

## 文京区空家等対策計画（案）について

本区では、平成 26 年度から管理不全の空家について、「空家等対策事業」を実施する等、解決に向けて取り組んできた。

平成 27 年 5 月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、対策を総合的かつ計画的に進めるために、文京区空家等対策審議会を設置し、法に基づく計画の検討を行ってきた。

このたび、「文京区空家等対策計画」（案）がまとまったので報告する。

### 1 文京区空家等対策計画（案）について

別紙 1 のとおり

### 2 パブリックコメントについて

別紙 2 のとおり

### 3 文京区空家等対策審議会開催

平成 29 年度 3 回 （7 月 21 日、11 月 15 日、1 月 15 日）

平成 30 年度 1 回 （5 月 11 日）

### 4 今後のスケジュール（予定）

平成 30 年 6 月 定例議会報告

平成 30 年 7 月 文京区空家等対策計画の策定

# 文京区空家等対策計画（案）

文京区

平成 30 年 月



## <目 次>

1	文京区空家等対策計画の目的	1
2	文京区空家等対策計画の位置づけ	2
3	計画期間	2
4	空家等に関する対策の対象地区、空家等の種類及び基本的な方針	3
5	空家等の調査	6
6	所有者等による空家等の適切な管理の促進	8
7	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	9
8	特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処	10
9	住民等からの空家等に関する相談への対応	12
10	空家等に関する対策の実施体制	13

## <参考資料>

1	文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書	14
2	住宅・土地統計調査（総務省）	38
3	検討経緯と文京区空家等対策審議会委員名簿	41



## 1 文京区空家等対策計画の目的

近年、地域における人口減少、産業構造の変化、社会的ニーズの変化等に伴い、使用されていない住宅等の建築物、いわゆる「空家」が増加しており、全国的に社会問題の一つになっています。

こうした中、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が施行され、空家等の適切な管理に関する所有者等の責務及び空家等に関して必要な措置を適切に講ずることなどの自治体の責務が明確になりました。

本区においても、適切な維持管理がされないまま放置され、保安上の問題だけでなく、防災、衛生、景観上の問題から周囲に悪影響を及ぼすなど危険度の高い空家等がみられます。

本計画は、本区における空家等の現状及び課題を把握し、空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等が及ぼす諸問題について広く区民に周知し、さらに、管理不全な空家等を減らしていくために、総合的な空家等対策を推進していくことを目的とします。

### <空家等対策の推進に関する特別措置法>

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

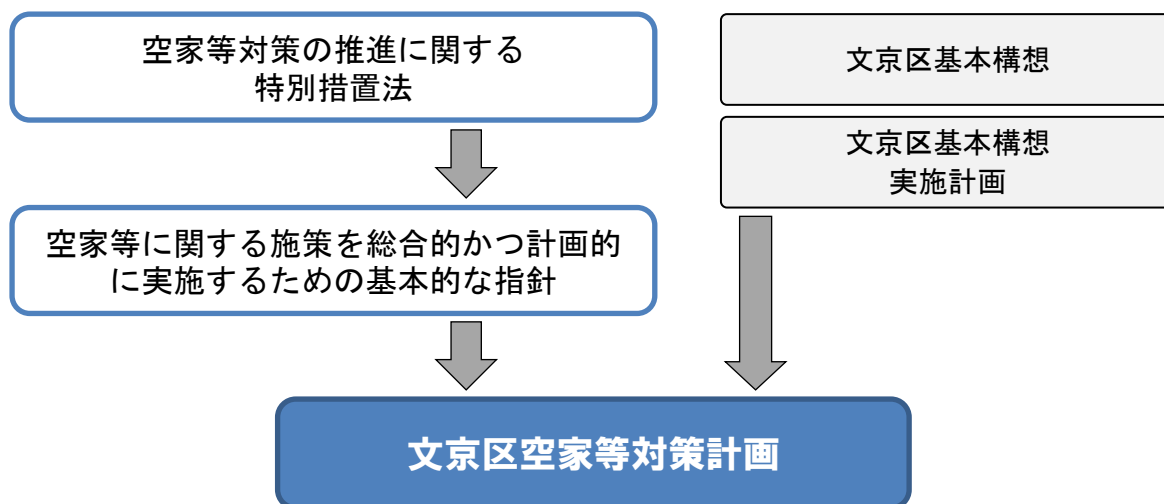
### ●「空家（空き家）」の表記について

法においては、“き”を抜いた「空家」と表記されているため、本計画では、原則として法にならい「空家」と表記します。

## 2 文京区空家等対策計画の位置づけ

本計画は、法第6条に基づき策定するものであり、下図のとおり文京区基本構想等と連携を図りながら実施していきます。

### ■文京区空家等対策計画の位置づけ



## 3 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までとします。

また、本計画は、国の空家等対策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容・期間について必要に応じて適時見直しを行います。

## 4 空家等に関する対策の対象地区、空家等の種類及び基本的な方針

### (1) 空家等に関する対策の対象地区、対象とする空家等の種類

区は、これまで実施してきた消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に実施した空家一斉点検調査や老朽家屋の実態調査（詳細はP6「5(1)表 各種調査概要」を参照）等から、区全域に空家等が存在していることを把握しているため、本計画の対象地区は区全域とします。

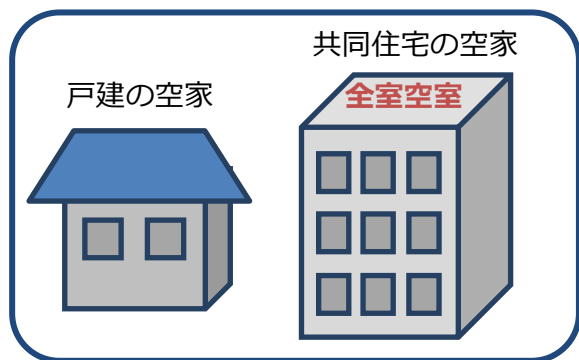
また、本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

なお、共同住宅については、一部に空室があるものは対象とせず、全室が空室となっているもののみを対象とします。

#### ■対象とする空家の種類

法における「空家等」とは、「建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。」と定義されています（法第2条第1項）。

#### 法の対象



#### 法の対象外





本計画で使用する用語の定義は以下のとおりです。

<用語の定義>

- 空家等：建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く（法第2条第1項）。

ここでいう「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる（出典：空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針）。

- 特定空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう（法第2条第2項）。

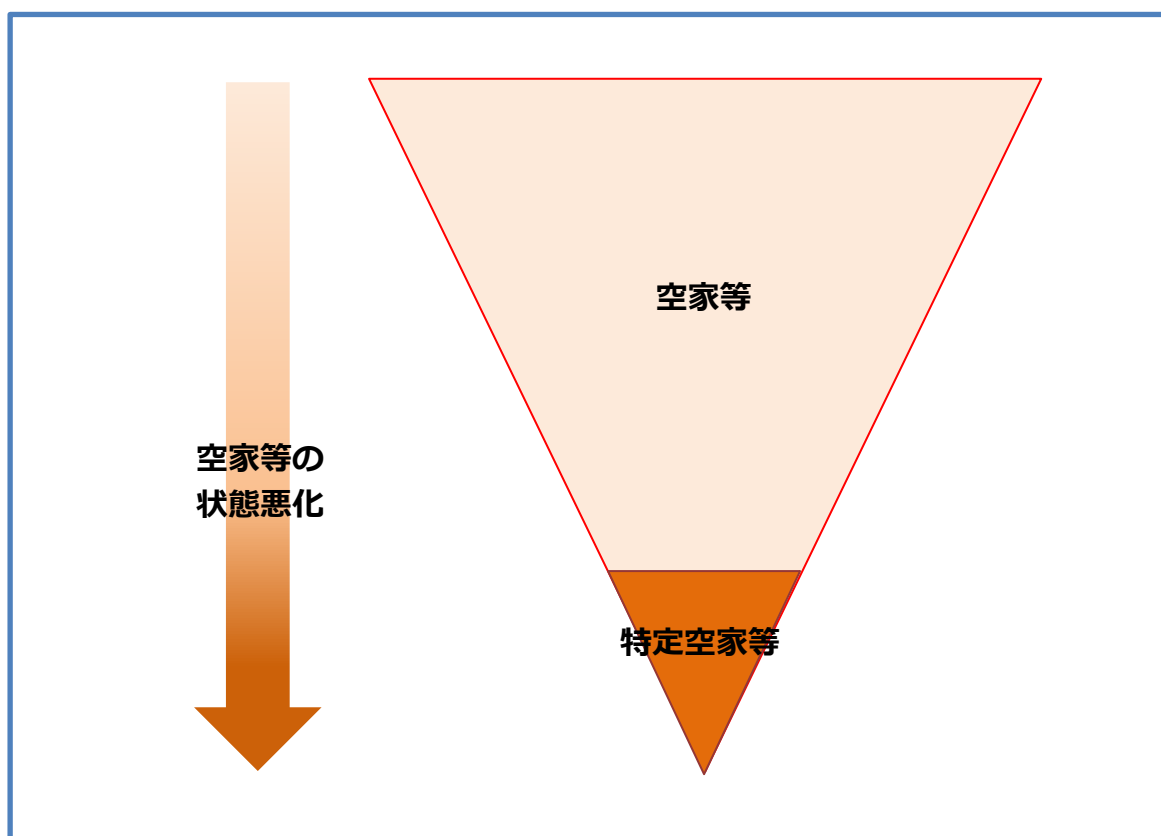


図 空家等の分類（概念）

## (2) 空家等に関する対策の基本的な方針

以下の基本的な考え方に基づき、空家等へ適切に対応し、「安全で快適な魅力あふれるまちづくり」を進めます。

### ●空家等の管理状況に応じて、適切に対応する

適切な管理がされないまま放置されている空家等は、周辺の生活環境に保安面や衛生面、さらに景観面で悪影響を及ぼす可能性があるため、個々の状況に応じて、法に基づき適切に対応します。



【基本的な方針の実現に対応する方策】

- 特定空家等に対する措置・・・P10の8(1)
- 不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用検討・・・P11の8(2)

### ●空家等問題を広く区民に周知し、空家等発生の予防、 適正管理を進める

適切な管理がされないまま放置されている空家等が与える影響や空家等に対する所有者等の責務について広く区民に周知し、まず空家等の発生を予防し、そして既に空家化している建物については適正管理を促していきます。



【基本的な方針の実現に対応する方策】

- 空家等に関する台帳の整備・・・P7の5(3)
- チラシ及び区ホームページ等を活用した周知・・・P8の6(1)
- 適切な維持管理の促進・・・P8の6(2)
- 区民からの相談への対応・・・P12の9(1)
- 文京区空家等相談事業の実施・・・P12の9(2)

### ●空家等の利活用の促進を図る

利活用可能な空家等（所有者等の意向を踏まえた上で、関係法令に適合している空家等）については、多様な主体と連携し、利活用の促進を図ります。



【基本的な方針の実現に対応する方策】

- 文京区空家等対策事業の活用・・・P9の7(1)
- 新たな住宅セーフティネット制度の活用・・・P9の7(2)

## 5 空家等の調査

### (1) 文京区の空家等の調査

区は、これまでに空家一斉点検調査や老朽家屋の実態調査等から、空家等の所在やその状態等の概要を把握しています。

さらに東京都水道局の水道閉栓情報のうち、平成 25 年から平成 27 年までの情報から得た空家等の可能性がある建物を対象に、登記簿調査と現地調査等を行い、追加で空家等の実態を把握しています。

表 各種調査概要

調査	概要	実施年
空家一斉点検調査	消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に空家等の所在やその状態等を把握。	平成 23 年度・平成 24 年度 (平成 25 年度以降は情報が寄せられた案件毎に点検調査実施)
老朽家屋の実態調査	区全体における老朽家屋(新耐震基準施行前(昭和 56 年)に建築された建物)の実態調査を行い、老朽化に伴う倒壊等の危険性がある家屋の実態を把握。その中で空家等かどうかの判定も実施。	平成 25 年度
水道閉栓情報を基にした調査	水道閉栓情報から空家等の可能性がある建物を把握し、登記簿調査、現地調査等により、空家等の所在や状態を把握。	平成 29 年度

### (2) 空家等の所有者等へのアンケート調査

#### a. アンケート調査の対象

平成 29 年度に、「空家一斉点検調査」、「老朽家屋の実態調査」、「水道閉栓情報を基にした調査」の 3 つの調査(以下「各種調査」という。)の結果を活用し、空家等の可能性がある建物に対する所有者等アンケートを実施しました。

アンケート調査を実施する前に、空家等の可能性がある建物 680 件(空家一斉点検調査:156 件、老朽家屋の実態調査:470 件、水道閉栓情報を基にした調査:54 件)について現地調査等を実施し、現況を確認しました。その結果、「建替え・更地等となり解決されたもの」や「現地確認から居住等が確認されたもの」が確認出来たことから、680 件のうちそれらを除いた 280 件が空家等の可能性が高いと判断しアンケート調査の対象としました。

## b. アンケート調査結果等から読み取れる傾向及び考察

アンケート結果の傾向及び考察を以下に示します（詳細はP 14～37「参考資料1 文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書」を参照）。

