

令和5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5年度 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和6年1月22日（月）
開 催 場 所	第一委員会室（区役所北館11階）
出 席 者	16名（欠席1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	<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 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会</p> <p>(1) 開 会</p> <p>(2) 板橋区の実施状況の報告等について</p> <p>(3) 板橋区の実家対策に係る行政指導の指針 (案) 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 板橋区の実例改正について ・資料2 板橋区の実家対策に係る行政指導の指針 (案) ・参考資料 管理不全実家等及び特定実家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン) 【国交省】 ・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
	※会議次第の1(2)を除き省略
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>令和5年度第3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16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3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1(2)「板橋区の取組状況の報告等について」として、「空家特措法改正に伴う板橋区の条例改正」について報告していただきます。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、空家特措法の改正に伴う板橋区の条例改正についてご説明します。資料1をご覧ください。</p> <p>前回の協議会でもお話ししましたが、空家等対策の推進に関する特別措置法が改正され、令和5年12月13日に施行されました。それに伴い、板橋区でも老朽建築物等対策条例を改正します。</p> <p>主な条例改正内容をご説明します。</p> <p>まず、老朽建築物等の所有者の責務規定を改正します。</p> <p>これまでは所有者自身が適切な管理をするものとする、という努力義務だけだったところ、区の老朽建築物等に関する施策にも協力することを追加しました。</p> <p>次に、区の責務として必要な措置を適切に講じる努力義務を強化します。</p> <p>これまでは対策計画に基づく対策の実施に努めるものとする、という表現だった規定を、努めなければならないと表現を強くし、対策計画を定期的に見直していく規定も追加する予定です。</p> <p>これにより、対策計画を作成して終わりではなく、実情に合わせて定期的に見直すことを明文化し、老朽建築物等の対策を実施していきます。</p> <p>また、空家等の管理の確保にかかる規定整備ということで、管理不全空家等という定義を新たに規定します。管理不全空家等とは、放置すれば特定空家等になるおそれの空家等のことをいいます。あわせて管理不全空家等として指導・勧告できる規定も整備します。これは今回の法改正で一番注目されている部分だと思います。</p>
----------------	--

会議概要

管理不全空家等の取り扱いについては、他自治体の動向にも注視しながら、区としても適切な運用を行っていきたいと考えています。

より詳しく説明しますと、これまでは、特定空家等になると所有者に助言または指導、勧告と順を追って行うことができましたが、逆に言えば特定空家等になるまで手が出せない状況にありました。

今回の改正法では特定空家等となる前段階で、管理不全空家の所有者に対し指導などが可能となりました。区長は所有者に対して、国が定めた管理指針に即し、特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することができます。

なお、管理指針とは国交省のホームページにも公表されているのですが、「所有者が定期的に、空家の換気、通水、庭木の伐採等を行う」等が示されています。

指導してもなお状態が改善されず、特定空家等になる恐れの大い場合には勧告することが可能です。勧告を受けたときは、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

固定資産税の住宅用地特例とは、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には固定資産税等が減額されます。200㎡以下の小規模住宅用地の課税標準は6分の1に減額されています。

これまでにおいても特定空家等として勧告を受けたものはこの住宅用地特例の適用対象から除外されることとなっていました。そして今回の法改正によって、勧告を受けた管理不全空家等についても、今後 居住の用に供する見込みもないと考えられ、住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

