

令和5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5年度 第2回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和5年11月15日(水)
開 催 場 所	第三委員会室(区役所北館11階)
出 席 者	11名(欠席6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 松下 直和</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	建築安全課長 吉田 亘 建築安全課老朽建築物対策係長 今田 浩
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	1 委嘱状伝達式 (1) 開 会 (2) 委嘱状伝達 (3) 部長挨拶 (4) 閉 会 2 第2回板橋区老朽建築物等対策協議会 (1) 開 会 (2) 報告事項 (空家特措法の改正について) (3) 個別案件の認定について (4) 特定空家等に対する勧告について (5) 閉 会
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】 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2】 特定認定の予定物件資料 (概要版) ・【資料3】 空家特措法の改正について ・【資料4】 特定認定の予定物件資料 ・【資料5-1】 特定空家等に対する勧告について ・【資料5-2】 特定空家等に対する勧告について (回収) ・【参考資料】 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
	※ <u>会議次第の2(2)</u> 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2回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めます。</p> <p>本日は、委員数17名のところ出席委員数が11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します。</p>
<p>会議概要</p>	<p><u>会長</u></p> <p>令和5年度第2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(2)「空家特措法の改正について」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。資料3をご覧ください。</p> <p>平成28年に公布された空家等対策の推進に関する特別措置法の改正法が令和5年6月14日に公布されました。施行はまだされておらず、12月13日に施行される予定となっています。本日は改正法について、国交省の解説資料を用いてご説明いたします。全て説明すると長くなってしまうので、ポイントを絞ってご説明します。</p> <p>法改正の背景や必要性について説明します。</p> <p>政府の統計である住宅土地統計調査によれば、居住目的がない空き家は2018年には349万個存在しており、この20年間で約1.9倍に増加しているという状況です。現在のトレンドを踏まえると、2030年には470万個程度まで増加することが見込まれております。</p> <p>こうした居住目的のない空き家はそのまま放置すると管理不全になる恐れがあり、適切に管理されなければ老朽化が進行してしまいます。管理水準が大きく低下しますと、倒壊や外壁の落下などの恐れのある危険な状態に至ってしまう、害獣が住み着く、街の景観を悪化させる、といったように防災や衛生環境面等で周囲に対する様々な悪影響をもたらすこととなります。</p>

会議概要

現行の空家特措法は、こうした外部経済への対応策を主眼に置いて成立しました。現行の法では周囲に著しい悪影響を及ぼす空き家を特定空家等と認定することで実効的な措置がとれますが、そうなるからの対応では今後も増加し続ける空き家への対応には限界があります。

そこで、今回の改正では特定空家等になる前の段階から、①空き家の活用を進めていく②悪化の防止策として管理の確保を進めていく③合わせて特定空家等への対応も強化していく、という3点を柱としています。

また、こうした空き家対策の必要性の高まりに伴って空き家所有者の責務を強化する改正も行っております。

具体的な改正内容を、いくつかご紹介します。

改正法の一つ目の柱である空き家の活用拡大のための制度として、「空き家活用促進区域」という制度があらたに設けられました。

制定された背景としては、まず、全国の市町村のうち、約4分の1の自治体において一定の地域に空き家が集中している現状があります。集中している地域としては中心市街地、中山間地域などです。こうした中心市街地等に空き家が集積してしまうと、地域の本来機能を低下させてしまうおそれがあります。

また、古い空き家を活用していく上では建築基準法などの規制がネックになっているというケースもあります。

そこで、改正法では市町村が空き家を重点的に活用するためのエリアを「空家等活用促進区域」として、空き家の活用指針とともに対策計画に定めることにより、規制の合理化等、つまりは規制緩和の措置を講じることができるようになりました。規制合理化の具体的な内容は次のスライドで説明します。

なお、空家等活用促進区域として想定される区域が下段のオレンジ枠内に列挙されておりますが、板橋区においては挙げられている想定区域が存在しないこと、空き家の一定の地域への集中もないことから、空家等活用促進区域の指定は考えていません。

