

空き家実態調査 中間報告

1. 現地調査の方法

1) 空き家候補の整理

下記、3つの情報に基づき、市全域の空き家候補（現地調査対象建物）の抽出を行った。

表 1-1 空き家候補抽出方法

基 情 報	調査者	調査範囲	調 査 方 法	空き家候補数(戸)
空き家コンテンツ草津市：H27.11	(株)ゼンリン	市全域	住宅地図会社調査員が目視調査で空き家と判定した建物(共同住宅は全戸空き住戸のみ)	427
平成 27 年度草津市調査	草津市	市全域	住宅地図と上水道閉栓情報を基に目視調査	108
近隣情報	—	—	現地調査の際に、周辺住民から得た情報	40
合 計				575

2) 現地調査：空き家確認

空き家候補について道より外観目視で表札や郵便受け、電気・ガスメーター等を確認（表 1-2 空き家判定項目参照）

3) 現地調査：危険度判定（空き家候補のうち空き家と判定した建物について実施）

判定基準：「特定空家等に対する措置に関するガイドライン（国土交通省）」を参考にしてA～Dの4段階に分類

判定内容：基礎や建物の傾斜、屋根・外壁（表 1-3 建物の危険度判定項目参照）及び建物以外の構造物である塀、柵、門の劣化や破損状況、衛生面・景観面に影響を及ぼす樹木や雑草、ごみの堆積の状況等（表 1-4 周囲への影響判定項目参照）について調査

最終判定区分：建物に係る損傷状態(A～D)をもとに、周囲への影響判定も踏まえ危険度の高い方からA～Dの4段階評価

4) 現地調査：判定項目

表 1-2 空き家判定の項目

調査項目	指 標			
①表札	有		無	
②郵便受け	郵便物は溜まっていない	郵便物が溜まっている	ふさがれているまたは無い	確認できない
③電気メーター	動いている		動いていない	確認できない
④-1ガスメーター	動いている		動いていない	確認できない
④-2ガスボンベ	ボンベ有		ボンベ無	確認できない
⑤売り貸しの表示	有		無	
⑥その他	雨戸	開いている	閉まっている	確認できない
	雑草等繁茂	管理されている	繁茂している	確認できない
	侵入防止の措置	無	有	確認できない
	自動車、自転車の放置	無	有	確認できない

表 1-4 周囲への影響判定の項目

調査項目	判定	木造	非木造	
⑥周囲への影響度	A	屋根の落下・外壁の剥落の可能性有		確認できない
	D	問題なし		(不明)
⑦開口部	C	ガラス・扉・枠材等が外れている。または著しく損傷しているもの		確認できない
	D	問題なし		(不明)
⑧-1扉、柵、門	A	門、柵にひび割れ、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）		確認できない
	D	問題なし		(不明)
⑧-2擁壁	B	擁壁のひび割れ（著しいもの）、剥離、鉄筋の露出が見られるもの		確認できない
	D	問題なし		(不明)
⑨立木	A	立木の腐朽、倒壊・江枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの		確認できない (不明)
	B	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		
	D	問題なし（手入れ有または敷地外への突出なし）		
⑩雑草	A	手入れがされておらず、敷地外に突出しているもの		確認できない (不明)
	B	手入れがされていない		
	D	問題なし（手入れ有）		
⑪ごみ堆積物	A	ごみ堆積物があり、敷地外まで溢れている		確認できない (不明)
	B	ごみ堆積物があるが、敷地内で収まっている		
	D	問題なし（ごみ堆積物なし）		
⑫衛生面	A	敷地内のごみで臭気の発生があるもの		確認できない (不明)
	B	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		
	C	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		
	D	問題なし		

