

令和6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6年度 第2回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和6年11月13日（水）
開 催 場 所	第二委員会室（区役所北館11階）
出 席 者	14名（欠席3名）
委 員	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） 東洋大学理工学部建築学科准教授 大澤 昭彦（副会長） 大東文化大学社会学部社会学科准教授 飯塚 裕介 公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会 松下 直和 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 齋藤 修 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 公益社団法人東京社会福祉士会 篠原 恵 警視庁 板橋警察署 生活安全課長 遠藤 晋之介 警視庁 志村警察署 生活安全課長 延山 智範 警視庁 高島平警察署 生活安全課長 室積 勝浩 東京消防庁 板橋消防署 災害対策調整担当課長 永井 厚司 東京消防庁 志村消防署 警防課長 西谷 和之 板橋区議会議員 都市建設委員長 さかまき 常行 板橋区都市整備部長 内池 政人

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	1 名
会 議 次 第	1 開会 2 報告事項 (1) 老朽建築物等対策計画策定について ①策定の背景 ②実態調査結果速報 ③所有者等へのアンケート ④対策計画策定方針 ア 策定の背景 イ 計画の期間と位置づけ ウ 住宅マスタープラン (住宅政策課) 等との連携 エ 検討体制 オ 現行計画の達成状況 カ 策定方針 キ 現行計画の取組の整理 ク 策定スケジュール ⑤新規事業の検討 ア 相談体制の整備 イ 無接道敷地に存する老朽建築物等の対応 (2) 個別案件 (特定空家等の進捗報告) 3 議題 個別案件 (特定老朽建築物の認定の検討) について 4 閉会
配 付 資 料	資 料 1 板橋区老朽建築物等対策協議会<令和6年度 第2回> (全体パワーポイント資料) ※個別案件 (個人情報) 除く 参考資料 令和6年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録 (一般

	公開) 資 料 2 個別案件（特定空家等の進捗報告） 資 料 3 個別案件（特定老朽建築物の認定の検討） 物件番号 1
	※会議次第の 2（1）を除き省略
会 議 概 要	<u>事務局</u> 令和 6 年度第 2 回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めます。 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します。
	<u>会 長</u> 令和 6 年度第 2 回協議会を次第に沿って進行してまいります。 次第の 2（1）「老朽建築物等対策計画策定について①策定の背景～⑤新規事業の検討」になります。事務局より説明をお願いします。 <u>事務局</u> まず先に、本日の次第を説明させていただきます。今、1 の開会が終わりまして、2 の報告事項です。こちら、（1）老朽建築物等対策計画策定について、（2）個別案件（特定空家等の進捗報告）、3 の議題として個別案件（特定老朽建築物の認定の検討）があります。私の方では、報告事項の（1）老朽建築物等対策計画策定について説明し、そこで一旦質問やご意見などを伺います。 次第に沿って各事項の簡単な説明と委員の皆様にご確認していただきたい着眼点を説明いたします。 （1）計画策定の②結果速報では、速報値を報告いたします。③所有者等アンケートでは、老朽建築物所有者等へ送付するアンケート案を共有いたします。設問中心にご確認いただいて、アドバイス等を頂けると幸いです。 スライド 4 です。④対策計画策定方針では、この位置づけや他課との連携、策定の方向性についてご確認くださいませよう、お願いします。⑤新規事業の検討では、今後事業化の可能性があるので、ご意見頂けると幸いです。

スライド5に移りまして、(2) 個別案件では、勧告の可能性がある案件を共有いたします。3の議題では、今回説明する物件について、特定老朽建築物として認定することについてのご意見を伺います。

では、まず(1) 老朽建築物等対策計画策定について、①策定の背景は前回の第1回協議会の内容と重複しますので、割愛をさせていただきます。

本日、スライドの枚数がかかなり多くなっておりますので、時間の都合により、恐縮ですが、所々割愛しながら全体の大筋を説明していくようなところで進行させていただきます。

ですので、スライド7は省略させていただきます。

スライド8、実態調査結果速報を説明します。スライド9で前回の協議会でお伝えした内容を改めて振り返ります。区内全域の想定件数約85,000棟の建物を対象とした全数調査を専門の会社に委託し行っています。

