

板橋区空き家利活用実態調査報告書

令和2年（2020年）3月

板橋区

目次

I. 調査の概要	1
①調査目的	1
②調査の方法	2
③調査概要	3
(ア)調査期間	3
(イ)調査区域	3
④空き家調査において調査対象とする建築物、空き家の定義、単位	4
(ア)住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における空き家の定義	4
(イ)本調査における空き家の定義	5
(ウ)空き家調査の対象とする建築物	5
II. 板橋区における住宅を取り巻く状況	6
①人口、世帯数	6
(ア)人口の推移	6
(イ)世帯数の推移	7
(ウ)自然増減（出生数・死亡数）の推移	8
(エ)社会増減（転入数・転出数）の推移	10
(オ)自然増減・社会増減の影響	11
(カ)外国人人口の動向	12
②住宅数の推移	13
(ア)住宅戸数の推移	13
(イ)住宅の建築時期	14
③空き家の状況	15
III. 調査の実施	18
①現地調査	18
(ア)調査対象とする空き家の定義	18
(イ)空き家候補の抽出	18
(ウ)現地調査の実施	20
(エ)現地調査結果の整理	22

②意向調査.....	23
(ア)所有者特定.....	23
(イ)所有者情報の取得.....	24
(ウ)意向調査発送先の検討.....	25
(エ)意向調査票の設計.....	27
(オ)意向調査票の発送.....	27
(カ)意向調査結果の整理.....	28
③GISデータの作成.....	28
④位置図の作成.....	28
⑤空き家台帳の作成.....	29
IV. 調査結果.....	30
①現地調査結果.....	30
(ア)空き家件数.....	30
(イ)空き家の分布状.....	30
(ウ)町丁目別の空き家件数.....	31
(エ)空き家の密集状況.....	34
(オ)空き家の用途別件数.....	36
(カ)空き家の階数別件数.....	36
(キ)空き家の構造別件数.....	37
(ク)空き家の建築年代別件数.....	37
(ケ)空き家の接道状況(間口の広さ)別件数.....	38
(コ)接道状況(間口の状況)と危険度判定の相関関係.....	38
(サ)道路幅員と危険度判定の相関関係.....	39
②意向調査結果.....	40
(ア)各設問の集計結果.....	40
(イ)設問間のクロス集計.....	43
(ウ)自由意見(主な意見).....	48
(エ)意向調査のまとめ.....	49
③調査結果から利活用可能と判定した空き家件数.....	50
V. 空き家発生メカニズムの解析.....	54
①空き家発生メカニズムの解析.....	54
(ア)解析に利用した各種要因データ.....	54
(イ)解析結果.....	56

②空き家の分布と地理的要因	58
(ア)標高と空き家発生	58
(イ)旧中山道・川越街道と空き家の発生	60
(ウ)土地利用現況（昭和35年）と空き家の発生	61
(エ)土地利用現況（明治～昭和戦前）と空き家の発生	62
(オ)区画整理事業と空き家の発生率	63
(カ)駅からの距離と空き家	64
③空き家発生の個別要因分析	66
VI. 賃貸集合住宅の空き室推計と空き室発生メカニズムの解析	68
①賃貸集合住宅の空き室推計	68
(ア)賃貸集合住宅の空き室抽出	68
(イ)賃貸集合住宅の空き室率推計	68
(ウ)空き室率20%以上の賃貸集合住宅の分布	68
(エ)町丁目単位の空き室率20%以上の賃貸集合住宅率	69
②空き室発生メカニズムの解析	72
(ア)空き室発生メカニズムの解析に利用した各種データ	72
(イ)解析結果	72
(ウ)空き室率20%以上の賃貸集合住宅の分布と駅距離	74
(エ)土地利用現況と空き室率高の賃貸集合住宅比率20%以上地区の分布	75
(オ)空き室率の高い賃貸集合住宅比率が20%以上の地区の賃貸集合住宅の 築年数比率	76
VII. 適正な管理を促す手法の検討	77
①適正な管理を促す手法の検討結果	77
(ア)空き家相談窓口の設置と専門家団体との協定による相談プラットフォーム組成の事前 検討	77
(イ)空き家の適正な管理に関するリーフレットの作成	81

I. 調査の概要

①調査目的

「空家等対策の推進に関する特別措置法」／平成 26 年法律第 127 号（以下「特別措置法」という。）が施行されて以降、全国の自治体において空き家実態調査が実施され、空き家の分布状況やその状態、所有者等の意向の把握が進んでいる。空き家対策の目的は、適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促進することにある。

本調査は上述の空き家対策の目的を踏まえ、大きく二つの柱から構成される。第一の柱は、「利活用可能な空き家の把握」である。これは空き家の活用にフォーカスし、空き家の外観目視調査結果を踏まえた空き家の流動性判定、さらには所有者の空き家に対する意向を把握することで、利活用可能な空き家の把握に努め、空き家対策の検討に役立てるため基礎資料の収集を行うことを目的とするものである。

第二の柱は、「空き家発生・分布メカニズムの解析とアパート、マンション等の賃貸住宅における空き室推計」である。前述の空き家調査の結果、別途机上で推計する建物単位の空き室数推計（*1）を活用し、空き家、空き室（*2）が分布する地域の立地環境や建築物条件を分析することによって、空き家や空き室がどこに発生するのか、どのように分布するのかに係るメカニズムの解析を努めることを目的とするものである。

（*1）建物単位の空き室推計について

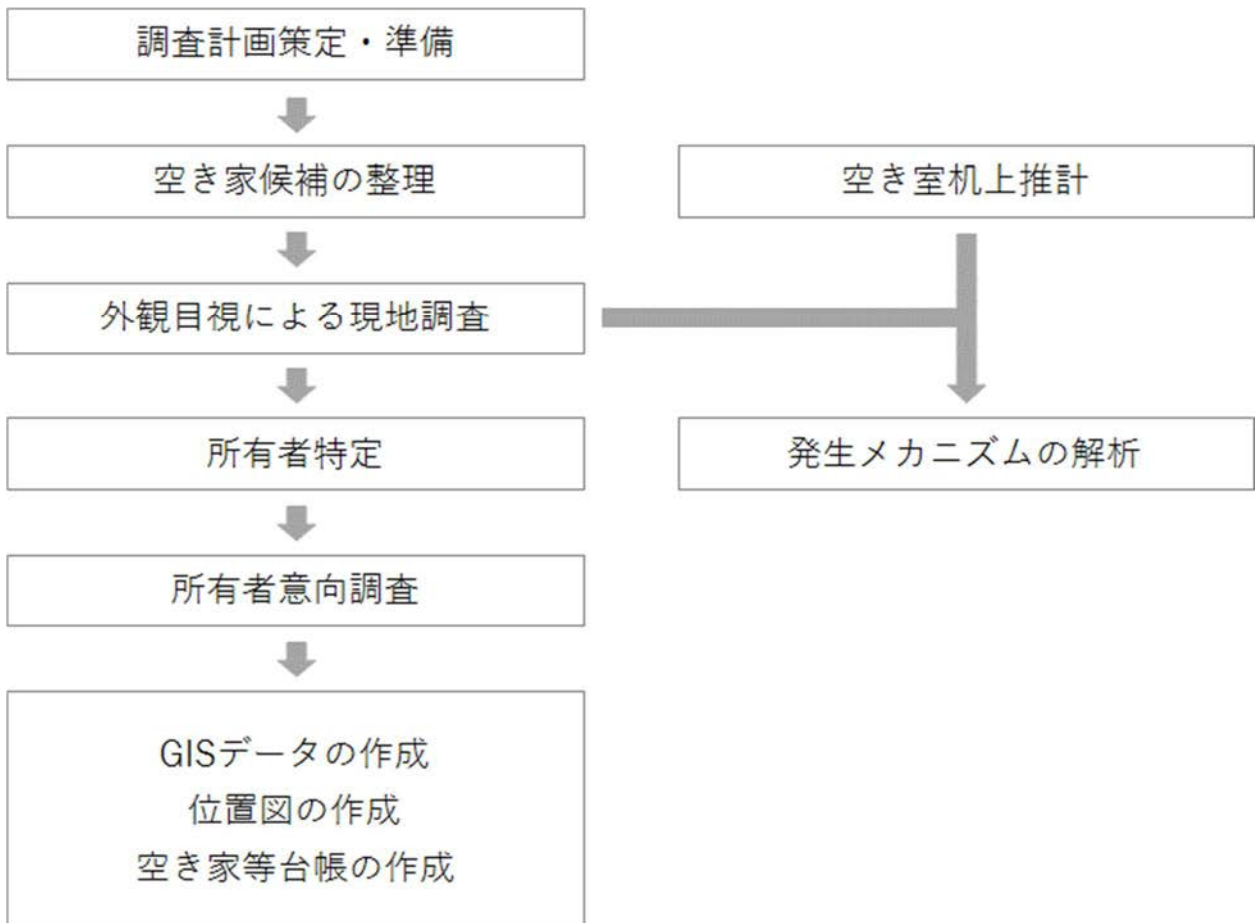
不動産流通事業者が保有する賃貸集合住宅の部屋単位の流通情報（空き部屋情報）を活用し、特定の期間における空き室と思われる部屋数を建物（棟）単位に集計するもの。

（*2）空き家と空き室について

空き家とは、建物そのものに使用実態が無いもの（集合住宅の場合は当該建物の全ての部屋に使用実態が無いもの）を指し、空き室とは主に集合住宅が該当するが、部屋単位（戸）で使用実態が無いものを指す。

②調査の方法

利活用可能な空き家の調査においては、以下の図に示すように空き家候補となる情報の整理を行い、外観目視による実態調査、所有者意向調査の結果をGISデータ、位置図、空き家台帳として整備した。また、並行して空き室机上推計を実施し、空き家の現地調査結果とともに発生メカニズムの解析を行った。



③調査概要

(ア)調査期間

令和元年6月から令和元年11月まで

(イ)調査区域

板橋区内全域 (32.22 km²)

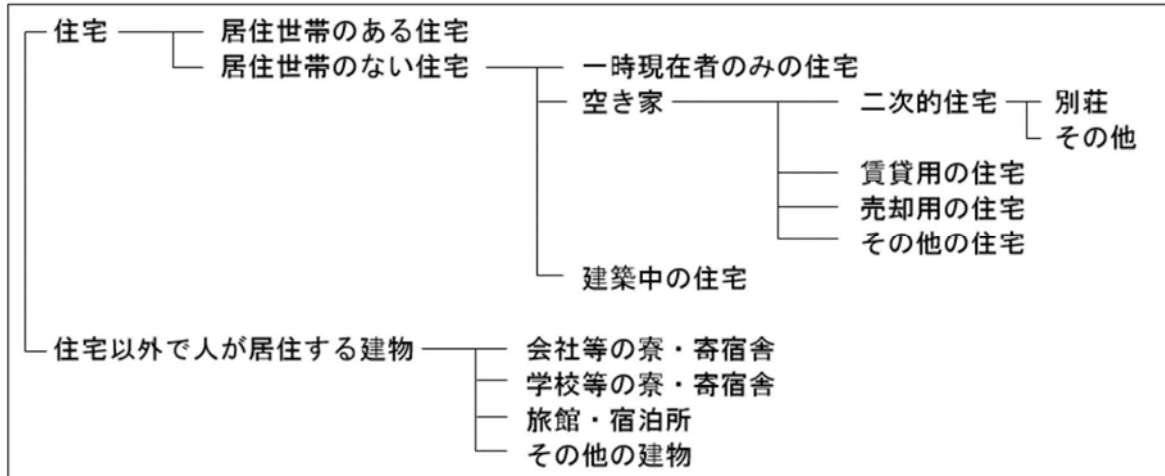


④空き家調査において調査対象とする建築物、空き家の定義、単位

(ア)住宅・土地統計調査（総務省統計局）」における空き家の定義

「住宅・土地統計調査」における「空き家」の定義は、居住世帯の無い住宅のうち、一時現在者のみの住宅と建築中の住宅を除いたものである。

空き家には、マンションやアパート等の空室等も含まれている。



区分		内容
一時滞在者のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している者が一人もいない住宅
空き家		二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅及びその他の住宅
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、普段人が住んでいない住宅
	その他	普段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
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
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
その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、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など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」とした。また、建築中の住宅でも、普段人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅とした。

* 平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）用語の解説より

(イ) 本調査における空き家の定義

空き家の定義については、特別措置法では居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物のことを指すものの、本調査においては、現地外観調査での空き家の判断となるため、下記条件を踏まえ総合的に空き家と判定した建築物を空き家と定義する。

なお、マンションやアパート等の賃貸用住宅において、住戸単位で使用実態が無いものは空き室として定義し、本調査における空き家の定義には含まないものとする。

空き家と定義する条件（複合的な判断に基づく）

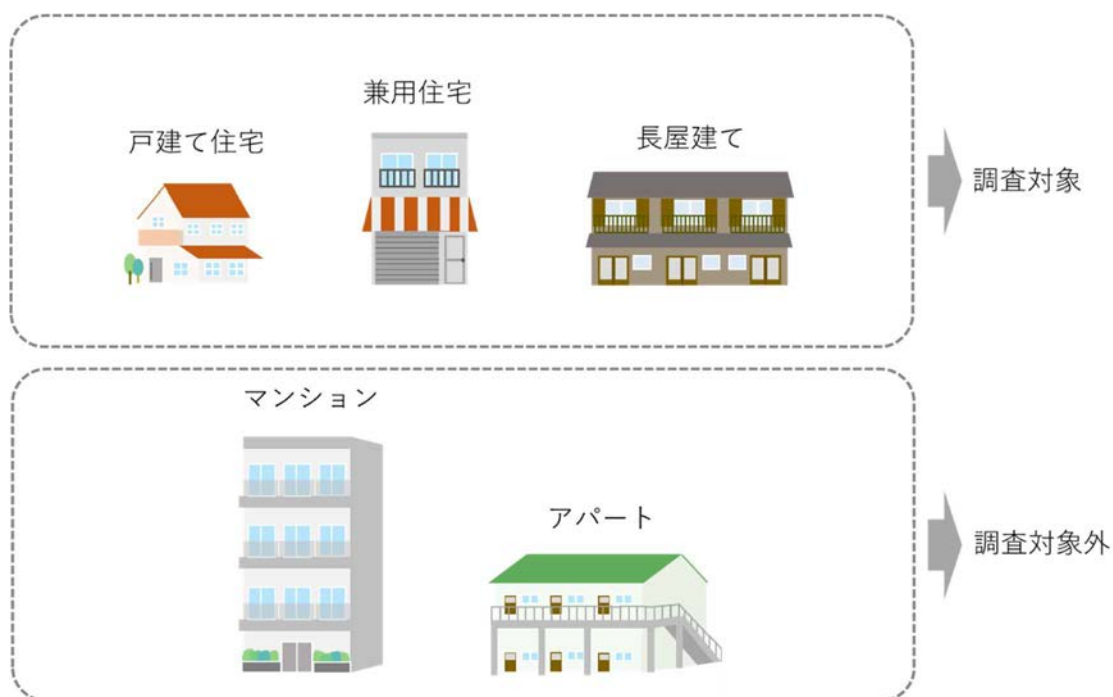
- A：郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- B：窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具が無い
- C：門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が見えない
- D：売り・貸し物件の表示がある
- E：上記以外（電気メーターが動いていない等）

また、空き家を定義する建築物の単位は棟とするが、長屋建ての建築物については、戸単位での利活用も可能であることを踏まえ、空き家の定義は戸単位で行うものとする。

(ウ) 空き家調査の対象とする建築物

調査対象とする建築物の範囲は、本業務が利活用可能な空き家を明らかにすることであることから、戸建て住宅、兼用住宅、長屋建てを調査対象とし、マンション、アパート等の集合住宅は調査の対象外とする。（図表1）

図表1 調査対象とする建築



Ⅱ. 板橋区における住宅を取り巻く状況

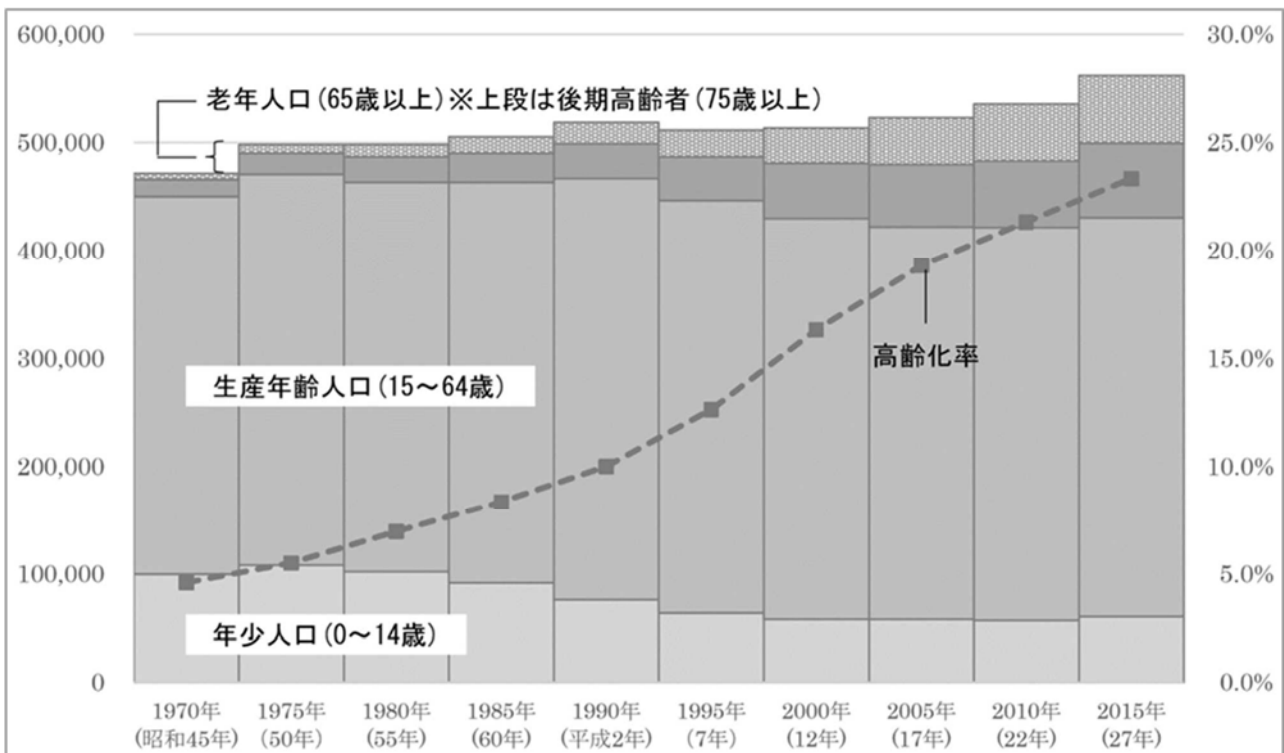
①人口、世帯数

(ア)人口の推移

板橋区における総人口は、1970年代から1990年代初頭まで緩やかに増加し、1990年（平成2年）から1995年（平成7年）までの期間に一旦減少に転じたが、その後は全体として緩やかな増加傾向となり、特に2010年（平成22年）から2015年（平成27年）にかけて大幅に増加している。令和2年1月現在の人口は571,357人である。

生産年齢人口（15～64歳）は、1970年代から1990年（平成2年）までに緩やかに増加が続き、1995年（平成7年）から2005年（平成17年）までに一旦減少に転じたものの、2010年（平成22年）以降、再び緩やかに増加している。年少人口（0～14歳）は、1975年（昭和50年）までは増加傾向にあり、その後減少が続いていたが、2010年（平成22年）以降、再び増加に転じている。老年人口（65歳以上）は、平均寿命の伸びなどを背景に一貫して増加が続き、1995年（平成7年）には年少人口を上回り、2010年（平成22年）には年少人口の2倍以上となり、少子高齢化が一段と進んでいる。（図表2）

図表2 人口の推移

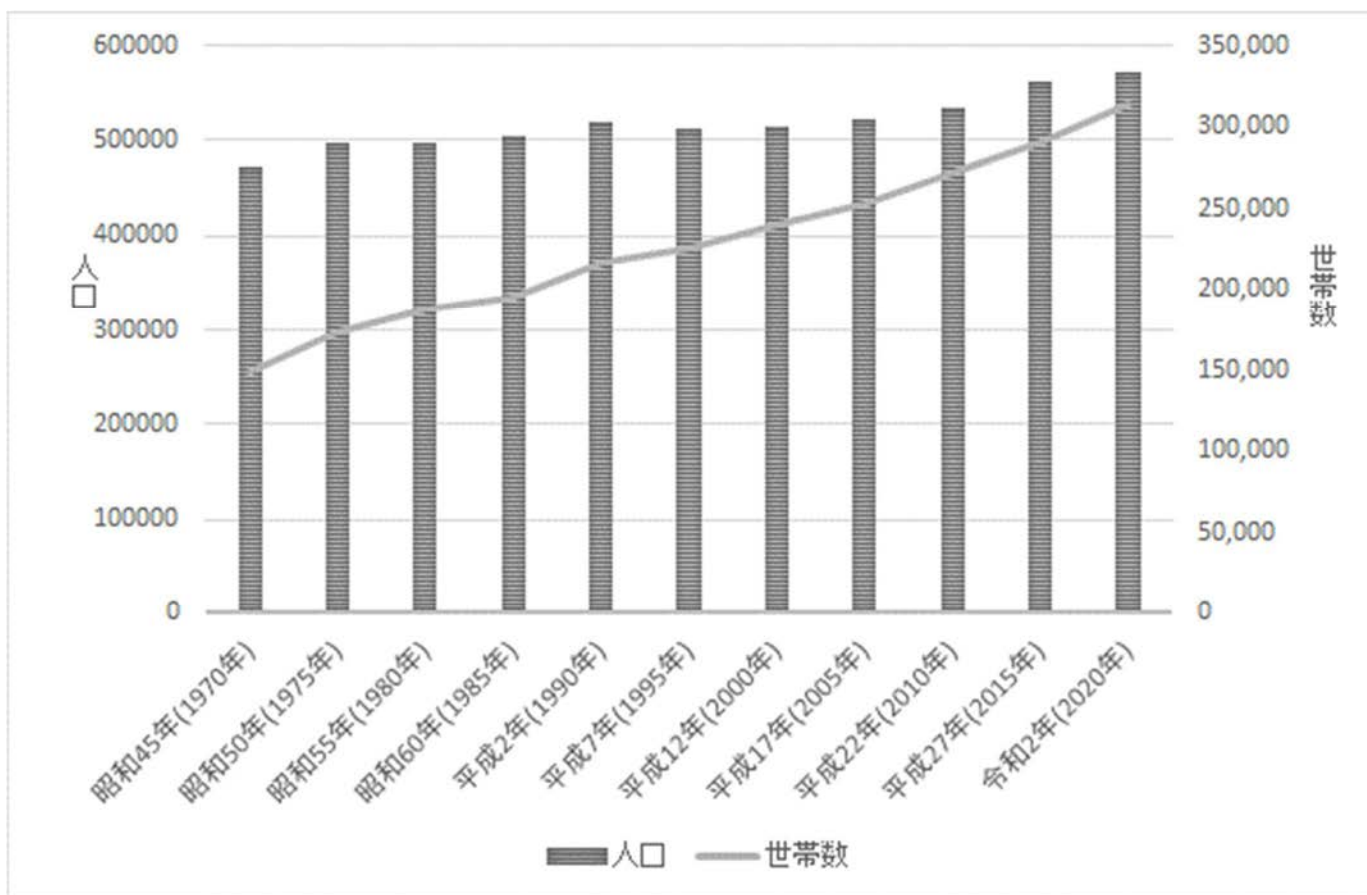


* 板橋区人口ビジョン（2020年～2045年）より

(イ) 世帯数の推移

板橋区の世帯数は、1970年（昭和45年）から2020年（令和2年）まで継続的に増加傾向にある。また、世帯数の年平均増加率は1.5%であり、人口の年平均増加率0.4%と比較しても高い傾向にある。（図表3）

図表3 人口と世帯数の推移

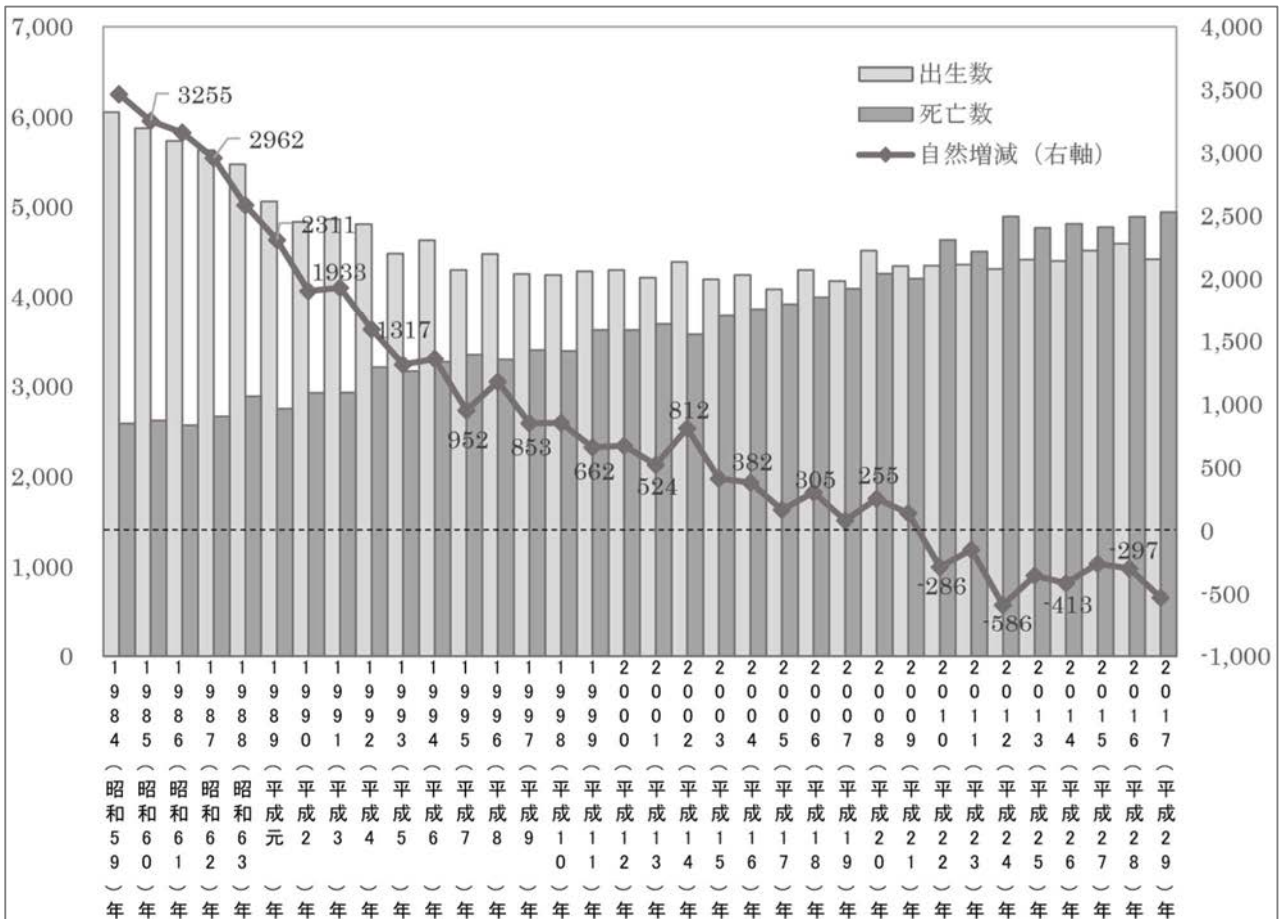


*総務省統計局「国勢調査報告」（昭和45年～平成27年）、住民基本台帳（令和2年）より

(ウ) 自然増減（出生数・死亡数）の推移

出生数は、1980年代から1990年代初頭にかけて減少が続いていたものの、1990年代後半以降は横ばい又は微増となり、近年は年間4,500人前後で推移している。死亡数は増加傾向にあり、2010年（平成22年）以降、死亡数が出生数を上回る自然減の状態が続いている。（図表4）

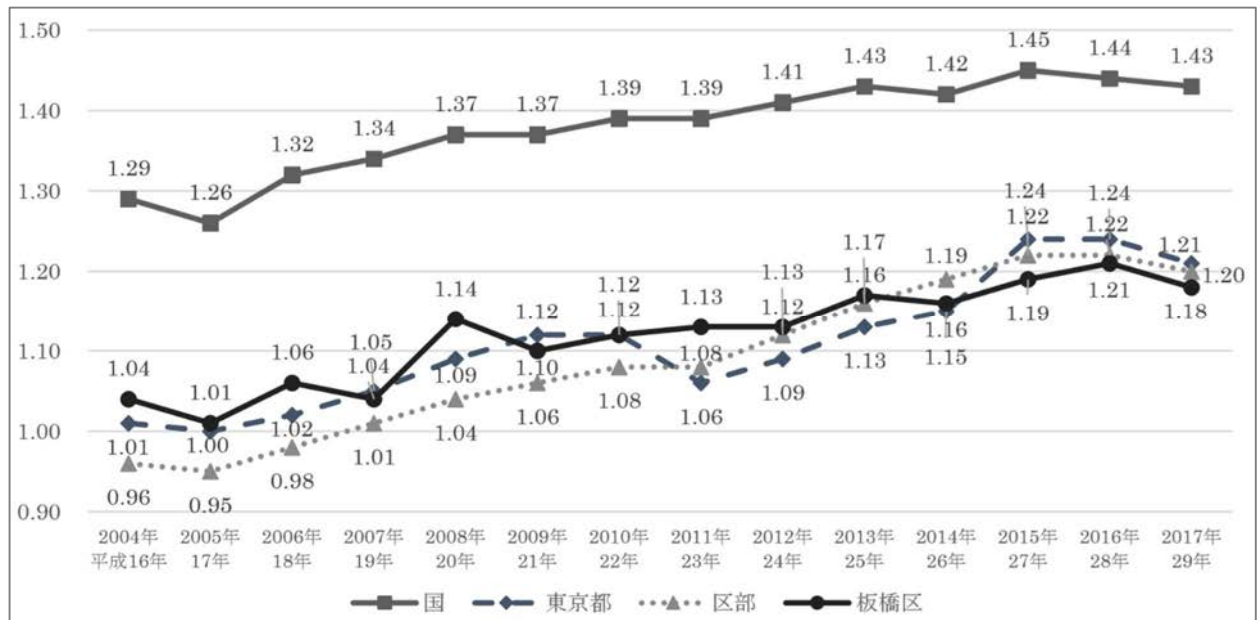
図表4 自然増減（出生数・死亡数）の推移



* 東京都福祉保健局「人口動態統計」より作成（平成16(2004)年までは東京都健康局「東京都衛生年報」

合計特殊出生率は、増減を繰り返しながらも上昇傾向がみられ、2010年（平成22年）から2013年（平成25年）にかけては、一時的に東京都・区部の水準を上回っていたものの、近年はいずれも下回り、1.20前後で推移している。（図表5）

