

### 調査の目的

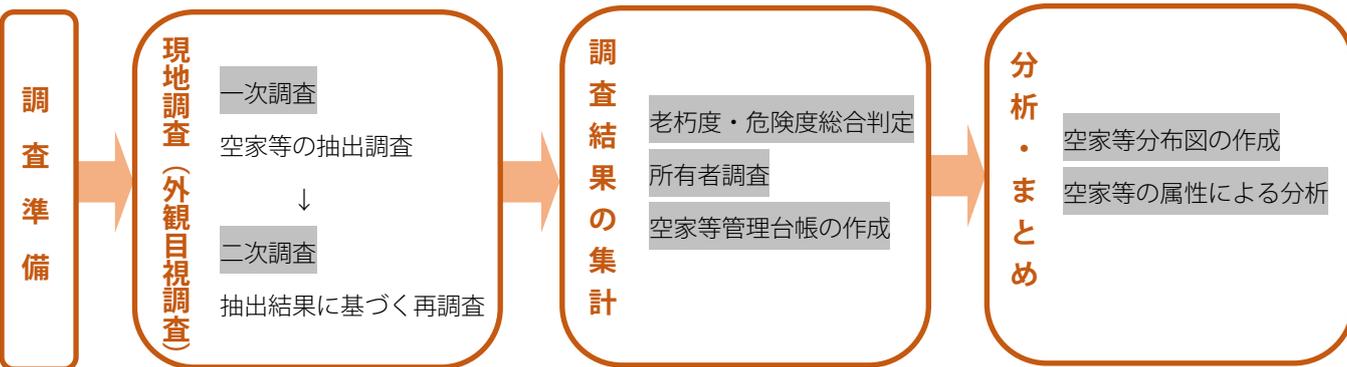
人口減少社会の到来や少子高齢化の進展、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、全国的に空家等の増加が課題となっています。また、近年では戸建住宅を中心に適切な管理が行われていない空家等が、地域の防災性や防犯性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題を招いているなど、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

本調査は、こうした問題の解決に向け、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に基づき、区内全域の主に戸建住宅を対象に現地調査を実施し、空家等の実態を把握するとともに、データベースの整備を行い、空家等対策を総合的に実施するための基礎資料にすることを目的としています。

### 調査の概要

- ① 調査対象地域 北区全域（約 20.61k m<sup>2</sup>）の宅地とし、7 地区（浮間、赤羽西、赤羽東、王子西、王子東、滝野川西、滝野川東）にて調査分析を行いました。
  - ② 調査対象建築物 調査の対象は、3 階建以下の住宅を中心に、戸建住宅、併用住宅（住宅で事務所、店舗を兼ねるもの）、長屋、共同住宅、その他（工場・店舗等）の分類により調査しました。共同住宅については、すべての住戸が空室の場合に限り空家等の扱いとしました。また、4 階建以上の建築物においては、現地調査やヒアリングにより、空家等の確認を行い、明らかに使用実態のない建築物等（廃屋）の場合については調査対象としました。
  - ③ 調査対象棟数 69,675 棟（平成 25 年度東京都北区土地利用現況調査集計・解析業務報告書）
  - ④ 調査期間 平成 28 年 7 月から平成 29 年 3 月まで
- ※空家等とは・・・「空家法」では、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）と定義していますが、今回の調査における空家等では、調査時において常態でない空家等も含まれます。