- 1：各種調査時点において空家等の可能性がある建物について、アンケート調査前に現地調査等を行った結果、既に建て替わっていたり更地になっていたりするなど、時間経過とともに解決されている場合が多い。
- 2：アンケート調査前に行った現地調査等において、建物状況、管理状況等から空家等の可能性が高いと判断した建物であっても、実際には居住・物置等で活用しているなど、何らかの形で利用していると答える所有者等が多い。
- 3：管理については、適切な管理をしていると答える所有者等が多い。
- 4：法や区が実施している事業の認知度が低い。

上記の結果から、区が空家等と判断した建物であっても時間経過により解決されるものが多い一方、残りの解決されていない空家等については、物置等で活用している、あるいは適切な管理をしているとの回答が多いことから、区の判断と所有者等の認識に乖離が見られるため、乖離を縮めていく必要がある。

また、空家等の所有者等に対して区が実施している事業の認知度を高めていく必要がある。

## (3) 空家等に関する台帳の整備

空家等に関する情報を体系的に構成し、検索・抽出を容易にできるようにしておくことは、より効率的かつ効果的な空家等対策の実施に必要であるため、区は各種調査の結果及び空家等の所有者等へのアンケート調査結果を基に、空家等の可能性が高いと判断した建物 280 件について、台帳として整備します。

また、区民や関係機関等から新たに空家等に関する情報提供を受けた場合も、空家等の調査を行い台帳に記載するとともに、特定空家等に移行しないよう適正管理の働きかけを行います。

## 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

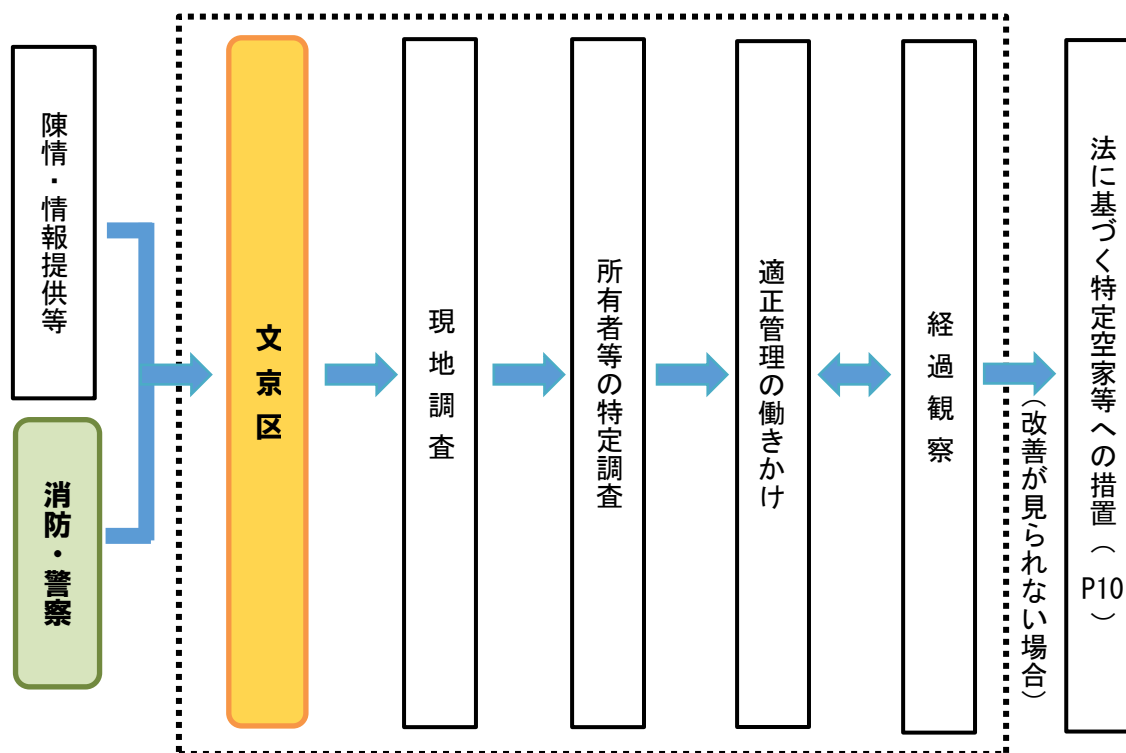
### (1) 所有者等の責務

法第3条に規定されているように空家等の適切な管理は第一義的に当該空家等所有者等の責任において行われるべきであるため、区では空家等の問題点や所有者等の責務についてチラシ及び区ホームページ等を活用し、周知していきます。

### (2) 適切な維持管理の促進

#### a. 空家等に対する対応の流れ

空家等の適切な管理を促進するために、区では新たに空家等に関する陳情や情報提供等があった際は、現地調査、所有者等の特定調査を実施し、必要となる関連部署や関係機関において対応するとともに適正管理の働きかけを行い、その後の経過を観察していきます。経過を観察していくなかで、所有者等が管理の是正を行わず、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる状態又は衛生上有害となる等のおそれがある場合、特定空家等認定のための立入調査の必要性を検討していきます。



#### b. 適切な維持管理を促進するための取り組み

個々の空家等の対応記録については台帳に記載し、現地調査を行う際に活用していきます。また、空家セミナー等を開催し、空家等の所有者等が適切な維持管理を行えるよう意識啓発に努めるとともに、維持管理に必要な情報を発信していきます。

## 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

### (1) 文京区空家等対策事業について

危険度の高い空家等は、所有者等の申請に基づき除却後の跡地を区が行政目的で利用することを条件に、除却費用を助成していきます。

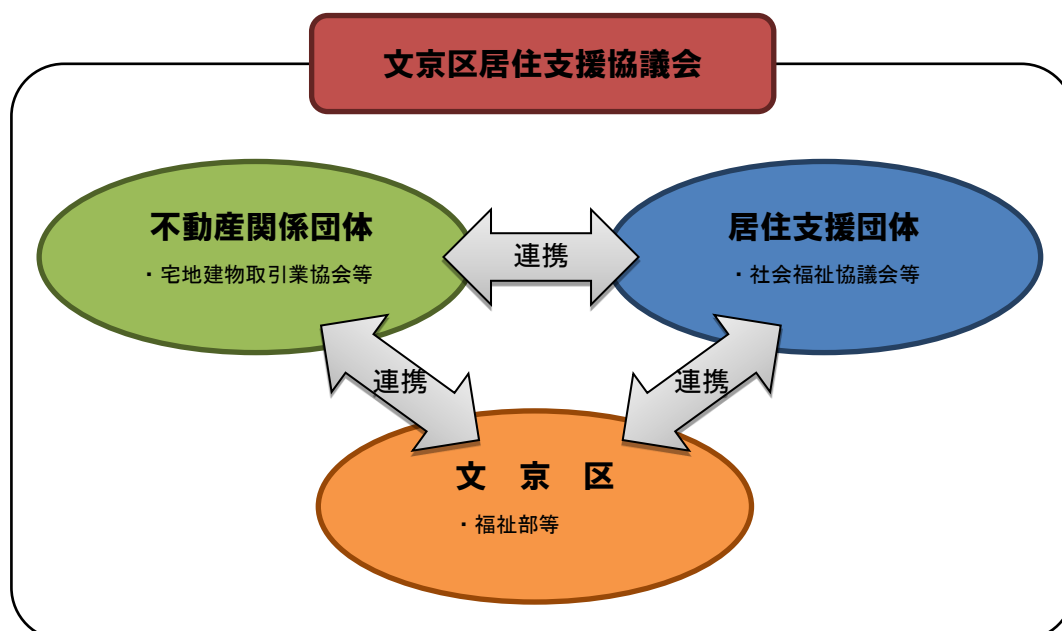
継続して利用できる空家等は、地域課題に取り組むNPOや専門家団体へ情報提供するなど活用を図っていきます。

### (2) 新たな住宅セーフティネット制度における、空家等の有効活用

平成 29 年 10 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）」が改正され、新たな住宅セーフティネット制度が創設されたことで、住宅確保要配慮者に対する空室や空家等を利用した居住支援が進められています。

本区においては、住宅セーフティネット法に基づき、平成 29 年 7 月に居住支援協議会が設立されています。

居住支援協議会では、住宅確保要配慮者と民間賃貸住宅の賃貸人双方に対する情報提供等の支援や円滑な入居促進に関し、必要な事項について協議・実施するとともに、空室や空家等の住宅の有効活用等についても検討し、連携した取り組みを進めていきます。



## 8 特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処

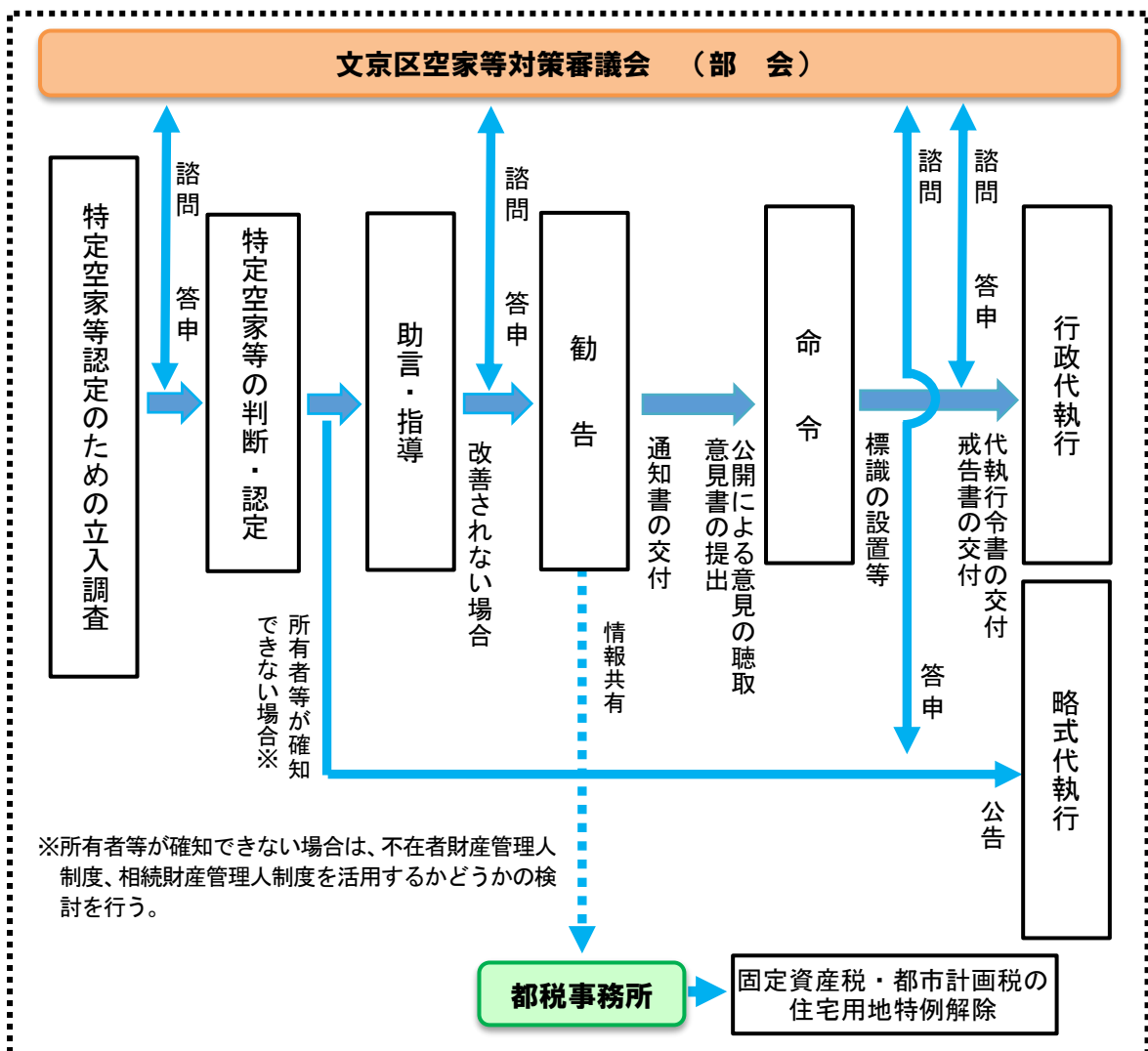
### (1) 法に基づく特定空家等への措置

特定空家等の判断・認定は、国が公表している『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』を参考としながら、区が行います。

また、区は特定空家等については助言又は指導を行い、改善がされない場合については法に基づき勧告、命令、行政代執行を行っていきます。

法に基づく特定空家等への措置を行うにあたっては、法律、建築、不動産等の専門家で構成する「文京区空家等対策審議会（部会）」の意見を聴いてまいります。

#### ◆特定空家等に対する、指導助言、勧告、命令、行政代執行までの流れ



#### a. 特定空家等の判断・認定

区は、『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』を参考としながら「特定空家等」の判断・認定を行います。

#### b. 助言又は指導（法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、区は除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置について助言又は指導を実施します。

#### c. 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導したにもかかわらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときには、区は相当の猶予期限を付けて、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるように勧告します。

なお、勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、区は東京都文京区税務所に勧告等の情報提供をします。

#### d. 命令（法第14条第3項～第8項）

上記勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、区が特に必要があると認めるときは、その者に対して、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令します。

#### e. 行政代執行（法第14条第9項）

必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、区は行政代執行法に基づき、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

#### f. 略式代執行（法第14条第10項）

過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、区はその措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせる略式代執行をします。

