

平成 27 年度 松戸市空家実態調査

報 告 書

平成 28 年 3 月

松 戸 市



## 【平成 27 年度 松戸市空家実態調査 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	3
1-6	松戸市の空家の状況（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	10
(1)	空家の判定について	10
(2)	老朽危険度について	10
(3)	その他の項目について	12
2-3	現地調査	13
(1)	調査期間	13
(2)	調査方法	13
2-4	所有者調査	17
2-5	アンケート調査	18
(1)	アンケート概要	18
(2)	アンケート調査期間	18
(3)	アンケート内容	18
2-6	空家実態調査票の作成	26
2-7	空家位置図の作成	28
3	調査結果	29
3-1	空家の分布状況	29
(1)	空家総数	29
(2)	空家・特定空家候補の分布状況	29
(3)	特定空家候補の状態分類	40
3-2	空家の基本属性	41
(1)	主用途、主構造、階数、接道状況	41
3-3	空家の判定状況	42

(1) 外観等の状況	42
(2) 設備等の状況	43
(3) 庭等の状況	44
3-4 空家の老朽危険度等の状況	45
(1) 建築物の傾斜	45
(2) 基礎の状況	46
(3) 屋根の状況	47
(4) 外壁の状況	48
(5) 工作物の状況	49
(6) その他の状況	50
4 アンケート調査結果	51
4-1 アンケート回収率	51
4-2 回答者の基本属性	51
(1) 年齢	51
(2) 世帯類型	52
4-3 住宅の使用状況	53
4-4 住宅の建築時期	56
4-5 住宅の構造	58
4-6 空家になった時期	59
4-7 空家になったきっかけ	61
4-8 空家の状態	63
4-9 空家で困っていること	65
4-10 空家の維持管理について	67
4-11 空家の今後の予定について	73
4-12 空家の利活用希望について	76
4-13 空家を利活用するうえでの期待する支援策	80
4-14 松戸市の空家対策の認知度	85
4-15 今後の松戸市からの情報提供	86
4-16 アンケート調査まとめ	87
5 空家利活用方策	88
5-1 除却や活用などの事例調査	88
(1) 事例調査の視点	88
(2) 空家対策の取組体制、情報発信	89
(3) 利活用事例	95
(4) 除却	100
5-2 適正な管理方法及び利活用方策	104

(1) 適正な管理方法 .....	105
(2) 市の状況に応じた利活用方策 .....	109



## 1 調査の概要

### 1-1 調査の目的

近年、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住宅その他の建築物等の増加が社会問題となっています。

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。

このような状況のなかで、本市では適切な管理がおこなわれていない空家等に対し、既存法や「松戸市空家等の適正管理に関する条例」に基づき、助言・指導、勧告、命令等を行い、適正な管理を促進してきました。

また、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」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所要の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、本市では市内の空家の状況について実態調査を行い、今後の空家対策の充実を図るための基礎資料として活用します。

### 1-2 調査対象建築物

本調査における調査対象建築物は、以下のとおりとします。

- ・一戸建て住宅
- ・共同住宅（2 階建て以下）
- ・店舗併用住宅

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、松戸市全域とします。

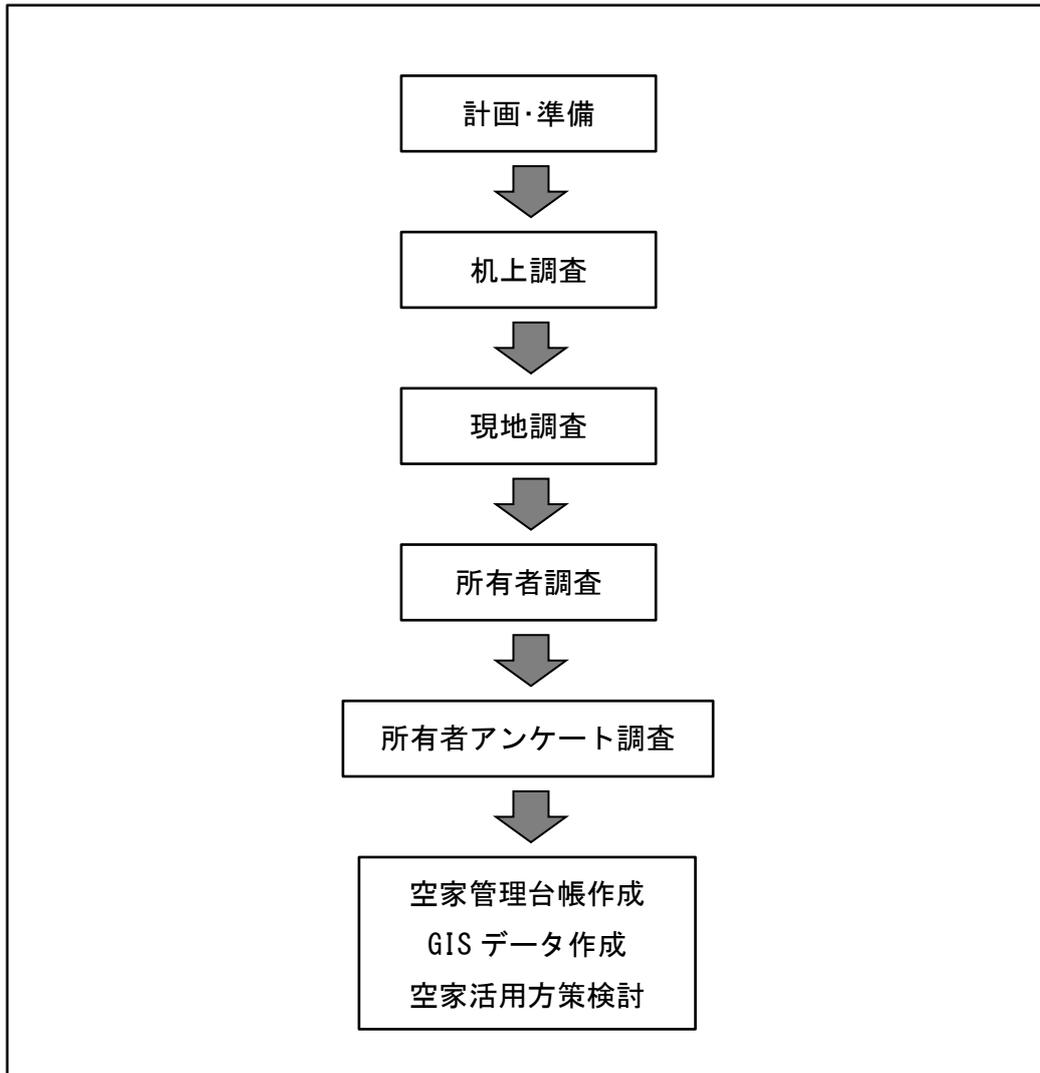


■調査対象範囲（松戸市全域図）

#### 1-4 調査概要

本調査は、水道利用者情報より1年以上使用されていないものを空家候補として、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、家屋現況図（松戸市固定資産課所有）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。



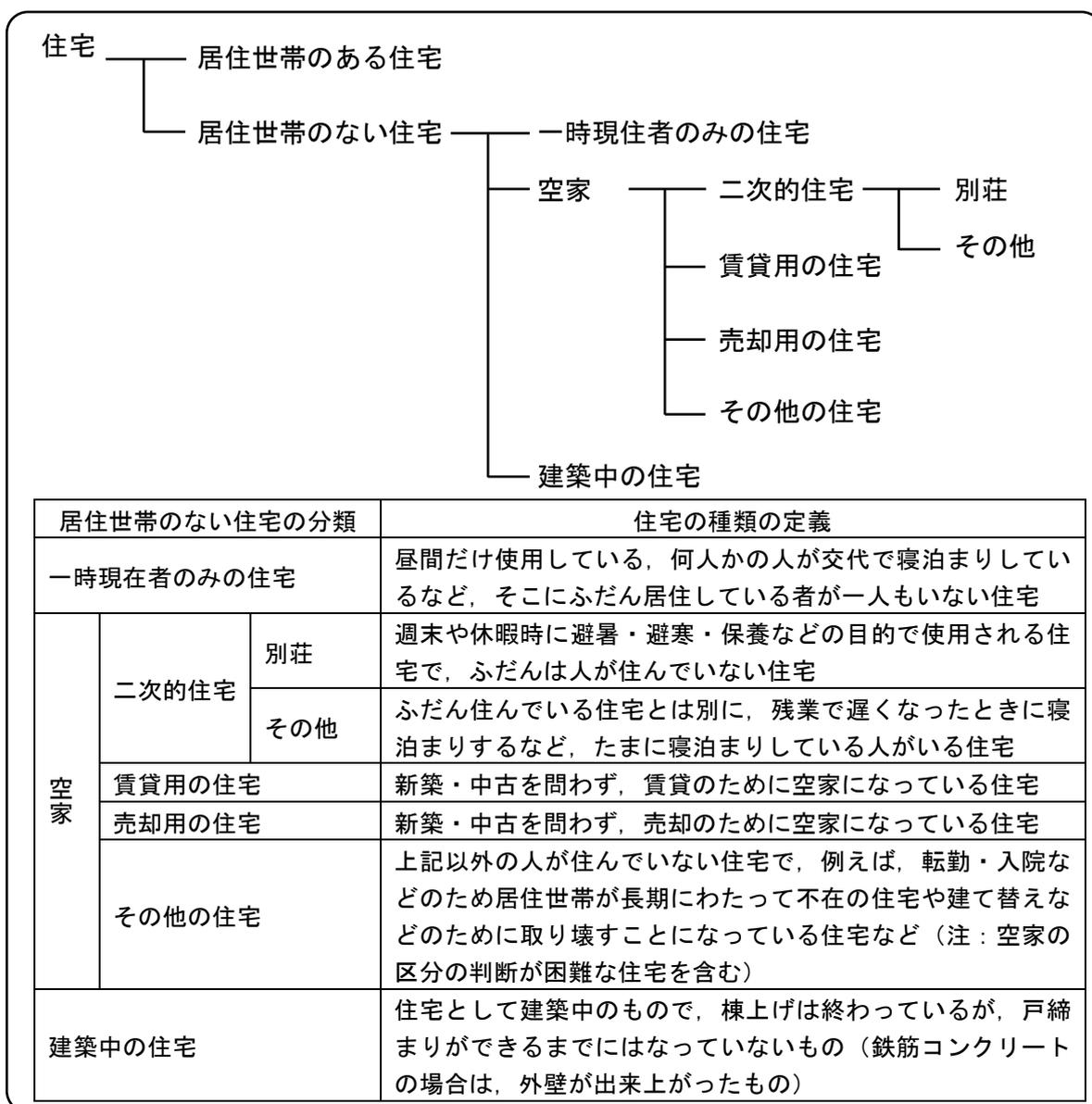
■調査概略フロー

#### 1-5 空家の定義

「空家等対策特別措置法」における「空家」は、「建築物又はこれに附属する工作物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」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

※現地調査の段階で空家候補の近傍に空家と思われるものが存在していれば、それも空家候補として調査を実施したため、厳密には「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における「空家」も一部含んでいます。

## 1-6 松戸市の空家の状況（住宅・土地統計調査より）

平成 25 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）における本市の空家総数は、27,630 戸であり、そのうち一戸建が 6,090 戸、長屋建・共同住宅・その他が 21,550 戸となっています。

また、空家率は平成 10 年以降増加し、平成 20 年では 13.1%となっていました。平成 25 年には 11.6%まで減少しました。

松戸市の人口及び世帯数をみると、人口は平成 20 年で 480,785 人でしたが、平成 25 年には 480,227 人へと減少しました。ただし、世帯数は増加傾向を示しており、依然として住宅需要は高い水準にあるといえます。

また、平成 15 年度以降の新設住宅着工数をみると、平成 18 年度までは年間 6,000 戸前後となっていました。平成 19 年度以降は 4,000 戸未満となっており、新築の住宅供給が減少しているのに対し、住宅需要が高いことが空家率の減少の要因のひとつとなっていると思われます。

一方、全国の空家率は 13.5%となっており、本市の空家率は全国水準よりも低い水準となっています。

■松戸市の空家数（住宅・土地統計調査）

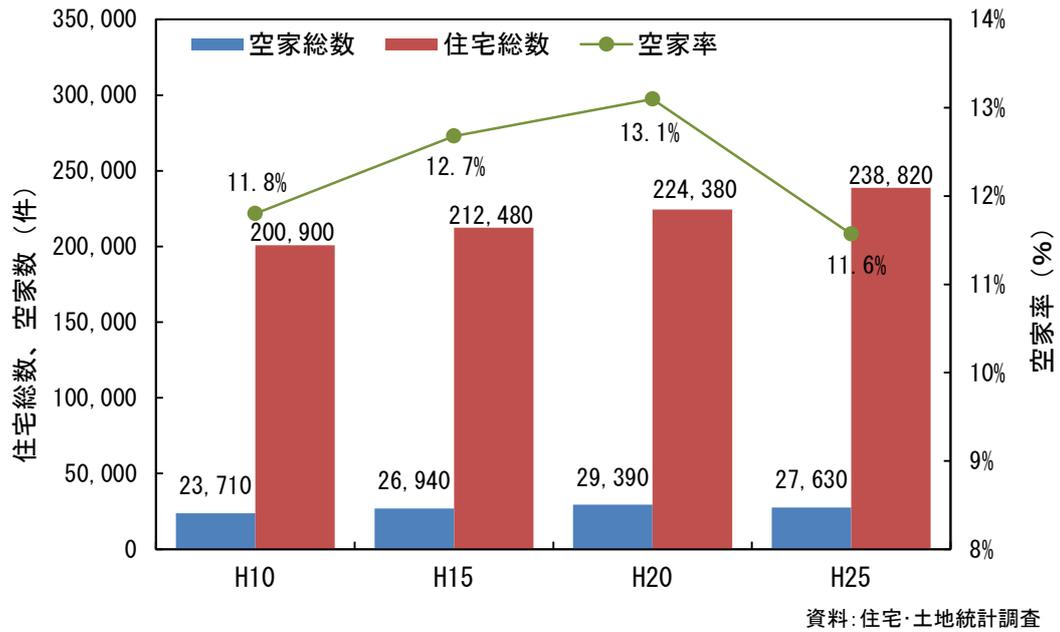
項目	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
二次的住宅	530	130	130	-	400	-	400
賃貸用の住宅	17,500	620	620	-	16,880	4,180	12,700
売却用の住宅	1,180	360	360	-	810	60	750
その他の住宅	8,430	4,970	4,870	110	3,450	910	2,550
<b>空家総数</b>	<b>27,630</b>	<b>6,090</b>	<b>5,980</b>	<b>110</b>	<b>21,550</b>	<b>5,150</b>	<b>16,400</b>

1. 摘要表中に使用されている記号等は、次のとおりとする。

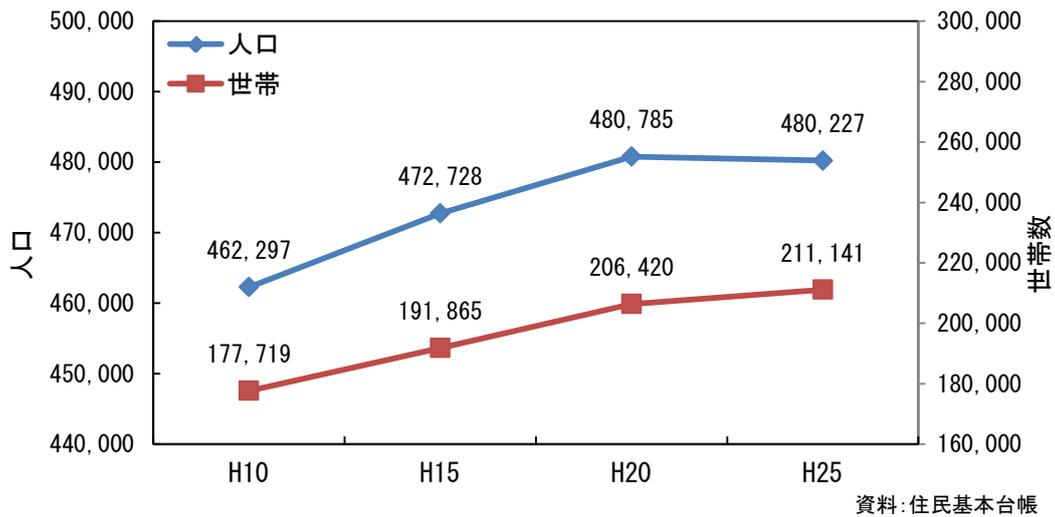
「-」は調査又は集計したが該当数字がないもの、又は数字が得られないものを示す。

2. 摘要表の数値は、表章単位未満の位で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。

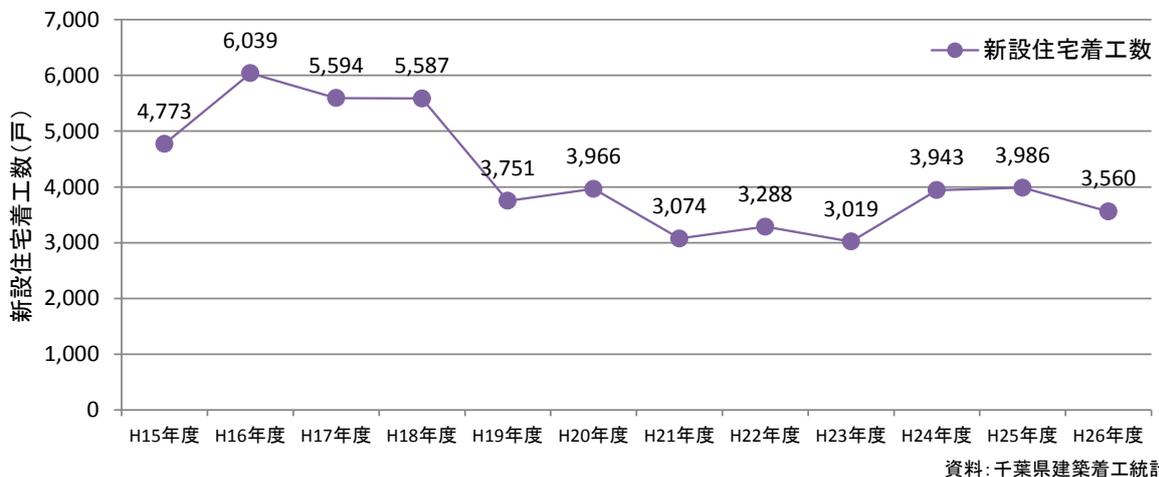
資料：平成25年住宅・土地統計調査



■松戸市の空家率の推移



■松戸市の人口の推移

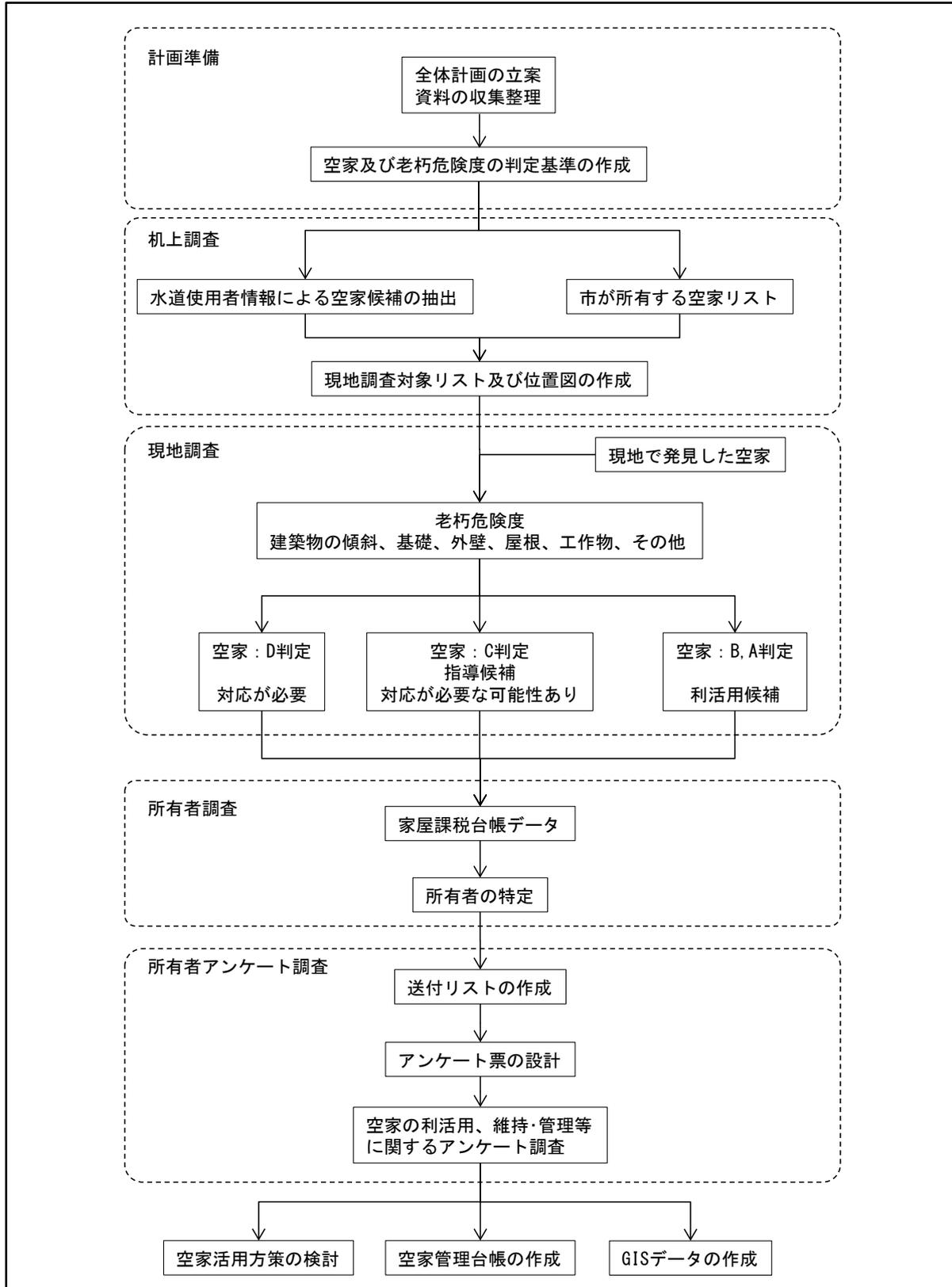


■松戸市の人口の推移

## 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、水道使用者情報をもとに、1年以上使用されていない一覧を作成し、水道使用者情報による空家候補リストを作成しました。

なお、すでに本市で空家として把握している建築物についても、空家候補リストに加え、空家現地調査対象物件リスト及び現地調査対象建築物位置図を作成しました。

現地調査対象建築物位置図は、家屋現況図（松戸市固定資産税課所有）を使用し、水道使用者情報に記載されている住所と家屋図形データの住所及び地番を照合確認して作成しました。

## (3) 市民への周知

市民への空家実態調査の周知のため、松戸市のホームページ及び広報紙に「松戸市空家実態調査について」として、調査範囲、調査方法、調査期間等を掲載しました。

### 松戸市空家実態調査について

更新日：2015年10月1日

#### 空家実態調査を実施しています

現在、人口減少や少子高齢化の進展等に伴い、全国的に空家の増加が大きな問題となっています。松戸市においても空家の現状を把握するため、空家の実態調査を実施しています。調査結果は今後の空家等対策推進の重要な資料となります。調査に対し、ご理解ご協力をお願いします。

#### 1 調査範囲

松戸市内全域

#### 2 調査方法

調査員による外観調査  
※本調査は、市が委託した業者の調査員が行います。調査員は松戸市発行の調査員証を携帯し、腕章・名札等を着用しています。

#### 3 調査期間

平成27年10月上旬から11月下旬まで

#### 4 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行うものであり、課税等には一切関係ありません。

※松戸市ホームページより一部抜粋

### ■市民への空家実態調査の周知方法（ホームページ）

- 七草マラソン大会出店者募集  
平成28年1月10日(日) 会場運動公園 募集数10店舗程度(抽選)  
出店料3千円(1スペース3.6m(間口)×2.7m(奥行)、テント1張・机2本・椅子4脚を提供) 申込期限11月6日(金) ※申込方法、出店条件は市ホームページをご覧ください。  
☎スポーツ課 703・0601
- 教育委員会会議  
10月8日(木)14時から 会場京葉ガスF松戸ビル5階会議室(開会30分前より受け付け)  
☎教育企画課 366・7455
- 松戸市地球温暖化対策地域推進計画推進委員会  
10月7日(水)14時から 会場市役所新館5階市民サロン 傍聴定員先着5人(開会10分前まで受け付け)  
☎環境政策課 366・7089
- 松戸市障害者計画推進協議会  
10月8日(木)13時30分から 会場市役所新館7階大会議室 傍聴定員先着10人(開会15分前より受け付け)  
☎障害福祉課 366・7348
- 松戸市自転車等駐車対策協議会  
10月7日(水)10時から 会場松戸市役所新館5階市民サロン 傍聴定員先着10人(開会30分前より受け付け)  
☎交通政策課 704・3996
- 矢切老人福祉センターのお風呂は、ボイラー整備点検のため、10月19日(月)～11月4日(水)の間休業します。  
☎同センター 368・1508
- 東部スポーツパーク体育館(会議室・和室を含む)は、受水槽改修工事のため、平成28年1月18日(月)～3月11日(金)の間閉館します。  
☎同パーク 391・0944
- NPO・市民活動よろず相談室(子ども向け企画アドバイス&紹介編)  
10月28日(木)13時～16時(1人50分) 会場まつど市民活動サポートセンター 定員先着6人  
☎電話またはEメールで同センター 365・5522、☎Hal.saposen@natsudo-sc.com
- ふれあい22「ミニコンサート」  
「じつのおせちやばい」  
10月8日(木)11時～11時30分 会場ふれあい22 内容歌・日向野のりえ氏、ピアノ・徳川眞弓氏による童謡コンサート  
☎ふれあい22 383・0022
- 朗読をきくかい  
10月14日(水)11時30分 会場ふれあい22 内容松戸朗読奉仕会会員による短編・エッセー等の朗読 対象障害者手帳を持っている人等 費用無料  
☎障害者福祉センター 383・7111
- 松戸市空家実態調査にご協力ください  
調査期間10月上旬～11月下旬  
調査方法調査員による外観調査 ※腕章および調査員証を携帯し、市が委託した業者の調査員が行います。  
☎住宅政策課空家活用推進室 366・7366
- 市役所で消防訓練を実施  
10月16日(金)8時30分～10時 会場市役所本庁舎と駐車場 ※10月15日(木)17時～16日(金)訓練終了時まで、市役所駐車場の一部が利用できません。  
☎財産活用課 366・7316
- 戦没者追悼式  
10月16日(金)14時～15時30分 会場市民会館 ※ご遺族には案内状を送付しますが、当日までに届かない場合や遺族以外で参加をご希望の場合は、直接会場へ。  
☎地域福祉課 366・3019

※広報まつど(2015年10月1日号)より一部抜粋

■市民への空家実態調査の周知方法(広報紙)

## 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ししました。

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・扉の状況、(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(ス) で該当するものがある場合は、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	評価
<b>(ア) 建築物の傾斜(全体)</b>				
I	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比して概ね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>				
I	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>				
I	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>				
I	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>				
I	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>				
I	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>				
I	擁壁のひびが著しいもの			
<b>(ク) ごみ等の放置の状況</b>				
II	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>				
III	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>				
IV	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			
<b>(サ) 動物が原因による放置状況</b>				
IV	空き家に住みつけ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>				
IV	門扉が施錠されておらず不特定のも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			
<b>(ス) その他生活環境に悪影響を及ぼす状況</b>				
IV	その他周辺住民の日常生活に支障を及ぼし、生活環境に悪影響を及ぼすもの			

### (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

住宅系用途	独立住宅	専用户建住宅、住宅を主とする塾・教室・医院等の併用建築物	
	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、テラスハウス、タウンハウス、長屋	
商業系用途	事務所建築物	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	
	専用商業施設	専用商業施設（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	
	住商併用建築物	住居併用店舗、事務所（物販・飲食・美容理容等の店舗、問屋、税理・会計・司法・不動産・給排水・塗装・建築物などの事務所）、住居併用作業所付店舗（とうふ・菓子・パン等の自家用製造販売）	
	宿泊・遊興施設	ホテル、旅館、ユースホステル、バンケットを主とする会館、バー、キャバレー、ナイトクラブ、料亭、待合、ソープランド、モーテル、パチンコ店、麻雀屋、ビリヤード、ゲームセンター、カラオケボックス、ダンス教習所	
工業系用途	専用工場	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	
	倉庫運輸関係施設	自動車車庫、駐輪場（ただし事務所・住宅に付属する車庫は含まず）、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	
公共系用途	厚生医療施設	病院、診療所、保健所、保育園、託児所、高齢者福祉施設、障害者福祉施設、児童福祉施設	

- ・ 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。

- ・ 接道状況

建築物の接道状況（前面道路幅員）について、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、水道利用者情報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。

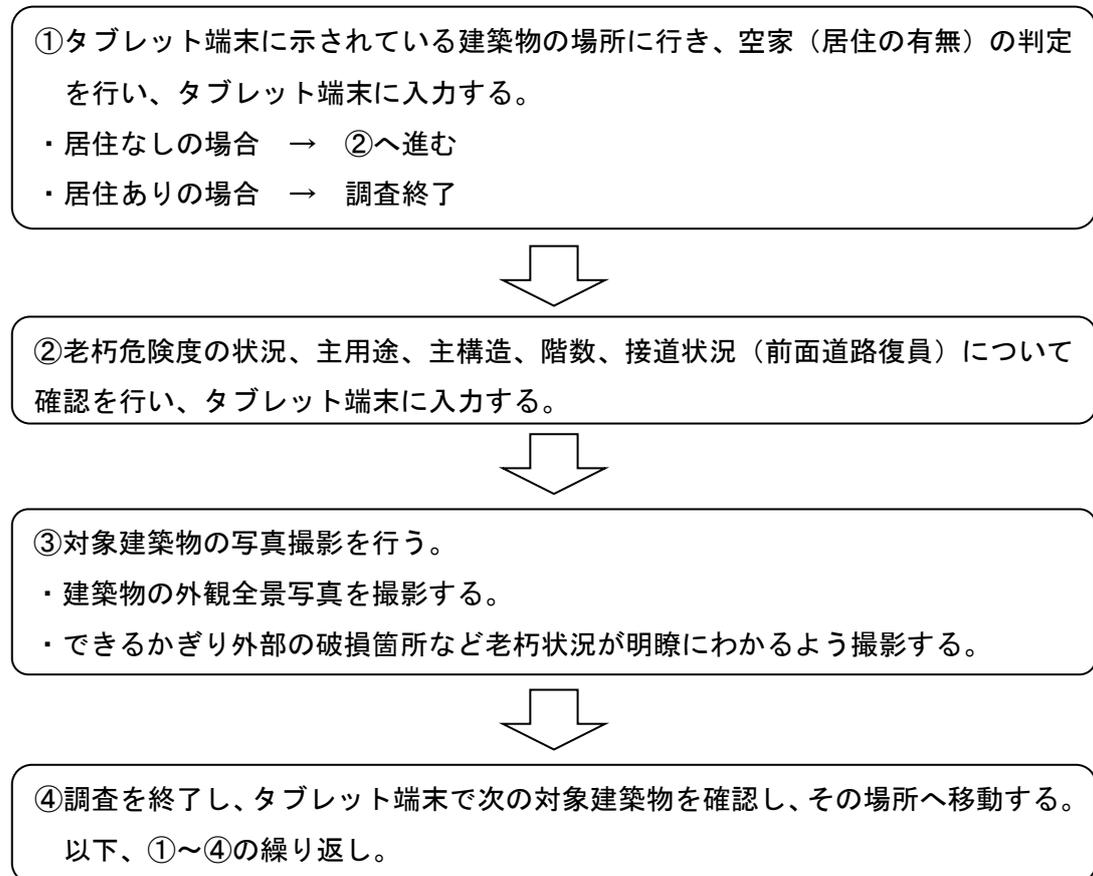
調査期間：平成 27 年 10 月 1 日～平成 27 年 11 月 30 日

### (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、接道状況（前面道路復員）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、返答する際に松戸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：「松戸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。この調査は松戸市街づくり部住宅政策課が実施しているもので、私たちは、この仕事を松戸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？」**

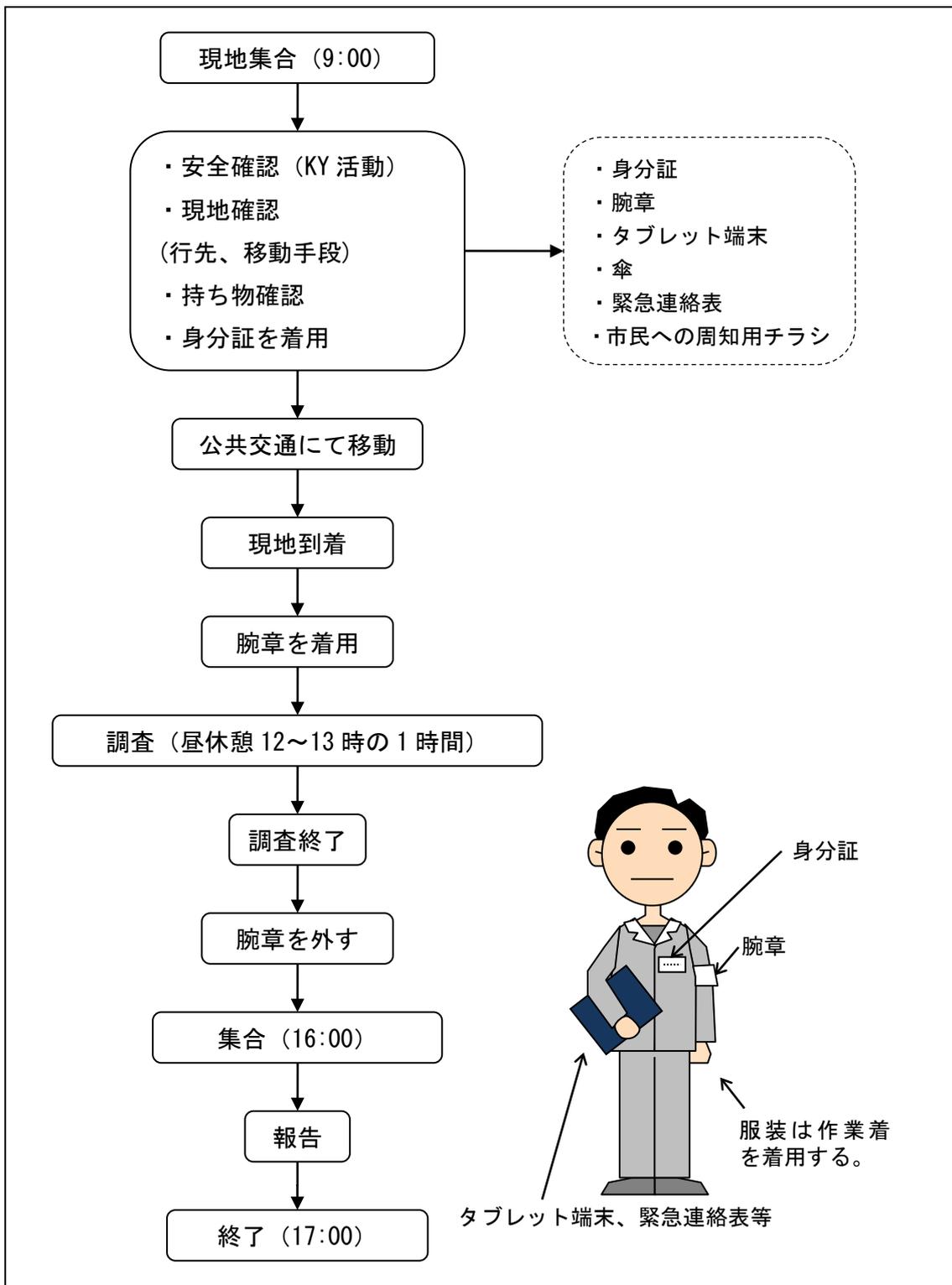
調査員：「航空測量を主としている会社で、自治体からの委託を受けて地図等を作製しています。また、道路設計や地質調査なども行っている会社で、お客さんのほとんどが行政です。」

**住 民：「なんの写真を撮っているのか？」**

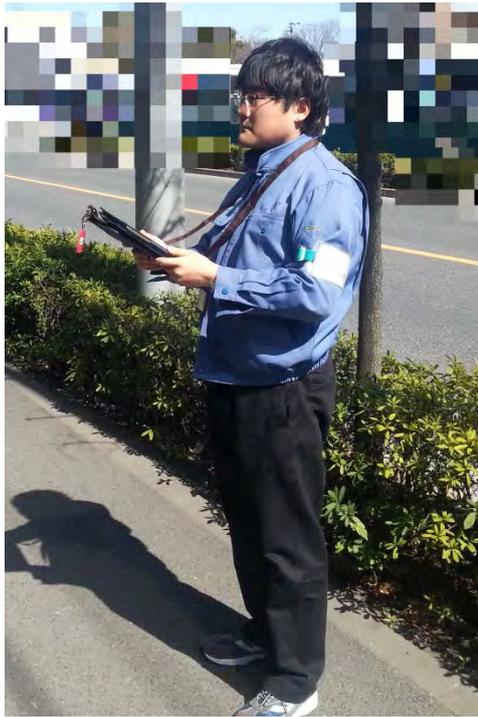
調査員：「松戸市内に存在する建物の状態を確認するとともに、その建物の管理状態を把握するための基礎資料として、建物の外観の写真を撮らせていただいております。」

