

将来の空家化抑制について

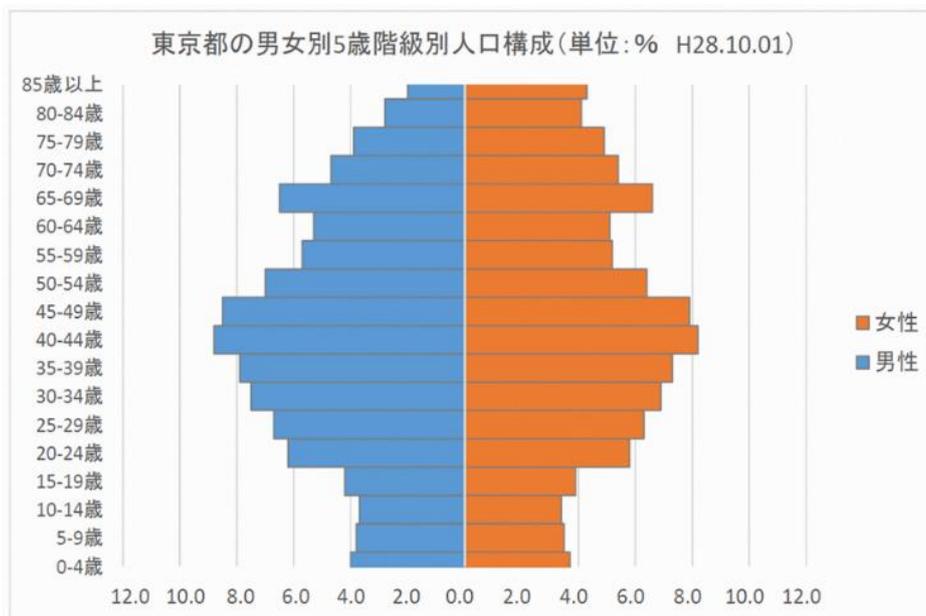
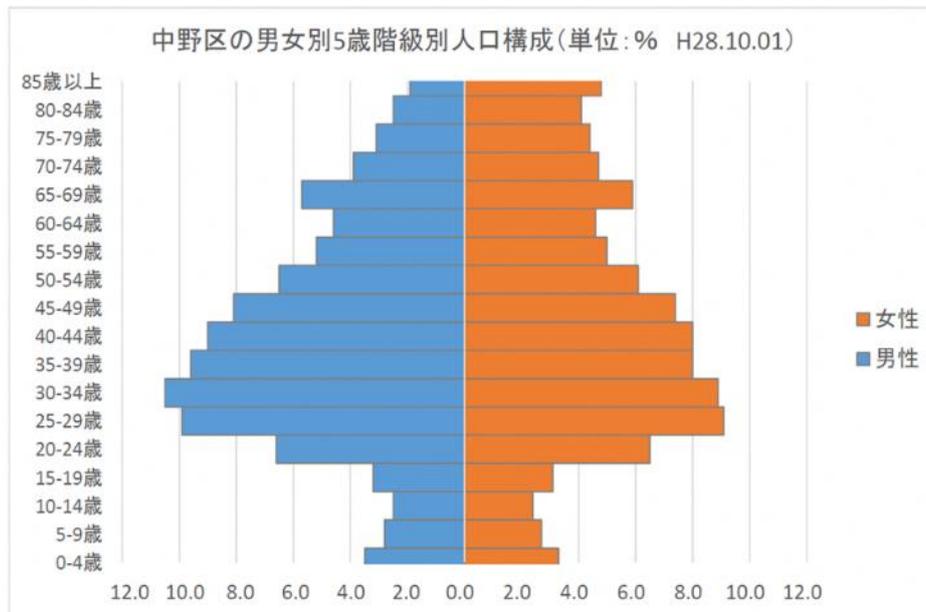
1. 中野区の人口や世帯の特徴
2. バランスの良い世代構成のあるまちづくり
→多世代居住・近居の促進について
3. 空家の流通促進
→居住者の状態に合った適切な住まいのあり方等について
4. 相談体制の整備
→空家化抑制に関する適切な情報提供のあり方等

1. 中野区の人口や世帯の特徴

(1) 中野区の人口動態

中野区の人口構成は、人口ピラミッドのとおり、区全体に占める20歳未満の人口の割合が少なく、20-24歳代から高くなり、30-34歳代に最も割合が高くなっています(図1上段)。

