

令和4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4年度 第2回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和4年11月2日(水)
開 催 場 所	第一委員会室(区役所北館11階)
出 席 者	17名(欠席0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 開 会</p> <p>2 報告事項 老朽建築物等への対応について</p> <p>3 協議事項 (1) 個別案件の認定について (2) 特定空家等の勧告について</p> <p>4 その他 前回協議会の補足について</p> <p>5 閉 会</p>
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】 老朽建築物等への対応について ・【資料2】 特定認定の予定物件資料 ・【資料3】 勧告の検討物件 ・参考資料 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
	※会議次第の2を除き省略
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>令和4年度第2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17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>

会議概要

会 長

次第に沿って進行してまいります。

まずは、次第の「2 報告事項」の「老朽建築物等への対応について」になります。事務局よりご説明をお願いします。

事務局

周囲の建築物が適切に管理されていない不安を感じている方々から、区が介入して対応を行うことへの期待は高まっています。しかし、第一義的には所有者等が自らの責任において、適切な維持管理に努めることが重要です。

また、周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている建築物の特定認定にあたっては、その後の不利益処分につながる可能性があるため、区は内部の検討会議や協議会で意見聴取を行い、慎重に判断して認定しています。

特定認定した建築物は、その状態が改善されないと認められるときには勧告を、特に必要があると認めるときには命令や代執行の措置を行うため、所有者等の財産や権利の制限につながるからです。本日は、勧告などの措置を含め、老朽建築物等への対応を行うための根拠となる、法律や条例などを再確認したいと思います。

近年、空き家問題はメディア等にも取り上げられ、老朽建築物等に関心を持つ方々が増えています。

また、平成28年度に行政代執行を行った際には、近隣の住民の方をはじめ、区がホームページで周知したことや、マスコミにも取り上げられたことで、区の直接的な対応への期待が高まりました。そのため現在では区の関与も認知され、

会議概要	<p>陳情や相談は毎年100件程度になっています。</p> <p>ただし、危険性が認められない建築物への行政代執行のほか、隣地から越境した樹木の枝葉を区に伐採してほしいであったり、空き家だけではなく居住している建築物における民事の問題への関与も要望される場合があります。</p> <p>空き家であれば法律等に基づいた対応は可能ですが、直接的に区が伐採する訳ではありません。一般的に所有物の管理は第一義的に所有者等が自らの責任で行うものであるため、所有者等を特定して、適切な管理の早期実施を求めることとなります。</p> <p>さらに居住や使用がされている場合は、建築物自体が経年劣化で老朽化していても、危険性が認められなければ区が対応することはできません。ご近所トラブルを懸念される方もいらっしゃると思いますが、近所付き合いなどが希薄でなければ、話し合いなどにより自然と解消されると思われる場合も少なくありません。</p> <p>はじめに、空き家対策の根拠となる、空家等対策の推進に関する特別措置法の制定背景について説明します。</p> <p>人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化などに伴って、居住その他の使用がなされていないことが常態の建築物が年々増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。</p> <p>そこで、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とした、空家等対策の推進に関する</p>
------	--

<p>会議概要</p>	<p>特別措置法（以下、「空家特措法」といいます。）が制定されました。</p> <p>空家特措法では、第1条の目的、第2条の（用語の）定義に続く第3条に、空家等の所有者等の責務が、次の第4条に市町村の責務が規定されています。区の対策条例も、所有者等の責務は第4条、続いて区の責務を第5条、区民の責務を第6条として規定しています。空家特措法と区の対策条例のいずれも条文の内容は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めるものとし、責務を有する者の一番手は所有者等としています。</p> <p>次に、空家特措法に定められた主な内容を確認します。</p> <p>まずは、対策の実施主体ですが、住民に最も身近な行政主体である特別区を含む各市町村が、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場であることから、実施主体としています。</p> <p>また、空家等の所在や状態を実態把握するための立入調査や、所有者等を特定するために固定資産税情報等が利用できることも明記されています。</p> <p>さらに、指導、勧告、命令及び代執行など必要な措置を行うことができる旨も明記されています。</p> <p>第13条では、空家等の建築物自体とその跡地の活用等について、行政（特別区を含む市町村）は販売や賃貸を目的に所有又は管理するものを除いて、情報の提供や必要な対策を講ずるよう努めるものとされています。したがって、活用方法が定まらずに放置されている空家等の所有者等を、除却や売却を含めた活用に導くなどの対応が、行政には求められています。</p>
-------------	---

