

## 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・命令等の不利益的措施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

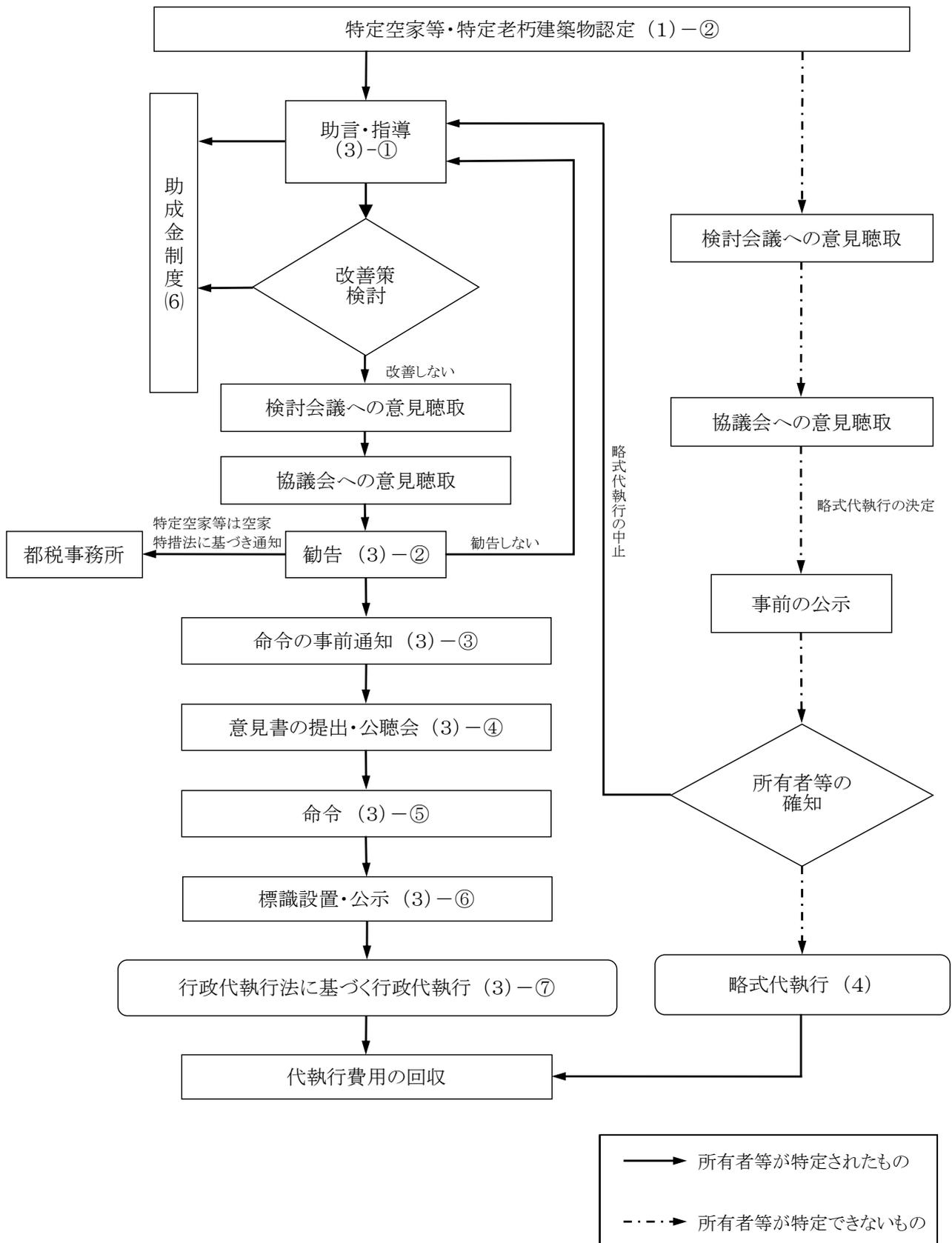
特定空家等及び特定老朽建築物の認定については、その後の不利益処分（命令、行政代執行）につながる可能性があるため、原則、指導対象者への実態把握と意向確認及び現在の状況に至った事情の聞き取りを行ったうえで、現地での外観調査及び立入調査の結果をもとに検討会議及び協議会での意見聴取を経て、区が認定します。

