

空家実態調査について

東京都北区

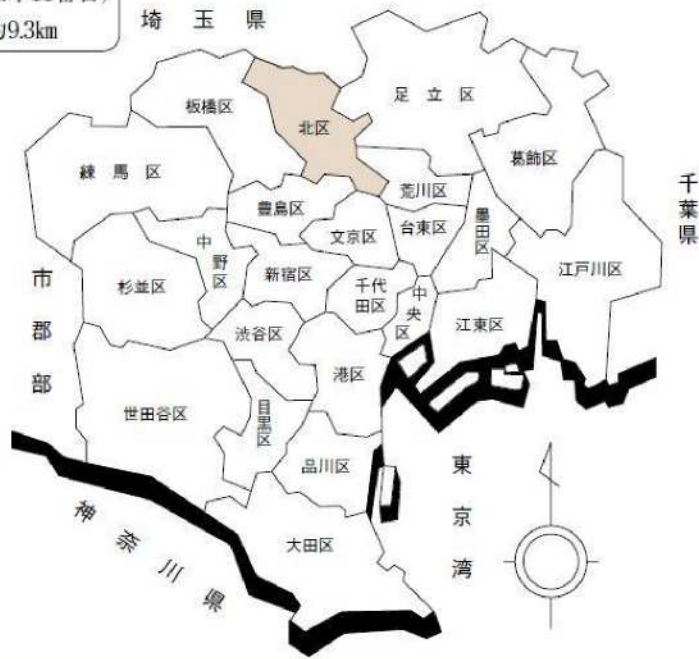
1

北区の概要

2

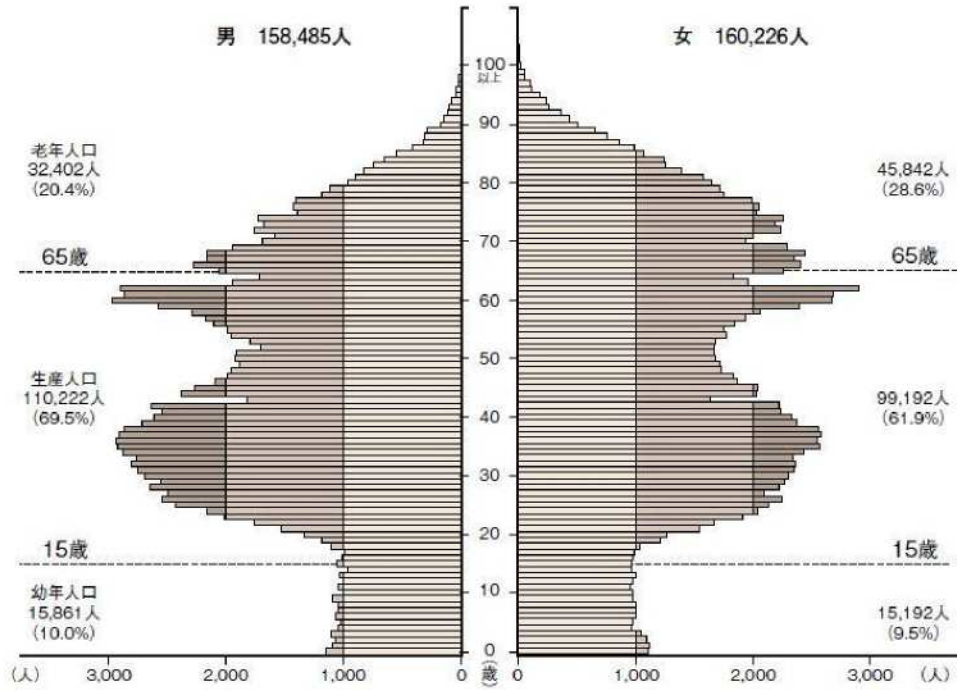
北区の位置と面積

面積 20.59km² (23区中11番目)
東西約2.9km 南北約9.3km



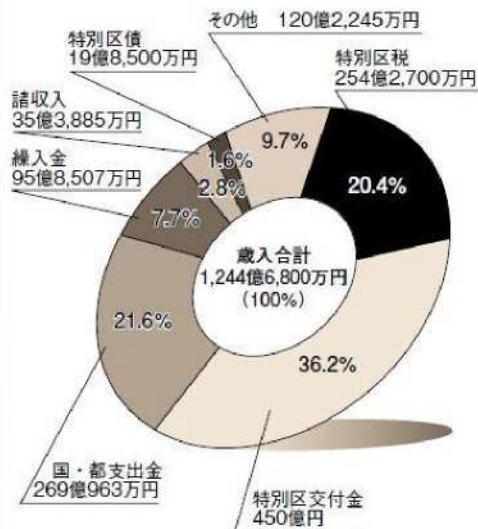
1 人口構成

総人口 318,711人 (平成22年1月1日現在)

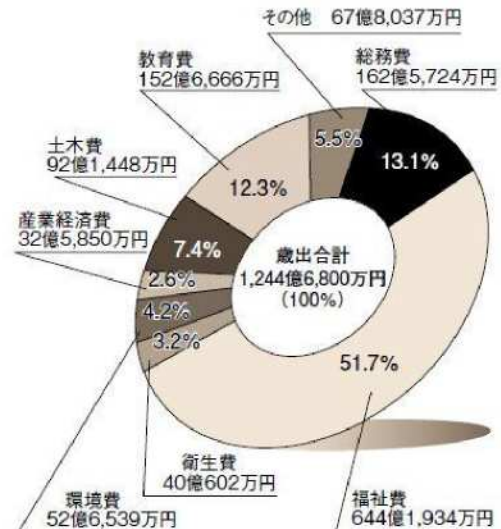


14 平成22年度一般会計歳入歳出予算 (当初予算額)

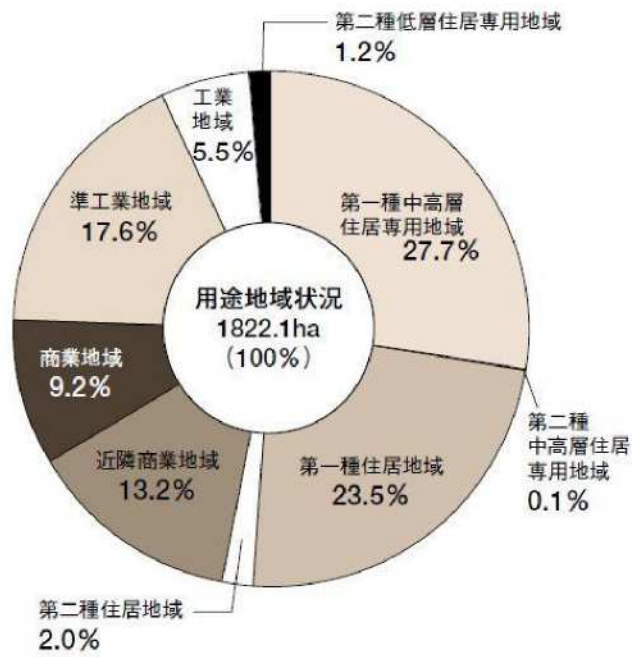
【歳入】



【歳出】



13 用途地域状況



(平成22年4月1日現在)

種別	面積 (ha)	比率 (%) ※
第二種低層住居専用地域	21.6	1.2
第一種中高層住居専用地域	313.2	17.2
第一種中高層住居専用地域	182.2	10.0
第一種中高層住居専用地域	9.5	0.5
(小計)	(504.9)	(27.7)
第二種中高層住居専用地域	2.2	0.1
第一種住居地域	298.8	16.4
第一種住居地域	126.3	6.9
第一種住居地域	3.5	0.2
(小計)	(428.6)	(23.5)
第二種住居地域	31.0	1.7
第二種住居地域	5.4	0.3
(小計)	(36.4)	(2.0)
近隣商業地域	156.3	8.6
近隣商業地域	84.3	4.6
(小計)	(240.6)	(13.2)
商業地域	8.5	0.5
商業地域	114.0	6.2
商業地域	45.4	2.5
(小計)	(167.9)	(9.2)
準工業地域	240.1	13.2
準工業地域	76.4	4.2
準工業地域	4.0	0.2
(小計)	(320.5)	(17.6)
工業地域	95.2	5.2
工業地域	1.3	0.1
工業地域	2.9	0.2
(小計)	(99.4)	(5.5)
合計	1822.1	100.0

