

令和4年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和4年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和4年7月13日(水)
開 催 場 所	第一委員会室(区役所北館11階)
出 席 者	14名(欠席3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 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 副会長 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 豊永 裕充</p> <p>東京消防庁 板橋消防署 災害対策調整担当課長 小林 真裕</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 山田 ひでき</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 小野田 みか</p> <p>板橋区都市整備部長 内池 政人</p>

事務局	<p>建築安全課長 吉田 亘</p> <p>建築安全課老朽建築物対策係長 鈴木 弘一</p>
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	<p>1 委嘱状伝達式</p> <p>(1) 開 会</p> <p>(2) 委嘱状伝達</p> <p>(3) 区長挨拶</p> <p>(4) 閉会</p> <p>2 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会</p> <p>(1) 開 会</p> <p>(2) 板橋区の実績等の報告等について</p> <p>① 板橋区老朽建築物等対策協議会について</p> <p>② 令和3年度の実績等について</p> <p>(3) 個別案件の認定について</p> <p>(4) 閉 会</p>
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 【資料1】 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 ・ 【資料2】 令和4年度板橋区老朽建築物等対策協議会委員名簿 ・ 【資料3】 特定認定の予定物件資料 (概要版) ・ 【資料4】 板橋区老朽建築物等対策協議会について ・ 【資料5】 令和3年度の実績等について ・ 【資料6】 特定認定の予定物件資料
	※会議次第の2(2)を除き省略

<p>会議概要</p>	<p><u>事務局</u></p> <p>令和4年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めさせていただきます。</p> <p>本日は、委員数17名のところ出席委員数が14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させていただきます。</p>
<p>会議概要</p>	<p><u>会長</u></p> <p>令和4年度第1回協議会の内容にうつります。次第に沿って進行してまいります。次第の(2)板橋区の出組状況の報告等についての「①板橋区老朽建築物等対策協議会について」になります。事務局よりご説明をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>「①板橋区老朽建築物等対策協議会について」、事務局よりご説明します。本協議会は板橋区老朽建築物等対策条例第7条の規定に基づき設置されています。</p> <p>会の目的としては「対策計画の策定および変更」「老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項」を協議することとしています。また、協議事項に関しては</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) 対策計画の策定及び変更に関する事項 (2) 老朽建築物等の取扱いに関する事項 (3) 老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項 <p>としています。特に、特定空家等及び特定老朽建築物の認定についての議題は、毎回協議を行っています。</p> <p>続いて、特定空家等及び特定老朽建築物について説明します。空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）では、建築物又はこれに附属する工作物で</p>

<p>会 議 概 要</p>	<p>あつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）を空家等としており、空家等の中でも保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態のものを特定空家等としています。</p> <p>板橋区の対策条例（東京都板橋区老朽建築物等対策条例）では、老朽化が進んでいる建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）のうち、空家等以外のもの、つまり人の居住や使用のあるものを老朽建築物としており、老朽建築物の中でも周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態と区が認定したものを特定老朽建築物としています。特定空家等及び特定老朽建築物は区が認定を行っており、特定空家等に認定されると法に基づく指導・勧告・命令が行えるようになり、特定老朽建築物に認定されると条例に基づく指導・勧告・命令が行えるようになります。</p> <p>また、特定空家等及び特定老朽建築物は一定の要件を満たせば、除却助成を使えるようになります。これら「空家等」「特定空家等」「老朽建築物」「特定老朽建築物」の4つを総称して老朽建築物等と条例にて定義をしています。</p> <p>次に特定空家等・特定老朽建築物の認定の流れを説明いたします。危険度の高い物件（認定予定の物件）を老朽建築物対策係内で選定し、庁内会議である検討会議で検討した後、本協議会にて協議し、意見等をいただき、それらを踏まえ</p>
----------------	---