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



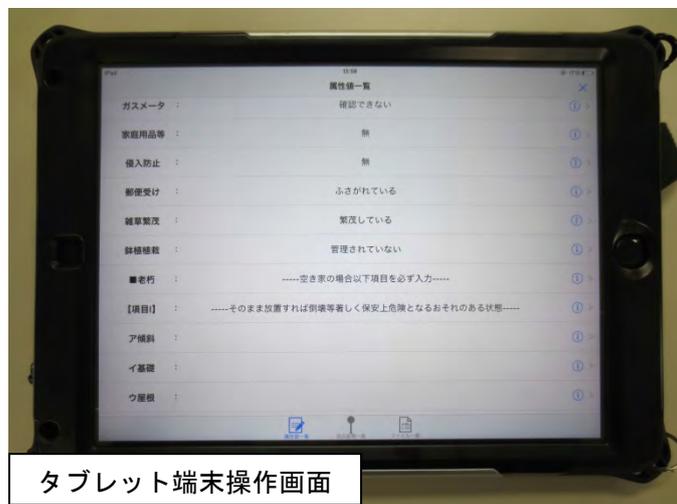
■現地調査フロー



■二巡目調査状況写真（例）



タブレット端末操作画面

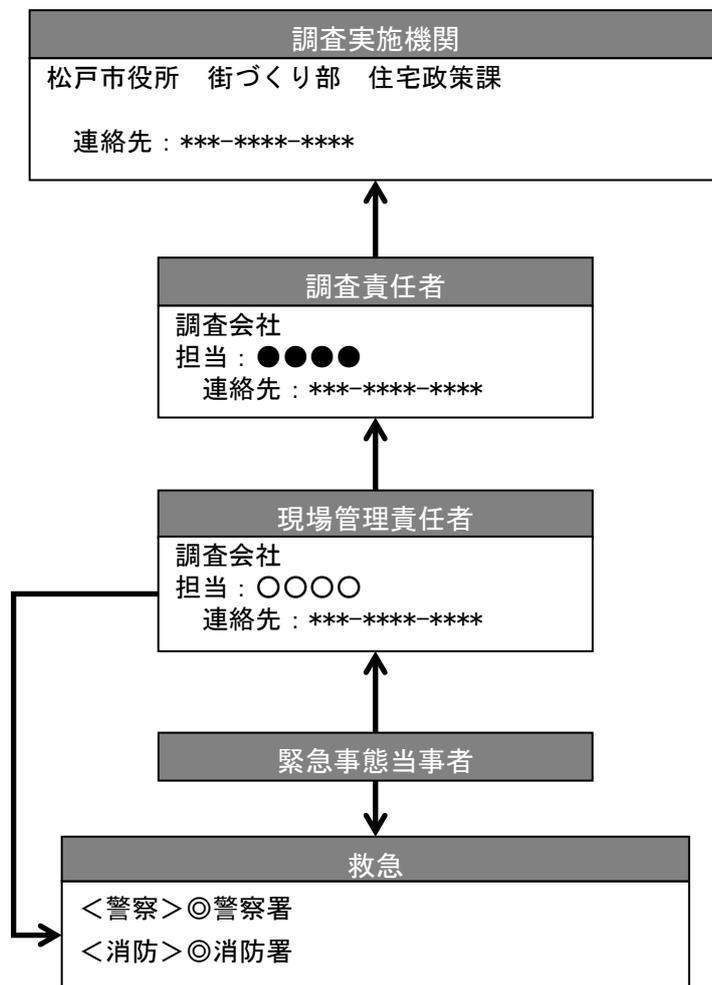


タブレット端末操作画面

■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一戸建て住宅及び二階建て共同住宅については、該当する家屋図形の家屋番号を確認した後、家屋図形より底地地番の抽出を行い、家屋課税台帳データにより所有者の抽出を行いました。

## 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 28 年 1 月 22 日～平成 28 年 2 月 8 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。

平成28年1月  
松戸市長 本郷谷 健次

## 松戸市空家実態調査におけるアンケートへのご協力をお願い

時下、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

日頃より、市政にご理解とご協力を賜りまして、誠にありがとうございます。

近年、適切な管理がなされていない住宅が全国的に問題となり、昨年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」という新たな法律が施行されました。本市では、空家等に関する課題解決に向け、様々な取組みを行っており、その一環として、松戸市全域の空家等の状況を把握するため平成27年10月から11月にかけて実態調査を実施しました。

この調査のなかで、以下の住宅につきまして、調査員が外観調査（郵便受けのチラシ等の状況など）等を行った結果、空家等の可能性があるかと判断いたしました。

地番（住居表示）：松戸市〇〇〇〇丁目〇番地〇

空家等と推定された建築物の所有者の方につきましては、松戸市空家実態調査におけるアンケート調査票（本アンケート）を送付させていただき、今後、有効な空家等対策を策定するための基礎資料として活用させていただきます。

お忙しいところ誠に恐縮ですが、本調査の主旨をご理解のうえ、アンケートにご協力いただきますようお願い申し上げます。

なお、調査結果につきましては松戸市の空家等対策の施策活用と統計処理以外は利用いたしませんので個人情報が公表されることはございません。

**【上記の住所が「空家ではない」にも関わらず、本調査票が届いた場合は、ご容赦ください。】**

ご記入いただいたアンケート用紙は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れて、  
平成28年 2月 8日（月）まで にご投函ください（切手は不要です）。

# アンケート調査票



○回答者について（本アンケートを回答される方をお答えください。）

1. 所有者 2. 所有者の家族 3. 所有者の親族 4. その他（ ）

住宅の所有者の方の年齢と世帯類型について記入ください。

年齢	1. 29歳以下	6. 65歳～69歳
	2. 30歳～39歳	7. 70歳～74歳
	3. 40歳～49歳	8. 75歳～79歳
	4. 50歳～59歳	9. 80歳以上
	5. 60歳～64歳	
世帯類型及び世帯人数	A. 単身世帯	D. 親子、孫の3世代にわたる世帯
	B. 夫婦のみの世帯	E. その他（ ）
	C. 親と子供の世帯（ ）人家族	

問1：現在、住宅を使用していますか？ どちらかに○をつけてください

1. 使用している  問1-1及び問1-2へ
2. 使用していない  問2へ

問1-1：住宅をどのように使用していますか？ 一つに○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. 賃貸住宅として貸し出している
5. 住まいは別にあり、住宅以外の目的で使用している
6. その他（ ）

問1-2：住宅の利用頻度はどのくらいですか？ 一つに○をつけてください

1. 週に1回以上（常時を含む）
2. 月に1回以上
3. 2～3ヶ月に1回
4. 1年に数回
5. 数年に1回
6. その他（ ）

問1で「1. 使用している」に○をつけられ、問1-1及び問1-2へ回答していただいた方は、以上で設問を終わります。

なお、空家ではない方につきましても、松戸市より住宅の利活用等の情報提供をご希望される方は、最終ページにあります住所・氏名・連絡先をご記入くださいますようお願いいたします。

裏面へ続く

問2：住宅が建築された時期はいつですか？ 一つに○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	

問3：住宅の「構造」についてお答えください。 一つに○をつけてください	
1. 木造	4. その他（ ）
2. 鉄骨造	5. 不明
3. 鉄筋造	

問4：空家になった時期はいつですか？ 和暦及び西暦の一つに○をつけ、（ ）内に年月をご記入ください。	
（ 昭和 ・ 平成 ・ 西暦 ） （ ） 年 （ ） 月頃	

問5：住宅が空家になった（なっている）きっかけは何ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください	
1. 居住していた人または親族等が亡くなったため	
2. 居住していた人が施設入所または入院したため	
3. 転勤等で長期不在のため	
4. 賃借人などの入居者が退去したため	
5. 税制上の理由で取り壊しを控えているため	
6. 相続により取得したが入居していないため	
7. 相続人が決まらないため	
8. その他（ ）	

問6：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. 現在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. 樹木等が繁茂している	
5. 現状の把握をしていない	
6. その他（ ）	

**問7：空家のどのような点でお困りですか？ 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. 修繕（リフォーム等）をして使用したいが費用が不足している
- 3. 取り壊しをしたいが費用が不足している
- 4. 空家に関する相談をどこにしたらいかわからない
- 5. 特に困っていることはない
- 6. その他（ ）

**問8：空家の維持管理を行っていますか？ どちらかに○をつけてください**

- 1. 行っている  問8-1へ
- 2. 行っていない  問8-2へ

**問8-1：問8で「1. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。**

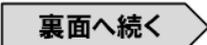
**空家を修繕する予定はありますか？ 一つに○をつけてください**

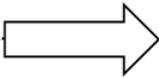
- 1. 1年以内に建替えまたは改修を行う予定である
- 2. 2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である
- 3. 当面、建替えまたは改修を行う予定はない
- 4. その他（ ）

**問8-2：問8で「2. 行っていない」に○をつけられた方にお伺いします。**

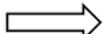
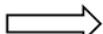
**行っていない理由は何ですか？あてはまる項目すべてに○をつけてください**

- 1. 遠方に住んでいるので維持管理が困難である
- 2. 管理費用の問題で維持管理ができない
- 3. 高齢のため維持管理したくてもできない
- 4. 権利関係等（相続・借家人・借地人）の問題で維持管理が困難である
- 5. 現状は問題ない
- 6. その他（ ）

裏面へ続く 

<b>問9：今後、空家をどのように利用する予定ですか？ 一つに○をつけてください</b>	
1. 賃貸する	 問9-1へ
2. 売却する	
3. 所有者やその他の親族が利用する	
4. 空家のままにしておく	
5. その他 ( )	

<b>問9-1：問9で「1. 賃貸する」または「2. 売却する」につけられた方にお伺いします。 一つに○をつけてください</b>	
1. 募集している	
2. 募集の準備中である	
3. 借家人・売却先が決定済み	
4. その他 ( )	

<b>問10：空家の利活用を希望しますか？ 一つに○をつけてください</b>	
1. 利活用したい	 問10-1へ
2. 利活用するつもりはない	 問10-2へ
3. わからない	

<b>問10-1：問10で「1. 利活用したい」に○をつけられた方にお伺いします。空家をどのような利活用を望みますか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください</b>	
1. 賃貸住宅として貸し出したい	
2. 市の事業（高齢者支援サービスまたは子育て支援等）の利活用として貸し出したい	
3. 建物を取り壊して公共用地等（公園等）として行政に使用してもらいたい	
4. 市に寄付をして利活用してもらいたい	
5. 借借人によるリフォーム可能住宅として利活用してもらいたい	
6. その他 ( )	

<b>問10-2：問10で「2. 利活用するつもりはない」に○をつけられた方にお伺いします。空家を利活用しない理由についてあてはまる項目すべてに○をつけてください</b>	
1. 建替え・売却がすでに決まっている	
2. 他人に貸し出したくない	
3. 資産として保有していきたい	
4. 相続等が決まらないため	
5. その他 ( )	

<p><b>問11：空家を活用する上で市に期待する支援、また、空家等対策について要望する項目はありますか？ ○は3つまで</b></p>
1. 空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設
2. 空家解体費の支援
3. 条件付の空家解体費の支援、土地を行政に無償貸与する
4. 建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣
5. 空家のリフォーム費の支援
6. 市による空家管理代行業者の紹介
7. 市による解体・リフォーム等施行业者の紹介
8. 市による造園業者の紹介
9. 市による不動産業者の紹介
10. 公共機関による借り上げ制度
11. 公共機関による入居希望者への空家情報の提供
12. 公共機関による入居希望への仲介制度
その他必要だと思う支援・空家等対策についてお書き下さい（自由回答）

<p><b>問12：現在、松戸市が行っている下記項目の空家等対策についてご存知ですか？</b></p> <p>知っているものに○をつけてください</p>
1. 移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」のご案内
2. 空家等の管理に関する協定（相手方：公益社団法人 松戸市シルバー人材センター）
3. 松戸市空家実態調査（市内全域による空家調査）
4. 知らなかった

<p><b>問13：今後、空家等対策について松戸市より情報提供等を希望しますか？</b></p>
1. 希望する
2. 希望しない

裏面へ続く

さしつかえなければ、ご住所・氏名・電話番号をご記入ください。  
空家等対策及び利活用について、松戸市より情報等提供をさせていただきます。

住所
氏名
電話番号

同封の返信用封筒に入れて、2月8日（月）までに郵便ポストにご投函いただきますようお願い申し上げます。

**調査は以上です。  
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。

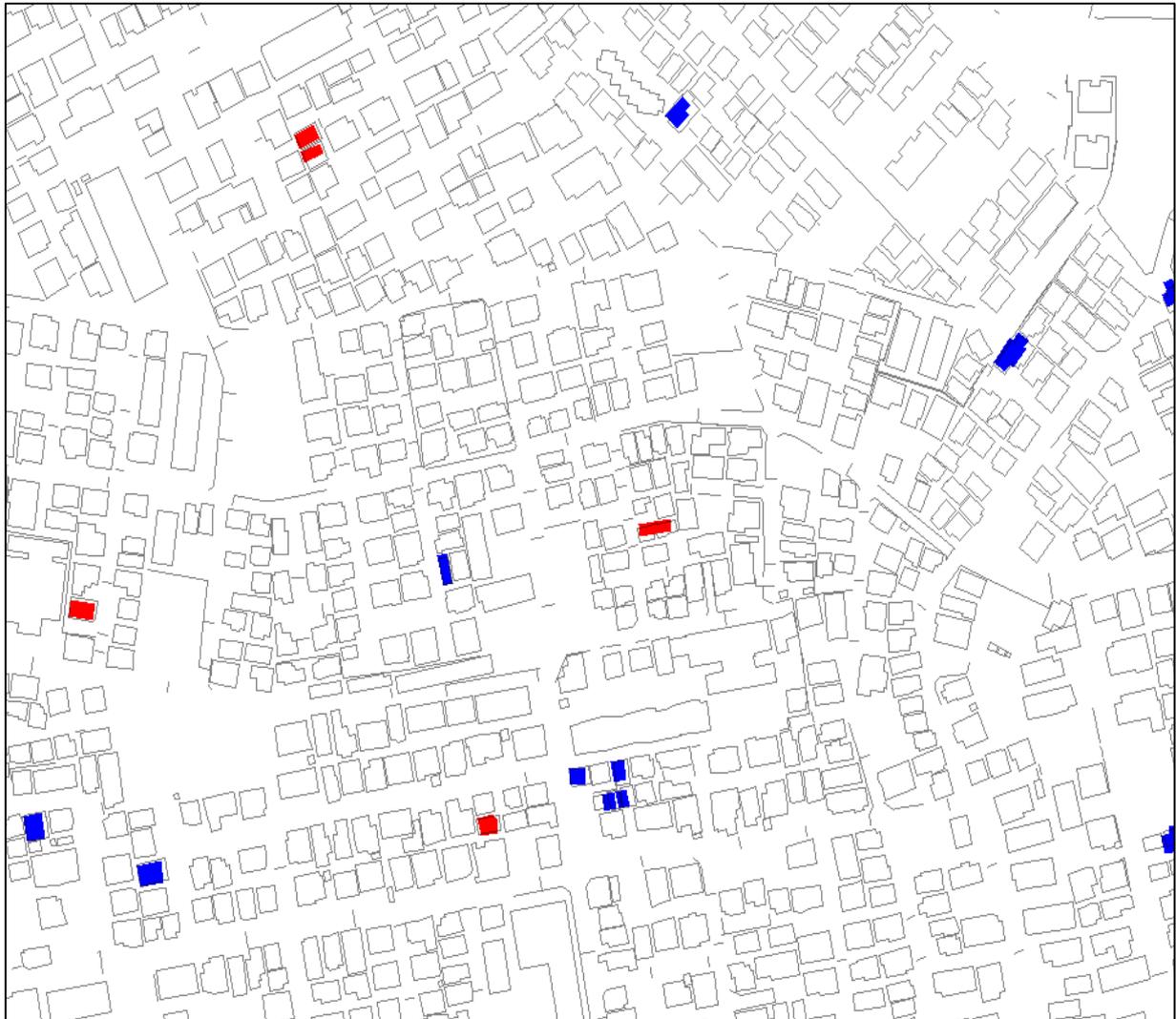
空家実態調査(平成27年度)調査票				
ID	—		調査日	
判定	—		所在地	
特定空家候補の状態	I そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態			—
	II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態			—
	III 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態			—
	IV その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態			—
主用途		主構造	階数	
接道状況	前面道路幅員	アンケート等情報		
◆空き家の判定項目				
表札		電気メーター	郵便受け	
管理者看板		ガスメーター	雑草の繁茂	
洗濯物		家庭用品等	鉢植・植栽	
雨戸		侵入防止の措置		
◆所有者情報				
所有者氏名				
所有者所在地				
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)	A 傾斜は認められない			
(イ) 基礎の状況	A 異常は認められない			
(ウ) 屋根の状況	A 異常は認められない			
(エ) 外壁の状況	A 異常は認められない			
(オ) 工作物等の状況	A 異常は認められない			
(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			—
(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			—
(ス) その他	その他周辺住民の日常生活に支障を及ぼし、生活環境に悪影響を及ぼすもの			—
備考				

写真 3	写真 4
写真 5	写真 6
写真 7	写真 8
写真 9	写真 10

## 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。



■ 特定空家候補

■ 空家

■ 空家立地状況図（例）

### 3 調査結果

#### 3-1 空家の分布状況

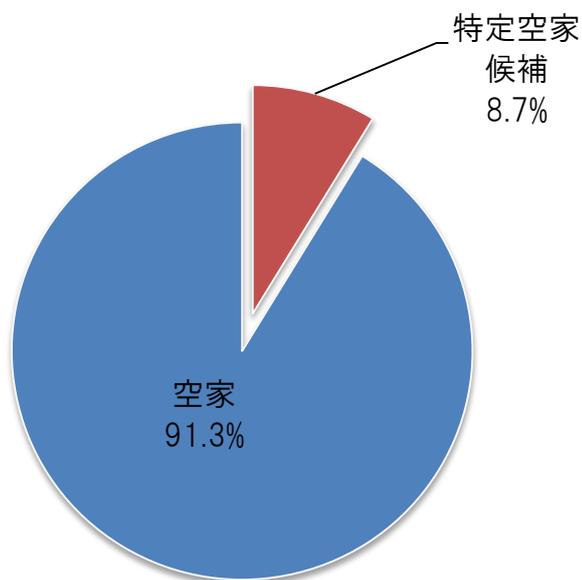
##### (1) 空家総数

空家実態調査及び所有者アンケート調査の結果、空家は1,616件となりました。

そのうち、特定空家候補である空家は、141件（8.7%）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	141	8.7%
空家	1,475	91.3%
空家総数	1,616	100.0%



■空家の割合

##### (2) 空家・特定空家候補の分布状況

町別に空家の件数をみると、空家総数（空家及び特定空家候補）については、栄町が103件で最も多く、次いで、西馬橋が74件、古ヶ崎、小金原が72件、八ヶ崎が64件となっています。

また、空家については、栄町が97件で最も多く、次いで、小金原が71件、古ヶ崎、西馬橋が70件、八ヶ崎が58件となっています。

一方、特定空家候補については、松戸新田が12件で最も多く、次いで、高塚新田が11件、松戸が10件、秋山が7件、栄町が6件となっています。

次に、地域のなかで空家がどれだけの割合で存在するかを示した空家率をみると、久保平賀が6.3%（空家総数 11件）で最も多く、次いで、西馬橋蔵元町が5.7%（空家総数 8件）、岩瀬が4.4%（28件）、小根本が3.9%（7件）となっています。

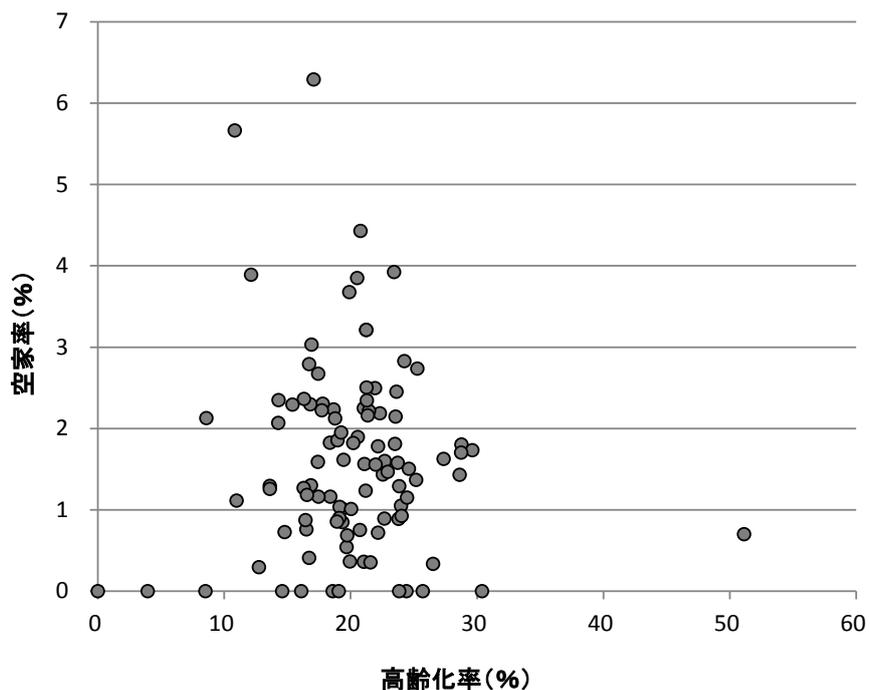
また、町目別の空家率の状況をみると、松戸駅東側の岩瀬、小根本や馬橋駅西側の西馬橋蔵元町、松戸駅南側の小山、中矢切といったところが、比較的空家率が高くなっています。

さらに、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

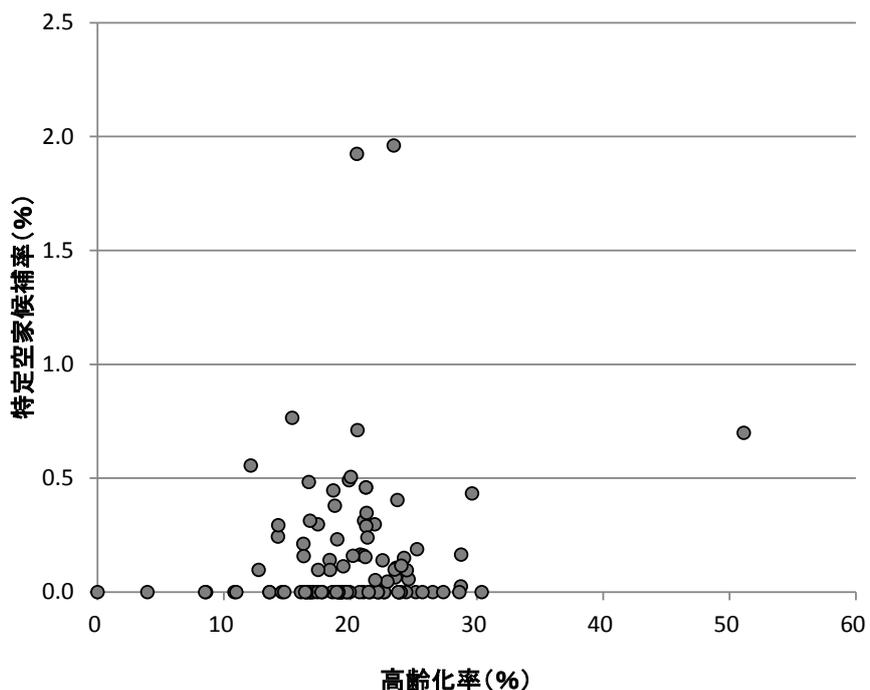
加していくことが予想されます。そこで、町別の高齢化率（平成 22 年 国勢調査）と空家率・特定空家率の関係をみると、今回の調査結果としては、空家率、特定空家率ともに高齢化率との相関はみられませんでした。

$$\text{空家率} = \frac{\text{独立住宅の空家総数（本調査結果より）}}{\text{戸建て住宅の世帯数（平成 22 年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$

$$\text{特定空家率} = \frac{\text{独立住宅の特定空家候補数（本調査結果より）}}{\text{戸建て住宅の世帯数（平成 22 年 国勢調査より）}} \times 100 (\%)$$



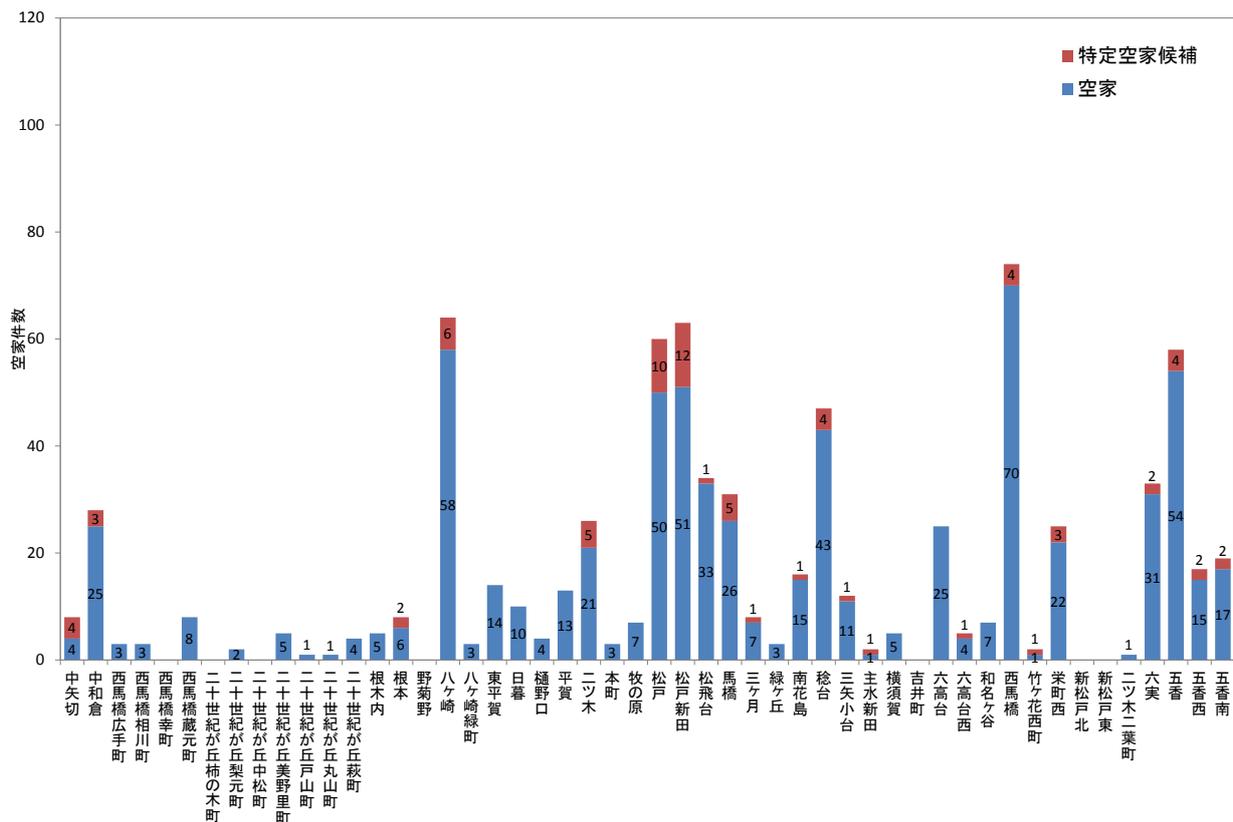
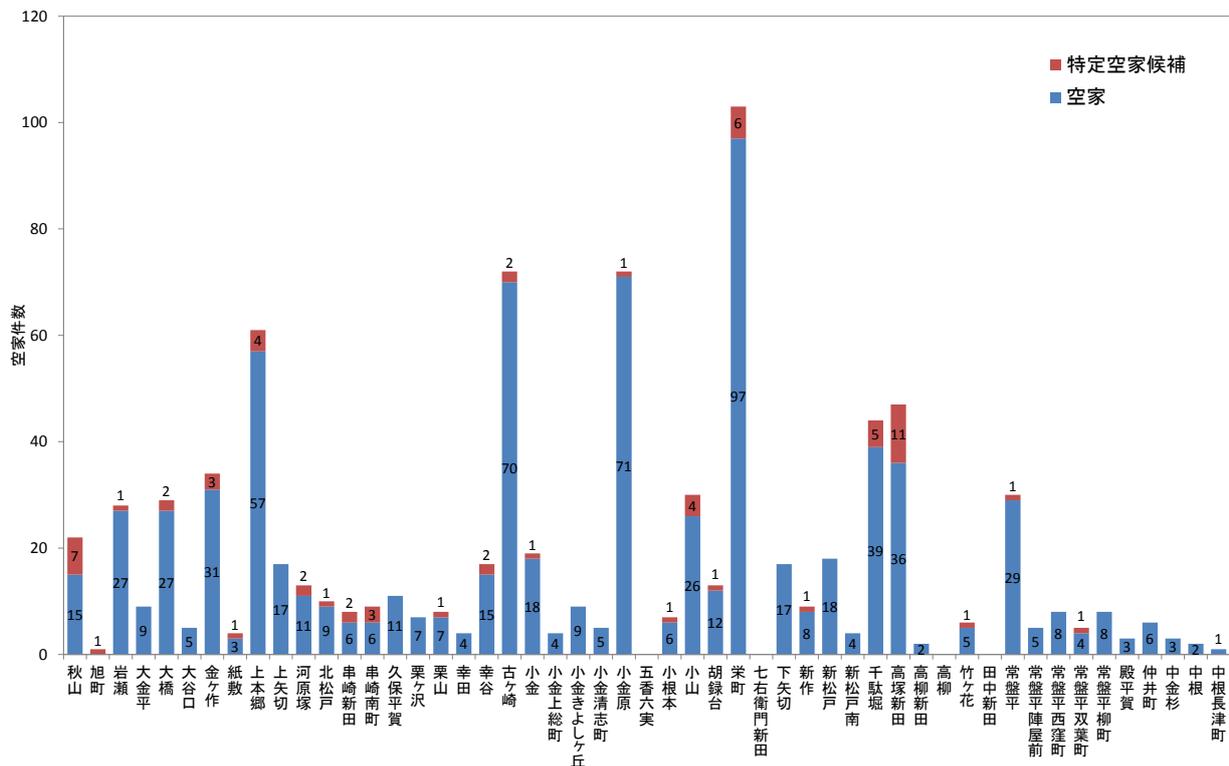
■ 高齢化率と空家率の関係



■ 高齢化率と特定空家率との関係

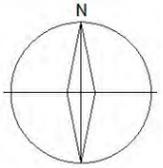
■町別の空家及び特定空家候補の分布状況

町丁目	空家総数	空家	特定空家候補	町丁目	空家総数	空家	特定空家候補
秋山	22	15	7	中矢切	8	4	4
旭町	1	0	1	中和倉	28	25	3
岩瀬	28	27	1	西馬橋広手町	3	3	0
大金平	9	9	0	西馬橋相川町	3	3	0
大橋	29	27	2	西馬橋幸町	0	0	0
大谷口	5	5	0	西馬橋蔵元町	8	8	0
金ヶ作	34	31	3	二十世紀が丘柿の木町	0	0	0
紙敷	4	3	1	二十世紀が丘梨元町	2	2	0
上本郷	61	57	4	二十世紀が丘中松町	0	0	0
上矢切	17	17	0	二十世紀が丘美野里町	5	5	0
河原塚	13	11	2	二十世紀が丘戸山町	1	1	0
北松戸	10	9	1	二十世紀が丘丸山町	1	1	0
串崎新田	8	6	2	二十世紀が丘萩町	4	4	0
串崎南町	9	6	3	根木内	5	5	0
久保平賀	11	11	0	根本	8	6	2
栗ヶ沢	7	7	0	野菊野	0	0	0
栗山	8	7	1	八ヶ崎	64	58	6
幸田	4	4	0	八ヶ崎緑町	3	3	0
幸谷	17	15	2	東平賀	14	14	0
古ヶ崎	72	70	2	日暮	10	10	0
小金	19	18	1	樋野口	4	4	0
小金上総町	4	4	0	平賀	13	13	0
小金きよしヶ丘	9	9	0	二ツ木	26	21	5
小金清志町	5	5	0	本町	3	3	0
小金原	72	71	1	牧の原	7	7	0
五香六実	0	0	0	松戸	60	50	10
小根本	7	6	1	松戸新田	63	51	12
小山	30	26	4	松飛台	34	33	1
胡録台	13	12	1	馬橋	31	26	5
栄町	103	97	6	三ヶ月	8	7	1
七右衛門新田	0	0	0	緑ヶ丘	3	3	0
下矢切	17	17	0	南花島	16	15	1
新作	9	8	1	総台	47	43	4
新松戸	18	18	0	三矢小台	12	11	1
新松戸南	4	4	0	主水新田	2	1	1
千駄堀	44	39	5	横須賀	5	5	0
高塚新田	47	36	11	吉井町	0	0	0
高柳新田	2	2	0	六高台	25	25	0
高柳	0	0	0	六高台西	5	4	1
竹ヶ花	6	5	1	和名ヶ谷	7	7	0
田中新田	0	0	0	西馬橋	74	70	4
常盤平	30	29	1	竹ヶ花西町	2	1	1
常盤平陣屋前	5	5	0	栄町西	25	22	3
常盤平西窪町	8	8	0	新松戸北	0	0	0
常盤平双葉町	5	4	1	新松戸東	0	0	0
常盤平柳町	8	8	0	二ツ木二葉町	1	1	0
殿平賀	3	3	0	六実	33	31	2
仲井町	6	6	0	五香	58	54	4
中金杉	3	3	0	五香西	17	15	2
中根	2	2	0	五香南	19	17	2
中根長津町	1	1	0	合計	1,616	1,475	141

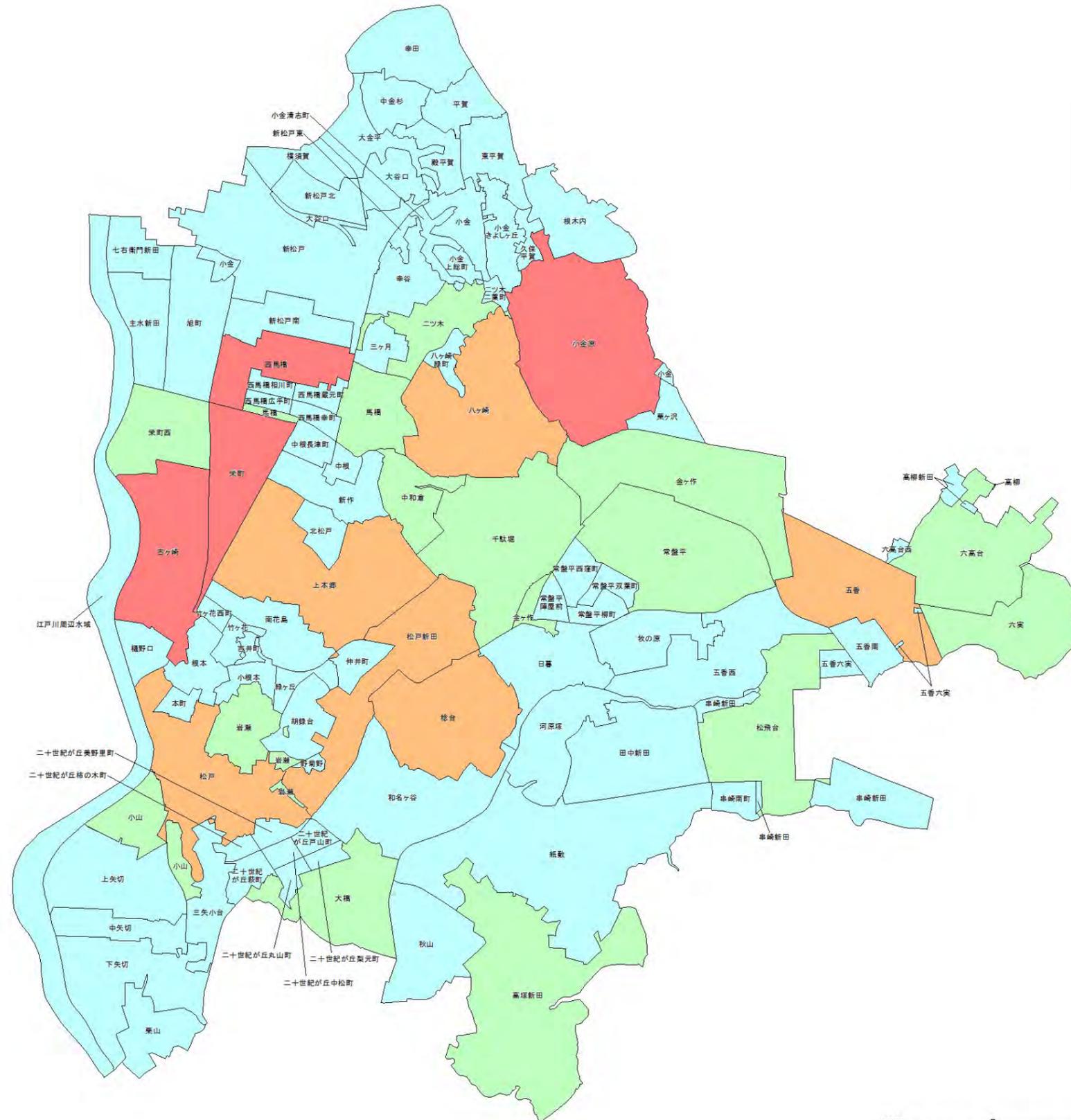
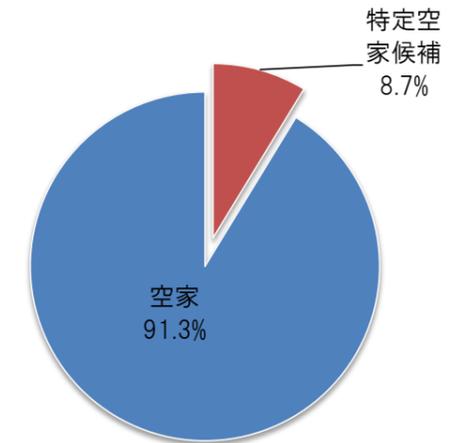


