

## 【背景と目的】

- 住宅ストックの多くを占める既存戸建て住宅は、適切な活用とその促進を図っていくことが求められる。
- 本調査では、世田谷区において戸建て空き家の利活用を妨げる要因を分析するため、所有者に対してアンケート及びインタビュー調査を実施した。

## 【調査結果】

- アンケート調査から、新耐震基準に満たない古い空き家が多いこと、市場性が高いため一定数が解体等利活用に向けた措置がとられていること等を把握した。なお、調査の過程で、相続登記等が適切に行われず、所有者の特定が困難な空き家が相当数確認された。
- インタビュー調査から、空き家となっている要因を制度による制約や他者の介在といった外的な要因と、現状維持の意向や空き家への思い入れ等の内的な要因に分類した。

### [空き家の実態]

- ・新耐震基準に満たない古い物件が多く、その所有者も高齢者の割合が高い
- ・市場性が高いため、空き家の一定数は解体や売却等利活用に向けた措置がとられている
- ・所有者の多くが自宅を所有しており、相続等で取得した親の住宅が空き家になっている場合が多い

### [空き家の要因]

- |    |   |
|----|---|
| 外的 | ・制度による制約（接道義務など）<br>・他者の介在（共有者間の合意形成困難など）   |
| 内的 | ・現状維持の意向（今の使用方法を継続など）<br>・空き家への思い入れ（愛着、親の想いなど）<br>・将来的な利用（いつか子に相続するなど）<br>・利活用見通し立たない（費用が読めないなど）<br>・賃貸のリスク（家賃滞納、汚損、事故など） |