

# 荒川区空き家実態調査報告書

平成28年3月

荒川区

## 目次

1．調査の目的 .....	2
2．調査の設計 .....	2
3．調査の手順 .....	3
4．現地調査の結果 .....	11
5．調査の考察 .....	32
6．今後の対応 .....	34

## 1 . 調査の目的

管理が行き届かず老朽化が進んでいる空き家は、地震時における家屋の倒壊の危険性といった防災上の問題に加えて、放火や不法侵入による治安・防犯上の問題、雑草の繁茂による衛生上・景観上の問題など、様々な問題を抱えており、地域住民に不安と悪影響を与えています。

荒川区においても、空き家が年々増加している状況を踏まえ、こうした問題の解決に向けた総合的かつ計画的な空き家対策を実施していくうえでの基礎資料とするため、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）に基づき、区内全域の空き家等に関する実態調査を実施しました。

なお、本調査は、区内全域の「空き家」について現地調査を実施し、空き家状況を把握するとともに、地理情報システムによる空き家データベースの構築のための必要なデータ（空き家位置データ及び空き家調査票等）を準備するものとします。

## 2 . 調査の設計

### （1）調査地域

- ・ 荒川区全域の宅地（南千住四丁目、南千住八丁目、東尾久七丁目除く）
- ・ 約 5 . 6 K m<sup>2</sup>

### （2）調査対象

- ・ 戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、共同住宅、その他（廃工場、廃店舗等）の分類により全てを調査対象とします。

### （3）調査対象棟数

- ・ 43,027棟

### （4）調査票

- ・ 現地調査については4ページ「空き家調査票」を参照

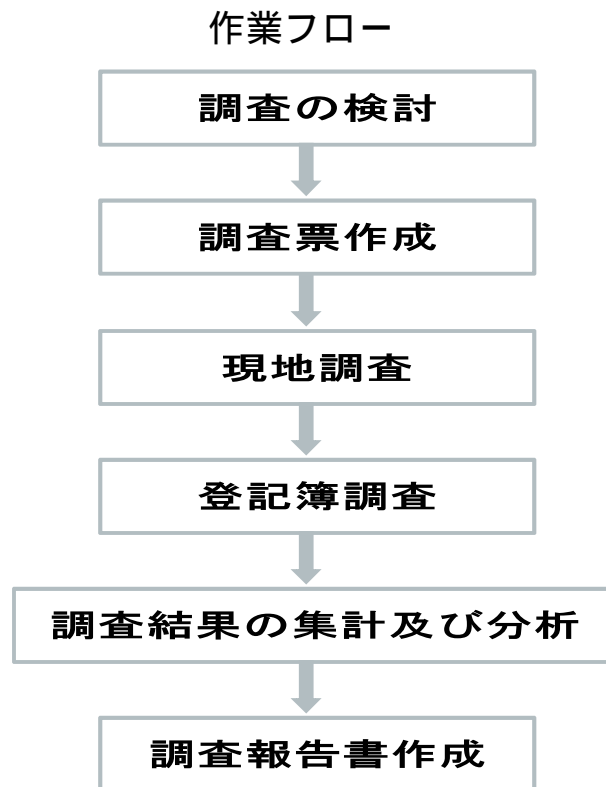
### （5）調査期間

- ・ 平成27年8月から平成28年3月まで

### （6）調査機関

- ・ 第一航業株式会社

### 3 . 調査の手順



## ( 1 ) 現地調査

調査対象区域の建物を外観目視にて現地調査を実施します。

建物調査は、戸建住宅、長屋住宅、併用住宅、共同住宅、その他（廃工場、廃店舗等）の分類により全てを調査対象とします。

長屋住宅・共同住宅については、全住戸不在の場合のみ空き家と判定します。

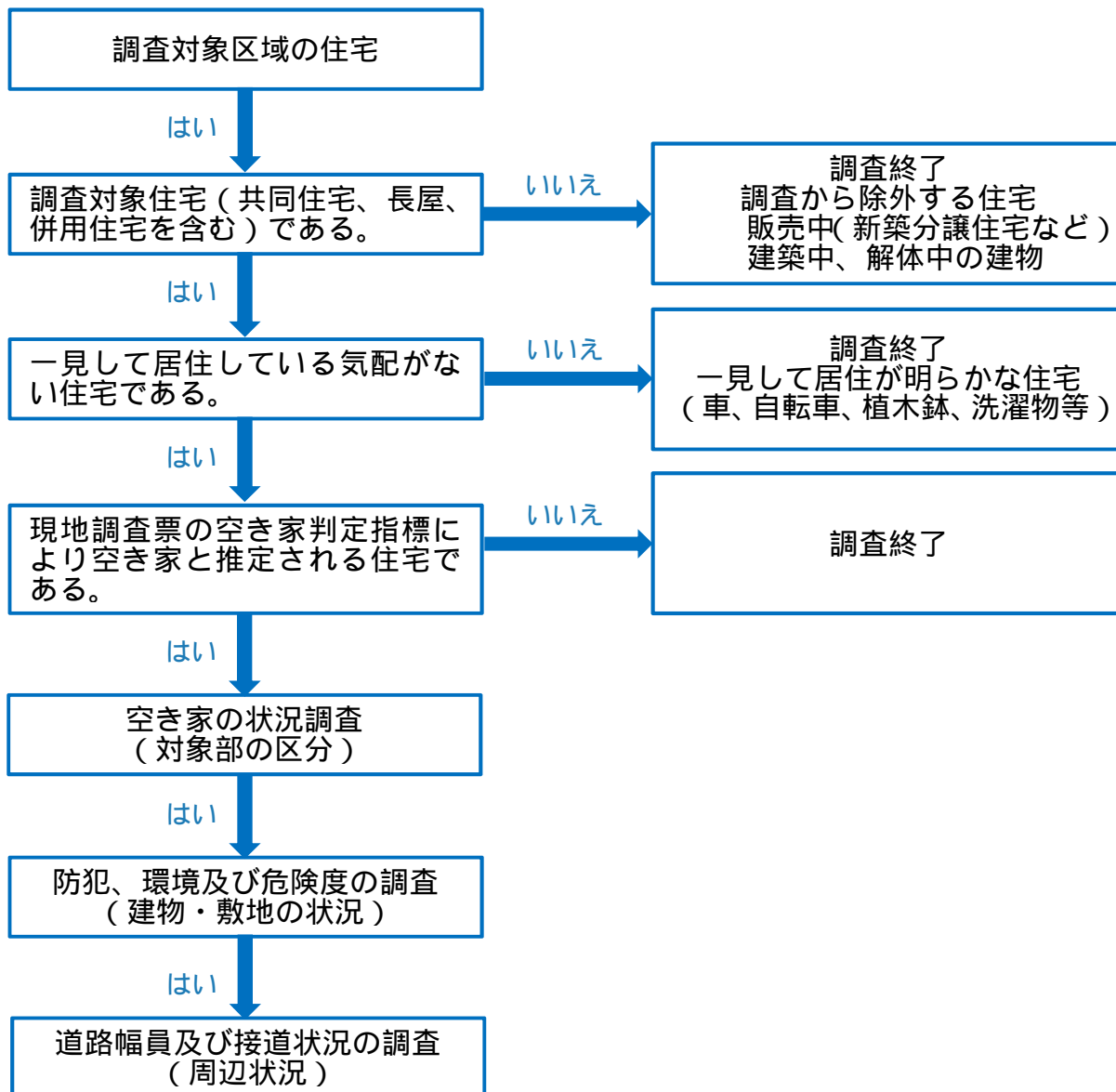
空き家判断基準について

現地調査での空き家の判定については、次の手順に従って判断しました。

## 現地調査票に基づく調査の手順

### 空き家調査の考え方

- ・ 集合住宅（長屋住宅・共同住宅）は一住戸でも居住が認められる場合は、空き家としません。
- ・ 空き家の判定は以下の手順で行いました。



## 現地調査票

現地調査での調査票は、次のとおりです。

1 所在地等				
調査番号		街区番号		
住所		調査員氏名		
		調査年月日		
2 対象物の区分				
居住状況	1. 居住中(以下記載の必要なし) 2. 空き家の可能性あり			
建物番号				
建て方	1. 一戸建て 2. 長屋 3. 共同住宅 4. その他( )			
構造	1. 木造 2. 防火造 3. 準耐火建築物 4. 耐火建築物			
階数	1. 1階建て 2. 2階建て 3. 3階建て 4. 4階建て以上			
3 空き家判定指標				
	点検項目	有	無	備考
建物状況	表札がない			
	外壁の破損・汚れ			
	施錠されていない			
	屋根の破損			
	看板・設備の破損			
	階段・バルコニーの破損			
	窓ガラスの破損			
	傾斜の有無			
	構造耐力主要部分の損傷			
	雨戸の破損			
	郵便が溜まっている、または塞がれている			
	電気メーターが動作していない			
有りの個数	( )個		内の有りの個数 ( )個	
敷地状況	門扉がない、または壊れている			
	門扉の傾き有無			
	掘・柵がない、または壊れている			
	掘・柵の傾き有無			
	ゴミの散乱			
	雑草の手入れがされていない			
	樹木の手入れがされていない			
	管理不全に伴う周辺景観との不調和			
	汚臭の有無			
	有りの個数	( )個		
接道(間口)の幅	1. 2m未満	2. 2m以上		
前面道路幅員	1. 2m未満	2. 2~4m	3. 4m以上	
特記事項				
4 判定				
老朽度判定	空き家等の老朽度			
	高い	5	4	3 2 1
管理不全度判定	空き家等の管理不全度			
	高い	5	4	3 2 1
写真番号				

