

業 務 報 告 書

平成31年3月

茨木市空家等実態調査業務委託

[目 次]

I.	空家等実態調査の概要.....	1
1.	調査目的	1
2.	調査項目	1
3.	調査対象	1
4.	調査区域	1
5.	調査期間	1
6.	調査方法	2
II.	調査結果.....	3
1.	現地調査のための事前調査・準備	3
2.	空家等現地調査	5
3.	不良度・利活用判定	6
4.	現地調査結果の分析	9
<	付 属 資 料	>
1.	現地調査票	
2.	不良度・利活用判定表	

I. 空家等実態調査の概要

1. 調査目的

平成 30 年 6 月 18 日に発生した大阪府北部を震源とする地震により、市内においても多くの家屋が被害を受けた。本業務は、市民の皆さまの住環境における安全確保を図るため、管理状態が不明である空家等について、当該地震による影響を含めた建物等の実態を調査し、適切な管理の促進を図るものである。

2. 調査項目

- (1) 調査対象の整理（机上調査）
- (2) 調査準備
- (3) 調査項目及び判定基準の検討
- (4) 空家等の実態調査

3. 調査対象

茨木市内に所在する空家等（※）の建築物を調査対象とする。ただし、共同住宅、長屋建て住宅については、すべての住戸に居住者が存在しない場合を空家等としてみなし、調査対象に含めるものとする。

※「空家等」の定義

茨木市内に所在する戸建て住宅、店舗併用住宅及び店舗であって、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をいう。別荘や賃貸用・売却用等の住宅を含む。

4. 調査区域

茨木市全域

5. 調査期間

平成 30 年 11 月 19 日～平成 31 年 3 月 29 日

6. 調査方法

本調査にあたっては、以下の処理手順により調査を行った。

【本調査の処理手順】

- ① 現地調査のための事前調査・準備
- ② 空家等現地調査
- ③ 不良度判定及び利活用の可能性判定
- ④ 現地調査結果の電子データの作成
- ⑤ 業務報告書の作成

II. 調査結果

1. 現地調査のための事前調査・準備

(1) 資料の収集及び整理

業務の実施に際し、貸与された下記資料（①～⑥）及び業務遂行のために必要となる資料（⑦～⑨・業務受託者所有）を収集し、整理した。

- ① 平成 27 年度外観調査結果
- ② 平成 28 年度自治会調査結果
- ③ 市民からの通報記録
- ④ 水栓情報
- ⑤ 地籍参考図（地番図）（shape 形式）
- ⑥ 校区表
- ⑦ 茨木市住宅地図データ
- ⑧ 茨木市建物ポイントデータ（住宅地図調査で取得した建物情報）
- ⑨ 茨木市空家コンテンツ（住宅地図調査で取得した空家等の情報）

(2) 空家等候補の抽出

下記情報を照合し、現地調査前の事前準備として空家等候補データベースを作成した。

- ・平成 27 年度外観調査結果
- ・平成 28 年度自治会調査結果
- ・市民からの通報記録
- ・茨木市空家コンテンツ

① 机上調査対象件数について

下記(i)、(ii)、(iii)の合算により机上調査対象が 3,477 件になることを確認した。

(i) 茨木市貸与資料（緯度経度あり）：計 832 件

- ・H27 外観調査結果：389 件
- ・H28 自治会調査分（自治会アンケート 460 件）：443 件

(ii) 茨木市貸与資料（緯度経度なし）：計 387 件

- ・H30.10 審査指導課 空家等に関する相談・苦情の状況調書：42 件
- ・H30.10 市民生活相談課 空家等に関する相談・苦情の状況調書：118 件
- ・H30.10 警防課 空家等に関する相談・苦情の状況調書：10 件
- ・H30.10 市民協働推進課 空家等に関する相談・苦情の状況調書：9 件
- ・H30.10 居住政策課 空家等に関する相談・苦情の状況調書：208 件

(iii)ゼンリン空家コンテンツ：計 2,258 件

及び各データの優先度を、

(i)茨木市貸与資料（緯度経度あり）：計 832 件

(ii)茨木市貸与資料（緯度経度なし）：計 387 件

(iii)ゼンリン空家コンテンツ：計 2,258 件

の順と設定した。

※(i)>(ii)>(iii)

