

## 空き家等実態調査

### 1. 目的・概要

本調査は、市内の空き家の有効活用に向けた施策を検討することを目的とし、市内の『一戸建て空き家』の外観調査及び空き家活用意向等の調査を行います。

### 2. 外観調査

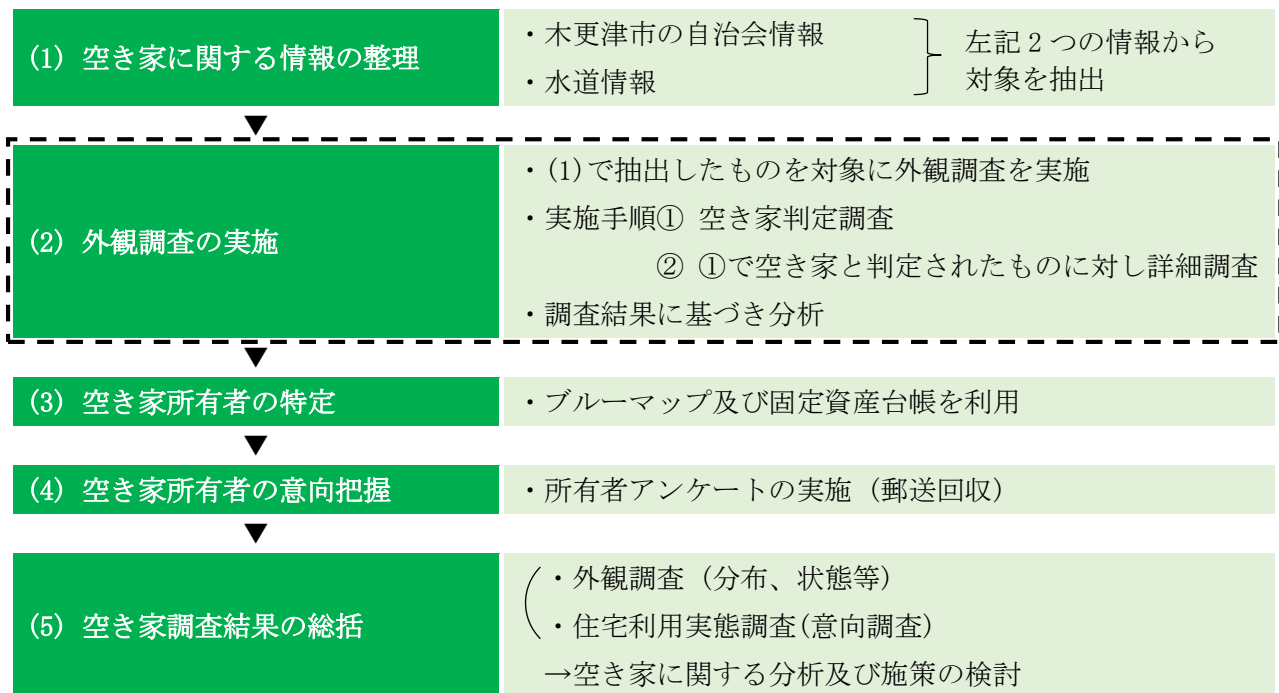
#### 1) 調査概要

調査地域：木更津市全域

調査方法：抽出調査（自治会情報及び水道情報を利用）

調査対象：一戸建住宅

#### 2) 実施フロー



#### 3) 空き家に関する情報の整理

##### (1) 調査対象

今回の業務において、外観調査を実施するために以下2つのデータを利用しました。

- ① 木更津市の自治会情報（自治会に照会をかけて取得）
- ② 水道情報（平成28年8月3日時点）
  - a. 半年間使用水量0tの建物情報
  - b. 1年以上水道を閉栓している建物情報

外観調査対象数

	計
① 自治会情報	624
② 水道情報	2,190
計	2,814

※ 上表における①及び②を合計した2,814件のうち、ふたつの情報間で重複がみられたため、実際に外観調査対象となった件数は重複276件を除く2,538件となっています。

