

令和7年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和7年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和8年1月8日(木)
開 催 場 所	第一委員会室(区役所北館11階)
出 席 者	16名(欠席1名)
委 員	<p>国立大学法人筑波大学システム情報系社会工学域(都市計画)教授 藤井 さやか(会長)</p> <p>東洋大学理工学部建築学科准教授 大澤 昭彦(副会長)</p> <p>大東文化大学社会学部社会学科准教授 飯塚 裕介</p> <p>公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会 安津畑 卓</p> <p>公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 齋藤 修</p> <p>板橋法曹界 吉田 飛鳥</p> <p>一般社団法人東京都建築士事務所協会 板橋支部 茂呂 大輔</p> <p>公益社団法人東京社会福祉士会 篠原 恵</p> <p>板橋区町会連合会 副会長 山家 正道</p> <p>警視庁 板橋警察署 生活安全課長 菅原 貴文</p> <p>警視庁 志村消防署 生活安全課長 延山 智範</p> <p>警視庁 高島平警察署 生活安全課長 室積 勝浩</p> <p>東京消防庁 板橋消防署 災害対策調整担当課長 土田 真也</p> <p>東京消防庁 志村消防署 警防課長 田口 典秀</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 おなだか 勝</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 木田 おりべ</p> <p>板橋区都市整備部長 内池 政人</p>

事務局	<p>建築安全課長 加藤 剛史</p> <p>建築安全課老朽建築物対策係長 久郷 直人</p>
会議の公開 (傍聴)	部分公開(部分傍聴できる)
傍聴者数	2名
会議次第	<p>委嘱状伝達式</p> <p>1 開会</p> <p>2 委嘱状伝達</p> <p>3 部長挨拶</p> <p>4 閉会</p> <p>第3回板橋区老朽建築物等対策協議会</p> <p>1 開会</p> <p>2 板橋区老朽建築物等対策協議会について</p> <p>3 報告事項</p> <p>(1) 老朽建築物等対策計画策定について</p> <p>①原案</p> <p>②今後のスケジュール</p> <p>(2) 管理不全空家等の進捗状況について</p> <p>4 議題</p> <p>(1) 個別案件(特定空家等の認定の検討)</p> <p>5 閉会</p>
配付資料	<p>資料1 板橋区老朽建築物等対策協議会<令和7年度 第3回></p> <p>資料2 板橋区老朽建築物等対策計画 2035 (空家等対策計画) 原案【概要版】</p> <p>資料3 板橋区老朽建築物等対策計画 2035 (空家等対策計画) 原案</p> <p>資料4 個別案件(特定空家等の認定の検討) 物件番号1【概要版】</p> <p>資料5 個別案件(特定空家等の認定の検討) 物件番号1【当日机上配布】</p> <p>事前送付資料(1) 令和7年度 板橋区老朽建築物等対策協議会委員名簿 (R7</p>

	<p>年 12 月現在)</p> <p>事前送付資料(2) 令和 7 年度 第 2 回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録 (一般公開)</p>
	<p>※協議会次第の 2、3(1)①～②、(2) を除き省略</p>
<p>会 議 概 要</p>	<p><u>事務局</u></p> <p>令和 7 年度第 3 回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めます。</p> <p>本日は、委員数 17 名のところ出席委員数が 16 名、代理の方の出席が 1 名で ございます。東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則第 4 条第 2 項の規定 に基づき、協議会が成立していることをご報告します。</p>
<p>会 議 概 要</p>	<p><u>会長</u></p> <p>令和 7 年度第 3 回協議会を次第に沿って進行してまいります。</p> <p>まずは次第の 2 板橋区老朽建築物等対策協議会について、および 3 報告事項に ついて事務局より説明をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>それでは報告事項のご説明を始めます。</p> <p>まず、新たに協議会委員に就任いただいた方に向けて本協議会はどういう会議 体なのか、簡単にご説明いたします。</p> <p>適切な管理をされていない空き家が地域の生活環境に深刻な影響を及ぼして いることから、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、空家特 措法が定められています。これを受け、板橋区では、老朽建築物等対策条例を定 めています。本協議会は、この条例第 7 条に基づき設置されています。</p> <p>この会は、対策計画の策定および変更、老朽建築物等の取り扱い、老朽建築物 等に関する施策の推進について協議します。</p> <p>次にこの協議会の中で使います用語について説明いたします。上段の三つが空 家特措法に定義された用語です。下段の二つが、板橋区の条例で定義している用 語です。</p>

会議概要

まず、空家等は、居住や使用のない建築物や建築物や、それに附属する工作物を指します。特定空家等ですが、保安上危険、衛生上有害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な空家等のことを指しています。管理不全空家は、令和5年12月の空家特措法改正により新たに規定された定義です。特定空家等となる前の段階の空き家のことを指しています。板橋区では今後管理不全空家等の認定を進めていく予定です。

