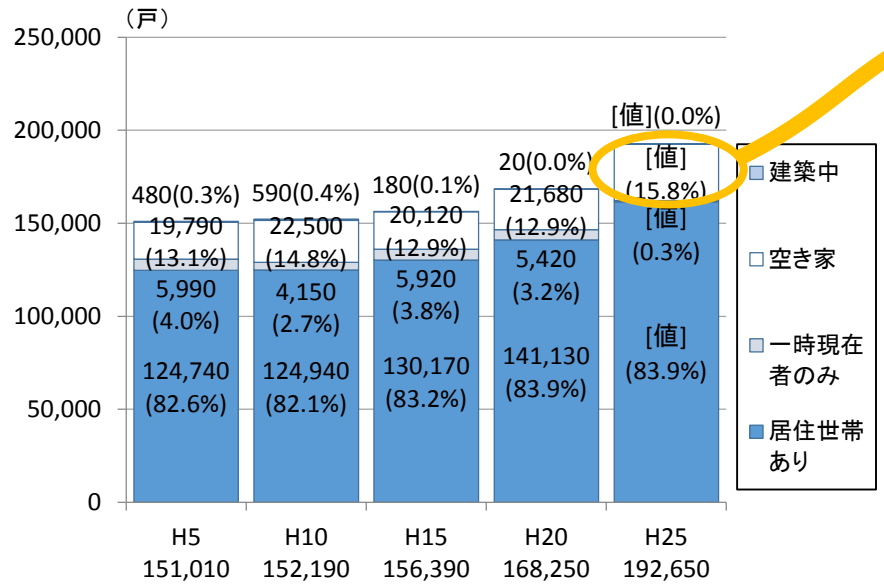


豊島区における空家対策

2018.3.28

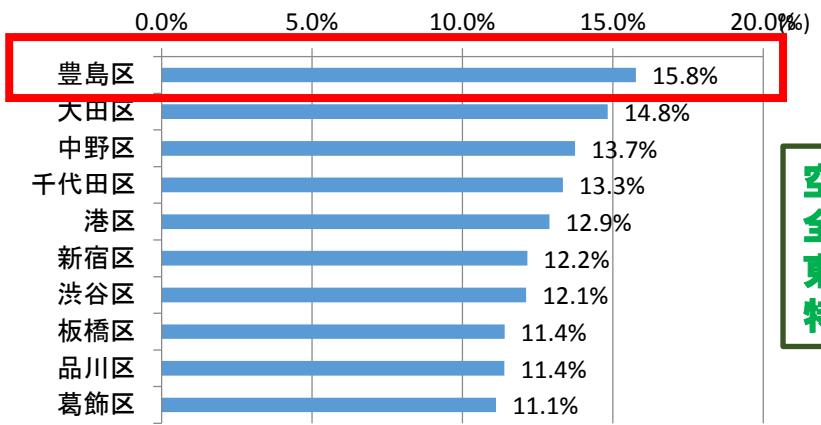
豊島区 都市整備部

■豊島区の住宅推移 ～空き家は30,370戸（15.8%）～



■特別区における空き家率（上位10区）

