

# 我孫子市空家等実態調査

## 報 告 書

平成 29 年 3 月

我 孫 子 市



## 【我孫子市空家等実態調査 報告書 目次】

1	調査の概要	1
1-1	調査の目的	1
1-2	調査対象建築物	1
1-3	調査対象範囲	2
1-4	調査概要	3
1-5	空家の定義	4
1-6	我孫子市の空家の状況（住宅・土地統計調査より）	5
2	調査内容	7
2-1	調査準備	7
(1)	調査の流れ	7
(2)	現地調査対象建築物の抽出	8
(3)	市民への周知	8
2-2	空家現地調査項目	9
(1)	空家の判定について	9
(2)	老朽危険度について	9
(3)	その他の項目について	11
2-3	現地調査	12
(1)	調査期間	12
(2)	調査方法	12
2-4	所有者調査	16
2-5	アンケート調査	17
(1)	アンケート概要	17
(2)	アンケート調査期間	17
(3)	アンケート内容	17
2-6	空家実態調査票の作成	24
2-7	空家位置図の作成	26
3	調査結果	27
3-1	空家の分布状況	27
(1)	空家総数	27
(2)	特定空家候補の状態分類	28
(3)	外観等の状況	29
(4)	設備等の状況	30
(5)	構造・階数の状況	31

3-2	空家の老朽危険度等の状況	32
(1)	老朽危険度による分類	32
(2)	建築物の傾斜の状況	33
(3)	建築物の基礎の状況	34
(4)	建築物の屋根の状況	35
(5)	建築物の外壁の状況	36
(6)	工作物の状況	37
(7)	その他の状況	38
3-3	地区別の空家の分布状況	39
(1)	地区別の空家総数及び空家率	39
(2)	地区別の特定空家候補の状態分類	41
(3)	地区別の老朽危険度判定	43
(4)	地区別の空家率と高齢化率等との関係	45
4	アンケート調査結果	58
4-1	アンケート回収率	58
4-2	所有者の基本属性	58
(1)	回答者について	58
4-3	建築物の所有者について	59
4-4	建築物の利用状況について	61
4-5	空家の建築時期等について	64
4-6	空家の管理について	74
4-7	空家の利活用について	82
5	空家利活用方策	90
5-1	除却や活用などの事例調査	90
(1)	事例調査の視点	90
(2)	空家対策の取組事例	91
(3)	老朽危険空家等の除却等に関する支援・事業の事例	98
5-2	空家等の適切な管理方法及び利活用方策	101
(1)	空家等の発生予防	101
(2)	空家等の適切な管理の周知	101
(3)	特定空家等の問題解決に向けた取組み	102
(4)	市の状況に応じた利活用方策	103

## 1 調査の概要

### 1-1 調査の目的

近年、少子高齢化及び核家族の増加や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である空家等が増加しています。

このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）のなかには、適切な管理が行われていない結果として、防災・防犯機能の低下、ごみなどの不法投棄等の誘発、火災発生の懸念、景観・風景の阻害など、多岐にわたる問題が発生しています。

このような状況の中、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家等対策特別措置法」という。）」が公布されました。

しかし、空家等の所有者等が経済的な事情等から空家等の管理を十分に行うことができない場合においては、各自治体が、個別の空家等の状況を把握し、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については必要な措置を講じるなどの対策を図っていくことが重要となります。

そこで、本業務は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用を促進するため、市内の空家について実態調査を行い、今後の空家対策を検討するための基礎資料を得ることを目的としています。

### 1-2 調査対象建築物

調査対象は、水道の閉栓情報データから抽出した空家候補の建築物及び市が空家として把握している建築物を対象としました。

また、調査時に使用者等がいる場合には、「現に使用している（居住している）」ものとして扱い、「空家」として扱わないものとします。

なお、複数戸居住している場合は、すべての居住が空室である場合に限り空家とします。

### 1-3 調査対象範囲

本調査における調査対象範囲は、我孫子市全域とします。



■調査対象範囲（我孫子市全域図）

#### 1-4 調査概要

本調査は、水道使用者情報より1年以上使用されていない建築物及び市が空家として把握している建築物を空家候補として、現地調査を行い、居住の有無を確認し、居住が無いもの（空家）については、老朽危険度等の調査を実施しました。

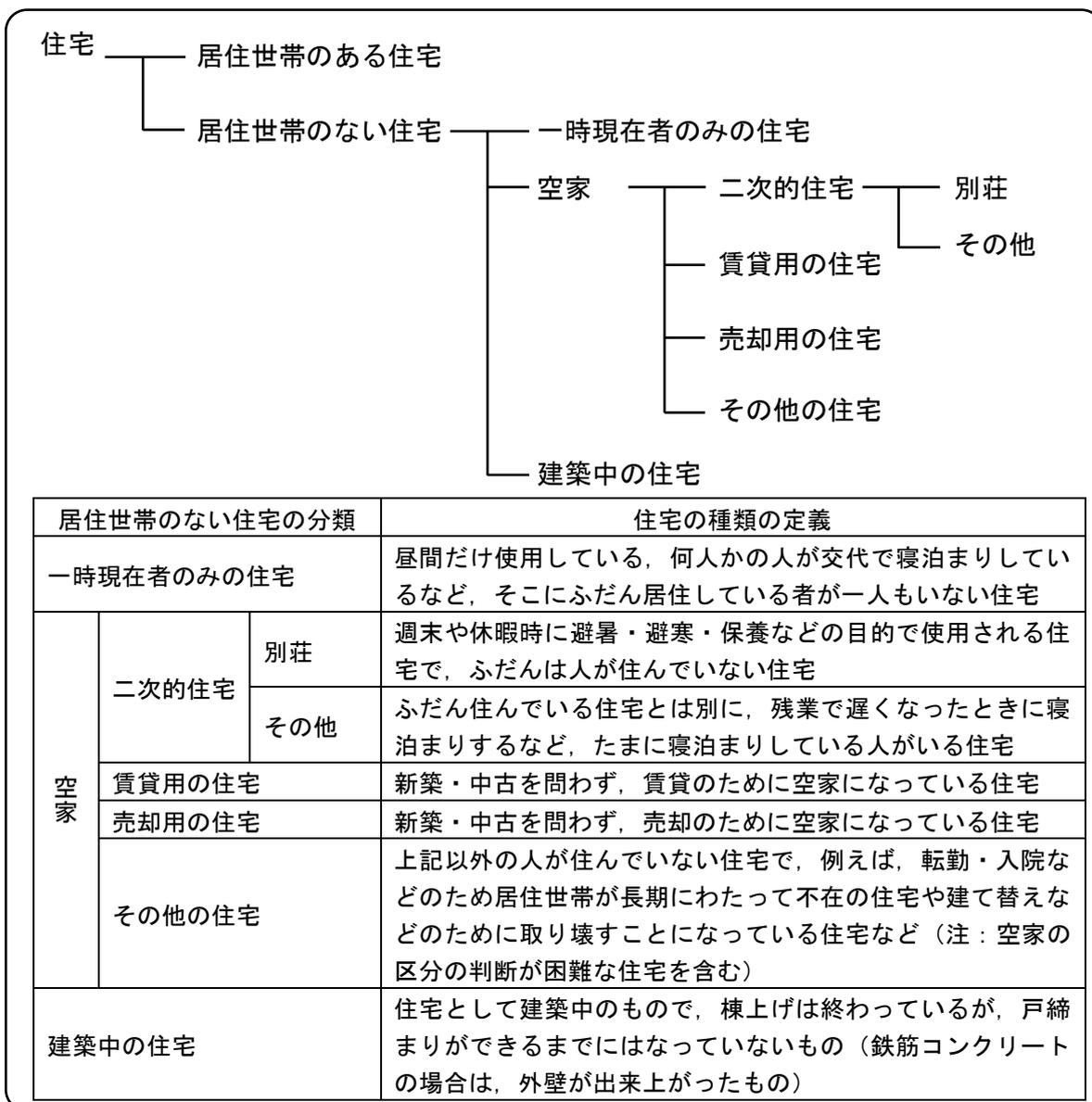
また、空家と判定した建築物については、固定資産データをもとに確認した所有者に対し、空家に関するアンケート調査を実施しました。

## 1-5 空家の定義

「空家等対策特別措置法」における「空家等」は、「建築物又はこれに附属する工作物であつ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及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」となっており、「空家等対策特別措置法」の基本指針では、『「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。』となっています。

一方、「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空家」の定義は以下の図のとおりで、「居住世帯のない住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたもの」となります。

本調査における「空家」は、水道使用者情報の1年以上使用されていないものを調査対象としていることから、基本的には空家等対策特別措置法における「空家等」の定義と同様です。



資料：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

### ■住宅・土地統計調査による空家の解説

## 1-6 我孫子市の空家の状況（住宅・土地統計調査より）

平成 25 年度住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空家総数は、7,280 戸であり、そのうち一戸建が 2,730 戸、長屋建・共同住宅・その他が 4,540 戸となっています。

また、空家率は平成 10 年から平成 15 年にかけて増加し、12.8%でしたが、平成 20 年にかけては 2.1%の減少となっています。近年においては、12.0%と 1.3%の増加となっています。

また、全国、千葉県有空家率と比較すると、本市の空家率は平成 15 年では全国よりも高い水準でしたが、平成 20 年以降は、全国、千葉県よりも低い水準となっています。

本市の人口及び世帯数をみると、人口は平成 12 年から増加傾向でしたが近年では、約 2,400 人の減少となっています。

しかし、世帯数においては平成 12 年から平成 27 年まで増加傾向にあります。住宅総数が世帯数よりも多いことから、住宅の過剰供給状態が続いている傾向であることが予測されます。

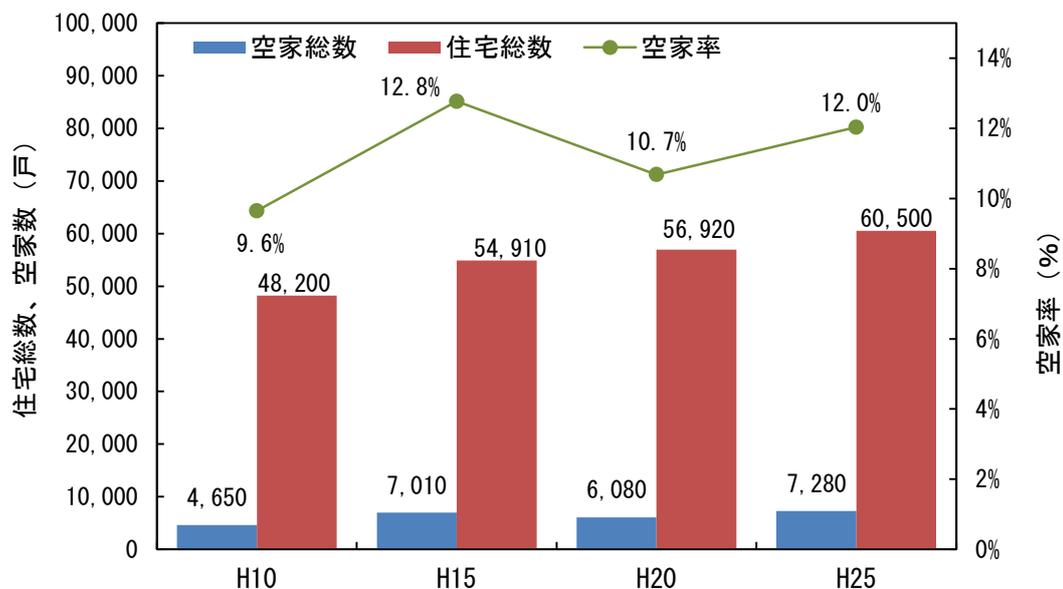
■我孫子市の空家数（住宅・土地統計調査）

（戸）

空家の種類	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	180	140	140	-	40	-	40
賃貸用の住宅	3,840	130	120	10	3,710	730	2,980
売却用の住宅	230	170	170	-	60	-	60
その他の住宅	3,030	2,290	2,290	-	740	120	620
<b>空家総数</b>	<b>7,280</b>	<b>2,730</b>	<b>2,720</b>	<b>10</b>	<b>4,540</b>	<b>850</b>	<b>3,690</b>

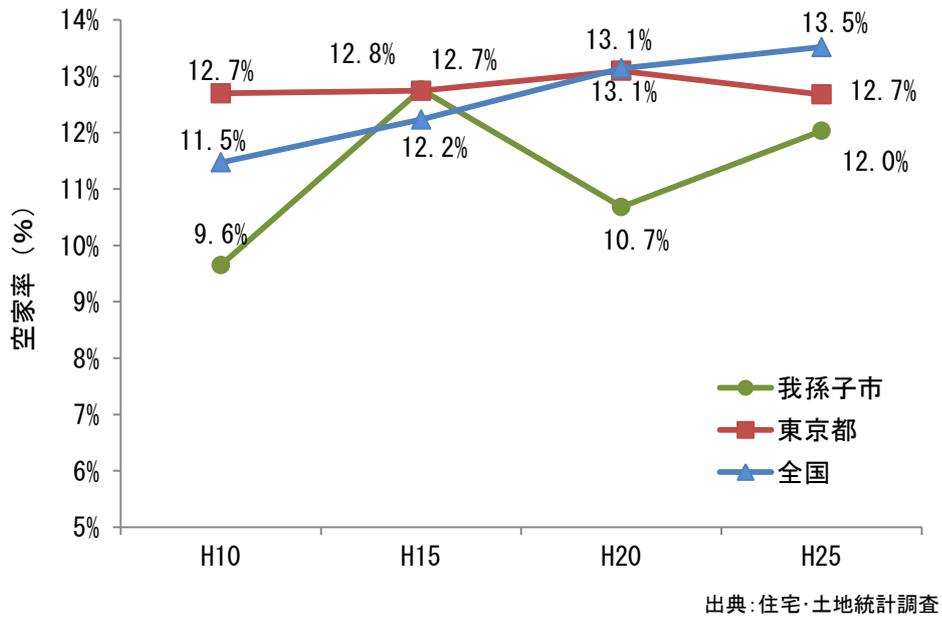
- 1 表の数値は、十の位未満を四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。
- 2 二次的住宅とは、別荘など、普段は住んでいない又はたまに寝泊りする人がいる住宅をいう。
- 3 その他の住宅とは、長期にわたって使用されていない住宅や取り壊す予定の住宅などをいう。

出典：平成25年住宅・土地統計調査

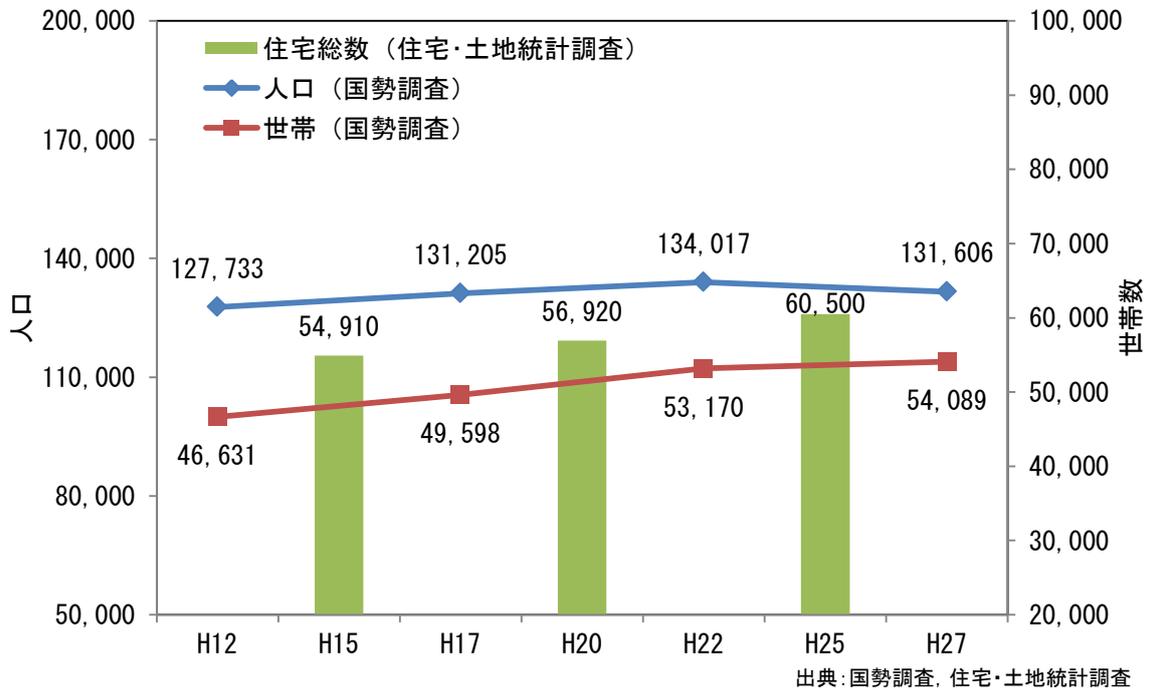


出典：住宅・土地統計調査

■我孫子市の空家率の推移



■ 我孫子市、全国、千葉県の空家率

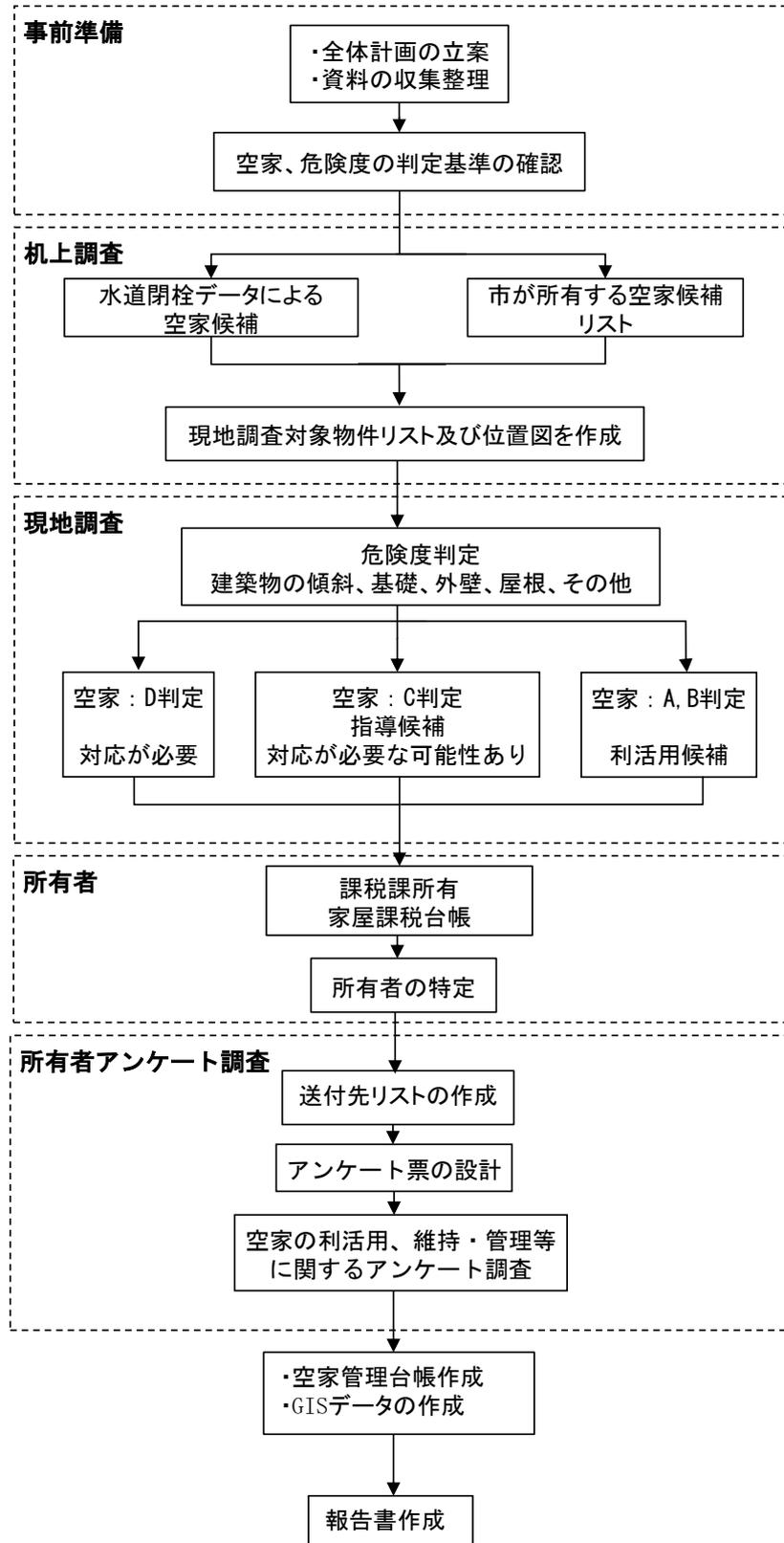


■ 我孫子市の人口の推移

## 2 調査内容

### 2-1 調査準備

#### (1) 調査の流れ



■調査フロー

## (2) 現地調査対象建築物の抽出

現地調査対象建築物の抽出方法として、水道閉栓情報データをもとに、1年以上使用されていない一覧を作成し、空家候補リストを作成しました。また、必要に応じて過年度に把握していた空家についても空家候補リストとして加味しました。

## (3) 市民への周知

市民への空家実態調査の周知のため、我孫子市のウェブサイトにて「空家等実態調査のお知らせ」として、調査方法、調査期間等を掲載しました。

### 空家等実態調査実施のお知らせ

---

#### 調査へのご理解・ご協力をよろしくお願いします。

我孫子市における空家等の実数及びその状態を把握し、今後の空家等の対策を検討するため、実態調査を実施します。

##### 1. 調査範囲

我孫子市全域

##### 2. 調査方法

調査員の派遣による家屋の外観調査

##### 3. 調査期間

平成28年8月中旬から平成29年3月31日まで

##### 4. 委託業者

国際航業株式会社

##### 5. その他

本調査は、今後の空家等対策推進のための基礎資料を作成するために実施するものであり、課税等には、一切関係ありません。

#### ■市民への空家実態調査の周知方法（ウェブサイト）

## 2-2 空家現地調査項目

### (1) 空家の判定について

本調査における空家とは、「空家等対策特別措置法」の基本指針で示されている、『「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。』と同様であるため、建築物の一部でも使用している場合は「現に使用している（居住している）」ものとして扱い、また、マンション敷地内集会所、新築のビルなども空家として取り扱わないものとなりました。

空家の判定については、下記の項目に基づき外観目視により総合的に判断しました。

#### ■空家の判定項目

	項目	主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無（メーターから線が抜けているか）
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

### (2) 老朽危険度について

建築物の老朽危険度については、次項の老朽危険度判定基準の分類Ⅰの項目【(ア) 建築物の傾斜 (イ) 基礎の状況 (ウ) 屋根の状況 (エ) 外壁の状況 (オ) 工作物等の状況】をA, B, C, Dの4段階で判定し、それ以外の分類Ⅰの(カ) 門・塀の状況、(キ) 擁壁の状況、及び分類Ⅱ(ク) ごみ等の放置の状況、分類Ⅲ(ケ) 周辺景観と不調和な状況、分類Ⅳ(コ) 立木が原因による放置状況、(サ) 動物が原因による放置状況、(シ) 建築物等の不適切な管理状況、(ス) その他の項目については、該当の有無の判定を行いました。

なお、(ア) から(オ) に一つでもD判定があるもの、または(カ) から(シ) で該当するもので、その程度が著しく近隣等への影響のおそれがある場合は、特定空家候補としました。

■老朽危険度判定基準

		木造	非木造
<b>(ア) 建築物の傾斜(全体)</b>			
選択肢	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに対して概ね1/20を超える)	
	C	全体的にたわみがみられる	
	B	一部にたわみがみられる	
	A	傾斜は認められない	
	不明	(コメント: )	
<b>(イ) 基礎の状況</b>			
選択肢	D	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい	
	C	不同沈下がある 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
	B	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント: )	
<b>(ウ) 屋根の状況</b>			
選択肢	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの	
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(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) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの	
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント: )	
<b>(エ) 外壁の状況</b>			
選択肢	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地 が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一 部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発 生している
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント: )	
<b>(オ) 工作物等の状況</b>			
選択肢	D	看板、給湯設備、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	
	C	看板、給湯設備、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もの	
	B	看板、給湯設備、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もの	
	A	異常は認められない	
	不明	(コメント: )	
<b>(カ) 門・塀の状況</b>			
選択肢	○	門、塀にひび割れ、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)	
<b>(キ) 擁壁の状況</b>			
選択肢	○	擁壁のひびが著しいもの	
<b>(ク) ごみ等の放置の状況</b>			
選択肢	○	敷地内のごみで臭気の発生があるもの	
	○	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	
<b>(ケ) 周辺景観と不調和な状況</b>			
選択肢	○	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	
	○	立木が建築物の全面を覆うほど茂っている	
	○	敷地内でごみが散乱、放置(山積みのみ)、投棄されているもの	
<b>(コ) 立木が原因による放置状況</b>			
選択肢	○	立木の腐朽、倒壊、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	
	○	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	
	○	庭等が管理されておらず、膝丈以上の雑草が繁茂している	
<b>(サ) 動物が原因による放置状況</b>			
選択肢	○	空家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	
	○	動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの	
<b>(シ) 建築物等の不適切な管理状況</b>			
選択肢	○	門扉が施錠されておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの	
	○	土砂が大量に流出しているもの	

※(カ)～(シ)は、該当する場合は“○”、該当しない場合は“×”を選択する。

### (3) その他の項目について

その他の調査項目として、現地調査では以下の項目について、それぞれ判定基準により調査を実施しました。

- ・ 建物の主用途

建築物の用途については、以下の表の分類に基づき確認した。

■ 建物用途分類表

住宅用地	戸建住宅	戸建住宅	
	集合住宅	公団・公社・公営住宅、アパート、マンション、独身寮、寄宿舎、家族寮、長屋、テラスハウス、タウンハウスなど	
商業用地	住商併用建築物	住居併用店舗・住居併用作業所付店舗	
	店舗	専用店舗（住宅を含まないもの）、デパート、スーパーマーケット、小売店舗、卸売店舗、ガソリンスタンド、飲食店、公衆浴場、サウナなど	
	事務所	営業店舗（銀行、証券会社等）、新聞社、放送局、計算センター、医師会館など	
工業用地	工場	右記の専用工場、専用作業所	工場、作業所、生コン工場、精米工場、自動車修理工場、洗濯作業を伴うクリーニング店
	住居併用工場	右記の併用工場、作業所併用住宅	
	倉庫	自動車車庫、駐輪場、（ただし事務所・住宅に付属しているものは含まない。）、パーキングビル、バスターミナル、トラックターミナル、（上屋又は事務所を伴うもの）、バス・タクシー・トラック車庫、倉庫、屋根付き資材置き場、流通センター、配送所など	
その他	付属屋	主建築物に付属している建物（物置、蔵など）	
	その他	上記以外のもの	

- ・ 建築物の主構造

建築物の構造については、木造・非木造を目視にて確認しました。

- ・ 建築物の階数

建築物の階数については、当該建築物の地上階を目視にて確認しました。

## 2-3 現地調査

### (1) 調査期間

現地調査は、水道閉栓情報データから空家候補とした建築物のデータ（位置情報含む）を専用の現地調査ツールをインストールしたタブレット端末に搭載し、このタブレット端末を利用して調査を実施しました。

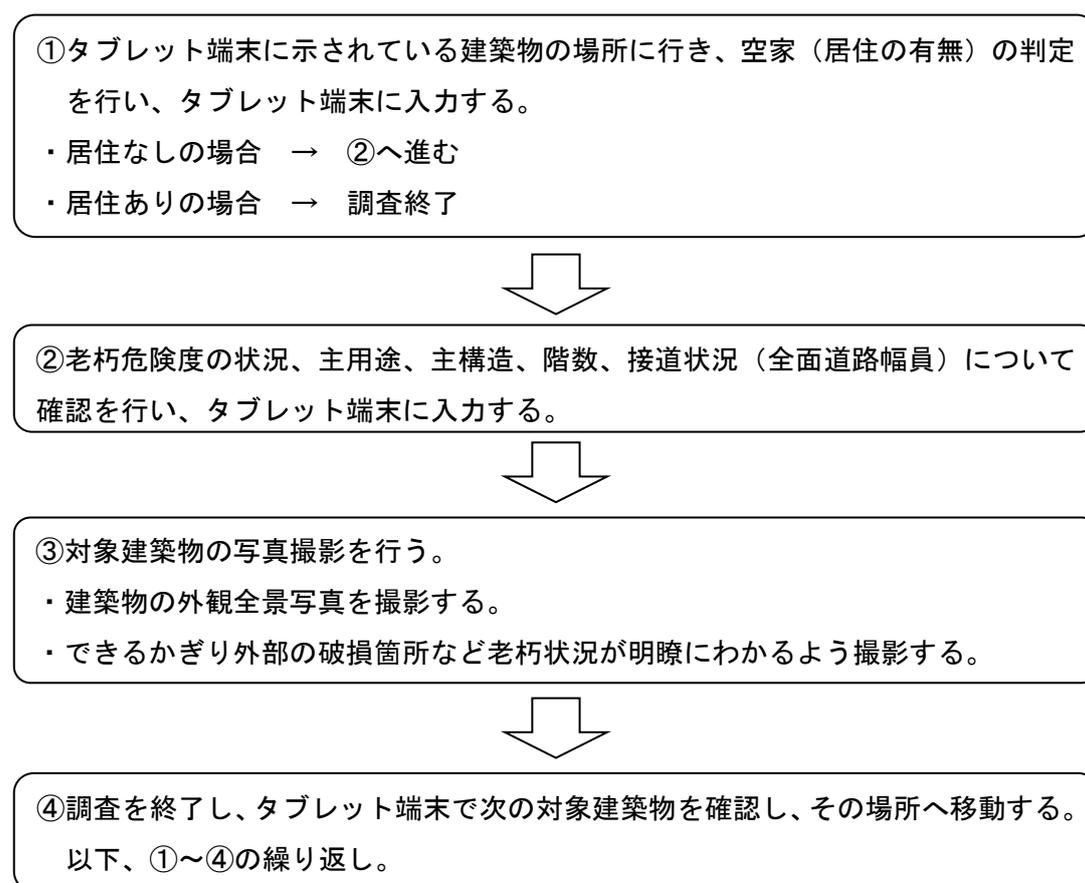
調査期間：平成 28 年 10 月 18 日～平成 28 年 11 月 29 日

### (2) 調査方法

現地調査では、空家候補とした建築物を空家の判定項目に基づき調査を行い、老朽危険度の状況の判定については、老朽危険度の判定基準を参考に項目ごとに判定を行いました。

また、その他の主用途、主構造、階数についても現地で確認を行いました。

また、現地では、対象建築物の外観全景写真を撮影するとともに、外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるように撮影を行いました。なお、撮影時は近隣住民及び個人が撮影されないよう留意しました。



#### ■現地調査の進め方

なお、調査は基本的に徒歩による調査とし、下記の点に注意し、特にタブレット端末入力時は、周辺の状況に十分注意するものとなりました。

- ・私有地には絶対に入らない（道路からの調査）
- ・車、バイク、自転車、歩行者等の通行の妨げにならないようにすること
- ・個人所有の自転車、バイク、車の使用禁止
- ・調査中に住民、通行人から何か聞かれた場合は、指示したとおり丁寧に説明すること
- ・歩き煙草、ゴミのポイ捨てなどは厳禁
- ・調査時は身分証、腕章、緊急連絡表、住宅地図は必ず携帯し、紛失しないよう厳重に注意する
- ・調査時の体調不良は、すぐに申し出ること

#### ■現地調査時の注意事項

住民に声をかけられたときの対応方法は下記のように行うものとなりました。

住民に声をかけられた時は、丁寧に対応すること。

調査内容等をたずねられた時は、以下のように返答すること。また、返答する際に我孫子市発行の身分証や市民への周知用のチラシ等を提示すること。

**住 民：「なにをしているのですか？」「あなたは誰ですか？」**

調査員：「我孫子市内に存在する建物の状態を確認する調査を行っています。この調査は我孫子市市民生活部市民安全課が実施しているもので、私たちは、この仕事を我孫子市から委託されている調査会社の従業員です。」

**住 民：「調査会社は、なにをする会社ですか？」**

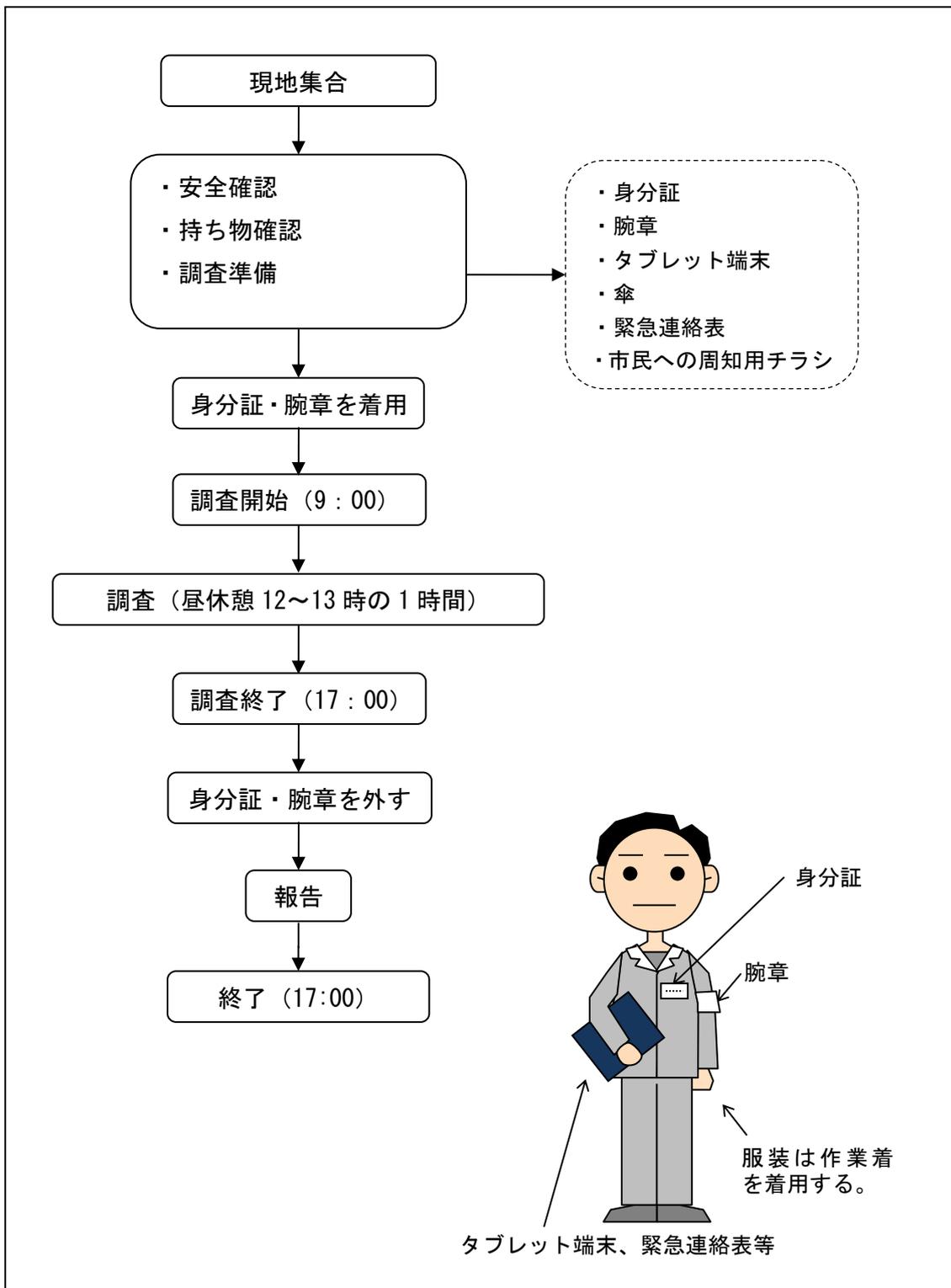
調査員：「航空測量を主としている会社で、自治体からの委託を受けて地図等を作製しています。また、道路設計や地質調査なども行っている会社で、お客さんのほとんどが行政です。」