東京都全体の人口ピラミッドと比較した場合、20歳から34歳にかけての人口構成が高くなるのが中野区の特徴といえます。



【図1】中野区と東京都の人口ピラミッド

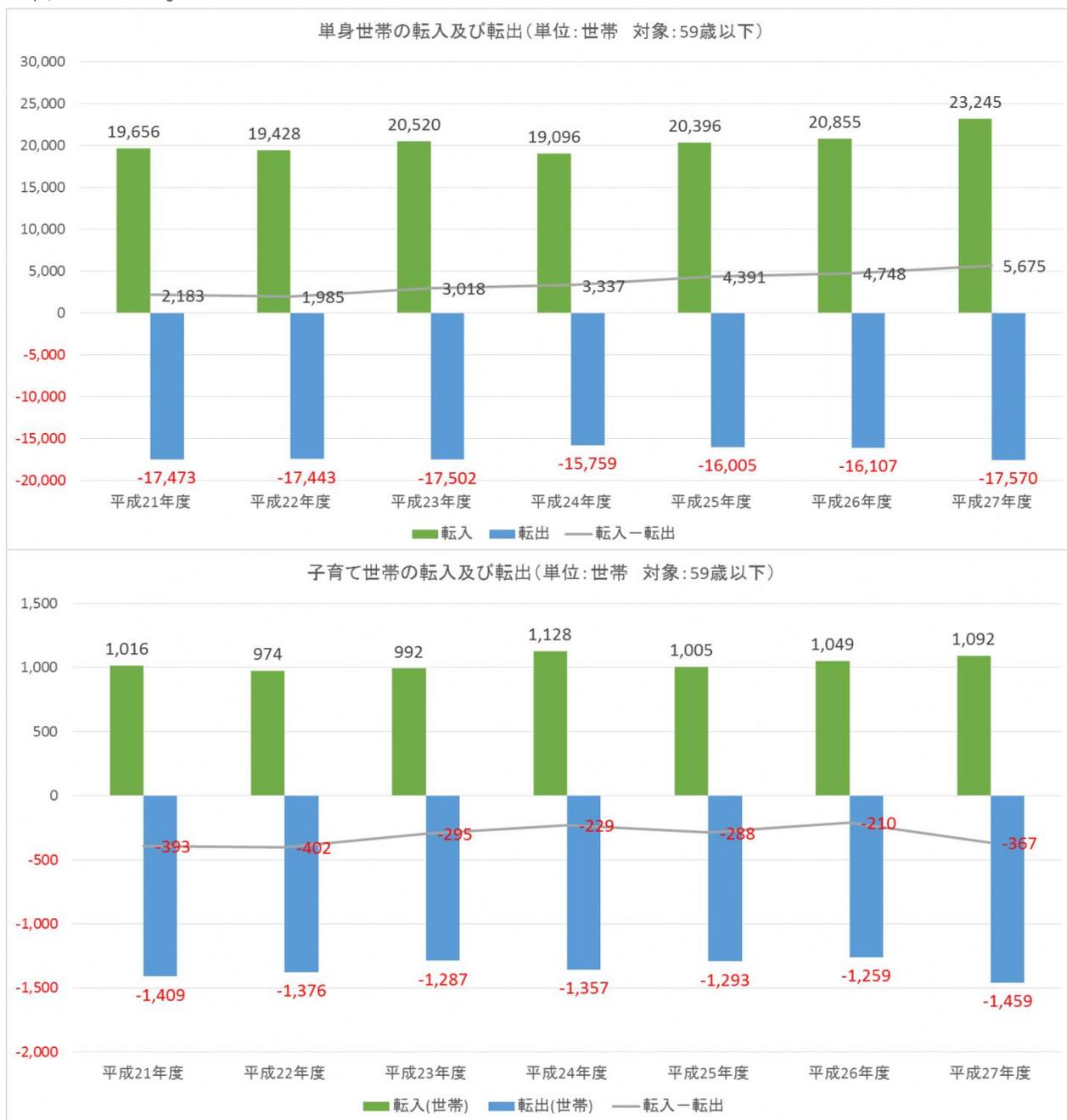
(2) 転入・転出の傾向（単身世帯と子育て世帯）

中野区の単身世帯の傾向として、転入・転出ともに数が多く、更に転出数よりも転入数が常に上回っており、転入超過の傾向が続いています（図2グラフ上段）。

中野区は、都心部へのアクセスが良好で、通勤や通学、生活に便利なことから単身世帯が多く、ワンルームマンション等の単身世帯向け住宅が多く供給されています。

単身世帯の居住は、流動的であり、転入・転出が毎年1～2万世帯で発生しています。若年単身世帯の就学や就職、転勤等をきっかけとした流動的な転入出の傾向は今後も継続するものと考えられます。

