

## 板橋区空き家利活用実態調査の調査結果について

平成30年度実施の住宅・土地統計調査（総務省）によると、区内には空き家が36,640戸（空家率10.9%）存在しているとされている。

空き家の中には利活用可能な物件も多く存在しており、これらは地域の潜在的な財産であり地域活性化の源となるものである。このことから、板橋区の住宅マスタープランである「板橋区住まいの未来ビジョン 2025」（平成30年3月策定）に示す組織横断的な取り組みであるアタックプランのひとつとして、「新たな住まい方を展開する空き家対策」を掲げている。

このことから、住まいとして利活用可能な空き家を正確に把握するための調査を行い、空き家の活用方法の調査検討を行うとともに、板橋区住宅対策審議会へ諮問した「新たな住まい方を展開する空き家対策」に関する審議に資するため、空き家の利活用に対する実態調査を実施し、結果を取りまとめたので報告する。

### 1 調査期間

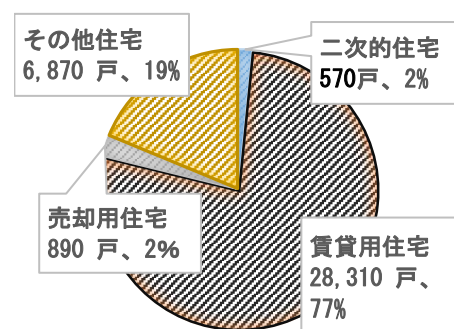
平成31年4月12日から令和2年3月15日まで

### 2 調査の対象

人の住居を主な用途とする住宅（兼用住宅を含む）を調査対象とし、戸建て住宅（一部長屋建てを含む）の空き家と共同住宅の賃貸用住宅の空室を調査した。

| 板橋区における空き家数       |        | 単位:戸  |                     |
|-------------------|--------|-------|---------------------|
|                   | 総数     | 一戸建て  | 長屋建て<br>共同住宅<br>その他 |
| 二次的住宅(別荘・別宅等)     | 570    | 60    | 510                 |
| 賃貸用住宅             | 28,310 | 390   | 27,920              |
| 売却用住宅             | 890    | 320   | 570                 |
| その他住宅(上記に含まれない住宅) | 6,870  | 2,020 | 4,850               |
| 総数                | 36,640 | 2,790 | 33,850              |

※平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)



### 3 調査方法

#### (1) 空き家の調査

板橋区が平成 25・26 年度に実施した老朽建築物等実態調査結果で空き家と判定された建築物のうち、老朽危険度が高い判定だったもの以外の建築物と、調査委託先が保有する空き家情報地図情報（平成 29・30・31 年の 3 年分）から空き家の存在情報を抽出、これらを参考に区内全域を調査員が踏破し調査を行った。

#### (2) 賃貸用住宅の空き家（空室）調査

民間の不動産流通情報から不動産賃貸の流動が比較的少ないと考えられる夏季（令和元年 6 月～8 月）の 3 か月間において全ての期間で空き家（空室）となっているものを長期的な空室として抽出、棟単位に置き換え空き家数とし集計した。

#### (3) 空き家所有者に対する意向調査

空き家の実態調査から、利活用可能と判断できる空き家のうち、その土地・建物の所有者に対し利活用等の意向調査を実施した。

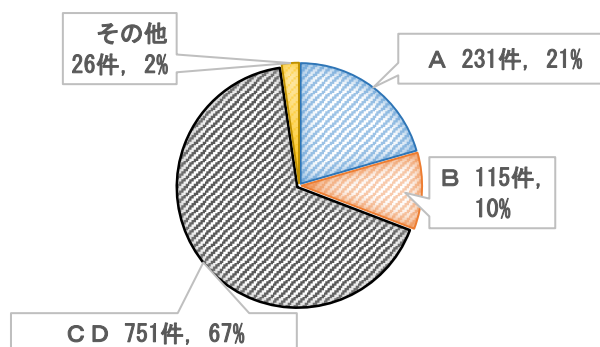
### 4 調査の結果

#### (1) 建物の状態を判定した空き家数

空き家の全体数 1,123 件のうち、建物の劣化状況から利活用できる可能性が高い空き家 751 件（※1）と接近した調査ができなかったが、利活用の可能性が高い空き家 19 件（※2）を合わせた 770 件が、利活用可能と判断できた空き家である。