**住 民：「なんの写真を撮っているのか？」**

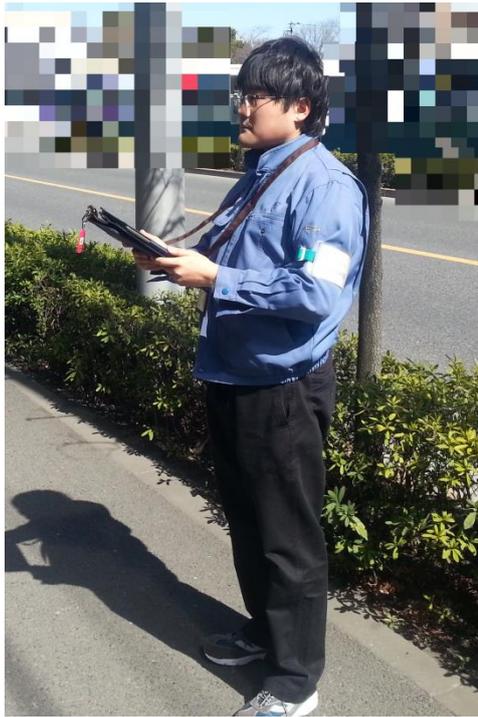
調査員：「我孫子市内に存在する建物の状態を確認するとともに、その建物の管理状態を把握するための基礎資料として、建物の外観の写真を撮らせていただいております。」

住民の方が納得されない場合は、「責任者を呼びますので、少々お待ち下さい」と断りをしてから、現場責任者に連絡を行うこと。

#### ■住民対応について



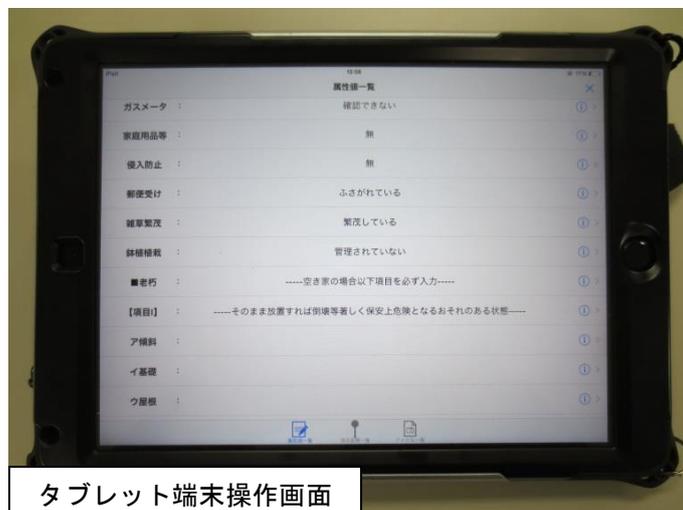
■ 現地調査フロー



■二巡目調査状況写真（例）



タブレット端末操作画面

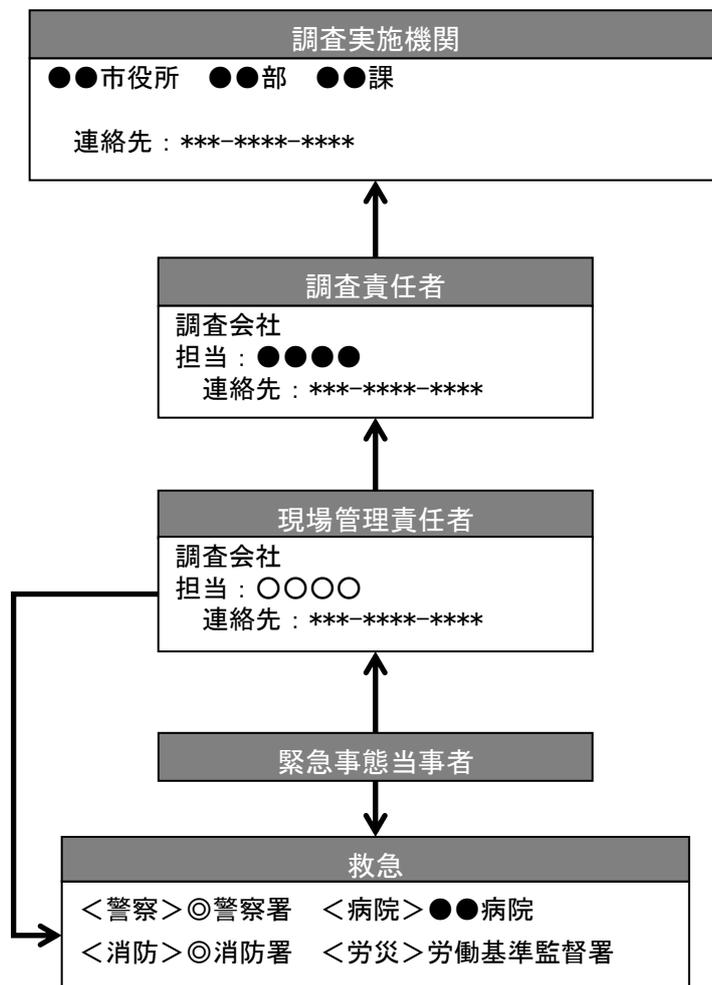


タブレット端末操作画面

■現地調査の持ち物



■現地調査の持ち物



■緊急連絡表

## 2-4 所有者調査

現地調査で空家とした建築物については、課税データにより該当する地番から所有者の特定を行いました。

## 2-5 アンケート調査

### (1) アンケート概要

本アンケートは、利活用可能な空家の有効活用を促進していくために、所有者へ現状の維持・管理や困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等について、郵送によるアンケート調査を行いました。

### (2) アンケート調査期間

アンケート調査期間は以下のとおりです。

アンケート調査期間：平成 29 年 2 月 13 日～平成 29 年 3 月 27 日
---

### (3) アンケート内容

アンケートの設問は、現状の把握、今後の利活用  
郵送したアンケート調査票を次項に示します。

## 我孫子市空家等実態調査におけるアンケート調査票

所在地番：我孫子市●丁目●-●

上記の所在地の建物について、外観調査により判断を行っているため、空家ではないにも関わらず、アンケート調査票をお送りしている場合があります。その際は、誠に申し訳ありませんが、アンケート用紙の【問1】及び【問2】のみご確認いただき、投函してください。

○本アンケートの回答者について（該当する番号を1つ選択して○をつけてください）

1. 所有者    2. 所有者の家族    3. 所有者の親族    4. その他（            ）

### 【問1】建築物の所有者について

(1) 建築物の所有者の方の年齢を選択してください。（平成29年1月1日現在）

（該当する番号を1つ選択して○をつけてください）

1. 29歳以下                      5. 60歳～69歳  
2. 30歳～39歳                  6. 70歳～79歳  
3. 40歳～49歳                  7. 80歳以上  
4. 50歳～59歳

(2) 建築物の所有者の方の世帯類型について選択してください。

（該当する番号を1つ選択して○をつけてください）

1. 単身世帯                      4. 親子、孫の3世帯にわたる世帯  
2. 夫婦のみの世帯              5. その他（                      ）  
3. 親と子供の世帯

### 【問2】建築物の利用状況について

(1) 現在、建築物を使用していますか。

（該当する番号を1つ選択して○をつけてください）

1. 使用している                      ⇒ 2ページの(2)及び(3)へ  
2. 1年以上使用していない        ⇒ 3ページの【問3】へ

※問2の(1)で「使用している」を選択された方にお伺いします。

(2) どのように使用していますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 自宅として使用している
2. 通勤のため平日のみ使用している
3. 週末や休暇時に使用している
4. 物置・倉庫として使用している
5. 仕事場・作業場・店舗として使用している
6. 賃貸住宅として貸し出している
7. その他 ( )

(3) 建築物の利用頻度はどのくらいですか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- |               |               |
|---------------|---------------|
| 1. 毎日使っている    | 5. 2～3ヶ月に1回程度 |
| 2. 週1回程度      | 6. 半年に1回程度    |
| 3. 2～3週間に1回程度 | 7. 年に1回程度     |
| 4. 月1回程度      | 8. その他 ( )    |

※【問2】の(1)で「1. 使用している」を選択され、(2)及び(3)へ回答していただいた方は、以上で設問は終わります。ご協力ありがとうございました。

※【問2】の(1)で「2. 1年以上使用していない」を選択された方にお伺いします。

**【問3】空家の建築時期等について**

(1) 建築物が建築された時期はおおよそいつですか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. 昭和25年以前     | 6. 平成 3年～平成12年 |
| 2. 昭和26年～昭和35年 | 7. 平成13年～平成22年 |
| 3. 昭和36年～昭和45年 | 8. 平成23年以降     |
| 4. 昭和46年～昭和55年 | 9. 不明          |
| 5. 昭和56年～平成 2年 |                |

(2) 空家になった時期はいつですか。( )内に年月を記入してください。

( 昭和 ・ 平成 ) ( ) 年 ( ) 月頃

(3) 建築物の構造は、どのようなものですか。

(わかる範囲で番号を1つ選択して○をつけてください)

- |              |            |
|--------------|------------|
| 1. 木造        | 4. その他 ( ) |
| 2. 鉄骨造       | 5. 不明      |
| 3. 鉄筋コンクリート造 |            |

(4) 空家はどのような状態ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 現状でも住める状態である
2. 建物の外部に破損等がある
3. 建物の内部に破損等がある
4. 敷地内の樹木等が繁茂している
5. 空家の現状を把握していない
6. その他 ( )

(5) 建物に住まなくなった理由は何ですか。

(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 居住していた人が死亡したため
2. 居住していた人が施設入所、入院したため
3. 他所へ住宅を新築・購入し転居したため
4. 転勤等により長期不在としているため
5. 借借人などの入居者が退去したため
6. 相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため
7. 相続人が決まらないため
8. 税制上の理由で取り壊しを控えているため
9. その他 ( )

(6) 空家のどのようなことでお困りですか。

(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない
2. 改修して使用したいが、改修費用が不足している
3. 取り壊しをしたいが、取り壊し費用が不足している
4. 賃貸入居者・購入者がいない
5. 空家に関する相談をどこにしたらよいかわからない
6. 特に困っていることはない
7. その他 ( )

**【問4】空家の管理について**

(1) 空家の管理を行っていますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 行っている ⇒ 設問(2)、(3)及び(5)へ
2. 行っていない ⇒ 設問(4)及び(5)へ

(2) 【問4】の(1)で「1. 行っている」を選択された方にお伺いします。

空家の主な管理者はどなたですか。(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 所有者もしくはその家族
2. 親族
3. 空家の近所の人
4. 知人
5. 管理業者等
6. その他 ( )

(3) 空家の管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 週1回以上
2. 2～3週間に1回程度
3. 月1回程度
4. 2～3ヶ月に1回程度
5. 半年に1回程度
6. 年に1回程度
7. その他 ( )

⇒ 5ページ 【問4】(5)へ

(4) 【問4】の(1)で「2. 行っていない」を選択された方にお伺いします。

行っていない理由は何ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 遠方に住んでいる
2. 管理の手間が大変
3. 管理の委託料が高い
4. 身体的・年齢的な問題
5. 利害関係等の問題
6. その他 ( )

⇒ 5ページ 【問4】(5)へ

(5) 空家を修繕する予定はありますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 1年以内に建替えまたは改修を行う予定である
2. 2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である
3. 当面、建替えまたは改修を行う予定はない
4. その他 ( )

**【問5】空家の利活用について**

(1) 今後、空家をどのように利用する予定ですか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 賃貸する
  2. 売却する
  3. 所有者やその他の親族が利用する
  4. 別荘等として時々住むために維持する
  5. 子や孫に任せる(相続する)
  6. 資産として保有していきたい(空家のままにしておく)
  7. 予定なし(現状のまま)
  8. その他 ( )
- ⇒ 【問5】(2) へ
- ⇒ 【問5】(3) へ

(2) 【問5】の(1)で「1. 賃貸する」または「2. 売却する」を選択された方にお伺いします。

賃貸入居者・購入者の募集をしていますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 募集している
2. 不動産業者に相談し、募集の準備中(予定)である
3. 賃貸入居者・購入者が決定済み
4. その他 ( )

⇒ 【問5】(4) 及び (5) へ

(3) 【問5】の(1)で「3. 所有者やその他の親族が利用する ～ 8. その他」を選択された方にお伺いします。

空家の今後の活用などについて、困っていることや心配事はありますか。

(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 今後、利用予定はないので、どうしたらよいかわからない
2. 空家をリフォームしないと使用できる状態でない
3. 荷物・仏壇等が置いたままであり、その処分に困っている
4. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない(相続問題等)
5. 敷地内の手入れなどができないので、管理に困っている
6. 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない
7. 解体して更地になることで固定資産税が上がる
8. 愛着があり他人には賃貸、売買できない
9. 賃貸・売却したいが相手が見つからない
10. その他 ( )

⇒ 【問5】(4) 及び (5) へ

(4) 空家を利活用するうえで市に期待する支援、空家対策について要望する項目はありますか。(該当する番号3つまでを選択して○をつけてください)

1. 空家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設
2. 空家について建築の専門家に相談できる窓口の開設
3. 空家について相続手続きの専門家に相談できる窓口の開設
4. 空家について法律の専門家に相談できる窓口の開設
5. 空家解体費用の支援
6. 建替え、改修についての相談できるアドバイザーの派遣
7. 空家の借り上げ制度
8. 空家の改修費の支援

(5) その他(4)の設問以外に、必要だと思う支援・空家対策でお困りごとがありましたら、ご記入ください。

今後、空家等の利活用についての情報提供などを考えています。  
差し支えなければ、ご住所、氏名、電話番号をご記入ください。

住 所 :  
氏 名 :  
電話番号 :

ご回答後、同封の返信用封筒に入れて、平成29年2月27日までにご投函いただきますようお願いします。

アンケートは以上です。ご協力ありがとうございました。

## 2-6 空家実態調査票の作成

現地調査により、空家と判断した建物については、現地調査結果、所有者調査結果を以下のような調査票として整理しました。

空家実態調査調査票				
ID	市のID		調査日	
建物老朽度	空家判定	所在地		
特定空家候補の状態	I 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			
	II 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			
	III 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			
	IV 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			
主用途	主構造		階数	
◆空き家の判定項目				
表札	電気メーター	郵便受け		
管理者看板	ガスメーター	雑草の繁茂		
洗濯物	雨戸	侵入防止の措置		
水道メーター				
◆所有者情報				
所有者氏名				
所有者住所				
写真 1		写真 2		
◆空家老朽度判定項目				
I 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				
(ア) 建築物の傾斜(全体)				
(イ) 基礎の状況				
(ウ) 屋根の状況				
(エ) 外壁の状況				
(オ) 工作物等の状況				
(カ) 門・塀の状況	門、塀にひび割れ、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)			
(キ) 擁壁の状況	擁壁のひびが著しいもの			
II 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				
(ク) ごみ等の放置の状況	敷地内のごみで臭気の発生があるもの 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			
III 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				
(ケ) 周辺景観と不調和な状況	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの 立木等が建築物の全面を覆うほど茂っている 敷地内でごみ等が散乱、放置(山積みのまま)、投棄されているもの			
IV 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				
(コ) 立木が原因による放置状況	立木の腐朽、倒壊、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 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 庭等の雑草繁茂(膝丈以上)しているもの			
(サ) 動物が原因による放置状況	空き家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの			
(シ) 建築物等の不適切な管理状況	門扉が施錠されておらず不特定のものが容易に侵入可能なもの 土砂が大量に流出しているもの			
備考				

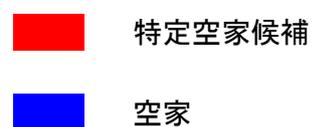
◆写真

写真3		写真4	
写真5		写真6	
写真7		写真8	
写真9		写真10	
写真11		写真12	
写真13		写真14	

## 2-7 空家位置図の作成

現地調査において空家と判断した建物については、GIS（地理情報システム）データとしてとりまとめました。

保安上危険の恐れや衛生上問題のある空家については、特定空家候補としてとりまとめ、これらのGISデータをもとに、空家立地状況図を作成しました。



■空家立地状況図（例）

### 3 調査結果

#### 3-1 空家の分布状況

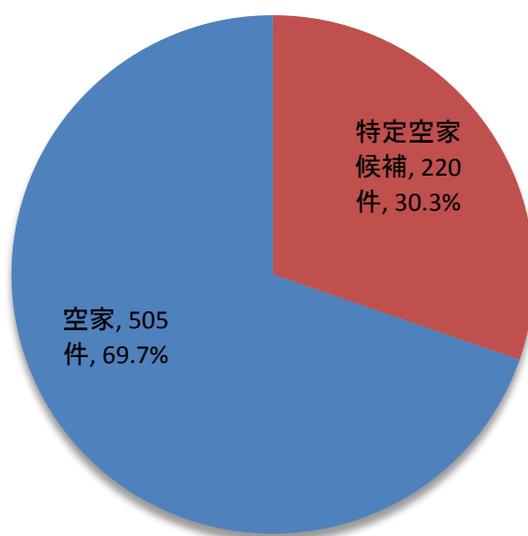
##### (1) 空家総数

空家実態調査の結果、空家は725件となりました。

そのうち、特定空家候補である空家は、220件（30.3%）となりました。

■ 空家総数及び割合

項目	空家数(件)	割合(%)
特定空家候補	220	30.3%
空家	505	69.7%
空家総数	725	100.0%



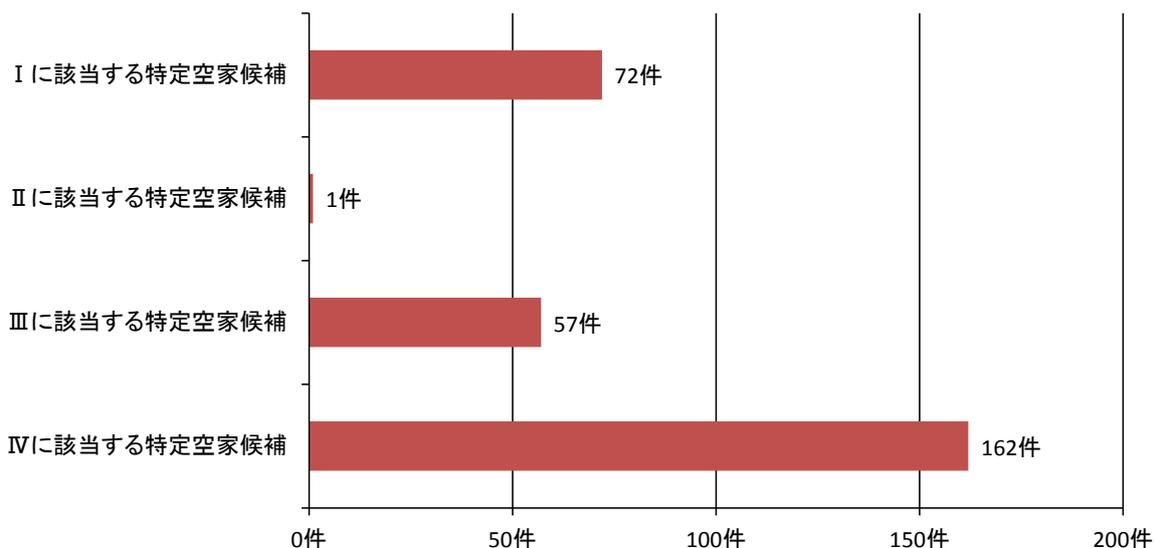
■ 空家の割合

## (2) 特定空家候補の状態分類

特定空家候補の状態分類については、状態分類の重複を含めて、(Ⅳ) 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が 162 件と最も多くなっています。次いで、(Ⅰ) 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が 72 件、(Ⅲ) 適切な管理が行われていないことにより著しく衛生上有害となるおそれのある状態が 57 件、(Ⅱ) 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が 1 件となっています。

### 空家の状態分類

- Ⅰ 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
- Ⅱ 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
- Ⅲ 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
- Ⅳ 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



※Ⅰ～Ⅳは重複して該当する場合があるため、合計は特定空家候補の数と合致しない。

### ■ 特定空家候補の状態

### ■ 特定空家候補の状態分類

							(件)
ア 傾斜	イ 基礎	ウ 屋根	エ 外壁	オ 工作物	カ 門・塀	キ 擁壁	
2	2	22	12	40	21	4	

※ア～キは重複して該当する場合があるため、合計は特定空家候補の数と合致しない。

### (3) 外観等の状況

表札については、「確認できない」が 420 件 (58.0%) と最も多く、次いで、「表札有り」が 225 件 (31.0%) となり、「表札無し」は 80 件 (11.0%) となっています。

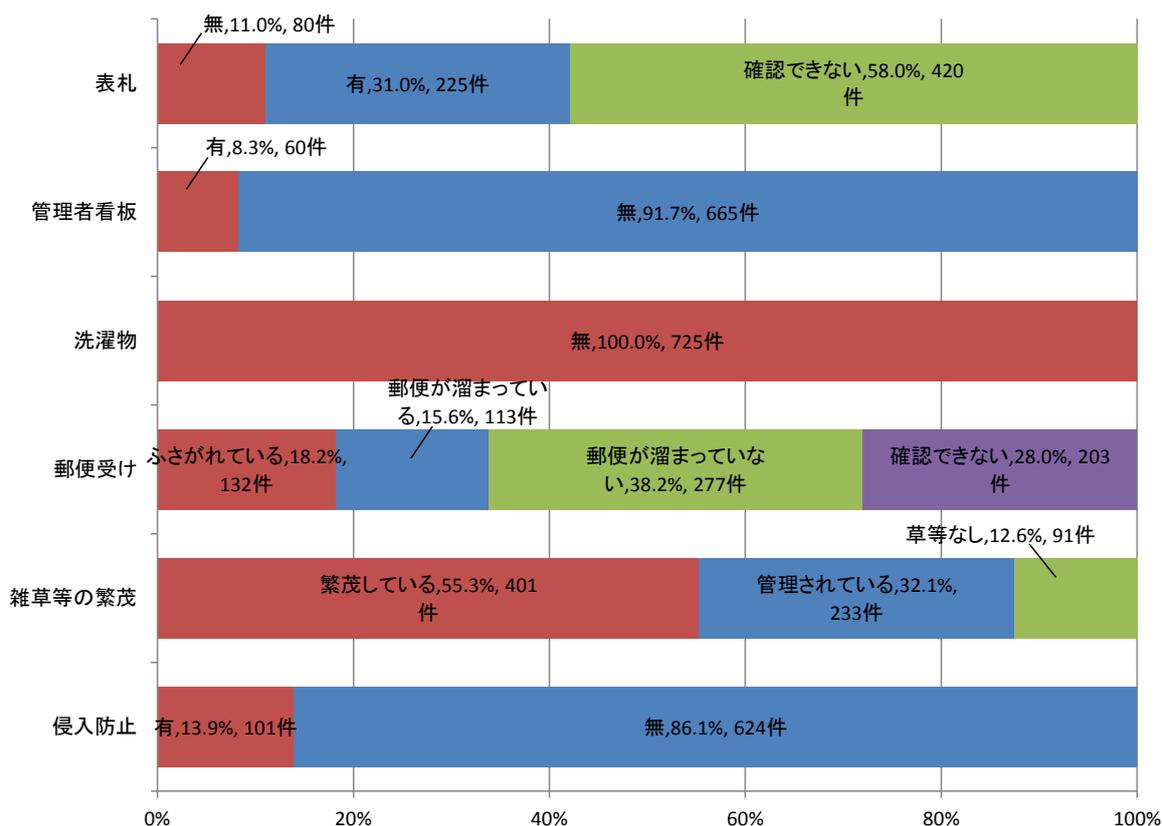
不動産会社等の「管理者の看板が出されていた」空家は 60 件 (8.3%)、「無し」が 665 件 (91.7%) となっています。

洗濯物については、空家総数 725 件全てで「無し」となっています。

郵便受けについては、「郵便物が溜まっていない」が 277 件 (38.2%) と最も多く、次いで、「確認できない」が 203 件 (28.0%) となっています。また、空家の可能性が高い「郵便受けがふさがれている」、「郵便物等が溜まっている」については、それぞれ 132 件 (18.2%)、113 件 (15.6%) となっています。

雑草等の繁茂については、「繁茂している」が 401 件 (55.3%) と、全体の 5 割を占める結果となっています。また、「管理されている」が 233 件 (32.1%)、「草等なし」が 91 件 (12.6%) となっています。

侵入防止の措置については、「侵入防止有り」が 101 件 (13.9%)、「無し」が 624 件 (86.1%) となっています。



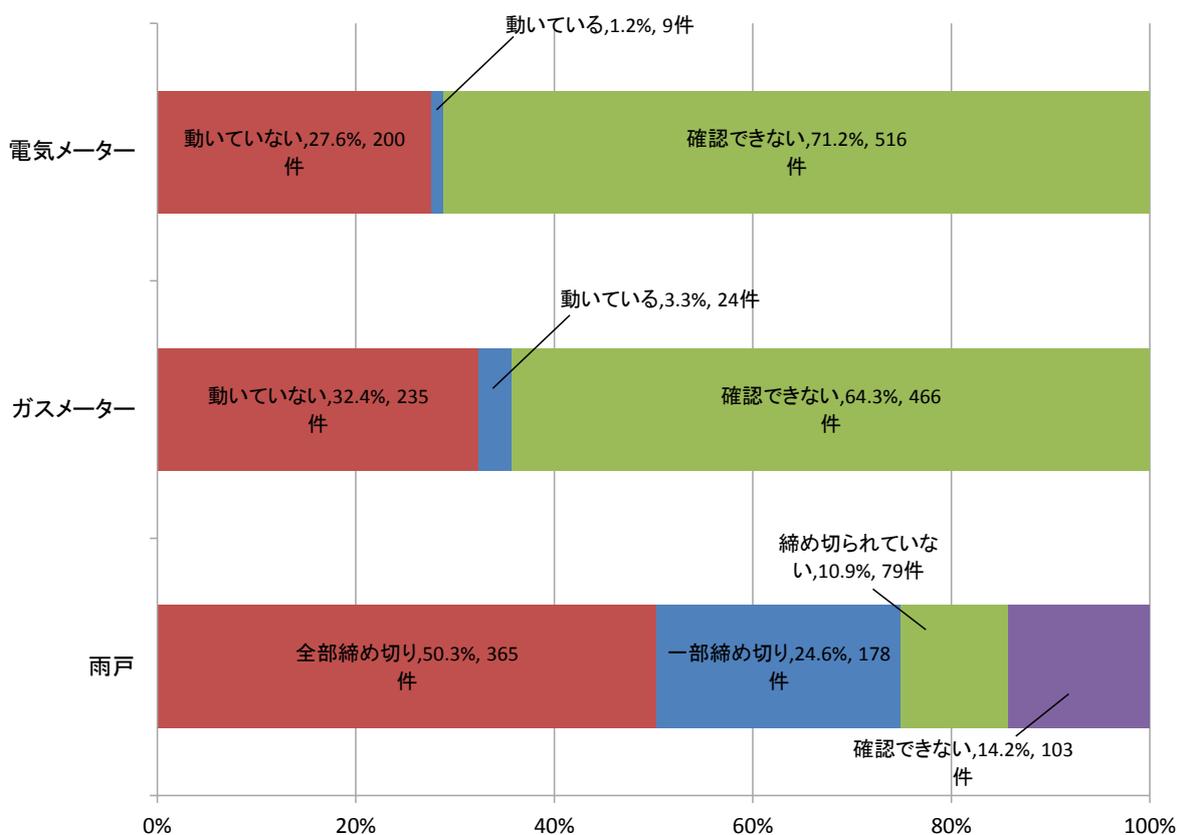
■ 空家の外観等の状況

#### (4) 設備等の状況

電気メーターについては、空家の可能性が高い「確認できない」が 516 件 (71.2%) と最も多く、次いで、「動いていない」が 200 件 (27.6%)、「動いている」が 9 件 (1.2%) となっています。

ガスメーターについては、「確認できない」が 466 件 (64.3%) と最も多く、次いで、「動いていない」が 235 件 (32.4%)、「動いている」が 24 件 (3.3%) となっています。

雨戸は、「全部閉め切り」が 365 件 (50.3%) と最も多く、次いで、「一部閉め切り」が 178 件 (24.6%)、「確認できない」が 103 件 (16.2%)、「締め切られていない」が 79 件 (10.9%) となっています。

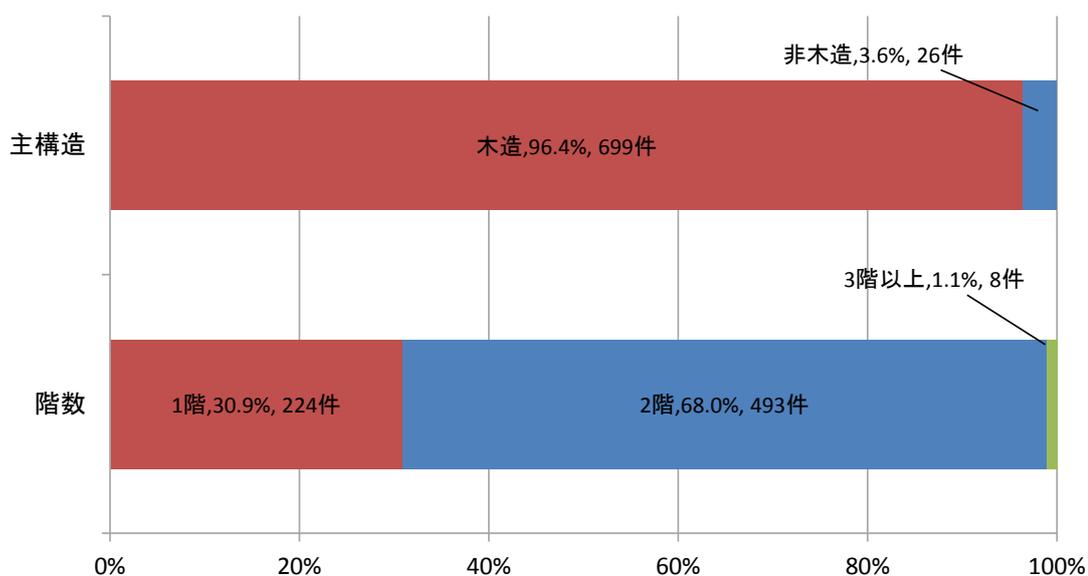


■ 空家の設備等の状況

### (5) 構造・階数の状況

主構造については、「木造」が 699 件（96.4%）と空家全体の 9 割以上を占める結果となっています。また、「非木造」は、26 件（3.6%）となっています。

階数については、「1 階」が 224 件（30.9%）、「2 階」が 493 件（68.0%）となっており、1 階 2 階の低層住宅が空家全体のほとんどを占める結果となっています。また、「3 階以上」が 8 件（1.1%）となっています。



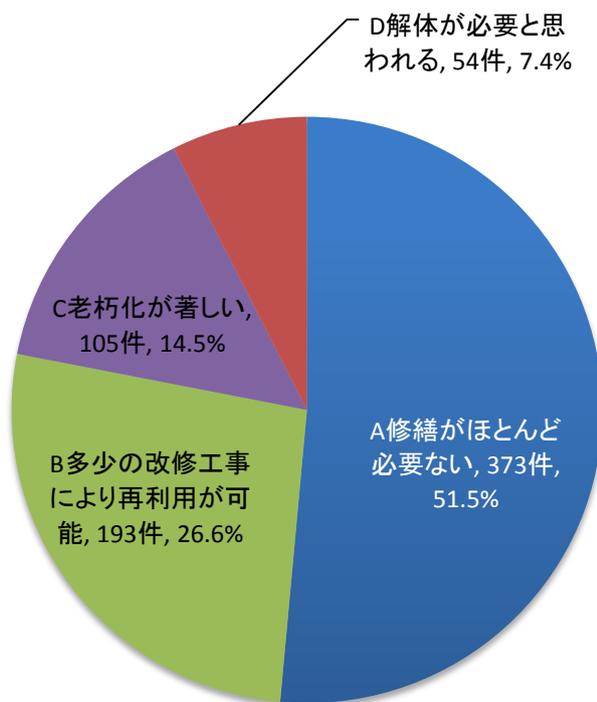
■ 構造・階数について

### 3-2 空家の老朽危険度等の状況

#### (1) 老朽危険度による分類

老朽危険度による分類では、利活用の候補となる A 判定「修繕がほとんど必要ない」が 373 件（51.5%）という結果となっています。

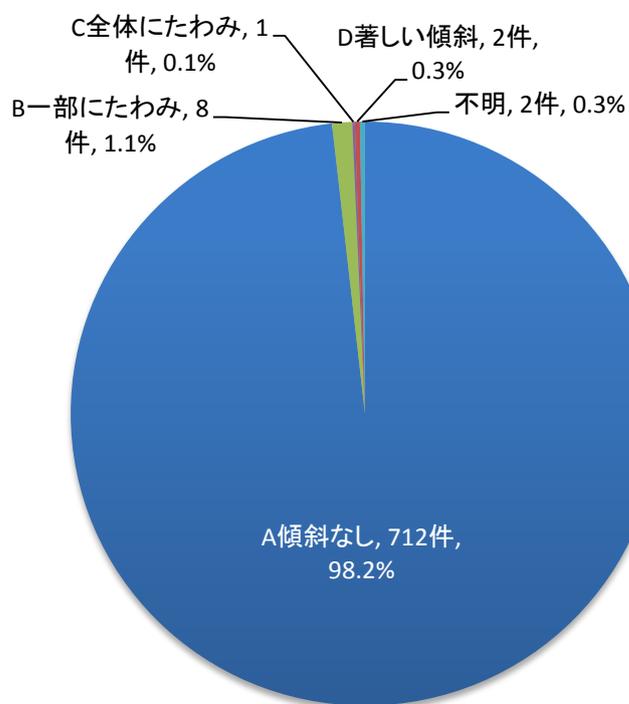
一方、特定空家候補となる D 判定「解体が必要と思われる」は 54 件（7.4%）となっています。



■ 老朽危険度による分類

## (2) 建築物の傾斜の状況

建築物の傾斜については、特定空家候補となるD判定「著しい傾斜」の空家は2件（0.3%）となっており、C判定である「全体にたわみ」という空家は1件（0.1%）、B判定である「一部にたわみ」という空家は8件（1.1%）となっています。