### **（2）不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用の検討**

財産の所有者等が行方不明の場合や、死亡して相続人が不存在の場合に、裁判所が所有者等の代わりとなる者を選任し、その財産を管理させる民法上の制度（不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度）があります。

空家等の所有者等が行方不明の場合や、死亡して相続人が不存在の場合には、区としてこうした制度の活用も検討し、財産管理人が選任された際には、修繕等の必要な措置を講じるよう働きかけていきます。



## 9 住民等からの空家等に関する相談への対応

### (1) 区民からの相談への対応

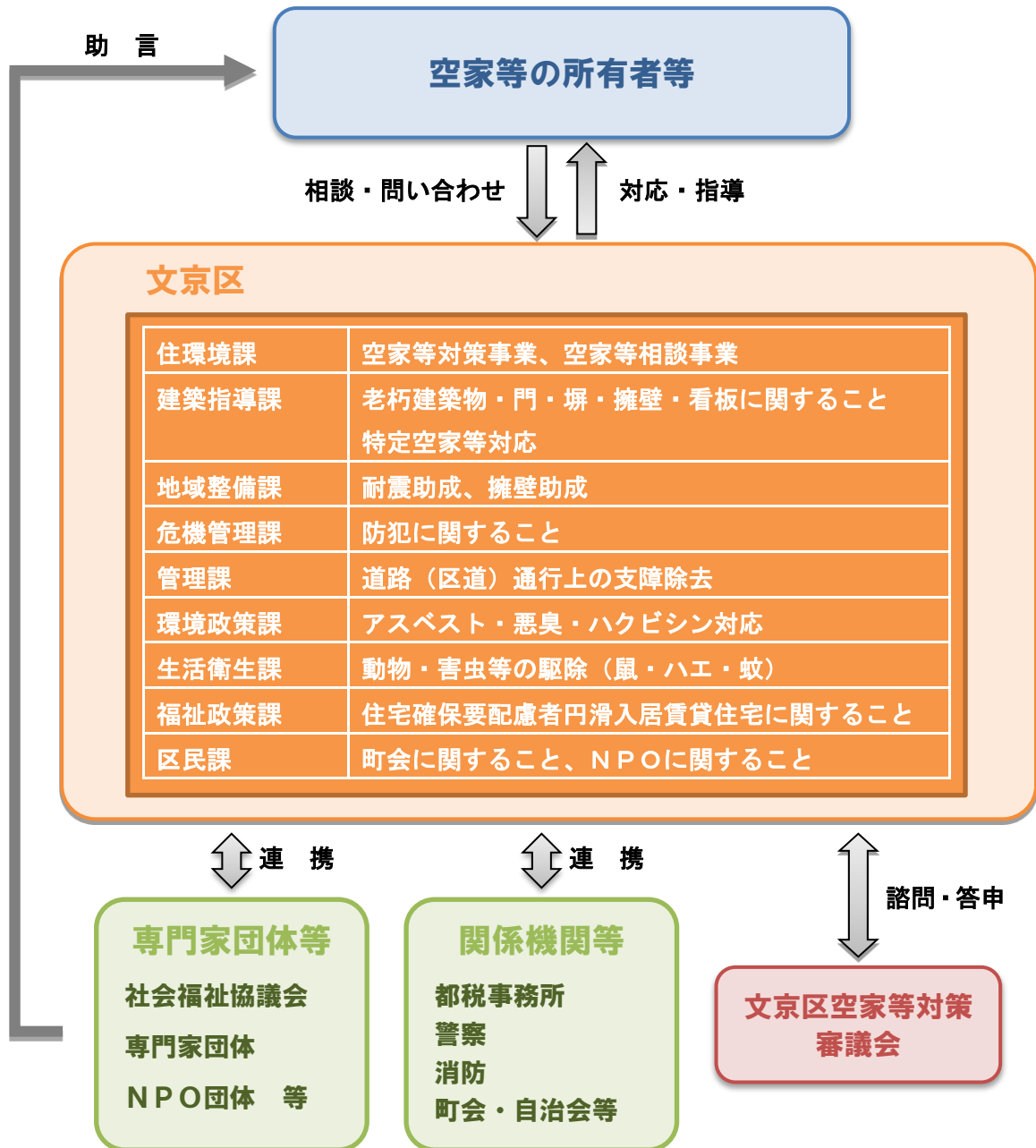
区に寄せられる空家等に関する相談は、管理不全な空家等が周辺に及ぼしている悪影響等の苦情や空家等の所有者等が抱える問題など多岐にわたる内容であるため、区内での連絡体制を密にし、個々の相談に対応していきます。

### (2) 文京区空家等相談事業の実施

空家等の所有者等が抱える課題は相続問題や管理、利活用、除却など多岐にわたるため、様々な分野の専門家（弁護士、税理士、建築士、宅地建物取引士、司法書士）と連携しながら文京区空家等相談事業を実施していきます。

## 10 空家等に関する対策の実施体制

総合的な空家等対策を推進していくために、全庁を横断して情報共有するなど連携を進めます。また、専門的な知見が必要な場合等においては、個々の状況に応じて専門家団体や関係機関等の多様な主体と連携を図ることにより、空家等対策を実施します。





## 参 考 资 料



## 1 文京区空家等の所有者等へのアンケート調査報告書

### (1) 目的

空家等の所有者等に対して、当該建築物に関する維持管理の状況や今後の活用意向などをアンケート調査により把握し、空家等対策計画や今後の空家等対策の充実を図るための基礎資料とすることを目的に実施しました。

### (2) 実施方法

既往の実態調査において空家等の可能性が高いと判断した建物について、建物登記情報等により判明した所有者等に対し、郵送及びポストイングによるアンケート調査を実施しました。

### (3) アンケート対象

- ・空家一斉点検調査（消防や警察が把握している空家等、区民から寄せられた空家等の情報及び相談を基に空家等の所在やその状態等を把握）の結果、空家等の可能性があると判断した建物
- ・老朽家屋の実態調査（区全体における老朽家屋（新耐震基準施行前（昭和56年）に建築された建物）の実態調査を行い、老朽化に伴う倒壊等の危険性がある家屋の実態を把握し、その中で空家等かどうかの判定も実施）の結果、空家等の可能性があると判断した建物
- ・水道閉栓情報を基にした調査（水道閉栓情報から空家等の可能性のある建物を把握し、登記簿調査、現地調査等により、空家等の所在や状態を把握）の結果、空家等の可能性があると判断した建物

### (4) 調査期間

平成29年9月から平成29年12月まで

## (5) 調査状況

空家等の可能性がある建物 680 件について現地調査等を実施しました。その結果、「建替え・更地等となり解決されたもの」や「現地確認から居住等が確認されたもの」が確認出来たことから、680 件のうちそれらを除いた 280 件が空家等の可能性が高いと判断し、アンケート調査の対象としました。そのうち、建物登記が未登記等により所有者等住所が不明であり郵送配付できない、郵便受けがふさがっているなどの理由から 25 件に対しては配付が行えませんでした。そのため、最終的に 255 件にアンケートを配布し、89 件の返信があり、回答率は 34.9%となりました。

	各種調査における 空家可能性数	アンケート 配付数	アンケート 回答数	回答率 <sup>※1</sup>
空家一 斉点検 調査	総数： 156 件 そのうち ・解決済み： 29 件 (建替え 17 件、更地 9 件、 駐車場 3 件) ・現地確認により居住等確 認 32 件 故に空家可能性数： 95 件	配付数： 82 件  配付不可数 <sup>※2</sup> ： 13 件	返信数： 25 件  そのうち ・郵送回答 23 件 ・電話回答 2 件	30.5% <sup>※1</sup>
老朽家 屋の実 態調査	総数： 470 件 そのうち ・空家一斉点検と同一建物 39 件 ・解決済み 149 件 (建替え 105 件、更地 24 件、 駐車場 20 件) ・現地確認により居住等確 認 112 件 故に空家可能性数： 170 件	配付数： 159 件  配付不可数 <sup>※2</sup> ： 11 件	返信数： 59 件  そのうち ・郵送回答 51 件 ・電話回答 8 件	37.1% <sup>※1</sup>
水道閉 栓情報 を基に した調 査	総数： 54 件 そのうち ・解決済み 6 件 (更地 4 件、駐車場 2 件) ・現地確認により居住等確 認 33 件 故に空家可能性数： 15 件	配付数： 14 件  配付不可数 <sup>※2</sup> ： 1 件	返信数： 5 件  そのうち ・郵送回答 4 件 ・電話回答 1 件	35.7% <sup>※1</sup>
合計	総数： 680 件 空家可能性数： 280 件	配付数： 255 件 配付不可数 <sup>※2</sup> ： 25 件	返信数： 89 件	34.9% <sup>※1</sup>

※1 アンケート回答数（返信数）／配付数

※2 建物登記が未登記等により所有者等住所が不明であり郵送配付できない、郵便受けがふさがっているなどの理由からポスティングも実施できなかったため

## (6) アンケート調査結果概要

- ・「土地・建物」両方を所有している方が、6割以上である(50/78)。
- ・建物の取得は「相続した」が5割を超える(40/78)。
- ・建物の完成時期は、昭和40年以前が5割を超える(40/78)。
- ・使用状況は、「自分が使用している」が6割を超え(54/89)、「自分以外が使用している」が2割弱(14/89)となっており、各種調査からは空家等と想定されたが、所有者等が使用している建物が約8割(68/89)となっている。
- ・建物状態は、「現在でも住める状態にある(特に目立った破損はない)」が4割弱(39/100)と最も多く、何かしら破損があるとの回答も同程度(37/100)である。
- ・定期的な管理を「実施している」が6割を超える(47/78)。また、管理頻度は、「ほぼ毎日」、「週に1回～数回」を合わせて4割を超えている(21/47)。
- ・管理を行っていない理由は、「費用の問題」(4/11)、「高齢・健康上の理由」・「建物の利用の予定がない」(いずれも2/11)である。
- ・他者による管理を「不要」としたものが、3割を超える(24/78)。
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法について「存在は知っているが内容については知らない」が3割強(27/78)、「法律の存在を知っており、内容まで知っている」が1割強(9/78)である。
- ・区が実施している事業を「利用するつもりがない」が4割を超える(33/78)。
- ・年齢は「60代以上」が6割弱(46/78)である。

## (7) 傾向及び考察

- 1: 各種調査時点において空家等の可能性がある建物について、アンケート調査前に現地調査等を行った結果、既に建て替わっていたり更地になっていたりするなど、時間経過とともに解決されている場合が多い。
- 2: アンケート調査前に行った現地調査等において、建物状況、管理状況等から空家等と考えられた建物であっても、実際には居住・物置等で活用しているなど、何らかの形で利用していると答える所有者等が多い。
- 3: 管理については、適切な管理をしていると答える所有者等が多い。
- 4: 法や区が実施している事業の認知度が低い。

上記の結果から、区が空家等と判断した建物であっても時間経過により解決されるものが多い一方、残りの解決されていない空家等については、物置等で活用している、あるいは適切な管理をしているとの回答が多いことから、区の判断と所有者等の認識に乖離が見られるため、乖離を縮めていく必要がある。

また、空家等の所有者等に対して区が実施している事業の認知度を高めていく必要がある。



(8) アンケート調査票

## 文京区空き家状況に関するアンケート



■設問ごとにあてはまる選択肢の番号に○をつけてください。

問1 あなた(回答される方)の土地、建物の所有権の有無について教えてください。(○は1つ)

- |            |                          |   |            |
|------------|--------------------------|---|------------|
| 1. 土地・建物   | <input type="checkbox"/> | → | 問2へ進んでください |
| 2. 建物のみ    | <input type="checkbox"/> |   |            |
| 3. その他 ( ) | <input type="checkbox"/> | → | 問3へ進んでください |

問2 建物を所得した経緯について教えてください。  
(当てはまるものに1つ○をつけてください)

- |                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 1. 新築した、新築を購入した | <input type="checkbox"/> |
| 2. 中古を購入した      | <input type="checkbox"/> |
| 3. 相続した         | <input type="checkbox"/> |
| 4. 無償で譲渡された     | <input type="checkbox"/> |
| 5. その他 ( )      | <input type="checkbox"/> |
| 6. 不明           | <input type="checkbox"/> |

問3 建物の所有者は何名ですか(当てはまるものに1つ○をつけてください)

- |       |       |             |       |
|-------|-------|-------------|-------|
| 1. 1人 | 2. 2人 | 3. その他 ( )人 | 4. 不明 |
|-------|-------|-------------|-------|

### ■ 建物の使用状況についてお伺いします

問4 建築時期(完成時期)はいつですか?(不明の場合には、おおよその時期で結構です。)  
(○は1つ)

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| 1. 昭和40年以前(1965年以前)         | <input type="checkbox"/> |
| 2. 昭和41年～昭和55年(1966年～1980年) | <input type="checkbox"/> |
| 3. 昭和56年～平成11年(1981年～1999年) | <input type="checkbox"/> |
| 4. 平成12年～(2000年～)           | <input type="checkbox"/> |
| 5. わからない                    | <input type="checkbox"/> |

