



足立区空き家等実態調査(概要版)

知ると分かる、すると変わる。



SDGs MODEL ADACHI

1 調査の目的

◆ 全国的に空き家が増加しています

人口減少や少子高齢化の影響により、空き家は増えており、総務省が行った平成30年住宅・土地統計調査によると、この20年間で全国の空き家数は約1.5倍に増加しています。

◆ これまでの足立区の取り組み

足立区では、空き家対策にかかる法律(平成26年度施行)ができる前から、下記の2つの条例により空き家や老朽化家屋(以下「**空き家等**」という。)についての調査や対策を進めてきました。

平成23年11月 「**足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例**」

平成25年1月 「**足立区生活環境の保全に関する条例**」

平成26年2月 「**空家等対策の推進に関する特別措置法**」

◆ 今回の調査の目的

これまで別々に行っていた空き家と老朽化家屋の調査を合わせて実施し、空き家等の対策を検討するための資料として活用していきます。また、過去の調査で空き家等と判定された物件の追跡調査も行い、これまでの取り組みの成果も検証します。

◆ 空き家を放置すると…

空き家を放置すると、倒壊や崩壊、ごみの不法投棄、放火など様々な問題が生じます。周辺環境への悪影響だけでなく、相続等により将来世代へ大きな負担を残します。

2 調査の概要

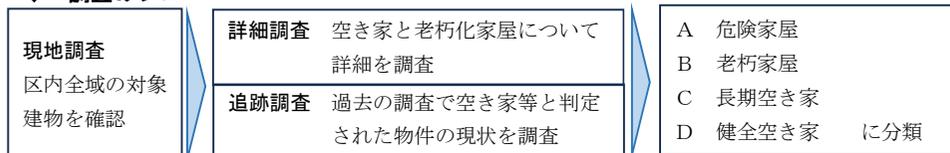
◆ 調査方法

令和5年9月初めから12月末(4か月間)に延べ460人の調査員の外観目視により、区内全域の対象建物の**老朽化状況**と**居住実態**を確認しました。また、空き家等と判定されたものに対しては詳細調査を実施しました。

◆ 対象建物 (一般的にビルやマンションといわれる建物を除いています)

- 一戸建て住宅・兼用住宅
- 2階建て以下の店舗・工場
- 公営住宅を除く2階建て以下の長屋・共同住宅
- 過去の調査で空き家等と判定された物件

◆ 調査のフロー



A 危険家屋

倒壊や建築材等の飛散など危険が切迫しており、緊急度が高いもの。



B 老朽家屋

建物の傷みや敷地の管理が不足しており、危険家屋となりうる状況にあるもの。



C 長期空き家

管理されている様子がなく、そのまま放置されると老朽家屋となりうるもの。



D 健全空き家

居住の様子は無いが、適正に管理されているもの。

5 課題の整理

調査結果から見えてきた課題

- 危険家屋(A判定)は減っているものの、まだ272棟が**未解決**である。
- このうち居住者がいる危険家屋(A判定)が68棟あり、居住環境の改善だけでなく**新たな住居の確保や生活再建**などの支援も欠かせない。
- 老朽家屋(B判定)が1,404棟あり、これらが**長期間放置**されると危険家屋(A判定)に至る恐れがある。
- 空き家等の更新は進んでいるが、1,494棟が**新たに空き家等**と判定された。これらを適切に管理していく必要がある。

取り組みの方針

- 危険な家屋をなくすために(A判定)
 - 現状の指導のほか、改正空家特措法に基づく管理不全空家の認定等を活用し、危険家屋(A判定)の解消を最優先に取り組んでいく。
 - 所有者が抱える課題は多岐にわたるため各種専門家や福祉・居住支援担当部所等と協力し、所有者に寄り添った個別の対応を進めていく。
- 空き家等を放置しないために(B~C判定)
 - 長期間放置すると建物の傷みが進み所有者の負担が増加する。早期の働きかけを行うため、早急に所有者を調査する。
 - 所有者に通知文を送付し、当事者であることを認識いただくとともに、空き家相談会活用等の紹介を行っていく。



