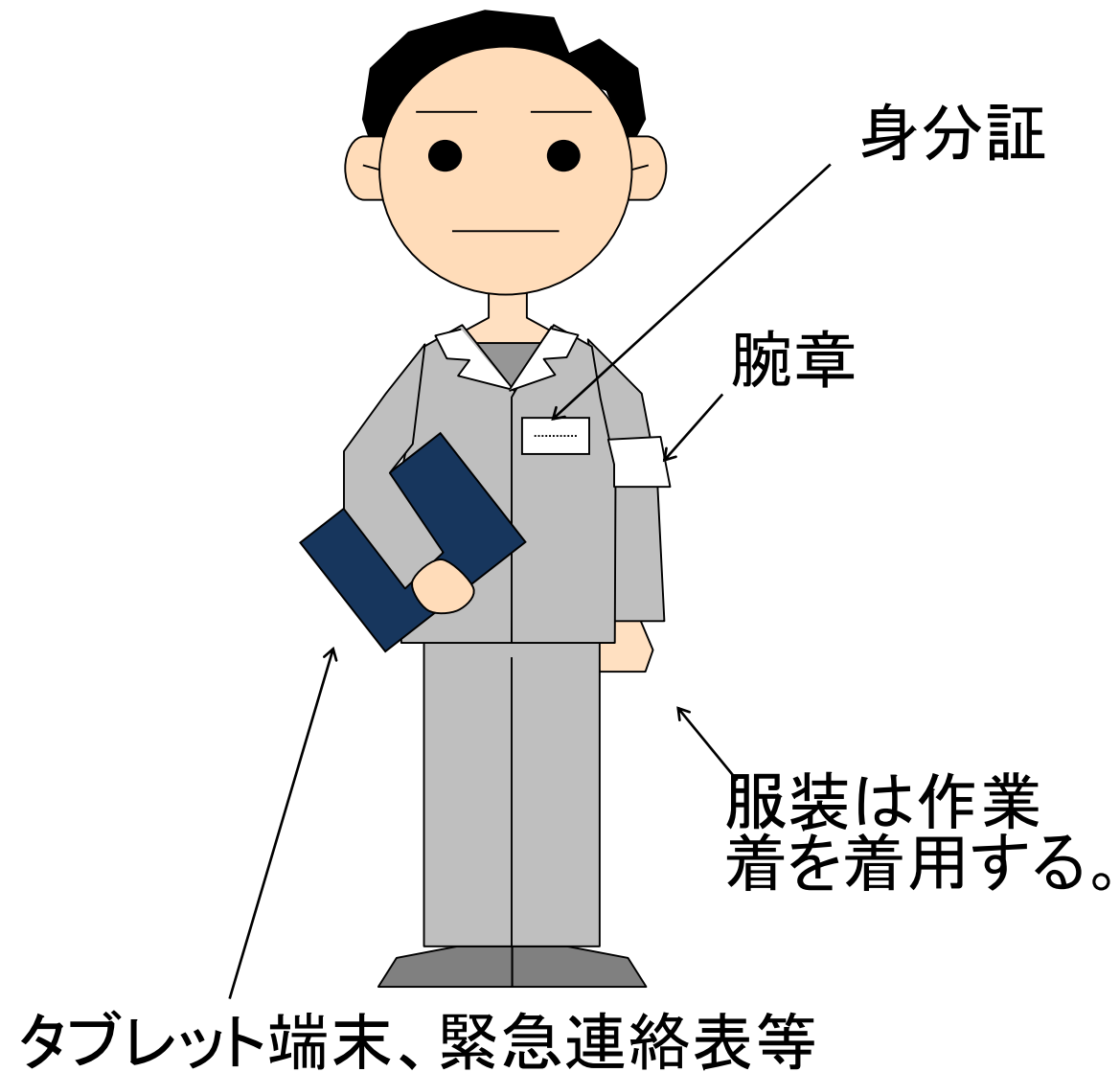
- 調査方法

徒歩による外観目視を基本とし、調査員の携行するタブレット端末に判定内容・写真等を入力

# ■ 調査日程



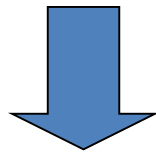
# 調査員について



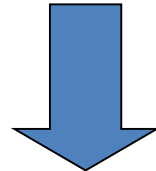
調査風景のイメージ

# 空家調査のフロー

市水道の閉栓状況(1年以上前から)