会議概要

「空き家等活用促進区域」における接道規制の合理化についてご説明します。

現行の建築基準法上は、幅が4 m以上ある道路に敷地が接していない場合には建て替えや改築などを行うことが困難です。建築基準法上の許可制度もありますが、実際のところ、この許可を受けられるかどうかは予見可能性が低く、また特例許可には建築審査会の同意が必要となる等、手続き上の負担もあると言われています。

こうした規制がネックとなり、空き家の建て替えが進まず空き家の活用をする上で支障となっているという市町村もあります。

これを踏まえて、市町村がこの接道規制を合理化したいと考える場合、対策計画の中にどういう空き家を合理化の対象にするのかを示し、その対象に当てはまる場合には、幅が4 mに満たない道路に接している空き家について、建築審査会の同意を得ずとも特定行政庁から特例認定を受けることにより、空き家の建て替えなどが可能となるものです。

次に、用途規制の合理化についてご説明します。

現行の建築基準法では、用途地域に応じて建築できる建築物の種類に制限がかかっています。定められた用途以外の建物に用途変更を行う場合には、個別に特定行政庁の特例許可を受けることが必要ですが、こちらも先ほどと同様に、特例許可について予見可能性が低いということなどが、空き家活用上のネックになっています。改正法ではどういった空き家が用途変更可能であるのか、ということ対策計画の中で記載し、特定行政庁の同意を得た上で要件を明示することで、所有者が空き家を用途変更して活用する際の予見可能性を高めることができるとしています。

最後に市街化調整区域の用途変更についてご説明します。

現行制度では都市計画法上、市街化調整区域内で建築物の用途変更を行う場合には、開発許可権者である知事の許可が必要です。改正法では、都道府県と事前に協議をして協議が整った場合、都道府県知事は、市区町村が指針に定める用途

会議概要

に属して空き家の用途変更を行う場合、配慮をするということとなっています。

改めてのお話しですが、板橋区は空家等活用促進区域自体を指定する予定はないため、今お話しした規制の合理化等の予定はありませんが、全国の自治体の中には、今後こういった取り組みを進めるところが出てくるのではないかと、といったところです。

空き家の活用拡大の制度として、もう一つ空家等管理活用支援法人という制度の新設があります。

背景として、空き家の所有者は空き家をそのままにしておくという意向の方が多く状況にあります。また、所有者に働きかけを行い、空き家対策を講じようにも、人手不足などによって十分に対応することが難しいという市町村もあるとのこと。

一方で、空き家の活用や管理に関する取り組みを独自に行っている NPO 法人などが存在します。改正法では、こうした活動を行う法人に対して市区町村が公的な位置づけを与えることで円滑に活動できるようにし、空き家の管理活用の支援の一助とすることが目的です。

支援法人の業務としては、空き家の所有者の相談に乗る、委託を受けて空き家の管理や活用を行ったりすることなどが想定されています。

国から支援法人の指定の考え方の案は示されましたが、運用等の課題もあると考えるため、板橋区においては現状、支援法人の指定は考えておりません。

続きまして、改正法の二つ目の柱である管理の確保についてご説明します。

現行法では特定空家等になると所有者に助言または指導、勧告、命令を行うことができますが、改正法では特定空家等となることを待つことなく、管理不全の空き家に対して所有者に対し指導などが可能となります。

管理の確保に関する改正法の規定をご説明いたします。

まず国が管理指針を定め、その指針に即し、市区町村長は所有者に対して、特

会議概要

定空家等となることを防止するために必要な措置を取るよう指導できることとしております。それでもなお状態が改善されず、特定空家等になる恐れのある場合には勧告することが可能です。

従来から住宅の敷地については固定資産税と都市計画税が一定の割合安くなる住宅用地特例という措置が講じられていますが、勧告を受けるような管理不全空家については、今後居住の用に供する見込みもないと考えられるので、この特例は解除されます。

