

## 第2章



### 板橋区における老朽建築物等の現状

- 1 人口推計及び住宅・土地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

# 空き家の現状と 業務で培った知見を踏まえた課題

本章では、板橋区の人口推計及び住宅・土地統計調査結果から客観的に現状を考察しています。そのうえで、これまでの区の実績とともに、主な相談事例や解消事例を分析し、適切に維持管理されていない老朽建築物等が及ぼす「影響」と対策を進めるうえでの「課題」を示しています。

### 1 人口推計及び住宅 ・土地統計調査か 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。

### 2 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を年表形式で示すとともに、平成25(2013)・26(2014)年度の老朽建築物判定で危険度Aと判定された207件について、令和元(2019)年度末時点で133件まで減少させてきたことを示しています。

### 3 老朽建築物等対策 の主な実績

これまでの各取組の概要や実績と、実際の相談事例を紹介しています。

### 4 老朽建築物等対策 の分析

所有者等調査、相談解決事例や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。

### 5 課題

これまでの業務で培った知見を踏まえ、老朽建築物等が及ぼす影響を「保安」「衛生」「景観」「周辺環境の保全」の4つのカテゴリーに分類し示すとともに、さらに対策を推進していくために注目すべき課題について、「所有者等」「住宅市場の流通等」「敷地・建築物等」の3つの視点で整理しています。

# 1 人口推計及び住宅・土地統計調査から見た状況

## (1) 板橋区人口ビジョン（平成31(2019)年1月改訂）

板橋区人口ビジョンは、区の人口の現状を分析し、人口に関する地域住民の認識を共有し、今後めざすべき将来の方向と人口の将来展望を提示するものです。

算出にあたっての基本的な考え方は、直近の国勢調査人口を基準人口としつつ、同調査に基づく国立社会保障・人口問題研究所が公表した推計や区における住民基本台帳人口の近年の自然増減・社会増減の傾向等を踏まえた推計となります。

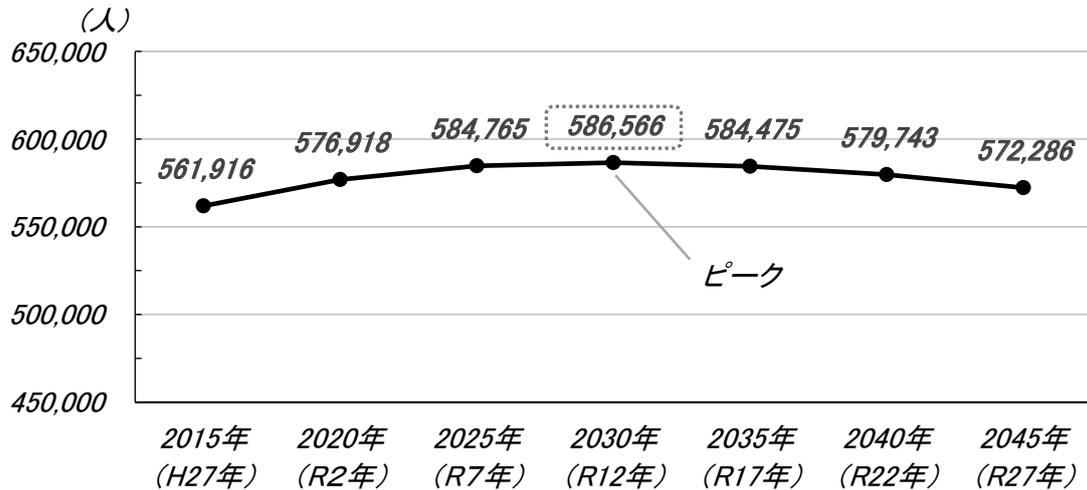


図 将来の総人口の長期的見通し

出典：板橋区人口ビジョン（平成31(2019)年1月）

推計結果をみると、しばらくは上昇傾向が続き、令和12(2030)年にピークとなり、その後緩やかな減少傾向に転じる見込みです。

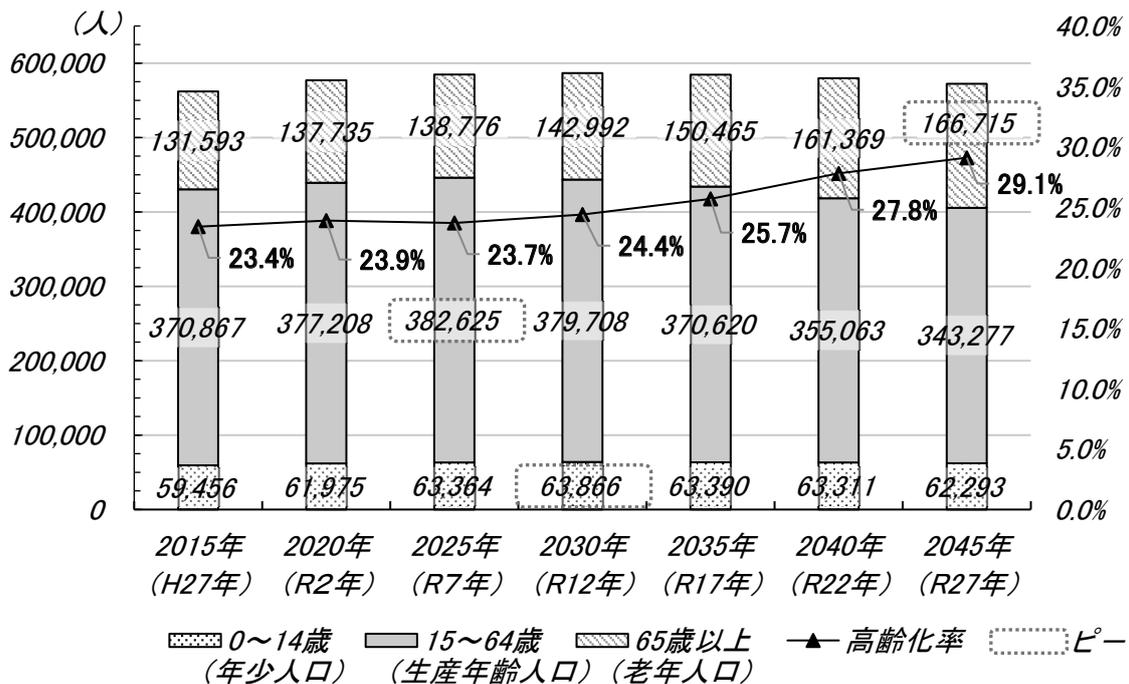


図 年齢3区分別人口の長期的見通し

出典：板橋区人口ビジョン（平成31(2019)年1月）

年齢3区分別人口をみると、老年人口は、令和27(2045)年まで増加し続け、平成27(2015)年と比べて26.7%増加し、約16.7万人となり、高齢化率も30%近くまで達する見込みであり、少子高齢化が一段と進んでいくと推察されます。

なお、令和2(2020)年7月1日現在の住民基本台帳に基づく総人口は572,522人となっており、推計値より4,396人下回っています。一方で、生産年齢人口は1,373人上回っています。

表 人口ビジョンの人口推計と令和2(2020)年7月1日現在の人口の比較

	総人口 (人)	年少人口 (人)	生産年齢人口 (人)	老年人口 (人)	高齢化率 (%)
推計(A)	576,918	61,975	377,208	137,735	23.9
実数(B)	572,522	61,789	378,581	132,152	23.1
B-A	△4,396	△186	1,373	△5,583	△0.8

出典：板橋区人口ビジョン(平成31(2019)年1月)  
住民基本台帳(令和2(2020)年7月1日)

※ 年少人口：14歳以下、生産年齢人口：15歳以上64歳以下、老年人口：65歳以上、高齢化率：総人口に占める老年人口の割合

## (2) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省が5年毎に実施する基幹統計調査で、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにしています。住宅数、空き家数、建物の構造や建て方、建築の時期等の結果が提供されています。

