

平成 29 年度  
柏市  
空家等現地調査結果

平成 30 年 1 月

# 目 次

## 1. 調査の概要

(1) 調査対象	1
(2) 調査フロー	1
(3) 机上調査	2
(4) 現地調査	2

## 2. 現地調査結果

(1) 空家総数	5
(2) 特定空家候補の状態分布	6
(3) 外観等の状況	7
(4) 設備等の状況	8
(5) 構造・階段・接道等の状況	9
(6) 老朽危険度による分類	10
(7) 建築物の傾斜の状況	11
(8) 建築物の基礎の状況	12
(9) 建築物の屋根の状況	13
(10) 建築物の外壁の状況	14
(11) 建築物の工作物の状況	15
(12) その他の状況	16

## 3. コミュニティ区別の空家の分布状況

(1) コミュニティ区別の空家数	17
------------------	----

## 1. 調査の概要

### (1) 調査対象

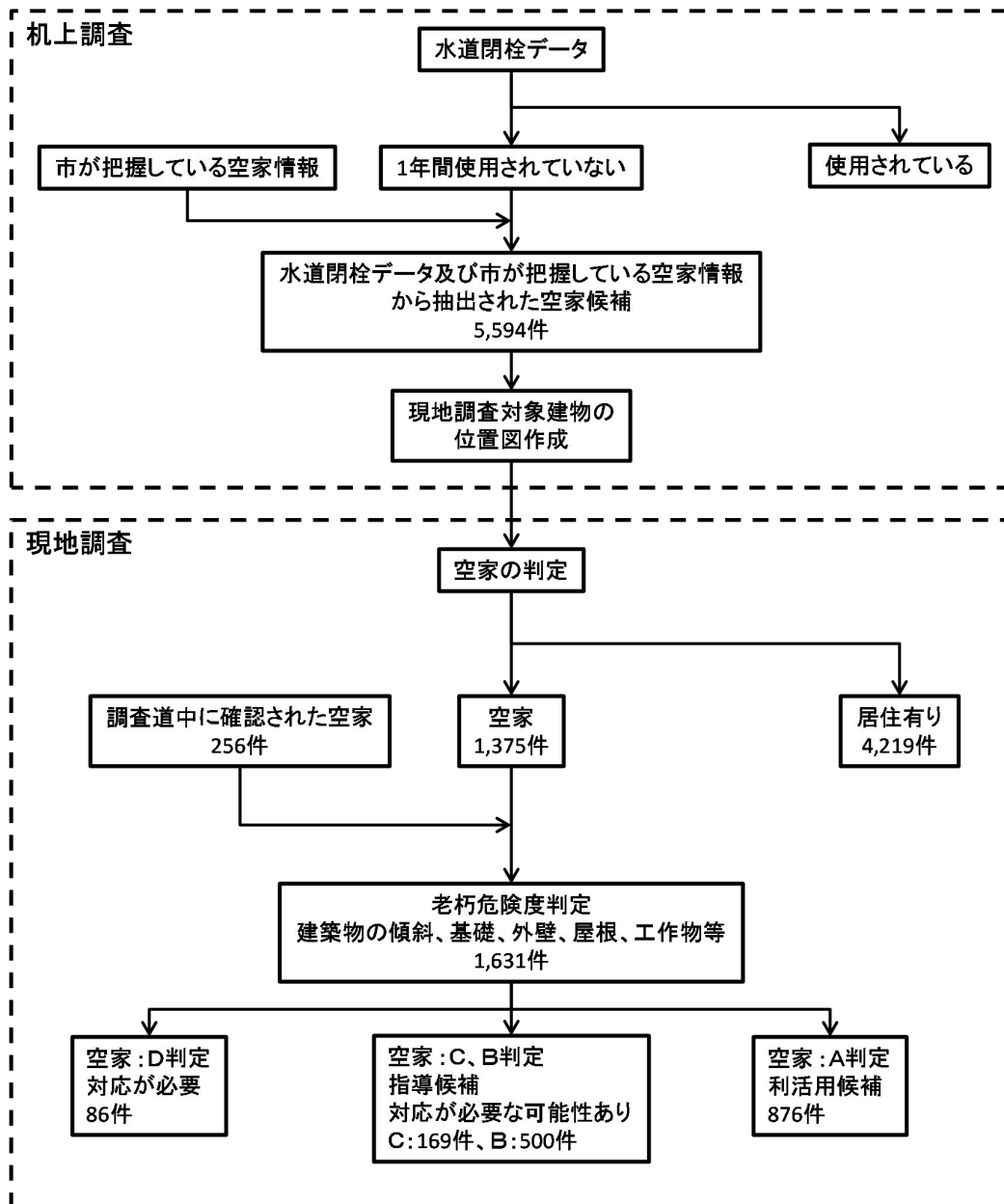
本調査は柏市全域を対象とし、下記の建築物を対象に調査を実施する。

- ①戸建て空家（住商併用住宅を含む）
- ②全室空室である集合住宅（長屋を含む）・店舗・工場等

### (2) 調査フロー

調査は、机上調査、現地調査に分けて実施する。

以下に現地調査フローを示す。



※本調査では、全室空室の集合住宅も調査対象であるため、単位を（戸）ではなく（件）としている。

#### ■現地調査フロー

### (3) 机上調査

現地調査を実施するため、空家候補となりうる建築物の抽出を行う。

空家候補は、水道閉栓データをもとに抽出する。

なお、水道閉栓データからは、水道が1年以上使用されていない建築物を空家候補として抽出するものとする。

#### <水道閉栓データの使用根拠について>

○「空家等対策特別措置法」における「空家」の定義

建築物又はこれに付随する工作物であつ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。）

○「空家等対策特別措置法」の基本指針

「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

机上調査における、「水道が1年以上使用されていない建築物」は、上記における、「空家等対策特別措置法」で示す、空家の定義と概ね同様であるため、空家候補の資料として活用できるものと判断した。

### (4) 現地調査

机上調査により抽出された空家候補について現地調査を実施するものとする。また、調査道中に空き家と思われる建築物を見つけた際には、その建築物についても調査を実施するものとする。

現地調査は、対象建築物について、倒壊の危険性や防災防犯、景観・環境衛生等に関する詳細調査並びに老朽危険度判定のランク付けを行う。また、建築物の外観風景や不良箇所をデジタルカメラで撮影する。

#### ■空家等判定項目

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、テープが貼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			

■老朽危険度判定基準

判定	説明
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）

老朽危険度判定の詳細については、特定空家の状態分類を参考に次項のように分類し判定を行う。

(ア)～(オ)については、次頁に示した判定基準によりA～Dの判定を行う。

(カ)～(シ)の項目については、該当の有無の判定を行う。

※判定基準については、国土交通省及び総務省の“「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）”を参考に作成した。

■特定空家等の状態（ガイドラインより抜粋）

- 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

■老朽危険度判定基準（詳細）

		木造	非木造	評価
<b>(ア) 建築物の傾斜(全体)</b>				
I	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに対して概ね1/20を超える)		
	C	全体的にたわみがみられる		
	B	一部にたわみがみられる		
	A	傾斜は認められない		
	不明	(コメント: )		
<b>(イ) 基礎の状況</b>				
I	D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい		
	C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ	
	B	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している	
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント: )		
<b>(ウ) 屋根の状況</b>				
I	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの		
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの		
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)		
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント: )		
<b>(エ) 外壁の状況</b>				
I	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地 が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している	
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部 が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発 生している	
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している	
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント: )		
<b>(オ) 工作物等の状況</b>				
I	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの		
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの		
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの		
	A	異常は認められない		
	不明	(コメント: )		
<b>(カ) 門・塀の状況</b>				
I	門、塀にひび割れ、破損が生じているもの、傾斜しているもの(目視で明らかなもの)			
<b>(キ) 擁壁の状況</b>				
I	擁壁のひびが著しいもの			
<b>(ク) ごみ等の放置の状況</b>				
II	敷地内のごみで臭気の発生があるもの 多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの			
<b>(ケ) 周辺景観と不調和な状況</b>				
III	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの 立木が建築物の全面を覆うほど茂っている 敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの			
<b>(コ) 立木が原因による放置状況</b>				
IV	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの 立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの			
<b>(サ) 動物が原因による放置状況</b>				
IV	空き家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの			
<b>(シ) 建築物等の不適切な管理状況</b>				
IV	門扉が施錠されておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの 土砂が大量に流出しているもの			

## 2. 現地調査結果

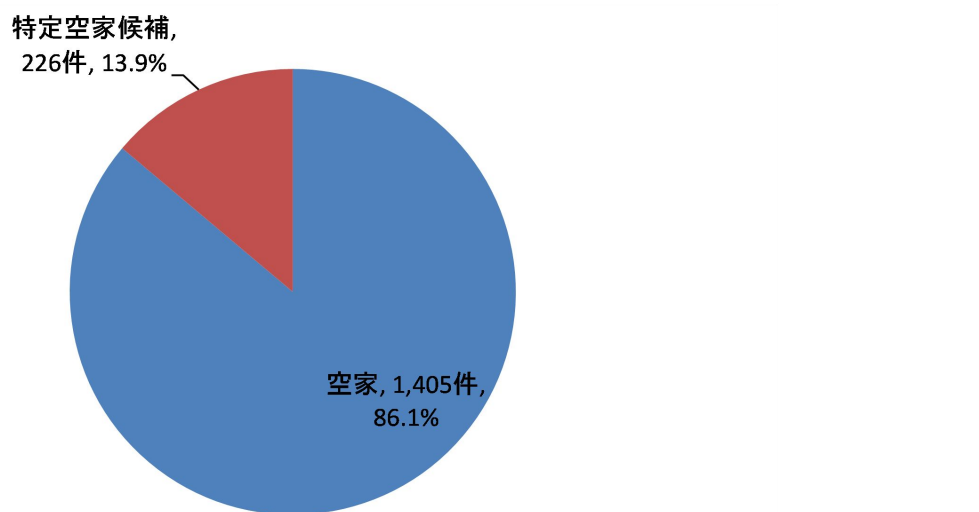
### (1) 空家総数

現地調査の結果、空家と判定された建築物は1,631件となった。

また、調査結果の内訳は、「空家」が1,405件(86.1%)、「特定空家候補」が226件(13.9%)となった。

■2 巡目調査結果内訳

項目	件数	割合(%)
空家	1,405	86.1%
特定空家候補	226	13.9%
総計	1,631	100.0%



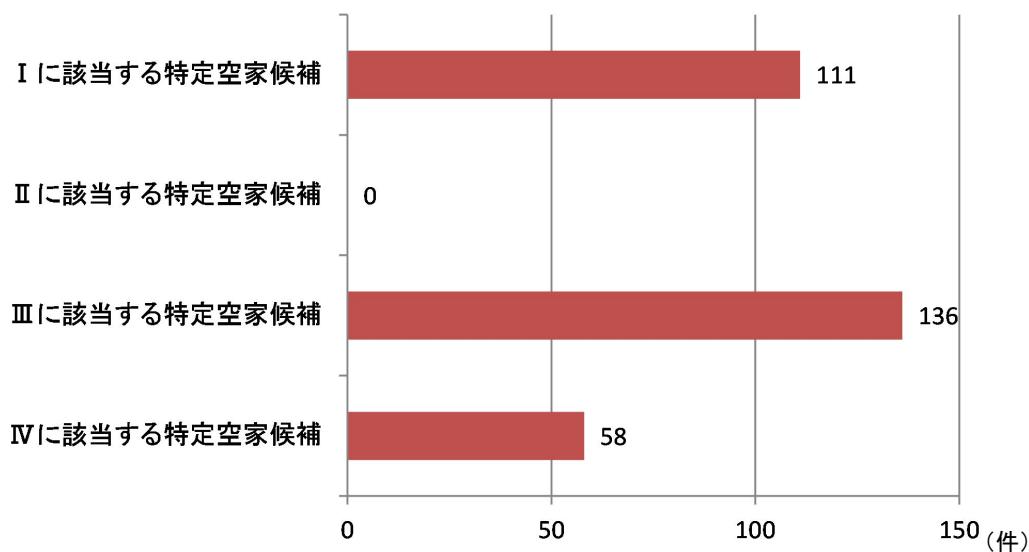
## (2) 特定空家候補の状態分類

特定空家候補の状態については、空家の状態分類「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」が136件と最も多く、次いで「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」が111件、「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」が58件という結果となった。

