

空き家の放置は 百害あって一利なし

昔はきれい
だったのに



樹木繁茂

倒壊

部材の落下・破損

不審火

害虫・害獣



適切な管理

支機制度※

板橋区

東京都

どうする!?! 空き家

～住民の日常を守る空き家対策～ 東京都板橋区

全国的に空き家が増加傾向にあり、老朽化による倒壊の危険、ごみ投棄などの衛生的な問題、ひいては治安の悪化など、住民の生活環境に深刻な影響が及ぶ事例が生じている。平成27年5月には「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「特措法」)が施行され、空き家に対し必要な措置を講ずることが市区町村の努力義務として規定された。私有財産である空き家等に対して、市区町村が実際にどのように対処していくべきなのか——いち早く行政代執行により空き家問題に切り込んだ東京都板橋区取材した。

どうする!? 空き家

◎ 相続財産管理制度を活用した“行政代執行”

古くは1970年代の成田闘争、近いところでは沖縄県の米軍普天間飛行場の辺野古移設問題などで社会の耳目を集めた「行政代執行」。板橋区では平成29年1月17日、一軒の空き家に行政代執行を実施した。「該当の家屋は、平成7年ごろに近隣から陳情があり、所有者への残置物撤去の指導が始まったという記録がありますから、解決に20年以上の年月がかかりました」と語るのは、代執行当時に板橋区都市整備部建築指導課係長であった伊東龍一郎さん（現・政策経営部施策経営課長）。「所有者（居住者）が亡くなり、その2カ月後に特措法が完全施行されました。これをきっかけに事態が大きく動き出し、平成28年度はとにかく忙しかったですね。代執行の可能性の検討と同時に、『老朽建築物等対策条例』施行の準備をし、翌29年1月の実施を迎えました」。蚊などの虫が大量発生せず、残置物の腐敗による悪臭が広がらない冬場の執行は外せなかったという。

対象物件はいわゆる“ごみ屋敷”であったため、これまで区環境部門が主として対応していたが、所有者が死亡して空き家となったことで、建築指導課が引き継いだ。ただちに現地調査や所有者の親族関係者の調査を行い、相続放棄及び相続人の死亡を確認。建築物の老朽化と大量の残置物の状況から、できるだけ早い対応を目指して行政代執行について本格的な検討に入った。



行政代執行前の建築物の状況。左側は隣地建築物。

「空き家となったことで特措法の適用が可能となり、執行と費用回収が同時に対応できる行政代執行を目指し、相続財産管理制度を活用、財産管理人を家庭裁判所に申請するとともに、区が利害関係人となる形をとりました」と伊東さん。

執行当日は、マスコミ等も集まる中、作業員以外にも区職員20名を動員し、残置物も差し押さえ、残置物から預金通帳、株券などの文書類、貴金属類と思われるものを分別した。その作業は執行日以降も、ごみ袋を区役所に持ち込んで対応した。この行政代執行にかかった費用は予納金に始まり、解体費、残置物処理などを合わせると約2,000万円。その後、財産管理人からそのうちの約75%の配当弁済が可能との連絡を受けた。「該当の土地に加え、通帳、株券、貴金属類が出てきたので、それらを売却したようです。区の税金で実施した執行ですが、財産管理人からの申し出に対し、これ以上の金額の回収は難しいと判断し、議会の承認を得て債権放棄し、提案された配当を受け取りました」。一般