### ①板橋区における総住戸数と居住世帯数

平成10(1998)年から平成30(2018)年までの区の総住戸数と居住世帯数の推移は、双方ともに増加傾向にあります。その差が広がりつつあります。

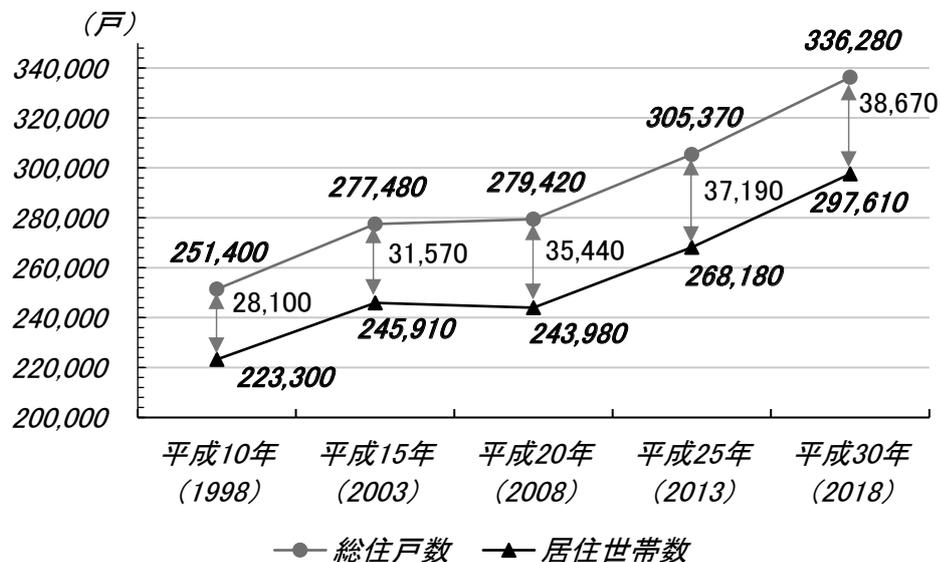


図 総住戸数と居住世帯数

出典：各年における住宅・土地統計調査(総務省統計局)

## ②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、新築物件が約60%、中古物件が約40%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63.8%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58.4%となり、全国・東京都、特別区部と比べると低く、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 (戸)

地域	新築住宅の購入数	中古住宅の購入数
板橋区	43,950	31,270
特別区部	750,500	468,300
東京都	1,128,000	641,200
全国	7,388,900	4,833,100

出典：平成30(2018)年 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

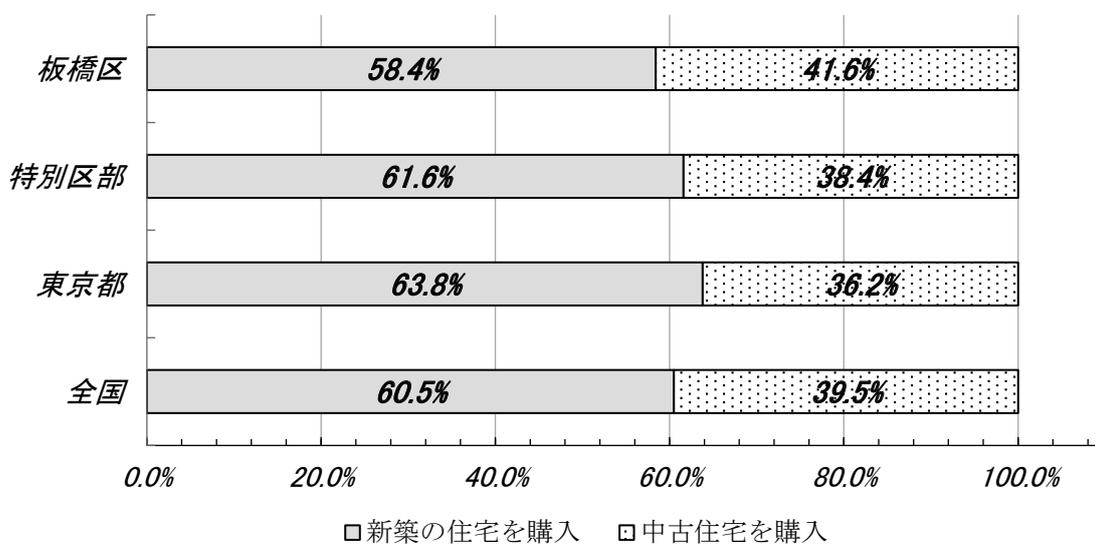


図 持ち家の購入における新築・中古住宅の総数割合

### ③特別区部における住宅総数と空き家数

下表は、平成25(2013)年と平成30(2018)年における特別区部の結果を空き家率が高い順で並べています。板橋区の住宅の総数が30万5,370戸から33万6,280戸と約3万戸増加し、空き家も3万4,810戸から3万6,640戸に、約1,800戸増加しています。

しかし、空き家率は11.40%から10.90%と0.5%減少し、順位も10位に改善しています。

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25(2013)年

順位	区	総数 (戸)	空き家 (戸)	空き家率 (%)
1	豊島区	192,660	30,370	15.76
2	大田区	416,610	61,790	14.83
3	中野区	210,420	28,920	13.74
4	千代田区	33,670	4,490	13.34
5	港区	132,910	17,140	12.90
6	新宿区	234,960	28,560	12.16
7	渋谷区	142,950	17,320	12.12
8	板橋区	305,370	34,810	11.40
9	品川区	227,590	25,930	11.39
10	葛飾区	224,480	24,960	11.12
11	墨田区	140,210	15,570	11.10
12	江戸川区	346,710	37,730	10.88
13	中央区	92,260	9,800	10.62
14	北区	195,380	20,470	10.48
15	杉並区	340,730	35,690	10.47

平成30(2018)年

順位	区	総数 (戸)	空き家 (戸)	空き家率 (%)
1	豊島区	206,360	27,350	13.25
2	港区	160,440	19,850	12.37
3	中央区	105,540	12,510	11.85
4	荒川区	119,010	14,070	11.82
5	葛飾区	237,010	28,020	11.82
6	新宿区	244,780	27,920	11.41
7	大田区	427,580	48,450	11.33
8	中野区	229,060	25,820	11.27
9	足立区	356,080	39,660	11.14
10	板橋区	336,280	36,640	10.90
11	北区	204,540	22,280	10.89
12	千代田区	41,700	4,470	10.72
13	墨田区	154,720	16,160	10.44
14	渋谷区	160,700	16,260	10.12
15	品川区	243,080	23,860	9.82

出典：平成25(2013)年及び平成30(2018)年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

### ④板橋区の空き家の構成割合

具体的な空き家の構成としては、賃貸用の住宅が全体の約7割以上を占めており、5年間で約1,400戸増加しています。

また、その他の住宅も約1,400戸増加し、構成割合としても大きく増加していることがわかります。

表 板橋区における空き家の構成割合

(戸)

	二次的住宅* <sup>1</sup>	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅* <sup>2</sup>	計
平成25年 (2013年)	400	26,920	1,970	5,520	34,810
平成30年 (2018年)	570	28,310	890	6,870	36,640

