

令和8年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和8年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和8年7月8日（水）
開 催 場 所	第一委員会室（区役所北館11階）
出 席 者	17名（欠席0名）
委 員	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） 東洋大学理工学部建築学科教授 大澤 昭彦（副会長） 大東文化大学社会学部社会学科准教授 飯塚 裕介 公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会 安津畑 卓 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 齋藤 修 板橋法曹界 吉田 飛鳥 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 公益社団法人東京社会福祉士会 篠原 恵 板橋区町会連合会 副会長 山家 正道 警視庁 板橋警察署 生活安全課長 加藤 卓 警視庁 志村警察署 安全生活課長 延山 智範 警視庁 高島平警察署 生活安全課長 室積 勝浩 東京消防庁 板橋消防署 災害対策調整担当課長 土田 真也 東京消防庁 志村消防署 警防課長 今戸 信吾 板橋区議会議員 都市建設委員長 内田 けんいちろう 板橋区議会議員 都市建設副委員長 おなだか 勝 板橋区都市整備部長 内池 政人

事 務 局	建築安全課長 加藤 剛史 建築安全課老朽建築物対策係長 久郷 直人
会議の公開 (傍聴)	部分公開(部分傍聴できる)
傍聴者数	0名
会議次第	第1回板橋区老朽建築物等対策協議会 1 開 会 2 板橋区老朽建築物等対策協議会について 3 報告事項 (1) 令和7年度の実績 (2) 板橋区老朽建築物等対策計画 2035 ①全計画の振り返りと新たな目標 ②新規事業等 ア空家・古家相談会の開催 イ管理不全空家等の認定 ウ空家等隣地統合事業補助金の開始 エ財産管理制度の活用 4 閉 会
配付資料	・資料1 板橋区老朽建築物等対策協議会<令和8年度 第1回> ・参考資料1 板橋区老朽建築物等対策計画 2035 (空家等対策計画)【本編】 ・参考資料2 板橋区老朽建築物等対策計画 2035 (空家等対策計画)【概要版】 ・参考資料3 令和8年度 板橋区老朽建築物等対策協議会委員名簿(令和8年6月現在) ・参考資料4 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(一般公開)
	※会議次第の2、3を除き省略

会 議 概 要	<u>事務局</u> 令和8年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めます。 本日は、委員数17名のところ出席委員数が17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。
会 議 概 要	<u>会長</u> 令和8年度第1回協議会を次第に沿って進行してまいります。 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及び3 報告事項（1）令和7年度の実績まで、事務局より説明をお願いいたします。 <u>事務局</u> それでは事務局よりご説明いたします。 今年度はじめての協議会になりますので、簡単に老朽建築物等対策協議会についてご説明します。本協議会は、板橋区老朽建築物等対策条例第7条に基づき設置されています。この会の目的は、「対策計画の策定および変更」「老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項」について協議をすることとなります。協議事項は（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）老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項となっています。 用語について説明します。「空家等」は、居住や使用の無い建築物やそれに附属する工作物を指します。「特定空家等」は、保安上危険、衛生上有害、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。「管理不全空家等」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。特定空家等の前の段階の空家等のことを指しています。「老朽建築物」は、老朽化が進んでいる建築物や附属する工作物のうち、空家等以外のものをさしています。「特定老朽建築物」は、周囲の日常生活に重大な悪影響を与える状態の老朽建築物のことを指しています。板橋区では、以上5つを総称して、「老朽建築物等」と定義しています。 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、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。なお、この場をお借りして次の協議会の日時をお知らせいたします。

次回第2回目は10月29日13時30分から、第3回目は令和9年1月15日13時30分からを予定しております。日が近くなりましたら別途開催通知を送付いたします。お忙しいところ恐縮ですが、ご参加の程よろしく願いいたします。

次に前年度の実績を説明します。

まず、陳情件数です。令和7年度、新規の陳情は123件ありました。陳情とは、空き家や老朽建築物等の周辺にお住いの方から区への連絡です。陳情の総数は増加傾向にあります。8割以上が建物本体ではなく樹木の繁茂、害虫や害獣についての陳情です。通常の業務では、新規陳情の他にも以前から継続している案件もあるため、多くの案件に対応しています。

次に、空き家の譲渡所得控除にかかる確認書の交付件数です。こちらは国の所得税控除制度の利用に必要な確認書を発行する事務です。令和7年度は、93件の申請がありました。令和6年の譲渡から控除対象が増え、問合せも年々増えています。国が指定する資料を確認する事務ですが、ケースによって確認資料が違い、さらに資料の量が多いため、職員の知識や、申請者への丁寧な説明が必要となります。

次に、専門家派遣の活用状況についてです。令和7年度は、4件の建築士の派遣を行いました。現地を確認しながら相談できる、建築士の需要が高くなっています。書類だけで相談ができる内容が多い弁護士や司法書士等は、区民相談室や東京都空き家ワンストップ相談窓口をご案内するケースが多いです。今年度からは、あとの議題で報告する新規事業の相談会も実施し、相談の間口を広げています。

次に、除却助成制度の活用状況についてです。令和7年度の件数は1件でした。助成の対象となる特定空家等が年々減少しているため、助成制度の利用も減少しています。

次に、特定空家等と特定老朽建築物の件数です。認定は、これまで127件行

いました。令和7年度末時点で100件が解消しており、残数は27件となっています。なお、令和7年度は特定空家等に2件認定し、3件解消しています。

最後に、令和7年度の解消事例の中から、一部の写真を列挙します。場所が特定できないよう、スクリーンに映写のみとさせていただきます。実績の報告は以上となります。

会長

ご説明ありがとうございました。ただいまの説明についてご意見ご質問などある方は挙手でお知らせください。

会長

今回グラフだけではなく、事例について具体的に示していただけて良かったと思います。いろいろな連携の事例が広がってきているところが重要と感じました。特に、福祉施設、土木サービス、地域の民生委員との連携で取り組みが進むところが相当あると改めて感じました。引き続き連携強化を図っていくとよいと思います。