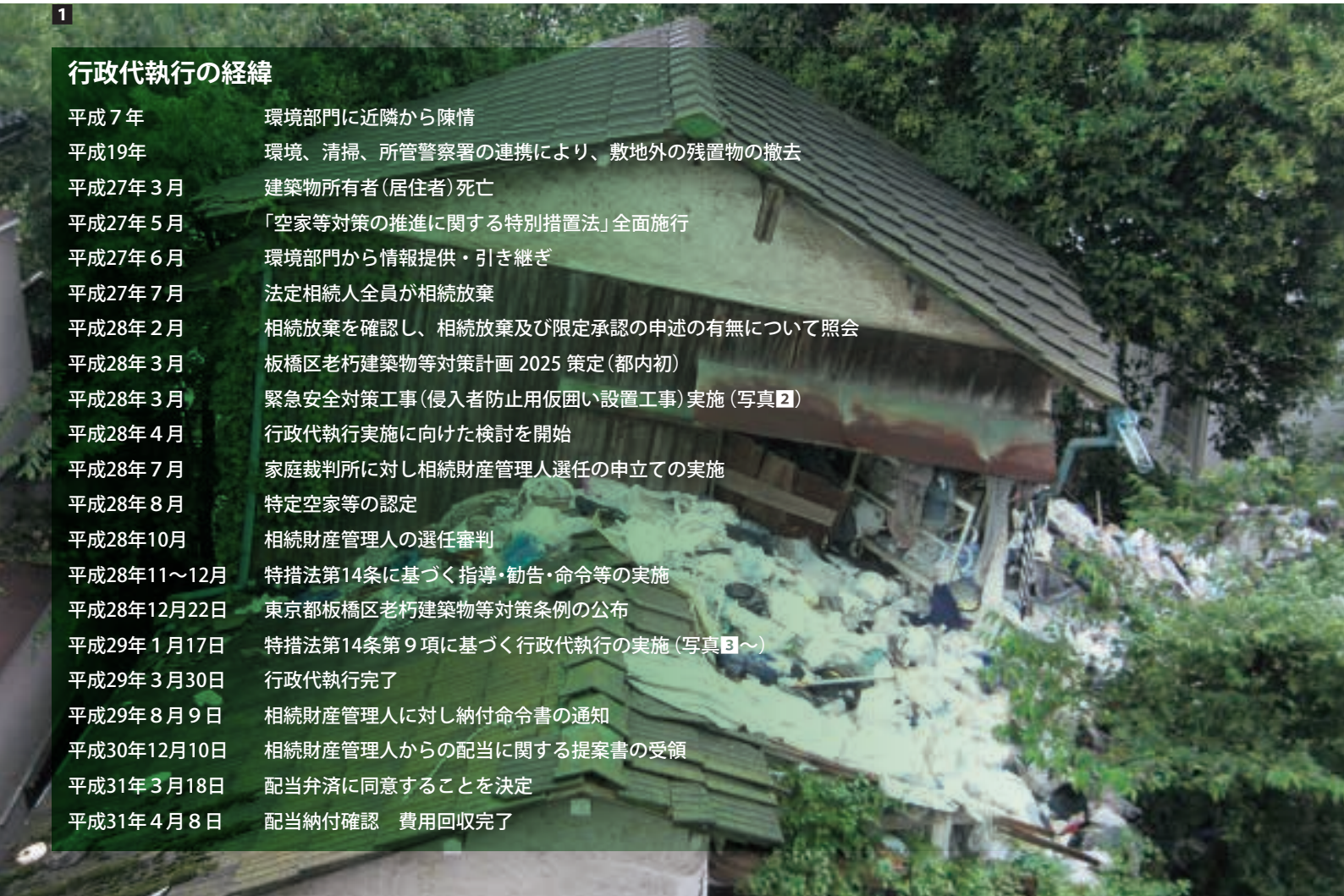
東京都板橋区 人口571,975人、世帯数 326,118戸（令和5年8月1日現在）

東京23区の北西部に位置し、北は埼玉県に接する。江戸期は、中山道最初の宿場町「板橋宿」として栄え、北部地域は江戸へ農作物を供給する役割を果たした。都心からのアクセスもよく、人口は23区中7番目で、住宅が密集している地域であるが、武蔵野の面影を残す森や広大な河川敷をもつ荒川、桜並木で有名な石神井川など、水や緑など豊かな自然に恵まれた環境にある。