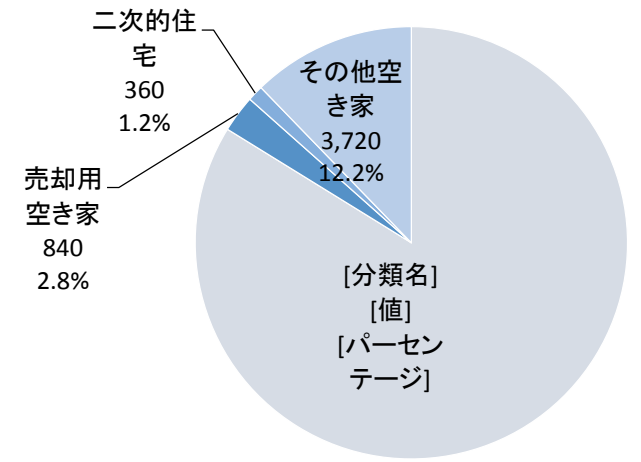
～豊島区は特別区で最も空き家率が高い～



空き家率の平均
 全国 13.5%
 東京都 11.1%
 特別区 11.2%

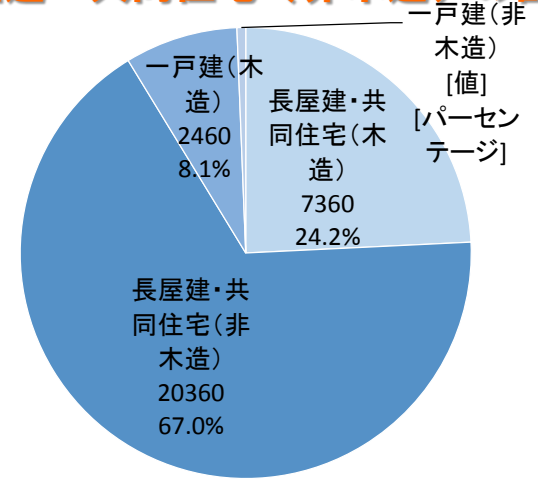
■空き家の種類別割合

～賃貸用・売却用空き家は25,450（83.8%）～



