

# 空家実態調査

## 報告書

平成23年3月  
東京都北区



# 目 次

<b>序 章</b>	<b>はじめに</b>	
序-1.	調査の目的	[ 2 頁]
序-2.	調査・検討フロー	[ 3 頁]
<b>第 1 章</b>	<b>区内の空家の状況</b>	
1-1.	住宅ストックの状況	[ 6 頁]
1-2.	空家の状況	[ 7 頁]
<b>第 2 章</b>	<b>空家実態調査の概要</b>	
2-1.	調査の概要	[12 頁]
2-2.	調査対象地域	[12 頁]
2-3.	調査手順	[14 頁]
<b>第 3 章</b>	<b>空家実態調査の結果</b>	
3-1.	外観調査	[18 頁]
3-2.	所有者アンケート調査	[28 頁]
3-3.	空家実態調査結果のまとめ	[55 頁]
<b>第 4 章</b>	<b>空家活用方策の検討</b>	[57 頁]
	<b>(資料編)</b>	[61 頁]



# 序 章

はじめに

# 序 章 はじめに

## 序－１．調査の目的

平成 18 年 6 月に制定された住生活基本法を受け、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として定められた「住生活基本計画（全国計画）：計画期間は平成 18 年度～平成 27 年度」は、「ストック重視」「市場重視」などの横断的視点を基本として、目標達成に向けた施策を総合的かつ計画的に推進するとしている。

また、この計画は、「ハード・ソフト両面の施策による安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築」、「住宅の適正な管理・再生」「多様な居住ニーズに応える新築・既存住宅双方の住宅市場の整備」、更には「市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対して居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築」のための施策の充実を図っていくことが必要であるという視点に基づき、平成 23 年 3 月に見直された（計画期間は平成 23 年度～平成 32 年度）。

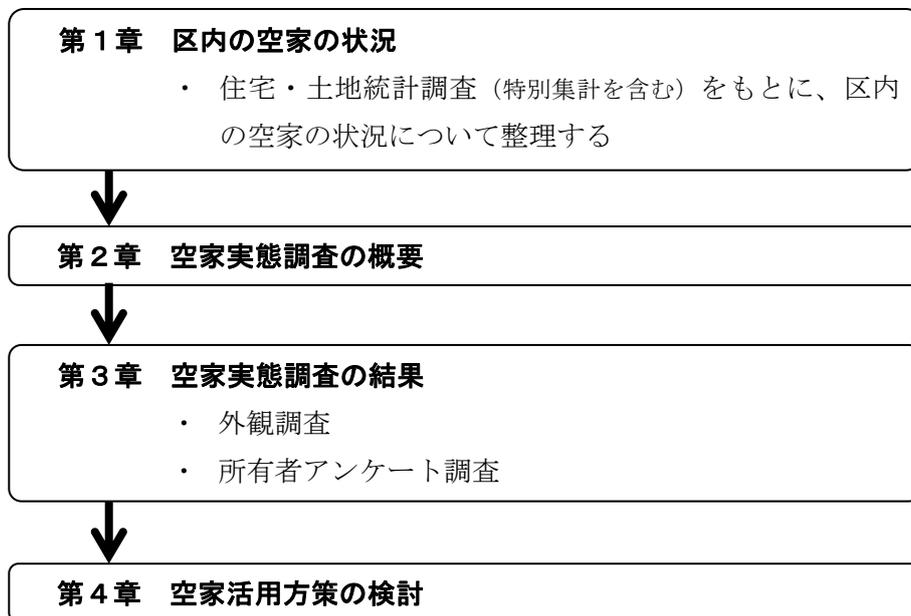
その中では、「多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消」の基本的な施策として「空家の再生及び除却や情報提供等により空家の有効活用等を促進することや、大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進のため「良質な住宅・宅地ストックの流通や空家の有効利用を促進する」こととしている。そのため、空家の有効活用は、住生活の安定の確保及び向上を促進する上で、重要なものであると考える。

空家の状況は、『住宅・土地統計調査』（総務省統計局が 5 年毎に実施）により把握できており、平成 20 年の調査によると、北区の住宅総数 185,080 戸のうち、空家は 19,110 戸存在し、住宅総数に占める割合は 10.3%となっている。しかし、『住宅・土地統計調査』における空家の実態は、外観調査での把握にとどまっている。

このため北区では、老朽空家家屋の防犯・防災面への対応、空家の有効活用による居住安定の確保等、今後の住宅施策を検討し、誰もが住み続けることができる安全で快適な住まいを確保していくため、空家の規模、設備状況、建設時期、所有者の意向等の調査を実施する。

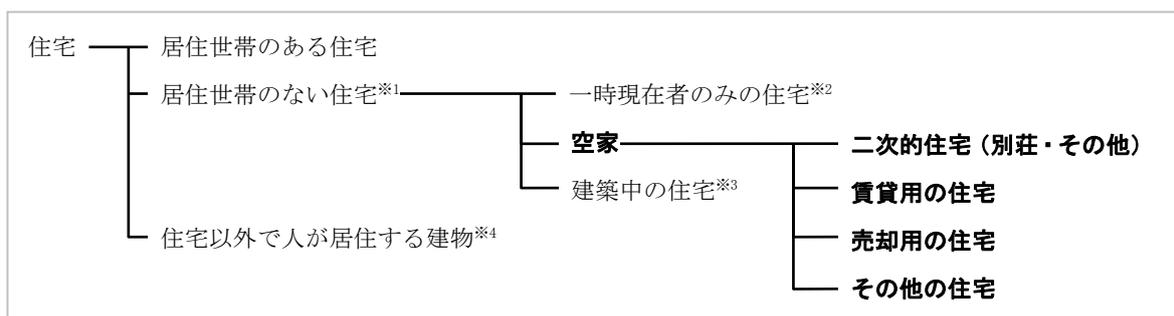
## 序－2．調査・検討フロー

本調査は、以下のフローに従って実施する。



なお、本調査における「空家」とは、『平成 20 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）』における「空き家（以下、「空家」とする）」の定義と同様で、「居住世帯のない住宅<sup>※1</sup>のうち、一時現在者のみの住宅<sup>※2</sup>と建築中の住宅<sup>※3</sup>を除いたもの」とする。

また、住宅・土地統計調査では、空家の種類を、「二次的住宅（別荘・その他）」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」に分類している（詳細は次ページ参照）。



資料：「平成 20 年住宅・土地統計調査 用語の解説（総務省統計局）」より作成

※1 居住世帯のない住宅：ふだん人が居住していない住宅。

※2 一時現在者のみの住宅：昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もない住宅。

※3 建築中の住宅：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。

※4 住宅以外で人が居住する建物：会社等の寮・寄宿舎、学校等の寮・寄宿舎など。

空家の種類（平成20年住宅・土地統計調査）

- 二次的住宅：別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅  
その他…ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- その他の住宅：上記以外の方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（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

# 第 1 章

区内の空家の状況

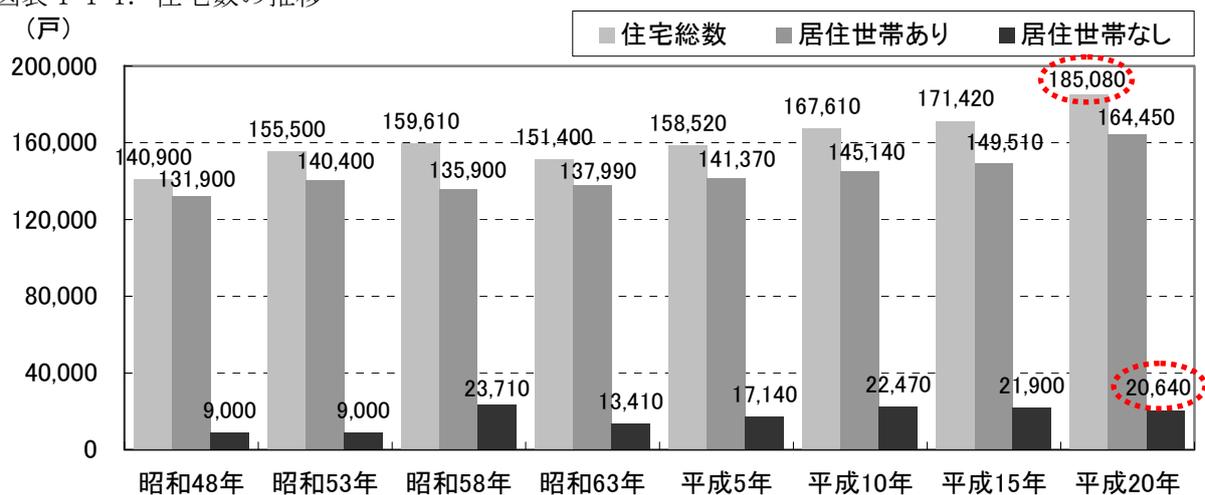
# 第1章 区内の空家の状況

注：『住宅・土地統計調査』は抽出調査のため、各項目の内訳を足し合わせたものと合計が一致しない場合がある。

## 1-1. 住宅ストックの状況

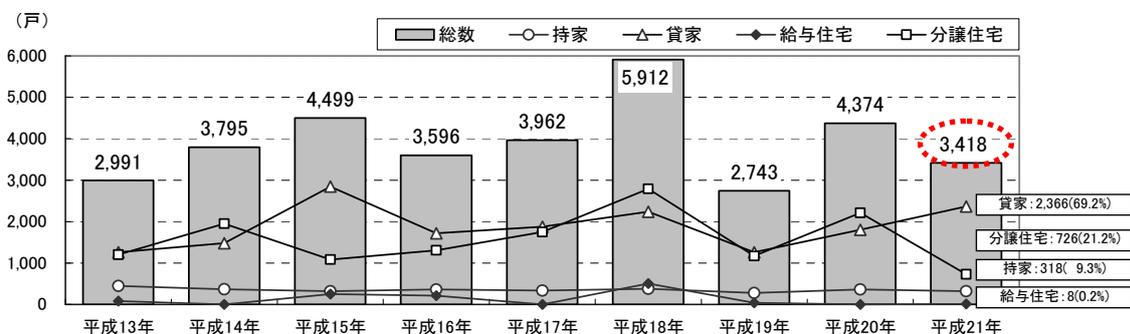
- 平成20年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は185,080戸となっており、昭和63年以降増加傾向にある。また、居住世帯のない住宅は20,640戸となっている。
- また、『建築統計年報』によると、平成21年の着工住宅数は、3,418戸となっており、平成17年以降5年間で、約2万戸(年平均4,000戸)の住宅が着工されている。平成21年の着工住宅数の内訳は、「貸家<sup>※1</sup>」が最も多く2,366戸(69.2%)、次いで「分譲住宅<sup>※2</sup>」が726戸(21.2%)、「持家<sup>※3</sup>」が318戸(9.3%)、「給与住宅<sup>※4</sup>」が8戸(0.2%)となっている。

図表 1-1-1. 住宅数の推移  
(戸)



資料：住宅・土地統計調査

図表 1-1-2. 所有関係別着工住宅数の推移



資料：建築統計年報（東京都都市整備局市街地建築部建築企画課）

※1 貸家：建築主が賃貸する目的で建築するもの。

※2 分譲住宅：建て売り又は分譲の目的で建築するもの。

※3 持家：建築主（個人）が自分で居住する目的で建築するもの。

※4 給与住宅：会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの。

## 1-2. 空家の状況

### (1) 空家の戸数

- 平成 20 年住宅・土地統計調査によると、空家は 19,110 戸となっており、住宅総数に占める割合は 10.3%となっている（参考：東京都 11.1%、特別区部 11.3%）。
- 地区別の空家率をみると、「王子西」で 12.0%と最も高く、「王子東」で 6.3%と最も低くなっている（地区別の空家率は、9ページ参照）。

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	空家率		
			一時現在者のみ	空家	建築中
185,080	164,450	20,640	1,140	19,110	380
100.0%	88.9%	11.2%	0.6%	10.3%	0.2%

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

### (2) 空家の種類および腐朽・破損の状況

- 建て方別にみると、「一戸建」が 3,920 戸、「長屋建・共同住宅・その他」が 15,190 戸となっている。
- 空家の種類は、「賃貸用の住宅」が最も多く、64.3%を占めている。「その他の住宅」は 31.8%となっており、中でも「一戸建」で「その他の住宅」が多い。
- 腐朽・破損の状況は、84.6%が「腐朽・破損なし」となっている。

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	その他		
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%	

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 1-2-3. 空家率および空家の種類の状況（東京都、特別区部、23 区）

	空家率 (%)	空家の種類(%)			
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
東京都	11.1	2.2	65.5	7.1	25.1
特別区部	11.3	2.1	65.1	7.2	25.6
千代田区	25.8	7.6	74.3	3.6	14.6
中央区	25.4	6.4	54.6	1.1	38.0
港区	9.9	3.1	70.4	9.1	17.5
新宿区	12.6	5.4	64.5	5.3	24.8
文京区	10.2	5.6	53.9	2.8	37.7
台東区	15.1	0.9	50.2	16.1	32.8
墨田区	9.1	2.5	47.8	6.4	43.2
江東区	8.3	1.6	43.1	13.8	41.6
品川区	11.7	2.8	51.0	24.5	21.8
目黒区	16.3	0.5	78.9	13.4	7.3
大田区	12.2	1.2	67.8	4.9	26.1
世田谷区	7.6	0.2	64.2	5.5	30.2
渋谷区	13.7	0.9	47.5	5.7	45.8
中野区	9.1	1.9	69.8	2.2	26.1
杉並区	10.3	2.7	68.1	2.8	26.4
豊島区	12.9	2.8	76.9	3.1	17.2
北区	10.3	0.2	64.3	3.7	31.8
荒川区	12.8	0.2	73.2	23.5	3.0
板橋区	11.6	1.3	66.1	5.0	27.5
練馬区	10.0	1.8	71.7	4.4	22.1
足立区	12.5	2.0	74.4	8.4	15.2
葛飾区	11.8	1.6	64.9	5.8	27.7
江戸川区	9.5	0.7	71.2	5.1	23.1

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

図表 1-2-4. 地区別の空家の状況

	北区全体	浮間	赤羽西	赤羽東	王子西	王子東	滝野川西	滝野川東
住宅総数(戸)	185,080	8,722	28,630	25,808	19,300	34,837	50,242	18,889
空家戸数(戸)	19,110	690	3,110	2,920	2,310	2,200	5,660	2,220
空家率	10.3%	7.9%	10.9%	11.3%	12.0%	6.3%	11.3%	11.8%
＜空家の内訳＞								
住宅の種類 (専用住宅) (店舗その他の併用住宅)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	95.8%	87.1%	96.4%	96.2%	95.2%	95.4%	96.6%	95.8%
	4.2%	12.3%	3.6%	3.8%	4.8%	4.2%	3.4%	4.2%
建て方 (一戸建) (長屋建) (共同住宅) (その他)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	23.0%	26.7%	17.0%	25.9%	22.1%	20.2%	26.5%	21.3%
	0.8%	-	-	2.5%	-	-	1.3%	-
	75.9%	73.3%	83.0%	71.5%	76.3%	79.8%	71.7%	78.3%
	0.3%	-	-	-	1.6%	-	0.5%	-
構造 (木造) (防火木造) (鉄筋・鉄骨コンクリート) (鉄骨造) (その他)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	10.2%	9.8%	-	9.2%	14.6%	12.9%	7.6%	10.6%
	40.6%	38.9%	30.7%	26.8%	46.5%	39.0%	29.4%	48.0%
	43.9%	42.0%	45.3%	58.3%	34.8%	29.7%	55.0%	36.2%
	9.5%	9.1%	22.7%	4.2%	4.1%	18.9%	7.6%	5.2%
	0.3%	0.2%	1.5%	-	-	-	-	-
腐朽・破損(なし) 敷地に接している道路の幅員 (4m未満) (接していない)	85.4%	100.0%	87.2%	80.7%	83.9%	87.0%	85.3%	84.6%
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	42.8%	17.3%	28.0%	45.6%	51.0%	29.0%	55.8%	38.8%
	2.7%	-	-	0.6%	9.2%	0.8%	2.0%	6.3%

資料：平成20年住宅・土地統計調査（特別集計）



## 第2章

空家実態調査の概要

## 第2章 空家実態調査の概要

### 2-1. 調査の概要

北区の住宅地の特性を踏まえ、調査対象地域を選定し、地区毎の悉皆調査（公的賃貸住宅を除く）により空家の実態を把握する（外観調査）。また、現地にて空家と推定された住宅の所有者に対し、アンケート調査を実施することで、空家活用に対する所有者の意向等を把握する（所有者アンケート調査）。

### 2-2. 調査対象地域

本調査の対象地域として、空家の実態を把握するため、AからDの4つの視点に基づき、17地区を選定した。

#### A. 密集地域（4地区）

- ・ 空家の除却や有効活用による防犯性や防災性を向上させるという観点から、住宅市街地総合整備事業の密集事業の対象となっている以下の4地区を選定。

- ①上十条一丁目、中十条一・二・三丁目地区
- ②志茂地区
- ③上十条三・四丁目地区
- ④西ヶ原地区

#### B. 高齢地域（高齢化率が高い地域5地区）

- ・ 高齢化率が高く、今後、空家の増加が予想される以下の5地区を選定（平成22年6月1日現在の住民基本台帳より、高齢化率が高い地区から順に選定した。ただし、公的賃貸住宅が50%を超える地区については、対象外とした。）。

- ⑤堀船二丁目地区
- ⑥堀船三丁目地区
- ⑦王子本町二丁目地区
- ⑧上中里二丁目地区
- ⑨上中里三丁目地区

#### C. 一般地域（7地区）

- ・ 区を7つの地域に分け（次ページ、「図表2-2-2. 北区の地域区分」参照）、各地域からそれぞれ1地区（計7地区）を無作為に選定。

- ⑩浮間三丁目地区
- ⑪赤羽西一丁目地区
- ⑫赤羽南一丁目地区
- ⑬十条仲原二丁目地区

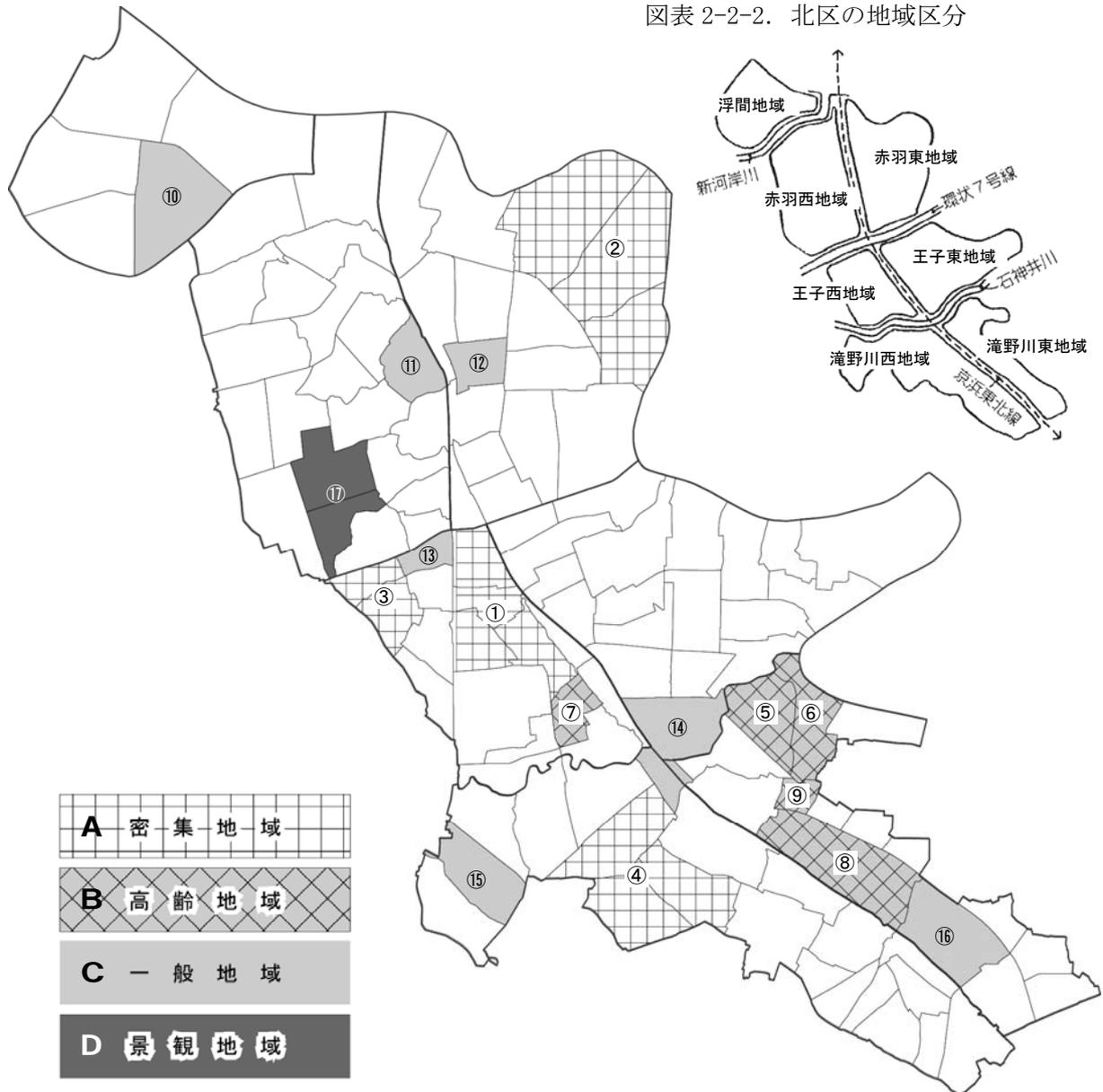
- ⑭王子一丁目地区
- ⑮滝野川六丁目地区
- ⑯東田端二丁目地区

**D. 景観地域（西が丘一・二丁目地区の一部）**

- ・ 優れた景観を保全し、良好な景観形成の誘導を図るという観点から、『北区都市景観づくり条例』に基づき「景観形成地区」に指定されている下記1地区を選定（この地域については、所有者アンケート調査のみ実施）。

