

令和6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6年度 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会
開催日	令和7年1月9日(木)
開催場所	第一委員会室(区役所北館1階)
出席者	16名(欠席1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 斎藤 修 一般社団法人東京都建築土事務所協会 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 板橋区町会連合会 副会長 山家 正道 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 板橋区議會議員 都市建設委員長 さかまき 常行 板橋区議會議員 都市建設副委員長 間中 りんpei 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	0名
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 報告事項</p> <p>(1) 老朽建築物等対策計画策定について</p> <p>①第2回老朽建築物等対策協議会での質問・意見等への対応</p> <p>②策定方針(案)</p> <p>③実態調査の結果</p> <p>④新規事業の検討</p> <p>ア相談体制の整備</p> <p>イ無接道敷地に存する老朽建築物等の対応</p> <p>ウ財産管理制度の活用</p> <p>⑤板橋区住まいの未来ビジョン2035(住宅政策課)との連携</p> <p>⑥骨子(案)</p> <p>(2) 個別案件(特定空家等の進捗報告等)</p> <p>3 閉会</p>
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・参考資料 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 ・資料1 板橋区老朽建築物等対策協議会<令和6年度 第3回> ・資料2 個別案件(特定空家等の進捗報告等)
	<u>※会議次第の2(1)を除き省略</u>
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>令和6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><u>会長</u></p> <p>令和6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2(1)「老朽建築物等対策計画策定について」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。</p> <p>「①第2回老朽建築物等対策協議会での質問・意見等への対応」は前回の振り返りです。前回の協議会で出た質問・ご意見に対して事務局からの回答を整理したものです。かなりの項目数がありましたので、全てに触れるることはできませんが、例えば空き家の周辺の住民にアンケートを取ってはどうかというご意見をいただき、取り入れました。</p> <p>それから、利活用の選択肢として子ども食堂等の社会貢献の用途の追加についてご提案があり、取り入れました。その他にも委員の皆様から大変多くのご意見・ご質問をいただきありがとうございました。なお、新規事業に関するご意見は新規事業の項目の中で触れます。</p> <p>次は「②策定方針（案）」についてです。新しい内容はなく、参考資料として載せております。</p> <p>その次は「③実態調査の結果」です。こちらも新しい内容はありません。簡単に振り返りますと、A（危険）・B（やや危険）の総数と空き家数共に大幅に減少している一方、C（安全）・D（老朽化なし）の空き家数が大幅に増えているという状況でした。</p> <p>実態調査は現在アンケートを行っていて、皆様からご意見・ご質問を頂いた設問で昨年12月16日から配布しているところです。</p> <p>その次の「④新規事業」の話に進みます。この新規事業が対策計画の肝になっているかと考えています。</p> <p>まず相談体制の整備です。相談会のイメージを具体化しました。まず、相談の流れとしては、板橋区の建築安全課の職員が受けて、それぞれ適切な形に交通整理して、複数の専門家がチームとなって話を聞くというのが、既存の区民相談ではできないことだと考えております。既に相談会事業を実施している他の自治体や受託事業者にヒアリングを実施し、対応する専門家のメンバーを含めて事務局案を考えました。もちろん、これは確定案ではなく、皆様から本日ご意見を頂きたく、たたき案として提示しています。</p> <p>既存事業の区民相談と重複すると事務の無駄が生じますので、事業の隙間を埋める形で制度設計・運用していきたいと考えています。相談体制の整備は以上です</p> <p><u>会長</u></p> <p>ここで質問を受けます。</p>

①②③は振り返りという認識でいいかと思います。

「③実態調査の結果」についてはこれまでの計画に基づく取組の成果もあって、危険度の高いものは減少していますが、予備軍が増えているので、その対策として④の新規事業の提案があるのかと思います。