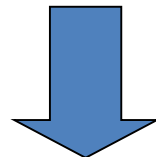
調査候補の抽出



外観目視で建物の使用状況の調査



空家候補



建物の老朽度等の調査



特定空家候補

# 空家判定基準について

判定項目	選択肢1	選択肢2	選択肢3	選択肢4	備考
表札	有	無	確認できない		「無」は、剥がされていたり、テープが張られたりしているもの
管理者看板	有	無			
洗濯物	有	無			基本的には無し
電気メーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
ガスメーター	動いている	動いていない	確認できない		メーター撤去は、「動いていない」とする
雨戸	全部閉まっている	一部閉まっている	開いている		
郵便受け	郵便が溜まっている	塞がれている	郵便が溜まっていない	確認できない	
雑草等の繁茂	繁茂している	管理されている	草等なし		庭等がない場合などは「草等なし」とする
侵入防止の措置	有	無			

# 表札



有り



無し

はがされている



はがされている

# 管理者看板



無し



有り



# 電気メーター



動いている



電気メーターがはずされている

動いていない



# ガスメーター



動いている



元栓が閉じている

動いていない



元栓が閉じている



# 雨戸



開いている



閉まっている



# 郵便受け



郵便が溜まっていない



塞がっている

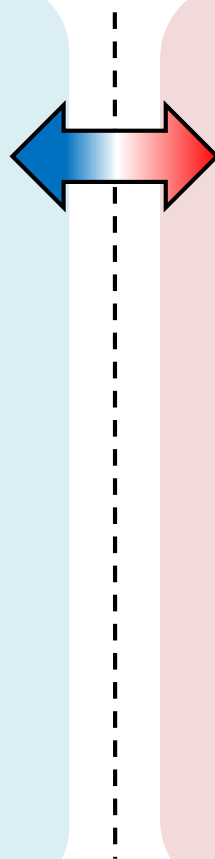


郵便が溜まっている

# 雑草等繁茂



管理されている



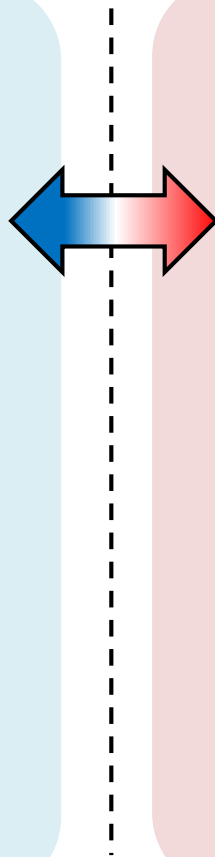
繁茂している



# 侵入防止の措置



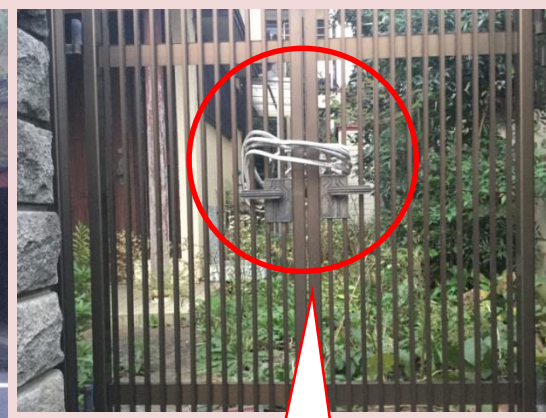
無し



有刺鉄線



鎖と施錠している



施錠している

有り

# 老朽危険度判定について

- 特定空家相当の劣化状況については、空家の状態をⅠ～Ⅳの観点で分類し、各分類における項目において判定を行います。

## 空家の状態分類

- Ⅰ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- Ⅱ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- Ⅲ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- Ⅳ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

