



# 板橋区老朽建築物等対策計画 2025 〈後期〉

～計画後期に向けて～



板橋区



## はじめに



板橋区では、居住の有無にかかわらず適切に管理されていない建築物等が、近隣住民の生活環境に多大な影響を及ぼす問題の解決を図るため、老朽建築物等対策の実施体制を整備するとともに、平成 28(2016)年 3 月に老朽建築物等に関する施策をまとめた「板橋区老朽建築物等対策計画 2025」を策定しました。

また、同年 12 月には、「東京都板橋区老朽建築物等対策条例」を制定し、対策計画の実行性を高め、区民の皆さまとともに老朽建築物等の問題に取り組み、「東京で一番住みたくなるまち」の実現に努めてきました。

具体的な成果としては、令和元(2019)年度末時点において「危険」と判定していた老朽建築物等が 74 件解消され、特定空家等に認定した物件についても助言・指導、勧告、命令、行政代執行の措置を講じることで、約 4 割を解消しました。

しかし、令和元(2019)年度に実施した補完調査の結果から、新たに 71 件が「危険」と判定され、危険度が進行しているものが一定数あることを確認しました。

そのため、これまでの実務で培った知見も踏まえ、問題の解決を図るための方向性を示すとともに、現状の対応に加えて「高齢者対応」や「予防対策」を強化した「板橋区老朽建築物等対策計画 2025<後期>」を策定しました。

老朽建築物等対策を効果的に推進するためには、行政、所有者等と地域住民が「全ての建築物及びその敷地は、適切な維持管理をする必要がある」という共通認識をもつたうえで、互いに協力・連携し合い、取り組んでいく必要があります。

この対策計画を板橋区と区民の皆さまをはじめ、多くの方々と共有し、それぞれが自らの役割を果たすことで、老朽建築物等対策をより効果的で効率的なものにしたいと考えております。

板橋区を「安心・安全で快適な緑のまち」とするために、様々な課題を解消しながら、全力で取り組んで参りますので、皆さまのご理解とご協力をお願いいたします。

令和 3 年 7 月

板橋区長

坂本 健

## 目 次

### 第1章 老朽建築物等対策計画について

1	背景・目的	3
2	用語の定義	4
3	計画の位置づけ	5
4	空家特措法と対策条例の関係	6
5	計画運用期間	6
6	対象区域	6
7	対象建築物	6

### 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	9
2	老朽建築物等対策の取組状況	14
3	老朽建築物等対策の主な実績	15
4	老朽建築物等対策の分析	23
5	課題	31

### 第3章 老朽建築物等対策の基本方針

1	計画の目標	35
2	計画を推進するための行動目標	35
3	対策の方向性	36
4	計画がめざす将来像	37

### 第4章 行政の役割等と実施体制

1	それぞれの役割	41
2	組織体制	42

### 第5章 老朽建築物等対策に関する取組・施策

1	実態の把握（情報収集）	49
2	空家等及び老朽建築物対策	52
3	特定空家等及び特定老朽建築物対策	56
4	予防対策	66

### 第6章 計画の推進に向けて

1	進捗管理	71
2	国や東京都との連携や働きかけ	72
3	今後の対応	72

## 資料編

1	空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	77
2	東京都板橋区老朽建築物等対策条例 .....	82
3	東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則 .....	90
4	関係所管連絡先一覧 .....	97
5	よくある相談と回答 .....	99
6	計画の検討体制・策定経過 .....	101



# 第1章



## 老朽建築物等対策計画について

- 1 背景・目的
- 2 用語の定義
- 3 計画の位置づけ
- 4 空家特措法と対策条例の関係
- 5 計画運用期間
- 6 対象区域
- 7 対象建築物

# 1 老朽建築物等対策計画について

---

## 行政、所有者等と地域住民が協力して 「安心・安全で快適なまち」をめざす

本章では、計画の背景や目的、その対象とする範囲等の概要を示しています。

### 1 背景・目的

区は、平成 25(2013)及び 26(2014)年度に実施した実態調査の結果、老朽化した危険な建築物等の存在が確認されたことから、老朽建築物等の適切な維持管理に対する行政、所有者等や地域住民それぞれの役割と老朽建築物等対策の実施体制及び取組をまとめた「板橋区老朽建築物等対策計画 2025」を策定しました。

本計画は、板橋区老朽建築物等対策計画 2025 策定後の 5 年間の業務で培った知見を踏まえ、計画後期に向けて見直しを行ったものです。

今後も、「安心・安全で快適なまち」をめざす取組をさらに推進します。

### 2 用語の定義

本計画で登場する用語の説明をします。

### 3 計画の位置づけ

老朽建築物等対策の基本的な方向性ととも、老朽建築物等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための実施体制や具体的な施策の方向性を示す「個別計画」となります。

### 4 空家特措法と対策 条例の関係

空家等に関しては、空家特措法及び対策条例に基づき対応し、居住者のいる老朽建築物については、対策条例に基づき対応します。

### 5 計画運用期間

令和 3 (2021)年度から令和 7 (2025)年度までの 5 年間とします。

### 6 対象区域

板橋区内全域とします。

### 7 対象建築物

全ての老朽建築物等を対象とします。

## 1 背景・目的

少子高齢化やライフスタイルの変化に伴う核家族化の進展等により空き家の増加が懸念されるとともに、適切に管理されていない老朽建築物等が及ぼす様々な影響が社会問題化しています。

これを受け国は、空き家対策を総合的かつ計画的に推進することにより公共の福祉の増進と地域振興に寄与することを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法<sup>※1</sup>」（以下「空家特措法」という。）を平成26(2014)年11月27日に公布しました。

一方、板橋区でも、居住の有無にかかわらず建築物に関する実態調査を行った結果、適切に管理されていない建築物等が相当数確認されたため、行政、所有者等と地域住民が老朽建築物等の適切な維持管理に対し、それぞれの役割を果たし協力して「安心・安全で快適なまち」をめざすことを目的とした「板橋区老朽建築物等対策計画2025」（以下「対策計画」という。）を策定しました。

本計画は、計画後期に向け、前期5年間の業務で培った知見や令和元(2019)年度に実施した補完調査の結果に基づき、今後も増加が見込まれる老朽建築物等の対策を官民の連携を図りながら推進していくため、見直しを行ったものです。

危険な老朽建築物等が新たに発生しないよう「予防対策」を強化しており、特に、解決までに時間を要する老朽建築物等の所有者の多くが高齢者であるため、高齢者対応に重点を置いています。

また、板橋区が自治体として持続的に発展し続けるためには、国際社会の一員として全ての国が取り組むべき普遍的な目標であるSDGs<sup>※2</sup>（持続可能な開発目標）を見据えつつ、未来につながる区政経営を行っていく必要もあり、そうした視点も加えています。

※1 適切に管理されていない空き家が及ぼす様々な影響(防災・衛生・景観等)から、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の利活用を促進するため施行された法律(平成26年法律第127号)です。

この法律が施行されたことにより、主に以下の①から④の状態にあると認める建築物及びその敷地に対し、助言・指導及び勧告・命令・代執行を行うことができるようになりました。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 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っている状態
- ④ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

また、空家等については所有者の特定を行うために必要な限度内で、固定資産税の課税情報を都税事務所から得ることが可能になりました。併せて、平成27(2015)年度税制改正の大綱の中で、「空家特措法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」と明記されました。

このことにより、空家特措法に基づいて勧告を行った敷地については、都税事務所に通知を行うことにより、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象外となることとなりました。

※2 平成27(2015)年9月の国連サミットにおいて全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された令和12(2030)年に向けての全ての国の共通目標のことで、17のゴール・169のターゲットが示されており、日本でも、誰一人として置き去りにすることなく一人ひとりが持てる能力を発揮できる社会の実現に向け、積極的な取組が進められています。

## 2 用語の定義

### (1) 所有者等

老朽建築物等の所有者又は管理者をいいます。

### (2) 居住者

建築物の所有の有無にかかわらず対象建築物に居住する者又は占有者をいいます。

### (3) 建築物

建築基準法第二条<sup>※</sup>に定める建築物をいいます。

※ 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとします。

### (4) 空家等

空家特措法第二条<sup>※</sup>に定める空家等をいいます。

※ この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

### (5) 特定空家等

空家特措法第二条第二項<sup>※</sup>に定める特定空家等をいい、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、老朽建築物等対策検討会議（以下「検討会議」という。）及び老朽建築物等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見聴取を経て、認定したものをいいます。

※ この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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っている状態その他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である状態にあると認められる空家等をいいます。

### (6) 老朽建築物

老朽化が進んでいる建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）のうち、空家等以外のものをいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

### (7) 特定老朽建築物

老朽建築物のうち、適切に管理されていない特定空家等と同等の状態にある建築物及びその敷地で、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、検討会議及び協議会の意見聴取を経て、認定したものをいいます。

(8) 老朽建築物等

空家等、特定空家等、老朽建築物及び特定老朽建築物をいいます。

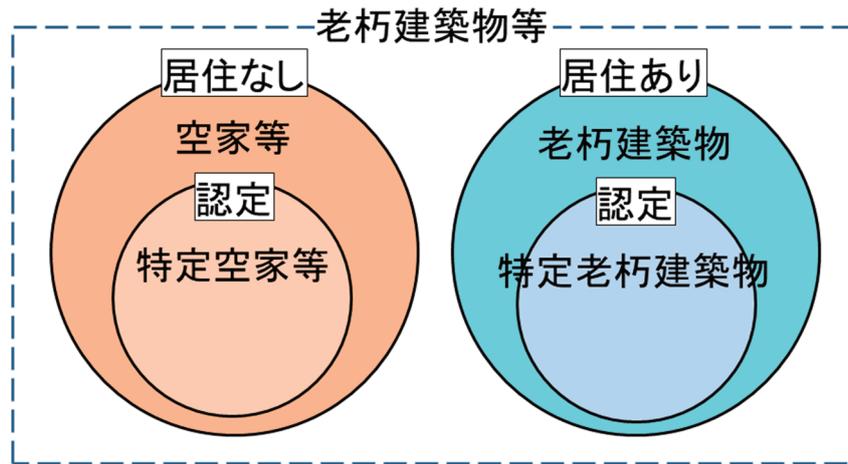


図 老朽建築物等の概念

3 計画の位置づけ

本計画は、「板橋区基本計画 2025」で示される区政の方針を受け、板橋区における老朽建築物等対策の基本的な方向性ととも、空家特措法及び東京都板橋区老朽建築物等対策条例（以下「対策条例」という。）に基づき、老朽建築物等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための実施体制や具体的な施策の方向性を示す「個別計画」として位置づけています。

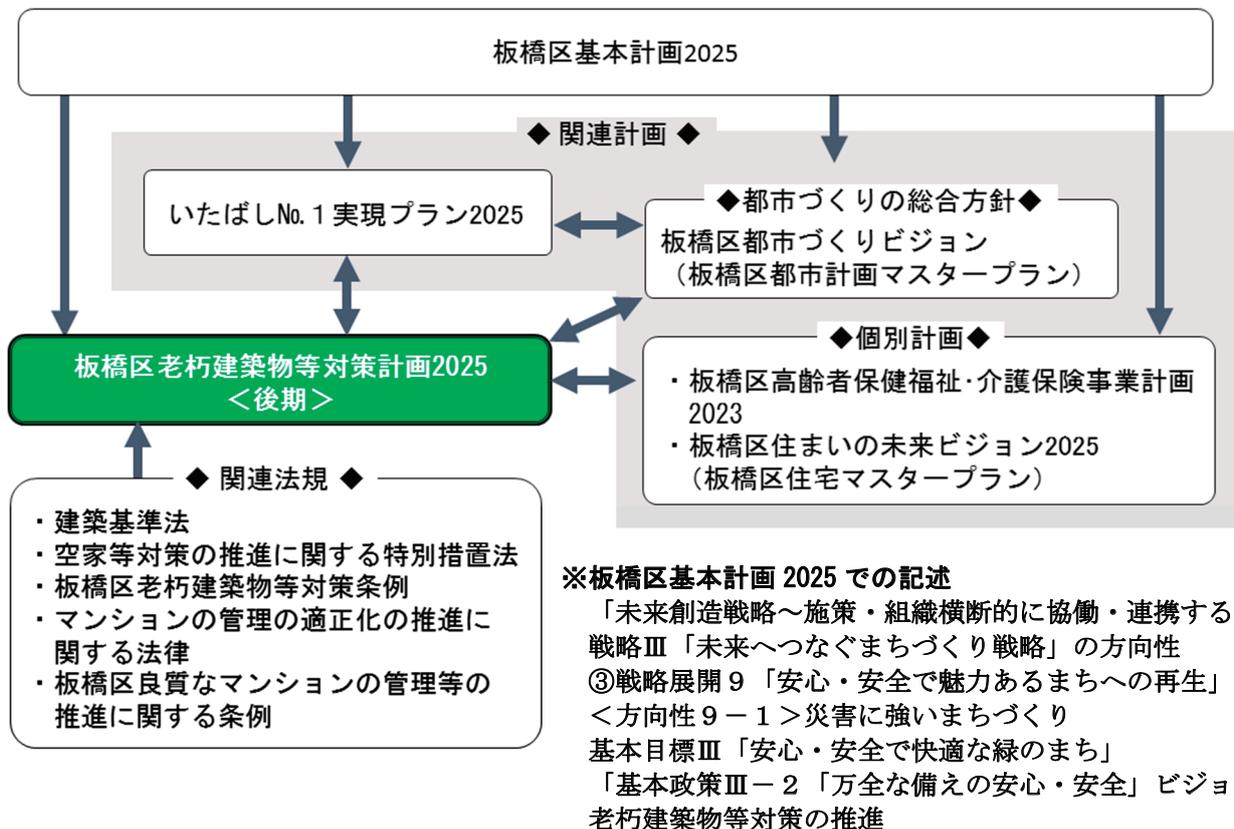


図 対策計画の位置づけ

## 4 空家特措法と対策条例の関係

空家等に関しては、空家特措法及び対策条例に基づき対応します。また、老朽建築物については、対策条例に基づき対応します。

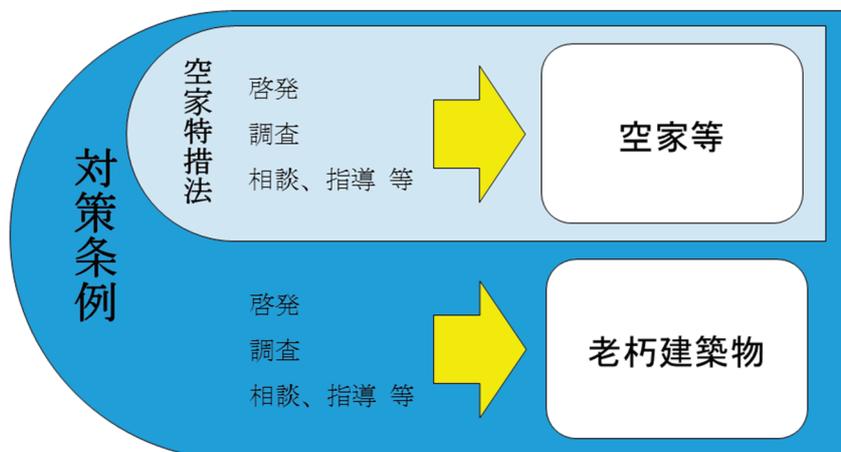
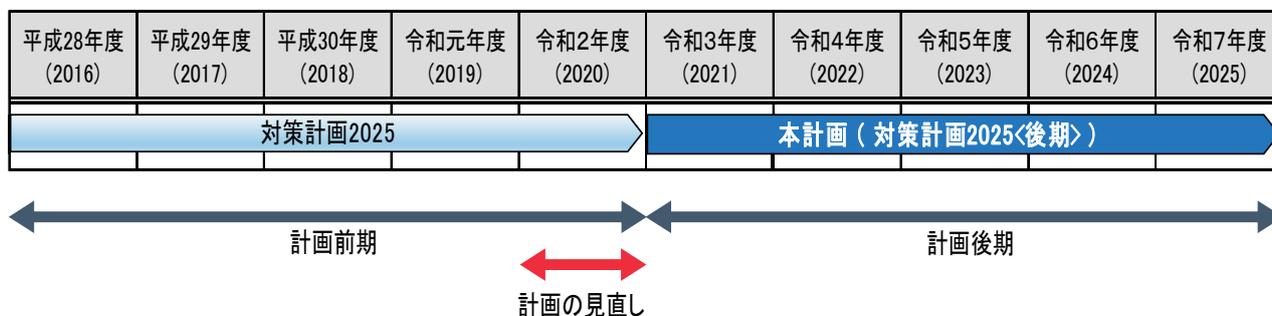


図 空家特措法と対策条例の関係イメージ

## 5 計画運用期間

本計画は、平成 27 (2015) 年度に策定した対策計画の前期 5 年の知見を踏まえ、一部を見直したものです。

そのため、本計画の運用期間は、令和 3 (2021) 年度から令和 7 (2025) 年度までの 5 年間とします。



## 6 対象区域

平成 25 (2013) ・ 26 (2014) 年度に実施した老朽建築物等実態調査 (以下「老朽建築物判定」という。) の結果、危険度 A (危険) 及び B (やや危険) と判定された老朽建築物等は、区内全域に分布していることから、対象区域は板橋区内全域とします。

なお、突出して危険度の高い建築物が多い地域は存在しなかったことから、重点地域は設定しません。

## 7 対象建築物

原則、全ての老朽建築物等を対象とします。

## 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。

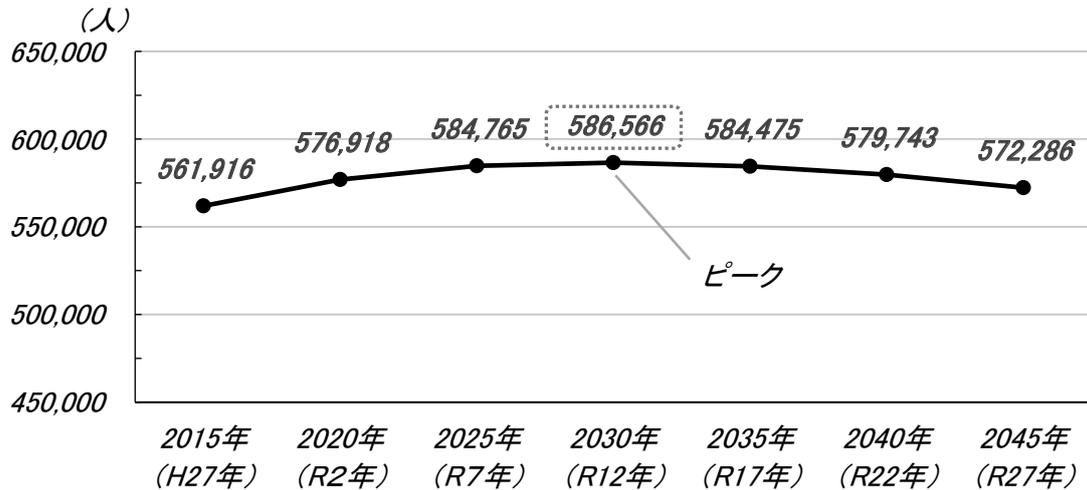


図 将来の総人口の長期的見通し

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。

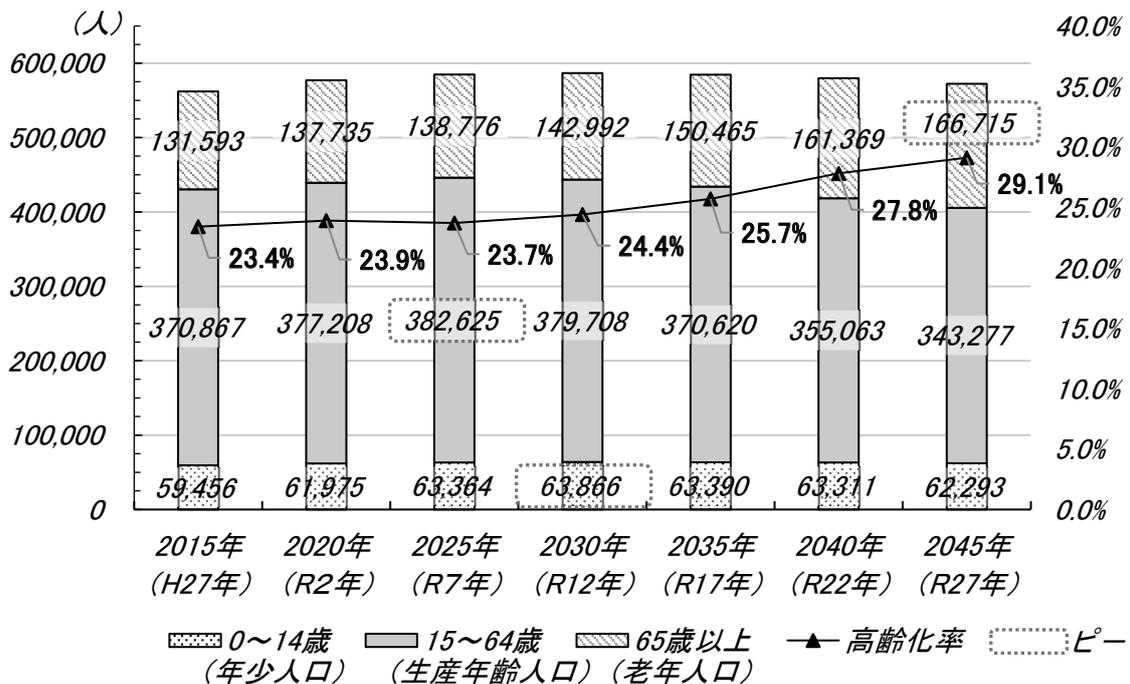


図 年齢3区分別人口の長期的見通し

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。

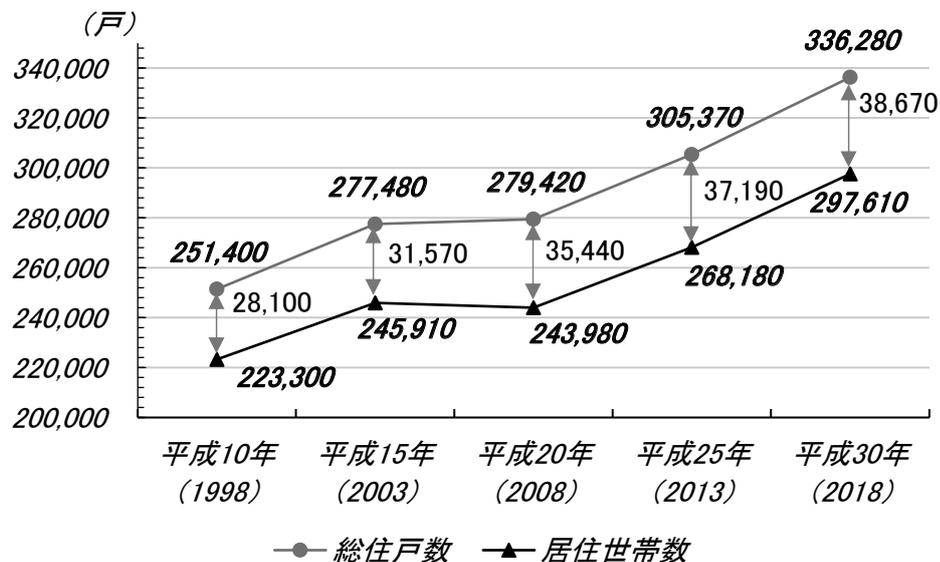


図 総住戸数と居住世帯数

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)