<p>会 議 概 要</p>	<p>では、これまでの区の対応をふり返ります。老朽建築物等の基礎的資料を得るため、平成25・26年度に主に保安上の危険性を判定する実態調査を行っています。その結果、危険度A（危険）と判定された建築物が207件あるなど、居住の有無にかかわらず適切に管理されていない建築物等が相当数確認されました。そこで、行政、所有者等と地域住民が、それぞれの役割を果たし協力して「安心・安全で快適なまち」をめざすことを目的とした板橋区老朽建築物等対策計画2025を平成27年3月に策定しています。</p> <p>また、この対策計画をより実効性のあるものとするため、空家特措法に基づく空家等と同様に、居住のある老朽化が進んでいる建築物にも指導、勧告、命令及び代執行など必要な措置の規定を設けた、東京都板橋区老朽建築物等対策条例を平成28年12月に制定しました。</p> <p>さらに、危険度Aと判定された建築物は、毎年職員による実態調査を行っているため、危険度B（やや危険）と判定された建築物について、経年変化を把握するための補完調査を令和元年度に行いました。そうしたところ、老朽化が進行して新たに危険度Aと判定された建築物が71件確認されました。</p> <p>この結果を受けて、令和3年7月には対策の更なる推進に向け、業務で培った知見を踏まえる形で高齢者対応や予防対策を強化した板橋区老朽建築物等対策計画2025〈後期〉を策定しています。対策計画の目標は、事業期間である平成28年度から令和7年度までの10年間で、老朽建築物等の総数減とともに、危険度Aの累計解消件数207件をめざしており、実績は第1回の協議会でご報告したとおり、令和3年度末までに危険度A・161件が解消されています。</p>
----------------	---

会議概要

居住のある建築物である老朽建築物の対策は、当区独自のものです。そのため、勧告などの措置を行うために必要な法律や条例などの根拠は次のように考えています。

空家等と特定空家等については、所有者等を特定するために行う住民票、戸籍謄本や固定資産税情報等の利用と、特定空家等に対する指導、勧告、命令や代執行などの措置を行うためには、空家特措法と条例を根拠としています。

しかし、居住やその他の使用がなされている老朽建築物は、空家特措法は適用されません。そのため、所有者等を特定するための根拠は条例のみとなり、現地での聞き取り調査が基本となります。特定老朽建築物への措置は、指導までは条例を根拠とし、勧告や不利益処分の措置となる命令、代執行は対策条例施行規則により、建築基準法の規定による措置の勧告、命令などの手続を併せて行うものとしています。

続いて、区が対応（関与）できる範囲についてです。区民からの通報・相談があった場合、まずは現地調査を行って、居住の有無等を含めて状況を確認しています。

居住も使用もしていない空家等の場合は、空家特措法と区の条例に基づき対応することができます。例えば、窓ガラスの破損、樹木の繁茂や蜂の巣ができた場合には、建物に危険性がなくても、所有者等を特定して現状を伝え、適切な対応を促すほか、今後の管理方法などの助言を行うことができます。ただし、空家等として考えることができる建築物は、居住その他の使用がなされていないこと