## 老朽危険度判定

- D 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（解体が必要と思われる）
- C 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（老朽化が著しい）
- B 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（多少の改修工事により再利用が可能）
- A 小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）

# 傾斜

著しい傾き(1/20以上)、倒壊等のおそれ

D



全体的にたわみがみられる

C



一部にたわみがみられる

B



A



# 基礎

基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい

D

基礎・土台の腐敗



基礎・土台の腐敗



基礎・土台の破損



基礎・土台の変形

基礎・土台の腐敗・破損・変形、ひびが目立つ

C

基礎・土台のひび



基礎・土台の変形



基礎・土台の腐敗



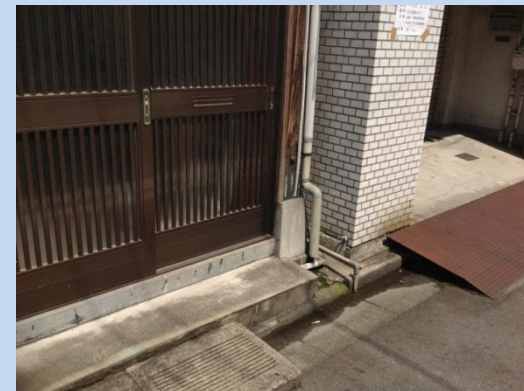
B



一部にひびが発生



A



# 屋根

屋根が著しく変更、穴が開く、著しい脱落、軒裏等に著しい脱落

D



屋根ぶき材料に多少の脱落、軒のたわみ、瓦葺はずれ  
軒裏等に一部脱落

C



B



A



屋根ぶき材料に一部ずれ(瓦葺のぞく)

外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地露出  
壁を貫通する穴、ひび割れ著しい

D



# 外壁 (木)

外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地一部露出  
外壁の仕上げ材の錆びやひび割れ

C



全体的に老朽している

B



下地露出はないが、木が浮いていたり、  
腐食、著しい塗装のはがれなど



ひび割れあるが危険性無し、一部にひび割れ

A





外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地露出  
壁を貫通する穴、ひび割れ著しい

# 外壁 (モルタル)

外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地一部露出  
外壁の仕上げ材劣の錆びやひび割れ

D



ひび、モルタルの浮き



ひび、モルタルの浮き



C

B



ひび割れあるが危険性無し、一部にひび割れ



A

ひび補修跡



クラック



多少汚れはあるが問題なし



外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地露出  
壁を貫通する穴、ひび割れ著しい

# 外壁 (その他)

外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地一部露出  
外壁の仕上げ材劣の錆びやひび割れ

D



C

金属板の著しいさび

B



部分的なさび

ひび割れあるが危険性無し、一部にひび割れ

A



# 工作物

落下の危険性が高い

D



指示部分の著しい腐食

C



B



支持部分が多少腐食



A



# 門・塀・擁壁



完全に倒れているもの



# ごみ



管理されておらず、敷地内に散乱している  
(敷地外は当然)



建設資材等

# 立木



電線にかかっている



道路へのはみ出しは注意  
が必要(厳しめに判断)