出典：平成25(2013)年及び平成30(2018)年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

\*1 別荘又はその他たまに寝泊りしている人がいる住宅

\*2 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

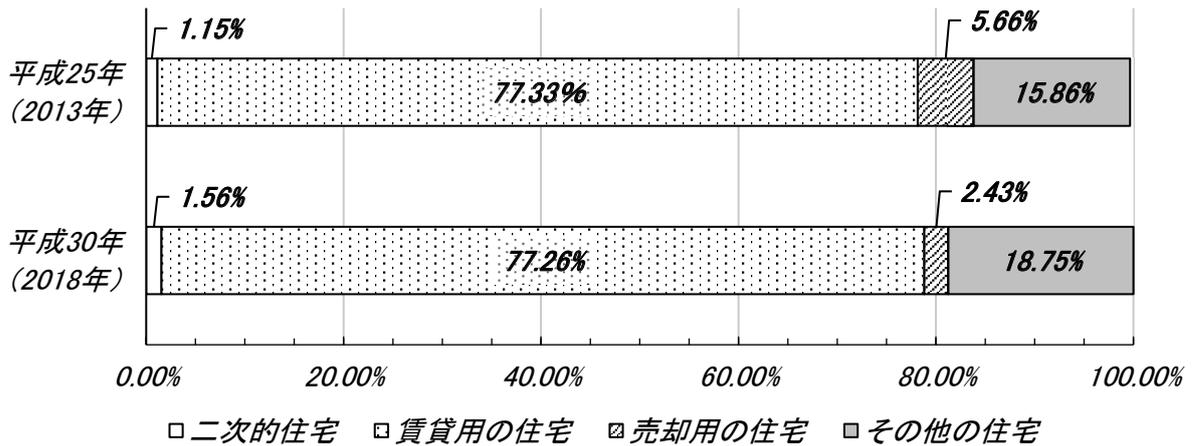


図 板橋区における空き家の構成割合

⑤板橋区の空き家の腐朽・破損の状況

区内における空き家の総数は増加しているものの、空き家に対する腐朽・破損の有無については、「腐朽・破損あり」が総数及び割合ともに減少傾向にあることが判明しました。

これは、区の老朽建築物等対策も一定の貢献をしているものと推察されます。

表 板橋区における空き家の腐朽・破損の有無 (戸)

	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	計
平成 25 年 (2013 年)	9,450	25,350	34,800
平成 30 年 (2018 年)	6,760	29,880	36,640

出典：平成 25 (2013) 年及び平成 30 (2018) 年 住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

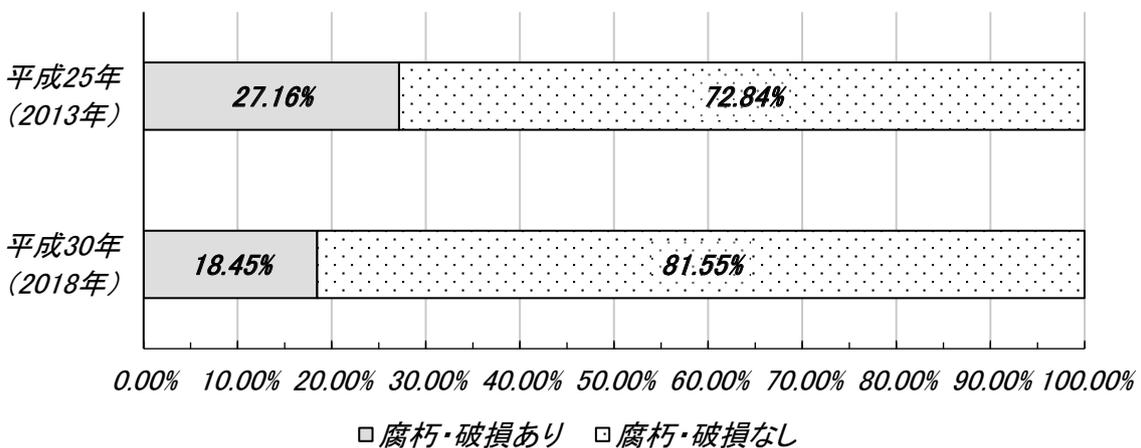


図 板橋区における空き家の腐朽・破損割合

※ 住宅の主要な構造部分(壁・柱・床・はり・屋根等)やその他の部分の腐朽・破損の有無について、次のとおり区分しています。

腐朽・破損あり：建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、瓦が一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合等。

腐朽・破損なし：建物の主要部分やその他の部分に損傷がないもの。

## 2 老朽建築物等対策の取組状況

区では、対策計画、空家特措法や対策条例に基づき、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、平成25(2013)・26(2014)年度に実施した老朽建築物判定で危険度<sup>\*</sup>A～Cと判定された老朽建築物等の総数(19,453件)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。

中でも特に危険度Aと判定された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おり、令和元(2019)年度末までに133件(64.3%)まで減少させてきました。

※ 老朽建築物等を危険度が高い順に、A:危険、B:やや危険、C:安全、D:老朽化なしに分類しています。

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实施要綱を施行 (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

表 危険度 A (207 件) の解消状況

H28(2016)年度	H29(2017)年度	H30(2018)年度	R 1(2019)年度	計	残数
1	26	22	25	74	133

(件)

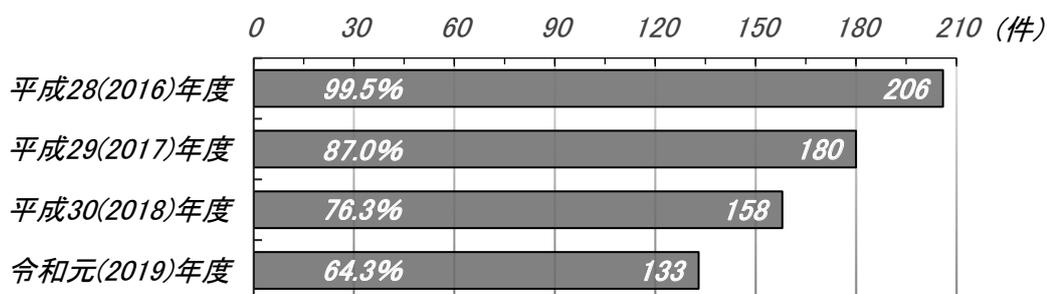


図 年度別の危険度A（207件）の物件数

\* 図に記載した件数は、令和元(2019)年度末時の実績数

### 3 老朽建築物等対策の主な実績

#### (1) 平成25(2013)・26(2014)年度 老朽建築物判定

##### ①目的

老朽建築物等に対する具体的な取組を検討していくうえでの基礎的資料を得るため、区内の老朽建築物等の現状について主に保安上の危険性の判定を行っています。

##### ②調査対象建築物

区内全域にある以下の建築物を対象としました。

<調査対象建築物>

- ・独立住宅
- ・集合住宅（3階建て以下）
- ・商業系建築物（3階建て以下の小規模なもの）
- ・工業系建築物（3階建て以下の小規模なもの、倉庫・運輸関係施設は除く）

##### ③調査手法

調査は、建築物の老朽危険度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、全対象建築物の危険度を4段階（Aから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、危険度の高い2段階（危険度A及びB）の建築物について詳細な危険度（建築物の傾斜、基礎、外壁、屋根）、構造、階数、建物用途について判定を行っています。

##### ア 危険度の判定

危険度の判定については、(ア)建築物の傾斜、(イ)基礎の状況、(ウ)外壁の状況、(エ)屋根の状況を次表に示した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)の中で最も危険度判定の高い項目をもって評価しました。

表 危険度判定基準

	木造	非木造
(ア) 建築物の傾斜(全体)		
A	明らかに傾斜し、倒壊等のおそれがある	
B	全体的にたわみがみられる	
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・土台の腐朽・破損・変形が著しい	
B	不同沈下がある	
	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
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の露出しているもの又は壁を貫通する穴を生じている	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、問題はない	
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	-	

#### イ 空き家の判定

本判定における空き家とは、判定対象建築物（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。

## ■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、表札がない等
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがない等
	郵便受	放置郵便物、塞ぎ等
	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

## ④判定件数

平成25(2013)年度：	27,753 件
平成26(2014)年度：	49,115 件
合 計：	76,868 件

## ⑤判定結果

居住の有無にかかわらず、危険な老朽建築物等が一定数存在していることがわかりました。

(件)

危険度	空き家		空き家以外の建築物		危険度別件数	
A (危険)	接道あり※	83	計	接道あり※	70	207
	接道なし※	35		接道なし※	19	
B (やや危険)	354		501		855	
C (安全)	706		17,685		18,391	
D (老朽化なし)	347		57,068		57,415	
合計	1,525		75,343		76,868	

※ 建築物を建てる敷地は、建築基準法第 43 条により建築基準法上の道路に 2メートル以上接していなければなりません。この要件を満たしている状態の敷地を一般的に「接道のある敷地」といいます。この要件が満たされない「接道のない敷地」は、原則として建築物を建てることができません。

