
船橋市空家等対策
実態調査報告書

令和3年2月

船橋市

目次

第1章	はじめに	1
1.	調査の目的	1
2.	調査範囲および調査対象	1
3.	実施期間	1
4.	調査の流れ	1
第2章	空家等実態調査	2
1.	調査の概要	2
2.	空家机上調査	2
(1)	利用データ	2
(2)	空家調査対象抽出	2
3.	空家現地調査	4
(1)	調査概要	4
(2)	調査範囲	4
(3)	調査期間	4
(4)	調査の流れ	4
(5)	調査項目	4
4.	空家所有者の特定	6
(1)	調査の概要	6
(2)	調査の流れ・方法	6
5.	所有者意識調査	6
(1)	調査目的	6
(2)	調査内容	6
第3章	空家等所有者意識調査結果	7
1.	所有者意識調査結果集計	7
(1)	回収結果	7
(2)	調査結果	7
2.	所有者意識調査結果の分析	26
第4章	まとめ	32
1.	調査結果全体の集計および分布	32
2.	地域による分析	34
(1)	用途地域	34
(2)	公共交通機関	35
3.	実態調査から見える空家の現状と課題	36
第5章	資料	38

第1章 はじめに

1. 調査の目的

本調査は、市内全域の空家等を調査し、その件数や分布状況を把握するとともに、空家等の所有者に対し所有管理に関する意識調査を行い、空家等の管理や利活用等に対する課題を把握し、それにより、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。以下「空家法」といいます。)に基づく計画の策定および諸施策の展開における基礎資料とすることを目的とします。

2. 調査範囲および調査対象

調査範囲：船橋市全域

調査対象：船橋市全域における建物のうち、事前調査（現地調査を含みます。）の結果、一定の条件にあてはまるものを意識調査の対象とします。なお、空家の定義は空家法の規定を準用します。
ただし、本調査では新築物件は対象外とします。

3. 実施期間

調査内容に応じて、以下の期間で実施しました。

調査内容	調査期間
机上調査	令和2(2020)年11月15日～令和2(2020)年12月5日
現地調査	令和2(2020)年11月30日～令和2(2020)年12月7日
意識調査	令和2(2020)年12月25日～令和3(2021)年1月22日

4. 調査の流れ

船橋市が保有するデータ、千葉県が保有する上水道データおよび住宅地図作成事業者等が販売する空家情報から、一定の条件に基づき、空家候補を特定し、その所有者等へ郵送にて空家等所有者意識調査を実施しました。

第2章 空家等実態調査

1. 調査の概要

所有者等意識調査の実施にあたって、以下の情報により机上調査および一部現地調査により、調査対象の抽出を行いました。

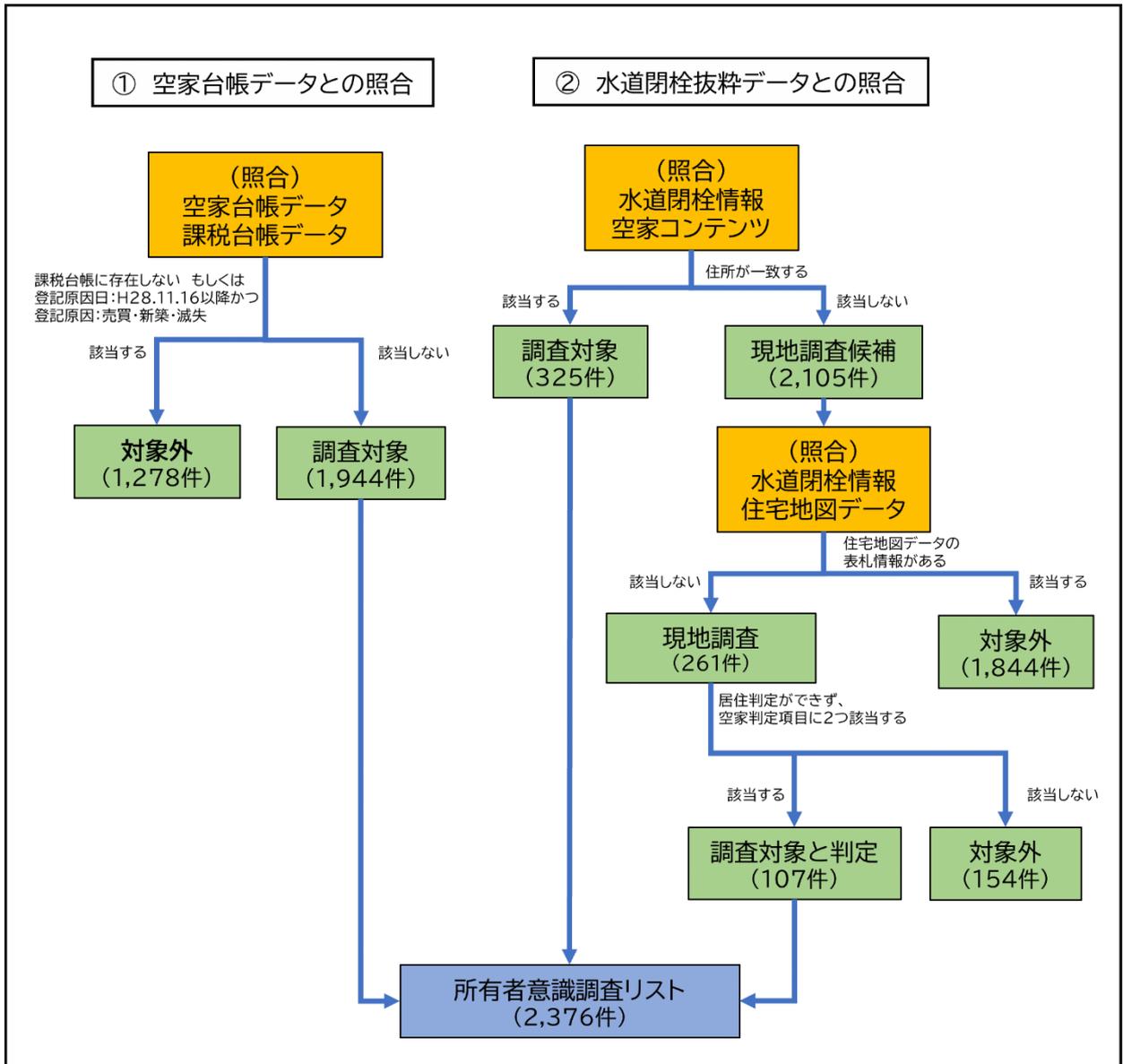
2. 空家机上調査

(1) 利用データ

データ名	時点	内容
空家台帳データ	令和2年10月27日	船橋市が把握している空家台帳データ ※随時、解消情報は反映を行った
課税台帳データ	令和2年11月2日	「空家台帳データ」に記載のある建物について、固定資産課税台帳上の登記変動情報を記載したもの
水道閉栓抜粋データ	令和2年7月27日	千葉県により抽出した上水道データを一部市で加工したもの (抽出条件) 抽出時点で利用区分が中止中のものおよび使用中または中止受付中で使用開始日が1年以上前であり、直近1年間の調定水量が0m ³ のもの
空家コンテンツ (ゼンリン社)	令和2年2月	住宅地図作成事業者である株式会社ゼンリンが販売する空家情報
住宅地図データ (ゼンリン社)	令和2年2月	住宅地図作成事業者である株式会社ゼンリンが販売する住宅地図の電子データ (ZmapTOWN II)

(2) 空家調査対象抽出

空家調査対象の抽出は、以下のフローに基づき、実施しました。



① 空家台帳データへの突合

市の保有する空家台帳データに対し、課税台帳データと照合します。課税台帳データにおいて、登記原因日が前回空家等実態調査の基準日である平成 28(2016)年 11 月 16 日以降かつ登記原因(売買・新築)もしくは滅失となっているもの以外を「空家である」とみなします。なお、課税台帳に該当の建物がない場合は調査対象外とします。

※ひとつの地番に複数の建物がある場合は、個別に確認しました。

② 水道閉栓抜粋データへの突合

1) 空家コンテンツ

水道閉栓抜粋データと住所が一致したものは「空家である」とみなします。

2) 住宅地図データ

水道閉栓抜粋データの住所が住宅地図データで確認出来ないものは、物件不存在として調査対象外とします。また、水道閉栓抜粋データの住所に住宅地図データの表札情報があるものは「空家でない」とみなし、除外します。

3) 1)2)に該当しない場合

現地調査を行い、調査項目(P.4「(5)調査項目」参照)に該当するものを「空家である」とみなし、その他は除外します。

3. 空家現地調査

(1) 調査概要

机上調査において、一定の条件で空家と判断できない建物については、空家かどうかを判定することを目的に現地調査を実施しました。

(2) 調査範囲

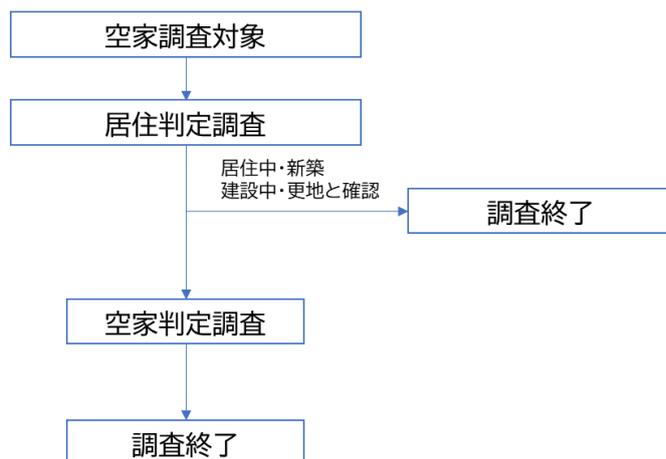
船橋市全域

(3) 調査期間

令和2(2020)年11月30日～令和2(2020)年12月7日

(4) 調査の流れ

現地調査は、以下のフローに基づき、実施しました。



(5) 調査項目

現地調査では、机上調査で抽出した空家調査対象の住宅について、空家かどうかを判定することを目的に実施しました。

① 居住判定

生活感がある場合は、「空家でない」と判定します。

人がいる／人の気配がある	洗濯物が干してある
植木の手入れがされている	照明がついている
電気メーターが動いている	車が停まっている
	※車検・わだち等使用している形跡があるか
新築・建設中・更地	その他

