

## 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。</p> <p>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」</li> </ul> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「地区外相続権利者のケース」</li> </ul> <p>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。</p> <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。</p> <p>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。</p> <p>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ことが原則であろう。</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。