

【令和 4 年度】



空き家実態調査報告書

令和 5 年 3 月

荒川区

# 目 次

1. 調査の目的	2
2. 調査の概要	2
3. 調査の手順	3
4. 調査の内容	4
(1) 一次調査	
(2) 二次調査	
(3) 三次調査	
(4) 四次調査	
5. 調査の集計結果	11
6. アンケート(所有者意向調査)の結果	22
7. 平成27年度から令和4年度への空き家棟数の推移	31
8. 調査結果のまとめ	32

# 1 . 調査の目的

本調査は、平成27年度に行った空き家実態調査について、区内全域を対象に再調査を実施して現況を把握することにより、今後、区として総合的かつ計画的な空き家対策を講じていくことを目的としています。

# 2 . 調査の概要

## (1) 調査地域

荒川区内全域の宅地 約5.6km<sup>2</sup>

(南千住4丁目、南千住8丁目、東尾久7丁目除く)

## (2) 調査対象

戸建住宅、店舗併用住宅、店舗・事務所、集合住宅、長屋住宅、工場、その他

## (3) 調査対象棟数

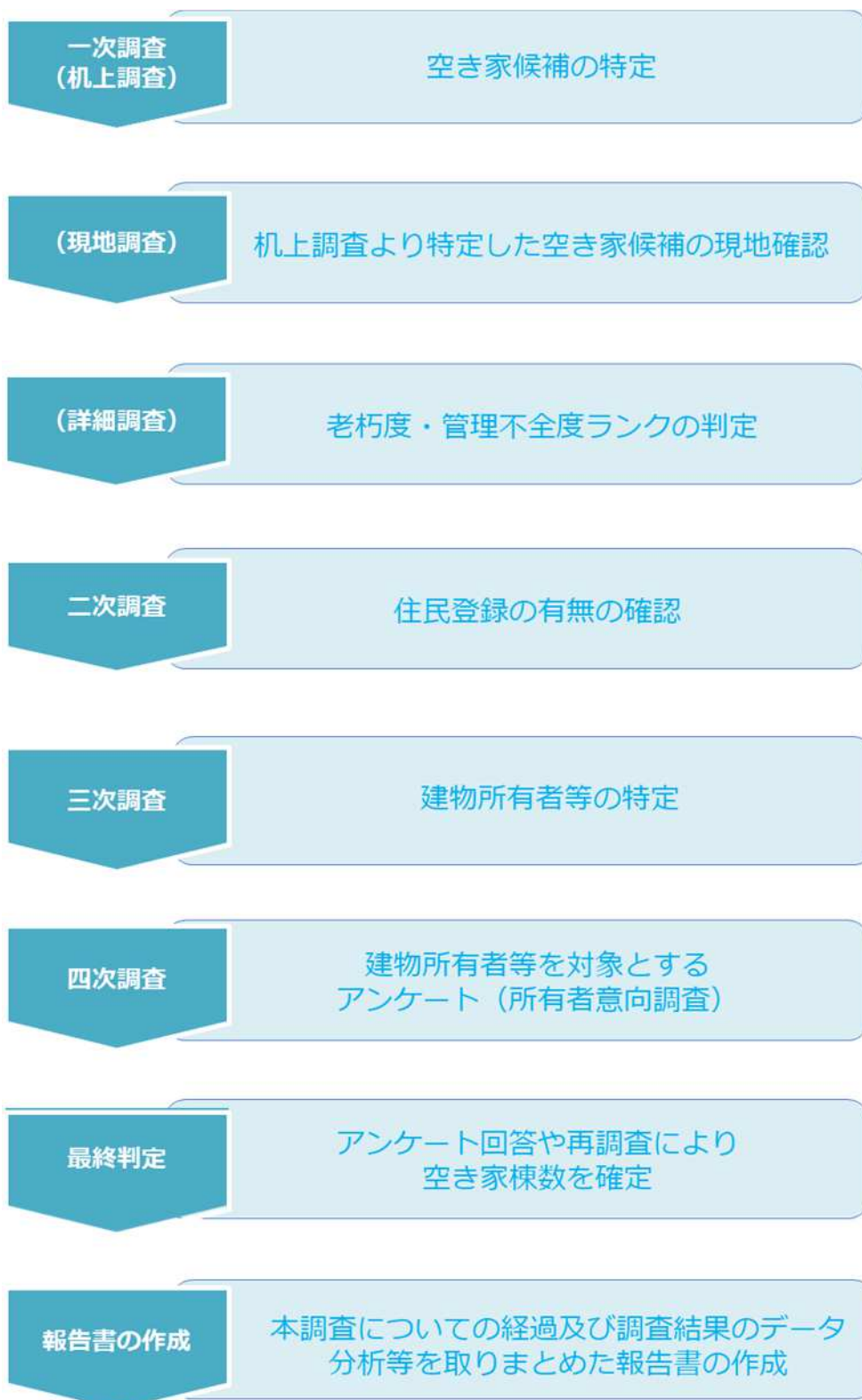
42,142棟

## (4) 調査期間

令和4年6月16日~令和5年2月24日

### 3 . 調査の手順

本調査は、以下の手順に基づいて実施しました。



## 4 . 調査の内容

### (1) 一次調査 (机上調査、現地調査、詳細調査)

#### 机上調査

現地調査実施前に、区に寄せられた陳情情報、平成27年度空き家実態調査結果、電力情報(180日以上電気の使用又は契約のない建物を抽出したデータ)、水道閉栓情報をGIS上で統合し、現地調査対象を抽出した。

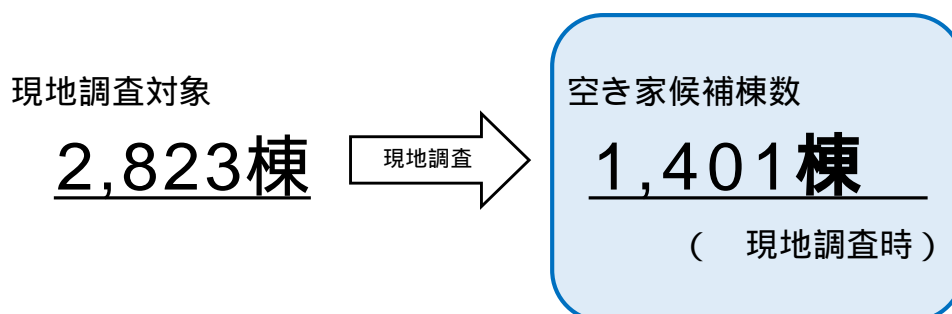
(平成27年度調査時に把握した空き家971棟のうち、GIS上で除却済みと確認できたものを除く。)



#### 現地調査

2,823棟について調査票に必要事項を記入し、空き家の可能性が高い建物については、近景及び遠景を撮影した。

(長屋住宅、集合住宅のうち1住戸でも居住が認められるものは空き家と判定しない。)



### GIS とは

地理情報システム（Geographic Information System）の略。位置に関する様々な情報を持ったデータを電子的な地図上で扱う情報システムのこと。

### 空き家とは

空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 1 項において、「空家等」は、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）と定義されている。

本報告書では、これを「空き家」としている。

### 特定空家等とは

空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項において、「特定空家等」は、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等と定義されている。

## 詳細調査

空き家候補と判定した建物を対象に、調査票に該当した項目から老朽度及び管理不全度のランク付けをA～Cの3段階で行い、A B Cの順に老朽度及び管理不全度が高くなるものとして評価した。

老朽度のランク付けは、住宅の不良度判定基準や特定空家等の基準を基に、「建物本体」と「附属工作物」それぞれA～Cの3段階で行い、比較して高い老朽度ランクを採用した。

