

印西市空家等実態報告書

平成31年3月

印 西 市

＜印西市空家等実態報告書 目次＞

1	本書について.....	1
1.1	本書概要.....	1
2	本市の空き家、人口・世帯数の概況.....	2
2.1	市内の空き家	2
3	現地調査	12
3.1	現地調査手法	12
3.2	現地調査票の策定.....	12
4	調査結果	14
4.1	現地調査.....	14
4.2	調査結果集計	14
5	空家アンケート.....	24
5.1	アンケート対象	24
5.2	アンケート作成	24
5.3	アンケート実施	25
5.4	アンケート集計	25
6	実態調査等から見た本市の状況.....	38
6.1	統計調査等から見た状況	38
6.2	現地調査から見た状況	38
6.3	空家アンケートから見た状況	39
【資料】アンケート関連		

本報告書は、改元前に作成しております。

新元号の施行日以降については、新元号に対応して読み替えて適用して下さい。

1 本書について

1.1 本書概要

1.1.1 本書の目的

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影響を及ぼすことを鑑み、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号。以下「空家法」という。）第5条の規定により国が定めた基本指針で、「空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい」とされていることから、地域住民の生活環境の保全や空家等の利活用を促進するため、「（仮称）印西市空家等対策計画」の策定することとなった。

本書は、印西市（以下「本市」という。）にて平成28年度等を実施された現地調査およびアンケートの現状を分析し、空き家になった経緯、利活用の意向、要望事項等の課題を明確にすることで、本市の実態を空家等対策計画に反映することを目的とする。

1.1.2 範囲

本書における範囲は、印西市全域が対象となる。

<本書における「空き家」と「空家等」>

本書において、「空家等」と表記する場合には、空家法の定義と同じであるものとする。また、住宅・土地統計調査（総務省）や「空き家バンク」についての記述に際しては、その双方とも「空き家」と一般的に表記されるとともに、「空家等」と定義が異なる。よって、その双方用語を適宜に記載している。

2 本市の空き家、人口・世帯数の概況

2.1 市内の空き家

2.1.1 住宅・土地統計調査の特性

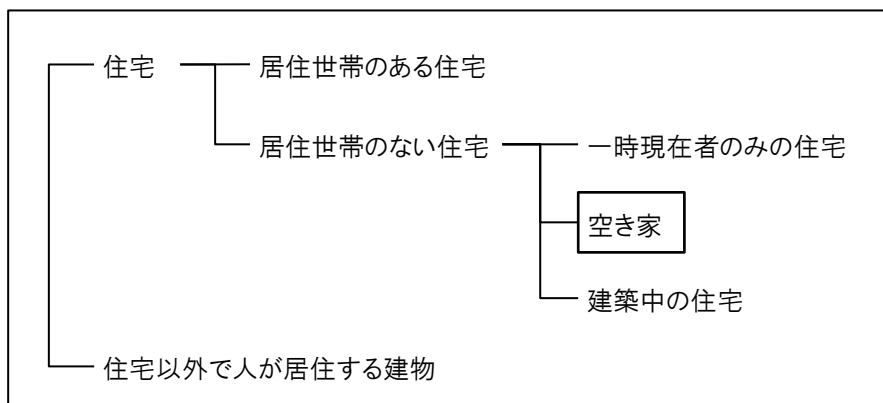
総務省は、住戸に関する実態ならびに現住居以外の住居および土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国および地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として「住宅・土地統計調査」を実施している。この「住宅・土地統計調査」は、次のような特性がある。

- 昭和23年より5年に1度実施される（近年実施は、平成25年、平成30年）。
- 全国の世帯の中から統計的手法により、規定された一定割合で無作為に抽出されたものが調査対象となる「標本調査」である。
- この結果は、標本調査による推計値であり、四捨五入による有効桁数の関係により、内訳と総数が一致しないことがある。
- 調査結果は、実施から1年以内に速報、2年以内に確報が公表される（平成25年10月実施の確報は、平成27年2月末に公表された）。
- 調査項目によっては、総数に「不詳」を含む場合（「住宅の所有の関係」など）があるが、内訳に「不詳」分となる数量が明記されない。
- 調査範囲については、市区は全項目となるが、人口1万5千人以上の町については一部項目のみ、村については対象外となる。本市は平成22年に合併となるため、平成20年以前の統計との旧村を含めた比較ができない。

本章では、平成25年における住宅・土地統計調査の統計表や国勢調査資料等を用いて、空き家や人口・世帯数の推移等の概況をまとめる。

2.1.2 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義

「空き家」は、「居住世帯のない住宅（※1）」のうち、「一時現在者のみの住宅（※2）」と「建築中の住宅（※3）」を除くものをいう。（下図参照。）



- ※1 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅。
- ※2 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用している、何人かの人交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。
- ※3 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」となる。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住する一般の住宅とする。

（出典：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説 住宅」）

2.1.3 空き家の戸数

平成25年住宅・土地統計調査では、本市における住宅総数は35,760戸となり、その内訳は「居住世帯あり」が32,160戸、「居住世帯なし」が3,600戸となっている。この「居住世帯なし」のうち、「空き家」は一戸建が1,070戸、長屋・共同住宅・その他が2,390戸である。

「空き家」から別荘等に使用される「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」および「売却用の住宅」を除いたものは「その他の住宅」として分類され、一戸建が790戸、長屋・共同住宅・その他が690戸である。

■ 本市における居住世帯の有無と空き家

	総数	居住世帯あり	居住世帯なし ※1	空き家		住宅以外で人が居住する建物数
				※2	その他の住宅 ※3	
住宅（全て）	35,760	32,160	3,600	3,450	1,480	50
一戸建	-	16,360	-	1,070	790	-
長屋	-	60	-	2,390	690	-
共同住宅	-	15,710	-			-
その他	-	30	-			-

資料：平成25年住宅・土地統計調査 第1表、第5表、第25表

※1 「住宅（全て）」の「居住世帯なし（3,600戸）」の内訳には、「空き家（3,450戸）」の他に「一時現在者のみ（100戸）」「建築中（50戸）」が含まれる。

※2 「空き家」の内訳には、「その他の住宅」の他に「二次的住宅」（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（「別荘」）、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅（「その他」）、「賃貸用の住宅」および「売却用の住宅」が含まれる。一戸建の場合は、1,070戸のうち、二次的住宅130戸、賃貸用の住宅70戸、売却用の住宅80戸となっている。

※3 「その他の住宅」とは、二次的住宅、賃貸用の住宅および売却用の住宅以外の、人が住んでいない住宅をいう。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などがある。

2.1.4 人口・世帯数の推移

「国勢調査」による人口・世帯の推移は下表のとおりとなる。

■ 本市における人口の推移

調査実施年	時点(西暦)	人口	世帯総数	1世帯あたりの人員	備考
H2	1990	55,131	14,343	3.84	(旧)印西市、 印旛村、本埜村の 合計
H7	1995	72,278	20,233	3.57	
H12	2000	79,780	23,859	3.34	
H17	2005	81,102	25,867	3.14	
H22	2010	88,176	29,622	2.98	合併後
H27	2015	92,670	32,590	2.84	

資料：国勢調査

(1) 本市の人口・世帯総数の推移

人口及び世帯総数は年々増加しているが、1世帯あたりの人員は減少傾向にあり、核家族化の進行等が考えられるが、全国平均より高くなる。

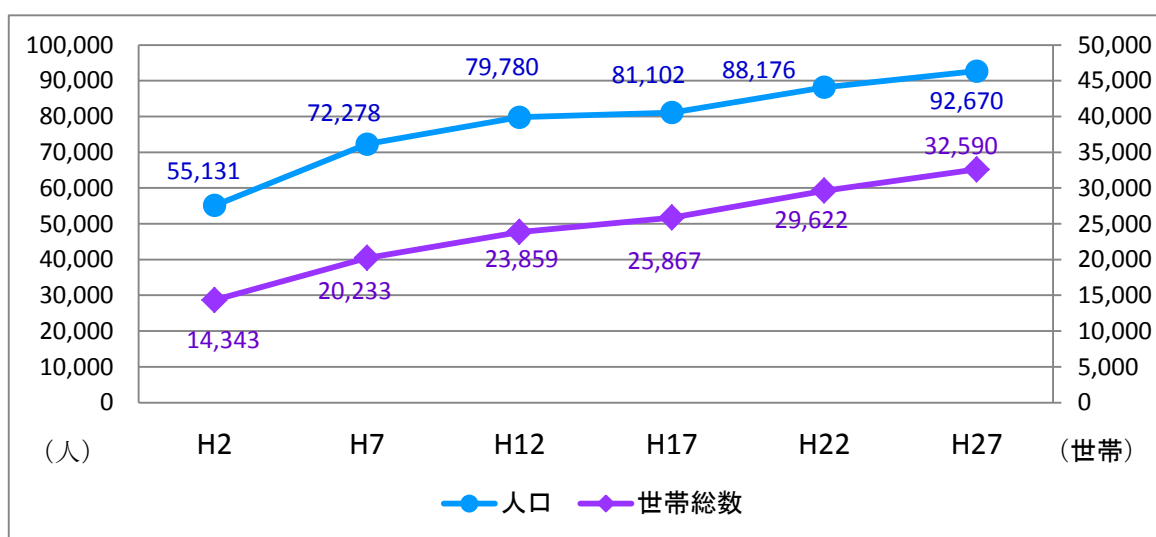
なお、平成30年9月末現在の登録人口（住民基本台帳人口）は

人口 100,641人 世帯 39,909世帯

(1世帯あたりの人員2.52人)

となっており、人口・世帯ともに増加を続けている。

■ 本市における人口と世帯総数の推移



資料：国勢調査

2.1.5 空き家の種類と腐朽・破損

平成25年住宅・土地統計調査における本市の「空き家の種類」「腐朽・破損」の建て方別と割合については、下表のとおりとなる。

■ 本市における「空き家の種類」「腐朽・破損」の建て方別と割合

	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
空き家総数(①)	3,450	1,070	970	90	2,390	230	2,160
	100.0%	31.0%	28.1%	2.6%	69.3%	6.7%	62.6%
二次的住宅(②)	130	130	130	—	—	—	—
②/①%	3.8%	12.1%	13.4%	—	—	—	—
賃貸用の住宅(③)	1,240	70	50	10	1,170	190	980
※1 ③/①%	35.9%	6.5%	5.2%	11.1%	49.0%	82.6%	45.4%
売却用の住宅(④)	610	80	80	—	520	—	520
※2 ④/①%	17.7%	7.5%	8.2%	—	21.8%	—	24.1%
その他の住宅(⑤)	1,480	790	700	80	690	40	650
※3 ⑤/①%	42.9%	73.8%	72.2%	88.9%	28.9%	17.4%	30.1%
	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
腐朽・破損あり(⑥)	490	210	210	—	280	60	220
※4 ⑥/①%	14.2%	19.6%	21.6%	—	11.7%	26.1%	10.2%
腐朽・破損なし(⑦)	2,960	860	760	90	2,100	160	1,940
⑦/①%	85.8%	80.4%	78.4%	100.0%	87.9%	69.6%	89.8%