② 空家判定項目のうち、2項目に該当した時点で空家とみなし、調査を終了します。

【空家判定項目】

表札がない
窓ガラスが割れたままになっている
敷地内に草木が繁茂していたり、放置物があるなど、出入りしている様子がない
郵便受けにチラシや郵便物が大量に溜まっている
敷地内にゴミ等の不法投棄がみられる
売却や賃貸物件の看板等がある
雨戸を締め切っている
カーテンや家具がない
電気やガスのメーターが動いていない又は取り外されている
近隣住人からの情報
インターホンがない又は鳴らない

4. 空家所有者の特定

(1) 調査の概要

空家の所在地番から、固定資産課税台帳の納税義務者を調査しました。

(2) 調査の流れ・方法

空家台帳データについてはすでに把握している所在地番を、水道閉栓抜粋データから空家と判断した建物はゼンリン社製ブルーマップ(住居表示地番対象住宅地図/基準日:令和元(2019)年11月)から所在地番を調査し、固定資産課税台帳からその所在地番の納税義務者の氏名および住所を調査しました。

5. 所有者意識調査

(1) 調査目的

空家の可能性がある建物の所在地の納税義務者を対象者として、建物の利用状況や、管理状況、今後の意向等から、空家等の管理や利活用への課題を把握することを目的としました。

(2) 調査内容

- ・ 調査対象
机上調査および現地調査の結果、空家の可能性がある建物の所在地の納税義務者
- ・ 調査方法
郵送によるアンケートの配布・回収
- ・ 調査期間
令和2(2020)年12月25日～令和3(2021)年1月22日

第3章 空家等所有者意識調査結果

1. 所有者意識調査結果集計

(1) 回収結果

机上調査で空家と判定した 2,376 件のうち、送付先を特定できた 1,975 件に対し、調査票(P.38「第 5 章資料」参照)を送付しました。

期日までに回答のあったアンケートは 1,187 件となりました(回収率:60.1%)。なお、未記入や調査対象ではない建物についての回答 25 件は無効回答とし、有効回答数は 1,162 件となりました(有効回答率:58.8%)。

分類	件数	
宛先不明による返戻	28	
回答なし	760	
回収	有効	
	居住等	650
	空家	421
	除却・売却	13
	非対象者	78
	無効	
	未記入など	25
	合計	
総回収数	1,187	
発送総数	1,975	

(2) 調査結果

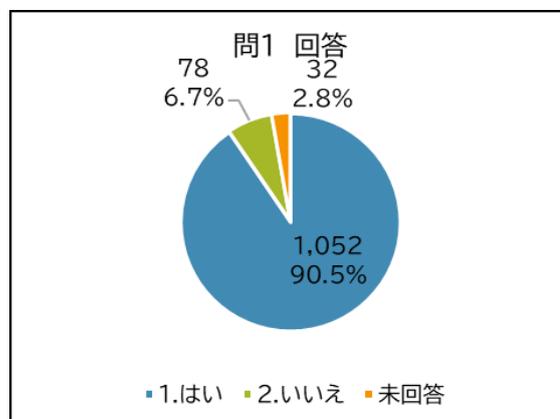
各設問の集計結果はグラフや表において、調査結果に対する割合(%)を示しています。

各設問における基数となるべき実数は有効回答数として掲載しました。各比率はこの有効回答数を 100%として算出しました。そのため、複数回答の質問では、すべての選択肢の比率の合計は通常 100%を超える結果となります。単一回答の場合でも小数点以下第 2 位を四捨五入して算出しているため、合計が 100%にならない場合があります。

回答者について

問1 この建物は、あなたが所有や管理等を行っている、回答時点であなたと関係ある建物でお間違いないですか。

設問	問1 回答	%
1.はい	1,052	90.5
2.いいえ	78	6.7
未回答	32	2.8
合計	1,162	100.0

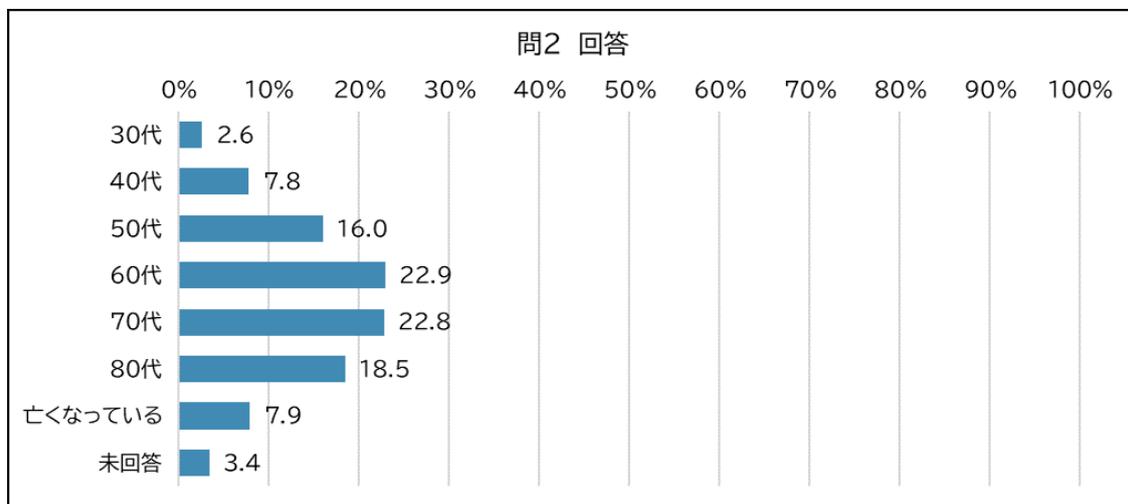


欄外に補足説明がありましたものを見ると、この設問で「いいえ」を選択した中には、「売却済み」「法人所有」などがありました。

問2以降は、問1で「いいえ」と選択しているものを除いて、有効回答数1,084を基数として集計します。「いいえ」を選択した場合は、この時点で回答終了としました。

問2 この建物の所有者の年齢は何歳ですか。 ※複数回答を含む

設問	問2 回答	%
30代	28	2.6
40代	84	7.8
50代	173	16.0
60代	248	22.9
70代	247	22.8
80代	200	18.5
亡くなっている	86	7.9
未回答	37	3.4

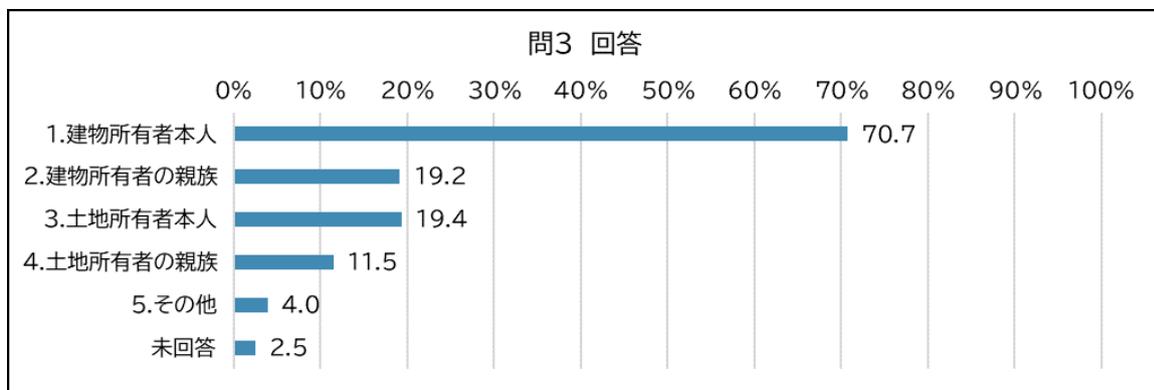


60代が22.9%、70代が22.8%とほぼ同率で最も多く、次いで80代、50代となりました。

共有名義や所有者が亡くなっているケースなどで複数回答が含まれますが、60代以上が半数を占める結果となりました。

問3 回答者はどなたですか。 ※複数回答を含む

設問	問3 回答	%
1.建物所有者本人	766	70.7
2.建物所有者の親族	208	19.2
3.土地所有者本人	210	19.4
4.土地所有者の親族	125	11.5
5.その他	43	4.0
未回答	27	2.5



回答者については「建物所有者本人」が70.7%と最も多く、「土地所有者本人」、「建物所有者の親族」が続きました。

2番目に多かった「土地所有者本人」にチェックを入れた回答は、210件中190件で「建物所有者本人」にも回答していました。

「その他」では、以下のような回答がありました。

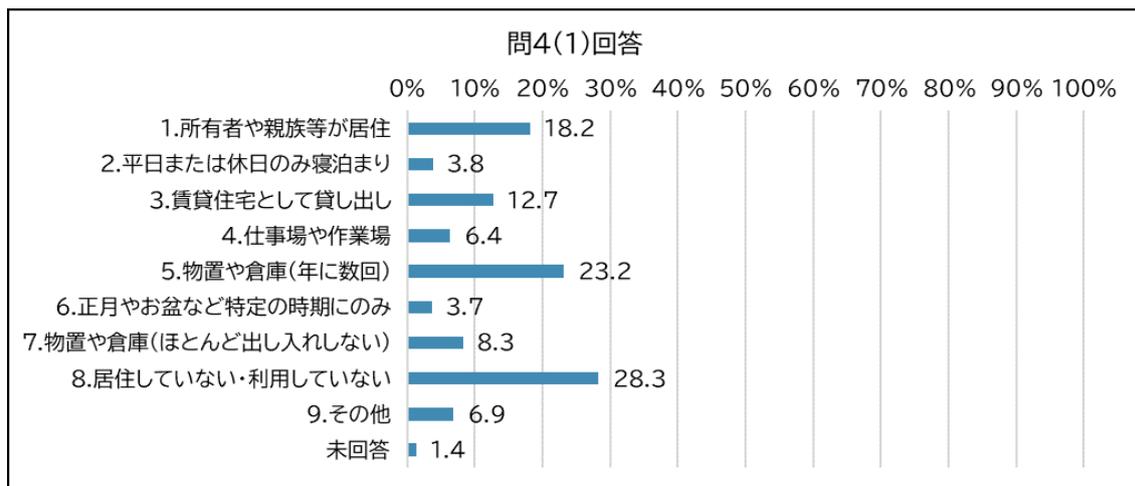
- ・成年後見人
- ・所有法人
- ・代理人
- ・依頼を受けている管理者
- ・同居人