■町別の空家及び特定空家候補のグラフ

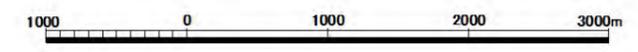




項目	空家数(件)	割合(%)
特定空家候補	141	8.7%
空家	1,475	91.3%
空家総数	1,616	100.0%

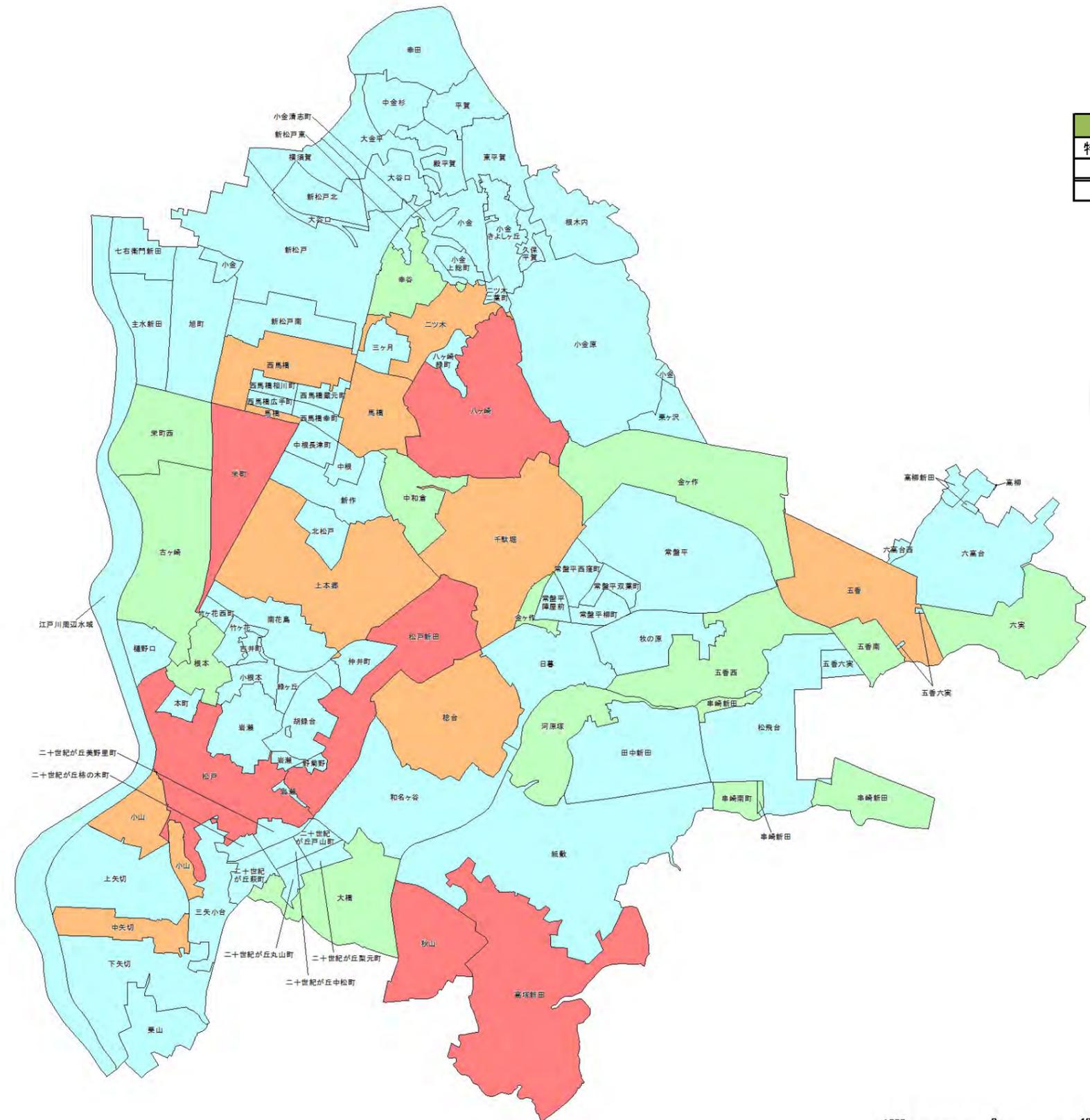
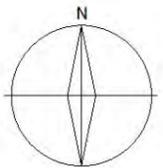


- 20件未満
- 20件以上 40件未満
- 40件以上 60件未満
- 60件以上

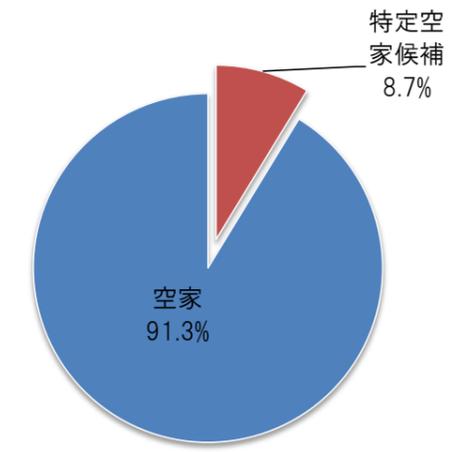


1:50000

■町別の空家の状況



項目	空家数(件)	割合(%)
特定空家候補	141	8.7%
空家	1,475	91.3%
空家総数	1,616	100.0%



- 2件未満
- 2件以上4件未満
- 4件以上6件未満
- 6件以上

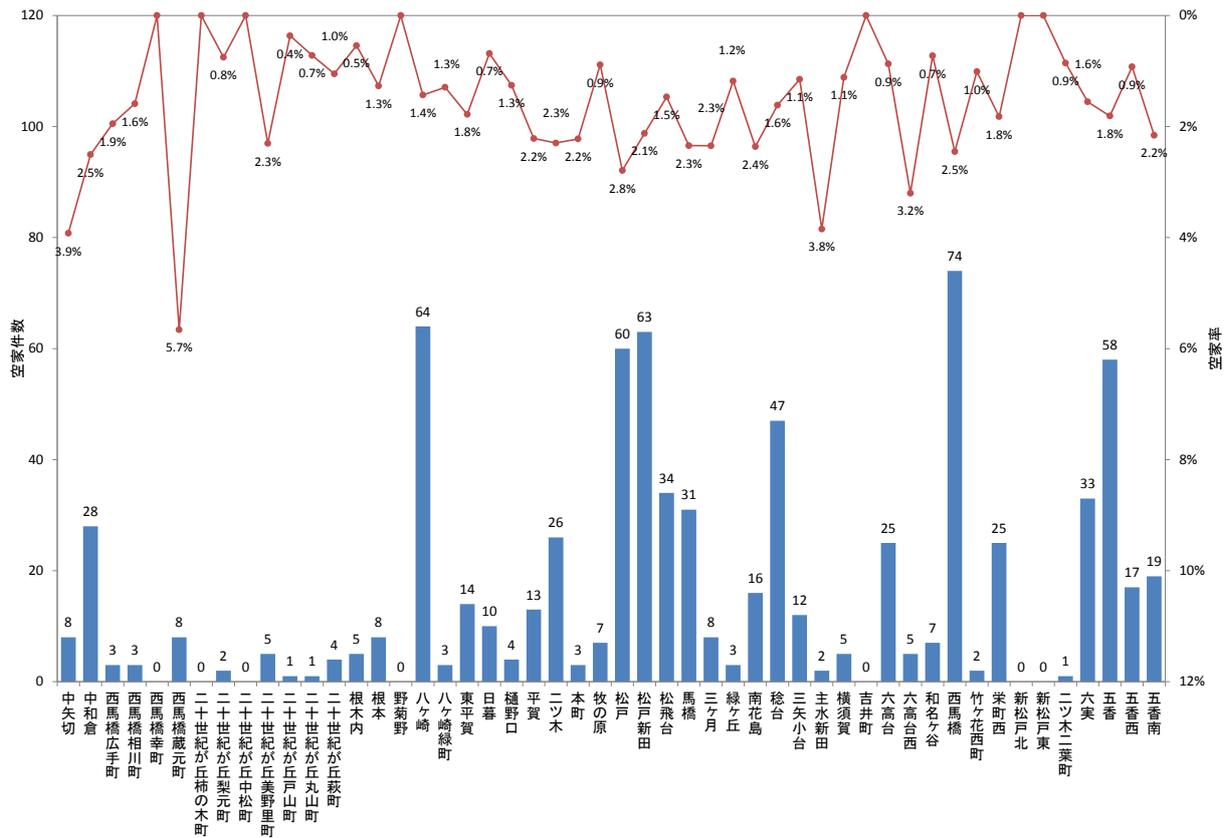
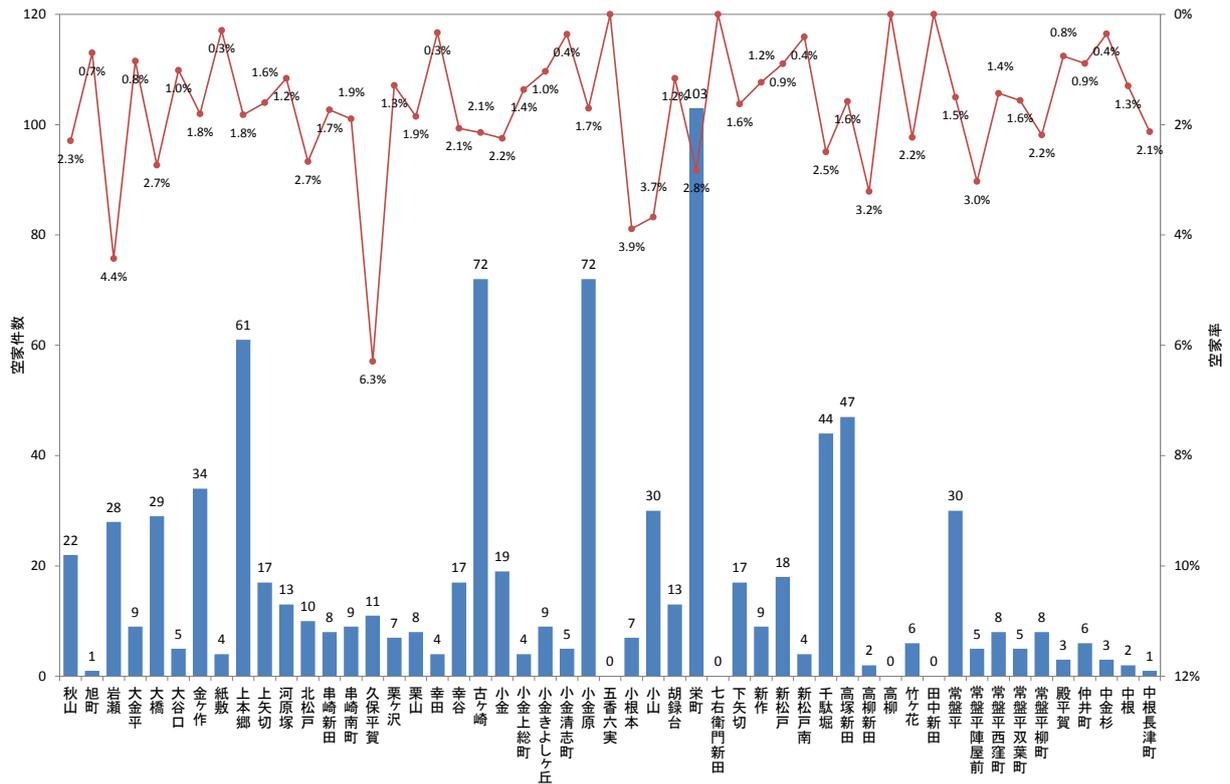


■町別の特定空家候補の状況

■町別の高齢化率と空家率・特定空家率

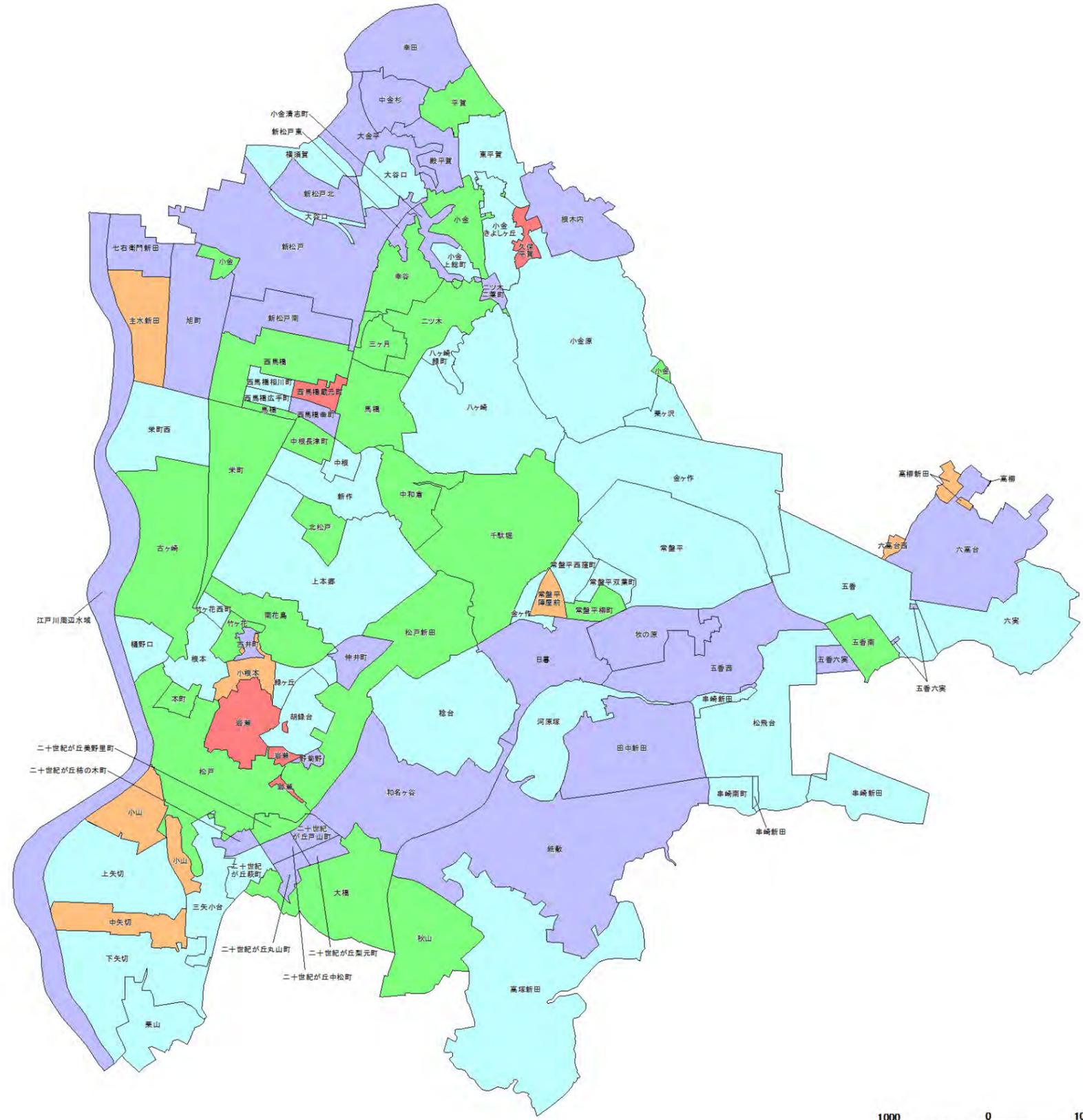
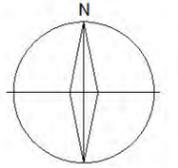
町丁目	人口 (人)	高齢化率 (%)	一戸建 世帯数	独立住宅 空家総数	独立住宅 特定 空家棟数	空家率 (%)	特定 空家率 (%)	町丁目	人口 (人)	高齢化率 (%)	一戸建 世帯数	独立住宅 空家総数	独立住宅 特定 空家棟数	空家率 (%)	特定 空家率 (%)
秋山	4,310	15.4	916	21	7	2.3	0.76	中矢切	1,049	23.5	204	8	4	3.9	1.96
旭町	696	51.1	143	1	1	0.7	0.70	中和倉	4,007	21.3	1,039	26	3	2.5	0.29
岩瀬	4,256	20.8	610	27	1	4.4	0.16	西馬橋広手町	1,064	19.3	154	3	0	1.9	0.00
大金平	5,155	19.4	1,063	9	0	0.8	0.00	西馬橋相川町	1,286	17.4	189	3	0	1.6	0.00
大橋	3,582	25.3	1,061	29	2	2.7	0.19	西馬橋幸町	1,453	16.1	54	0	0	0.0	0.00
大谷口	3,124	19.3	493	5	0	1.0	0.00	西馬橋蔵元町	1,659	10.8	106	6	0	5.7	0.00
金ヶ作	8,266	28.8	1,830	33	3	1.8	0.16	二十世紀が丘榊の木町	616	23.9	146	0	0	0.0	0.00
紙敷	8,048	12.8	1,026	3	1	0.3	0.10	二十世紀が丘梨元町	670	20.7	133	1	0	0.8	0.00
上本郷	16,795	18.4	2,853	52	4	1.8	0.14	二十世紀が丘中松町	667	18.6	103	0	0	0.0	0.00
上矢切	3,925	22.7	1,062	17	0	1.6	0.00	二十世紀が丘美野里町	955	17.8	217	5	0	2.3	0.00
河原塚	5,814	18.4	1,034	12	1	1.2	0.10	二十世紀が丘戸山町	912	20.0	274	1	0	0.4	0.00
北松戸	2,587	17.4	337	9	1	2.7	0.30	二十世紀が丘丸山町	586	22.2	139	1	0	0.7	0.00
串崎新田	2,088	29.6	462	8	2	1.7	0.43	二十世紀が丘菰町	1,797	24.0	381	4	0	1.0	0.00
串崎南町	1,478	20.6	422	8	3	1.9	0.71	根木内	3,871	19.7	923	5	0	0.5	0.00
久保平賀	1,469	17.1	159	10	0	6.3	0.00	根本	5,473	16.3	473	6	1	1.3	0.21
栗ヶ沢	1,861	23.9	543	7	0	1.3	0.00	野菊野	1,396	25.7	0	0	0	0.0	0.00
栗山	1,982	19.0	432	8	1	1.9	0.23	八ヶ崎	16,427	22.6	4,327	62	6	1.4	0.14
幸田	3,460	26.5	898	3	0	0.3	0.00	八ヶ崎緑町	1,050	13.6	232	3	0	1.3	0.00
幸谷	3,296	14.3	822	17	2	2.1	0.24	東平賀	3,726	22.2	786	14	0	1.8	0.00
古ヶ崎	10,397	23.6	3,125	67	2	2.1	0.06	日暮	8,961	19.7	1,317	9	0	0.7	0.00
小金	4,197	21.1	623	14	1	2.2	0.16	樋野口	3,006	13.6	318	4	0	1.3	0.00
小金上総町	1,246	25.2	293	4	0	1.4	0.00	平賀	2,326	21.5	587	13	0	2.2	0.00
小金きよしヶ丘	4,151	19.2	676	7	0	1.0	0.00	二ツ木	4,911	16.8	958	22	3	2.3	0.31
小金清志町	2,356	21.1	554	2	0	0.4	0.00	本町	1,156	17.7	90	2	0	2.2	0.00
小金原	21,741	28.8	4,049	69	1	1.7	0.02	牧の原	8,522	23.8	789	7	0	0.9	0.00
五香六美	556	4.0	1	0	0	0.0	0.00	松戸	17,274	16.7	1,863	52	9	2.8	0.48
小根本	2,555	12.1	180	7	1	3.9	0.56	松戸新田	15,285	18.8	2,639	56	10	2.1	0.38
小山	5,496	19.9	816	30	4	3.7	0.49	松飛台	7,997	22.9	2,181	32	1	1.5	0.05
胡録台	5,646	17.5	1,035	12	1	1.2	0.10	馬橋	6,915	21.3	1,152	27	4	2.3	0.35
栄町	12,214	24.3	3,326	94	5	2.8	0.15	三ヶ月	2,593	14.3	341	8	1	2.3	0.29
七右衛門新田	171	30.4	45	0	0	0.0	0.00	緑ヶ丘	1,733	16.6	254	3	0	1.2	0.00
下矢切	3,865	27.4	1,046	17	0	1.6	0.00	南花島	4,577	16.3	635	15	1	2.4	0.16
新作	3,447	21.2	649	8	1	1.2	0.15	稔台	14,234	19.4	2,665	43	3	1.6	0.11
新松戸	29,048	19.1	1,784	16	0	0.9	0.00	三矢小台	4,153	24.5	1,045	12	1	1.1	0.10
新松戸南	5,700	16.7	978	4	0	0.4	0.00	主水新田	229	20.5	52	2	1	3.8	1.92
千駄堀	6,270	21.9	1,684	42	5	2.5	0.30	横須賀	2,569	11.0	449	5	0	1.1	0.00
高塚新田	12,495	23.7	2,725	43	11	1.6	0.40	吉井町	842	14.6	100	0	0	0.0	0.00
高柳新田	692	21.2	218	2	0	3.2	0.46	六高台	16,219	16.4	2,755	24	0	0.9	0.00
高柳	22	0.0	4	0	0	0.0	0.00	六高台西	高柳新町に含む 21.2	高柳新町に含む	5	1	3.2	0.46	
竹ヶ花	1,623	18.7	224	5	1	2.2	0.45	和名ヶ谷	5,853	14.8	967	7	0	0.7	0.00
田中新田	266	24.4	87	0	0	0.0	0.00	西馬橋	9,510	23.6	2,816	69	3	2.5	0.11
常盤平	23,185	24.6	1,796	27	1	1.5	0.06	竹ヶ花西町	983	20.0	198	2	1	1.0	0.51
常盤平陣屋前	1,697	16.9	132	4	0	3.0	0.00	栄町西	4,182	20.2	1,263	23	2	1.8	0.16
常盤平西窪町	1,920	28.6	559	8	0	1.4	0.00	新松戸北	4,371	19.1	170	0	0	0.0	0.00
常盤平双葉町	1,521	21.1	320	5	1	1.6	0.31	新松戸東	926	8.5	46	0	0	0.0	0.00
常盤平柳町	1,474	22.3	366	8	0	2.2	0.00	二ツ木二葉町	613	18.9	117	1	0	0.9	0.00
殿平賀	2,751	16.5	396	3	0	0.8	0.00	六美	7,406	22.0	1,930	30	1	1.6	0.05
仲井町	2,280	22.7	449	4	0	0.9	0.00	五香	11,296	23.5	3,039	55	3	1.8	0.10
中金杉	2,881	21.6	849	3	0	0.4	0.00	五香西	6,775	24.0	1,733	16	2	0.9	0.12
中根	1,162	16.9	154	2	0	1.3	0.00	五香南	4,161	21.4	834	18	2	2.2	0.24
中根長津町	976	8.6	47	1	0	2.1	0.00								

※ 「六高台西」の人口、一戸建世帯数は、「高柳新田」に含むため、高齢化率、空家率、特定空家率は「高柳新田」と同値とする。



■町別の空家率のグラフ





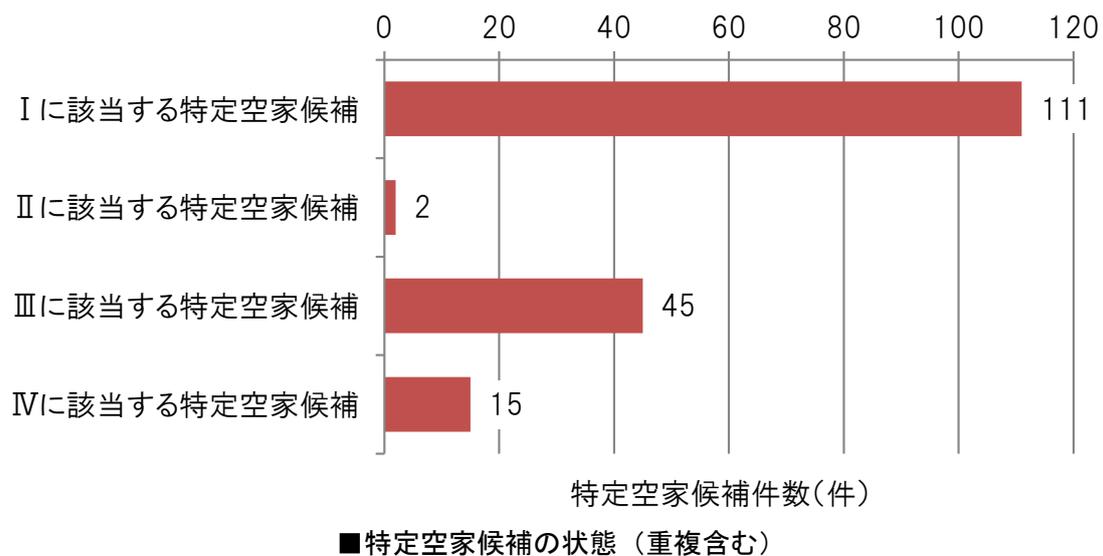
■町別の空家率

### (3) 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、(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 111 件 (78.7%) と最も多くなっています。次いで、(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が 45 件 (31.9%)、(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 15 件 (10.6%)、(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 2 件 (1.4%) 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



### 3-2 空家の基本属性

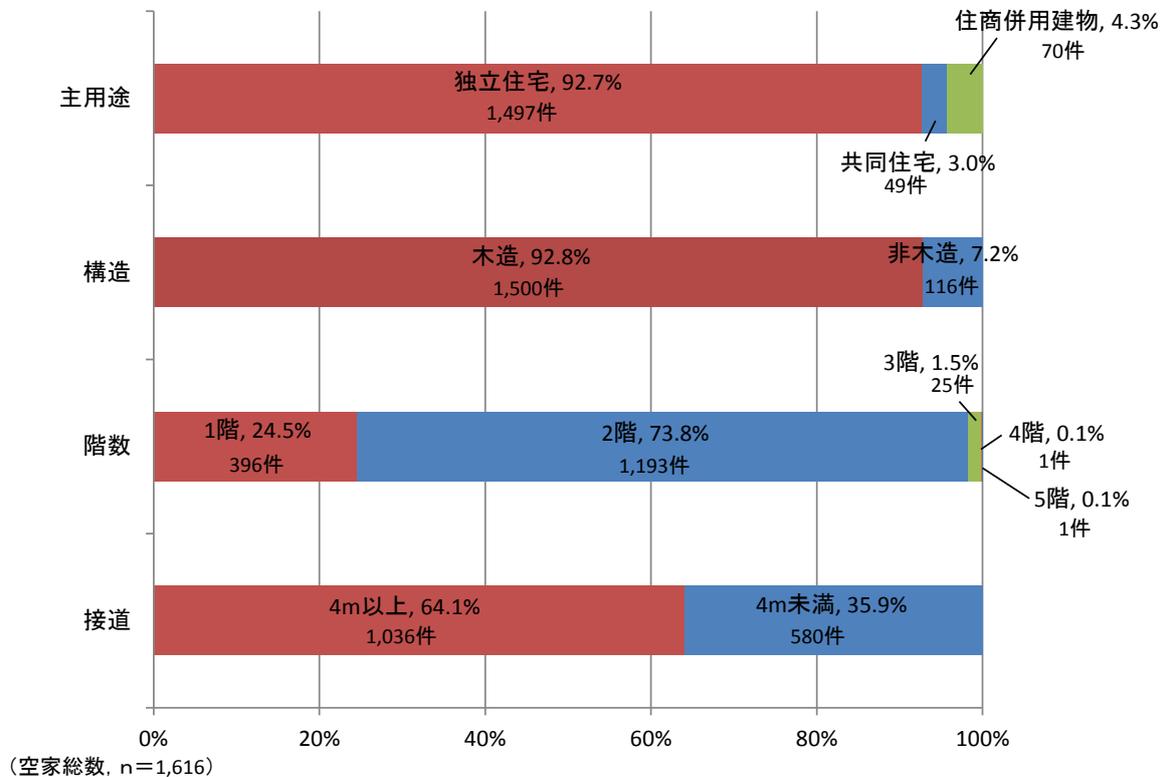
#### (1) 主用途、主構造、階数、接道状況

主用途については、独立住宅が1,497件(92.7%)と最も多く、次いで、住商併用建物が70件(4.3%)、共同住宅が49件(3.0%)となっています。

構造については、木造が1,500件(92.8%)と空家全体の大半を占め、非木造は116件(7.2%)となっています。

階数については、2階が1,193件(73.8%)と最も多く、次いで1階が396件(24.5%)、3階が25件(1.5%)となり、1、2階の低層住宅が空家全体の大半を占めています。

接道状況(前面道路幅員)については、4m以上が1,036件(64.1%)、4m未満が580件(35.9%)となっています。



■空家の基本属性

### 3-3 空家の判定状況

#### (1) 外観等の状況

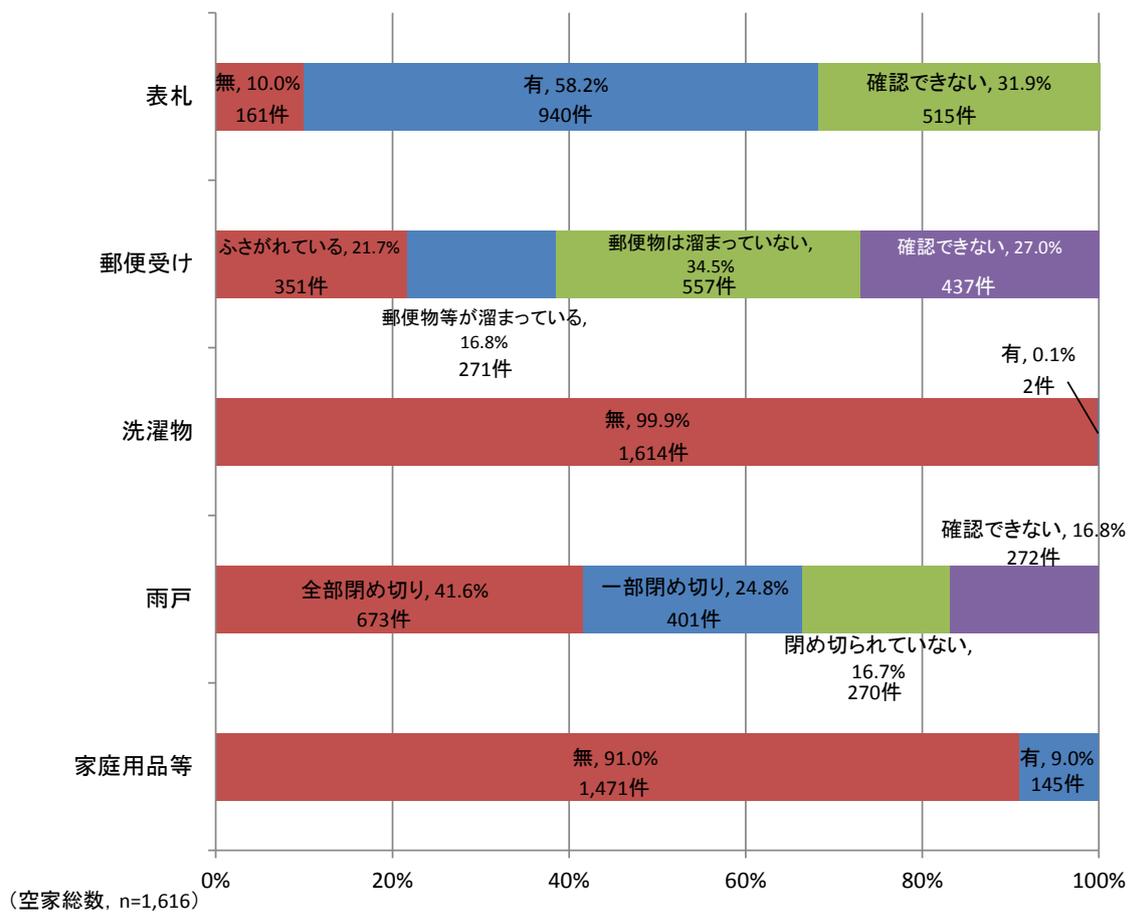
表札については、「表札がある」が 940 件 (58.2%) と最も多く、次いで、「表札が確認できない」が 515 件 (31.9%) となり、「表札がない (表札が剥がされたり、テープ等で目隠しされている)」は 161 件 (10.0%) となっています。

郵便受けについては、「郵便物は溜まっていない」が 557 件 (34.5%) と最も多く、次いで、「郵便受けが確認できない」が 437 件 (27.0%) 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 351 件 (21.7%)、271 件 (16.8%) となっています。

洗濯物については、1,614 件 (99.9%) が「洗濯物がない」であり、「洗濯物がある」という空家は、2 件 (0.1%) のみとなっています。

雨戸については、空家の可能性が高い「全部閉め切り」が 673 件 (41.6%) で最も多く、次いで、「一部閉め切り」が 401 件 (24.8%)、「確認できない」が 272 件 (16.8%)、「閉め切られていない」が 270 件 (16.7%) となっています。

家庭用品等については、「家庭用品等がない」が 1,417 件 (91.0%)、「家庭用品等がある」が 145 件 (9%) となりました。

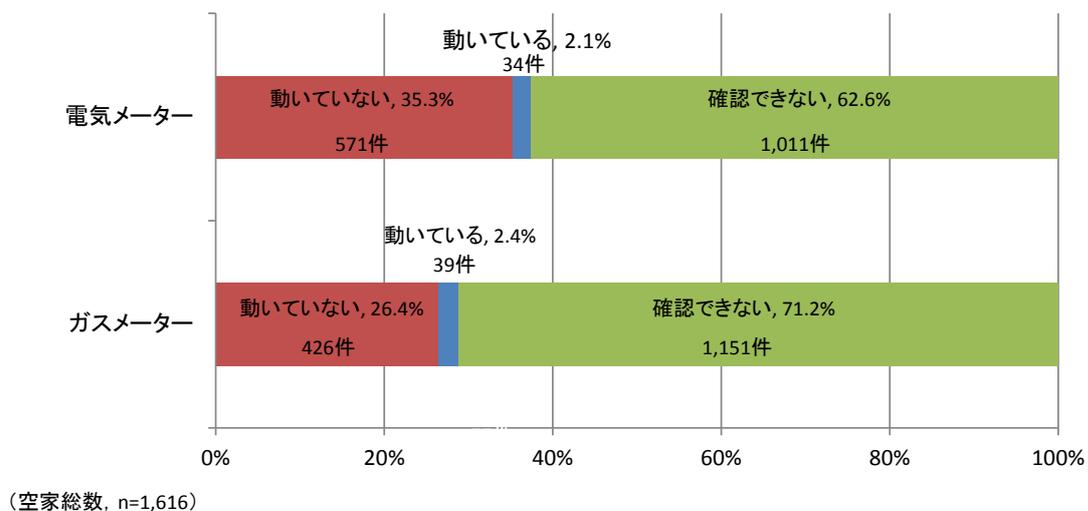


## (2) 設備等の状況

電気メーターについては、「確認できない」が1,011件(62.6%)と最も多く、次いで、「動いていない」が571件(35.3%)、「動いている」が34件(2.1%)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1,511件(71.2%)と最も多く、次いで、「動いていない」が426件(26.4%)、「動いている」が39件(2.4%)となっています。

