

墨田区空き家実態調査報告書

令和 3 年 3 月

墨田区

目次

1.	はじめに	1
1.1.	背景	1
1.2.	目的	1
2.	調査実施内容	2
2.1.	実施概要	2
2.2.	実施詳細	4
2.2.1.	現地調査	4
2.2.2.	データベース作成	4
2.2.3.	所有者意向調査	4
3.	調査実施結果	5
3.1.	現地調査の結果	5
3.1.1.	空き家候補物件数と分布傾向	5
3.1.2.	空き家候補物件における建築物としての特性	6
3.1.2.1.	建物の用途（母数：空き家候補物件 474 件）	6
3.1.2.2.	物件の接道状況（母数：空き家候補物件 474 件）	7
3.1.3.	建物状態のランク付けと傾向分析	8
3.2.	特別集計（「接道状況」と「すみだの空き家」について）	14
3.2.1.	接道状況と危険度の相関関係について	14
3.2.2.	接道状況と危険度別の解消手法について	15
3.2.3.	特別集計に関するまとめ	15
4.	まとめ	16
4.1.	分布等の傾向とその変化	16
4.2.	危険度ランクによる分類とその変化	16
4.3.	特別集計（「接道状況」と「すみだの空き家」について）	17
4.4.	全体まとめ	18
5.	付属資料（調査項目評点一覧）	19

はじめに

1.1. 背景

近年、少子化の進行による人口減少、高齢者の独り暮らしの増加、産業構造の変化等に伴い、全国的に空き家が年々増加しています。そして、それらの中には、適正な管理が行われなかった結果、著しい安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じ、ひいては地域住民の生活環境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、本区では空き家を含めた老朽建物等に対して、所有者等による適正な管理を促し、危険の発生を抑制するため、平成 25 年度に「墨田区老朽建物等の適正管理に関する条例(条例第 35 号。以下「区老朽建物条例」という。)」を制定しましたが、その後、空き家そのもの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(法律第 127 号。以下「空家法」という。)」が平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

この法律では、国・地方自治体・空家等の所有者等に、それぞれの責務等が定められ、地方自治体には、空家等対策計画の作成やそれに基づく対策の実施等に努めることが求められています。これは、空き家もたらす問題等や、空き家増加の根本的な原因の中には、地域で異なる構造をしているものもあることから、空き家に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくためには、各自治体が、それぞれの地域における特性等を把握し、それに合わせた対策を行う必要があるからです。

本区では、同法の趣旨を踏まえ、本区における空き家発生の原因や構造等を分析し、特性を把握する上で必要な「空き家実態調査」を平成 28 年度に実施し、平成 29 年 6 月に「墨田区空家等対策計画」を策定しました。以降、同計画に基づき、「老朽化」あるいは「管理不全化」した空き家の対策、空き家の「発生や危険化の予防」、「利活用」等を含めた様々な対策を推進しています。

1.2. 目的

前述のとおり、本区では現行の「墨田区空家等対策計画」(以下「現行計画」という。)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、分析することを目的として、平成 28 年度に「空き家実態調査」(以下「前回調査」という。)を実施しました。

現行計画は、その計画期間について平成 29 年を初年度とする 5 年間としていることから、今後、改定を予定しています。本件調査は、この改定作業を行うに当たって、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ことを目的として実施するものです。

そのため、本件調査は、前回調査のような区内全域を対象とする悉皆調査ではなく、前回調査で空き家候補物件として把握した 889 件について、現在に至るまでの状況の変化を確認するフォローアップ調査を実施するものとし、どのような物件が解消したのか、あるいは、解消しなかったのか、それぞれの傾向についての分析等を行い、もって計画改定における施策の方向性等を定めるための有効な資料とするものとします。

2. 調査実施内容

2.1. 実施概要

(1) 地域区分

本調査は前回調査時と同様、墨田区全域を以下のとおり6地域に区分して実施しました。

	地域名称	対象町丁目	前回調査時 人口(人)	今回調査時 人口(人)	前回調査時 世帯数(世帯)	今回調査時 世帯数(世帯)
区全体	-	-	265,238	275,463	144,952	155,134
区北部	区北部全体	-	143,066	146,454	74,291	78,540
	堤通・墨田・八広地域	堤通二丁目、墨田、八広、東向島四～六丁目	57,132	58,254	29,212	30,893
	向島・京島・押上地域	堤通一丁目、京島、向島、東向島一～三丁目、押上	52,335	53,900	28,157	29,770
	東墨田・立花・文花地域	東墨田、立花、文花	33,599	34,300	16,922	17,877
区南部	区南部全体	-	122,172	129,009	70,661	76,594
	吾妻橋・本所・両国地域	吾妻橋、東駒形、本所、石原、横網、亀沢、両国	47,691	50,177	27,417	29,557
	業平・錦糸・江東橋地域	業平、横川、太平、錦糸、江東橋一～四丁目	41,238	42,206	23,851	25,142
	緑・立川・菊川地域	菊川、立川、緑、千歳、江東橋五丁目	33,243	36,626	19,393	21,895