- ⑰西が丘一・二丁目

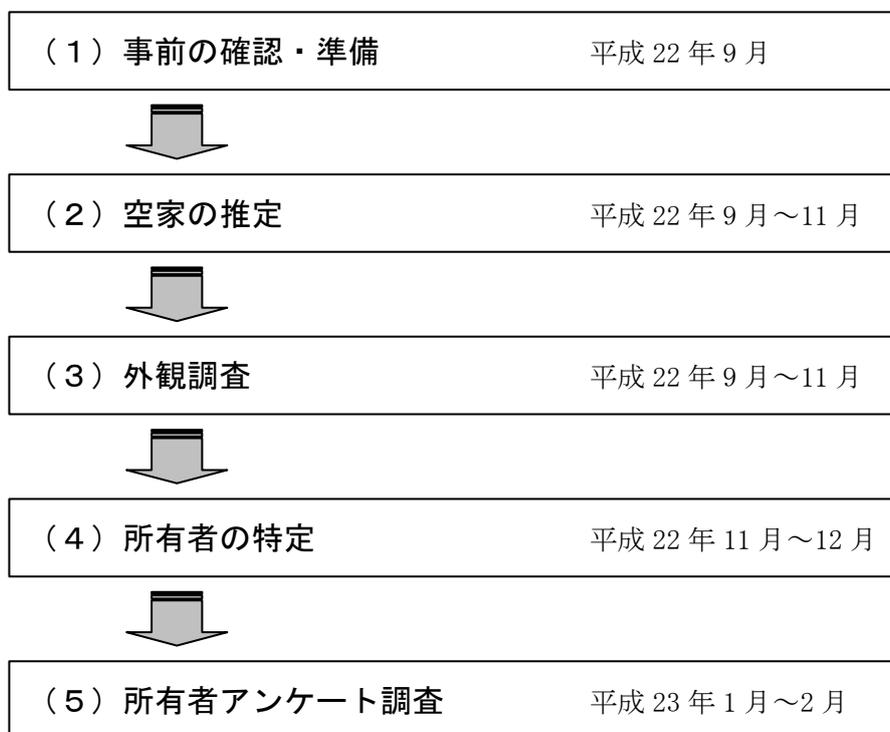
図表 2-2-1. 調査対象地区



## 2-3. 調査手順

外観調査および所有者アンケート調査は、以下の手順に従い実施した。

図表 2-3-1. 調査手順



### (1) 事前の確認・準備

- ・ 調査員は、調査対象地域内に公的賃貸住宅（区営住宅、都営住宅、UR賃貸住宅、シルバーピア等）がある場合は、本調査の対象外である旨を、調査地図上に記載した。
- ・ また、調査対象地域内に分譲マンションが立地している場合は、賃貸マンションと区別するために、あらかじめ調査地図上に分譲マンションである旨を記載した（注：分譲マンションの空家については、空家の部屋番号まで特定する必要があるため、賃貸マンションと区別した）。
- ・ 全自治会へ「空き家実態調査の協力について（69 ページ参照）」を配布し、調査の実施について、区民へ周知を行った。



## **(5) 所有者アンケート調査**

- ・ (4) にて特定した空家の所有者に対し、アンケート調査票(64 ページ「空き家実態調査 ご協力をお願い」参照)を郵送による配布および回収を行った。

## 第3章

空家実態調査の結果

## 第3章 空家実態調査の結果

### 3-1. 外観調査

#### (1) 外観調査の概要

##### ①調査目的

- ・ 調査対象地域内の悉皆調査により空家と推定された住宅について、外観調査を行い、空家の実態を把握する。

##### ②調査内容・方法

- ・ 以下の項目について、調査員が敷地外から調査した。

(共通調査項目)

- 空家類型（注：住宅・土地統計調査の空家の種類（4ページ参照）をさらに細分化）
- 腐朽・破損の有無
- 住宅の用途（一戸建て住宅のみ）
- 住戸の種類
- 構造
- 地上階数
- 敷地に面している道路の幅員
- 駐車場の有無
- （敷地周辺の）空き地の有無
- （敷地周辺の）建物の有無

(共同住宅を対象とした調査項目)

- 戸数（空家戸数）
- エレベーターの有無、エレベーター内の防犯設備の有無
- 高齢者対応型住宅の別
- オートロックの有無

##### ③調査対象

- ・ 現地にて空家と推定された住宅。

##### ④調査実施状況

- ・ 外観調査は、以下の期間に実施した。  
調査期間：平成22年9月～11月

## (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<sup>※1</sup> 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（以下、「戸建」とする）が 480 戸（空家全体の 18.7%）、分譲マンション（以下、「分譲」とする）が 112 戸（空家全体の 4.4%）、賃貸住宅（以下、「賃貸」とする）が 1,981 戸（空家全体の 77.0%）であった。
- ・ 各地区の空家総数等は、以下のとおりである。

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) <sup>※1</sup>	空家の種類				合計(戸)	
			戸建(戸)	分譲(戸)	賃貸(戸)			
					(戸)	(棟)		
A 密集地域	①上十条一丁目、中十条一・二丁目地区	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	
	<b>A 小計</b>	<b>149.2</b>	<b>23,610</b>	<b>249</b>	<b>24</b>	<b>1,029</b>	<b>601</b>	<b>1,302</b>
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>B 小計</b>	<b>95.6</b>	<b>5,300</b>	<b>100</b>	<b>6</b>	<b>434</b>	<b>183</b>	<b>540</b>
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	
	<b>C 小計</b>	<b>150.4</b>	<b>14,790</b>	<b>120</b>	<b>82</b>	<b>514</b>	<b>287</b>	<b>716</b>
D 景観地域	⑰西が丘一・二丁目	25.7	11	-	4	4	15	
<b>総計</b>		<b>420.9</b>	<b>45,650</b>	<b>480</b>	<b>112</b>	<b>1,981</b>	<b>1,075</b>	<b>2,573</b>
				<b>18.7%</b>	<b>4.4%</b>	<b>77.0%</b>	<b>-</b>	<b>100.0%</b>

<sup>※1</sup> 調査対象地域内住宅総数：平成 20 年住宅・土地統計調査（特別集計）より算出。

### (3) 外観調査結果

- ・ 現地にて、空家と推定された住宅について、外観調査を実施した。なお、「賃貸」は、棟単位で外観調査を実施した。
- ・ 外観調査の結果については、
  - ・ 空家の種類 ⇒ 「戸建」「分譲」「賃貸」の3区分
  - ・ 立地する地域 ⇒ 「密集地域」「高齢地域」「一般地域」の3区分
 を基本に集計・分析を行う。
- ・ 外観調査の実施件数は、以下のとおりである。

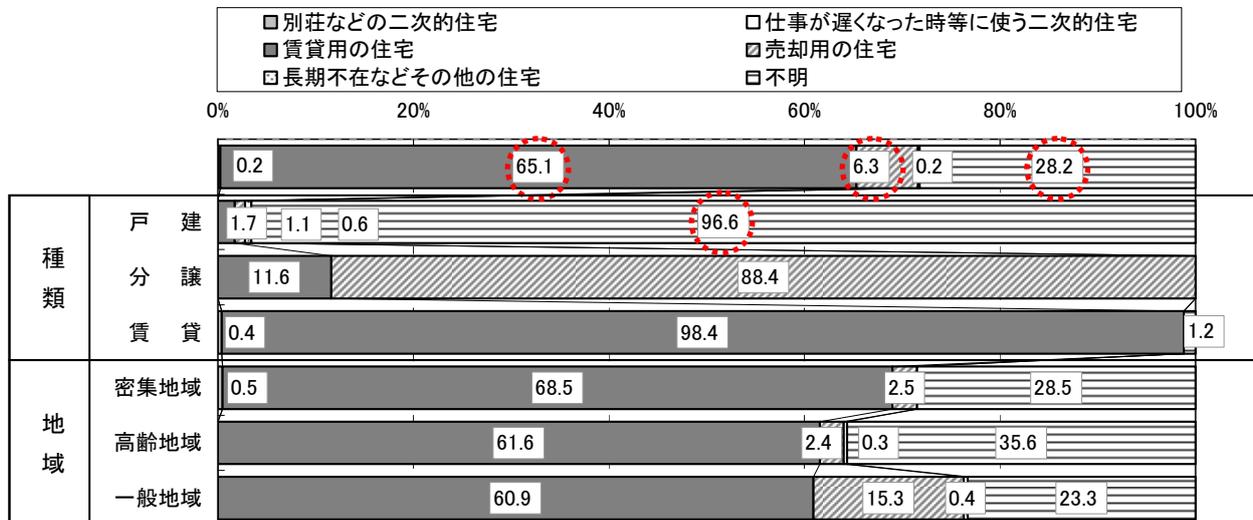
図表 3-1-2. 外観調査実施件数

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

注：比率は全て百分率（%）で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、比率の合計が100%にならない場合がある。また、2つ以上の選択肢を選ぶ設問（複数回答）の場合、1人の回答者の方が2つ以上の回答をしてもよいことから、比率の合計が100%にならない場合がある。

#### 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。

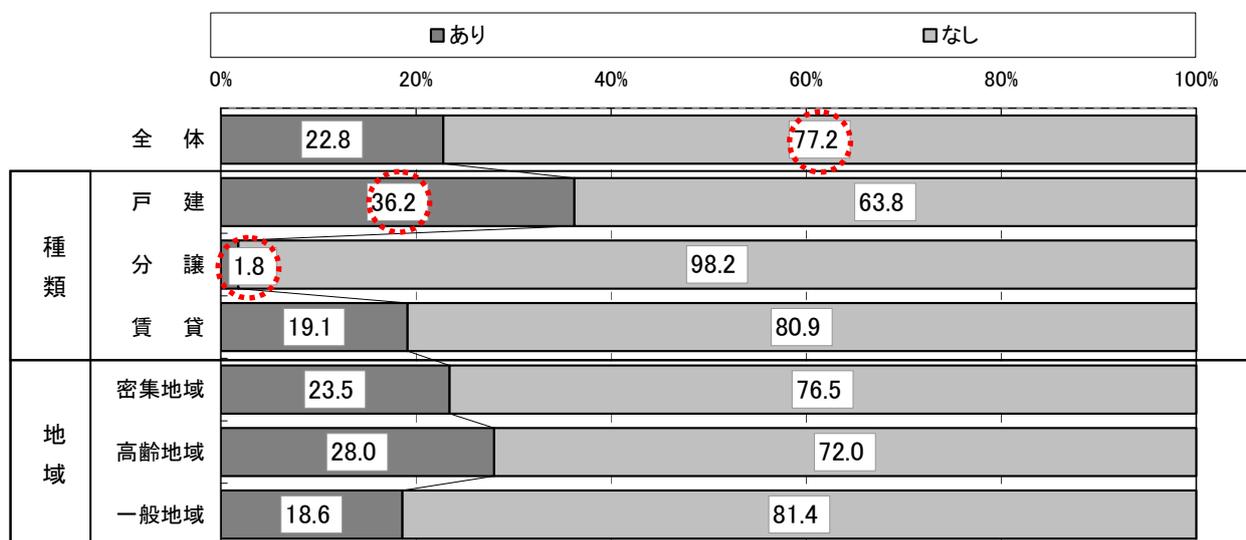


		別荘などの二次的住宅	仕事が遅くなった時等に使う二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	長期不在などその他の住宅	不明	合計
全	体	0.2%	-	65.1%	6.3%	0.2%	28.2%	100.0%
種	戸	-	-	1.7%	1.1%	0.6%	96.6%	100.0%
	分	-	-	11.6%	88.4%	-	-	100.0%
	賃	0.4%	-	98.4%	-	-	1.2%	100.0%
地	密	0.5%	-	68.5%	2.5%	-	28.5%	100.0%
	高	-	-	61.6%	2.4%	0.3%	35.6%	100.0%
	一	-	-	60.9%	15.3%	0.4%	23.3%	100.0%

※1 現地にて空家と推定した住宅のうち、「D. 景観地域」の空家件数を除いたもの。

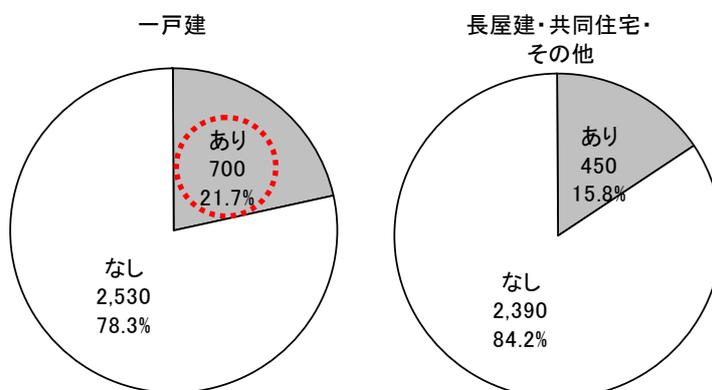
## ②腐朽・破損の有無

- ・ 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。



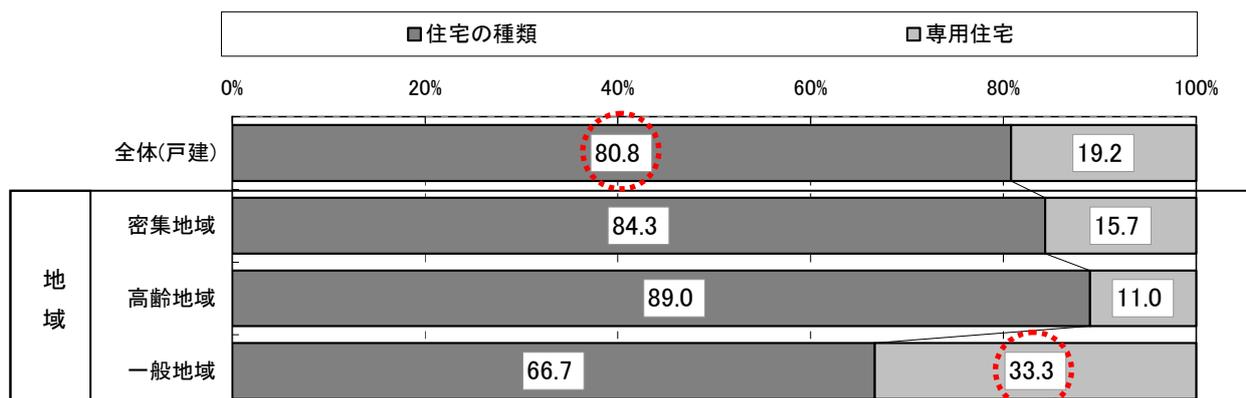
参考：市場に関わっていない空家住戸の腐朽・破損の有無（平成20年住宅・土地統計調査）

- ・ 平成20年住宅・土地統計調査によると、「一戸建」で腐朽・破損「あり」は21.7%となっている。



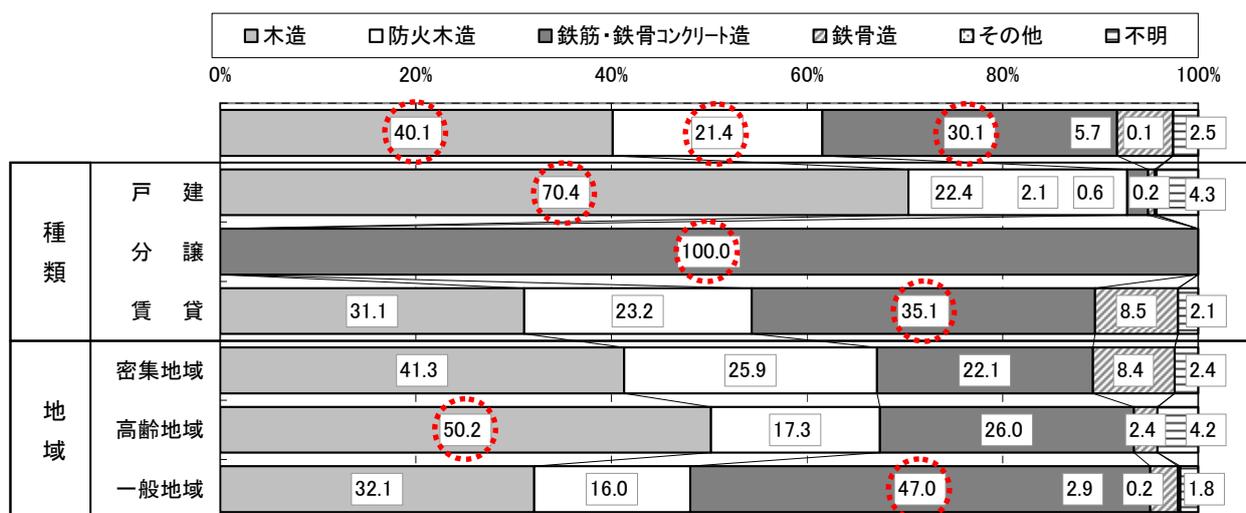
## ③住宅の用途（「戸建」のみ）

- ・ 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

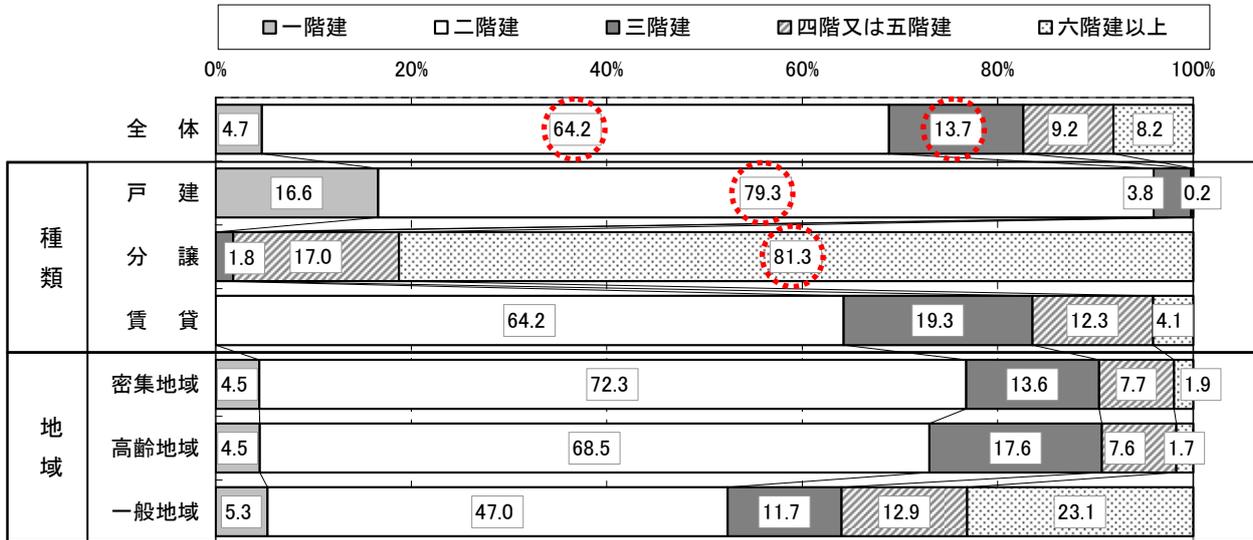
- ・ 全体では、「木造」が 40.1%と最も多く、次いで「鉄筋・鉄骨コンクリート造」30.1%、「防火木造」 21.4%となっている。
- ・ 種類別にみると、「戸建」では「木造」が 70.4%と最も多く、「分譲」「賃貸」では「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が最も多くなっている。
- ・ 地域別にみると、「高齢地域」では「木造」が 50.2%と他の地域に比べ多くなっている。また、「一般地域」では「鉄筋・鉄骨コンクリート造」が 47.0%と、他の地域に比べ多くなっている。



