

第2章



板橋区における 老朽建築物等の現状

- 1 人口推計及び統計調査から見た状況
- 2 老朽建築物等対策の取組状況
- 3 老朽建築物等対策の主な実績
- 4 老朽建築物等対策の分析
- 5 課題

2 板橋区における老朽建築物等の現状

老朽建築物等の現状と 業務で培った知見を踏まえた課題

人口推計及び統計調査から見た状況

板橋区人口ビジョンを用いて人口の将来展望を示すことで、引き続き少子高齢化が進展するであろうという問題認識の共有化を図り、あわせて住宅・土地統計調査を用いて住宅事情や空き家の現状について、考察しています。

老朽建築物等対策の 取組状況

老朽建築物等対策に係る主な取組内容及び取組状況の概要を示すとともに、H25・26 実態調査時点から R6 実態調査までの老朽判定 A の物件数、解消数の推移を示しています。

老朽建築物等対策の 主な実績

これまでの各取組実績、実際の相談事例を紹介しています。

老朽建築物等対策の 分析

所有者等調査、相談解決事例、特定認定した物件等について、傾向の有無や共通事項等がないかを分析しています。

課題

これまでの業務で培った知見を踏まえ、板橋区としての課題を「空家等の継続的な発生」、「所有者の管理意識の不足及び管理能力の低下」、「支援策の活用促進・周知徹底」、「解消困難な空家等への対応」の4つの観点で整理しています。

1 人口推計及び統計調査から見た状況

(1) 板橋区人口ビジョン(令和6(2024)年度改訂)

板橋区人口ビジョンは、区の人口動向を分析し、人口に関する区民共通の認識を醸成した上で、今後めざすべき方向性と人口の将来展望を示すものです。

推計は、直近の国勢調査人口を基準人口とし、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計と住民基本台帳人口にみられる近年の自然増減・社会増減の傾向を加味して算出しています。

推計の結果、将来の総人口は令和22(2040)年にピークを迎えた後、穏やかな減少傾向に転じる見込みです。

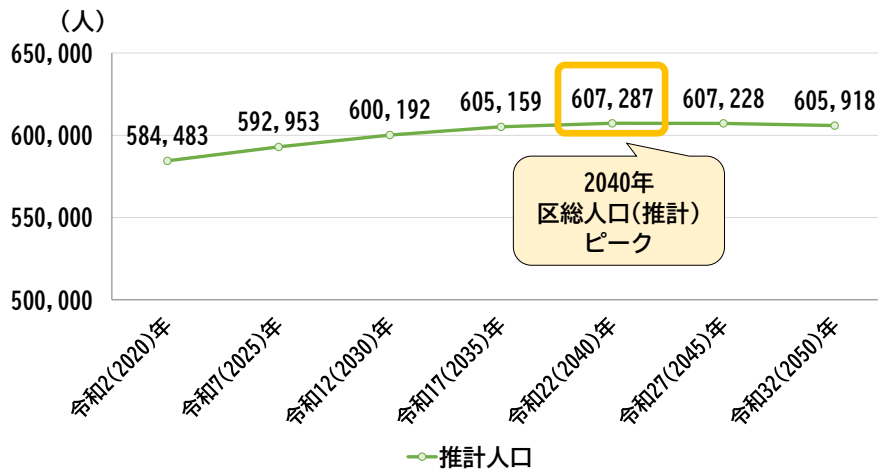


図 板橋区の将来の総人口の長期的見通し
出典:「板橋区人口ビジョン(令和6(2024)年度改訂)」(板橋区)

年齢3区分別人口をみると、生産年齢人口(15~64歳)は令和12(2030)年に約40万人でピークを迎えた後、減少傾向に転じます。一方、老年人口(65歳以上)は増加を続け、令和32(2050)年には約17万人となり、高齢化率は28%に達する見込みです。

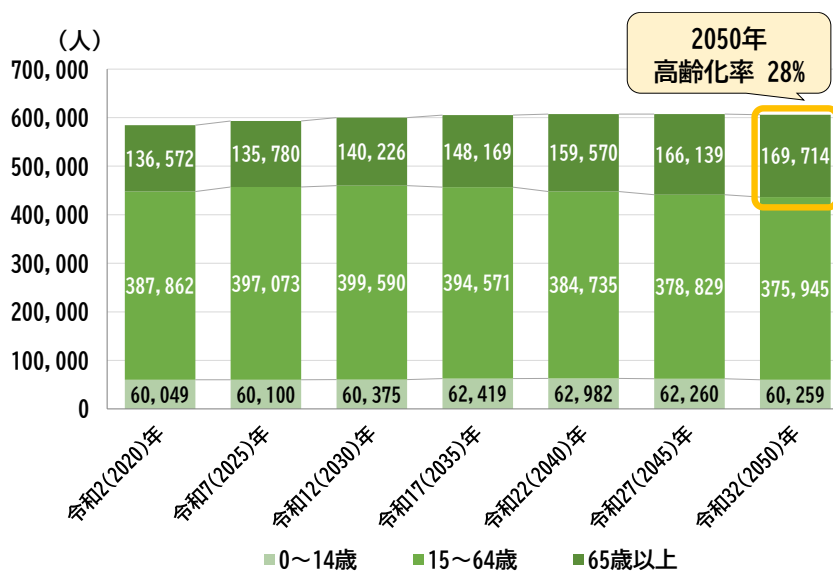


図 板橋区の年齢3区分別人口の長期見通し
出典:「板橋区人口ビジョン(令和6(2024)年度改訂)」(板橋区)

(2)国勢調査

国勢調査は、総務省統計局が所管し、全ての人と世帯を対象として5年ごとに実施される、日本で最も基本的かつ包括的な統計調査です。

この調査では、人口の総数、年齢、性別、世帯構成、就業状況など、国民の基本的属性を把握することにより、地域ごとの人口動向や社会構造の変化を明らかにしています。

世帯構造の変化をみると、夫65歳以上・妻60歳以上の夫婦のみの世帯数は、平成22(2010)年の約1万9千世帯から令和2(2020)年の約2万2千世帯へと増加しています。また、65歳以上の単独世帯は、同期間に約3万世帯から約3万8千世帯へと急増しています。

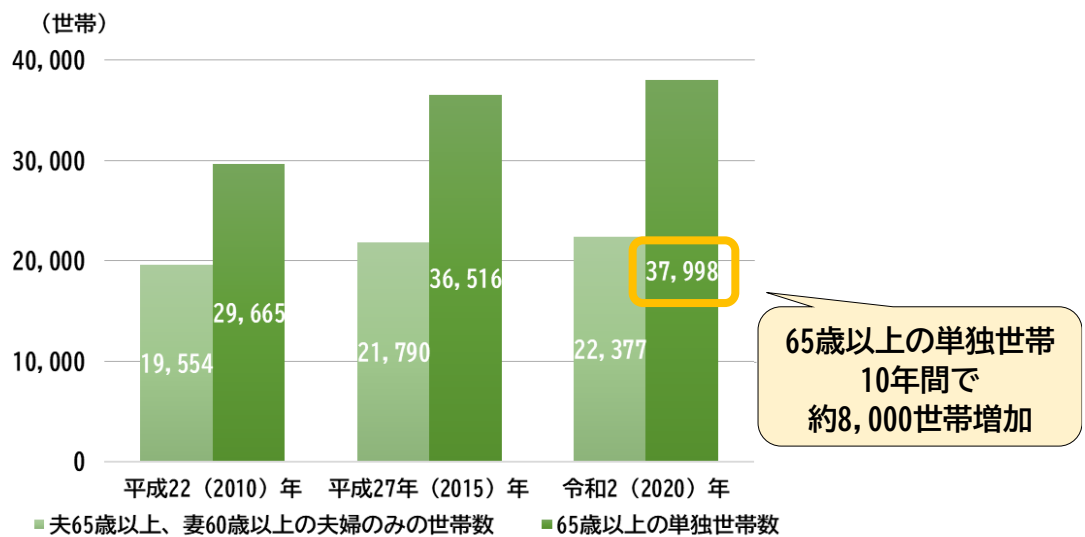


図 板橋区の高齢世帯数の推移

出典：国勢調査(総務省統計局)

(3)住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が所管する全国規模の標本調査で、我が国の住宅と世帯の居住実態等を総合的に把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に、5年ごとに継続実施されています。

この調査では、住宅数、空き家数、住宅の種類、建物の構造などの住宅ストックの実態に加え、そこに居住する世帯人数、新築・中古の別などの関連情報が体系的に調査されています。

