

## (2) アンケート調査の概要

空き家と判断した 441 棟のうち、登記簿調査等により所有者を特定できた 417 (260) 棟に対してアンケート調査を行いました。なお、物件によって所有者が複数いるため、アンケートの送付先は 601 (393) 件でした。

## 【所有者調査の方法】

- ・原則として建物登記簿から確認した空き家を対象としました。
- ・借地等により一の土地に複数の建物登記があり特定が困難な場合は、住宅地図等に載っている表札名と建物登記の所有者名が一致したものを対象としました。
- ・建物登記が特定できない場合は、住宅地図等に載っている表札名と土地登記の所有者名が一致したものを対象としました。
- ・上記により所有者が特定できなかったものについては、固定資産税情報を元にアンケートを送付しました。

以上により所有者が判明した空き家は 417 (260) 棟です。

## 【アンケート調査回収結果】

	棟数 (棟)			件数 (件)		
	1回目 アンケート調査	2回目 アンケート調査	合計	1回目 アンケート調査	2回目 アンケート調査	合計
アンケート発送数	260 棟	157 棟	417 棟	393 件	208 件	601 件
宛先不明で返送	66 棟	13 棟	79 棟	81 件	15 件	96 件
有効対象数(A)	194 棟	144 棟	338 棟	312 件	193 件	505 件
回答数(B)	85 棟	52 棟	137 棟	94 件	57 件	151 件
未回答数	109 棟	92 棟	201 棟	218 件	136 件	354 件
回収率 (B/A×100)	43.8%	36.1%	40.5%	30.1%	29.5%	29.9%

注) 建物 1 棟について 2 名の所有者がいる場合は、棟数 1 棟、件数 2 件となる。

## 【アンケート調査の集計結果】

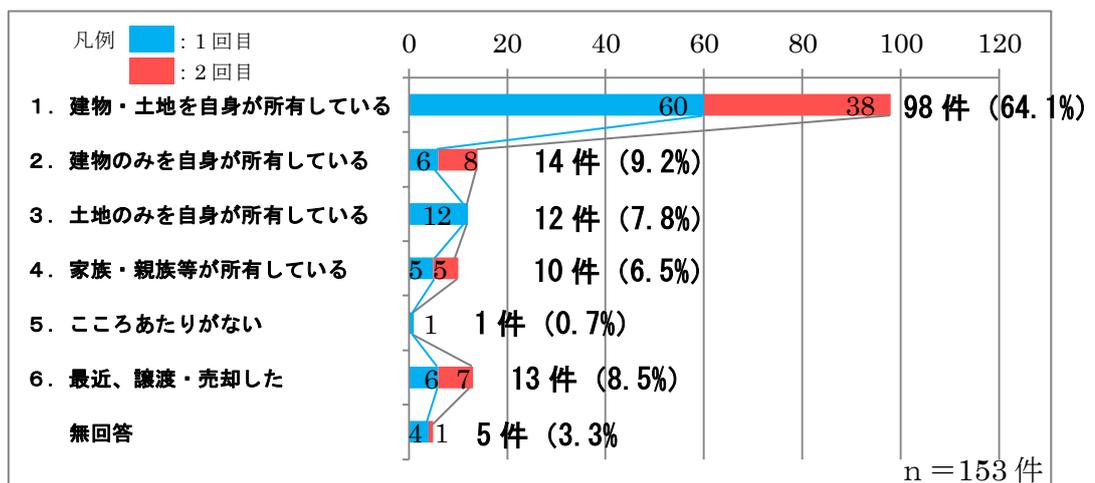
### 集計結果の見方

- ・ グラフ内の数字については、件数（構成比）を表示しています。
- ・ 構成比は小数第 2 位を四捨五入して算出しました。したがって、回答率は合計しても合計が 100%にならず、1%の範囲で増減することがあります。
- ・ n は構成比算出の母数であり、100%が何人の回答者数に相当するかを示します。
- ・ 単回答の設問のグラフは青色、複数回答の設問のグラフは橙色となります。
- ・ 単回答の設問で複数回答している場合は、複数回答を含めた回答数となります。

### 所有者等について

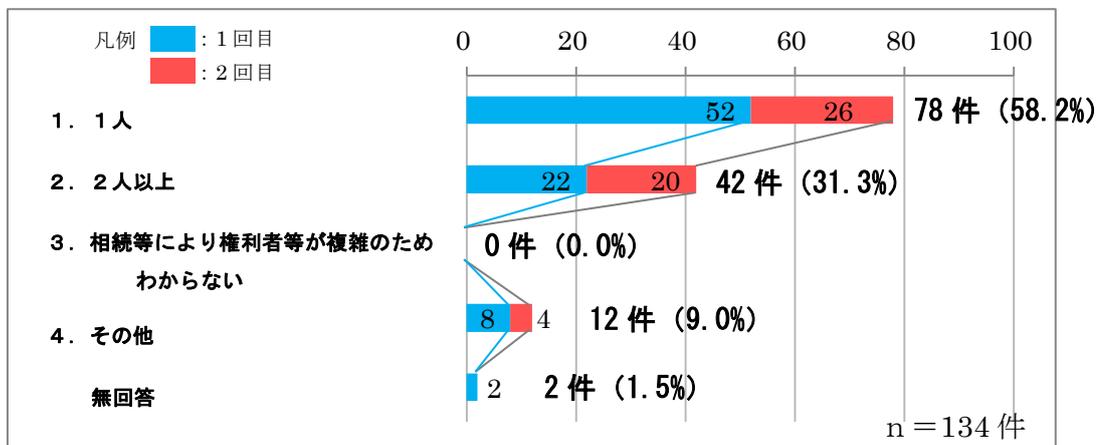
#### 【問 1】 まずはじめに、対象建物・土地についてお伺いします。

「建物・土地を自身が所有している」が最も多く 98 件（64.1%）、そのほか「建物のみを自身が所有している」が 14 件（9.2%）、「土地のみを自身が所有している」が 12 件（7.8%）と約 17%が借地の状態にあった。



**【問2】所有者は何名ですか。（問1で1~4を選択した人のみ）**

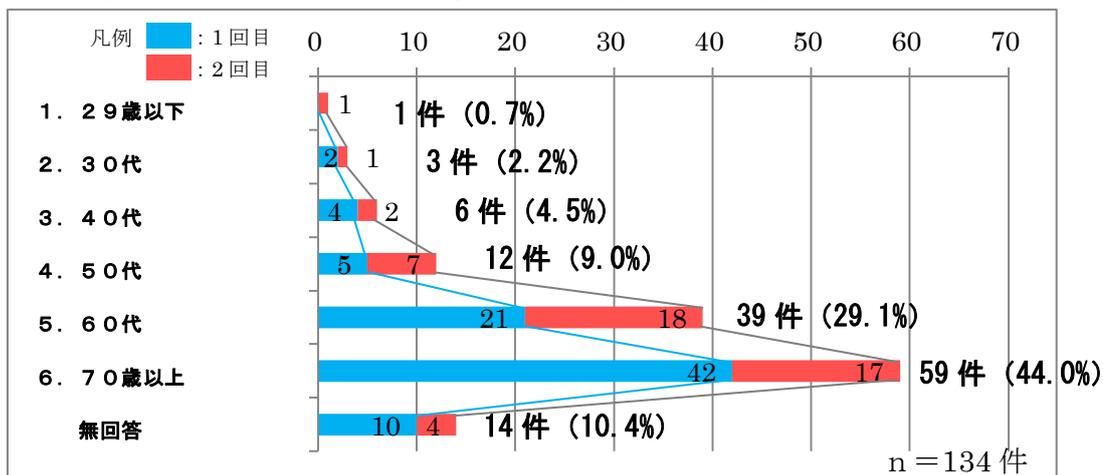
「1人」が最も多く78件(58.2%)、「2人以上」の共有が42件(31.3%)であった。