図表5 合計特殊出生率

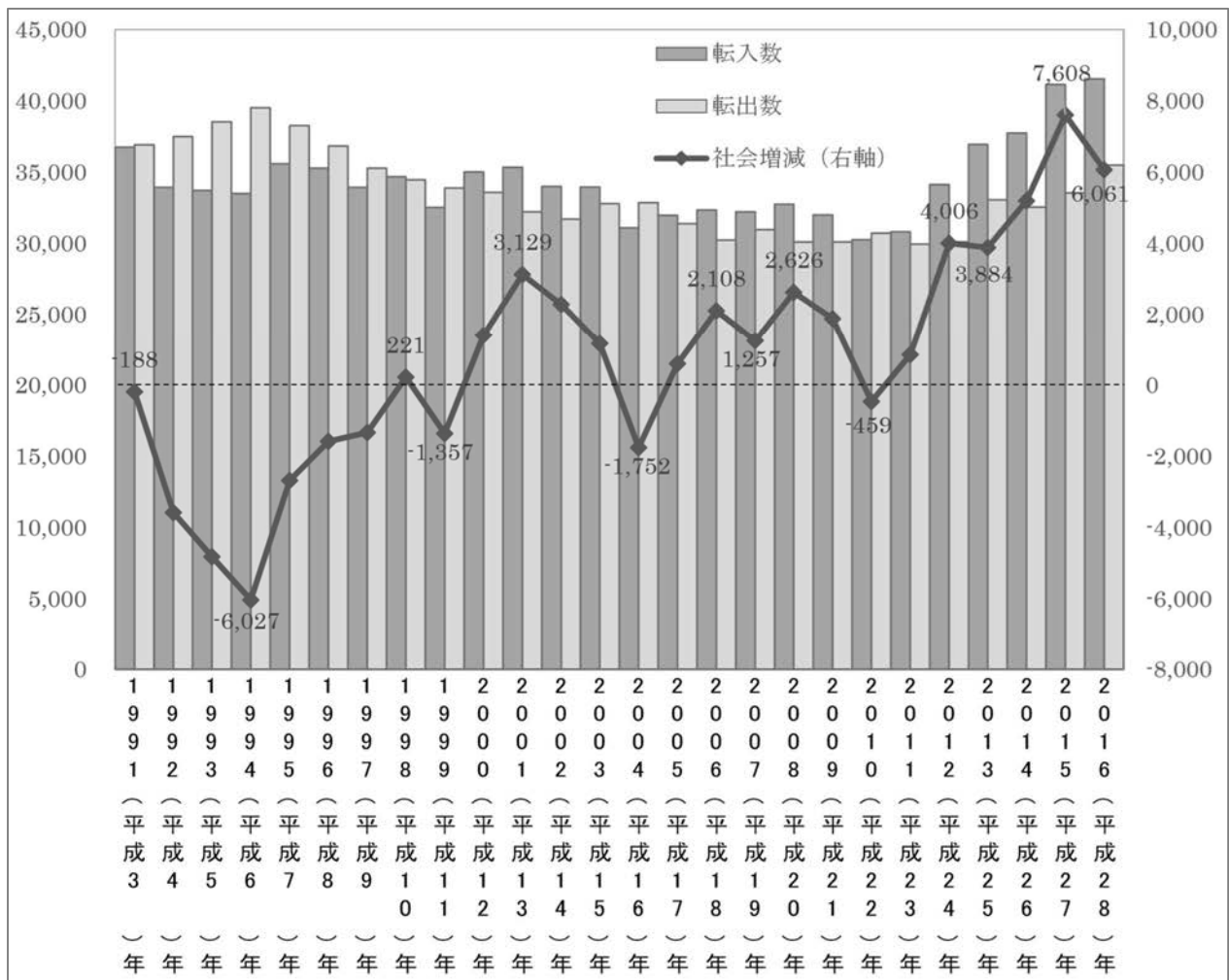


* 全国は厚生労働省「人口動態統計」、東京都・区部・板橋区は東京都福祉保健局「人口動態統計」より

(エ) 社会増減（転入数・転出数）の推移

転入数、転出数は、年ごとにばらつきはあるものの、いずれも増減を繰り返しながら、2010年（平成22年）頃まで減少傾向にあったが、2012年（平成24年）以降、増加傾向に転じており、特に転入数は転出数を大きく上回っており、社会増の状態が続いている（図表6）。

図表6 社会増減（転入数・転出数）の推移

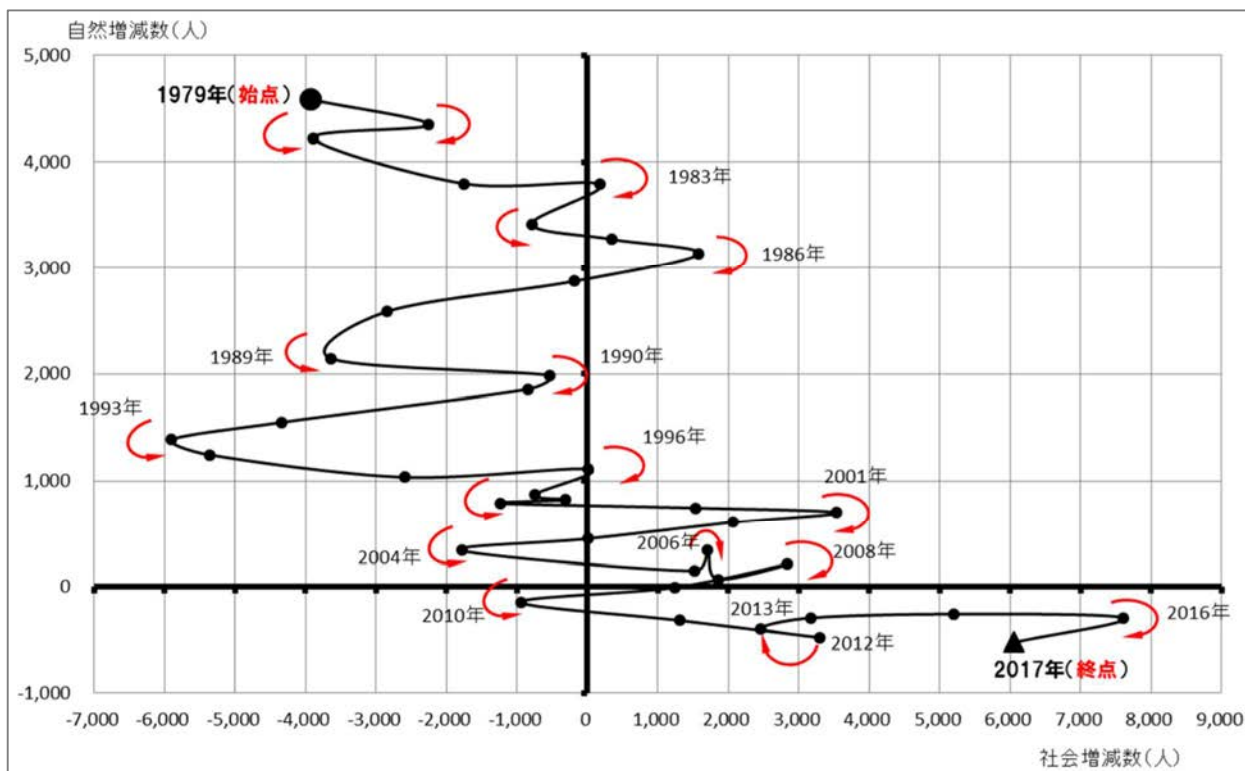


* 板橋区人口ビジョン(2020年～2045年)より

(オ) 自然増減・社会増減の影響

1980年代前半は、社会減がみられたものの、自然増が大きく上回っている。その後、1980年代半ばには自然増と社会増により総人口が増加したものの、1980年代後半から社会減に転じ、1990年代前半には社会減が自然増を上回り、総人口が減少に転じた。一方、1980年代以降、自然増の縮小が続き、2009年（平成21）年には自然減へ転じたものの、1990年代後半から2000年代初頭にかけて社会減から社会増に転じて、社会増の傾向がみられる。近年では、2014年（平成26）年以降、社会増が大きく伸長していたが、2017年（平成29年）に社会増が縮小に転じている（図表7）。

図表7 板橋区における自然増減と社会増減の推移

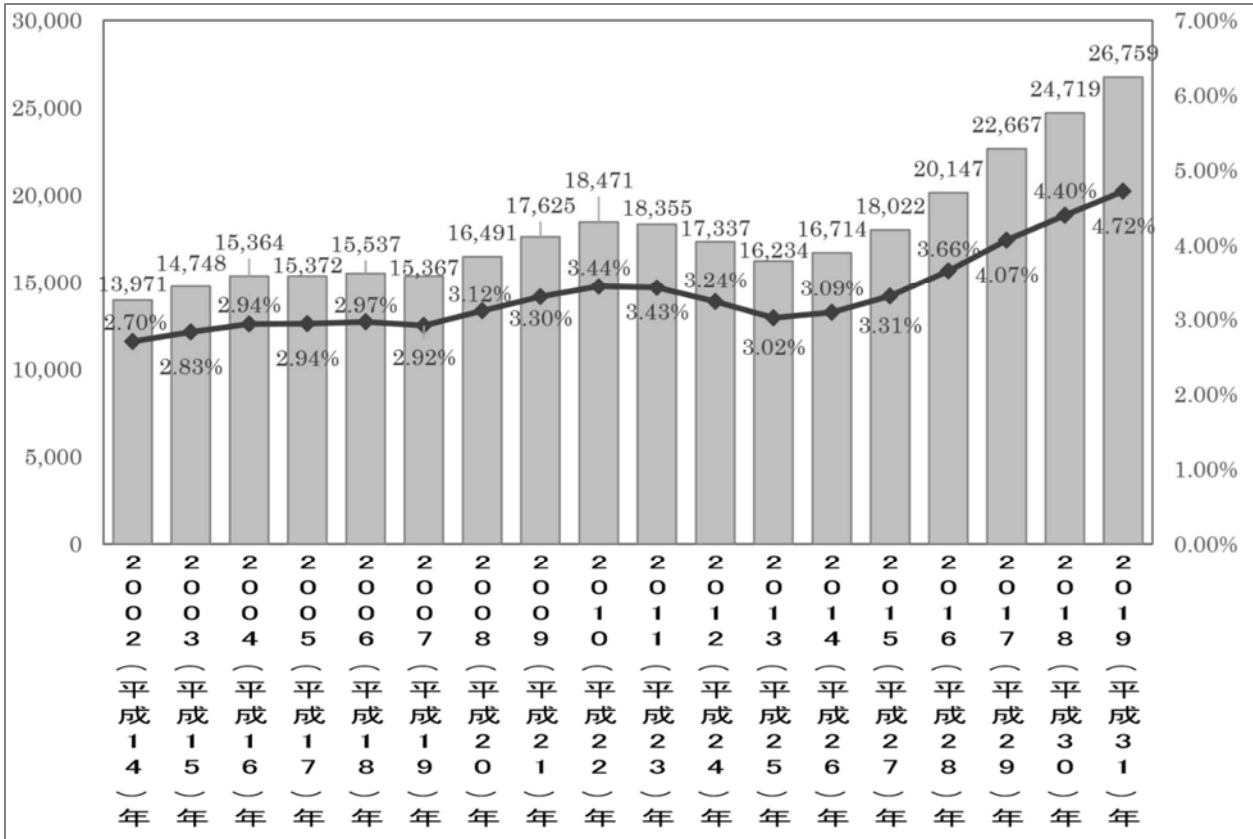


* 板橋区人口ビジョン(2020年~2045年)より

(カ) 外国人人口の動向

外国人人口は、2010年（平成22年）までは緩やかな上昇傾向にあったが、2011年（平成23年）以降、一時的に減少したものの、2014年（平成26年）以降、再び増加に転じて以降、急激な上昇局面を迎え、2017年（平成29年）には板橋区の総人口に占める割合が4%を超え、5%に迫る勢いで年々上昇している（図表8）。

図表8 外国人人口と総人口に占める割合の推移



* 住民基本台帳人口(各年1月1日)より

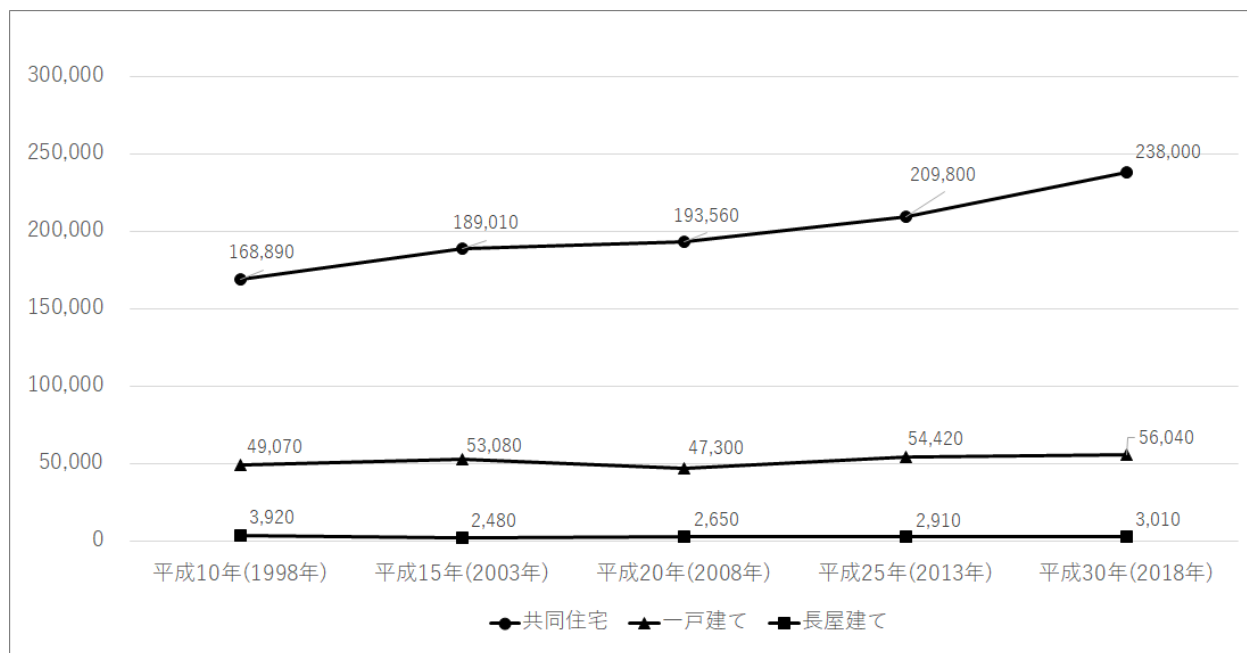
②住宅数の推移

(ア)住宅戸数の推移

板橋区内の住宅戸数の推移は、共同住宅は1998年（平成10年）以降、継続的に増加傾向にあり、一戸建ては2008年（平成20年）に減少したものの、それ以降は増加傾向にある。

長屋建ては総戸数は少ないものの、1998年（平成10年）から2003年（平成15年）までに大幅に減少した後については200戸ペースで増加している。

図表9 住宅戸数の推移



* 平成10年/平成15年/平成20年/平成25年/平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

* 住宅数には店舗その他併用住宅を含む

図表10 板橋区内の専用住宅数の建て方別の内訳

単位：戸

		住宅所有の関係						総数
		持ち家	借家	公営の借家	都市再生機構（UR）・公社の借家	民営借家	給与住宅	
住宅の建て方	一戸建	46,540	2,380	—	—	2,090	290	52,800
	長屋建	1,870	620	—	—	620	—	2,970
	共同住宅	65,170	163,760	9,740	12,830	132,880	8,220	237,780
	その他	110	—	—	—	—	—	210
	総数	113,680	166,670	9,740	12,830	135,590	8,520	293,750

* 平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

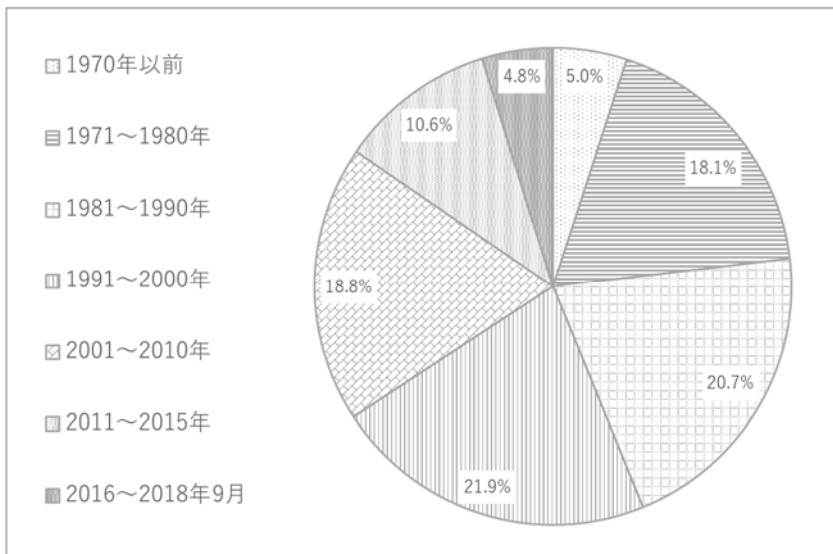
* 住宅・土地統計調査の性質上、標本調査を実施していることから総数と内数が一致しない項目がある。

(イ)住宅の建築時期

板橋区の住宅は1991年（平成3年）から2000年（平成12年）までに建築されたものが21.9%と最も比率が高くなっている。全国値と比較としても大きな差異は認められないものの、1970年（昭和45年）以前に建築されたものの比率が5.0%と全国値の9.3%と比較すると約半数の比率となっている。

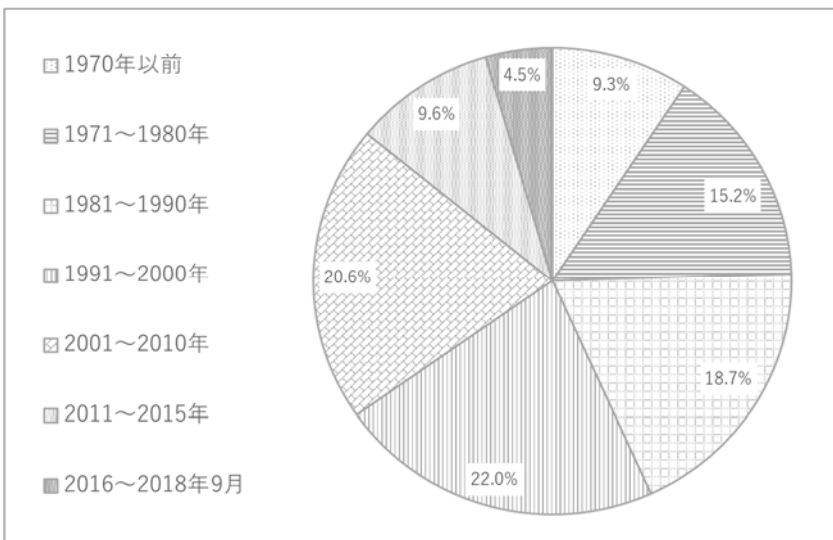
また、1971年（昭和46年）から1980年（昭和55年）に建築されたもの、1981年（昭和56年）から1990年（平成2年）に建築されたものの比率が全国値よりもそれぞれ、2.9%、2.0%と高く、地区年代が比較的新しい住宅の占める割合が高いといえる。

図表 11 住宅の建築時期（板橋区総戸数：260,250戸）



*平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

図表 12 住宅の建築時期（全国総戸数：48,908,100戸）



*平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

*住宅・土地統計調査については、標本調査による推定値であるため、総数と必ずしも一致しないことから、総戸数の表記は、住宅・土地統計調査の建築年代が判明している内数の和を表している。

③空き家の状況

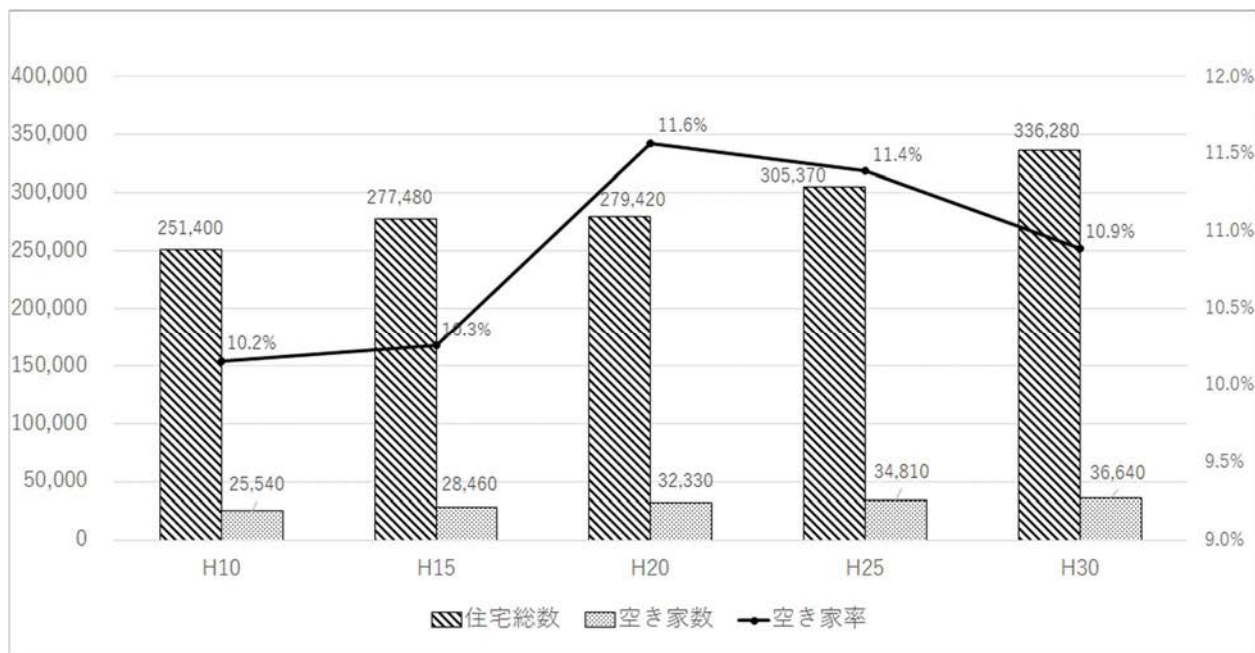
平成30年住宅・土地統計調査における板橋区の住宅総数は336,280戸、空き家数は36,640戸であり、空き家率は10.9%となっている。2013年（平成25年）から2018年（平成30年）までにかけて、住宅総数と空き家数は共に増加したが、住宅総数が増えたため、2018年（平成30年）の空き家率は2013年（平成25年）と比較すると0.5%減少している。（図表13）

しかしながら、空き家率を全国、東京都と比較すると板橋区の空き家率は、東京都対比ではプラス0.3%となっているものの、全国対比ではマイナス2.7%と低い水準にあるといえる。（図表14）

また、空き家の建て方別の内訳をみると、一戸建てが2,790戸、長屋建て・共同住宅・その他が33,850戸であり、空き家総数に占める長屋建て・共同住宅・その他の割合が90%強と圧倒的に高くなっており、板橋区の空き家の殆どが長屋建て・共同住宅等の集合住宅の空き室を示すものであると言える。（図表15）

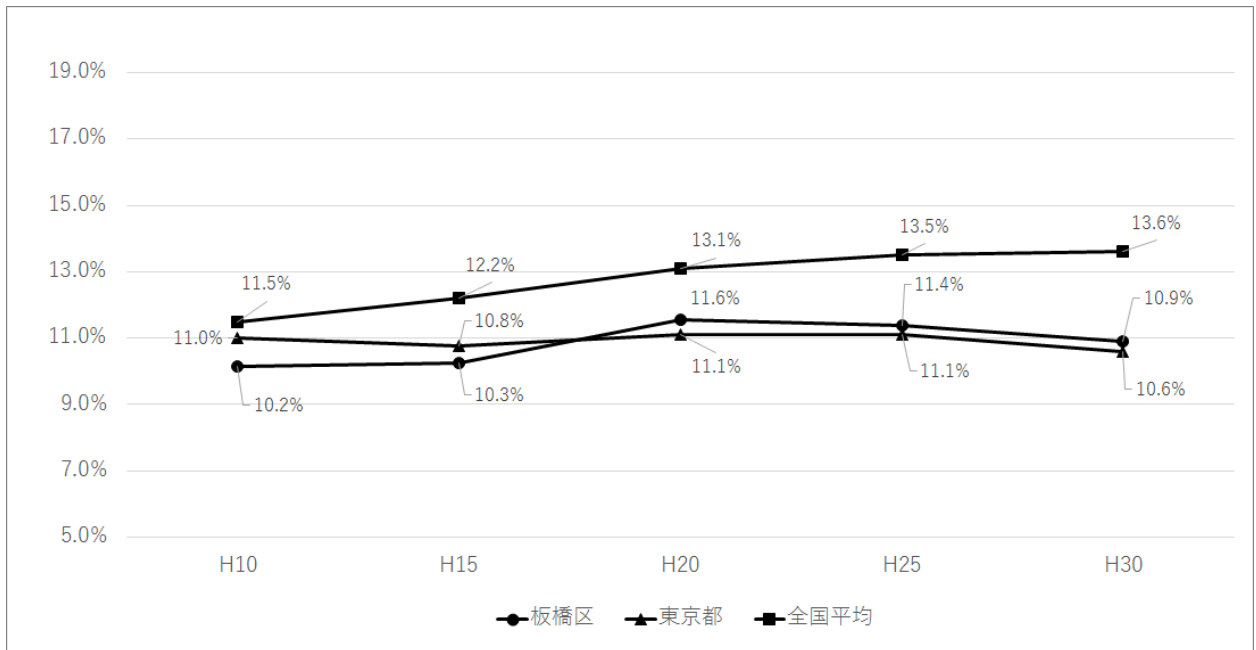
なお、住宅総数と世帯数の推移を比較すると常に住宅総数が世帯数を上回っている状況にあり、住宅が世帯数の推移と比較し、過剰に供給されている傾向にある。（図表16）

図表13 住宅総数、空き家数、空き家率推移



*平成10年/平成15年/平成20年/平成25年/平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

図表 14 空き家率推移（板橋区、東京都、全国）



* 平成 10 年/平成 15 年/平成 20 年/平成 25 年/平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

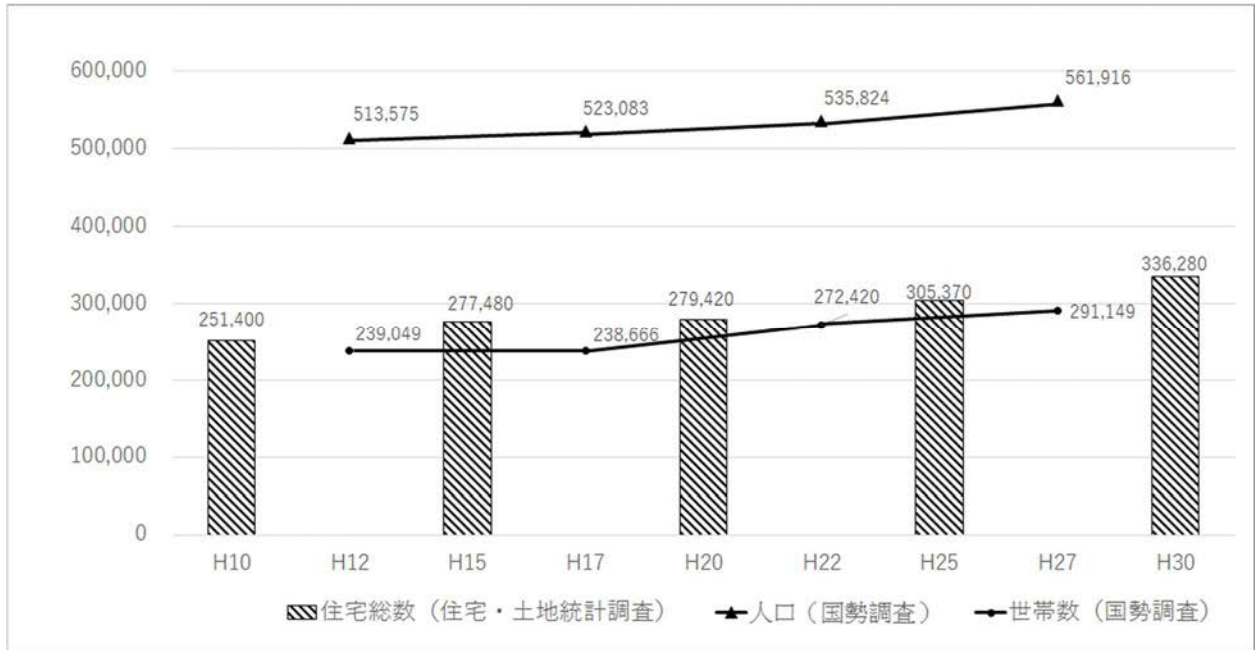
図表 15 空き家総数の建て方別内訳数

空き家の種類	総数	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
		内数計	木造	非木造	内数計	木造	非木造
二次的住宅	570	60	20	50	510	200	310
賃貸用の住宅	28,310	390	280	100	27,920	5,350	22,580
売却用の住宅	890	320	280	40	570	-	570
その他の住宅	6,870	2,020	1,910	110	4,850	550	4,300
総数	36,640	2,790	2,490	300	33,850	6,090	27,760

* 平成 30 年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）より

* 住宅・土地統計調査については、標本調査による推定値であるため、表中の個々の数値の合計は必ずしも総数と一致しない。

図表 16 人口・世帯数・住宅総数推移（板橋区）



* 人口・世帯数：国勢調査より

* 住宅総数：平成 10 年/平成 15 年/平成 20 年/平成 25 年/平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)より

Ⅲ. 調査の実施

①現地調査

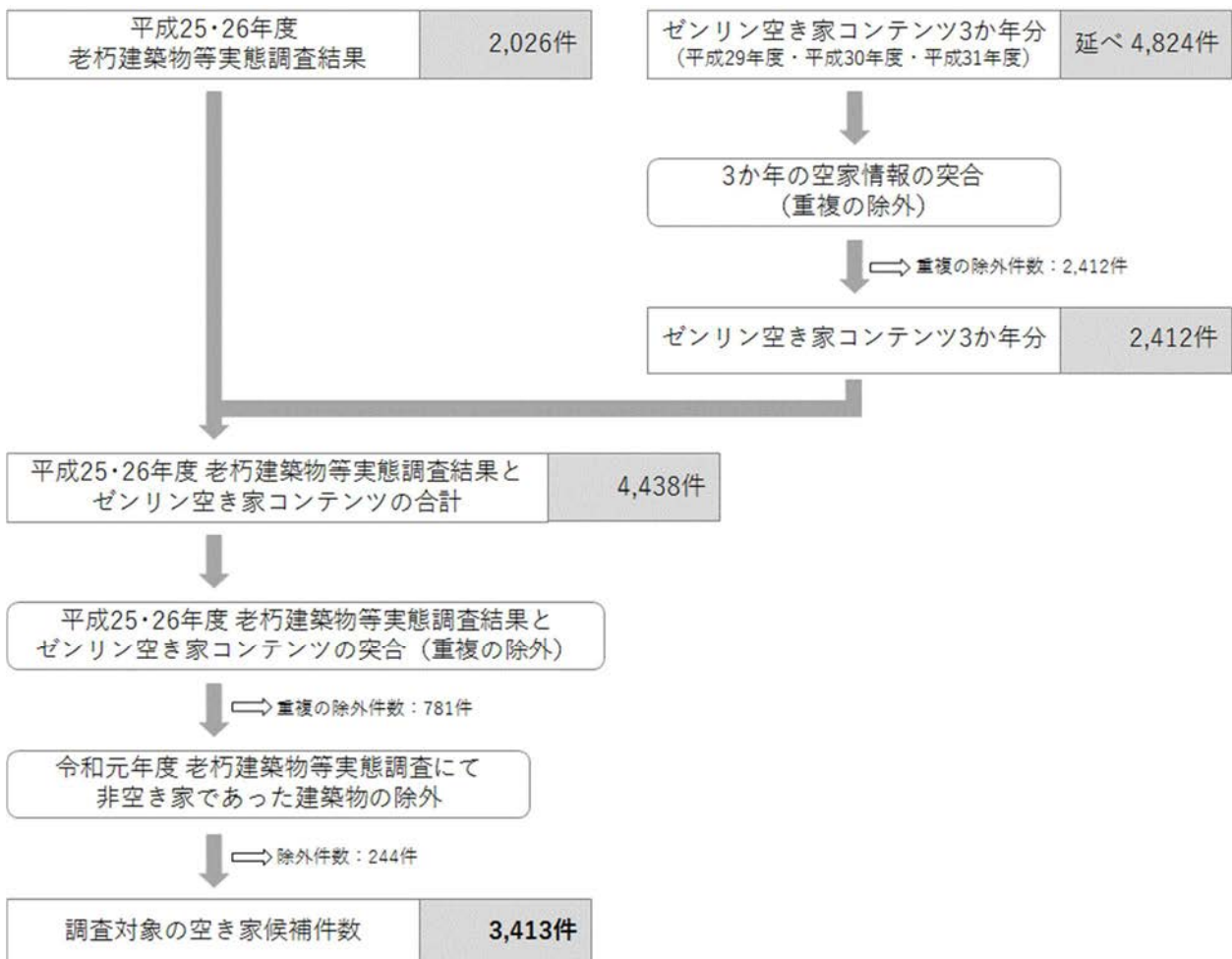
(ア)調査対象とする空き家の定義

人の居住を主な用途とする住宅（兼用住宅も含む）を調査対象とし、その他事業等用途の建築物は調査対象として含まないものとする。

(イ)空き家候補の抽出

板橋区が平成 25・26 年度に実施した老朽建築物等実態調査結果で空き家と判定された建築物（2,026 件）（*3）と、株式会社ゼンリンが保有する空家コンテンツ（*4）3 か年（平成 29・30・31 年度）において各年度ごとに空き家と判定された建築物（4,824 件）を統合し、重複の除外処理を行うことにより 3,413 件の空き家候補を抽出した。（図表 17）

