

豊島区空き家実態調査

一 報 告 書 一

【概要版】

平成24年3月

豊 島 区

－ 目 次 －

| | |
|------------------------|----|
| I. 概 要..... | 1 |
| 1.1 目的..... | 1 |
| 1.2 調査内容..... | 1 |
| II 調査手法..... | 2 |
| 2.1 調査の準備..... | 2 |
| 2.2 現地調査..... | 2 |
| 2.3 アンケート・ヒアリング調査..... | 2 |
| 2.4 立地状況図の作成..... | 2 |
| III 調査対象地区の概況..... | 3 |
| 3.1 調査対象地区の抽出..... | 3 |
| 3.2 対象地区の概況..... | 4 |
| 3.3 豊島区の空き家の状況..... | 4 |
| IV 空き家実態調査の結果..... | 5 |
| 4.1 空き家の可能性の高い建物数..... | 5 |
| 4.2 空き家の状況..... | 6 |
| 4.3 アンケート調査の結果..... | 7 |
| 4.4 ヒアリング調査の結果..... | 9 |
| V 空き家活用方策のアイデア..... | 10 |
| 5.1 空き家所有者の意識の醸成..... | 10 |
| 5.2 利活用できる空き家の抽出..... | 10 |
| 5.3 空き家活用方策の検討..... | 11 |

I. 概要

1.1 目的

「平成 20 年住宅・土地統計調査（総務省実施）」では、豊島区内の住宅総数が 168,250 戸に対し、空き家となっている住宅は 21,680 戸、住宅総数に対し約 12.9%を占め、住宅政策を検討するうえで、空き家の実態について正確なデータを把握することが必要となっている。

しかし、空き家の総数やその構造等は、住宅・土地統計調査により把握できるものの、空き家発生の原因やその対策を検討するための基礎的な情報は、各種統計調査で詳細に分析されておらず、把握することができない状況にある。一方、豊島区住宅マスタープラン（平成 21 年 3 月策定）では、空き家の活用による「住宅活用プロジェクト」を重点プロジェクトとして推進していくことを明記し、既存住宅ストックの有効活用を図って、住宅活用の仕組みづくりを構築していくことを目指している。

こうした背景の下、本業務は、豊島区内の空き家の現状について属性の把握や空き家の所有者へのアンケート等を実施し、今後の既存ストックを利活用した住宅政策の充実を図るための基礎資料とすることを目的に行うものである。

1.2 調査内容

本調査では、以下の調査・業務を実施した。

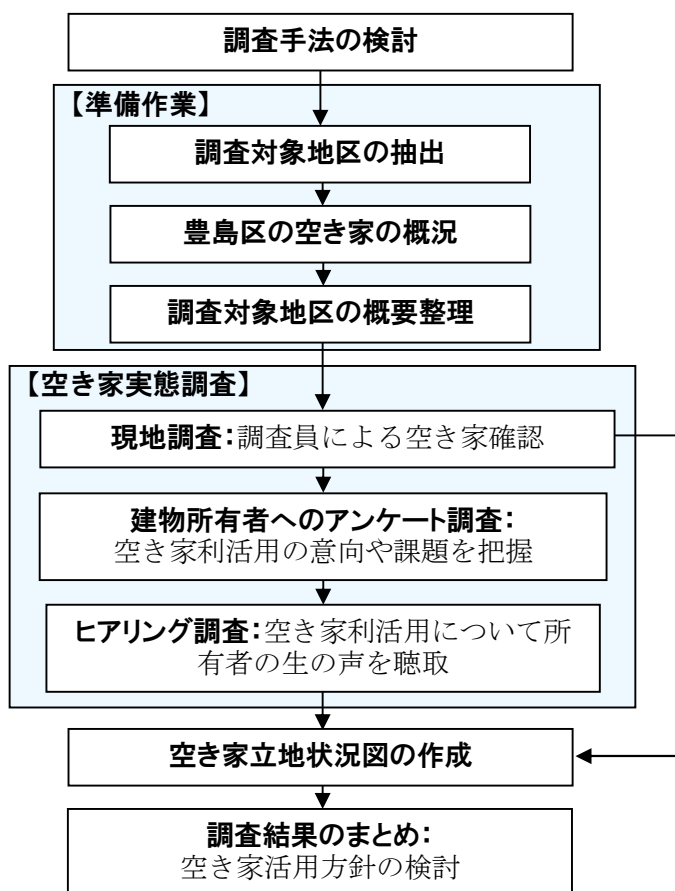


図 1.1 調査の実施項目と手順

II 調査手法

2.1 調査の準備

空き家実態調査に先立ち、調査対象地区の抽出とその概況把握、事前調査、調査対象とする空き家の定義の確認を行った。また、区を通じて調査概要を対象地域の住民へ事前に周知した。