例)「建物本体」...老朽度ランクA 「附属工作物」...老朽度ランクC  
老朽度ランクCと判定

なお、老朽度ランクによる対応の考え方は、以下のとおりです。

老朽度ランクC：速やかに除却すべき著しく危険な空き家

ランクB：除却すべき危険な空き家

ランクA：予防保全を講じるべき、

かつ、利活用が考えられる空き家

管理不全度のランク付けは、特定空家等の基準である「衛生上有害」「景観」「生活環境の保全」の3項目それぞれについて評価した。

例)「衛生上有害」 ...ごみによる臭気の有無、害獣・害虫の発生  
「景観」 ...ごみの放置又は不法投棄  
「生活環境の保全」...立木・雑草の腐朽・窓ガラスの破損等  
各項目で周辺環境へ与える影響が高い場合は、管理不全度ランクC  
と判定

## 老朽度・管理不全度ランク判定フロー

老朽度ランク判定 ( 、 を比較して高い老朽度ランクを採用)

### 建物本体

調査票、項目 18～28 の点数を合計する。

で合計した点数で、表 1 に該当したランクを老朽度ランクとする。

表 1 点数に応じた老朽度ランク

合計点数	老朽度ランク
100点以上	C
60点以上100点未満	B
60点未満	A

項目 26 (外壁の状況) については、項目 17 (窓枠の素材) が 2、又は項目 19 (外壁の構造) が 2 に該当する場合のみ点数付けをする。

### 附属工作物

調査票、項目 45 (道路上へ危害を与える可能性) の 2 に該当した空き家を抽出する。

で抽出した空き家で、調査票、項目 29～37 のランクの最高値( A～C )を老朽度ランクとする。

管理不全度ランク判定

調査票、項目 38～44 で該当したランクの最高値( A～C )を管理不全度ランクとする。

調査票は次頁参照



調査票（参考）

No.	判定	調査項目	写真	選択肢								
1	調査対象物件			1. あり			2. なし(空き地等) 調査終了					
2	調査種別			1. 通常調査(陳情データ)	2. 通常調査(H27データ)	3. 通常調査(電力データ)	4. 再隣確認(電力データ)	5. 周辺確認(電力データ)				
3	調査実施状況			1. 可			2. 不可 調査終了					
4	調査不可の場合;その理由			1. 公道/私道から遠く見えない	2. 立入禁止	3. 繁茂で判定不可	4. 高低差で見えない	5. 危険で近づけない	6. 調査拒否	7. その他( )		
5	居住状況			1. 居住実態がない可能性が高い		2. 居住実態あり 調査終了						
				1. 人がいる	2. 洗濯物が干してある	3. 駐車車両がある	4. その他( )					
6	近景写真撮影			1. なし			2. あり					
	遠景写真撮影			1. なし			2. あり					
7	建物用途			1. 戸建住宅	2. 店舗兼住宅	3. 店舗・事務所	4. 集合住宅	5. 長屋住宅	6. 工場	7. その他( )		
8	建物階数			1. 1階		2. 2階		3. 3階	4. 4階以上			
9	建物構造			1. 木造		2. 非木造		3. 混構造				
10	売り貸し看板の有無			1. なし			2. あり					
11	表札			1. なし		2. あり;読めない		3. あり;読める( )				
12	郵便受け			1. なし	2. ふさがれている	3. チラシ等が散乱		4. 正常	5. 確認不可			
13	電気メーター			1. なし	2. あり;停止中	3. あり;判別不可		4. 正常	5. 確認不可			
14	道路の幅員			1. 接道なし	2. 軽自動車すれ違い可能	3. 軽自動車すれ違い不可能	4. 軽自動車通行不可	5. 確認不可				
15	駐車場スペース			1. 駐車場スペースなし		2. 1台分あり		3. 2台分以上		4. 確認不可		
16	間口			1. 狭い(2m未満)	2. 普通(2m~4m程度)		3. 広い(4m以上)		4. 確認不可			
17	窓枠の素材			1. 不燃素材		2. 可燃性素材(木など)		3. 不明(確認できない)				
18	老朽度判定 (建物判定)	構造一般の程度	基礎	1. 基礎が確認できるもの		2. 基礎が玉石であるもの(10)		3. 基礎がないもの(20)		4. 不明(確認できない)		
19		外壁	1. 外壁の構造が粗悪でないもの(パネル壁材、モルタル塗り等)			2. 外壁の構造が粗悪なもの(タンクベニヤ等たいたら壊れそうな素材)(25)			3. 不明(確認できない)			
20		柱の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)(25)	3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)(50)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり(100)		5. 不明(確認できない)		
21		基礎の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 不同沈下あり、また損傷あり(50)		3. 著しい破壊、変形、崩壊の危険あり(100)					
22		土台の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)(25)	3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)(50)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり(100)		5. 不明(確認できない)		
23		はりの状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)(25)	3. 全体的に損傷あり(大修理を要するもの)(50)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり(100)		5. 不明(確認できない)		
24		外壁の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部損傷あり(小修理を要するもの)(15)		3. 著しく下地の露出している又は全体を貫通する穴を生じている(25)		4. 不明(確認できない)			
25		屋根の状況	1. 損傷なし/異常なし		2. 一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの(小修理を要するもの)(15)		3. 著しい剥落、軒の腐朽・垂れ下がり(大修理を要するもの)(25)		4. 著しい変形、崩壊の危険あり(50)		5. 不明(確認できない)	
26		防火上又は避難上の構造の程度	外壁の状況	1. 延焼のおそれがある壁面がない		2. 延焼のおそれがある壁面がある(10)		3. 延焼のおそれがある壁面が3以上ある(20)		4. 不明(確認できない)		
27		屋根の素材	1. 正常(不燃)			2. 屋根が可燃性素材でふかかれている(茅・ワラ等)(10)		3. 不明(確認できない)				
28	排水設備	雨樋の状況	1. 正常			2. 設置なし又は水が溢れるほど破損している(10)		3. 不明(確認できない)				
29	老朽度判定 (附属工作物)	門・塀の状況	1. 正常/設置無し		2. わずかな破損(A)		3. 部分的なひび割れ破損(B)		4. 破損・部材の落下転倒の恐れがある(C)		5. 不明(確認できない)	
30		擁壁の状況	1. 正常/設置無し		2. わずかな破損(A)		3. 部分的なひび割れ破損(B)		4. 過半にひび割れ、破損がみられる(C)		5. 不明(確認できない)	
31		看板	1. 正常/設置無し		2. わずかな破損(A)		3. 部分的な腐食・破損(B)		4. 脱落・落下・転倒の恐れがある(C)		5. 不明(確認できない)	
32		屋外階段/バルコニーの状況	1. 正常/設置無し		2. わずかな破損(A)		3. 部分的な腐食・破損(B)		4. 脱落・落下・転倒の恐れがある(C)		5. 不明(確認できない)	
33	1. 室外機			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
34	2. アンテナ			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
35	3. カーポート			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
36	4. 雨戸			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
37	5. 浄化槽			1. なし			2. あり		3. 破損・脱落可能性あり(C)			
38	管理不徹底判定	景観	ごみの放置または不法投棄	1. 放置・投棄なし			2. 敷地内にごみが放置・投棄されている(B)		3. 不明(確認できない)			
39		衛生上有害	臭気の有無	1. なし			2. あり(弱)(原因コメント)		3. あり(強)(原因コメント)			
40		害獣・害虫の発生	1. なし			2. あり(種類不明)(B)		3. あり(種類がわかればコメント)(B)				
41		生活環境の保全	立木の状況	1. 問題なし		2. 隣地・公道へ越境(A)	3. 公道へ越境し通行等の妨げ(B)	4. 建物を覆うほど繁茂(C)	5. 隣地・公道へ越境かつ建物を覆うほど繁茂(C)	6. 越境し交通の妨げかつ建物を覆うほど繁茂(C)	7. 不明(確認できない)	
42			雑草の状況	1. 問題なし		2. 隣地・公道へ越境(A)	3. 公道へ越境し通行等の妨げ(B)	4. 建物を覆うほど繁茂(C)	5. 隣地・公道へ越境かつ建物を覆うほど繁茂(C)	6. 越境し交通の妨げかつ建物を覆うほど繁茂(C)	7. 不明(確認できない)	
43	窓ガラス			1. 正常		2. 割れているが対処済み(A)		3. 多数が割れている(B)		4. 侵入可能なくらい全面に割れている(C)		5. 確認不可
44	建物への侵入可能性			1. 問題なし			2. 外観上建物への侵入が容易(C)		3. 不明(確認できない)			
45	道路上への危害を与える可能性			1. なし			2. あり(備考欄に記入 弊社後報告)					