### 調査の手順



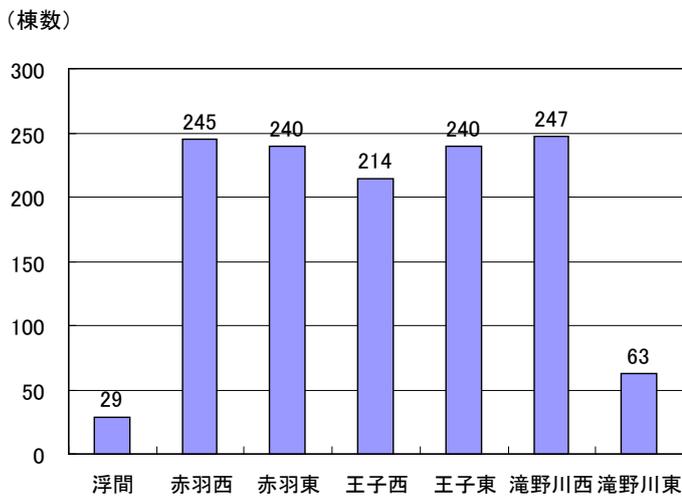
## 空家等棟数

空家等と推定される家屋 1,278 棟

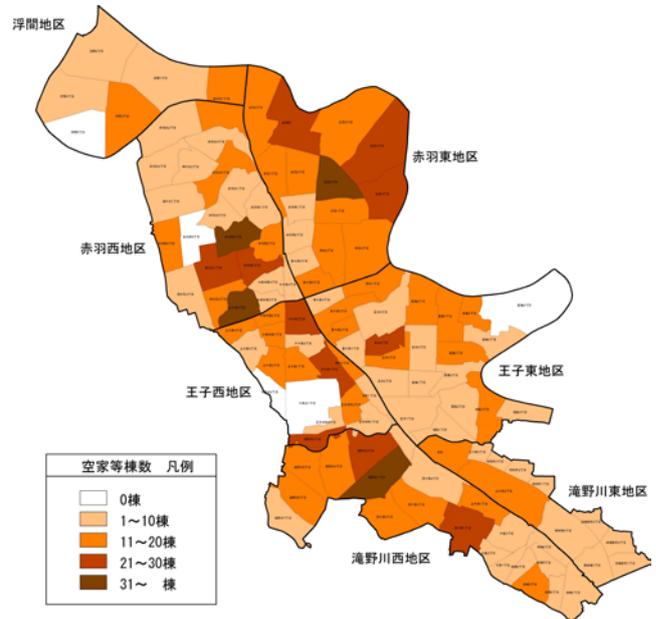
区内全棟の現地調査（外観目視調査）を行った結果、最終的に空家等と推定したのは 1,278 棟でした（平成 28 年 12 月 25 日時点）。

■ 現地調査結果棟数

地区	北区全体	浮間	赤羽西	赤羽東	王子西	王子東	滝野川西	滝野川東
建物棟数	69,675	3,312	12,073	12,381	8,689	12,234	16,419	4,567
空家等と推定される家屋	1,278	29	245	240	214	240	247	63
空家等比率	1.8%	0.9%	2.0%	1.9%	2.5%	2.0%	1.5%	1.4%



