

浦安市空家等実態調査

報告書

浦安市

令和元年 12 月

目 次

1. 調査の概要	1
1-1.調査の目的	1
1-2.調査の対象	1
1-2-1.調査対象区域	1
1-2-2.調査対象建築物	1
1-3.「空家等」及び「特定空家等」の定義	1
1-3-1.空家法における定義	1
1-3-2.本調査における定義	2
1-4.調査の流れ	3
1-5.調査の具体的方法	3
1-5-1.事前準備	3
1-5-2.机上調査	3
1-5-3.現地調査	5
2. 調査結果	13
2-1.空家等候補の状況	13
2-2.地区別に見た空家等候補の状況	15
2-3.判定表による空家等候補の状況	25
2-4.「老朽・危険度」「周囲への影響度」別に見た空家等候補の状況	26
2-5.特定空家等候補の状況	27
2-6.利活用の状況	29
3. 現状と課題	31
3-1.浦安市の空家等候補の現状	31
3-1-1.既存統計からみた空き家の現状	31
3-2.空家等候補の課題	41
3-2-1.特定空家等候補の緊急性に応じた迅速な対応	41
3-2-2.所有者等に対する適正管理の働きかけ	41
3-2-3.高齢化社会における空家の発生予防	42
4. 参考資料① 具体的な調査結果	44

4-1.空家等候補判定調査の結果.....	44
4-1-1.建物・敷地属性の結果.....	44
4-1-2.生活等のサイン.....	48
4-1-3.利活用調査.....	57
4-2.特定空家等候補判定調査の結果.....	59
4-2-1.不良度別空家等候補対象.....	59
4-2-2.住宅構造の程度.....	60
4-2-3.住宅設備等の程度.....	64
5. 参考資料② 現地調査とガイドライン等との関係.....	67

1. 調査の概要

1-1. 調査の目的

「浦安市空家等実態調査」（以下、「本調査」という。）は、「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」という。）に基づいて、浦安市内における空家等の現地調査を実施し、空家等の現況、戸数及び分布状況等を把握することにより、空家等の発生の予防や適正な管理、利活用の検討及び「浦安市空家等対策計画（仮称）」の策定のための基礎資料とすることを目的とする。

1-2. 調査の対象

1-2-1. 調査対象区域

調査対象区域は、浦安市全域とする。

1-2-2. 調査対象建築物

調査対象建築物は、「住宅」の用途に限定し、①一戸建て住宅、②店舗併用住宅、③集合住宅（2階建て以下）とする。

具体的には、水道閉栓情報（4,095 戸）（平成 31 年 1 月末時点）から所在情報不足、同一所在地等を除外した 3,277 戸及び市で把握する既存空家等情報（47 戸）を対象に机上調査を行い、空家等候補対象（500 戸）を抽出した。

さらに現地調査中に新たに発見したもの、調査期間中に近隣住民から情報提供のあったもの 29 戸を追加し、合計 529 戸を調査対象とした。

なお、集合住宅に関しては、すべての住宅が空室である場合に限り空家等候補対象とした。

1-3. 「空家等」及び「特定空家等」の定義

1-3-1. 空家法における定義

「空家法」に定義される「空家等」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ものを含む。）」をいう。

そして、国土交通省『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』においては、「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、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。」とされている。

また、「空家法」に定義される「特定空家等」は、以下の状態にある「空家等」とされている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) その他周辺的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

1-3-2. 本調査における定義

本調査では、水道閉栓情報等から調査対象を抽出し、現地調査における「空家等候補判定調査」によって「生活等のサイン」が確認出来なかったものを「空家等候補」としている。

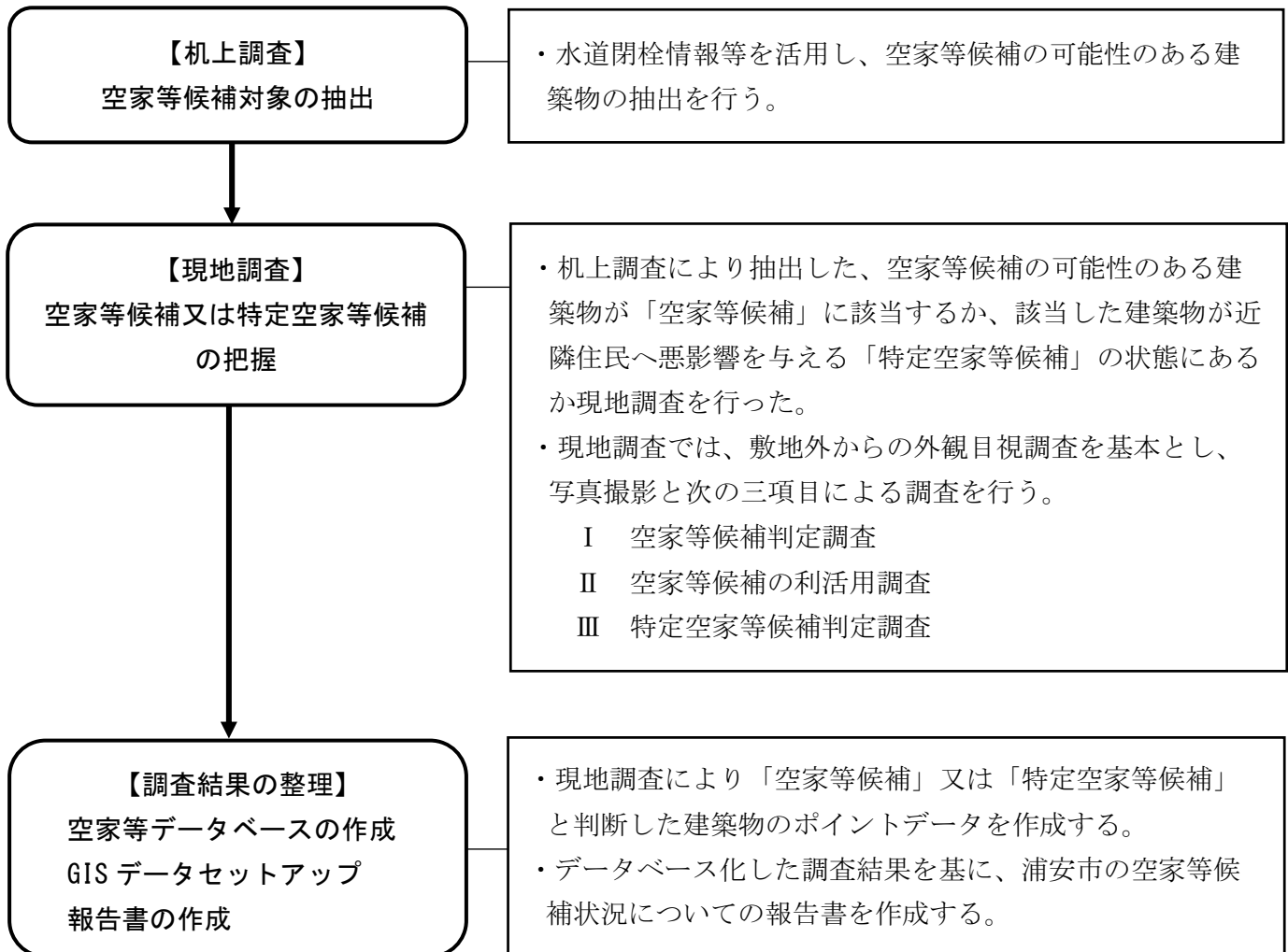
また、「空家等候補」に対して「特定空家等候補判定調査」を行い、近隣住民に悪影響を与えている、または悪影響を与える危険性がある状態を「特定空家候補」として集計している。これは近年、浦安市で近隣住民から苦情や相談等の情報提供が増加していることを考慮し、設定した。

<本調査における定義>

空家等候補対象	特定空家等候補	<ul style="list-style-type: none">・近隣住民に悪影響を与えている「空家等候補」・近隣住民が不安を覚える「空家等候補」
	空家等候補	<ul style="list-style-type: none">・外観目視による判定で【生活等のサイン】が確認出来なかったもの。
	非該当	<ul style="list-style-type: none">・外観目視による判定で【生活等のサイン】が確認出来たもの。

1-4. 調査の流れ

本調査は、以下の流れで実施した。



1-5. 調査の具体的方法

1-5-1. 事前準備

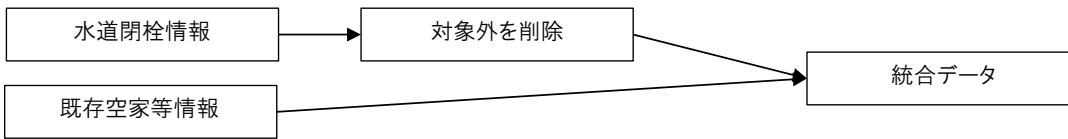
- ・調査位置図作成の為の住宅地図の調達
- ・調査に対する浦安市ホームページ及び自治会並びに掲示板での周知

1-5-2. 机上調査

①空家等候補対象の抽出手順

- ・データの統合
- 水道閉栓情報及び市で保有する既存空家等情報の統合

表 統合データ作成手順



<水道閉栓情報(4,095戸)>

上水中止日	水栓所在地
19971120	浦安市当代島1丁目●一●



<対象外に検討>

対象	対象外理由	内容
×	所在情報不足	住所が特定できない。(住居番号の子番まで特定できていない。)
×	重複	同一の所在地が複数ある。(上水中止日の新しいものを対象)
×	散水栓閉栓	水栓所在地に"サンスイ"と記載があるものは、家屋ではないと判断
×	スプリンクラー	水栓所在地に"スプリンクラー"と記載があるものは、家屋ではないと判断
×	清掃用	水栓所在地に"セイソウヨ"と記載があるものは、家屋ではないと判断
×	車庫	水栓所在地に"シヤコ"と記載があるものは、家屋ではないと判断
×	集合住宅単室	所在地が明らかにマンション、アパート等の一室である



<水道閉栓情報(3,277戸)>

上水中止日	水栓所在地
19971120	浦安市当代島1丁目●一●

<既存空家情報(47戸)>

No	住所
23	海楽1-6-●



統合



<統合データ(3,324戸)>

対象	対象外理由	抽出元	上水中止日	水栓所在地	地域	大字名	対象地
○		水閉栓データ	19971120	浦安市当代島1丁目●一●	元町	当代島	浦安市当代島1丁目1-2

対象地付属	備考	結合レベル	緯度	経度	X	Y
		6	35.665945278	139.892216389	-37060.0414	5330.8807

- ・水栓所在地及び既存空家情報住所を"対象地"として構成
- ・水栓所在地にカタカナ表記があるものを"対象地付属"に記入(サンスイ等)
- ・対象地の住所からアドレスマッチングツールにより、緯度経度に変換。緯度経度から平面直角座標系(XY)に変換



<調査対象の抽出>

座標データを住宅地図にプロット。統合データ(3,324戸)について図上で確認を行い、駐車場、球技場、工場等の対象外を除外。調査対象統合データ(500戸)を作成。さらに、調査期間中新たに発見した29戸を加えた調査対象統合データ(529戸)を最終データとした。

1-5-3. 現地調査

机上調査により抽出した空家等候補対象から、空家等候補又は特定空家等候補に該当するか現地調査を行った。

現地調査では、敷地外からの外観目視調査を基本とし、写真撮影と空家等候補判定調査等の調査票の項目を調査するものとし、写真撮影は空家等候補の状況及び老朽度・危険度等がわかるように行うものとした。

また、特定空家候補の可能性が高い建築物については、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室作成）をもとに、外観目視による不良度判定を行い、老朽・危険度のランク付けを行うとともに、当該空家等候補が周囲に及ぼす影響や危険についても調査した。（調査結果は26頁・図2-3-1参照）

①調査期間・件数

調査は令和元年8月1日～令和元年9月30日までの平日に行った。9月は追加、補足調査を行う為の予備日として設定した。

〈現地調査の件数〉

地域	大字	数量
元町	当代島	70
	猫実	139
	富士見	35
	北栄	33
	堀江	126
	計	403
新町	高洲	6
	日の出	1
	明海	0
	計	7
中町	海楽	41
	港	0
	今川	20
	千鳥	1
	鉄鋼通り	2
	東野	9
	入船	5
	美浜	9
	富岡	10
	舞浜	13
	弁天	9
	計	119
総計		529

②調査体制・手順

現地調査は、8名の調査員により原則二人一組で実施した。

〈現地調査時の注意事項（作業員マニュアルより抜粋）〉

- ・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、通行人から何か訊かれた場合は、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
- ・調査表は個人情報に記載されているので紛失しないよう留意すること。ファイル綴じから外さず調査を終えたら必ずカバンにしまうこと。

〈住民対応について（作業員マニュアルより抜粋）〉

住民に声をかけられた時は、丁寧に対応すること。

調査内容等を尋ねられた時は、不審に思われない様、事前に掲示板、自治会での周知を行っている旨説明すること。また、返答する際に浦安市発行の身分証や市民への周知用のチラシ等を必ず提示すること。

対応例

住民:「何をしていますのですか?」「あなたは誰ですか?」

調査員:「浦安市内に存在する空家建物の状態を確認する調査を行っています。この調査は浦安市都市政策部住宅課が実施しているもので、私たちは、この仕事を浦安市から委託されている調査会社の従業員です。」

住民:「何の写真を撮っているのか?」

調査員:「浦安市内に存在する空家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。

〈写真撮影について〉

調査時対象建築物の写真撮影は、下記のことには注意して行った。

- ・建築物の外観全景写真を撮影する。
- ・可能な限り外部の破損箇所など老朽状況が明瞭にわかるよう撮影する。
- ・近隣建物・通行人等が、極力写り込まないように注意する。

③調査項目

調査票の作成に当たっては、「空家等対策のための実態把握調査マニュアル」（平成 28 年 3 月千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会作成）をもとに、調査項目を追加または削除した。

調査票は調査員ごとに判定結果にばらつきが出にくいよう 5 段階評価とし、チェック項目で判定するものとした。また判定には、それぞれ所見欄を設定し、調査時に知り得た近隣住民からの情報等、調査員が自由に書き込める項目も設定した。

I 空家等候補判定調査

以下の調査内容を踏まえて、空家等候補の可能性を「①該当、②非該当、③判断出来ない」のいずれかで判断した。

現地調査項目	No.	現地調査の内容
A 建物・敷地属性	1	建物種別
	2	構造
	3	階数
B 生活等のサイン	4	門扉、フェンス等の有無
	5	外観
	6	郵便ポスト
	7	雨戸
	8	カーテン
	9	募集看板
	10	テレビアンテナ
	11	生活用品等（自動車、自転車、洗濯物等）
	12	近隣情報
	13	表札
	14	当該地情報（分かる場合）

II 空家等候補の利活用調査（空家等候補のみに対して調査）

「I 空家等候補判定調査」において空家等候補に「該当」とした建築物について、空家等候補の利活用の可能性（主に居住目的）を「①該当、②非該当、③判断出来ない」のいずれかで判断した。

現地調査項目	No.	現地調査の内容
C 建物属性	1	建築物の状態
	2	住むために必要な修繕等
	3	日照条件
D 【集合住宅の場合のみ】	4	建物名称
	5	一棟全体の戸数
	6	エレベーター
	7	防犯設備等の有無
E 敷地条件	8	敷地に接している道路幅員
	9	駐車場
F 立地特性	10	最寄り駅からの交通手段
	11	最寄り駅・バス停からの所要時間
	12	用途地域
	13	所有者等の意向（確認出来た場合）
	14	当該地情報（分かる場合）

Ⅲ 特定空家等候補判定調査（空家等候補のみに対して調査）

「Ⅰ 空家等候補判定調査」において、空家等候補に「該当」とした建築物について、特定空家候補に該当するかを「①該当、②非該当、③判断出来ない」のいずれかで判断した。

調査項目に関しては、以下に示すイ)、ロ)の既存指針等を踏まえて設計しており、具体的には次表の通りとし、詳細は68頁【参考資料②】に示す。

イ)「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づく「特定空家等」の状態（平成27年5月 国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室作成）

ロ)「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」にもとづく外観目視による空家等の不良度判定（平成23年12月 国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室作成）

<現地調査項目とガイドライン等との関係（概要）>

本調査の現地調査項目	イ) 国土交通省ガイドラインにおける「特定空家等」の状態	ロ) 外観目視による空家等の不良度判定
G 建築物の傾斜(全体)	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	構造一般の程度 構造の腐朽又は破損の程度
H 基礎の状況		
I 屋根の状況		
J 外壁の状況		
K 工作物等の状況		
L 門・塀の状況		
M 擁壁の状況		
N ごみ等の放置の状況	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	
O 周辺景観と不調和な状況	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	
P 立木が原因による放置状況	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	
Q 動物が原因による放置状況		
R 建築物等の不適切な管理状況		

<現地調査で用いた調査表>

浦安市 空家等現地調査表

1/2

管理番号: 物件所在地: 調査日: 調査員氏名:

I 空家等判定調査

A 建物・敷地属性						評価
1.建物種別	①一戸建て	②併用住宅	③共同住宅	④長屋建て	⑤店舗	⑥事務所
	⑦倉庫	⑧その他()				
2.構造	①木造	②RC造	③S造	④ブロック造	⑤その他()	
3.階数	①平屋	②2階建て	③3～5階建て	④6階建て以上	⑤その他()	
4.門扉、フェンス等の有無	①門扉	②フェンス	③塀	④擁壁	⑤無し	⑥その他()

B 生活等のサイン				評価
5.外観	①人が住んでいる気配がない		②人が住んでいそう	③判断できない
6.郵便ポスト	①塞がれている		②郵便物が溜まっている	③郵便物が溜まっていない
	④ポスト無し		⑤その他()	
7.雨戸	①全て閉められている		②一部閉められている	③閉められていない
8.カーテン	①無		②有	③不明
9.募集看板	①有		②無	③その他()
10.テレビアンテナ	①破損や傾きあり		②破損や傾きなし	③確認できない
11.生活用品等 (自動車、自転車、洗濯物等)	①無		②有	確認できるもの:
12.近隣情報	①空家と思われる	②空家ではない	③知らない	④情報なし
13.表札	①無		②有	表札氏名()
14.当該地情報(分かる場合)	氏名:	住所:	電話番号:	

15.その他所見欄 ※空家と判断した要因、近隣住民からの情報等記入	
--------------------------------------	--

※斜体の項目に該当するものがある場合は、空家候補とする。

16.空家の可能性	①高い	②低い	③判断出来ない
-----------	-----	-----	---------

※空家の可能性が【高い】と判断した場合②、③の調査も実施する

II 利活用調査

C 建物属性			評価
1.物件の状態	①すぐに住める	②住むには修繕が必要	③住めない、(建て替え・跡地利用)
2.住むために必要な修繕等			
3.日照条件	①非常に良い	②どちらとも言えない	③非常に悪い

D 【共同住宅の場合のみ】			評価
4.建物名称			
5.一棟全体の戸数			
6.エレベーター	①有	②無	
7.防犯設備等の有無	①有(内容:)		②無

E 敷地条件			評価
8.敷地に接している道路幅員	①2m未満	②2～4m未満	③4m以上
	④接していない	⑤その他()	
9.駐車場	①有 (台)		②無

F 立地特性(現地調査後入力)					評価
10.最寄り駅からの交通手段	①徒歩	②バス			
11.最寄り駅・バス停からの所要時間	①5分未満	②5～10分未満	③10～15分未満	④15分以上	
12.用途地域	①住居系	②商業系	③工業系	④公共系	⑤指定なし
13.所有者等の意向 (確認出来た場合)	①活用の意向あり		②活用の意向なし		理由:
	③除却の意向あり		④除却の意向なし		

14.その他所見欄	
-----------	--

15.利活用の可能性	①高い	②低い	③判断出来ない
------------	-----	-----	---------

G 建築物の傾斜(全体)		評価
①	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある。(建物の傾きが高さに対して概ね1/20を超える)	
②	全体的にたわみがみられる	
③	一部にたわみがみられる	
④	傾斜は認められない	
⑤	不明(コメント:)	
H 基礎の状況		評価
①	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	
②	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形が目立つ	
③	基礎にひび割れが目立つ	
④	一部にひび割れが発生している	
⑤	異常は認められない	
⑤	不明(コメント:)	
I 屋根の状況		評価
①	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	
②	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	
③	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
④	異常は認められない	
⑤	不明(コメント:)	
J 外壁の状況		評価
①	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	
②	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	
③	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	
④	異常は認められない	
⑤	不明(コメント:)	
K 工作物等の状況		評価
①	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	
②	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	
③	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	
④	異常は認められない	
⑤	不明(コメント:)	
L 門・塀の状況		評価○or×
①	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)	
M 擁壁の状況		評価○or×
①	擁壁のひびが著しいもの	
N ごみ等の放置の状況		評価○or×
①	敷地内のごみで臭気の発生があるもの、火災の原因になりそうなものが放置されているもの	
②	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	
O 周辺景観と不調和な状況		評価○or×
①	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	
②	立木が建築物の全面を覆うほど茂っている	
③	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。	
P 立木が原因による放置状況		評価○or×
①	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(所見欄に具体的に記載)	
②	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	
③	庭等が管理されておらず、膝丈以上の雑草が繁茂しており、近隣に悪影響を及ぼすもの(所見欄に具体的に記載)	
Q 動物が原因による放置状況		評価○or×
①	空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	
②	動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの	
R 建築物等の不適切な管理状況		評価○or×
①	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	
②	土砂が大量に流出しているもの	

※近隣住民に悪影響、道路占用に問題があるものは状況を具体的に記載すること

<p>S その他所見欄 ※特定空家と判断した要因、早急に対処が必要な状況等記載。</p>	
--	--

G～Kで評価①がある。L～Rで該当するものがある場合は、特定空家候補とする。

T 特定空家の可能性	①高い	②低い	③判断出来ない	
------------	-----	-----	---------	--

④特定空家等候補の判断基準

「Ⅲ 特定空家等候補判定調査」においては、老朽・危険度のランク付けを行うとともに、当該空家等候補が周囲に及ぼす影響や危険についても調査を実施した。具体的には、以下の判断基準を用いた。

＜「老朽・危険度」の判定区分＞

- 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

	それぞれを判定し、老朽・危険度がより高い方に区分	
	特定空家等判定項目 G～K G：建築物の傾斜（全体） H：基礎の状況 I：屋根の状況 J：外壁の状況 K：工作物等の状況	特定空家等判定項目 L～M L：門・塀の状況 M：擁壁の状況
老朽・危険度が高い	1項目でも選択肢①（危険性が高い選択肢）があるもの	1項目でも該当し、所見欄で危険性が指摘されているもの
老朽・危険度が中程度	1項目でも選択肢②（より危険性が高い選択肢）があるもの	1項目でも該当するもの
老朽・危険度が低い	それ以外	それ以外

＜「当該空家等が周囲に及ぼす影響や危険」の判定区分＞

- 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
- 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