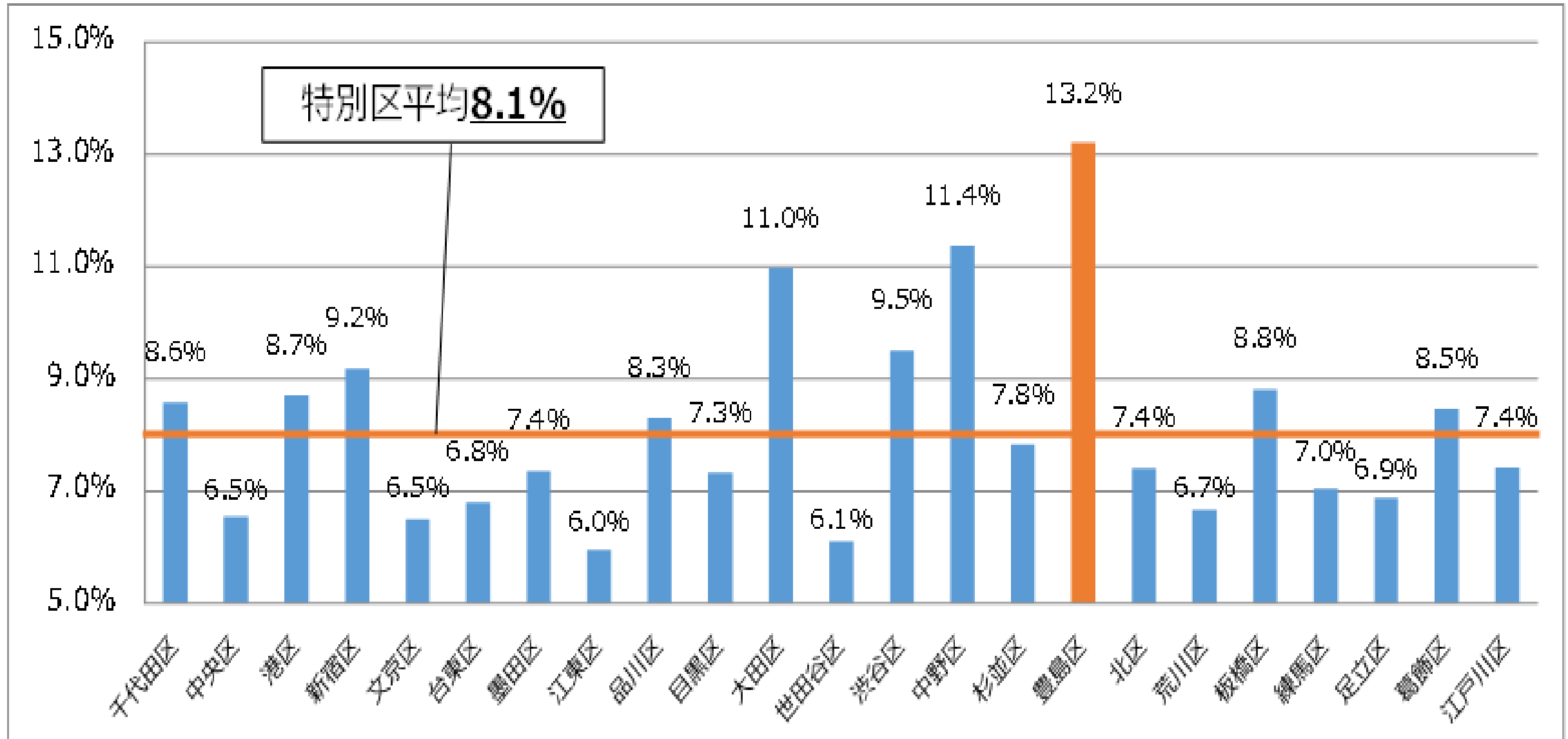
■空き家の建て方・構造別割合

～長屋建・共同住宅（非木造）の割合が67.0%～



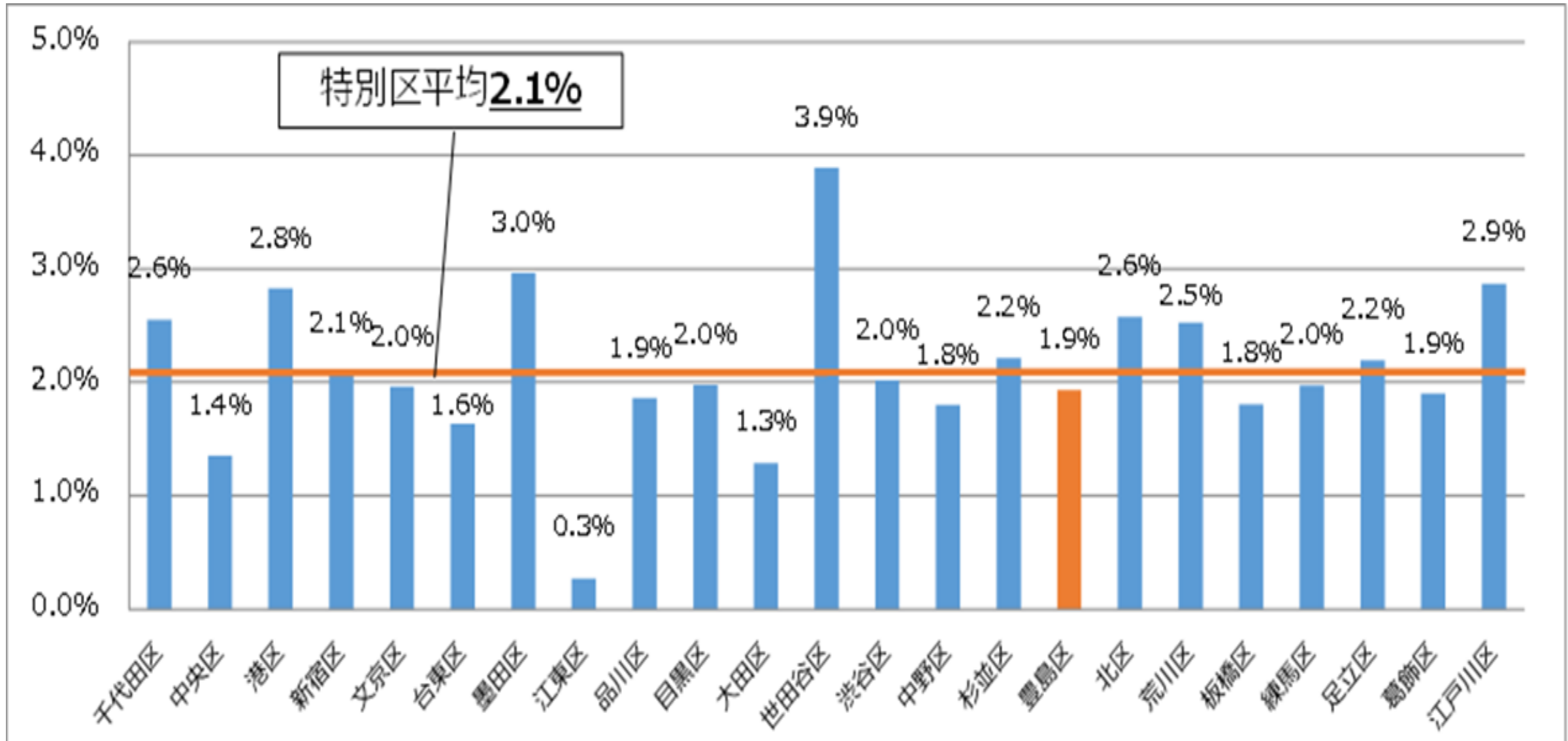
賃貸用の住宅率の比較(23区)

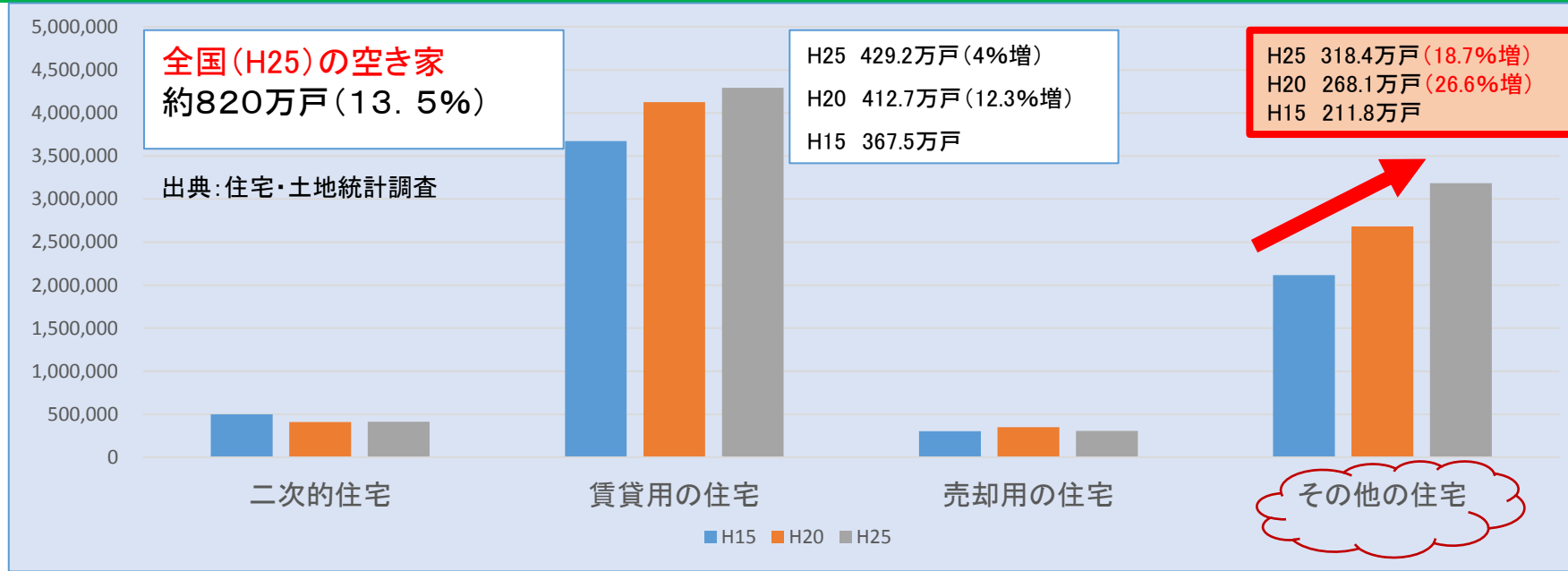
住宅・土地統計調査(平成25年)



