

# 1. 栗東市 特定空家等認定基準の検討に向けた実態調査について

## 【実態調査の概要】

- 平成 28 年度の空家調査において、適切な管理がなされていないと判定された空家等のうち、除却等がなされていない全24 件の空家等を対象に調査。
- 『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（国土交通省）」を参考に、保安上危険、衛生上有害、景観や周辺の生活環境への影響等の状態について個々に該当状況を判断。
- 空家等現地調査票（右図）を用いて、現地において目視による外観調査を実施。

実態調査の結果をもとに、建築物の傾きの程度など、栗東市の状況に合わせた詳細な特定空家等の認定基準、ガイドライン等を検討

## 【外観調査における調査票の様式例と考え方】

### 1. 空家等の判定基準

- 表札の有無や、電気・ガスメーター、郵便受けの状況をもとに、住宅が居住されているかをどうかを判断。
- 不動産事業者等により、管理されている物件かどうかを確認。

### 2. 物件の概要

- 今後の利活用する際に必要な情報となる、建築物の建て方や構造等と合わせて、建築物の接道状況、駐車場の有無など、建築物の周辺状況についても確認。
- その他、区域区分や用途地域の確認や、周辺環境（住宅地）等も確認。

### 3. 管理状態の判断基準

- 国のガイドラインの以下の4つの判断基準をもとに、外観目視で確認できるものについて調査を実施。

#### そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

- 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある（建築物の倒壊等や、屋根、外壁等の脱落、飛散等）
- 擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある

#### 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

- 建築物又は設備等の破損、ごみ等の放置、不法投棄等による排水等の流出や臭気の発生

#### 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

- 周囲の景観と著しく不調和な状態（屋根や外壁の傷み、窓ガラスの破損、雑草等の繁茂）

#### 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

- 立木、動物等の住みつき、建築物の不適切な管理等による周囲等への影響

栗東市 空家等現地調査票（外観調査）			
調査実施日	平成 年 月 日	調査員氏名	
所在地自治会	自治会	物件番号	
物件所在地			
区域区分・用途地域	1. 市街化区域 →(用途地域: ) 2. 市街化調整区域		
1.空家等判定			
表札	1. 無し 2. 有り(表記名: )		
雨戸	1. 全部締切り 2. 一部締切り 3. 締切り無し 4. 雨戸がない		
電気メーター	1. 動いていない 2. 動いている 3. 取り外されている 4. 確認できない		
ガスメーター	1. 動いていない 2. 動いている 3. 取り外されている 4. 確認できない		
郵便受け	1. 塞がれている 2. 郵便物等が溜まっている 3. 郵便物等は溜まっていない 4. 郵便受けがない		
売却・賃貸表示	1. 無し 2. 有り( )		
2.物件概要			
建て方	1. 一戸建て 2. 長屋建て( 戸/全 戸) 3. その他( )		
用途	1. 住宅 2. 店舗併用住宅 3. 工場併用住宅 4. その他( )		
構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート造 4. その他( )		
階数	1. 平屋建 2. 2階建 3. 3階建 4. その他( )		
経過年数	1. 10年未満 2. 10~19年 3. 20~29年 4. 30年以上		
接道状況	1. 建築基準法上道路 2. 非道路 → 幅員: m 1. 通り抜け可 2. 通り抜け不可		
駐車場	1. 車庫有り( 台) 2. 駐車スペース有り( 台) 3. 駐車スペースなし		
その他			
3.管理状態			
建物状態		1. 非常に良い 2. 良い 3. 普通 4. 悪い 5. 非常に悪い	
危険性	建物の傾き	1. 傾きなし 2. 軽度の傾き 3. 著しい傾き	
	屋根	1. 問題なし 2. 一部損傷 3. 全体的に損傷	
	外壁	1. 問題なし 2. 一部下地が露出 3. 著しい下地の露出や穴あき	
	工作物	1. 影響なし 2. 一部汚損等あり 3. 著しい汚損等あり	
	門・塀	1. 問題なし 2. 軽度の傾き 3. 著しい傾き	
衛生	周辺への影響	1. 影響なし 2. 一部影響あり 3. 著しい影響あり	
	汚物流出・臭気	1. 問題なし 2. 一部支障あり 3. 著しい支障あり	
	ごみ等の放置・投棄	1. 問題なし 2. 一部支障あり 3. 著しい支障あり	
景観	外観(屋根・外壁)	1. 影響なし 2. 一部汚損等あり 3. 著しい汚損等あり	
	窓ガラスの破損	1. 問題なし 2. 一部破損等あり 3. 著しい破損等あり	
	雑草の繁茂	1. 問題なし 2. 一部繁茂あり 3. 全体的に繁茂あり	
生活環境	立木	1. 問題なし 2. 敷地内に散乱 3. 敷地外に突出	
	動物等	1. 問題なし 2. 一部支障あり 3. 著しい支障あり	
	侵入可否	1. 侵入不可 2. 侵入可 3. 不明	