裏面へ続く ⇒

**問5 現在、この建物をどのように使用していますか？ (〇は1つ)**

- |                                 |   |   |                   |
|---------------------------------|---|---|-------------------|
| 1. あなたが使用している                   | } | → | 問5-1、問5-2へ進んでください |
| 2. あなた以外の方が使用している<br>(あなたとの関係：) |   |   |                   |
| 3. 利用していない空き家                   | → |   | 問5-3、問5-4へ進んでください |
| 4. 賃貸用の空き家                      | } | → | 問6へ進んでください        |
| 5. 売却用の空き家                      |   |   |                   |
| 6. 転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家         |   |   |                   |
| 7. 取り壊し予定の空き家                   |   |   |                   |
| 8. わからない                        |   |   |                   |
| 9. 現在取り壊し中 (済)                  | → |   | アンケートはこちらで終了です    |

**問5-1 どのように利用されていますか？ (〇は1つ)**

1. 自宅・住宅として使用している
2. 賃貸住宅として貸し出ししている
3. 週末や休暇時に避暑・保養等に利用している
4. 残業で遅くなったとき等、たまに寝泊りに利用している
5. 昼間だけ使用する等、寝泊まり以外に利用している
6. 物置として利用している
7. わからない
8. その他 ( )

**問5-2 どのくらいの利用頻度ですか？ (〇は1つ)**

(問5-1で6. 物置を選択された場合は、その出し入れの頻度を選択してください)

- |            |            |            |
|------------|------------|------------|
| 1. ほぼ毎日    | 2. 週に1回～数回 | 3. 月に1回～数回 |
| 4. 年に1回～数回 | 5. 数年に1回   | 6. わからない   |

→ 問6へ進んでください

次ページへ続く ⇒

問5-3 この建物に人が住まなくなってからどのくらい経ちますか？

年  ヶ月位

(1年を超える場合は、年だけでも結構です。)

問5-4 その理由は何ですか？ (あてはまるもの全てに○)

1. 遠方に住んでいるから
2. 使い道がないから
3. 建て替え・増改築・修繕のため一時的に退去したから
4. 別の住まいに転居したから (親・子との同居、福祉施設への入所を含む)
5. 取り壊すと固定資産税が高くなるから
6. 解体費用が出せないから
7. 他人に貸すと不安があるから
8. 現在のままでも特に問題を感じないから
9. 相続の話し合いができていないから
10. 相続により取得したがそのままとなっているから
11. 将来の居住を考えているが、現時点では入居していないから
12. その他 ( )

■ 建物の管理状況についてお伺いします

問6 所有されている建物は、現在どのような状態ですか？ (あてはまるもの全てに○)

1. 現在でも住める状態である (特に目立った破損はない)
2. 外壁の一部に破損、崩れがある
3. 屋根の一部 (瓦やトタン板等) に破損がある
4. 塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている
5. バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある
6. 建物か土台が明らかに傾いている
7. 窓ガラスや門扉、塀等が破損している
8. 建物内部に破損がある
9. 把握していない、わからない

問7 所有されている建物や敷地周辺の維持管理を定期的に行っていますか？  
(どちらか1つに○)

1. 行っている →  問7-1、7-2へ進んでください
2. 行っていない →  問7-3へ進んでください

問7-1 維持管理の頻度はどれくらいですか？ (○は1つ)

1. ほぼ毎日
2. 週に1回～数回
3. 月に1回～数回
4. 年に1回～数回
5. 数年に1回以下

裏面へ続く ⇒





■ 空き家の利活用の意向についてお伺いします

問 12 所有されている建物について、今後空き家を利活用する意向はありますか？

(1.~4.のうち1つに○をつけてください)

また、1. 2. 3. を選択した場合には、続く問 12-1 または問 12-2 または問 12-3 の設問にお答えください

1. 利活用したい

問 12-1 どのように利活用したいと考えますか？ (あてはまるもの全てに○)

- ① 自らもしくは家族の住まいとして使用したい
- ② 自らの所有物の保管場所・物置として使用したい
- ③ 賃貸住宅、商店・事務所として貸したい
- ④ 建物・土地を売却したい
- ⑤ 公益目的に無償または低額で使用してもらいたい
- ⑥ その他 ( )

→ 問 13 へ進んでください

2. 条件次第で利活用したい

問 12-2 どのような条件ならば利活用しますか？ (あてはまるもの全てに○)

- ① 建物の修繕や建替え費用のめどが立てば利活用したい
- ② 良い借り手が見つければ利活用したい
- ③ 十分な利益が確保できれば利活用したい
- ④ 期間限定で貸し、期間終了後は自己利用ができるなら利活用したい
- ⑤ 相続の話し合いがつけば利活用したい
- ⑥ その他 ( )

3. 利活用するつもりはない

問 12-3 利活用しない理由は何ですか？ (あてはまるもの全てに○)

- ① 建替え・売却がすでに決まっているから
- ② 将来使用する予定があるから
- ③ 他人に貸すことに不安があるから
- ④ 費用をかけたくないから
- ⑤ 労力や手間をかけたくないから
- ⑥ 満足できる価格で売れそうにないから
- ⑦ 使い道がないから
- ⑧ 道路付けや交通の便が悪いから
- ⑨ 取り壊すと固定資産税が高くなるから
- ⑩ 遠方に住んでいるから
- ⑪ 相続の話し合いができていないから
- ⑫ 現在のままでも問題を感じないから
- ⑬ その他 ( )

4. わからない

次ページへ続く ⇒

問 13 文京区の空家等対策施策について、ご意見又はご要望等ありましたらご自由にご記入ください。

■ 最後にご自身についてお伺いします

あなたの年齢をお答えください

- |          |          |        |
|----------|----------|--------|
| 1. 20歳未満 | 2. 20代   | 3. 30代 |
| 4. 40代   | 5. 50代   | 6. 60代 |
| 7. 70代   | 8. 80代以上 |        |

差し支えがなければ、ご連絡先をご記入願います  
ご回答について詳しくお聞きしたい場合にご連絡を差し上げることがあります

ご氏名 \_\_\_\_\_ 電話番号 ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_  
ご住所 \_\_\_\_\_

以上で調査は終わりです。  
最後までご回答いただきありがとうございました。



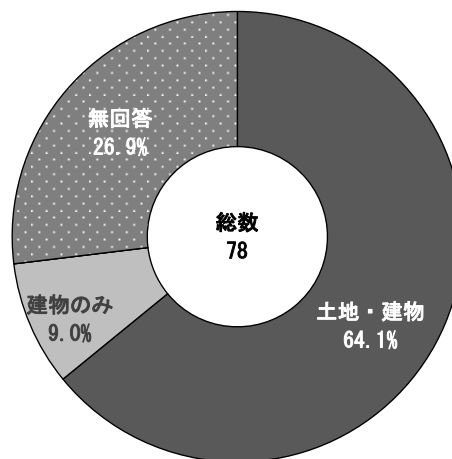
### (9) アンケート調査結果 【単純集計】

※調査結果の百分率（パーセント）の計算は、小数点第2位を四捨五入して表示しています。このため、表示された百分率を足し合わせても100パーセントにならないことがあります。

#### 問1 あなた（回答される方）の土地、建物の所有権の有無について教えてください。（単一回答）

・土地・建物ともに所有されている方が64.1%と最も多い。

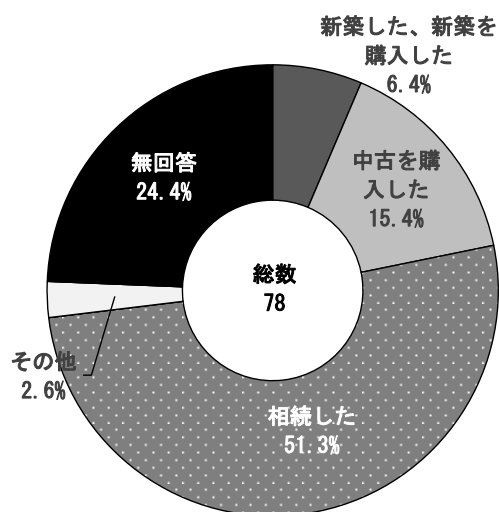
	選択肢	回答数	構成比
1	土地・建物	50	64.1%
2	建物のみ	7	9.0%
3	その他	0	0.0%
	無回答	21	26.9%
	計	78	100.0%



#### 問2 建物を所得した経緯について教えてください。（単一回答）

・「相続した」が51.3%と最も多く、「新築・中古を購入した」が合わせて21.8%である。

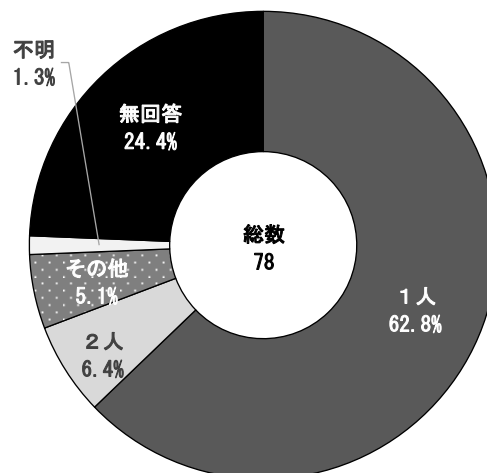
	選択肢	回答数	構成比
1	新築した、新築を購入した	5	6.4%
2	中古を購入した	12	15.4%
3	相続した	40	51.3%
4	無償で譲渡された	0	0.0%
5	その他	2	2.6%
6	不明	0	0.0%
	無回答	19	24.4%
	計	78	100.0%



#### 問3 建物の所有者は何名ですか。（単一回答）

・所有者は1人の方が62.8%を占めている。

	選択肢	回答数	構成比
1	1人	49	62.8%
2	2人	5	6.4%
3	その他	4	5.1%
4	不明	1	1.3%
	無回答	19	24.4%
	計	78	100.0%

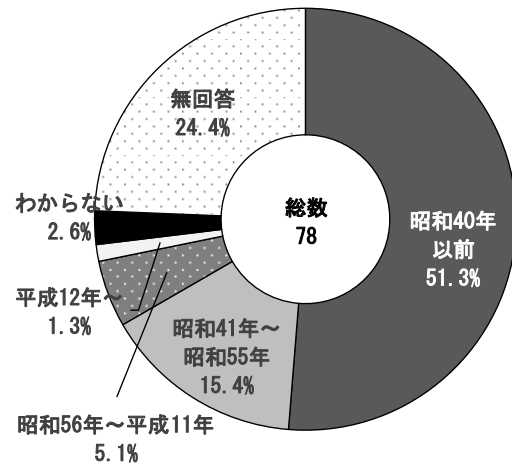




#### 問4 建築時期（完成時期）はいつですか？（単一回答）

・昭和40年以前に建設された築50年以上を経過している建物が51.3%である。

	選択肢	回答数	構成比
1	昭和40年以前 (1965年以前)	40	51.3%
2	昭和41年～昭和55年 (1966年～1980年)	12	15.4%
3	昭和56年～平成11年 (1981年～1999年)	4	5.1%
4	平成12年～ (2000年～)	1	1.3%
5	わからない	2	2.6%
	無回答	19	24.4%
	計	78	100.0%

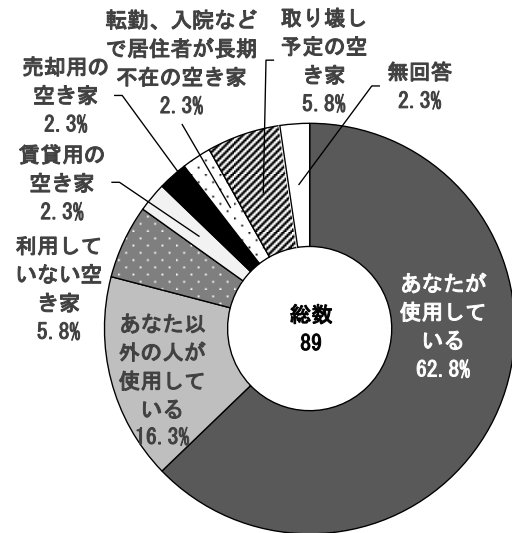


#### 問5 現在、この建物をどのように使用していますか？（単一回答）

・「自分が使用している」が62.8%、「自分以外が使用している」が16.3%であり、外観調査等からは空き家と想定されたが、実際は所有者等が使用している建物が79.1%となっている。

・「空き家（選択肢3～7）」と回答された方は18.5%である。

	選択肢	回答数	構成比
1	あなたが使用している	54	62.8%
2	あなた以外の人が使用している	14	16.3%
3	利用していない空き家	5	5.8%
4	賃貸用の空き家	2	2.3%
5	売却用の空き家	2	2.3%
6	転勤、入院などで居住者が長期不在の空き家	2	2.3%
7	取り壊し予定の空き家	5	5.8%
8	わからない	0	0.0%
9	現在取り壊し中（済）	0	0.0%
	無回答	2	2.3%
	複数回答	3	
	計	89	100.0%