確認

## 空き家属性情報

1 空き家の所在地等						
調査番号		街区番号				
住所		地番				
		建物番号				
2 対象物の区分						
建て方	1. 一戸建て	2. 長屋	3. 共同住宅	4. その他 ( )		
構造	1. 木造	2. 防火造	3. 準耐火建築物	4. 耐火建築物		
階数	1. 1階建て	2. 2階建て	3. 3階建て	4. 4階建て以上		
接道(間口)の幅	1. 2m未満		2. 2m以上			
前面道路幅員	1. 2m未満	2. 2~4m	3. 4m以上			
3 判定						
老朽度判定	空き家等の老朽度					
	高い	5	4	3	2	1
管理不全度判定	空き家等の管理不全度					
	高い	5	4	3	2	1
写真番号						
空き家判定基準の該当内容						
4 所有権等(登記簿による) 所有者が複数いる場合は別途、名前・住所を記入						
土地所有者		建物所有者				
所有者住所		所有者住所				
地番		建て方				
宅地面積		階数				
特記事項		構造				
		延床面積				
		建築年月日				

地番・建て方・構造が現地調査で判定出来ない場合は登記簿で確認。なお、現況と異なる場合は現況優先。



## 老朽度判定

空き家と判定した建物状況により総合的に判断し、下の5つに分類します。

点検項目		点数 (危険老朽建築物の判定基準相当)
傾斜	傾斜している(目視でわかる)	2 cm以上の傾き(5点)
基礎	基礎が破損又は変形している	損傷率 ~ 10%(1点) ~ 20%(2点) ~ 40%(3点) 41%~(5点)
	土台が腐朽又は破損している	
	基礎と土台にずれが生じている	
柱等	柱、梁、筋かいが腐朽、破損又は変形している	面積率 損傷小(1~4点) 損傷中(2~5点) 損傷大(3~6点)
	柱と梁にずれが生じている	
外壁等	外壁の破損・汚れ	面積率 損傷小(1~4点) 損傷中(2~5点) 損傷大(3~6点)
	屋根が破損している	
	看板・設備・階段・バルコニーの破損	

判定	点数	備考 (危険老朽建築物の判定基準相当)	
5	20点以上	除却	速やかに除却すべき著しく危険な空き家 (特措法に規定される特定空き家等相当)
4	15~19点		
3	10~14点		
2	5~9点		除却すべき危険な空き家
1	1~4点	予防保全	予防保全を講じるべき空き家
0	0点	利活用	利活用が考えられる空き家

## 【参考】

「空家等」の定義については、特措法第2条第1項により、建築物又はこれに付属する工作物の他、その敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）と規定されています。

このため、今後の対応方針に向けた参考資料として、空き家となっている建築物の敷地に係る管理不全度についての実態調査も合わせて実施しました。

### 管理不全度判定

敷地の状況により総合的に判断し、下の5つに分類します。

点検項目	有	無	点数
門扉がない、または壊れている			+ 1
門扉の傾き有無			+ 1
掘・柵がない、または壊れている			+ 1
掘・柵の傾き有無			+ 1
ゴミの散乱			+ 2
雑草の手入れがされていない			+ 2
樹木の手入れがされていない			+ 2
管理不全に伴う 周辺景観との不調和			+ 2
汚臭の有無			+ 2

判定	点数
5	9点以上
4	7～8点
3	5～6点
2	3～4点
1	1～2点

## 空き家の判定

現地調査票：2．対象部の区分 で一見して居住と判断できない建物に対して、現地調査票：3．空き家判定 を実施します。

### ・ 居住中の判断基準

チェック項目
新築・築浅の建物
修繕・リフォームされている建物
居住していると判断できる建物
・ 人がいる
・ 洗濯物が干してある
・ 電気がついている
・ 植栽（植木鉢含む）の手入れがされている
・ エアコンの室外機が回っている
・ カーテンがある
・ 電気メーターが動いている
・ 郵便受けに書類が溜まっていない又は郵便受けがテープ等で塞がれていない

- ・ 上記居住中の判断基準に該当しない建物・外観目視だけでは判断がつかない建物については、「空き家」とする。

## （2）登記簿調査

現地調査で空き家と推定された建物について、所有者を土地および建物登記簿から確認し、土地建物に関する所有関係、規模、その他の属性等について整理を行いました。登記簿からの情報は、次のとおりとなっています。

- ・ 該当住所、地番
- ・ 土地地籍(面積)、土地所有者住所、氏名、共有者の住所、氏名、持分
- ・ 建物建築年月日、建物種類、建物構造、建物階数、各階面積
- ・ 建物所有者住所、氏名、共有者の住所、氏名、持分

## 4 . 現地調査の結果

### ( 1 ) 現地調査結果

- ・ 荒川区全域で 9 7 1 件を空き家と推定しました。

### ( 2 ) 空き家比率

- ・ 今回の現地調査によって空き家と推定された住宅は 9 7 1 棟でした。
- ・ この出現状況を、荒川区の町丁目ごとに集計し、不燃化特区の空き家数と比較して、空き家率を算出しました。
- ・ 荒川区全体では、2 . 3 %となっています。
- ・ 空き家比率が比較的高い町丁目は、南千住一丁目、南千住五丁目、荒川二丁目、町屋二丁目、町屋四丁目、町屋五丁目、東尾久八丁目、東日暮里四丁目、西日暮里三丁目です。

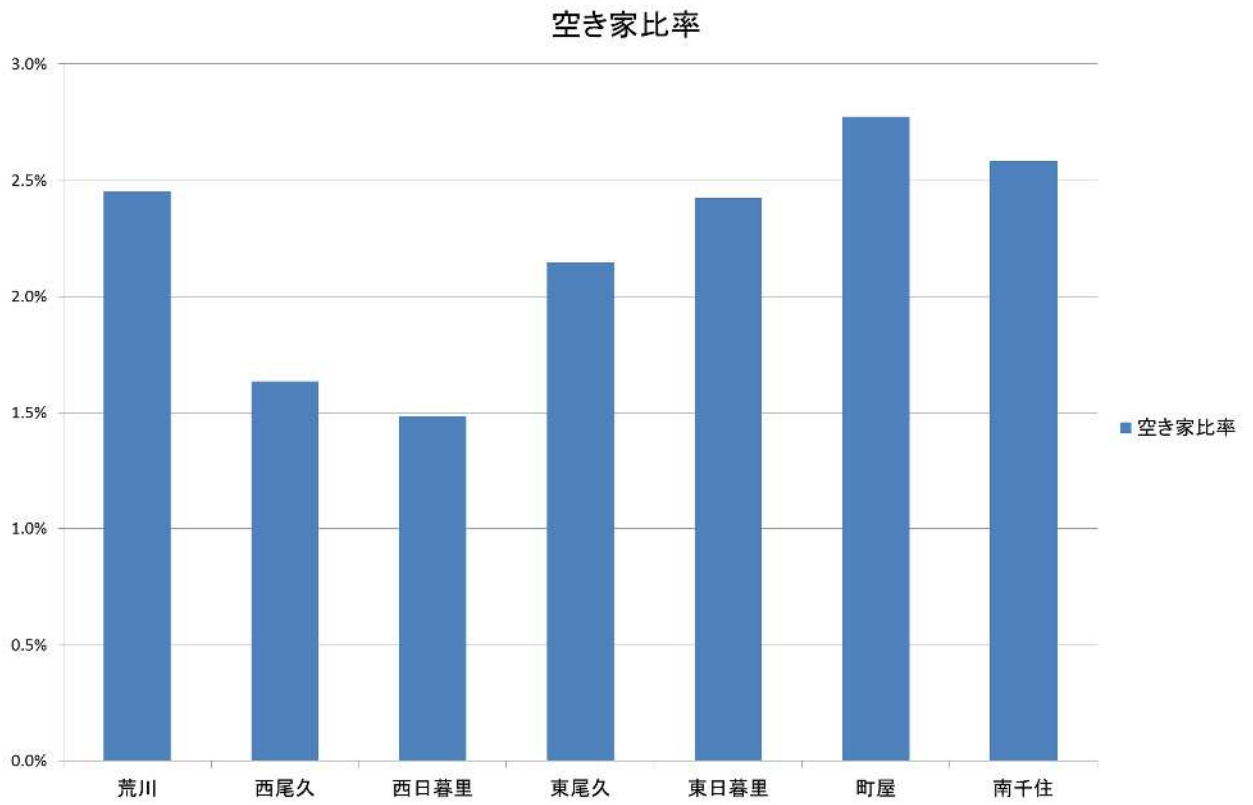
( 下線の地域は、不燃化特区区域外の町丁目を示す。 )

町名	空き家			空き家(不燃化特区)		
	建物棟数	空き家数	空き家比率	建物棟数	空き家数	空き家比率
荒川	7582	186	2.5%	4821	124	2.6%
西尾久	5748	94	1.6%	3863	71	1.8%
西日暮里	4376	65	1.5%			
東尾久	7175	154	2.1%	6326	128	2.0%
東日暮里	5650	137	2.4%			
町屋	6493	180	2.8%	3296	114	3.5%
南千住	6003	155	2.6%			
全体	43027	971	2.3%	18306	437	2.4%

