

令和7年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和7年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和7年7月24日(木)
開 催 場 所	第一委員会室(区役所北館11階)
出 席 者	14名(欠席3名)
委 員	<p>国立大学法人筑波大学システム情報系社会工学域(都市計画)教授 藤井 さやか(会長)</p> <p>東洋大学理工学部建築学科准教授 大澤 昭彦(副会長)</p> <p>大東文化大学社会学部社会学科准教授 飯塚 裕介</p> <p>公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会 松下 直和</p> <p>公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 齋藤 修</p> <p>板橋法曹界 佐藤 充裕</p> <p>公益社団法人東京社会福祉士会 篠原 恵</p> <p>板橋区町会連合会 副会長 山家 正道</p> <p>警視庁 板橋警察署 生活安全課長 菅原 貴文</p> <p>警視庁 高島平警察署 生活安全課長 室積 勝浩</p> <p>東京消防庁 志村消防署 警防課長 田口 典秀</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 おなだか 勝</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 木田 おりべ</p> <p>板橋区都市整備部長 内池 政人</p>

事務局	<p>建築安全課長 加藤 剛史</p> <p>建築安全課老朽建築物対策係長 久郷 直人</p>
会議の公開 (傍聴)	部分公開(部分傍聴できる)
傍聴者数	3名
会議次第	<p>1 委嘱状伝達式</p> <p>(1) 開 会</p> <p>(2) 委嘱状伝達</p> <p>(3) 区長挨拶</p> <p>(4) 閉 会</p> <p>2 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会</p> <p>(1) 開 会</p> <p>(2) 板橋区老朽建築物等対策協議会について</p> <p>(3) 報告事項：老朽建築物等対策計画策定について</p> <p>①骨子</p> <p>②前計画の振り返り(令和6年度の実績)</p> <p>③実態調査の結果</p> <p>④新規事業の検討</p> <p>ア相談体制の整備</p> <p>イ無接道敷地に存する空家等への隣地統合支援</p> <p>ウ財産管理制度の活用</p> <p>エ管理不全空家等の認定方針及び特定空家等の指導・勧告</p> <p>⑤素案</p> <p>(4) 議題</p> <p>個別案件(特定空家等の認定の検討)について</p> <p>(5) 閉会</p>
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1 板橋区老朽建築物等対策検討会議<令和7年度 第1回> ・資料2 板橋区老朽建築物等対策計画 2035 (空家等対策計画) 骨子案 【概要版】 ・資料3 板橋区老朽建築物等対策計画 2035 (空家等対策計画) 素案

	<ul style="list-style-type: none"> ・資料4 個別案件（特定老朽建築物の認定の検討）物件番号1 ・参考資料1 令和6年度 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録 ・参考資料2 令和7年度 板橋区老朽建築物等対策協議会委員名簿
	※会議次第の2(2)、(3) ①～⑤を除き省略
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>令和7年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めます。</p> <p>本日は、委員数17名のところ出席委員数が14名でございます。東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則第4条第2項の規定に基づき、協議会が成立していることをご報告します。</p>
会議概要	<p><u>会長</u></p> <p>令和7年度第1回協議会を次第に沿って進行してまいります。</p> <p>次第の2「板橋区老朽建築物等対策協議会について」および3「報告事項(1)老朽建築物等対策計画策定について」の「①骨子」から「③実態調査の結果」まで、続けて事務局よりご説明をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>事務局よりご説明いたします。本日のメインの内容は、「老朽建築物等対策計画策定について」となります。</p> <p>まず初めに、今年度初めての協議会になりますので、簡単に老朽建築物と対策協議会についてご説明します。本協議会は、板橋区老朽建築物等対策条例第7条に基づき設置されています。この会の目的は、対策計画の策定および変更、老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項について、協議をすることです。協議事項は、1 対策計画の策定および変更に関する事項、2 老朽建築物等の取り扱いに関する事項、3 老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項となっております。</p> <p>用語について説明いたします。「空家等」は、居住や使用のない建築物や、それに附属する工作物を指します。「特定空家等」は、保安上危険衛生上有害注意周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な空家等のことを指</p>

しています。「管理不全空家等」ですが、こちらは令和5年12月の空家特措法の改正により新たに規定されました。特定空家等の前の段階の空家等のことを指しています。板橋区では、今後こちらの管理不全空家等の認定を主に進めていく予定です。「老朽建築物」は、老朽化が進んでいる建築物や附属する工作物のうち、空家等以外のものを指しております。「特定老朽建築物」、こちらは周囲の日常生活に重大な悪影響を与える状態の老朽建築物のことを指しております。板橋区では、以上5つを総称して「老朽建築物等」と定義しております。

次に検討会議と協議会の流れ、スケジュールについてご説明します。まず、協議事項は庁内組織である老朽建築物等対策検討会議に諮った後、こちらの協議会に諮っております。開催回数は年3回を予定しています。簡単ではございますが、老朽建築物等対策協議会についての説明は以上となります。