また、職員の皆さんが日々非常に多くの案件に対応していることも感謝します。

他はいかがでしょうか。

委員

スライド10枚目について、新規陳情件数の部分で「老朽建築物等」と「樹木の繁茂・ハチの巣等」と書かれていますが、「老朽建築物等」についてどういう陳情があったのか、またそれぞれについて、「解消」・「対応中」・「未解決」がどのくらいあるのか内訳を教えてください。

事務局

「老朽建築物等」につきましては、主に外壁の亀裂や建物の状態に対する不安から陳情をいただいております。中には、建物自体が少し傾いているのではないかと感じられ、不安を抱かれている方からの陳情も寄せられております。

また、「樹木の繁茂、ハチの巣等」につきましては、空き家となった後に樹木の管理が行われなくなり、放置された結果、電線にかかったり、先ほどの事例に

もありましたように区道へ張り出したりしているケースが多く見られます。このため、ちょうど今の時期から夏にかけて、樹木繁茂に関する陳情が大変多くなっております。

さらに、8月頃になりますと蜂の巣が空き家に作られることが多くなり、その対応を求める陳情も数多く寄せられている状況です。

対応実績につきましては、手元に詳細な数字がございませんので、改めて共有させていただきたいと思いますが、例年ですと、年間でおおむね100件ほどの陳情をいただいております、そのうち約6割につきましては、所有者等と連絡が取れ、問題が解消されています。

一方で、残りの案件につきましては、所有者等となかなか連絡が取れない場合や、連絡は取れても対応していただけない場合がございます。そのため、解決に至らず翌年度以降へ持ち越しとなり、継続して対応しているのが実情でございます。

委員

ありがとうございます。そのあたりの数字を示していただきたいと思います。そうすることで、どのような対応が必要になるのか、また課題として何があるのかも見えてくるとと思いますので、よろしくお願いします。また、「老朽建築物等」に関しては老朽建築物と空き家のどちらも含まれると思いますがいかがでしょうか。

事務局

空き家に関するものがほとんどで大半を占めております。

ただし、中には先ほどご説明したように、例えば建物が傾いているものや、外壁の状態が非常に良くないものなどについて陳情をいただくケースもございます。そうした案件の中には、数件ではありますが、居住者がいる建物に関するものも含まれております。

委員

わかりました。ありがとうございます。

会長

他はいかがでしょうか。

委員

報告事項について、先ほどのスライドの 10 ページから 13 ページあたりを見ていて感じたことがあります。

空き家の譲渡所得控除にかかる確認書の交付件数は増加傾向にありますし、陳情件数についても、樹木の問題などに関する相談が増えている一方で、老朽建築物等に関する相談は減少しているように見受けられます。ただ、全体の数字としては増えていると読み取っています。

その一方で、専門家派遣制度の活用状況について、スライド 12 ページを見ると、過去 9 年ほどの推移の中で減少しているように思われます。この点について、区としてはどのように捉えているのか、お聞かせください。

事務局

専門家派遣につきましては、区の事業として、対象となる方のもとへ専門家を派遣し、2 時間程度無料で相談できる制度となっております。

相談内容として特に多いのは、建築士による対応が必要なケースです。建物の状況については、建築士が実際に現地を見ないと判断や助言が難しいものが多いため、建築士の派遣が多くなっております。

一方で、以前は弁護士や不動産鑑定士などの専門家を派遣するケースもございました。しかし、そうした相談については、必ずしも現地で対応する必要がなく、専門家と直接相談できる区民相談室などの相談窓口が以前より充実してきております。

そのため、近年はそうした相談窓口をご案内し、所有者の方に対応を検討していただくケースが増えております。このような背景もあり、専門家派遣制度の利用件数は近年減少傾向にございます。

委員

わかりました。少し私の推測も入りますが、この表を見ていて感じたことがあります。

陳情の内訳を見ると、老朽建築物自体に関する相談は減少している一方で、ハ

チの巣や樹木に関する相談は増えているように見受けられます。そうした点から考えると、おそらく所有者の方からの相談というよりも、周辺にお住まいの方が「危険ではないか」と感じて陳情を上げるケースが増えてきているのではないかと読み取っています。

専門家派遣制度を活用したいと考えるのは、おそらく所有者の方だと思います。この制度は、周辺住民の方ではなく、実際に管理や対応を行う立場の方への支援策という位置付けだと理解しています。所有者の方に対するアプローチについては、対象となる物件数の減少に伴い、需要が以前ほど高くなくなってきている面もあるのではないかと思います。

一方で、所有者の方になかなかつながらない案件については、周辺住民からの相談や陳情が増えているのではないかと、数値からは読み取れるように感じています。専門家派遣制度の活用だけでなく、別の方法で所有者の方にアプローチしていくことが、こうした課題の解決につながるのではないかと私は考えているのですが、そのあたりについてはどのようにお考えでしょうか。

事務局

ご指摘のとおり、陳情につきましては、空き家や老朽建築物の近隣にお住まいの方からのお問い合わせが非常に多くなっております。

私どもとしましても、こうした陳情の解消に向けて対応していかなければならないと考えております。

先ほど藤井会長からもお話がありましたが、さまざまな関係機関との連携が重要であると認識しております。その取組の一つとして、昨年度、民生委員協議会に出席し、空き家対策についてご説明をさせていただきました。

その際、地域内に空き家や危険な建物などがある場合には建築安全課までご連絡いただきたい旨をご案内いたしました。

その結果、民生委員の皆様から、「こういった建物が心配だ」「不安を感じている」といった情報を複数お寄せいただきました。また、近隣住民の方々からの声についても情報を集めていただき、区と連携を図ることができました。