など

利用状況について

問 4(1) この建物は現在どのように使用されていますか。 ※複数回答を含む

設問	問4(1) 回答	%
1.所有者や親族等が居住	197	18.2
2.平日または休日のみ寝泊まり	41	3.8
3.賃貸住宅として貸し出し	138	12.7
4.仕事場や作業場	69	6.4
5.物置や倉庫(年に数回)	252	23.2
6.正月やお盆など特定の時期にのみ	40	3.7
7.物置や倉庫(ほとんど出し入れしない)	90	8.3
8.居住していない・利用していない	307	28.3
9.その他	75	6.9
未回答	15	1.4



建物の使用状況については、「居住していない・利用していない」が28.3%と最も多く、次いで「物置や倉庫として使用し、年に数回は物の出し入れをしている」が23.2%、「所有者や親族等が居住している」が18.2%となりました。

「その他」では現在の使用状況や、管理状況の説明を含め、以下のような回答がありました。

- ・荷物があり、時々整理に行っている
- ・現在入院中
- ・賃貸として貸し出し予定
- ・賃貸だが入居者がいない状況
- ・倉庫として貸し出している

など

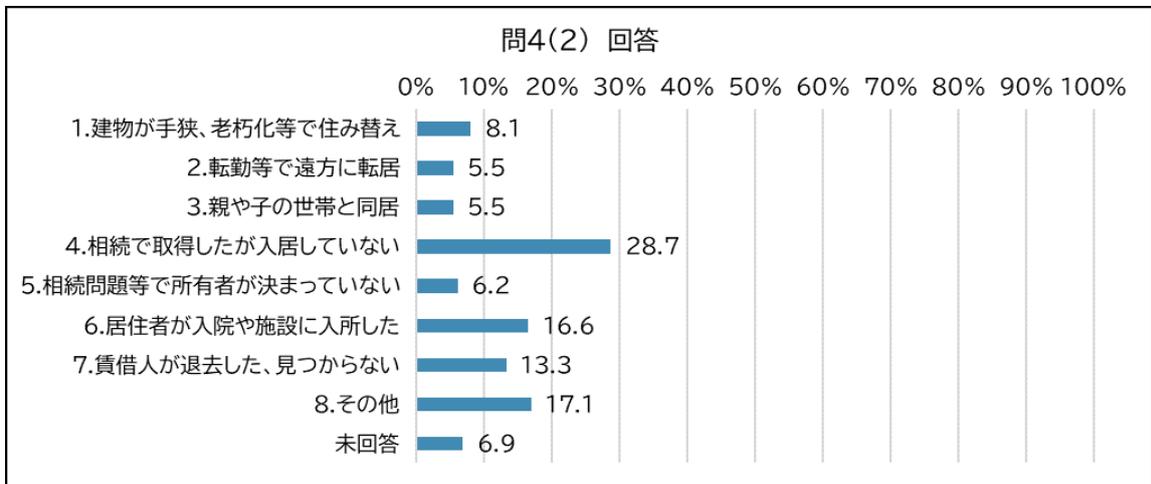
空家法における空家等の判断基準として、概ね年間を通して建築物等の使用実績がない*とされていることから、問4(2)以降は、問4(1)で以下のいずれかを選択しているもののみを対象とし、有効回答数421を基数として集計します。

- 7.物置や倉庫として使用しているが、ほとんど物の出し入れをしていない
- 8.居住していない・利用していない
- 9.その他欄で空家と認められる記述がある

*空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)

問4 (2) 使用されなくなった理由(経緯)は何ですか? ※複数回答を含む

設問	問4(2) 回答	%
1.建物が手狭、老朽化等で住み替え	34	8.1
2.転勤等で遠方に転居	23	5.5
3.親や子の世帯と同居	23	5.5
4.相続で取得したが入居していない	121	28.7
5.相続問題等で所有者が決まっていない	26	6.2
6.居住者が入院や施設に入所した	70	16.6
7.賃借人が退去した、見つからない	56	13.3
8.その他	72	17.1
未回答	29	6.9



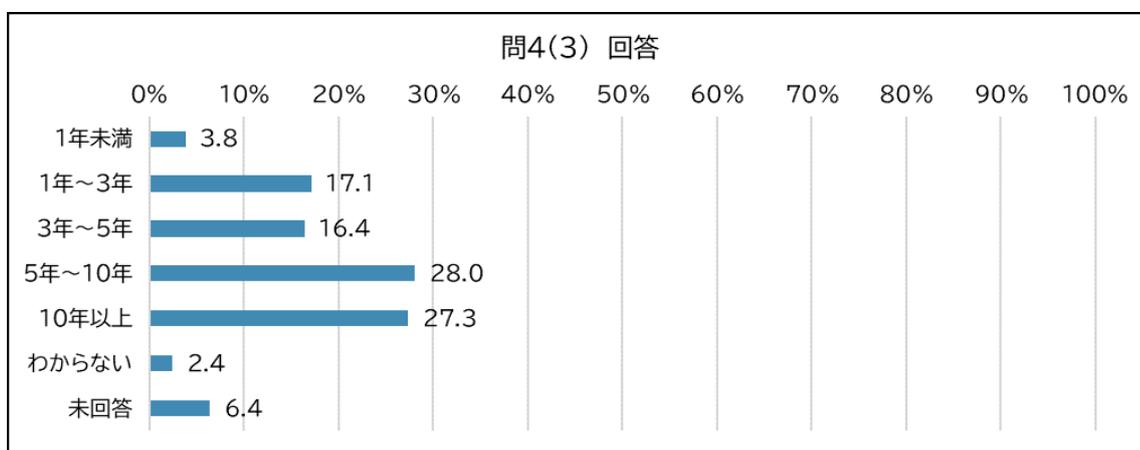
使用されなくなった理由や経緯を問うこの設問では、「前所有者の死亡等により相続で取得したが入居していないため」が最も多く28.7%となりました。次点の「その他」17.1%の中にはその他の選択肢に振ることのできるような記述も含め、以下のような回答がありました。

- ・担保になっているため
- ・不便だから
- ・相続放棄したため
- ・介護の為
- ・長期日本にいない、仕事の都合
- ・土地の境界の問題のため
- ・建替え用地

など

問 4 (3) 使用されなくなってから何年程度経過していますか？ ※複数回答を含む

設問	問4(3) 回答	%
1年未満	16	3.8
1年～3年	72	17.1
3年～5年	69	16.4
5年～10年	118	28.0
10年以上	115	27.3
わからない	10	2.4
未回答	27	6.4

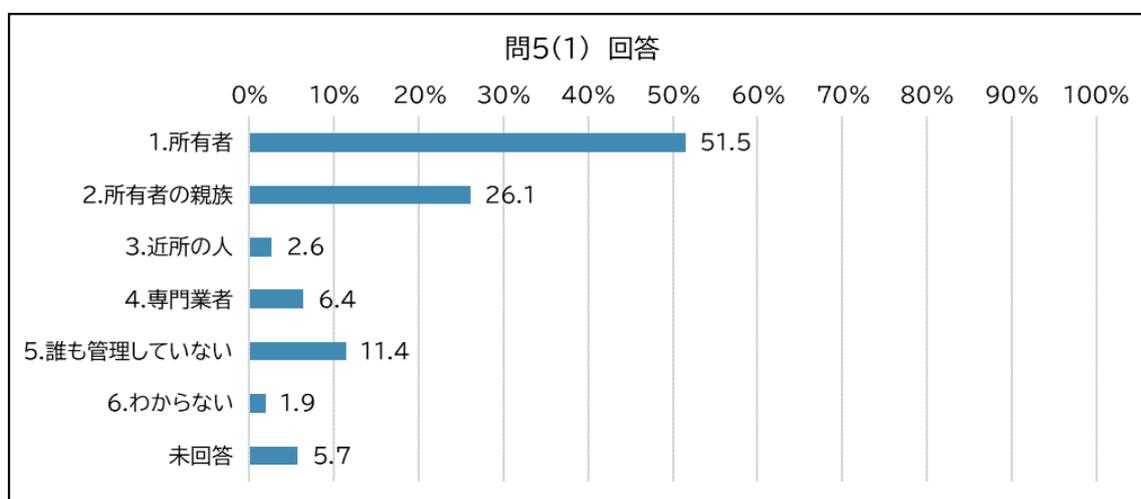


使用していない期間については、「5年～10年」が28.0%と最も多く半数以上となりました。次いで「10年以上」の27.3%となり、比較的長期間利用されていない建物が多いことが分かりました。

管理状況について

問 5 (1) 維持管理は、どなたが主に行っていますか？ ※複数回答を含む

設問	問5(1) 回答	%
1.所有者	217	51.5
2.所有者の親族	110	26.1
3.近所の人	11	2.6
4.専門業者	27	6.4
5.誰も管理していない	48	11.4
6.わからない	8	1.9
未回答	24	5.7