続きまして、(3) 報告事項：老朽建築物等対策計画策定について①骨子からご説明します。

計画策定の流れを改めてご説明します。現行の対策計画は、令和7年度で運用期間が終了するため、新たに計画を策定します。昨年度は策定方針を決定し、協議会では骨子の案までご説明いたしました。骨子は今月の庁議に諮り、決定いたしました。今後は、素案の検討を行い、パブリックコメントを実施し、今年度内に原案を決定、令和8年度から運用をしていく予定となっております。次のスライドからは策定方針の振り返りとなっておりますが、本日の説明は省略いたします。

前回の協議会の中での骨子の説明について、振り返りを行います。策定方針から方向性は変えず、全体的に肉付け・深掘りしていく形でご説明をしております。今後の検討事項は、目標関係については、「数値・行動目標・将来像の設定」、特措法改正関係については、「管理不全空家等の指針の整理・財産管理制度の活用検討」となっております。現状と課題といたしまして、三つの柱を基本とした取組・施策の検討、老朽建築物等実態調査や所有者等へのアンケート調査の分析結果の反映などをお示ししてまいりました。体系図では、対応すべき課題に対し、予防、適切な管理、除却の推進の三つの視点で取組・施策を検討してまいりました。

以上で前回までの内容の振り返りを終わります。

先日の庁議にて決定した骨子についてご説明します。まず1 対策計画の概要については、前回から大きく変更はありませんので、説明を省略させていただきます。2板橋区の現状については、人口世帯についての現状の情報を追加しました。板橋区の総人口は令和22年でピークを迎える見込みとなっておりますが、総人口のうち、老年人口は増加を続け、令和32年に高齢化率は28%となる見込みです。また、世帯構造を見ると、65歳以上の単独世帯は、平成22年で約3万世帯だったところ、令和2年で3万8000世帯と増加をしております。

次に昨年度行った実態調査の結果から見る現状です。空家等の件数に着目すると、老朽判定がC（当面の危険性なし）およびD（安全）と判定された空家等の数が、10年間で約2倍に増加していることがわかりました。今後、これらの物件が危険な状態へ進行することを防ぐため、早期の予防が一層重要になると考えられます。前回の協議会でもこちらの内容はお伝えしておりましたが、策定方針時点では数値がまとまっていなかったため、骨子から情報を追加しております。

次に3現状を踏まえた課題では、所有者等へのアンケート調査の結果なども踏まえて課題を抽出しています。アンケート調査の詳細な内容は以降の項目で詳しくグラフとともにお伝えします。こちらでは、文字だけで説明させていただきます。まず、課題1として、空家等の継続的な発生を挙げています。先ほどの実態調査の結果の通り老朽判定がC・Dと判定された空家等の件数が約2倍に増えています。また、アンケート調査の結果では、建築物等の取得のきっかけが相続が最も多く、空家等を使用しなくなった理由としては、居住者の施設入所や死亡が多くなっております。課題2としては、所有者等の管理意識の不足および管理能力の低下を挙げています。先ほど触れた通り、高齢化の進展などに伴い、所有者等の身体・経済的負担が大きくなることを見込まれています。また、アンケート調査では、管理については特に困っていないという回答が多くなっておりました。続きまして、課題3として、支援策の活用促進、周知徹底を挙げています。アンケート調査では、東京都や板橋区の支援策の認知度が低いことがわかり

ました。課題4として、解決困難な空家等への対応を挙げています。無接道敷地の空家等や所有者不存在の空家等が解決困難な物件として板橋区にも存在しております。

次に4対策に関する基本方針です。基本理念としては、「行政、所有者等と地域住民が協力して、安心安全なまちを目指す」と掲げました。行動指針としては、基本方針の時点での三つの項目「予防啓発の強化」「適切な管理の促進」「除却の促進」を掲げております。

次に5老朽建築物等に関する取り組み・施策です。(1)は体系図となっており、基本理念、課題、行動指針、主な施策を体系的にまとめております。体系図の下に計画の目標値として、老朽判定Aの老朽建築物等の累計解消件数105件、老朽判定Bの空家等の累計解消件数223件を掲げました。

次に、(2)主な施策です。施策1-1は新規の施策です。既に協議会でもご説明してきましたが、専門家と相談できる相談会を開催していきます。詳しくは後の議題でもご説明します。施策1-2、所有者等への啓発活動です。セミナーの開催やポスター掲示など、啓発活動を拡充していきます。施策2-1、新規の施策です。管理不全空家等の規定の運用法改正により新たに規定された管理不全空家等について指導を行っていきます。こちらも詳しくは後の議題でご説明します。施策2-2、こちらは継続の施策ですが、建築士などの専門家を現地に派遣する事業を行ってまいります。施策3-1、新規の取り組みですが、無接道敷地の空家等について隣地統合支援を行います。こちらも詳しくは後ほどご説明します。施策3-2、こちらも新規の取り組みで財産管理制度を活用してまいります。こちらも詳しくは後ほどご説明します。施策3-3、継続ですが、引き続き特定空家等の所有者等へ指導・勧告を行ってまいります。施策3-4、引き続き除却費に対する助成事業を行ってまいります。次に(3)関連団体等との連携として、各専門団体や土業の団体と連携を強化し、適切な対応を促進していきます。以上が骨子の内容となります。