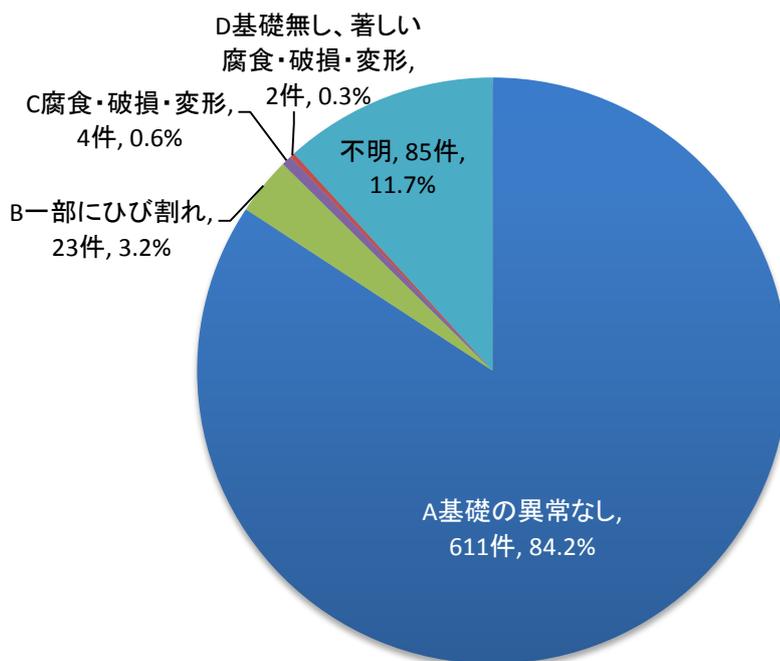


■ 空家の老朽危険度（建築物の傾斜）

### (3) 建築物の基礎の状況

建築物の基礎については、D判定となる「基礎無し、著しい腐食・破損・変形」という空家は2件（0.3%）となり、C判定となる「腐食・破損・変形」という空家は4件（0.6%）、B判定となる「一部にひび割れ」という空家は23件（3.2%）となっています。

また、外観目視による調査であるため、敷地内に入らないと基礎の状態が把握できない建築物も多数あり、「不明」が85件（11.7%）と多くなっています。

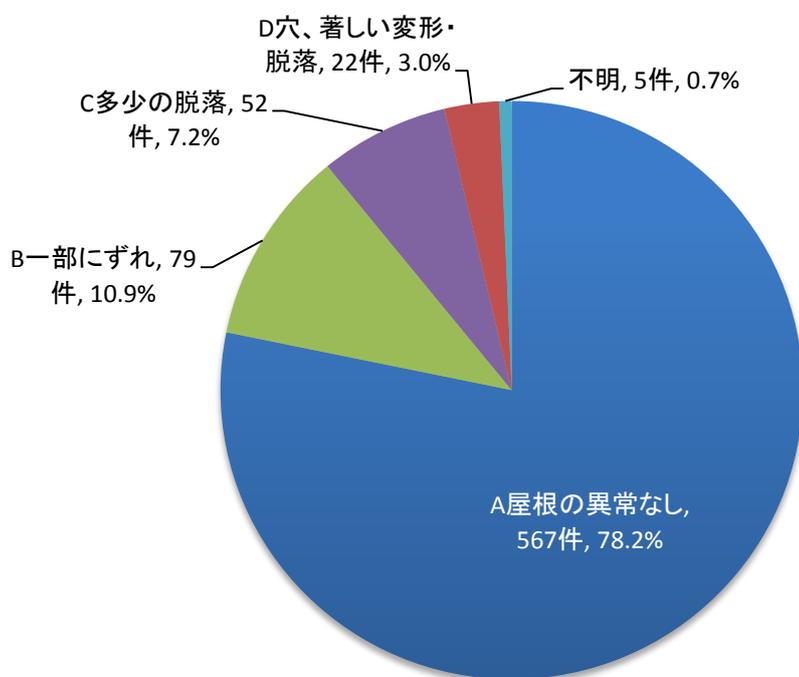


■ 空家の老朽危険度（建築物の基礎）

#### (4) 建築物の屋根の状況

建築物の屋根については、D判定となる「穴、著しい変形・脱落」という空家は、22件（3.0%）となっており、C判定となる「多少の脱落」という空家は、52件（7.2%）、B判定となる「一部にずれ」という空家は、79件（10.9%）となっています。

このように、空家の約2割が屋根に何らかの異常がみられる結果となっています。

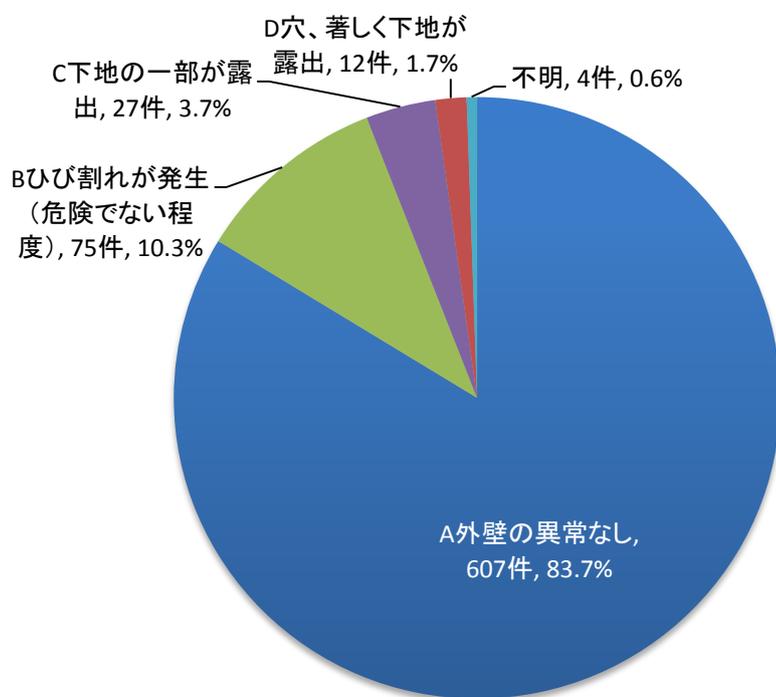


■空家の老朽危険度（建築物の屋根）

### (5) 建築物の外壁の状況

建築物の外壁については、D判定となる「穴、著しく下地が露出」という空家が12件(1.7%)となっており、C判定となる「下地の一部が露出」という空家が27件(3.7%)、B判定となる「ひび割れが発生(危険でない程度)」という空家が75件(10.3%)となっています。

このように、空家の1割弱が外壁に何らかの異常がみられる結果となっています。

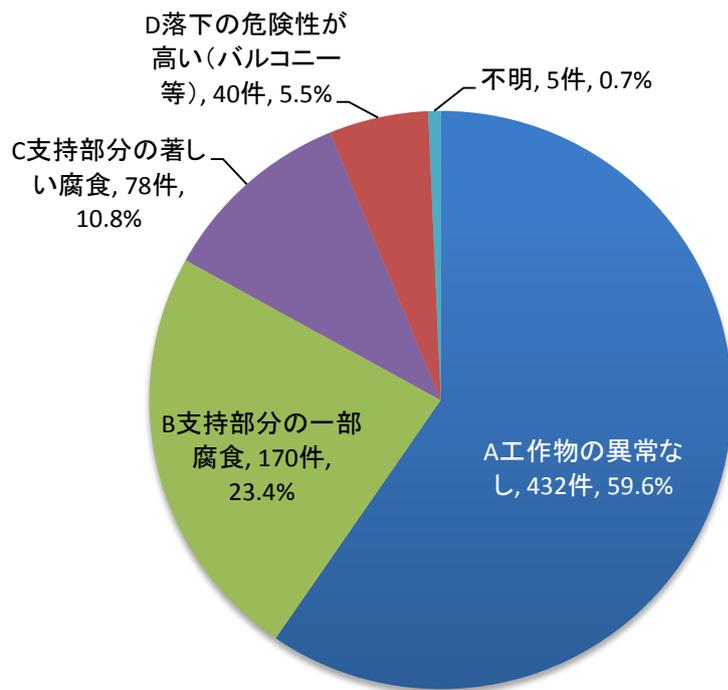


■空家の老朽危険度(建築物の外壁)

### (6) 工作物の状況

工作物については、D 判定となる「落下の危険性が高い（バルコニー等）」という空家は 40 件（5.5%）となっており、C 判定となる「支持部分の著しい腐食」という空家は 78 件（10.8%）、B 判定となる「支持部分の一部腐食」という空家は 170 件（23.4%）となっています。

屋根や外壁など、建築物本体の異常よりも多く、空家の 4 割弱に何らかの異常がみられる結果となっています。

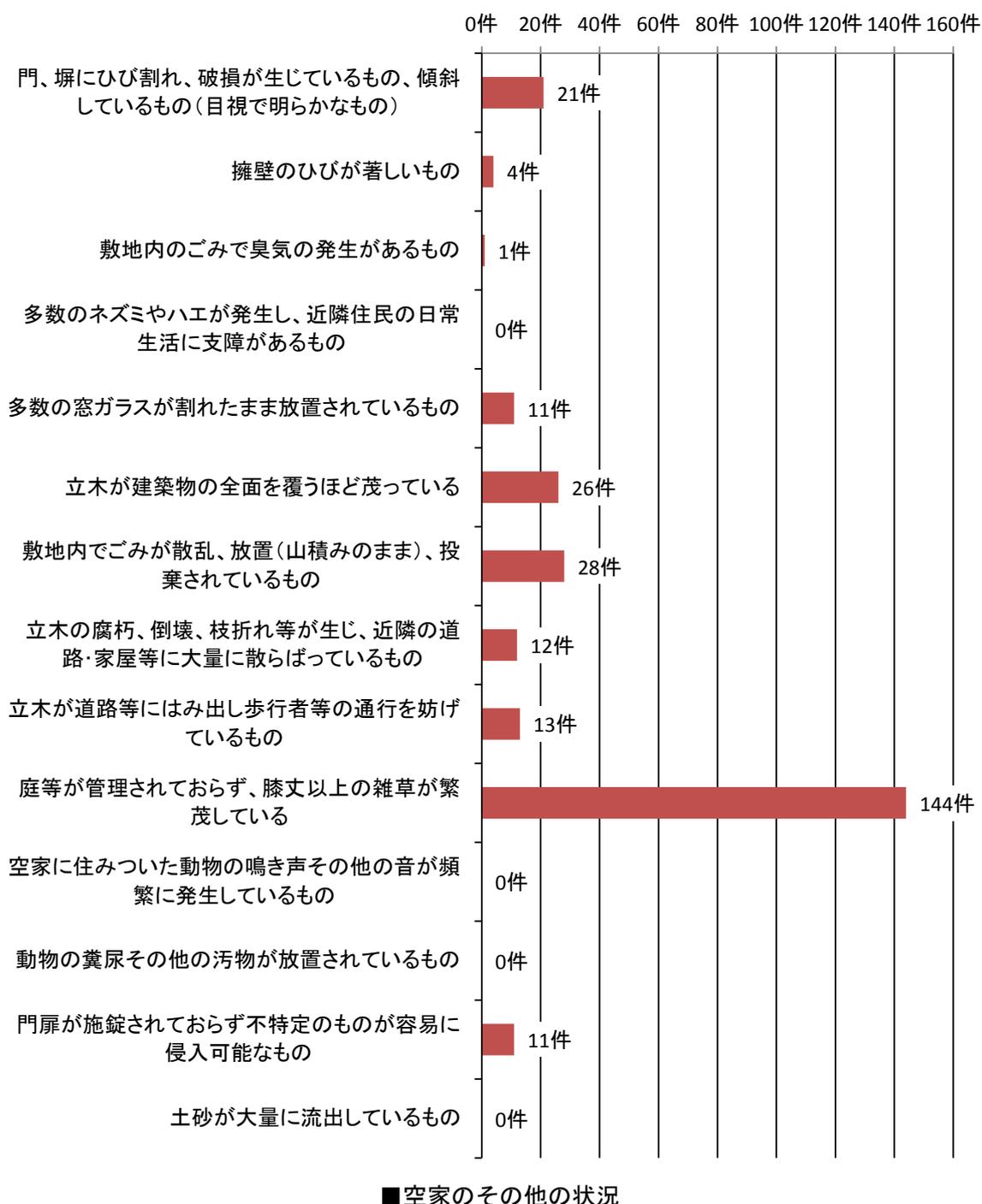


■空家の老朽危険度（工作物）

### (7) その他の状況

空家のその他の状況として、門・塀、擁壁、ごみや害虫獣、立木、窓ガラス、侵入可能な状況等について調査を行い、特定空家候補となるような状況の空家は、「庭等が管理されておらず膝丈以上の雑草が繁茂しているもの」が144件と群を抜いて多い結果となっています。

そのほか、「敷地内でごみが散乱、放置（山積みのまま）、投棄されているもの」「立木が建築物の全面を覆っている」「門、塀にひび割れ」など、多数の異常がみられましたが、「多数のネズミやハエが発生」「空家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの」「動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの」「土砂が大量に流出しているもの」は0件となっています。



### 3-3 地区別の空家の分布状況

#### (1) 地区別の空家総数及び空家率

地区別にみた空家総数は、「新木野」が72件と最も多く、次いで「布佐」が70件、「湖北台」が66件という結果となっています。

また、空家総数のうち特定空家候補と判定された空家数は、「新木野」が28件と最も多く、次いで「布佐」が20件、「白山」「寿」が16件という結果となっています。

空家の分布状況（P49）をみると、「本町」「台田」「白山」のように、旧水戸街道が通る我孫子宿（旧水戸街道\_千住宿から4つ目の宿場町）として栄えた地区では目立った空家の集積はみられませんでしたが「白山」では、空家の集積はみられなかったものの、特定空家が広範に分布している結果となっています。

また、常磐線沿いにおいては、「並木」で空家が集積している結果となりました。

一方、成田線沿いでは我孫子市東側の「新木野」「布佐」で空家の集積がみられました。「布佐」は、東日本大震災の影響で、液状化現象により多数の家屋の全半壊や道路、上下水道の損壊等の壊滅的な被害を受けた都（みやこ）地区を中心に、市内で最も大きな被害を受けた地区でもあり（H27都市計画マスタープラン参照）、老朽化が進行している空家が多く分布している可能性が高いことが考えられます。

なお、空家率（＝空家総数のうち独立住宅/（戸建住宅の世帯数（平成27年国勢調査）+空家総数のうち独立住宅））では、「岡発戸新田」や「我孫子新田」で、空家率が高くなっていますが、これは住宅戸数や人口が少ないという理由で空家率が高くなっています。

住宅戸数、人口が多い地区でみると、「新木野」で4.4%、「布佐」で3.8%となっています。

■地区別の空家数及び空家率

地区	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
	空家	特定空家候補	空家総数	空家総数のうち 独立住宅	戸建世帯数	戸建総数 ④+⑤	空家率 ④/⑥
布施	0	0	0	0	73	73	0.0%
布施下	0	0	0	0	-	0	0.0%
久寺家	3	2	5	5	656	661	0.8%
根戸	13	3	16	15	951	966	1.6%
根戸新田	0	0	0	0	9	9	0.0%
呼塚新田	0	0	0	0	-	0	0.0%
つくし野	23	5	28	24	1,642	1,666	1.4%
船戸	9	2	11	8	629	637	1.3%
台田	13	1	14	12	516	528	2.3%
我孫子	7	4	11	10	237	247	4.0%
我孫子(1~4)	10	10	20	17	884	901	1.9%
我孫子新田	1	0	1	1	17	18	5.6%
白山	10	16	26	25	965	990	2.5%
本町	0	0	0	0	152	152	0.0%
緑	12	7	19	14	461	475	2.9%
寿	20	16	36	36	1,243	1,279	2.8%
栄	9	5	14	13	662	675	1.9%
若松	14	6	20	18	719	737	2.4%
泉	6	1	7	6	680	686	0.9%
並木	19	11	30	29	1,153	1,182	2.5%
天王台	16	5	21	14	1,179	1,193	1.2%
東我孫子	10	13	23	22	912	934	2.4%
柴崎	2	3	5	5	374	379	1.3%
柴崎台	1	0	1	1	596	597	0.2%
北新田	0	0	0	0	-	0	0.0%
日の出	0	0	0	0	-	0	0.0%
青山台	11	5	16	15	1,056	1,071	1.4%
青山	0	1	1	1	155	156	0.6%
南青山	3	0	3	3	492	495	0.6%
高野山	19	4	23	22	1,225	1,247	1.8%
高野山新田	1	0	1	0	32	32	0.0%
下ヶ戸	5	2	7	7	634	641	1.1%
岡発戸	8	1	9	9	270	279	3.2%
岡発戸新田	3	2	5	3	40	43	7.0%
都部	5	1	6	5	238	243	2.1%
都部新田	1	0	1	1	37	38	2.6%
都部村新田	0	0	0	0	-	0	0.0%
湖北台	59	7	66	59	2,494	2,553	2.3%
中峠台	6	1	7	1	440	441	0.2%
中峠	37	5	42	41	1,630	1,671	2.5%
中峠村下	0	0	0	0	-	0	0.0%
中里	20	5	25	23	429	452	5.1%
中里新田	0	0	0	0	18	18	0.0%
古戸	3	8	11	10	315	325	3.1%
日秀	3	2	5	5	330	335	1.5%
日秀新田	0	0	0	0	-	0	0.0%
新木	4	6	10	9	576	585	1.5%
新木野	44	28	72	69	1,515	1,584	4.4%
新木村下	0	0	0	0	-	0	0.0%
南新木	0	0	0	0	1,082	1,082	0.0%
布佐酉町	1	0	1	1	181	182	0.5%
布佐	50	20	70	61	1,541	1,602	3.8%
布佐平和台	17	5	22	21	1,320	1,341	1.6%
江蔵地	1	1	2	1	55	56	1.8%
都	4	3	7	6	131	137	4.4%
新々田	2	3	5	5	94	99	5.1%
三河屋新田	0	0	0	0	10	10	0.0%
相島新田	0	0	0	0	5	5	0.0%
大作新田	0	0	0	0	X	0	0.0%
布佐下新田	0	0	0	0	22	22	0.0%
浅間前新田	0	0	0	0	16	16	0.0%
上沼田	0	0	0	0	-	0	0.0%
中沼田	0	0	0	0	-	0	0.0%
下沼田	0	0	0	0	-	0	0.0%
総計	505	220	725	653	31,093	31,746	2.1%

※大作新田と相島新田は合算値

※我孫子1~4（我孫子1丁目、2丁目、3丁目、4丁目）

## (2) 地区別の特定空家候補の状態分類

特定空家候補の状態については、建築物本体の老朽危険度にも係わる「Ⅰ」に該当した空家が最も多い地区は「布佐」が10件、次いで「寿」が6件、「白山」「緑」「並木」「我孫子2」で5件となっています。

また、特定空家候補の状態分類のうち該当数が最も多い「Ⅳ」に該当した空家が最も多い地区は「新木野」が26件、次いで「布佐」が15件、「白山」「寿」が13件となっています。

### 空家の状態分類

- Ⅰ 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
- Ⅱ 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
- Ⅲ 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
- Ⅳ 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

■地区別の特定空家候補の状態分類

地区					特定空家候補	(件)	
	I	II	III	IV		空家	空家総数
布施	0	0	0	0	0	0	0
布施下	0	0	0	0	0	0	0
久寺家	0	0	0	2	2	3	5
根戸	2	0	0	1	3	13	16
根戸新田	0	0	0	0	0	0	0
呼塚新田	0	0	0	0	0	0	0
つくし野	0	0	0	5	5	23	28
船戸	2	0	1	2	2	9	11
台田	1	0	0	0	1	13	14
我孫子	1	0	0	3	4	7	11
我孫子(1~4)	5	0	2	6	10	10	20
我孫子新田	0	0	0	0	0	1	1
白山	5	0	6	13	16	10	26
本町	0	0	0	0	0	0	0
緑	5	0	1	3	7	12	19
寿	6	1	10	13	16	20	36
栄	1	0	2	3	5	9	14
若松	1	0	2	4	6	14	20
泉	0	0	1	0	1	6	7
並木	5	0	2	9	11	19	30
天王台	2	0	1	3	5	16	21
東我孫子	1	0	2	11	13	10	23
柴崎	2	0	0	1	3	2	5
柴崎台	0	0	0	0	0	1	1
北新田	0	0	0	0	0	0	0
日の出	0	0	0	0	0	0	0
青山台	1	0	1	3	5	11	16
青山	0	0	0	1	1	0	1
南青山	0	0	0	0	0	3	3
高野山	3	0	0	2	4	19	23
高野山新田	0	0	0	0	0	1	1
下ヶ戸	0	0	0	2	2	5	7
岡発戸	1	0	0	0	1	8	9
岡発戸新田	2	0	0	1	2	3	5
都部	1	0	0	0	1	5	6
都部新田	0	0	0	0	0	1	1
都部村新田	0	0	0	0	0	0	0
湖北台	4	0	1	3	7	59	66
中峠台	0	0	0	1	1	6	7
中峠	4	0	1	3	5	37	42
中峠村下	0	0	0	0	0	0	0
中里	1	0	2	2	5	20	25
中里新田	0	0	0	0	0	0	0
古戸	0	0	3	8	8	3	11
日秀	1	0	1	2	2	3	5
日秀新田	0	0	0	0	0	0	0
新木	1	0	2	5	6	4	10
新木野	2	0	6	26	28	44	72
新木村下	0	0	0	0	0	0	0
南新木	0	0	0	0	0	0	0
布佐西町	0	0	0	0	0	1	1
布佐	10	0	6	15	20	50	70
布佐平和台	0	0	1	4	5	17	22
江蔵地	0	0	0	1	1	1	2
都	1	0	2	1	3	4	7
新々田	1	0	1	3	3	2	5
三河屋新田	0	0	0	0	0	0	0
相島新田	0	0	0	0	0	0	0
大作新田	0	0	0	0	0	0	0
布佐下新田	0	0	0	0	0	0	0
浅間前新田	0	0	0	0	0	0	0
上沼田	0	0	0	0	0	0	0
中沼田	0	0	0	0	0	0	0
下沼田	0	0	0	0	0	0	0
総計	72	1	57	162	220	505	725

※ I～IVは重複して該当する場合があるため、合計は特定空家候補の数と合致しない。

( I～IVはP41「空家の状態分類」を示す。)

※我孫子1～4 (我孫子1丁目、2丁目、3丁目、4丁目)

### (3) 地区別の老朽危険度判定

老朽危険度判定のうち、利活用の期待ができる「A判定」とされた空家は、「湖北台」が51件と最も多く、次いで「新木野」が50件、「中峠」が28件という結果となりました。

一方、対策が必要とされる「D判定」では、「布佐」が8件と最も多く、次いで「寿」が6件、「緑」が5件という結果となりました。

「布佐」では空家総数も多く、老朽危険度とDと判定された空家も他の地区に比べて多い結果となっています。

#### ■建築物の老朽危険度分類の説明

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能（修繕がほとんど必要ない）
B	維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない（多少の改修工事により再利用が可能）
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等の危険はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
D	倒壊や建築資材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）

■地区別の老朽危険度判定

(件)

地区	老朽危険度判定内訳				空家総数
	A	B	C	D	
布施	0	0	0	0	0
布施下	0	0	0	0	0
久寺家	2	3	0	0	5
根戸	8	4	2	2	16
根戸新田	0	0	0	0	0
呼塚新田	0	0	0	0	0
つくし野	19	8	1	0	28
船戸	5	3	1	2	11
台田	11	1	2	0	14
我孫子	4	4	2	1	11
我孫子(1~4)	7	8	5	0	20
我孫子新田	1	0	0	0	1
白山	8	9	5	4	26
本町	0	0	0	0	0
緑	4	7	3	5	19
寿	16	9	5	6	36
栄	10	2	2	0	14
若松	15	4	0	1	20
泉	1	4	2	0	7
並木	10	12	5	3	30
天王台	11	8	0	2	21
東我孫子	7	7	8	1	23
柴崎	2	0	2	1	5
柴崎台	1	0	0	0	1
北新田	0	0	0	0	0
日の出	0	0	0	0	0
青山台	9	4	3	0	16
青山	0	1	0	0	1
南青山	2	1	0	0	3
高野山	13	5	2	3	23
高野山新田	0	1	0	0	1
下ヶ戸	6	1	0	0	7
岡発戸	4	0	4	1	9
岡発戸新田	1	0	3	1	5
都部	4	2	0	0	6
都部新田	1	0	0	0	1
都部村新田	0	0	0	0	0
湖北台	51	6	5	4	66
中峠台	6	0	1	0	7
中峠	28	4	6	4	42
中峠村下	0	0	0	0	0
中里	15	4	5	1	25
中里新田	0	0	0	0	0
古戸	5	2	4	0	11
日秀	2	1	1	1	5
日秀新田	0	0	0	0	0
新木	6	4	0	0	10
新木野	50	17	4	1	72
新木村下	0	0	0	0	0
南新木	0	0	0	0	0
布佐酉町	0	1	0	0	1
布佐	12	32	18	8	70
布佐平和台	10	12	0	0	22
江蔵地	0	1	1	0	2
都	3	1	2	1	7
新々田	3	0	1	1	5
三河屋新田	0	0	0	0	0
相島新田	0	0	0	0	0
大作新田	0	0	0	0	0
布佐下新田	0	0	0	0	0
浅間前新田	0	0	0	0	0
上沼田	0	0	0	0	0
中沼田	0	0	0	0	0
下沼田	0	0	0	0	0
総計	373	193	105	54	725

※我孫子1~4（我孫子1丁目、2丁目、3丁目、4丁目）

#### (4) 地区別の空家率と高齢化率等との関係

今後、高齢者の割合が増加していくなかで、高齢者のみで暮らす住宅の空家化が増加していくことが予想されます。そこで、地区別の高齢化率（平成 27 年 国勢調査）、単独世帯率、65 歳以上単独世帯率、65 歳以上のみ世帯率と空家率の関係をみたところ、単独世帯率以外の項目では、多少変則的な数値を示す地区はあるものの、高齢化率、65 歳以上単独世帯率、65 歳以上のみ世帯率が高い地区ほど空家率も高い傾向を示しました。

$$\text{空家率} = \frac{\text{空家総数のうち独立住宅（本調査結果より）}}{\text{※戸建て総数}} \times 100 (\%)$$

$$\text{高齢化率} = \frac{\text{65 歳以上人口（平成 27 年 国勢調査より）}}{\text{総人口（年齢不詳除く）（平成 27 年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

$$\text{単独世帯率} = \frac{\text{単独世帯数（平成 27 年 国勢調査より）}}{\text{一般世帯数（平成 27 年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

$$\text{65 歳以上単独世帯率} = \frac{\text{65 歳以上単独世帯数（平成 27 年 国勢調査より）}}{\text{一般世帯数（平成 27 年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

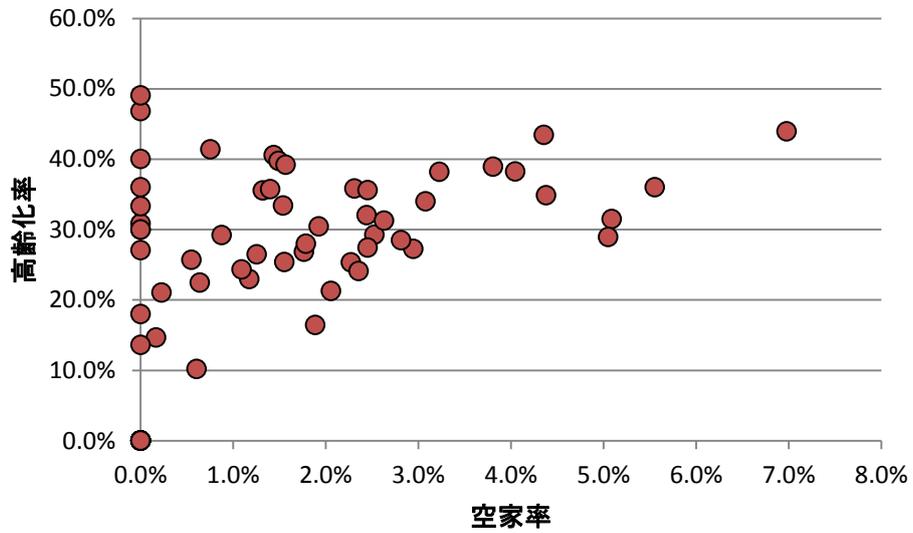
$$\text{65 歳以上のみ世帯率} = \frac{\text{65 歳以上世帯員のみ的一般世帯数（平成 27 年 国勢調査より）}}{\text{一般世帯数（平成 27 年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

※戸建て総数

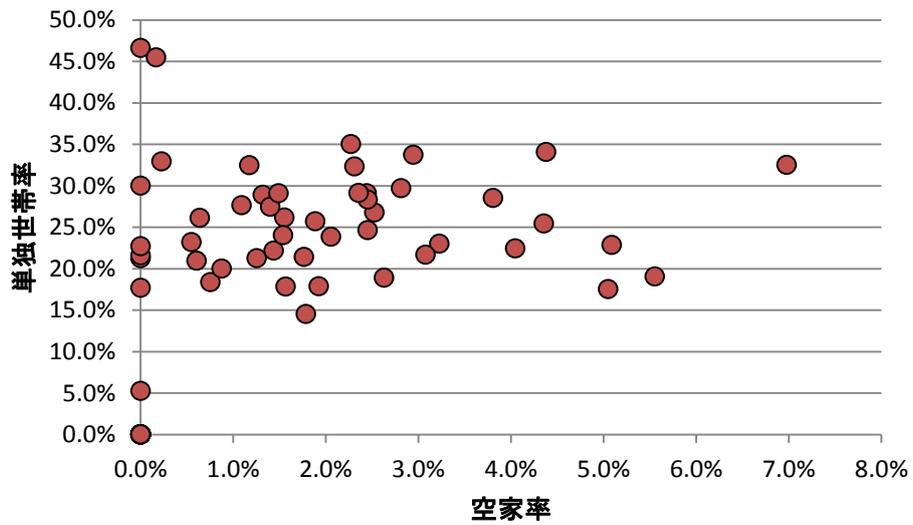
戸建住宅の世帯数（平成 27 年 国勢調査より）+空家総数のうち独立住宅（本調査結果より）