## (2) 空家特措法に基づく行政代執行の実施

区は、平成 29(2017)年 1 月 17 日から空家特措法に基づく行政代執行を実施しました。

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平成 7 (1995) 年から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ましたが、抜本的な解決には至りませんでした。

そして、平成 27(2015)年に所有者が死亡し、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、行政代執行の実施を決定しました。

### ◆行政代執行の概要

場所：東京都板橋区成増四丁目

日時：平成 29(2017)年 1 月 17 日（火曜日）

午前 10 時開始

内容：当該建築物の全部除却及び敷地内残置物の全部撤去



実施前

### <物件情報>

用途：専用住宅

構造・規模：木造 2 階建て

登記上の建築年：昭和 33(1958)年

登記上の敷地面積：約 171 平方メートル

登記上の延床面積：約 41 平方メートル

経過：



実施後

年月	内容
平成 7 (1995) 年から	地域住民の陳情を受け、庁内関係部署が連携して所有者へ指導等を実施。所有者への説得及び警察の協力により、敷地外にはみだしたごみの一部撤去を実施
平成 27(2015)年 5 月	空家特措法が全面施行
平成 28(2016)年 3 月	対策計画策定(都内初)
	侵入者防止用仮囲い設置工事を実施
平成 28(2016)年 7 月	家庭裁判所へ相続財産管理人選任の申立てを実施
平成 28(2016)年 8 月	特定空家等の認定
平成 28(2016)年 10 月	相続財産管理人の選任審判
平成 28(2016)年 11 月から 12 月	空家特措法第 14 条に基づく指導・勧告・命令等の実施
平成 29(2017)年 1 月 17 日	空家特措法第 14 条第 9 項に基づく行政代執行の実施
平成 29(2017)年 3 月 30 日	行政代執行の完了
平成 29(2017)年 4 月から	代執行費用の回収手続の実施
平成 31(2019)年 3 月	配当弁済に同意（議決による）
平成 31(2019)年 4 月	代執行費用の回収完了

**(3) 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、区が認定しています。

(件)

	H28(2016)年度	H29(2017)年度	H30(2018)年度	R1(2019)年度	計
認定数	2	23	20	20	65
解消数	1	7	7	12	27

**(4) 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)

	H28(2016)年度	H29(2017)年度	H30(2018)年度	R1(2019)年度
無接道敷地	0	2	1	2
接道敷地	0	0	0	5
計	0	2	1	7

**(5) 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)

	H28(2016)年度	H29(2017)年度	H30(2018)年度	R1(2019)年度
建築士	0	9	4	7
司法書士	1	0	1	1
不動産鑑定士	0	2	1	0
計	1	11	6	8

**(6) 令和元(2019)年度老朽建築物判定(補完調査)****①目的**

区内全域にある危険度A(危険)に判定された物件については、毎年職員による調査を行っていますが、次に危険度の高い危険度B(やや危険)に判定された855件については調査を行っていません。そのため、前回調査から5年程度経過したこの855件の経年変化(実態)を把握し、対策計画の中間成果や今後の施策を検討するうえでの基礎資料とするために行いました。

## ②調査対象建築物

平成 25(2013)・26(2014)年度の老朽建築物判定で危険度Bに判定された 855 件となります。

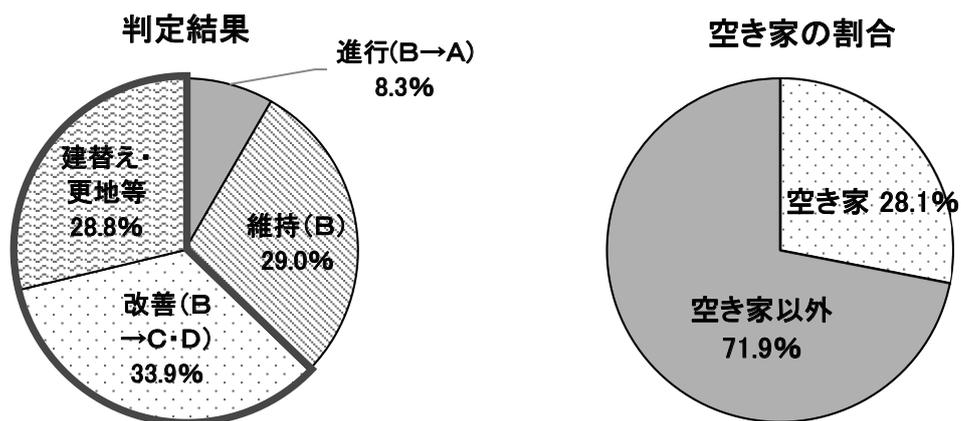
## ③調査手法

平成 25(2013)・26(2014)年度の老朽建築物判定時と同様となります。

## ④判定結果

危険度	計	空き家数	空き家以外の数	空き家率
進行(B→A)	71 件	42 件	29 件	59.2%
維持(B)	248 件	106 件	142 件	42.7%
改善(B→C・D) <sup>※</sup>	290 件	92 件	198 件	31.7%
建替え・更地等	246 件	0 件	246 件	—
計	855 件	240 件	615 件	28.1%

※ 修繕や改修工事等の実施により、状況が改善されたもの。



62.7%は改善されましたが、8.3%は危険度Aに進行しました。

前回調査の空き家率 41.4%から 28.1%に減少しました。

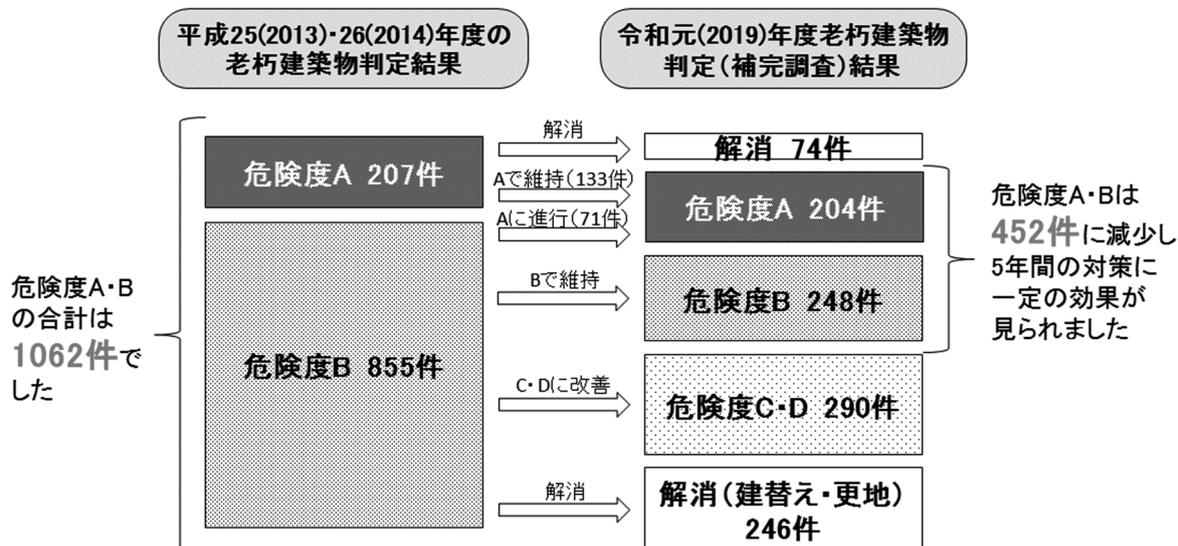


図 危険度A・Bの経年変化(実態)

## (7) 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、平成27(2015)年度と平成28(2016)年度は40件前後でしたが、対策条例制定後の平成29(2017)年度は61件、平成30(2018)年度は92件、令和元(2019)年度は106件と年々増加しています。

また、令和元(2019)年度には、「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」の相談件数が上回り、平成30(2018)年度と比べても2倍以上に増加しました。

区では、相談や情報提供があった場合は現地確認を行い、必要に応じて近隣住民への聞き取り調査、所有者等調査を行ったうえで、老朽建築物等の適切な維持管理を所有者等へ促しています。