図表 17 空き家候補の抽出件数推移



(*3) 老朽建築物等実態調査結果件数

平成 25・26 年度の板橋区老朽建築物等実態調査結果における空き家件数は、空き家と判定されたものと、空き家ではないものの危険度判定がBランクの建築物を含む件数である（Bランクと判定された建築物は経年変化により老朽化し空き家になっている可能性があるため）。また、危険度判定ランクとは建築物の傾斜、基礎の状況、外壁の状況、屋根の状況の四つ要素に対し、老朽危険度を判断するために4段階 A（危険度高い）～ D（危険度低い）の判断基準を設けたものである。

(*4) 空家コンテンツ

株式会社ゼンリンが住宅地図情報の更新のために現地調査の際に取得した、公道からの外観目視調査で空き家と判定した建築物の位置情報を指す。板橋区地域においては、毎年区内全域を実踏にて調査し、情報の整備更新を行っている。

(ウ) 現地調査の実施

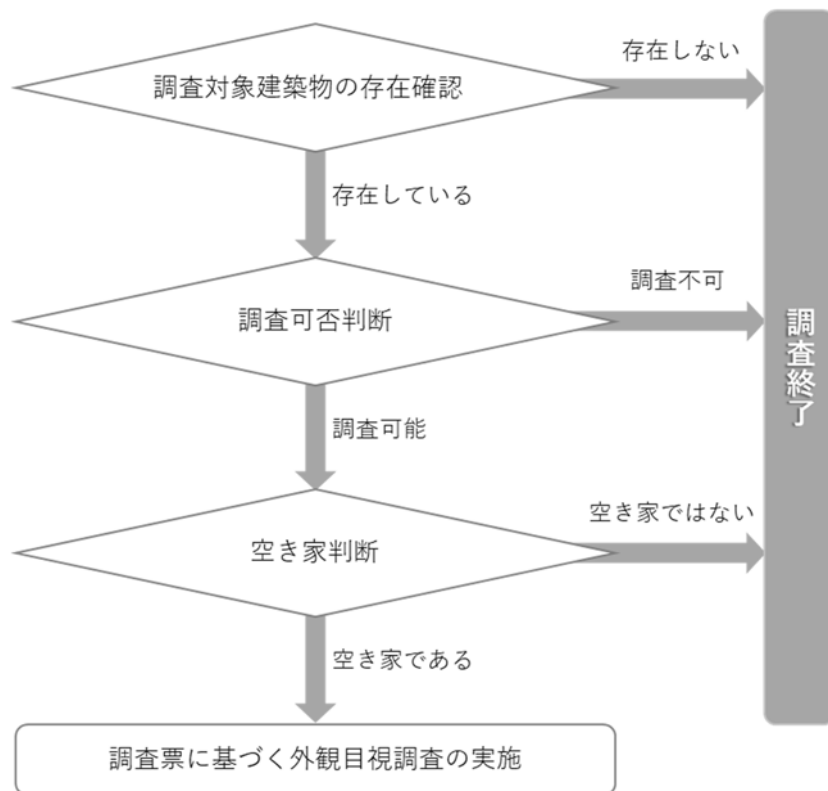
(イ) で抽出した空き家候補 3,413 件に対し外観目視調査を実施するとともに、区内全域を実地調査し、新たな空き家の存在を調査確認した。調査は精度を向上させるため、タブレット調査端末を用いて、地図情報等と調査票を活用することで統一的に実施し、公道からの外観目視による調査とした。

調査期間：令和元年 6 月 6 日～令和元年 8 月 6 日（2 か月間）

A) 調査手順

調査票を用いた空き家の外観目視調査については、対象建築物の存在、調査可否判断（公道からの外観目視が可能か否か等）を行った後に空き家であるか判定を行い、空き家であると判定した建築物について、調査票の項目に基づく外観目視調査を実施した。（図 18）

図表 18 調査手順



■ 空き家判定の基準（再掲）

- A：郵便受けにチラシやダイレクトメール等が大量に溜まっている。
- B：窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具が無い。
- C：門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が見えない。
- D：売り・貸し物件の表示がある。
- E：上記以外（電気メーターが動いていない等）

B) 調査項目

建築物の基本情報（用途・所在地等）と、空き家判定、建築物状態判定、利活用度判定を行ううえで必要となる調査項目を下記のとおり設計した。調査項目の詳細は付属資料1に掲載した。

図表 19 調査項目一覧

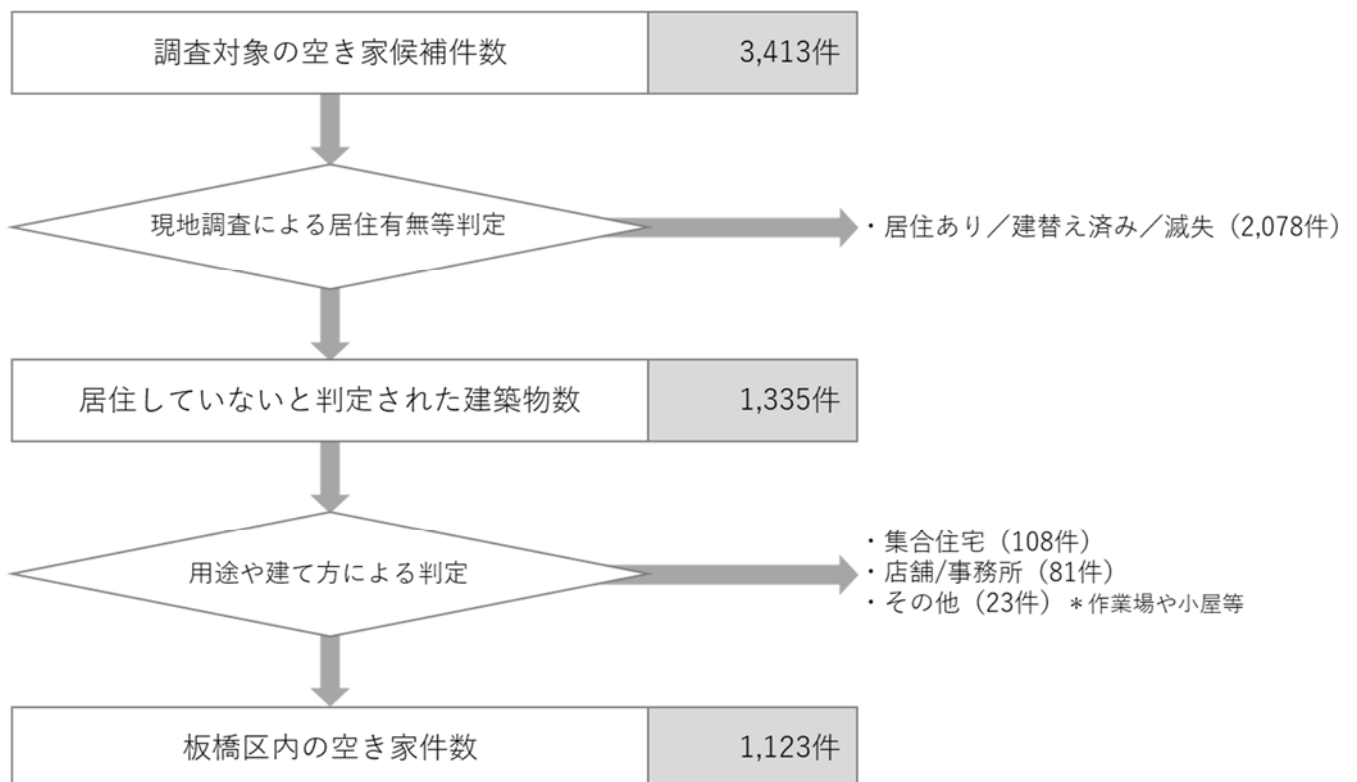
基本項目	建築物状態判定
対象物件の存在の有無	基礎の状況
建築物の用途	外壁の構造
空き家判定項目	建物の傾斜の状況
表札・看板の有無	基礎の状態
売り・貸し看板の有無	外壁の状態
郵便受けの状況	屋根の状態
電気メーターの設置・稼働状況	雨どいの有無
ガスメーターの設置状況	門の状態
プロパンガスボンベの有無	塀の状態
居住状態判定	擁壁の状態
浄化槽の放置や排水等による臭気の状態	立ち木・生垣の状況
ごみ等の放置による臭気や火災等の防災観点上的影響	害虫・害獣の発生状況
敷地内におけるごみ・放置物の状況	害虫・害獣の臭気
草木、雑草の状況	建築物や工作物の管理状況
自動車・自転車の有無や使用状況	利活用度判定
雨戸の状況	接道状況
雨戸の状態	前面道路の幅員
窓ガラスの状態	間口の状況
カーテン、障子、ブラインド等の有無	接面道路の傾斜状況
建物の扉の状況	接面道路との高低差
	駐車場スペース

(エ) 現地調査結果の整理

空き家候補 3,413 件に対し、公道からの外観目視による現地調査の結果、居住していないと判定できる建築物が 1,335 件存在しており、用途別等の整理及び判定を行った結果、本業務で定義する空き家は 1,123 件である。

平成 30 年の住宅・土地統計調査結果では、板橋区内の専用住宅における空き家数は 36,230 件と発表されている。住宅・土地統計調査では、集合住宅などの一室が空いている場合も 1 件の空き家と見なしていることに対し、本調査においては、集合住宅などの一室が空いている場合については長屋を除き、全て「空き室」として定義し、「空き家」調査の対象外としている。このことから、住宅・土地統計調査結果による空き家数とは大きな差異が生じている。

図表 20 空き家判定フロー



②意向調査

(ア)所有者の特定

A)不動産登記簿データの編集

不動産登記簿データから、所有者特定に必要な情報を収集し、データの再整備を行った。

図表 21 不動産登記簿から抽出したデータ項目

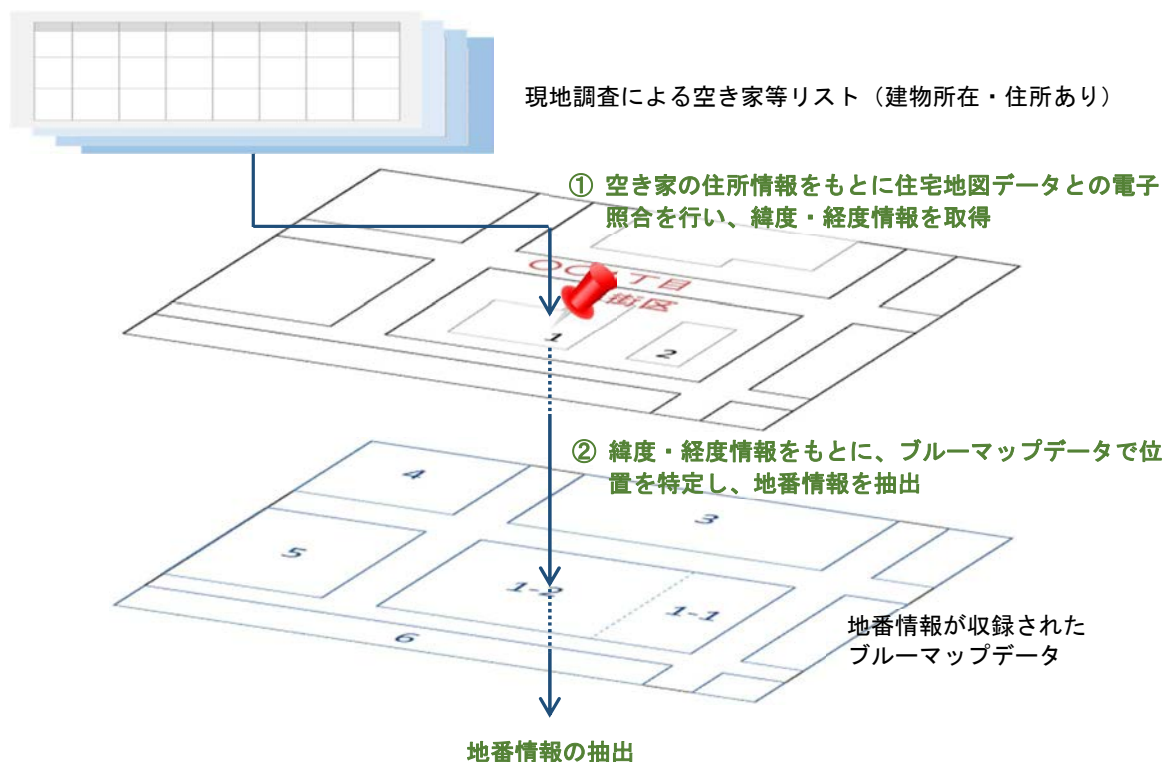
分類名	データ項目
物件情報	物件種別
建物表題部登記事項	所在（地番・家屋番号）
	構造
	種類
	床面積
	建物建築年月日
土地表題部登記事項	所在（地番）
	種類
	地積
権利部所有権登記事項	所有者名
	所有者住所
	持分

B) 空き家住所の地番変換

現地調査の結果、取得した空き家の位置情報については、民間事業者保有の地図データから取得した住所であるため、地番で管理されている登記簿とは照合ができない。

このため、空き家の所有者を把握するには、当該空き家の地番を取得する必要がある。空き家住所から地番への変換を行う必要がある。住所から地番への変換には、住所データが整備された住宅地図データベースと地番データが整備されたブルーマップデータベースの電子照合により実施するものとした。

図表 22 住所の地番変換手順



(イ) 所有者情報の取得

「(ア)-B) 空き家住所の地番変更」により、地番を付設した空き家リストと前項「(ア)-A) 不動産登記簿データの編集」によりリスト化した登記簿の地番の照合により、空き家リストに建物登記（土地・建物）から取得した各種情報（建築年月日、構造、所有者名、所有者住所等）の取得を行った。上記方法による照合が難しかった、例えば、空き家 1 件に対し複数の登記簿が照合されたものについては、目視により空き家と建物登記の照合を行い、空き家リスト 1, 123 件に対し、639 件の建物所有者情報の取得を行った。

なお、建物所有者が取得できなかった空き家については、土地所有者情報 475 件の付設を行い、空き家リスト 1, 123 件に対し、1, 114 件の建物、若しくは土地所有者情報のデータ取得を行った。

(ウ) 意向調査発送先の検討

A) 空き家の建築物状態判定

利活用可能な空き家を抽出することを目的とし、外観目視調査結果のもとに以下の図に示す判定項目と建築物状態判定ランクに基づき、空き家の利活用の可能性判定を行った。

なお、判定にあたっては、「建築物状態判定項目」の(ア)～(エ)の各項目で最も建築物状態ランクが高いものを当該空き家の評価指標として設定した。

図表 23 建築物の状態判定項目

	木造	非木造	評価
(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	(コメント:)		
(イ) 基礎の状況			
A	基礎がない、基礎・土台の腐敗・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	(コメント: 確認不可)		
(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	(コメント:)		
(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	(コメント:)		

図表 24 建築物状態判定ランク

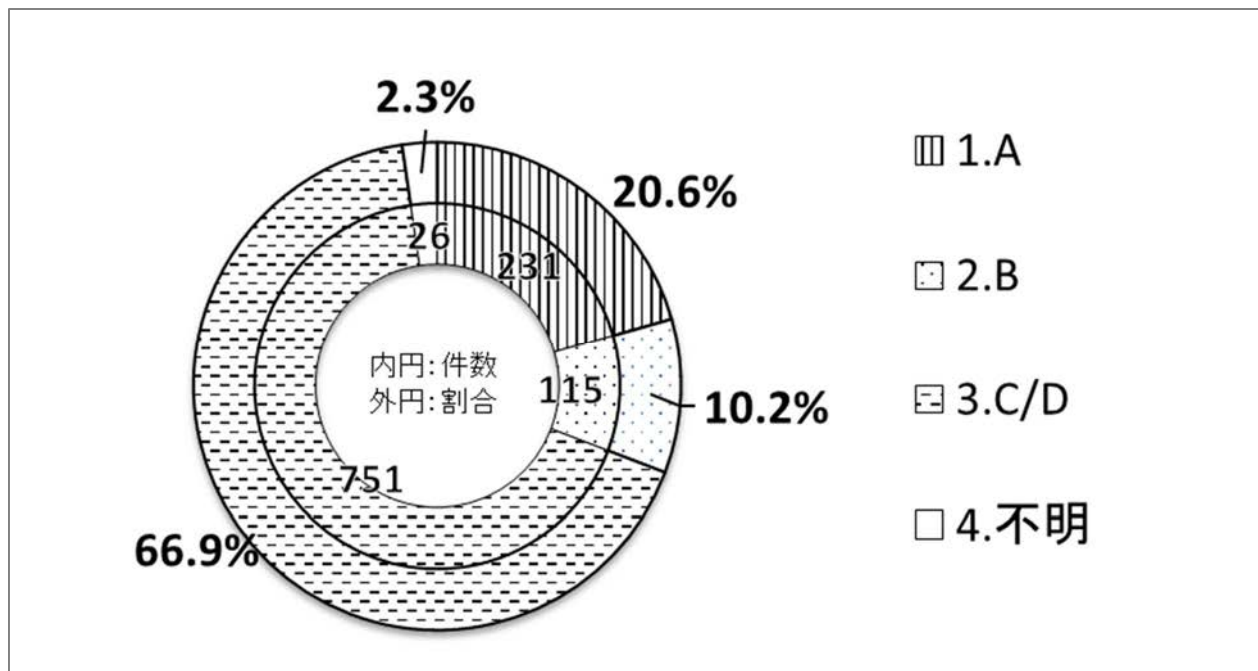
ランク	状態
A	解体が必要
B	老朽化が著しい
C	多少の改修工事により利活用が可能
D	小規模の修繕又は修繕がほとんど必要ない(利活用可能)

B) 空き家の建築物状態判定結果

判定結果は以下の図に示すとおりであり、外観目視調査結果から利活用可能と判断できる空き家は751件であった。不明26件は空き家の所在位置関係から、公道からの外観目視調査が困難であり、建築物状態判定のための現地調査項目の取得に至らなかったものである。

図表 25 建築物状態判定結果

ランク	状態	件数
A	解体が必要	231
B	老朽化が著しい	115
C	多少の改修工事により利活用が可能	751
D	小規模の修繕又は修繕がほとんど必要ない（利活用可能）	
	不明であるものの過去調査からA若しくはBランクと判定できるもの	7
不明		19
合 計		1,123



C) 意向調査発送先の確定

前項の判定の結果、利活用可能と判定された「Cランク若しくはDランク」の空き家 751 件と前項の理由により判定に至らなかった不明な 19 件の計 770 件をベースに以下の条件を踏まえたうえで、意向調査発送先となる 502 件を選定した。

図表 26 発送先の前提条件

No.	条件	対象件数
1	空き家の建物所有者が判明し、所有者住所が旧住所でないもの	455 件
2	空き家の建物所有者が判明し、所有者住所が旧住所であったものの、課税情報の確認により、住所の更新ができたもの	5 件
3	空き家の土地所有者のみ判明し、土地所有者が寺院であったもの	11 件
4	空き家の土地所有者のみ判明し、課税情報の確認により、土地所有者に送っても問題無いと判断されたもの（例：公共機関等）	31 件
<計>		502 件

(エ) 意向調査票の設計

「地方公共団体における空き家調査の手引き ver. 1」（平成 24 年 6 月、国土交通省住宅局）におけるアンケート調査の例を参考に、建物所有者の年齢、建物の利用状況・維持管理、利活用の意向等の把握に資する設問を検討し、板橋区と協議のうえ、意向調査票の設計を行った。意向調査に用いた意向調査票は付属資料 3 に掲載した。また、板橋区と協議のうえ、送付する意向調査票に加えて、所有者による適正管理を促すリーフレットを作成した。

(オ) 意向調査票の発送

本調査において意向調査票の発送先として選定した空き家の所有者に対し、意向調査票を発送した。意向調査票の発送数、回収数、回収率、同封物は下記のとおりである。また、意向調査票の発送後、期限内に返信が無い所有者に対し、意向調査票の再送を 1 回実施した。

図表 27 意向調査の概要

項目	内容
調査方法	意向調査票の郵送による調査
発送数	502 件
回収数	252 件
回収率	50.2%
同封物	意向調査票、アンケート協力依頼文（鑑文）、返信用封筒（切符貼付済）、リーフレット

(カ) 意向調査結果の整理

A) 調査結果のデータ化

回収した意向調査票について、全ての調査項目についてデータ入力を行い、データベースとして整備した。

B) 調査結果の集計

調査結果について、単純集計のほか、項目間のクロス集計により、要因の傾向分析を行った。

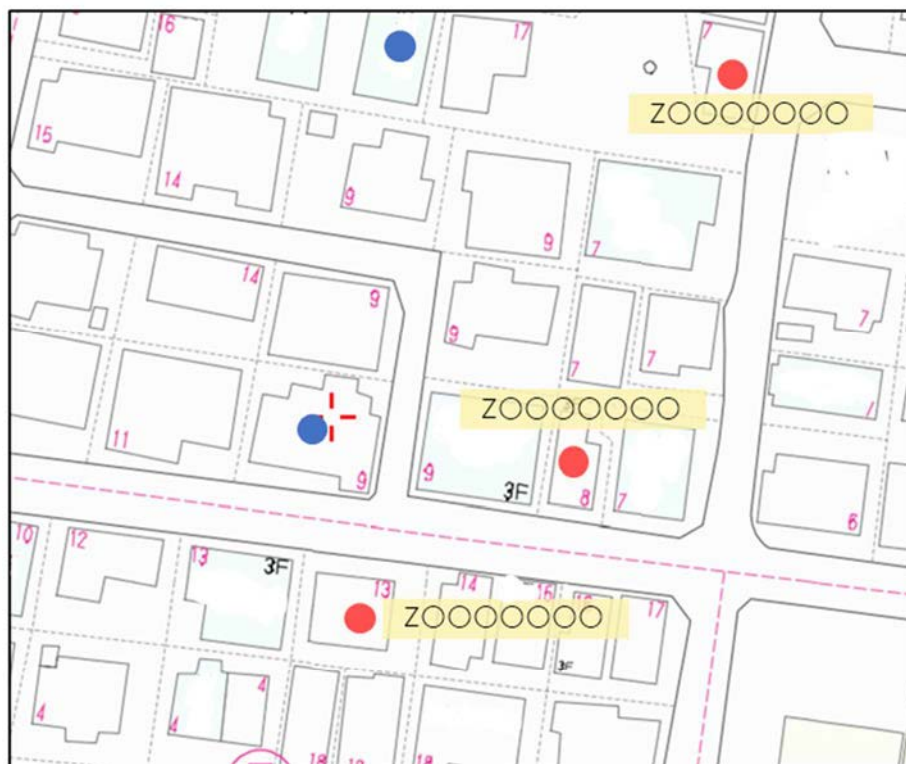
③ GIS データの作成

現地調査にて空き家と判定された建築物について、現地調査結果ならびに意向調査結果を GIS データ (Shape 形式) として取りまとめた。

④ 位置図の作成

現地調査にて空き家と判定された建築物と、机上調査にて空き室と判定された民間賃貸住宅の所在を住宅地図にプロットし、位置図 (住宅地図区割、各図 A3 用紙出力) を作成した。

図表 28 位置図



凡例	
● (Red)	空家
● (Blue)	空室
Z○○○○○○○○	ID番号

⑤空き家台帳の作成

現地調査にて空き家と判定された建築物について、下記項目を空き家1件ごとに取りまとめた「空き家台帳」を作成した。

図表 29 空き家台帳の掲載項目一覧

空き家台帳掲載項目
基本情報（所在地住所、住宅地図帳ページ番号、所有者情報）
現地調査結果（空き家と判定する情報、遠景・近景写真）
意向調査結果（使用実態や利活用の意向に関する情報）
利活用可能性判別

IV. 調査結果

①現地調査結果

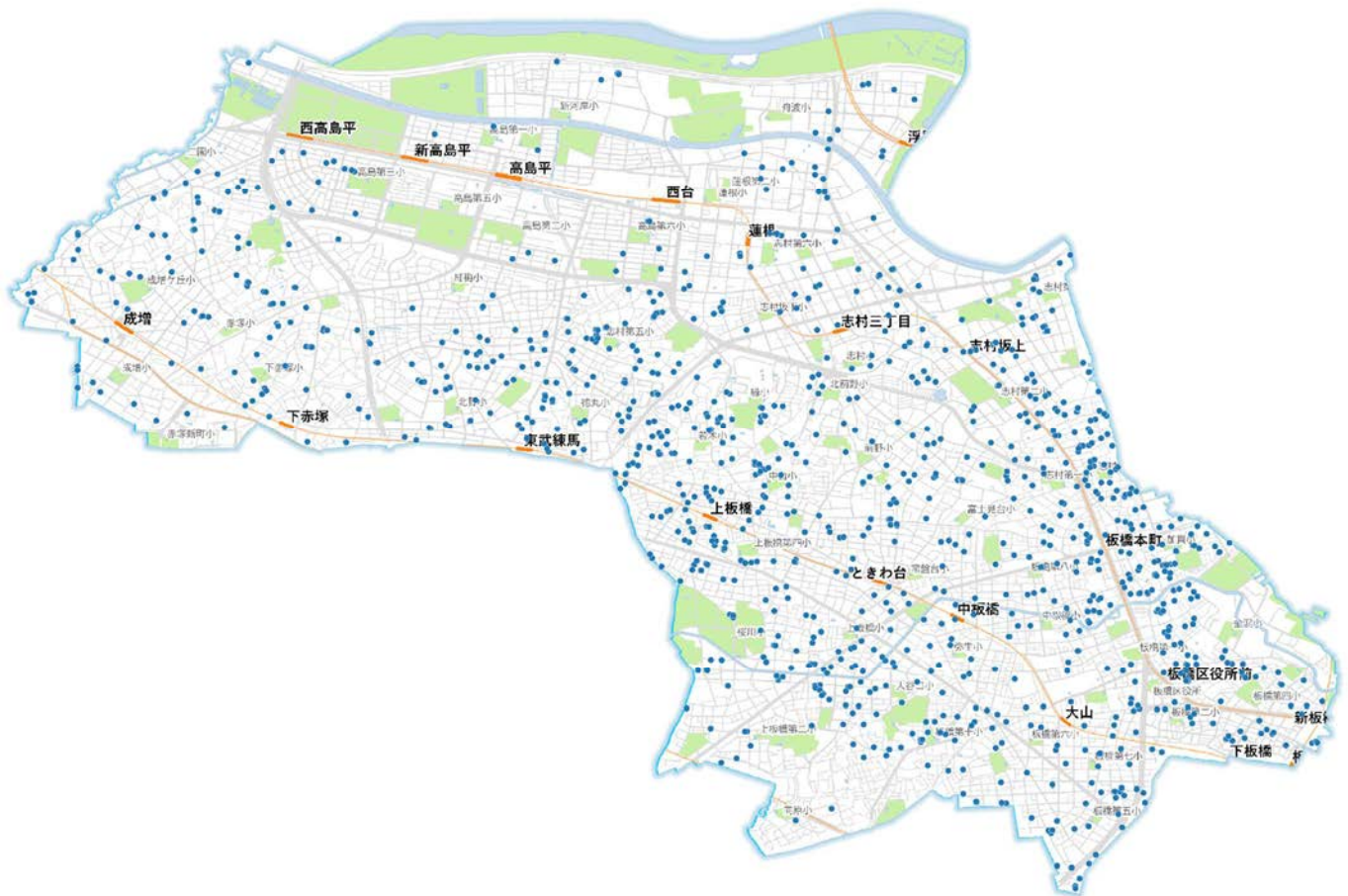
(ア) 空き家件数

現地調査の結果、板橋区全域で、1,123 件を空き家（一戸建て）と判定した。なお、このうち 26 件は道路からの視認が困難であったことや、私道や立入禁止等の明示があり進入できなかったもの等であり、詳細な調査は実施していない。現地調査の各項目についての集計結果は付属資料 2 のとおりである。