#### 4) 調査の実施

##### (1) 調査内容

調査期間：平成 28 年 9 月 21 日～11 月 14 日

##### (2) 空き家の判定調査

調査対象となった建物に対して外観調査を行います。調査は以下の 2 つの調査となります。

- ① 空き家判定調査
- ② ①で空き家と判定された住宅に対する詳細調査

空き家判定調査における判定項目を以下に示しています。以下の a 又は b を満たすものを空き家として判定しました。

- a. 下記のうち、1 つでも当てはまるもの
  - 郵便受けにチラシ等が滞留
  - 窓ガラスが割れたまま
  - カーテンや家具等がない
  - 入口、門が閉鎖・出入り不能
  - 電気メーターが不動、取り外されている
  - ポストが封鎖されている
  - その他
- b. 下記のうち、2 つ以上当てはまるもの
  - 表札がない
  - 看板等が外されている
  - 外観が廃屋風
  - 生活観がない（日用雑貨がみられない等）
  - 敷地内に雑草等が繁茂している
  - 敷地内にごみ等の不法投棄がみられる
  - 水道が休止、廃止されている
  - 行政所有情報等に基づく事前情報（住民登録がない等）
  - 「売家・入居者募集」等の看板がある
  - 雨戸をすべて締め切っている
  - その他

##### (3) 空き家の詳細調査

- ・外観調査において空き家と判定された『一戸建て住宅』について、引き続き詳細調査を実施しました。
- ・詳細調査は、調査員が外観調査票に基づき、その住宅の外観部分等の調査を実施しました。

## 5) 調査結果 (H29. 1. 24. 時点)

### (1) 現地にて空き家と判定した戸数

- ・ (2)の空き家判定項目に基づき、現地にて空き家判定調査を行いました。
- ・ 調査中に新たに空き家と推定される住居に対して追加調査を行いました。

	外観調査対象	空き家判定数
提供情報による調査結果	2,538	834
現地調査時に空き家と推定された住宅	359	359
計	2,897	1,193

※ 外観調査で空き家と判定されなかった建物として以下のものが含まれます。

- 一戸建でなかった建物（共同住宅、倉庫等）
- 一戸建であったが調査票の判定項目に該当しなかった建物（新築、管理されている戸建等）
- 調査時点で更地や駐車場などになっていた

### (2) 空き家判定調査結果

#### ① 劣化状況判断

建物の外観から劣化の状況を以下の判定基準について、評価しています。

基準及び項目は国が示す、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に関するガイドラインに基づき設定されています。

#### □ 判定基準

##### 倒壊等保安上の危険

- ・ 建物の傾斜
- ・ 屋根の破損
- ・ 軒の傾斜
- ・ 外壁の破損
- ・ 外壁、屋根材等落下の恐れ
- ・ 門扉、フェンス・塀、擁壁の破損

##### 衛生上有害

- ・ ごみの放置、投棄
- ・ 悪臭・異臭
- ・ 衛生動物・害虫の有無

##### 景観を損なっている

- ・ 建築物の外観
- ・ 雑草
- ・ 樹木(概ね 50cm 以上)
- ・ 屋上水槽や看板等の工作物

##### 周辺の生活環境の保全

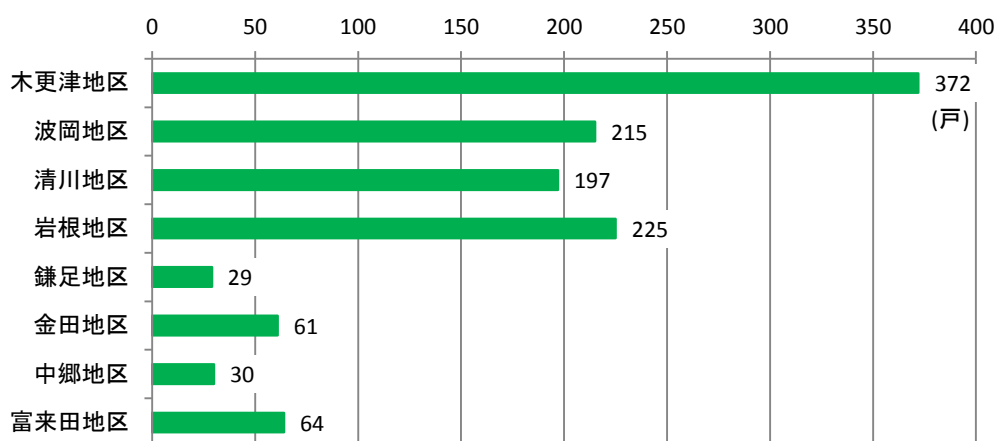
- ・ 周辺の生活環境の保全
- ・ 外壁及び開口部
- ・ 柵・塀等の破損
- ・ 窓ガラスの破損

