

## 板橋区老朽建築物等対策計画の策定について

### 1 趣 旨

近年、適切に管理されていない空家等（以下、「空家等」とする。）の増加が全国的な社会問題となっている。この問題に対し平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」とする。）が施行された。

この空家特措法は、地域住民の生活環境（防災、衛生、景観等）に深刻な影響を及ぼしている空家等に対する施策の基本方針を国が策定し、それに基づく対策計画を市区町村が作成することで、空家等対策を総合的、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ている。

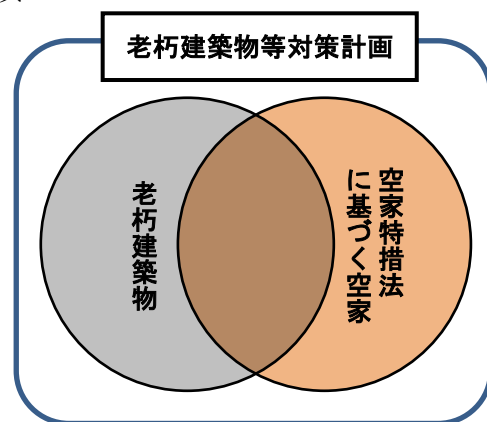
目的にある市区町村が作成する空家等対策計画については、空家特措法第 6 条において、空家等対策計画の策定ができること及び計画の内容が列挙されている。また、同法第 7 条において空家等対策計画の作成並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができること及び協議会の組織構成が明記されている。

このことから、板橋区においても、協議会及び関係部署で組織された検討会議を設置し、平成 25 年度及び平成 26 年度に行った「老朽建築物等実態調査」の結果をもとに、空家等を含む老朽建築物対策の実施体制の整備を図り、計画的かつ効果的に進めることを目的とした「板橋区老朽建築物等対策計画」の策定に着手する。

### 2 計画の内容

計画の内容については空家特措法第 6 条の中で下記のとおり列挙されている。この項目と併せて、空家特措法の対象から外れている空家等ではない老朽建築物についても助成金や利活用等も含めた具体的な対策について検討を行い計画の策定を目指す。

- ① 空家等対策の対象とする地区及び種類等の基本的な事項
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による空家等の適正管理の促進に関する事項
- ⑤ 空家等及び空家等除却後の敷地の活用に関する事項
- ⑥ 特定空家等に対する措置及び対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空家等の相談対応に関する事項
- ⑧ 空家等対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他必要な事項