6 今後の取り組み

対策と対応のパターン

| 老朽度 | A 危険家屋 | B 老朽家屋 | C 長期空き家 | D 健全空き家 |
|------------|----------------------------|--|----------------------|---------------------------|
| 調査時の状況 | 老朽化により著しく劣化し、建材の飛散も懸念される | 外壁や屋根の傷みが多く、建具の破損も生じている | 樹木の繁茂や、ごみの散乱などが認められる | 清掃や修繕がされ、適切に維持管理されている |
| 現在の取り組み | 解体指導・改善依頼 空家特措法の活用 | 解体指導 改善依頼 | 活用の助言 相談会 | 相談会 経過観察 |
| 今後強化する取り組み | 最優先案件として、個別の課題に寄り添い対応を進める。 | 早期に所有者調査を行い啓発や相談会の案内を行う。改善されない場合は、個別の指導等に移行していく。 | | 適切な管理が継続されるよう、HP等で啓発していく。 |

喫緊の課題となる危険家屋への対応を優先し、空き家と老朽化させないための取り組みに努めていく。

足立区空き家等実地調査報告書概要版

発行 令和6年4月

足立区 都市建設部 建築室 開発指導課

建築紛争・空き家担当

電話 03-3880-5737

FAX 03-3880-5615

〒121-0815

足立区中央本町一丁目17-1 中央館 4階



3 空き家等の実情

3-1 空き家等の件数

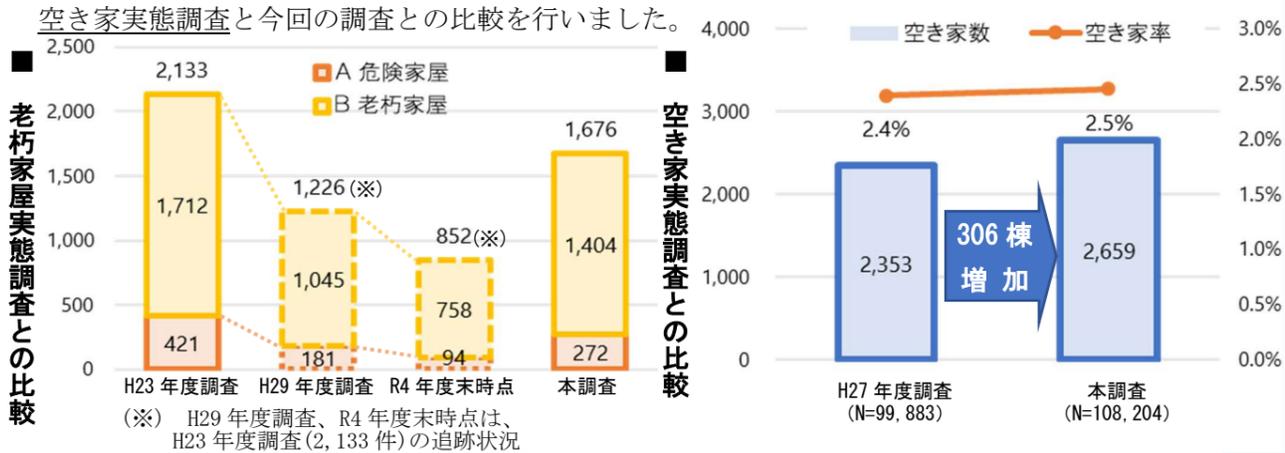
◆ 現地調査結果

対象建物数 108,204 棟のうち、3,361 棟が空き家等となっています。

| | 対象建物 | A 危険家屋 | | B 老朽家屋 | | C 長期空き家 | D 健全空き家 | 計 |
|----|---------|--------|-------|--------|-------|---------|---------|-------|
| | | うち空き家 | うち空き家 | うち空き家 | うち空き家 | | | |
| 件数 | 108,204 | 272 | 204 | 1,404 | 1,013 | 438 | 1,004 | 3,118 |
| 割合 | 100% | 0.3% | 0.2% | 1.3% | 0.9% | 0.4% | 0.9% | 2.9% |