#### □ 判定結果

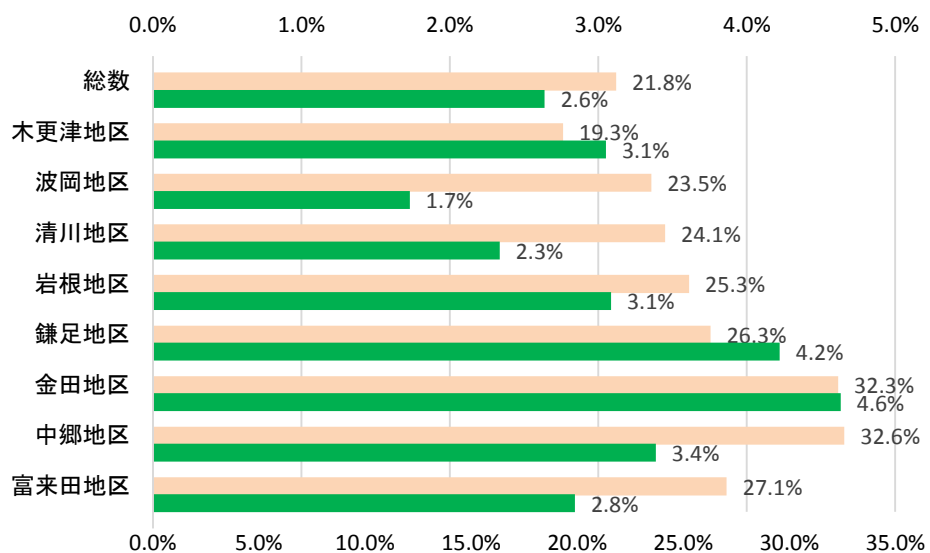
	件数
空き家判定数	1,193 件
倒壊等保安上の危険	92 件
衛生上有害	198 件
景観を損なっている	174 件
周辺の生活環境の保全	41 件
特定空家等候補※	378 件