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

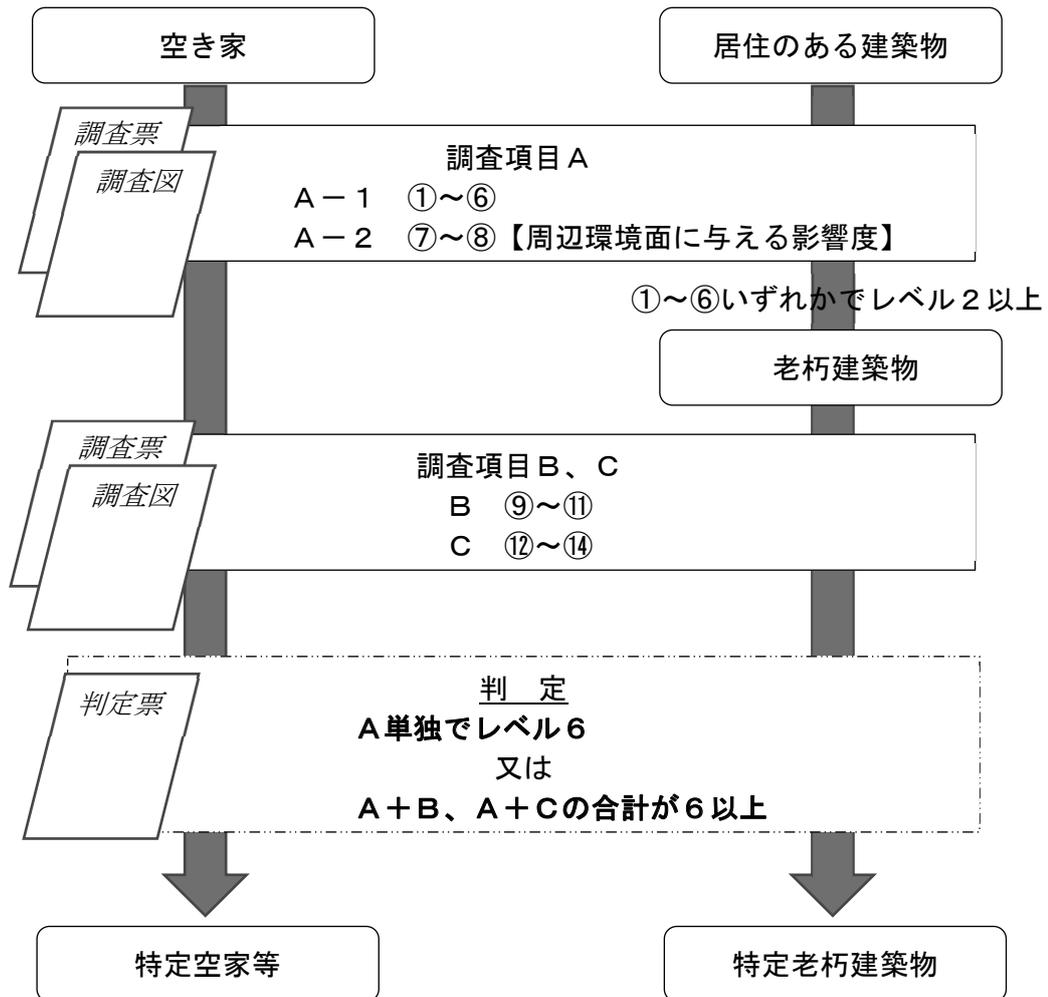


## (2) 特定空家等及び特定老朽建築物判定

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	評価点	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"/>
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	<input type="checkbox"/>
構造の腐朽又は破損の程度	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"/>
		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"/>
	屋根	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"/>	
屋根が著しく変形したもの		50	<input type="checkbox"/>	
防火上又は避難上の構造の程度	外壁	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	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	<input type="checkbox"/>
排水設備	雨水	雨樋がないもの(機能していないもの)	10	<input type="checkbox"/>
			合計評価点数	

		レベル1(1点)	レベル2(2点)	レベル3(3点)	評価点
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)	評価点
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となります。

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と思わ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。