

荒川区空き家実態調査報告書（概要版）

1 調査の目的

管理が行き届かずに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る。

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た。

2 調査の時期

平成27年7月から平成28年3月まで

3 調査の対象

（1）対象地域

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 km²

（2）対象建物

全ての建物を対象とし、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）に分類する。

（3）対象棟数

43,027棟

4 調査の内容

（1）空き家の推定

- ・ 調査員が現地を外観目視で調査した。
- ・ 販売中、建築中及び解体中の建物は除外した。
- ・ 長屋住宅、共同住宅は1住戸でも居住が認められる場合は、空き家としない。
- ・ 一見して居住が明らかな建物（車、自転車、植木鉢、洗濯物等がある）は空き家でないと推定した。
- ・ 居住していると推定できるチェック項目の全てに該当しない建物は空き家と推定した。
- ・ なお、調査にあたっては電気メーターの作動の状態やポストへ郵便物等が溜まっているか否かも確認するとともに、それでも疑義がある場合には、夜間の訪問等により空き家の推定を行った。

(2) 空き家の老朽度の調査

- ・ 空き家と推定できる建物を対象に調査した。
- ・ 建物及び敷地の状況それぞれの点検項目の有無について調査した。
建物：外壁や屋根の破損、建物の傾斜、基礎や土台の破損又は変形など
- ・ 点検項目の配点の合計点で、ランク0からランク5の6段階に分類した。
- ・ ランク4及びランク5の空き家は、更に区が二次診断を行うものとする。

(3) 敷地の管理不全度の調査

- ・ 「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。）と規定されている。
- ・ 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た。

(4) 接道状況及び道路幅員の調査

建築基準法に定義する道路に2m以上の接道長さがあるか否かを調査した。また、接道する道路幅員を調査し、2m未満、2m以上4m未満、4m以上の3つに分類した。

(5) 空き家の所有者の調査

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した。

5 調査の結果

(1) 空き家棟数(比率)

- 区全域

調査対象棟数：43,027棟(100.0%)

空き家棟数：971棟(2.3%)

- 不燃化特区区域

調査対象棟数：18,306棟(100.0%)

空き家棟数：437棟(2.4%)

- 不燃化特区区域外

調査対象棟数：24,721棟(100.0%)

空き家棟数：534棟(2.2%)

(2) 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%)

老朽度ランク4：19棟(1.9%)

老朽度ランク3：37棟(3.8%)

老朽度ランク2：100棟(10.3%)

老朽度ランク1：555棟(57.2%)

老朽度ランク0：237棟(24.4%)

速やかに除却すべき著しく危険な空き家

除却すべき危険な空き家

予防保全を講じるべき空き家

利活用が考えられる空き家

(3) 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%)

(4) 接道状況別棟数(比率)

- 空き家棟数：971棟(100.0%)

接道：960棟(98.9%)

不接道：11棟(1.1%)

(5) 道路幅員別棟数(比率)

- 接道する空き家棟数 : 960棟(100.0%)
 - 幅員2m未満 : 195棟(20.3%)
 - 幅員2m以上4m未満 : 522棟(54.4%)
 - 幅員4m以上 : 243棟(25.3%)

(3)敷地の管理不全度、(4)接道状況、(5)道路幅員に関する調査結果については、今後の対応方針に向けた参考資料とする。

6 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971棟の空き家が存在していると推定した。
- ・ 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、西日暮里三丁目である。
(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25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る。
- ・ 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。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18.4%と高い割合を占めている。(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る。
- ・ 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る。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。(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る。
- ・ 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る。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)となっている。
- ・ 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る。(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る。(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)	43,027棟	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

7 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期間等に該当する可能性が高いことから、特定期間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行い、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く。
- ・ 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14条に基づく特定期間等に対する助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の必要な措置を講じていく。

(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行い、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く。

(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く。

(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く。

(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る。
- ・ 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する。

(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以外の必要な事項を盛り込んだ条例の制定を検討する。
- ・ 特定期間等の指定をはじめ、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期間等対策審査会を設置することを規定する。

(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する。