		木造	防火木造	鉄筋・鉄骨 コンクリート造	鉄骨造	その他	不明	合計
全	体	40.1%	21.4%	30.1%	5.7%	0.1%	2.5%	100.0%
種 類	戸 建	70.4%	22.4%	2.1%	0.6%	0.2%	4.3%	100.0%
	分 譲	-	-	100.0%	-	-	-	100.0%
	賃 貸	31.1%	23.2%	35.1%	8.5%	-	2.1%	100.0%
地 域	密 集 地 域	41.3%	25.9%	22.1%	8.4%	-	2.4%	100.0%
	高 齢 地 域	50.2%	17.3%	26.0%	2.4%	-	4.2%	100.0%
	一 般 地 域	32.1%	16.0%	47.0%	2.9%	0.2%	1.8%	100.0%

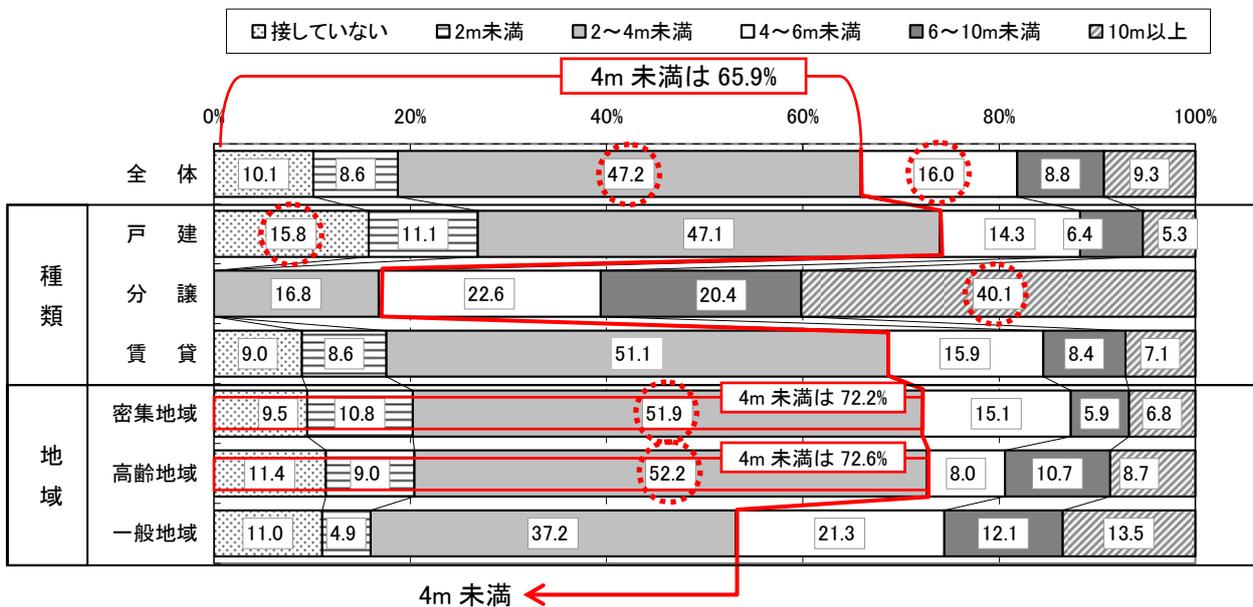
### ⑤地上階数

- ・ 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。



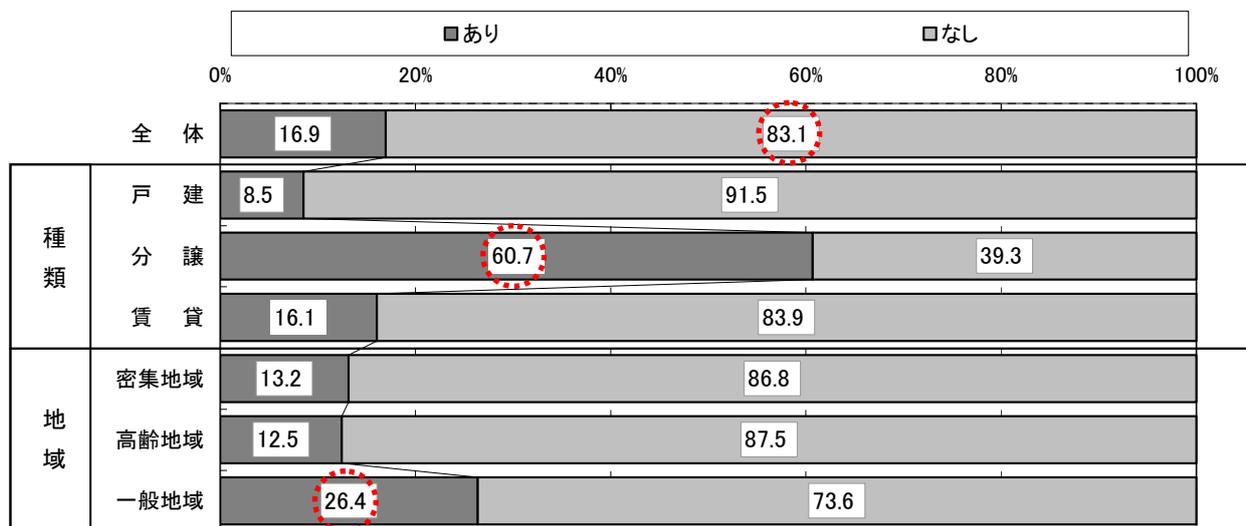
### ⑥敷地に接している道路の幅員

- ・ 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

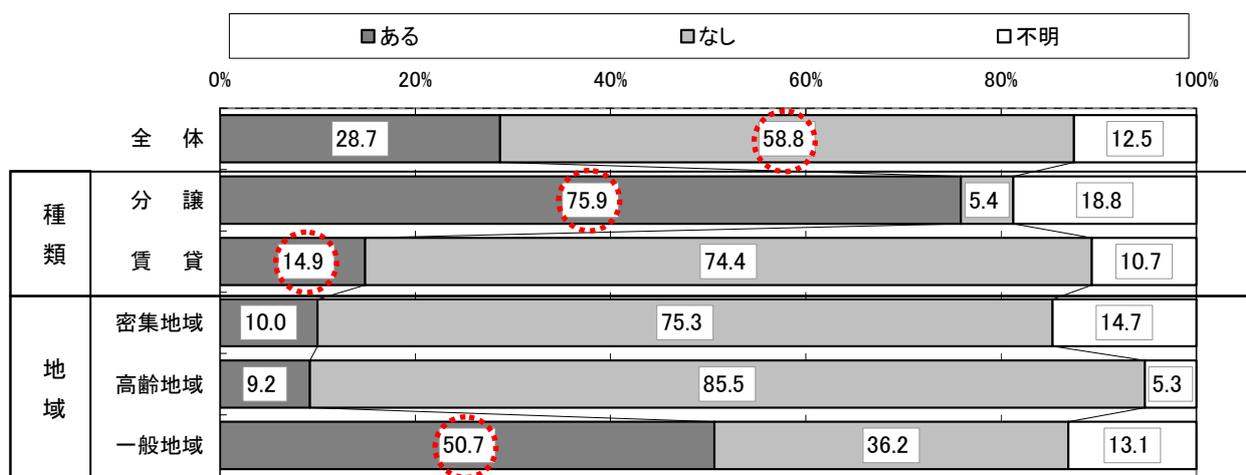
- ・ 全体では、駐車場は「なし」が83.1%となっている。
- ・ 種類別にみると、「分譲」では「あり」が60.7%と他の種類に比べ多くなっている。
- ・ 地域別にみると、「一般地域」では「あり」が26.4%と他の地域に比べ多くなっている。



⑧共同住宅の設備等について（「分譲」「賃貸」のみ）

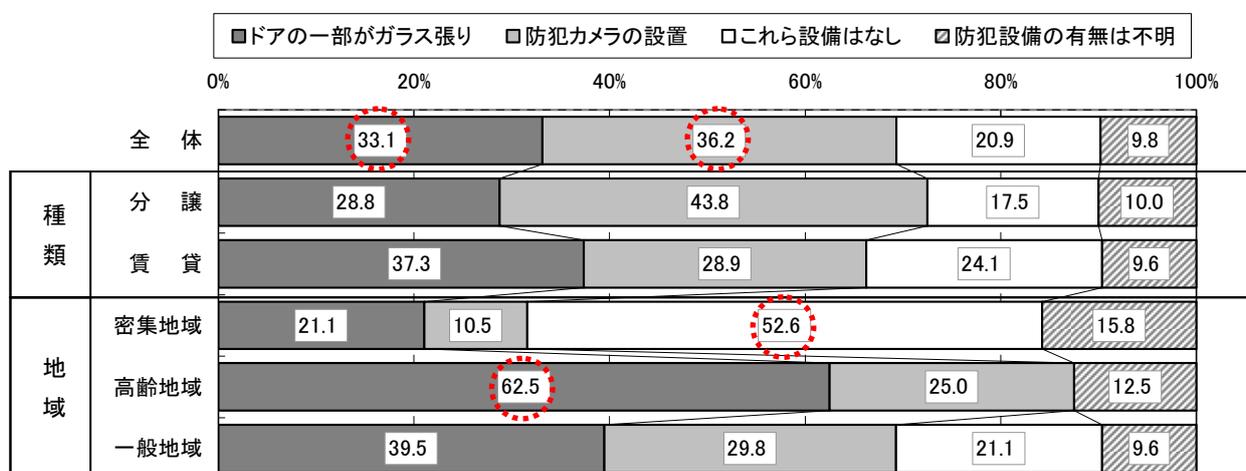
■エレベーターの有無、エレベーター内の防犯設備の有無（3階建て以上の建物について）

- ・ 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。



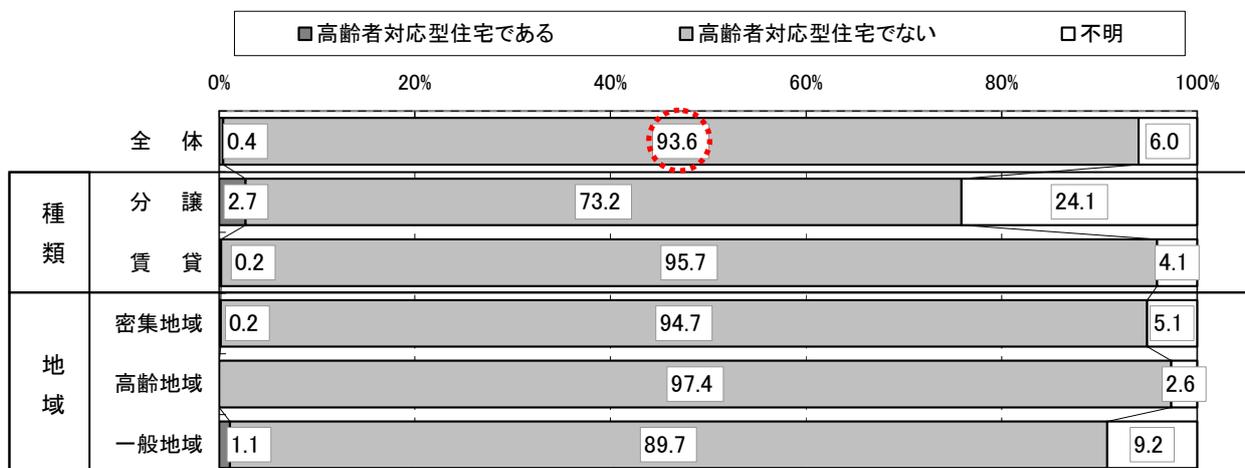
（エレベーターが「ある」場合の防犯設備の状況）

- ・ 全体では、「防犯カメラの設置」が36.2%と最も多く、次いで「ドアの一部がガラス張り」33.1%となっている。
- ・ 地域別にみると、「密集地域」では「これら設備はなし」が52.6%と他の地域に比べ多くなっている。また、「高齢地域」では「ドアの一部がガラス張り」が62.5%と他の地域に比べ多くなっている。



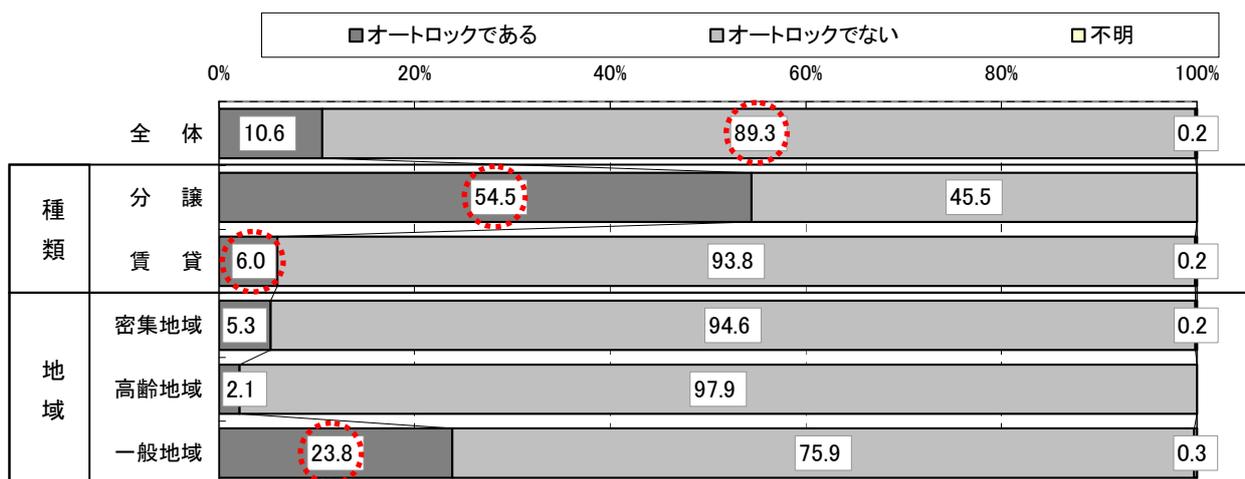
## ■高齢者対応<sup>※1</sup>

- ・ 全体では、「高齢者対応型住宅でない」が93.6%となっている。



## ■オートロックの有無

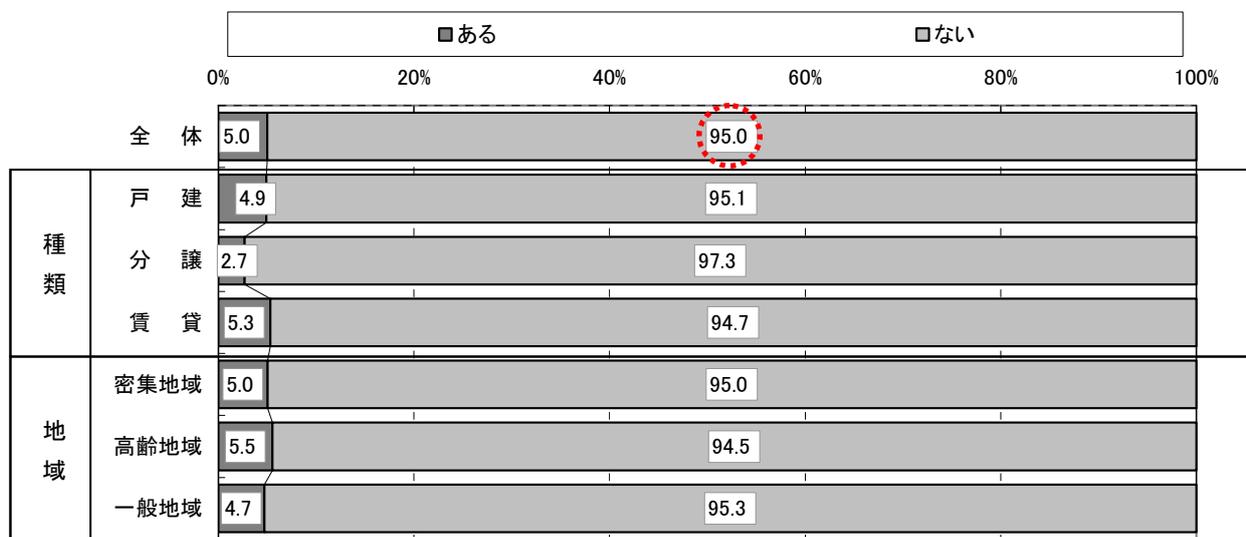
- ・ 全体では、「オートロックでない」が89.3%となっている。
- ・ 種類別にみると、「分譲」では「オートロックである」が54.5%となっており、「賃貸」では6.0%となっている。
- ・ 地域別にみると、「一般地域」では「オートロックである」が23.8%と他の地域に比べ多くなっている。



<sup>※1</sup> 高齢者対応：道路から共同住宅の各住宅の入口まで、介助なしに車いすで通行できる構造になっており、エレベーターが車いす利用者に配慮した設計になっている等。

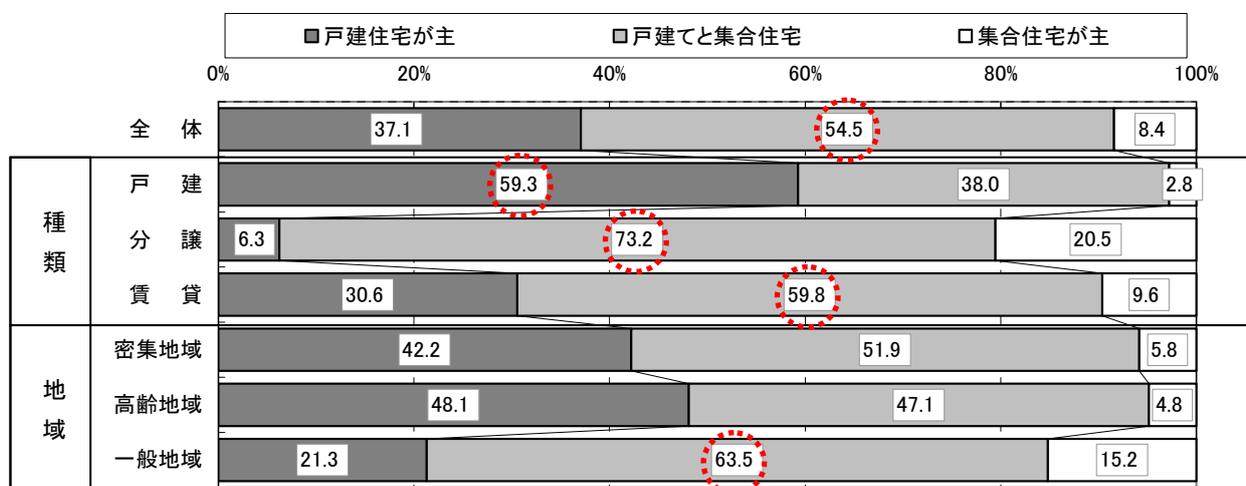
### ⑨周辺の空き地の有無

- 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。



## 3-2. 所有者アンケート調査

### (1) 所有者アンケート調査の概要

#### ①調査目的

- ・ 現地にて空家と推定された物件の所有者を対象としたアンケート調査を実施し、空家の建物概要や空家となった理由、今後の活用方策などについて把握する。

#### ②調査内容

- ・ 主な調査内容は、以下のとおりである。
  - 所有する空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家となっている背景に関すること
  - 空家の今後の利用予定等の意向に関すること