今後もこうした連携を進めながら、陳情の解消に向けて少しずつ前進してい

たいと考えております。

委員

ありがとうございます。

9年間続けてこれられているということで、もし助成や支援の方法、あるいはアプローチの仕方がこの間大きく変わっていないのであれば、一度見直しを検討することも必要ではないかと感じましたので意見を述べさせていただきました。

会長

ありがとうございます。

先ほどのご説明に関連してですが、もしかすると先ほどお配りいただいたリーフレットについても少しご説明いただくとよいのではないかと思います。

これまで、固定資産税の納税通知の際などに、「こうした制度があります」という案内を送付する取り組みを進めてこられた中で、所有者の方からの相談も以前より増えてきているのではないかと感じています。あくまで推測ではありますが、相談先自体も以前に比べて増えていると思いますので、区の専門家派遣制度以外の窓口も活用されている結果、この制度単体で見ると利用件数が減少しているように見えている可能性もあるのではないかと考えています。

一方で、現在は樹木の繁茂に関する相談の割合が高くなってきているように見受けられます。そうであれば、その課題に対応するための取組や、「樹木の管理が問題となっています」ということを所有者の方にしっかり伝えていくことが、これまで以上に重要になってくるのではないかと感じています。

また、こちらのリーフレットについて、今ご説明いただき、重点的に記載したほうがよい点など、この場で少しご議論いただいてもよいのではないかと思います。ですが、いかがでしょうか。

事務局

周知につきましては、昨年度の協議会において、区の計画を策定するに当たり概要版を作成いたしました。

ただ、その内容は区民の方にとってはやや分かりにくく、情報が届きにくい部分もあると感じておりました。そこで、空き家対策に関する情報や、困ったとき

にどこへ相談すればよいのかといった内容を、より分かりやすく集約したものを配布できればと考え、今回このリーフレットを作成いたしました。

今後は、関係各所への配布などを通じて、周知活動に努めていきたいと考えております。

また、できるだけ多くの区民の方の目に触れるよう、リーフレットの配布だけでなく、毎年8月頃には区の掲示板に空き家に関する啓発ポスターを掲示するなどの取組も行っております。区内の公共施設等も含め、さまざまな場所で周知を図っているところです。

そうした取組と併せて、このリーフレットについても幅広く配布し、区民の皆様が抱えるさまざまな相談内容に応じて適切な相談先へつながるよう活用していきたいと考えております。

リーフレットには、資料3に掲載している関係団体の連絡先のほか、区の支援事業についても掲載しております。例えば、先ほどご説明した専門家派遣事業や、対象が限定されるものではありませんが、老朽建築物等の除却助成制度などもございます。

こうした支援制度について、このリーフレットを通じて広く周知していきたいと考えております。

会長

今、このリーフレット案を見ていただいて、もしご意見があれば伺いたいと思いますけれどもいかがでしょうか。

委員

まず、このリーフレットについてですが、表紙にある2行の文章は、内容を理解できる方向けの表現になっているように感じます。かなり行政用語が使われており、認知機能が低下している方にとっては理解が難しいのではないかと思います。

区民の方々へ広く届けたいということであれば、現在の内容に加えて、やさしい日本語を用いるなど、認知機能が低下している方にも「これは自分に関係があることだ」「まずい状況かもしれない」と気付いていただけるような工夫が必要

ではないかと感じます。

また、仮に内容を理解できたとしても、自分で動く力がない方や、支援してくれる人がいない方、お金の問題を抱えている方もいらっしゃいます。

そのため、リーフレットの中身についても、単に「①管理する」「②相談する」といった案内だけでなく、「なぜそれができないのか」という困りごとに寄り添う内容があるとよいのではないかと思います。

例えば、「手伝ってくれる人がいない」「費用が心配」「何から始めればよいかわからない」といった、行動できない理由に触れた上で、それぞれの場合にはどこへ相談すればよいのかが分かる流れになっていると、より利用しやすい内容になるのではないかと感じました。読んだ方の困りごとに寄り添いながら、相談先へ自然につながるような構成にしていただけるとよいのではないかと思います。

事務局

ご意見ありがとうございます。

ご指摘のとおり、現在のタイトルや表現については、キャッチフレーズとして区民の方に伝わりにくい部分や、理解しづらい部分があるかもしれません。その点につきましては、ご意見を踏まえながら内容を検討し、必要な修正を行ってきたいと考えております。

また、リーフレットの内容についても、どのような困りごとに対して、どのような相談先があるのかがより分かりやすく伝わるよう、構成や表現を見直していきたいと考えております。

区民の皆様がご自身の状況に当てはめて理解しやすく、必要な支援につながりやすい内容となるよう、いただいたご意見を参考にしながら修正を進めてまいります。貴重なご意見をありがとうございました。

会長

他はいかがでしょうか。

所有者の方を対象とした区民向けの内容なのか、それとも周辺でお困りの方を対象とした区民向けの内容なのかによっても、受け止め方や伝えたいメッセージは少し変わってくるのではないかと思います。現在の内容を見ると、その両方の

要素が少し混在しているように感じています。

もし所有者の方に「自分の物件は大丈夫だろうか」と気付いていただくことを主な目的とするのであれば、先ほどの事例のように、「実は周辺の方が困っている」「自分では問題ないと思っていたが、近隣に影響が出ている」といったことを認識していただけるような表現を工夫することも必要ではないかと思います。今の表現だと、「そういう問題もあるのだな」という受け止め方になりやすい印象がありますが、「もしかしたら自分のことかもしれない」と感じてもらえるような書き方もあるのではないのでしょうか。