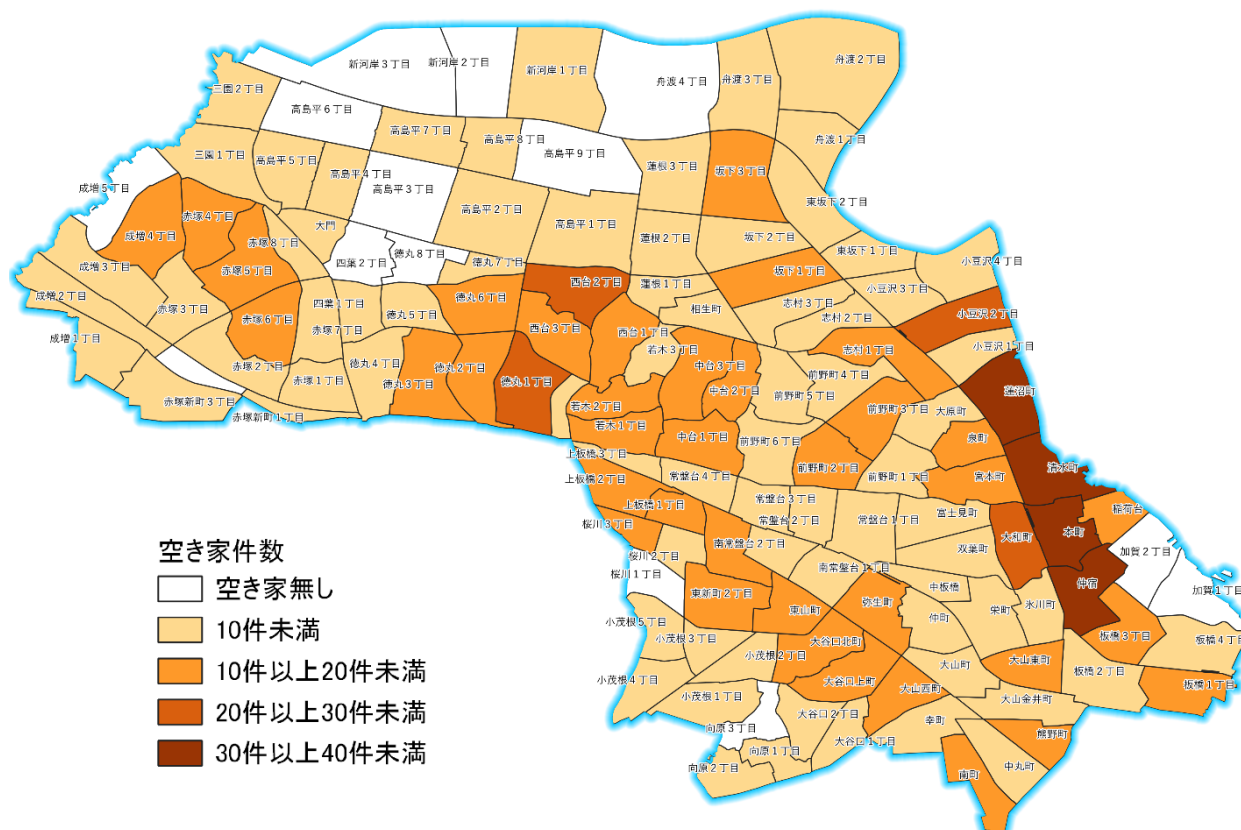
| ランク                                  | 状態                   | 件数    |    |
|--------------------------------------|----------------------|-------|----|
| A                                    | 解体が必要                | 231   |    |
| B                                    | 老朽化が著しい              | 115   |    |
| C                                    | 多少の改修工事により再利用が可能     | 751   | ※1 |
| D                                    | 小規模の修繕または修繕がほとんど必要ない |       |    |
| 不明であるものの過去調査から A 若しくは B ランクと判定できるもの  |                      | 7     | ※2 |
| 不明(建物に接近して調査ができなかったが、C,D ランクと思われるもの) |                      | 19    |    |
| <計>                                  |                      | 1,123 |    |