1

行政代執行の経緯

平成7年	環境部門に近隣から陳情
平成19年	環境、清掃、所管警察署の連携により、敷地外の残置物の撤去
平成27年3月	建築物所有者（居住者）死亡
平成27年5月	「空家等対策の推進に関する特別措置法」全面施行
平成27年6月	環境部門から情報提供・引き継ぎ
平成27年7月	法定相続人全員が相続放棄
平成28年2月	相続放棄を確認し、相続放棄及び限定承認の申述の有無について照会
平成28年3月	板橋区老朽建築物等対策計画 2025 策定（都内初）
平成28年3月	緊急安全対策工事（侵入者防止用仮囲い設置工事）実施（写真②）
平成28年4月	行政代執行実施に向けた検討を開始
平成28年7月	家庭裁判所に対し相続財産管理人選任の申立ての実施
平成28年8月	特定空家等の認定
平成28年10月	相続財産管理人の選任審判
平成28年11～12月	特措法第14条に基づく指導・勧告・命令等の実施
平成28年12月22日	東京都板橋区老朽建築物等対策条例の公布
平成29年1月17日	特措法第14条第9項に基づく行政代執行の実施（写真③～）
平成29年3月30日	行政代執行完了
平成29年8月9日	相続財産管理人に対し納付命令書の通知
平成30年12月10日	相続財産管理人からの配当に関する提案書の受領
平成31年3月18日	配当弁済に同意することを決定
平成31年4月8日	配当納付確認 費用回収完了



の解体費用と比較すると高いが、崩れそうな建築物での作業のため安全確保が必要であったこと、道路幅員が狭く運搬作業が難しかったこと、残置物を手作業で分別して貴重品を確認するなど、通常作業よりも時間が費やされた。

行政代執行された土地は道路に接していないため、再建築が難しく、現在も更地のままである。

●全棟調査で老朽建築物を把握

板橋区で空き家や老朽建築が問題になり始めたのは平成20年ごろから。「板橋区には古い木造住宅の密集地域が多く、住民からの陳情も多くなりました。平成25～26年度に区内の全棟を対象に建築物の現状調査を行い、実態を把握することにしました」と伊東さん。総務省統計局の住宅・土地統計調査では、平成25年当時の空き家戸数は、総住戸数30万5,370戸に対し3万4,810戸で、空き家率は11.4%（東京都全体11.1%）。東京23区の中で8番目に高い数値であった。

区の実態調査では、特に危険度Aの物件は207件で、うち118件が空き家という結果であった。「屋根がなく、ブルーシートを屋根代わりにしている家もあり、空き家以外の建築物でも空き家と同じくらい危険建築物であることが判明しました」。危険度Aの中でも、接道がなく、建て替えもできないケースも54件あったという。

これらの建築物への対策を講じるため、板橋区は特措法に基づき、平成28年3月「板橋区老朽建築物等対策計画2025」を策定した。この計

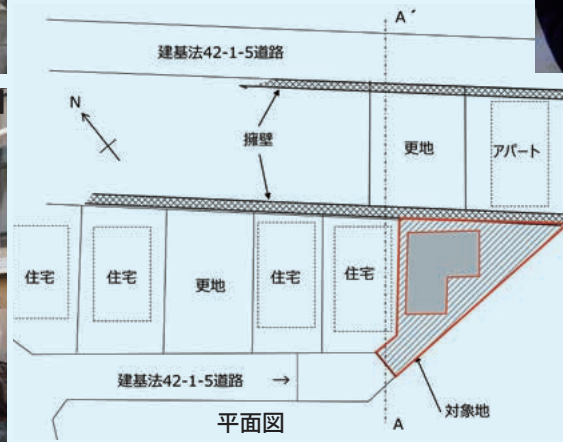
実態調査（平成25・26年度）の結果

危険度	危険度の説明	空き家			空き家以外の建築物			危険度別件数
		なし	あり	合計	なし	あり	合計	
A	危険	接道の有無*						207
		なし	あり	合計	なし	あり	合計	
		35	83	118	19	70	89	
B	やや危険	354			501			855
C	安全	706			17,685			18,391
D	老朽化なし	347			57,068			57,415
合計		1,525			75,343			76,868