なお現行法においても特定空家等で勧告を受けたものは、この特例が解除されることとなっています。

最後に、法改正の三つ目の柱の特定空家等への対応の強化についてご説明します。

特定空家等になったものについて、除却などの一層の促進を図るため、市町村の権限が強化されます。

一つは、特定空家等の状態の把握についてです。

現行法でも特定空き家の立ち入り調査権が認められていますが、報告徴収権が規定されていなかったために、所有者等の意向などが把握しづらいという状況がありました。

今回の改正法ではこの報告徴収権が市町村に付与されました。市町村が法に基づき報告を求めた場合、所有者等がこれを拒否したり、虚偽の報告をした場合は、20万円以下の過料が科せられます。これにより、特定空家等への勧告・命令等の円滑化が期待されます。

次に緊急時の代執行制度の創設です。現行法上、特定空家等に対して代執行する際は、指導・勧告・命令を行った上で、行政代執行法に基づき戒告や代執行令書の発出など一定の手続きを経る必要があります。

しかしながら台風により特定空家等が倒壊しそうな場合など、災害その他非常の場合において保安上著しく危険な状態にある特定空家等に対しては、命令などの一部の手続きを経ずに代執行できることとしています。

会議概要

もう一つは代執行の費用徴収の円滑化です。

従来では、空き家の所有者が不明な場合に行う略式代執行の場合、後から所有者が判明した場合には通常の代執行のように直ちに所有者から費用の徴収を行うことができませんでした。

改正法では通常の代執行と同様に、国税滞納処分の例により強制的な費用徴収が可能となります。緊急代執行の費用徴収につきましても、同様の規定が整備されています。

簡単ではありますが、改正法の内容は以上となります。

ここで情報提供ですが、具体的な指針案・ガイドラインなどについては、現在パブリックコメントの募集が行われています。パブリックコメントの募集は11月23日までで、決定版は12月上旬に国から公表されることになっております。

指針等の内容や、それを踏まえた板橋区の対応等は、次回の協議会で皆様にお知らせしたいと思います。

以上で説明を終わります。

会長

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。

委員

ご説明ありがとうございます。何点か質問させていただきます。

12月13日に法が施行となっておりますけれども、それに伴った板橋区の条例の改正もあると思いますが、そのスケジュールについてお聞きしたいと思います。

事務局

法改正に伴う東京都板橋区老朽建築物等対策条例の改正について、第1回定例会に提出できるよう、準備を進めております。

委員

会議概要

ありがとうございます。

また、ただいまの説明の中では、板橋区においては空家等活用促進区域を定める予定がないとのことでした。今回の法改正が板橋区にどのような影響を与えるのか、もう少し詳しくご説明をお願いします。

事務局

大きなところでは、「管理不全空家等」の新設となります。今までは特定空家等にならないければ法律に基づく指導等ができなかったのですが、老朽化が著しく進行する前の予防措置として、特定空家等の予備軍に対しても指導等ができるようになる、というのが大きな改正だと思っております。

空家等活用促進区域・空家等活用支援法人の在り方について、かなり踏み込んで活用していくという自治体もあることは承知しております。板橋区においては、都市計画上で定めたまちづくりを進めている中で、接道要件を緩和して特定の区域の空き家対策を講じる、あるいは特定の支援法人の力を借りて空き家対策に臨んでいくということに関しては、まだまだ議論・検討する余地があると考えております。

また、空家等活用促進区域・空家等活用支援法人の指定について、特別区内の状況をアンケート調査したところ、積極的に指定を検討している区はほぼないという状況でした。そのため、この二つに関しては改正条例案には盛り込まずに、その他の必要なところを法令に準じて改正することを予定しております。