建物の状態判定



## (2) 町丁目別の空き家件数

戸建ての空き家は、古くから住宅地、商業地として利用されていた地区及び区画整理の未実施地区に多く存在している。



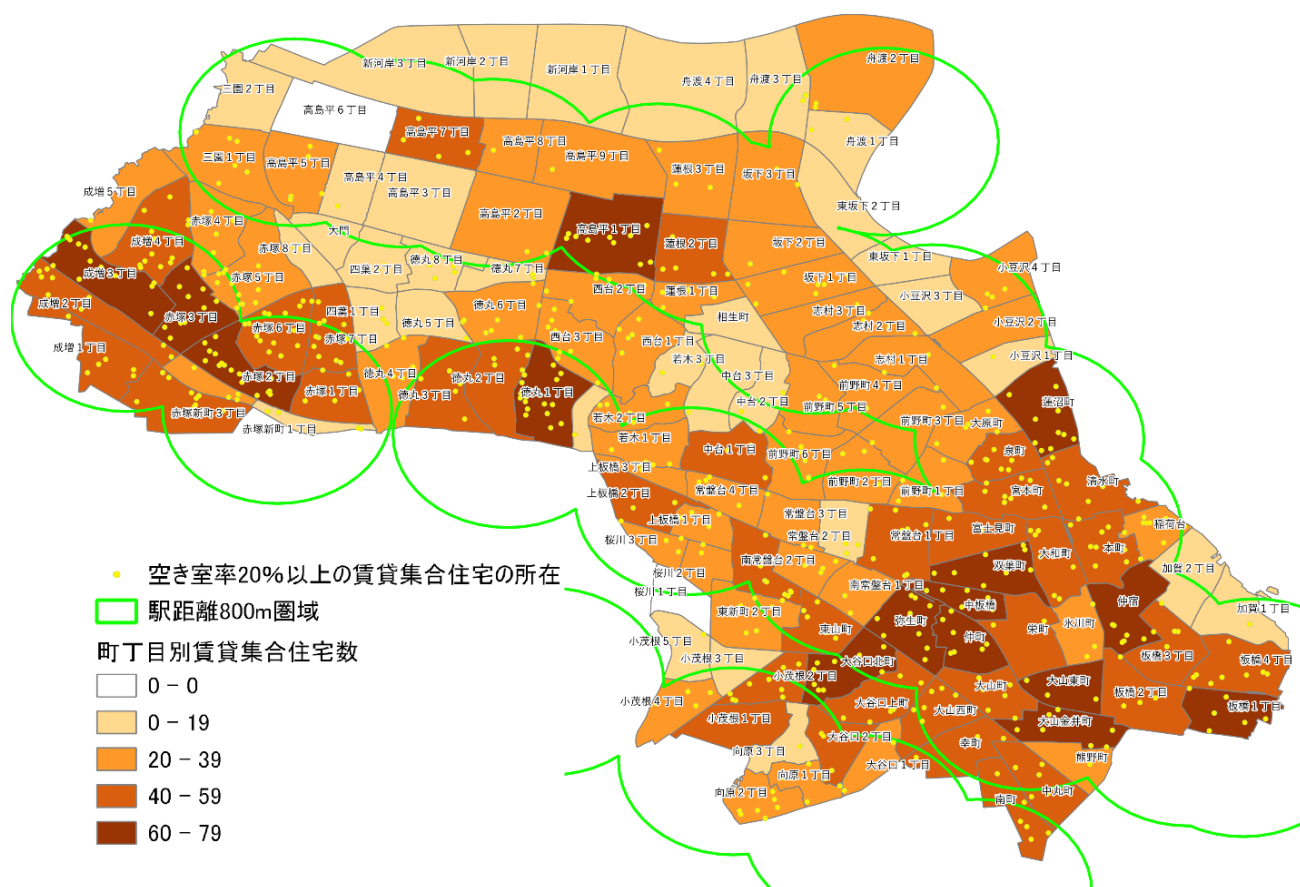
## (3) 利活用可能な空き家の件数

建物の劣化状況及び土地の再利用等の可能性等に加え、所有者の再利用の意思を踏まえた利活用可能と思われる空き家の件数は少ない。

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| 現地調査による空き家件数                            | 1,123件      |
| ↓                                       |             |
| 現地調査の結果、利活用可能と判定された<br>空き家件数            | 502件        |
| ↓                                       |             |
| 意向調査の結果、所有者に利活用の意思<br>が認められた空き家件数       | 60件         |
| ↓                                       |             |
| 土地の市場性判定の結果、利活用できる<br>可能性が高いと判断された空き家件数 | 25件 (2.39%) |

#### (4) 町丁目別の空室率が高い賃貸集合住宅の分布と駅からの距離の関係

駅距離 800 メートル、徒歩 10 分圏内で比較的交通の利便性が高い地域にも空室率の高い賃貸住宅がみられる。



#### (5) 所有者意向調査の結果

建物の状態判定の結果、利活用可能と判断できた 770 件のうち、所有者が特定できた 502 件に意向調査票を実施、252 件の回答（回答率 50.2%）を得た。

- ① 所有者の年齢層は、60 歳以上が 163 件（78.7%）
- ② 建物の利用実態は、建物を利用していないが 74 件（34.1%）、そのうち利用していない期間が 5 年以上が 40 件（47.1%）
- ③ 使用しなくなった原因・きっかけは、別の住宅へ転居したためが 22 件、施設入所や入院のためが 16 件、相続等による取得（住まいは別にある）のためが 11 件
- ④ 建物の建築年代は、昭和 46 年以前（築 49 年以上）が 35 件、昭和 47～56 年が 41 件
- ⑤ 維持管理としてほとんど管理していないが 14 件
- ⑥ 今後の意向として、売却したいが 32 件（36.4%）、利活用したい 22 件（25%）、条件次第で利活用を考えたいが 12 件（13.6%）

## 5 空き家の発生状況

区における空き家の発生状況は、次の特徴が見られる。

- ① 主に居住用と思われる住宅の空き家数（6,870 戸）と比較して、賃貸用住宅の空室数（28,310 戸）が非常に多い。
- ② 旧中山道沿いの地域及び区画整理が行われていない地域において、空き家率が高くなっている。
- ③ 駅から近く利便性が高い地域においても、空室率の高い賃貸住宅が見られる。
- ④ 利活用できる戸建て住宅の空き家は限られている。

## 6 今後の取り組み

この調査結果及び板橋区住宅対策審議会による答申を踏まえて、板橋区住まいの未来ビジョン 2025 の基本的な考え方である「ずっと住むなら、板橋区」を実現するよう施策を行っていく。