## **( 2 ) 二次調査 ( 住民登録の有無の確認 )**

一次調査で空き家候補と判定された家屋を対象に、住民基本台帳データを基に住民登録の有無の確認を行った。

## **( 3 ) 三次調査 ( 建物所有者等の特定 )**

建物の登記情報及び電力情報から、空き家候補の建物所有者等を特定し、固定資産税情報を基にアンケート送付先リストを作成した。

## **( 4 ) 四次調査 ( アンケートの実施 )**

一次調査で空き家候補と判定した建物について空き家の管理状況や使用状況等についてアンケートを送付し、回答がなかった空き家候補所有者については、再度アンケート調査協力の催促を行った。

( 空き家でないと回答のあったものは空き家候補棟数から除外 )

アンケート用紙は次頁参照

## アンケート用紙（参考）

### アンケート用紙

ご記入いただいた個人情報は、本調査以外には使用いたしません。

調査番号	
空き家等の所在地	

空き家所有者様情報（未記入でも構いません）

お名前	
連絡先住所	
電話番号	自宅：（ ） 携帯：（ ）

Q1. ご所有の空き家について。（当てはまるもの1つに☑をして下さい。）

自分が所有している 自分との関係者が所有している 不明または心当たりがない 回答は以上です。

Q2. 現在、建物はどの状態になりますか。（当てはまるもの1つに☑をして下さい。）

空き家である 貸している 売却、譲渡済みである 解体済みである 別宅（セカンドハウス）として利用している  
物置、倉庫として利用している わからない その他（ ）

Q3. 空家になってどれくらい経過していますか。（当てはまるもの1つに☑をして下さい。）

1年未満 1年以上3年未満 3年以上5年未満 5年以上10年未満 10年以上 わからない

Q4. 空家になった理由は何ですか。（当てはまるもの1つに☑をして下さい。）

住んでいた人が死亡したため 相続等により取得したが住む人がいないため 住んでいた人が他所へ転居、又は施設入所（老人ホーム、病院等）したため  
相続人が決まらないため（相続人確定の手続き中であるため） 転勤等で長期不在のため 購入したが入居していないため  
貸していた人が転居したため わからない その他（ ）

Q5. 空き家の管理はどなたが行っていますか。（当てはまるもの1つに☑をして下さい。）

自分もしくは家族 親族 近所の方 知人 管理会社、不動産業者 誰も管理していない わからない その他（ ）

Q6. 管理はどれくらいの頻度で行っていますか。（当てはまるもの1つに☑をして下さい。）

1～2週間に1回程度 月に1回程度 2～3か月に1回程度 半年に1回程度 1年に1回程度 ほとんどしたことがない 1度もしたことがない わからない

Q7. 管理をする上で困っていることはありますか。（複数選択可）

管理の手間が大変 現住所から空き家までの距離が遠い 身体的、年齢的な問題 管理費用（委託を含む）が高い 管理を頼む相手が見つからない  
困っていない その他（ ）

Q8. 今後空き家をどのように活用されますか。（当てはまるもの1つに☑をして下さい。）

売りたい、売っても良い 貸したい、貸してもよい 売ったり、貸したりせず引き続き管理を行う 将来自分又は親族が居住する  
別宅（セカンドハウス）として利用する 物置、倉庫として利用する 解体予定、解体したい 未定、決まっていない その他（ ）

Q9. 今後の活用又は解体にあたって、困っていることはありますか。（自由記述）

--

アンケートは以上です、ご協力ありがとうございました。

## 5 . 調査の集計結果

空き家候補 1,401 棟の内、四次調査（アンケート）及び区職員による最終確認により、1,330 棟が空き家と判明しました。集計結果は以下のとおりです。

空き家候補棟数

1,401 棟

再判定

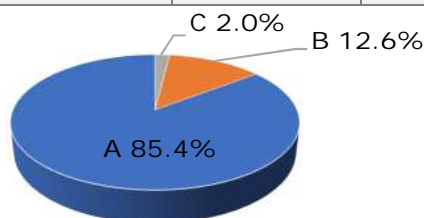
空き家棟数

1,330 棟

### (1) 老朽度ランク

図表 1

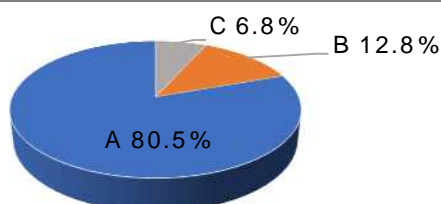
老朽度ランク	棟数（管理不全度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
C	5	11	10	<u>26</u>	2.0%
B	17	29	121	<u>167</u>	12.6%
A	68	130	939	<u>1,137</u>	85.4%
計	90	170	1,070	1,330	100.0%



### (2) 管理不全度ランク

図表 2

管理不全度 ランク	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
C	5	17	68	<u>90</u>	6.8%
B	11	29	130	<u>170</u>	12.8%
A	10	121	939	<u>1,070</u>	80.5%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%



### (3) 建物用途

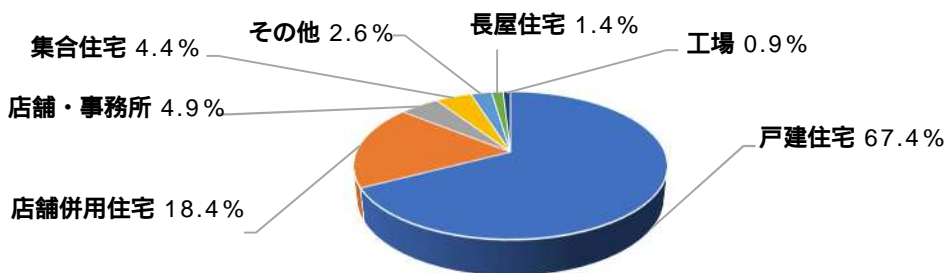
一戸建てが 895 棟 (67.4%) と最も多く、次に店舗併用住宅が 245 棟 (18.4%) となっており、今回の実態調査により推定した空き家の大半 (85.7%) を占めています。

これに、集合住宅及び長屋住宅を加えると 1,218 棟 (91.6%) となり、区内の空き家は、ほぼ住宅系用途であることが分かります。

また、老朽度ランク C26 棟の内、戸建住宅が 18 棟と 69.2% を占めています。

図表 3

建物用途	棟数 (老朽度ランク別)				割合
	C	B	A	計	
戸建住宅	18	97	780	895	67.4%
店舗併用住宅	2	36	207	245	18.4%
店舗・事務所	4	12	49	65	4.9%
集合住宅	0	11	48	59	4.4%
その他	2	3	30	35	2.6%
長屋住宅	0	6	13	19	1.4%
工場	0	2	10	12	0.9%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%

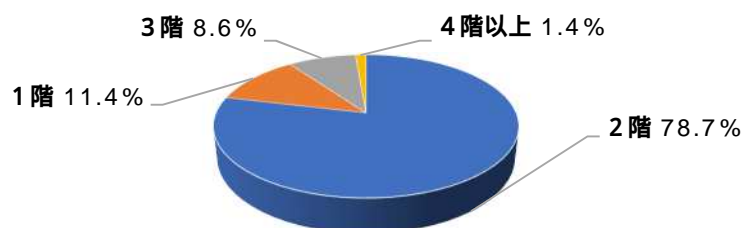


## (4) 階数

2階建てが1,046棟(78.7%)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。

図表4

階数	棟数(老朽度ランク別)				割合
	C	B	A	計	
1階	8	24	120	152	11.4%
2階	17	126	903	1,046	78.7%
3階	1	16	97	114	8.6%
4階以上	0	1	17	18	1.3%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%