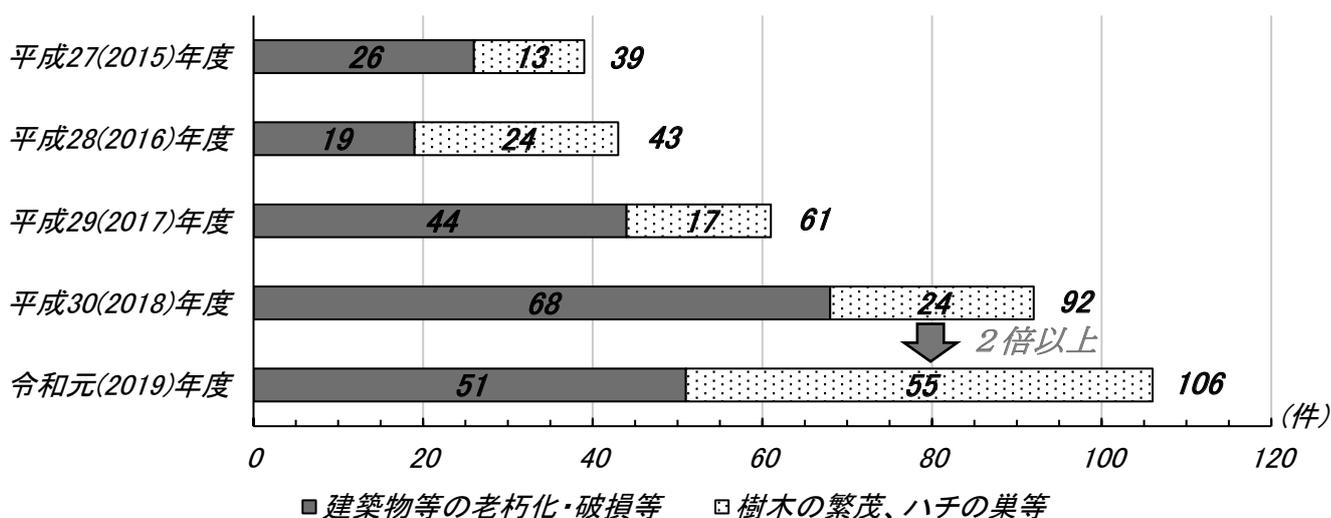


図 相談件数の推移とその内訳

## ◆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。
- ・空家等にごみが放置されていて、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。

## (8) その他の取組

区は、全国空き家対策推進協議会<sup>※1</sup>や東京都空き家対策連絡協議会<sup>※2</sup>に参加するとともに、士業団体等からの依頼を受け、区の取組状況や解決事例の紹介を行いながら意見交換もすることで、他の行政機関や各分野の専門家等との協力や支援関係を確立するよう努めています。

- ※1 空き家対策に取り組む地方公共団体等が専門知識やノウハウが必要な具体的課題等について共有し、専門家と連携して対応方策を協議・検討する場を設け、実践的な空き家対策について政策提言を行い、その実現を図るとともに、蓄積したノウハウ等の周知・普及を図る全国的な組織として設立。
- ※2 空き家の適切な管理及び利活用等の推進等、空き家対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図るとともに、空き家対策における課題解決に向けた共同検討を行うため、東京都が設置。

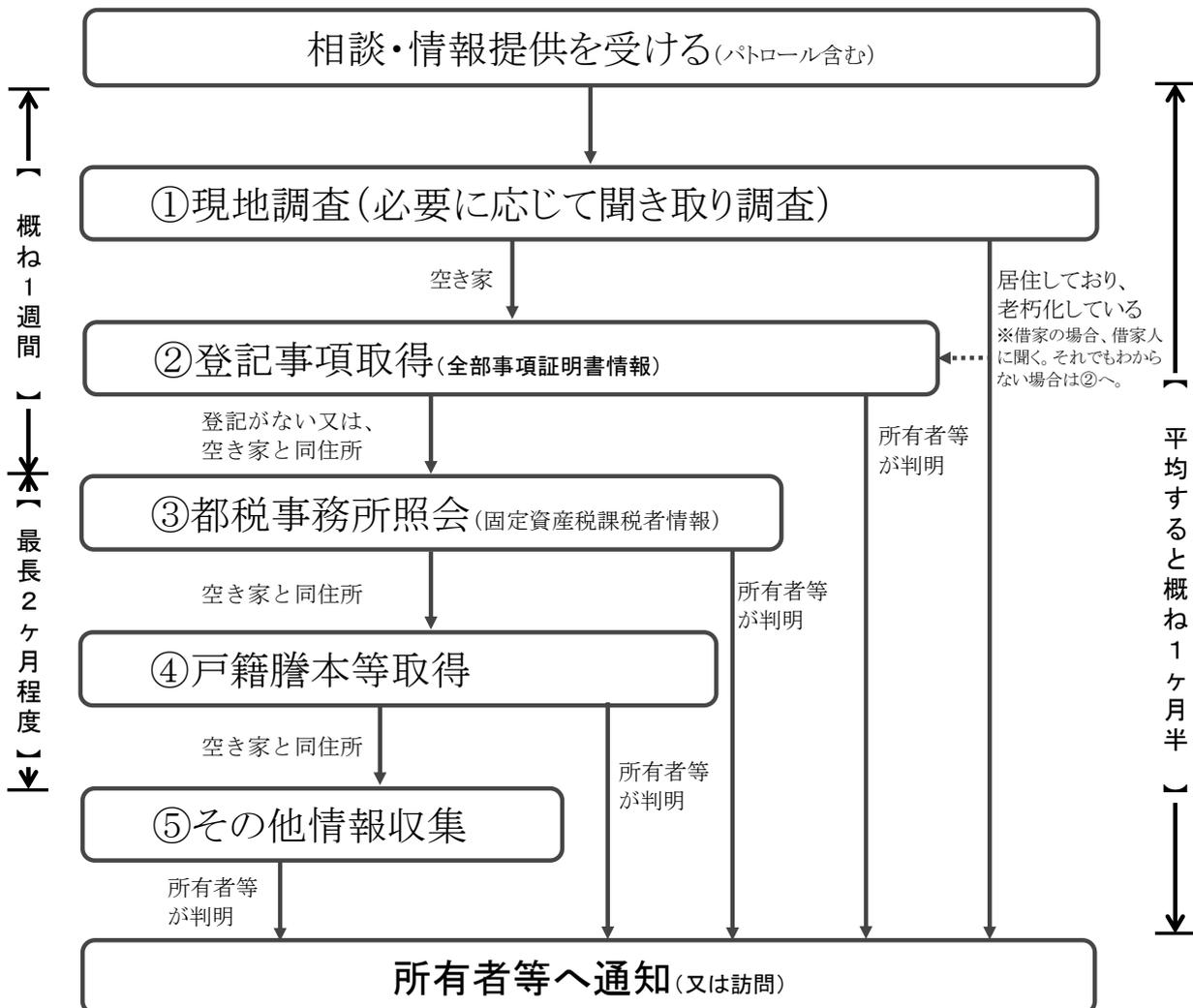
## 4 老朽建築物等対策の分析

### (1) 所有者調査等の分析

区では、区民からの相談や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、令和元(2019)年度に相談のあった106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とそこまでに要する期間