空き家総数(不燃化特区)	
荒川二・四・七丁目地区	89
町屋・尾久地区	348

町名	丁目	空き家			空き家(不燃化特区)		
		建物棟数	空き家数	空き家比率	建物棟数	空き家数	空き家比率
荒川	1丁目	1062	29	2.7%	36	4	11.1%
	2丁目	1062	38	3.6%	1062	38	3.6%
	3丁目	1272	30	2.4%			
	4丁目	965	26	2.7%	965	26	2.7%
	5丁目	836	17	2.0%	836	17	2.0%
	6丁目	1300	25	1.9%	1300	25	1.9%
	7丁目	622	14	2.3%	622	14	2.3%
	8丁目	463	7	1.5%			
西尾久	1丁目	787	12	1.5%	787	12	1.5%
	2丁目	850	11	1.3%	850	11	1.3%
	3丁目	588	13	2.2%	143	5	3.5%
	4丁目	652	16	2.5%	574	16	2.8%
	5丁目	792	12	1.5%	792	12	1.5%
	6丁目	717	15	2.1%	717	15	2.1%
	7丁目	717	4	0.6%			
	8丁目	645	11	1.7%			
西日暮里	1丁目	1352	15	1.1%			
	2丁目	754	9	1.2%			
	3丁目	535	25	4.7%			
	4丁目	471	8	1.7%			
	5丁目	449	3	0.7%			
	6丁目	815	5	0.6%			
東尾久	1丁目	1010	15	1.5%	1010	15	1.5%
	2丁目	1244	23	1.8%	1244	23	1.8%
	3丁目	731	20	2.7%	731	20	2.7%
	4丁目	1235	19	1.5%	1235	19	1.5%
	5丁目	905	26	2.9%	905	26	2.9%
	6丁目	1201	25	2.1%	1201	25	2.1%
	7丁目	0	0	0.0%			
	8丁目	849	26	3.1%			
東日暮里	1丁目	620	9	1.5%			
	2丁目	875	21	2.4%			
	3丁目	1325	34	2.6%			
	4丁目	785	26	3.3%			
	5丁目	724	14	1.9%			
	6丁目	1321	33	2.5%			
町屋	1丁目	1008	19	1.9%	138	7	5.1%
	2丁目	845	26	3.1%	845	26	3.1%
	3丁目	985	26	2.6%	985	26	2.6%
	4丁目	1328	55	4.1%	1328	55	4.1%
	5丁目	552	27	4.9%			
	6丁目	734	17	2.3%			
	7丁目	560	4	0.7%			
	8丁目	481	6	1.2%			
南千住	1丁目	1307	46	3.5%			
	2丁目	595	7	1.2%			
	3丁目	751	12	1.6%			
	4丁目	0	0	0.0%			
	5丁目	1202	37	3.1%			
	6丁目	1475	40	2.7%			
	7丁目	673	13	1.9%			
	8丁目	0	0	0.0%			

## (2) 空き家比率グラフ



### (3) 建物種別

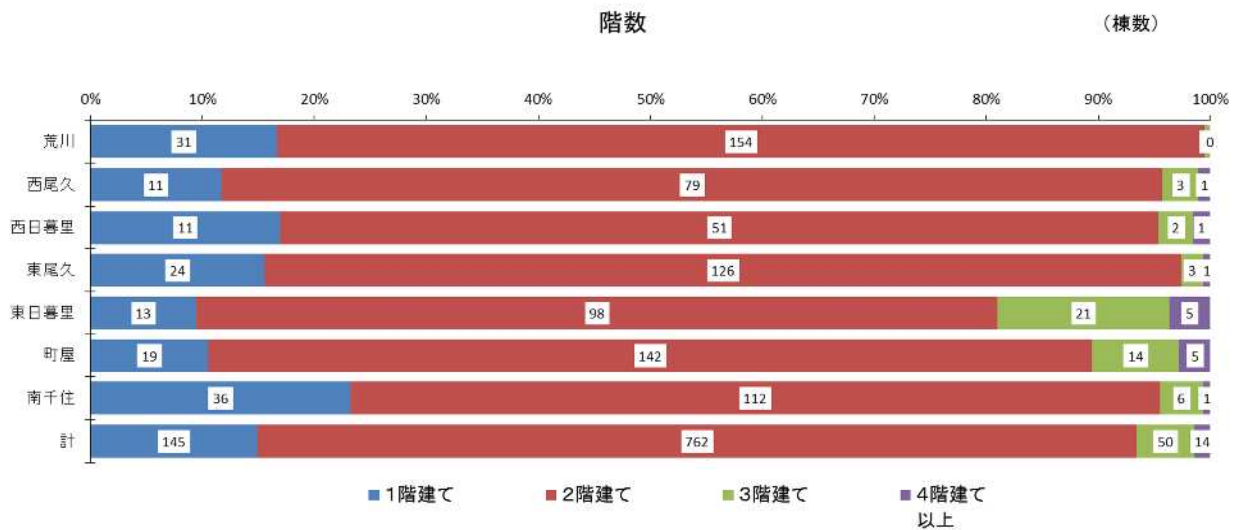
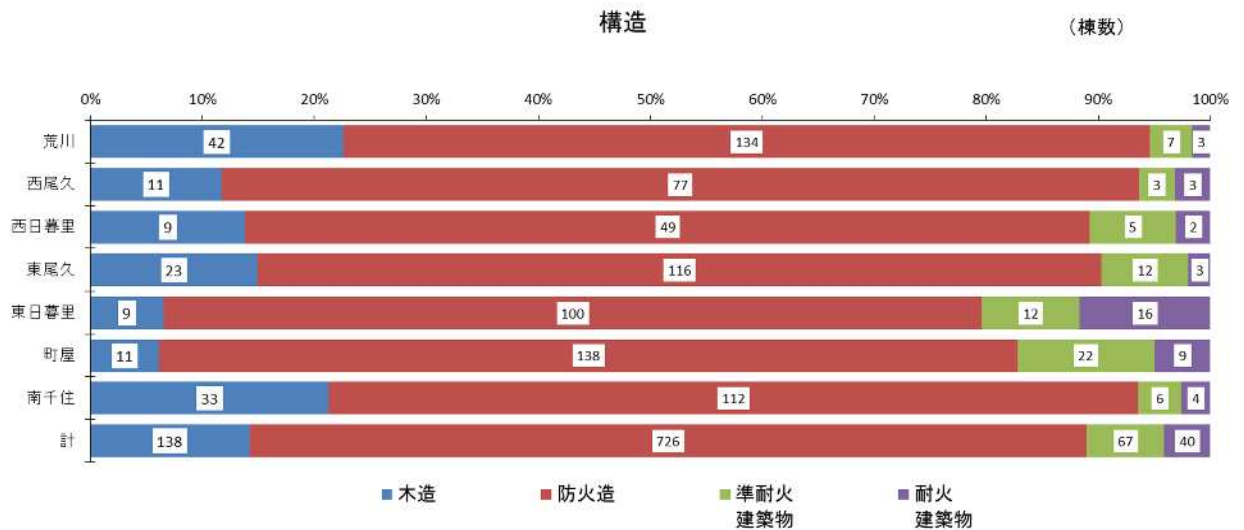
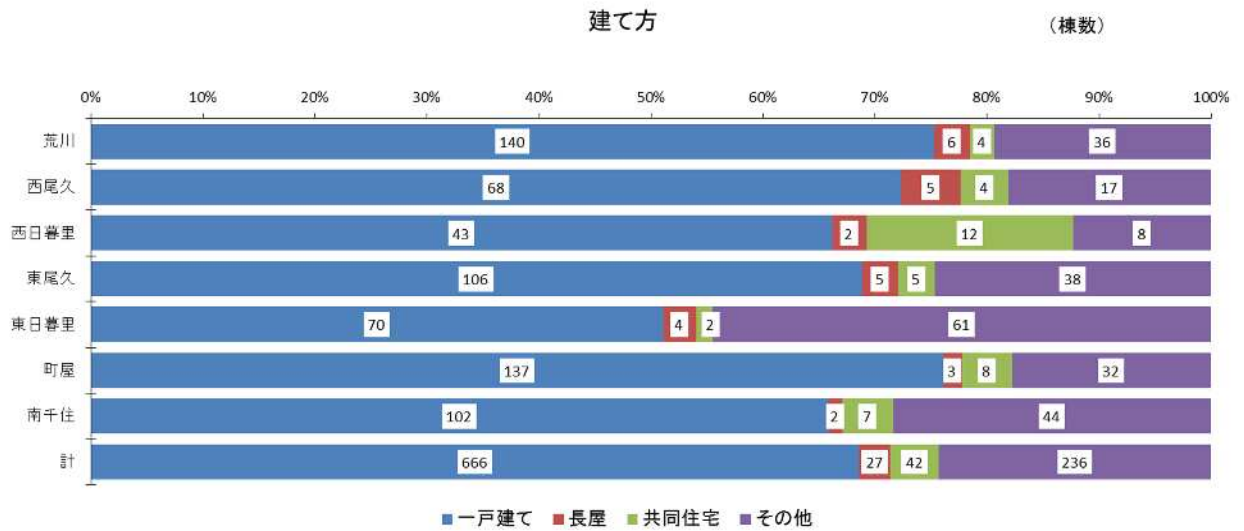
- ・ 建て方では、一戸建てが666棟(68.6%)と最も多く、長屋や共同住宅といった集合住宅を除いた空き家の棟数は902棟(92.9%)と、今回の実態調査により推定した空き家のほとんどを占めています。
- ・ 構造については、木造あるいは防火造の空き家が864棟(89.0%)を占めています。
- ・ 階数については、2階建てが762棟(78.5%)で、一戸建ての木造2階建ての空き家が多いことが確認されました。

町名	建て方				構造				階数			
	一戸建て	長屋	共同住宅	その他	木造	防火造	準耐火建築物	耐火建築物	1階建て	2階建て	3階建て	4階建て以上
荒川	140	6	4	36	42	134	7	3	31	154	1	0
西尾久	68	5	4	17	11	77	3	3	11	79	3	1
西日暮里	43	2	12	8	9	49	5	2	11	51	2	1
東尾久	106	5	5	38	23	116	12	3	24	126	3	1
東日暮里	70	4	2	61	9	100	12	16	13	98	21	5
町屋	137	3	8	32	11	138	22	9	19	142	14	5
南千住	102	2	7	44	33	112	6	4	36	112	6	1
計	666	27	42	236	138	726	67	40	145	762	50	14