このように、外観目視による調査では、電気・ガスメーターは確認できない場合が非常に多くなっています。また、空家のうち約2%で電気・ガスメーターが動いていました。



■ 空家の設備等の状況

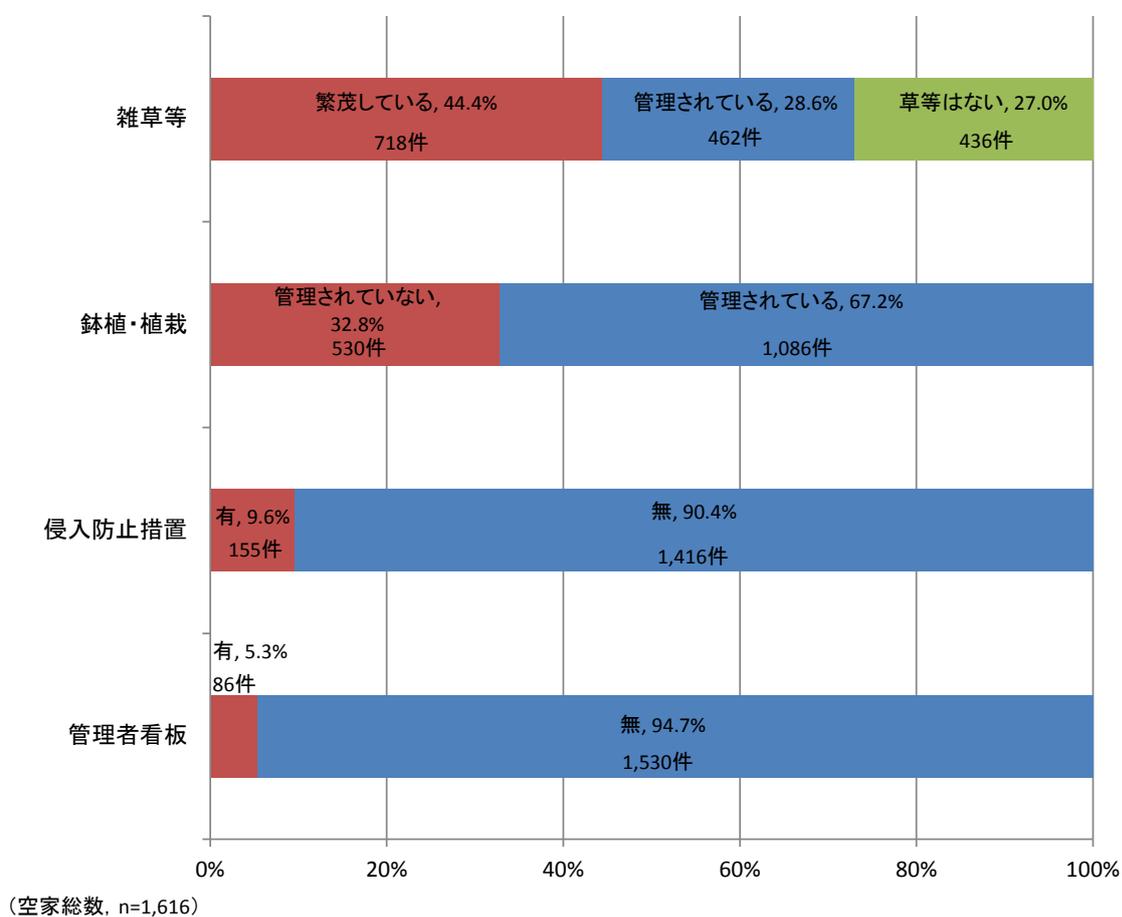
### (3) 庭等の状況

雑草等については、「繁茂している」が718件(44.4%)と最も多く、次いで、「草等はない」が436件(27.0%)、「管理されている」が462件(28.6%)となっています。

鉢植・植栽については、「管理されている」が1,086件(67.2%)、「管理されていない」が530件(32.8%)となっています。

侵入防止措置については、「侵入防止措置がない」が1,416件(90.4%)、「侵入防止措置がある」が155件(9.6%)となっています。

管理者看板については、「管理者看板がない」が1,530件(94.7%)、「管理者看板がある」が86件(5.3%)となっています。

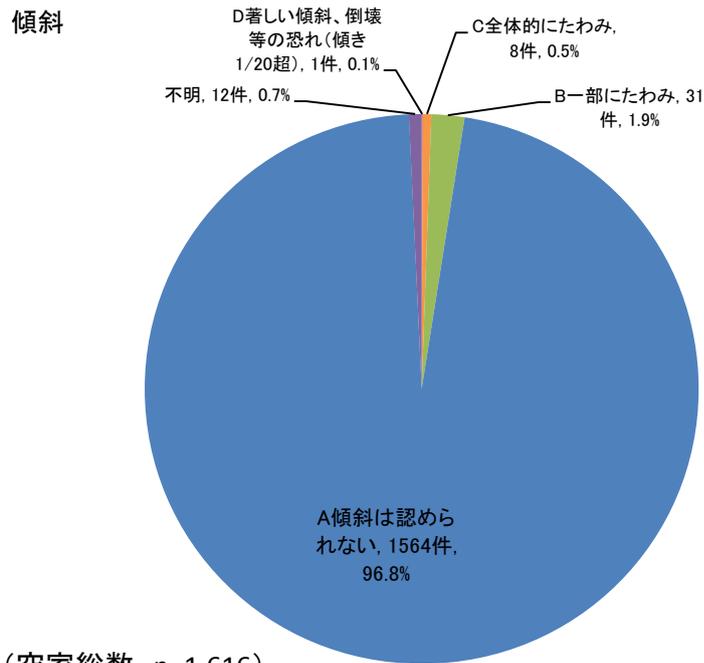


■空家の庭等の状況

### 3-4 空家の老朽危険度等の状況

#### (1) 建築物の傾斜

建築物の傾斜については、本調査において特定空家候補となる D 判定「著しい傾斜が見られ倒壊等の恐れがある（傾き 1/20 超）」の空家が 1 件（0.1%）あり、C 判定である「全体的にたわみがみられる」という空家は 8 件（0.5%）、B 判定である「一部にたわみがみられる」という空家は 31 件（1.9%）となっています。



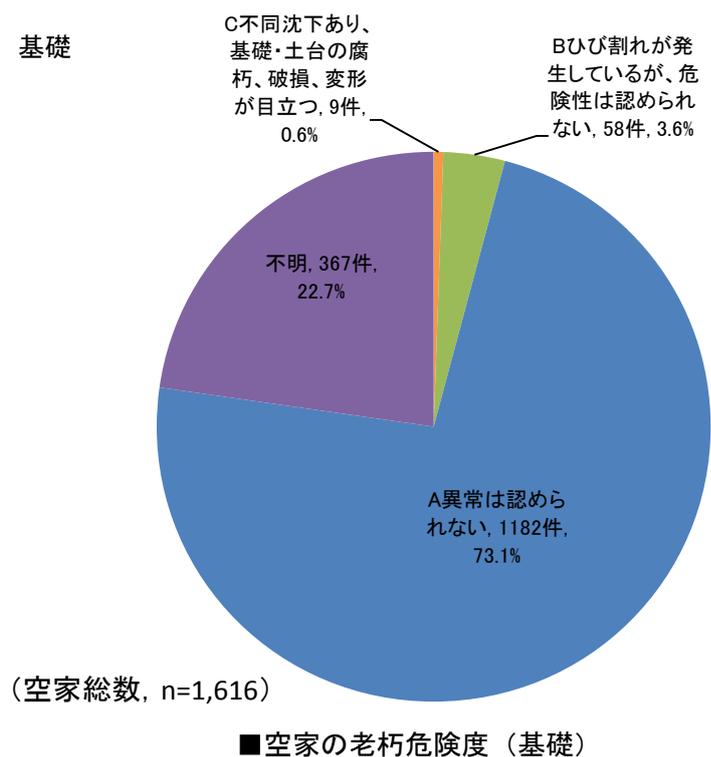
(空家総数, n=1,616)

■ 空家の老朽危険度（建築物の傾斜）

## (2) 基礎の状況

基礎については、D 判定となる「基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が著しい」という空家はなく、C 判定となる[不同沈下がある、基礎、土台の腐朽、破損、変形、ひび割れが目立つ]という空家は9件(0.6%)、B 判定となる「ひび割れが発生しているが、危険性は認められない」という空家が58件(3.6%)となりました。

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367件(22.7%)と多くなっています。

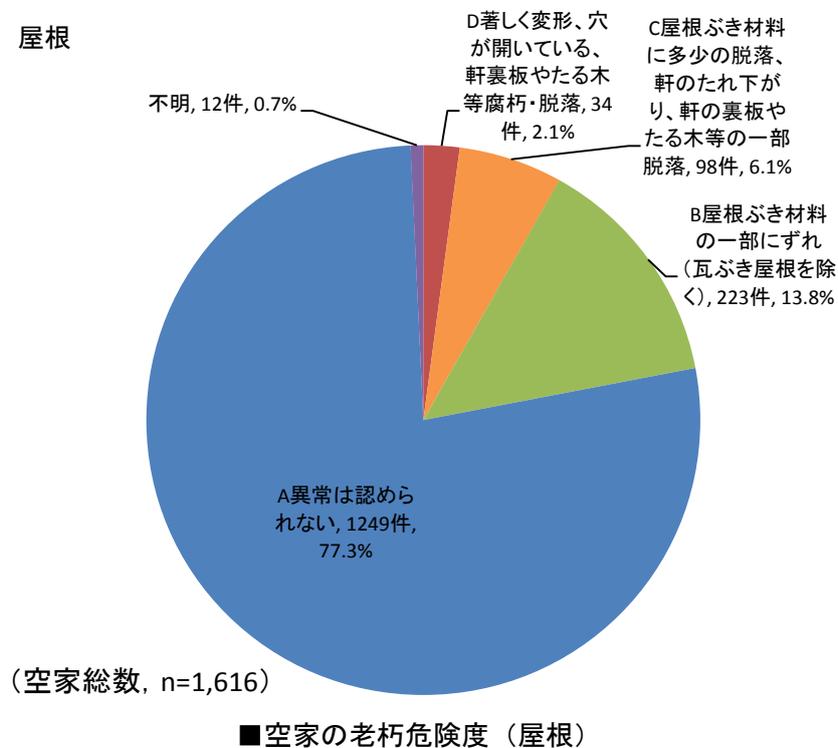


### (3) 屋根の状況

屋根については、D判定となる「屋根が著しく変形、又は穴が開いている、屋根ぶき材料に著しい脱落、軒の裏板・たる木等が腐朽・脱落しているもの」という空家は、34件（2.1%）となっています。

また、C判定となる「屋根ぶき裁量に多少の脱落、軒の垂れ下がったもの、軒の裏板・たる木等の一部が脱落（瓦ぶき屋根は瓦にずれ）」という空家は、98件（6.1%）、B判定となる「屋根ぶき材料の一部ずれ（瓦ぶき屋根を除く）」という空家は、223件（13.8%）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りました。

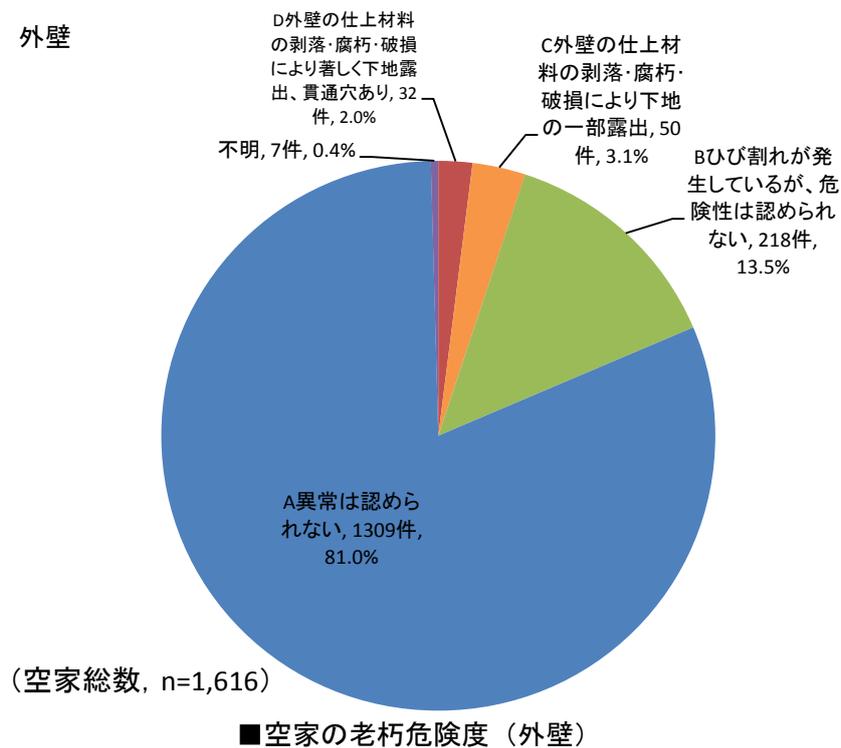


#### (4) 外壁の状況

外壁については、D 判定となる「外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損による著しい下地の露出、壁を貫通する穴があいている」という空家が 32 件（2.0%）となっています。

また、C 判定となる「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」という空家が 50 件（3.1%）、B 判定となる「ひび割れが発生しているが、危険性は認められない」という空家が 218 件（13.5%）となっています。

このように、屋根と同様に空家の約 2 割が、外壁に何らかの異常がみられる結果となりました。

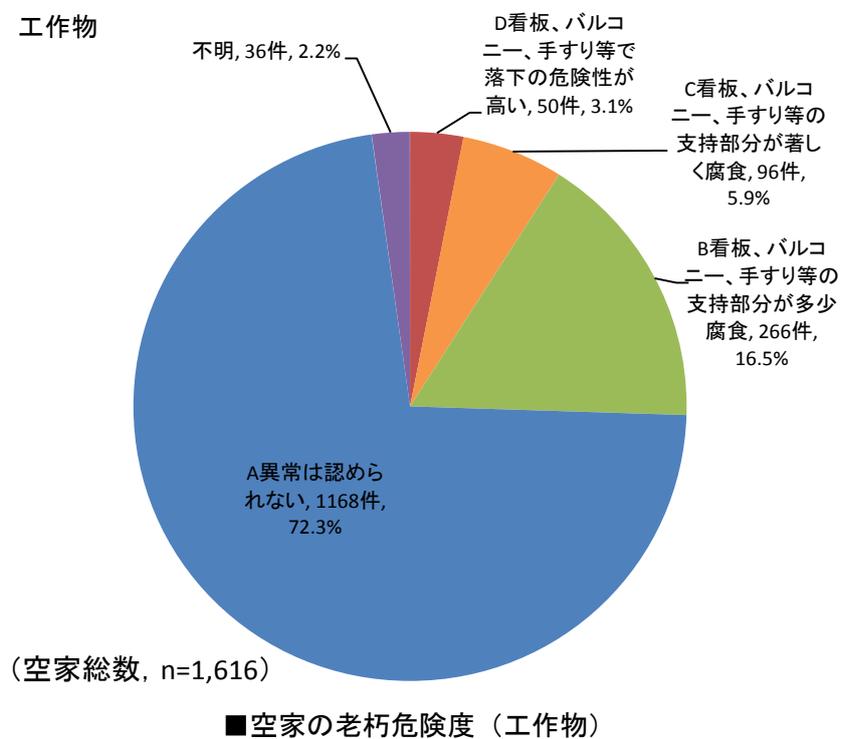


### (5) 工作物の状況

工作物については、D 判定となる「看板、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高い」という空家は 50 件 (3.1%) となっています。

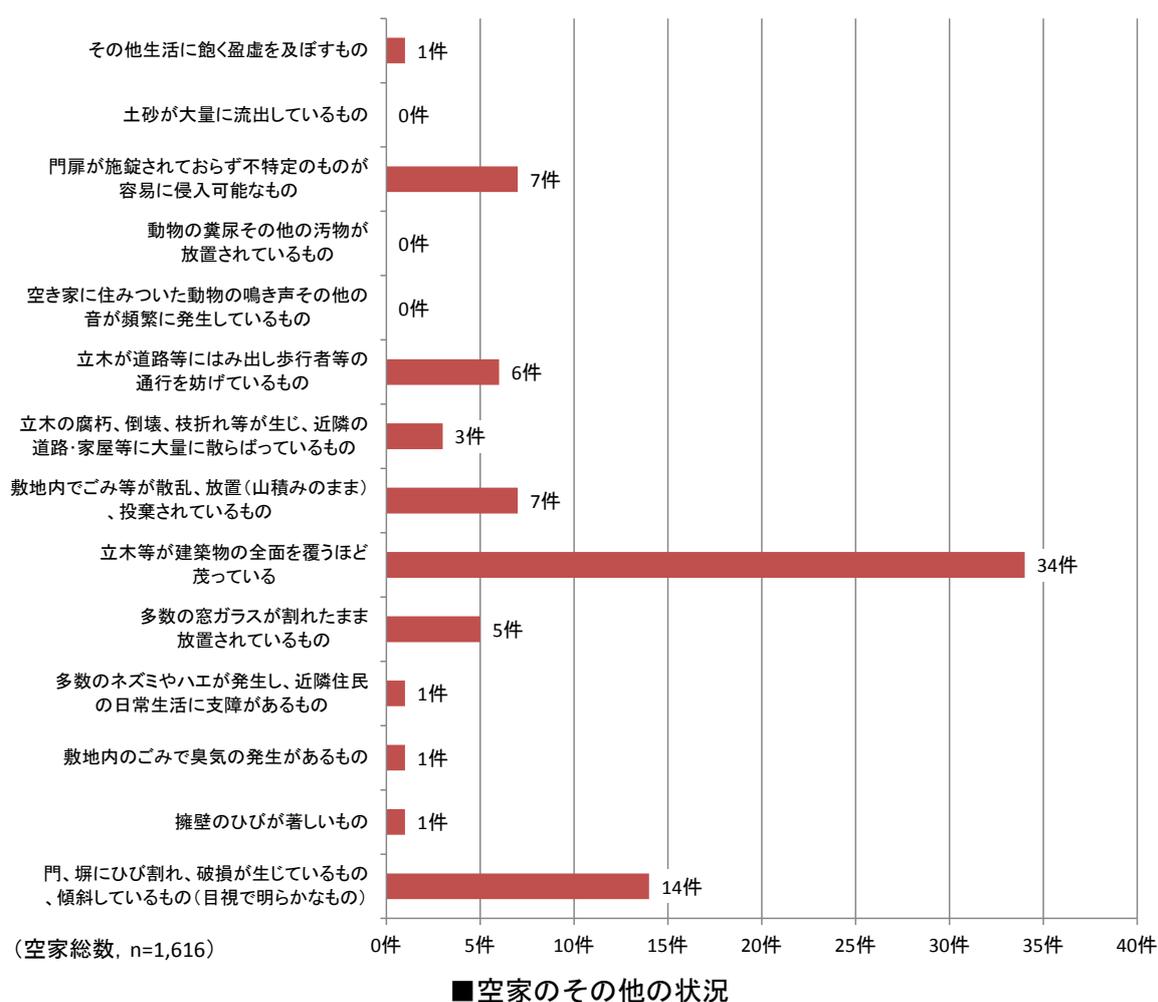
また、C 判定となる「看板、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食している」という空家は 96 件 (5.9%)、B 判定となる「看板、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食している」という空家は 266 件 (16.5%) となっています。

このように、空家の約 1/4 が工作物に何らかの異常がみられる結果となりました。



## (6) 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、「立木等が建築物の全面を覆うほど茂っている」が34件と最も多く、次いで、「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）」が14件、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が7件、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が7件となっています。



## 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「空家の可能性が高い」と判断した建物について、固定資産データより該当する所有者へアンケートを送付しました。

その結果、発送件数 1,512 件に対し、回収件数 584 件となり、回収率は 38.6%となりました。

■アンケート回収率

アンケート発送件数	1,512 件
アンケート回収件数	584 件
回収率	38.6%

### 4-2 回答者の基本属性

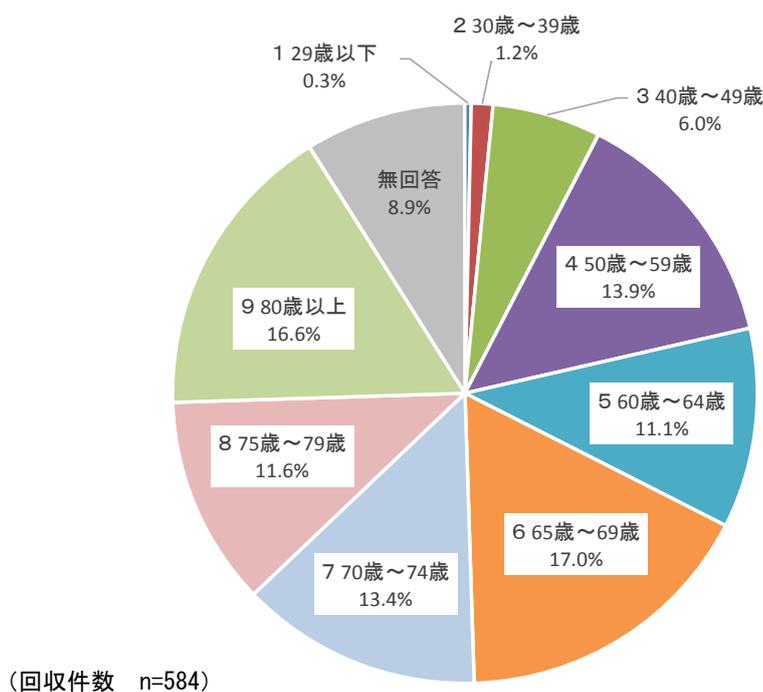
#### (1) 年齢

回答者の年齢は、「65 歳～69 歳」が 99 件（17.0%）と最も多く、次いで「80 歳以上」が 97 件（16.6%）、「50 歳～59 歳」が 81 件（13.9%）となっています。

また、65 歳以上の高齢者は、342 件（58.6%）となっています。

■住宅所有者の年齢

回答番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	無回答	合計
件数	2	7	35	81	65	99	78	68	97	52	584
割合 (%)	0.3	1.2	6.0	13.9	11.1	17.0	13.4	11.6	16.6	8.9	100



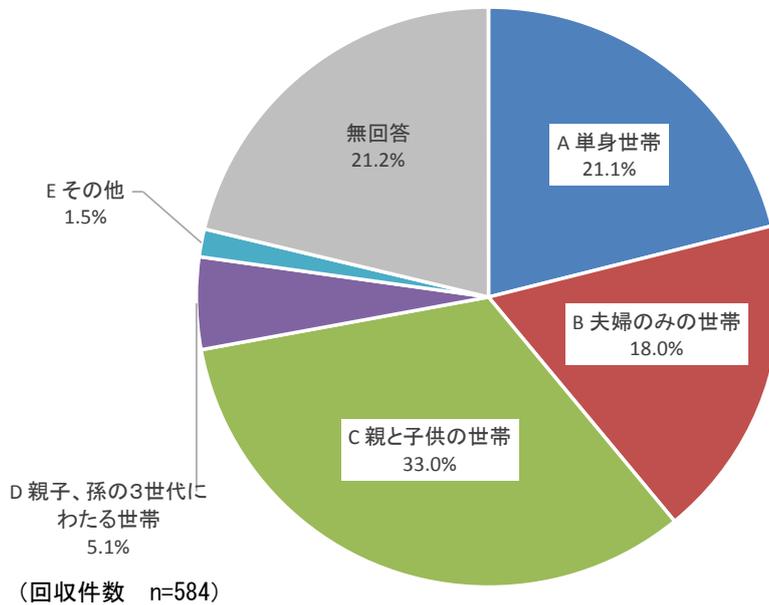
(2) 世帯類型

世帯類型は、「親と子供の世帯」が193件（33.0%）と最も多く、次いで、「単身世帯」が123件（21.1%）、「夫婦のみの世帯」が105件（18.0%）となっています。

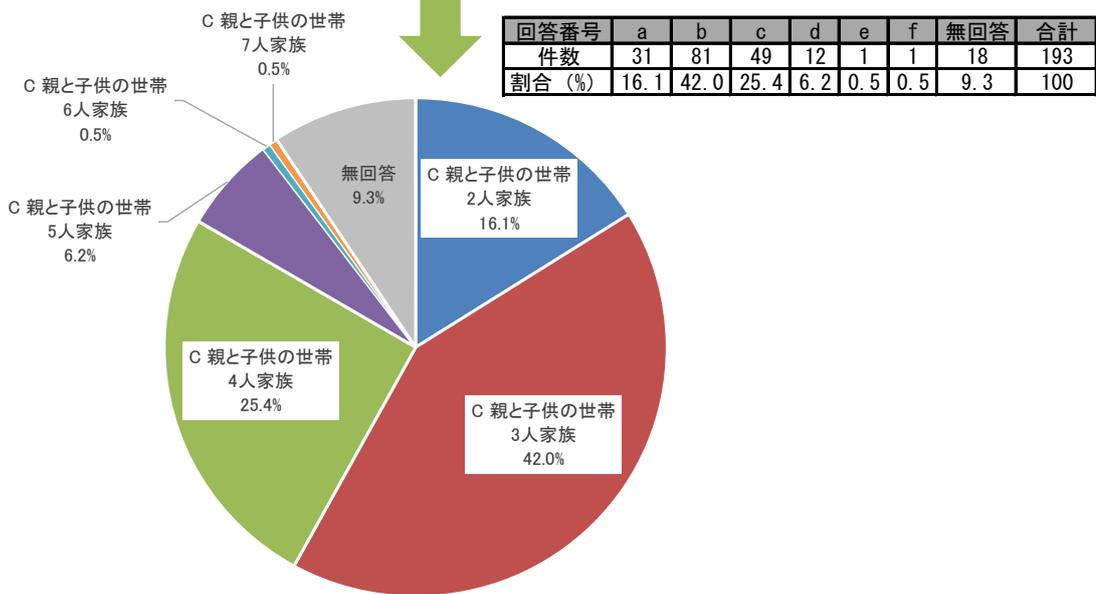
また、「親と子供の世帯」の世帯人数をみると、3人家族が42.0%、4人家族が25.4%、2人家族が16.1%となっています。

■住宅所有者の世帯類型及び世帯人数

回答番号	A	B	C	D	E	無回答	合計
件数	123	105	193	30	9	124	584
割合 (%)	21.1	18.0	33.0	5.1	1.5	21.2	100



(回収件数 n=584)



(回収件数, 親と子供の世帯 n=193)

回答番号	a	b	c	d	e	f	無回答	合計
件数	31	81	49	12	1	1	18	193
割合 (%)	16.1	42.0	25.4	6.2	0.5	0.5	9.3	100

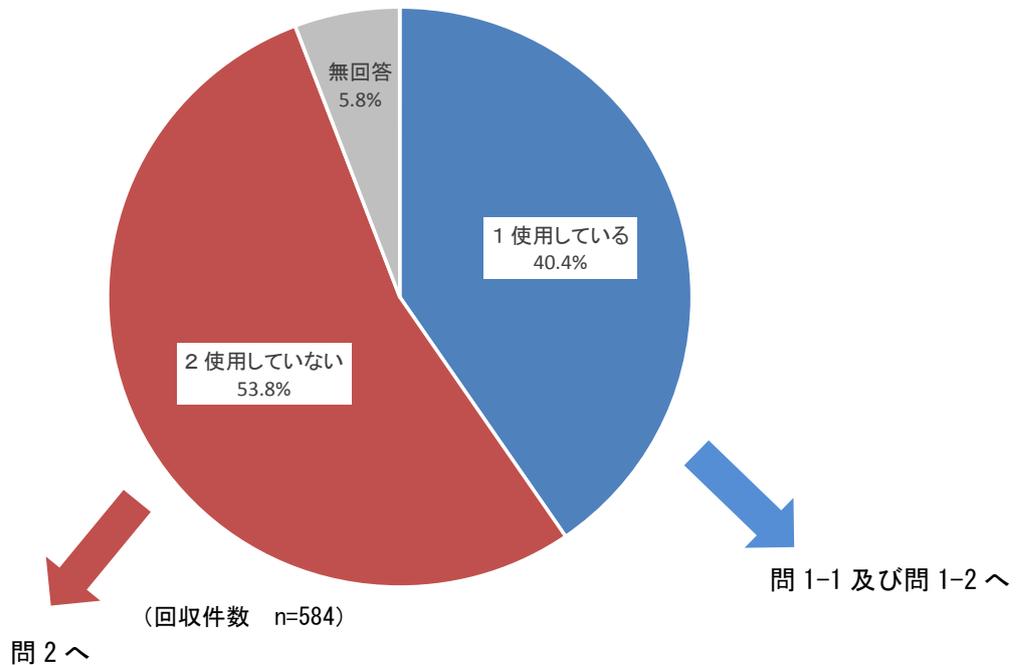
#### 4-3 住宅の使用状況

問1：現在、住宅を使用していますか？ どちらかに○をつけてください	
1. 使用している	⇒ 問1-1及び問1-2へ
2. 使用していない	⇒ 問2へ

住宅の使用状況は、「使用していない」が53.8%（314件）、「使用している」が40.4%（236件）となっています。

■住宅の使用状況

回答番号	1	2	無回答	合計
件数	236	314	34	584
割合（%）	40.4	53.8	5.8	100



(問1にて「1 使用している」と回答された方のみ)

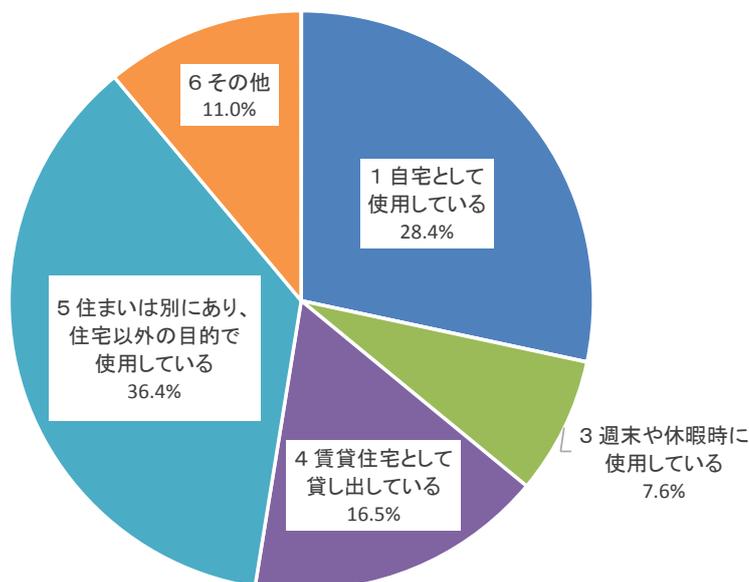
問1-1：住宅をどのように使用していますか？ 一つに○をつけてください	
1. 自宅として使用している	-----
2. 通勤のため平日のみ使用している	-----
3. 週末や休暇時に使用している	-----
4. 賃貸住宅として貸し出している	-----
5. 住まいは別にあり、住宅以外の目的で使用している	-----
6. その他 ( )	-----

住宅の使用目的は、「住まいは別にあり、住宅以外の目的で使用している」が86件(36.4%)で最も多く、次いで「自宅として使用している」が67件(28.4%)、「賃貸住宅として貸し出している」が16.5%(39件)、「週末や休暇時に使用している」が18件(7.6%)となっています。

「その他」は26件(11.0%)となっており、主な内容は「倉庫・物置・自転車置き場として使用している」「事務所として使用している」「借家人や入居者を募集中」等となっています。

■住宅の使用目的

回答番号	1	2	3	4	5	6	無回答	合計
件数	67	0	18	39	86	26	0	236
割合 (%)	28.4	-	7.6	16.5	36.4	11.0	-	100



(回収件数, 住宅を使用している n=236)

(問1にて「1 使用している」と回答された方のみ)

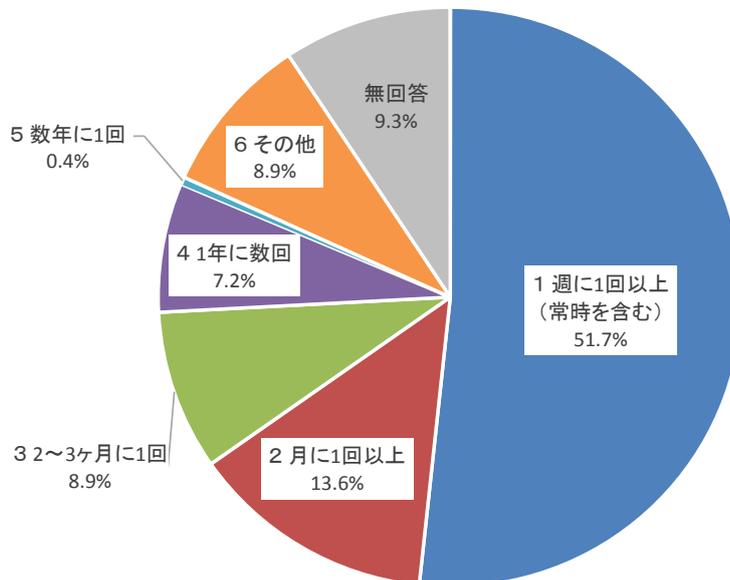
問1-2：住宅の利用頻度はどのくらいですか？ 一つに○をつけてください	
1. 週に1回以上 (常時を含む)	-----
2. 月に1回以上	-----
3. 2～3ヶ月に1回	-----
4. 1年に数回	-----
5. 数年に1回	-----
6. その他 ( )	-----

住宅の利用頻度は、「週に1回以上 (常時を含む)」が122件 (51.7%) で最も多く、「月に1回以上」が32件 (13.6%)、「2～3ヶ月に1回」が21件 (8.9%)、「1年に数回」が17件 (7.2%)、「数年に1回」が1件 (0.4%) の順で続いています。

「その他」は21件 (8.9%) となっており、主な内容は「一時的に空家状態となっている」「維持管理のみ行っている」「1年に1回」等となっています。

■住宅の利用頻度

回答番号	1	2	3	4	5	6	無回答	合計
件数	122	32	21	17	1	21	22	236
割合 (%)	51.7	13.6	8.9	7.2	0.4	8.9	9.3	100



(回収件数, 住宅を使用している n=236)

#### 4-4 住宅の建築時期

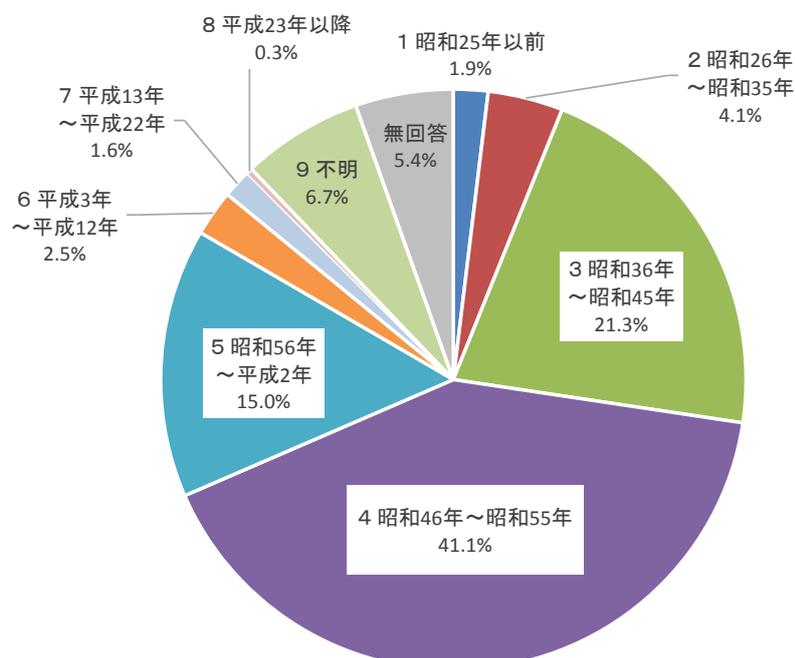
(問2から問13は、問1にて「2 使用していない」と回答された方のみ)

問2：住宅が建築された時期はいつですか？ 一つに○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	

使用していない住宅（空家）の建築時期は、「昭和46年～昭和55年」が129件（41.1%）で最も多く、次いで「昭和36年～昭和45年」が67件（21.3%）、「昭和56年～平成2年」が47件（15.0%）、「平成3年～平成12年」が8件（2.5%）、「平成13年～平成22年」が5件（1.6%）、「平成23年以降」が1件（0.3%）となっています。

■使用していない住宅（空家）の建築時期

回答番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	無回答	合計
件数	6	13	67	129	47	8	5	1	21	17	314
割合 (%)	1.9	4.1	21.3	41.1	15.0	2.5	1.6	0.3	6.7	5.4	100



(回収件数、住宅を使用していない n=314)

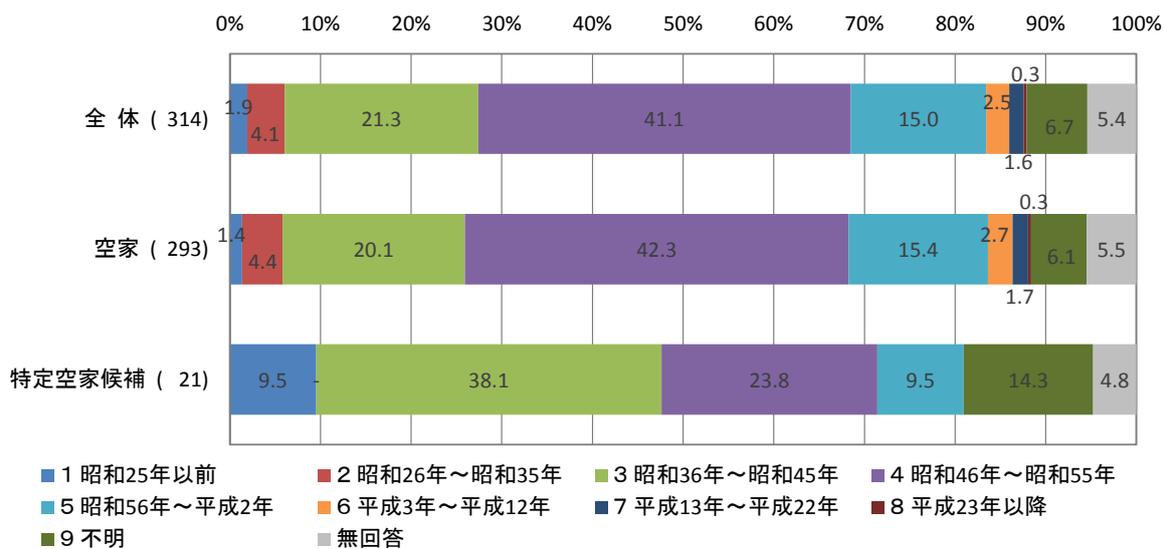
使用していない住宅の建築時期を空家種別（空家及び特定空家候補）で見ると、空家では「昭和46年～昭和55年」が42.3%と4割を超え、「昭和36年～昭和45年」が20.1%、「昭和56年～平成2年」が15.4%となっています。