委員

相談会ですが、相談時間が60分に限られているので、実施する前に紙に相談内容を書いたうえで相談するといいかと思います。

事務局

受付時、区が相談者から質問内容を確認したうえで、事前に専門家へお伝えいたします。

委員

既存の区民相談事業と重複すると事務の無駄になるとのことです、相談によって窓口が違うと区民は分かりづらいと思います。できれば既存の区民相談で一括していただくと分かりやすいのですがそれは出来ないでしょうか。窓口を分けるとすれば何が一番違うのでしょうか。また、予防に関する相談もできるのでしょうか。

事務局

区民相談は空家に限らず広く対応できる窓口になるかと思います。

今回計画している事業は空き家にテーマを絞って、一つの物件や問題に対して一度に介して複数の専門家と相談できる、一つの物件に対してワンストップで相談できるという事業を狙っています。また、予防に関する相談もできます。実態調査の結果から危険度C・Dの空き家数が増えているため、危険度A・Bに移行しないような対策が重要だと考えています。

委員

最終的に常設窓口を検討しているとのことですが、相談会については「やりますので来てください」ではなくて、必要な方に周知していくことが重要だと思います。そういうことでは今回アンケートをした方々を中心に周知をしていくことが大事ですが、どのような周知方法を考えていますか。相談会の年間開催回数は5回とのことです、開催日を固定して来てもらう形だと都合がつかないこともあります。

事務局

周知方法ですが、できるだけ全区民に周知しつつ、特に危険度A Bの所有者にはよく周知していきたいと思います。開催日の設定については日付指定なのか、相談の依頼がまとまったところで希望を聞いて開催するのか、運営については各業界団体等の意見も聞きながらブラッシュアップしていきたいと考えています。

委員

他の相談会の事例を見ると、弁護士や建築士も入った方が良い相談もあるかと思います。

事務局

アンケート調査から、どのような専門家が適切か見極めていきたいと思います。この相談会ですべて問題解決ができるわけではないと捉えているため、お示しした専門家である程度カバーできると考えています。例えば個別具体的な意見を求められているのであれば建築士の専門家派遣制度を使って現地に派遣という提案もあるかと思っています。

委員

相談会の後、専門家派遣事業で建築士に相談する際、建築士には相談会での相談内容の情報を共有してもらうことはできますか。

事務局

相談者の意向を確認したうえで、情報共有はしていきたいと考えています。

委員

利活用の相談があった場合の相談先はどのように考えていますか。東日本大震災の時に空き家所有者がリフォームしてエアコンまで設置して市民活動に貢献された事例がありました。そういう方が相談できるところはありますか。

事務局

どのようなリフォームが可能か、選択肢を知ることではこの相談会でフォローできると思います。さらに具体的な相談となると、専門家派遣事業で建築士に現地を確認していただいて助言をもらうということもできると思います。区としても地域貢献したい所有者に対してどういった支援ができるか、アンケート調査も実施していますので、そういう方の意思は酌んで検討を深め、次回

	<p>の協議会の中でお示ししていきたいと思います。</p> <p><u>委員</u></p> <p>悪質リフォームの被害はよくあるので、相談会等で啓発活動等を連携していくべきだと思います。</p> <p><u>会長</u></p> <p>他になれば次の議題にうつります。</p> <p><u>説明</u></p> <p>次に次第「イ 無接道敷地に存する老朽建築物等の対応」についてです。前回の振り返りは割愛します。そもそも区内の無接道の敷地はどのようなものがあるか、モデルケースを用意したのでご覧ください。ケース①は建物の隙間を通じてアクセスする物件で、隣と敷地を統合したところでその先の道も法律上の道路ではなく通路であるため、建て替えができない状況です。法律上の道路は遠くにあります。隣地統合の事業を検討したところで解決困難な事例です。次のケース②はまだ希望がある物件です。北と南に法律上の道路があるため、統合ができるれば無接道の状態が解消されて建物が建てられるまとまった敷地となります。このケース②のような事例に対してアプローチする事業として、隣地統合の補助金事業を検討しています。</p> <p>次に「ウ 財産管理制度の活用」についてです。財産管理制度は民法の規定にある既存の制度で新規事業として位置付けていなかったのですが、新たな取組ではあるのでこちらでご説明いたします。簡単に説明すると、利害関係人が裁判所に申し立てることで空家等の管理や処分を行う管理人というものが選任されるという制度です。令和5年の空家特措法改正で区による申し立ても可能となりましたが、区による申し立ては最終手段として考えています。しかしながら、必要となったときに利用できるよう準備を進めたいと考えています。</p> <p><u>委員</u></p> <p>財産管理制度ですが、予納金を誰が払うかが大きな問題となってくると思います。国からの補助金があるとのことですので、最終手段ということですが、差し迫った物件に対しては前向きに考えていった方が良いと思います。また、弁護士とも相談された方が良いと思います。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>予納金は区が申し立てると判断すれば、一般会計で用意します。こちらは議会</p>
--	--