① 板橋区における住宅数、空き家数及び空き家率の推移

令和5（2023）年の調査結果によると、板橋区の住宅総数は363,490戸で、平成30（2018）年の調査から約27,000戸増加しました。空き家総数も42,490戸と約5,800戸増加しています。減少傾向にあった空き家率は11.7%となり、0.8ポイント上昇しました。

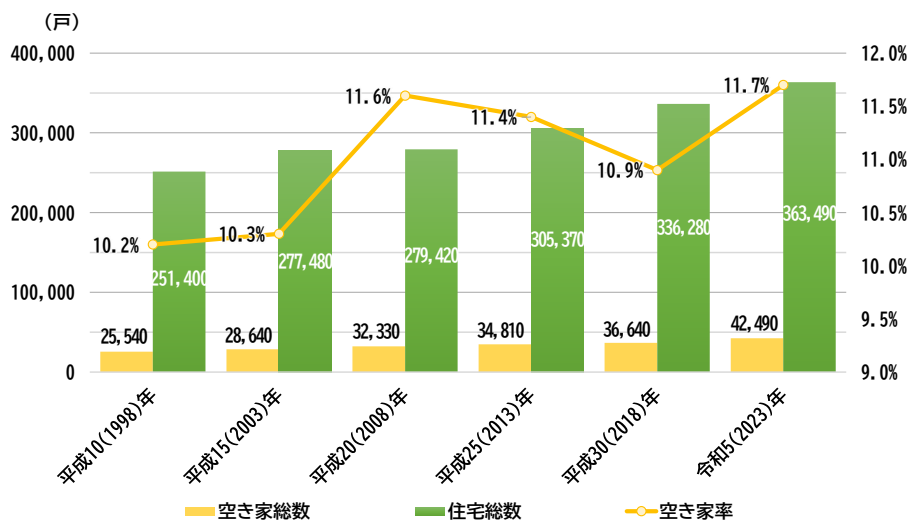


図 板橋区の空き家数、住宅数、空き家率
出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

② 板橋区・東京都・全国の空き家率の推移

板橋区の空き家率と東京都・全国の空き家率の推移を比較してみると、全国の空き家率より低い率で推移している一方、近年では東京都全体の空き家率より高い率となっています。

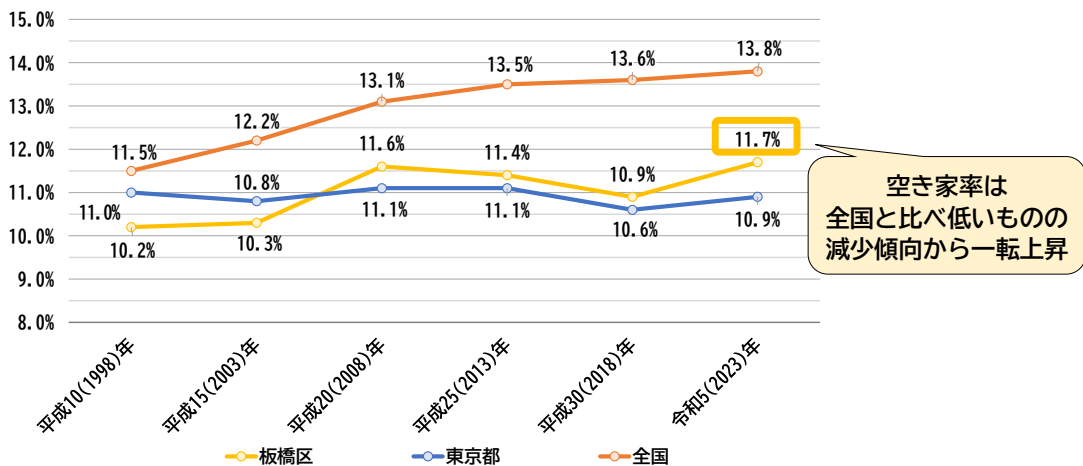


図 板橋区・東京都・全国の空き家率の推移
出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

③ 特別区部における住宅総数と空き家数

下表は、平成30(2018)年と令和5(2023)年における特別区の空き家率が高い順に並べたものです。板橋区の空き家数は36,640戸から42,490戸へ5,850戸増加した結果、空き家率は10.90%から11.69%へ0.79ポイント上昇し、順位は10位から9位へと1つ上がっています。

この間に住宅総数は約8%増加しているのに対し、空き家数は約16%増加しており、住宅総数の伸びに比べて空き家数の伸びがやや大きかったことが、空き家率上昇の一因と考えられます。

なお、空き家数が最も多いのは世田谷区(約5.9万戸)、次いで大田区(約4.9万戸)、足立区(約4.4万戸)です。一方、空き家率は豊島区(13.9%)、港区(13.7%)、荒川区(12.9%)の順に高くなっています。

表 特別区部における住宅総数・空き家数(空き家率上位15位まで記載)

■平成30(2018)年調査結果					■令和5(2023)年調査結果				
順位	区	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	順位	区	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
1	豊島区	206,360	27,350	13.25	1	豊島区	213,800	29,810	13.94
2	港区	160,440	19,850	12.37	2	港区	177,980	24,360	13.69
3	中央区	105,540	19,850	11.85	3	荒川区	131,160	16,920	12.90
4	荒川区	119,010	14,070	11.82	4	千代田区	42,210	5,300	12.56
5	葛飾区	237,010	28,020	11.82	5	中野区	236,250	28,620	12.11
6	新宿区	244,780	27,920	11.41	6	北区	213,930	25,460	11.90
7	大田区	427,580	48,450	11.33	7	葛飾区	249,950	29,420	11.77
8	中野区	229,060	25,820	11.27	8	墨田区	174,530	20,500	11.75
9	足立区	356,080	39,660	11.14	9	板橋区	363,490	42,490	11.69
10	板橋区	336,280	36,640	10.90	10	渋谷区	174,970	19,670	11.24
11	北区	204,540	22,280	10.89	11	新宿区	261,030	29,180	11.18
12	千代田区	41,700	4,470	10.72	12	中央区	106,070	11,720	11.05
13	墨田区	154,720	16,160	10.44	13	足立区	402,630	43,850	10.89
14	渋谷区	160,700	16,260	10.12	14	世田谷区	541,000	58,850	10.88
15	品川区	243,080	23,860	9.82	15	大田区	451,460	48,880	10.83

出典:平成30(2018)年・令和5(2023)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

④ 板橋区の空き家の内訳(住宅の種類別)

板橋区の空き家を住宅の種類別にみると、賃貸用の住宅が最も多く約7割以上を占め、戸数は平成30(2018)年調査より2,400戸増えていますが、構成比は5ポイント低下しています。また、その他の住宅³は3,450戸増加し、構成比も18.8%から24.3%へと5.6ポイント上昇した一方で、二次的住宅⁴の構成比は1.6%から0.3%へ1.3ポイント低下しています。

表 板橋区の空き家(住宅の種類別)戸数及び割合

調査年	賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅	空き家総数
平成30(2015)年	28,310 77.3%	890 2.4%	570 1.6%	6,870 18.8%	36,640 100.0%
令和5(2020)年	30,710 72.3%	1,350 3.2%	110 0.3%	10,320 24.3%	42,490 100.0%

※パーセント表示は、空き家総数と各項目の戸数を用いて算出しています。
 ※標本(抽出世帯)結果を推計係数を用いて算出しているため、各セルは小数を含む値を10戸単位などに四捨五入して公表されています。そのため、四捨五入の累積で、合計がずれる場合があります。

出典:平成30(2018)年・令和5(2023)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

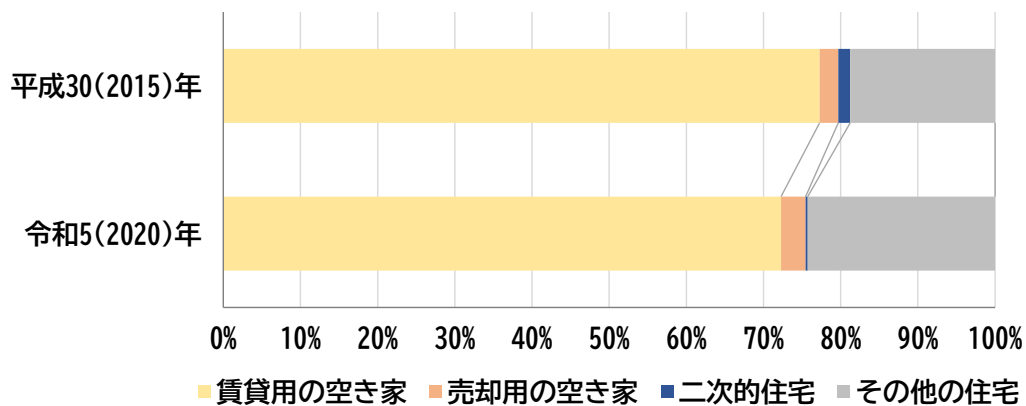


図 板橋区の空き家の構成割合

出典:平成30(2018)年・令和5(2023)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

³ 転勤・入院等のため、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等

⁴ 別荘又はその他たまたまに寝泊りしている人がいる住宅

⑤ 住宅の購入における新築又は中古の状況

全国的な傾向として住宅を購入する際は、新築物件が 59.4%、中古物件が 40.6% となっており、新築物件の方が好まれる傾向を確認できます。また、東京都では、新築物件が 60.8% を占め、より新築物件が好まれる傾向があります。板橋区でも、新築物件の方が中古物件より好まれる傾向は同様ですが、その割合は 57.0% となり、全国・東京都と比べると低く、中古物件の購入比率が比較的高いことが確認できます。

