

第2章

現状と課題

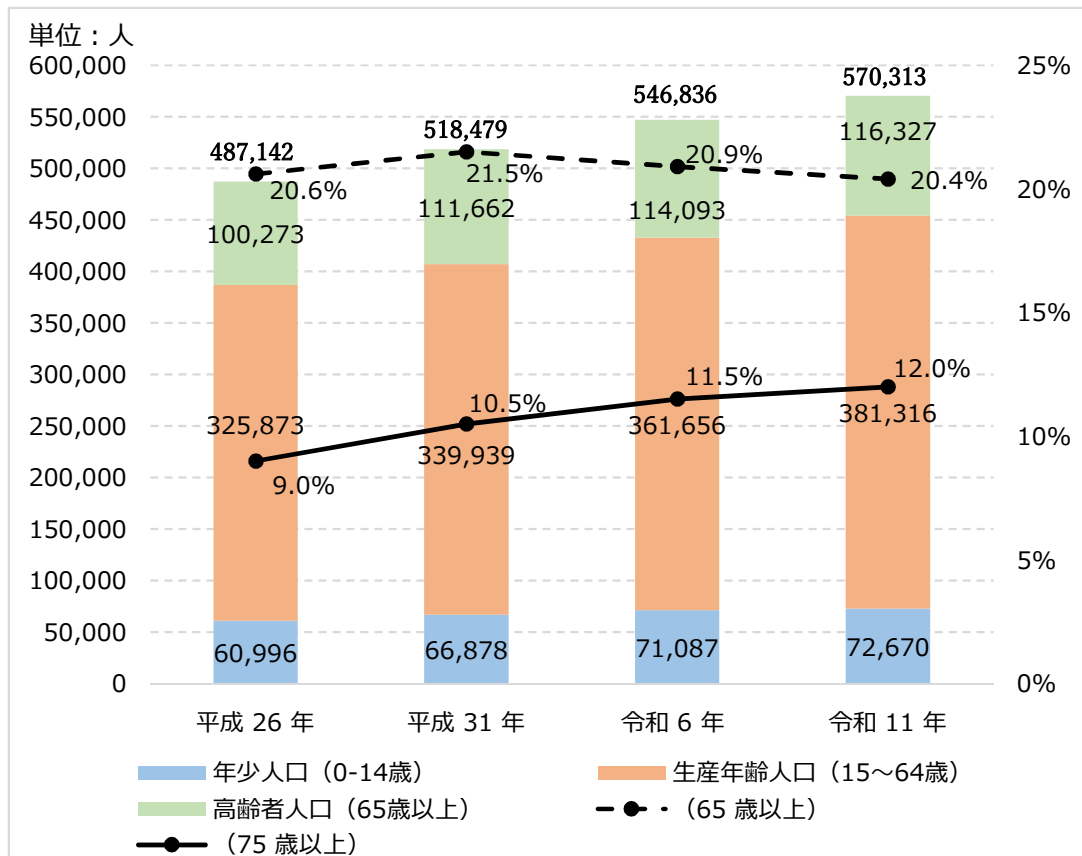
「人口変動、世帯数の推移」や「住宅・土地統計調査結果」（総務省）などの統計情報から本区の空家の傾向等を捉え、「江東区老朽空家等実態調査」の結果を基に空家等や使用中の老朽建物の現状を把握することで、老朽空家等対策を進める上での課題を整理します。

1 人口変動、世帯数の推移等

① 人口変動

江東区長期計画における人口推計によれば、本区の人口は今後も増加傾向にあり、令和11年の人口は約57万人となっています。また、65歳以上の割合は平成31年から減少に転じているものの、75歳以上の後期高齢者の割合は増加すると予測されています。

■ 江東区の人口推計

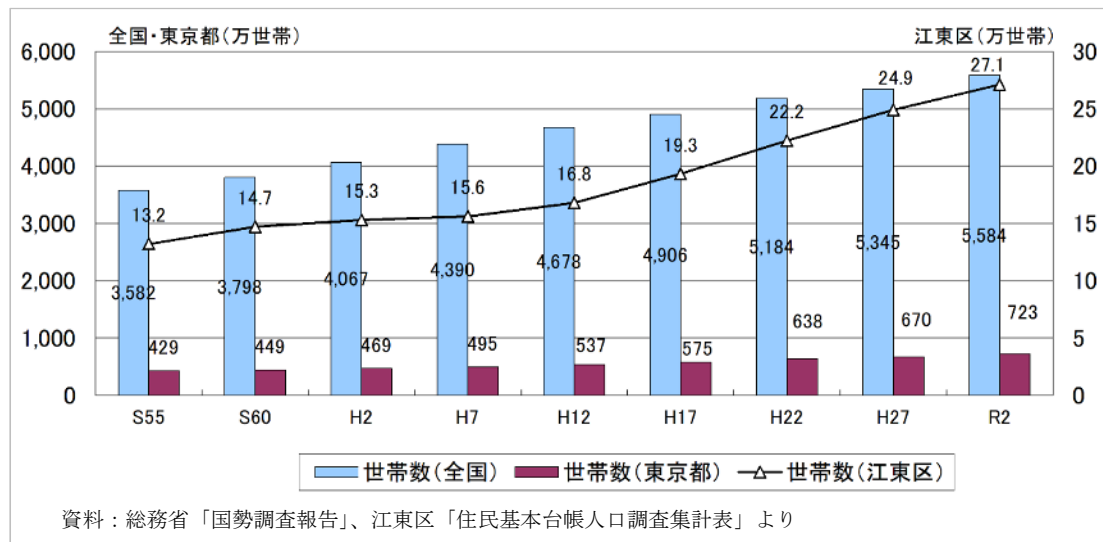


出典：江東区長期計画

② 世帯数の推移

国勢調査等における本区の総世帯数は人口増加に伴い増加傾向にあり、令和2年では約27万世帯となっています。

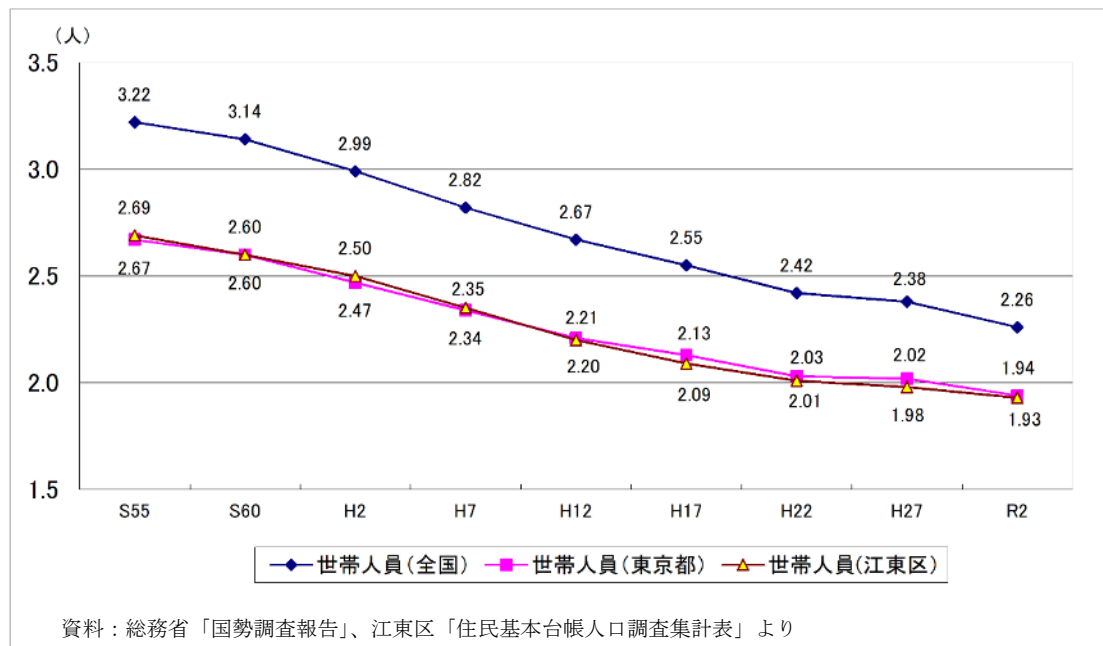
■ 全国、東京都、江東区の総世帯数の推移



出典：江東区データブック2022

一方、「世帯あたりの人員数」は減少傾向にあり、令和2年では1.93人となっています。全国における「世帯あたりの人員数」の2.26人と比較すると0.33人少なくなっており、より少人数の世帯が多いことがうかがえます。

