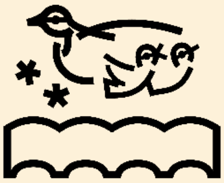
第４章



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。

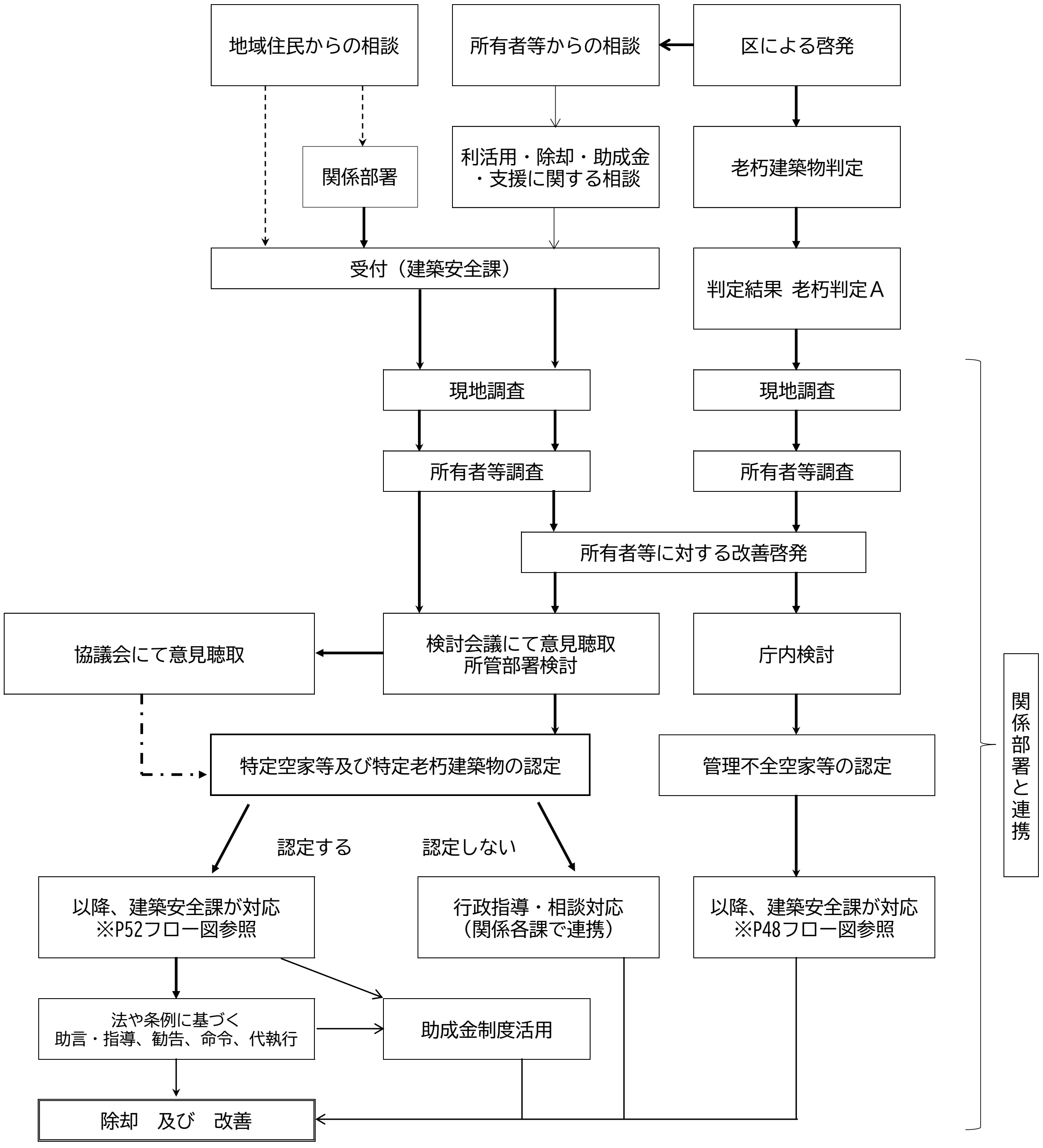


図　基本的な事務の流れ

※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）を定期的に実施します。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、隣地買取・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。

