

はじめに

1. 背景（本編 P1）

近年、全国的に空き家が増加しており、それらの中には、適正な管理が行われなかった結果、地域住民の生活環境等に深刻な影響を及ぼしているものもあり、今後、空き家の数が増加するとともに、より一層深刻化していくことが懸念されています。

このような状況を踏まえて、空き家の発生を抑制することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成27年5月26日に全面施行されました。

本区では同法の趣旨を踏まえ、平成28年度に「空き家実態調査」を実施し、平成29年6月に「墨田区空家等対策計画」を策定しました。現行計画は、計画期間について平成29年度を初年度とする5年間としており、令和3年度中の改定作業を予定しています。

2. 調査の目的（本編 P1）

【H28 調査時】平成29年度に作成した現行の「墨田区空家等対策計画」の策定に先駆け、本区における空き家発生の原因や構造、あるいは空き家の分布や建築物としての特徴、所有者等の傾向等に関する特性等を把握、分析する。

【R2 調査時】空家等対策計画の改定に当たり、現行計画に基づき実施してきた施策等の有効性や実行性についての検証を行うとともに、計画改定の基礎資料とする。

2 調査実施内容

1. 調査対象等（本編 P4）

(1) 調査区域

墨田区全域

(2) 調査対象

前回調査時に空き家候補物件とされた建築物 889 件

以下、前回調査における現地調査仕様
調査区域（墨田区全域）に存在する建築物（倉庫、工場等を含む。）

- 次のものを除く。
 - ・公共施設及び公的住宅
 - ・3階建て以上の共同住宅 但し、長屋については調査対象とする
 - ・3階建て以上の商業系建築物

(3) 調査方法

調査対象について物件が現存しているかどうか

現存している場合は空き家かどうか

空き家と判定された場合は、危険度に変化があったか

(4) 調査期間

令和2年7月～令和2年8月

(5) 所有者意向調査

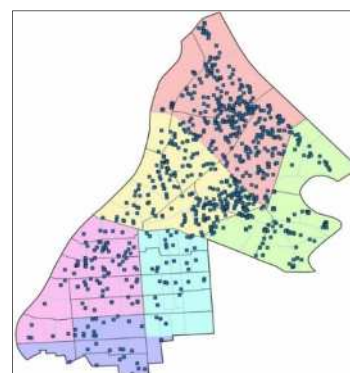
調査対象物件の状況変化を確認するフォローアップ調査であるため、所有者意向調査は実施しない。

3 調査実施結果

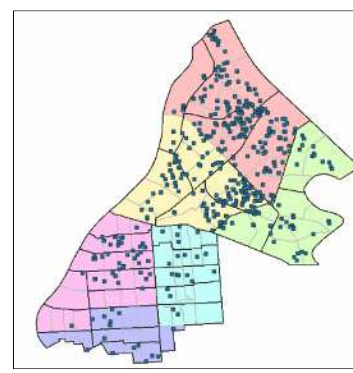
1. 空き家候補物件数と分布傾向（本編 P5）

前回調査時区内全体で 889 件だった空き家候補物件が、474 件と大幅に減少し、半数近くの空き家が解消されていました。

	前回調査時	今回調査時	差分	解消率
区全体	889	474	415	46.7%
区北部	727	395	332	45.7%
区南部	162	79	83	51.2%



(前調査時分布図)



(今回調査時分布図)

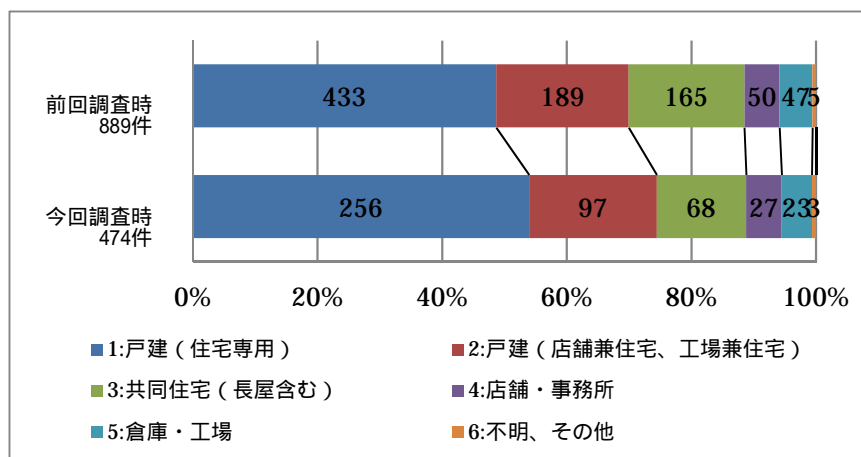
区北部と区南部で比較すると、区北部は 395 件(区全体の 83.3%)、区南部は 79 件(区全体の 16.7%)と、南北でちょうど 5 倍の差があり、前回調査と同様分布傾向に大きく偏りが見られました。