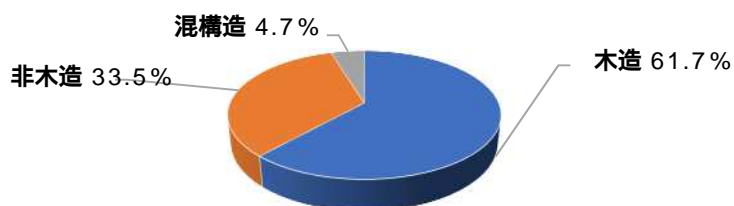


## (5) 構造

木造が821棟(61.7%)で空き家の半数以上を占めており、次に非木造が446棟(33.4%)となっていました。

図表5

構造	棟数(老朽度ランク別)				割合
	C	B	A	計	
木造	17	115	689	821	61.7%
非木造	7	40	399	446	33.4%
混構造	2	12	49	63	4.7%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%



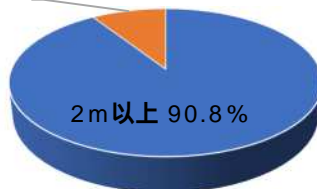
## (6) 接道（開口）の長さ

住宅の敷地が道路に接している長さは、122 棟（9.2%）が 2m 未満の不接道の状況となっています。

図表 6

接道（開口）の長さ	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
2 以上	21	155	1,032	1,208	90.8%
2 未満	5	12	105	122	9.2%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%

2m 未満 9.2%



## (7) 前面道路の幅員

2 以上～4 未満が 530 棟（39.8%）と約 4 割を占めており、軽自動車ですれ違い可能な 4m 以上の道路は 478 棟（35.9%）となっています。

図表 7

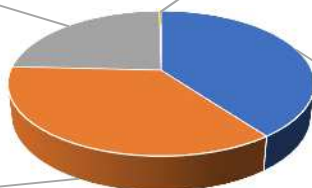
前面道路幅員	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
4 以上	9	57	412	478	35.9%
2 以上～4 未満	8	83	439	530	39.8%
2 未満	9	27	283	319	24.0%
確認不可	0	0	3	3	0.2%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%

2m 未満 24.0%

確認不可 0.2%

2 以上～4 未満 39.8%

4m 以上 35.9%



## ( 8 ) 建物状況 ( 建物本体 )

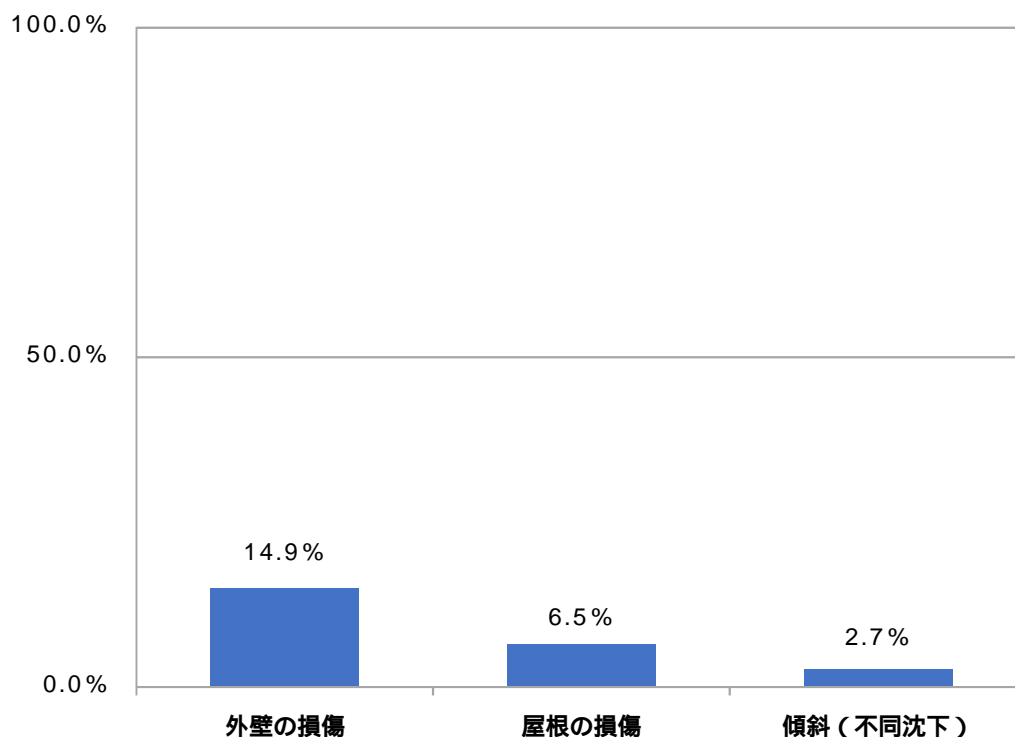
外壁の一部が損傷又は下地が露出した空き家は、198 棟 ( 14.9% ) を占めています。

屋根の一部が剥落又は著しい変形等のある空き家は、86 棟 ( 6.5% ) を占めており、傾斜 ( 不同沈下 ) のある空き家 36 棟 ( 2.7% ) 全て老朽度が B,C ランクと判明しました。

( 1,330 棟に対する割合 )

図表 8

建物状況	棟数 ( 老朽度ランク別 )				割合
	C	B	A	計	
外壁の損傷等	24	104	70	198	14.9%
屋根の剥落等	17	48	21	86	6.5%
傾斜 ( 不同沈下 )	14	22	0	36	2.7%





## ( 9 ) 建物状況 ( その他 )

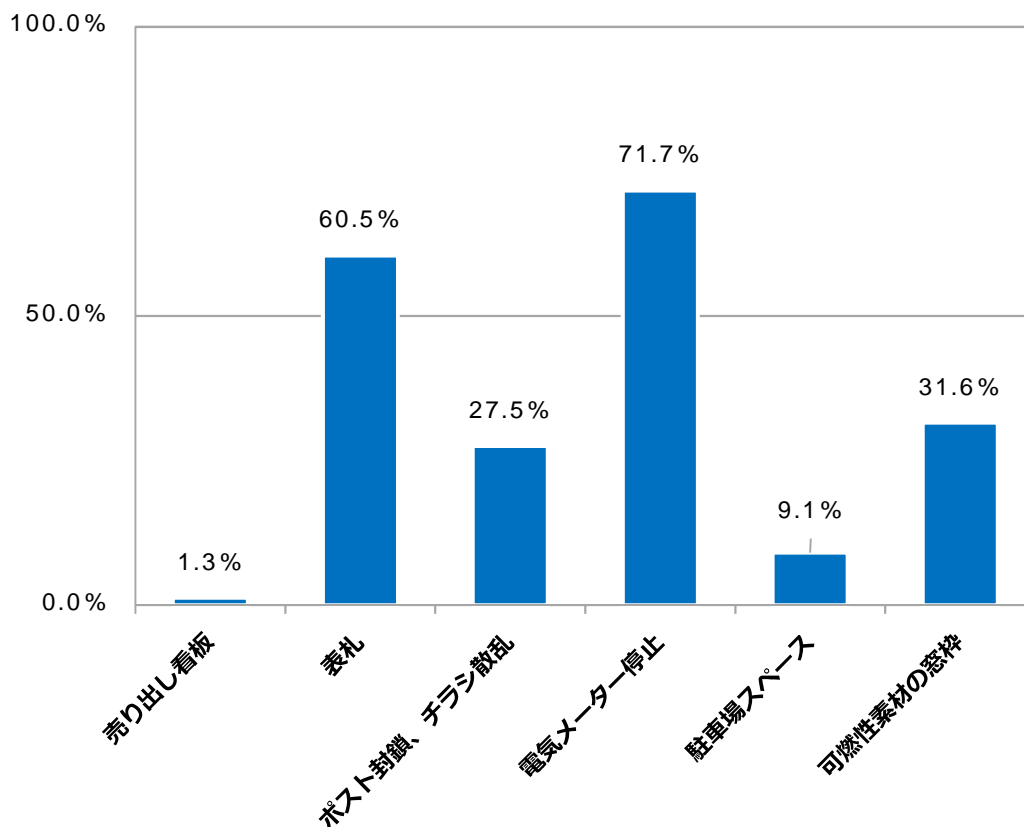
表札がない空き家が、804 棟 ( 60.5% ) を占めています。

電気メーター無し又は停止状態の空き家が 954 棟 ( 71.7% ) を占めており、電気メーター作動中の空き家は複数個取り付けている傾向があります。

( 1,330 棟に対する割合 )