	特定空家等判定項目 N～R N：ごみ等の放置の状況 O：周辺景観と不調和な状況 P：立木が原因による放置状況 Q：動物が原因による放置状況 R：建築物等の不適切な管理状況
影響・危険度が大きい	1項目でも該当し、所見欄で危険性が指摘されているもの
影響・危険度が中程度	1項目でも該当したもの（所見欄で危険性について言及されていないもの）
影響・危険度が小さい	それ以外 ※1項目でも該当した場合でも、所見欄で「現状問題なし」「近隣影響なし」「詳細不明」と判断されたものを含む

<本調査における管理不全の判断基準>

		当該空家等候補が周囲に及ぼす影響や危険			
		影響・危険度が大きい	影響・危険度が中程度	影響・危険度が低い	
老朽・危険度	➤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	老朽・危険度が高い	①	②	③
		老朽・危険度が中程度	④	⑤	⑥
		老朽・危険度が低い	⑦	⑧	⑨

※件数については、26 頁・図 2-3-1 参照

2. 調査結果

2-1. 空家等候補の状況

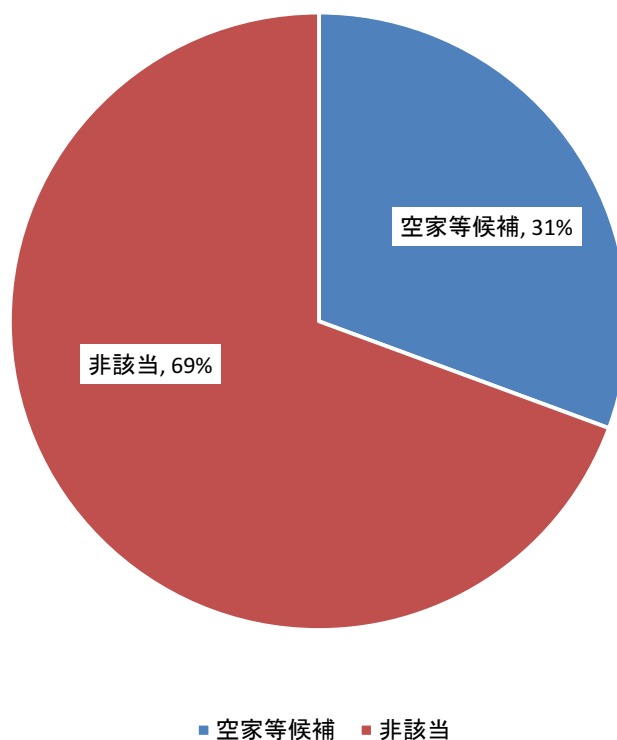
水道閉栓情報および本市に寄せられた既存空家等情報から 529 件を現地調査対象とし、下記概要に示す期間に「空家等候補判定調査」を実施し集計した。

下表に示す現地調査の結果より、「空家等候補」が 162 件と全体の 31%を占めた。また本市は、土地・建物の流動が早いため、現地調査を実施した時点では、居住していた、駐車場になっていた等のことから「空家等候補に該当しない」が 367 件という結果になった。

<図表 2-1-1 : 現地調査実施概要>

現地調査実施概要			
実施期間		令和元年8月1日から令和元年9月30日まで	
空家等候補対象の判定	空家等候補	162 件	31%
	非該当	367 件	69%
調査実施件数		529 件	100%

空家等候補対象の戸数(全体)

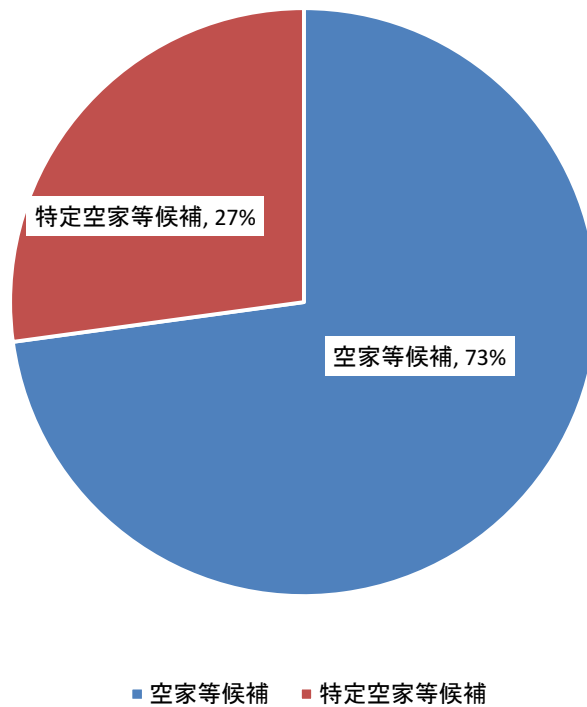


また、「空家等候補」の162件について、「特定空家等候補判定調査」を実施し、不良度別に空家等候補の戸数について集計した。そのうち特定空家候補は44件であり、全体の27%であった。

<図表 2-1-2：現地調査実施概要_不良度別>

現地調査実施概要			
空家等候補の判定	空家等候補	118 件	73%
	特定空家等候補	44 件	27%
空家等候補総数		162 件	100%

不良度別空家等候補対象の戸数(全体)



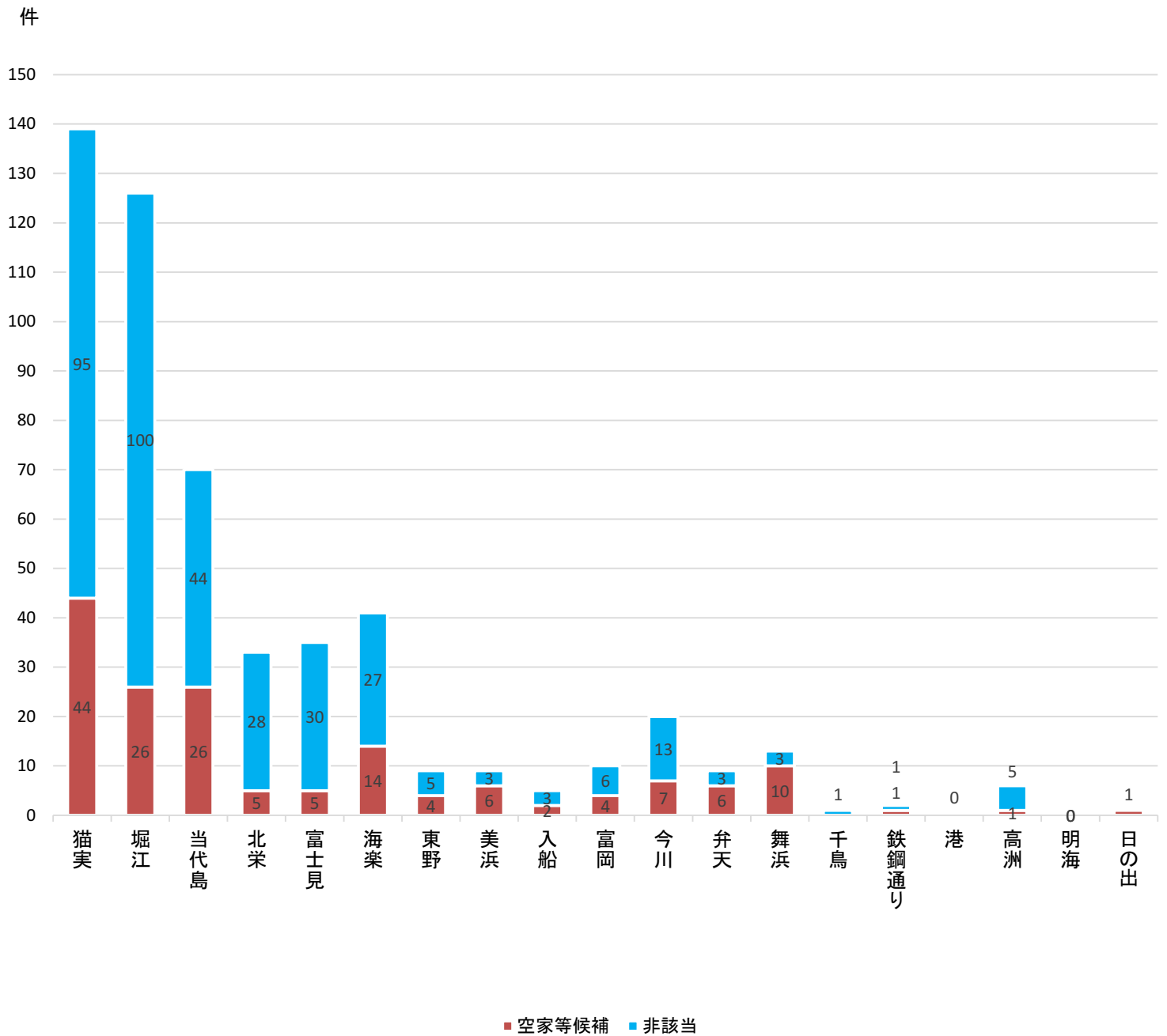
2-2. 地区別に見た空家等候補の状況

空家等候補の件数は元町地域が最も多く、中町地域、新町地域と続くが、これは元町地域に今回調査対象となった戸建ての件数が多いことが起因する。注目すべきは、中町地域で空家等候補の割合が多いことである。44 頁図表 3-2-3 ②地域別の将来人口の推計結果で後述するが、中町地域は高齢者の割合が増加する傾向にあり、それに伴い今後も空家等候補の増加が予想される。

<図表 2-2-1：空家等候補対象の戸数（町名別）>

地域	町名	空家等候補対象				総計
		空家等候補	割合	非該当	割合	
元町	猫実	44	32%	95	68%	139
	堀江	26	21%	100	79%	126
	当代島	26	37%	44	63%	70
	北栄	5	15%	28	85%	33
	富士見	5	14%	30	86%	35
	計	106	26%	297	74%	403
中町	海楽	14	34%	27	66%	41
	東野	4	44%	5	56%	9
	美浜	6	67%	3	33%	9
	入船	2	40%	3	60%	5
	富岡	4	40%	6	60%	10
	今川	7	35%	13	65%	20
	弁天	6	67%	3	33%	9
	舞浜	10	77%	3	23%	13
	千鳥	0	0%	1	100%	1
	鉄鋼通り	1	50%	1	50%	2
	港	0	0%	0	0%	0
	計	54	45%	65	55%	119
新町	高洲	1	17%	5	83%	6
	明海	0	0%	0	0%	0
	日の出	1	100%	0	0%	1
	計	2	29%	5	71%	7
総計		162	31%	367	69%	529

<図表 2-2-2 : 空家等候補対象の戸数 (町名別) >



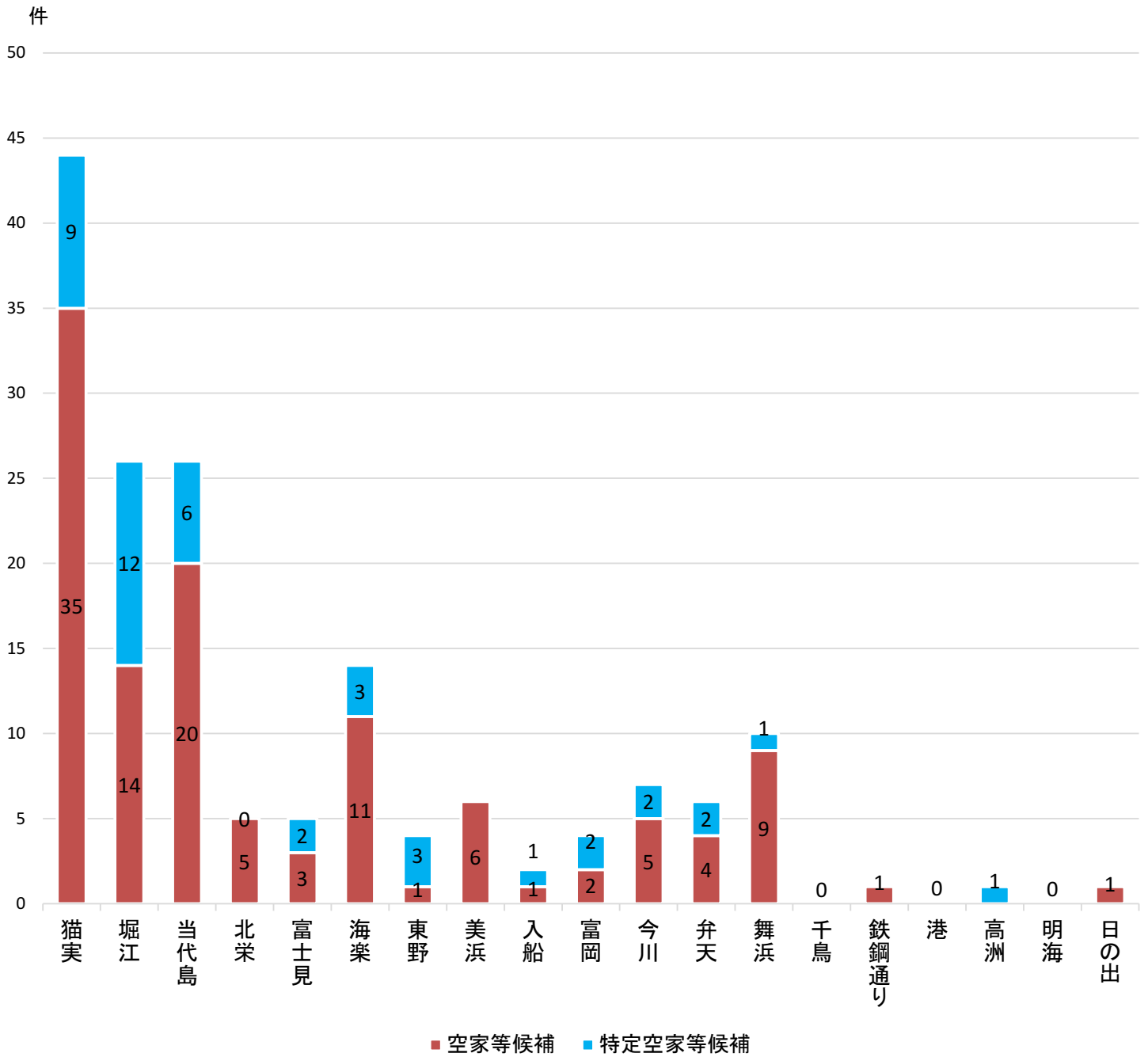
不良度別の集計結果では、地域ごとに見ると全体を通して概ね同様の割合になっているが、次頁の分布図で見ると中町地域、新町地域は分散しているが、元町地域は地域の中心に集中しているのが読み取れる。

元町地域は築年数の古いものが多く、また密集していることから、空家等候補が原因による火災等の二次災害の危険性について対策を講じる必要がある。

<図表 2-2-3 : 不良度別空家等候補の戸数（町名別）>

地域	町名	不良度				総計
		空家等候補	割合	特定空家等候補	割合	
元町	猫実	35	80%	9	20%	44
	堀江	14	54%	12	46%	26
	当代島	20	77%	6	23%	26
	北栄	5	100%	0	0%	5
	富士見	3	60%	2	40%	5
	計	77	73%	29	27%	106
中町	海楽	11	79%	3	21%	14
	東野	1	25%	3	75%	4
	美浜	6	100%	0	0%	6
	入船	1	50%	1	50%	2
	富岡	2	50%	2	50%	4
	今川	5	71%	2	29%	7
	弁天	4	67%	2	33%	6
	舞浜	9	90%	1	10%	10
	千鳥	0	0%	0	0%	0
	鉄鋼通り	1	100%	0	0%	1
	港	0	0%	0	0%	0
	計	40	74%	14	26%	54
新町	高洲	0	0%	1	100%	1
	明海	0	0%	0	0%	0
	日の出	1	100%	0	0%	1
	計	1	50%	1	50%	2
総計		118	73%	44	27%	162