※茨木市の貸与データより住所精度の高いデータから重要視した。

②住所クリーニング実施

上記(i)、(ii)、(iii)のデータに含まれる住居表示住所の記載形式を下記形式に統一表記した。

・茨木市 字名称 丁目 - 号 - 番

例：茨木市駅前 3-8-13

③文字列による重複抽出

(ii)茨木市貸与資料（緯度経度なし）：計 387 件のデータより住所が重複するレコード 57 件を重複対象とした。

同じく(iii)ゼンリン空家コンテンツ：計 2,258 件のデータより住所が重複するレコード 452 件を重複対象とした。

④GISによる目視チェックによる重複抽出

上記(i)、(ii)、(iii)のデータを緯度経度、住居表示住所よりGISに取込んだ後、同じ家計枠上にマッチングされたデータ 425 件を重複レコードとしてみなし、重複対象とした。

⇒除外件数：425 件

⑤机上調査結果

上記作業により、机上調査対象 3,477 件より重複対象 934 件を除外した、現地調査候補件数は 2,543 件となった。

(3) 現地調査用図面の作成

空家等候補の相対位置を把握するため、建築物形状、番地、居住者・事業所名称等が記載された住宅地図等に、空家等候補の建築物の位置をプロットし、管理番号を記入した現地調査用図面を作成した。

2. 空家等現地調査

(1) 空家等の判定基準の作成

空家について「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」における空家の判定基準例、他自治体の空家現地調査実績及び住宅地図更新調査時に収集している空家の取得基準に基づき、調査対象物件が空家か否かを判断するための判定基準を下記のとおり作成した。

- ① 表札・名札・看板がない
- ② 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- ③ 電気メーターが停止している、撤去されている
- ④ ガスメーターが停止している、撤去されている
- ⑤ 窓ガラスが割れたままである、カーテンがない等
- ⑥ 門から玄関まで雑草・立木が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ⑦ ゴミの投棄、堆積がある

(2) 現地調査票の作成

① 現地調査票案及び現地調査マニュアルの作成

空家について、上記で作成した空家等の判定基準、建物の状態等を判定する際に有用となる情報及び空家を利活用する際に有用となる情報を整理し、必要と考えられる調査項目を反映した現地調査票案を作成した。また、統一的な現地調査を行うため現地調査マニュアルを作成した。

② 現地調査票及び現地調査マニュアルの検証及び確定

下記の現地調査着手時に①で作成した現地調査票案及び現地調査マニュアルの実効性を検証し、茨木市と協議のうえ、これらの内容を確定した。

(3) 現地調査の実施

下記のとおり現地調査を実施した。

調査期間：平成31年2月5日～同年3月13日

調査対象：机上調査より現地調査候補となった2,543件

調査方法：空家等候補に挙げられた各調査対象物件について、現地調査マニュアルに基づき、道路から目視による調査を実施し、現地調査票の各項目を記入した。原則として調査物件ごとに外観の写真撮影を行い、不良箇所がある場合は、当該部分の写真も撮影した。

(4) 現地調査結果

空家候補に関する現地調査の結果、2,543件の調査対象物件のうち、1,147件を「空家等と推定される物件」と判定した。

なお、現地調査において把握した調査物件の状況等に関する集計結果は、「現地調査集計結果」に記載した。

3. 不良度・利活用判定

(1) 不良度・利活用判定表の作成

① 不良度判定表の作成

空家現地調査において取得した情報をもとに、物理的状況・維持管理の状態から見た各部位の損傷の度合いを点数化し、それに併せ、第三者に危害を加える可能性のある事象について整理し、特定空家候補の抽出を行うものである。

判定基準の作成に際しては、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」、大阪府及び他市町村における特定空家等判定基準を参考に、不良度に係る点数を査定した。

この判定は、空家の適切な管理に関する検討及び周囲に影響を与える特定空家等の判定の基礎資料として活用できるとともに、建物の状態が良い空家については利活用の促進を促すなど、利活用の可能性を判定する基礎資料として活用することも可能である。

判定に用いた点数による不良度ランクは下記のとおりである。

図表Ⅱ－1 不良度ランク

ランク	判定内容	点数
A	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	0点
B	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	1～49点
C	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	50～99点
D	倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難	100点以上

② 利活用判定表の作成

将来にわたる総合的・実効的な空家等対策計画を策定するための基礎資料として、売却・賃貸等を行う場合の利活用判定を行うものである。

判定基準の作成に際しては、不動産鑑定評価における不動産の市場性等の判断を踏まえ、利活用に係る点数を査定した。この判定基準に基づき、空家現地調査結果・茨木市より受領した資料等から取得可能な要因に基づく立地条件及び建物条件及びその他条件について評点付けを行い、これを売却・賃貸のし易さという観点からA～Dランクに分類した。