改正内容についてのご説明に戻ります。除却にかかる規定の整備ということで

ア 区が所有者に報告を求めることができる規定

イ 緊急代執行の規定

ウ 略式代執行と緊急代執行の費用徴収の規定

<p>会 議 概 要</p>	<p>を追加します。</p> <p>ア 報告徴収の規定についてです</p> <p>これまでも特定空家等の立ち入り調査権が認められていますが、今回の改正法では報告徴収権が市区町村に付与されました。所有者等が報告を拒否したり、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。</p> <p>こちらは所有者に報告を求める報告徴収書の書式を参考に映しています。上部には法に基づき報告を求める旨を記載しており、下部には報告をしない場合等、過料に処される旨等を記しています。なお、様式は今後改正予定の条例施行規則にて定める予定です。</p> <p>次に、イ 緊急時の代執行制度の創設です。</p> <p>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が、緊急の場合において、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。</p> <p>緊急時のケースとして国のガイドラインに挙げられている一例は、「災害の発生後、特定空家等の柱や外壁等が大きく破損し、その倒壊等の危険性が見込まれるため、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき」などがあります。</p> <p>ウ 代執行の費用徴収の規定について詳細を説明します。</p> <p>これまでは、空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、通常の手続き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。</p> <p>改正法では通常の手続きと同様に、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。</p> <p>主な改正内容につきましては、以上となります。</p> <p>最後に、今後の予定をご説明します。</p>
----------------	---

条例の改正については、令和6年4月1日施行をめざし、2月の第一回定例議会に諮る予定ですすめています。

また、法改正・条例改正等も踏まえて、老朽建築物等対策計画の見直しに着手します。具体的には、令和6年度に区内全域の建物の実態調査と対策計画の骨子の公表、令和7年度に素案を公表、パブリックコメントを行い、令和8年度から運用開始できるよう進めていきます。

空家特措法の改正に伴う板橋区の条例改正についてのご説明は以上です。

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

いくつか質問をさせていただきます。

まず、管理不全空家等の説明をしていただきましたけれども、区内に管理不全空家等がどのくらい存在しているのか、実態調査を行う予定はあるのかお聞きしたいと思います。

事務局

実態調査では、管理不全空家等の調査ではなく建物自体の危険度のランク分けの調査をしております。管理不全空家等については、空家の危険度や周辺への影響度を加味して認定していくものになりますので、実態調査の中で管理不全空家等になるかどうかの判断は行わない予定です。

委 員

そうしますと、特定空家等になる前の状態の建物を管理不全空家等と認定し、対応していくという条例改正の意味が無くなってしまわないでしょうか。

事務局

実態調査は対策計画の改訂に向け行うもので、区内全域の建物の状態を把握し、4段階の危険度に分類します。これは平成25・26年度に行った調査と同様の調査で、約10年経過した今、状況がどう変化しているのかということを確認するために行います。そのうえで、管理不全空家等に認定するか、しないかを

会 議 概 要

判断していく形になります。次の議題でお話しさせていただきますが、管理不全空家等の認定基準を協議会において議論させていただき、その基準を超えたものを管理不全空家等として認定していく、という形を考えております。

数としては、現時点で危険度Bランク（やや危険）と評価している建物が、空家としては100棟ほど残存しております。この中から管理不全空家等と認定される物件があると推測しております。

会 長

少し補足させていただくと、現在、建物の状態からA B C Dというランク分けをしていて、その中の特に問題のある対応が必要なものを特定空家等に認定しています。今回新設された管理不全空家等は、特定空家等への認定まではいかないものの、対策が必要な建物を認定できるという仕組みができたものです。ですので、状態が悪い建物を即座に管理不全空家等に認定するわけではなく、対応が必要かどうかの判断をしますので、「実態調査＝管理不全空家等をリストアップする」ということではないことは、補足させてください。

会 議 概 要

委 員

ありがとうございます。

次に、資料に記載のある空家等管理活用支援法人というものがどういった団体なのか、お聞きしたいと思います。

事務局

民間事業者やNPO法人の中には、空家の活用や管理に関する取り組みを独自に行っているものが全国に存在します。東京都もワンストップ相談窓口というものを展開し、こういった民間事業者やNPO法人に相談できる体制を構築しているところです。

一方で、全国には空家対策部署の職員が足りないといった課題を抱える市町村も存在しております。こういった自治体の業務を補うために、前述のような空家対策等の活動を行う法人を空家等管理活用支援法人として指定することで、空家の管理活用の支援の一助とすることを目的として新設された制度になります。

