

- 【事業名称】** 現地調査における調査項目・基準と、現地調査結果を踏まえた利活用法の検討事業
- 【事業の特徴】**
- ・現地調査結果を踏まえた空き家判別のための調査項目の明確化
 - ・調査項目毎の状態（雑草の繁茂や外壁の損傷等）の程度を客観的に情報収集するための事例の整理
 - ・物的状況（破損の程度等）や市場性（立地等）を踏まえた利活用可能性の分類手法、及び事例等を踏まえた空き家の利活用方法の検討

【取組の経緯（解決すべき課題と現実的に困っている内容）】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む）
(1)建築物等の「使用実態の有無」や「状況」を把握するための現地調査における項目・基準の検討	① 空き家判別のための現地調査項目が不明確	・外観目視での空き家調査については、そもそもの空き家判別を調査者の主観に頼らざる得ないことが多く、収集した空き家情報の精度を担保することが困難
	② 調査項目毎に係る判断基準が調査者の主観に依存する懸念	・現地調査における空き家判別の際の異常値（損傷や繁茂状況）の収集についても、“異常なし”とはどの程度であるのか、“一部損傷”とはどの程度なのか等、明確なもの指しが存在しておらず、同じく収集した情報の精度を担保することが困難
	③ 調査に要する時間と調査精度との関係が不明確	・精度の高い空き家情報を収集するための調査項目の増加による調査コスト面での課題も顕在化しつつあり、空き家判別のための調査項目と調査コスト（時間）の関係性の明示が必要

【取組の経緯(解決すべき課題と現実的に困っている内容)】

課題の大分類	課題の小分類	課題に関して現実的に困っている内容（具体例含む）
(2)現地調査結果を踏まえた利活用方法の検討	①現地調査結果を踏まえた利活用検討手法が不明確	空家等の現地調査を実施することにより、空家等の所在地や状態に関する情報が取得されるが、これらの情報を分析することにより空家等の利活用可能性を検討するための手法が必要。
	②利活用方法が不明確	空家等の利活用可能性の検討結果に基づき、具体的にどのような利活用方法を検討すべきか、実際の空家等の利活用事例を踏まえて、分類の考え方を整理することが必要。

【主な事業項目と取組内容・方法】

大項目	細項目	取組内容・方法
(1)空き家を判別する調査項目と基準	① 現地調査時の空き家判別のための調査項目が不明確	茨城県筑西市内の2,700棟の現地調査結果を“情報の取得容易性”“網羅性”“確実性”の3つの観点から分析を実施し、空き家判別に有用な調査項目を明らかにする。
	② 繁茂や損傷等の程度を測る基準が調査者の主観に依存	現地調査時に調査者が状態の程度判断に迷うケースを抽出し、損傷な繁茂等の程度判断における参考事例の整理を行う。
	③ 調査に要するコスト・期間と調査精度との関係性が不明確	茨城県筑西市内の全棟調査を実施し、調査項目毎の調査時間を明らかにすることで、空き家1棟あたりの調査時間(コスト)の算出を行う。
(2)空家等の利活用方法の検討	①空き家の利活用可能性の検討手法に関する考察	現地調査により把握された空き家の状況、及び公表データを活用することにより空き家の「物的状況」及び「市場等の状況」から、空き家の利活用可能性を“そのまま利活用”“修繕・リフォーム等”“建物等の除却・更地化”に分類する手法を考察し、“用途変更”を含めた利活用が可能な空き家を抽出する。
	②空き家の利活用方法の検討	利活用可能性に対応する主な関連事業者等、及び“用途変更”“建物等の除却・更地化”の事例を収集し、具体的な利活用における留意点を記載する。

【成果物】

- ①現地調査における空き家調査票(パターンA、B、C)
- ②調査項目毎の程度判断のための参考事例集
- ③現地調査結果を踏まえた利活用方法の検討に関する調査報告書

【成果物の概要】

■ 現地調査における空き家調査票と調査時間

空き家調査票 パターンC (網羅性:高 調査時間:約105秒)

空き家調査票 (パターンC: 空き家網羅性:高/調査コスト:高)