表 持ち家の購入における新築・中古住宅の総数

地域	新築住宅の購入数	中古住宅の購入数
板橋区	48,290	36,360
東京都	1,170,200	756,000
全国	8,013,800	5,485,900

出典：令和5(2023)年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

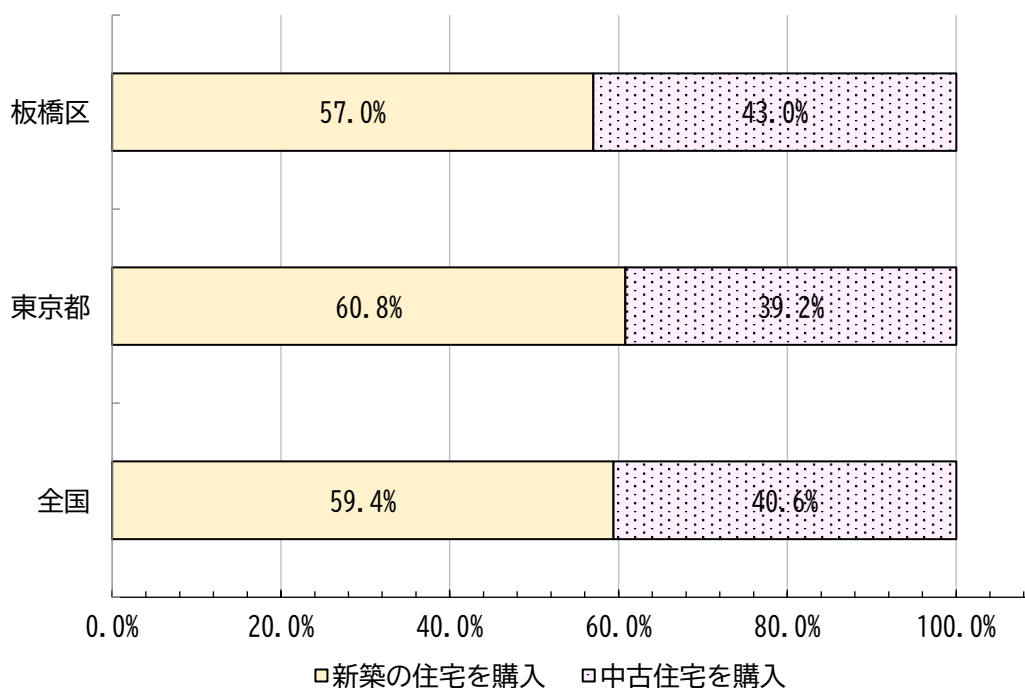


図 持ち家の購入における新築・中古住宅の総数割合

住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が5年ごとに実施するもので、一定の方法で抽出された住戸世帯を調査対象（令和5年調査：全国約340万住戸・世帯が対象）とし、統計的処理を施した推計値により、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査しています。

～住宅・土地統計調査における空き家の種類～

①賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

②売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

③二次的住宅

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

④その他の住宅（令和5年調査：「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」）

例として、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

※「住宅・土地統計調査」では、長屋・共同住宅の一住戸の空室もひとつの空き家と数えており、空家特措法に基づく「空家等」とは考え方が異なります。

2 老朽建築物等対策の取組状況

板橋区では、空家特措法、対策条例及び対策計画 2025 に基づき、老朽建築物等の所有者等に対し、啓発、助言・指導等の措置及び支援を行うことにより適切な維持管理を促すことで、H25・26 実態調査で空家等、老朽建築物と判定した物件の総数を令和7（2025）年度までに減少させることをめざしてきました。

中でも特に老朽判定Aと判定した207件については、令和7（2025）年度までに全て解消することをめざして取り組んだ結果、令和6（2024）年度末で目標数値を達成しましたが、依然として解消されない物件も残っており対応を進めているところです（※補完調査により、新たに老朽判定Aと判定した物件を含み、累計解消数207件以上となりましたが、当初老朽判定Aの物件の一部で未だ解消されていないものがあります）。

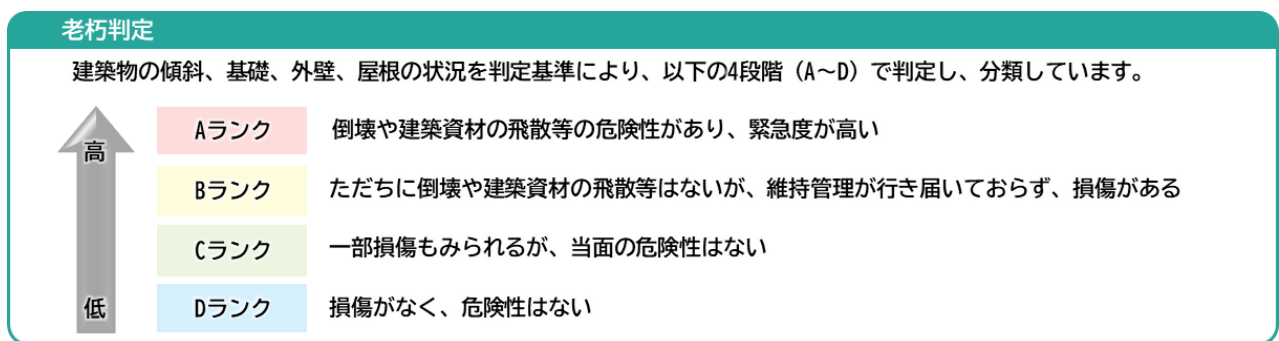


図 老朽判定ランクの概要(再掲)