一方、空き家解消率では、北部は 45.7%、南部は 51.2%と地域による解消率の差は大きくありませんでした。

2. 建物の用途（本編 P6）

建物の元の用途別の分類では、「戸建（住宅専用）」が 256 件（54.0%）と最も多く、次いで、「戸建（店舗兼住宅、工場兼住宅）」となりました。

前回調査と比較した結果、順位については変動がなく、元の用途による解消率の差は大きくありませんでした。

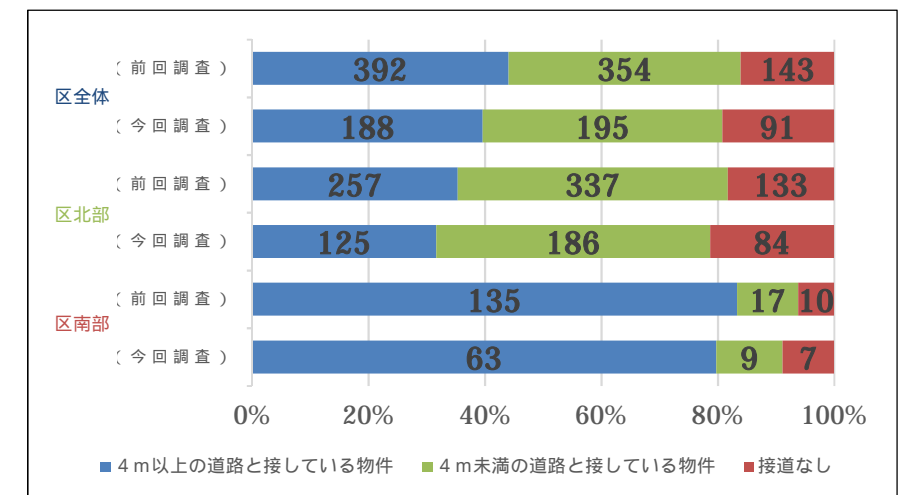


3. 物件の接道状況（本編 P7）

「接道あり」物件は 383 件(80.8%)、「接道なし」物件は 91 件（19.2%）でした。前回調査時は「接道あり」が 746 件(83.9%)、「接道なし」が 143 件(16.1%)でしたので、それぞれ 363 件と 52 件が減少したことになります。この構成比の変化から、「接道あり」物件が多く解消し、「接道なし」物件は、動きが鈍かったものと考えられます。この傾向は、接道状況の良い南部でも認められましたが、接道状況の悪い北部において、特に顕著に認められました。

4m以上の道路：建築基準法第42条第1項第1号から第5号の道路
4m未満の道路：建築基準法第42条第2項の規定により、建築基準法上の道路とみなされる道（2項道路、みなし道路）
接道なし：上記のどちらにも接道しない敷地

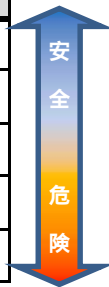
		4m以上の道路と接している物件	4m未満の道路と接している物件	接道なしの物件
区全体	前回調査 889件中	392	354	143
	今回調査 474件中	188	195	91
区北部	前回調査 727件中	257	337	133
	今回調査 395件中	125	186	84
区南部	前回調査 162件中	135	17	10
	今回調査 79件中	63	9	7



4. 建物状態のランク付けと傾向分析（本編 P8）

前回調査時と同様「危険度」の判定を行い、評点合計により物件を下表のとおり危険度 A から E までの 5 つのランクに区分しました。「ランク A」は状態が比較的良好な物件を示しており、ランク B C D E となるに連れ、状態が悪くなることを示しています。