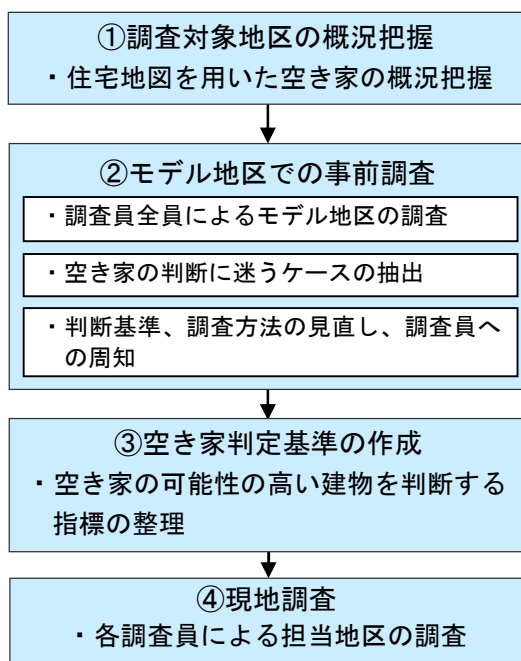


図 2.1 現地調査の進め方

【本調査の空き屋の定義】

本調査では将来的に「(仮称)住宅活用プロジェクト」の下で利活用できるように、一戸建て住宅のほか、ほとんど入居者がいない共同住宅を対象とした。

別途設定した「空き家の判定基準」に従い、外観を目視した上で、「空き家の可能性の高い建物」を抽出した。

【参考：住宅・土地統計調査の空き屋の定義】

「居住世帯のない住宅」で次のもの。

- ①二次的住宅
週末や休暇時の利用が目的で、普段は住んでいる人がいない住宅
- ②賃貸用の住宅
賃貸のため空き家になっている住宅
- ③売却用の住宅
売却のため空き家になっている住宅
- ④長期不在などその他の住宅
転勤等で長期不在や取り壊す予定の住宅

2.2 現地調査

現地調査では、空き家判定の項目についてチェックし、空き家の可能性の高い建物について、対象物の区分（建て方、構造、階数）、建物の状況（外壁、窓ガラス、出入り口の状況）、敷地の状況（門扉、塀、雑草の状況）、危険度、周辺の状況（接道状況、募集の有無）を調査した。

2.3 アンケート・ヒアリング調査

空き家が活用されていない理由や所有者が抱える悩み・課題、今後の活用の意向を把握することを目的に、現地調査で把握した「空き家の可能性が高い建物」の所有者を対象に、アンケート及びヒアリング調査を行った。

2.4 立地状況図の作成

空き家の立地状況と利活用の意向などが一目で分かるように、空き家立地状況図を作成した。東京デジタルマップ（TDM：縮尺 1/2,500）地形図をベースに、現地調査の結果として整理した空き家の概況及び建物の位置を表示した。

III 調査対象地区の概況

3.1 調査対象地区の抽出

本調査では、以下のA～Cの視点に該当する町域が「空き家が多い地区」と想定し、16地区の調査対象地区を抽出した。

A：老朽住宅の多い地区

豊島区都市再開発方針等で老朽木造住宅の建替え・不燃化が課題となっている地区

B：高齢化率の高い地域

65歳以上人口の比率が平成22年全国平均23.1%より高い地区(住民基本台帳による)

C：JRや地下鉄等の駅から遠い地域

JR、地下鉄、都電の駅からおおよそ半径500m以遠の地区(地図上の実測による)

表 3.1 空き家実態調査の対象地域

| 番号 | 町丁名 | 番号 | 町丁名 |
|----|---------|----|--------|
| ① | 池袋3丁目 | ⑨ | 駒込6丁目 |
| ② | 上池袋2丁目 | ⑩ | 駒込7丁目 |
| ③ | 上池袋3丁目 | ⑪ | 長崎2丁目 |
| ④ | 池袋本町2丁目 | ⑫ | 長崎4丁目 |
| ⑤ | 池袋本町3丁目 | ⑬ | 南長崎2丁目 |
| ⑥ | 南池袋2丁目 | ⑭ | 千川2丁目 |
| ⑦ | 南池袋3丁目 | ⑮ | 千早3丁目 |
| ⑧ | 東池袋5丁目 | ⑯ | 高松2丁目 |