※比率 (%) は市街化区域面積に対する比率

市街化区域及び市街化調整区域面積

区域別	面積 (ha)	比率 (%)
市街化区域	1822.1	88.5
市街化調整区域	236.9	11.5
合計	2059.0	100.0

北区住宅マスタープラン2010

『誰もが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、
ゆたかな住生活の実現』



基本理念・基本目標・基本施策の方向性

基本理念

『誰もが、安心して、生き生きと暮らし続けられる、ゆたかな住生活の実現』

基本目標1

誰もが住み続けることができる安全で快適な住まいの確保

木造住宅密集地域が広がる北区は、住宅・住環境問題や、防災性の問題が大きな課題となっています。そのため災害に強い、安全な住まい・住環境づくりを進めるなど、これまで以上の積極的な施策展開を図ります。

住宅の品質、性能の向上を図り、長期にわたって住み続けることが出来る住まいの普及と、低炭素社会の実現に向けた取り組みを促進します。

基本目標2

安心して暮らせる住まいと環境のしくみづくり

低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯など全ての世帯がニーズに応じて安心な暮らしを実現するよう取り組みます。

福祉部門をはじめとする関連部署との連携により、賃貸住宅の供給・促進による施策と福祉施策との連携を積極的に推進していきます。

基本目標3

北区の活力を高める魅力ある住環境の形成

住宅に関する情報を充実させ、多様な世帯に対応したわかりやすい情報の提供を行います。

様々なまちづくり活動と連動しながら、北区の活力を高め、魅力ある住環境づくりを行うための区民が主体となった住まい・住環境づくりを促進していきます。

また、区民の地域の住環境に対する意識啓発を促すとともに、北区の特徴・魅力を区内外へ発信していきます。

9

重点戦略

戦略1 長期優良住宅やリフォーム等の普及により、安全で良質な住まいの確保を促進します

暮らし続けることができるまち、選ばれるまちになるためには、良質な住宅や安心して暮らせる環境整備が必要です。そのためには、質の高い住宅・住環境づくりの供給促進を図るとともに、既存ストックの適切な改善のための情報提供や仕組みづくりを進めます。

○良質な住宅供給による長期活用の促進

・「長期優良住宅」の認定制度や「住宅性能表示」制度などの活用促進により、長期にわたり良好な状態での住宅使用を促進します。

○多様化するリフォーム市場への対応

・住宅・不動産関連事業者や地域の工務店などと連携を強化し、リフォームに関わる技術的な内容や、リフォーム事業者等に関する適切な情報を提供していきます。

○区民が耐震化を進めやすい環境の整備

・耐震診断及び改修を進めるための助成金や改修相談体制の充実、家具の転倒防止の推進を図るなど、住宅の耐震化を支援します。

・分譲マンションの耐震改修は、居住者の協力や専門家の知識が必要であることから、幅広い協力体制を構築します。民間賃貸マンションについても、実態把握を行い耐震化の促進に向けて取り組みます。

○空き家の有効活用

・木造住宅密集地域が広い範囲にあり、建替えや改修が困難な住宅が空き家となっていると予想されるため、空き家を多面的に把握し、利活用に結びつく対応方を検討します。

・都市の防災性の問題が重要になるなか、空き家の放置は、防災・防犯面で近隣に与える影響が大きいことから、安全な住まい・住環境への対応を図ります。

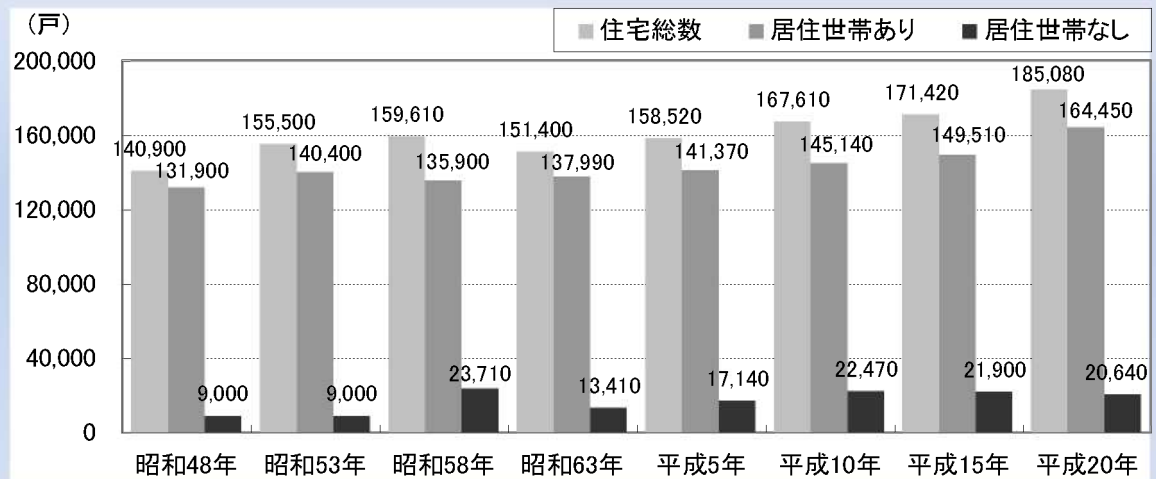
○地球環境・景観形成に貢献する住まい・住環境づくりの推進

・低炭素社会への取り組みとして、新エネルギー、省エネルギーに関わる機器等の導入助成制度

10

空家実態調査

図表1-1-1. 住宅数の推移



図表1-2-1. 空家数及び空家率

住宅総数	居住世帯あり		居住世帯なし		
	164,450	20,640	一時現在者のみ	空家	建築中
			1,140	19,110	380
185,080	164,450	20,640	1,140	19,110	380
100.0%	88.9%	11.2%	0.6%	10.3%	0.2%