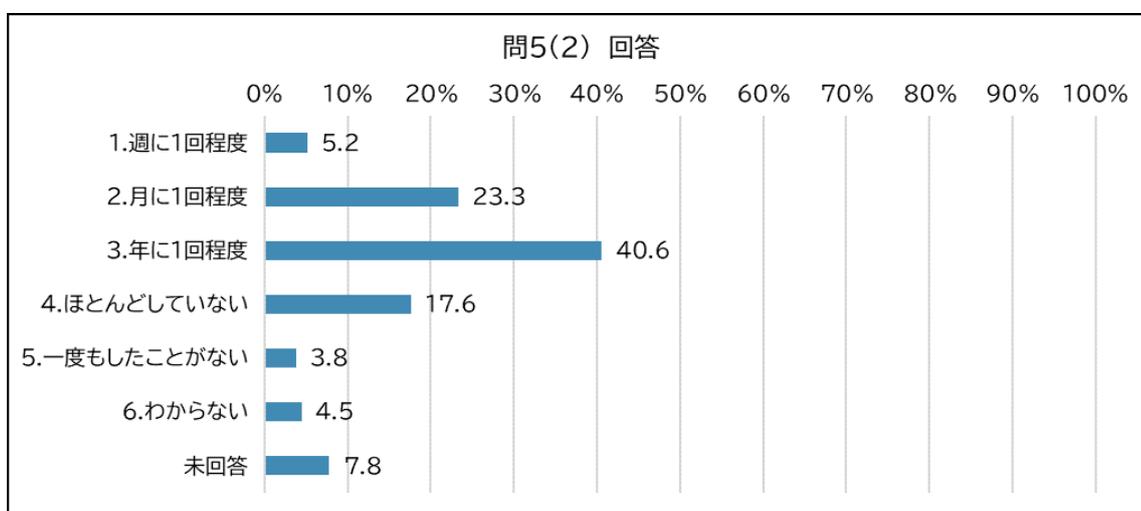


維持管理の主体は、「所有者」が最も多く51.5%、次いで「所有者の親族」が26.1%となりました。

また、欄外に補足説明がありました8件のうち、成年後見人が6件、保佐人が1件、所有者の妻が1件となりました。

問 5 (2) 維持管理は、どのくらいの頻度で行っていますか？ ※複数回答を含む

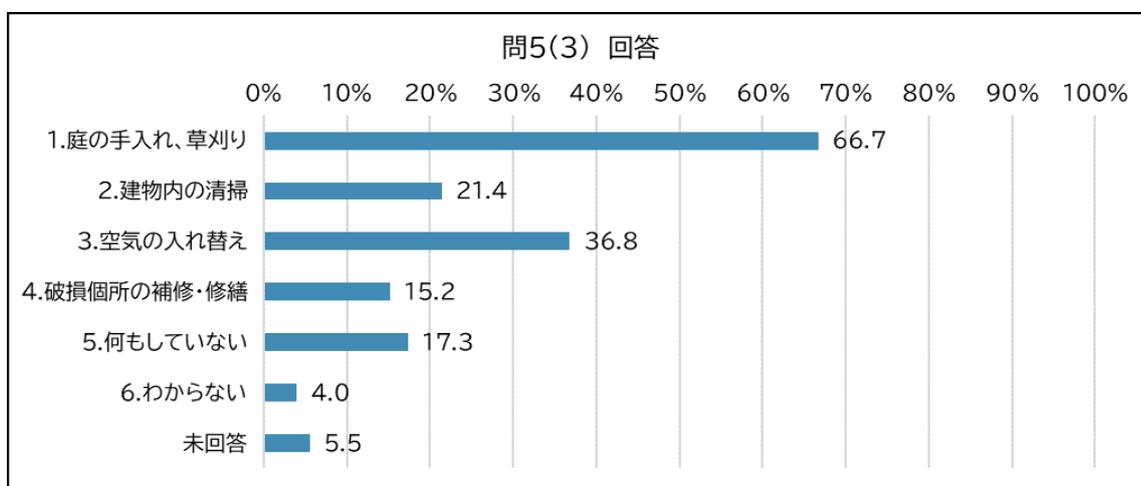
設問	問5(2) 回答	%
1.週に1回程度	22	5.2
2.月に1回程度	98	23.3
3.年に1回程度	171	40.6
4.ほとんどしていない	74	17.6
5.一度もしたことがない	16	3.8
6.わからない	19	4.5
未回答	33	7.8



維持管理の頻度については「年に1回程度」が40.6%と最も多く、次いで「月に数回程度」が23.3%、「ほとんどしていない」が17.6%となりました。

問5 (3) 維持管理として、どのようなことを行っていますか？ (※複数回答可)

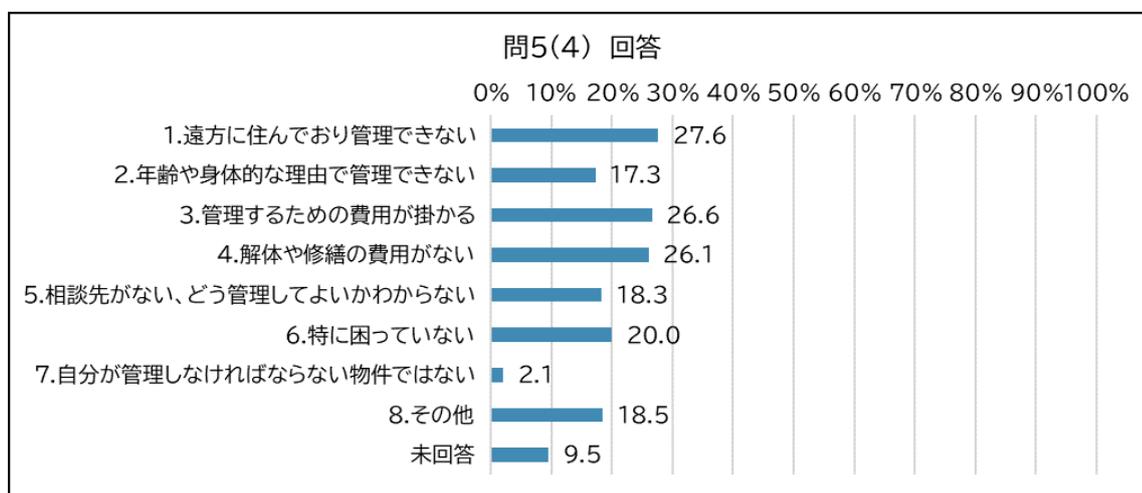
設問	問5(3) 回答	%
1.庭の手入れ、草刈り	281	66.7
2.建物内の清掃	90	21.4
3.空気の入替え	155	36.8
4.破損個所の補修・修繕	64	15.2
5.何もしていない	73	17.3
6.わからない	17	4.0
未回答	23	5.5



維持管理の内容については、「庭の手入れ、草刈り」が最も多く66.7%、次いで「空気の入替え」が36.8%、「建物内の清掃」が21.4%となりました。

問5 (4) 維持管理を行う上で困っていることは何ですか？(※複数回答可)

設問	問5(4) 回答	%
1.遠方に住んでおり管理できない	116	27.6
2.年齢や身体的な理由で管理できない	73	17.3
3.管理するための費用が掛かる	112	26.6
4.解体や修繕の費用がない	110	26.1
5.相談先がない、どう管理してよいかわからない	77	18.3
6.特に困っていない	84	20.0
7.自分が管理しなければならない物件ではない	9	2.1
8.その他	78	18.5
未回答	40	9.5



維持管理を行う上での課題を問う設問については、「遠方に住んでおり管理出来ない」が27.6%と最も多く、次いで「管理するための費用が掛かる」26.6%、「解体や修繕の費用がない」26.1%といった金銭面での回答が僅差で続きました。一方で、「特に困っていない」との回答が20.0%となりました。

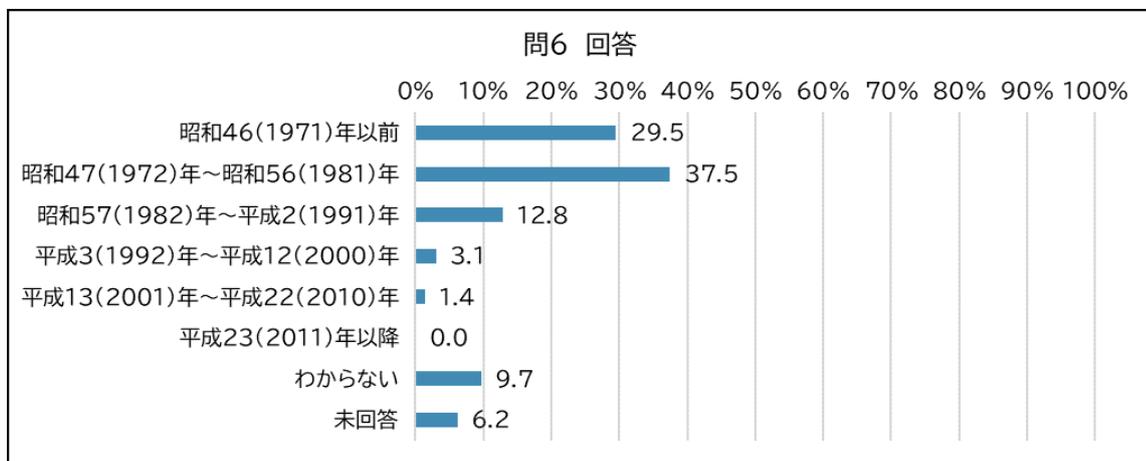
「その他」の回答では以下のような回答がありました。

- ・時間がない
- ・庭木を剪定したあとの廃棄が大変
- ・早く処分したいが進められていない
- ・家の前の道が狭く、車を長い時間止められない
- ・相続問題がある、自分たちの自由にできない
- ・コロナウイルス感染拡大で訪問できていない
- ・解体業者などどこに頼んでよいかわからない

など

問 6 この建物の建築時期はいつですか？ ※複数回答を含む

設問	問6 回答	%
昭和46(1971)年以前	124	29.5
昭和47(1972)年～昭和56(1981)年	158	37.5
昭和57(1982)年～平成2(1991)年	54	12.8
平成3(1992)年～平成12(2000)年	13	3.1
平成13(2001)年～平成22(2010)年	6	1.4
平成23(2011)年以降	0	0.0
わからない	41	9.7
未回答	26	6.2

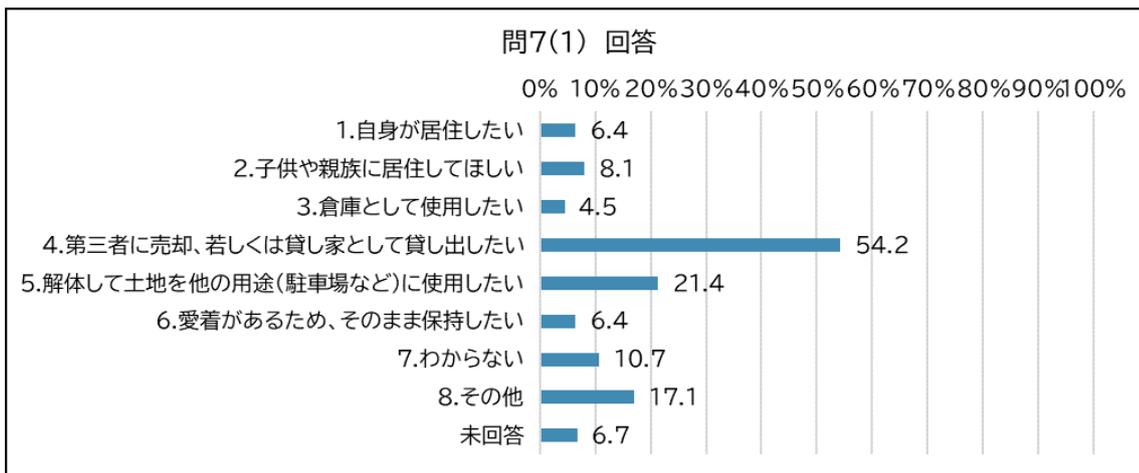


建物の建築時期については、「昭和 47 (1972) 年～昭和 56 (1981) 年」が最も多く 37.5%、次いで「昭和 46 (1971) 年以前」が 29.5%となりました。平成 23 (2011) 年以降は 0 件という結果となりました。

建物の利活用の予定や課題について

問7 (1) この建物を今後どのように利活用したいと思いますか？(※複数回答可)

