

令和7年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和7年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和7年10月30日(木)
開 催 場 所	第一委員会室(区役所北館11階)
出 席 者	13名(欠席4名)
委 員	<p>国立大学法人筑波大学システム情報系社会工学域(都市計画)教授 藤井 さやか(会長)</p> <p>東洋大学理工学部建築学科准教授 大澤 昭彦(副会長)</p> <p>大東文化大学社会学部社会学科准教授 飯塚 裕介</p> <p>公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会 松下 直和</p> <p>公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 齋藤 修</p> <p>板橋法曹界 佐藤 充裕</p> <p>一般社団法人東京都建築士事務所協会 板橋支部 押川 照三</p> <p>公益社団法人東京社会福祉士会 篠原 恵</p> <p>板橋区町会連合会 副会長 山家 正道</p> <p>警視庁 板橋警察署 生活安全課長 菅原 貴文</p> <p>警視庁 志村消防署 生活安全課長 延山 智範</p> <p>警視庁 高島平警察署 生活安全課長 室積 勝浩</p> <p>東京消防庁 板橋消防署 災害対策調整担当課長 土田 真也</p> <p>東京消防庁 志村消防署 警防課長 田口 典秀</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 おなだか 勝</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 木田 おりべ</p> <p>板橋区都市整備部長 内池 政人</p>

事務局	建築安全課長 加藤 剛史 建築安全課老朽建築物対策係長 久郷 直人
会議の公開 (傍聴)	部分公開(部分傍聴できる)
傍聴者数	1名
会議次第	第2回板橋区老朽建築物等対策協議会 1 開会 2 報告事項 (1) 老朽建築物等対策計画策定について ①素案 ②パブリックコメント ③新規事業の検討 ア相談体制の整備 イ無接道敷地に存する空家等への隣地統合支援 ウ財産管理制度の活用 ④原案 (2) 管理不全空家等の進捗状況について 3 議題 (1) パブリックコメントの実施結果について (2) 財産管理制度の対象物件について 4 その他 5 閉会
配付資料	・資料1 板橋区老朽建築物等対策協議会<令和7年度 第2回> ・資料2 板橋区老朽建築物等対策計画 2035 (空家等対策計画) 素案【概要版】 ・資料3 板橋区老朽建築物等対策計画 2035 (空家等対策計画) 素案 ・参考資料1 令和7年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録(一般公開)
	※会議次第の2(1)①~④、(2)を除き省略

<p>会議概要</p>	<p><u>事務局</u></p> <p>令和7年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めます。</p> <p>本日は、委員数17名のところ出席委員数が13名でございます。東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則第4条第2項の規定に基づき、協議会が成立していることをご報告します。</p>
<p>会議概要</p>	<p><u>会長</u></p> <p>令和7年度第2回協議会を次第に沿って進行してまいります。</p> <p>まずは、【次第】の「2報告事項（1）老朽建築物等対策計画策定について」、事務局より説明をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>それでは報告事項のご説明を始めます。</p> <p>（1）老朽建築物と対策計画策定について①素案についてご説明いたします。老朽建築物等対策計画の素案については、令和7年9月26日の都市建設委員会でご報告いたしました。ここでは、ポイントのみご説明します。</p> <p>本対策計画は、第1章から第6章にて構成されています。第1章では、本対策計画の位置づけや老朽建築物等の概念についてお示ししています。第2章では、現状と課題をお示ししています。現状はスライドの通り、板橋区人口ビジョンや国勢調査の結果を基にお示ししています。第2章として、令和6年度に実施した実態調査による現況をお示ししています。第2章の終わりに、現状から見えてきた課題をお示ししています。次に、第3章では、基本方針として、計画の目標と計画を推進するための基本理念および行動指針をお示ししています。第4章では第2章、第3章を受けて、主な施策の体系図をお示ししています。また、具体的な施策、取り組み内容の例についてお示ししています。第5章では、課題に対応していくための行政、所有者、地域住民のそれぞれの役割をお示ししています。第6章では、計画の推進のために、本日のような庁内検討会議や学識経験者の先生を入れた協議会などを年3回行い、適正な運用を確保していることを</p>

示しています。

続いて、パブリックコメントについて報告いたします。板橋区老朽建築物等対策計画 2035 の改訂に向けたパブリックコメントを10月6日から10月27日までの約3週間実施しました。なお、結果については、次第の3議題の中でご説明します。パブリックコメント実施後のスケジュールとしては、本日の老朽建築物等対策協議会后、11月下旬ごろに老朽建築物等対策協議対策検討会議に出席の委員に意見照会を行います。