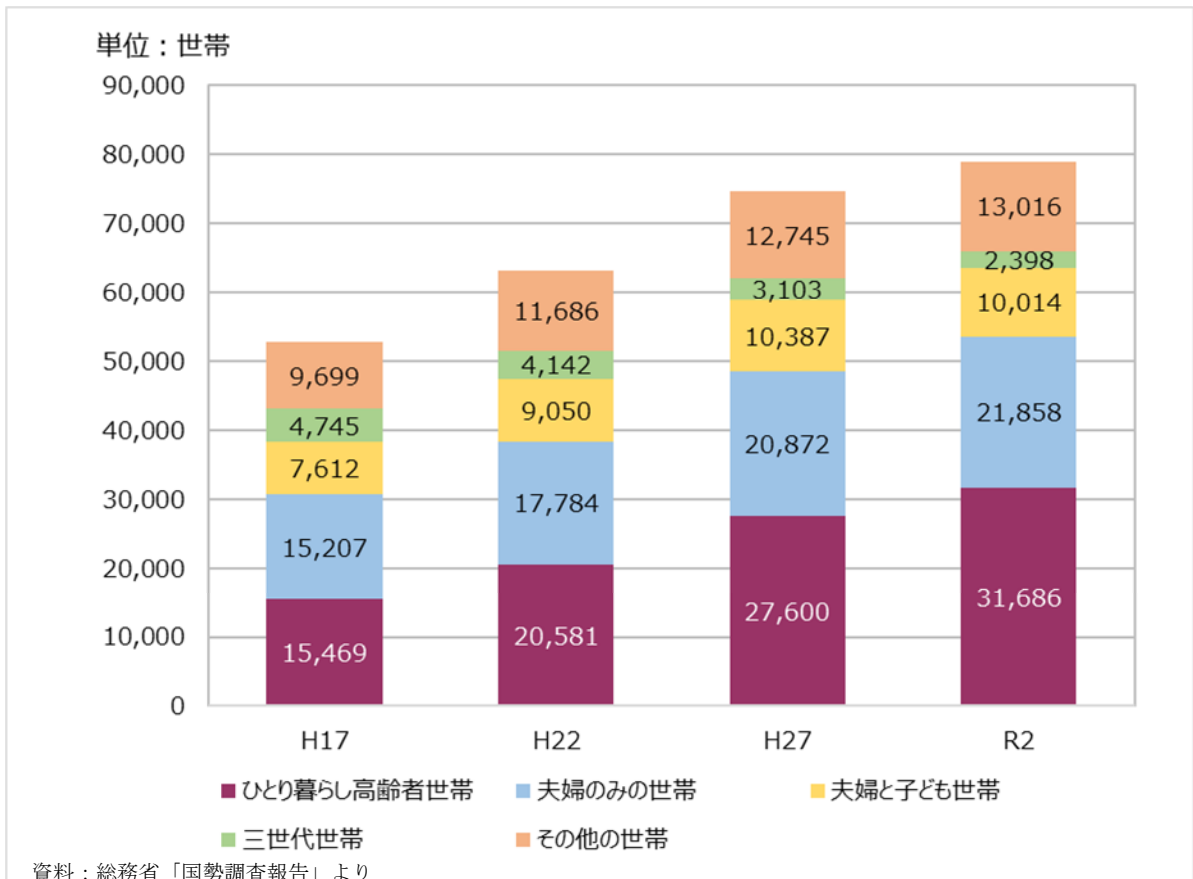
■ 全国、東京都、江東区の世帯あたりの人員数の推移



出典：江東区データブック2022

また、本区の「ひとり暮らし高齢者世帯」も人口増加に伴い増加傾向にあり、令和2年では約3.2万世帯となっています。

■ 江東区の高齢者のいる世帯数と家族構成



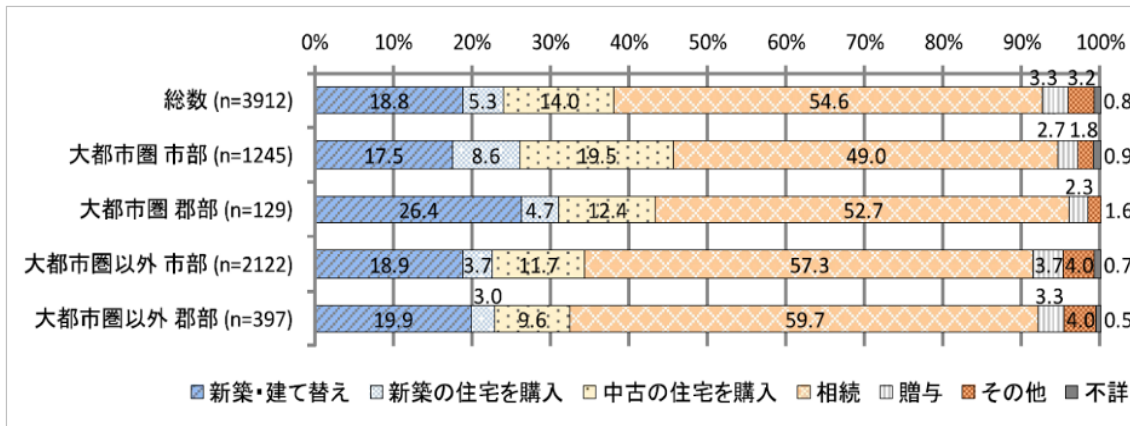
出典：江東区データブック2022（一部加工）

③ 想定される空き家の状況

「令和元年空き家所有者実態調査」（国土交通省住宅局）の結果では、空き家の取得方法（空き家化）の主な要因は「相続」による取得が最も多く、次いで「新築・建て替え」、「中古の住宅を購入」となっています。

前述した人口変動及び世帯数の推移などを踏まえると、単身世帯の高齢者の増加に伴い、今後、空家等が増加していくことが推測されます。

■ 空き家の取得方法（市区町村の属性別の取得状況）



出典：令和元年空き家所有者実態調査報告書（令和2年12月国土交通省住宅局）

※ 上記の「空き家」は本調査の記載にならっており、住宅の空き家の総数（戸数）を示す。（P. 11 参照）

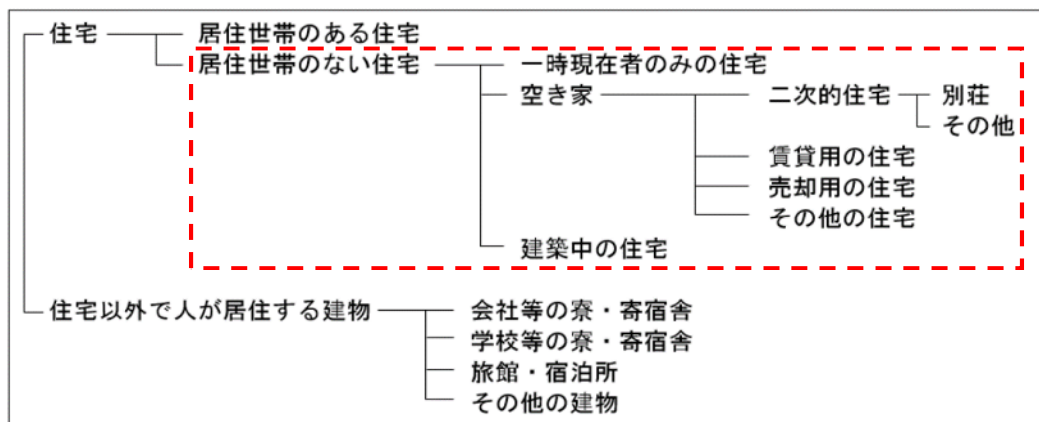
2 「平成30年住宅・土地統計調査結果」における区内の空き家の状況等

※ この節の「空き家」の記載は、「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局。以下、「住宅・土地統計調査」という。）から引用するため「空き家」と表記しています。この空き家は住宅を対象としており、また、住宅の空き家の総数（戸数）を示しているため、空家特措法に基づく「空家等」とは対象となる建物が異なります。（詳細は②参照）

① 住宅・土地統計調査における住宅の種類等

住宅・土地統計調査における住宅の種類や空き家の区分は以下のとおりです。

■ 住宅の種類



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

■ 居住世帯のない住宅の区分

区分		内容
一時現在者のみの住宅		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、そこにふだん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、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
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、内装が完了していても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

② 住宅・土地統計調査における長屋・共同住宅の空き家の数

住宅・土地統計調査における「空き家」は、一戸建ての住宅や、長屋・共同住宅などのような完全に区画された建築物の一部において、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもののうち、居住者のいないもの（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ものを除く。）とされており、空家特措法に基づく「空家等」とは数え方が異なります。