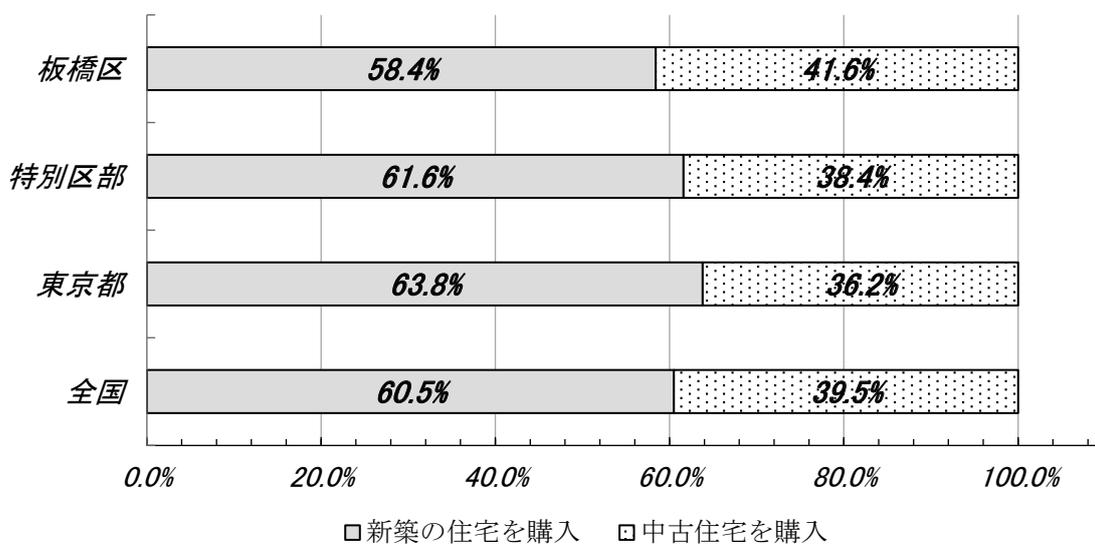


図 持ち家の購入における新築・中古住宅の総数割合

### 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

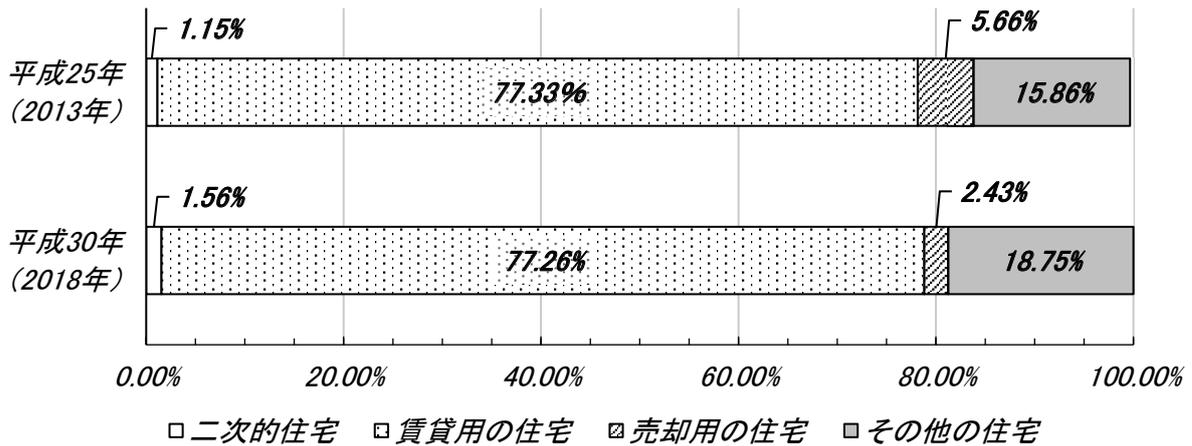


図 板橋区における空き家の構成割合

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)

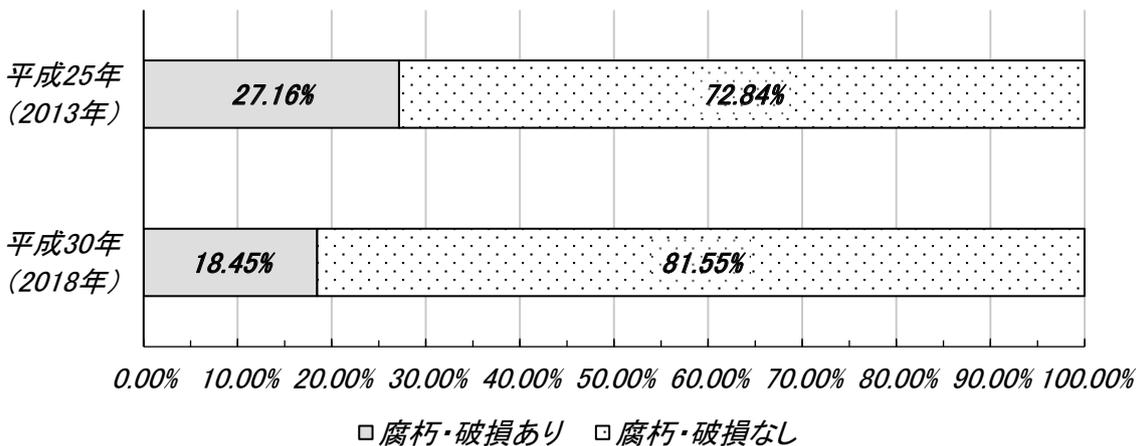


図 板橋区における空き家の腐朽・破損割合

※ 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実施要綱を施行 (平成 29(2016)年 2 月に対策条例の施行を受け廃止)
平成 27(2015)年 5 月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の全面施行
平成 27(2015)年 7 月	・板橋区老朽建築物等対策検討会議設置要綱を施行 ・板橋区老朽建築物等対策協議会設置要綱を施行 (平成 29(2016)年 2 月に対策条例の施行を受け廃止)
平成 28(2016)年 3 月	・板橋区老朽建築物等対策計画 2025 を策定
平成 28(2016)年 12 月	・東京都板橋区老朽建築物等対策条例を施行
平成 29(2017)年 1 月	・板橋区老朽建築物等除却費助成金交付要綱を施行 ・板橋区老朽建築物等対策専門家派遣支援要綱を施行
平成 29(2017)年 1～3 月	・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく行政代執行の実施
平成 29(2017)年 4 月	・都市整備部建築指導課に老朽建築物グループを設置
令和元(2019)年度	・老朽建築物等実態調査(補完調査)を実施

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)

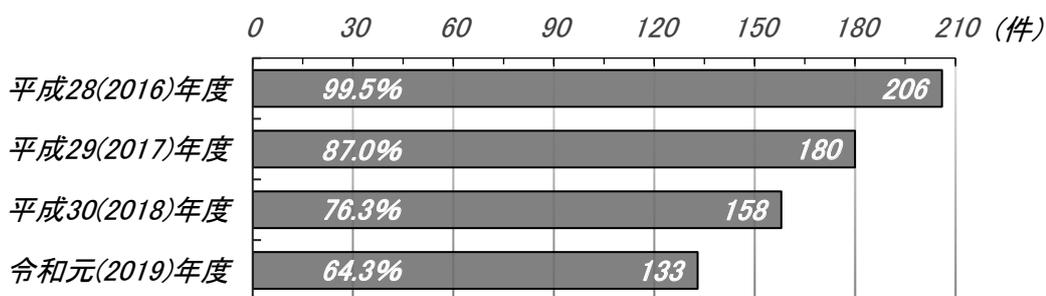


図 年度別の危険度A（207件）の物件数

\* 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。

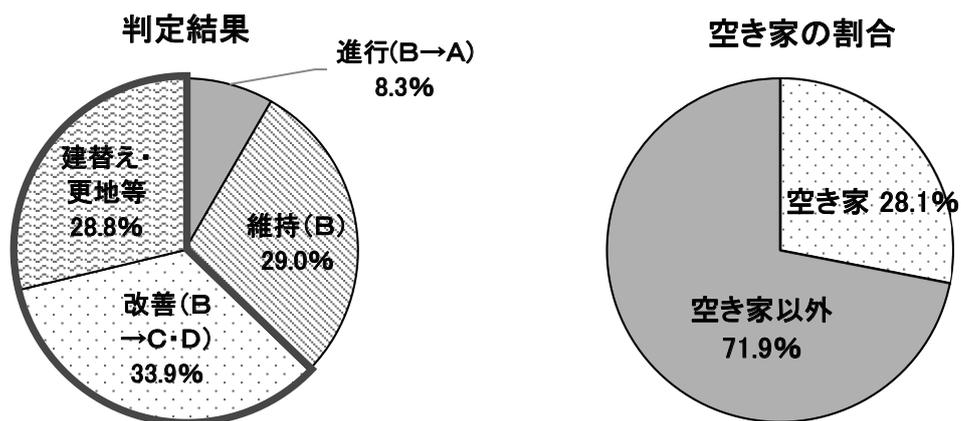
## ③調査手法

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。

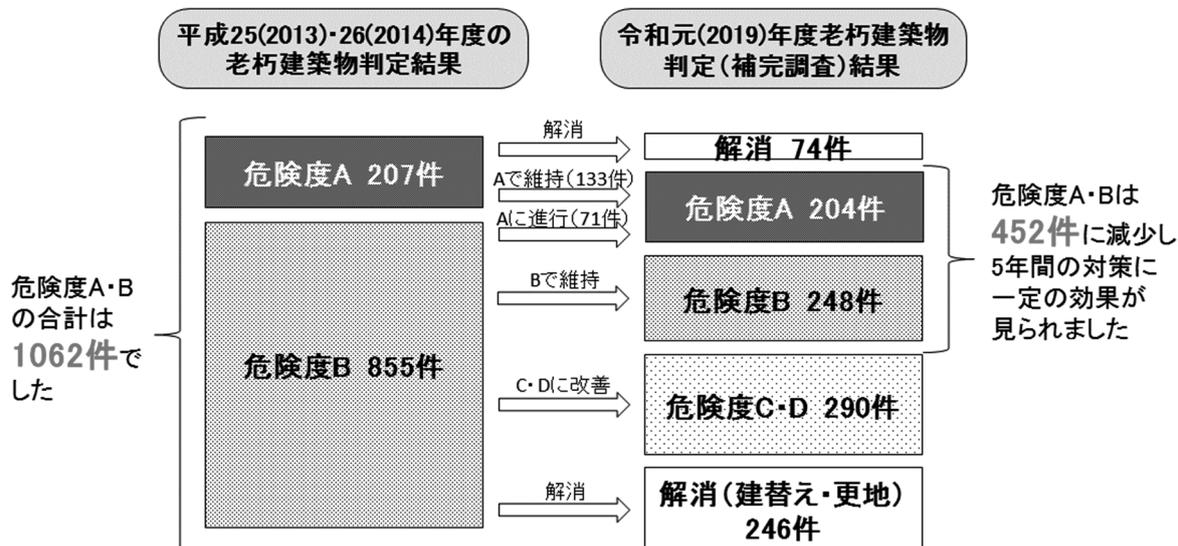


図 危険度A・Bの経年変化(実態)