続いて新規事業の検討についてご報告します。まずは相談体制の整備についてです。こちらは、板橋区で考案中の空き家・老朽建築物に関する相談体制のイメージです。左側の図は、以前よりご説明している新規事業である区主催の相談会を示したものです。相談会の概要についてお示しします。前々回からお示ししている部分から1ヶ所変更しました。相談時間に関して、以前までは1組60分としていましたが、1組50分へ変更しました。運営上の理由により、相談後に報告内容をまとめる時間を確保する必要性や専門家の休憩時間を加味したためです。

なお、別件ですが、先月9月28日に東京都主催の空き家相続の個別相談会を、ハイライフプラザで各開催しました。参加の申し込み者数が想定を上回ったため、枠を増やす対応を行ったと聞いております。東京都の担当者から伺った話によると、申込者数は他の市区町村よりも多いとのことでした。この実績も踏まえながら、今後は相談会を2年間開催する上で、板橋区でのニーズ把握を行い、相談体制を決めていくこととします。相談の需要が高いと判断できた場合は、東京都および他の区と同様に、板橋区版のワンストップ窓口の設置へ進みたいと考えております。

次に無接道敷地に存在する空家等への隣地統合支援についてご報告します。こちらは新規事業で解消される無接道敷地のイメージです。赤く塗られているのが無接道敷地です。お示ししている緑色の道路に面した敷地と統合することで、無接道を解消する際の売買に関わる一部費用の補助を行います。前回から一部変更点がありますので、ご説明します。前回までは現行の対策計画で解消する

このできなかつた特定空家等のみを対象としておりました。ですが、対象範囲を特定空家等と管理不全空家等の両方に拡大することとしました。共に老朽判定ではAに分類され、次期対策計画でも区が最優先で解消を目指す物件として位置づけています。なお、対象としている特定空家等と管理不全空家（認定見込み）のうち、無接道がそれぞれ16件と8件となっています。このうち、所有者と連絡が取れて支援事業を活用してもらえる見込みがある物件2割程度と想定しています。また、前回までは年間に1敷地の解消を目指していましたが、対象を拡大したことで、年間2敷地の解消を目指すこととしました。

次に、財産管理制度の活用について説明します。前回の振り返りです。財産管理制度とは、管理する者がいない財産等に対して財産管理の必要性を裁判所に申し立て、財産管理人が選任されることで、財産の管理が可能となる民法上の制度です。令和5年の空家特措法改正により、区が裁判所に対して空家等の適切な管理のため、特に必要と認めるときに、管理人の選任を請求することが可能となりました。区が制度を活用し、管理人を申し立てる判断基準について、前回から申し立てる物件について変更を加えたため、ご説明します。前回までは、上段に記載の通り、建築物の状態が①管理不全空家等または特定空家等②区が制度を活用する以外に解決することが困難な物件③予納金の回収を見込むことができる物件としておりました。下段の変更後では、対象物件を所有者不明・不現在の空家等と拡大することとしました。拡大の経緯は、具体的な物件をお示しながら、後ほどの3議題（2）の中でご説明します。

次に、予納金の回収についてですが、既にこちらの制度を利用している他区へのヒアリングを行ったところ、今まで売却できなかった事例はなく、敷地が無接道や狭小敷地といった市場流通しづらい物件でも、管理人となる弁護士さんが対応すると、売却に至るとのことでした。そのため、予納金の回収が見込めると区の職員でも判断できる物件を基本としつつ、それ以外の物件についても、財産管理制度の活用対象としていくこととしました。費用については、1件当たり、予納金100万円、諸経費が2000円ほどかかります。予納金は、財産が処分清算された後に区へ返納されます。また、財源としては、東京都の補助金が

2分の1充てられます。売却等により回収できた場合は、回収不能分が補助対象となります。この財産管理制度については、年間3件の申し立てを目標に進めていくこととします。