【4.その他】法人所有、建物が共有 等

**【問3】年齢は何歳ですか。（問1で1~4を選択した人のみ）**

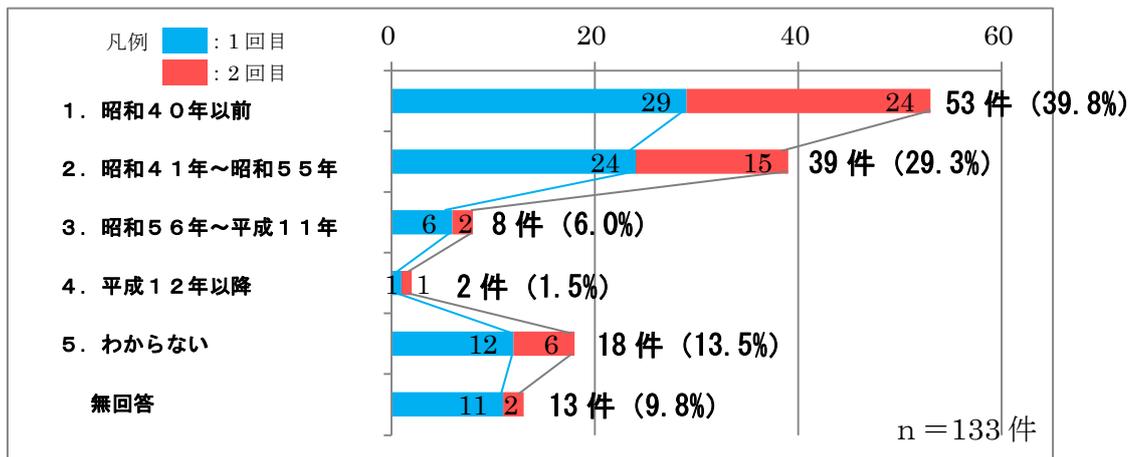
「70歳以上」が最も多く59件(44.0%)、次いで「60代」が多く39件(29.1%)であった。60歳以上が7割台半ばと最も多かった。



## 建物の使用状況について

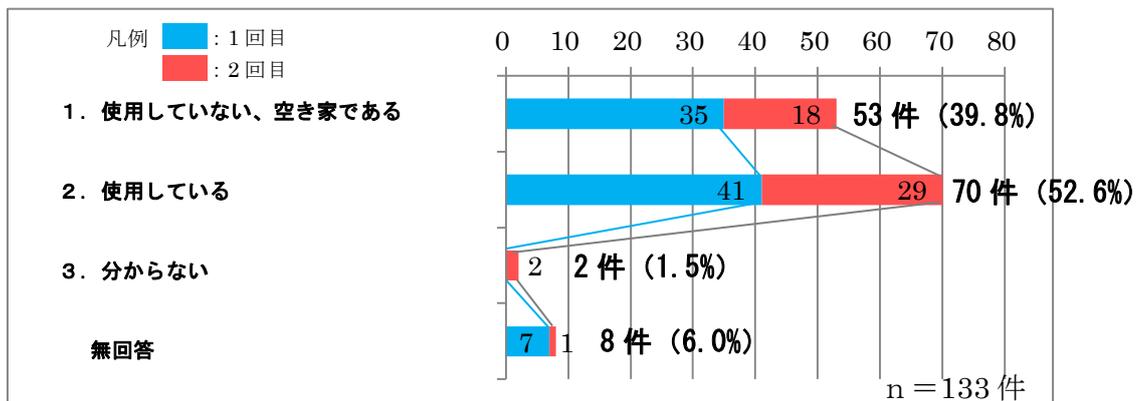
### 【問4】 建築時期はいつごろですか。（問1で1~4を選択した人のみ）

「昭和40年以前」が最も多く53件（39.8%）、次いで「昭和41年～昭和55年」が多く39件（29.3%）であった。7割近くが昭和55年以前（築36年以上）となっている。



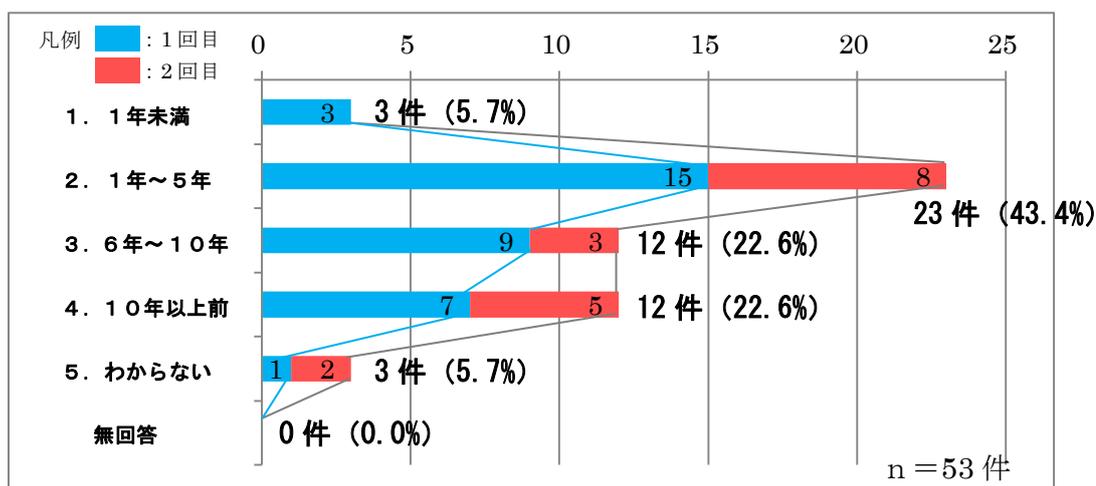
### 【問5】 現在、建物を使用（利用を含む。）していますか。（問1で1~4を選択した人のみ）

使用の有無について質問を行ったところ、「使用している」が70件（52.6%）、「使用していない、空き家である」が53件（39.8%）であった。



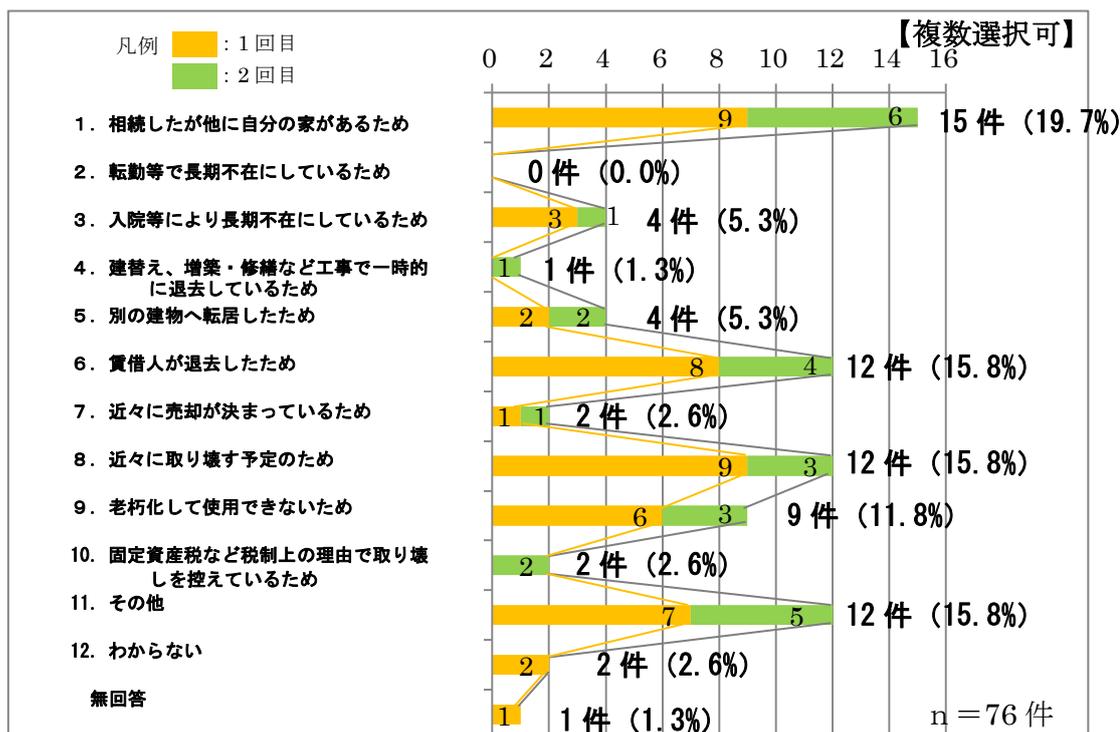
**【問6】 建物を使用しなくなった時期は何年前ですか。（問5で「建物を使用していない、空き家である」を選択した人のみ）**