## (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。

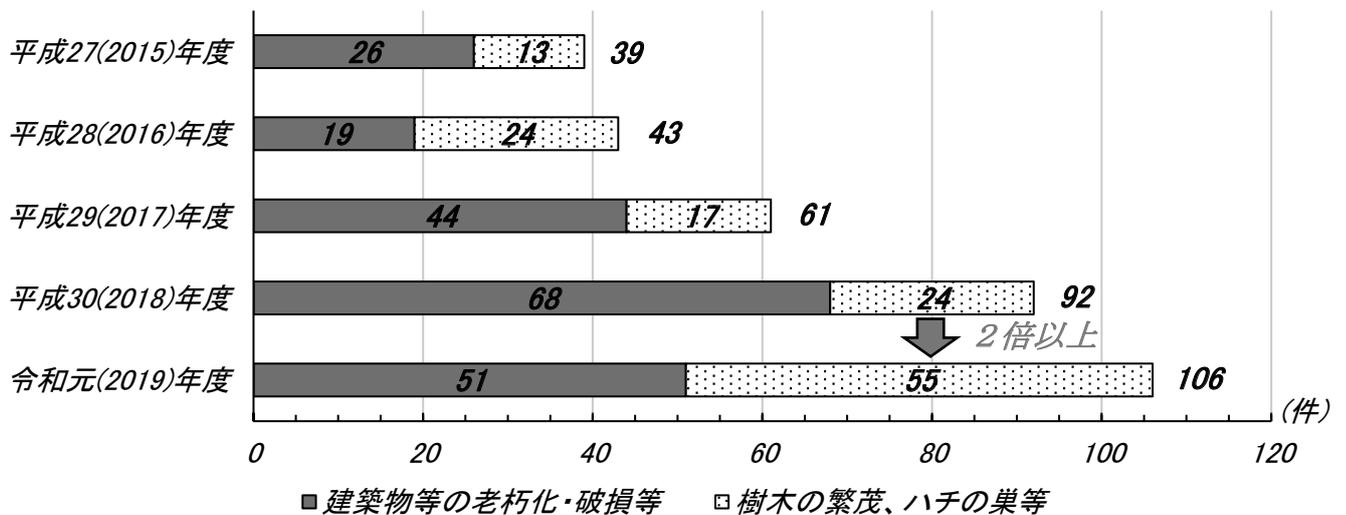


図 相談件数の推移とその内訳

## ◆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。

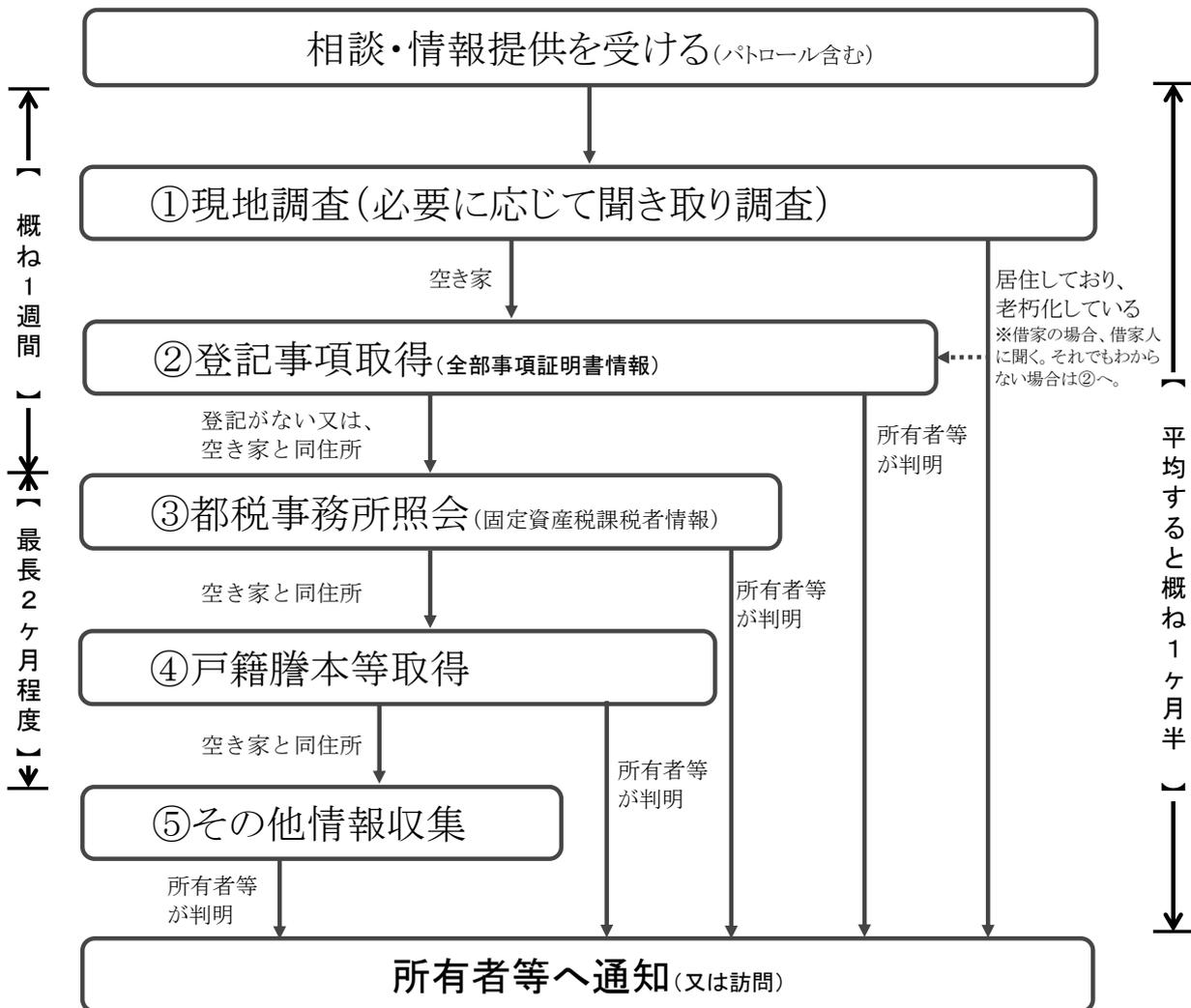
## 4 老朽建築物等対策の分析

### (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



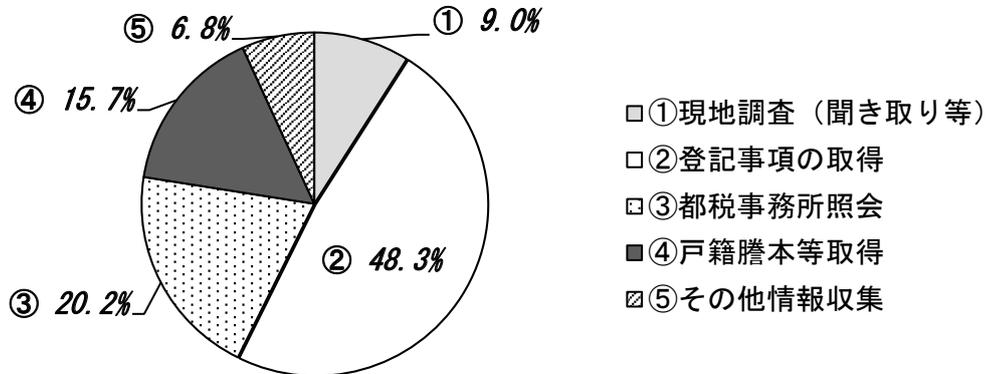
※手順の③以降は順番が入れ替わる場合もあります。

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

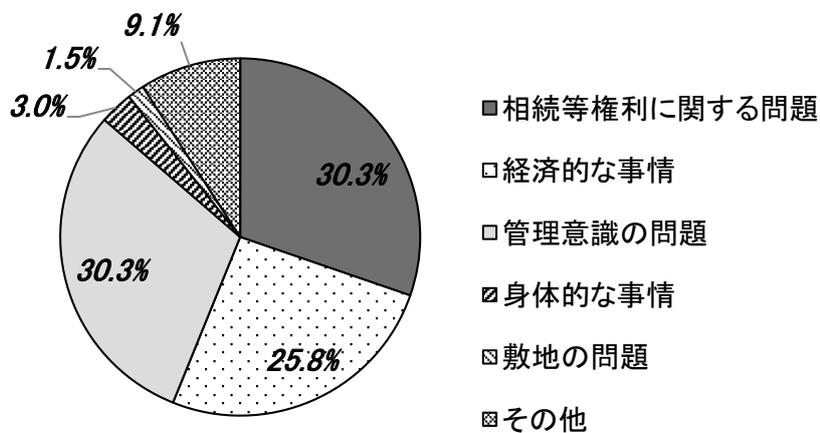


図 建築物に関する相談が解決に至らない要因

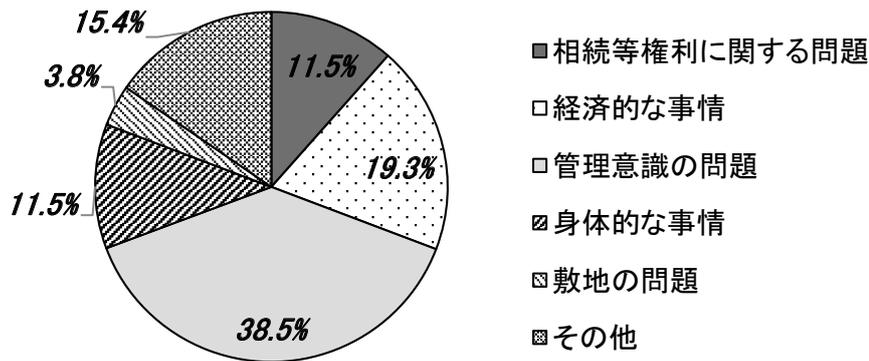


図 建築物以外（樹木の繁茂、ハチの巣 等）の相談が解決に至らない要因

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。

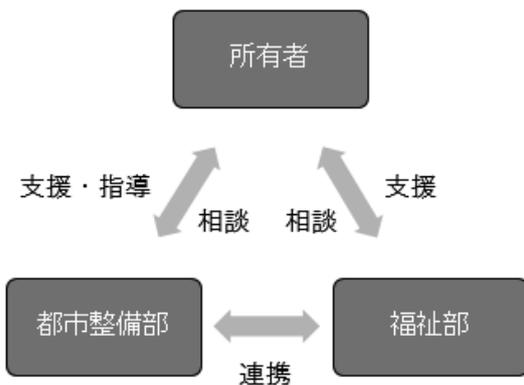


図 連携のイメージ

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。

## 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。

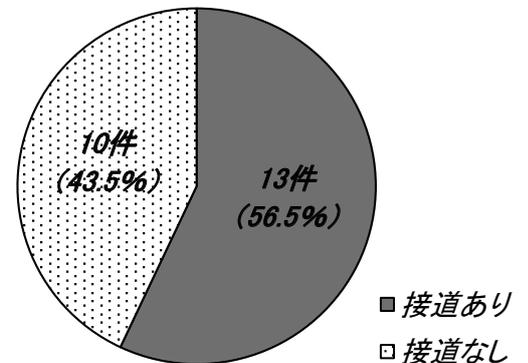
なお、分析時点の認定件数は59件、認定解除件数は23件です。

	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

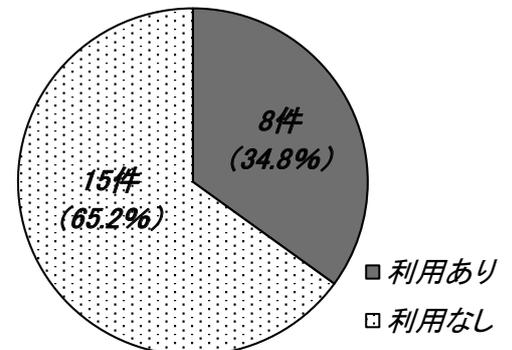
接道の有無は、土地の価値や跡地活用に大きく影響します。認定が解除された物件のうち56.5%は接道があり、43.5%は接道無しとなっていて、「接道あり」の方が、認定が解除された割合は多いのですが、極端な差はない状況です。



##### 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。



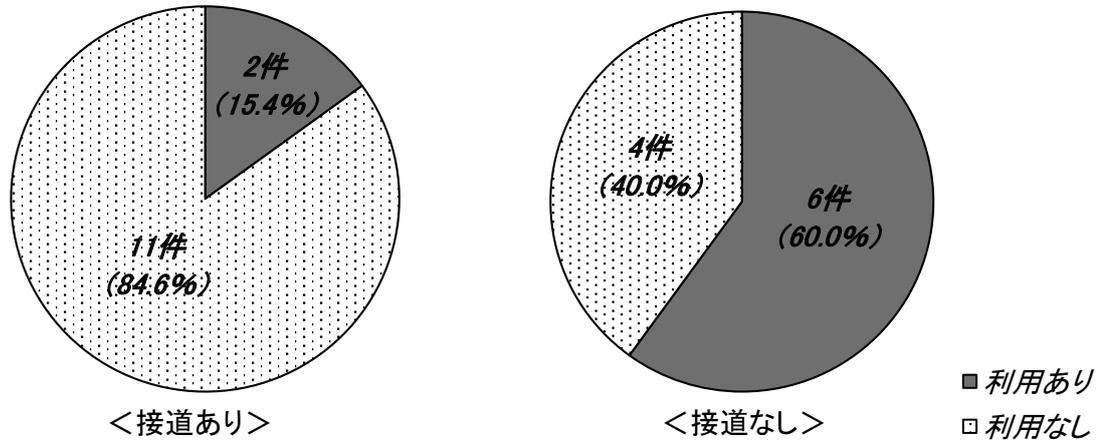
##### ③除却費助成事業の利用と接道状況の関係

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

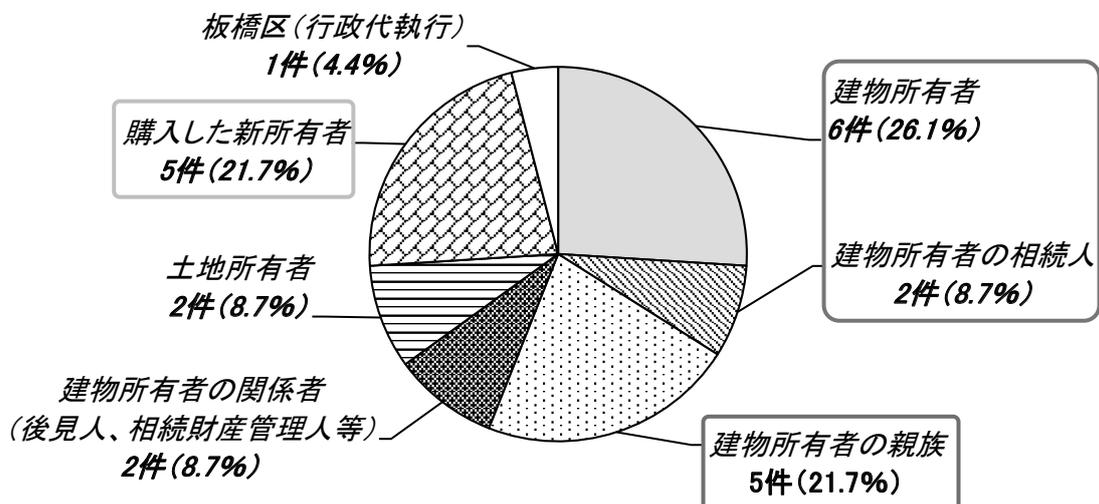
建築物の適切な維持管理は、基本的にその所有者が行わなければなりません。

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。

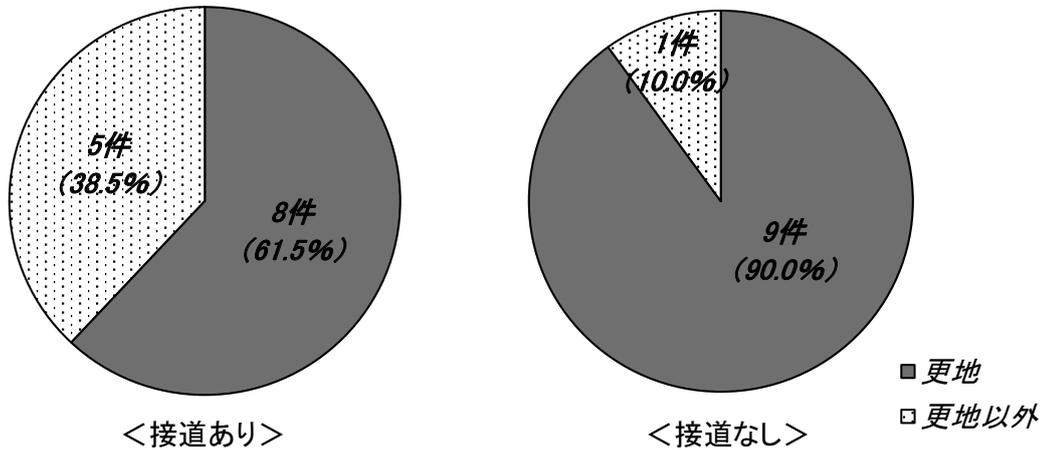
また、跡地活用しやすい敷地は、売買によりその敷地や建築物を購入した人により除却され、解決されるものも一定規模あることがわかります。



### 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。

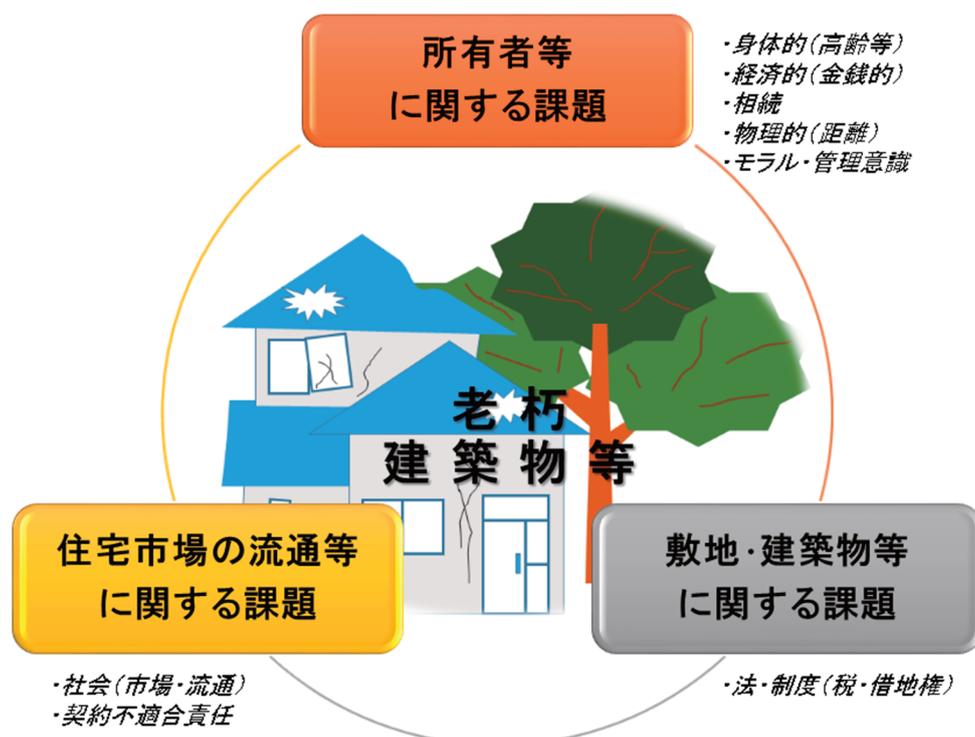
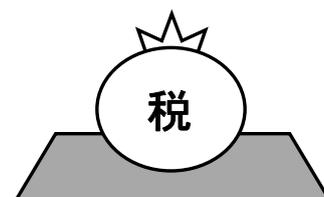


図 老朽建築物等が及ぼす影響と発生要因

## 第3章



### 老朽建築物等対策の基本方針

- 1 計画の目標
- 2 計画を推進するための行動目標
- 3 対策の方向性
- 4 計画がめざす将来像

# 3 老朽建築物等の基本方針

## 協力して行動目標を達成し、将来像をめざす

本章では、本計画において定めた2つの目標とともに、計画を推進するための行動目標や対策の方向性、めざす将来像を示しています。

### 1 計画の目標

老朽建築物等の総数減と老朽化の予防対策に努めるとともに、老朽建築物判定で危険度Aと判定された物件については、平成28(2016)年度から令和7(2025)年度までの累計解消数207件をめざします。

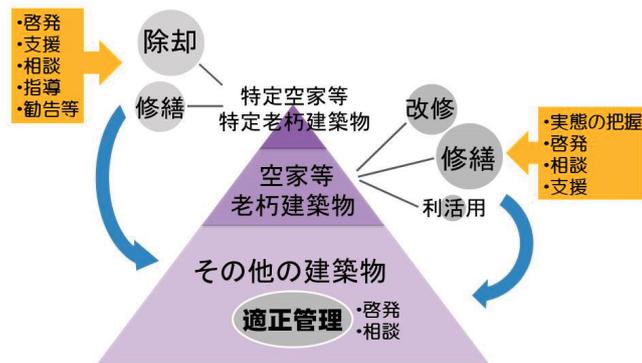
### 2 計画を推進するための行動目標

計画を効果的に推進するために、所有者等が老朽建築物等に対して行うべき以下の5つの行動目標について示しています。

- (1) 修繕
- (2) 改修
- (3) 利活用
- (4) 除却(解体)
- (5) 適正管理

### 3 対策の方向性

老朽建築物等の分類に応じて、行動目標を意識した対策の具体的な方向性を示しています。



### 4 計画がめざす将来像

行政、所有者等及び地域住民が、連携・協力し良好な生活環境の確保を図ることで、「安心・安全で快適なまち」を実現します。

## 1 計画の目標

区が老朽建築物等に関する情報提供や啓発を行うことによって、所有者等に建築物やその敷地の適切な維持管理を促し、老朽建築物等の総数減をめざすとともに、危険な老朽建築物等になることを抑制するよう、老朽化の予防対策に努めます。

また、老朽建築物判定（令和元年度の補完調査を含む）の結果で危険度Aと判定された物件については、区が積極的に助言・指導等を行うことにより平成28(2016)年度から令和7(2025)年度までの累計解消件数207件をめざします。

成果指標	H27(2015)年度末時点 の件数	R1(2019)年度末時点 の件数	目標値
老朽建築物等の件数 (危険度B・C)	19,246件	-	 減少
危険な老朽建築物等の件数 (危険度A)	207件	204件 (71件)	

( ) は、令和元年度の補完調査で新たに危険度Bから危険度Aと判定された内数

成果指標	R1(2019)年度末時点	目標値
H28(2016)年度からR7(2025)年度までの危険な老朽建築物等(危険度A)の累計解消件数	74件	207件

## 2 計画を推進するための行動目標

本計画を効果的に推進するために、前項で示した数値目標だけでなく、所有者等が老朽建築物等に対して行うべき5つの行動目標を以下に示します。

### (1) 修繕

損壊している部分を修理することにより、老朽化の進行速度を減速させます。

### (2) 改修

ライフスタイルの変化等により利用目的に合わなくなった建築物は、改修を行うことにより、建築物の寿命を延長します。

### (3) 利活用

長期にわたり利用していない建築物は、売却や賃貸等を行うことにより、適切な管理がなされる状態を維持します。

### (4) 除却（解体）

著しく老朽化が進行しているため、修繕や改修をすることができない建築物は、安全確保のために除却（解体）を行います。

### (5) 適正管理

適切な管理を継続して行うことで、建築物と敷地を常に良好な状態に維持します。

### 3 対策の方向性

区は、所有者等が行動目標に向かって安心して行動を起こせるように、必要に応じて地域住民の協力を得ながら、行動目標を意識した対策の具体的な方向性を下表のとおり定め、問題解決に向けた支援を行います。

また、平成 25(2013)・26(2014)年度に実施した老朽建築物判定の結果において、危険度A及びBとされた建築物は、住居系用途の割合が75%以上を占めていることから、住居系用途を優先して対策を進めます。

対象	行動目標	対策の具体的な方向性
特定空家等 特定老朽建築物	除却 修繕	所有者等に対し切迫した危険性の理解を促し、改善の相談、助言・指導を行うとともに、必要に応じて具体的な支援を行うことにより、迅速な問題の解消（修繕・除却）を図ります。 併せて、指導に従わない所有者等には、空家特措法や対策条例に基づいた指導、勧告等の措置を行います。
空家等 老朽建築物	改修 修繕 利活用	実態を把握し、適切な管理についての啓発により、所有者等の責任において状態の悪化を防ぎ、問題の解消（修繕・改修・利活用）を促します。
その他	適正管理	空家等や老朽建築物が引き起こす様々な問題や危険性・原因、実際の解消事例等についての情報を区民に広く周知します。併せて、所有者等に対する相談体制を整え、適切な維持管理を促し、新たな空家等や老朽建築物の発生を抑制します。

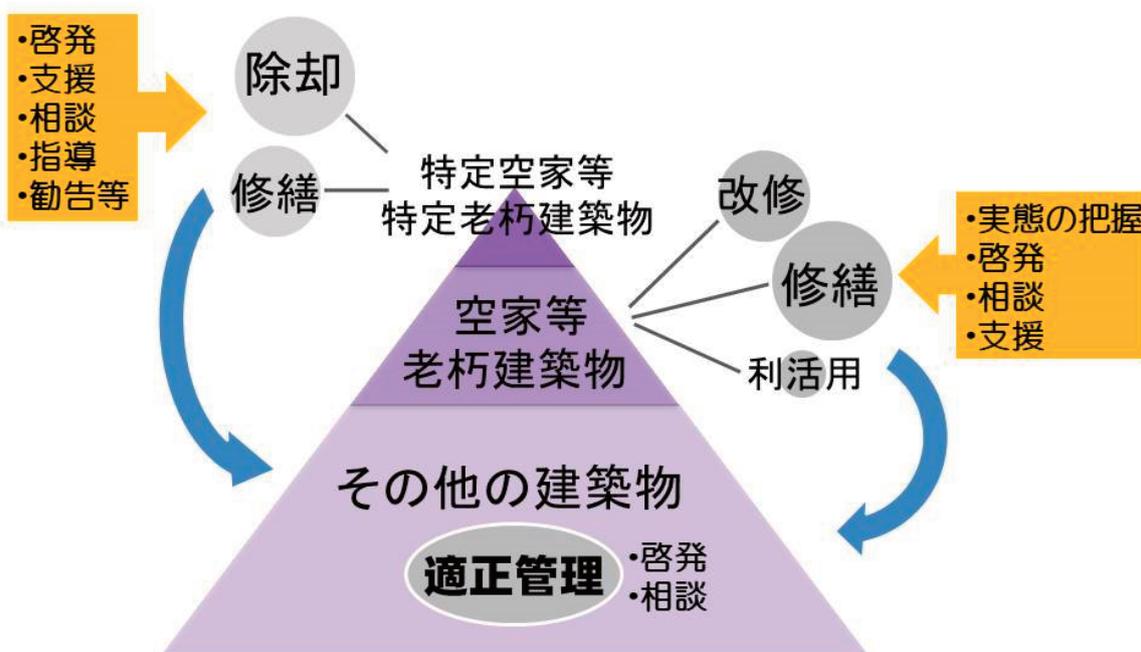


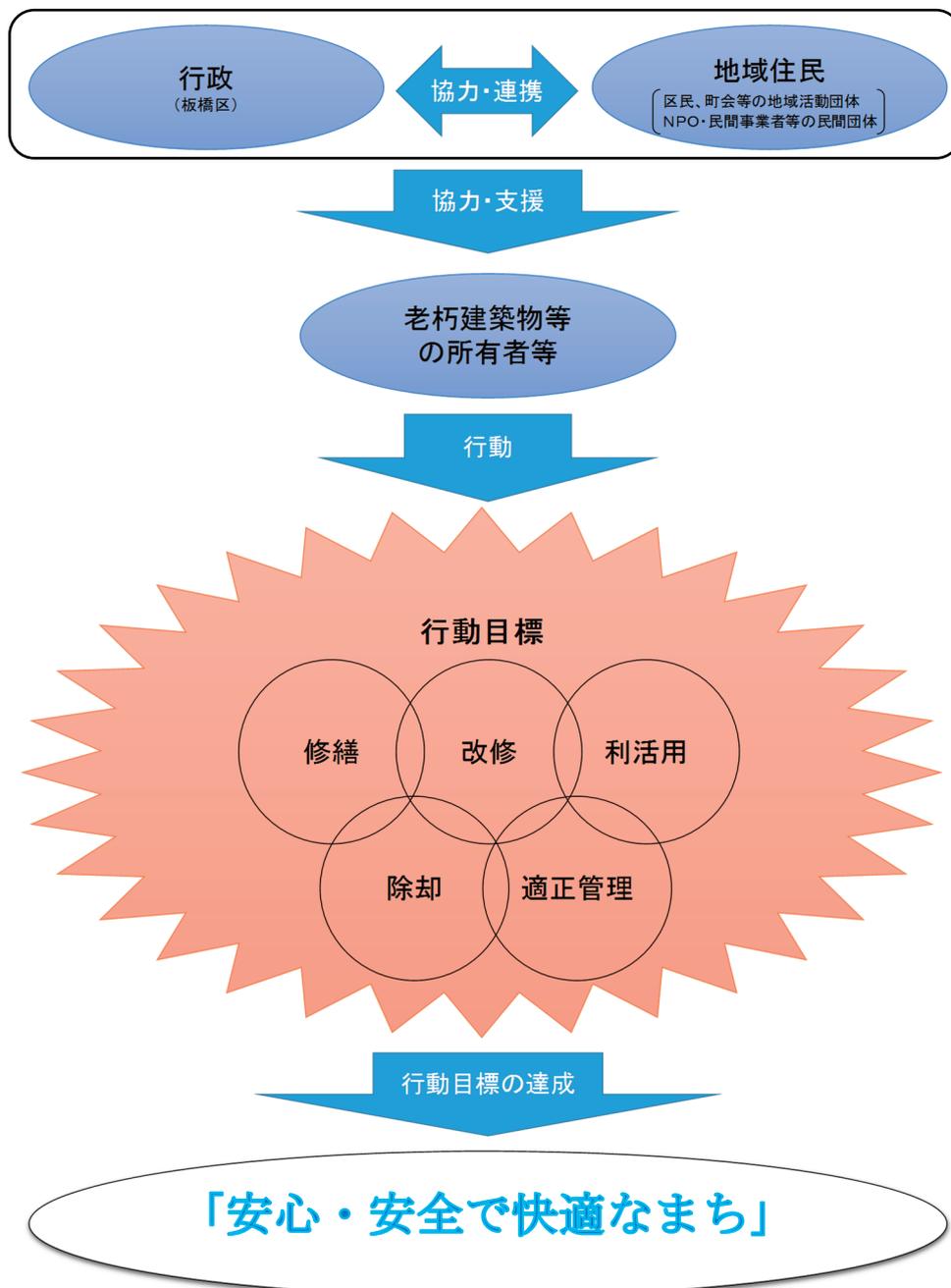
図 老朽建築物等の分類と行動目標、計画の方向性（概念）

## 4 計画がめざす将来像

計画を効果的に推進するためには、行政が所有者等及び地域住民に「全ての建築物及びその敷地は、適切な維持管理をする必要がある。」という共通した管理認識を醸成することが必要不可欠です。