スライド10です。現地調査は2段階で行います。まず、一巡目は85,000棟全てを目で見て危険度判定を行い危険度A・B・C・Dの4つに分類します。Aが危険、Bがやや危険、Cが古くはあるけども安全、Dが老朽化なしです。このうちCとDは対応が必要ありませんので、二巡目でAとBのみを対象として詳細調査を行います。更に、建物所有者に対するアンケート調査を実施し、どうして空き家や老朽建築物になってしまったのか、なぜその状態が解消されないのかを把握します。

スライド11は省略させていただきます。

次はスライド12です。一巡目調査の速報値で、皆様に事前にお送りした資料にこの数値です。昨日、二巡目調査の速報値が出ましたので、今回はそちらを説明いたします。

スライド13は省略しまして、スライド14が二巡目で詳細調査を行ったところまでの速報値です。区内全域を調査し、調査件数は約82,000件、想定より3,000件少ない数でした。うち空き家の件数は約2,400件、危険度判定別としては、危険度Aは93件、危険度Bは675件となります。10年前の調査と比べ危険度Aが55%減少しています。一巡目と比べ、A・Bともに減少

しており、特にBが一巡目から二巡目で大幅に減少しているのですが、これは一巡目でCやDに区分してしまいますと、二巡目の調査をせずに終了してしまうため、一巡目調査は少しでも判断に迷うものは調査実務上の都合もあるため一旦危険度を上げて区分けました。なお、二巡目調査を行ったところ、速報ではありますがまだ結果を精査しておらず、項目も多少変動することがございます。

次に、③所有者等へのアンケートについて説明します。どうして空き家や老朽建築物になってしまったのか、なぜその状態が解消されないのかを調査します。

ここから7ページに渡ってアンケートの設問案が書かれております。

ご覧いただきまして質問事項のアドバイス等を頂きたいのですが、項目の読み上げについては時間の都合により割愛します。

次に④対策計画策定方針について説明します。策定の背景は割愛させていただきます。

ウ 住宅マスタープラン、住宅政策課との連携について少し説明させていただきます。老朽建築物対策計画の策定を進めていくにあたり、「住宅マスタープラン」を所管する住宅政策課と連携をとりながら進めていきます。特に、空き家の利活用については、対象を「空き家」、「空き室」と明確に区分し、それぞれの計画において施策の検討を進め、双方の部署間で齟齬が生じないよう調整・連携をしていきます。

「空き家」利活用の検討では、これから実施する「所有者等へのアンケート調査」から、所有者が抱える課題、利活用のニーズなどを把握し、

- ・既存事業のブラッシュアップ
- ・新事業の検討
- ・民間団体や関係機関との連携強化 等

を検討し、具体的な事業を検討していきます。

また、「空き室」を所管する住宅政策課とは協力・連携しながら、「空き店舗」については産業振興課と情報共有を図りながら、連携をしていきます。

エ 検討体制は割愛させていただいて、オ 現行計画の達成状況です。先ほどの速報から、危険度Aの建築物が大幅に減少していることが確認できました。ま

た、我々は日々住民の皆様からの通報を受け、区内をパトロールしていますので、おおよそその区内の現状は把握しております。その現状として、こちらの画面に記載の通り、10年計画の目標を2年前倒しして8年目に達成しましたので、概ね良好な成果が得られたと認識しております。

カ 策定方針については、計画を実施した結果が不良であれば抜本的な見直しが必要であり、良好であれば現在の取り組みを継続となりますが、先の現状認識から、おおむね現在の取り組みを続けていく方針です。

一方で、区内から老朽建築物が無くなったわけではなく、また、時間経過で毎年新たな対応を要する建築物が生じますので、新たな取り組みも必要と認識しています。現状や課題等を踏まえ、対策計画策定の基本的な方針を設定しました。

- ・老朽建築物等の有効活用や適切な管理を総合的に強化する
- ・周囲に悪影響を及ぼす特定空家等となる前の段階の対応として管理の確保を図る
- ・除却等のさらなる促進に加え、解消困難な空き家等への対策を推進する

これらの方針を基に、主に3つの視点を設定して、各視点において対策を検討していきます。それがこのスライドです。

その策定の指針が「1 予防」、「2 管理の確保」、「3 除却の促進」の3本柱、簡潔に言いますと「空き家にさせない」「空き家になっても危険状態にさせない」「危険状態になったら解体していただく」の3本柱で空き家等の対応を強化していきます。