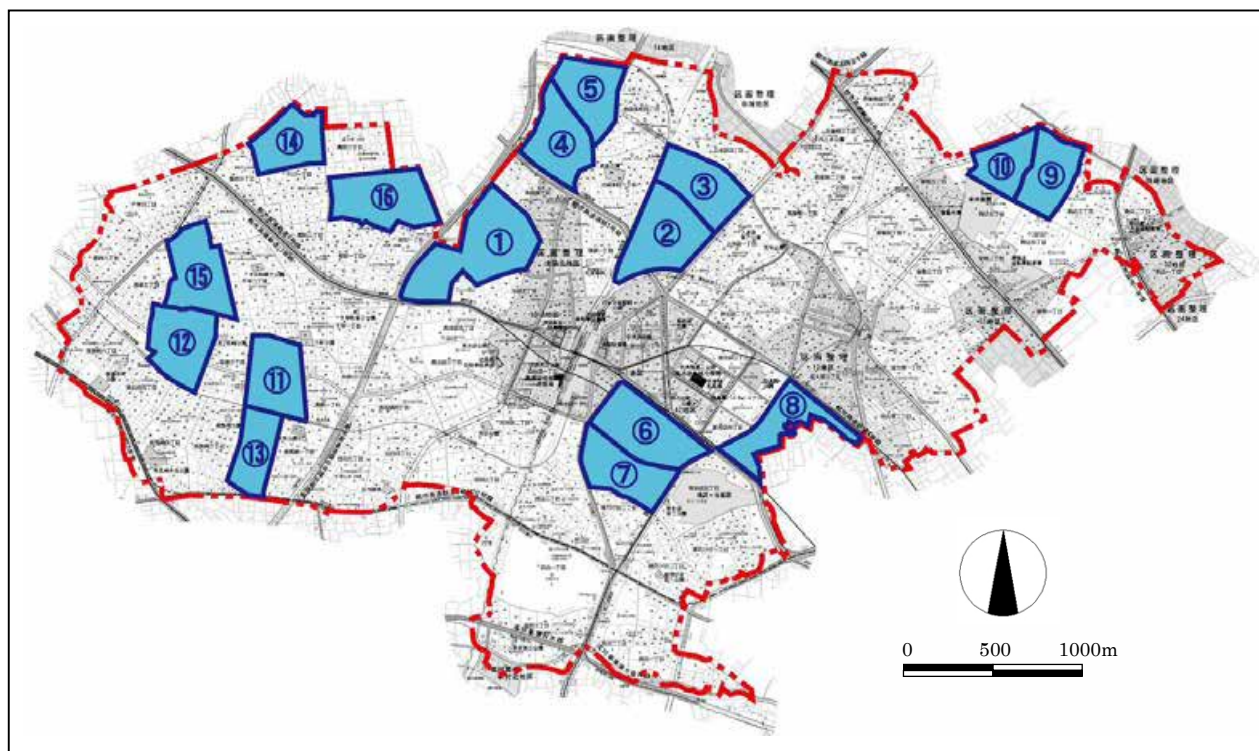


図 3.1 空き家実態調査の対象地域の位置

3.2 対象地区の概況

平成18年度の土地利用現況調査によると、東池袋5丁目や池袋本町2丁目などに木造住宅密集地域が特に多く存在する。

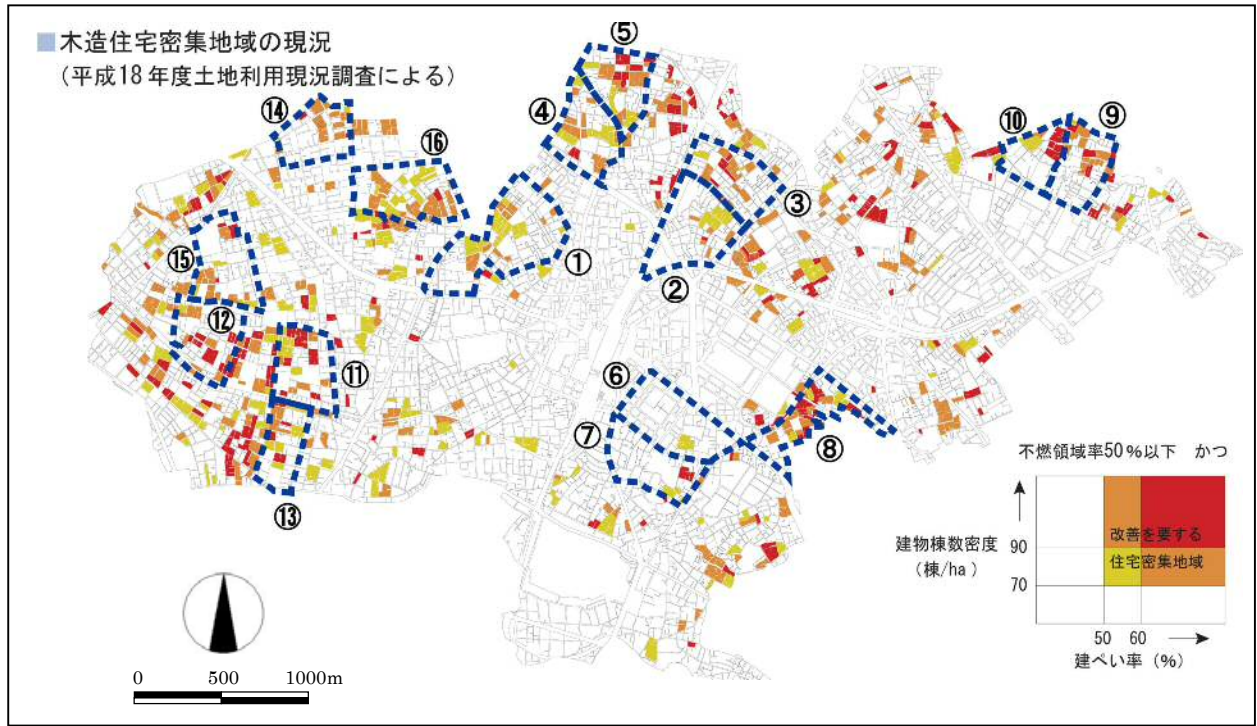


図 3.2 木造住宅密集地域の現況

資料：豊島区住宅マスタープラン(H21.3)に対象地区の境界を加筆

3.3 豊島区の空き家の状況

「平成20年住宅・土地統計調査」によると、豊島区の住宅総数は168,250戸であり、このうち「居住世帯あり」は141,130戸、「居住世帯なし」は27,120戸である。空き家は21,680戸となっており、住宅総数に占める割合は12.9%である。(参考：東京都11.1%、特別区部11.3%)。

表 3.2 豊島区の空き家数および空き家率

| 住宅総数 | 居住世帯あり※1 | 居住世帯なし※2 | 空き家率 | | |
|---------|----------|----------|-----------|--------|-------|
| | | | 一時現在者のみ※3 | 空き家 | 建築中※4 |
| 168,250 | 141,130 | 27,120 | 5,420 | 21,680 | 20 |
| 100.0% | 83.9% | 16.1% | 3.2% | 12.9% | 0.0% |

出典：平成20年住宅・土地統計調査

※1 居住世帯あり：人が居住している住宅

※2 居住世帯なし：ふだん人が居住していない住宅

※3 一時現在者のみ：昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、ふだん居住している者が一人もいない住宅。

※4 建築中：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）

IV 空き家実態調査の結果

4.1 空き家の可能性の高い建物数