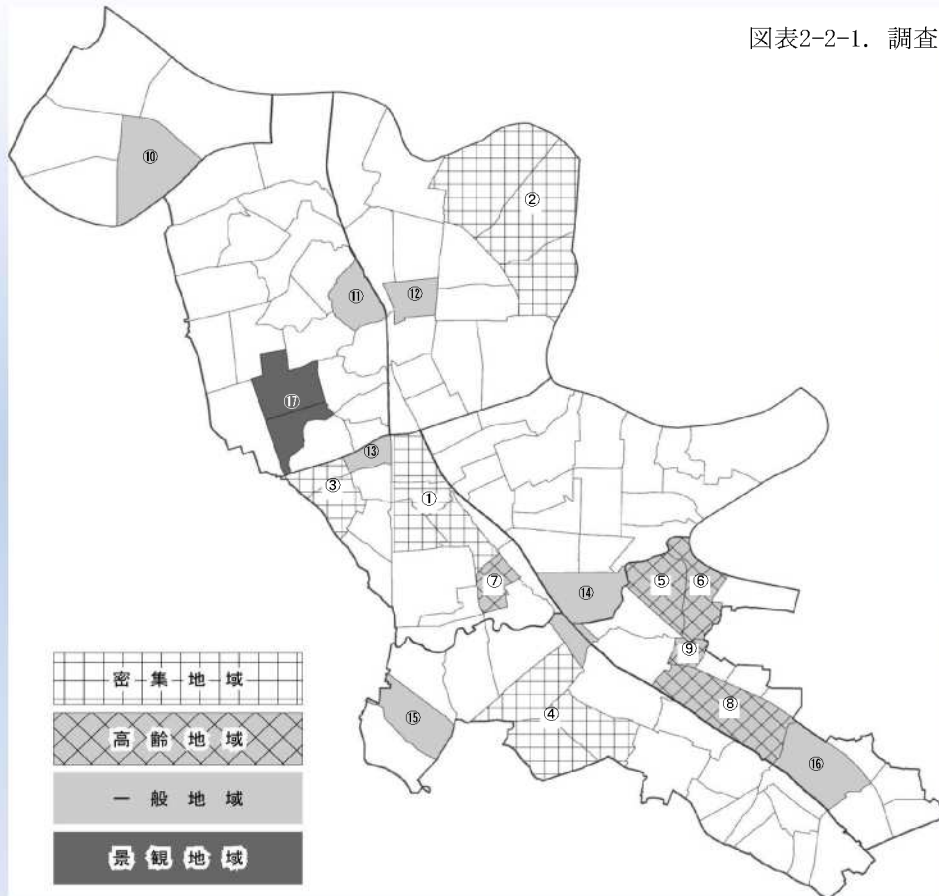
13

図表1-2-2. 建て方別空家の種類および腐朽・破損の状況

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
			木造	非木造		木造	非木造	
空家総数	19,110	3,920	3,640	280	15,190	5,600	9,590	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
空家の種類	二次的住宅	40	-	-	-	40	40	-
		0.2%	-	-	-	0.3%	0.7%	-
	賃貸用の住宅	12,290	580	560	20	11,710	4,780	6,930
		64.3%	14.8%	15.4%	7.1%	77.1%	85.4%	72.3%
	売却用の住宅	710	110	110	-	590	20	580
		3.7%	2.8%	3.0%	-	3.9%	0.4%	6.0%
	その他の住宅	6,080	3,230	2,970	260	2,850	760	2,090
		31.8%	82.4%	81.6%	92.9%	18.8%	13.6%	21.8%
	腐朽・破損なし	16,170	3,180	2,920	260	12,990	4,090	8,900
		84.6%	81.1%	80.2%	92.9%	85.5%	73.0%	92.8%

14

図表2-2-1. 調査対象地区



図表2-3-1. 調査手順



(2) 空家の推定

•以下の住宅を空家と推定した。

①下記のうち、1つでも当てはまるもの

- 電気メーターが不働（ガスが閉栓されている）
- ポストが封鎖されている
- 「入居者募集」や「売物件」等の看板がある
- 管理人・近隣からの「空家である」旨の情報

②下記のうち、2つ以上当てはまるもの

表札がない

（注：共同住宅で、住戸の”1割以上”に表札がない場合は、当てはまらないものとした）

郵便受けにチラシ等が滞留

（雨に濡れている、ポストに入らない程チラシ等が滞留している）

カーテンがない

生活感がない（日用雑貨がみられない等）

外観で人が住んでいる気配が感じられない

その他（ ）

17

空家実態調査の結果

18

図表3-1-1. 現地にて空家と推定した戸数

地区	調査対象地域総面積 (ha)	調査対象地域内住宅総数(戸) ※1	空家の種類				合計(戸)	
			戸建(戸)	分譲(戸)	賃貸(戸) (棟)			
A 密集地域	①上十条一丁目、中十条一・二・三丁目地区	41.0	96	8	465	241	569	
	②志茂地区	62.0	76	9	225	183	310	
	③上十条三・四丁目地区	20.8	17	5	152	82	174	
	④西ヶ原地区	25.4	60	2	187	95	249	
	A小計	149.2	23,610	249	24	1,029	601	1,302
B 高齢地域	⑤堀船二丁目	20.7	19	1	52	25	72	
	⑥堀船三丁目	19.7	24	1	74	32	99	
	⑦王子本町二丁目	10.2	25	-	64	39	89	
	⑧上中里二丁目	39.5	20	4	191	55	215	
	⑨上中里三丁目	5.5	12	-	53	32	65	
B小計	95.6	5,300	100	6	434	183	540	
C 一般地域	⑩浮間三丁目	37.0	1	3	87	51	91	
	⑪赤羽西一丁目	16.4	12	18	99	52	129	
	⑫赤羽南一丁目	11.7	1	13	28	20	42	
	⑬十条仲原二丁目	7.0	15	3	89	37	107	
	⑭王子一丁目	28.9	14	22	40	17	76	
	⑮滝野川六丁目	21.7	69	22	144	87	235	
	⑯東田端二丁目	27.7	8	1	27	23	36	
C小計	150.4	14,790	120	82	514	287	716	
D 景観地域	⑰西が丘一・二丁目	25.7	1,950	11	-	4	4	15
総計	420.9	45,650	480	112	1,981	1,075	2,573	
			18.7%	4.4%	77.0%	-	100.0%	

19

(2) 現地にて、空家と推定した戸数

・調査対象地域内の住宅総数約4万5千戸について、
 悉皆調査を行った結果、空家と推定した戸数は2,573戸（調査対象地域内の住宅総数の5.6%）であった。

・空家の種類は、

一戸建て住宅が 480戸（空家全体の18.7%）

分譲マンションが 112戸（空家全体の4.4%）

賃貸住宅が 1,981戸（空家全体の77.0%）

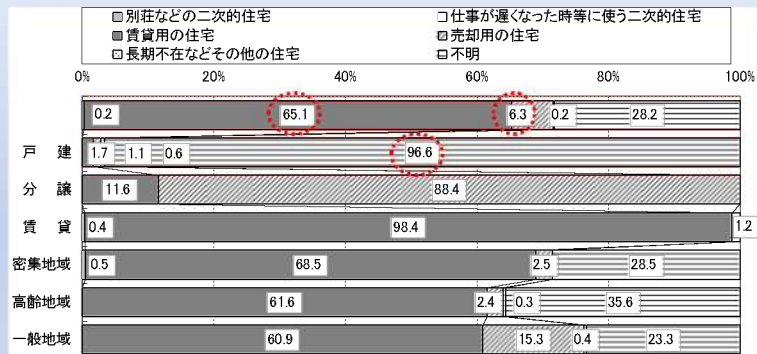
(3) 外観調査結果

図表3-1-2. 外観調査実施件数

戸建(戸)	分譲(戸)	賃貸(棟)	合計(件)
469	112	1,071	1,652※1

①空家類型

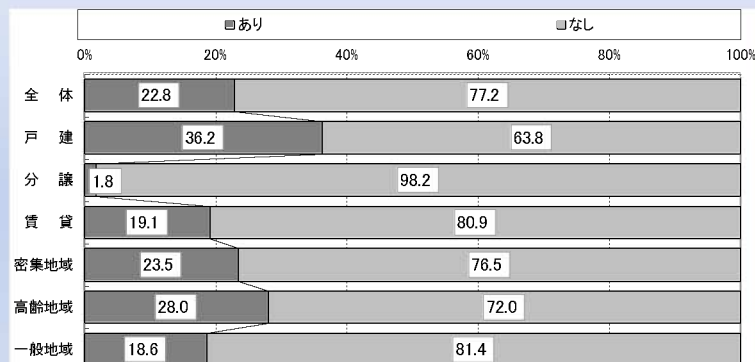
- 全体では、「賃貸用の住宅」が65.1%と最も多く、次いで「不明」28.2%、「売却用の住宅」6.3%となっている。
- 種類別にみると、「戸建」では「不明」が96.6%と最も多くなっている。