「1年～5年」が最も多く23件（43.4%）であった。また、「6年～10年」が12件（22.6%）、「10年以上前」が12件（22.6%）と続いており、6年以上使用していない状態にある建物が24件で4割台半ばを占めている。



**【問7】 建物を使用していない理由は何ですか。【複数選択可】（問5で「建物を使用していない、空き家である」を選択した人のみ）**

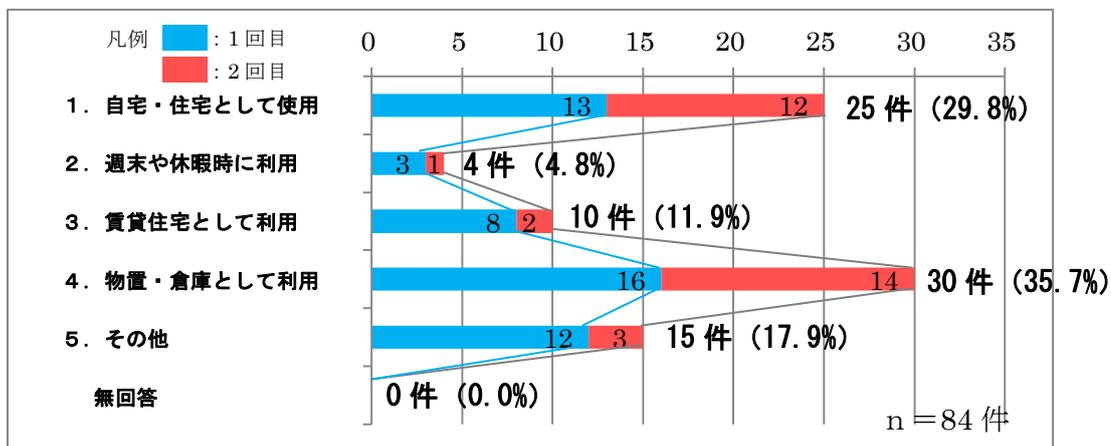
「相続したが他に自分の家があるため」が最も多く15件、次いで「近々に取り壊す予定のため」「賃借人が退去したため」が同数で12件、「老朽化して使用できないため」が9件と続いている。



【11.その他】修繕予定、解体工事中、売却予定だが再建築不可で難航、がけがあり危険なため 等 5

**【問8】 建物をどのように使用していますか。（問5で「建物を使用している」を選択した人のみ）**

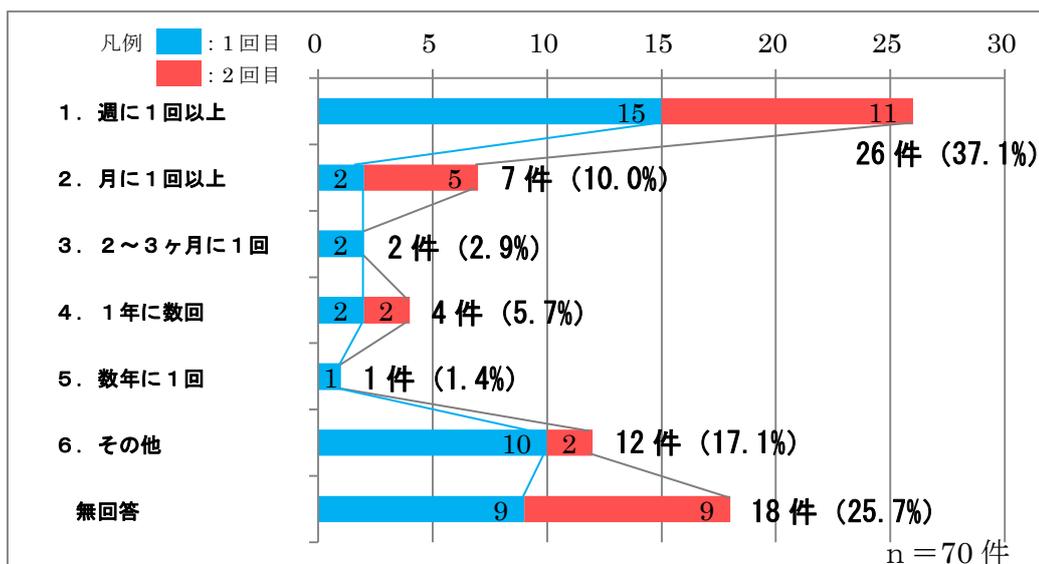
「物置・倉庫として利用」が最も多く 30 件（35.7%）、そのほか「自宅・住宅として使用」が 25 件（29.8%）、「賃貸住宅として利用」が 10 件（11.9%）と続いている。



【5.その他】 作業場、会社、事務所、校舎、学校行事、車庫、アトリエ 等

**【問9】 建物の使用頻度はどのくらいですか。（問5で「建物を使用している」を選択した人のみ）**

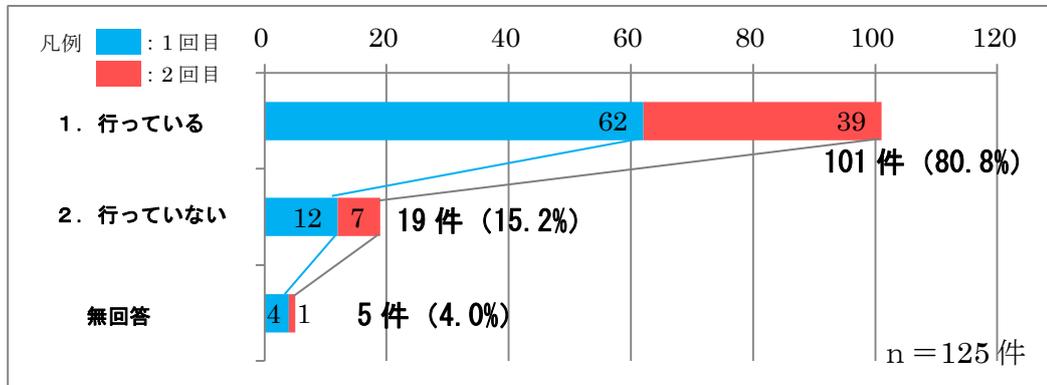
「週に1回以上」が最も多く 26 件（37.1%）、次いで「月に1回以上」が 7 件、「1年に数回」が 4 件（5.7%）と続いている。