また、状態分類Ⅰの内訳をみると、(オ) 工作物が54件と最も多く、次いで(ウ) 屋根が36件、(カ) 門・塀が31件、(エ) 外壁が16件、(ア) 傾斜が7件、(イ) 基礎が3件、(キ) 擁壁が2件という結果となった。

### ■特定空家等の状態（ガイドラインより抜粋）

- 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



※Ⅰ～Ⅳは重複して該当する場合がありますため、合計は特定空家の候補と合致しない。

### ■特定空家候補の状態分類

#### ■特定空家候補の状態分類\_Ⅰの内訳

							(件)
ア傾斜	イ基礎	ウ屋根	エ外壁	オ工作物	カ門・塀	キ擁壁	
7	3	36	16	54	31	2	

※ア～キは重複して該当する場合がありますため、合計は特定空家の候補と合致しない。



### (3) 外構等の状況

表札の有無については、表札が「無し」が182件(11.2%)、「有り」が582件(35.7%)、「確認できない」が867件(53.2%)となった。

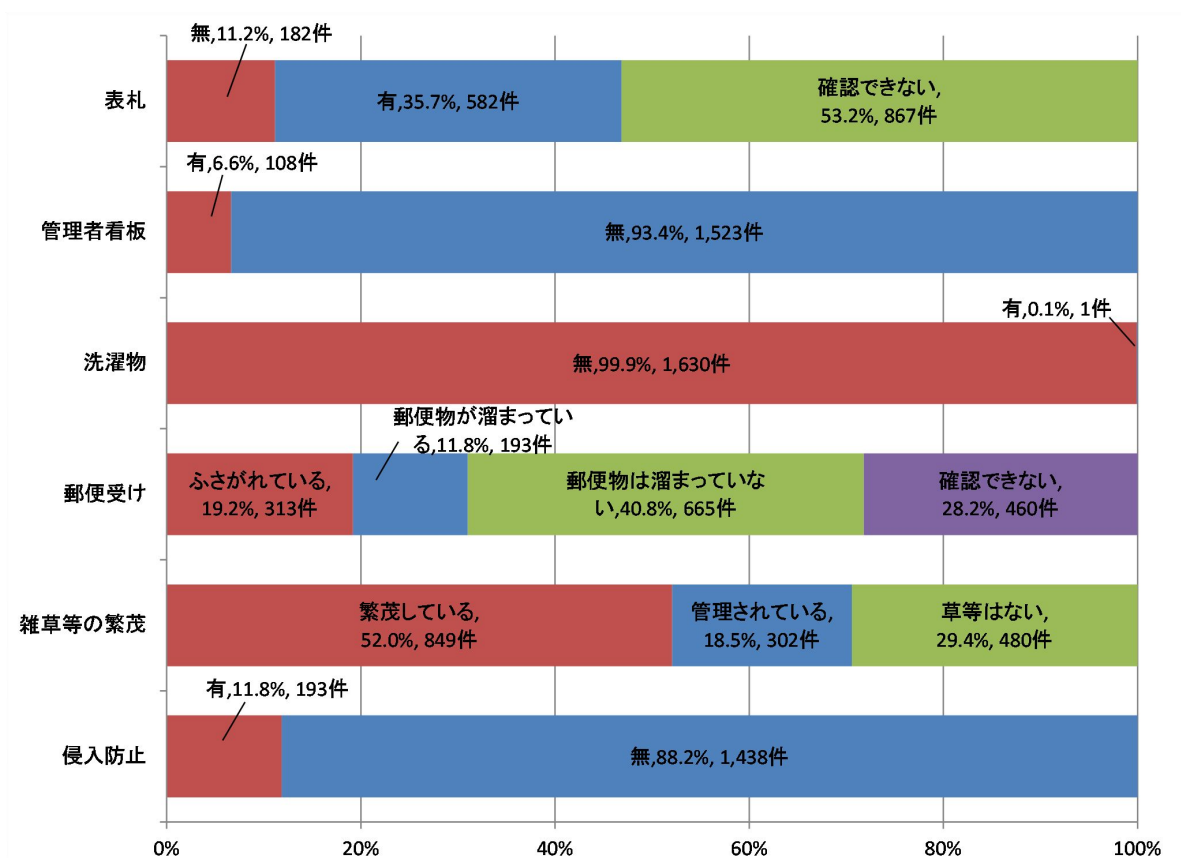
不動産会社等の「管理者の看板が出されていた」空家は108件(6.6%)、「無し」が1,523件(93.4%)となった。

洗濯物の有無では、1件(0.1%)が「洗濯物有り」となった。

郵便受けについては、「郵便受けがふさがれている」空家は313件(19.2%)、「郵便受けに郵便物が溜まっている」空家は193件(11.8%)となった。

雑草等の繁茂については、「繁茂している」が849件(52.0%)と、全体の5割を占める結果となった。また、「除草等の管理をされている」という空家は302件(18.5%)となった。

侵入防止の措置については、「侵入防止有り」が193件(11.8%)、「無し」が1,438件(88.2%)となった。



■外構等の状況

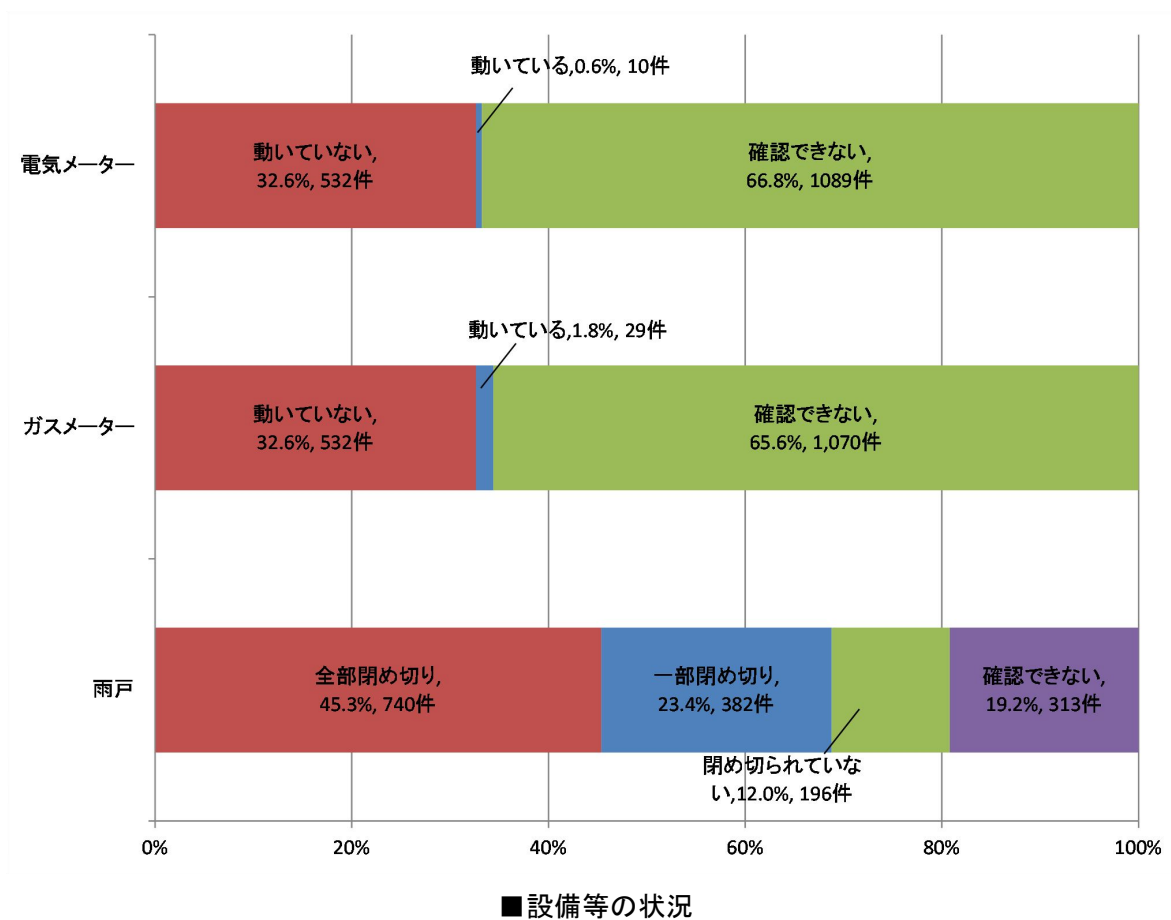
#### (4) 設備等の状況

電気メーターは、「動いていない」が532件(32.6%)、「確認できない」が1,089件(66.8%)となった。また、「動いている」は10件(0.6%)となった。

ガスメーターは、「動いていない」が532件(32.6%)、「確認できない」が1,070件(65.6%)となった。また、「動いている」は29件(1.8%)となった。