#### ③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。

図表 3-2-1. 所有者の特定状況

	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%)

#### ④調査方法

- ・ 所有者が特定できた物件の所有者に対し、アンケート調査票を郵送による配布および回収を行った。

#### ⑤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。

図表 3-2-2. アンケート配布・回収状況

	戸建	分譲	賃貸	合計
配布数	246	93	664 <sup>※1</sup>	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%)

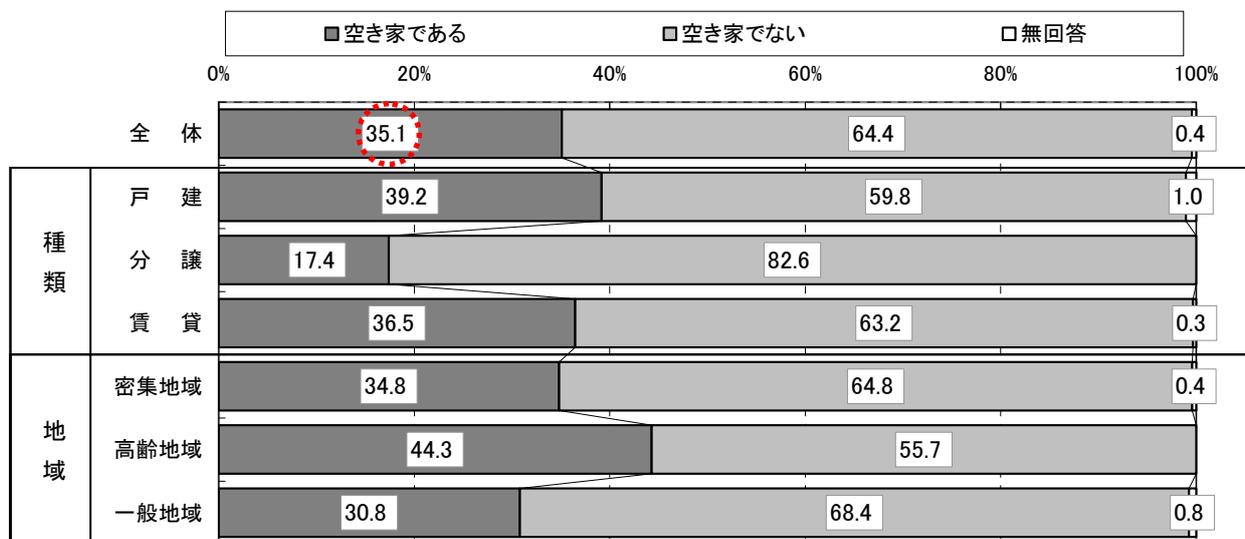
## (2) 所有者アンケート調査の結果

- アンケート調査票が回収できた 450 件について、
  - 空家の種類 ⇒ 「戸建」「分譲」「賃貸」の3区分
  - 立地する地域 ⇒ 「密集地域」「高齢地域」「一般地域」の3区分
 を基本に集計・分析を行う。

注：比率は全て百分率（%）で表し、小数点以下第2位を四捨五入して算出しているため、比率の合計が100%にならない場合がある。また、2つ以上の選択肢を選ぶ設問（複数回答）の場合、1人の回答者の方が2つ以上の回答をしてもよいことから、比率の合計が100%にならない場合がある。

### 問1. 「3ヶ月以上空き家」となっているかどうか

- 全体では、「空き家である」が35.1%（158件）となっている。



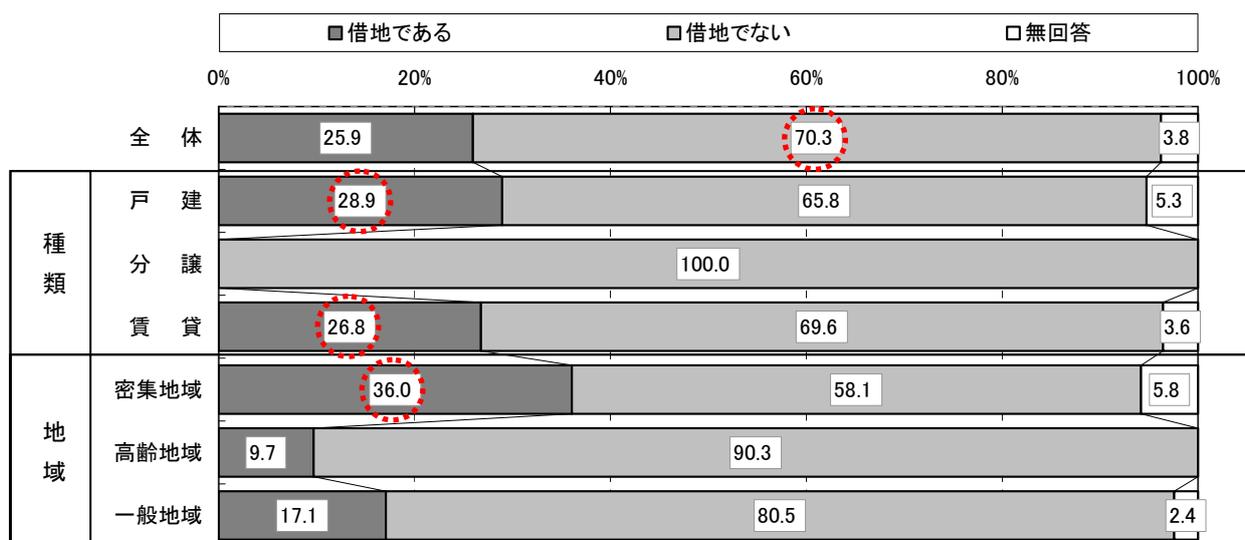
		空き家である	空き家でない	無回答	計
全	体	158	290	2	450
種類	戸建	38	58	1	97
	分譲	8	38	-	46
	賃貸	112	194	1	307
地域	密集地域	86	160	1	247
	高齢地域	31	39	-	70
	一般地域	41	91	1	133

※1 所有者の特定できた賃貸住宅 795 件のうち 129 件については、「北区賃貸マンション実態調査（平成 22 年度に実施）」において、賃貸マンションの空家の状況について既に把握していることから、アンケート調査対象から除外した。また、2 件については、建物登記簿申請後の所有者特定作業において、「給与住宅」であることが判明したため、アンケート調査対象から除外した。よって、賃貸住宅所有者へのアンケート配布数は、664 件となった。

(問2以降の設問は、問1で「空き家である」と回答のあった158件について集計する)

## 問2. 住宅が建っている土地が借地かどうか

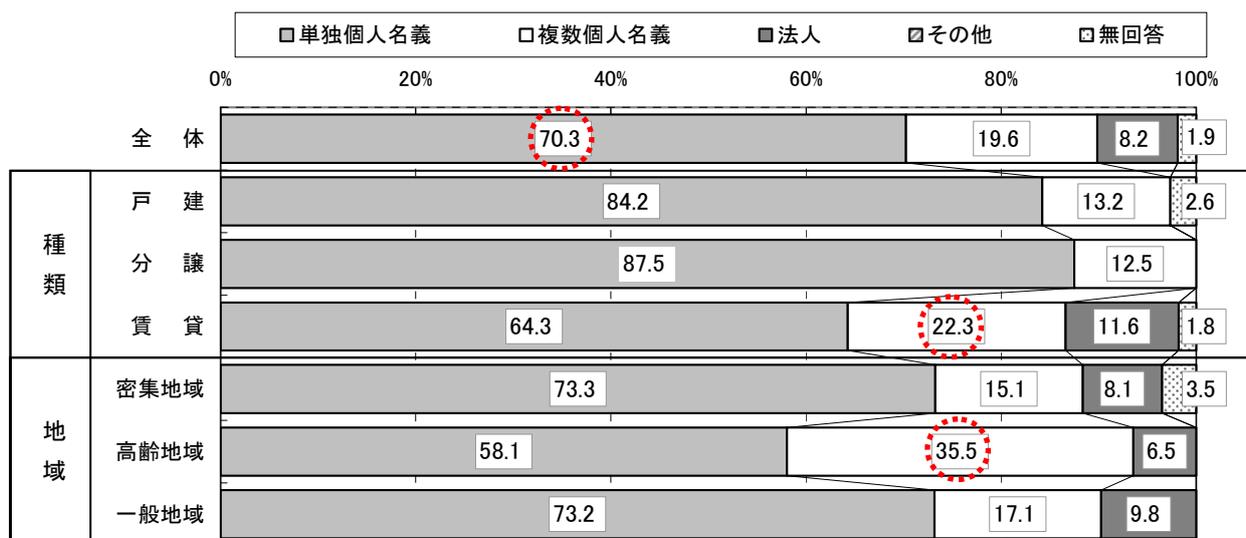
- ・ 全体では、「借地でない」が70.3%と最も多くなっている。
- ・ 種類別にみると、「戸建」では「借地である」が28.9%、「賃貸」では26.8%となっている。
- ・ 地域別にみると、「密集地域」では「借地である」が36.0%と他の地域に比べ多くなっている。



		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

### 問3. 名義人

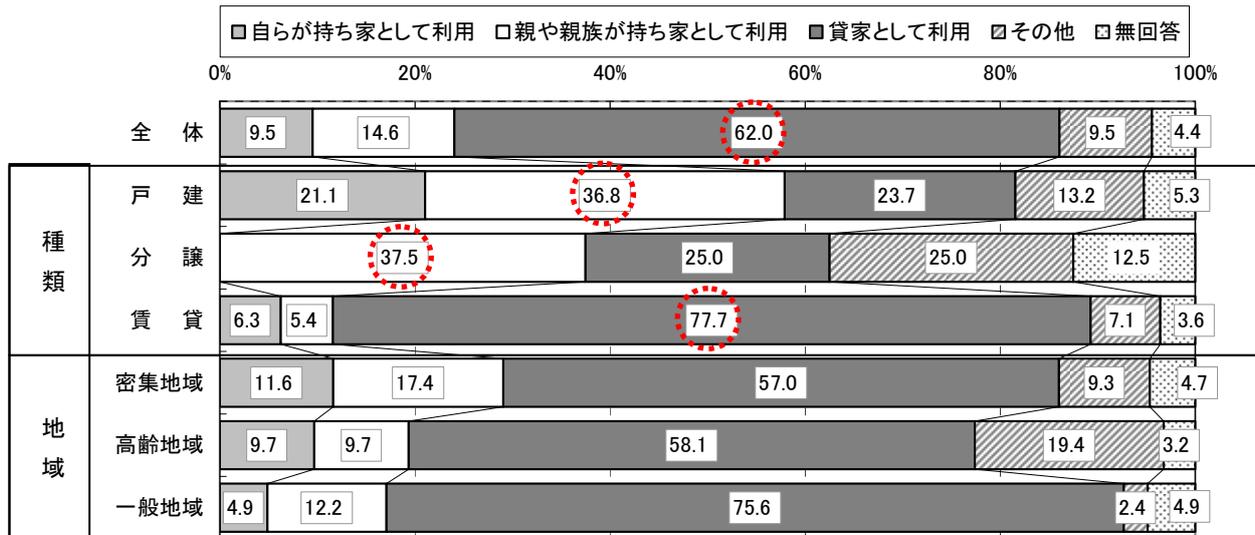
- ・ 全体では、「単独個人名義」が70.3%と最も多くなっている。
- ・ 種類別にみると、「賃貸」では「複数個人名義」が22.3%と他の種類に比べ多くなっている。
- ・ 地域別にみると、「高齢地域」では「複数個人名義」が35.5%と他の地域に比べ多くなっている。



		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

#### 問4. 空家になる以前の利用形態

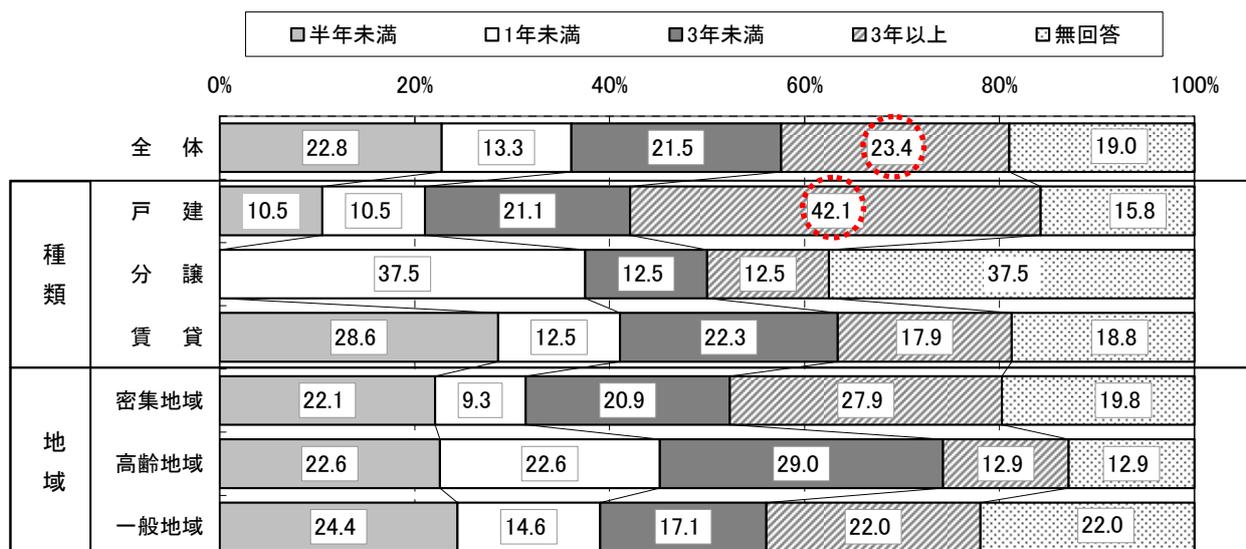
- ・ 全体では、「貸家として利用」が62.0%と最も多くなっている。
- ・ 種類別にみると、「戸建」「分譲」では「親や親族が持ち家として利用」がそれぞれ36.8%、37.5%と最も多くなっており、「賃貸」では「貸家として利用」が77.7%と最も多くなっている。



		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

## 問5. 空き家になった時期

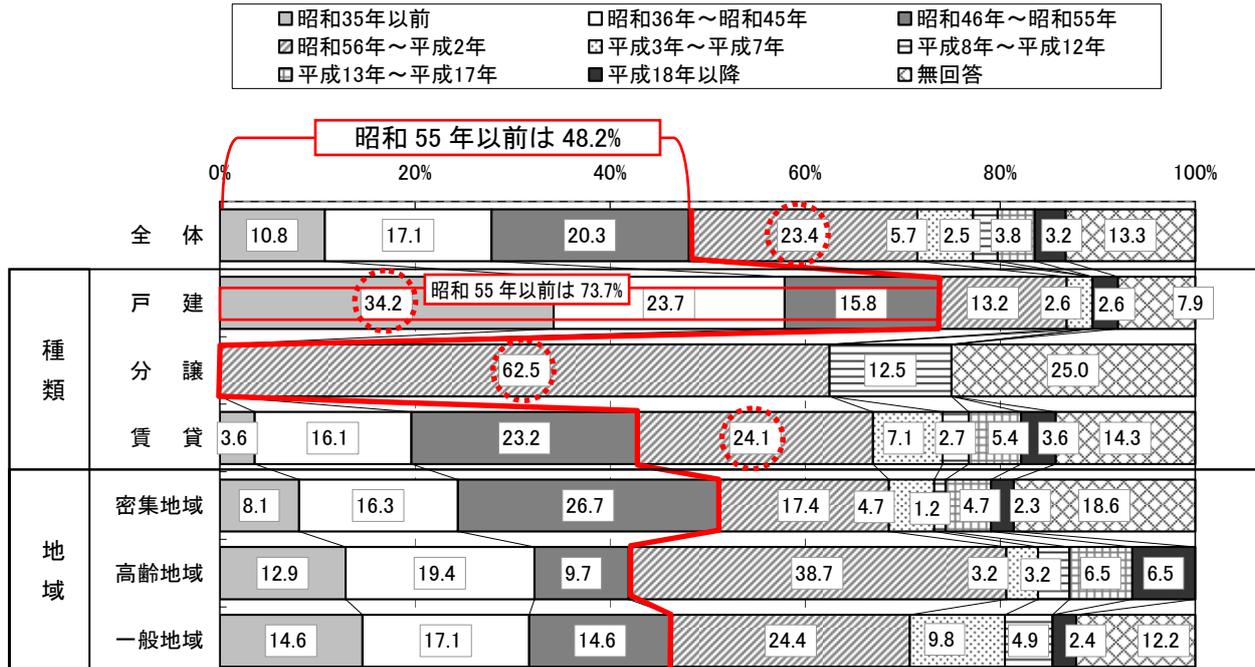
- ・ 全体では、「3年以上」が23.4%と最も多くなっている。
- ・ 種類別にみると、「戸建」では「3年以上」が42.1%と他の種類に比べ多くなっている。



		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

### 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。



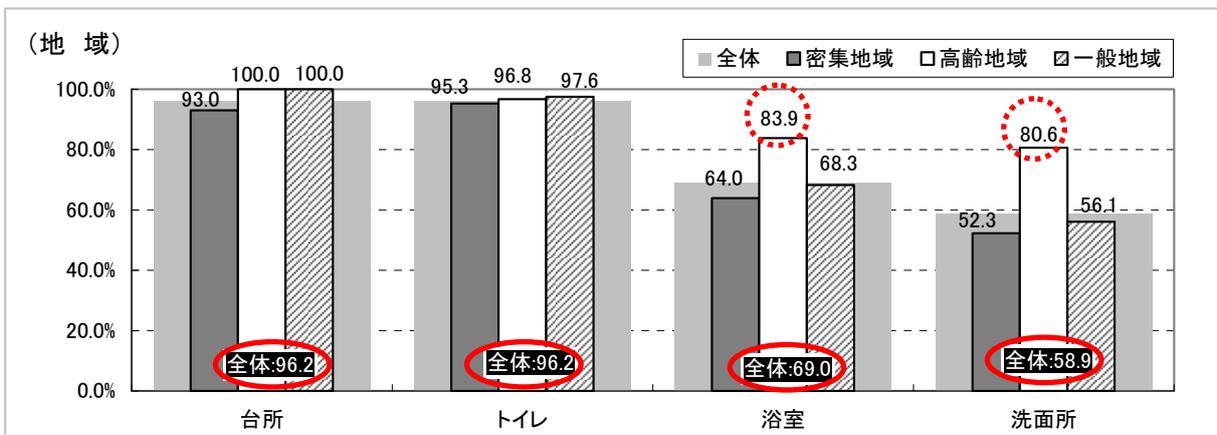
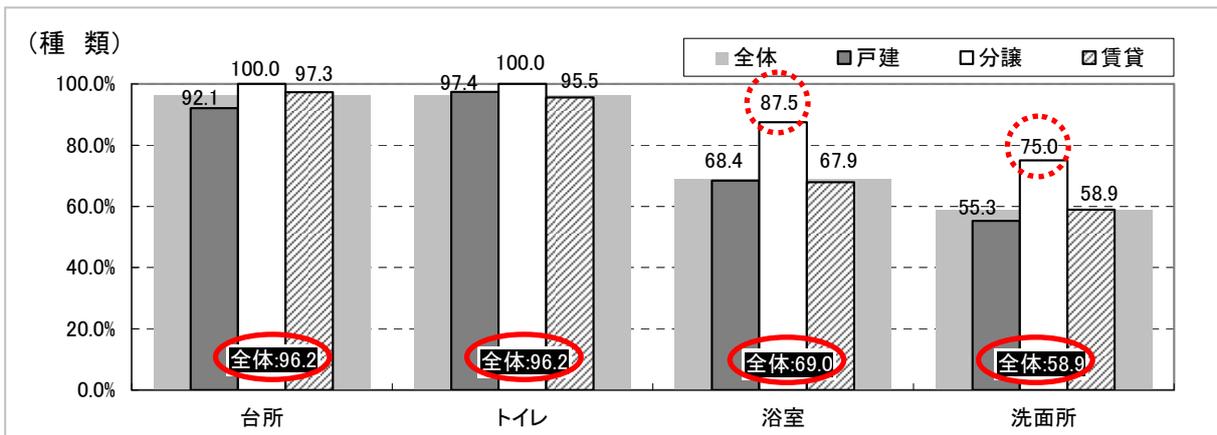
旧耐震設計基準のもの

