

1. 実態調査結果の概要

1.1 調査対象建物の抽出（方法）

調査対象の抽出に於いては、水道閉栓情報より「中止中」のものを対象とするとともに、「老朽危険建築物」の対象となる可能性のある文化住宅・長屋建住宅と考えられる建物の追加抽出を行い、3,810 件を調査対象とした。

以下に抽出条件を示す。

抽出の考え方		抽出条件	該当件数
水道閉栓情報を基に抽出		利用区分：中止中 戸数：1	2,965 件
追加抽出	水道閉栓情報より、老朽危険建築物化が想定される文化住宅・長屋建住宅を抽出	利用区分：使用中、中止中 戸数：2 以上※ 口径区分：給水管口径 40mm 以下	80 件
	建物用途別調査（平成 21 年）	建物用途：共同住宅 国土数値情報：堅牢建物以外 航空写真等で確認	765 件
合計			3,810 件

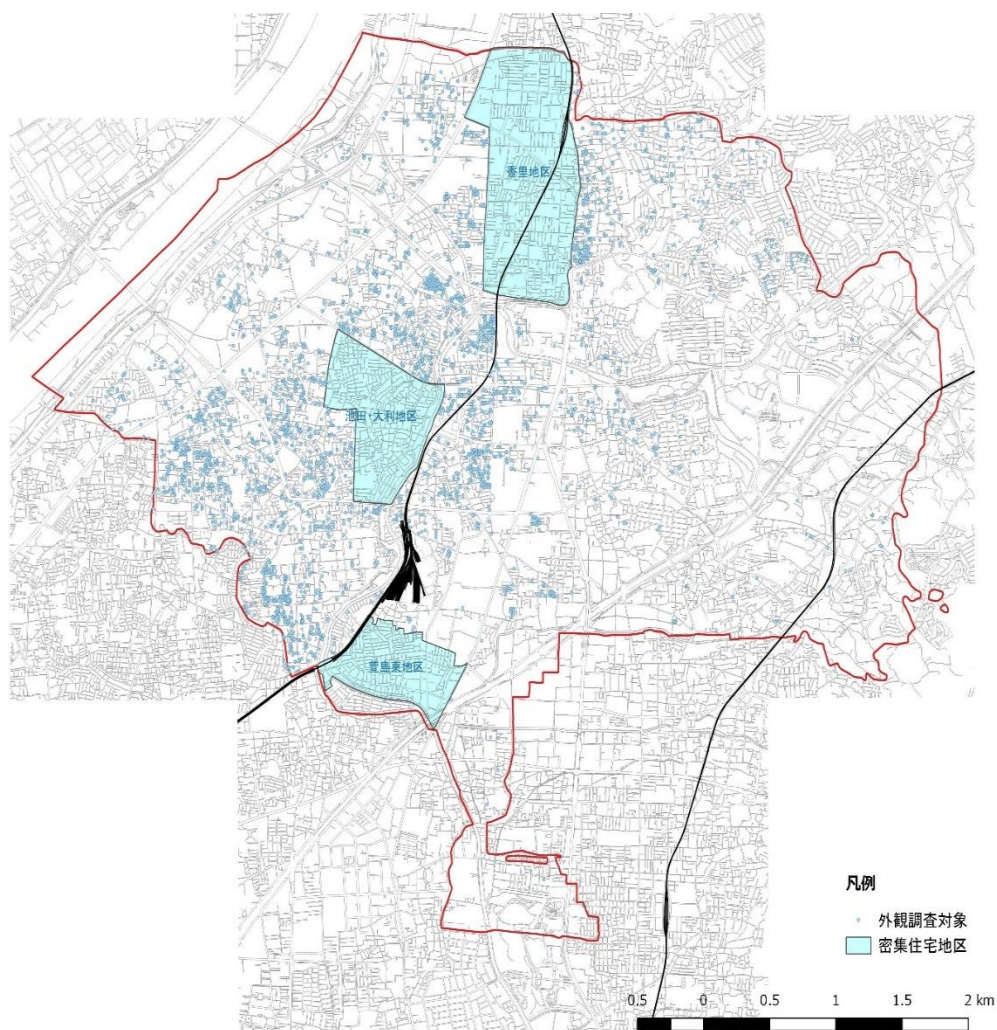


図 調査対象の分布

1.2 調査対象建物の抽出（結果）

抽出した空き家候補 3,810 件について実態調査を行った。

その結果、現地を特定できなかつたもののほか、人の出入りや管理、利用が確認できるもの、建物の更新等が行われたものなどを除く、729 件を「空き家等」と判断し、実態調査による評価を行った。

以下に、調査結果の内訳を示す。

抽出条件	該当件数
現地を特定できず	1,011
管理されている	1,258
その他（更地・改築 など）	812
空き家と判断されるもの	729
合計	3,810 件