(イ) 空き家の分布状況

空き家の位置をプロットした板橋区全域の空き家分布図は以下のとおりである。

図表 30 空き家分布図

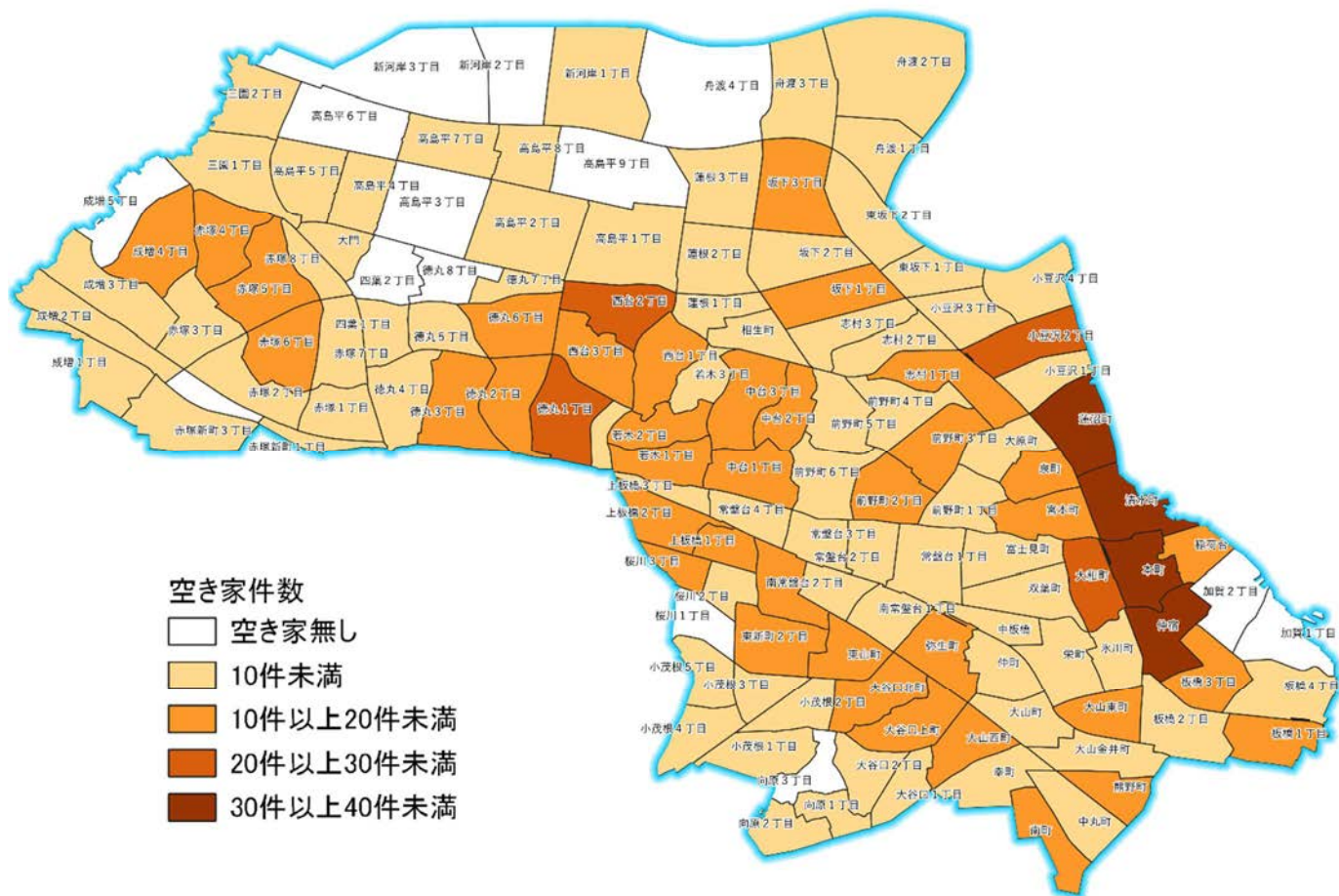


(ウ) 町丁目別の空き家件数

町丁目別の空き家の総数としては、蓮沼町が39件と最も高く、続いて本町33件、仲宿31件、清水町31件、大和町26件となっている。

次に集合住宅等を除いた住宅数(*5)を母数とした空き家率でみると、小豆沢2丁目が6.5%と最も高く(板橋区の空き家平均は1.9%)、続いて板橋1丁目5.8%、本町5.6%、小豆沢1丁目5.2%、上板橋1丁目4.8%となっている。空き家数、空き家率がともに上位10地区に該当したのは、小豆沢2丁目22件・6.5%、蓮沼町39件・4.5%、本町33件・5.6%であった。

図表 31 町丁目 別空き家件数



(*5) 集合住宅等を除いた住宅数
 株式会社ゼンリンの住宅地図データの属性情報をポイントデータ化した建物ポイントデータを利用し、居住用途の建築物を抽出、さらに集合住宅を除いたものを町丁目別の住宅数とした。

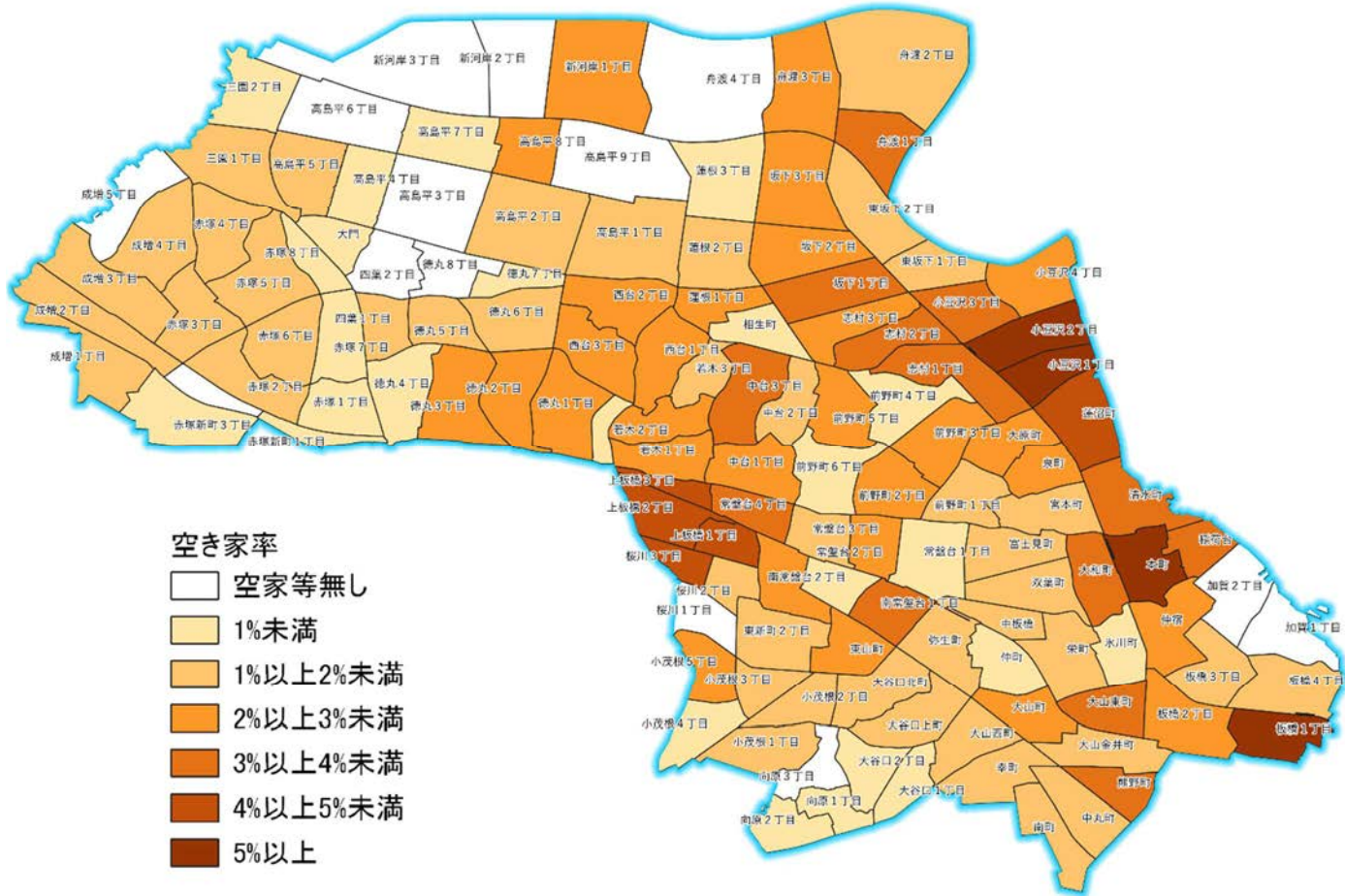
図表 32 図町丁目別空き家内訳

町名	町名_ヨミ	住宅数	空き家数	空き家率	町名	町名_ヨミ	住宅数	空き家数	空き家率
相生町	アイイチョウ	204	1	0.5%	東新町 1 丁目	トウシンチョウ1チョウメ	579	14	2.4%
赤塚 1 丁目	アカツカ1チョウメ	620	3	0.5%	東新町 2 丁目	トウシンチョウ2チョウメ	793	12	1.5%
赤塚 2 丁目	アカツカ2チョウメ	827	10	1.2%	常盤台 1 丁目	トキワダ 11チョウメ	751	6	0.8%
赤塚 3 丁目	アカツカ3チョウメ	482	5	1.0%	常盤台 2 丁目	トキワダ 12チョウメ	420	9	2.1%
赤塚 4 丁目	アカツカ4チョウメ	859	13	1.5%	常盤台 3 丁目	トキワダ 13チョウメ	517	7	1.4%
赤塚 5 丁目	アカツカ5チョウメ	815	15	1.8%	常盤台 4 丁目	トキワダ 14チョウメ	271	9	3.3%
赤塚 6 丁目	アカツカ6チョウメ	794	11	1.4%	徳丸 1 丁目	トクマル1チョウメ	960	21	2.2%
赤塚 7 丁目	アカツカ7チョウメ	733	4	0.5%	徳丸 2 丁目	トクマル2チョウメ	530	12	2.3%
赤塚 8 丁目	アカツカ8チョウメ	217	1	0.5%	徳丸 3 丁目	トクマル3チョウメ	840	18	2.1%
赤塚新町 1 丁目	アカツカシンマチ1チョウメ	214	2	0.9%	徳丸 4 丁目	トクマル4チョウメ	749	6	0.8%
赤塚新町 2 丁目	アカツカシンマチ2チョウメ	293		0.0%	徳丸 5 丁目	トクマル5チョウメ	298	4	1.3%
赤塚新町 3 丁目	アカツカシンマチ3チョウメ	523	4	0.8%	徳丸 6 丁目	トクマル6チョウメ	810	11	1.4%
小豆沢 1 丁目	アズ サウ1チョウメ	153	8	5.2%	徳丸 7 丁目	トクマル7チョウメ	190	1	0.5%
小豆沢 2 丁目	アズ サウ2チョウメ	341	22	6.5%	徳丸 8 丁目	トクマル8チョウメ	193		0.0%
小豆沢 3 丁目	アズ サウ3チョウメ	60	2	3.3%	中板橋	ナカイタバ シ	433	7	1.6%
小豆沢 4 丁目	アズ サウ4チョウメ	412	9	2.2%	仲宿	ナカシ ユク	1,055	31	2.9%
泉町	イズ ミチョウ	536	12	2.2%	中台 1 丁目	ナカダ 11チョウメ	895	19	2.1%
板橋 1 丁目	イタバ シ1チョウメ	259	15	5.8%	中台 2 丁目	ナカダ 12チョウメ	567	11	1.9%
板橋 2 丁目	イタバ シ2チョウメ	342	10	2.9%	中台 3 丁目	ナカダ 13チョウメ	336	13	3.9%
板橋 3 丁目	イタバ シ3チョウメ	759	14	1.8%	仲町	ナカチョウ	604	3	0.5%
板橋 4 丁目	イタバ シ4チョウメ	613	10	1.6%	中丸町	ナカマルチョウ	563	7	1.2%
稲荷台	イナリダ イ	422	13	3.1%	成増 1 丁目	ナリマス1チョウメ	398	5	1.3%
大原町	オハラチョウ	435	10	2.3%	成増 2 丁目	ナリマス2チョウメ	351	7	2.0%
大谷口 1 丁目	オオヤクチ1チョウメ	445	1	0.2%	成増 3 丁目	ナリマス3チョウメ	507	9	1.8%
大谷口 2 丁目	オオヤクチ2チョウメ	679	3	0.4%	成増 4 丁目	ナリマス4チョウメ	940	11	1.2%
大谷口上町	オオヤクチカミチョウ	804	16	2.0%	成増 5 丁目	ナリマス5チョウメ	367		0.0%
大谷口北町	オオヤクチキタチョウ	957	18	1.9%	西台 1 丁目	ニシダ 11チョウメ	550	14	2.5%
大山金井町	オオヤマカナイチョウ	564	10	1.8%	西台 2 丁目	ニシダ 12チョウメ	805	21	2.6%
大山町	オオヤマチョウ	387	8	2.1%	西台 3 丁目	ニシダ 13チョウメ	698	20	2.9%
大山西町	オオヤマニシチョウ	639	11	1.7%	西台 4 丁目	ニシダ 14チョウメ	112	1	0.9%
大山東町	オオヤマヒガシチョウ	384	13	3.4%	蓮沼町	ハスヌマチョウ	858	39	4.5%
加賀 1 丁目	カガ 1チョウメ	48		0.0%	蓮根 1 丁目	ハスネ1チョウメ	349	7	2.0%
加賀 2 丁目	カガ 2チョウメ	61		0.0%	蓮根 2 丁目	ハスネ2チョウメ	557	6	1.1%
上板橋 1 丁目	カミイタバ シ1チョウメ	273	13	4.8%	蓮根 3 丁目	ハスネ3チョウメ	264	1	0.4%
上板橋 2 丁目	カミイタバ シ2チョウメ	319	14	4.4%	東坂下 1 丁目	ヒガシサカシタ1チョウメ	200	4	2.0%
上板橋 3 丁目	カミイタバ シ3チョウメ	196	9	4.6%	東坂下 2 丁目	ヒガシサカシタ2チョウメ	96	1	1.0%
熊野町	クノチョウ	315	12	3.8%	東山町	ヒガシヤマチョウ	653	17	2.6%
小茂根 1 丁目	コモネ1チョウメ	367	5	1.4%	氷川町	ヒカワチョウ	405	4	1.0%
小茂根 2 丁目	コモネ2チョウメ	579	8	1.4%	富士見町	フジミチョウ	591	8	1.4%
小茂根 3 丁目	コモネ3チョウメ	235	4	1.7%	双葉町	フタバ チョウ	700	10	1.4%
小茂根 4 丁目	コモネ4チョウメ	429	2	0.5%	舟渡 1 丁目	フナト 1チョウメ	81	3	3.7%
小茂根 5 丁目	コモネ5チョウメ	213	6	2.8%	舟渡 2 丁目	フナト 2チョウメ	344	4	1.2%
幸町	サイワイチョウ	741	10	1.3%	舟渡 3 丁目	フナト 3チョウメ	148	3	2.0%
栄町	サカエチョウ	584	7	1.2%	舟渡 4 丁目	フナト 4チョウメ	11		0.0%
坂下 1 丁目	サカシタ1チョウメ	429	14	3.3%	本町	ホンチョウ	589	33	5.6%
坂下 2 丁目	サカシタ2チョウメ	285	8	2.8%	前野町 1 丁目	マエノチョウ1チョウメ	369	5	1.4%
坂下 3 丁目	サカシタ3チョウメ	434	13	3.0%	前野町 2 丁目	マエノチョウ2チョウメ	546	14	2.6%
桜川 1 丁目	サクラカ 11チョウメ	2		0.0%	前野町 3 丁目	マエノチョウ3チョウメ	457	12	2.6%
桜川 2 丁目	サクラカ 12チョウメ	326	6	1.8%	前野町 4 丁目	マエノチョウ4チョウメ	556	2	0.4%
桜川 3 丁目	サクラカ 13チョウメ	282	12	4.3%	前野町 5 丁目	マエノチョウ5チョウメ	393	9	2.3%
清水町	シミズ チョウ	841	31	3.7%	前野町 6 丁目	マエノチョウ6チョウメ	574	5	0.9%
志村 1 丁目	シムラ1チョウメ	397	12	3.0%	三園 1 丁目	ミノ1チョウメ	728	8	1.1%
志村 2 丁目	シムラ2チョウメ	267	10	3.7%	三園 2 丁目	ミノ2チョウメ	160	1	0.6%
志村 3 丁目	シムラ3チョウメ	173	5	2.9%	南町	ミナミチョウ	652	11	1.7%
新河岸 1 丁目	シンガ シ1チョウメ	198	5	2.5%	南常盤台 1 丁目	ミナミトキワダ 11チョウメ	251	9	3.6%
新河岸 2 丁目	シンガ シ2チョウメ	59		0.0%	南常盤台 2 丁目	ミナミトキワダ 12チョウメ	296	2	0.7%
新河岸 3 丁目	シンガ シ3チョウメ	124		0.0%	宮本町	ミヤモトチョウ	782	11	1.4%
大門	ダイモン	141	1	0.7%	向原 1 丁目	ムカイハラ1チョウメ	168	1	0.6%
高島平 1 丁目	タカシマダ 11チョウメ	576	6	1.0%	向原 2 丁目	ムカイハラ2チョウメ	283	1	0.4%
高島平 2 丁目	タカシマダ 12チョウメ	266	3	1.1%	向原 3 丁目	ムカイハラ3チョウメ	111		0.0%
高島平 3 丁目	タカシマダ 13チョウメ	76		0.0%	大和町	ヤマトチョウ	758	26	3.4%
高島平 4 丁目	タカシマダ 14チョウメ	434	4	0.9%	弥生町	ヤヨイチョウ	855	11	1.3%
高島平 5 丁目	タカシマダ 15チョウメ	769	8	1.0%	四葉 1 丁目	ヨツバ 1チョウメ	423	5	1.2%
高島平 6 丁目	タカシマダ 16チョウメ	5		0.0%	四葉 2 丁目	ヨツバ 2チョウメ	308		0.0%
高島平 7 丁目	タカシマダ 17チョウメ	367	3	0.8%	若木 1 丁目	ワカキ 1チョウメ	687	14	2.0%
高島平 8 丁目	タカシマダ 18チョウメ	42	1	2.4%	若木 2 丁目	ワカキ 2チョウメ	614	14	2.3%
高島平 9 丁目	タカシマダ 19チョウメ	154		0.0%	若木 3 丁目	ワカキ 3チョウメ	446	7	1.6%
合計							60,124	1,123	1.9%

* 空き家率=空き家数/住宅数

* 住宅数: 居住専用の建築物(併用住宅含む)から集合住宅を除いたもの建築物数

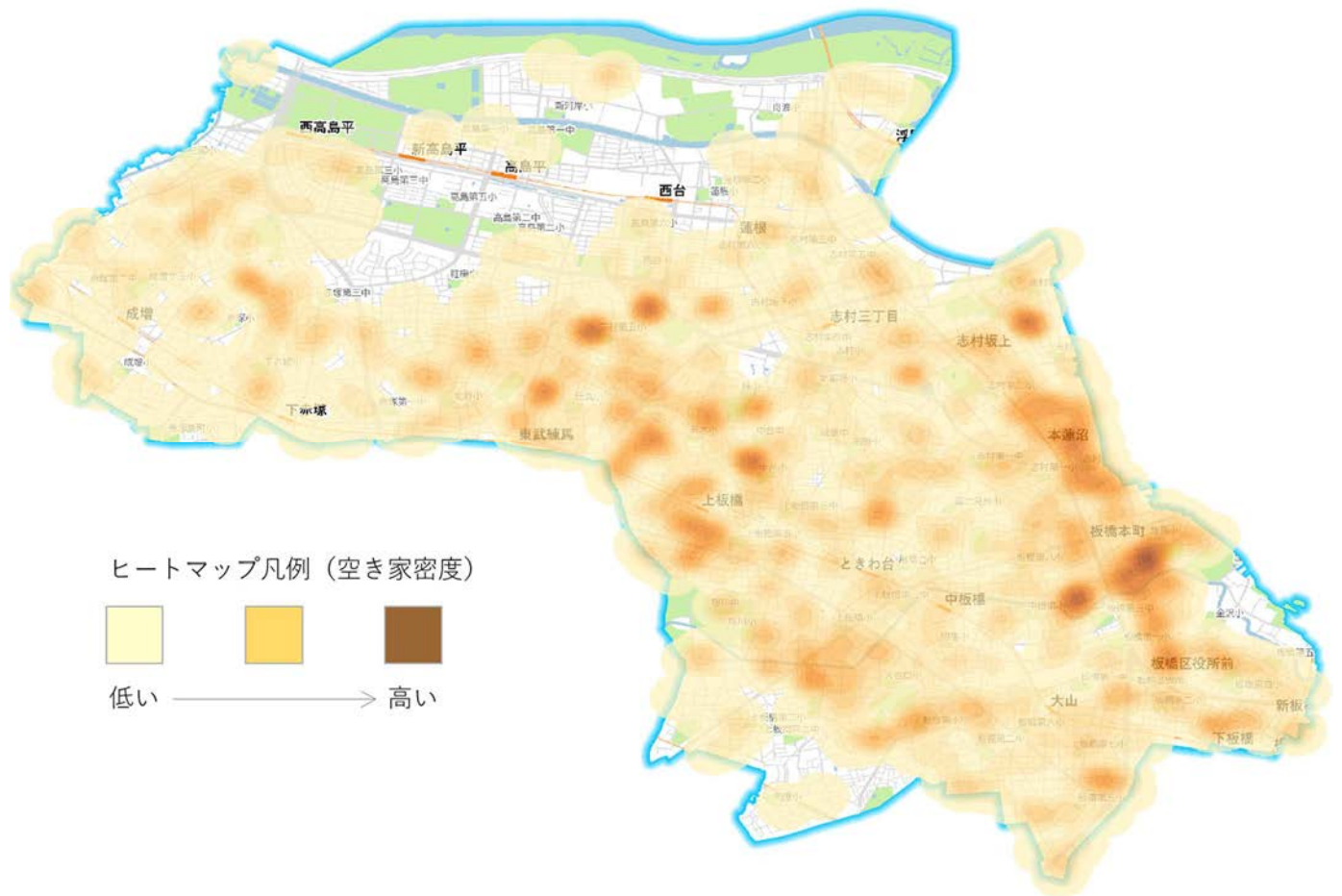
図表 33 町丁目別空き家率



(エ) 空き家の密集状況

以下は空き家と住宅の密集度合いを示すヒートマップである。前項でも示したように空き家は本町や蓮沼町、大和町に密集しており、住宅の密度を表すヒートマップと対比すると、住宅が密集している地域に空き家も比較的多く密集していることが読み取れる。

図表 34 空き家の密度を表すヒートマップ

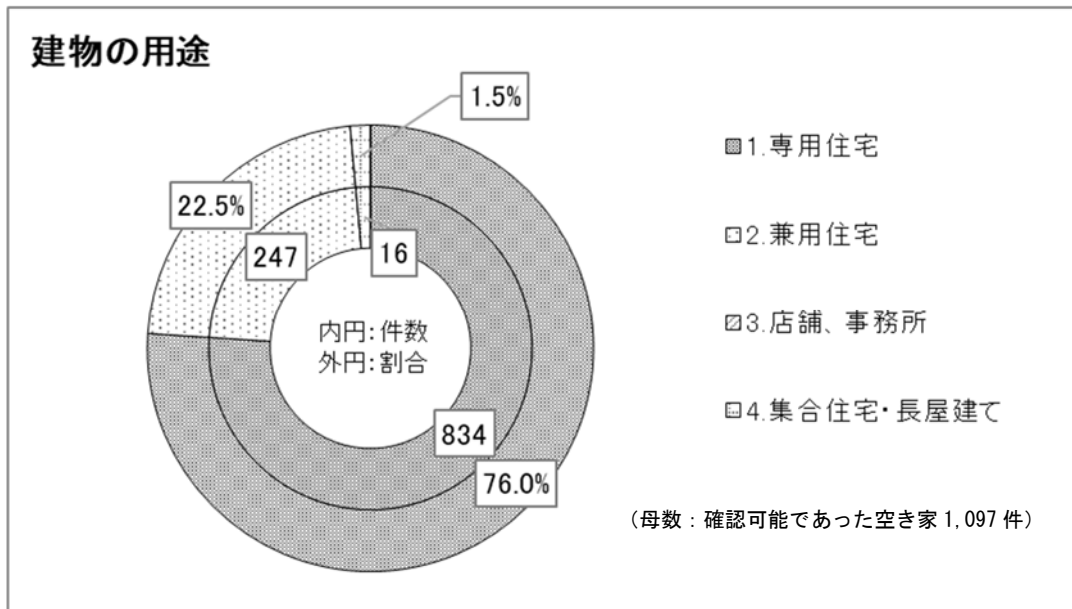


(オ) 空き家の用途別件数

空き家の用途別件数は下記のとおりである。

「専用住宅」が834件(76.0%)と最も多く、次いで「兼用住宅」が247件(22.5%)となり、それ以外の用途は比較的少数であった。

図表 36

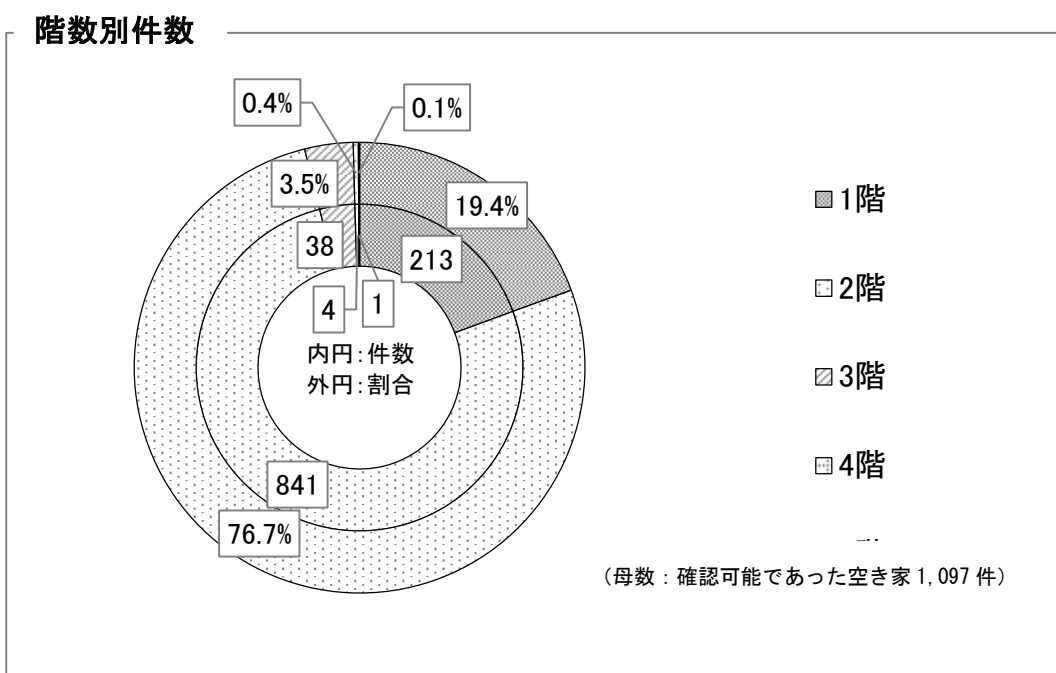


(カ) 空き家の階数別件数

「2階」が841件(76.7%)と最も多く、次いで「1階」が213件(19.4%)となった。

「3階以上」は少数であった。

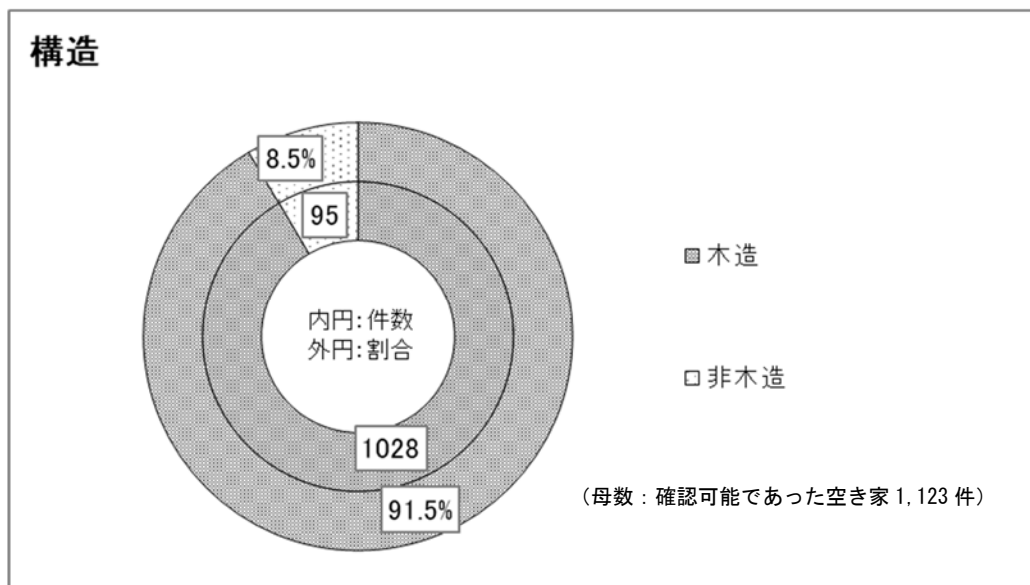
図表 37



(キ) 空き家の構造別件数

「木造」が1,028件(91.5%)と9割以上を占め、「非木造」は少数であった。

図表 38

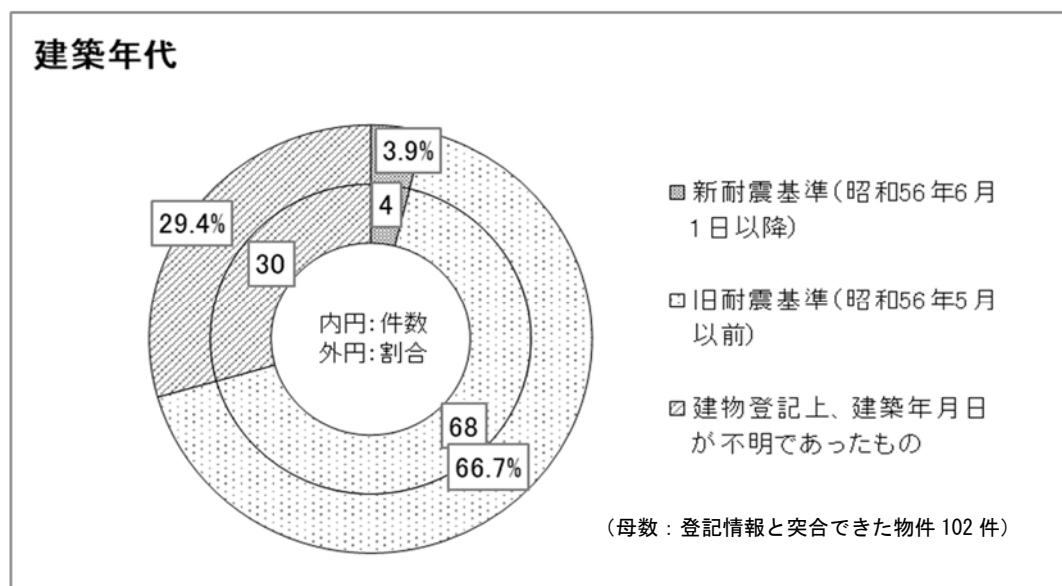


(ク) 空き家の建築年代別件数

「旧耐震基準(昭和56年6月1日以前)」が68件(66.7%)と最も多く、「建物登記上、建築年月日が不詳であったもの」が30件(29.4%)と続いている。「新耐震基準」を満たしている昭和56年6月1日以降に建てられた建物は4件(3.9%)のみであった。

「建物登記上、建築年月日が不詳であったもの」については、建築年月日に関する根拠資料が無い場合、「新耐震基準に適合している」ことは考えにくく、たとえそのような物件が存在していたとしても、ごく少数のみであると思われることから、「建築年代不明の物件は、すべて新耐震基準に適合していない」と仮定すると、これらを含めた98件(95%超)が「新耐震基準に適合していないと思われる物件」となっている。

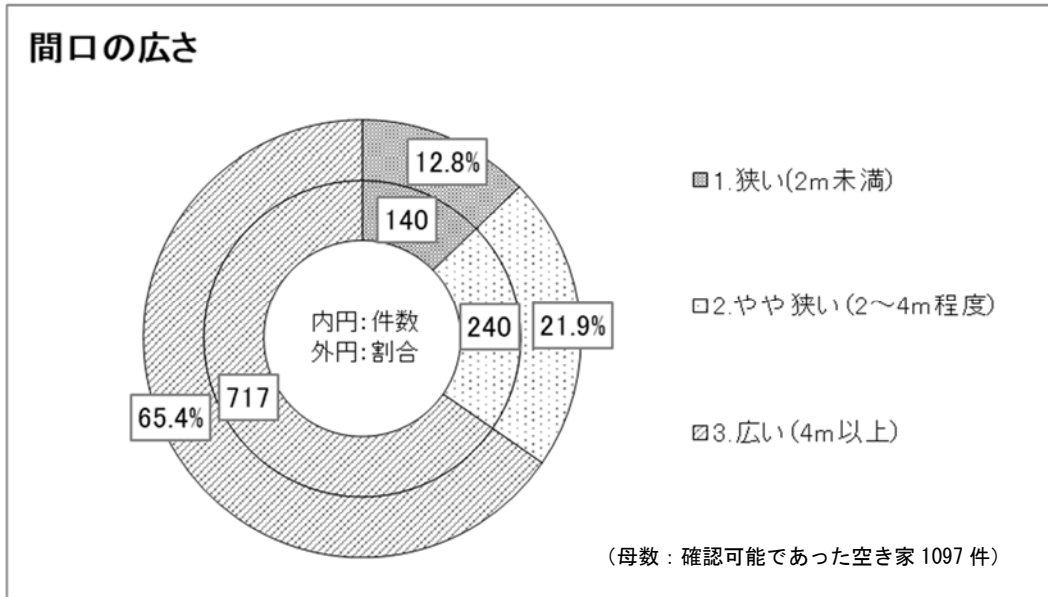
図表 39



(ケ) 空き家の接道状況（間口の広さ）別件数

「広い(4m以上)」が717件(65.4%)と最も多く、「狭い(2m未満)」は少数であった。一般的には間口の広狭は土地の利便性及び建物の再建築の可能性等に影響を及ぼすが、本調査における空き家の多くは比較的広い間口が確保されている状況となった。