の承認を得て通常の予算計上とし、手順を踏む必要がありますが、まだ計上することについて確定していない状況です。弁護士との相談ですが、区の法務部署に弁護士がいますので、そちらとも相談しながら進めています。

委員

無接道のケース①の場合、周辺一帯が同じ状況になりそうですが、面的にどのくらいの範囲に影響がありそうでしょうか。空き家対策というよりは面的な整備が必要だと思います。見通しをどう考えるのか、見通しをたてるために問題が起きそうな建物がどれくらいありそうなのか、把握する必要があるのではないかと感じました。

事務局

建築行政としての問題もでてくるかと思います。当然面的なものの検討の必要性も認識はしています。解決策として地区計画等はあるかと思いますが、空き家対策の部署である建築安全課だけではお答えできないところもあるので、庁内で共有を図っていきたいと思います。次回協議会でお示しできればと思います。

一方で空き家対策の部署としては、ケース②のような案件に対し、まずは制度を設計しアメを用意して、1件でも多く解消することをめざします。

無接道の物件も種類があるのだとお示しいただいたのだと思います。ケース①のように困難な案件がどれくらいあるか整理できそうですか。

事務局

統計的に数値があるか他部署を含め確認します。今回モデルケースを二つご説明したのは、進まない物件の状況を包み隠さず知りたいという趣旨です。ケース②は空き家対策として必要なところだと思います。今まで隣地に声掛けするのみで終わっているのが現状でしたが、隣地統合の補助制度として設定することで解決に導くことができるのではないかという考えです。モデルケース二つは対比させる意味でお示ししています。

会長

ケース①より②のケースに対し新しい制度を使って進めていきたいという考えですね。隣地統合の仕組みは他自治体で効果が上がってきているという事例もありますのでご検討いただけるといいと思います。

委員

	<p>アドバイスですが、ケース①についてはすでに建築基準法43条2項但し書きを使って建てているという可能性もあると思います。隣地統合で建て替えられる可能性もあるのかと思いますので、法的な解釈も確認しながら進めなければといいかと思います。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>建築基準法の審査部門である建築指導課とも案件ごとに確認しながら府内でも検討を深めた内容を次回お示ししたいと思います。</p> <p><u>都市整備部長</u></p> <p>ケース①については建築基準法の許可制度を用いても踏み込めないところで、時間として1年2年単位では解決しない問題です。ただ情報として委員の皆様に知っていただきたいという趣旨でお示しました。委員の仰るよう面的な事業で総合的に取り組まないと解決しないと思います。区の中にそういったエリアはいくつかあるので、念頭において取り組みは進めたいと思います。今回空き家対策として積極的に取組を行っていくことを説明しましたが、踏み込めない部分もいくつかあることをご認識いただければと思います。</p> <p><u>会長</u></p> <p>防災上危険な地区として指定があれば建て替えができるが、面として広がっていなくて指定されていないという状況もありますかね。</p> <p><u>都市整備部長</u></p> <p>そういう面でいうと一定の地域では東京都の安全条例の新防火制度を用いて新築できる手法があります。</p> <p>また、地区計画を指定・拡充するという選択肢もありますが行政だけの主導ですぐに実施できるものではありません。地域の動きを注視しますが、抜本的な対策を講じることが難しい状況です。とはいって放置しておくわけではなく、問題意識を常に念頭において取組を検討していきたいと思います。</p> <p><u>会長</u></p> <p>ケース①については対策計画の中で触れる事はないけれども、「空き家の対策では難しい」とこの議題で明らかにして、都市計画等の中でなんらかの対策が必要ということを協議会から提言する必要があるかもしれないということですね。</p>
--	--