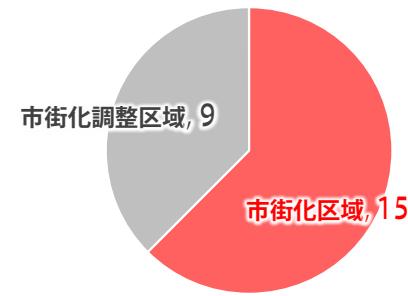
## 2. 実態調査の結果概要

### 【結果概要】

#### 区域区分

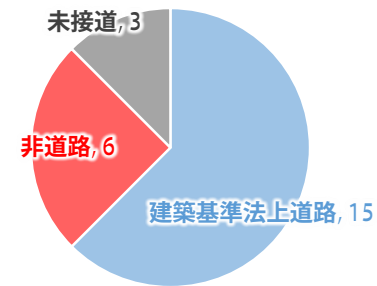
- 全 24 件のうち、15 件の空家が市街化区域内に立地。
- 用途地域ごとの立地は以下の表の通り。

第1種低層住居専用地域	2	準住居地域	0
第2種低層住居専用地域	0	近隣商業地域	1
第1種中高層住居専用地域	2	商業地域	1
第2種中高層住居専用地域	3	準工業地域	1
第1種住居地域	3	工業地域	1
第2種住居地域	1		



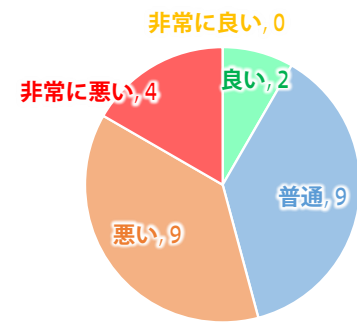
#### 接道状況

- 全 24 件のうち、15 件の空家が建築基準法上の道路に接道しているが、6 件は非道路、3 件は未接道の状況である。



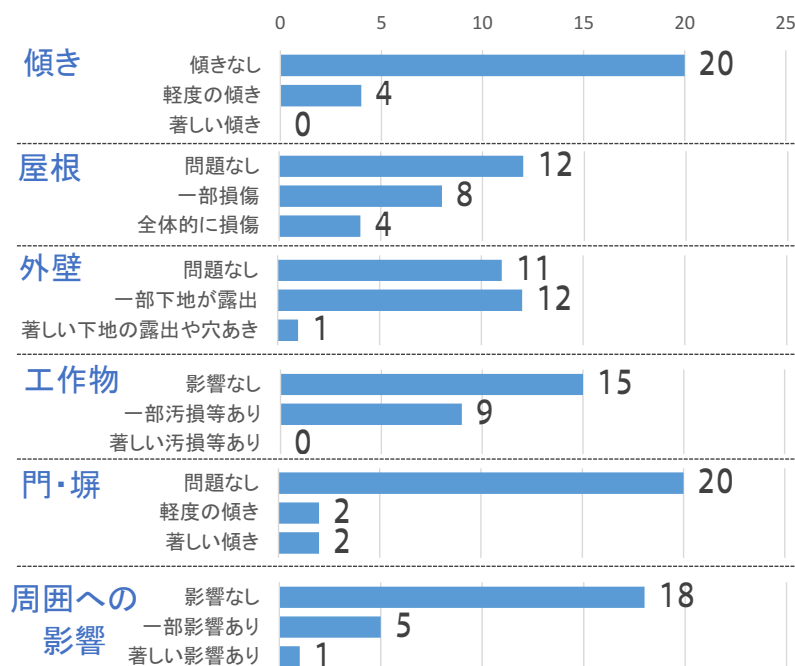
#### 建物状態

- 全 24 件のうち、外観調査で「悪い、非常に悪い」状態にある物件は 13 件、うち「非常に悪い」状態の物件は 4 件ある。



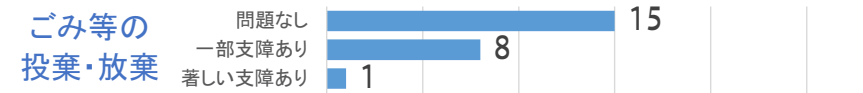
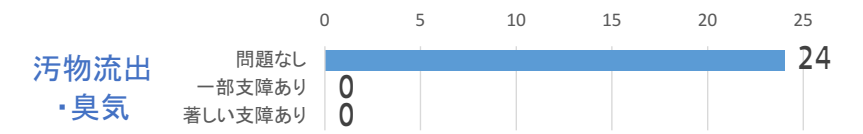
#### 危険性