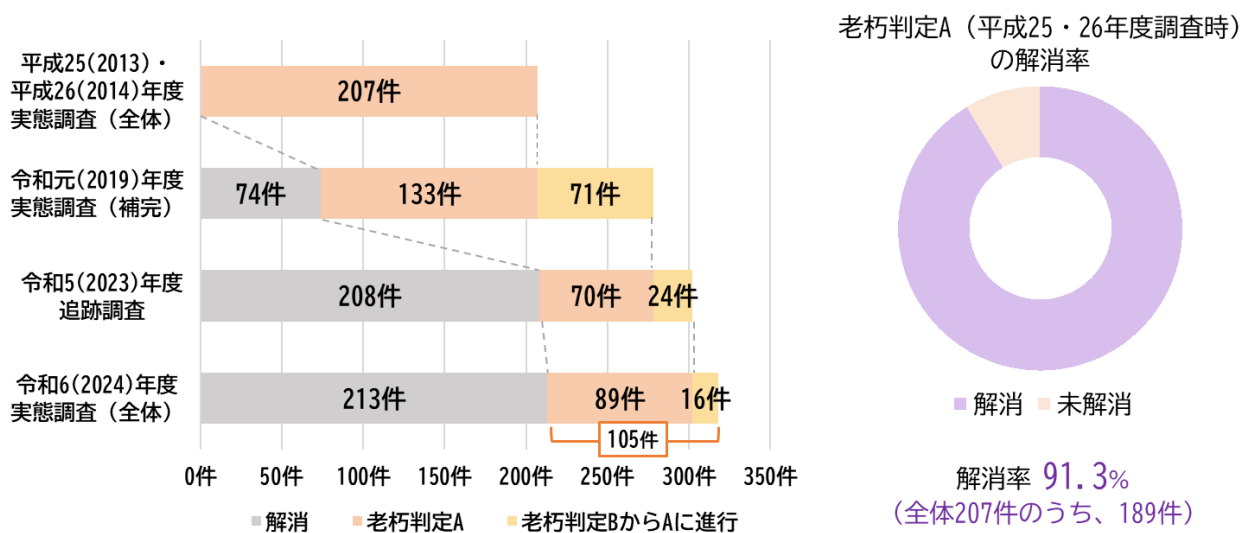


図 老朽判定Aの解消状況

表 老朽建築物等対策に係る取組年表

年 月	内 容
平成25（2013）・26（2014）年度	・老朽建築物等実態調査を実施
平成26（2014）年11月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の公布
平成27（2015）年2月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部施行
平成27（2015）年4月	・板橋区老朽危険建築物に係る緊急安全対策工事実施要綱を施行 （平成29（2016）年2月に対策条例の施行を受け廃止）
平成27（2015）年5月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の全面施行
平成27（2015）年7月	・板橋区老朽建築物等対策検討会議設置要綱を施行 ・板橋区老朽建築物等対策協議会設置要綱を施行 （平成29（2016）年2月に対策条例の施行を受け廃止）
平成28（2016）年3月	・「板橋区老朽建築物等対策計画2025」を策定
平成28（2016）年12月	・東京都板橋区老朽建築物等対策条例を施行
平成29（2017）年1月	・板橋区老朽建築物等除却費助成金交付要綱を施行 ・板橋区老朽建築物等対策専門家派遣支援要綱を施行
平成29（2017）年1～3月	・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく行政代執行の実施
平成29（2017）年4月	・都市整備部建築指導課に老朽建築物グループを設置
令和元（2019）年度	・老朽建築物等実態調査（補完調査）を実施
令和3（2021）年4月	・板橋区老朽建築物等対策専門家派遣事業を拡充
令和5（2023）年6月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の公布
令和5（2023）年12月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行
令和6（2024）年3月	・東京都板橋区老朽建築物等対策条例を一部改正
令和6（2024）年度	・老朽建築物等実態調査を実施
令和8（2026）年3月	・「板橋区老朽建築物等対策計画2035」を策定

3 老朽建築物等対策の主な実績

(1) 令和6(2024)年度 老朽建築物等実態調査

① 目的

「板橋区老朽建築物等対策計画 2035」を策定するにあたり、区内に存在する老朽建築物等について実態調査を行うとともにその調査結果を整理・分析し、対策計画の基礎資料とすることを目的に実施しました。

② 調査の概要

- 期 間：令和6（2024）年8月～令和7（2025）年1月
- 調査範囲：板橋区全域（32.22 km²）
- 調査対象：独立住宅、集合住宅（3階建て以下）、
商業系及び工業系建築物（3階建て以下の小規模なもの）
- 調査棟数：81,663 棟
- 調査内容：外観目視による調査
 - ・ 現地調査一巡目（建築物の老朽判定調査）
 - ・ 現地調査二巡目（老朽判定A、Bと判定した建築物の詳細調査）
 - ・ 所有者調査、所有者等へのアンケート調査

③ 調査の手法

調査は、建築物の老朽判定を原則公道からの外観目視により実施し、居住者や近隣への聞き取りは行っていません。

また、一巡目と二巡目判定に分けて行っており、一巡目判定では、建築物の傾斜、基礎、外壁、屋根の状況による老朽判定調査を行い、全対象建築物を4段階（A～D）に分類するとともに、空き家（居住又は使用の有無）の判定も行いました。

二巡目判定では、一巡目判定において抽出された老朽判定A及びBの建築物について、4つの事項（建築物の傾斜、基礎、外壁、屋根）の詳細調査に加え、工作物等、門・塀・擁壁、ごみ、立木の状況を確認するとともに、構造、階数、建物用途について判定しています。

④ 老朽判定の方法

老朽判定は、(ア) 建築物の傾斜、(イ) 基礎の状況、(ウ) 外壁の状況、(エ) 屋根の状況を下表に示す判定基準により、それぞれA～Dの判定を行っています。なお、総合評価は、調査項目(ア)から(エ)の中で最も老朽判定の高い項目をもって評価しました。

表 老朽判定基準

ランク	木造	非木造
(ア)	建築物の傾斜(全体)	
A	明らかに傾斜(1/20が目安)し、倒壊等のおそれがある(著しい柱・梁等の破損・腐朽・腐食・ずれ)	
B	全体的にたわみがみられる(柱・梁等の破損・腐朽・腐食・ずれ)	
C	一部にたわみがみられる	
D	傾斜は認められない	
不明	-	
(イ)	基礎の状況	
A	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が倒壊のおそれがあるほど著しい	
B	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形等が目立つ	基礎にひび割れ等が目立つ
C	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
D	異常は認められない	
不明	-	
(ウ)	外壁の状況	
A	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もの又は壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
B	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錆びやひび割れが発生している
C	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
D	多少の汚れはあるが問題ない	
不明	-	
(エ)	屋根の状況	
A	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの	
B	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ)	
C	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがある	
D	問題はない	
不明	-	
(オ)	工作物等の状況	
A	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの	
B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	
C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	
D	異常は認められない	
不明	-	
(カ)	門・塀・擁壁の状況	
A	門・塀・擁壁に破損・ひび割れが生じ、著しく傾斜し、崩壊のおそれがある	
B	門・塀・擁壁に破損・ひび割れが生じているが、軽度な傾斜で、崩壊のおそれはない	
C	門・塀・擁壁に軽微な破損・ひび割れが生じているが、傾斜はない	
D	異常は認められない	
不明	-	
(キ)	ごみの状況	
A	敷地内でごみが著しく散乱、放置(山積みのまま)、投棄されている	
B	敷地内が清掃されておらず、ごみが散乱、山積みとなっている	
C	敷地内に多少のごみはあるが、山積みまではなっていない	
D	敷地内にごみはない	
不明	-	
(ク)	立木の状況	
A	著しい立木の傾斜・幹の腐朽、大枝の折れにより、倒壊・落下のおそれがある 著しい立木のはみだしにより、隣家破損、歩行者等の通行の妨げのおそれがある	
B	立木の伐採、補強等がなされておらず、大枝の折れ、腐朽が認められる 立木の剪定等がされておらず、隣地・道路等へのはみ出しが認められる	
C	立木の管理があまりされていないが、折れや腐朽、はみ出しが認められない	
D	立木の管理が適切にされている	
不明	-	

⑤ 空き家判定の方法

空き家判定は、調査対象建築物（当該建築物に附属する倉庫その他の工作物を含む）で、現に居住又は使用されていないものとし、以下の項目に基づき総合的に判断しました。

なお、建築物の一部でも居住又は使用している場合は、「現に居住又は使用している」ものとして扱い、「空き家」としては扱わないこととしています。

表 空き家の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空き家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

⑥ 調査結果(老朽判定結果)

R6実態調査の結果をみると、老朽判定A(危険)の物件は前回調査(H25・26実態調査)から減少し、対策が一定の効果を上げている一方で、改善されない老朽判定A・Bの物件が依然として存在していることが分かりました。

また、空家等に注目すると、老朽判定C(当面の危険性なし)の物件は前回調査時の706件から1,306件へ、老朽判定D(安全)の物件は347件から782件へと、それぞれ約2倍に増加しています。今後、これらの物件が危険な状態へ進行するのを未然に防ぐため、早期の予防が一層重要になると考えられます。

表 老朽判定件数

老朽判定	R6実態調査 件数(うち空き家)		H25・26実態調査 件数(うち空き家)		増減 件数(うち空き家)	
	件数	(うち空き家)	件数	(うち空き家)	増減	(増減)
A (危険)	105	(57)	207	(118)	▲102	(▲61)
B (やや危険)	663	(223)	855	(354)	▲192	(▲131)
C (当面の危険性なし)	16,723	(1,306)	18,391	(706)	▲1,668	(600)
D (安全)	64,172	(782)	57,415	(347)	6,757	(435)
合計	81,663	(2,368)	76,868	(1,525)	4,795	(843)