※ 特定空家等候補は判定項目のうち1つでも危険(又は悪影響)と判断された場合の件数となっています。

② (地区別) 空き家と判定された住宅の戸数



□ (地区別) 空き家率

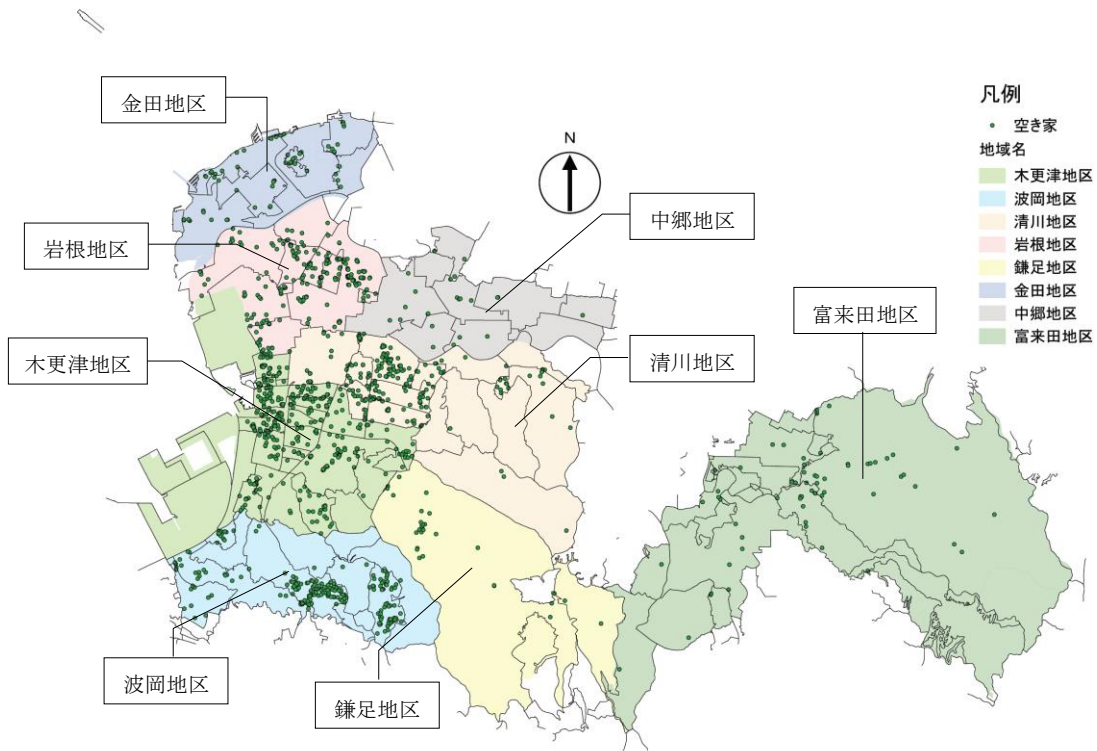


※1: 空き家率 = 空き家数 / 世帯数(居住者のある住宅数) + 空き家数

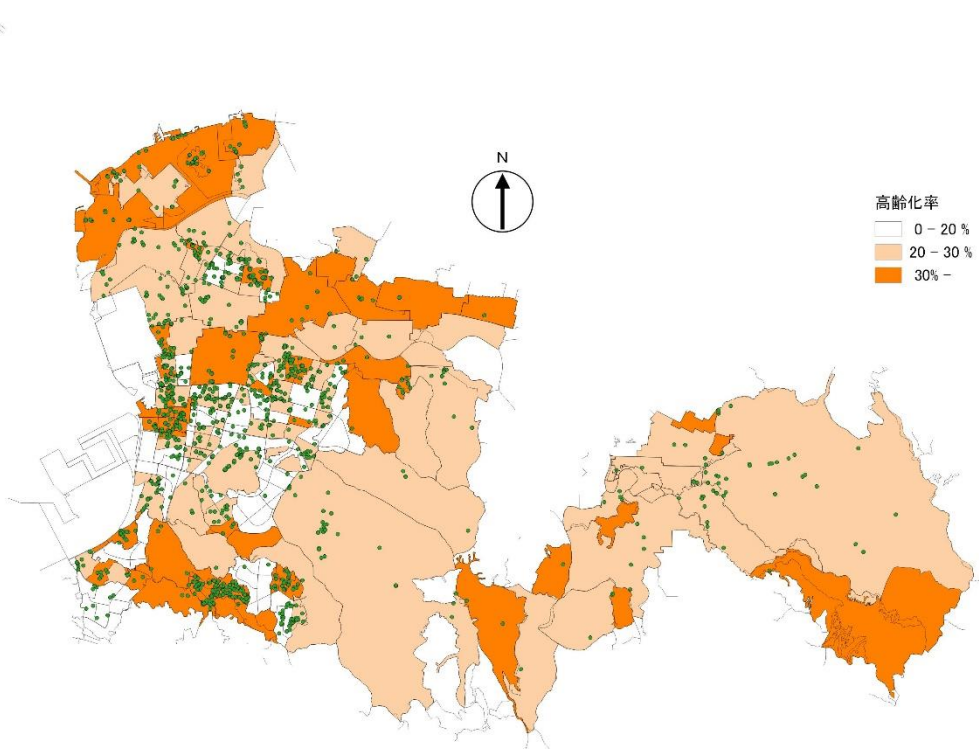
※2: 世帯数は平成 22 年国勢調査の数値を使用しているため、本調査を行った空き家数とは調査年が異なります。

