

令和3年度 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和3年度 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和4年3月22日(火)
開 催 方 法	書面参加
出 席 者	17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)准教授 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講師 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 小山 紀男</p> <p>公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 齋藤 修</p> <p>板橋法曹会 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 山家 正道</p> <p>警視庁 板橋警察署 生活安全課長 佐藤 良一</p> <p>警視庁 志村警察署 生活安全課長 本橋 幸雄</p> <p>警視庁 高島平警察署 生活安全課長 原谷 英樹</p> <p>東京消防庁 板橋消防署 地域防災担当課長 近藤 聡</p> <p>東京消防庁 志村消防署 警防課長 菊池 眞紀夫</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 いしだ 圭一郎</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 いわい 桐子</p> <p>板橋区都市整備部長 松本 香澄</p>
事 務 局	<p>建築安全課長 廣木 友雄</p> <p>建築安全課老朽建築物対策係長 出原 良平</p>

会議の公開 (傍聴)	部分公開 (部分傍聴できる)
傍聴者数	0名 (※ただし、開催方法を書面参加としたため)
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 協議会委員等について</li> <li>2 空き家の所有者調査について</li> <li>3 個別案件の認定について</li> <li>4 管理不全空き家に対する今後の対応について</li> </ol>
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次第</li> <li>・【資料1】 令和3年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録</li> <li>・【資料2】 令和3年度板橋区老朽建築物等対策協議会委員名簿</li> <li>・【資料3】 特定認定の予定物件資料 (概要版)</li> <li>・【資料4】 板橋区老朽建築物等対策協議会の会長副会長の就任について ※板橋区老朽建築物等対策協議会の書面開催に係る回答内容一覧</li> <li>・【資料5】 空き家所有者調査について 資料5参考 所有者等の特定に係る調査手順の例</li> <li>・【資料6】 特定認定の予定物件説明資料</li> <li>・【資料7】 管理不全の今後の空き家対応について</li> </ul>
会議概要	<p>※会議次第の2を除き省略</p> <p>&lt; 協議会の開催方法 &gt;</p> <p><u>事務局</u></p> <p>令和3年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会は、新型コロナウイルス感染症への感染防止の観点から、開催方法を書面参加として実施しました。</p> <p>&lt; 協議会の成立 &gt;</p> <p><u>事務局</u></p> <p>書面参加による出席確認の要件としていた質疑シートが、委員17名全員か</p>

<p>会議概要</p>	<p>ら提出されたため、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、協議会は成立しています。</p>
<p>会議概要</p>	<p>&lt;次第2【空き家の所有者調査について】(資料5、資料5参考)&gt;</p> <p><u>事務局</u></p> <p>委員には、項目ごとに以下の説明内容が掲載された資料を配付しています。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>空き家等対策を行ううえで、空き家所有者の調査に関する課題等が全国の自治体からあがっています。板橋区(以下「区」という。)でも、老朽建築物等対策のうち適切に管理されていない空き家等の場合は、特に所有者の特定に要する時間等の負担増加が、今後深刻化するおそれがあります。今回は「空き家の所有者調査について」、区の所有者調査の進め方や現状分析、今後の取組についてご説明します。</p> <p>区では、管理不全の空き家や居住のある老朽建築物について、区民の方からのさまざまな陳情や相談を受け、所有者に対して問題解決に向けた、適切な管理の要請や助言をしています。区に寄せられる相談件数は、平成27年から増加傾向にあり、令和元年度以降は年100件以上となっています。管理不全の空き家等の問題解決には、まず始めに現地調査後、空き家の所有者等の調査を行い、所有者の住所や連絡先を特定します。</p> <p>また、相続登記や住所等の変更登記が行われていない場合、固定資産税や他自治体への戸籍照会等を行い相続人を探していくため、特定に時間がかかることがあります。長いものでは、連絡がつくまでに半年から1年かかることもあります。</p>

会議概要

次に、区の具体的な所有者特定に係る所有者調査の進め方について、ご説明します。こちらは、板橋区老朽建築物等対策計画2025〈後期〉の23ページにも掲載しているもので、所有者調査手順の例です。状況に応じて調査手順は前後しますが、基本的には、①→④の順で進んでいきます。