図表 9

建物状況	棟数 ( 老朽度ランク別 )				割合
	C	B	A	計	
売り出し看板あり	0	1	16	17	1.3%
表札なし	14	121	669	804	60.5%
ポスト封鎖、チラシ散乱	6	45	315	366	27.5%
電気メーター無し又は停止	18	120	816	954	71.7%
駐車場スペースあり	3	15	103	121	9.1%
窓枠が可燃性素材	14	70	336	420	31.6%



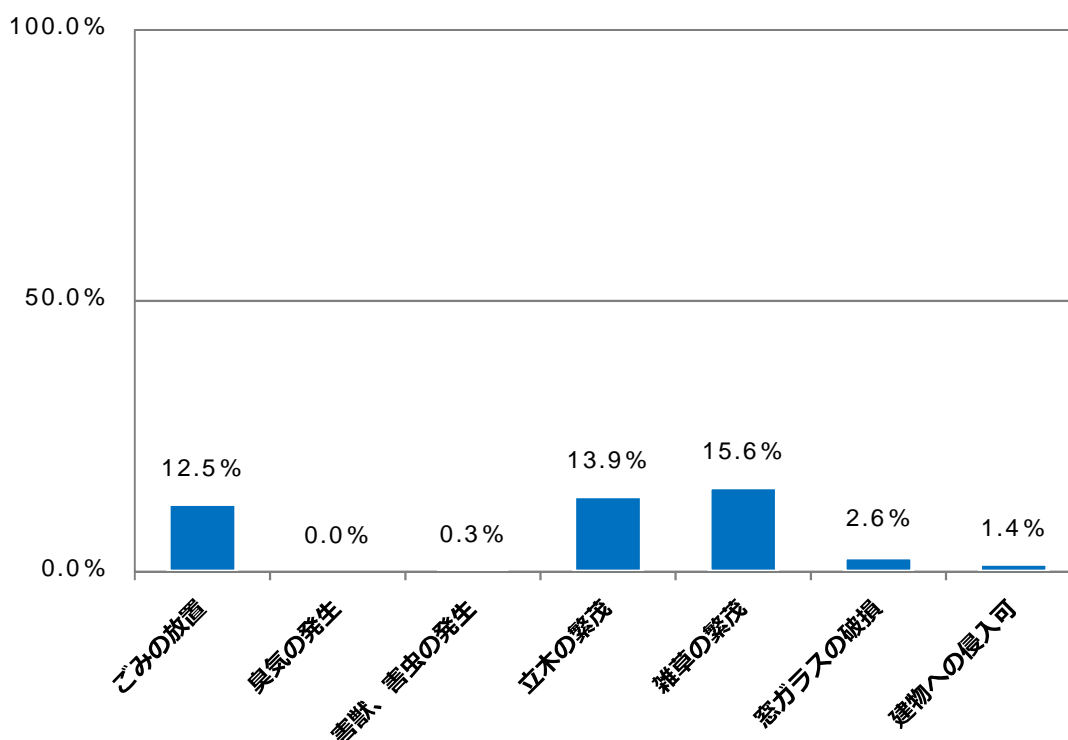
## (10) 管理状況

ゴミの放置がある空き家が 166 棟 (12.5%) 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 392 棟 (29.5%) 確認されました。

( 1,330 棟に対する割合 )

図表 10

管理状況	棟数 (老朽度ランク別)				割合
	C	B	A	計	
ごみの放置	10	28	128	166	12.5%
臭気の発生	0	0	0	0	0.0%
害獣、害虫の発生	1	1	2	4	0.3%
立木の繁茂	4	27	154	185	13.9%
雑草の繁茂	6	35	166	207	15.6%
窓ガラスの破損	7	7	21	35	2.6%
建物への侵入可	2	6	11	19	1.4%



## ( 1 1 ) 地域別の状況

空き家の出現状況を地域別にみると、南千住地域の比率が一番高く、西日暮里地域の比率が一番低い結果となりました。また、区内全域と不燃化特区地域とを比較すると、不燃化特区地域のほうが空き家比率がやや高いことが分かりました。

これをさらに町丁目別にみると、空き家比率が高いのは、南千住一丁目 (7.2%)、荒川四丁目 (6.3%)、南千住六丁目 (5.7%)、荒川七丁目 (4.1%)、荒川一丁目 (4.1%)、町屋七丁目 (4.1%) となっています。

( 下線の地域は、不燃化特区区域の町丁目 )