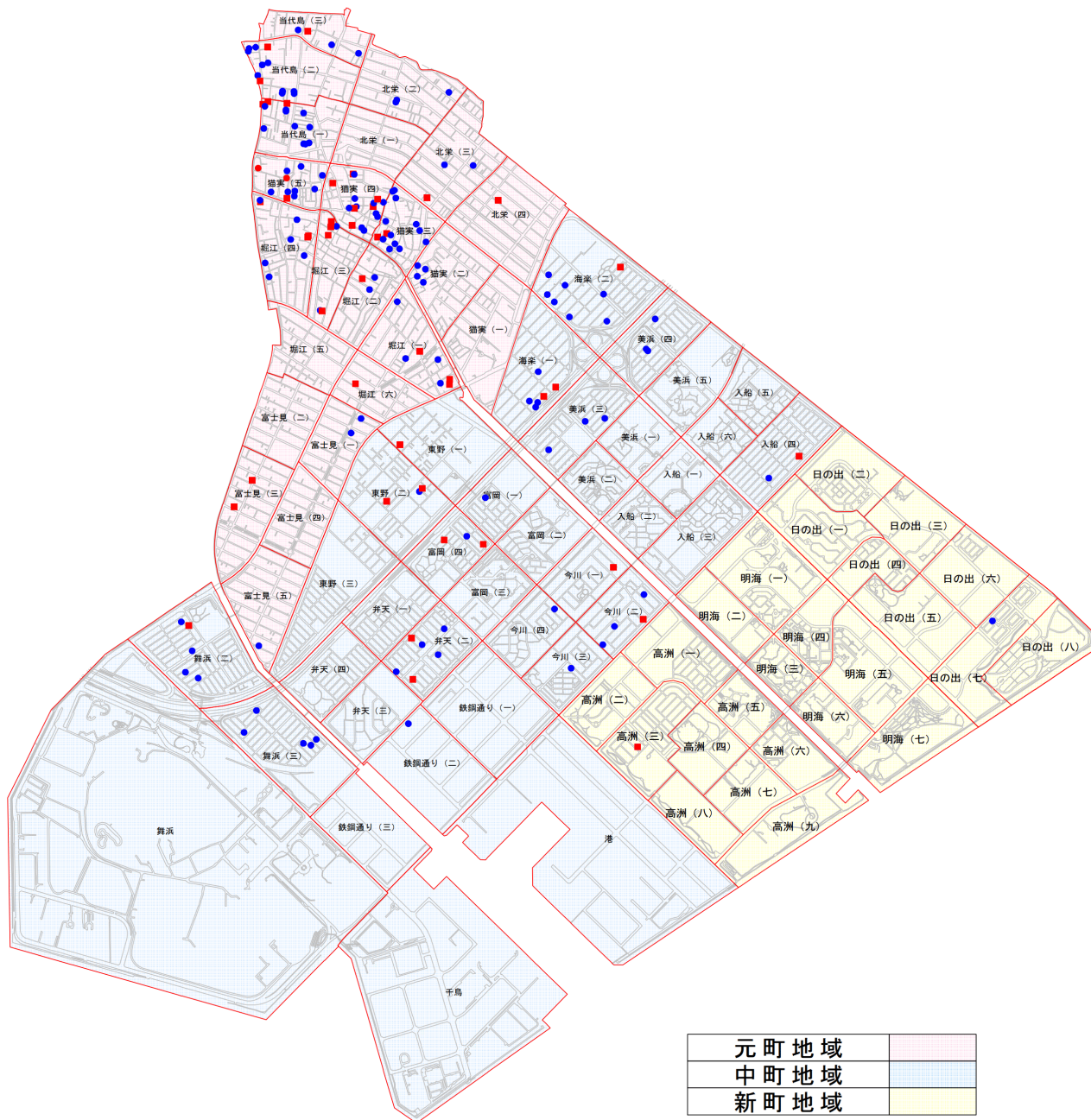
<図表 2-2-4：不良度別空家等候補の戸数（町名別）>



空家等候補の分布図 浦安市全域



1 : 33,000



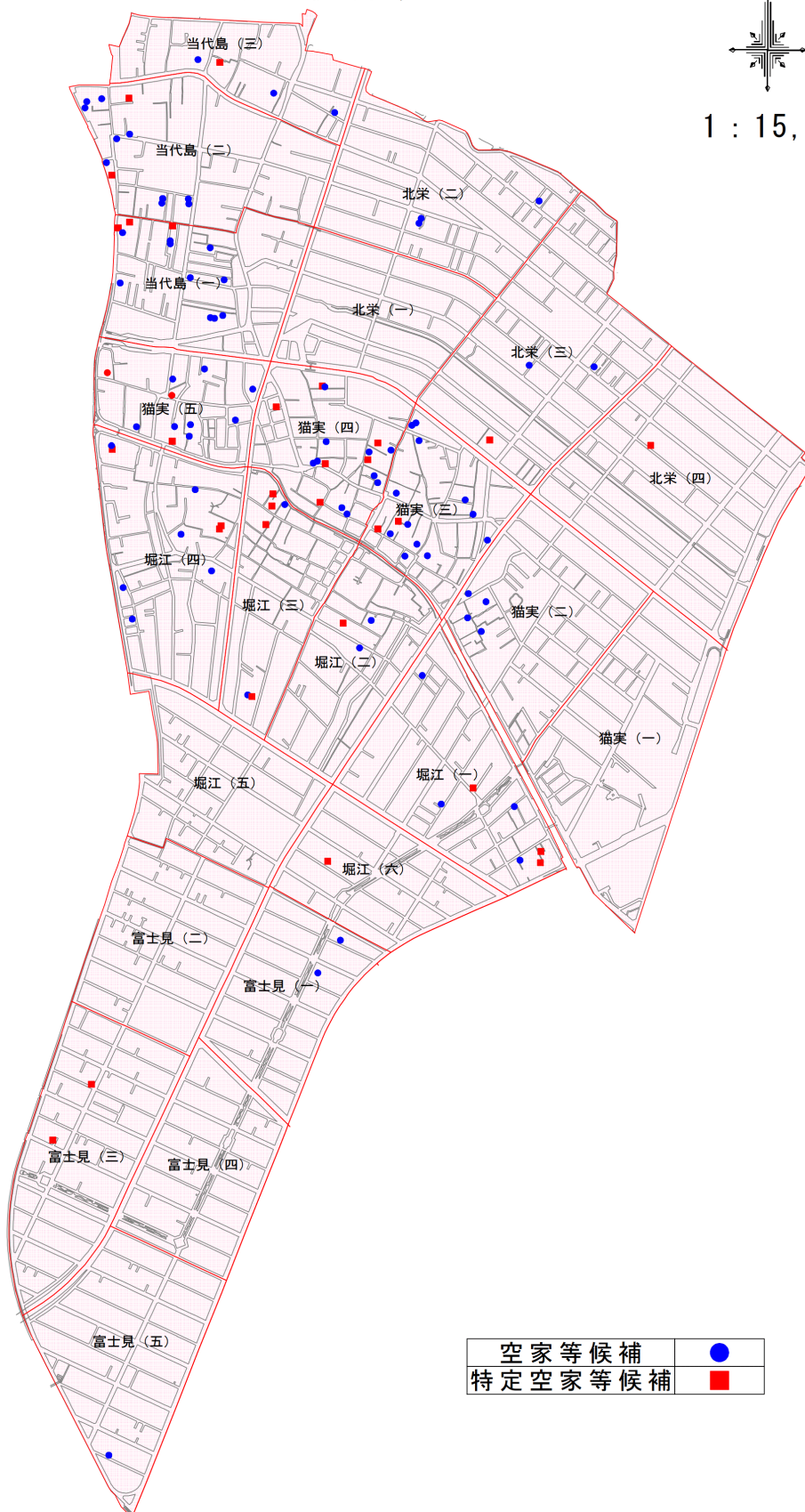
元町地域	
中町地域	
新町地域	

空家等候補	
特定空家等候補	

空家等候補の分布図 元町地域



1 : 15,000

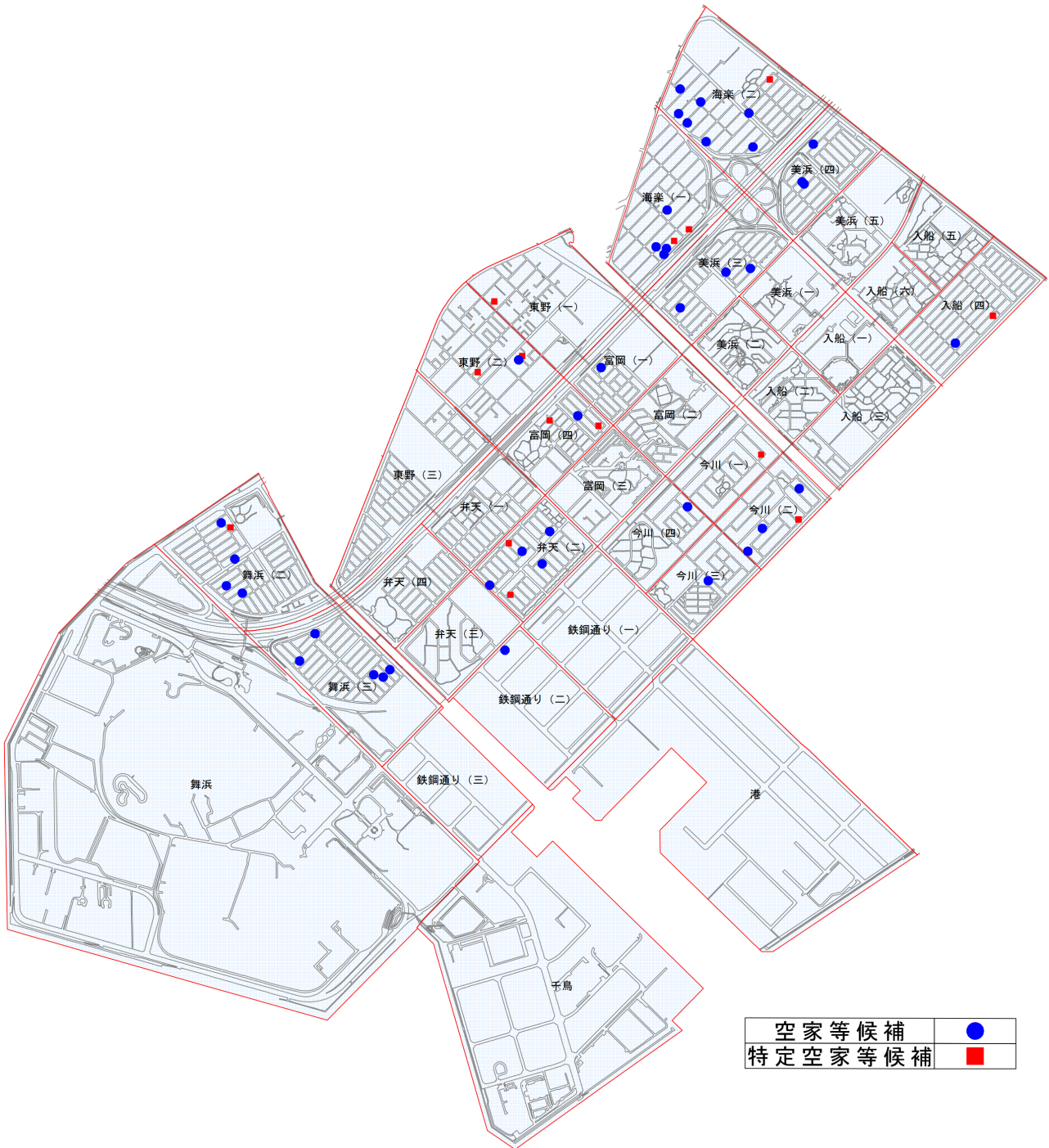


空家等候補	●
特定空家等候補	■

空家等候補の分布図 中町地域



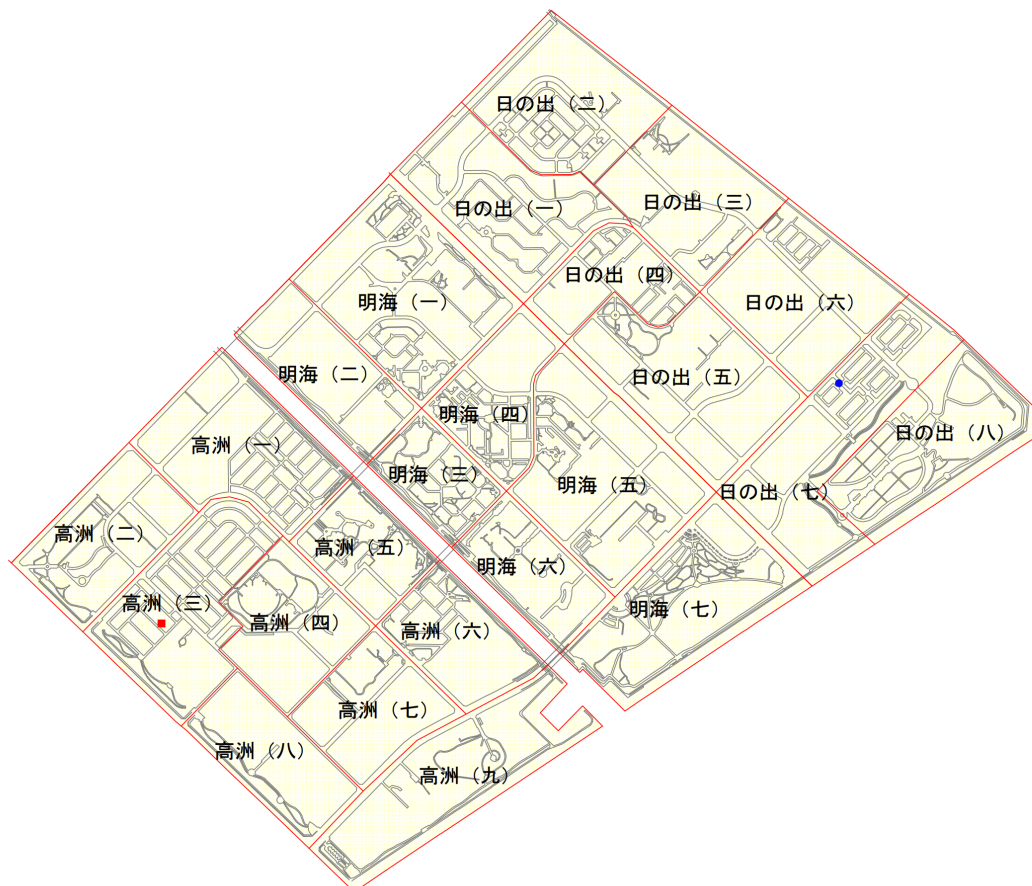
1 : 25, 000



空家等候補の分布図 新町地域



1 : 20,000

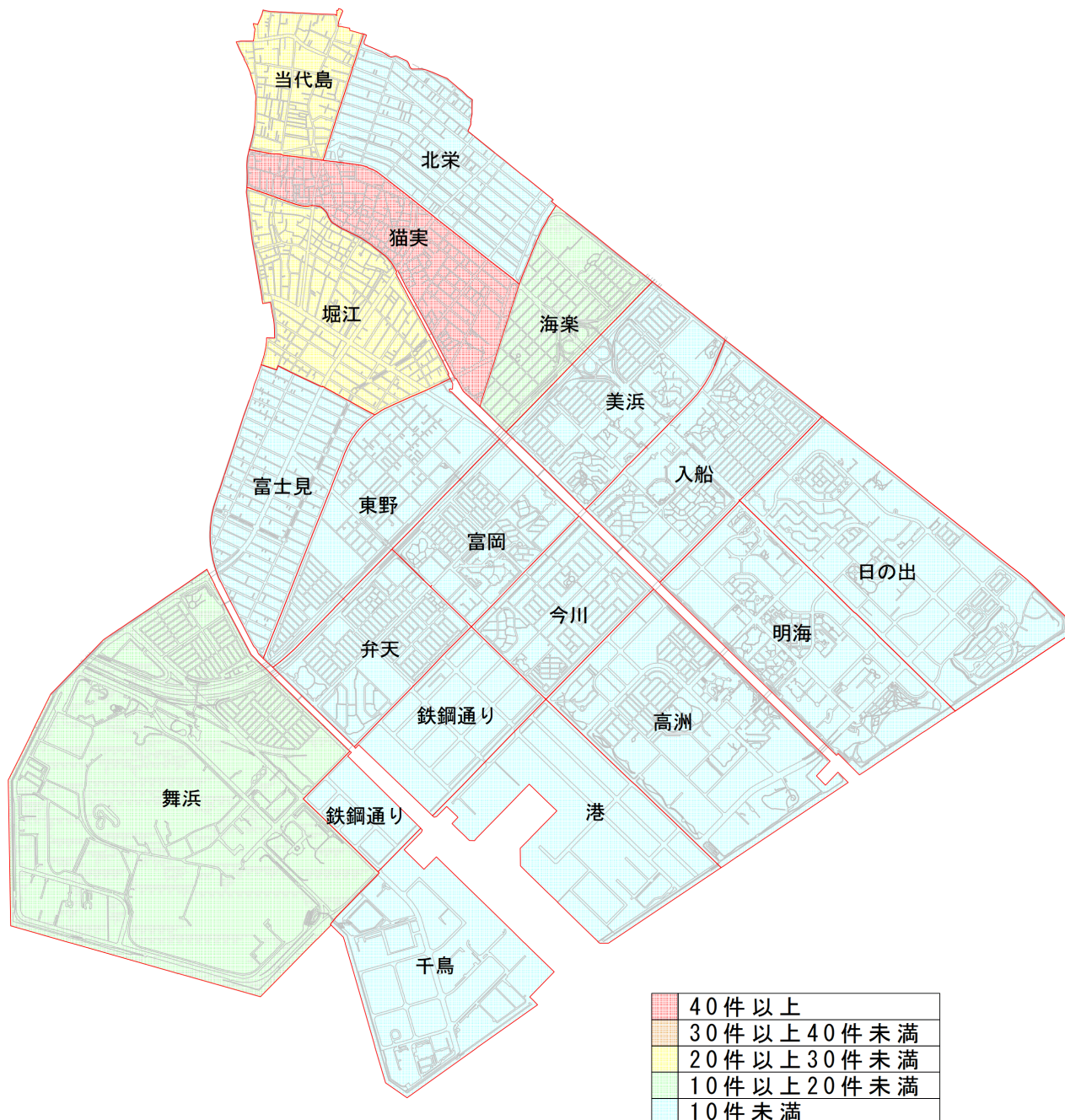


空家等候補	●
特定空家等候補	■

町名別空家等候補の状況



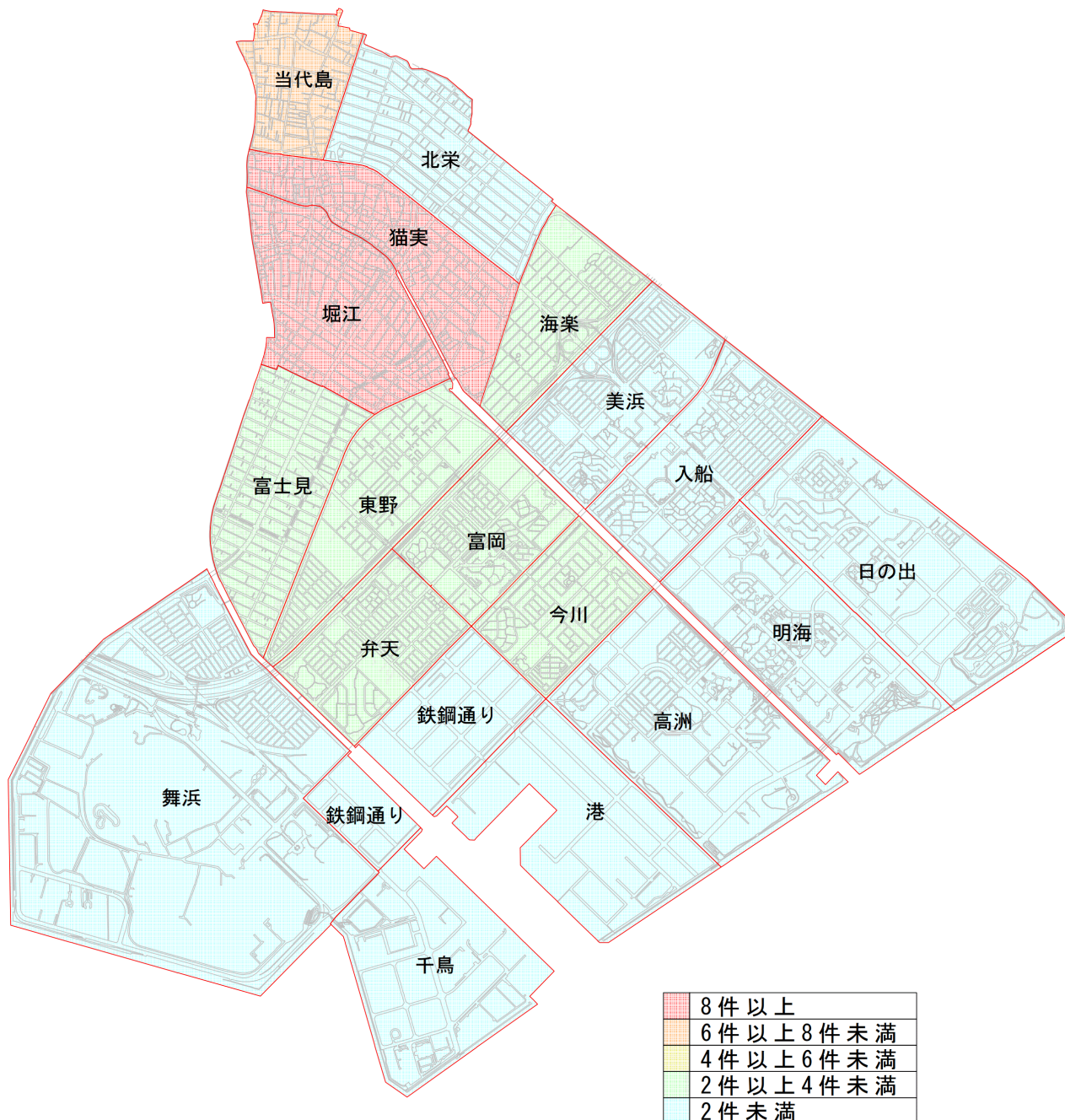
1 : 33,000



町名別特定空家等候補の状況



1 : 33,000



2-3. 判定表による空家等候補の状況

本調査では、「老朽・危険度」「周囲への影響度」別にランク付けを行った。

〈図表 2-3-1 本調査における特定空家等候補の判定表〉

			当該空家等候補が周囲に及ぼす影響や危険		
			影響・危険が大きい	影響・危険が中程度	影響・危険度が低い
老朽・危険度	➤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	老朽・危険度が高い	① 3	② 6	③ 8
		老朽・危険度が中程度	④ 6	⑤ 16	⑥ 28
		老朽・危険度が低い	⑦ 5	⑧ 0	⑨ 90

区分	老朽・危険度	当該空家等候補が周囲に及ぼす影響や危険	判定	件数
①高／高	老朽・危険度が高い	影響・危険が大きい	特定空家等候補	3
②高／中	老朽・危険度が高い	影響・危険が中程度	特定空家等候補	6
③高／低	老朽・危険度が高い	影響・危険度が低い	特定空家等候補	8
④中／高	老朽・危険度が中程度	影響・危険が大きい	特定空家等候補	6
⑤中／中	老朽・危険度が中程度	影響・危険が中程度	特定空家等候補	16
⑥中／低	老朽・危険度が中程度	影響・危険度が低い	空家等候補	28
⑦低／高	老朽・危険度が低い	影響・危険が大きい	特定空家等候補	5
⑧低／中	老朽・危険度が低い	影響・危険が中程度	空家等候補	0
⑨低／低	老朽・危険度が低い	影響・危険度が低い	空家等候補	90
特定空家等候補：計				44
合計				162

2-4. 「老朽・危険度」「周囲への影響度」別に見た空家等候補の状況

「老朽・危険度」「周囲への影響度」について、現地調査で確認出来た状況について記載した。

〈図表 2-4-1 老朽・危険度の判定別一例〉

老朽・危険度が高い	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁が著しく破損している。 ・屋根、外壁が強風により飛散するおそれがある ・屋根の一部、工作物が崩落するおそれがある。 ・塀の傾きが著しい。倒壊の危険性がある。
老朽・危険度が中程度	<ul style="list-style-type: none"> ・カーポートが破損している。 ・屋根の一部に破損がみられる。 ・塀に傾斜が見られる。 ・雨戸が外れるおそれがある。
老朽・危険度が低い	<ul style="list-style-type: none"> ・外壁のトタン板が腐食している。

〈図表 2-4-2 影響・危険度の判定別一例〉

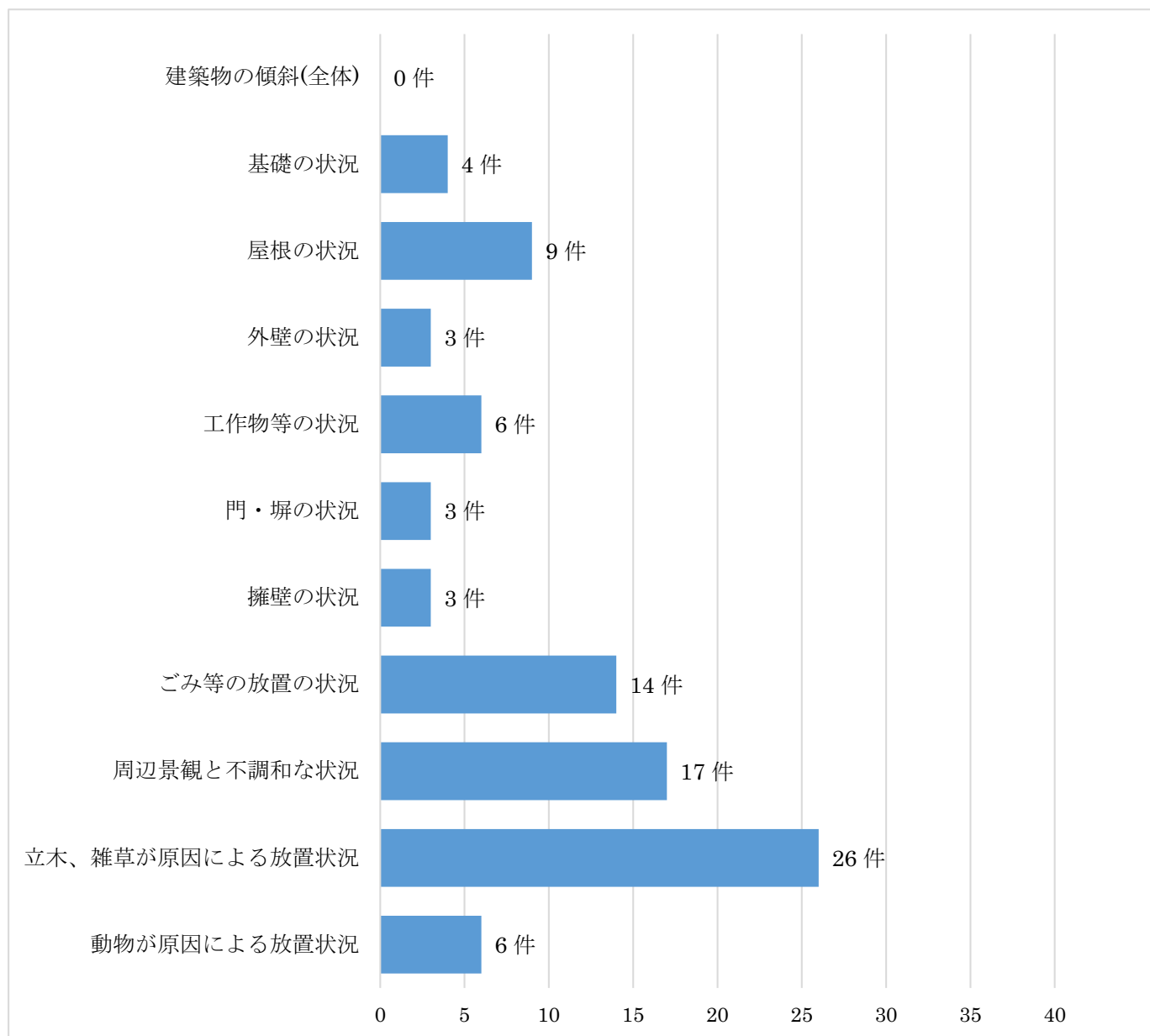
影響・危険度が高い	<ul style="list-style-type: none"> ・立木が電線に接している。 ・ツタが建物全体を覆っている。 ・異臭がする。 ・雑草の繁茂により蚊が大量発生している。 ・火事の要因になりうる枯草、ゴミが放置されている。
影響・危険度が中程度	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草が繁茂しており、近隣住民が迷惑している。 ・動物がいる形跡がある。 ・ゴミが放置されている。 ・立木、雑草が道路、隣家に越境している。
影響・危険度が低い	<ul style="list-style-type: none"> ・雑草の繁茂により虫の発生が予想できる。