資料：平成25年住宅・土地統計調査 第25表

- ※1 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。
- ※2 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。
- ※3 その他の住宅：二次的住宅、賃貸用の住宅および売却用の住宅以外の、人が住んでいない住宅をいう。例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などがある。
- ※4 腐朽・破損あり：建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。

(1) 本市の空き家建て方別の空き家種類

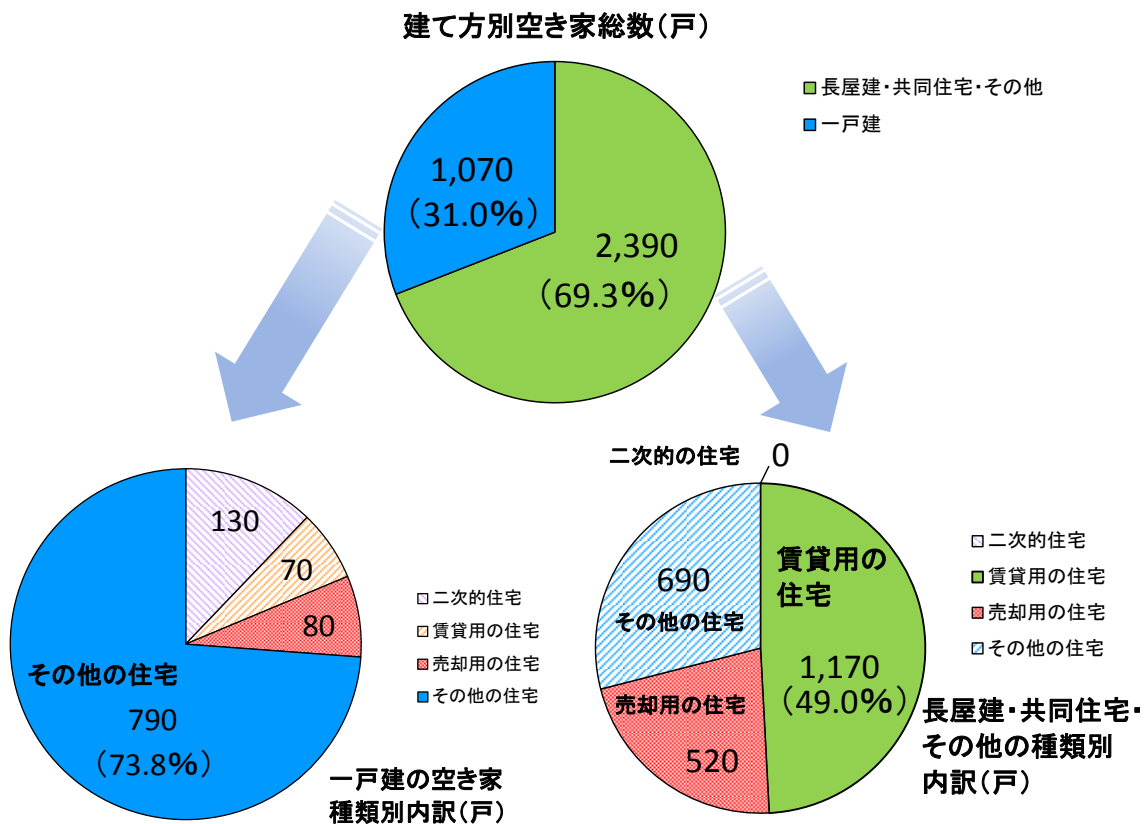
本市における空き家を建て方別にみると、下図のとおりとなる。「空き家総数」(3,450戸)のうち、「一戸建」については31.0%(1,070戸)、「長屋建・共同住宅・その他」は69.3%(2,390戸)となる。

一戸建の空き家(1,070戸)の種類別内訳は、「その他の住宅」が73.8%(790戸)と最も多いことから、賃貸・売却用以外の何等かの理由により空き家の状態のままになっているものが多いことがわかる。

また、共同住宅等の空き家(2,390戸)の種類別内訳は、「賃貸用の住宅」が49.0%(1,170戸)、「売却用の住宅」520戸を含めると全体の7割以上となり、市場に流通しているものと考えられる。

なお、共同住宅等は売却・賃貸用が7割以上を占めることから、所有者もしくは管理会社等で「管理されている」と想定されるため、管理不全等の実態を把握する上では、住宅のうちでは「一戸建住宅」に主眼を置くことが妥当と考えられる。(ただし、「全室が空き室の共同住宅等」については、『既に貸す意思がない』もしくは『貸し手が見つからない』状態が長期化し、管理不全や老朽化が進んでいることが予測される。)

■ 本市における空き家建て方別の空き家種類

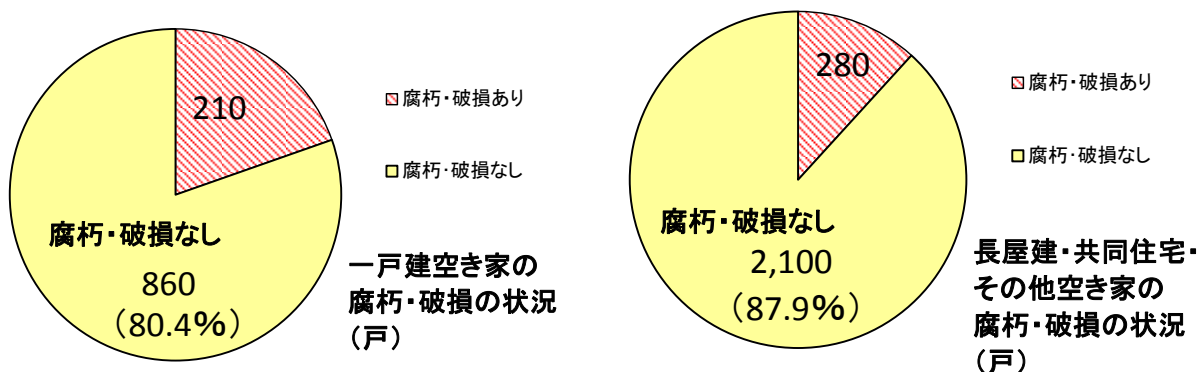


※ 住宅・土地統計調査での有効桁数の関係により、内訳割合の合計が100%とならない場合があります。

(2) 本市の空き家建て方別の腐朽・破損

空き家の腐朽・破損の状況については、「一戸建」「長屋建・共同住宅・その他」ともに約2割が「腐朽・破損あり」となっており、「腐朽・破損なし」となる8割以上が、売却・賃貸を含めた何らかの利活用にそのまま可能な状況にあると考えられる。

■ 本市における空き家建て方別の腐朽・破損



ただし、住宅・土地統計調査における「腐朽・破損あり」は、「建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など。」と定義されているが、この項目では、「あり・なし」のみで「その状況の度合い」が示されていない為、詳細な現地調査を通してその実態を明確にしていく必要がある。

2.1.6 千葉県内での空き家率等の比較

(1) 県内42市区との比較

平成25年の住宅・土地統計調査における千葉県内の6区36市(千葉市(全区分)を除く42市区)の空き家率等は下表のとおりとなる。

全ての住宅(一戸建、共同住宅等含む)における本市の空き家率は、県内42市区中34位となる。また、『居住世帯あり一戸建総数(②)』と『一戸建空き家総数(③)』との関係を次の指数(『 $(\frac{③}{②+③}) \times 1,000$ 』)で計算した空き家指数は、県内42市区中29位となる。

■ 千葉県内42市区における空き家率

市町村名	総数	居住世帯あり総数	空き家総数	空き家率	
	①	②	③	③/①%	順位
中央区	111,230	92,510	17,210	15.5%	14
花見川区	90,170	78,460	11,500	12.8%	22
稲毛区	76,700	65,940	10,310	13.4%	17
若葉区	61,380	57,840	3,480	5.7%	42
緑区	49,360	43,930	5,250	10.6%	31
美浜区	68,350	63,430	4,920	7.2%	40
銚子市	30,510	25,490	4,730	15.5%	13
市川市	253,420	220,500	31,880	12.6%	23
船橋市	297,890	266,430	30,650	10.3%	33
館山市	26,270	19,550	6,600	25.1%	4
木更津市	60,680	50,550	9,810	16.2%	12
松戸市	238,820	209,860	27,630	11.6%	28
野田市	64,980	58,600	6,220	9.6%	35
茂原市	43,990	35,580	8,270	18.8%	6
成田市	59,400	51,890	7,470	12.6%	24
佐倉市	74,400	67,400	6,810	9.2%	37
東金市	29,100	23,650	5,350	18.4%	8
旭市	25,260	21,960	3,230	12.8%	21
習志野市	80,660	71,010	9,330	11.6%	29
柏市	186,940	165,360	20,130	10.8%	30
勝浦市	13,730	8,610	5,050	36.8%	1
市原市	127,090	110,150	16,710	13.1%	19
流山市	72,200	65,210	6,710	9.3%	36
八千代市	88,980	73,630	14,820	16.7%	9
我孫子市	60,500	53,080	7,280	12.0%	26
鴨川市	19,600	14,390	5,160	26.3%	3
鎌ヶ谷市	47,170	42,050	4,930	10.5%	32
君津市	40,120	34,460	5,540	13.8%	16
富津市	20,060	16,260	3,740	18.6%	7
浦安市	82,780	71,720	10,650	12.9%	20
四街道市	36,970	33,580	3,370	9.1%	38
袖ヶ浦市	24,540	22,360	2,130	8.7%	39
八街市	29,000	25,640	3,360	11.6%	27
印西市	35,760	32,160	3,450	9.6%	34
白井市	23,590	21,850	1,680	7.1%	41
富里市	22,440	19,530	2,810	12.5%	25
南房総市	19,990	15,060	4,880	24.4%	5
匝瑳市	15,200	12,640	2,460	16.2%	11
香取市	30,940	26,790	4,080	13.2%	18
山武市	22,680	18,880	3,730	16.4%	10
いすみ市	20,350	14,520	5,810	28.6%	2
大網白里市	22,230	18,800	3,350	15.1%	15