図 1 1 空き家比率図

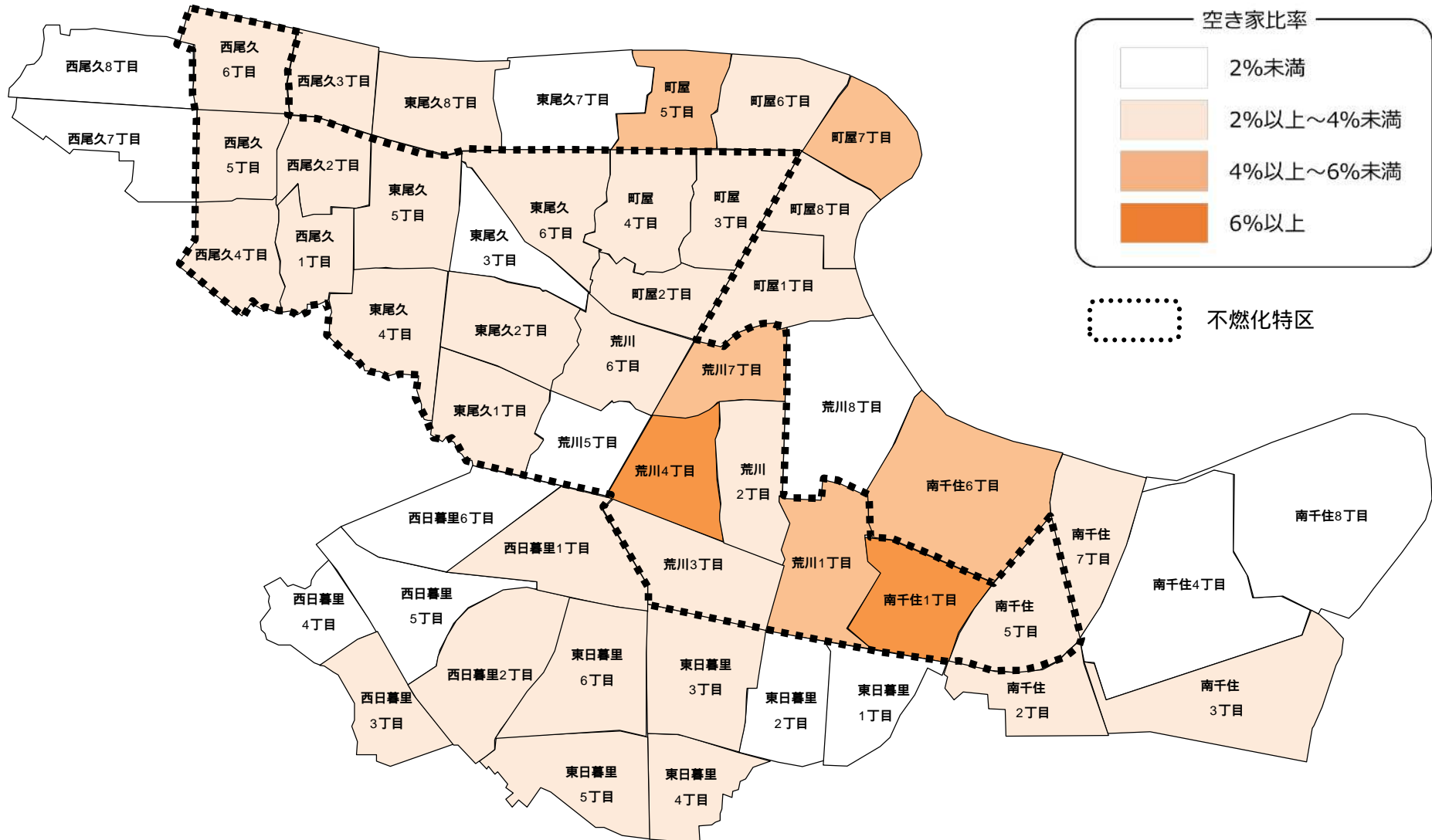


表 1 1 地域別空き家棟数一覧表

町名	区内全域			不燃化特区地域		
	建物棟数	空き家棟数	比率	建物棟数	空き家棟数	比率
荒川	7,235	244	3.4%	6,794	238	3.5%
西尾久	5,695	138	2.4%	3,830	109	2.8%
西日暮里	4,301	91	2.1%	-	-	-
東尾久	7,078	205	2.9%	6,185	178	2.9%
東日暮里	5,306	150	2.8%	-	-	-
町屋	6,352	221	3.5%	3,164	112	3.5%
南千住	6,175	281	4.6%	2,405	137	5.7%
合計	42,142	1,330	3.2%	22,378	774	3.5%

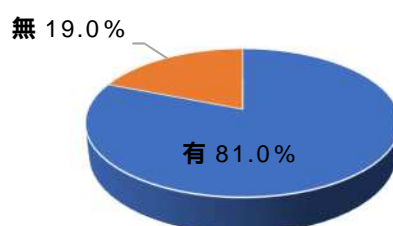
町名	丁目	区内全域			不燃化特区地域		
		建物棟数	空き家棟数	比率	建物棟数	空き家棟数	比率
荒川	1丁目	1,073	44	4.1%	1,073	44	4.1%
	2丁目	979	28	2.9%	979	28	2.9%
	3丁目	1,292	40	3.1%	1,292	40	3.1%
	4丁目	874	55	6.3%	874	55	6.3%
	5丁目	790	13	1.6%	790	13	1.6%
	6丁目	1,205	34	2.8%	1,205	34	2.8%
	7丁目	581	24	4.1%	581	24	4.1%
	8丁目	441	6	1.4%			
西尾久	1丁目	758	25	3.3%	758	25	3.3%
	2丁目	880	21	2.4%	880	21	2.4%
	3丁目	578	14	2.4%	143	4	2.8%
	4丁目	600	15	2.5%	545	15	2.8%
	5丁目	795	20	2.5%	795	20	2.5%
	6丁目	709	24	3.4%	709	24	3.4%
	7丁目	723	12	1.7%			
	8丁目	652	7	1.1%			
西日暮里	1丁目	1,273	34	2.7%			
	2丁目	745	18	2.4%			
	3丁目	526	18	3.4%			
	4丁目	467	7	1.5%			
	5丁目	451	6	1.3%			
	6丁目	839	8	1.0%			
東尾久	1丁目	996	29	2.9%	996	29	2.9%
	2丁目	1,192	27	2.3%	1,192	27	2.3%
	3丁目	695	10	1.4%	695	10	1.4%
	4丁目	1,214	43	3.5%	1,214	43	3.5%
	5丁目	884	27	3.1%	884	27	3.1%
	6丁目	1,204	42	3.5%	1,204	42	3.5%
	7丁目	33	0	0.0%			
	8丁目	860	27	3.1%			
東日暮里	1丁目	591	10	1.7%			
	2丁目	749	13	1.7%			
	3丁目	1,247	38	3.0%			
	4丁目	761	30	3.9%			
	5丁目	698	19	2.7%			
	6丁目	1,260	40	3.2%			
町屋	1丁目	951	34	3.6%	110	6	5.5%
	2丁目	775	23	3.0%	775	23	3.0%
	3丁目	974	33	3.4%	974	33	3.4%
	4丁目	1,305	50	3.8%	1,305	50	3.8%
	5丁目	575	23	4.0%			
	6丁目	745	26	3.5%			
	7丁目	541	22	4.1%			
	8丁目	486	10	2.1%			
南千住	1丁目	1,298	94	7.2%	1,298	94	7.2%
	2丁目	562	18	3.2%			
	3丁目	719	27	3.8%			
	4丁目	111	0	0.0%			
	5丁目	1,107	43	3.9%	1,107	43	3.9%
	6丁目	1,419	81	5.7%			
	7丁目	580	18	3.1%			
	8丁目	379	0	0.0%			
合計		42,142	1,330	3.2%	22,378	774	3.5%

## ( 1 2 ) 住民登録の有無

住民登録のある空き家が 8 割を超えていました。

図表 1 2

住民登録の有無	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
有	19	138	920	1,077	81.0%
無	7	29	217	253	19.0%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%



## ( 1 3 ) 建物所有者の居住地

建物所有者の住所が区外である空き家は 489 棟（36.8%）ありました。なお、各ランクに占める区外の割合は C が 19.2%、B が 38.9%、A が 36.8% でした。なお、所有者の住所と空き家の住所が同一の場合があり、これについては今後状況の確認が必要になると思われます。

図表 1 3

建物所有者の居住地	棟数（老朽度ランク別）				割合
	C	B	A	計	
区内	21	99	690	810	60.9%
区外	5	65	419	489	36.8%
不明	0	3	28	31	2.3%
計	26	167	1,137	1,330	100.0%



## 6 . アンケート（所有者意向調査）の結果

一次調査で空き家候補と判定した 1,401 件の建物所有者等又は固定資産税納税義務者を対象にアンケート（所有者意向調査）を実施し、合計 287 件（回収率：20.4%）の回答がありました。

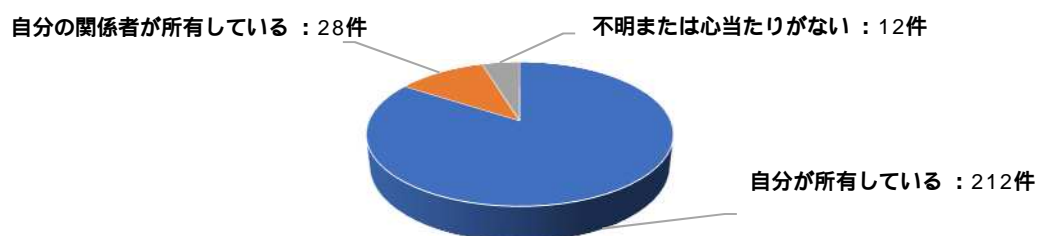
- 1 空き家と判定した 1,330 棟をベースに集計及びグラフ化しています。
- 2 各設問における回答の割合は、設問ごとの回答件数に占める回答数により算出しています。そのため、未回答の場合は回答件数に含まれておりません。
- 3 また重複回答については、若番号にて集計しています。

## Q1.ご所有の空き家について

「自分が所有している」が 212 件（84.1%）、「自分の関係者が所有している」が 28 件（11.1%）となりました。 回答件数：252 件

図表 1 4

Q1.ご所有の空き家について	棟数	割合
自分が所有している	212	84.1%
自分の関係者が所有している	28	11.1%
不明又は心当たりがない	12	4.8%
計	252	100.0%