2-5. 特定空家等候補の状況

特定空家等候補の要因となった項目を集計した。重複する状況もある為、合計数は特定空家等候補総計 44 件とは一致しない。

多くは家屋・構造物の状況よりゴミ等の放置、立木、雑草による状況等「周囲への影響度」によって特定空家等候補となっているのが見受けられる。

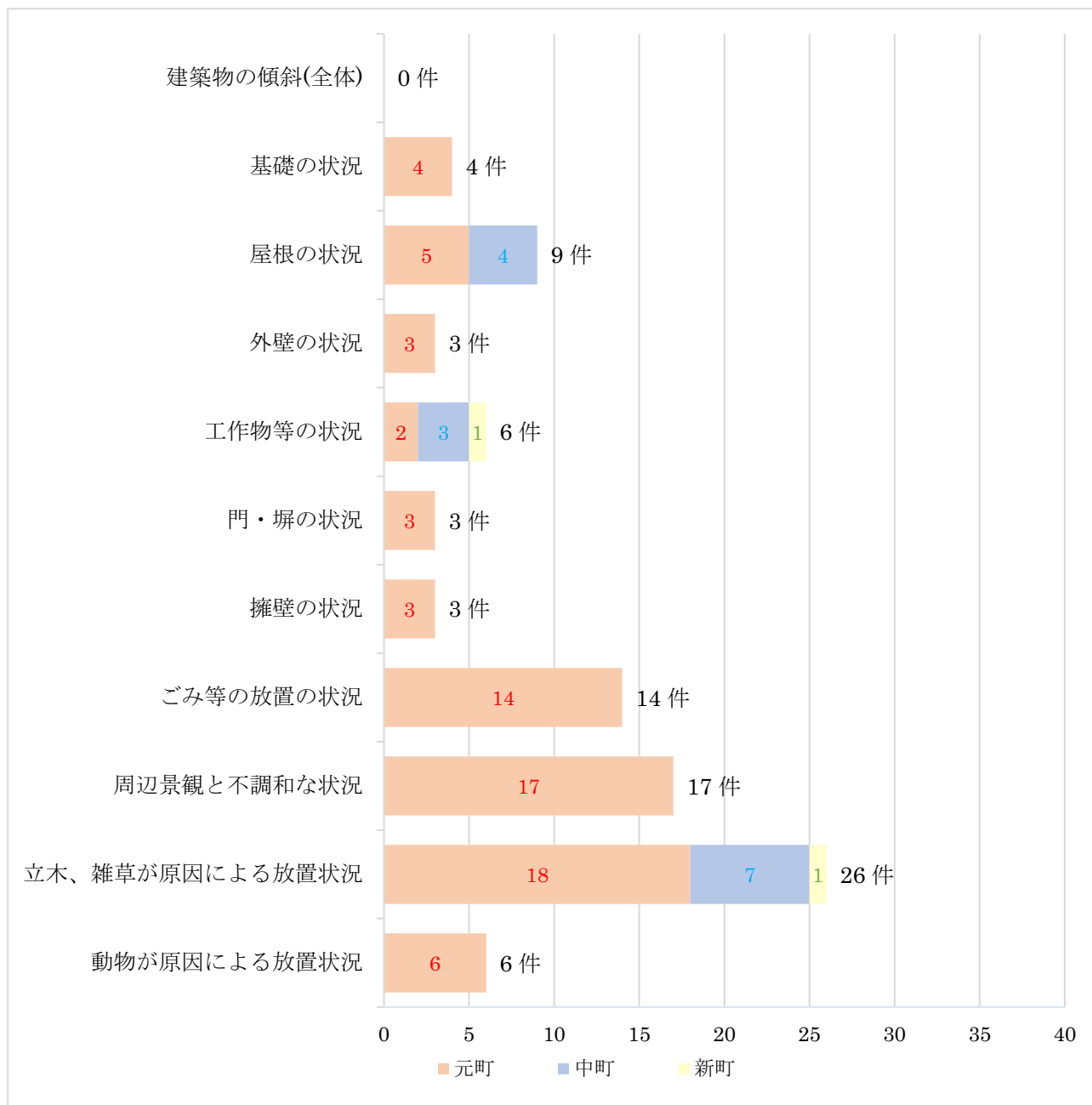
<図表 2-5-1：項目別特定空家等候補の要因>



特定空家等候補の状況を地区別に集計した。

元町地域では家屋・構造物の破損状況により判定されたものが他地域よりも多い傾向にあることが分かった。

<図表 2-5-2 : 項目別特定空家等候補の要因 (地区別) >



2-6. 利活用の状況

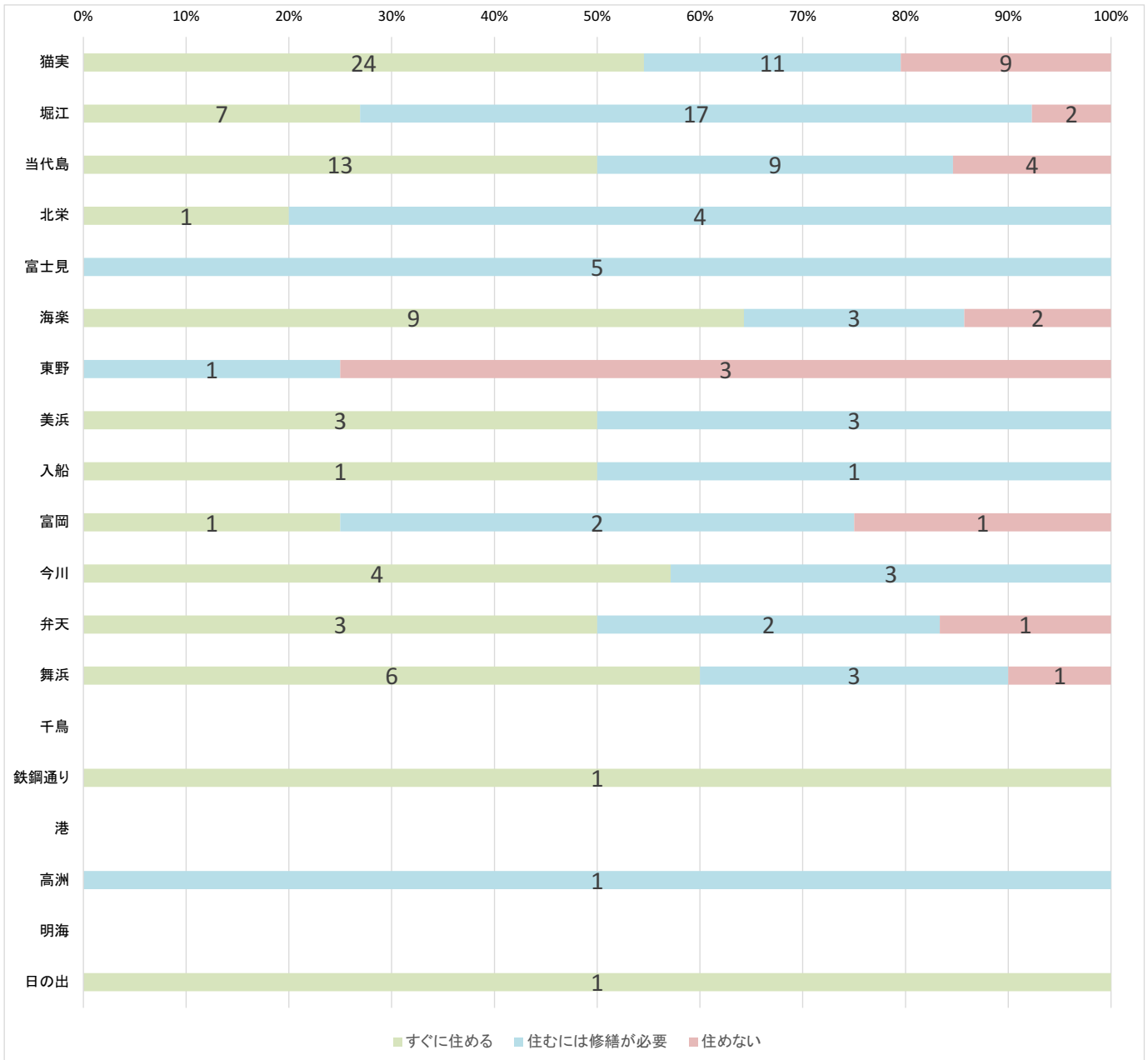
建物状態を地区別に集計した。

外観目視による判定の為、屋根、外壁の破損及び雑草の繁茂、ゴミの放置等敷地に入らず確認出来るもので判定している。【住むには修繕が必要】は屋根等の簡易な破損、雑草等処理すれば住むには問題ないものを挙げている。【住めない】では、今後所有者の意向を確認しながら、建て替えや跡地利用等既存の建物を取り壊す恐れがあるものを挙げている。築年数の古い建物が多い元町地域は【すぐに住める】が42%と一番低い結果となった。中町地域、新町地域では空家の半数以上がそのままでも利用できる為、再利用する際に修繕、取り壊しの必要が少ない。

<図表 2-6-1：建物状態（地区別）>

地域	町名	すぐに住める		住むには修繕が必要		住めない		総計
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	
元町	猫実	24	55%	11	25%	9	20%	44
	堀江	7	27%	17	65%	2	8%	26
	当代島	13	50%	9	35%	4	15%	26
	北栄	1	20%	4	80%	0	0%	5
	富士見	0	0%	5	100%	0	0%	5
	計	45	42%	46	43%	15	14%	106
中町	海楽	9	64%	3	21%	2	14%	14
	東野	0	0%	1	25%	3	75%	4
	美浜	3	50%	3	50%	0	0%	6
	入船	1	50%	1	50%	0	0%	2
	富岡	1	25%	2	50%	1	25%	4
	今川	4	57%	3	43%	0	0%	7
	弁天	3	50%	2	33%	1	17%	6
	舞浜	6	60%	3	30%	1	10%	10
	千鳥	0	0%	0	0%	0	0%	0
	鉄鋼通り	1	100%	0	0%	0	0%	1
	港	0	0%	0	0%	0	0%	0
	計	28	52%	18	33%	8	15%	54
	新町	高洲	0	0%	1	100%	0	0%
明海		0	0%	0	0%	0	0%	0
日の出		1	100%	0	0%	0	0%	1
計		1	50%	1	50%	0	0%	2
総計		74	46%	65	40%	23	14%	162

<図表 2-6-2 : 建物状態 (地区別) >



3. 現状と課題

3-1. 浦安市の空家等候補の現状

3-1-1. 既存統計からみた空き家の現状

総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」から見た浦安市の空き家の現状は、以下の通りである。

①千葉県全体と浦安市における空き家戸数

千葉県全体の空き家戸数は年々増加し、平成30年時点で約38万戸ある。そのうち、管理不全につながるおそれがある、自治体の空き家対策として注視すべき「その他の住宅」に関しては約14万戸あり、20年前（平成10年の約7万戸）と比べて約2倍に増えている。【図表3-1-1 参照】

また、住宅総数に占める空き家割合については、平成10年から平成30年にかけて13%前後と一定に推移しているが、管理不全のおそれがあり、自治体の空き家対策として注視すべき「その他の住宅」に関しては、平成10年の3.1%から平成30年の4.8%へと高まっている。【図表3-1-1 参照】

〈図表 3-1-1 【千葉県】住宅数及び空き家数の推移〉

	千葉県				
	住宅総数	空き家戸数		住宅総数に占める空家率	
			その他の住宅		その他の住宅
平成10年	2,321,100	294,700	72,900	12.7%	3.1%
平成15年	2,526,200	321,900	89,100	12.7%	3.5%
平成20年	2,717,700	355,900	111,500	13.1%	4.1%
平成25年	2,896,200	367,200	134,400	12.7%	4.6%
平成30年	3,029,800	382,500	144,400	12.6%	4.8%

（出典）総務省「住宅・土地統計調査」（平成10年～）を基に作成。

（注）「その他の住宅」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、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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）を差す。

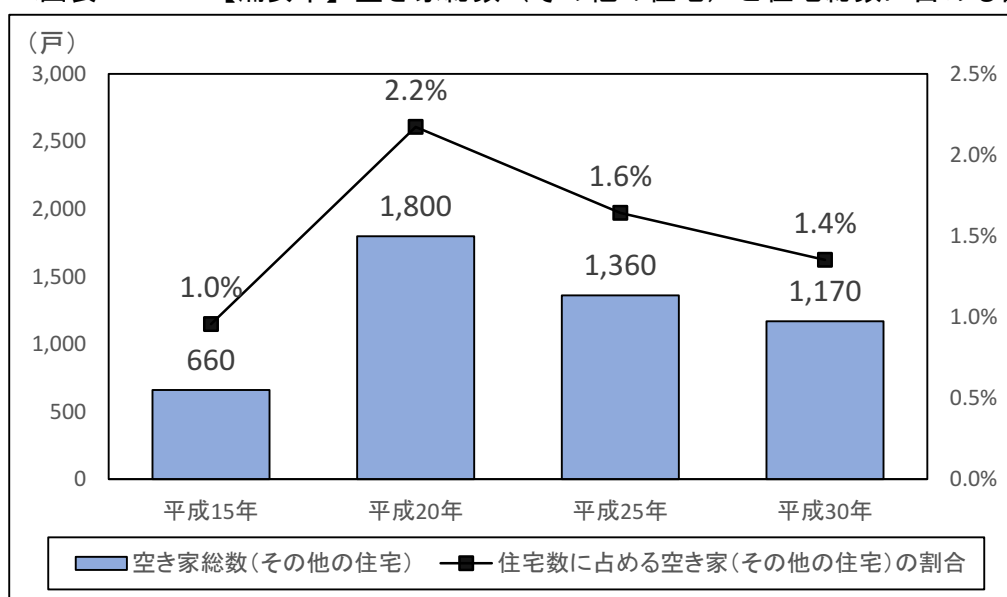
しかし、浦安市内の空き家戸数については、平成20年の13,680戸をピークに減少し、平成30年時点で9,110戸、そのうち「その他の住宅」が1,170戸となっている。住宅総数に占める空家率は、平成20年の16.5%から平成30年の10.5%、さらにこのうち「その他の住宅」の割合が同2.2%から1.4%へと低下しており、千葉県全体と異なり、空き家が減少している。【図表3-1-2/3-1-3 参照】

〈図表 3-1-2 【浦安市】住宅数及び空き家数の推移〉

	浦安市				
	住宅総数	空き家戸数		住宅総数に占める空家率	
				その他の住宅	
平成10年	55,490	5,170	-	9.3%	-
平成15年	68,930	4,840	660	7.0%	1.0%
平成20年	82,790	13,680	1,800	16.5%	2.2%
平成25年	82,780	10,650	1,360	12.9%	1.6%
平成30年	86,470	9,110	1,170	10.5%	1.4%

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

〈図表 3-1-3 【浦安市】空き家総数（その他の住宅）と住宅総数に占める割合〉



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

②近隣自治体と比べた浦安市の空家率の低さ

住宅総数に占める空き家の割合（＝空家率）について、近隣市区（市川市、船橋市、千葉市、江戸川区、江東区）と比べると、浦安市は、平成20年時点では空家率の高さが際立っていたが（浦安市16.5%に対し、市川市11.6%、船橋市10.9%、千葉市12.6%、江戸川区9.5%、江東区8.3%）、直近の平成30年時点では、近隣市区に近い水準にまで空家率が低下している。【図表3-1-4/3-1-6参照】

さらに、住宅総数に占める空家率（その他の住宅）に限ると、浦安市が平成20年の2.2%から平成30年の1.4%へと改善しているのに対し、県内近隣の市川市（同2.4%から6.0%）や船橋市（同3.8%から5.0%）、千葉市（同2.9%から3.3%）では、その割合が悪化していることが分かる。また、平成30年時点では、都内の江戸川区（1.5%）や江東区（3.3%）と比べても、浦安市の空家率（その他の住宅）が低い状況にある。【図表3-1-5/3-1-7参照】

〈図表3-1-4 住宅総数に占める空家率〉

	平成20年	平成25年	平成30年
浦安市	16.5%	12.9%	10.5%
市川市	11.6%	12.6%	11.2%
船橋市	10.9%	10.3%	10.4%
千葉市	12.6%	11.5%	12.1%
江戸川区	9.5%	10.9%	9.7%
江東区	8.3%	7.8%	7.7%

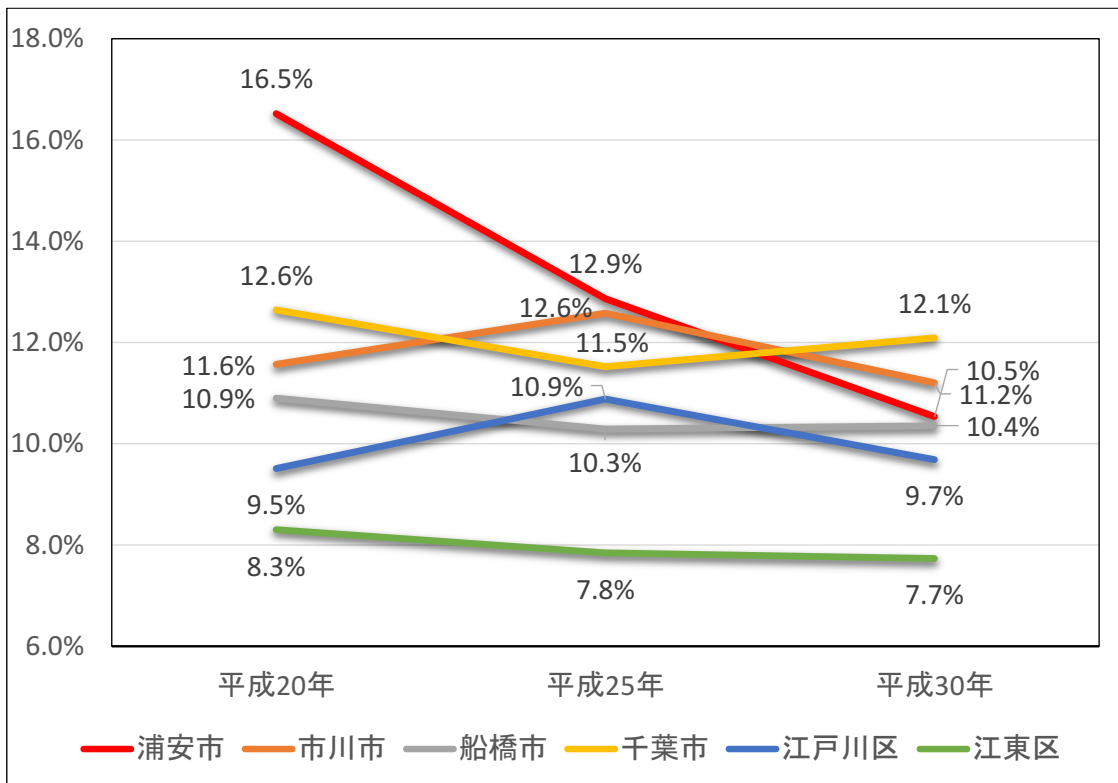
（出典）総務省「住宅・土地統計調査」

〈図表3-1-5 住宅総数に占める空家率（その他の住宅のみ）〉

	平成20年	平成25年	平成30年
浦安市	2.2%	1.6%	1.4%
市川市	2.4%	4.0%	6.0%
船橋市	3.8%	3.4%	5.0%
千葉市	2.9%	3.4%	3.3%
江戸川区	2.2%	2.9%	1.5%
江東区	3.5%	0.3%	3.3%

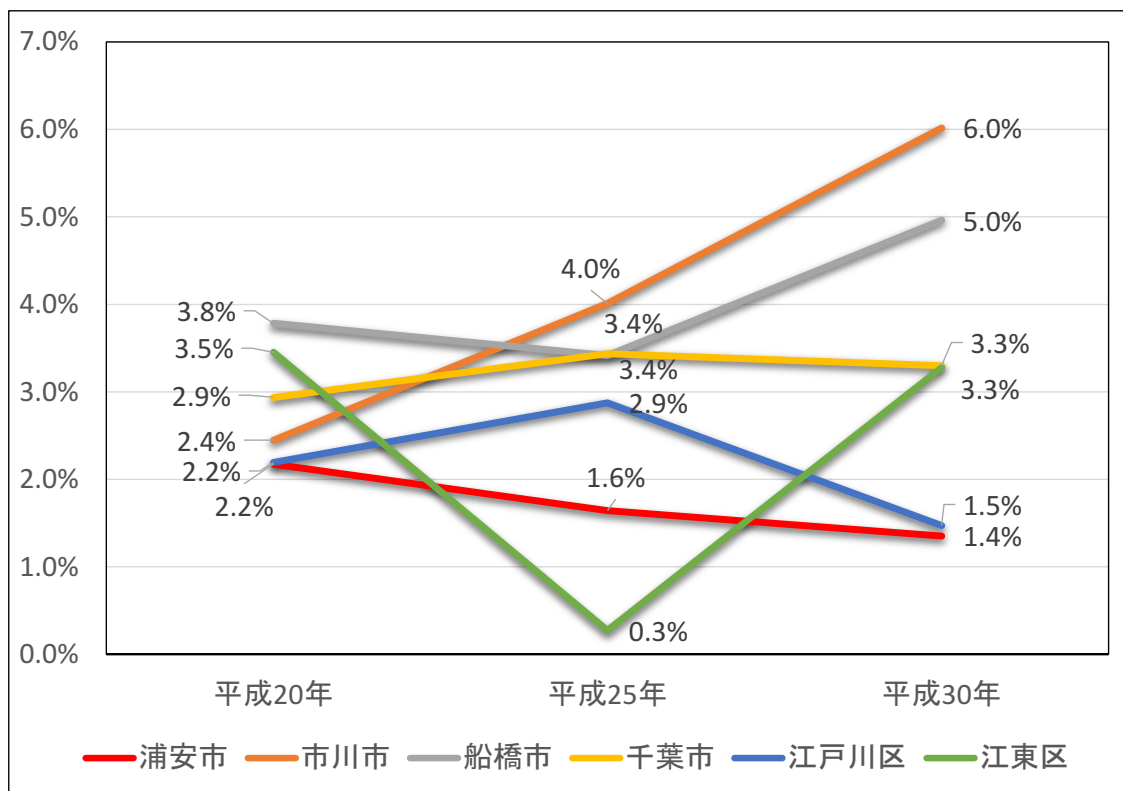
（出典）総務省「住宅・土地統計調査」

<図表 3-1-6 住宅総数に占める空き家の割合>



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

<図表 3-1-7 住宅総数に占める空き家（その他の住宅）の割合>



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

1都3県（東京都、千葉県、神奈川県、埼玉県）にある市区町村の中では、住宅総数に占める空家率（その他の住宅）が最も低いのは東京都渋谷区（0.35%）で、浦安市（1.35%）は9番目に低い水準にある。隣接する江戸川区（1.47%）も12番目と低い。県内では、千葉県美浜区（1.86%）が30番目にあるが、上位にあるのは東京都や埼玉県、神奈川県内の自治体を中心である。【図表3-1-8参照】

<図表3-1-8 住宅総数に占める空家率（その他の住宅）が低い順（平成30年）>

順位	市区町村名	住宅戸数	空家（その他の住宅）	住宅総数に占める空家（その他の住宅）の割合
1位	東京都 渋谷区	160,700	570	0.35%
2位	埼玉県 戸田市	64,690	570	0.88%
3位	東京都 豊島区	206,360	1,900	0.92%
4位	東京都 練馬区	376,710	3,490	0.93%
5位	東京都 大田区	427,580	4,130	0.97%
6位	東京都 新宿区	244,780	2,620	1.07%
7位	さいたま市 緑区	54,620	610	1.12%
8位	さいたま市 桜区	47,480	620	1.31%
9位	千葉県 浦安市	86,470	1,170	1.35%
10位	横浜市 金沢区	95,880	1,340	1.40%
11位	東京都 多摩市	74,170	1,050	1.42%
12位	東京都 江戸川区	340,430	5,010	1.47%
13位	東京都 立川市	97,050	1,450	1.49%
14位	東京都 羽村市	25,360	390	1.54%
15位	さいたま市 中央区	48,600	750	1.54%
16位	東京都 昭島市	56,800	880	1.55%
17位	川崎市 多摩区	122,770	1,920	1.56%
18位	東京都 小金井市	68,050	1,070	1.57%
19位	東京都 日野市	95,460	1,530	1.60%
20位	横浜市 中区	83,350	1,350	1.62%
21位	川崎市 中原区	137,150	2,290	1.67%
22位	東京都 文京区	139,790	2,360	1.69%
23位	横浜市 瀬谷区	56,400	970	1.72%
24位	東京都 稲城市	40,630	730	1.80%
25位	埼玉県 三郷市	62,810	1,130	1.80%
26位	東京都 中野区	229,060	4,180	1.82%
27位	東京都 武蔵野市	83,390	1,530	1.83%
28位	東京都 狛江市	44,410	820	1.85%
29位	東京都 清瀬市	38,430	710	1.85%
30位	千葉県 美浜区	69,500	1,290	1.86%