町名	丁目	建て方				構造				階数			
		一戸建て	長屋	共同住宅	その他	木造	防火造	準耐火建築物	耐火建築物	1階建て	2階建て	3階建て	4階建て以上
荒川	1丁目	14	3	1	11	10	18	1	0	4	25	0	0
	2丁目	32	2	1	3	11	26	1	0	11	26	1	0
	3丁目	26	0	1	3	8	20	1	1	6	24	0	0
	4丁目	17	1	0	8	2	22	1	1	2	24	0	0
	5丁目	14	0	0	3	1	16	0	0	1	16	0	0
	6丁目	23	0	0	2	5	19	1	0	2	23	0	0
	7丁目	11	0	1	2	4	9	1	0	4	10	0	0
	8丁目	3	0	0	4	1	4	1	1	1	6	0	0
西尾久	1丁目	10	0	0	2	1	10	0	1	0	12	0	0
	2丁目	7	1	1	2	2	9	0	0	4	7	0	0
	3丁目	10	0	2	1	2	9	1	1	0	11	1	1
	4丁目	11	0	0	5	2	13	1	0	1	14	1	0
	5丁目	9	1	0	2	1	9	1	1	3	8	1	0
	6丁目	8	3	0	4	1	14	0	0	2	13	0	0
	7丁目	3	0	1	0	0	4	0	0	0	4	0	0
	8丁目	10	0	0	1	2	9	0	0	1	10	0	0
西日暮里	1丁目	13	0	2	0	3	11	1	0	3	12	0	0
	2丁目	4	0	0	5	1	6	1	1	3	5	1	0
	3丁目	15	2	6	2	2	22	1	0	3	21	1	0
	4丁目	6	0	2	0	3	3	2	0	2	6	0	0
	5丁目	2	0	1	0	0	2	0	1	0	2	0	1
	6丁目	3	0	1	1	0	5	0	0	0	5	0	0
東尾久	1丁目	11	0	0	4	0	13	2	0	0	14	1	0
	2丁目	13	3	3	4	2	19	2	0	6	17	0	0
	3丁目	12	0	0	8	3	14	2	1	4	16	0	0
	4丁目	14	0	0	5	1	16	1	1	2	16	0	1
	5丁目	20	0	0	6	6	17	3	0	3	22	1	0
	6丁目	16	1	1	7	7	16	2	0	5	20	0	0
	7丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8丁目	20	1	1	4	4	21	0	1	4	21	1	0
東日暮里	1丁目	4	1	0	4	0	7	2	0	1	6	1	1
	2丁目	9	0	1	11	3	12	5	1	3	13	4	1
	3丁目	14	3	0	17	3	24	2	5	5	24	4	1
	4丁目	13	0	0	13	1	19	1	5	0	20	5	1
	5丁目	6	0	1	7	0	9	1	4	0	10	3	1
	6丁目	24	0	0	9	2	29	1	1	4	25	4	0
町屋	1丁目	12	0	1	6	1	12	5	1	2	13	4	0
	2丁目	23	0	1	2	4	21	1	0	5	20	1	0
	3丁目	18	2	2	4	1	19	2	4	2	20	4	0
	4丁目	50	1	1	3	2	51	2	0	4	50	0	1
	5丁目	17	0	2	8	3	19	2	3	3	20	0	4
	6丁目	13	0	0	4	0	8	8	1	2	12	3	0
	7丁目	2	0	0	2	0	4	0	0	0	3	1	0
	8丁目	2	0	1	3	0	4	2	0	1	4	1	0
南千住	1丁目	31	1	2	12	7	36	2	1	9	35	2	0
	2丁目	4	0	0	3	1	4	1	1	1	5	1	0
	3丁目	8	0	0	4	1	10	0	1	0	10	2	0
	4丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5丁目	23	1	1	12	8	28	1	0	11	25	1	0
	6丁目	27	0	2	11	15	22	2	1	12	27	0	1
	7丁目	9	0	2	2	1	12	0	0	3	10	0	0
	8丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



### (3) 建物種別グラフ



#### (4) 建物状況

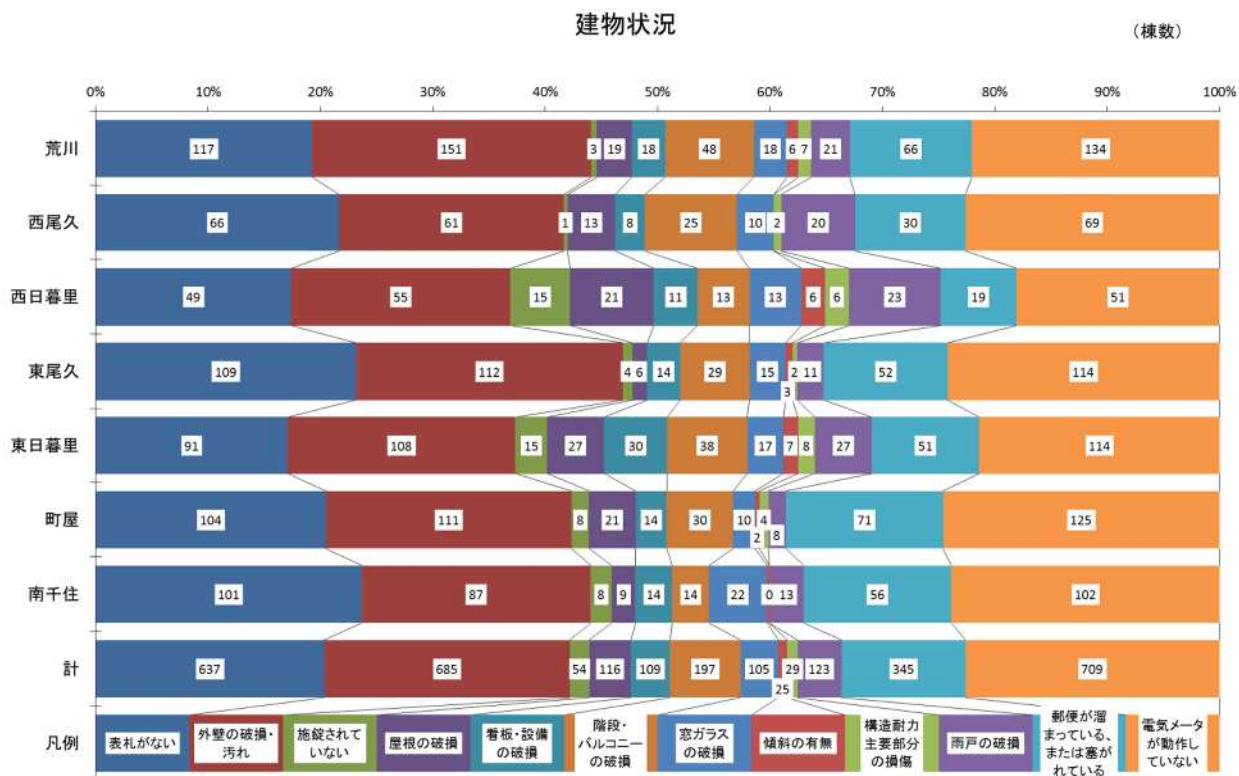
- ・ 表札がない空き家が637棟(65.6%)を占めています。
- ・ 外壁については、685棟(70.5%)の空き家で破損や汚れが確認できました。外壁は風雨に常にさらされている箇所であるため、破損や汚れが目立つものと考えられます。
- ・ 屋根についても、116棟(11.9%)の空き家で破損がありました。
- ・ 窓ガラスの破損については、105棟(10.8%)であり、外壁の破損や汚れに比べて件数は少ないものの、防犯上の観点からは周辺住民の方々に不安を与えていると考えられます。
- ・ 建物の傾斜については、明らかに傾いている空き家が25棟(2.8%)、柱や梁などの構造耐力主要部分の損傷が確認できた空き家が29棟(3.0%)にものぼることから、特措法の特定空家等に該当する可能性が高いものと推察されます。

点検項目が重複してカウントされている場合があります。

町名	建物状況											
	表札がない	外壁の破損・汚れ	施錠されていない	屋根の破損	看板・設備の破損	階段・バルコニーの破損	窓ガラスの破損	傾斜の有無	構造耐力主要部分の損傷	雨戸の破損	郵便が溜まっている、または差がれている	電気メータが動作していない
荒川	117	151	3	19	18	48	18	6	7	21	66	134
西尾久	66	61	1	13	8	25	10	0	2	20	30	69
西日暮里	49	55	15	21	11	13	13	6	6	23	19	51
東尾久	109	112	4	6	14	29	15	3	2	11	52	114
東日暮里	91	108	15	27	30	38	17	7	8	27	51	114
町屋	104	111	8	21	14	30	10	2	4	8	71	125
南千住	101	87	8	9	14	14	22	1	0	13	56	102
計	637	685	54	116	109	197	105	25	29	123	345	709