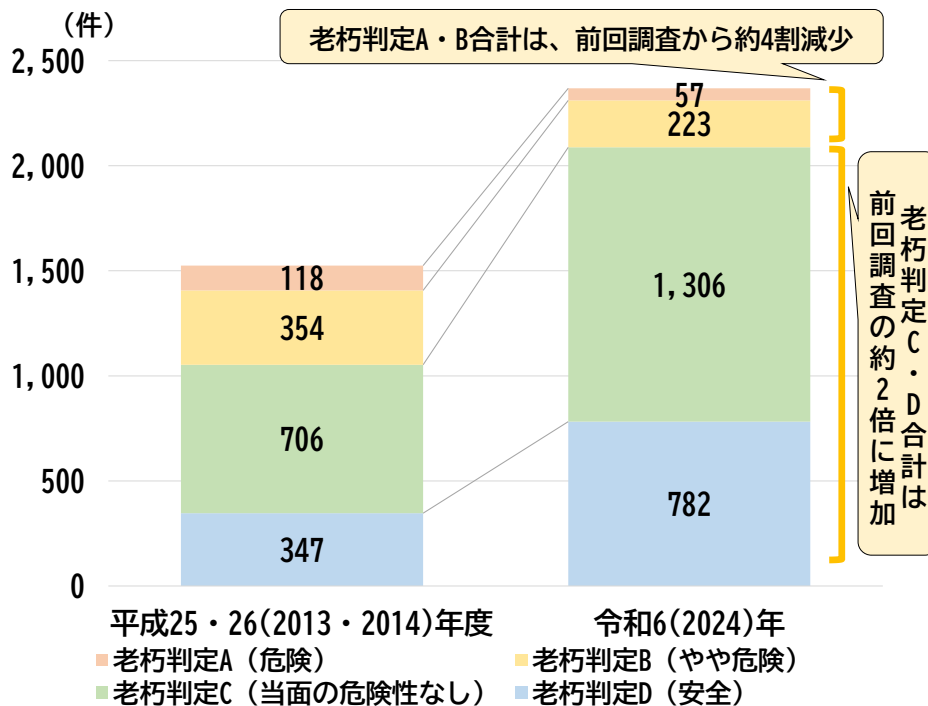


図 空き家の件数(老朽判定別)

⑦ 所有者等アンケート調査結果

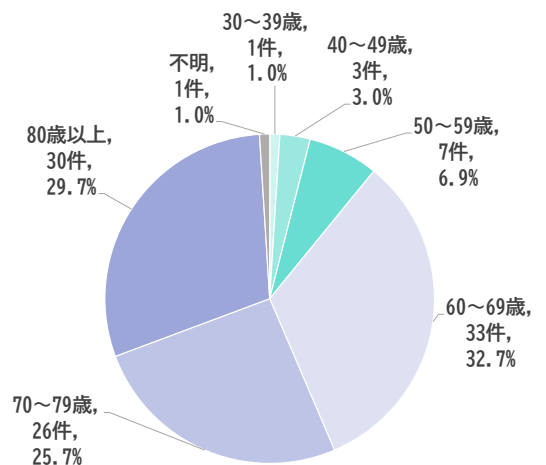
今後の老朽建築物等への対策を促進していくための基礎資料とするため、所有者へ現状の維持管理や困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等についてアンケート調査を行いました。

アンケート調査の概要

- 期 間：令和 6(2024)年 12 月～令和 7(2025)年 1 月
- 調査方法：郵送による配付 回収は返信用封筒及び Web
- 調査対象：老朽判定 A・B の建物所有者または土地所有者
(建物所有者 ①416 件 土地所有者 ②346 件 ※所有者特定不可の 6 件を除く)
老朽判定 C・D の空家等の建物所有者 等 (サンプル調査 ③338 件)
- 件 数：送付件数 1,100 件 (①416 件+②346 件+③338 件)
到達件数 936 件
回答件数 221 件 (①・②153 件+③68 件)
回答率 23.6%

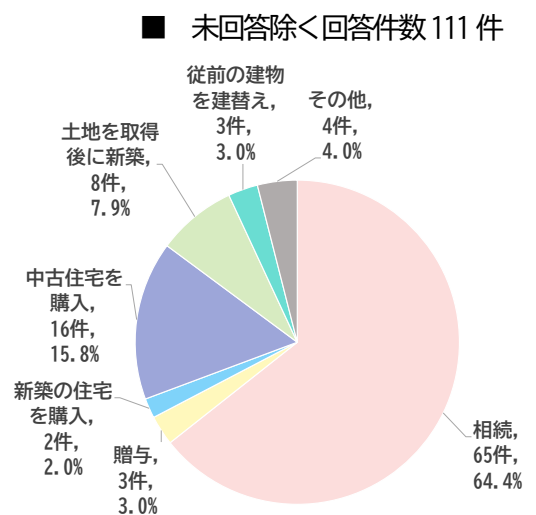
○建物所有者の年齢(老朽判定A・Bの建物所有者)

老朽判定 A・B の建物所有者は、「60～69 歳」が 33 件 (32.7%)、「70～79 歳」が 26 件 (25.7%)、「80 歳以上」が 30 件 (29.7%) となり、半数以上は 70 歳以上となりました。
建物所有者は、高齢者が多いため、今後も空き家は増加することが見込まれます。



○建築物の取得のきっかけ(老朽判定A・Bの建物所有者)

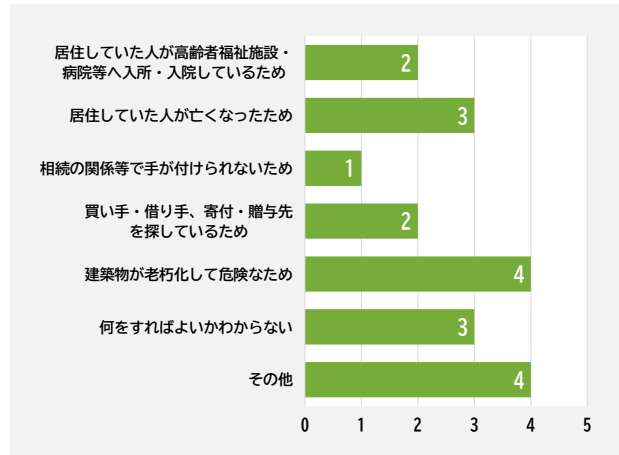
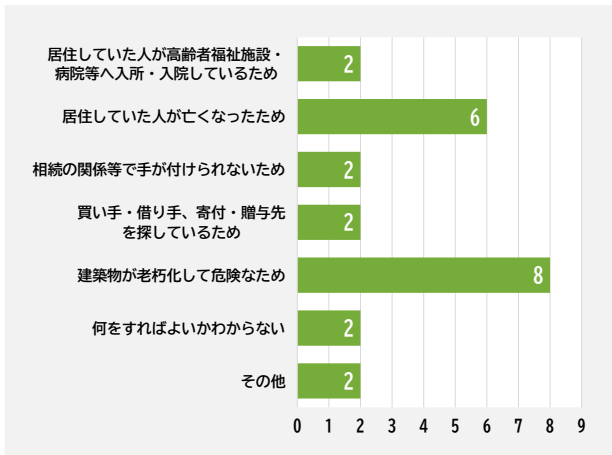
「建築物をどのように取得したか」の質問では、老朽判定 A, B の建物所有者は「相続」が 65 件 (64.4%) と一番多く、相続による取得が半数以上を占めています。



■ 未回答除く回答件数 111 件

○建築物を使用していない理由(空家等の建物所有者) ※複数回答

空き家となっている建物の所有者に対し、「使用していない理由」を聞いた質問では、老朽判定A・B、C・Dのいずれも「建築物が老朽化して危険なため」が多く、次いで「居住していた人が亡くなったため」でした。また、その他として建て替え希望や借主の変更、荷物の残置などが挙げられます。



■ 老朽判定A・Bの建物所有者 回答件数 24 件

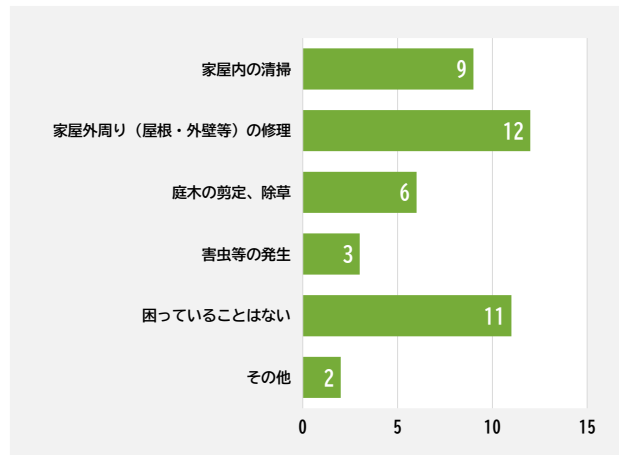
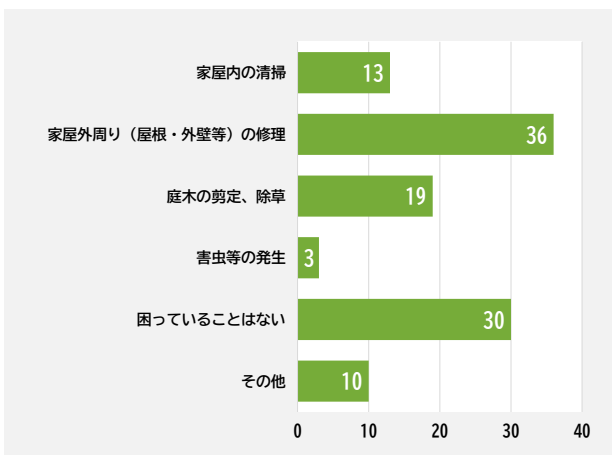
■ 老朽判定C・Dの建物所有者 回答件数 19 件