■独立住宅の空家と高齢化率等との関係

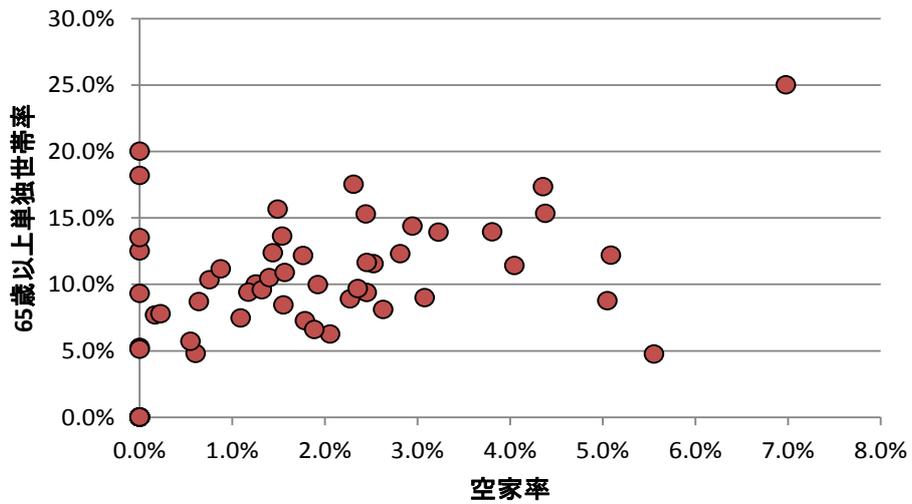
◆空家率と高齢化率の関係



◆空家率と単独世帯率の関係

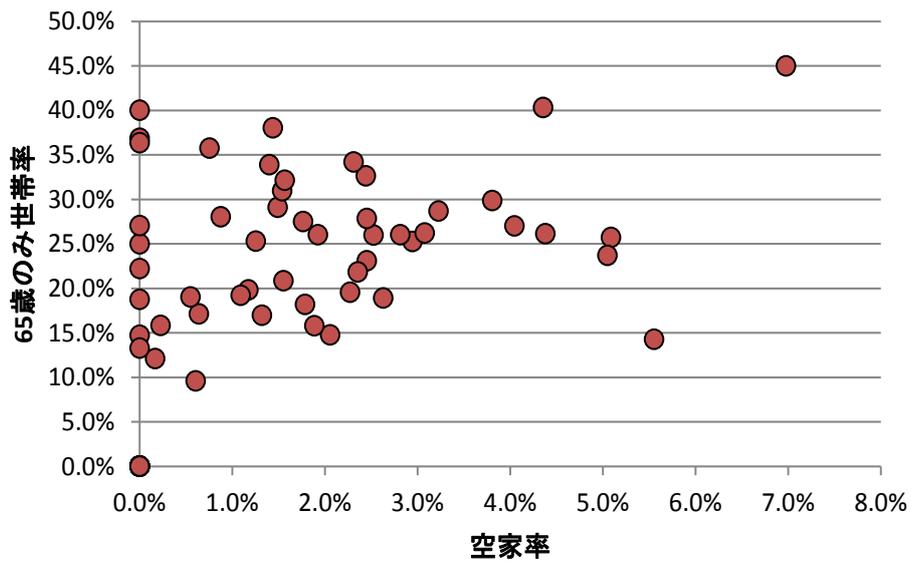


◆空家率と65歳以上単独世帯率の関係



出典：平成27年国勢調査（地区別の65歳以上単独世帯率）

◆空家率と65歳以上のみ世帯率の関係



出典：平成27年国勢調査（地区別の65歳以上のみ世帯率）

■地区別の空家の分布状況

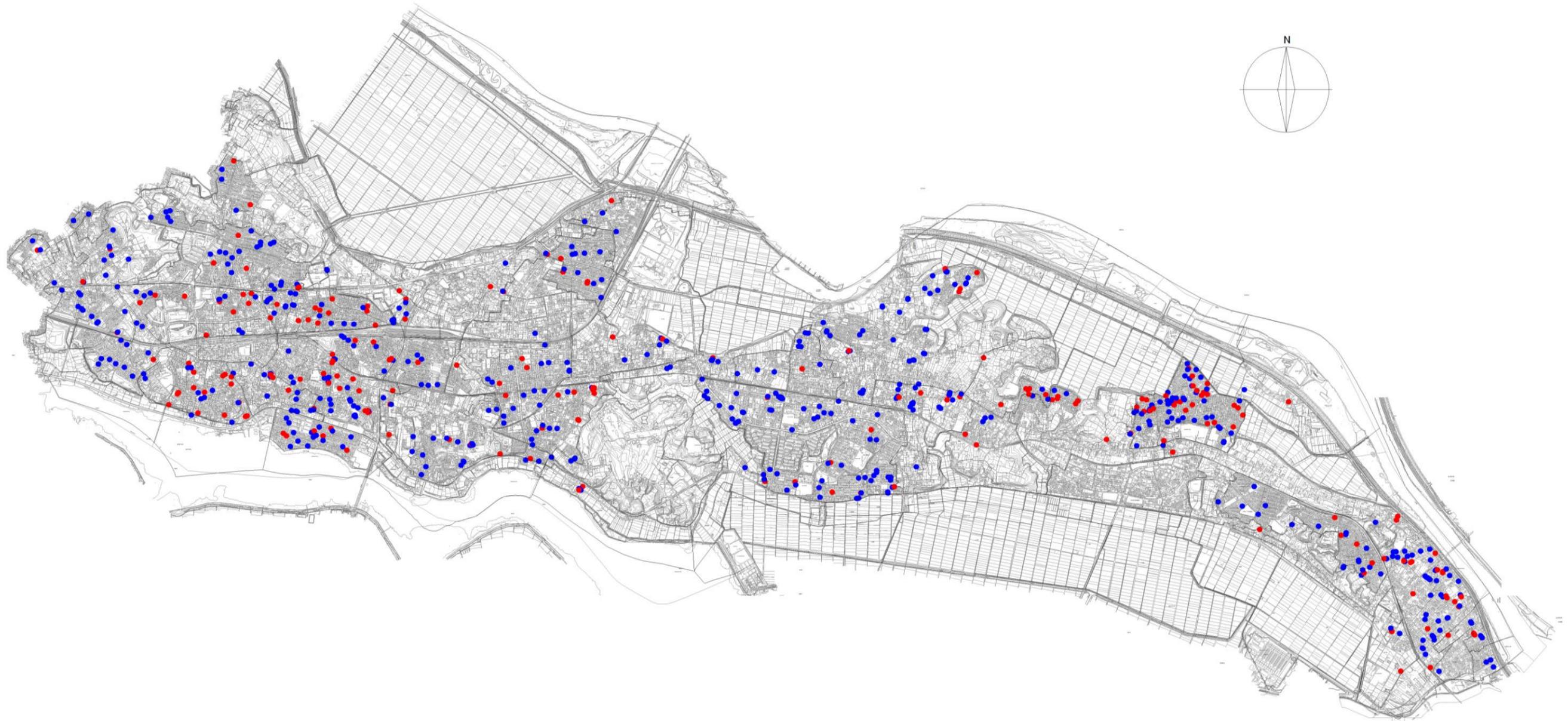
地区	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧			⑨	⑩	⑪	⑫	⑬	⑭	⑮	⑯	⑰
	空家	特定空家候補	空家総数	空家総数のうち 独立住宅	戸建世帯数	戸建総数 ④+⑤	空家率 ④/⑥	人口	年齢不詳	年齢 不詳除く	65歳以上 人口	高齢化率 ⑨/⑧	一般世帯数	単独世帯数	65歳以上 単独世帯数	65歳以上世帯員 のみの一般世帯数	単独世帯率 ⑫/⑪	65歳以上 単独世帯率 ⑬/⑪	65歳以上のみ 世帯率 ⑭/⑪
布施	0	0	0	0	73	73	0.0%	218	1	217	67	30.9%	80	17	10	20	21.3%	12.5%	25.0%
布施下	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
久寺家	3	2	5	5	656	661	0.8%	1,992	10	1,982	820	41.4%	783	144	81	280	18.4%	10.3%	35.8%
根戸	13	3	16	15	951	966	1.6%	3,397	8	3,389	860	25.4%	1,395	365	118	291	26.2%	8.5%	20.9%
根戸新田	0	0	0	0	9	9	0.0%	27	-	27	9	33.3%	9	-	-	2	0.0%	0.0%	22.2%
呼塚新田	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
つくし野	23	5	28	24	1,642	1,666	1.4%	7,328	11	7,317	2,968	40.6%	3,064	679	379	1,165	22.2%	12.4%	38.0%
船戸	9	2	11	8	629	637	1.3%	2,489	9	2,480	657	26.5%	968	206	97	245	21.3%	10.0%	25.3%
台田	13	1	14	12	516	528	2.3%	3,189	20	3,169	803	25.3%	1,391	487	124	272	35.0%	8.9%	19.6%
我孫子	7	4	11	10	237	247	4.0%	763	28	735	281	38.2%	263	59	30	71	22.4%	11.4%	27.0%
我孫子(1~4)	10	10	20	17	884	901	1.9%	13,464	51	13,413	2,203	16.4%	5,374	1,381	355	848	25.7%	6.6%	15.8%
我孫子新田	1	0	1	1	17	18	5.6%	50	-	50	18	36.0%	21	4	1	3	19.0%	4.8%	14.3%
白山	10	16	26	25	965	990	2.5%	4,407	15	4,392	1,285	29.3%	1,845	494	213	479	26.8%	11.5%	26.0%
本町	0	0	0	0	152	152	0.0%	1,895	20	1,875	337	18.0%	944	440	88	139	46.6%	9.3%	14.7%
緑	12	7	19	14	461	475	2.9%	2,007	8	1,999	545	27.3%	863	291	124	218	33.7%	14.4%	25.3%
寿	20	16	36	36	1,243	1,279	2.8%	4,018	6	4,012	1,142	28.5%	1,684	500	207	438	29.7%	12.3%	26.0%
栄	9	5	14	13	662	675	1.9%	1,882	1	1,881	573	30.5%	711	127	71	185	17.9%	10.0%	26.0%
若松	14	6	20	18	719	737	2.4%	2,101	4	2,097	672	32.0%	883	257	135	288	29.1%	15.3%	32.6%
泉	6	1	7	6	680	686	0.9%	3,110	3	3,107	907	29.2%	1,255	251	140	352	20.0%	11.2%	28.0%
並木	19	11	30	29	1,153	1,182	2.5%	4,386	13	4,373	1,199	27.4%	1,831	519	172	423	28.3%	9.4%	23.1%
天王台	16	5	21	14	1,179	1,193	1.2%	7,357	34	7,323	1,683	23.0%	3,250	1,055	306	644	32.5%	9.4%	19.8%
東我孫子	10	13	23	22	912	934	2.4%	3,243	12	3,231	779	24.1%	1,352	394	131	295	29.1%	9.7%	21.8%
柴崎	2	3	5	5	374	379	1.3%	1,852	9	1,843	655	35.5%	595	172	57	101	28.9%	9.6%	17.0%
柴崎台	1	0	1	1	596	597	0.2%	4,764	49	4,715	691	14.7%	2,264	1,030	174	274	45.5%	7.7%	12.1%
北新田	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
日の出	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
青山台	11	5	16	15	1,056	1,071	1.4%	3,127	13	3,114	1,113	35.7%	1,325	364	139	449	27.5%	10.5%	33.9%
青山	0	1	1	1	155	156	0.6%	918	1	917	206	22.5%	356	93	31	61	26.1%	8.7%	17.1%
南青山	3	0	3	3	492	495	0.6%	1,933	7	1,926	196	10.2%	687	144	33	66	21.0%	4.8%	9.6%
高野山	19	4	23	22	1,225	1,247	1.8%	3,924	14	3,910	1,050	26.9%	1,512	324	184	416	21.4%	12.2%	27.5%
高野山新田	1	0	1	0	32	32	0.0%	97	1	96	26	27.1%	37	8	5	10	21.6%	13.5%	27.0%
下ヶ戸	5	2	7	7	634	641	1.1%	2,478	3	2,475	602	24.3%	1,005	278	75	193	27.7%	7.5%	19.2%
岡発戸	8	1	9	9	270	279	3.2%	1,033	1	1,032	394	38.2%	352	81	49	101	23.0%	13.9%	28.7%
岡発戸新田	3	2	5	3	40	43	7.0%	91	-	91	40	44.0%	40	13	10	18	32.5%	25.0%	45.0%
都部	5	1	6	5	238	243	2.1%	922	-	922	196	21.3%	352	84	22	52	23.9%	6.3%	14.8%
都部新田	1	0	1	1	37	38	2.6%	96	-	96	30	31.3%	37	7	3	7	18.9%	8.1%	18.9%
都部村新田	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
湖北台	59	7	66	59	2,494	2,553	2.3%	11,961	63	11,898	4,260	35.8%	5,361	1,733	939	1,833	32.3%	17.5%	34.2%
中峠台	6	1	7	1	440	441	0.2%	1,726	9	1,717	361	21.0%	720	237	56	114	32.9%	7.8%	15.8%
中峠	37	5	42	41	1,630	1,671	2.5%	5,251	22	5,229	1,861	35.6%	1,985	489	231	553	24.6%	11.6%	27.9%
中峠村下	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
中里	20	5	25	23	429	452	5.1%	1,373	8	1,365	430	31.5%	525	120	64	135	22.9%	12.2%	25.7%
中里新田	0	0	0	0	18	18	0.0%	47	-	47	22	46.8%	19	1	1	7	5.3%	5.3%	36.8%
古戸	3	8	11	10	315	325	3.1%	995	4	991	337	34.0%	378	82	34	99	21.7%	9.0%	26.2%
日秀	3	2	5	5	330	335	1.5%	1,183	6	1,177	468	39.8%	447	130	70	130	29.1%	15.7%	29.1%
日秀新田	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
新木	4	6	10	9	576	585	1.5%	1,897	5	1,892	632	33.4%	749	180	102	232	24.0%	13.6%	31.0%
新木野	44	28	72	69	1,515	1,584	4.4%	3,763	7	3,756	1,632	43.5%	1,615	411	280	651	25.4%	17.3%	40.3%
新木村下	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
南新木	0	0	0	0	1,082	1,082	0.0%	4,212	10	4,202	572	13.6%	1,447	256	74	192	17.7%	5.1%	13.3%
布佐酉町	1	0	1	1	181	182	0.5%	646	-	646	166	25.7%	263	61	15	50	23.2%	5.7%	19.0%
布佐	50	20	70	61	1,541	1,602	3.8%	4,857	15	4,842	1,884	38.9%	1,879	536	262	561	28.5%	13.9%	29.9%
布佐平和台	17	5	22	21	1,320	1,341	1.6%	4,133	9	4,124	1,616	39.2%	1,728	308	188	555	17.8%	10.9%	32.1%
江蔵地	1	1	2	1	55	56	1.8%	150	-	150	42	28.0%	55	8	4	10	14.5%	7.3%	18.2%
都	4	3	7	6	131	137	4.4%	407	-	407	142	34.9%	176	60	27	46	34.1%	15.3%	26.1%
新々田	2	3	5	5	94	99	5.1%	304	-	304	88	28.9%	114	20	10	27	17.5%	8.8%	23.7%
三河屋新田	0	0	0	0	10	10	0.0%	25	-	25	9	36.0%	10	3	2	4	30.0%	20.0%	40.0%
相島新田	0	0	0	0	5	5	0.0%	20	-	20	6	30.0%	5	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
大作新田	0	0	0	0	X	0	0.0%	X	X	X	X	30.0%	X	X	X	X	0.0%	0.0%	0.0%
布佐下新田	0	0	0	0	22	22	0.0%	53	-	53	26	49.1%	22	5	4	8	22.7%	18.2%	36.4%
浅間前新田	0	0	0	0	16	16	0.0%	45	-	45	18	40.0%	16	-	-	3	0.0%	0.0%	18.8%
上沼田	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
中沼田	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
下沼田	0	0	0	0	-	0	0.0%	-	-	-	-	0.0%	-	-	-	-	0.0%	0.0%	0.0%
総計	505	220	725	653	31,093	31,746	2.1%	131,606	510	131,096	37,579	28.7%	54,042	14,908	5,927	13,616	27.6%	11.0%	25.2%

※大作新田、相島新田は合算値

※大作新田と相島新田は合算値

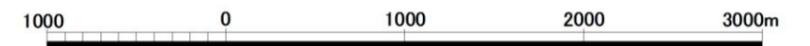
※我孫子1~4（我孫子1丁目、2丁目、3丁目、4丁目）

出典：平成27年国勢調査（⑤、⑦、⑧、⑩、⑪、⑫、⑬）  
※①~④は現地調査結果

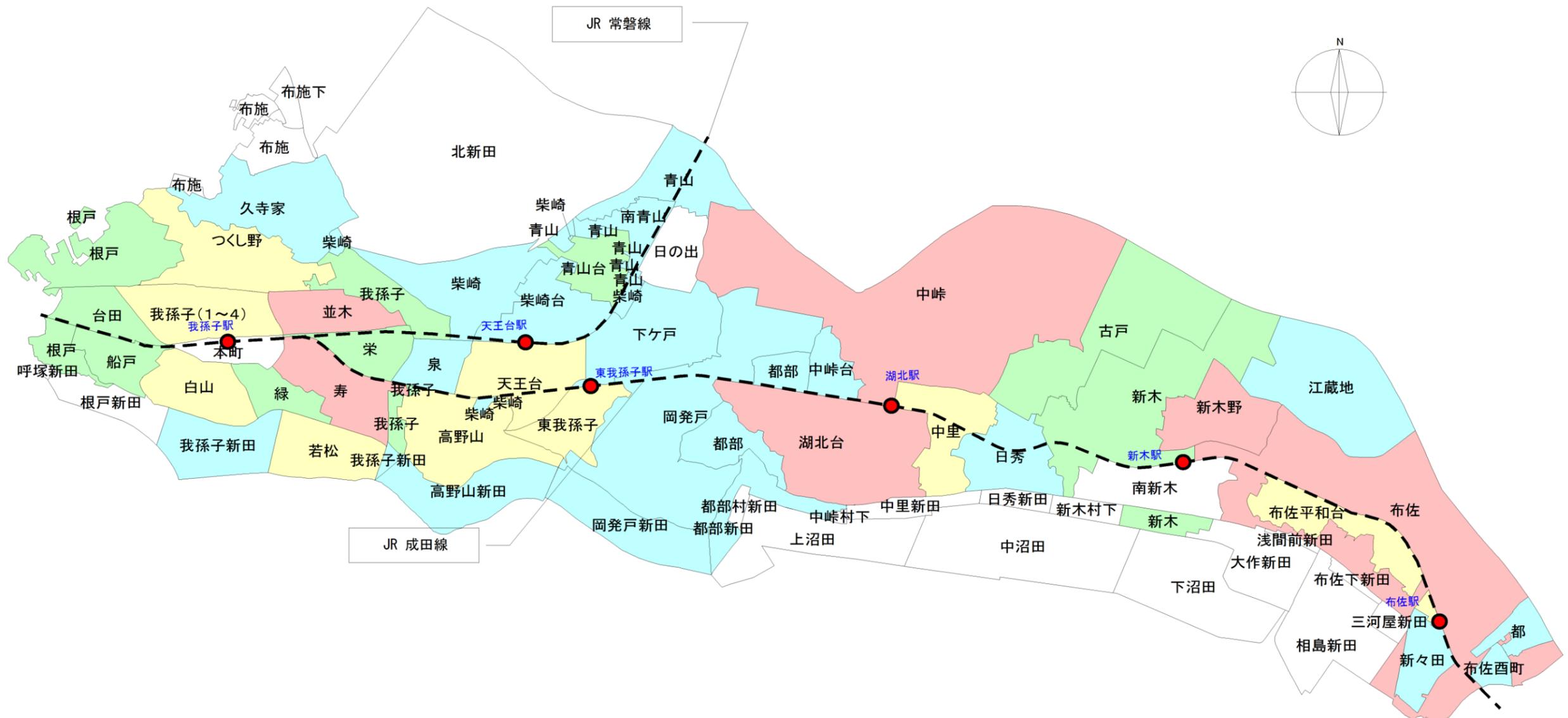


空家及び特定空家候補分布図

- 空家
- 特定空家候補



■空家及び特定空家候補分布図

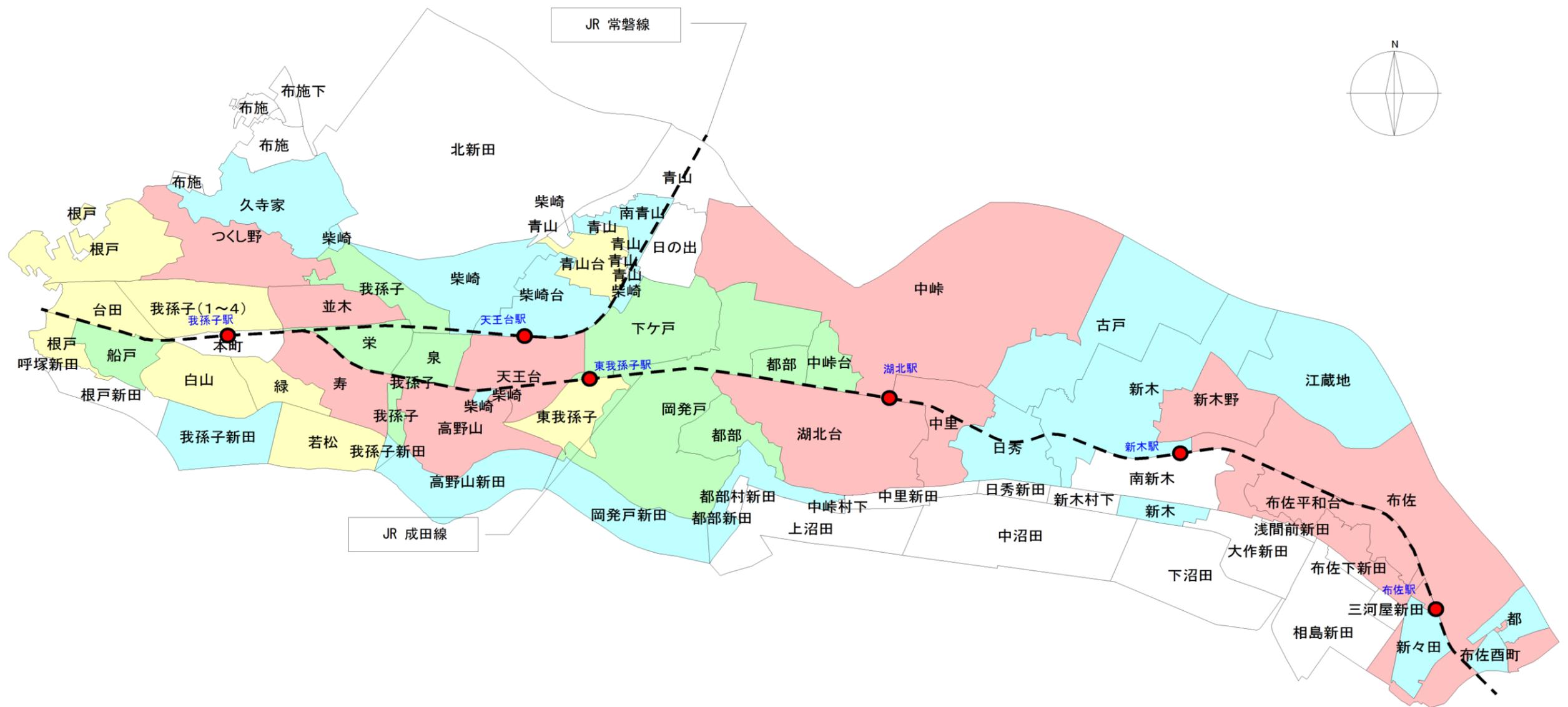


**地区別の空家総数**

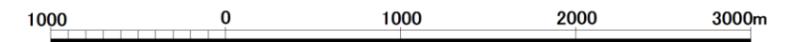
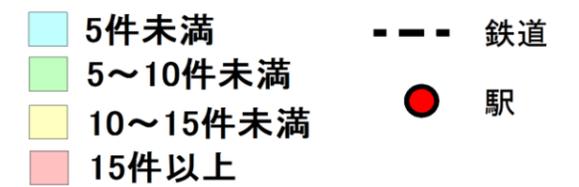
- 10件未満
- 10~20件未満
- 20~30件未満
- 30件以上
- 鉄道
- 駅



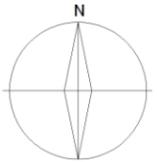
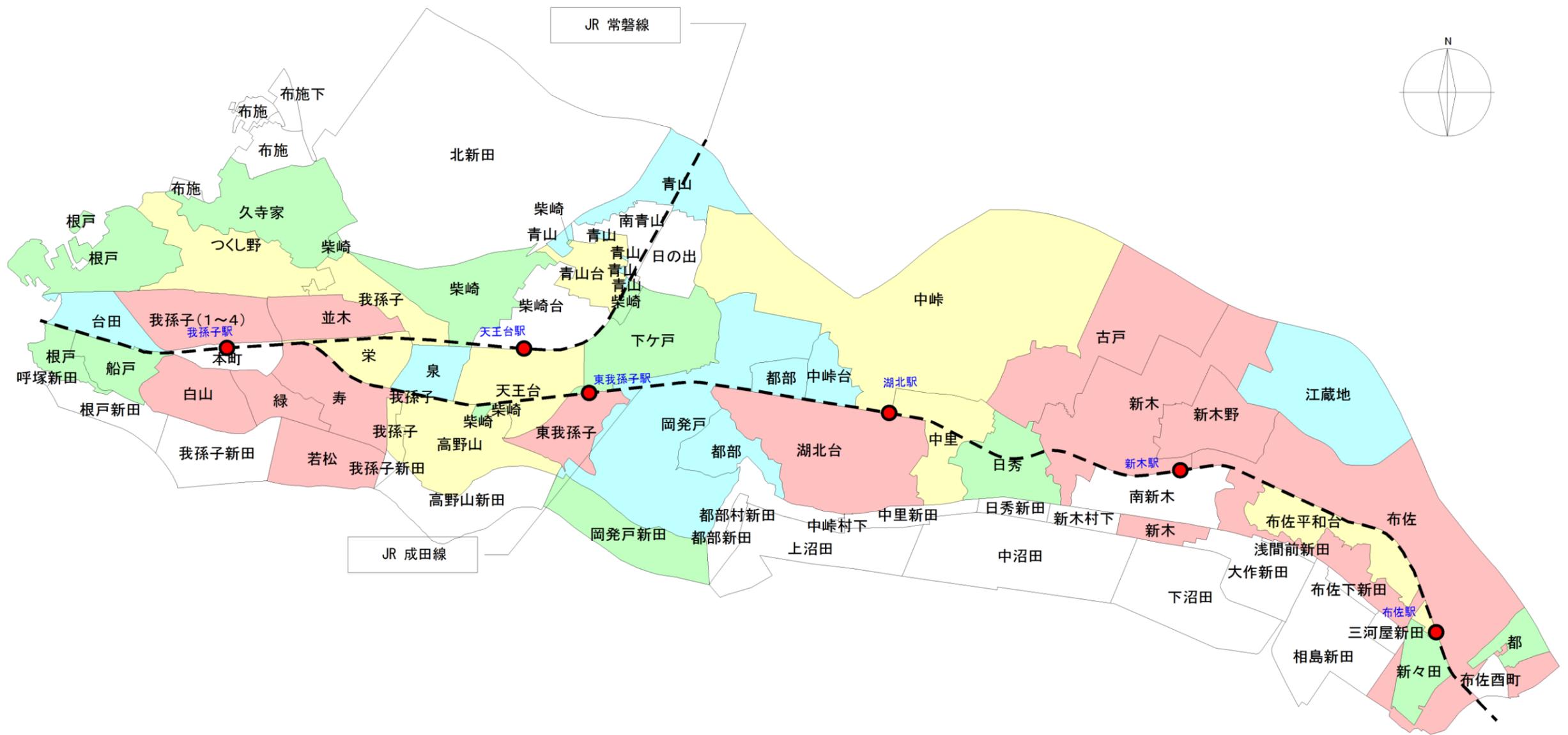
■地区別の空家総数



### 地区別の空家数

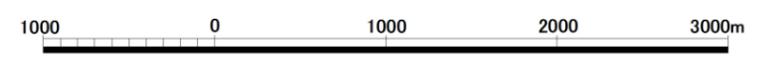


■地区別の空家数

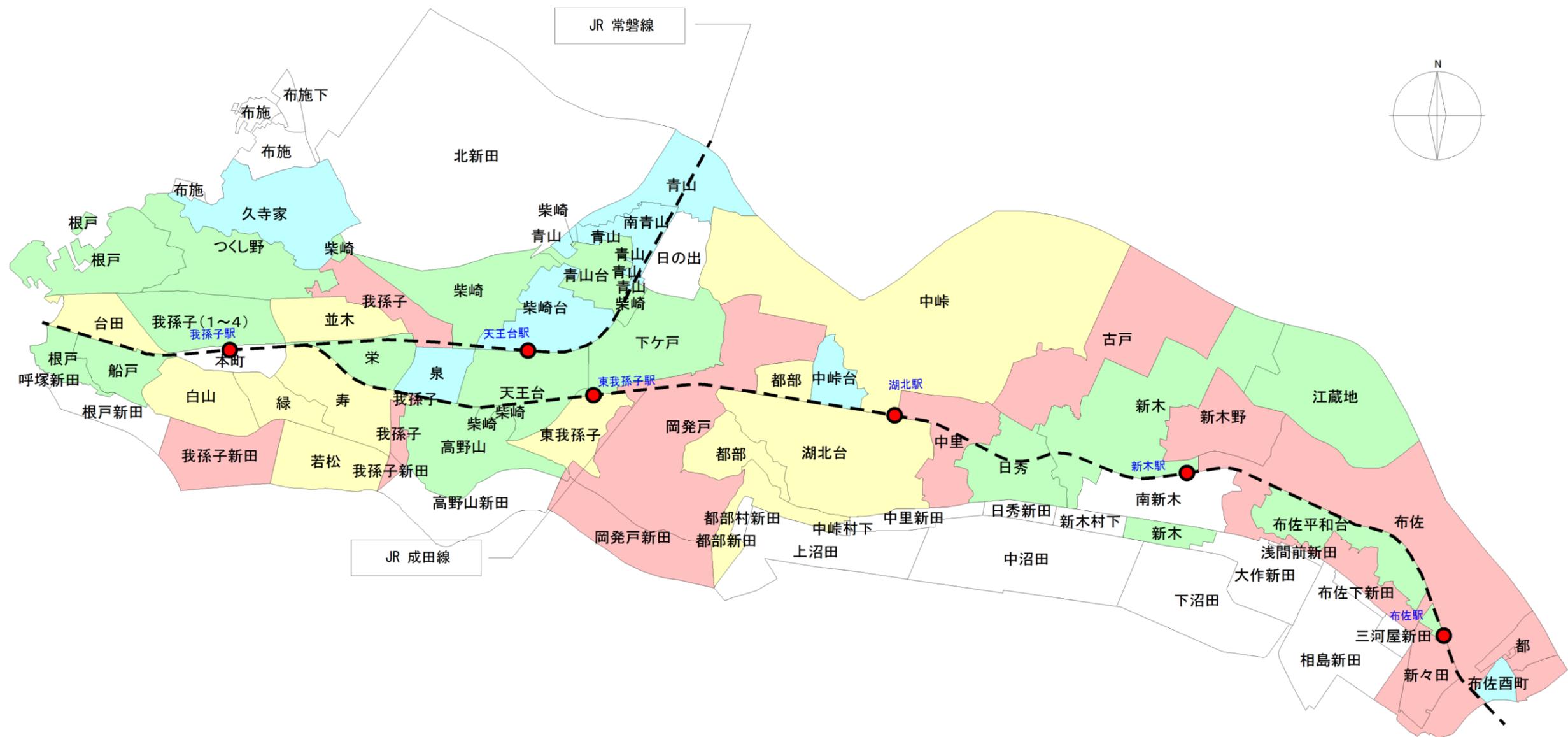


**地区別の特定空家候補数**

- 2件未満
- 2~4件未満
- 4~6件未満
- 6%以上
- 鉄道
- 駅

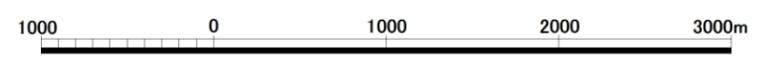


■地区別の特定空家候補数

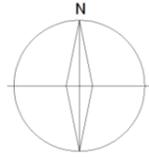
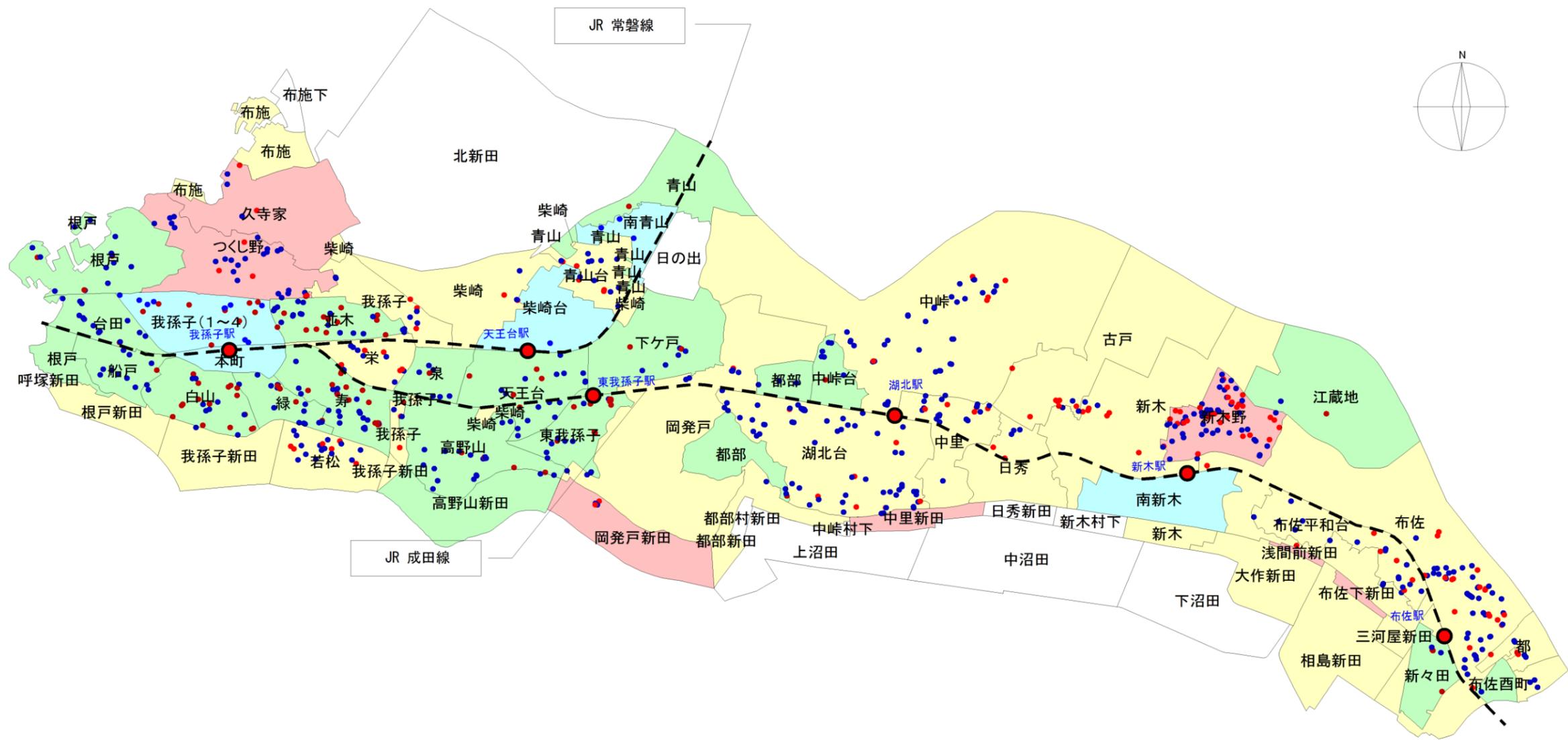


### 地区別の空家率

- 1%未満
- 1~2%未満
- 2~3%未満
- 3%以上
- 鉄道
- 駅



■地区別の空家率



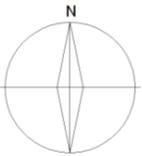
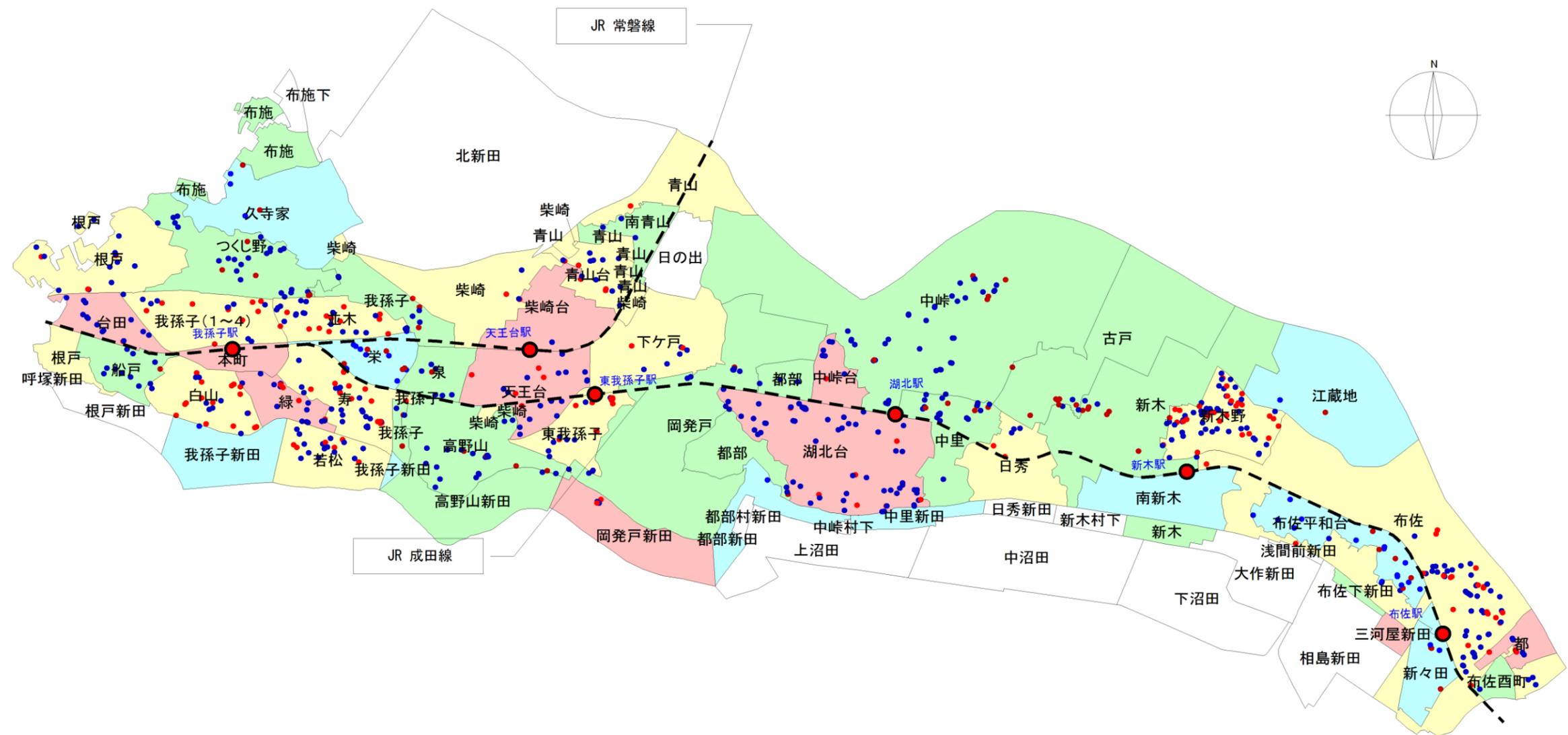
**地区別の高齢化率**