そのあたりについては、ぜひご検討いただければと思います。

特に、樹木の繁茂に関する相談が増えているのであれば、その点をより強調し、「こうしたことが近隣の方の困りごとになっています」といったメッセージを前面に出すことも有効ではないかと感じました。

事務局

ありがとうございます。そちらの内容も含めて内容を精査し、修正をかけていたいと思います。

会長

ほかにご意見、ご質問等はよろしいでしょうか。

少し議論の流れを変えてしまいましたが、議事を次第に沿って進めたいと思います。

それでは、次第3 報告事項（2）「板橋区老朽建築物等対策計画 2035」について、事務局から説明をお願いいたします。

事務局

それでは資料の説明に戻ります。

板橋区老朽建築物等対策計画 2035 についてです。

令和8年3月、今年度から運用開始の老朽建築物等対策計画を策定しました。策定に向けては委員の皆様にご協力いただき、誠にありがとうございました。この報告事項では、前計画の振り返りと、新しい計画の目標を説明したうえで、新しい事業の進捗をご説明させていただきます。

まず、振り返りです。本計画では、老朽判定という指標を用いて建物を評価しています。建築物の老朽化の状態によってAからDランクの4つに分類しています。

こちらは老朽判定A（危険）の物件の数の推移のグラフです。

前計画では、平成25・26年度実態調査で空家等、老朽建築物と判定した物件の総数を令和7（2025）年度までに減少させることをめざしてきました。中でも特に老朽判定Aと判定した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取り組んだ結果、令和6（2024）年度末で目標数値を達成しましたが、依然として解消されない物件も残っており対応を進めているところです。なお、令和7年度末時点で老朽判定Aの残数は102件となっています。

次に、空き家の調査結果を並べたグラフです。左が平成25・26年度、右が令和6年度です。令和6年度実態調査の結果をみると、老朽判定A（危険）の物件は前回調査（平成25・26年度実態調査）から減少し、対策が一定の効果を上げている一方で、改善されない老朽判定A・Bの物件が依然として存在しています。また、空家等に着目すると、老朽判定C（当面の危険性なし）の物件は前回調査時の706件から1,306件へ、老朽判定D（安全）の物件は347件から782件へと、それぞれ約2倍に増加しています。今後、これらの物件が危険な状態へ進行するのを未然に防ぐため、早期の予防が一層重要になると考えられます。

次に、調査等を踏まえた新たな計画の目標です。板橋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。数値目標としては老朽判定Aと老朽判定Bの空家等を令和17（2035）年度までの間に累計解消件数223件をめざします。

次に、施策の体系図です。板橋区では、老朽建築物等の課題解決に向けて、所有者が主体的かつ適切に管理・除却・利活用を推進できるよう支援します。行政

と地域が連携して、基本理念、行動指針のもと、各施策を展開し、「安心・安全で快適なまち」をめざします。次の議題で、目標達成にむけて新たに実施する事業についてご説明します。

1つ目は空家・古家相談会についてです。

簡単に、これまでの協議会での検討の経緯をご説明します。既存の相談事業を整理し、これまでにはない相談事業を検討した結果、空き家に特化した専門家に相談できる、複数の専門家に同時に相談できる、また区内の建物を所有する区外在住所有者も対象で、区の建築安全課とも連携できる相談事業を行うこととしました。将来的には常設の相談窓口設置を検討するため、知見と運営ノウハウを得るために対面形式の相談会としていきたいと方針を示しました。所有者に実施したアンケートにおきましても、相談先、専門家を求める所有者が多い傾向でありました。相談会の詳細としては、開催回数は年間5回、相談時間は1組50分。専門家は宅建士、税理士、司法書士の先生方で対応していただく形としました。相談者は区民と区内に建物を所有する区外在住者を対象としました。体制は、建築安全課が窓口となりまして、所有者の相談内容に合わせて、相談会や専門家派遣、或いは区の職員の対応となるのかを振り分けることとしています。

スライド29からは新たな報告内容となります。今年度の相談会日程と申込の状況です。5月25日から受付を開始し、すでに全日程満席となっております。現状申し込みのお電話をいただくとお断りしていますが、悩みに合わせて、東京都の空き家ワンストップ相談窓口におつなぎしたり、区民相談室にご案内したりとしております。また申し込みのお電話の中で、所有者ならではの悩みを聞くことができ、職員の知見も深まっています。今後の対策に活かしていきたいと考えています。なお、来年度の開催の回数については、この予約状況、需要を踏まえ、検討していきたいと思っております。

2つ目は、管理不全空家等の認定についてです。これまでの協議会での検討内容と重複する部分がありますので、割愛しながらご説明します。令和5年の空家特措法の改正により、管理不全空家等という定義が新たに規定されました。特定空家等の前の段階の空家等のことを指しています。管理不全空家等として勧告す

ると、通常6分の1に減額されている固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

スライド 33、赤い部分が新たに規定された流れです。これまでも、特定空家等として勧告すると、固定資産税の優遇措置は解除されることとなっていました。法改正により、その前の管理不全空家等の勧告の段階でも、税制優遇が解除されることとなりました。次のページでお示しますが板橋区の認定方針としては令和6年の実態調査で老朽判定Aと判定された空家等57件の内、すでに特定空家等と認定している27件を除いた30件を管理不全空家等と認定していきたいとご説明していました。スライド 35からは新たな内容です。令和6年度の調査から管理不全空家等の認定について予告の通知を送る時点までで、数に変動があり、認定済みの特定空家等は26件、管理不全空家等の候補の数が28件となりました。その28件に管理不全空家等の認定の予告の通知を送ったところ、17件の所有者・関係者から反応がありました。通知を送った後、4件が解消され、6件から前向きに改善を検討している旨を聴取しました。4件は使用中との回答があったため、認定の対象から除外します。残った14件については、裁判中や様々な事情があったため、個別に対応しています。認定はしていませんが、所有者等とコンタクトが取れたことに意味があったのではないかと考えています。個別対応中の物件は、相談内容によって適切な窓口につなげ、解決に向けて支援していきつつ、状況によって必要があれば認定していきたいと考えています。今後は実態調査で老朽判定Bの物件の空家等223件を精査していきたいと考えています。管理不全空家等に対する助成制度については、令和8年度より、これまでは特定空家等及び特定老朽建築物のみを対象としていましたが、管理不全空家等も助成の対象とします。これにより、勧告等に至る前の自主的な改善を促していきます。