○維持管理で困っていること(空家等の建物所有者) ※複数回答

老朽判定A・Bでは、「家屋外回り(屋根・外壁等)の修理」が36件、「庭木の剪定、除草」が19件、「家屋内の清掃」が13件でした。一方で「困っていることはない」との回答が30件ありました。

老朽判定C・Dでは、「家屋外回り(屋根・外壁等)の修理」が12件、「家屋内の清掃」が9件、「庭木の剪定、除草」が6件、「困っていることはない」が11件でした。

いずれも「家屋外回り(屋根・外壁等)の修理」が最も多く、次いで「困っていることはない」が多い結果でした。また、その他として、ごみの不法投棄や近隣からの害獣の侵入などが挙げられました。



■ 老朽判定A・Bの建物所有者 回答件数 111 件

■ 老朽判定C・Dの建物所有者 回答件数 43 件

(2) 特定空家等及び特定老朽建築物の認定

対象となる空家等や老朽建築物が周囲の日常生活に重大な支障がでるような悪影響を与えている状態と認められる場合等に、板橋区が認定しています。

(件)

	H28 (2016) 年度 ～ R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R5 (2023) 年度	R6 (2024) 年度	計
認定数	105	11	7	2	125
解消数	61	17	9	10	97

(3) 除却費助成事業

特定空家等又は特定老朽建築物として認定した建築物は、部分的な補修では改善が難しく、建築物全体の除却を行う必要性が高いことから、費用負担の軽減を図るため、所有者支援として除却に要する費用の一部を助成しています。

(件)

	R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R5 (2023) 年度	R6 (2024) 年度
無接道敷地	1	3	0	0
接道敷地	5	4	2	2
計	6	7	2	2

(4) 専門家派遣支援事業

所有者等が抱えている様々な問題の解決のために、建築士、司法書士や不動産鑑定士等の専門家を派遣し、適切な提案やアドバイスを行う所有者支援事業を行っています。

(件)

	R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R5 (2023) 年度	R6 (2024) 年度
建築士	8	3	1	6
司法書士	1	1	0	0
不動産鑑定士	0	0	0	0
計	9	4	1	6

(5)相談対応

地域住民等から区に対する老朽建築物等に関する相談件数は、年間約100件程度あり、相談や情報提供があった場合は現地確認を行い、老朽建築物等の所有者に対し適切な維持管理を促しています。

板橋区の相談の分類をみると、「建築物等の老朽化・破損等」の相談件数を「樹木の繁茂、ハチの巣等」の相談件数が上回っている状況が継続しています。

(件)

年度	R2 (2020) 年度	R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R5 (2023) 年度	R6 (2024) 年度
相談件数	100	96	106	111	94

◆主な相談事例

① 老朽化・破損等に関すること

- ・何十年も空家等の状態であり、建築物がボロボロです。建築物も古く、損傷している箇所もあり不安です。
- ・老朽化した空家等の部材（雨どい、窓枠、瓦、外壁材等）が落下しています。

② 樹木や雑草等に関すること

- ・空家等の樹木が生い茂って、道路や隣接地に越境し、支障がでています。

③ 害獣・害虫等に関すること

- ・空家等の庭に雑草が生い茂って、害虫が大量に発生しています。
- ・空家等に害獣（ハクビシン・アライグマ等）が棲み着いています。
- ・空家等にハチの巣ができて、危険です。

④ 防犯等に関すること

- ・隣地が空家等となり、防犯上心配です。
- ・空家等にゴミが放置されていて、放火等が心配です。

⑤ その他

- ・所有者を知っていますが、直接話すのは怖いです。
- ・空家等の所有者等と連絡をとりたい。連絡をくれるように依頼できませんか。
- ・所有者等らしき人を最近見かけなくなりました。今後の管理が心配です。

隣地から越境した枝、一定の要件を満たせば自ら切除できます！

令和5（2023）年4月1日の民法改正により、越境された土地の所有者は、木の所有者に枝を切り取らせる必要があるという原則を維持しつつ、一定の要件*を満たせば自ら枝を切り取ることができるようになりました。*：一定の要件についてはP.106を参照