一方、子育て世帯は転入数よりも転出数の方が多傾向が続いており、子育て世帯の定住促進が課題です（図2グラフ下段）。子育てをするには手ごろな広さの住宅が不足していることや、家賃、居住環境等が転出に影響していると考えられ、定住が定着傾向にあるとは言えません。



【図2】単身世帯と子育て世帯の転入出者数の変化（出典：中野区「住宅白書」）
 子育て世帯：18歳以下の子どもを含む二人以上の世帯

(3) 中野区の住宅格差

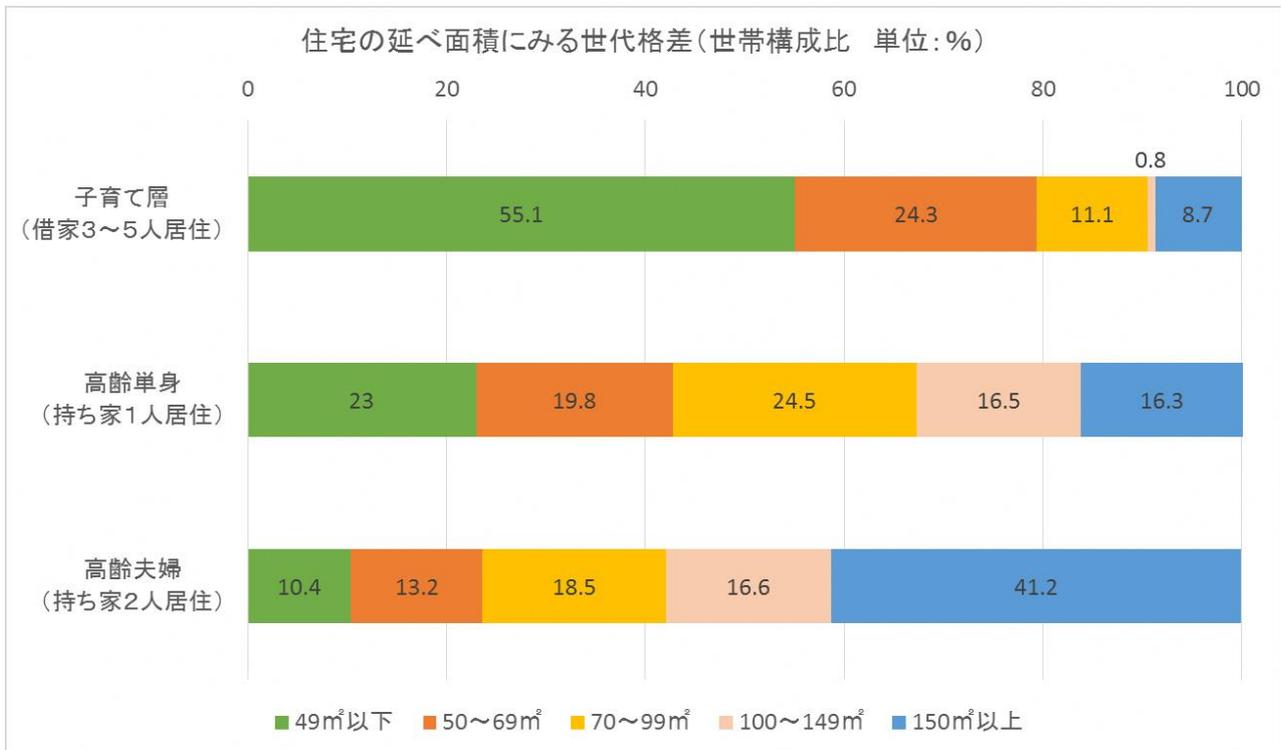
図3は、中野区の世帯別住宅の延べ面積を表したもので、ここに中野区の世代別の居住環境の傾向が顕著に示されています。

住生活基本法に基づく基本計画による「都市部において豊かな住生活の実現のために必要な住宅の面積に関する水準(*)」によれば、子育て層3人居住の場合では75㎡、高齢夫婦世帯では55㎡が居住の適正水準ということになります。