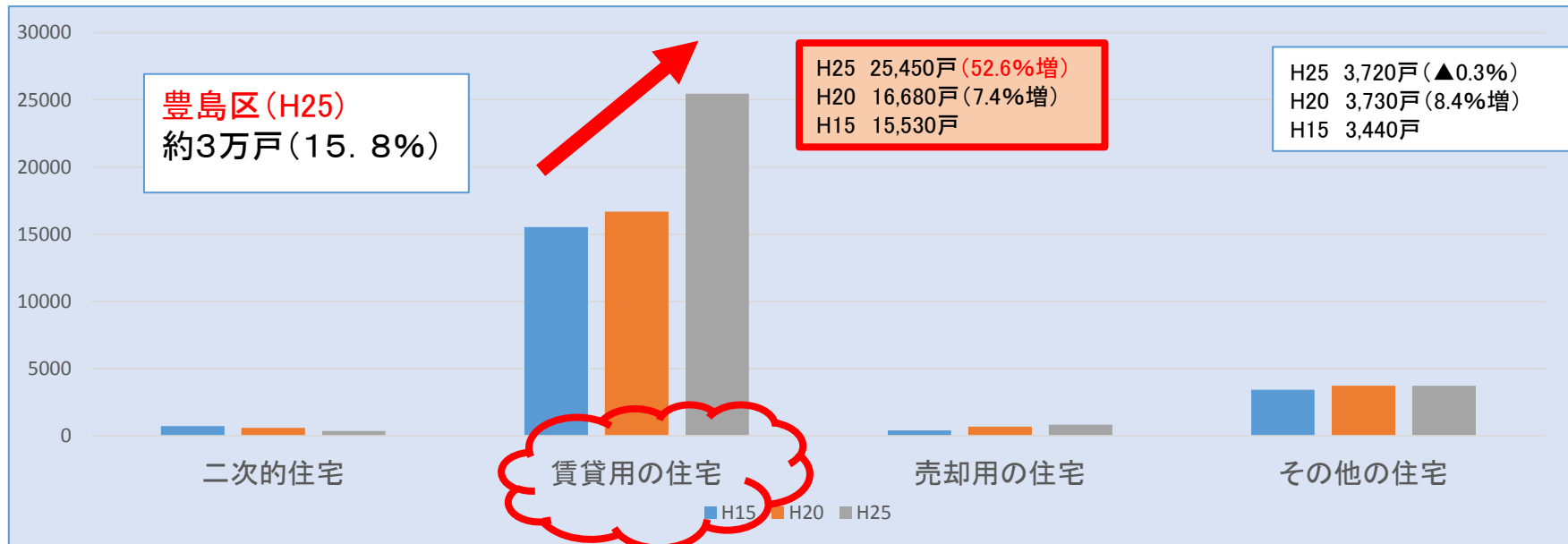
その他の住宅率の比較(23区)

住宅・土地統計調査(平成25年)



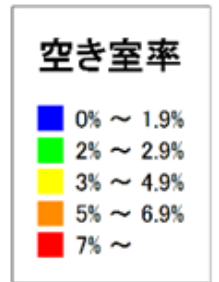
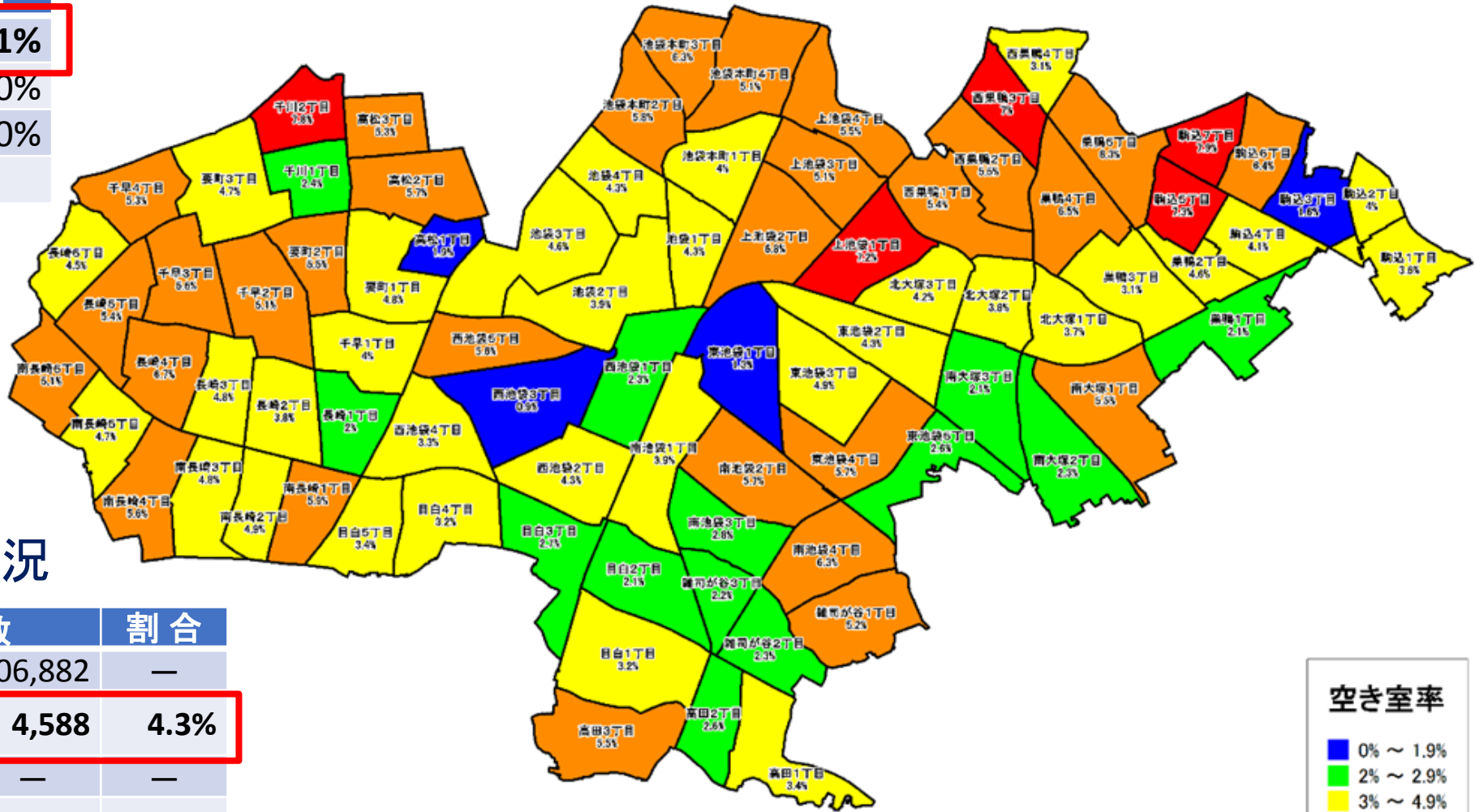