老朽建築物等の敷地から枝が越境する事例も多く、隣地所有者が対応しやすくなったことで、従来のような対応の遅れや対応不能といった問題への対処が可能になりました。

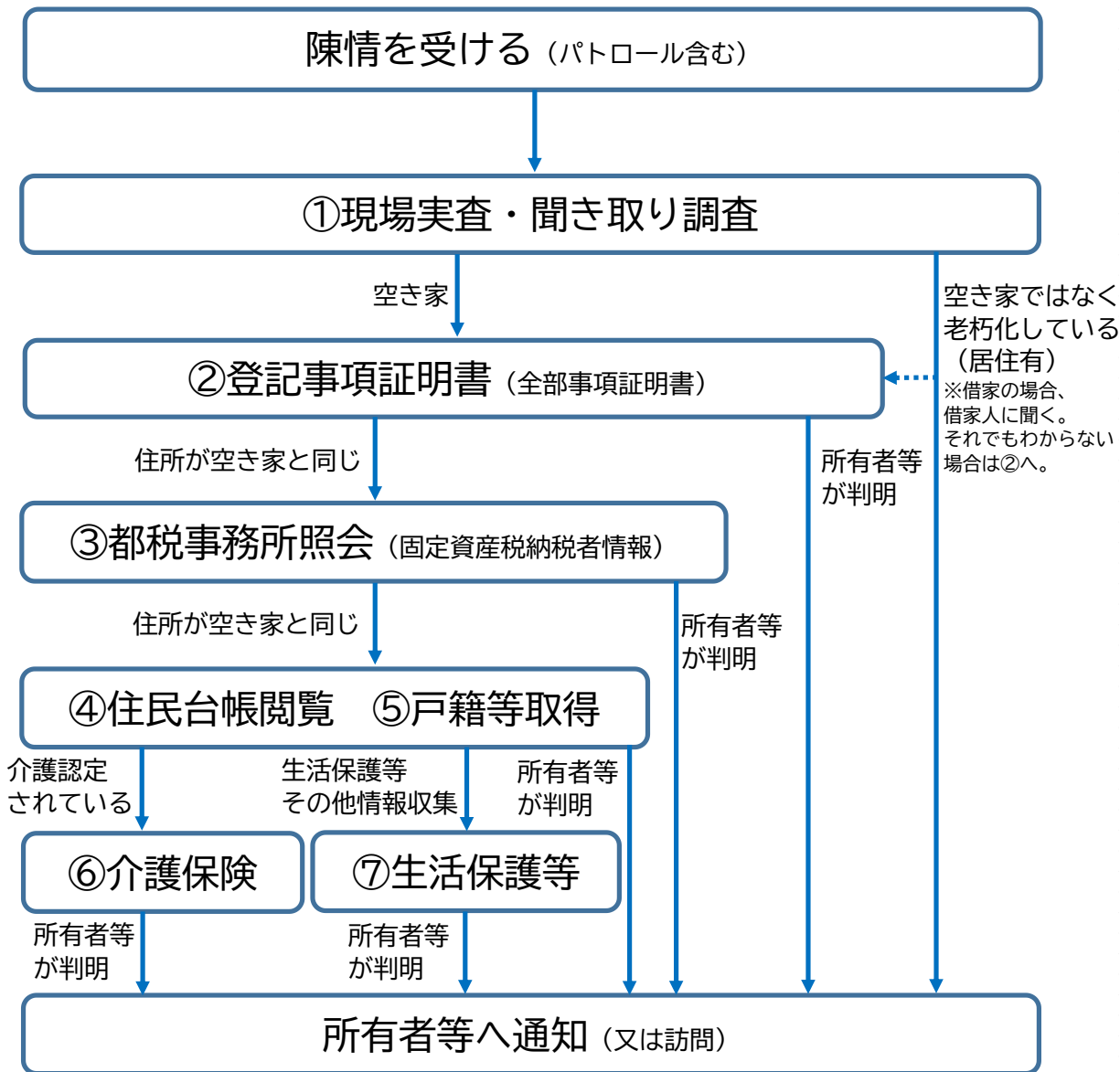
4 老朽建築物等対策の分析

(1)所有者調査等の分析

板橋区では、区民からの相談・情報提供のあった空き家や老朽建築物について、現地調査を行い状況の確認をするとともに、必要に応じて所有者等調査を行っています。

今回、令和6（2024）年度に相談のあった94件の所有者等調査に焦点を当てて、分析を行いました。

◆相談から所有者等に連絡を入れるまでの流れ

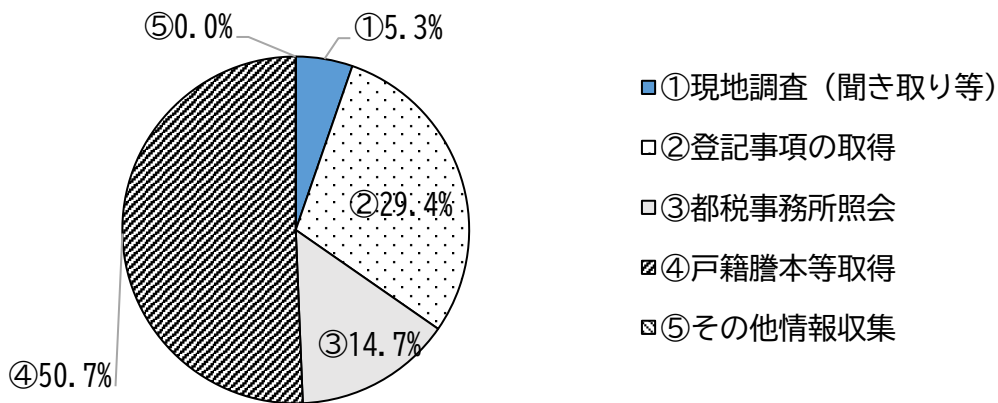


※手順の③以降は順番が入れ替わる場合もあります。

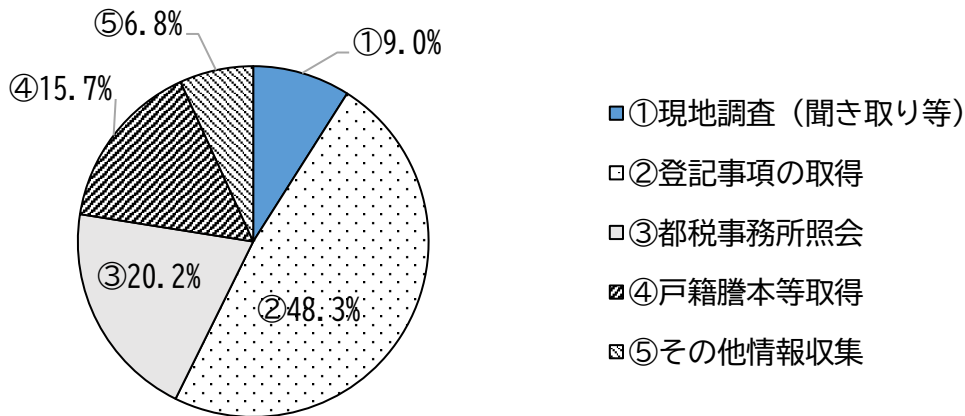
◆所有者等が一人でも判明した手段(手法)

令和6年度に相談のあった94件のうち所有者等に通知や訪問等を必要とした75件について、先方の連絡先を知りえた手段を確認しました。

また、令和元年度にも同様の分析を行っており比較してみると、以前は登記事項の取得で所有者等が判明していましたが、現在では戸籍謄本等取得まで行わないと所有者等が判明しない事例が多くなっていることが分かります。これは、空き家の増加に伴って相続等権利に関する問題や相続放棄など、複雑な問題が多くなってきていることが要因と考えられます。それでも依然として、登記情報の取得は所有者等を把握する上で有効な手段であり、相続登記の義務化により、登記情報の取得はより効果が増していくと思われます。



令和6年度



令和元年度

(2)所有者等が抱えている問題の分析

令和2(2020)年度から令和6(2024)年度までに区民からの相談や情報提供のあった物件に関して、所有者等と接触はできているが未だ解決できていない事案の対応履歴から所有者等の抱えている問題の分析を行いました。

年度	相談件数	解決率	未解決件数	未解決事案の内訳	
				建築物	その他 (樹木・害獣害虫等)
R2 (2020) 年度	100 件	86.0%	14 件	9 件	5 件
R3 (2021) 年度	96 件	79.2%	20 件	7 件	13 件
R4 (2022) 年度	106 件	76.4%	25 件	14 件	11 件
R5 (2023) 年度	111 件	74.8%	28 件	11 件	17 件
R6 (2024) 年度	94 件	67.0%	31 件	16 件	15 件

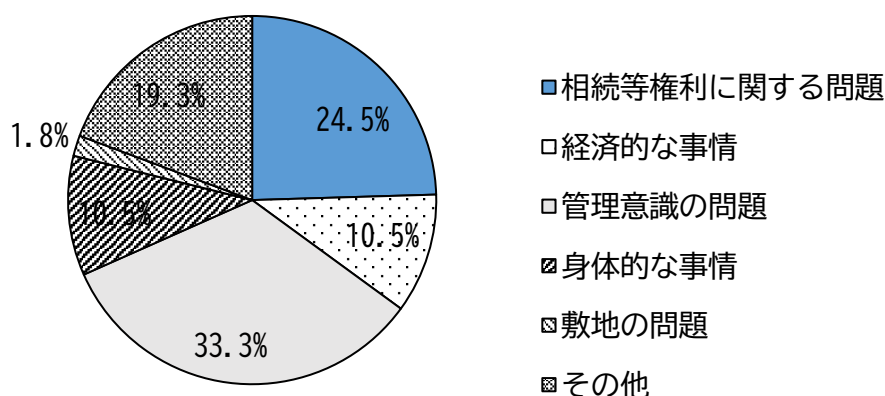


図 建築物に関する相談が解決に至らない要因

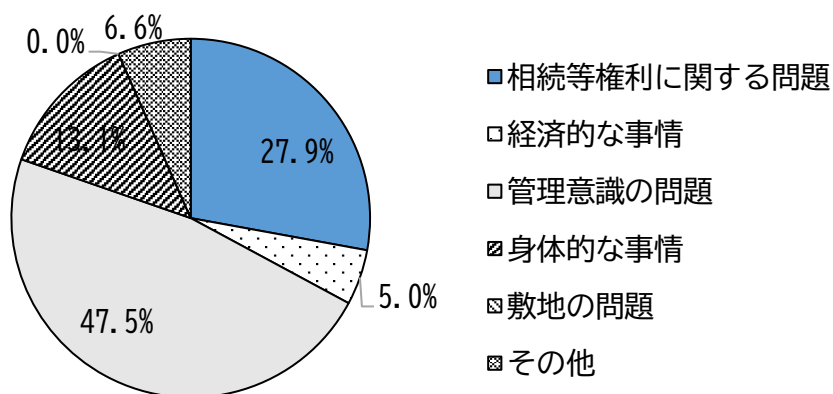


図 建築物以外(樹木の繁茂、ハチの巣 等)の相談が解決に至らない要因

建築物に関する相談では、「相続等権利に関する問題」、「管理意識の問題」が解決に至らない主な要因であり、全体の半数以上となりました。

一方で、建築物以外に関する相談では、建築物に関する相談に比べ「管理意識の問題」が大きな割合を占めていました。さらに「相続等権利に関する問題」、「身体的な事情」と合わせると全体の9割近くをこの3つの要因が占めていることを確認しました。

(3) 空家等及び老朽建築物の相談解消事例

① 庁外連携による解消事例

◎ 警察署・消防署との連携

<物件情報>

構造・階数：木造2階建て

建 築 年：昭和45年

経緯・経過：建築物の外壁が剥落していると区民から110番通報があり、警察署から板橋区へその旨の連絡が入りました。

現場の状況を確認したところ、今後も外壁が落ちる危険性があること、人通りのある道路に面していることから、緊急対応が必要と判断し、消防署へ要請をしました。その際は警察官立ち合いの元、消防隊員が家屋に入り緊急安全措置としてブルーシートで外壁を覆いました。

その後は、所有者と交渉を続け、通行人などの被害が出る前に建築物の解体に至りました。



② 所有者以外の協力による解消事例

◎ 相続財産管理人

<物件情報>

構造・階数：木造2階建て

建 築 年：昭和33年

経緯・経過：当該物件は、所有者が溜め込んだごみや建築物の老朽化により近隣住民の生活に重大な影響を与える状態が続いており、庁内関係部署が連携し指導や説得を行ってききましたが、抜本的な解決には至りませんでした。

しかし、所有者が死亡したこと、同年に空家特措法が完全施行されたことを受け、庁内検討会議や学識経験者等で構成される協議会での意見聴取等を経て、行政代執行の実施により解消されることになりました。



