

足立区空き家利活用モデル事業調査業務  
報 告 書

平成 29 年 2 月

足 立 区

# 足立区空き家利活用モデル事業調査業務報告書

## 1. 業 務 名

足立区空き家利活用モデル事業調査委託

## 2. 業務目的

適切な管理が行われていない空き家等が、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、地域住民の生命、健康及び財産の保護並びに生活環境の保全のため、所有者等による空き家等の適正管理の促進及びその利活用など総合的かつ計画的な空き家等に関する対策の計画と実施が必要となっている。

このため、平成 27 年度に実施した足立区空き家実態調査結果（以下、「実態調査」という。）を基に、空き家等の利活用事業の計画と実施に向けた詳細調査を実施した。

## 3. 業務内容

### （1）建物状況判定調査

①調査概要： 空き家等の建物状況を把握し、建物状況から利活用の可能性を判定した。

②調査区域： 日ノ出町、千住旭町、柳原一丁目、柳原二丁目、千住東二丁目の各地内（以下、「モデル地区」という。）

③調査対象： 284 棟（委託者より提示された空き家と思われる建物（276 棟）及び 調査途中で発見した空き家と思われる建物等(8 棟)（以下、「空き家等」という。）

なお、空き家等とは、居住その他の使用がなされていない建物及び使用頻度が低く遊休不動産となっている建物をいう。

④調査内容： 対象の空き家等を外観目視により以下の項目について建築士が直接調査した。

- a. 建物用途
- b. 階 数
- c. 構 造

- d. 前面道路種別及び接道状況
- e. 建物の使用状況
- f. 建物状況判定

表1の基準に基づき建物状況から利活用の可否を判定した。

表1：建物状況判定の基準

可	利活用が見込めるもの（耐震改修等が必要なものを含む）。
不可	外壁、屋根等の腐朽破損が著しく倒壊のおそれがあるもの または耐震改修等に相当の費用を要することが容易に想定できるもの。
否	実態調査時点で新築であったものまたは実態調査以後に 建替え、除却の工事完了もしくは建築工事中であるもの。

- g. 建物外観の写真撮影（可能な範囲で4カット／棟程度）

- ※ なお、調査、撮影に際しては敷地内に立ち入ることなく実施できる範囲とした。
- ※ 調査に際し委託者より交付された身分証を携帯し、地域住民に不信感を抱かれないよう十分配慮した。

## （2）近隣住民ヒアリング調査

①調査概要： 建物状況判定調査を行った空き家等（建物状況判定が不可及び対象外であった空き家等を除く）について、建物の使用状況や建物所有者等の情報を収集するため、近隣住民に対してヒアリング調査を行なった。

②調査方法： 空き家等の周辺住民等に対してヒアリングにより建物所有者等と思われる者を把握し情報を収集した。

情報収集は極力、当該家屋の両隣または向かい側の居住者宅を訪問もしくは通行中の住民に直接ヒアリングをした。

ヒアリングの内容は、①現在居住者が居るか、②現在何らかの使用はあるか、③所有者の情報、④何年前から空き家となっていたか等を聞き取りした。

## （3）建物の利用可能性判定

①調査概要： （1）建物状況判定調査及び（2）近隣住民ヒアリング調査から、空き家等の建

物の利用可能性を判定した。

②判定方法： 図1の判定フローに基づき、表2のとおり空き家等の建物の利用可能性判定を行った。また、利用可能性の区分の中で、建物の状態や使用状況の程度を考慮して、A～Dの判定に分類した。