その他の住宅: 長期不在・取壊し予定などの空き家



戸建て住宅の空き家状況

分類	棟数	割合
空き家	594	2.1%
居住中	27,853	97.0%
調査不可	276	1.0%
合計	28,723	—



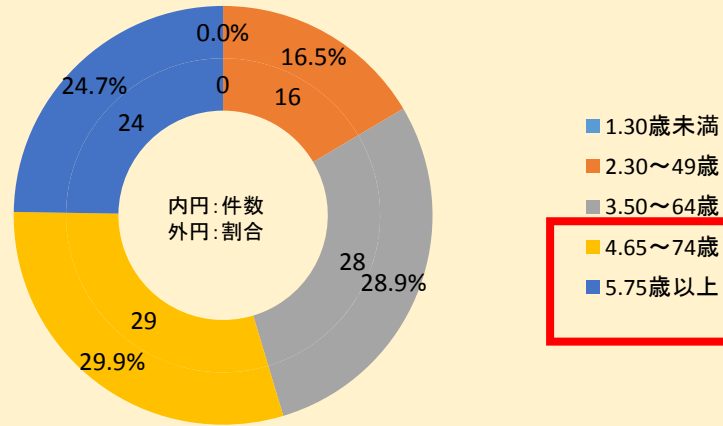
民間賃貸住宅の空き家状況

分類	棟数	戸数		割合
		総戸数	空き室数	
戸数判明	11,545	106,882	4,588	4.3%
戸数不明	154	—	—	—
調査不可	375	—	—	—
合計	12,074	—	—	—

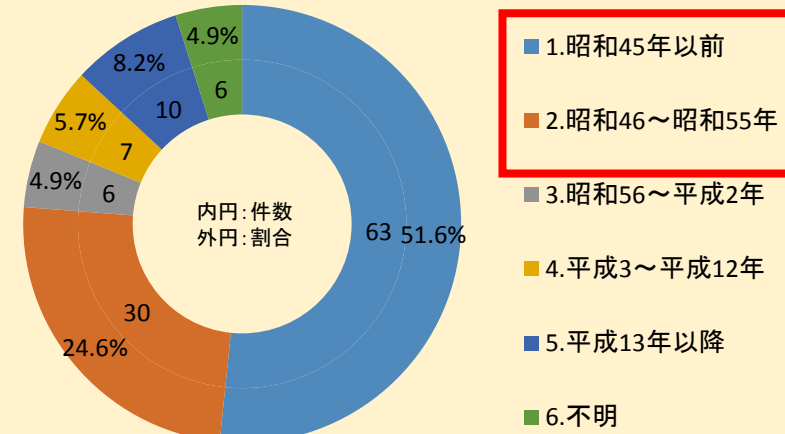
所有者意向調査結果(戸建て住宅)