		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	戸	13	9	6	5	1	-	-	1	3	38
	分	-	-	-	5	-	1	-	-	2	8
	賃	4	18	26	27	8	3	6	4	16	112
地	密	7	14	23	15	4	1	4	2	16	86
	高	4	6	3	12	1	1	2	2	-	31
	一	6	7	6	10	4	2	-	1	5	41

旧耐震設計基準のもの

## 問7. 住戸内の設備

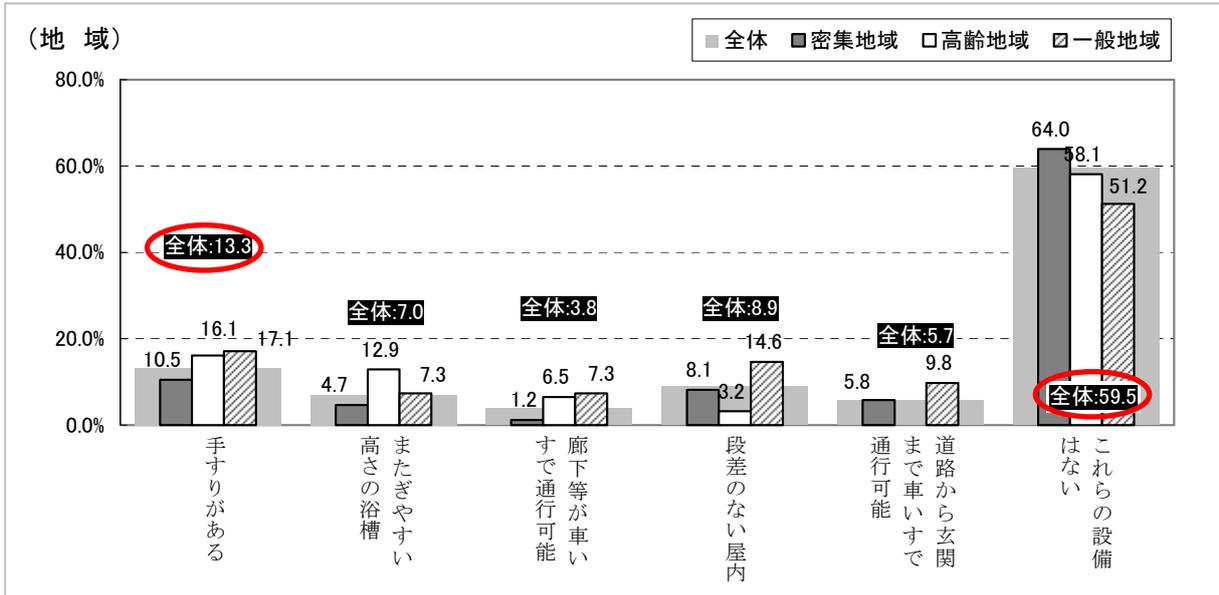
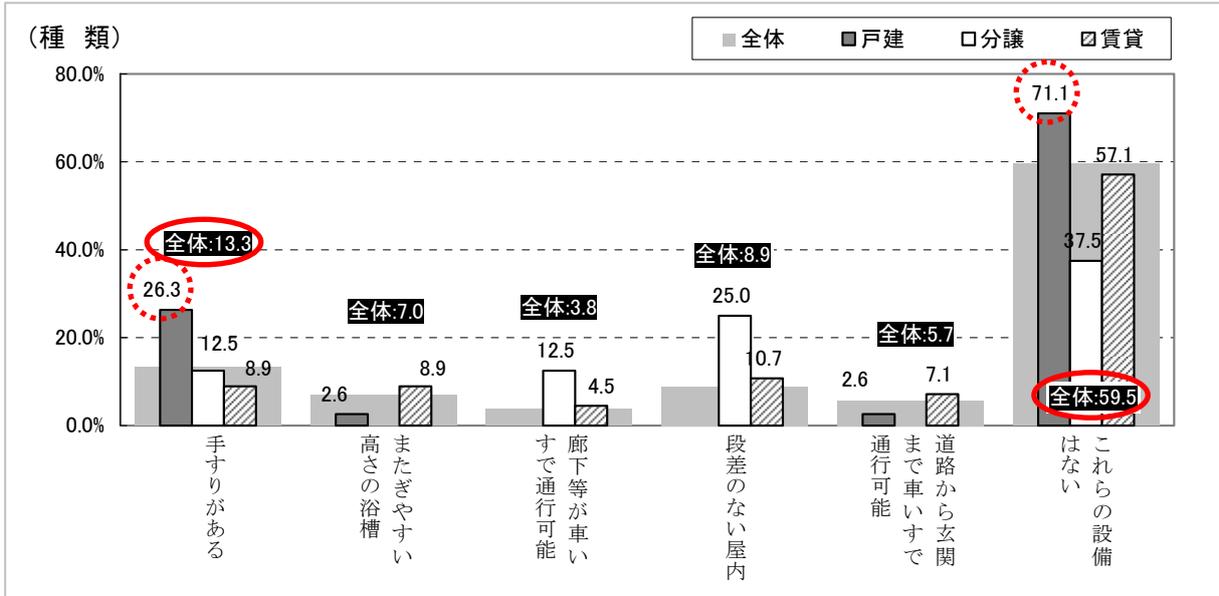
- ・ 全体では、「台所」や「トイレ」がそれぞれ96.2%となっているが、「浴室」は69.0%、「洗面所」は58.9%となっている。
- ・ 種類別にみると、「分譲」では「浴室」が87.5%、「洗面所」が75.0%と他の種類に比べ多くなっている。
- ・ 地域別にみると、「高齢地域」では「浴室」が83.9%、「洗面所」が80.6%と他の地域に比べ多くなっている。



		台所	トイレ	浴室	洗面所	計
種類	全 体	152	152	109	93	158
	戸 建	35	37	26	21	38
	分 譲	8	8	7	6	8
	賃 貸	109	107	76	66	112
地域	密 集 地 域	80	82	55	45	86
	高 齢 地 域	31	30	26	25	31
	一 般 地 域	41	40	28	23	41

### 問 8. 高齢者等のための設備

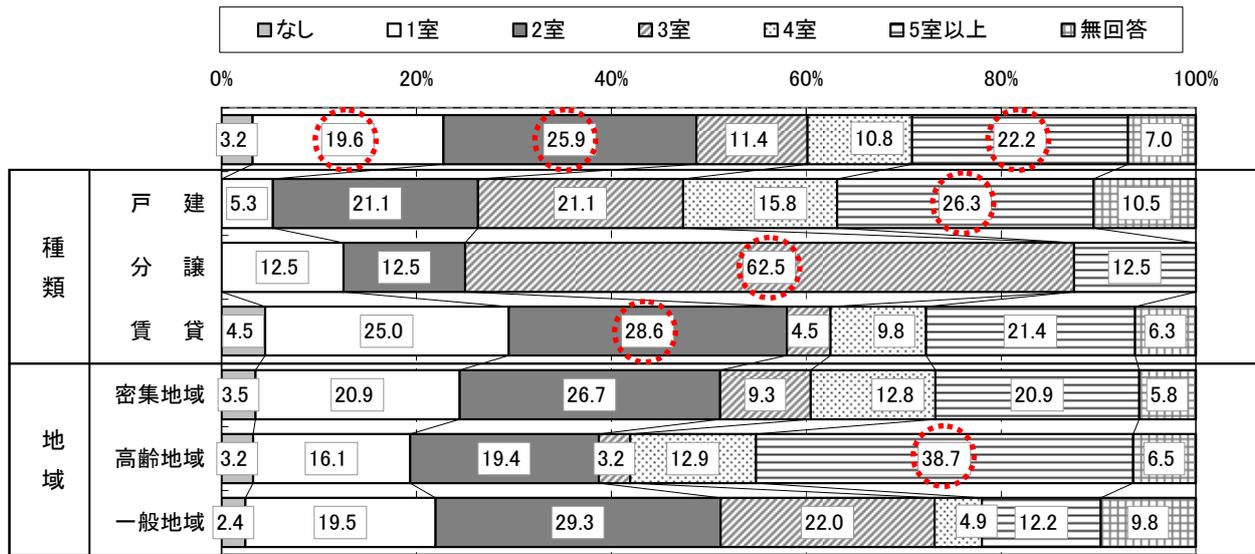
- ・ 全体では、「これらの設備はない」が 59.5%と最も多くなっており、設備がある中では、「手すりがある」が 13.3%となっている。
- ・ 種類別にみると、「戸建」では「これらの設備はない」が 71.1%と他の種類に比べ多くなっている。一方、「手すりがある」が 26.3%と他の種類に比べ多くなっている。



		手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下等が車いすで通行可能	段差のない屋内	道路から玄関まで車いすで通行可能	これらの設備はない	計
全	体	21	11	6	14	9	94	158
種類	戸建	10	1	-	-	1	27	38
	分譲	1	-	1	2	-	3	8
	賃貸	10	10	5	12	8	64	112
地域	密集地域	9	4	1	7	5	55	86
	高齢地域	5	4	2	1	-	18	31
	一般地域	7	3	3	6	4	21	41

### 問9. 住戸内の居室

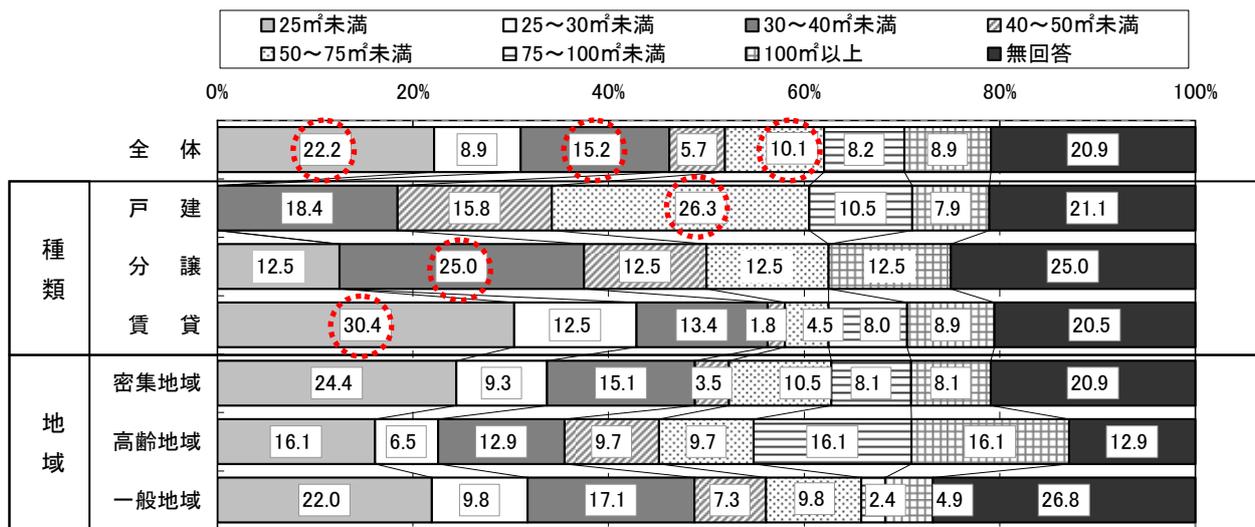
- ・ 全体では、「2室」が25.9%で最も多く、次いで「5室以上」が22.2%、「1室」が19.6%となっている。
- ・ 種類別にみると、「戸建」では「5室以上」が26.3%、「分譲」では「3室」が62.5%、「賃貸」では「2室」が28.6%と最も多くなっている。
- ・ 地域別にみると、「高齢地域」では「5室以上」が38.7%と、他の地域に比べ多くなっている。



		なし	1室	2室	3室	4室	5室以上	無回答	計
全	体	5	31	41	18	17	35	11	158
種	戸	-	2	8	8	6	10	4	38
	分	-	1	1	5	-	1	-	8
	賃	5	28	32	5	11	24	7	112
地	密	3	18	23	8	11	18	5	86
	高	1	5	6	1	4	12	2	31
	一	1	8	12	9	2	5	4	41

### 問 10. 延べ床面積

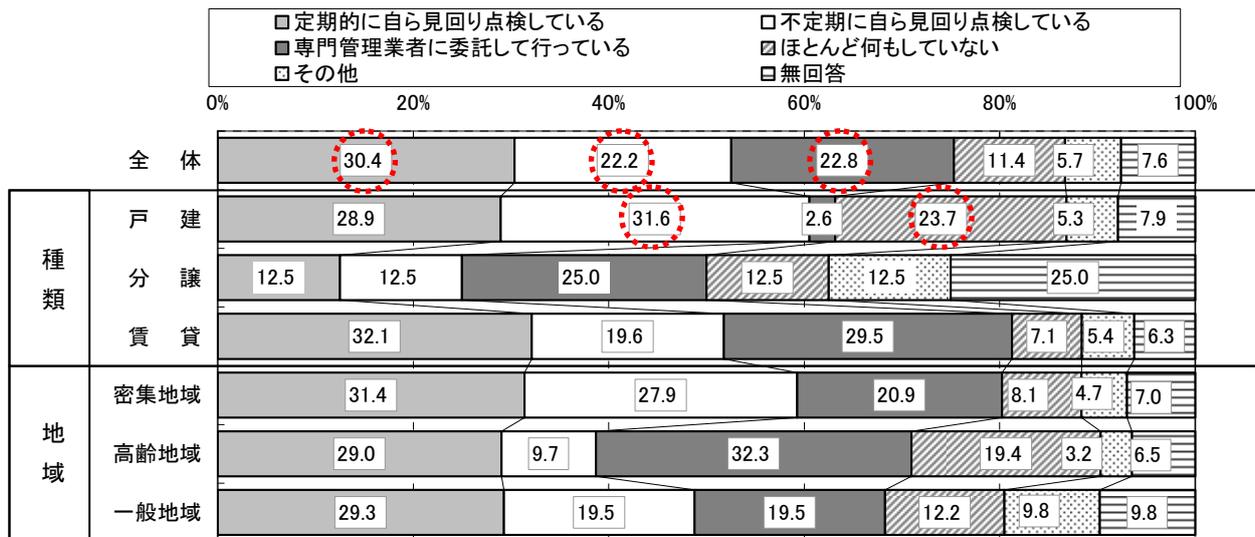
- ・ 全体では、「25㎡未満」が22.2%と最も多く、次いで「30～40㎡未満」15.2%、「50～75㎡未満」10.1%となっている。
- ・ 種類別にみると、「戸建」では「50～75㎡未満」、「分譲」では「30～40㎡未満」、「賃貸」では「25㎡未満」が最も多くなっている。



		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	戸	–	–	7	6	10	4	3	8	38
	分	1	–	2	1	1	–	1	2	8
	賃	34	14	15	2	5	9	10	23	112
地	密	21	8	13	3	9	7	7	18	86
	高	5	2	4	3	3	5	5	4	31
	一	9	4	7	3	4	1	2	11	41

### 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。



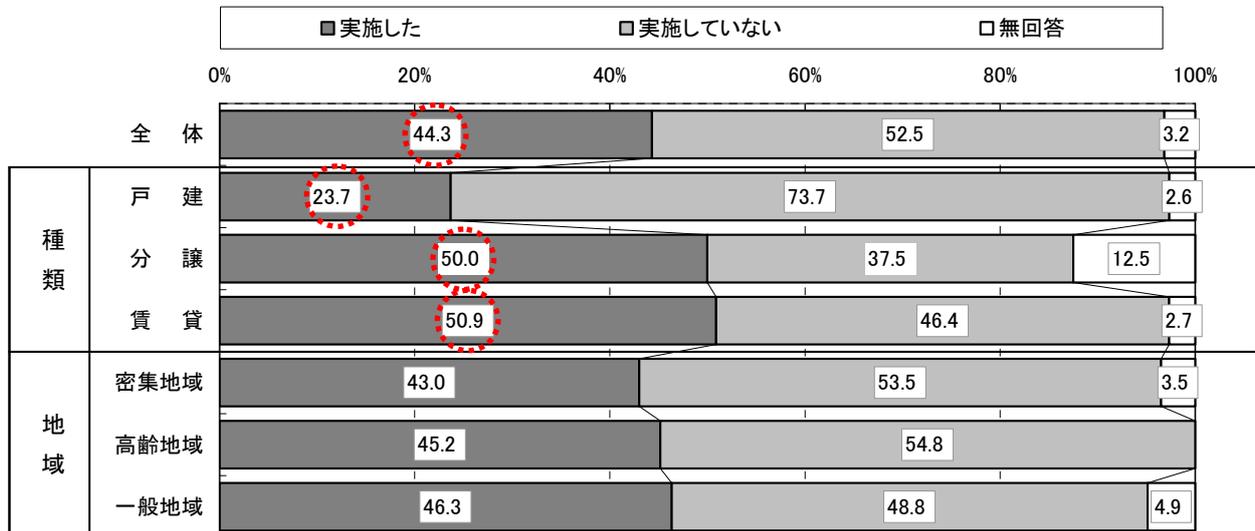
		定期的に自ら見回り点検している	不定期に自ら見回り点検している	専門管理業者に委託して行っている	ほとんど何もしていない	その他	無回答	計
全	体	48	35	36	18	9	12	158
種類	戸建	11	12	1	9	2	3	38
	分譲	1	1	2	1	1	2	8
	賃貸	36	22	33	8	6	7	112
地域	密集地域	27	24	18	7	4	6	86
	高齢地域	9	3	10	6	1	2	31
	一般地域	12	8	8	5	4	4	41

参考：「その他」の内容

- 毎日、本人または家族が管理している。
- 親族が不定期に見回り点検しているが、ご近所の方にもお願いしている。
- 不定期に親族が見回り点検している。
- 親族に委託している。
- 管理人が常駐している。
- 不動産業者が見回り点検等している。
- 1階に会社事務所がある。
- 自宅が2階にある。
- 上階に自宅がある。

### 問 12①. 増改築や改修工事等の実施

- ・ 全体では、「実施した」が 44.3%となっている。
- ・ 種類別にみると、「戸建」では「実施した」が 23.7%、「分譲」「賃貸」では約 5 割が増改築や改修工事等を実施している。