空家等活用促進区域・空家等活用支援法人に関しては、今後も国や他自治体の動向を注視しつつ、板橋区の状況を勘案して、板橋区においても必要だと判断できれば、将来、協議会での諮問も経てこれらを活用することも考えられます。

委員

そうしますと、無接道敷地に空き家がある場合の対応策は、個別対応で今後条例に盛り込むということによろしいでしょうか。

事務局

無接道敷地の空き家に対して、個別に条例で対応していくことは考えておりません。建築基準法など現行の枠組の中での対応を考えております。というの

<p>会議概要</p>	<p>も、現在面的に、空き家が突出して多いエリアというものが板橋区にはありません。そのため既存の建築基準法での対応で間に合っているとの認識を持っています。</p> <p><u>委員</u></p> <p>そうすると、無接道で建て替えのできない空き家があった場合にずっとそのままになってしまうと思いますが、見解をお聞かせください。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>無接道敷地の空き家が課題であるという認識はありますが、そういった場合には共同化など、現行の建築基準法や都市計画法の枠組みの中での対策を進めて参りたいと思っております。個々の課題については地域の方と考えながら進めていきたいと思っております。</p> <p><u>委員</u></p> <p>ありがとうございます。</p> <p>最後に代執行についてお聞きしたいのですが、代執行には費用が掛かると思っています。今回の条例改正にあたって、予算措置や財政措置なども念頭に置いているのでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>代執行について、現時点で具体的な場所について考えている物件はございません。そのため、現時点では予算措置を考えておりません。</p> <p>代執行はあくまでも最後の手段と考えております。空き家は私有財産ですので、基本的には所有者あるいは相続人、関係者に対応していただきたいと考えております。代執行についてはかなり慎重に進めていきたいと思っております。</p> <p><u>会長</u></p> <p>ありがとうございます。ただ今のご質問ですが、特別区が密集市街地等で今までやってきたような接道の緩和ですとか、建て替え促進の様なものが、全国の知見・経験が足りない自治体でも面でできる手法を創設する、という趣旨で今回の法改正があったと理解しています。板橋区では建築基準法などの通常の仕組みの中で取り組んでいくとの回答でしたけれども、その枠組みの中でできるこ</p>
-------------	--

<p>会議概要</p>	<p>ともかなり多いのかなど、資料を拝見したり説明を伺って思いました。空家等活用促進区域が、市街地や都会の板橋区のような場所でも使いやすいような、また新たな区域の追加などがあれば、利用できるのかもしれないと思いました。</p> <p>ありがとうございました。他はいかがでしょうか。</p> <p><u>委員</u></p> <p>接道の話になりますが、板橋区において建築基準法第43条の許可基準というものは定められているのでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>板橋区の場合、いわゆる包括基準は設けていません。個別案件ごとに建築審査会に諮り、同意を得られた後に許可するという流れになります。</p> <p><u>委員</u></p> <p>空家等活用促進区域を指定しないまでも、許可の予見可能性を高めるために包括基準を定めて対応していくという方法も考えられると思いますが、いかがでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>過去にそういった議論もあり、建築審査会に提案したこともあるそうですが、審査会側が安全性という観点から包括基準に対して懸念があり、今でも個別に対応していると聞いています。</p> <p><u>委員</u></p> <p>今回、空家特措法での接道規制緩和という制度も出てきましたので、こういった状況も踏まえ、改めて建築審査会の方で議論していただくのもいいのかなと思います。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>ありがとうございます。庁内会議である老朽建築物等対策検討会において、議題としたいと思えます。</p> <p><u>会長</u></p> <p>ありがとうございます。諸刃の刃のようなところもあって、包括基準のような形にすると市街地の密集度がいつまでたっても解消しないという面もあるので、</p>
-------------	---

	<p>空き家の状況を見極めて対応する必要があると思いました。</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。それでは次第2(2)「空家特措法の改正について」は、以上となります。</p>
所管課	都市整備部建築安全課老朽建築物対策係 (電話3579-2574)