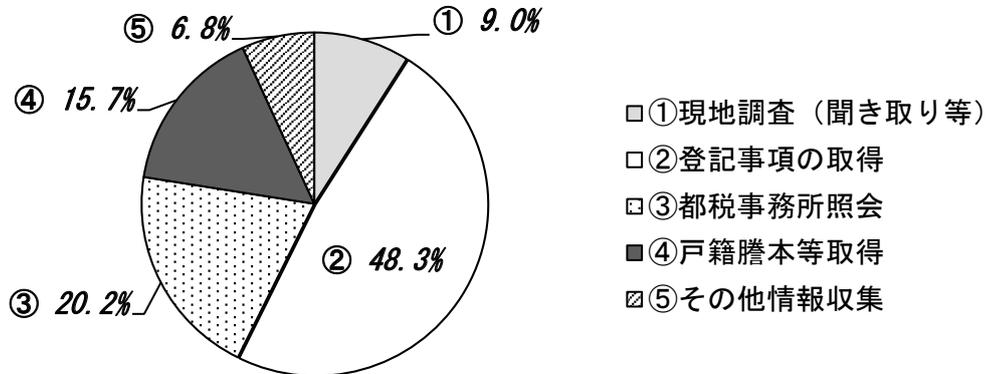
※手順の③以降は順番が入れ替わる場合もあります。

現地調査や登記事項の取得に関しては、概ね相談から1週間程度で終了するものの、それ以上の調査を必要とする場合は、1ヶ月を超える期間を要することが分かります。これは、関係機関に照会等を送る手続きが必要となるからで、先方の都合にも左右されることが要因であると推察されます。

◆所有者等が一人でも判明した手段（手法）

相談のあった 106 件のうち所有者等に通知や訪問等を必要とした 89 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。

所有者等との連絡には、登記が重要なカギを握っていることが分かります。



(2) 所有者等が抱えている問題の分析

平成 28(2016)年度から令和元(2019)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)
H28(2016)年度	43 件	95.3%	2 件	2 件	0 件
H29(2017)年度	61 件	50.8%	30 件	18 件	12 件
H30(2018)年度	92 件	47.8%	48 件	39 件	9 件
R 1 (2019)年度	106 件	60.4%	42 件	29 件	13 件

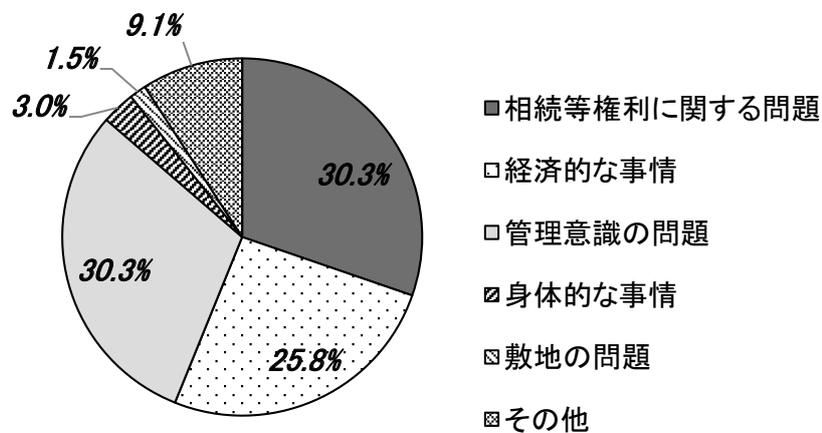


図 建築物に関する相談が解決に至らない要因

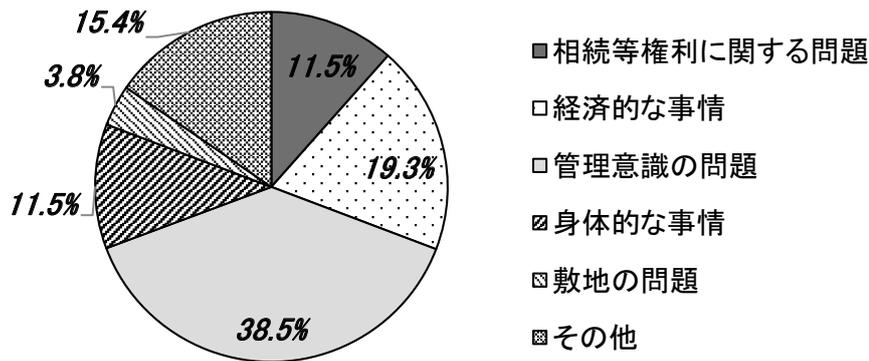


図 建築物以外（樹木の繁茂、ハチの巣 等）の相談が解決に至らない要因

建築物に関する相談では、「相続等権利に関する問題」「経済的な事情」「管理意識の問題」が解決に至らない主な要因であり、その割合も同程度でした。

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すが、さらに「身体的な事情」の割合も高いことが分かりました。

### （3）空家等及び老朽建築物の相談解消事例

#### ① 庁内連携による解消事例

##### ア 福祉部との連携

##### < 物件情報 >

構造・階数：木造2階建て

建築年：昭和30年代（推定）

経緯・経過：台風の影響で空き家と思われる建築物の外壁材が道路に落ちていると近隣から相談がありました。

区は、現地確認を行うとともに近隣に聞き取り調査を実施し、依然として落下の危険がある外壁材があることや空き家ではなく、居住建築物であることを確認しました。

そのため、居住者に落ちそうな外壁材の撤去を依頼しましたが、「私ではわからない」「勝手には触らないでほしい」と拒まれてしまいました。

そうした中、近隣からの情報で居住者が区の福祉部とも関わりがあると判明し、福祉部へ相談したところ、福祉部の方で建築物の修繕費を支給できる可能性があることがわかり、検討を依頼しました。

その後、福祉部にて工事業者に見積もりを依頼し、その金額を踏まえて所有者とも協議を重ねた結果、台風等が来る前に落下の危険がある外壁材を撤去し、ベニヤ板で補修をすることで改善が図られました。

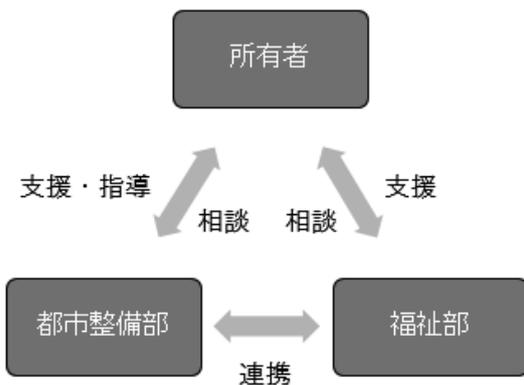


図 連携のイメージ

## イ 資源環境部との連携

### <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：近隣から、空き家がアライグマの棲み処となっているという相談がありました。資源環境部にアライグマの捕獲に関する対応方法を相談したところ、所有者の同意が取れば敷地に捕獲ワナを設置できるとのことでした。



所有者調査をしたところ、所有者の成年後見人であった弁護士と連絡がつき、所有者が亡くなっていることや相続人の間で遺産分割協議に時間がかかっているとの情報を得ることができましたが、早急な対応は困難であることが判明しました。

近隣からは、早急な対応を求められていたため、近隣所有者の同意を取りつけ、近隣の敷地に捕獲ワナを設置することで、アライグマの捕獲に成功しました。

## ウ 土木部との連携

### <物件情報>

構造・階数：鉄骨造3階建て

建築年：昭和40年代（推定）

経緯・経過：近隣から建築物の外壁材が道路（区道）に落ちているという相談が土木部にありました。

土木部は、区道に落ちていた外壁材を敷地内に移動させ、カラーコーンを設置して歩行者等の安全性を確保する応急措置を行いました。

都市整備部は、土木部からの情報提供を受け現地調査を行い、建築物が老朽化しており今後も外壁が落ちる危険性があることを確認したため、所有者に修繕等の改善策を講じてもらうため、近隣への聞き取りによる所有者調査を行いました。

その結果、所有者の連絡先が判明し、交渉の末、建築物を解体することになりました。

## ②所有者以外の協力による解消事例

## ア 土地所有者

## &lt;物件情報&gt;

構造・階数：木造2階建て

建築年：不明

経緯・経過：近隣から屋根瓦が落ち、危険な状態であると相談がありました。

所有者調査をしたところ、敷地と建築物の所有者が別（借地）であり、建物所有者は亡くなり、法定相続人が全員相続放棄をしていることが判明しました。

しかし、借地であったことから、土地所有者から委託を受けている管理会社が、応急的な措置として建築物の周囲に養生シート張りを施しました。

その後、土地所有者が建築物を除却したことで、完全に解消されることになりました。

## イ 隣地の住人

## &lt;物件情報&gt;

構造・階数：木造2階建て

建築年：不明

経緯・経過：隣地の住人から隣の家が火事により焼け残り、建築物が倒れてきそうで不安という相談がありました。その後、建物所有者からも建築物を今後どうすればよいか直接相談があり、本人から生活保護を受けている旨を聞きました。所有者の話では、売却に向けて不動産屋に相談しているが、売れなかった場合は経済的に余裕がないため、どうすることもできないとのことでした。