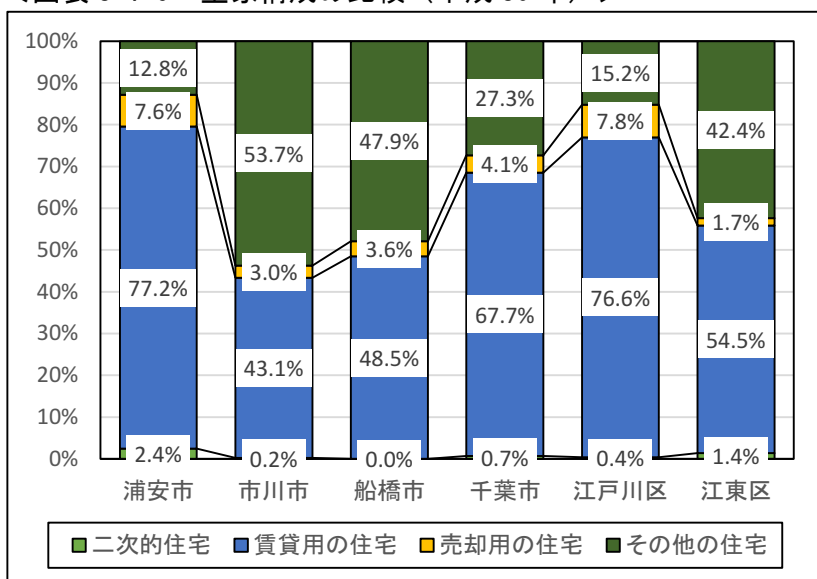
（出典）総務省「住宅・土地統計調査」

③浦安市の空家構成の変化

平成 30 年の浦安市の空家構成については、「賃貸用の住宅」が 77.2%と最も高く、「二次的住宅」が 2.4%、「売却用の住宅」が 7.6%、「その他の住宅」が 12.8%となっている。このような構成に近い近隣市区の例としては、江戸川区（二次的住宅 0.4%、賃貸用の住宅 76.6%、売却用の住宅 7.8%、その他の住宅 15.2%）が挙げられる。他方、県内近隣の市川市や船橋市については、「その他の住宅」が空き家に占める割合が最も高いなど、自治体によって空家構成に特徴があることが分かる。【図表 3-1-9 参照】

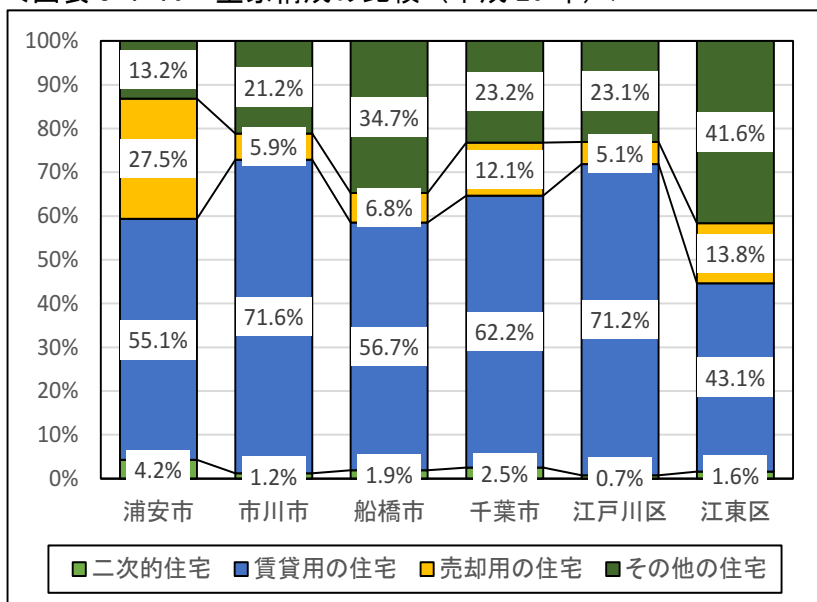
また、平成 20 年と比較すると、浦安市の空家構成は、「売却用の住宅」の割合が 27.5%から 7.6%へと低下する一方、「賃貸用の住宅」の割合が高まっており、住宅販売動向が浦安市の空家状況に変化を与えている。【図表 3-1-10 参照】

<図表 3-1-9 空家構成の比較（平成 30 年）>



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

<図表 3-1-10 空家構成の比較（平成 20 年）>



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

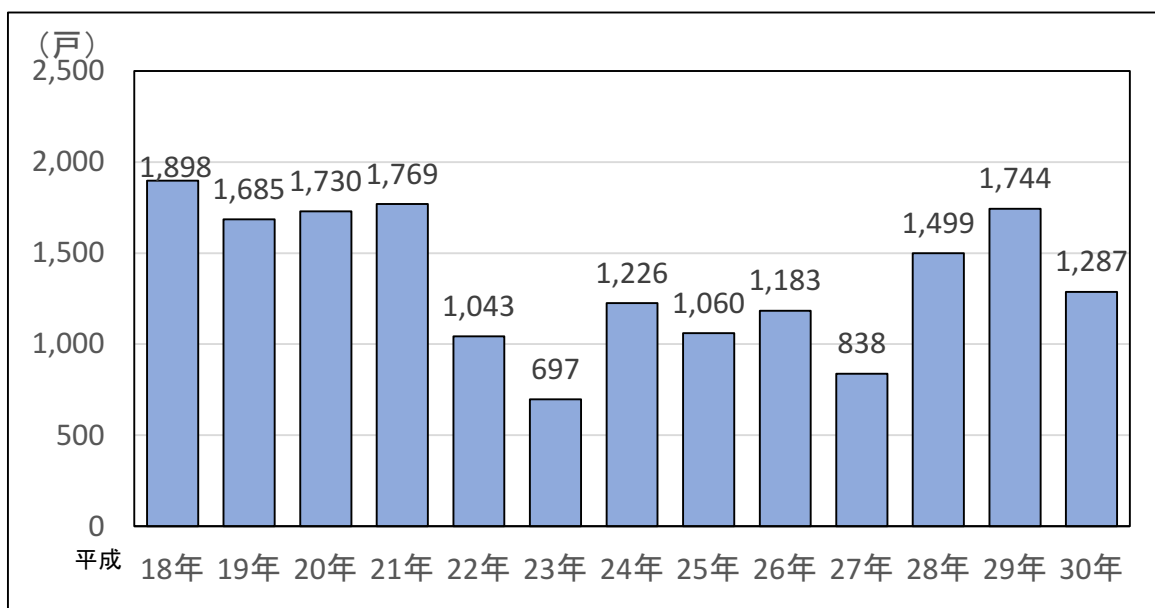
前述した浦安市の空き家戸数に減少が見られた要因としては、①に記載した通り、「その他の住宅」の空き家戸数が減少したことに加え、このような空家構成の変化が要因としてうかがえる。

浦安市では、平成 23 年の東日本大震災の影響による液状化被害を受けたことで、新設住宅着工戸数が急減し、ここ 2～3 年で以前の水準に戻ってきたところではあるが、その影響で売却用物件そのものが減少したこと、さらに、その後の住宅販売市況の改善によって売却用物件の空家化も避けられてきた可能性がある。実際、浦安市の売却用空家戸数は、平成 20 年の 3,760 戸から平成 30 年の 690 戸へと、約 6 分の 1 に大きく減少している。【図表 3-1-11/3-1-12 参照】

また、近隣市区と比較しても、浦安市における住宅総数に占める売却用空家の割合は、平成 20 年に比較的高い水準にあったが（浦安市 4.5%、市川市 0.7%、船橋市 0.7%、千葉市 1.5%、江戸川区 0.5%、江東区 1.1%）、平成 30 年には、その割合も近隣市区水準にまで低下している（浦安市 0.8%、市川市 0.3%、船橋市 0.4%、千葉市 0.5%、江戸川区 0.8%、江東区 0.1%）。

【図表 3-1-13 参照】

<図表 3-1-11 【浦安市】新設住宅着工戸数>



(出典) 千葉県県土整備部「建築着工統計（各年1月1日～12月31日の合計）」

<図表 3-1-12 【浦安市】空き家数や種類別件数（戸）>

	総数			一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
	平成20年	平成25年	平成30年	平成20年	平成25年	平成30年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅数	82,790	82,780	86,470	13,930	15,130	15,160	54,930	56,590	61,880
空き家総数	13,680	10,650	9,110	630	590	460	13,040	10,050	8,650
二次的住宅	580	100	220	140	10	10	440	80	200
賃貸用の住宅	7,540	8,970	7,030	40	40	10	7,500	8,930	7,020
売却用の住宅	3,760	220	690	110	130	150	3,650	90	540
その他の住宅	1,800	1,360	1,170	340	410	290	1,460	950	890
住宅数に占める空き家(その他の住宅)の割合	2.2%	1.6%	1.4%	2.4%	2.7%	1.9%	2.7%	1.7%	1.4%

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

<図表 3-1-13 住宅総数に占める空き家の割合>

	浦安市			市川市			船橋市		
	平成20年	平成25年	平成30年	平成20年	平成25年	平成30年	平成20年	平成25年	平成30年
空き家の割合	16.5%	12.9%	10.5%	11.6%	12.6%	11.2%	10.9%	10.3%	10.4%
二次的住宅	0.7%	0.1%	0.3%	0.1%	0.1%	0.0%	0.2%	0.2%	-
賃貸用の住宅	9.1%	10.8%	8.1%	8.3%	7.9%	4.8%	6.2%	6.2%	5.0%
売却用の住宅	4.5%	0.3%	0.8%	0.7%	0.5%	0.3%	0.7%	0.4%	0.4%
その他の住宅	2.2%	1.6%	1.4%	2.4%	4.0%	6.0%	3.8%	3.4%	5.0%

	千葉市			江戸川区			江東区		
	平成20年	平成25年	平成30年	平成20年	平成25年	平成30年	平成20年	平成25年	平成30年
空き家の割合	12.6%	11.5%	12.1%	9.5%	10.9%	9.7%	8.3%	7.8%	7.7%
二次的住宅	0.3%	0.2%	0.1%	0.1%	0.1%	0.0%	0.1%	0.0%	0.1%
賃貸用の住宅	7.9%	7.4%	8.2%	6.8%	7.4%	7.4%	3.6%	6.0%	4.2%
売却用の住宅	1.5%	0.6%	0.5%	0.5%	0.5%	0.8%	1.1%	1.6%	0.1%
その他の住宅	2.9%	3.4%	3.3%	2.2%	2.9%	1.5%	3.5%	0.3%	3.3%

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

④空き家の腐朽・破損状態の改善

浦安市の空き家（その他の住宅）のうち、「腐朽・破損あり」とされた戸数は、平成20年に420戸、平成25年に320戸、平成30年に90戸と減少を続けており、空き家戸数の減少だけではなく、空き家の状態に関しても改善傾向にあることが分かる。空き家に占める腐朽・破損している住宅の割合を見ても、平成20年の23.3%から平成30年の7.7%へと大きく改善している。また、近隣市区と比較しても、空き家の腐朽・破損の割合は低いことが分かる。【図表 3-1-14／3-1-15 参照】

このため、浦安市の空き家全体では、住宅の状態や管理状況に改善がうかがえるが、一部に問題を抱えている空き家もあることから、引き続き対応が必要である。

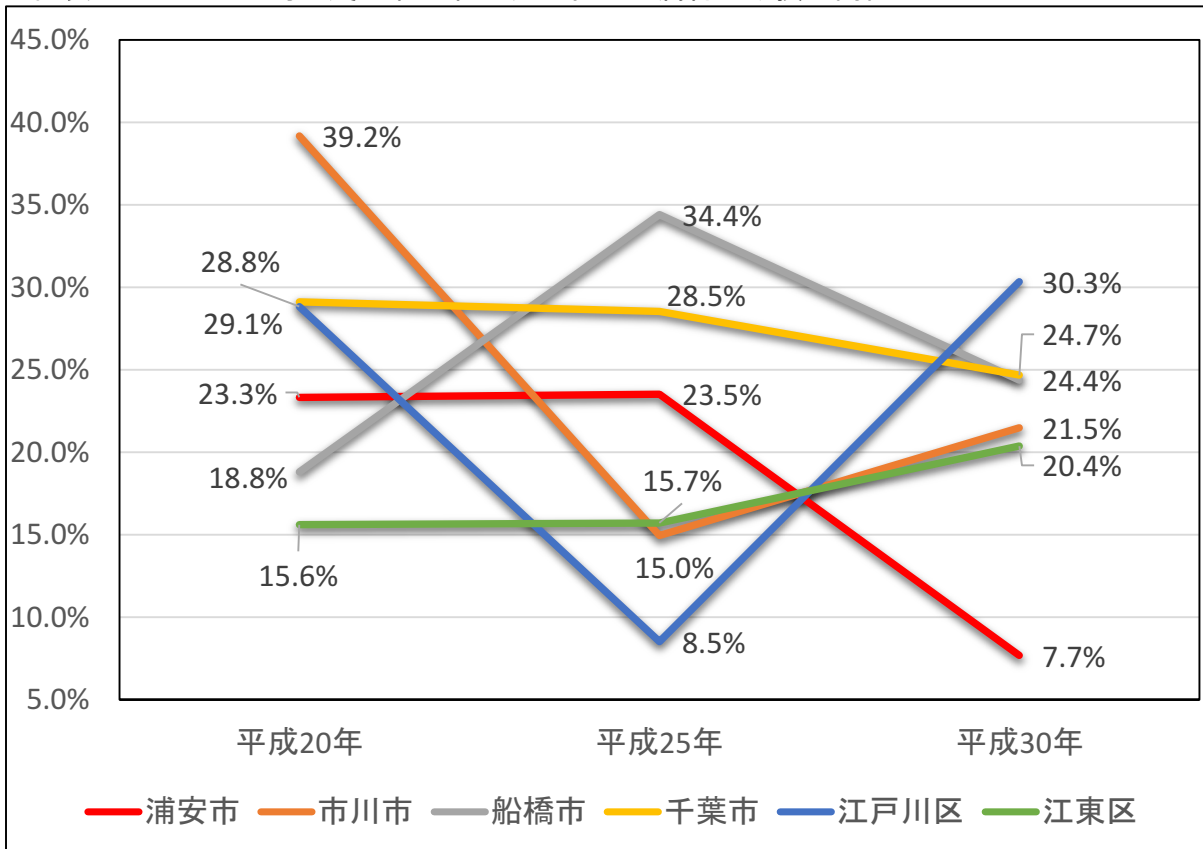
<図表 3-1-14 【浦安市】の空き家総数とそのうち腐朽・破損がある戸数> (戸)

	総数			一戸建			長屋建・共同住宅・その他		
	平成20年	平成25年	平成30年	平成20年	平成25年	平成30年	平成20年	平成25年	平成30年
住宅数	82,790	82,780	86,470	13,930	15,130	15,160	54,930	56,590	61,880
空き家総数	13,680	10,650	9,110	630	590	460	13,040	10,050	8,650
二次的住宅	580	100	220	140	10	10	440	80	200
賃貸用の住宅	7,540	8,970	7,030	40	40	10	7,500	8,930	7,020
売却用の住宅	3,760	220	690	110	130	150	3,650	90	540
その他の住宅	1,800	1,360	1,170	340	410	290	1,460	950	890
腐朽・破損あり	1,320	1,390	700	170	230	70	1,150	1,150	630
二次的住宅	70	50	-	20	-	-	50	50	-
賃貸用の住宅	820	1,010	560	30	20	-	790	990	560
売却用の住宅	-	-	50	-	-	50	-	-	-
その他の住宅	420	320	90	120	210	20	300	110	70
腐朽・破損あり	9.6%	13.1%	7.7%	27.0%	39.0%	15.2%	8.8%	11.4%	7.3%
二次的住宅	12.1%	50.0%	-	14.3%	-	-	11.4%	62.5%	-
賃貸用の住宅	10.9%	11.3%	8.0%	75.0%	50.0%	-	10.5%	11.1%	8.0%
売却用の住宅	-	-	7.2%	-	-	33.3%	-	-	-
その他の住宅	23.3%	23.5%	7.7%	35.3%	51.2%	6.9%	20.5%	11.6%	7.9%

(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

(注) 「腐朽・破損あり」とは、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、外壁がとところろ落ちていたり、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。

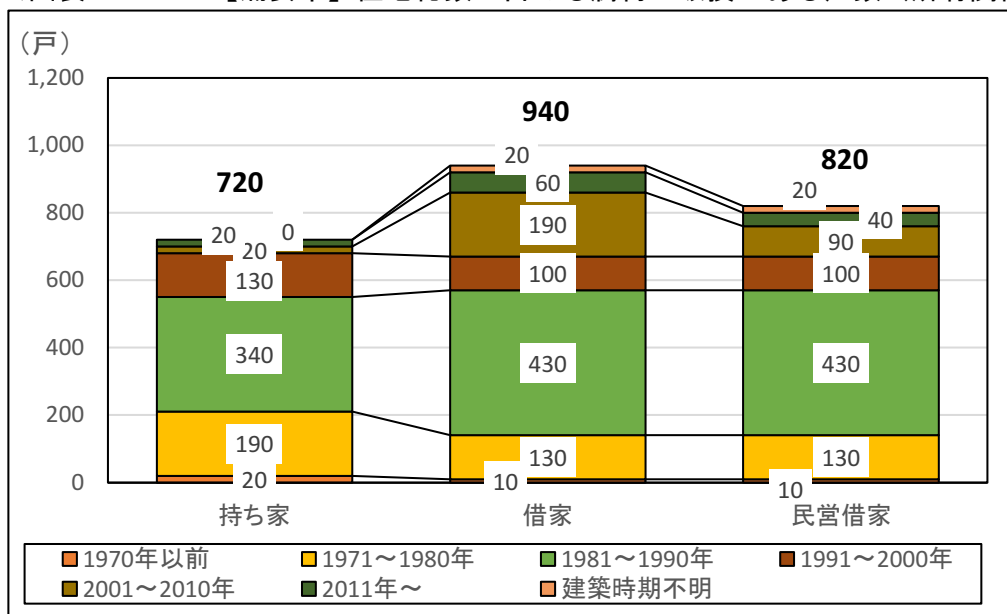
<図表 3-1-15 空き家（その他の住宅）に占める腐朽・破損の割合>



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」

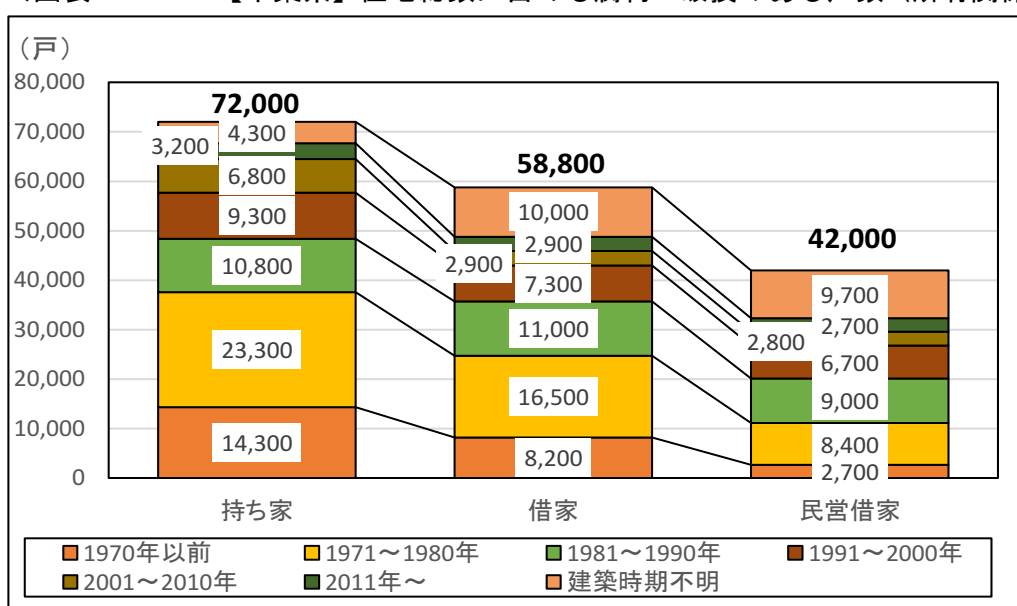
また、空き家に限らず、住宅総数の中で腐朽・破損のある住宅の建築年数を見ると、持ち家、借家、民間借家共通して、1980年代に建築された住宅が最も多い。これは、浦安市の第1期埋立地への入居時期（1977年～）や第2期埋立地への入居時期（1988年～）に合わせて建築された住宅が市内に多いことが影響しており、腐朽・破損した住宅の約半数が、建築して30～40年が経過している状態にある。それより以前に建築された住宅の腐朽・破損が目立つ千葉県と比べると、浦安市では、腐朽・破損のある住宅も比較的新しいものが多いことが分かる。【図表3-1-16/3-1-17参照】

<図表 3-1-16 【浦安市】住宅総数に占める腐朽・破損のある戸数（所有関係・建築年数別）>



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成30年)

<図表 3-1-17 【千葉県】住宅総数に占める腐朽・破損のある戸数（所有関係・建築年数別）>



(出典) 総務省「住宅・土地統計調査」(平成30年)

3-2. 空家等候補の課題

3-2-1. 特定空家等候補の緊急性に応じた迅速な対応

本調査で実施した現地調査によると、調査実施件数 529 件のうち空家等候補は 162 件となっており、そのうち特定空家等候補と判定した住宅は 44 件（空家等候補のうち 27%）となった。なかには、建物や外壁等が破損するなどして隣家や通行人の安全を損なう状況にある特定空家等候補も見られた。