■ 千葉県内42市区における一戸建空き家指数

市町村名	総数	居住世帯あり 一戸建総数	一戸建 空き家総数	一戸建空き家指数	
	①	②	③	$(③)/(②+③) \times 1000$	順位
中央区	111,230	36,790	3,540	88	16
花見川区	90,170	33,110	2,510	70	23
稲毛区	76,700	21,920	1,550	66	25
若葉区	61,380	38,860	1,510	37	42
緑区	49,360	28,030	1,930	64	27
美浜区	68,350	5,930	260	42	39
銚子市	30,510	21,630	2,810	115	11
市川市	253,420	70,350	4,910	65	26
船橋市	297,890	108,650	6,030	53	34
館山市	26,270	17,070	4,800	219	4
木更津市	60,680	37,410	3,820	93	14
松戸市	238,820	93,180	6,090	61	30
野田市	64,980	44,600	2,920	61	28
茂原市	43,990	29,150	4,080	123	10
成田市	59,400	26,870	2,060	71	22
佐倉市	74,400	47,330	2,920	58	31
東金市	29,100	19,040	2,470	115	12
旭市	25,260	19,380	2,090	97	13
習志野市	80,660	23,520	1,200	49	37
柏市	186,940	90,170	3,990	42	38
勝浦市	13,730	6,240	1,950	238	2
市原市	127,090	71,780	5,930	76	18
流山市	72,200	37,970	2,010	50	35
八千代市	88,980	33,790	2,490	69	24
我孫子市	60,500	33,080	2,730	76	19
鴨川市	19,600	10,700	3,100	225	3
鎌ヶ谷市	47,170	28,330	1,480	50	36
君津市	40,120	24,620	1,900	72	21
富津市	20,060	14,410	2,800	163	6
浦安市	82,780	15,130	590	38	41
四街道市	36,970	25,590	1,450	54	33
袖ヶ浦市	24,540	16,990	990	55	32
八街市	29,000	22,380	2,140	87	17
印西市	35,760	16,360	1,070	61	29
白井市	23,590	11,920	520	42	40
富里市	22,440	14,350	1,120	72	20
南房総市	19,990	14,310	3,590	201	5
匝瑳市	15,200	11,620	1,720	129	9
香取市	30,940	23,910	2,410	92	15
山武市	22,680	17,550	3,200	154	7
いすみ市	20,350	13,760	5,160	273	1
大網白里市	22,230	16,220	2,510	134	8

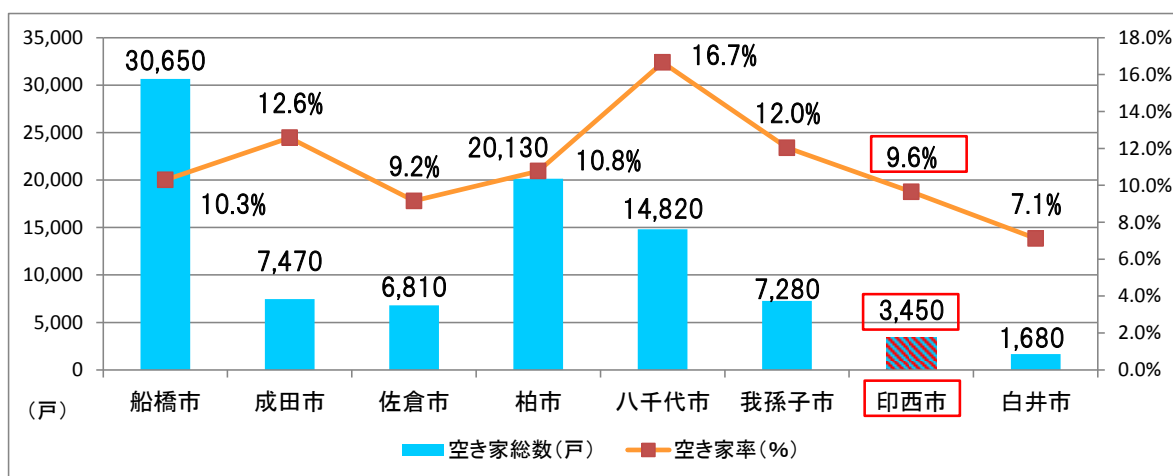
資料：平成25年住宅・土地統計調査。各市区の数値は、「第1表：居住世帯の有無(8区分)別住宅数及び住宅以外で人が居住する建物数—市区」および「第5表：住宅の建て方(4区分)，構造(5区分)，階数(5区分)別住宅数—市区」を加工して作成。

(2) 本市の空き家率等における県近隣8市区との比較

全ての住宅(一戸建、共同住宅等含む)における本市の空き家率は9.6%となり、千葉県内42市区中34位と低水準となる。

また、本市の県内近隣及び千葉ニュータウンのある船橋市を含めた8市で比較した場合でも空き家率は低い水準となる。

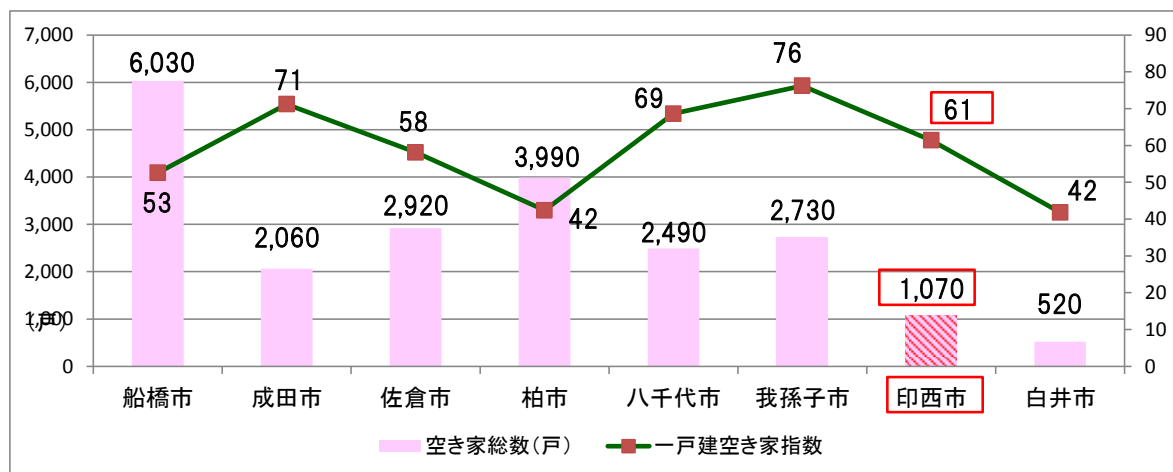
■ 千葉県内本市近隣等8市における空き家総数と空き家率



(3) 本市の一戸建住宅の空き家数等における県近隣8市区との比較

『居住世帯あり一戸建総数(②)』と『一戸建空き家総数(③)』との関係を次の指数(『(③/(②+③))×1,000』)で計算した場合、本市は千葉県内42市区中29位の低水準となる。県内近隣等8市で比較した場合、その割合を示す指数は平均的となる。

■ 千葉県内本市近隣等8市における一戸建空き家総数とその指数



3 現地調査

3.1 現地調査手法

3.1.1 調査対象

空家等に対するの現地調査については、以下に示す建物を調査対象・対象外と規定した。

【調査対象】住居専用の戸建て、店舗併用の戸建て住宅、事務所併用の戸建て住宅、全室が空室の集合住宅、店舗・事務所専用、倉庫、工場

【対象外】1室以上が居住の集合住宅（アパート・マンション・長屋）

3.1.2 調査目的

作成された「空家等現地調査票」項目の調査を現地にて外観目視により実施し、空家等であるか否かの判定要素や近隣等に与える環境的要因の判定を行うものとした。また、調査対象建物の現況を撮影することで、調査後での判断確認や今後の判断基準変更に備えるものとした。

3.2 現地調査票の策定

3.2.1 調査票の策定

現地調査時に使用する「空家等現地調査票」（以下「調査票」という。）は、次頁のとおり策定した。

3.2.2 調査票の項目

調査票に設定した調査項目は、次の4つに分類される。

The form is titled '印西市 空家等現地調査票' (Inzai City Empty House Field Investigation Form). It includes fields for '調査員' (Investigator) and '調査日' (Investigation Date). The highlighted sections are:

- ① 基本情報** (Basic Information): Includes '物件所在地' (Property Address), '建物種別' (Building Type), '構造' (Structure), '階数' (Number of Floors), '門扉' (Door), 'フェンス' (Fence), and '塀' (Wall).
- ② 建物・敷地属性** (Building and Site Attributes): Includes '建物種別' (Building Type), '構造' (Structure), '階数' (Number of Floors), '門扉' (Door), 'フェンス' (Fence), and '塀' (Wall).
- ③ 生活等のサイン** (Signs of Living): Includes '生活等のサイン' (Signs of Living) and '空家等の可能性' (Possibility of Empty House).
- ④ 空家等の可能性** (Possibility of Empty House): Includes '空家等の可能性' (Possibility of Empty House) and 'その他所見' (Other Observations).

① 基本情報

所在地、表札、通報者など調査対象建物の基本情報。

② 建物・敷地属性

建物種別、構造、階数、門扉・フェンス・塀の有無、擁壁の有無。

③ 生活等のサイン

調査対象建物の外観により、空家等である可能性が高いかの判断項目。各項目の選択肢によっては、「空家等である」可能性が極めて高いものが含まれる。

④ 空家等の可能性

現地調査結果により総合的に判断する。

■ 空家等現地調査票

課長	主任	主任	課員

印西市 空家等現地調査票

 管理No. _____
 調査日 _____
 調査員氏名 _____

物件所在地	印西市		
表札	有(表札氏名: _____)・無し		
通報者	氏名: _____	TEL: _____	
通報内容	_____		

建物 属性 敷地	建物種別	一戸建て・併用住宅・共同住宅・店舗・事務所・倉庫・その他(_____)
	構造	木造・RC造・S造・その他(_____)
	階数	平屋・2階建て・その他(_____)
	門扉・フェンス・塀	有・無し
	擁壁	有・無し

生活等 のサイン	外観	人が住んでいる気配がない・人が住んでいそう・判断できない
	郵便ポスト	塞がれている・郵便物が溜まっている・郵便物が溜まっていない・ポスト無し
	扉・カーテン等	全て閉められている・一部閉められている・閉められていない
	募集看板	有・無し
	テレビアンテナ	破損や傾きあり・破損や傾きなし・確認できない
	生活用品等	有(確認できるもの: _____)・無し
	近隣情報	空家と思われる・知らない・情報なし
	(分かる 場合のみ 記入)	氏名: _____ 住所: _____ 電話番号: _____

空家等の可能性	高い・低い・判断できない
---------	--------------

その他所見欄	
--------	--

4 調査結果

4.1 現地調査

4.1.1 調査対象

空家等の所有者等にアンケート調査を行うために、ゼンリン社の空家調査データ及び水道閉栓情報（※1）、本市に寄せられた相談情報（※2）等を収集し、609件が現地調査対象となった。

- ※1 「水道閉栓」とは、水道の使用中止に伴い、その水道が使用できないように水道止水栓を閉めるなどの措置を行うことをいい、「水道閉栓情報」とは、その該当する地番等の一覧情報となる。なお、共同住宅や二世帯住宅等もあることから、あくまで本調査における「空家等の可能性の高い」と判断する際の参考情報として利用している。
- ※2 「相談情報」とは、空家等の近隣住民などから、「草木の繁茂」や「屋根材の剥離」、「害虫（スズメバチの巣）」などの相談が本市窓口にあったものとなる。その件数は、平成27～28年が7件、平成29年度が21件、平成30年度が13件となる。