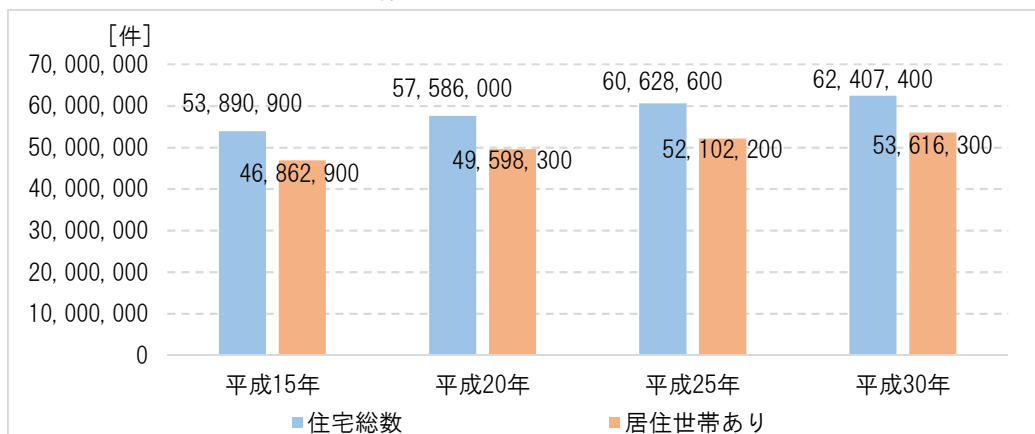
例) 10戸の住宅がある共同住宅で、うち3戸に居住者のいない場合、「空き家」は3戸とカウントされています。空家特措法においては、10戸全てに居住者がいない場合、「空家等」は1件とカウントします。

③ 住宅総数

全国の住宅総数は、平成15年から平成30年で約1.15倍と微増で推移していますが、本区の住宅総数は、平成15年から平成30年で約1.42倍となっています。

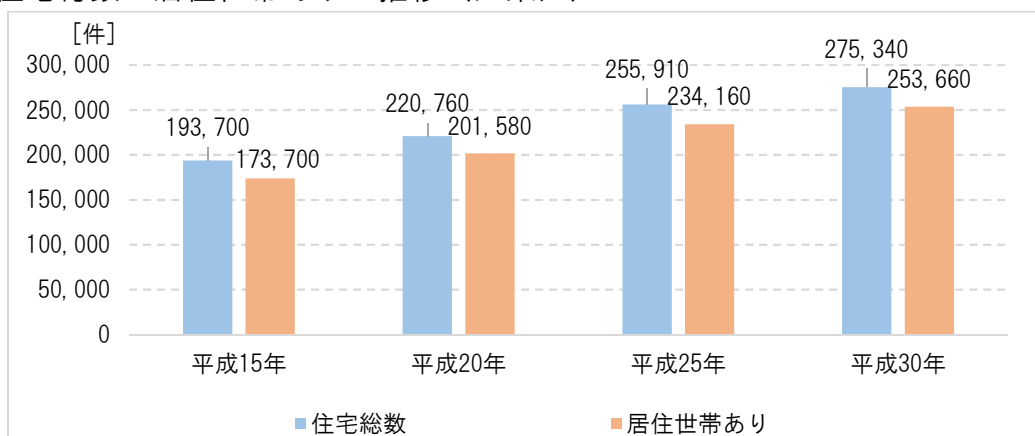
住宅総数の増加要因としては、前述した人口及び世帯数の増加によるものであると推察できます。

■ 住宅総数と居住世帯ありの推移（全国）



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

■ 住宅総数と居住世帯ありの推移（江東区）



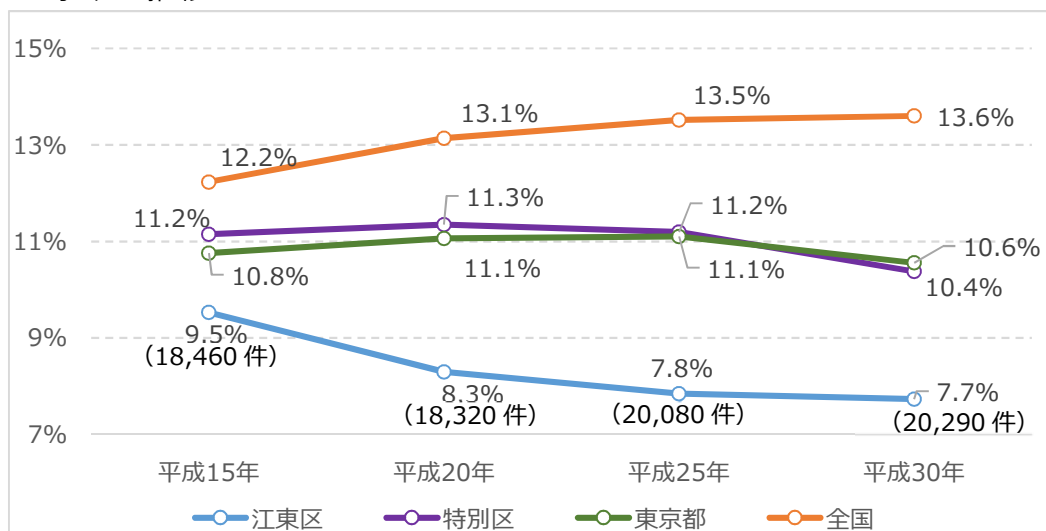
出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

④空き家率と空き家の破損等の状況

本区の空き家率は、平成30年では7.7%であり、特別区の10.4%や全国の13.6%と比較すると低い割合を示しています。また、平成15年から平成30年にかけては減少傾向にあり、比較的円滑に不動産が流通していると考えられます。

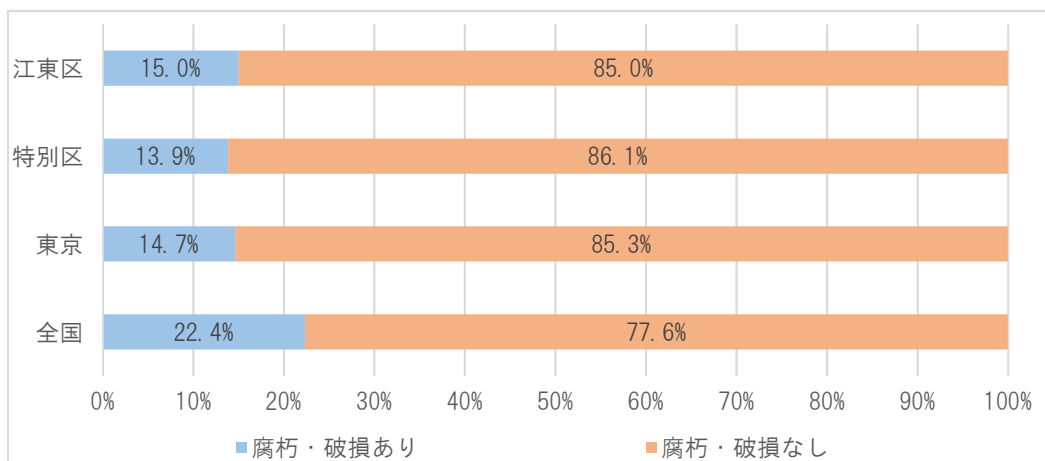
一方、本区の「空き家の腐朽・破損の有無」は、「腐朽・破損あり」が15.0%であり、特別区の平均(13.9%)を上回っており、破損に伴う落下物等による安全上の課題が懸念されます。

■空き家率の推移



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）（一部加工）

■空き家の腐朽・破損の有無



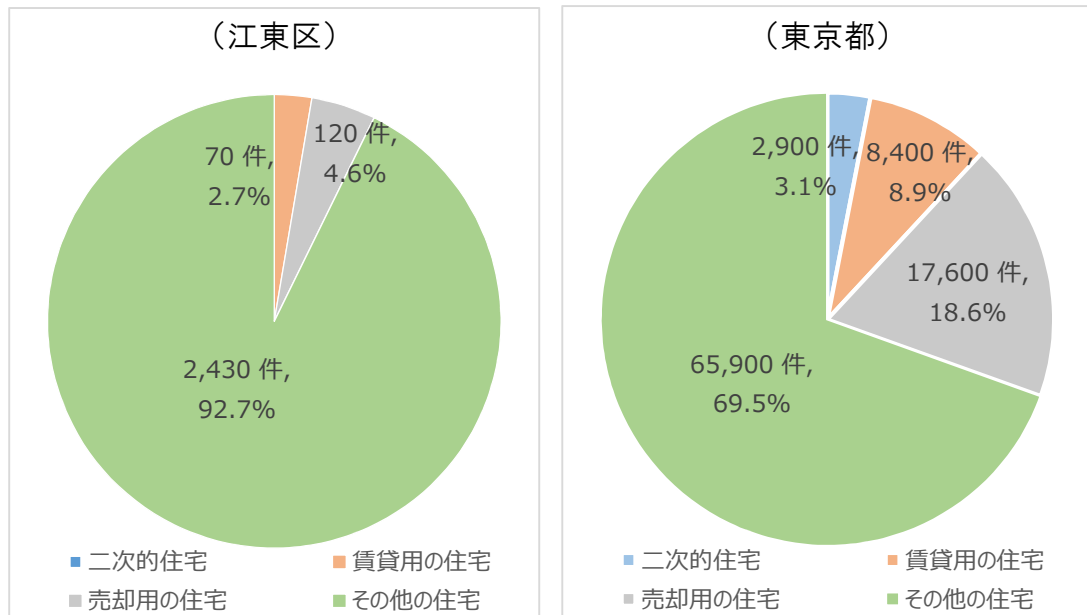
出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