雨戸は、「全部閉め切り」が740件(45.3%)、「一部閉め切り」が382件(23.4%)となった。

電気メーター、ガスメーターでは、目視調査では確認できないものが大半を占める結果となった。

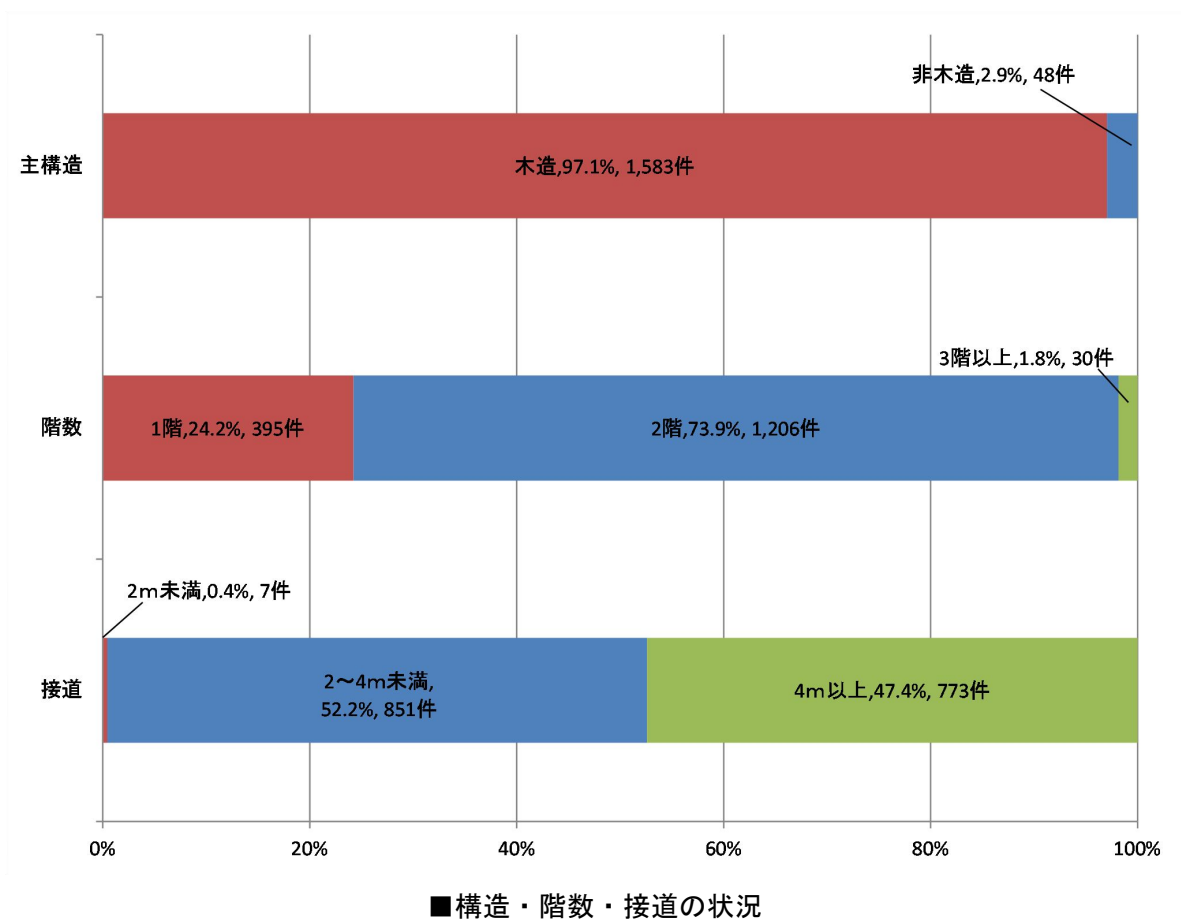


### (5) 構造・階数・接道の状況

主構造については、「木造」が1,583件(97.1%)と空家全体の9割程度を占める結果となった。

階数については、「1階」が395件(24.2%)、「2階」が1,206件(73.9%)となっており、1階2階の低層住宅が空家全体のほとんどを占める結果となった。

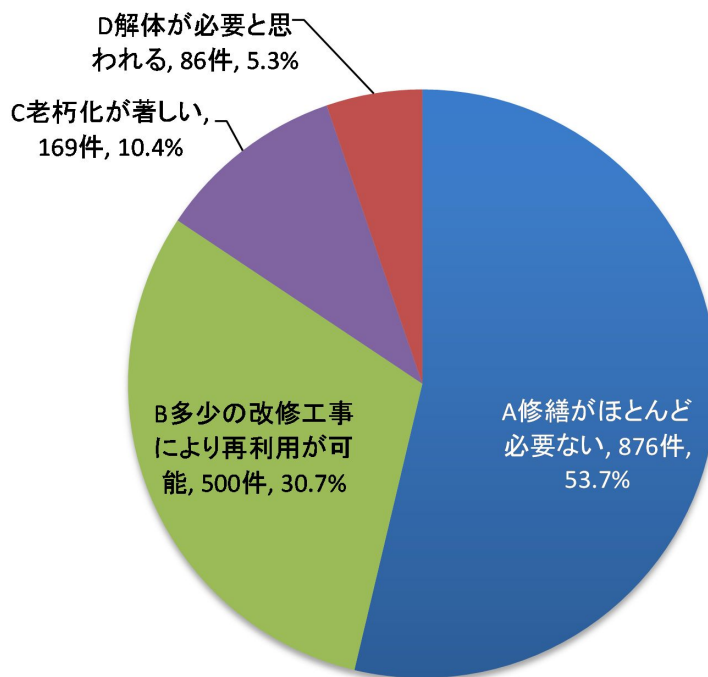
接道については、「2m未満」が7件(0.4%)、「2~4m未満」が851件(52.2%)となり、道路幅員が狭い箇所に建築されている空家は全体の約半分を占める結果となった。



(6) 老朽危険度による分類

老朽危険度による分類では、利活用の候補となる A 判定「修繕がほとんど必要ない」が 876 件 (53.7%) という結果となった。

一方、特定空家候補となる D 判定「解体が必要と思われる」は 86 件 (5.3%) となった。



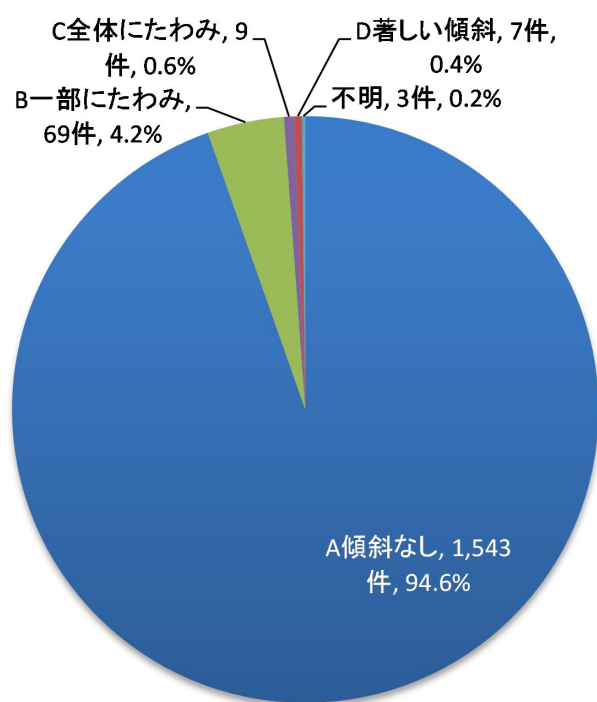
■ 老朽危険度による分類

■ 老朽危険度判定基準

判定	説明
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)

### (7) 建築物の傾斜の状況

建築物の傾斜については、特定空家候補となるD判定「著しい傾斜」の空家が7件(0.4%)となっており、C判定である「全体にたわみ」という空家は9件(0.6%)、B判定である「一部にたわみ」という空家は69件(4.2%)となった。

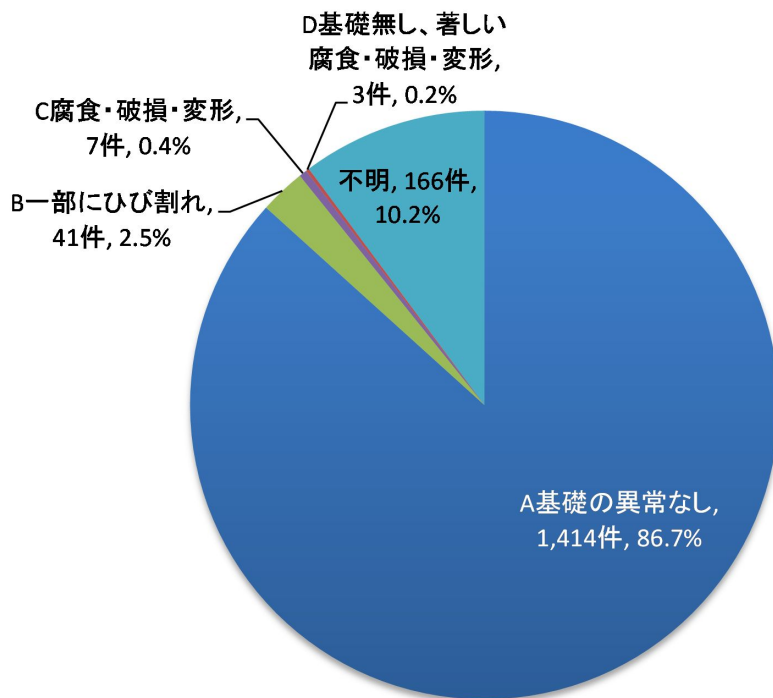


■ 建築物の傾斜の状況

### (8) 建築物の基礎の状況

建築物の基礎については、D判定となる「基礎無し、著しい腐食・破損・変形」という空家3件(0.2%)となり、C判定となる「腐食・破損・変形」という空家は7件(0.4%)、B判定となる「一部にひび割れ」という空家は41件(2.5%)となった。

また、敷地を高い塀や擁壁で囲んでいる建築物、雑草等の繁茂が著しく基礎が見えない建築物も多数あり、「不明」が166件(10.2%)となった。

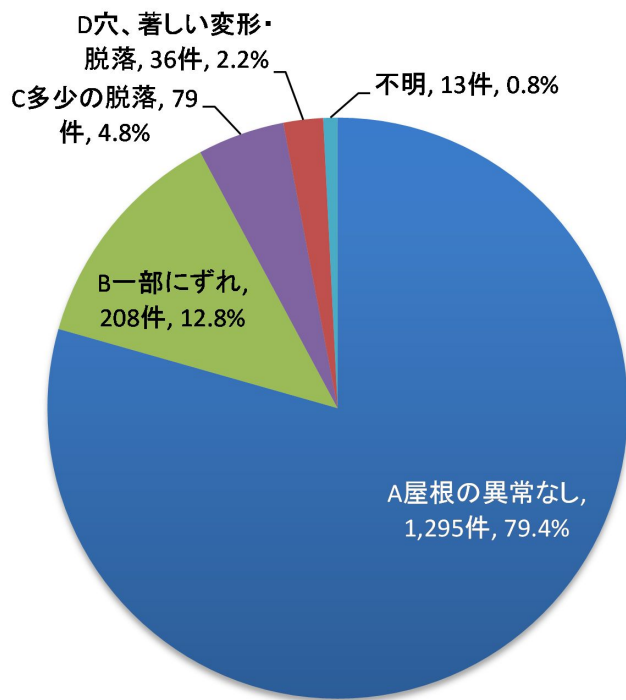


■ 建築物の基礎の状況

### (9) 建築物の屋根の状況

建築物の屋根については、D判定となる「穴、著しい変形・脱落」という空家は36件(2.2%)となった。

C判定となる「多少の脱落」という空家は79件(4.8%)、B判定となる「一部にずれ」という空家は208件(12.8%)となり、何らかの異常が見られる空家は全体の約2割を占める結果となった。