判定基準の作成にあたっては、空家現地調査結果・茨木市より受領した資料等から取得可能な要因に基づく立地条件及び建物条件及びその他条件について評点

付けを行い、これを売却・賃貸のし易さという観点からA～Dランクに分類した。この分類によって個々の空家について利活用の可能性を把握すると同時に、茨木市全域における利活用可能な空家の分布状況等を把握することが可能である。

判定に用いたランク及びその判定内容は下記のとおりである。

図表Ⅱ－２ 利活用ランク

ランク	判定内容	ランク判定
A	売却・賃貸が容易	下記の立地条件、建物条件及びその他の条件のランクから、低いランクを採用する。
B	売却・賃貸の期待性あり	
C	売却・賃貸の期待性が低い	
D	売却・賃貸が困難	

<立地条件>

ランク	判定内容	点数
A	売却・賃貸が容易	0～39点
B	売却・賃貸の期待性あり	40～99点
C	売却・賃貸の期待性が低い	100～149点
D	売却・賃貸が困難	150点以上

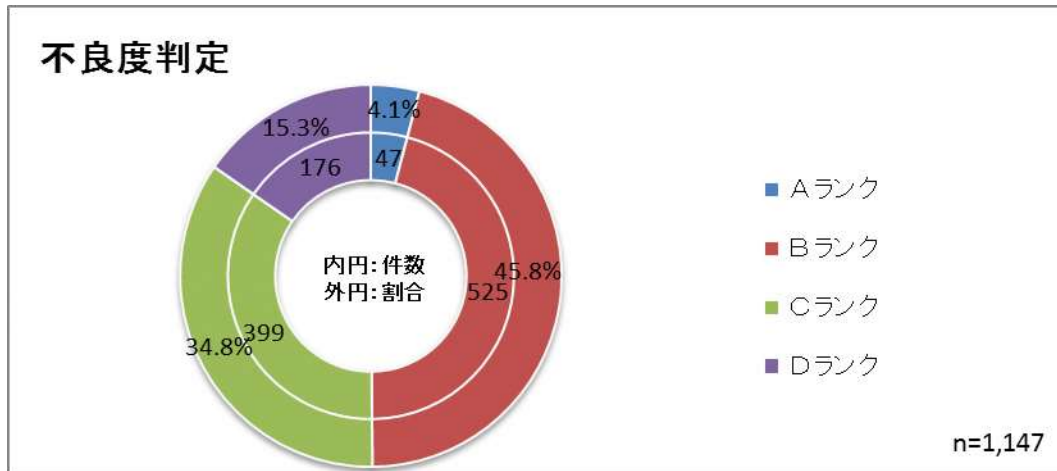
<建物条件及びその他条件>

ランク	判定内容	点数
A	売却・賃貸が容易	0～39点
B	売却・賃貸の期待性あり	40～99点
C	売却・賃貸の期待性が低い	100～149点
D	売却・賃貸が困難	150点以上