3つ目は、空家等隣地統合事業補助金についてです。こちらもこれまでの協議会での検討内容と重複する部分がありますので、割愛しながらご説明します。当該事業のご説明の前に、事業のポイントとなる部分をご説明します。建築基準法において、「幅員4m以上の建築基準法上の道路に2m以上接道していないと家

は建てられない、家の建て替えもできない」とされています。お示しのスライドの赤く囲われた部分にある建物および敷地が、道路に接していないことがご確認できると思います。このような敷地のことを、このあと「無接道敷地」と呼びながら説明します。

当該事業を開始するに至った経緯ですが、大きく2点ございます。1点目、無接道敷地などの解消困難な物件は、解消しないまま残ってしまいました。2点目、所有者へのアンケート調査で、無接道敷地の所有者は「建て替えができない」や「売却ができない」が悩みの多数を占めていることを確認しました。この無接道敷地の解消方法として、接道している隣地と統合し一体として利用することが現実的です。区ではその際の売買に係る間接経費に対しては補助金を交付することで、解消に向けた後押しをすることとしました。続いて事業の概要をご説明します。補助対象者は、隣地統合を行う土地の売主および買主としています。補助対象要件は「隣地統合する2筆以上の土地のうち1筆以上が無接道敷地であること」、「その無接道敷地に板橋区が認定した特定空家等または管理不全空家等が存在すること」などとしています。補助金額は補助対象経費の10分5（上限50万円）、補助対象経費は不動産売買に係る仲介手数料などとしています。なお、当該事業は東京都内では初の取組みとなっています。こちらの事業を今年度の4月1日より開始しております。

スライド43から新たな内容です。当該事業の周知についてですが、区のホームページにスライドのチラシを掲載しつつ、補助対象者となりうる特定空家等の所有者に対しては、4月の段階で事業のチラシを添えて通知を送付しています。現時点での申請件数は0件となっています。「空家等隣地統合事業補助金」について説明は以上となります。

最後に、財産管理制度の活用について説明します。重複する部分は割愛していきます。財産管理制度とは、管理する者がいない財産等に対して、財産管理の必要性を裁判所に申立て、財産管理人が選任されることで「財産の管理」が可能となる民法上の制度です。令和5年の空家特措法改正により、区が裁判所に対して空家等の適切な管理のため特に必要と認めるときに、管理人の選任等を請求する

ことが可能となりました。区が制度を活用し、管理人を申し立てる判断基準についてです。スライド48でお示した3つ要件を満たす物件を優先して申し立てていくこととしました。費用については一件あたり、予納金100万円、予納金は財産が処分、清算された後に区へ返納されます。また、財源としては東京都の補助金が2分の1充てられます。この財産管理制度については、年間3件の申し立てを目標に進めていくこととしました。

スライド50から新たな内容です。板橋区における管理者がいない空家等のリストです（上位のみ抜粋しています）。申し立ての一件目は優先度が一番高い中から、陳情の数が多く、空き家になったと思われる期間が一番長い、一番上の物件としました。現在、家庭裁判所に申し立て準備を行っています。申し立て予定の物件を簡単に説明します。場所が特定できないように、地図などの詳細や全体の写真は伏せています。こちらは建物本体に大きな老朽化はありませんが、樹木が繁茂し、周辺に越境しています。また、ブロック塀に亀裂が入り、傾いています。害獣や落下する果実についても、隣接する様々な方から陳情があります。所有者の状況ですが、職員による調査及び司法書士協会への委託により所有者を調査したところ、所有者は数年前に死亡し、相続人がいないことを把握しています。このような案件は複数あり、今後増加すると推測されるため、板橋区でも順次申し立てを行っていきます。説明は以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。

ただいまの内容について、ご質問ご意見などありますでしょうか。

委員

20ページのスライドについてお伺いします。

老朽判定Aが105件、老朽判定Bが223件ということで、表に件数が記載されています。

一方で、その下の補足説明には、「老朽判定A・Bの空家等について、2035年度までに累計223件の解消を目指す」と記載されています。

ただ、上の表を見ると、223件という数字は老朽判定Bの件数として示され

ており、老朽判定Aは105件となっています。

この「累計223件の解消を目指す」という目標について、老朽判定Aの105件はどのような扱いになるのでしょうか。

「A・Bを対象とする」との説明と、表に記載されている件数との関係が少し理解できなかったため、ご説明をお願いいたします。

事務局

ご質問ありがとうございます。

目標数値の件につきましては、少し分かりにくい表現となっており、申し訳ございません。

まず、老朽判定Aについてですが、こちらは老朽建築物全体を対象としております。そのため、空き家だけでなく、居住者がいる老朽建築物も含めた105件について、解消に向けて取り組んでいく考えです。

一方、老朽判定Bにつきましては、空き家を対象としております。今回の調査では、老朽判定Bに該当する空き家が223件確認されておりますので、この223件の解消を目標としております。

従いまして、老朽判定Aについては、居住の有無にかかわらず105件を対象として解消を進めてまいります。また、老朽判定Bについては、空家等223件の解消を目指して取り組んでまいります。