そのうえで、行政と地域住民は、互いに協力・連携し合い、老朽建築物等の所有者等に対し協力・支援します。所有者等は、その建築物等の状況により、自らが最適と思われる行動目標を選択し達成します。

そうすることで、区内全域の安心・安全が確保され、快適な暮らしができることから「安心・安全で快適なまち」を本計画がめざす将来像とします。





## 第4章



### 行政の役割等と実施体制

- 1 それぞれの役割
- 2 組織体制

# 4 行政の役割等と実施体制

---

## それぞれが役割を果たし、問題の解決を図る

本章では、行政、所有者等や地域住民が果たす役割と区が行う業務並びに組織体制及び基本的な事務の流れを示しています。

### 1 それぞれの役割

行政：老朽建築物等の実態を把握し、本計画に基づき所有者等に対して、問題解決に向けた相談対応、助成支援、積極的な啓発や助言・指導等を行います。

所有者等：自らの責任において適切な維持管理に努めるとともに、相続等に由来する空き家の発生抑制に努めます。

地域住民：区に対し情報提供を行うとともに、地域の建築物等が適切に管理されるよう住民間や地域活動団体等が相互に協力するように努めます。

### 2 組織体制

都市整備部建築安全課を窓口として、「啓発」、「調査」及び「相談や助言・指導等」の業務を行うことや、所有者等や周辺住民等からの相談等への全庁的な連携体制について示しています。

また、フローチャートを用いて、所有者等や地域住民からの相談等に対する区の事務の流れを示しています。

## 1 それぞれの役割

老朽建築物等がもたらす問題の背景には、家族関係、相続財産、家計状況等といった様々な要因が存在します。これらの問題を解決するためには、行政と所有者等及び地域住民の役割を明確にし、それぞれが相互に連携・協力をしていくことが必要不可欠です。

板橋区では、SDGsを推進していくことで経済・社会・環境への責任を果たしていくこととしており、国際社会の一員として取り組むべき、持続可能な開発目標であるSDGsのゴールも見据えつつ、それぞれの役割を以下に示します。

### (1) 行政の役割

区は、老朽建築物等に関する実態を把握し、本計画に基づいて老朽建築物等の所有者等に対して問題解決に向けた相談窓口の設置と専門家の派遣、除却費助成等の所有者支援や積極的な啓発や助言・指導等を行います。

また、必要に応じ地域住民及びNPO・民間事業者等の民間団体とも連携し、老朽建築物等の減少に努めるための協力を行います。



### (2) 所有者等の役割

所有者等（親族含む）及び居住者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な維持管理に努めるとともに、「相続」「入院」「施設入所」等により適切に管理されなくなってしまう空き家の発生抑制に努めます。



### (3) 地域住民の役割

地域住民は、居住している地域又は事業活動を行っている地域に適切に管理されていない老朽建築物等が存在するときは、区に対し情報提供を行うとともに、その地域に存する建築物及びその敷地が適切に管理されるよう、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ます。



## 2 組織体制

### (1) 相談窓口

老朽建築物等に関する相談窓口は都市整備部建築安全課とします。また、本計画に基づき、原則として、区では以下の業務を行います。

- ①啓発業務
- ②調査業務
- ③相談・指導業務

### (2) 庁内の関係部署

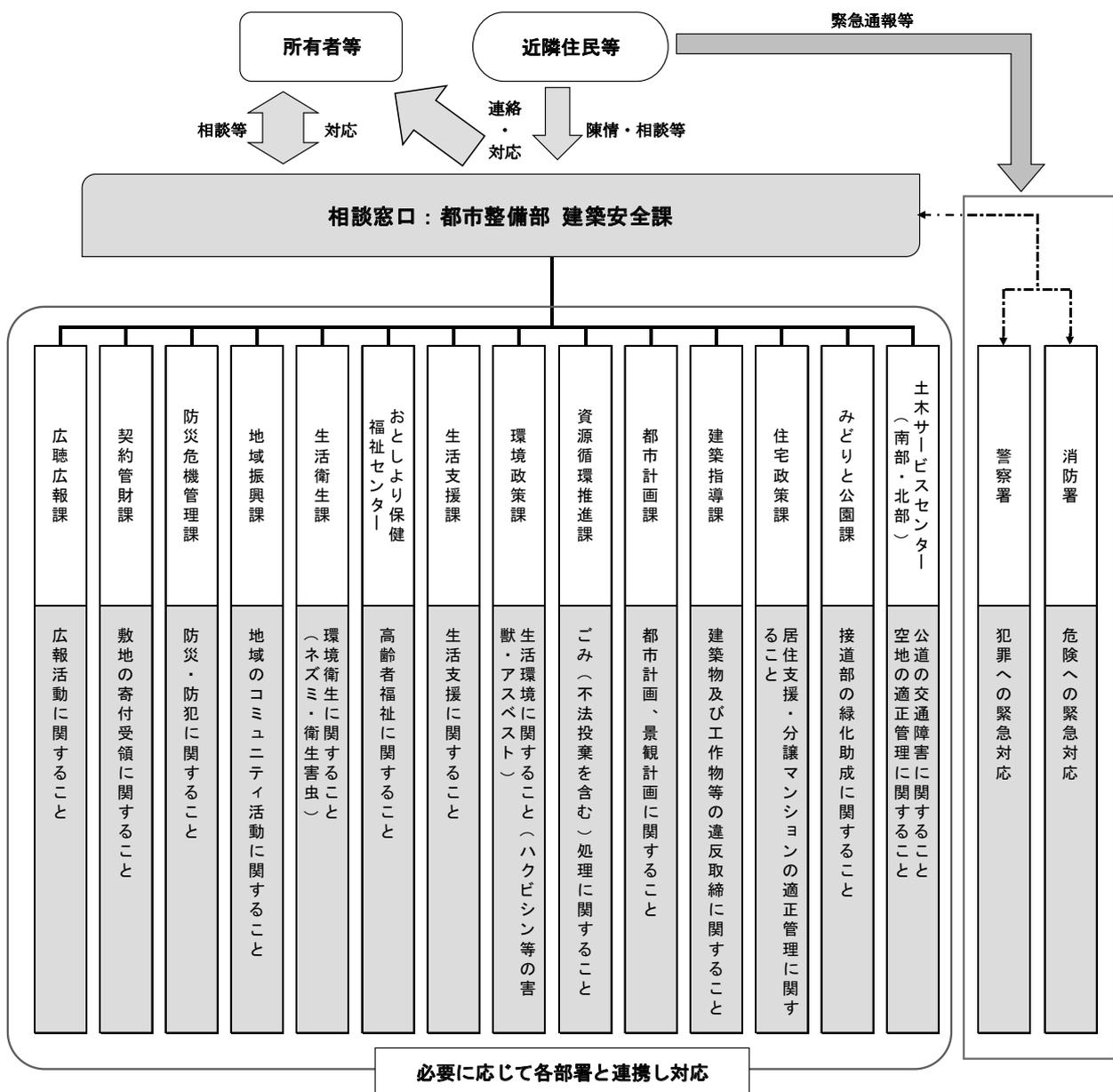


図 関係部署の連携体制

※ 区組織体制の変更等により、担当所管が変更になる場合があります。

## (3) 検討会議

庁内の関係部署で組織する会議体をいいます。老朽建築物等対策全般についての検討及び連絡・調整、並びに特定空家等、特定老朽建築物の認定及び勧告等についての検討を行います。

表 検討会議委員（令和3年4月現在）

	部 署	役 職
会 長	都市整備部	都市整備部長
副会長	都市整備部	建築安全課長
委 員	政策経営部	政策企画課長
		経営改革推進課長
		財政課長
	危機管理部	防災危機管理課長
	区民文化部	地域振興課長
	健康生きがい部	生活衛生課長
		おとしより保健福祉センター所長
	福祉部	生活支援課長
	資源環境部	資源循環推進課長
	都市整備部	都市計画課長
		建築指導課長
		住宅政策課長
	土木部	みどりと公園課長
		南部土木サービスセンター所長
		北部土木サービスセンター所長

表 検討会議 部会委員（令和3年4月現在）

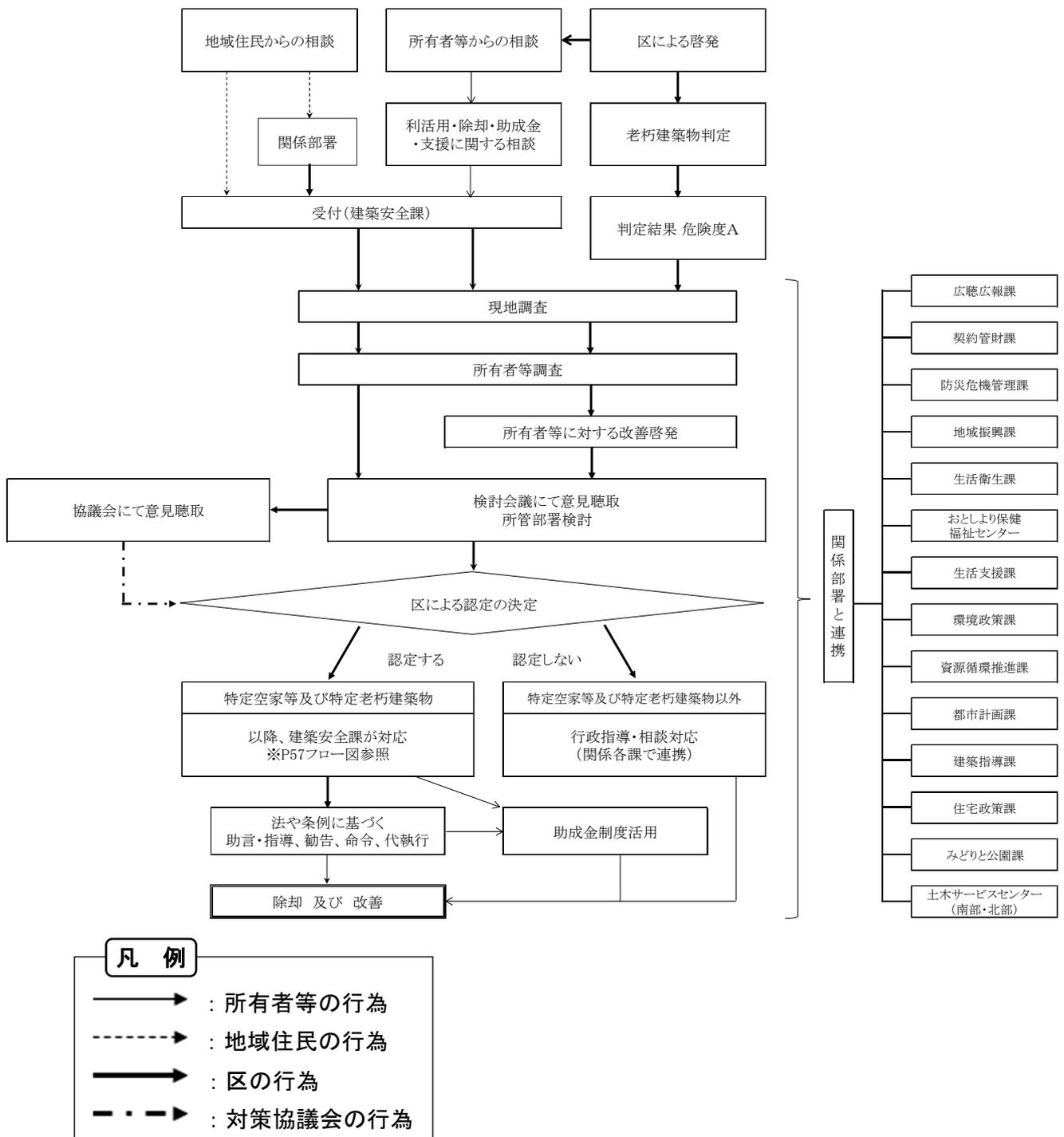
	部 署	役 職
会 長	都市整備部	建築安全課長
副会長	都市整備部	建築安全課 老朽建築物対策係長
委 員	政策経営部	政策企画課 総合調整係長
		経営改革推進課 経営改革係長
		財政課 財政担当係長
	危機管理部	防災危機管理課 危機管理係長
	区民文化部	地域振興課 地域振興係長
	健康生きがい部	生活衛生課 建築物衛生係長
		おとしより保健福祉センター 管理係長
	福祉部	生活支援課 庶務係長
	資源環境部	資源循環推進課 資源循環協働係長
	都市整備部	都市計画課 都市景観係長
		建築指導課 監察・調査係長
		住宅政策課 住宅政策推進係長
	土木部	みどりと公園課 みどり推進係長
		南部土木サービスセンター 工事調整係長
		南部土木サービスセンター 地域連携係長
北部土木サービスセンター 工事調整係長		
北部土木サービスセンター 地域連携係長		

※ 区組織体制の変更等により、担当所管が変更になる場合があります。

(4) 基本的な事務の流れ

区では、老朽建築物等に関する相談や情報提供等があった場合は、現地調査や所有者等の調査を実施し、適切な維持管理に向けた支援や啓発を所有者等に対して行います。

また、老朽建築物等がもたらす問題やその背景にある要因は、分野横断的で多岐にわたるため、行政としても庁内関係各部署がこれまで培った知見を結集して、より密接に連携、協力して問題に対処しています。



※ 原則、上記フロー図に基づいて事務を行うが、人命に危害が及ぶおそれのある場合等の緊急時には所管の警察、消防及び区関係部署と連携し柔軟に対応します。



## 第5章



### 老朽建築物等対策に関する取組・施策

- 1 実態の把握（情報収集）
- 2 空家等及び老朽建築物対策
- 3 特定空家等及び特定老朽建築物対策
- 4 予防対策

# 5

## 老朽建築物等対策に関する取組・施策

# 将来像の実現に向けた現状の取組と未然に防ぐための取組

本章では、第3章で示した「修繕」、「改修」、「利活用」、「除却」及び「適正管理」の5つの行動目標やその対策の方向性、並びに第4章で示した行政の役割に基づく取組や施策について示しています。

### 1 実態の把握 (情報収集)

区に相談等のあった物件の所有者等調査や具体的な管理状況の把握を目的とする「個別調査」だけでなく、新たな対策を立案するにあたって実施する「大規模調査」の概要とともに、相談等があった物件の情報や進捗管理等に関する考え方を示しています。

### 2 空家等及び老朽建築物対策

空家等や老朽建築物は個人の財産であり、適切な維持管理は第一義的には、当該所有者等の責任において行われるべきものです。

そのため、所有者等に対して適切な管理（利活用を含む）や修繕の必要性等を啓発し、それにより建築物の老朽化の進行を遅らせることを目的とする以下の区の実施について示しています。

- ・啓発業務
- ・多様な要望に応えた専門家等による相談支援
- ・被害の発生を未然に防ぐための管理・保全対策

### 3 特定空家等及び特定老朽建築物対策

空家特措法及び対策条例に基づく、勧告・命令等の不利益の措置を含む強制力を伴った指導内容、そこに至る過程や特定認定の解消に向けた取組について示しています。

### 4 予防対策

老朽建築物等にしないために「適正管理」を行うことで老朽建築物等の増加を未然に防ぐ「予防」は大事な対策の一つです。

そのため、65歳以上の高齢者を対象とした早い段階からの積極的な啓発活動をはじめ、関係部署や地域住民等との連携した取組、並びに国の特例措置による支援等の内容について示しています。

## 1 実態の把握（情報収集）

所有者等の調査や個々の物件に対しての具体的な管理状況を把握するだけでなく、新たな対策を立案するにあたっては、区内全域の老朽建築物等の実態を把握することが重要なことから、個別調査と大規模調査を実施します。

なお、これらの調査で得られる情報は、個人情報等が多く含まれるため、関係者以外、原則非公開とします。

### （1）個別調査

#### ①調査対象

- ア 老朽建築物判定結果における危険度A
- イ 老朽建築物判定結果における危険度B
- ウ その他（地域住民からの情報提供や陳情等により区が調査することが必要と判断した空家等及び老朽建築物）

#### ②調査時期

調査対象 (空家等及び老朽建築物)	所有者等調査	現地調査	
		外観調査	立入調査
ア 危険度A	毎年	毎年	必要に応じて
イ 危険度B	必要に応じて	必要に応じて	
ウ その他	適宜	適宜	

#### ③所有者等の確認

ア 建築物の所有者等に関する調査

- ・ 登記簿謄本
- ・ 住民基本台帳
- ・ 戸籍謄本
- ・ 居住者や周辺住民への聞き取り

以上4点について調査を行い、空家等である可能性が高い場合については空家特措法第10条第2項に基づき都税事務所に対し、建築物の所有者等に関する事項を照会します。

また、必要に応じて空家特措法第10条第3項に基づき郵便事業者や水道事業者等に対しても空家等の所有者等に関する事項を照会します。

イ 土地所有者に関する調査

空家等である可能性が高い場合については、土地所有者についても建築物の所有者等と同様に、調査・照会を行うものとします。

## ④現地調査

### ア 外観調査

老朽建築物判定及び地域住民からの情報提供に基づき現地調査を行います。調査方法は、原則として対象敷地への立ち入りは行わず、外観目視ができる範囲で判断を行います。また、下記（ア）から（エ）の調査項目について調査を行い、特定空家等及び特定老朽建築物に該当するか否かの判断材料とします。

（ア） 放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- ・ 建築物の著しい傾斜具合、構造耐力上主要な部分の破損状況
- ・ 建築物各部材の老朽具合、破損状況
- ・ 屋外付属物（室外機等）の取り付け状況
- ・ 門扉の破損状況
- ・ 擁壁の老朽具合、破損状況

（イ） 放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- ・ 吹付アスベストの曝露の有無
- ・ 浄化槽の破損の有無
- ・ 排水状況
- ・ 廃棄物の放置状況

（ウ） 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っている状態

- ・ 落書き等の外見上での汚損状況
- ・ 破損した看板の放置の有無
- ・ 立木・つた等の繁茂状況
- ・ 敷地内の廃棄物の散乱、山積等の状況

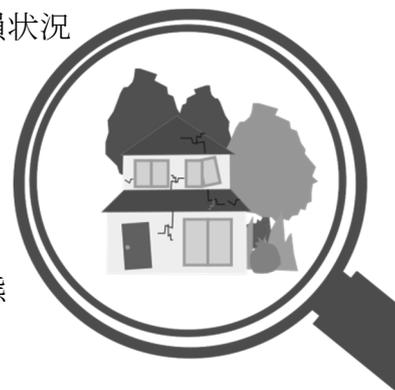
（エ） 周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- ・ 立木の腐朽、倒壊による敷地内の散乱、堆積、道路の通行障害の有無
- ・ 害獣（ハクビシン、アライグマ、ネズミ等）・害虫（スズメバチ、ハエ、蚊等）の発生状況、鳴き声、糞尿による被害の有無
- ・ シロアリによる周辺建築物への被害の有無
- ・ 不特定の者が容易に侵入できる状況の有無
- ・ 雪止めの破損による道路への落雪被害の有無
- ・ 周辺道路及び周辺建築物への土砂の流出被害の有無