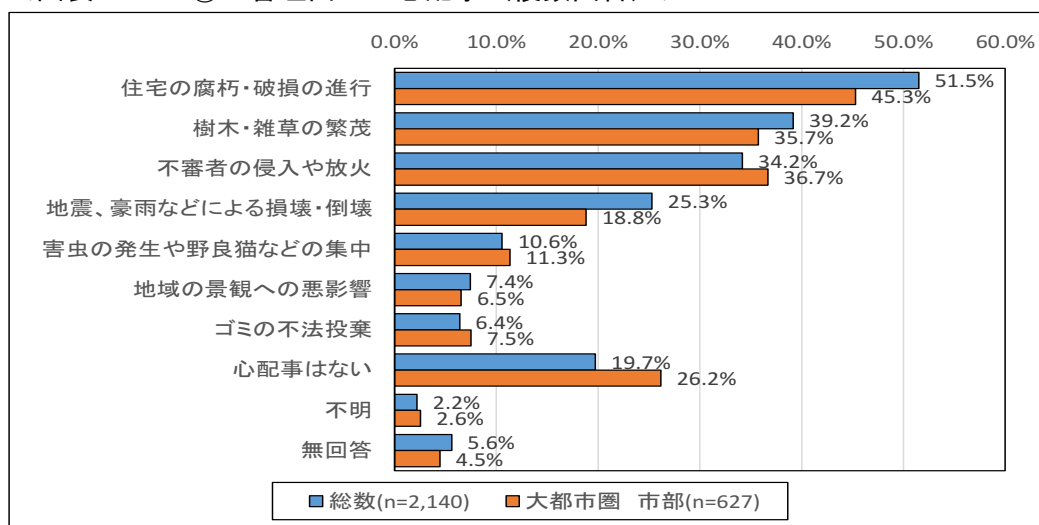
このため、管理不全の老朽・危険度や周囲への影響度に応じて、早急に対策すべき住戸の抽出を行い、所有者の意向を踏まえた速やかな指導を行うとともに、所有者等の生死や所在、相続人の状況に応じた財産管理人制度等の活用、空家等候補所有者等の特定を円滑に進めるための庁内情報の活用、さらに空家等候補所有者等の特定が困難である場合の市としての対応検討などを通じて、地域の安全・衛生面等における課題を迅速に解決することが重要である。

3-2-2. 所有者等に対する適正管理の働きかけ

国土交通省が実施した「空家実態調査」（平成 26 年）においても、大都市圏の市部にある空家管理に関する心配事として、「住宅の腐朽・破損の進行」（45.3%）、「不審者の侵入や放火」（36.7%）、「樹木・雑草の繁茂」（35.7%）が主に挙げられており、特に大都市圏においては、「不審者の侵入や放火」を懸念する割合が全国平均と比べて高い。今回の現地調査においても、空家等候補の約 42.6%で門扉の施錠がなされていないことが明らかとなり、管理不全には至らずとも、空家等候補全般に対して施錠を促すような防犯上の取組が必要である。【図表 3-2-2-①参照】

このため、空家等候補と判定した住戸の所有者等に対して、空家等候補となった経緯や現在の管理状況、今後の利活用の意向とそれに伴う課題認識など、所有者等に対する調査を行うことで、外観目視だけでは分からない空家等候補の実態把握を行うとともに、今回の現地調査から見えてきた各住戸の問題点を所有者等とも共有するなどして、空家等候補の適正管理の必要性を働きかけていくことが必要である。

<図表 3-2-2-① 管理面での心配事（複数回答）>



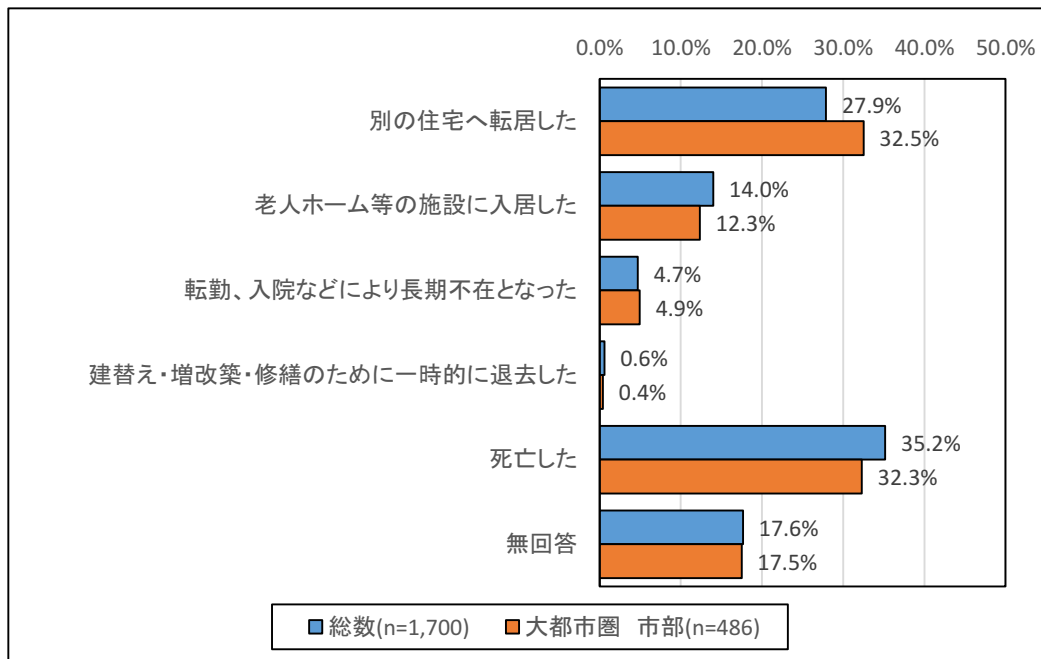
(出典) 国土交通省「空家実態調査」（平成 26 年）

3-2-3. 高齢化社会における空家の発生予防

国土交通省「空家実態調査」(平成 26 年)によると、大都市圏の市部で、「空家等に人が住まなくなった理由」として最も多いのは、「別の住宅へ転居した」(32.5%) というものである。次いで、「死亡した」(32.3%) や「老人ホーム等の施設に入居した」(12.3%) という理由も多く、この二つを合わせると、大都市圏の市部にある空家等の 4 割以上が、住民の高齢化が要因であることが分かった。

このため、浦安市の空家等の状況は、この 10 年で“量”(戸数)と“質”(腐朽・破損の状態)の両面で改善が見られたが、今後の住民の高齢化を考慮すると、住民の死亡や入院、介護をきっかけとした空家化や、さらに所有者等による適切な管理がなされていない空家等の増加が懸念される。【図表 3-2-3-①参照】

<図表 3-2-3-① 人が住まなくなった理由 (回答は 1 つ) >



(出典) 国土交通省「空家実態調査」(平成 26 年)

また、浦安市の地域別将来人口によると、「75歳以上」の人口が平成29年からの10年間で、元町地域では1.56倍(3,811人から5,962人)、中町地域では1.83倍(5,538人から10,113人)、新町地域では2.05倍(1,611人から3,295人)と、それぞれ増加が見込まれており、住民の要介護状態や入院、死亡をきっかけとした空家化が進む可能性が高い。特に中町地域に関しては、平成29年時点で「75歳以上」の人口割合が他の地域と比べて高く(元町地域5.4%、中町地域9.7%、新町地域4.0%)、市内でも空家等が発生しやすい地域特性を持つ。【図表3-2-3-②参照】

このため、単身高齢者世帯を中心に、現在住んでいる段階から、将来介護が必要になった場合の住宅の所有・管理の在り方をどうしていくかという点を意識させることが重要であり、民間サービスを含む空家管理方法の事例紹介や、空家等となった場合の法制度(除却や税制上の措置、相続等)に関する情報提供や相談機会の提供を行うことで、高齢化が今後進む中でも、空家等の発生抑制に努めることが大切である。

さらに、集合住宅については、1棟全体が空室であることが確認できた場合に「空家等」としていることから、一般的な空家対策においても、戸建の持ち家住宅を想定した施策展開が中心となりやすい。しかし、浦安市の中町地域や新町地域では大規模な中高層住宅も多く、今後、住民の高齢化が進むことによる空室増加は、一般的な空家対策とは別に、管理組合運営やコミュニティ形成面で影響拡大が見込まれる。

<図表3-2-3-② 地域別の将来人口の推計結果(各年4月1日時点)>

		平成29 (2017)年	平成34 (2022)年	平成39 (2027)年	平成44 (2032)年	平成49 (2037)年	平成54 (2042)年	平成59 (2047)年	
元町地域	総人口	実数(人)	70,273	74,206	76,434	77,106	76,488	75,161	73,551
		増減数(人)	—	3,933	2,229	671	▲618	▲1,327	▲1,610
		増減率(%)	—	5.6	3.0	0.9	▲0.8	▲1.7	▲2.1
	65歳以上 (老年人口)	実数(人)	9,293	10,212	11,062	12,839	15,545	17,888	19,403
		増減数(人)	—	919	850	1,777	2,706	2,343	1,515
		増減率(%)	—	9.9	8.3	16.1	21.1	15.1	8.5
	うち75歳以上	実数(人)	3,811	4,674	5,962	6,368	6,738	7,945	10,029
		増減数(人)	—	863	1,288	405	371	1,206	2,084
		増減率(%)	—	22.6	27.6	6.8	5.8	17.9	26.2
中町地域	総人口	実数(人)	57,142	57,218	56,646	55,462	53,995	52,387	50,807
		増減数(人)	—	76	▲572	▲1,184	▲1,467	▲1,609	▲1,580
		増減率(%)	—	0.1	▲1.0	▲2.1	▲2.6	▲3.0	▲3.0
	65歳以上 (老年人口)	実数(人)	14,069	15,278	15,771	16,251	17,001	17,440	17,456
		増減数(人)	—	1,209	493	481	750	439	15
		増減率(%)	—	8.6	3.2	3.0	4.6	2.6	0.1
	うち75歳以上	実数(人)	5,538	7,670	10,113	10,444	10,135	10,016	10,685
		増減数(人)	—	2,132	2,444	331	▲309	▲119	669
		増減率(%)	—	38.5	31.9	3.3	▲3.0	▲1.2	6.7
新町地域	総人口	実数(人)	39,991	43,732	44,877	46,141	47,876	49,302	49,864
		増減数(人)	—	3,741	1,145	1,264	1,735	1,427	562
		増減率(%)	—	9.4	2.6	2.8	3.8	3.0	1.1
	65歳以上 (老年人口)	実数(人)	4,210	5,576	7,254	10,136	13,699	15,785	16,423
		増減数(人)	—	1,366	1,678	2,882	3,563	2,086	638
		増減率(%)	—	32.5	30.1	39.7	35.2	15.2	4.0
	うち75歳以上	実数(人)	1,611	2,228	3,295	4,228	5,493	7,755	10,654
		増減数(人)	—	617	1,066	933	1,265	2,262	2,900
		増減率(%)	—	38.3	47.9	28.3	29.9	41.2	37.4

(出典) 浦安市「浦安市基礎データ集」(平成30年10月)

(注) 平成29年は住民基本台帳による実績値、平成34年以降は推計値(いずれも外国人を含む)

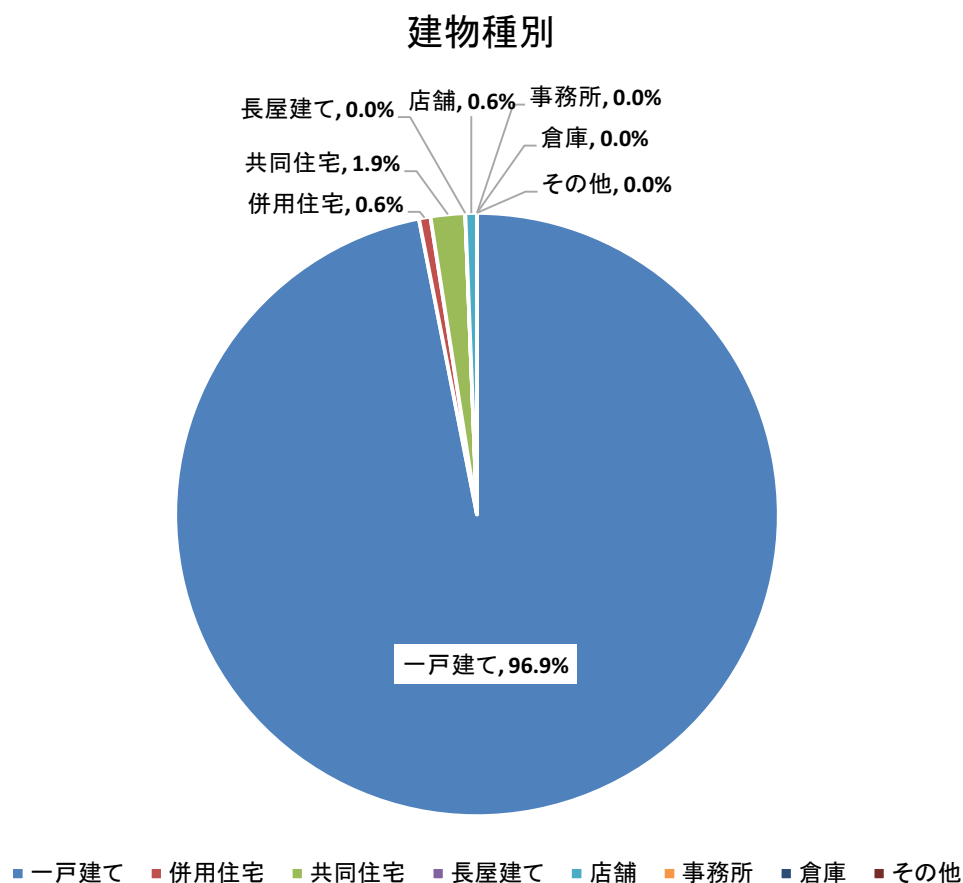
4. 参考資料① 具体的な調査結果

4-1. 空家等候補判定調査の結果

4-1-1. 建物・敷地属性の結果

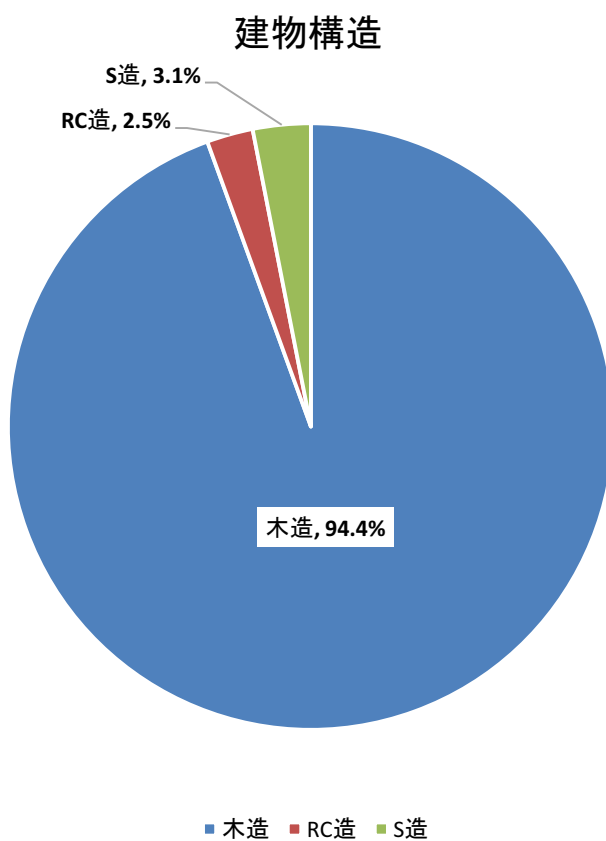
図表 4-1-1-① 建物種別

	一戸建て	併用住宅	共同住宅	長屋建て	店舗	事務所	倉庫	その他
件数	157	1	3	0	1	0	0	0
割合	96.9%	0.6%	1.9%	0.0%	0.6%	0.0%	0.0%	0.0%
合計	162							



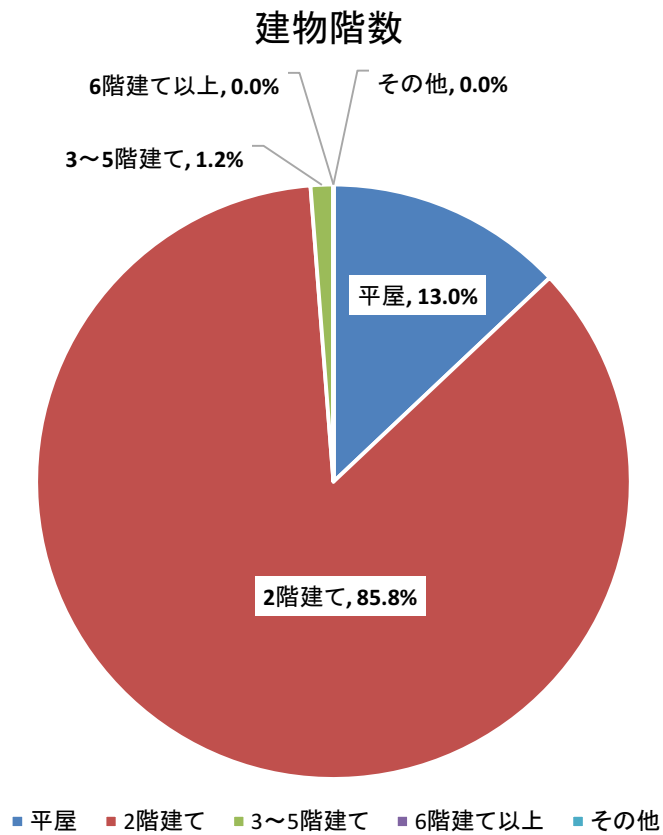
図表 4-1-1-② 構造

	木造	RC造	S造	ブロック造	その他
件数	153	4	5	0	0
割合	94.4%	2.5%	3.1%	0.0%	0.0%
合計	162				



図表 4-1-1-③ 階数

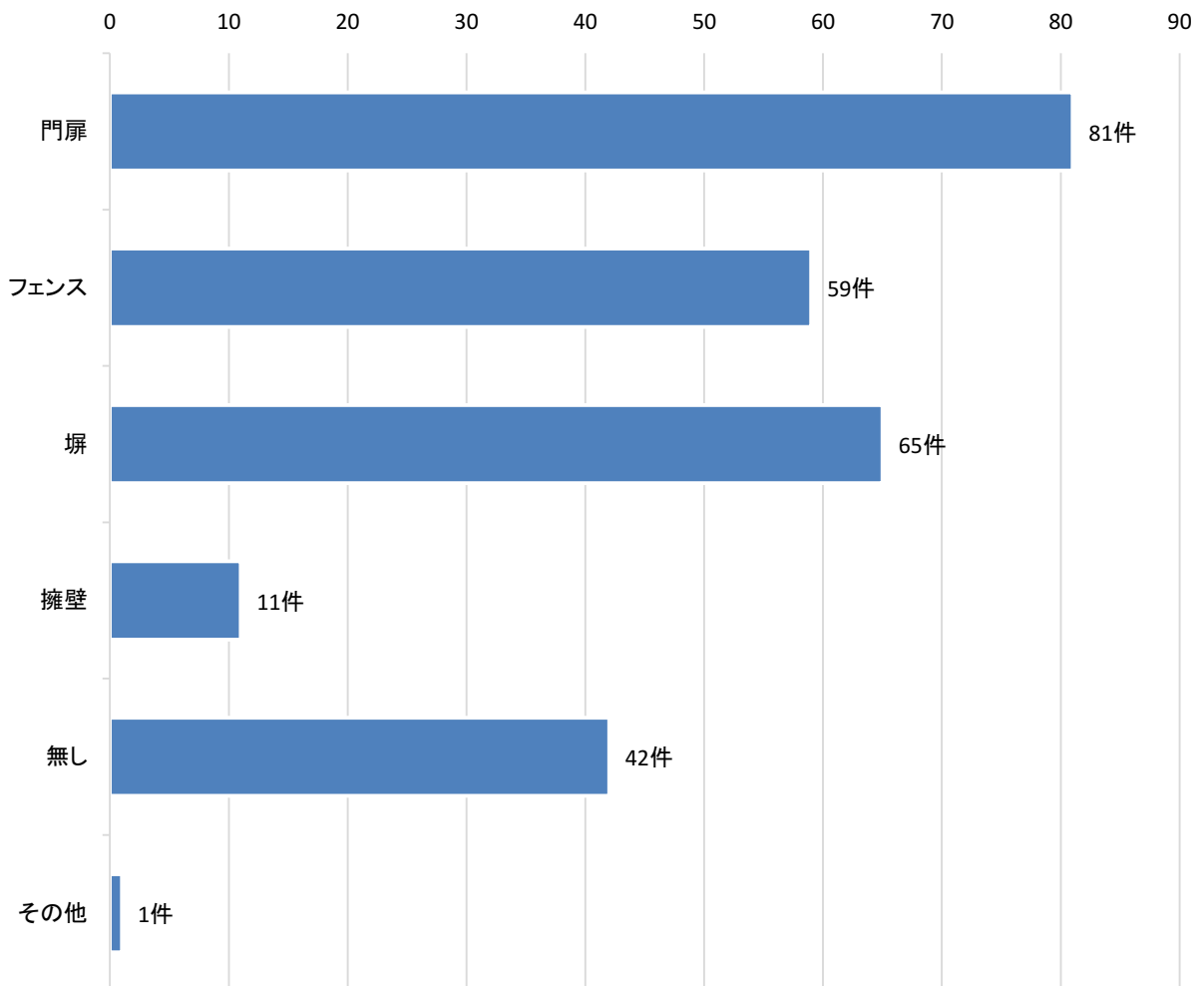
	平屋	2階建て	3～5階建て	6階建て以上	その他
件数	21	139	2	0	0
割合	13.0%	85.8%	1.2%	0.0%	0.0%
合計	162				