⑤ 一戸建ての空き家の種類

本区の一戸建ての空き家の種類は、「その他の住宅」の割合が92.7%であり、東京都の69.5%と比較すると高い割合を示しています。

「その他の住宅」とは、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を示し、一般的にその多くが利用目的のない住宅であると考えられるため、長期間の放置による老朽化のリスクがあるといえます。（詳細はP.11 下段「■居住世帯のない住宅の区分」参照）

■一戸建ての空き家の種類



出典：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

3 江東区老朽空家等実態調査から見た区内の老朽空家等の現状

(1)調査の概要

① 調査実施時期

令和4年6月7日から9月30日まで

② 調査対象

調査の対象建物は、公共施設、公的住宅及び4階建て以上の建物を除く、本区内の建物としました。ただし、臨海部の一部地域※については、対象となる建物が少数であることから、調査対象地域から除きました。

※ 調査対象から除く地域

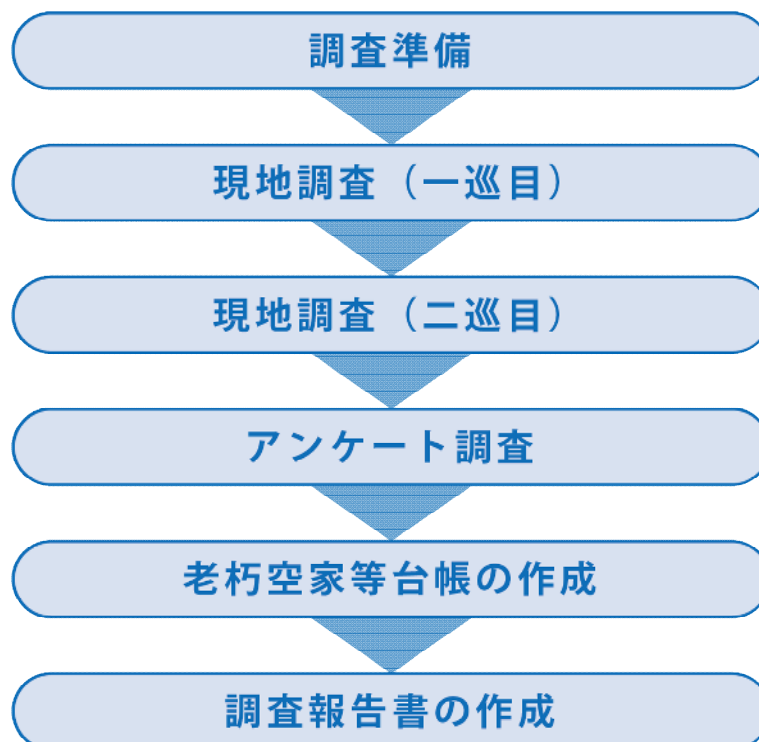
- | | |
|-----------------|--------------------|
| ・新砂一丁目、二丁目、三丁目 | ・豊洲一丁目、二丁目、三丁目、六丁目 |
| ・夢の島一丁目、二丁目、三丁目 | ・辰巳一丁目、二丁目 |
| ・新木場二丁目、四丁目 | ・有明一丁目、二丁目、三丁目、四丁目 |
| ・若洲一丁目、二丁目、三丁目 | ・青海一丁目、二丁目、三丁目、四丁目 |
| ・潮見二丁目 | ・海の森一丁目、二丁目、三丁目 |

③ 調査方法

老朽空家等と推定するための判定基準等を作成し、原則、道路からの外観目視調査を実施しました。

調査手順は、以下に示すとおりです。

■調査フロー



④ 地域・地区区分

分析にあたっての地域、地区区分については、江東区都市計画マスタープランにおける深川地域、城東地域、南部地域の3地域を基本としながら、深川地域及び城東地域についてはそれぞれ北部と南部に区分し、以下のとおり5つの地区に区分しました。



出典：江東区都市計画マスタープラン2022（一部加工）

(2) 調査結果の概要

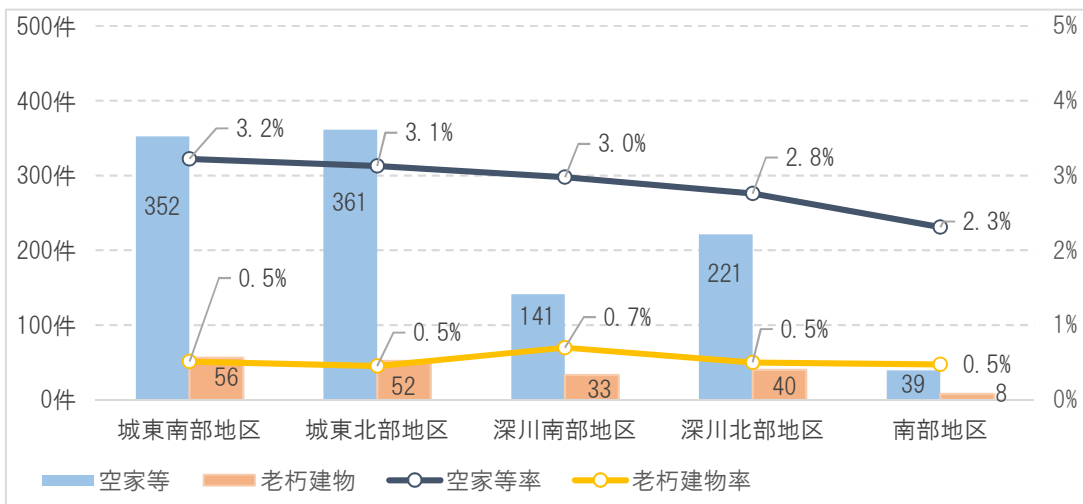
① 老朽空家等の総数

本区内の老朽空家等は1,303件（うち空家等：1,114件、老朽建物：189件）、空家等率は3.0%であり、住宅・土地統計調査の空き家率7.7%と比較すると低い数値となっています。これは、住宅・土地統計調査では戸数を対象としており、空き家には共同住宅の空室も含まれていることなど、調査対象が異なるため大きな差が生じていると考えられます。

また、地区ごとの空家等率を見ると、南部地区は2.3%と比較的低い割合となっています。一方で、その他の地区でも概ね3.0%程度であり、地区の違いによる大きな差は見られない結果となりました。

■ 現地調査結果から見た老朽空家等の現状

	老朽空家等				総数 (調査対象)	
	空家等		使用中の老朽建物			
城東北部地区	352件	3.2%	56件	0.5%	408件 3.7%	10,923件
城東南部地区	361件	3.1%	52件	0.5%	413件 3.6%	11,545件
深川北部地区	141件	3.0%	33件	0.7%	174件 3.7%	4,736件
深川南部地区	221件	2.8%	40件	0.5%	261件 3.3%	8,013件
南部地区	39件	2.3%	8件	0.5%	47件 2.8%	1,689件
総計	1,114件	3.0%	189件	0.5%	1,303件 3.5%	36,906件



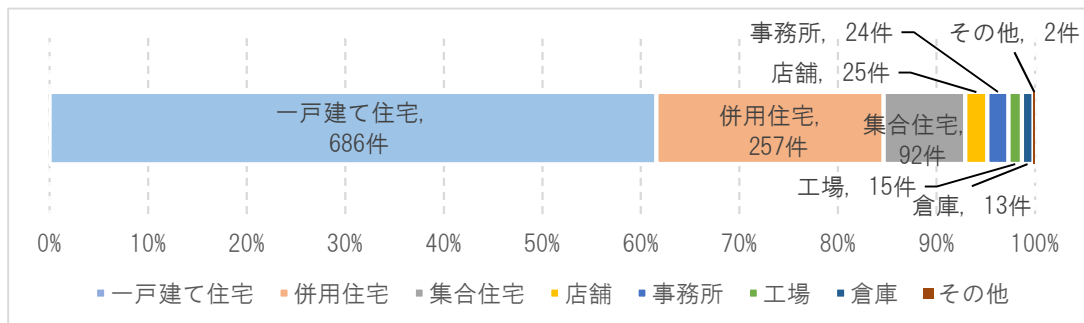
※調査結果に関する注意事項

- ・ 構成比は少数第2位を四捨五入して算出しております。このため、回答率は合計しても100%にならない場合があります。
- ・ 回答者数を分母として構成比を算出しているため、複数回答の場合には、各選択肢の割合を合計すると100%を超える場合があります。
- ・ 回答結果を見易くするため、選択肢の一部を省略・編集している場合があります。

② 老朽空家等の用途別の状況

空家等の用途の調査結果は、一戸建て住宅が686件（61.6%）と最も多く、次いで併用住宅が257件（23.1%）、集合住宅が92件（8.3%）、店舗が25件（2.2%）、事務所が24件（2.2%）となっており、住宅系の用途が全体の93.0%を占めています。