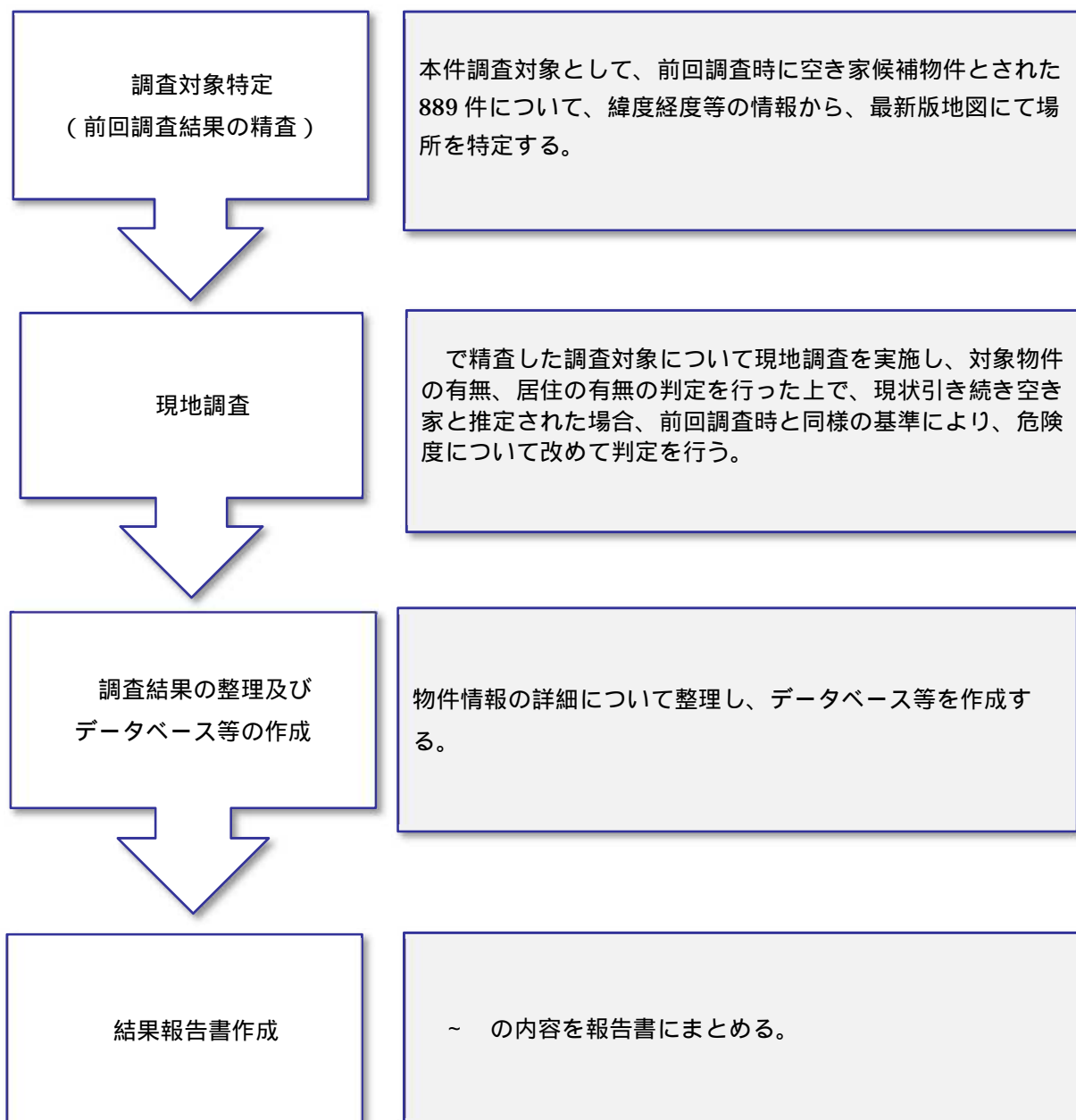
図表 1: 調査エリア ¹²

¹地域区分については、「墨田区都市計画マスタープラン」における「地域別構想の地域区分」に基づくものとした。

²統計データは「墨田区世帯人口現況(令和2年12月1日現在)」を参照した。

(2) 調査手順

以下の手順に従い、調査を実施しました。



図表 2: 調査手順

2.2. 実施詳細

2.2.1. 現地調査

前回調査時の空き家候補物件について、現地調査を下記のとおり実施し、経過の確認を行いました。

(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(倉庫、工場等を含む。)

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。) 但し、次のものを除く。

【調査対象外の建築物】

- ・ 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前回調査時と比べて、老朽化の進行等により危険度に変化があったか確認を行いました。

なお、前回調査と同様、調査は側道などから確認できる範囲とし、敷地内への立入り調査は行わないものとなりました。

(4) 危険度判定等

現存していた空き家候補に関して、上記(3)による危険度について、前回調査時と同様の基準により、建物の状態に応じてランクを付与し、整理しました。

(5) 調査期間

令和 2 年 7 月 ~ 令和 2 年 8 月

2.2.2. データベース作成

前回調査時に作成した空き家データベース(下記ア~エ)に、今回調査の結果(下記オ)を追加し、新たなデータベースを作成しました。具体的なデータベースの入力項目は次のとおりです。

ア 空き家の基本情報

所在地、地番号、緯度経度、建物種類(用途)、分類、構造、階数、用途地域、容積率、建ぺい率、床面積、建築年月日

イ 空き家に関する付加情報

接道の有無、接道している場合は建築基準法第 42 条の道路種別、駐車場の有無、空き家と判定した根拠等

ウ 危険度判定等

倒壊等の危険性の度合い、物件及び敷地内の管理状態

エ 物件所有者に関する情報

所有者氏名、所有者住所

オ 今回調査の結果(前回調査時との比較含む)

物件が現存しているか、(現存している場合は)現在も引き続いて空き家と推定されるか、(空き家と推定された場合は)改めて行った危険度判定結果、危険度判定についての前回調査との比較結果(改善、悪化、変化なし)

2.2.3. 所有者意向調査

本件調査は、前回調査から現在までの間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ていません。

3. 調査実施結果

3.1. 現地調査の結果

3.1.1. 空き家候補物件数と分布傾向

2.2.1に基づき現地調査を行った結果、空き家の可能性がある「空き家候補」と判定された物件は、区内全体で 474 件でした。前回調査時が 889 件でしたので、415 件の減少となり、およそ半数近くの空き家が解消されていたことがわかります。地域別内訳と分布は以下のとおりです。

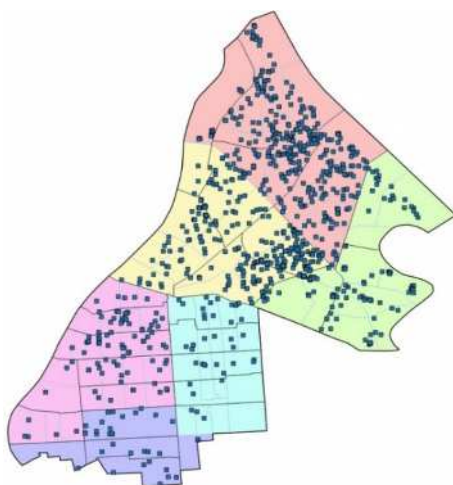
区北部と区南部で比較すると、区北部は 395 件(区全体の 83.3%)、区南部は 79 件(区全体の 16.7%)と、南北でちょうど 5 倍の差があり、分布傾向に偏りが見られました。しかし、前回調査時も北部が 81.8%、南部が 18.2%でしたので、両地域の比率については、前回同様の傾向でした。

また、対象 6 地域で、最も件数が多かったのは区北部の堤通・墨田・八広地域で 205 件、逆に、件数が最も少なかったのは、区南部の緑・立川・菊川地域で 16 件でした。両地域含め、件数による地域の順位に変動はなく、また、解消した件数も、空き家候補物件が多い地域ほど多く、少ない地域ほど少ないことから、地域による差は大きくありませんでした。

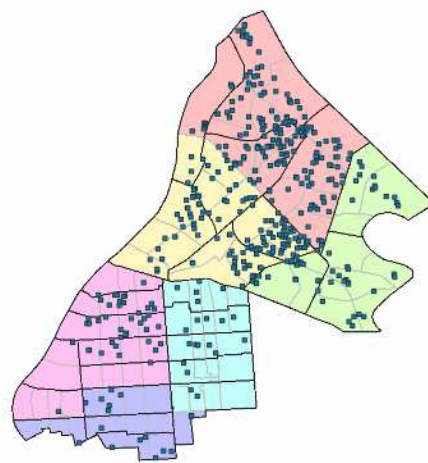
各地域の空き家解消率は、42.4%～53.8%でした。地域により若干差があるように見えますが、もともとの件数が少ない地域は 1 件の違いで比率が大きく変動するためであり、北部は 45.7%、南部は 51.2%程度の解消率ですので、この結果からも、やはり地域による解消率の差は大きくありませんでした。

(地域別内訳)

	地域名称	空き家候補物件数 (平成 28 年度)	空き家候補物件数 (令和 2 年度)	差分	解消率
区全体	-	889	474	415	46.7%
区北部	区北部全体	727	395	332	45.7%
	堤通・墨田・八広地域	356	205	151	42.4%
	向島・京島・押上地域	257	132	125	48.6%
	東墨田・立花・文花地域	114	58	56	49.1%
区南部	区南部全体	162	79	83	51.2%
	吾妻橋・本所・両国地域	91	42	49	53.8%
	業平・錦糸・江東橋地域	38	21	17	44.7%
	緑・立川・菊川地域	33	16	17	51.5%



(前回調査時分布図)



(今回調査時分布図)