### ③ 空き家分布状況

#### □ (地域別) 空き家分布



#### □ (高齢化率別) 空き家分布



### 3. 住宅利用実態調査(所有者アンケート)

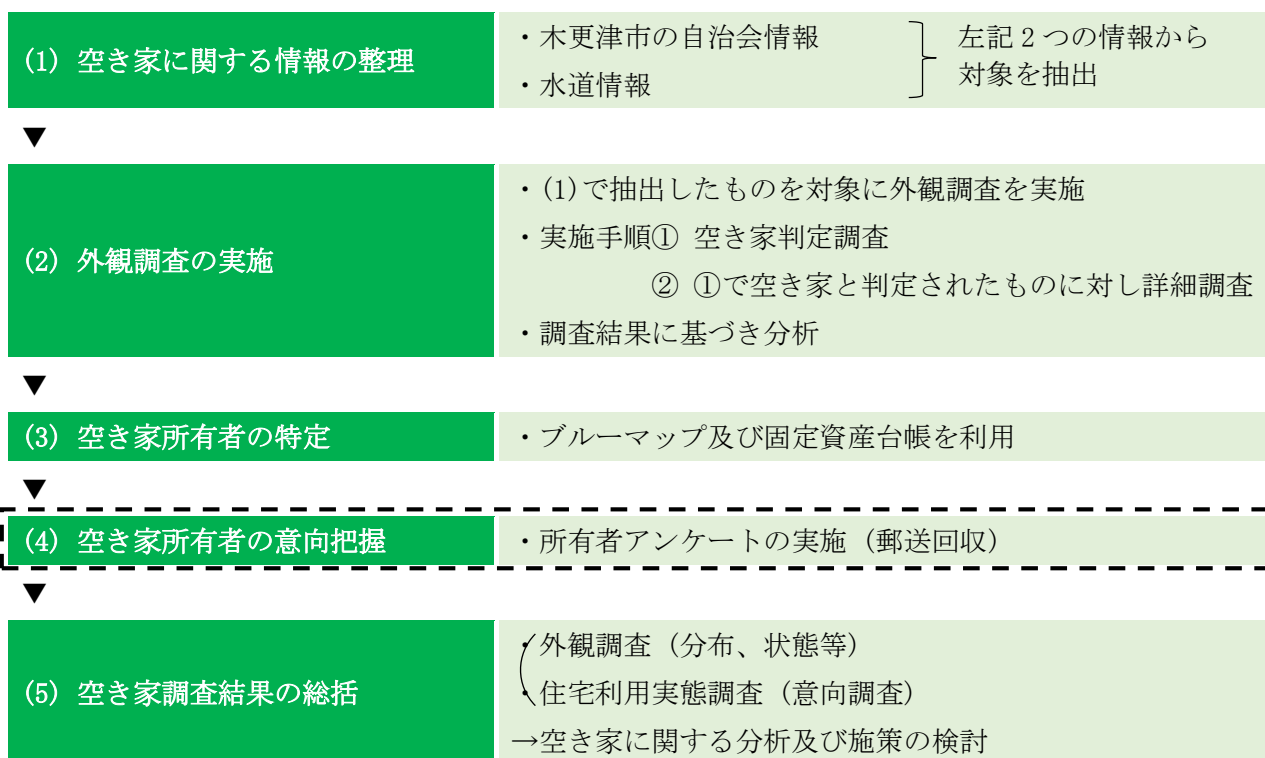
#### 1) 調査概要

調査地域：木更津市全域

調査方法：郵送アンケート

調査対象：空き家と推定された一戸建住宅の所有者

#### 2) 実態調査における実施フロー



#### 3) 調査対象

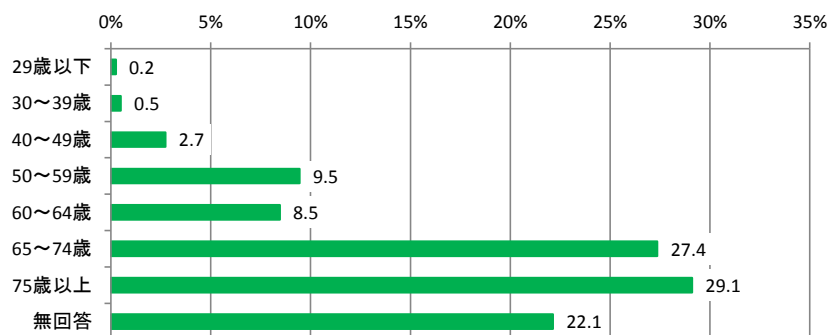
本調査は、上図における「(2)外観調査の実施」によって空き家と推定された住宅について、「(3)空き家所有者の特定」の工程を経て把握した所有者情報をもとに、調査を実施しました。