そのような考え方で目標を設定しております。

会長

ありがとうございます。

そうしますと、補足説明の部分には223件のみが記載されていますが、老朽判定Aの105件についても解消を目指す対象に含まれているという理解でよろしいでしょうか。

事務局

はい、そのとおりです。

委員

ありがとうございました。

会長

他はいかがでしょうか。

委員

老朽建築物に関連して、2点ほどお伺いしたいと思います。

まず1点目です。

先ほどのご説明では、陳情の内容としては樹木や害虫に関するものが多く、全体の8割程度を占めているとのお話があったかと思います。一方で、建物そのものではなく、先ほどスライドでも取り上げられていたブロック塀の危険性についても気になっています。

東日本大震災の後、私どもでは、区のご指導のもと、ブロック塀の安全性調査を実施いたしました。ただ、その際の調査対象は小学生の通学路に面したブロック塀に限られており、緊急的な対応として実施した経緯があります。

そのため、それ以外の一般道路や通路に面したブロック塀については十分な調査が行われていない状況です。実際に区内を見ていると、まだ危険性があると思われるブロック塀が数多く残っていると感じています。

こうしたブロック塀について、今後は老朽建築物対策の一環として取り組んでいくのか、それともブロック塀対策として別途、安全性向上のための補助制度などを活用しながら進めていくのか、そのあたりの考え方や方向性についてお聞かせいただければと思います。

もう1点です。

板橋区は高低差のある土地が多く、擁壁の上に建っている住宅も数多く存在しています。私どもが調査を行う中でも、工作物の確認申請が行われておらず、安全性が十分に担保されていない擁壁を見かけることがあります。

また、空き家と擁壁の問題がセットになっているケースも少なくありません。老朽化した空き家と、安全性に課題のある擁壁が併存しているような事例です。

このような場合、擁壁については建築基準法上の問題を含むケースもあるかと思いますが、空き家対策の中で相談が寄せられた際に、どのような対応方針や考え方で取り組まれているのか、もし対応指針などがありましたら教えていただき

たいと思います。

事務局

ありがとうございます。

まず、ブロック塀についてです。

建築安全課の耐震担当において、ブロック塀の除却や、一部新設に対する助成制度を実施しております。

ご指摘のとおり、当初実施した調査は通学路に面しているブロック塀を対象としており、現在もその際に調査したブロック塀について、どのくらい改善が進んでいるか追跡調査を行っております。

また、その中でも特に状態が悪いものについては、所有者の方へ毎年通知を送り、ブロック塀の改善や解消をお願いしております。そうした取組の結果、当時問題があると判断されたブロック塀については、徐々に解消され件数が減ってきている状況です。

一方で、ご指摘のように、板橋区全域を対象とした調査は実施しておりません。今後実施していくかどうかについては課題として認識しております。区内全域を対象とすると相当な件数になることが想定されますし、その後の追跡調査や対応、人員・費用面の課題もあります。

まずは通学路沿いの危険なブロック塀の解消を進めながら、その状況を踏まえて、将来的に全域調査についても検討していきたいと考えております。

次に、擁壁についてです。

擁壁に関する助成制度につきましては、当課ではなく建築指導課が所管しており、擁壁単体に対する助成制度もございます。今年度は、「がけ擁壁対策方針」の策定に向けた検討を進めていると聞いております。

当課では、空き家と擁壁をセットにした独自の助成制度は実施しておりません。しかし、空き家に危険な擁壁が伴っている場合には、所有者の方に対して建物とあわせて適正管理をお願いしております。

その際、建築指導課で実施している擁壁やがけ地に関する助成制度が活用できるケースであれば、当課からも制度をご案内し、必要な対応につなげていきたい

と考えております。

委員

ありがとうございました。

先ほどの通学路に関するお話ですが、例えば区内の私が住むエリアでは、近年住宅が増え、子どもの数も増加しています。その影響で、以前とは通学路が変わってきている状況があります。

私どもが当初調査を行った時点の通学路と、現在の通学路では状況が異なっている可能性があります。安全確保の観点から通学路が変更されているケースもありますので、以前は調査対象ではなかった場所に危険なブロック塀が存在している可能性もあると思います。

そうした意味では、通学路は固定されたものではなく、地域の状況によって変わっていくものだと思います。そのため、小学校からの情報提供を受けたり、地域で活動している自治会に危険なブロック塀の有無について意見を伺ったりするなど、情報収集の方法はいくつか考えられるのではないのでしょうか。

やはり安全確保が第一だと思いますので、そのような情報収集や状況確認を継続的に行いながら、毎年見直していくことも必要ではないかと感じました。

意見として申し上げさせていただきました。

事務局

ご意見ありがとうございます。

通学路につきましては、教育委員会の担当部署において、毎年1回、通学路の安全点検を実施しております。

点検にはPTAの方々や学校関係者の皆様にもご参加いただいております。その結果は教育委員会へ報告されます。その後、教育委員会が土木部や警察などの関係機関と連携し、寄せられた内容について危険性の有無や必要な対応を検討しております。

検討結果については、どのような対応を行うかを含めて、教育委員会から関係者へフィードバックする仕組みとなっております。ただし、個人情報や特定されるような内容については、公表していないと伺っております。

また、その点検の中で危険なブロック塀に関する情報が上がってきた場合には、教育委員会から当課へ情報提供をいただく体制になっております。

その際は、当課の職員が直接現地を確認し、所有者の方へ適切な管理をお願いするとともに、ブロック塀の除却に関する助成制度についてもご案内しております。

現在はそのような仕組みの中で、関係部署と連携しながら対応を進めているところです。

会長

ありがとうございました。

他はいかがでしょうか。

委員

スライド 34 と 35 についてお伺いします。

管理不全空家等の認定についてお伺いします。

まず 1 点目です。

資料によると、令和 6 年度の調査では 57 件が対象となり、そのうち 30 件を管理不全空家等として認定していきたいとの説明がありました。一方で、認定予告を送付する段階では対象が 28 件となっております。