一方、特定空家候補では「昭和36年～昭和45年」が38.1%と4割近く、「昭和46年～昭和55年」が23.8%となっています。また、「昭和25年以前」も9.5%となっています。

このように、特定空家候補のほうが、建築時期が昭和45年以前のものが多くなっています。

■使用していない住宅の建築時期（空家種別）

回答番号		1	2	3	4	5	6	7	8	9	無回答	合計
空家	件数	4	13	59	124	45	8	5	1	18	16	293
	割合(%)	1.4	4.4	20.1	42.3	15.4	2.7	1.7	0.3	6.1	5.5	100
特定空家候補	件数	2	0	8	5	2	0	0	0	3	1	21
	割合(%)	9.5	-	38.1	23.8	9.5	-	-	-	14.3	4.8	100



(回収件数、住宅を使用していない、全体 n=314, 空家 n=293, 特定空家候補 n=21)

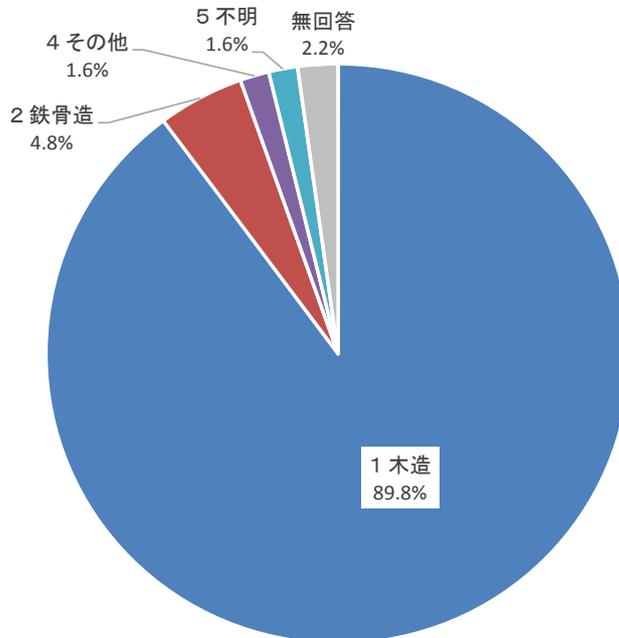
4-5 住宅の構造

問3：住宅の「構造」についてお答えください。 一つに○をつけてください	
1. 木造	4. その他 ( )
2. 鉄骨造	5. 不明
3. 鉄筋造	

使用していない住宅（空家）の構造は、「木造」が282件（89.8%）で最も多く、次いで「鉄骨造」が15件（4.8%）となっています。

■住宅の構造

回答番号	1	2	3	4	5	無回答	合計
件数	282	15	0	5	5	7	314
割合 (%)	89.8	4.8	-	1.6	1.6	2.2	100



(回収件数, 住宅を使用していない n=314)

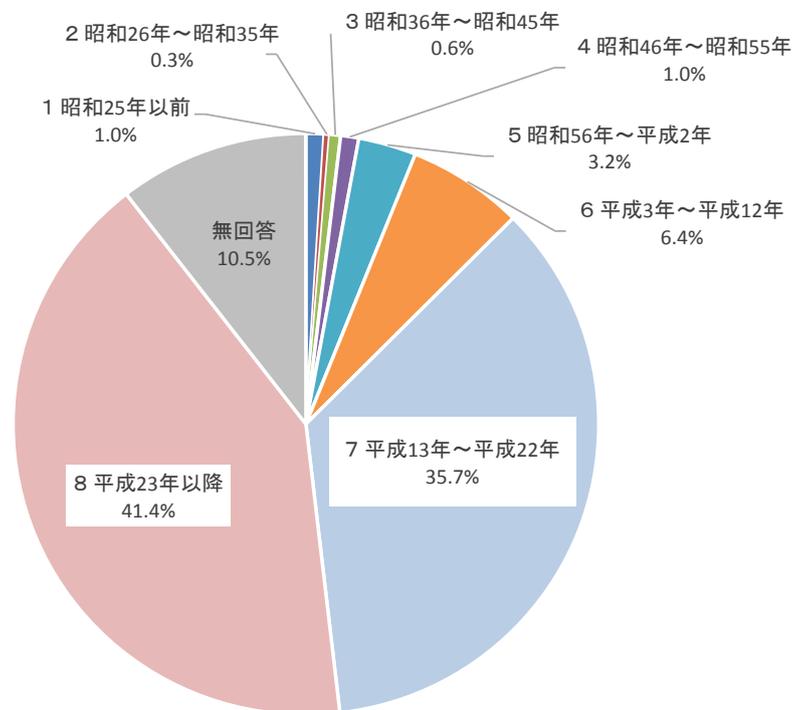
#### 4-6 空家になった時期

<b>問4：空家になった時期はいつですか？</b>			
和暦及び西暦の一つに○をつけ、( )内に年月をご記入ください。			
( 昭和 )	( 平成 )	( 西暦 )	( ) 年 ( ) 月頃

空家となった時期は、「平成 23 年以降」が 130 件 (41.4%) で最も多く、次いで「平成 13 年～平成 22 年」が 112 件 (35.7%) となっています。以降、年次が古いほど件数は少なくなっています。

■空家となった時期

時期	(西暦)	件数	割合 (%)
1 昭和 25 年以前	(1950 年以前)	3	1.0
2 昭和 26 年～昭和 35 年	(1951 年～1960 年)	1	0.3
3 昭和 36 年～昭和 45 年	(1961 年～1970 年)	2	0.6
4 昭和 46 年～昭和 55 年	(1971 年～1980 年)	3	1.0
5 昭和 56 年～平成 2 年	(1981 年～1990 年)	10	3.2
6 平成 3 年～平成 12 年	(1991 年～2000 年)	20	6.4
7 平成 13 年～平成 22 年	(2001 年～2010 年)	112	35.7
8 平成 23 年以降	(2011 年以降)	130	41.4
無回答		33	10.5
合計		314	100



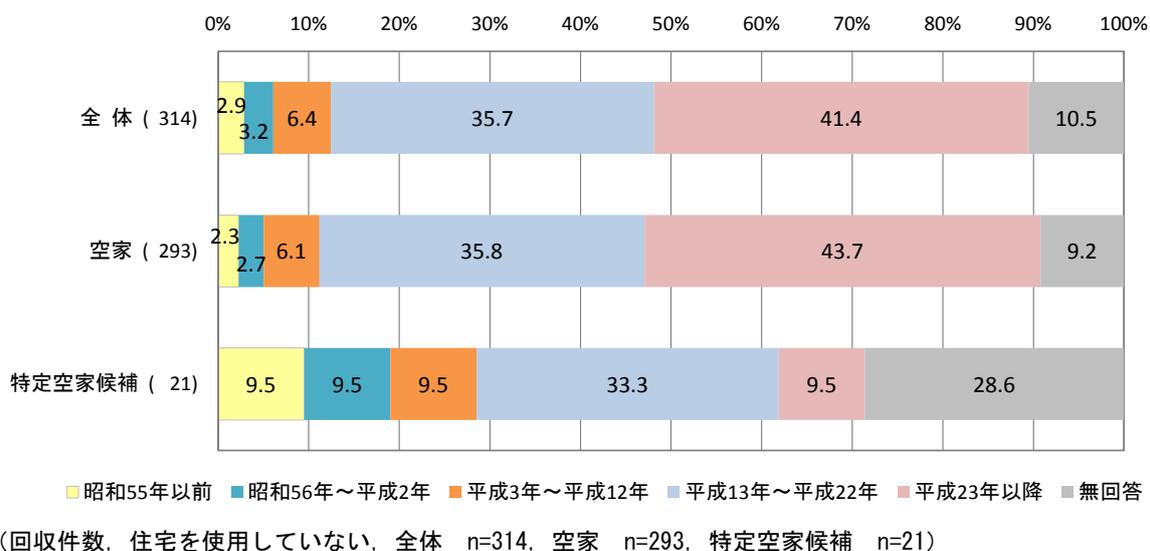
(回収件数, 住宅を使用していない n=314)

空家になった時期を空家種別で見ると、空家では「平成 23 年以降」が 43.7% と最も多く、「平成 13 年～平成 22 年」が 35.8% で続いています。

一方、特定空家候補では「平成13年～平成22年」が33.3%と最も多く、「昭和55年以前」「昭和56年～平成2年」「平成3年～平成12年」「平成23年以降」が9.5%となっており、特定空家候補のほうが空家になった時期が古くなっています。

■空家になった時期（空家種別）

回答番号		S55以前	S56～H2	H3～H12	H13～H22	H23以降	無回答	合計
空家	件数	7	8	18	105	128	27	293
	割合(%)	2.3	2.7	6.1	35.8	43.7	9.2	100
特定空家候補	件数	2	2	2	7	2	6	21
	割合(%)	9.5	9.5	9.5	33.3	9.5	28.6	100



#### 4-7 空家になったきっかけ

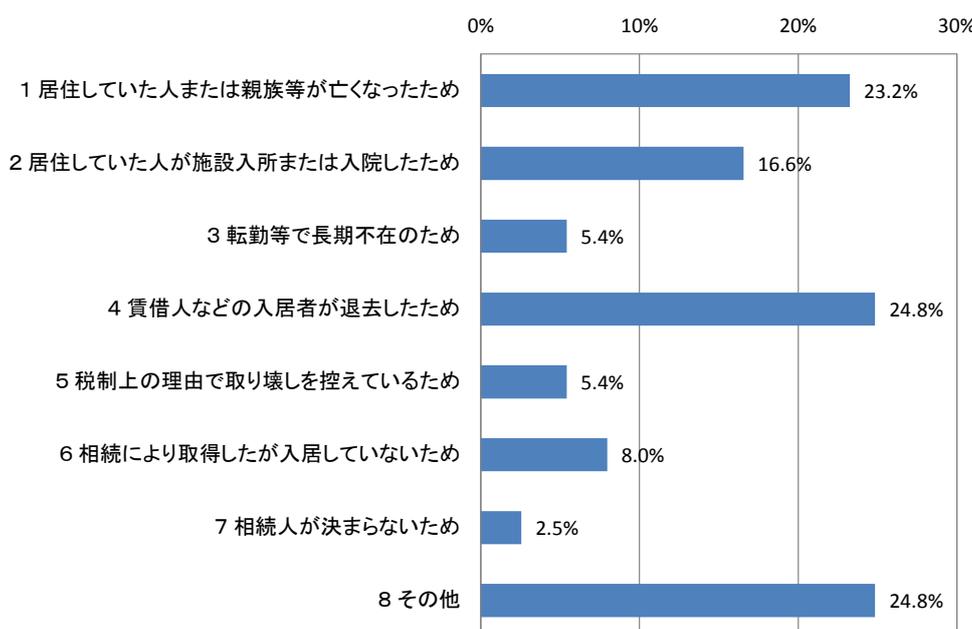
問5：住宅が空家になった（なっている）きっかけは何ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください	
1. 居住していた人または親族等が亡くなったため	-----
2. 居住していた人が施設入所または入院したため	-----
3. 転勤等で長期不在のため	-----
4. 賃借人などの入居者が退去したため	-----
5. 税制上の理由で取り壊しを控えているため	-----
6. 相続により取得したが入居していないため	-----
7. 相続人が決まらないため	-----
8. その他（ ）	-----

空家になったきっかけは、「賃借人などの入居者が退去したため」が78件（24.8%）で最も多く、次いで「居住していた人または親族等が亡くなったため」が73件（23.2%）、「居住していた人が施設入所または入院したため」が52件（16.6%）、「相続により取得したが入居していないため」が25件（8.0%）となっています。

また、「その他」は24.8%（78件）となっており、主な内容は「転居（別の住宅を購入したため、結婚をしたため、子供または親と同居することになったため等）」「親の介護のため留守がちになっているため」「天災や老朽化により屋根が破損し、住めなくなったため」「水道トラブルが起きたため」「売却予定のため」等となっています。

■空家になったきっかけ

回答番号	1	2	3	4	5	6	7	8
件数	73	52	17	78	17	25	8	78
割合（%）	23.2	16.6	5.4	24.8	5.4	8.0	2.5	24.8



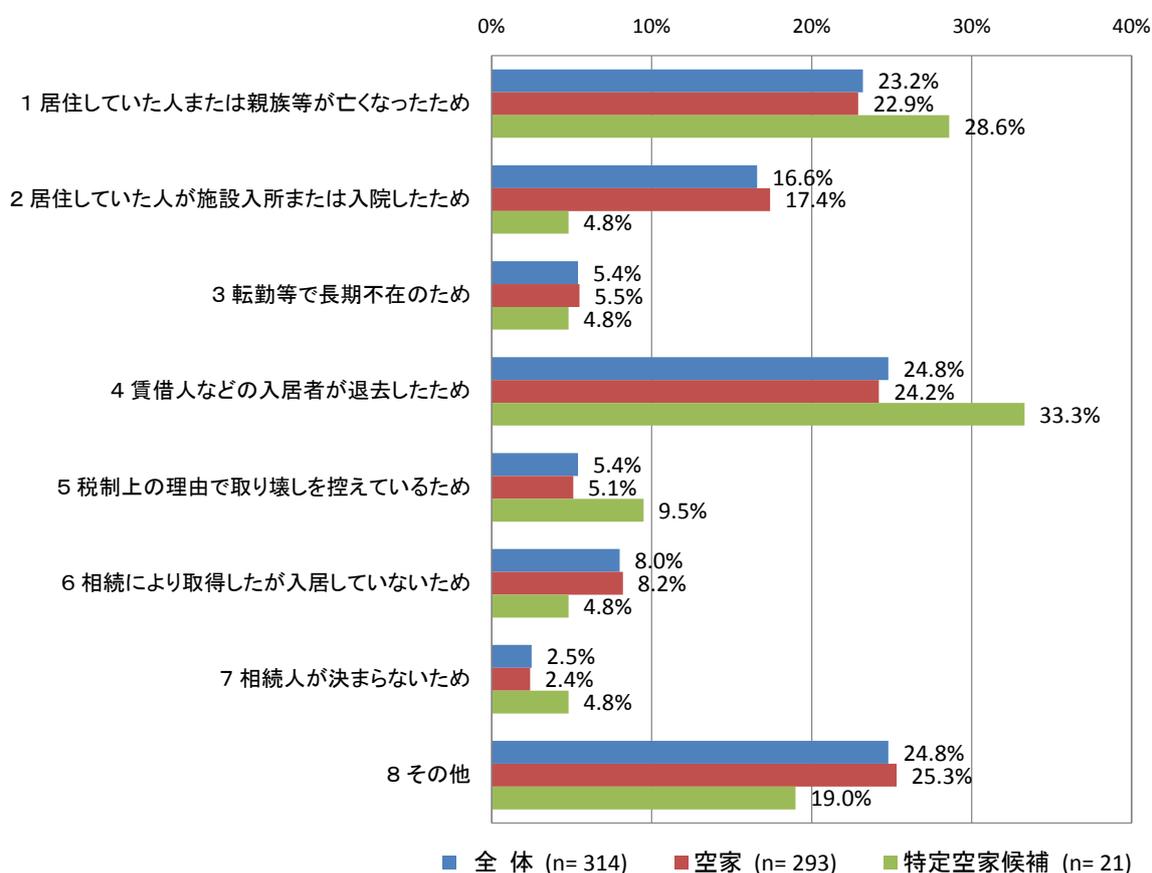
（回収件数、住宅を使用していない、複数回答 n=314）

空家になったきっかけを空家種別でみると、空家では「賃借人などの入居者が退去したため」が24.2%で最も多く、次いで「居住していた人または親族等が亡くなったため」が22.9%、「居住していた人が施設入所または入院したため」が17.4%となっています。

一方、特定空家候補では「賃借人などの入居者が退去したため」が33.3%で最も多く、「居住していた人または親族等が亡くなったため」が28.6%、「税制上の理由で取り壊しを控えているため」が9.5%となっています。

■空家になったきっかけ（空家種別）

回答番号		1	2	3	4	5	6	7	8
空家	件数	67	51	16	71	15	24	7	74
	割合(%)	22.9	17.4	5.5	24.2	5.1	8.2	2.4	25.3
特定空家候補	件数	6	1	1	7	2	1	1	4
	割合(%)	28.6	4.8	4.8	33.3	9.5	4.8	4.8	19.0



(回収件数, 住宅を使用していない, 複数回答, 全体 n=314, 空家 n=293, 特定空家候補 n=21)

#### 4-8 空家の状態

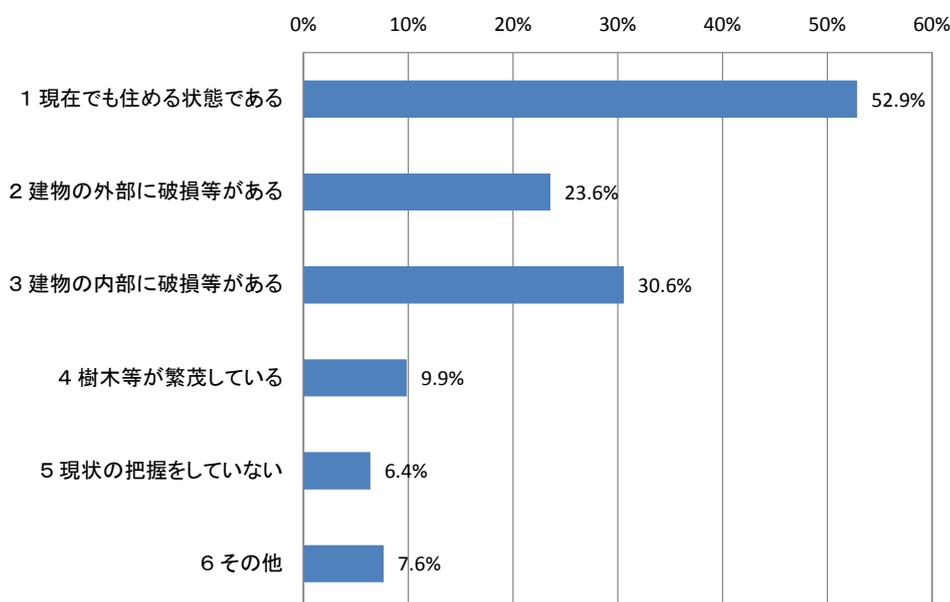
問6：空家はどのような状態ですか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください	
1. 現在でも住める状態である	-----
2. 建物の外部に破損等がある	-----
3. 建物の内部に破損等がある	-----
4. 樹木等が繁茂している	-----
5. 現状の把握をしていない	-----
6. その他（	-----）

空家の状態は、「現在でも住める状態である」が166件（52.9%）で最も多く、次いで「建物の内部に破損等がある」が96件（30.6%）、「建物の外部に破損等がある」が74件（23.6%）、「樹木等が繁茂している」が31件（9.9%）となっています。

「その他」は7.6%（24件）となっており、主な内容は「汚れているがクリーニングすれば住める」「入居者が決まればリフォームする」「居住していた人の家具・家電・遺品等が残っている」「住宅用ではない」「浮浪者が侵入している可能性がある」等となっています。

■空家の状態

回答番号	1	2	3	4	5	6
件数	166	74	96	31	20	24
割合 (%)	52.9	23.6	30.6	9.9	6.4	7.6



（回収件数，住宅を使用していない，複数回答 n=314）

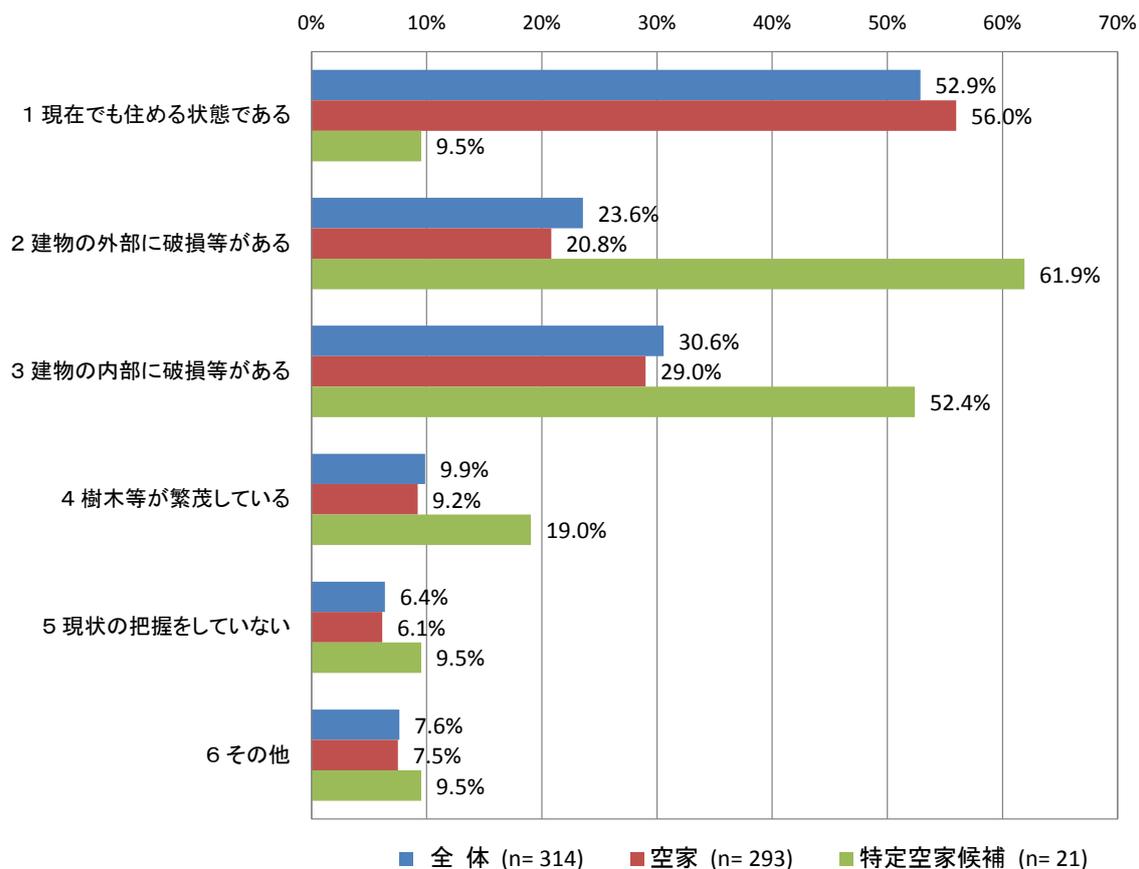
空家の状態を空家種別で見ると、空家では「現在でも住める状態である」が56.0%で最も多く、次いで、「建物の内部に破損等がある」が29.0%、「建物の外部に破損等がある」が20.8%となっています。

一方、特定空家候補では「建物の外部に破損等がある」が61.9%で最も多く、「建物の内部

に破損等がある」が 52.4%、「樹木等が繁茂している」が 19.0%となっており、いずれも空家と比べ割合が高くなっています。

■ 空家の状態（空家種別）

回答番号		1	2	3	4	5	6
空家	件数	164	61	85	27	18	22
	割合 (%)	56.0	20.8	29.0	9.2	6.1	7.5
特定空家候補	件数	2	13	11	4	2	2
	割合 (%)	9.5	61.9	52.4	19.0	9.5	9.5



(回収件数, 住宅を使用していない, 複数回答, 全体 n=314, 空家 n=293, 特定空家候補 n=21)

#### 4-9 空家で困っていること

問7：空家のどのような点でお困りですか？ 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. 修繕（リフォーム等）をして使用したいが費用が不足している	
3. 取り壊しをしたいが費用が不足している	
4. 空家に関する相談をどこにしたらいかわからない	
5. 特に困っていることはない	
6. その他（	）

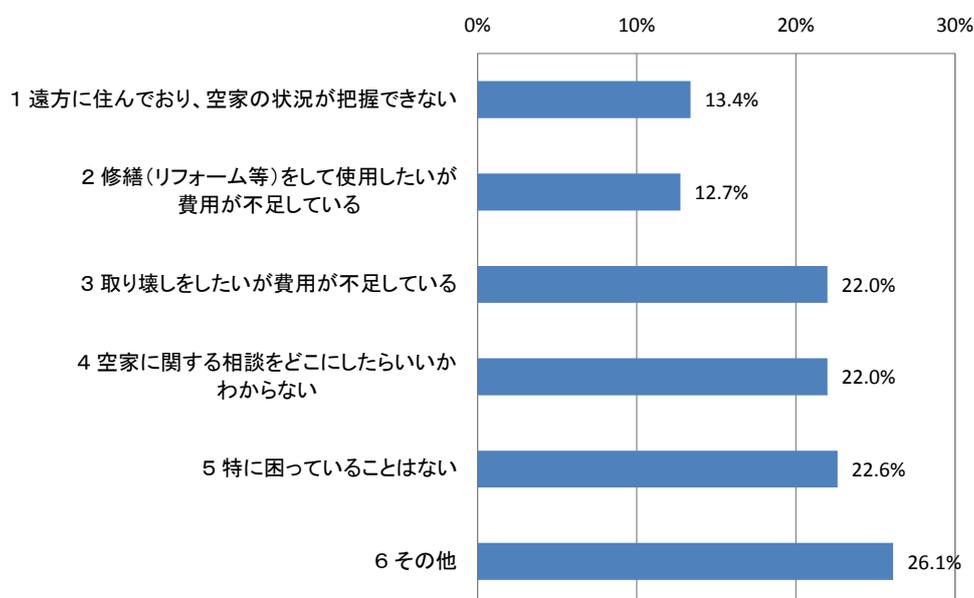
空家に関して困っている点は、「取り壊しをしたいが費用が不足している」「空家に関する相談をどこにしたらいかわからない」がともに69件（22.0%）で最も多く、次いで「遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない」が42件（13.4%）、「修繕（リフォーム等）をして使用したいが費用が不足している」が40件（12.7%）となっています。

一方、「特に困っていることはない」は22.6%（71件）となっています。

「その他」は82件（26.1%）となっており、主な内容は「家財の整理や処分が進まない」「掃除や片付けに行けない」「草木の手入れができない」「接道していないため建替えができない」「借家人や売却先が決まらない」「借地権に関すること」等となっています。

#### ■空家で困っていること

回答番号	1	2	3	4	5	6
件数	42	40	69	69	71	82
割合（%）	13.4	12.7	22.0	22.0	22.6	26.1



（回収件数、住宅を使用していない、複数回答 n=314）

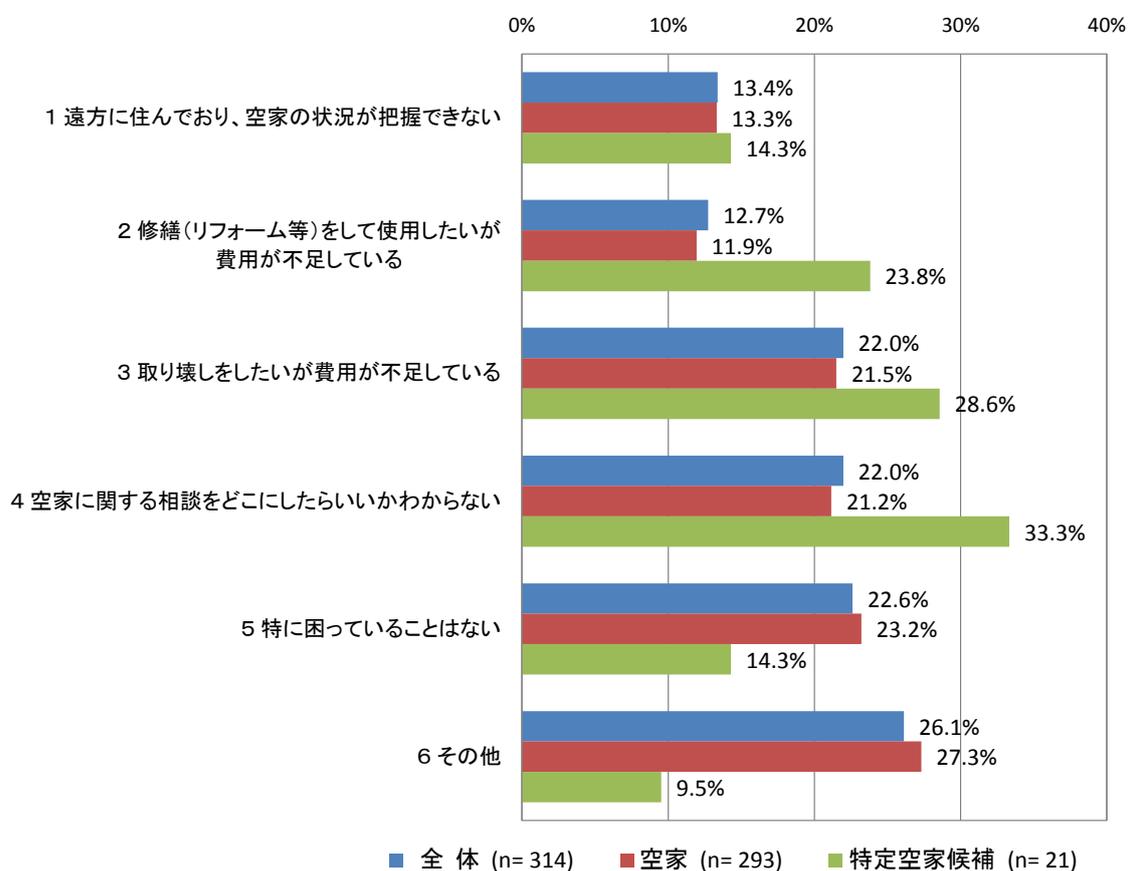
空家に関して困っている点を空家種別で見ると、空家では「取り壊しをしたいが費用が不足している」と「空家に関する相談をどこにしたらいかわからない」が21.5%と2割を超えて多くなっています。

一方、特定空家候補では「空家に関する相談をどこにしたらいいかわからない」が 33.3%、「取り壊しをしたいが費用が不足している」が 28.6%、「修繕（リフォーム等）をして使用したいが費用が不足している」が 23.8%となっており、いずれも空家に比べ割合が高くなっています。

また、「特に困っていることはない」については、空家で2割台半ば、特定空家候補の1割台半ばとなっています。

■空家に関して困っている点（空家種別）

回答番号		1	2	3	4	5	6
空家	件数	39	35	63	62	68	80
	割合 (%)	13.3	11.9	21.5	21.2	23.2	27.3
特定空家候補	件数	3	5	6	7	3	2
	割合 (%)	14.3	23.8	28.6	33.3	14.3	9.5



(回収件数, 住宅を使用していない, 複数回答, 全体 n=314, 空家 n=293, 特定空家候補 n=21)

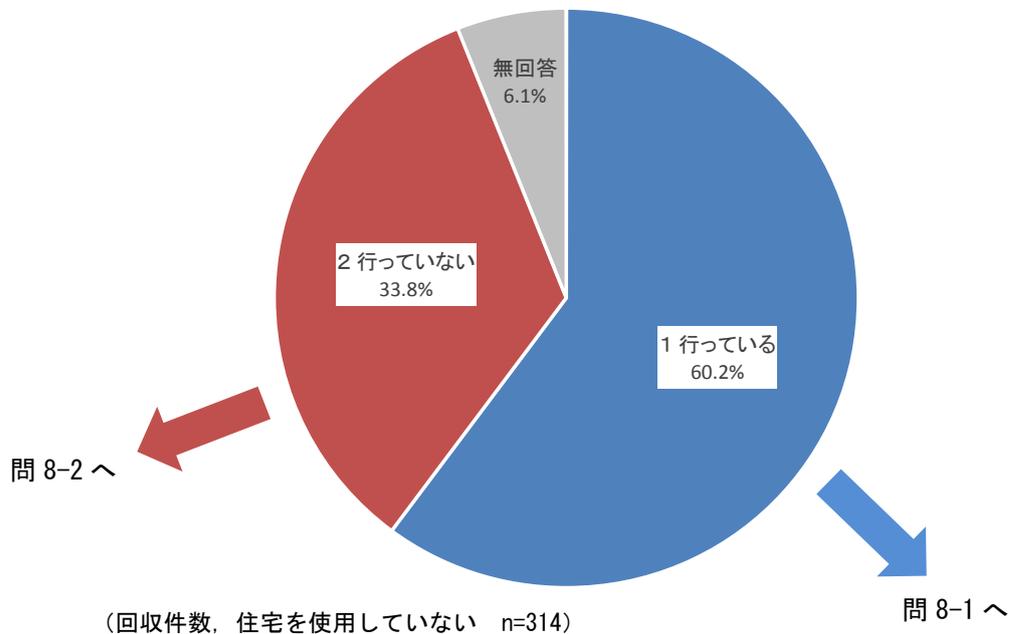
#### 4-10 空家の維持管理について

問8：空家の維持管理を行っていますか？ どちらかに○をつけてください	
1. 行っている	⇒ 問8-1へ
2. 行っていない	⇒ 問8-2へ

維持管理の状況は、「行っている」が60.2%（189件）、「行っていない」が33.8%（106件）となっています。

■維持管理の状況

回答番号	1	2	無回答	合計
件数	189	106	19	314
割合 (%)	60.2	33.8	6.1	100

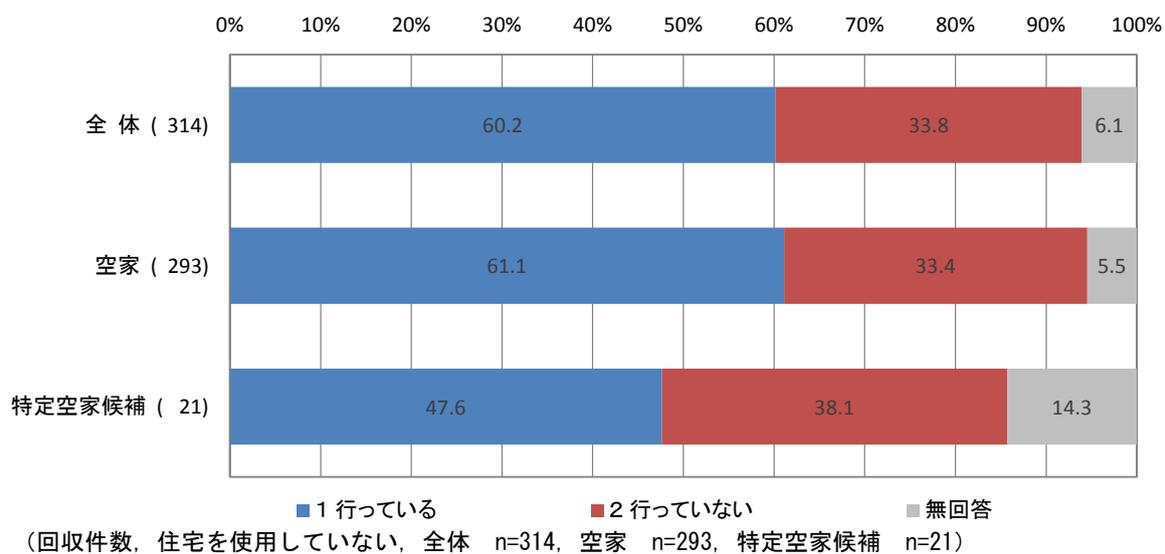


維持管理の状況を空家種別で見ると、空家では「行っている」が61.1%、「行っていない」が33.4%となっています。

一方、特定空家候補では「行っている」が47.6%、「行っていない」の38.1%となっており、空家と比べ、管理を行っていないが多いものの、その差は大きくない結果となっています。

■維持管理の状況（空家種別）

回答番号		1	2	無回答	合計
空家	件数	179	98	16	293
	割合(%)	61.1	33.4	5.5	100
特定空家候補	件数	10	8	3	21
	割合(%)	47.6	38.1	14.3	100



(問8にて「1 行っている」と回答された方のみ)