※構成比は複数回答を除いた値

※電話回答11件を含む

**問 5-1 どのように利用されていますか？（単一回答）**

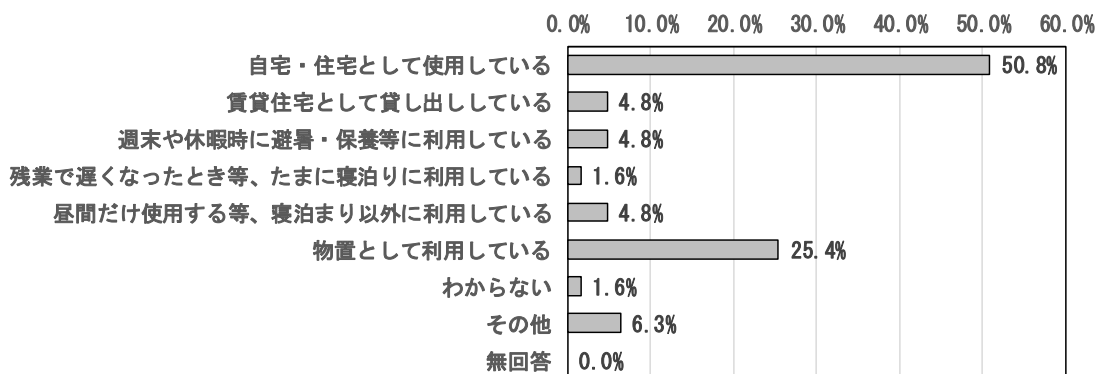
【問5で1・2を回答した方（電話回答含む）68人が対象】

・「自宅・住宅として使用している」が50.8%、「物置として利用している」が25.4%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	自宅・住宅として使用している	32	50.8%
2	賃貸住宅として貸し出ししている	3	4.8%
3	週末や休暇時に避暑・保養等に利用している	3	4.8%
4	残業で遅くなったとき等、たまに寝泊りに利用している	1	1.6%
5	昼間だけ使用する等、寝泊まり以外に利用している	3	4.8%
6	物置として利用している	16	25.4%
7	わからない	1	1.6%
8	その他	4	6.3%
	無回答	0	0.0%
	複数回答	5	
	計	68	100.0%

※構成比は複数回答を除いた値

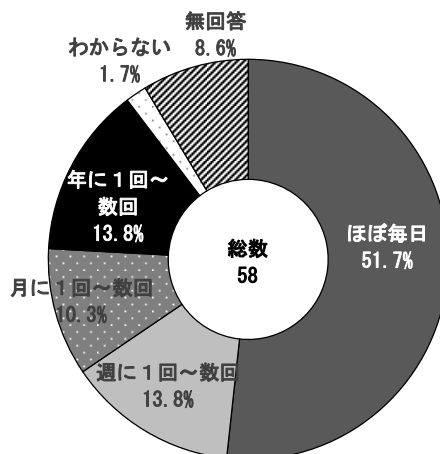
※電話回答10件を含む



**問 5-2 どのくらいの利用頻度ですか？（単一回答）【問5で1・2を回答した方（郵送のみ）58人が対象】**

・「ほぼ毎日」が51.7%、「週に1回～数回」が13.8%であり、「月に1回～数回」及び「年に1回～数回」以下の方も24.1%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	ほぼ毎日	30	51.7%
2	週に1回～数回	8	13.8%
3	月に1回～数回	6	10.3%
4	年に1回～数回	8	13.8%
5	数年に1回	0	0.0%
6	わからない	1	1.7%
	無回答	5	8.6%
	計	58	100.0%



**問 5-3 この建物に人が住まなくなってからどのくらい経ちますか？（記述式回答）**

【問5で3を回答した方5人が対象】

- ・住まなくなしてからすべてが1年以上経過し、35年経過しているものもある。

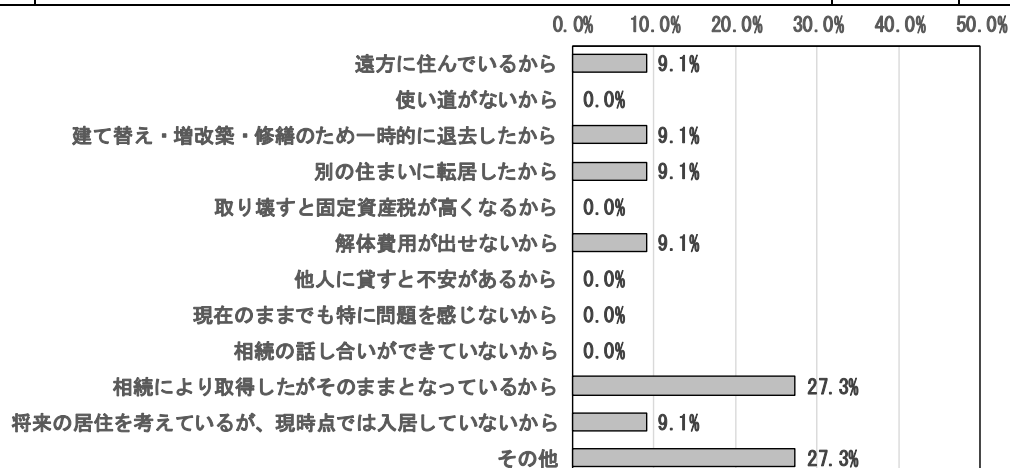
	選択肢	回答数	構成比
1	1年2ヶ月	1	20.0%
2	2年	1	20.0%
3	2年	1	20.0%
4	20年	1	20.0%
5	35年	1	20.0%
	計	5	100.0%

**問 5-4 この建物に人が住まなくなったその理由はなんですか？（複数回答）**

【問5で3を回答した方5人が対象】

- ・「相続により取得したがそのままとなっている」が住まなくなった理由として最も多く、その他の理由としては「遠方居住」、「建て替え等のための一時的退去」、「将来的な活用」などがある。

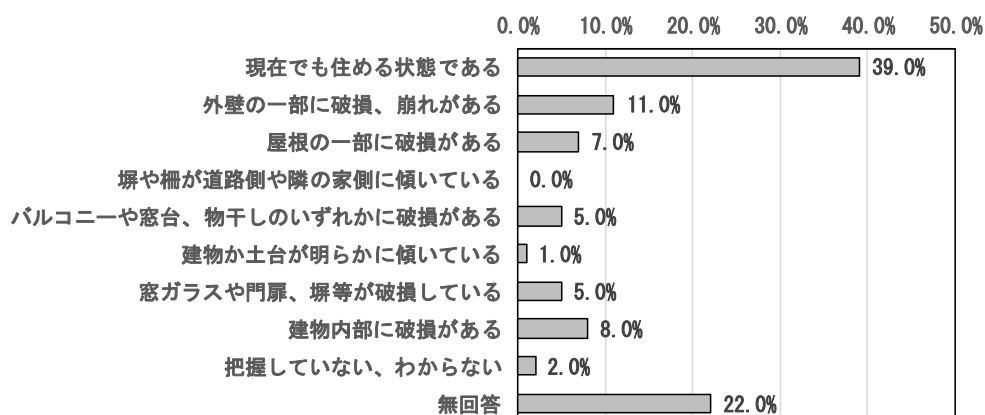
	選択肢	回答数	構成比
1	遠方に住んでいるから	1	9.1%
2	使い道がないから	0	0.0%
3	建て替え・増改築・修繕のため一時的に退去したから	1	9.1%
4	別の住まいに転居したから (親・子との同居、福祉施設への入所を含む)	1	9.1%
5	取り壊すと固定資産税が高くなるから	0	0.0%
6	解体費用が出せないから	1	9.1%
7	他人に貸すと不安があるから	0	0.0%
8	現在のままでも特に問題を感じないから	0	0.0%
9	相続の話し合いができていないから	0	0.0%
10	相続により取得したがそのままとなっているから	3	27.3%
11	将来の居住を考えているが、現時点では入居していないから	1	9.1%
12	その他	3	27.3%
	計	11	100.0%



## 問6 所有されている建物は、現在どのような状態ですか？（複数回答）

- ・「現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）」が39.0%と最も多く、何かしら破損がある（選択肢2～8）との回答は37.0%である。

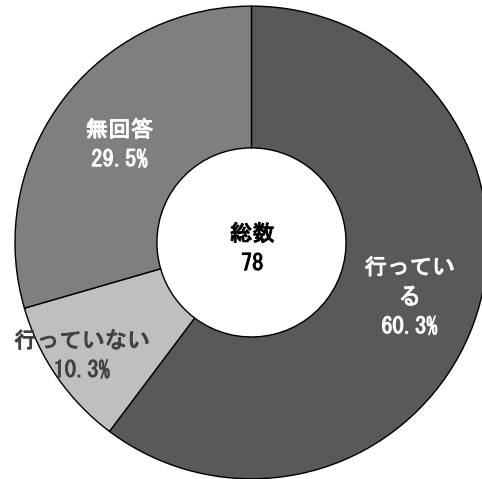
	選択肢	回答数	構成比
1	現在でも住める状態である（特に目立った破損はない）	39	39.0%
2	外壁の一部に破損、崩れがある	11	11.0%
3	屋根の一部（瓦やトタン板等）に破損がある	7	7.0%
4	塀や柵が道路側や隣の家側に傾いている	0	0.0%
5	バルコニーや窓台、物干しのいずれかに破損がある	5	5.0%
6	建物か土台が明らかに傾いている	1	1.0%
7	窓ガラスや門扉、塀等が破損している	5	5.0%
8	建物内部に破損がある	8	8.0%
9	把握していない、わからない	2	2.0%
	無回答	22	22.0%
	計	100	100.0%



**問7 所有されている建物や敷地周辺の維持管理を定期的に行っていますか？（単一回答）**

・「行っている」が60.3%であり、定期的な維持管理を行っている所有者等が多い。

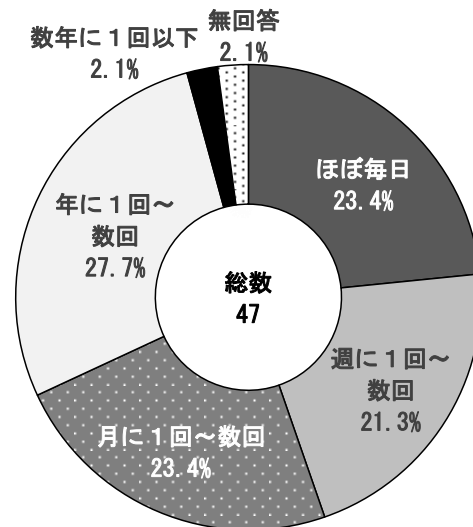
	選択肢	回答数	構成比
1	行っている	47	60.3%
2	行っていない	8	10.3%
	無回答	23	29.5%
	計	78	100.0%



**問7-1 維持管理の頻度はどれくらいですか？（単一回答）【問7で1を回答した方47人が対象】**

・「ほぼ毎日」、「週に1回～数回」を合するとほぼ半数を占める。

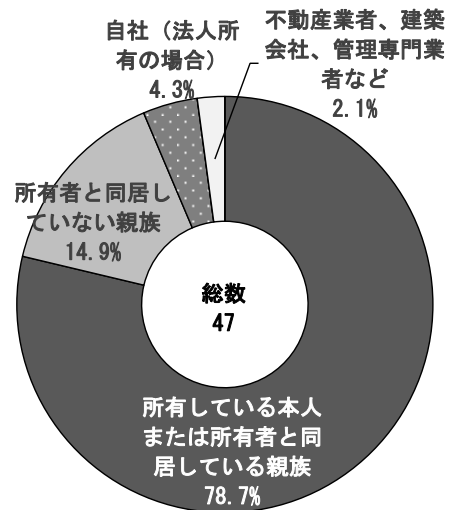
	選択肢	回答数	構成比
1	ほぼ毎日	11	23.4%
2	週に1回～数回	10	21.3%
3	月に1回～数回	11	23.4%
4	年に1回～数回	13	27.7%
5	数年に1回以下	1	2.1%
	無回答	1	2.1%
	計	47	100.0%



**問 7-2 主に誰が管理されていますか？（単一回答） 【問7で1を回答した方 47人が対象】**

・「所有している本人または所有者と同居している親族」が 78.7%と最も多い。

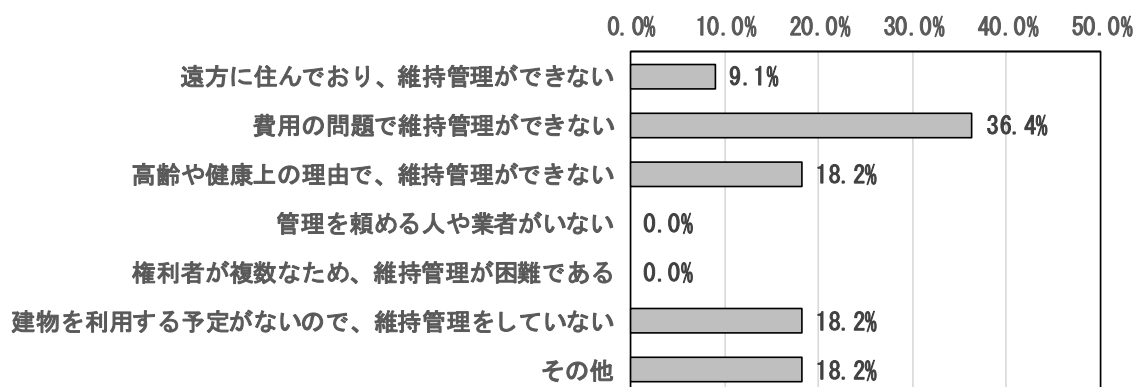
	選択肢	回答数	構成比
1	所有している本人または所有者と同居している親族	37	78.7%
2	所有者と同居していない親族	7	14.9%
3	自社（法人所有の場合）	2	4.3%
4	この住宅の近所の人など	0	0.0%
5	不動産業者、建築会社、管理専門業者など	1	2.1%
6	不明	0	0.0%
	計	47	100.0%