この件数が変動した理由について、ご説明いただければと思います。

2 点目です。

認定予告を送付した結果、17 件から反応があったとのことで、その内訳については 35 ページのスライドで説明いただきました。また、ご説明の中では、所有者等とコンタクトが取れたこと自体に一定の意義があったというお話もあったかと思います。

そこでお伺いしたいのですが、認定予告は通知を送付して終了ということではなく、その後の対応も含めて進めていくものと理解しております。既に問題が解消したものや改善が図られているものについてはよいと思いますが、改善に至っていない案件については、今後どのように対応していくお考えなのか、また、管理不全空家等の認定に向けてどのような見通しを持って進めていくのかについ

て、ご説明をお願いいたします。

事務局

ご質問ありがとうございます。

まず、1点目の件数の変動についてですが、当初は30件を対象として管理不全空家等の認定予告に向けた対応を進めておりました。しかし、そのうち2件については、管理不全空家等ではなく、特定空家等として認定を行ったため、予告通知の対象件数が28件となっております。

次に、今後の対応についてです。

認定予告を送付した結果、所有者の方からさまざまな反応をいただいております。既に改善に着手しているとの回答があった案件もあれば、今後対応を進めるための猶予を求められた案件もございます。

区としては、通知を送ったままにするのではなく、定期的に状況を確認しながら、解消に向けた助言や働きかけを継続して行っています。

また、この14件の内訳についてですが、今週に入ってから3件ほど、「実際には居住している」との回答をいただいた案件がございます。さらに、緊急性が比較的低い案件も含まれております。ただし、緊急性が低いからといって対応を終了するわけではなく、引き続き区の職員が定期的に状況確認を行い、改善に向けた働きかけを続けていく考えです。

そのほか、4件については現在も所有者が特定できていない状況です。これらについては所有者調査を継続しながら、最終的には認定に向けた手続きを進めていきたいと考えております。

また、今回の30件の対応が完了すれば終わりということではありません。現在、老朽判定Bに該当する物件が223件ございますので、その中から老朽化がさらに進行して判定A相当となるおそれがあるものや、危険性が高いと判断されるものについては、今後も詳細な調査を実施しながら、管理不全空家等の認定対象として検討を進めていきたいと考えております。

委員

今のご説明で少し理解できなかった部分があります。

17件については反応があったとのことですが、反応がなかった案件については、今後認定に向けて手続きを進めていくという理解でよろしいでしょうか。

事務局

はい。認定予告に対して返答がなかった案件につきましては、引き続き所有者や関係者の調査を行いながら、接触を図ってまいります。その上で、状況を確認しながら、認定に向けた手続きを進めていきたいと考えております。

委員

ありがとうございます。

会長

他はいかがでしょうか。

委員

スライド29ページの「空家・古家相談会」についてお伺いします。

先ほどのご説明では、隣地の方や近隣住民の方から、蜂の巣や樹木の繁茂に関する相談が電話で多く寄せられているとのことでした。

一方で、新たに開設されたこの相談会や区民相談室では、弁護士や司法書士などの専門家による相談対応が行われており、主に所有者の方を対象とした相談を受け付けているものと理解しております。

特に、6月30日時点で、既に11月までの予約が満員となっているとのことですが、この状況を見ると、かなり需要が高いのではないかと感じています。

そこで、この相談会について、どの程度問い合わせの電話が寄せられているのか、また、どのような内容の相談が多いのかについて、もう少し詳しく教えてくださいいただければと思います。

募集開始からおよそ1週間程度で予約が埋まったとのことですので、どのようなニーズがあるのか非常に関心があります。

また、6月26日に第1回の相談会が実施されておりますが、現在アンケートを回収・集計されている最中かと思います。

このアンケート結果や相談内容の傾向について、今後協議会に報告する予定があるのか、あるいは集計結果を公表する予定があるのかについても、併せてお聞

かせいただければと思います。

事務局

現状についてですが、5月下旬から募集を開始したところ、約2週間でほぼ全ての予約が埋まる状況となりました。

その後も多くのお問い合わせをいただいております。現在はキャンセル待ちとして7件のご連絡をいただいております。また、予約枠の都合でお受けできなかったケースもあり、その件数は約19件となっています。

19件についても、単に「予約がいっぱいなのでお断りする」という対応ではなく、職員が相談内容やお困りごとを丁寧にお聞きした上で、それぞれの状況に応じたご案内を行っております。例えば、区の相談窓口や専門家派遣事業、東京都のワンストップ相談窓口などをご紹介します、必要な支援につながるよう対応しております。

このように多くのニーズがあることが分かりましたので、来年度に向けては、相談会の実施回数などについても検討していきたいと考えております。

また、この相談会を実施したことで得られた大きな成果の一つは、これまで建築安全課に寄せられる相談の多くが近隣住民の方からの陳情であったのに対し、今回は建物所有者の方から直接ご相談をいただく機会が増えたことです。

所有者の方に早い段階で相談していただくことは、問題の予防という観点からも非常に意義があると感じております。

さらに、開催時期が固定資産税の納税通知書の発送時期と重なったこともあり、所有者の方の関心が高まっていたことも、申込みが集中した要因の一つではないかと考えております。この点についても、来年度以降の事業実施に向けて検証していきたいと思っております。

なお、第1回の相談会は6月26日に実施いたしました。

アンケート結果につきましては、現在集計を進めております。取りまとまりましたら、本協議会において結果をご報告し、皆様にも内容を共有させていただきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

委員

ありがとうございました。

参考までに申し上げますと、6月26日の第1回相談会に、私も相談対応に参加させていただきました。

実際に対応して感じたこととしては、相談時間がやや長めに設定されていた印象がありました。相談内容にもよるとは思いますが、30分程度でも十分対応できるケースが多かったように感じています。そうすることで、より多くの方に相談機会を提供できるのではないかと思います。

