

## 板橋区老朽建築物等対策計画2035（原案）について

「板橋区老朽建築物等対策計画2035（空家等対策計画）」（以下、「対策計画」という。）について、令和7年9月26日の都市建設委員会にて素案を報告した。その後、パブリックコメントや学識経験者等により構成される板橋区老朽建築物等対策協議会における意見を踏まえ、対策計画の原案をとりまとめたので報告する。

### 1 素案に対するパブリックコメントの実施結果

(1) 実施期間：令和7年10月6日（月）から10月27日（月）まで（22日間）

(2) 意見件数：18件・8人（意見提出フォーム提出7人、窓口1人）

(3) 内 容：【項目別意見数】

施策関連 7件（支援制度 4件、予防・啓発 3件）

計画における取組み 4件

その他・意見 7件

※ 提出された意見と区の考え方については、参考資料1のとおり

### 2 素案からの主な変更点

No	頁	変更箇所	変更内容
1	5 16	図 老朽判定ランクの概要	4段階の老朽判定ランクの説明文の表現方法を統一すべきとの意見を踏まえ、Dランクの表現を修正
2	12	③特別区部における住宅総数と空き家数	平成30（2018）年調査から、空き家率の順位が上がった要因を追記
3	15	住宅・土地統計調査とは	住宅・土地統計調査における空き家の種類の記載を最新の令和5年調査の記載に修正
4	16	図 老朽判定Aの解消状況	平成25・26年度調査時の老朽判定Aの解消に向けた取組状況について、解消率を示すためドーナツグラフを追記
5	22	アンケート調査の概要	アンケート調査対象となる建物所有者と土地所有者の数をそれぞれ明記すべきとの意見を踏まえ修正
6	25 106	隣地から越境した枝について	令和5（2023）年4月1日の民法改正から2年以上経過しているため、それに伴う表現に修正及び一定の要件をP.106に追記
7	37	計画の目標 表 本計画における数値目標の根拠	「表 本計画における数値目標の根拠」目標の表現を修正

8	42	老朽建築物等対策に関する基本的な事務の流れ	老朽建築物等対策に関する基本的な事務の流れの掲載場所を「第5章 基本方針」から「第4章 老朽建築物等対策に関する施策・取組」に変更
9	44	「1-1 相談体制の整備」事業内容掲載	「調整中」としていた新規事業「①建築物等に関する個別相談会（対面式）」「図 相談対応の全体イメージ内容」を記載
10	48	管理不全空家等規定の運用	管理不全空家等の勧告に至るまでを図を用いて示すべきとの意見を踏まえ、フローチャートを追記
11	48	住宅用地特例の解除	管理不全空家等の勧告による住宅用地特例の解除で税額が高くなる可能性のある税目を丁寧に説明すべきとの意見を踏まえ修正
12	51	「3-1 無接道敷地に存する空家等への隣地統合支援」「3-2 財産管理制度の活用」事業内容掲載	「調整中」としていた新規事業「① 空家等への隣地統合支援【新規】」「① 所有者不明・不存物件への対応強化（財産管理制度の活用）【新規】」を記載
13	59	空家特措法以外の法に基づく安全確保	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
14	60	まちづくりとの連携	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う等、解消に向けた連携について記載すべきとの意見を踏まえ追記
15	61	空家等の利活用について	具体的な住宅政策課との連携内容を追記
16	66	庁内の関係部署との連携	関係部署の業務内容について、適切な記載とするため修正
17	71	(3) PDCA サイクルによる進行管理	年1回、庁内の検討会議にて業務評価を行う旨を追記
18	105	関係所管連絡先一覧	関係所管連絡先変更についての意見を踏まえ、一部連絡先を修正

※上記のほか、文章表現や文字の体裁など、見やすさの向上のための整理をした。

※参考資料2（新旧対照表）

### 3 対策計画原案について

参考資料3（概要版）および参考資料4（本編）のとおり

### 4 今後のスケジュール（予定）

令和8年1月20日 庁議 原案報告

令和8年2月17日 都市建設委員会 原案報告

令和8年3月 パブリックコメントの公表・計画策定

板橋区老朽建築物等対策計画2035（素案）に対する  
 パブリックコメントと区の考え方

- 1 実施期間:令和7年10月6日(月)から10月27日(月)まで(22日間)
- 2 件数:18件・8人(意見提出フォーム提出7人、窓口1人)
- 3 意見の概要と区の考え方

	項目	意見の概要	区の考え方
1	施策関連 (予防・啓発)	<p>重要なのは、所有者不明の空き家や老朽建築物を生み出さないこと、また、所有者が高齢になる前に建物の行く末を考える機会を設けることだと思う。その上で、行動指針「①予防・啓発の強化」の所有者の行動科学(終活セミナーでの周知等)に合わせた普及啓発は、いい視点だと感じた。継続的に空き家や老朽建築物を減らすためには、行政や地域住民の協力以前に、所有者自身が所有者としてやるべき義務を知り、専門性が高く煩雑そうな建物の将来的な管理をいろんな支援を受けながら管理できるとわかってもらうことが必要である。</p> <p>個人的には、建物管理をするにあたり、①所有者の法的管理義務②一元化された相談先③各立場での具体的モデルケース(具体的な費用負担・助成制度活用)を生活の中で情報収集できるとありがたい。例えば、①②は国や都と連携したメディア・イベント等での大々的周知、③は区や地域住民・地域業者と連携したきめ細やかな管理方法の動画・SNS・パンフレットによる周知である。具体的に③については、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「単身高齢者のケース」                      困りごと:管理手続きの気力・体力がない、管理資金力がないなど誰に相談をして、誰を同伴し、どのような助成制度を活用し、どのくらいの費用負担で管理できたか</li> <li>・「地区外相続権利者のケース」                      困りごと:建物所有地での近所付き合いがない、地域の不動産会社がわからない、働き世代で時間的余裕がない、荷物の処分や庭木の剪定業者をどこに頼めばよいかわからないなど誰に相談をして、どのタイミングで所有地に出向き、どのように地域業者を選び、どのような助成制度を活用し、どのくらいの費用負担で管理できたか。</li> </ul> <p>など、案件により様々な対応があると思うが、これまでの案件で比較的多い対応について、具体的な困りごとへの対策をふまえながら、図示化・映像化したものがあるとイメージしやすく、初めの一步を踏み出しやすくなるのではないかと思う。</p>	<p>周知・啓発活動のさらなる充実に向けて、町会・自治会や地域包括支援センター、民生委員等の地元団体と相互に連携し、広域的な周知・啓発活動を展開します。国や都と連携したイベント等での周知や、地域・専門家団体との連携による協力、情報提供、紙媒体の配布協力、掲示板の活用、団体が行う個別訪問時の啓発資料の併用など、地域の実情に応じた柔軟な情報伝達手法や視覚的に訴えるチラシなどを検討し、身近な場所で適切な管理の重要性が伝わる機会を増やしていきます。所有者等の悩みに対応でき、様々な選択肢を提示することができる相談会の開催等を検討しており、必要に応じて区独自のワンストップ相談体制の整備についても検討をしていきます。</p>

2	<p>施策関連 (予防・啓発)</p>	<p>素案40、46、73ページに関して、老朽化対策はとても重要だと思うが、現状の計画では「危険になってからの対応」が中心に感じられる。 素案40「予防・啓発の強化」にあるように、所有者が元気なうちに次の行動を考えられるよう、もっと早い段階からの働きかけを強めてほしい。</p>	<p>多様な媒体を利用した多角的な啓発活動、地域・地元団体との相互連携による広域的な周知・啓発活動、区民向け講座・セミナーの開催など、様々な周知啓発活動を行っていきます。</p>
3	<p>施策関連 (予防・啓発)</p>	<p>所有者・個人の意識改革 ・「空き家を放置するリスク」(倒壊・防災・防犯・資産価値の低下)について啓発 ・相続時に早期の活用・売却・寄付などの選択肢を提示 ・自治体主導の「空き家相談窓口」や「空き家管理代行サービス」の利用促進</p>	<p>板橋区主催又は連携する事業者との共催(若しくは区が後援)の区民向け講座やセミナー等の開催により、老朽建築物等を放置するリスク、発生予防、適切な維持管理・利活用に向けた啓発活動の充実化を図っていきます。 所有者等の悩みに対応でき、様々な選択肢を提示することができる相談会の開催等を検討しており、必要に応じて区独自のワンストップ相談体制の整備についても検討をしていきます。</p>
4	<p>施策関連 (支援制度)</p>	<p>行政による対策の強化(空き家活用の支援制度拡充) ・改修費・耐震化・リフォームへの補助金制度の拡充。 ・若者や移住希望者への「空き家バンク」連携支援。 ・民間企業やNPOと連携したマッチングプラットフォーム構築。</p>	<p>支援制度の拡充については、既存の補助金制度の効果検証を引き続き行い、他自治体の事例も参考にしながら研究を進めてまいります。 区では住宅・土地統計調査の結果から、全国・東京都と比べても中古物件の購入比率が比較的高いことから、引き続き不動産業界の動向も見守りつつ、不動産や建築などの専門家と連携した総合的な相談体制を整備し、所有者等の意向や個別事情などを踏まえ解体、売却、賃貸、管理など、空家等の利活用の相談に対応していきます。 空き家バンクについては、都内自治体の参加率が低いため、空き家バンク創設をするかどうか費用対効果も含め判断していきます。 民間企業やNPOと連携したマッチングプラットフォーム構築については、他自治体の状況をみると課題もあることから、専門家派遣事業や東京都のワンストップ窓口等を案内するなど、解体・売却・賃貸・建替えなど既存の住宅市場の流通につなげていきます。</p>
5	<p>施策関連 (支援制度)</p>	<p>素案46ページの「相続の生前対策の周知」のような仕組みをさらに発展させて、企業の早期退職制度のように「早めに建物を手放したり譲渡したりすることにメリットがある制度」や、所有者が「自分がなくなった後どうしたいか」を行政に伝えられる“空家の意思登録制度”のようなものがあると良いと思う。</p>	<p>相続・高齢化問題などに対して、多様な媒体を利用した多角的な啓発活動や、区民向け講座・セミナーの開催による先回り支援を行い、空家等が発生しにくい環境を整えていくための施策・制度の検討を遺言制度など国の制度の周知も含めて進めてまいります。</p>

6	施策関連 (支援 制度)	素案73ページの「国・東京都との連携」にあるように、こうした仕組みを区だけでなく国や都とも連携して検討してほしい。放置を責めるよりも、「早く決めると得をする」インセンティブ型の制度があれば、より前向きに空家対策が進むと感じる。	より実効性の高い施策・制度となるよう国や東京都とも積極的に連携を図っていくとともに制度等を提案していきます。
7	施策関連 (支援 制度)	行政による対策の強化(法制度・税制の見直し) ・管理不全空き家に対しては「特定空き家」として固定資産税の優遇措置を解除 一方で、活用・再生に取り組む所有者には減税などのインセンティブを付与 ・所有者不明土地・建物への対応を進めるため、相続登記義務化を徹底	区では、全国空き家対策推進協議会、東京都空き家対策連絡協議会の場を活用し、法改正や助成制度拡充を要望してきました。引き続き働きかけを行い、老朽建築物等対策の推進をします。相続登記は令和6年4月に義務化されました。現在区では、窓口でのリーフレットによる案内を行っています。また、東京都では、固定資産税の通知に義務化の案内を同封していると聞いています。
8	計画における取組み	素案第5章 行政の役割等と実施体制の「1それぞれの役割」にある「(3)地域住民の役割」の部分で「地域住民は、居住している地域又は事業活動を行っている地域に適切に管理されていない老朽建築物等が存在するときは、区に対し情報提供を行う」というところは実現可能だと思う。一方、その後の「その地域に存する建築物及びその敷地が適切に管理されるよう、地域住民や町会・自治会等の地域活動団体と相互に協力するよう努めます」というところは、地域住民として何ができるのかがよくわからなかった。地域住民として、老朽建築物等やその敷地が適切に管理されるよう、町会や自治会と協力してどういったことができるという想定なのなのか？私の家の近くでも該当するような建物があるが、現状では町会や自治会と協力して何かできそうなことはないように思う。例えば、区が、所有者や居住者と連絡(仲介)をとり、実際に迷惑となっている危険な部分(道路に出た枝や葉っぱの除去など)を切除する作業を地域住民が行える・・・などができればよいと思う。このような感じで、もう少し地域でも実際にできそうなことの記載が必要ではないかと考えた。	地域住民の役割として「その地域に存する建築物及びその敷地が適切に管理されるよう、地域住民や町会・自治会等の地域活動団体と相互に協力する」部分は、区が所有者等と話し合いをしたうえで、所有者自身の身体的理由や費用負担が困難な状況で、人手があれば解消できるような場合に、地域住民への協力を依頼することを想定しています。事例としては、樹木繁茂により近隣に越境している枝葉の剪定や重量物の移動等の人手があれば解消できる内容のもので、危険な作業とならないことを前提としています。
9	計画における取組み	行政による対策の強化(実態把握とデータベース化) ・空き家の所在地・所有者・建物状態などを一元管理する「空き家台帳」を整備 ・ドローンやAI画像解析を活用し、定期的な調査を効率化 ・固定資産税情報や登記情報との連携を強化	過去に行った実態調査の結果をデータベース化し、区のGISシステムと連携します。これにより、老朽建築物等の状況を迅速かつ的確に把握できる仕組みを構築します。今後の実態調査は、委託業者による調査を行っていく予定ですが、ドローンやAI画像解析を活用した調査の効率化については事業者と協議していきます。都税事務所や法務局とは引き続き、連携、協力することで迅速な所有者調査に努めてまいります。

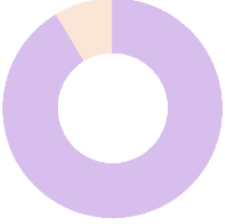
10	計画における取組み	<p>地域コミュニティによる取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民が空き家の情報を共有し、早期対応できる体制を構築</li> <li>・地域団体やNPOが空き家を「地域資源」として利活用(例:コミュニティカフェ、子育て支援拠点など)</li> <li>・空き家再生プロジェクトを通じた若者・高齢者の交流促進</li> </ul>	<p>地域住民をはじめ、地域に根差した町会・自治会や地域包括支援センター、民生委員等の地元団体と相互に連携し、早期対応できる体制構築を目指します。</p> <p>空家等の地域資源としての利活用や空き家再生プロジェクト等、地域活性化に資する取組については、集合住宅における「空き室」の利活用の視点も踏まえ住宅政策課と連携し、検討を進めるとともに、庁内関連部署と情報を共有し、利活用につなげていきます。</p>
11	計画における取組み	<p>民間企業・テクノロジーの活用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産テックによるマッチング・リノベーションの自動提案</li> <li>・VR・ARを用いた空き家見学システム</li> <li>・クラウドファンディングや地域通貨を用いた再生プロジェクト</li> </ul>	<p>テクノロジーの活用は業務の効率化が図れ、有効な手段だと考えています。</p> <p>また、VR・ARを用いることで、空家等の内覧体験等ができることは効果的だと思います。</p> <p>市場流通の中で、民間企業によるVR・AR活用を期待するとともに、行政で行う施策の中でもテクノロジーを活用した効率化について研究していきます。</p>
12	その他意見	<p>中長期的な視点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンパクトシティ政策と連携し、居住誘導区域に空き家活用を集中</li> <li>・将来の人口減少を見据えた「除却・再編」と「再生・活用」のバランス設計</li> <li>・空き家を「社会的資源」として捉え、観光・地域産業・福祉と連動</li> </ul>	<p>区内の空き家については、区内全域に分布しているため、区域を指定して集中的に取り組むことは難しいと考えている。地域活性化に資する取組については、集合住宅における「空き室」の利活用の視点も踏まえ住宅政策課と連携し、検討を進めるとともに、庁内関連部署と情報を共有し、利活用につなげていきます。</p>
13	その他意見	<p>「空き家対策」は単なる老朽住宅の撤去ではなく、地域の再生・暮らしの再設計のチャンスである。</p> <p>行政・地域・個人・企業が連携し、データと創意で“活きた空き家政策”を実現することが鍵。</p>	<p>区では住宅・土地統計調査の結果から、全国・東京都と比べても中古物件の購入比率が比較的高いことから、引き続き不動産業界の動向も見守りつつ、不動産や建築などの専門家と連携した総合的な相談体制を整備し、所有者等の意向や個別事情などを踏まえ解体、売却、賃貸、管理など、空家等の利活用の相談に対応していきます。</p> <p>地域活性化に資する取組として、集合住宅における「空き室」の利活用の視点も踏まえ住宅政策課と連携し、検討を進めるとともに、庁内関連部署と情報を共有し、利活用につなげていきます。</p>
14	その他意見	<p>老朽化した空き家の存在は、地域の安全・防犯・衛生の面で悪影響しか及ぼしていない。早急な対応が望まれるところではあるが、それは所有者の責任と負担においてなされるのが原則であろう。</p> <p>区として直接手を下せる範囲は限られると思うが、老朽空家減少に向けて継続的に取り組んでほしい。</p>	<p>老朽建築物等がもたらす保安・衛生・景観・環境面の悪影響を低減していくため、区では、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に取り組んでいきます。</p>

15	その他意見	素案58ページに記載されているように、相続関係の問題で空家の処分に苦慮する所有者が今後増加すると思われる。複雑化、高度化する手続きに所有者が対応できるよう、行政の具体的な支援を期待する。	相続に限らず、管理、売却、解体、税金・法律など所有者の課題は多岐にわたります。これらはそれぞれが絡み合い、悩みは高度化・複雑化していき、どこに相談しているのかも分からない状況になってしまうことも少なくありません。区ではこうした所有者等の悩みに対して、様々な選択肢を提示することができる相談会の開催等を検討しており、必要に応じて区独自のワンストップ相談体制の整備についても検討をしていきます。
16	その他意見	我が家にも両親が亡くなって空き家になった実家がある。土地自体は維持したいのですが、家が無いと飛び上がるほど高くなる税金がネックで、空き家を壊さないでいる。人が住まなくなるとどんどん傷んでいき、あっという間に老朽建築になる。家自体に執着はないので、土地だけになっても税金の負担が重くなければ、家はすぐに解体してもいいと思っている。板橋区内の空き家所有者もそのような人も多いと思うので、空き地の所有になっても負担が大きくない方法があればいいと思う。	より実効性の高い施策・制度となるよう国や東京都とも積極的に連携を図っていくとともに制度等を提案していきます。
17	その他意見	空き家は特に必要がなければ持ち主の意思でそのままでも良いとは思いますが、持ち主の高齢化に伴い有効活用や処分などの判断が出来なくなるという問題が出てくる可能性は高くなっていると思う。そう言った建物が治安の悪さへつながることも考えられる。	高齢化問題などに対して先回り支援を行い、空家等が発生しにくい環境を整えていくための施策・制度の検討を遺言制度や成年後見制度など国の制度の周知も含めて進めてまいります。
18	その他意見	倒壊の危険のあるものも多く見受けられるが、そういったものが細く入り組んだ土地に建っていることで工事等の手が入りにくく悪化を招くことにもなっていると思う。	接道状況により解体工事や改修工事の費用負担が大きくなり、工事着手に至らない物件が多くあると認識しています。区では、現在のところ除却助成制度があり、引き続き所有者が主体的に解体・利活用を推進できるよう、他区の事例を参考に制度の拡充を研究していきます。

板橋区老朽建築物等対策計画 2035(素案)からの変更点(新旧対照表)

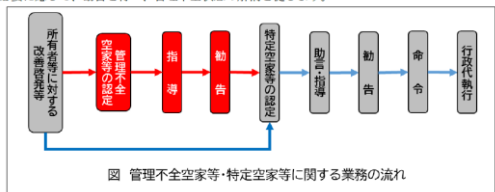
No	頁	変更箇所	変更内容	原案（修正後）	素案（修正前）
1	5 16	㊟ 老朽判定ランクの概要	4段階の老朽判定ランクの説明文の表現方法を統一すべきとの意見を踏まえ、Dランクの表現を修正した。	Dランク 損傷はなく危険性 <u>はない</u>	Dランク 損傷はなく危険性 <u>のない状態</u>
2	12	③特別区部における住宅総数と空き家数	平成30（2018）年調査から、空き家率の順位が上がった要因を追記した。	③特別区部における住宅総数と空き家数 下表は、平成30（2018）年と令和5（2023）年における特別区の空き家率が高い順に並べたものです。板橋区の空き家数は36,640戸から42,490戸へ5,850戸増加した結果、空き家率は10.90%から11.69%へ0.79ポイント上昇し、順位は10位から9位へと1つ上がっています。 <u>この間に住宅総数は約8%増加しているのに対し、空き家数は約16%増加しており、住宅総数の伸びに比べて空き家数の伸びがやや大きかったことが、空き家率上昇の一因と考えられます。</u>	③特別区部における住宅総数と空き家数 下表は、平成30（2018）年と令和5（2023）年における特別区の空き家率が高い順に並べたものです。板橋区の空き家数は36,640戸から42,490戸へ5,850戸増加した結果、空き家率は10.90%から11.69%へ0.79ポイント上昇し、順位は10位から9位へと1つ上がっています。

				<p><u>なお</u>、空き家数が最も多いのは世田谷区（約 5.9 万戸）、次いで大田区（約 4.9 万戸）、足立区（約 4.4 万戸）です。一方、空き家率は豊島区（13.9%）、港区（13.7%）、荒川区（12.9%）の順に高くなっています。</p>	<p><u>また</u>、空き家数が最も多いのは世田谷区（約 5.9 万戸）、次いで大田区（約 4.9 万戸）、足立区（約 4.4 万戸）です。一方、空き家率は豊島区（13.9%）、港区（13.7%）、荒川区（12.9%）の順に高くなっています。</p>
3	15	住宅・土地統計調査とは	住宅・土地統計調査における空き家の種類の記載を最新の令和5年調査の記載に修正	<p>住宅・土地統計調査は、総務省統計局が5年ごとに実施するもので、一定の方法で抽出された住戸世帯を調査対象（<u>令和5年調査：全国約340万住戸・世帯が対象</u>）とし、（以下省略）</p> <p>～住宅・土地統計調査における空き家の種類～</p> <p>④その他の住宅（<u>令和5年調査：「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」</u>）</p> <p><u>例として、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）</u></p>	<p>住宅・土地統計調査は、総務省統計局が5年ごとに実施するもので、一定の方法で抽出された住戸世帯を調査対象（<u>平成25年調査：全国約350万住戸・世帯が対象</u>）とし、（以下省略）</p> <p>～住宅・土地統計調査における空き家の種類～</p> <p>④その他の住宅</p> <p><u>上記以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など</u></p>

4	16	図 老朽判定Aの解消状況	平成 25・26 年度調査時の老朽判定Aの解消に向けた取組状況について、解消率を示すためドーナツグラフを追記した。	<p>【追記】</p> <p>老朽判定A（平成25・26年度調査時）の解消率</p>  <p>■ 解消 ■ 未解消</p> <p>解消率 91.3% (全体207件のうち、189件)</p>	記載なし
5	22	アンケート調査の概要 <老朽建築物等対策協議会の意見を踏まえ修正>	アンケート調査対象となる建物所有者と土地所有者の数をそれぞれ明記すべきとの意見を踏まえ修正した。	<p>アンケート調査の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 期 間：令和 6(2024)年 12 月～令和 7(2025)年 1 月</li> <li>○ 調査方法：郵送による配付回収は返信用封筒及び Web</li> <li>○ 調査対象：老朽判定 A・B の建物所有者または土地所有者 (<u>建物所有者 ①416 件 土地所有者 ②346 件</u> ※所有者特定不可の 6 件を除く)</li> </ul> <p>老朽判定 C・D の空家等の建物所有者等 (サンプル調査 ③338 件)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 件 数：送付件数 1,100 件 (<u>①416 件+②346 件+③338 件</u>)</li> <li>到達件数 936 件</li> <li>回答件数 221 件 ( ①・②153 件+③68 件)</li> <li>回答率 23.6%</li> </ul>	<p>アンケート調査の概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 期 間：令和 6(2024)年 12 月～令和 7(2025)年 1 月</li> <li>○ 調査方法：郵送による配付回収は返信用封筒及び Web</li> <li>○ 調査対象：老朽判定 A・B の建物所有者または土地所有者 (<u>全数調査 ①762 件</u>)</li> </ul> <p>老朽判定 C・D の空家等の建物所有者等 (サンプル調査 ②338 件)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 回答件数：送付件数 1,100 件 (<u>①762 件+②338 件</u>)</li> <li>到達件数 936 件</li> <li>回答数 221 件 ( ①153 件+②68 件)</li> <li>回答率 23.6%</li> </ul>

6	25 106	隣地から越境した枝について	令和5（2023）年4月1日の民法改正から2年以上経過しているため、それに伴う表現に修正及び一定の要件を P.106 に追記した。	<p>P25 隣地から越境した枝、一定の要件を満たせば自ら切除できます！</p> <p>令和5（2023）年4月1日の民法改正により、越境された土地の所有者は、木の所有者 に枝を切り取らせる必要があるという原則を維持しつつ、一定の要件*を満たせば自ら枝を切り取ることができるようになりました。*：一定の要件についてはP.106を参照</p> <p>老朽建築物等の敷地から枝が越境する事例も多く、隣地所有者が対応しやすくなったことで、従来のような対応の遅れや対応不能といった問題への対処が可能になりました。</p>	<p>P25 隣地から越境した枝、一定の要件を満たせば自ら切除できます！</p> <p>令和5（2023）年4月施行の改正民法により、隣地から越境した竹木の枝は、一定の要件を満たせば隣地所有者が自ら切除できるようになりました。</p> <p>以前は、越境していても竹木の所有者の許可がなければ原則切除できませんでしたが、改正により、所有者と連絡が取れない場合や、生活上の危険・支障がある場合などは、隣地所有者が自ら対応できると明記されました。</p>
				<p><u>P106</u> Q 隣の家の木の枝が、境界線を越えて自分の敷地内に伸びてきたが切ってもいいのか。 全文修正（P106 参照）</p>	<p><u>P108</u> Q 隣の家の木の枝が、境界線を越えて自分の敷地内に伸びてきたが切ってもいいのか。</p>
7	37	計画の目標 表 本計画における 数値目標の根拠 <都市建設委員会の 意見を踏まえ修正>	「表 本計画における数値目標の根拠」目標の表現を修正した。	目標 <u>解消</u>	目標 <u>減少</u>

8	42	老朽建築物等対策に関する基本的な事務の流れ	老朽建築物等対策に関する基本的な事務の流れの掲載場所を「第5章 基本方針」から「第4章 老朽建築物等対策に関する施策・取組」に変更した。	「基本的な事務の流れ」 掲載ページを P42 に変更	「基本的な事務の流れ」 素案 P67 掲載
9	44	1-1 相談体制の整備 事業内容掲載	「調整中」としていた新規事業「①建築物等に関する個別相談会（対面式）」「図 相談対応の全体イメージ」を記載した。	P44 参照	【調整中】のため、掲載なし —
10	48	管理不全空家等規定の運用 ＜老朽建築物等対策協議会の意見を踏まえ追記＞	管理不全空家等の勧告に至るまでを図を用いて示すべきとの意見を踏まえ、フローチャートを追記した。	【追記】 <small>管理不全空家等とは、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等です。 板橋区では、特定空家等になるおそれがあると認められる場合、管理不全空家等を認定します。 特定空家等になるのを未然に防ぐため、管理不全空家等の段階での指導を行います。また、必要に応じて、勧告を行い、管理不全状態の解消を促します。</small>	記載なし —
11	48	住宅用地特例の解除 ＜老朽建築物等対策協議会の意見を踏まえ修正＞	管理不全空家等の勧告による住宅用地特例の解除で税額が高くなる可能性のある税目を丁寧に説明すべきとの意見を踏まえ修正した。	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【新規】 管理不全空家等の認定後、指導を行ったにもかかわらず、管理不全の状態が解消されない場合は、空家特措法に基づく勧告を行い、当該空家等の固定資産税・都市計画税の課税における住宅用地特例を解除します。	③固定資産税等_____の課税における住宅用地特例の解除【新規】 管理不全空家等の認定後、指導を行ったにもかかわらず、管理不全の状態が解消されない場合は、空家特措法に基づく勧告を行い、当該空家等の固定資産税等_____の課税における住宅用地特例を解除します。