**問 7-3 行っていない理由は何ですか？（複数回答）【問7で2を回答した方 8人が対象】**

・「費用」、「高齢や健康上」、「遠方に居住」などの理由がある一方で、「建物を利用する予定がないので、維持管理をしていない」という意識の低い回答もある。

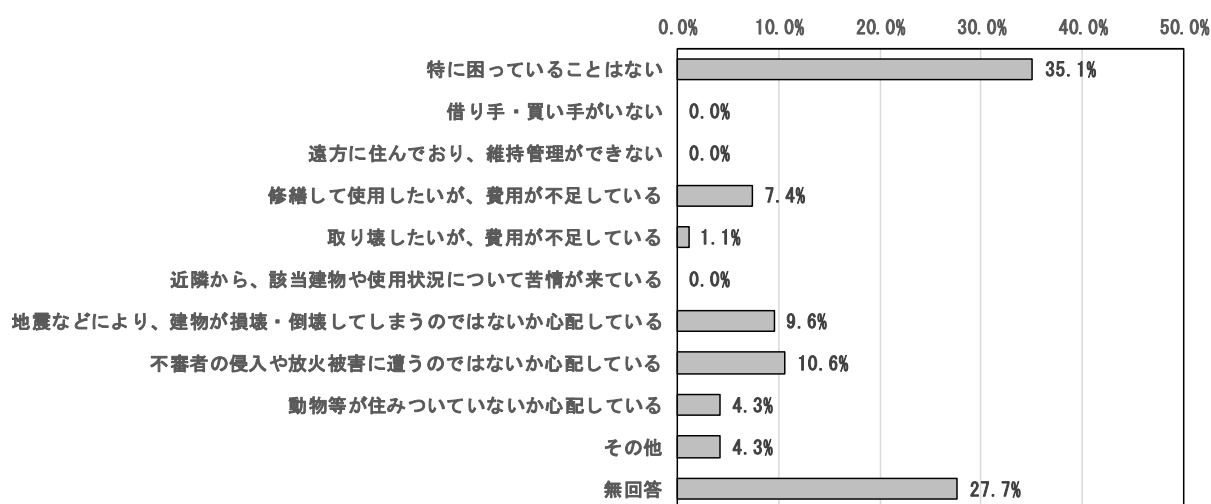
	選択肢	回答数	構成比
1	遠方に住んでおり、維持管理ができない	1	9.1%
2	費用の問題で維持管理ができない	4	36.4%
3	高齢や健康上の理由で、維持管理ができない	2	18.2%
4	管理を頼める人や業者がない	0	0.0%
5	権利者が複数なため、維持管理が困難である	0	0.0%
6	建物を利用する予定がないので、維持管理をしていない	2	18.2%
7	その他	2	18.2%
	計	11	100.0%



**問8 所有されている建物の管理に関することで困っていることはありますか？困っていることがある場合、どのような点でお困りですか？（複数回答）**

・「特に困っていることはない」が35.1%と最も多く、「地震などによる損壊・倒壊」や「不審者の侵入や放火被害」など防災、防犯面での問題を感じている方が20.2%いる（選択肢7,8）。

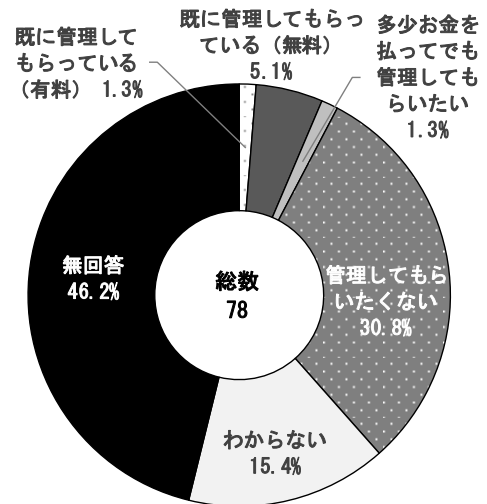
	選択肢	回答数	構成比
1	特に困っていることはない	33	35.1%
2	借り手・買い手がいない	0	0.0%
3	遠方に住んでおり、維持管理ができない	0	0.0%
4	修繕して使用したいが、費用が不足している	7	7.4%
5	取り壊したいが、費用が不足している	1	1.1%
6	近隣から、該当建物や使用状況について苦情が来ている	0	0.0%
7	地震などにより、建物が損壊・倒壊してしまうのではないかと心配している	9	9.6%
8	不審者の侵入や放火被害に遭うのではないかと心配している	10	10.6%
9	動物等が住みついていないかと心配している	4	4.3%
10	その他	4	4.3%
	無回答	26	27.7%
	計	94	100.0%



**問9 もし、所有されている建物が近隣や道路等に悪影響を与えている場合、ご自身以外の方（専門業者、NPO、近隣の方など）に簡単な管理をしてもらいたいですか？（単一回答）**

・「無回答」を除くと、「管理してもらいたくない」が30.8%と最も多い。

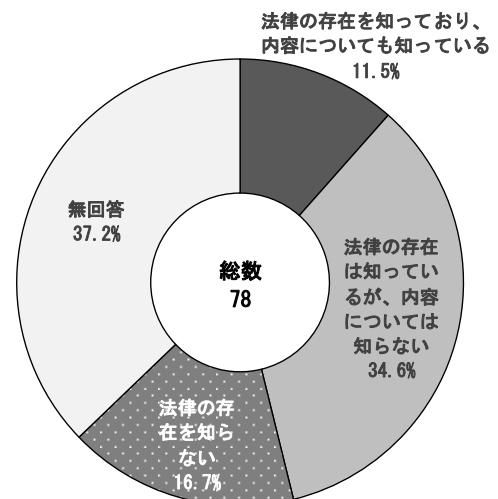
	選択肢	回答数	構成比
1	既に管理してもらっている（有料）	1	1.3%
2	既に管理してもらっている（無料）	4	5.1%
3	多少お金を払ってでも管理してもらいたい	1	1.3%
4	管理してもらいたくない	24	30.8%
5	わからない	12	15.4%
	無回答	36	46.2%
	計	78	100.0%



**問10 空き家に関する法律（空家等対策の推進に関する特別措置法）が施行されたことをご存知ですか？（単一回答）**

・「法律の存在は知っているが、内容については知らない」が34.6%、「法律の存在を知らない」が16.7%であり、法律の内容について理解していない所有者等が多い。

	選択肢	回答数	構成比
1	法律の存在を知っており、内容についても知っている	9	11.5%
2	法律の存在は知っているが、内容については知らない	27	34.6%
3	法律の存在を知らない	13	16.7%
	無回答	29	37.2%
	計	78	100.0%

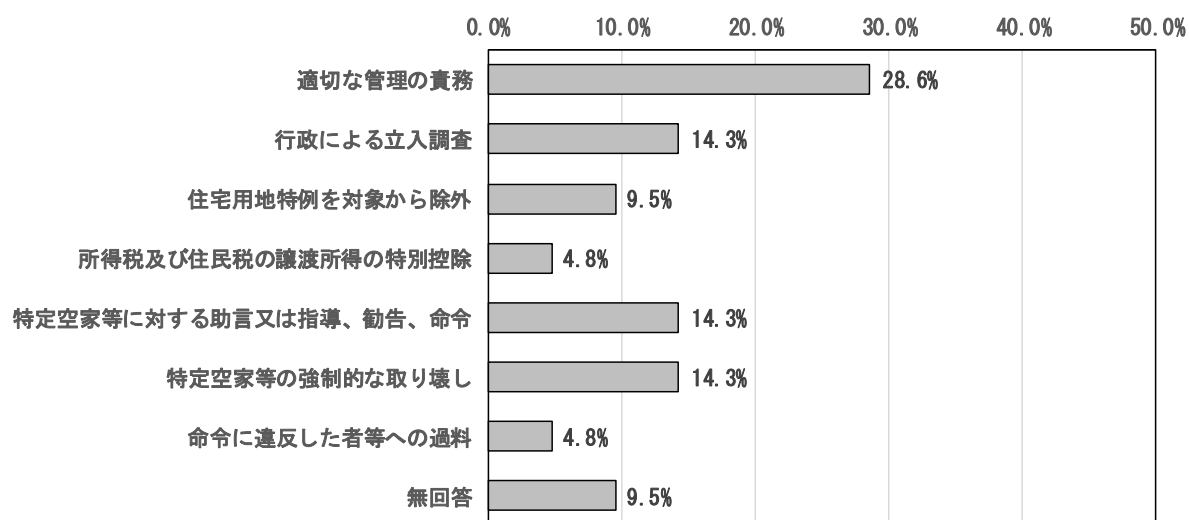




**問 10-1 空き家に関する法律（空家等対策の推進に関する特別措置法や税金の特例措置）についてご存知の内容について教えてください。（複数回答）【問 10 で 1 を回答した方 9 人が対象】**

・「空家等の所有者等の適切な管理の責務を規定」についての認識が一番高い。

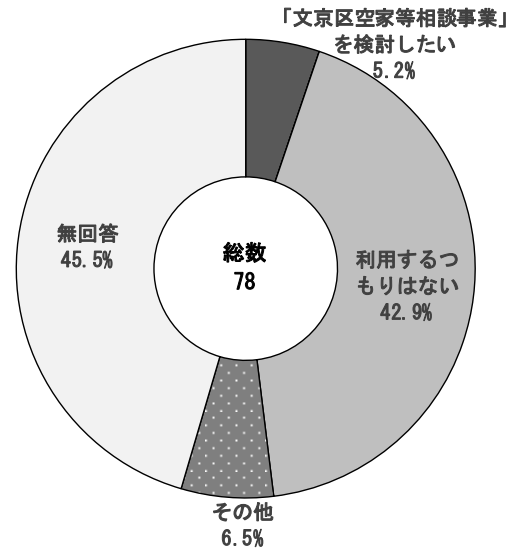
	選択肢	回答数	構成比
1	空家等の所有者等の適切な管理の責務を規定	6	28.6%
2	行政による危険性の確認のための立入調査	3	14.3%
3	特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例を対象から除外（「特定空家等」として勧告を受けた場合、減税の特例を受けられなくなる）	2	9.5%
4	相続により空家となった家屋を取得した者が、当該空家を譲渡した場合、一定の要件を満たせば、所得税及び住民税の譲渡所得について 3000 万円の特別控除を受けられる	1	4.8%
5	特定空家等に対する行政による除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令	3	14.3%
6	特定空家等に対する行政代執行による強制的な取り壊し	3	14.3%
7	命令に違反した者や立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者への過料	1	4.8%
	無回答	2	9.5%
	計	21	100.0%



**問 11 現在、区では「空家等相談事業」及び「空家等対策事業」を実施しております。こちらの事業の利用を希望されますか？（単一回答）**

・「無回答」を除き、「利用するつもりはない」が最も多い。

	選択肢	回答数	構成比
1	「文京区空家等相談事業」をぜひ利用したい	0	0.0%
2	「空家等対策事業」をぜひ利用したい	0	0.0%
3	「文京区空家等相談事業」を検討したい	4	5.2%
4	「空家等対策事業」を検討したい	0	0.0%
5	利用するつもりはない	33	42.9%
6	その他	5	6.5%
	無回答	35	45.5%
	複数回答	1	
	計	78	100.0%



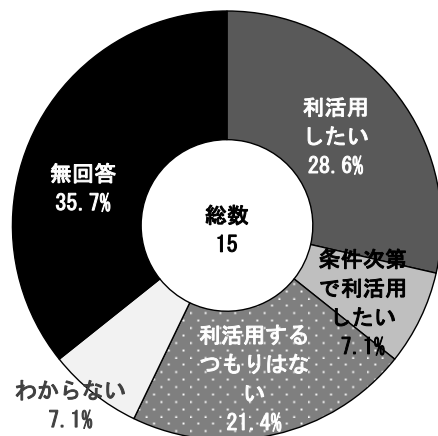
※構成比は複数回答を除いた値

**問 12 所有されている建物について、今後空き家を活用する意向はありますか？（単一回答）**

【問5で3～7を回答した方（郵送のみ）15人が対象】

・「利活用したい」が28.6%と最も多く、次いで「利活用するつもりはない」が21.4%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	利活用したい	4	28.6%
2	条件次第で利活用したい	1	7.1%
3	利活用するつもりはない	3	21.4%
4	わからない	1	7.1%
	無回答	5	35.7%
	複数回答	1	
	計	15	100.0%