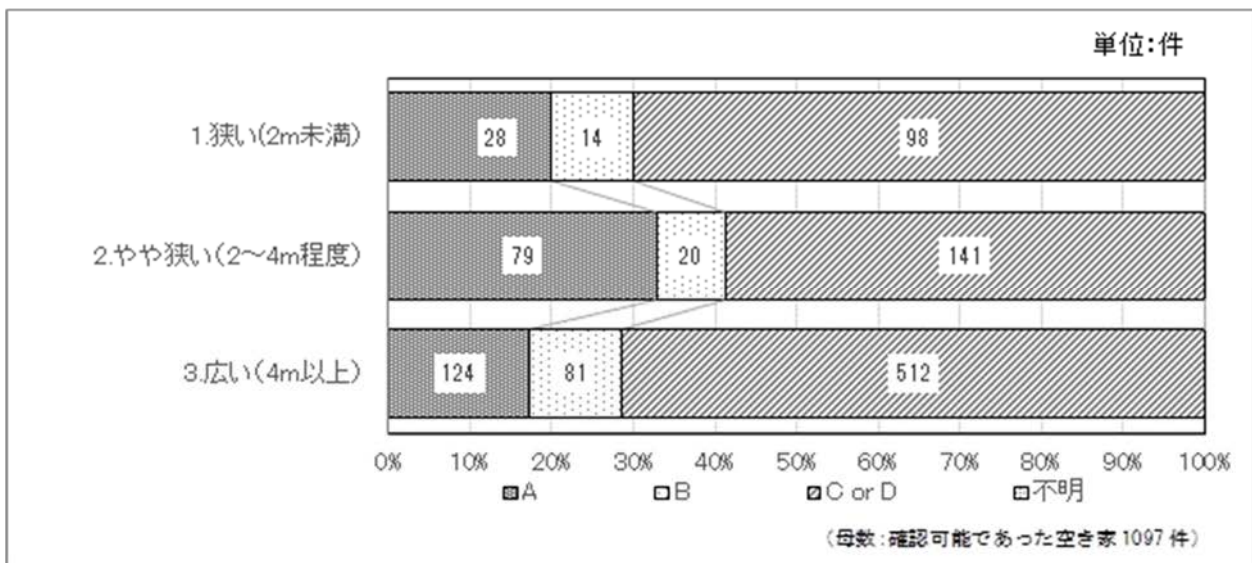
図表 40



(コ) 接道状況（間口の状況）と危険度判定の相関関係

接道状況（間口の状況）別に危険度判定ランクの割合をみると、「広い(4m以上)」よりも「やや狭い(2~4m程度)」、「狭い(2m未満)」の方が建物の状態が悪いA・Bランクの割合が多くなっている。前述のとおり、一般的には間口の広狭は土地の利便性や再建築可能性等に影響を及ぼすため、接道状況（間口の状況）が悪い物件は市場流通性が劣り、適切な修繕や建て替えが進まない可能性があることから両者には一定の相関関係があると考えられる。

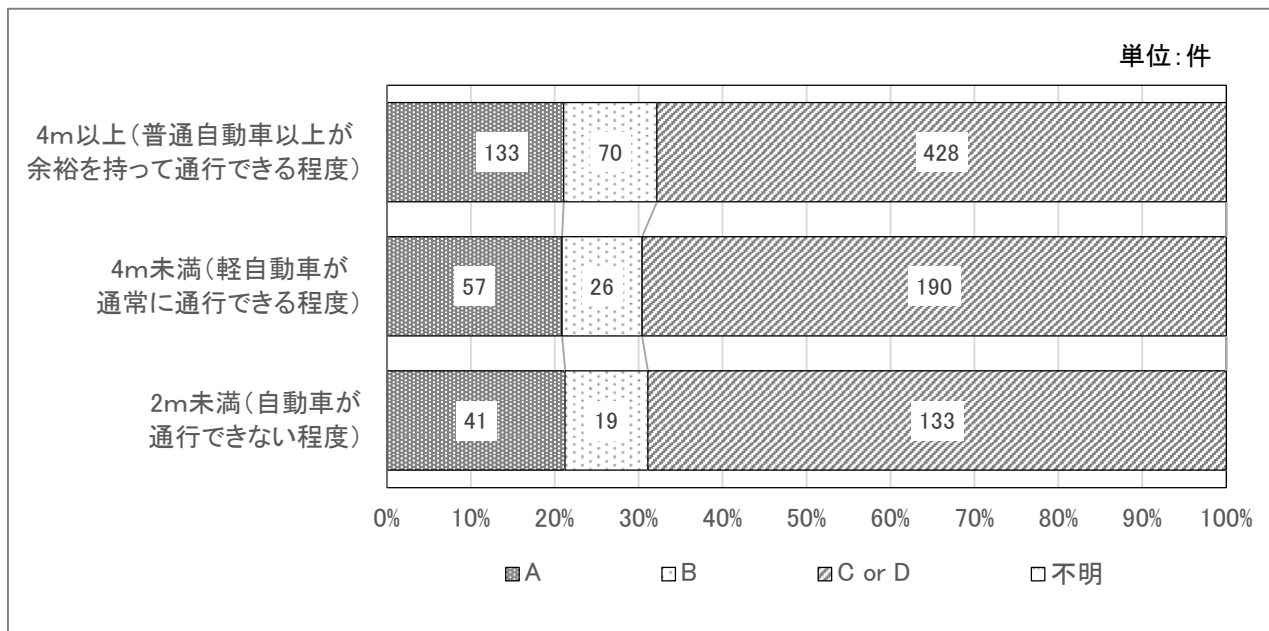
図表 41



(サ) 道路幅員と危険度判定の相関関係

道路幅員区別の危険度判定ランクの割合にはほとんど違いが見受けられず、本調査においては両者に相関関係は見られなかった。

図表 42



(母数：確認可能であった空き家1,097件)

②意向調査結果

(ア) 各設問の集計結果

意向調査の回答結果の主な内容は以下のとおりである。また、全設問の集計結果は付属資料4のとおりである。

A) 回収率

○ 回収率：50.2%（252件）

空き家の建築物状態判定の結果、利活用可能と判定された「Cランク若しくはDランク」の空き家751件と、空き家の所在位置関係から、公道からの外観目視調査が困難であり、建築物状態判定のための現地調査項目の取得に至らなかった不明な19件の計770件のうち、所有者等が特定できた502件について所有者意向調査票を発送し、うち252件の回答を得た。回答率は50.2%と過半数を超え、空き家が抱える課題に対する所有者等の関心がある程度高いものと考えられる。

B) 所有者等の年齢層

○ 60歳代以上：78.7%（207件中163件）
（うち、70歳代：27.5%（57件）、80歳代以上：28.5%（59件））

所有者等の年齢については、回答の78.7%（207件中163件）が60歳代以上であった。とりわけ、「70歳代」が27.5%（57件）、「80歳代以上」が28.5%（59件）と、空き家の所有者等の高齢化が進んでいる現状が判明した。所有者等が高齢化してくると、適切な管理を維持することが困難となってくることもあり、さらに病気や介護、相続の問題等の発生により、今後、管理不全化した空き家の予備軍となる可能性が懸念される。

C) 建物の利用実態

○ 建物を利用していない：34.1%（217件中74件）
○ 5年以上建物を利用していない：47.1%（40件／85件）

建物の利用実態については、「利用していない」が34.1%（74件）であり、利用していない期間については、5年以上が47.1%（40件）であった。何らかのきっかけで一度空き家となると、そのまま使用しなくなる期間が長期化してしまうものと考えられる。

D) 使用しなくなった原因・きっかけ（複数回答可）

- 別の住居へ転居したため： 22 件
- 施設入所や入院のため： 16 件
- 相続等による取得のため： 11 件

建物を使用しなくなった原因・きっかけについては、「別の住居へ転居したため」が最も多く、22 件であり、「施設入所や入院のため」が 16 件と続いており、相続等を契機とする場合よりも、何らかの理由により転居や入院入所した結果、空き家となる場合が多い傾向がある。所有者等の高齢化とともに、所有者等が遠方に転居等をした場合、適切な管理を維持することが難しくなるケースも多い。

E) 建物の建築年代

- 昭和 46 年以前：32.7%（107 件中 35 件）
- 昭和 47 年～昭和 56 年 5 月：38.3%（107 件中 41 件）

昭和 56 年 5 月以前に建築された「旧耐震基準」の空き家が 7 割を超えており、適切な修繕や耐震工事等がなされていなければ、老朽化や耐震性に問題がある空き家が多く存在すると考えられる。

F) 維持管理

- ほとんど管理していない、最近できていない： 16.3%（86 件中 14 件）

維持管理の頻度については、「1 か月に 1 回以上」が 26.7%（23 件）で最も多い一方、「ほとんど何もしていない」が 14.0%（12 件）、「以前は管理していたが、最近できていない」が 2.3%（2 件）と管理をほとんど行っていない所有者等も一定数存在することが判明した。

- 維持管理上困っていることは特に無い：27 件
- 不審者による放火や不法侵入が心配： 26 件
- 近隣に迷惑がかかっているのではないかと不安：16 件

維持管理上で困っていることについては、「特に無い」が最も多く 27 件であったが、「不審者による放火や不法侵入が心配」が 26 件、「近隣に迷惑がかかっているのではないかと不安」が 16 件と続いた。建物が密集している地域においては、防犯上の不安や近隣住民への迷惑などの心配が多いことが判明した。

G) 今後の意向

- 売却したい：36.4%（88件中32件）
- 利活用したい：25.0%（88件中22件）
- 条件次第で利活用を考えたい：13.6%（88件中12件）

建物の今後について、「売却したい」が36.4%（32件）と最も多く、これに「利活用したい」、「条件次第で利活用を考えたい」を合わせると、回答者の75.0%が利用を希望している。また、利活用・売却の意思が無い所有者等は比較的少数であった。

一方、利活用をするうえで困っていることとして、「再開発計画中で賃貸人退去後の活用が難しい」、「安く買ったが再建築ができない」、「前面道路が私道で入口部の所有権者が不存在のため売却ができない」といった、利活用をするうえで、立地条件や建築基準法上の問題等、所有者等に利活用の意思はあるものの利活用が困難であるケースが多く存在することが判明した。

H) 区に期待する支援

- 特に無い：15件
- 解体や改修工事費用の補助をしてほしい：10件
- 一定期間税制上の優遇措置をしてほしい：10件

区に期待する支援については、「特に無い」が15件と最も多かったが、「建物の解体や改修工事費用の補助をしてほしい」、「空き家の取り壊し後、一定期間住宅用地特例を維持するなど税制上の優遇措置をしてほしい」がそれぞれ10件と多く寄せられ、費用の補助や税制上の優遇措置といった経済的支援を期待する回答が多く寄せられた。

上記以外の回答として、耐震性や老朽化の危険性の診断、不用品・廃棄物の処理・処分先、修繕工事や維持管理に詳しい建築・不動産の専門家を紹介してほしい等、空き家の維持管理や利活用に関する専門的な情報やアドバイスを必要としている所有者等が多いことが判明した。

その他の回答の中には、「私道を共用する隣地との相談を支援してほしい」、「再建築を許可してほしい」、「地区計画が土地の流動性を妨げているので、緩和して売却しやすくしてほしい」、「地区の活性化のために区画整理・再開発を主導してほしい」といった、利活用が困難な空き家について、要件の緩和等を行政に期待する回答も寄せられた。

(イ) 設問間のクロス集計

一般的に、所有者の年齢が上がるにつれ、自身の病気や親族の介護等により身体的・物理的に定期的な管理が難しくなることが指摘されている。また、高齢になるにつれ、経済的に不安定になることや、建物の管理方法や活用方法等に関する情報やノウハウといった情報収集能力も乏しくなると推測される。さらに、建物の建築年代が建物の未使用期間に影響を与えている可能性があること、建物の未使用期間が長くなるほど利活用の意思は低下する可能性が考えられることから、これらについて検証を行うため、下記の設問間においてクロス集計を行って分析資料とした。

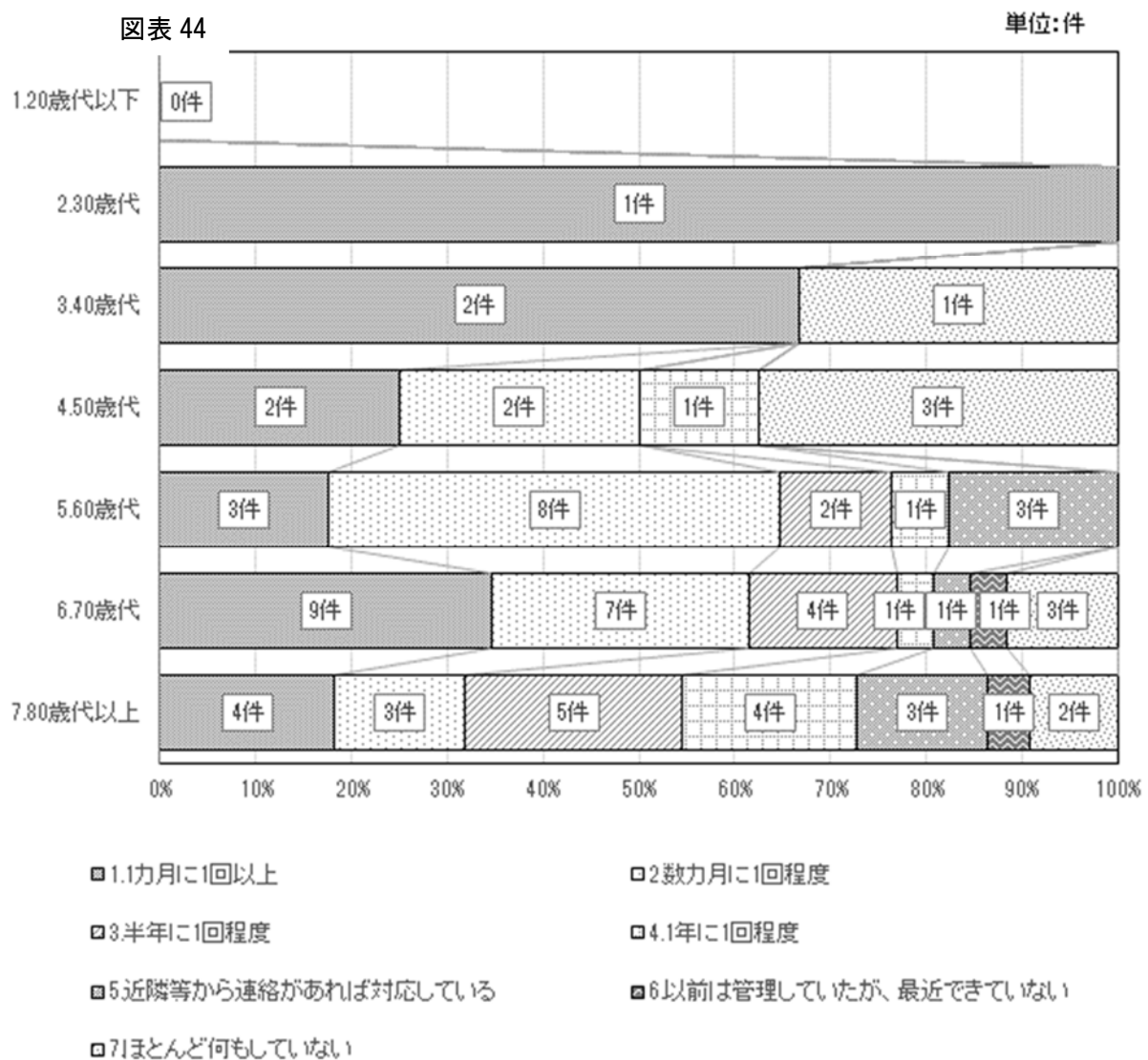
図表 43 設問間のクロス集計

設問①	設問②
所有者の年齢	管理の頻度
所有者の年齢	利活用の意思
建物の建築年代	建物の未使用期間
建物の未使用期間	利活用の意思

A) 所有者の年齢×管理の頻度

所有者の年齢と管理の頻度の関係を見ると、各年代によってバラつきはあるものの、概ね年齢が上がるほど管理の頻度が下がっている傾向にあり、所有者の年齢と管理の頻度は一定の相関関係があると考えられる。年齢が上がると身体的、経済的理由により管理レベルが低下してくる可能性が考えられる。

所有者等が高齢化してくると、適切な管理を維持することが困難となってくることがあり、さらに病気や介護、相続の問題等の発生により、今後、管理不全化した空き家の予備軍となる可能性が懸念される。

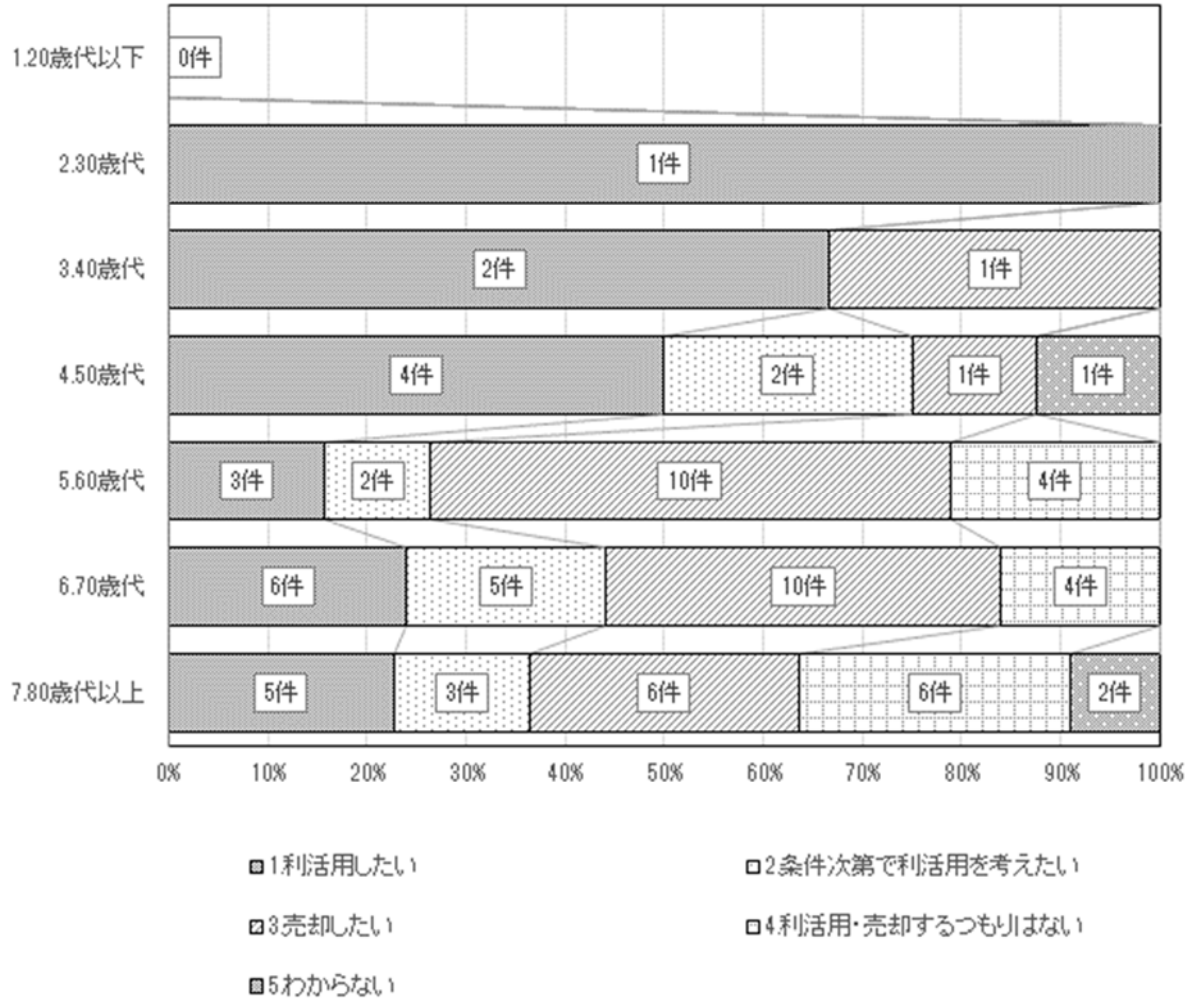


B) 所有者の年齢×利活用の意思

所有者の年齢と利活用の意思の関係をみると、各年代によってバラつきはあるが、30歳代～40歳代の所有者は利活用や売却の意思を持っているものの、年齢が上がるほど利活用の意思は薄れる傾向にあり、所有者の年齢と利活用の意思は一定の相関関係があると考えられる。年齢が上がると利活用の意欲の低下、ノウハウ・情報不足等により、利活用が困難となる可能性が考えられる。

図表 45

単位:件

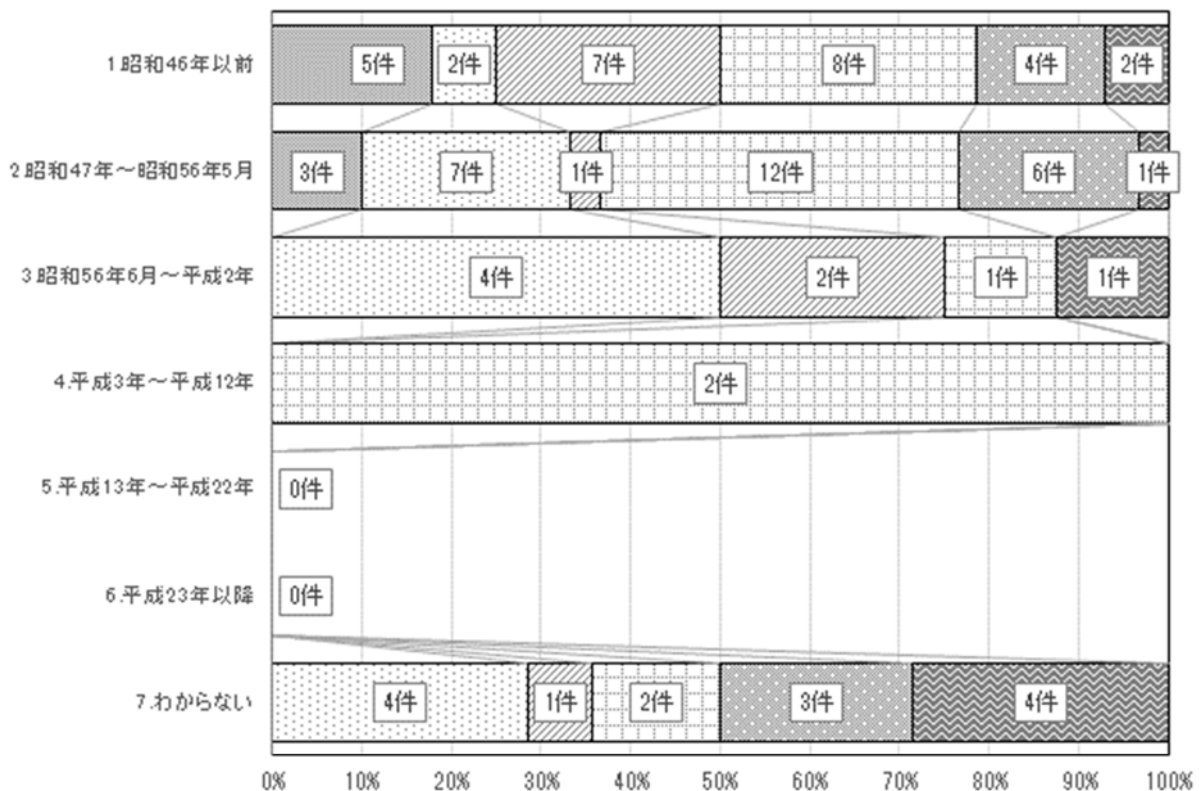


C) 建物の建築年代×建物の未使用期間

建物の建築年代と建物の未使用期間の関係をみると、各建築年代によってバラつきはあるものの、昭和46年以前や昭和47年～昭和56年5月の比較的古い建物については、未使用期間が5年を超えているものの割合が多く、10年以上未使用となっているものも一定数存在する。サンプル数が少ないため明確な傾向を見出すことは困難であったが、建物の建築年代と未使用期間には一定の相関関係がある可能性が考えられる。

図表 46

単位:件



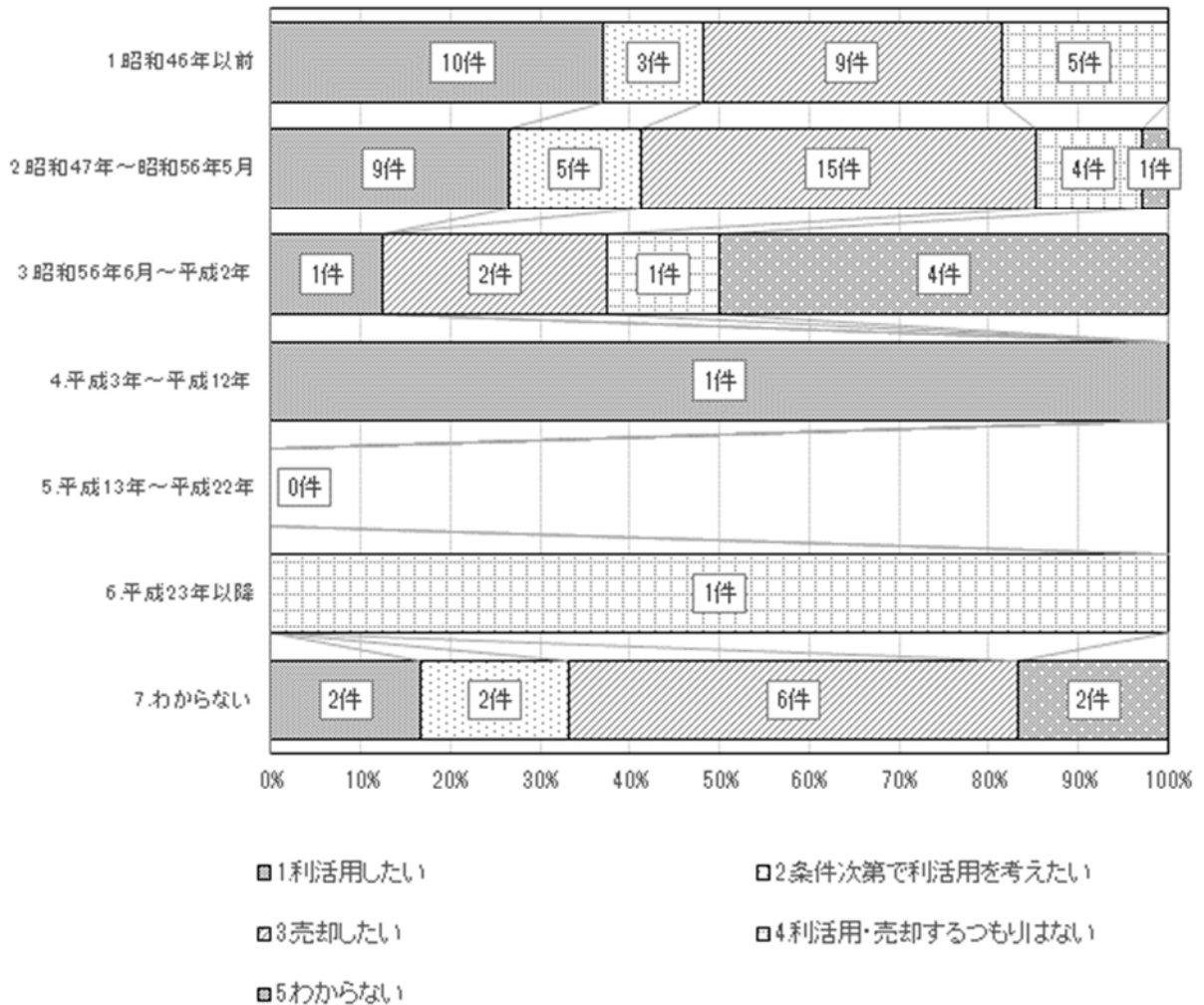
□1.1年未満 □2.1年～3年未満 □3.3年～5年未満 □4.5年～10年未満 □5.10年以上 □6.わからない

D) 建物の未使用期間×利活用の意思

建物の未使用期間と利活用の意思の関係をみると、ややバラつきはあるものの、未使用期間が「1年未満」と短い場合は「利活用したい」、「売却したい」の割合が高いが、未使用期間が長くなると「利活用したい」や「売却したい」とする割合が低くなる傾向にある。建物の未使用期間と利活用の意思には一定の相関関係がある可能性が考えられる。

図表 47

単位:件



(ウ) 自由意見（主な意見）

<p>防犯上の不安や近隣住民への迷惑などの心配</p>	<p>塀の外から色々な物が投げ込まれます（瀬戸物やカン、ペットボトル等）。</p> <p>2～3か月に一度、枯れ草や落葉等の燃えるごみを、燃えるごみの日に出しますが、近所の方に住民ではないので出すと言われてたことがあり、困っています。</p> <p>昨年の春、蚊取線香の燃えかすが2か所あり、草の中に置いてありました。心配なので頻繁に除草しています。この時は交番に届けました。少しでも草が生えてるとごみ箱代わりに捨てていきます。</p> <p>この建物のすぐ隣に住んでいますが、老朽化で昨年の大雨時に屋根の素材が剥がれてひどい状況です。衛生面や治安上、更地に用途があつて建替えになったら願っております。</p>
<p>相続の問題</p>	<p>相続放棄申請中です。</p> <p>相続人が多くて、話がまとまりません。</p>
<p>建築基準法上の問題等、利活用の困難性</p>	<p>狭小道路の為、建替困難です。</p> <p>所有者の高齢化により売却処分をしたいが、所有後の地区計画による建築制限により、また、前面道路私道、さらに私道入口部に所有者不存在により、売却が困難となっています。空き家対策、固定資産税等の負担が重荷になっていますが如何とも仕難い状況です。</p> <p>(1) 更地化して、地区の保安維持に協力したいので、税制上の優遇措置（取壊し補助金）、(2) 空地の固定資産税減免、(3) 地区計画で制限するだけでなく、活性化のために地区区画整理・再開発を主導してほしい。</p> <p>私道が共有です。</p> <p>売却しても土地が狭いので新築が建てられないと不動産屋さんに言われました。</p>
<p>建物に対する愛着や残された家財道具等の問題</p>	<p>30年住み、隣人ともども家に対して愛着があります。やっと家の中の荷物を片づけましたが、庭の草が大変で処理が追いつきません（もっと頻繁に行きたいが忙しい）。リフォームしたら借りる人がいるのか、売却か賃貸かで揺れ動いています。</p> <p>現在、家の中に亡くなった両親が使用した家財道具がそのままあります。これをどうにかすることが第一と考えています。また、建物を取り壊した後の土地に対する固定資産税が、家が建っている時より高額になると聞いています。それが心配です。</p>
<p>利活用を検討中</p>	<p>区の耐震診断、解体助成等相談済で、おおよそ1年以内の解体工事を考えております。</p> <p>建物は古いが、柱・床の水平、垂直は問題ありません。屋根は重いスレート瓦を軽いガルバリウムに葺き替えることを検討しています。間取りが気に入っているので、外壁等をリフォームして使用できないか、と思っています。</p>
<p>利活用や修繕したいが費用面の問題</p>	<p>今、住んでいるマンションと空き家を売却し、1か所にまとめたいが、資金が無いので困っています。等価交換ができるような物件を探しています。</p> <p>現在、住んではいませんが、使用していない家財道具が残っています。隣接地のビル建設工事が終わる頃に建替えを予定しています（未定）。万一建替えが出来なかった場合でも、賃貸等の何かしらで活用はするつもりでいます。</p> <p>医療費や税金などがかさみ、修繕できないのが実情です。</p> <p>現在、物置として使用していますが、貸し出すことも考えています。仮に貸す場合、修繕工事費用等、どうすれば良いか困っています。</p> <p>約1年半位前まで貸していました。その最中も物件が古いため色々な所を直し、コストがとてかかりました。今回はペランダを新しくしました。今後、バスルームをユニットバスに交換したいのですが、資金不足で困っています。</p>
<p>その他</p>	<p>社宅なので、今後の利用とかは不明です。</p> <p>会社として対応が決まり次第、進めていきます。</p> <p>借地人と連絡が取れず、賃料も未納です。</p>