中野区を見ると、子育て層の半数以下が49㎡以下の住宅に暮らしている一方、高齢夫婦世帯では実に40%以上が150㎡以上の住居に居住しており、子育て層と高齢層で住環境のミスマッチが生じていることがわかります。

少人数の高齢者世帯では、その面積が広い住宅は管理が困難であり、死亡後に空家になることも考えられます。子育て支援や高齢者の安全な居住のためにも、空家等の住宅ストックを活用することにより、世代間の住環境のミスマッチを解消する必要があります。

(*)住生活基本法に基づく住生活基本計画(全国計画)では、世帯人数に応じて住宅面積の水準を「誘導居住面積水準」として示している。共同住宅居住を想定した「都市居住型誘導居住面積水準」によれば、必要な面積水準は、単身者40㎡、2人以上の世帯で20㎡×世帯人数+15㎡を標準とするとしている。



【図3】住宅の延べ面積にみる世代格差 (出典:中野区「住宅白書」)
 子育て層:夫婦と18歳未満の子を含む世帯/データは平成25年10月1日

2. バランスのよい世代構成のあるまちづくり（多世代居住・近居の促進について）

（1）世帯構成のアンバランスの解消に向けて

中野区は、都心に近いことから通勤や通学、生活に便利なことから単身世帯が多く、ワンルームマンション等の単身世帯向け住宅が多く供給されています。しかし単身世帯の居住は流動的であり、転入及び転出が毎年1～2万世帯で発生しています。

一方、子育て世帯は転出が転入を上回る傾向が続いています。子育てをするには手ごろな広さの住宅が不足していることや、家賃、居住環境等が転出に影響していると考えられ、定住が定着傾向にあるとは言えません。

また、高齢者世帯では単身居住、夫婦二人居住の住宅において、その面積が広く、自身の住宅の管理が困難となっていることも考えられます。

（2）多世代居住のメリット

このように、中野区は単身世帯の出入りが激しく、子育て世帯の区外への転出が進むなかで、少子高齢化の進行に伴い高齢者層と子育て層の間の居住環境のミスマッチが更に拡大すると、地域コミュニティの崩壊、公共・生活サービスの維持困難、税込減及び福祉等コストの増加などの諸問題が近い将来起こる懸念が否定できません。

このため、住宅ストックを有効活用し、住宅の将来の空家化抑制を進めていく意味でも、子育て世帯の定着率の向上を図り、多世代居住の促進を推進していく必要があります。

「多世代居住」は、特定の年齢や世帯に偏りがなく、幅広い年齢層が居住するため、次のような効果が期待されます。

- ・地域の人口や年齢構成が変化しにくい
- ・多世代向けの行政サービスや民間サービスの供給が維持される
- ・様々なライフスタイルを持つ層が多く、活発なコミュニティ活動が期待できる
- ・世代間交流がしやすい（家族、職場、学校の間関係に加え、地域における交流）
- ・高齢者の孤立の防止がはかれる
- ・高齢者の経験や能力の活用が期待できる
- ・育児負担の軽減が期待できる

希望する世帯には、管理がしやすくコンパクトでバリアフリー等の設備が整った適切な住宅への住み替えができるような仕組みを構築することで、高齢者世帯の居住者の介護施設入居時や死亡後の空家化を防止することができます。

中古住宅の流通促進を円滑に行い、多世代居住によるコミュニティの維持のため、住み替え支援や資産運用の観点からマッチングを行う窓口や組織等を構築することが求められます。

また、近居により親族の家から近い距離に住むことで、当該家屋が将来空家になった場合、管理や利活用を考えるにあたり機動的に対処できます。近居は二世帯住宅のように同居の必要がなく、遠距離のために年に数回程度しか親族の所に通えないという状況を防ぐこともできます。

(3) 集合住宅の建築及び管理に関する条例

中野区では、単身世帯向け集合住宅の建築を制限し、ファミリー層の定住、集合住宅の環境やコミュニティの維持のため「集合住宅の建築及び管理に関する条例」を施行しています。一定規模以上の集合住宅は、住戸の最低床面積、ファミリータイプ住戸の附置、駐車場・駐輪場、ゴミ置場、リサイクル資源集積所、管理体制等の基準を定めています。

中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例(抜粋)

平成 23 年 3 月 18 日 条例第 24 号

(目的)