次に、現状事業の整理をこのように考えております。現在検討している新規事業は2つございます。

計画策定のスケジュールに触れさせていただきます。令和7年2月策定方針を決定、3月から骨子案を調整、9月に素案決定、10月にパブリックコメント募集、12月に原案を調整し、令和8年2月に計画決定、令和8年度4月から運用を開始していく予定です。

また、本日協議会にかけられた内容については、令和7年1月の庁議に策定方

針の資料として盛り込んで作成していく予定です。新規事業については令和7年度初めに新規事業の方向性を決定したいと考えています。

新規事業の検討について説明します。

1つ目、相談体制の整備です。現在、建築士や弁護士等の専門家が所有者自宅や老朽建築物の現場まで出向いて相談に応じるという制度を行っていますが、画面のスライドとおり近年利用が低迷しています。

こちらから出向くというのが、きっと相談者にとって便利だろうと我々は想像していましたが、訪問されると相談者が身構えてしまい、気軽に相談できないという状況があるようでした。

そこでまず、常に電話で相談できる相談窓口を多くの自治体が設置しておりますので、これについて各自治体の実施方法や実績など諸々聞き込みし、情報収集しました。その内容をまとめたものがこちらの画面のスライドになります。

会場を設けて相談者側から会場に来ていただく相談会も多くの自治体が行っているため、同様に情報収集しました。その内容をまとめたものがこちらのスライドになります。

次のスライドが聞き取り内容をまとめたものになります。相談会、相談窓口ともに一定の需要があり成果が出ているようでした。肝となるのは委託先の選定と予算を確保するということです。現在数社にヒアリングし見積もりを取るなどを進めているところです。今後引き続き検討を進め、新規事業案としての完成度を高め、次回以降の協議会でも情報共有していきます。

次に新規事業の2つ目、無接道敷地に対する取り組みについて説明します。建築基準法の接道義務を満たさない敷地は、今ある老朽建築物を除却してもその後再建築が出来ないため、不動産市場で売りにくい、廉価でしか売れないという問題があります。

そして、土地を売らずに建物のみ解体してしまうと、固定資産税の住宅用地特例が受けることができなくなり、その結果、税額が増えて所有者は不利益が生じる状況にあります。このため、所有者としては展望が開けず、消極的に放置してしまうという事態が発生しやすい敷地・建物になります。

スライドを1枚飛ばします。

新規事業を行う前の検討として、現行の法の中では、特定空家等の個別案件について建て替え可能とすることができないか、検証する必要があります。建築基準法第43条1項で、原則として道路に2メートル以上接していなければ建物は建てられないと規定されていまして、同2項に、特例として区が認定又は建築審査会の同意を得て許可することで建て替え可能という規定があります。

板橋区でも認定・許可審査基準がある中で、特定空家等の個別案件について、対応可能かどうか認定・許可を行っている建築指導課と協議を行っていきます。そのうえで、なお解決困難である事例が多くあるために、無接道敷地の対応に各自治体は試行錯誤しています。他自治体の例ですが、まず解体助成金については、このスライドにまとめたような状況でした。次のスライドですが、A区とB区は区の方では、10年間無償で借り上げて公益目的に使用するという制度が行われています。その次のスライドでは、23区以外の例だと、隣接敷地に統合してもらって、無接道の状態を解消するという動きを金銭的に応援する助成金がありました。無接道敷地への対応のまとめですが、こちらも引き続き検討し、新規事業案としての完成度を高めます。報告事項の1つ目「計画策定について」の説明は以上です。

会 長

説明ありがとうございました。ただ今の説明について、ご意見などがある方は、いらっしゃいますか。

委 員

アンケートに記載している対象者は「所有者等」と記載されていますが、法務局の登記簿で所有者を特定して、アンケートを送付するというイメージでいいですか。

事務局

法務局で登記簿を確認したうえで送付します。補足ですが、アンケートの対象者数は危険度Aの93件、Bの675件、全ての所有者に送付します。C及びDについては全件に送付はせず、無差別に抽出した一部の所有者に対して送付し