種類	別荘などの二次的住宅	仕事が遅くなった時等に使う二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	長期不在などその他の住宅	不明	合計
全体	0.2%	-	65.1%	6.3%	0.2%	28.2%	100.0%
戸建	-	-	1.7%	1.1%	0.6%	96.6%	100.0%
分譲	-	-	11.6%	88.4%	-	-	100.0%
賃貸	0.4%	-	98.4%	-	-	1.2%	100.0%
密集地域	0.5%	-	68.5%	2.5%	-	28.5%	100.0%
高齢地域	-	-	61.6%	2.4%	0.3%	35.6%	100.0%
一般地域	-	-	60.9%	15.3%	0.4%	23.3%	100.0%

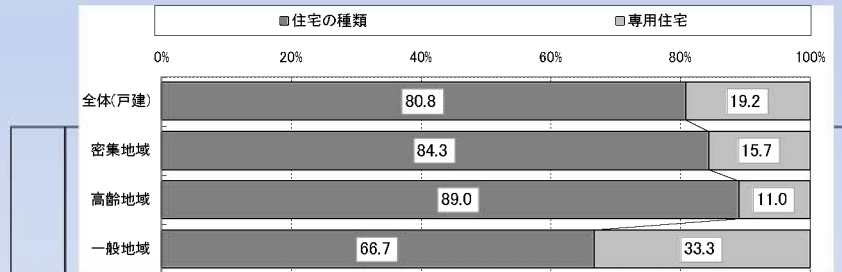
②腐朽・破損の有無

- 全体では、腐朽・破損は「なし」が77.2%となっている。
- 種類別にみると、「戸建」では「あり」が36.2%と他の種類に比べ多くなっている。一方「分譲」では「あり」が1.8%と他の種類に比べ少なくなっている。



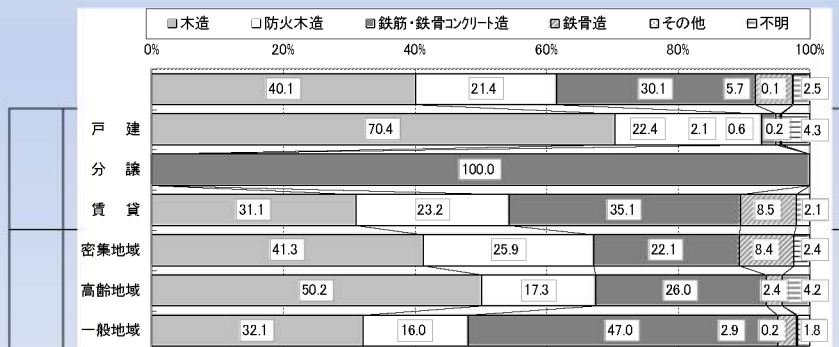
③住宅の用途（「戸建」のみ）

・全体では、「専用住宅」が80.8%となっている。
 地域別にみると、「一般地域」では「店舗等の併用住宅」が33.3%と他の地域に比べ多くなっている。



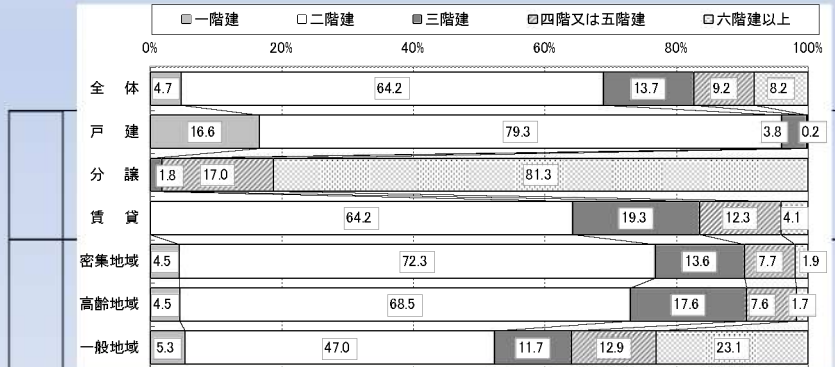
④構造

- ・全体では、「木造」が40.1%と最も多く、
 次いで「鉄筋・鉄骨コンクリート造」30.1%、「防火木造」21.4%となっている。
- ・種類別にみると、「戸建」では「木造」が70.4%と最も多く、
 「分譲」「賃貸」では「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が最も多くなっている。
- ・地域別にみると、「高齢地域」では「木造」が50.2%。
 また、「一般地域」では「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が47.0%と、
 他の地域に比べ多くなっている。



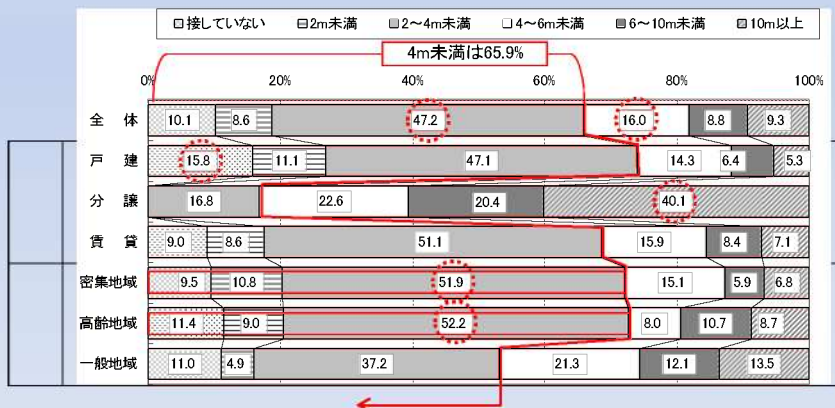
⑤地上階数

- 全体では、「二階建」が64.2%と最も多く、次いで「三階建」13.7%となっている。
- 種類別にみると、「戸建」では「二階建」が79.3%、「分譲」では「六階建以上」が81.3%と最も多くなっている。



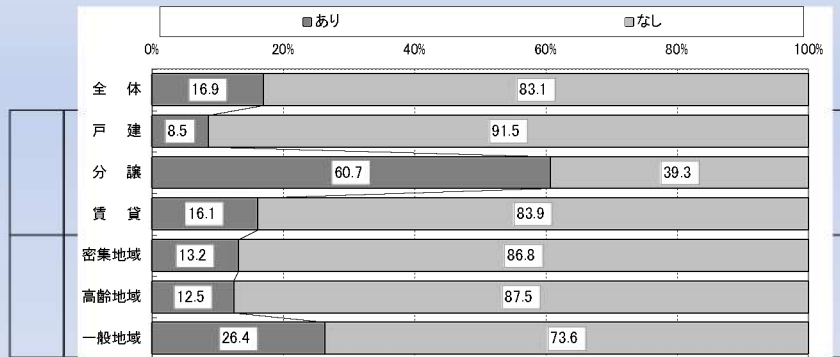
⑥敷地に接している道路の幅員

- 全体では、「2～4m未満」が47.2%と最も多く、次いで「4～6m未満」16.0%となっている。
- また、4m未満（「接していない」「2m未満」「2～4m未満」の合計）は、65.9%となっている。種類別にみると、「分譲」では「10m以上」が40.1%と最も多くなっている。
- また「戸建」で「接していない」が15.8%と他の種類に比べ多くなっている。地域別にみると、「密集地域」「高齢地域」ともに「2～4m未満」が最も多くなっており、4m未満（「接していない」「2m未満」「2～4m未満」の合計）は、それぞれ72.2%、72.6%となっている。



⑦駐車場の有無

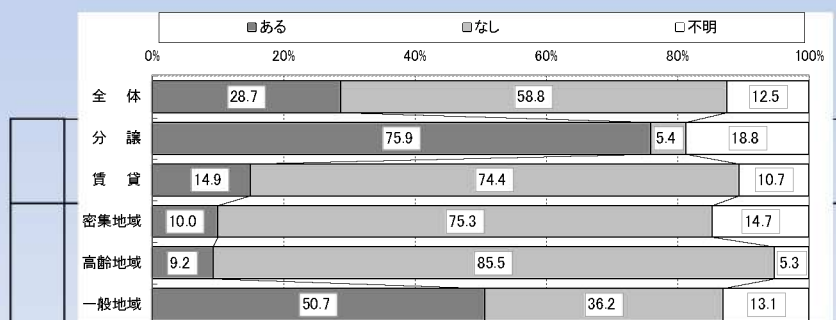
- 全体では、駐車場は「なし」が83.1%となっている。
- 種類別にみると、「分譲」では「あり」が60.7%と他の種類に比べ多くなっている。
地域別にみると、「一般地域」では「あり」が26.4%と他の地域に比べ多くなっている。