### 3 計画期間

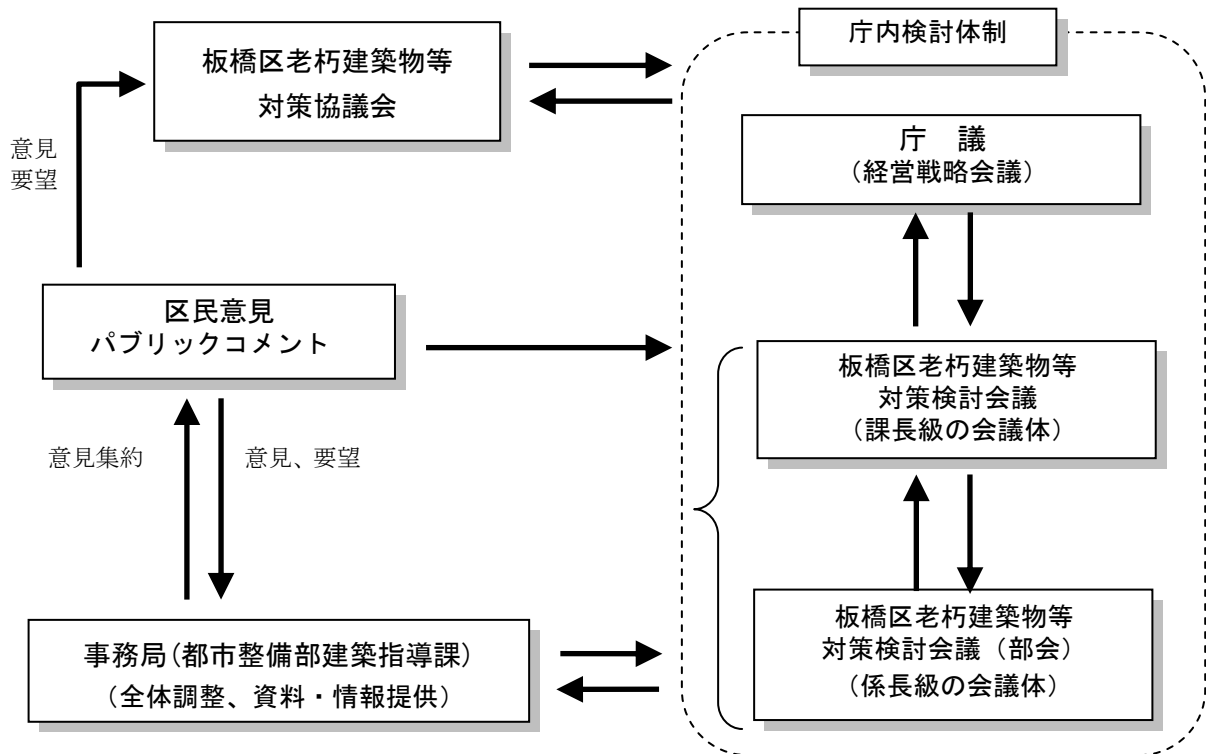
平成 28 年度から平成 37 年度までの 10 年間を計画期間とする。

## 4 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	区長、区議会議員、学識経験者、司法書士、不動産鑑定士、弁護士、建築士、社会福祉士、町会、警察、消防	「対策計画」の策定にあたり、老朽建築物等の施策について専門的な意見・助言をとりまとめ、素案の決定を行う。
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(別表第1参照)	現状での課題や施策の方向性について検討し「対策計画」の策定に向けて調査、調整を行う。
板橋区老朽建築物等対策検討会議 部会	建築指導課長、関係所管課係長(別表第2参照)	現状での課題や施策の方向性について検討し「対策検討会議」の円滑な運営を図るため、調査、調整を行う。

## 5 策定体制

板橋区老朽建築物等対策計画の策定体制



## 6 策定スケジュール

	平成27年度											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
①実態調査結果の分析		■										
②課題の抽出・整理			■	■	■							
③施策実施体制の検討				■	■	■	■					
④計画草案の作成						■	■					
⑤具体的な施策・個別課題の検討						■	■	■	■			
⑥計画素案の検討・作成								■	■	■		
⑦パブリックコメントの実施											■	
⑧計画最終案の検討・作成										■	■	■
⑨老朽建築物等対策計画の策定												■
対策協議会								11/9		1/19		3/9
対策検討会議の開催				7/7		9/3	10/7	11/中	12/中		2/下	
対策検討会議 部会の開催				■	■	■	■	■	■	■	■	■
庁議			6/30			9/8					2/1	3/29

別表第 1:板橋区老朽建築物等対策検討会議 委員

部 署	役 職
都市整備部	都市整備部長
	都市計画課長
	建築指導課長
	住宅政策課長
政策経営部	政策企画課長
	経営改革推進課長
	財政課長
	資産活用課長
危機管理室	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
福祉部	管理課長
資源環境部	環境課長
	清掃リサイクル課長
土木部	管理課長
	工事課長
	みどりと公園課長

別表第 2:板橋区老朽建築物等対策検討会議 部会委員

部 署	役 職
都市整備部	建築指導課長
	都市計画課 都市景観担当係長
	建築指導課 建築指導担当係長(監察グループ)
	住宅政策課 住宅政策担当係長(住宅政策推進グループ)
政策経営部	政策企画課 政策企画担当係長(総合調整グループ)
	経営改革推進課 経営改革推進担当係長(経営改革グループ)
	財政課 財政担当係長
	資産活用課 管財係長
危機管理室	防災危機管理課 防災危機管理担当係長(危機管理グループ)
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 生活衛生担当係長(建築物衛生施設グループ)
福祉部	管理課 庶務係長
資源環境部	環境課 環境美化担当係長
	清掃リサイクル課 管理係長
土木部	管理課 監察係長
	工事課 工務係長
	みどりと公園課 みどりと公園担当係長(施設運営グループ)

## 老朽建築物等実態調査結果について

### 1 調査の目的

老朽建築物等が年々増加しており、近隣住民や歩行者に危害を与える恐れや、防犯上、衛生上、周辺の良い景観が損なわれることへの懸念などが全国的な社会的問題となっている。

問題解決に向けた取り組みに対し、区民から自治体への期待が高まっており、今後の具体的な取り組みを検討していくうえでの基礎資料とするため、区内全域の老朽建築物等について実態調査を実施した。