【6.その他】 毎日、随時、用事があるとき 等

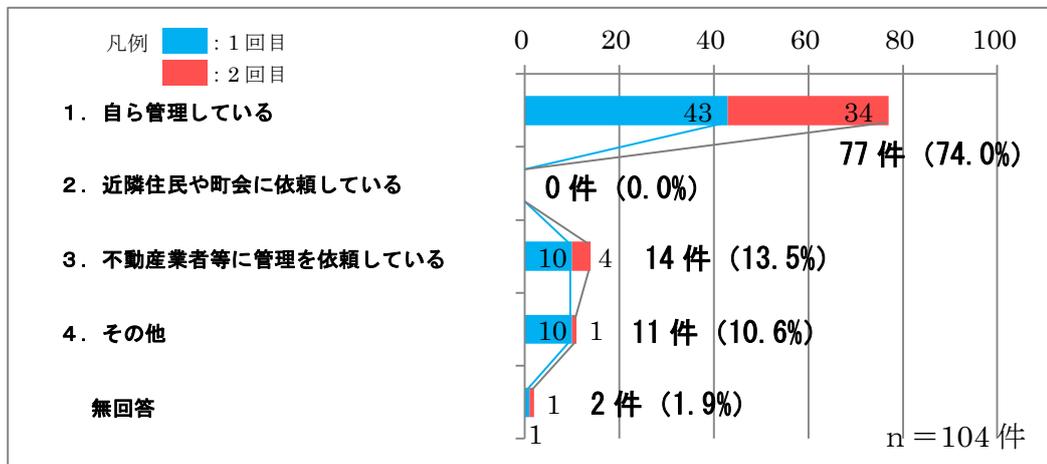
**【問 1 0】 維持管理を定期的に行っていますか。 ※維持管理とは、「点検・修繕・清掃」などをさします。（問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ）**

「行っている」が 101 件（80.8%）、「行っていない」が 19 件（15.2%）であった。



**【問 1 1】 維持管理を誰が行っていますか。（問 1 0 で「維持管理を行っている」を選択した人のみ）**

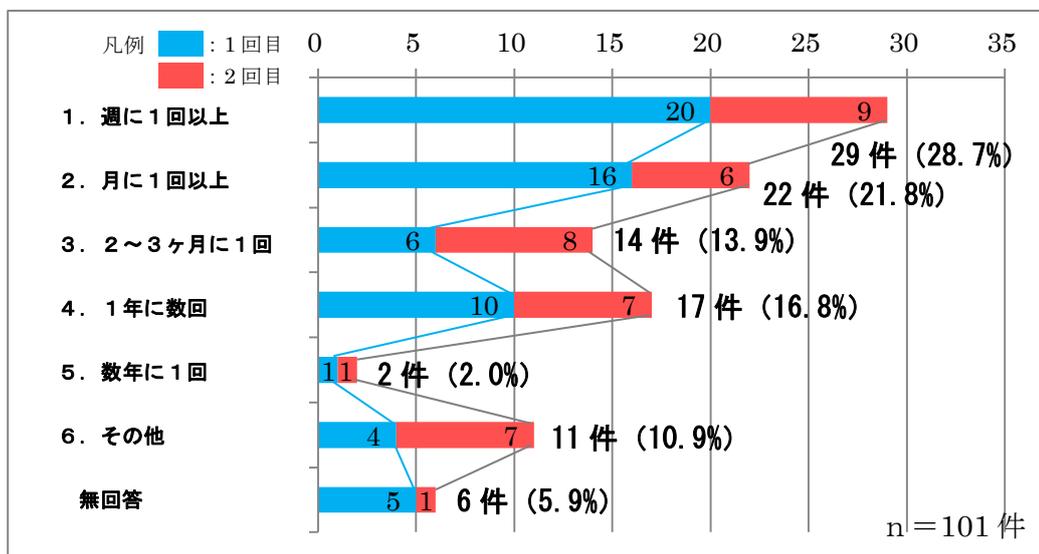
「自ら管理している」が最も多く 77 件（74.0%）、次いで「不動産業者等に管理を依頼している」が 14 件（13.5%）であった。



【4.その他】 親族（兄弟、娘）、成年後見人、造園業者、警備会社 等

**【問 1 2】 維持管理の頻度はどのくらいですか。（問 1 0で「維持管理を行っている」を選択した人のみ）**

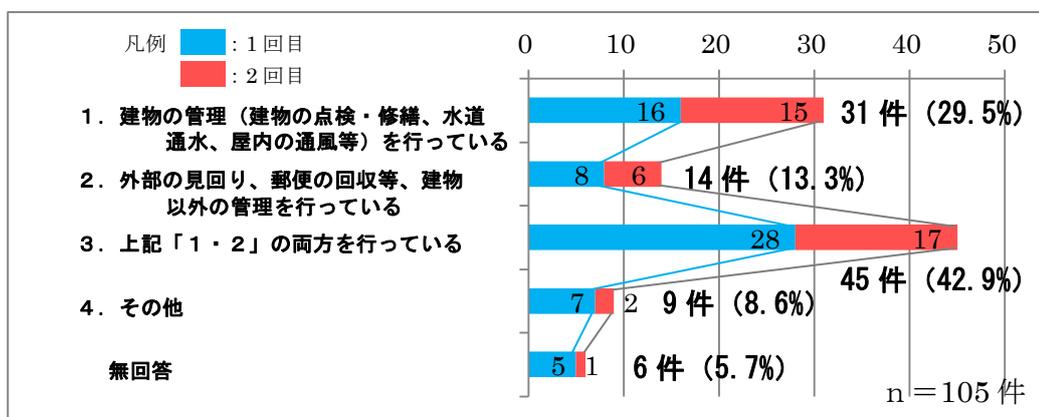
「週に1回以上」が最も多く 29 件 (28.7%)、そのほか「月に1回以上」が 22 件 (21.8%)、「1年に数回」が 17 件 (16.8%)、「2～3ヶ月に1回」が 14 件 (13.9%) と続いている。



【6.その他】毎日、親族等に任せている、必要に応じて 等

**【問 1 3】 維持管理の内容はなんですか。（問 1 0で「維持管理を行っている」を選択した人のみ）**

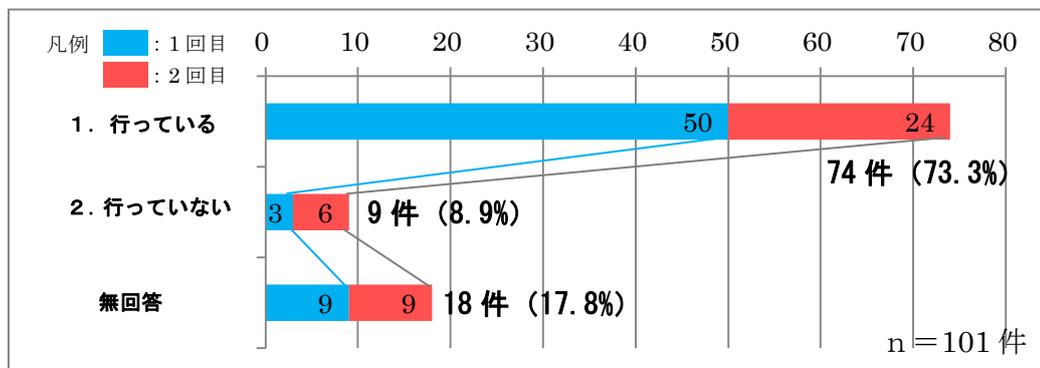
「上記「1・2」の両方を行っている」が最も多く 45 件 (42.9%)、そのほか「建物の管理を行っている」が 31 件 (29.5%)、「外部の見回り等を行っている」が 14 件 (13.3%) と続いている。



【4.その他】害虫発生予防のため月に1回家の中に薬をまく、倉庫の品物出し入れのためその都度、外部は見回り・内部はセンサー等

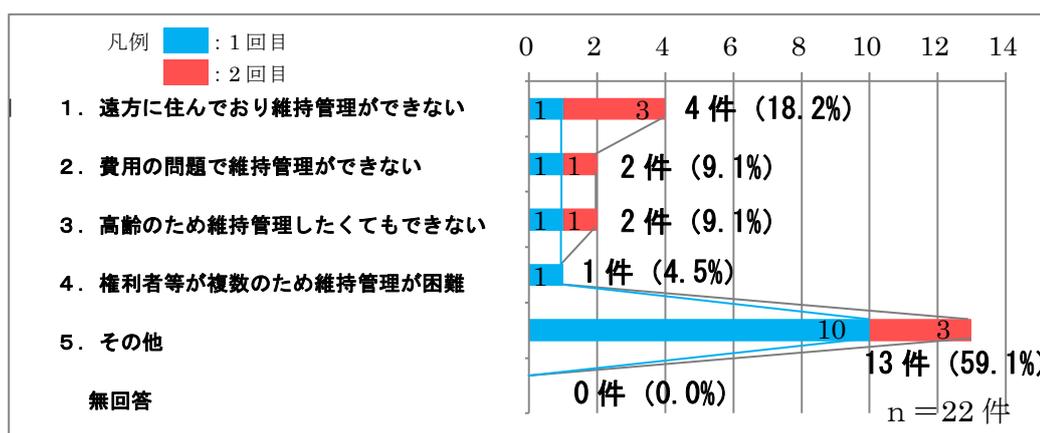
**【問 1 4】敷地内にある樹木の剪定、雑草の刈り込みを行っていますか。（問 1 0で「維持管理を行っている」を選択した人のみ）**