	件数等
(1) アンケート調査票配布件数	1,041 件 <sup>※</sup>
(2) アンケート返戻件数	35 件
(3) 有効票数	1,006 件
(4) アンケート調査票配布日時	平成 28 年 12 月 22 日 (木)
(5) 返送期限	平成 28 年 12 月 30 日 (金)
(6) 回収総数 (平成 29 年 1 月 24 日現在)	518
(7) 回収率 (平成 29 年 1 月 24 日現在)	51.5%

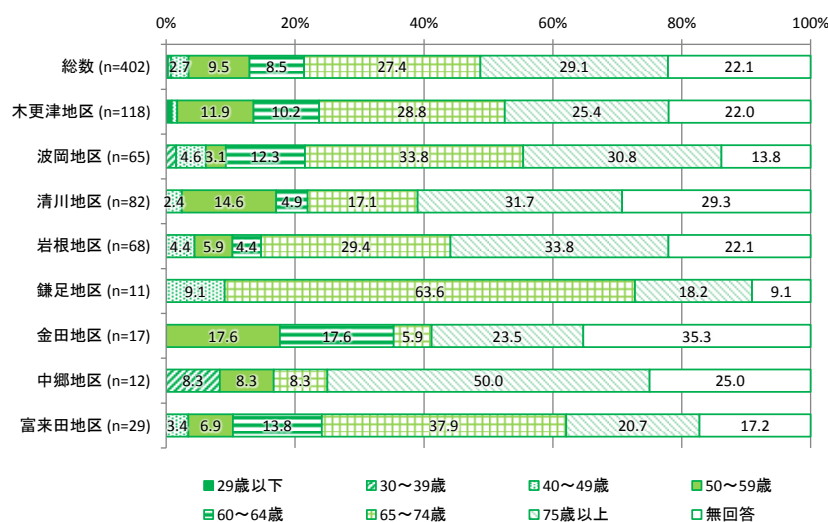
※ 外観調査において空き家と推定された件数は 1,193 件でしたが、実施フローにおける「(3)空き家所有者の特定」の際に、地番から所有者が特定できなかったものや、行政が所有している土地であるものが数件あったため、その数が差分となっています。