4.1.2 実施件数・現地調査結果集計対象

現地調査対象609件について下記概要に示す期間に本市職員により実施した。

下表に示す現地調査の結果より、359件についてが「空家等の可能性が高い」と推定される。この359件を次節以降の現地調査集計対象とする。

■ 現地調査実施概要

現地調査実施概要		
実施期間	平成28年7月25日から 平成30年2月15日まで	
調査実施件数	609件	
空家等の 可能性（判定）	高い	359件
	判断できない	30件
	低い	220件

4.2 調査結果集計

本項以降では、前述の359件について、詳細調査の結果を集計する。

なお、表中の割合（％）は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計が100％とまらない場合がある。

4.2.1 表札

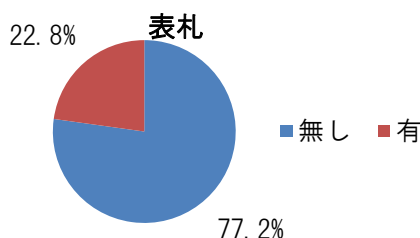
調査票項目の「表札」を集計した。

「無し」は277件（77.2%）となっている。

「無し」のうち、「ガムテープが貼ってあり氏名不明」といった空家等である可能性が高い状況となるものが2件あった。

■ 調査項目 — 表札 内訳

	無し	有	計
件数	277	82	359
割合	77.2%	22.8%	100%



4.2.2 建物種別

調査票項目「建物種別」について集計した。

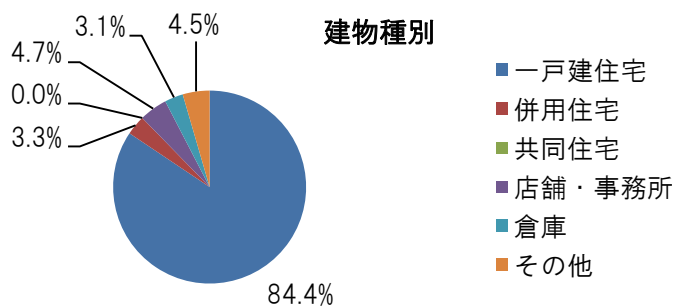
「一戸建住宅」が303件と全体の8割以上を占めた。

なお、「店舗兼事務所」「事務所・倉庫」は「店舗・事務所」に集約した。

また、「その他」については、「医院」「工場」「ガソリンスタンド」などがあつた。

■ 調査項目 — 建物種別 内訳

	一戸建住宅	併用住宅	共同住宅	店舗・事務所	倉庫	その他	計
件数	303	12	0	17	11	16	359
割合	84.4%	3.3%	0.0%	4.7%	3.1%	4.5%	100%



4.2.3 建物構造

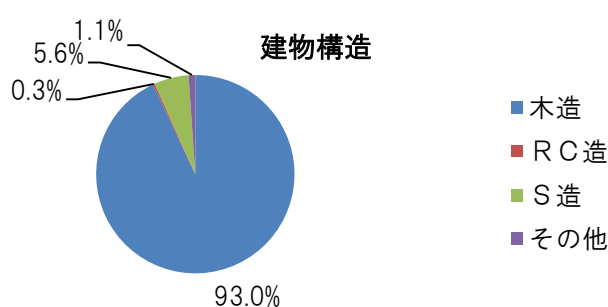
調査票項目「建物構造」について集計した。

「木造」が334件と全体の9割以上を占めた。

なお、未記入（3件）や「木造・S造」の1件は「その他」に分類した。

■ 調査項目 — 建物構造 内訳

	木造	RC造	S造	その他	計
件数	334	1	20	4	359
割合	93.0%	0.3%	5.6%	1.1%	100%



4.2.4 建物階数

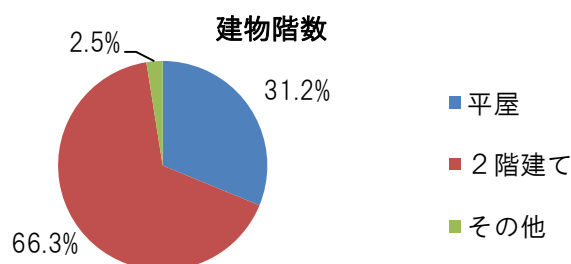
調査票項目「建物階数」について集計した。

「2階建て」が238件（66.3%）となった。

なお、未記入（1件）や「3階建て」3件、「平屋・2階建て」4件、「平屋・3階建て」1件は「その他」に分類した。

■ 調査項目 — 建物階数 内訳

	平屋	2階建て	その他	計
件数	112	238	9	359
割合	31.2%	66.3%	2.5%	100%



また、「構造」「階数」別の集計は以下のとおり。「木造・2階建て」が全体の6割以上を占め、次に「木造・平屋」が103件（28.7%）となった。

■ 調査項目 — 建物構造・階数 内訳

構造	木造			RC造			S造			その他		
	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他	平屋	2階建て	その他
件数	103	225	6	1	0	0	6	12	2	2	1	1
割合	28.7%	62.7%	1.7%	0.3%	0.0%	0.0%	1.7%	3.3%	0.6%	0.6%	0.3%	0.3%
計	359											

4.2.5 門扉・フェンス・塀

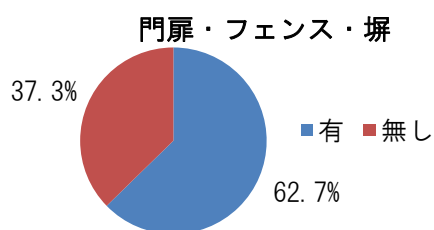
調査票項目の「門扉・フェンス・塀」を集計した。

「有」は225件となり6割を超えている。

今回の調査では有無のみを確認しており、近隣や隣道への影響は判断していない。

■ 調査項目 — 門扉・フェンス・塀 内訳

	有	無し	計
件数	225	134	359
割合	62.7%	37.3%	100%



4.2.6 擁壁

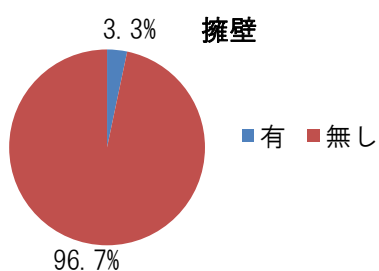
調査票項目の「擁壁」を集計した。

「有」は12件（3.3%）と極めて少ない。

今回の調査では有無のみを確認しており、近隣や隣道への影響は判断していない。

■ 調査項目 — 擁壁 内訳

	有	無し	計
件数	12	347	359
割合	3.3%	96.7%	100%



4.2.7 外観

調査票項目の「外観」を集計した。

「判断できない」1件を除き全て「人が住んでいる気配がない」となる。

■ 調査項目 — 外観 内訳

	人が住んでいる 気配がない	人が住んで いそう	判断できない	計
件数	358	0	1	359
割合	99.7%	0.0%	0.3%	100%

4.2.8 郵便ポスト

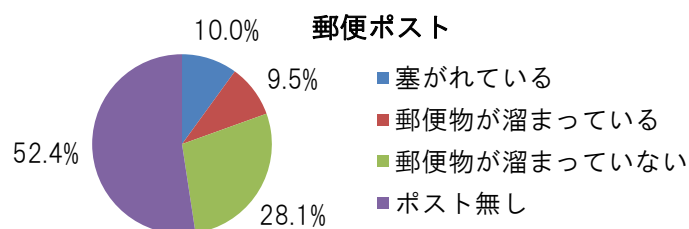
調査票項目「郵便ポスト」について集計した。

「塞がれている」「郵便物が溜まっている」といった空家等である可能性の高い状況となっているものは、「塞がれている」「郵便物が溜まっている」の合計でも2割に満たなかった。

なお、未記入（25件）や不明（57件）は「ポスト無し」に分類した。

■ 調査項目 — 郵便ポスト 内訳

	塞がれている	郵便物が溜まっている	郵便物が溜まっていない	ポスト無し	計
件数	36	34	101	188	359
割合	10.0%	9.5%	28.1%	52.4%	100%



4.2.9 雨戸・カーテン

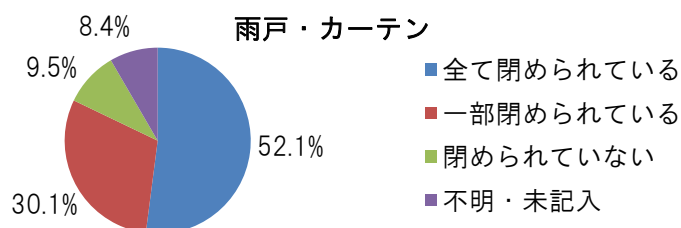
調査票項目「雨戸・カーテン」について集計した。

「全て閉められている」が5割以上を占めるが、この項目のみでの空家等である可能性が高いという判断は難しい。

なお、調査票に項目はないが、未記入（4件）や不明（26件）を別項目として分類した。

■ 調査項目 — 雨戸・カーテン 内訳

	全て閉められている	一部閉められている	閉められていない	不明・未記入
件数	187	108	34	30
割合	52.1%	30.1%	9.5%	8.4%
計	359			



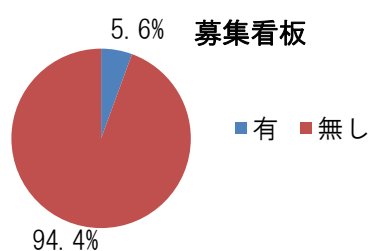
4.2.10 募集看板

調査票項目の「募集看板」を集計した。「募集看板」とは、「売家」「貸家」などの賃貸や売却用であることを示す掲示や看板となる。

「有」は20件（5.6%）と極めて少ない。

■ 調査項目 — 募集看板 内訳

	有	無し	計
件数	20	339	359
割合	5.6%	94.4%	100%



4.2.11 テレビアンテナ

調査票項目「テレビアンテナ」について集計した。

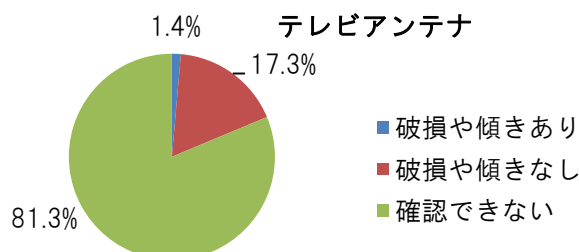
近年の共同アンテナやケーブルテレビ、インターネットテレビ等の普及により、テレビアンテナを確認できたものが少ないと考えられる。

