

令和5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5年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和5年7月12日(水)
開 催 場 所	第一委員会室(区役所北館11階)
出 席 者	15名(欠席2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 遠藤 晋之介</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 西谷 和之</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 大野 治彦</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 田中 いさお</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 今田 浩</p>
会議の公開 (傍聴)	部分公開 (部分傍聴できる)
傍聴者数	2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) 板橋区の取組状況の報告等について</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4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) 特定空家等に対する勧告検討について (報告)</p> <p>(5) 閉 会</p>
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】 令和4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5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4年度の実績等について ・【資料6】 特定認定の予定物件資料 ・【資料7】 特定空家等に対する勧告検討について
	※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5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15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5年度第1回協議会を次第に沿って進行してまいります。</p> <p>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>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。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。</p> <p>特に、(2) 老朽建築物等の取扱いに関する事項として、特定空家等及び特定老朽建築物の認定について、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。</p> <p>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あっ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」と定義しています。この「常態である」とは、概ね1年間、その状態であるものとされています。また、一棟全体を一つの建築物として判断するため、その一部で居住</p>

<p>会 議 概 要</p>	<p>や使用がされている場合は対象外となります。</p> <p>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」と定義しています。</p> <p>また、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」と定義しています。</p> <p>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」と定義しています。簡単に言うと、特定空家等と同様の状態で、居住がある物件ということになります。</p> <p>これは板橋区独自の定義となります。</p> <p>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>さらに、「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。</p> <p>危険度の高い物件（認定予定の物件）を事務局（板橋区都市整備部建築安全課）が選定し、まず庁内会議である検討会議にて検討します。補足ですが、検討会議とは関係所管課長が参加し、特定認定予定物件の検討や老朽建築物等の情報交換等を行うものです。検討会議の後、本協議会にて諮問し、委員の皆様からご意見等を踏まえて最終的に区が認定を行います。簡単ではありますが、以上で説明を終わります。</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</p>
----------------	--

<p>会議概要</p>	<p>しゃいますでしょうか。</p> <p><u>委員</u></p> <p>質問です。ただいま説明のあった特定空家等についてですが、区内に現在何件あるのでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>次に報告する「令和4年度の実績等について」で、詳しく説明をする予定です。回答は、そちらを聞いていただくかたちでよろしいでしょうか。</p> <p><u>委員</u></p> <p>結構です。</p> <p><u>会長</u></p> <p>では、後ほど詳しい資料とともにご確認いただければと思います。</p> <p><u>会長</u></p> <p>他にご質問等がありますでしょうか。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4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>事務局よりご説明いたします。はじめに、危険度Aの計画と実績等についてです。</p> <p>まずは、危険度について説明します。板橋区では平成25年度・26年度に区内全域の実態調査を行い、建物の老朽化の状態に応じて危険度A～Dの4段階に分類しました。Aは、危険度が最も高く、Bがやや危険、Cが安全、Dが老朽化なし、という判定になります。</p> <p>当時、最も危険度が高い危険度Aと判定された建物は207件ありました。そして、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年間で、この207件の解消をめざしています。</p> <p>令和5年度の解消目標数は20件程度としています。</p>
-------------	---

会議概要

昨年度、令和4年度の解消件数は34件であり、平成28年度から累計で195件を解消しております。対策計画の目標に対する達成率は94.20%となりました。

次に、危険度Aの総数の推移と残数について説明します。危険度が2番目のBランク（やや危険）と判定された物件は、令和元年度から隔年で補完調査を実施しています。補完調査により、これまでに82件が危険度Aに進行したことを把握しています。そのため、現時点で、危険度Aの残りは94件となります。

次に、解消された危険度Aの物件の分析について説明します。上段左が「居住の有無」、右が「接道の有無」に着目したものであり、下段中央がそのクロス分析になります。実態調査時の構成割合と比較して、解消した物件の構成割合は、居住の有無・接道の有無共に大きな差はみられません。また、居住・接道ともにある物件は、自然更新による解消も多く含まれると考えますが、接道が無いにも関わらず解消されたものは、区が啓発活動や助言・指導等によって解消を積極的に進めてきた成果ではあると考えています。

続いて、残存する危険度Aの分析状況です。居住がなく、接道がある物件については、所有者等が抱えている課題を区の事業である専門家派遣制度等を活用いただき、解消することで市場流通などに繋げていきたいと考えています。専門家派遣制度については、後ほど説明をします。また、残っている危険度A物件は、居住がある物件が半数を占めている状況があります。居住がある場合は、空家特措法の対象とはならないため、対策条例に基づき所有者等に改善を促していくこととなります。居住者等の生活の継続と周辺的生活環境確保のバランスをしっかりと見極めながら進める必要もあり、今後区としても難しい対応が増えると考えています。危険度Aランクの分析は以上となります。

次に、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

会議概要

4年度は建物に関する相談が30件、樹木の繁茂やハチの巣等の建物以外に関する相談が76件の合計106件の相談がありました。近年は、建物本体に関する相談よりも、建物以外に関する相談の件数が大きく上回る状況となっています。

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、周囲に越境しやすいことから、近隣への影響が直接的であること、毎年繰り返されることが多いことが推測されます。ただし、樹木の越境に関しては令和5年4月より民法が改正され、一定の条件のもとで越境された側の土地の所有者が、自ら樹木を剪定することが可能となりました。相談があった際は、こういったご案内も一緒にしています。