図表 3: 空き家候補の分布

3.1.2. 空き家候補物件における建築物としての特性

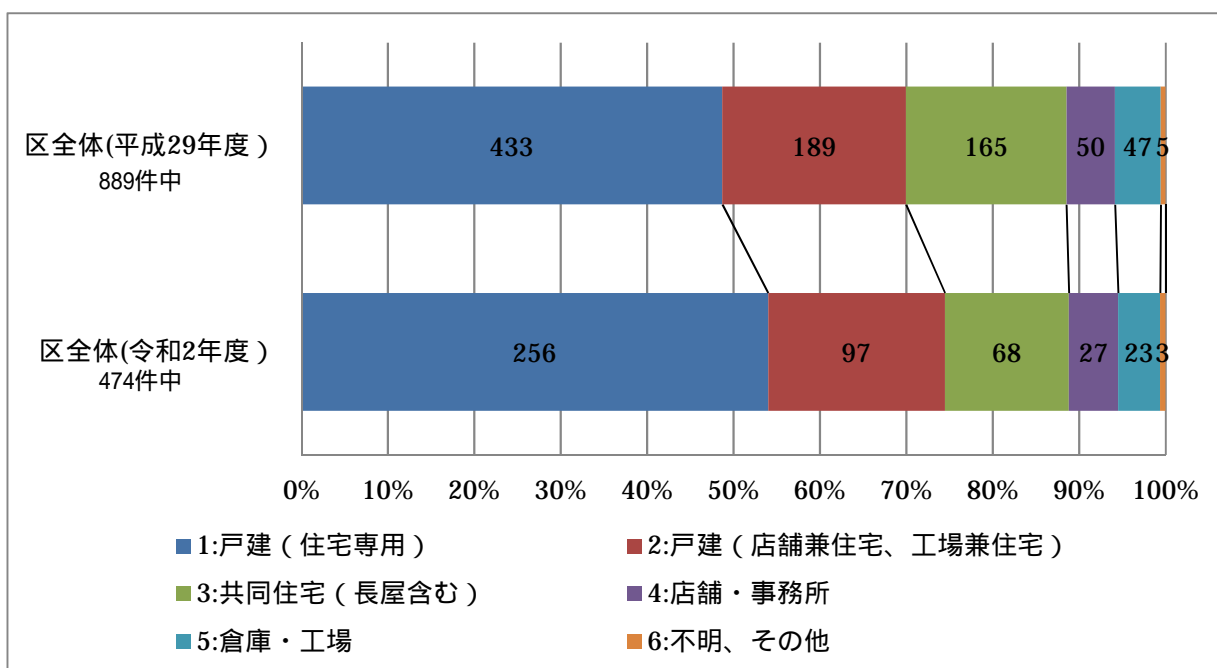
現地調査の結果及び登記情報を基にした、物件の建築物としての特性(敷地付け含む)について整理した結果は以下のとおりです。

なお、空き家候補物件については、もともと建物登記自体が存在しない未登記物件や、建物登記自体は存在していても、登記情報が適正に更新されていない物件が多い傾向があり、そのため、登記情報と問題なく突合できた物件は、474 件中、162 件(34.2%) だけでした。

3.1.2.1. 建物の用途 (母数: 空き家候補物件 474 件)

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。「戸建(住宅専用)」は、前回調査時の件数が 433 件と、他用途よりも圧倒的に多かったこともあり、空き家が解消した件数では 177 件と最も多かったのですが、全体中の構成比では、前回 48.7%が今回は 54.0%と、5.3%も高くなるという結果になりました。

前回調査と比較した結果、構成比については多少変動が認められましたが、順位については、変動がありませんでした。また、南北を比較した結果でも、用途においては、構成比・順位、解消率等について、特に地域差は認められませんでした。



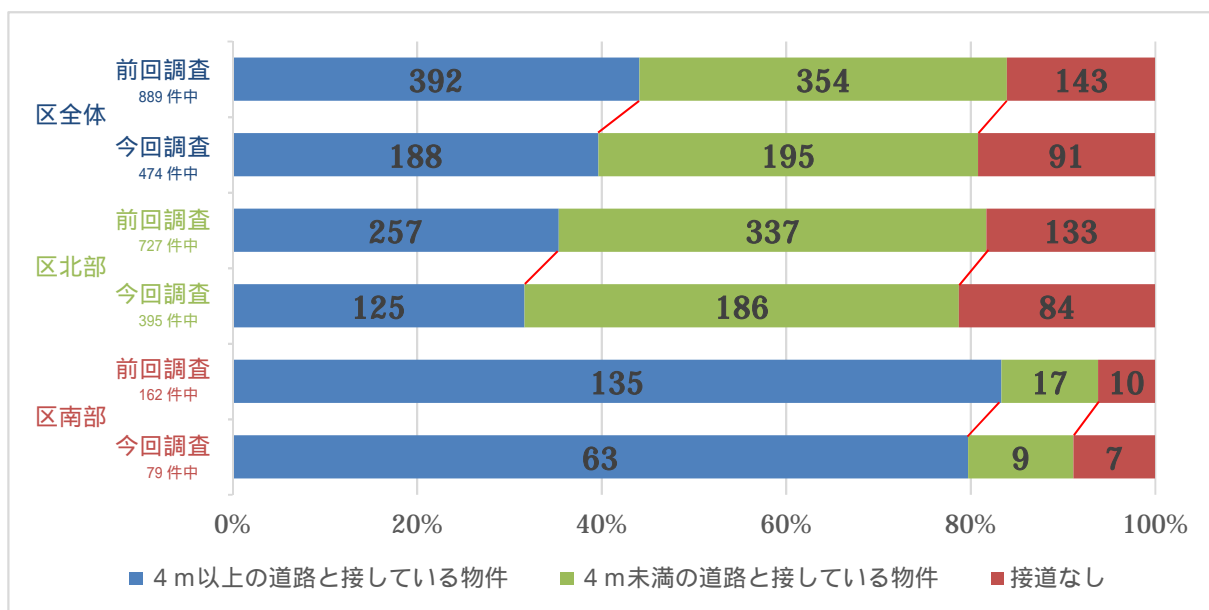
3.1.2.2. 物件の接道状況(母数:空き家候補物件 474 件)

「接道あり」と判断した物件は「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」併せて383件(80.8%)、「接道なし」と判断した物件は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」の物件が多く解消し、「接道なし」の物件については、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。

一方、同じ「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」同士を南北で比較した結果、いずれも地域による差は、大きくありませんでした。

このことから、これまでも仮説として「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」と考えてきましたが、同様に「空き家の解消」の観点からも、「接道状況」が非常に重要なポイントであると考えられます。この点については、3.2 特別集計にて、もう少し詳しく分析することになります。

4m以上の道路：建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）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



(地域別内訳)

		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	746		143
	今回調査 474件中	392	354	91
区北部	前回調査 727件中	594		133
	今回調査 395件中	257	337	84
区南部	前回調査 162件中	152		10
	今回調査 79件中	135	17	7
		72		
		63	9	

3.1.3. 建物状態のランク付けと傾向分析

現地調査の際、現存する空き家候補物件 474 件については、前回調査時と同様の基準で、「危険度」の判定を行いました。そして、この判定結果に対し、5.付属資料(調査項目評点一覧)で記した評点配分に基づく評点を付与し、評点合計により各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。