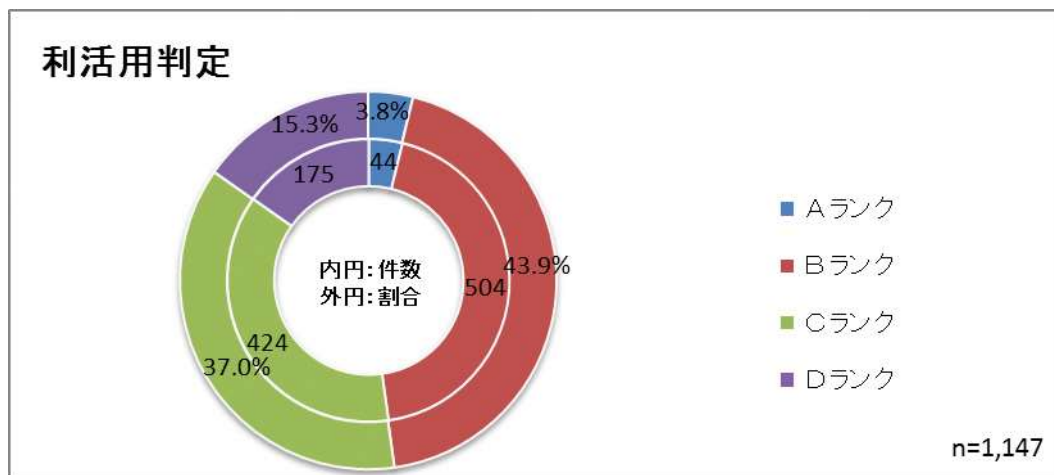
(2) 不良度・利活用の判定

現地調査において空家等の可能性があると判断した物件について、現地調査の結果を上記で作成した「不良度判定表、利活用判定表」にあてはめ、不良度・利活用の判定を行った。判定結果は以下のとおりである。

図表Ⅱ－3 不良度判定結果



図表Ⅱ－4 利活用判定結果



4. 現地調査結果の分析

(1) 現地調査結果に基づく現状分析

① 地域別・建築物の用途別空家数

- 空家数は市全体で1,147件である。建築物の用途別で見ると、「住宅」が954件で最も多く、全体の83.2%を占めており、次に「住宅併用店舗」が81件となっている。
- 空家の約83%は住宅であり、空家を減少させるためには、空家バンク制度の活用など空家を中古住宅市場に流通させる必要がある。

図表Ⅱ－5 建築物の用途別空家数

	1. 専用住宅	2. 店舗併用住宅	3. 店舗・事務所	4. その他 (共同住宅、 倉庫、納屋、 工場等)	合計
件数	954	81	53	59	1,147
割合	83.2%	7.1%	4.6%	5.1%	100.0%

② 小学校区別の空家数

- 空家数を小学校区別にみると、「茨木小」が107件で最も多く、全体の9.3%を占めており、次に「豊川小」が67件、「中津小」が54件となっている。

また、最も少ないのは、「郡山小」の2件で全体の0.2%となり、次に「彩都西小」が4件、「穂積小」が7件となっている。

図表Ⅱ－7 小学校区別の空家数

貢	小学校区	空き家件数	割合
1	茨木小	107	9.3%
2	豊川小	67	5.8%
3	中津小	54	4.7%
4	安威小	53	4.6%
5	東小	53	4.6%
6	春日小	50	4.4%
7	大池小	47	4.1%
8	水尾小	47	4.1%
9	太田小	44	3.8%
10	忍頂寺小	41	3.6%
11	白川小	40	3.5%
12	玉櫛小	39	3.4%
13	郡小	38	3.3%
14	三島小	37	3.2%
15	清溪小	36	3.1%
16	沢池小	36	3.1%
17	山手台小	33	2.9%
18	福井小	33	2.9%
19	葦原小	33	2.9%
20	耳原小	32	2.8%
21	春日丘小	30	2.6%
22	中条小	30	2.6%
23	天王小	29	2.5%
24	西小	26	2.3%
25	庄栄小	25	2.2%
26	畑田小	24	2.1%
27	玉島小	20	1.7%
28	西河原小	16	1.4%
29	東奈良小	14	1.2%
30	穂積小	7	0.6%
31	彩都西小	4	0.3%
32	郡山小	2	0.2%
合計		1147	100.0%