12	51	3-1 無接道敷地に存する空家等への隣地統合支援、3-2 財産管理制度の活用 事業内容掲載	「調整中」としていた新規事業「①空家等への隣地統合支援【新規】」「① 所有者不明・不存在物件への対応強化(財産管理制度の活用)【新規】」を記載した。	P51 参照	【調整中】のため、掲載なし  —
13	59	空家特措法以外の法に基づく安全確保 ＜老朽建築物等対策協議会の意見を踏まえ修正＞	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した。	老朽建築物等の中には、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。 <u>このような危険な状態となっている建築物に対しては、空家特措法に基づく措置の他、</u> <u>建築基準法に基づく危険な建築物への対応や、災害対策基本法に基づく応急措置などにより、必要最小限の安全対策を講じることが可能です。</u> <u>危険な状況に応じ、</u> 関係法令と連携しながら、緊急対応が必要な事案については速やかに所管部署と協議し、現場の状況に応じた柔軟な対応に努めます。	老朽建築物等の中には、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。 <u>こうした状況については、空家特措法の対象外であっても、</u> <u>建築基準法に基づく危険な建築物への対応や、災害対策基本法に基づく応急措置などにより、必要最小限の安全対策を講じることが可能です。</u> <u>関係法令と連携しながら、</u> 緊急対応が必要な事案については速やかに所管部署と協議し、現場の状況に応じた柔軟な対応に努めます。
14	60	まちづくりとの連携 ＜老朽建築物等対策協議会の意見を踏まえ追記＞	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う等、解消に向けた連携について記載すべきとの意見を踏まえ追記した。	・関連計画（都市再生整備計画・住宅施策・防災まちづくり等）との <u>継続的な</u> 整合性の確保 ・ <u>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</u>	・関連計画（都市再生整備計画・住宅施策・防災まちづくり等）との <u>整合性の確保</u>

				<p><u>に向けた街路整備や周辺の土地の共同化などを検討</u></p> <p>・地域住民・地権者との連携による街区単位での除却・利活用モデルの検討</p>	<p>_____</p> <p>_____</p> <p>・地域住民・地権者との連携による街区単位での除却・利活用モデルの検討</p>
15	61	空家等の利活用について ＜老朽建築物等対策協議会の意見を踏まえ追記＞	具体的な住宅政策課との連携内容を追記した。	<p><b>【追記】</b></p> <p>『空き家・空き室の有効活用（板橋区住まいの未来ビジョン）』</p>	記載なし —
16	66	庁内の関係部署との連携 ＜老朽建築物等対策検討会議の意見を踏まえ修正＞	関係部署の業務内容について、適切な記載とするため修正した。	7 資源循環推進課 <u>地域の環境美化活動</u> に関すること	7 資源循環推進課 <u>ごみ（不法投棄を含む）処理</u> に関すること
17	71	(3) PDCA サイクルによる進行管理	年1回、庁内の検討会議にて評価を行う旨を追記した。	<p>(3)PDCA サイクルによる進行管理本計画の進行管理においては、PDCA サイクルに基づく計画の策定（Plan）、施策の実施（Do）、成果の検証・評価（Check）、計画の見直し（Action）の4つの段階により、評価を行います。</p> <p><u>なお、年3回程度開催する検討会議のうち1回において、PDCA サイクルの4つの段階を全庁的な視点からも評価してもらうことで、より実効性の高い計画となるよう見直します。</u></p>	<p>(3)PDCA サイクルによる進行管理本計画の進行管理においては、PDCA サイクルに基づく計画の策定（Plan）、施策の実施（Do）、成果の検証・評価（Check）、計画の見直し（Action）の4つの段階により、評価を行います。</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>

18	105	関係所管連絡先一覧 <老朽建築物等対策 検討会議の意見を踏 まえ修正>	関係所管連絡先変更についての意 見を踏まえ、一部連絡先を修正し た。	● <u>まちの美化</u> 資源環境部 資源循環推進課 <u>資源循環協働係</u> 本庁舎北館7階 TEL03-3579- <u>2258</u>	● <u>ごみ</u> 資源環境部 資源循環推進課 <u>管理係</u> 本庁舎北館7階 TEL03-3579- <u>2217</u>
----	-----	--	--	--	---

※ 上記のほか、文章表現や文字の体裁など、見やすさの向上のための整理をした。

参 考 資 料 3  
都市建設委員会資料  
令和8年2月17日  
都市整備部建築安全課

# 板橋区老朽建築物等対策計画2035

## (空家等対策計画)

### 【概要版】

令和8年2月  
板 橋 区

## 用語の定義・解説

### (1) 空家特措法【空家等対策の推進に関する特別措置法】

適切に管理されていない空家等がもたらす防災・衛生・景観上の支障等から地域住民の生命・身体・財産を守り、増え続ける空き家問題に対応するための法律です【平成26年法律第127号】。令和5(2023)年改正では、所有者の責務強化や管理不全空家等の新設など、活用・管理・除却を促す各種制度の拡充が盛り込まれました。

### (2) 空家等【空家特措法第2条第1項】

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。)をいいます。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きます。

### (3) 特定空家等【空家特措法第2条第2項】

空家等のうち、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- (イ)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
- (ロ)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
- (ハ)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
- (ニ)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

板橋区では、「周囲の日常生活に重大な支障が出るような悪影響を与えている状態」が認められる場合、老朽建築物等対策検討会議(以下「検討会議」という。)及び老朽建築物等対策協議会(以下「協議会」という。)の意見聴取を経て、特定空家等を認定します。

### (4) 管理不全空家等【空家特措法第13条第1項】

空家等のうち、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されています。

板橋区では、特定空家等になるおそれがあると認められる場合、管理不全空家等を認定します。

### (5) 老朽建築物

老朽化が進んでいる建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)のうち、空家等以外のものをいいます。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きます。

### (6) 特定老朽建築物

老朽建築物のうち、適切に管理されていない特定空家等と同等の状態にある建築物及びその敷地で、板橋区が「周囲の日常生活に重大な支障が出るような悪影響を与えている状態」と認め、検討会議及び協議会の意見聴取を経て、認定したものをいいます。

### (7) 老朽建築物等

空家等、管理不全空家等、特定空家等、老朽建築物及び特定老朽建築物の総称です。

老朽建築物等	
居住なし	居住あり
空家等	老朽建築物
管理不全空家等	
特定空家等	特定老朽建築物

# 第1章 老朽建築物等対策計画について

## 背景・目的

少子高齢化や単身世帯の増加等により空家等や適切に管理されていない建築物等の増加が懸念され、老朽化した建築物等は防災・衛生・景観等に影響を及ぼしています。国は令和5年の空家特措法改正で管理不全空家等を位置づけ、制度を拡充しました。板橋区では令和6年に対策条例を改正し取組を進めており、さらに「予防・啓発の強化」「適切な管理の促進」「除却の促進」を行動指針とする「板橋区老朽建築物等対策計画2035」を策定しました。

## 対象区域

R6老朽建築物等実態調査(以下「R6実態調査」という。)の結果、老朽判定A(危険)及びB(やや危険)と判定した老朽建築物等は区内全域に散在しており、特定の地域に集中して多く発生している傾向は認められないため、板橋区全域を本計画の対象区域とします。

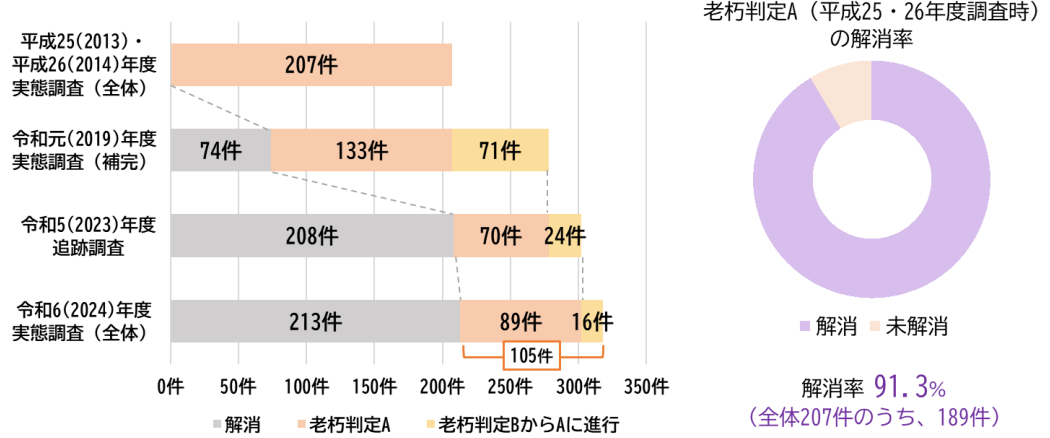
**老朽判定**  
建築物の傾斜、基礎、外壁、屋根の状況を判定基準により、以下の4段階(A~D)で判定し、分類しています。

高	Aランク	倒壊や建築資材の飛散等の危険性があり、緊急度が高い
	Bランク	ただちに倒壊や建築資材の飛散等はないが、維持管理が行き届いておらず、損傷がある
	Cランク	一部損傷もみられるが、当面の危険性はない
低	Dランク	損傷がなく、危険性はない

# 第2章 板橋区における老朽建築物等の現状

## 老朽建築物等対策の取組状況

板橋区では、空家特措法、東京都板橋区老朽建築物等対策条例及び板橋区老朽建築物等対策計画2025に基づき、老朽建築物等の所有者等に対し、啓発、助言・指導等の措置及び支援を行うことにより適切な維持管理を促すことで、H25・26老朽建築物等実態調査(以下「H25・26実態調査」という。)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。



## 老朽建築物等対策の主な実績

### (1) 令和6(2024)年度 老朽建築物等実態調査

#### ① 調査の目的

区内に存在する老朽建築物等について実態調査を行うとともにその調査結果を整理・分析し、対策計画の基礎資料とすることを目的に実施しました。

#### ② 調査の概要

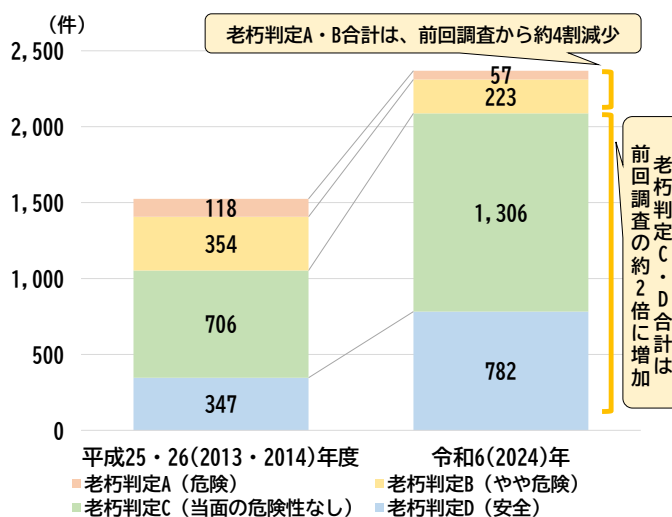
- 期間: 令和6(2024)年8月～令和7(2025)年1月
- 調査範囲: 板橋区全域(32.22km<sup>2</sup>)
- 調査対象: 独立住宅、集合住宅(3階建て以下)、商業系及び工業系建築物(3階建て以下の小規模なもの)  
合計81,663棟
- 調査内容: 外観目視による調査
  - ・現地調査一巡目(建築物の老朽判定調査)
  - ・現地調査二巡目(老朽判定A,Bと判定した建築物の詳細調査)
  - ・所有者調査、所有者等へのアンケート調査

#### ③ 調査結果(老朽判定)

調査の結果をみると、老朽判定A(危険)は前回(H25・26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、未改善の老朽判定A・Bの物件が依然として存在していることが分かりました。

また、空家等に注目すると、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。

老朽判定	R6実態調査 件数(うち空き家)		H25・26実態調査 件数(うち空き家)		増減 件数(うち空き家)	
A (危険)	105	(57)	207	(118)	▲102	(▲61)
B (やや危険)	663	(223)	855	(354)	▲192	(▲131)
C (当面の危険性なし)	16,723	(1,306)	18,391	(706)	▲1,668	(600)
D (安全)	64,172	(782)	57,415	(347)	6,757	(435)
合計	81,663	(2,368)	76,868	(1,525)	4,795	(843)



## 課題

### (1) 老朽建築物等による影響

老朽建築物等を適切に管理せず放置すると、保安・衛生・景観・周辺環境の4分類にわたり悪影響が連鎖的に拡大します。本計画では、これらの4分類をリスク評価の基礎とし、予防・改善・除却の段階的な対策を展開します。

### (2) 老朽建築物等対策を進める上での課題

老朽建築物等による保安・衛生・景観・環境面の悪影響を低減し、適切な管理・解消を図るには、所有者の意識・能力、住宅市場や税制、敷地・建築物を取り巻く法制度など、多くの要素を同時に改善する必要があります。R6年度実態調査等から、空家等の継続的な発生や管理意識の低下に加え、支援策の浸透不足や物理的・法的制約物件への対応といった課題が明らかになりました。

対策を進める上での課題（視点）	課題に係る板橋区の実情
① 空家等の継続的な発生	・老朽判定C・Dの空家等が前回調査比約2倍に増加し、潜在的リスクが拡大。
②所有者等の管理意識不足・管理能力低下	・建物の状況をよく知らない、遠方で確認できないなど現状把握が不足。 ・高齢化や単身世帯増加により、費用・時間制約から維持・修繕が困難、問題の先送りが発生。
③支援策の活用促進・周知徹底	・相談会・専門家派遣ニーズは高い一方で、東京都「空き家ワンストップ相談窓口」や区の支援事業の認知度は5割未満。
④解消困難な空家等への対応	・無接道敷地・狭小地などは解体後も活用されず残置されやすい。 ・所有者不存在・共有多数化、借地上空家家など、合意形成が難航し対応が進まない。

## 第3章 老朽建築物等の基本方針

### 計画の目標

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。

また、R6実態調査で老朽判定Aとした老朽建築物等と老朽判定Bとした空家等については、板橋区が積極的に助言・指導等を行うことにより、令和8(2026)年度から令和17(2035)年度までの間に老朽判定A累計解消件数105件、老朽判定Bの空家等累計解消件数223件をめざします。

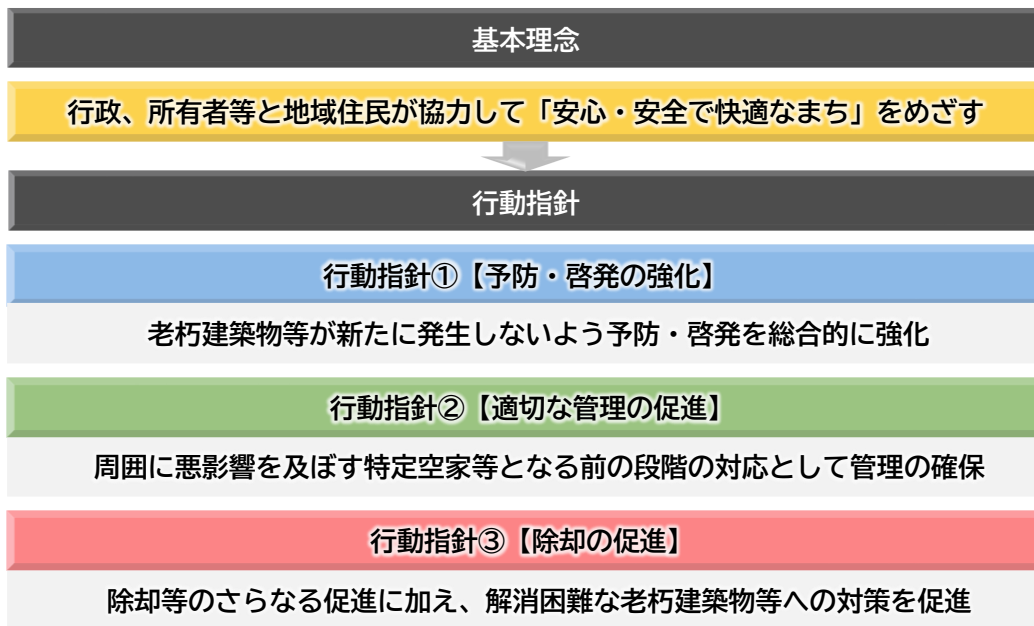
成果指標	令和6(2024)年度調査時点の件数	目標
老朽建築物等の件数(累計) 老朽判定A(危険)	105件	 解消
空家等の件数(累計) 老朽判定B(やや危険)	223件	

## 計画を推進するための基本理念及び行動指針

本計画を効果的に推進するために、前項で示した数値目標を達成するためには、行政、所有者等、地域住民が一体となり、老朽建築物等の解消に向けた共通意識を持ち、協力し合うことが不可欠です。

よって、板橋区では、老建築物等対策の基本理念として、「行政、所有者等と地域住民が協力して『安心・安全で快適なまち』をめざす」を掲げて、快適なまちづくりの実現を図ります。

また、上記の基本理念に基づく3つの行動指針を定めることにより、発生予防・啓発の強化、適切な管理及び除却を促進します。



## 第4章 老朽建築物等対策に関する施策・取組

### 実態の把握

老朽建築物等の適切な管理・活用を推進するためには、現状を正確に把握することが不可欠です。本計画では、区内全域の老朽建築物等の管理状況や分布状況を詳細に把握し、効果的な対策につなげるため、①個別調査、②大規模調査、③データベースの整備及び管理を実施します。

これにより、建築物の老朽度や管理状況を明確にし、今後の対策の優先度を判断するための基礎資料を整えます。

### 施策の体系

板橋区では、増加する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、以下に示す施策を展開し、「安心・安全で快適なまち」をめざします。



## 今後の対応

今後の課題解決に向け、継続して具体化を図る必要がある事項を整理し取組の方向性を示します。

### (1) ワンストップ体制による支援

空家の悩みが相続・管理・売却・税金など多岐にわたり複雑化することから、相談を一元的に受け止めるワンストップ体制の構築を検討します。ランドバンク事業者や支援法人の活用可能性もあわせて検討します。

### (2) まちづくりとの連携(関連計画との整合性の確保)

空家等の除却・活用と都市づくりを連動させるため、都市づくりビジョン等の関連計画と整合性を図り、無接道敷地情報の共有や街区単位での除却・利活用モデルの検討を進めます。

### (3) 福祉部局との連携

認知症等により判断能力が不十分な場合には解決が長期化するため、福祉部局・民生委員・地域包括支援センター等と連携し、支援と早期の予防啓発に努めます。

### (4) 空家等の利活用について

解体・売却・賃貸・管理など多様な利活用に対応する相談体制を整備し、住宅政策課とも連携して空家・空き室の活用を検討します。空き家バンクについては需要動向を注視しながら検討を続けます。

## 第5章 老朽建築物等の基本方針

### それぞれの役割

老朽建築物等の課題の背景には家族関係・相続・家計状況など複合的要因があり、解決には行政・所有者等・地域住民の明確な役割分担と連携が不可欠です。板橋区はSDGsの視点を踏まえ、経済・社会・環境の調和を図りながら、各主体の役割を整理します。

#### (1) 行政の役割

板橋区は、老朽建築物等の実態把握を踏まえ、相談窓口の設置や専門家派遣、除却費助成などにより所有者の問題解決を支援します。また、必要に応じて地域住民・NPO・民間事業者等と連携し、老朽建築物等の減少に向けた取組を進めます。



#### (2) 所有者等の役割

所有者等(親族含む)及び居住者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な維持管理に努めるとともに、「相続」「入院」「施設入所」等により適切に管理されなくなってしまう空き家の発生抑制に努めます。



#### (3) 所有者等の役割

地域住民は、居住している地域又は事業活動を行っている地域に適切に管理されていない老朽建築物等が存在するときは、区に対し情報提供を行うとともに、その地域に存する建築物及びその敷地が適切に管理されるよう、地域住民や町会・自治会等の地域活動団体と相互に協力するよう努めます。



### 組織体制

#### (1) 板橋区老朽建築物等対策協議会の設置

老朽空家等対策の調査審議を行う附属機関として「板橋区老朽建築物等対策協議会」を設置し、区長の諮問に応じて本計画の作成・変更や施策の実施に関する公正かつ適正な意見や答申を行います。

#### (2) 相談窓口

老朽建築物等に関する相談窓口は、都市整備部建築安全課とします。また、本計画に基づき、原則として、区では①啓発、②調査、③相談・指導を行います。

#### (3) 庁内の関係部署との連携

所有者等が抱える個々の事案は様々であり、案件によって必要な支援が異なります。相談内容に応じて庁内の関係部署と連携して対応します。

#### (4) 関連団体等との連携

全日本不動産協会、宅建協会、司法書士会、税理士会、建築士事務所協会などの関連する専門団体や士業団体との連携を強化し、老朽建築物等への適切な対応を促進します。

特に、権利関係や相続登記等、利活用に関する専門的支援を行う体制を整え、所有者等の管理意識の醸成を促します。

## 第6章 計画の推進に向けて

### 進捗管理

#### (1) PDCA サイクルによる進行管理

本計画の進行管理においては、PDCAサイクルに基づく計画の策定(Plan)、施策の実施(Do)、成果の検証・評価(Check)、計画の見直し(Action)の4つの段階により、評価を行います。なお、年3回程度開催する検討会議のうち1回において、PDCAサイクルの4つの段階を全庁的な視点からも評価してもらうことで、より実効性の高い計画となるよう見直します。



#### (2) 計画運用スケジュール

	計画運用期間						
	計画前期					計画後期	
	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)	令和13年度(2031) ～令和17年度(2035)	
啓発業務	広報活動、講座等の開催、出張相談等	適宜実施					適宜実施
	老朽判定A・Bへの啓発文書送付	★	★	★	★	★	★
調査業務	所有者等調査・実態の把握	適宜実施					適宜実施
	パトロール	適宜実施					適宜実施
	老朽建築物等判定(老朽判定A)	★	★	★	★	★	★
相談・指導業務	常時受付					適宜実施	
特定空家等及び特定老朽建築物の認定	適宜実施					適宜実施	
管理不全空家等の認定	適宜実施					適宜実施	
協議会	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	
老朽建築物等対策計画の見直し				適宜実施			

本計画では、老朽建築物等の総数抑制とともに、老朽判定A及び老朽判定Bを解消するため、板橋区基本構想、板橋区基本計画などとの整合を図り、老朽建築物等実態調査などの結果や社会情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正などにより、必要に応じて、適宜計画を見直します。

### 資料編

資料編では、以下に示す内容を掲載しています。

- |                        |                |
|------------------------|----------------|
| 1 空家等対策の推進に関する特別措置法    | 4 関係所管連絡先一覧    |
| 2 東京都板橋区老朽建築物等対策条例     | 5 よくある相談と回答    |
| 3 東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則 | 6 計画の検討体制・策定経過 |



参 考 資 料 4  
都市建設委員会資料  
令和8年2月17日  
都市整備部建築安全課

# 板橋区老朽建築物等対策計画2035 (空家等対策計画)

令和8年2月

板 橋 区



近年、人口減少や少子高齢化などを背景に、全国で空家等が増加し、社会問題化しております。適切に維持管理されていない空家等は、防災・防犯上のリスクや衛生上の支障、景観の悪化を招き、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。板橋区においては、居住の有無にかかわらず適切に管理がされていない建築物が近隣住民に多大な影響を与えることから、空家等に限らない老朽建築物等対策に取り組んでおります。

板橋区では、平成 28（2016）年度に策定した「板橋区老朽建築物等対策計画 2025」に基づき、これまで計画的に対策を進めてきました。併せて「板橋区老朽建築物等対策条例」を制定し、計画の実行性を高めることで、危険な老朽建築物等の解消に努めております。当計画においては、倒壊等の危険性が高いと判断された老朽判定 A の建築物 207 件の解消を数値目標として掲げ、重点的に対策を実施した結果、令和 6（2024）年度末までに目標件数を前倒しで達成するなど、一定の成果を得ました。

一方、令和 6（2024）年度に実施した老朽建築物等実態調査により、長期にわたり改善が進んでいない物件が依然として残っていることが明らかになりました。また、危険性は低いものの空家等となっている建築物は、平成 25（2013）・26（2014）年度の前回調査と比較して約 2 倍に増加しており、これらの要因は新たな課題として浮き彫りとなっています。

このような状況を踏まえ、「予防・啓発の強化」「適切な管理の促進」「除却の促進」の三つを行動指針とした「板橋区老朽建築物等対策計画 2035」を策定いたしました。これまでの取組に加え、専門家と連携した総合的な相談体制の整備、管理不全空家等の運用強化、財産管理制度の活用など、新たな施策を講じ、老朽建築物等の発生予防から適正管理、除却までを見据え、体系的かつ計画的に対策を進めてまいります。

老朽建築物等がもたらす問題は、行政だけで解決できるものではありません。所有者、地域、行政が相互に連携し、協力して取り組むことが不可欠です。本計画を着実に推進し、区民の皆さまが安心して暮らせる「安全・安心で快適なまち」の実現に向けて、全ての関係者と力を合わせてまいります。

本計画の実現に向け、皆さまのご理解とご協力を心からお願い申し上げます。

# 目次

## 第1章 老朽建築物等対策計画について

1 背景・目的	3
2 計画の位置づけ	4
3 空家特措法と対策条例の関係	4
4 計画期間	4
5 対象区域	5
6 対象建築物	5

## 第2章 板橋区における老朽建築物等の現状

1 人口推計及び統計調査から見た状況	9
2 老朽建築物等対策の取組状況	16
3 老朽建築物等対策の主な実績	18
4 老朽建築物等対策の分析	26
5 課題	32

## 第3章 老朽建築物等対策の基本方針

1 計画の目標	37
2 計画を推進するための基本理念及び行動指針	37
3 対策の方向性	38

## 第4章 老朽建築物等対策に関する取組・施策

1 実態の把握	41
2 施策の体系	43
3 具体的な施策・取組内容	44
4 今後の対応	60

## 第5章 行政の役割等と実施体制

1 それぞれの役割	65
2 組織体制	66

## 第6章 計画の推進に向けて

1 進捗管理	71
2 国や東京都との連携や働きかけ	73

## 資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	77
2 東京都板橋区老朽建築物等対策条例	88
3 東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則	96
4 関係所管連絡先一覧	104
5 よくある相談と回答	106
6 計画の検討体制・策定経過	108

## 用語の定義・解説

### (1)空家特措法【空家等対策の推進に関する特別措置法】

適切に管理されていない空家等がもたらす防災・衛生・景観上の支障等から地域住民の生命・身体・財産を守り、増え続ける空き家問題に対応するための法律です【平成 26 年法律第 127 号】。令和 5（2023）年改正では、所有者の責務強化や管理不全空家等の新設など、活用・管理・除却を促す各種制度の拡充が盛り込まれました。

### (2)対策条例【東京都板橋区老朽建築物等対策条例】

老朽建築物等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、区民の良好な生活環境を確保することを目的として制定した条例です。空家特措法の改正を受けて、管理不全空家等への措置手続等を強化するために令和 6（2024）年に一部改正しました。

### (3)建築物【建築基準法第2条第1号】

建築基準法第 2 条に定める建築物のことで、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設をいい、建築設備を含みます。

### (4)空家等【空家特措法第2条第1項】

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。）をいいます。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きます。

### (5)空き家

前項（4）の空家等に該当する建築物に加え、住宅・土地統計調査（総務省統計局）が把握する空き家（賃貸・売却用の住宅、二次的住宅、その他の住宅）を含めた総称として用います。

### (6)特定空家等【空家特措法第2条第2項】

空家等のうち、以下の状態にあると認められる空家等と定義されています。

- （イ）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
- （ロ）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
- （ハ）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
- （ニ）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

板橋区では、「周囲の日常生活に重大な支障が出るような悪影響を与えている状態」が認められる場合、老朽建築物等対策検討会議（以下「検討会議」という。）及び老朽建築物等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見聴取を経て、特定空家等を認定します。

### (7)管理不全空家等【空家特措法第13条第1項】

空家等のうち、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されています。

板橋区では、特定空家等になるおそれがあると認められる場合、管理不全空家等を認定します。

### (8)老朽建築物

老朽化が進んでいる建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）のうち、空家等以外のものをいいます。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きます。

### (9)特定老朽建築物

老朽建築物のうち、適切に管理されていない特定空家等と同等の状態にある建築物及びその敷地で、板橋区が「周囲の日常生活に重大な支障が出るような悪影響を与えている状態」と認め、検討会議及び協議会の意見聴取を経て、認定したものをいいます。

### (10)老朽建築物等

空家等、管理不全空家等、特定空家等、老朽建築物及び特定老朽建築物の総称です。

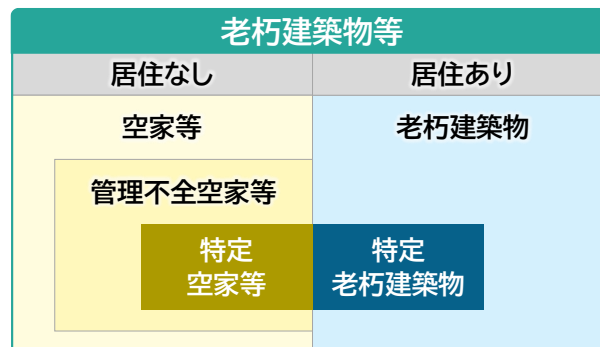


図 老朽建築物等に関する概念図

### (11)所有者等

老朽建築物等の所有者又は管理者をいいます。

### (12)居住者

建築物の所有の有無にかかわらず対象建築物に居住する者又は占有者をいいます。

# 第1章



## 老朽建築物等対策計画について

- 1 背景・目的
- 2 計画の位置づけ
- 3 空家特措法と対策条例の関係
- 4 計画期間
- 5 対象区域
- 6 対象建築物

# 1 老朽建築物等対策計画について

---

## 行政、所有者等と地域住民が協力して 「安心・安全で快適なまち」をめざす

### 背景・目的

板橋区では、平成 26（2014）年度に「板橋区老朽建築物等対策計画 2025」を策定後、令和元（2019）年度に計画の見直しを行い、老朽建築物等対策に取り組んできました。また、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正を受け、老朽建築物等対策を強化する方向で板橋区老朽建築物等対策条例を令和 6（2024）年に改正しています。