周辺や通行人等に危害を及ぼす可能性のある「破損や傾きあり」は5件と極めて少ない。

なお、未記入（6件）と「なし」（14件）は「確認できない」に分類した。

■ 調査項目 — テレビアンテナ 内訳

	破損や傾きあり	破損や傾きなし	確認できない (なし・未記入)	計
件数	5	62	292	359
割合	1.4%	17.3%	81.3%	100%

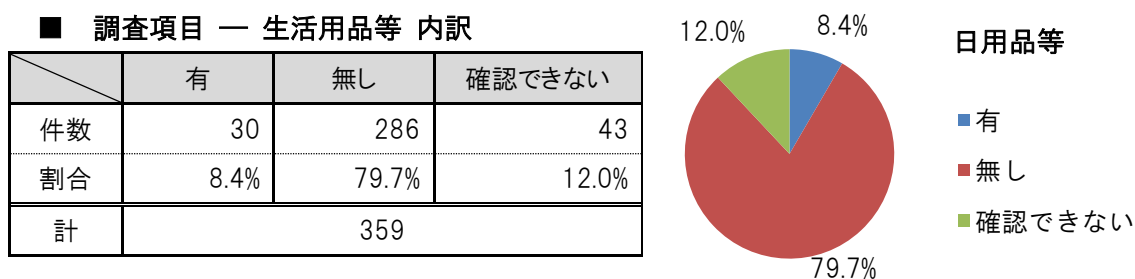


4.2.12生活用品等

調査票項目「生活用品等」について集計した。

生活感を表す日用品等が「有」は30件に留まった。確認された日用品等は、脚立やバイク、自転車、自動車などがあつた。自動車があることは「空家等ではない」可能性も高いが、当該住民ではない近隣住民等が一時的に置いている、もしくは調査時に偶然訪れた管理者の可能性もある。

なお、調査票項目にはないが、「確認できない」を別項目として分類するとともに未記入を含めた。



4.2.13近隣情報

調査票項目「近隣情報」について集計した。

近隣から「空家と思われる」との回答を得たものは8件に留まった。

■ 調査項目 — 近隣情報 内訳

	空家と思われる	知らない	情報なし	計
件数	8	0	351	359
割合	2.2%	0.0%	97.8%	100%

4.2.14その他所見

調査票項目「その他所見」について、件数の多い記述内容は以下のとおり。(1件に複数該当あり。)

- ✓ 草木の繁茂に関するもの・・・184件(51.3%)
- ✓ 水道利用に関するもの・・・126件(35.1%)
- ✓ ゼンリン調査データに該当する旨の記述・・・33件(9.2%)

4.2.15 地区別の分布

地区別に集計した空家等件数は下表のとおりとなる。市内全域に分布することがわかる。
 なお、下表の「割合」は、空家等全数に対する割合であり、その地区の空家等割合を示すものではない。

■ 地区別分布 内訳

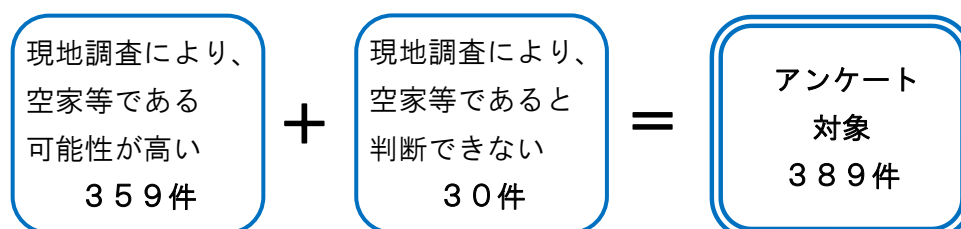
地区番号	地区名	小計	小計割合	大字名	空家等件数	割合
1	大森	58	16.2%	大森	58	16.2%
2	木下	48	13.4%	木下	38	10.6%
				木下東	9	2.5%
				木下南	1	0.3%
3	小林	55	15.3%	小林	29	8.1%
				小林浅間	5	1.4%
				小林大門下	6	1.7%
				小林北	15	4.2%
4	木刈・牧の木戸・大塚	38	10.6%	大塚	1	0.3%
				牧の木戸	5	1.4%
				木刈	32	8.9%
5	高花	9	2.5%	高花	9	2.5%
6	平賀学園台	13	3.6%	平賀学園台	13	3.6%
7	戸神台	3	0.8%	戸神台	3	0.8%
8	滝野	6	1.7%	滝野	6	1.7%
9	東の原	1	0.3%	東の原	1	0.3%
10	若萩・舞姫・美瀬	5	1.4%	若萩	1	0.3%
				舞姫	4	1.1%
11	調整区域（旧印西）	68	18.9%	浦幡新田	2	0.6%
				浦部	2	0.6%
				亀成	2	0.6%
				戸神	2	0.6%
				高西新田	1	0.3%
				鹿黒	3	0.8%
				小林	1	0.3%
				松崎	5	1.4%
				松崎台	1	0.3%
				泉	2	0.6%
				船尾	5	1.4%

				草深	14	3.9%
				竹袋	8	2.2%
				白幡	4	1.1%
				発作	1	0.3%
				平岡	9	2.5%
				別所	4	1.1%
				和泉	2	0.6%
12	調整区域（旧本埜）	27	7.5%	安食卜杭	6	1.7%
				下井	1	0.3%
				下曾根	1	0.3%
				笠神	2	0.6%
				荒野	1	0.3%
				酒直卜杭	1	0.3%
				将監	1	0.3%
				滝	6	1.7%
				中根	2	0.6%
				萩埜	2	0.6%
				物木	2	0.6%
				竜腹寺	2	0.6%
13	調整区域（旧印旛）	28	7.8%	鎌刈	2	0.6%
				岩戸	7	1.9%
				吉高	4	1.1%
				吉田	2	0.6%
				山田	2	0.6%
				師戸	2	0.6%
				松虫	2	0.6%
				瀬戸	3	0.8%
				萩原	1	0.3%
				平賀	3	0.8%
合 計		359	100%		359	100%

5 空家アンケート

5.1 アンケート対象

現地調査より「空家等である可能性が高い」と判断した対象建物（359件）及び「判断できない」と判定した30件についてもアンケートを通して使用実態の有無を確認するために、これらを含む389件について、市職員によりアンケートを実施するものとした。



5.2 アンケート作成

5.2.1 アンケート案内・内容の作成

「空家アンケート」実施に伴い、アンケート依頼文及びアンケート調査票（用紙）を作成した。送付に用いた実際のもは、本書「資料編」に掲載するが、アンケート調査票の設問概要は以下のとおり設定した。

- 【問 〇】回答者、所有者年齢、世帯類型及び世帯人数
- 【問 1】現在の使用有無、住宅の使用状況・利用頻度
⇒「使用している」と回答の場合、住宅の使用状況・利用頻度を回答で終了とした。
- 【問 2】建築時期
- 【問 3】住宅の構造
- 【問 4】空家になった時期
- 【問 5】空家になったきっかけ
- 【問 6】空家の状態
- 【問 7】困っている点
- 【問 8】維持管理の有無、修繕予定、管理しない理由
- 【問 9】今後の利用予定、賃貸・売却の状況
- 【問 10】利活用の希望、利活用の方法、利用するつもりはない理由
- 【問 11】意見、質問等（自由記載）
- 【問 12】情報提供希望の有無

また、アンケート封筒に「マイホーム借上げ制度」（（一社）移住・住みかえ支援機構）を同封した。

5.3 アンケート実施

5.3.1 アンケート実施期間

「空家アンケート」実施は、平成29年5月から平成30年2月に実施し、未返送等に対する再アンケートを平成30年7月に実施した。

5.3.2 送付数・回答数

前述のアンケート対象とした389件のうち、第1回目の送付で128通の返信があった。その後、未返信者に再アンケートを実施し、21件の返信があった。本書では、この2回のアンケートを実施して返信があった149件を本集計の対象とする。

なお、次節以降の集計において、無回答は含めないものとする。また、割合(%)は、小数点以下第2位を四捨五入した値であるため、合計が100%とならない場合がある。

5.4 アンケート集計

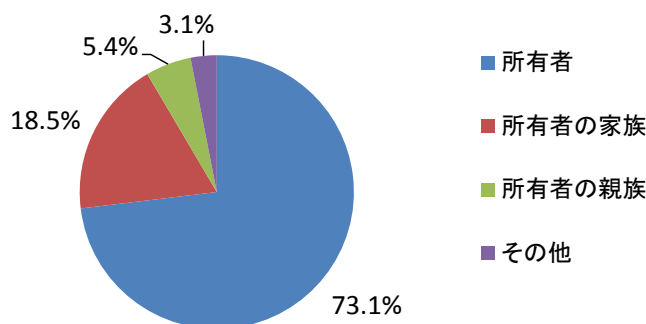
5.4.1 【問】回答者

問「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。）」の回答について集計した結果が次表となる。（択一方式）

所有者自身の回答が73.1%と最も多かった。

■ 【問】回答者 集計

項目	件数	割合
所有者	95	73.1%
所有者の家族	24	18.5%
所有者の親族	7	5.4%
その他	4	3.1%
回答数	130	



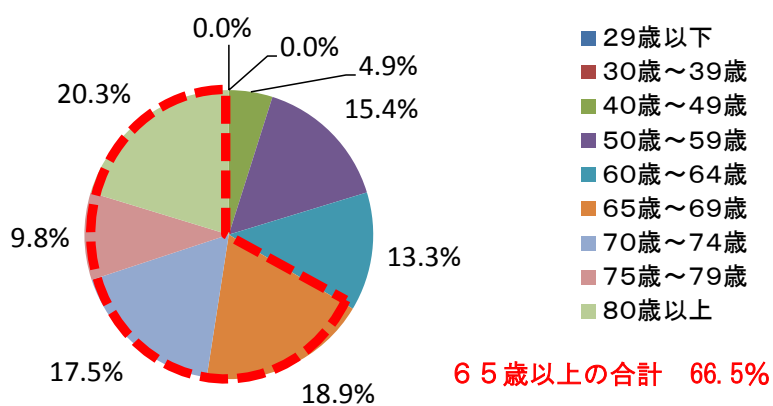
5.4.2 【問】所有者年齢

問「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。」のうち、「年齢」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

所有者全体の66.5%が65歳以上の高齢者となるとともに、80歳以上が占める割合も2割を超える。

■ 【問】所有者年齢 集計

項目	件数	割合	小計	小計割合
29歳以下	0	0.0%	48	33.6%
30歳～39歳	0	0.0%		
40歳～49歳	7	4.9%		
50歳～59歳	22	15.4%		
60歳～64歳	19	13.3%	95	66.4%
65歳～69歳	27	18.9%		
70歳～74歳	25	17.5%		
75歳～79歳	14	9.8%		
80歳以上	29	20.3%		
回答数	143			



