

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。

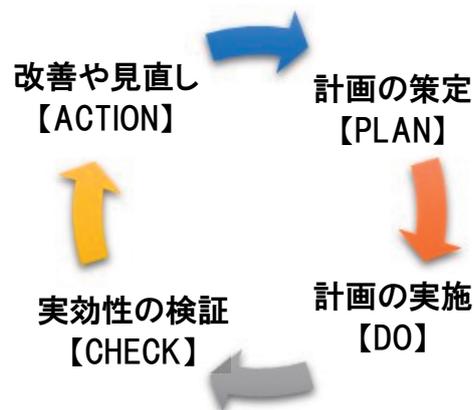


図 PDCAサイクルによる進行管理

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物件への啓發文書送付	★	★	★	★	★
	危険度B物件への啓發文書送付		★		★	
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、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。