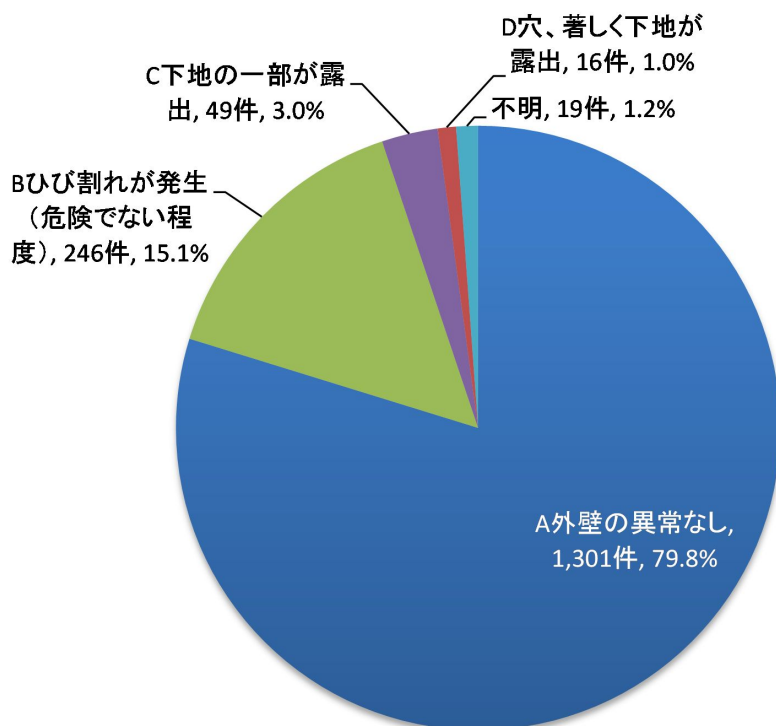


■ 建築物の屋根の状況

### (10) 建築物の外壁の状況

建築物の外壁については、D判定となる「穴、著しく下地が露出」という空家が16件(1.0%)となった。

C判定となる「下地の一部が露出」という空家は49件(3.0%)、B判定となる「ひび割れが発生(危険でない程度)」という空家は246件(15.1%)となっており、空家の2割程度に何らかの異常がみられる結果となった。



■ 建築物の外壁の状況

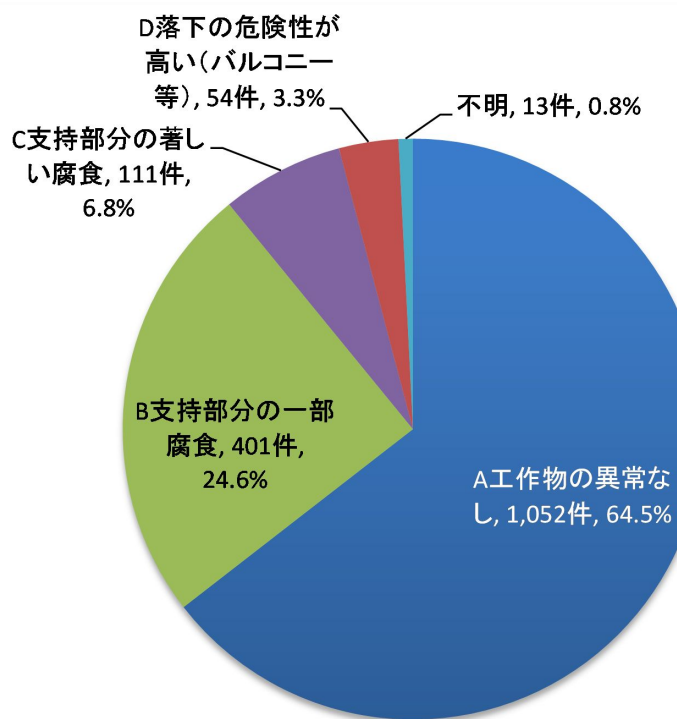


### (11) 建築物の工作物の状況

建築物の工作物については、D判定となる「落下の危険性が高い(バルコニー等)」という空家は54件(3.3%)となった。

C判定となる「支持部分の著しい腐食」という空家は111件(6.8%)、B判定である「支持部分の一部腐食」という空家は401件(24.6%)となった。

工作物の状況は、空家の3割程度に何らかの異常がみられる結果となった。

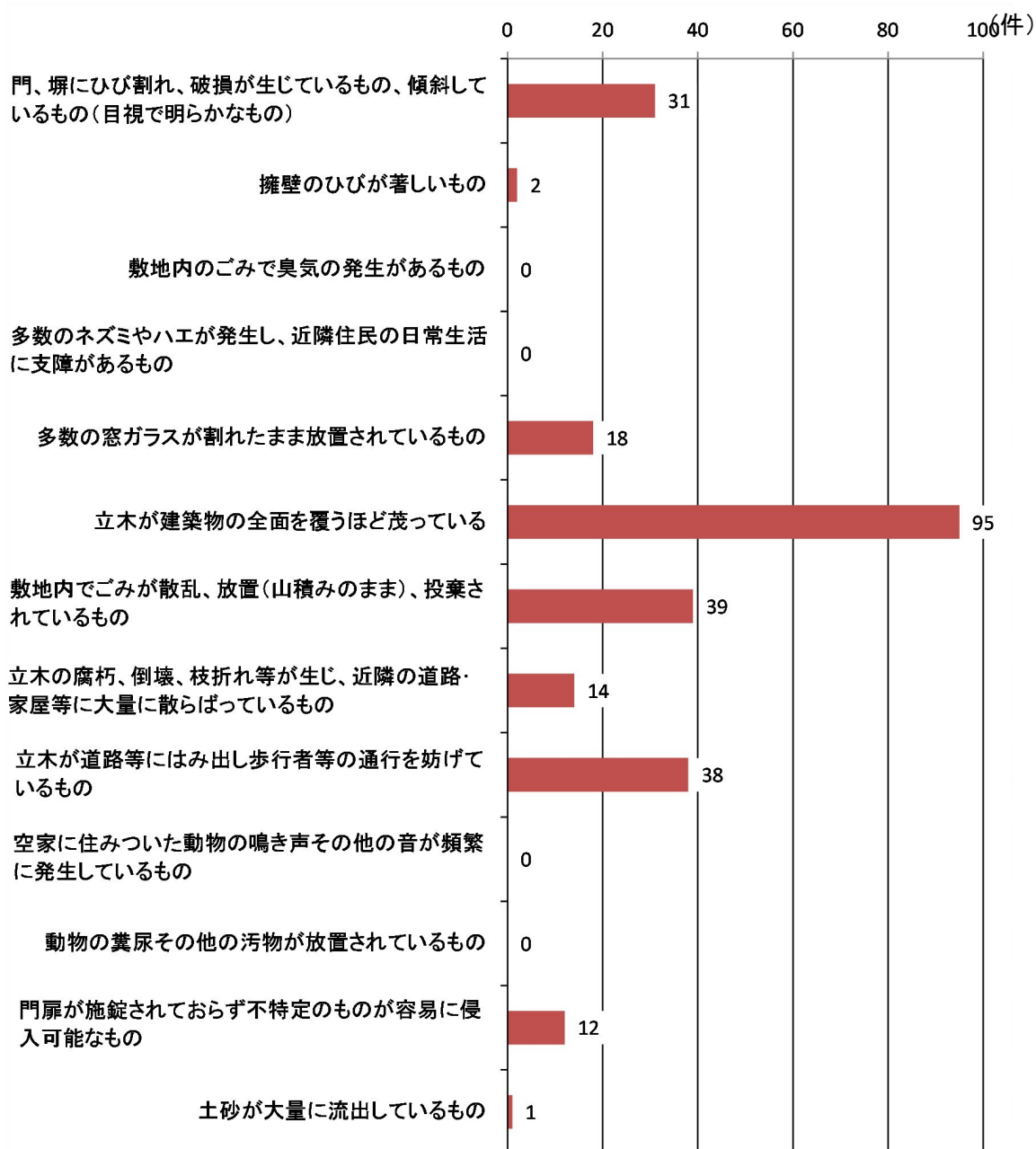


■ 建築物の工作物の状況

## (12) その他の状況

建築物のその他の状況として、門・塀、擁壁、ごみや害虫獣、立木、窓ガラス、侵入可能な状況等について調査を行い、特定空家候補となるような状況の空家は、「立木が建築物の全体を覆うほど茂っている」が95件と最も多い結果となり、次いで「敷地内でごみが散乱、放置（山積みのまま）、投棄されているもの」が39件、「立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げている」が58件となった。

その他、門、塀のひび割れ、門扉の施錠無し、窓ガラスの割れ等、多数の異常が見受けられたが、「空家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの」「動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの」「敷地内でのごみの臭気の発生があるもの」「多数のネズミやハエが発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの」という判定の建築物は0件という結果となりました。



※その他の項目は重複して該当する場合があるため、合計は特定空家の候補と合致しない。

### ■その他の状況

### 3. コミュニティ区別の空家の分布状況

#### (1) コミュニティ区別の空家数

空家及び特定空家の分布図をみると、広範に空家が分布している中で、柏駅から北側よりも、南側の「豊四季」「南逆井」「逆井」などで、空家の集積がみられた。また、柏駅周辺に位置する、小規模な地区でも、空家の集積がみられた。

コミュニティ区別にみた空家総数では、「光ヶ丘地域」が173件と最も多く空家が分布している結果となり、次いで「南部地域」が152件、「田中地域」が120件という結果となった。

また、特定空家候補数では、「南部地域」が24件、次いで「富勢地域」が18件、「高田・松ヶ崎地域」「風早南部地域」「手賀地域」が17件と他の地区よりも特定空家候補が多い結果となった。

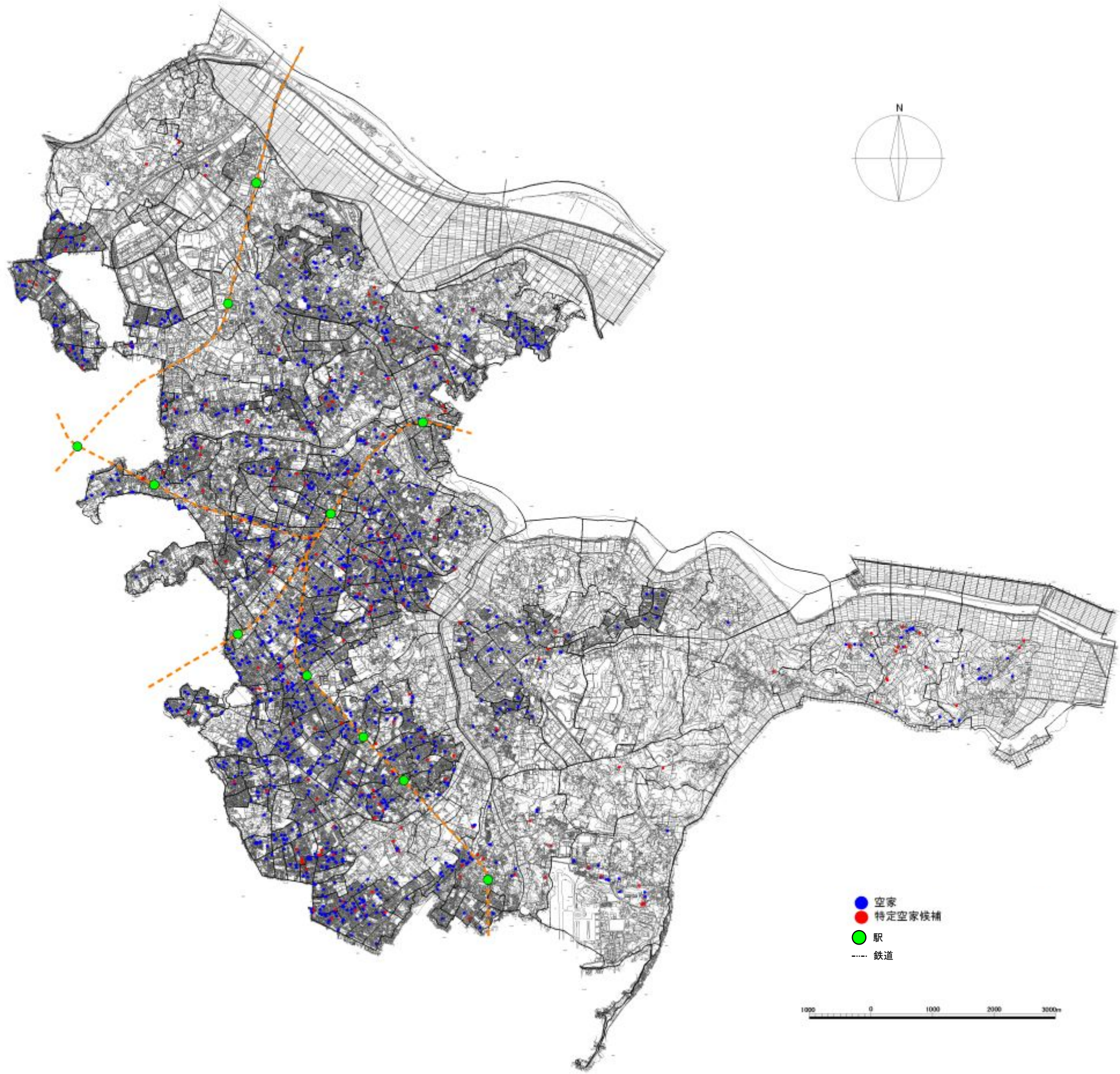
一方、空家率では、「富里地域」「手賀地域」が2.5%と最も空家率が高く、次いで「旭町地域」が2.4%、「光ヶ丘地域」が2.1%と、他の地区よりも高い傾向にあるが、「富里地域」「手賀地域」「旭町地域」は、分母である戸建て世帯数が少ないため、空家率が高い結果となる。