続きまして、②前計画の振り返り(令和6年度の実績)について説明いたします。現行の対策計画では、老朽判定Aについて、平成28年度から令和7年度ま

で累計解消件数207件を目指していました。令和6年度末で213件の解消となり、目標は達成しております。以降のスライドで令和6年度の実績を紹介しておりますが、本日は説明を省略いたします。

取り組みの効果のあったと思われる事例を2件ご紹介します。指導書の送付に効果があったと思われる事例です。こちらは対応始めてから7年となった物件でした。これまで何度も訪問や手紙等で適切な管理をお願いしてきましたが、令和6年9月、初めて指導書を送付しました。指導は法に基づく措置であり、指導書の中では固定資産税の減免解除について触れています。それもあってか、令和7年4月、解体されていることを確認しました。手紙の送付や訪問だけでなく、この指導書の送付に効果があったものと考えております。

事例の2件目です。こちらは令和6年度に解体されています。若木の特定空家等です。こちらにも指導書を送付しながら、区の解体助成の制度もご案内し、解体に繋がったケースとなります。指導の経緯を説明します。最初の陳情は令和2年度でした。陳情の内容は、外壁のひび割れ、外壁材の一部落下などでした。令和5年7月に外壁が落下して、警察、消防が対応しております。その後、令和5年11月に区が特定空家等へ認定しました。令和6年9月、さらに外壁が落下しました。認定した順番が最近の物件でしたが緊急性が高いことから、令和6年度中に勧告することも見据えて、指導書の送付と働きかけを行いました。その後所有者とコミュニケーションを密に取り、区の解体助成制度も活用し、除却に繋がりました。

他にも勧告を見据えて所有者と連絡を取り合ったところ、解決に向かって進んでいる物件もございます。指導書と助成金制度を使って働きかけることが効果があるものと思われれます。②前計画の振り返りは以上となります。

次に、③実態調査の結果についてご説明します。令和6年度に実施した実態調査の結果です。前回の協議会でもご説明しておりますが、区内全域を調査し、調査件数は約8万2000件、そのうち空家等の件数は約2400件でした。老朽判定別としてはA（危険）が105件、B（やや危険）が663件となります。10年前の調査と比べ、ABは空家等の数を含め減少しています。これは区の取

り組みの成果があらわれているものと捉えております。一方、老朽判定C（当面の危険性なし）およびD（安全）の空家等の件数に着目すると、約2倍に増加しております。今後は増え続ける空家等に対して、老朽判定がABにならないように、予防の取り組みが重要になってくると考えられます。

次に、所有者等へのアンケート調査についてです。老朽判定ABの建物所有者等全員762件と、老朽判定CDの空家等の建物所有者からサンプル調査として338件合計で1100件送付しました。回答は221件で、回答率は23.6%でした。他の自治体のアンケート調査の状況も確認したところ、同様の回答率と聞いておりますので、相応の回答をいただけたと認識しております。

たくさん取得した情報のうち、特徴的なデータや、次の事業に繋がる区の課題となるデータを抽出してお示しします。まずは所有者の年代です。所有者は高齢者が多く、70歳以上の方が半分以上を占めている状況です。次に「建築物をどのように取得されましたか」という設問に対しては、「相続」という回答が最も多く、老朽判定がABの建物だと半数を超えております。

空家等所有者が対象の設問となりますが、「建築物を使用していない理由は何ですか」という設問に対しては、「老人ホーム等への入所」、「居住者の死亡」、「相続」と高齢者に関連する理由が多くを占めております。

「建築物の維持管理で困っていることはありますか」という設問に対しては、屋根や外壁等の修理に困っているという回答に次いで老朽判定がABであっても、「困っていることはない」という回答が多くなっております。

空家等所有者が対象の設問で、「建築物をどれくらいの期間使用していないですか」という設問に対しては10年以上使用していないという回答の占める割合が、老朽判定ABの建築物の方がCDのものより大きくなっております。

空家等の利活用の意向についてお聞きした質問では、1件ではありますが、地域貢献のために利用したいという意向もありました。前回の協議会で、地域貢献したい所有者の相談先についてご質問がありましたが、社会貢献したいという所有者の意向を尊重して、区のホームページでマッチングできる掲示板的役割を検討したいと考えております。

「板橋区の専門家派遣事業について知っているか」という質問に対しては、知らないという回答がほとんどを占めておりました。「東京都のワンストップ相談窓口」についても同様に、「知らない」という回答がほとんどを占めておりました。

管理不全空家等や特定空家等に認定され、勧告されると固定資産税の住宅用地特例の適用対象から除外されることについて、こちらについて知っているかという質問に対しては、「知らない」が多くを占めておりました。

以上からアンケート調査から読み取れることをまとめております。所有者は70代以上が多くを占めておりました。建築物を取得した理由が、相続が多くを占めておりました。空家等を使用しなくなった理由に、入院、老人ホーム等への入所、死亡、相続関係と高齢者に関連する理由が多くを占めておりました。以上から、空家等が継続的に発生することが予測されるため予防対策が必要だと考えます。

