

## 空家の老朽・管理不全度の比較等について

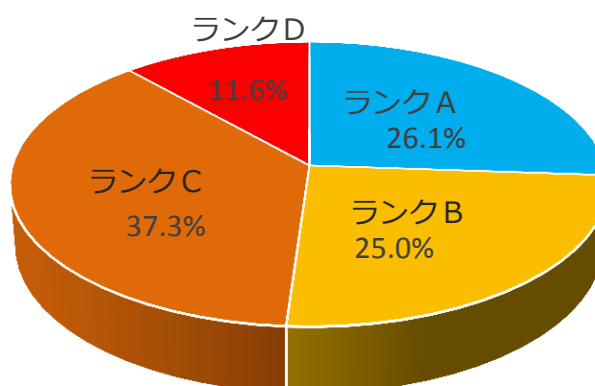
### 1. 接道要件による空家の老朽・管理不全度の比較

中野区空家等実態調査結果によると、調査により空家と抽出された852棟のうち建築基準法上の接道要件を満たさない建物が276棟存在しています。

【図1】は、接道要件を満たさない276棟の空家について、老朽・管理不全度の4段階の区分を行ったものです。

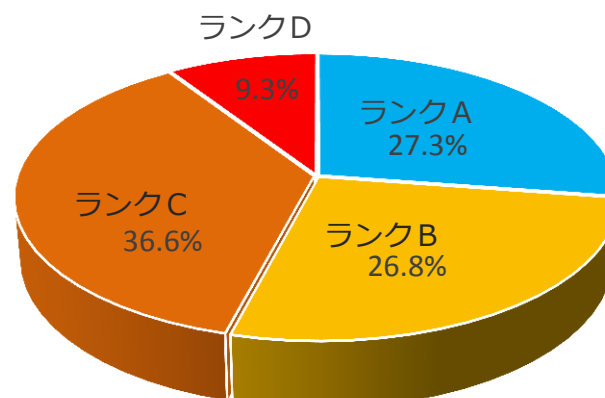
【図2】は、上記852棟全体の老朽・管理不全度の区分を表したものであり、両者を比較すると接道要件の違いによる老朽・管理不全度の差はほとんどないことがわかります。

老朽・管理不全度		棟数
良 ↑ ↓ 悪	ランクA	72 棟
	ランクB	69 棟
	ランクC	103 棟
	ランクD	32 棟
合計		276 棟



【図1】 接道要件を満たさない空家の老朽・管理不全度

老朽・管理不全度		棟数
良 ↑ ↓ 悪	ランクA	233 棟
	ランクB	228 棟
	ランクC	312 棟
	ランクD	79 棟
合計		852 棟



【図2】 抽出した空家全ての老朽・管理不全度

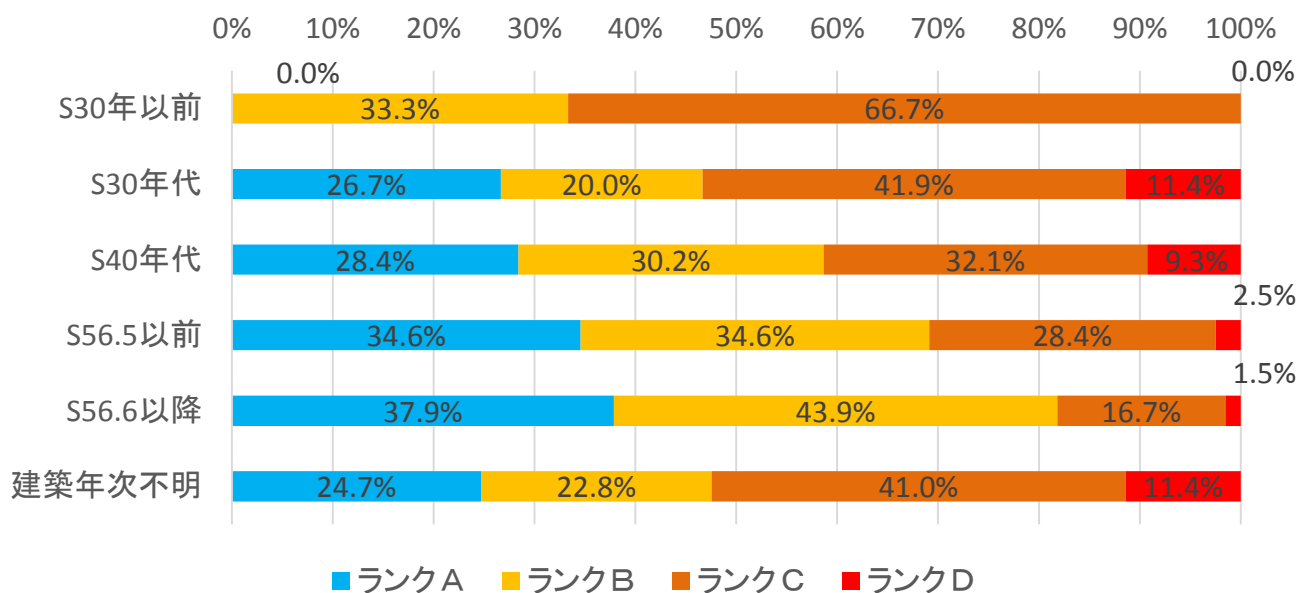
## 2. 空家の建築年次と老朽・管理不全度

【図3】は、空家の建築年次別に老朽・管理不全度の割合を示したものです。

昭和30年代以前の古い建物については、C・Dランクの空家が占める割合が多いことが分かります。

建築年次は、建物登記簿から抽出したため建築年次不明の空家が多数存在しますが、空家カルテの現地調査写真から外観を照合すると、大半が旧耐震基準の時代に建築された建物と推定されます。

老朽・管理不全度		昭和30年以前	昭和30年代	昭和40年代	昭和56年5月以前	昭和56年6月以降	建築年次不明
		棟数	棟数	棟数	棟数	棟数	棟数
良 ↑ ↓ 悪	ランクA	0棟	28棟	46棟	28棟	25棟	106棟
	ランクB	3棟	21棟	49棟	28棟	29棟	98棟
	ランクC	6棟	44棟	52棟	23棟	11棟	176棟
	ランクD	0棟	12棟	15棟	2棟	1棟	49棟
合計		9棟	105棟	162棟	81棟	66棟	429棟



【図3】 空家の建築年次別老朽・管理不全度の割合

【参考】 老朽・管理不全度の判断基準

	ランクA		ランクB		ランクC	ランクD
	良 ←					→ 悪
建物の傾斜	傾斜していない		-		少し傾斜	明らかに傾斜
塀や柵	破損等なし		道路側に傾斜	少し傾斜 亀裂や穴あき	-	-
屋根の上部(瓦等)	確認できない	破損等なし	-		一部破損	大きく破損
屋根の軒下等	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	-
雨樋	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	-
バルコニーや窓台	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	-
窓ガラス等	確認できない	破損等なし	一部破損		大きく破損	-
外壁	確認できない	破損等なし	-		汚れ、軽度破損	剥落や穴あき
施錠状況	無施錠なし		無施錠あり		-	-
雑草や低木	手入れあり、雑草等なし		敷地外に出ている	敷地内で繁茂	-	-
樹木(高木)	手入れあり、樹木等なし		敷地外に出ている	敷地内で繁茂	-	-
ゴミや不用品	ゴミや不用品等はない		敷地外に出ている	敷地内に放置	-	-