戸建て世帯数が多い地区でみると、「光ヶ丘地域」で2.1%、「富勢地域」で1.8%となった。

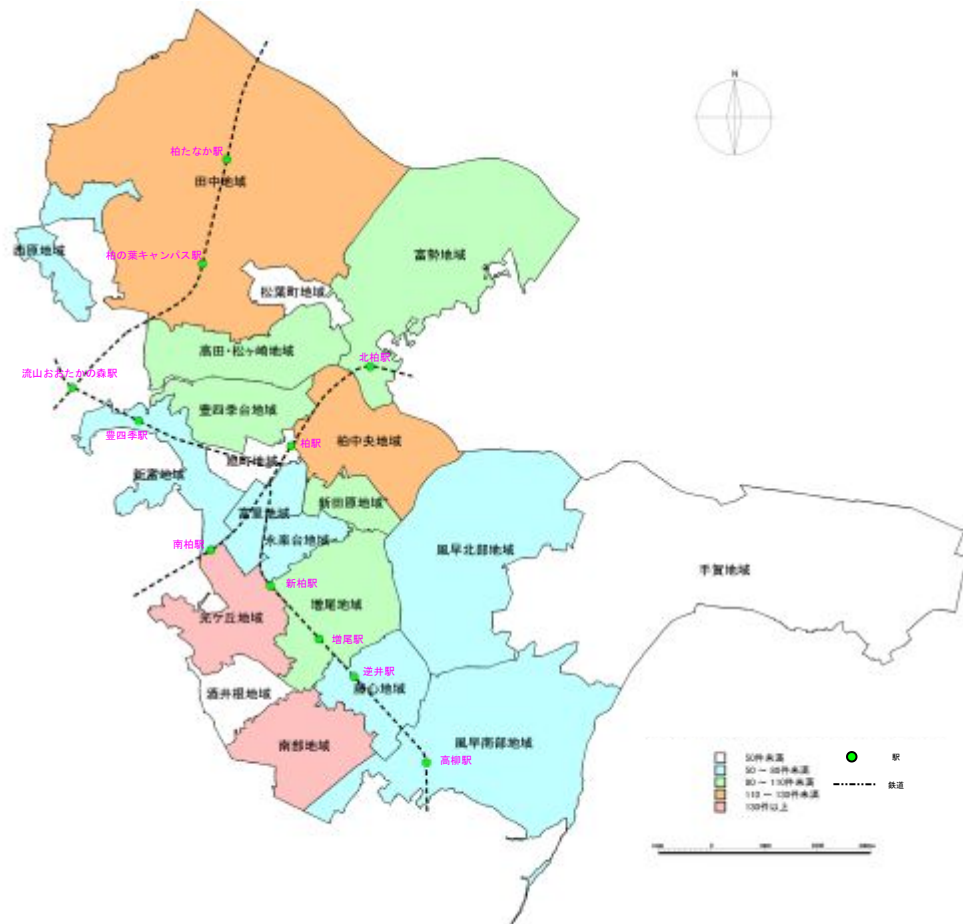
■空家一覧表

地域	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦		⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	
	空き家	特定空き家候補	空き家総数 (①+②)	空き家総数のうち 独立住宅、 住商併用建築物	戸建住宅の 世帯数	空き家率 (④)/(④+⑤)	人口	年齢不詳	人口 年齢不詳を 除く	65歳人口	高齢化率 (⑧)/(⑦)	一般世帯数	単独世帯数	65歳以上 単独世帯数	65歳以上世帯員の みの一般世帯数	単独世帯率 (⑪)/(⑩)	65歳以上 単独世帯率 (⑫)/(⑩)	65歳以上の み世帯率 (⑬)/(⑩)
田中地域	108	12	120	109	8,755	1.2%	42,087	659	41,428	8,101	19.6%	17,145	5,142	886	2,424	30.0%	5.2%	14.1%
西原地域	60	9	69	66	4,859	1.3%	18,678	217	18,461	5,427	29.4%	7,373	2,137	635	1,662	29.0%	8.6%	22.5%
富勢地域	91	18	109	99	5,558	1.8%	24,720	534	24,186	6,670	27.6%	11,031	4,105	1,000	2,318	37.2%	9.1%	21.0%
松葉町地域	15	0	15	14	1,342	1.0%	11,481	188	11,293	3,710	32.9%	4,753	1,091	433	1,313	23.0%	9.1%	27.6%
高田・松ヶ崎地域	71	17	88	82	4,435	1.8%	18,897	275	18,622	4,099	22.0%	7,534	2,265	517	1,219	30.1%	6.9%	16.2%
豊四季台地域	76	11	87	76	4,440	1.7%	29,721	588	29,133	7,499	25.7%	14,525	6,581	1,757	3,114	45.3%	12.1%	21.4%
旭町地域	41	5	46	37	1,528	2.4%	13,239	338	12,901	2,172	16.8%	6,474	3,044	424	815	47.0%	6.5%	12.6%
新富地域	47	11	58	53	5,373	1.0%	26,033	482	25,551	4,848	19.0%	11,443	4,318	748	1,650	37.7%	6.5%	14.4%
柏中央地域	98	15	113	97	5,013	1.9%	28,305	776	27,529	5,474	19.9%	13,527	6,119	881	1,852	45.2%	6.5%	13.7%
新田原地域	67	13	80	74	3,561	2.0%	13,136	247	12,889	3,266	25.3%	5,824	2,083	573	1,192	35.8%	9.8%	20.5%
永楽台地域	60	7	67	61	3,346	1.8%	11,561	179	11,382	3,140	27.6%	4,842	1,483	508	1,141	30.6%	10.5%	23.6%
富里地域	73	6	79	66	2,611	2.5%	16,478	454	16,024	3,058	19.1%	8,035	3,724	548	1,130	46.3%	6.6%	14.1%
増尾地域	79	8	87	83	6,272	1.3%	23,238	346	22,892	6,426	28.1%	9,295	2,405	826	2,146	25.9%	8.9%	23.1%
光ヶ丘地域	160	13	173	164	7,798	2.1%	34,211	645	33,566	8,536	25.4%	14,758	5,080	1,445	3,189	34.4%	9.8%	21.6%
酒井根地域	41	5	46	44	3,088	1.4%	11,489	143	11,346	3,277	28.9%	4,410	1,051	376	1,060	23.8%	8.5%	24.0%
藤心地域	57	12	69	66	4,047	1.6%	13,359	167	13,192	3,862	29.3%	5,382	1,438	532	1,292	26.7%	9.9%	24.0%
南部地域	128	24	152	147	7,676	1.9%	24,925	269	24,656	6,608	26.8%	9,586	2,044	817	2,179	21.3%	8.5%	22.7%
風早南部地域	48	17	65	60	6,220	1.0%	22,609	222	22,387	4,918	22.0%	8,373	2,033	639	1,524	24.3%	7.6%	18.2%
風早北部地域	58	6	64	59	5,629	1.0%	25,510	222	25,288	6,813	26.9%	9,696	2,283	853	2,124	23.5%	8.6%	21.9%
手賀地域	27	17	44	34	1,301	2.5%	4,277	30	4,247	1,285	30.3%	1,463	298	112	268	20.4%	7.7%	18.3%
総計	1,405	226	1,631	1,491	92,852	1.6%	413,954	6,981	406,973	99,189	24.4%	175,469	58,724	14,510	33,612	33.5%	8.3%	19.2%

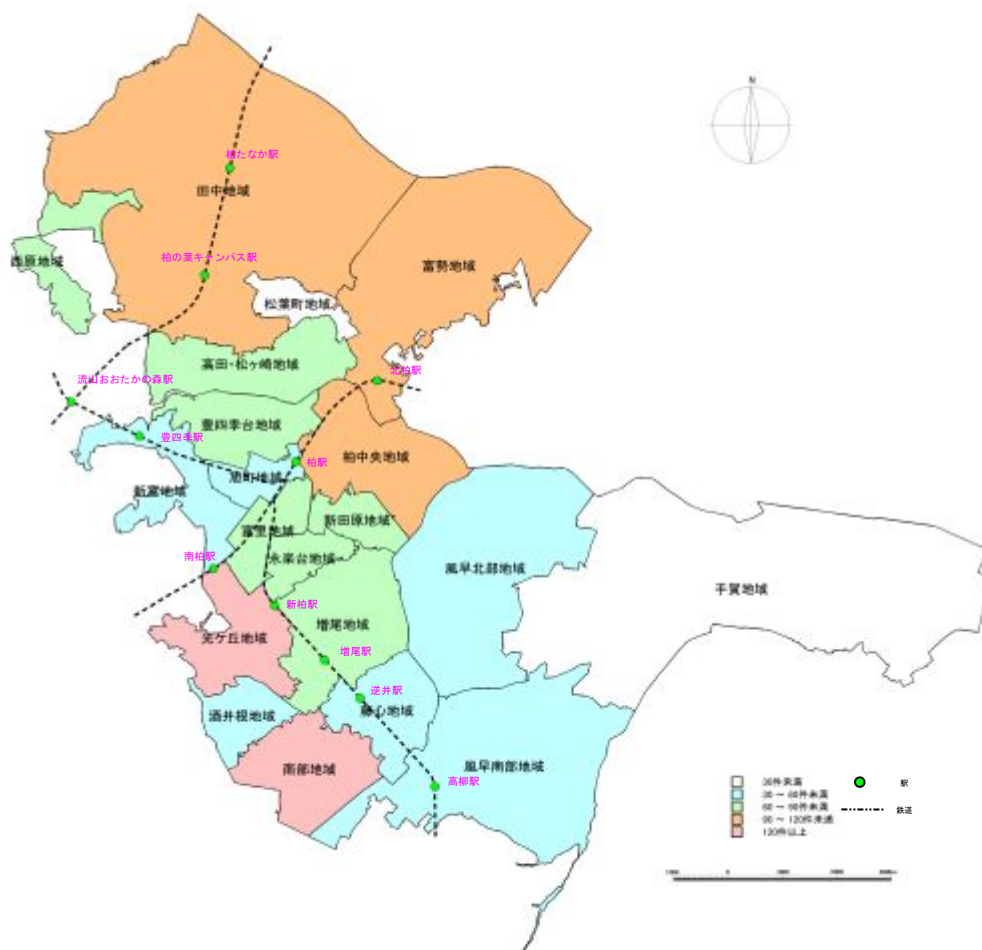
出典：平成27年国勢調査（⑤、⑦、⑧、⑨、⑩、⑪、⑫、⑬）  
 ※①～④は現地調査結果