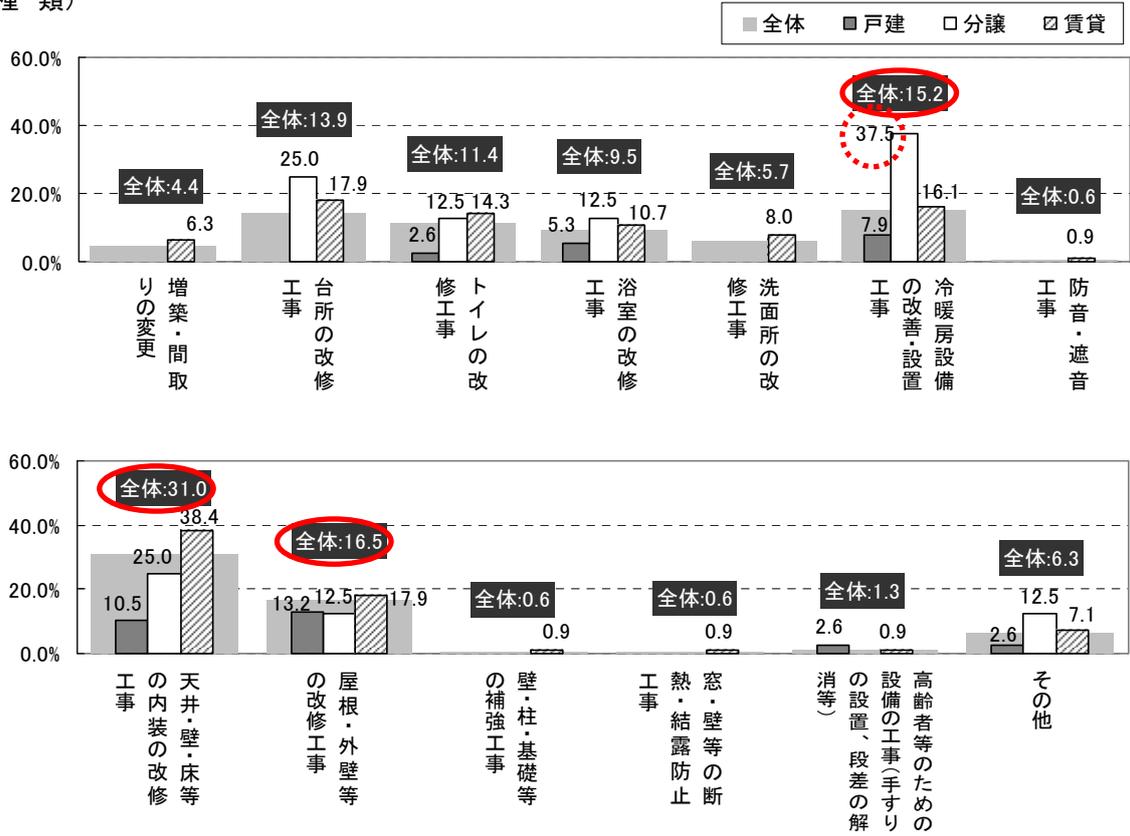


		実施した	実施していない	無回答	計
全	体	70	83	5	158
種	戸 建	9	28	1	38
	分 譲	4	3	1	8
	賃 貸	57	52	3	112
地	密集地域	37	46	3	86
	高齢地域	14	17	-	31
	一般地域	19	20	2	41

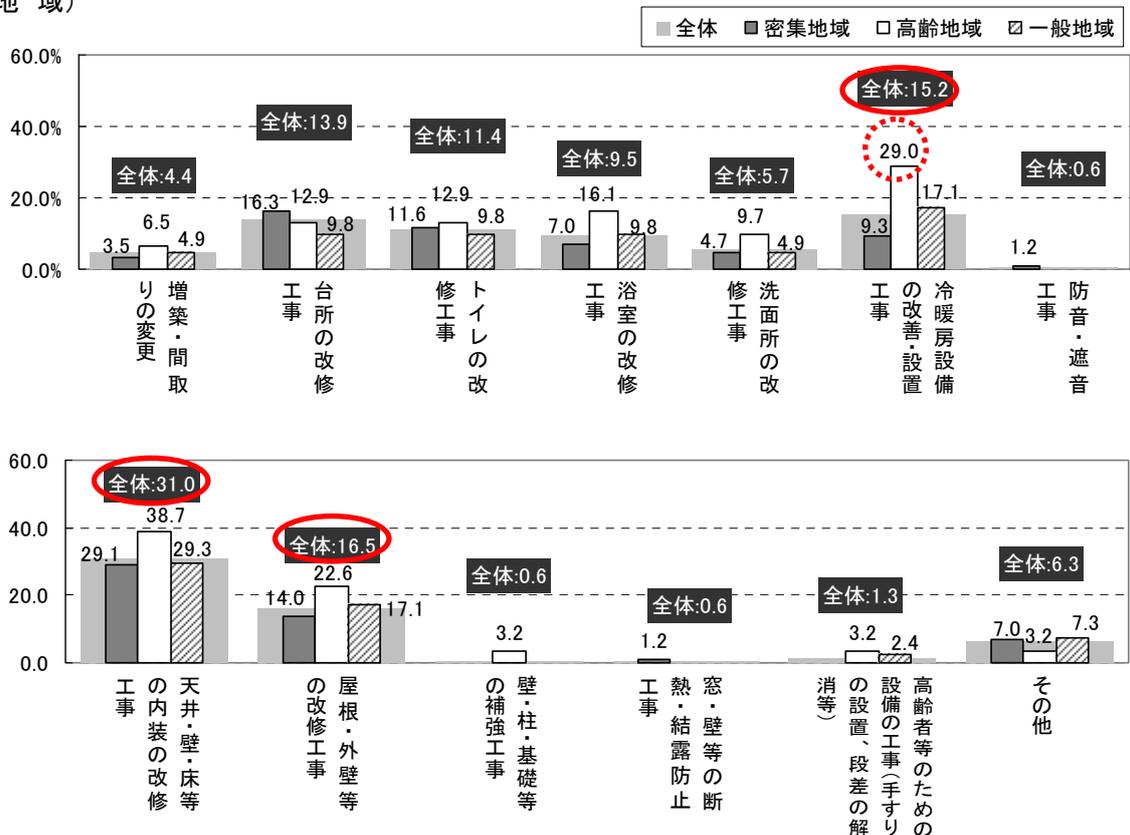
### 問 12②. 住戸の改善内容

- ・ 全体では、「天井・壁・床等の内装の改修工事」が 31.0%と最も多く、次いで「屋根・外壁等の改修工事」16.5%、「冷暖房設備の改善・設置工事」15.2%となっている。
- ・ 種類別にみると、「分譲」では「冷暖房設備の改善・設置工事」が 37.5%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「冷暖房設備の改善・設置工事」が 29.0%と他の地域に比べ多くなっている。

(種類)



(地域)



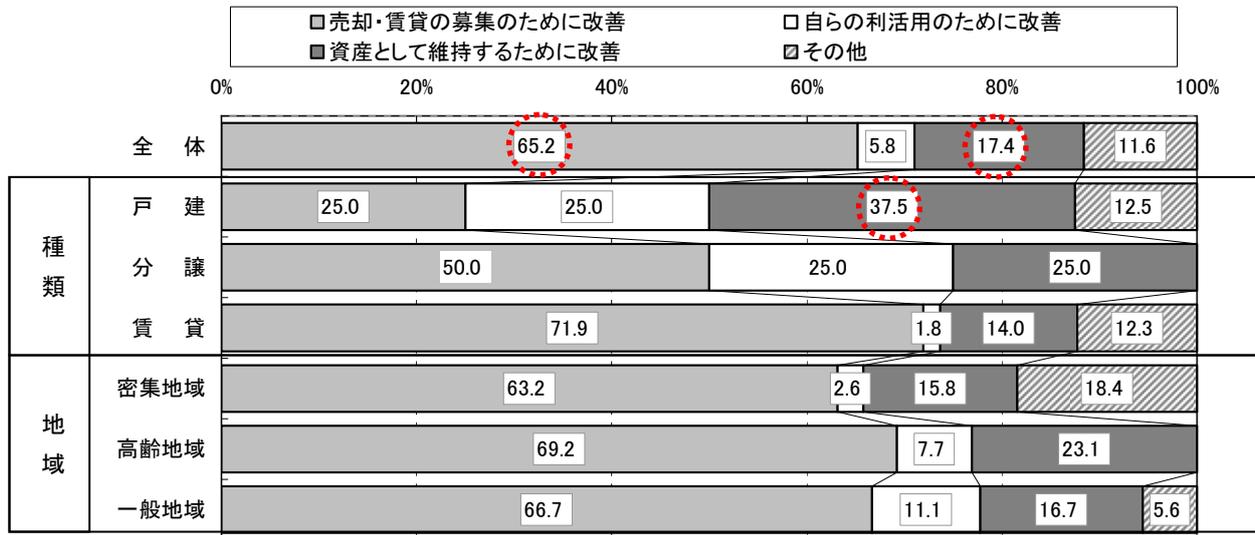
		増築・間取りの変更	台所の改修工事	トイレの改修工事	浴室の改修工事	洗面所の改修工事	冷暖房設備の改善・設置工事	防音・遮音工事	天井・壁・床等の内装の改修工事	屋根・外壁等の改修工事	壁・柱・基礎等の補強工事	窓・壁等の断熱・結露防止工事	高齢者等のための設備の工事 (手すりの設置、段差の解消等)	その他	計
全	体	7	22	18	15	9	24	1	49	26	1	1	2	10	158
種 類	戸 建	-	-	1	2	-	3	-	4	5	-	-	1	1	38
	分 譲	-	2	1	1	-	3	-	2	1	-	-	-	1	8
	賃 貸	7	20	16	12	9	18	1	43	20	1	1	1	8	112
地 域	密集地域	3	14	10	6	4	8	1	25	12	-	1	-	6	86
	高齢地域	2	4	4	5	3	9	-	12	7	1	-	1	1	31
	一般地域	2	4	4	4	2	7	-	12	7	-	-	1	3	41

参考：「その他」の内容

- ・ 必要に応じて実施している。
- ・ 建替えを実施した。
- ・ 地デジ対応アンテナ工事(2件)。
- ・ 共用階段の改修、污水管入換工事。
- ・ デジタル化対応。
- ・ 空室全体リフォーム等補修工事。
- ・ 大規模改修工事。

### 問 12③. 住戸の改善の主な理由

- ・ 全体では、「売却・賃貸の募集のために改善」が 65.2%と最も多く、次いで「資産として維持するために改善」17.4%となっている。
- ・ 種類別にみると、「戸建」では「資産として維持するために改善」が 37.5%と他の種類に比べ多くなっている。



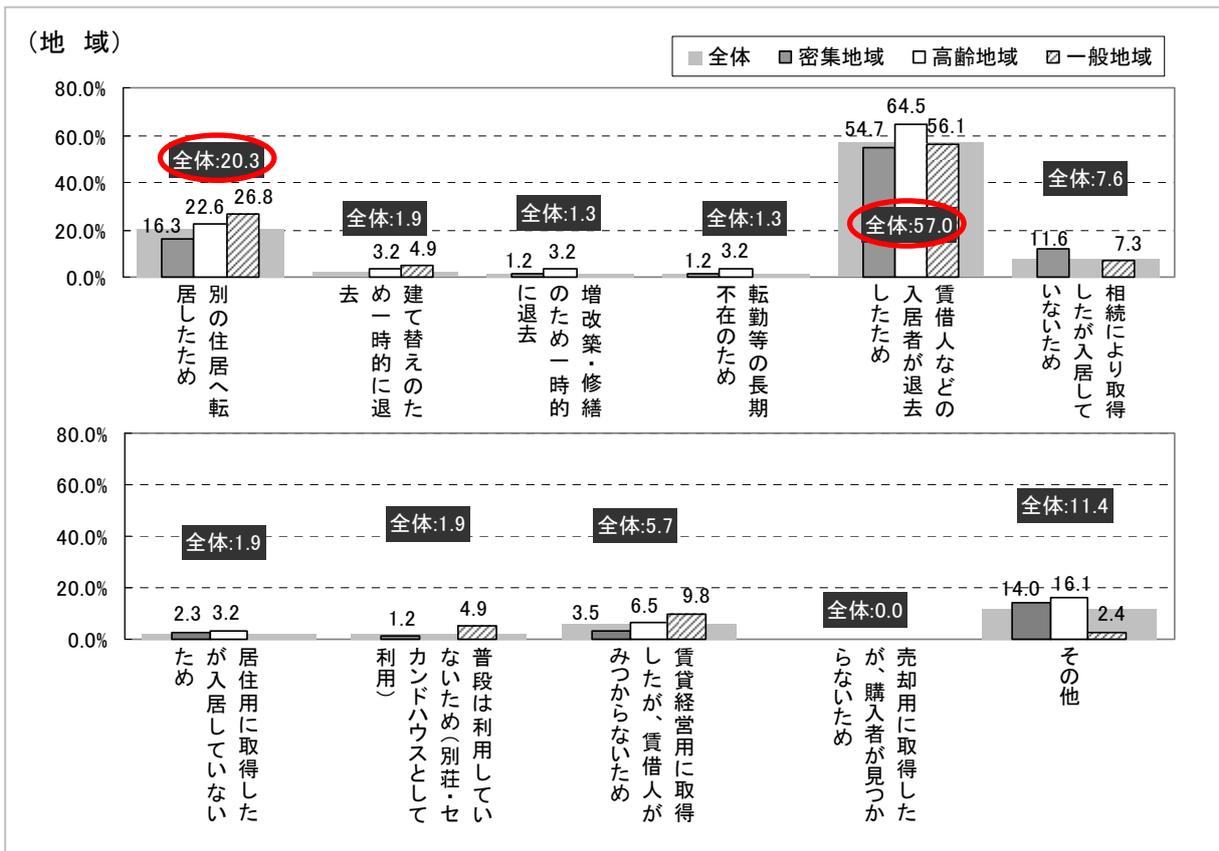
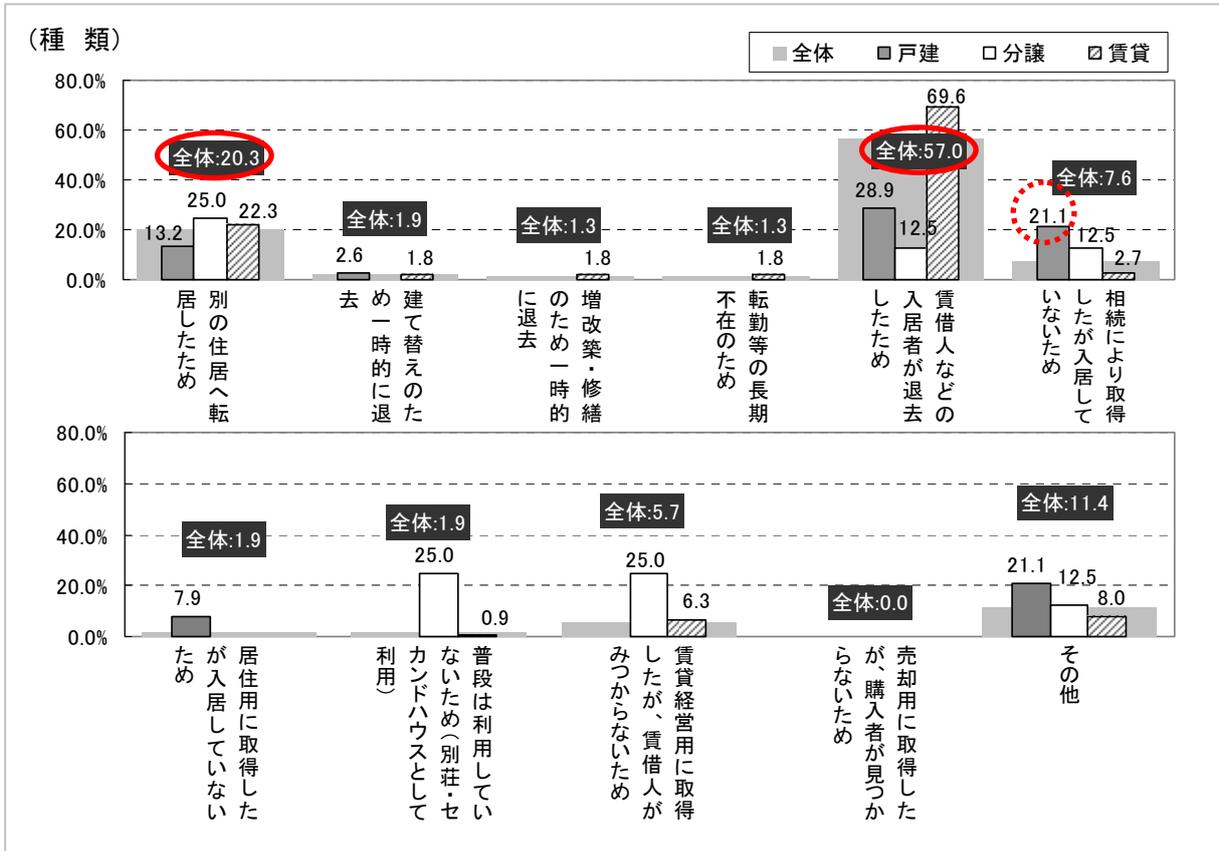
		売却・賃貸の募集のために改善	自らの利活用のために改善	資産として維持するために改善	その他	計
全	体	45	4	12	8	69
種類	戸建	2	2	3	1	8
	分譲	2	1	1	-	4
	賃貸	41	1	8	7	57
地域	密集地域	24	1	6	7	38
	高齢地域	9	1	3	-	13
	一般地域	12	2	3	1	18

参考：「その他」の内容

- ・ 老朽化のため(2件)。
- ・ 雨漏り。
- ・ 劣化。
- ・ 住んでいる人のため。
- ・ 貸室としての維持。
- ・ 共同住宅のため。

### 問 13. 空き家になった（なっている）きっかけ

- ・ 全体では、「賃借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。



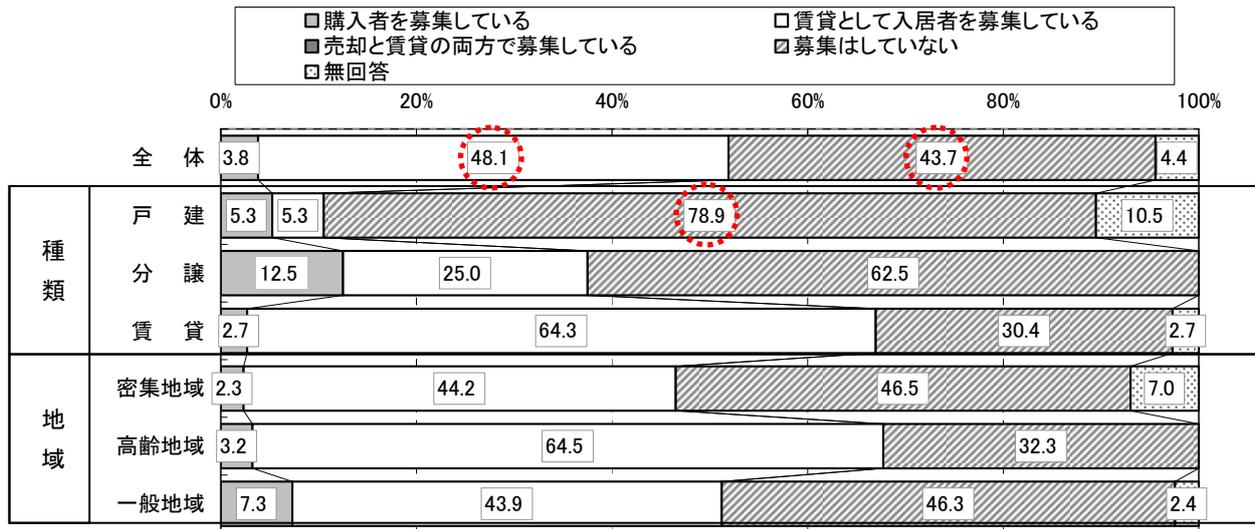
		別の住居へ転居したため	建て替えのため一時的に退去	増改築・修繕のため一時的に退去	転勤等の長期不在のため	賃借人などの入居者が退去したため	相続により取得したが入居していないため	居住用に取得したが入居していないため	普通段は利用していないため(別荘・セカンドハウスとして利用)	賃貸経営用に取得したが、賃借人がみつからないため	売却用に取得したが、購入者が見つからないため	その他	計
全	体	32	3	2	2	90	13	3	3	9	-	18	158
種	戸	5	1	-	-	11	8	3	-	-	-	8	38
	分	2	-	-	-	1	2	-	2	2	-	1	8
	賃	25	2	2	2	78	3	-	1	7	-	9	112
地	密	14	-	1	1	47	10	2	1	3	-	12	86
	高	7	1	1	1	20	-	1	-	2	-	5	31
	一	11	2	-	-	23	3	-	2	4	-	1	41

参考：「その他」の内容

- ・ 親を引き取り同居したためや介護施設に入所したため(8件)。
- ・ 高齢者を優先で入居させているが、介護施設等への入所があるため。
- ・ 物置として利用。
- ・ 相続により取得。
- ・ 水回りの不具合。
- ・ 老朽化のための水道設備に不安があるため。