また、それでもわからない場合、郵便局へ郵便の転送先の情報照会やその他の公的機関からの情報等を調査することもあります。

こちらは、令和2年度に受けた陳情100件の所有者調査の状況で、このうち居住有りの18件を除く、空き家と居住不明（空き家と思われる）の82件については、登記簿の取得等、何かしらの調査を行っています。この82件について、調査項目を、登記簿・固定資産税・戸籍謄本等・住民台帳・聞き込み・その他に分け、どの時点で所有者情報を把握したかを分析しました。

前ページの82件について、分析を行ううえでの「所有者の特定」条件は、以下のとおりです。

①空き家住所とは別の居所を把握し、かつ手紙等で連絡がついたもの、もしくはそこにいることが調査により確認できたもの。

②共有所有の場合は、そのうち一人でも住所・連絡先がわかったもの。

所有者を把握した調査の中で、一番割合が多いのは登記簿調査の30件で、全体の36%です。所有者等との連絡には、やはり登記が重要であることをあらためて再認識しました。今後民法改正により相続登記の義務化が進むことで、さらに、所有者が把握しやすくなることが考えられます。

<p>会議概要</p>	<p>また、現時点で所有者が特定できず、調査中の物件が4件ありました。以下が、現時点で所有者が特定できず、調査中の理由です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・登記名義人が何代も前で相続人が多数いるため、追いきれていない。</li> <li>・登記簿上の所有者の住所が空き家の住所で登録されているが、住民票は板橋区内にないため本籍がわからず、戸籍調査ができない。</li> <li>・登記名義人の所有者は、聞き込み調査で生きていると思うとの情報を得られたが、住民票や戸籍等の住所は、空き家の住所で登録されていて子供や親もいない等です。</li> </ul> <p>近隣への聞き込み調査で把握できた件数です。特に隣地の所有者は、所有者や関係者の連絡先や住所を知っていることもあり、聞き込み調査を行った13件中8件(全体の61%)も所有者を把握することができました。聞き込み調査は、戸籍調査や都税調査等と比べると時間をかけず把握することができるため、効率的であり有効な調査であると考えています。</p> <p>また、得られた情報は古い情報であることも多く、情報が正確ではないこともあるため、併せて裏付け調査も進めていく必要があります。</p> <p>その他特定できた調査は、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・警察からの情報提供 (警察の方から所有者に、区へ情報を伝えても良い了承をとったうえで、情報が提供された)</li> <li>・陳情者からの情報提供</li> </ul>
-------------	---

会議概要	<p>・官報検索サービスにより、財産管理人が選任されているか等を把握しています。これ以外にも、特殊で解決に時間がかかった調査として、外国籍の所有者調査があります。今回は、この調査についてご紹介します。</p> <p>先ほど区の所有者調査の手順をお示ししましたが、令和3年6月に空家特措法ガイドラインが改正され、新たに所有者等の特定に係る調査手順の例（資料5参考）が示されました。特に赤枠部分には「外国人所有者調査等」が明記されています。区においても登記簿調査を行うと、外国籍と思われる名前が確認されることがあります。そのため、区ではガイドライン改正前から東京出入国在留管理局へ「出入国記録」や「外国人登録原票」の照会をおこなっている実績はありますが、ガイドラインに具体的に示されたことで、あらためて有効な手段の1つであることが確認できました。</p> <p>では、実際の調査方法についてですが、外国人調査は、他自治体においても実績は多くはないため、区としても東京出入国在留管理局の照会担当に問い合わせをし、スライドにある外国人登録原票等の交付依頼書を作成し、照会しました。この調査で把握できる内容は、氏名、性別、生年月日、国籍、国籍の属する国における住所又は居所、日本国内での居住地、世帯主の氏名、世帯主との続柄、世帯構成員の情報等です。この手続方法を活用して、外国籍の所有者4名全員の居所を把握することができました。</p> <p>なお、この調査以外にも、空家特措法ガイドラインの調査手順の項目として、</p>
------	--