### 2 調査の時期

第1期：平成25年11月5日から平成26年3月14日（概ね環状7号線以南）

第2期：平成26年4月22日から平成26年12月12日

### 3 調査の対象建築物

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）

### 4 調査の方法

建築物の老朽危険度を外観目視により以下の4段階に分類した。あわせて、空き家の判断も行った。

Aランク：倒壊や建築資材の飛散等の危険性が切迫しており、緊急度が極めて高い物件

Bランク：直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷が激しい物件

Cランク：維持管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない物件

Dランク：修繕がほとんど必要ないか、小規模の修繕により再利用が可能

### 5 調査の結果

#### ● 老朽建築物の危険度別割合

調査対象件数	：	76,868件	（100.0%）
老朽危険度Aランク	：	207件	（0.3%）
老朽危険度Bランク	：	855件	（1.1%）
老朽危険度Cランク	：	18,391件	（23.9%）
老朽危険度Dランク	：	57,415件	（74.7%）

# 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）の概要

## 背景

公布日：平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）

参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

## 定義

- 「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。）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条1項）
- 「特定空家等」とは、
  - 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ないうちに著しく景観を損なっている状態
  - ④ 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空家等をいう。（2条2項）

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。

このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

# 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【概要】

「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)」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

## 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

### 1 本基本指針の背景

#### (1) 空家等の現状

#### (2) 空家等対策の基本的な考え方

##### ① 基本的な考え方

- ・所有者等に第一義的な管理責任
- ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等

##### ② 市町村の役割

- ・空家等対策の体制整備
- ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等

##### ③ 都道府県の役割

- ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等

##### ④ 国の役割

- ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
- ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

### 2 実施体制の整備

#### (1) 市町村内の関係部局による連携体制

#### (2) 協議会の組織

#### (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

### 3 空家等の実態把握

#### (1) 市町村内の空家等の所在等の把握

#### (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

#### (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

- ・固定資産税情報の内部利用 等

### 4 空家等に関するデータベースの整備等

### 5 空家等対策計画の作成

### 6 空家等及びその跡地の活用の促進

### 7 特定空家等に対する措置の促進

- ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

### 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

#### (1) 財政上の措置

#### (2) 税制上の措置

- ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

## 二 空家等対策計画に関する事項

### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

### 2 空家等対策計画に定める事項

#### (1) 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

- ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等

#### (2) 計画期間

- ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等

#### (3) 空家等の調査に関する事項

- ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等

#### (4) 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

#### (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

#### (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

#### (7) 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

#### (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等

#### (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

- ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

### 3 空家等対策計画の公表等

## 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

### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

### 2 空家等に対する他法令による諸規制等

### 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等



# 「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(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

## 第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
  - (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
    - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
  - (2)行政関与の要否の判断
  - (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

## 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
    - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
  - (2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
  - (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

## 第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - (1)立入調査
    - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
    - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
  - (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
    - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
  - (3)特定空家等に関係する権利者との調整
    - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
  - (1)特定空家等の所有者等への告知
  - (2)措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
  - (1)勧告の実施
    - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
    - ・勧告は書面で行う。
    - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
  - (2)関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
  - (1)所有者等への事前の通知
  - (2)所有者等による公開による意見聴取の請求
  - (3)公開による意見の聴取
  - (4)命令の実施
    - ・命令は書面で行う。
  - (5)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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
  - (1)実体的要件の明確化
  - (2)手続的要件
  - (3)非常の場合又は危険切迫の場合
  - (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
  - (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (6)費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
  - (1)「過失がなくて」「確知することができない」場合
    - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
  - (2)事前の公告
  - (3)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (4)費用の徴収
    - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
  - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

## ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

### 〔別紙1〕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

#### 1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

##### (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

###### イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
  - ・柱が傾斜している
- 等

###### ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
  - ・土台が腐朽又は破損している
- 等

##### (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
  - ・屋根ふき材が剥落している
  - ・壁体を貫通する穴が生じている
  - ・看板、給湯設備等が転倒している
  - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 等

#### 2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

### 〔別紙2〕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

#### (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

#### (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

### 〔別紙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

#### (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

- ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- 等

#### (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
  - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
- 等

### 〔別紙4〕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

#### (1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- 等

#### (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- 等

#### (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- 等