ます。

委 員

アンケートを空き家予備軍となりうるところにも送付するということですね。

事務局

そのとおりです。

委 員

アンケート問4「あなたと所有者の続柄をお答えください」のあなたとなっている主語は、回答者と置き換えた方が良いのではないかと感じました。

事務局

アンケート作成の参考にさせていただきます。

委 員

危険度A及びBの空き家がある付近の住民に送付はしないのでしょうか。

事務局

危険度C・Dで判定された物件については、後日アンケート調査の実施及びC・Dで抽出する際の条件付けができるかどうかを我々の方で検討させていただきます。

委 員

アンケートの空き家所有者の問16について、選択肢に「わからない」とありますが、一般的には何かしらの通路には面しているはずなので、わからないという回答にはなりえないのではないのでしょうか。例えば、よくわからないが通路に面している、といったように選択肢を具体的に記載した方が回答しやすいのではないのでしょうか。また、アンケート問10に記載されているリノベーションの部分について、事務局が記載している内容は理解できますが、バリューアップなどの表現にした方がわかりやすいのではないのでしょうか。

事務局

ご意見については、精査させていただいて、アンケートの設問に反映できるか検討していきます。

委 員

アンケートの「V 建築物の利活用について」の質問について、選択肢に賃貸・売却する等とありますが、意向が決まっていない所有者の方に対しては、利活用の方向性の質問の前に利活用の希望の有無を尋ねるべきではないでしょうか。利活用をする意向があつて、どうしたらいいのか分からないのであれば、専門家派遣のご案内もできると思うのですがいかがでしょうか。

事務局

利活用の意向が決まっていない旨の選択肢を設けたいと思います。

委員

土地所有者向けのアンケートでは建物所有者と土地所有者が異なる場合や所有者不明の場合にも送付対象になっていますが、問1と問2は土地所有者、問3や問4は建物所有者が質問の主語になっています。所有者不明の物件を対象とするのであれば、問3や問4についても土地所有者にするなど、アンケートの内容を精査した方がよいのではないのでしょうか。

事務局

内容精査のうえ、質問項目を整理させていただきます。

委員

子どもの居場所や子ども食堂などの場所が無いという声も挙がっているので、そのような社会貢献の形で利活用することを考えていただくような質問をアンケートに加えてみてはいかがでしょうか。

事務局

そちらについても検討していきたいと思います。

委員

実態調査二巡目の結果速報について、危険度A・Bについては、総数が減少し、空き家の数も減少しています。一方、C・Dは空き家が増加しているように見受けられます。そこで、老朽度は高くない空き家が増えている現状への対策をご検討していただきたいです。

委員

アンケート問10では、回答者がリノベーションという単語のイメージが思い

浮かぶように具体的に記載した方が良いのではないのでしょうか。また、問１０～１３まではリフォーム、問２０は改修、建物所有者のアンケート問２７はリフォーム・建替えを含むと記載されていることなど、それぞれのアンケートの質問内容の整合性を確認してください。

また、居住者対象の問１２について、資産価値を維持したいからリフォームをする所有者もいると考えられるので、資産価値を維持したいからという選択肢を加えるのはどうですか？

最後に、居住者対象の問２６以降の質問について、施策の取り組み内容を簡潔に記載すると回答者がイメージし易くなるので可能な範囲でご対応ください。

会 長

アンケートの発送日を教えてください。

事務局

１２月上旬にアンケート配布予定なので、１１月２０日までにメールや電話などで最新のアンケート案を共有いたします。

会 長

計画策定について、建築安全課が検討する計画と並行して住宅政策課が検討する住宅マスタープランも見直しが進んでいるので、前回議論になった空き家と空き室の対策の部署間連携も進んでいます。

また、策定方針では、より具体的な視点を加えた計画を策定していくとお示ししていただいているかと思います。

委 員

新規施策について、板橋区では老朽化建築物対策の一環として専門家派遣制度を行っていますが、既存の窓口とは異なる新規窓口を開設するという内容でしょうか。

事務局

そのような体制づくりが必要ではないかという視点で検討を始めているところです。東京都空き家ワンストップ相談窓口では東京都が主体となって相談体制が作られていますが、東京都が事業者に委託をしている関係で、板橋区の所有

者からの相談内容などには個人情報が含まれるため、東京都から区に情報提供をしてもらうことができず、把握することができません。そのため、区が独自に窓口を作ることによって所有者の制度のニーズや考えなどの情報を収集することができる体制構築の検討を始めているところです。