図1：建物の利用可能性判定フロー

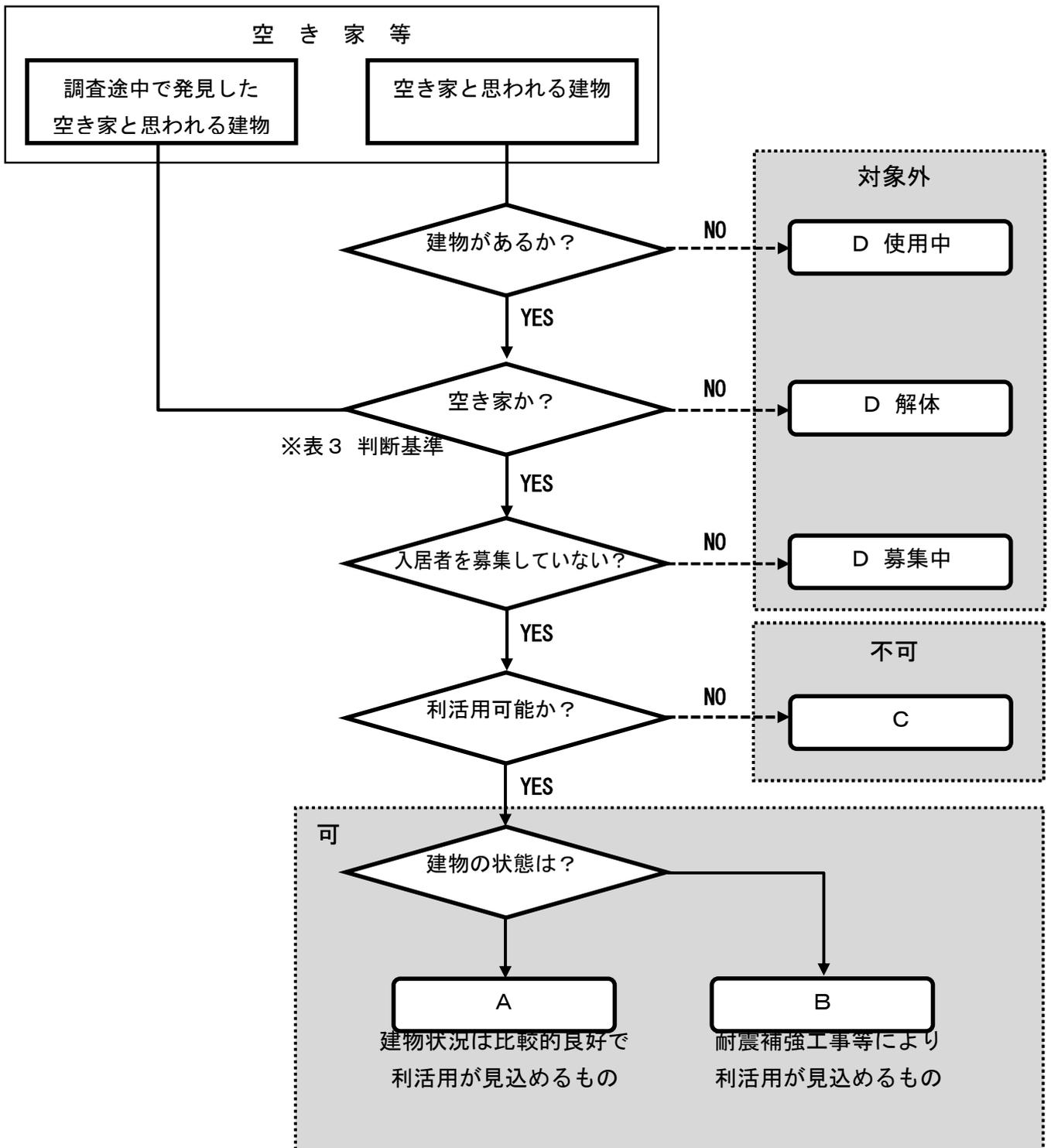


表 2 : 建物の利用可能性判定の基準

利用可能性	判定	基準
可	A	老朽化の程度が低く、立地、規模等を総合的に判断して充分利活用が見込めるもの。
	B	老朽の程度は経年相応であり、耐震補強等の工事を実施すれば利活用が可能なもの。
不可	C	外壁、屋根等の腐朽破損、建物の傾斜などが著しく、再利用が困難なもの。または耐震改修等工事に相当の費用を要することが容易に想定でき利活用に向かないもの。
対象外	D 使用中	現に居住中、使用中であるもの。または実態調査時点で新築であったものまたは実態調査以後に建替えたもの（除却中、建築工事中を含む）。
	D 解体	調査対象建物が既に取り壊されているもの（さら地、駐車場を含む）。
	D 募集中	貼り紙等により再使用のために宅建業者等に仲介を依頼中であることが確認できるもの。