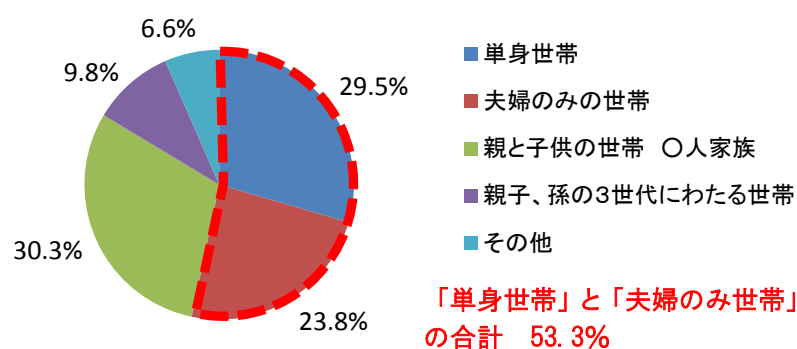
5.4.3 【問】世帯類型及び世帯人数

問「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。」のうち、「世帯類型及び世帯人数」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

「単身世帯」が29.5%となるとともに、「単身世帯」「夫婦のみ世帯」を合わせると半数を超える。

■ 【問】世帯類型及び世帯人数 集計

項目	件数	割合
単身世帯	36	29.5%
夫婦のみの世帯	29	23.8%
親と子供の世帯 ○人家族	37	30.3%
親子、孫の3世代 にわたる世帯	12	9.8%
その他	8	6.6%
回答数	122	

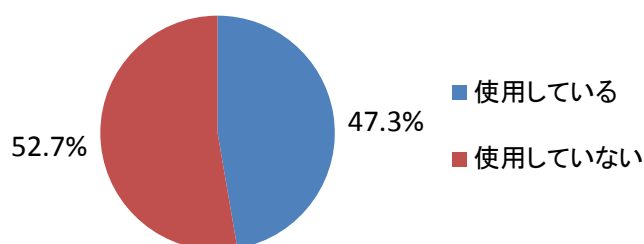


5.4.4 【問1】現在の使用有無

問1「現在、住宅を使用していますか。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

■ 【問1】現在の使用有無 集計

項目	件数	割合
使用している	70	47.3%
使用していない	78	52.7%
回答数	148	



なお、「1. 使用している」と回答の場合には問1-1及び問1-2、「2. 使用していない」と回答の場合には問2を回答するように促している。

この設問で所有者が持つ「使用している」という認識であるが、問1-1によって「どのような使用状況であるか」が明らかとなる。

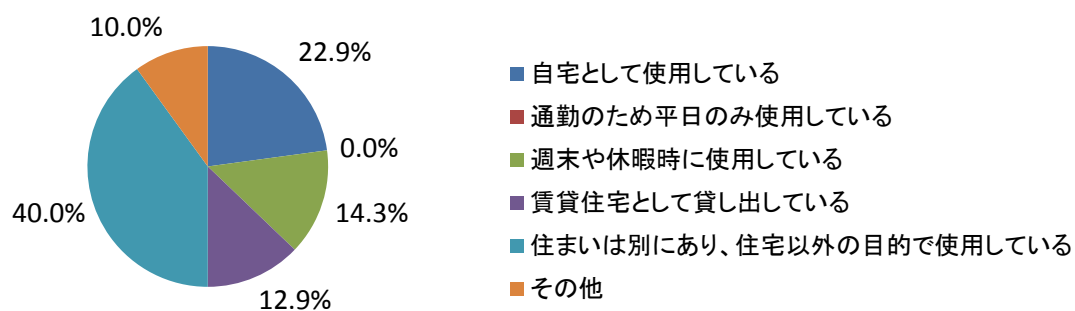
5.4.5 【問1-1】住宅の使用状況

問1-1「住宅をどのように使用していますか。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

「住まいは別にあり、住宅以外の目的で使用している」が40.0%を占める。

■ 【問1-1】住宅の使用状況 集計

項目	件数	割合
自宅として使用している	16	22.9%
通勤のため平日のみ使用している	0	0.0%
週末や休暇時に使用している	10	14.3%
賃貸住宅として貸し出している	9	12.9%
住まいは別にあり、住宅以外の目的で使用している	28	40.0%
その他	7	10.0%
回答数	70	



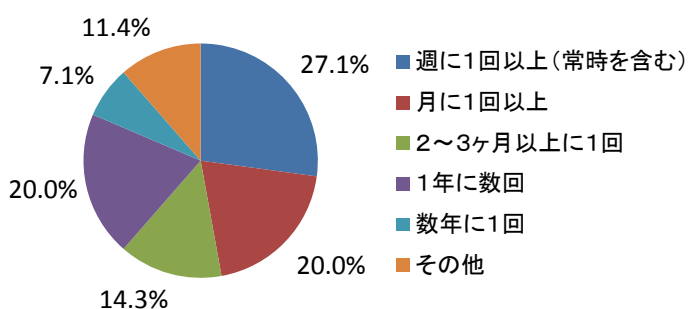
5.4.6 【問1-2】 利用頻度

問1-2「住宅の利用頻度はどのくらいですか。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

空家法における「空家等」に該当するか否かは「使用していないことが常態」と示されており、これは「概ね年間を通して使用実態のない」ことが必要となるが、「数年に1回」は5件(7.1%)に留まる。

■ 【問1-2】 利用頻度 集計

項目	件数	割合
週に1回以上(常時を含む)	19	27.1%
月に1回以上	14	20.0%
2～3ヶ月以上に1回	10	14.3%
1年に数回	14	20.0%
数年に1回	5	7.1%
その他	8	11.4%
回答数	70	



なお、問1-1及び問1-2を回答した場合にはアンケート終了とした。

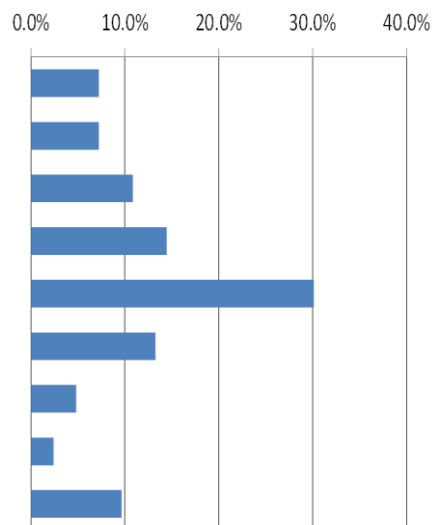
5.4.7 【問2】 建築時期

問2「住宅が建築された時期はいつですか。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

新耐震基準が採用された昭和56年以前に建築されたものが33件(39.7%)となる。

■ 【問2】 建築時期 集計

項目	件数	割合
昭和25年以前	6	7.2%
昭和26年～昭和35年	6	7.2%
昭和36年～昭和45年	9	10.8%
昭和46年～昭和55年	12	14.5%
昭和56年～平成2年	25	30.1%
平成3年～平成12年	11	13.3%
平成13年～平成22年	4	4.8%
平成23年以降	2	2.4%
不明	8	9.6%
回答数	83	



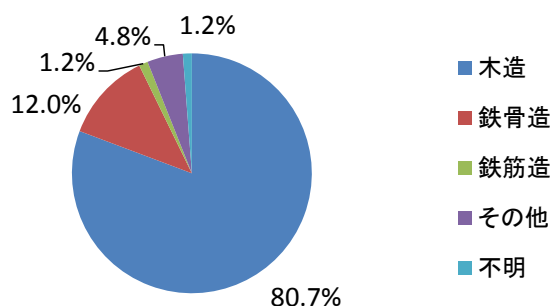
5.4.8 【問3】住宅の構造

問3「住宅の「構造」についてお答えください。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

木造が67件と全体の8割を超える。

■ 【問3】住宅の構造 集計

項目	件数	割合
木造	67	80.7%
鉄骨造	10	12.0%
鉄筋造	1	1.2%
その他	4	4.8%
不明	1	1.2%
回答数	83	



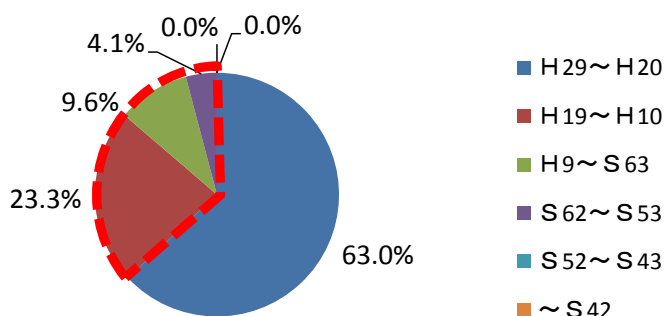
5.4.9 【問4】空家になった時期

問4「空家になった時期はいつですか。」の回答について集計した結果が次表となる。(記述方式)

アンケート調査の実施時点により、10年未満のものが63.0%となり、10年以上の合計が37.0%(27件)となる。

■ 【問4】空家になった時期 集計

項目	件数	割合
H29~H20	46	63.0%
H19~H10	17	23.3%
H9~S63	7	9.6%
S62~S53	3	4.1%
S52~S43	0	0.0%
~S42	0	0.0%
回答数	73	



空家になって10年以上の合計 37.0%

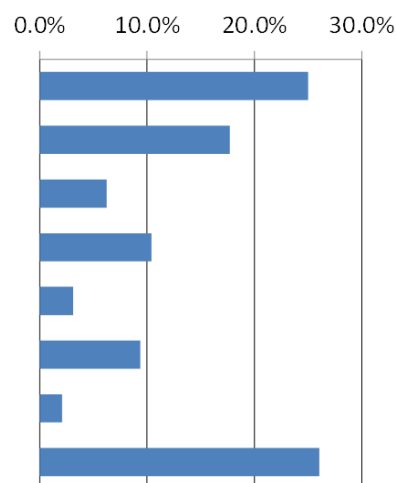
5.4.10【問5】空家になったきっかけ

問1「現在、住宅を使用していますか。」で「使用していない」と回答のあった78人に対し、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。」の回答について集計した結果が次表となる。（複数選択方式）

「その他」回答を除き、「居住していた人または親族等がなくなったため」が25.0%と最も多く、次いで「居住していた人が施設入所または入院したため」が17.7%と多くなる。

■ 【問5】空家になったきっかけ 集計

項目	件数	割合
居住していた人または親族等がなくなったため	24	25.0%
居住していた人が施設入所または入院したため	17	17.7%
転勤等で長期不在のため	6	6.3%
賃借人などの入居者が退去したため	10	10.4%
税制上の理由で取り壊しを控えているため	3	3.1%
相続により取得したが入居していないため	9	9.4%
相続人が決まらないため	2	2.1%
その他	25	26.0%
回答数	96	