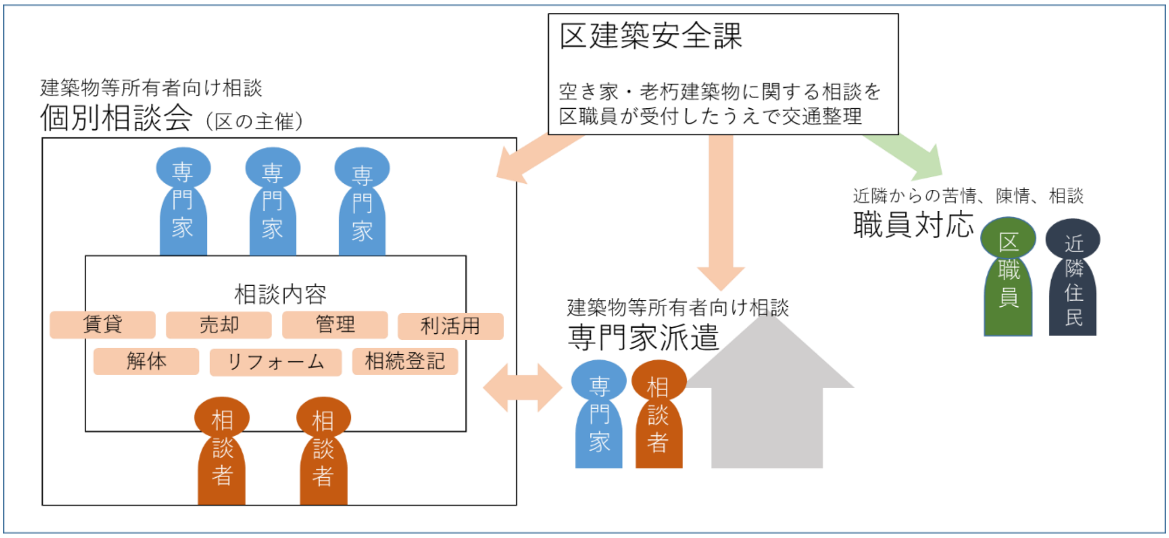


図　相談対応の全体イメージ

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。

1-2　所有者等への啓発活動

予防･啓発　管理促進　除却促進

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も図ります。

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と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、戸除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。

2-1　管理不全空家等規定の運用　予防･啓発　管理促進　除却促進

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。

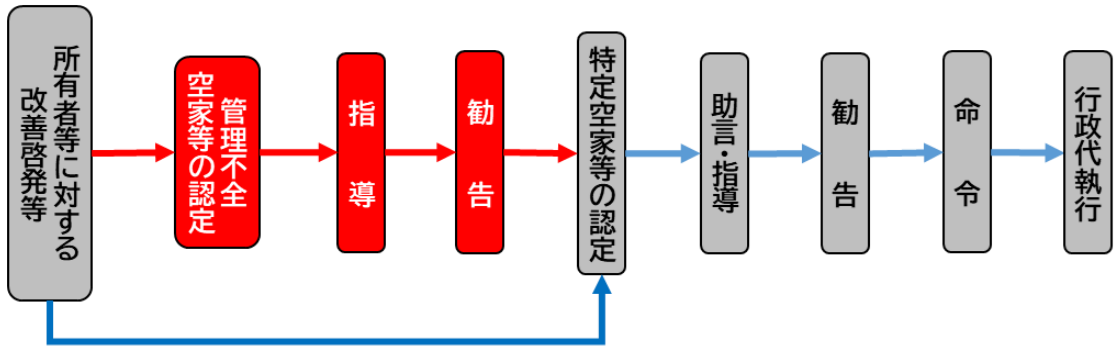


図　管理不全空家等･特定空家等に関する業務の流れ

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の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、管理不全の状態で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

