

令和3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3年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和3年7月21日(水)
開 催 方 法	書面参加
出 席 者	<u>16名 : 書面参加16名(欠席1名)</u>
委 員	<p>日本大学理工学部教授 根上 彰生(会長)</p> <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(副会長)</p> <p>大東文化大学社会学部社会学科講師 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 山家 正道</p> <p>警視庁 板橋警察署 生活安全課長 佐藤 良一</p> <p>警視庁 志村警察署 生活安全課長 石川 哲久</p> <p>警視庁 高島平警察署 生活安全課長 原谷 英樹</p> <p>東京消防庁 板橋消防署 地域防災担当課長 近藤 聡</p> <p>東京消防庁 志村消防署 警防課長 児玉 邦彦</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 いしだ 圭一郎</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 いわい 桐子</p> <p>板橋区都市整備部長 松本 香澄</p>
事 務 局	<p>建築安全課長 廣木 友雄</p> <p>建築安全課老朽建築物対策係長 出原 良平</p>

会議の公開 (傍聴)	部分公開 (部分傍聴できる)
傍聴者数	0名 (※ただし、開催方法を書面参加としたため)
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 新任の協議会委員等について</li> <li>2 傍聴規程等の改正について</li> <li>3 令和2年度末までの実績等について</li> <li>4 個別案件の認定について</li> <li>5 令和2年度対応事例について</li> <li>6 老朽建築物等対策計画2025について</li> </ol>
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次第</li> <li>・【資料1】 令和2年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録</li> <li>・【資料2】 令和3年度板橋区老朽建築物等対策協議会委員名簿</li> <li>・【資料3】 特定認定の予定物件資料 (概要版)</li> <li>・【資料4】 東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則新旧対照表</li> <li>・【資料5】 板橋区老朽建築物等対策協議会傍聴規程新旧対照表</li> <li>・【資料6】 板橋区老朽建築物等対策協議会傍聴規程 (案)</li> <li>・【資料7】 板橋区老朽建築物等対策協議会運営規程</li> <li>・【資料8】 板橋区老朽建築物等対策計画2025&lt;後期&gt;</li> <li>・【資料9】 令和2年度末までの実績等について</li> <li>・【資料10】 特定認定の予定物件資料</li> <li>・【資料11】 特定認定の予定物件説明資料</li> <li>・【資料12】 令和2年度対応事例について</li> <li>・【資料13】 令和3年度の変更事項等について</li> <li>・【資料14】 老朽建築物等対策計画2025&lt;後期&gt;の補足</li> </ul>
	※会議次第の3を除き省略

<p>会 議 概 要</p>	<p>&lt; 協議会の開催方法 &gt;</p> <p><u>事務局</u></p> <p>令和3年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会は、東京都を区域に含めた新型コロナウイルス感染症緊急事態宣言が令和3年7月8日付けで発出されたことにより、開催方法を書面参加として実施しました。</p> <p>&lt; 協議会の成立 &gt;</p> <p><u>事務局</u></p> <p>書面参加による、出席確認の要件としていた質疑シートが、委員17名のうち16名（欠席1名）から提出されたため、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、協議会は成立しています。</p> <p>&lt; 次第3【令和2年度末までの実績等について】（資料9） &gt;</p> <p><u>事務局</u></p> <p>委員には、項目ごとに以下の説明内容が掲載された資料を配付しています。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>令和2年度末までの実績等についてご説明します。</p> <p>板橋区老朽建築物等対策計画2025の後期計画では、平成28年度から令和7年度までの10年間で危険度Aの207件の解消をめざしています。令和3年度の解消目標数は20件程度としています。令和2年度の解消件数は24件となり、5年間で98件を解消しています。目標に対する達成率は47.34%となっています。</p> <p>続いて、老朽建築物等に関する相談件数です。グラフは区内における老朽建築</p>
----------------	--

物等、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2年度は、建物に関する相談が36件、樹木の繁茂やハチの巣等の建物以外に関する相談が64件で合計100件の相談がありました。

相談件数自体は平成30年度からほぼ横ばいですが、令和元年度からは建物に関する相談よりも建物以外に関する相談の件数が年々増えてい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、建物の老朽化よりも進行速度が速く、毎年繰り返されることが多いこと、が推測されます。