現地で目視調査を行った結果、対象とした対象 16 町丁目において「空き家の可能性の高い住宅」は 551 戸であった。なお、各地区の住宅戸数が不明であるので、ここでは「平成 15 年住宅・土地統計調査」、「平成 20 年住宅・土地統計調査」および「豊島区住宅白書 08」（平成 20 年 9 月）から地区毎の住宅戸数を推計した上で、空き家率を推計した。

表 4.1 調査対象地区の空き家数と空き家率

| 番号 | 町丁目区分 | 空き家数 | 推計住宅数※ | 空き家の可能性の高い住宅の比率 |
|----|-----------|------|--------|-----------------|
| 1 | 池袋 3 丁目 | 43 | 5,626 | 0.8% |
| 2 | 上池袋 2 丁目 | 19 | 2,173 | 0.9% |
| 3 | 上池袋 3 丁目 | 100 | 2,549 | 3.9% |
| 4 | 池袋本町 2 丁目 | 15 | 1,972 | 0.8% |
| 5 | 池袋本町 3 丁目 | 45 | 2,013 | 2.2% |
| 6 | 南池袋 2 丁目 | 34 | 1,821 | 1.9% |
| 7 | 南池袋 3 丁目 | 10 | 1,226 | 0.8% |
| 8 | 東池袋 5 丁目 | 42 | 3,775 | 1.1% |
| 9 | 駒込 6 丁目 | 25 | 1,915 | 1.3% |
| 10 | 駒込 7 丁目 | 15 | 964 | 1.6% |
| 11 | 長崎 2 丁目 | 46 | 2,103 | 2.2% |
| 12 | 長崎 4 丁目 | 66 | 2,378 | 2.8% |
| 13 | 南長崎 2 丁目 | 36 | 1,612 | 2.2% |
| 14 | 千川 2 丁目 | 13 | 1,234 | 1.1% |
| 15 | 千早 3 丁目 | 12 | 1,298 | 0.9% |
| 16 | 高松 2 丁目 | 30 | 2,014 | 1.5% |
| 合計 | | 551 | 34,673 | 1.6% |