図表 4-1-1-④ 門扉、フェンス等の有無

	門扉	フェンス	塀	擁壁	無し	その他
件数	81	59	65	11	42	1
割合	50.0%	36.4%	40.1%	6.8%	25.9%	0.6%

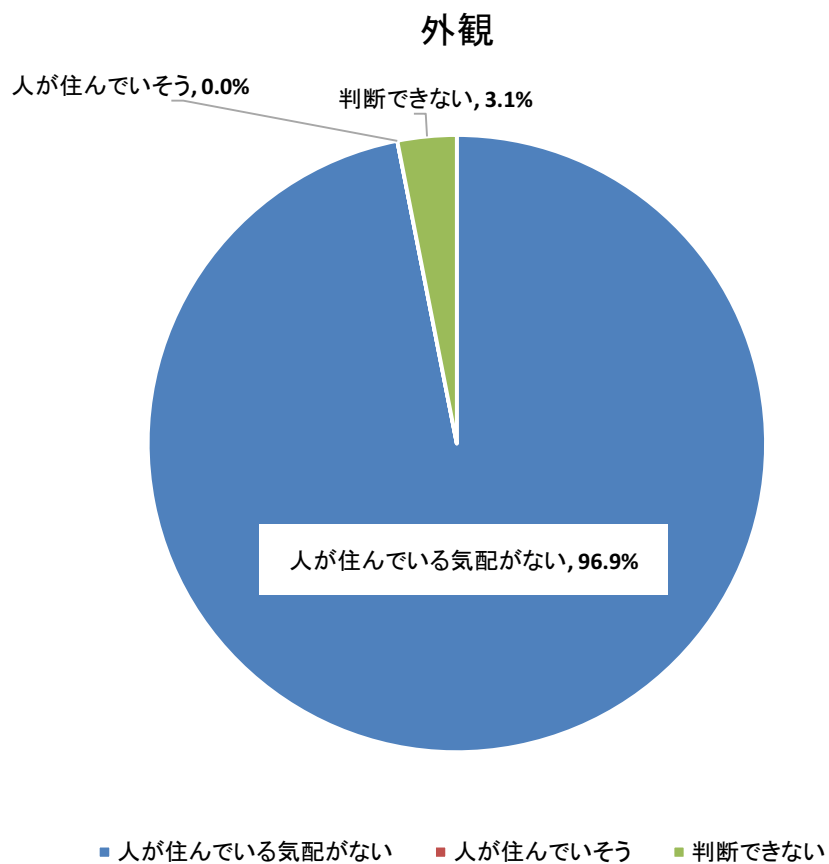
門扉、フェンス等



4-1-2. 生活等のサイン

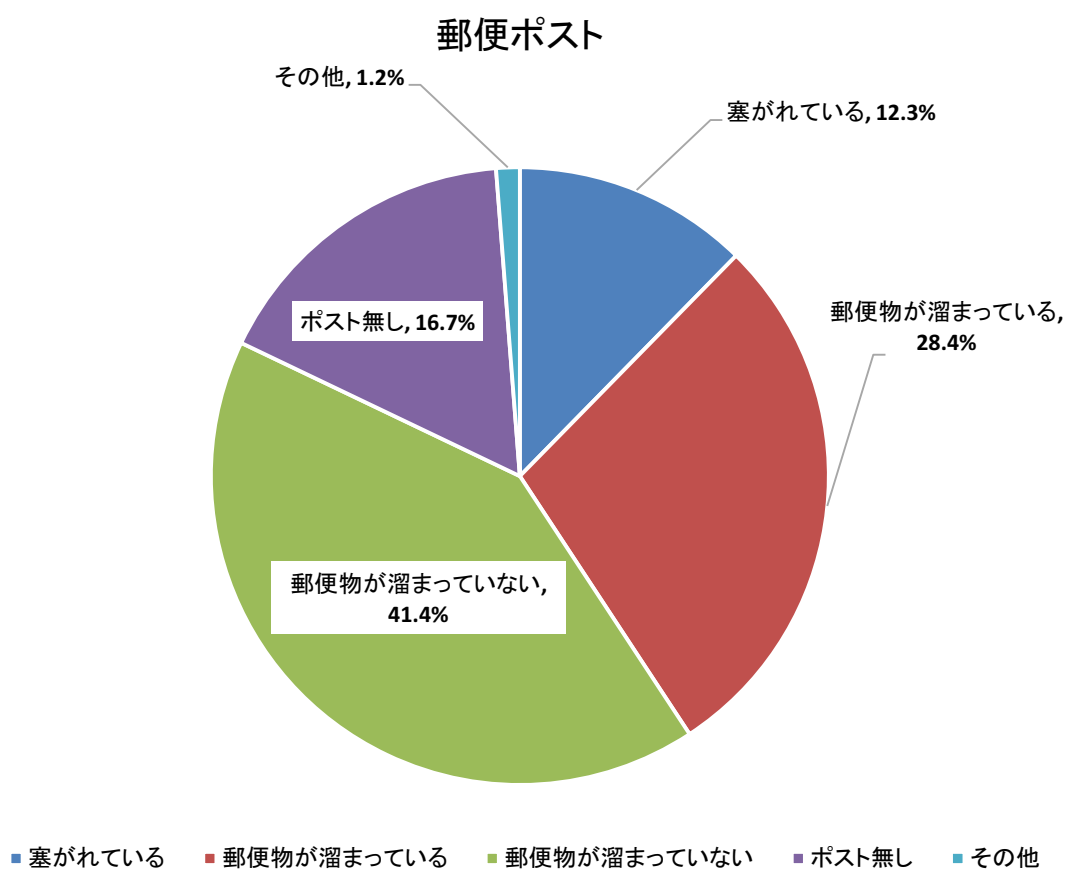
図表 4-1-2-① 外観

	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
件数	157	0	5
割合	96.9%	0.0%	3.1%
合計	162		



図表 4-1-2-② 郵便ポスト

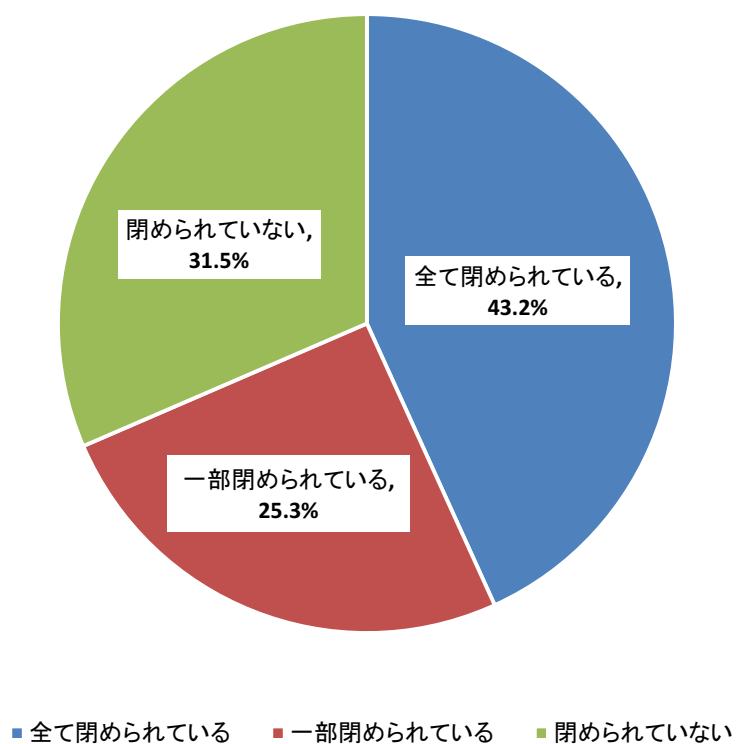
	塞がれている	郵便物が溜まっている	郵便物が溜まっていない	ポスト無し	その他
件数	20	46	67	27	2
割合	12.3%	28.4%	41.4%	16.7%	1.2%
合計	162				



図表 4-1-2-③ 雨戸

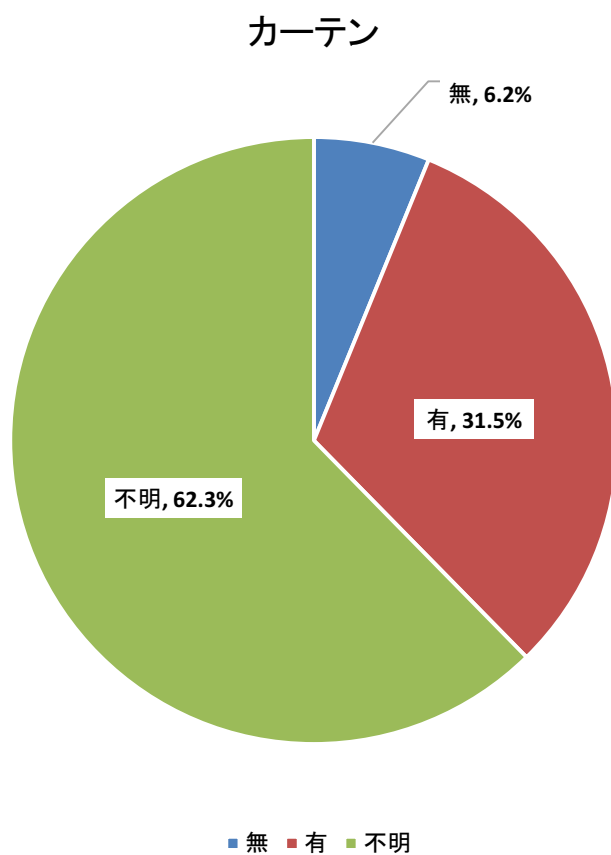
	全て閉められている	一部閉められている	閉められていない
件数	70	41	51
割合	43.2%	25.3%	31.5%
合計	162		

雨戸



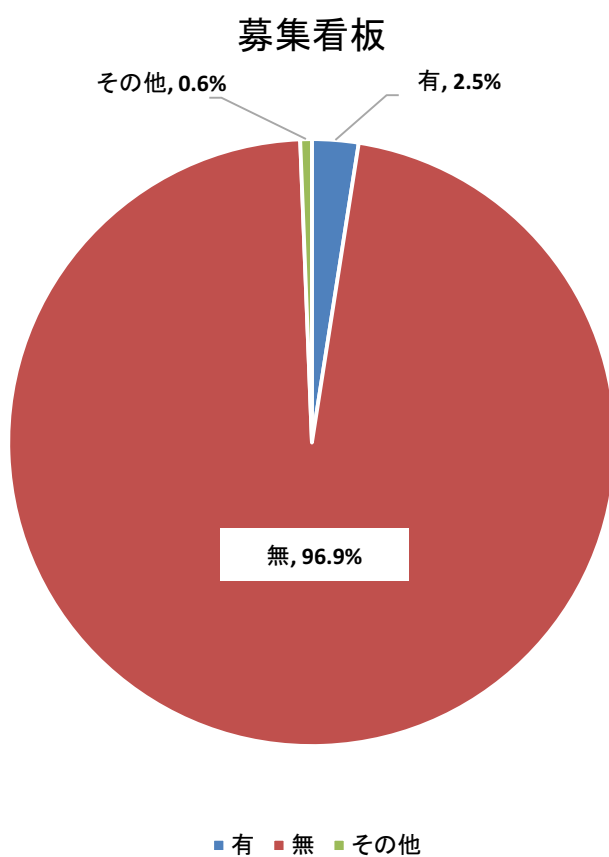
図表 4-1-2-④ カーテン

	無	有	不明
件数	10	51	101
割合	6.2%	31.5%	62.3%
合計	162		



図表 4-1-2-⑤ 募集看板

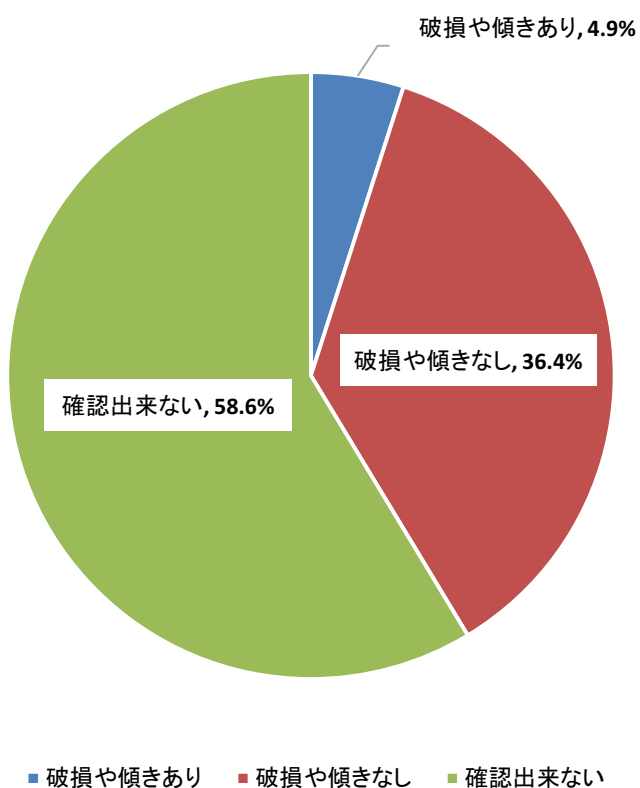
	有	無	その他
件数	4	157	1
割合	2.5%	96.9%	0.6%
合計	162		



図表 4-1-2-⑥ テレビアンテナ

	破損や傾きあり	破損や傾きなし	確認出来ない
件数	8	59	95
割合	4.9%	36.4%	58.6%
合計	162		

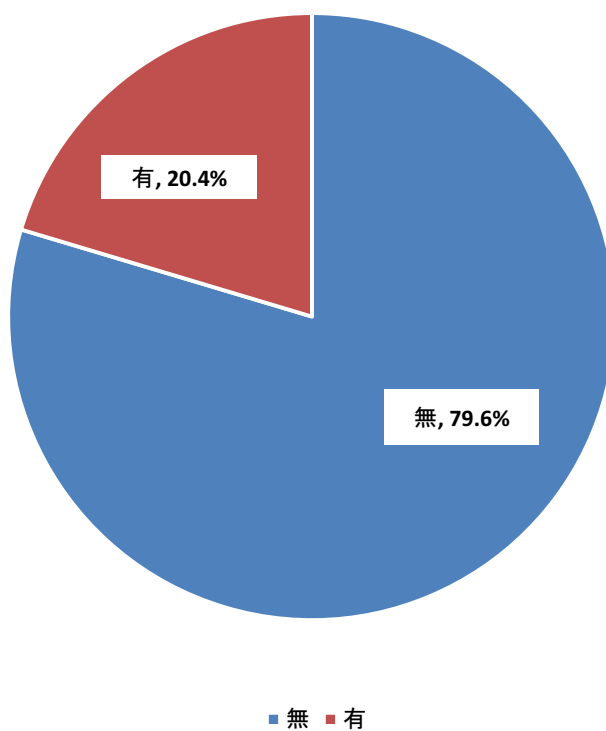
テレビアンテナ



図表 4-1-2-⑦ 生活用品等（自動車、自転車、洗濯物等）

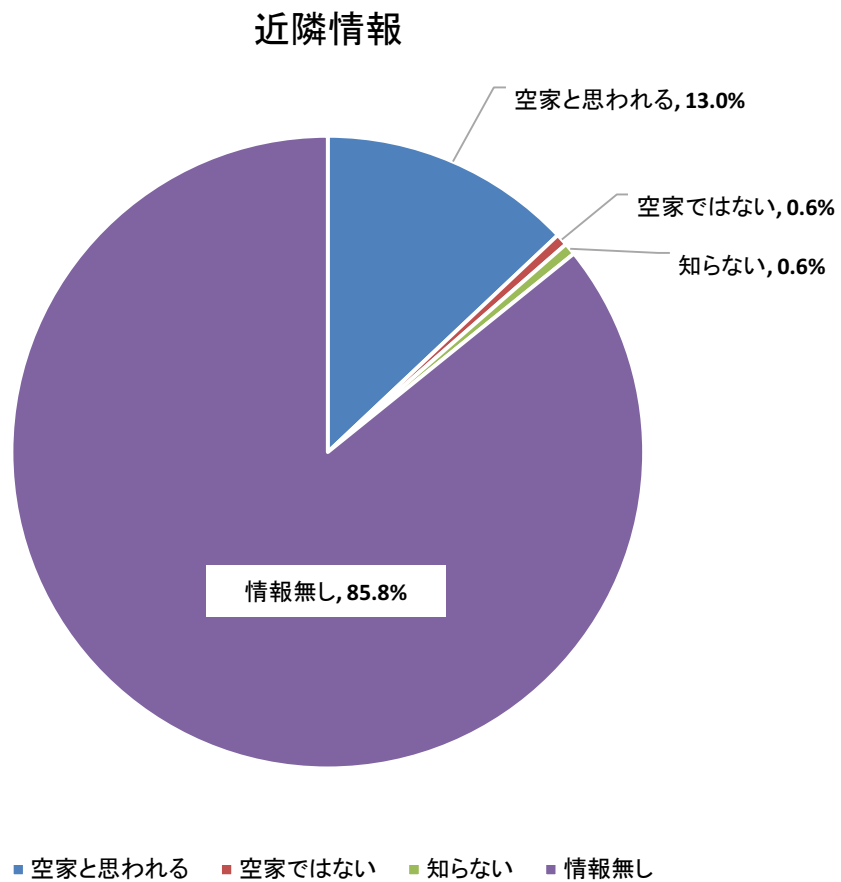
	無	有
件数	129	33
割合	79.6%	20.4%
合計	162	

生活用品



図表 4-1-2-⑧ 近隣情報

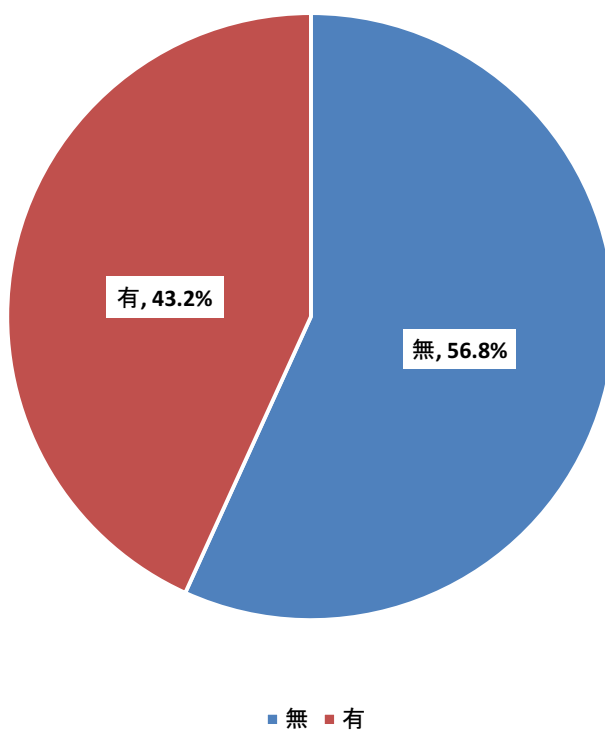
	空家と思われる	空家ではない	知らない	情報無し
件数	21	1	1	139
割合	13.0%	0.6%	0.6%	85.8%
合計	162			



図表 4-1-2-⑨ 表札

	無	有
件数	92	70
割合	56.8%	43.2%
合計	162	

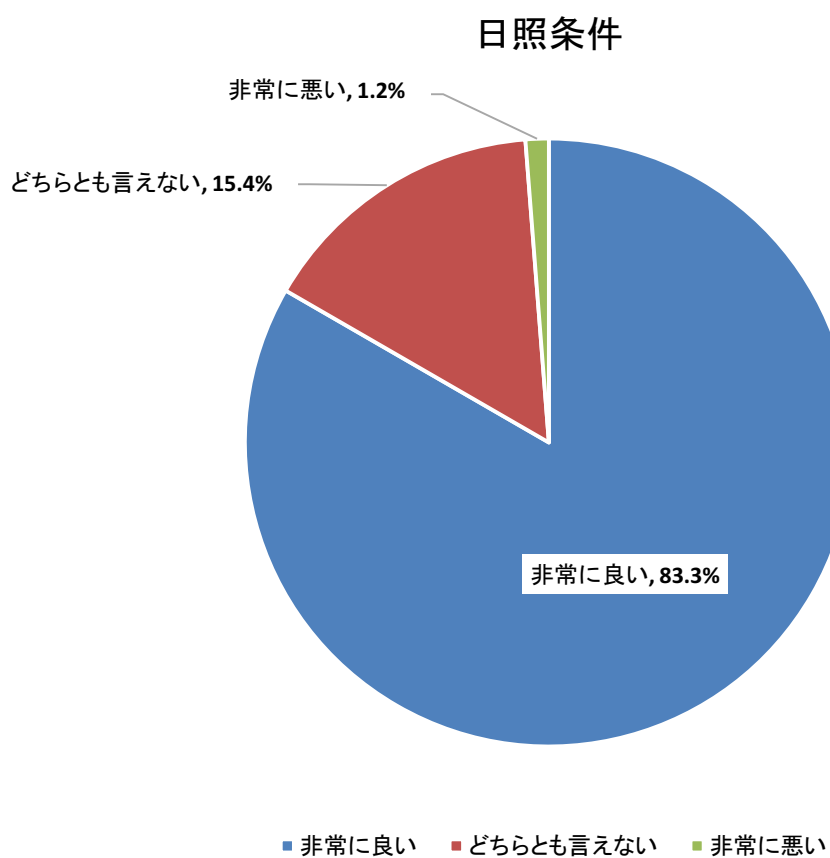
表札



4-1-3. 利活用調査

図表 4-1-3-① 日照条件

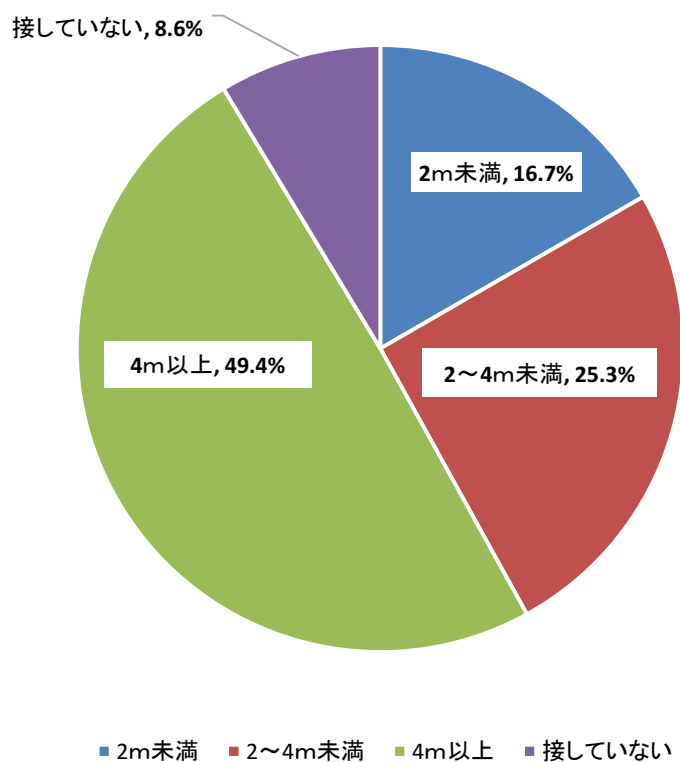
	非常に良い	どちらとも言えない	非常に悪い
件数	135	25	2
割合	83.3%	15.4%	1.2%
合計	162		



図表 4-1-3-② 敷地に接している道路幅員

	2m未満	2～4m未満	4m以上	接していない	その他
件数	27	41	80	14	0
割合	16.7%	25.3%	49.4%	8.6%	0.0%
合計	162				

敷地に接している道路幅員



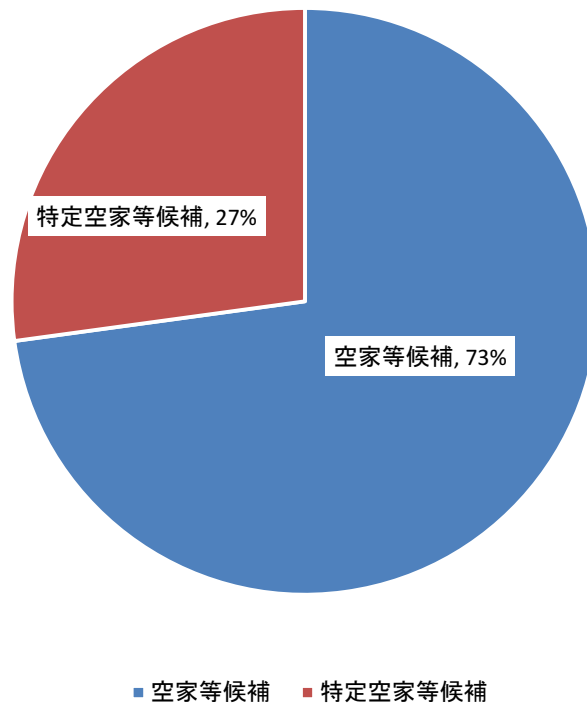
4-2. 特定空家等候補判定調査の結果

4-2-1. 不良度別空家等候補対象

図表 4-2-1 不良度別空家等候補対象

現地調査実施概要			
空家等候補の判定	空家等候補	118 件	73%
	特定空家等候補	44 件	27%
空家等候補総数		162 件	100%

不良度別空家等候補対象の戸数(全体)