<p>会 議 概 要</p>	<p>日本人で国外に居住することが判明した場合、「外務省の調査」という項目も示されています。区では、このような所有者の事例はありませんが、今後こうした事例が出てきた場合は、外務省の調査も活用していきたいと考えています。</p> <p>最後に、他の自治体で発生した、所有者調査の不備により発生した賠償事例をご紹介します。概要ですが、自治体が、空き家の所有者と同姓同名の別人に、建物の解体を要請してしまいました。更にもうその方（別人）は、解体を行いました。更地にして、その後譲渡するにあたって（所有者と同姓同名の別人の方が）司法書士に手続を依頼したところ、同姓同名の別の別人（真の所有者）の所有であったことが判明したとのこと。自治体側は、司法書士や解体に要した費用として、合わせて約60万円を賠償しました。</p> <p>これは、担当職員が戸籍システムで所有者を調べた際に、土地と戸籍の登録住所を照合していなかったのが原因とされています。所有者の探索や特定を迅速に行い、早期の対応を要請することは重要ではありますが、照合等の作業を慎重かつ正確に行うことが大切です。</p> <p>区においても同様の事例が生じないよう、今後も慎重かつ正確に、適切な所有者調査を進めるなど、管理不全な老朽建築物等への対策に取り組めます。説明は以上です。</p> <p><u>委 員</u></p> <p>真の所有者から、同姓同名別人及び自治体に対して、解体された建物本体についての損害賠償請求はなかったのか。</p>
----------------	--

<p>会議概要</p>	<p><u>事務局</u></p>
	<p>真の所有者から請求があったかまでは公表されておらず、わかりませんが、真の所有者及び法定相続人も相続登記をしないまま全員亡くなっているようです。</p>
	<p><u>委員</u></p>
	<p>調査に対応する職員数とこの数年間の人員配置の増減の状況はどうなっているか。</p>
	<p><u>事務局</u></p>
	<p>平成29・30年度は、職員5名で区内を3つのエリアに分け、3名の担当者、平成31年度以降は、職員が6名で区内を4つのエリアに分け、4名の担当者で対応しています。</p>
	<p>また、令和2年度から、所有関係が複雑な案件や、所有者が多数の場合には、調査を司法書士に委託することも行っています。</p>
	<p><u>委員</u></p>
	<p>財産管理人自らが区や関係機関に届け出る義務はないのか。</p>
	<p><u>事務局</u></p>
<p>財産管理人は、法律上役所等に届け出る義務はありません。しかし、所有者に通知を送った手紙を見て、財産管理人から連絡をもらうことはあります。</p>	
<p><u>委員</u></p>	
<p>相続人の追跡範囲はどこまでか。</p>	
<p><u>事務局</u></p>	
<p>追跡範囲は案件によって異なり、制限は決めていませんが、法定相続人や管理者となり得る人を順次調べています。</p>	



<p>会議概要</p>	<p><u>委員</u></p> <p>所有でない同姓同名の方はなぜ要請に応じたのか。</p>
	<p><u>事務局</u></p> <p>なぜ要請に応じたかまでは、公表されておらず、理由は確認できませんが、行政から言われたということで、それを信じて要請に応じたと思われます。</p>
	<p><u>委員</u></p> <p>今後も調査の記録を年度毎にまとめ、また、特殊な事例についても経緯を残すことで、担当が変わっても、ノウハウが継承できると思うので、定期的に報告をお願いします。</p>
	<p><u>事務局</u></p> <p>これまでの業務で培った経験や知識の蓄積、またその確実な継承について今後とも努めていきます。また、協議会での定期的な報告も行っていきます。</p>
	<p><u>委員</u></p> <p>改正不動産登記法の施行による登記制度の改善が待たれます。</p>
	<p><u>事務局</u></p> <p>区でも、不動産登記法の改正に伴う相続登記の義務化が所有者の早期確知や所有者不明土地建物の発生予防につながると考えています。そのため、老朽建築物等対策のパンフレット等でも周知し、啓発していきます。</p>
	<p><u>委員</u></p> <p>町田市では、ケアマネージャーやヘルパーへのアンケート調査で引きこもりの実態把握を行い、その後引きこもり施策へ反映させたという事例を聞いた。高齢者、障がい者支援事業所等へのアンケート調査なども所有者不明空き家の未然</p>

<p>会議概要</p>	<p>防止に有効ではないか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>区として、どのような予防対策ができるか、他自治体の事例等も研究しながら検討していきます。</p> <p><u>委員</u></p> <p>調査量と調査時間に対応する職員体制が必要と考える。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>人員体制については、これまでの業務での知見や一部司法書士への調査委託の流れ等もできており、当面は現状の体制で考えています。</p>
<p>所管課</p>	<p>都市整備部建築安全課老朽建築物対策係 (電話3579-2574)</p>