また、相談者の中には、これまでさまざまな無料相談窓口を利用したものの、なかなか解決に至らず、いわゆる「たらい回し」のような状態になっていた方も少なくありませんでした。

そのような中で、この相談会を通じて課題解決の方向性が見えた、あるいは解決につながったという声もあったかと思います。

そうした意味でも、この相談会は非常に意義のある取組だと感じておりますので、より多くの方が利用できるような形を検討しながら、今後も継続して実施していただければと思います。

引き続き協力していきたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

会長

他はいかがでしょう。

委員

相談会は、2週間程度で予約枠がほぼ埋まったとのことですが、先着順で決められているのか、それとも相談内容を吟味してからなど選定基準がありましたら教えてください。

事務局

受付につきましては、基本的に先着順としております。ただし、お問い合わせをいただいた段階で職員が相談内容を詳しくお伺いし、内容に応じてご案内を行っております。

例えば、今回の相談会ではなく、早急に専門家へ相談したいというご希望があ

る場合には、区民相談室をご紹介します。また、現地を確認しなければ判断が難しいケースにつきましては、建築士の派遣事業をご案内しております。このように、相談内容に応じて一定の振り分けを行った上で、区として受付を行っております。

会長

ありがとうございました。他はいかがでしょう。

委員

スライド 42、43 についてです。空家等隣地統合事業補助金の対象となるのは「特定空家」または「管理不全空家」であることから、除却に係る助成金についても併せて活用できるものと認識しております。

そのため、リーフレットにおいて、隣地統合の助成制度に加え、空き家の除却についても最大50万円の助成を受けられることを分かりやすく記載してはどうかと考えております。

申請件数がまだ少ない状況であることも踏まえ、隣地統合の助成金と除却助成金を併せて活用できることや、手厚い支援を受けられることを積極的に周知することで、制度の利用促進につながるのではないかと思います。

また、対象経費には仲介手数料が含まれているとのことですので、今後の制度運用に当たりましては、例えば既存のブロック塀の除却費用など、対象経費として支援したほうがよい費用がほかにないかについても、検討していただいているかと思います。

現時点で具体的にどのような経費が考えられるかは整理が必要ですが、利用者の負担軽減や制度活用の促進という観点から、支援対象となる経費の拡充について今後検討していただきたいと思います。

事務局

ご質問ありがとうございます。隣地統合担当からお答えいたします。

今回の隣地統合制度の対象となる方はかなり限定されております。そのため、本年4月の時点で、特定空家等または特定老朽建築物の対象となる所有者の方に対し、通知文を送付しております。

その際、隣地統合制度の案内に加え、除却助成制度も利用できることや、どのような場合に助成を受けられるのかを図示した資料を同封し、所有者の方へ個別にご案内しております。したがって、隣地統合制度と除却助成制度を併せて活用できることについては、対象となる所有者の方にお伝えしております。

一方で、これらの内容をホームページに掲載した場合、本来は特定空家等または特定老朽建築物の所有者に限られる制度であるにもかかわらず、一般の空家所有者の方が閲覧した際に、誰でも利用できる制度であると誤解されるおそれがあります。

そのため、制度の併用に関する図示資料についてはホームページには掲載せず、対象者向けの個別案内のみに使用し、ホームページにはリーフレットのみを掲載する形で対応しております。

対象者に対しては、個別に制度の活用方法をお伝えしている状況です。

会長

ありがとうございます。

他はいかがでしょうか。

ここまでいろいろなご意見を伺っていて、今後は新たな仕組みも整えながら進めていく必要があるのかなと感じました。日々、相談が寄せられ対応している中で、どのような空き家の課題があるのか、また、その課題をどう解消していけるのかといった情報も蓄積されていくのではないかと思います。すでに認定を受けている空き家にもどの部分で老朽判定A、Bとなっているのか記録があると思います。

そうしたデータを見ていくと、先ほどお話のあった「擁壁の問題」もあれば、「建物本体の老朽化の問題」、「樹木の繁茂が主な課題」となっているケースもあるなど、空き家にもいくつかのタイプがあるのではないかと思います。

そのあたりは、すでにさまざまなデータが蓄積されているにもかかわらず、対策を進めるたびに個別に調査を行う形になっていて、結果としてやらなければならないことだけが増えているようにも見えます。データをうまく連携・活用していくことも必要ではないかと感じました。

	また、老朽判定A・B区分の中にもそれぞれどのような類型があるのかを整理し、その中で対応しやすいものについては重点的に取り組むといった進め方もできるのではないかと思います。例えば、隣地統合の制度は非常に画期的な取組だと思いますが、対象となる案件はある程度限られていると思いますので、その対象件数を把握した上で、今年度はそこに重点的に取り組むといった動き方も考えられるのではないのでしょうか。 また、先ほどのご説明では専門家派遣の件数が減っているとのことでしたが、一方で相談件数は増えているようにも感じています。そのため、相談と専門家派遣とのつながりが十分ではなく、本来であれば専門家派遣につながるべき案件が潜在的に取りこぼされている可能性もあるのではないかと思います。 取組が増えてきて、一つ一つの業務もかなり重くなってきている状況かと思いますが、個別の施策ごとに対応するだけではなく、それぞれをつなぎながらプロセス全体を管理し、より効率的に課題解決へ向けて進められるような体制についても検討していただければよいのではないかと思います。 他はよろしいでしょうか。 それでは協議会の議題は以上となります。 本日皆様に活発なご議論いただきましてありがとうございました。今後も区の老朽建築物等の対策推進に向けて、ご協力よろしくお願いします。
所管課	都市整備部建築安全課老朽建築物対策係（電話３５７９―２５７４）