次に管理の必要を感じないという意見が多くを占めていることや、老朽判定A・Bの空家等は使用していない期間が長いことがわかりました。以上から、所有者等の管理意識が不足していると考えられるため、啓発活動が重要になると思われます。

次に東京都や区の事業について、その存在を知らない、また、固定資産税の優遇解除についても知らないという意見がほとんどでした。以上から、支援策の活用促進や周知徹底、空家等を放置するリスクの周知徹底が必要だと考えております。

③実態調査の結果は以上となります。長くなりますので、ここで一旦説明を区切らせていただきます。以上で、私からの説明を終わります。

会長

ご説明ありがとうございました。ここまででも多岐にわたる内容だったので、いろいろご意見ご質問あるかと思いますが、まずはこれから作る計画の骨子の全体的な構成の部分に関して質問・意見があればいただきたいと思います。ま

た、前計画の振り返りとして昨年度の実績と、それから昨年度実施した実態調査のご説明もありましたので、そちらに関する質問・意見でも構いません。

委員

固定資産税の優遇解除とありますが、都市計画税についても優遇解除になりますか。

事務局

手元にある資料を読み上げさせていただきます。小規模住宅用地、200平米以下の敷地に関しましては、固定資産税課税標準額の6分の1というような形で減免されております。同じく小規模の住宅用地の中で、都市計画税は課税標準額の3分の1という形で特例を受けている状態になっております。一般住宅用地、200平米を超える土地に関しましては、固定資産税課税標準価格の3分の1、都市計画税が課税標準価格の3分の2という特例率になっております。以上でございます。

委員

税額が上がるというよりは、優遇の解除、つまり本来の金額に戻るという理解でしょうか。

事務局

おっしゃる通りです。

会長

他はいかがでしょうか。

委員

アンケートの件で伺います。アンケートの回答数が221件とありますが、各

設問の回答者の数と合わないものがあります。まとめ方が、数字の根拠が分からなくなってしまうのではないのでしょうか。

事務局

回答者の中にも、設問によっては回答をいただけてない方もいらっしゃるの
で、数字の乖離が出てきてしまっています。

委員

そう考えても数字が合わない箇所もあります。また、回答者は土地所有者や建
物所有者、空家所有者等が混在していると思われませんが、その内訳はどうなっ
ているのかも、後で確認いただければと思います。

事務局

後ほど整理させていただいたものを、改めてご説明いたします。

委員

もう1点、特に予防啓発の強化が必要だということは理解できましたが、地域
との連携という観点はいかがでしょうか。専門団体との連携強化ということが
書かれておりますが、例えば町会とか自治会であるとか、地元の団体との連携が
予防をする上では非常に重要であると思うのですが、その点が明確には記載さ
れていません。例えば資料3の58ページ、地域住民の役割という項目に、「地
域住民や町会自治会等の地域活動団体と相互に協力するよう努める」と、地域住
民の役割として書かれていますが、それを具体的に施策の中で反映させる必要
があるのではないのでしょうか。

事務局

確かに地域の方々との繋がりは非常に重要だと思っております。例えば空家に
させないという事前の周知活動は非常に大切だと思っております。そういった

活動は区の方から積極的に発信をしていきたいと思っておりますし、加えて、例えば民生委員さんの会議に私どもが出向いて、空家についていろいろ周知、啓発活動を行っていききたいと思っております。そういった内容に関しても今後の計画の中に反映できればと思っております。

委員

そうですね。やはり空家の実態などは地元の方の方がよくご存知であろうと思いますので、そういった情報共有を計画に反映していただければと思います。

会長

他はいかがでしょうか。

委員

スライド36ページに、最近の傾向では建物本体の陳情よりも樹木や害虫等の陳情の割合が高いという記載がありますが、こういった衛生上有害である物件が増えて、老朽判定がAやBの状態に進んでいる傾向が多いのか、それとも建物の不具合等が多くて、老朽判定がAやBの状態に進んでいる傾向が多いのか、確認させてください。

事務局

陳情の内容としましては、建物自体は綺麗ですが樹木の繁茂が著しく、自分の敷地に伸びてきているというものもあり、必ずしも建物が古いというだけではなく、敷地内の樹木の管理がされていないために、影響しているというケースも多く見られます。

委員

老朽判定がABなど特に危険な状態になっているケースでは、建物よりそのものよりも樹木の問題が多い傾向でしょうか。

事務局

陳情もいろいろあり、樹木がかなりひどい状況になっているというものも数件あります。

委員

例えば害虫の苦情で専門家を派遣したりすることは検討していますか。今回の協議会の主旨とは離れる内容になりますが。

事務局

空家等の所有者が管理をすることが大前提になっているので、所有者の方に接触を試みて、樹木の伐採やハチの巣の駆除等をしていただくという形で対応しております。

会長

私もその点が気になっていて、この数年、区に届く陳情の内容が、建物の老朽化に関するより樹木の繁茂の方がずっと多く、実態調査で調べている内容と、実際に来る陳情の内容が一致してない状況があります。もしかすると、対応できる業者がわからないとか、どこにお願いすればいいのかわからないといった単純なことが、管理されていない理由である可能性もあります。建物本体の対策がもちろんメインですが、陳情として実際に多く来る内容が計画の中ではあまり触れられていないので、少し盛り込むのも良いのではないかと感じましたので、ご検討いただければと思います。