次に、老朽建築物ですが、老朽化が進んでいる建築物や附属する工作物のうち、空家等以外のものを指しています。そして特定老朽建築物ですが、周囲の日常生活に重大な悪影響を与える状態の老朽建築物を指して言います。そして板橋区ではこの5つを総称して老朽建築物等と定義しています。

要約しますと、上段が空き家で、下段が現に使用されている建築物です。空き家特措法では空き家のみを対象としているため、空き家でない居住や使用されている建築物で、かつ、老朽化されて老朽化しているものの対策を条例で補完しています。

この協議会の協議事項は庁内組織である老朽建築物等検討会議で諮った後、こちらの協議会に諮っています。開催回数は年3回を予定しています。簡単ではございますが老朽建築物等対策協議会についての説明は以上となります。

報告事項のご説明をいたします。まず(1)老朽建築物対策計画策定についてです。計画の名称について一点ご案内いたします。原案の表紙をご覧くださいと、板橋区老朽建築物等対策計画と書かれており、その下に括弧書きで空家等対策計画と書いてあります。これは、板橋区では空き家以外の老朽建築物もあわせて対応しますのでこのような名称なのですが、空家特措法に定める空家等対策計画でもありますので、そのことがわかるように併記しております。

次に、パブリックコメントや検討会議・協議会でのご意見等を踏まえ、素案から最終案である今回の原案にかけて変更した箇所をお示しします。文言の修正は一部割愛し、特にご説明したい箇所をお話できればと思います。

まず原案の16ページです。下の方にグラフが載っているページですが、素案

<p>会 議 概 要</p>	<p>では10年前の老朽判定物件のうち、現在も残っているものがいくつなのか分からないというご指摘をいただきました。そのため円グラフを追加しております。</p> <p>次に原案37ページ上部の表です。この表の矢印の下に「減少」と記載していたところ、本文の記載に合わせる形で「解消」に修正しております。</p> <p>次に原案48ページです。管理不全空家等の対応の流れがわかりやすいようにフローチャートを追記しております。また、同ページ下部の「③固定資産税・都市計画税の課税における住宅用地特例の解除」という項目のタイトルと本文の税金の名称を、「固定資産税等」という書き方であったところを、正確な名称として「固定資産税」や「都市計画税」という記述に変えました。</p> <p>次に原案59ページになります。コラムの空き家特措法以外の法に基づく安全確保として、被災した建築物など危険な状況の建物の対応について記載内容を修正いたしました。</p> <p>原案60ページ、中段にありますまち作りとの連携という項目ですが、箇条書きの2つ目を追記しております。「関連部署と無接道敷地に存する老朽建築物等の情報共有を行い、解消に向けた街路整備や周辺の土地との共同化など検討」という部分を、素案から原案にかけて追記しています。</p> <p>原案61ページです。こちらの中段の「空き家・空室の有効活用」というコラムを追加しており、住宅政策課との連携内容を追記しております。</p> <p>その他、ここに記載のもの以外で漢字の送り仮名ですとか、句読点の追加・削除といった軽微な変更・修正を行っています。</p> <p>策定の各段階におきまして、委員の皆様からは、大変貴重なご意見ご指摘をいただきまして、改めてありがとうございます。以上で素案から原案への変更点の説明を終わります。</p> <p>次に計画策定の残りのスケジュールについてご報告いたします。本日の協議会後は、1月20日に庁議報告を行い、最後に2月11日の都市建設委員会を経て、対策計画策定となります。報告事項の(1)老朽建築物等対策計画の策定に</p>
----------------	---

会議概要

については以上でございます。

続けて、報告事項の2つ目(2)管理不全空家等の進捗について、ご報告いたします。前回協議会から引き続いての管理不全空家等の対応のご説明をさせていただきます。管理不全空家等は先ほども触れましたが、このまま放置すると特定空家等となる恐れのある空家等ということです。スライドの左側の表は昨年の実態調査の結果を引用していますが、新任委員の方もいらっしゃいますので簡単に実態調査の結果を振り返りたいと思います。

左上に追加資料と書いてある青い表の資料をご覧くださいと思います。

昨年度区内の3階建て以上の全ての建築物約8万棟を対象として、老朽度をAからDの4段階で判定する実態調査を行いました。老朽度の分類は、A(危険)、B(やや危険)、C(当面の危険なし)、D(安全)の4段階です。

10年前に行った調査と比較し、A(危険)、B(やや危険)の件数は減少しているもの、当面の危険がないものを含めた空き家総数は大幅に増加しているという現状がわかりました。空き家総数の増加に対しては、発生予防や空き家になっても適切に管理してもらったり早期に解消してもらえるように、相談会などの新規事業を行い、対処していくことを新たな対策計画に盛り込んでおります。

管理不全空家等は、最も危険度の高い老朽判定Aの物件に対するアプローチです。老朽判定Aの空き家57件のうち、既に特定空家等に認定されている27件を除いた30件を管理不全空家等の認定候補として順次、所有者に対し、認定の予告通知をお送りしました。建物が危険な状態であり、このままでは管理不全空家等として認定することになりますので、その前に対処してくださいという趣旨の通知です。通知をお送りしたところ、17件の所有者から返答がありました。そのうち7件については、解消に向けて動いてもらえることとなりました。これで、(2)管理不全空家等の進捗についてと、次第の報告事項全体の説明を終わります。