※推計住宅数は「住宅・土地統計調査」と「豊島区住宅白書 08」から各町丁目ごとに推計した住宅数

「平成 20 年住宅・土地統計調査」による豊島区の空き家率は 12.9%であるが、今回の調査では「空き家の可能性の高い住宅の比率」は 1.6%であった。両者の違いは、対象とする空き家の定義の違いによるものと考えられる。「平成 20 年住宅・土地統計調査」は建設中の住宅や分譲中のマンションなども空き家として扱っているが、本調査は既存の一戸建住宅を中心とした建物を目視調査によって確認しているため、対象とする空き家が異なる。

先例の「北区空き家調査」によると、北区では調査対象地域内の住宅総数約 4 万 5 千戸に対して、一戸建の空き家が 480 戸、分譲マンションが 112 戸、賃貸住宅が 1,981 戸となっており、北区における一戸建の空き家率は 1.1%と推計される。今回の調査で得られた豊島区の一戸建を中心とした空き家率 1.6%は北区と同程度であり、妥当な比率であると考えられる。

4.2 空き家の状況

現地調査で空き家であると推測した建物の状況を整理した。

1) 建て方等

調査対象とした建物は主に一戸建やアパートなどの共同住宅であるため、1～2階建てが多い結果であった。

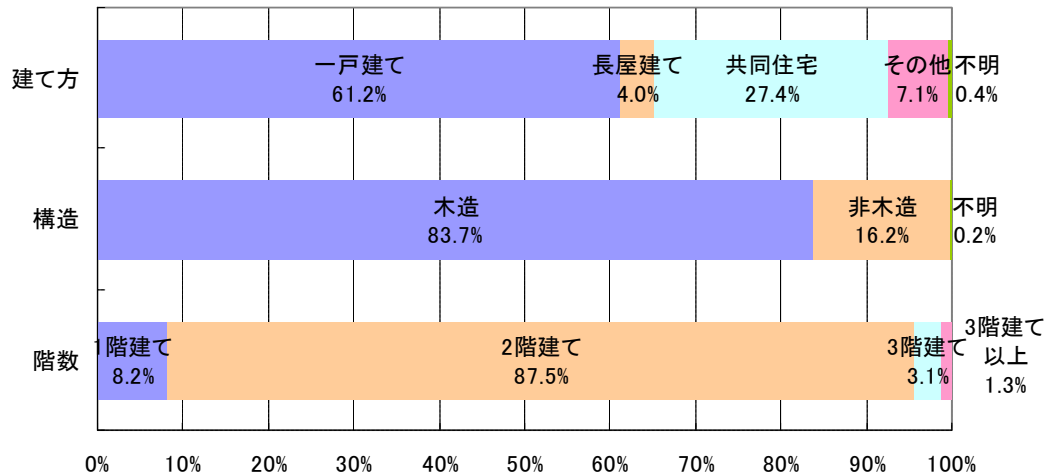


図 4.1 空き家と推測した建物の建て方等

2) 建物の危険性等

外観から、建物の破損の状況を観察した。外壁に破損等が認められたものは21.6%、屋根等に破損が見られたものは21.4%、バルコニー等に崩れが見られたもの6.0%であった。また、塀が傾いたもの0.5%、建物が傾いたもの1.1%であった。なお、建物数で見ると、何らかの破損等がみられた建物は201件、破損等が見られなかった建物は350件であった。