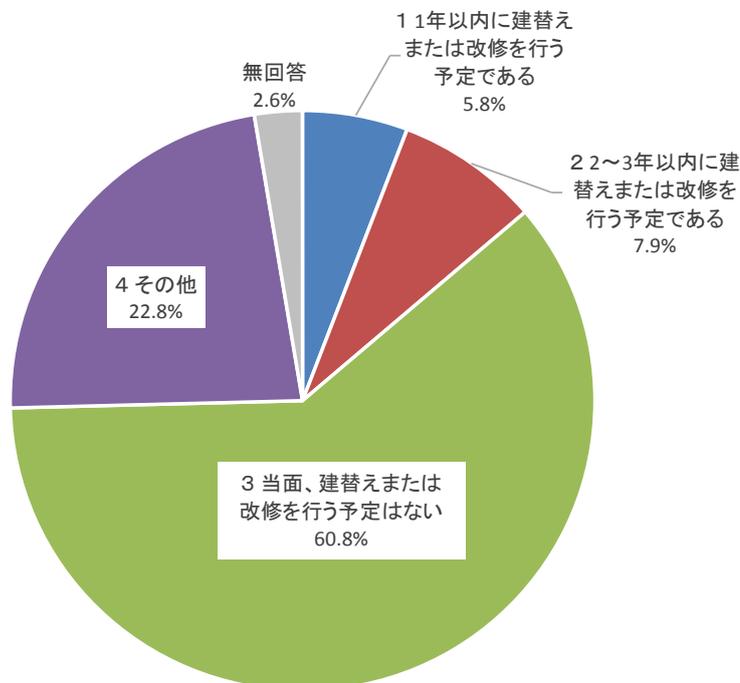
<b>問8-1：問8で「1. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。</b> <b>空家を修繕する予定はありますか？ 一つに○をつけてください</b>	
1. 1年以内に建替えまたは改修を行う予定である	-----
2. 2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である	-----
3. 当面、建替えまたは改修を行う予定はない	-----
4. その他 (	)

修繕の予定は、「当面、建替えまたは改修を行う予定はない」が115件(60.8%)で最も多く、「2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である」が15件(7.9%)、「1年以内に建替えまたは改修を行う予定である」が11件(5.8%)で続いています。

「その他」は22.8%(43件)となっており、主な内容は「改修済み」「入居者または居住開始が決まりしだい修繕する予定」「修繕はしたいが費用が無い」「リフォーム見積中」「検討中、決めかねている」「生垣や庭の手入れのみ行っている」「修繕せずに売却する予定」「建替えや解体の予定」等となっています。

■修繕の予定

回答番号	1	2	3	4	無回答	合計
件数	11	15	115	43	5	189
割合 (%)	5.8	7.9	60.8	22.8	2.6	100



(回収件数, 住宅を使用していない, 維持管理を行っている n=189)

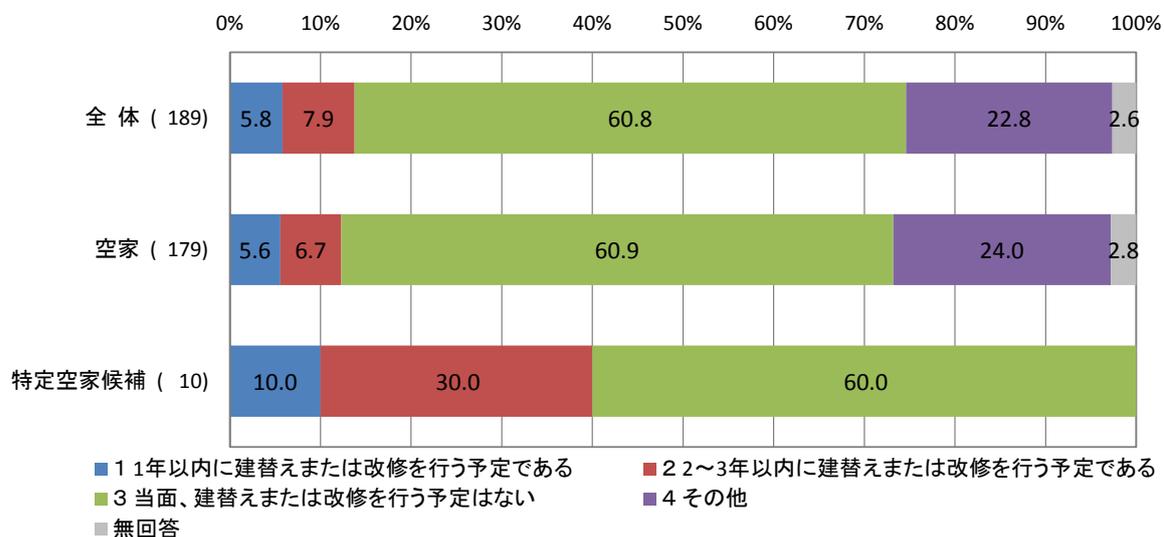
修繕の予定を空家種別でみると、空家では「当面、建替えまたは改修を行う予定はない」が60.9%と最も多く、次いで「2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である」が6.7%、「1

年以内に建替えまたは改修を行う予定である」が5.6%となっています。

一方、特定空家候補では「当面、建替えまたは改修を行う予定はない」が60.0%と空家と同水準となっていますが、「2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である」が30.0%と空家に比べ、4倍以上となっています。また、「1年以内に建替えまたは改修を行う予定である」は10.0%となっています。

■ 修繕の予定（空家種別）

回答番号		1	2	3	4	無回答	合計
空家	件数	10	12	109	43	5	179
	割合(%)	5.6	6.7	60.9	24.0	2.8	100
特定空家候補	件数	1	3	6	0	0	10
	割合(%)	10.0	30.0	60.0	-	-	100



(回収件数、住宅を使用していない、維持管理を行っている、全体 n=189, 空家 n=179, 特定空家候補 n=10)

(問8にて「2 行っていない」と回答された方のみ)

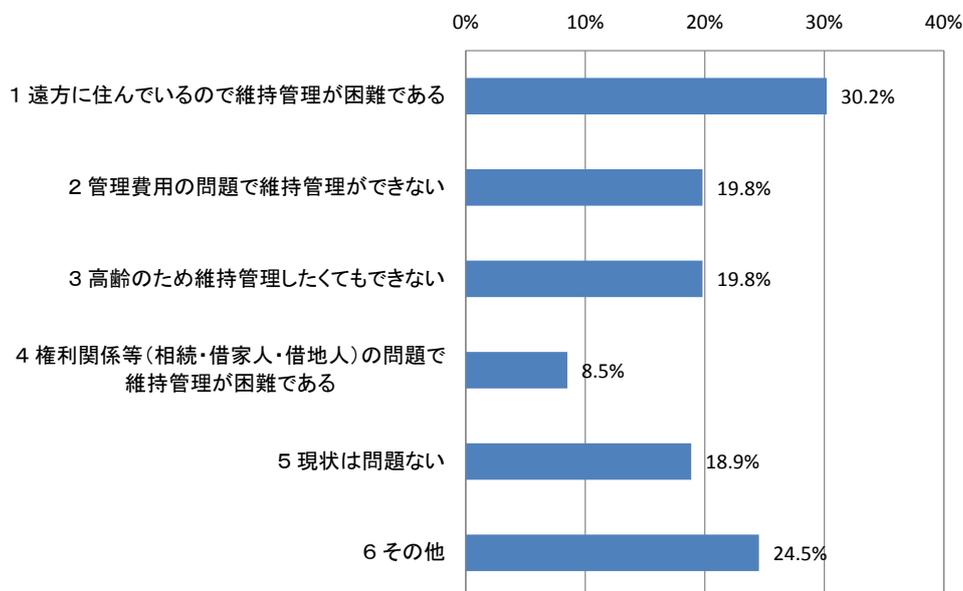
問8-2：問8で「2. 行っていない」に○をつけられた方にお伺いします。 行っていない理由は何ですか？あてはまる項目すべてに○をつけてください	
1. 遠方に住んでいるので維持管理が困難である	-----
2. 管理費用の問題で維持管理ができない	-----
3. 高齢のため維持管理したくてもできない	-----
4. 権利関係等（相続・借家人・借地人）の問題で維持管理が困難である	-----
5. 現状は問題ない	-----
6. その他（	-----）

修繕を行っていない理由は、「遠方に住んでいるので維持管理が困難である」が32件(30.2%)で最も多く、「管理費用の問題で維持管理ができない」「高齢のため維持管理したくてもできない」がともに21件(19.8%)、「現状は問題ない」が20件(18.9%)、「権利関係等（相続・借家人・借地人）の問題で維持管理が困難である」が9件(8.5%)となっています。

「その他」は24.5%(26件)となっており、主な内容は「就労や子育て中で多忙のため」「所有者が体調不良のため」「入居者等が決まっていないため」「売却中または売却予定あり」「解体する予定」「庭の手入れのみ定期的に行っている」「業者に委託している」等となっています。

■ 修繕を行っていない理由

回答番号	1	2	3	4	5	6
件数	32	21	21	9	20	26
割合 (%)	30.2	19.8	19.8	8.5	18.9	24.5



(回収件数, 住宅を使用していない, 維持管理を行っていない, 複数回答 n=106)

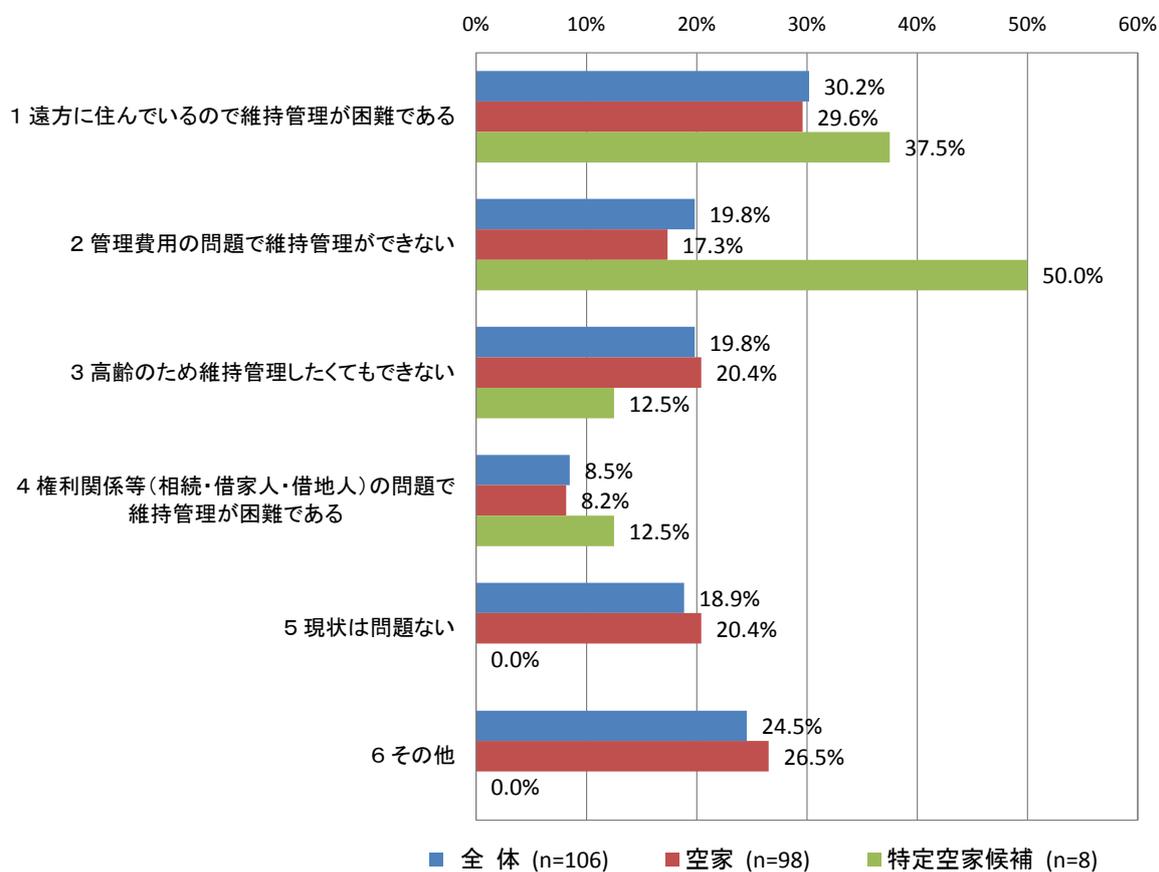
維持管理を行っていない理由を空家種別でみると、空家では「遠方に住んでいるので維持管理が困難である」が29.6%と最も多く、次いで「高齢のため維持管理したくてもできない」「現

状は問題ない」が 20.4%、「管理費用の問題で維持管理ができない」が 17.3%、「権利関係等（相続・借家人・借地人）の問題で維持管理が困難である」が 8.2%となっています。

一方、特定空家候補では「管理費用の問題で維持管理ができない」が 50.0%と最も多く、次いで「遠方に住んでいるので維持管理が困難である」が 37.5%、「高齢のため維持管理したくてもできない」「権利関係等（相続・借家人・借地人）の問題で維持管理が困難である」が 12.5%となっています。

■維持管理を行っていない理由（空家種別）

回答番号		1	2	3	4	5	6
空家	件数	29	17	20	8	20	26
	割合 (%)	29.6	17.3	20.4	8.2	20.4	26.5
特定空家候補	件数	3	4	1	1	0	0
	割合 (%)	37.5	50.0	12.5	12.5	-	-



(回収件数, 住宅を使用していない, 維持管理を行っている, 複数回答, 全体 n=106, 空家 n=98, 特定空家候補 n=8)

#### 4-11 空家の今後の予定について

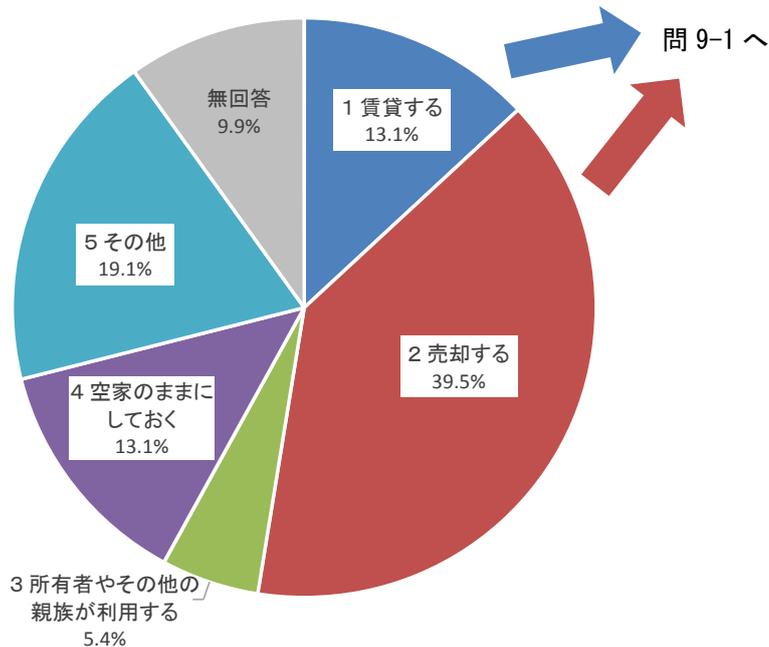
問9：今後、空家をどのように利用する予定ですか？ 一つに○をつけてください	
1. 賃貸する	
2. 売却する	
3. 所有者やその他の親族が利用する	
4. 空家のままにしておく	
5. その他 ( )	

空家の利用予定は、「売却する」が124件(39.5%)で最も多く、次いで「賃貸する」「空家のままにしておく」がともに41件(13.1%)、「所有者やその他の親族が利用する」が17件(5.4%)となっています。

「その他」は60件(19.1%)となっており、主な内容は「賃貸または売却したいが難しい」「市に相談したい」「高齢者や子供の居場所として提供したい」「解体する」等となっています。

■空家の今後の予定

回答番号	1	2	3	4	5	無回答	合計
件数	41	124	17	41	60	31	314
割合 (%)	13.1	39.5	5.4	13.1	19.1	9.9	100



(回収件数、住宅を使用していない n=314)

空家の利用予定を空家種別でみると、空家では「売却する」が40.3%で最も多く、「賃貸する」(12.6%)と「空家のままにしておく」(12.3%)が1割を超え、「所有者やその他の親族が利用する」(5.1%)は1割未満となっています。

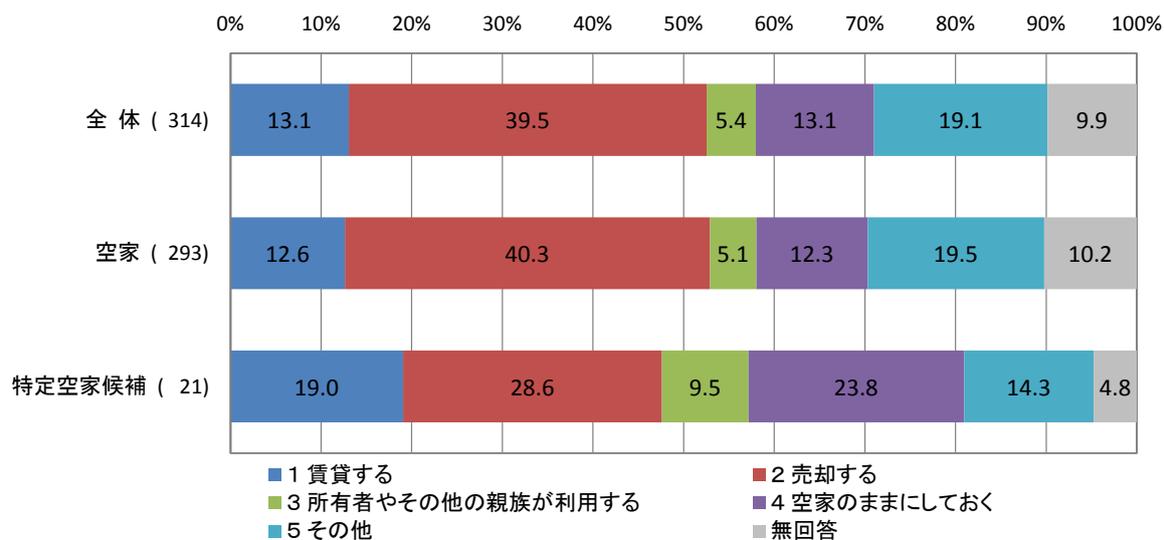
一方、特定空家候補では「売却する」が28.6%、「空家のままにしておく」が23.8%と2割台半ば、「賃貸する」が19.0%、「所有者やその他の親族が利用する」が9.5%となっています。

特定空家候補では、「空家のままにしておく」が空家の約2倍となっており、老朽化等がより

著しくなる恐れがあります。

■空家の今後の予定（空家種別）

回答番号		1	2	3	4	5	無回答	合計
空家	件数	37	118	15	36	57	30	293
	割合 (%)	12.6	40.3	5.1	12.3	19.5	10.2	100
特定	件数	4	6	2	5	3	1	21
空家候補	割合 (%)	19.0	28.6	9.5	23.8	14.3	4.8	100



(回収件数, 住宅を使用していない, 全体 n=314, 空家 n=293, 特定空家候補 n=21)

(問9にて「1 賃貸する」「2 売却する」と回答された方のみ)

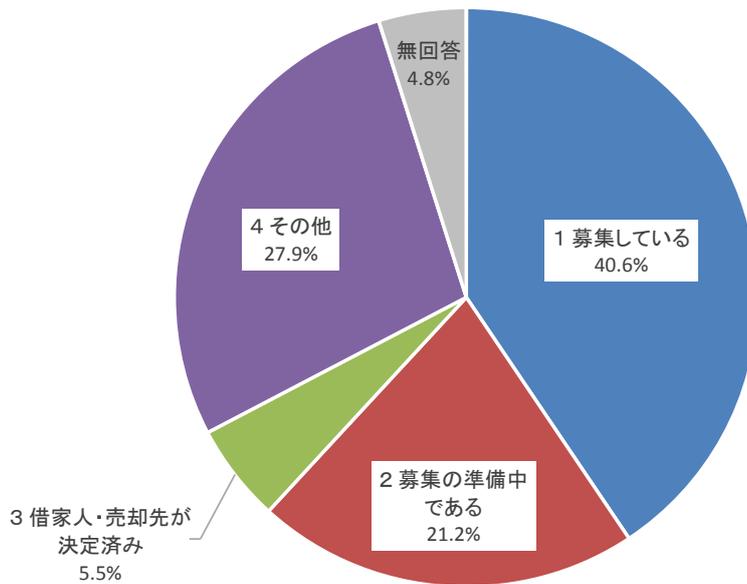
問9-1：問9で「1. 賃貸する」または「2. 売却する」につけられた方にお伺い します。 一つに○をつけてください	
1. 募集している	-----
2. 募集の準備中である	-----
3. 借家人・売却先が決定済み	-----
4. その他 ( )	-----

借家人または売却先の募集状況は、「募集している」が67件(40.6%)で最も多く、「募集の準備中である」が35件(21.2%)、「借家人・売却先が決定済み」が9件(5.5%)となっています。

「その他」は46件(27.9%)となっており、主な内容は「業者を探せない」「相続や財産分割待ち」「建替えてから募集する」「時期は未定」「まだ何もしていない」等となっています。

■借家人または売却先の募集状況

回答番号	1	2	3	4	無回答	合計
件数	67	35	9	46	8	165
割合(%)	40.6	21.2	5.5	27.9	4.8	100



(回収件数, 住宅を使用していない, 賃貸する・売却する n=165)

#### 4-12 空家の利活用希望について

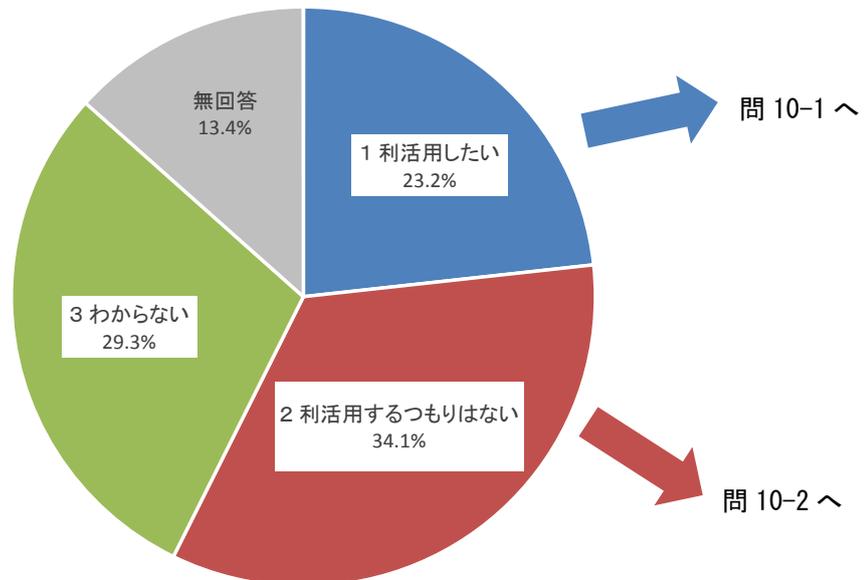
問10：空家の利活用を希望しますか？ 一つに○をつけてください	
1. 利活用したい	⇒ 問10-1へ
2. 利活用するつもりはない	⇒ 問10-2へ
3. わからない	

利活用の意向は、「利活用するつもりはない」が107件（34.1%）で、「利活用したい」の73件（23.2%）を上回っています。

また、「わからない」は92件（29.3%）となっています。

■空家の利活用の意向

回答番号	1	2	3	無回答	合計
件数	73	107	92	42	314
割合（%）	23.2	34.1	29.3	13.4	100



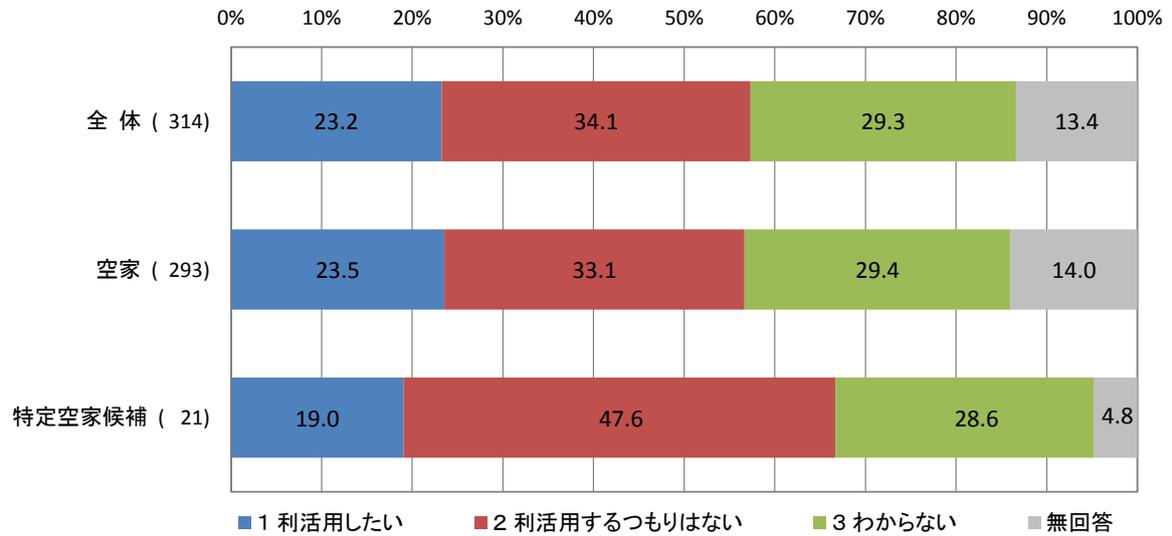
(回収件数, 住宅を使用していない n=314)

利活用の意向を空家種別で見ると、空家では「利活用するつもりはない」が33.1%、「利活用したい」が23.5%となっています。

一方、特定空家候補では「利活用するつもりはない」が47.6%と約半数を占め、「利活用したい」は19.0%にとどまっています。

■ 利活用の意向（空家種別）

回答番号		1	2	3	無回答	合計
空家	件数	69	97	86	41	293
	割合 (%)	23.5	33.1	29.4	14.0	100
特定空家候補	件数	4	10	6	1	21
	割合 (%)	19.0	47.6	28.6	4.8	100



(回収件数, 住宅を使用していない, 全体 n=314, 空家 n=293, 特定空家候補 n=21)

(問10にて「1 利活用したい」と回答された方のみ)

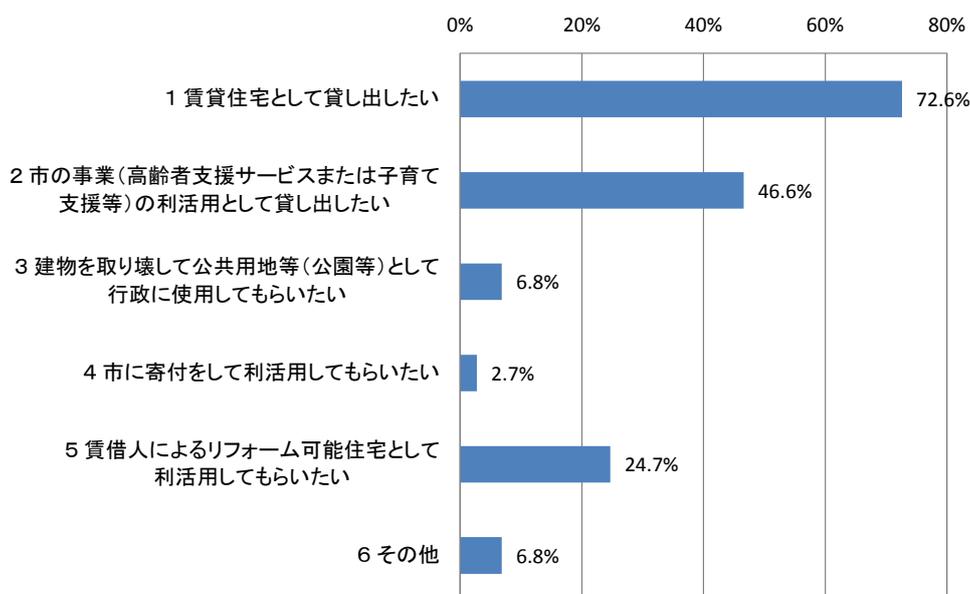
問10-1：問10で「1. 利活用したい」に○をつけてた方にお伺いします。 空家をどのような利活用を望みますか？ あてはまる項目すべてに○をつけてください	
1.	賃貸住宅として貸し出したい
2.	市の事業（高齢者支援サービスまたは子育て支援等）の利活用として貸し出したい
3.	建物を取り壊して公共用地等（公園等）として行政に使用してもらいたい
4.	市に寄付をして利活用してもらいたい
5.	賃借人によるリフォーム可能住宅として利活用してもらいたい
6.	その他（ ）

利活用の方法は、「賃貸住宅として貸し出したい」が53件（72.6%）で最も多く、次いで「市の事業（高齢者支援サービスまたは子育て支援等）の利活用として貸し出したい」が34件（46.6%）、「賃借人によるリフォーム可能住宅として利活用してもらいたい」が18件（24.7%）、「建物を取り壊して公共用地等（公園等）として行政に使用してもらいたい」が5件（6.8%）、「市に寄付をして利活用してもらいたい」が2件（2.7%）となっています。

「その他」は5件（6.8%）となっており、主な内容は「親族が利用する」「民間の高齢者支援サービスとして活用を希望」「売却後に有効活用してほしい」等となっています。

#### ■利活用の方法

回答番号	1	2	3	4	5	6
件数	53	34	5	2	18	5
割合（%）	72.6	46.6	6.8	2.7	24.7	6.8



(回収件数、住宅を使用していない、利活用したい、複数回答 n=73)

(問10にて「2 利活用するつもりはない」と回答された方のみ)

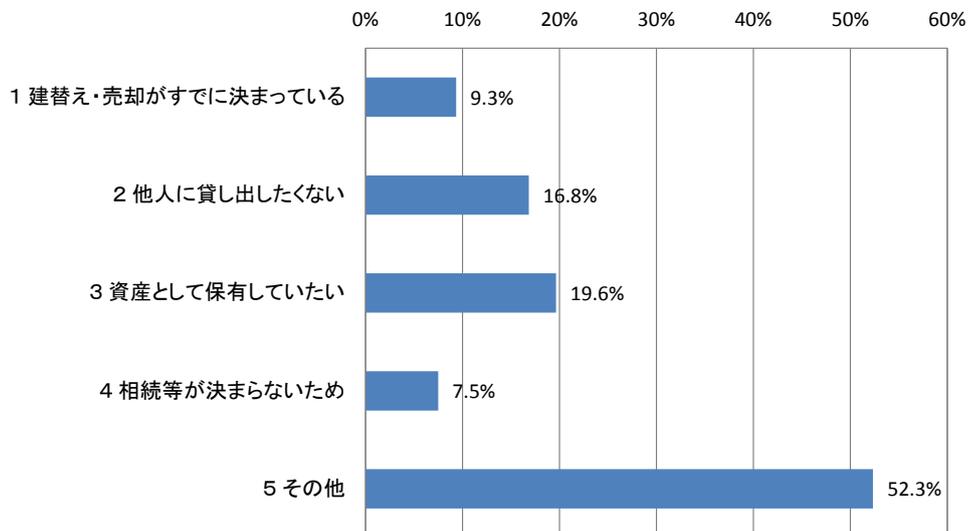
問10-2：問10で「2. 利活用するつもりはない」に○をつけられた方にお伺いします。 空家を利活用しない理由についてあてはまる項目すべてに○をつけてください	
1. 建替え・売却がすでに決まっている	-----
2. 他人に貸し出したくない	-----
3. 資産として保有していきたい	-----
4. 相続等が決まらないため	-----
5. その他 ( )	-----

利活用しない理由は、「資産として保有していきたい」が21件(19.6%)、次いで「他人に貸し出したくない」が18件(16.8%)、「建替え・売却がすでに決まっている」が10件(9.3%)、「相続等が決まらないため」が8件(7.5%)となっています。

「その他」は56件(52.3%)となっており、主な内容は「建替え・売却を検討中」「親族が利活用する予定」「将来、子供が決める」「周辺からの騒音対策用に存続させているだけ」「資金不足のため」「解体したい」等となっています。

■利活用しない理由

回答番号	1	2	3	4	5
件数	10	18	21	8	56
割合 (%)	9.3	16.8	19.6	7.5	52.3



(回収件数, 住宅を使用していない, 利活用するつもりはない, 複数回答 n=107)

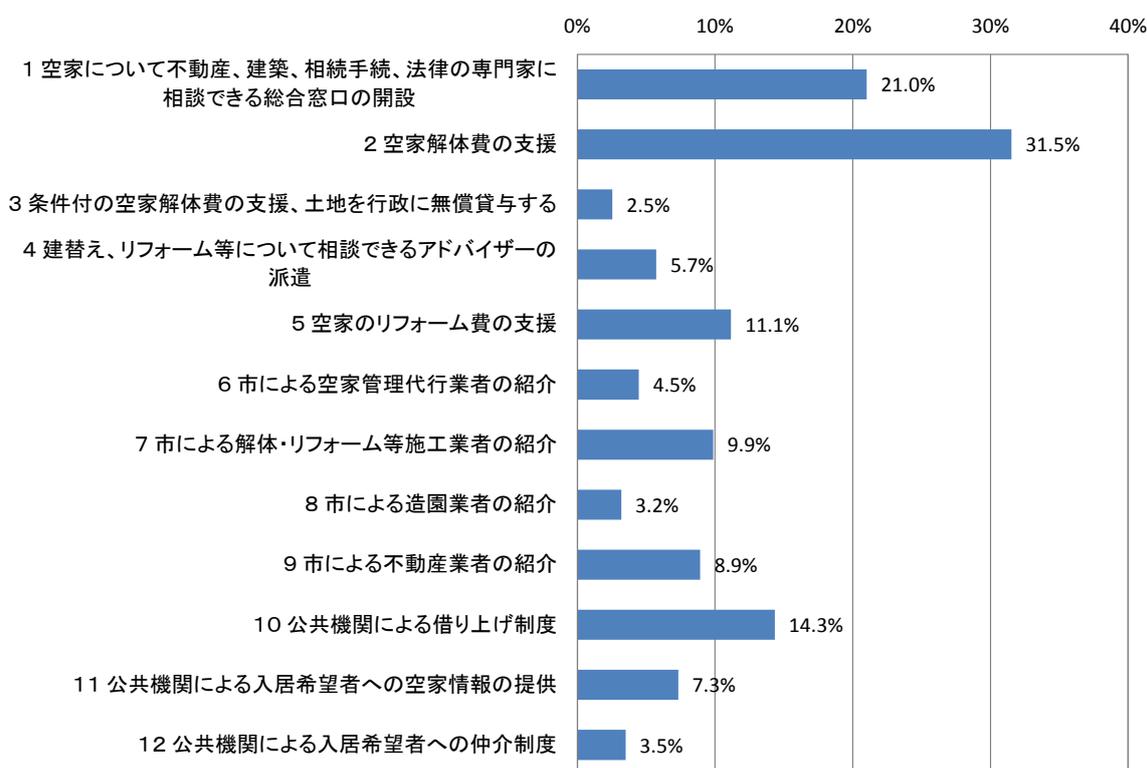
#### 4-13 空家を利活用するうえでの期待する支援策

問11：空家を利活用する上で市に期待する支援、また、空家等対策について要望する項目はありますか？ ○は3つまで	
1.	空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設
2.	空家解体費の支援
3.	条件付の空家解体費の支援、土地を行政に無償貸与する
4.	建替え、リフォーム等について相談できるアドバイザーの派遣
5.	空家のリフォーム費の支援
6.	市による空家管理代行業者の紹介
7.	市による解体・リフォーム等施工業者の紹介
8.	市による造園業者の紹介
9.	市による不動産業者の紹介
10.	公共機関による借り上げ制度
11.	公共機関による入居希望者への空家情報の提供
12.	公共機関による入居希望者への仲介制度

市に期待する支援及び対策についての要望は、「空家解体費の支援」が99件（31.5%）で最も多く、「空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」66件（21.0%）、「公共機関による借り上げ制度」が45件（14.3%）、「空家のリフォーム費の支援」が35件（11.1%）等が続いています

■空家を利活用するうえで期待する支援策

回答番号	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
件数	66	99	8	18	35	14	31	10	28	45	23	11
割合 (%)	21.0	31.5	2.5	5.7	11.1	4.5	9.9	3.2	8.9	14.3	7.3	3.5