第 1 条 この条例は、集合住宅の建築及び管理に関する基本的な基準(以下「建築及び管理に関する基準」という。)を定めることにより、集合住宅の居住水準の維持向上及び周辺環境への影響の配慮並びに家族世帯を対象とした住宅の供給の促進を図り、もって多様な世代が安心して快適に暮らせる活力と魅力に満ちたまちを実現することを目的とする。

(特定集合住宅の建築に関する基準等)

第 10 条 建築主は、建築しようとする特定集合住宅(*)の住戸の専用面積を 25 平方メートル以上としなければならない。ただし、規則で定める場合を除くものとする。

2 建築主は、建築しようとする特定集合住宅の総戸数から 11 を減じた数に 2 分の 1 を乗じて得た数(小数点以下の端数があるときは、その端数を切り上げた数)以上の戸数をファミリータイプ住戸としなければならない。ただし、規則で定める場合を除くものとする。

(*)階数が 3 以上(居室を有しない地階を除く。)の集合住宅で住戸の数が 12 戸以上のものをいう

3. 空家の流通促進

(1) 空家の流通促進について

多世代居住によるバランスの良いまちづくりを進めていくためには、住宅の将来の空家化抑制と共に空家の流通促進を進めていくことが必要です。

住宅ストックを有効活用するという意味からも、空家の流通促進を進め、一層の住み替え支援を図る必要があります。

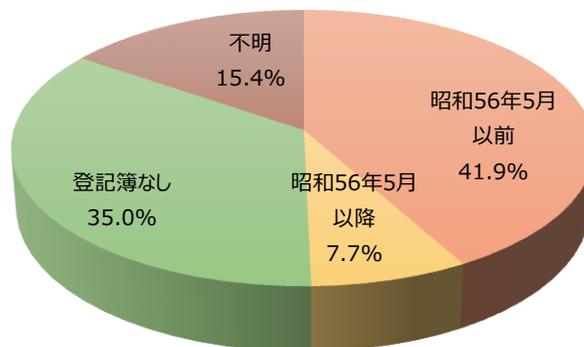
(2) 空家の流通を阻害する要因について

①住宅の建築年次や耐震改修の問題

住宅の売買（賃貸）にあたり、買主（借主）の不安は、その住宅が構造上問題なく住むことができるかということにあり、売主（貸主）は、その不安に的確に対応しづらい状況があります。特に、築年数が22年以上経過している木造家屋は、建物の価値が評価されないことが一般的で、建物の安全性において居住可能か否かが分かりづらく、居住の安全・安心への指標を定める必要があります。

空家等実態調査で空家として抽出された建物について、建物登記情報を確認したところ、旧耐震基準の建築物の所有者（昭和56年5月以前建築）が約42%にのぼることがわかりました。登記簿のない空家についても旧耐震基準の建物が大半であると想定され、空家の多くが築30年以上経過し、外観とともに内部の構造や設備が老朽化していることが考えられます。