### 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。

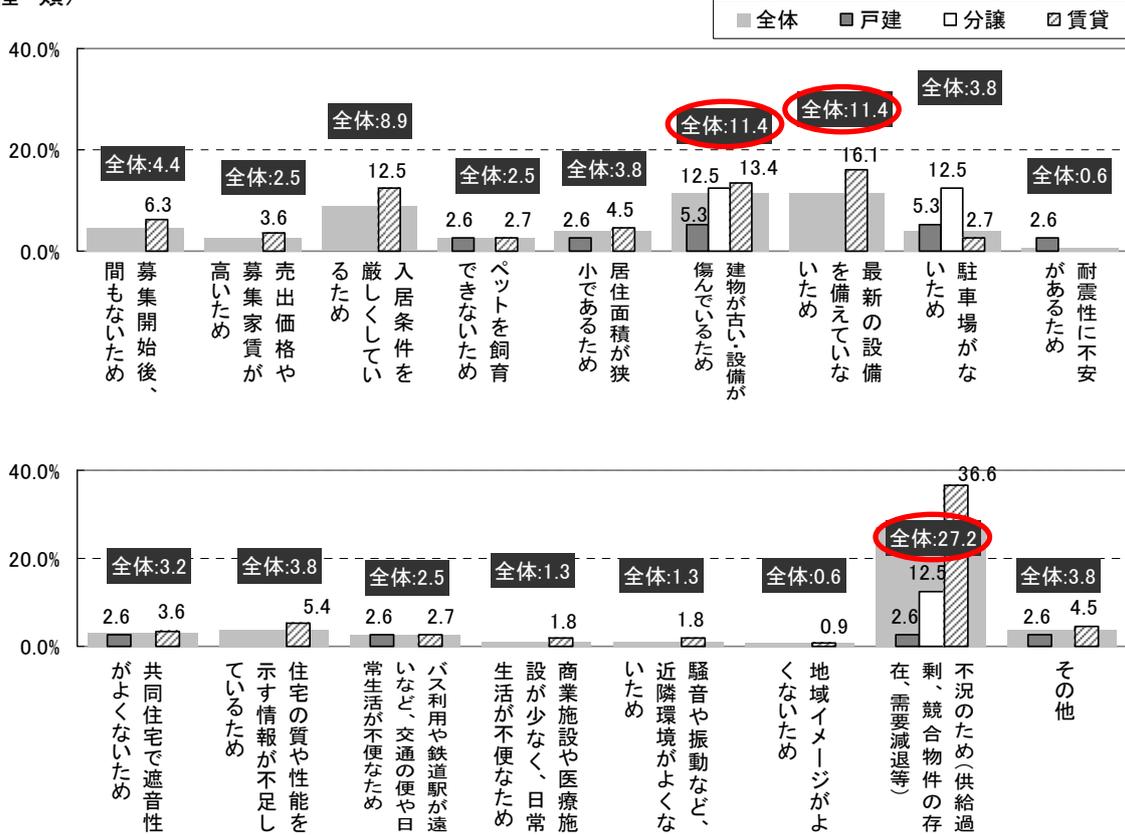


		購入者を募集している	賃貸として入居者を募集している	売却と賃貸の両方で募集している	募集はしていない	無回答	計
全	体	6	76	-	69	7	158
種類	戸建	2	2	-	30	4	38
	分譲	1	2	-	5	-	8
	賃貸	3	72	-	34	3	112
地域	密集地域	2	38	-	40	6	86
	高齢地域	1	20	-	10	-	31
	一般地域	3	18	-	19	1	41

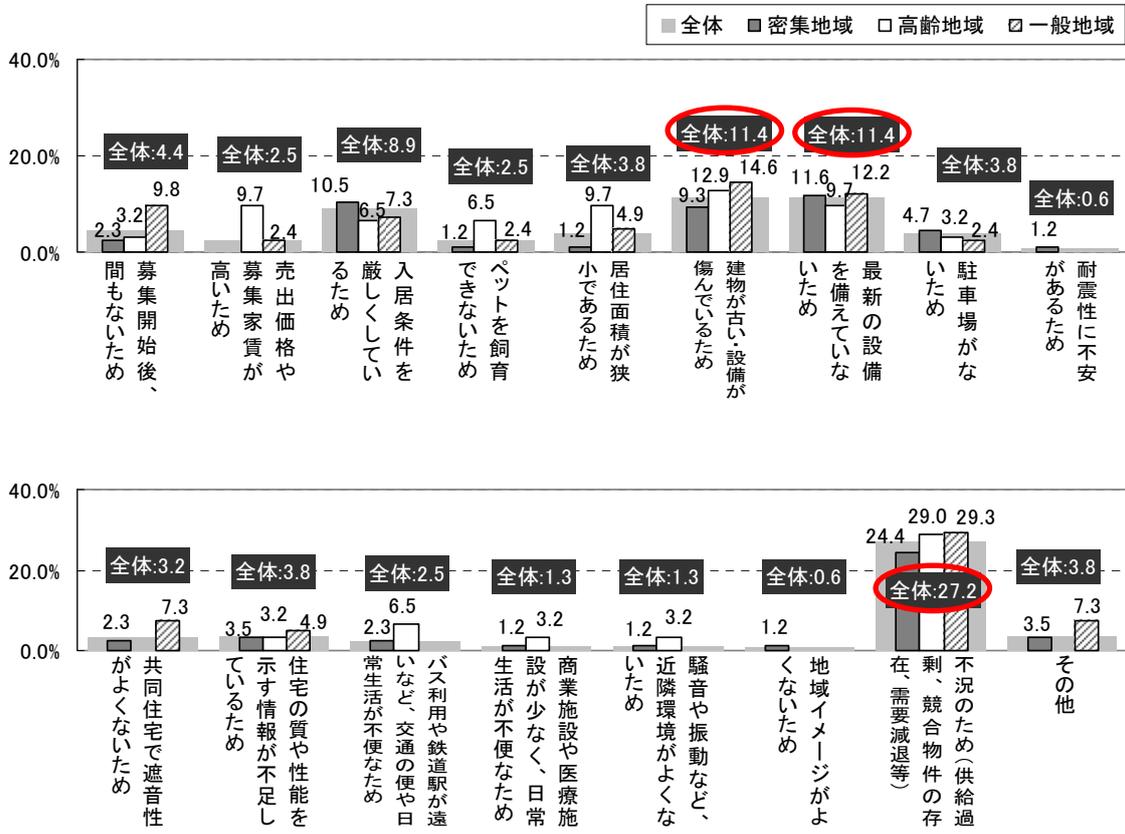
### 問 15①. 購入者・入居者が決まらない原因

- ・ 全体では、「不況のため（供給過剰、競合物件の存在、需要減退等）」が 27.2%と最も多く、次いで「建物が古い・設備が傷んでいるため」「最新の設備を備えていないため」がそれぞれ 11.4%となっている。

(種類)



(地域)



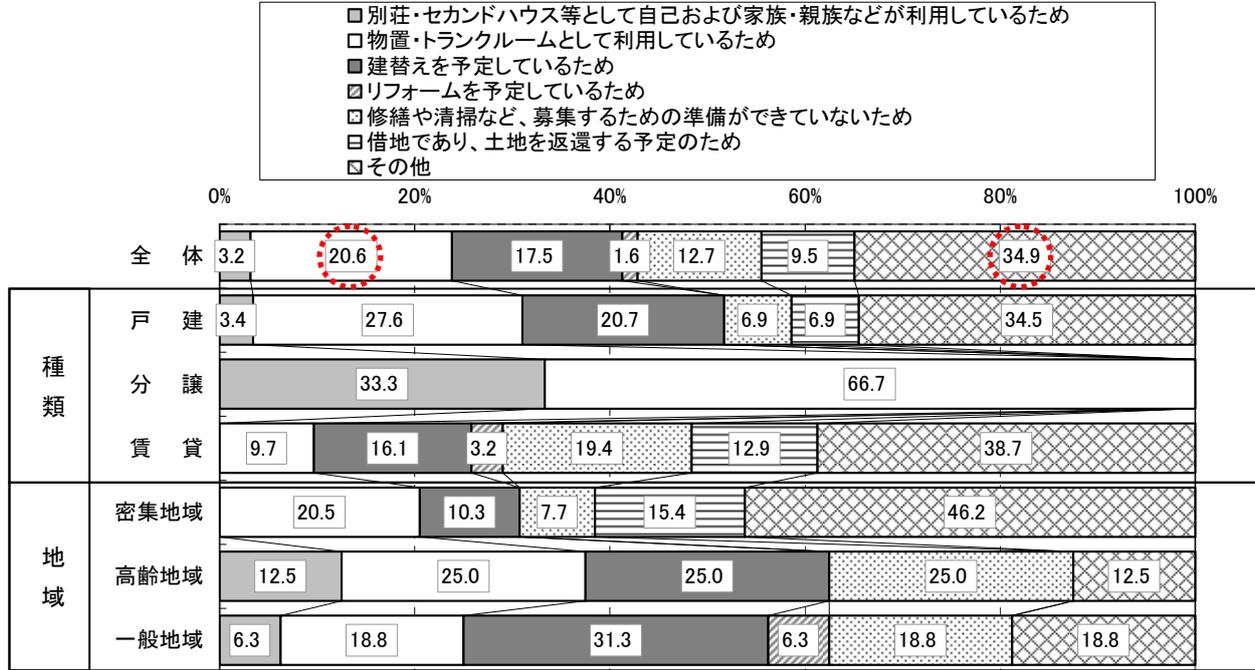
		募集開始後、間もないため(募集開始後1ヶ月以内)	売出価格や募集家賃が高いため	入居条件を厳しくしているため	ペットを飼育できないため	居住面積が狭小であるため	建物が古い・設備が傷んでいるため	最新の設備を備えていないため(IH、床暖房、セキュリティ等)	駐車場がないため	耐震性に不安があるため	共同住宅で遮音性がよくないため	住宅の質や性能を示す情報が不足しているため	日照条件が悪いため	バス利用や鉄道駅が遠いなど、交通の便や日常生活が不便なため	商業施設や医療施設が少なく、日常生活が不便なため	騒音や振動など、近隣環境がよくないため	地域イメージがよくないため	不況のため(供給過剰、競合物件の存在、需要減退等)	その他	計
全	体	7	4	14	4	6	18	18	6	1	5	6	-	4	2	2	1	43	6	158
種 類	戸建	-	-	-	1	1	2	-	2	1	1	-	-	1	-	-	-	1	1	38
	分譲	-	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	8
	賃貸	7	4	14	3	5	15	18	3	-	4	6	-	3	2	2	1	41	5	112
地 域	密集地域	2	-	9	1	1	8	10	4	1	2	3	-	2	1	1	1	21	3	86
	高齢地域	1	3	2	2	3	4	3	1	-	-	1	-	2	1	1	-	10	-	31
	一般地域	4	1	3	1	2	6	5	1	-	3	2	-	-	-	-	-	12	3	41

参考：「その他」の内容

- ・ 日が差さない。騒音がひどい。
- ・ 時期的なもの。
- ・ 風呂が無い。
- ・ 取付道路が狭いため。
- ・ バス、トイレが一緒のため。
- ・ 住居専用でなく事務所用のため。

### 問 16. 募集をしていない理由

- 全体では、「その他」が 34.9%と最も多く、次いで「物置・トランクルームとして利用しているため」20.6%となっている。



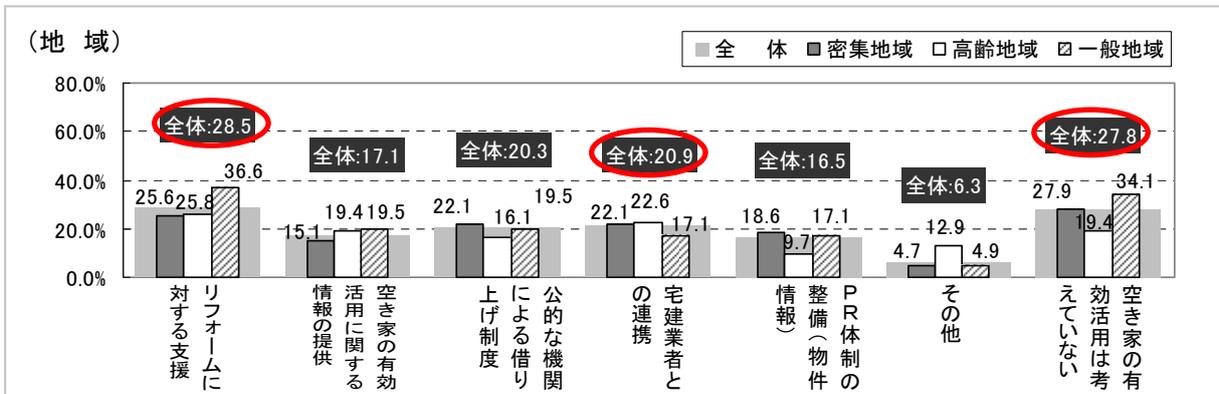
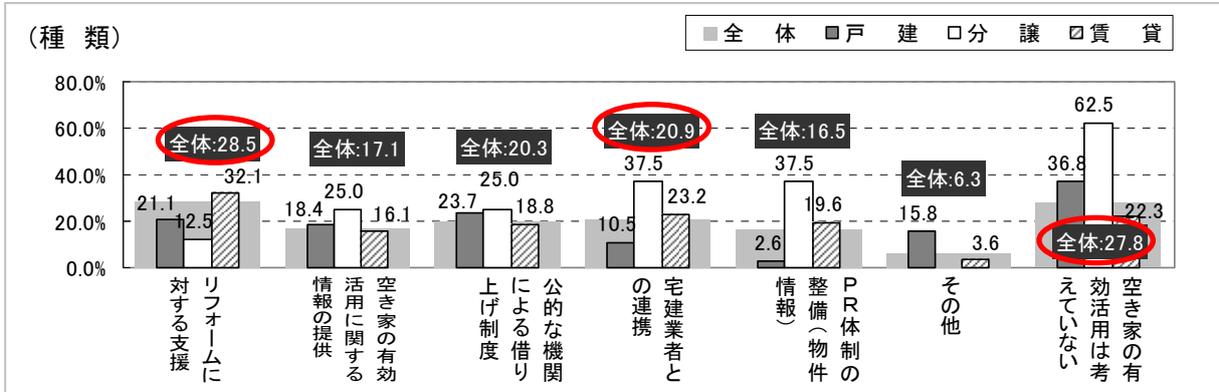
		別荘・セカンドハウス等として自己および家族・親族などが利用しているため	物置・トランクルームとして利用しているため	建替えを予定しているため	リフォームを予定しているため	修繕や清掃など、募集するための準備ができていないため	借地であり、土地を返還する予定のため	その他	計
全	体	2	13	11	1	8	6	22	63
種類	戸建	1	8	6	-	2	2	10	29
	分譲	1	2	-	-	-	-	-	3
	賃貸	-	3	5	1	6	4	12	31
種類	密集地域	-	8	4	-	3	6	18	39
	高齢地域	1	2	2	-	2	-	1	8
	一般地域	1	3	5	1	3	-	3	16

参考：「その他」の内容

- 他の固定資産を相続人同士で交換したため、時期をみて売却予定。
- 子供に住ませるか、賃貸用にするか、売却するかまだ判断できないため。
- 自分の家の改築のため、一時使用している。
- どうするか決めていないため。
- 自己使用予定。
- 現在のところ、他人に貸す意志がない（管理上）。
- 差し当たり売却の意向が無いため。
- 自分が住むため。
- 建替えるか否か今後検討するため。
- 老朽化（受水槽、鉄骨）。
- 賃借人を入れたくないため、トラブル等で面倒。
- 貸駐車場にする予定。

### 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。



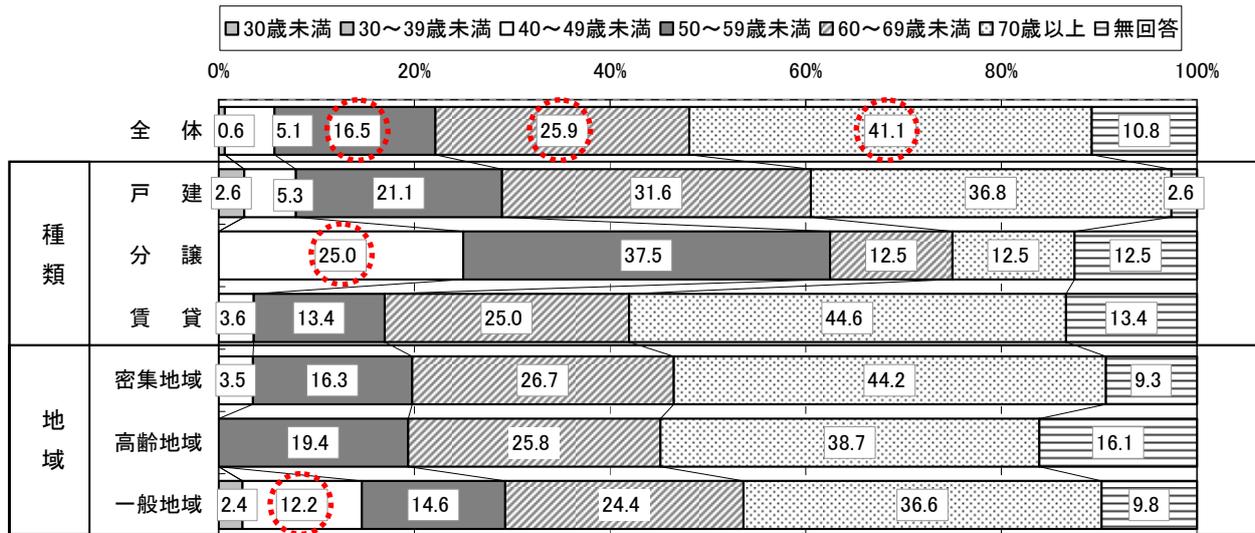
		リフォームに対する支援	空き家の有効活用に関する情報の提供	上げ制度	公的な機関による借り	宅建業者との連携	PR体制の整備(物件情報)	その他	空き家の有効活用は考えていない	計
全	体	45	27	32	33	26	10	44	158	
種類	戸建	8	7	9	4	1	6	14	38	
	分譲	1	2	2	3	3	-	5	8	
	賃貸	36	18	21	26	22	4	25	112	
地域	密集地域	22	13	19	19	16	4	24	86	
	高齢地域	8	6	5	7	3	4	6	31	
	一般地域	15	8	8	7	7	2	14	41	

参考：「その他」の内容

- 生活にゆとりがあればリフォームして住みたい。
- 隣家の私道と当家の私道との恒久的道路認定。
- 不況対策(わが国全体の)。

### 問 18. 空家所有者の年齢

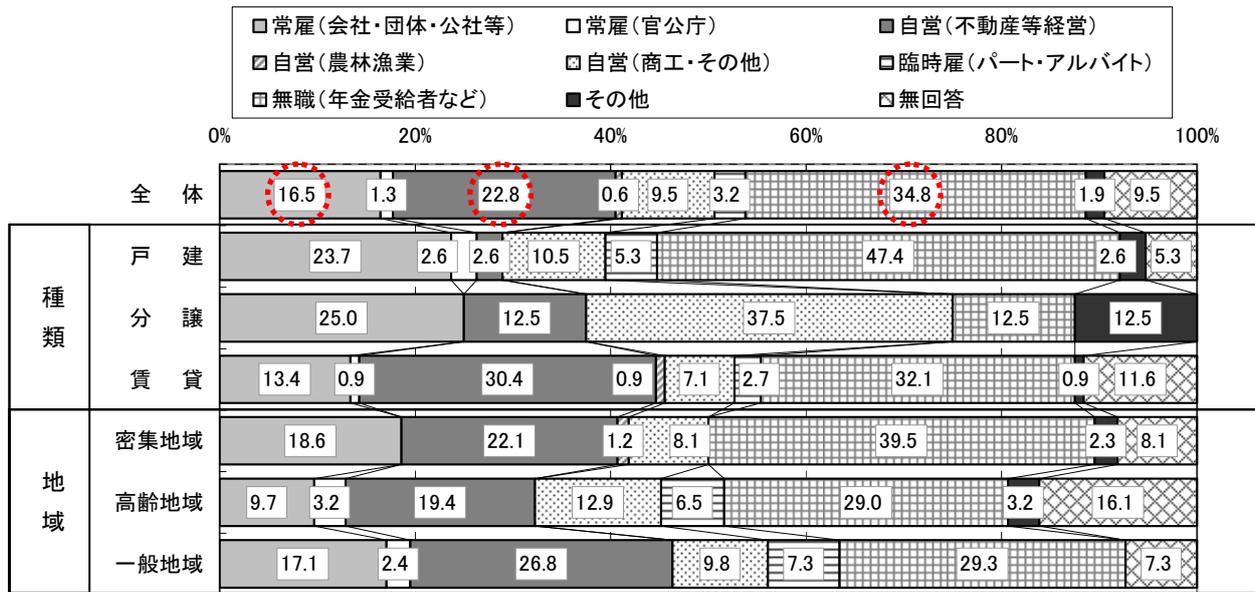
- ・ 全体では、「70歳以上」が41.1%と最も多く、次いで「60～69歳未満」25.9%、「50～59歳未満」16.5%となっている。
- ・ 種類別にみると、「分譲」では「40～49歳未満」が25.0%と他の種類に比べ多くなっている。
- ・ 地域別にみると、「一般地域」では「40～49歳未満」が12.2%と他の地域に比べ多くなっている。