以 上

空き家等現地調査票

物件所在地 (住居表示)	調査員氏名
-----------------	-------

調査番号	0000	地図番号	調査日付
------	------	------	------

該当する項目に○を付ける。

No	判定	調査項目	写真	選択肢									
1		調査対象物件		1. あり				2. なし(空き地等)⇒調査終了					
2		調査実施状況		1. 可				2. 不可⇒調査終了					
3		調査不可の場合:その理由		1. 公道から確認不可		2. 調査拒否		3. その他()					
4		使用実態		1. 使用実態がない可能性が高い				2. 使用実態あり ⇒ 調査終了					
5		使用実態ありの場合:その理由 (複数選択可)		1. 洗濯物が干してある	2. 住民がいる	3. 玄関、窓が開いている	4. 電気が点いている	5. TV・水道などの音がする	6. ペットがいる(※犬・猫等)	7. 長屋で1軒以上生活実態あり	8. 共同住宅(マンション・アパートなどで1軒以上生活実態あり)	9. その他(※備考欄に記入)	
6		建物 用途		1. 専用住宅				2. 店舗併用住宅					
				3. 店舗・事務所				4. その他(共同住宅、倉庫、納屋、工場等)					
7		建物 建て方		1. 戸建て		2. 長屋		3. その他()					
8		建物 構造		1. 木造		2. 非木造		3. 不明					
9		建物 階数		1. 1階		2. 2階		3. 3階		4. 4階以上			
10		空家 表札・名札・看板		1. あり	2. なし	3. あるが判読不明	ありの場合	名称・氏名()					
11		空家 郵便受けの状況		1. あり	2. なし(撤去)	3. 確認不可	ありの場合	1. 郵便物等は溜まっていない	2. 郵便物等が溜まっている	3. ふさがれている			
12		空家 電気メーターの状況		1. あり	2. なし(撤去)	3. 確認不可	ありの場合	1. 動いている	2. 動いていない	3. 判別不可			
13		空家 ガスメーターの状況		1. あり	2. なし(撤去)	3. 確認不可	ありの場合	1. 動いている	2. 動いていない	3. 判別不可			
14		空家 賃貸、売却の表示 (売り出し看板の有無)		1. あり				2. なし					
15		空家 カーテンの有無		1. あり(1枚でもあり)		2. なし		3. 確認不可					
16		利活用 道路の幅員		1. 軽自動車すれ違い可(幅員4m以上)		2. 軽自動車すれ違い不可(幅員2~4m)		3. 軽自動車通行不可(幅員2m以下)					
17		利活用 道路の傾斜		1. 平坦~緩傾斜		2. 急傾斜(10度程度以上)あり		3. 階段状の道路					
18		利活用 道路との高低差		1. 等高		2. 敷地の方が低い(0.3m以上低い)		3. 敷地の方が高い(1.0m以上高い)					
19		利活用 駐車場スペース		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 1台分あり		2. 2台分以上あり			
20		利活用 間口の状況		1. 狭い(2m未満)		2. やや狭い(2~4m程度)		3. 広い(4m以上確保)					
21		管理 門・塀の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している倒壊の恐れあり			
22		管理 擁壁の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している倒壊の恐れあり			
23		管理 雑草・立木の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 問題なし	2. やや繁茂	3. 繁茂			
24		管理 ゴミの投棄、堆積の有無		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 一部堆積あり		2. 大量に堆積あり			
25		管理 屋根材の状況		1. 正常		2. 一部破損(ブルーシート覆い含む)		3. 陥没あり		4. 確認不可			
26		管理 外壁材の状況		1. 正常		2. 一部破損(ブルーシート覆い含む)		3. 腐敗又は剥離あり		4. 確認不可			
27		管理 ブルーシート覆いの有無		1. なし	2. 屋根あり		3. 外壁あり		4. 屋根・外壁あり		5. 確認不可		
28		管理 基礎の状況		1. 正常		2. 一部破損		3. 著しい破損		4. 確認不可			
29		管理 建物の傾き		1. 正常		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 確認不可			
30		管理 樋(とい)の状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損			
31		管理 窓ガラスの状況		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損			
32		管理 その他破損箇所 (存在するものをチェック)		1. あり	2. なし	ありの場合	1. 戸戸	2. ベランダ	3. カーポート	4. 看板			
				5. 屋外階段	6. 物置	7. アンテナ	8. 軒又は庇	9. その他()					
33		管理 臭気の有無		1. あり	2. なし	3. 確認不可	ありの場合	1. 廃棄物	2. 害虫・動物等	3. 浄化槽	4. 不明		
34		管理 建築物外観が与える影響		1. 影響なし		2. 一部汚損等がある		3. 著しい汚損等がある					
35		管理 周囲への影響度		1. 影響あり		2. 影響なし		影響あり(項番記入)					