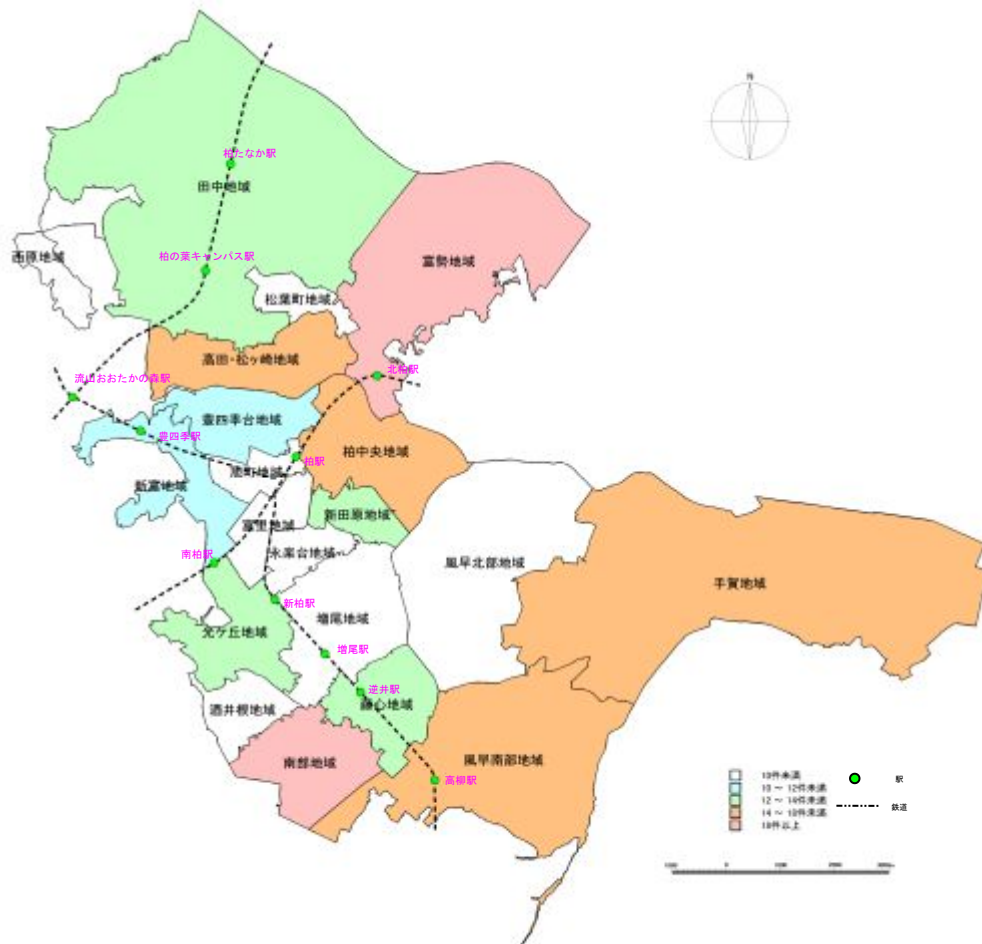
■空家及び特定空家候補の分布状況



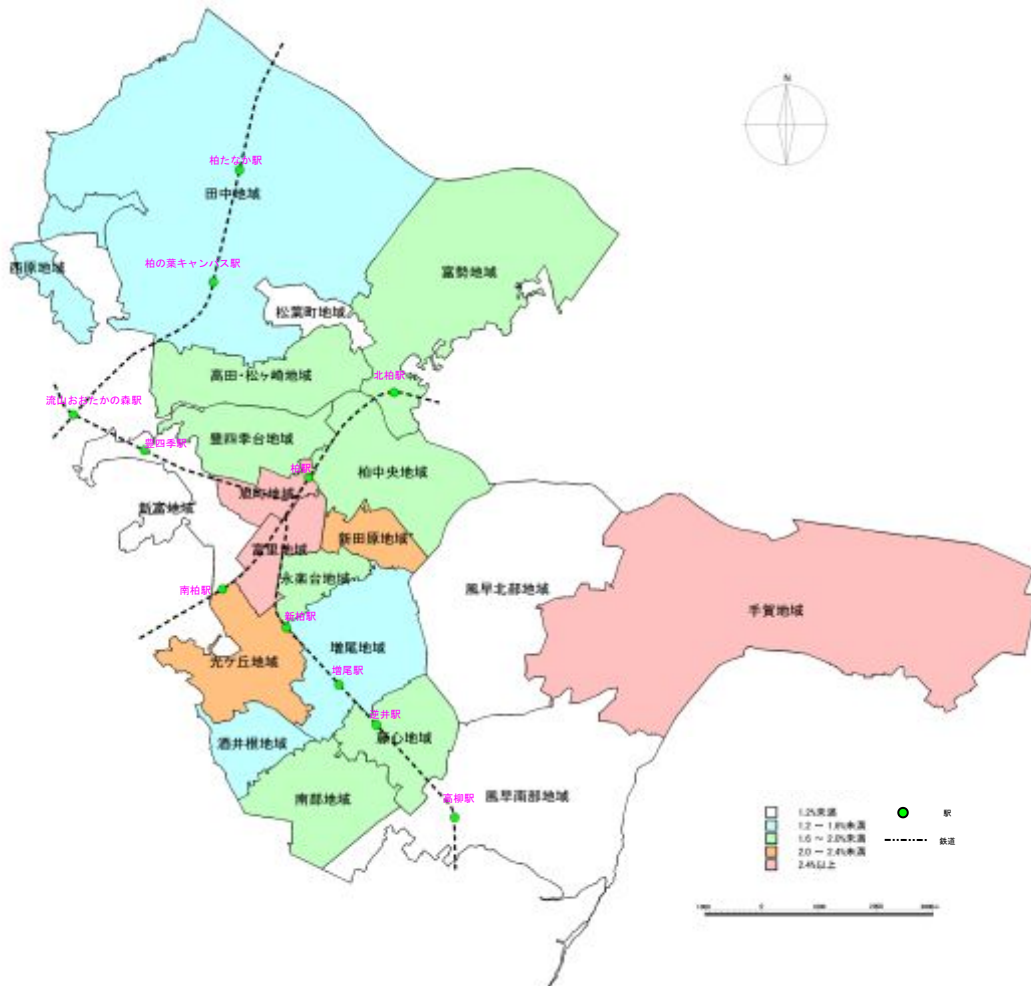
■コミュニティ地域別の空家総数の状況



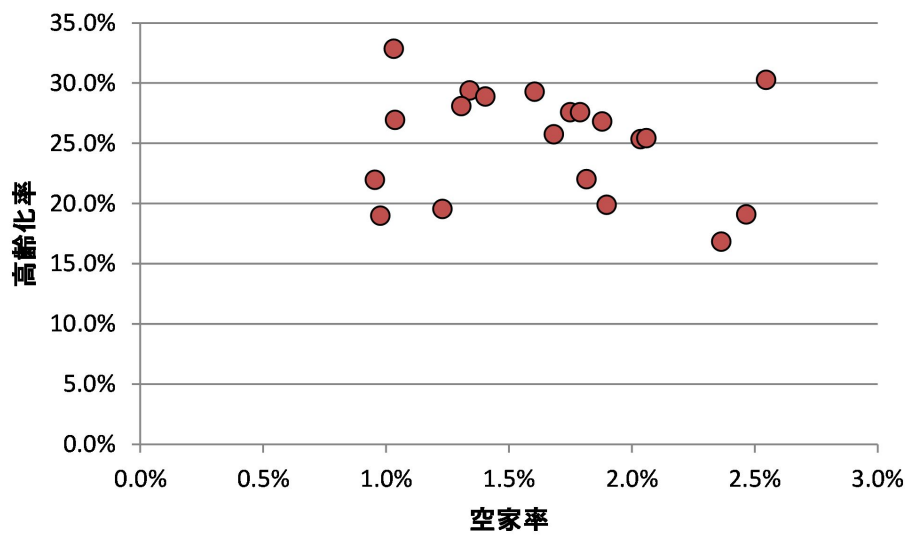
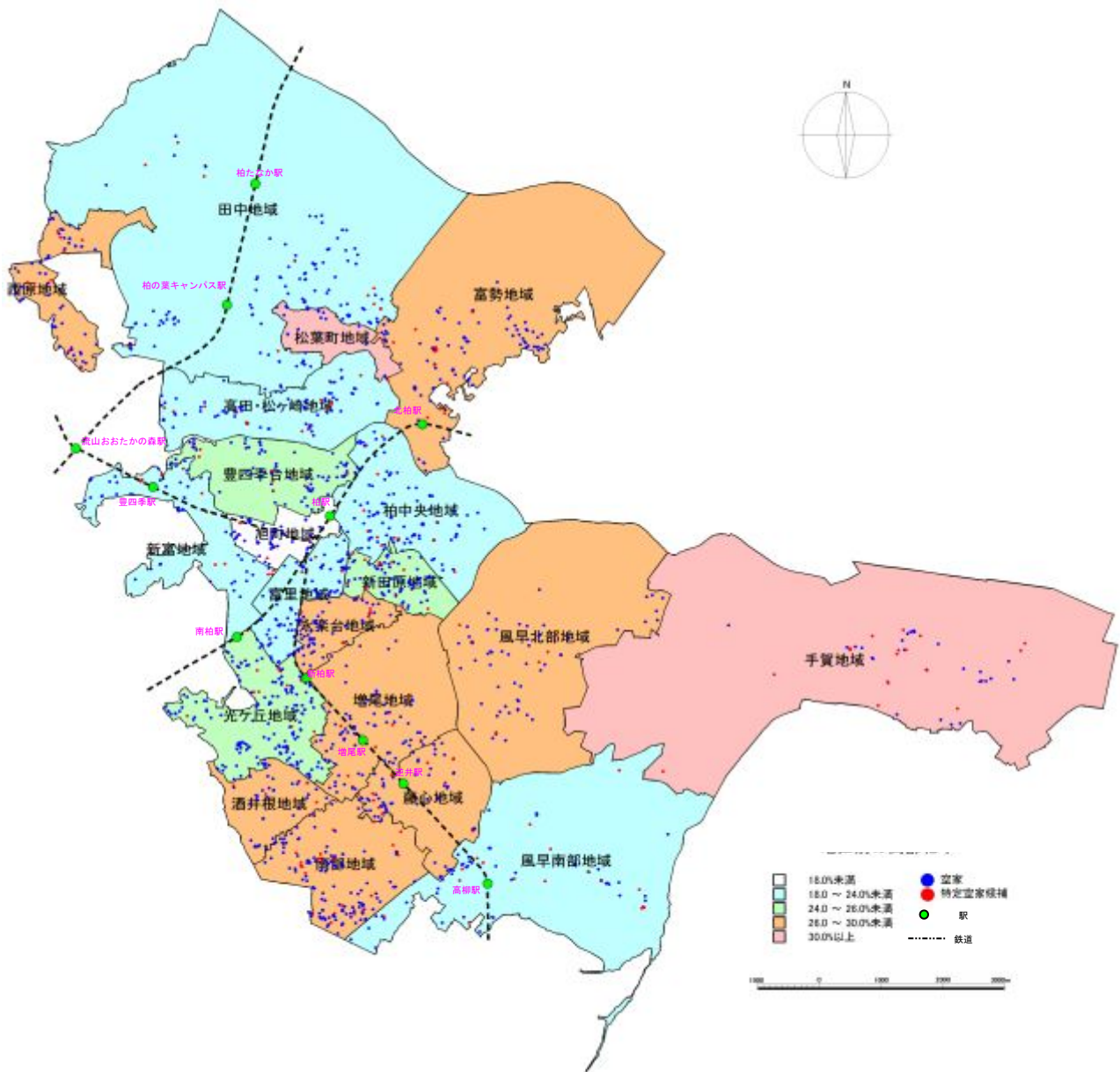
■コミュニティ地域別の空家数の状況