評点合計	ランク	内容説明
0～39	A	健全な状態。あるいは、小規模の修繕により利活用が可能な場合が多い。
40～69	B	一部破損等があるが、当面の危険性はない。利活用には中規模の修繕が必要である。
70～99	C	多くの損傷が見られる。利活用には大規模な修繕が必要である。
100～299	D	損傷が著しく、利活用は困難である。
300～	E	倒壊の危険性が高い、あるいはすでに一部倒壊している。

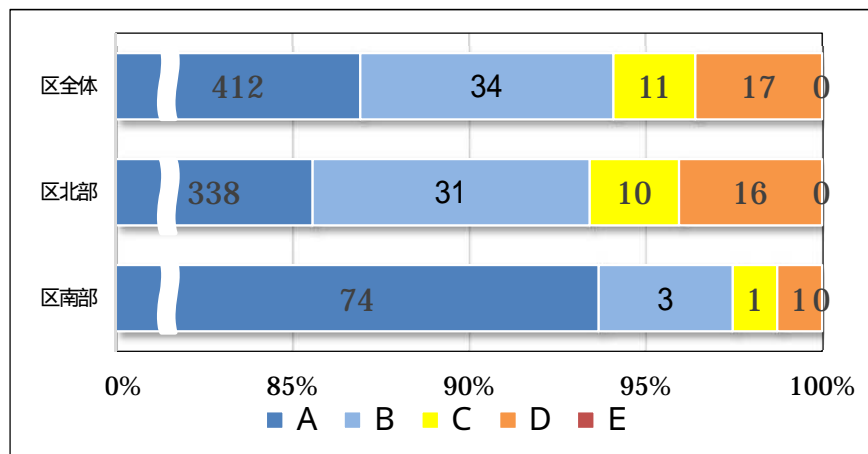


危険度ランク別の分類では、最も状態が良く健全と言えるレベルである「ランク A」が 412 件（86.9%）、最も状態が悪く倒壊の危険性が高い「ランク E」は全て解消されており 0 件でした。

2 番目に状態の悪い「ランク D」も 17 件（3.6%）でしたので、空き家候補物件全体の 95% 以上はおおよそ健全で危険性のない物件であり、危険性のある物件は順調に数を減らしていることが確認できました。

南北別に見ますと、区南部はほとんどの物件（98.7%）がおおよそ健全で危険性のない物件となりました。区北部も南部と比べると、やや低め（95.9%）となりますが、やはり危険性のある物件の多くが解消していました。

		A	B	C	D	E
区全体	前回調査 889 件中	806	35	17	28	3
	今回調査 474 件中	412	34	11	17	0
区北部	前回調査 727 件中	655	29	16	24	3
	今回調査 395 件中	338	31	10	16	0
区南部	前回調査 162 件中	151	6	1	4	0
	今回調査 79 件中	74	3	1	1	0



4 特別集計（「接道状況」と「すみだの空き家」）

以前から「本区においては、接道状況と空き家発生には、密接な関係がある」と推察していましたが、それだけではなく、「空き家の解消」「空き家の危険化」においても、物件の「接道状況」が密接な関係があると考え、この点について考察することとしました。

本特別集計では、区南部については接道状況の悪い物件の標本数が足りていないため、区北部のみ集計対象としました。

1. 接道状況と危険度の相関関係（本編 P14）

区北部の空き家候補物件について、危険度ランクによる分類を、更に「接道あり」「接道なし」で細分化したものが下表となります。

危険度	接道状況	前回調査時		今回調査時		解消件数	解消率	悪化件数	悪化率
		件数	割合	件数	割合				
区北部	接道あり	727	81.7%	395	78.7%	283	47.6%	24	4.0%
	接道なし	133	18.3%	84	21.3%	49	36.8%	5	3.8%
危険度 A	接道あり	655	82.7%	338	79.9%	254	46.9%	20	3.7%
	接道なし	113	17.3%	68	20.1%	40	35.4%	5	4.4%
危険度 B	接道あり	29	89.7%	31	83.9%	10	38.5%	4	15.4%
	接道なし	3	10.3%	5	16.1%	1	33.3%	0	0.0%
危険度 C	接道あり	16	81.3%	10	80.0%	11	84.6%	0	0.0%
	接道なし	3	18.7%	2	20.0%	1	33.3%	0	0.0%
危険度 D	接道あり	24	45.8%	16	43.8%	6	54.5%	0	0.0%
	接道なし	13	54.2%	9	56.2%	6	46.2%	0	0.0%
危険度 E	接道あり	3	66.7%	0	0.0%	2	100.0%		
	接道なし	1	33.3%	0	0.0%	1	100.0%		