町名	丁目	建物状況											
		表札がない	外壁の破損・汚れ	施錠されていない	屋根の破損	看板・設備の破損	階段・バルコニーの破損	窓ガラスの破損	傾斜の有無	構造耐力主要部分の損傷	雨戸の破損	郵便が溜まっている、または差がれている	電気メータが動作していない
荒川	1丁目	20	25	1	4	5	5	3	2	1	3	11	23
	2丁目	22	31	1	4	5	8	4	1	1	6	14	27
	3丁目	20	29	0	3	2	7	4	0	0	1	7	17
	4丁目	18	17	0	4	0	5	2	2	3	2	9	22
	5丁目	11	17	0	2	3	12	1	0	1	3	5	12
	6丁目	12	16	1	1	2	5	4	1	1	3	12	19
	7丁目	8	11	0	1	1	6	0	0	0	3	6	12
	8丁目	6	5	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2
西尾久	1丁目	5	10	0	1	0	3	2	0	1	1	5	6
	2丁目	7	6	0	2	0	4	2	0	0	3	7	9
	3丁目	13	8	0	0	0	1	0	0	0	2	3	11
	4丁目	12	14	1	3	2	5	2	0	1	4	5	12
	5丁目	8	5	0	1	1	3	1	0	0	0	4	7
	6丁目	10	7	0	1	0	1	0	0	0	3	4	13
	7丁目	2	2	0	1	0	1	1	0	0	1	0	0
	8丁目	9	9	0	4	5	7	2	0	0	6	2	11
西日暮里	1丁目	11	12	2	3	1	3	2	0	0	5	5	9
	2丁目	6	8	0	0	3	1	2	0	0	2	6	4
	3丁目	19	22	7	11	2	5	4	5	5	6	6	25
	4丁目	7	8	4	6	2	0	4	1	1	5	0	7
	5丁目	3	3	0	1	2	2	1	0	0	3	2	2
	6丁目	3	2	2	0	1	2	0	0	0	2	0	4
東尾久	1丁目	12	15	0	0	3	7	2	1	0	3	5	11
	2丁目	19	16	2	1	3	4	0	1	0	1	6	22
	3丁目	16	9	1	0	1	2	3	0	0	3	0	15
	4丁目	11	17	0	2	1	5	1	0	1	3	9	12
	5丁目	17	17	1	0	1	1	1	0	0	0	4	20
	6丁目	18	19	0	2	5	4	4	0	0	0	13	15
	7丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8丁目	16	19	0	1	0	6	4	1	1	1	15	19
東日暮里	1丁目	6	6	0	1	0	1	0	0	0	0	2	9
	2丁目	11	11	3	0	2	1	0	0	0	0	7	15
	3丁目	27	28	6	9	11	10	4	1	1	10	13	22
	4丁目	18	21	2	6	4	4	3	4	5	4	6	26
	5丁目	7	12	1	2	1	1	0	0	0	3	6	14
	6丁目	22	30	3	9	12	21	10	2	2	10	17	28
町屋	1丁目	9	11	0	2	1	4	2	0	0	0	4	15
	2丁目	12	20	0	0	1	1	0	0	0	1	10	21
	3丁目	15	14	0	5	3	6	4	0	0	3	11	17
	4丁目	32	36	5	9	4	15	3	2	4	4	27	39
	5丁目	18	12	0	4	2	1	1	0	0	0	10	16
	6丁目	12	11	3	1	2	0	0	0	0	0	5	12
	7丁目	4	4	0	0	0	2	0	0	0	0	2	3
	8丁目	2	3	0	0	1	1	0	0	0	0	2	2
南千住	1丁目	31	23	0	1	0	2	5	1	0	1	20	26
	2丁目	6	6	1	0	0	0	0	0	0	1	2	6
	3丁目	7	12	0	1	3	3	1	0	0	1	4	10
	4丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5丁目	19	16	3	7	6	1	6	0	0	6	10	25
	6丁目	27	23	4	0	3	6	7	0	0	1	13	27
	7丁目	11	7	0	0	2	2	3	0	0	3	7	8
	8丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

### (4) 建物状況グラフ



#### ( 5 ) 敷地状況

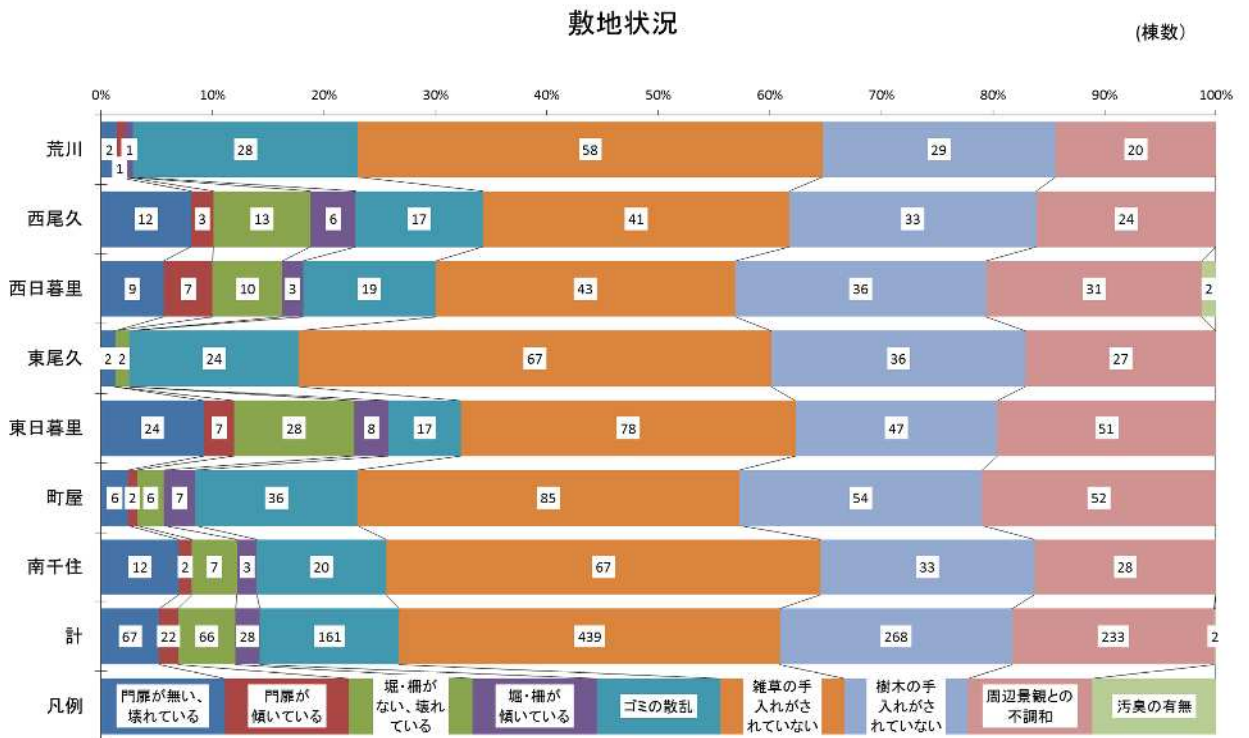
- ・ ゴミの散乱がある空き家が161棟(16.6%)あります。
- ・ 雑草や樹木の手入れがされていない、いわゆる雑草などが繁茂している空き家が707棟(72.8%)にもものぼることが確認されました。

点検項目が重複してカウントされている場合があります。

町名	敷地状況								
	門扉が無い、壊れている	門扉が傾いている	堀・柵がない、壊れている	堀・柵が傾いている	ゴミの散乱	雑草の手入れがされていない	樹木の手入れがされていない	周辺景観との不調和	汚臭の有無
荒川	2	1	0	1	28	58	29	20	0
西尾久	12	3	13	6	17	41	33	24	0
西日暮里	9	7	10	3	19	43	36	31	2
東尾久	2	0	2	0	24	67	36	27	0
東日暮里	24	7	28	8	17	78	47	51	0
町屋	6	2	6	7	36	85	54	52	0
南千住	12	2	7	3	20	67	33	28	0
計	67	22	66	28	161	439	268	233	2

町名	丁目	敷地状況								
		門扉が無い、壊れている	門扉が傾いている	堀・柵がない、壊れている	堀・柵が傾いている	ゴミの散乱	雑草の手入れがされていない	樹木の手入れがされていない	周辺景観との不調和	汚臭の有無
荒川	1丁目	0	0	0	0	3	8	4	4	0
	2丁目	0	1	0	1	8	16	9	2	0
	3丁目	0	0	0	0	7	6	2	2	0
	4丁目	1	0	0	0	2	8	1	5	0
	5丁目	1	0	0	0	3	7	5	3	0
	6丁目	0	0	0	0	1	6	3	3	0
	7丁目	0	0	0	0	3	4	3	1	0
	8丁目	0	0	0	0	1	3	2	0	0
西尾久	1丁目	0	0	2	1	5	7	7	7	0
	2丁目	0	0	1	0	6	4	4	1	0
	3丁目	2	0	0	0	1	5	3	1	0
	4丁目	1	0	1	0	1	6	1	6	0
	5丁目	0	0	1	2	4	4	4	0	0
	6丁目	1	0	0	0	0	3	4	0	0
	7丁目	1	1	1	1	0	4	3	3	0
	8丁目	7	2	7	2	0	8	7	6	0
西日暮里	1丁目	0	1	1	0	6	9	7	5	2
	2丁目	2	1	1	1	0	3	4	1	0
	3丁目	4	3	6	1	8	19	14	17	0
	4丁目	2	2	1	1	3	8	6	7	0
	5丁目	1	0	1	0	0	2	3	0	0
	6丁目	0	0	0	0	2	2	2	1	0
東尾久	1丁目	0	0	0	0	2	5	2	0	0
	2丁目	0	0	0	0	6	11	9	7	0
	3丁目	0	0	1	0	2	8	4	0	0
	4丁目	0	0	0	0	2	4	2	1	0
	5丁目	1	0	1	0	4	12	3	3	0
	6丁目	1	0	0	0	5	16	9	13	0
	7丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	8丁目	0	0	0	0	3	11	7	3	0
東日暮里	1丁目	0	0	0	0	1	5	2	2	0
	2丁目	0	0	0	0	3	12	7	10	0
	3丁目	9	3	11	3	4	19	15	16	0
	4丁目	1	1	1	1	2	15	2	5	0
	5丁目	0	3	2	2	0	10	6	5	0
	6丁目	14	0	14	2	7	17	15	13	0
町屋	1丁目	0	0	0	0	1	12	5	1	0
	2丁目	0	0	0	0	4	6	4	2	0
	3丁目	1	1	1	0	4	9	8	7	0
	4丁目	3	1	4	5	10	28	17	21	0
	5丁目	1	0	0	1	8	19	10	15	0
	6丁目	0	0	0	0	6	8	8	5	0
	7丁目	0	0	1	1	2	2	2	0	0
	8丁目	1	0	0	0	1	1	0	1	0
南千住	1丁目	4	1	1	0	7	18	7	5	0
	2丁目	1	0	0	0	0	2	1	1	0
	3丁目	1	1	2	1	3	6	4	2	0
	4丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	5丁目	4	0	3	0	1	19	13	9	0
	6丁目	1	0	1	1	7	17	6	7	0
	7丁目	1	0	0	1	2	5	2	4	0
	8丁目	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(5) 敷地状況グラフ



( 6 ) 隣接道路

- ・ 住宅の敷地が道路に接している距離は、 1 1 棟 ( 1 . 1 % ) が 2 m 未満の不接道の状況となっています。
- ・ 住宅の敷地の前面道路の接道状況 ( 前面道路の幅員 ) については、 4 m 未満の道路に接している件数が 7 1 7 棟 ( 7 4 . 4 % ) あります。