「行っている」が 74 件（73.3%）、「行っていない」が 9 件（8.9%）であった。



**【問 1 5】問 1 0で「行っていない」と回答した理由はなんですか。（問 1 0で「維持管理を行っていない」を選択した人のみ）**

「遠方に住んでおり維持管理ができない」が 4 件（18.2%）、次いで「費用の問題で維持管理ができない」「高齢のため維持管理したくてもできない」が各 2 件（9.1%）、「権利者等が複数のため維持管理が困難である」が 1 件（4.5%）と続いている。

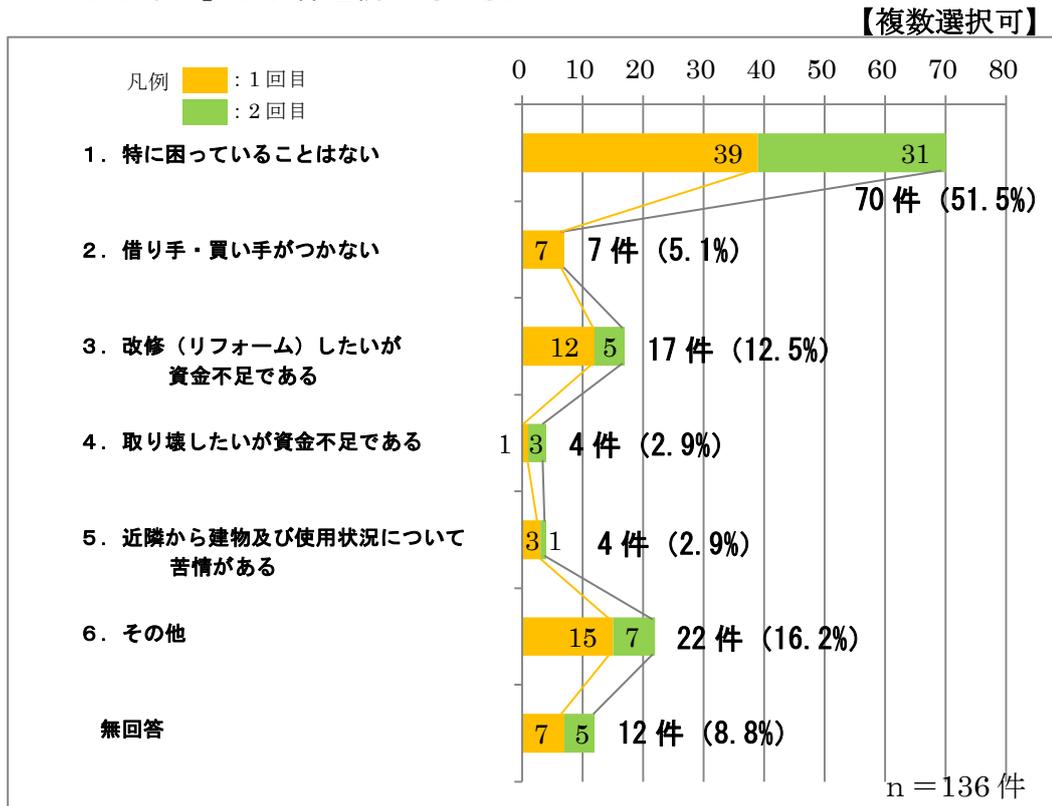


【5.その他】解体中、解体予定、賃借人が管理していない、売却予定、親族が行っている 等

## 建物を使用する上での課題について

### 【問 1 6】 建物についてなにか困っていることはありますか。【複数選択可】（問 5で1または2を選択した人のみ）

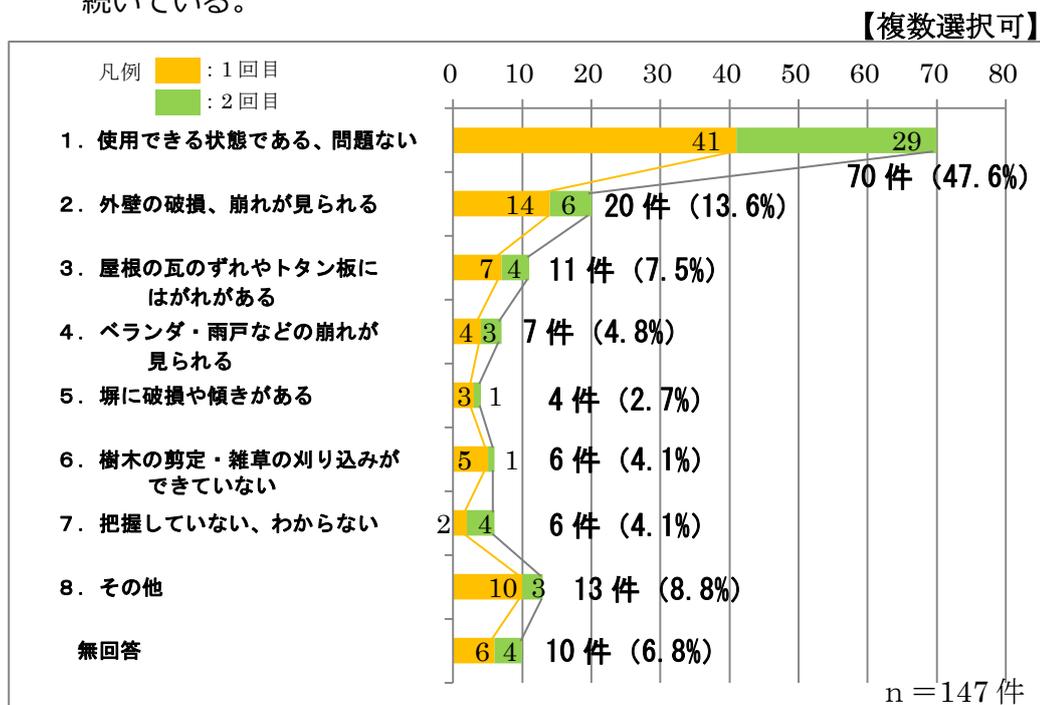
「特に困っていることはない」が最も多く 70 件、そのほか「改修（リフォーム）などをしたいが資金不足である」が 17 件、「借り手・買い手がつかない」が 7 件と続いている。