■ 65歳以上の所有者が半数以上 ■ 旧耐震基準による建物が約4分の3 ■ 使用しているが約7割 ■ 物置・倉庫使用が約2割

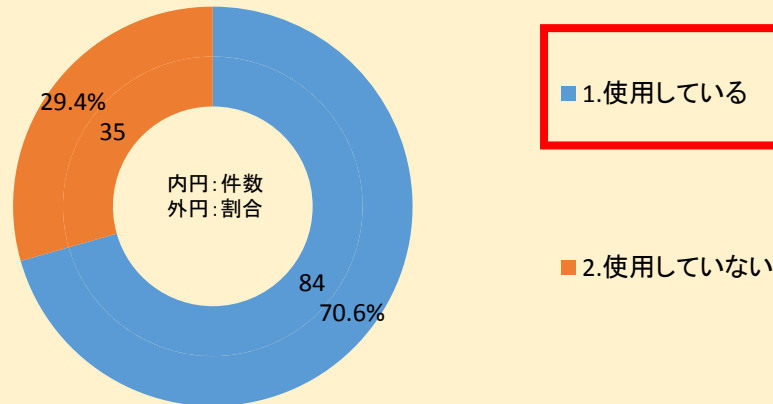
所有者の年齢



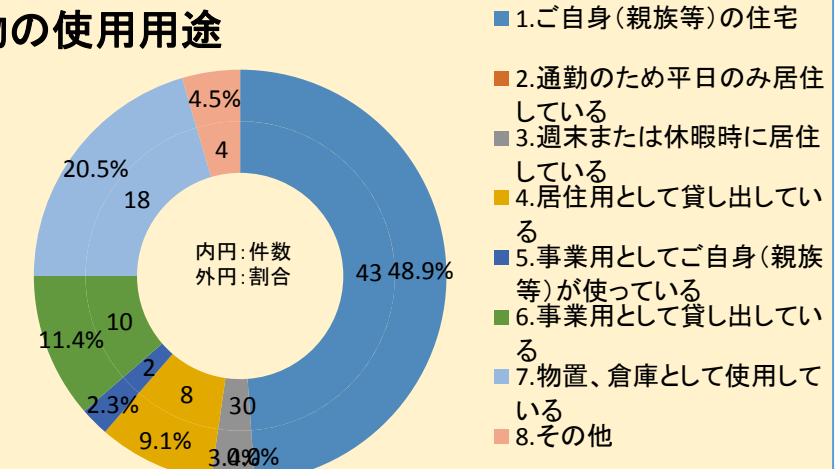
建築時期



使用状況

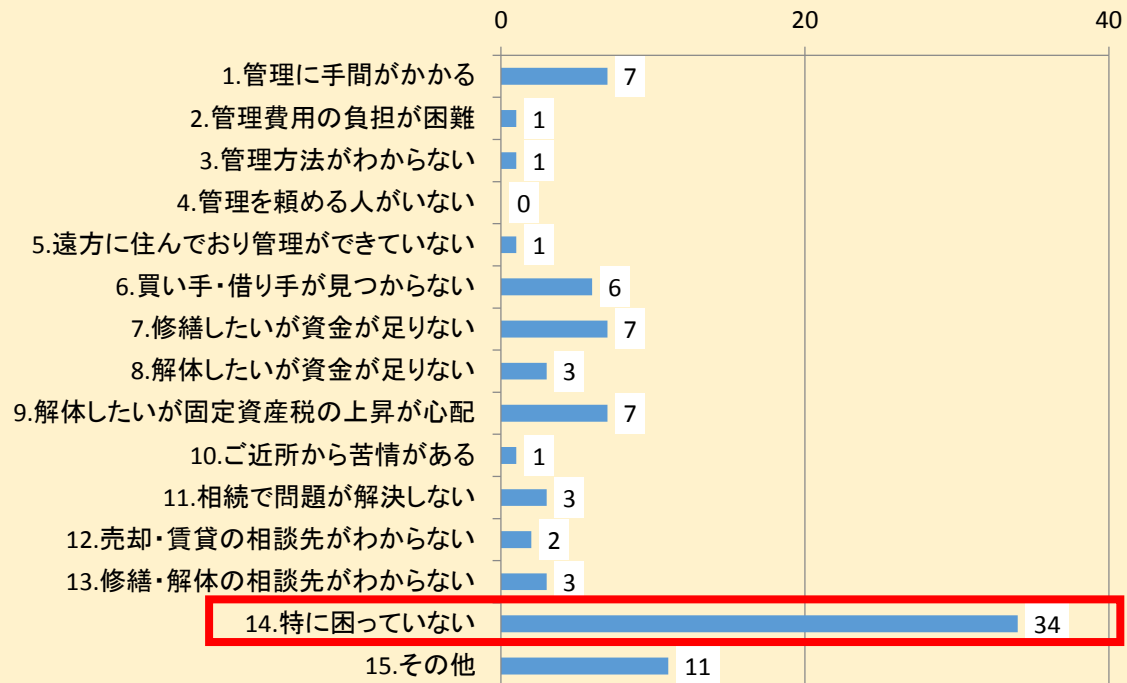


建物の使用用途

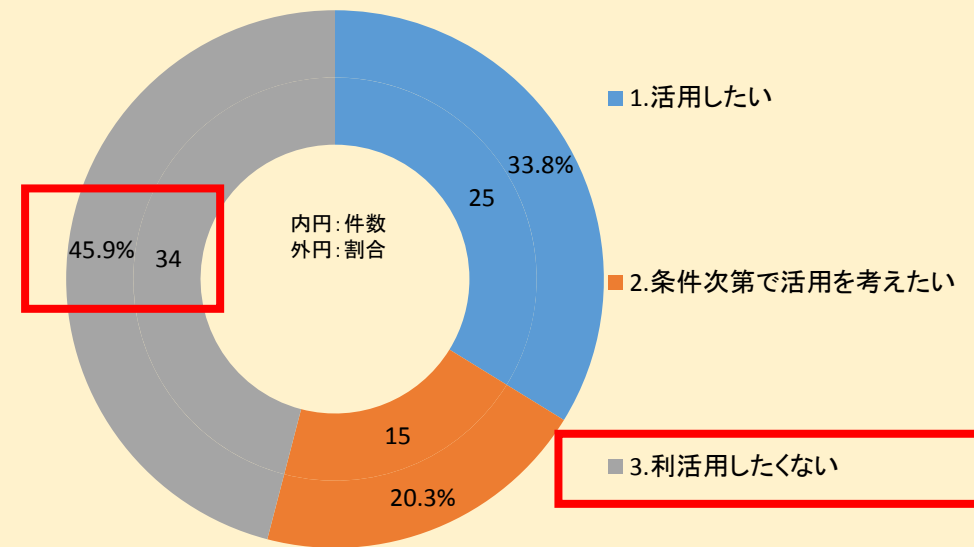


- 建物について困っていること:「管理の手間」、「修繕資金」、特に困っていないが突出して多い
- 今後の利活用 活用したいという前向きな回答が約3分の1 一方、利活用したくないが約46%