会議概要	<p>が常態であるもの、いわゆる概ね1年以上その状態であるものとされ、居住がなくても店舗や工場・倉庫等で使用している場合は、空家等として取り扱えませんが、</p> <p>また、一棟全体を一つの建築物として判断するため、大部分が空き室となっているマンションでも、その一部で居住や使用がされている場合は空家特措法の対象外となります。ただし、一棟全てが居住や使用がされていない、いわゆる「廃マンション」の場合は空家等として取り扱います。そして、危険性がある建築物等の中で、特定空家等に認定した建築物等には指導や勧告を、特に必要があると認めるときには命令や代執行などの措置を行う場合があります。</p> <p>次に老朽建築物として、区が対応できる範囲とその根拠についてです。まず、建築物が経年劣化で老朽化していても、何らかの管理が行われている状態が見受けられる場合や危険性がない場合は、対応することはできません。定期的な点検や補修などの適切な管理が行われていないことが明確で、周辺への危険性がある建築物を、老朽建築物として条例に基づいて対応します。中でも危険性が高く特定老朽建築物に認定した建築物等は指導や勧告を、特に必要があると認めるときには命令や代執行などの措置を行う場合がありますが、これは、建築基準法に対する違反があることも必要であると考えています。</p> <p>では、特定認定をした後の措置の流れを確認します。特定認定した旨の通知をしても、何ら連絡がなく状況も変わらない場合には、特定空家等の場合は空家特措法及び条例により、特定老朽建築物の場合は条例により、指導書を送付します。指導書については、国土交通省が他の自治体での成功事例として紹介してい</p>
------	---

会議概要	<p>る手法を用いています。具体的には、初回は普通紙で、2回目は黄色の色紙で、3回目は桃色の色紙でと、指導書を複数回、状況に応じて発行しています。色紙を使用することで、今後勧告に向けた次の措置に移行する可能性が高まっていることや、適切な管理等を行う必要性を所有者等に強く認識していただくことで、自主的な改善が図られることを期待しています。</p> <p>この指導書でも何ら状況が進展しない場合は、勧告の措置に移行します。特定空家等の場合は、勧告の前に弁明の機会の付与を通知します。空家特措法に規定はありませんが、区独自の手法として条例に基づき、不利益的措施となる勧告を行う前に、弁明の機会を設けています。</p> <p>空家特措法の規定に基づく勧告を行った場合の不利益的措施とは、土地の固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることです。勧告に続く措置としては、不利益処分となる命令及び代執行となります。</p> <p>特定認定は建築物自体に一定の危険性が認められるものとなりますが、建築物の全部除却を要する代執行は、所有者等の財産や権利の制限につながります。そのため、行政代執行法では、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるとき、とされています。</p> <p>国の指針（ガイドライン）では、他人が代わってすることのできる義務に限られること、当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとしなければならないこと、の2つの要件を満たす必要があるとされています。</p>
------	---

<p>会議概要</p>	<p>また、同じく国の指針（ガイドライン）では、行政による対応は特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数、遠方に居住している、建物の相続登記が行われていない、敷地と建築物等の所有者が異なる場合を含めて、適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養（かんよう）と理解増進を図るとともに、所有者等による自主的な対応を求めることが重要となる、とされています。</p> <p>区としても、代執行などの措置を未然に防ぐためには、所有者等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めるという管理認識の醸成が必要不可欠と考えています。</p> <p>区の対策計画も、老朽建築物等がもたらす問題を解決するには、行政と所有者等及び地域住民の役割を明確にし、それぞれが相互に連携・協力していくことが必要不可欠としています。</p> <p>行政の役割は、実態を把握し、所有者等に対して、問題解決に向けた相談対応、財政面での助成支援、積極的な啓発や助言・指導等を行うこと、としています。</p> <p>所有者等の役割は、自らの責任において適切な維持管理に努めるとともに、相続、入院、施設入所等により適切に管理されなくなってしまう空き家の発生抑制に努めること、としています。</p> <p>地域住民の役割は、区に対し情報提供を行うとともに、地域の建築物等が適切に管理されるよう住民と町会・自治会等が相互に協力するように努めること、としています。</p>
-------------	---