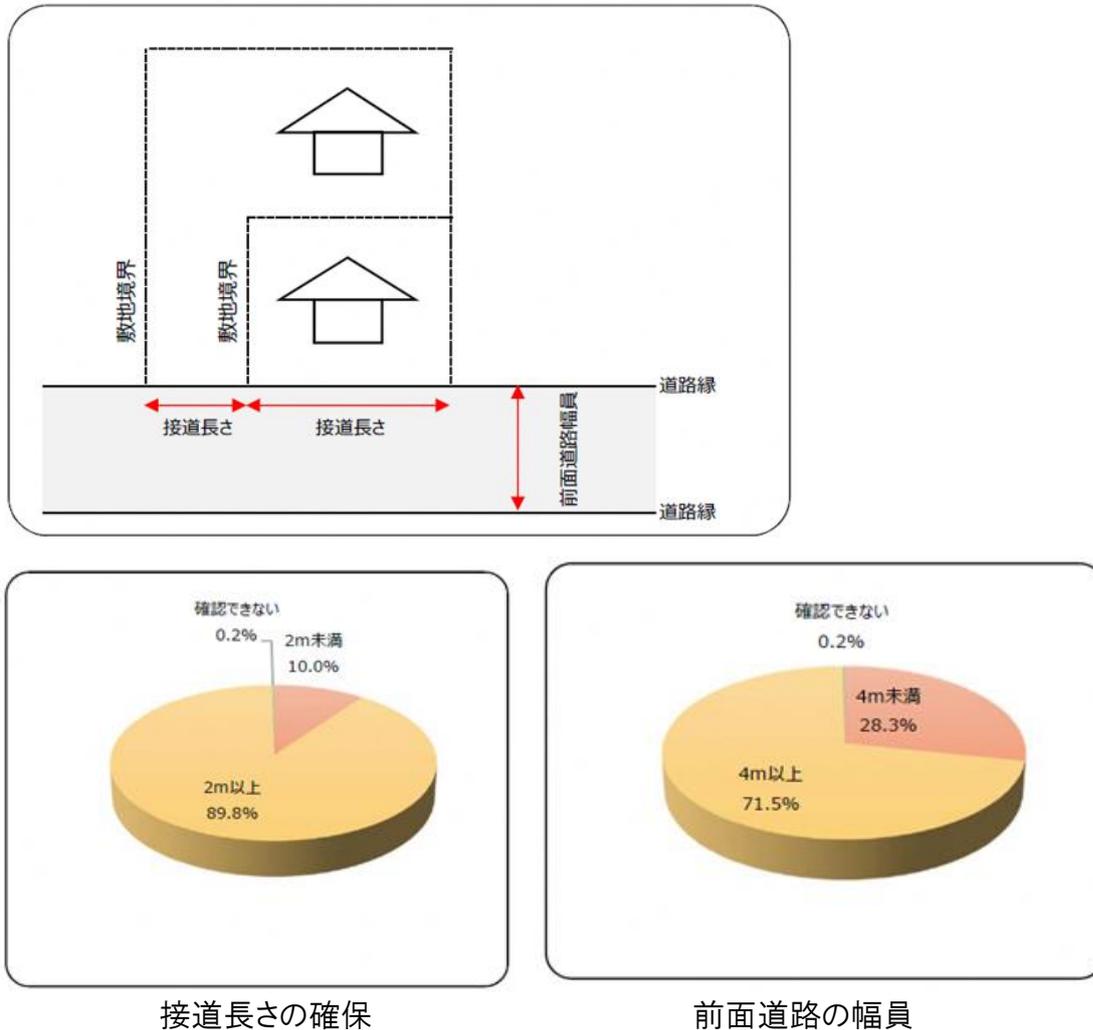
なお、空家等所有者意向調査（空家等実態調査アンケート調査）を集計したところ、耐震改修工事の実施の有無の項目では、建築物の所有者の約55%が耐震改修を行っていないことも判明しています。



【図4】空家意向調査における空家の建築年次
(平成29年3月中野区空家等実態調査より集計)

②接道要件等の問題

図6は、接道長さと前面道路の幅員を満たしているか否かを調査したものです。中野区は狭あい道路が多く、接道要件の問題をはじめ、法的制約により売却や転用、再建築が困難な建物が一定数存在していると考えられることから、利活用に向けた街区の再編も視野に入れることが必要と考えられます。



【図6】空家における接道要件の状況 (N=852)

(出典:平成29年3月中野区空家等実態調査調査報告書より)

接道要件を満たしていない建物は、単体では再建築ができず、不動産の価値が低いものの、隣接する複数の土地建物を合同で建て直すことで、効率の良い土地の利用が可能となります。

なお、敷地が細分化してしまった際には、細街路の付け替えにより市街地の再編整備を行う小規模な再開発を行うことや、低未利用地の活用など「街並み再生地区の指定」制度により、街並み再生地区に指定し、街並み基本方針を定めることで、合意形成や事業化検討を促進することが考えられます。

(3) 空家の流通促進に向けて

① 中野区の優位性

中野区は、交通の利便性、商業施設や生活サービス施設の密集など生活のしやすさの面で十分な優位性があると考えられます。中野区にある空家は、多くが市場の原理により流動的に取引がなされることが期待されます。

② 流通促進のための日常的な管理

住宅は使わなければ劣化していきます。空家となっても次の借り手（買い手）がすぐに見つかるように、空家の管理（清掃、換気、通水）を促し、人が住める状態を維持することが大切です。築年数がある程度経過していても、極端に老朽化していない建物であれば利活用は可能なことから、所有者への支援、情報提供、啓発が必要です。

③ 中古住宅の検査サービス

中古住宅の品質や性能に不安に対し、売買時点の物件の状態を把握できる「インスペクション(建物検査)サービス」へのニーズが高まっています。

売主にとってのメリットは、引き渡し後に買主からの不要なトラブルに巻き込まれなくなるほか、保証プラン等の併用により劣化に起因する補修費用の支払いができます。また買主にとってのメリットは予め建物や設備の状態が把握でき、こちらも保証プラン等の利用により、購入後の劣化に起因するトラブルを回避できることです。