【6.その他】再建築ができない（接道義務等）、隣の家とつながっていて（近接していて）解体が難しい、共有で主が施設へ入居中 等

**【問 1 7】 建物等の状態はどうか。【複数選択可】（問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ）**

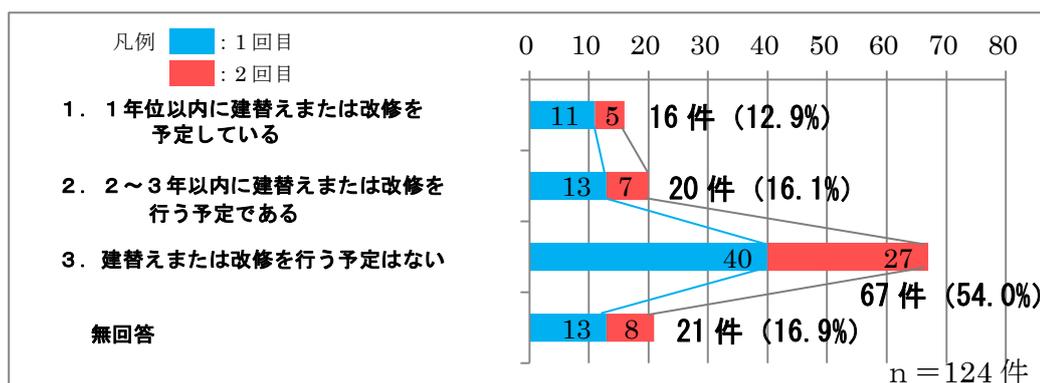
「使用できる状態である、問題ない」が最も多く 70 件、そのほか「外壁の破損、崩れが見られる」が 20 件、「屋根の瓦のずれやトタン板にはがれがある」が 11 件、「ベランダ・雨戸などの崩れが見られる」が 7 件と続いている。



【8.その他】 雨漏りがある、傾きがある、がけが危険 等

**【問 1 8】 建替えや改修（リフォーム）の予定はありますか。（問 5 で 1 または 2 を選択した人のみ）**

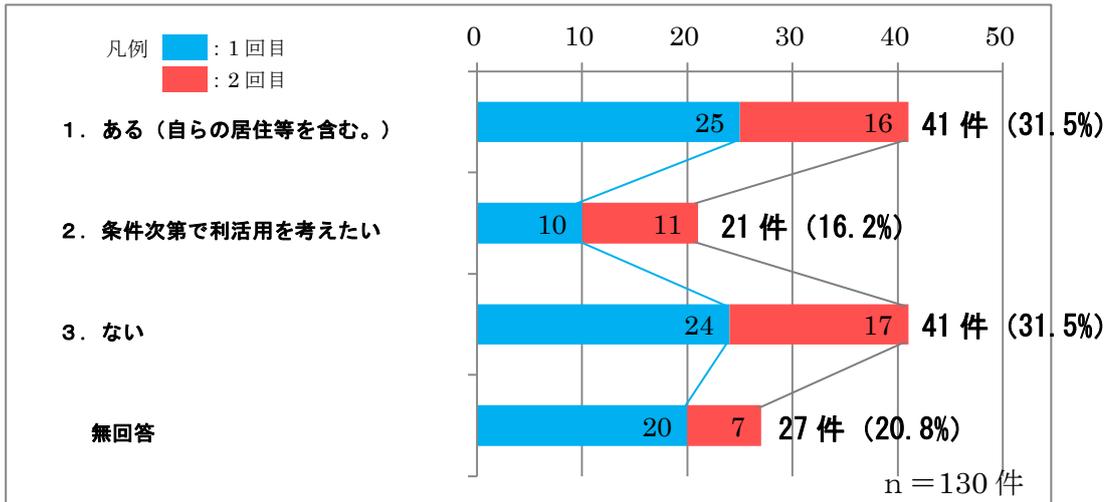
「建替えまたは改修を行う予定はない」が最も多く 67 件（54.0%）、そのほか「2～3年以内に建替えまたは修繕を行う予定である」が 20 件（16.1%）、「1年位以内に建替えまたは改修を予定している」が 16 件（12.9%）と続いている。



## 空き家の利活用の意向について

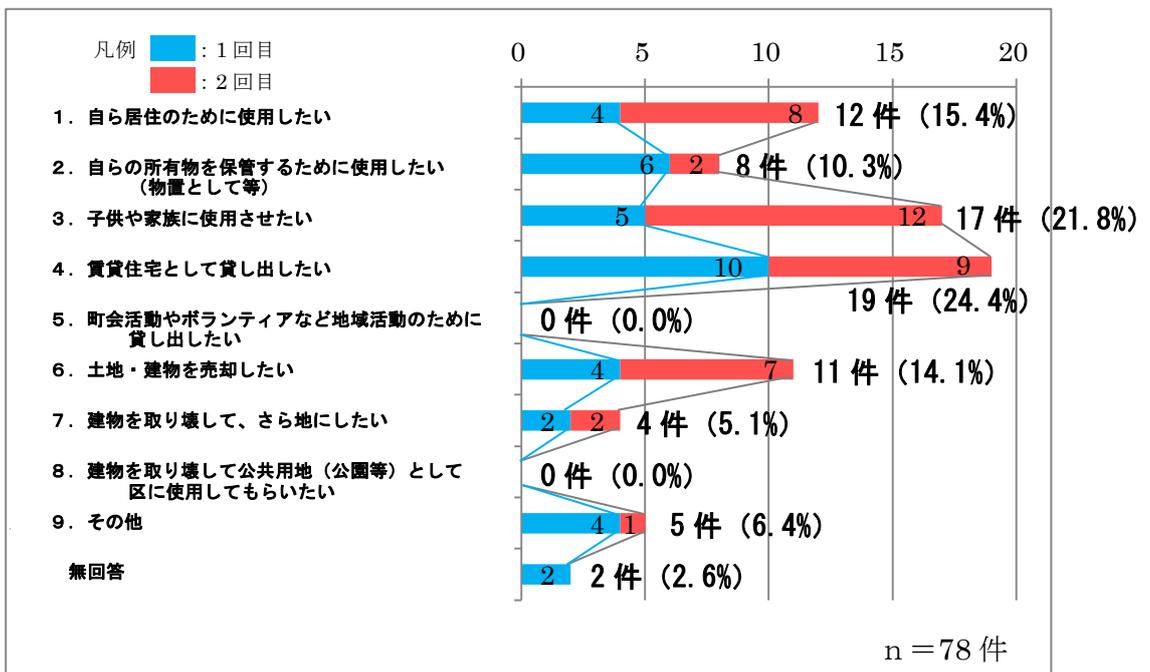
### 【問 19】 建物が空き家になった場合または空き家である場合に、空き家を利活用する意向はありますか。（問5で1～3を選択した人のみ）

「ある（自らの居住等含む。）」「ない」が最も多く各 41 件（31.5%）、そのほか、「条件次第で利活用を考えたい」が 21 件（16.2%）と続いている。



### 【問 20】 どんな利活用を考えていますか。（問 19で1または2を選択した人のみ）

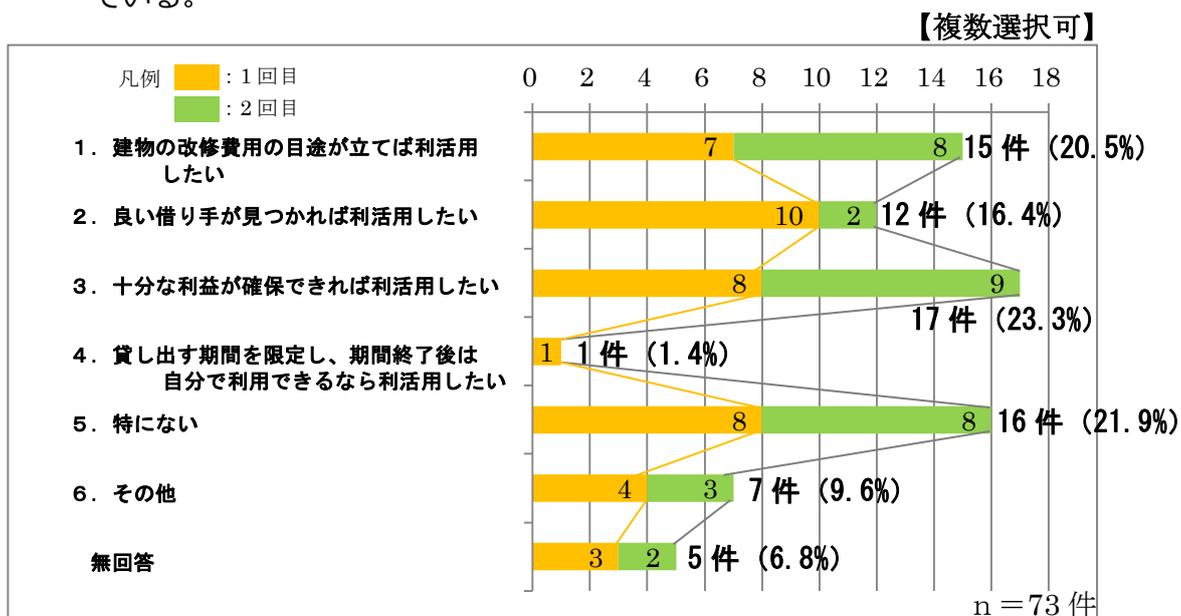
「賃貸住宅として貸し出したい」が最も多く 19 件（24.4%）、そのほか「子供や家族に使用させたい」が 17 件（21.8%）、「自らの居住のために使用したい」が 12 件（15.4%）、「土地・建物を売却したい」が 11 件（14.1%）と続いている。