表 1-3 建物危険度判定の項目

調査項目	判定	木造	非木造	
①基礎	A	基礎がない。基礎・土台の変形・破損・腐敗が著しい。シロアリ被害が著しい		確認できない (不明)
	B	不同沈下が生じている		
		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	
	C	一部にひび割れが生じている	一部にひび割れが生じている	
D	問題なし			
②建物の傾斜	A	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある（建物の傾きが高さに比例して概ね1/20を超える）		確認できない (不明)
	B	全体的に傾斜している		
	C	一部に傾斜が見られる		
	D	問題なし		
③屋根	A	屋根が著しく変形したもまたは穴が開いているもの		確認できない (不明)
		屋根ぶき材料に著しい脱落があるものまたは軒の垂れ下がったもの（たわみ）		
	B	屋根ぶき材料に多少の脱落があるものまたは軒の垂れ下がったもの（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）		
	C	軒裏板、たる木等の一部に脱落があるもの		
D	問題なし			
④外壁	A	外壁の仕上げ材料の脱落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの	ひび割れが著しい・崩落している	確認できない (不明)
		壁を貫通する穴が生じているもの		
	B	仕上げ材の剥落・腐朽・破損により、一部下地が露出している	外壁の仕上げ材料の錆やひび割れが発生している	
	C	ひび割れ・錆が発生しているが危険性はない	一部にひび割れが生じている	
D	問題なし			
⑤工作物	A	看板、給湯施設、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		確認できない (不明)
	B	看板、給湯施設、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		
	C	看板、給湯施設、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		
	D	問題なし		

2. 危険度判定の事例

危険度判定「A」(危険度が高く解体が必要)の事例

倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、危険度が極めて高い



危険度「A」イメージ写真
大阪府ガイドライン抜粋

危険度判定「B」(老朽化が激しい)の事例

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



危険度「B」イメージ写真
大阪府ガイドライン抜粋

危険度判定「C」(一部修繕が必要)の事例

維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、
当面の危険性はなく、一部修繕により再利用が可能



危険度「C」イメージ写真
大阪府ガイドライン抜粋

危険度判定「D」(問題なし)