設問	問7(1) 回答	%
1.自身が居住したい	27	6.4
2.子供や親族に居住してほしい	34	8.1
3.倉庫として使用したい	19	4.5
4.第三者に売却、若しくは貸し家として貸し出したい	228	54.2
5.解体して土地を他の用途(駐車場など)に使用したい	90	21.4
6.愛着があるため、そのまま保持したい	27	6.4
7.わからない	45	10.7
8.その他	72	17.1
未回答	28	6.7



今後の利活用予定については「第三者に売却、若しくは貸し家として貸し出したい」が最も多く54.2%、次いで「解体して土地をほかの用途に使用」が21.4%となりました。

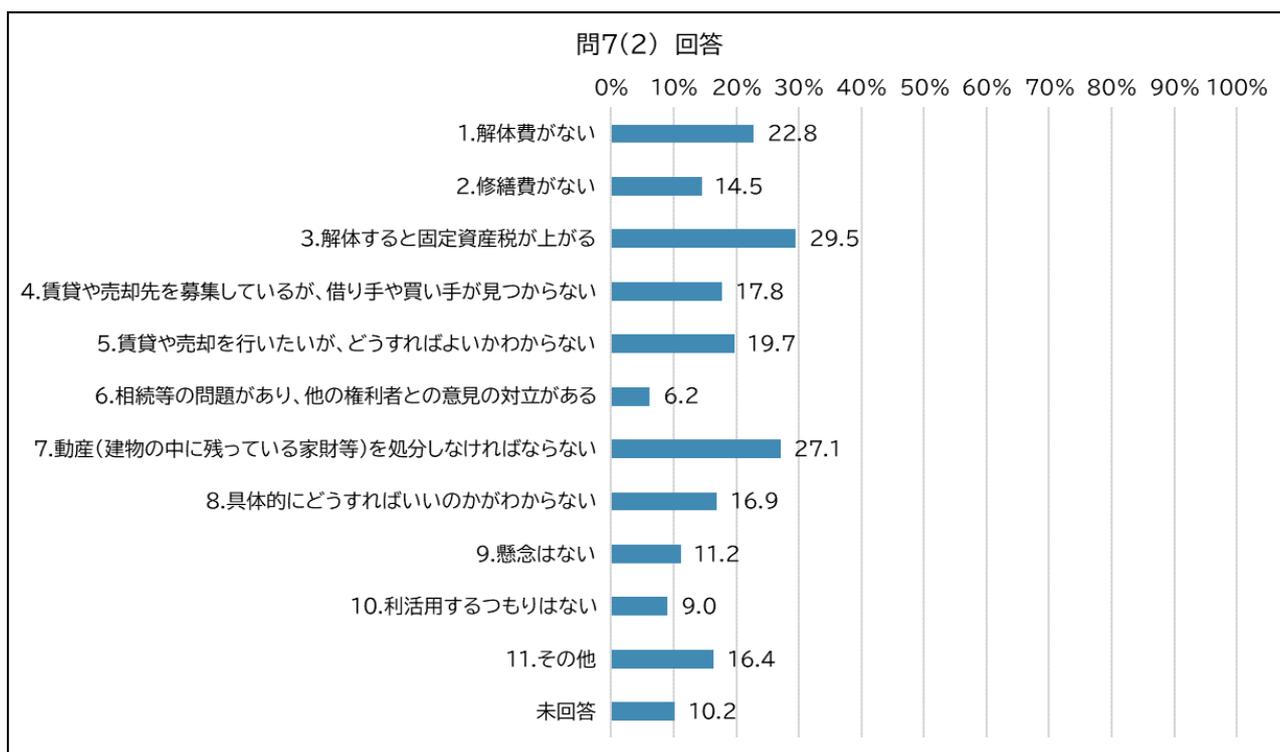
「その他」には以下のような回答がありました。

- ・現在居住している家が被災したときに使用したい
- ・相続人で検討中
- ・子供のアトリエとして使いたい
- ・所有者の了解が得られず現状維持

など

問7(2) 今後の利活用についてどのような懸念や課題がありますか？(※複数回答可)

設問	問7(2) 回答	%
1.解体費がない	96	22.8
2.修繕費がない	61	14.5
3.解体すると固定資産税が上がる	124	29.5
4.賃貸や売却先を募集しているが、借り手や買い手が見つからない	75	17.8
5.賃貸や売却を行いたいが、どうすればよいかわからない	83	19.7
6.相続等の問題があり、他の権利者との意見の対立がある	26	6.2
7.動産((建物の中に残っている家財等))を処分しなければならない	114	27.1
8.具体的にどうすればいいのかがわからない	71	16.9
9.懸念はない	47	11.2
10.利活用するつもりはない	38	9.0
11.その他	69	16.4
未回答	43	10.2



今後の利活用にあたっての課題については、「解体すると固定資産税が上がる」が最も多く29.5%、次いで「動産(建物の中に残っている家財等)を処分しなければならない」が27.1%となりました。

「その他」の回答には以下のような回答がありました。

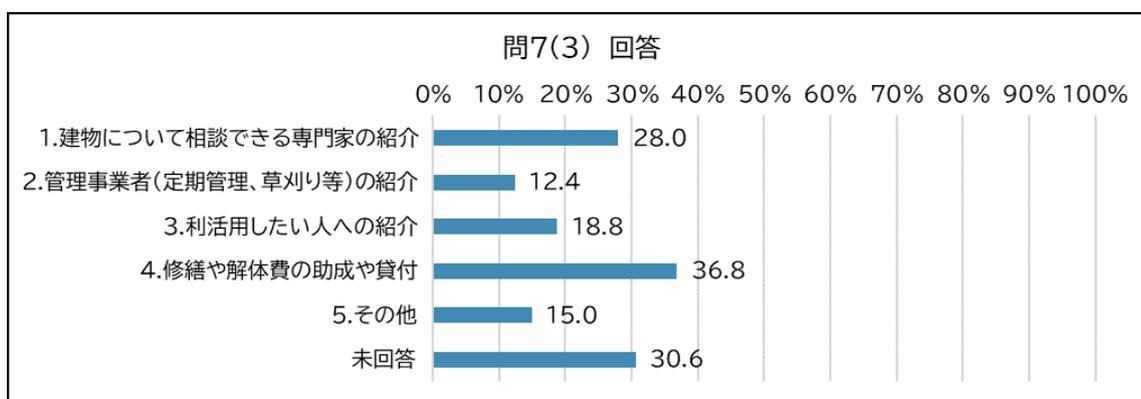
- ・所有者はものごとの判断が出来なくなっている／認知症のため売却できない
- ・相続人間での利活用についての意見の違い

-
- ・遠方に住んでおり、手続きが難航する
 - ・近くにある燃やすゴミ(草/木等)を出す場所の出せる曜日と建物に行く日が合わない
 - ・コロナウイルスの不安があり、動けない
 - ・気力がない
 - ・希望価格と見合わず、売却を保留している
 - ・塀がなくなると道路から人が入る心配
 - ・土地が狭いので売却できなかった
 - ・セーフティーネット住宅として登録したい
 - ・買い手が見つかるか心配

など

問7(3) 利活用について、どのような支援があるといいと思いますか？(※複数回答可)

設問	問7(3) 回答	%
1.建物について相談できる専門家の紹介	118	28.0
2.管理事業者(定期管理、草刈り等)の紹介	52	12.4
3.利活用したい人への紹介	79	18.8
4.修繕や解体費の助成や貸付	155	36.8
5.その他	63	15.0
未回答	129	30.6



利活用にあたってどのような支援があるとよいか、については「修繕や解体費の助成や貸付」が最も多く36.8%となりました。未回答が30.6%と多く、次点は「建物について相談できる専門家の紹介」28.0%となりました。

「その他」の回答は以下のような回答がありました。

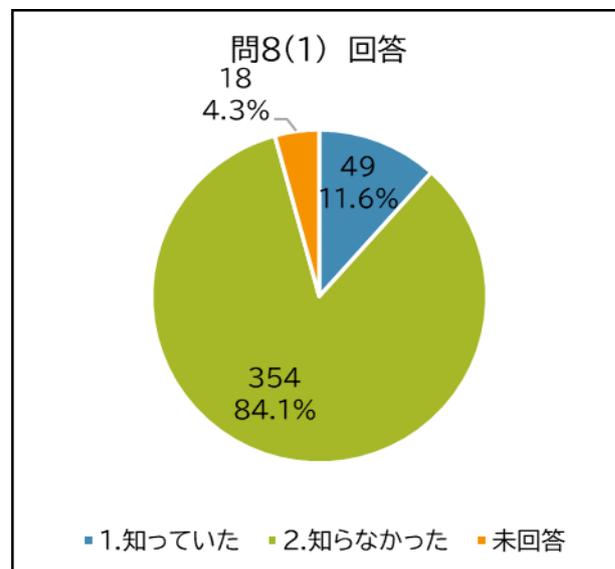
- ・特になし
- ・市で買ってほしい／市に寄付したい
- ・信頼のおける業者の紹介
- ・認知症患者の持家を親族が売却できるよう法改正
- ・売却したいがどうしたらよいか分からない
- ・固定資産税を下げしてほしい
- ・解体後、一定期間の固定資産税の据え置き
- ・道の問題があり、売りたいくても売れない
- ・市外在住の場合、維持管理のごみを直接市の施設に持ち込めない。固定資産税は払っているので、直接受け入れて欲しい。

など

市の相談窓口について

問 8(1) 相談窓口の存在を知っていましたか。

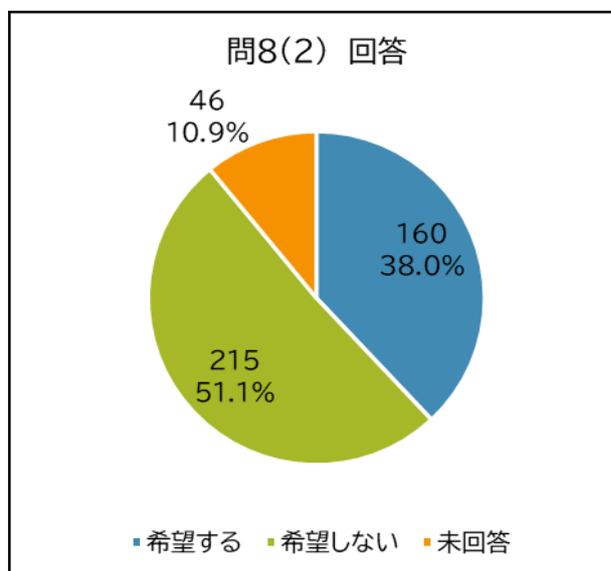
設問	問8(1) 回答	%
1.知っていた	49	11.6
2.知らなかった	354	84.1
未回答	18	4.3
合計	421	100.0