(エ) 意向調査のまとめ

意向調査の結果、区内の空き家の多くは高齢の所有者が所有し、建物の築年数が古いものも多く、いったん空き家になると未使用期間が比較的長期間に及ぶ傾向にあることが判明した。

また、維持管理上困っていることとしては、防犯上・防災上の問題により、近隣に迷惑がかかっていないかを心配する回答者が多く見られ、特に建物が密集している地域においては周囲への影響が大きいため、早期の対策が必要になると考えられる。

空き家の利活用の意思に関しては、何らかの活用意思を持っている所有者は多く存在することが判明したが、所有者が高齢になると維持管理の頻度や利活用の意思も低下する傾向にあるため、高齢所有者の空き家の管理・活用に関する意識を高め継続させるための積極的な情報提供や相談体制の整備等が有用となる。

このほか、所有者に空き家の活用の意思があっても、接道状況に問題があったり、土地が狭小であるため、建物の新築・再建築等が困難である場合など、建築基準法等の既存の法規制が活用を阻害している場合や、建物内に家財道具等の動産が存置されている場合、土地が借地である場合など、土地や建物そのものに問題があり、活用や処分が進まない結果、空き家が長期間放置される場合があると考えられる。このような場合には所有者による自助努力だけでは根本的な解決が困難な場合が多いことから、行政の財政上及び税制上の支援や既存の法規制の緩和の可否等の検討が必要になるであろう。

以上から、区内の空き家所有者やその親族等に幅広く管理・活用に関する情報提供等を行い、意識を高める必要がある。特に高齢所有者、建物密集地に所在する空き家の所有者、土地・建物そのものに問題のある空き家の所有者等には、相続手続きや家財処分業者に関する情報、各種法規制に関する情報等、それぞれが抱える問題に特化した情報提供が必要になると考えられる。

③調査結果から利活用可能と判定した空き家件数

現地調査から取得した空き家に関する建築物の状態や立地環境等の情報、意向調査の発送の有無及び意向調査によって取得した所有者等の利活用の意思に応じて、利活用できる可能性の高い空き家をランク分けした。

具体的なランク分けに当たっては、土地の利便性及び建物の老朽度に大きな問題がなく、空き家の所有者に利活用の意思があるものを利活用できる可能性の高い空き家と判断し、可能性の高いものから順にA～Eランクにそれぞれ分類した。

土地の利便性は「土地に関する市場性判定基準」（図表48）によって、現地調査により取得した情報の範囲内で、土地の利便性を点数化した。また、本調査における意向調査票の発送先は、建物の物理的状态が特に悪いものを除いていることから、意向調査票の発送の有無により、建物の物理的状态を判断した。土地の利便性、建物の状態、所有者の利活用意思の有無に応じた分類した結果は図表49のとおりである。

なお、本調査における判定結果は、現地調査（外観調査）や意向調査等から得られた情報の範囲内での判定であり、実際の利活用に当たっては、その空き家の「所有形態（単独所有又は共有）」、「登記の有無」、「土地の所有権原（借地等の有無）」、「境界確認」、「土地の実測の有無」等のほか、建物の内覧等に基づく建物詳細調査に係る二次的な調査の実施が必要となることに留意が必要である。

図表 48 【土地に関する市場性ランク】

1. 評点基準

評定区分	評定項目	評定内容	評点	測定点	合計点
土地	接道（前面道路）の有無	1.あり	0		
		2.なし（他の敷地を通り抜ける）	100		
		3.確認不可	判定不能		
	間口の広さ	1.狭い(2m未満)	100		
		2.やや狭い（2～4m程度）	30		
		3.広い（4m以上）	0		
		4.確認不可	判定不能		
	前面道路の幅員	1.4m以上（普通自動車以上が余裕を持って通行できる程度）	0		
		2.4m未満（軽自動車が通常に通る程度）	50		
		3.2m未満（自動車が通行できない程度）	100		
		4.確認不可	判定不能		
	前面道路の傾斜	1.平坦～緩傾斜	0		
		2.急傾斜（10度以上あり）	50		
		3.階段あり	70		
		4.確認不可	判定不能		
	前面道路との高低差	1.なし（等高）	0		
		2.敷地の方が10cm以上低い	50		
		3.敷地の方が1.5m以上高い	30		
		4.確認不可	判定不能		
	駐車場スペースの有無	1.なし	30		
		2.1台分あり	0		
		3.2台分あり	0		
		4.3台以上分あり	0		
		5.あり（台数不明）	0		
6.確認不可		30			

2. ランク判定

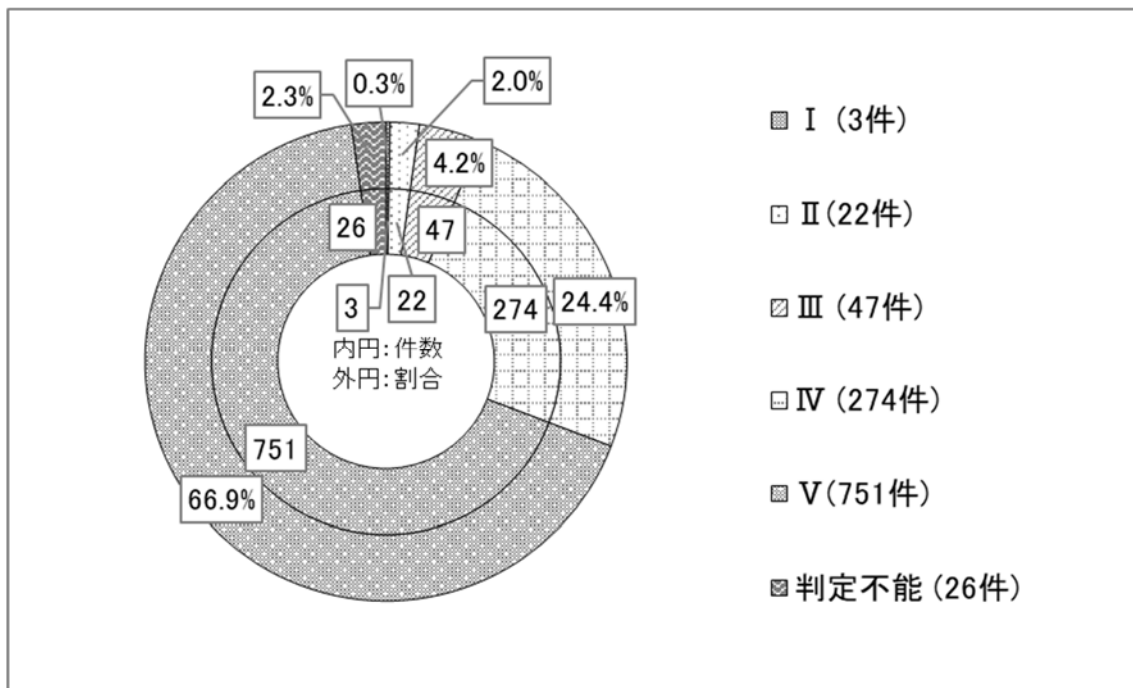
点数	最小点	判定内容	ランク
0点	0	利活用の可能性が高い	a
0点超～99点	1	利活用の可能性あり	b
100点以上	100	利活用が困難である可能性が高い	c

図表 49 【利活用において優先すべき空き家の分類当てはめ表】

現地調査結果	意向調査結果			発送 対象外
土地に関する市 場性ランク	利活用の意思			
	有り (売却希望含む)	条件付きで有り	なし (返送なし含む)	
a	I (3件)	II (1件)	III (39件)	V (604件)
b	II (21件)	III (8件)	IV (247件)	
c	IV (25件)	IV (2件)	V (147件)	
判定不能※	判定不能 (26件)			

※空き家のうち、詳細な調査が困難であったものは判定不能とした。

図表 50 利活用優先度のランク別割合

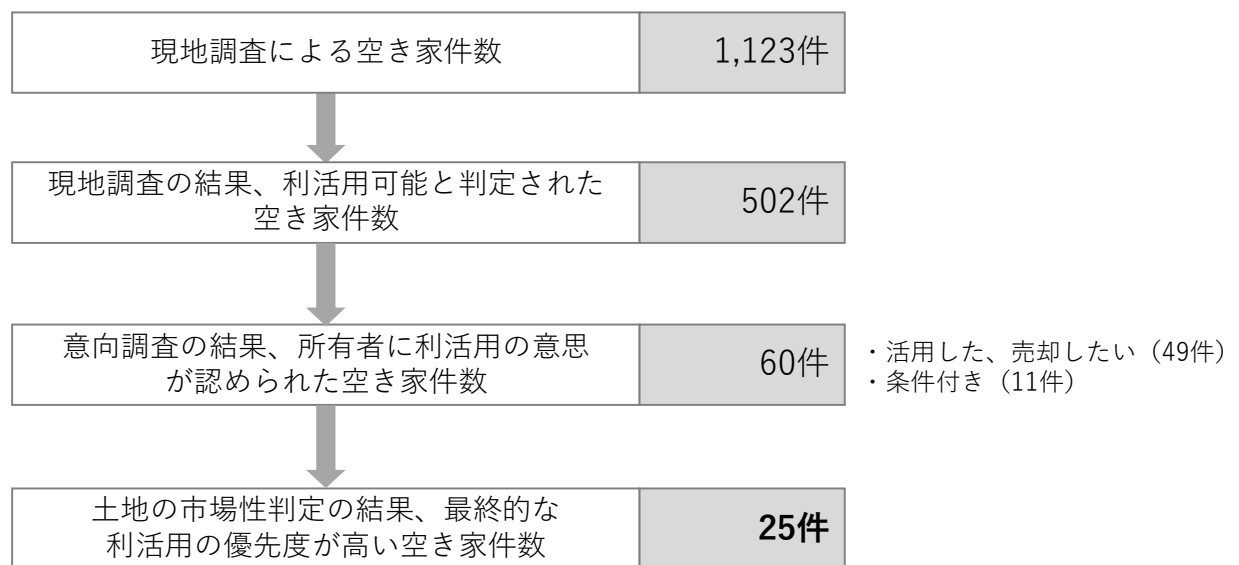


空き家件数 1,123 件のうち現地調査によって利活用可能と判断された空き家は 502 件、このうち意向調査によって所有者に利活用の意思が認められたものは 60 件となった。

さらに、これらを土地に関する市場性判定基準によって分類した結果、最終的に利活用の可能性が高いと判断された空き家（Ⅰ判定又はⅡ判定）は 25 件となった。

なお、本調査においてⅢ判定以下であっても所有者の利活用意思を喚起する施策等により、利活用の意思が芽生えれば優先度が上昇する空き家も相当数含まれていると考えられる。

図表 51 利活用の優先度が高い空き家の抽出フロー



V. 空き家発生メカニズムの解析

①空き家発生メカニズムの解析

(ア)解析に利用した各種要因データ

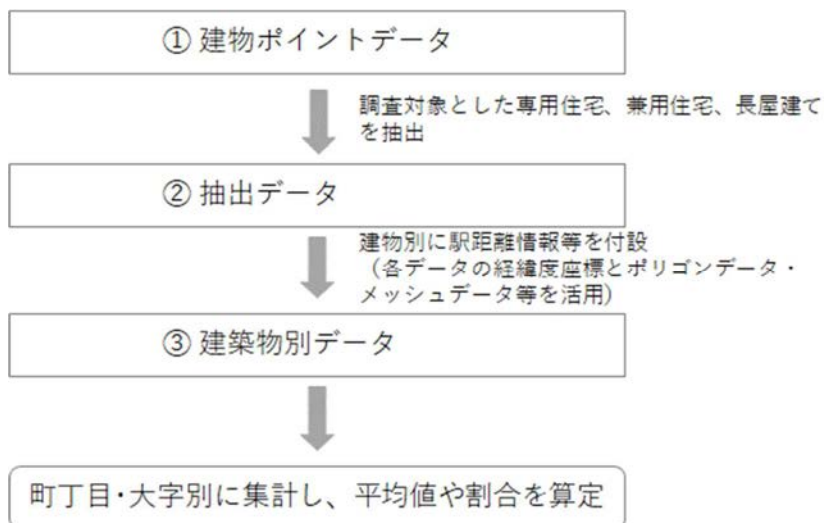
本調査において利用した各種要因データと出典は下記のとおりである。

図表 52

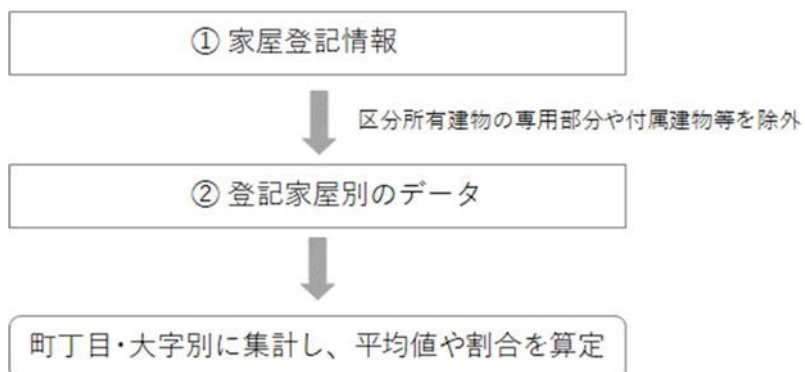
	要因データ	出典等
1	住宅数（建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン）
2	空き家数（町丁目・大字別）	本調査の結果（ゼンリン）
3	人口増加率（町丁目・大字別）	平成 27 年 1 月・令和 2 年 1 月住民基本台帳（板橋区）
4	世帯数増加率（町丁目・大字別）	平成 27 年 1 月・令和 2 年 1 月住民基本台帳（板橋区）
5	1 世帯あたり人員（町丁目・大字別）	令和 2 年 1 月住民基本台帳（板橋区）
6	高齢化率（町丁目・大字別）	統計地図データ 2018（ゼンリン）
7	15 歳未満人口割合（町丁目・大字別）	統計地図データ 2018（ゼンリン）
8	人口密度（町丁目・大字別）	平成 27 年国勢調査 東京都区市町村町丁目別報告 （東京都総務局）
9	板橋区役所までの直線距離（建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン）
10	最寄りの鉄道駅までの直線距離（建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン）
11	最寄りの救急病院までの直線距離（建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン）
12	最寄りの大規模商業施設までの直線距離 （建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン）
13	最寄りのコンビニまでの直線距離（建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン）
14	学区内公立小学校までの直線距離（建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン） 国土数値情報（国土交通省）
15	最寄りの下水処理場までの直線距離 （建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン） 国土数値情報（国土交通省）
16	イエローゾーン建物割合（建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン） 国土数値情報（国土交通省）
17	レッドゾーン建物割合（建物別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン） 国土数値情報（国土交通省）
18	道路総延長に対する 5.5m 未満道路割合 （メッシュ単位を建物別に紐付け）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン） 国土数値情報（国土交通省）
19	平均築年数（2019 年時点）（登記家屋別）	家屋登記情報
20	平均床面積（登記家屋別）	家屋登記情報
21	木造家屋割合（登記家屋別）	家屋登記情報
22	住宅密集度（町丁目・大字別）	建物ポイントデータ 2019（ゼンリン） 平成 27 年国勢調査 東京都区市町村町丁目別報告 （東京都総務局）
23	平均標高	基盤地図情報数値標高モデル（国土地理院）

また、下記の手順により要因データの作成を行った。

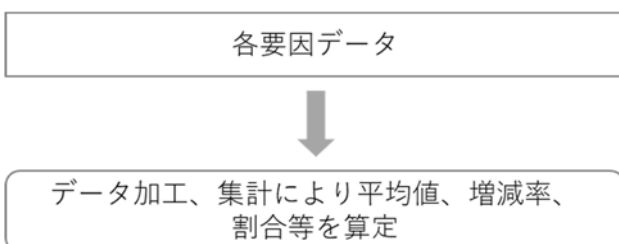
(a) 建物別のデータ



(b) 登記家屋別のデータ



(c) 町丁目・大字別のデータ



(イ) 解析結果

(a) 町丁目別の「空き家率」と「各要因データの集計値」の相関関係(*6)

町丁目別の「空き家率」と「各要因データの集計値」の相関係数を調べた結果、全要因のうち、「平均築年数」だけ「相関がある」と言及できる結果となった。他の結果は明確な相関関係を見出せなかった。

各要因との相関係数は下記のとおりであり、相関係数の評価基準は、絶対値が0.7以上で「強い相関がある」、0.4以上で「相関がある」となる。

なお、住宅数が極めて少ない「桜川1丁目(2棟)」及び「高島平6丁目(5棟)」は、統計分析の対象とすることは適切でない(空き家率に統計的な有意性が認められない可能性がある)と判断し、相関関係の解析対象から除外した。

図表 53

	要因名	相関係数
1	人口増減率	-0.1101
2	世帯数増加率	-0.1113
3	1世帯当たり人員(人/世帯)	-0.2224
4	高齢化率(65歳以上人口/人口)	-0.0301
5	15歳未満人口割合(15歳未満人口/人口)	-0.0990
6	人口密度(人/km ²)	0.3289
7	板橋区役所距離(m)	-0.3356
8	最寄り駅距離(m)	-0.3142
9	救急病院距離(m)	-0.3245
10	大規模商業施設距離(m)	-0.2600
11	コンビニ距離(m)	-0.2170
12	学区内小学校距離(m)	-0.1139
13	下水処理場距離(m)	0.1071
14	イエローゾーン建物割合	-0.0427
15	レッドゾーン建物割合	-0.0116
16	5.5m未満道路割合	-0.0484
17	平均築年数(年)	0.4108
18	平均床面積(m ²)	0.1572
19	木造家屋割合	-0.3419
20	住宅密集度(棟/km ²)	0.0837
21	平均標高(m)	0.0632

(*6) 相関関係

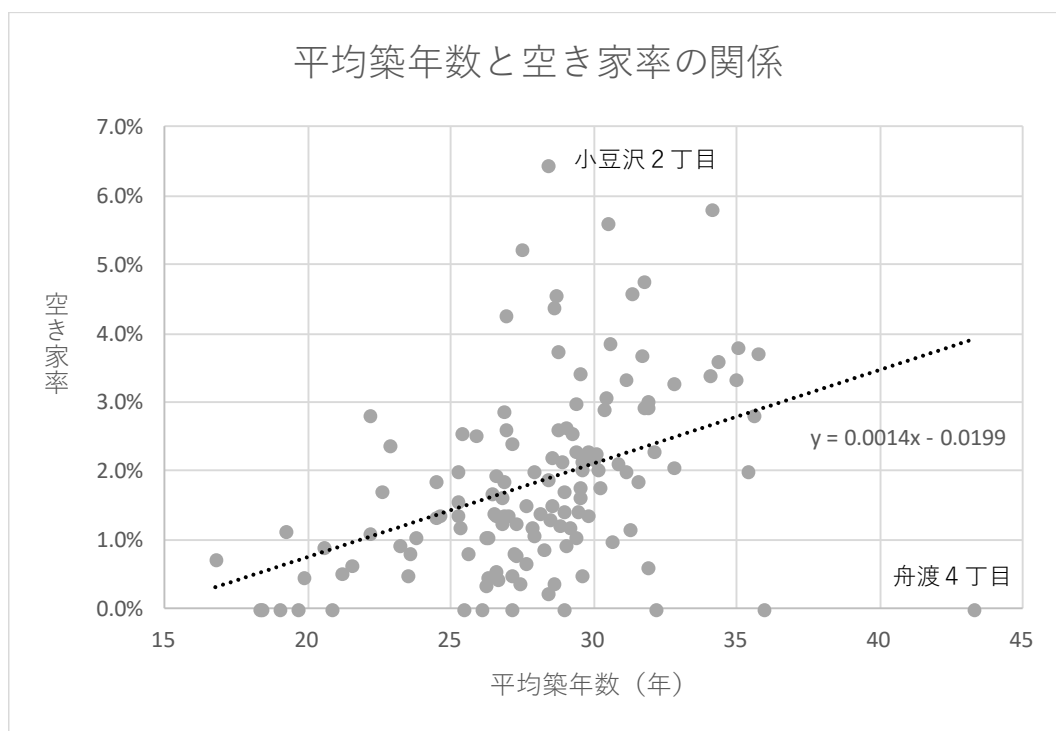
2つの変数の直線的な関係の強さを表す数値であり、-1~+1の間の数値となる。絶対値が大きいほど、関係が強いと言える。例えば、「平均築年数」と「空き家率」の相関係数が+1に近い数値であれば、「平均築年数」が高くなるほど、「空き家率」も高くなる傾向が強いと見ることができる。

(b) 平均築年数と空き家率の関係

前記 (a) において「相関がある」との結果になった平均築年数と空き家率について、町丁目別の分布状況及び関係式を示した図が以下に示すものであり、概ね住宅の平均築年数が高い町丁目は空き家率が高いという傾向が見られる。

ただし、小豆沢2丁目のように、平均築年数が高くないにもかかわらず空き家率が高い町丁目については、平均築年数以外の要因が影響して空き家率が高くなっている可能性が認められるほか、築年数の高い住宅と低い住宅が混在していることも考えられる。築年数の高い住宅と低い住宅が混在している場合には、築年数の高い住宅の建て替えが進むことにより、空き家率が低下することも考えられる。

一方、舟渡4丁目のように、平均築年数が高いにもかかわらず空き家率が低い町丁目については、平均築年数以外の要因が影響して空き家率が低くなっている可能性が認められるものの、将来的には空き家率が高まる可能性も認められる。



②空き家の分布と地理的要因

前項にて人口増減率、高齢化率、駅距離等の各要因を用い、空き家との相関関係を算出したが、空き家の発生要因となる明示的な相関関係を持つ要因をマクロな観点からは見出すことができなかった。

そのため、GIS（地理情報システム）の重ね合わせ機能やポリゴン照合機能などを用い、地形や街の開発時期、土地利用状況などを踏まえ、空き家の発生要因の検証を行った。

（ア）標高と空き家発生

国土地理院の数値標高データを用い、空き家の分布と重ね合わせた図が以下に示すものである。黒枠で囲った赤塚4丁目・赤塚5丁目、西台1丁目・西台2丁目、中台2丁目・中台3丁目、志村1丁目・志村2丁目、小豆沢2丁目・小豆沢3丁目は崖線付近に空き家が集中して分布している。これは崖線上は坂の上り・下りなどの高低差があり、居住環境としては良好とは言い難いためであるからではないかと考えられる。

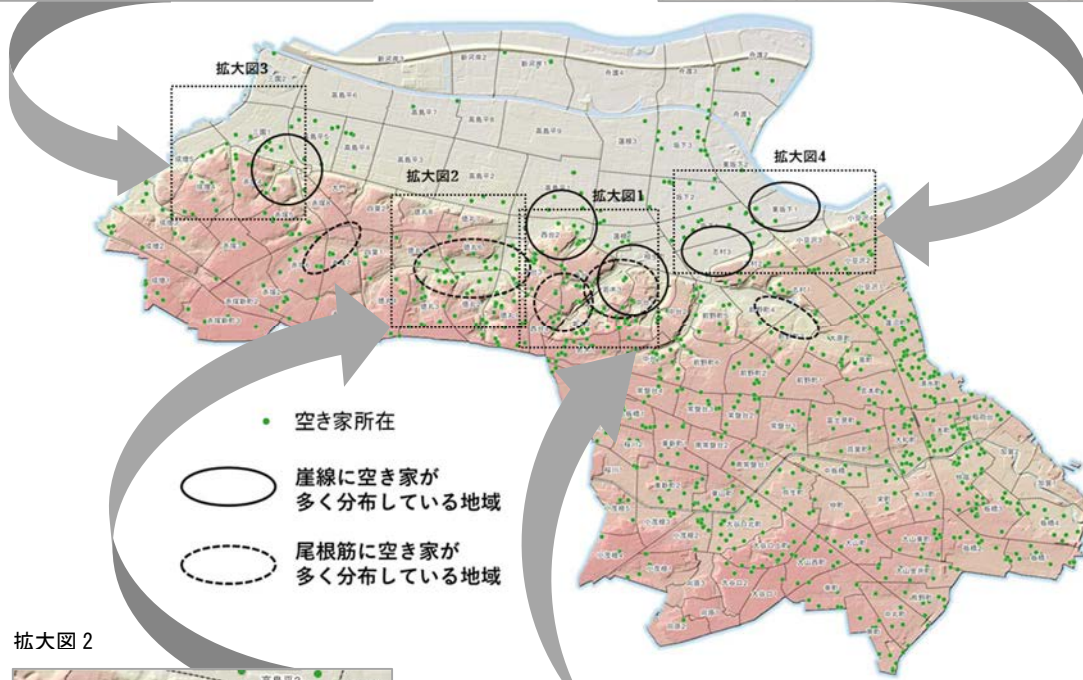
また、破線枠で囲った赤塚2丁目・赤塚6丁目、徳丸1丁目・徳丸2丁目・徳丸3丁目、若木1丁目・若木2丁目、大原町・泉町は尾根筋にも空き家が分布していることが読み取れる。これも崖線と同様に幹線道路に出る際の高低差が空き家の発生に影響を与えていると考えられる。

図表 55 標高と空き家分布（板橋区全域）

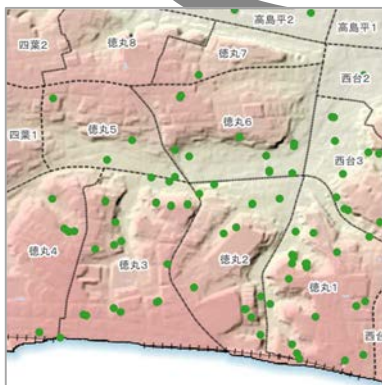
拡大図 3



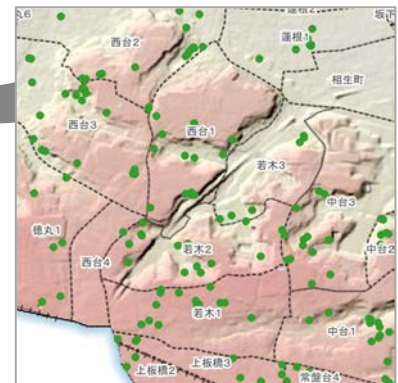
拡大図 4



拡大図 2



拡大図 1



* 国土地理院「基礎地図情報数値標高モデル」をもとに作成

(イ) 旧中山道・川越街道と空き家の発生

旧中山道・川越街道と空き家の分布を重ね合わせたものが以下に示す図である。五街道の一つで江戸四宿の一つとして古くから地域が発展していた旧中山道沿いに多くの空き家が分布している様子が読み取れる。

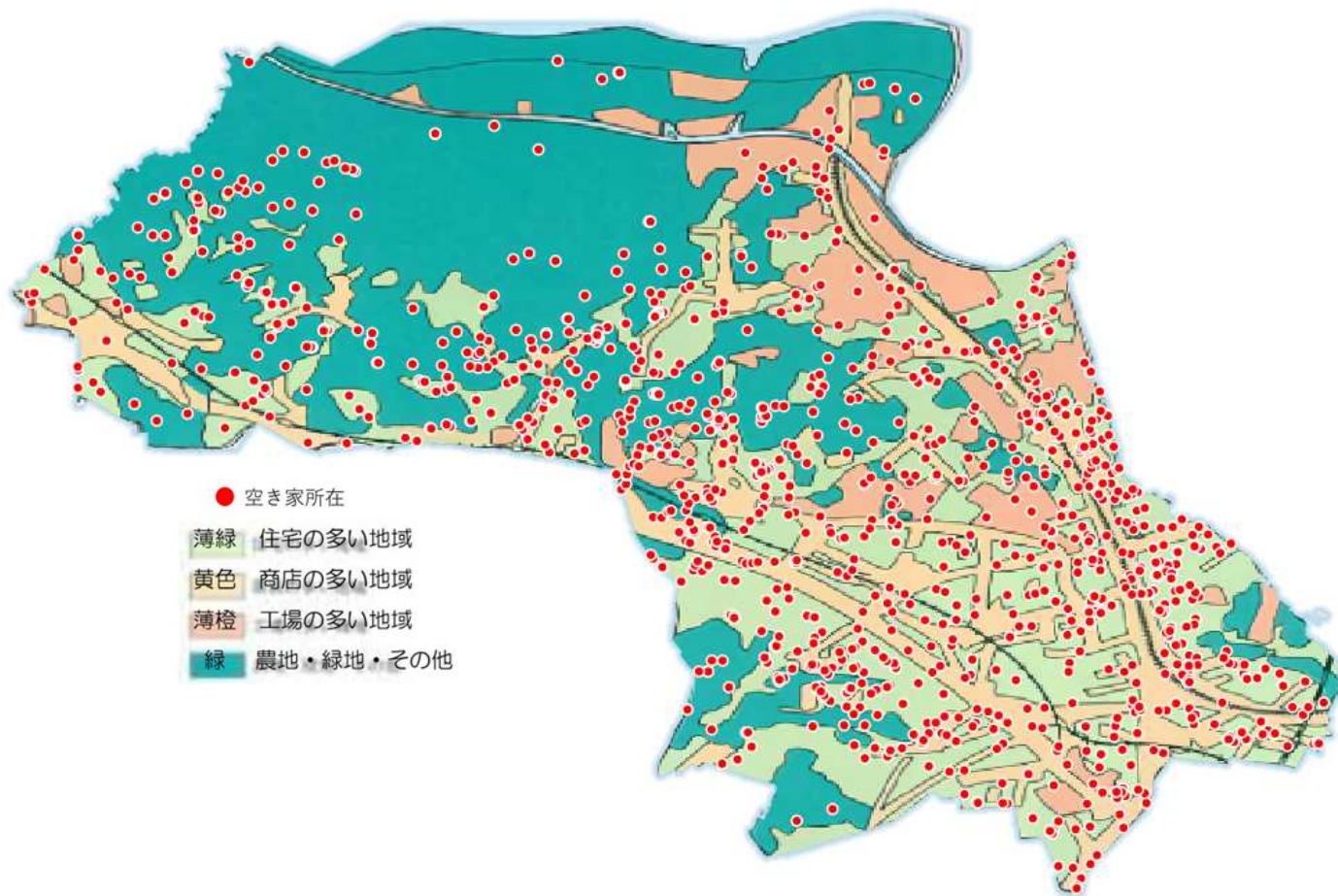
図表 56 旧中山道と空き家分布



(ウ)土地利用現況（昭和 35 年）と空き家の発生

昭和 35 年の土地利用現況図と空き家の分布を重ね合わせたものが以下に示す図である。昭和 35 年時点で農地・緑地等であった場所の空き家の分布数は 266 件・23.7%であり、住宅、商店、工場が多い場所の空き家分布数は 857 件・76.3%であった。古くから街として発展していた地域における空き家数が多く、“B)旧中山道”との比較結果も含め、まちの開発時期が空き家の発生に影響を与えていると考えられる。