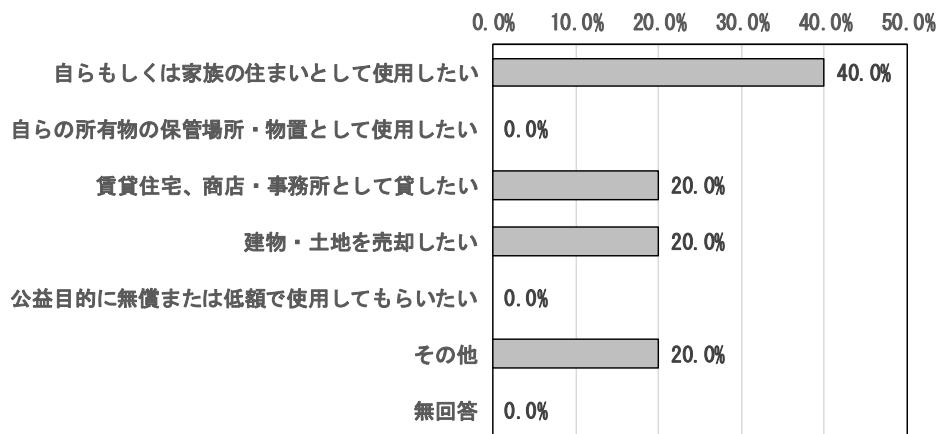


※構成比は複数回答を除いた値

**問 12-1 どのように利活用したいと考えますか？(複数回答)【問 12 で 1 を回答した方 4 人が対象】**

・「自らもしくは家族の住まい」、「貸し出し」、「売却」を検討したいという回答がある。

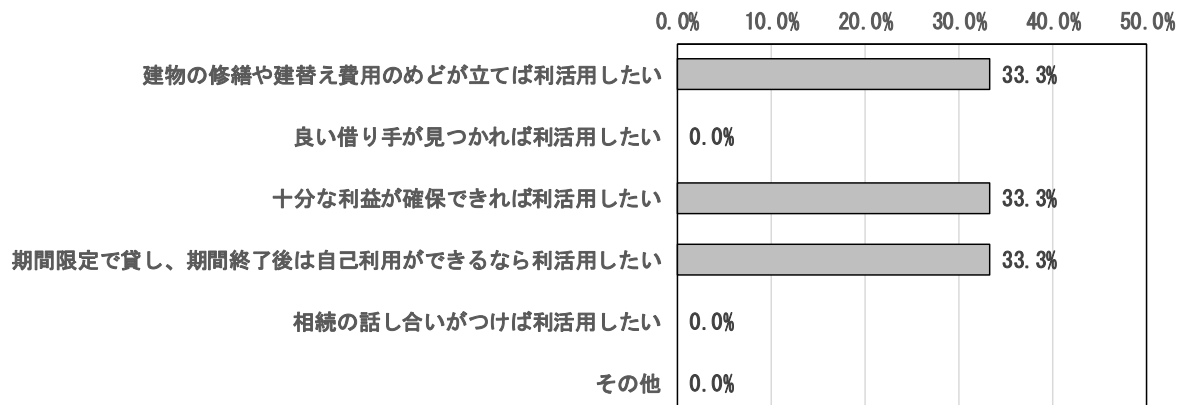
	選択肢	回答数	構成比
1	自らもしくは家族の住まいとして使用したい	2	40.0%
2	自らの所有物の保管場所・物置として使用したい	0	0.0%
3	賃貸住宅、商店・事務所として貸したい	1	20.0%
4	建物・土地を売却したい	1	20.0%
5	公益目的に無償または低額で使用してもらいたい	0	0.0%
6	その他	1	20.0%
	無回答	0	0.0%
	計	5	100.0%



**問 12-2 どのような条件ならば利活用しますか？(複数回答)【問 12 で 2 を回答した方 1 人が対象】**

・利活用の条件として「費用のめどが立つこと」、「十分な利益が確保できること」、「期間限定の貸し出し」という回答がある。

	選択肢	回答数	構成比
1	建物の修繕や建替え費用のめどが立てば利活用したい	1	33.3%
2	良い借り手が見つければ利活用したい	0	0.0%
3	十分な利益が確保できれば利活用したい	1	33.3%
4	期間限定で貸し、期間終了後は自己利用ができるなら利活用したい	1	33.3%
5	相続の話し合いがつけば利活用したい	0	0.0%
6	その他	0	0.0%
	計	3	100.0%

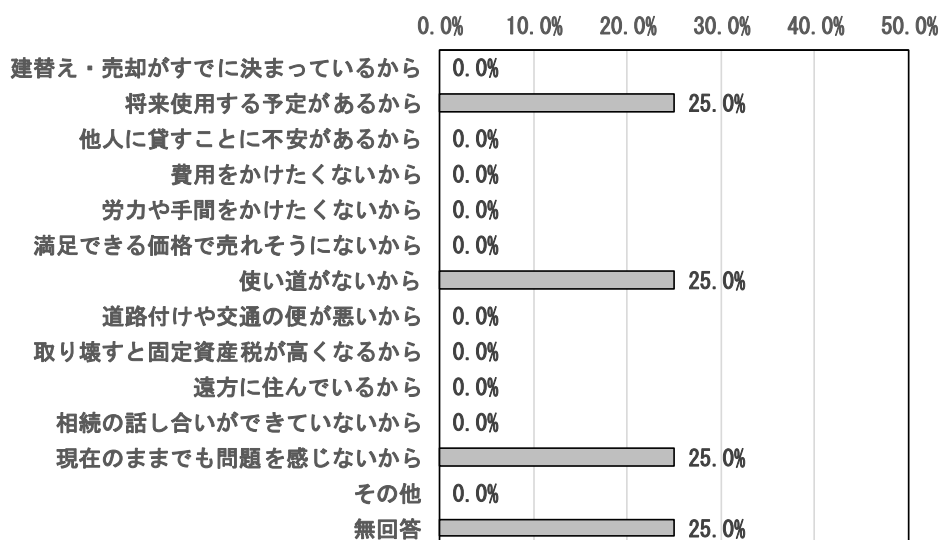


### 問 12-3 利活用しない理由は何ですか？（複数回答）

【問 12 で 3 を回答した方 3 人が対象】

・利活用しない理由として、「将来使用する予定」、「使い道がない」、「現在のままでも問題を感じない」という回答がある。

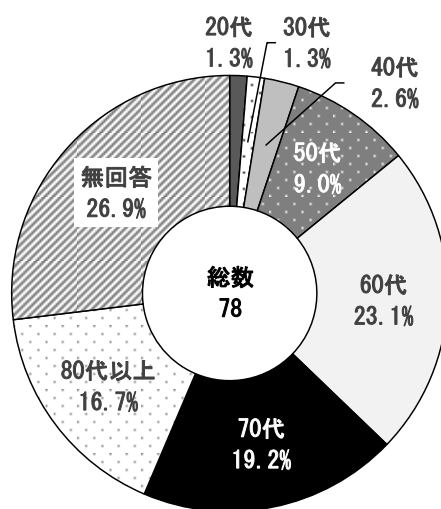
	選択肢	回答数	構成比
1	建替え・売却がすでに決まっているから	0	0.0%
2	将来使用する予定があるから	1	25.0%
3	他人に貸すことに不安があるから	0	0.0%
4	費用をかけたくないから	0	0.0%
5	労力や手間をかけたくないから	0	0.0%
6	満足できる価格で売れそうにないから	0	0.0%
7	使い道がないから	1	25.0%
8	道路付けや交通の便が悪いから	0	0.0%
9	取り壊すと固定資産税が高くなるから	0	0.0%
10	遠方に住んでいるから	0	0.0%
11	相続の話し合いができていないから	0	0.0%
12	現在のままでも問題を感じないから	1	25.0%
13	その他	0	0.0%
	無回答	1	25.0%
	計	4	100.0%



### あなたの年齢をお答えください

・「60代」以上の回答者が 58.9%となっている。

	選択肢	回答数	構成比
1	20歳未満	0	0.0%
2	20代	1	1.3%
3	30代	1	1.3%
4	40代	2	2.6%
5	50代	7	9.0%
6	60代	18	23.1%
7	70代	15	19.2%
8	80代以上	13	16.7%
	無回答	21	26.9%
	計	78	100.0%



## 2 住宅・土地統計調査（総務省）

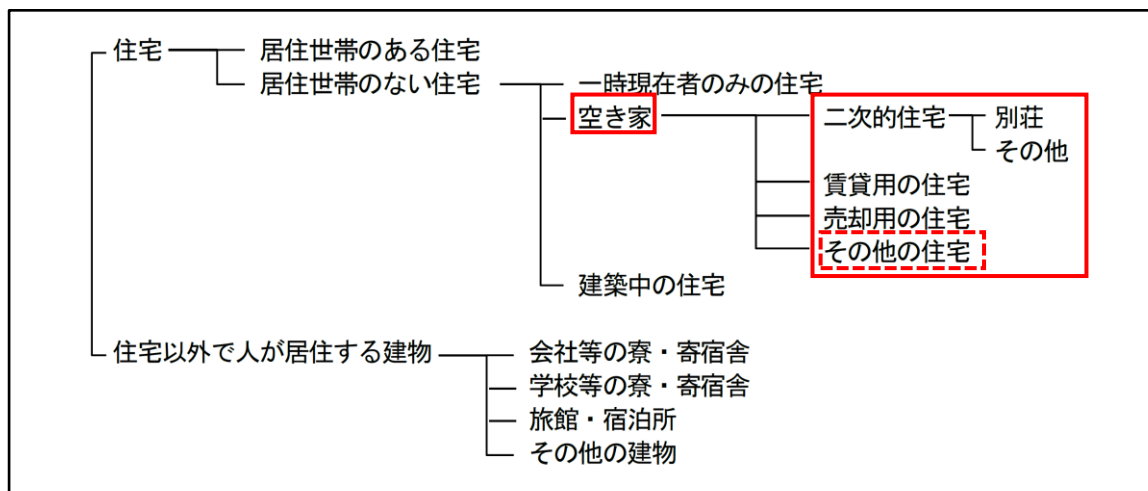
●総務省統計局が行った調査では、「空き家」の表記を用いているため、本項では「空き家」の表記を用いています。

### （1）住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに総務省統計局が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値となります。

住宅・土地統計調査における住宅等の分類は以下のように分類されており、「空き家」には「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」の4種類が含まれます。

#### ■住宅・土地統計調査における住宅等の分類



（出典：総務省統計局 HP 平成 25 年住宅・土地統計調査 用語の解説）

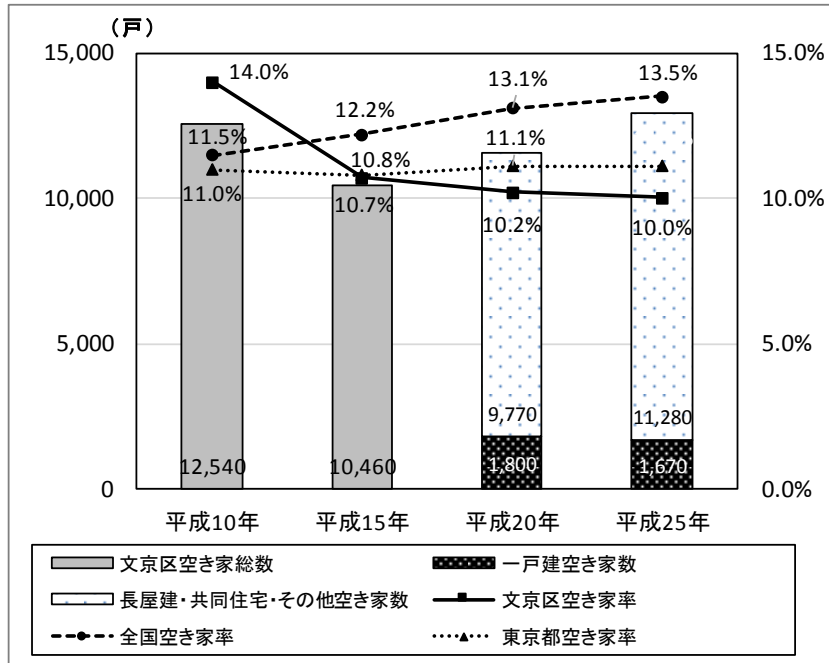
「その他の住宅」には、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊す予定になっている住宅などが含まれます。よって、管理が不適切なまま放置されると周囲に悪影響を及ぼす可能性がある住宅とも考えられます。

### （2）区内の空き家数、空き家率の推移

平成 25 年住宅・土地統計調査における文京区の空き家数は戸建てで 1,670 戸、長屋・共同住宅その他で 11,280 戸となっています。また、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は 10.0%となっており、全国平均 13.5%、東京都平均 11.1%と比較すると低い割合となっています。

また、空き家数は平成 15 年以降増加傾向で、空き家率はほぼ横ばいです。

### ■区内の空き家数、空き家率の推移



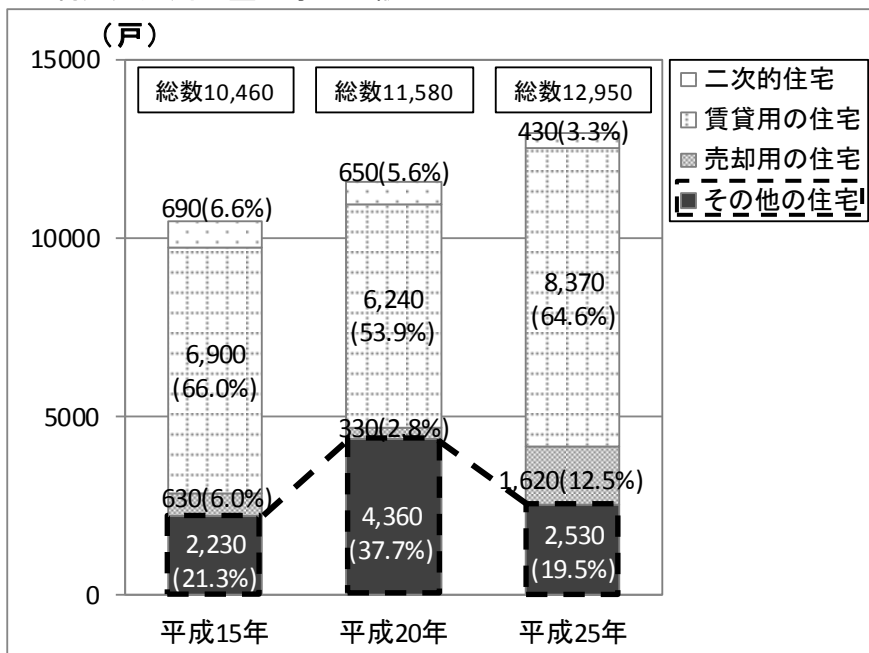
※平成10年・15年調査では空き家について建て方別に集計を行っていないため総数表記となっている。