続いて、原案についてご説明します。素案から原案にかけて、内容を強化していく部分についてご説明します。まず、9月26日に行われた都市建設委員会では、素案の内容を大きく変更するようなご意見はありませんでした。いくつかの記載内容の文言や表現について異なる言い回しの方がいいのではないかなどのご意見をいただきました。その点については検討した上で適切な表現にして、原案で示していきます。次に、空家等の利活用についてですが、原案では、住宅政策課との連携内容をより具体的に示していきたいと考えます。また、平成25、26年実態調査時点に老朽判定Aと認定された207件を、現行の対策計画では189件解消したことをお示ししようとしています。現行計画では、左側のオレンジの部分にある平成25・26年実態調査時点の老朽判定Aの207件解消という数字を目標に据えました。この目標値は、当初の実態調査以降に、老朽判定BからAに進行した物件111件も合わせた累計318件のうちの207件を解消しようというものです。結果、右側の水色の部分に記載のある213件を解消したことで、目標を達成しています。ですが、平成25・26年当初に老朽判定Aと判定された207件だけに注目しても、189件（約9割）の解消に至った実績があります。原案では、この点について追加でお示していくこととします。以上で、(1)老朽建築物等対策計画策定についてのご報告を終了いたします。

会長

ご説明ありがとうございました。ただいまの説明についてご意見などある方はいらっしゃいますか。

委員

計画（素案）概要版の裏面左上に記載されている「計画の目標」の表現につい

て、前回の都市建設委員会でも質問しましたが、「解消」と「減少」のどちらを用いるかの点について確認したいです。前回の委員会では「解消」で統一すると
の答弁がありましたが、その修正は原案において反映される認識でよろしいで
しょうか。

事務局

ご指摘のとおり、今回は素案段階での提示であり、一部に「減少」との表現が
残っておりますが、原案作成の際に「解消」の語に統一して修正する予定です。

会長

ありがとうございます。

私の方からも少しご質問させていただきたいのですけれども、スライド27ペ
ージの無接道敷地に関する説明の中で、支援制度を活用することにより「2割程
度は解消が見込める」との趣旨のご説明があったと記憶しています。その見込み
の根拠や、想定している具体的な状況について、もう少し詳しく補足いただけま
すか。

事務局

先ほど「2割程度」と申し上げた点について補足いたします。

資料スライド右上の青い枠内に示したとおり、現在、板橋区で特定空家等に認
定されている27件のうち16件が無接道の物件です。これらについては、数年
来にわたり所有者へ通知送付や連絡を行っておりますが、反応が得られない、ま
たは連絡が取れないケースが半数以上を占めております。一方で、解消に向けて
前向きな意向を示している所有者が全体の2～3割程度おり、その割合をもと
に、おおむね2割前後の解消見込みとしております。

また、管理不全空家等候補についても、特定空家等と同様の傾向が見込まれま
す。特定空家等の無接道物件16件と管理不全空家等（認定見込み）の無接道物
件8件を合わせた24件のうち、2～3割程度が、所有者との協議を経て新たな

支援制度を活用し、解消に至る可能性があると考えております。

会長

ご説明ありがとうございます。無接道の物件はやはり相当数を占めており、支援制度を活用することで少しでも前向きな解消が進むことを期待しています。一方で、所有者の半数程度が連絡困難であるという点は引き続き大きな課題と感じています。

今後は、財産管理制度の運用や、所有者の特定に関する取組の強化が重要になると思いますので、他自治体の先行事例なども参考にしながら進めていただければと思います。

他はいかがでしょうか。

委員

スライド34ページ「素案から原案への変更事項」のうち、2点目にある「空家等の利活用について」、住宅政策課との連携内容を具体化していくとありますが、この連携内容は、資料3の素案59ページに記載されている項目を指している理解でよろしいでしょうか。どの箇所に、どのような形で記載を予定しているのか教えてください。

事務局

ご指摘のとおり、利活用に関する住宅政策課との連携については、資料3素案の59ページに記載している内容を指しております。

これベースに、原案作成時にはより具体的な取組内容を深掘りし、住宅政策課と調整のうえで記載を充実させていきたいと考えております。

委員

利活用については、現時点で「今後の対応」として検討中の事項に位置づけられていますが、そもそも利活用を政策的に位置づける考えはないのでしょうか。

事務局

現時点で利活用については、計画全体の中で明確な施策として独立させているわけではありませんが、不動産流通を促進しながら、売却や解体といった選択肢を所有者に啓発・周知していく方向で位置づけています。

また、資料59ページに記載している利活用の項目については、老朽化が進んでいない段階の空家等を再利用する観点も含め、今後の検討課題として具体化を進めていきたいと考えております。