事務局

ありがとうございます。通常、調査で空家所有者等を把握した際は区の方からお手紙を送付しておりますが、陳情の内容が樹木の繁茂の場合、お手紙の中で例えばシルバー人材センターさんで樹木の剪定をしていただけることに触れたり、板橋区の工事への入札参加資格を持っている業者のリストなどを同封し、対処

を促すといった形でアプローチをしております。おっしゃっていただいた通り、計画の中でそういった内容を盛り込んでいければと思います。

会長

既にやっておられる対応の流れが全く言及されていないのでどこかに明示しておいてもいいのかなと思いました。

もう一点、実態調査・アンケートの結果はとても重要だと思いますが、今回見せていただいている計画の素案の中では、老朽判定の調査結果の件数を出している程度にとどまっています。実際にはどういう理由で特定空家等になってしまいそうかとか、今日お話しいただいたような分析内容が重要なのではないかと思います。こちらの内容を今後計画の中、あるいは計画の別資料のような形で公開することが予定されているか、ご説明からはわからなかったので、この実態調査の分析結果の扱いについても少し教えてください。

事務局

ご指摘いただいた通り、それぞれの新規事業等の根拠となる数字になりますので、本編に入れるのか、資料編として掲載するのか、見せ方を今後検討していきたいと思っております。

会長

ありがとうございました。続けて、「④新規事業の検討」および「⑤素案」について、事務局より説明をお願いします。

事務局

事務局より、ご説明いたします。先ほどと同様に資料1と、⑤素案については、資料3もご覧ください。新規事業の件と相談体制の整備について、前回の内容を振り返り、ご説明します。

板橋区および東京都で実施している相談に関わる既存事業を整理しました。メ

リット、デメリットなど赤く囲った部分に特に注目しました。先ほど整理した表から、既存の相談事業にはない理想の相談事業を検討しました。理想の相談事業として、将来的には常設の相談窓口設置を目指します。まずは区内でどれくらい需要があるのか、どのような相談があるのか、知見と運営ノウハウを得るため、対面形式の相談会を開催していきたいと考えています。以上を踏まえて相談会の詳細を設定しました。ここまでが前回の振り返りになります。

前回の令和6年度第3回老朽建築物と対策協議会において、先ほどの内容での質問、意見をまとめたものがこちらです。

こちらは相談会を含めた相談体制のイメージです。先ほどのページでお見せしたご意見の中で、相談会に弁護士や建築士も必要ではないかとの意見がございました。想定される相談内容は、お示した七つの中のどれかに分類されると考えており、宅建士、税理士、司法書士の方で対応可能と考えています。実際に事業が始まり、相談内容が複雑化していく場合は、改めて弁護士の必要性も考えます。また、建築士が必要となる相談内容は、現地で実際に建物を見る状況が予想されるため、相談会ではなく、既存事業である専門家派遣で対応します。相談内容が相談会と専門家派遣のどちらに当たるのか。または別の対応が必要なのかは、私達建築安全課が相談者から話を伺い、適切な事業をご案内できるようにしていきたいと考えております。

次に前回からの変更点、進捗をご説明します。令和6年度に実施した空家等や老朽建築物の所有者へのアンケート調査では、相談先や専門家を求める所有者が多い傾向にあると確認しました。そこで、新規事業として検討している相談会について、専門家と各協会の協力が必要となるため、事前に打ち合わせを行いました。各協会からは、相談会への協力を承諾いただき、さらに空家等問題解決のために一緒に頑張っていきましょうという前向きなお話もすることができました。コストについては、左下の通り、板橋区が各協会に直接依頼した方がコスト削減に繋がることがわかりました。年5回の相談会は約45万円程度の見込みです。そのうち2分の1の特定財源も確保できると見込んでいます。こちらは令和8年度当初予算、事前協議を行っております。開催頻度は2ヶ月に一度とし、

相談者が都合をつけやすい短いスパンでの開催を意識しました。周知方法については、広報いたばし、ホームページ、掲示板、回覧板を想定しています。あわせて、SNS を活用した周知も検討していますが、空家等の所有者の多くが高齢者であることから、チラシ等の紙媒体による周知方法が効果が高いと考えています。さらには、所有者アンケートの対象者にもチラシを送付することで、区民のフォローおよび相談会参加を促していきます。

次に、無接道敷地に存在する空家等への隣地統合支援についてご説明します。

前回の振り返りです。空家等問題の事例として、再建築ができないために解消しないものが一部あります。この「再建築ができない」とは、幅員4m以上の建築基準法上の道路に2m以上接道していないと家は建てられないということを示します。ケース①のように、一帯が無接道となっている地域と、隣接している敷地と一体的に統合することで接道条件を満たすことが可能な地域についてお示ししていました。こちらは赤く塗られた特定空家等が無接道であることを示したものです。この場合は緑色の道路に面し、接している敷地との統合により無接道が解消できるケースです。このように、隣地と統合することで無接道を解消できる敷地の所有者を後押しするため、板橋区でも新規事業として、隣地統合補助事業に取り組んでいきたいと考えています。事業を進めるにあたっては、既に制度を実施している自治体の例を参考に検討を進めていきます。こちらが前回までの振り返りとなります。