その後も、建築物の状態が悪く、無接道敷地でもあったため買い手が見つからずにいましたが、所有者が近隣へ状況説明に回ったところ、隣地の住人から敷地を含めて購入したいという意向が示され、結果として売買が成立し、解体されることとなりました。

#### (4) 特定空家等の認定物件の分析

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」と認め、検討会議や協議会の意見聴取を経て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。

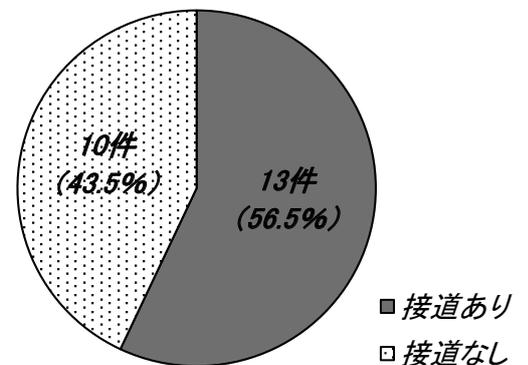
なお、分析時点の認定件数は59件、認定解除件数は23件です。

	接道の有無		計
	あり	なし	
敷地を所有	17件 (48.6%)	18件 (51.4%)	35件 (59.3%)
借地	15件 (62.5%)	9件 (37.5%)	24件 (40.7%)
計	32件 (54.2%)	27件 (45.8%)	59件

また、認定が解除された物件については、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

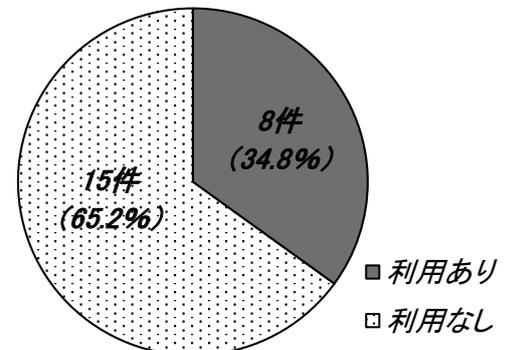
接道の有無は、土地の価値や跡地活用に大きく影響します。認定が解除された物件のうち56.5%は接道があり、43.5%は接道無しとなっていて、「接道あり」の方が、認定が解除された割合は多いのですが、極端な差はない状況です。



##### 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34.8%、利用していないのは65.2%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。



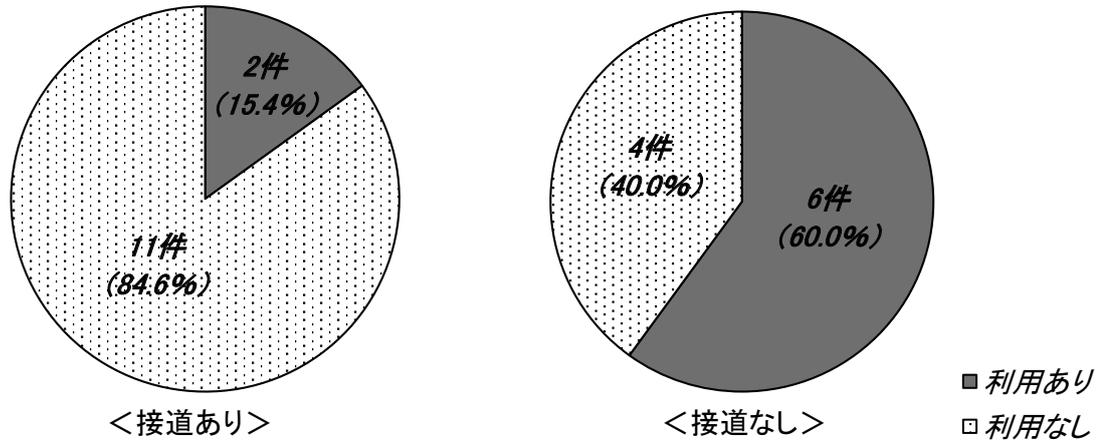
##### ③除却費助成事業の利用と接道状況の関係

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。

解除された物件のうち接道があり、除却費助成事業を利用したのは、15.4%に留まっています。これは、接道なしと比べて資産価値が高く、売買等による収入も見込めるため、除却費助成の手続等に手間をかけたくない等の心理が働いたものと推察されます。

一方、接道なしでは、その60.0%が除却費助成事業を利用して解体されています。これは、売買や建て替えが見込めないため、少しでも支出を抑えたいという心理が働いたものと推察されます。

一般的には、接道がない物件が老朽化した際は、そのまま放置されてしまうことが多いですが、除却費助成事業があることで、所有者が解体をしようという意向につながり、除却が進んでいると思われます。



#### ④対応した関係者

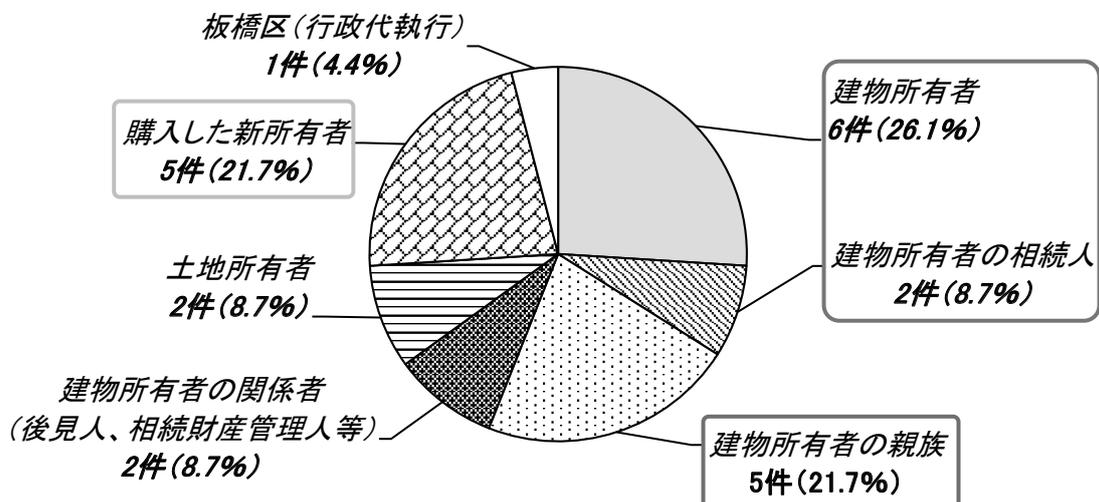
建築物の適切な維持管理は、基本的にその所有者が行わなければなりません。

区は、所有者が誰なのかを調査し、その所有者に電話や訪問、通知等を送り、適切な維持管理を依頼しています。しかし、老朽化した建築物の所有者は、高齢者の場合も多く、身体や金銭的等の問題により対応してもらえないこともあります。その場合、区では、所有者の家族や親族等にも協力をお願いしています。

解決した物件について一番多いのは、相続人も含めた建物所有者で34.8%ですが、次いで建物所有者の親族、その敷地・建築物を購入した新所有者がそれぞれ21.7%となっています。

老朽化した建築物の解決には、所有者だけではなく、その親族にも協力を求めていくことで50.0%以上となることから、そこまでアプローチできれば効果的であると推察されます。