委員

今回の計画の中では、利活用に関して具体的な施策や事業の位置づけはまだ設けられていないという理解でよろしいでしょうか。

事務局

現時点では、59ページへの具体的な記載方法について確定しているわけではなく、どの程度まで内容を踏み込むかについても、まだ内部で整理ができていない状況です。

したがって、今後、住宅政策課と調整を行いながら、記載の仕方などについて検討を進めていきたいと考えております。

会長

私の方からコメントさせていただきます。

住宅マスタープランの検討が現在、住宅政策課で進められており、私もその委員として関わっています。同プランでは、利活用に関してかなり踏み込んだ内容を記載しているため、本計画でもそれらの要素を積極的に取り入れていただくと良いと思います。

具体的には、本計画で挙げられている空き店舗の活用だけでなく、地域の居場所づくり事業や、住宅流通の促進を目的としたリノベーションなど、住宅価格が高騰している中で多様な層に住宅の選択肢を提供する取組が重要であることが

記載されています。こうした内容を、本計画にも反映して進めていただければと思います。

事務局

現時点でも一部記載がありますが、今後は集合住宅における空室の利活用も含め、戸建てだけに限定しない形で検討していきたいと考えています。

ご指摘のあったように、利活用の幅を広げることが重要であると認識しており、住宅政策課と連携しながら、記載内容や表現の仕方について今後さらに検討を進めてまいります。

会長

住宅マスタープランの方が先進的で、まとまっている部分も相当あると思うので、ぜひそこを活かしていただければと思います。他はいかがでしょうか。

委員

スライド35ページに示されている推移図についてですが、やや分かりにくい印象を受けました。上段にA判定の「残18件」、下段にBからAに進行した「残87件」とありますが、全体としてA判定物件がどの程度解消され、どの程度残っているのかが直感的に把握しづらいように思います。

図表の見せ方について、もう少し工夫の余地があるのではないのでしょうか。

事務局

ご指摘ありがとうございます。作成時にも、数値の重ね方や山型での積み上げ表示の方が直感的に分かりやすいのではないかと感じており、改善の余地があると考えています。

今後は、A判定の解消・残存の状況が一目で把握できるよう、表現方法を工夫し、より分かりやすい図に改めてまいります。

会長

現行計画の中にも、これに近い図が掲載されていたと思いますが、当時の図表はもう少し構成が異なっていて、成果としての減少が視覚的に伝わりやすかったように思います。

今回の図についても、そうした形でボリュームの変化が直感的に分かるように工夫されると、より理解しやすくなると思いますので、ご検討をお願いいたします。

事務局

現行計画の図表も参考にしながら、調査開始時からの減少経過がより直感的に伝わるよう、表現方法を再検討し、わかりやすい図へ改善してまいります。

会長

私の方からもう1点、先ほど住宅マスタープランとの連携についてお話がありました。板橋区都市づくりビジョン、いわゆる都市計画マスタープランとの関係についても触れさせていただきます。

現在、板橋区都市づくりビジョンの改定も同時に進められており、私もその策定に関わっていますが、その中で防災の観点から「密集市街地の整備にまでは至らないが、無接道敷地や細街路になっているような危険な箇所の改善も考えてはどうか」という議論がありました。

本計画で検討されている無接道敷地の解消支援制度は、隣接地の方々の間で解決可能なケースを対象としていますが、この制度では解決が困難ではあるが、面的な密集市街地整備まではいかないという地域が、今後見つかってくると思われます。こうした防災上の改善が必要な地域の情報や課題を都市計画課側にフィードバックし、都市計画上の課題として共有していくことで、防災対策等の検討につなげていけるような体制ができると良いのではないかという意見がありました。

個別の空家等・老朽建築物の対応だけでは解決できないケースが今後蓄積され

ていくと思われるため、細街路整備や周囲の土地との共同化などの支援を都市計画部門と連携して検討していけると良いと思います。仕組みをご検討いただければと思います。

事務局

ありがとうございます。今ご意見いただいた部分についても検討してまいります。

会長

他はいかがでしょうか。

委員

前回の協議会で私が質問した地震や風水害により被災した建築物の対応については、どのような扱いになったのでしょうか。

事務局

この後の「4 その他」にてご説明させていただく予定ですので、その際にまたご意見等をいただければと思います。

会長

他はよろしいでしょうか。それでは次の（2）管理不全空家等の進捗状況についてご説明をお願いします。

事務局

続いて管理不全空家等の進捗状況についてご報告いたします。引き続き、資料1をご覧ください。

管理不全空家等とは、特定空家等になる前の段階の空家等のことを指します。令和5年の法改正により、新たに規定されました。管理不全空家等に対して勧告

をすると、通常6分の1に減額されている固定資産税の住宅用地特例が解除されます。これまでも特定空家等に勧告をすると、固定資産税の優遇措置が解除されることとなっていました。法改正により、その前の管理不全空家等の勧告でも、固定資産税の優遇が解除されることとなりました。