⑧共同住宅の設備等について（「分譲」「賃貸」のみ）

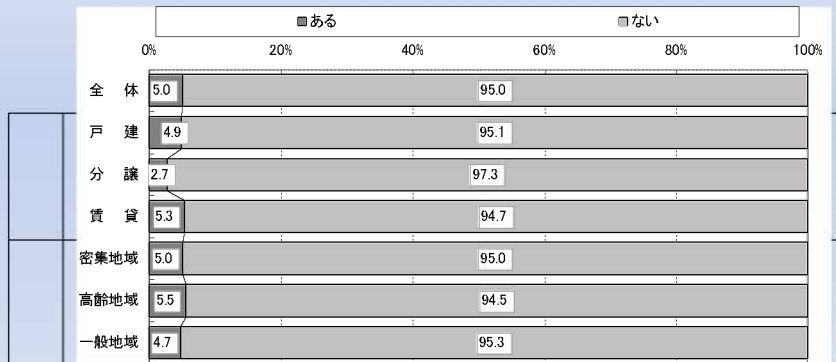
■エレベーターの有無（3階建て以上の建物について）

- 全体では、エレベーターは「なし」が58.8%となっている。
- 種類別にみると、「分譲」では「ある」が75.9%となっており、「賃貸」では「ある」は14.9%となっている。
- 地域別にみると、「一般地域」では「ある」が50.7%と他の地域に比べ多くなっている。



⑨周辺の空き地の有無

・全体では、敷地周辺に空き地は「ない」が95.0%となっている。

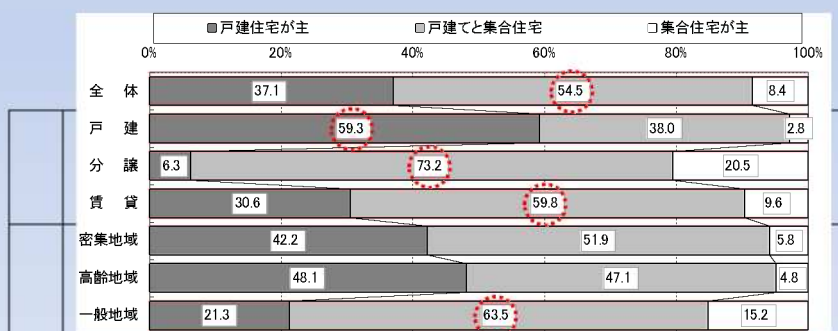


⑩周辺の建物の有無

・全体では、ほぼすべての空家で、周辺に建物が「ある」(99.9%)となっている。
また、周辺の建物の状況について、「戸建てと集合住宅」が54.5%と最も多くなっている。

・種類別にみると、「戸建」の空家周辺では「戸建住宅が主」が59.3%と最も多くなっている。

・一方、「分譲」や「賃貸」の空家周辺では「戸建てと集合住宅」が最も多くなっている。
地域別にみると、「一般地域」の空家周辺では「戸建てと集合住宅」が63.5%と他の地域に比べ多くなっている。



所有者アンケート調査

○調査対象

- ・現地にて空家と推定された物件（2,573戸、1,667件）について、登記簿情報を基に所有者を特定した。
- ・所有者が特定できたものは、1,134件で、「戸建」が246件、「分譲」が93件、「賃貸」は795件であった。

	戸建(戸)	分譲(戸)	賃貸(棟)	合計(件)
現地にて空家と推定された物件	480	112	1,075	1,667
↓ ↓ ↓ ↓ ↓ 建物登記簿申請、所有者特定				
上記のうち所有者が特定できた物件 (特定率)	246 (51.3%)	93 (83.0%)	795 (74.0%)	1,134 (68.0%)

31

○アンケート配布・回収状況

- ・アンケート調査票の配布数は1,003票、回収数は450票で回収率は44.9%であった。
- ・また、宛先不明等で返戻されたものは、123票（配布数の12.3%）であった。

	戸建	分譲	賃貸	合計
配布数	246	93	664※	1,003
回収数 (回収率)	97 (39.4%)	46 (49.5%)	307 (46.2%)	450 (44.9%)
返戻数(宛先不明等) (返戻率)	49 (19.9%)	16 (17.2%)	58 (8.7%)	123 (12.3%)

32

空き家実態調査 ご協力をお願い。

日頃は、区政に何かとご理解・ご協力をいただきありがとうございます。
 北区では、平成 22 年 8 月に「北区住宅マスタープラン 2010」を策定し、区民が安心して、生き生きと暮らし続けられる、豊かな住生活の実現を目指した取り組みを進めているところでございます。
 住宅マスタープランの中では特に、空き家が増加していることが問題点としてあげられました。実際、国の調査では区内の住宅戸数の約 1 割が空き家となっています。
 そこで、区では、平成 22 年 9 月から 11 月にかけて、空き家の実態調査を実施しました。実態調査では、調査員が、外観調査（郵便受けにチラシ等が滞留していないか）、「カーテンの有無」などの確認を行います。

について、空き家の可能性が高いと判断いたしました。
 この調査は、空き家と推定された住宅の所有者の方に、
 所有する空き家の規模や設備等の内部状況に関すること。
 現在の利用状況や空き家となっている背景に関すること。
 空き家の今後の利用予定等の意向に関すること。
 などについてアンケート調査を実施し、今後の住宅政策の検討のための基礎資料として活用させていただきます。
 ご回答いただいた内容は、基礎資料のデータとして活用し、その他の目的には一切使用いたしません。
 お忙しいところ誠に恐縮ですが、調査の主旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

なお、上記の住宅が空き家でないにも関わらず、本調査票が届いた場合は、ご返信ください。（その際は、お手数ですが、次頁、問1で「2. 空き家ではない」に○印をつけ、ご返送ください。）

平成 23 年 月 北区長 花川典悠

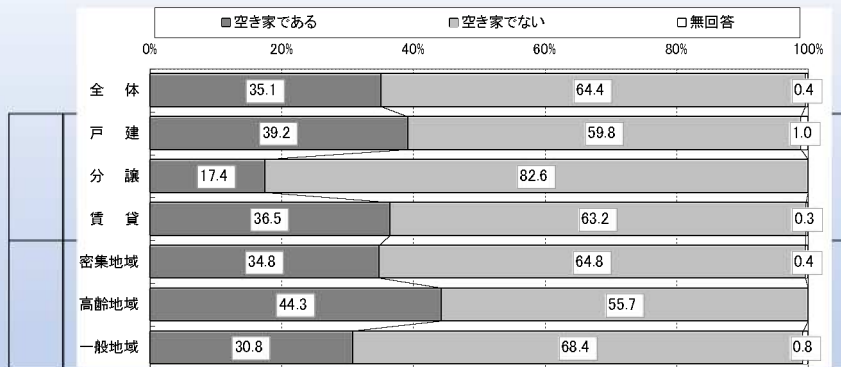
ご記入いただいたアンケート用紙は、お手数ですが同封の返信用封筒に入れて、
平成 23 年 月 日 () まで にご返送ください（切手は不要です）。