図表 57 土地利用現況（昭和 35 年）と空き家の分布

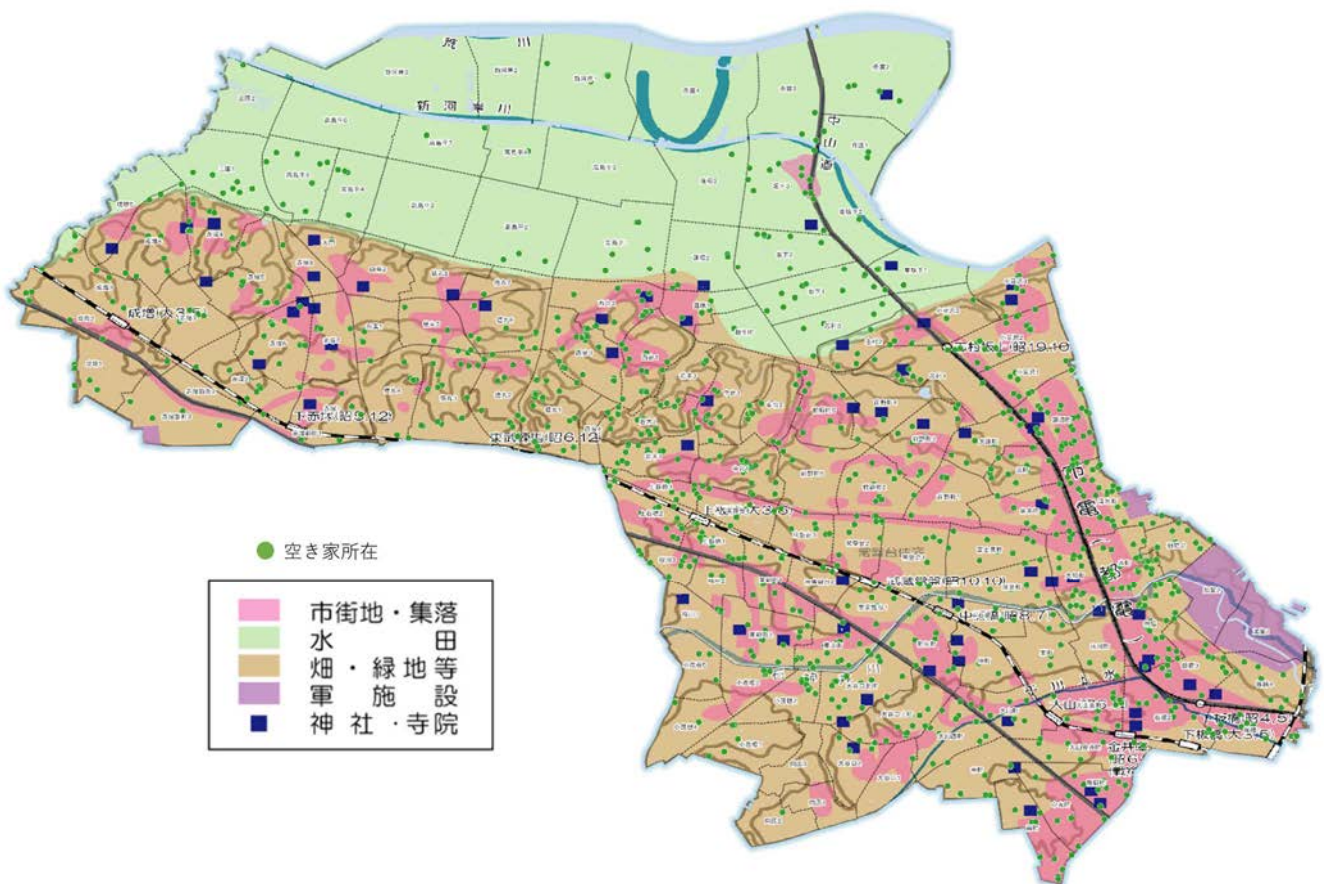


(エ) 土地利用現況（明治～昭和戦前）と空き家の発生

明治～昭和戦前の土地利用状況と空き家の分布を重ね合わせたものが以下に示す図である。明治～昭和戦前期に市街地・集落であったエリアの現在の住宅数は 13,814 件、空き家件数は 369 件、空き家率は 2.7%であり、板橋区全体の空き家平均率と比較すると 0.8%程度高い値となっている。

一方、同時期に水田や畑・緑地等の古くは市街地・集落ではなかったエリアの現在の住宅数は 46,310 件、空き家件数は 754 件、空き家率は 1.6%であった。この結果からも(イ)・(ウ)の考察結果と同様に街の開発時期が空き家の発生に影響を与えていると読み取ることができる。

図表 58 土地利用状況（明治～昭和戦前）と空き家の分布



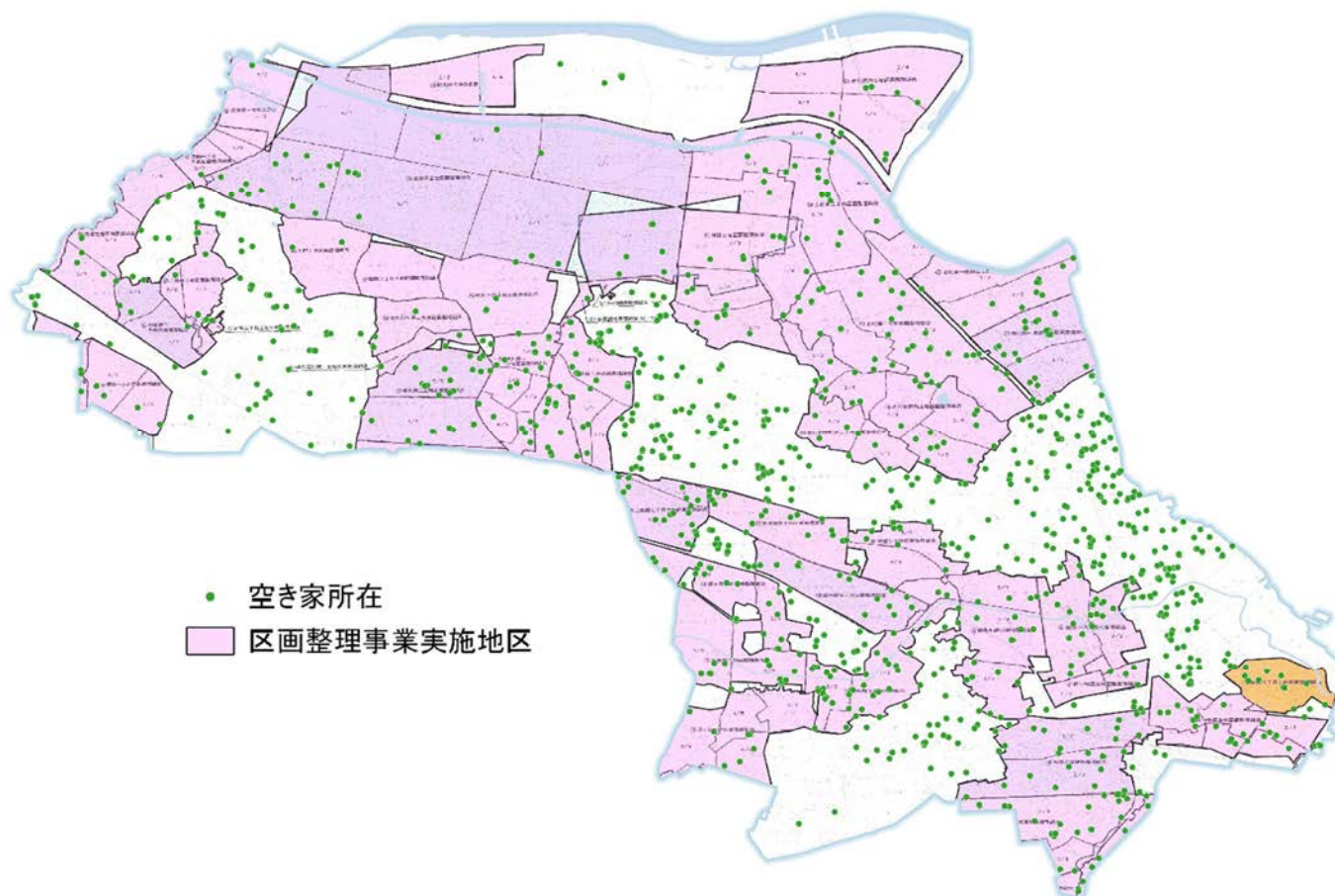
	旧市街地・集落	その他	計
住宅総数	13,814	46,310	60,124
空き家数	369	754	1,123
空き家率	2.7%	1.6%	1.9%

* 上記数値は広域図ラスタデータとの照合をもとに算出したものであるためあくまで参考値としての位置づけである。

(オ) 区画整理事業と空き家の発生率

区画整理事業の実施状況と空き家の分布を重ねたものが以下の図である。区画整理事業実施地区の空き家率は1.79%、区画整理事業未実施地区の空き家率は1.97%であり、未実施地区の方が0.18ポイント高い結果となった。これは区画整理事業未実施地区の住宅の建て替え等の制限が影響しているものと考えられる。

図表 59 区画整理事業と空き家の分布



	区画整理事業 実施地区	区画整理事業 未実施地区	計
住宅総数	33,140	26,984	60,124
空き家数	592	531	1,123
空き家率	1.79%	1.97%	1.87%

* 上記数値は広域図ラスタデータとの照合をもとに算出したものであるため参考値の位置づけである。

(カ) 駅からの距離と空き家

以下の表は板橋区内の各駅と駅から 500m 以内の空き家率を求めたものである。JR 埼京線板橋駅、東武東上線下板橋駅、都営三田線志村坂上駅、都営三田線板橋本町駅、都営三田線本蓮沼駅の空き家率が高い結果となった。

図表 60 駅別駅距離 500m 以内の空き家率

路線名	駅名	半径500m以内 住宅数	半径500m以内 空き家数	空き家率
JR埼京線	板橋	262	18	6.9%
東武東上線	下板橋	475	19	4.0%
東武東上線	大山	1629	34	2.1%
東武東上線	中板橋	2100	30	1.4%
東武東上線	ときわ台	1871	29	1.5%
東武東上線	上板橋	1834	54	2.9%
東武東上線	東武練馬	1015	25	2.5%
東武東上線	下赤塚	1323	12	0.9%
東武東上線	成増	1025	13	1.3%
都営三田線	新板橋	900	25	2.8%
都営三田線	板橋区役所前	2035	45	2.2%
都営三田線	板橋本町	2526	86	3.4%
都営三田線	本蓮沼	2228	73	3.3%
都営三田線	志村坂上	943	34	3.6%
都営三田線	志村三丁目	957	25	2.6%
都営三田線	蓮根	1062	12	1.1%
都営三田線	西台	650	4	0.6%
都営三田線	高島平	270	2	0.7%
都営三田線	新高島平	540	5	0.9%
都営三田線	西高島平	953	9	0.9%
JR埼京線	浮間舟渡	173	4	2.3%
板橋区の空き家率				1.9%

* グレー枠：空き家率が板橋区全体よりも高い駅

* 太文字：空き家率上位 5 駅

図表 61 空き家率上位 5 駅と空き家の分布



駅 500m 圏域における空き家率の上位 5 駅は上図のように、旧中山道沿いに集中している。本項の（イ）から（オ）で述べた「古くから住宅地、商業地として利用されていた地区」「区画整理事業の未実施地区」とも合致しており、板橋区の空き家の発生は古くからまちとして発展していた地区で且つ、区画整理事業の進捗状況により起因しているものと考えられる。

③空き家発生の個別要因分析

前項にて空き家の発生要因をマクロ観点からの検証を行い、まちの開発時期が空き家の発生に影響を与える可能性があるとの結果を得ることができた。この項では空き家率が高い上位5地域（小豆沢2丁目、板橋1丁目、本町、小豆沢1丁目、上板橋1丁目）について、空き家の個別の立地条件（接道状況、間口の広さ、前面道路の幅員、前面道路の傾斜状況）から発生要因を探った。その結果は以下のとおりである。

図表 62 空き家率上位5地域における空き家の接道状況

	接道がない空き家 件数	接道がある空き家 件数	空き家件数	未接道の空き家率
小豆沢2丁目	3	19	22	13.6%
板橋1丁目	0	15	15	0.0%
本町	11	22	33	33.3%
小豆沢1丁目	2	6	8	25.0%
上板橋1丁目	2	11	13	15.4%
板橋区全域	277	846	1,123	24.7%

* 赤色網掛けは板橋区全域の空き家率平均値以上の値であることを示す。

図表 63 空き家率上位5地域における空き家の間口の広さ

	間口2m未満	間口2m以上	空き家件数	間口2m未満の空 き家率
小豆沢2丁目	1	21	22	4.5%
板橋1丁目	0	15	15	0.0%
本町	6	27	33	18.2%
小豆沢1丁目	1	7	8	12.5%
上板橋1丁目	1	12	13	7.7%
板橋区全域	140	983	1,123	12.5%

* 赤色網掛けは板橋区全域の空き家率平均値以上の値であることを示す。

図表 64 空き家率上位5地域における前面道路の幅員

	前面道路2m未満	前面道路2m以上	情報取得不可	空き家件数	前面道路2m未満の 空き家率
小豆沢2丁目	4	17	1	22	18.2%
板橋1丁目	0	14	1	15	0.0%
本町	11	22	0	33	33.3%
小豆沢1丁目	1	7	0	8	12.5%
上板橋1丁目	2	7	4	13	15.4%
板橋区全域	193	904	26	1,123	17.2%

* 赤色網掛けは板橋区全域の空き家率平均値以上の値であることを示す。

図表 65 空き家率上位5地域における前面道路の傾斜状況

	急傾斜（10度以 上）	緩傾斜・傾斜なし	情報取得不可	空き家件数	前面道路が急傾斜 の空き家率
小豆沢2丁目	0	21	1	22	0.0%
板橋1丁目	0	14	1	15	0.0%
本町	0	33		33	0.0%
小豆沢1丁目	0	8		8	0.0%
上板橋1丁目	0	9	4	13	0.0%
板橋区全域	103	994	26	1,123	9.2%

以上の結果から、小豆沢2丁目（空き家率：6.5%）は前面道路の幅員が、本町（空き家率：4.8%）は道路との接道や間口の広さ、前面道路の幅員が、小豆沢1丁目（空き家率：5.2%）は道路との接道や間口の広さがそれぞれ、板橋区全域の平均値よりも高い数値を示しており、これらの要因が空き家発生にも影響を与えている可能性があると考えられる。

なお、板橋1丁目、上板橋1丁目については、不動産の処分や再建に影響を与えるこれらの4つの立地条件において、板橋区全域の平均値を上回る条件は存在せず、空き家発生の要因を探ることができなかった。

VI. 賃貸集合住宅の空き室推計と空き室発生メカニズムの解析

①賃貸集合住宅（*1）の空き室推計

(ア) 賃貸集合住宅の空き室抽出

賃貸集合住宅の空き室抽出については、民間事業者が独自に整備した棟単位、及び戸（部屋）単位の空き室を判定できる情報を利用し、不動産賃貸の流動が比較的少ないと考えられる2019年6月から8月の3か月間において、全ての期間で空き室と判定された部屋を長期的な空き室として抽出し、棟単位の空き室数の集計を行った。

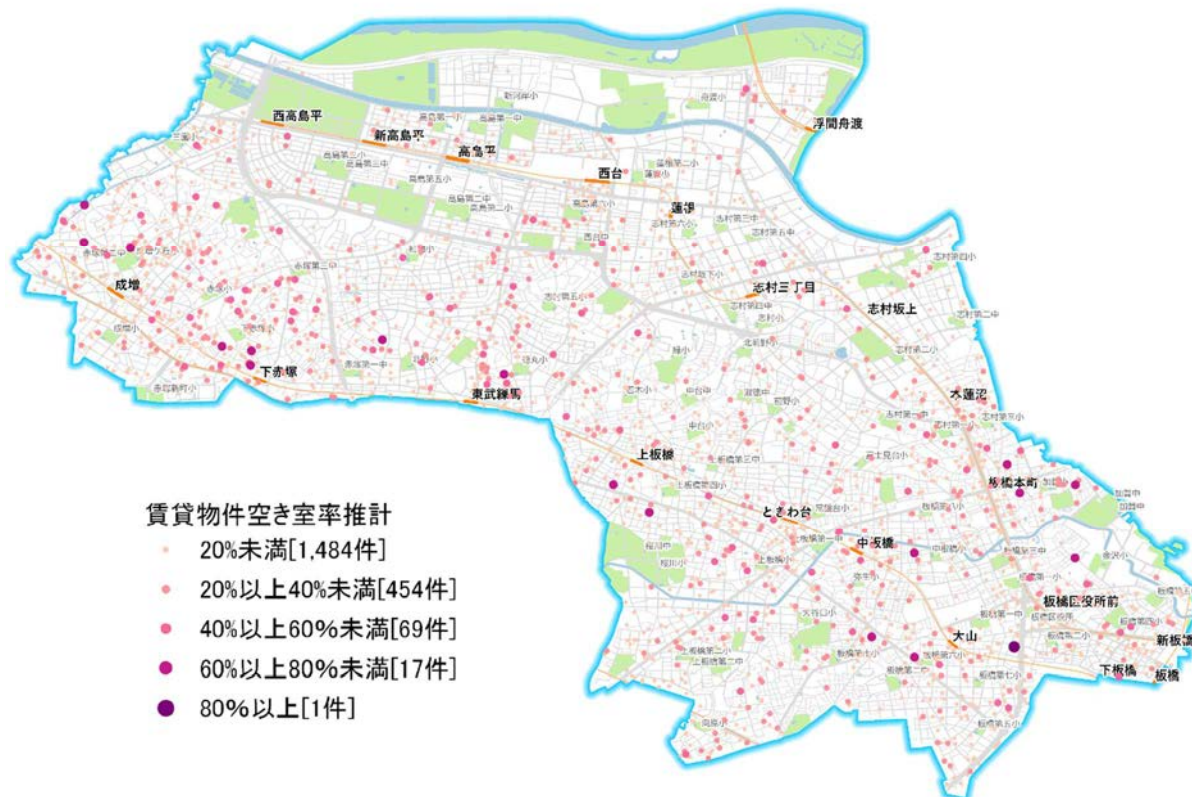
(イ) 賃貸集合住宅の空き室率推計

前項（ア）で集計した棟単位の空き室数に対し、同じく民間事業者が整備している棟単位の総部屋数を利用し、棟単位の空き室率を求めた。

(ウ) 空き室率20%以上の賃貸集合住宅の分布

（ア）（イ）の作業を実施した結果、板橋区内における棟単位の空き室率20%以上の賃貸集合住宅は541棟であった。以下に空き室率別の賃貸集合住宅の分布状況を示す。

図表 66 空き室率別の賃貸集合住宅の分布

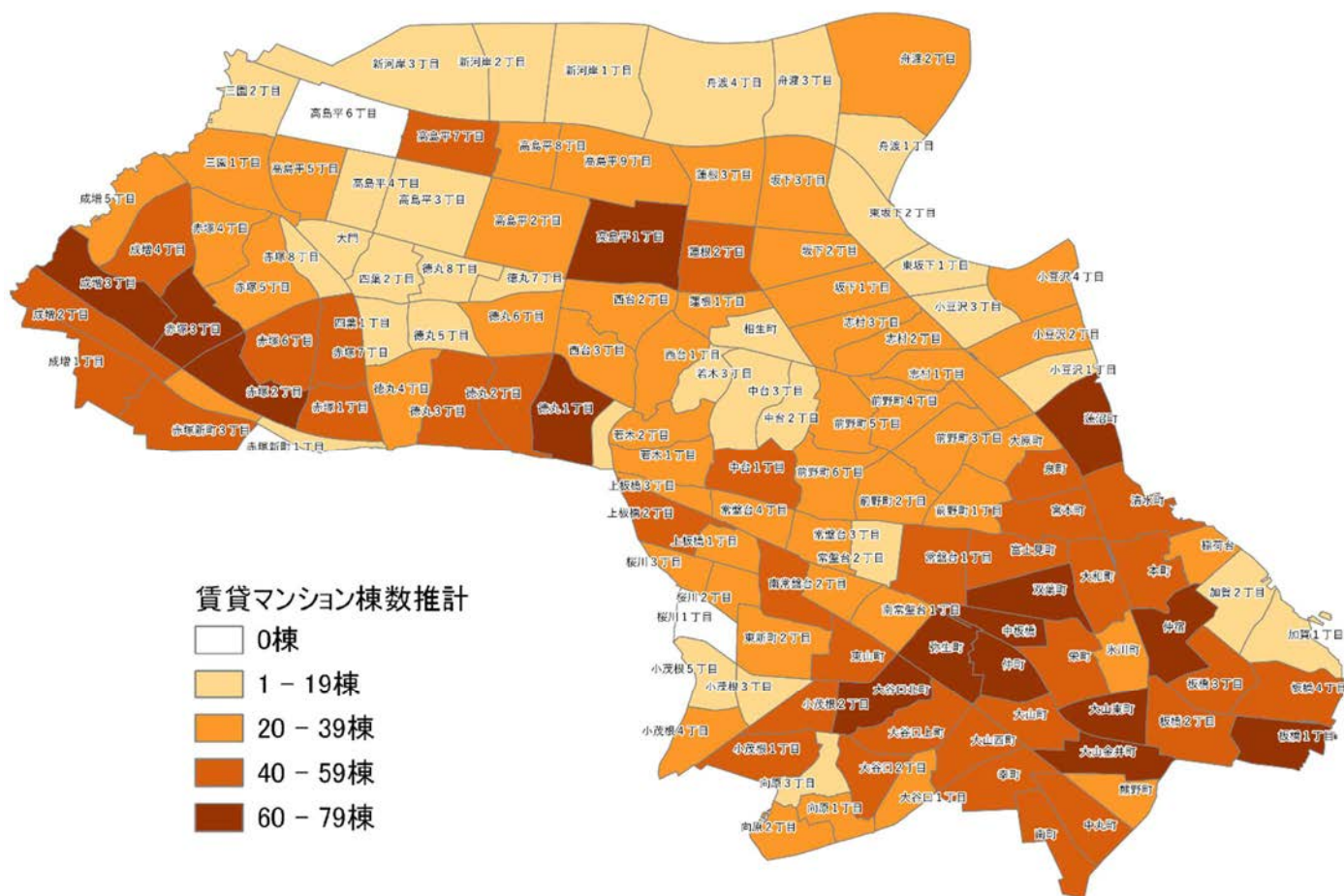


(*1) 賃貸集合住宅の定義：不動産賃貸市場に流通している集合住宅を全て含む

(エ) 町丁目単位の空き室率 20%以上の賃貸集合住宅率

平成 25 年 3 月に東京都が実施したマンション実態調査においては、板橋区内の賃貸集合住宅数は 4,632 棟とされている。この区内の賃貸マンション数に対し、民間事業者が整備している住宅地図データから町丁目単位の集合住宅数を抽出し、集合住宅数による案分により、町丁目単位の賃貸マンション数の推計を行い、空き室率 20%以上の賃貸集合住宅率を求めた。

図表 67 町丁目別賃貸マンション棟数推計



図表 68 町丁目別の空き室率 20%以上の賃貸集合住宅率

町名	町名_ヨミ	賃貸集合住宅数	空き室率20%以上の賃貸集合住宅数	空き室率20%以上の賃貸集合住宅率	町名	町名_ヨミ	賃貸集合住宅数	空き室率20%以上の賃貸集合住宅数	空き室率20%以上の賃貸集合住宅率
赤塚5丁目	アカツカ5チヨウメ	29	13	44.80%	赤塚1丁目	アカツカ1チヨウメ	44	5	11.40%
徳丸8丁目	トクマル8チヨウメ	13	5	38.50%	成増1丁目	ナリマス1チヨウメ	53	6	11.30%
西台3丁目	ニシダ 3チヨウメ	21	8	38.10%	大山町	オオヤマチヨウ	54	6	11.10%
赤塚6丁目	アカツカ6チヨウメ	51	17	33.30%	西台4丁目	ニシダ 4チヨウメ	9	1	11.10%
赤塚8丁目	アカツカ8チヨウメ	6	2	33.30%	南常盤台1丁目	ミナミトキワ 1チヨウメ	36	4	11.10%
稲荷台	イナリダ イ	30	9	30.00%	小茂根4丁目	コモネ4チヨウメ	37	4	10.80%
舟渡3丁目	フナト 3チヨウメ	10	3	30.00%	常盤台4丁目	トキワ 4チヨウメ	37	4	10.80%
若木3丁目	ワカキ 3チヨウメ	10	3	30.00%	前野町2丁目	マエノチヨウ2チヨウメ	37	4	10.80%
赤塚7丁目	アカツカ7チヨウメ	41	12	29.30%	南常盤台2丁目	ミナミトキワ 2チヨウメ	37	4	10.80%
赤塚新町1丁目	アカツカシンマチ1チヨウメ	18	5	27.80%	大金山井町	オオヤマカナシチヨウ	65	7	10.80%
徳丸7丁目	トクマル7チヨウメ	11	3	27.30%	中板橋	ナカイタハ シ	65	7	10.80%
成増4丁目	ナリマス4チヨウメ	48	13	27.10%	常盤台3丁目	トキワ 3チヨウメ	38	4	10.50%
赤塚2丁目	アカツカ2チヨウメ	72	18	25.00%	上板橋2丁目	カミイタハ シ2チヨウメ	48	5	10.40%
徳丸1丁目	トクマル1チヨウメ	70	17	24.30%	双葉町	フタバ チヨウ	77	8	10.40%
徳丸6丁目	トクマル6チヨウメ	39	9	23.10%	大山西町	オオヤマニシチヨウ	58	6	10.30%
西台1丁目	ニシダ 1チヨウメ	22	5	22.70%	高島平7丁目	タカシマダ 7チヨウメ	49	5	10.20%
西台2丁目	ニシダ 2チヨウメ	31	7	22.60%	徳丸2丁目	トクマル2チヨウメ	49	5	10.20%
四葉2丁目	ヨツバ 2チヨウメ	9	2	22.20%	中丸町	ナカマルチヨウ	49	5	10.20%
小茂根2丁目	コモネ2チヨウメ	41	9	22.00%	蓮根3丁目	ハスネ3チヨウメ	30	3	10.00%
前野町6丁目	マエノチヨウ6チヨウメ	33	7	21.20%	徳丸3丁目	トクマル3チヨウメ	51	5	9.80%
若木2丁目	ワカキ 2チヨウメ	33	7	21.20%	板橋1丁目	イタハ シ1チヨウメ	62	6	9.70%
中台2丁目	ナカダ 2チヨウメ	19	4	21.10%	蓮根2丁目	ハスネ2チヨウメ	52	5	9.60%
三園1丁目	ミソノ1チヨウメ	38	8	21.10%	仲宿	ナカノ ユク	77	7	9.10%
四葉1丁目	ヨツバ 1チヨウメ	19	4	21.10%	氷川町	ヒカワチヨウ	33	3	9.10%
赤塚新町3丁目	アカツカシンマチ3チヨウメ	45	9	20.00%	舟渡2丁目	フナト 2チヨウメ	23	2	8.70%
成増2丁目	ナリマス2チヨウメ	45	9	20.00%	大谷口2丁目	オオヤク 2チヨウメ	47	4	8.50%
赤塚4丁目	アカツカ4チヨウメ	36	7	19.40%	高島平2丁目	タカシマダ 2チヨウメ	25	2	8.00%
志村2丁目	シムラ2チヨウメ	26	5	19.20%	前野町5丁目	マエノチヨウ5チヨウメ	25	2	8.00%
桜川3丁目	サクラガ 3チヨウメ	21	4	19.00%	徳丸5丁目	トクマル5チヨウメ	13	1	7.70%
前野町1丁目	マエノチヨウ1チヨウメ	21	4	19.00%	板橋2丁目	イタハ シ2チヨウメ	54	4	7.40%
小豆沢4丁目	アズ サワ4チヨウメ	27	5	18.50%	桜川2丁目	サクラガ 2チヨウメ	28	2	7.10%
大原町	オオハラチヨウ	27	5	18.50%	向原3丁目	ムカハラ3チヨウメ	14	1	7.10%
坂下1丁目	サカノ 1チヨウメ	38	7	18.40%	大谷口1丁目	オオヤク 1チヨウメ	32	2	6.30%
赤塚新町2丁目	アカツカシンマチ2チヨウメ	22	4	18.20%	熊野町	クマノチヨウ	32	2	6.30%
徳丸4丁目	トクマル4チヨウメ	33	6	18.20%	前野町3丁目	マエノチヨウ3チヨウメ	32	2	6.30%
成増3丁目	ナリマス3チヨウメ	72	13	18.10%	幸町	サワイチヨウ	51	3	5.90%
向原2丁目	ムカハラ2チヨウメ	39	7	17.90%	坂下3丁目	サカノ 3チヨウメ	34	2	5.90%
高島平5丁目	タカシマダ 5チヨウメ	28	5	17.90%	小豆沢1丁目	アズ サワ1チヨウメ	18	1	5.60%
東新町2丁目	トウシンチヨウ2チヨウメ	34	6	17.60%	高島平4丁目	タカシマダ 4チヨウメ	18	1	5.60%
蓮沼町	ハスヌマチヨウ	65	11	16.90%	中台1丁目	ナカダ 1チヨウメ	57	3	5.30%
東新町1丁目	トウシンチヨウ1チヨウメ	48	8	16.70%	中台3丁目	ナカダ 3チヨウメ	19	1	5.30%
常盤台2丁目	トキワ 2チヨウメ	18	3	16.70%	板橋3丁目	イタハ シ3チヨウメ	58	3	5.20%
泉町	イズ ミチヨウ	43	7	16.30%	志村1丁目	シムラ1チヨウメ	39	2	5.10%
本町	ホンチヨウ	57	9	15.80%	大山東町	オオヤマヒガシチヨウ	60	3	5.00%
常盤台1丁目	トキワ 1チヨウメ	51	8	15.70%	柴町	サガチヨウ	42	2	4.80%
南町	ミナミチヨウ	45	7	15.60%	富士見町	フジ ミチヨウ	43	2	4.70%
大谷口上町	オオヤク 上チヨウ	47	7	14.90%	成増5丁目	ナリマス5チヨウメ	22	1	4.50%
向原1丁目	ムカハラ1チヨウメ	27	4	14.80%	小茂根1丁目	コモネ1チヨウメ	47	2	4.30%
大和町	ヤマトチヨウ	54	8	14.80%	高島平9丁目	タカシマダ 9チヨウメ	25	1	4.00%
大谷口北町	オオヤク 北チヨウ	61	9	14.80%	志村3丁目	シムラ3チヨウメ	26	1	3.80%
東山町	ヒガシヤマチヨウ	41	6	14.60%	坂下2丁目	サカノ 2チヨウメ	27	1	3.70%
宮本町	ミヤモトチヨウ	55	8	14.50%	高島平8丁目	タカシマダ 8チヨウメ	28	1	3.60%
赤塚3丁目	アカツカ3チヨウメ	69	10	14.50%	相生町	アイオイチヨウ	19	0	0.00%
加賀1丁目	カガ 1チヨウメ	7	1	14.30%	小豆沢2丁目	アズ サワ2チヨウメ	31	0	0.00%
若木1丁目	ワカキ 1チヨウメ	28	4	14.30%	小豆沢3丁目	アズ サワ3チヨウメ	7	0	0.00%
板橋4丁目	イタハ シ4チヨウメ	57	8	14.00%	小茂根3丁目	コモネ3チヨウメ	12	0	0.00%
清水町	シミズ チヨウ	58	8	13.80%	桜川1丁目	サクラガ 1チヨウメ	0	0	0.00%
高島平1丁目	タカシマダ 1チヨウメ	74	10	13.50%	新河岸1丁目	シンガ 1チヨウメ	6	0	0.00%
前野町4丁目	マエノチヨウ4チヨウメ	37	5	13.50%	新河岸2丁目	シンガ 2チヨウメ	5	0	0.00%
弥生町	ヤヨイチヨウ	67	9	13.40%	新河岸3丁目	シンガ 3チヨウメ	4	0	0.00%
上板橋1丁目	カミイタハ シ1チヨウメ	30	4	13.30%	大門	カドモン	4	0	0.00%
舟渡1丁目	フナト 1チヨウメ	15	2	13.30%	高島平3丁目	タカシマダ 3チヨウメ	13	0	0.00%
加賀2丁目	カガ 2チヨウメ	8	1	12.50%	高島平6丁目	タカシマダ 6チヨウメ	0	0	0.00%
小茂根5丁目	コモネ5チヨウメ	8	1	12.50%	東坂下1丁目	ヒガシサカノ 1チヨウメ	9	0	0.00%
蓮根1丁目	ハスネ1チヨウメ	32	4	12.50%	東坂下2丁目	ヒガシサカノ 2チヨウメ	8	0	0.00%
上板橋3丁目	カミイタハ シ3チヨウメ	25	3	12.00%	舟渡4丁目	フナト 4チヨウメ	1	0	0.00%
仲町	ナカチヨウ	61	7	11.50%	三園2丁目	ミソノ 2チヨウメ	5	0	0.00%
合計							4,626	631	13.60%

