

世田谷区空家等実際調査報告書の概要

伊藤久雄（認定NPOまちぼっと理事）

1. 空家等実際調査報告書の内容

世田谷区は今年 3 月、世田谷区空家等実際調査報告書を配布した。その内容は以下のとおり。

- 第 1 章 空家等実態調査
- 第 2 章 空家等現地調査
- 第 3 章 建物使用実態アンケート調査
- 第 4 章 空家等実態調査の分析
 - 1 現地調査の結果
 - 2 アンケート調査結果の分析
 - 3 クロス集計結果の分析

2. 現地調査結果及び各種データ分析

(1) 現地調査結果の内容

上記のうち、第 4 章の 1 現地調査の結果が「現地調査結果及び各種データ分析」としてホームページで公表されている。

http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/802/d00156696_d/fil/11-4.pdf

そのデータは以下のように、他の自治体ではあまり分析されていないと思われるもので、図示されている。

- 0 空家等の分布
 - 空家等密度の分布
- (1) 空家等と高齢者世帯の関係
- (2) 空家等と居住期間の関係
- (3) 空家等と建物密集の関係
 - ・建物棟数の分布
 - ・建物棟数密度の分布
- (4) 空家等と旧耐震建物分布の関係
- (5) 空家等と災害危険度の高い地域の関係

(2) データ分析（相関関係分析）の内容

空家等とそれぞれの相関関係は、「現地調査結果及び各種データ分析」では簡単に示されている（第4章 空家等実態調査の分3 クロス集計結果の分析では、詳細に分析されているが、現段階ではホームページでは公表されていない）。

1 空家等と高齢者世帯の関係

高齢者のみ世帯ではある程度の相関関係がみられる。

2 空家等と居住期間の関係

- ・ 居住期間が20年以上の地区とある程度一致している。
- ・ 空家自体が築30年以上（昭和56年以前）であるケースが多く、居住期間が長い地区で空家が多い傾向にある。

3 空家等と建物密集の関係

建物棟数密度が高いエリアは空家等も多い。特に区北側（太子堂、若林、世田谷、三宿）や区南東側（東玉川）、区西側（祖師谷）で多い傾向にある。

4) 空家等と旧耐震建物分布の関係

- ・ 旧耐震建物の密集地域と空家等の多い地域はある程度一致している。
- ・ アンケート等でも旧耐震の空家等は7割弱存在している。

5) 空家等と災害危険度の高い地域の関係

- ・ 建物倒壊や延焼の危険地域と空家密集地域はある程度一致している。木造建築物が密集し、新耐震基準以前に建築された地域である。

▽ ▽ ▽

以上のような分析の視点は、きわめて興味深い。今後の世田谷区の空き家対策（適正管理、空き家等活用）や地域福祉などの政策展開に活用されることを期待したい。