# その他 (施錠、窓ガラス等)



施錠がされておらず、ガラスの割れ、戸が開いており、侵入が容易な状況

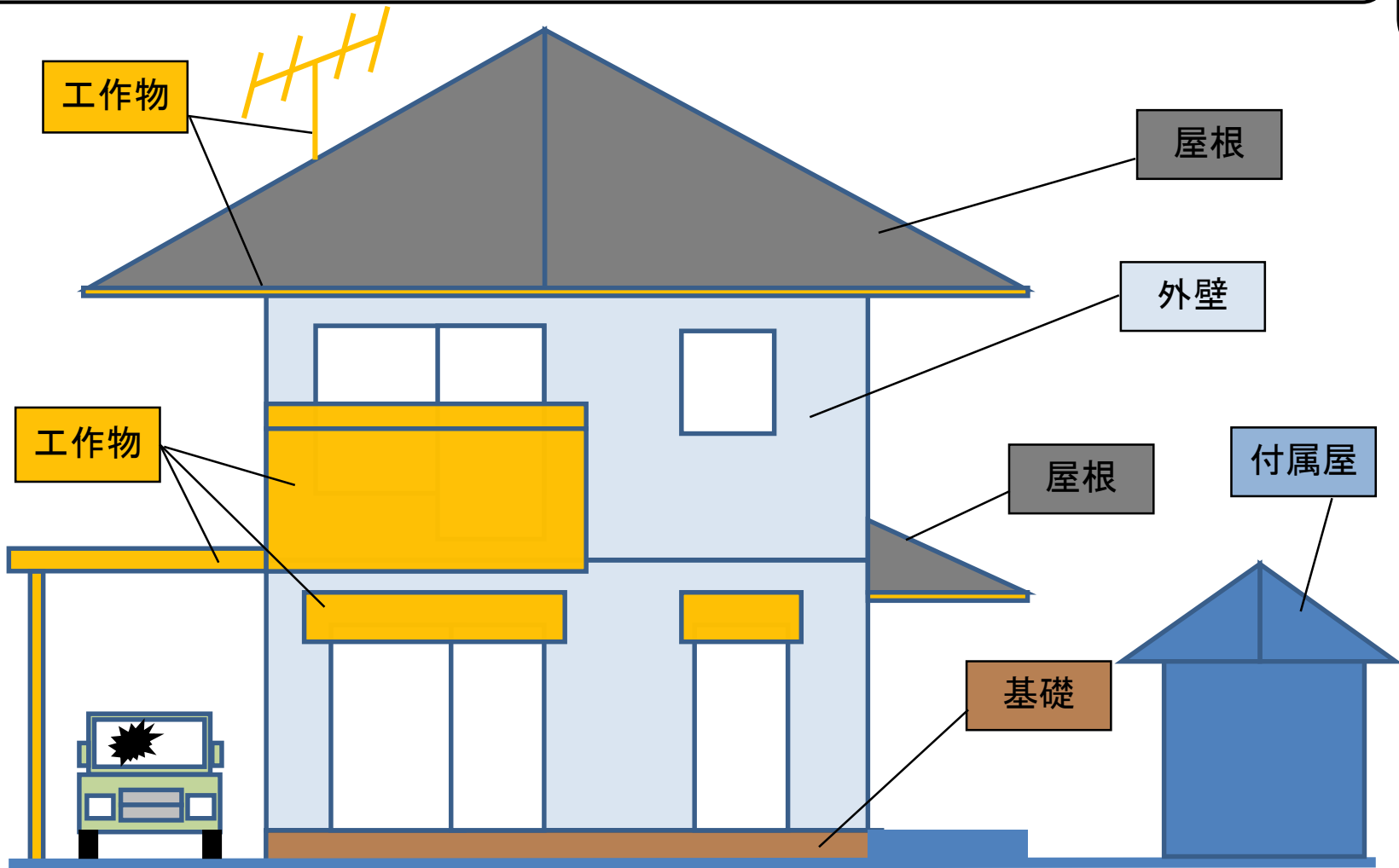