空家に関する市の相談窓口の周知状況については、「知らなかった」が84.1%を占める結果となりました。

問 8(2) 相談を希望しますか。

設問	問 8(2) 回答	%
希望する	160	38.0
希望しない	215	51.1
未回答	46	10.9
合計	421	100.0



空家に関する相談希望は、「希望しない」が51.1%、「希望する」が38%となりました。

そのほか、欄外の記述として以下のような回答がありました。

- ・いずれ相談したい／今後相談するかもしれない
- ・仕事の関係で平日に時間が取れない
- ・コロナウイルスが落ち着いてから考えたい
- ・税金だけでもなんとかかして欲しい

問 9 差し支えなければ、この建物についてのご連絡先を教えてください。

※連絡先の記入があったものは、421 件中 293 件となりました。

問 10 その他、空家に関する施策について、ご意見等ございましたらご自由にご記入ください。

記入欄に回答があったものは、421 件中 198 件あり、主に現在の状況や抱えている課題や今後の予定に関するものが 129 件、施策に関するものが 41 件、市への相談が 15 件、その他が 13 件となりました。

施策に関わる主な回答として以下のような意見がありました。

※原文の一部を省略、言い換えの上、掲載しています。

業者の紹介 (6 件)	以前紹介してもらったが、売却等に向けて話がなかなか進まず、難しい
	建物の修理別や、業種別に一覧表の提供があるとよい
	解体業者の紹介
	不動産業者との話し合いで不安が生じたとき、相談に乗ってもらえないか
	売買の業者を市役所の HP で公表してくれるとよい
助成制度 (8 件)	解体費が高額になるため、解体に対して助成を行ってほしい
	東京都では改修費の補助制度がある、船橋市でも制度を作って欲しい
	家と歩道の間境にある塀を修理したいが、歩道の幅を広くするので助成金などでないか？
	再建築不可物件という事が分かった、ただ不動産屋の紹介だけでは何の解決にもならない。解決するためのアドバイスや助成制度が欲しかった
	建替えることにしたが、解体費用など補助はあるか
税制面 (9 件)	家屋を解体したときの固定資産税の負担が重すぎる
	更地にしたかったが、固定資産税が上がると聞いてそのままにしている
	税金が高すぎる、対応したくてもできない現状
	解体費の助成と減税、固定資産税の改定、空き家売却時の減税、空き家(土地)を業者に売却する場合に固定資産税の評価額を下限とする条例か補償をしてほしい
	近隣の空家に困っており、固定資産税等未払いの住居については、法的な処理により、解体をして競売にかけ処理してほしい
	解体して税金が上がるのは困る
	空家でも固定資産税を払わせてほしい
売却・寄付 (4 件)	市や自治会など、寄付先の紹介
	国や市に返却できないか、方法があれば教えて欲しい
	市で借上げや購入してもらえるような施策はあるか
	購入したいので、売却・整理したい方を紹介してほしい

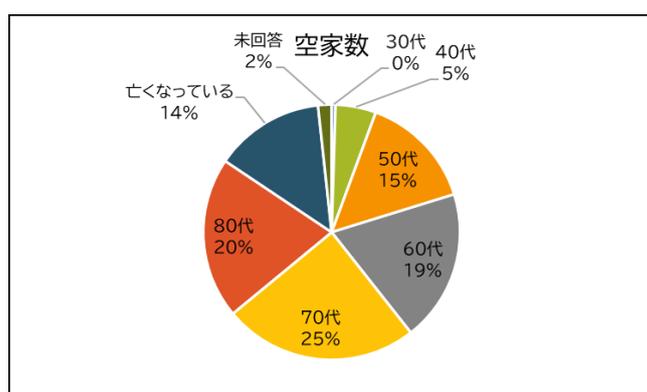
所有者に係る課題 (4件)	親が認知症で施設に入っており、売却等が行えず前に進まない 費用は子どもである自分が負担しており、法改正など何とかしてほしい	
	銀行の抵当にはいっており、どうしたらよいかわからない 税金も高くなるようで、所有者を追い込んでいるようだ	
	所有者自身の維持管理能力がないとき、親族の同意で建物を処分したり建て替えたりできる制度がないと今後空き家は増え続けると思う	
	共同名義の兄弟と連絡がとれないため、売れない状況	
相談窓口等 (4件)	解体する場合、アパートにする場合、売る場合の費用や手順、手続きなど分からないことだらけ	
	何から手を付けて良いか分からない	
	今後の為に相談窓口の連絡先などを教えてほしい	
	固定資産税が上がるのも困る。また相続の問題などもありどうしたらよいかわからない 相談を聞いて頂く方が信用できるか心配	
その他 (6件)	土地に関すること	家がたくさん建っているが市街化調整区域のまま、市街化区域にすれば空家は減るのではないかと。
		また、再建築ができないため放置した状態、空家にならないように市でどんな施策があるのか分からない。
		私道のせいで売れない、手放したいが市で何とかできないかと。
	意識啓発	周辺の住民が不安に思わない程度の空家管理の指標又は指針を紹介してほしい
		将来相談したい、定期的にこういった通知を出してほしい
	その他	庭木の剪定などをシルバー人材センターに依頼したかったが、ゴミの回収はできないと言われ断念せざるを得なかった

2. 所有者意識調査結果の分析

- 所有者について

問2では建物の所有者の年代について、60代が248名、70代が247名とほぼ同数で最も多く、次いで80代、50代と続きました。共有名義や所有者が亡くなっているケースなどで複数回答が含まれますが、60代以上が半数を占めています。

さらに、アンケートにおいて「空家」とみなした421件においては、以下のように70代が最も多く、次に80代、「すでに亡くなっている」と続き、空家の所有者の年齢層が高いことが分かります。



※アンケートにおいて「空家」と見なした421件から重複を除いて集計しました。

また、アンケートの回答者を尋ねた問3では、「建物所有者本人」が70.7%と最も多く見られました。

- 管理状況について

問5以降は、問4で「建物を利用していない」という趣旨の回答をした421件を対象としました。

① 管理頻度と所有者の年齢層

維持管理の頻度を尋ねた問5(2)においては、回答の半数以上が月に1回～年に1回程度の維持管理を行っているという結果となりました。

所有者の年齢による特徴的な差異は見られず、30代、40代は「ほとんどしていない」が最も多い結果となりましたが、40代以降は概ね世代を問わず、月に1回程度または年に1回程度管理していることが分かりました。

管理頻度\所有者の年齢	(%)						
	～30代	40代	50代	60代	70代	80代	亡くなっている
1.週に1回程度	0	5.0	5.2	8.2	6.1	3.8	1.8
2.月に1回程度	0	5.0	24.1	23.3	27.6	33.8	19.3
3.年に1回程度	0	35.0	50.0	41.1	43.9	41.3	40.4
4.ほとんどしていない	100.0	40.0	13.8	21.9	13.3	15.0	24.6
5.一度もしたことがない	0	10.0	3.4	2.7	4.1	1.3	8.8
6.わからない	0	5.0	3.4	2.7	5.1	5.0	5.3

※複数回答(所有者の年齢)を除外して集計しました。

② 管理頻度と空家になってからの年数

空家になってからの期間から管理頻度を見たところ、空家歴の年数に関わらず、回答の半数以上が年に1回程度または月に1回程度管理している結果となりました。

ただ、定期的に維持管理をしている選択肢では、空家年数によってあまり差異が見えないものの、「ほとんどしていない」と答えた建物の空家歴をみると、年数が経つにつれ、その回答数が増加しています。特に空家になってから10年以上経っている建物では、最も多い回答が「年に1回程度」、次点に「ほとんどしていない」と続き、ここからも空家歴が長いほど維持管理の頻度が少なくなる傾向があると考えられます。

(%)

管理頻度\空家年数	1年未満	1～3年	3～5年	5～10年	10年以上
1.週に1回程度	14.3	8.6	3.0	3.4	6.1
2.月に1回程度	50.0	34.3	24.2	31.0	12.2
3.年に1回程度	14.3	40.0	54.5	41.4	43.5
4.ほとんどしていない	21.4	10.0	13.6	19.0	23.5
5.一度もしたことがない	0.0	1.4	1.5	2.6	7.8
6.わからない	0.0	5.7	3.0	2.6	7.0

※複数回答(空家年数)を除外して集計しました。

③ 管理上の課題と所有者の年齢層

管理上の課題についての尋ねた問5(4)では、「遠方に住んでおり管理できない」が最も多く、次点に「管理するための費用が掛かる」、「解体や修繕の費用がない」の費用に関する課題が続きました。

回答数が多かったこの3つの選択肢にはあまり大きな差はありませんが、所有者の年齢層別に見ると、60代は「解体や修繕の費用がない」、70代は「年齢や身体的な理由で管理出来ない」、80代は「遠方に住んでおり管理出来ない」がそれぞれ最も多い回答となりました。年齢が高くなるにつれ、体力面などの理由で、維持管理の主体として取り組むのが困難になっていると推測できます。

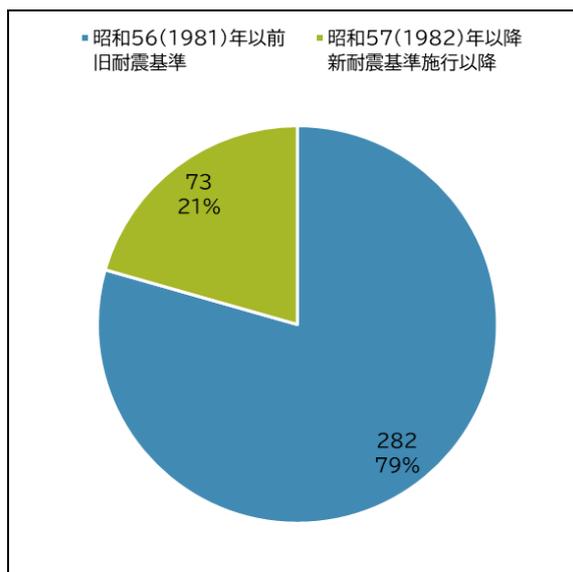
管理課題\所有者の年齢	～30代	40代	50代	60代	70代	80代	亡くなっている	合計
1.遠方に住んでおり管理できない	1	8	19	16	22	28	20	114
2.年齢や身体的な理由で管理できない	0	2	3	8	25	17	14	69
3.管理するための費用が掛かる	1	6	24	17	23	20	18	109
4.解体や修繕の費用がない	1	5	20	23	22	15	21	107
5.相談先がない、どう管理してよいかわからない	1	5	16	12	12	12	17	75
6.特に困っていない	0	4	12	13	23	17	8	77
7.自分が管理しなければならない物件ではない	0	0	0	2	3	1	3	9