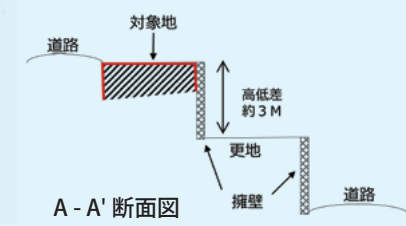
画の目標の1つに、危険度Aとされた207件すべての2025年までの解消を目指すことを挙げた。「計画は、法務、不動産、建築に関する学識経験者その他区長が必要と認める者で構成される『協議会』の方々の助言を得ながら、庁内の関係部署で組織する『検討会議』を中心に、区職員が様々な角度から検討を重ね、取りまとめました」と振り返る。

区は計画に基づき「特定空家等」の認定を開始。特措法により、市区町村長は倒壊のおそれのある建築物を「特定空家等」として、所有者に対して取り壊しや修理をするよう指導・勧告・命令することができ、改善されない場合には行政代執行を行うことが可能となった。また空き家以外の建築物に対しては、条例により「特定老朽建築物」の認定も行い、適切な管理を怠ると、指導・勧告・命令を経て行政代執行に至るといった道筋が、所有者や地域住民に見えるようになった。

* 接道の有無について
建築物を建てる敷地は、建築基準法第43条により建築基準法上の道路に2メートル以上接していなければならない。この要件を満たしている状態の敷地を一般的に「接道のある敷地」という。この要件が満たされない「接道のない敷地」は、原則として建築物を建てることができない。



- ・木造2階建（昭和33年建築）
- ・延床面積 41.01m² 敷地面積 171.23m²
- ・無接道敷地
- ・残置物推定量 約430m³（約130トン）



1 行政代執行前の建築物の状況。2 平成28年3月の緊急安全対策工事では、侵入や残置物の増加、放火等の危険性を軽減するために侵入防止用仮囲いを設置した（工事費用約30万円）。3 代執行当日の宣言読み上げ直前の様子。初日は、区広聴広報課、営繕課、清掃リサイクル課など建築指導課以外の担当部署も集合。マスクも含め狭い道路に4,50人が集まった。4 ごみの分別及び遺品等搜索の判断基準の掲示。5 遺品等の保存記録。6 7 行政代執行終了後の状況。防草シートと木杭を設置。



1 掲示板に掲示されているポスター。インターネットを利用しないお年寄りのため、町の掲示板や回覧板を活用している。2 無料相談会(セミナー)のちらしと会場のような様子。



3

●「住まいの終活」のお手伝い

平成29年に空き家に対する行政代執行を実施して以来、板橋区での代執行は行われていない。行政代執行に該当する案件は2、3あったが、執行に至らずに解決できているという。行政代執行の実施により、所有者に対する助言や指導が有効に生きているのではないかと伊東さんは言う。「かつては適切な維持管理を促す文書を送っても連絡してこない物件が多かったのですが、最近は「特定空家等」に認定されたという文書を送るとすぐに連絡があり、相談されるケースが多くなってきています」。一度の代執行が空き家の放置に対する抑止力として機能しているといえる。

危険度Aとされた207件は、5年後の追跡調査の結果、74件が解消したことがわかった。危険度Bの855件は約6割が解消したが、老朽化が進み危険度Aに移行したものが71件あった。これらの結果を踏まえ、板橋区では令和3年度、「高齢者対応」と「予防対策」に重点を置いた計画の見直しを行った。予防対策の一つとして、建築物等の除却に要する費用の助成等の支援事業を実施している。特定空家等に認定された場合、最大上限で200万円が補助される。申請件数は令和2年度8件、3年度6件と、解体を視野に入れた相談も多くなった。そのほかにも建築士、不動産鑑定士、弁護士、司法書士などの専門家を現地に無料派遣し、所有者等が抱える様々な問題の解決を支援している。