賃貸集合住宅数が25棟以上町内に存在し、且つ空き室率20%以上の賃貸集合住宅率が30%以上の地区は、赤塚5丁目、赤塚3丁目、稲荷台の3地区である。また、同じく賃貸集合住宅数が25棟以上町内に存在し、且つ空き室率20%以上の賃貸集合住宅率が20%以上30%未満の地区は、赤塚7丁目、成増4丁目、赤塚2丁目、徳丸1丁目、徳丸6丁目、西台2丁目、小茂根2丁目、若木2丁目、前野町6丁目、三園1丁目、成増2丁目、赤塚3丁目の計12地区である。図表69は上記の分布を地図上に表示したものである。

図表 69 空き室率 20%以上の賃貸集合住宅の分布状況（町丁目単位）



②空き室発生メカニズムの解析

(ア)空き室発生メカニズムの解析に利用した各種データ

空き家発生メカニズムの解析で利用した各種要因データと同様のデータを用いて解析を行った。

(イ)解析結果

A)町丁目別の「空き室数」と「各要因データの集計値」の相関関係

町丁目別の「空き室数」と「各要因データの集計値」の相関係数を調べた結果、全要因のうち、「1世帯当たり人員」だけ「相関がある」と言及できる結果となり、他の結果は明確な相関関係を見出せなかった。各要因との相関係数は下記のとおりである。

なお、相関係数の見方、及び解析対象から除外した町丁目については「①空き家発生メカニズムの解析」と同様である。

また、賃貸マンション数は東京都マンション実態調査をベースとした推計値であり、各町丁目における空き室発生メカニズムの分析においては、「空き家率」ではなく、より精度の高い実数値である「空き室数」と「各要因データの集計値」との相関関係を把握した。

図表 70

	要因名	相関係数
1	人口増減率	-0.1283
2	世帯数増加率	-0.0908
3	<u>1世帯当たり人員 (人/世帯)</u>	<u>-0.4249</u>
4	高齢化率 (65歳以上人口/人口)	-0.1784
5	15歳未満人口割合 (15歳未満人口/人口)	-0.2068
6	人口密度 (人/km ²)	0.3825
7	板橋区役所距離(m)	-0.0076
8	最寄り駅距離 (m)	-0.3382
9	救急病院距離 (m)	-0.1229
10	大規模商業施設距離 (m)	-0.0929
11	コンビニ距離 (m)	-0.2936
12	学区内小学校距離 (m)	-0.2475
13	下水処理場距離 (m)	0.2000
14	イエローゾーン建物割合	-0.0824
15	レッドゾーン建物割合	-0.0668
16	5.5m未満道路割合	-0.0028
17	平均築年数 (年)	0.1431
18	平均床面積 (m ²)	0.0362
19	木造家屋割合	-0.1791
20	住宅密集度 (棟/km ²)	0.3047
21	平均標高 (m)	0.1235

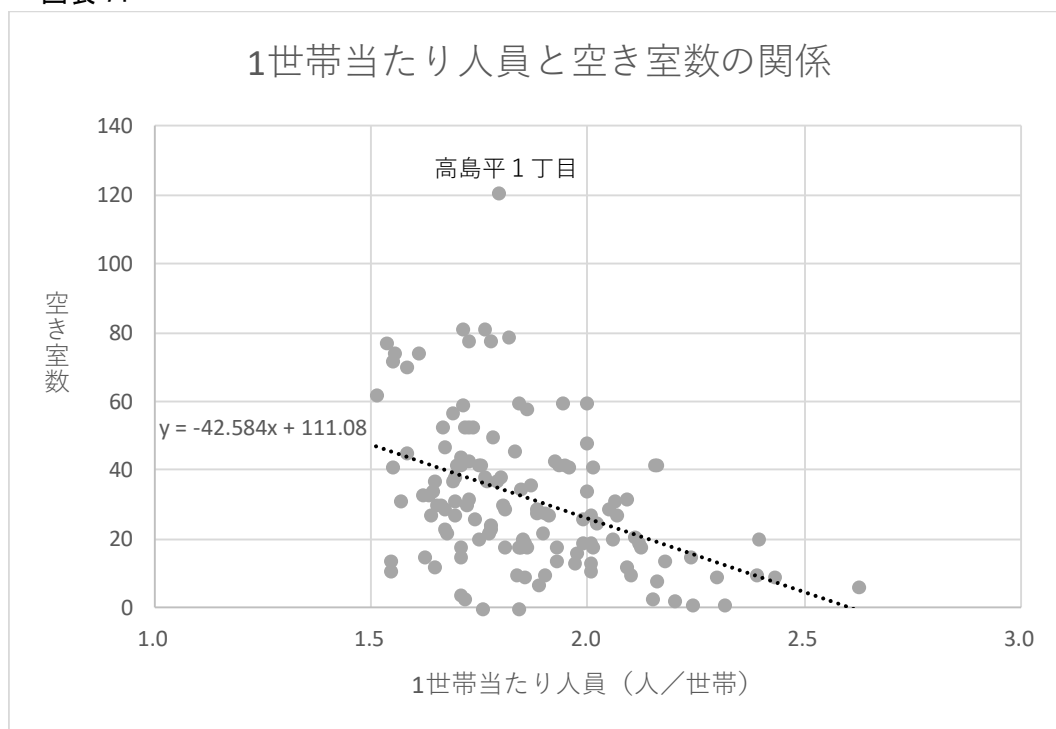
B) 1世帯当たり人員と空き室数の関係

前記 A)において「相関がある」との結果になった1世帯当たり人員と空き室数について、町丁目別の分布状況及び関係式を示した図が以下に示すものであり、概ね1世帯当たり人員が多い町丁目は空き室数が少ないという傾向が見られる。

このような傾向から、単身世帯が多い町丁目（あるいは単身者向け賃貸集合住宅が多い町丁目）で空き室が多く発生する可能性が高いと考えられる。

なお、高島平1丁目は、1世帯当たり人員から推計される空き室数を大きく上回る空き室が発生しており、賃貸集合住宅室数が供給過多の状況にあることが懸念される。

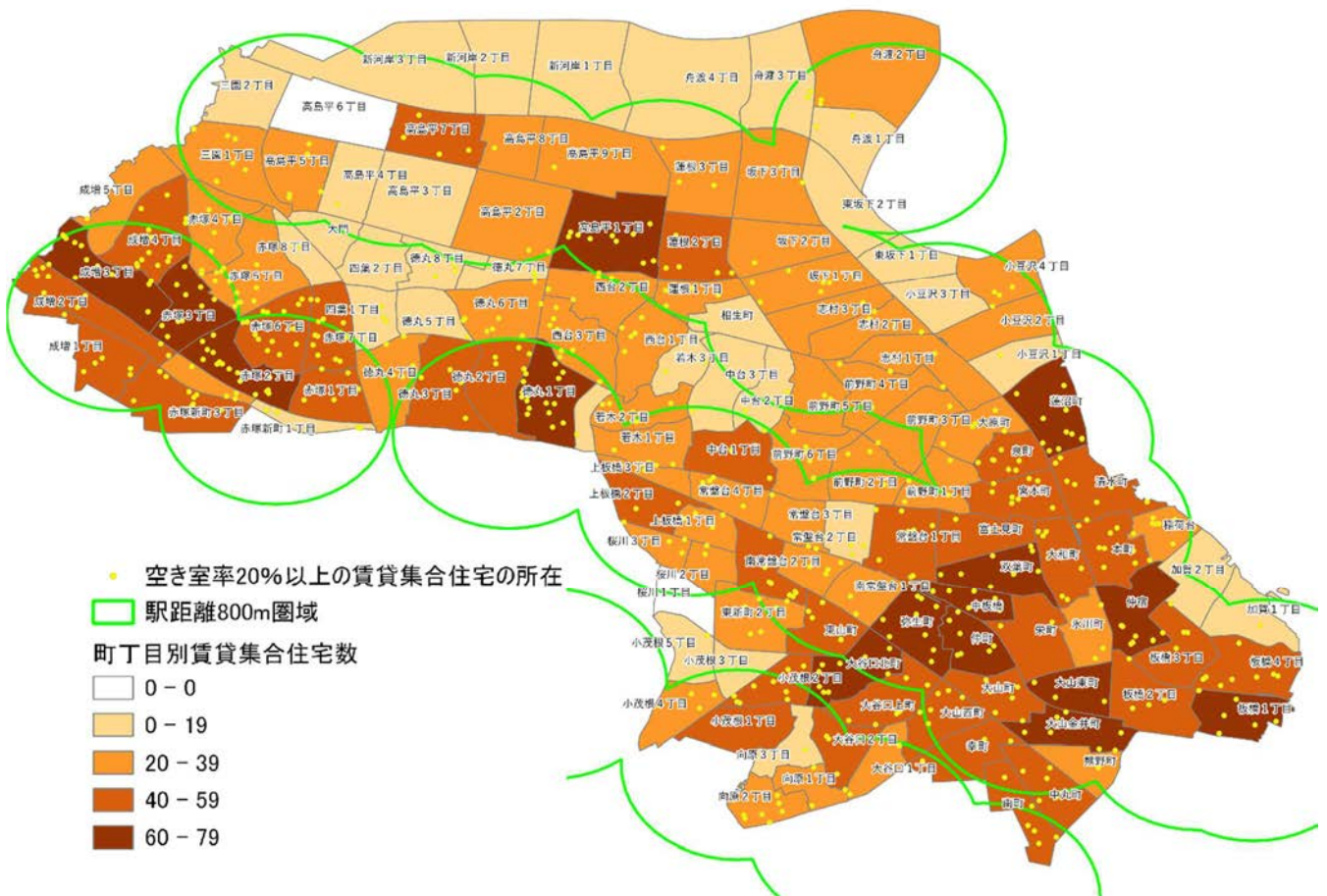
図表 71



(ウ) 空き室率 20%以上の賃貸集合住宅の分布と駅距離

以下の図は空き室率 20%以上の賃貸集合住宅（以下「空き室率高の賃貸集合住宅」という。）の分布、町別賃貸集合住宅棟数、駅距離 800m圏域を地図上に重ね合わせたものである。駅距離 800m 圏域に賃貸集合住宅が多く存在していることが読み取れ、賃貸集合住宅の分布が多い地区については、空き室率 20%以上の賃貸集合住宅も多く存在していることが読み取れる。この結果からも賃貸集合住宅の空き室については、(イ)-(b)の結果と同様に賃貸集合住宅が数多く存在しているエリアに発生すると考えられる。

図表 72 町別空き室率高の賃貸集合住宅の分布と駅距離



(エ) 土地利用現況（昭和 35 年）と空き室率の高い賃貸集合住宅比率 20%以上地区の分布

空き室率の高い賃貸集合比率が 30%以上の地区である赤塚 6 丁目、赤塚 5 丁目については、昭和 35 年時点では農地・緑地の領域割合が高く、空き室率の高い賃貸集合率が 20%以上 30%未満の地区である三園 1 丁目、成増 4 丁目、赤塚 7 丁目、徳丸 6 丁目、西台 2 丁目についても昭和 35 年時点で農地・緑地の領域割合が高いことが読み取れる。

稲荷台、成増 2 丁目などの例外地区も一部存在するものの、昭和 35 年以降に開発された地区において、空き室率の高い賃貸集合住宅が多く分布しているといえる。

図表 73 土地利用現況(昭和 35 年)と空き室率の高い賃貸集合住宅率 20%以上地区の重ね合わせ



(オ) 空き室率の高い賃貸集合住宅比率が20%以上の地区における該当賃貸集合住宅の
築年数比率

空き室率高の賃貸集合住宅比率が高い地区における空き室率20%以上の賃貸集合住宅については、図表55に示すように、築年数20年以上40年未満の物件比率が高く、前項の昭和35年時点の土地利用現況との重ね合わせ結果でも記述したように、昭和35年以降の開発によって建築された築年数が比較的古い賃貸集合住宅が存在している地区において、空き室率の高い賃貸集合住宅が発生していると考えられる。

図表74 空き室率高の賃貸住宅比率20%以上の地区における当該賃貸集合住宅の築年数比率

		築年数					
		10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上40年未満	40年以上50年未満	50年以上
空き室率20%以上の賃貸集合住宅率30%以上の地区	稲荷台		18.2%	18.2%	27.3%	18.2%	18.2%
	赤塚5丁目	0.0%	19.0%	33.3%	42.9%	4.8%	0.0%
	赤塚6丁目	2.9%	8.8%	26.5%	50.0%	2.9%	8.8%
空き室率20%以上の賃貸集合住宅率20%以上30%未満の地区	三園1丁目	0.0%	11.1%	41.7%	44.4%	0.0%	2.8%
	若木2丁目	22.2%	16.7%	16.7%	22.2%	16.7%	5.6%
	小茂根2丁目	4.5%	9.1%	36.4%	36.4%	9.1%	4.5%
	成増2丁目	0.0%	36.0%	16.0%	40.0%	8.0%	0.0%
	成増4丁目	0.0%	7.3%	39.0%	53.7%	0.0%	0.0%
	西台2丁目	15.4%	7.7%	30.8%	23.1%	23.1%	0.0%
	赤塚2丁目	13.2%	15.8%	10.5%	39.5%	18.4%	2.6%
	赤塚3丁目	2.6%	10.5%	31.6%	52.6%	2.6%	0.0%
	赤塚7丁目	4.5%	9.1%	22.7%	50.0%	9.1%	4.5%
	前野町6丁目	0.0%	16.7%	44.4%	27.8%	0.0%	11.1%
	徳丸1丁目	2.8%	19.4%	11.1%	47.2%	13.9%	5.6%
徳丸6丁目	0.0%	0.0%	9.5%	61.9%	28.6%	0.0%	

Ⅶ. 適正な管理を促す手法の検討

①適正な管理を促す手法の検討結果

(ア) 空き家相談窓口の設置と専門家団体との協定等による相談プラットフォーム組成の事前検討

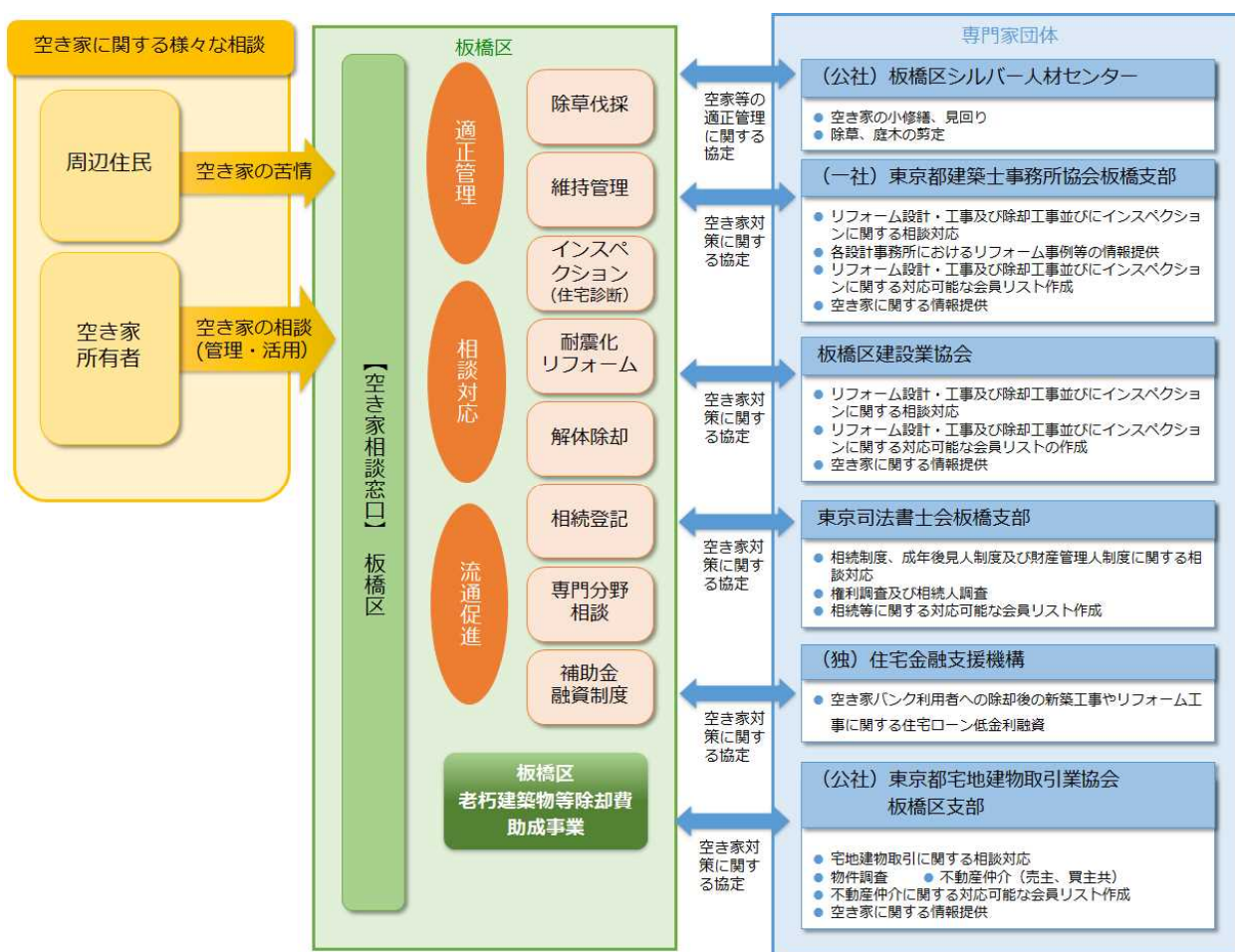
空き家の管理は、第一義的には当該所有者の責任において行われるべきものである。ただし、所有者が空き家を放置することのリスクを認識していない場合や、管理を行う意思はあっても身体的、経済的、地理的理由を抱えていたり、管理の方法がわからないこと等により適正な管理を行うことが困難な場合がある。また、建物の性能、必要な修繕費と金額の妥当性、リフォームの可能性を判断するには専門的な知識が必要になる場合も多い。

そこで、所有者等が空き家に関して気軽に相談できるよう、区民にとって最も身近な行政機関である板橋区に「空き家相談窓口」を設置し、板橋区と各専門家団体との協定締結等により、専門的な助言や情報提供を可能とする体制を構築することが有用であると考えられる。

参考例としての相談プラットフォームの概要及びスキーム図は図表 75 のとおりである。

図表 75 相談プラットフォームの概要及びスキーム図（参考例）

目的	区内の住宅の適正管理、老朽建築物等化の予防
組織	板橋区及び板橋区と協定を締結した専門家団体により組織されるプラットフォーム
役割	所有者等の同意のもとで、板橋区から提供する情報を用いて、老朽建築物等の状況や所有者の意向に応じた適切な改善策を検討、提案する。また、必要に応じて区民向けの相談会を実施するなど。



また、他自治体における空き家の所有者等からの相談体制やプラットフォームの構築事例としては、下記が挙げられる。

A) 奈良県生駒市「いこま空き家流通促進プラットフォーム」

【流れ】

- ①生駒市職員が空き家所有者のもとを訪ねて、空き家情報の外部提供に対する同意を取得
- ②プラットフォームの「空き家流通促進検討会議※」に市が空き家情報を提供
- ③空き家流通促進検討会議では、物件カルテをもとに、流通に向けた支援策と必要な業種を個別に検討
- ④業種ごとに選定された事業者に対し、市が所有者の連絡先等を含めた空き家情報を提供
- ⑤事業者から所有者へ直接連絡し、流通に向けた具体的な支援を実施

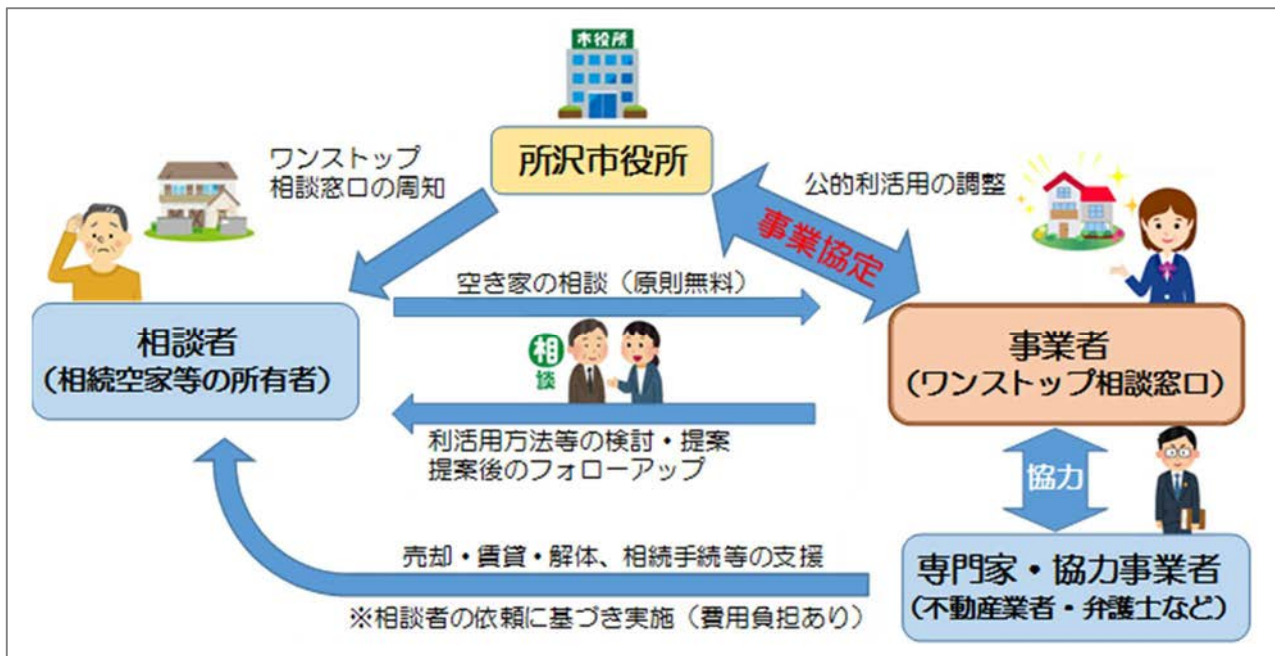
※建築士、宅建士、NPOが中心となって、物件ごとに流通を妨げる要因を特定し、流通促進の方針や参画を要する専門業種を検討する会議。月に1度開催

【参画事業者】（令和2年4月1日現在）

業種	専門家団体 (連携協定を締結した8団体)	主な役割	登録 事業者数
宅建士	奈良県宅地建物取引業協会	不動産仲介支援等	9
	全日本不動産協会奈良県本部		6
建築士	奈良県建築士会	改修・インスペクション支援等	10
司法書士	奈良県司法書士会	権利登記、相続人調査支援等	7
NPO	空き家コンシェルジュ	空き家バンク登録支援等	1
銀行	南都銀行	金融商品提案等	1
土地家屋調査士	奈良県土地家屋調査士会	土地・建物の調査・測量、表示登記等	5
建築施工事業者	奈良県建築協同組合	建築・解体工事等の施工	16

B) 埼玉県所沢市「空き家利活用等ワンストップ相談事業」

売却、賃貸、解体、相続、維持管理など、様々な空き家に関する相談を、相談者自らが様々な専門家や事業者を訪ねることなく、市と事業協定を結んだ事業者の相談窓口（ワンストップ相談窓口）でまとめて利活用方法等の提案や提案後のフォローアップを受けることができる「空き家利活用等ワンストップ相談事業」を行っている。



(イ) 空き家の適正な管理に関するリーフレットの作成

前述(ア)で述べたとおり、空き家の管理は、第一義的には当該所有者の責任において行われるべきものであるが、所有者は様々な個人的事情を抱えており、適正な管理を行うことが困難な場合がある。

そこで、本調査においては、空き家の所有者に対して適正な管理を促すきっかけ作りのために、空き家の適切な管理に資する情報を記載したリーフレットを作成し、所有者に送付する意向調査票と同封のうえ、送付した。リーフレットに記載した主な事項は下記のとおりである。

- 建築物の管理不全のリスクに関する事項
- 建築物の管理、活用、除却に関する事項
- 空き家の相談窓口に関する事項

■ リーフレット

住宅をお持ちの皆様へ

ご存知ですか？ 空き家のいろいろ

～まずは、意向調査にご協力ください～

お問い合わせ 板橋区 都市整備部 住宅政策課 住宅政策推進グループ

電話：03-3579-2186 FAX：03-3579-2184
〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

(表面)

管理

定期的なメンテナンスをして、責任を持って管理し、住まいの資産価値を維持しましょう!!

チェックリスト

- 屋根
 - ・屋根材の劣化(ズレ、割れ、ハガレなど)
 - ・アンテナの設置(傾き、割れ、垂れ下がりなど)
- 軒裏
 - ・軒天材の劣化(シミ、ハガレ、浮きなど)
- 雨どい
 - ・本葉材、ハズレ、割れ、落下など
- 窓、ドア
 - ・ガラスの割れ、埃取、ヒビ、開閉の不具合、曇りなど
- パルコニー、ベランダ
 - ・床材、手すりの腐食(腐朽、とりみ、サビ、ぐらつきなど)
- 外壁
 - ・外壁材の劣化(ひび、浮き、ハガレ、ヒビ、塗剥きなど)
- 土台・基礎
 - ・土台、基礎の劣化(ヒビ、割れ、腐朽など)
- 家のまわり
 - ・塀の劣化(傾き、割れ、ヒビなど)
 - ・植栽、樹木の管理
 - ・養生資材等の養生(ハネ、ゴミ、フタ、テープなど)
- 家のなか
 - ・屋根の(天井や床に)シミができていないか
 - ・床の腐食
 - ・おびの大発生
 - ・ドアなどの開閉の不具合
 - ・壁紙が剥がれている

定期的なメンテナンス

ご住所や周辺に被害をかけないためには、定期的なメンテナンスが必要です。
建物の劣化を維持するため、日頃から定期的に状態を確認し、不具合箇所を発見した場合は補修を行います。
遠方に住んでいたり、高齢や病気であるために、ご自身の管理が難しい場合は、管理代行サービスなどを活用することも一つの方法です。

現在の登記の確認

相続登記が完了し、所有者の名義のままのことがあります。
土地・建物の登記が現在の所有者になっているか確認し、現状と異なる場合は必要な登記手続を行います。

ご近所へご挨拶

不測の事態に備えて、ご近所の方などに自分の連絡先を伝えておきましょう。

適切な管理をしないとどうなる??

建築物を適切な維持管理をせずに放置すると、建物の劣化が進み、耐火圏や防火圏、衛生圏などの様々な問題が発生する恐れがあります。



想定される事例

- ① 建築物やその附属物のほか、強風により落下・倒壊した建築物が周辺の人や物に衝突した。
- ② 建築物に侵入できる、密閉性に劣っているなどの状態を放置していたため、周辺の建物等にも被害が生じた。
- ③ 雨水が漏れて、敷地の外へ漏出した結果が、強風により隣接地の敷物を破壊したほか、電線が切れて電気が停電した。
- ④ 敷地を囲った通行人と建築物との接触事故が発生した。
- ⑤ 道路が破損に陥って交通動員上にも影響した。
- ⑥ 火災などの事故が発生し、隣地による建築物の被害が発生した。
- ⑦ 火災だけでなく、周辺の建築物にも火が入り、被害が発生した。
- ⑧ 火災の被害を受けたため、通行人や隣接地の被害が発生した。

活用

人が住んでいない住宅は早く傷みます。人に住んでもらうことを考えましょう!!

誰かに使ってもらうのがいいかな?

買い手・借り手を見つけるには

住宅を売却や賃貸する場合は、不動産業者に仲介を依頼するのが一般的です。

〇参考：買主家の償還所額3,000万円の特例適用

売却時から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、相続した家屋(非居住用のない場合は別荘)リフォームをしたものに限り、その敷地を含みます。または、取得した土地を譲渡した場合には、譲渡または土地の譲渡所得に対して、3,000万円の特例控除が適用される制度があります。
詳しくは、お近くの税務署にお問い合わせください。

こんな貸し方もあります

マイホーム借上げ制度

マイホーム借上げ制度とは、シニア(50歳以上)のマイホームを(一社)居住・住みかえる賃貸機構(JVI)が借上げ、子育て世帯等に転貸することで、固定した収入を保証する制度です。

〔一社〕居住・住みかえる賃貸機構
☎電話：03-3211-0757

定期借家契約

将来、自分や子どもが住むかもしれない等の予定がある場合には、契約期間を事前に指定できる「定期借家契約」も考えられます。

DIY型賃貸借

DIY型賃貸借とは、借主が自分の意向を反映させてリフォームを行い、退去時の状況回復義務がない物件のことで、する賃貸借で、借主は修繕費用や手配がからず、現状のままで貸すことができます。

老朽建築物等対策専門家派遣支援事業

団体の解決に向けた相談に関する適切な設置、指導及び助言等のアドバイスを行う専門家を無料で派遣しています。

- | | |
|--|--|
| 建築士
新築時に劣化した建物が、耐震性の不足や構造等が確認できるか、耐震性が不足しているか等を調査し、適切な補修を提案する。 | 不動産鑑定士
調査結果の作成や専門家から提供された鑑定資料についての意見を提案する。 |
| 弁護士
経理面でも相続の話し合いが進展しないため、法的に有利な手続の選択を提案する。 | 民法弁護士・行政書士
官公署に提出する書類や登記・訴訟に関する手続のサポートを行う。 |

問い合わせ先：衛構匠役所 建築指導課
電話：03-3579-2574

除却

老朽化が著しいなど、活用が見込めない場合は、除却し、更地にして土地活用する方法もあります!!

除却して活用する

空き家の放置が近隣の被害を生むことにもなります。地域とのトラブルを避けるためにも、解体して土地を活かす方法もあります。
土地活用の可能性は場所によって異なります。
不動産業者や建築士等の専門家に相談してみてもいいかもしれません。