<p>会議概要</p>	<p>繰り返しとなりますが、空き家の発生や建築物が経年劣化で老朽化することはやむを得ないとしても、倒壊の恐れや周囲へ悪影響を及ぼす危険な老朽建築物等にしないことが重要と捉えています。</p> <p>勧告、命令や代執行にあたっては、所有者等の財産や権利の制限につながるほか、案件ごとに建築物等の状態、周囲の状況や所有者等の自主的な改善への意欲も異なることから、十分に慎重な判断が必要と考えています。</p> <p>特定認定や措置を含めた老朽建築物等への対応については、委員の皆様にもご意見等をいただき、その都度検討していくこととしていますので、今後とも、ご協力をお願いいたします。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、ご質問やご意見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>区の対応区分「居住なし」「使用なし」の、建物の危険性の有無が「危険性なし」でも「危険性あり」でも「区が対応できる」のであれば分ける必要がなかったのでは。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>空き家であれば、危険性の有無にかかわらず空家特措法に基づく対応はできますが、老朽建築物（居住あり又は使用あり）は危険性がない場合には対応できないため、それと対比するために記載しています。</p> <p><u>委員</u></p> <p>老朽建築物等への対応の中で、場合によっては除却費助成が活用できる案件</p>
-------------	---

<p>会議概要</p>	<p>はあると思いますが、一切記載されていないのはなぜですか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>「まとめ」の「行政の役割」にある支援として、問題解決に向けた相談対応や財政面での助成支援を行うことを説明させていただきました。</p> <p><u>委員</u></p> <p>建物を除却する費用が課題で踏み切れない所有者等もいるので、除却費助成を広く周知して活用を促すことも記載した方が良かったと思います。</p> <p>(委員の意見を受けて会議録公開時の資料は修正)</p> <p><u>会長</u></p> <p>厳しい対策をどうとるかという内容が主になっていますが、認定後の助成制度や専門家派遣もあるので、今後のためにも加えた方が良かったと思います。</p> <p><u>委員</u></p> <p>空き家の所有者が特定できないとか連絡できない場合の、工夫していることや状況はどうなっているのですか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>現地調査のうえ対応が必要と判断された場合は、まずは登記情報を取得して、登記されていれば記載された所有者に、空き家で登記がなければ都税事務所に照会して、固定資産税の課税者情報を把握して、文書で連絡します。あて先不明等で文書が届かない場合は戸籍謄本等を取得して現在の居所を把握するほか、近隣への聞き取り調査等を行っています。(補足：対策計画<後期>P. 23)</p> <p><u>委員</u></p> <p>現状では何割位の連絡がとれているのでしょうか。</p>
-------------	--

<p>会議概要</p>	<p><u>事務局</u></p> <p>例えば、令和元年度では相談のあった106件のうち9割が判明しています。</p>
	<p><u>委員</u></p> <p>相談があった106件とは、所有者からの相談ですか。</p>
	<p><u>事務局</u></p> <p>区が受ける相談は、基本的には周囲の方からの相談で、所有者からの相談はほとんどありません。</p>
	<p><u>委員</u></p> <p>区内にある空き家の所有者はどの程度把握されているのですか。</p>
	<p><u>事務局</u></p> <p>区が対応している空き家は危険度A（危険）と判定されたものです。危険度Aの所有者については、概ね8割から9割で所有者のうち誰かの居所等は把握しているという状況です。</p>
	<p><u>委員</u></p> <p>空き家の掘り起しについては、どのように考えているのですか。</p>
	<p><u>事務局</u></p> <p>これまでは危険な空き家の解消に重点を置いていましたが、今後は利活用を含めた総合的な空き家対策を検討しているところです。</p>
	<p><u>事務局</u></p> <p>先程の回答の中で、8割から9割で所有者のうち誰かの居所等は把握していると説明しましたが、これは名前と住所地を把握できたという意見です。相手方からの連絡があつて電話番号まで教えていただき、コンタクトがとれるという</p>

<p>会議概要</p>	<p>のは、さらにその半分程度と認識しています。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>空き家のデータを管理し続けるというのは、相続の発生などがあると所有状況が変わってしまうので、その情報の精度を保つということはとても大変なことだと思います。そのため、陳情があるなど優先度の高いものから対応されているのだと思います。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>それでは、よろしいでしょうか。次第の「2 報告事項」の「老朽建築物等への対応について」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>