後悔しない事前予防の空き家対策 & 無料相談会

2023年 1/28 土 13:00~16:30 [開場 12:30~]

無料相談会の受付時間は、当日12:45~16:00 申込順 / 20組 [相談時間は1組30分程]



会場 板橋区立ハイライフプラザ セミナー:2階全面ホール
東京都板橋区板橋一丁目55番16号

アクセス
・JR埼京線:板橋駅 西口から徒歩約1分
・都営三田線:新板橋駅 A2・A3出口から徒歩約3分
・東武東上線:下板橋駅 北口から徒歩約7分

セミナー(2階 全面ホール)	定員100名	相談会(1階 会議室)	定員20組(30分/組)
13:00~13:10 開会の挨拶 東京都行政書士会		12:45~16:00 無料相談会 受付時間	
13:10~13:25 [板橋区における空き家の現状と対策] 板橋区建築安全課老朽建築物対策係 担当者		13:00~16:30 気軽に相談してみよう! 相続と住まいの無料個別相談会 不動産のごや相続・遺言などのことをぜひこの機会にご相談ください。	
13:25~14:15 セミナー [成年後見制度と空き家問題] 菅藤 志郎氏(東京都行政書士会 板橋支部)		16:30 終了予定	
14:15~14:25 休憩			
14:25~15:15 セミナー [相続時では遅い ~遺言+任意後見でいかに空き家対策すべきか~] 藤 桂子氏(東京都行政書士会 板橋支部)			
15:15~ セミナー閉会の挨拶 東京都行政書士会 板橋支部			

コロナウイルス感染症対策について コロナ感染症予防のため、入室時に体温測定と手指消毒をお願いします。会場内ではマスク着用の上、一定の距離を確保します。万一の事態に備え、参加名簿に住所・氏名・電話番号のご記入をお願いします。個人情報については本目的以外には使用致しません。

新型コロナウイルス感染症の影響により、セミナー相談会が中止になる場合があります。

空き家にしない「相続、遺言、成年後見」の活用セミナー＆無料相談会に関するお問い合わせ先

お問い合わせ先 03-3477-2881 主催:東京都行政書士会 共催:東京都行政書士会 板橋支部 後援:板橋区

9:00~12:00, 13:00~17:00 (土・日・祝日除く)

<https://www.tokyo-gyosei.or.jp/>

東京都行政書士会は東京都の空き家ワンストップ相談窓口です

また、該当する所有者に毎年手紙を送って制度的な啓発をし、所有者宅に説明に行く労も惜しまない。専門家団体主催の無料相談会(セミナー)を後援するほか、民生委員等の協力を得て高齢者の集まりなどにも出席し、助言や対策を丁寧に説明している。

それでも板橋区は特定空家等の認定数が都内でも多く(令和3年度累計105件)、空き家対策に積極的に取り組んでいる。令和元年には、建築の安全に関わる仕事を集約する「建築安全課」を設置し、老朽建築対策として6名で対応している。

以前と比べ、特措法や民法などの法改正により土地所有者の調査はしやすくなりつつあり、代執行についても踏み切る敷居も低くなる見込みだ。しかし空き家といえども、憲法が保障する私有財産。「代執行はあくまで最後の手段」と伊東さんは言う。必要なのは、管理不全の空き家をつくらないための啓発や指導だ。近年「終活」が話題になっているが、「住まい」もその検討対象の一つとしてもらうことを考え、民間やNPOと連携してアイデアを広げていきたいと考えている。

老朽化しても空き家となっても、「家」には住んでいた人々の思いと人生が詰まっている。行政代執行を経験した板橋区が目指す老朽建築物への対応に、「住まいの終活」、または「再生」へと昇華していく道筋が見えてきた。

【取材協力・板橋区都市整備部建築指導課 元係長 伊東龍一郎 写真協力・板橋区都市整備部建築安全課】