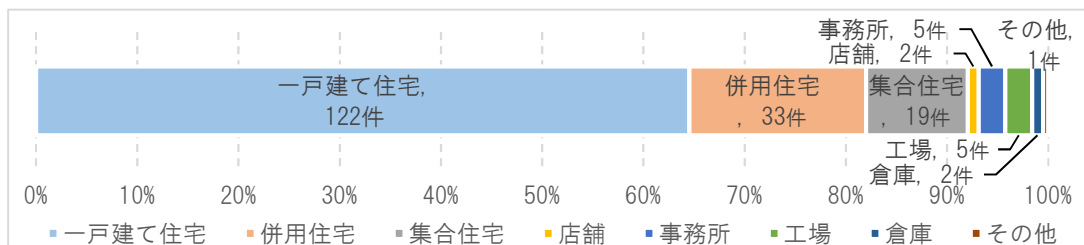
■空家等の用途別の状況



（対象件数=1,114件）

使用中の老朽建物の用途の調査結果は、一戸建て住宅が122件（64.6%）と最も多く、次いで併用住宅が33件（17.5%）、集合住宅が19件（10.1%）となっており、住宅系の用途が全体の92.1%を占めています。

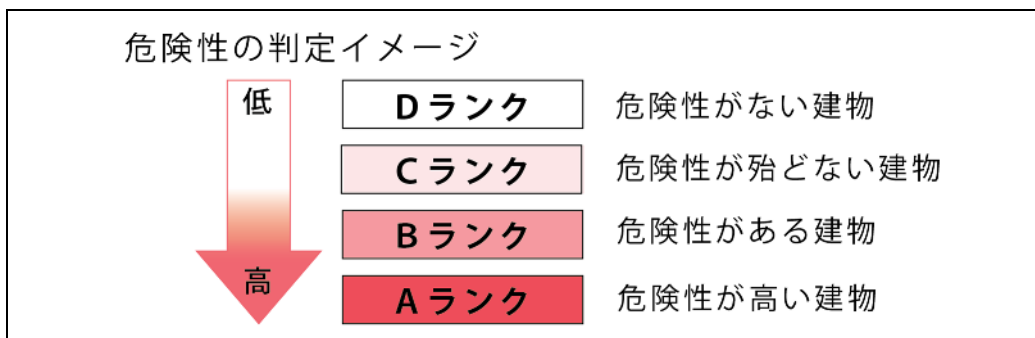
■使用中の老朽建物の用途別の状況



（対象件数=189件）

③ 老朽空家等の危険性別の状況

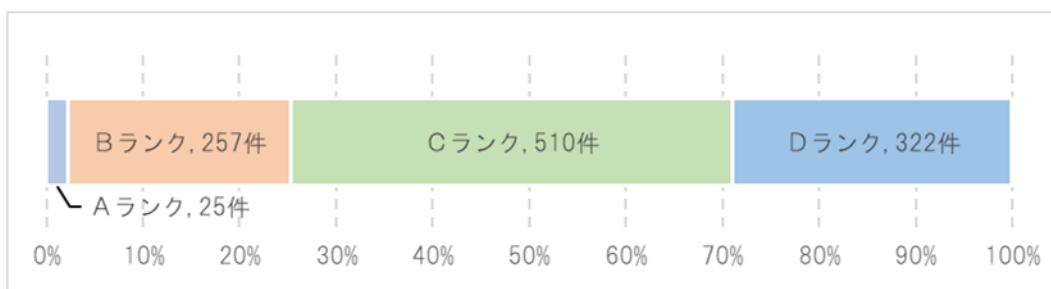
江東区老朽空家等実態調査では、建物を危険性が高い順にAからDの判定に分類しました。



※ 判定の詳細については、資料編 P. 15～18 を参照

空家等の危険性別の調査結果は、Cランクが510件（45.8%）と最も多く、次いでDランクが322件（28.9%）、Bランクの257件（23.1%）、Aランクが25件（2.2%）でした。

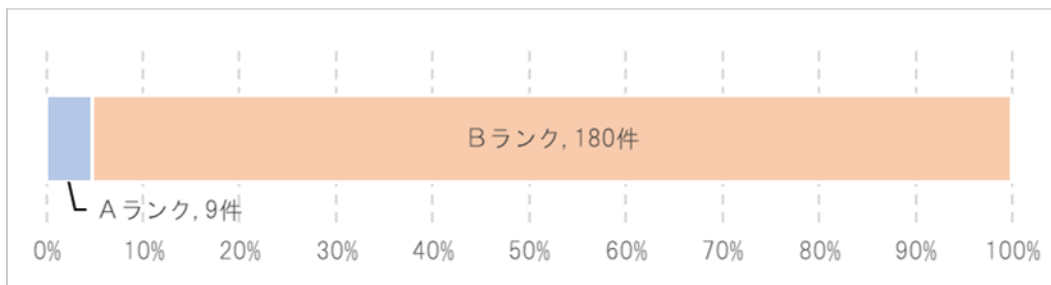
■ 空家等の危険性別の状況



（対象件数=1,114件）

使用中の老朽建物の危険性別の調査結果は、Bランクが180件（95.2%）、Aランクが9件（4.8%）でした。

■ 使用中の老朽建物の危険性別の状況



（対象件数=189件）

(3) アンケート調査の概要

① 実施方法

現地調査の結果から老朽空家等と推定される建物について、登記情報等により判明した所有者に対し、郵送等により発送・回収するアンケート調査を実施しました。

② 調査実施時期

令和4年11月16日から12月7日まで

③ アンケートの回収率

空家等と推定される建物及び使用中の老朽建物の所有者等に対し、1,737件のアンケートを発送したところ、432件の回答が得られました。

アンケートの回収状況は、以下のとおりです。

	件数	備考
老朽空家等の総数	1,574件	発送時対象と推定されたものを含む
アンケート対象者数	1,737件	権利の共有者を含む
アンケート発送数	1,737件	ポストイングを含む
アンケート到達数	1,244件	ポストイングを含む
アンケート回収数	432件	空家等：122件、 使用中の建物：310件 (⇒うち使用中の老朽建物：87件)
アンケート回収率	24.9%(34.7%)	全数(到達数に対する割合)

④ 調査内容

アンケート調査の設問内容は以下のとおりです。

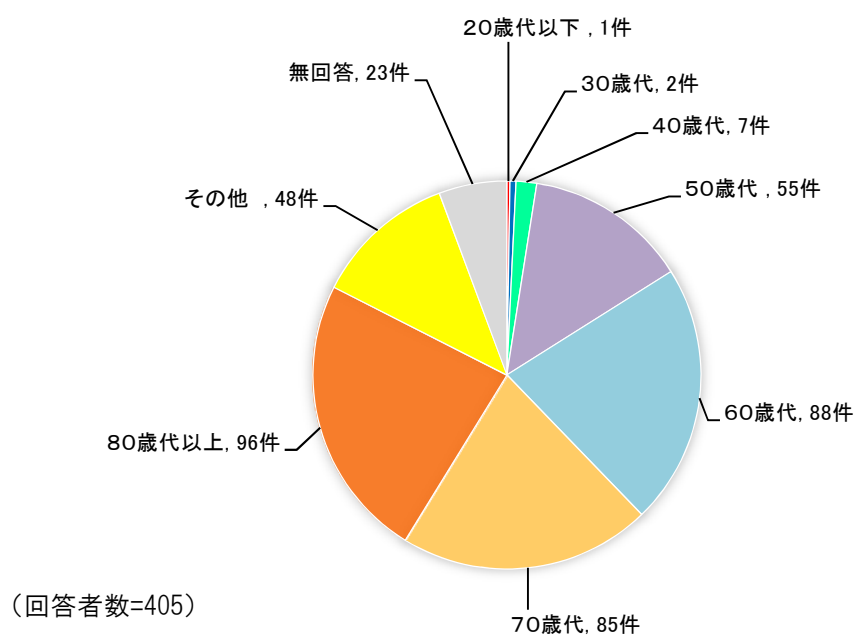
問1	本アンケートの回答者は、建物の所有者ですか。
問2	建物が建っている土地の所有者はどなたですか。
問3	建物の所有者の年齢は何歳ですか。
問4	建物を現在使用していますか。
問5	建物をどのように使用していますか。
問6	建物を使用しなくなってから、概ねどれくらい経過していますか。
問7	建物が空家等になる以前はどのように使用していましたか。
問8	建物を使用しなくなった原因・きっかけは何ですか。
問9	建物の維持管理は、概ねどのくらいの頻度で行っていますか。
問10	建物はどのような維持管理をしていますか。
問11	建物の維持管理は主に誰が行っていますか。
問12	建物を維持管理する上で困っていることはありますか。
問13	建物を維持管理していない、または維持管理できない理由は何ですか。
問14	建物はいつ頃に建てられたものですか。
問15	建物を建替えまたは修繕する予定はありますか。
問16	建物を今後、どのように活用等していきたいですか。
問17	建物の今後の活用等について、困っていることはありますか。
問18	建物の活用に関して、行政にどのような支援を期待しますか。
問19	建物を活用しない理由等についてお答えください。
問20	建物の維持管理等で困っていること、江東区への要望などがございましたらご自由にお書きください。