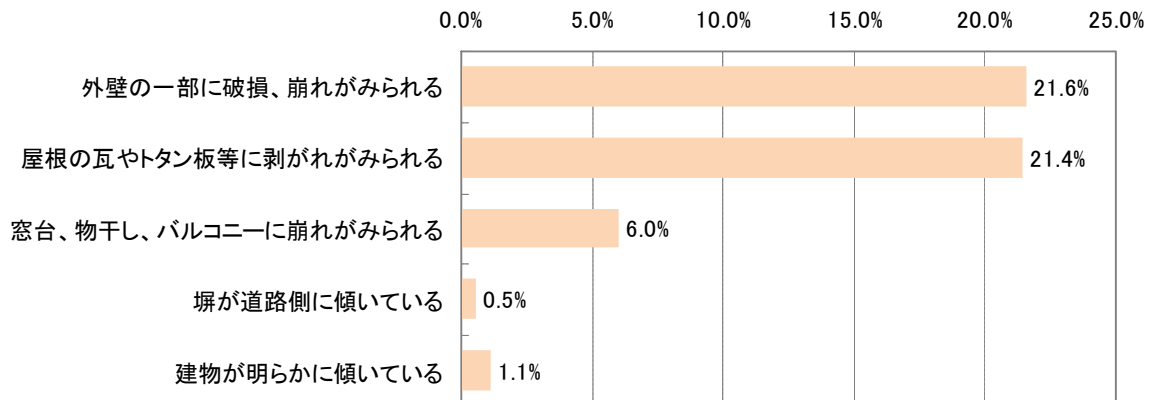


図 4.2 建物の危険性

4.3 アンケート調査の結果

現地調査で「空き家の可能性が高い」と推測された建物のうち、登記簿で所有者が確定できた物件について所有者アンケートを行った。アンケートの送付数 461 件のうち、回答数は 81 件（回答率 17.6%）であった。

1) 建物の使用状況

建物の使用状況については、「使用している」が 66 件（81.5%）、「使用していない」が 14 件（17.3%）であり、多くの所有者が何らかの利用をしていることがわかった。使用内容をみると、「賃貸住宅として貸し出している」が 22 件（33.3%）、「物置として使用している」、「自宅として居住している」が 16 件（24.2%）であった。現地調査によって空き家の可能性の高い住宅の所有者にアンケートを行ったが、約 1/4 は居住している住宅であった。

表 4.2 建物の使用状況

| 項目 | 回答数 | 比率 |
|---------|-----|--------|
| 使用している | 66 | 81.5% |
| 使用していない | 14 | 17.3% |
| 不明（無回答） | 1 | 1.2% |
| 回答者数 | 81 | 100.0% |

2) 建て方別で見た空き家の利活用の意向

アンケートの回答者のうち、空き家を「利活用したい」との意向がある所有者は 23 件であり、このうち一戸建の所有者は 18 件であった。一方、共同住宅の所有者で「利活用したい」との意向があるのは 2 件に留まる。

表 4.3 建て方別で見た空き家活用の意向

| 項目 | 利活用したい | 条件次第で利活用を考えた | 利活用するつもりはない | 不明（無回答） | 総計 |
|---------|--------|--------------|-------------|---------|----|
| 一戸建 | 18 | 8 | 20 | 3 | 49 |
| 長屋建 | 1 | 0 | 0 | 2 | 3 |
| 共同住宅 | 2 | 4 | 12 | 4 | 22 |
| その他 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 |
| 不明（無回答） | 2 | 0 | 2 | 1 | 5 |
| 総計 | 23 | 14 | 34 | 10 | 81 |

3) 建物の使用状況と空き家の利活用の意向

建物の使用状況別に、空き家の利活用の意向について整理した。建物を「使用していない」と回答した14件のうち、「利活用したい」、「条件次第で利活用を考えたい」と回答した所有者は合わせて11件であった。回答全体に占める割合は、合わせて13.8%に留まっており、空き家と推測される建物の中で、利活用の可能性がある建物は非常に少ないことが分かる。さらに、実際の利活用にあたっては、新耐震基準や接道義務などをクリアしなければならないため、利用できる建物はさらに限定されると考えられる。

表 4.4 建物の使用状況と空き家の利活用の意向

| 建物の使用状況 | | | 空き家の利活用の意向 | | |
|---------|----|-------|---------------|----|------------------|
| 回答内容 | 件数 | 比率 | 回答内容 | 件数 | 比率 |
| 使用している | 66 | 81.5% | 利活用したい | 18 | 27.3% (22.5%) |
| | | | 条件次第で利活用を考えたい | 7 | 10.6% (8.8%) |
| | | | 利活用するつもりはない | 32 | 48.5% (40.0%) |
| | | | 不明（無回答） | 9 | 13.6% (11.3%) |
| 使用していない | 14 | 17.3% | 利活用したい | 4 | 28.6% (5.0%) |
| | | | 条件次第で利活用を考えたい | 7 | 50.0% (8.8%) |
| | | | 利活用するつもりはない | 2 | 14.3% (2.5%) |
| | | | 不明（無回答） | 1 | 7.1% (1.3%) |