各ランクの物件のイメージとしては、「ランク A」の物件は健全で、そのままの状態又は小規模の修繕で売却や利活用が可能なレベル、「ランク D」及び「ランク E」は「危険性のある空き家」です。また、「ランク B」及び「ランク C」は放置すれば危険性のある空き家に進行する可能性もありますが、一定程度の修繕等を施すことによって、利活用できる可能性があるという、良い意味、悪い意味双方の意味での予備軍です。

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。

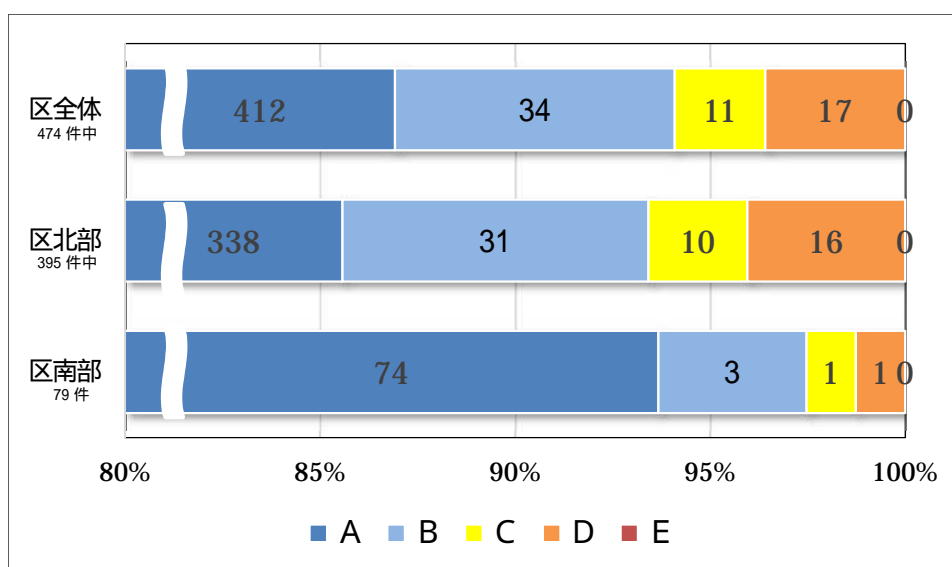


3.1.3.1. 危険度 (母数: 空き家候補物件 474 件)

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(前回調査時は 3 件)。

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現在も少数ながら存在しておりますが、前回調査時と比較しても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 79 件中「ランク C」が 1 件、「ランク D」が 1 件残るのみで、ほとんどの物件(97.5%)が健全で危険性のない物件となりました。一方、区北部 395 件中「ランク C」が 10 件、「ランク D」が 16 件ですので、南部と比べると、健全で危険性のない物件の割合がやや低め(93.4%)となりますが、前回調査時は「ランク C～E」の合計が 43 件でしたので、約 4 割が解消していることとなります。



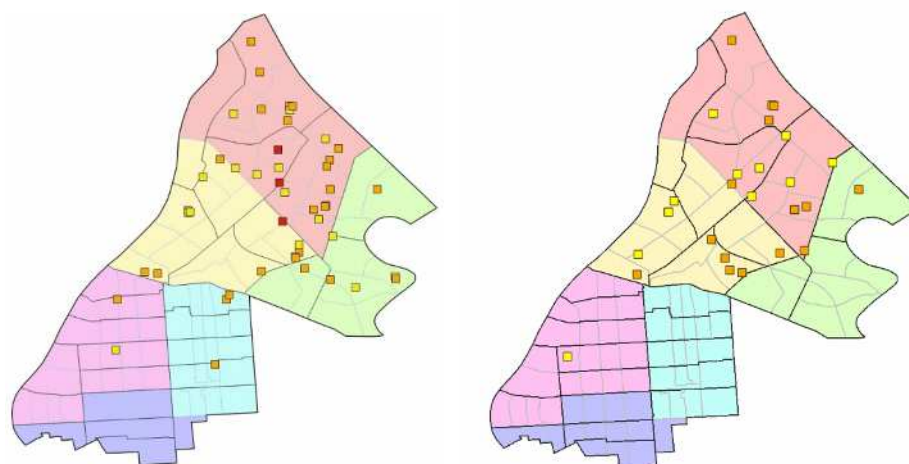
(地域別内訳)

平成 29 年度結果

	地域名称	A	B	C	D	E	総計
区全体	-	806	35	17	28	3	889
区北部	区北部全体	655	29	16	24	3	727
	堤通・墨田・八広地域	317	16	8	13	2	356
	向島・京島・押上地域	238	6	5	7	1	257
	東墨田・立花・文花地域	100	7	3	4	0	114
区南部	区南部全体	151	6	1	4	0	162
	吾妻橋・本所・両国地域	87	2	1	1	0	91
	業平・錦糸・江東橋地域	32	3	0	3	0	38
	緑・立川・菊川地域	32	1	0	0	0	33

令和 2 年度結果

	地域名称	A	B	C	D	E	総計
区全体	-	412	34	11	17	0	474
区北部	区北部全体	338	31	10	16	0	395
	堤通・墨田・八広地域	174	16	7	8	0	205
	向島・京島・押上地域	111	11	3	7	0	132
	東墨田・立花・文花地域	53	4	0	1	0	58
区南部	区南部全体	74	3	1	1	0	79
	吾妻橋・本所・両国地域	38	2	1	1	0	42
	業平・錦糸・江東橋地域	20	1	0	0	0	21
	緑・立川・菊川地域	16	0	0	0	0	16



■ C ■ D ■ E

(前回調査時分布図)

(今回調査時分布図)

図表 4: 危険度ランク (C,D,E のみ) の分布図

3.1.3.2. 危険度別評価(ランク A)

危険度ランク別の分類で、最も状態が良く「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」という評価の「ランク A」は 412 件(全体の 86.9%)でした。

前回調査時は 806 件でしたので、394 件が解消したように見えますが、実際には状況が悪化したことで、危険度ランクが下がった物件が 27 件あり、逆に、状況が改善されたことで、ランク A に追加された物件が 3 件ありましたので、解消した物件としては 370 件(解消率 45.9%)となります。

危険度(ランク A)

	前回 件数	前回調査時からの変化							今回 件数
		解消 件数	解消率	改善で減少 した件数	前回から 変化なし	悪化で減少 した件数	改善で追加 された件数	悪化で追加 された件数	
区全体	806	370	45.9%		409	27	3		412
区北部	655	294	44.9%		336	25	2		338
区南部	151	76	50.3%		73	2	1		74

このランクの物件の特徴は、前述のとおり、空き家ではあっても建物としては健全な状態であり、良質な住宅ストックともいえる点です。売却や賃貸用の住宅は、需要に対応できる程度のストックが必要であり、これが完全になくなってしまうと、不動産流通・賃貸市場の動きが停滞してしまいますし、なにより本区への転入を希望する方が、区内で住居を見つけることが困難になってしまいます。

では、どれくらいの数量(又は空き家率)が適正なのかについては、いろいろな考え方や学説等があるため一概には言えませんが、少なくとも、本区のような都市部においては、空き家の増加によって、都市インフラの維持が困難な状況になることは考えにくいので、このランクの空き家に関しては、数量自体は、(区内人口が順調に推移している間は)あまり重要ではないと考えられます。

一方、健全な状態であったはずの物件でも、適正に管理されずに長期化してしまうと、徐々に老朽化が進行してしまいます。実際に、今回調査では 27 件の物件がこれにあたりました(悪化率 3.4%)。