### イ 立入調査

区は、外観調査のみでは判定材料が不足する場合に、敷地内及び建築物内部への立入調査を行います。

この調査は、「特定空家等」又は「特定老朽建築物」の判断をするうえで必要な最低限の範囲（建築物の構造部材の老朽化、破損の状況及びシロアリ被害の状況確認等）で行います。



また、立入調査を行うときは、空き家の場合は、その5日前までに所有者等に対し、立入調査を行う旨を書面で通知します。ただし、所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではありません。居住者がいる場合は、居住者及び所有者等に承諾を得たうえで立入調査を行います。

なお、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下（老朽建築物については5万円以下）の過料<sup>※</sup>に処します。

※ 根拠法令：空家特措法第16条第2項及び対策条例第23条第1項第1号

#### ウ 身分を示す証明書の携帯と提示

調査を行う際は、その身分を示す証明書を携帯し、請求があった時はこれを提示します。

### (2) 大規模調査

大規模調査は、区内全域又は一部の地域の老朽建築物等の件数や分布状況等を把握し、本計画の成果及び次期計画の基礎情報を得ることを目的とし、これまで実施した老朽建築物判定と同様に、以下の調査内容で行います。

なお、調査の対象及び内容については、調査時点における区が抱える課題や社会情勢を踏まえ柔軟に追加・変更することで、より効果的になるよう努めます。

#### ①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）

#### ②調査内容

- ・老朽建築物の危険度
- ・居住の有無
- ・対象敷地の建築基準法上の道路への接道の有無
- ・敷地内の管理状況

### (3) データベースの整備及び管理

老朽建築物判定の結果、地域住民からの情報提供や陳情に関する相談内容並びに、特定認定を行った空家等及び老朽建築物に関する情報を簡易データベースと区のGISシステムを利用し記録することで、区における対応状況管理や今後の施策検討に活用します。

今後は、簡易データベースとGISシステムを統合した一括管理できるデータベースの整備を検討します。また、こうしたデータベースの情報は、重要な個人情報であるため、個人情報保護に関する課題や制限にも十分配慮しつつ、庁内関係各部署との情報共有の確立を検討していきます。

## 2 空家等及び老朽建築物対策

空家等及び老朽建築物は、個人の財産です。従って、適切な維持管理は原則、当該所有者等の責任において、行われるべきものです。

そのため、区としては、所有者等に対して適切な管理（利活用を含む）や修繕の必要性等を啓発し、それにより建築物の老朽化の進行を遅らせることが重要です。

### （1）啓発業務

区は、建築物の適切な管理と価値を維持するためのリフォームや定期的な点検・修繕等の必要性のほか、適切な維持管理を行わないことの弊害や所有者等の責任について、広く区民に情報を発信するほか、所有者等が判明している危険と思われる空家等や老朽建築物に対しては、定期的に適切な維持管理を促す文書を送付します。

情報発信については、区ホームページや広報紙、町会・自治会の掲示板での啓発、庁内窓口でのリーフレットの配布等に加えて高齢者の多くの方が利用するおとしより保健福祉センターや各地区の地域包括支援センターでも空き家ガイドブックやパンフレットを置く等、紙媒体の提供先の充実も考えていきます。

また、民間事業者等が行う空き家管理サービスや利活用に向けた取組についても推進するとともに、区の主催に限らず、そうした事業者との共催や区が後援しての区民向け講座や相談会等の開催により、適切な維持管理に向けた啓発活動の充実も図っていきます。

### （2）相談業務

#### ①相談窓口

相談窓口は建築安全課が担い、所有者等の個々の状況及び相談内容に合わせて、関係部署とも十分に連携を図りながら対応します。また、民間事業者や士業団体等との連携・協力によるワンストップ相談窓口の設置についても検討します。

#### ②専門家による相談

区では、具体的な対応を検討する所有者等の希望に応じて、問題解決に必要と思われる建築士、弁護士やファイナンシャルプランナー\*をはじめとした各分野の専門家を無料で派遣し、相談を受ける「専門家派遣支援事業」を行っています。

また、区内在住・在勤・在学の個人の方（法人は対象外）を対象とした無料の「区民相談室」事業や東京都が不動産、建築、法律等の各専門家団体及び金融機関等の協力・連携により行っている相談や啓発イベント事業等の紹介も行い、相談窓口の充実を図っていきます。

※ 家計にかかわる金融、税制、不動産、住宅ローン、保険、教育資金、年金制度等幅広い知識を備え、相談者の夢や目標がかなうように一緒に考え、サポートする専門家



## ◆ 専門家派遣支援事業 ◆

【専門家の例】建築士、弁護士、不動産鑑定士、司法書士や行政書士 等

【派遣回数】同一の派遣対象者につき3回まで

【相談時間】1回あたり2時間を限度

【派遣先】原則、板橋区内

【その他】所有者及び管理者が対象、法人は不可 等

## ③空き家の利活用

区は、平成30(2018)年11月に「新たな住まい方を展開する空き家対策」について、板橋区住宅対策審議会<sup>※1</sup>（以下「審議会」という。）に諮問し、令和2(2020)年11月に答申を受けました。

この審議会の審議と並行して、令和元年度(2019)年度には、新たな住まい方として利活用できる空き家の実態を把握するため、区内全域を対象に「空き家利活用実態調査」を実施しました。

この調査からは、区内に賃貸住宅等の空室が多いことが判明した一方、戸建て住宅については、所有者の利活用意向を踏まえたアンケート調査の結果から、利活用できる戸建て住宅は少ないことが判明しました。

これを受けて審議会からは、「空き家を地域資源と捉え、街の魅力を引き出す存在へと見方を変える」という方向性とSDGsの提唱する持続可能性や空き家の循環を通じて新たな住まい方を誘導する視点を持ち、駅やそこから広がる商店街などを中心としたまちづくりなど総合的に推進していく必要性が答申で示されました。

この答申を踏まえ、まちづくりと連携しつつ、リフォーム支援事業の活用やセーフティネット住宅<sup>※2</sup>への転用を働きかけることや高齢者や障がい者等への居住支援策として、「高齢者世帯等住宅情報ネットワーク事業<sup>※3</sup>」による民間賃貸住宅の情報の提供等様々な施策を通じた利活用を検討していきます。

※1 板橋区住宅基本条例に基づき、区長の諮問に応じて区の住宅施策の重要事項を審議する機関として設置しています。委員は、区民の代表や学識経験者、区議会議員から構成されています。

※2 民間住宅を住宅確保要配慮者（要配慮者）の入居を拒まない住宅として登録し、要配慮者の方々へ提供する制度です。登録された住宅には、一定の要件のもと、改修費等への経済支援や、要配慮者の方々への居住支援等があります。

※3 住宅の確保が困難な高齢者世帯、障がい者世帯、ひとり親世帯、18歳未満の児童が3人以上いる多子世帯を対象に、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会板橋区支部及び全日本不動産協会城北支部を通して、高齢者等を受け入れる民間賃貸住宅情報を提供することにより、高齢者世帯等の居住の安定を図っています。

◆ 審 議 会 の 答 申 ◆

・空き家対策の3つの視点と方向性

A「地域の生活の質を高める資源」

視 点： 資源  
 方向性： 地域の生活の質を高める  
 捉え方： 空き家は、利活用次第で地域の魅力ある資源となる存在と認識し、  
 魅力創出のコンテンツとして考える

B「新たな住環境へ転換するチャンス」

視 点： チャンス  
 方向性： 新たな住環境へ転換する  
 捉え方： 住替えやリノベーション等を含む住環境への転換を図ることで、  
 空き家を中心とした新たな展開が見込まれる

C「空き家ストックを通じて持続可能なコミュニティを形成」

視 点： 持続可能なコミュニティの形成  
 方向性： 公民連携・関係主体協働による循環の創出  
 捉え方： 空き家のリフォームや建替え等で住む人のライフスタイルに合わせた  
 空き家ストックの循環的利用が生み出され、持続可能な  
 コミュニティにつながる

・空き家対策に対する7つの提言

提言1	ライフステージによって段階的に循環する住まい方
提言2	エリア特性を生かした魅力づくり
提言3	住み続けたい街にある回遊性を備えた拠点
提言4	ユニバーサルデザインの住宅は将来への投資
提言5	地域の資源を生かす住まい方への転換とゆとり
提言6	持続的な多文化共生と高齢社会におけるコミュニティ
提言7	空き家を身近にさせる情報発信

また、区では空き店舗等を活用し、商店街が主体的に取り組むコミュニティ機能の強化を図るモデル事業に対する助成制度なども実施しています。

◆ 区内における空き家活用の例（商店街の空き店舗活用） ◆

・観光スポットとしてのリニューアル

中山道板橋宿の中心部、仲宿商店街に位置する板五米店は、大正3年(1917年)に建てられた商家です。現在は米穀小売業としての営業は行われておらず、不定期な貸店舗として利用されていましたが、文化財としての価値も高いことから、宿場町の雰囲気の後世に伝えるスポットとして活用することになりました。

本事業は、板橋区商店街連合会第一支部の協力を得て、仲宿商店街が主体となった空き店舗活用事業として実施されました。



なお、他自治体では、空き家を地域資源と捉えて、地域貢献や公共目的に活用するために空き家の貸し出しを希望する物件の登録と空き家の活用を希望するNPO団体等とのマッチングを実施する「空き家バンク」といった取組も見られます。

当区においては、現状、住宅・土地統計調査の結果で中古物件の購入比率が比較的高いことを確認していることから、引き続き不動産産業の動向も見守りつつ、既設の空き家バンクの研究や需要動向等を注視していきます。

### (3) 管理・保全対策

#### ①パトロール

周囲の生命、身体に危険を及ぼすおそれのある保安上危険な老朽建築物等は、地域住民からの情報提供を待っているだけでは被害の発生を未然に防ぐことは難しいものです。

そのため、区は危険な老朽建築物等を定期的に現地確認するとともに、個別調査等の機会も活用しながら、周辺の建築物等についても確認し、積極的にパトロールを行っています。今後は、個人情報保護にも十分配慮しつつ、区が実施している区内巡回警備「総合安心・安全パトロール事業」との連携についても検討を進めます。

また、侵入者の存在や可燃物の放置等の発見は、犯罪や放火を未然に防止する効果も期待できることから、協議会等の場を活用しながら、所轄の警察署や消防署と相互に情報交換を行い、それぞれでパトロールや巡回をしています。

#### ②老朽危険建築物等に係る緊急安全措置

対策条例に定められている「緊急の対応が必要である危険な老朽建築物等」に該当し、緊急安全措置の実施及び費用負担について所有者等の同意が得られているもの、又は所有者等が特定できないもの等の場合で区が必要と判断したものについては、必要最小限の安全措置を行うことができます。

#### ③老朽建築物等管理保全対策

令和元(2019)年度における老朽建築物等に関する地域住民からの相談内容の内訳としては、「老朽建築物等の倒壊等（屋根や壁等の一部破損を含む）」が約48%を占めており、次いで「空き家等の敷地内における樹木の繁茂」が約29%、「害虫や害獣等の発生に関するもの」が約23%といった状況です。

現在、こうした相談に対する対応は、所有者等や居住者に適切な維持管理を促し、指導するといったものですが、建築物等の維持管理に割ける経済的な余裕がない等を理由に、簡単には解消に至らないケースが多い状況です。

そのため、「住宅の補修、敷地をまたぐ庭木の剪定やスズメバチの駆除等に対応できる仕組み」について検討します。

### 3 特定空家等及び特定老朽建築物対策

特定空家等及び特定老朽建築物対策は、空家特措法や対策条例に基づく勧告・命令等の不利益的措施を含む強制力を伴った指導と、問題の解決のための経済的な援助である「除却費助成事業」等の所有者支援制度も活用することにより、対象件数の減少をめざします。

#### (1) 基本事項

##### ①指導対象者

建築物の所有者及び土地所有者・管理者・居住者が異なる場合は、全ての者に対し指導、勧告等を行います。

##### ②特定空家等及び特定老朽建築物の認定

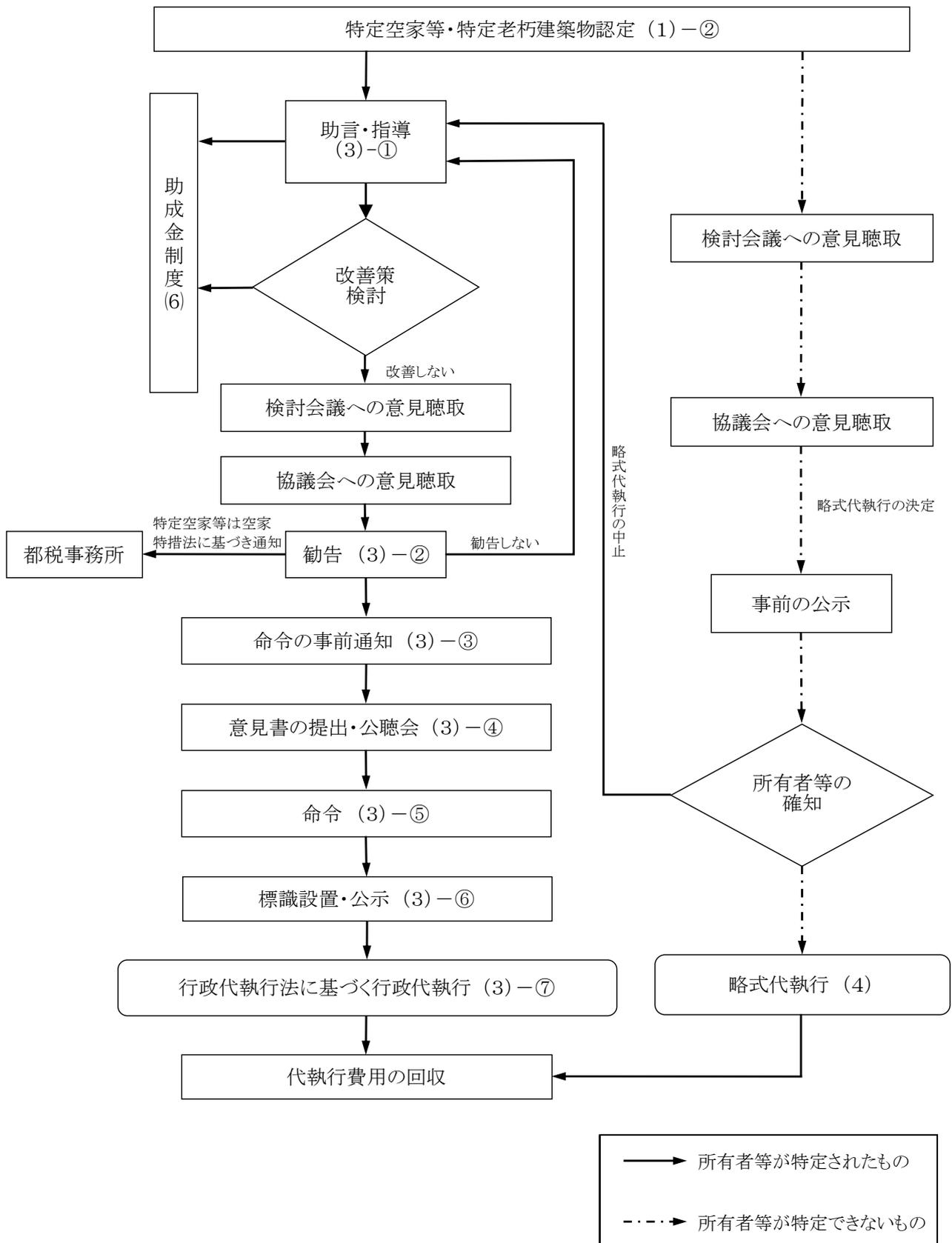
特定空家等及び特定老朽建築物の認定については、その後の不利益処分（命令、行政代執行）につながる可能性があるため、原則、指導対象者への実態把握と意向確認及び現在の状況に至った事情の聞き取りを行ったうえで、現地での外観調査及び立入調査の結果をもとに検討会議及び協議会での意見聴取を経て、区が認定します。

なお、認定にあたっては、当該空家等及び老朽建築物の状態やその周辺的生活環境への影響度等を勘案し、私有財産である当該建築物等に対する措置について区が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうか等、慎重に判断します。

##### ③記録

特定空家等及び特定老朽建築物の認定やその後の勧告、命令等にあたっては、指導対象者への事情聴取の内容、指導経過とその内容、現地写真、特定空家等及び特定老朽建築物の認定の判断に至った経緯、指導対象者の心身の状態等についても可能な限り詳細に記録します。

④特定空家等及び特定老朽建築物に関する業務の流れ

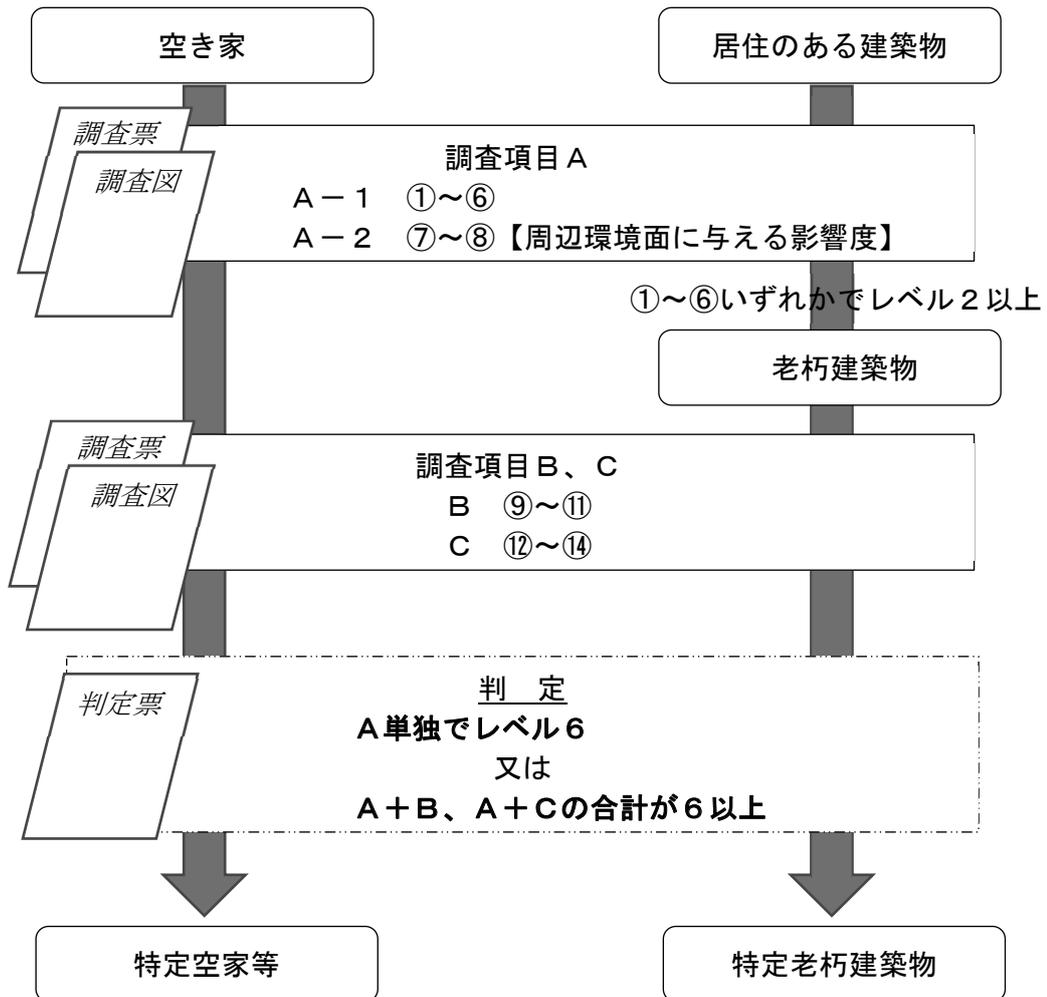


## (2) 特定空家等及び特定老朽建築物判定

特定空家等及び特定老朽建築物に対する施策を円滑に実施するため、特定空家等及び特定老朽建築物と判定する際の具体的かつ実践的な基準を、空家特措法の施行に伴い国から示された『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針』等を参考に作成しています。

なお、当基準は、今後の空家特措法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直しを行うものです。

### ①老朽判定及び特定判定のフロー



② 判定調査票及び判定票

老朽建築物等判定調査票

整理番号

1.基本情報										
所在地	板橋区			調査日	令和		年		月	日
居住者	<input type="checkbox"/> 居住あり <input type="checkbox"/> 居住なし		住宅地図		P			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	確認方法			調査員氏名						