⑤ アンケート調査の結果概要

1) 建物所有者等の年齢

空家等及び使用中の老朽建物の所有者等の年齢は、「80歳代以上」が最も多く96件（23.7%）であり、次いで「60歳代」が88件（21.7%）、「70歳代」が85件（21.0%）でした。このことより、比較的高齢な60歳代から80歳代以上が全体の約66%を占めていることがわかりました。

■ 建物所有者等の年齢



※ その他：複数人の権利者による共同所有や法人所有の場合など

※調査結果に関する注意事項

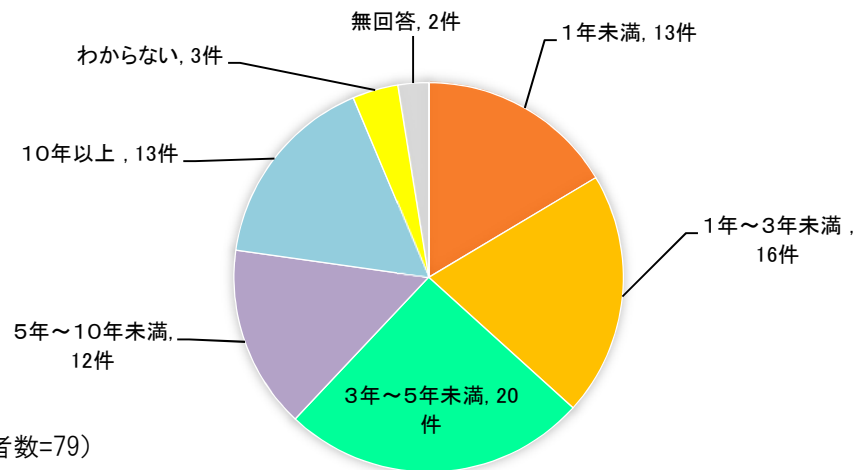
- ・ 構成比は少数第2位を四捨五入して算出しております。このため、回答率は合計しても100%にならない場合があります。
- ・ 回答者数を分母として構成比を算出しているため、複数回答の場合には、各選択肢の割合を合計すると100%を超える場合があります。
- ・ 回答結果を見易くするため、選択肢の一部を省略・編集している場合があります。

2)使用しなくなってからの経過期間及び空家等の原因

所有する空家等を使用しなくなってからの経過期間は、「3年～5年未満」が最も多く20件(25.3%)であり、次いで「1年～3年未満」が16件(20.3%)、「1年未満」が13件(16.5%)と、5年未満が約62%を占めていました。

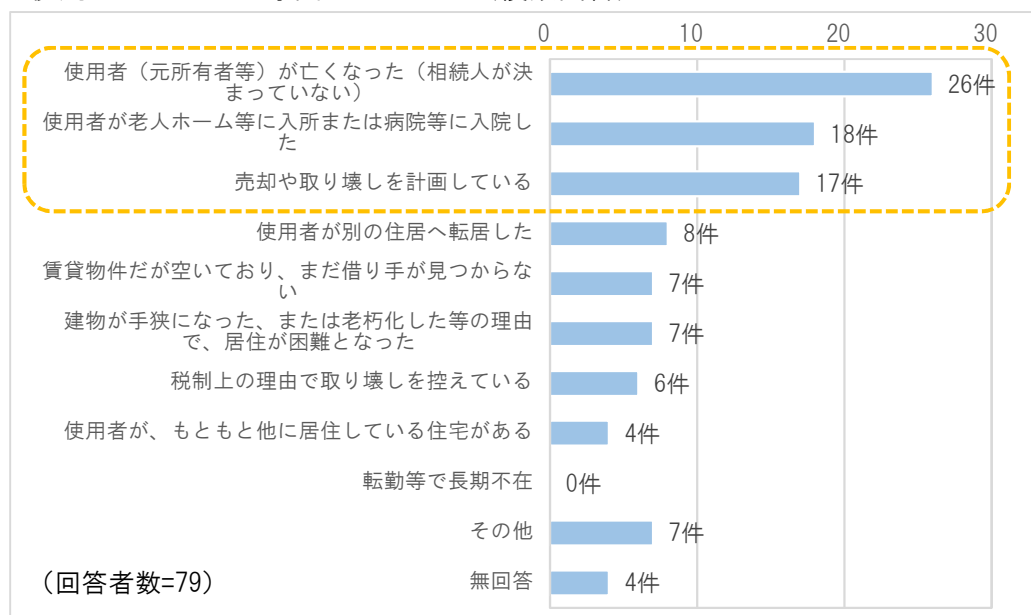
一方、10年以上空家になっている建物も13件(16.5%)あることがわかりました。

■使用しなくなってからの経過期間



また、使用しなくなった原因・きっかけは、「使用者(元所有者等)が亡くなった(相続人が決まっていない)」が最も多く26件(32.9%)であり、次いで「使用者が老人ホーム等に入所または病院等に入院した」が18件(22.8%)、「売却や取り壊しを計画している」が17件(21.5%)でした。

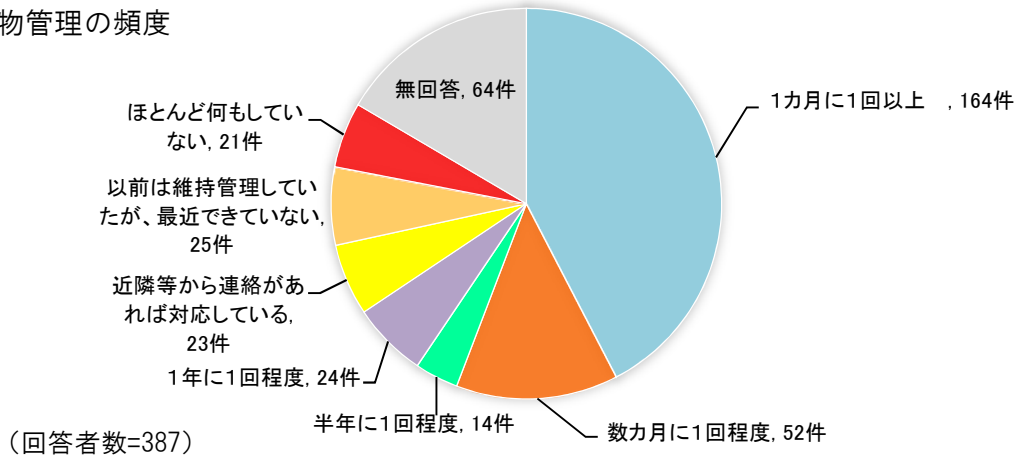
■使用しなくなった原因・きっかけ(複数回答)



3) 建物管理の頻度

所有する建物の管理の頻度は、「1カ月に1回以上」が最も多く164件(42.4%)であり、次いで「数カ月に1回程度」が52件(13.4%)でした。このことから、定期的に建物管理している所有者等が全体の約56%を占めていることがわかりました。一方、「ほとんど何もしていない」が21件(5.4%)、「以前は維持管理していたが、最近できていない」が25件(6.5%)であるなど、建物管理をしていない所有者等が全体の約12%にのぼることもわかりました。

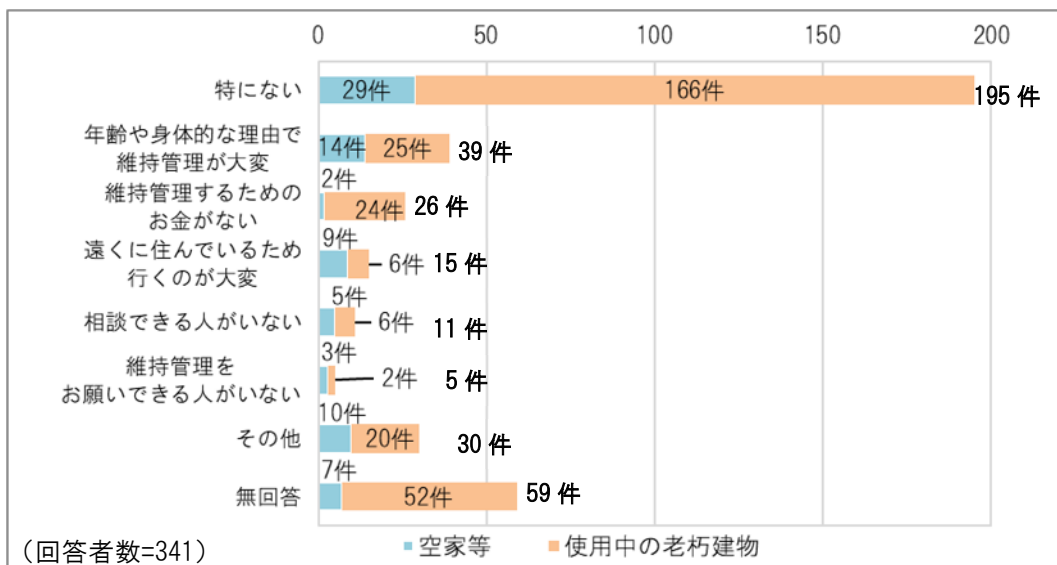
■ 建物管理の頻度



4) 建物を維持管理する上で困っていること

所有する建物を維持管理する上で困っていることは、「特にない」が最も多く195件(57.2%)でした。一方、「年齢や身体的な理由で維持管理が大変」が39件(11.4%)、「遠方に住んでいるため行くのが大変」が15件(4.4%)、「相談できる人がいない」が11件(3.2%)あるなど、維持管理に関する悩みを抱えている所有者等も少なからずいることがわかりました。