本計画は様々な社会情勢の変化や、前計画で培った知見、令和 6（2024）年度に実施した老朽建築物等実態調査の結果に基づき、今後増加する老朽建築物等に備えるため総合的に対策の強化を行い、令和 8（2026）年度からの運用に向けて更新を行ったものです。

### 計画の位置づけ

老朽建築物等対策の基本的な方向性ととも、老朽建築物等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための実施体制や具体的な施策の方向性を示す「個別計画」となります。

### 空家特措法と 対策条例の関係

空家等に関しては、空家特措法及び対策条例に基づき対応し、居住者のいる老朽建築物については、対策条例に基づき対応します。

### 計画期間

令和 8（2026）年度から令和 17（2035）年度までの 10 年間とします。

### 対象区域

板橋区内全域とします。

### 対象建築物

全ての老朽建築物等を対象とします。

## 1 背景・目的

少子高齢化のさらなる進展と単身世帯の増加、ライフスタイルの多様化などにより、空家等や適切に管理されていない建築物等の増加が一層懸念されています。老朽化した建築物等は、倒壊や外壁の剥落による防災上の危険、ごみ・害虫の発生などの衛生上の支障、景観悪化によるまちの魅力低下といった多面的な影響を及ぼし、地域課題として顕在化しています。

こうした状況を踏まえ、国は令和5（2023）年の「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家特措法」という。）」の一部改正により、管理不全空家等を新たに位置づけ、特定空家等への移行を未然に防止する枠組みを整備しました。また、除却等の促進や、周囲に悪影響を及ぼす前段階での利活用・適切な管理を図るための制度・措置が拡充されました。

板橋区では、空家特措法の改正を受け、令和6（2024）年に「東京都板橋区老朽建築物等対策条例（以下「対策条例」という。）」を一部改正し、空家等対策に関する手続と措置の円滑化を図り、対策に取り組んでいます。

平成28（2016）年度に策定した「板橋区老朽建築物等対策計画2025（以下「対策計画2025」という。）」では、平成25（2013）・26（2014）年度に実施した老朽建築物等実態調査（以下「H25・26実態調査」という。）で老朽判定A（危険）と判定された物件数207件の解消を数値目標に掲げ、老朽建築物対策に取り組んだ結果、令和6（2024）年度末に目標を達成しました（H25・26実態調査以降に新たに老朽判定Aとなった物件を含む）。しかし、令和6（2024）年度老朽建築物等実態調査（以下「R6実態調査」という。）によると、老朽判定A又はBで改善が見られない物件が依然として存在し、老朽判定C（当面の危険性なし）及び老朽判定D（安全）の空家等の数は、H25・26実態調査と比べ、約2倍に増加していることが分かりました。今後は、これらが危険な状態へ進行するのを未然に防ぐため、早期予防と適切な管理・除却が一層重要です。

そこで、これまでの取組成果や実績を踏まえた、「予防・啓発の強化」、「適切な管理の促進」、「除却の促進」の3つを行動指針とし、総合的な対策を推進する「板橋区老朽建築物等対策計画2035」を策定しました。

なお、老朽建築物等対策においては、板橋区が持続的に発展し続けるため、国際社会の共通目標であるSDGs<sup>1</sup>の達成と2050年ゼロカーボンシティ<sup>2</sup>の実現を見据えながら対策に取り組めます。

<sup>1</sup> 平成27（2015）年9月の国連サミットにおいて全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された令和12（2030）年に向けての全ての国の共通目標のことです。17のゴール・169のターゲットが示されており、板橋区は、「SDGs未来都市」として、自分たちの取組がSDGsにつながっていることに気づき、SDGsをツールとして活用し、自ら目標を設定して取り組む、「SDGsローカライズ」の普及促進を進めています。



<sup>2</sup> 近年、世界各地で観測史上例のない猛暑・集中豪雨・大型台風などが多発し、気候非常事態が叫ばれています。こうした状況を踏まえ、板橋区は2022年1月に気候非常事態を宣言し、「2050年までに区内の二酸化炭素排出量を実質ゼロにする（ゼロカーボンいたばし2050）」ことを表明しました。宣言では、①再生可能エネルギーの導入拡大、②建築物の省エネ改修と木造利用促進、③資源循環型まちづくり、④区民・事業者との協働によるライフスタイル転換を重点取組として掲げています。



## 2 計画の位置づけ

「板橋区基本計画 2035」で示す区政の方針を踏まえ、本計画は板橋区における老朽建築物等対策の基本的な方向性を定めています。また、空家特措法及び対策条例等に基づき、老朽建築物等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するための実施体制や具体的な施策内容を示す「個別計画」として位置づけています。

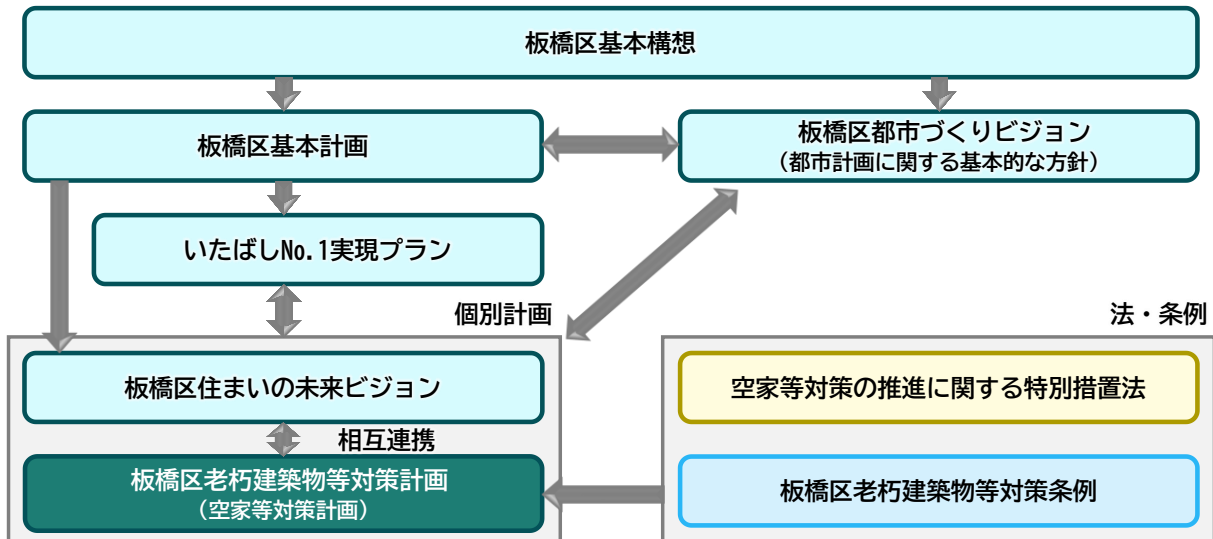


図 本計画の位置づけ

## 3 空家特措法と対策条例の関係

空家等に関しては、空家特措法及び対策条例に基づき対応します。また、老朽建築物については、対策条例に基づき対応します。

## 4 計画期間

本計画の期間は、令和 8（2026）年度から令和 17（2035）年度までの 10 年間とします。また、社会情勢や法の改正等の状況を考慮して、令和 12（2030）年度に計画を見直す予定です。

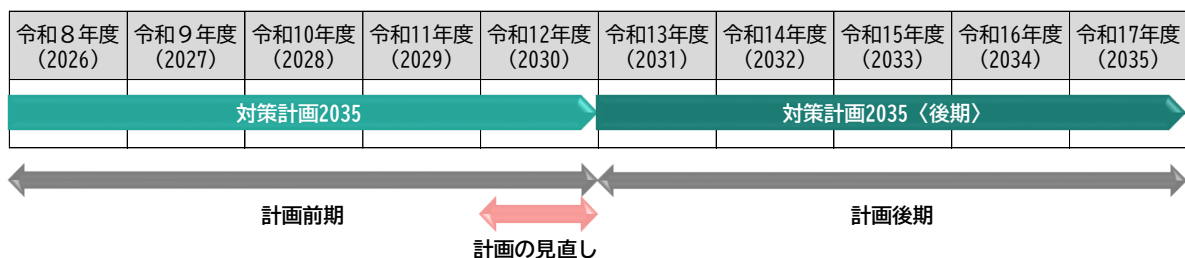


図 計画期間

## 5 対象区域

R6 実態調査の結果、老朽判定A（危険）及びB（やや危険）と判定した老朽建築物等は区内全域に散在しており、特定の地域に集中して多く発生している傾向は認められないため、板橋区全域を本計画の対象区域とします。

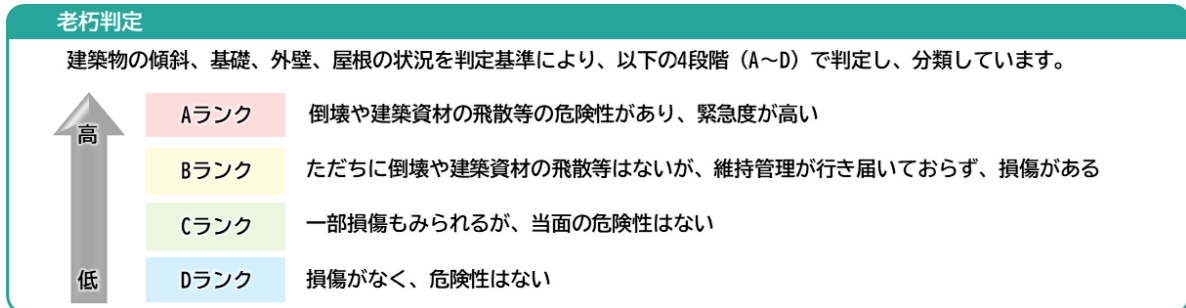


図 老朽判定ランクの概要

## 6 対象建築物

対象建築物は、原則、全ての老朽建築物等を対象とします。



## 第2章



# 板橋区における 老朽建築物等の現状

- 1 人口推計及び統計調査から見た状況
- 2 老朽建築物等対策の取組状況
- 3 老朽建築物等対策の主な実績
- 4 老朽建築物等対策の分析
- 5 課題

## 2 板橋区における老朽建築物等の現状

---

### 老朽建築物等の現状と 業務で培った知見を踏まえた課題

#### 人口推計及び統計調査から見た状況

板橋区人口ビジョンを用いて人口の将来展望を示すことで、引き続き少子高齢化が進展するであろうという問題認識の共有化を図り、あわせて住宅・土地統計調査を用いて住宅事情や空き家の現状について、考察しています。

#### 老朽建築物等対策の 取組状況

老朽建築物等対策に係る主な取組内容及び取組状況の概要を示すとともに、H25・26 実態調査時点から R6 実態調査までの老朽判定 A の物件数、解消数の推移を示しています。

#### 老朽建築物等対策の 主な実績

これまでの各取組実績、実際の相談事例を紹介しています。

#### 老朽建築物等対策の 分析

所有者等調査、相談解決事例、特定認定した物件等について、傾向の有無や共通事項等がないかを分析しています。

#### 課題

これまでの業務で培った知見を踏まえ、板橋区としての課題を「空家等の継続的な発生」、「所有者の管理意識の不足及び管理能力の低下」、「支援策の活用促進・周知徹底」、「解消困難な空家等への対応」の4つの観点で整理しています。

# 1 人口推計及び統計調査から見た状況

## (1) 板橋区人口ビジョン(令和6(2024)年度改訂)

板橋区人口ビジョンは、区の人口動向を分析し、人口に関する区民共通の認識を醸成した上で、今後めざすべき方向性と人口の将来展望を示すものです。

推計は、直近の国勢調査人口を基準人口とし、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計と住民基本台帳人口にみられる近年の自然増減・社会増減の傾向を加味して算出しています。

推計の結果、将来の総人口は令和22(2040)年にピークを迎えた後、穏やかな減少傾向に転じる見込みです。

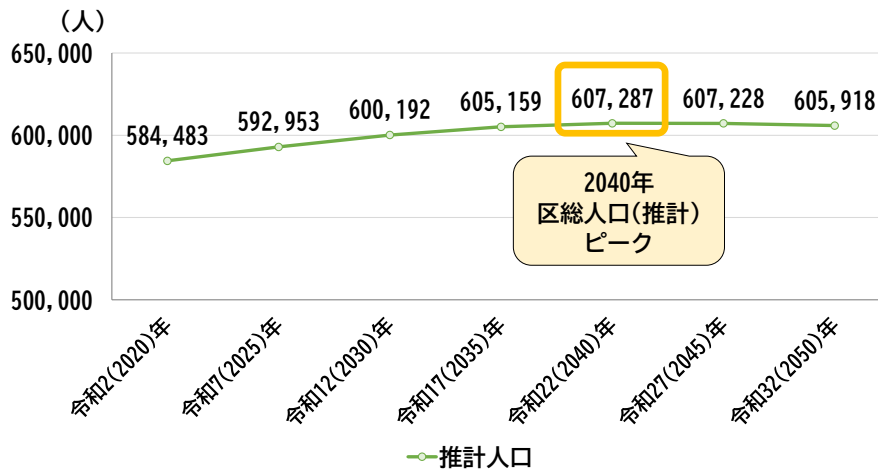


図 板橋区の将来の総人口の長期的見通し  
出典:「板橋区人口ビジョン(令和6(2024)年度改訂)」(板橋区)

年齢3区分別人口をみると、生産年齢人口(15~64歳)は令和12(2030)年に約40万人でピークを迎えた後、減少傾向に転じます。一方、老年人口(65歳以上)は増加を続け、令和32(2050)年には約17万人となり、高齢化率は28%に達する見込みです。

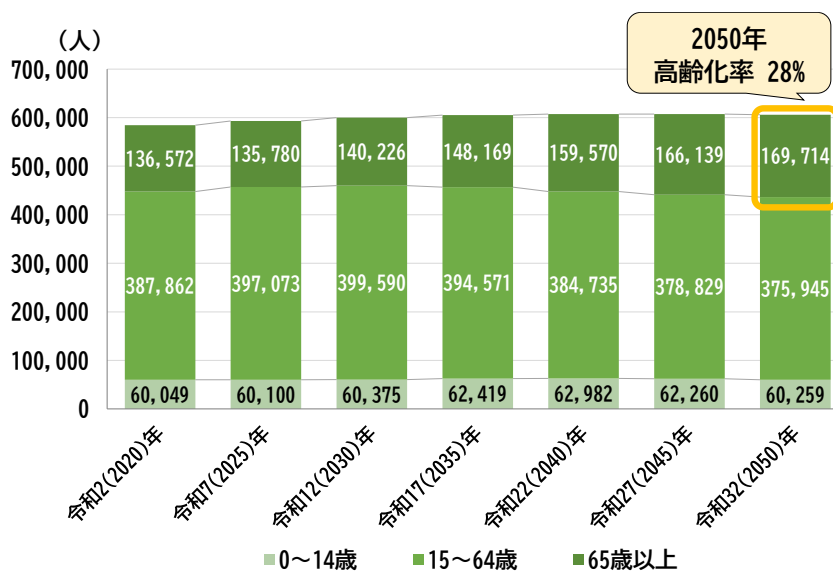


図 板橋区の年齢3区分別人口の長期見通し  
出典:「板橋区人口ビジョン(令和6(2024)年度改訂)」(板橋区)

## (2)国勢調査

国勢調査は、総務省統計局が所管し、全ての人と世帯を対象として5年ごとに実施される、日本で最も基本的かつ包括的な統計調査です。

この調査では、人口の総数、年齢、性別、世帯構成、就業状況など、国民の基本的属性を把握することにより、地域ごとの人口動向や社会構造の変化を明らかにしています。

世帯構造の変化をみると、夫65歳以上・妻60歳以上の夫婦のみの世帯数は、平成22(2010)年の約1万9千世帯から令和2(2020)年の約2万2千世帯へと増加しています。また、65歳以上の単独世帯は、同期間に約3万世帯から約3万8千世帯へと急増しています。

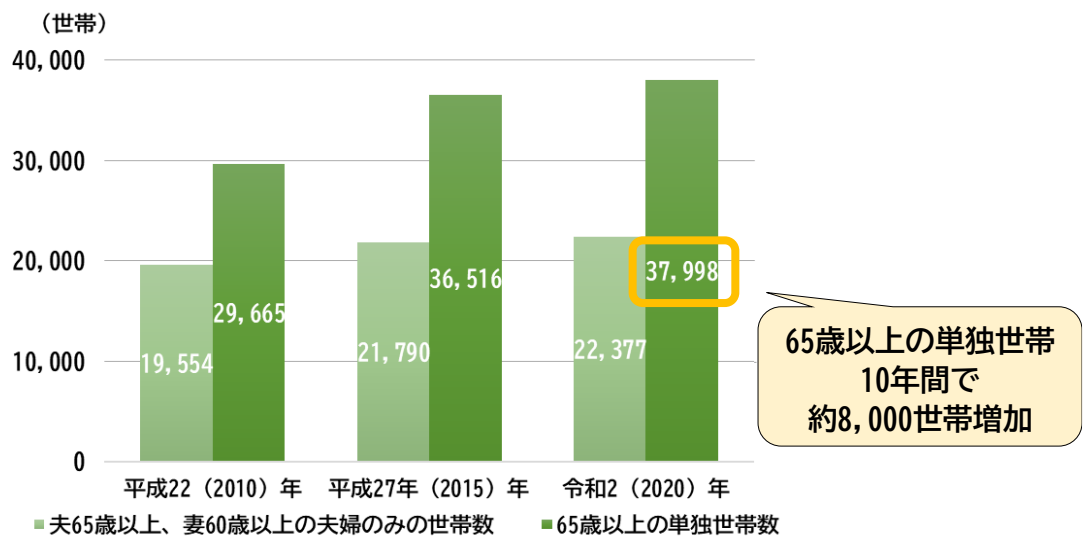


図 板橋区の高齢世帯数の推移

出典：国勢調査(総務省統計局)

(3)住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が所管する全国規模の標本調査で、我が国の住宅と世帯の居住実態等を総合的に把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的に、5年ごとに継続実施されています。

この調査では、住宅数、空き家数、住宅の種類、建物の構造などの住宅ストックの実態に加え、そこに居住する世帯人数、新築・中古の別などの関連情報が体系的に調査されています。

① 板橋区における住宅数、空き家数及び空き家率の推移

令和5（2023）年の調査結果によると、板橋区の住宅総数は363,490戸で、平成30（2018）年の調査から約27,000戸増加しました。空き家総数も42,490戸と約5,800戸増加しています。減少傾向にあった空き家率は11.7%となり、0.8ポイント上昇しました。

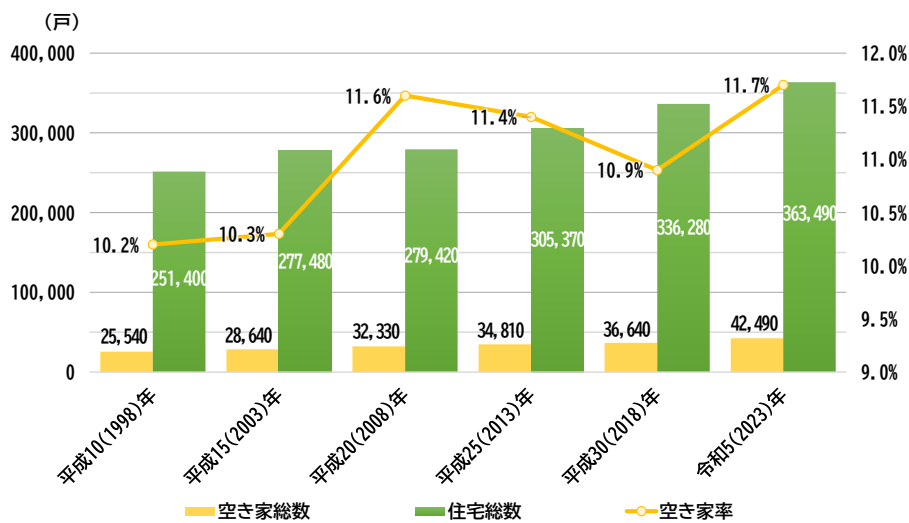


図 板橋区の空き家数、住宅数、空き家率  
出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

② 板橋区・東京都・全国の空き家率の推移

板橋区の空き家率と東京都・全国の空き家率の推移を比較してみると、全国の空き家率より低い率で推移している一方、近年では東京都全体の空き家率より高い率となっています。

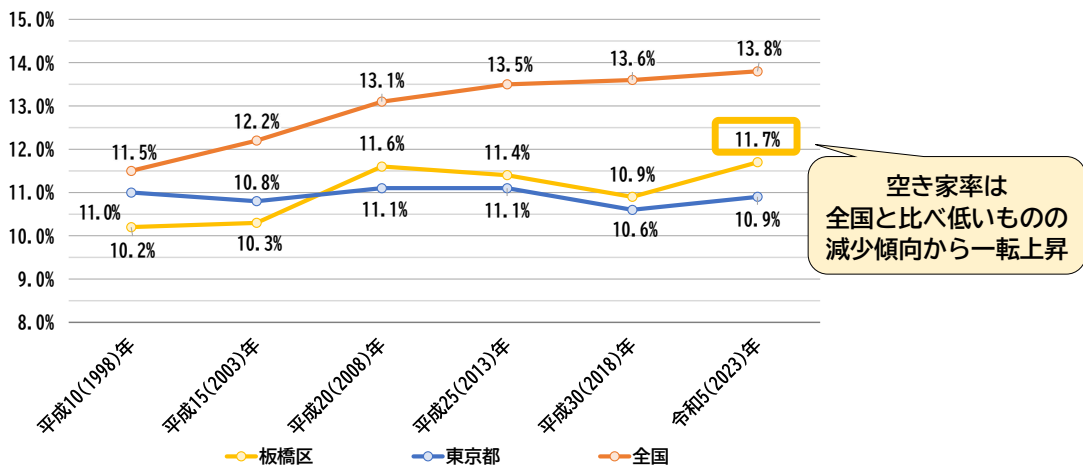


図 板橋区・東京都・全国の空き家率の推移  
出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局)

### ③ 特別区部における住宅総数と空き家数

下表は、平成30(2018)年と令和5(2023)年における特別区の空き家率が高い順に並べたものです。板橋区の空き家数は36,640戸から42,490戸へ5,850戸増加した結果、空き家率は10.90%から11.69%へ0.79ポイント上昇し、順位は10位から9位へと1つ上がっています。

この間に住宅総数は約8%増加しているのに対し、空き家数は約16%増加しており、住宅総数の伸びに比べて空き家数の伸びがやや大きかったことが、空き家率上昇の一因と考えられます。

なお、空き家数が最も多いのは世田谷区(約5.9万戸)、次いで大田区(約4.9万戸)、足立区(約4.4万戸)です。一方、空き家率は豊島区(13.9%)、港区(13.7%)、荒川区(12.9%)の順に高くなっています。

表 特別区部における住宅総数・空き家数(空き家率上位15位まで記載)

■平成30(2018)年調査結果					■令和5(2023)年調査結果				
順位	区	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	順位	区	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
1	豊島区	206,360	27,350	13.25	1	豊島区	213,800	29,810	13.94
2	港区	160,440	19,850	12.37	2	港区	177,980	24,360	13.69
3	中央区	105,540	19,850	11.85	3	荒川区	131,160	16,920	12.90
4	荒川区	119,010	14,070	11.82	4	千代田区	42,210	5,300	12.56
5	葛飾区	237,010	28,020	11.82	5	中野区	236,250	28,620	12.11
6	新宿区	244,780	27,920	11.41	6	北区	213,930	25,460	11.90
7	大田区	427,580	48,450	11.33	7	葛飾区	249,950	29,420	11.77
8	中野区	229,060	25,820	11.27	8	墨田区	174,530	20,500	11.75
9	足立区	356,080	39,660	11.14	9	板橋区	363,490	42,490	11.69
10	板橋区	336,280	36,640	10.90	10	渋谷区	174,970	19,670	11.24
11	北区	204,540	22,280	10.89	11	新宿区	261,030	29,180	11.18
12	千代田区	41,700	4,470	10.72	12	中央区	106,070	11,720	11.05
13	墨田区	154,720	16,160	10.44	13	足立区	402,630	43,850	10.89
14	渋谷区	160,700	16,260	10.12	14	世田谷区	541,000	58,850	10.88
15	品川区	243,080	23,860	9.82	15	大田区	451,460	48,880	10.83

出典:平成30(2018)年・令和5(2023)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

④ 板橋区の空き家の内訳(住宅の種類別)

板橋区の空き家を住宅の種類別にみると、賃貸用の住宅が最も多く約7割以上を占め、戸数は平成30(2018)年調査より2,400戸増えていますが、構成比は5ポイント低下しています。また、その他の住宅<sup>3</sup>は3,450戸増加し、構成比も18.8%から24.3%へと5.6ポイント上昇した一方で、二次的住宅<sup>4</sup>の構成比は1.6%から0.3%へ1.3ポイント低下しています。

表 板橋区の空き家(住宅の種類別)戸数及び割合

調査年	賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅	空き家総数
平成30(2015)年	28,310 77.3%	890 2.4%	570 1.6%	6,870 18.8%	36,640 100.0%
令和5(2020)年	30,710 72.3%	1,350 3.2%	110 0.3%	10,320 24.3%	42,490 100.0%

※パーセント表示は、空き家総数と各項目の戸数を用いて算出しています。  
 ※標本(抽出世帯)結果を推計係数を用いて算出しているため、各セルは小数を含む値を10戸単位などに四捨五入して公表されています。そのため、四捨五入の累積で、合計がずれる場合があります。

出典:平成30(2018)年・令和5(2023)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

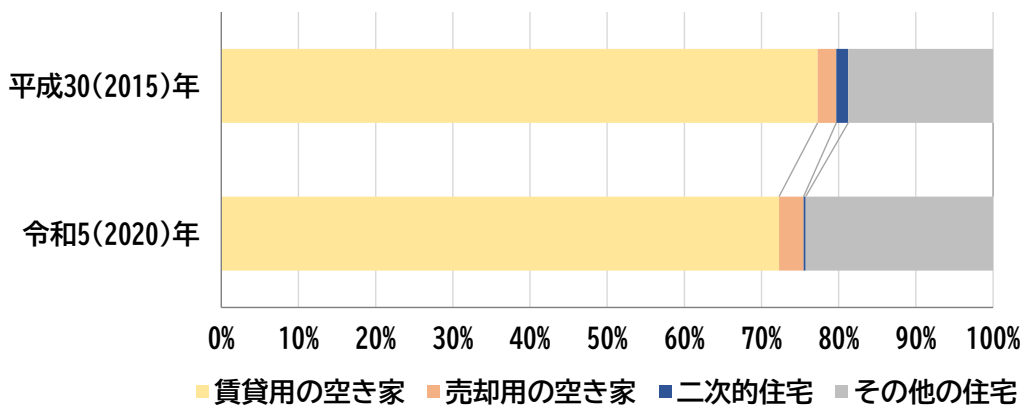


図 板橋区の空き家の構成割合

出典:平成30(2018)年・令和5(2023)年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

<sup>3</sup> 転勤・入院等のため、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等

<sup>4</sup> 別荘又はその他たまたまに寝泊りしている人がいる住宅

⑤ 住宅の購入における新築又は中古の状況

全国的な傾向として住宅を購入する際は、新築物件が 59.4%、中古物件が 40.6% となっており、新築物件の方が好まれる傾向を確認できます。また、東京都では、新築物件が 60.8% を占め、より新築物件が好まれる傾向があります。板橋区でも、新築物件の方が中古物件より好まれる傾向は同様ですが、その割合は 57.0% となり、全国・東京都と比べると低く、中古物件の購入比率が比較的高いことが確認できます。

表 持ち家の購入における新築・中古住宅の総数

地域	新築住宅の購入数	中古住宅の購入数
板橋区	48,290	36,360
東京都	1,170,200	756,000
全国	8,013,800	5,485,900