お問い合わせ

東京都北区まちづくり部住宅課
 電話：03-3908-9201（直通）
 FAX：03-3908-2244

空き家実態調査 調査票

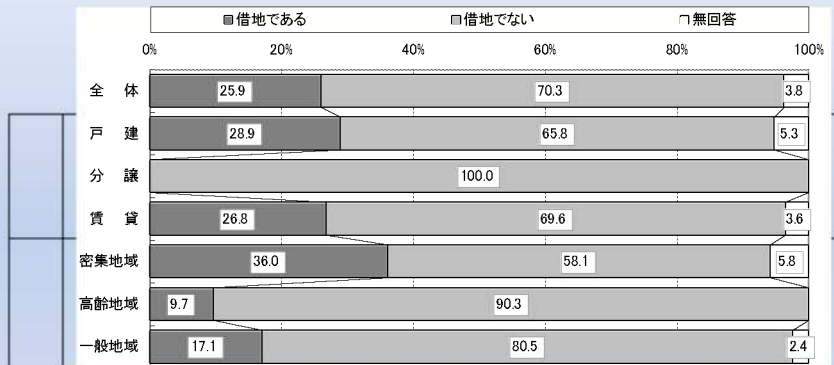
問1. 「3ヶ月以上空き家」となっているかどうか



		空き家である	空き家でない	無回答	計
全	体	158	290	2	450
種類	戸建	38	58	1	97
	分譲	8	38	-	46
	賃貸	112	194	1	307
地域	密集地域	86	160	1	247
	高齢地域	31	39	-	70
	一般地域	41	91	1	133

問2. 住宅が建っている土地が借地かどうか

- 全体では、「借地でない」が70.3%と最も多くなっている。
- 種類別にみると、「戸建」では「借地である」が28.9%、「賃貸」では26.8%となっている。
- 地域別にみると、「密集地域」では「借地である」が36.0%と他の地域に比べ多くなっている。

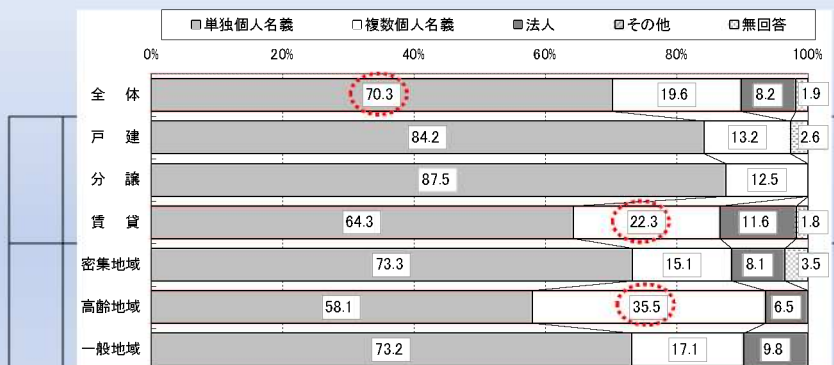


		借地である	借地でない	無回答	計
全	体	41	111	6	158
種	戸 建	11	25	2	38
	分 譲	-	8	-	8
	賃 貸	30	78	4	112
地	密集地域	31	50	5	86
	高齢地域	3	28	-	31
	一般地域	7	33	1	41

35

問3. 名義人

- 全体では、「単独個人名義」が70.3%と最も多くなっている。
- 種類別にみると、「賃貸」では「複数個人名義」が22.3%と他の種類に比べ多くなっている。
- 地域別にみると、「高齢地域」では「複数個人名義」が35.5%と他の地域に比べ多くなっている。

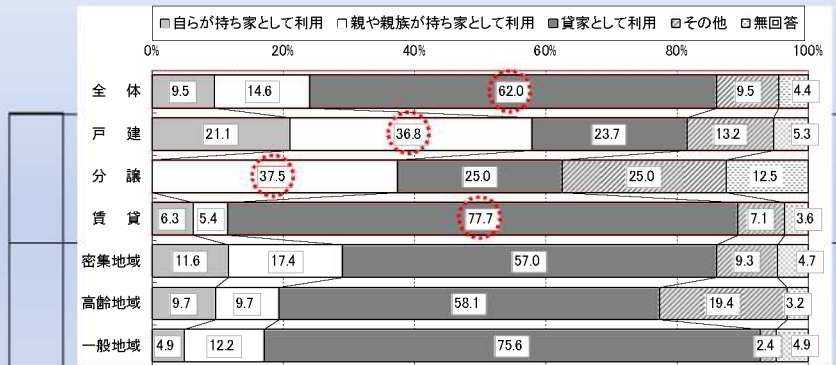


		単独個人名義	複数個人名義	法人	その他	無回答	計
全	体	111	31	13	-	3	158
種	戸 建	32	5	-	-	1	38
	分 譲	7	1	-	-	-	8
	賃 貸	72	25	13	-	2	112
地	密集地域	63	13	7	-	3	86
	高齢地域	18	11	2	-	-	31
	一般地域	30	7	4	-	-	41

36

問4. 空家になる以前の利用形態

- ・全体では、「貸家として利用」が62.0%と最も多くなっている。
- ・種類別にみると、「戸建」「分譲」では「親や親族が持ち家として利用」がそれぞれ36.8%、37.5%と最も多くなっており、「賃貸」では「貸家として利用」が77.7%と最も多くなっている。

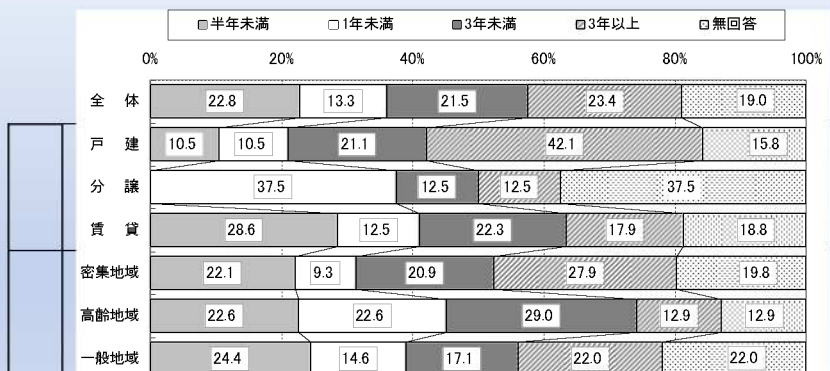


		自らが持ち家として利用	親や親族が持ち家として利用	貸家として利用	その他	無回答	計
全	体	15	23	98	15	7	158
種類	戸建	8	14	9	5	2	38
	分譲	-	3	2	2	1	8
	賃貸	7	6	87	8	4	112
地域	密集地域	10	15	49	8	4	86
	高齢地域	3	3	18	6	1	31
	一般地域	2	5	31	1	2	41

37

問5. 空き家になった時期

- ・全体では、「3年以上」が23.4%と最も多くなっている。
- ・種類別にみると、「戸建」では「3年以上」が42.1%と他の種類に比べ多くなっている。

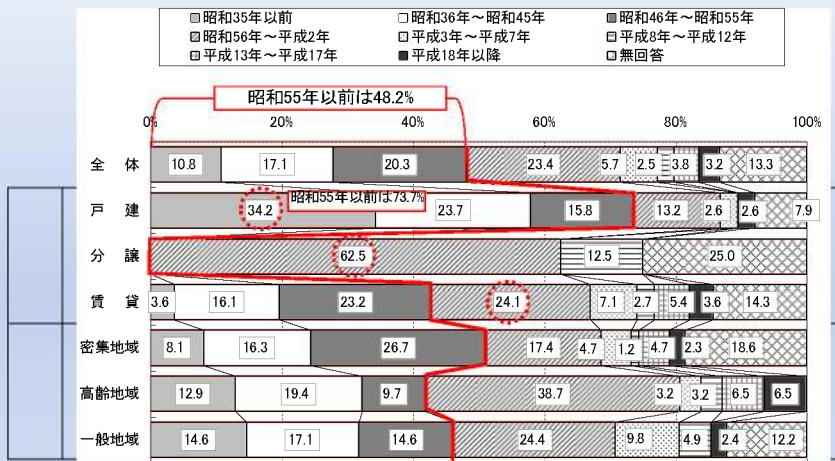


		半年未満	1年未満	3年未満	3年以上	無回答	計
全	体	36	21	34	37	30	158
種類	戸建	4	4	8	16	6	38
	分譲	-	3	1	1	3	8
	賃貸	32	14	25	20	21	112
地域	密集地域	19	8	18	24	17	86
	高齢地域	7	7	9	4	4	31
	一般地域	10	6	7	9	9	41