※複数回答(所有者の年齢)を除外して集計しました。

- 建築年について

- ① 空家とされる建物の建築年

建物の建築時期を尋ねた問 6 では、「昭和 47(1972)年～昭和 56(1981)年」が 158 件と最も多く、次いで「昭和 46(1971)年以前」が 124 件となりました。空家となっている建物のうち 282 件と半数以上が、昭和 56(1981)年の建築基準法施行令の改正による新耐震基準施行以前の建築物だと考えられます。



- ② 建築年と維持管理上の課題

管理上の課題について尋ねた問 5(4)との関連を見ると、昭和 56(1981)年以前の建物に対する課題としては、「遠方に住んでおり管理できない」が 84 件、「管理するための費用が掛かる」が 82 件と多くみられました。また、昭和 57(1982)年以降の建物では、「解体や修繕の費用がない」が最も多く 30 件となりましたが、昭和 56(1981)年以前の建物でも全体として同様の傾向がみられ、建築年にかかわらず、同じような課題を抱えていることがうかがえます。

管理課題\建築年	昭和56(1981)年以前	昭和57(1982)年以降	合計
1.遠方に住んでおり管理できない	84	17	101
2.年齢や身体的な理由で管理できない	47	14	61
3.管理するための費用が掛かる	82	20	102
4.解体や修繕の費用がない	68	30	98
5.相談先がない、どう管理してよいかわからない	56	12	68
6.特に困っていない	55	21	76
7.自分が管理しなければならない物件ではない	1	2	3

※建築年で「わからない」を選択したものと、未回答は除外して集計しました。

③ 建築年と利活用に向けての課題

利活用に向けての課題を尋ねた問 7(2)との関連を見ると、昭和 56(1981)年以前の建物では、「解体すると固定資産税が上がる」が 94 件となり、次いで「動産の処分」が 81 件と、後述の建物の利活用における全体の傾向と同様の結果となりました。

昭和 57(1982)年以降の新耐震基準の建物では、「解体費がない」が最も多く、次いで「どうすればよいかわからない」、「動産の処分」が 21 件と同率となりました。

利活用に向けて、費用面や動産の処分は共通の課題であると考えられますが、その他の選択肢では、建築年が古い方が、「相続等の問題があり他の権利者と意見の対立がある」が特徴的に多い割合となりました。また、「解体すると固定資産税が上がる」「賃貸や売却先の借り手・買い手が見つからない」などでも、建築年が古い方が回答の割合が多く、課題になっている問題に差が見られました。

利活用に向けての課題\建築年	昭和56(1981)年以前	昭和57(1982)年以降	合計
1.解体費がない	59	25	84
2.修繕費がない	39	14	53
3.解体すると固定資産税が上がる	94	17	111
4.賃貸や売却先を募集しているが、借り手や買い手が見つからない	57	9	66
5.賃貸や売却を行いたいが、どうすればよいかわからない	53	21	74
6.相続等の問題があり、他の権利者との意見の対立がある	22	1	23
7.動産(建物の中に残っている家財等)を処分しなければならない	81	21	102
8.具体的にどうすればいいのかわからない	50	13	63
9.懸念はない	33	11	44
10.利活用するつもりはない	20	8	28

※建築年で「わからない」を選択したものと、未回答は除外して集計しました。

- 建物の利活用の予定や課題について

今後の利活用の意向を尋ねた問 7(1)では「第三者に売却、若しくは貸し家として貸し出したい」という回答が 228 件と最も多くなりました。また、利活用に向けての課題を尋ねた問 7(2)では「解体すると固定資産税が上がる」ことを懸念する回答が最も多く 124 件、次いで「動産の処分」が 114 件となりました。また「その他」には 69 件の回答があり、具体的に利活用を困難とする様々な課題が挙がりました。

今後の利活用の意向によって、課題と感じている項目に差があるか、どういった意向があるか上位の回答2つを取り上げて集計しました。

利活用上の課題\利活用の予定	売却か貸出したい	解体して土地を使用したい
1.解体費がない	52	1
2.修繕費がない	38	38
3.解体すると固定資産税が上がる	65	16
4.賃貸や売却先を募集しているが、借り手や買い手が見つからない	67	41
5.賃貸や売却を行いたいが、どうすればよいかわからない	74	12
6.相続等の問題があり、他の権利者との意見の対立がある	14	24
7.動産(建物の中に残っている家財等)を処分しなければならない	76	9
8.具体的にどうすればいいのかがわからない	44	35
9.懸念はない	22	20
10.利活用するつもりはない	16	5

※問 7(1)で「第三者に売却、若しくは貸家として貸し出したい」を選択した 228 件、「解体して土地を他の用途(駐車場など)に使用したい」を選択した 90 件を対象に集計しました。回答には重複があります。

問 7(1)で最も回答が多い「第三者に売却、若しくは貸家として貸し出したい」を選択した 228 件の回答のうち、利活用に向けた課題を尋ねた問 7(2)では「動産の処分」を選択した回答が最も多く 76 件、次点が「賃貸や売却にあたってどうすればよいか分からない」の 74 件となりました。ここから、資産として建物の利活用に向けた高い関心がうかがえる一方、様々な課題を抱えていることが分かります。

一方、問 7(1)で 2 番目に回答が多い「解体して土地を他の用途(駐車場など)に使用したい」を選択した 90 件のうち、利活用に向けた課題を尋ねた問 7(2)では「借り手や買い手が見つからない」を選択した回答が最も多く 41 件、次いで「修繕費がない」、「どうすればよいか分からない」といった回答が続きました。問 7(1)は複数回答可の設問であったため、「解体」しての利活用だけではなく、建物を残した利活用や売却など、何らかの資産としての利活用を希望しているものと考えられます。

また、支援に関する問 7(3)では、「修繕や解体費の助成や貸付」を求める回答が多く、上述の設問から税制面や維持管理の上で費用面が課題となっていることと並んで、金銭的な支援を求めていることが分かります。

- 市の相談窓口について

問 8 では市の相談窓口について尋ねました。

市の相談窓口については、421 件の回答のうち 84.1%の回答者が「知らなかった」と回答しました。また、相談を希望した回答者のうち 89.9%は市の相談窓口を知らなかったと回答しました。ここから空家等の利用や管理について問題を抱えており、相談を望んでいるものの、行政の支援に結び付きにくい現状がうかがえます。

(%)

相談窓口について	相談を希望する	相談を希望しない
知っていた	9.4	13.5
知らなかった	89.9	85.1

※表では未回答を除く

第4章 まとめ

1. 調査結果全体の集計および分布

机上調査および実態調査においては、合計 2,376 件を空家とみなし、所有者に対しアンケート調査を行ったところ、以下のような結果となりました。

- 分類による集計

机上調査においては 2,376 件を空家と判定しました。その上で、所有者等意識調査において 1,975 件に調査票を送付したところ、1,187 件の回答がありました。また、調査票は回収できなかったが別途電話等で連絡があったものや、集計上は無効回答としたものの中でも記載内容から使用状況がわかるものもありました。これらを集計すると 1,187 件のうち、425 件で空家、663 件で使用の申し出との回答がありました。

分類		内容	小計	合計	
所有者意識調査結果	空家	アンケートの調査項目や欄外への記入で空家と判明したもの	421	425	
		市への連絡等で空家と判明したもの	4		
	空家対象外	使用の申し出	アンケートの回答で使用していることが判明したもの	650	663
			市への連絡等で使用していることが判明したもの	13	
		売却・除却	アンケートの回答ですでに除却または売却したと判明したもの	13	33
			市への連絡等ですでに除却または売却したと判明したもの	20	
	調査対象外	国または地方公共団体が所有する、空家法の対象とならないもの	3	3	
	未確認	不明	アンケートの回答があったが、非対象者や未記入などのもの アンケートを送付したが、反応がなかったもの アンケートを送付したが、宛先不明等で返戻されたもの	854	854
		未送付	アンケートの送付先が特定できず、調査票を送付できなかったもの	398	398
	机上調査結果		机上調査結果として、アンケート調査の対象となった空家候補		2,376

● 地区コミュニティによる集計

地区コミュニティ別にみると、空家机上調査において空家と判定された建物は八木が谷地区で最も多く220件あり、次に法典地区の213件となりました。

所有者意識調査の結果において空家と判明したものに絞っても八木が谷地区が最も多く47件、次いで法典地区と新高根・芝山地区が39件と同数で続きました。一方、空家が最も少なかったのは中山地区となりました。

コミュニティ	所有者意識調査結果						机上調査結果 空家
	空家	空家対象外			未確認		
		使用の 申し出	売却 除却	法定外	不明	未送付	
1 宮本	12	33			34	39	118
2 湊町	4	21		1	22	15	63
3 本町	3	6	3		18	7	37
4 海神	23	33	2		40	28	126
5 葛飾	7	18			13	16	54
6 中山	2	8			11	10	31
7 塚田	18	27			36	31	112
8 法典	39	50	1		88	35	213
9 夏見	12	17	1		27	6	63
10 高根・金杉	15	18	1		27	7	68
11 二和	15	19			26	10	70
12 三咲	10	16	1		18	5	50
13 八木が谷	47	62	3		86	22	220
14 前原	11	36	1	1	41	24	114
15 二宮・飯山満	17	41	5	1	42	17	123
16 葉円台	13	9	1		17	15	55
17 三山・田喜野井	36	52	4		65	30	187
18 高根台	6	8	1		11	4	30
19 新高根・芝山	39	37			68	22	166
20 松が丘	28	44	2		36	9	119
21 大穴	29	40	2		40	11	122
22 習志野台	22	53	3		60	21	159
23 豊富	9	9			16	9	43
24 坪井	8	6	2		12	5	33
合計	425	663	33	3	854	398	2,376