出典：令和5(2023)年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

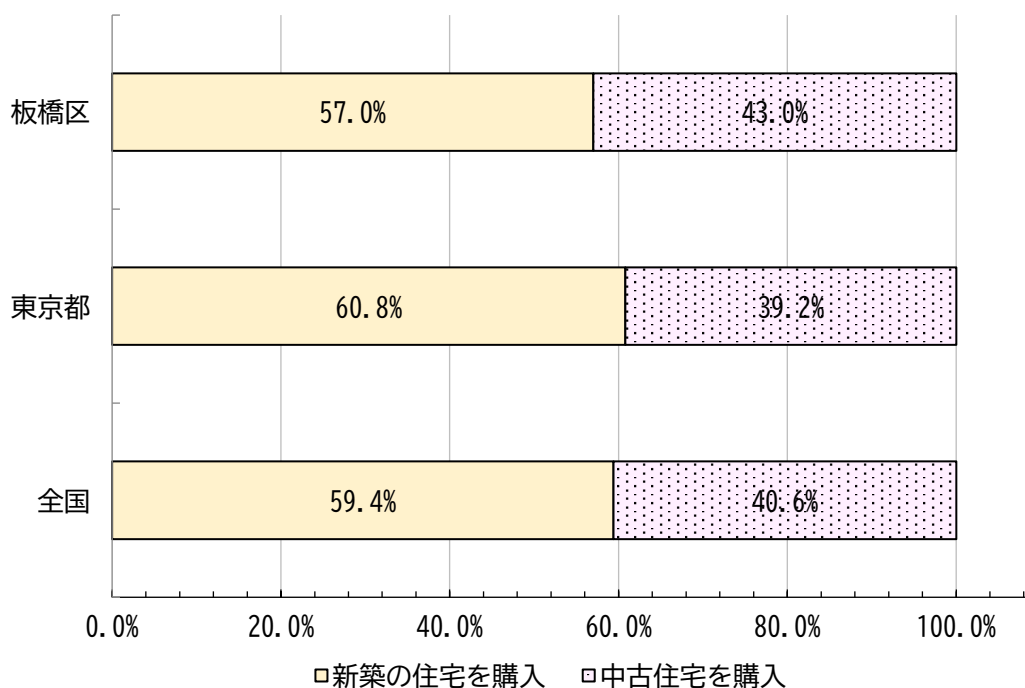


図 持ち家の購入における新築・中古住宅の総数割合

## 住宅・土地統計調査とは

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が5年ごとに実施するもので、一定の方法で抽出された住戸世帯を調査対象（令和5年調査：全国約340万住戸・世帯が対象）とし、統計的処理を施した推計値により、我が国における住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査しています。

### ～住宅・土地統計調査における空き家の種類～

#### ①賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

#### ②売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

#### ③二次的住宅

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

#### ④その他の住宅（令和5年調査：「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」）

例として、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅（空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。）

※「住宅・土地統計調査」では、長屋・共同住宅の一住戸の空室もひとつの空き家と数えており、空家特措法に基づく「空家等」とは考え方が異なります。

## 2 老朽建築物等対策の取組状況

板橋区では、空家特措法、対策条例及び対策計画 2025 に基づき、老朽建築物等の所有者等に対し、啓発、助言・指導等の措置及び支援を行うことにより適切な維持管理を促すことで、H25・26 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（※補完調査により、新たに老朽判定Aと判定した物件を含み、累計解消数207件以上となりましたが、当初老朽判定Aの物件の一部で未だ解消されていないものがあります）。

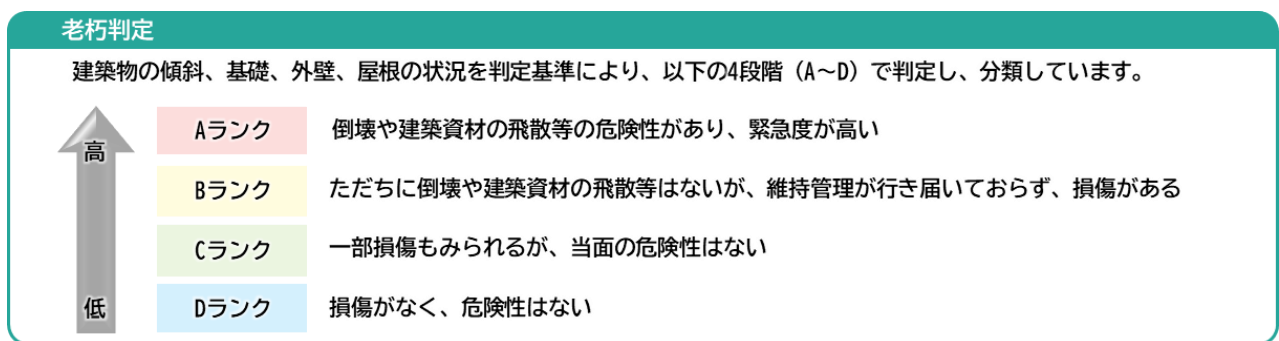


図 老朽判定ランクの概要(再掲)

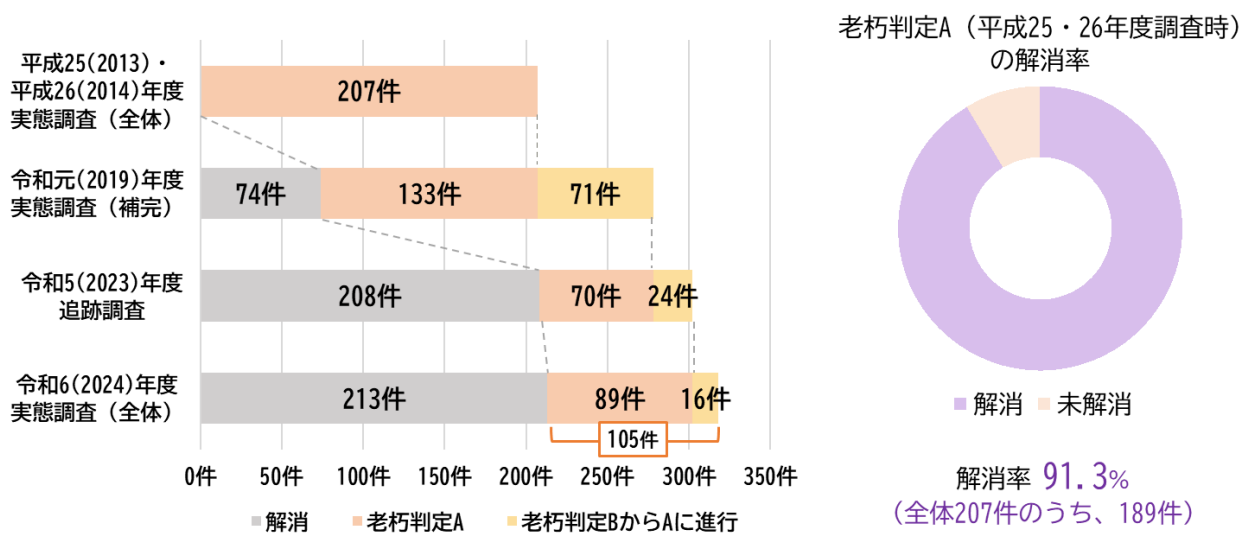


図 老朽判定Aの解消状況

表 老朽建築物等対策に係る取組年表

年 月	内 容
平成25（2013）・26（2014）年度	・老朽建築物等実態調査を実施
平成26（2014）年11月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の公布
平成27（2015）年2月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部施行
平成27（2015）年4月	・板橋区老朽危険建築物に係る緊急安全対策工事実施要綱を施行 （平成29（2016）年2月に対策条例の施行を受け廃止）
平成27（2015）年5月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の全面施行
平成27（2015）年7月	・板橋区老朽建築物等対策検討会議設置要綱を施行 ・板橋区老朽建築物等対策協議会設置要綱を施行 （平成29（2016）年2月に対策条例の施行を受け廃止）
平成28（2016）年3月	・「板橋区老朽建築物等対策計画2025」を策定
平成28（2016）年12月	・東京都板橋区老朽建築物等対策条例を施行
平成29（2017）年1月	・板橋区老朽建築物等除却費助成金交付要綱を施行 ・板橋区老朽建築物等対策専門家派遣支援要綱を施行
平成29（2017）年1～3月	・空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく行政代執行の実施
平成29（2017）年4月	・都市整備部建築指導課に老朽建築物グループを設置
令和元（2019）年度	・老朽建築物等実態調査（補完調査）を実施
令和3（2021）年4月	・板橋区老朽建築物等対策専門家派遣事業を拡充
令和5（2023）年6月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の公布
令和5（2023）年12月	・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行
令和6（2024）年3月	・東京都板橋区老朽建築物等対策条例を一部改正
令和6（2024）年度	・老朽建築物等実態調査を実施
令和8（2026）年3月	・「板橋区老朽建築物等対策計画2035」を策定

## 3 老朽建築物等対策の主な実績

### (1) 令和6(2024)年度 老朽建築物等実態調査

#### ① 目的

「板橋区老朽建築物等対策計画 2035」を策定するにあたり、区内に存在する老朽建築物等について実態調査を行うとともにその調査結果を整理・分析し、対策計画の基礎資料とすることを目的に実施しました。

#### ② 調査の概要

- 期 間：令和6（2024）年8月～令和7（2025）年1月
- 調査範囲：板橋区全域（32.22 km<sup>2</sup>）
- 調査対象：独立住宅、集合住宅（3階建て以下）、  
商業系及び工業系建築物（3階建て以下の小規模なもの）
- 調査棟数：81,663 棟
- 調査内容：外観目視による調査
  - ・現地調査一巡目（建築物の老朽判定調査）
  - ・現地調査二巡目（老朽判定A、Bと判定した建築物の詳細調査）
  - ・所有者調査、所有者等へのアンケート調査

#### ③ 調査の手法

調査は、建築物の老朽判定を原則公道からの外観目視により実施し、居住者や近隣への聞き取りは行っていません。

また、一巡目と二巡目判定に分けて行っており、一巡目判定では、建築物の傾斜、基礎、外壁、屋根の状況による老朽判定調査を行い、全対象建築物を4段階（A～D）に分類するとともに、空き家（居住又は使用の有無）の判定も行いました。

二巡目判定では、一巡目判定において抽出された老朽判定A及びBの建築物について、4つの事項（建築物の傾斜、基礎、外壁、屋根）の詳細調査に加え、工作物等、門・塀・擁壁、ごみ、立木の状況を確認するとともに、構造、階数、建物用途について判定しています。

## ④ 老朽判定の方法

老朽判定は、(ア) 建築物の傾斜、(イ) 基礎の状況、(ウ) 外壁の状況、(エ) 屋根の状況を下表に示す判定基準により、それぞれA～Dの判定を行っています。なお、総合評価は、調査項目(ア)から(エ)の中で最も老朽判定の高い項目をもって評価しました。

表 老朽判定基準

ランク	木造	非木造
(ア)	建築物の傾斜(全体)	
A	明らかに傾斜(1/20が目安)し、倒壊等のおそれがある(著しい柱・梁等の破損・腐朽・腐食・ずれ)	
B	全体的にたわみがみられる(柱・梁等の破損・腐朽・腐食・ずれ)	
C	一部にたわみがみられる	
D	傾斜は認められない	
不明	-	
(イ)	基礎の状況	
A	基礎がない、基礎・土台の腐敗・破損・変形が倒壊のおそれがあるほど著しい	
B	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽、破損、変形等が目立つ	基礎にひび割れ等が目立つ
C	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
D	異常は認められない	
不明	-	
(ウ)	外壁の状況	
A	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの又は壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
B	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している
C	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
D	多少の汚れはあるが問題ない	
不明	-	
(エ)	屋根の状況	
A	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの	
B	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ)	
C	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがある	
D	問題はない	
不明	-	
(オ)	工作物等の状況	
A	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等で落下の危険性が高いもの	
B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの	
C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの	
D	異常は認められない	
不明	-	
(カ)	門・塀・擁壁の状況	
A	門・塀・擁壁に破損・ひび割れが生じ、著しく傾斜し、崩壊のおそれがある	
B	門・塀・擁壁に破損・ひび割れが生じているが、軽度な傾斜で、崩壊のおそれはない	
C	門・塀・擁壁に軽微な破損・ひび割れが生じているが、傾斜はない	
D	異常は認められない	
不明	-	
(キ)	ごみの状況	
A	敷地内でごみが著しく散乱、放置(山積みのまま)、投棄されている	
B	敷地内が清掃されておらず、ごみが散乱、山積みとなっている	
C	敷地内に多少のごみはあるが、山積みまではなっていない	
D	敷地内にごみはない	
不明	-	
(ク)	立木の状況	
A	著しい立木の傾斜・幹の腐朽、大枝の折れにより、倒壊・落下のおそれがある 著しい立木のはみだしにより、隣家破損、歩行者等の通行の妨げのおそれがある	
B	立木の伐採、補強等がなされておらず、大枝の折れ、腐朽が認められる 立木の剪定等がされておらず、隣地・道路等へのはみ出しが認められる	
C	立木の管理があまりされていないが、折れや腐朽、はみ出しが認められない	
D	立木の管理が適切にされている	
不明	-	

⑤ 空き家判定の方法

空き家判定は、調査対象建築物（当該建築物に附属する倉庫その他の工作物を含む）で、現に居住又は使用されていないものとし、以下の項目に基づき総合的に判断しました。

なお、建築物の一部でも居住又は使用している場合は、「現に居住又は使用している」ものとして扱い、「空き家」としては扱わないこととしています。

表 空き家の判定項目

項目		主眼点
建築物	出入口	施錠・扉の状況、侵入防止の措置、表札がないなど
	窓・外壁・屋根	破損、雨戸、侵入防止の措置、カーテンがないなど
	郵便受け	放置郵便物、塞ぎなど
	電気メーター	通電の有無
	ガスメーター	通ガスの有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空き家の看板	移転のお知らせ、不動産業者等の看板・貼り紙
	その他	特記すべき事項

⑥ 調査結果(老朽判定結果)

R6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(H25・26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ることが分かりました。

また、空家等に注目すると、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。

表 老朽判定件数

老朽判定	R6実態調査 件数(うち空き家)		H25・26実態調査 件数(うち空き家)		増減 件数(うち空き家)	
	件数	(うち空き家)	件数	(うち空き家)	増減	(増減)
A (危険)	105	(57)	207	(118)	▲102	(▲61)
B (やや危険)	663	(223)	855	(354)	▲192	(▲131)
C (当面の危険性なし)	16,723	(1,306)	18,391	(706)	▲1,668	(600)
D (安全)	64,172	(782)	57,415	(347)	6,757	(435)
合計	81,663	(2,368)	76,868	(1,525)	4,795	(843)

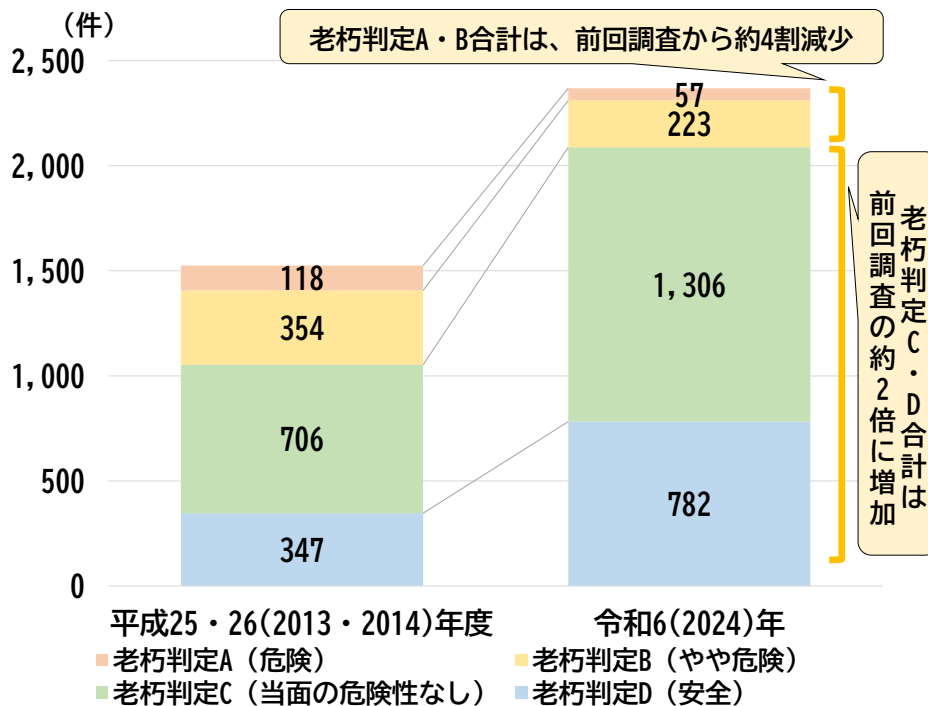


図 空き家の件数(老朽判定別)

⑦ 所有者等アンケート調査結果

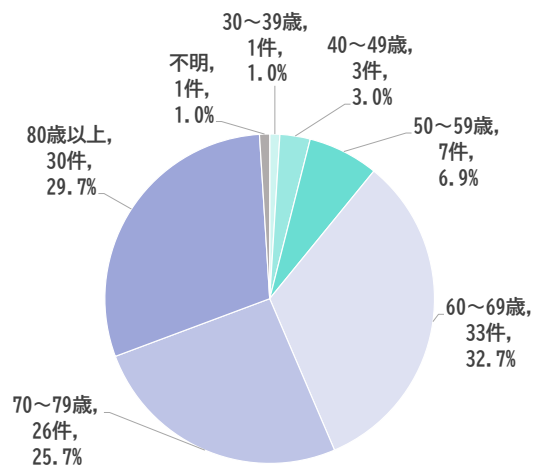
今後の老朽建築物等への対策を促進していくための基礎資料とするため、所有者へ現状の維持管理や困っていること、さらには今後の予定、利活用への意向等についてアンケート調査を行いました。

アンケート調査の概要

- 期 間：令和 6(2024)年 12 月～令和 7(2025)年 1 月
- 調査方法：郵送による配付 回収は返信用封筒及び Web
- 調査対象：老朽判定 A・B の建物所有者または土地所有者  
 (建物所有者 ①416 件 土地所有者 ②346 件 ※所有者特定不可の 6 件を除く)  
 老朽判定 C・D の空家等の建物所有者 等 (サンプル調査 ③338 件)
- 件 数：送付件数 1,100 件 (①416 件+②346 件+③338 件)  
 到達件数 936 件  
 回答件数 221 件 (①・②153 件+③68 件)  
 回答率 23.6%

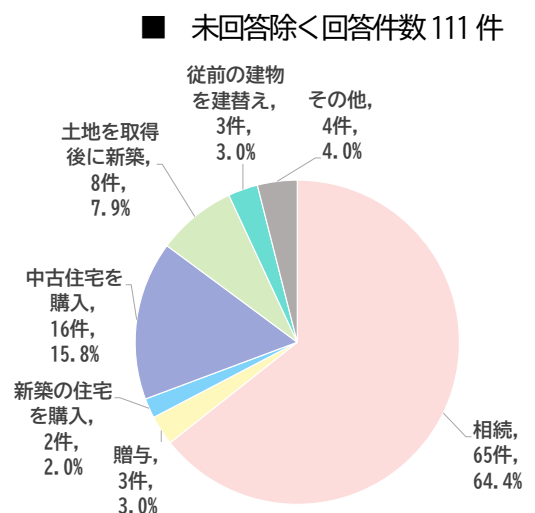
○建物所有者の年齢(老朽判定A・Bの建物所有者)

老朽判定 A・B の建物所有者は、「60～69 歳」が 33 件 (32.7%)、「70～79 歳」が 26 件 (25.7%)、「80 歳以上」が 30 件 (29.7%) となり、半数以上は 70 歳以上となりました。  
 建物所有者は、高齢者が多いため、今後も空き家は増加することが見込まれます。



○建築物の取得のきっかけ(老朽判定A・Bの建物所有者)

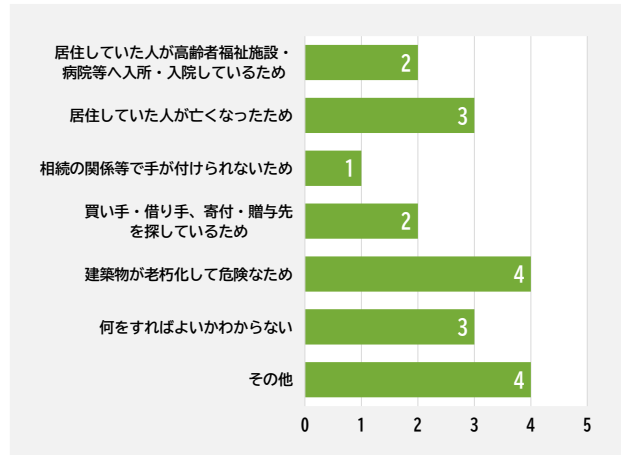
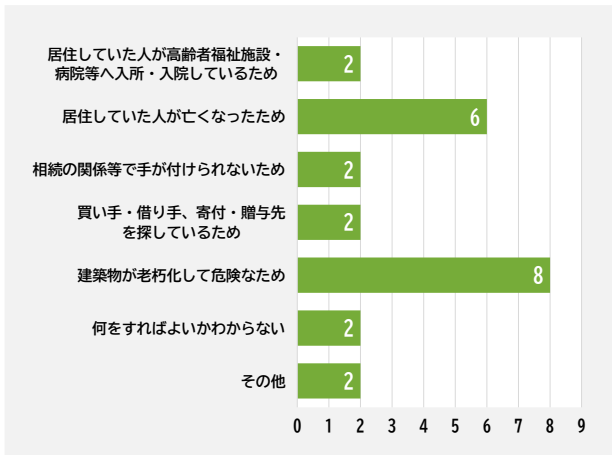
「建築物をどのように取得したか」の質問では、老朽判定 A, B の建物所有者は「相続」が 65 件 (64.4%) と一番多く、相続による取得が半数以上を占めています。



■ 未回答除く回答件数 111 件

○建築物を使用していない理由(空家等の建物所有者) ※複数回答

空き家となっている建物の所有者に対し、「使用していない理由」を聞いた質問では、老朽判定A・B、C・Dのいずれも「建築物が老朽化して危険なため」が多く、次いで「居住していた人が亡くなったため」でした。また、その他として建て替え希望や借主の変更、荷物の残置などが挙げられます。



■ 老朽判定A・Bの建物所有者 回答件数 24 件

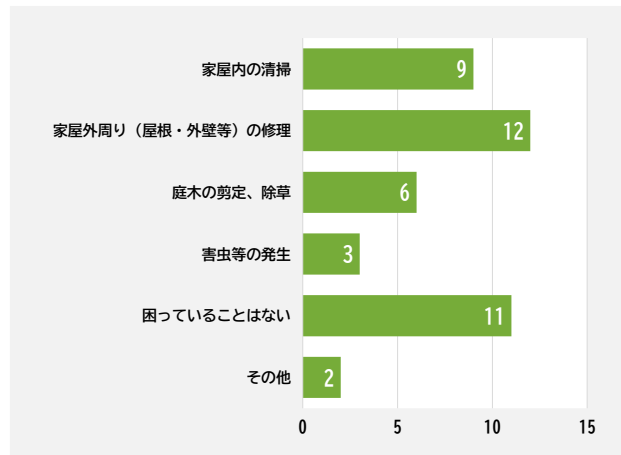
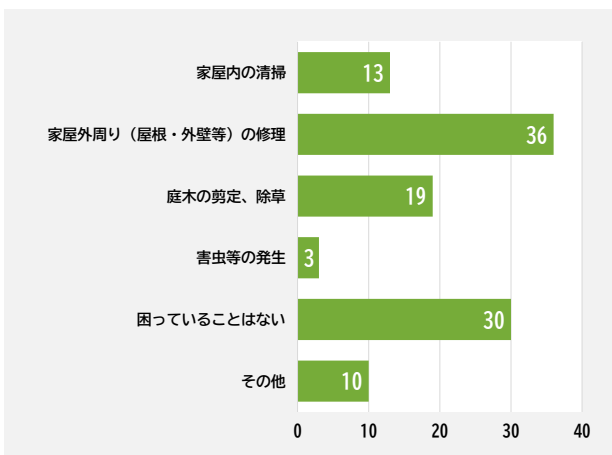
■ 老朽判定C・Dの建物所有者 回答件数 19 件

○維持管理で困っていること(空家等の建物所有者) ※複数回答

老朽判定A・Bでは、「家屋外回り(屋根・外壁等)の修理」が36件、「庭木の剪定、除草」が19件、「家屋内の清掃」が13件でした。一方で「困っていることはない」との回答が30件ありました。

老朽判定C・Dでは、「家屋外回り(屋根・外壁等)の修理」が12件、「家屋内の清掃」が9件、「庭木の剪定、除草」が6件、「困っていることはない」が11件でした。

いずれも「家屋外回り(屋根・外壁等)の修理」が最も多く、次いで「困っていることはない」が多い結果でした。また、その他として、ごみの不法投棄や近隣からの害獣の侵入などが挙げられました。



■ 老朽判定A・Bの建物所有者 回答件数 111 件

■ 老朽判定C・Dの建物所有者 回答件数 43 件

## (2) 特定空家等及び特定老朽建築物の認定

対象となる空家等や老朽建築物が周囲の日常生活に重大な支障がでるような悪影響を与えている状態と認められる場合等に、板橋区が認定しています。

(件)

	H28 (2016) 年度 ～ R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R5 (2023) 年度	R6 (2024) 年度	計
認定数	105	11	7	2	125
解消数	61	17	9	10	97

## (3) 除却費助成事業

特定空家等又は特定老朽建築物として認定した建築物は、部分的な補修では改善が難しく、建築物全体の除却を行う必要性が高いことから、費用負担の軽減を図るため、所有者支援として除却に要する費用の一部を助成しています。

(件)

	R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R5 (2023) 年度	R6 (2024) 年度
無接道敷地	1	3	0	0
接道敷地	5	4	2	2
計	6	7	2	2

## (4) 専門家派遣支援事業

所有者等が抱えている様々な問題の解決のために、建築士、司法書士や不動産鑑定士等の専門家を派遣し、適切な提案やアドバイスを行う所有者支援事業を行っています。

(件)

	R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R5 (2023) 年度	R6 (2024) 年度
建築士	8	3	1	6
司法書士	1	1	0	0
不動産鑑定士	0	0	0	0
計	9	4	1	6

## (5)相談対応

地域住民等から区に対する老朽建築物等に関する相談件数は、年間約100件程度あり、相談や情報提供があった場合は現地確認を行い、老朽建築物等の所有者に対し適切な維持管理を促しています。

板橋区の相談の分類をみると、「建築物等の老朽化・破損等」の相談件数を「樹木の繁茂、ハチの巣等」の相談件数が上回っている状況が継続しています。

(件)

年度	R2 (2020) 年度	R3 (2021) 年度	R4 (2022) 年度	R5 (2023) 年度	R6 (2024) 年度
相談件数	100	96	106	111	94

## ◆主な相談事例

## ① 老朽化・破損等に関すること

- ・何十年も空家等の状態であり、建築物がボロボロです。建築物も古く、損傷している箇所もあり不安です。
- ・老朽化した空家等の部材（雨どい、窓枠、瓦、外壁材等）が落下しています。

## ② 樹木や雑草等に関すること

- ・空家等の樹木が生い茂って、道路や隣接地に越境し、支障がでています。

## ③ 害獣・害虫等に関すること

- ・空家等の庭に雑草が生い茂って、害虫が大量に発生しています。
- ・空家等に害獣（ハクビシン・アライグマ等）が棲み着いています。
- ・空家等にハチの巣ができて、危険です。

## ④ 防犯等に関すること

- ・隣地が空家等となり、防犯上心配です。
- ・空家等にゴミが放置されていて、放火等が心配です。

## ⑤ その他

- ・所有者を知っていますが、直接話すのは怖いです。
- ・空家等の所有者等と連絡をとりたい。連絡をくれるように依頼できませんか。
- ・所有者等らしき人を最近見かけなくなりました。今後の管理が心配です。

**隣地から越境した枝、一定の要件を満たせば自ら切除できます！**

令和5（2023）年4月1日の民法改正により、越境された土地の所有者は、木の所有者に枝を切り取らせる必要があるという原則を維持しつつ、一定の要件\*を満たせば自ら枝を切り取ることができるようになりました。\*：一定の要件についてはP.106を参照