住宅の流通促進にあたっては、このようなインスペクションサービスの普及も今後の課題となってきます。

〔中古住宅のインスペクションは、平成 25 年 6 月に国土交通省が「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を示し、検査範囲・項目や検査方法、検査人の資格条件など、方針を示しています【図 7 参照】。〕

戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題がある可能性が高いもの	小屋組、柱・梁、床、土台・床組等の構造耐力上主要な部分		<ul style="list-style-type: none"> 構造方式に応じ、木造にあっては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあっては腐食が、鉄筋コンクリート造にあっては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 著しい欠損や接合不良等が生じている状態 	目視、触診 打診、計測
	床、壁、柱		<ul style="list-style-type: none"> 6/1,000 以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く) 	計測
	基礎		<ul style="list-style-type: none"> コンクリートに幅 0.5 mm 以上のひび割れ又は深さ 20 mm 以上の欠損が生じている状態 鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出) 	目視、計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	屋根、外壁	<ul style="list-style-type: none"> 屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
		屋外に面したサッシ等	<ul style="list-style-type: none"> 建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態 	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	<ul style="list-style-type: none"> 雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認) 	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	<ul style="list-style-type: none"> 給水管の発錆による赤水が生じている状態 水漏れが生じている状態 	目視、触診 (通水)
		排水管	<ul style="list-style-type: none"> 排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) 水漏れが生じている状態 	目視、触診 (通水)
	換気	換気ダクト	<ul style="list-style-type: none"> 換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態 	目視

【図7】既存住宅インスペクション・ガイドラインにおける検査項目例

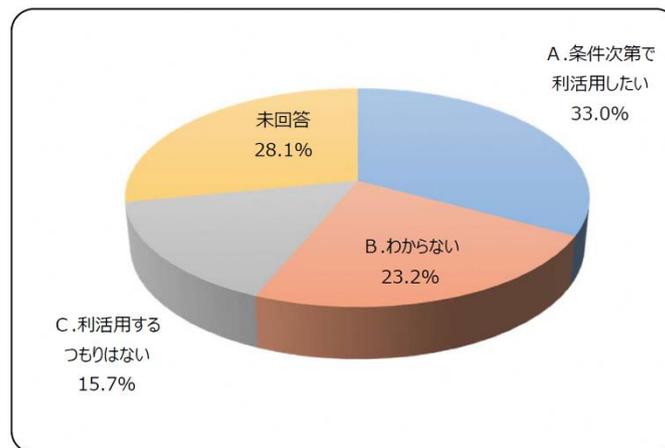
4. 相談体制の整備

(1) 空家の利活用に向けて

中野区空家等実態調査で空家の利活用に関する意向を調査したところ、空家を「条件次第で活用したい」、「わからない」とした回答が56.2%あることがわかりました。このことは、空家所有者に利活用に向けての情報提供の提案を行うことにより、所有者が空家の利活用の検討を行う可能性を示唆するものです。

このことから、空家の利活用に向けた相談窓口の整備が今後必要となってくると考えられます。

また「わからない」とする層に対しては、積極的に働きかけを行い、空家の放置や特定空家化を防止する必要があります。



【図6】空家所有者の建物の利活用意向 (N=185)
(出典:平成29年3月中野区空家等実態調査調査報告書)

(2) 相談窓口の整備

空家相談については、行政窓口における相談や専門家との相談（区民相談、住宅新築・増改築相談、土地建物無料相談会）などが定期的に行われています。

しかし空家問題は法律的にも複雑な案件も多く、複合的であることから、専門的な窓口の構築も検討する必要があります。

相談窓口を整備することで、空家問題を担当する事業者間で情報共有を図り、空家化の防止や空家の利活用のためのマッチング、コンサルティングを提供していくことが可能となります。

専門相談窓口でのマッチングサービスの一例

- ・子育て層向けの広い住宅への住み替え支援
- ・高齢者層向けのコンパクトな住宅への住み替え支援
- ・介護・ケア拠点のための整備
- ・民泊等都市観光やオリンピックに向けたツーリズム需要のための整備
- ・地域活性のためのスペースとして活用（飲食・サービス・教育・文化）
- ・その他公共的用途への活用