■ 地区別の空家等と推定される家屋



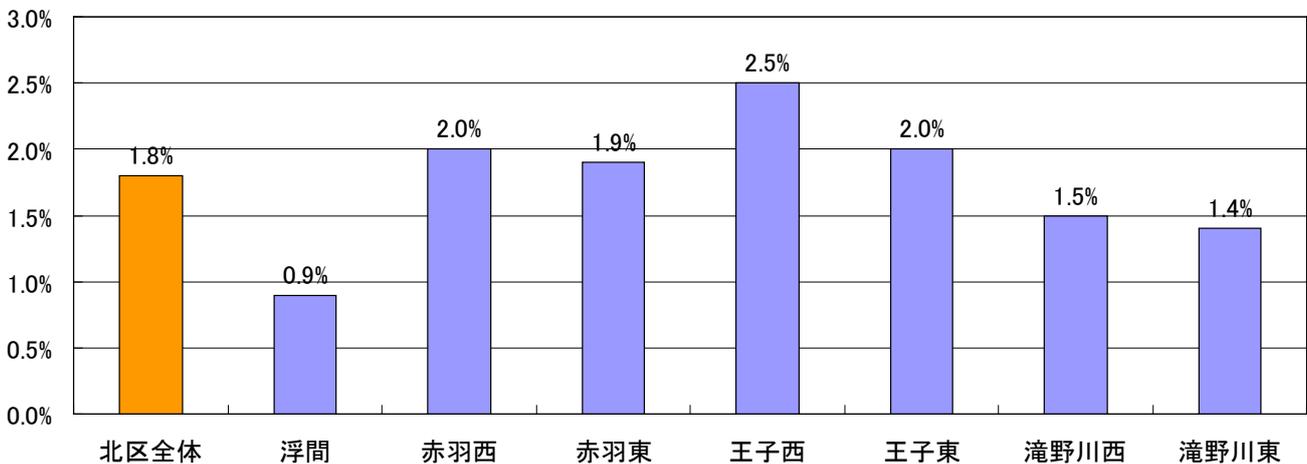
■ 空家等分布図

## 空家等比率

区内全棟数のうち 1.8%が空家等

区内全建物 69,675 棟のうち 1.8%が空家等と推定されました。

空家等比率が高い地区は、王子西地区で 2.5%、低い地区は、浮間地区で 0.9%でした。



■ 地区別の空家等比率

# 老朽度・危険度判定

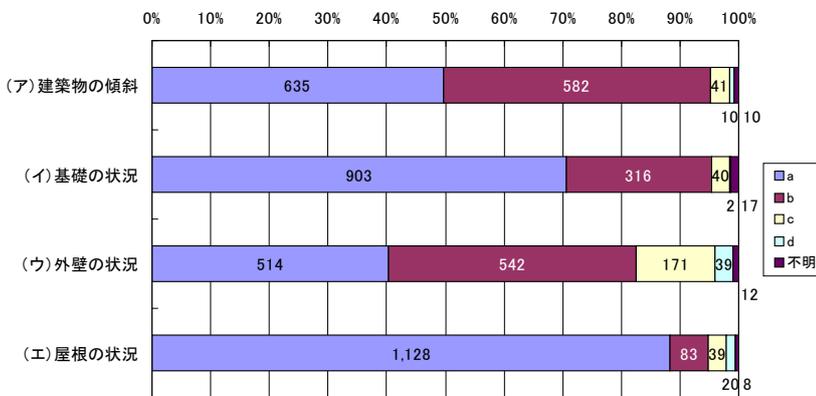
# 建築物本体

建築物本体を調査した結果、「(ア) 建築物の傾斜」については、空家等全体で 49.7%が a (傾斜は認められない) でした。建築物の安全性に影響の少ないと思われる b (一部にたわみがある) を含めると、95.2%の空家等に傾斜は認められませんでした。

「(イ) 基礎の状況」については、北区全体で 70.7%が a (異常は認められない) でした。b (ひび割れが発生しているが危険性は認められない) を含めると、95.3%の空家等に異常は認められませんでした。

「(ウ) 外壁の状況」については、北区全体で 40.2%が a (多少の汚れはあるが問題はない) でした。b (ひび割れが発生しているが危険性は認められない) を含めると、82.6%の空家等に問題はありませんでした。

「(エ) 屋根の状況」については、北区全体で 88.3%が a (問題はない) でした。b (屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがある) を含めると、94.7%の空家等に問題はありませんでした。



■北区全体の建築物本体についての調査結果

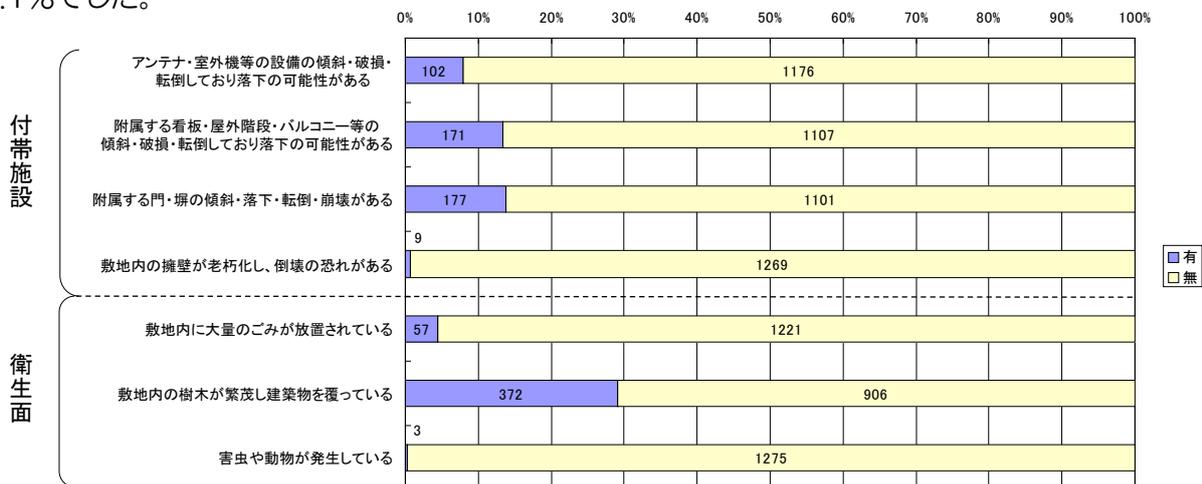
対象箇所	木造	非木造
<b>(ア) 建築物の傾斜</b>		
a	傾斜は認められない	
b	一部にたわみがある	
c	全体的にたわみがみられる	
d	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	
不明	-	-
<b>(イ) 基礎の状況</b>		
a	異常は認められない	
b	ひび割れが発生しているが危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
c	不同沈下がある	
d	基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ
不明	基礎がない、基礎・土台の腐朽・破損・変形・ずれが著しい	
不明	-	-
<b>(ウ) 外壁の状況</b>		
a	多少の汚れはあるが問題はない	
b	ひび割れが発生しているが危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
c	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の剥がれやひび割れが発生している
d	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出している又は貫通する穴を生じている	ひび割れが著しい・滑落している
不明	-	-
<b>(エ) 屋根の状況</b>		
a	問題はない	
b	屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがある	
c	屋根葺き材料の一部に著しい剥落があるもの又は軒の垂れ下がったもの(たわみ)	
d	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの	
不明	-	-