老朽建築物等の敷地から枝が越境する事例も多く、隣地所有者が対応しやすくなったことで、従来のような対応の遅れや対応不能といった問題への対処が可能になりました。

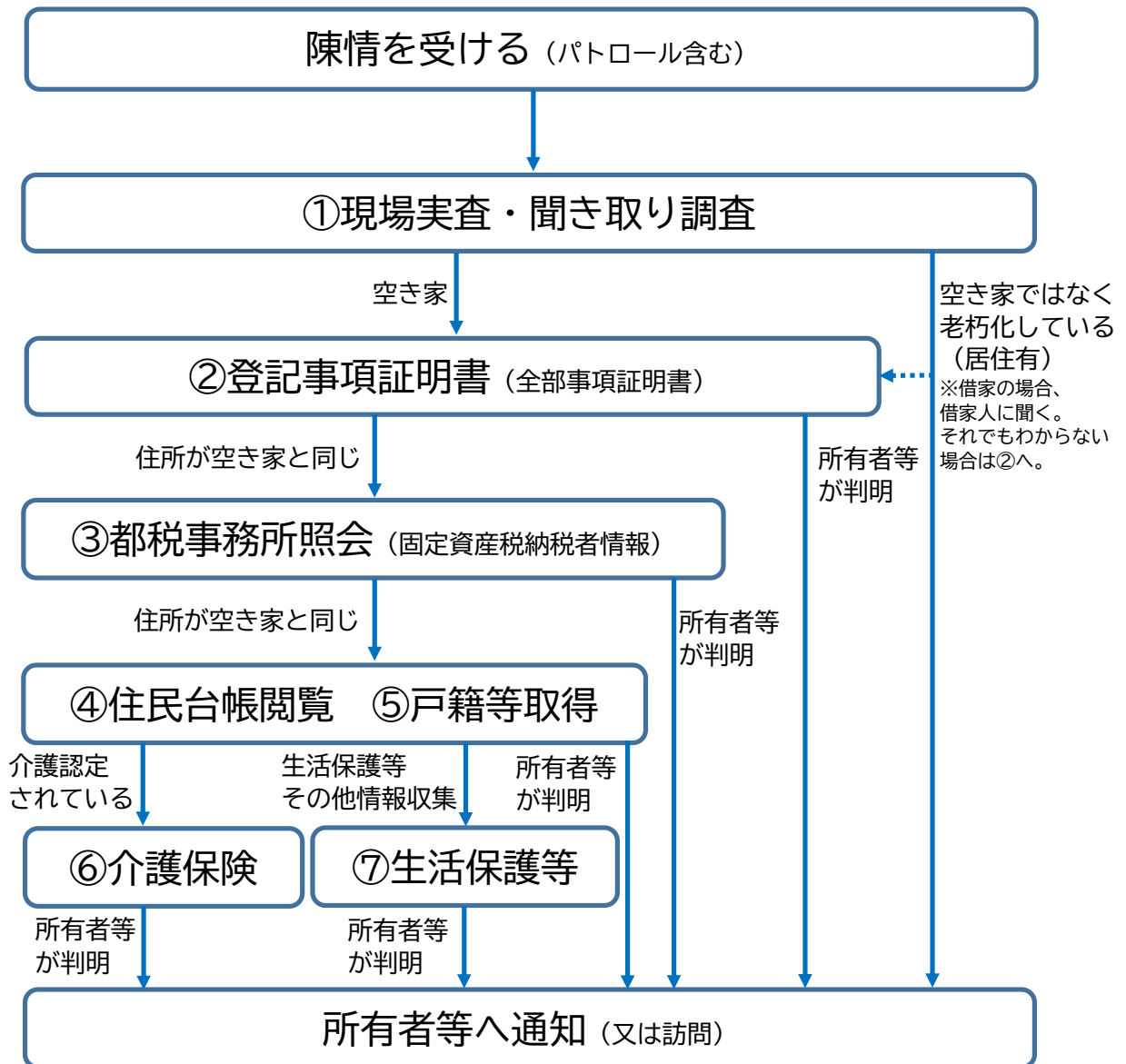
## 4 老朽建築物等対策の分析

### (1)所有者調査等の分析

板橋区では、区民からの相談・情報提供のあった空き家や老朽建築物について、現地調査を行い状況の確認をするとともに、必要に応じて所有者等調査を行っています。

今回、令和6（2024）年度に相談のあった94件の所有者等調査に焦点を当てて、分析を行いました。

#### ◆相談から所有者等に連絡を入れるまでの流れ

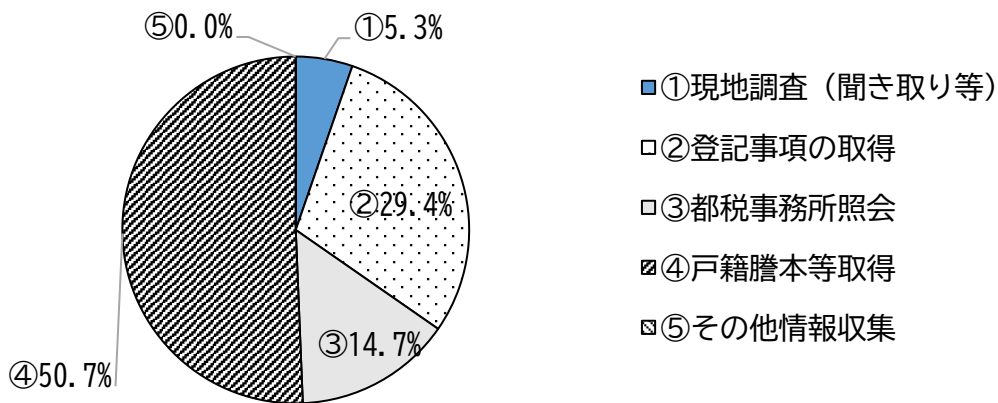


※手順の③以降は順番が入れ替わる場合もあります。

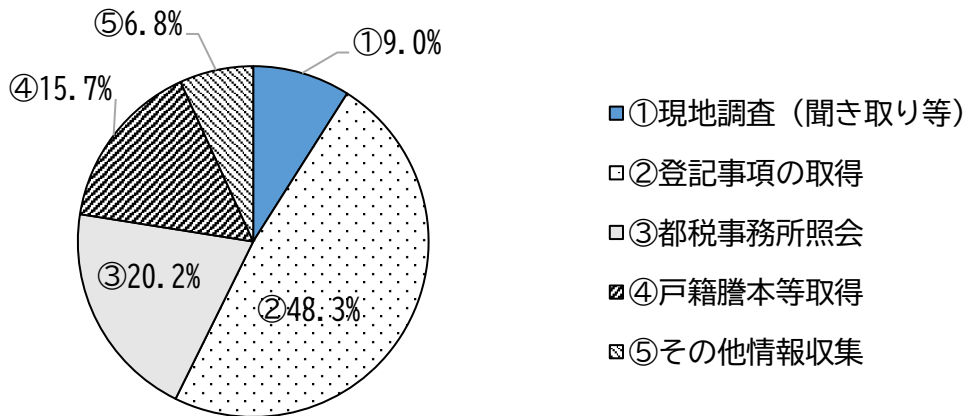
◆所有者等が一人でも判明した手段(手法)

令和6年度に相談のあった94件のうち所有者等に通知や訪問等を必要とした75件について、先方の連絡先を知りえた手段を確認しました。

また、令和元年度にも同様の分析を行っており比較してみると、以前は登記事項の取得で所有者等が判明していましたが、現在では戸籍謄本等取得まで行わないと所有者等が判明しない事例が多くなっていることが分かります。これは、空き家の増加に伴って相続等権利に関する問題や相続放棄など、複雑な問題が多くなってきていることが要因と考えられます。それでも依然として、登記情報の取得は所有者等を把握する上で有効な手段であり、相続登記の義務化により、登記情報の取得はより効果が増していくと思われます。



令和6年度



令和元年度

(2)所有者等が抱えている問題の分析

令和2(2020)年度から令和6(2024)年度までに区民からの相談や情報提供のあった物件に関して、所有者等と接触はできているが未だ解決できていない事案の対応履歴から所有者等の抱えている問題の分析を行いました。

年度	相談件数	解決率	未解決件数	未解決事案の内訳	
				建築物	その他 (樹木・害獣害虫等)
R2 (2020) 年度	100 件	86.0%	14 件	9 件	5 件
R3 (2021) 年度	96 件	79.2%	20 件	7 件	13 件
R4 (2022) 年度	106 件	76.4%	25 件	14 件	11 件
R5 (2023) 年度	111 件	74.8%	28 件	11 件	17 件
R6 (2024) 年度	94 件	67.0%	31 件	16 件	15 件

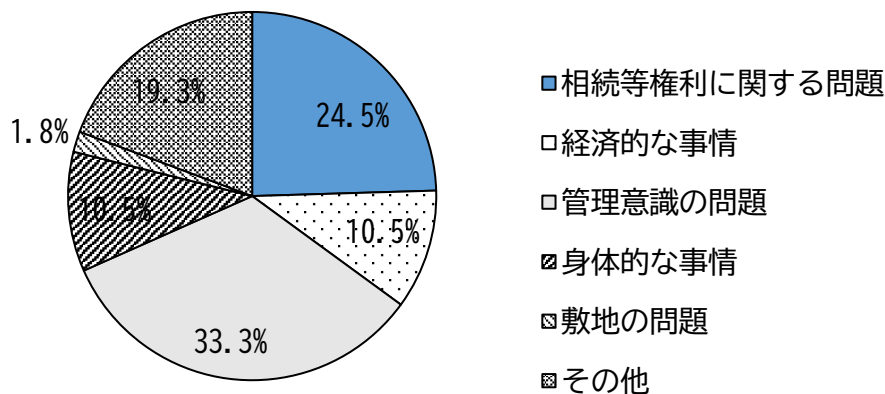


図 建築物に関する相談が解決に至らない要因

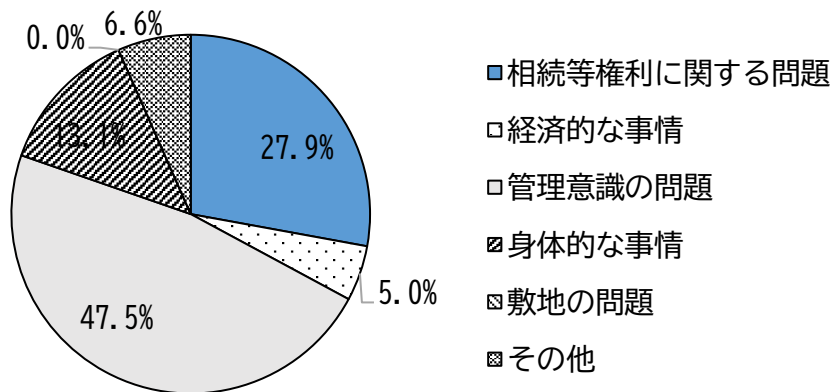


図 建築物以外(樹木の繁茂、ハチの巣 等)の相談が解決に至らない要因

建築物に関する相談では、「相続等権利に関する問題」、「管理意識の問題」が解決に至らない主な要因であり、全体の半数以上となりました。

一方で、建築物以外に関する相談では、建築物に関する相談に比べ「管理意識の問題」が大きな割合を占めていました。さらに「相続等権利に関する問題」、「身体的な事情」と合わせると全体の9割近くをこの3つの要因が占めていることを確認しました。

## (3) 空家等及び老朽建築物の相談解消事例

## ① 庁外連携による解消事例

## ◎ 警察署・消防署との連携

## &lt;物件情報&gt;

構造・階数：木造2階建て

建 築 年：昭和45年

経緯・経過：建築物の外壁が剥落していると区民から110番通報があり、警察署から板橋区へその旨の連絡が入りました。

現場の状況を確認したところ、今後も外壁が落ちる危険性があること、人通りのある道路に面していることから、緊急対応が必要と判断し、消防署へ要請をしました。その際は警察官立ち合いの元、消防隊員が家屋に入り緊急安全措置としてブルーシートで外壁を覆いました。

その後は、所有者と交渉を続け、通行人などの被害が出る前に建築物の解体に至りました。



## ② 所有者以外の協力による解消事例

## ◎ 相続財産管理人

## &lt;物件情報&gt;

構造・階数：木造2階建て

建 築 年：昭和33年

経緯・経過：当該物件は、所有者が溜め込んだごみや建築物の老朽化により近隣住民の生活に重大な影響を与える状態が続いており、庁内関係部署が連携し指導や説得を行ってききましたが、抜本的な解決には至りませんでした。

しかし、所有者が死亡したこと、同年に空家特措法が完全施行されたことを受け、庁内検討会議や学識経験者等で構成される協議会での意見聴取等を経て、行政代執行の実施により解消されることになりました。



実施前



実施後

#### (4) 特定空家等の認定物件の分析

板橋区が「周囲の日常生活に重大な支障が出るような悪影響を与えている状態」と認定した物件に関して、敷地の所有の有無や接道の有無について分析しました。

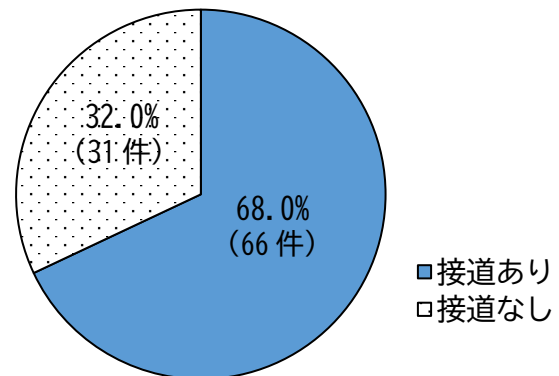
なお、分析時点の認定件数は125件、認定解除件数は97件です。(令和7年3月31日時点)

	接道の有無		計
	あり	なし	
敷地を所有	54件 (59.3%)	37件 (40.7%)	91件 (72.8%)
借地	25件 (73.5%)	9件 (26.5%)	34件 (27.2%)
計	79件 (63.2%)	46件 (36.8%)	125件

また、認定が解除された97件については、どのような傾向があり、認定解除に至った要因が何なのかについても分析しました。

##### ① 接道の有無

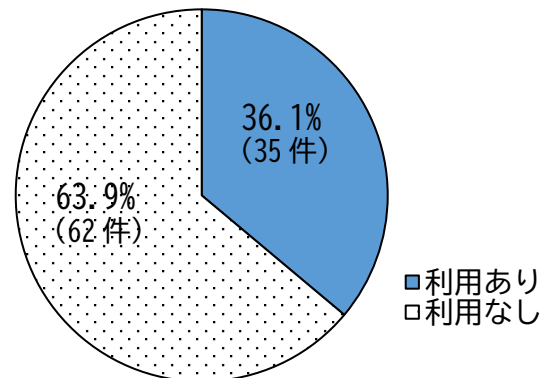
接道の有無は、土地の価値や跡地活用に大きく影響します。認定が解除された物件のうち68.0%は接道があり、32.0%は接道なしとなっていて、「接道あり」の方が、認定が解除された割合は多い傾向にあります。



##### ② 除却費助成事業の利用

次に、老朽建築物等の所有者支援として行っている『除却費助成事業』に着目しました。

解除された物件のうち、助成事業を利用したのは36.1%、利用していないのは63.9%となっていて、除却費助成事業を利用しないで除却等をしている方が多い状況でした。



##### ③ 除却費助成事業の利用と接道状況の関係

前述の除却費助成事業は、接道の有無により、助成金の補助率や上限金額に違いがあります。そのことから、『接道の有無』と『除却費助成事業』の関係についても集計しました。

解除された97件のうち、接道がある66件中26件が除却費助成事業を利用しました。利用率は39.4%でした。次に接道がない31件については、そのうち9件が除却費助成事業を利用しました。利用率は29.0%でした。売買や建て替えが難しい接道がない物件の方が、除却費が高くなる傾向がありましたが、接道がある物件の方が多く結果となりました。

除却費助成事業の利用については、接道の有無が影響しているわけではないことが分かり、また、除却費に関して少しでも支出を抑えたいという所有者の心理が働くことを鑑みても、利用率自体が低い結果となりました。この結果から、所有者等の負担を軽減できる除却費助成事業のさらなる啓発の必要性を確認しました。

④ 認定解除後の利用状況

認定が解除された97件のうち94件が建築物の除却によるもの、残り3件は改修工事を行ったことで状況の改善が図れたものとなっています。

建築物の除却により解消した94件の跡地利用状況としては、55件(58.5%)が更地のまま、29件(30.9%)が再建築により新築住宅となっています。残り10件(10.6%)は駐車場として利用されています。

また、建築物の除却で認定が解除された94件のうち接道がない敷地に着目すると29件となっており、そのうち24件(82.8%)が更地のままとなっています。この数値は、接道のない敷地で除却がされても再建築ができず、跡地利用が難しいことを示すものとなりました。

## 5 課題

### (1) 老朽建築物等による影響

老朽建築物等を長期にわたり適切に管理せず放置すると、保安・衛生・景観・周辺環境の4分類にわたり悪影響が連鎖的に拡大します。

下の表では、老朽建築物等の放置による主な影響と具体例を示しています。たとえば、保安面では強風時に瓦が飛散して隣家車両を破損させるケース、衛生面ではハチの巣やシロアリ、アスベスト含有スレートの破碎による健康被害のおそれが報告されています。

こうした影響は、所有者が負う損害賠償責任や地域住民の安全・安心を脅かすことに直結するだけでなく、火災・不法侵入・ごみ投棄といった二次被害を招き、周辺環境の劣化を加速させます。

本計画では、図に整理した4分類をリスク評価の基礎とし、段階的な対策メニュー（予防・改善・除却）を展開します。

なお、適切な管理を怠った結果として第三者に被害が及んだ場合、民法上の賠償責任は所有者等が負うことになるため、対策の実施は地域の安全確保だけでなく、所有者自身のリスクマネジメントの観点からも不可欠です。

表 老朽建築物等の放置による主な影響

区分	主な影響	具体例（近年の相談・事例等）
①保安上の問題	倒壊・屋根材／外壁材の落下、樹木転倒などによる第三者被害リスク	強風時に瓦が飛散し隣家車両を損傷 等
②衛生上の問題	害獣・害虫、カビ、アスベスト飛散、残置物臭気	ハチの巣・シロアリ、アスベスト含有スレート破碎 等
③景観上の問題	雑草・落書き・破損外観による景観の著しい阻害	商店街空家のシャッター錆と放置看板 等
④周辺環境の保全	空家火災・不法侵入・ごみ投棄の温床化	可燃物放置空家でぼや発生 等

## (2)老朽建築物等対策を進める上での課題

老朽建築物等がもたらす保安・衛生・景観・環境面の悪影響を低減し、適切な管理・解消を図るためには、所有者の意識・能力、住宅市場や税制の仕組み、敷地・建築物を取り巻く法制度など、多岐にわたる要素を同時に改善していく必要があります。R6年度実態調査や所有者等アンケートの分析からは、空家等の継続的な発生や管理意識の低下といった構造的課題に加え、支援策の十分な浸透や物理的・法的制約物件への対応といった実務上の課題が浮き彫りになりました。

本計画では、これらの課題を「①空家等の継続的な発生」、「②所有者等の管理意識不足・管理能力低下」、「③支援策の活用促進・周知徹底」、「④解消困難な空家等への対応」の4つの視点から整理し、下表に示します。

表 老朽建築物等対策を進める上での課題

対策を進める上での課題（視点）	課題に係る板橋区の実情
① 空家等の継続的な発生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ R6実態調査結果では、老朽判定C・Dの空家等が前回調査比約2倍に増加し、潜在的リスクの裾野が拡大している。</li> <li>・ 所有者等アンケートでは「取得のきっかけ＝相続」が約5割で、居住者の施設入所・死亡後に相続手続きが長期化し、空家化し放置に至るケースが多い。</li> </ul>
②所有者等の管理意識不足・管理能力低下	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者等アンケート調査などから、「建物の状況をよく知らない」、「遠方で確認できない」など現状把握の不足が見られる。</li> <li>・ 高齢化社会の進展及び高齢者単身世帯の増加を背景に、費用・時間制約があり、維持・修繕コストを捻出できないケースや、「困っていないから」と問題を先送りするケースが見られる。</li> <li>・ 所有者の認知症、相続者多数などの問題から、意思・方針決定が困難な世帯の増加により、管理不全状態への移行が懸念される。</li> </ul>
③支援策の活用促進・周知徹底	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 所有者等アンケートでは、「個別相談会」、「専門家派遣」を求める声が多い一方、東京都「空き家ワンストップ相談窓口」や区の専門家派遣支援事業の認知度は5割未満である。</li> <li>・ 高齢の所有者等へのアプローチ方法として、デジタル化された媒体のみではなく、紙媒体や対面での周知も求められている。</li> </ul>
④解消困難な空家等への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 無接道敷地・狭小地など物理的制約物件が解体後も活用されず残置されやすい。</li> <li>・ 所有者不存在・共有多数化で処分合意形成が難航する場合や、借地上空き家では地代のみ支払い、放置する場合もあり、土地所有者との利害調整が進まない。</li> <li>・ 固定資産税の住宅用地特例解除を嫌い、更地化を回避する傾向も見られる。</li> </ul>



## 第3章



# 老朽建築物等対策の基本方針

- 1 計画の目標
- 2 計画を推進するための基本理念及び  
行動指針
- 3 対策の方向性

# 3 老朽建築物等の基本方針

---

## 協力して数値目標を達成し、 基本理念に示す将来像をめざす

### 計画の目標

老朽建築物等の総数減と老朽化の予防対策に努め、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの間に、老朽判定Aと判定した物件を累計解消件数105件、老朽判定Bと判定した空家等を累計解消件数223件をめざします。

### 計画を推進するための 基本理念及び行動 指針

老朽建築物等対策における基本理念（めざす将来像）に基づき、対策を効果的に推進するための3つの行動目標を示します。

基本理念 行政、所有者等と地域住民が協力して「安心・安全で  
快適なまち」をめざす

行動指針①【予防・啓発の強化】

行動指針②【適切な管理の促進】

行動指針③【除却の促進】

### 対策の方向性

老朽建築物等の分類に応じて、行動指針を意識した対策の具体的な方向性を示しています。

## 1 計画の目標

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。

また、R6実態調査で老朽判定Aとした老朽建築物等と老朽判定Bとした空家等については、板橋区が積極的に助言・指導等を行うことにより、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの間に老朽判定A累計解消件数105件、老朽判定Bの空家等累計解消件数223件をめざします。

表 本計画における数値目標の根拠

成果指標	令和6（2024）年度調査時点の件数	目標
老朽建築物等の件数（累計） 老朽判定A（危険）	105件	 解消
空家等の件数（累計） 老朽判定B（やや危険）	223件	

## 2 計画を推進するための基本理念及び行動指針

本計画を効果的に推進するために、前項で示した数値目標を達成するためには、行政、所有者等、地域住民が一体となり、老朽建築物等の解消に向けた共通意識を持ち、協力し合うことが不可欠です。

よって、板橋区では、老朽建築物等対策の基本理念として、「行政、所有者等と地域住民が協力して『安心・安全で快適なまち』をめざす」を掲げて、快適なまちづくりの実現を図ります。

また、上記の基本理念に基づく3つの行動指針を定めることにより、発生予防・啓発の強化、適切な管理及び除却を促進します。

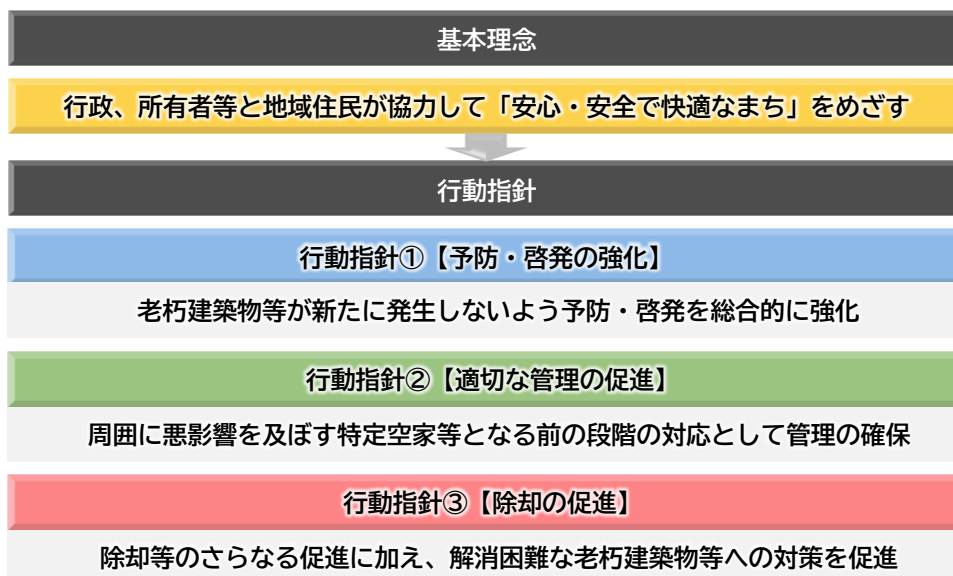


図 本計画の基本理念及び行動指針

### 3 対策の方向性

板橋区では、老朽建築物等に起因するリスクを抜本的に減らすためには、4つの課題で示した構造的要因に対して、段階的かつ重層的に働きかける必要があります。

本計画では、建築物のライフサイクルとリスク段階を軸に、3つの行動指針を包括した「予防・管理・除却の循環モデル」を採用します。

表 各行動指針のねらい及び課題との主な対応関係

行動指針	ねらい	課題との主な対応関係
① 予防・啓発の強化	潜在する空家等の発生抑制と早期自助促進	①空家等の継続的な発生 ②所有者等の管理意識不足
② 適切な管理の促進	進行する老朽化のリスク低減と利活用支援	②所有者等の管理能力低下 ③支援策の活用促進
③ 除却の促進	深刻化・解消困難段階での早期安全化	④解消困難な空家等への対応

#### ① 予防・啓発の強化

相続・高齢化フェーズへの先回り支援を行うなど、空家等が発生しにくい環境を整えます。また、所有者のライフイベントに合わせた情報発信などの啓発を拡充します。

#### ② 適切な管理の促進

改正法で新設された管理不全空家等（候補を含む）をターゲットに、専門家と連携した助言や、指導・勧告を組み合わせた伴走型支援を展開します。相談窓口を受け皿として、市内・外部団体等との連携を加速させ、周知・支援において高齢者・遠方所有者等を含む多様な層に対応します。

#### ③ 除却の促進

老朽建築物等除却費助成のほか、無接道敷地などの物理的制約物件には、接道している隣地（土地）と統合し、一体として利用するなどの有効手段を後押しし、除却を促進します。また、所有者不明や不存在となっている解消困難な物件については、民法の制度を利用するなど、除却へ向けた取り組みを進めます。

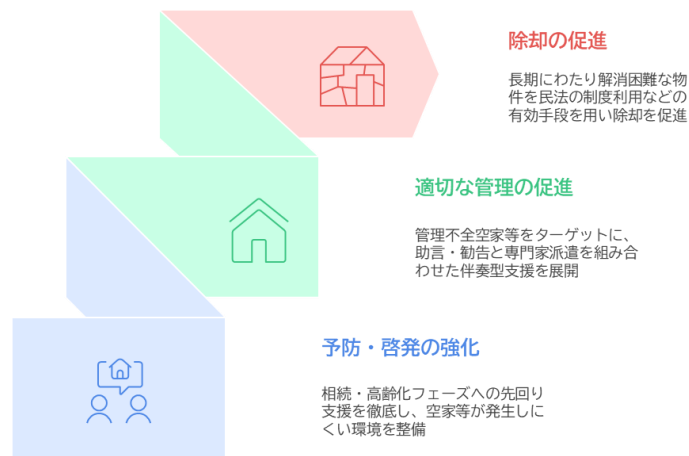


図 各行動指針に基づく対策の方向性

## 第4章



# 老朽建築物等対策に関する 取組・施策

- 1 実態の把握
- 2 施策の体系
- 3 具体的な施策・取組内容
- 4 今後の対応

# 4 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

### 実態の把握

建築物の老朽度や管理状況を明確にし、今後の対策の優先度を判断するための基礎資料を整備します。

### 施策の体系

第2章で整理した4つの主な課題と、第3章で示した3つの行動指針の関係性を示すとともに、各行動指針に基づき、板橋区が推進する基本施策を体系的に示します。

### 具体的な施策・ 取組内容

3つの行動指針に沿って、現行施策の継続又は強化、新規施策の創設に分けて具体的な施策・取組内容を整理して示します。

また、行動指針①【予防・啓発の強化】、行動指針②【適切な管理の促進】、行動指針③【除却の促進】欄を分け、主に関連する施策を明示するほか、その他の行動指針にも関連する施策はアイコンで可視化し、読者が関連性を俯瞰できるように整理しています。

### 今後の対応

前節で示した施策・取組だけではなく、顕在化又は潜在化している課題を解決するため、継続して施策・取組の具体化を図る必要がある事項を「検討中事項」として示します。

これらは、計画を運用していく中で、具体化された施策・取組から「3 具体的な施策・取組内容」に追記するものとし、今後の取組の方向性・体制整備の考え方・外部連携の必要性などを整理しておきます。

## 1 実態の把握

老朽建築物等の適切な管理・活用を推進するためには、現状を正確に把握することが不可欠です。本計画では、区内全域の老朽建築物等の管理状況や分布状況を詳細に把握し、効果的な対策につなげるため、①個別調査、②大規模調査、③データベースの整備及び管理を実施します。

これにより、建築物の老朽度や管理状況を明確にし、今後の対策の優先度を判断するための基礎資料を整えます。

### ①個別調査

地域住民からの情報提供（陳情・相談等）があった建築物については、現地調査及び所有者等調査を実施します。また、板橋区が実施した実態調査で老朽判定Aと判断した建築物については、定期的な現地確認等を継続的に実施します。