# 空家調査家屋部材イメージ図

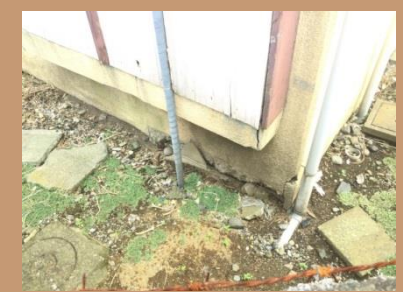
屋根



外壁



基礎



工作物



工作物



工作物



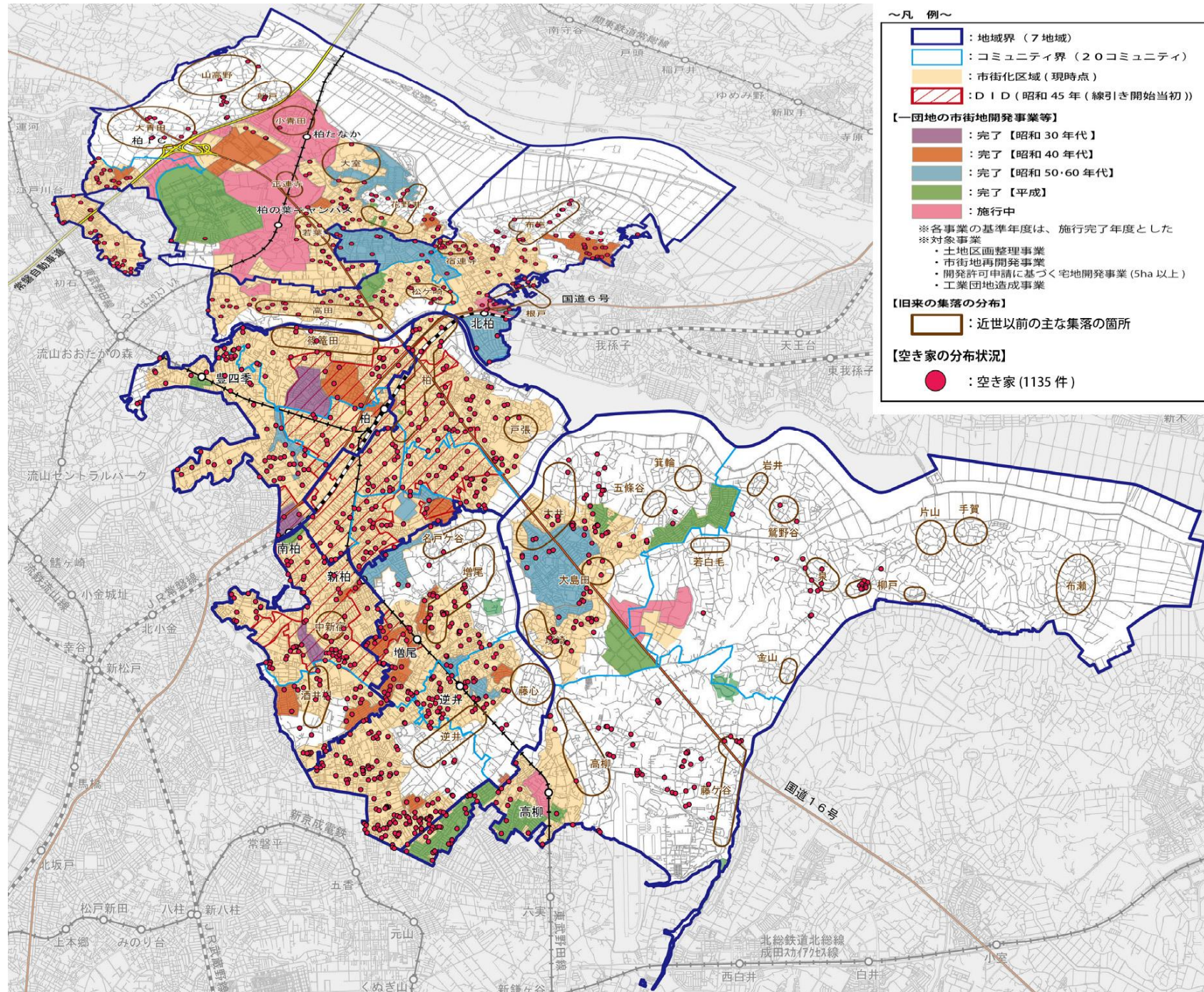