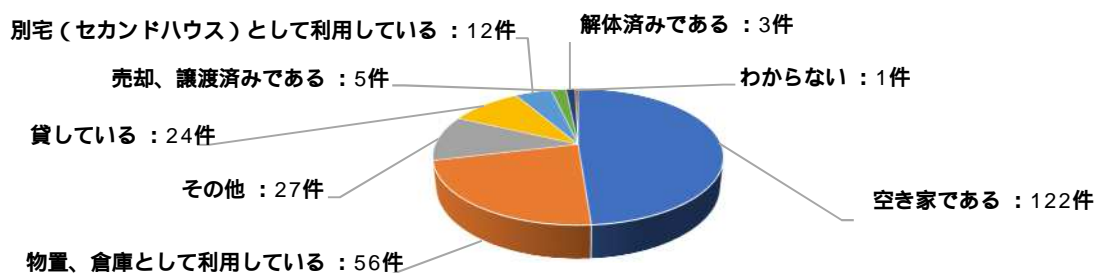


## Q2. 現在、建物はどの状態になりますか

「空き家である」が122件（48.8%）、「物置、倉庫として利用している」が56件（22.4%）となりました。 回答件数：250件

図表15

Q2. 現在、建物はどの状態になりますか	棟数	割合
空き家である	122	48.8%
貸している	24	9.6%
売却、譲渡済みである	5	2.0%
解体済みである	3	1.2%
別宅（セカンドハウス）として利用している	12	4.8%
物置、倉庫として利用している	56	22.4%
わからない	1	0.4%
その他	27	10.8%
計	250	100.0%



### Q3. 空き家になってどれくらい経過していますか

「1年以上3年未満」及び「3年以上5年未満」がそれぞれ48件（23.4%）あり  
ました。 回答件数：205件

図表16

Q3. 空き家になってどれくらい経過していますか	棟数	割合
1年未満	21	10.2%
1年以上3年未満	48	23.4%
3年以上5年未満	48	23.4%
5年以上10年未満	37	18.0%
10年以上	41	20.0%
わからない	10	4.9%
計	205	100.0%



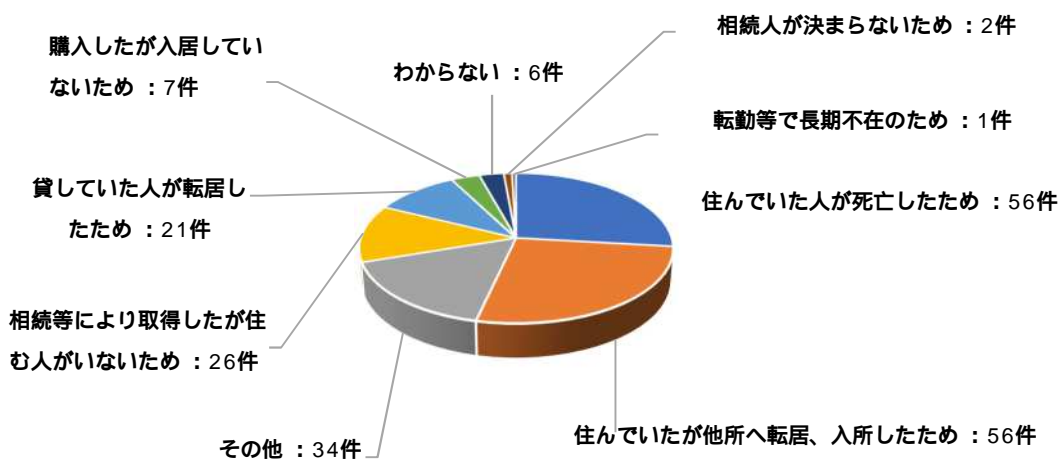
## Q4. 空き家になった理由は何ですか

「住んでいた人が死亡したため」及び「住んでいたが他所へ転居、入所したため」がそれぞれ 56 件（26.8%）で、回答のあった件数の半数以上を占めています。

回答件数：209 件

図表 1 7

Q4. 空き家になった理由は何ですか	棟数	割合
住んでいた人が死亡したため	56	26.8%
相続等により取得したが住む人がいないため	26	12.4%
住んでいたが他所へ転居、入所したため	56	26.8%
相続人が決まらないため	2	1.0%
転勤等で長期不在のため	1	0.5%
購入したが入居していないため	7	3.3%
貸していた人が転居したため	21	10.0%
わからない	6	2.9%
その他	34	16.3%
計	209	100.0%

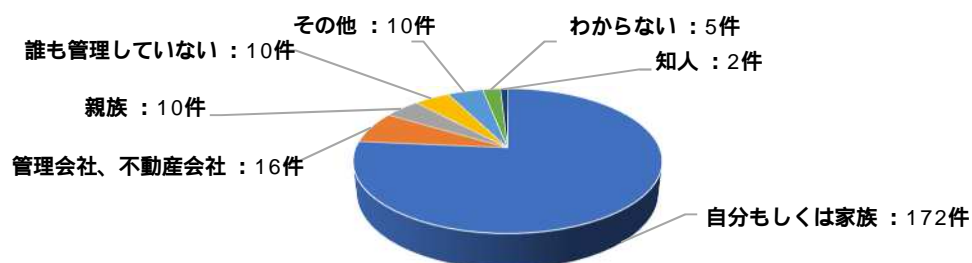


## Q5. 空き家の管理はどなたが行っていますか

「自分もしくは家族」が172件（76.4%）、「管理会社、不動産会社」が16件（7.1%）となりました。一方で、誰も管理していない、わからないが合わせて15件（6.6%）ありました。 回答件数：225件

図表18

Q5. 空き家の管理はどなたが行っていますか	棟数	割合
自分もしくは家族	172	76.4%
親族	10	4.4%
知人	2	0.9%
管理会社、不動産会社	16	7.1%
誰も管理していない	10	4.4%
わからない	5	2.2%
その他	10	4.4%
計	225	100.0%



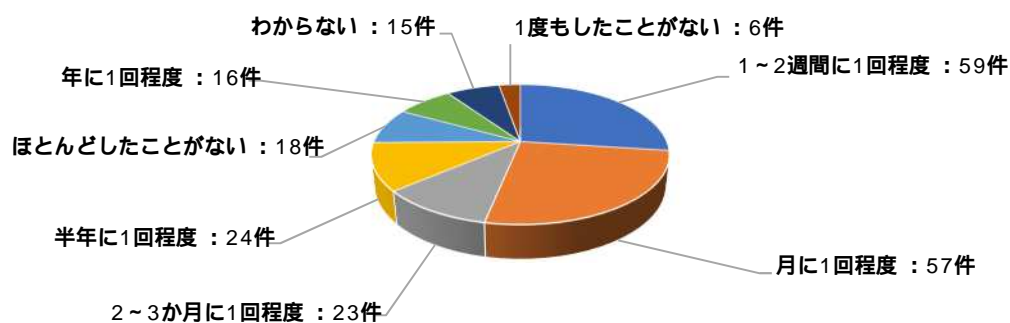
## Q6.管理はどれくらいの頻度で行っていますか

「1～2週間に1回程度」が59件（27.1%）、「月に1回程度」が57件（26.1%）となりました。

回答件数：218件

図表19

Q6.管理はどれくらいの頻度で行っていますか	棟数	割合
1～2週間に1回程度	59	27.1%
月に1回程度	57	26.1%
2～3か月に1回程度	23	10.6%
半年に1回程度	24	11.0%
年に1回程度	16	7.3%
ほとんどしたことがない	18	8.3%
1度もしたことがない	6	2.8%
わからない	15	6.9%
計	218	100.0%

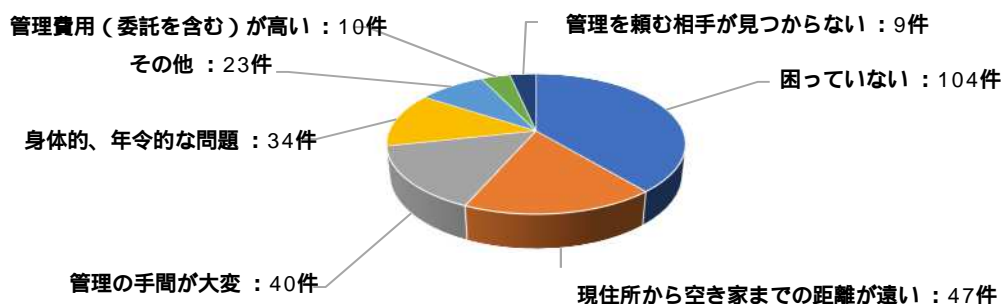


## Q7.管理をする上で困っていることはありますか

「困っていない」が104件(39.0%)、「現住所から空き家までの距離が遠い」が47件(17.6%)となりました。 回答件数：267件(複数選択可)