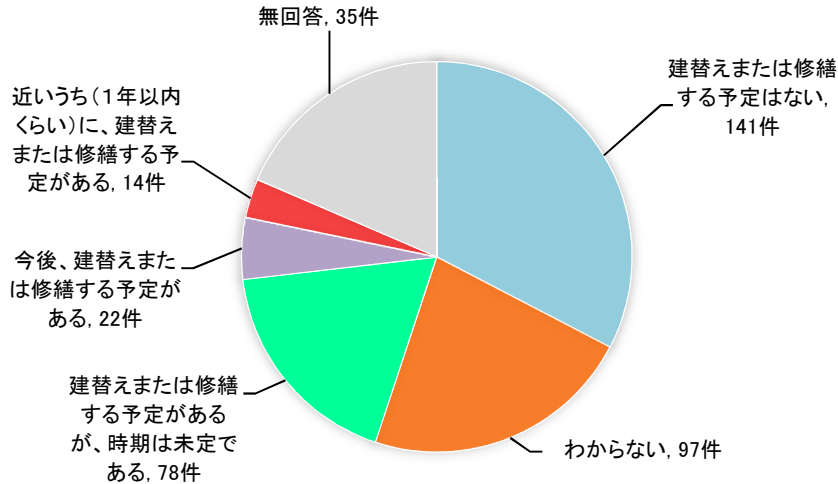
■ 建物を維持管理する上で困っていること (複数回答)



5)修繕の予定

所有する建物の修繕の予定は、「建替えまたは修繕する予定はない」が最も多く141件(36.4%)であり、次いで「わからない」が97件(25.1%)、「建替えまたは修繕する予定があるが、時期は未定である」が78件(20.2%)でした。

■修繕の予定



(回答者数=387)

また、修繕の予定が「建替えまたは修繕する予定があるが、時期は未定である」や「建替えまたは修繕する予定はない」、「わからない」と回答した建物の建設時期をみると、「昭和46年以前」が148件(46.8%)、「昭和47年～56年」が88件(27.8%)であり、具体的な修繕予定がない建物の約75%が昭和56年以前に建設された旧耐震基準(昭和56年5月31日まで)によるものであることから、そのまま利活用することが難しい建物も多いことがわかりました。

■修繕の予定と建物の建設時期(件数)

修繕の予定	建物の建設時期							わからない	無回答	合計
	～昭和46年	～昭和56年	～平成2年	～平成12年	～平成22年	平成23年～				
近いうち(1年以内くらい)に、建替えまたは修繕する予定がある	8	3	0	1	0	0	2	0	14	
今後、建替えまたは修繕する予定がある	13	6	2	0	0	0	1	0	22	
建替えまたは修繕する予定があるが、時期は未定である	36	21	14	3	1	0	3	0	78	
建替えまたは修繕する予定はない	148	88	42	15	8	2	2	3	2	141
わからない	45	25	11	4	1	0	10	1	97	
無回答	3	0	0	0	0	0	0	32	35	
合計	172	97	42	16	4	2	19	35	387	

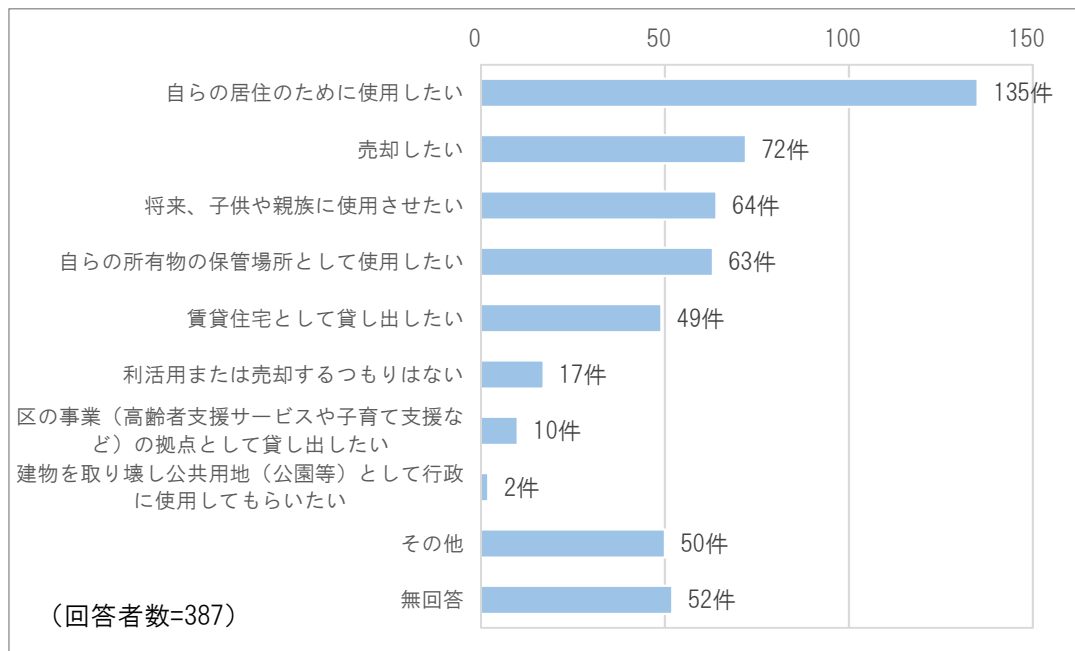
6) 今後の利活用

所有する建物について、何らかの利活用の意向のある所有者等（「自らの居住のために使用したい」135件（34.9%）、「将来、子供や親族に使用させたい」64件（16.5%）、「自らの所有物の保管場所として使用したい」63件（16.3%）、「賃貸住宅として貸し出したい」49件（12.7%）、「区の事業の拠点として貸し出したい」10件（2.6%）のうち、いずれかを回答した所有者等は224件であり、全体の約58%を占めていることがわかりました。

また、それらの建物の建設時期をみると、「昭和46年以前」が154件（48.0%）、「昭和47年～56年」が93件（29.0%）であり、昭和56年以前に建設された古い建物で、何らかの利活用をしたい方が多いことがわかりました。

一方、「売却したい」と回答した所有者等も72件（18.6%）ありました。

■ 今後の利活用（複数回答）



■今後の利活用と建物の建設時期（件数）

今後の利活用	建物の建設時期							わからない	無回答	合計
	～昭和46年	～昭和56年	～平成2年	～平成12年	～平成22年	平成23年～				
自らの居住のために使用したい	68	33	19	5	3	1	4	2	135	
将来、子供や親族に使用させたい	29	22	5	3	0	0	5	0	64	
自らの所有物の保管場所として使用したい	154	93	19	10	1	1	2	0	63	
賃貸住宅として貸し出したい	21	17	2	5	0	0	4	0	49	
区の事業(高齢者支援サービスや子育て支援など)の拠点として貸し出したい	7	2	1	0	0	0	0	0	10	
建物を取り壊し公共用地(公園等)として行政に使用してもらいたい	2	0	0	0	0	0	0	0	2	
売却したい	40	18	7	2	0	0	3	2	72	
利活用または売却するつもりはない	8	4	1	1	0	0	2	1	17	
その他	25	17	4	1	0	0	3	0	50	
無回答	9	6	3	1	1	0	2	30	52	
合計	238	138	52	19	5	2	25	35	514	