表 3 : 建物の使用状況の判断基準

<p>建物の使用状況を判断するために以下の点について総合的に判断した。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 電気、ガスメーターが休止または廃止。</li> <li>2) 外観から分かる範囲で建物が使用されている気配（収容物の有無、車両、洗濯物、履物、室内のカーテン、照明の点灯、人の気配など）がない。</li> <li>3) 近隣住民ヒアリング調査により、近隣の住民宅を訪問し聞き取りを実施し、居住等使用を確認し未使用の状態であることを確認した。併せて可能な範囲で所有者情報も収集する。</li> </ol>
--

#### (4) 建物の利用可能性判定の結果

(4) 建物の利用可能性判定により、空き家等の建物の状況等により利用可能性を判定した結果、以下のとおりとなった。

表：判定結果

利用可能性	判定	基準(概要)	小計	小計	合計
可	A	老朽化の程度が低く、充分利活用が見込める。	15 棟	46 棟	284 棟
	B	耐震補強等の工事を実施すれば利活用が可能。	31 棟		
不可	C	損傷等があり、相当の工事費を要するため困難。	54 棟	54 棟	
対象外	D 使用中	現に居住中または使用中であるもの。	160 棟	184 棟	
	D 解体	既に取り壊されているもの。	20 棟		
	D 募集中	宅建業者等仲介による募集を確認できるもの。	4 棟		

#### (5) 建物所有者等ヒアリング調査

##### 建物所有者等の特定（※委託者が実施）

- ・建物所有者等ヒアリング調査の対象は、(3)で建物状況判定調査等により可と判定された建物（46 棟）について、委託者が土地、建物の登記簿により所有者等を調査した。なお、建物所有者は、登記から特定が困難な場合は空欄とした。
- ・このうち、本調査は、利活用意向のある所有者等の空き家等について利活用方策を検討するための基礎調査であるため、建物規模、接道状況、立地及び周辺環境等の観点から利活用上の立地適正及び用途可変性を考慮して、ヒアリング対象外（36 棟）とした。
- ・以上により、建物所有者等ヒアリング対象は 9 棟となった。なお、登記上、建物所有者が不明な建物については、都税事務所へ固定資産税情報を照会した。

①調査概要： 所有者等に対して空き家等の建物状況及び使用状況を確認し、利活用について意向確認をした。

③調査対象： 9棟（前述の建物所有者等の特定を参照。）

④調査方法： 建物所有者等に対する聴き取りにより利活用の意向を把握した。

#### （6）建物所有者等ヒアリング調査結果（利活用意向）

（4）建物所有者等ヒアリングにより、所有者等の利活用の意向は以下のとおりとなった。

表：利活用意向の結果

利活用意向		備考	
有	所有者の利活用意向があるもの	2棟	※「不明」には、所有者等の意向把握に長期間を要することが予測されたものも含まれている。
無	所有者ヒアリングで、空き家ではない、倉庫等として賃借している等、一定の使用があるもの	3棟	
不明	それ以外の意向把握が困難なもの等	4棟	
		(合計) 9棟	

#### （7）建物概要調査

①調査概要： 今後の空き家等利活用モデル事業の検討素材として利用できる略平面図を作成した。なお、略平面図は、間取りがわかる程度で縮尺は任意とし、用紙はA4若しくはA3とした。

②調査対象： 2棟（建物所有者等に利活用意向がある空き家等）

③調査費方法： 建物内部の老朽度、略平面図作成のための採寸、写真撮影を行う。併せて所有者の利活用に際しての要望、制限などをヒアリングした。

#### （8）空き家カルテ作成

①作成概要： 全調査対象（調査中に判明した追加建物を含む）空き家等ごとに調査内容を「空き家等カルテ」として整理し、ファイリングした。

②対象： 業務内容1～4を行った空き家等。

③仕 様： A 4用紙（写真面はカラー刷り）

④記載事項： 業務内容 1.～ 4.を行った空き家等のカルテの調査事項を以下のとおり記載した。

C,D 判定の建物	1 ページ(建物基本情報、現況写真、調査コメント面)
A,B 判定の建物	2 ページ(上記に加え裏面に利活用意向結果)
建物概要調査の建物	4 ページ(上記に加え 4.概要調査時のコメント、室内写真、略平面図)