◆ 過去の調査との比較

平成 23 年度（平成 29 年度には追跡調査）に行った老朽家屋実態調査、及び平成 27 年度に行った空き家実態調査と今回の調査との比較を行いました。

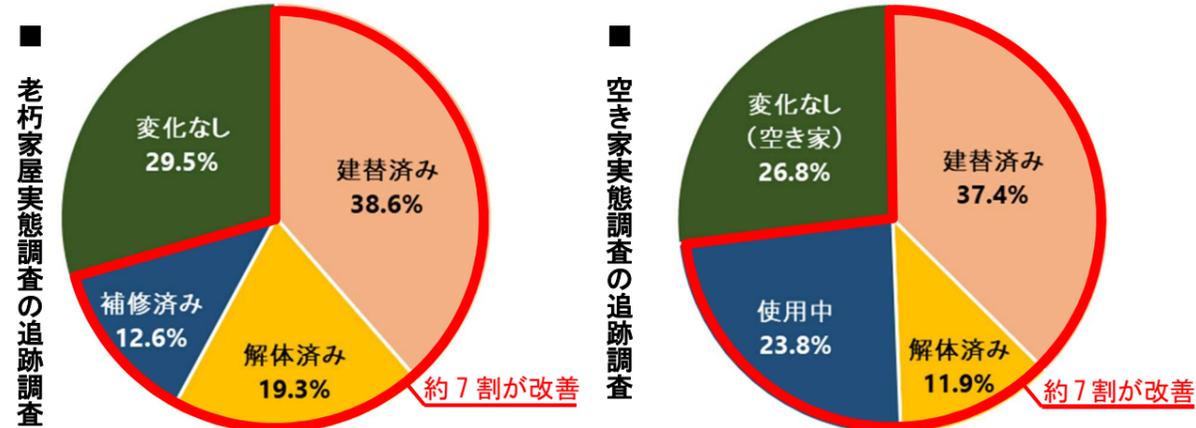


- ◇ 危険家屋 (A 判定) 及び、その予備軍となる老朽家屋 (B 判定) は減少。
- ◇ 空き家数、空き家率はともに増加。

3-2 過去に空き家等と判定された物件の状況

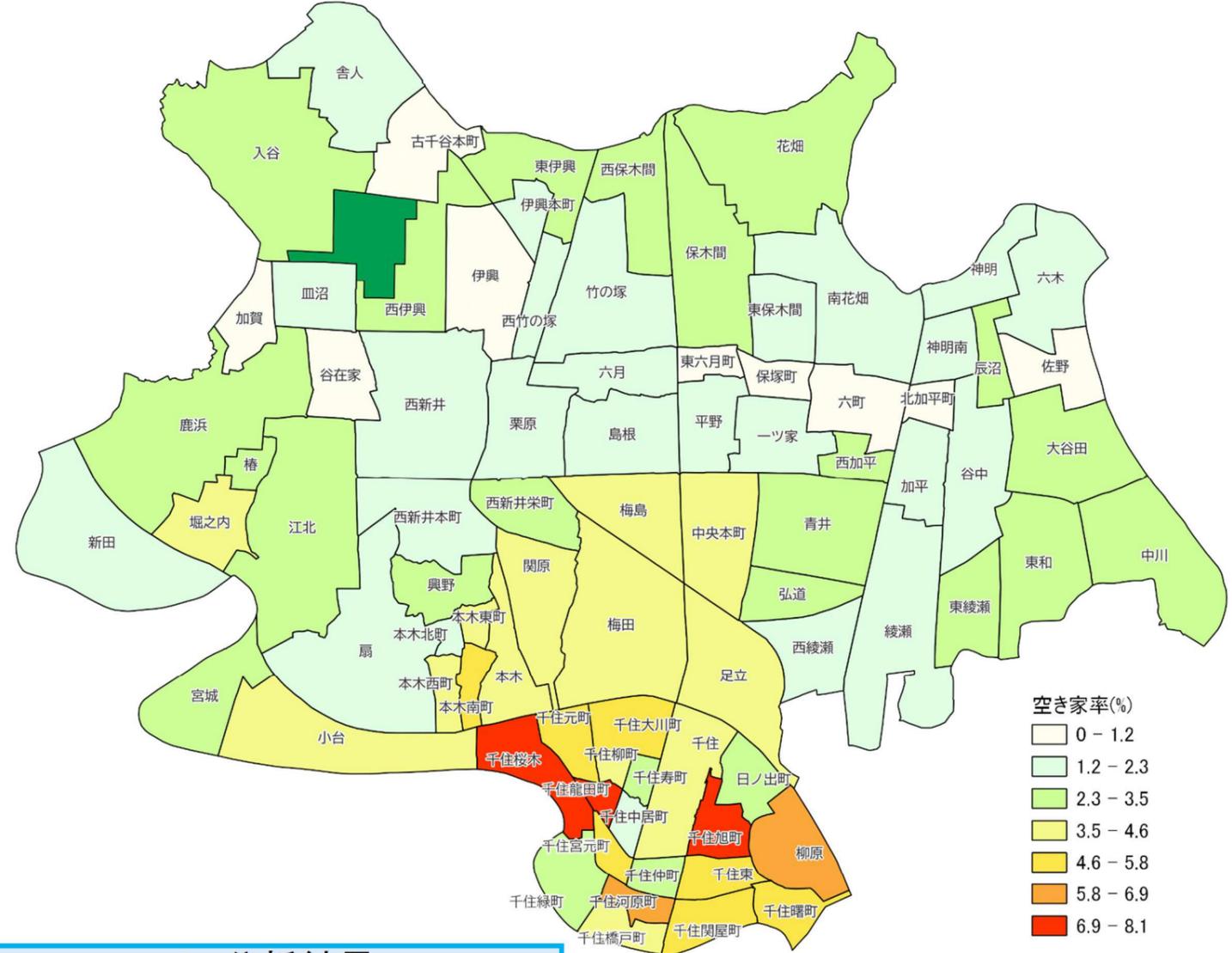
◆ 追跡調査結果

平成 23 年度及び平成 27 年度の調査で空き家等と判定された物件の追跡調査を実施しました。建替え・解体のほか、補修や使用中により空き家等でなくなった状況が確認できました。



- ◇ 危険家屋 (A 判定) 及び老朽家屋 (B 判定) は建替えや解体、補修により約 7 割が改善。
- ◇ 空き家は建替や解体、使用中により、約 7 割が改善。

3-3 空き家分布図



4 分析結果

今回の調査で分かったことまとめ

- 27 年度調査に比べ、**空き家数、空き家率とも増加**している
調査建物 108,204 棟のうち空き家は 2,659 棟で約 2.5% を占めており、27 年度調査より増加している。
分布図から、千住地域・環状七号線以南地域・環状七号線以北地域の順で**空き家の偏在**が認められる。
- 建替え除却は進んでいる
過去の調査で空き家等と判定された物件は**建替えや解体により更新**が進んでいる。
一方、空き家の数は増加、老朽化家屋数は減少と、**新たな空き家等が発生**している。
- 居住者がいる危険家屋**が存在する
危険家屋の 75% は空き家だが、25% で居住実態が認められる。

- ◇ **建物の更新は進んでいるものの、新たな空き家等も確認された。**
- ◇ **居住者がいる危険家屋の指導は喫緊の課題であるが、居住者の生活再建に配慮する必要があるため、丁寧な寄り添い支援が不可欠である。**