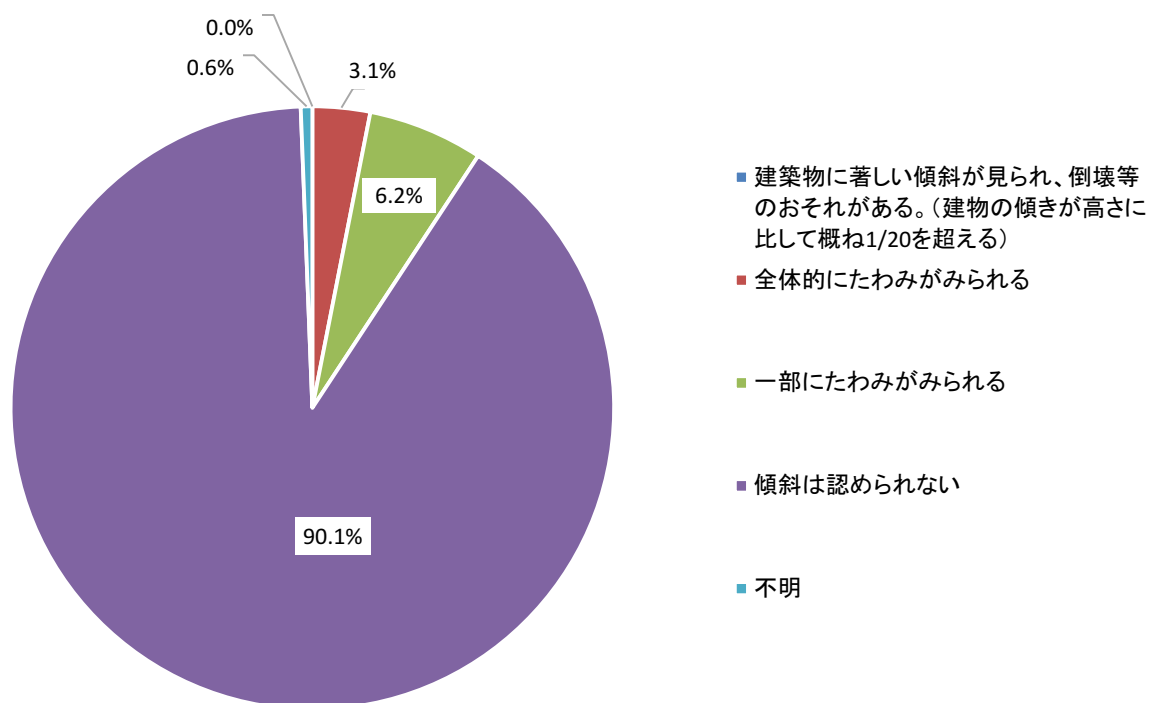


4-2-2. 住宅構造の程度

図表 4-2-2-① 建築物の傾斜

	件数	割合
建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある。(建物の傾きが高さに対して概ね 1/20 を超える)	0	0.0%
全体的にたわみがみられる	5	3.1%
一部にたわみがみられる	10	6.2%
傾斜は認められない	146	90.1%
不明	1	0.6%
合計	162	

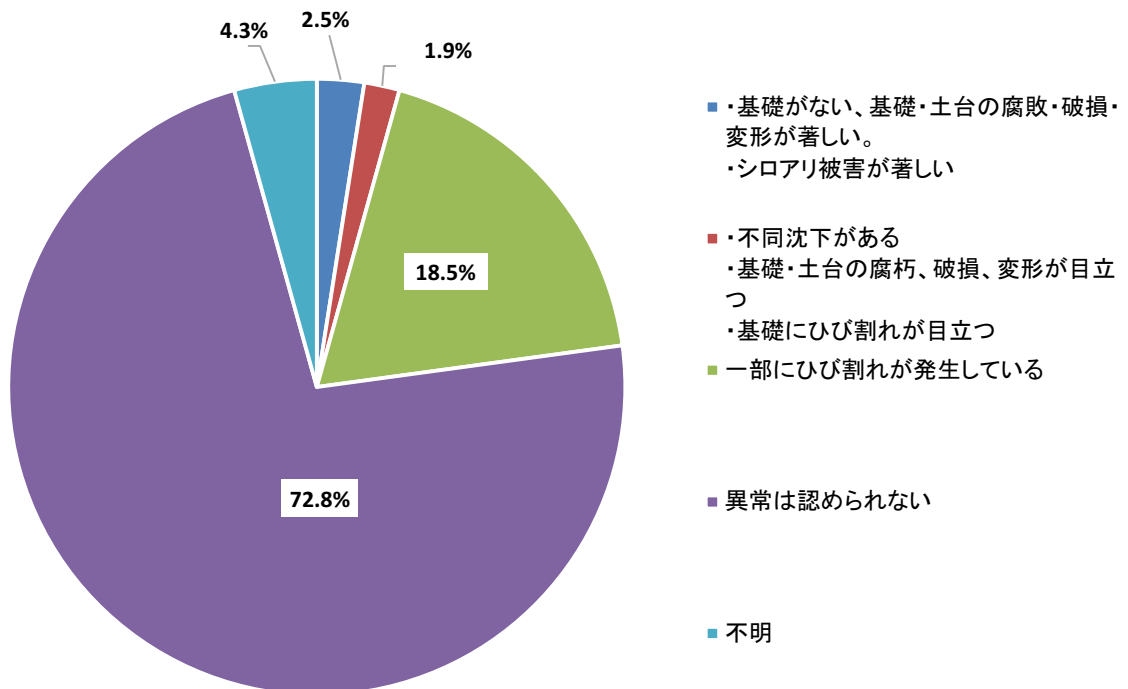
建築物の傾斜



図表 4-2-2-② 建築物の基礎の状況

	件数	割合
・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	4	2.5%
・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	3	1.9%
一部にひび割れが発生している	30	18.5%
異常は認められない	118	72.8%
不明	7	4.3%
合計	162	

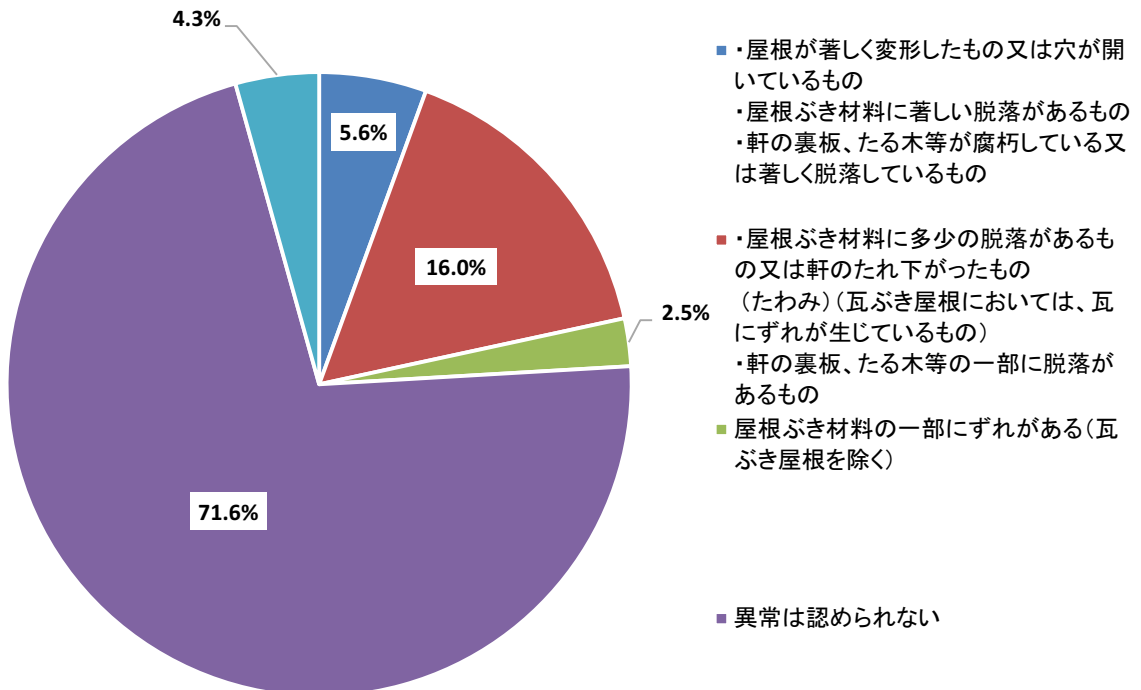
基礎の状況



図表 4-2-2-③ 建築物の屋根の状況

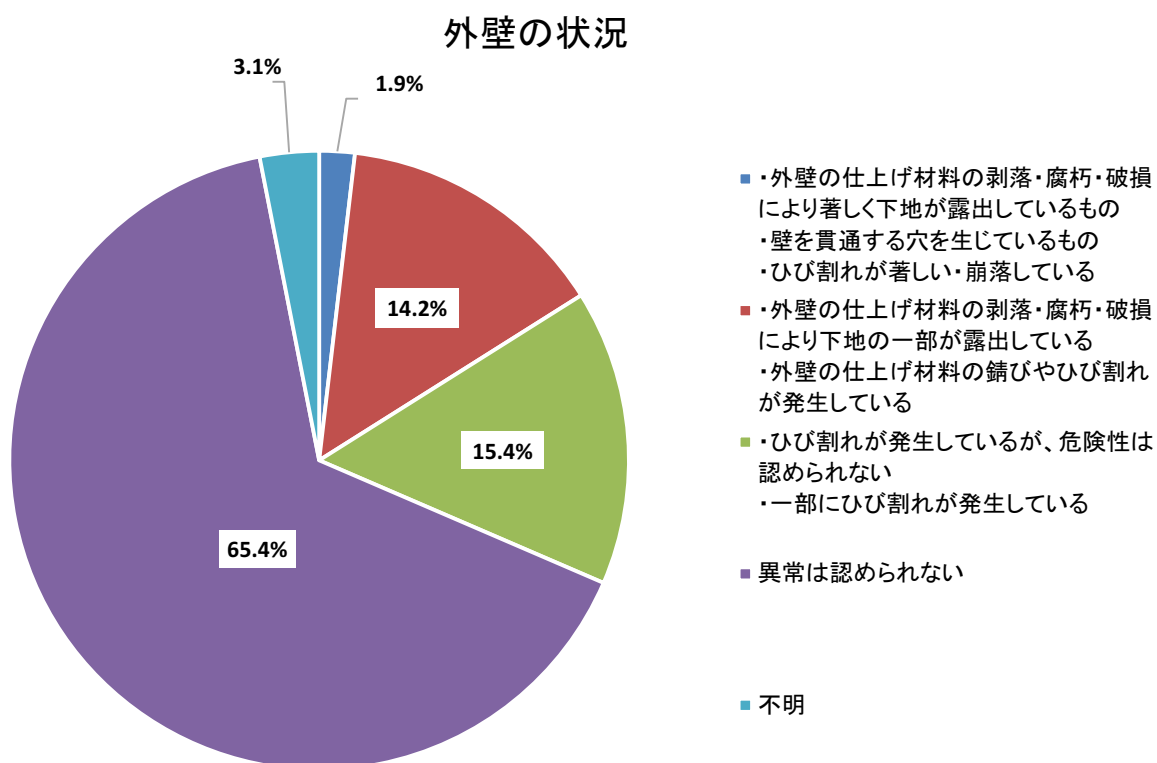
	件数	割合
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの ・屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの ・軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの 	9	5.6%
<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの (たわみ)(瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) ・軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの 	26	16.0%
屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	4	2.5%
異常は認められない	116	71.6%
不明	7	4.3%
合計	162	

屋根の状況



図表 4-2-2-④ 建築物の外壁の状況

	件数	割合
・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	3	1.9%
・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	23	14.2%
・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	25	15.4%
異常は認められない	106	65.4%
不明	5	3.1%
合計	162	



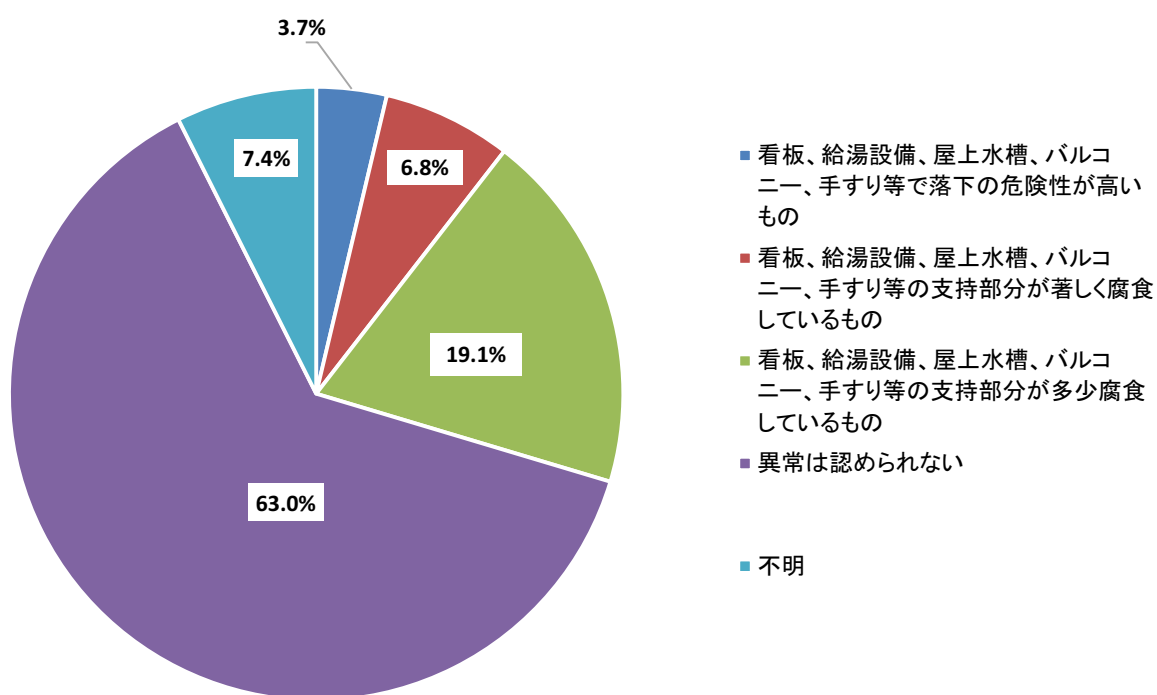
4-2-3. 住宅設備等の程度

図表 4-2-3-① 建築物の工作物等の状況

看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等

	件数	割合
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	6	3.7%
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	11	6.8%
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	31	19.1%
異常は認められない	102	63.0%
不明	12	7.4%
合計	162	

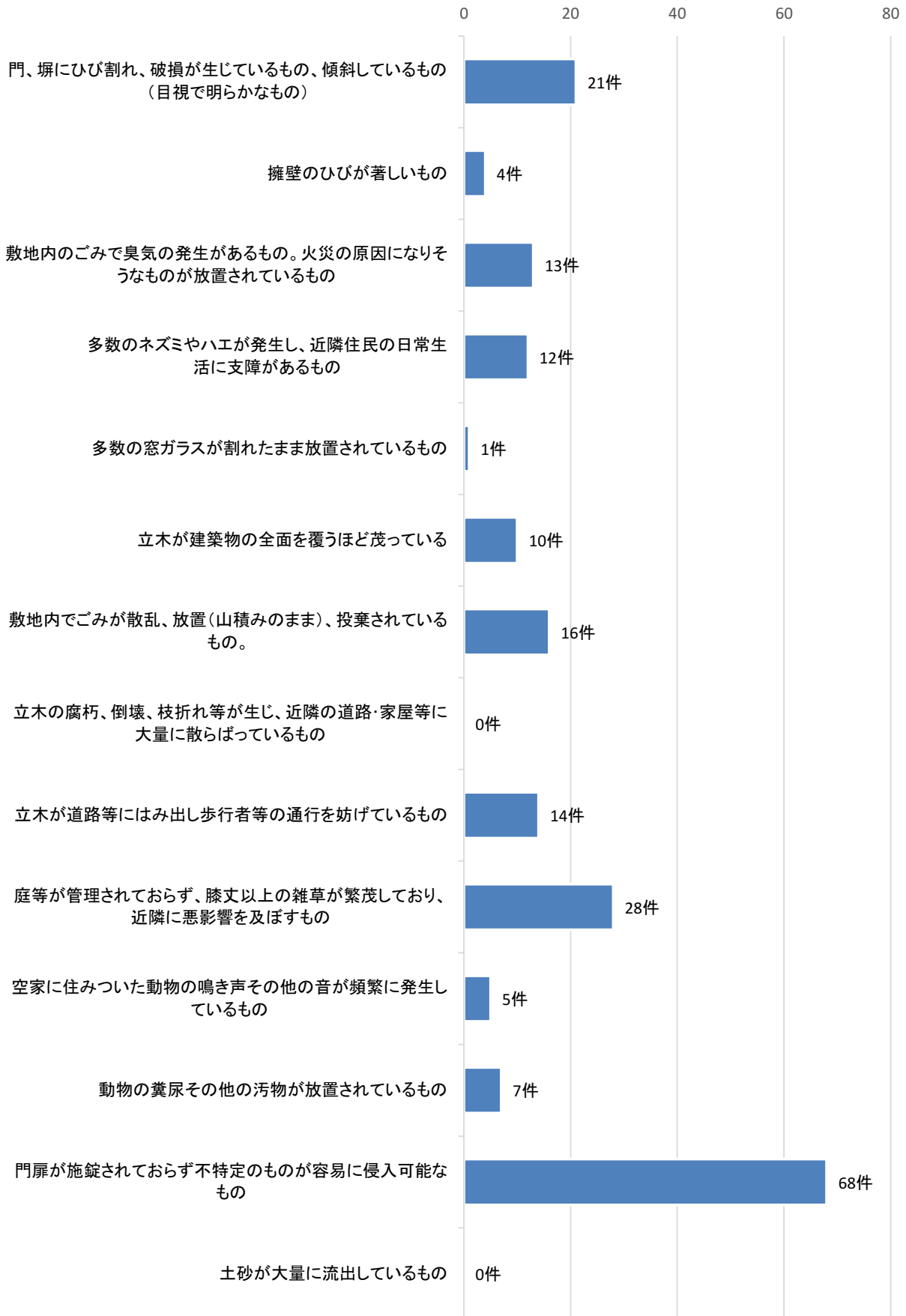
工作物の状況



図表 4-2-3-② 建築物のその他の状況

	件数	割合
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)	21	13.0%
擁壁のひびが著しいもの	4	2.5%
敷地内のごみで臭気の発生があるもの。火災の原因になりそうなものが放置されているもの	13	8.0%
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	12	7.4%
多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	1	0.6%
立木が建築物の全面を覆うほど茂っている	10	6.2%
敷地内でごみが散乱、放置(山積みそのまま)、投棄されているもの	16	9.9%
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	0	0.0%
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	14	8.6%
庭等が管理されておらず、膝丈以上の雑草が繁茂しており、近隣に悪影響を及ぼすもの	28	17.3%
空家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	5	3.1%
動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの	7	4.3%
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	68	42.0%
土砂が大量に流出しているもの	0	0.0%

その他の状況



5. 参考資料② 現地調査とガイドライン等との関係

現地調査項目と国土交通省のガイドライン等との関係は、以下のとおりである。

～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～

本調査の現地調査項目		イ) 国土交通省ガイドラインにおける「特定空家等」の状態		ロ) 外観目視による空家等の不良度判定
G 建築物の傾斜 (全体) (③、④、⑤を 除く)	① 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)	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 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	イ 建築物の著しい傾斜 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。	【構造一般の程度】 イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの(10) ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの(20) 【構造の腐朽又は破損の程度】 イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの(25) ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの(50) ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの(100)
	② 全体的にたわみがみられる		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 (イ) 基礎及び土台 基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。 (ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等 構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。 ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。	
H 基礎の状況 (③、④、⑤を 除く)	① 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	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 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。 ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。	【構造の腐朽又は破損の程度】 イ 屋根ふき材の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの(15) ロ 屋根ふき材に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの(25) ハ 屋根が著しく変形したもの(50)
	② 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			
I 屋根の状況 (③、④、⑤を 除く)	① 屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ふ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	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 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	(ロ) 外壁 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。	【構造一般の程度】 外壁の構造が粗悪なもの(25) 【構造の腐朽又は破損の程度】 イ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの(15) ロ 外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの(25)
	② 屋根ふ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			
J 外壁の状況 (③、④、⑤を 除く)	① 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	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 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。	(ニ) 屋外階段又はバルコニー 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。 ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。	
	② 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			
K 工作物等の状況 (③、④、⑤を 除く)	① 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	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 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。		
	② 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			
L 門・塀の状況	① 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)			

～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（続き）～

～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～

本調査の現地調査項目		イ)国土交通省ガイドラインにおける「特定空家等」の状態		ロ)外観目視による空家等の不良度判定
M 擁壁の状況	① 擁壁のひびが著しいもの	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 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。 ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。	
		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	(1)建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。 ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
N ごみ等の放置の状況	① 敷地内のごみで臭気の発生があるもの。火災の原因になりそうなものが放置されているもの		(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。 ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	
	② 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			

～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～

本調査の現地調査項目		イ)国土交通省ガイドラインにおける「特定空家等」の状態		ロ)外観目視による空家等の不良度判定
O 周辺景観と不調和な状況	① 多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	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	(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。 ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。	
	② 立木が建築物の全面を覆うほど茂っている			
	③ 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。			

～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～

本調査の現地調査項目		イ)国土交通省ガイドラインにおける「特定空家等」の状態	ロ)外観目視による空家等の不良度判定
P 立木が原因による放置状況	① 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	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	(1) 立木が原因で、以下の状態にある。 ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
	② 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		
	③ 庭等が管理されておらず、膝丈以上の雑草が繁茂しており、近隣に悪影響を及ぼすもの		
Q 動物が原因による放置状況	① 空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	(2) 空家等に住みつけた動物等が原因で、以下の状態にある。 ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	
	② 動物の糞尿その他の汚物が放置されているもの		
R 建築物等の不適切な管理状況	① 門扉が施錠されておらず不特定のもの容易に侵入可能なもの	(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。 ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	
	② 土砂が大量に流出しているもの		

浦安市空家等実態調査 報告書
浦安市

令和元年 12 月