● 空き家棟数 : 9 7 1 棟 ( 1 0 0 . 0 % )

接道 : 9 6 0 棟 ( 9 8 . 9 % )

不接道 : 1 1 棟 ( 1 . 1 % )

● 接道する空き家棟数 : 9 6 0 棟 ( 1 0 0 . 0 % )

幅員 2 m 未満 : 1 9 5 棟 ( 2 0 . 3 % )

幅員 2 m 以上 4 m 未満 : 5 2 2 棟 ( 5 4 . 4 % )

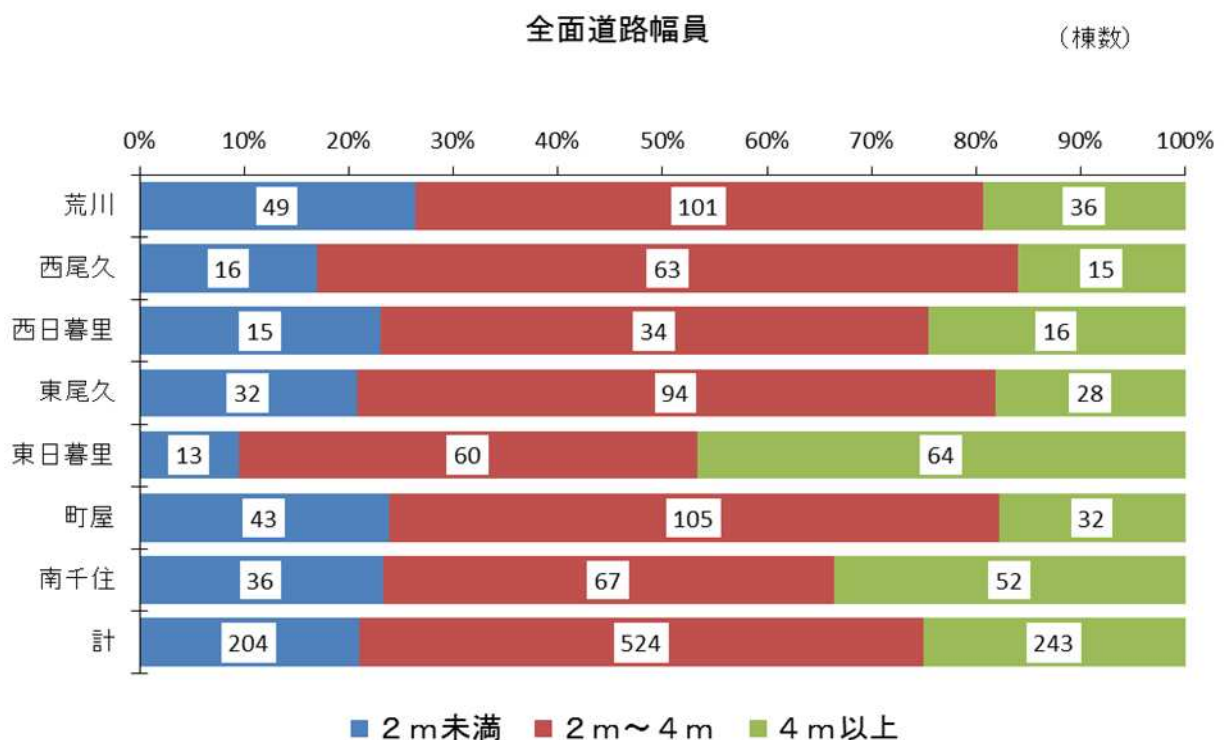
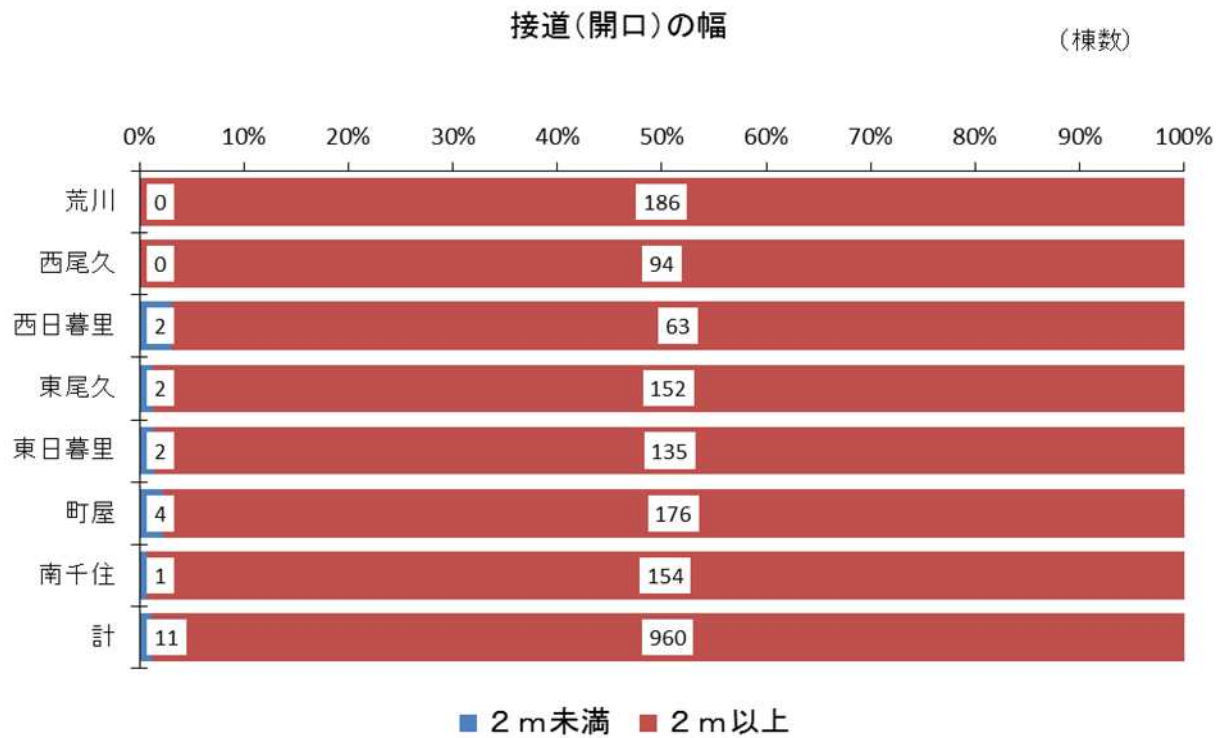
幅員 4 m 以上 : 2 4 3 棟 ( 2 5 . 3 % )



町名	接道(開口)の幅		前面道路幅員		
	2m未満	2m以上	2m未満	2m~4m	4m以上
荒川	0	186	49	101	36
西尾久	0	94	16	63	15
西日暮里	2	63	15	34	16
東尾久	2	152	32	94	28
東日暮里	2	135	13	60	64
町屋	4	176	43	105	32
南千住	1	154	36	67	52
計	11	960	204	524	243

町名	丁目	接道(開口)の幅		前面道路幅員		
		2m未満	2m以上	2m未満	2m~4m	4m以上
荒川	1丁目	0	29	5	9	15
	2丁目	0	38	11	22	5
	3丁目	0	30	12	17	1
	4丁目	0	26	12	10	4
	5丁目	0	17	2	11	4
	6丁目	0	25	4	20	1
	7丁目	0	14	3	10	1
	8丁目	0	7	0	2	5
西尾久	1丁目	0	12	5	7	0
	2丁目	0	11	1	10	0
	3丁目	0	13	0	11	2
	4丁目	0	16	3	8	5
	5丁目	0	12	4	6	2
	6丁目	0	15	2	10	3
	7丁目	0	4	0	1	3
	8丁目	0	11	1	10	0
西日暮里	1丁目	0	15	3	10	2
	2丁目	1	8	2	1	6
	3丁目	0	25	7	15	3
	4丁目	1	7	2	6	0
	5丁目	0	3	1	1	1
	6丁目	0	5	0	1	4
東尾久	1丁目	0	15	5	9	1
	2丁目	2	21	4	16	3
	3丁目	0	20	4	11	5
	4丁目	0	19	4	11	4
	5丁目	0	26	5	16	5
	6丁目	0	25	6	13	6
	7丁目	0	0	0	0	0
	8丁目	0	26	4	18	4
東日暮里	1丁目	0	9	0	1	8
	2丁目	0	21	1	3	17
	3丁目	0	34	2	17	15
	4丁目	0	26	2	11	13
	5丁目	0	14	1	6	7
	6丁目	2	31	7	22	4
町屋	1丁目	0	19	3	12	4
	2丁目	0	26	9	17	0
	3丁目	1	25	5	20	1
	4丁目	3	52	23	29	3
	5丁目	0	27	2	16	9
	6丁目	0	17	1	7	9
	7丁目	0	4	0	2	2
	8丁目	0	6	0	2	4
南千住	1丁目	0	46	10	28	8
	2丁目	1	6	2	1	4
	3丁目	0	12	2	3	7
	4丁目	0	0	0	0	0
	5丁目	0	37	9	18	10
	6丁目	0	40	13	9	18
	7丁目	0	13	0	8	5
	8丁目	0	0	0	0	0