(各年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)を基に作成)

### (3) 利用用途別の空き家の内訳

平成15年～25年の調査では、空き家のうち管理が不適切で周辺に悪影響を及ぼす可能性がある「その他の住宅」の割合は約20%～約38%を推移しており、戸数としては平成25年の調査時点で2,530戸あります。

### ■利用用途別の空き家の内訳

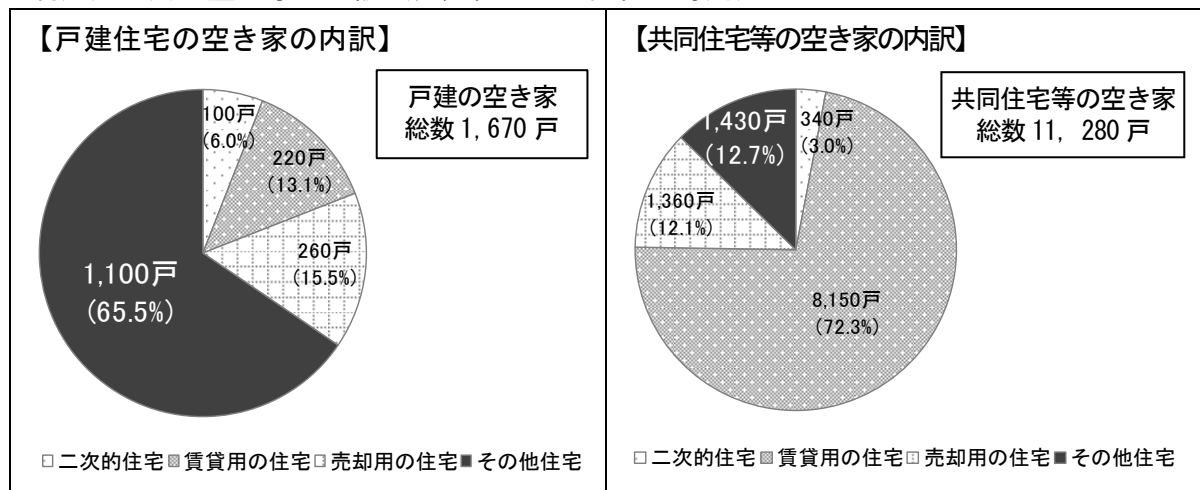


(各年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)を基に作成)

#### (4) 戸建・共同住宅等のその他の住宅の状況

平成 25 年の調査において、区内の空き家のうち「その他の住宅」は、戸建住宅で 1,100 戸（戸建空き家住宅総数の 65.5%）、共同住宅で 1,430 戸（共同空き家住宅等総数の 12.7%）あります。戸建住宅の空き家は「その他の住宅」の割合が 65.5%と 7 割近くを占めており、共同住宅等の空き家は「賃貸用の住宅」が 72.3%と 7 割以上を占め、「その他の住宅」は 12.7%と低い割合になっています。

#### ■利用用途別の空き家の内訳（戸建住宅・共同住宅等別）

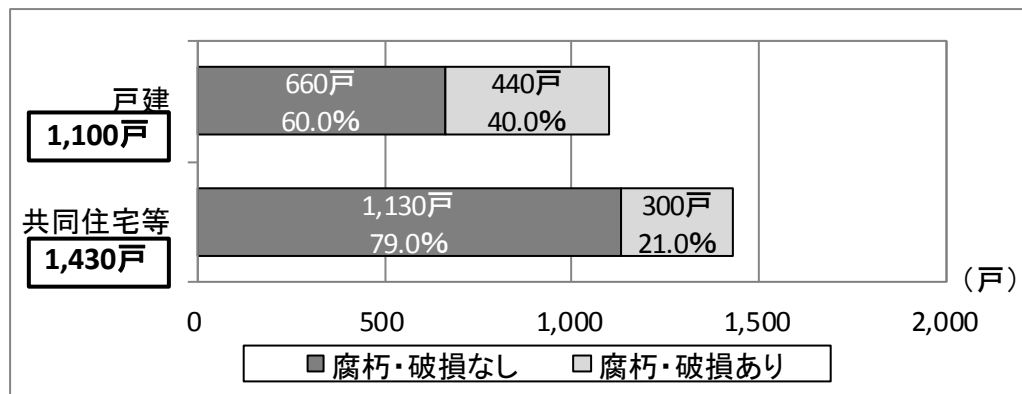


（平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に作成）

#### (5) その他の住宅の腐朽・破損の有無

平成 25 年の調査において、「その他の住宅」のうち建物の主要部分やその他の部分に不具合がある「腐朽・破損あり」は、戸建住宅で 440 戸（戸建空き家住宅総数の 40.0%）であり、共同住宅等で 300 戸（共同空き家住宅等総数の 21.0%）であり、戸建住宅が数、割合ともに上回っています。

#### ■その他の住宅の腐朽・破損の有無



（平成 25 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を基に作成）



### 3 検討経緯と文京区空家等対策審議会委員名簿

#### (1) 検討経緯

平成 29 年	7 月 21 日	平成 29 年度第 1 回文京区空家等対策審議会 諮問：文京区空家等対策計画の策定 議題：文京区空家等対策計画（骨子）について
	11 月 15 日	平成 29 年度第 2 回文京区空家等対策審議会 議題：空家等所有者アンケート調査経過報告 文京区空家等対策計画（骨子）について
平成 30 年	1 月 15 日	平成 29 年度第 3 回文京区空家等対策審議会 議題：文京区空家等対策計画（素案）について
	5 月 11 日	平成 30 年度第 1 回文京区空家等対策審議会 議題：パブリックコメント実施報告について 文京区空家等対策計画（案）
	5 月 16 日	文京区空家等対策計画について（答申）

※各審議会前に庁内検討会を実施（検討内容は審議会と同じ）

#### (2) 文京区空家等対策審議会 委員名簿

区分	氏 名		所属・役職名
学識経験者 又は専門的 知識を有す る者	会長	平田 京子	日本女子大学 家政学部住居学科 教授
	副会長	樋野 公宏	東京大学大学院 工学系研究科 准教授
	委員	池田 清貴	東京弁護士会
	委員	永渕 圭一	東京司法書士会文京支部
	委員	三上 紀子	東京都建築士事務所協会文京支部
関係行政機 関の職員	委員	新井 浩二	東京都宅地建物取引業協会文京区支部
	委員	石川 哲久	警視庁富坂警察署 生活安全課長
	委員	結城 正博	東京消防庁小石川消防署 警防課長
区民	委員	蒲原 睦	東京消防庁本郷消防署 警防課長
	委員	豊島 弘江	文京区町会連合会
	委員	翠川 志津子	文京区民生委員・児童委員協議会
	委員	大久保 和夫	公募委員
	委員	勝井 邦彦	公募委員
	委員	武長 信亮	公募委員

(3) 文京区空家等対策審議会 幹事名簿

氏 名	所 属
中島 均	都市計画部長
高杉 信二 (平成30年3月まで)	総務部危機管理課長
佐久間 康一 (平成30年4月から)	
古矢 昭夫 (平成30年3月まで)	区民部区民課長
竹田 弘一 (平成30年4月から)	
五木田 修 (平成30年3月まで)	福祉部福祉施設担当課長
大武 保昭 (平成30年4月から)	
萩原 靖恵	都市計画部住環境課長
前田 直哉 (平成30年3月まで)	都市計画部建築指導課長
五木田 修 (平成30年4月から)	

## 文京区空家等対策計画（素案）に対する意見及び区の考え方

## 1 意見募集の概要

件名	文京区空家等対策計画（素案）について
意見の募集期間	平成30年3月15日～4月13日
意見の提出方法	電子メール(3件)、郵送(0件)、持参(0件)
意見を提出した人数 及び件数	3人 4件

## 2 ご意見に対する区の考え方

No	いただいた意見（要旨）	件数	区の考え方
1	<p>空家の問題は建物の利用者がつかず使われていないことが原因になっていることもあり、所有者の利用が見込めない場合は賃貸をして建物所有者以外への利用を働きかけることで建物が空家でなくなる方法もある。</p> <p>空家は賃貸になった場合はあまり高額な賃料を必要とせず、低額な賃料でも良いので賃貸借契約を行い建物所有者へ利益を発生させると方法もあるが、老朽化した部分の改修費をどのようにするかというファイナンスの問題もある。</p> <p>他区では事業に使っても良い空家のデータベースがあると聞く。また空家を有効活用した新しい試みが地域の活性化になることもある。</p> <p>空家＝危険という考えで壊してしまうのではなく、有効活用をするための方策もあると、文京区が豊かになるのではないかと。</p>	1	<p>本計画（素案）のP5において空家等に関する対策の基本的な方針のひとつとして、「空家等の利活用の促進を図る」ことを掲げており、総合的な空家等対策を推進していくためには利活用も重要であると考えております。</p> <p>利活用に当たっては、所有者等の意向を踏まえた上で、関係法令に適合している空家等について、関係する専門家団体と連携を図って検討してまいります。</p> <p>規制緩和等については、今後、国の動向を注視してまいります。</p>

	<p>場合には、木造家屋を再活用する際の防火対策などの緩和についての検討や、区の理解も必要になると思う。</p>		
2	<p>素案を読んだ印象として、区内の空家の調査・把握を適正に行っており、個々の多様な状況に応じて対応していくという方針はよく分かった。しかし、臨機応変に対応するという旨の文言が多く、具体的にどのような基準で、どのような目的を持って、空家の管理・活用を進めていくのかが分かりづらい印象を持った。空家の近隣住民が文京区空家等対策計画を読んで安心できるような、具体的に充実した内容になることを希望する。</p>	1	<p>空家等の管理については、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる状態又は衛生上有害となる等のおそれがある場合、国が公表している『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』を参考に、文京区空家等対策審議会（部会）へ諮問し、空家等の状態、周辺への悪影響の程度、危険等の切迫性など総合的に判断し、個々の空家等が抱える問題に即した対応を行ってまいります。</p> <p>一方、利活用に関しては、所有者等に文京区空家等相談事業をはじめとする区や都が行っている事業を積極的に周知するとともに、所有者等の意向を踏まえた上で、関係法令に適合している空家等は、NPO や専門家団体に情報提供するなど連携を図ってまいります。</p>
3	<p>空家を活用してなにか事業ができないかと考えている事業者もいるかと思う。その方たちが、区はどのような事業を必要としているのかが具体的に分かれば、事業の質も上がるのではないかと思う。また、空家活用事業については、区が既存の繋がりのある団体のみに周知する形よりも、公募にした方が、広く周知でき、より質の高い活用ができるのではないかと考える。</p> <p>空家を地域の憩いの場として開放し、区内の企業から簡単な作業（例えば梱包、仕分け作業など）を請け負い、まだ働ける高齢者や認知症患者、障がい者、児童や生徒が集まって、皆で作業をし良</p>	1	<p>空家等に関しては、所有者等に、文京区空家等相談事業をはじめとする区や都が行っている事業を積極的に周知するとともに、所有者等の意向を踏まえた上で、関係法令に適合している空家等は、NPO や専門家団体に情報提供するなど連携を図ってまいります。</p> <p>なお、頂いたご意見を参考に、今後の取り組みを検討してまいります。</p>

	<p>好きな地域コミュニティを形成していくというのも、区民にとって価値のある空家活用の形ではないかと思う。昨今は中小企業にもダイバーシティが求められており、その中で福祉の分野とのコラボレーションとなる事業を、区の空家で行うことができれば、時代の流れに沿った有効な空家活用のモデルとなるのではないかと思う。</p>		
4	<p>特定空家になる手前の空家の中には、建築的・文化的価値があるもの、また観光資源ともなりうるものが多数存在する。例えば（もと）商店街に取り残された空家に、これから商いを始めたい方を優先的に貸し出すことで、商店街の活性化をはかる。日本家屋を転用して、老保一体型の福祉施設にするなど。区内には、文京建築会ユースをはじめ、社会福祉施設としての転用可能性などについて見識を持っている方が多数存在する。そうした方とも連携をしながら、建物を生かす可能性についても検討すると、魅力的なまちづくりが実現されると思う。半公共的な空間への転用についても視野に入れて欲しい。</p>	1	<p>空家等に関しては、所有者等に、文京区空家等相談事業をはじめとする区や都が行っている事業を積極的に周知するとともに、所有者等の意向を踏まえた上で、関係法令に適合している空家等は、NPO や専門家団体に情報提供するなど連携を図ってまいります。</p> <p>なお、頂いたご意見を参考に、今後の取り組みを検討してまいります。</p>