- 傾きは、「軽度の傾き」が 4 件みられた。
- 屋根は、「全体的に損傷」している空家が 4 件みられ、危険な状態である。
- 外壁は、「一部下地が露出」が 12 件、「著しい下地の露出や穴あき」が 1 件みられた。
- 工作物は、カーポートなどに「一部汚損等あり」が 9 件みられた。
- 門・塀は、ブロック塀などにひびが入り、「著しい傾き」が 2 件みられた。
- 周囲への影響は、特に住宅団地内の空家で「著しい影響あり」が 1 件、「一部影響あり」が 5 件みられた。



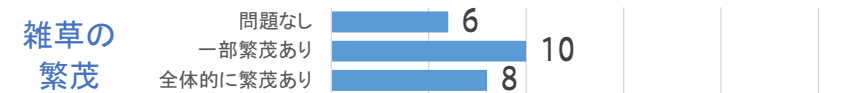
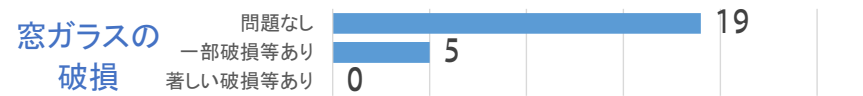
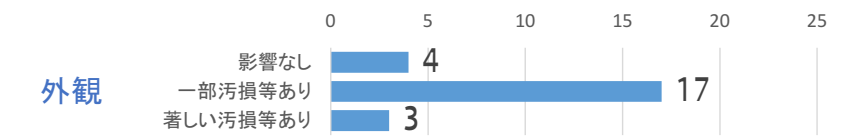
#### 衛生

- 汚物流出や臭気がみられる空家等はなかった。
- ごみ等の放棄・投棄は、電化製品や紙類、空缶などがあり、「著しい支障あり」が 1 件、「一部支障あり」が 8 件みられた。



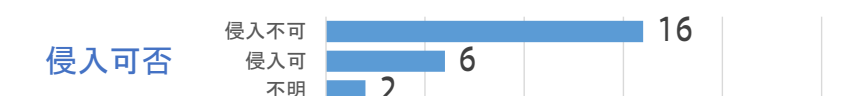
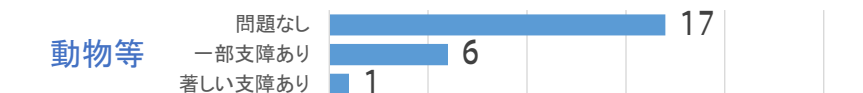
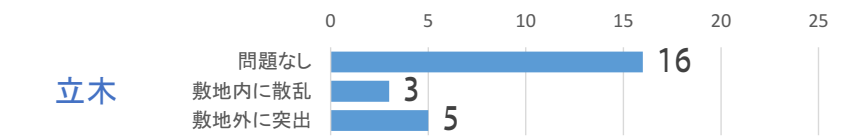
#### 景観

- 外観は、「著しい汚損等あり」が 3 件、「一部汚損等あり」が 17 件みられた。
- 窓ガラスの破損は、著しい破損等はないが、「一部破損等あり」が 5 件みられた。
- 雑草の繁茂は、「全体的に繁茂あり」が 8 件、「一部繁茂あり」が 10 件みられた。



#### 生活環境

- 立木は、「敷地外に突出」が 5 件、「敷地内に散乱」が 3 件みられた。
- 動物等は、「著しい支障あり」が 1 件、「一部支障あり」が 6 件みられた。
- 侵入可否は、「侵入可」と考えられ空家が 6 件みられた。



#### 特に危険性が高い空家・(特定空家等候補物件)

<p><b>物件 A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋根が崩落</li> <li>立木や雑草に全体が覆われ、敷地外にも突出</li> <li>擁壁の崩壊の危険性や、テレビアンテナの傾きもみられる</li> </ul>	<p><b>物件 B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋根が著しく損傷</li> <li>立木や雑草に全体が覆われ、敷地外にも突出</li> <li>住宅団地内で、隣家もあり危険性が高い</li> </ul>	<p><b>物件 C</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋根が崩落</li> <li>立木や雑草に全体が覆われ、敷地外にも突出</li> <li>外壁や窓ガラスにも汚損、損傷が見られる</li> </ul>	<p><b>物件 D</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>屋根が崩落</li> <li>立木や雑草に全体が覆われ、敷地外にも突出</li> <li>空缶等のごみが放棄</li> <li>隣家もあり危険性が高い。</li> </ul>
--	---	---	---

### 3. 「管理不全空家等の解消」の取組

・法に基づき、特定空家等に対する措置の流れを以下のように位置付けます。