そのまま又は小規模の修繕により再利用が可能

3. 実態調査結果

1) 確認された空き家数

○調査期間：平成28年7月21日～8月10日

➤空き家候補数：575戸

➤内、空き家：402戸、除却済：68戸、居住あり：105戸

⇒ 402戸について危険度判定を実施した

表3-1 調査結果（単位：戸）

空き家	除却	居住あり	合計
402	68	105	575

2) 建物の危険度判定

➤空き家数：402戸

➤A判定（危険度高い）：4戸

➤B判定（老朽化が激しい）：12戸

➤C判定（一部修繕が必要）：36戸

➤D判定（問題なし）：329戸

➤判定不能^{*}：21戸

※道から建物を詳細に目視できず判定不能な空き家

3) 周囲への影響判定

➤周囲に影響を与える空き家：精査が必要

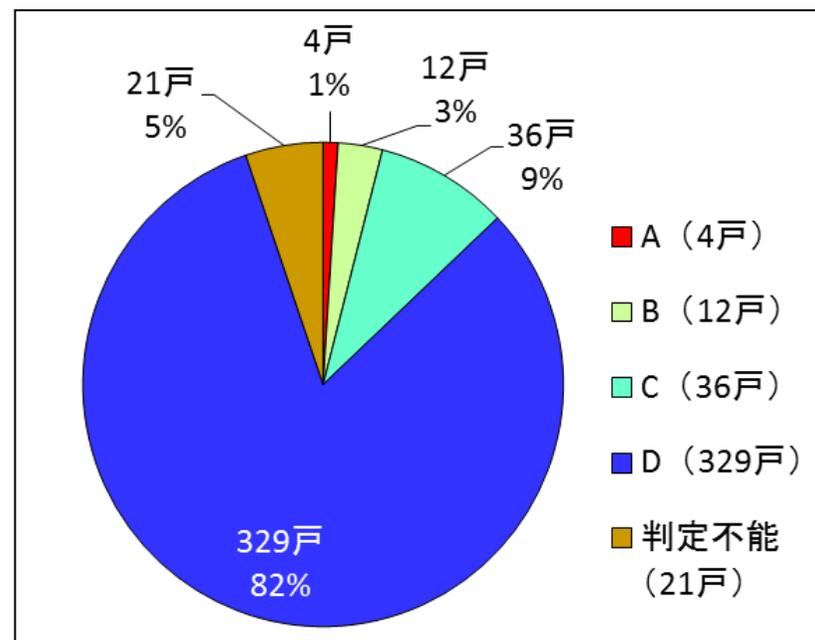
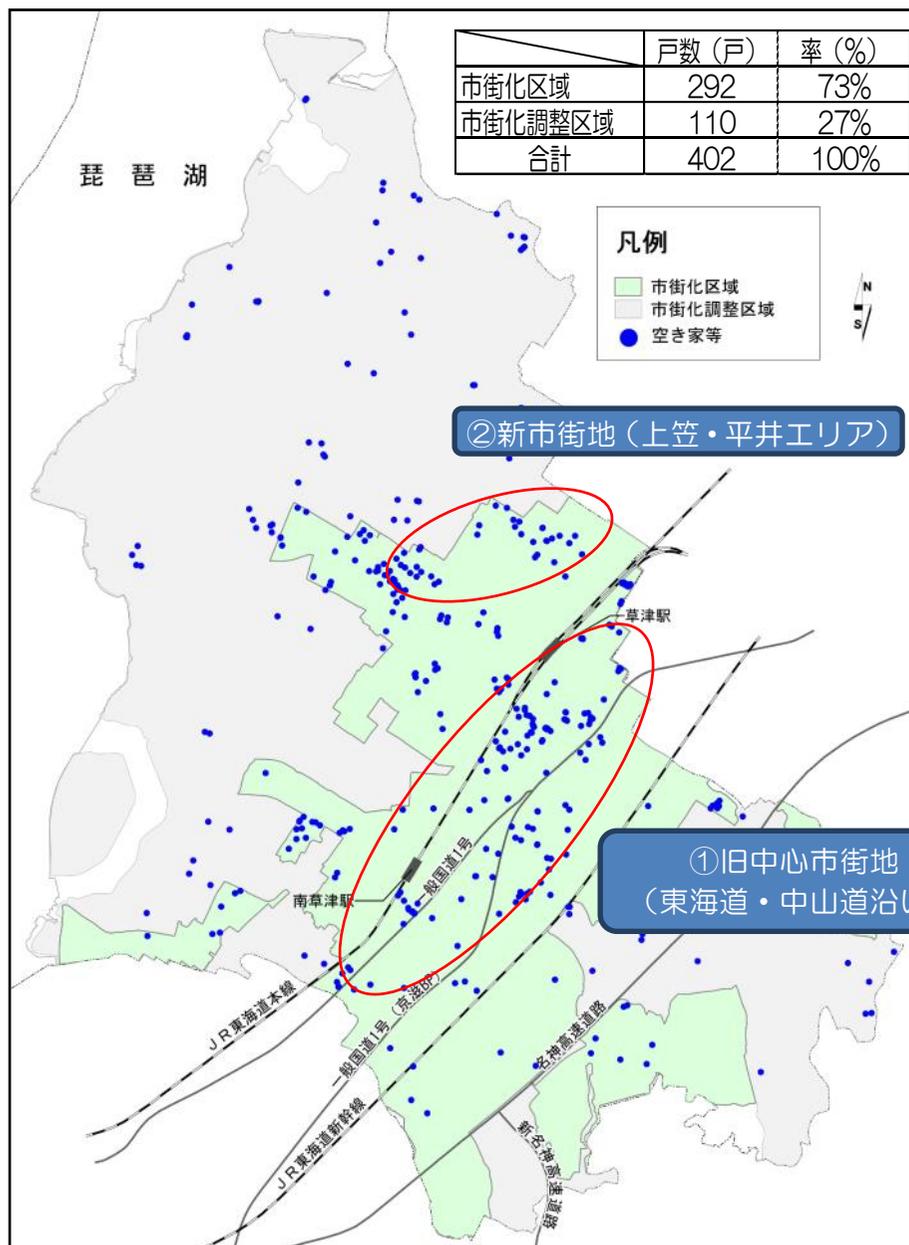


図3-1 建物の危険度判定結果

4) 特定空家等（※）候補 ※著しく保安上危険、衛生上有害等の空家等

➤危険度の高い「A」判定の建物は4戸（1%）です。

5) 空き家の分布状況



➤ 危険度判定「A」評価建物(4戸)

①点在しており地域的な特徴はない

②特定空き家認定には、詳細調査が必要

➤ 空き家の分布

①旧中心市街地(東海道・中山道沿い)

②新市街地(上笠・平井エリア)

が着目される

➤ 空き家の多くが市街化区域内に存在する
(73%)