2.建築物概要										
用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他			敷地面積						m <sup>2</sup>
階数	地上		階	地下		階	建築面積			m <sup>2</sup>
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他			延べ面積						m <sup>2</sup>
接道	<input type="checkbox"/> 接道有 <input type="checkbox"/> 接道なし	種別	—	建築年		確認申請	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			年
備考										

A 建築物に係る影響度

A-1 建築物の機能面から見た影響度

①建物本体の外観目視の不良度判定

評価区分	評価項目	評価内容	評点	チェック欄	
構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	<input type="checkbox"/>	
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	<input type="checkbox"/>	
構造の腐朽又は破損の程度	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	<input type="checkbox"/>	
		基礎、土台、柱又ははり	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	<input type="checkbox"/>
			基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	<input type="checkbox"/>
	屋根	基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	<input type="checkbox"/>	
		外壁	外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地が露出しているもの	15	<input type="checkbox"/>
			外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	<input type="checkbox"/>
防火上又は避難上の構造の程度	外壁	屋根ぶき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨もりのあるもの	15	<input type="checkbox"/>	
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	<input type="checkbox"/>	
	屋根	屋根が著しく変形したもの	50	<input type="checkbox"/>	
排水設備	雨水	延焼のおそれのある部分に外壁があるもの	10	<input type="checkbox"/>	
		延焼のおそれのある部分に外壁の壁面数が三以上あるもの	20	<input type="checkbox"/>	
		屋根が可燃性材料でふかされているもの	10	<input type="checkbox"/>	
		雨樋がないもの(機能していないもの)	10	<input type="checkbox"/>	
			合計評点数		

		レベル1(1点)	レベル2(2点)	レベル3(3点)	評点
①	建物本体の外観目視の不良度判定	<input type="checkbox"/> 60点未満	<input type="checkbox"/> 60点以上100点未満	<input type="checkbox"/> 100点以上	<input type="checkbox"/> ①

②～⑥建物本体以外の判定

		該当無	レベル0(0点)	レベル1(1点)	レベル2(2点)	レベル3(3点)	評点
②	門	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 破損なし	<input type="checkbox"/> わずかな破損	<input type="checkbox"/> 部分的なひび割れ、破損がみられる	<input type="checkbox"/> 破損・部材の落下・転倒の恐れがある	<input type="checkbox"/> ②
③	塀	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 破損なし	<input type="checkbox"/> わずかな破損	<input type="checkbox"/> 部分的なひび割れ、破損がみられる	<input type="checkbox"/> 破損・部材の落下・転倒の恐れがある	<input type="checkbox"/> ③
④	擁壁	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 破損なし	<input type="checkbox"/> わずかな破損	<input type="checkbox"/> 部分的なひび割れ、破損がみられる	<input type="checkbox"/> 過半にひび割れ、破損がみられる	<input type="checkbox"/> ④
⑤	看板・機器等(物置等)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 破損なし	<input type="checkbox"/> わずかな破損	<input type="checkbox"/> 部分的な腐食、破損が見られる	<input type="checkbox"/> 脱落・落下・転倒の恐れがある	<input type="checkbox"/> ⑤
⑥	屋外階段又はバルコニー等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 破損なし	<input type="checkbox"/> わずかな破損	<input type="checkbox"/> 部分的な腐食、破損が見られる	<input type="checkbox"/> 脱落・落下・転倒の恐れがある	<input type="checkbox"/> ⑥

A-2 周辺環境に与える影響度

⑦ A-1①について評価

		レベル0(0点)	レベル3(3点)	レベル4(4点)	レベル6(6点)	評点
⑦	(1) 近隣の敷地に倒壊又は落下の危険がある	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 影響小	<input type="checkbox"/> 倒壊又は落下の恐れあり	<input type="checkbox"/> 多数の人が利用する施設等に倒壊又は落下の恐れあり	
	(2) 前面道路等に倒壊又は落下の危険がある	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 影響小	<input type="checkbox"/> 倒壊又は落下の恐れあり	<input type="checkbox"/> 多数の人が利用する道路等に倒壊又は落下の恐れあり	
※(1)、(2)のいずれか大きい方 ⇒						⑦

⑧ A-1②～⑥について評価

		レベル0(0点)	レベル3(3点)	レベル4(4点)	レベル6(6点)	評点
⑧	(1) 近隣の敷地に倒壊又は落下の危険がある	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 影響小	<input type="checkbox"/> 倒壊又は落下の恐れあり	<input type="checkbox"/> 多数の人が利用する施設等に倒壊又は落下の恐れあり	
	(2) 前面道路等に倒壊又は落下の危険がある	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 影響小	<input type="checkbox"/> 倒壊又は落下の恐れあり	<input type="checkbox"/> 多数の人が利用する道路等に倒壊又は落下の恐れあり	
※(1)、(2)のいずれか大きい方 ⇒						⑧

B 衛生環境面から見た影響度

		該当無	レベル0(0点)	レベル1(1点)	レベル2(2点)	レベル3(3点)	評点
⑨	吹き付けアスベスト等の状況	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 対処済み	<input type="checkbox"/> 存在を確認	<input type="checkbox"/> 飛散・ばく露	⑨
⑩	浄化槽等の放置や排水等の流出による臭気等の影響	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 対処済み	<input type="checkbox"/> 若干影響あり	<input type="checkbox"/> 影響あり	⑩
⑪	ごみの放置等による臭気、火災発生のおそれ等の影響	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 対処済み	<input type="checkbox"/> 若干影響あり	<input type="checkbox"/> 影響あり	⑪

C 生活環境から見た影響度

		該当無	レベル0(0点)	レベル1(1点)	レベル2(2点)	レベル3(3点)	評点
⑫	立木の腐朽・倒壊・枝折れ等による影響 ・道路への越境や通行障害 ・近接敷地への越境 等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 対処済み	<input type="checkbox"/> 若干影響あり	<input type="checkbox"/> 影響あり	⑫
⑬	害虫・害獣の発生による影響 ・鳴き声の発生 ・糞尿当による臭気 ・毛、羽毛の飛散 ・シロアリの大量発生 等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 対処済み	<input type="checkbox"/> 若干影響あり	<input type="checkbox"/> 影響あり	⑬
⑭	建築物や工作物の不適切な管理等による影響 ・容易に侵入できる状況の有無 ・窓ガラスの破損 等	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 影響なし	<input type="checkbox"/> 対処済み	<input type="checkbox"/> 若干影響あり	<input type="checkbox"/> 影響あり	⑭

判定票

整理番号

1.基本情報										
所在地	板橋区			調査日	令和		年		月	日
居住者	<input type="checkbox"/> 居住あり <input type="checkbox"/> 居住なし			住宅地図	P			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	確認方法				調査員氏名					

2.建築物概要										
用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> その他			敷地面積						m <sup>2</sup>
階数	地上		階	地下	—		階	建築面積		m <sup>2</sup>
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> その他			延べ面積						m <sup>2</sup>
接道	<input type="checkbox"/> 接道有	<input type="checkbox"/> 接道なし	種別	—	建築年	確認申請	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無		年
備考										

A 建築物に係る影響度

A-1		
	評点	該当無
①		
②		<input type="checkbox"/>
③		<input type="checkbox"/>
④		<input type="checkbox"/>
⑤		<input type="checkbox"/>
⑥		<input type="checkbox"/>
A-2		
⑦		
⑧		

最高点		①～⑥の最高点
合計点		①～⑥の合計点

B 衛生環境面から見た影響度

	評点	該当無
⑨		<input type="checkbox"/>
⑩		<input type="checkbox"/>
⑪		<input type="checkbox"/>

最高点		⑨～⑪の最高点
合計点		⑨～⑪の合計点

C 生活環境から見た影響度

	評点	該当無
⑫		<input type="checkbox"/>
⑬		<input type="checkbox"/>
⑭		<input type="checkbox"/>

最高点		⑫～⑭の最高点
合計点	—	⑫～⑭の合計点

< 最高点による評価結果 >

A		A+B		A+C	
---	--	-----	--	-----	--

参考値	⑦～⑭の合計点	
	合計点を該当項目数で割った値	

3.総合判定

特定空家等	特定老朽建築物	空家等	老朽建築物	該当なし

【条件Ⅰ】

A、A+B、A+Cが6点以上である

【条件Ⅱ】

A-1①～⑥のいずれかで2点以上である

※条件Ⅰを除く

(コメント欄)

### (3) 所有者等が特定される特定空家等及び特定老朽建築物の対策

#### ①助言・指導

空家特措法や対策条例に基づく助言は、原則として口頭で行うものとし、指導については、次のアからエ（特定老朽建築物については、ア・イ）に示す内容を記載した指導書の通知により行います。

- ア 指導の内容及びその事由
- イ 指導の責任者
- ウ 状態が改善されなかった場合の措置(勧告の可能性)
- エ 勧告を受けた場合の税制上の措置

なお、助言・指導にあたっては、改善に向けた話し合いや助成金制度等の説明・情報提供を十分に行うとともに、高齢者等に対する福祉の視点も取り入れ、必要に応じて福祉部局とも連携し、柔軟に対応します。

#### ②勧告

勧告は、複数回にわたって助言・指導を行った者のうち、指導に従わない者又は改善の見込みがない者について、検討会議及び協議会での意見聴取を経て、区が勧告を行うことを決定した特定空家等及び特定老朽建築物に対し、相当の猶予期限を付けて、次のアからエに示す内容を記載した勧告書の通知により行います。

- ア 勧告に係る措置の内容
- イ 勧告の事由
- ウ 勧告の責任者
- エ 措置の期限

なお、特定空家等の所有者等に対して勧告をしようとする場合は、あらかじめ、その勧告をしようとする者に対し、弁明の機会を与えることができます。その弁明の機会の付与は、東京都板橋区聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則に定めるところに準じて行うものとし、また、勧告を行った際は、速やかに都税事務所に対し勧告を行った旨の通知を行います。この都税事務所への通知により土地所有者は、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されるという不利益的措施を受けることになります。

勧告に係る措置の内容は、その後の命令、代執行まで共通事項となるため、実現性及び必要最小限の措置となるよう十分に検討を行うほか、勧告を行った場合に的確に送達が行われたことを確認できる方法の選択や特定老朽建築物の勧告を行う際は、居住者の生活する権利を阻害することがないよう細心の注意を払います。

#### ③命令の事前通知

検討会議及び協議会での意見聴取を経て区が命令を行うことを決定した「特定空家等」及び「特定老朽建築物」については、その命令をする前に、命じようとする者又はその代理人に対し、次頁のアからウに示す内容を記載した事前通知書を交付します。

- ア 命じようとする措置の内容
- イ 措置を命ずるに至った理由
- ウ 意見書の提出先と提出期限

#### ④意見書の提出及び公聴会の開催

命令の事前通知を受け取った者は、その期限内に、意見書及び自己に有利な証拠を提出することができます。また、意見書の提出に代えて、交付を受けた日から5日以内（特定老朽建築物については3日以内）に、公開による意見の聴取（以下「公聴会」という。）を行うことを請求することができます。

公聴会の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて公聴会を開催します。

なお、公聴会を開催する場合、開催日の3日前（特定老朽建築物については2日前）までに次のアからイに示す内容を記載し、措置を命じようとする者又はその代理人に通知するとともに、これを公告しなければなりません。

- ア 命じようとする措置
- イ 意見の聴取の期日（開催日時）及び場所

この公聴会に際して当該措置を命じようとする者又はその代理人は、証人を出席させ、自己に有利な証拠を提出することができます。

#### ⑤命令

命令の事前通知に記載された提出期限までに意見書の提出がなかった場合、命令の事前通知を受けた日から5日以内（特定老朽建築物については3日以内）に公聴会の請求がなかった場合及び、意見書の提出又は公聴会の開催を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、相当の猶予期限を付けて当該措置を命令することができます。

命令は、次のアからウに示す内容を示した命令書により行います。

- ア 当該処分につき不服申し立てができる
- イ 不服申し立てをすべき行政庁
- ウ 不服申し立てをすることができる期間

なお、当該命令に違反した者は、50万円以下（特定老朽建築物については5万円以下）の過料<sup>※</sup>に処します。

※ 根拠法令：空家特措法第16条第1項及び対策条例第23条第1項第2号

#### ⑥標識の設置及び公示

特定空家等及び特定老朽建築物について、命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防ぐ観点から、標識を設置します。

また、東京都板橋区告示式の規定による掲示場への掲示、その他区が適切と認める方法により公示します。

## ⑦行政代執行

空家特措法や対策条例に基づく命令を発令し、その後、期限内に命令された措置を履行しなかったとき、履行しても十分ではないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みのないときには代執行を行うことができます。

なお、行政代執行を実施するにあたっては、代執行の必要性や代替手段等を検討会議及び協議会で十分検討し、区として慎重に判断することになります。

## ⑧軽微な措置

特定空家等に対する軽微な措置は、周辺的生活環境の保全を図るうえでの支障を除去し、又は軽減することができるものと認められる以下に定める場合について行います。

- ・開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- ・開放されている門扉の閉鎖
- ・外壁又は柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の養生（簡易なものに限る。）
- ・草刈り
- ・樹木の枝の切除
- ・堆積し、又は放置されている物品等の移動
- ・消臭、防臭又は殺虫のための薬剤の使用
- ・これらと同程度の措置で区長が必要と認めるもの

## （４）所有者等が特定されない特定空家等及び特定老朽建築物の対策

所有者等調査を行ったうえで措置を命ずべき所有者等が特定できないとき、区は、その措置を命ずべき所有者等の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。（以下「略式代執行」という。）

この場合、略式代執行を行うことについて検討会議及び協議会による意見聴取を経て区が決定し、相当の期限を定めて①当該措置を行うべき旨、②期限までに当該措置を行わないときは、区又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。

## （５）協議会の役割

協議会は、対策計画の策定及び変更並びに老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項を協議するため、区長の付属機関として設置された会議体であり、法務、不動産、建築に関する学識経験者その他区長が必要と認める者をもって構成されます。

特定空家等及び特定老朽建築物対策においては、不利益的措施により指導対象者の権利を制限することとなるため、慎重な判断が求められます。そのため、区長は必要に応じ協議会に対し意見の聴取を行うことができ、協議会は、区長の諮問に応じて協議し、区長に対し意見を述べます。

## (6) 除却費助成事業

特定空家等及び特定老朽建築物に認定される物件の中には、部分的な修繕や改修では改善できず、建築物全体の除却を行う必要性が高いものがあります。この場合、除却工事には多額の費用負担が発生するため、自主的な改善を促すための指導等の働きかけだけでは改善が困難です。

そのため、特定空家等及び特定老朽建築物に認定された物件を対象に、除却費用のうち、区が認めた経費の一部を助成します。

## (7) 多様な主体との連携の検討

老朽建築物等の所有者等が抱える管理や保全に関する課題の要因は、多種多様です。こうした課題に対する所有者等からの多様なニーズに適切かつ迅速に対応するためには、不動産や建築だけにかかわらず、法律や福祉、医療、まちづくり等の専門家やNPO法人等の団体及び民間事業者等との協力や連携が必要です。

そのため、区がそうした専門家や団体、民間事業者等と連携協定の締結等を行うことで、ワンストップで相談を受けられる仕組み等、行政にはないそれぞれの専門性や強みを生かした協力や支援の確立を検討します。

## 4 予防対策

「改善」と「予防」の両方の対策が機能することにより、老朽建築物等対策全体が効率的に推進されることから、建築物等の「適正管理」をすることで老朽建築物等の増加を未然に防ぐ「予防」は大事な対策の一つです。

### (1) 啓発業務

予防対策として、老朽建築物等がもたらす影響や老朽建築物等対策に関する業務、サービスの情報を区の広報紙やホームページに掲載するとともに、区内の各地域で行われる区政事務連絡会や地区民生・児童委員協議会の場、住まいの学習講座等も活用して啓発活動を行う等、広く区民に周知します。

また、所有者等からの相談内容に応じて、専門家派遣支援事業等の利用を促し、空家等及び老朽建築物になることを未然に防ぎ、総量を抑制します。

さらに、老朽建築物等に関する問題で多い相談事例としては、「高齢で管理が難しい」「判断能力が著しく低下し、行動できない」「相続人が特定できない」や「相続で揉めている」といったものがあります。こうした原因で解決や解消に至らないケースが多く見受けられるため、問題の発生を極力抑えるためにも、特に65歳以上の高齢者を対象とした早い段階からの積極的な啓発を福祉部局等とも連携し進めます。

#### ①積極的な寄り添い型支援の検討

他区では、高齢単身世帯等を対象に出張相談による積極的な支援を行っています。

そうした先進事例を当区としても検討し、窓口で相談を待つといった受動的な取組だけでなく、職員が能動的に出張相談を行い、一人ひとりに寄り添い信頼関係を築くことで、次の支援につなげることをめざします。

#### ②相続の生前対策の必要性の周知

空家等の発生には、遺産分割協議等が整わず、相続が確定しないことに起因するものも多くあります。そのため、建築物が次世代に適切に引き継がれるように遺言書を作成したり、複数の相続人で所有権を共有せず一本化したり、普段から生前贈与や将来の相続等について親族等と相談しておくことの大切さを周知します。



#### ③登記の促進と法務局における取組の紹介

土地や建築物の中には、所有権登記が前所有者の名義のままであることから、所有者の特定が難しくなる場合があります。そのため、相続発生時の速やかな登記名義の変更を促すとともに、法務局が担っている「法定相続情報証明制度<sup>※1</sup>」や「自筆証書遺言書保管制度<sup>※2</sup>」といった取組についても紹介します。

※1 法務局に戸除籍謄本等の束を提出し、併せて相続関係を一覧に表した図(法定相続情報一覧図)を出すことで、登記官がその一覧図に認証文を付した写しを交付する制度です。法定相続情報一覧図の写しを利用することで、戸除籍謄本等の束を何度も出し直す必要がなくなります。

※2 自筆証書遺言書を作成した本人が法務局に遺言書の保管を申請することができる制度です。法務局で保管された自筆証書遺言書は、家庭裁判所での検認手続が不要となります。

#### ④成年後見制度の普及・利用促進

老朽建築物の発生には、認知症や知的障がい等で判断能力が十分でないことに起因するものも少なからずあります。そのため、判断能力が十分でない方の財産・権利を保護し、身上監護や契約行為の代理等を行えるよう、成年後見制度の普及と利用の促進を図ります。

なお、親族がいない方等の場合は、区長による家庭裁判所への後見人の選任等の審判の申立てができるほか、成年後見が開始された低所得の方を対象に、成年後見人等に対する報酬の助成を福祉部局で行っています。

#### ⑤安心R住宅の普及・促進

日本では、中古住宅は概ね土地の価値のみで売買される傾向にあります。国は、既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）を創設しています。これは、耐震性があり、インスペクション※（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度です。

区は、こうした制度の普及・促進を図りつつ、中古住宅の流通促進を進めることで、空き家の利活用を促していきます。

※ 国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁等の建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査です。宅地建物取引業法の一部改正（平成28(2016)年6月公布）により、既存住宅の売買の際に重要事項説明において建物状況調査を実施したかどうかの説明の義務を宅地建物取引業者は負うこととなりました。また、建物状況調査を実施し、要件を満たした建物については、既存住宅売買瑕疵保険を活用した保証を受けることも可能となりました。

#### ⑥国や東京都の支援制度等の紹介

例えば、厚生労働省が定めた「生活福祉資金貸付制度」の中には、現在居住する自己所有の不動産に、将来にわたって住み続けることを希望する低所得の高齢者世帯に対し、その不動産を担保として生活資金を貸し付ける制度※がありますが、こうした制度を知らないために利用していないといった状況があるのも事実です。

そのため、区が取組だけでなく、国や東京都の支援制度等の情報を収集し、求めに応じて紹介します。

※ 不動産（土地・建築物）があっても現金収入が少ない高齢者が、その居住用不動産を担保に生活費を借り入れる貸付制度です。不動産を担保に月額で貸付を受け、借主の死亡時又は融資期間終了時にその不動産を処分し、返済します。「リバースモーゲージ」とも言われています。

### （2）建築物の耐震化に係わる支援

区では、昭和56(1981)年5月31日以前に建築された木造住宅やビル・マンションの耐震化を推進するため、耐震診断、耐震補強設計、耐震補強工事、耐震シェルター設置に係る費用の一部を助成しています。

例えば、木造住宅では「木造住宅の耐震化推進事業」として、区が指定する木造住宅密集地域内の建築物といった要件はあるものの、除却工事や建替え工事を行う費用の一部を助成しています。また、非木造建築物についても、「特定緊急輸送道路<sup>※</sup>沿道建築物の建替え工事・除却工事助成」があり、こうした助成制度についても、広く周知し活用を促すことで予防に努めていきます。

※ 緊急輸送道路とは、震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる幹線道路のことです。震災時に緊急輸送道路の沿道建築物のうち、1棟でも倒壊し、道路を閉塞してしまうと、緊急輸送道路の通行機能が失われ、広範囲に大きな影響を及ぼすおそれがあります。そのため、東京都は、緊急輸送道路のうち特に沿道建築物の耐震化を図る必要のある道路を「特定緊急輸送道路」として指定しており、区内では、中山道・川越街道・環状七号線、首都高速5号線・新大宮バイパスが指定されています。