その後、第3回老朽建築物等対策協議会においては、ケース①地域一帯が接道の解決方法についての質問がありました。ケース①は、特定空家等での無接道の種類の一つとしてお示しましたが、空家等対策の業務としては解決が難しいものとなっています。こちらは、建築基準法を取り扱う建築指導課や都市計画法を取り扱う都市計画課も出席する老朽建築物等対策検討会議で共有しました。

前回以降に進捗のあった内容について報告します。令和6年度に実施した空家等や老朽建築物の所有者へのアンケート調査において、無接道敷地の所有者の悩みの多くは、建て替えや売却ができないことであるとわかりました。

次に、事業の想定についてはお示しの通りです。こちらの事業は、現在、令和

8年度当初予算事前協議を行っています。なお、当該事業を板橋区で行う場合、23区内で初の取り組みとなります。

次に、財産管理制度の活用について説明します。財産管理制度とは、管理する者がいない財産などに対して財産管理の必要性を裁判所に申し立て、財産管理人が選任されることで、財産の管理が可能となる民法上の制度です。令和5年の空家特措法改正により、区が裁判所に対して空家等の適切な管理のため特に必要と認めるとき、管理人の選任等を請求することが可能となりました。区が制度を活用し、管理人を申し立てる判断基準についてご説明します。申立をする物件としては、建築物の状態として、管理不全空家等または特定空家等、区が制度を活用する以外で解決することが困難な物件、予納金の回収を見込むことができる物件、の全てに当てはまる建築物等を対象とする予定です。また、建築物の状態によっては、接道地敷地等で予納金が回収できない可能性のある物件も申立を検討していきたいと考えています。費用については、予納金100万円、諸経費が2000円ほどかかります。予納金は、財産が処分清算された後に区へ返納されます。また、財源としては、東京都の補助金が2分の1充てられます。売却等により回収できた場合は、回収不能分が補助対象となります。こちらの費用については、令和8年度の当初予算、事前協議を行いました。補助金については、東京都と協議を行いました。

次に、管理不全空家等の認定方針および特定空家等の指導、勧告についてです。令和5年の法改正により、管理不全空家等が新たに規定されました。特定空家等となる前の段階の空家等のことを指します。管理不全空家等に対して勧告をすると、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

赤い部分が新たに規定された流れです。これまでも特定空家等を勧告すると、固定資産税の優遇措置は解除されることとなっていました。法改正により、その前の管理不全空家等の勧告の段階でも、固定資産税の優遇が解除されることとなりました。

板橋区では、今回の実態調査で老朽判定Aと判定された空家等57件のうち、既に特定空家等と認定している27件を除いた30件を管理不全空家等と認定

していきたいと考えています。

管理不全空家等の流れの詳細ですが、認定前に所有者に認定の予告を通知します。その後、認定し、検討会議や協議会には事後報告とさせていただきます。その後改善されなければ、指導書を最低3回にわたって送付し、検討会議及び協議会に意見を聴取した上で、勧告をします。

既に認定した特定空家等の状況をお伝えします。表は、認定年度が古い物件です。一番上の西台は、昨年度勧告を実施しました。その他3件は勧告の可能性があります。今後、状況が改善しなければ、検討会議及び協議会に諮った上で、勧告を実施します。一方、勧告に向けて指導を積極的に行った影響もあってか、解体される物件や改善の兆しのある物件もいくつかございます。今後も引き続き特定空家等の指導を継続していきます。

次に⑤素案についてです。素案本編については、事前に資料3として配布しています。先ほどもお示しましたが、計画の目標値として二つ掲げております。特に二つ目の目標に関しましては、空家等の累計解消件数としております。この表記ですと、類老朽判定Bの空家等以外に対して何もしないという印象を持たれてしまいましたが、老朽判定Bの解消に向けては、隔年で職員が全数調査を行い、所有者調査の上、啓発文書を送付しています。こちらに関しては、今後も引き続き実施し、改善に取り組みます。そのため目標値に対して関しては、記載の通り、老朽化の進行が早い空家等を優先的に目標値として設定しております。

次に、庁内での組織体制をお示しします。既に私どもの対策計画を進める中で、連携いただいている部署を記載しています。現行の対策計画と同じ内容になります。

また、今後パブリックコメントを実施予定です。期間は10月6日から10月24日を予定しております。

今後のスケジュールです。素案については、9月の庁議、都市建設委員会に報告します。素案に対してご意見やご提案などありましたら、回答シートにて事務局までご連絡ください。回答シートは、事前のデータ送信と、本日机上也にお配りしております。期限が短く、大変恐縮ですが、こちらは8月1日まで受け付け