これらのことから、現状考える、本区における空き家の理想的なあり方とは、「すべての空き家が良質な状態、ある程度の数量を保ちつつ、入れ替わりながら存在する」状態であると考えられます。

これを実現するために「ランク A」の物件に対して必要な施策の方向性としては、「適正管理の推奨」「不動産市場への誘導」「長期化の防止」であると考えられます。

現行計画に基づき行われている施策のうちでは、「1 空き家発生の予防」、「2 空き家の危険化の予防(空き家の適正管理の推進)」、「3 空き家の利活用」等がこれに当たり、いずれも物件所有者への情報提供や相談体制の整備、意識啓発を目的とした情報発信等が主な内容となります。

課題としては、このレベルの物件は、まだ周囲への悪影響等が顕在化していないためか、所有者自身が危機感や義務感をあまり感じていないケースが非常に多いことが、国や他自治体が行ったアンケートの結果において判明しておりますので、このような方に興味を持っていただけるように情報発信等の手法等について工夫することが必要であると考えられます。

3.1.3.3. 危険度別評価(ランク B)

危険度ランクのうち、上から2番目に状態が良く「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」という評価の「ランク B」は 34 件(全体の 7.2%)でした。

前回調査時は 35 件で、そこから悪化した物件が 4 件、改善された物件が 2 件あったほか、「ランク A」から悪化により「ランク B」に追加された物件が 19 件あり、解消した物件としては 14 件(解消率 40.0%)となります。

危険度(ランク B)

	前回 件数	前回調査時からの変化							今回 件数
		解消 件数	解消率	改善で減少 した件数	前回から 変化なし	悪化で減少 した件数	改善で追加 された件数	悪化で追加 された件数	
区全体	35	14	40.0%	2	15	4	0	19	34
区北部	29	11	37.9%	1	13	4	0	18	31
区南部	6	3	50.0%	1	2	0	0	1	3

このランクの物件の特徴は、個体差が非常に激しいことです。中規模程度の修繕とは言っても、「ランク A」に近い物件は、傷んだ外壁の修繕等、比較的安価で対応可能な場合もありますが、「ランク C」に近い物件では、基礎や躯体自体に問題が発生しており、高額な費用を必要とする場合等様々です。

また、このレベルの物件になると、そろそろ周囲への悪影響等が顕在化してくるため、近隣住民等から本区に対して、物件への対応を求められる案件も出てきます。そのような場合、物件の状況を確認して、何らかの対応を行う必要があると判断した場合は、所有者調査を行った上で、所有者に対して物件への対応を促す旨の通知を行います。その際、無理に物件の除却を強いることはせず、所有者本人の意向や物件の状況等を加味して、外部の専門家団体等にご協力いただきながら、妥当と思われる解決策等を提案しています。この点については、所有者本人から自主的に相談があった場合も全く同じです

「ランク B」の物件に対する施策の方向性としては、「ランク A」と同様の3つ「適正管理の推奨」「不動産市場への誘導」「長期化の防止」に加え、物件の状況によっては、「除却の提案」があります。

現行計画に基づき行われている施策のうちでは、「4 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進」となります。所有者に除却の妥当性の説明を行うほか、除却費助成等に関する情報提供等を行います。

課題としては、このレベルの物件の所有者は、危機感や義務感を感じつつも、一人で悩んでいる間に老朽化が進んでしまったという方が多いことです。もう少し早めに動けていたら、他の選択肢もあったはずと思われるケースも多々あるので、本区や東京都が設置する空き家相談窓口の周知について、さらに進めていく必要があると考えられます。

3.1.3.4. 危険度別評価(ランク C)

危険度ランクのうち、上から3番目で「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」という評価の「ランク C」は 11 件(全体の 2.3%)でした。

前回調査時は 17 件で、悪化により「ランク C」に追加された物件が 7 件あり、解消した物件としては 13 件(解消率 76.5%)となります。

南北の分布比較では、このランクは特に傾向が極端で、南部には前回調査時と同様 1 件存在しているだけでした。ただし、この 1 件は、前回調査時と同一物件ではなく、前回調査時の 1 件はすでに解消済みであり、今回捕捉されたのは、前回調査時から状況悪化により追加された物件でした。

危険度(ランク C)

	前回 件数	前回調査時からの変化							今回 件数
		解消 件数	解消率	改善で減少 した件数	前回から 変化なし	悪化で減少 した件数	改善で追加 された件数	悪化で追加 された件数	
区全体	17	13	76.5%	0	4	0	0	7	11
区北部	16	12	75.0%	0	4	0	0	6	10
区南部	1	1	100.0%	0	0	0	0	1	1

このランクの物件の特徴は、建物自体に資産的価値が全くなかったということです。利活用するには大規模修繕を要するという事は、つまり、高額な資金を投じなければ建物として使用することができない状況ということです。新築する場合と、大きく変わらないほどの資金が必要とされるのであれば、当該建物自体に歴史的価値や個人的な相当の思い入れでもない限りは、そのような選択がされることは稀であると思われます。また、当該建物の存する土地や借地権が売買される際も、建物は除却することが前提で、金銭的価値どころか、除却に要する経費が土地代金から差し引きされて契約されることがほとんどです。

そのため、所有者から相談があった場合には、利活用等を考えるのは、費用面からも現実的ではなく、むしろ周辺環境への悪影響が懸念されるレベルであるため、積極的に除却による解消が推奨される物件であることを伝える等、自主的な除却への誘導を行っています。

このレベルの物件になると、周囲への悪影響等も顕在化してくるため、近隣住民等から本区に対して、物件への対応を求められる案件も多くなります。その際、判明した所有者に対して、本区が求める物件への対応としては、主に建物の除却ということになります。また、「ランク C」からは、所有者自身が物件への対応に応じない場合には、「空家法」や「区老朽建物条例」に基づく措置を行うことについて、個別の状況等を加味して検討することとなります。

「ランク C」～「ランク E」の物件に関しては、「施策の方向性」、「現行計画に基づき行われている施策」、「課題」について、共通になります。

施策の方向性としては、主に「除却への誘導」となりますが、当該建物の存する土地(又は借地権)自体に市場性がある場合は「不動産市場への誘導」も行います。

現行計画に基づき行われている施策のうちでは、「4 老朽化した空き家等の自主的な除却の推進」と「5 管理不全化した空き家等への対策」になります。所有者による自主的な除却を促すこととなりますが、正当な理由なくこれを行わない場合には、法令に基づく措置を行うことを検討することとなります。

このレベルの物件からは、行政としても、周辺環境の安全確保等の観点から、かなり積極的に除却を推進していくこととなります。その際の課題としては、所有者自身に解消を望む意思がありつつも、経済的事情等により、実際の対応が困難なケースが非常に多くあることです。このような事情を想定して、本区も除却費助成制度等を整備しているところですが、それを活用することすらも困難な状況の所有者もあり、今後の課題であると考えます。

3.1.3.5. 危険度別評価(ランク D)

危険度ランクのうち、下から2番目で「損傷が著しく、利活用は困難である」という評価の「ランク D」は17件(全体の3.6%)でした。

前回調査時は28件で、そこから改善された物件が1件あり、悪化により「ランク D」に追加された物件が5件あり、解消した物件としては15件(解消率53.6%)となります。

南北の分布比較では、このランクも傾向が極端で、南部には1件が存在しているだけとなっています。

危険度(ランク D)