### (3) 分譲マンションの適正管理促進

区は、分譲マンションの適切な維持管理並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図り、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進することを目的として「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を制定しました。

マンション管理者、区分所有者等に対する情報提供や各種相談に応じ、マンションの適正管理を推進していきます。

### (4) 行政と地域住民等の連携・協力による予防対策

老朽建築物等対策を効果的に推進していくためには、区が老朽建築物等対策に関する情報提供等のバックアップをセミナーや住民参加のワークショップ等を通じて行い、建築物等の適切な維持管理に関する意識の醸成と地域住民が相互に見守りあう体制の構築を検討します。

また、先に述べた積極的な寄り添い型支援といった能動的なアプローチを行うためには、福祉部局や民生委員、地域住民からの情報提供が必要不可欠となってきます。そのため、情報収集のネットワークの構築についても、併せて検討を進めます。

### (5) 国の特例措置による支援

平成28(2016)年度の税制改正において、租税特別措置法の一部が改正され、相続又は遺贈により被相続人（死亡した所有者）の居住用財産（家屋及びその敷地等）を取得した相続人は、当該財産を譲渡（売却）した場合に課税所得から3,000万円を特別控除する、所得税及び特別住民税の特例措置が創設されました。

この「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の課税所得の3,000万円特別控除）」制度の適用を受けるには、当該財産が存する区市町村（板橋区内の家屋及びその敷地等は板橋区）が交付する「被相続人居住用家屋等確認書」が確定申告の際に必要となります。

そのため、空き家対策への国の支援策である当該事務の執行を通じて、空き家の最大の要因の一つである「相続」に由来する古い空き家の不動産市場への流通や有効活用を促進します。

## 第6章



### 計画の推進に向けて

- 1 進捗管理
- 2 国や東京都との連携や働きかけ
- 3 今後の対応

# 6

## 計画の推進に向けて

# 着実な計画の推進と今後の対応

本章では、協議会を通じた実績公表、解消事例の報告による目標達成に向けた進捗管理や計画の推進に向けた計画運用スケジュールを示しています。

また、国や都との連携及び法・税制度の改正等も見据えた働きかけとともに、今後の対応課題についても示しています。

### 1 進捗管理

進捗管理に向け、協議会を活用し各年度における目標達成状況や取組実績を公表することとともに、各年度あたり危険度A物件を概ね20件程度解消していくことをめざします。

また、計画の運用スケジュールや次期計画の策定時においては、各施策の効果を検証し、継続的かつ実効性のある施策を検討します。

### 2 国や東京都との連携や働きかけ

国や東京都が行う補助・税制等の支援制度を積極的に活用するとともに、法・税制度の改正や新たな助成制度の設立を見据えた働きかけを行っていくことを示しています。

### 3 今後の対応

現状では解決策が見出せていない課題への対応や次期計画の策定の際に取り入れることを検討すべき視点について示しています。

# 1 進捗管理

## (1) 実績の公表

毎年度3回程度開催している協議会において、実績の公表、進捗状況や解消事例の報告を行うことで、本計画で掲げる老朽建築物等の総数減や危険度A物件の累計解消件数207件といった目標の進捗管理を行っていきます。

## (2) 計画運用スケジュール

本計画では、老朽建築物等の総数抑制とともに、危険な老朽建築物等(危険度A)の累計解消件数(平成28(2016)年度から令和7(2025)年度まで)を207件と定めています。そのため、各年度あたり概ね20件解消していくことをめざします。

また、計画の推進にあたっては、PDCAサイクルの概念に基づき、適宜施策の有効性や実効性について確認し、改善を行います。

なお、次期計画の策定期間においては、各施策の効果を検証し、継続的かつ実効性のある施策を検討します。

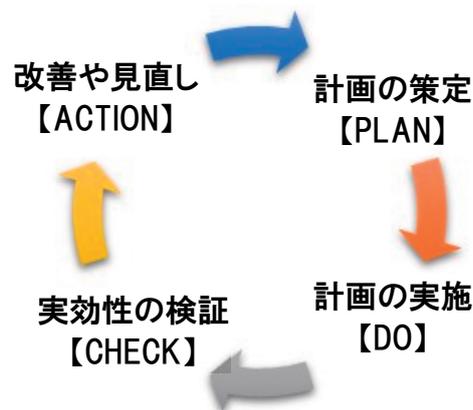


図 PDCAサイクルによる進行管理

令和2年度 (2020)	令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度以降 (2026)
板橋区基本構想						次期基本構想
板橋区基本計画2025						次期基本計画
対策計画	本計画					次期計画

		計画運用期間				
		令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)
啓発業務	広報活動、講座等の開催、出張相談等	適宜実施				
	危険度A物件への啓発文書送付	★	★	★	★	★
	危険度B物件への啓発文書送付		★		★	
調査業務	所有者等調査・実態の把握	適宜実施				
	パトロール	適宜実施				
	危険度A物件の老朽建築物判定	★	★	★	★	★
相談・指導業務		常時受付				
特定空家等及び特定老朽建築物の認定		適宜実施				
協議会		★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★
老朽建築物等対策計画の見直し						

## 2 国や東京都との連携や働きかけ

老朽建築物等の中には、法や税制上の要因から改善や解消に至らない場合があります、そうした要因を解決するには、区の力のみでは難しいのが実状です。

そのため、全国空き家対策推進協議会や東京都空き家対策連絡協議会の場で法や税制度の改正の必要性や問題点をあげることで、法改正や新たな助成制度の設立等による国や都からの支援を求めています。

例えば、全国空き家対策推進協議会の所有者特定・財産管理制度部会では、板橋区が部会長を務め、下記に示す内容について議論や提案を行ってきました。

- ・空家等の所有者の確知に最低限確認が必要な情報の整理
- ・所有者が多数の場合の効率的で効果的な事務の進め方
- ・財産管理制度の活用促進に向けた政策提言等
- ・借地上の空家等への対応

また、東京都空き家対策連絡協議会でも当区は、ワーキンググループのメンバーとして空き家の解決事例集の作成に携わったり、オブザーバーとして当区で実施した行政代執行についての事例紹介や特定空家等に係る取組についての報告を行ってきました。

今後もこうした働きかけを継続するとともに、国や東京都の支援制度や施策等の情報収集に努め、国や東京都が行う補助・税制等の支援制度を積極的に活用しながら、老朽建築物等の対策を推進します。

## 3 今後の対応

### (1) 無接道敷地に存する老朽建築物等の対応

建築基準法の道路に接道していない敷地は、建築物を建築することができない敷地であるため、不動産価値が低く売却することが困難です。そのため、売却益を元手に解体費用やその後の生活資金を捻出することができないことから、そのまま建築物が放置される場合や、適切な維持管理ができないままやむを得ずそこに住み続けている場合があります。

他区では、老朽化した無接道敷地の建築物の建替えにより耐震化や不燃化を図ることで、木造住宅密集地域の解消等、区の高度防災都市化を推進していくために、新たな無接道敷地の建替え許可基準を整備した事例もあります。

区としては、隣地の接道のある敷地との一体化を推進したり、他自治体の先進事例の収集に努め、無接道敷地の居住者や地域住民の安全に配慮しつつ、どのような支援ができるのかを検討し、行動目標にある「除却」の行動を一步進め、再建築の行動につながる対策を見出すことが大きな課題です。

## (2) 借地に存する老朽建築物等の対応

空家等や老朽建築物の所有者の中には、敷地の所有権を持っておらず、借地をしている場合があります。

そうした場合、建築物の建替えや活用、処分にあたって土地所有者との調整が必要となったり、除却を行うことで借地権自体が消滅したりする可能性があるために、老朽化が進んでいるものがあります。

一方で、土地所有者は敷地に存する老朽建築物等の問題を解決したいと思っても、建物所有者や管理主体が不明で手を出せないといった場合もあります。

また、現在、借地に存する特定空家等の所有者等に区が勧告を行った場合、土地所有者は、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されるという不利益的措施を受けることとなりますが、肝心の建物所有者には何の影響もありません。

国でも、こうした借地における課題対応について検討を進めており、区としても国の動向を見守りつつ、区内における解決事例等の分析を進め、借地に存する老朽建築物対策の検討を進めます。



## (3) 特定老朽建築物に対する支援

特定老朽建築物に居住する所有者には、高齢者や経済的に困窮している者、心身の状態の影響により判断能力が著しく低下している者である場合が見受けられます。そのため、これら所有者の尊厳や生活する権利等を守るとともに心身のケアや居住先の確保、経済状況の改善に関する相談・支援を視野に入れた慎重な対応が求められます。

しかし、このような所有者の対応について、現状では「対話による説得という方法」だけであり、具体的な問題を解決する手段とはなっていません。

この課題に対し、問題解決につながる具体的な支援等を今後、指導を続けていく中で事例を積み重ね、それらを参考にしながら検討していきます。

## (4) まちづくりとの連携

他自治体では、空家等の敷地をまちづくりの種地として活用を進めている事例等があります。今後は、こうした知見も積み重ねつつ、まちづくりを進めるうえで必要であると認められる場合には、積極的に老朽建築物等の更新等に関する支援を活用することも勧め、まちづくりの推進との効果・効率的な連携についても検討を進めます。

また、板橋区都市づくりビジョン（板橋区都市計画マスタープラン）の改訂の際に、都市づくり推進地区等とも関連づけることで、他部署と連携した取組を検討することも可能となります。結果、個別事案の課題解決を越えた地域的な課題解決につながることも考えられるため、今後は、そういった手法についても考えていく必要があります。



## 資料編



- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 東京都板橋区老朽建築物等対策条例
- 3 東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則
- 4 関係所管連絡先一覧
- 5 よくある相談と回答
- 6 計画の検討体制・策定経過



# 1 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

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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っている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

## (立入調査等)

- 第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
  - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
  - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
  - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

## (空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
  - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

## (空家等に関するデータベースの整備等)

- 第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

## (所有者等による空家等の適切な管理の促進)

- 第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定

める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 2 東京都板橋区老朽建築物等対策条例

平成 28 年 12 月 22 日東京都板橋区条例第 71 号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 7 条）
- 第 2 章 空家等の対策（第 8 条—第 13 条）
- 第 3 章 老朽建築物の対策（第 14 条—第 19 条）
- 第 4 章 支援・緊急安全措置等（第 20 条—第 22 条）
- 第 5 章 補則（第 23 条・第 24 条）
- 付則

### 第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この条例は、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「法」という。）に基づく空家等に関する施策の推進に関し必要な事項及び老朽建築物の適正な管理に関し必要な事項を定め、老朽建築物等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、板橋区（以下「区」という。）における区民の良好な生活環境の確保を図り、もって安心・安全で快適なまちの実現に資することを目的とする。

（用語の定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- （1）空家等 法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。
- （2）特定空家等 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。
- （3）老朽建築物 老朽化が進んでいる建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）のうち、空家等以外のものをいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- （4）特定老朽建築物 老朽建築物のうち、周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態（廃棄物等に起因する管理不全状態のものを含む。）と区が認定したものをいう。
- （5）老朽建築物等 空家等、特定空家等、老朽建築物及び特定老朽建築物をいう。
- （6）所有者等 所有者又は管理者をいう。
- （7）居住者 建築物の所有の有無にかかわらず老朽建築物に居住する者又はその占有者をいう。
- （8）周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。
  - ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
  - ウ 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っている状態

- エ その他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である状態
- (9) 廃棄物等に起因する管理不全状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。
- ア みだりに放置された廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物(以下「放置廃棄物」という。)に起因して火災を発生させ、又は放置廃棄物が飛散するおそれがある状態
- イ 放置廃棄物に起因する悪臭、ねずみ、害虫等の発生又は草木の著しい繁茂若しくは枯死により、周辺の生活環境に著しい障害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態

(板橋区老朽建築物等対策計画)

- 第3条 区長は、老朽建築物等の対策を計画的かつ効果的に推進するため、老朽建築物等に関する対策について板橋区老朽建築物等対策計画(以下「対策計画」という。)を定めるものとする。
- 2 区長は、対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なくこれを公表しなければならない。

(所有者等の責務)

- 第4条 空家等の所有者等又は老朽建築物の所有者等若しくは居住者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等又は老朽建築物の適正な管理に努めるものとする。

(区の責務)

- 第5条 区は、安心・安全で快適なまちを実現するため、所有者等及び居住者による老朽建築物等の適正な管理及び利活用の促進に関して、対策計画に基づく対策を実施するよう努めるものとする。

(区民の責務)

- 第6条 区民は、居住している地域又は事業活動を行っている地域に空家等又は老朽建築物が存在するときは、区に情報提供を行うとともに、特定空家等又は特定老朽建築物にならないよう、近隣の区民及び町会・自治会等の地域活動団体と相互に協力するよう努めるものとする。

(板橋区老朽建築物等対策協議会)

- 第7条 対策計画の策定及び変更並びに老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項を協議するため、区長の付属機関として、板橋区老朽建築物等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。
- 2 協議会は、次に掲げる事項について、区長の諮問に応じて協議し、区長に対し意見を述べるものとする。
- (1) 対策計画の策定及び変更に関する事項
  - (2) 老朽建築物等の取扱いに関する事項

- (3) 前2号に掲げるもののほか、老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項
- 3 協議会は、区議会議員、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者、警察職員、消防職員、区職員その他区長が必要と認める者のうちから、区長が委嘱又は任命する委員17人以内をもって組織する。
  - 4 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
  - 5 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、板橋区規則（以下「規則」という。）で定める。

## 第2章 空家等の対策

### （空家等の立入調査等）

- 第8条 区長は、法第9条第1項の規定により、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関し法及びこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 区長は、法第9条第2項の規定により、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、区職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
  - 3 区長は、前項の規定により区職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、法第9条第3項の規定により、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
  - 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、法第9条第4項の規定により、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
  - 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

### （特定空家等の認定）

- 第9条 区長は、空家等が周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態と認められるときは、当該空家等を特定空家等として認定することができる。
- 2 区長は、前項の規定による認定をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

### （特定空家等に対する措置の助言又は指導）

- 第10条 区長は、法第14条第1項の規定により、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次条第1項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

## (特定空家等に対する措置の勧告)

第 11 条 区長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、法第 14 条第 2 項の規定により、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 区長は、前項の規定による勧告をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。
- 3 区長は、特定空家等の所有者等に対して、第 1 項の規定による勧告をしようとする場合は、あらかじめ、その勧告をしようとする者に対し、弁明の機会を与えることができる。

## (特定空家等に対する措置の命令)

第 12 条 区長は、前条第 1 項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、法第 14 条第 3 項の規定により、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 2 区長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、区長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 4 区長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第 1 項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 5 区長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 1 項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の 3 日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 6 第 4 項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 区長は、第 1 項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他法第 14 条第 11 項に定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 8 区長は、第 1 項の規定による命令をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

## (特定空家等に対する措置の行政代執行)

第 13 条 区長は、前条第 1 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、法第 14 条第 9 項の規定により、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為を

し、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 2 前条第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第10条の助言若しくは指導又は第11条第1項の勧告が行われるべき者を確知することができないため前条に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、区長は、法第14条第10項の規定により、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、区長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 3 区長は、前2項の規定による措置を行おうとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

### 第3章 老朽建築物の対策

（老朽建築物の立入調査等）

第14条 区長は、老朽建築物の所在並びに老朽建築物の所有者等及び居住者を把握するための調査その他老朽建築物に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 区長は、第16条及び第17条の規定の施行に必要な限度において、区職員又はその委任した者に、老朽建築物と認められる場所に立ち入って調査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該老朽建築物の居住者の承諾を得なければならない。
- 3 前項の規定により老朽建築物と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 4 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（特定老朽建築物の認定）

第15条 区長は、老朽建築物が周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態（廃棄物等に起因する管理不全状態のものを含む。）と認められるときは、当該老朽建築物を特定老朽建築物として認定することができる。

- 2 区長は、前項の規定による認定をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

（特定老朽建築物に対する措置の助言又は指導）

第16条 区長は、特定老朽建築物の所有者等又は居住者に対し、当該特定老朽建築物に関し、除却、修繕、立木竹の伐採、放置廃棄物の適切な処理その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定老朽建築物について

は、建築物の除却を除く。次条第1項及び第18条第1項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(特定老朽建築物に対する措置の勧告)

第17条 区長は、特定老朽建築物の所有者等又は居住者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採、放置廃棄物の適切な処理その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

2 区長は、前項の規定による勧告をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

(特定老朽建築物に対する措置の命令)

第18条 区長は、特定老朽建築物が規則で定める場合に該当する場合において、特に必要があると認めるときは、当該特定老朽建築物の所有者等又は居住者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採、放置廃棄物の適切な処理その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを命ずることができる。

2 区長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から3日以内に、区長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 区長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

5 区長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の2日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

7 区長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則に定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

8 区長は、第1項の規定による命令をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

9 第1項の規定による命令については、東京都板橋区行政手続条例（平成7年条例第31号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は適用しない。

(特定老朽建築物に対する措置の行政代執行)

第19条 区長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、

自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 2 前条第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その措置を行わず放置することが著しく公益に反すると認められるときは、区長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、区長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 3 区長は、前2項の規定による措置を行おうとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

#### 第4章 支援・緊急安全措置等

(支援)

第20条 区長は、特定空家等及び特定老朽建築物の所有者等に対し、周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態の改善に関する必要な支援を行うことができる。

(緊急安全措置)

第21条 区長は、老朽建築物等が、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認められるときは、当該老朽建築物等の所有者等又は居住者の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

- 2 区長は、前項の措置を講じたときは、当該老朽建築物等の所在地及び措置の内容を老朽建築物等の所有者等又は居住者に通知しなければならない。ただし、所有者等若しくは居住者又はその連絡先を確知することができない場合においては、その旨を公告することをもってこれに代えることができる。
- 3 第1項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(軽微な措置)

第22条 前条(第2項を除く。)の規定は、特定空家等について、開放されている窓の閉鎖、草刈りその他規則で定める軽微な措置をとることにより、周辺的生活環境の保全を図る上での支障を除去し、又は軽減することができるものと認められる場合について準用する。

#### 第5章 補則

(過料)

第23条 次のいずれかに該当する者は、5万円以下の過料に処する。

- (1) 第14条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(2) 第18条第1項の規定による命令に違反した者

(委任)

第24条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 この条例の施行後最初に委嘱又は任命する板橋区老朽建築物等対策協議会の委員の任期は、第7条第4項の規定にかかわらず、平成29年11月8日までとする。

### 3 東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則

平成 29 年 1 月 20 日東京都板橋区規則第 3 号

#### 目次

- 第 1 章 総則（第 1 条・第 2 条）
- 第 2 章 板橋区老朽建築物等対策協議会（第 3 条—第 7 条）
- 第 3 章 空家等の対策（第 8 条—第 16 条）
- 第 4 章 老朽建築物の対策（第 17 条—第 24 条）
- 第 5 章 緊急安全措置等（第 25 条—第 28 条）
- 第 6 章 公聴会（第 29 条—第 42 条）
- 第 7 章 補則（第 43 条）
- 付則

#### 第 1 章 総則

##### （趣旨）

第 1 条 この規則は、東京都板橋区老朽建築物等対策条例（平成 28 年板橋区条例第 71 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

##### （定義）

第 2 条 この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

#### 第 2 章 板橋区老朽建築物等対策協議会

##### （会長及び副会長）

第 3 条 条例第 7 条に規定する板橋区老朽建築物等対策協議会（以下「協議会」という。）の会長は、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 協議会に副会長を 1 人置き、委員のうちから、会長が指名する者をもってこれに充てる。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

##### （会議）

第 4 条 協議会は、会長が招集する。

2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 会議の議決は、出席者の過半数をもって決し、可否同数の場合は、会長の決するところによる。

##### （会議の公開）

第 5 条 会議は、公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、協議会の決定により、その一部又は全部を非公開とすることができる。

- (1) 会議において取り扱う情報が、東京都板橋区情報公開条例（平成12年板橋区条例第1号）第6条第1項各号に該当するとき。
- (2) 会議を公開することにより公正かつ円滑な審議が著しく阻害されるおそれがあると認められるとき。
- (3) その他協議会が必要と認めるとき。

（庶務）

第6条 協議会の庶務は、都市整備部建築安全課において処理する。

（委任）

第7条 この章に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

### 第3章 空家等の対策

（空家等の立入調査に係る通知）

第8条 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「法」という。）第9条第3項の規定による通知は、空家等立入調査通知書（別記第1号様式）により行うものとする。

（空家等の調査に関する立入調査員の身分証明書）

第9条 法第9条第4項に規定する証明書の様式は、空家等立入調査員証（別記第2号様式）のとおりとする。

（特定空家等に対する措置の助言又は指導）

第10条 法第14条第1項の規定による助言は、原則として口頭により行うものとし、同項の規定による指導は、特定空家等に関する指導書（別記第3号様式）により行うものとする。

（特定空家等に対する措置の勧告）

第11条 法第14条第2項の規定による勧告は、特定空家等に関する勧告書（別記第4号様式）により行うものとする。

（特定空家等に対する措置の勧告に係る弁明の機会の付与）

第12条 条例第11条第3項の規定による弁明の機会の付与は、東京都板橋区聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則（平成6年板橋区規則第80号）に定めるところに準じて行うものとする。