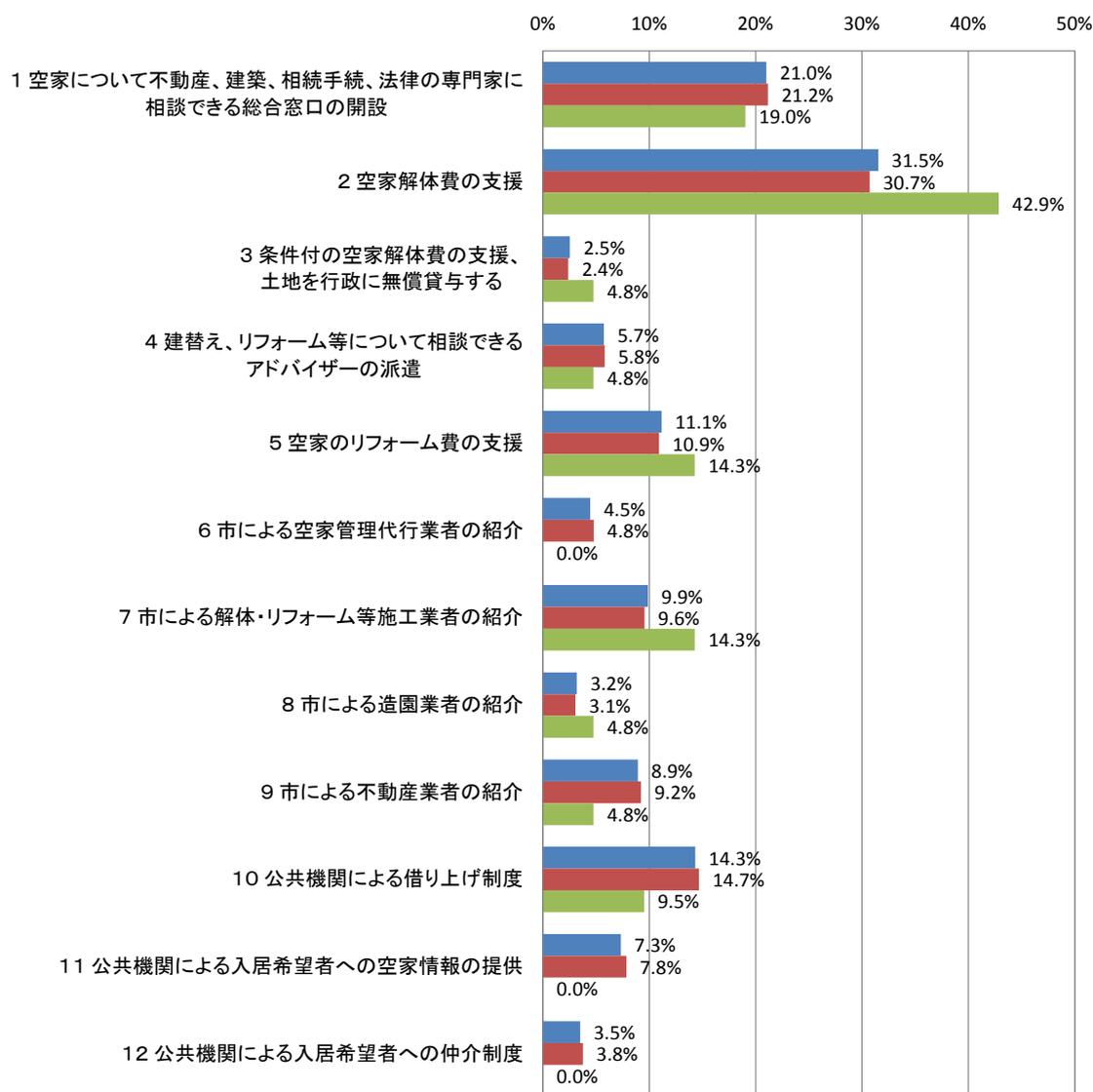
(回収件数、住宅を使用していない、複数回答 n=314)

市に期待する支援及び対策についての要望を空家種別でみると、空家では「空家解体費の支援」が30.7%と最も多く、次いで「空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」が21.2%、「公共機関による借り上げ制度」が14.7%となっています。

一方、特定空家候補では「空家解体費の支援」が42.9%と最も多く、次いで「空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」が19.0%、「空家のリフォーム費の支援」「市による解体・リフォーム等施工業者の紹介」が14.3%となっています。

■市に期待する支援及び対策についての要望（空家種別）

回答番号		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
空家	件数	62	90	7	17	32	14	28	9	27	43	23	11
	割合(%)	21.2	30.7	2.4	5.8	10.9	4.8	9.6	3.1	9.2	14.7	7.8	3.8
特定空家候補	件数	4	9	1	1	3	0	3	1	1	2	0	0
	割合(%)	19.0	42.9	4.8	4.8	14.3	-	14.3	4.8	4.8	9.5	-	-



■ 全体 (n=314) ■ 空家 (n=293) ■ 特定空家候補 (n=21)  
 (回収件数、住宅を使用していない、複数回答、全体 n=314、空家 n=293、特定空家候補 n=21)

市に期待する支援策及び対策についての要望を、空家で困っている点（問 7）の回答別に傾向を以下のように整理しました。

**〔問 7：1 遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない〕**

- ・「空家解体費の支援」が 33.3%で最も多く、次いで「空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」が 31.0%、「空家のリフォーム費の支援」「公共機関による借り上げ制度」が 26.2%となっています。

**〔問 7：2 修繕（リフォーム等）をして使用したいが費用が不足している〕**

- ・「空家解体費の支援」が 37.5%で最も多く、次いで「空家のリフォーム費の支援」が 27.5%、「空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」が 20.0%となっています。

**〔問 7：3 取り壊しをしたいが費用が不足している〕**

- ・「空家解体費の支援」が 66.7%で最も多く、次いで「空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」が 23.2%、「市による解体・リフォーム等施工業者の紹介」が 17.4%となっています。

**〔問 7：4 空家に関する相談をどこにしたらいいかわからない〕**

- ・「空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」「空家解体費の支援」が 43.5%で最も多く、次いで「市による解体・リフォーム等施工業者の紹介」が 20.3%となっています。

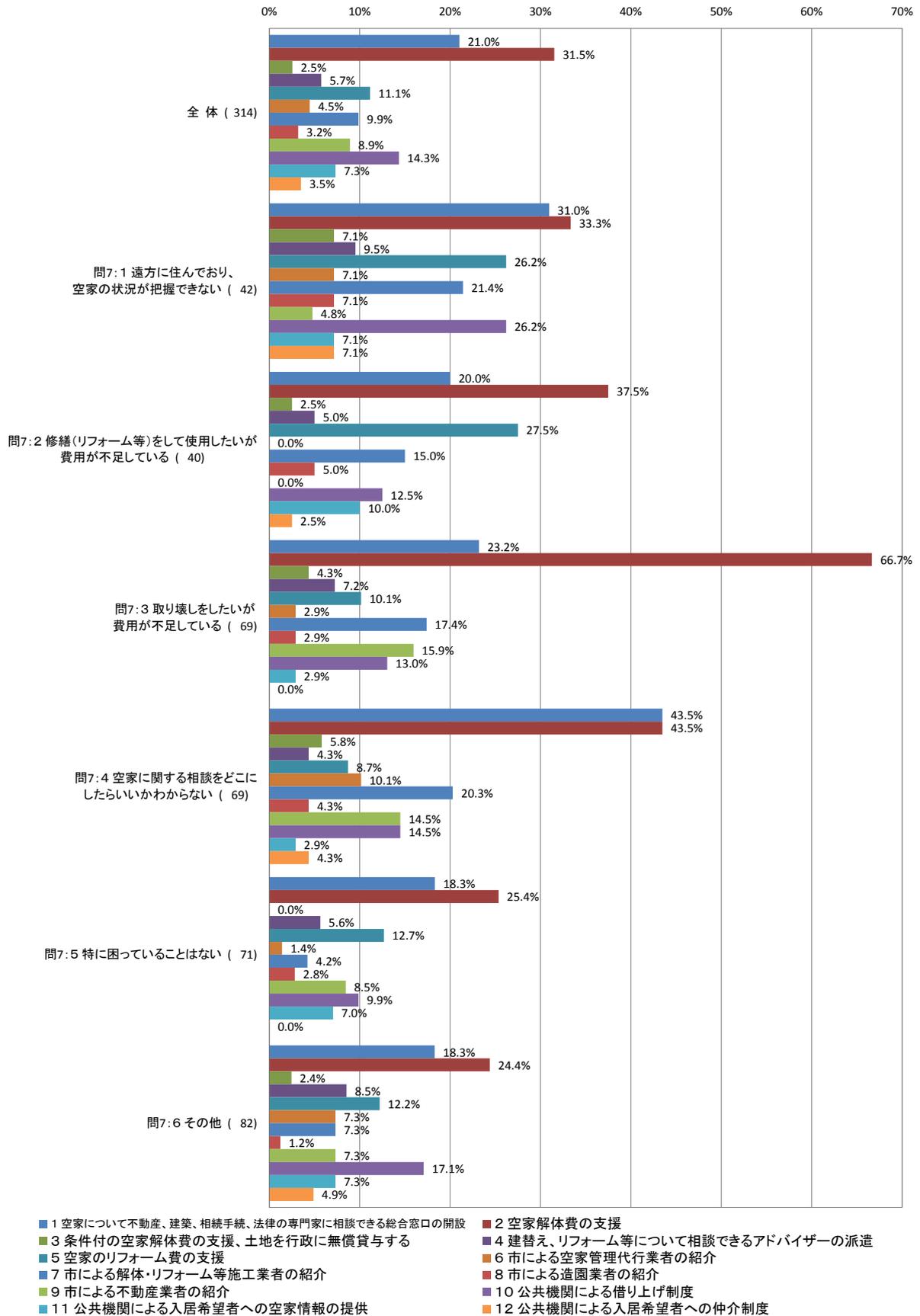
**〔問 7：5 特に困っていることはない〕**

- ・「空家解体費の支援」が 25.4%で最も多く、次いで「空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」が 18.3%、「空家のリフォーム費の支援」が 12.7%となっています。

**〔問 7：6 その他〕**

- ・「空家解体費の支援」が 24.4%で最も多く、次いで「空家について不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる総合窓口の開設」が 18.3%、「公共機関による借り上げ制度」が 17.1%となっています。

■市に期待する支援策及び対策についての要望（問7の回答別）



(回収件数, 住宅を使用していない, 複数回答 n=314)

【その他必要だと思う支援・空家等対策について 代表的な意見】

一括してアドバイスしてもらえそうな行政側の支援
固定資産税・都市計画税を安くするような施策
空家の維持管理等に対するアドバイスや業者とのやり取りを仲介してくれたりする人がいると大変助かります。
市として買い上げていただき、有効活用を図っていただきたい。
空家、売家の活性化を促進する施策
空家解体後の固定資産税の減税
常時気軽に指導が受けられるような相談窓口の設置
市管理による児童保育園（少人数）、高齢者集会所として利活用
老朽家屋の解体費用補助と解体更地後の固定資産税の10年間課税免除
長期滞在外国人の宿泊設備としての活用
解体後、新築した場合の補助金
市での借上げ、仲介、不動産屋の代わりにの業務
古き家を古民家風にリフォーム再生し、（例：住宅用、店舗用、外国民泊用、お化け屋敷等）に利用したり、これからの若い人向けに受け入れられる古い家を活用し、地域活性化につなげるような施策
入居者が早く決まるような支援
売却によって発生した譲渡益に課される税金の減免等
不審者の侵入パトロール
市でリフォームをして、数年間、市の事業に活用してほしい。

#### 4-14 松戸市の空家対策の認知度

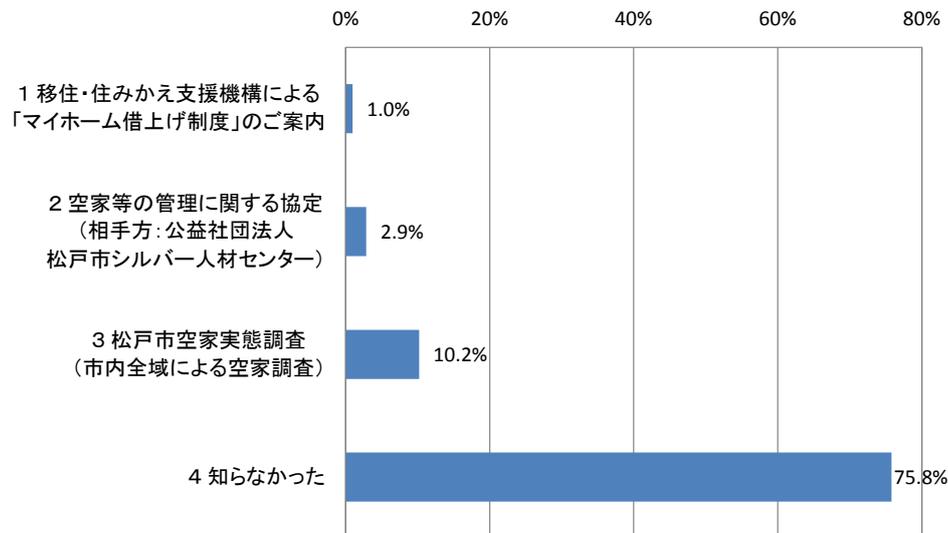
問12：現在、松戸市が行っている下記項目の空家等対策についてご存知ですか？ 知っているものに○をつけてください	
1. 移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」のご案内	
2. 空家等の管理に関する協定（相手方：公益社団法人 松戸市シルバー人材センター）	
3. 松戸市空家実態調査（市内全域による空家調査）	
4. 知らなかった	

市が行っている空家等対策について認知されているものは、「松戸市空家実態調査（市内全域による空家調査）」が32件（10.2%）で最も多く、次いで「空家等の管理に関する協定（相手方：公益社団法人 松戸市シルバー人材センター）」が9件（2.9%）、「移住・住みかえ支援機構による『マイホーム借上げ制度』のご案内」が3件（1.0%）となっています。

一方、「知らなかった」は75.8%（238件）と非常に多くなっています。

■松戸市の空家対策の認知度

回答番号	1	2	3	4
件数	3	9	32	238
割合（%）	1.0	2.9	10.2	75.8



（回収件数、住宅を使用していない、複数回答 n=314）

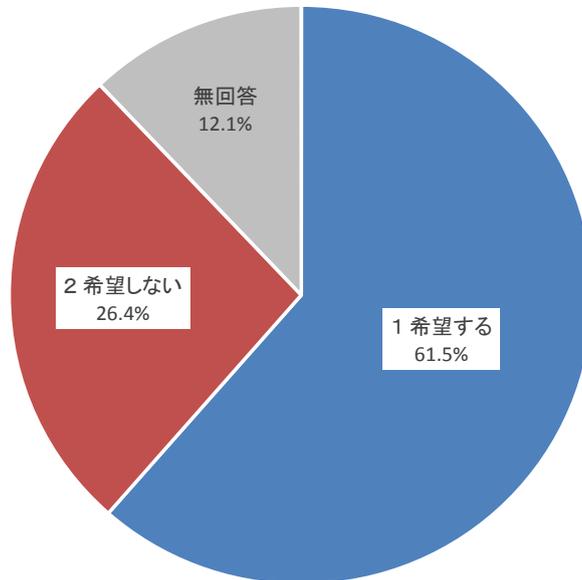
4-15 今後の松戸市からの情報提供

問13：今後、空家等対策について松戸市より情報提供等を希望しますか？	
1.	希望する
2.	希望しない

市からの情報提供について、「希望する」が193件(61.5%)で、「希望しない」が83件(26.4%)を大きく上回っています。

■今後の松戸市からの情報提供

回答番号	1	2	無回答	合計
件数	193	83	38	314
割合 (%)	61.5	26.4	12.1	100



(回収件数, 住宅を使用していない n=314)

#### 4-16 アンケート調査まとめ

##### 【住宅の状態】

- 空家になった時期
  - 空家では、平成23年以降が4割超（43.7%）となっています。
  - 特定空家候補では、空家になって15年以上経過しているものが3割弱（28.5%）で最も多く、平成23年以降は1割弱（9.5%）と少なくなっています。
- 空家になった理由
  - 「賃貸人などの入居者の退去」（24.8%）、「居住者（親族含む）の死亡」（23.2%）が理由としては多くなっています。
- 空家の状態
  - 「現在でも住める状態」が過半（52.9%）ですが、特定空家候補の場合は9.5%に過ぎず、「建物外部に破損」が61.9%、「建物内部に破損」が52.4%と、過半以上の住宅は補修が必要な状態となっています。
- 困っている点
  - 「空家に対する相談窓口がわからない」（22.0%）、「取壊し費用が不足」（22.0%）が困っている点として多くなっています。
  - 特定空家候補では、「修繕費用の不足」も多くなっています。

##### 【空家の管理】

- 「維持管理を行っている」割合は、6割（60.2%）となっていますが、特定空家候補に限ると半数以下（47.6%）となっています。また、「修繕の予定」は1割強（13.7%）、ただし特定空家候補に限ると4割（40%）となっています。
- 維持管理を行っていない理由は「遠方に住んでおり維持管理が困難」が約3割（30.2%）となっています。また、特定空家候補に限ると「管理費用の問題で維持管理ができない」が5割（50.0%）で最も多くなります。

##### 【空家の利活用意向】

- 「利活用するつもりはない」が34.1%で、「利活用したい」の23.2%を上回っています。また、特定空家候補に限ると「利活用するつもりはない」が5割弱（47.6%）となります。
- 利活用の方法に関しては「賃貸住宅」（72.6%）が最も多くなっています。

##### 【空家対策】

- 「空家解体費の支援」が31.5%で最も多く、次いで「専門家に相談できる総合窓口の開設」が21.0%となっています。また、特定空家候補に限ると「空家解体費の支援」は42.9%となります。
- 現状の困っている点との関連でも「取壊し費用が不足」、「空家に対する相談窓口がわからない」、「修繕費用の不足」に対して「空家解体費の支援」が最も求められています。

## 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空家対策の取組体制・情報発信の事例

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、民官・特定非営利法人等とも連携して取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ためにも、空家バンク等の情報発信の仕組みも重要と考えられます。

そこで、まず空家対策に対する取組体制及び情報発信の仕組みについて整理を行います。

#### ②具体的な利活用の事例

具体的な利活用事例については、少子高齢化に伴いニーズが高まっている地域レベルでの子育て支援及び福祉系施設や、ライフスタイルと住まい方の変化に伴い物件も増えつつあるシェアハウス及びゲストハウス等の事例についても把握を行います。

なお、事例の整理にあたっては、自治体による支援事業等のほかに特定非営利法人等による取組も対象とします。

#### ③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) 空家対策の取組体制、情報発信

①取組体制

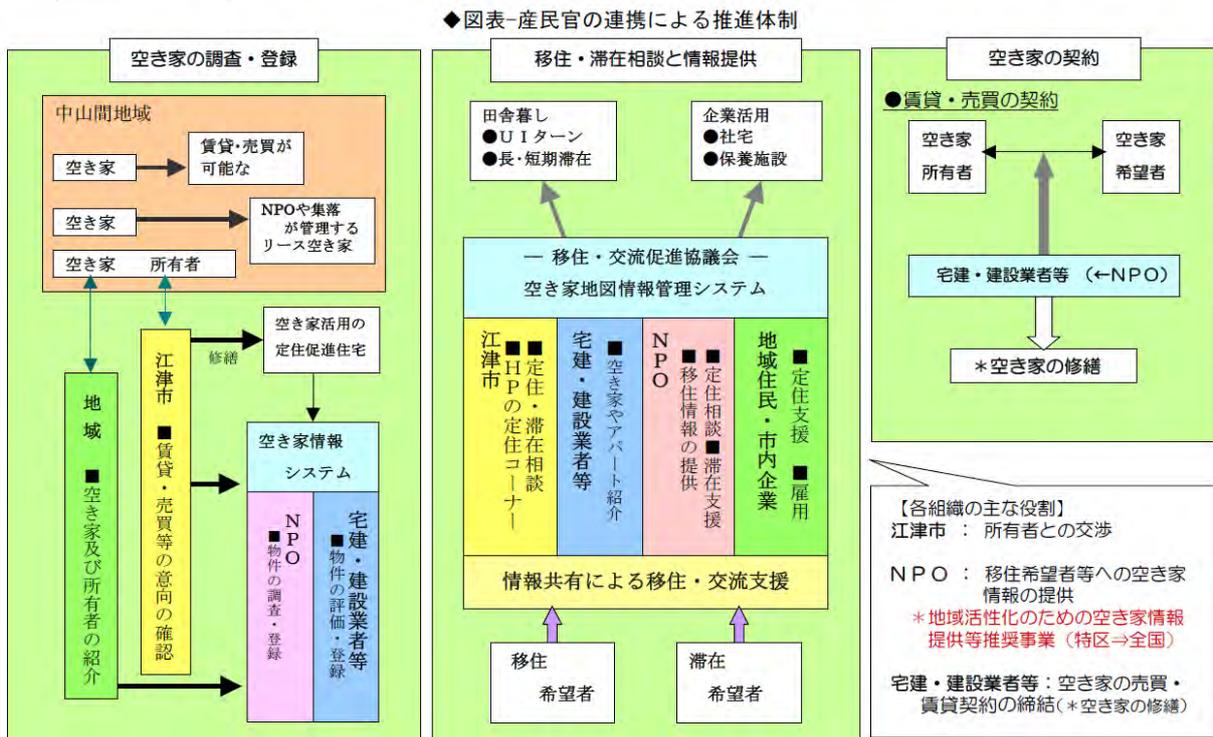
**島根県江津市：産民官の連携による空家活用の推進**

島根県江津市においては、「江津市定住促進ビジョン（H19.12）」において、産民官の連携による推進体制による空家対策に取り組んでいます。

＜空き家を活用した定住と交流の促進＞

空き家を地域資源と位置付け、都市からの移住や滞在等に活用します。

- ・産・官・民の連携による空き家活用の推進
- ・空き家地図情報管理システムを構築し、本市の住居情報を集積・管理し web 情報として配信
- ・空き家活用マニュアルを作成し、空き家利用及び登録を促進
- ・空き家の活用促進にかかる意識啓発
- ・空き家を活用した定住促進住宅の整備



(江津市定住促進ビジョン（H19.12）)

また、江津市では、U・I ターンのために空家を改修した際に、費用の一部を補助する「U・I ターンのための空家改修費補助金」制度を設けています。

◎言葉の定義

(1)U ターン者

江津市に居住した経験がある 5 年以上市外に在住している本市に転入の意思のあるひと

(2)I ターン者

江津市内で居住した経験のない 本市に転入の意思のあるひと

(3)空き家

個人が居住を目的として建築し、現に居住していない建物で、市内に存在する建物をいう

◎補助金額

(1)居住に要する部分の改修費の 2 分の 1 (上限 50 万円)

(2)起業 (業務) に要する部分の改修費の 2 分の 1 (上限 50 万円)

※予算の範囲内

◎補助対象空き家

U・I ターン者が居住のため、江津市空き家バンクに登録された空き家を市内の施工業者により改修等を行う場合 (年度内に工事が完了すること)

◎補助対象者

(1)空き家を購入した UI ターン者

(2)UI ターン者に空き家を貸し出す所有者

◎特記事項

(1)UI ターン者は、補助事業完了後おおむね 1 ヶ月以内に入居すること

(2)次の事項に合致する場合は補助金返還を求める場合があります

①補助金交付後 5 年以内に当該空き家を 売却または解体した場合

②入居者の転居後すみやかに空き家バンクへの再登録を行わない場合

(3)補助金申請は 1 回のみ (申請者、空き家とも)

(江津市 ホームページ)

## 世田谷区：(一財)世田谷トラストまちづくりの「空き家等地域貢献活用相談窓口」

世田谷区では区内にある空家等（空家、空室、空き部屋）を地域資源と捉え、空家等の地域貢献活用を目的とした相談窓口を開設しています。

この窓口業務を一般財団法人「世田谷トラストまちづくり」が担っています。

### <空き家等地域貢献活用相談窓口の取組>

- ・空き家・空き部屋を所有し、地域貢献に提供してもいいと思っているオーナーから相談を受ける。
- ・オーナーの考えをうかがい、どのような活用方法があるかを一緒に考える。
- ・世田谷区の関連部署やNPOなどの活用を希望する団体との出会いをサポートする。
- ・空き家・空き部屋等を活用したいと考えている地域貢献団体の情報収集を行う。

### <活用の事例>

#### 自宅の空き部屋を地域の交流スペースに

シェア奥沢 (奥沢2丁目)

昭和初期に建てられた住宅の一部を改装して誕生しました。コワーキングスペース、シェアキッチン、工房、音楽会など、様々な形で、地域の人たちに活用されています。これらの活用を通して、地域の交流も生まれています。利用制限の多い公共施設にはない使い勝手の良さや、オシャレな雰囲気を活かし、地域コミュニティのハブとして広がりつつあります。  
<http://share-okusawa.jp>



#### アパートの空室をデイサービス&カフェの場に

タガヤセ大蔵 / ANDITO+大蔵プロジェクト推進チーム (大蔵5丁目)



木造アパートの1階全てを、認知症カフェを備えたデイサービス施設に改修しました。施設利用者をはじめ、ボランティアや近所の方なども集える場所になっています。近くの畑で土に触れ、みんなで料理を作ったり、食べたり、おしゃべりするなど、多世代交流ができる寄合所に生まれ変わりました。

お問合せ先 ● デイサービス博水の郷 TEL.03-5797-5650

#### マンションの空室をグリーフケアの場に

サポコハウス / グリーフサポートせたがや (太子堂5丁目)

マンションの空室を活用し、グリーフ(大切な人やものを喪失したときの心身の反応)を抱える人が定期的集える場を提供しています。安心安全な場所で自分に起きたできごとと向き合うことができるようなプログラムを行っています。また、サポートプログラムを担うファシリテーターを養成する講座や、グリーフに関する学習会等も開催しています。



<https://www.facebook.com/griefsupportsetagaya>



((一財)世田谷トラストまちづくりのホームページ)

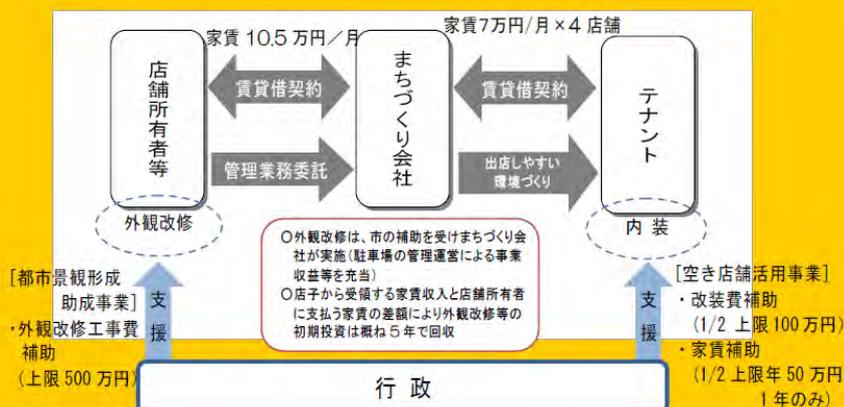
## 愛知県犬山市：まちづくり株式会社の取組

犬山まちづくり株式会社は、まちなかの道路拡幅整備（6m→16m）にあわせ、街の活性化のため平成15年度に設立されましたが、その後道路拡幅の必要性の議論が起こり、平成17年度に現道幅員（6m）での都市計画の見直しが行われました。

そこで、現道を活かした街の活性化に向け、テナントのサブリース事業に取り組んでいます。

### －取り組みの概要－

- 空き店舗対策として、空き店舗の所有者から**まちづくり会社が借り受け改修した上で新規事業希望の店子に貸出**。
- 所有者とは10年の契約（店子とは相手の事情に応じて契約年を設定）。契約期間に**家賃徴収の差額で改修費を回収するサブリース事業**。



### －取り組みの工夫・効果－

#### ■ キャンペーンによる観光客増加

・平成19年から犬山市と名鉄がタイアップした**観光キャンペーン**を展開。犬山城の来訪者数も急増。

#### ■ 事業収入を改修費に充当

・改修費の原資は、犬山駅前の**駐車場の管理運営**（犬山市から土地は無償貸与。年間1200万円程度の収入あり）で得られた**収益を充当**。

#### ■ 空き店舗の減少

・平成15年頃は、ほとんどの店がシャッターを下ろしていたが、**現在シャッターが下りているのは3店舗のみ**（そのうちの1店は式番屋12号館として平成24年度にオープン予定）。



左 1号館:まちづくり会社と地域密着型の放送局が入っている  
右 2号館:1階には飲食3店舗と物販1店舗、2階は和室でレンタルルームとなっている

### －課題等－

- 立地希望の店子が多いが**貸し手がない**。

(犬山まちづくり株式会社ホームページ)

## ②情報発信

### 山梨県山梨市：空き家バンク

山梨市の空き家バンク・空き店舗バンク・空き工場バンクでは、登録してある家屋（物件）の状態としての目安として、★印をつけて利用者に情報提供を行っています。

山梨市 人・地域・自然が奏でる 和みのまち 山梨市

市民の方向けメニュー 観光目的の方メニュー 企業の方向けメニュー 市政情報メニュー

市の紹介 公共施設 組織・業務 取り組み 計画・審議会等 財政・人事 監査 統計・調査 市議会 選挙管理委員会 広報誌等 公告式

HOME ▶ 市政情報 ▶ 市の取り組み ▶ 空き家バンク・空き店舗バンク・空き工場バンク ▶ 空き家バンク ▶ 登録物件一覧

## 空き家・店舗・工場バンク

登録物件一覧  印刷用画面の表示(別ウィンドウ)

### 現在登録中の空き家などの情報

番号	物件番号 (物件カード)	所在地	物件内容	賃貸・売却の別	家屋の状態	備考
1	024 		土地	売却	—	
2	080 		土地・建物	売却	★★★★☆	
3	055 		土地	売却	—	
4	075 		土地・建物	売却	★☆☆☆☆	

物件番号 024 分類 土地  賃貸  売却

物件所在地 山梨市小坂西 契約方法  直接型  間接型

建築年 建築年 築年

物件の概要

土地	面積	用途	建築年	築年
1階	㎡	<input type="checkbox"/> 専任用途 <input type="checkbox"/> 本道 <input type="checkbox"/> 補修の要否	補修の費用負担	電
2階	㎡	<input type="checkbox"/> 転貸用途 <input type="checkbox"/> 駅線コンクリート <input type="checkbox"/> その他	<input type="checkbox"/> 補修は不要 <input type="checkbox"/> 多少の補修必要 <input type="checkbox"/> 大規模な補修必要 <input type="checkbox"/> 現在補修中	<input type="checkbox"/> 所有者負担 <input type="checkbox"/> 入居者負担 <input type="checkbox"/> その他

間取り

1階  居間( )畳  台所  風呂  トイレ  その他( )畳

2階  洋室( )畳  和室( )畳  和室( )畳  畳

3階  洋室( )畳  和室( )畳  その他( )畳

利用状況

賃貸 ( )年  空室  その他

設備状況

暖房	電 気	引込み済み	<input type="checkbox"/> その他
ガス	ガス	プロパンガス	<input type="checkbox"/> その他
水道	風呂	ガス	灯 油
下水	浄化槽	浄化槽	<input type="checkbox"/> その他
トイレ	水洗	水洗	水洗
車庫	有	無	無
	有	無	無

主要施設等への距離

駅 3.0 km

小学校 0.2 km

中学校 1.0 km

病院 1.2 km

消防署 1.0 km

警察署 1.5 km

保育園 0.5 km

小学校 0.5 km

中学校 0.5 km

公園 1.0 km

スーパー 1.0 km

コンビニ 0.1 km

その他 1.0 km

●土地のみ

写真



※家屋状態の目安

★★★★★ ⇒ 修繕は不要

★★★★☆ ⇒ 若干の修繕が必要

★★★☆☆ ⇒ ある程度の修繕が必要(老朽箇所多少有)

★★☆☆☆ ⇒ 大幅な改修が必要

★☆☆☆☆ ⇒ 改修が困難(建物再築検討等)

(山梨市のホームページ)

## 京都市：地域の空き家相談員

空家所有者や地域の方々が空家に関して気軽に相談できる体制を整備するため、京都市では地域に身近な「**まちの不動産屋さん**」を、『**京都市地域の空き家相談員**』として登録しています。

下図のように市のホームページで相談員を公開しており、相談料は無料となっています。

ただし、相談の結果、相談員の方に具体的に仕事を依頼する場合は、別途費用がかかります。



Q. 『京都市地域の空き家相談員』に相談したいけど、どうすればいいんだろう？



A. 「京都市地域の空き家相談員」リストはまち再生・創造推進室の窓口で御覧いただけるほか、HP に掲載しています。以下のリストを参考に直接連絡し、相談してください。その際、「京都市地域の空き家相談員リストを見ました。」とお伝えください



私たちが責任をもって相談にお答えします！

### 京都市地域の空き家相談員リスト (北区編)

#### 【北区】

番号	氏名	事業所名	勤務地	電話番号	対応可能分野						
					不動産売買	不動産買取	賃貸	転賃	事業用不動産	管理業務	資金計画
1					○	○	○				
2					○	○	○	○	○	○	○
3					○	○	○	○	○	○	○
4					○	○	○		○		○
5					○	○	○	○	○	○	
6					○	○	○	○	○	○	
7					○	○				○	

(京都市のホームページ)

(3) 利活用事例

① 子育て支援、福祉施設

山口県周南市：みんなのおうち城ヶ丘（地域子育て支援センター）

周南市では、地域の育児サポート拠点として、「地域子育て支援センター」を市内に 11 カ所開設しています。このうち 10 箇所は保育園や公共施設に併設されていますが、「みんなのおうち城ヶ丘」は民家を活用した初めての施設として平成 22 年に開設されました。

<みんなのおうち城ヶ丘の概要>

- ・ 木造 2 階建て（親と子どもの交流スペース、授乳室、事務室兼相談室）
- ・ 火曜日、木曜日、金曜日の 9 時から 15 時開所
- ・ 保育士 2 人を含むスタッフが地元や近隣からの利用者に対応
- ・ 運営は周南市から委託を受けた「社会福祉法人共楽園」



社会福祉法人 共楽園 子育て支援センター  
**みんなのおうち 城ヶ丘 9時～15時**  
 周南市城ヶ丘2丁目6-14  
 TEL 0834-34-8220 e-mail ouchiekyorakuen.jp  
 開所日は火・木・金の9時～15時までです。  
 ※駐車場に限りがありますので、お近くの方は「お散歩参加」にご協力ください。

少しずつ暖かくなり、別れと出会いの春がやってきますね。淋しくもあり、嬉しくもあり・・・今年度もたくさんのお母さん・お子様に出会いに恵まれ、楽しい時間を過ごす事ができました。来年度も親子で楽しんでいただき、笑顔で帰っていただけるみんなのおうちを目指して、スタッフ一同頑張っていきたいと思っております☆

2016年3月の行事

日	月	火	水	木	金	土
		1 自由あそび（終日） 🏠	2	3 自由あそび（終日） 🏠	4 自由あそび（終日） 🏠	5
6	7	8 自由あそび（終日） 🏠	9	10 ★合同イベント★ お別れ遠足 in 徳山動物園 9:45～11:00 pm 開所	11	12
13	14	15 am スクラップブック ① 9:10～10:10 ② 10:40～11:40 pm 自由あそび	16	17 自由あそび（終日） 🏠		
20・27	21・28	22 ★合同イベント★ のびのび元気教室 10:30～11:10 <共楽園 講堂> pm 開所	23・30	24・31 am 自由あそび pm パピーマッサージ & 育児相談 13:30～14:30		

◆2月のレポート◆  
 ☆節分イベント☆  
 可愛い豆入れバックの完成♡  
  
 \*バックづくり\*  
 集中して貼っています (\*^\_^\*)  
  
 ■ひながざり■  
 愛らしいお内裏様が出来ました♪  


🏠  
 おうちマークの日は年齢問わず遊びに来てね♪

★みんなのおうち お別れ会★  
**3月18日（金） 10**  
 支援センターに遊びに来てくれる保育園に入園するお友達が沢山います。今回はみんなのおうち企画でお別れ会を行います！スタッフ一同頑張ります☆楽しい時間が皆さんと過ごせますように☆  
**対象：**4月から幼稚園・保育園に入園されるお子様  
**定員：**15組程度  
**持参物：**カメラ お子様に必要な物 エプロン 三角巾  
**参加費（材料費）：**300円（おつりのないように☆）  
**場所：**桜木公民館2階和室  
**予約開始：3月4日（金）9時から電話・来所で受け付けます！**  
**\*アレルギーがあるお子様は予約時に教えて下さいね♡**



（周南市のホームページ）

## 兵庫県宝塚市：きずなの家事業

兵庫県宝塚市では1960年代に開発された住宅地における空家が増加し、治安の悪化などが問題になる一方、市民団体からは、福祉や子育て支援の活動拠点がなく、空家の活用を望む声が多くありました。

そこで、平成23年度から市が空家等を一定期間借上げ、財政基盤活用団体に半額で貸与し、地域での居場所づくりを支援する「きずなの家事業」を実施しています。

財政基盤の弱い団体等にとって市を介して安心して活動拠点を探すことができ、空家のオーナーにとっては財産の有効活用が可能となります。



名称：きずなの家 ともにいきる宝塚  
運営：特定非営利活動法人 ともにいきる宝塚



名称：きずなの家 ほっとサロン  
運営：特定非営利活動法人 ほっと宝塚子育てネットワーク



名称：きずなの家 ほっこり庵  
運営：特定非営利活動法人スマイルウェイ

(宝塚市のホームページ)

## ②店舗、交流施設、文化施設等

### 兵庫県神河町：空き家等利活用再生事業

兵庫県神河町では、町内の空き家・空き店舗などを改修・再生して、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等などの交流事業などをしようとする個人・法人に対して改修費の支援を行っています。

#### <対象となる事業>

- ・ 神河町内の空き家・空き建築物を交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用（向こう 10 ヶ年は本用途に使用しなければならない）
- ・ 神河町内業者が改修する事業
- ・ 地域産材を使って改修する事業

#### <留意事項>

- ・ 工事期間は単年度内
- ・ 事業費の上限は 1 棟当たり 2,000 万円以下



【粟賀町 1 番交流施設】

薪窯ピッツア～ラ・ミア・カーサ～



【リラクゼーションサロン】

谷間の家さんきら（築 150 年の古民家）



【交流施設「中村」】

蕎麦どころ「咲」



インドネパール料理「インドラ」

（神河町のホームページ）

### ③シェアハウス、ゲストハウス

#### 世田谷区：シェアハウス（JamHouse）

「シェアハウス・ゲストハウスなら地球に間借り JamHouse（株式会社 MicroNations 運営）」では、世田谷区で空家をリノベーションし、シェアハウスとして利活用・運営を行っています。