<備考欄> ※上記の調査項目以外で周辺環境に悪影響を及ぼしている事象があれば記載する(例:動物が住み着いており、糞尿や羽毛、鳴き声等が周囲に影響を与えている)。

不良度判定基準表

1. 評点基準

調査区分	調査項目	判定内容	配点	評点	第三者危害
1 敷地	(1)門・塀の状況 調査票No.21	①正常又はなし	0		
		②損傷あり	5		
		③倒壊している・倒壊の恐れあり	10		
		④確認不可	0		
	(2)擁壁の状況 調査票No.22	①正常又はなし	0		
		②損傷あり	50		
		③倒壊している・倒壊の恐れあり	100		
		④確認不可	0		
2 建物	(1)屋根材の状況 調査票No.25	①正常	0		
		②一部破損	25		
		③陥没あり	50		
		④確認不可	0		
	(2)外壁材の状況 調査票No.26	①正常	0		
		②一部破損	15		
		③腐敗又は剥離あり	50		
		④確認不可	0		
	(3)基礎の状況 調査票No.28	①正常	0		
		②一部破損	30		
		③著しい破損	100		
		④確認不可	0		
	(4)建物の傾き 調査票No.29	①正常	0		
		②一部に傾きあり	50		
		③全体的に傾きあり	100		
		④確認不可	0		
	(5)樋（とい）の状況 調査票No.30	①正常又はなし	0		
		②一部破損	5		
		③大部分が破損	10		
		④確認不可	0		
	(6)窓ガラスの状況 調査票No.31	①正常又はなし	0		
		②一部破損	5		
		③大部分が破損	10		
		④確認不可	0		
3 環境	(1)雑草・立木の状況 調査票No.23	①あり・問題なし	0		
		②あり・やや繁茂	5		
		③あり・繁茂	10		
		④なし	0		
		⑤確認不可	0		
	(2)ゴミの投棄、堆積の有無 調査票No.24	①あり・一部堆積あり	5		
		②あり・大量に堆積あり	10		
		③なし	0		
		④確認不可	0		
		4 その他危険箇所 調査票No.32	(1)雨戸	—	5
(2)ベランダ	—		10		
(3)カーポート	—		10		
(4)看板	—		5		
(5)屋外階段	—		10		
(6)物置	—		5		
(7)アンテナ	—		5		
(8)軒又は庇	—		10		
(9)その他	—		5		
			合計	点	

II. ランク判定

【建物の不良度判定】

点数	判定内容	ランク
0点	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	A
1～49点	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	B
50～99点	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	C
100点以上	倒壊の可能性があるなど、現況での利用は困難	D

利活用判定基準表

I. 評点基準

調査区分	調査項目	判定内容	評点	測定点	合計点	ランク
1 立地条件	(1)道路の幅員 調査票No.16	①軽自動車すれ違い可（幅員4m以上）	0			
		②軽自動車すれ違い不可（幅員2～4m）	50			
		③軽自動車通行不可（幅員2m以下）	100			
	(2)道路の傾斜 調査票No.17	①平坦～緩傾斜	0			
		②急傾斜（10度程度以上）あり	30			
		③階段あり（公道上）	50			
	(3)道路との高低差 調査票No.18	①等高	0			
		②敷地の方が低い（0.3m以上低い）	30			
		③敷地の方が高い（1.0m以上高い）	10			
	(4)間口の状況 調査票No.20	①狭い（2m未満）	100			
		②やや狭い（2m～4m程度）	50			
		③広い（4m以上確保）	0			
2 建物条件	(1)不良度判定 (別紙「不良度判定表」参照)	①不良度ランクA	0			
		②不良度ランクB	50			
		③不良度ランクC	100			
		④不良度ランクD	150			
	(2)駐車スペース 調査票No.19	①あり・1台分	-10			
		②あり・2台分以上	-30			
		③なし	0			
		④確認不可	0			
3 その他条件	(1)雑草・立木の状況 調査票No.23	①あり・問題なし	0			
		②あり・やや繁茂	10			
		③あり・繁茂	30			
		④なし	0			
		⑤確認不可	0			
	(2)ゴミの投棄、堆積の有無 調査票No.24	①あり・一部堆積あり	10			
		②あり・大量に堆積あり	30			
		③なし	0			
		④確認不可	0			
	(3)臭気の有無 調査票No.33	①あり	10			
		②なし	0			
		③確認不可	0			
	(4)建築物外観が与える影響 調査票No.34	①影響なし	0			
		②一部汚損等がある	5			
		③著しい汚損等がある	10			
		④確認不可	0			

II. ランク判定

1. 立地条件

点数	判定内容	ランク
～39点	売却・賃貸が容易	A
40～99点	売却・賃貸の期待性あり	B
100～149点	売却・賃貸の期待性が低い	C
150点以上	売却・賃貸が困難	D

2. 建物条件及びその他条件

点数	判定内容	ランク
～39点	売却・賃貸が容易	A
40～99点	売却・賃貸の期待性あり	B
100～149点	売却・賃貸の期待性が低い	C
150点以上	売却・賃貸が困難	D

3. 総合ランク

※「1. 立地条件」又は「2. 建物条件及びその他条件」で最も低いランクを採用