38

問6. 建築時期（竣工時期）

- 全体では、「昭和56～平成2年」が23.4%と最も多くなっている。
- 種類別にみると、「戸建」では「昭和35年以前」が34.2%、
- 「分譲」「賃貸」では「昭和56～平成2年」が62.5%、24.1%と最も多くなっている。
- 耐震性の確認が必要とされる昭和55年以前の旧耐震設計基準のものは、全体の48.2%であり、
- 「戸建」では73.7%となっている。

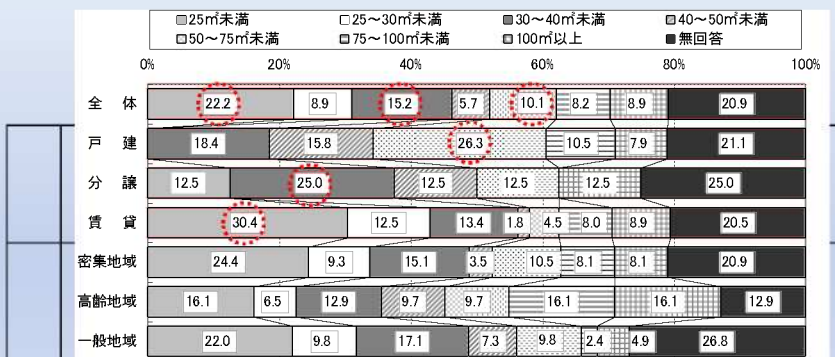


		昭和35年以前	昭和36年～昭和45年	昭和46年～昭和55年	昭和56年～平成2年	平成3年～平成7年	平成8年～平成12年	平成13年～平成17年	平成18年以降	無回答	計
全	体	17	27	32	37	9	4	6	5	21	158
種類	戸建	13	9	6	5	1	-	-	1	3	38
	分譲	-	-	-	5	-	1	-	-	2	8
	賃貸	4	18	26	27	8	3	6	4	16	112
地域	密集地域	7	14	23	15	4	1	4	2	16	86
	高齢地域	4	6	3	12	1	1	2	2	-	31
	一般地域	6	7	6	10	4	2	-	1	5	41

39

問10. 延べ床面積

- 全体では、「25㎡未満」が22.2%と最も多く、次いで「30～40㎡未満」15.2%、「50～75㎡未満」10.1%となっている。
- 種類別にみると、「戸建」では「50～75㎡未満」、
- 「分譲」では「30～40㎡未満」、
- 「賃貸」では「25㎡未満」が最も多くなっている。

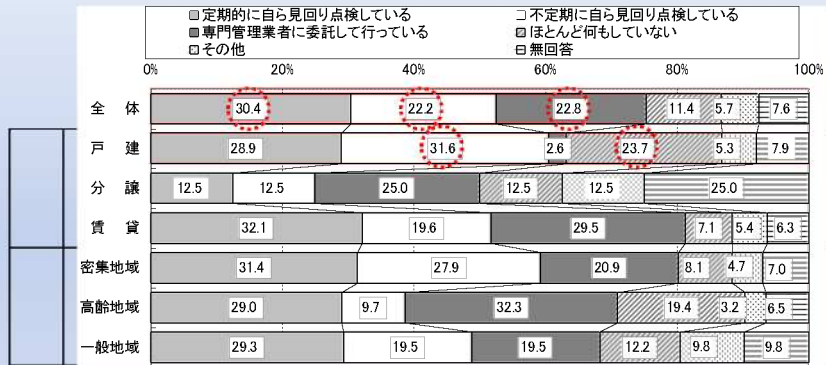


		25㎡未満	25～30㎡未満	30～40㎡未満	40～50㎡未満	50～75㎡未満	75～100㎡未満	100㎡以上	無回答	計
全	体	35	14	24	9	16	13	14	33	158
種類	戸建	-	-	7	6	10	4	3	8	38
	分譲	1	-	2	1	1	-	1	2	8
	賃貸	34	14	15	2	5	9	10	23	112
地域	密集地域	21	8	13	3	9	7	7	18	86
	高齢地域	5	2	4	3	3	5	5	4	31
	一般地域	9	4	7	3	4	1	2	11	41

40

問11. 維持・管理の状況

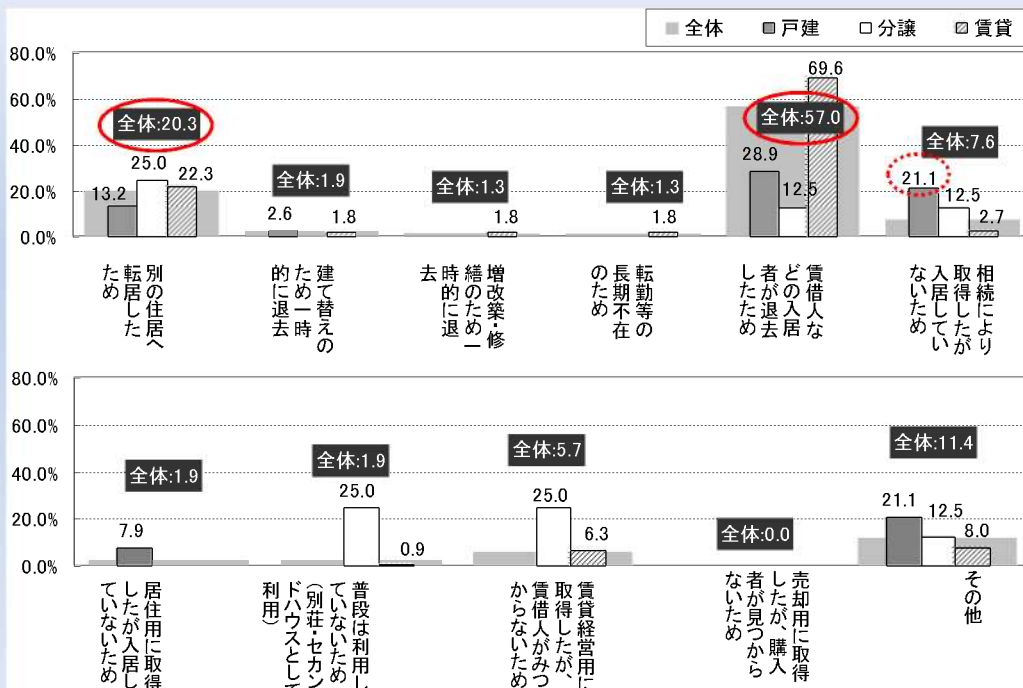
- 全体では、「定期的に自ら見回り点検している」が30.4%と最も多く、次いで「専門管理業者に委託して行っている」22.8%、「不定期に自ら見回り点検している」22.2%となっている。
- 種類別にみると、「戸建」では「不定期に自ら見回りをしている」が31.6%と他の種類に比べ多くなっている。一方、「ほとんど何もしていない」も23.7%と、他の種類に比べ多くなっている。



		定期的に自ら見回り点検している	不定期に自ら見回り点検している	専門管理業者に委託して行っている	ほとんど何もしていない	その他	無回答	計
全	体	48	35	36	18	9	12	158
種類	戸建	11	12	1	9	2	3	38
	分譲	1	1	2	1	1	2	8
	賃貸	36	22	33	8	6	7	112
地域	密集地域	27	24	18	7	4	6	86
	高齢地域	9	3	10	6	1	2	31
	一般地域	12	8	8	5	4	4	41