#### 「JamHouse天照」

- ・もとは厚生労働省の外郭団体が運営する母子寮であったが、2011年の「事業仕分け」の影響もありシェアハウス化についての打診があったことによる。
- ・物件を一括借り上げ（サブリース）し、シェアハウスに仕立てている。
- ・改装のための廃材等の提供を受け、低コスト化を実現している。

## 広島県尾道市：尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」

広島県尾道市の特定非営利法人「尾道空き家再生プロジェクト」では、空家が増加する中心市街地において、「建築的価値が高いもの」、「不思議で個性的なもの」、「景観が優れているもの」等さまざまな魅力をもった空家を再生し、新たな活用を模索しています。

尾道ゲストハウス「あなごのねどこ」は、坂道が多く「うなぎ」の寝床のような奥行き深い尾道町家を地元の特産品の「あなご」にちなんで名前をつけた再生物件です。



### ゲストハウス「あなごのねどこ」

- ・ゲストハウスは、暮らすように滞在し、他の旅人や地元の人たちとの出会いや交流に特化しているユースホステルやB&Bのような安宿。
- ・なるべく長く尾道を満喫してもらうために、安く滞在していただけるよう、タオル、浴衣、歯ブラシ等のアメニティグッズはなく、シャワーやトイレも共同。
- ・尾道らしい古い建物で、両隣とも引っ付き合っているため、冬の寒さや物音など多少の不便さはあるが、尾道の昔ながらの暮らしと人の近さを楽しめる。
- ・館内には、くつろぎのスペース「アクビカフェ」を併設。

### 「あなごのねどこ」の内部空間（ゲストルーム、カフェ等）



(NPO 尾道空き家再生プロジェクトホームページ)

#### (4) 除却

##### ①解体・除却対策事業

福井県越前町：安心して潤いのあるまちづくり事業

#### ■事業の概要

##### ①空き家所有者への空き家取り壊し工事費補助

対象地区	越前地区(旧越前町) * 危険空き家率(4%)が町平均の約2倍
対象空き家	①住宅密集地区に位置し、家屋の2面以上が隣家に面している空き家 ②現地調査に基づき、町が防災上、防犯上危険と判定する空き家(B,Cランク) ③土地、建物の所有者が明確である ④土地、建物一切の権利、権限について、疑義が解決済みである
主な事業要件	「空き家の取り壊し」「跡地をポケットパークとして10年間以上、町に無償で貸すこと」について所有者が承諾していること
補助額	上限200万円(補助率等の制限はなし) * 建物滅失登記費用は所有者が負担
実績	平成19年度:3件(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間:7件



【解体除去前】延べ床面積:約120㎡

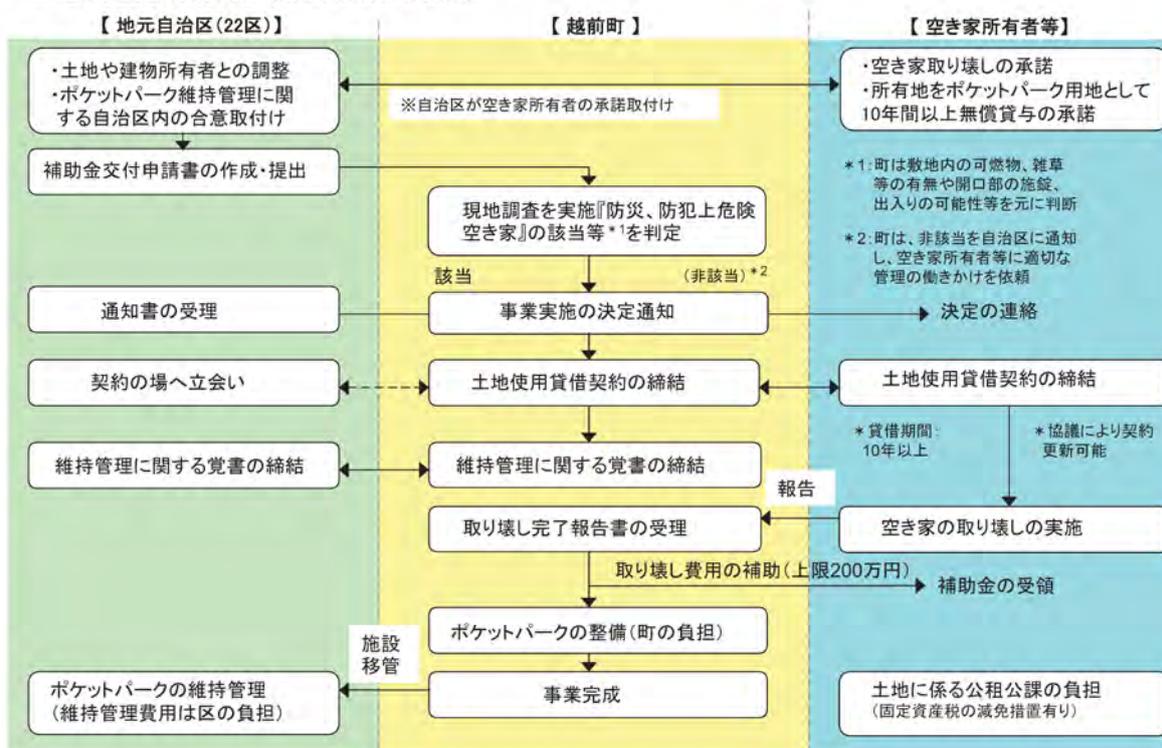


【解体後】跡地(約150㎡)にポケットパークを整備

##### ②町によるポケットパークの直接整備

事業内容	①整地及び排水工事 ②花壇、ベンチなどの設置 ③フェンス、標識、その他の安全施設の設置等
実績	平成19年度:2公園(町の単独事業) 平成20~22年度の3年間:7公園

#### ■老朽空き家解体・除去事業の流れ



(国交省資料：地方公共団体等の取り組み事例 5. 老朽危険空き家の除却の取組み)

## 長野県白馬村：廃屋対策事業

### ■補助制度の概要

根拠条例	白馬村環境基本条例第4条	
補助対象事業	行政区(自治会)が行う廃屋の解体撤去事業	
補助対象者	行政区の区長	
対象廃屋	建物用途	住宅、店舗、宿泊施設、事務所、倉庫等
	廃屋の定義	明らかに居住又は利用されていない家屋等で、屋根及び壁等の主要な部分が崩れるなど、通常の居住等に耐えられず、崩壊等の危険にさらされており、景観上及び周辺環境に悪い影響を及ぼす恐れのある建築物
	範囲等	①国道、県道又は一・二級村道に敷地が接している、もしくは観光施設等から視野の範囲に入るもの ②近隣の家屋等に直接被害が及ぶことが想定されると村長が特に認めたもの
主な補助要件	・解体後3年間は家屋等の建設は原則不可 ・解体撤去に係る所有者等の承諾は行政区が責任を持って取得	
補助額の上限※	事業費の1/2以内で、 ・100㎡未満：上限20万円、 ・100～200㎡未満：上限40万円 ・200㎡以上：上限80万円	
事業実績	平成18～22年度の5年間：9件(約29.3万円/件)	

※平成23年6月29日に要綱の一部を快晴、同年10月1日から施行

(資料：白馬村環境課)

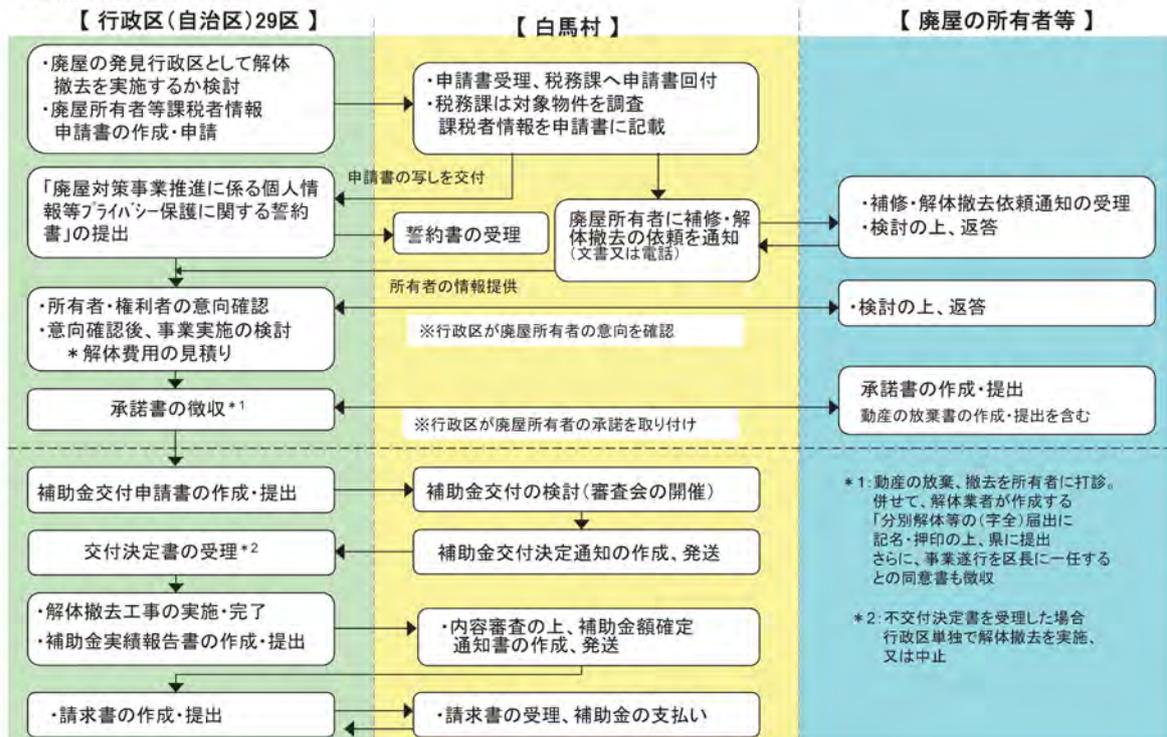


【解体除去前】



【解体後】

### ■補助の流れ



(国交省資料：地方公共団体等の取り組み事例 5. 老朽危険空き家の除却の取組み)

## ②その他の除却事例

### 福岡県宗像市：地方税の滞納整理を通じた危険家屋の除却

- 家屋所有者の死亡後、その相続人が当該家屋の管理を放置し危険老朽化した当該家屋を差し押さえ、公売手続により所有権を移転し、新たな所有者が撤去することにより、地域の安心・安全を確保

#### 税務部門における不動産公売のメリット

- ①課税時効を回避し税金を確保（新築物件建設による固定資産税増、転入者による住民税増も）
- ②売却後の危険老朽家屋除却により、治安・衛生の改善、地域の安心・安全の確保
- ③コストは税務職員の人件費のみで、代執行費用や除却費補助が不要
- ④相続人の意思にかかわらず、危険老朽家屋の所有権移転が可能

#### 不動産公売手続きの流れ

- ①法定相続人全員へ相続放棄の有無等について確認（相続人＝現に所有する者の特定）
- ②相続人へ固定資産税納税通知書を送付
- ③相続人へ督促状を送送、相続による所有権の代位登記、滞納処分による不動産差押
- ④差押不動産の見積価額を算定、公売公告
- ⑤公売実施（入札・開札）、落札者に所有権移転



所有者の死亡後、20年以上放置



新所有者が雑木・老朽家屋を撤去



新所有者により売却へ

（国交省資料：地方公共団体等の取り組み事例 5. 老朽危険空き家の除却の取組み）

### 建築基準法第10条第3項に基づく命令・行政代執行

用途	店舗併用住宅	竣工時期	昭和初期
構造	木造	命令時期	平成23年3月
階数	3階建て	使用状況	使用実態なし（空き家等である）
建築面積	約135㎡	所有者情報	所有者を特定
延べ面積	約310㎡	現在の状況	改善（行政代執行による除却）
命令に至った状況	道路側及び隣地側への建築物の一部倒壊		
命令内容	倒壊の危険に対する是正措置を講じること		

命令前



命令後



（国交省資料：地方公共団体等の取り組み事例 5. 老朽危険空き家の除却の取組み）

## 東京都葛飾区：所有者が判明している空家の行政代執行による解体

東京都葛飾区では、平成 28 年 3 月に全国で初めて所有者が特定された特定空家等に対し、「空家対策特別措置法」に基づく行政代執行による除却作業を実施しています。

### 区への対応について

#### 1. 空き家の状態把握

区民のみなさんからの連絡や、職員のパトロールによって空き家の所在を把握します。その後、職員が空き家の状態を確認します。

#### 2. 所有者等の所在確認

空き家の所有者等やその所在を、住民記録、戸籍、登記簿や固定資産税情報によって調べます。

#### 3. 所有者等への通知

所有者等に対して、空き家の管理状況を問い合わせる通知を送ります。

#### 4. 立入調査

敷地の外からでは空き家の状態が分からないとき、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第 9 条第 2 項の規定に基づき、立入調査を行うこともあります。

#### 5. 助言又は指導

所有者等に対し、空き家の除却、修繕、敷地内の立木竹の伐採等、法第 14 条第 1 項に基づく助言又は指導を行います。

#### 6. 勧告

助言又は指導を行ったが、空き家の状態が改善されないときは、所有者等に、法第 14 条第 2 項に基づく勧告を行います。この勧告によってその敷地は、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

#### 7. 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、法第 14 条第 3 項に基づき、その勧告に係る措置を命令します。

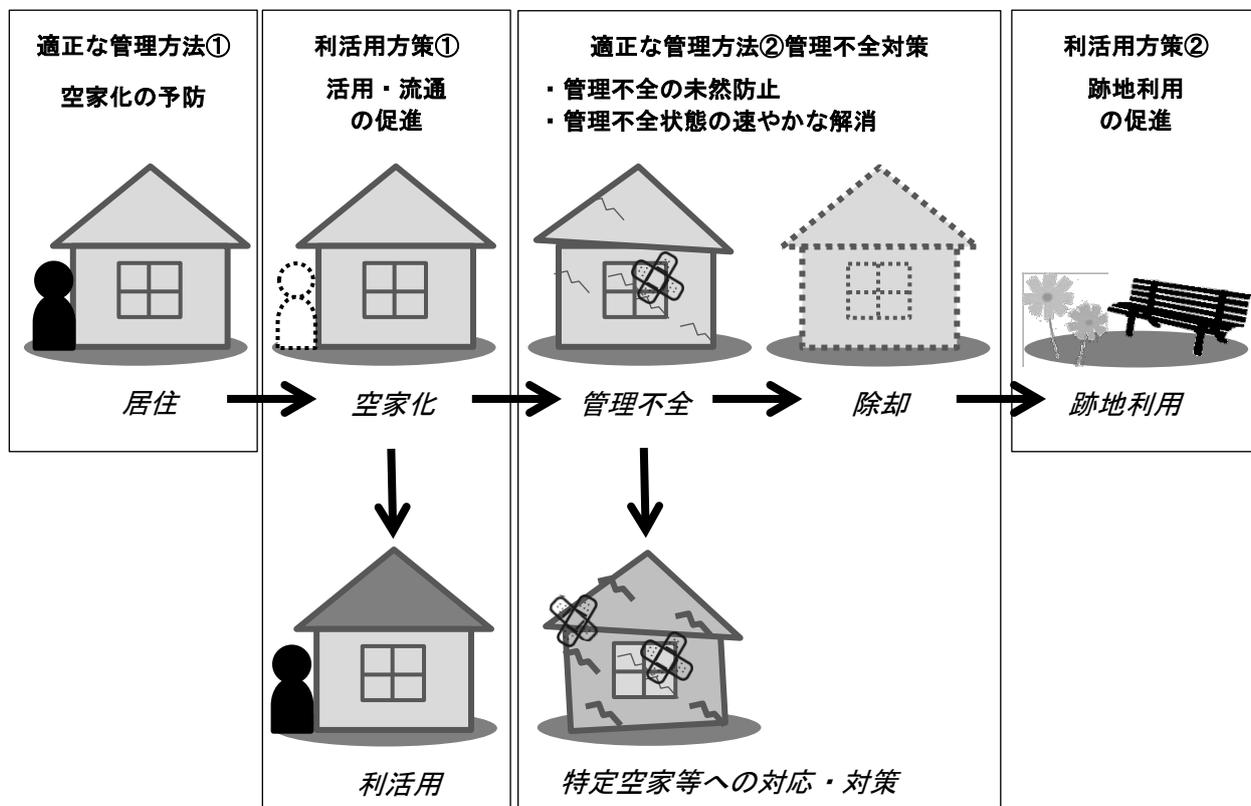
#### 8. 行政代執行

命令を受けた者がその措置を履行しないときは、法第 14 条第 9 項に基づき、行政代執行を行います。

(葛飾区ホームページ)

## 5-2 適正な管理方法及び利活用方策

空家が発生し放置される要因は様々であり、居住中の段階から除却後の跡地利用まで、住まいの各段階にわたっています。このため、それぞれの段階や本市の空家状況に応じ、適正な管理方法及び利活用方策をとることが重要です。



### ■ 段階に応じた対策イメージ

適正な管理方法及び利活用方策を次項より示します。

## (1)適正な管理方法

### ①空家化の防止

#### ●所有者等への啓発

空家の対策を進めるには、空家に対する意識を醸成していくことが重要です。空家となることで維持管理等の負担が生じるとともに、周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、空家増加によって防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響が生じるおそれがあることなど、空家に対する問題意識を高めることが、空家発生の抑制に繋がるものと考えられます。

#### <手法例>

##### ・市民への情報発信

市報やリーフレット等により、市民に対して広く情報発信や意識づけを検討します。

##### ・地域単位でのきめ細やかな対応

各行政区や学区にある各種組織・団体等と連携し、地域を単位として啓発活動や勉強会等の実施を検討します。

##### ・相続生前対策の推進

高齢者向け講習会、高齢者サロンでの集会等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について働きかけを行うことを検討します。

##### ・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、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続きや通知時を利用して働きかけを検討します。

## ②管理不全対策

### ●管理不全状態の予防

管理不全状態が進行するほど、周辺住民等に及ぼす危険性は高くなります。このため、早い段階から空家の状況把握に努めるとともに、一定の強制力をもって所有者に働きかけることができる仕組みを整備することを検討します。

#### <手法例>

##### ・情報・体制の整備

庁内関係部局、消防・警察等の関係団体、地域と連携し、空家の把握及び通報・相談窓口の一元化、所有者等の調査方法の整備を検討します。

##### ・所有者以外による適正管理

実際に所有者自身が住んでいない建物への来訪頻度は一般に高くなく、また、遠方に住んでいる所有者もいることから、所有者のみでの適正な管理には限界があります。そこで、自治会・地域のNPO等による所有者との話し合い・注意喚起を促す仕組み、自治会・地域のNPO等が所有者に代わって管理する仕組みを検討します。また、民間会社・業界団体等の活用について周知するなどの方策を検討します。

### ●管理不全状態の速やかな解消

管理不全状態が進行し、老朽化した物件については、速やかな改善に向けた指導等を行うとともに、必要に応じて除却を促すことを検討します。また、管理不全状態の進行が深刻な特措法第2条第2項に示される「特定空家等」に関しては、「特定空家等」に該当するかについて十分な調査を行った上で協議会に諮ることとし、各種措置の実施を検討します。

#### ■空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

##### 第2条

2 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

#### <手法例>

##### ・支援・誘導

管理不全状態が進行したものについては、速やかな除却を促すため、除却に対する支援を検討します。

##### ・所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、現状を伝えるとともに、今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。

#### ・ 特定空家等に対する措置の事前準備

「特定空家等」に該当する可能性があるものの、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調べ、建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を調べる立入調査の実施を検討します。また、この調査結果は、台帳等に整理し、関係部局間で情報共有します。

#### ・ 特定空家等の所有者等への助言又は指導

「特定空家等」の所有者等に対して、当該「特定空家等」に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう「助言又は指導」をすることができます。

#### ・ 特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導をした場合において、なお当該「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができます。

#### ・ 特定空家等の所有者等への命令

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

#### ・ 標識の設置・公示

上記の措置を命じた場合には、当該命令に係る「特定空家等」に標識を設置し、市広報への掲載やインターネットの利用その他の適切な方法により、命令が出ている旨を公示します。

#### ・ 戒告

必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめその者に対して、文書で戒告します。

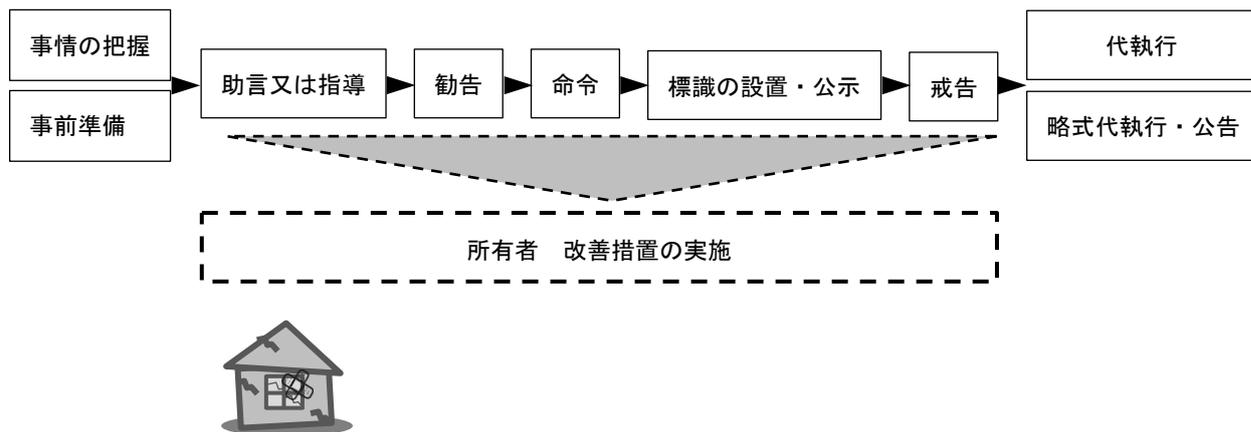
#### ・ 特定空家等に係る代執行

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い代執行を行うことができます。

### ・略式代執行・公告

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

また、この場合は、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。



### ■ 特定空家等に対する措置のフロー

## (2)市の状況に応じた利活用方策

本市における住宅地の特徴及び、それぞれの特徴に対する空家発生時の状況等について以下のとおり分類しました。

### ■ 松戸市の住宅地の特徴及び空家発時に予想される状況等

特徴	概要	予想される状況等
多様な居住環境	住宅地が密集している地域、低密で農地や自然と調和している地域など、多様な住環境が整備されている。	松戸市内には23の駅があり、鉄道利用の利便性の高い地域を中心に住宅地が形成されている。一方、農地などに囲まれた比較的低密な住宅地においては、主要交通から離れた場所に位置していることが多く、住居としての需要が低い。
計画的な開発整備	昭和30年代から土地区画整理事業が積極的に行われてきており、既に市街化区域の40%超が土地区画整理事業により整備され、計画的な基盤整備は進んでいる。	住宅地が密集している地域では、街並みの景観の阻害、防災・防犯上の問題などによる住環境の質の低下が懸念される。
高齢世帯の高い持ち家率	世帯主が65歳以上の高齢夫婦のみの世帯や単身世帯の持ち家率が高くなっている。	死亡や施設入居などにより、空家となる可能性の高い住宅が多く存在している。また、該当する住宅については古いものが多く、耐震性の問題が懸念される。
ファミリー層転入の潜在的可能性がある	東京のベッドタウンとして開発が進み、団地、戸建て、賃貸など多様な住環境が整備されている。昨今ではファミリー層の転出超過傾向が見られるが、立地的特性よりファミリー層の転入増加の潜在的可能性がある。	立地的特性により、比較的若い世帯の転入者が多い都市であることから、今後も住宅の需要は見込める。

以上のような点を踏まえ、空家の利活用方策に対する課題を以下のとおり整理しました。

#### **課題A：地域コミュニティの維持・継続**

- ・人口の流出が少ない市街地については、新たな居住者による空家の利活用が見込めない。
- ・空家の増加により、これまで培われてきた地域コミュニティの維持・継続が困難となる。

#### **課題B：住環境の低下への対応**

- ・空家の増加により、景観の阻害など市街地の魅力や住環境の質の低下が懸念される。

#### **課題C：防災・防犯上の危険性への対応**

- ・空家の増加により、防犯・防災上の問題が懸念される。特に古い空家については耐震性等の問題から、災害時の倒壊の危険性が懸念される。

整理した3つの課題について、空家の利活用方策を“①活用・流通の促進”、“②跡地利用の促進”の観点より、以下のとおりそれぞれ検討しました。

●課題A：地域コミュニティの維持・継続に対する方策の方向性

- ・空家への居住を促進し、住宅市街地としての地域コミュニティの維持及び継続を目指します。
- ・基本的に主要駅周辺等を中心に居住者の集積を図りますが、ライフスタイルに合わせて住居の選択ができるよう、自然と調和した市街地ではその特徴を活かして住環境の整備や積極的な居住者の誘導を図ります。
- ・老朽化している空家や居住者ニーズに対応していくため、適宜リフォームやリノベーションを施します。

<①活用・流通の促進 手法例>

・所有者等への啓発

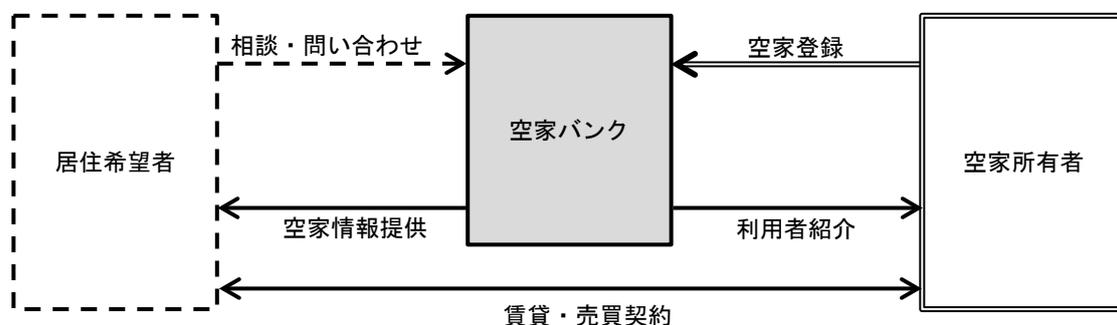
“（1）適正な管理方法”と同様に、所有者等への啓発を行い、所有者等を対象に空家活用意向の掘り起こしを行います。

・コンサルティング体制の整備

空家活用の際には、技術面、資金面だけでなく法律面や相続面など、幅広い観点からの検討が必要となります。所有者に積極的に働きかけることができるよう、民間関連団体と行政の連携のもと、所有者の意向を把握し、適正管理や除却等を含めた選択肢を提供するとともに、各種の専門的な相談に的確に対応し、助言や提案までを行うことができる総合的なコンサルティング体制の整備を検討します。

・空家バンク制度の整備

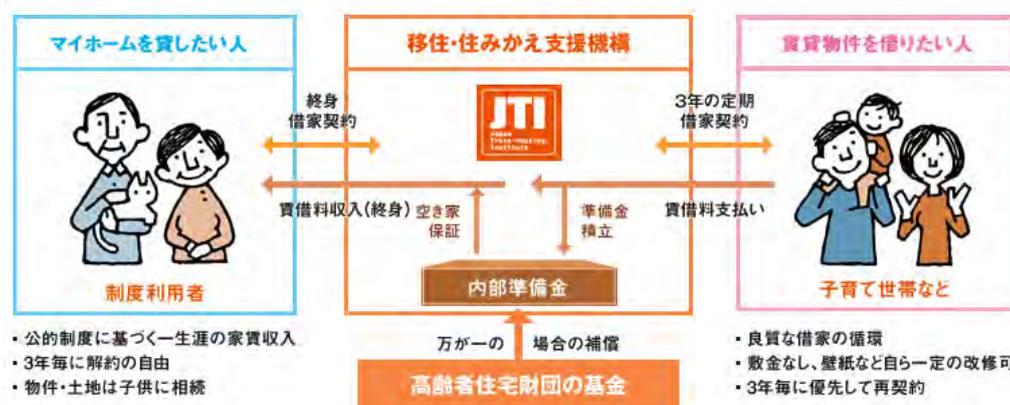
空家等の有効活用と定住促進による地域の活性化を図るため、空家バンク制度の整備を検討します。



■ 空家バンク制度の仕組み例

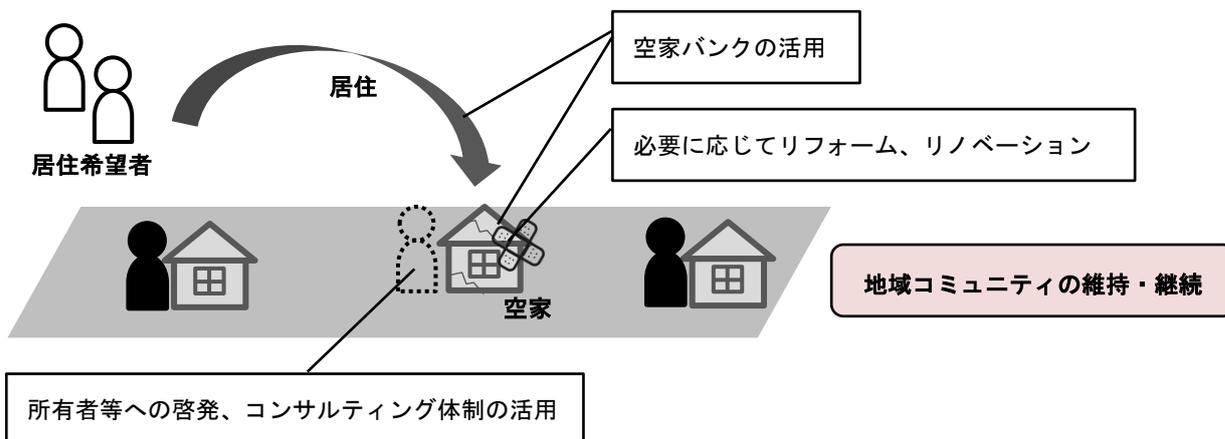
・官民連携による資金調達等の取組推進

空家の活用には改修等が必要となる場合が多く、資金の問題から活用に至らないというものが多くあります。こうした問題に対応するため、公的な支援制度の活用を検討します。



■ 公的な支援制度例

一般社団法人移住住みかえ支援機構「マイホーム借上げ制度」



■ 対策イメージ

## ●課題B：住環境の低下への対応に対する方策の方向性

- ・市街地の状況を踏まえ、地域の生活利便性・住環境の向上を図るための空家の利活用を検討します。
- ・空家の利活用に応じて空家の既存活用または除去を検討します。
- ・地域住民自ら利用法の検討や管理運営等に参加し、防犯対策等を講じるとともに、地域なじみ、愛着のある空家の利活用を行います。
- ・空家の利活用を図るため、適宜リフォームやリノベーションを施し、住環境の魅力・質の向上への寄与を図ります。

### <①活用・流通の促進 手法例>

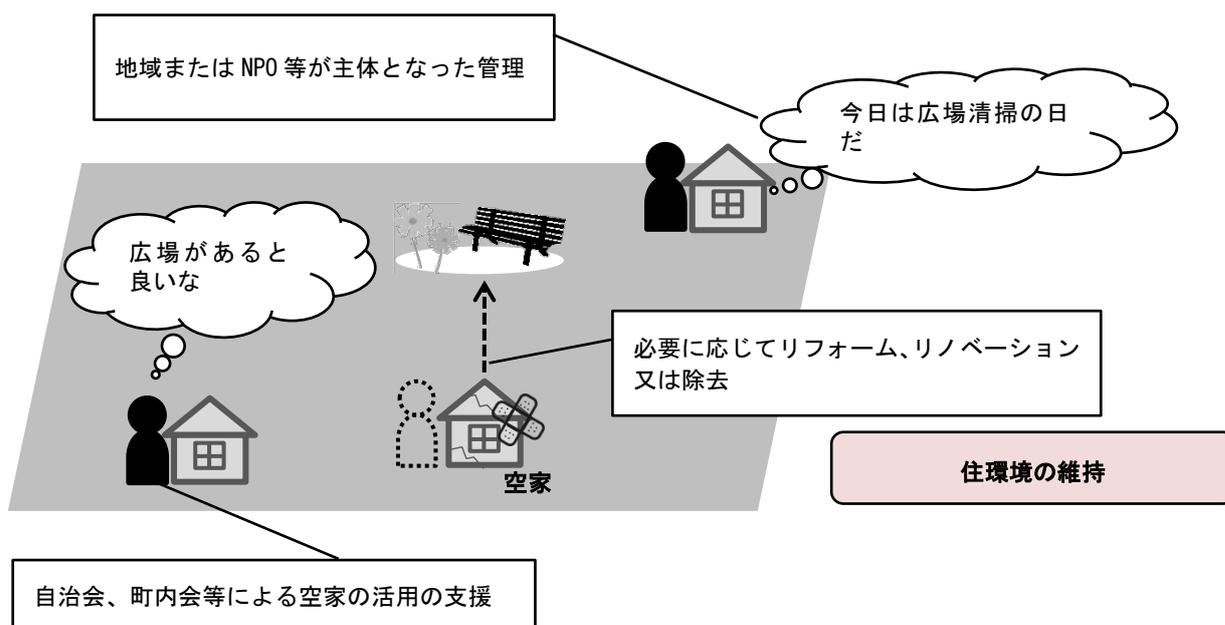
#### ・地域等による活用の支援

空家を地域の資源と捉え、地域の方などに有効活用してもらうことを検討します。地域の創意工夫によるまちづくり活動をより一層活性化させるため、地域課題の解決に向けた継続的なまちづくり活動（ソフト事業）と、その活動の場となる施設の整備（ハード整備）とを結びつけた提案を公募し、採択された提案に対して整備（施設整備・改修等）費用を補助する事業を検討します。

### <②跡地利用の促進 手法例>

#### ・地域等による活用の支援

地域のまちづくりの中で、空家の除却跡地を広場や菜園等、コモンスペースとして共同利用・管理する場合、跡地の整備や運営等を一括して支援する仕組みを検討します。跡地の利用方法については、地域のニーズを踏まえて柔軟に対応するものとし、利用・管理主体は、地域との連携を前提にNPO等でも可能とする方向で検討を行います。



■ 対策イメージ

●課題C：防災・防犯上の危険性への対応に対する方策の方向性

- ・新たな居住者及び利用用途が見込まれず、また、防災・防犯上の面から問題のある空家については、防災・防犯上の向上を図るよう有効活用を検討します。
- ・防災・防犯上の面から問題のある空家については除去し、除去後の土地については災害時に避難路・避難場所及び延焼防止機能の確保、防災資材の備蓄などに有効活用を検討します。

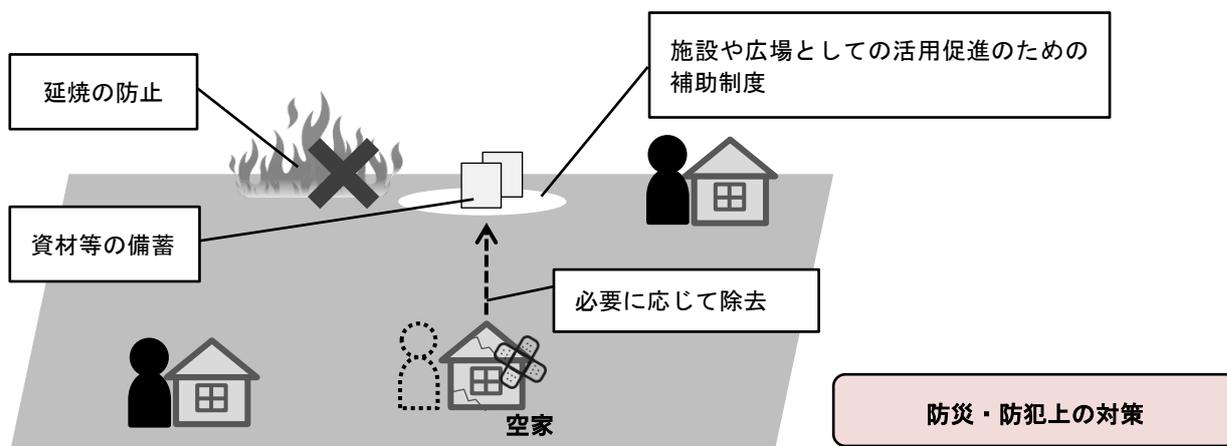
<②跡地利用の促進 手法例>

- ・空家除去後の防災施設整備やオープンスペースの日常時の利活用に対する補助

防災・防犯性の向上を図るため、施設や広場としての活用を促進するための補助制度を検討します。

- ・狭小敷地の改善促進

狭小敷地では、一定以上の居住水準を有する住宅へと建て替えることが困難であり、とりわけ狭小敷地が連担する密集市街地においては、それが建物更新を滞らせている要因のひとつとなっている。また、狭小敷地の空家は、災害時に周囲の建物等へ危険を及ぼす可能性が高いことから、将来的な建て替えを含め、住宅改善のために空家が建つ隣接地を買い増す場合に、当該空家の除却に対する支援について検討する。



■ 対策イメージ

平成 27 年度 松戸市空家実態調査 報告書

平成 28 年 3 月

発行 松戸市

〒271-8588

千葉県松戸市根本 387 番地の 5

電話 : 047-366-1111 (代表)

URL : <http://www.city.matsudo.chiba.jp/>

編集 住宅政策課 空家活用推進室

電話 : 047-366-7366