雨樋



アンテナ



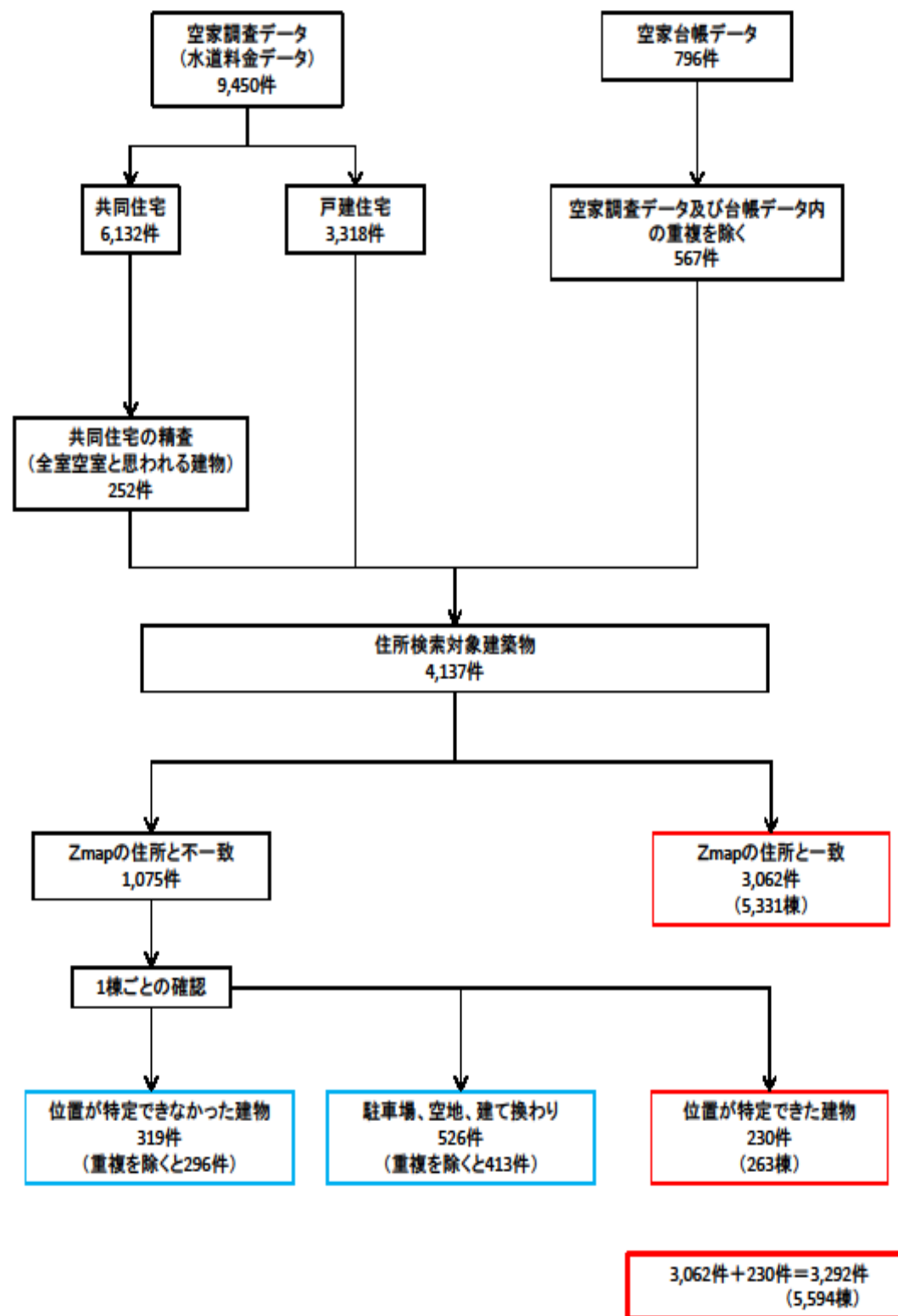
# 空家の分布状況







# 空家候補抽出フロー



# 調査進捗状況(10月2日時点)