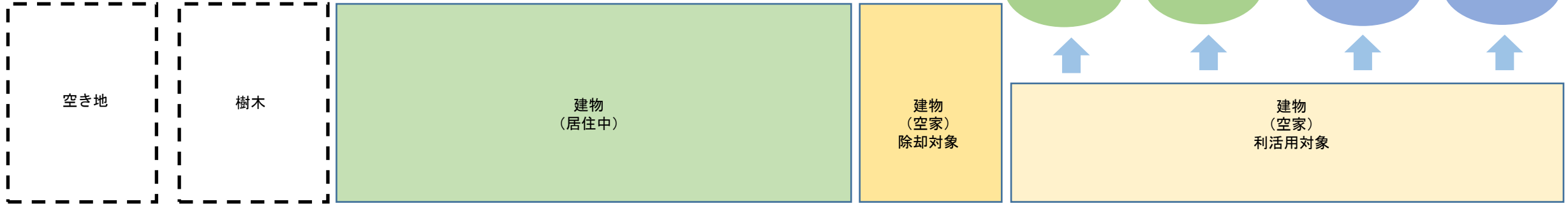
建物について困っていること



今後の利活用について



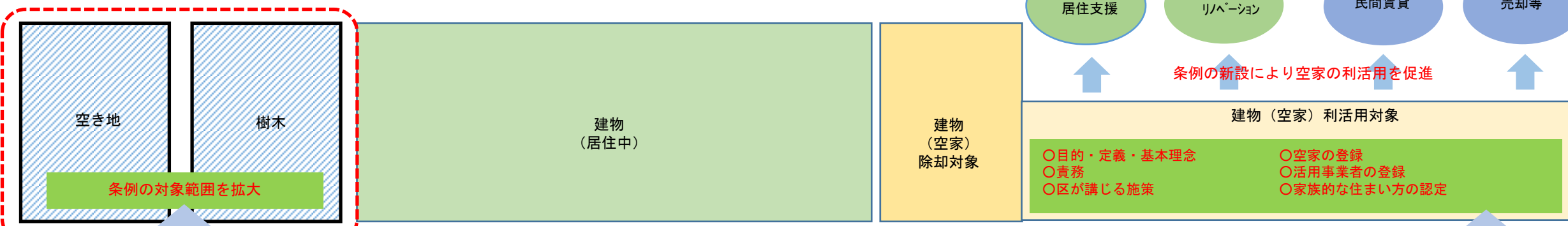
現状



建物等の適正管理
建築基準法、空家特措法、適正管理推進条例



条例制定後



条例の適用範囲を拡大

建物等の適正管理
建築基準法、空家特措法、適正管理推進条例

空家活用条例 (新設)

豊島区空家活用条例の概要

- ◆ **目的** 空家の活用を促進し、**区民の安全・安心なまちづくり**及び**多様なライフスタイルの実現**に寄与する
- ◆ **空家の定義** 区内に存する建築物(長屋及び共同住宅にあつては各住戸)であつて現に人が居住せず、又は使用していない状態にあるもの
⇒**住宅・事務所・店舗・倉庫**など
- ◆ **基本理念** 空家の発生の防止、適正な管理、流通促進・有効活用等による**地域や都市の活力を向上**
- ◆ **空家所有者の責務** 空家の所有者等は、空家の適正管理及び活用に努めなければならない
- ◆ **区民の責務** 空家の活用に協力するとともに、空家の発生の予防に努めなければならない
⇒**地域のもっとも身近な存在**である区民のみなさんは、**安全・安心なまちづくりの実現**をめざして空家の活用に協力し、
また、**自らも将来的に不動産所有者となる場合がある**ことから、空家の発生の予防に努めなければなりません
- ◆ **関連団体の責務** **不動産業、建設業その他これらに関連する事業**を営む団体は、空家の活用に協力するとともに、**空家の流通の促進**に努めなければならない
- ◆ **空家の発生の予防** 建築物の所有者等は、改修・登記など**空家の発生予防**のため必要な措置を講ずるよう努めなければならない

■第11条 空家登録制度

* 空家の所有者等が、空家を活用するため区に登録を申請

(登録・公表イメージ)

物件写真



設備・特徴

物件概要

交通機関	東京メトロ有楽町線 千川駅より徒歩3分		
間取り	2DK+S、DK6畳、和室8畳、洋室6畳+2畳	構造	木造
築年月	平成14年	階建	1階/3階建て
駐車場	使用可	入居可能時期	即時
入居条件	応相談		

空家所有者に対する支援

■**専門家派遣事業**

宅建業・各種士業・金融機関等が専門的なアドバイス



H30.2.15
不動産関係団体・
各種士業団体・
シルバー人材センター
と**協定締結**
金融機関と連携

■**空家活用支援事業**

空家活用に向けた相談・現地調査・マッチング

■第12条 事業者登録制度

- * 空家活用事業者の登録を区に申請
- * 団体単位で登録

修繕・リフォーム、不動産仲介事業者の情報を 豊島区のホームページで公開

登録番号	名称	登録(更新)年月日
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会	平成29年 9月19日
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会	平成30年 1月 9日
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	平成27年 3月20日
4	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	平成27年 4月16日
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会	平成27年 5月18日
6	一般社団法人日本塗装工業会	平成27年 5月18日
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会	平成28年 2月19日
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会	平成28年 7月27日
9	一般社団法人 住生活リフォーム推進協会	平成29年 4月 6日
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会	平成29年11月 9日