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。簡単に制度の概要について説明します。相続した空き家を放置せずに、3年以内に耐震リフォームをして売却したり、もしくは空き家を取り壊して土地を譲渡した場合、その譲渡所得から3,000万円を特別控除できる国の制度です。相続した空き家の有効活用を促進することにより、管理不全空き家の発生を抑制することが目的です。板橋区では確定申告時に必要な「確認書」の交付事務をしております。令和4年度は91件の申請がありました。制度の認知度が上がり、問い合わせも多くいただきます。

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。専門家を派遣できる回数はひとり3回までとなっております。令和4年度は4件の派遣がありました。内訳は、建築士が3件、司法書士が1件です。相談内容としては、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です。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

会議概要

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、過去にはありました。

次は、除却助成制度の活用状況です。この制度は、特定空家等又は特定老朽建築物に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29年1月31日から開始しました。令和4年度の件数は7件でした。また、今年度も既に1件交付を完了しています。制度を利用したいという相談も、現在1件あります。今後もこの制度の啓発を積極的に行い、特定空家等や特定老朽建築物の所有者が、自ら最善の方法で問題解決ができるよう、支援をしていきます。

次に、特定認定件数について説明します。グラフは特定空家等および特定老朽建築物に認定した累計の件数を示しています。令和4年度は新たに11件の認定を行い、累計で116件を特定認定しました。そのうち1件は、居住がある特定老朽建築物です。

次は、特定認定した建物の解消件数です。令和4年度は新たに17件を解消しました。その1件は、居住ありの特定老朽建築物でした。平成28年度から令和4年度末までに累計で78件を解消しました。引き続き、所有者等に粘り強く要請や指導を行い、特定認定された物件を解消してゆきます。

最後に、今後の取組について説明します。今年の6月14日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が公布されました。この法律では、管理不全空き家の除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化することを目的としています。詳しい法改正の内容は、次回以降に、皆様に共有させていただきたいと考えております。

今後は、この法改正を踏まえ、対策条例の改正や対策計画の見直しに取り組んでまいります。今年度は、新規施策検討に向けた事例調査や、実態調査の委託事

<p>会議概要</p>	<p>業の準備を実施していきます。以上で、私からの説明を終わります。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>先ほど委員から質問があった区内の特定空家等の数について、補足説明させていただきます。説明にあった通り、昨年度末までに累計で116件の認定をしております、78件が解消されました。よって、現在の区内における特定空家等の件数は38件となっています。</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>委員</u></p> <p>いくつか質問させていただきます。まず、「老朽建築物等の相談件数」ですが、これは近隣の方からの陳情・苦情の数なのか、それとも建物所有者からの相談なのか、どちらでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>こちらは、近隣の方からの陳情の数となります。</p> <p><u>会長</u></p> <p>では、資料の表題は「相談件数」ではなく、「陳情件数」とした方が、分かりやすいかと思います。</p> <p><u>委員</u></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について質問です。昨年度の実績は91件となっていますが、これは91件の空き家が解消されたと考えてよろしいのでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>こちらは確認書の交付件数です。1つの建物に対して相続人が複数人いる場合、その共有者の数だけ計上されます。よって、実際に解体された建物の数よりは多くなっています。例年、解体された建物の件数は概ね45～50件となっています。昨年度は相続人が複数いる物件の申請が多くあり、交付件数が伸びたという側面があります。</p>
-------------	---

<p>会議概要</p>	<p><u>委員</u></p>
	<p>最後に、除却助成制度についてです。こちらの制度の財源はどのようになっていますか。全額が区の負担になっているのでしょうか。</p>
	<p><u>事務局</u></p>
	<p>国の補助を受けており、助成額の内、建物除却費に関わる助成額の2分の1が国費で賄われています。</p>
	<p><u>会長</u></p>
	<p>他にご質問などがある方はいらっしゃいますか。</p>
	<p><u>委員</u></p>
	<p>資料の2ページ目と3ページ目、解消した危険度Aと残存する危険度Aの分析について質問です。グラフを見ると、居住ありの物件より居住なしの空き家の方が多く解消され、残っている物件は居住ありが多い状況です。これは、やはり居住がある建物よりも空き家の方が解消されやすいということでしょうか。また、居住ありの建物に対する支援策について、専門家派遣制度ももちろんあるとは思いますが、他にはありますか。</p>
	<p><u>事務局</u></p>
	<p>委員ご指摘のとおり、空き家の方が解消されやすい状況です。空き家の所有者の方には、相続によって所有権を取得される方が多く、別に居住建物をお持ちであるため、売買等に回る場合も多いことが要因としてあります。</p>
<p>次に居住ありの支援策についてです。除却助成制度は居住家屋に関しても活用できる支援策となります。ただし、適用要件として「特定認定」を受けている必要があります。区が安全確保を最優先課題と捉え、法律の裏付けがある空家等対策を優先していることや、居住家屋の場合は居住者の生活の継続も意識する必要もあって、居住家屋の特定認定実績は1件であり、活用実態も少ない状況です。</p>	
<p>建物は、個人資産であって、本来、建物の管理は所有者の責務と考えています。そのため、現状、居住家屋に対しお話できる様な更なる支援策はありません。</p>	
<p><u>会長</u></p>	

<p>会議概要</p>	<p>資料について、空き家と居住ありを分け、空き家の中ではどのような状況となっているか分析をするなど、まとめ方を工夫すると分かりやすい資料になると思います。</p> <p>また、専門家派遣制度の利用数が減っていたり、特定認定数も伸び悩んでいる傾向があり、冒頭にもありましたが、今後は対策が難しくなっていくように思われます。</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4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>