板橋区では、令和6年度の実態調査で、老朽判定Aと判定された空家等57件のうち、既に特定空家等と認定している27件を除いた30件を管理不全空家等と認定していく方針です。

管理不全空家等認定にあたっての事務の流れの詳細を説明します。まず、認定前に所有者に認定の予告を通知します。予告に対して反応が無ければ認定をし、検討会議や協議会には事後報告とさせていただきます。その後、改善されなければ、指導書を最低3回は送付し、検討会議・協議会に意見を聴取した上で勧告していきます。

現在の進捗をご報告いたします。現在、管理不全空家等候補の30件のうち17件に対して予告通知を送付済みです。残りの物件に関しても、現場調査と所有者調査が完了次第、順次通知の送付を送っていきます。通知に返事が得られない物件に関しては、12月頃までに管理不全空家等に認定する予定です。以上で説明を終了いたします。

会長

ただいまの説明についてご意見などある方はいらっしゃいますか。

私の方から念のため確認させていただきますが、管理不全空家等の認定については、区（事務局）が主体となって実施し、協議会での事前諮問は行わないという理解でよろしいでしょうか。

また、勧告が必要となる段階になった場合には、この協議会で議論を行うという流れになるという認識でよいか確認させてください。

事務局

ご認識の通りです。

会長

特定空家等とはその点が大きく異なると理解しました。もう1点、勧告になると固定資産税額が変わり、所有者にとって重要な分岐点になるため、その際にはこの協議会できちんと議論を行うという意図で、この運用方針が設定されているという理解でよろしいでしょうか。

事務局

そちらもご認識のとおりです。

会長

ありがとうございます。

他自治体での事例を参考までに共有します。勧告を出すタイミングによっては、固定資産税の評価基準日（1月1日）との関係で影響が大きく異なります。例えば、12月頃に勧告を行うと翌年からすぐに税額が変わりますが、2月頃に勧告した場合は、ほぼ1年間税額が変更されないまま経過するケースもあります。このように、勧告の時期によっては所有者側の対応姿勢にも差が出る可能性がありますので、タイミングも踏まえた効果的な運用方法を、様々な事例を参考にしながら検討していただけると良いと思います。

事務局

ありがとうございます。

ご指摘いただいたとおり、勧告する時期は重要な要素になります。案件ごとに最適な時期を検討して進めてまいります。

会長

他はいかがでしょうか。

	<p><u>委員</u></p> <p>資料3の素案についてですが、管理不全空家等に関する記載が47ページの①「管理不全空家等の認定」にあると思います。特定空家等については法的措置等の流れが詳細なフロー図として示されていますが、管理不全空家等についてはそうした情報が見当たりません。特定空家等のように、管理不全空家等についてもフロー図などで手続の流れを示す必要はないでしょうか。</p> <p>また、どのような空家等が管理不全空家等に該当するのかが文面だけでは少し分かりにくいので、その点も明示していただけると良いと思います。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>ご指摘ありがとうございます。おっしゃるとおり、管理不全空家等に関する記載と、特定空家等に関するフロー図との間には情報量に差があります。今後、管理不全空家等についても手続の流れや対象範囲がより明確に理解できるよう、記載方法の改善を検討してまいります。</p> <p><u>委員</u></p> <p>また、細かい話ですが、同じ47ページに「固定資産税等」という文言がありますが、「等」というのは都市計画税のことかと思います。「都市計画税」と具体的に記載した方がいいのではないかと思います。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>ご意見ありがとうございます。具体的な記載方法について検討いたします。</p> <p><u>会長</u></p> <p>それでは次の議題に移りますが、次の議題からは個人情報等を含むため非公開といたします。</p>
所管課	都市整備部建築安全課老朽建築物対策係（電話3579—2574）