次の条件を満たさない建物について、本調査票を起票する。

【明らかに生活実態のある建物】

- ① 人の入居・出入りが確認できる
- ② 生活音が聞こえる
- ③ 照明点灯、家電使用が確認できる
- ④ 洗濯物が干されている

該当する項目に○をつける。

建物外観	窓	1. 破損あり	2. 破損なし	3. 確認不可		
	外壁	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	軒・庇 (ひさし)	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	屋根	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	雨どい	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	雨戸・シャッター	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
敷地周辺	カーテン	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	門・門扉・施錠設備	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	フェンス・塀	1. 異常あり	2. 異常なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
敷地内	郵便受け	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①古チラシ放置 ②チラシ散乱
	玄関までの進入路	1. 進入不可	2. 進入可	3. 確認不可		
	底等の雑草	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①やや繁茂 ②著しく繁茂
	ゴミ・放置物	1. 散乱あり	2. 散乱なし	3. 確認不可		
他	売り渡し看板	1. あり	2. なし	3. 確認不可	『1. あり』を選択した場合	①賃貸・売却 ②その他
	近隣住民・聞き込み情報	1. 空き家と判明	2. 非空き家と判明	3. 聞き込みなし		
特記事項						

空き家調査票 パターンB (網羅性:中 調査時間:約70秒)

空き家調査票 (パターンB: 空き家網羅性:中/調査コスト:中)

次の条件を満たさない建物について、本調査票を起票する。

【明らかに生活実態のある建物】

- ① 人の入居・出入りが確認できる
- ② 生活音が聞こえる
- ③ 照明点灯、家電使用が確認できる
- ④ 洗濯物が干されている

該当する項目に○をつける。

建物外観	窓	1. 破損あり	2. 破損なし	3. 確認不可		
	軒・庇 (ひさし)	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
建物周辺	門・門扉・施錠設備	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
	玄関までの進入路	1. 進入不可	2. 進入可	3. 確認不可		
敷地内	底等の雑草	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①やや繁茂 ②著しく繁茂
	ゴミ・放置物	1. 散乱あり	2. 散乱なし	3. 確認不可		
他	売り渡し看板	1. あり	2. なし	3. 確認不可	『1. あり』を選択した場合	①賃貸・売却 ②その他
	近隣住民・聞き込み情報	1. 空き家と判明	2. 非空き家と判明	3. 聞き込みなし		
特記事項						

空き家調査票 パターンA (網羅性:小 調査時間:約60秒)

空き家調査票 (パターンA: 空き家網羅性:低/調査コスト:低)

次の条件を満たさない建物について、本調査票を起票する。

【明らかに生活実態のある建物】

- ① 人の入居・出入りが確認できる
- ② 生活音が聞こえる
- ③ 照明点灯、家電使用が確認できる
- ④ 洗濯物が干されている

該当する項目に○をつける。

建物外観	窓	1. 破損あり	2. 破損なし	3. 確認不可		
	門・門扉・施錠設備	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①一部破損 ②著しく破損
敷地内	底等の雑草	1. 異常あり	2. 異常なし・なし	3. 確認不可	『1. 異常あり』を選択した場合	①やや繁茂 ②著しく繁茂
	売り渡し看板	1. あり	2. なし	3. 確認不可	『1. あり』を選択した場合	①賃貸・売却 ②その他
他	近隣住民・聞き込み情報	1. 空き家と判明	2. 非空き家と判明	3. 聞き込みなし		
	特記事項					

調査時間について

筑西市の全棟調査結果から空き家1棟あたりの調査項目別の調査時間の平均値を算出したものであり、調査者の調査スキルのバラつきを排除することを目的とし、極端に調査時間が長い、短い等のエラー値は排除した。

【成果物の概要】

■ 調査項目毎の程度判断の参考事例集

3. 程度判断の事例	
庭等の雑草	
異常なし	 <p>・膝下程度（50cm未満）の雑草が生えているが、生活感がある、または明らかに手入れされている場合は異常なしとみなす</p>
やや繁茂	 <p>・膝上に達する程度（約50cm）以上の雑草が生えている</p>
著しく繁茂	 <p>・日照の妨げになる高さまで雑草が生えている ・建物を覆うように雑草が生えている ・雑草が敷地外にはみ出している</p>

程度の補足説明

程度を表す代表的な写真

■ 参考事例集の構成

1. 用語説明
2. 事例
 - ① 売り貸し看板
 - ② 郵便受け
 - ③ 門・門扉・施錠設備
 - ④ フェンス・塀
 - ⑤ 敷地入口～玄関までの通路
 - ⑥ 庭等の雑草
 - ⑦ ゴミ・放置物
 - ⑧ 外壁
 - ⑨ 雨どい
 - ⑩ 軒先・軒裏
 - ⑪ 屋根
 - ⑫ 雨戸・シャッター
 - ⑬ 窓