会議概要

会長

ありがとうございます。論点が2点ありましたが、計画の内容および管理不全空家等の進捗について、いずれからでも構いませんのでご説明についてご意見、ご質問がある方は挙手をお願いいたします。

委員

ご説明ありがとうございます。私から対策計画に関して質問をいたします。スライドページの13ページのNo.12、すなわち計画原案59ページのコラムにおいて、以前からこの協議会でご検討していただいた「空家特措法以外の法に基づく安全確保について」ご記載いただきありがとうございます。

改めて1件だけ確認ですが、文章内に「地震や風水害などの災害によって一部が破損し、看板・外壁材等が落下するおそれのあるケースも見られます。このような危険な状態となっている建築物に対しては・・・」とありますが、この表現の中には人が住めなくなっている状況の空き家も含まれておりますか。一昨年に豪雨による土砂崩れが発生し、人が住めなくなっている家が区内に存在しておりますが、そういった被災して住めなくなってしまった空き家も含めるという認識でよろしいでしょうか。

事務局

人が住んでない空き家といいますか、空き家は人が住んでないものを指すと思いますが、空家特措法に基づく対応の他、建築基準法などほかの法律でも対応できるものがあれば、所管の部署と連携して対応していくことを考えておりますので、このような表現となっております。

委員

人が住めなくなっている状況の空き家も含めるという認識で良いと理解しました。

会議概要

会長

他はいかがでしょうか。基本的には協議会で議論してきた内容が一通り反映されていると思います。

委員

計画の原案の15ページ目に、住宅土地統計調査の説明が記載されていますが、上から2行目、平成25年調査と書かれておりますが、一番最近の調査は令和5年のため、それに合わせた方がいいのではないのでしょうか。新しい調査では空き家の種類の分類の仕方も変わっているため、もう一度確認いただいた方がよろしいかと思えます。

事務局

確認し、正確な数字や内容に修正いたします。

委員

もう1点、管理不全空家等について質問です。スライド18ページのAランク30件については管理不全空家等の認定候補であると同時に、特定空家等の認定候補でもあると思いますが、実際のところ特定空家等となるような状態のものも含まれているのでしょうか。

事務局

特定空家等の候補も含まれております。実際に30件の確認をしたところ、このうち1件は第2回の協議会に諮問し、認定した特定空家等でした。また、本日後の議題で特定空家等の認定について議論を行いますが、これもこの30件のうちの1件です。よって30件のうち2件は特定空家等となります。

委員

わかりました。

会議概要	<p><u>会長</u></p> <p>管理不全空家等への認定は協議会での議論を待たずにできるため、所有者との早急なやり取りができる利点があるので進めておられるという理解でよろしいですか。</p>
	<p><u>事務局</u></p> <p>はい、ありがとうございます。原則はその通りです。</p> <p>本日議題に挙げる物件は、老朽化が非常に進み、危険な状態のため管理不全空家等を経ずに特定空家等へ認定する予定です。</p>
	<p><u>会長</u></p> <p>ありがとうございます。</p> <p>私からもう一点、原案の概要版について質問があります。この計画本体は非常に分量も多く、区の施策・取組や分析が丁寧に記載されておりますが、区民の皆様からすると、これを全部読みこなすというのは難しいかなと感じています。そのため区民の方が最初に目にするのは概要版であると思いますが、かなり文字が多いため、空家等に問題を感じている方が解決策・対応策が知りたい、といったニーズには応えられないものになっていると思います。</p>
	<p>計画の概要版としては重要なところを抜き出してくださっているとは思いますが、例えば問題が起きたときにどのような対応を取るのか、どのような支援や事業があるのか、といった内容を分かりやすく記載したパンフレット等を今後作成する予定はありますか？</p>
	<p><u>事務局</u></p> <p>ご指摘ありがとうございます。おっしゃる通り、文字数が相当多くなってしまっていて、なかなか見づらいなと思うところはございます。</p> <p>空き家の所有者の方などが、困ったときにまずパッと見て、どのような相談を、どこでできるのかといったような施策をまとめたパンフレットやチラシ等</p>

<p>会議概要</p>	<p>を作成し、周知活動をしていきたいと思ひます。</p> <p><u>会長</u></p> <p>区民の方が空き家問題に直面したときにはそういった情報が必要だと思ひますので、ご検討いただければと思ひます。</p> <p>それでは次第の2板橋区老朽建築物等対策協議会についておよび3報告事項については以上となります。</p> <p>引き続き次第に沿って進めてまいりますが、以降は個人情報に関する内容を含んでおります。そのため板橋区老朽建築物等対策協議会傍聴規程第6条の規定により、傍聴者の皆様には大変申し訳ありませんがご退出をお願いいたします。</p>
<p>所管課</p>	<p>都市整備部建築安全課老朽建築物対策係（電話3579-2574）</p>