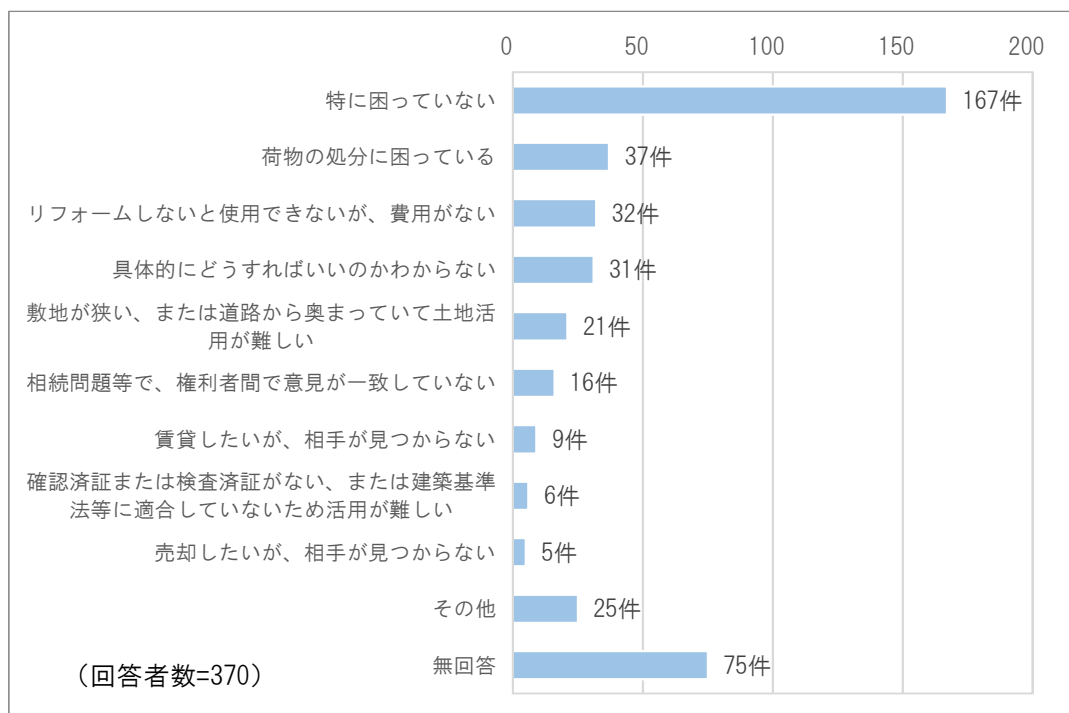
321

7)今後の利活用で困っていること

所有する建物の今後の利活用で困っていることは、「特に困っていない」が最も多く 167 件 (45.1%) であり、次いで「荷物の処分に困っている」が 37 件 (10.0%)、「リフォームしないと使用できないが、費用がない」が 32 件 (8.6%)、「具体的にどうすればいいのかわからない」が 31 件 (8.4%) でした。

また、「賃貸したいが、相手が見つからない」9 件 (2.4%) や「売却したいが、相手が見つからない」5 件 (1.4%) という意見もありました。

■今後の利活用で困っていること（複数回答）

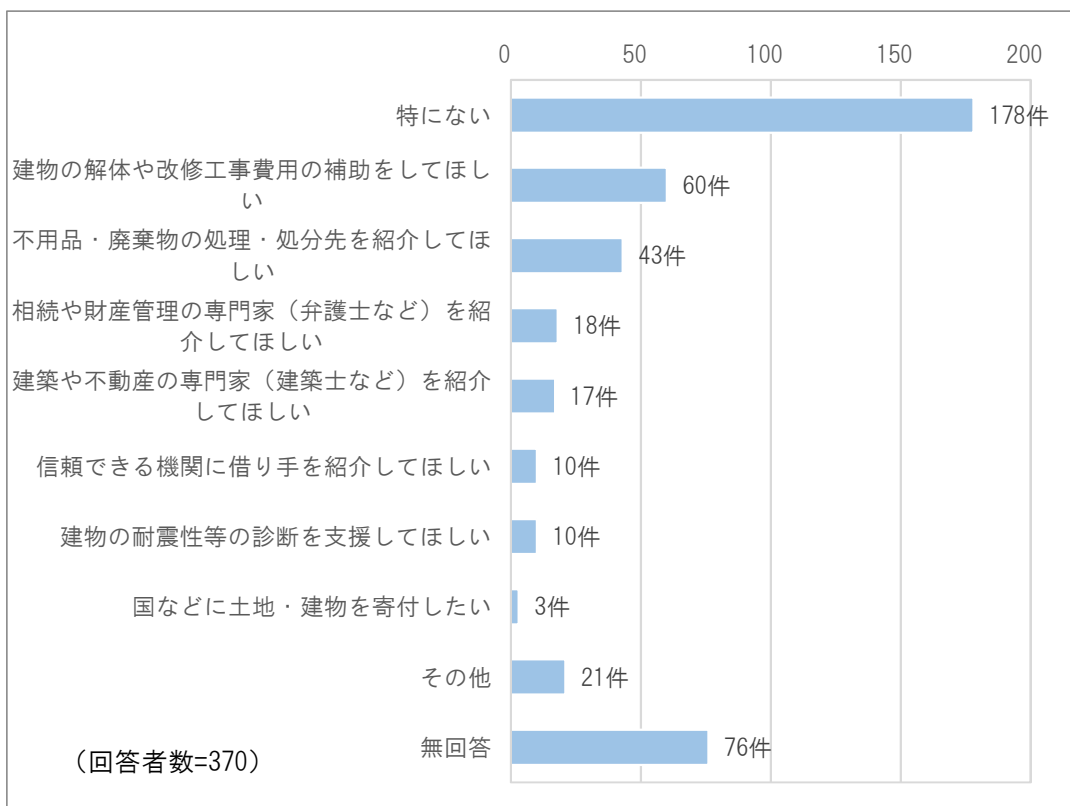


8)利活用に関して行政に期待すること

所有する建物の利活用に関して行政に期待することは、「特にない」が最も多く178件(48.1%)であり、次いで「建物の解体や改修工事費用の補助をしてほしい」が60件(16.2%)、「不用品・廃棄物の処理・処分先を紹介してほしい」が43件(11.6%)でした。また、「建物の耐震性等の診断を支援してほしい」という回答も10件(2.7%)見受けられました。

また、「相続や財産管理の専門家(弁護士など)を紹介してほしい」が18件(4.9%)、「建築士や不動産の専門家(建築士など)を紹介してほしい」が17件(4.6%)あり、専門家との相談に対する要望があることもわかりました。

■利活用に関して行政に期待すること(複数回答)



4 状況分析と課題

ここまでに示した本区の状況を踏まえ、本計画の目的である「区民の安全・安心の確保」の観点から、以下のとおり課題を整理しました。

(1) 空家の発生に関する課題

本区の人口変動及び世帯数の推移等から、今後、単身世帯の後期高齢者が増加し、空家等が増加することが推測されます。

所有者等の年齢についてのアンケート調査結果では約 66%が 60 歳代以上であり、比較的高齢な方が多い傾向にあります。加えて、使用しなくなった原因・きっかけについてのアンケート調査結果では、「使用者（元所有者等）が亡くなった（相続人が決まっていない）」が最も多いことから、相続が円滑に行われていないことが空家化の大きな要因であるといえます。

また、同アンケート調査結果において、「使用者が老人ホーム等に入所または病院等入院した」という回答も多いため、建物の維持管理について事前に権利関係を整理することも必要であると考えられます。

(2) 老朽化等の予防に関する課題

区内の老朽空家等の総数は 1,303 件であり、そのうち老朽化等による危険性が殆どない建物は 832 件（Cランク：510 件、Dランク：322 件）でした。これらの建物については、引き続き適正に維持管理をするよう所有者等に対して働きかけていくことが課題として挙げられます。

なお、アンケート調査結果では、建物管理の頻度は「1 か月に 1 回以上」と「数か月に 1 回程度」の合計が半数以上を占めていることから、定期的に維持管理をしている方が多いといえます。一方、建物管理をしていない所有者等も全体の約 12%いるという結果から、そのような所有者等に対しては、所有者等の責務についての認識を促す必要があります。

また、建物を維持管理する上で困っていることについては「特になし」が約 57%を占めますが、「年齢や身体的な理由で維持管理が大変」や「遠方に住んでいるため行くのが大変」、「相談できる人がいない」など維持管理に関する悩みを抱えている所有者等もいることから、所有者等に対して問題解決のための支援・誘導等を行うことも、適正な建物の維持管理を推進する上での課題であるといえます。

(3) 空家等の利活用に関する課題

建物について何らかの利活用の意向がある所有者等は約 58%を占めていました。一方、それらの建物のうち約 77%が昭和 56 年以前に建設された旧耐震基準によるものであり、そのまま利活用することが難しい建物も多いと考えられます。あわせて、具体的な修繕予定がない建物のうち約 75%が昭和 56 年以前に建設されたものであることから、空家等の利活用にあたっては、耐震診断や耐震改修等による耐震化が急務であるとともに、いかに適切な修繕へ誘導できるかが課題であるといえます。

また、建物について売却の意向がある所有者等が全体の約 19%を占めていることから、不動産の処分を希望する人も一定数いることがわかります。

今後の利活用で困っていることや行政に期待することとしては、「特に困っていない」という回答が多いものの、「不用品・廃棄物の処理・処分先を紹介してほしい」、「具体的にどうすればいいのかわからない」、「売却・賃貸したいが相手が見つからない」、「建物の耐震性等の診断を支援してほしい」という意見や専門家との相談の要望もあることから、所有者等が必要な情報や相談先にたどり着けていないことも課題であるといえます。

(4) 老朽空家等への措置に関する課題

区内の老朽空家等の総数は 1,303 件であり、そのうち老朽化等により危険性があると認められた建物は 471 件（Aランク：34 件、Bランク：437 件）でした。これらの建物に対しては、所有者等が適正に維持管理をするよう、どのように働きかけをしていくのかが課題となります。

なお、特に危険性が高いと認められた建物（Aランク）については、優先して対応していく必要があります。

また、所有者等が高齢化及び単身世帯化していることから、老朽建物への対策は、将来空家化した際に発生する危険性の高い建物の数を抑制することにもつながります。