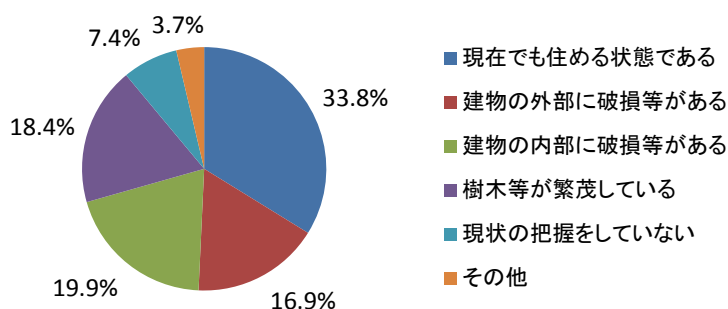
5.4.11【問6】空家の状態

問6「空家はどのような状態ですか。」の回答について集計した結果が次表となる。（複数選択方式）

「現在でも住める状態である」が33.8%となる一方で、「現状を把握していない」が10件（7.4%）ある。

■ 【問6】空家の状態 集計

項目	件数	割合
現在でも住める状態である	46	33.8%
建物の外部に破損等がある	23	16.9%
建物の内部に破損等がある	27	19.9%
樹木等が繁茂している	25	18.4%
現状の把握をしていない	10	7.4%
その他	5	3.7%
回答数	136	



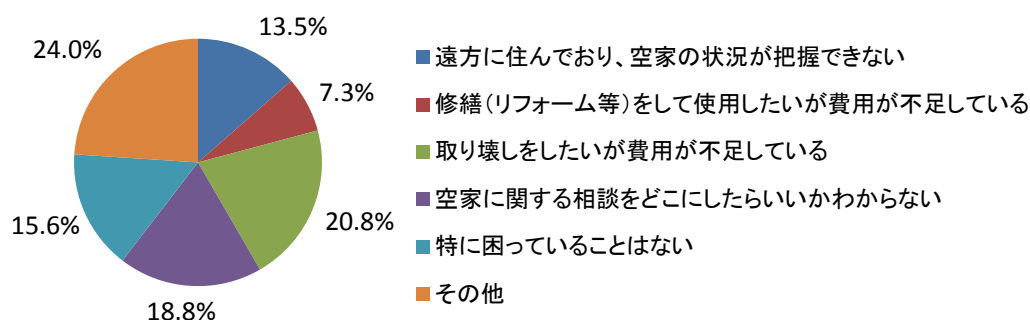
5.4.12 【問7】 困っている点

問1「現在、住宅を使用していますか。」で「使用していない」と回答のあった78人に対し、問7「空家のどのような点でお困りですか。」の回答について集計した結果が次表となる。
(複数選択方式)

各選択項目の割合が拮抗していることから、所有者が抱える悩みは多岐に渡っている。

■ 【問7】 困っている点 集計

項目	件数	割合
遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない	13	13.5%
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	7	7.3%
取り壊しをしたいが費用が不足している	20	20.8%
空家に関する相談をどこにしたらいかわからない	18	18.8%
特に困っていることはない	15	15.6%
その他	23	24.0%
回答数	96	



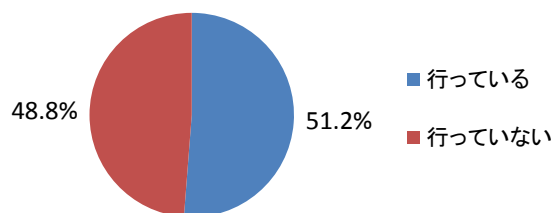
5.4.13【問8】 維持管理の有無

問8「空家の維持管理を行っていますか。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

「行っている」が若干上回ってはいるが、その差は2件のみであり、ほぼ半数に分かれている。

■ 【問8】 維持管理の有無 集計

項目	件数	割合
行っている	42	51.2%
行っていない	40	48.8%
回答数	82	



なお、「1. 行っている」と回答の場合には問8-1、「2. 行っていない」と回答の場合には問8-2を回答するように促している。

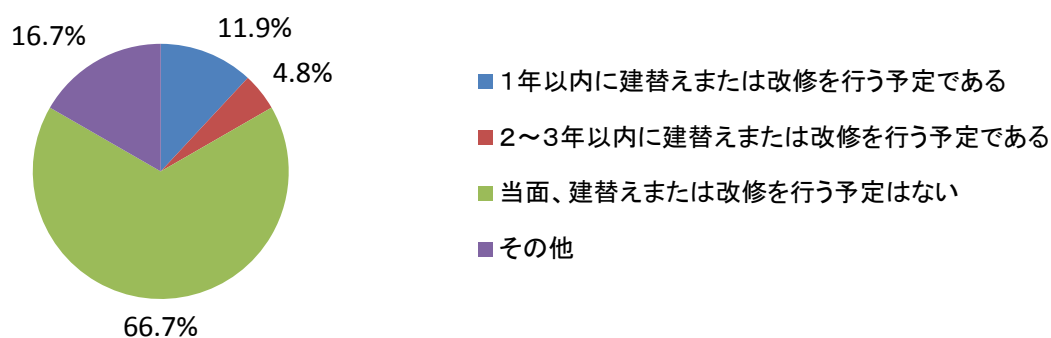
5.4.14 【問8-1】修繕予定

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。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

全体の約3人に2人(66.7%)が「当面、建替えまたは改修を行う予定はない」と回答している。

■ 【問8-1】修繕予定 集計

項目	件数	割合
1年以内に建替えまたは改修を行う予定である	5	11.9%
2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である	2	4.8%
当面、建替えまたは改修を行う予定はない	28	66.7%
その他	7	16.7%
回答数	42	



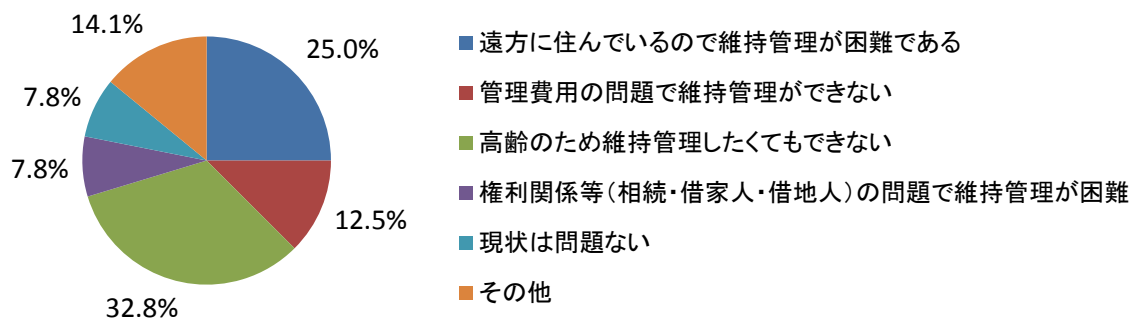
5.4.15 【問8-2】維持管理しない理由

問8「空家の維持管理を行っていますか。」で「行っていない」と回答のあった40人に対し、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。」の回答について集計した結果が次表となる。(複数選択方式)

「高齢のため維持管理したくてもできない」が32.8%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」が多く25.0%となる。

■ 【問8-2】維持管理しない理由 集計

項目	件数	割合
遠方に住んでいるので維持管理が困難である	16	25.0%
管理費用の問題で維持管理ができない	8	12.5%
高齢のため維持管理したくてもできない	21	32.8%
権利関係等(相続・借家人・借地人)の問題で維持管理が困難	5	7.8%
現状は問題ない	5	7.8%
その他	9	14.1%
回答数	64	



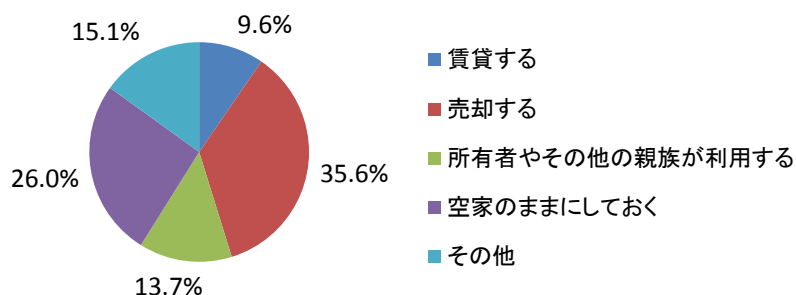
5.4.16【問9】 今後の利用予定

問9「今後、空家をどのように利用する予定ですか。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

「売却する」が35.6%と最も多いが、約4人に1人(26.0%)は「空家のままにしておく」という今後利活用の予定のない回答となる。

■ 【問9】 今後の利用予定 集計

項目	件数	割合
賃貸する	7	9.6%
売却する	26	35.6%
所有者やその他の親族が利用する	10	13.7%
空家のままにしておく	19	26.0%
その他	11	15.1%
回答数	73	



なお、「1. 賃貸する」「2. 売却する」と回答の場合には問9-1を回答するように促している。

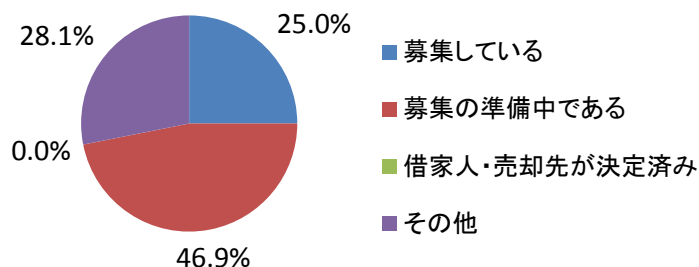
5.4.17【問9-1】 賃貸・売却の状況

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。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

「募集の準備中である」が46.9%と最も多い。

■ 【問9-1】 賃貸・売却の状況 集計

項目	件数	割合
募集している	8	25.0%
募集の準備中である	15	46.9%
借家人・売却先が決定済み	0	0.0%
その他	9	28.1%
回答数	32	



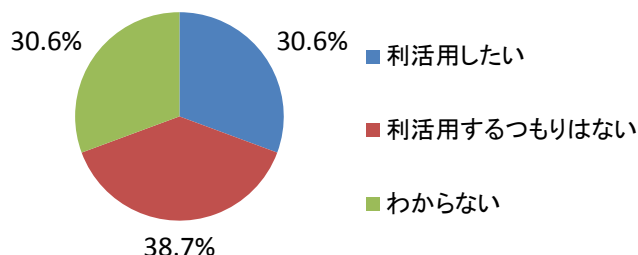
5.4.18【問10】利活用の希望

問10「空家の利活用を希望しますか。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

「利活用するつもりはない」が最も多いが、「利活用したい」「わからない」との割合は拮抗している。

■ 【問10】利活用の希望 集計

項目	件数	割合
利活用したい	19	30.6%
利活用するつもりはない	24	38.7%
わからない	19	30.6%
回答数	62	



なお、「1. 利活用したい」と回答の場合には問10-1、「2. 利活用するつもりはない」の場合には問10-2を回答するように促している。

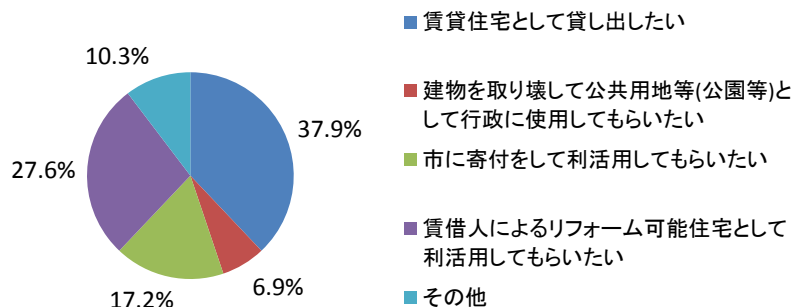
5.4.19【問10-1】利活用の方法

問10「空家の利活用を希望しますか。」で「利活用したい」と回答のあった19人に対し、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。」の回答について集計した結果が次表となる。(複数選択方式)