#### 4) 調査結果 (H29.1.24.時点)

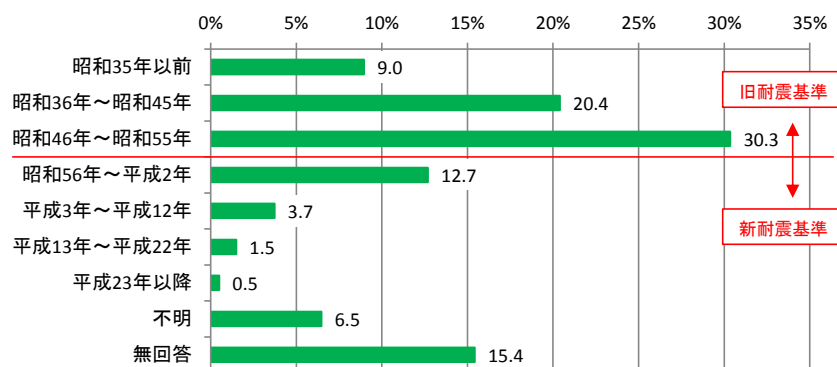
##### ① 住宅所有者の満年齢



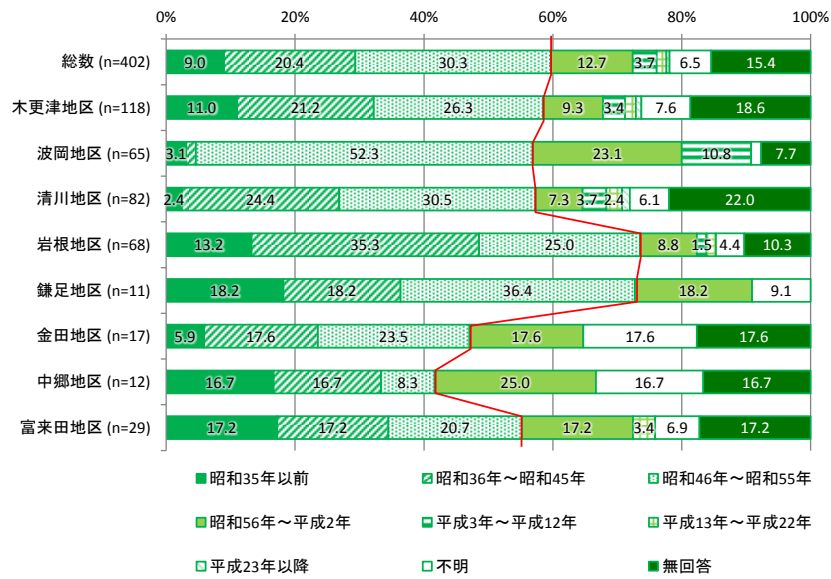
##### □ (地区別) 所有者の年齢



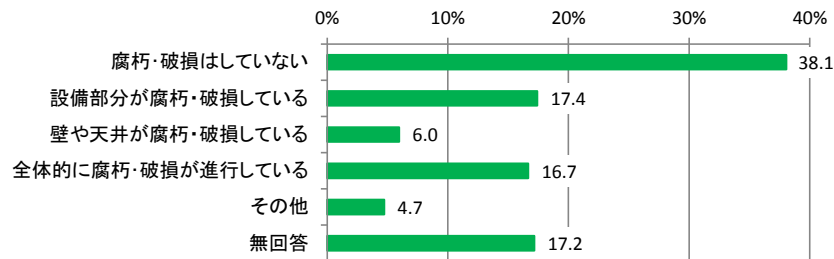
##### ② 建築時期



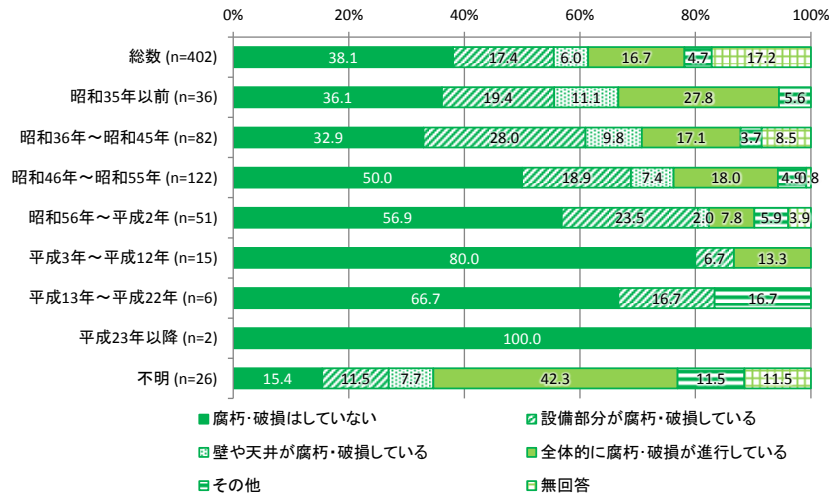
□ (地区別) 建築時期



③ 内部の腐朽・破損の状況