- 20%未満
- 20~30%未満
- 30~40%未満
- 40%以上
- 空家
- 特定空家候補
- 鉄道
- 駅



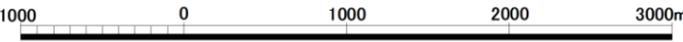
出典：平成 27 年国勢調査（地区別の高齢化率）

■地区別の高齢化率



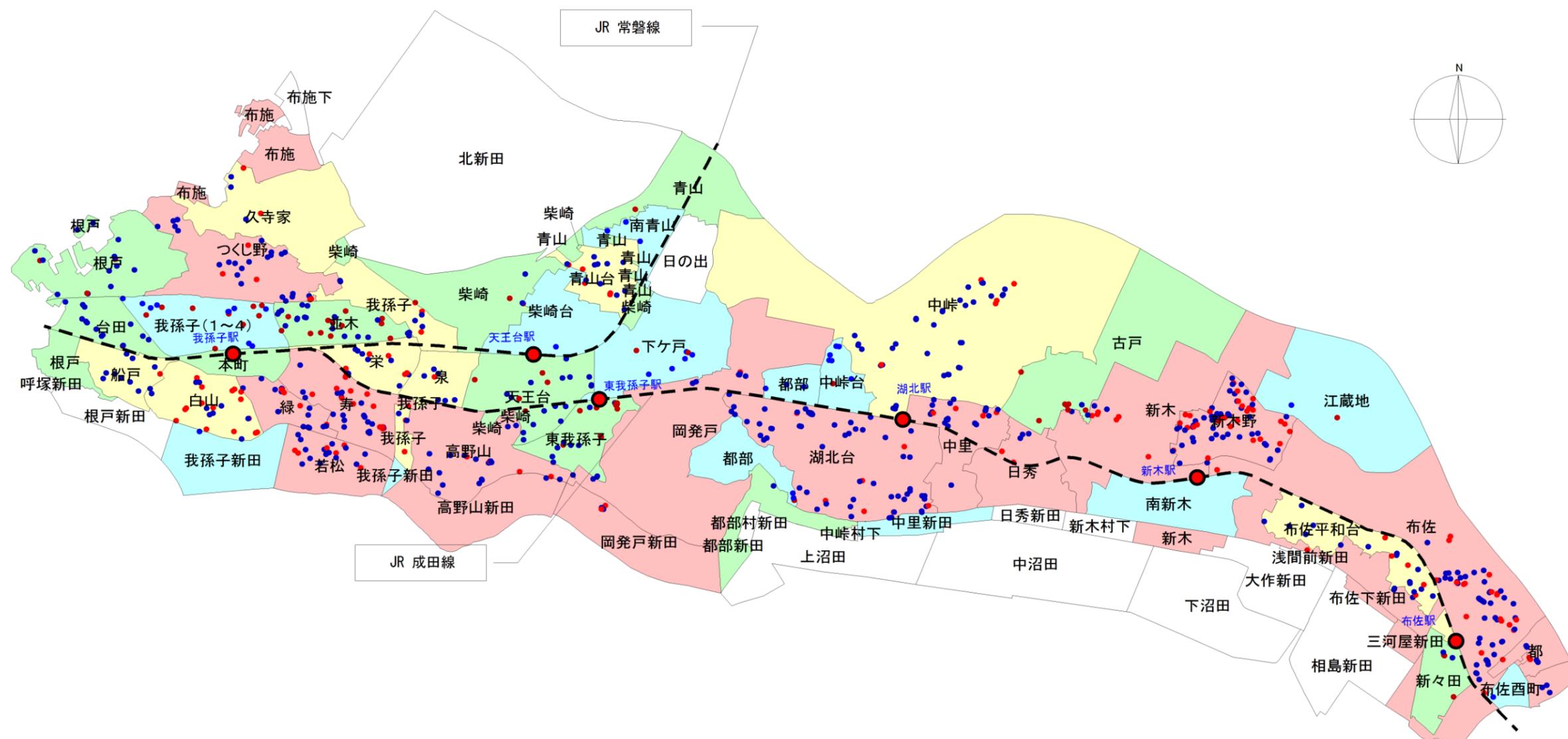
**地区別の単独世帯率**

- 20%未満
- 20～25%未満
- 25～30%未満
- 30%以上
- 空家
- 特定空家候補
- 鉄道
- 駅



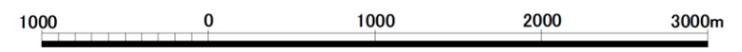
出典：平成 27 年国勢調査（地区別の単独世帯率）

■地区別の単独世帯率



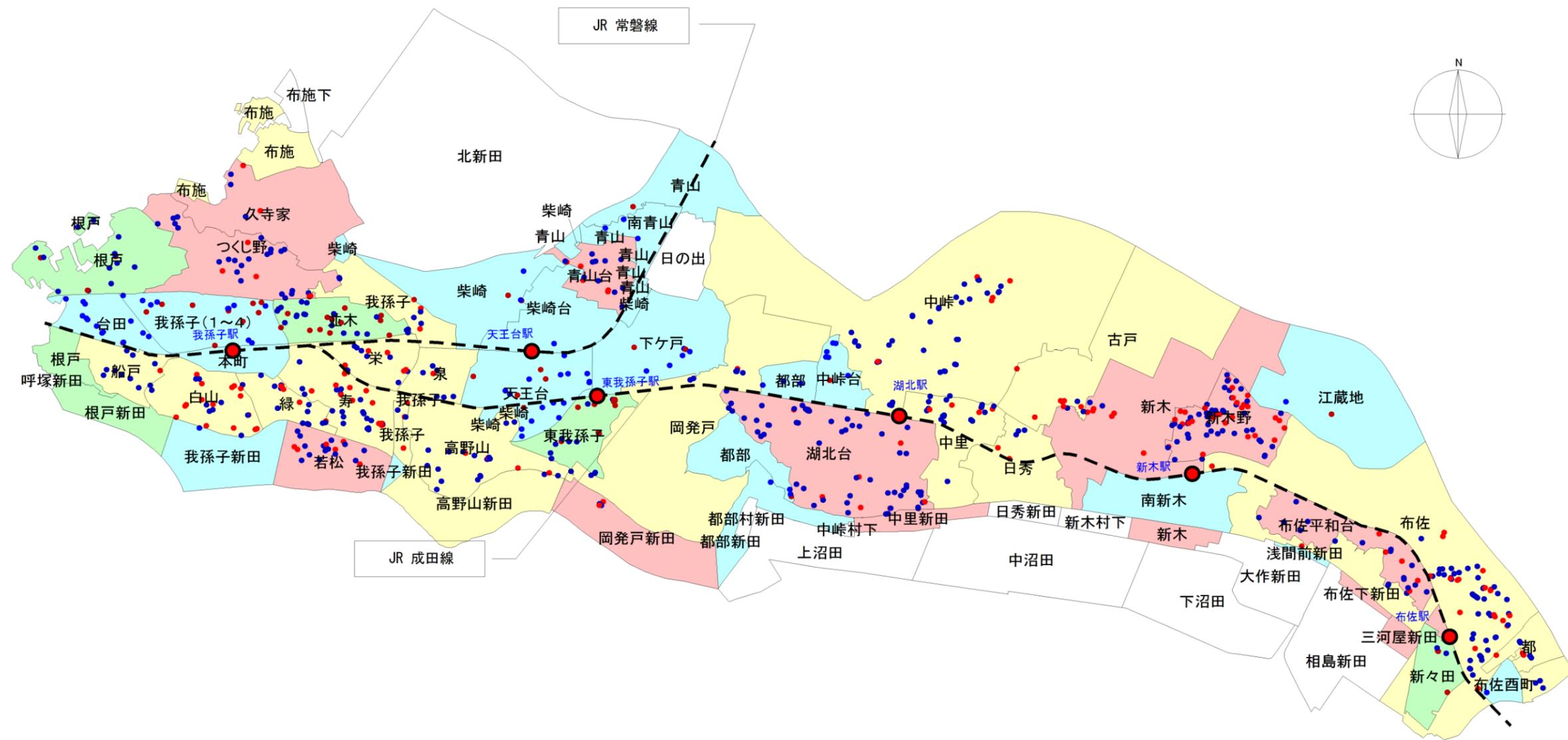
**地区別の65歳以上単独世帯率**

- 8%未満
- 8~10%未満
- 10~12%未満
- 12%以上
- 空家
- 特定空家候補
- 鉄道
- 駅



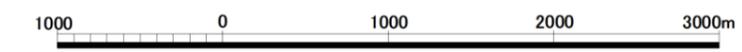
■地区別の65歳以上単独世帯率

出典：平成27年国勢調査（地区別の65歳以上単独世帯率）



地区別の65歳以上のみ世帯率

- 20%未満
- 20~25%未満
- 25~30%未満
- 30%以上
- 空家
- 特定空家候補
- 鉄道
- 駅



出典：平成 27 年国勢調査（地区別の 65 歳以上のみ世帯率）

■地区別の 65 歳以上のみ世帯率

## 4 アンケート調査結果

### 4-1 アンケート回収率

現地調査により、空家と判断した建築物について、固定資産データより該当する建築物の所有者を抽出し、アンケートを送付しました。

その結果、発送件数 536 件に対し、回収件数 271 件となり、回収率は 50.6%となりました。

■ アンケート回収率

アンケート発送件数	536 件
アンケート回収件数（速報値）	271 件
アンケート回収率（速報値）	50.6%

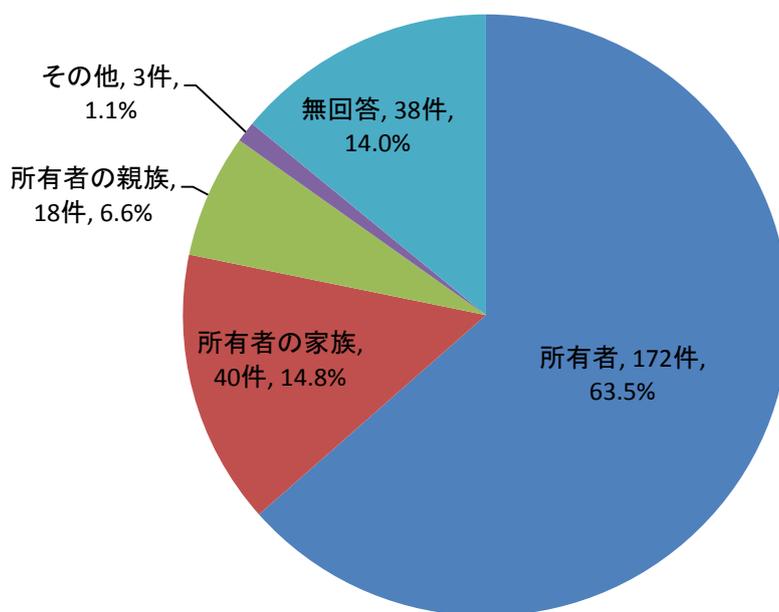
### 4-2 回答者の基本属性

#### (1) 回答者について

○本アンケートの回答者について（該当する番号を1つ選択して○をつけてください）

1. 所有者            2. 所有者の家族            3. 所有者の親族            4. その他

アンケートの回答者は、「所有者」が 172 件（63.5%）と最も多く、次いで「所有者の家族」が 40 件（14.8%）、「所有者の親族」が 18 件（6.6%）となっています。



■ 回答者について (n=271)

#### 4-3 建築物の所有者について

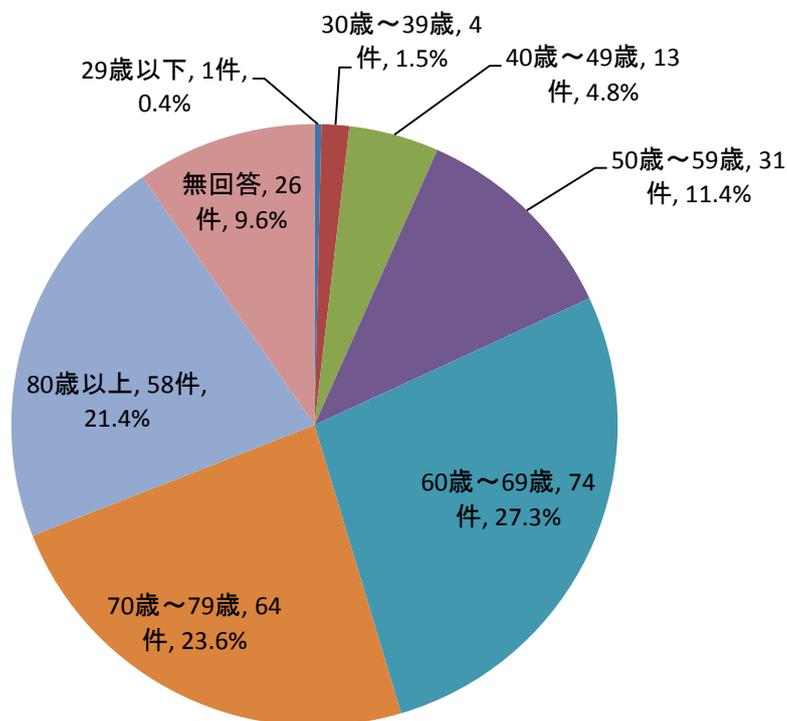
##### 【問1】建築物の所有者について

(1) 建築物の所有者の方の年齢を選択してください。(平成29年1月1日現在)

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- |            |            |
|------------|------------|
| 1. 29歳以下   | 5. 60歳～69歳 |
| 2. 30歳～39歳 | 6. 70歳～79歳 |
| 3. 40歳～49歳 | 7. 80歳以上   |
| 4. 50歳～59歳 |            |

所有者の年齢は、「60歳～69歳」が74件(27.3%)と最も多く、次いで「70歳～79歳」が64件(23.6%)、「80歳以上」が58件(21.4%)となっており、60歳以上で7割以上を占めています。



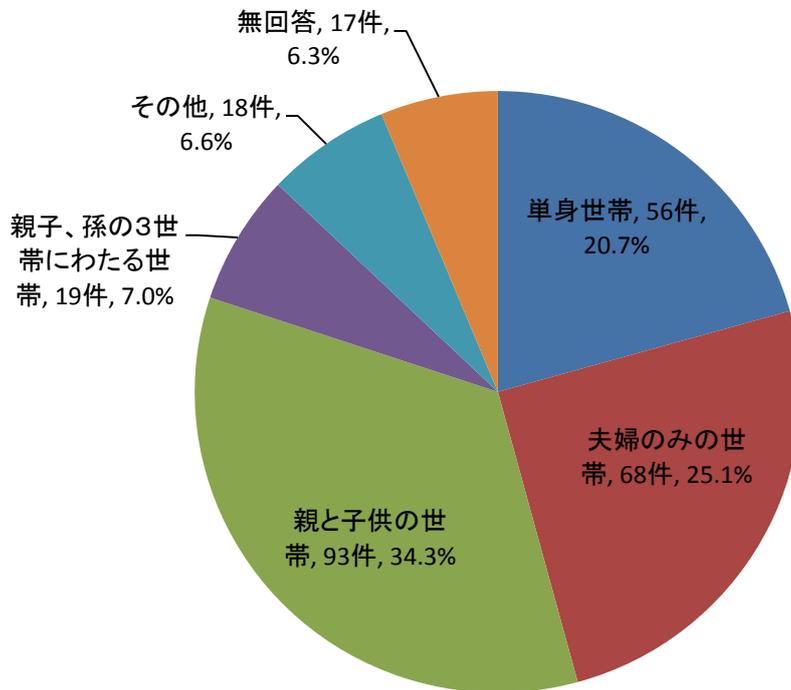
■所有者の年齢について (n=271)

(2) 建築物の所有者の方の世帯類型について選択してください。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- |            |                   |
|------------|-------------------|
| 1. 単身世帯    | 4. 親子、孫の3世帯にわたる世帯 |
| 2. 夫婦のみの世帯 | 5. その他            |
| 3. 親と子供の世帯 |                   |

所有者の世帯類型は、「親と子供の世帯」が93件(34.3%)と最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」が68件(25.1%)、「単身世帯」が56件(20.7%)となっています。



■所有者の世帯類型について (n=271)

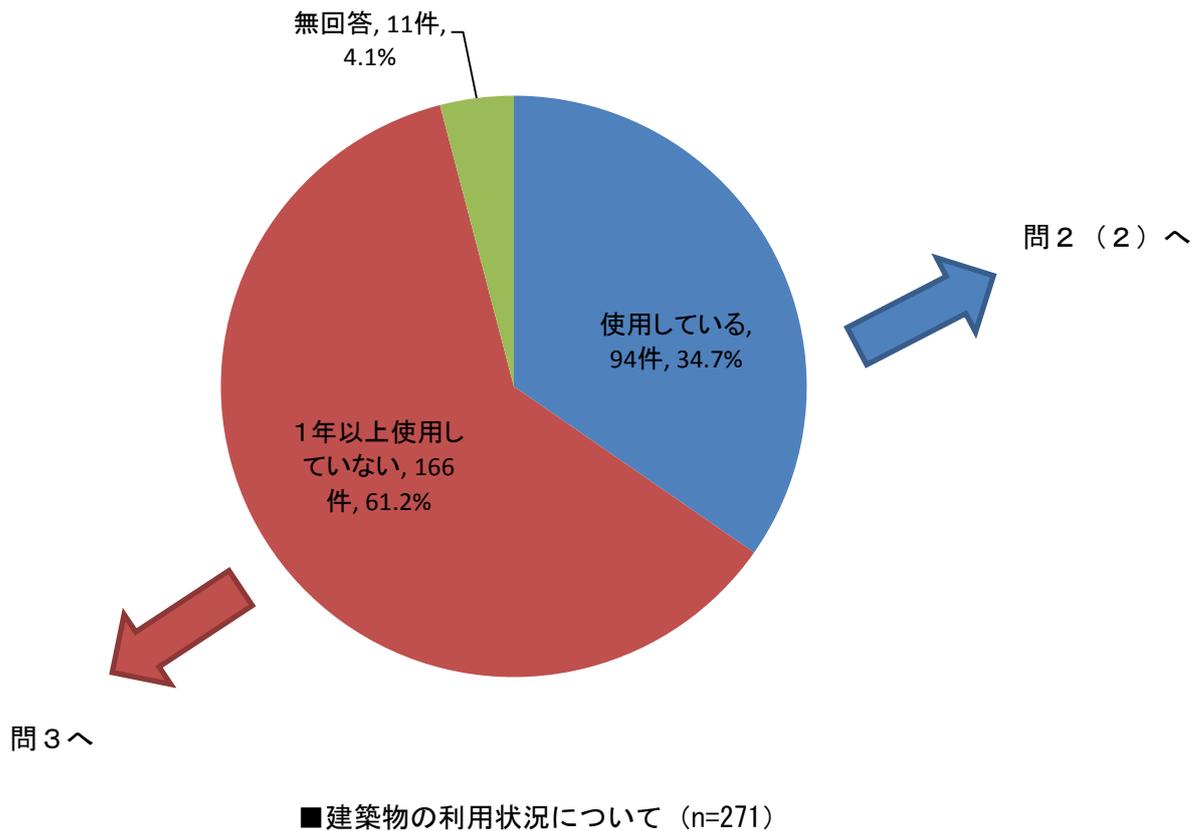
#### 4-4 建築物の利用状況について

##### 【問2】建築物の利用状況について

(1) 現在、建築物を使用していますか。

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. 使用している      | ⇒ (2) 及び (3) へ |
| 2. 1年以上使用していない | ⇒ 【問3】へ        |

建築物の利用状況は、「1年以上使用していない」が166件(61.2%)と最も多くなっていますが、「使用している」も94件(34.7%)と、一定の割合で存在しています。



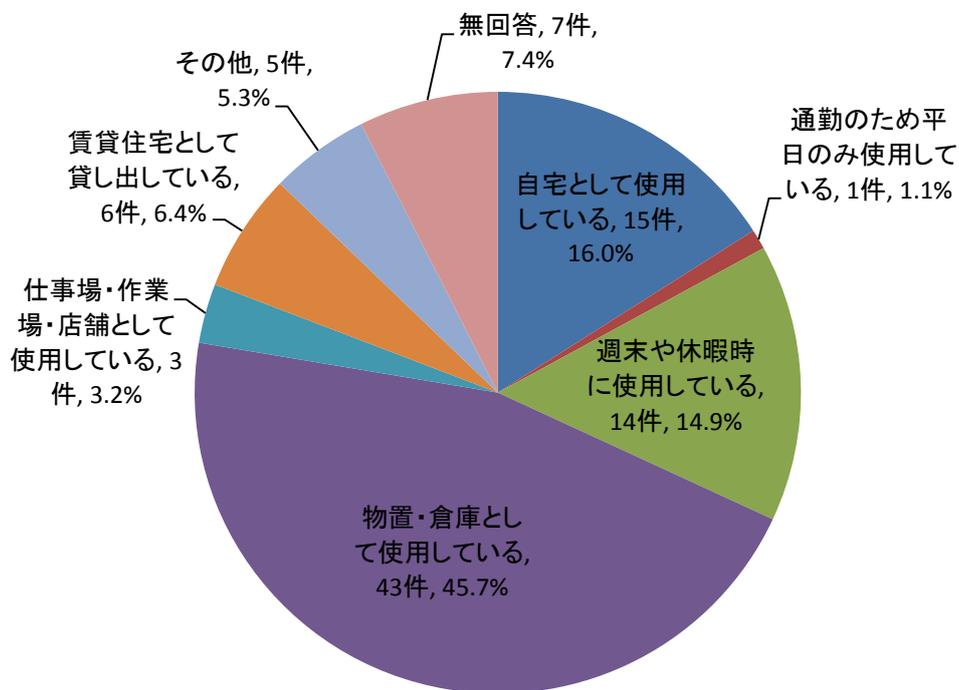
※問2の(1)で「使用している」を選択された方にお伺いします。

(2) どのように使用していますか。(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 自宅として使用している
2. 通勤のため平日のみ使用している
3. 週末や休暇時に使用している
4. 物置・倉庫として使用している
5. 仕事場・作業場・店舗として使用している
6. 賃貸住宅として貸し出している
7. その他

問2で「使用している」と回答した所有者の建築物の使用用途では、「物置・倉庫として使用している」が43件(45.7%)と最も多く、次いで「自宅として使用している」が15件(16.0%)となっています。

「自宅として使用している」、「通勤のために平日のみ使用している」及び「賃貸住宅として貸し出している」、「仕事場・作業場・店舗として使用している」からなる、平常的に使用している回答は合わせて約3割となっています。



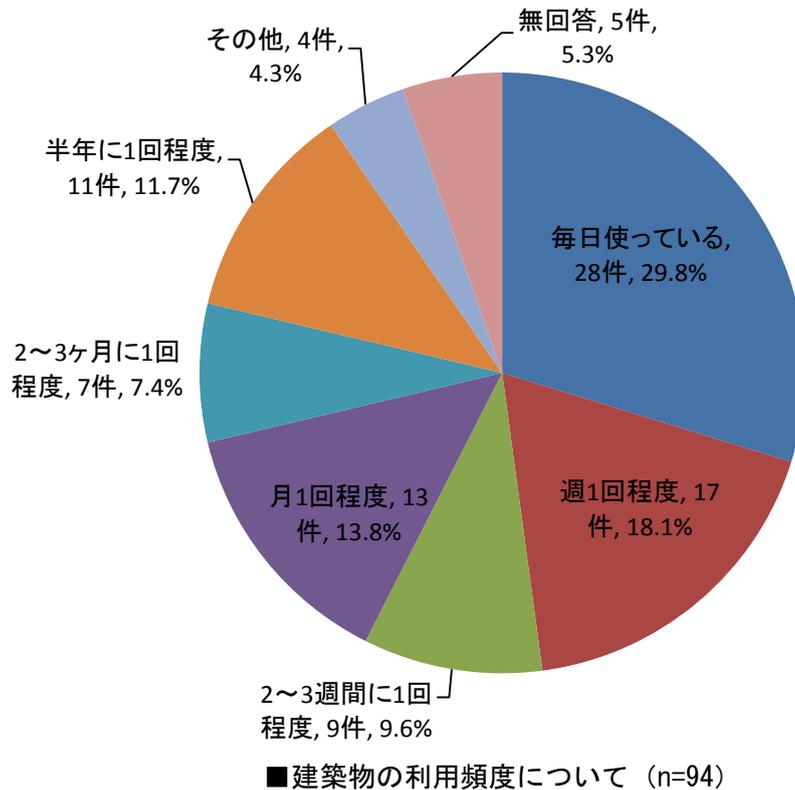
■使用状況について (n=94)

(3) 建築物の利用頻度はどのくらいですか。(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- |               |               |
|---------------|---------------|
| 1. 毎日使っている    | 5. 2～3ヶ月に1回程度 |
| 2. 週1回程度      | 6. 半年に1回程度    |
| 3. 2～3週間に1回程度 | 7. 年に1回程度     |
| 4. 月1回程度      | 8. その他        |

問2で「使用している」と回答した所有者の利用頻度では、「毎日使っている」が28件(29.8%)と最も多く、「週1回程度」が17件(18.1%)、「月1回程度」が13件(13.8%)で続きます。

「毎日使っている」と、「週1回程度」「2～3週間に1回程度」からなる比較的利用頻度の高い回答で、約6割を占めており、多くの建築物で一定の利用がなされていることがうかがえます。



#### 4-5 空家の建築時期等について

##### 【問3】空家の建築時期について

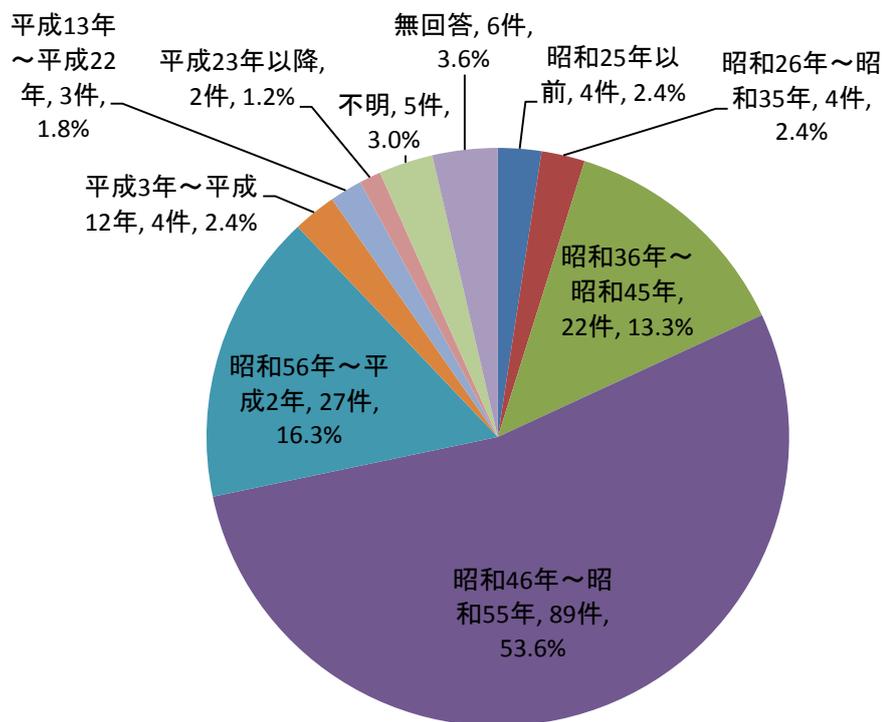
※【問2】の(1)で「2. 1年以上使用していない」を選択された方にお伺いします。

(1) 建築物が建築された時期はおおよそいつですか。(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. 昭和25年以前     | 6. 平成3年～平成12年  |
| 2. 昭和26年～昭和35年 | 7. 平成13年～平成22年 |
| 3. 昭和36年～昭和45年 | 8. 平成23年以降     |
| 4. 昭和46年～昭和55年 | 9. 不明          |
| 5. 昭和56年～平成2年  |                |

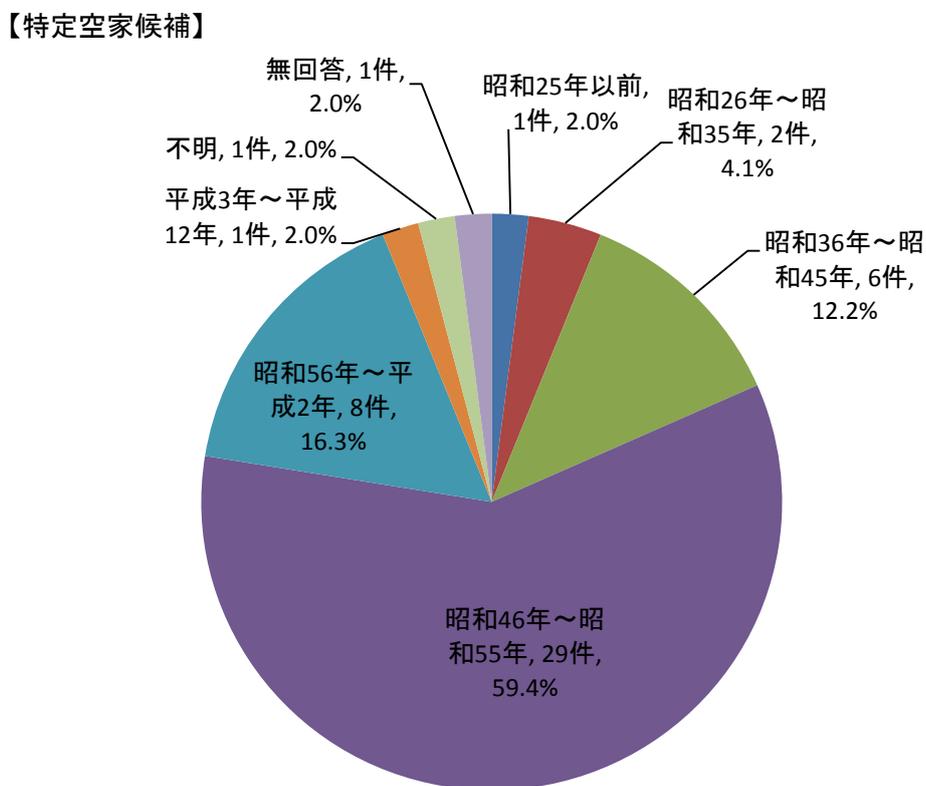
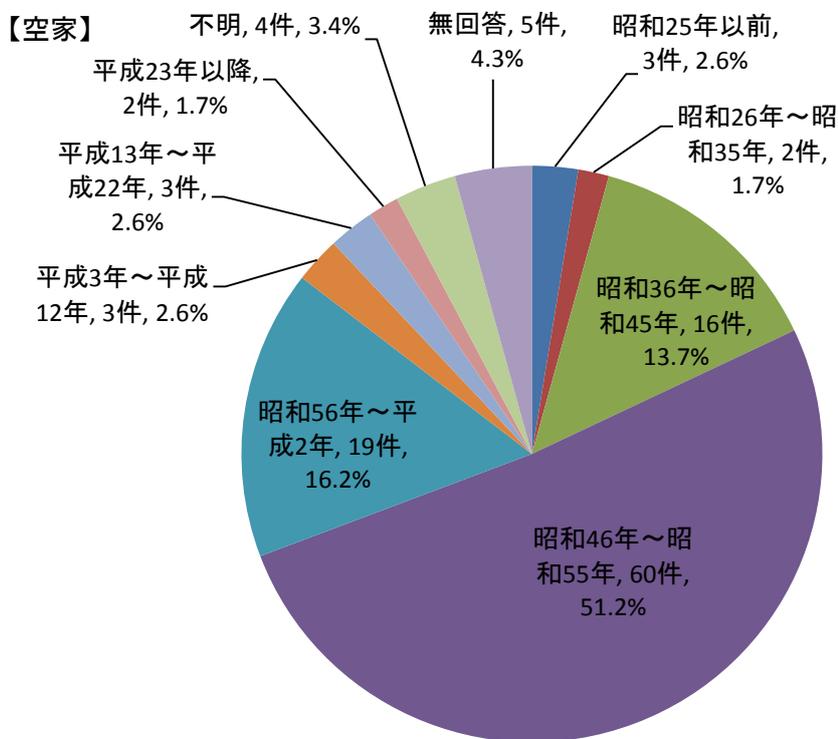
空家の建築時期は、「昭和46年～昭和55年」が89件(53.6%)と最も多く、次いで「昭和56年～平成2年」が27件(16.3%)、「昭和36年～昭和45年」が22件(13.3%)となり、空家の8割以上がこの30年間に建築されたこととなります。

また、「平成23年以降」に建築された新しい空家は、2件(1.2%)と非常に少なくなっています。



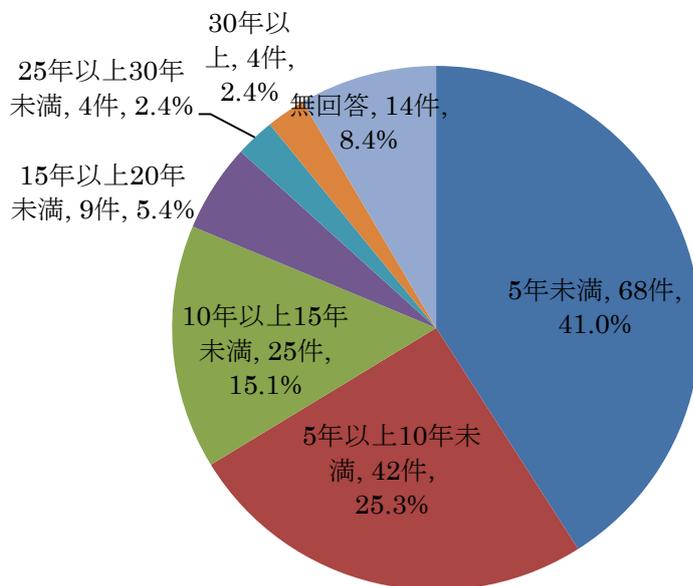
■空家の建築時期 (n=166)

空家の建築時期を空家種別（空家、特定空家候補）で見ると、昭和45年以前に建築された建物の割合が空家では18.0%、特定空家候補では18.3%とほとんど変わらない割合となっています。「昭和46年～昭和55年」では、空家が51.2%に対し、特定空家候補が59.4%となっており、特定空家候補の方が若干古い建物が多くなっています。



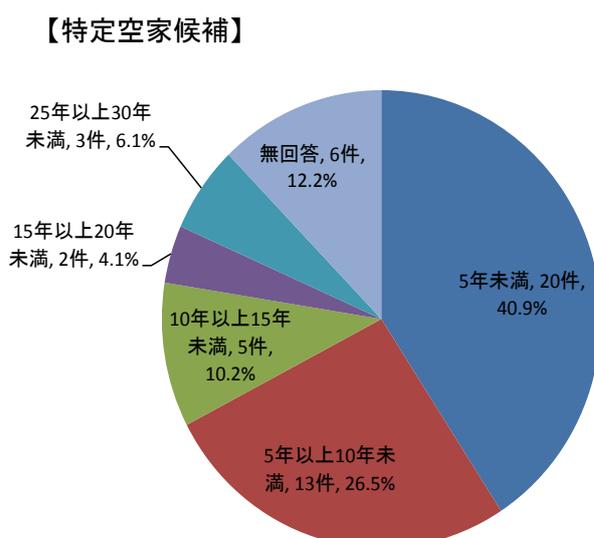
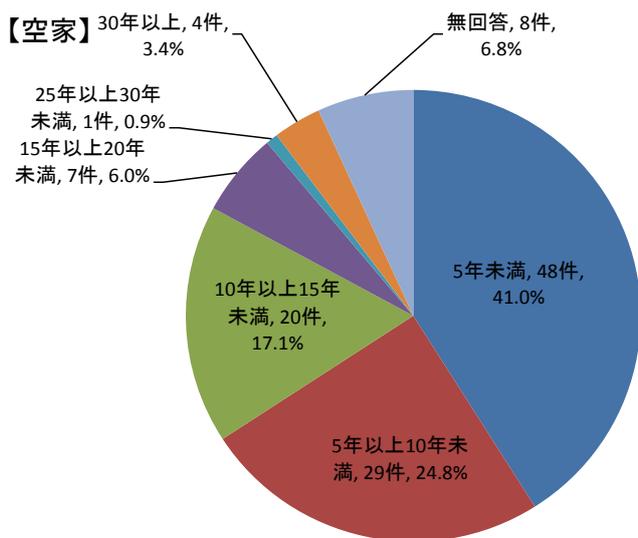
また、空家の期間は、「5年未満」が68件（41.0%）と最も多く、次いで「5年以上10年未満」が42件（25.3%）、10年以上15年未満」が25件（15.1%）となっています。