※（ ）は回答総数 80 件に対する比率。

(3) 建物の登記年で見た空き家の利用の意向

アンケートで回答のあった建物について、登記簿を基に昭和 56 年の新耐震基準を満たす住宅がどのくらいあるかを整理した。登記年が特定できた空き家 39 件のうち、登記年が昭和 56 年以前のは 35 件 (89.7%) であり、これらの空き家は耐震補強等の修繕をしないかぎり安全面での不安が残るため、実際には利活用できないと考えられる。

表 4.5 建物の登記年で見た空き家利活用の意向

| 項目 | 利活用したい | 条件次第で利活用を考えたい | 利活用するつもりはない | 不明（無回答） | 総計 |
|---------------|--------|---------------|-------------|---------|----|
| 登記年が昭和 56 年以前 | 8 | 8 | 14 | 5 | 35 |
| 登記年が昭和 57 年以後 | 1 | 0 | 2 | 1 | 4 |
| 総計 | 9 | 8 | 16 | 6 | 39 |

4.4 ヒアリング調査の結果

空き家の利活用に対する意向や、空き家を利用する上での課題等の生の声を把握するため、アンケート回答者のうち 25 名に電話ヒアリングを行い、16 名から有効な回答を得た。ヒアリングを実施するにあたり、アンケートの回答内容に従って、「空き家利活用の意向の有無」と「(仮称)住宅活用プロジェクトへの関心の有無」の 2 つの視点でグループ化してヒアリング内容を整理した。

表 4.6 ヒアリングの回答事例

| 性別 | 所有物件 | 登記年 | 所在地 |
|----|------|-----------|---------|
| 女性 | 一戸建 | 昭和 56 年以前 | 長崎 2 丁目 |

| 項目 | 回答 |
|--------------------|---|
| 空き家の現状 | 対象となっている家屋は空き家ではなく、母の介護等で利用している。なお、隣家は、一人暮らしの住人が亡くなってから空き家になっている。死後数日たって発見されたため、自分も一人暮らしなので心配である。また、隣の家にビワの木があって、実がなるとタヌキに似た動物（白い線の入った：ハクビシンか？）が来る。自分の家にも来るので、なんとかしてほしい。近所に空き家が増えると、動物も多くなって困る。 |
| 空き家活用の支援 | 住居も老朽化しているので、耐震性・老朽化の危険性診断など相談したい。また、空き家も所有しており、やはり耐震性・老朽化が心配である。修繕などで区の支援があるなら利用したい。簡単なことなら自分で修理しているが、大変である。 |
| 空き家の活用意向 | 所有している空き家は、将来は友人と話す場として自分で利用することを考えている。賃貸にしたり NPO 等に貸し出したりするつもりはない。今は、母親の介護で利用している。 |
| (仮称)住宅活用プロジェクトへの関心 | 空き家を利用して地域貢献をする「(仮称)住宅活用プロジェクト」には期待しており関心もある。特に空き家所有者に対する支援を期待している。「(仮称)住宅活用プロジェクト」で、空き家や老朽化した住宅の対策が進めばよいと思う。 |

V 空き家活用方策のアイデア

5.1 空き家所有者の意識の醸成

空き家所有者には、空き家を利活用することで所有者や地域にどのようなメリットがあるのかを理解してもらい、積極的に利活用に参加してもらうために、「(仮称)住宅活用プロジェクト」の中で、普及啓発を推進することが重要となる。

5.2 利活用できる空き家の抽出

空き家所有者アンケートの回答によると、「ボランティアや地域活動に貸し出したい」、「商店・事業所として貸し出したい」、「公共用地（公園等）として行政に使用してもらいたい」のように地域の活性化・まちづくりに利用したいと考える所有者は、全回答数 80 件のうちの 11 件（13.8%）であった。昭和 57 年以降に登記された建物の比率が 16.6%であるので、新耐震基準を満たした上で、地域活動に利活用する意向のある空き家所有者は、全体の 2.3%程度となる。今後、「(仮称)住宅活用プロジェクト」を推進する中で、全空き家のうち 2.3%をどのように利活用していくのが課題になるが、残る 97.7%の空き家について、耐震性の改善や利活用への誘導をどのように進めるのかも重要な課題である。