ています。原案については、10月と来年1月の協議会で報告させていただきま
す。その後、1月の庁議に諮り、2月の都市建設委員会に報告する予定としてお
ります。説明は以上になります。

会長

説明ありがとうございました。ご質問やご意見などがある方は、いらっしゃい
ますか。

委員

ご説明ありがとうございました。大きく2点質問いたします。まず1点目、現
行計画の中で今後の対応課題とされているものが4つあります。無接道敷地に
存する老朽建築物等の対応、借地に存する老朽建築物等の対応、そして特定老朽
建築物に対する支援、まちづくりとの連携と列挙されており、そのうちの無接道
敷地に存する老朽建築物の対応とまちづくりとの連携については、今回の新規
事業で盛り込まれていたり、素案の中に記載されておりますが、残り2つ、借地
に存在する老朽建築物等の対応と、特定老朽建築物に対する支援、これについ
ての対応については、次期計画においてこういった形で落とし込まれているのか
伺います。

事務局

借地に存する老朽建築物等の対応につきましては、現在は記載がないので
すが、おっしゃる通り今後の区としての対応の方向性を次期計画の方で少し説明
できればと思います。特定老朽建築物に関しても引き続き実施していくものな
ので、こちらについても記載の方を検討させていただきたいと思います。

委員

ぜひとも検討をお願いいたします。次に2つ目、被災した建築物の対応につい
て伺います。現行計画においては、空家等および老朽建築物の相談解消事例とし

で、火事によって焼け残った建築物への対応が記載されておりますが、被災した建築物の対応も、老朽建築物等対策の対象となると思うのですが、その認識でよろしいでしょうか。

事務局

空家等の定義が居住または使用されなくなっておおむね1年程度となっておりますので、火事によって焼けてしまったものが1年ほど対応されない様であれば、空家等として区の方で対応はしていきます。

ただ実状としては、区としてもその危険な建物に関して放置しているわけではなく、現場確認をして経過を観察している状況です。

委員

ありがとうございました。具体的な話をすると、昨年区内で発生した集中豪雨によりがけ崩れがあつて、隣接する擁壁が倒壊し、その住宅から住民が引っ越して、人が住めなくなっている家があります。そういった事象についても、空家等あるいはその老朽建築物としてカウントされるといったような認識でよろしいでしょうか。

事務局

1年経過されるということであれば、空家等ということで、うちの方で管理とどうか確認をさせていただいて対応させていただきたいと思います。

委員

そういった被災した建物についても、庁内で連携していろいろ対応をしていただくとと思いますが、ぜひともこういった形で進めていただきたいと思います。ありがとうございました。

会長

ありがとうございます。板橋区の仕組みとしては、空家だけでなく老朽建築物等を担っていて、居住があっても著しく問題があるものを対象にしています。その被災した建物が老朽建築物等と言えるかどうか、今まで議論したことがないので、その点は検討が必要ではないかと、今のやり取りを伺っていて思いました。

一方で、1件、2件程度の局所的なものであれば、老朽建築物等対策の仕組みの中で対応できると思いますが、大規模な地震など、面的に広い範囲で問題が起こったときには、復興・復旧といった形の特別な対応を用意する方がいいケースもあると思われるので、簡単に被災した建築物も対象であると言えるかどうかは検討が必要な気がしますが、事務局としてはいかがでしょうか。

事務局

ありがとうございます。おっしゃる通り老朽建築物等に関しましては1年間という期間は関係が無いので、協議会等で議論させていただきたいと思っております。

また、大きな災害の場合は、私どもでは対応できないのではないかと個人的には思っています。委員がおっしゃられたように、台風・水害等で1件だけといったケースに対応していくかどうか、議論が必要であると考えております。

会長

おそらく今まで尋ねられたことのないご質問だと思うので、どういう状況があり得るのか想定し、慎重に時間をかけてしっかり議論して、計画の中での扱いを検討するのがよろしいかと思うので、そのように対応いただけますか。

事務局

ありがとうございます。そのように対応いたしたいと思えます。

会長

他はいかがでしょうか。

委員

老朽判定がAランクとなった空家等57件について、その内27件は既に特定空家等に認定済みで、残りの30件について管理不全空家等に認定するというご説明がありました。当面はもう特定空家等の認定はせずに、管理不全空家等の認定のみをするという認識でよろしいでしょうか。

事務局

質問ありがとうございます。ご指摘の通り、老朽判定Aとなり、認定がされていない30件をまず管理不全空家等に認定をしていきたいと思っております。その後、管理不全空家等の老朽化が進行すれば、特定空家等に認定していくことを想定しております。

委員

管理不全空家等にも勧告ができる規定がありますが、たとえば管理不全空家等の段階で勧告をした上で更に特定空家等へ認定するとなると、それは建物の取り壊し等を念頭に置いた認定ということになるのでしょうか。

事務局

その通りです。さらに状況が悪化していくようであれば、例えば行政代執行が視野に入りますが、区としてはそうならないよう、管理不全空家等の段階で適切に指導し、解消に向けて働きかけていきたいと思っております。