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会豊島区支部

公益社団法人全日本不動産協会豊島文京支部

■第14条 家族的な住まい方の認定

* 空家の所有者等が、家族的な住まい方で建築物を活用する場合に申請

- (1) 居住者数は、4人以上であり、かつ、居室数を上限としたものであること。
- (2) 居住者は、18歳以上であり、全員が親族関係にないこと。
- (3) 居室の床面積は、それぞれ7平方メートル以上であること。
- (4) 所有者と居住者の入居に係る契約は、居住者全員の連名で行い、その契約に基づく一切の債務について居住者が連帯して履行の責任を負うものであること。
- (5) 入居契約は、契約者以外の者が入居できないものであること。

- 第15条(安全確保)安全確保に関する規定
- 第16条(変更の届出)変更の届出規定
- 第17条(認定の取消し)認定の取消しに関する規定

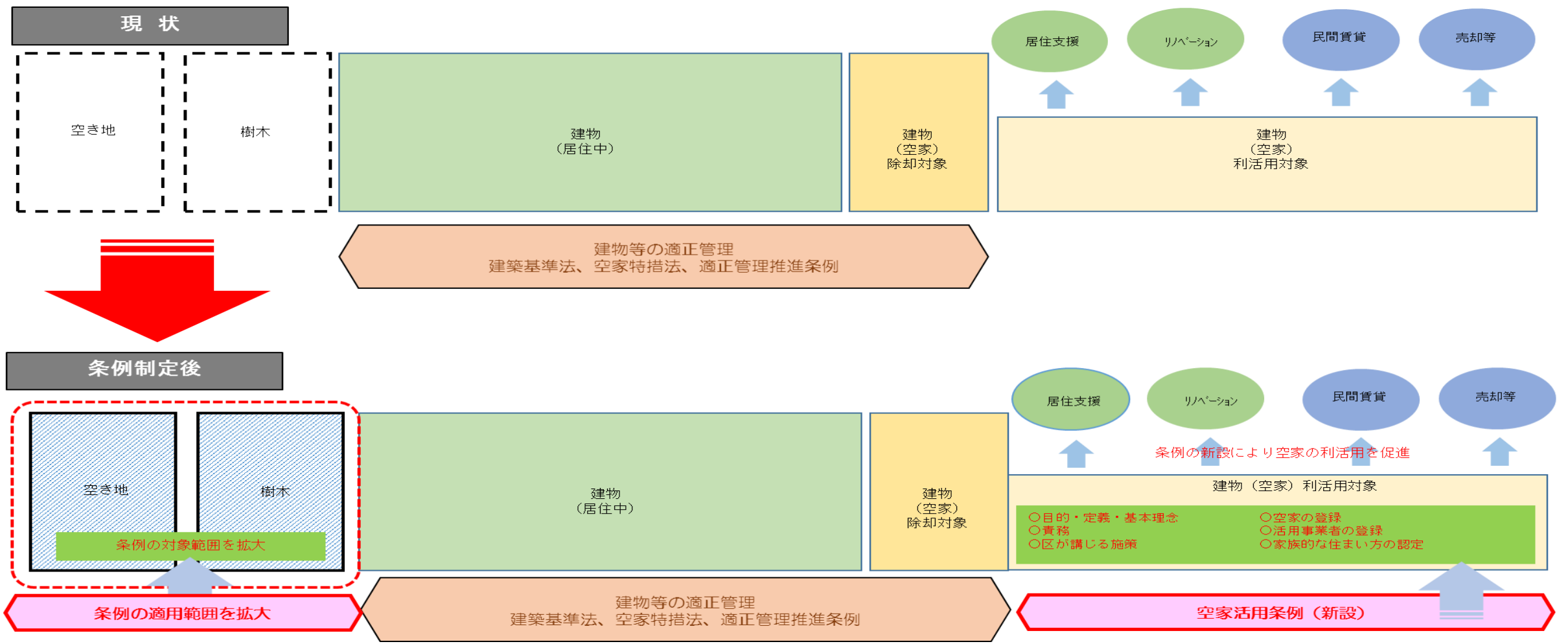


■第18条 豊島区家族的な住まい方認定審議会

- * 学識経験者5人以内の委員で構成される区長の附属機関
- * 区長の諮問に応じ、家族的な住まい方を調査・審議

■空家等の対策には、利活用とともに、建物の適正な維持管理が大切

豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例の位置づけ(再掲)



■区条例、特措法等に関連する苦情件数の推移

28.9.30 現在

		H27	H28	H29	備考	
苦情件数	空家等		81	74	47	窓口に寄せられた件数
			33	22	6	老朽家屋(空家含)の指導件数
		区条例	27	20	5	区条例:「豊島区建物等の適正な維持管理を推進する条例」により対応した件数
		助言	27	6	0	
		指導	0	0	0	
		勧告	0	0	0	
		命令	0	0	0	
		(解決)	8	2	0	
		空家特措法	6	2	1	空家特措法:「空家等対策の推進に関する特別措置法」により対応した件数
		助言	6	2	0	
		指導	0	0	0	
		勧告	0	0	0	
命令	0	0	0			
(解決)	4	0	0			
	空家以外(協力要請)	28	31	23	協力要請:樹木の繁茂、ゴミ等条例の対象ではないものの所有者等に協力要請をしたもの (改正により対応可能となるもの)	
	(解決)	16	6	5		
	その他	20	21	18	対応の必要性が認められなかったもの	
	解決総数	28	8	5		

条例の全体フロー図