基本的に空家の期間が長いほど少なくなっていますが、10年以上空家のものも1/4程度あります。



■空家の期間 (n=166)

空家の期間を空家種別（空家、特定空家候補）で見ると、どちらも「5年未満」が約40%、「5年以上10年未満」が約25%と同じ傾向となっています。

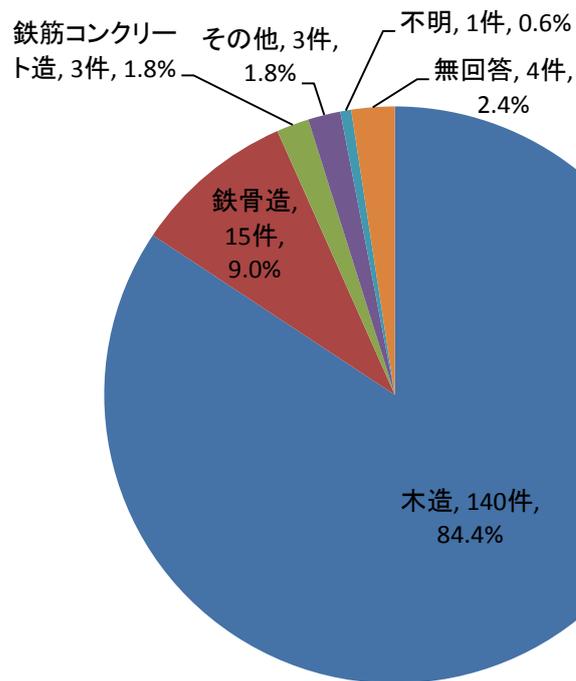


■空家種別の空家の期間（空家 n=117、特定空家候補 n=49）

(3) 建築物の構造は、どのようなものですか。(わかる範囲で番号を1つ選択して○をつけてください)

- |              |        |
|--------------|--------|
| 1. 木造        | 4. その他 |
| 2. 鉄骨造       | 5. 不明  |
| 3. 鉄筋コンクリート造 |        |

空家の構造は、「木造」が140件(84.4%)で圧倒的に多く、次いで「鉄骨造」が15件(9.0%)となっています。

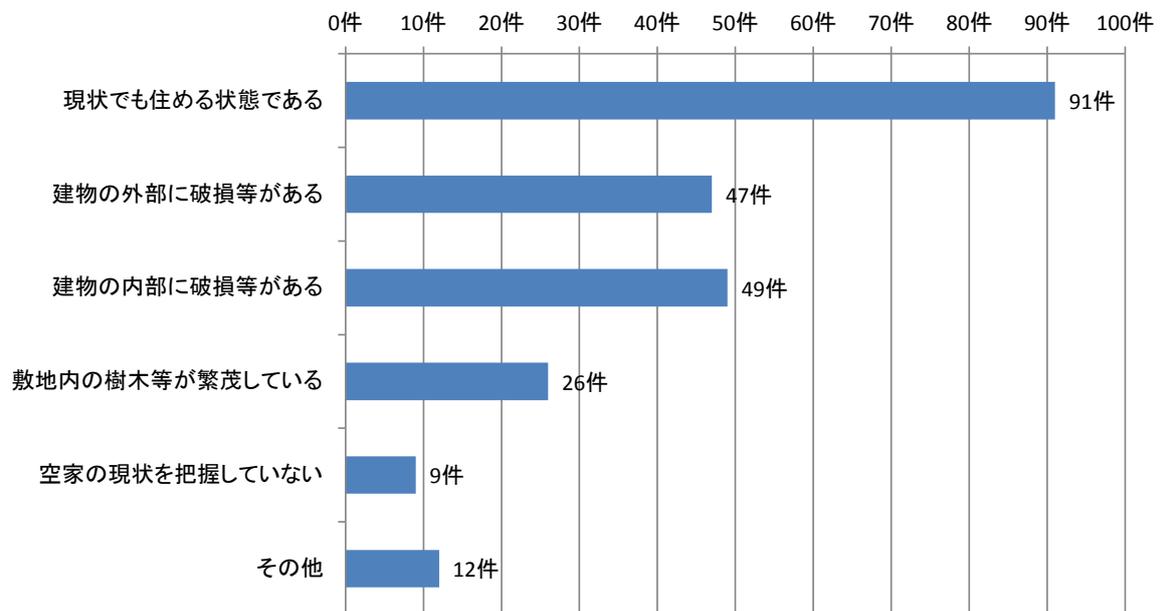


(4) 空家はどのような状態ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

- |                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| 1. 現状でも住める状態である | 4. 敷地内の樹木等が繁茂している |
| 2. 建物の外部に破損等がある | 5. 空家の現状を把握していない  |
| 3. 建物の内部に破損等がある | 6. その他            |

空家の状態は、「現状でも住める状態である」が 91 件と最も多く、次いで「建物の内部に破損等がある」が 49 件、「建物の外部に破損等がある」が 47 件となっています。

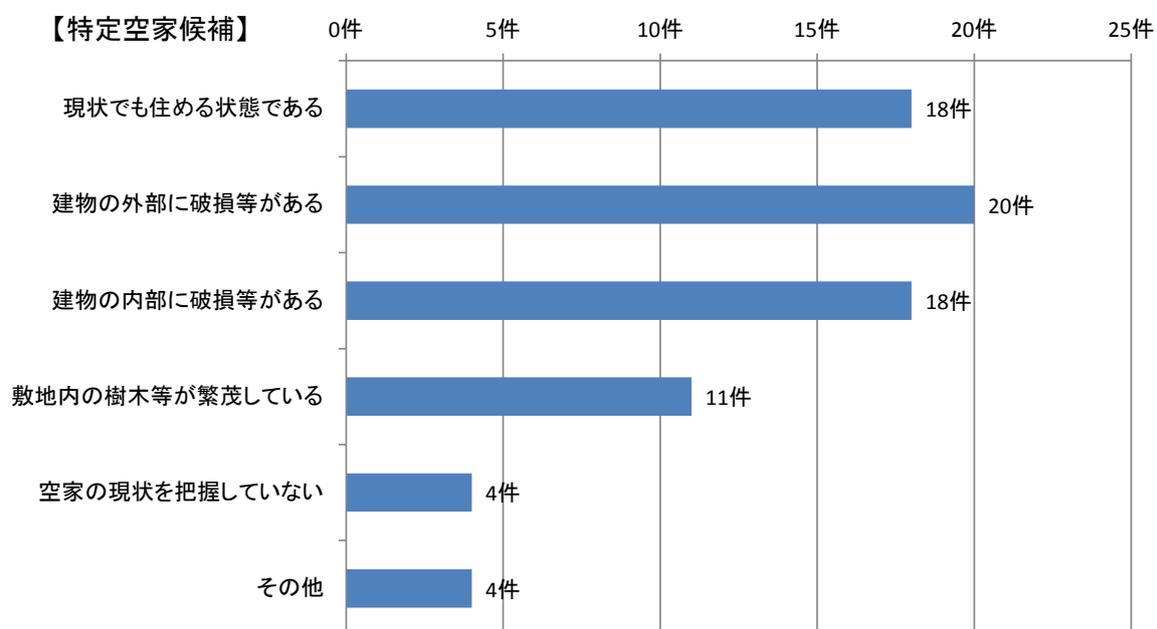
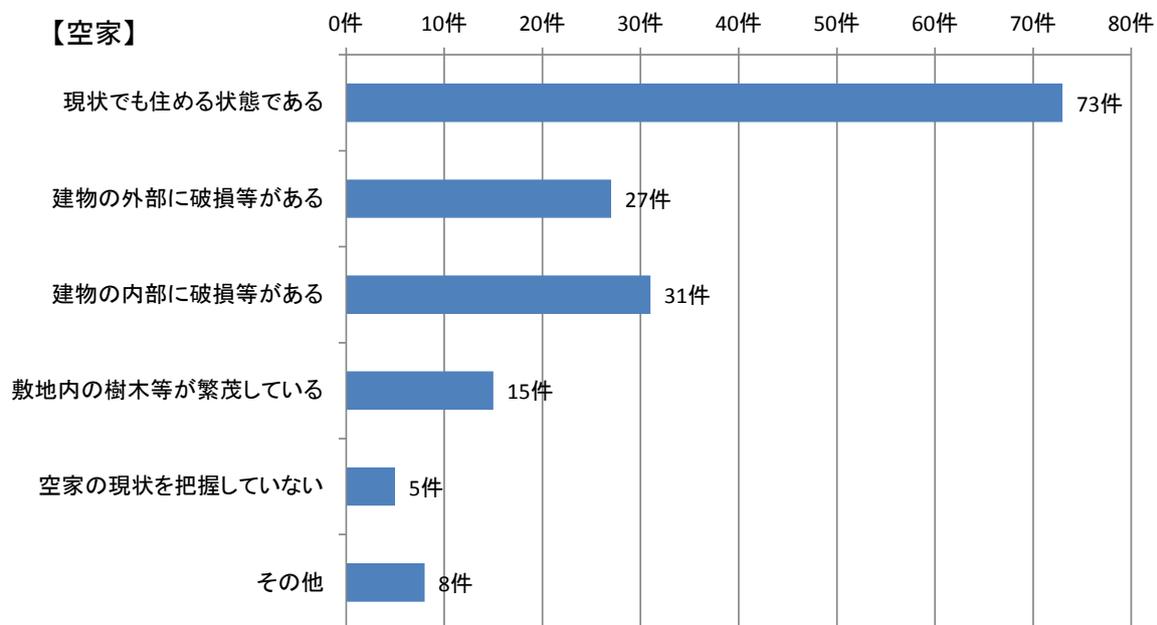
また、「空家の現状を把握していない」という回答は 9 件であり、これらも破損がある可能性が高いといえます。



■空家の状態について (n=166)

空家の状態を空家種別でみると、空家では「現在でも住める状態」が 73 件 (36.4% : 空家 n=117 に対する割合) と多くなっているが、特定空家候補では 18 件 (36.7% : 特定空家候補 n=49 に対する割合) と住める状態の建物が少なくなっています。

一方、特定空家候補では「建物の外部に破損等がある」が 20 件 (40.8%)、「建物の内部に破損等がある」が 18 件 (36.7%) と多くなっています。



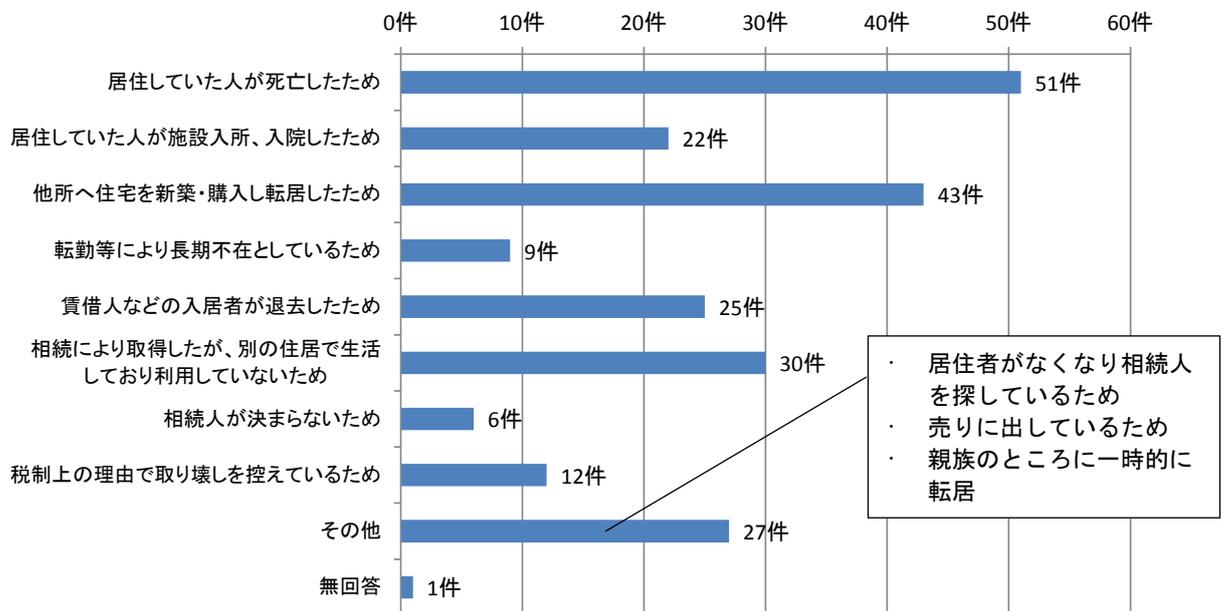
■ 空家種別の空家の状態について (空家 n=117、特定空家候補 n=49)

(5) 建物に住まなくなった理由は何ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 居住していた人が死亡したため
2. 居住していた人が施設入所、入院したため
3. 他所へ住宅を新築・購入し転居したため
4. 転勤等により長期不在としているため
5. 賃借人などの入居者が退去したため
6. 相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため
7. 相続人が決まらないため
8. 税制上の理由で取り壊しを控えているため
9. その他

建物に住まなくなった理由は、「居住していた人が死亡したため」が 51 件で最も多く、次いで「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」が 43 件、「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」が 30 件となっています。

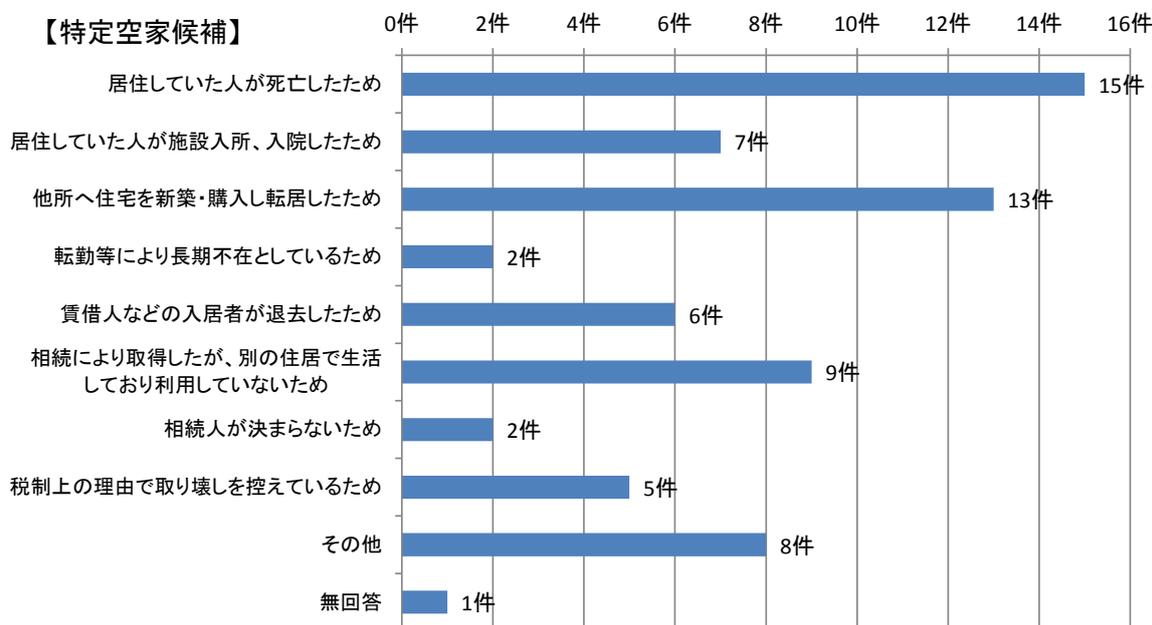
また、「税制上の理由で取り壊しを控えているため」という回答も 12 件あり、法制上の理由も、空家問題に影響している実態がうかがえます。



■ 住宅に住まなくなった理由について (n=166)

住まなくなった理由を空家種別でみると、空家、特定空家候補のどちらも「居住していた人が死亡したため」、「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」、「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」が多くなっています。

また、他の項目も同様の傾向となっています。



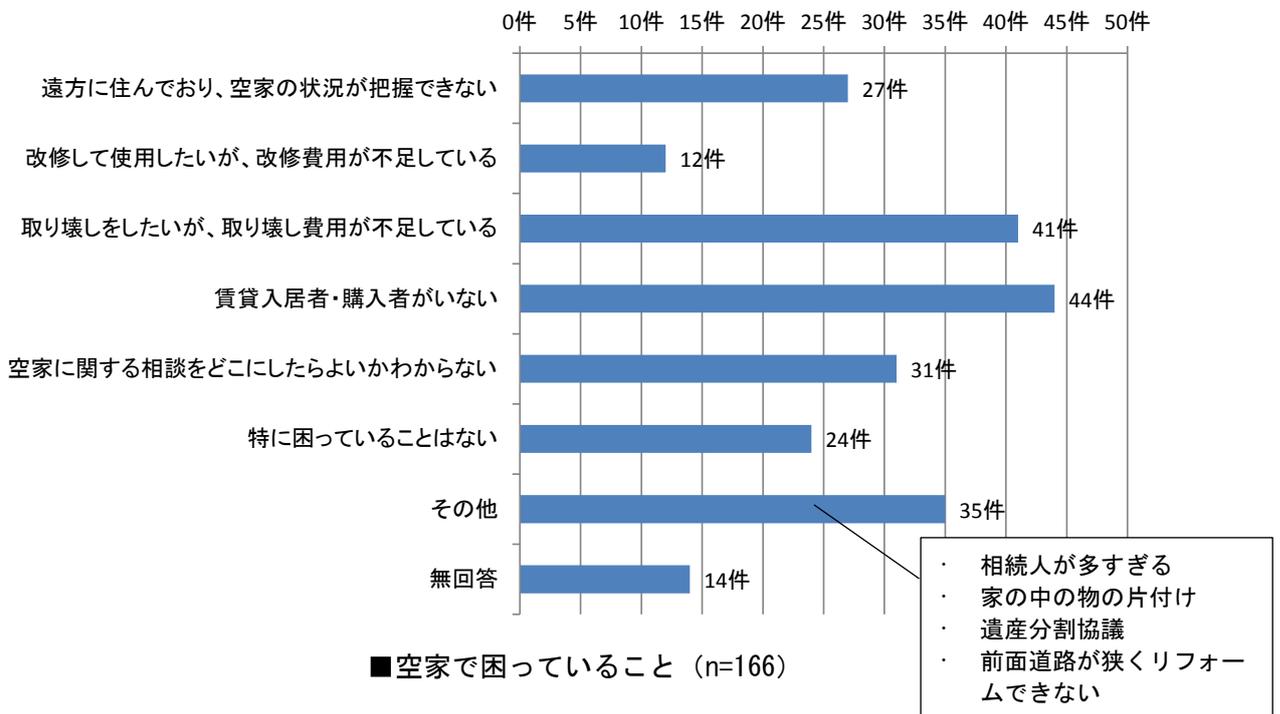
■空家種別の住宅にすまなくなった理由について（空家 n=117、特定空家候補 n=49）

(6) 空家のどのようなことでお困りですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない
2. 改修して使用したいが、改修費用が不足している
3. 取り壊しをしたいが、取り壊し費用が不足している
4. 賃貸入居者・購入者がいない
5. 空家に関する相談をどこにしたらよいかわからない
6. 特に困っていることはない
7. その他

空家で困っていることは、「賃貸入居者・購入者がいない」が44件と最も多く、次いで「取り壊しをしたいが、取り壊し費用が不足している」が41件、「その他」が35件、「空家に関する相談をどこにしたらよいかわからない」が31件となっています。

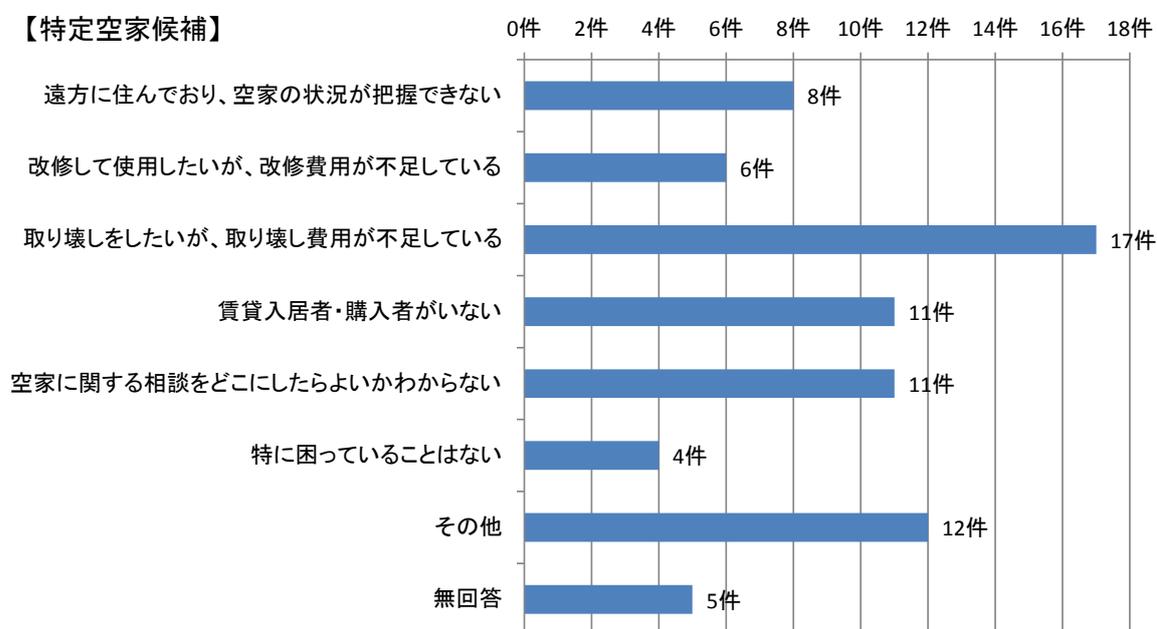
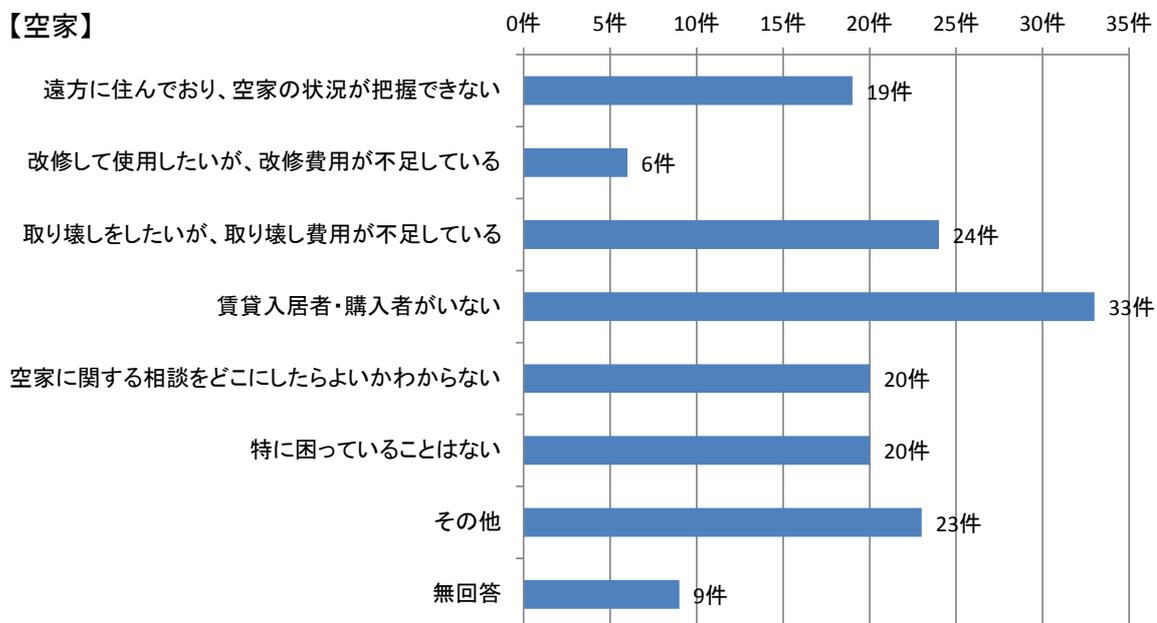
しかし、他の回答も一定の件数があることや、「その他」が多いことから、空家に関して多くの問題が存在することがわかります。



空家で困っていることを空家種別でみると、空家では、住める状態の建物が多いため、「賃貸入居者・購入者がいない」が多くなっています。

一方、特定空家候補では、「取り壊しをしたいが、取り壊し費用が不足している」が多くなっています。

その他の項目は、ほとんど同じ傾向となっています。



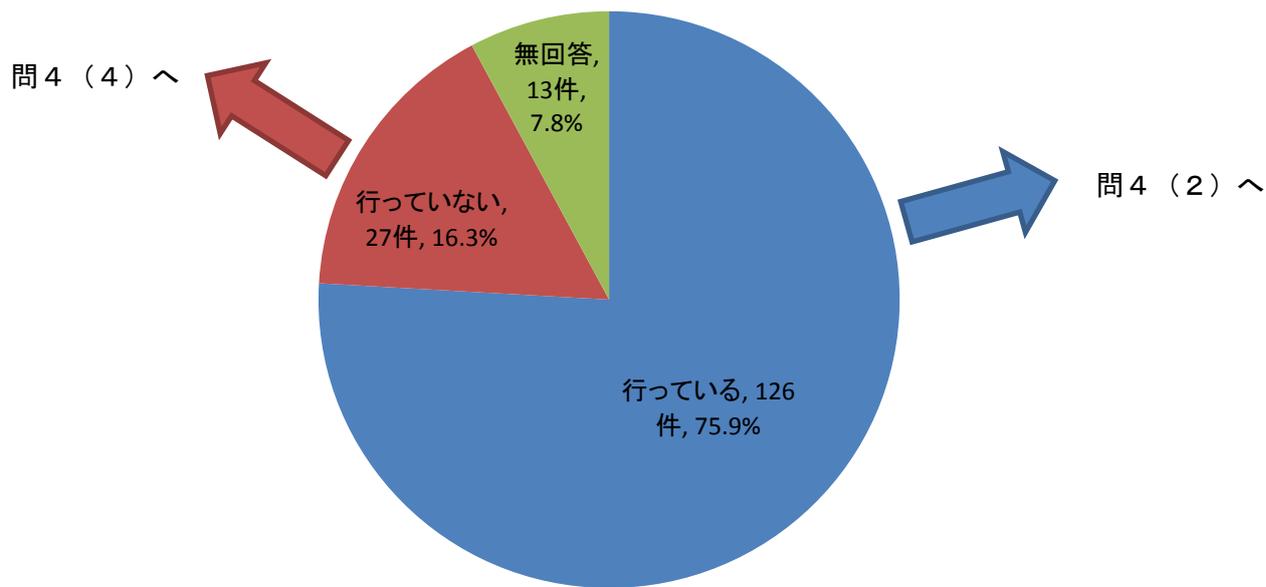
■ 空家種別の空家で困っていること（空家 n=117、特定空家候補 n=49）

#### 4-6 空家の管理について

##### 【問4】空家の管理について

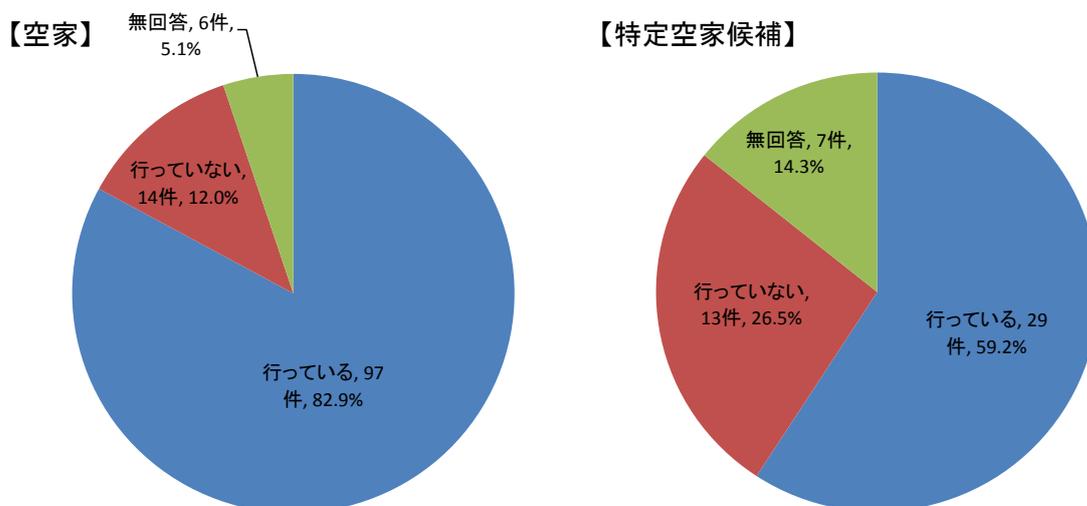
(1) 空家の管理を行っていますか。(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)	
1. 行っている	⇒ 設問(2)、(3)及び(5)へ
2. 行っていない	⇒ 設問(4)及び(5)へ

空家の管理は、多くの所有者が「行っている」と回答しており、一定の管理状況下にある空家が多いものと考えられます。



■空家の管理について (n=166)

空家の管理を空家種別でみると、空家では「行っている」が97件(82.9%)となっていますが、特定空家候補では29件(59.2%)と少なくなっています。



■空家種別の空家の管理について (空家 n=117、特定空家候補 n=49)

(2)【問4】の(1)で「1. 行なっている」を選択された方にお伺いします。

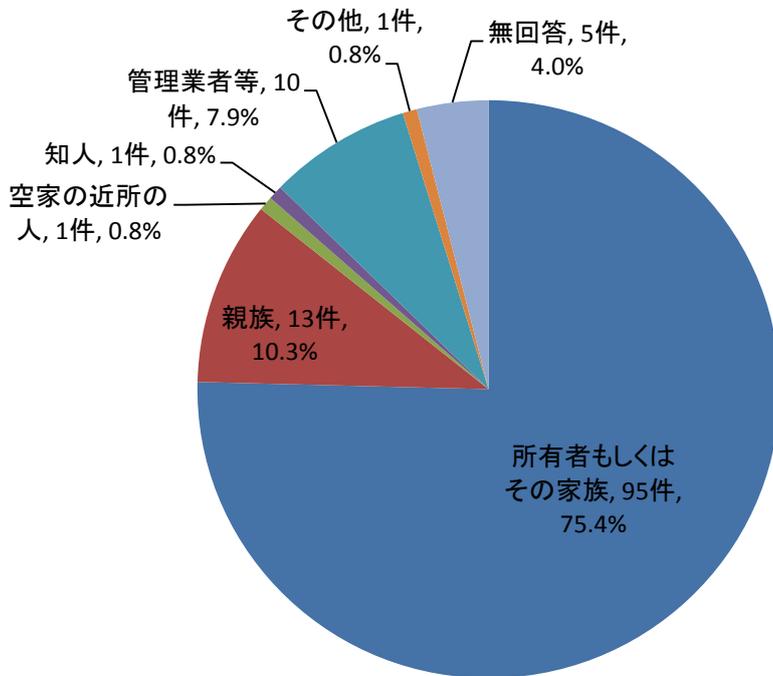
空家の主な管理者はどなたですか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- |                |          |
|----------------|----------|
| 1. 所有者もしくはその家族 | 4. 知人    |
| 2. 親族          | 5. 管理業者等 |
| 3. 空家の近所の人     | 6. その他   |

管理が行われている空家の主な管理者は、「所有者もしくはその家族」が95件(75.4%)で最も多く、親族(13件、10.3%)と合わせると、近親者の管理に係る空家が全体の8割以上となっています。

一方、管理業者等に委託する所有者も1割近くと一定数存在しますが、「知人」や「近所の人」といった、近親者でない人が管理をする回答は非常に少なくなっています。



■空家の主な管理者 (n=126)

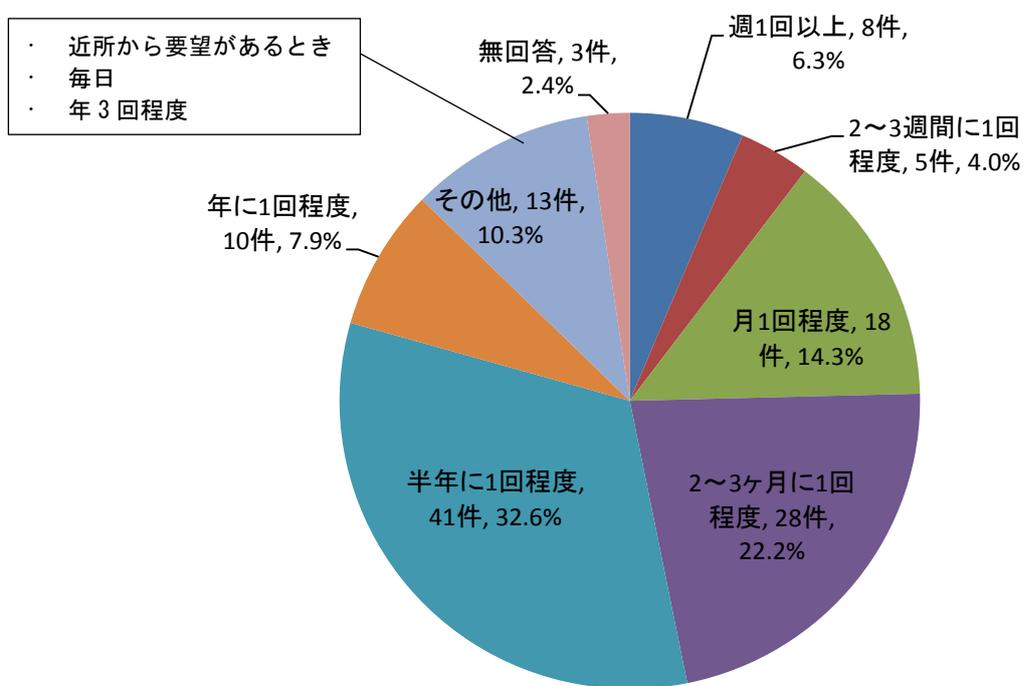
(3) 空家の管理はどのくらいの頻度で行っていますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- |               |            |
|---------------|------------|
| 1. 週1回以上      | 5. 半年に1回程度 |
| 2. 2~3週間に1回程度 | 6. 年に1回程度  |
| 3. 月1回程度      | 7. その他     |
| 4. 2~3ヶ月に1回程度 |            |