#### (9) 業務委託報告書作成

業務成果は、「足立区空き家利活用モデル事業調査委託報告書」としてまとめた。

## 4. 調査所見

各調査をとおした所見は以下のとおり。

### (1) 外観目視による空き家判定の難しさ

調査の結果、各地区ともに顕著に表れているのが、当初空き家と想定されていた建物の多く(全数の 57%)は何らかの利用がなされていて、純粋な未使用の空き家が少ないという点である。

平成27年度の空き家実態調査での判断基準であった“郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている”“窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない”“門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない”という外観の特徴だけでは実際に未使用状態であるかは掴めない。近隣住民へのヒアリングでわかったことは、いわゆる荒れた状態であっても居住中である家屋が多かったことである。その多くが独居高齢者や夜間しか帰ってこない単身者宅であった。また調査途中で近隣住民から得た空き家情報で追加された家屋(8棟)のいずれも規模の大小こそあれ、一様に古くは無く充分使える家屋であった。こうしたことから特徴的な状況の外観目視だけで未使用の空き家を判断することは難しい。

### (2) 解体家屋の傾向

前回実態調査時点では存在した空き家であって今回の調査時には既に解体済みの家屋(判定D解体・全数の7%)があった。これら解体物件は一様に道路付けが良く全てが再建築の可能な敷地であった。一方、老朽化が進み放置されている家屋(判定C・全数の19%)の多くが無接道敷地や狭小敷地であることが特徴的だった。再建築できるところは建物更新が進むが、利用価値の低い敷地の家屋が取り残され放置されている傾向がある。こうした家屋は表通りから奥に入ったいわゆる

街区の“あんこ”の部分に集中していた。

### (3) 遠隔地の所有者

近隣住民への所有者情報のヒアリングで所有者はいるが遠隔地にいる、という家屋が少なくなかった。親の不動産を子どもが相続し現所有者となっているが、相続時点で既に別に生活の拠点を持っているケースである。区内の別地域だけでなく、遠くは京都在住というケースもあった。現所有者が「壊すほど古くない。しかし今すぐに自ら使うことはない」と考えている状況がうかがえる。こうした遠隔地の所有者には魅力的な提案ができれば利活用の幅が広がると思われる。

### (4) 空き家予備軍

(1) でも触れた独居高齢者宅は接道状況が悪く、狭小であるケースが多かった。現在居住中であっても相続すべき家族が居ても再建築が不可能であれば早晚、空き家となる可能性は高い。

## 5. 履行期限

平成29年2月28日(火)

## 6. 成果品

納品する成果品は以下のものとする。

- |                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| (1) 足立区空き家利活用モデル事業調査委託報告書 (A4カラー版製本) | 5部 |
| (2) CD-R1 (上記の報告書、写真データファイルを格納したもの)  | 1枚 |
| (3) 空き家カルテ                           | 2部 |

## 7. 参考資料

### (1) 判定結果

各地域ごとの判定結果は以下のとおり。

判 定	可			不可	不可				合計
	A	B	AB 計	C	D 使用 中	D 解体	D 募集 中	D 計	
日ノ出町	4 (10%)	4 (10%)	8 20%	5 13%	23 (59%)	3 (8%)	0 (0%)	26 67%	39 100%
千住旭町	1 (1%)	6 (10%)	7 12%	9 15%	37 (61%)	7 (11%)	1 (2%)	45 74%	61 100%
千住東二丁目	1 (3%)	3 (9%)	4 12%	8 24%	18 (55%)	1 (3%)	2 (6%)	21 64%	33 100%
柳原二丁目	4 (5%)	13 (16%)	17 21%	15 18%	45 (56%)	4 (5%)	0 (0%)	49 61%	81 100%
柳原一丁目	5 (7%)	5 (7%)	10 14%	17 24%	37 (53%)	5 (7%)	1 (2%)	43 62%	70 100%
計	15 (5%)	31 (11%)	46 16%	54 19%	160 (56%)	20 (7%)	4 (2%)	184 65%	284 100%

(2) 判定結果グラフ