（特定空家等に対する措置の命令）

第13条 法第14条第3項の規定による命令は、特定空家等に関する命令書（別記第5号様式）により行うものとする。

（特定空家等に対する措置の命令に係る事前通知書）

第14条 法第14条第4項に規定する通知書の様式は、特定空家等に関する命令に係る事

前通知書（別記第 6 号様式）のとおりとする。

（特定空家等に対する措置の行政代執行）

第 15 条 法第 14 条第 9 項に規定する処分（以下この条において「行政代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書（別記第 7 号様式）により行うものとする。

2 行政代執行に係る行政代執行法第 3 条第 2 項の規定による通知は、代執行令書（別記第 8 号様式）により行うものとする。

3 行政代執行に係る行政代執行法第 4 条に規定する証票の様式は、執行責任者証（別記第 9 号様式）のとおりとする。

（特定空家等に対する措置の命令に係る標識の設置及び公示）

第 16 条 法第 14 条第 11 項の規定により設置する標識は、標識（別記第 10 号様式）のとおりとする。

2 法第 14 条第 11 項の規定による公示の方法は、東京都板橋区告示式（昭和 50 年板橋区告示第 45 号）の規定による掲示場への掲示その他区長が適当と認める方法とする。

#### 第 4 章 老朽建築物の対策

（老朽建築物の調査に関する立入調査員の身分証明書）

第 17 条 条例第 14 条第 3 項に規定する証明書の様式は、老朽建築物立入調査員証（別記第 11 号様式）のとおりとする。

（特定老朽建築物に対する措置の助言又は指導）

第 18 条 条例第 16 条の規定による助言は、原則として口頭により行うものとし、同条の規定による指導は、特定老朽建築物に関する指導書（別記第 12 号様式）により行うものとする。

（特定老朽建築物に対する措置の勧告）

第 19 条 条例第 17 条第 1 項の規定による勧告は、特定老朽建築物に関する勧告書（別記第 13 号様式）により行うものとする。

（特定老朽建築物に対する措置の命令）

第 20 条 条例第 18 条第 1 項の規定による命令は、特定老朽建築物に関する命令書（別記第 14 号様式）により行うものとする。

2 条例第 18 条第 1 項に規定する規則で定める場合は、次のとおりとする。

(1) 特定老朽建築物が、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 9 条第 1 項の規定に該当する場合

(2) 特定老朽建築物が、建築基準法第 10 条第 1 項の規定に該当するものとして勧告を受けた当該特定老朽建築物の所有者等又は居住者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかったことにより、同条第 2 項の規定に該当するに至った場合

(3) 特定老朽建築物が、建築基準法第 10 条第 3 項の規定に該当する場合

- 3 前項各号に掲げる場合に該当するか否かの判定は、建築基準法第12条第7項の規定による検査等に基づき行うものとする。

(特定老朽建築物に対する措置の命令に係る事前通知書)

第21条 条例第18条第2項に規定する通知書の様式は、特定老朽建築物に関する命令に係る事前通知書(別記第15号様式)のとおりとする。

(特定老朽建築物に対する措置の行政代執行)

第22条 条例第19条第1項に規定する処分(以下この条において「行政代執行」という。)に係る行政代執行法第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(別記第16号様式)により行うものとする。

- 2 行政代執行に係る行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(別記第17号様式)により行うものとする。
- 3 行政代執行に係る行政代執行法第4条に規定する証票の様式は、執行責任者証(別記第18号様式)のとおりとする。

(特定老朽建築物に対する措置の命令に係る標識の設置及び公示)

第23条 条例第18条第7項の規定により設置する標識は、標識(別記第19号様式)のとおりとする。

- 2 条例第18条第7項の規定による公示の方法は、東京都板橋区告示式の規定による掲示場への掲示その他区長が適当と認める方法とする。

(建築基準法との関係)

第24条 区長は、特定老朽建築物が第20条第2項各号のいずれかに該当する場合であつて、条例の規定による措置の勧告、命令その他条例に基づく手続を行おうとするときは、必要に応じて、同項各号に規定する建築基準法の各規定に従い、同法の規定による措置の勧告、命令その他建築基準法に基づく手続を併せて行うものとする。

## 第5章 緊急安全措置等

(緊急安全措置)

第25条 区長は、条例第21条第1項に規定する措置を委任した者に行わせるときは、区職員立会いの下で、当該措置を行わせるものとする。

- 2 区長は、条例第21条第1項に規定する措置が必要であると認めた老朽建築物等の所有者等が特定できないときは、所轄の警察署、消防署その他関係機関と協議の上、当該措置を行い、又は行わせるものとする。
- 3 区長は、条例第21条第1項の規定による措置を行い、又は行わせたときは、当該老朽建築物等の所有者等又は居住者に対し、当該措置に要した費用を速やかに請求するものとする。ただし、所有者等を特定することができないときは、この限りでない。

(緊急安全措置に係る通知)

第26条 条例第21条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書(別記第20号

様式) により行うものとする。

(緊急安全措置等の実施者の身分証明書)

第 27 条 条例第 21 条第 3 項に規定する証明書の様式は、緊急安全措置等実施者証 (別記第 21 号様式) のとおりとする。

(軽微な措置)

第 28 条 条例第 22 条に規定する規則で定める軽微な措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- (2) 開放されている門扉の閉鎖
- (3) 外壁又は柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の養生 (簡易なものに限る。)
- (4) 草刈り
- (5) 樹木の枝の切除
- (6) 堆積し、又は放置されている物品等の移動
- (7) 消臭、防臭又は殺虫のための薬剤の使用
- (8) 前各号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で区長が必要と認めるもの

## 第 6 章 公聴会

(公聴会)

第 29 条 この章の規定は、区長が、条例第 12 条第 4 項及び第 18 条第 4 項の規定に基づき行う公開による意見の聴取 (以下「公聴会」という。) に関し定めるものとする。

(公開による意見の聴取の請求)

第 30 条 区長に対し、条例第 12 条第 3 項又は条例第 18 条第 3 項の規定に基づき公開による意見の聴取を請求しようとする者 (以下「聴取請求者」という。) は、文書により請求の要旨、提出年月日、聴取請求者の住所及び氏名を記し、提出しなければならない。

(公聴会の開催の公告)

第 31 条 条例第 12 条第 5 項及び第 18 条第 5 項の規定による公告は、東京都板橋区告示式により行うものとする。

(議長)

第 32 条 公聴会においては、区長又は区長の指名した区職員が議長となる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者は、議長となることができない。

- (1) 聴取請求者
- (2) 聴取請求者の親族
- (3) 聴取請求者の法定代理人

(代理人)

第 33 条 条例第 12 条第 5 項及び第 18 条第 5 項の規定による通知を受けた聴取請求者が

代理人を出席させるときは、公聴会の開始前に、委任状を区長に提出しなければならない。

(欠席届)

第 34 条 聴取請求者又は代理人が公聴会に出席できないときは、その事由を付してその旨を公聴会の開催の期日の前日までに、区長に届け出なければならない。

(公聴会の延期)

第 35 条 区長は、前条の場合において、その事由が正当であると認めたときは、公聴会の期日を延期することができる。

2 前項のほか、区長は、必要があると認めるときは、公聴会の期日を延期することができる。

3 前 2 項の場合においては、第 31 条の規定を準用する。

(関係職員等の出席)

第 36 条 議長は、関係官公庁の職員、区の関係職員その他必要と認める者（以下「関係職員等」という。）の意見又は説明を聴取するために当該関係職員等の出席を求めることができる。

2 前項の場合において、区長は、あらかじめ聴取の事由、開催の期日及び場所を関係職員等に通知しなければならない。

(証人、参考人の出席等)

第 37 条 聴取請求者は、聴取に際して自己に有利な証人又は参考人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠又は資料を提出させることができる。

(口述審問)

第 38 条 聴取は公開し、かつ、口述審問により行う。

(供述書又は陳述書及び調書による聴取)

第 39 条 聴取請求者又は代理人が出席せず、かつ、その事項に関して、あらかじめ、供述書又は陳述書が提出されている場合の聴取は、その供述書又は陳述書及びその事項の調査に当たった区職員が作成し、署名した調書を朗読して行うことができる。

2 前項の者が理由なく出席せず、かつ、その供述書又は陳述書が提出されていないときの聴取は、前項の調書によって行うことができる。

(発言及び発言の停止)

第 40 条 公聴会において発言しようとする者は、あらかじめ議長の許可を受けなければならない。

2 発言の内容は、議長の聴取しようとする事項の範囲を超えてはならない。

3 議長は、発言の内容が前項の範囲を超えたときは、その発言の停止を命ずることができる。

4 関係職員等が第 32 条各号のいずれかに該当する場合は、第 1 項及び第 2 項の規定にかかわらず、発言することができない。

(聴取の記録)

第 41 条 議長は、聴取の出席者氏名、次第及び内容の要点を区職員に記録させなければならない。

2 区長は、前項の記録を保存しなければならない。

(会場の秩序保持)

第 42 条 議長は、会場内を整理し、又はその秩序を保持するため必要があるときは、聴取関係出席者又は傍聴人を制限することができる。

2 議長は、聴取を妨害し、又は会場の秩序をみだす者に対し、退場を命ずることができる。

## 第 7 章 補則

(委任)

第 43 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、区長が別に定める。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (令和 3 年 3 月 30 日東京都板橋区規則第 22 号)

(施行期日)

この規則は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現にあるこの規則による改正前の様式(次項において「旧様式」という。)により使用されている書類は、この規則による改正後の様式によるものとみなす。

3 この規則の施行の際、現にある旧様式による様式については、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

## 4 関係所管連絡先一覧

### ●相談窓口・対策計画事務局

都市整備部 建築安全課 老朽建築物対策係  
本庁舎北館 5階 TEL03-3579-2574

### ●景観計画

都市整備部 都市計画課 都市景観係  
本庁舎北館 5階 TEL03-3579-2549

### ●違反建築指導

都市整備部 建築指導課 監察・調査係  
本庁舎北館 5階 TEL03-3579-2578

### ●建築物の耐震化

都市整備部 建築安全課 建築耐震係  
本庁舎北館 5階 TEL03-3579-2554

### ●居住支援、分譲マンションの適正管理

都市整備部 住宅政策課 住宅政策推進係  
本庁舎北館 5階 TEL03-3579-2186

### ●防災・防犯

危機管理部 防災危機管理課 危機管理係  
本庁舎南館 4階 TEL03-3579-2154

### ●衛生害虫・ネズミ

健康生きがい部 生活衛生課 建築物衛生係  
板橋区保健所 7階 TEL03-3579-2335

### ●高齢者福祉

健康生きがい部 おとしより保健福祉センター 管理係  
おとしより保健福祉センター TEL03-5970-1119

### ●福祉

福祉部 生活支援課 庶務係  
本庁舎北館 8階 TEL03-3579-2352

### ●環境（ハクビシン、アライグマ、アスベスト）

資源環境部 環境政策課 自然環境保全係  
本庁舎北館 7階 TEL03-3579-2593  
生活環境保全係  
TEL03-3579-2594

●ごみ

資源環境部 資源循環推進課 管理係  
本庁舎北館 7階 TEL03-3579-2217

●みどり

土木部 みどりと公園課 みどり推進係  
本庁舎南館 5階 TEL03-3579-2533

●区道（通行支障）

土木サービスセンター 工事調整係  
南部土木サービスセンター TEL03-3579-2508  
北部土木サービスセンター TEL03-5398-7333

●空地（未利用地）

土木サービスセンター 地域連携係  
南部土木サービスセンター TEL03-3579-2532  
北部土木サービスセンター TEL03-5398-1259

※ 区組織体制の変更等により、担当所管が変更になる場合があります。

## 5 よくある相談と回答

Q. 近所の空き家の屋根瓦が外れて落ちそうになっているが、区で撤去できないか。

A. 空き家や工作物及びその部材については、所有者等の財産となるため、区でも撤去することはできません。

所有者等が分からない場合には、建築安全課 老朽建築物対策係（3579-2574）で「空家特措法」に基づき所有者等調査を行い、所有者等に対し、撤去、修繕について依頼、助言等を行いますので、ご連絡ください。

Q. 自分で空き家を片づけ、処分するのは面倒。区で行政代執行して解体してほしい。

A. 行政代執行は、所有者の希望により行うものではありません。

空き家であっても、その不動産は所有者の財産であり、行政を含めて第三者が勝手に処分等を行うことはできません。

しかし、他の手段によって解決することができず、かつ、それを放置することが著しく公益に反するときには、当該行政庁は自ら義務者がなすべき行為をなすことができるかとされています。

行政代執行は、所有者の財産を行政が強制的に撤去等を行う行為であるため、その理由や行為を明確に示す必要があるとともに、その手続きは正確かつ段階的に進める必要があり、かなりの時間も必要となります。また、工事費だけではなく、その行為に要した費用も含まれるため、通常の解体工事費より高額になるうえに、強制徴収公債権として扱われ、全て義務者（所有者）から徴収することとなります。

そのため、ご家族やご親族の協力をいただき、ご自身で処分されることをお勧めします。

Q. 隣の家の木の枝が、境界線を越えて自分の敷地内に伸びてきたが切ってもいいのか。

A. 境界を越えて自分の敷地まで伸びてきた枝であっても、勝手に切ることはできません\*。もし所有者の了解を得ぬまま切ってしまうと、器物損壊による損害賠償請求を受ける可能性があります。

所有者や居住者が分かっている場合は、その方に枝の剪定を依頼して、対応してもらってください。また、空き家で所有者の所在も分からない場合は、建築安全課 老朽建築物対策係（3579-2574）までご連絡いただければ、「空家特措法」に基づき所有者調査等を行い、対応してもらおうよう要請します。

※ 令和3年4月に公布された民法の一部改正が施行されると、一定の要件のもとに越境している隣地の枝を切るできるようになります。

Q. 隣の空き家にスズメバチの巣ができています。ハチも飛んでおり駆除してほしい。

A. 区では「蜂の巣の駆除」はしていません。

空き家の所有者等に対して、スズメバチの巣の駆除をするように求めていくことが望ましい手段となります。所有者等が分からない場合には、建築安全課 老朽建築物対策係（3579-2574）で「空家特措法」に基づき所有者等調査を行い、その所有者に対し、駆除や維持管理について依頼、助言等を行いますので、ご連絡ください。

Q. 隣の家が空き家になり、ハクビシンが出入りしている。駆除してもらえるか。

A. 区では、ハクビシン・アライグマにより被害が出ている区民宅等を対象に、平成 29 年度から捕獲駆除の事業を開始しており、区が委託した専門業者が箱わなの設置を行います。実施に際しては、各種要件がございますので、環境政策課 自然環境保全係（3579-2593）へご確認ください。

Q. 老朽化した建築物の解体費用に対する支援制度はあるか。

A. 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できずに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、除却に要する費用の一部を助成しています。要件について、下記アドレスにアクセスのうえ、ご確認をお願いします。

・老朽建築物等対策支援事業：

<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/tochi/josei/roukyu/1006185.html>

Q. 空き家の所有者の特定には、どれくらいの時間を要するのか。

A. 空き家の所有者の特定は、「空家特措法」に基づき、登記簿調査や戸籍調査などを行い、所有者を特定します。

早ければ一週間程度ですが、登記簿調査を実施しても所有権登記がなされていない場合や昔の住所や前所有者のまま変更がされていない場合は、特定に時間を要し、半年以上かかる場合や判明しない場合もあります。

## 6 計画の検討体制・策定経過

### (1) 検討体制

組織名	構成	役割
板橋区老朽建築物等対策協議会	学識経験者、町会連合会、警察職員、消防職員、区議会議員、区職員	対策計画の見直しにあたり、老朽建築物等の施策について専門的な意見・助言を述べます。
板橋区老朽建築物等対策検討会議	都市整備部長、関係所管課長	現状での課題や施策の方向性について検討し、対策計画の見直しに向けて調査、調整を行います。
板橋区老朽建築物等対策検討会議 部会	建築安全課長、関係所管課係長	現状での課題や施策の方向性について検討し検討会議の円滑な運営を図るため、調査、調整を行います。

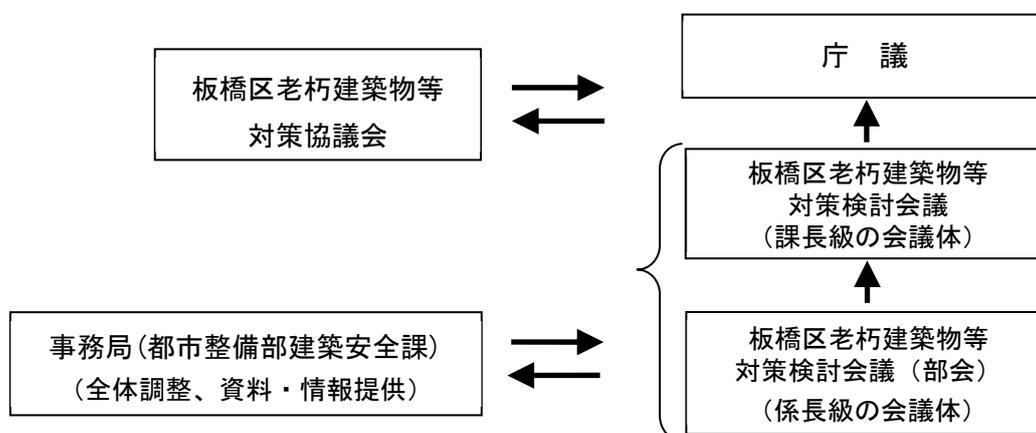


図 検討体制のイメージ

## ◆令和2年度 板橋区老朽建築物等対策協議会 委員 (17名)

(令和2年12月現在)

種 別	所 属	氏 名
学識経験者 (8名)	日本大学理工学部教授	根上 彰生
	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)准教授	藤井 さやか
	大東文化大学社会学部社会学科講師	飯塚 裕介
	公益社団法人 東京公共嘱託登記司法書士協会	小山 紀男
	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	齋藤 修
	板橋法曹会	佐藤 充裕
	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 板橋支部	押川 照三
	公益社団法人 東京社会福祉士会	篠原 恵
町会連合会 (1名)	板橋区町会連合会 副会長	竹内 捷郎
警察職員 (3名)	警視庁 板橋警察署 生活安全課長	佐藤 岳治
	警視庁 志村警察署 生活安全課長	石川 哲久
	警視庁 高島平警察署 生活安全課長	山口 孝郎
消防職員 (2名)	東京消防庁 板橋消防署 地域防災担当課長	近藤 聡*
	東京消防庁 志村消防署 警防課長	児玉 邦彦
区議会議員 (2名)	板橋区議会議員 (会派：公明党) 都市建設委員長	成島 ゆかり
	板橋区議会議員 (会派：共産党) 都市建設副委員長	小林 おとみ
区職員 (1名)	板橋区都市整備部長	松本 香澄

※ 令和2年4月1日から同年9月30日までは、「芳賀 敏」

## (2) 策定経過

日程・検討会議	検討内容
令和2年5月19日(火) 庁議(経営戦略会議)	◆対策計画2025の見直しについて ・見直しにおける基本方針
令和2年6月26日(金) 対策検討会議(部会)	◆骨子案について ・現状と課題 ・基本理念・ビジョン ・施策の方向性
令和2年7月15日(水) 対策検討会議	◆骨子案について ・現状と課題 ・基本理念・ビジョン ・施策の方向性
令和2年7月27日(月) 対策協議会	◆骨子案について ・現状と課題 ・基本理念・ビジョン ・施策の方向性
令和2年9月1日(火) 庁議(連絡調整会議)	◆骨子案について ・骨子(案)の内容の妥当性
令和2年9月8日(火) 対策検討会議(部会)	◆素案の内容について ・ビジョンの実現に向けた施策・事務事業
令和2年10月1日(木) 対策検討会議	◆素案の内容について ・ビジョンの実現に向けた施策・事務事業
令和2年11月5日(木) 対策協議会	◆素案の内容について ・ビジョンの実現に向けた施策・事務事業
令和2年12月15日(火) 庁議(連絡調整会議)	◆素案について ・素案の内容の妥当性
令和3年1月19日(火) 対策協議会	◆素案の内容について ・前回の対策協議会での質問や意見への対応
令和3年1月27日(水) 対策検討会議(部会)	◆原案の内容について ・素案からの変更点
令和3年2月25日(木) 対策検討会議	◆原案の内容について ・素案からの変更点
令和3年3月24日(水) 庁議(連絡調整会議)	◆原案の内容について ・素案からの変更点

※上記の全体会とは別に、必要に応じて事務局が各委員と個別で協議・調整を実施しました。



板橋区老朽建築物等対策計画 2025<後期>  
～ 計画後期に向けて ～

編集 板橋区都市整備部建築安全課  
〒173-8501 板橋区板橋二丁目 66 番 1 号  
TEL 03-3579-2574 FAX 03-3579-5437  
t-rouken@city.itabashi.tokyo.jp

令和 3 年 7 月発行

刊行物番号 R03-58



板橋区 〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号 URL <https://www.city.itabashi.tokyo.jp/>