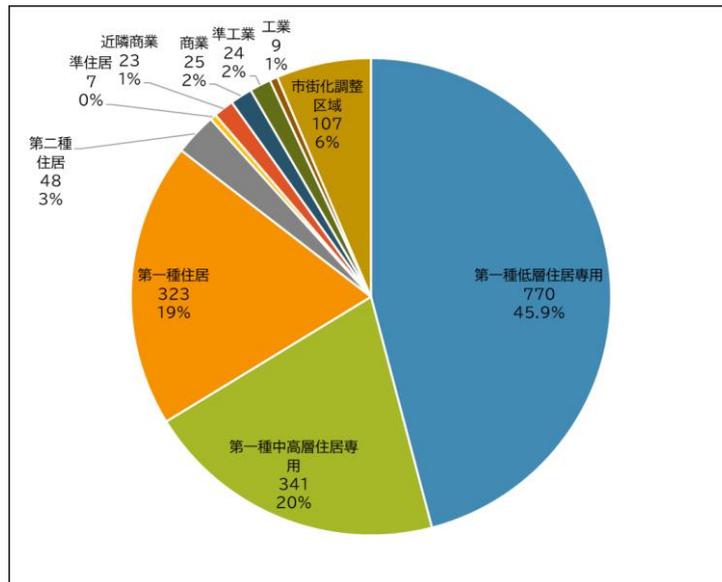
2. 地域による分析

地域による分析では、今回の所有者意識調査で空家ではないことがわかった 699 件を除いた、1,677 件を空家として集計しました。

(1) 用途地域

空家を用途地域別にみると、住居系の用途地域が 1,489 件と 8 割以上を占めており、特に「第一種低層住居専用地域」に多く見られる結果となりました。市街化調整区域では 107 件となりました。

- 用途地域別空家割合



- 用途地域別空家数

地区コミュニティ	第一種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	市街化調整区域	合計
1 宮本	33	10	15	14	1	3	5	2		2	85
2 湊町			14			11	4	12			41
3 本町			1	12		3	12				28
4 海神	16	1	63	4	1	2		4			91
5 葛飾	12	9	10	1	3		1				36
6 中山		1	19				3				23
7 塚田	52	4	20	1					7	1	85
8 法典	110		28					5		19	162
9 夏見	3	32	7	1						2	45
10 高根・金杉	29		6	3						11	49
11 二和	1	24	7			3				16	51
12 三咲	18	6	4							5	33
13 八木が谷	132		5							18	155
14 前原	1	53	16	5		1					76
15 二宮・飯山満	29	28	13							6	76
16 薬門台	8	13	23	1							45
17 三山・田喜野井	11	95	23						2		131
18 高根台	2	4	13	2							21
19 新高根・芝山	102	1	22	3						1	129
20 松が丘	70		3								73
21 大穴	75									5	80
22 習志野台	34	59	6	1	2			1			103
23 豊富	12		3							19	34
24 坪井	20	1	2							2	25
合計	770	341	323	48	7	23	25	24	9	107	1,677

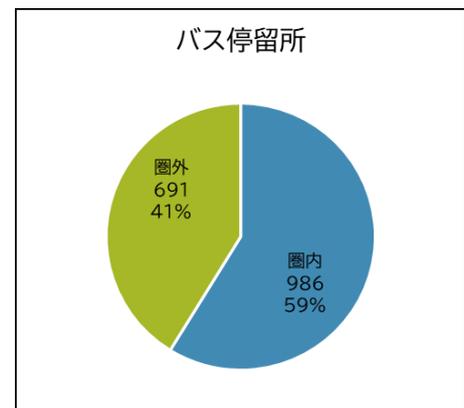
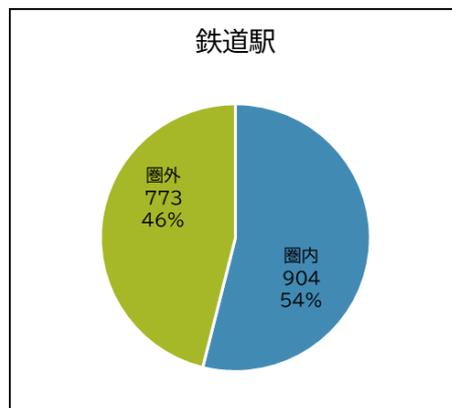
(2) 公共交通機関

鉄道駅、バス停留所の徒歩圏から空家の所在地と公共交通機関の関連を確認します。

なお、ここでの徒歩圏については、国土交通省都市局都市計画課『都市構造の評価に関するハンドブック』(平成26年8月)を参照し、バス停留所の徒歩圏である300m、鉄道駅の徒歩圏である800mを採用し、図面上で半径に含まれる空家を集計しました。

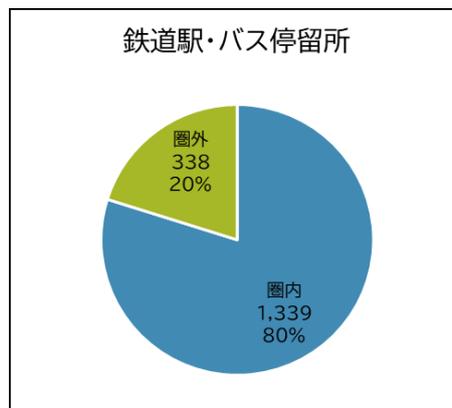
- 鉄道駅、バス停留所

鉄道駅の徒歩圏では904件、徒歩圏外が773件となりました。バスの停留所では徒歩圏外986件、徒歩圏外691件となりました。



- 鉄道駅、バス停留所両方の徒歩圏

鉄道駅、バス停留所両方の徒歩圏に位置する空家は1,339件となり80%を占め、徒歩圏外は338件の20%となりました。いずれの徒歩圏にも入らない338件のうち、コミュニティ別にみると八木が谷地区が最も多く49件、次いで松が丘地区、法典地区が47件と続きました。



3. 実態調査から見える空家の現状と課題

現状

- 空家の発生状況について
空家の所有者の半数以上が70代以上であり、所有者の年齢層が高い傾向にあります。また、空家は5年以上長期に使用していないものが多く、使用されなくなった理由として、相続後入居することがなかったという回答が比較的多く挙げられました。
- 空家の維持管理について
維持管理においては、費用面や、遠方に住んでおり管理が難しいなどの課題が挙げられました。また、維持管理に特に問題はないと考えている所有者も比較的多いことが分かりましたが、所有者の年齢層の高さや、空家となっている建物の半数以上が、昭和56(1981)年の建築基準法施行令の改正による新耐震基準施行以前の建築物であることから、所有者の意識に関わらず、将来的に様々な課題が発生することが考えられます。
- 空家の除却・利活用について
空家を解体すると住宅用地に対する固定資産税などの特例措置が適用されなくなり、税額が上がるのが空家の除却にあたっての課題となっていることが分かりました。また、建物自体を売却・賃貸するなど、資産としての利活用に向けて高い関心があるものの、様々な課題で実行に移せないケースが多い現状があります。
- 支援に結びつけるための体制づくり
相談窓口の認知度が低い一方、行政や専門家の支援を必要とする声が多く、特に高齢者や、市外の在住者への周知を強化する必要があります。

課題

(1) 相談窓口の周知・情報発信

支援に結びつけるための体制づくりとして、さらなる相談窓口の周知が必要と考えます。

また、利活用等に対する行政の支援等の情報を、所有者が認識しやすいよう、情報の拡充とアクセシビリティの向上が求められます。

(2) 空家化の予防

所有者やその家族に対して、相続による登記手続きや家屋の適正管理の必要性について、啓発を図る必要があると考えます。また、高齢者や市外在住者に対しては、意識啓発を図るとともに、空家に対する支援などの情報が到達しやすい仕組みが必要と考えます。

(3) 空家の活用・流通促進

利活用や流通促進による空家の解消に向けて、所有者等が抱える様々な課題を解消するために、相談窓口の拡充や、行政や専門家の支援が必要と考えます。

第5章 資料

・所有者意識調査 調査票

No.

船橋市空家等所有者意識調査 調査票

住 所	
所在地番	

上記の住所に存在する建物（以下、「この建物」と表記します。）について、質問します。
以下の設問について、該当する項目の□にチェックを入れてお答えください。

**問 1. この建物は、あなたが所有や管理等を行っている、回答時点であなたと関係ある建物
でお間違いないですか。**

1. はい

→問 2. 以降の質問にお答えください。

2. いいえ

→調査票を送付してしまい、失礼いたしました。恐れ入りますが同封した返信用封筒でご返
送ください。

問 2. この建物の所有者の年齢は何歳ですか。

～30代 40代 50代 60代 70代 80代～ 亡くなっている

問 3. 回答者は次のどなたですか。

1. 建物所有者本人

2. 建物所有者の親族

3. 土地所有者本人

4. 土地所有者の親族

5. その他（

）

問 4. この建物の使用状況についてお尋ねします。

(1) この建物は現在どのように使用されていますか。

1. 所有者や親族等が居住している

2. 平日または休日のみ寝泊まりしている

3. 賃貸住宅として貸し出している

4. 仕事場や作業場として使用している

5. 物置や倉庫として使用し、年に数回は物の出し入れをしている

6. 正月やお盆など特定の時期にのみ利用している

→ここまでチェックをされた方は、以降の質問にお答えいただく必要はありません。

ご協力ありがとうございました。

7. 物置や倉庫として使用しているが、ほとんど物の出し入れをしていない

8. 居住していない・利用していない

9. その他（

）

問 8. 船橋市では、空家に関する相続や売買、管理事業者の紹介といった、様々な問題を解決するための相談窓口を設けています。

(1) 相談窓口の存在を知っていましたか。

1. 知っていた 2. 知らなかった

(2) 相談を希望しますか。

1. 希望する 2. 希望しない

→希望する方は、市よりご連絡しますので、連絡先と都合の良い時間帯(平日 9時～17時)をご記入ください(2月以降順次ご連絡差し上げる予定です。)

お名前		ご連絡先	-	-
ご都合の良い時間帯				

問 9. 差し支えなければ、この建物についてのご連絡先を教えてください。

この建物の管理に関して、市よりご連絡させていただく場合がございます。

フリガナ			
氏名・法人名			
現住所	〒	自宅電話・携帯電話	
		-	-

問 10. その他、空家に関する施策について、ご意見等ございましたら、ご自由にご記入ください。

--

アンケートは以上になります。同封の返信用封筒に入れ、

令和3年1月22日(金)までにご返送いただきますようお願いいたします。

ご協力いただきありがとうございました。

【船橋市空家等対策実態調査報告書】

令和3年2月

作成 船橋市 市民生活部 市民安全推進課
〒273-8501
船橋市湊町2丁目10番25号
電話：047-436-3110
FAX：047-436-2299
メール：shian@city.funabashi.lg.jp
調査受託者 株式会社マップコン