	前回 件数	前回調査時からの変化							今回 件数
		解消 件数	解消率	改善で減少 した件数	前回から 変化なし	悪化で減少 した件数	改善で追加 された件数	悪化で追加 された件数	
区全体	28	15	53.6%	1	12	0	0	5	17
区北部	24	12	50.0%	1	11	0	0	5	16
区南部	4	3	75.0%	0	1	0	0	0	1

「ランク D」以下の物件については、前回調査の後、所有者調査を行い、重点的に解消に向けて取り組んできたこともあり、前回調査時の物件のうち、半数以上が解消しました。

一方で、状況悪化により「ランク D」に追加された物件が5件ありましたので、こちらについても、前回からのランク D 物件と同様に、後日、所有者調査の上、重点的に対応を促していく予定です。

3.1.3.6. 危険度別評価(ランク E)

危険度ランクのうち、最も状態が悪く「倒壊の危険性が高い、あるいはすでに一部倒壊している」という評価の「ランク E」の物件は、今回調査では発見されませんでした。このランクについては、行政代執行を検討する必要があるレベルであり、行政としても重点的に解消に関与しなければならない物件となります。

前回調査時は3件存在しましたが、すべて解消することができました(解消率100.0%)。

「ランク E」の物件については、前回調査後、所有者に対し精力的に早急な対応を促してきたこともあり、比較的早く全件解消することができました。

危険度(ランク E)

	前回 件数	前回調査時からの変化							今回 件数
		解消 件数	解消率	改善で減少 した件数	前回から 変化なし	悪化で減少 した件数	改善で追加 された件数	悪化で追加 された件数	
区全体	3	3	100.0%	0	0			0	0
区北部	3	3	100.0%	0	0			0	0
区南部	0	0	0.0%	0	0			0	0

3.2 特別集計(「接道状況」と「すみだの空き家」について)

「3.1.2.2.物件の接道状況」の結果から、以前から推察している仮説、「墨田区においては、接道状況と空き家発生には、密接な関係がある」だけでなく、「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ました。

「空き家の発生」に関するプロセスについては、それぞれの所有者自身に個別で確認しない限り、仮説の域は出ませんが、「空き家の解消」「空き家の危険化」については、個数の変化や解決手法の件数等の客観的な数値による分析が可能と考え、この点について考察することとしました。

なお、本特別集計においては、区南部については接道状況の良い物件が大部分を占め、接道の悪い物件の標本数が足りていないため、区北部に存する空き家候補物件のみ集計対象としました。

3.2.1. 接道状況と危険度の相関関係について

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。

		前回調査時			今回調査時			解消件数	解消率	悪化件数	悪化率
区北部	接道あり	727	594	81.7%	395	311	78.7%	283	47.6%	24	4.0%
	接道なし		133	18.3%		84	21.3%				
危険度 A	接道あり	655	542	82.7%	338	270	79.9%	254	46.9%	20	3.7%
	接道なし		113	17.3%		68	20.1%				
危険度 B	接道あり	29	26	89.7%	31	26	83.9%	10	38.5%	4	15.4%
	接道なし		3	10.3%		5	16.1%				
危険度 C	接道あり	16	13	81.3%	10	8	80.0%	11	84.6%	0	0.0%
	接道なし		3	18.7%		2	20.0%				
危険度 D	接道あり	24	11	45.8%	16	7	43.8%	6	54.5%	0	0.0%
	接道なし		13	54.2%		9	56.2%				
危険度 E	接道あり	3	2	66.7%	0	0	0.0%	2	100.0%		
	接道なし		1	33.3%		0	0.0%				

前回調査時を見ますと、北部全体 727 件中、「接道あり」が 594 件(81.7%)、「接道なし」が 133 件(18.3%)でした。また、危険度が高い「ランク D~E」の物件だけ見ると、合計 27 件中、「接道なし」が 14 件(51.9%)と、全体の個数では 4 倍近い差があるにも関わらず、半数を超えていたことが確認できます。

今回調査では、北部全体 395 件中、「接道あり」が 311 件(78.7%)、「接道なし」が 84 件(21.3%)でしたので、前回調査と比べ 3 ポイント「接道なし」の比率が上がっていました。今回調査は、フォローアップ調査であるため、新規で増えた物件はありませんので、この比率の変化は小さいものではないと考えられます。

この理由としては、「接道あり」が前回 594 件のうち 283 件解消、つまり解消率 47.6%だったことに対し、「接道なし」が前回 133 件のうち 49 件解消、解消率 36.8%と、両者を比較すると 10 ポイント以上、解消率に差がついていることから、「接道なし」の解消が進まず多く残された分だけ、全体に占める割合が増加したものと思われます。また、危険度が高い「ランク D」の物件だけ見ると(ランク E の物件については、全件解消済み)、16 件中、「接道なし」が 9 件と、前回調査と同様に、全体の個数で 4 倍近い差がありながら、半数を超えていることが確認できました。

一方、物件の危険度ランクが前回調査時よりも悪くなっている、状況が悪化していた物件は、「接道あり」が 24 件(4.0%)、「接道なし」が 5 件(3.8%)と、悪化していた比率については、接道状況による差は見られませんでした。

これらの結果から推測される結論としては、「接道状況に関わらず、管理されていない空き家については、老朽化の進行に伴って危険度も深刻化する。しかし、接道している空き家については市場性があり、また、大規模改修や改築も可能であるため、(相続問題等、別の問題を抱えていない限り)所有者自身が望めば、解消は比較的容易であり、危険度が深刻な状況となる前に、解消していく。一方、接道していない空き家については市場性に乏しいため、売却という手段による解消が難しく、また、大規模改修や改築についても、建築基準法等の規制により不可能であることが多くあり、所有者自身が望んでいたとしても、解消の手段等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。

3.2.2. 接道状況と危険度別の解消手法について

先ほどの表のうち、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になります。

		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	14.8%		33	14.3%		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	13.6%		25	12.8%		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	9.1%		1	10.0%		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	8.3%		1	8.3%		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	50.0%		5	50.0%		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	33.3%		1	33.3%		0	0.0%

この表から読み取れることが2点ありました。

1点目は、危険度による解消手法の傾向です。危険度が「ランク B」(危険性はないが、利活用するには中規模の修繕が必要なレベル)以下の物件については、接道の有無に関わらず、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、38件中、3件(7.9%)しかありませんでした。おそらく、中規模以上の修繕を施すために高額な費用を投じるくらいであれば、それより多くの費用を要するとしても、新築により得られる居住性や安全性が選択されたのではないかと考えられます。一方、「ランク A」(そのまま又は小規模の修繕で利活用が可能なレベル)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。これは、先ほどの真逆で、小規模の投資により居住が可能であれば、わざわざ新築し高額な費用をかける必要はないと選択されたのだと考えられます。

2点目は、接道状況により解消手法に差がないことについてです。前項のとおり、「解消率」においては、接道の有無により大きな差がありましたが、同じ「ランク A」の解消済み物件で比較しますと、「接道あり」254件中、建物が利活用された物件が84件(33.1%)、「接道なし」40件中、建物が利活用された物件が15件(37.5%)と、比率的に大きな差がないことが確認できます。また、「ランク B」以下の物件は、90%以上が除却されており、接道の有無による差はありませんでした。

これらの結果から得られた、本項の結論としては、「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少なく、特に接道のない物件にとっては利活用が有効な手段であり、充分解消の可能性があるように考えられる。一方、老朽化が進行してしまった場合は、接道状況に関わらず、建物自体は除却することしかできない以上、再建築が不可能な接道のない物件については、更地化する以外に選択肢がないため、解消が非常に困難となる」と考えられます。