(6) 隣接道路グラフ



(7) 建物判定

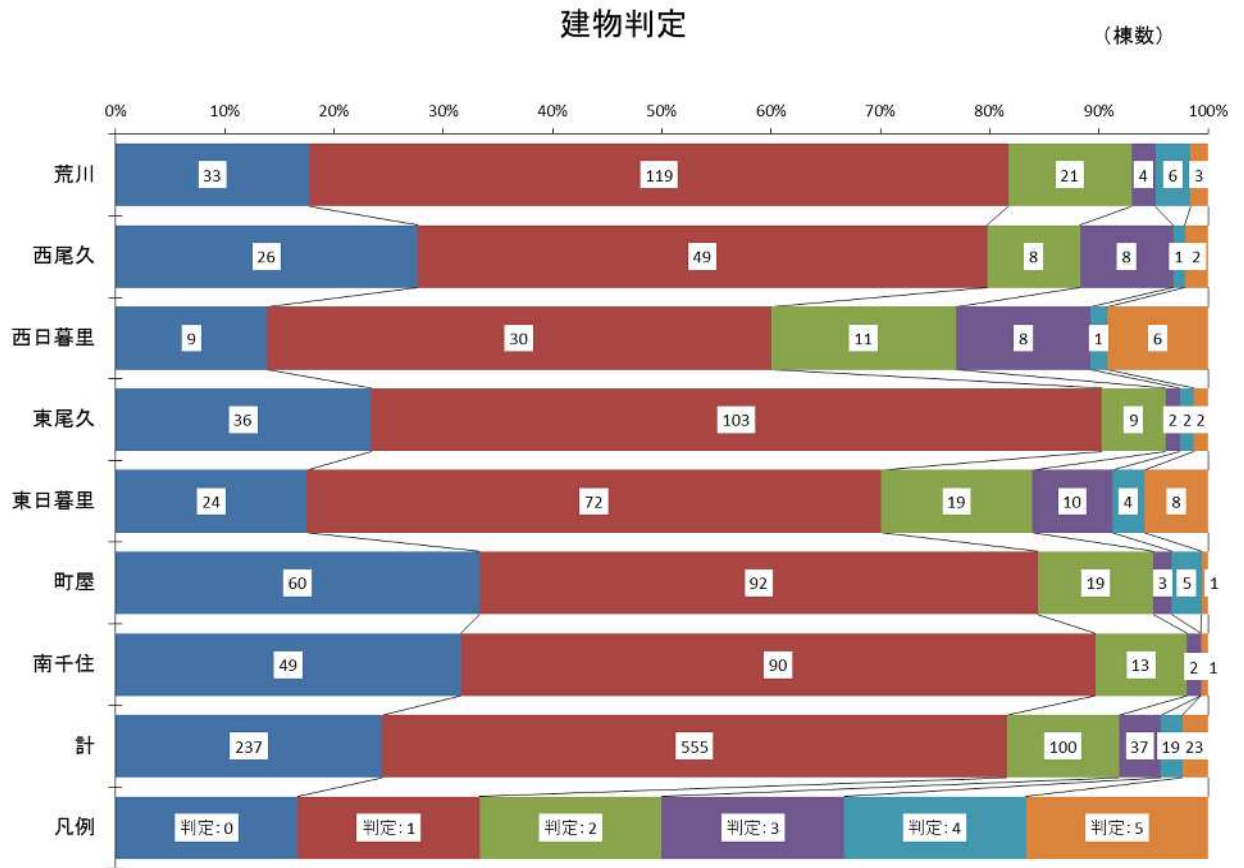
空き家の老朽度別棟数(比率)

● 空き家棟数	: 971棟 (100.0%)	
老朽度ランク5	: 23棟 (2.4%)	} 速やかに除却すべき 著しく危険な空き家
老朽度ランク4	: 19棟 (1.9%)	
老朽度ランク3	: 37棟 (3.8%)	} 除却すべき危険な空き家
老朽度ランク2	: 100棟 (10.3%)	
老朽度ランク1	: 555棟 (57.2%)	予防保全を講じるべき空き家
老朽度ランク0	: 237棟 (24.4%)	利活用が考えられる空き家

町名	建物判定					
	判定:0	判定:1	判定:2	判定:3	判定:4	判定:5
荒川	33	119	21	4	6	3
西尾久	26	49	8	8	1	2
西日暮里	9	30	11	8	1	6
東尾久	36	103	9	2	2	2
東日暮里	24	72	19	10	4	8
町屋	60	92	19	3	5	1
南千住	49	90	13	2	0	1
計	237	555	100	37	19	23

町名	丁目	建物判定					
		判定:0	判定:1	判定:2	判定:3	判定:4	判定:5
荒川	1丁目	3	20	4	0	1	1
	2丁目	7	24	3	2	1	1
	3丁目	1	26	3	0	0	0
	4丁目	8	14	1	0	2	1
	5丁目	0	10	5	1	1	0
	6丁目	9	11	3	1	1	0
	7丁目	3	9	2	0	0	0
	8丁目	2	5	0	0	0	0
西尾久	1丁目	1	10	0	0	0	1
	2丁目	5	2	2	2	0	0
	3丁目	5	8	0	0	0	0
	4丁目	2	9	2	2	0	1
	5丁目	5	6	1	0	0	0
	6丁目	5	10	0	0	0	0
	7丁目	2	1	0	1	0	0
	8丁目	1	3	3	3	1	0
西日暮里	1丁目	3	7	2	3	0	0
	2丁目	1	6	2	0	0	0
	3丁目	2	14	3	1	0	5
	4丁目	0	2	3	1	1	1
	5丁目	0	1	0	2	0	0
	6丁目	3	0	1	1	0	0
東尾久	1丁目	0	12	1	1	0	1
	2丁目	6	16	0	0	1	0
	3丁目	8	10	2	0	0	0
	4丁目	2	14	1	1	1	0
	5丁目	8	18	0	0	0	0
	6丁目	5	16	4	0	0	0
	7丁目	0	0	0	0	0	0
	8丁目	7	17	1	0	0	1
東日暮里	1丁目	3	5	1	0	0	0
	2丁目	8	13	0	0	0	0
	3丁目	6	15	5	4	3	1
	4丁目	4	15	1	0	1	5
	5丁目	2	11	1	0	0	0
	6丁目	1	13	11	6	0	2
町屋	1丁目	7	10	2	0	0	0
	2丁目	6	19	0	1	0	0
	3丁目	8	11	5	2	0	0
	4丁目	17	23	9	0	5	1
	5丁目	13	13	1	0	0	0
	6丁目	6	10	1	0	0	0
	7丁目	0	4	0	0	0	0
	8丁目	3	2	1	0	0	0
南千住	1丁目	20	25	0	0	0	1
	2丁目	0	7	0	0	0	0
	3丁目	0	10	2	0	0	0
	4丁目	0	0	0	0	0	0
	5丁目	13	17	6	1	0	0
	6丁目	12	24	4	0	0	0
	7丁目	4	7	1	1	0	0
	8丁目	0	0	0	0	0	0

(7) 建物判定グラフ



( 8 ) 敷地判定

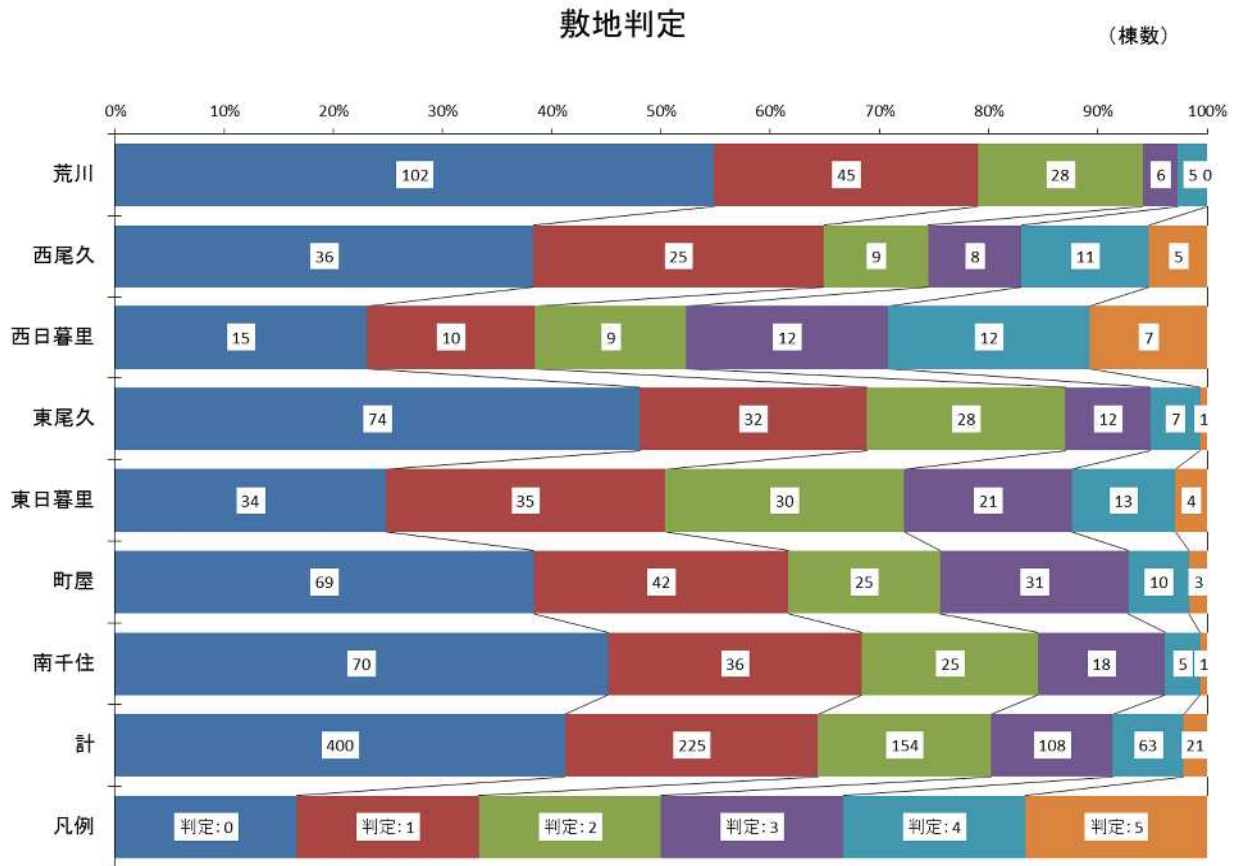
空き家の敷地の管理不全度別棟数 ( 比率 )