<p>会議概要</p>	<p>板橋区においては、職員が適切に配置されており、正規職員のみで空家対策を行っていくことが可能ですので、今回の条例には盛り込まないことといたしました。</p> <p><u>委員</u></p> <p>固定資産税の住宅用地特例の解除について質問です。固定資産税に関しては区役所ではなく都税事務所が管轄になっていると思いますが、勧告されてから住宅用地特例の解除に至るまでの手続きについて教えてください。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>特定空家等、管理不全空家等ともに、まず区が勧告をしたことを都税事務所に情報提供します。これに基づいて都税事務所が特例解除の処理を進めることとなります。</p> <p><u>委員</u></p> <p>最後に代執行について、代執行の費用は国税滞納処分の例により強制的に徴収できるとありますが、相手方がお金を持っていない場合はどのようなのでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>当然、なるべく回収するように努めていくのが大前提ですが、もし回収できないことが確定した場合は、議会に諮り債権の放棄などの手続きになるかと思えます。</p> <p><u>委員</u></p> <p>最後に、こちらの条例が施行されますと、老朽建築物対策係の職員の負担が増えると思いますが、これについての考えをお伺いしたいと思います。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>建築の知識だけでなく、様々な法令を読み解く能力も必要となりますが、現在の人員で十分やっつけられると思っております。</p> <p><u>会長</u></p> <p>ありがとうございました。他にいかがでしょうか。</p>
-------------	--

会議概要	<p><u>委員</u></p>
	<p>勧告をされると固定資産税の住宅用地特例解除となりますけれども、これは、例えば評価証明書や課税証明書などに「住宅用地特例解除」等の文言が記載されたりすることで、第三者にもわかるようになるのでしょうか。もしくは第三者には分からないようになっているのでしょうか。</p>
	<p><u>事務局</u></p>
	<p>都税事務所での課税台帳等の扱いが分からないものですから、区では把握できておりません。</p>
	<p><u>委員</u></p>
	<p>勧告された土地・建物が売却された場合の取り扱いが気になったので、今後何かわかれば教えていただければと思います。</p>
	<p><u>会長</u></p>
	<p>ご質問に関連して、特定空家等や管理不全空家等が借地上に存在する場合は住宅用地特例の解除の負担が土地所有者にかかってしまうので、勧告を行った結果、建物所有者が管理をきちんとするというように、処分と効果が連動するように検討する必要があると思います。また、先ほどもありましたが、売却された後の新しい所有者も住宅用地特例の適用が解除されてしまうのか、という点は私も気になっておりましたので、情報がわかりましたら協議会の中でご報告をいただきたいと思います。</p>
	<p><u>事務局</u></p>
	<p>会長がおっしゃったように、借地上の建物について勧告していくかどうかは、慎重に検討していきたいと思います。</p>
<p>また、所有者が変わった場合等の対応については、調査して報告させていただきます。</p>	
<p><u>会長</u></p>	
<p>他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。</p>	
<p>では、私からも最後に一点だけお伺いしたいのですが、先ほどのご説明で、今後全戸調査を行うとのことでしたけれども、空家そのものを探し出すところか</p>	

<p>会議概要</p>	<p>らの全戸調査なのか、既に危険度のランク分けをした建物のフォローアップを目的とした全戸調査なのかを確認させてください。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>板橋区では空家に限らず居住ありの老朽建築物対策もしておりますので、空家に限らず区内全域の全戸調査をします。前回の調査以降に新築された建物も多数あると思いますが、それらも調査対象となります。調査の中で空家かどうかの判断もすることになります。</p> <p><u>会長</u></p> <p>わかりました。かなり大規模な、ゼロからの調べなおしということですね。平成25・26年度の調査以降は、一部のフォローアップ調査はしていても全戸調査はできておらず、やはりその間に老朽度が進行している物件もあります。次の調査を起点に、また対策を考えていくという大事な作業ですので、ぜひよろしくをお願いします。</p> <p><u>会長</u></p> <p>他はよろしいでしょうか。では次の議題に移りたいと思います。</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>