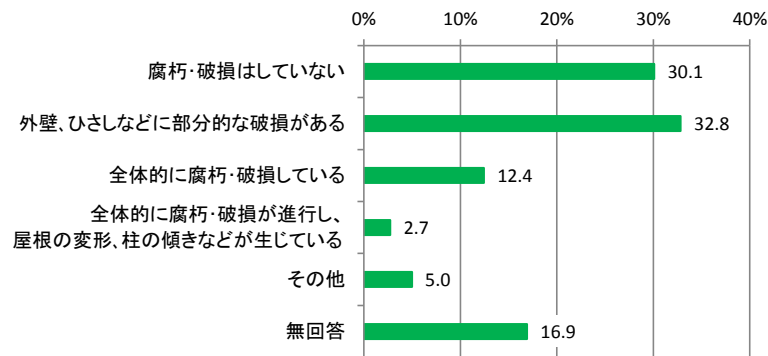


□ (建築時期別) 内部の腐朽・破損の状況

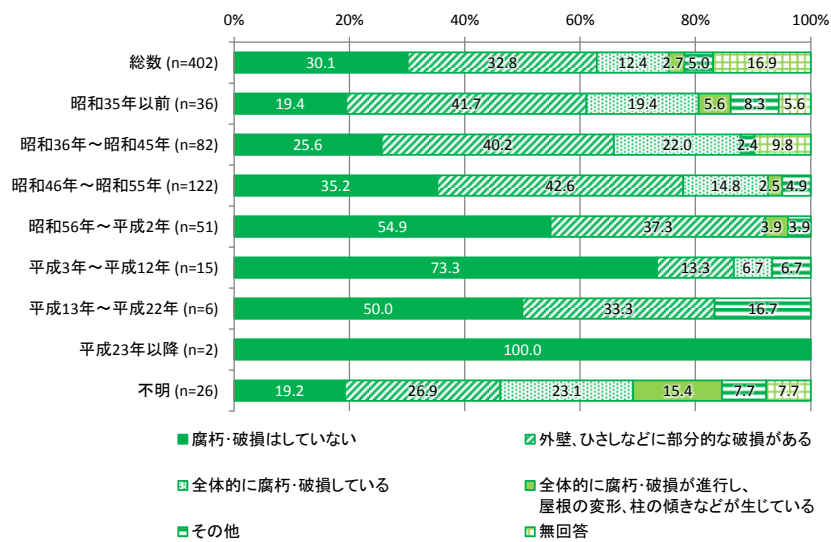




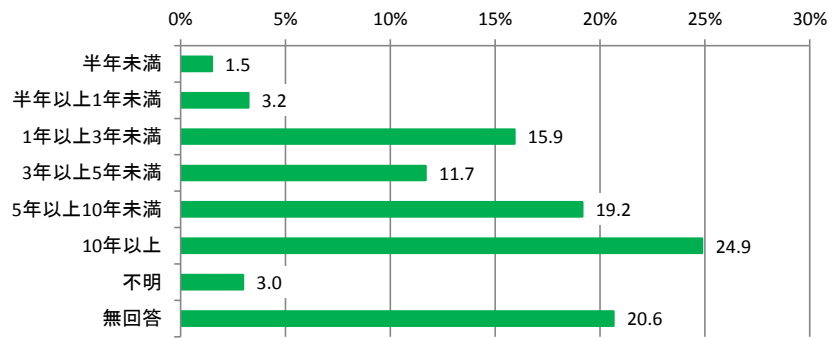
#### ④ 外回りの腐朽・破損の状況



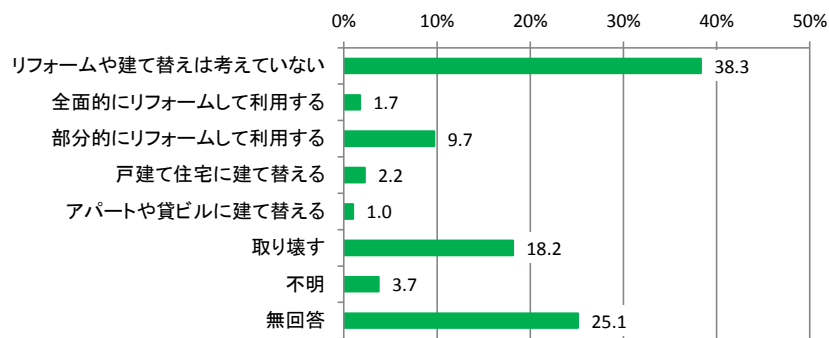
#### □ (建築時期別) 外回りの腐朽・破損の状況



⑤ 人が住まなくなった期間



⑥ リフォームや建て替え意向



⑦ 住宅の利用意向