事務局

次回整理してお示ししたいと思います。

委 員

ケース①ですが、従来建て替えできない敷地でも、違法かもしれないがリフォームし、なんとか保っていた建物もあったかと思います。法律の厳格適用という時勢で従来グレーな部分で行ってきたリフォームができなくなってきたという感じます。よってこのエリアは20、30年後、危険な建築物ばかりになると思われます。段階の世代が施設に入っていく状況もありますし、抜本的な取組が必要だと感じます。

事務局

難しい問題ですが、空き家対策の部署とすると、建替えが前提ではなく、除却していただければ解決されるという視点もあります。そのため、除却助成事業は引き続き継続する重要性を感じます。とはいえて解体し更地にしておくしかないのでは現実性がないので、他部署と連携しながら建築基準法上、都市計画法上あるいは区の姿勢として検討しなければならない問題と認識しています。

再度のご説明になりますが、まず空き家対策の部署としては、ケース②にあたる物件に対し取り組んでいきたいと示しつつ、区の課題背景としてケース①のような物件・エリアもある状況をご理解いただければと思います。

会 長

他にご質問等なければ次の議題にうつります。

事務局

次第「⑤住宅政策課との連携」は前回と同じなので割愛します。次第⑥が骨子案で①から⑤までの内容を落とし込んだもので、協議会でお示しするのはこれで最後です。次回協議会では素案をお示しいたします。今いただいたご意見は素案に反映したいと思います。

⑥骨子案はこれまでの話と重複しますので説明は割愛します。骨子案の構成についてですが、1 対策計画の概要、2 現状と課題、3 老朽建築物等の対策に関する基本方針、4 老朽建築物等に関する取組・施策、5 対策計画の推進、実施体制で考えています

計画のスケジュールとしては令和7年2月方針を決定し、5月骨子案決定、9月素案決定、10月にパブリックコメントを実施し、来年2月改正版原案を決定、令和8年度から運用していくことを予定しています。

	<p><u>会長</u> 新規事業は骨子のなかのどこに書かれますか。</p> <p><u>事務局</u> スライド65で新たな取組を落とし込んでいます。新規事業は施策の展開として、今後素案で詳細に示します。3つの視点を中心に方針案と骨子案は変えないとご理解いただければと思います。</p> <p><u>会長</u> 予防・適切な管理・除去はこれまで書いていたと思いますが、そこに新たに拡充させる仕組みを追加させながら取り組んでいくということですか。</p> <p><u>事務局</u> そのとおりです。スライド65の「新規」「継承」「拡充」と書いている内容です。</p> <p><u>会長</u> 板橋区としてこれまでの対策は一定の効果があったということでさらに拡充という方向性で取り組むと理解しました。</p> <p><u>委員</u> 対策計画をまとめていくにあたって今後どのように進めていくのでしょうか。現行の対策計画2025後期では実態の把握や情報収集、今後の対応の中で無接道や借地、まちづくりの連携という項目がありますが2035には継承されるのでしょうか。</p> <p><u>事務局</u> 66のスライドをご覧ください。大きな構成は変わらない予定です。 なお、継承・検証の部分も新しい対策計画に入れていきたいと思います。また、数値情報としても、実態調査やアンケート調査結果を分析したうえで載せます。それをもって取組予定の施策が的確であるか、調査分析値や所有者の意向にあっているかどうか次回素案として報告し、ご意見を賜りたいと思います。</p> <p><u>会長</u> 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>
--	---

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)
-----	----------------------------------