3.2.3. 特別集計に関するまとめ

区北部においては、関東大震災、東京大空襲の大禍を免れた地域が多くあったことから、大正期又は昭和初期の建築物も数多く残り、また、復興時における土地区画整理がされた地区がほとんどなかったため、明治の中ごろまで農村地帯であった名残である農地割を基本とした複雑な形状の区画が、多くの地域で残っています。

接道状況は、物件の市場性に大きく影響するため、このような土地柄にある本区においては、「空き家」と非常に密接な関係性があると言わざるを得ないと考えられます。

しかし、その一方で、建物の存する土地が市場性に乏しい場合であっても、建物自体に市場性が残る段階であれば、解消に至る可能性が充分あることもわかりました。

これらから導き出される結論としては、「空き家の解消しやすさには、物件の市場性の有無が、非常に密接に関連するため、本区をはじめとした住宅が密集する都市部においては、接道状況が最重要要素であるというこれまでの考え方には変わりがありません。しかし、空き家、又は居住している段階から、家屋の価値が下がらないよう適正に管理することで、将来的な選択肢を残すことは十分に可能である。一方、管理を怠り、放置した場合は、接道状況によらず、その選択肢を狭める結果となる」と考えられます。

4. まとめ

4.1. 分布等の傾向とその変化

4.1.1. 分布傾向

区全体で「空き家候補」と判定された物件は、474 件でした。前回調査時が 889 件でしたので、415 件の減少となり、およそ半数近くの空き家が解消されていました(解消率 46.7%)。

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 倍の差がありました。これは前回調査時とほぼ同様の比率であり、特段の変化は認められませんでした。

4.1.2. 元の用途による分類

区全体で「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、構成比については多少の変動がありましたが、順位については変動がありませんでした。また、南北を比較した結果でも、用途による分類においては、構成比・順位、解消率等について、特段の地域差は認められませんでした。

4.1.3. 接道状況による分類

区全体で「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。前回調査時が「接道あり」物件 746 件(83.9%)、「接道なし」物件 143 件(16.1%)ですので、それぞれ 363 件(解消率 48.7%)と 52 件(解消率 36.4%)が減少したことになり、構成比では「接道なし」物件が前回より 3%増加していました。

この構成比の変化は、接道条件による解消率の差による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、特に顕著でした。

一方、同じ接道条件同士で南北の比較した結果、いずれも地域による差は、大きくありませんでした。

このことから、空き家の解消しやすさに影響を及ぼす要素としては、「地域差」よりも「接道状況」の方が、大きく影響を及ぼす要素であるということが確認できたと考えられます。

4.1.4. 分布等の傾向とその変化に関する分析

以上 3 つの結果を分析して導き出された結論としては、「条件を同じくする物件同士であれば、南北の地域差による解消率の違いはほとんど認められない。つまり、本区における空き家対策としては、エリアに特化した施策ではなく、物件の条件に特化した施策に注力することが効果的である」と考えられます。

4.2. 危険度ランクによる分類とその変化

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(前回調査時は 3 件)。

2 番目に状態の悪い「ランク D」も 17 件(3.6%)でしたので、今回調査で確認された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ることが確認できました。

南北別では、区南部には「ランク C」が 1 件、「ランク D」が 1 件残るのみで、ほとんどの物件(97.5%)が健全で危険性のない物件となりました。一方、区北部には「ランク C」が 10 件、「ランク D」が 16 件残っています。区南部と比較すると多いように見えますが、前回調査時は「ランク C~E」の合計が 43 件でしたので、こちらも大幅に数を減らしていることが確認できました。

4.2.1. ランク A の物件

最も状態が良く「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」という評価の「ランク A」は 412 件(全体の 86.9%)でした。

前回調査時 806 件で、うち解消したものが 370 件(解消率 45.9%)、悪化したものが 27 件(3.4%)。また、改善により「ランク A」となったものが 3 件でした。(806-370-27+3 = 412)

良質な住宅ストックであり、数量自体はあまり重要ではないと考えられますが、適正に管理されずに長期化すると、徐々に老朽化していくことが懸念されます。

施策の方向性としては、「適正管理の推奨」「不動産市場への誘導」「長期化の防止」となります。

現行計画に基づき行われている施策は、「1 発生の予防」、「2 危険化の予防」、「3 利活用」がこれに当たり、いずれも物件所有者への情報提供や相談体制の整備、意識啓発を目的とした情報発信等が主な内容となります。

課題としては、所有者自身が危機感等を感じていないケースが多いことが判明しており、情報発信等の際、まずは興味を持ってもらえるような工夫が必要であると考えられます。

4.2.2. ランク B の物件

上から2番目に状態が良く「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」という評価の「ランク B」は 34 件(全体の 7.2%)でした。

前回調査時 35 件で、うち解消したものが 14 件(解消率 40.0%)、改善したものが 2 件(5.7%)。悪化したものが 4 件(11.4%)。また、悪化により「ランク B」となったものが 19 件でした。(35-14-2-4+19=34)

物件による個体差が激しく、安価で修繕可能な物件もあれば、高額な費用を要するものもあります。

施策の方向性としては、「ランク A」と同じ3つ以外に、物件によっては「除却の提案」があります。

現行計画に基づき行われている施策も「ランク A」と同じですが、物件によっては「4 自主的な除却の推進」が加わります。

4.2.3. ランク C の物件

上から3番目で「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」という評価の「ランク C」は 11 件(全体の 2.3%)でした。

前回調査時 17 件で、うち解消したものが 13 件(解消率 76.5%)。また、悪化により「ランク C」となったものが 7 件でした。(17-13+7=11)

このランクからは、利活用を考えるのは、費用面からも現実的ではなく、周辺への悪影響が懸念されるレベルであるため、除却による解消が推奨されます。また、所有者が物件への対応に応じない場合には、「空家法」や「区老朽建物条例」に基づく措置を行うことが検討されます。

施策の方向性も、主に「除却への誘導」となり、現行計画に基づき行われている施策も「4 自主的な除却の推進」と「5 管理不全化した空き家等への対策」になります。

課題としては、所有者自身に解消を望む意思があっても、経済的事情等により対応が困難なケースが多くあることです。

4.2.4. ランク D の物件

下から2番目で「損傷が著しく、利活用は困難である」という評価の「ランク D」は 17 件(全体の 3.6%)でした。

前回調査時 28 件で、うち解消したものが 15 件(解消率 53.6%)、改善したものが 1 件。また、悪化により「ランク D」となったものが 5 件でした。(28-15-1+5=17)

前回調査後、所有者調査を行い、積極的に解消に向けて取り組んできたこともあり、半数以上が解消しました。一方、状況悪化により「ランク D」に追加された物件が 5 件ありましたので、こちらについては、後日、対応を促していく予定です。

4.2.5. ランク E の物件

最も状態が悪く「倒壊の危険性が高い、あるいはすでに一部倒壊している」という評価の「ランク E」の物件は、前回調査時は 3 件存在しましたが、すべて解消することができました(解消率 100.0%)。

前回調査後、所有者調査を行い、所有者に対し精力的に早急な対応を促してきたこともあり、比較的早く全件解消することができました。

4.3. 特別集計(「接道状況」と「すみだの空き家」について)