2-2　専門家派遣支援事業

予防・啓発　管理促進　除却促進

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[5]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。

[5] 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

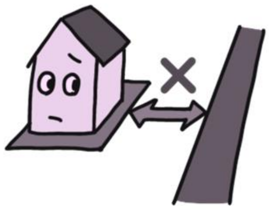
予防･啓発　管理促進　除却促進

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。

3-3　老朽建築物等への対応

予防・啓発　管理促進　除却促進

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。

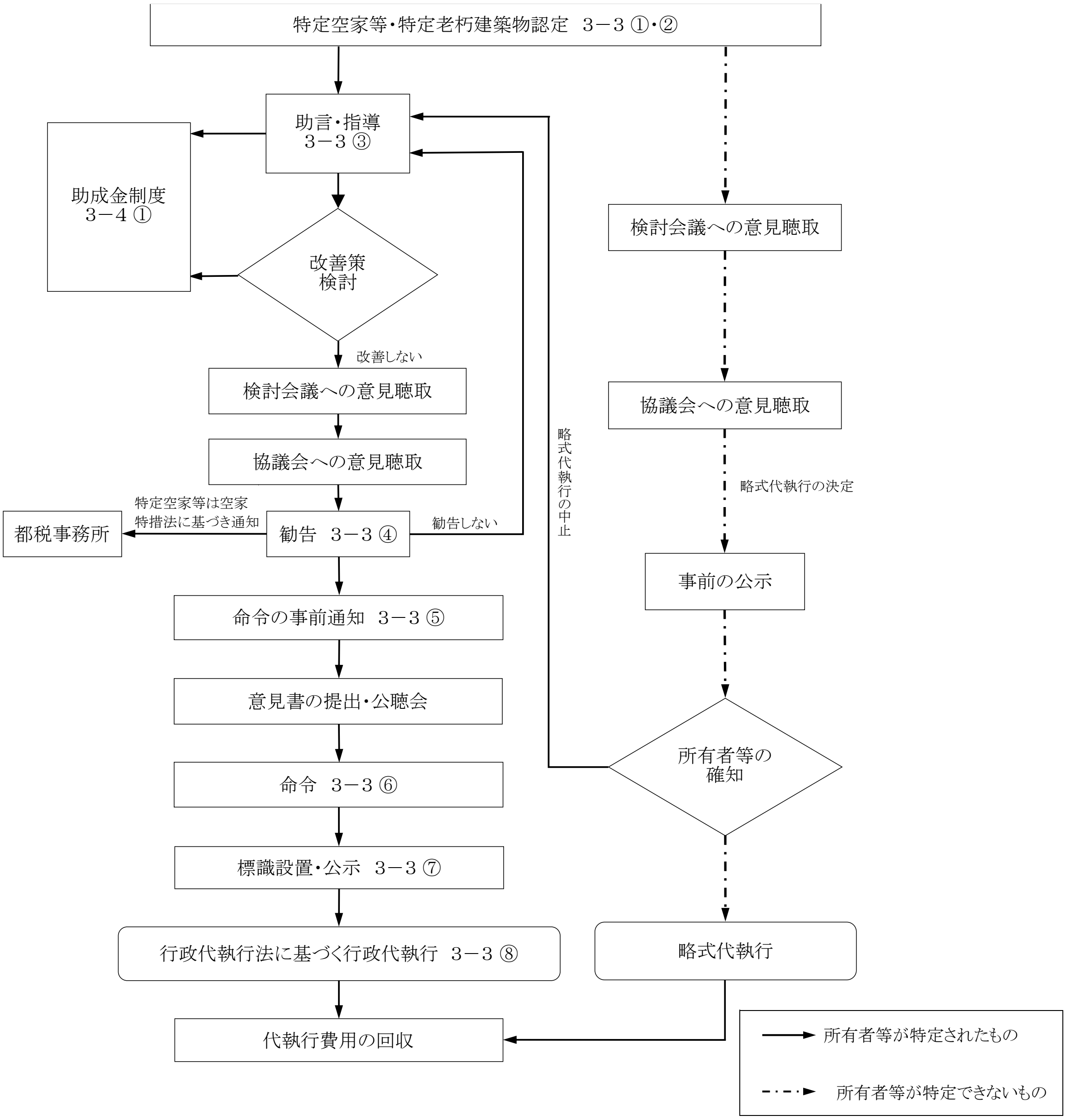


図　法的措置の流れ

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	□ 居住なし　□ 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	㎡	建築面積		㎡	延床面積		㎡
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	□
		構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	□
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	□
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	□
		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	□
		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	□
	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	□
		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	□
	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	□
		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	□
		屋根が著しく変形したもの	50	□
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	□
		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	□
	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	□
排水設備	雨水	雨樋がないもの（機能していないもの）	10	□