なお、令和3年度の現在の相談件数は31件で、昨年度と同じペースで相談がきています。現在は、建物に関する相談の件数が多いですが、これから、樹木の繁茂やハチの巣等の相談が多くなることが予想されます。

続いて、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。国土交通省の調査によれば、空き家の多くが現在の耐震基準前に建てられ、耐震性能の低い建築物であると推計されています。そのような空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である、相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、この制度ができました。(平成28年4月1日創設)

この制度は、相続した空き家（耐震性がない場合は耐震リフォームしたもの）や空き家を取り壊した後の土地を譲渡した場合は、その空き家や土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除できる制度で、確定申告時に必要な書類を区が

発行しています。令和元年度から、老人ホーム等に入所している場合でも一定要件を満たせば対象となったなどの一部の要件が緩和されたため、件数が急激に増えたと思われます。

令和2年度は62件の申請があり、令和元年度よりも少なくなっていますが、これは新型コロナウイルスの影響もあると思われます。現在区では、希望があれば郵送受付や発送をしています。また、令和3年度現在の申請件数は11件で、昨年度の現時点よりも多い申請がされています。

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、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。

令和2年度は10件の派遣がありました。専門家の内訳は建築士7件、司法書士1件、弁護士2件です。この制度を設立し、初めて弁護士を派遣しています。相談内容については、改修か建替えの判断に困っているなどで、建築士の派遣が多い傾向となっています。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、土地所有者に借地権を買いとって欲しいがどうしたら良いか、などの相談があります。

制度の紹介は窓口のほかに、ホームページや建物所有者等へ維持管理の手紙を送付する際などにリーフレットを入れ、周知をしていますが、令和2年度は7月1日から7月15日まで、町会掲示板や公衆浴場など区内の約2,200か所に専門家派遣に関するポスターを掲示し、所有者への周知を強化した結果、7月頃

に多くの申請がありました。今年度もすでに2件、建築士の派遣の申請がありました。

続いて、除却助成制度の活用状況です。この制度は、特定空家等に認定した物件等の除却費用の一部を助成する制度となっており、平成29年1月31日から事業が開始されました。申請件数は、令和元年度は7件、令和2年度は8件と増えています。今年度についても既に2件申請があり、制度を利用したいという相談も複数きています。

これは、特定空家等の認定件数が年々増えたことや、チラシ等の啓発活動の影響もあって増加したものと考えます。これからも制度の啓発を積極的に行い、所有者が自ら最善の方法で問題解決できるよう支援していきます。

特定空家等に認定した累計件数です。平成28年度から認定を行い、令和2年度末までの累計で85件を特定空家等に認定しました。今年度も、今回の協議会でご検討いただく案件を含めて、20件程度の認定を行う予定です。

令和2年度の特定空家等の解消件数は13件です。平成28年度から令和2年度末までの累計で40件解消しています。13件中8件が除却助成を利用しての解体となりました。令和3年度の現在の解消件数は7件です。今年度も、除却助成の承認をし、解体される予定の物件も数件ありますので、引き続き、所有者等への啓発等を行い、解消に向けて取り組んでまいります。昨年度は新型コロナウイルスの影響により、所有者からは落ち着いてから訪問してほしいとの話や、

	<p>業者が動かない、見つからない等の意見もありました。解消件数は、新型コロナウイルスの影響が無ければ、もう少し増えた可能性もあります。</p> <p>事務局からのご説明は以上です。</p> <p><u>委員</u></p> <p>要望となりますが、空き家等の譲渡所得3,000万円控除の周知拡大や相談から専門家派遣制度への促しを強化してほしい。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>空き家等の譲渡所得3,000万円控除は、確定申告の窓口となる税務署や、売買を仲介する宅地建物取引業の事業者による制度周知も行われています。</p> <p>また、専門家派遣支援事業については、高齢者とつながる機会を持つ民生委員や区内の地域包括支援センターへ事業周知を行っているほか、今後は、多くの高齢者が利用する施設に紙媒体のパンフレットを置くなど、高齢の所有者への啓発活動の充実も図っていきます。</p> <p><u>委員</u></p> <p>質問です。令和2年度の専門家派遣で2件弁護士を派遣していますが、どのようなルートで対象弁護士を選定されたのか教えてください。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>専門家派遣支援要綱に基づき、(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターのまちづくり専門家登録・紹介制度を活用し、紹介された専門家を派遣しています。</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>