■コミュニティ地域別の特定空家候補数の状況

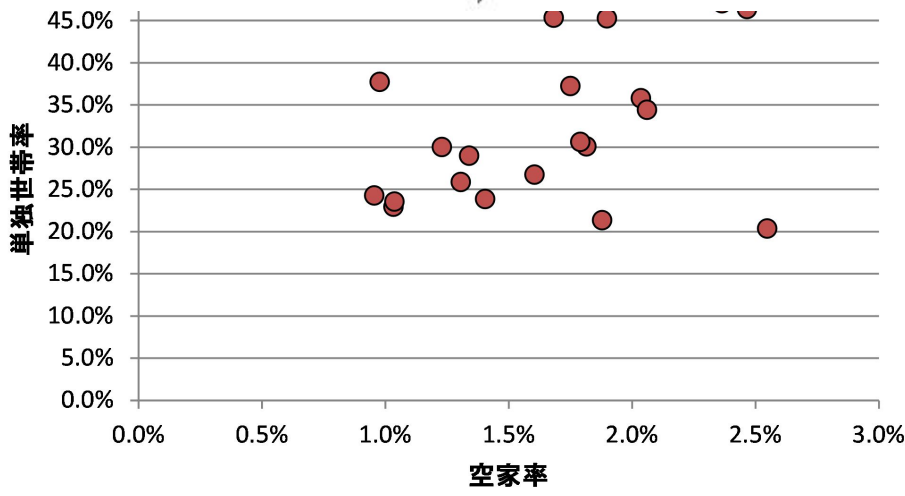
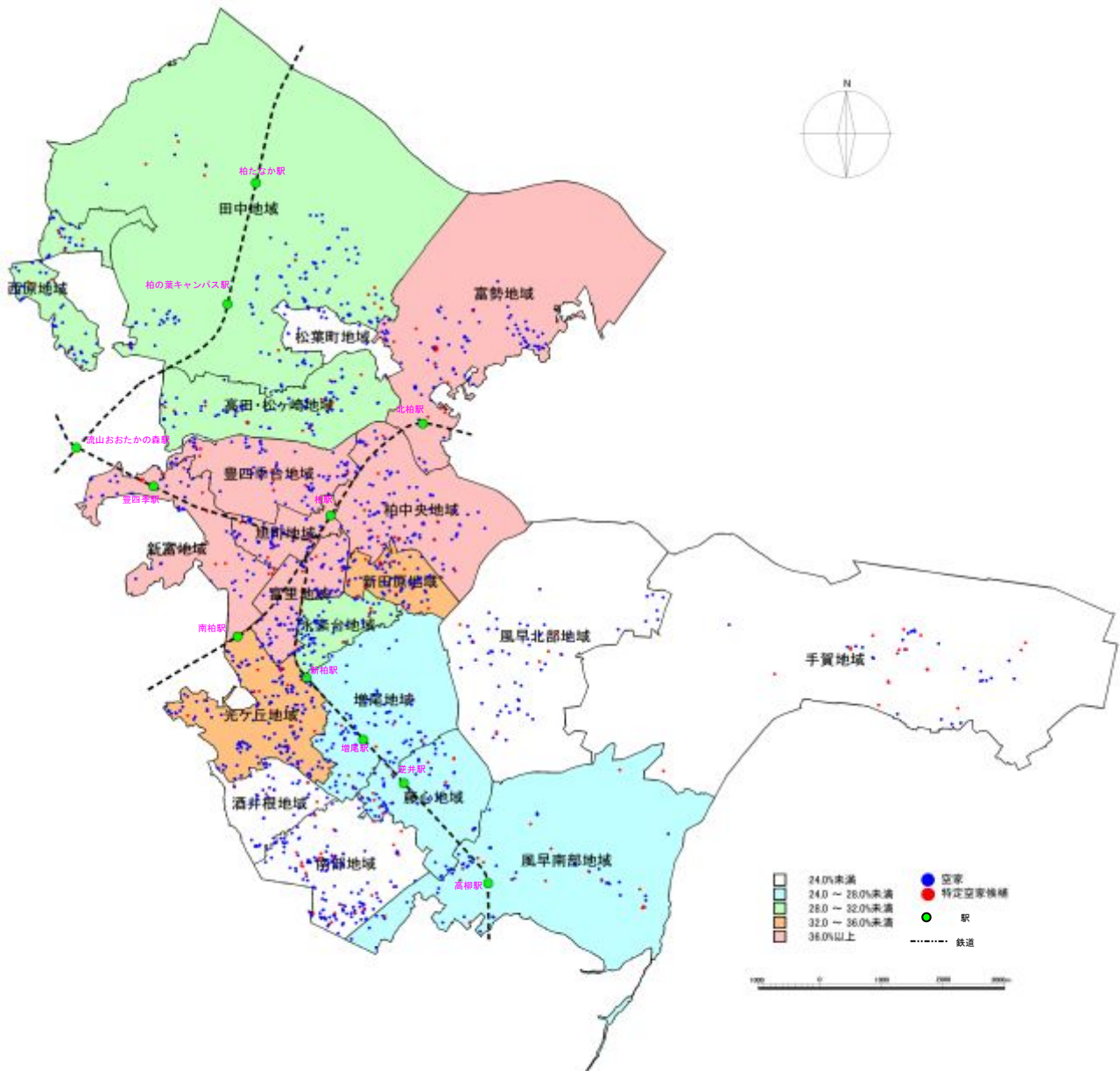


■コミュニティ地域別の空家率の状況

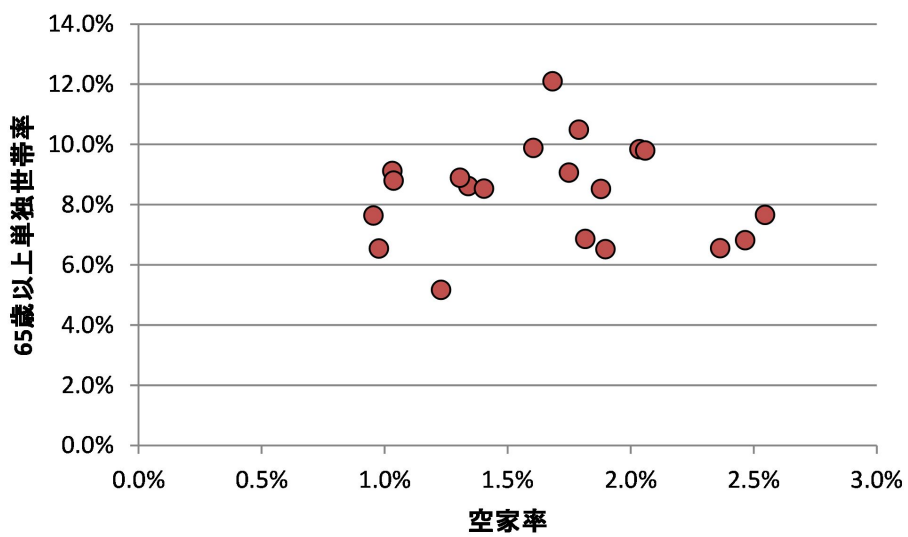
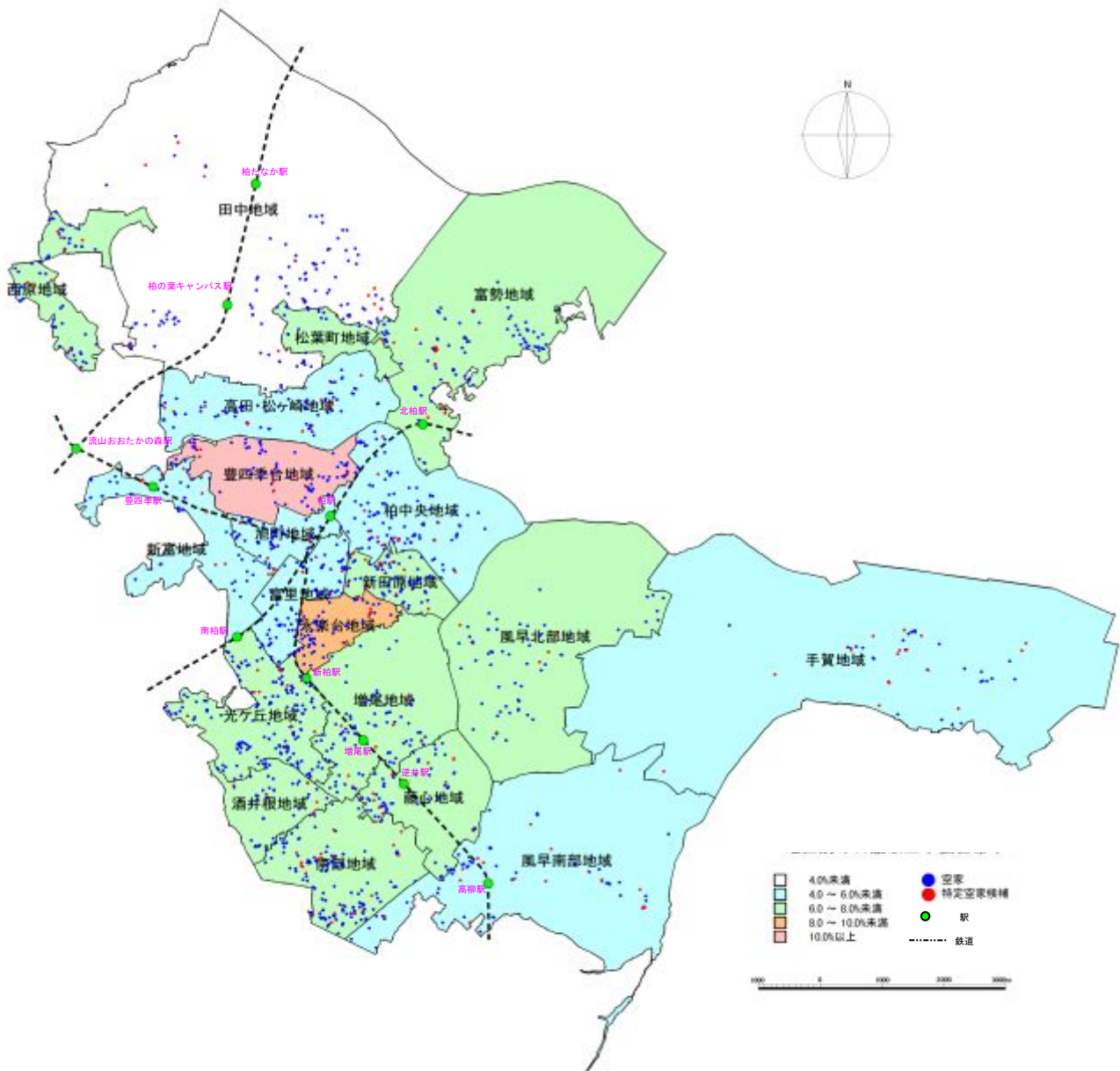