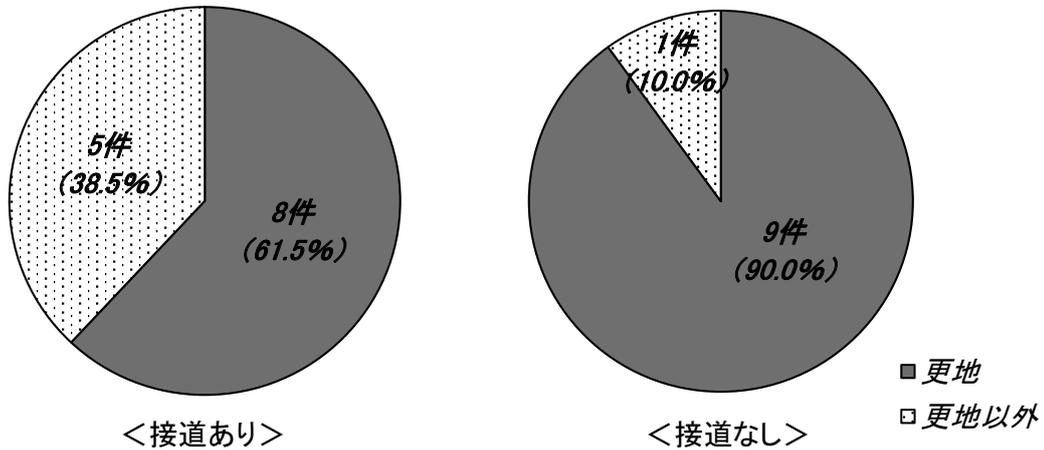
また、跡地活用しやすい敷地は、売買によりその敷地や建築物を購入した人により除却され、解決されるものも一定規模あることがわかります。



### ⑤認定解除後の利用状況

建築物除却後の土地の利用状況としては、70.0%以上が解体後、更地のままとなっています。

接道がない敷地は、除却がされても再建築ができず、跡地利用が難しいため、90%が更地のままでしたが、残りの10%は、隣の敷地と一体利用することで接道を確保し、建築中となっていました。



## 5 課題

### (1) 老朽建築物等による影響

建築物等を適切な維持管理をせずに放置すると、建築物の老朽化や樹木の繁茂が進み、以下に示すような様々な問題が発生するおそれがあります。

#### ①保安上の問題

・建築物の倒壊や建築資材の飛散等によって、保安上危険となるおそれがあります。

#### ②衛生上の問題

・害獣・害虫の発生や建築物の倒壊によりアスベストの飛散、残置物による臭気等、著しく衛生上有害となるおそれがあります。

#### ③景観上の問題

・適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なうおそれがあります。

#### ④周辺環境の保全に関する問題

・周辺的生活環境の保全を図るためには、何もせずに老朽建築物等を放置することは不適切です。



図 老朽建築物等が及ぼす影響

なお、建築物等の管理不全が原因で第三者に損害等を与えた場合は、所有者等の責任が問われ、その賠償責任を負うという問題につながりかねません。

### (2) 老朽建築物等の対策を進めるうえでの課題

#### ①所有者等に関する課題

- ・ライフスタイルの変化等により自分では使用しないが、売却や賃貸等の利活用には抵抗がある場合があります。
- ・「自分は特に困っていない」「面倒」「現実から目を逸らす」等、所有物に対する管理意識の問題があります。
- ・経済的な事情や高齢・認知症等の身体的な事情、遠方に住んでいるといった物理的な理由等により、定期的な管理ができない場合があります。
- ・相続人が複数おり、権利関係の調整でトラブルとなっていたり、核家族化の進展もあり親族間の交流が希薄となり、法定相続人自身が相続していることを知らなかったり、法定相続人が存在しない場合があります。
- ・民法では、「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となったものが相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるものと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない\*」といった定めがあります。この義務を怠り、老朽化した空家等が原因で周辺の住民等に被害を及ぼした場合には、法的責任を問われるおそれがあることを知らない場合があります。

\* 民法第940条第1項

## ②住宅市場の流通等に関する課題

- ・老朽化した建築物をリフォームや耐震化しようとするコストが掛かるため、新築に対する優位性を見いだせず、中古住宅の購入需要は低くなる傾向にあり、建築物自体の価値が評価されない状況にあります。
- ・戸建て住宅の所有者等は、中古住宅の売却にあたり契約不適合責任<sup>\*</sup>が発生するため更地で売却する傾向があり、このことも中古住宅の流通低下につながっています。
- ・総住戸数の増加が総世帯数の増加を上回っており、住宅の需要と供給の不均衡が見受けられます。

※ これまでは一般的に「瑕疵担保責任」と言われていましたが、令和2(2020)年4月に施行された民法改正によって、「瑕疵」という言葉は使われなくなり、「契約の内容に適合しない」という言葉に改められました。それに伴い、これまでは「隠れた瑕疵」があるか否かを問題としていましたが、引き渡された目的物が契約内容に適合しているか否かを問題とするようになりました。

## ③敷地・建築物等に関する課題

- ・建築基準法上の接道要件が満たせなかったり、狭小な敷地の場合は、建替えや売却が困難となります。
- ・借地権がある場合、借地人が建築物を使用しなくなっても借地権という財産を保持するため、地代のみ払い続けて放置するケースがあったり、建替えにあたって土地所有者と話し合いがつかないケースもあります。
- ・住宅用建築物を除却し更地にした場合には、固定資産税及び都市計画税額の住宅用地特例が受けられなくなり、土地の固定資産税及び都市計画税が増加します。

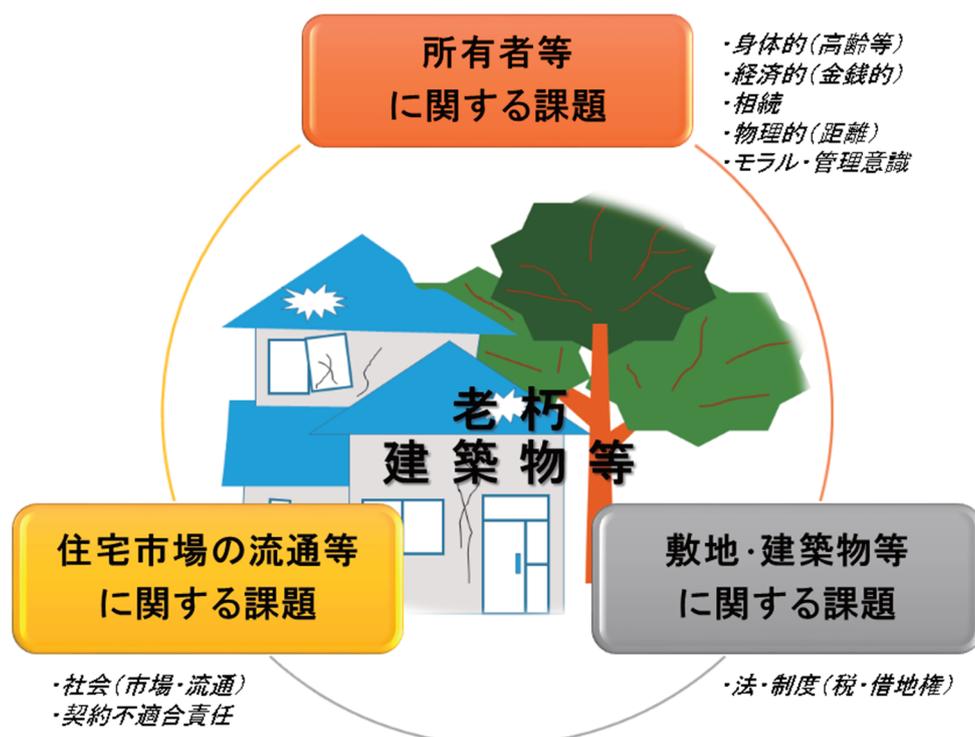
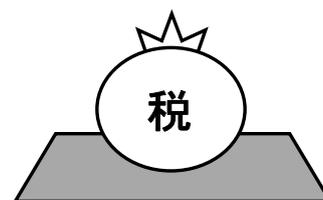


図 老朽建築物等が及ぼす影響と発生要因