委員

固定資産税等の減免措置がないとプレッシャーの中で、通常であれば、取り壊しを自主的にやっていただくという形ですよね。わかりました。

会長

ありがとうございます。勧告になるかもしれないというプレッシャーを与えながら、その手前に対応してもらおうという対応が、今までの特定空家等の指導でも一定の効果があったということなので、酷い状態になる手前の段階で、勧告になる前に解決できるよう手を打っていくということかと思います。管理不全空家等の段階で勧告を一度出してしまうと、特定空家等として勧告をしたところで所有者にとっては状況が変わらないので、行政代執行等が必要になるものに向けての特定空家等の認定という形になると思います。

他はいかがでしょうか。

委員

無接道敷地に存する隣地統合支援について、対象が空家等となっていますが、前回までは老朽建築物等となっていたように記憶しています。空家等のみを対象に変更したのでしょうか。

事務局

ご質問ありがとうございます。今回検討する事業に関しては、まずは対象を特定認定を受けている物件とすることを考えております。

現状、板橋区には特定空家等が27件、居住のある特定老朽建築物が1件ございますが、特定老朽建築物は接道している敷地となっております。特定空家等では27件中16件が無接道で、そのうち所有者と連絡が取れてリアクションが返ってくるものに関しては、おそらく4、5件ぐらいという状況です。その4、5件の中にも相続の問題がまだ解消していない物件もありますので、今のところすぐにこの新規事業を利用できる物件がおそらく2、3件ほどしかないという状況です。そのため、表現として老朽建築物等というままでもよかったのかもしれませんが、現状では特定空家等にしか該当物件がなかったため、空家等とさせていただきます。以上です。

委員

現状では空家しかないということですが、このまま空家しかやらないという形で進んでしまうと、問題となるような気もしますが、いかがでしょうか。

事務局

おっしゃる通りだと思います。まずはスモールスタートで空家等を対象として始め、それが解消した暁には、間口を広げて老朽建築物等も対象に含めていけるよう、検討していきたいと思っております。

委員

その辺りの引き継ぎもしていただければと思います。

会長

ありがとうございます。他はいかがでしょう。

委員

無接道敷地にある特定空家等の所有者の中で、リフォームをしたいという意向をお持ちの方はいらっしゃるのでしょうか。

事務局

ご質問ありがとうございます。連絡がつく方に関しましては、売却したいという意向の方が大半で、リフォーム等を考えていらっしゃる方はあまりお聞きしたことはないです。

委員

難しいとは思いますが、無接道を解消するために、お隣の方が無接道敷地を買い取る意向はあるか、調査してみてもいいのではとは思いますがいかがですか。

事務局

特定空家等に限らず、我々の日々の業務の中で空家の陳情・相談をいただく際に、たまに空家を購入したいという方が一定数いらっしゃいます。ただ、こちらから所有者様のご紹介などはできないため、今まではそこでお話は頓挫してしまっていました。今後は隣地統合支援事業を展開することによって、制度を利用して空家を解消するきっかけにできればと思っております。

会長

無接道敷地の所有者が周りの土地を購入したいケースと、周りの土地所有者が無接道敷地を購入したいケースと、両方あると思いますので大事な第一歩だと思います。他の自治体でも、ひとつの敷地の所有者から購入するのではなく両脇から半分ずつ購入するなど、様々なケースがあるようですので、ぜひ色々な事例を研究し、板橋に合った方法を見つけていただければと思います。

他はいかがでしょうか？

委員

素案40ページに個別相談会が新規事業として記載されていますが、その下に相談窓口は継続として記載されています。この2つの違いは何でしょうか。また、個別相談会は予算を伴うものになりますか。

もう1点、新規事業は5つだと思いますが、この認識で間違いはないか教えてください。

事務局

先ほどもご紹介した新規の個別の相談会は板橋区主催となりますので、板橋区で費用負担をします。こちらは区民の方が専門家に相談できる事業です。2番の相談窓口継続というのは、今までも区の職員が日々の業務の中で行っている、陳情や空家所有者等からの相談への対応を指しています。日々、様々な方から電話などでご連絡があります。相談会は決まった日にしかできないので、それ以外の

	<p>ものに関しては、継続して区の職員がご相談を受け、相談内容によっては個別相談会をご案内したり、既存事業の専門家派遣をご紹介するといった形になると想定しております。2つの違いは、職員が直接対応するのが相談窓口で、専門家の方におまかせしてより深くご相談するのが個別相談会というイメージです。</p> <p>次のご質問は、先ほど新規事業として来年度から実施したいと考えているものは3つとご紹介いたしましたが、素案の中で「新規」として列挙している施策・取組は5つあることについての言及だと思われます。法改正により新たに規定された管理不全空家等の認定および勧告についても「新規」という表現を用いており、この2つについては新たに予算を付ける新規事業という意味ではなく、前計画には記載がなかったため「新規」という表現にしております。</p> <p><u>会長</u></p> <p>ありがとうございます。他はよろしいでしょうか。それでは次の議題に移りたいと思います。</p>
所管課	都市整備部建築安全課老朽建築物対策係（電話3579—2574）