調査にあたっては、登記事項証明書や住民基本台帳等の公的データを活用して所有者等を特定するとともに、必要に応じて所有者の意向確認を行い、改善に向けた助言・指導等を実施します。

なお、危険性が高いと判断された建築物については、緊急性を考慮し、行政として必要な措置を検討します。

### ②大規模調査

個別調査に加え、区内全域または一部の地域を対象として、老朽建築物等の分布や管理状況の実態を把握するための大規模調査を実施します。

調査内容は、老朽建築物等の老朽度、居住の有無等について、調査時点の社会情勢や区の課題等を踏まえて検討し、設定します。

### ③データベースの整備及び管理

老朽建築物等に関する情報を正確に把握・整理するため、調査結果や地域住民から寄せられた情報等をデータベース化し、区のGISシステムと連携します。これにより、老朽建築物等の状況を迅速かつ的確に把握できる仕組みを構築します。

また、本データベースで取り扱う個人情報等については、関連法令等に基づき適切な安全管理措置を講じ、厳正に管理します。

◆基本的な事務の流れ

板橋区では、老朽建築物等に関する相談や情報提供等があった場合は、現地調査や所有者等の調査を実施し、適切な維持管理に向けた支援や啓発を所有者等に対して行います。

また、老朽建築物等がもたらす問題やその背景にある要因は、分野横断的で多岐にわたるため、行政としても庁内関係各部署がこれまで培った知見を結集して、より密接に連携、協力して問題に対処しています。

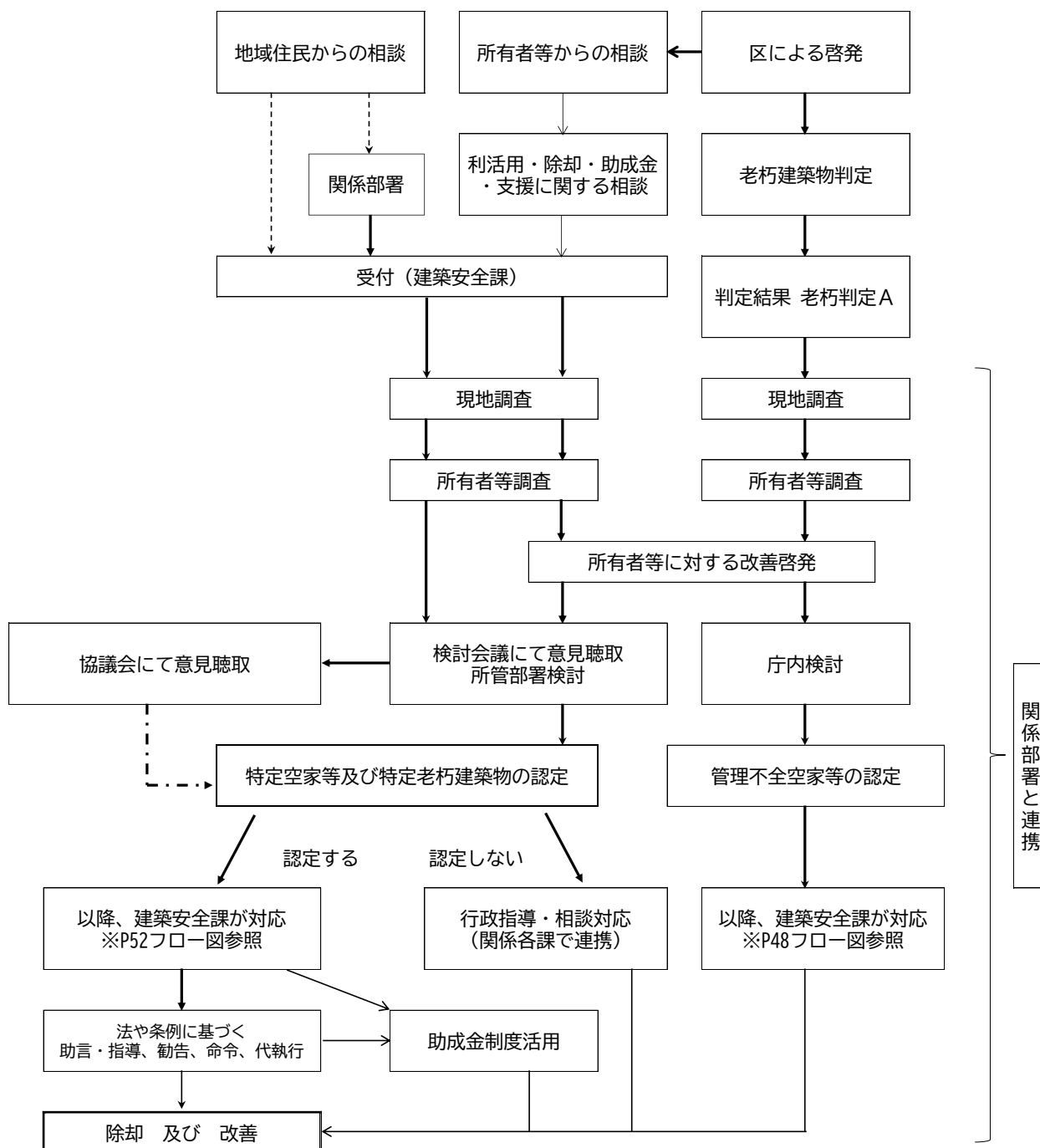


図 基本的な事務の流れ

※原則、上記フロー図に基づいて事務を行いますが、人命に危害が及ぶおそれのある場合等の緊急時については所管の警察、消防及び区関係部署と連携し柔軟に対応します。

## 2 施策の体系

板橋区では、増加する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、以下に示す施策を展開し、「安心・安全で快適なまち」をめざします。

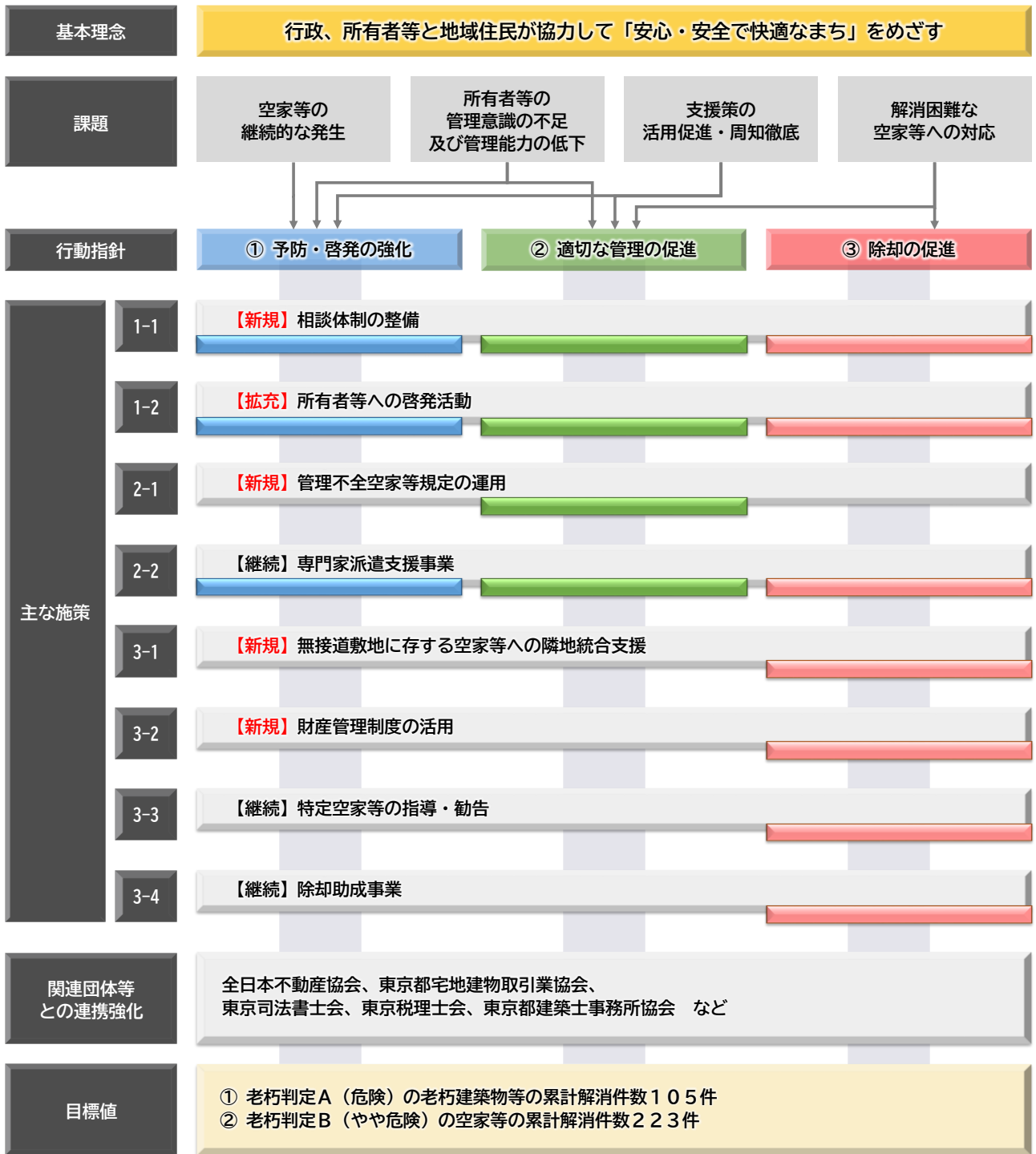


図 本計画における施策体系図

### 3 具体的な施策・取組内容

本節では、「施策の体系」で示した3つの行動指針（①予防・啓発の強化、②適切な管理の促進、③除却の促進）を実行に移すための具体的な施策・取組を示します。

各施策・取組は、「行動指針との対応」、「既存施策の継続又は拡充、若しくは新規の別」、「主な実施主体・連携先」を示し、板橋区としての施策・取組内容を把握しやすいように構成しています。

#### 1-1 相談体制の整備

予防・啓発

管理促進

除却促進

専門家と連携した総合的な相談体制を整備し、老朽建築物等の適切な管理や利活用等の相談に対応します。

##### ① 建築物等に関する個別相談会(対面式)【新規】

建築物等の所有者等が気軽に相談できる個別相談会(対面式)を定期的実施します。相談会の実施にあたっては、事前に申込書を提出いただいた上で、民間事業者・士業団体と連携して、助言等を行います。相談内容については、賃貸、売却、管理、利活用のほか、隣地買収・隣地問題(空家等の樹木の繁茂等)、借地など、多様なテーマを扱います。



##### ② 相談窓口【継続】

建築安全課が総合相談窓口を担い、所有者等の個別事情や相談内容に応じて関係部署と連携しながら対応します。あわせて、必要に応じて東京都が運営する「空き家ワンストップ相談窓口」を紹介するなどの情報共有を行い、切れ目のない支援を図ります。



また、相談・苦情の傾向を踏まえ、必要に応じて、意欲ある民間事業者・士業団体との協力による区独自のワンストップ相談体制の整備についても検討します。

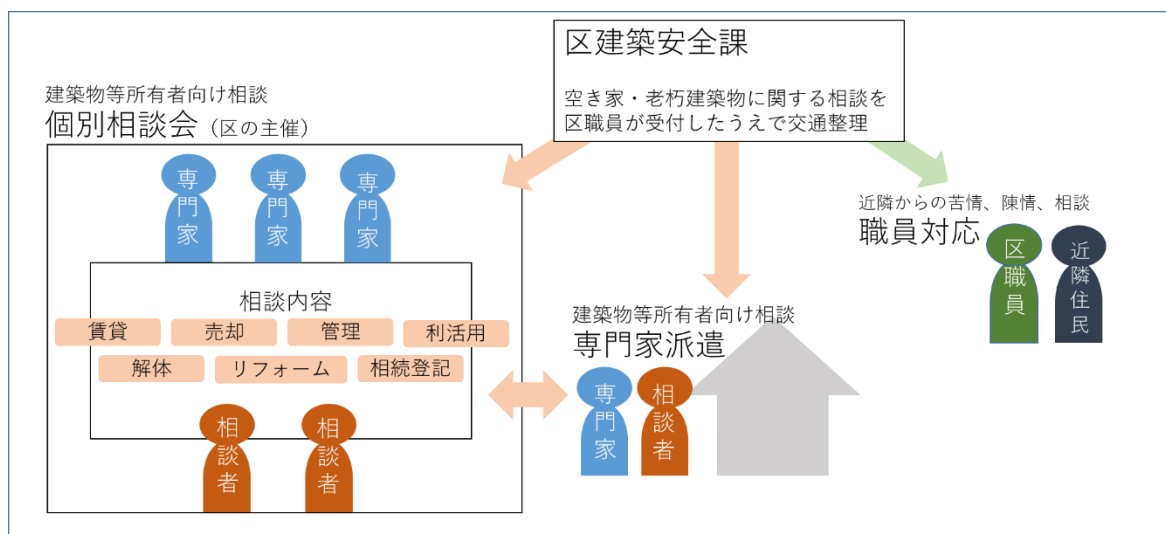


図 相談対応の全体イメージ

③ 積極的な寄り添い型支援(出張相談)の検討【継続】

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。



**空き家ワンストップ相談窓口（東京都）**

東京都では、空き家に関する様々な課題を抱える所有者や地域の方々の相談に対応するため、「空き家ワンストップ相談窓口」を設置しています。

建築、法律、不動産、福祉などの各分野の専門家団体と連携し、無料の相談対応やセミナー等を通じて、適切な管理や利活用、相続・売却・除却などの支援につなげています。

所有者向けのセミナー開催や空き家対策についての周知・啓発活動を実施し、適切な管理に向けた意識向上を図ります。

### ① 多様な媒体を利用した多角的な啓発活動【拡充】

啓発に係る情報発信については、板橋区公式サイトや SNS での発信、町会・自治会の掲示板での啓発、広報紙や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配布するなど、紙媒体の提供先の充実化を図ります。



### ② 地域、地元団体との相互連携による広域的な周知・啓発活動【拡充】

周知・啓発活動のさらなる充実に向けて、地域に根差した町会・自治会や地域包括支援センター、民生委員等の地元団体と相互に連携し、広域的な周知・啓発活動を展開します。

具体的には、地域イベントでの情報提供、紙媒体の配布協力、掲示板の活用、団体が行う個別訪問時の啓発資料の併用など、地域の実情に応じた柔軟な情報伝達手法や視覚的に訴えるチラシなどを検討し、身近な場所で適切な管理の重要性が伝わる機会を増やします。



### ③ 区民向け講座・セミナーの開催【拡充】

板橋区主催又は連携する事業者との共催（もしくは区が後援）の区民向け講座やセミナー等の開催により、老朽建築物の発生予防、適切な維持管理・利活用に向けた啓発活動の充実化を図ります。



## 木造住宅の耐震化推進事業（板橋区）

板橋区では、「木造住宅の耐震化推進事業」として、要件を満たした木造住宅について、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。

## 「安心R住宅」制度（国）

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。

## ③ 相続の生前対策の必要性の周知【継続】

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に一本化したり、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。



### 相続登記が義務化されました！期限内の手続きをお忘れなく

令和6（2024）年4月1日から、不動産を相続した場合は、その取得を知った日から3年以内に相続登記（所有権移転登記）を行うことが法律で義務付けられました。

施行日前に発生した相続でも、未登記の場合は令和9（2027）年3月31日までに登記を行う必要があります。正当な理由なく申請を怠ると、10万円以下の過料が科される可能性があります。

#### 【関連制度等】

##### ・相続人申告登記（法務局）

相続人同士の協議がまとまらない場合でも、相続が発生したことで自分が相続人であることを登記官に申し出る制度「相続人申告登記」により、義務を果たすことができます。

##### ・法定相続情報証明制度（法務局）

法務局に戸籍謄本等一式を提出し、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、戸籍謄本等を何度も出し直す必要がなくなります。

##### ・自筆証書遺言書保管制度（法務局）

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。

##### ・空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）（国税庁）

相続又は遺贈により被相続人の居住用財産（家屋及びその敷地等）を取得した相続人が、一定の要件を満たして当該財産を譲渡（売却）した場合、譲渡所得から最高3,000万円までを特別控除できる制度です。

この制度を利用するには、被相続人が相続開始直前に居住していたことや、旧耐震基準の建物であることなど、所定の条件を満たす必要があります。

また、確定申告時には、対象物件の所在する自治体（板橋区など）が発行する「被相続人居住用家屋等確認書」が必要です。相続発生後の早期売却を後押しすることで、空き家の長期化を防止することが期待されています。

管理不全空家等とは、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等です。

板橋区では、特定空家等になるおそれがあると認められる場合、管理不全空家等を認定します。

特定空家等になるのを未然に防ぐため、管理不全空家等の段階での指導を行います。また、必要に応じて、勧告を行い、管理不全状態の解消を促します。

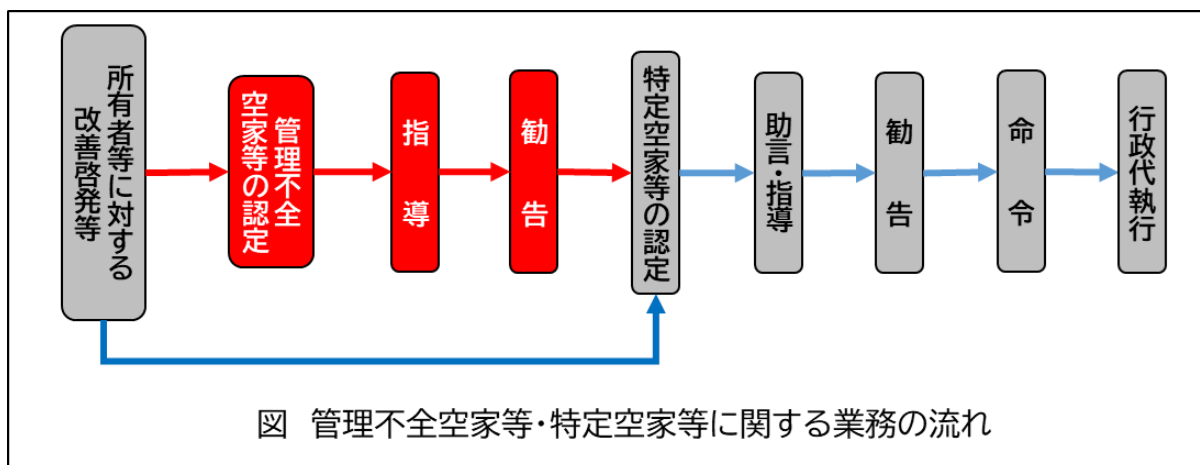


図 管理不全空家等・特定空家等に関する業務の流れ

### ① 空家特措法に基づく「管理不全空家等」の認定【新規】

管理不全空家等の認定については、特定空家等となるのを未然に防ぐため、原則、指導・勧告の対象者の実態把握、意向確認を行った上で現地での外観調査をもとに検討し、板橋区が認定します。

なお、認定にあたっては、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への影響度等を勘案し、判断します。



### ② 適切に管理されていない建築物の所有者等への通知【拡充】

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し、所有者等に対しては、定期的に適切な維持管理を促す文書を送付します。



### 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【新規】

管理不全空家等の認定後、指導を行ったにもかかわらず、管理不全の状態が解消されない場合は、空家特措法に基づく勧告を行い、当該空家等の固定資産税・都市計画税の課税における住宅用地特例を解除します。



**空き家を放置すると、税の軽減が受けられなくなることがあります！**

空き家は、たとえ人が住んでいなくても、建築物等の管理が行き届いていれば、土地にかかる固定資産税や都市計画税の軽減措置（住宅用地特例）を受けられます。

しかし、建築物等が適切に管理されず、管理不全の状態が長期間放置されていると、土地に対する課税の軽減措置が解除され、税額が従来より高くなる可能性があります。

**■特例制度の概要**

区分	住宅用地の範囲	固定資産税（特例率）	都市計画税（特例率）
小規模住宅用地	200㎡以下の部分	課税標準価格の1/6	課税標準価格の1/3
一般住宅用地	200㎡を超える部分	課税標準価格の1/3	課税標準価格の2/3

建築士などの専門家を派遣し、所有者自身による適切な管理をサポートします。

### ① 専門家による相談(専門家派遣支援事業)【継続】

板橋区では、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<sup>5</sup>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。



同一対象者につき最大3回まで、1回あたり2時間を上限として相談を受けることができ、原則として板橋区内での相談を対象としています。法人は対象外で、個人の所有者又は管理者が対象となります。

### 区民相談室（板橋区）

板橋区では、区内在住・在勤・在学の個人の方（法人は対象外）を対象として、暮らしの中で生じるさまざまな困りごとや悩みに対して、専門家による無料相談を行う「区民相談室」を設けています。

法律、不動産、税務、建築などの分野ごとに、弁護士や司法書士、税理士、建築士等が相談に応じ、適切なアドバイスを提供しています。

### 不動産担保型生活資金（リバースモーゲージ）（板橋区社会福祉協議会又は金融機関）

高齢者が自宅に住み続けながら、その不動産を担保に生活資金を借り入れる仕組みです。厚生労働省の「生活福祉資金貸付制度」における『不動産担保型生活資金』として、各自治体の社会福祉協議会を通じて提供されています。対象は原則65歳以上などの要件を満たす低所得の高齢者世帯（世帯の課税状況等の条件あり）です。

なお、民間金融機関のリバースモーゲージ商品もあり、契約者の死亡時に相続人の一括返済または担保不動産の売却による返済とする方式が一般的です。介護施設入所や長期入院で居住継続が困難になった場合の取扱い、貸付上限（例：土地評価額の概ね70%）、マンション可否などの条件は制度・商品で異なるため、契約内容の説明を十分受け、文面で確認した上で慎重に判断することが必要です。

<sup>5</sup> 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のこと

## 3-1 無接道敷地に存する空家等への隣地統合支援

予防・啓発

管理促進

除却促進

特殊な立地条件にある空家等について具体的な対応策を講じ、除却を促進します。

## ① 空家等への隣地統合支援【新規】

建築基準法における接道要件を満たさず、再建築が困難な無接道敷地に存する空家等については、建て替え等による利活用が著しく困難であるため、接道している隣地（土地）と統合し一体として利用することが、問題解消に向けた有効な手段となります。

板橋区では、こうした無接道敷地について支援する仕組みを検討しています。



## 3-2 財産管理制度の活用

予防・啓発

管理促進

除却促進

適切な管理がされていない所有者不明・不存在物件に対し、財産管理制度を活用し除却・改善を進めます。

## ① 所有者不明・不存在物件への対応強化(財産管理制度の活用)【新規】

空家等の中には、登記上の所有者が不明である、又は所有者が死亡し相続人が不存在であるなどの理由により、適切な管理や除却が行われない状態で長期間放置されている物件が見受けられます。こうした物件は、周辺環境への悪影響が顕在化しやすく、また所有者に代わる対応が困難であるため、早期の対応が求められます。

板橋区では、令和5年の空家特措法改正を受け、民法に基づく財産管理制度の活用により、これらの所有者不明・不存在物件への対応を強化します。

具体的には、区が家庭裁判所に対し、相続財産清算人の選任を申立て、選任された清算人が建物の売却・除却等を行うことで、空家等の解消につなげます。



老朽建築物等に対し改善指導の強化を図るとともに、特定空家等及び特定老朽建築物については引き続き指導・勧告等による除却を促進します。

① 特定空家等及び特定老朽建築物の認定【継続】

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を行った上で、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、板橋区が認定します。

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の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。

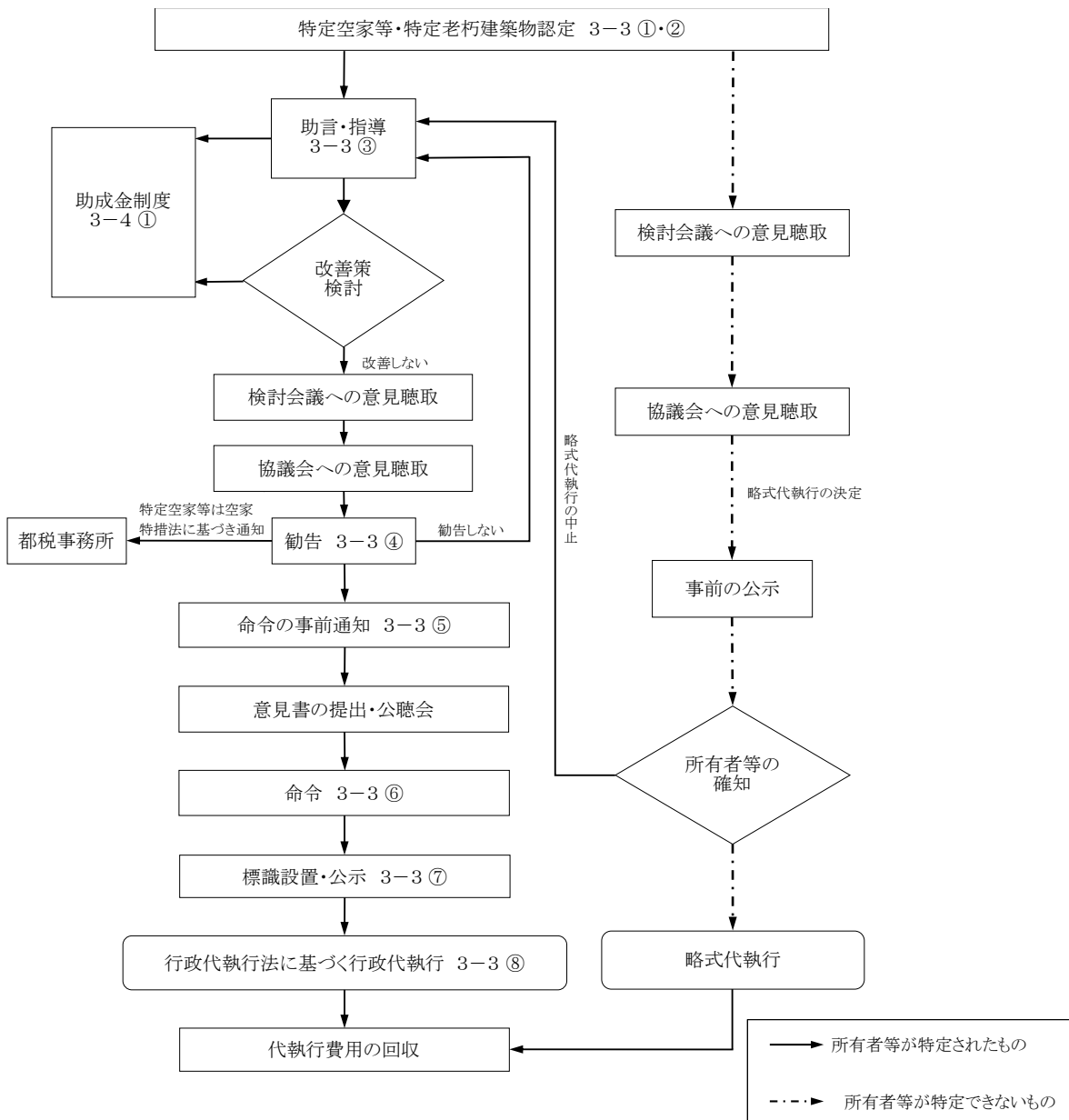
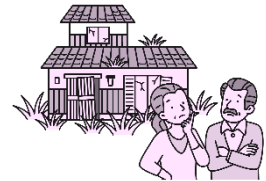


図 法的措置の流れ

② 特定空家等及び特定老朽建築物の判定【継続】

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					住宅地図	P			
居住の有無	<input type="checkbox"/> 居住なし	<input type="checkbox"/> 居住あり	確認方法			調査日	年	月	日	
管理不全認定	認定日	指導書		/		/				
2. 建築物概要										
用途	( )	階数	地上	階	/	地下	階	調査員		
構造	敷地面積		m <sup>2</sup>		建築面積	m <sup>2</sup>		延床面積	m <sup>2</sup>	
接道	種別	建築年		年		建物登記の有無	確認申請の有無			

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

評定区分	評定項目	評定内容	評点	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、土台または柱が腐朽し、また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されているもの	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"/>
			合計評点数	

		レベル1(1点)	レベル2(2点)	レベル3(3点)	評点
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"/> 過半にふび割れ、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"/> 部分的なひび割れ、破損がみられる	<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"/> 部分的なひび割れ、破損がみられる	<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"/> 破損なし	<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"/> 破損なし	<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"/> 破損なし	<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"/> 破損なし	<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、火災発生の恐れ等の影響	<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

		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 ・近隣敷地への越境等	<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 ・糞尿等による臭気 ・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

(備考)

判定票

整理番号

1. 基本情報												
所在地	板橋区						住宅地図	P				
居住の有無	<input type="checkbox"/> 居住なし	<input type="checkbox"/> 居住あり	確認方法				調査日	年	月	日		
管理不全認定	認定日	指導書		/		/						
2. 建築物概要												
用途	( )	階数	地上	階	/	地下	階	調査員				
構造	敷地面積		m <sup>2</sup>	建築面積	m <sup>2</sup>	延床面積	m <sup>2</sup>					
接道	種別	建築年	年	建物登記の有無	確認申請の有無							