委 員

公社のような法人等に業務を委託することを目指しているのか、民間の業者に委託するのか、板橋区はどのような方向で検討していますか。

事務局

まちづくり公社に運営一括で委託できる形が望ましいですが、板橋区にはそのような位置づけの公社がありませんので、不動産業を生業とする関係団体の方と協議を重ねて、協定等に基づく相談体制構築の検討を始めたところです。体制づくりや経費等については、他事例を参考にしながら検討を進め、協議会には検討経緯を報告しながらご意見を賜りたいと考えています。

委 員

板橋区の情報センターでは、区民相談室として士業の方が業種ごとに毎週1回または2回の頻度で相談窓口を設けています。木造住宅の耐震化促進事業では、令和5年に区内全域に対象が拡大されたことにより除却助成金相談が数多く来ていると聞いていますので、別の形で空き家対策が進行していることも念頭に入れて総合的に考慮していただきたいです。

事務局

空き家となっている物件が耐震診断の相談から除却助成を受けて解決に至ることなどが空き家対策予防措置に寄与していると認識しています。空き家あるいは所有者の情報が入っているので、担当係と連携しながら体制構築を検討していきたいと思っています。

委 員

今回実施するアンケートの対象を隣地の陳情者を含めて行い、制度のニーズを調査し、板橋区の現状にある制度を活用しながら陳情者のより良い窓口を作っていっていただきたいです。

事務局

板橋区特有の地域の問題やニーズを調査しながら、借地権のある物件や建物が無登記で建物所有者不明の物件などの問題を加味し、総合的な窓口がいいのか、各々の士業の方と連携するのがいいのかをアンケート調査結果や協議会でのご意見を賜りながら検討を進めてまいります。

会 長

空き家問題が判明してから解消されるまでの間で、空き家に気が付く人と実際に行動する人が必ずしも同じではなく、既存にある相談窓口は所有者が解決したいと思ったときに相談できる窓口であって、所有者が既に起きている空き家問題を認識するまでの間の窓口はありません。例えば、遠方に居住している所有者は、板橋区で空き家問題が起きているという認識がない、または所有者不明になっている場合は、既存の窓口ではカバーできないという部分を今回のアンケート調査やこれまでの事例の経緯などを通して、解決に至るまでの支障になっている部分を無くす窓口として何が効果的か、もしくは板橋区の今後の課題を認識し、一連の対応の流れの中でどう対処していくのかという説明が計画の中に含まれると良いと思いました。

他自治体でも利活用のできない建物が無接道の敷地に建っている事例が一番解決困難であり、試行錯誤されているところではあるかと思いますので、これまでに対応されている空き家や特定空家等に迅速に対応するために、除却以外の次の手を検討しているところだと思います。行政が利活用するのは多数だと困難であるところもあるかと思いますので、周囲の方と連携を取るなど隣地の方にその無接道の敷地を購入していただくといったような手段が効果的なのかなと思いました。

委 員

今回取り上げているような全く未接道の事例はかなり珍しく、大半が幅1.8メートル未満とかの路地状の部分に接道しているために、(法上で)接道していないというような事情が多いと思います。隣地からほんの少しでも貰えたら接道できるのにと、そういった個々の問題状況が板橋区は多いなと思いました。

	なので、ほんのちょっと隣の方から土地を譲って頂けたら2メートルの接道が取れて、共同化等が可能になることも多々あるかと思うので、板橋区でも売り替え等を含めて対策が取れたらいいのではないかと思います。 <u>会 長</u> 問題のある敷地の所有者が、周りの人からちょっと敷地を買えば問題が解消されるケースもあるということですね。それとは逆のパターンで周りの敷地の人が問題のある敷地を購入できるようになると、板橋区の計画に沿ったなお良い対策になるかと思います。 <u>事務局</u> 対応の可否もあるとは思いますが、協議会で具体的な無接道の事案を挙げてご意見を賜りながら、対応範囲も含めて検討をしていきたいと思っています。 <u>委 員</u> もしも、今回のアンケートの対象者に近隣の方も含めるのであれば、「こういう制度があれば土地を購入できる」といった制度のニーズを聞いてみてもいいのではないかと思います。 <u>事務局</u> アンケート設問の追加を検討し、今回のアンケートへの追加が間に合わない場合は、2回目のアンケートが可能かを検討していきたいと思っています。 <u>会 長</u> ありがとうございます。他はよろしいでしょうか。
所管課	都市整備部建築安全課老朽建築物対策係 （電話3 5 7 9－2 5 7 4）