			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	□ 60点未満	□ 60点以上100未満	□ 100点以上		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	□	□ 破損なし	□ わずかな破損	□ 部分的なひび割れ、破損がみられる	□ 破損・部材の落下・転倒の恐れがある		②
③	塀	□	□ 破損なし	□ わずかな破損	□ 部分的なひび割れ、破損がみられる	□ 破損・部材の落下・転倒の恐れがある		③
④	擁壁	□	□ 破損なし	□ わずかな破損	□ 部分的なひび割れ、破損がみられる	□ 過半にふひ割れ、破損がみられる		④
⑤	看板・機器等（物置等）	□	□ 破損なし	□ わずかな破損	□ 部分的なひび割れ、破損がみられる	□ 脱落・落下・転倒の恐れがある		⑤
⑥	屋外階段又はバルコニー等	□	□ 破損なし	□ わずかな破損	□ 部分的なひび割れ、破損がみられる	□ 脱落・落下・転倒の恐れがある		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	□ 破損なし	□ 影響小	□ 倒壊又は落下の恐れあり	□ 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	□ 破損なし	□ 影響小	□ 倒壊又は落下の恐れあり	□ 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	□ 破損なし	□ 影響小	□ 倒壊又は落下の恐れあり	□ 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	□ 破損なし	□ 影響小	□ 倒壊又は落下の恐れあり	□ 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	□	□ 影響なし	□ 対処済み	□ 存在を確認	□ 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	□	□ 影響なし	□ 対処済み	□ 若干影響あり	□ 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	□	□ 影響なし	□ 対処済み	□ 若干影響あり	□ 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	□	□ 影響なし	□ 対処済み	□ 若干影響あり	□ 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	□	□ 影響なし	□ 対処済み	□ 若干影響あり	□ 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	□	□ 影響なし	□ 対処済み	□ 若干影響あり	□ 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	□ 居住なし □ 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	㎡		建築面積	㎡			延床面積	㎡	
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		□
③		□
④		□
⑤		□
⑥		□
A−2		
⑦		□
⑧		□