<p>会議概要</p>	<p>て最終的に区が認定を行います。板橋区老朽建築物等対策検討会議は、関係所管課長が参加し、特定認定予定物件の検討、対策計画の見直し、老朽建築物等の情報交換等を行っております。以上で協議会についての説明を終わります。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>ありがとうございました。ただいまのご説明に、ご質問などがある方はいらっしゃいますでしょうか。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>よろしいでしょうか。それでは「①板橋区老朽建築物等対策協議会について」は、以上とさせていただきます。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>続いて、「②令和3年度の実績等について」になります。事務局よりご説明をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>資料5により、令和3年度の実績等について、ご説明させていただきます。</p> <p>はじめに、危険度Aの計画と実績等になります。板橋区老朽建築物等対策計画2025では平成28年度から令和7年までの10年間の累計で、危険度Aの建物207件の解消をめざしています。令和4年度の解消目標数は20件程度としています。これまでの実績については、平成28年度の1件から順次対策を進め、令和3年度までの6年間の累計で161件を解消しています。対策計画上の目標に対する達成率は77.77%となっています。補足ですが、老朽危険度判定の結果の危険度は4段階あり、Aが危険・Bがやや危険・Cが安全・Dが老朽化なしとして判定しています。</p>
-------------	--

<p>会議概要</p>	<p>続いて、老朽建築物等の相談件数です。区内における、老朽建築物等の建物に関する相談や、敷地内の樹木の繁茂やハチの巣の相談件数の推移になります。令和3年度は建物に関する相談が33件、樹木の繁茂やハチの巣等の建物以外に関する相談が63件で合計96件の相談がありました。平成30年度以降は年100件程度の相談が寄せられています。</p> <p>樹木の繁茂やハチの巣の相談が多くなった原因としては、樹木の枝葉が隣地などの周囲に越境しやすく影響が直接的であること、毎年繰り返されることの多いことが推測されます。</p> <p>次に、空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付件数です。この制度は、相続した空き家や空き家を取り壊した後の土地を譲渡した場合は、譲渡所得から3,000万円を特別控除できる制度で、確定申告時に必要な書類を区が発行しています。例えば一人で居住していた所有者が亡くなって3年を経過する年末までに譲渡する等の要件がある、空き家の発生を抑制するための国の支援策になります。令和3年度は64件の申請がありました。</p> <p>続いて、専門家派遣制度の活用状況です。専門家派遣制度は、所有者等の方が抱えている様々な問題の解決のために、建築士、不動産鑑定士、司法書士、弁護士などの専門家を派遣し、適切な提案やアドバイスを行う制度です。費用は無料で、現地等で2時間相談することができます。令和3年度は9件の派遣があり、内訳としては建築士8件、司法書士1件となっています。相談内容については、改修か建替えかの判断に困っているなどで、建築士の派遣が多い傾向となつて</p>
-------------	---

<p>会議概要</p>	<p>います。また、司法書士には相続に関する相談、弁護士には、土地所有者が建物を解体するにはどうしたら良いか、土地所有者に借地権を買い取ってほしいがどうしたら良いかなどの相談があります。</p> <p>次は、除却助成制度の活用状況です。この制度は、特定認定した物件の除却費用の一部を助成する制度です。平成28年度は0件ですが、令和3年度は6件、今年度についても既に2件を助成し、その他にも制度利用の相談が複数きています。特定認定を受けた建物が対象などの要件はありますが、支援策を活用した解消が図られればと考えております。</p> <p>次に、特定空家等に区が認定した件数の累計です。令和3年度に20件の認定を行い、累計では令和3年度までに105件の認定を行いました。</p> <p>次は、特定認定した建物の解消件数です。令和3年度の特定空家等の解消件数は21件で、累計では61件解消しています。21件中6件が除却助成を活用しての解消となりました。近年はコロナ禍の影響により、所有者からは落ち着いてから訪問してほしいとの意見や、業者を見つけるのが困難だとの相談もありますが、引き続き、所有者等に粘り強く要請や指導を行ってまいります。</p> <p>最後に危険度Bの判定結果です。危険度Bはやや危険と判定された建物です。危険度がBからAに進行した建物は11件、Bのまま維持が162件、BからC・Dに改善、もしくは建替えや更地になったものは合計75件、約30%と</p>
-------------	--