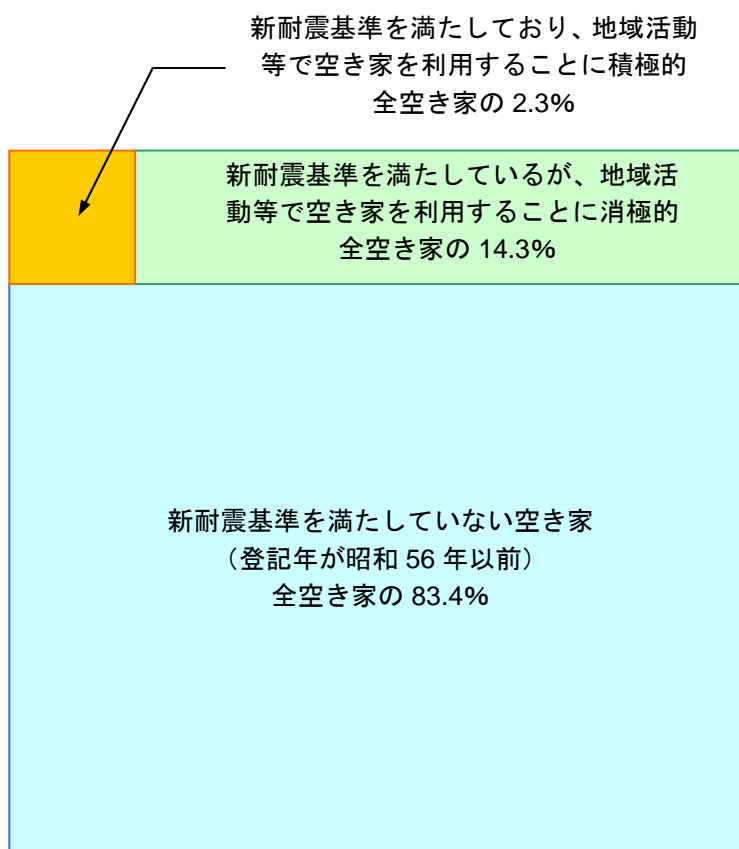


図 5.1 地域活動等で利活用できる空き家の比率

5.3 空き家活用方策の検討

空き家実態調査の結果を踏まえ、空き家活用方策の方向性・アイデアを試案として検討した。

①所有者の意識醸成のための施策

- 空き家の有効活用事例や老朽化が進んだ空き家が周辺地域に与える防犯・防災面での影響の周知
- 高齢者サービスや子育て支援など、市民団体の活動拠点としての利活用についての協力をお願い
- 「(仮称)住宅活用プロジェクト」における所有者への具体的な支援策の立案

②空き家修繕支援策の検討

- 「現状のまま利活用できる空き家」については、所有者の活用意向を把握した上で、「(仮称)住宅活用プロジェクト」への参加を促す施策を展開
- 「補修が必要な空き家」は、既存の補修支援や耐震診断等の制度を活用するなど、補修を促進するとともに、補修後に「(仮称)住宅活用プロジェクト」への参加を促進
- 所有者の高齢化に対して、空き家利活用に必要な支援策の展開
 - ・改修費に対するリバースモーゲージの検討
 - ・家賃への補助
 - ・ニーズに合わせた補修や改修等
- 老朽化が進み、改修困難な空き家については、地域防災の向上と空き家利活用を推進する施策の展開

③空き家を利用した事業内容の検討

- 介護施設、医療施設と住宅を複合した施設の整備を指向する利活用方法（「豊島区重点プロジェクト準備会」におけるヒアリングより）
 - ・グループホーム、御泊りデイ、介護事業所のサテライト施設、高齢者住宅
- 区民活動の拠点としての活用
 - ・インキュベーション施設、シェアオフィス、イベント会場、居場所づくり、国際協力の拠点

④区民や地域の関連団体との連携強化ーマッチングのためのプラットホームづくりの検討

- 利用可能な空き家のストックの整理、利用ニーズとのマッチングを図るなど、区民等との連携体制の構築
- 不動産賃貸市場で扱われる空き家に対し、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
- 古い住宅を活用する民間ビジネスとの協働の促進、民間ノウハウなどの活用や情報提供などの関係づくり
- 空き家所有者の相談窓口となる仕組みづくり（将来的には市民団体等が窓口機能を持ち、地域の情報を集約）

豊島区空き家実態調査報告書【概要版】

編集・発行 平成 24 年（2012 年）3 月
豊島区都市整備部住宅課
〒170-8422 豊島区東池袋一丁目 18 番 1 号
TEL 03-3981-1111（代表）

調査協力 株式会社 創建

この印刷物は再生紙を使用しています。