管理が行われている空家の管理頻度に関しては、「半年に1回程度」が41件(32.6%)で最も多く、「2~3ヶ月に1回程度」が28件(22.2%)が続いています。

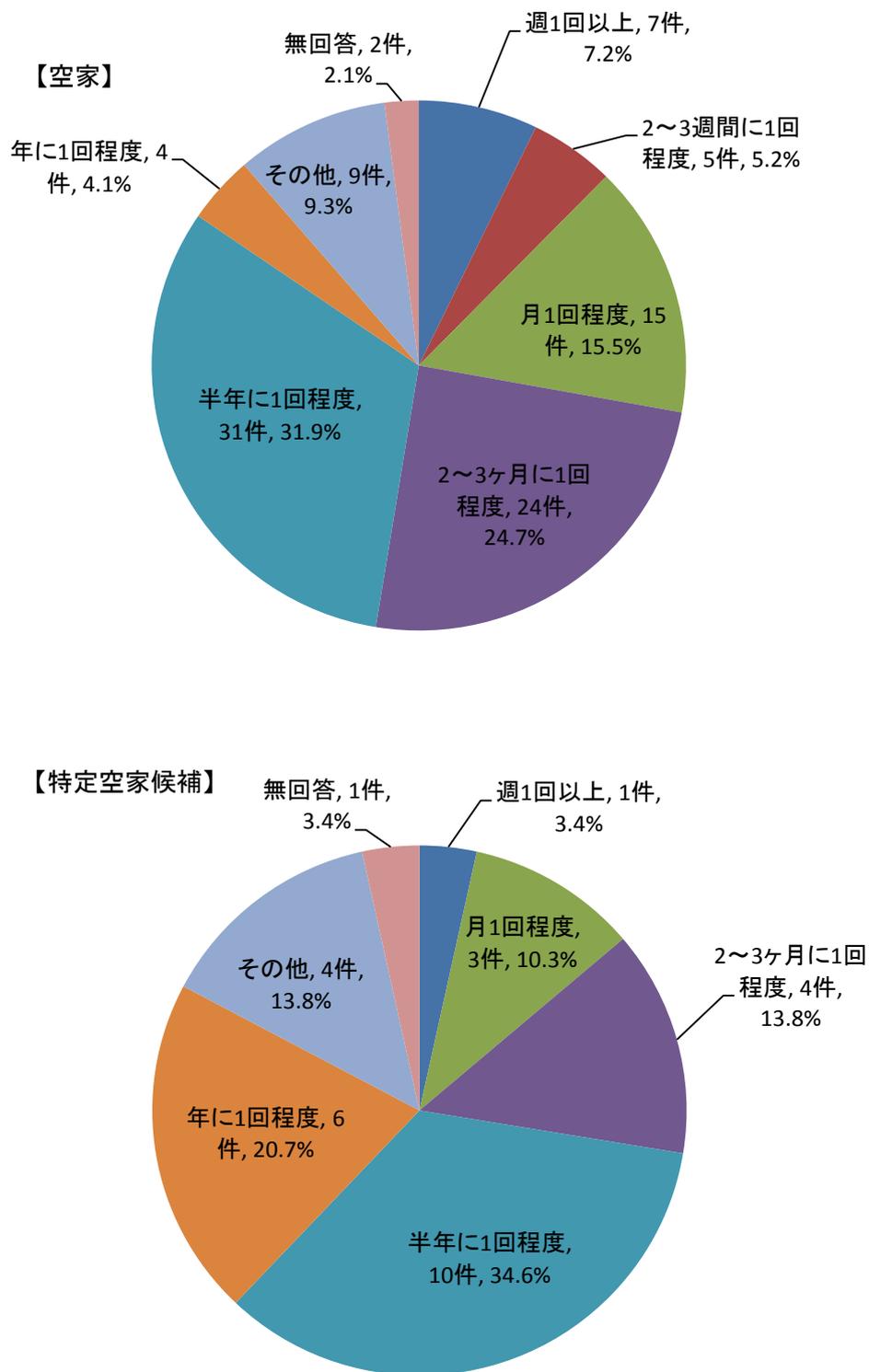
「月1回程度」以上の、比較的頻繁に維持管理を行う回答は総じて少なく、積極的に維持管理を行う所有者は多くないという結果となっています。



■空家の管理頻度について (n=126)

空家の管理頻度を空家種別にみると、空家の方が特定空家候補よりも管理頻度が高くなっています。

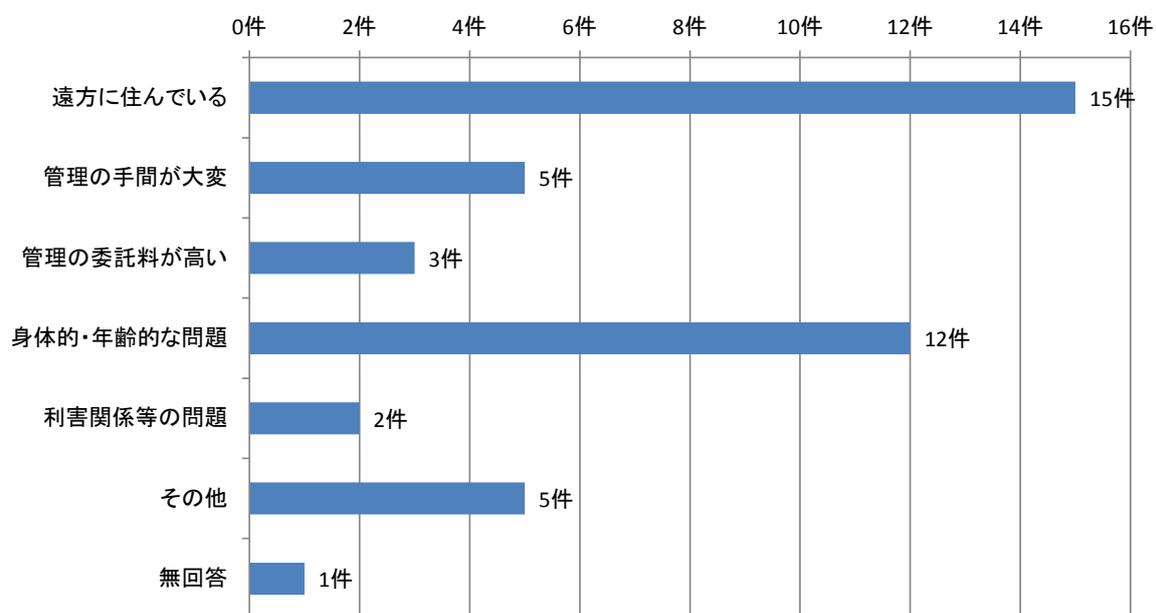
特に、「年に1回程度」の割合が空家では4.1%であるのに対し、特定空家候補では20.7%となっています。



■空家種別の空家の管理頻度について（空家 n=97、特定空家候補 n=29）

- (4) 【問4】の(1)で「2. 行っていない」を選択された方にお伺いします。  
 行っていない理由は何ですか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)
- |              |               |
|--------------|---------------|
| 1. 遠方に住んでいる  | 4. 身体的・年齢的な問題 |
| 2. 管理の手間が大変  | 5. 利害関係等の問題   |
| 3. 管理の委託料が高い | 6. その他        |

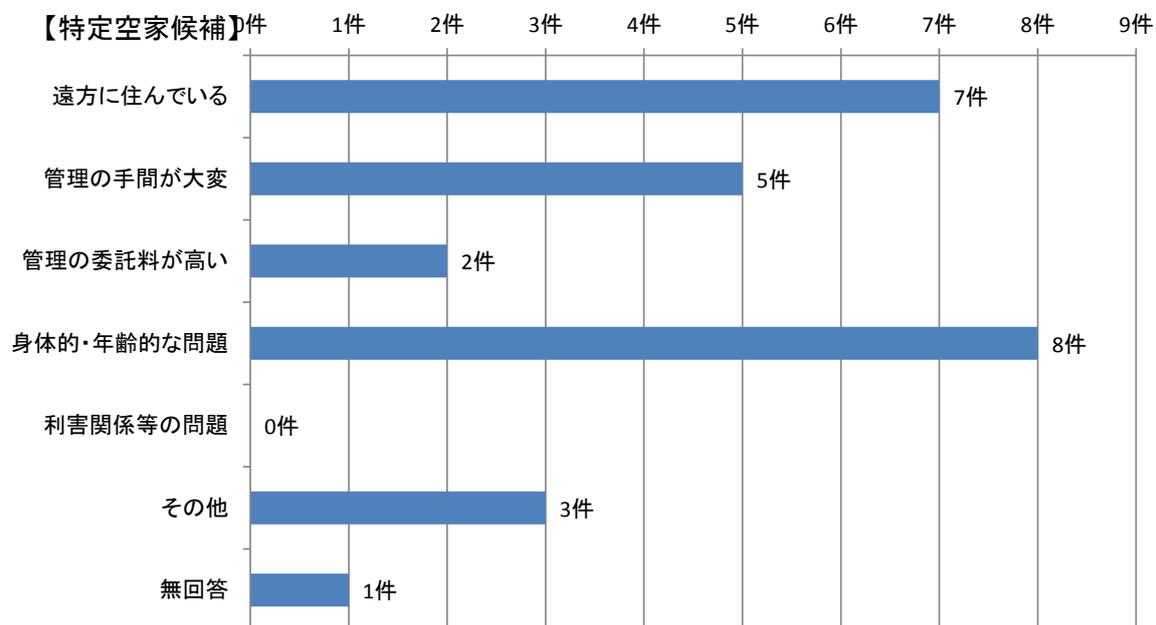
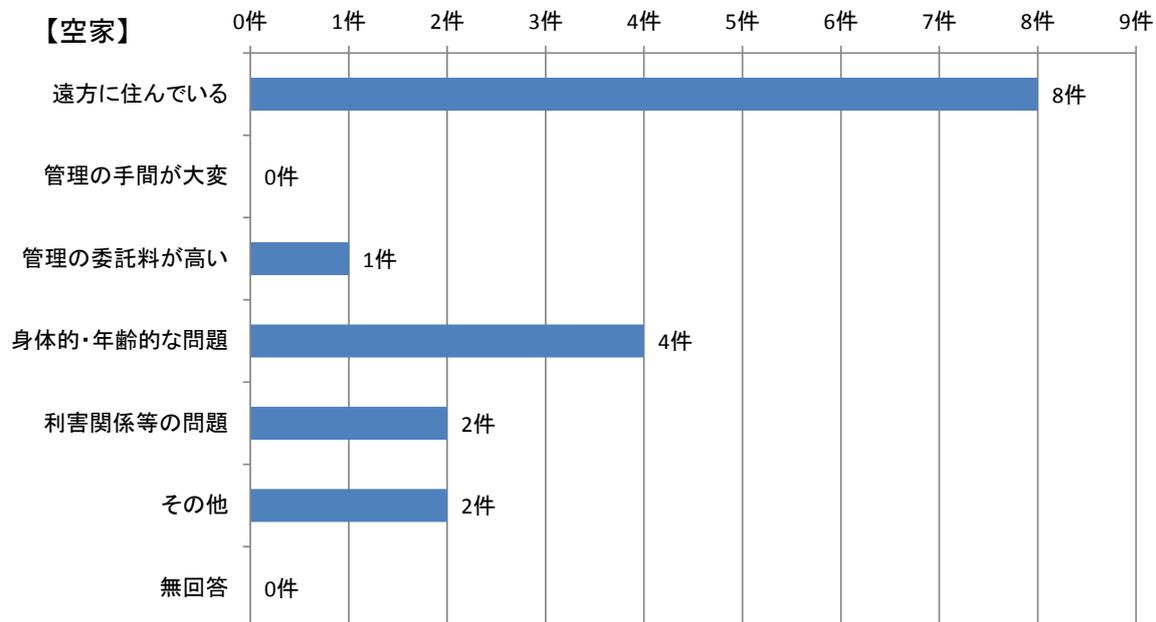
管理を行わない理由は、「遠方に住んでいる」が15件と最も多く、次いで「身体的・年齢的な問題」が12件となっています。



■管理を行っていない理由 (n=27)

管理を行わない理由を空家種別にみると、空家では、「遠方に住んでいる」が最も多くなっていますが、特定空家候補では「身体的・年齢的な問題」が最も多くなっています。

また、空家では「管理の手間が大変」という回答は無いが、特定空家候補では5件となっています。



■空家種別の管理を行っていない理由（空家 n=14、特定空家候補 n=13）

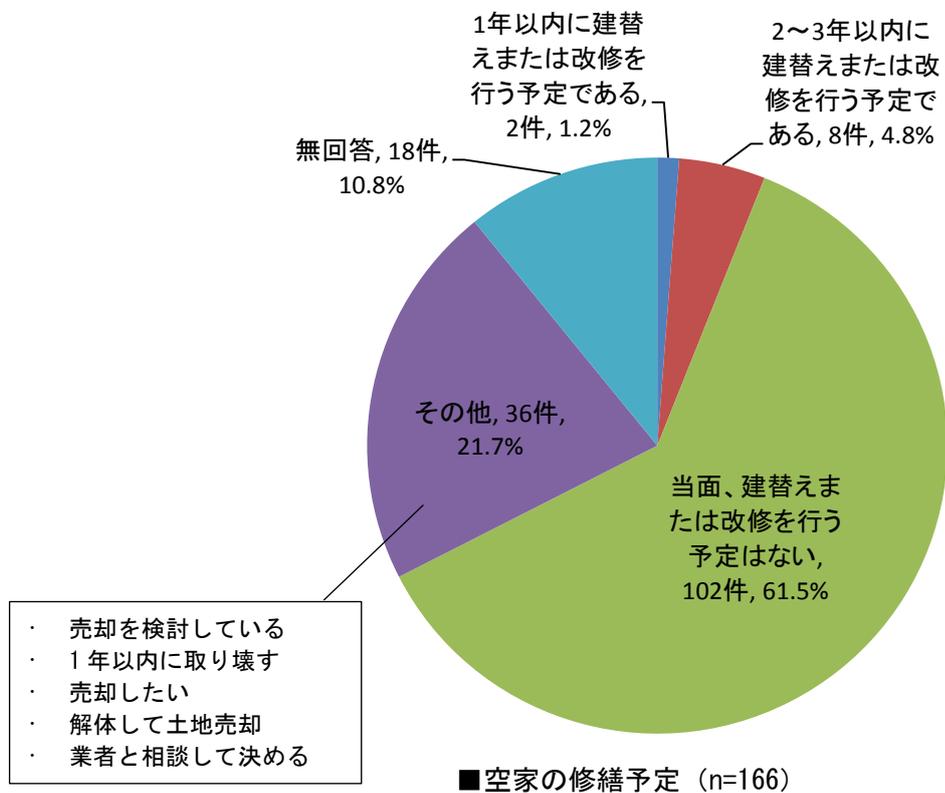
(5) 空家を修繕する予定はありますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

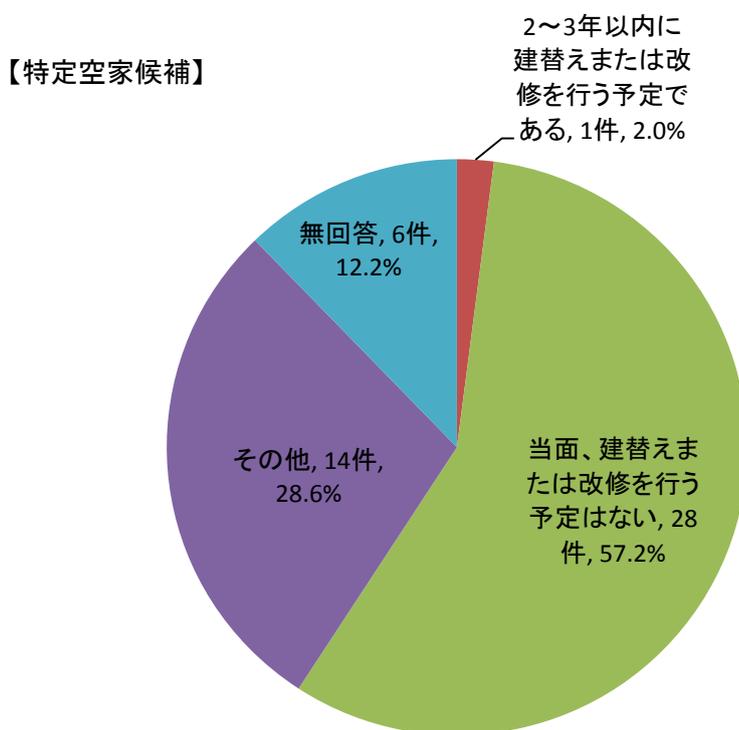
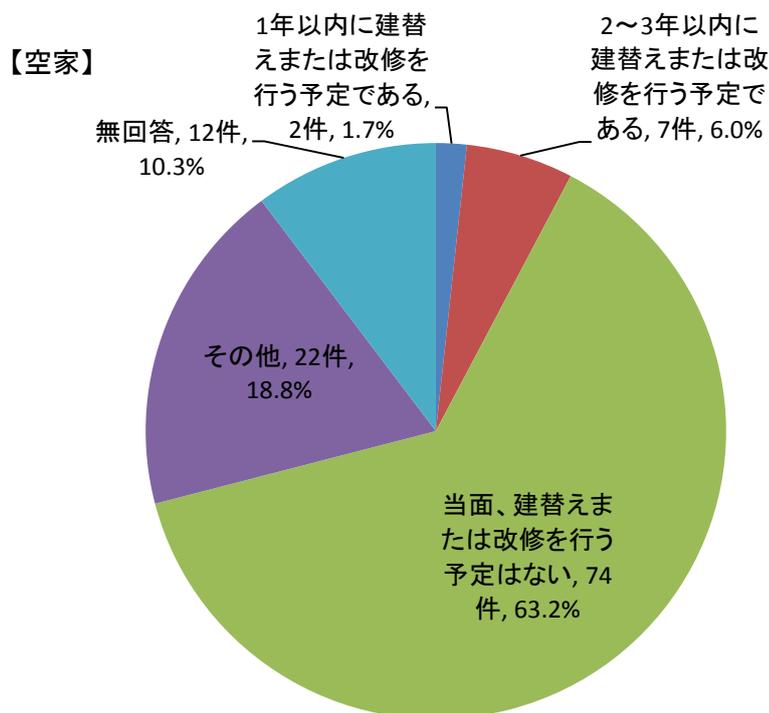
1. 1年以内に建替えまたは改修を行う予定である
2. 2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である
3. 当面、建替えまたは改修を行う予定はない
4. その他

空家の修繕予定は、「当面、建替えまたは改修を行う予定はない」が102件(61.5%)で最も多くなっています。

一方、近いうちに建替え・修繕を行うという所有者は、6.0%と非常に少なくなっており、空家の修繕等については非常に消極的な所有者が多いという結果となりました。



空家の修繕予定を空家種別にみると、空家では近いうちに建替え・修繕を行うという所有者が9件（7.7%）いますが、特定空家候補では1件（2.0%）となっています。



■空家種別の空家の修繕予定（空家 n=117、特定空家候補 n=49）

#### 4-7 空家の利活用について

##### 【問5】空家の利活用について

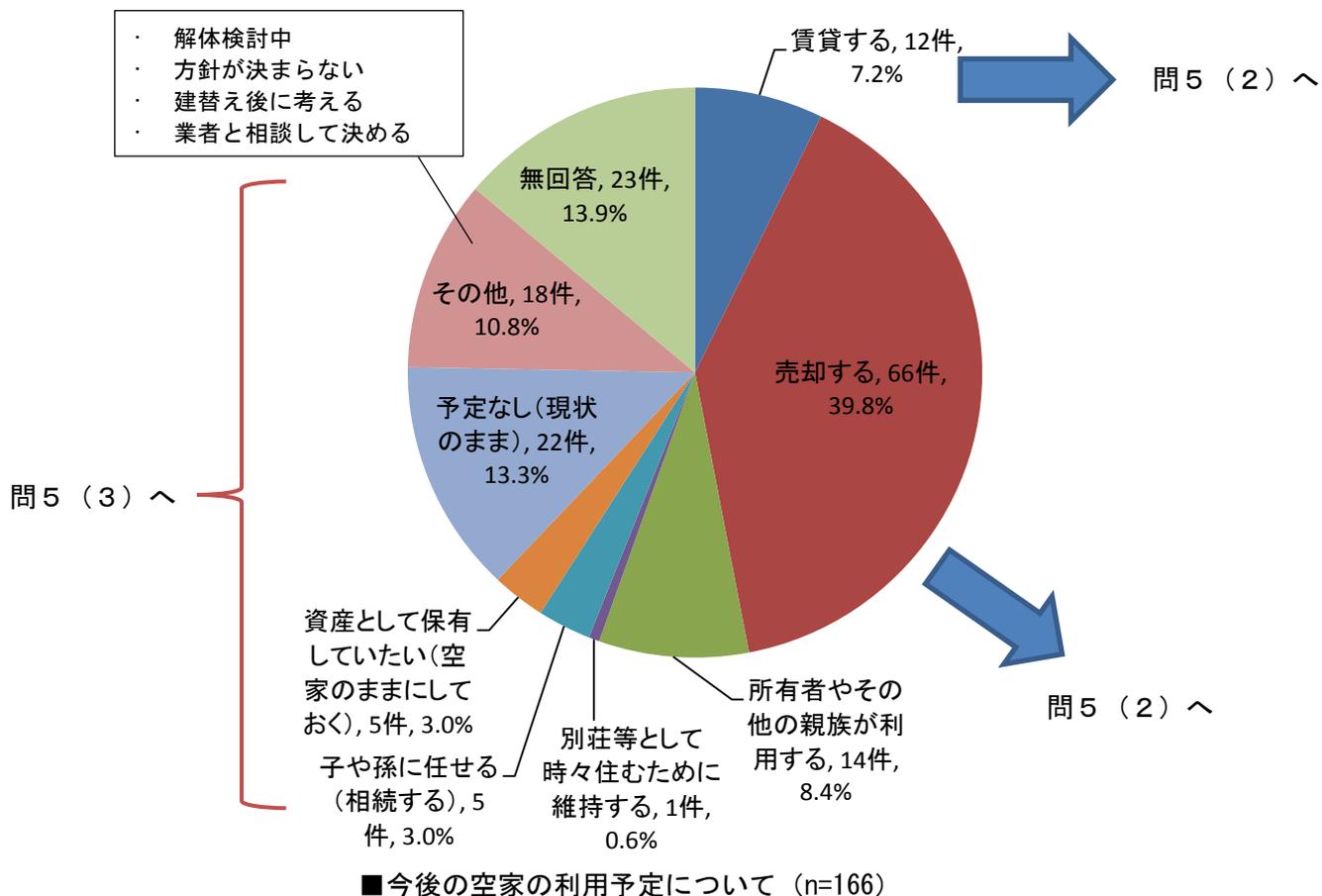
(1) 今後、空家をどのように利用する予定ですか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

- |                              |           |
|------------------------------|-----------|
| 1. 賃貸する                      | ⇒【問5】(2)へ |
| 2. 売却する                      | ⇒【問5】(2)へ |
| 3. 所有者やその他の親族が利用する           | ⇒【問5】(3)へ |
| 4. 別荘等として時々住むために維持する         | ⇒【問5】(3)へ |
| 5. 子や孫に任せる(相続する)             | ⇒【問5】(3)へ |
| 6. 資産として保有していきたい(空家のままにしておく) | ⇒【問5】(3)へ |
| 7. 予定なし(現状のまま)               | ⇒【問5】(3)へ |
| 8. その他                       | ⇒【問5】(3)へ |

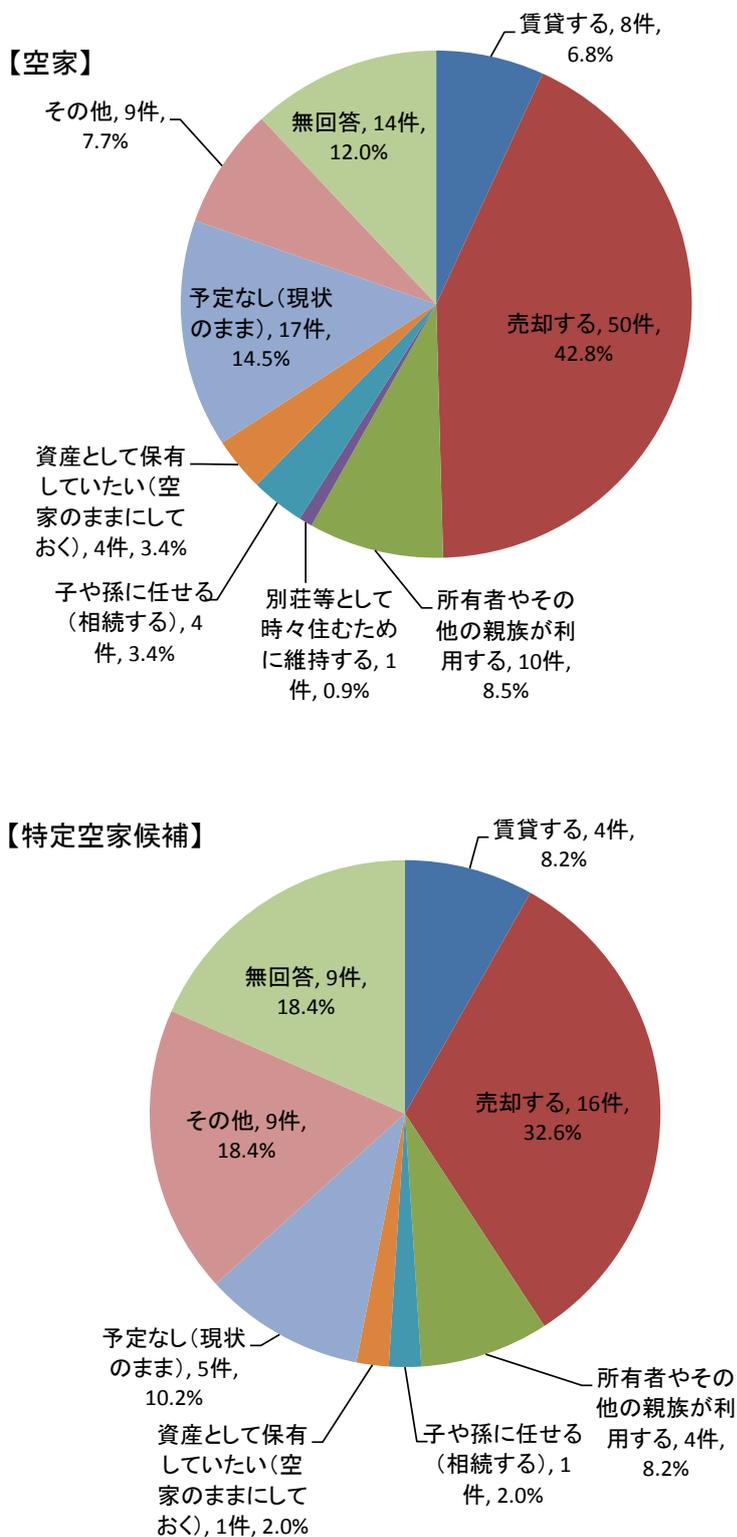
今後の空家の利活用については、「売却する」が66件(39.8%)で最多となっていますが、その他の多くの回答は売却せずに所有し続けるものであり、所有権の移転は考えていない所有者が多いという結果となっています。

また、「予定なし(現状のまま)」も多く見られ(22件、13.3%)、空家の処分に関して特別に意向を持たない所有者も多くなっています。



今後の空家の利活用を空家種別にみると、空家では「売却する」が50件（42.8%）となっていますが、特定空家候補では16件（32.6%）と若干割合が少なくなっています。

そのほかは同様の傾向となっていますが、特定空家候補のほうが若干「子や孫に任せる（相続する）」、「資産として保有していきたい（空家のままにしておく）」の割合が少なくなっています。



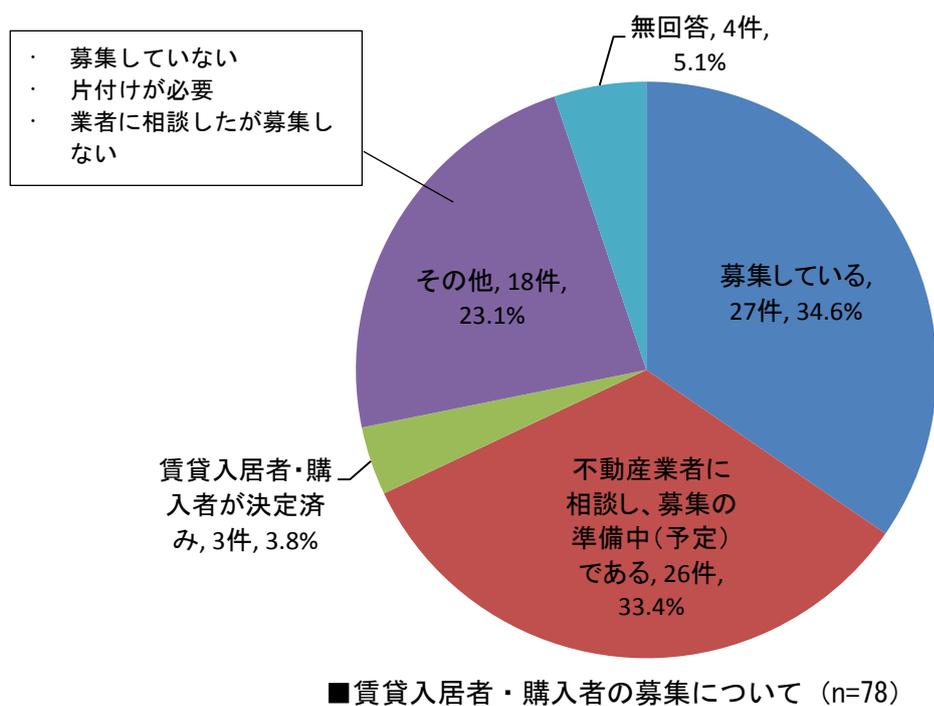
■空家種別の今後の空家の利用予定（空家 n=117、特定空家候補 n=49）

(2)【問5】の(1)で「1. 賃貸する」または「2. 売却する」を選択された方にお伺いします。賃貸入居者・購入者の募集をしていますか。

(該当する番号を1つ選択して○をつけてください)

1. 募集している
2. 不動産業者に相談し、募集の準備中(予定)である
3. 賃貸入居者・購入者が決定済み
4. その他

賃貸や売却を考えている所有者の賃貸入居者・購入者の募集状況では、「募集している」、「不動産業者に相談し、募集の準備中(予定)である」を合わせると53件(68.0%)となり、何らかの行動を取っている(行動する予定)所有者が多いという結果になっています。

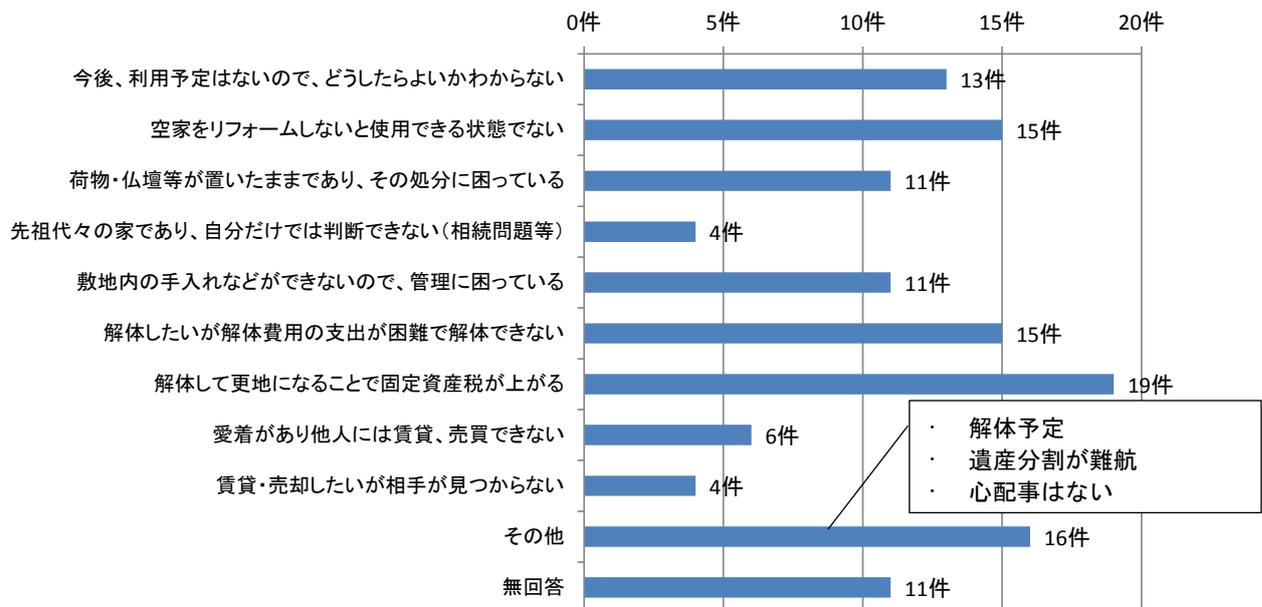


(3)【問5】の(1)で「3. 所有者やその他の親族が利用する ～ 8. その他」を選択された方にお伺いします。空家の今後の活用などについて、困っていることや心配事がありますか。(あてはまる項目すべてに○をつけてください)

1. 今後、利用予定はないので、どうしたらよいかわからない
2. 空家をリフォームしないと使用できる状態でない
3. 荷物・仏壇等が置いたままであり、その処分に困っている
4. 先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない(相続問題等)
5. 敷地内の手入れなどができないので、管理に困っている
6. 解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない
7. 解体して更地になることで固定資産税が上がる
8. 愛着があり他人には賃貸、売買できない
9. 賃貸・売却したいが相手が見つからない
10. その他

空家の今後の活用で困っていることについては、「解体して更地になることで固定資産税が上がる」が19件と最も多く、次いで「その他」が16件、「空家をリフォームしないと使用できる状態でない」、「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が15件となっており、経済的なことで困っているというものが多くなっています。