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		<input type="checkbox"/>
⑧		<input type="checkbox"/>

最高点		①～⑧の最高点
合計点		⑦～⑧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 生活環境面から見た影響度

	評点	該当無
⑫		<input type="checkbox"/>
⑬		<input type="checkbox"/>
⑭		<input type="checkbox"/>

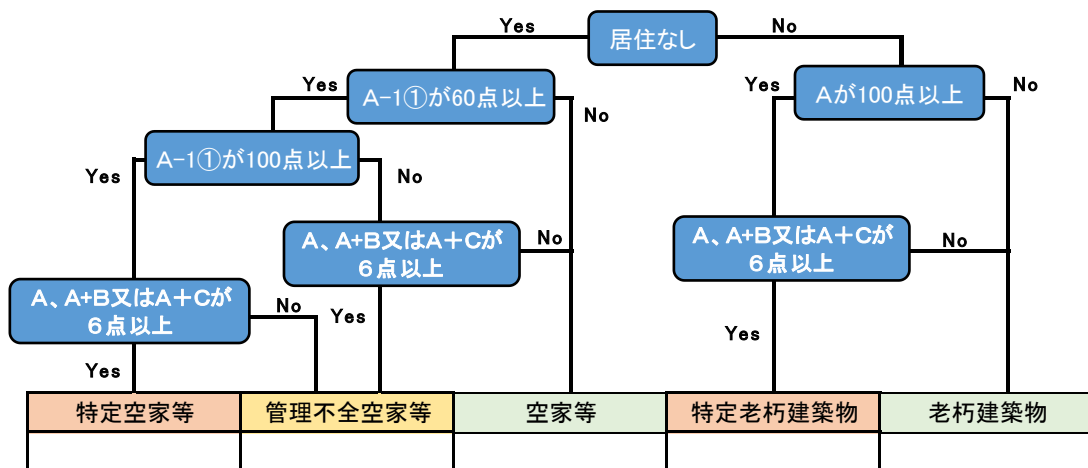
最高点		⑫～⑭の最高点
合計点		⑫～⑭の合計点

<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



(備考)

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。

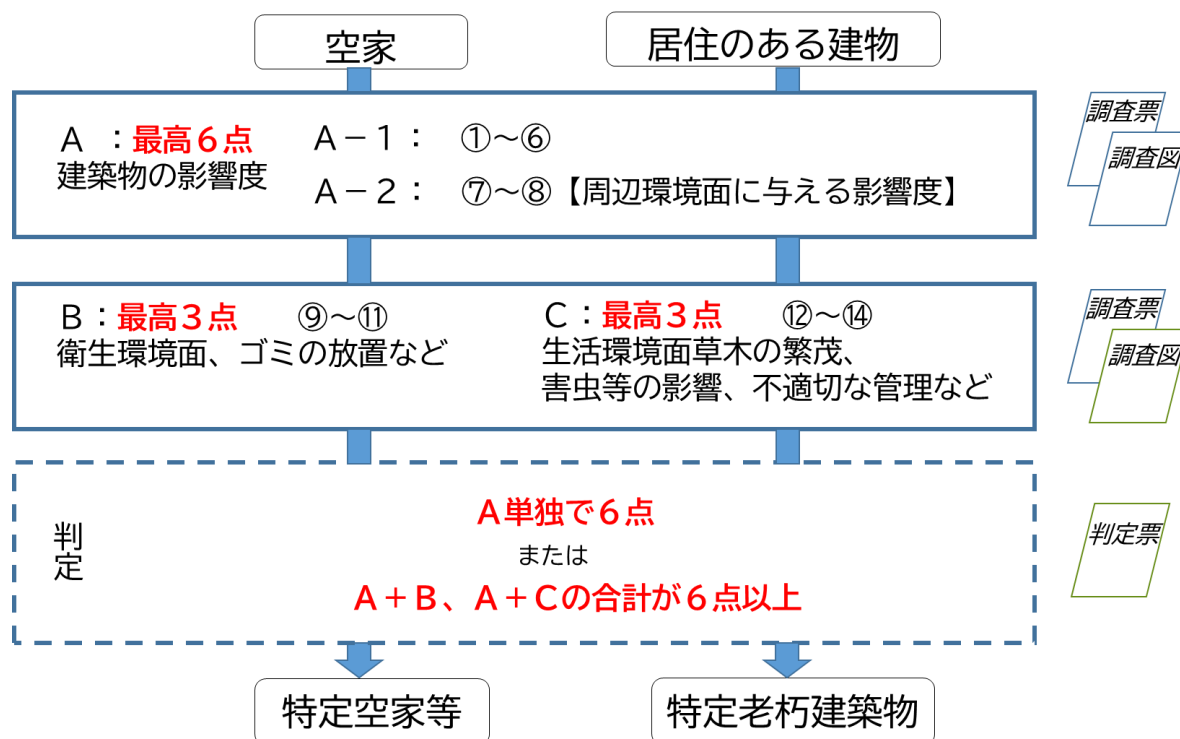


図 老朽判定及び特定判定のフロー

### ③ 老朽建築物等への助言・指導【継続】

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（ウ・エについては特定空家等のみ）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。

## ④ 特定空家等及び特定老朽建築物への勧告【継続】

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、特定空家等及び特定老朽建築物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す。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に注意を払います。

## ⑤ 特定空家等及び特定老朽建築物への命令の事前通知【継続】

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

## ⑥ 特定空家等及び特定老朽建築物への命令【継続】

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※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

⑦ 特定空家等及び特定老朽建築物への標識の設置及び公示【継続】

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。

⑧ 特定空家等及び特定老朽建築物への行政代執行【継続】

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。

⑨ 特定空家等への軽微な措置【継続】

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上での支障を除去し、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

⑩ 特定老朽建築物に対する支援【継続】

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について、関係部局と連携します。

老朽危険建築物等に係る緊急安全措置（板橋区）

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。

## 空家特措法以外の法に基づく安全確保（板橋区）

老朽建築物等の中には、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、空家特措法に基づく措置の他、建築基準法に基づく危険な建築物への対応や、災害対策基本法に基づく応急措置などにより、必要最小限の安全対策を講じることが可能です。危険な状況に応じ、関係法令と連携しながら、緊急対応が必要な事案については速やかに所管部署と協議し、現場の状況に応じた柔軟な対応に努めます。

## 3-4 除却助成制度

予防・啓発

管理促進

除却促進

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、除却に必要な費用の一部を引き続き支援し、早期解消を促進します。

## ① 除却助成制度による除却促進【継続】

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、板橋区が認めた経費の一部を助成します。

## 4 今後の対応

本節では、前節で示した施策・取組のほか、潜在化又は顕在化している課題を解決するため、継続して施策・取組の具体化を図る必要がある事項を「検討中事項」として示します。これらは、計画を運用していく中で「3 具体的な施策・取組内容」に追記するものとし、今後の取組の方向性・体制整備の考え方・外部連携の必要性などを整理しておきます。

### (1)ワンストップ体制による支援

空家の所有者等の悩みは、相続、管理、売却、解体、税金・法律など多岐にわたります。これらはそれぞれが絡み合うことで所有者等の悩みは高度化・複雑化していき、どこに相談していいのかも分からない状況になってしまうことも少なくありません。

相談先が分からず、結局は適切な管理・除却・活用が進まないまま空家が放置されるケースが多く、地域住環境への影響や老朽化の深刻化に繋がります。

本計画期間中においては、こうした所有者等の悩みに対して、ワンストップ体制を構築し、解決に向けた支援ができるよう検討をします。

なお、ワンストップ体制の構築やランドバンク事業（敷地統合、分割、賃貸・売却支援等）を担ってもらう事業者について、将来的に支援法人の活用の可能性も含めて検討を進めます。

### (2)まちづくりとの連携(関連計画との整合性の確保)

老朽建築物等への対策を持続的かつ地域特性に即して進めていくためには、空家等や老朽建築物の除却・活用と、地域のまちづくりとの連携が重要となります。特に、拠点周辺や沿道・商業地域等においては、利活用の視点と都市整備施策との整合が求められる場面が増えています。

現時点では、老朽建築物等の除却・再生と連動した区域指定や土地利用誘導の明確な仕組みは確立されていませんが、今後の実効性確保に向けては、地域ごとのまちづくり戦略と空家等の更新施策を一体的に整理する仕組みが求められます。

そのため、今後は以下の視点から、庁内関係部局や東京都、外部事業者等との調整を進めていく必要があります。

- ・ 関連計画（住宅施策・防災まちづくり等）との継続的な整合性の確保
- ・ 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を検討
- ・ 地域住民・地権者との連携による街区単位での除却・利活用モデルの検討

また、必要に応じて他自治体の先進事例も参照しながら、まちづくり分野との有機的な連携体制の構築について検討を深めます。

### (3)福祉部局との連携

老朽建築物等の発生には、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。こういった場合には、問題解決が長期化する傾向もあり、解消に向けては福祉部局や民生委員、地域包括支援センター等との連携が重要となります。

また、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

らの積極的な啓発も福祉部局等と連携し予防に努めます。

#### (4)空家等の利活用について

空き家状態を解消するためには、所有者やその家族が利用する他、解体、売却、賃貸などにより「空き家」を活用することが挙げられます。建物の状態や所有者等の意向などにより「空き家」の利活用は、様々な選択肢が考えられます。板橋区では、不動産や建築などの専門家と連携した総合的な相談体制を整備し、所有者等の意向や個別事情などを踏まえ解体、売却、賃貸、管理など、老朽建築物等の利活用の相談に対応します。

また、地域貢献を目的とした「空き家」の有効活用については、集合住宅における「空き室」の利活用の視点も踏まえ住宅政策課と連携し、検討を進めるとともに、庁内関連部署と情報を共有し、利活用につなげます。

なお、「空き家バンク」については、板橋区では住宅・土地統計調査の結果から、全国・東京都と比べても中古物件の購入比率が比較的高いことから、引き続き不動産業界の動向も見守りつつ、空き家バンクの需要動向等を注視し検討を続けます。

#### 空き家・空き室の有効活用（板橋区住まいの未来ビジョン）

「板橋区住まいの未来ビジョン2035」では、「空き家・空き室の有効活用推進」を目標の一つに掲げ、空き家・空き室が適切に維持管理され、地域の課題解決や地域の魅力向上などに有効活用されることをめざします。

ライフステージに応じた既存住宅のリフォームやリノベーションを支援するなど、空き家・空き室の市場流通の促進、地域貢献につながる空き家・空き室の有効活用の推進などの施策を検討しています。

※「**板橋区住まいの未来ビジョン2035**」は、板橋区の住まい・住環境の将来像を描き、その将来像の実現に向けた板橋区の住宅政策の方向性や取組を示す、住まい・住環境に関する基本計画です。（住宅政策課）

#### 区内における空き家活用の例（商店街の空き店舗活用）

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。





## 第5章



## 行政の役割等と実施体制

- 1 それぞれの役割
- 2 組織体制

# 5 行政の役割等と実施体制

---

## それぞれが役割を果たし、問題の解決を図る

### それぞれの役割

行政：老朽建築物等の実態を把握し、本計画に基づき所有者等に対して、問題解決に向けた相談対応、助成支援、積極的な啓発や助言・指導等を行います。

所有者等：自らの責任において適切な維持管理に努めるとともに、相続等に由来する空き家の発生抑制に努めます。

地域住民：区に対し情報提供を行うとともに、地域の建築物等が適切に管理されるよう住民間や地域活動団体等が相互に協力するように努めます。

### 組織体制

都市整備部建築安全課を窓口として、「啓発」、「調査」及び「相談や助言・指導等」の業務を行うことや、所有者等や周辺住民等からの相談等への全庁的な連携体制について示しています。

## 1 それぞれの役割

老朽建築物等が引き起こす課題の背景には、家族関係・相続・家計状況など複合的な要因が存在します。これらを解決へ導くためには、行政・所有者等・地域住民の役割を明確にし、相互に連携・協力することが不可欠です。

板橋区は、SDGs（持続可能な開発目標）の視点を取り入れ、経済・社会・環境の調和を図りながら区政を推進しています。SDGsのゴールを見据えつつ、各主体が担うべき役割を以下に整理します。

### (1) 行政の役割

板橋区は、老朽建築物等に関する実態を把握し、本計画に基づいて老朽建築物等の所有者等に対して問題解決に向けた相談窓口の設置と専門家の派遣、除却費助成等の所有者支援や積極的な啓発や助言・指導等を行います。

また、必要に応じて地域住民及びNP0・民間事業者等の民間団体とも連携し、老朽建築物等の減少に努めるための協力を行います。



### (2) 所有者等の役割

所有者等（親族含む）及び居住者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な維持管理に努めるとともに、「相続」「入院」「施設入所」等により適切に管理されなくなってしまう空き家の発生抑制に努めます。



### (3) 地域住民の役割

地域住民は、居住している地域又は事業活動を行っている地域に適切に管理されていない老朽建築物等が存在するときは、区に対し情報提供を行うとともに、その地域に存する建築物及びその敷地が適切に管理されるよう、地域住民や町会・自治会等の地域活動団体と相互に協力するよう努めます。



## 2 組織体制

### (1)板橋区老朽建築物等対策協議会の設置

老朽空家等に関する対策について必要な事項を調査審議するため、区長の附属機関として、「板橋区老朽建築物等対策協議会」を設置します。

区長の諮問に応じ、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事項や、その他老朽空家等に関する施策の実施について、専門的及び第三者的な視点から公正かつ適正なものであるかの意見を述べるなど、その答申を行います。

### (2)相談窓口

老朽建築物等に関する相談窓口は、都市整備部建築安全課とします。また、本計画に基づき、原則として、区では①啓発、②調査、③相談・指導を行います。

### (3)庁内の関係部署との連携

所有者等が抱える個々の事案は様々であり、案件によって必要な支援が異なります。相談内容に応じて庁内の関係部署と連携して対応します。

相談窓口：都市整備部 建築安全課

No.	部署	業務内容
1	防災危機管理課	防災・防犯に関すること
2	地域振興課	地域のコミュニティ活動に関すること
3	生活衛生課	環境衛生（ネズミ・衛生害虫）に関すること
4	おとしより保健福祉センター	高齢者福祉に関すること
5	生活支援課	生活支援に関すること
6	環境政策課	生活環境に関すること（ハクビシン等の害獣・アスベスト）
7	資源循環推進課	地域の環境美化活動に関すること
8	都市計画課	都市計画や景観計画に関すること
9	建築指導課	建築物等の違反取締に関すること
10	住宅政策課	居住支援、マンション管理や住宅政策に関すること
11	みどりと公園課	保存樹木や接道部の緑化など、みどりの管理に関すること
12	南部・北部土木サービスセンター	公道の交通障害や空地の適正管理に関すること

#### 図 関係部署の連携体制

※ 区組織体制の変更等により、担当所管が変更になる場合があります。

## ① 板橋区老朽建築物等対策検討会議

庁内の関係部署で組織する会議体を「板橋区老朽建築物等対策検討会議」といいます。この会議体では、老朽建築物等対策全般についての検討及び連絡・調整、並びに管理不全空家等、特定空家等、特定老朽建築物の認定及び勧告等についての検討を行います。

表 老朽建築物等対策検討会議 委員構成(令和7年12月現在)

委員区分	部署	役職
会長	都市整備部	都市整備部長
副会長	都市整備部	建築安全課長
委員	政策経営部	政策企画課長
委員	政策経営部	経営改革推進課長
委員	政策経営部	財政課長
委員	危機管理部	防災危機管理課長
委員	区民文化部	地域振興課長
委員	健康生きがい部	生活衛生課長
委員	健康生きがい部	おとしより保健福祉センター所長
委員	福祉部	生活支援課長
委員	資源環境部	資源循環推進課長
委員	都市整備部	都市計画課長
委員	都市整備部	建築指導課長
委員	都市整備部	住宅政策課長
委員	土木部	みどりと公園課長
委員	土木部	南部土木サービスセンター所長
委員	土木部	北部土木サービスセンター所長

※ 区組織体制の変更等により、担当所管が変更になる場合があります。

表 老朽建築物等対策検討会議 部会構成(令和7年12月現在)

委員区分	部署	役職
会長	都市整備部	建築安全課長
副会長	都市整備部	建築安全課 老朽建築物対策係長
委員	政策経営部	政策企画課 総合調整係長
委員	政策経営部	経営改革推進課 経営改革係長
委員	政策経営部	財政課 財政担当係長
委員	危機管理部	防災危機管理課 危機管理係長
委員	区民文化部	地域振興課 地域振興係長
委員	健康生きがい部	生活衛生課 建築物衛生係長
委員	健康生きがい部	おとしより保健福祉センター 管理係長
委員	福祉部	生活支援課 庶務係長
委員	資源環境部	資源循環推進課 資源循環協働係長
委員	都市整備部	都市計画課 都市景観係長
委員	都市整備部	建築指導課 監察・調査係長
委員	都市整備部	住宅政策課 住宅政策推進係長
委員	土木部	みどりと公園課 みどり推進係長
委員	土木部	南部土木サービスセンター 工事調整係長
委員	土木部	北部土木サービスセンター 工事調整係長

※ 区組織体制の変更等により、担当所管が変更になる場合があります。

#### (4) 関連団体等との連携

全日本不動産協会、宅建協会、司法書士会、税理士会、建築士事務所協会などの関連する専門団体や士業団体との連携を強化し、老朽建築物等への適切な対応を促進します。

特に、権利関係や相続登記等、利活用に関する専門的支援を行う体制を整え、所有者等の管理意識の醸成を促します。

## 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

# 6

## 計画の推進に向けて

---

### 着実な計画の推進と国や東京都との連携等

#### 進捗管理

本計画では、老朽建築物等の総数削減に加え、特に危険な老朽建築物（老朽判定A）の解消を重点目標とし、各年度の目標達成状況を検証し、適宜計画の見直しを行うことで、より効果的な施策の推進を図ります。

#### 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。

# 1 進捗管理

## (1)実績の公表

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老朽判定A（危険）の老朽建築物等の累計解消件数105件や、老朽判定B（やや危険）の空家等の累計解消件数223件といった目標の進捗管理を行います。

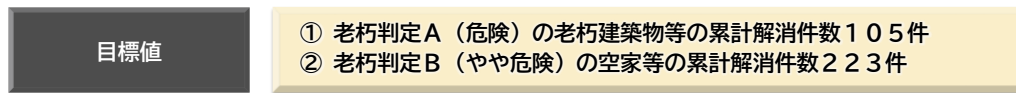


図 本計画における数値目標(再掲)

## (2)計画内容及び施策検討

本計画の推進にあたっては、定期的な進捗管理を行い、対策の実効性を高めることが重要です。そこで、協議会において、各施策における取組の実施状況の共有や解消事例の報告を行い、計画の適正な運用を確保します。

また、庁内及び外部（協議会、区民等）との連携を図り、計画内容及び施策を検討します。

## (3)PDCA サイクルによる進行管理

本計画の進行管理においては、PDCA サイクルに基づく計画の策定(Plan)、施策の実施(Do)、成果の検証・評価(Check)、計画の見直し(Action)の4つの段階により、評価を行います。

なお、年3回程度開催する検討会議のうち1回において、PDCA サイクルの4つの段階を全庁的な視点からも評価してもらうことで、より実効性の高い計画となるよう見直します。

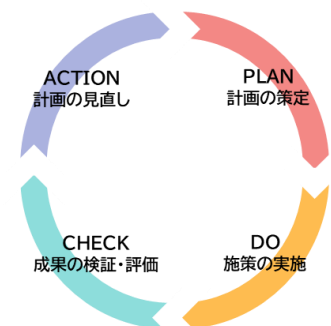


図 PDCA サイクルの概念図

(4) 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、老朽判定A（危険）及び老朽判定B（やや危険）を解消するため、板橋区基本構想、板橋区基本計画などとの整合を図り、老朽建築物等実態調査や都市計画基礎調査などの結果や社会情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正などにより、必要に応じて、適宜計画を見直します。

令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)	令和13年度 (2031)～ 令和17年度 (2035)	令和18年度以降 (2036)
基本構想	板橋区基本構想						次期基本構想
基本計画	板橋区基本計画2035						次期基本計画
対策計画	本計画						次期計画

		計画運用期間					
		計画前期					計画後期
		令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)	令和13年度(2031) ～令和17年度(2035)
啓 発 業 務	広報活動、講座等の開催、出張相談等	適宜実施					適宜実施
	老朽判定A・Bへの啓発文書送付	★	★	★	★	★	★
調 査 業 務	所有者等調査・実態の把握	適宜実施					適宜実施
	パトロール	適宜実施					適宜実施
	老朽建築物等判定（老朽判定A）	★	★	★	★	★	★
相談・指導業務		常時受付					適宜実施
特定空家等及び特定老朽建築物の認定		適宜実施					適宜実施
管理不全空家等の認定		適宜実施					適宜実施
協議会		★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★	★ ★ ★
老朽建築物等対策計画の見直し							

図 計画運用スケジュール(概要)

## 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、法律・税制上の制約により改善や解消が進まないケースが少なくありません。これらの課題は区単独では対応が困難であるため、国及び東京都と連携し、制度改革や新規支援策の創設を働きかけることが不可欠です。

これまで板橋区は、全国空き家対策推進協議会、東京都空き家対策連絡協議会の場を活用し、以下のような提言・情報共有を行い、法改正や助成制度拡充を要望してきました。

表 国や東京都への働きかけ(概要)

主な提言・取組	概要	会議区分
空家等の所有者特定に必要な情報整理	登記・税情報・住民票など最低限確認すべき情報項目を整理し、全国標準化を提案	全国空き家対策推進協議会 所有者特定・財産管理制度部会
所有者多数の場合の事務効率化	相続未了や共有名義物件における通知・調査の合理化モデルを提示	同上
財産管理制度の活用促進	家庭裁判所における選任手続の簡素化	同上
借地上の空家等への対応	地代未払い・借地権者不在時の処分手続モデルを整理	同上
行政代執行の事例共有	都内で実施した特定空家等の行政代執行事例、実務上の留意点を共有	東京都空き家対策連絡協議会

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。



## 資料編



- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 東京都板橋区老朽建築物等対策条例
- 3 東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則
- 4 関係所管連絡先一覧
- 5 よくある相談と回答
- 6 計画の検討体制・策定経過



# 1 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  
最終改正：令和 5 年法律第 73 号

(目的)

第一条 この法律は、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いることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「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。第十四条第二項において同じ。)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 この法律において「特定空家等」とは、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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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その他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にあると認められる空家等をいう。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、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(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 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
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 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
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 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
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活

用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三條第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八條第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七條第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三條第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三條第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八條第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
  - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

- 第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

- 第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

- 第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定

行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

#### (空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

#### (地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

#### (独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態でない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の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、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の

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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、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り、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

#### (空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

#### (支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対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その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 2 東京都板橋区老朽建築物等対策条例

平成 28 年 12 月 22 日東京都板橋区条例第 71 号  
最終改正：令和 6 年 3 月 15 日東京都板橋区条例第 13 号

### 目次

- 第 1 章 総則(第 1 条—第 7 条)
- 第 2 章 空家等の対策(第 8 条—第 13 条)
- 第 3 章 老朽建築物の対策(第 14 条—第 19 条)
- 第 4 章 支援・緊急安全措置等(第 20 条—第 22 条)
- 第 5 章 補則(第 23 条・第 24 条)
- 付則

### 第 1 章 総則

#### (目的)

第 1 条 この条例は、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。以下「法」という。)に基づく空家等に関する施策の推進に関し必要な事項及び老朽建築物の適正な管理に関し必要な事項を定め、老朽建築物等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、板橋区(以下「区」という。)における区民の良好な生活環境の確保を図り、もって安心・安全で快適なまちの実現に資することを目的とする。

#### (用語の定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。
- (2) 管理不全空家等 法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等をいう。
- (3) 特定空家等 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。
- (4) 老朽建築物 老朽化が進んでいる建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)のうち、空家等以外のものをいう。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。
- (5) 特定老朽建築物 老朽建築物のうち、周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態(廃棄物等に起因する管理不全状態のものを含む。)と区が認定したものをいう。
- (6) 老朽建築物等 空家等、管理不全空家等、特定空家等、老朽建築物及び特定老朽建築物をいう。
- (7) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (8) 居住者 建築物の所有の有無にかかわらず老朽建築物に居住する者又はその占有者をいう。
- (9) 周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。
  - ア 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
  - イ 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

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

エ その他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

(10) 廃棄物等に起因する管理不全状態 次のいずれかに掲げる状態をいう。

ア みだりに放置された廃棄物(廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)第2条第1項に規定する廃棄物をいう。)(以下「放置廃棄物」という。)に起因して火災を発生させ、又は放置廃棄物が飛散するおそれがある状態

イ 放置廃棄物に起因する悪臭、ねずみ、害虫等の発生又は草木の著しい繁茂若しくは枯死により、周辺的生活環境に著しい障害を及ぼし、又は及ぼすおそれがある状態

(板橋区老朽建築物等対策計画)

第3条 区長は、老朽建築物等の対策を計画的かつ効果的に推進するため、老朽建築物等に関する対策について板橋区老朽建築物等対策計画(以下「対策計画」という。)を定めるものとする。

2 区長は、定期的に対策計画の見直しを行い、必要に応じて対策計画の変更を行うよう努めるものとする。

3 区長は、対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なくこれを公表しなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等又は老朽建築物の所有者等若しくは居住者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において空家等又は老朽建築物の適正な管理に努めるとともに、区が実施する老朽建築物等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(区の責務)

第5条 区は、安心・安全で快適なまちを実現するため、所有者等及び居住者による老朽建築物等の適正な管理及び利活用の促進に関して、対策計画に基づく老朽建築物等に関する対策の実施その他の老朽建築物等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

(区民の責務)

第6条 区民は、居住している地域又は事業活動を行っている地域に空家等又は老朽建築物が存在するときは、区に情報提供を行うとともに、特定空家等又は特定老朽建築物にならないよう、近隣の区民及び町会・自治会等の地域活動団体と相互に協力するよう努めるものとする。

(板橋区老朽建築物等対策協議会)

第7条 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、区長の附属機関として、板橋区老朽建築物等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、次に掲げる事項について、区長の諮問に応じて協議し、区長に対し意見を述べるものとする。

(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

等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

- 2 区長は、前項の規定による勧告をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。
- 3 区長は、管理不全空家等の所有者等に対して、第1項の規定による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る。

#### (特定空家等の認定)

第9条 区長は、空家等が法第2条第2項に規定する状態にあると認められるときは、当該空家等を特定空家等として認定することができる。

- 2 区長は、前項の規定による認定をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

#### (特定空家等に対する措置の助言又は指導)

第10条 区長は、法第22条第1項の規定により、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次条第1項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

#### (特定空家等に対する措置の勧告)

第11条 区長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、法第22条第2項の規定により、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 区長は、前項の規定による勧告をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。
- 3 区長は、特定空家等の所有者等に対して、第1項の規定による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る。

#### (特定空家等に対する措置の命令)

第12条 区長は、前条第1項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、法第22条第3項の規定により、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 2 区長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、区長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 4 区長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の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、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 5 区長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 区長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他法第22条第11項に定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 8 区長は、第1項の規定による命令をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

(特定空家等に対する措置の行政代執行)

- 第13条 区長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定により、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 2 前条第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて第10条の助言若しくは指導又は第11条第1項の勧告が行われるべき者を確知することができないため前条に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、区長は、法第22条第10項の規定により、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、区長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは区長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
  - 3 区長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、前条第1項から第6項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、法第22条第11項の規定により、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
  - 4 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
  - 5 区長は、第1項から第3項までの規定による措置を行おうとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

(3) 前2号に掲げるもののほか、老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項

- 3 協議会は、区議会議員、法務、不動産、建築、福祉等に関する学識経験者、警察職員、消防職員、区職員その他区長が必要と認める者のうちから、区長が委嘱又は任命する委員 17 人以内をもって組織する。
- 4 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 前各項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、板橋区規則(以下「規則」という。)で定める。

## 第2章 空家等の対策

(空家等の立入調査等)

第8条 区長は、法第9条第1項の規定により、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関し法及びこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 区長は、法第9条第2項の規定により、法第 22 条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は区職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 区長は、前項の規定により区職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、法第9条第3項の規定により、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、法第9条第4項の規定により、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(管理不全空家等の認定)

第8条の2 区長は、空家等が法第 13 条第1項に規定する状態にあると認められるときは、当該空家等を管理不全空家等として認定することができる。

(管理不全空家等に対する措置の指導)

第8条の3 区長は、法第 13 条第1項の規定により、管理不全空家等の所有者等に対し、法第6条第1項に規定する基本指針(同条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

(管理不全空家等に対する措置の勧告)

第8条の4 区長は、前条の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、法第 13 条第2項の規定により、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家