※下線・太文字で強調したものは、現地調査時に調査者が判断に困るケースが特に多かった調査項目である。

【成果物の概要】

■ 空き家の利活用可能性の検討手法

○ 空き家の「物的状況」(不良度) 判定

評定区分	評定項目	評定内容	評点
敷地・外構等	門・門扉・施錠設備	なし	0
		正常	0
		一部破損	10
		著しく破損	20
	公道目視不可	0	
	フェンス・塀	なし	0
		正常	0
		一部破損	10
		著しく破損	20
	公道目視不可	0	
	生垣・立木	なし	0
		手入れされている	0
手入れされていない		10	
公道目視不可		0	
擁壁・石垣	なし	0	
	正常	0	
	一部破損	70	
	著しく破損	100	
公道目視不可	0		
附属建物	なし	0	
	正常	0	
	一部破損	10	
	全部破損・明らかに使用実態なし	20	
公道目視不可	0		
建物（躯体）	建物傾斜	正常	0
		やや傾斜	100
		著しく傾斜・倒壊の恐れあり	100
		公道目視不可	0
	外壁	正常	0
		一部破損	20
		著しく破損・倒壊の恐れあり	50
		公道目視不可	0
	屋根	正常	0
		一部破損	20
		著しく破損・倒壊の恐れあり	100
		公道目視不可	0
建物（躯体以外）	雨どい	なし	0
		正常	0
		一部破損	10
		著しく破損・倒壊の恐れあり	20
	公道目視不可	0	
	窓台・バルコニー・屋外階段	なし	0
		正常	0
		一部破損	20
		著しく破損・倒壊の恐れあり	30
	公道目視不可	0	
	軒先・軒裏	なし	0
		正常	0
一部破損		10	
著しく破損・倒壊の恐れあり		20	
公道目視不可	0		
雨戸・シャッター	なし	0	
	正常	0	
	一部破損	5	
	著しく破損・倒壊の恐れあり	10	
公道目視不可	0		
窓	なし	0	
	正常	0	
	一部破損	10	
	著しく破損	50	
雨戸閉のため確認不可	0		

ランク	合計点数	判定内容
a	0点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない
b	1～50点未満	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
c	50～100点未満	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
d	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要

○ 空き家に関する「市場等の状況」(市場性) 判定<建物等条件>

評定区分	評定項目	評定内容	評点
建物等条件	不良度判定結果	不良度判定の評点合計点を採用	
	敷地入口～建物玄関までの通路	通路なし 正常 一部破損・繁茂 著しく破損・繁茂 公道目視不可	0 0 10 20 0
	庭等の雑草	庭なし 正常 繁茂 敷地外にはみ出し繁茂	0 0 10 20
	自転車・自動車	公道目視不可 自転車等なし 使用の可能性あり 全部破損・明らかに使用実態なし 公道目視不可	0 0 0 20 0
	ゴミ・放置物	堆積なし やや堆積 堆積 敷地外にはみ出し堆積	0 5 10 20
	汚物	公道目視不可 堆積なし やや堆積 堆積 敷地外にはみ出し堆積	0 0 5 10 20
	野生動物・害虫の棲みつき	公道目視不可 なし・棲みつきの可能性が低い 棲みつきの可能性が高い 公道目視不可	0 30 0 0
	駐車場の有無	3台分 1台分 無し 公道目視不可	-10 10 30 0

○ 空き家に関する「市場等の状況」(市場性) 判定<立地等条件>

評定区分	評定項目	評定内容	評点
立地等条件	エリア選好性	JR「下館」駅より500m以内 上記以外	-30 0
	都市計画の内容	市街化区域 市街化調整区域	0 50
	敷地入口部分・間口の広さ	2m以上 2m未満 公道目視不可	0 100 0
	玄関付近-道路間の高低差	等高 等高 玄関が高い：階段・段差 玄関が低い：階段・段差	0 0 15 30
	敷地-道路間の水路介在	なし あり 公道目視不可	0 10 0
	前面道路の広さ	4m以上 2-4m 2m未満 公道目視不可	0 20 50 0
	前面道路の傾斜	平坦～緩傾斜 急傾斜 公道目視不可	0 20 0
	日照条件	よい 悪い 公道目視不可	0 30 0

合計点を算出

合計点を算出

合計点を算出

ランク	点数	判定内容
A	0点以下	売却、賃貸の期待性が高い
B	1～50点未満	売却、賃貸の期待性がやや高い
C	50～100点未満	売却、賃貸の期待性が低い
D	100点以上	現状での売却、賃貸が期待できない