【9.その他】 貸店舗として貸出予定、再建築不可で悩んでいる 等

**【問 2 1】 利活用する上でどんな条件がありますか。【複数選択可】（問 1 9で1  
または2を選択した人のみ）**

「十分な利益が確保できれば利活用したい」が最も多く 17 件、次いで「特  
にない」が 16 件、そのほか「建物の改修費用も目途が立てば利活用した  
い」が 15 件、「良い借り手が見つければ利活用したい」が 12 件と続い  
ている。

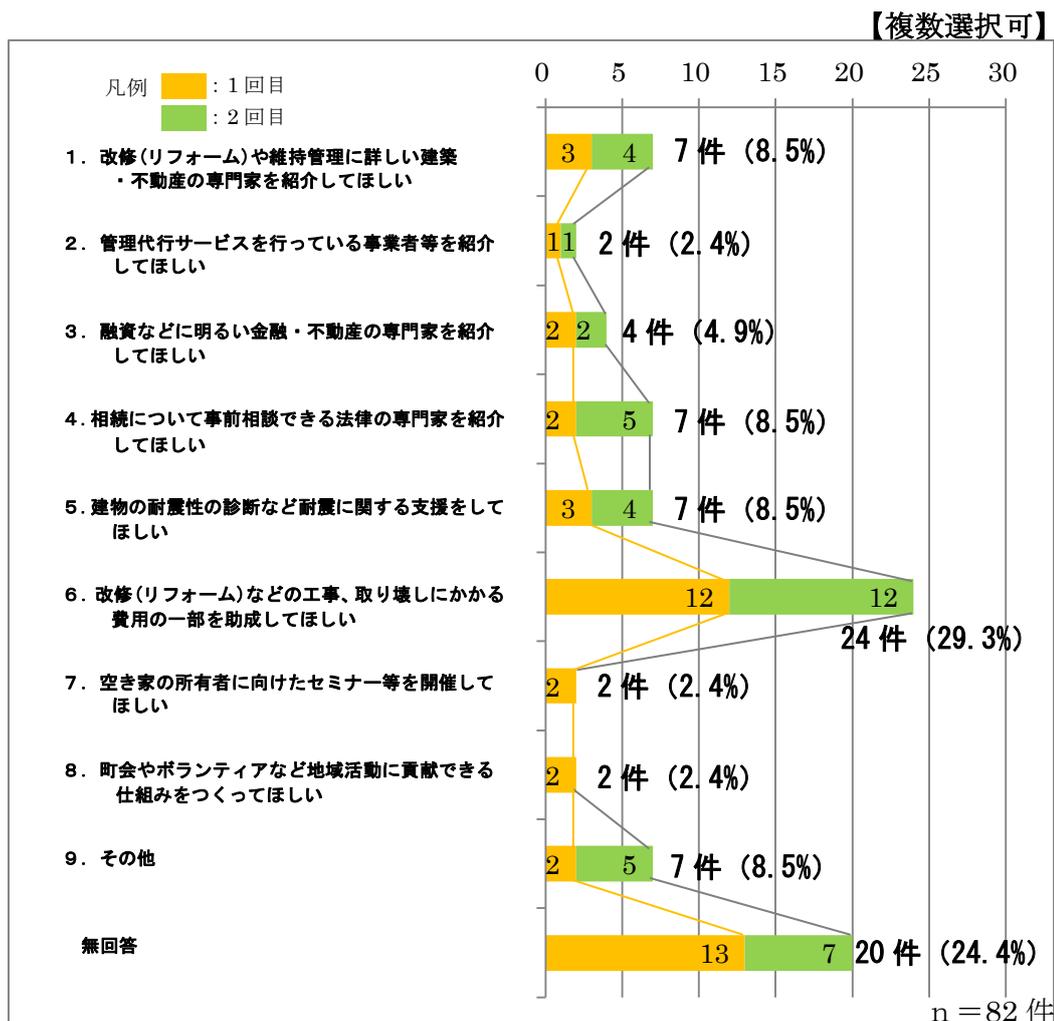


【6.その他】 近隣との係争の解決 等

【問 2 2】 利活用する上で区に期待したい支援などがありますか。【複数選択可】

(問 1 9 で 1 または 2 を選択した人のみ)

「改修（リフォーム）などの工事、取り壊しにかかる費用の一部を助成してほしい」が突出して多く 24 件、次いで「改修（リフォーム）や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい」「相続について事前相談できる法律の専門家を紹介してほしい」「建物の耐震性の診断など耐震に関する支援をしてほしい」が各 7 件と続いている。

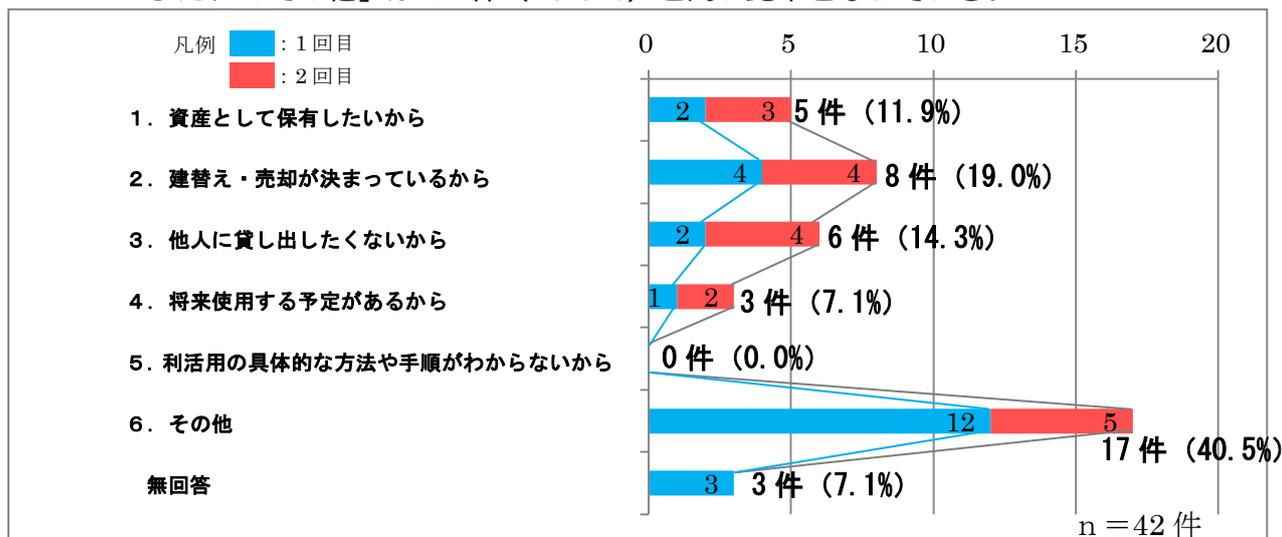


【9.その他】 特になし 等

**【問23】 空き家を利活用するつもりがない理由はなんですか。（問19で「利活用するつもりがない」を選択した人のみ）**

「建替え・売却が決まっているから」が最も多く 8 件（19.0%）、そのほか「他人に貸し出したくないから」が 6 件（14.3%）、「資産として保有したいから」が 5 件（11.9%）、「将来使用する予定があるから」が 3 件（7.1%）と続いている。