### 第3章 老朽建築物の対策

#### (老朽建築物の立入調査等)

第14条 区長は、老朽建築物の所在並びに老朽建築物の所有者等及び居住者を把握するための調査その他老朽建築物に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 区長は、第16条及び第17条の規定の施行に必要な限度において、区職員又はその委任した者に、老朽建築物と認められる場所に立ち入って調査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該老朽建築物の居住者の承諾を得なければならない。

3 前項の規定により老朽建築物と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### (特定老朽建築物の認定)

第15条 区長は、老朽建築物が周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態(廃棄物等に起因する管理不全状態のものを含む。)と認められるときは、当該老朽建築物を特定老朽建築物として認定することができる。

2 区長は、前項の規定による認定をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

#### (特定老朽建築物に対する措置の助言又は指導)

第16条 区長は、特定老朽建築物の所有者等又は居住者に対し、当該特定老朽建築物に関し、除却、修繕、立木竹の伐採、放置廃棄物の適切な処理その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定老朽建築物については、建築物の除却を除く。次条第1項及び第18条第1項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

#### (特定老朽建築物に対する措置の勧告)

第17条 区長は、特定老朽建築物の所有者等又は居住者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採、放置廃棄物の適切な処理その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

2 区長は、前項の規定による勧告をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

#### (特定老朽建築物に対する措置の命令)

第18条 区長は、特定老朽建築物が規則で定める場合に該当する場合において、特に必要があると認めるときは、当該特定老朽建築物の所有者等又は居住者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採、放置廃棄物の適切な処理その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを命ずることができる。

- 2 区長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から3日以内に、区長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 4 区長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の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、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 5 区長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の2日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 区長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則に定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 8 区長は、第1項の規定による命令をしようとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。
- 9 第1項の規定による命令については、東京都板橋区行政手続条例(平成7年条例第31号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は適用しない。

(特定老朽建築物に対する措置の行政代執行)

- 第19条 区長は、前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 2 前条第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができず、かつ、その措置を行わず放置することが著しく公益に反すると認められるときは、区長は、その者の負担において、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る。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、区長又はその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なければならない。
  - 3 区長は、前2項の規定による措置を行おうとする場合においては、あらかじめ、協議会に意見を聴くことができる。

#### 第4章 支援・緊急安全措置等

(支援)

第 20 条 区長は、特定空家等及び特定老朽建築物の所有者等に対し、周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態の改善に関する必要な支援を行うことができる。

(緊急安全措置)

第 21 条 区長は、老朽建築物等が、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認められるときは、当該老朽建築物等の所有者等又は居住者の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、又は命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

2 区長は、前項の措置を講じたときは、当該老朽建築物等の所在地及び措置の内容を老朽建築物等の所有者等又は居住者に通知しなければならない。ただし、所有者等若しくは居住者又はその連絡先を確知することができない場合においては、その旨を公告することをもってこれに代えることができる。

3 第1項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(軽微な措置)

第 22 条 前条(第2項を除く。)の規定は、特定空家等について、開放されている窓の閉鎖、草刈りその他規則で定める軽微な措置をとることにより、周辺的生活環境の保全を図る上での支障を除去し、又は軽減することができるものと認められる場合について準用する。

## 第5章 補則

(過料)

第 23 条 次のいずれかに該当する者は、5万円以下の過料に処する。

(1) 第 14 条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者

(2) 第 18 条第1項の規定による命令に違反した者

(委任)

第 24 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

## 付 則

1 この条例は、公布の日から施行する。

2 この条例の施行後最初に委嘱又は任命する板橋区老朽建築物等対策協議会の委員の任期は、第7条第4項の規定にかかわらず、平成 29 年 11 月 8 日までとする。

付 則(令和6年3月 15 日東京都板橋区条例第 13 号)

この条例は、令和6年4月1日から施行する。

### 3 東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則

平成 29 年1月 20 日東京都板橋区規則第3号

改正:令和3年3月 30 日東京都板橋区規則第 22 号

最終改正:令和6年3月 28 日東京都板橋区規則第 27 号

#### 目次

- 第1章 総則(第1条・第2条)
- 第2章 板橋区老朽建築物等対策協議会(第3条—第7条)
- 第3章 空家等の対策(第8条—第 16 条)
- 第4章 老朽建築物の対策(第 17 条—第 24 条)
- 第5章 緊急安全措置等(第 25 条—第 28 条)
- 第6章 公聴会(第 29 条—第 42 条)
- 第7章 補則(第 43 条)
- 付則

#### 第1章 総則

##### (趣旨)

第1条 この規則は、東京都板橋区老朽建築物等対策条例(平成 28 年板橋区条例第 71 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

##### (定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、条例において使用する用語の例による。

#### 第2章 板橋区老朽建築物等対策協議会

##### (会長及び副会長)

第3条 条例第7条に規定する板橋区老朽建築物等対策協議会(以下「協議会」という。)の会長は、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 協議会に副会長を1人置き、委員のうちから、会長が指名する者をもってこれに充てる。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

##### (会議)

第4条 協議会は、会長が招集する。

- 2 協議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 会議の議決は、出席者の過半数をもって決し、可否同数の場合は、会長の決するところによる。

## (会議の公開)

第5条 会議は、公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、協議会の決定により、その一部又は全部を非公開とすることができる。

- (1) 会議において取り扱う情報が、東京都板橋区情報公開条例(平成12年板橋区条例第1号)第6条第1項各号に該当するとき。
- (2) 会議を公開することにより公正かつ円滑な審議が著しく阻害されるおそれがあると認められるとき。
- (3) その他協議会が必要と認めるとき。

## (庶務)

第6条 協議会の庶務は、都市整備部建築安全課において処理する。

## (委任)

第7条 この章に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第3章 空家等の対策

## (空家等の報告徴収)

第8条 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。以下「法」という。)第9条第2項の規定による報告の徴収は、空家等に係る事項に関する報告徴収書(別記第1号様式)により行うものとする。

2 前項の規定による報告は、空家等に係る事項に関する報告書(別記第1号の2様式)により行うものとする。

追加〔令和6年規則 27号〕

## (空家等の立入調査に係る通知)

第8条の2 法第9条第3項の規定による通知は、空家等立入調査通知書(別記第1号の3様式)により行うものとする。

## (空家等の調査に関する立入調査員の身分証明書)

第9条 法第9条第4項に規定する証明書の様式は、空家等立入調査員証(別記第2号様式)のとおりとする。

## (管理不全空家等に対する措置の指導)

第9条の2 法第13条第1項の規定による指導は、管理不全空家等に関する指導書(別記第2号の2様式)により行うものとする。

(管理不全空家等に対する措置の勧告)

第9条の3 法第13条第2項の規定による勧告は、管理不全空家等に関する勧告書(別記第2号の3様式)により行うものとする。

(管理不全空家等に対する措置の勧告に係る弁明の機会の付与)

第9条の4 条例第8条の4第3項の規定による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(平成6年板橋区規則第80号)に定めるところに準じて行うものとする。

(特定空家等に対する措置の助言又は指導)

第10条 法第22条第1項の規定による助言は、原則として口頭により行うものとし、同項の規定による指導は、特定空家等に関する指導書(別記第3号様式)により行うものとする。

(特定空家等に対する措置の勧告)

第11条 法第22条第2項の規定による勧告は、特定空家等に関する勧告書(別記第4号様式)により行うものとする。

(特定空家等に対する措置の勧告に係る弁明の機会の付与)

第12条 条例第11条第3項の規定による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する。

(特定空家等に対する措置の命令)

第13条 法第22条第3項の規定による命令は、特定空家等に関する命令書(別記第5号様式)により行うものとする。

(特定空家等に対する措置の命令に係る事前通知書)

第14条 法第22条第4項に規定する通知書の様式は、特定空家等に関する命令に係る事前通知書(別記第6号様式)のとおりとする。

(特定空家等に対する措置の行政代執行)

第15条 法第22条第9項に規定する処分(以下この条において「行政代執行」という。)に係る行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(別記第7号様式)により行うものとする。

2 行政代執行に係る行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(別記第8号様式)により行うものとする。

3 行政代執行に係る行政代執行法第4条に規定する証票の様式は、執行責任者証(別記第9号様式)のとおりとする。

(特定空家等に対する措置の命令に係る標識の設置及び公示)

第 16 条 法第 22 条第 13 項の規定により設置する標識は、標識(別記第 10 号様式)のとおりとする。

2 法第 22 条第 13 項の規定による公示の方法は、東京都板橋区告示式(昭和 50 年板橋区告示第 45 号)の規定による掲示場への掲示その他区長が適当と認める方法とする。

#### 第4章 老朽建築物の対策

(老朽建築物の調査に関する立入調査員の身分証明書)

第 17 条 条例第 14 条第3項に規定する証明書の様式は、老朽建築物立入調査員証(別記第 11 号様式)のとおりとする。

(特定老朽建築物に対する措置の助言又は指導)

第 18 条 条例第 16 条の規定による助言は、原則として口頭により行うものとし、同条の規定による指導は、特定老朽建築物に関する指導書(別記第 12 号様式)により行うものとする。

(特定老朽建築物に対する措置の勧告)

第 19 条 条例第 17 条第1項の規定による勧告は、特定老朽建築物に関する勧告書(別記第 13 号様式)により行うものとする。

(特定老朽建築物に対する措置の命令)

第 20 条 条例第 18 条第1項の規定による命令は、特定老朽建築物に関する命令書(別記第 14 号様式)により行うものとする。

2 条例第 18 条第1項に規定する規則で定める場合は、次のとおりとする。

(1) 特定老朽建築物が、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第9条第1項の規定に該当する場合

(2) 特定老朽建築物が、建築基準法第 10 条第1項の規定に該当するものとして勧告を受けた当該特定老朽建築物の所有者等又は居住者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかったことにより、同条第2項の規定に該当するに至った場合

(3) 特定老朽建築物が、建築基準法第 10 条第3項の規定に該当する場合

3 前項各号に掲げる場合に該当するか否かの判定は、建築基準法第 12 条第7項の規定による検査等に基づき行うものとする。

(特定老朽建築物に対する措置の命令に係る事前通知書)

第 21 条 条例第 18 条第2項に規定する通知書の様式は、特定老朽建築物に関する命令に係る事前通知書(別記第 15 号様式)のとおりとする。

(特定老朽建築物に対する措置の行政代執行)

第 22 条 条例第 19 条第1項に規定する処分(以下この条において「行政代執行」という。)に係る行政代執行法第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(別記第 16 号様式)により行うものとする。

- 2 行政代執行に係る行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(別記第 17 号様式)により行うものとする。
- 3 行政代執行に係る行政代執行法第4条に規定する証票の様式は、執行責任者証(別記第 18 号様式)のとおりとする。

(特定老朽建築物に対する措置の命令に係る標識の設置及び公示)

- 第 23 条 条例第 18 条第7項の規定により設置する標識は、標識(別記第 19 号様式)のとおりとする。
- 2 条例第 18 条第7項の規定による公示の方法は、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長が適当と認める方法とする。

(建築基準法との関係)

- 第 24 条 区長は、特定老朽建築物が第 20 条第2項各号のいずれかに該当する場合であって、条例の規定による措置の助言、指導、勧告、命令その他条例に基づく手続を行おうとするときは、必要に応じて、同項各号に規定する建築基準法の各規定に従い、同法の規定による措置の助言、指導、勧告、命令その他建築基準法に基づく手続を併せて行うものとする。

## 第5章 緊急安全措置等

(緊急安全措置)

- 第 25 条 区長は、条例第 21 条第1項に規定する措置を委任した者に行わせるときは、区職員立会いの下で、当該措置を行わせるものとする。
- 2 区長は、条例第 21 条第1項に規定する措置が必要であると認めた老朽建築物等の所有者等が特定できないときは、所轄の警察署、消防署その他関係機関と協議の上、当該措置を行い、又は行わせるものとする。
  - 3 区長は、条例第 21 条第1項の規定による措置を行い、又は行わせたときは、当該老朽建築物等の所有者等又は居住者に対し、当該措置に要した費用を速やかに請求するものとする。ただし、所有者等を特定することができないときは、この限りでない。

(緊急安全措置に係る通知)

- 第 26 条 条例第 21 条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書(別記第 20 号様式)により行うものとする。

(緊急安全措置等の実施者の身分証明書)

- 第 27 条 条例第 21 条第3項に規定する証明書の様式は、緊急安全措置等実施者証(別記第 21 号様式)のとおりとする。

(軽微な措置)

- 第 28 条 条例第 22 条に規定する規則で定める軽微な措置は、次に掲げるものとする。

- (1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖
- (2) 開放されている門扉の閉鎖
- (3) 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。)
- (4) 草刈り
- (5) 樹木の枝の切除
- (6) 堆積し、又は放置されている物品等の移動
- (7) 消臭、防臭又は殺虫のための薬剤の使用
- (8) 前各号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で区長が必要と認めるもの

## 第6章 公聴会

### (公聴会)

第 29 条 この章の規定は、区長が、条例第 12 条第4項及び第 18 条第4項の規定に基づき行う公開による意見の聴取(以下「公聴会」という。)に関し定めるものとする。

### (公開による意見の聴取の請求)

第 30 条 区長に対し、条例第 12 条第3項又は条例第 18 条第3項の規定に基づき公開による意見の聴取を請求しようとする者(以下「聴取請求者」という。)は、文書により請求の要旨、提出年月日、聴取請求者の住所及び氏名を記し、提出しなければならない。

### (公聴会の開催の公告)

第 31 条 条例第 12 条第5項及び第 18 条第5項の規定による公告は、東京都板橋区告示式により行うものとする。

### (議長)

第 32 条 公聴会においては、区長又は区長の指名した区職員が議長となる。ただし、次の各号のいずれかに該当する者は、議長となることができない。

- (1) 聴取請求者
- (2) 聴取請求者の親族
- (3) 聴取請求者の法定代理人

### (代理人)

第 33 条 条例第 12 条第5項及び第 18 条第5項の規定による通知を受けた聴取請求者が代理人を出席させるときは、公聴会の開始前に、委任状を区長に提出しなければならない。

### (欠席届)

第 34 条 聴取請求者又は代理人が公聴会に出席できないときは、その事由を付してその旨を公聴会の開催の期日の前日までに、区長に届け出なければならない。

(公聴会の延期)

第 35 条 区長は、前条の場合において、その事由が正当であると認めるときは、公聴会の期日を延期することができる。

2 前項のほか、区長は、必要があると認めるときは、公聴会の期日を延期することができる。

3 前2項の場合においては、第 31 条の規定を準用する。

(関係職員等の出席)

第 36 条 議長は、関係官公庁の職員、区の関係職員その他必要と認める者(以下「関係職員等」という。)の意見又は説明を聴取するために当該関係職員等の出席を求めることができる。

2 前項の場合において、区長は、あらかじめ聴取の事由、開催の期日及び場所を関係職員等に通知しなければならない。

(証人、参考人の出席等)

第 37 条 聴取請求者は、聴取に際して自己に有利な証人又は参考人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠又は資料を提出させることができる。

(口述審問)

第 38 条 聴取は公開し、かつ、口述審問により行う。

(供述書又は陳述書及び調書による聴取)

第 39 条 聴取請求者又は代理人が出席せず、かつ、その事項に関して、あらかじめ、供述書又は陳述書が提出されている場合の聴取は、その供述書又は陳述書及びその事項の調査に当たった区職員が作成し、署名した調書を朗読して行うことができる。

2 前項の者が理由なく出席せず、かつ、その供述書又は陳述書が提出されていないときの聴取は、前項の調書によって行うことができる。

(発言及び発言の停止)

第 40 条 公聴会において発言しようとする者は、あらかじめ議長の許可を受けなければならない。

2 発言の内容は、議長の聴取しようとする事項の範囲を超えてはならない。

3 議長は、発言の内容が前項の範囲を超えたときは、その発言の停止を命ずることができる。

4 関係職員等が第 32 条各号のいずれかに該当する場合は、第1項及び第2項の規定にかかわらず、発言することができない。

(聴取の記録)

第 41 条 議長は、聴取の出席者氏名、次第及び内容の要点を区職員に記録させなければならない。

2 区長は、前項の記録を保存しなければならない。

(会場の秩序保持)

第 42 条 議長は、会場内を整理し、又はその秩序を保持するため必要があるときは、聴取関係出席者又は傍聴人を制限することができる。

2 議長は、聴取を妨害し、又は会場の秩序をみだす者に対し、退場を命ずることができる。

## 第7章 補則

(委任)

第 43 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、区長が別に定める。

付 則

この規則は、公布の日から施行する。

付 則(令和3年3月 30 日東京都板橋区規則第 22 号)

(施行期日)

1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、現にあるこの規則による改正前の様式(次項において「旧様式」という。)により使用されている書類は、この規則による改正後の様式によるものとみなす。

3 この規則の施行の際、現にある旧様式による様式については、当分の間、これを取り繕って使用することができる。

付 則(令和6年3月 28 日東京都板橋区規則第 27 号)

この規則は、令和6年4月1日から施行する。

## 4 関係所管連絡先一覧

### ●相談窓口・対策計画事務局

都市整備部 建築安全課 老朽建築物対策係  
本庁舎北館5階 TEL03-3579-2574

### ●景観計画

都市整備部 都市計画課 都市景観係  
本庁舎北館5階 TEL03-3579-2549

### ●違反建築指導

都市整備部 建築指導課 監察・調査係  
本庁舎北館5階 TEL03-3579-2578

### ●建築物の耐震化

都市整備部 建築安全課 建築耐震係  
本庁舎北館5階 TEL03-3579-2554

### ●居住支援、分譲マンションの適正管理

都市整備部 住宅政策課 住宅政策推進係  
本庁舎北館5階 TEL03-3579-2186

### ●防災・防犯

危機管理部 防災危機管理課 危機管理係  
本庁舎南館4階 TEL03-3579-2154

### ●衛生害虫・ネズミ

健康生きがい部 生活衛生課 建築物衛生係  
板橋区保健所7階 TEL03-3579-2335

### ●高齢者福祉

健康生きがい部 おとしより保健福祉センター 管理係  
おとしより保健福祉センター TEL03-5970-1119

### ●福祉

福祉部 生活支援課 庶務係  
本庁舎北館8階 TEL03-3579-2352

### ●環境(ハクビシン、アライグマ、アスベスト)

資源環境部 環境政策課 自然環境保全係  
本庁舎北館7階 TEL03-3579-2593  
生活環境保全係  
TEL03-3579-2594

## ●まちなみ

資源環境部 資源循環推進課 資源循環協働係  
本庁舎北館7階 TEL03-3579-2258

## ●みどり

土木部 みどりと公園課 みどり推進係  
本庁舎南館5階 TEL03-3579-2533

## ●区道(通行支障)

土木サービスセンター 工事調整係  
南部土木サービスセンター TEL03-3579-2508  
北部土木サービスセンター TEL03-5398-7333

## ●空地(未利用地)

土木サービスセンター 地域連携係  
南部土木サービスセンター TEL03-3579-2532  
北部土木サービスセンター TEL03-5398-1259

※ 区組織体制の変更等により、担当所管が変更になる場合があります。

## 5 よくある相談と回答

Q. 近所の空き家の屋根瓦が外れて落ちそうになっているが、区で撤去できないか。

A. 空き家や工作物及びその部材については、所有者等の財産となるため、区でも撤去することはできません。

所有者等が分からない場合には、建築安全課 老朽建築物対策係(3579-2574)で「空家特措法」に基づき所有者等調査を行い、所有者等に対し、撤去、修繕について依頼、助言等を行いますので、ご連絡ください。

Q. 自分で空き家を片づけ、処分するのは面倒。区で行政代執行して解体してほしい。

A. 行政代執行は、所有者の希望により行うものではありません。

空き家であっても、その不動産は所有者の財産であり、行政を含めて第三者が勝手に処分等を行うことはできません。

しかし、他の手段によって解決することができず、かつ、それを放置することが著しく公益に反するときには、当該行政庁は自ら義務者がなすべき行為をなすことができるとされています。行政代執行は、所有者の財産を行政が強制的に撤去等を行う行為であるため、その理由や行為を明確に示す必要があるとともに、その手続きは正確かつ段階的に進める必要があり、かなりの時間も必要となります。また、工事費だけでなく、その行為に要した費用も含まれるため、通常の解体工事費より高額になるうえに、強制徴収公債権として扱われ、全て義務者(所有者)から徴収することとなります。そのため、ご家族やご親族の協力をいただき、ご自身で処分されることをお勧めします。

Q. 隣の家の木の枝が、境界線を越えて自分の敷地内に伸びてきたが切ってもいいのか。

A. 令和5(2023)年4月1日の民法改正により、越境された土地の所有者は、木の所有者に枝を切り取らせる必要があるという原則を維持しつつ、次のいずれかの場合には、自ら枝を切り取ることができるようになりました。

(1) 竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき

(2) 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき

(3) 急迫の事情があるとき

Q. 隣の空き家にスズメバチの巣ができています。ハチも飛んでおり駆除してほしい。

A. 区では「蜂の巣の駆除」はしていません。

空き家の所有者等に対して、スズメバチの巣の駆除をするように求めていくことが望ましい手段となります。所有者等が分からない場合には、建築安全課 老朽建築物対策係(3579-2574)で「空家特措法」に基づき所有者等調査を行い、その所有者に対し、駆除や維持管理について依頼、助言等を行いますので、ご連絡ください。

Q. 隣の家が空き家になり、ハクビシンが出入りしている。駆除してもらえるか。

A. 区では、ハクビシン・アライグマにより被害が出ている区民宅等を対象に、平成 29(2017)年度から捕獲駆除の事業を開始しており、区が委託した専門業者が箱わなの設置を行います。実施に際しては、各種要件がございますので、環境政策課 自然環境保全係(3579-2593)へご確認ください。

Q. 老朽化した建築物の解体費用に対する支援制度はあるか。

A. 特定空家等又は特定老朽建築物として認定した建築物は、部分的な補修では改善できずに建築物全体の除却を行う必要性が高いことから、費用負担の軽減を図るため、除却に要する費用の一部を助成しています。

要件について、下記アドレスにアクセスのうえ、ご確認をお願いします。

・老朽建築物等対策支援事業:

<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/bousai/tochi/josei/roukyu/1006185.html>

Q. 空き家の所有者の特定には、どれくらいの時間を要するのか。

A. 空き家の所有者の特定は、「空家特措法」に基づき、登記簿調査や戸籍調査などを行い、所有者を特定します。

早ければ一週間程度ですが、登記簿調査を実施しても所有権登記がなされていない場合や昔の住所や前所有者のまま変更がされていない場合は、特定に時間を要し、半年以上かかる場合や判明しない場合もあります。

## 6 計画の検討体制・策定経過

### (1) 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	学識経験者、町会連合会、警察職員、消防職員、区議会議員、区職員	対策計画の見直しにあたり、老朽建築物等の施策について専門的な意見・助言を述べます。
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	現状での課題や施策の方向性について検討し、対策計画の見直しに向けて調査、調整を行います。
板橋区老朽建築物等 対策検討会議 部会	建築安全課長、関係所管課係長	現状での課題や施策の方向性について検討し検討会議の円滑な運営を図るため、調査、調整を行います。

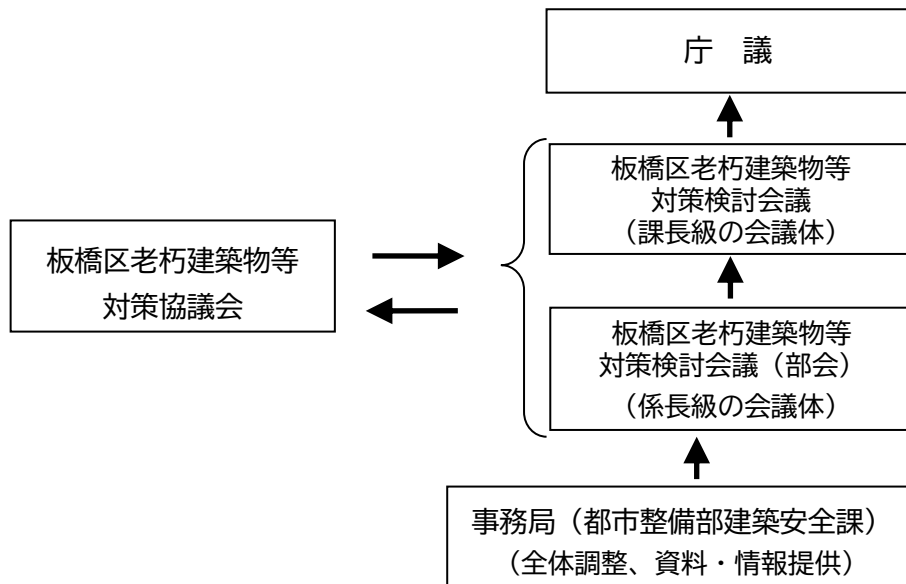


図 検討体制のイメージ

## ◆令和7年度 板橋区老朽建築物等対策協議会 委員(17名)

(令和7年12月現在)

種 別	所 属	氏 名
学識経験者 (8名)	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
	東洋大学理工学部建築学科准教授	大澤 昭彦
	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 ※1
	公益社団法人 東京都不動産鑑定士協会	齋藤 修
	板橋法曹会	吉田 飛鳥 ※2
	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 ※3
	公益社団法人 東京社会福祉士会	篠原 恵
町会連合会 (1名)	板橋区町会連合会 副会長	山家 正道
警察職員 (3名)	警視庁 板橋警察署 生活安全課長	菅原 貴文
	警視庁 志村警察署 生活安全課長	延山 智範
	警視庁 高島平警察署 生活安全課長	室積 勝浩
消防職員 (2名)	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	田口 典秀
区議会議員 (2名) ※4	板橋区議会議員(会派:民主クラブ) 都市建設委員長	おなだか 勝
	板橋区議会議員(会派:自民党) 都市建設副委員長	木田 おりべ
区職員 (1名)	板橋区都市整備部長	内池 政人

※1 令和7年11月8日まで「松下 直和」

※2 令和7年11月8日まで「佐藤 充裕」

※3 令和7年11月8日まで「押川 照三」

※4 令和7年5月22日まで「板橋区議会議員(会派:自民党)都市建設委員長 間中 りんべい」  
「板橋区議会議員(会派:公明党)都市建設副委員長 さかまき 常行」

## (2)策定経過

日程・検討会議	検討内容
令和6年6月17日(月) ～令和6年6月25日(火) 対策検討会議	◆R6 実態調査の実施について
令和6年7月22日(月) 対策協議会	◆R6 実態調査の実施について ◆計画策定スケジュールについて
令和6年10月9日(水) 対策検討会議	◆R6 実態調査結果報告(速報)について ◆策定方針について
令和6年11月13日(水) 対策協議会	◆R6 実態調査結果報告(速報)について ◆策定方針について
令和6年12月17日(火) 対策検討会議	◆R6 実態調査結果報告 ◆策定方針について ◆骨子案について
令和7年1月9日(木) 対策協議会	◆R6 実態調査結果報告 ◆策定方針について ◆骨子案について
令和7年1月21日(火) 庁議(連絡調整会議)	◆策定方針について
令和7年2月17日(木) 都市建設委員会	◆策定方針について
令和7年7月8日(火) 庁議(連絡調整会議)	◆骨子案について
令和7年7月10日(木) 対策検討会議	◆計画素案について ◆パブリックコメント実施予定について
令和7年7月24日(木) 対策協議会	◆計画素案について ◆パブリックコメント実施予定について
令和7年9月9日(火) 庁議(連絡調整会議)	◆計画素案について ◆パブリックコメント実施予定について
令和7年9月26日(金) 都市建設委員会	◆計画素案について ◆パブリックコメント実施予定について
令和7年10月10日(金) 対策検討会議	◆計画原案について ◆パブリックコメントの進捗について
令和7年10月30日(木) 対策協議会	◆計画原案について ◆パブリックコメントの実施結果について
令和7年12月19日(金) 対策検討会議	◆計画原案について ◆パブリックコメントの実施結果について
令和8年1月8日(木) 対策協議会	◆計画原案について
令和8年1月20日(火) 庁議(経営戦略会議)	◆計画原案について ◆パブリックコメント実施結果について
令和8年2月17日(火) 都市建設委員会	◆計画原案について ◆パブリックコメント実施結果について

※上記の全体会とは別に、必要に応じて事務局が各委員と個別で協議・調整を実施しました。



9つのめざす姿  
(防災・危機管理)のシンボル

板橋区基本構想において、区が将来像  
「未来をひらく 緑と文化のかがやくまち “板橋”」の  
実現に向けて掲げた「9つのめざす姿」を  
視点ごとに象徴したものです

板橋区老朽建築物等対策計画2035  
(空家等対策計画)

編集 板橋区都市整備部建築安全課  
〒173-8501 板橋区板橋二丁目66番1号  
TEL 03-3579-2574 FAX 03-3579-5437  
t-rouken@city.itabashi.tokyo.jp

令和8年3月発行

刊行物番号 RXX-XXX