墨田区においては、「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。

なお、本特別集計においては、区南部については接道状況の良い物件が大部分を占め、接道の悪い物件の標本数が足りていないため、区北部に存する空き家候補物件のみ集計対象としました。

4.3.1. 接道状況と危険度の相関関係について

前回調査時における危険度ランクによる分類を、更に「接道あり」「接道なし」で分類しますと、北部全体 727 件中、「接道あり」が 594 件(81.7%)、「接道なし」が 133 件(18.3%)でした。これが、今回調査では、北部全体 395 件中、「接道あり」が 311 件(78.7%)、「接道なし」が 84 件(21.3%)と、前回調査と比べ 3 ポイント「接道なし」の比率が上がっていました。

この理由としては、「接道あり」が解消率 47.6%に対し、「接道なし」が解消率 36.8%と、10 ポイント以上、解消率に差がついていることから、「接道なし」の解消が進まず多く残された分だけ、全体に占める割合が増加したものと思われます。

また、危険度が高い「ランクD～E」の物件だけ見ると、前回調査時が合計27件中、「接道なし」が14件(51.9%)、今回調査時が16件中、「接道なし」が9件と、それぞれ半数を超えていることが確認できました。「接道なし」の物件が区北部全体に占める割合は、それぞれ20%程度ですので、これはかなりの比率であると考えられます。

一方、物件の危険度ランクが前回調査時よりも悪くなっている、状況が悪化していた物件は、「接道あり」が24件(4.0%)、「接道なし」が5件(3.8%)と、悪化していた比率については、接道状況による差は見られませんでした。

結論としては、「接道状況に関わらず、管理されていない空き家については、老朽化の進行に伴い、危険度も深刻化する。その際、接道していない空き家については市場性に乏しいため、解消できないまま、空き家状態が長期化し、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」というものとなります。

4.3.2. 接道状況と危険度ランク別の解消手法について

今回調査時までに解消していた物件について、前回調査時の危険度ランク別に分類し、さらに解消手法別に細分化し傾向を分析した結果、次の2点の傾向が確認できました。

4.3.2.1. 危険度による解消手法の傾向

危険度が「ランクA」だった物件は、294件中、99件(33.7%)が、除却されずに活用されており、その中には「接道なし」の物件も15件含まれておりました。構成比からすると、「接道あり」の物件よりも「接道なし」の物件の方が、解消手法として「利活用」を多く選択されていることが確認できました。

一方、「ランクB」以下だった物件については、接道の有無に関わらず、90%以上の建物が除却されており、建物自体が利活用されたのは、合計38件中、3件(7.9%)しかありませんでした。

4.3.2.2. 接道状況による解消手法の傾向

危険度が「ランクA」だった物件同士の比較では、「接道あり」物件254件中、建物が活用された物件が84件(33.1%)、「接道なし」物件40件中、建物が活用された物件が15件(37.5%)と、比率的には大きな差がないことが確認できました。また、「ランクB」以下だった物件では、90%以上が除却されており、接道の有無による差はありませんでした。

4.3.2.3. 接道状況と危険度ランク別の解消手法に関する分析

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少ない。特に接道のない物件にとっては利活用が有効な手段であり、充分解消の可能性があるように考える。一方、老朽化が進行してしまった場合は、接道状況に関わらず、建物自体は除却することしかできない以上、再建築が不可能な接道のない物件については、更地化する以外に選択肢がないため、解消が非常に困難となる」というものとなります。

4.3.3. 特別集計に関するまとめ

接道状況は、物件の市場性に大きく影響するため、本区においては、「空き家」と非常に密接な関係性があると考えられます。しかし、その一方で、建物の存する土地が市場性に乏しい場合であっても、建物自体に市場性が残る段階であれば、解消に至る可能性が充分あることもわかりました。

これらから導き出される結論としては、「本区をはじめとした住宅が密集する都市部の空き家においては、接道状況が最重要要素であるというこれまでの考え方には変わりがない。しかし、空き家、又は居住している段階から、家屋の価値が下がらないよう適正管理することで、将来的な選択肢を残すことは十分に可能である。一方、管理を怠り、放置した場合は、接道状況によらず、その選択肢を狭める結果となる」ということとなります。

4.4. 全体まとめ

区が直接関与したもの、全く関与していないものを含め、事前の想定よりも多くの空き家候補物件が解消していました。一方で、質の良かった建物のうちにも、管理が行き届かず、危険化が進行してしまったものが、数は少ないながらも存在していました。

不動産需要が十分に期待できる、本区における空き家対策事業の方向性としては、良質な空き家について、老朽化が進む前に住宅ストック等として活用できるようにする予防的な施策と、危険度が深刻化した空き家について、早急に除却を促す施策を並行して推進していくべきと考えます。

5. 付属資料(調査項目評点一覧)

以下に調査項目毎の評点を示す。評点の値が高い場合、状態が悪いことを示している。

管理状態

売却・賃貸看板	評点	0	0					
	選択	1: なし	2: あり					
表札・名札	評点	0	5	5				危険度
	選択	1: あり	2: なし	3: 撤去				
郵便受け	評点	0	0	20	20			倒壊時の周囲 に対する危険度
	選択	1: 正常	2: 確認不可	3: 散乱	4: ふさぎ			
電気メーター	評点	0	0	10	10			
	選択	1: 稼動中	2: 確認不可	3: 停止	4: 撤去			
カーテン	評点	0	10	0				
	選択	1: あり	2: なし、乱れ	3: 確認不可				
雑草・立木	評点	0	0	10	30			
	選択	1: 管理済み	2: なし	3: やや繁茂	4: 繁茂			
ゴミの投棄、堆積	評点	0	20	30				
	選択	1: なし	2: 少ない	3: 多い				
空き家と判断する その他の特徴	評点	0	10					
	選択	1: なし	2: あり					
建物の基礎、柱	評点	0	10	50	100	0		
	選択	1: 正常	2: 一部傾き	3: 複数傾き	4: 倒壊、恐れ	5: 確認不可		
門・塀	評点	0	10	50	100	0		
	選択	1: 正常	2: 一部破損	3: 複数破損	4: 倒壊、恐れ	5: 確認不可		
擁壁	評点	0	10	50	100	0		
	選択	1: 正常	2: 一部破損	3: 複数破損	4: 倒壊、恐れ	5: 確認不可		
外壁	評点	0	10	20	50	0		
	選択	1: 正常	2: 一部破損	3: 複数破損、 内壁むきだし	4: 穴あき	5: 確認不可		
屋根	評点	0	10	20	50	0		
	選択	1: 正常	2: 一部破損	3: 複数破損	4: 陥没	5: 確認不可		
窓ガラス	評点	0	10	20	50	0		
	選択	1: 正常	2: 一部破損	3: 複数破損	4: 重大な破損	5: 確認不可		
その他(雨戸、アンテナ など)	評点	0	5	10	100	0		
	選択	1: 正常	2: 一部破損	3: 複数破損	4: 重大な破損	5: 確認不可		
(店舗等)ひさし	評点	0	5	20	80	0		
	選択	1: 正常	2: 一部破損	3: 複数破損	4: 重大な破損	5: 確認不可		
(倒壊した場合) 隣家や公道への影響 有無	評点	0	10	50	80			
	選択	1: 影響なし	2: 可能性低い	3: 可能性高い	4: 人命への 影響あり			

墨田区空き家実態調査報告書

編集・発行：令和3年（2021年）3月

墨田区都市計画部危機管理担当安全支援課

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号

TEL 03-5608-6520（直通）