また、「その他」が 17 件（40.5%）と高い比率となっている。



【6.その他】 いずれ売却する予定、借地であるため、取り壊し予定のため、使用できる広さが無い、がけの危険がある、道路が狭く車も入らないため、街作り事業中のため 等

## 2. 新宿区の空家等の現状と課題

### 【現地調査の結果から】

#### ■空き家の状況

##### 【区内の空き家棟数及び空き家率】

- ・区内の空き家棟数は441棟、空き家率は0.9%であることが判明した。
- ・空き家441棟のうち、「老朽化が著しい・一部損傷あり」が28棟、「損傷が著しい」が10棟、合計で38棟であり、これらの空き家については、既に所有者に対しては改善指導を行っている。

##### 【地域別の状況】

###### ①地域別の空き家棟数及び空家率

- ・特別出張所管内別の10地域に区分した空き家の状況をみると、空き家棟数では、落合第一地域が(70棟)、四谷地域(60棟)、柏木地域(54棟)、落合第二地域(49棟)の順に多くなっている。
- ・また、空き家率については、角筈地域が1.71%、落合第一地域が1.46%、柏木地域が1.34%、四谷地域が0.93%であり、この4地域が、区全体の空家率を上回っている。

###### ②用途地域別の空き家棟数及び空き家率

- ・空き家の441棟を用途地域別にみると、住居系地域が331棟で全体の74%を占め、商業系地域にも84棟、20%と空き家が一定数存在する。

##### 【建物に関する状況】

###### ①用途別の空き家棟数及び空き家率

- ・空き家の441棟を用途別にみると、「戸建て」が261棟(59%)と一番多く、次いで「アパート」が80棟(18%)、「店舗兼住宅」が54棟(12%)、「長屋」が1棟(0.2%)となり、住居系の建物用途が、計396棟(89.2%)と大部分を占めている。

###### ②構造別の空き家棟数及び空き家率

- ・構造別にみると、「木造」が356棟(81%)と大部分を占め、非木造は72棟(16%)である。

###### ③建築年次別の空き家棟数及び空き家率

- ・空き家の441棟の中で登記簿に記載のある147棟のうち、「昭和46年以前」の建物が42棟(28%)、「昭和47年～昭和56年」が54棟(37%)であり、これらを合わせた「昭和56年以前の建物」が96棟(65%)と、6割以上を占めている。

##### 【接道の状況】

###### ①前面道路の幅員別の空き家棟数及び空き家率

- ・空き家の敷地の前面道路の接道状況(前面道路の幅員)は、「2m～4m」が234棟(53%)で過半数を占め、次いで「2m未満」が123棟(28%)で、8割以上が細街路

に面している。

## ②道路に接する間口別の空き家棟数及び空き家率

- ・空き家の敷地が道路に接する長さ（間口）は、「4m 以上」が 283 棟（64%）と過半数を占めている。
- ・一方、「2m 未満」である、いわゆる無接道敷地が 64 棟（15%）存在する。

## ■ごみ屋敷等の状況

### 【区内のごみ屋敷等の状況】

- ・居住中の建物で、敷地内にごみ等が堆積している「ごみ屋敷」が、10 棟であり、また、建物の損傷は、10 棟全てが軽度以下の状況であるが判明した。この 10 棟については、既に所有者に適切な管理を行うよう指導している。
- ・この他、雑草や廃棄物等維持管理が適切に行われていない「空き地」が 14 敷地あることが判明した。

### <考察>

- 老朽化が著しい空き家、ごみ屋敷及び適切に管理されていない空き地については、改善指導の徹底を図るとともに、「空家等適正管理審査会」に基づく必要な措置を講ずるなど、早期の問題解決に取り組んでまいります。
- 空き家をみると、「木造」の「戸建て」で、昭和 56 年以前に建てられた空き家が多くを占めることから、老朽化の進行による管理不全な状態につながる恐れが懸念され、未然に防ぐ予防策を講じる必要があります。
- 用途地域別にみると、住居系地域が多く、敷地の接道状況では細街路に面していることなど土地の制約があることから、現在実施している建築基準法の適用の緩和など柔軟な措置を推進する必要があります。

## 【アンケート調査の結果から】

### 建物・土地の所有形態について

- 建物・土地を自身が所有しているとする回答が 6 割台半ば近くと最も多い。
- 1 人で所有しているとする回答が 5 割弱(6 割強)と最も多く、2 名以上の共有名義の物件が 3 割強(2 割台半ば超え)であった。
- 60 歳以上が 7 割台半ばと最も多い。

### 建物の使用状況について

- 昭和 55 年以前に建てられた建物が 6 割半ば越え(6 割半ば近く)であった。
- 建物を使用しているとする回答が 5 割強(5 割弱)と最も多く、使用していないとする回答が 4 割弱(4 割強)であった。
- 建物を使用しなくなった時期について、1~5 年とする回答が 4 割強と最も多く、

6年以上使用していない状態にある建物が4割台半ばであった。

- 使用しなくなった理由として、他に自分の家があるが15件（相続、取り壊す予定が各9件）と最も多い。
- 使用している建物について、物置・倉庫として使用しているのが約3割半ば(3割)と最も多い。
- 建物の維持管理について、維持管理を行っている建物が8割強と最も多く、維持管理を行っていない建物が1割台半ばであった。
- 維持管理の主体について、自ら管理を行っているとする回答した方が7割半ば(6割半ば)と最も多い。
- 維持管理の頻度について、週に1回以上が3割弱(3割強)と最も多く、週に1回以上及び月に1回以上を併せると5割強(6割近く)であった。
- 樹木の剪定、雑草の刈り込みを行っているとする回答が7割強(5割強)と最も多い。

#### 建物を使用する上での課題について

- 特に困っていることはないとする回答が5割強(4割台半ば超え)と最も多い。
- 建物の状態について、使用できる状態であるとする回答が4割台半ば超え(4割台半ば近く)と最も多い。
- 建替えや改修の予定について、予定はないとする回答が5割半ば(5割強)と最も多い。

#### 空き家の利活用の意向について

- [建物の利活用]について、3割強(4割台半ば近く)の方が何らかの利活用を考えている。
- [利活用の方法]については、賃貸住宅として貸し出したいとする回答が2割台半ばと最も多い。
- [利活用の条件]として、十分な利益(良い借り手)を求める回答が17(10)件で最も多い。
- [区に期待したい支援]としては、改修工事又は除却の費用を一部助成してほしいとの回答が24(12)件と最も多い。

#### 〈考察〉

- 所有者の多くが、維持管理を定期的に行い、ある程度適切な管理がなされていると推察されることから、引き続き所有者に対して、空き家の適正な管理責任についての意識継続について働きかけるとともに、更なる向上を図るための周知啓発が必要です。
- 約3割の方が利活用の意向があり、区に期待する支援については、「改修などの工

事、取り壊しにかかる費用の一部の助成」、「改修や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家の紹介」、「融資などに明るい金融・不動産の専門家の紹介」、「相続について事前相談できる法律の専門家の紹介」「建物の耐震性の診断」がありました。今後、法律、建築、不動産、金融など専門分野からの支援について検討する必要があります。

### **【区民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指して】**

- 新宿区の現状と課題から、早期の問題解決が必要な空家やごみ屋敷等が存在していることが明らかになる一方で、管理不全な状態になる恐れのある潜在的な課題も浮き彫りになりました。
- 区は、空家等の問題を解決するための対策を推進するため、平成 29 年度に策定する基本計画や都市マスタープランなどとの整合性を図り、空家等対策計画を策定し、暮らしやすい安全で安心なまちの実現を目指してまいります。