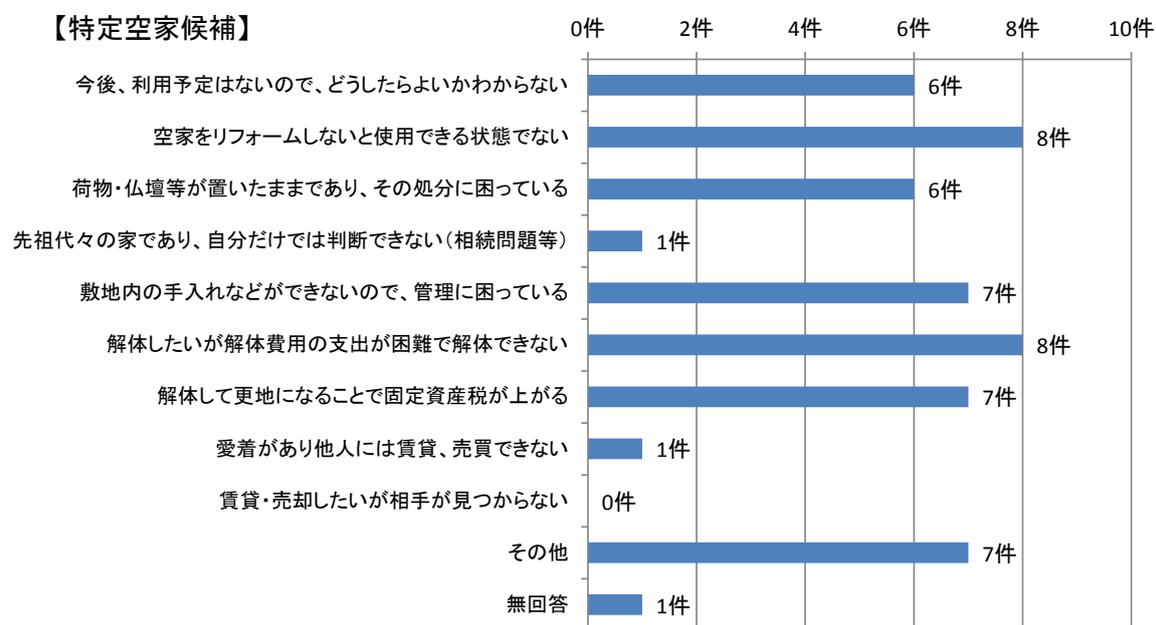
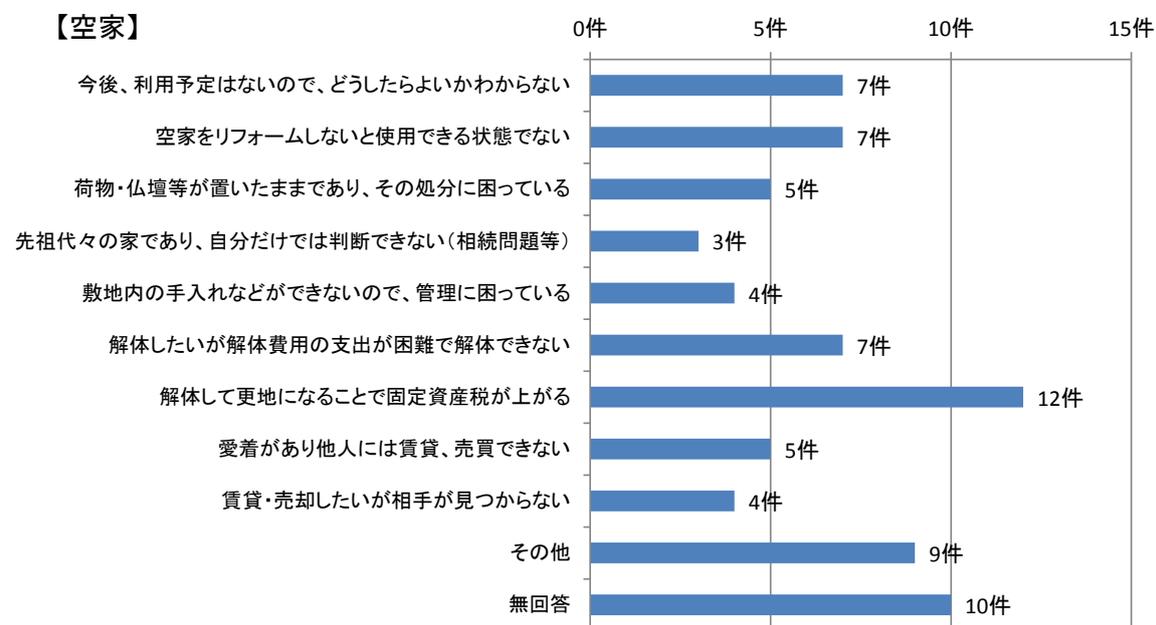
また、回答は分散しており、空家の問題が多岐にわたっていることがうかがえます。



■今後の空家の活用について困っていることや心配事について (n=65)

今後の空家の活用について困っていることについて空家種別にみると、空家では「解体して更地になることで固定資産税が上がる」が12件と最も多く、特定空家候補では「解体したいが解体費用の支出が困難で解体できない」が8件と最も多くなっています。

どちらも経済的なことで困っているという点は、共通しています。



■空家種別の今後の空家の活用について困っていることや心配事（空家 n=36、特定空家候補 n=20）

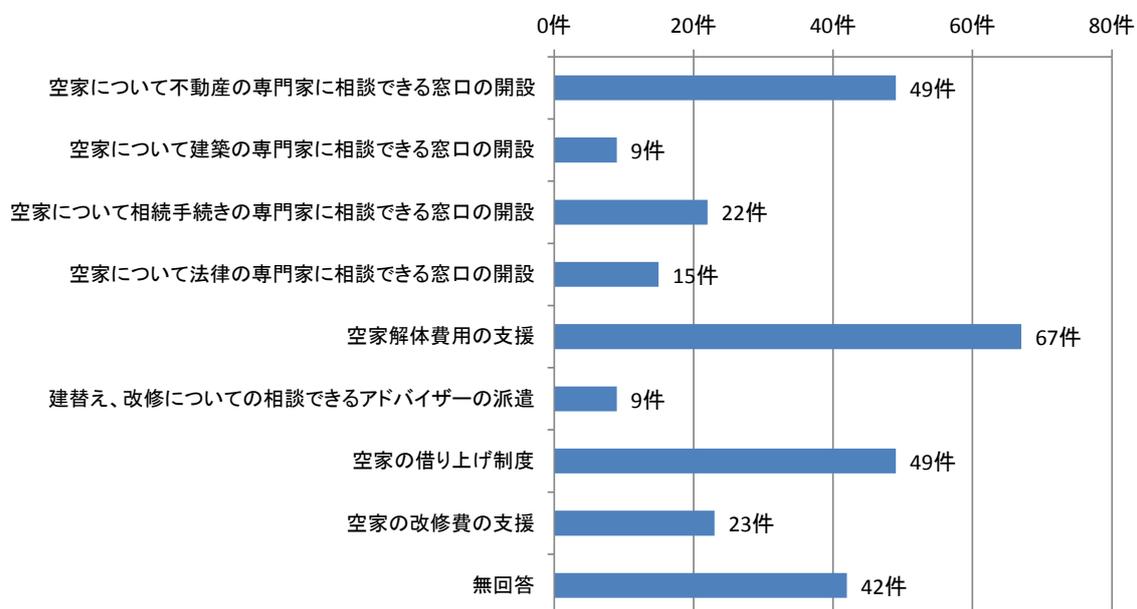
(4) 空家を利活用するうえで市に期待する支援、空家対策について要望する項目はありますか。(該当する番号3つまでを選択して○をつけてください)

1. 空家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設
2. 空家について建築の専門家に相談できる窓口の開設
3. 空家について相続手続きの専門家に相談できる窓口の開設
4. 空家について法律の専門家に相談できる窓口の開設
5. 空家解体費用の支援
6. 建替え、改修についての相談できるアドバイザーの派遣
7. 空家の借り上げ制度
8. 空家の改修費の支援

空家対策についての要望は、「空き家解体費用の支援」が67件で最も多く、次いで「空家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」、「空家の借り上げ制度」が49件となっています。

解体費用や改修費用、さらに借り上げ制度といった経済的な支援に対する要望が多くなっています。

また、相談できる窓口については、不動産の専門家だけでなく、建築・相続・法律などの専門家への相談も一定数の回答があり、包括的な窓口の設置が必要である現状がうかがえます。

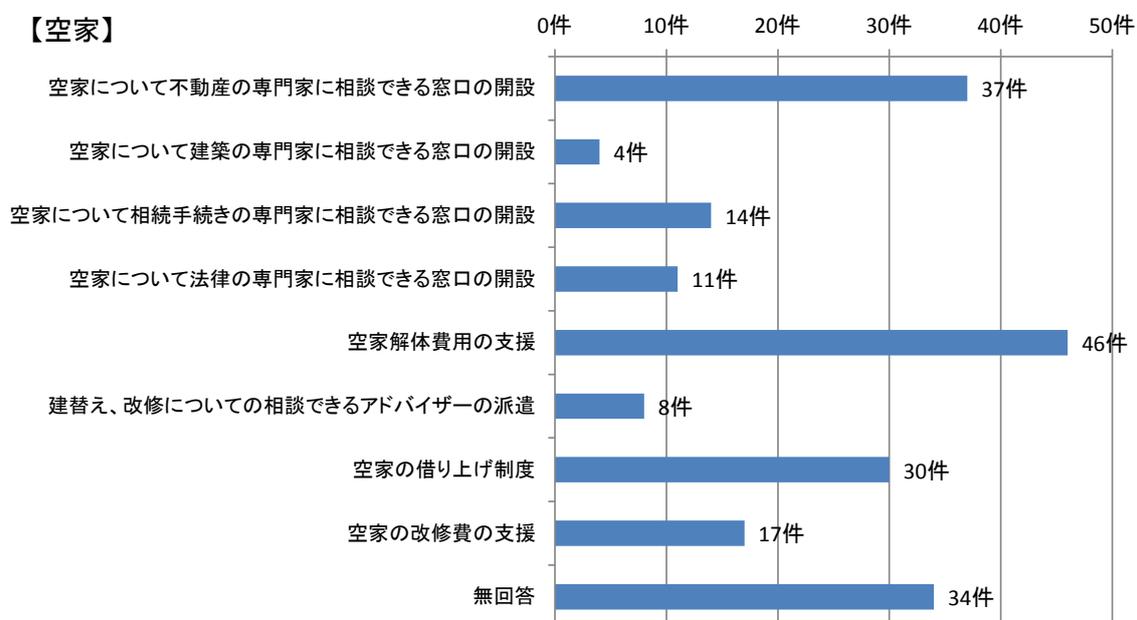


■ 空家対策について要望する項目について (n=166)

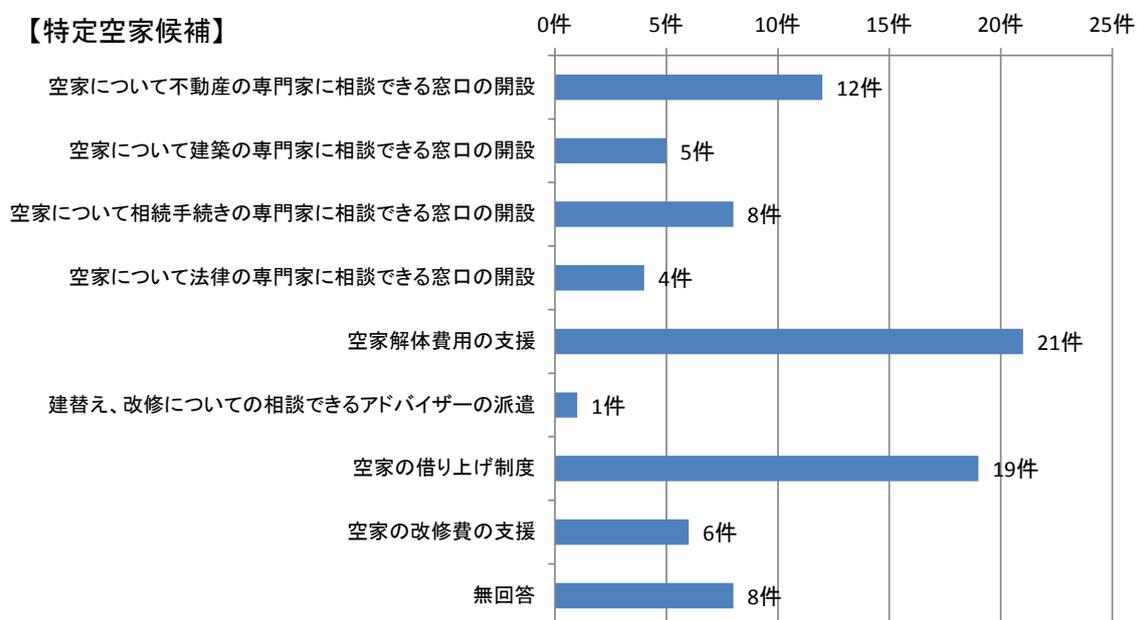
空家対策について要望する項目を空家種別にみると、空家、特定空家候補ともに、「空家について不動産の専門家に相談できる窓口の開設」、「空家解体費用の支援」、「空家の借り上げ制度」が多くなっています。

特に特定空家候補では、解体費用と借り上げ制度に対する回答が非常に多くなっています。

### 【空家】



### 【特定空家候補】



■ 空家種別の空家対策について要望する項目（空家 n=117、特定空家候補 n=49）

(5) その他(4)の設問以外に、必要だと思う支援・空家対策でお困りごとがありましたら、ご記入ください。

庭の手入れで困っている。

空家は住める状態ではないので、リフォームしても、解体したとしても費用がかなり必要になります。売却しても購入した時の何分の一にしかならないので、売却するのもどうなのかと、考えています。

空家を解体しても固定資産税が変わらなければ、解体しやすくなります。

接道の拡幅による支援、(道路幅員が足りず車が入れないことから空家の修繕、改築、解体ができない。)

家財道具処分業者やリサイクル業者のあっせんなどしてほしい。

空家管理に関する情報の窓口を開設して欲しい。

維持管理ができていないと判断できたら、取り壊しが可能な条例を制定してもらいたい。

固定資産税の軽減

市で借り上げて、利用していただきたい。

隣家等とのトラブルを相談できる窓口

住宅のメンテナンスのアドバイスをしてくれる窓口

家屋解体後の更地に対して固定資産税の見直しや敷地内の草むしりに対する支援(補助金等)

## 5 空家利活用方策

### 5-1 除却や活用などの事例調査

#### (1) 事例調査の視点

他自治体等における空家対策等に関する事例について、以下の視点で整理を行います。

##### ①空家対策の取組みの事例

急速な少子高齢化社会の進展に伴う空家の増加は、多くの自治体が抱える課題であり、民間・特定非営利法人等とも連携して取り組むべき課題となっています。

また、空家の増加と潜在化する空家ニーズとのマッチングの仕組みも重要と考えられます。

そこで、空家対策に対する特徴的な自治体や民間・特定非営利法人の取組みや空き家の維持管理及び情報発信・空家ニーズとのマッチングの仕組みについて整理を行います。

##### ②老朽危険空家等の除却等に関する支援・事業の事例

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月）」の成立により、自治体が「特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能となりました。

さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(同法第 14 条)となっています。

そこで、老朽危険空家等に対する解体・除却等に関する支援・事業の整理を行います。

## (2) 空家対策の取組事例

### 東京都大田区空き家等地域貢献活用事業

#### ① 事業趣旨

大田区では「空き家等」を公益的に活用していくことが地域貢献の一環と位置付け、空き家等地域貢献活用事業を実施しています。

#### ② 事業の仕組み

##### 【貸出希望の空き家調査とデータベースへの情報登録】

貸出希望者と十分に話し合い希望を確認し、希望に沿った借り手を探し紹介し、情報提供を継続して行っています。

##### 【空き家利用者希望者に対する物件情報の紹介・提供】

借り手の要望を十分に把握し希望に沿った物件を探し紹介しています。

##### 【空き家に関する相談・コンサルティング】

空き家を地域貢献活用に提供してもいいと思っているオーナーからの相談や活用可能な空き家等を活用したい方への相談・物件紹介をしています。

空き家のオーナーと活用希望者との信頼関係の構築し、他自治体の事例等紹介し、活用の可能性を見だせるように資料提供など行っています。

#### ③ マッチングの実績

##### 【物件概要 1】

- ・ 木造 2 階建  
平成 27 年 9 月空き家登録（物件所有者）  
平成 27 年 8 月利用登録（利用者）
- ・ 子どもの遊び場として利用可能な場所を探していた利用者と大田区中央の所有者とのマッチングが成立し、11 月に契約締結となりました。

##### 【物件概要 2】

- ・ 木造 2 階建 共同住宅 1 室
- ・ 平成 27 年 10 月 空き家登録（所有者）  
平成 27 年 10 月 利用登録（利用者）
- ・ 蒲田駅周辺の活動場所を探していた利用者（英会話サロン兼事務所）と蒲田駅近くの建物所有者との間でマッチングが成立し、平成 28 年 1 月に契約締結となりました。

## 栃木県栃木市「あったか住まいるバンク制度」(空き家バンク・リフォーム補助)

### ① 制度の概要

栃木市では、空き家、空き地を空き家・空き地バンクに登録し、利用希望者との交渉が成立した場合、その物件のリフォーム補助を行っています。

### ② 補助内容

#### 【補助の対象者】

- ・ 空き家バンクに登録した空き家等の所有者・購入者・賃借人（3親等内を除く）
- ・ ただし、リフォーム工事にあつては賃貸借契約の締結若しくは賃貸借契約の同意を得ているものに限る（賃貸借契約に関する同意書を要提出）
- ・ 市税等の滞納のない方
- ・ 補助金の交付を受けた日からおおむね5年間維持し、又は居住する方

#### 【補助の条件】

- ・ 本市に事務所若しくは事業所を有する法人又は住所を有する個人事業主により実施するリフォーム工事・家財処分であること。ただし、家財の処分については一般廃棄物処理等の許可業者であること
- ・ リフォーム工事に要する経費が20万円以上であること、家財処分に要する経費が5万円以上であること
- ・ 補助の種類ごとに、1住宅につき1回限り、1申請者につき1回限り

#### 【補助の額】

- ・ 補助率 工事費の1/2
- ・ 限度額 リフォーム工事費 50万円

## 群馬県空き家活用・住みかえ支援事業

### ① 事業に取り組む背景

現在、県内で約12万戸の空き家が発生しており、人口減少社会を迎え、今後も空き家が増加すると見込まれ、防災・防犯・景観、地域のコミュニティの維持、などの観点から対策が必要となり、また持ち家が比較的広い高齢者世帯がある一方、ゆとりある住宅を求めている子育て世帯があり、各世帯に適した住宅への住みかえが進むよう、対策が必要となっています。

### ② マイホーム借上げ制度を活用した空き家活用・住みかえ支援事業の概要

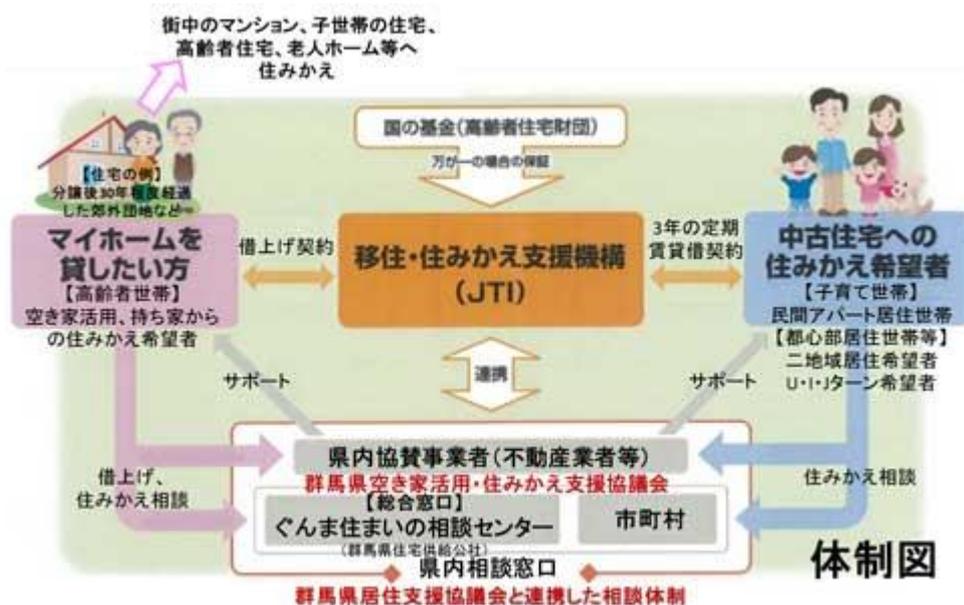
国の施策の実施・運営を行う「移住・住みかえ支援機構（JTI）」による制度で、高齢者世帯の持ち家を機構が借上げ、安定した家賃収入を保証します。借上げた住宅は、子育て世帯等に転貸します。

#### ●制度利用者のメリット

- ・JTIがマイホームを最長で終身借上げ、安定した家賃収入を保証します。
- ・入居者との契約期間が3年単位なので、マイホームに戻ることも可能です。
- ・家を長持ちさせるメンテナンス費用を、家賃収入でまかなうこともできます。

#### ●子育て世帯など家を借りる人のメリット

- ・良質な住宅を、相場より安い家賃で借りられます。
- ・敷金や礼金の必要がありません。（契約時の仲介手数料などは必要となります）
- ・貸し主の了承は必要ですが、壁紙などの一定の改修が可能です。
- ・3年ごとに優先して再契約できます



出典：群馬県のホームページ

## 群馬県高崎市空き家緊急総合対策

### ① 空き家緊急総合対策事業導入のきっかけ

空き家は個人財産であり、所有者が自己責任で適正に管理すべきものです。しかし、高崎市長は「空き家増加の背景には、社会問題の拡大・多様化があり、行政としても空き家対策を積極的に講ずべき」とし、平成24年度から空き家施策について関係各課を集め、検討を重ねました。

平成25年には、空き家と想定される約500件の戸建て住宅について職員による現地調査を実施。結果、空き家の老朽度合を「優良」「普通」「老朽」「老朽危険」の4段階に区分しました。

- 中心市街地⇒老朽度合の高い空き家が多い
- 郊外⇒比較的優良な空き家が多い

この結果と、同市の住宅土地統計調査の推計結果を受け、老朽化した空き家の除去と利用可能空き家の活用を同時に進める「総合的な施策」を実施するために、平成26年から同市独自の「空き家緊急総合対策事業」が始まりました。

### ② 空き家緊急総合対策事業の概要

以下の7つの制度により、総合的な空き家対策事業として運用しています。

#### <制度①> 「空き家管理助成金」

空き家の建物内部の清掃や、敷地内の除草にかかった費用の一部を助成

- 助成内容：かかった費用の1/2、上限20万円
- 実績（\*平成26年）
  - ・申請総数⇒35件
  - ・助成総額⇒約200万円
- 備考
  - ・市内業者や隣近所の人へ作業を依頼しなくてはならない。
  - ・1年以上の空き家が対象
  - ・3年間で毎年1回有効

#### <制度②> 「空き家解体助成金」

周囲に危険を及ぼす恐れのある老朽化した空き家を解体する際、解体費用の一部を助成

- 助成内容：解体費用の4/5、上限100万円
- 実績（\*平成26年度）
  - ・申請総数⇒162件
  - ・助成総額⇒約1億5千万円
- 備考
  - ・概ね10年以上の空き家が対象
  - ・同市内での解体費用は平均約150万円程度

### <制度③> 「空き家解体跡地管理助成金」

解体後の跡地が管理されないまま放置され、周囲に迷惑を及ぼす恐れがないよう敷地の管理を委託した場合等、費用の一部を助成

- 助成内容：かかった費用の1/2、上限20万円
- 実績（\*平成26年度）
  - ・申請総数⇒2件
  - ・助成総額⇒40万円
- 備考
  - ・制度2の助成を受けた方が対象
  - ・市内業者や隣近所へ作業を依頼した経費が対象

### <制度④> 「地域サロン改修助成金」

高齢者や乳幼児の親等が懇談出来るサロンとして活用する際、改修費用の一部を助成

- 助成内容：かかった費用の2/3、上限500万円
- 実績（\*平成26年度）
  - ・申請総数⇒13件
  - ・助成総額⇒約4600万円
- 備考
  - ・1人につき1ヶ所のみ対象⇒地主に偏らないため
  - ・商業色を出した時点で取り消し
  - ・土地探しから始めると3000万円かかる。高崎市が最も力を入れている施策

### <制度⑤> 「地域サロン家賃助成金」

空き家をサロンとして借りる場合、家賃の一部を助成

- 助成内容：かかった費用の4/5、上限5万円（月額）
- 実績（\*平成26年度）
  - ・申請総数⇒5件
  - ・助成総額⇒約150万円
- 備考
  - ・5年間有効。
  - ・制度4とセットの施策

### <制度⑥> 「空き家活用促進改修助成金」

空き家を住居として活用する場合、改修費用の一部を助成

- 助成内容：かかった費用の1/3、上限250万円
- 実績（\*平成26年度）
  - ・申請総数⇒5件
  - ・助成総額⇒約630万円
- 備考
  - ・空き家を購入、あるいは貸す場合が対象
  - ・概ね10年以上の空き家が対象
  - ・貸家の改修も対象

### <制度⑦> 「定住促進空き家活用法賃助成金」

人口減少が顕著な倉淵地域等に立地する空き家を住居として賃貸する際、家賃の一部を助成

- 助成内容：かかった費用の1/2、上限2万円（月額）
- 実績（\*平成26年度）
  - ・申請総数⇒0件（\*助成額も同様）
- 備考
  - ・昨年度はPR不足もあり、実績がなかった。
  - ・過疎地域の戦略として、今期は力を入れている

## 山形県酒田市自治会による空き家「見守り隊」

### ① 活動概要

自治会（近隣住民）と空き家等所有者の良好な関係（相互連絡）を築くことにより、管理不全な空き家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援する。

自治会は空き家の見回り（最低月1回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空き家情報等（新たに発見、解体等）を市へ報告する。

### ② 支援の概要

#### 【登録要件】

- ・ 自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上  
※平成28年度の登録自治会数 123/全 458

#### 【支援対象・活動内容】

- ・ 空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告
- ・ 空き家の見回りの実施（最低つき1回、災害等の緊急時）
- ・ 年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等）

#### 【支援額】

- ・ 全自治会への運用交付金に1万円を加算



※月1回の見守り

※見守り空き家数は多い自治会で約20～30軒

※遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収。管理費に充当する事例有り



※自治会内独自の空き家地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成

出典：国土交通省資料より

### ■活動の状況

### ① 活動概要

NPO法人空家・空地管理センター（以下、「空家・空地管理センター」という。）は、平成25年6月に設立された所沢市に所在するNPOであり、空き家・空き地の管理、空き家・空き地に関する調査・データ公表、空き家・空き地の活用に関するコンサルティングを実施しています。

空家・空地管理センターは、「100円管理」と「しっかり管理」の2つのサービスを軸に業務を展開しています。

### ② 100円管理サービスの概要

- ・ 巡回回数：毎月1回空き家を定期的に巡回
- ・ 管理費用：月100円
- ・ サービス内容：目視で問題がないかチェック  
クレームの一時対応  
巡回報告書を写真付きで作成  
管理会社を明記した看板を設置

### ③ しっかり管理サービスの概要

- ・ 巡回回数：月1回、2回、4回のいずれか
- ・ 管理費用：回数による
- ・ サービス内容：通気・換気  
雨漏り点検  
通水  
室内・建物点検  
庭木確認  
ポスト清掃  
庭のごみ処理  
近隣挨拶  
看板設置  
クレームの一時対応  
巡回報告書を写真付きで作成

### (3) 老朽危険空家等の除却等に関する支援・事業の事例

#### 文京区の老朽空き家対策～老朽家屋の判定、除却、跡地利用

##### ① 空き家等対策事業の流れ

- ・ 管理不全のため危険な状態になっている空き家等について、所有者等からの申請に基づき、空き家等の危険度を区が調査し、空き家等の除却後跡地が行政目的に利用可能か区が検討



- ・ 申請された空き家等が危険な状態となっており、跡地利用が可能であるとして、事業対象の認定を受けた場合、区と跡地利用契約を締結した後に所有者等が自ら除却



- ・ 区が 200 万円（消費税を含む。）を上限に、除却に要した費用を補助



- ・ 除却後の跡地について、所有者から区が無償で原則 10 年間借り受け、行政目的で使用
- ・ 区が危険度を調査した結果、継続して使用できると判断された空き家等については、所有者の意向を確認し、地域課題に取り組む NPO 等へ情報提供

##### ② 関係機関との連携

文京区は、申請された空き家等が管理不全かどうかを審査する機関として、老朽家屋審査会を設置し、跡地の活用方法を検討するための機関として、老朽家屋除却跡地利用検討会を設置しています。

この他、管理不全な空き家等の問題解決のため、また新たに管理不全な空き家等が増加することの予防策として、様々な相談を受けられる空き家相談会を実施しています。

##### ③ 跡地活用

###### 【大塚四丁目憩いの広場（平成 26 年度）】

築 56 年の老朽化が進んだ空家を除却後、ベンチ等を設置し地域コミュニティの形成のため「憩いの広場」として活用している。

###### 【大塚四丁目消火器具置場（平成 28 年度）】

老朽家屋を除却し跡地に大型消火器を設置し、設置個所付近で発生した火災の初期消火に活用するとともに、町会が防災倉庫を設置し、防災拠点として活用している。

## 東京都板橋区の空き家に対する行政代執行

### ① 行政代執行の概要

板橋区では、平成 29 年 1 月 17 日(火)から「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく行政代執行を実施しています。

該当物件は、所有者が溜め込んだごみや、建物の老朽化により、平成 7 年から近隣住民の生活に重大な悪影響を与える状態が続いており、庁内関係部署が連携し指導や説得を行ってきましたが、抜本的な解決には至りませんでした。そして、平成 27 年に所有者が死亡し、同年に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という)」が完全施行されたことを受け、庁内検討会議や学識経験者等で構成される協議会での意見聴取などを経て、行政代執行の実施を決定しました。

### ② 経緯

平成 7 年～	地域住民の陳情を受け、庁内関係部署が連携して所有者へ指導等を実施。所有者への説得および警察の協力により、敷地外にはみだしたごみの一部撤去を実施。
平成 27 年 5 月	空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という)が完全施行
平成 28 年 3 月	板橋区老朽建築物等対策計画 2025 策定(都内初)
平成 28 年 3 月	侵入者防止用仮囲い設置工事を実施
平成 28 年 7 月	家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立てを実施
平成 28 年 8 月	特定空家等の認定
平成 28 年 10 月	相続財産管理人の選任審判
平成 28 年 11 月～12 月	法第 14 条に基づく指導・勧告・命令等の実施
平成 29 年 1 月 17 日	法第 14 条第 9 項に基づく行政代執行の実施
平成 29 年 3 月 30 日	行政代執行の完了(予定)
平成 29 年 4 月～	代執行費用等の回収手続きの実施

出典：板橋区のホームページより

## 長崎市の「老朽危険空き家対策事業」(土地の寄附等による除却推進)

### ① 事業の概要

長崎市の「老朽危険空き家対策事業」は、長年にわたって使用されず、適正に管理されていない老朽危険空き家のうち、所有者からその建物及び土地が市に寄附されたものを除却することで、住環境整備等の推進に資することを目的とする事業です。

#### 【老朽危険空き家対策事業の対象となる建物及び土地の条件】

- ・対象区域内にあるもの（この事業では市が定めた「計画区域」を対象区域としています）
- ・所有者から土地と建物を市へ寄附または無償譲渡すること
- ・解体後の土地の日常の維持管理を、地元の方に行ってもらえること

#### ◆除却実績

年度	事業費（執行額） （千円）	申込件数		不採択 （※）	除却件数
			うち、計画区域外		
18	16,867	32	9	17	6
19	33,479	77	24	46	7
20	21,843	50	0	42	8
21	21,297	49	10	32	7
22	15,435	66	13	50	3
23	17,259	29	5	20	4
24	17,987	48	2	42	4
25	11,382	53	1	50	2
26	13,104	28	0	25	3
合計	168,653	432	64	324	44

※事業期間は平成18年度から27年度の10年間（5年間延長）

※主な不採択の理由（多い順）

- ・家屋の老朽化があまり進んでいない、危険性が低い。
- ・立地条件（通路が確保できない、跡地活用に不適、崖の安全性に問題有り）。
- ・土地・建物の権利者等から寄附について承諾が得られない（相続人の一部からの承諾が得られても全員からは得られない等）。
- ・土地・建物に抵当権等が設定され寄附ができない。
- ・居住者がいる（退去する予定だったが、何らかの理由で居住を継続した場合等）。
- ・その他（長屋で切断できない、密集地でない、解体済み、取り下げ等）

出典：長崎市のホームページより

## 5-2 空家等の適切な管理及び利活用方策

### (1)空家等の発生予防

空家等の増加は、地域の魅力を失い、土地・建物の価値が低下し、さらに地域の活力が奪われ居住者が減少するといった問題を招きます。

建物は、使用されていない状態が続くと急速に傷みが進んで荒廃してしまうため、その建物を使い続けることが最も重要な予防策です。このようなことから、空家等の発生をできるだけ抑制するため、建物が使用されている段階から以下について検討します。

#### ①問題意識の啓発

空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制にもつながると考えられるため、空家等の増加は地域にとって防災や防犯の面などで不安を生じる場合があることなど、市広報、ホームページ、パンフレットなどを通じての啓発を検討します。

#### ②土地・建物に関するノウハウの提供

空家等の中には、一人暮らし高齢者が介護施設へ入所するなどによって長期間使用されずいたり、認知症の発症により、利活用の意思確認ができないままとなっているものもあります。また、空家等を所有する要因として、相続により取得する 경우가多く、相続した土地・建物をどのように利活用するかが決まっておらず、未利用のままとなっている場合もあります。

このため、継続的な利活用につなげるために、土地や建物に関するさまざまなノウハウの提供を検討していきます。

### (2)空家等の適切な管理の周知

空家等の所有者に対し、管理責任が所有者自身にあることを明確に認識してもらうとともに、空家等に関する理解を深め、適切な管理を促すために、以下について検討します。

なお、空家等の適切な管理とは、建物の維持管理や敷地内の雑草や庭木等の適切な管理を指します。

#### ①市広報、ホームページによる情報提供

市広報やホームページで、引き続き、空家等の適切な管理に関する情報提供を行うとともに、掲載内容の充実を図ります。

#### ②相続登記の推進

所有者の死後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明確となり、長期の空家化をまねく要因のひとつになっています。そうした事態を防ぐために、相続発生時には、相続登記をするよう働きかけていきます。

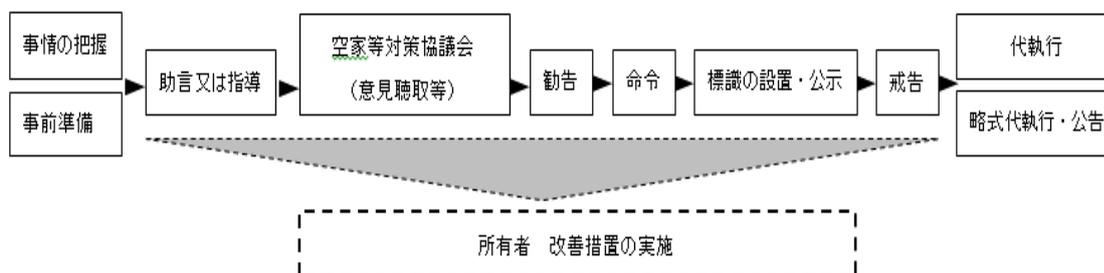
### (3)特定空家等の問題解決に向けた取組み

#### ①管理不十分な空家等への指導

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している空家等については、所有者が、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者の空家等に対する改善方策の考え方や、処分、活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努め、特定空家等とならないよう、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を検討していきます。

#### ②特定空家等への措置

特定空家等は、倒壊のおそれがあるなどの保安上危険な状態に加え、衛生面、景観面、生活環境面などで周辺へ及ぼしている悪影響の程度を考慮して総合的に判断します。



### ■特定空家等に対する措置のフロー

#### ①税制上の措置

空家対策法に基づき国が講じる税制上の措置を適切に実施していきます。

#### ②緊急の対応を要する場合の措置

特定空家等の状況が著しく悪化し、周辺住民等への危険が生じているなど、緊急に対応を要する場合に、市が応急的な措置を講ずることを検討します。

#### ③除却に関する情報提供

除却を検討する所有者に対して、除却に関する各種情報の提供を行います。

#### ④所有者等がない場合の措置

特定空家等と判断された空家等のうち、所有者が存在しない場合に、財産管理人制度の利用や空家対策法に基づく措置を検討します。

#### (4) 市の状況に応じた利活用方策

都心から 40km 圏にある本市は、市域中央部の東西に細長い台地上に、鉄道各駅を中心とした帯状の、市街地縁辺部から鉄道駅までの距離が 2km 圏程度の集約した市街地が形成され、市域全域で、鉄道駅へのアクセス性が優れたまちとなっています。また市域を囲むように、手賀沼や利根川の水辺空間と一体となった斜面林などの自然環境が残されているなど、快適な都市環境を有しています。

住宅地として優れた立地特性をもつ本市ですが、空家の分布状況を見ますと、駅周辺を含め市域全体に発生しており、今後の住宅需要は、駅周辺などの利便性の高いところに集中し、利便性の低い市街地縁辺部では逆に低くなる可能性もあります。

こうした本市市街地の特性と住宅需要の動向を見極めながら、空家の利活用に図っていくこととします。