<p>会議概要</p>	<p>なっています。</p> <p>危険度Bの建物は、平成25・26年度の実態調査の結果では855件ありました。この855件の経過調査を令和元年度に行った結果、引き続き危険度Bとなったものが248件となりました。さらにその248件の追跡調査を行った結果がこの表です。令和元年度から11件は危険度Aに老朽化が進行したという結果となっています。ご説明は以上です。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>ありがとうございました。ただいまのご説明に、ご質問などがある方はいらっしゃいますでしょうか。</p> <p><u>委 員</u></p> <p>危険度Aの計画と実績等で令和3年度の実績が63件と突出していること、相談件数が令和元年度をピークに減少傾向にあること、確認書の交付件数と除却助成制度の活用件数がいずれも令和元年度から大きく伸びていることについて、どのように分析していますか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>危険度Aの計画と実績等は、令和元年度から危険度Aの所有者に対して啓発文を年1回送付しているため、一定の効果が見えてきたと思われます。また、対策計画の改訂により危険度Bから危険度Aに老朽化が進行した建物も、危険度Aの建物として取り扱うこととしたため、対象建物の増加に併せて解消件数が大幅に増加したように見えていると思われます。</p> <p>相談件数は、概ね解消率が約6割との状況であり、累計では年々増加している項目もあるほか、コロナ禍の影響で直接所有者との接触（交渉）を躊躇している</p>
-------------	--

<p>会議概要</p>	<p>とも推測しております。</p> <p>確認書の交付件数については、令和元年度に国の制度改正がありました。所有者が長期の入院や施設に入所している場合は対象外としていた要件が緩和されたことや、緩和により対象が増えたことで売買に関する不動産業者のPRの高まりなどの効果もあって、制度の活用に関わったのではと推測しています。</p> <p>除却助成の件数については、助成対象建物の要件としている特定認定物件が増えたことで、併せて助成制度の活用件数が伸びてきたと思われます。</p> <p><u>委員</u></p> <p>相談件数の老朽建築物等について、空き家が居住有りの内訳は。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>8割強が空き家の相談となっています。</p> <p><u>委員</u></p> <p>特定認定等の認定件数と解消件数については、令和3年度時点の累計で、認定105件、解消61件、現時点の特定空家等は44件ということですか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>そのとおりです。</p> <p><u>委員</u></p> <p>令和元年度調査時の危険度Bは248件だが、前回調査時の数値は。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>平成25・26年度調査時の危険度B855件を再調査した令和元年度調査では、危険度Aに進行したものが71件、危険度Bのままが248件、危険度CかDに改善されたものが290件、建替えや更地等になったものが246件と</p>
-------------	---

<p>会議概要</p>	<p>なっています。</p> <p><u>委員</u></p> <p>解消されたものが多かった理由はどのようにとらえていますか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>一定程度管理する意識を持たれている方が対応していただいたと解釈しています。</p> <p><u>会長</u></p> <p>区として特に危険度Bに働きかけはしていないが、自主的な対応がとられたということですか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>そのとおりです。</p> <p><u>委員</u></p> <p>少しずつでも順調に解消されつつあるという理解で良いでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>経年劣化により危険度Aに進行する建物と、解消されていく建物との数値は拮抗していますが、概ね順調に解消されていると考えています。</p> <p><u>会長</u></p> <p>自然に解消された物件は、その土地を活用したいとの需要などがあって、市場に任せられる部分と、ある程度区が介入しなければ解消できないような部分との分析など、今後は危険度Aだけではなく、危険度Bへの分析・対応等も必要になってくると思います。</p> <p><u>事務局</u></p>
-------------	--

<p>会議概要</p>	<p>これまで危険度Aの建物は、毎年調査を行ってきましたが、令和元年度の補完調査で危険度Bから危険度Aに進行したものが相当数ある実態を把握しましたので、今後は危険度Bも隔年で調査を行うこととしたほか、今年度は所有者等に啓発文を送る予定です。区としても、隔年ではありますが、このような取組を続けることで、危険度Bの建物が危険度Aに進行しないよう対応して行きたいと考えています。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>ほかに、ご質問などがある方はいらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。それでは「②令和3年度の実績等について」は、以上とさせていただきます。</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>