■老朽度・危険度判定基準(抜粋)

# 付帯施設、衛生面

付帯施設を調査した結果、「附属する門・塀の傾斜・落下・転倒・崩壊がある」については、「有」が 177 棟で 13.8%、「附属する看板・屋外階段・バルコニー等の傾斜・破損・転倒しており落下の可能性のある」については、「有」が 171 棟で 13.4%でした。

衛生面を調査した結果、「敷地内の樹木が繁茂し建築物を覆っている」については、「有」が 372 棟で 29.1%でした。



■北区全体の付帯施設、衛生面についての調査結果

# 老朽度・危険度総合判定

# 空家等の87%が再利用可能

老朽度・危険度総合判定ランクにより分類すると、A判定が300棟、B判定が812棟、C判定が149棟、D判定が17棟となりました。B判定が全体の63.5%を占め、A判定の23.5%を含めると87%の空家等が再利用可能であることが分かりました。

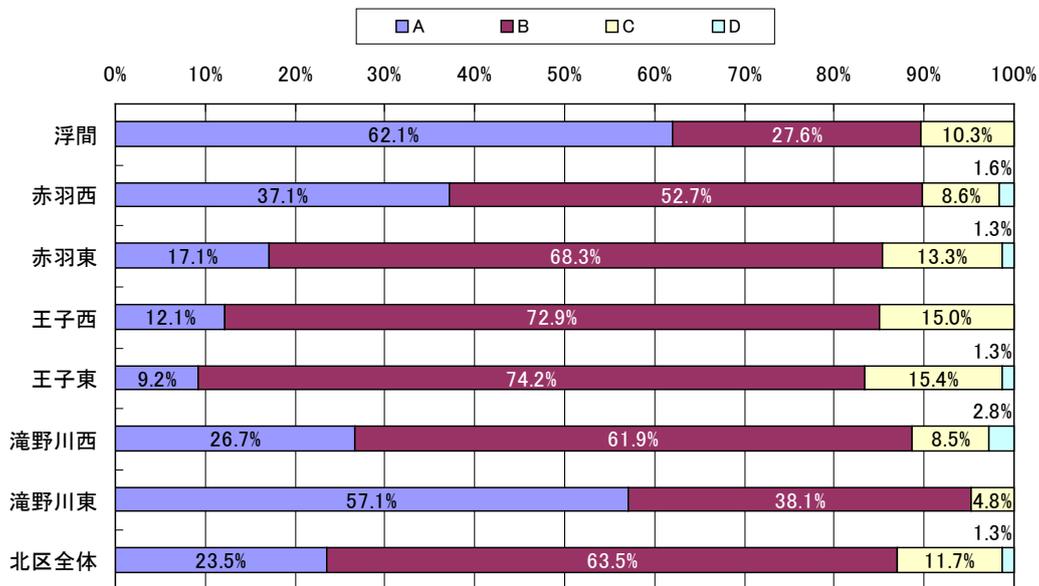
地区別の老朽度・危険度総合判定ランクの割合を見ると、どの地区においてもA判定、B判定の再利用可能な空家等は90%前後と大きな差がないことが分かりました。

■地区別の老朽度・危険度総合判定ランク

地区	空家等棟数	A	B	C	D
浮間	29	18	8	3	0
赤羽西	245	91	129	21	4
赤羽東	240	41	164	32	3
王子西	214	26	156	32	0
王子東	240	22	178	37	3
滝野川西	247	66	153	21	7
滝野川東	63	36	24	3	0
北区全体	1,278	300	812	149	17

■老朽度・危険度総合判定ランク

判定	説明
A	小規模の修繕により再利用が可能
B	維持管理が行き届いておらず損傷も見受けられるが、多少の改修工事により再利用が可能
C	ただちに倒壊や建築資材の飛散等はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	倒壊や建築資材の飛散等の可能性があり、緊急度が高く解体等の是正が必要と思われる



■地区別の老朽度・危険度総合判定ランクの割合

## 北区空家等実態調査報告書 概要版

平成29年(2017年)3月 発行

刊行物登録番号  
29-2-019

東京都北区まちづくり部建築課  
発行 東京都北区王子本町一丁目15番22号  
電話 03-3908-9196