■ 高齢化率と空家の分布状況

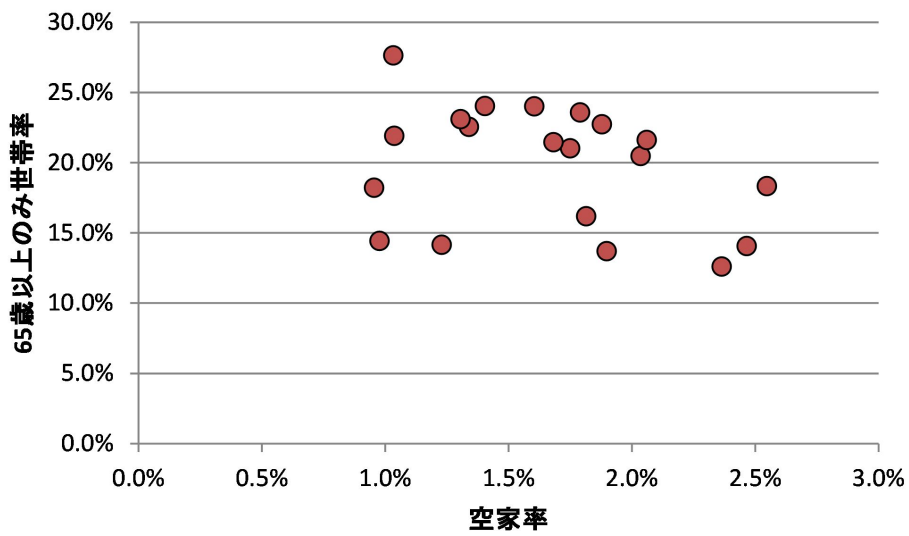
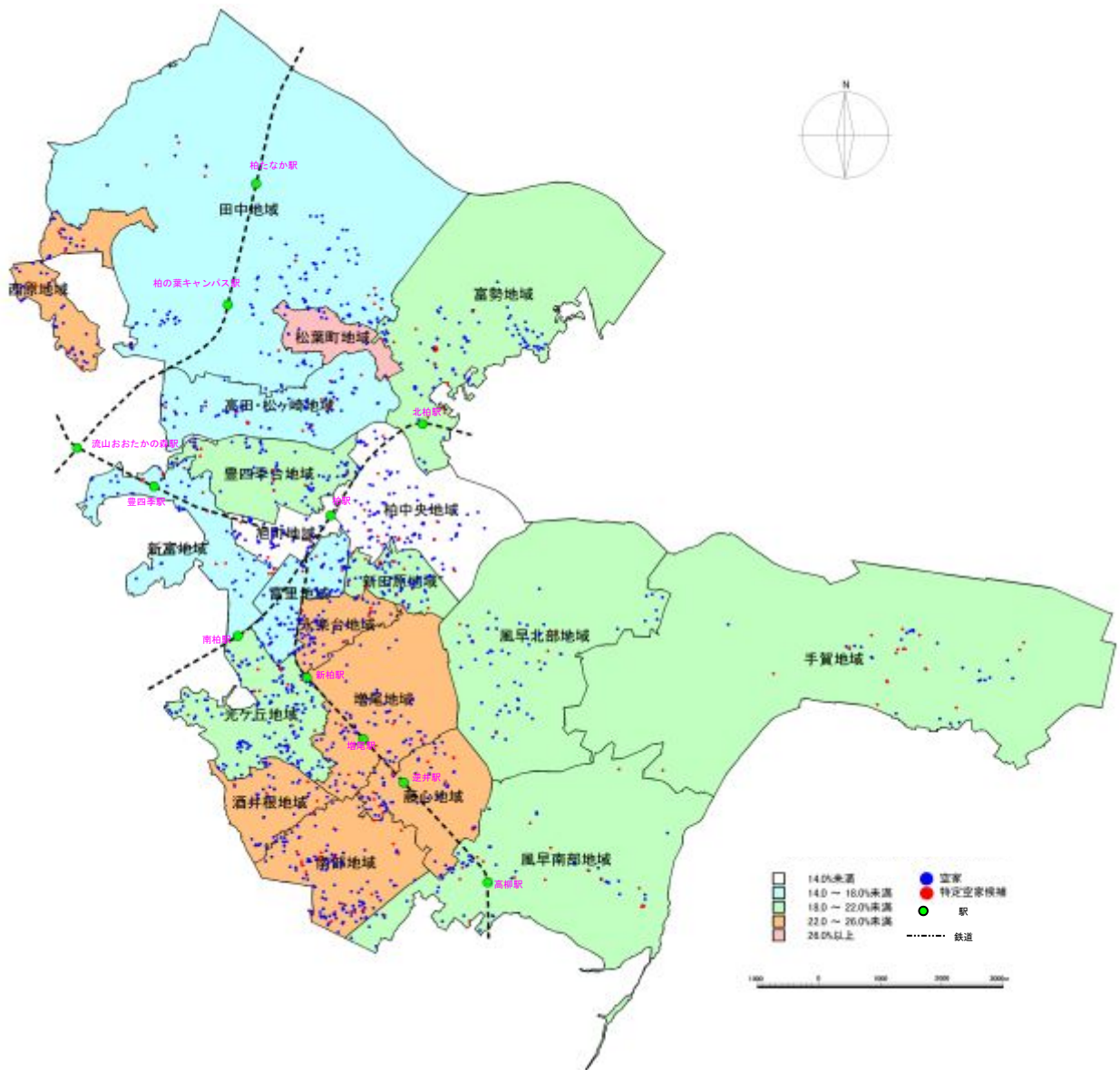




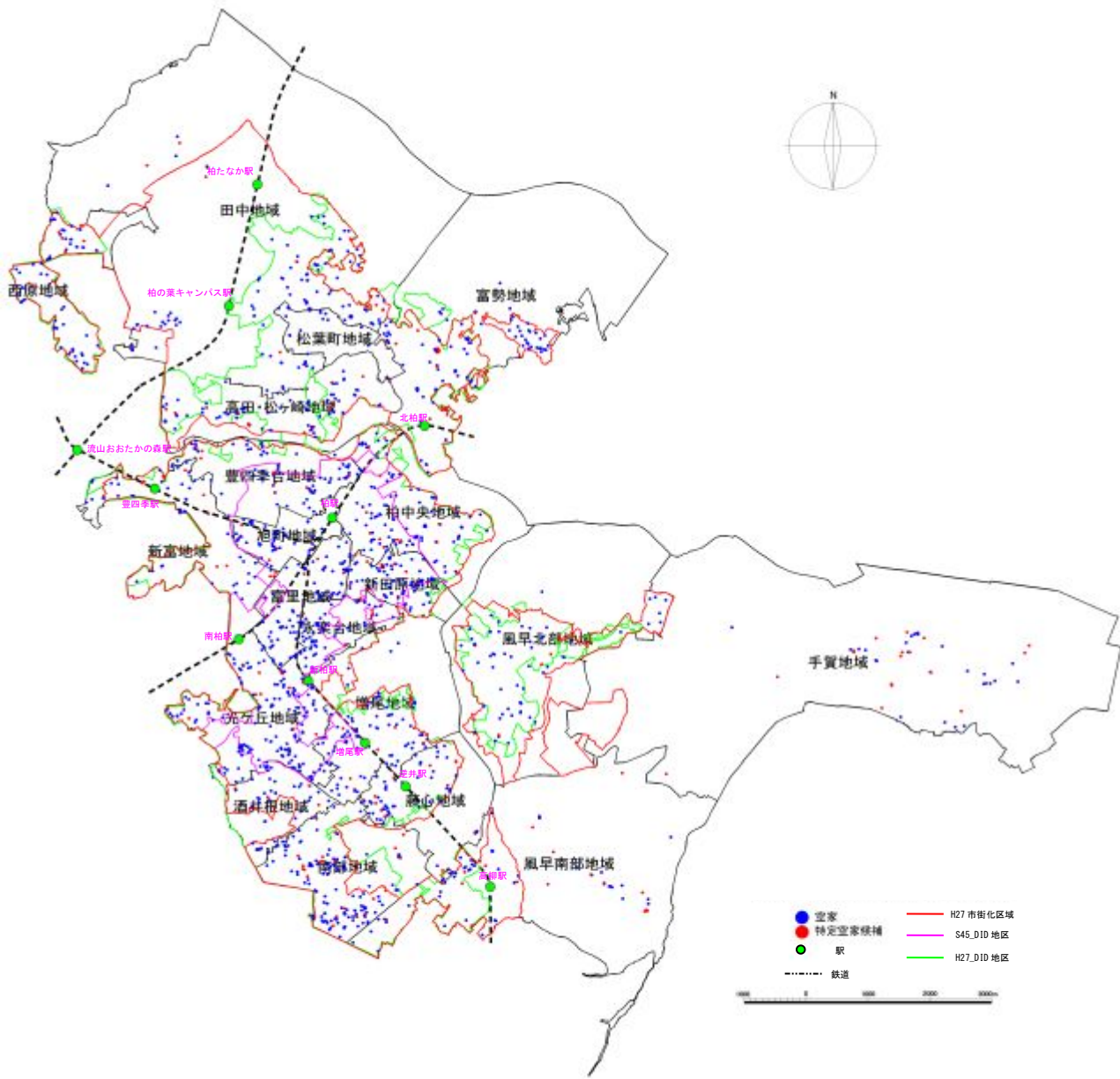
■ 单独世帯率と空家の分布状況



■65歳以上単独世帯率と空家の分布状況



■ 65歳以上のみ世帯率と空家の分布状況



■市街化地域・人口集中地区(DID)と空家の分布状況