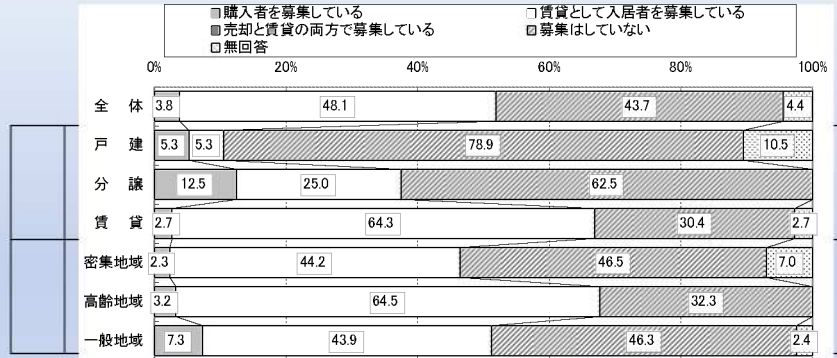
問13. 空き家になった（なっている）きっかけ

- 全体では、「借入人などの入居者が退去したため」が57.0%と最も多く、次いで「別の住居へ転居したため」20.3%となっている。
- 種類別にみると、「戸建」では「相続により取得したが入居していないため」が21.1%と他の種類に比べ多くなっている。



問14. 売却先（購入者）又は賃貸の入居者の募集状況

- ・全体では、「賃貸として入居者を募集している」が48.1%と最も多く、次いで「募集はしていない」43.7%となっている。
- ・種類別にみると、「戸建」では「募集はしていない」が78.9%と他の種類に比べ多くなっている。



種類	購入者を募集している	賃貸として入居者を募集している	売却と賃貸の両方で募集している	募集はしていない	無回答	計
全体	6	76	-	69	7	158
戸建	2	2	-	30	4	38
分譲	1	2	-	5	-	8
賃貸	3	72	-	34	3	112
密集地域	2	38	-	40	6	86
高齢地域	1	20	-	10	-	31
一般地域	3	18	-	19	1	41

問17. 空き家を「有効活用」するために必要なこと

- ・全体では、「リフォームに対する支援」が28.5%と最も多く、次いで「空き家の有効活用は考えていない」27.8%、「宅建業者との連携」20.9%となっている。



空家実態調査結果のまとめ

(1) 外観調査

- ①腐朽・破損がある空家による周辺環境への影響が懸念される
- ②接道要件が満たされておらず、建替えやリフォームが困難な空家がある
- ③店舗等の併用住宅の空家（戸建のみ）が2割を占めている

45

(2) 所有者アンケート調査

- ①居住以外の目的で使用されている空家がみられる
- ②高齢化の進行とともに相続による空家の増加が予測される
- ③借地による土地返還等のための空家がみられる
- ④募集の準備ができず、やむを得ず空家にしている賃貸住宅がある

46

(3) その他、調査にあたっての課題

①所有者の特定について

②空家に対する意識について

47

空家活用方策の検討ー1/4

①空家の類型化による施策の検討

「現状のまま活用可能な空家」、「リフォーム等の実施により活用可能な空家」、「取り壊しや建替えが必要な空家」の3つのタイプに区分

…それぞれのタイプに応じた活用方策を検討

接道要件を満たしていないなど、法律上、建替えやリフォームが困難であったり、相続により取得したが入居予定がなかったり、借地返還予定であったりと、様々な理由による空家

…状況に対応した対策、課題の優先度に応じた施策の検討。

48

空家活用方策の検討－2/4

②所有者の空家維持管理に関する意識向上のための活用手法等情報提供

所有者の協力なしに、空家の有効活用は不可能であることから、空家の有効活用の手法や老朽化が進んだ空家が周辺地域に与える防犯・防災面での影響等を周知し、意識向上を図る必要がある。

空家の有効活用のために必要なこととして、「リフォームに対する支援」「宅建業者との連携」などがあげられている

・・・「住宅セーフティネット整備推進事業」のPR、区内の宅建業者の紹介やPRが求められる。

49

空家活用方策の検討－3/4

③空家の有効活用のための支援事業等の活用

国等では、「住宅セーフティネット整備推進事業」など空家有効活用のための施策や「マイホーム借上げ制度」など、高齢者の所有する一戸建て住宅等を、広い住宅を必要とする子育て世帯等へ賃貸することを円滑化する制度等、既存住宅を有効に活用するための支援策を講じている。

・・・北区に適した事業の推進が求められる。

民間においても空家の維持管理等、空家を対象としたビジネスも成り立ってきている

・・・民間のノウハウなどの活用や情報提供も考えていく必要がある。

50

空家活用方策の検討－4/4

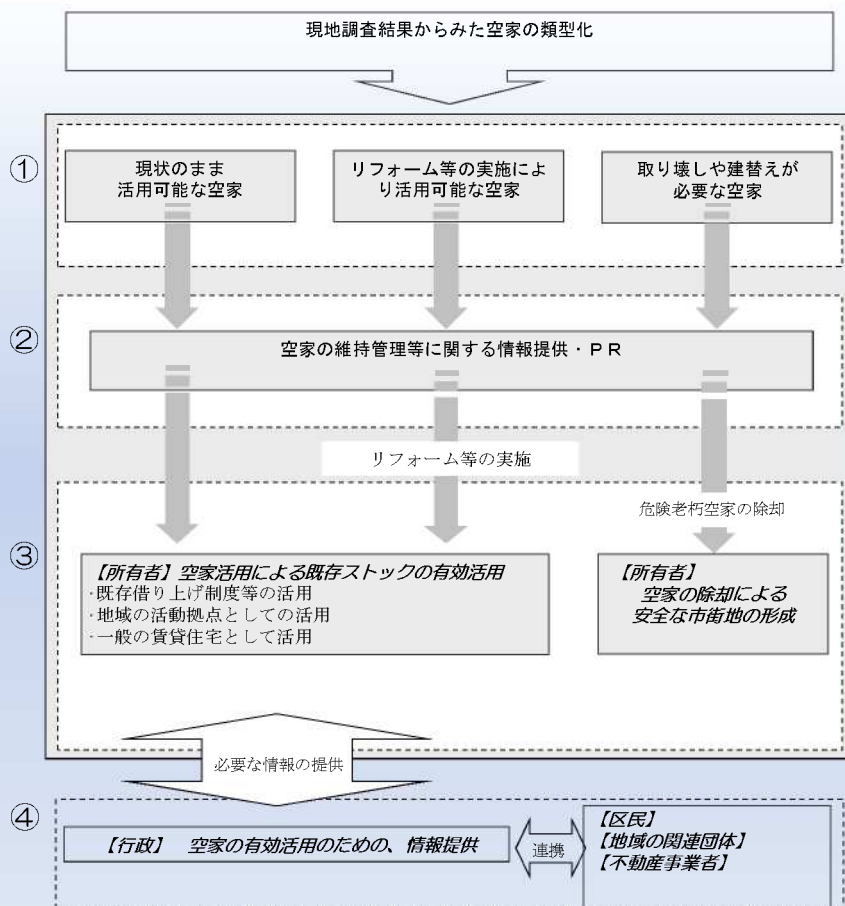
④区民や地域の関連団体との連携強化

区では詳しい空家の情報を得ることは難しく、直接的な支援策を講じることも財政的に難しい状況にある。

市場に関わっている空家に対しては、地域の不動産事業者等が取り組んでいることから、事業者等との連携体制を強化し、情報や問題点の共有を図ることで、行政の立場でできる支援策を検討する必要がある。

地域の空家については、自治会や地域のまちづくり活動を行う団体等が把握していることから、区民等との連携体制の構築が求められる。

51



52