前回調査時では、「接道なし」物件が 727 件中 133 件（18.3%）でしたが、今回調査では 395 件中 84 件（21.3%）と、前回調査と比べて 3 ポイントも比率が上がりました。この理由としては、「接道あり」物件の解消率 47.6% に対し、「接道なし」物件の解消率 36.8% と、10 ポイント以上も差がついていることから、「接道なし」物件の解消が進まず多く残された分、全体に占める割合が増加したものと推察されます。

不動産需要が充分見込める本区においては、市場性のある「接道あり」物件については、順調に解消していきましたが、「接道なし」物件については、建築基準法等の規制により大規模改修や改築等が不可能であることが多いため、所有者自身で使用することも、売却による解消も難しく、そのため、所有者自身が望んでいたとしても、解消の手段がないまま空き家状態が長期化し、結果として、老朽化の進行により危険度が深刻な状況となった物件が残されてしまっていると考えられます。

一方、前回調査時よりも状況が悪化していた物件は、「接道あり」物件が 4.0%、「接道なし」が物件 3.8% と、接道状況による差は見られません。このことから、適切に管理されない空き家は、接道状況に関わらず、老朽化の進行に伴って危険度も深刻化することだと考えられます。

2. 接道状況と危険度別の解消手法（本編 P15）

1 の表のうち、解消していた物件について、解消手法別に細分化したものが下表となります。

危険度	接道状況	解消していた物件								
		解消件数			うち 更地・建て替え			うち 利活用されたもの		
区北部	接道あり	332	283	85.2%	230	197	85.7%	102	86	84.3%
	接道なし	49	49	14.8%	33	33	14.3%	16	16	15.7%
危険度 A	接道あり	294	254	86.4%	195	170	87.2%	99	84	84.8%
	接道なし	40	40	13.6%	25	25	12.8%	15	15	15.2%
危険度 B	接道あり	11	10	90.9%	10	9	90.0%	1	1	100.0%
	接道なし	1	1	9.1%	1	1	10.0%	0	0	0.0%
危険度 C	接道あり	12	11	91.7%	12	11	91.7%	0	0	0.0%
	接道なし	1	1	8.3%	1	1	8.3%	0	0	0.0%
危険度 D	接道あり	12	6	50.0%	10	5	50.0%	2	1	50.0%
	接道なし	6	6	50.0%	5	5	50.0%	1	1	50.0%
危険度 E	接道あり	3	2	66.7%	3	2	66.7%	0	0	0.0%
	接道なし	1	1	33.3%	1	1	33.3%	0	0	0.0%

危険度が「ランク B～E」の物件については、接道状況に関わらず、ほとんどの物件が除却され、建物自体が利活用されたのは、「ランク B～E」で解消された 38 件中、3 件（7.9%）しかありませんでした。

一方、「ランク A」の物件においては、294 件中、99 件（33.7%）と、全体の約 1/3 の物件が除却されずに活用されていたことが確認できました。また、前項「解消率」においては、同じ「ランク A」の物件でも接道状況により大きな差がありましたが、「解消手法」においては、解消済み「接道あり」物件 254 件中、利活用が 84 件（33.1%）、解消済み「接道なし」物件 40 件中、利活用が 15 件（37.5%）と、比率的に大きな差がないことが確認できました。

結論としては、「物件の状態が良いうちであれば、接道状況による影響は比較的小さく、「接道なし」物件には、利活用が有効な手段となる可能性がある。一方、老朽化が進行してしまった物件は、接道状況に関わらず、建物自体を壊すしかないため、再建築ができない「接道なし」物件では、更地化する以外に選択肢がなくなり、解消が非常に困難なものとなる。」と考えます。

3. 特別集計に関するまとめ（本編 P15）

本区をはじめとした住宅が密集する都市部においては、市場性の有無が、「空き家の発生」だけでなく、「空き家の解消」や「空き家の危険化」にも密接に関連しているため、本区における空き家問題には、これまでどおり「接道状況が最重要要素である」と考えます。

しかし、空き家、又は居住している段階から、建物を適正に管理することで、接道状況によらず、将来的な選択肢を残すことは十分に可能であると考えられます。