評価	得点	件数
D ランク	300-	7
C ランク	200-300	34
B ランク	100-200	44
A ランク	50-100	108
ランク外	0-50	536
合計		729

実態調査の結果、空き家と判断される建物の多くが、西側を主要地方道京都守口線、北側を外環状線、東側を京阪本線に囲まれたエリアに集中していることが確認できたほか、外環状線の東側にも空き家が多く分布するエリアが確認できる。

一方、外観調査による評価点の高い（適正管理のされていない建物）空き家等の分布は、空き家等の集中する地区との関係性は低く、市内各地に点在していることが確認できる。

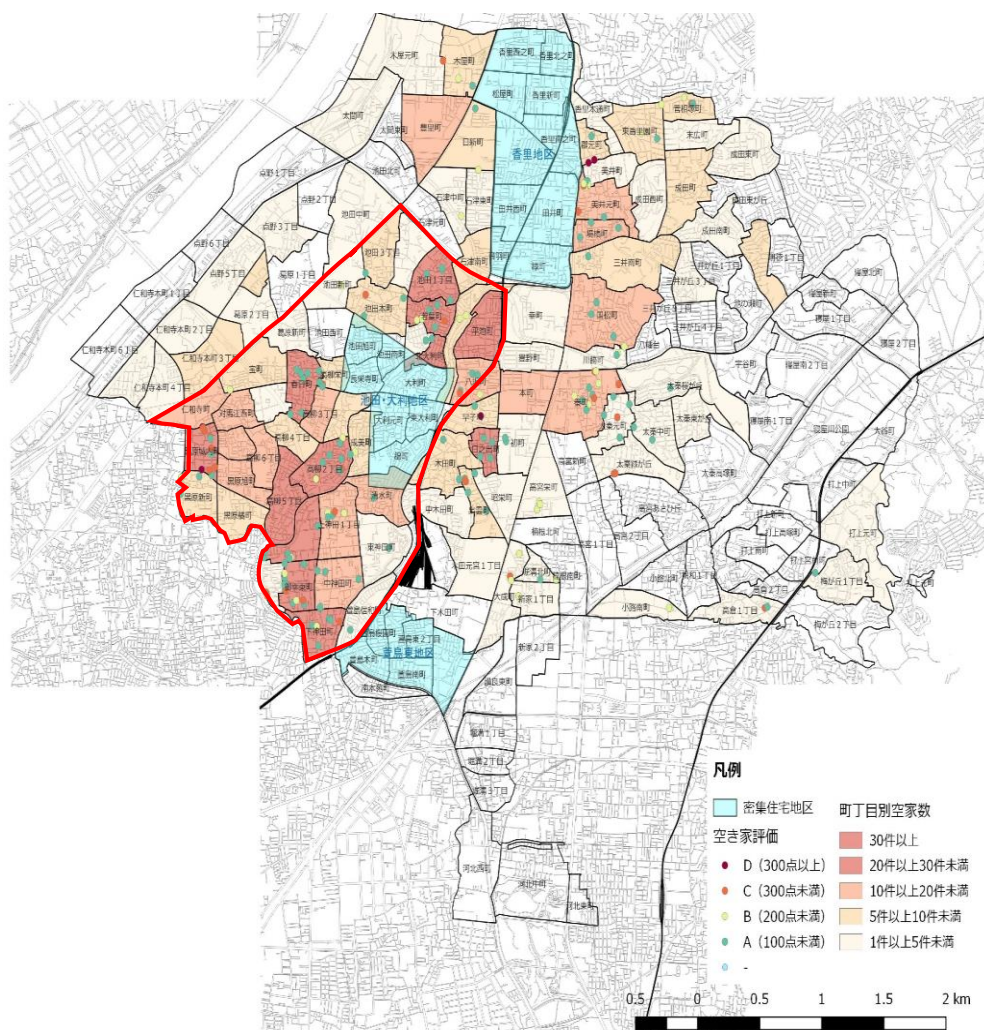


図 実態調査結果

2) サンプル評価得点

各項目を評価し、①×(②a or ②b)×(③の合計)の合計得点を算出し、A, B, C, Dの4段階に分類を行った。

評価項目		A-1	A-2	B-1	B-2	C-1	C-2	D-1	D-2	
①	空き家によって引き起こされる悪影響の範囲内に建築物や道路が存在するか	1	1	1	1	1	1	1	1	
②	通行量の多い道路幹線道路に影響を及ぼす可能性							2		
	近隣の建築物に影響を及ぼす可能性	2	2	2	2	2	2		2	
③	倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	建築物が著しく傾いていないか	0	0	0	0	0	0	0	0
		基礎や柱・はり・筋かい等構造上主要な部分に損傷はないか	0	0	0	50	50	0	0	50
		屋根や軒・庇等に破損や崩れ等があるか	0	40	0	0	0	40	0	40
		外壁に破損や崩れ等があるか	0	0	0	40	40	0	0	40
		看板や給湯設備・上水槽等に破損等はあるか	0	0	0	0	0	0	0	0
		屋根階段・バルコニー等に破損や崩れ等があるか	0	0	0	0	0	40	40	0
		門や塀に破損や崩れ又は傾斜等があるか	0	0	40	0	0	50	0	0
		擁壁表面への水のしみ出し・水抜き穴のつまり・ひび割れ等があるか	0	0	0	0	0	0	0	0
	著しく衛生上有害となるおそれのある状態	浄化槽の破損・排水等の流出により・汚物や臭気が発生しているか	0	0	0	0	0	0	0	0
		ごみ・不法投棄があるか	0	0	0	0	0	0	30	0
	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	屋根や外壁が汚物や落書き等で外見上よくない状態になっているか	0	0	0	0	0	0	25	0
		周囲の景観と著しく不調和な状態_ごみ・不法投棄があるか	0	0	25	0	0	0	25	25
	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	敷地内の立木等に問題はあるか	0	0	0	0	25	0	30	30
		住みついた動物等による問題はあるか	0	0	0	0	0	0	0	0
		建具窓・ドアに破損や崩れ等があるか	30	0	0	0	0	0	0	0
合計		60	80	130	180	230	260	300	370	

3) 実態調査時の判定基準

各項目の判定基準、配点を次ページに示す。

①	空き家によって引き起こされる悪影響の範囲内に建築物や道路が存在するか？		1=有 2=無	1=1 2=0	
②	a	悪影響の程度と危険等の切迫性	通行量の多い道路（幹線道路）に影響を及ぼす可能性	1=有 2=無 1=2 2=1	
	b		近隣の建築物に影響を及ぼす可能性	1=有 2=無 1=2 2=1	
③	(イ) 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	建築物が著しく倒壊等する恐れ	建築物が著しく傾いていないか？	1=問題なし 2=傾いている 1=0 2=50	
			基礎や柱、はり、筋かい等構造上主要な部分に損傷はないか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=50	
			屋根や軒、庇等に破損や崩れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40	
		屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	外壁に破損や崩れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40	
			看板や給湯設備、屋上水槽等に破損等はあるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40	
			屋根階段、バルコニー等に破損や崩れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40	
			門や塀に破損や崩れ又は傾斜等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40	
			擁壁が老朽化し危険となる恐れ	擁壁表面への水のしみ出し、水抜き穴のつまり、ひび割れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40
			(ロ) 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	浄化槽の破損、排水等の流出により、汚物や臭気が発生しているか？
	ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、不法投棄があるか？		1=問題なし 2=ごみ、不法投棄等により、臭気が発生している 3=ごみ、不法投棄等により、ねずみやはえ、蚊、シロアリが発生している（複数選択可） 1=0 2=30 3=30	
	(ハ) 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	屋根や外壁が汚物や落書き等で外見上よくない状態になっているか？	1=問題なし 2=外観が汚らしい 1=0 2=25	
			ごみ、不法投棄があるか？	1=問題なし 2=ごみ、不法投棄が散乱、山積みになっている 1=0 2=25	
	(ニ) 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	立木の状態	敷地内の立木等に問題はあるか？	1=問題なし 2=枝等が近隣の道路等にはみだし、歩行者等の通行を妨げている 3=立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じている 1=0 2=30 3=25	
		動物等による悪影響	住みついた動物等による問題はあるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=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 0=0 1=0 2=30	
		建築物の不適切な管理	建具（窓、ドア）に破損や崩れ等があるか？	1=開いている 2=閉じている 3=割れ有り 4=割れなし (複数回答可) 1=30 2=0 3=25 4=0	

[参考] 直結直圧給水の給水主管口径

4.6 直結直圧式給水の共同住宅の給水主管口径と給水戸数

1. 直結直圧式給水において、給水主管より分岐できる最大給水戸数は、給水主管口径から求めることができる。
2. 給水立管の口径は 50mm 以下とする。

<解説>

1. 直結直圧式給水において、1つの給水主管の口径により給水できる共同住宅の最大戸数は、**表4-20、21** のとおりとする。
2. 各戸のメーター口径は 20mm 以上とする。ただし、三階直結直圧式給水において、地付けメーターとする場合は、三階の各戸メーターは口径 25mm 以上とする。

表 4-20 共同住宅の戸数と給水管口径(ファミリータイプ)

給水主管口径 (mm)	共同住宅の最大戸数 (戸)
25	2
40	9
50	18
75	36

※ 散水栓等共用栓は住宅戸数には算入しないものとする。

表 4-21 共同住宅の戸数と給水管口径(ワンルームタイプ)

給水主管口径 (mm)	共同住宅の最大戸数 (戸)
25	2
40	14
50	31
75	50

引用：給水装置工事施行基準（寝屋川市上下水道局） 第4章 給水装置の基本計画 より