図表20

Q7.管理をする上で困っていることはありますか	棟数	割合
管理の手間が大変	40	15.0%
現住所から空き家までの距離が遠い	47	17.6%
身体的、年令的な問題	34	12.7%
管理費用(委託を含む)が高い	10	3.7%
管理を頼む相手が見つからない	9	3.4%
困っていない	104	39.0%
その他	23	8.6%
計	267	100.0%



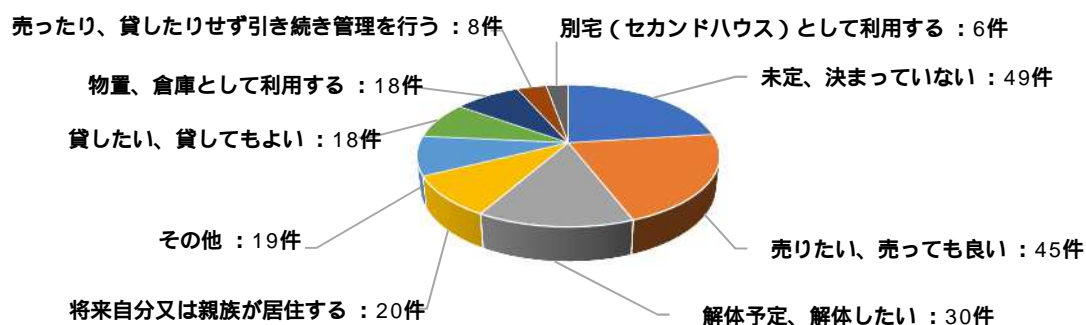
## Q8. 今後空き家をどのように活用されますか

「未定、決まっていない」が 49 件（23.0%）、「売りたい、売っても良い」が 45 件（21.1%）、「解体予定、解体したい」が 30 件（14.1%）でした。

「貸したい、貸してもよい」18 件（8.2%）の内、利活用が可能な老朽度ランク A の空き家は 17 件でした。 回答件数：213 件(複数選択可)

図表 2 1

Q8. 今後空き家をどのように活用されますか	棟数	割合
売りたい、売っても良い	45	21.1%
貸したい、貸してもよい	18	8.5%
売ったり、貸したりせず 引き続き管理を行う	8	3.8%
将来自分又は親族が居住する	20	9.4%
別宅（セカンドハウス）として 利用する	6	2.8%
物置、倉庫として利用する	18	8.5%
解体予定、解体したい	30	14.1%
未定、決まっていない	49	23.0%
その他	19	8.9%
計	213	100.0%



## 7. 平成 27 年度から令和 4 年度への空き 家棟数の推移

表 2 2 老朽度ランク別棟数の推移 (単位: 棟)

	H27 年度	除却等の数	残数	再判定	新規	R4 年度
老朽度ランク C (5,4)	42	33	9	6	20	26
老朽度ランク B (3,2)	137	107	30	53	114	167
老朽度ランク A (1,0)	792	542	250	230	907	1,137
計	971	682	289	289	1,041	1,330

表 2 3 管理不全度ランク別棟数の推移 (単位: 棟)

	H27 年度	除却等の数	残数	再判定	新規	R4 年度
管理不全度ランク C (5,4)	84	62	22	31	59	90
管理不全度ランク B (3,2)	262	184	78	42	128	170
管理不全度ランク A (1,0)	625	436	189	216	854	1,070
計	971	682	289	289	1,041	1,330

表 2 4 不燃化特区内の空き家の老朽度ランク別棟数の推移 (単位: 棟)

	H27 年度	除却等の数	残数	再判定	新規	R4 年度
老朽度ランク C (5,4)	21	13	8	6	12	18
老朽度ランク B (3,2)	69	57	12	31	65	96
老朽度ランク A (1,0)	449	295	154	137	523	660
計	539	365	174	174	600	774

除却等の数: 除却された棟数又は居住等で使用されていると判明した棟数



## 8 . 調査結果のまとめ

調査時点で、荒川区全域に 1,330 棟の空き家が存在していました。

平成 27 年度調査で空き家と判明した 971 棟については、682 棟が除却又は流通により空き家ではなくなりましたが、新たに 1,041 棟の空き家が存在していることが判明しました。

新たに空き家と判明した 1,041 棟については、老朽度ランクの低いランク A の空き家棟数が 906 棟あり、約 87% を占めています。これらの空き家の中には、調査時点では空き家であったものの、その後流通されたり除却されたりしたものもあります。

空き家比率の高い町丁目は下記のとおりです。

南千住一丁目(7.24%)、荒川四丁目(6.29%)、南千住六丁目(5.71%)、荒川七丁目(4.13%)、荒川一丁目(4.10%)、町屋七丁目(4.07%)、町屋五丁目(4.0%)、東日暮里四丁目(3.94%)、南千住五丁目(3.88%)、町屋四丁目(3.83%)、南千住三丁目(3.76%)

下線の地域は、不燃化特区区域の町丁目)

区画整理のされていない、昔からの街並みが残るエリアにおいて空き家比率が高い傾向は見られましたが、特に目立って多い地域があるというよりも、区全体として空き家が点在している状況があると言えます。

老朽度ランク C (著しく危険性が高い) 空き家 26 棟は、特措法の特定空家等に該当する可能性が高いです。一定程度の損傷が見られる老朽度ランク B 及びランク C (194 棟) の空き家の棟数は全体の 14.59% (= 194 棟/1,330 棟) を占めています。

老朽度ランク B 及びランク C (194 棟) で、管理不全度 C (22 棟) の空き家棟数は 11.34% (22 棟/194 棟) を占め、老朽度ランク C (26 棟) で、管理不全度ランク C (5 棟) の空き家棟数は 19.23% (5 棟/26 棟) を占めています。

用途別にみると、戸建住宅・店舗併用住宅が 1,140 棟 (85.72%) で最も多くなっています。また、共同住宅や長屋で、すべてが空き住戸であるものも 78 棟 (5.86%) 存在し、区内の空き家の約 9 割が住宅系の用途であることが判明しており、住宅系の空き家への対応が課題であると言えます。

なお、老朽度の高い(ランクB及びランクC)空き家は、住宅系で172棟、それ以外で22棟あり、住宅系全体の約14%、それ以外の約24%を占めています。

空き家の大多数は道路に接しており、老朽度が進むと通行者等に危害を与える恐れが出てくるため、適切な管理を促す必要があります。

老朽度の項目では、外壁の損傷等があった空き家が199棟、屋根の剥落等があった空き家が83棟、傾斜(不同沈下)のある空き家が40棟あり、周囲に危害を与える可能性があります。

管理不全度の項目では、雑草の繁茂が目立つ手入れがされていない空き家が207棟、ごみの散乱があった空き家が166棟、窓ガラスが破損している空き家が35棟あるなど、近隣の住環境悪化につながる管理不全の空き家が多くみられました。

住民登録がある空き家は1,078棟あり、空き家全体の約8割は住民登録がある状態です。転居等で居住地が変わった場合、原則は異動届を提出しなければなりません。例外として就学や単身赴任による引っ越し、病院への入院、老人ホームへの入所など一時的に居住地が変わる場合には、異動届を提出しないことが認められており、そういったケースもあることが想定されます。

建物所有者の4割は区外であり、日常的に必要な管理をすることが難しい状況があることがうかがえます。なお、ランクが低い(状態が良い)空き家ほど、区外居住の割合が高いことから、空き家の適正な管理や利活用について、効果的な周知・啓発方法が必要になると考えられます。

幅員が4mに満たない、いわゆる細街路に接する空き家が852棟(64.1%)あり、本来はセットバックが必要であるなど、リフォームして利活用することが難しいケースも多いと推察されます。