「賃貸住宅として貸し出したい」が37.9%と最も多く、次いで「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27.6%となる。

■ 【問10-1】利活用の方法 集計

項目	件数	割合
賃貸住宅として貸し出したい	11	37.9%
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	2	6.9%
市に寄付をして利活用してもらいたい	5	17.2%
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	8	27.6%
その他	3	10.3%
回答数	29	



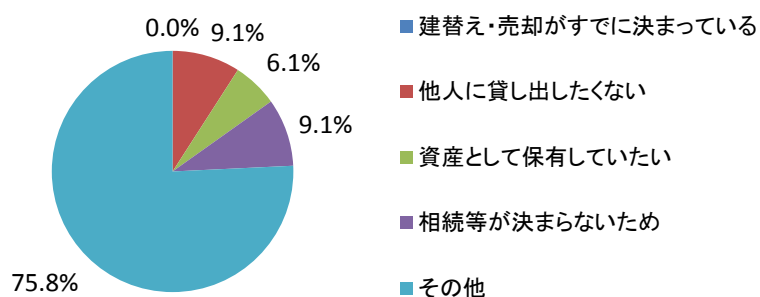
5.4.20【問10-2】利活用するつもりはない理由

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」の回答について集計した結果が次表となる。(複数選択方式)

各選択項目に該当しない「その他」が75.8%となる。

■ 【問10-2】利活用するつもりはない理由 集計

項目	件数	割合
建替え・売却がすでに決まっている	0	0.0%
他人に貸し出したくない	3	9.1%
資産として保有していきたい	2	6.1%
相続等が決まらないため	3	9.1%
その他	25	75.8%
回答数	33	



5.4.21【問11】意見、質問等(自由記載)

問11「ご意見、ご質問等ございましたらご自由にお書きください。」の回答については、個人的事情等が多く含まれるとともに、アンケート設問との関連性を見出せるような内容やその詳細が記載されるようなものは非常に少ないため、本集計では割愛する。

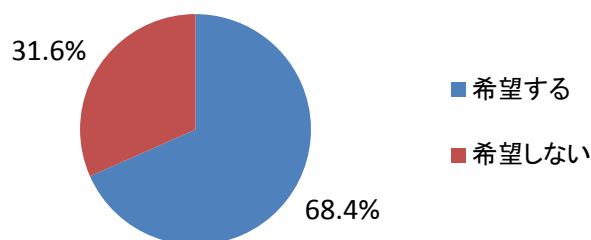
5.4.22【問12】情報提供希望の有無

問12「今後、空家等対策について印西市より情報提供等を希望しますか。」の回答について集計した結果が次表となる。(択一方式)

「希望しない」が3割以上となる。

■ 【問12】情報提供希望の有無 集計

項目	件数	割合
希望する	54	68.4%
希望しない	25	31.6%
回答数	79	



6 実態調査等から見た本市の状況

本章では、住宅・土地統計調査や空家等の現地調査、その所有者に対するアンケート調査の集計等を基づき、本市の状況を考察する。

6.1 統計調査等から見た状況

平成25年住宅・土地統計調査（以下「統計調査」という。）によると、本市の住宅総数35,760戸のうち、「空き家」は一戸建1,070戸、長屋・共同住宅・その他2,390戸となっている。

また、この「空き家」のうち、「その他の住宅」は、一戸建790戸（一戸建「空き家」全体の73.8%）、長屋・共同住宅・その他690戸（長屋・共同住宅・その他「空き家」全体の28.9%）となっており、その占める割合は、一戸建に顕著な傾向が見られる。

「その他の住宅」とは、「二次的住宅（別荘等）、賃貸用の住宅、売却用の住宅」以外の『人が住んでいない住宅』であり、例えば、転勤・入院などのため長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などである。

よって、この「その他の住宅」が、管理不全に繋がる可能性が高く、特に一戸建が管理不全のリスクが高いと考えられる。

ただし、一戸建、共同住宅等含む本市の空き家率は9.6%となり、千葉県内42市区中34位と低水準となるとともに、本市の県内近隣及び千葉ニュータウンのある船橋市を含めた県内近隣等8市中6位と低い水準となっている。

一方で、一戸建のみの空き家指数で比較した場合、千葉県内42市区中29位であるとともに、県内近隣等8市では4位と平均的である。

国勢調査から見た人口・世帯総数の推移では、人口・世帯総数ともに年々増加を続けており、平成30年9月末現在の登録人口（住民基本台帳人口）は、100,641人（39,909世帯）となり、1世帯あたりの人員は2.52人と全国平均より高くなっている。

しかしながら、本市の1世帯あたりの人員は減少傾向にあるため、全国的な流れと同様の核家族化の進行等が考えられることから、今後、相続等に伴う問題が多く発生するものと推測される。

6.2 現地調査から見た状況

現地調査対象609件のうち、外観目視による現地調査を実施した結果、359件が「空家等の可能性が高い」と推定され、市内全域に分布している。（以下では、この359件を便宜上「空家等」と記述する。）

空家等は、全体の8割以上が一戸建住宅であり、全体の9割以上が木造となる。構造・階数別では、木造2階建てが全体の6割以上を占めた。また、空家等周囲の構造物は、「門扉・フェンス・塀」が6割以上あったが、擁壁は3.3%と極めて少なかった。

郵便受けが「塞がれている」「郵便物が溜まっている」ものは2割に満たず、募集看板があ

ったものは5.6%と極めて少ないことから、外観一見で空家等であると判明するものは少ないことがわかった。

なお、調査項目以外の所見として、草木の繁茂に関するものが半数以上あり、周辺環境への悪影響も懸念される。

6.3 空家アンケートから見た状況

所有者アンケート結果より、所有者全体の66.5%が65歳以上の高齢者となるとともに、80歳以上が占める割合も2割を超える。また、単身世帯が29.5%となるとともに、単身世帯と夫婦のみ世帯を合わせると半数を超えることから、「所有者の高齢化」と「同居相続人の不在」が見られることがわかった。

新耐震基準が採用された昭和56年以前に建築されたものが39.7%となることから、建築後の修繕や改修の有無にもよるが、老朽化等の懸念がある。老朽化は、中古市場での流通の難しさ（売れない、借り手が見つからない）に繋がるが、空家等となった時期が10年以上前である合計が37.0%であることから、同様の「流通の懸念」が考えられる。

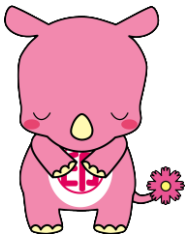
また、「現在でも住める状態である」が33.8%と少なく、「当面、建替えまたは改修を行う予定はない」が66.7%であることから、そのままの状態、相続人が居住することや、住居用として売買・賃貸することが難しいものが多いと推測される。

住宅が空家等となったきっかけは、「居住していた人または親族等がなくなったため」が25.0%と最も多く、次いで「居住していた人が施設入所または入院したため」が17.7%となり、遠方に住むこと、所有者自らの管理が難しいものが一定数あることがわかる。これは、維持管理を行っていないとの回答が半数あることも含め、管理不全に繋がる懸念が考えられる。

空家等所有者が抱える悩みは、各選択肢で割合が拮抗しており、多種・多様であることがわかった。

利活用の希望については、「利活用したい」は3割（19件）に留まり、「行政に使用してもらいたい」「市に寄付」を合わせても7件と少ないが、一定数の希望はあることがわかった。

【資料】 アンケート関連



印西市空き家実態調査について

アンケートのご協力をお願いいたします

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、「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、印西市全域の空家等の状況を把握するため平成28年7月から実態調査を実施しております。

この調査のなかで、以下の住宅につきまして、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、空き家等の可能性があると考え送付致しました。誠に申し訳ございませんが「空き家ではない」にも関わらず、本調査票が届いた場合は、ご容赦ください。

・地番（住居表示）

印西市●●■丁目●番地●号

空き家等と推定された建築物の所有者の方については、印西市空き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印西市の空き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公表されることはございません。

【上記の住所が「空き家ではない」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●●年●●月●●日（●）まで にご投函ください

このアンケートに関するご質問などがございましたら、下記へお問い合わせください。

印西市役所 都市建設部建築指導課住宅班

〒270-1396 千葉県印西市大森 2364-2

電話 0476-42-5111（代表）

FAX 0476-42-0028

平成 27 年 2 月に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法において、空家等の所有者等に関する情報の利用等（第 10 条）により固定資産税情報をもとに所有者等を把握し、今回アンケートをお願い致しました。

空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等の所有者等の責務（第 3 条）

空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、適切な管理に努めるものとされました。

特定空家に対する措置（第 14 条）

市長村長は著しく保安上危険、著しく衛生上有害となるおそれのある状態等の「特定空家等」（第 2 条第 2 項）には、助言、指導、勧告、命令等の措置を行うことができることとされています。

別添で、空き家に関する資料も同封させていただきました。ぜひ、今後の参考資料にご活用ください。

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ヶ月以上に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、印西市より空家対策及び支援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。 和歴及び西暦の一つに○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なくなったため	
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()	

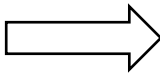
問 7 空家のどのような点でお困りですか。 あてはまる項目すべてに○をつけてください。	
1. 遠方に住んでおり、空家の状況が把握できない	
2. 修繕(リフォーム等)をして使用したいが費用が不足している	
3. 取り壊しをしたいが費用が不足している	
4. 空家に関する相談をどこにしたらいいかわからない	
5. 特に困っていることはない	
6. その他()	

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

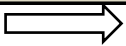
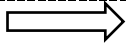
問 8-1 問 8で「1. 行っている」に○をつけられた方にお伺いします。 空家を修繕する予定はありますか。一つに○をつけてください。	
1. 1年以内に建替えまたは改修を行う予定である	
2. 2～3年以内に建替えまたは改修を行う予定である	
3. 当面、建替えまたは改修を行う予定はない	
4. その他()	

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

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	 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()	

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()	

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	

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。	
1. 賃貸住宅として貸し出したい	
2. 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	
3. 市に寄付をして利活用してもらいたい	
4. 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	
5. その他()	

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()	

問 11 ご意見、ご質問等ございましたらご自由にお書きください。

問 12 今後、空家等対策について印西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

住所：

氏名：

電話番号：

同封の返信用封筒にいて、平成xx年x月xx日()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す。**