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		□
⑩		□
⑪		□

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		□
⑬		□
⑭		□

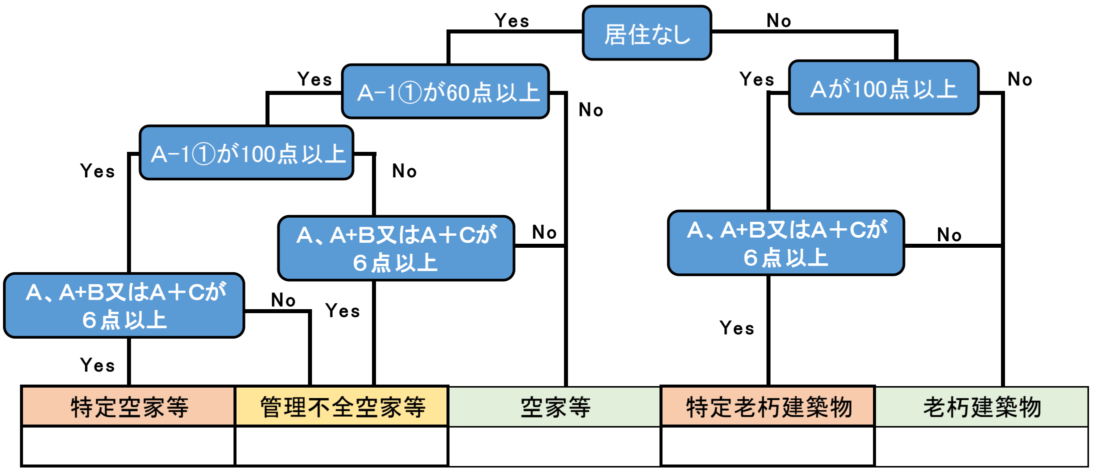
最高点		⑫～⑭の最高点
合計点		⑫～⑭の最高点

<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。

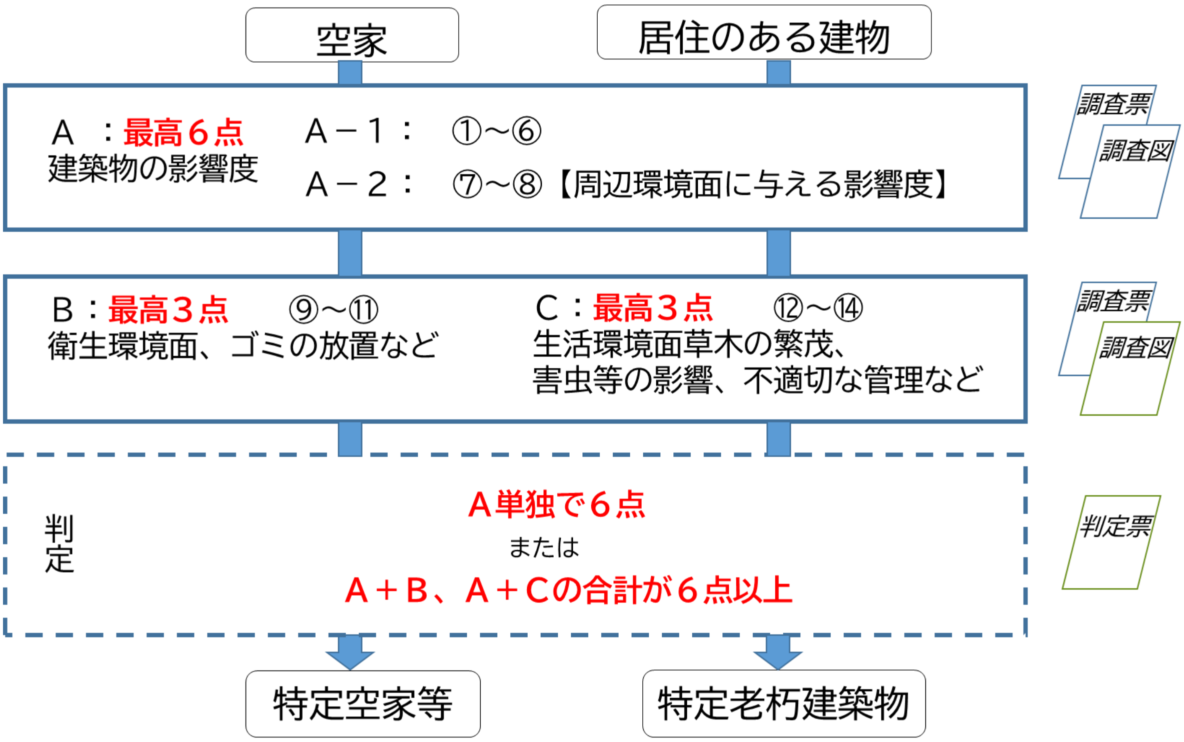


図　老朽判定及び特定判定のフロー

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と認められた場合は、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、周辺の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認めら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、宿場町の雰囲気を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。