- 空き家棟数 : 971棟 ( 100.0% )
  - 管理不全度ランク5 : 21棟 ( 2.2% )
  - 管理不全度ランク4 : 63棟 ( 6.5% )
  - 管理不全度ランク3 : 108棟 ( 11.1% )
  - 管理不全度ランク2 : 154棟 ( 15.8% )
  - 管理不全度ランク1 : 225棟 ( 23.2% )
  - 管理不全度ランク0 : 400棟 ( 41.2% )

町名	敷地判定					
	判定:0	判定:1	判定:2	判定:3	判定:4	判定:5
荒川	102	45	28	6	5	0
西尾久	36	25	9	8	11	5
西日暮里	15	10	9	12	12	7
東尾久	74	32	28	12	7	1
東日暮里	34	35	30	21	13	4
町屋	69	42	25	31	10	3
南千住	70	36	25	18	5	1
計	400	225	154	108	63	21

町名	丁目	敷地判定					
		判定:0	判定:1	判定:2	判定:3	判定:4	判定:5
荒川	1丁目	17	7	4	0	1	0
	2丁目	19	6	9	3	1	0
	3丁目	18	8	3	1	0	0
	4丁目	14	9	2	0	1	0
	5丁目	7	4	4	1	1	0
	6丁目	14	9	2	0	0	0
	7丁目	9	1	3	0	1	0
	8丁目	4	1	1	1	0	0
西尾久	1丁目	4	1	1	1	3	2
	2丁目	5	1	2	1	2	0
	3丁目	5	5	2	1	0	0
	4丁目	6	7	1	1	1	0
	5丁目	5	4	1	0	2	0
	6丁目	10	3	1	1	0	0
	7丁目	0	1	0	2	0	1
	8丁目	1	3	1	1	3	2
西日暮里	1丁目	4	3	3	1	2	2
	2丁目	4	2	1	1	1	0
	3丁目	4	3	4	6	4	4
	4丁目	0	1	1	1	4	1
	5丁目	0	1	0	2	0	0
	6丁目	3	0	0	1	1	0
東尾久	1丁目	9	3	3	0	0	0
	2丁目	8	5	4	4	2	0
	3丁目	11	3	6	0	0	0
	4丁目	14	3	0	2	0	0
	5丁目	11	11	2	1	0	1
	6丁目	7	3	7	5	3	0
	7丁目	0	0	0	0	0	0
	8丁目	14	4	6	0	2	0
東日暮里	1丁目	4	3	0	1	1	0
	2丁目	5	6	4	6	0	0
	3丁目	6	11	6	3	5	3
	4丁目	10	7	8	0	1	0
	5丁目	4	2	3	2	3	0
	6丁目	5	6	9	9	3	1
町屋	1丁目	5	10	3	1	0	0
	2丁目	17	5	2	1	1	0
	3丁目	15	1	3	5	2	0
	4丁目	16	16	9	9	3	2
	5丁目	5	5	4	12	0	1
	6丁目	6	3	3	2	3	0
	7丁目	2	0	0	1	1	0
	8丁目	3	2	1	0	0	0
南千住	1丁目	24	9	8	4	1	0
	2丁目	4	2	0	1	0	0
	3丁目	4	3	2	2	0	1
	4丁目	0	0	0	0	0	0
	5丁目	13	10	7	5	2	0
	6丁目	17	12	7	3	1	0
	7丁目	8	0	1	3	1	0
	8丁目	0	0	0	0	0	0

( 8 ) 敷地判定グラフ





## 5 . 調査の考察

- ・ 外観目視による現地調査の結果、荒川区内全域に 9 7 1 棟の空き家が存在していると推定しました。
- ・ 空き家比率が比較的高い町丁目は、南千住一丁目、南千住五丁目、荒川二丁目、町屋二丁目、町屋四丁目、町屋五丁目、東尾久八丁目、東日暮里四丁目、西日暮里三丁目です。  
(下線の地域は、不燃化特区区域外の町丁目を示す。)  
これは、平成 2 5 年 9 月に東京都が公表した「地震に関する地域危険度測定調査(第 7 回)」における地域危険度と一定程度の相関関係が見られます。
- ・ 空き家棟数全体の 4 . 3 % を占めている老朽度がランク 4 又はランク 5 である著しく危険性が高い空き家は、特措法の特定空家等に該当する可能性が高いと考えられます。また、一定程度の損傷が見られる老朽度がランク 2 以上の危険な空き家を加えると、全体の 1 8 . 4 % と高い割合を占めています。(別表 1 参照)  
なお、これらの空き家については、その敷地に係る管理不全度も比較的高い状況にあると推定されることから、その周辺の生活環境にも悪影響を及ぼしています。
- ・ 不燃化特区区域の空き家比率は、区域外よりも若干高いだけであり、区域外においても空き家は多く存在しています。また、一定程度の損傷が見られる老朽度がランク 2 以上の危険な空き家の割合は、不燃化特区区域外の方が高いとの結果が得られました。(別表 1 参照)

別表 1

		建物棟数	空き家棟数 (A)	空き家比率	老朽度がランク 4 又は 5 の空き家棟数 (B)	B/A	老朽度がランク 2 又は 3 の空き家棟数 (C)	(B+C)/A
全域		43,027 棟	971 棟	2.3%	42 棟	4.3%	137 棟	18.4%
不燃化特区	区域内	18,306 棟	437 棟	2.4%	19 棟	4.3%	55 棟	16.9%
	区域外	24,721 棟	534 棟	2.2%	23 棟	4.3%	82 棟	19.7%

## 平成25年住宅・土地統計調査の空き家総数とのかい離について

- 平成25年住宅・土地統計調査 [総務省]: 10,900戸
  - 平成27年度空き家実態調査 [荒川区]: 971棟
- ・ 総務省による住宅・土地統計調査は、長屋住宅や共同住宅等の集合住宅の空き室を含めたサンプル調査により推計された戸数ベースのものであります。
  - ・ 今回の実態調査により推定された空き家数は、棟数ベースのものであり、その基本となる母数の単位が異なります。また、これらの集合住宅に関しては、1住戸でも居住が認められる場合には空き家としないこととしていることから、結果として推定された空き家の9割以上が集合住宅以外の建物(902棟)となっています。
  - ・ そこで、今回の実態調査で得られた集合住宅以外の空き家比率2.1%をみると、平成25年住宅・土地統計調査における一戸建ての空き家比率2.2%とほぼ同程度であることから、妥当な比率であると考えられます。(別表2参照)
  - ・ なお、一定の損傷が見られる老朽度がランク2以上の危険な空き家についても、平成25年住宅・土地統計調査における一戸建てのうち腐朽・破損がある空き家比率の0.3%とほぼ同程度となっています。(別表2参照)

別表2

	平成25年 住宅・土地統計調査 [総務省]			平成27年度 空き家実態調査 [荒川区]		
	建物 総数	内、一戸 建て (*1)	内、腐朽・ 破損あり (*2)	建物 総数	内、集合 住宅以外	内、ラン ク2以上
空き家 総数	10,900戸	2,380戸 (2.2%)	350戸 (0.3%)	971棟	902棟 (2.1%)	179棟 (0.4%)

\*1: 空き家総数のうち一戸建てに占める空き家数

\*2: 一戸建て住宅のうち腐朽・破損があるその他の住宅(二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外)の戸数

## 6 . 今後の対応

### ( 1 ) 速やかに除却すべき著しく危険な空き家 ( 老朽度ランク 4 又はランク 5 )

- ・ 本調査で明らかになった空き家の老朽度がランク 4 又はランク 5 の空き家については、倒壊や特措法の特定空家等に該当する可能性が高いことから、特定空家等の指定についても視野に入れながら、引き続き所有者等へのアプローチを区から積極的に働きかけ、除却工事に係る助成制度の活用を周知することで、更なる除却の促進を図っていきます。
- ・ なお、所有者等が改善に取り組む姿勢が見られない場合には、特措法第 1 4 条に基づく特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の必要な措置を講じていきます。

### ( 2 ) 除却すべき危険な空き家 ( 老朽度ランク 2 又はランク 3 )

- ・ 空き家の老朽度がランク 2 又はランク 3 の空き家のように、当面の危険性はないものの、維持管理が行き届いておらず、損傷も見られる空き家が存在していることから、ランク 4 又はランク 5 の空き家と同様、引き続き所有者等へのアプローチを区から積極的に働きかけ、除却工事に係る助成制度の活用を周知することで、更なる除却の促進を図っていきます。

### ( 3 ) 予防保全を講じるべき空き家 ( 老朽度ランク 1 )

- ・ 空き家の老朽度がランク 1 の空き家については、空き家等そのものを発生させない、または空き家等の増加を抑制するといった観点から、その予防保全に資する施策を検討していきます。

### ( 4 ) 利活用が考えられる空き家 ( 老朽度ランク 0 )

- ・ 空き家の老朽度がランク 0 の空き家については、関係部署とも協議しながら、宅地建物取引業協会といった民間事業者等による利活用の施策を検討していきます。

### ( 5 ) 対策計画の策定

- ・ 今後、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくため、これらの対応を含めた特措法第 6 条に基づく空家等対策計画の策定を進めます。
- ・ 本計画の策定を進めるため、建築や法律等に関する専門家、警察や消防等の関係行

政機関、区民及び区職員で構成する空家等対策検討会議を設置します。

#### ( 6 ) 条例の検討

- ・ 本調査の結果から得られた区の実情を踏まえ、より柔軟な対策を講じるため、特措法に規定するものの他に必要な事項を盛り込んだ条例の制定を検討します。
- ・ 特定空家等の指定をはじめ、その措置を講じるにあたって意見を聴くため、建築や法律等に関する専門家、区職員で構成する特定空家等対策審査会を設置することを規定します。

#### ( 7 ) データベースの構築

- ・ 本調査の結果を踏まえて、特措法第 11 条に基づく空家等に関するデータベースを構築することにより、関係部署が情報共有できる環境を整備します。