

「豊島区空き家実態調査」の報告について

1 調査の概要

- 調査目的 本格的な少子高齢化、人口減少社会の到来を目前に控え、高齢者や障害者、ひとり親家庭など住宅の確保に特に配慮を要する方への対応が求められる一方で、数多く存在する空き家が社会問題となっている。
こうした背景のもと、区内の空き家の現状について実態調査を行い、空き家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とする。
- 調査対象
 - ① 調査対象地区の抽出（豊島区内 16 地区）
 - ② 調査員による現地調査（推計住宅数：約 3 万 5 千戸 空き家数：551 戸）
※ 推計住宅数に対する空き家の割合は約 1.6%
 - ③ 建物所有者へのアンケート調査（②の空き家のうち、登記簿で所有者が確認できた物件のオーナー461 人に送付し、81 人から回答あり）
 - ④ ヒアリング調査（③のアンケート回答者のうち、16 人に電話ヒアを行う）

2 「② 調査員による現地調査」の結果

- 現地調査で空き家であると推測した建物のうち、外観上、廃屋風のものは 71.1%
- 建て方は一戸建てが 61.2%、共同住宅が 27.4%、長屋その他が 11.5%
- 構造は木造が 83.7%、非木造が 16.2%、階数は 2 階建てが 87.5%、1 階建てが 8.2%
- 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
- 接道状況として、道幅 2 m 未満は 11.3%、道幅 2 ～ 4 m 未満は 61.5%、4 m 以上は 22.5%

3 「③ アンケート調査」の結果

- 建物の使用状況について、使用しているは 81.5%、使用していないは 17.3%
- 建物を使用していない理由について、建物等が老朽化して使用できないが 50.0%、税制上の理由で取り壊しを控えているが 21.4%、借り手・買い手がいないが 14.3%（複数回答）
- 所有者が困っている点について、特に困っていることはないが 59.3%、遠方に住んでおり維持管理ができないが 7.4%、修繕して使用したいが費用が不足しているが 6.2%（複数）
- 今後の修繕の予定について、当面、建替えまたは改修を行う予定はないが 75.3%、2 ～ 3 年以内に建替えまたは改修を行う予定が 16.0%、年内に行う予定が 1.2%

4 「③ アンケート調査」に基づく利活用できる空き家の割合（計算上の数値）

- a 「建物（空き家）を使用していない」 17.3% （表 4.8）
- b 「利活用したい・条件次第で利活用を考えたい」 78.6% （表 4.26）
- c 「昭和 57 年以後建築」 16.6% （表 5.1）
 - a × b × c ≒ 2.3%・・・新耐震基準を満たしており、地域活動等で空き家を利活用することに建物オーナーの理解が得られる空き家の割合