実施前



実施後

(4) 特定空家等の認定物件の分析

板橋区が「周囲の日常生活に重大な支障が出るような悪影響を与えている状態」と認定した物件に関して、敷地の所有の有無や接道の有無について分析しました。

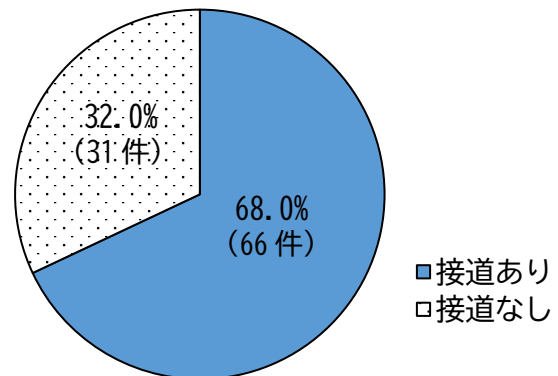
なお、分析時点の認定件数は125件、認定解除件数は97件です。(令和7年3月31日時点)

	接道の有無		計
	あり	なし	
敷地を所有	54件 (59.3%)	37件 (40.7%)	91件 (72.8%)
借地	25件 (73.5%)	9件 (26.5%)	34件 (27.2%)
計	79件 (63.2%)	46件 (36.8%)	125件

また、認定が解除された97件については、どのような傾向があり、認定解除に至った要因が何なのかについても分析しました。

① 接道の有無

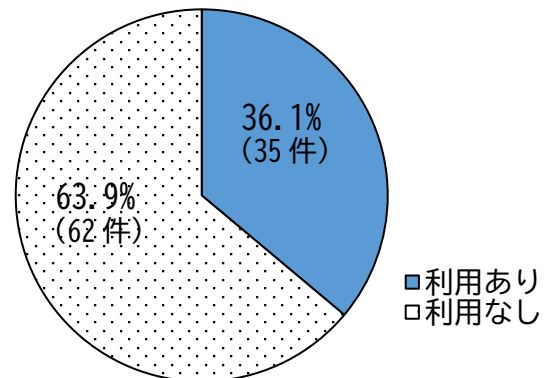
接道の有無は、土地の価値や跡地活用に大きく影響します。認定が解除された物件のうち68.0%は接道があり、32.0%は接道なしとなっていて、「接道あり」の方が、認定が解除された割合は多い傾向にあります。



② 除却費助成事業の利用

次に、老朽建築物等の所有者支援として行っている『除却費助成事業』に着目しました。

解除された物件のうち、助成事業を利用したのは36.1%、利用していないのは63.9%となっていて、除却費助成事業を利用しないで除却等をしている方が多い状況でした。



③ 除却費助成事業の利用と接道状況の関係

前述の除却費助成事業は、接道の有無により、助成金の補助率や上限金額に違いがあります。そのことから、『接道の有無』と『除却費助成事業』の関係についても集計しました。

解除された97件のうち、接道がある66件中26件が除却費助成事業を利用しました。利用率は39.4%でした。次に接道がない31件については、そのうち9件が除却費助成事業を利用しました。利用率は29.0%でした。売買や建て替えが難しい接道がない物件の方が、除却費が高くなる傾向がありましたが、接道がある物件の方が多く結果となりました。

除却費助成事業の利用については、接道の有無が影響しているわけではないことが分かり、また、除却費に関して少しでも支出を抑えたいという所有者の心理が働くことを鑑みても、利用率自体が低い結果となりました。この結果から、所有者等の負担を軽減できる除却費助成事業のさらなる啓発の必要性を確認しました。

④ 認定解除後の利用状況

認定が解除された97件のうち94件が建築物の除却によるもの、残り3件は改修工事を行ったことで状況の改善が図れたものとなっています。

建築物の除却により解消した94件の跡地利用状況としては、55件(58.5%)が更地のまま、29件(30.9%)が再建築により新築住宅となっています。残り10件(10.6%)は駐車場として利用されています。

また、建築物の除却で認定が解除された94件のうち接道がない敷地に着目すると29件となっており、そのうち24件(82.8%)が更地のままとなっています。この数値は、接道のない敷地で除却がされても再建築ができず、跡地利用が難しいことを示すものとなりました。

5 課題

(1) 老朽建築物等による影響

老朽建築物等を長期にわたり適切に管理せず放置すると、保安・衛生・景観・周辺環境の4分類にわたり悪影響が連鎖的に拡大します。

下の表では、老朽建築物等の放置による主な影響と具体例を示しています。たとえば、保安面では強風時に瓦が飛散して隣家車両を破損させるケース、衛生面ではハチの巣やシロアリ、アスベスト含有スレートの破碎による健康被害のおそれが報告されています。

こうした影響は、所有者が負う損害賠償責任や地域住民の安全・安心を脅かすことに直結するだけでなく、火災・不法侵入・ごみ投棄といった二次被害を招き、周辺環境の劣化を加速させます。

本計画では、図に整理した4分類をリスク評価の基礎とし、段階的な対策メニュー（予防・改善・除却）を展開します。

なお、適切な管理を怠った結果として第三者に被害が及んだ場合、民法上の賠償責任は所有者等が負うことになるため、対策の実施は地域の安全確保だけでなく、所有者自身のリスクマネジメントの観点からも不可欠です。

表 老朽建築物等の放置による主な影響

区分	主な影響	具体例（近年の相談・事例等）
①保安上の問題	倒壊・屋根材／外壁材の落下、樹木転倒などによる第三者被害リスク	強風時に瓦が飛散し隣家車両を損傷 等
②衛生上の問題	害獣・害虫、カビ、アスベスト飛散、残置物臭気	ハチの巣・シロアリ、アスベスト含有スレート破碎 等
③景観上の問題	雑草・落書き・破損外観による景観の著しい阻害	商店街空家のシャッター錆と放置看板 等
④周辺環境の保全	空家火災・不法侵入・ごみ投棄の温床化	可燃物放置空家でぼや発生 等

(2) 老朽建築物等対策を進める上での課題

老朽建築物等がもたらす保安・衛生・景観・環境面の悪影響を低減し、適切な管理・解消を図るためには、所有者の意識・能力、住宅市場や税制の仕組み、敷地・建築物を取り巻く法制度など、多岐にわたる要素を同時に改善していく必要があります。R6年度実態調査や所有者等アンケートの分析からは、空家等の継続的な発生や管理意識の低下といった構造的課題に加え、支援策の十分な浸透や物理的・法的制約物件への対応といった実務上の課題が浮き彫りになりました。

本計画では、これらの課題を「①空家等の継続的な発生」、「②所有者等の管理意識不足・管理能力低下」、「③支援策の活用促進・周知徹底」、「④解消困難な空家等への対応」の4つの視点から整理し、下表に示します。

表 老朽建築物等対策を進める上での課題

対策を進める上での課題（視点）	課題に係る板橋区の実情
① 空家等の継続的な発生	<ul style="list-style-type: none"> ・ R6実態調査結果では、老朽判定C・Dの空家等が前回調査比約2倍に増加し、潜在的リスクの裾野が拡大している。 ・ 所有者等アンケートでは「取得のきっかけ＝相続」が約5割で、居住者の施設入所・死亡後に相続手続きが長期化し、空家化し放置に至るケースが多い。
②所有者等の管理意識不足・管理能力低下	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者等アンケート調査などから、「建物の状況をよく知らない」、「遠方で確認できない」など現状把握の不足が見られる。 ・ 高齢化社会の進展及び高齢者単身世帯の増加を背景に、費用・時間制約があり、維持・修繕コストを捻出できないケースや、「困っていないから」と問題を先送りするケースが見られる。 ・ 所有者の認知症、相続者多数などの問題から、意思・方針決定が困難な世帯の増加により、管理不全状態への移行が懸念される。
③支援策の活用促進・周知徹底	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者等アンケートでは、「個別相談会」、「専門家派遣」を求める声が多い一方、東京都「空き家ワンストップ相談窓口」や区の専門家派遣支援事業の認知度は5割未満である。 ・ 高齢の所有者等へのアプローチ方法として、デジタル化された媒体のみではなく、紙媒体や対面での周知も求められている。
④解消困難な空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無接道敷地・狭小地など物理的制約物件が解体後も活用されず残置されやすい。 ・ 所有者不存在・共有多数化で処分合意形成が難航する場合や、借地上空き家では地代のみ支払い、放置する場合もあり、土地所有者との利害調整が進まない。 ・ 固定資産税の住宅用地特例解除を嫌い、更地化を回避する傾向も見られる。