		30歳未満	30～39歳未満	40～49歳未満	50～59歳未満	60～69歳未満	70歳以上	無回答	計
全	体	1	-	8	26	41	65	17	158
種類	戸建	1	-	2	8	12	14	1	38
	分譲	-	-	2	3	1	1	1	8
	賃貸	-	-	4	15	28	50	15	112
地域	密集地域	-	-	3	14	23	38	8	86
	高齢地域	-	-	-	6	8	12	5	31
	一般地域	1	-	5	6	10	15	4	41

### 問 19. 空家所有者の就業形態

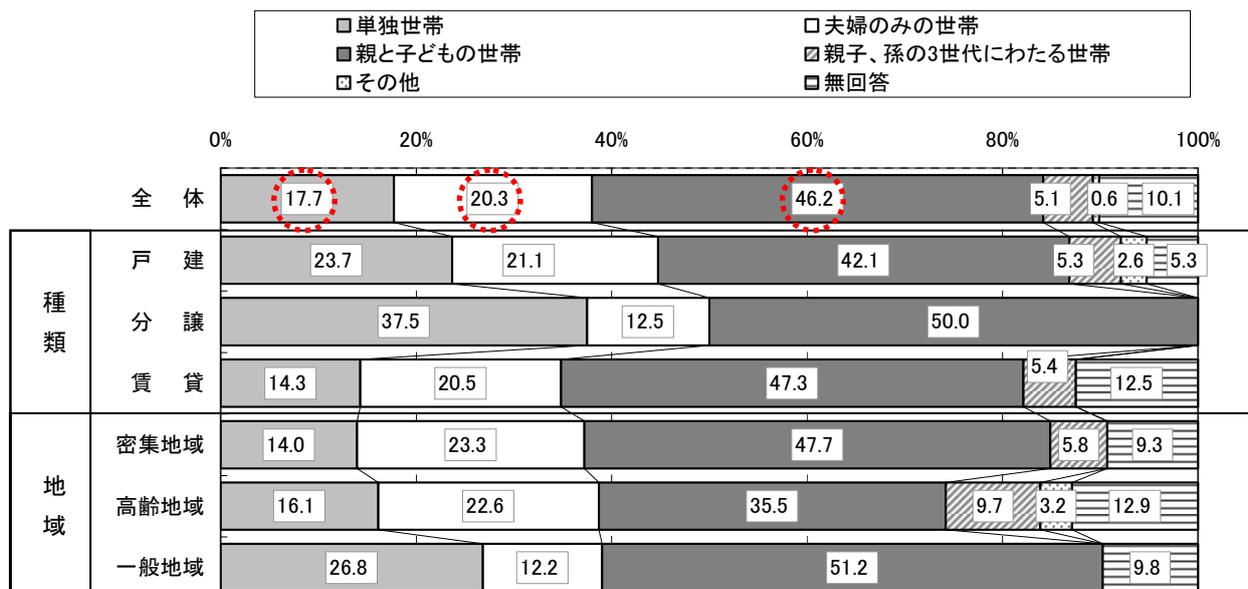
- 全体では、「無職（年金受給者など）」が 34.8%と最も多く、次いで「自営（不動産等経営）」22.8%、「常雇（会社・団体・公社等）」16.5%となっている。



	常雇(会社・団体・公社等)	常雇(官公庁)	自営(不動産等経営)	自営(農林漁業)	自営(商工・その他)	臨時雇(パート・アルバイト)	無職(年金受給者など)	その他	無回答	計	
全体	26	2	36	1	15	5	55	3	15	158	
種類	戸建	9	1	1	-	4	2	18	1	2	38
	分譲	2	-	1	-	3	-	1	1	-	8
	賃貸	15	1	34	1	8	3	36	1	13	112
地域	密集地域	16	-	19	1	7	-	34	2	7	86
	高齢地域	3	1	6	-	4	2	9	1	5	31
	一般地域	7	1	11	-	4	3	12	-	3	41

## 問 20. 世帯類型

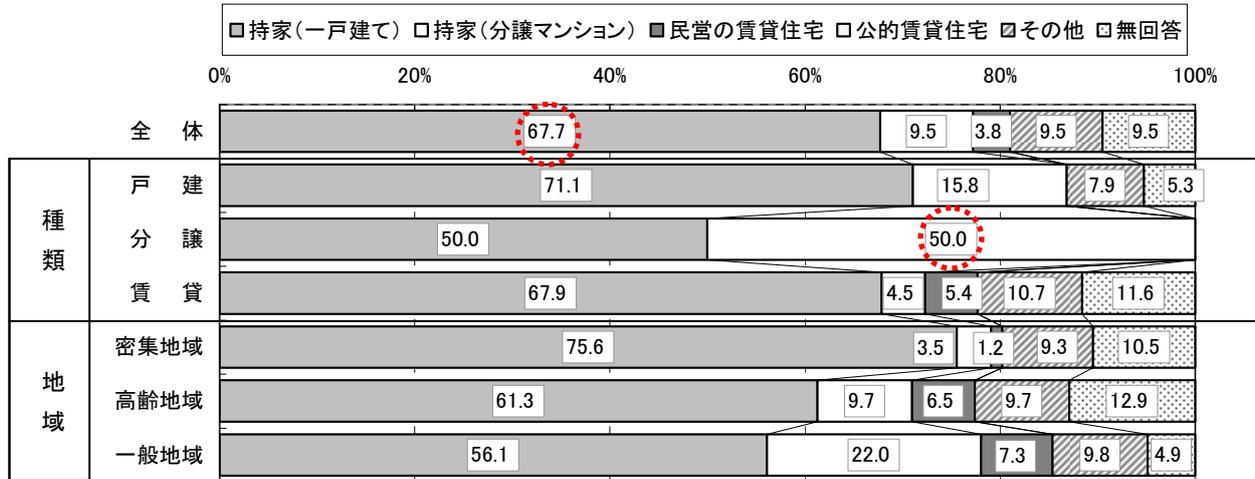
- 全体では、「親と子どもの世帯」が 46.2%と最も多く、次いで「夫婦のみの世帯」20.3%、「単独世帯」17.7%となっている。



		単独世帯	夫婦のみの世帯	親と子どもの世帯	親子、孫の3世代にわたる世帯	その他	無回答	計
全	体	28	32	73	8	1	16	158
種	戸	9	8	16	2	1	2	38
	分	3	1	4	-	-	-	8
	賃	16	23	53	6	-	14	112
地	密	12	20	41	5	-	8	86
	高	5	7	11	3	1	4	31
	一	11	5	21	-	-	4	41

### 問 21. 現在のお住まいの形態

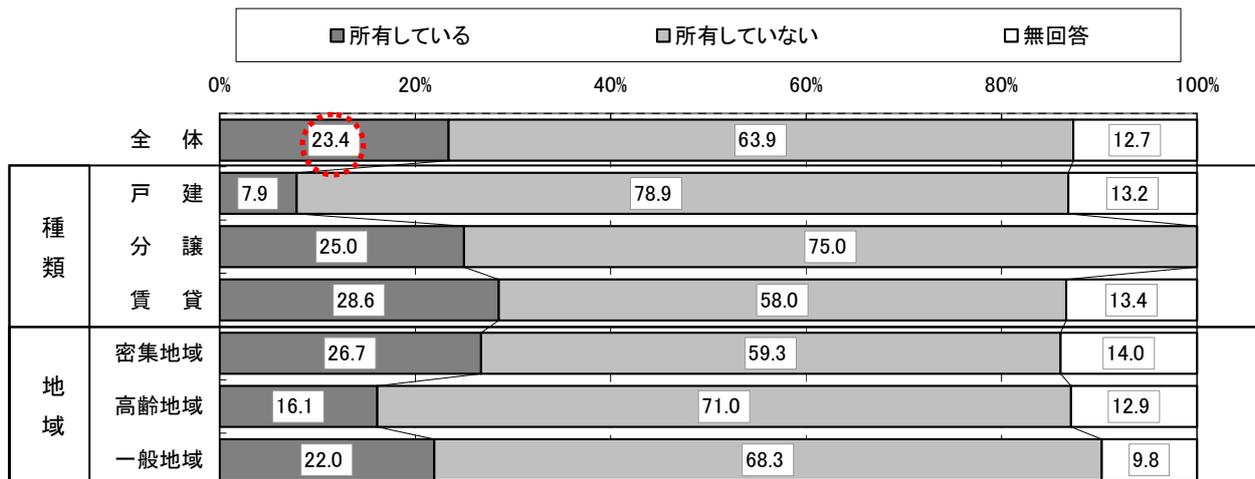
- ・ 全体では、「持家（一戸建て）」が67.7%と最も多くなっている。
- ・ 種類別にみると、「分譲」では「持家（分譲マンション）」が50.0%と他の種類に比べ多くなっている。



	持家(一戸建て)	持家(分譲マンション)	民営の賃貸住宅	公的賃貸住宅	その他	無回答	計
全体	107	15	6	-	15	15	158
種類	戸建	27	6	-	3	2	38
	分譲	4	4	-	-	-	8
	賃貸	76	5	6	-	12	112
地域	密集地域	65	3	1	-	8	86
	高齢地域	19	3	2	-	3	31
	一般地域	23	9	3	-	4	41

### 問 22. 空家および現在お住まいの住宅以外の、住宅所有状況

- ・ 全体では、「所有している」が23.4%となっている。



	所有している	所有していない	無回答	計	
全体	37	101	20	158	
種類	戸建	3	30	5	38
	分譲	2	6	-	8
	賃貸	32	65	15	112
地域	密集地域	23	51	12	86
	高齢地域	5	22	4	31
	一般地域	9	28	4	41

### 3-3. 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

- ・ 外観調査結果では「戸建」の36.2%、「賃貸」の19.1%が腐朽・破損が「ある」空家となっていた（外観調査結果②より）。老朽の進行状況にもよるが、「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つのタイプに区分され、特に「取り壊しや建替えが必要な空家」の防犯・防災面での周辺環境への影響が懸念される。

（参考）

- 平成20年住宅・土地統計調査では、市場に関わっていない空家のうち「一戸建」では21.7%にあたる700戸、「長屋建・共同住宅・その他」では15.8%にあたる450戸が腐朽・破損がある空家となっている。

##### 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

- ・ 65.9%の空家で接道要件が満たされておらず（「接していない」10.1%、「2m未満」8.6%、「2～4m未満」47.2%）、建替えやリフォームが難しいことがうかがえる（外観調査結果⑥より）。

##### 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

- ・ 「戸建」の空き家のうち19.2%が「店舗等の併用住宅」となっており（外観調査結果③より）、住商複合の市街地を形成してきた中で、商業の活力の低下による空き家の増加が懸念される。

#### (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

- ・ 「戸建」の78.9%（30人/38人中）が募集を行っておらず（所有者アンケート調査結果問14より）、募集をしていない理由として「物置・トランクルームとして利用しているため」が27.6%（8人/29人中）となっていることから（所有者アンケート調査結果問16より）、居住以外の目的で使用されている空家も少なくないことがうかがえる。

##### 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

- ・ 「戸建」の21.1%（8人/38人中）は「相続により取得したが入居していない」空家となっており（所有者アンケート調査結果問13より）、高齢化の進行により、こうした空家が増えることが予測される。

### ③借地による土地返還等のための空家がみられる

- ・ 北区の特性として借地が多いことから、25.9% (41人/158人中) が借地となっており (所有者アンケート調査結果 問2より)、また、「募集をしていない理由」として土地返還等のための空家も9.5%(6人/63人中)となっている(所有者アンケート調査結果 問16より)。

### 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

- ・ 空家であるにもかかわらず、「賃貸」の30.4% (34人/112人中) で「募集はしていない」となっており (所有者アンケート調査結果 問14より)、募集をしていない理由は、「修繕や清掃など、募集するための準備ができていない」「建替えを予定している」「借地で、土地返還予定である」など (所有者アンケート調査結果 問16より)、様々である。
- ・ 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 (所有者アンケート調査結果 問17より)。

## (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

- ・ 現地調査を行った結果、空家と推定した住宅の所有者に対してアンケート調査票を郵送するため、登記簿による所有者確認を行った。しかし、以下の様な事由から全ての所有者特定に至らず、本調査ではこれ以上の所有者特定は困難であった。

(参考：所有者が特定出来なかった理由)

- 所有者が建物の登記を行っていない可能性がある
- 敷地分筆などにより同地番に建物が複数あり、かつ登記簿上で特定材料がない
- 登記上の所有者住所と実際の所有者の居住地が異なっている (郵送後に所在地および宛先不明で返戻された)

### ②空家に対する意識について

- ・ 現地調査を行った結果、空家と推定した住宅の所有者に対してアンケート調査票を郵送したが、「3ヶ月以上空き家になっているか」の設問に対して64.4% (290人) が「空き家でない」と回答しており (所有者アンケート調査結果 問1より)、「空家」の定義に対する所有者の意識に違いがあることがうかがえる。

# 第4章

空家活用方策の検討

## 第4章 空家活用方策の検討

第3章の「空家実態調査の結果」を踏まえ、空家活用方策の方向性を以下に整理する。

### 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つのタイプに区分され、それぞれのタイプに応じた活用方策を検討する必要がある。
- ・ また、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があることから、このような状況に対応した対策が求められており、課題の優先度に応じた施策の検討を行う必要がある。

### 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

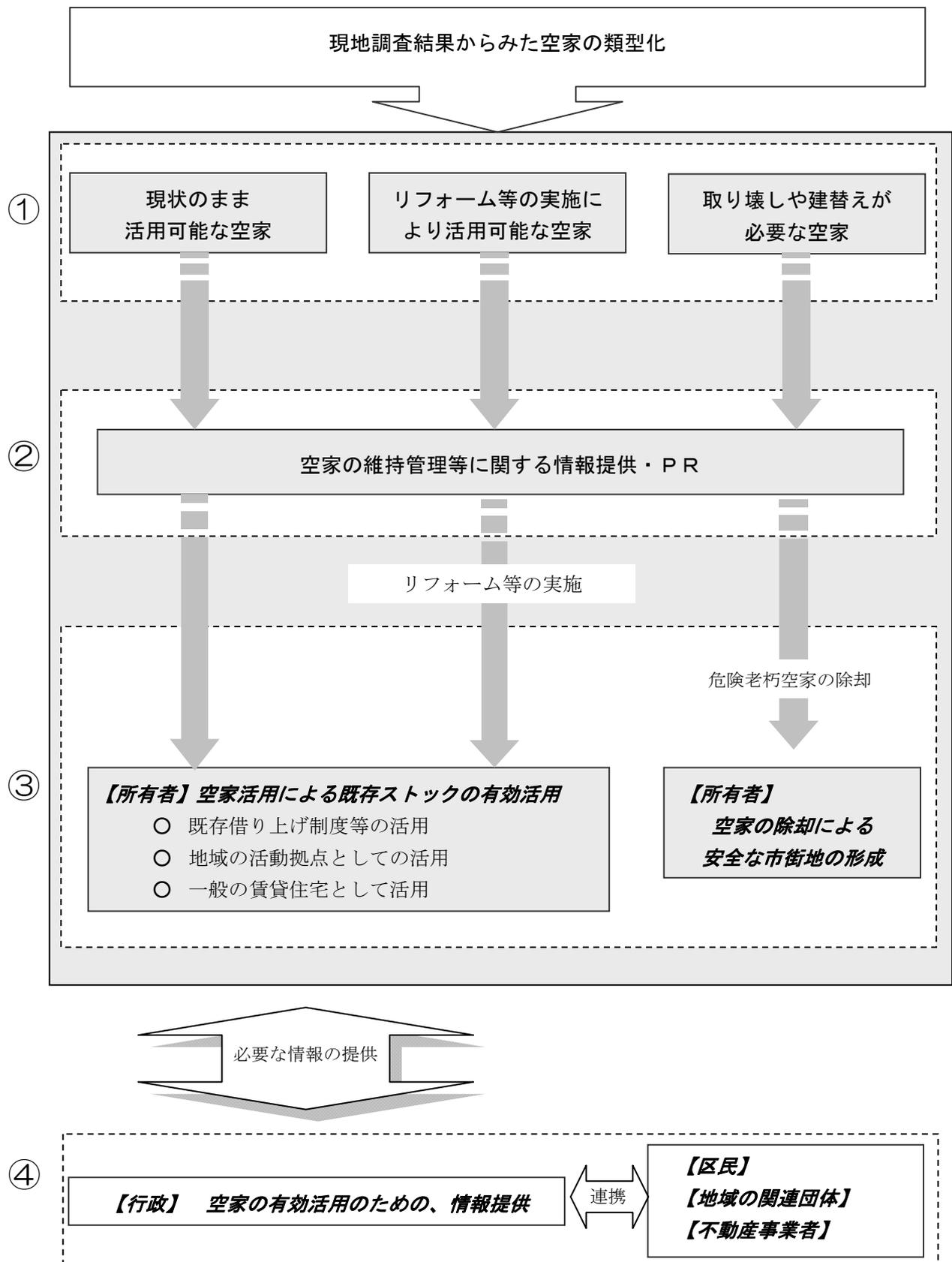
- ・ 所有者の協力なしに、空家の有効活用は不可能であることから、空家の有効活用の手法や老朽化が進んだ空家が周辺地域に与える防犯・防災面での影響等を周知し、意識向上を図る必要がある。
- ・ 空家の有効活用のために必要なこととして、「リフォームに対する支援」「宅建業者との連携」などがあげられていることから、「住宅セーフティネット整備推進事業（詳細は、60ページ参照）」のPR、区内の宅建業者の紹介やPRが求められる。

### 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（詳細は、60ページ参照）」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ことから、北区に適した事業の推進が求められる。
- ・ また、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ことから、こうした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。

### 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。
- ・ また、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。



(参考：空家の有効活用のための支援事業等)

○「住宅セーフティネット整備推進事業」(平成 23 年度の実施は未定)

空家の有効活用とともに、子育て世帯や高齢者のための住宅を確保するためにスタートした事業。対象となる住宅は、1 戸以上空家がある共同住宅もしくは一戸建て(いずれも床面積 25 m<sup>2</sup>以上)。また、従前は自宅として使用していても、工事後に賃貸住宅とする場合も対象になる。「耐震改修」、「バリアフリー改修」(手すりの設置、段差の解消、エレベーターの設置など)、「省エネルギー改修」(窓の断熱改修、外壁や屋根の断熱など)のいずれかを含むリフォーム工事を実施した場合に、その費用の一部を補助する。補助金額は、工事費用の 3 分の 1 (戸当たり最大 100 万円)。工事後の入居者を住宅確保要配慮者(子育て世帯や高齢者世帯、低所得者世帯など)とする等、リフォーム後 10 年間は賃貸住宅として使用することなどが条件となっている。

○「マイホーム借上げ制度」

移住・住み替えを希望しているシニア(50 歳以上)のマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸し運用する制度で、『一般社団法人移住・住みかえ支援機構(JTI)』が実施・運営している。