

令和3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3年度 第2回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和3年11月1日(月)
開 催 場 所	第四委員会室(区役所北館11階)
出 席 者	15名(欠席2名)
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 菊池 眞紀夫</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	1名
会議次第	1 開会 2 板橋区取組状況の報告等について (1) 令和3年度9月末までの実績等について (2) 国の法改正等の情報提供について 3 個別案件の認定について 4 閉会
配付資料	・次第 ・【資料1】 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 ・【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 ・【資料3】 特定認定の予定物件資料 (概要版) ・【資料4】 令和3年度9月末までの実績等について ・【資料5】 令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント ・【資料6】 特定認定の予定物件資料 ・【資料7】 板橋区老朽建築物等対策協議会傍聴規程 ・板橋区老朽建築物等対策計画2025<後期>
	※会議次第の2を除き省略
会議概要	<u>事務局</u> 令和3年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めさせていただきます。 <u>事務局</u> はじめに、事務局からご報告が2点ございます。 1点目のご報告です。本日の協議会は、根上会長が体調不良による欠席のため、東京都板橋区老朽建築物等対策条例施行規則第3条第4項の規定により、藤

<p>会 議 概 要</p>	<p>井副会長に会長の職務を代理して、協議会の進行をお願いしています。</p> <p>次に2点目のご報告です。前回の第1回協議会で議決を要する案件としていた傍聴規程の改正は、同意16名・欠席1名で過半数を超えるため、令和3年7月21日付けで改正とし、資料7として配付していますのでご確認ください。</p> <p>報告は以上です。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>進行に戻ります。本日は、委員数17名のところ出席委員数が15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させていただきます。</p>
<p>会 議 概 要</p>	<p><u>副会長</u></p> <p>それでは、令和3年度第2回協議会の内容にうつります。次第に沿って進行してまいります。</p> <p><u>副会長</u></p> <p>次第の2「板橋区の実績等の報告等について」になります。始めに(1)「令和3年度9月末までの実績等について」、事務局よりご説明をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>資料4により、令和3年度9月末までの実績等について、ご説明させていただきます。</p> <p>老朽建築物等に関する相談件数です。区内における老朽建築物等と、敷地内の樹木の繁茂やハチの巣等の相談件数の推移で、令和2年度は建物に関する相談36件、樹木の繁茂やハチの巣等の相談64件で合計100件の相談がありました。件数は平成30年度からほぼ横ばいですが、令和元年度から建物に関する</p>

会議概要	<p>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です。</p> <p>樹木の繁茂やハチの巣等の相談が多くなった原因は、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。令和3年度の相談件数は62件、昨年度と同じペースで、夏の時期は樹木の繁茂やハチの巣等の相談が多く、全体の約75%となっています。</p> <p>続いて、空き家等の譲渡所得3,000万円控除に係る確認書交付件数です。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、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対象となるなど一部要件が緩和されたため、件数が増えたと思われます。</p> <p>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。令和3年度現在の申請件数は17件で、昨年度の現時点よりも多い件数が申請されています。</p> <p>続いて、専門家派遣制度の活用状況です。所有者等の方が抱えている様々な問題解決のために、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。相談内容は改修か建替</p>
------	---

会議概要	<p>えの判断に困っているなど、建築士の派遣が多い傾向となっています。司法書士は相続に関する相談、弁護士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。</p> <p>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、周知をさせていただいております。令和3年度は、7月16日から31日まで、町会掲示板や公衆浴場の約2,200ヶ所にポスターを掲示して周知を強化したところ、多くの問合せがありました。今年度は2件の建築士の派遣申請があり、申請予定も2件ございます。</p> <p>続いて、除却助成制度の活用状況のご報告です。特定空家等に認定した物件の除却費用の一部を助成する制度となっており、平成29年から事業が開始されました。申請件数は令和元年度7件、令和2年度8件と増えています。今年度も2件申請があり、申請予定も4件ございます。これは、特定空家等の認定件数が年々増えたこと、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ています。これからも啓発を積極的に行い、所有者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。</p> <p>次に、特定空家等に認定した累計件数です。平成28年度から毎年20件程度の認定を行い、令和3年度現在では、累計で92件となっています。今年度も、本日の協議会でご検討いただく案件を含め、20件程度の認定を行う予定です。</p>
------	---

<p>会議概要</p>	<p>次は、特定空家等の解消件数です。令和3年度上半期時点での解消件数は既に12件です。平成28年度から令和3年度上半期までの累計で52件解消しています。今年度も除却助成を活用して解体される予定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。昨年度はコロナ禍のため、所有者からは、落ち着いてから訪問してほしい、業者が動かない、見つからない等の意見がありました。解消件数は、コロナ禍で無ければもう少し増えた可能性もあります。ご説明は以上です。</p> <p><u>副会長</u></p> <p>ご説明ありがとうございました。次第の2(1)「令和3年度9月末までの実績等について」に、ご意見などがある方は、いらっしゃいますでしょうか。</p> <p><u>副会長</u></p> <p>この対策も6年目を迎えて、成果が少しずつ表れているようですので、引き続き対策の推進をお願いいたします。無ければ、(1)「令和3年度9月末までの実績等について」は、以上とさせていただきます。</p> <p><u>副会長</u></p> <p>続いて、次第2の(2)「国の法改正等の情報提供について」、事務局よりご説明をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>所有者が不明となっている土地の問題の解消に向けて、国の民事基本法制の見直しが行われました。本日は、資料5の一部概要について、情報提供としてご紹介します。本年9月21日に行われた法務大臣の記者会見で発表された、法務省のホームページに掲載されている資料です。Q&amp;Aのチラシも添付しています。</p>
-------------	---

板橋区の老朽建築物等対策のうち適切に管理されていない空家等の場合、特に所有者の探索や特定に要する時間等の負担増加は、今後ますます深刻化するおそれがあります。本日は、相続登記の申請の義務化など、区の対策を推進するにあたって、特に関連性が深い内容にしぼって、ご紹介をさせていただきます。

1 ページをご覧ください。不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地や、所有者が判明してもその所在が不明で連絡がつかない土地である、所有者不明土地の発生が課題となっています。背景としては、相続登記の申請は義務ではなく、申請しなくても不利益を被ることは少ないこと、人口減少や高齢化の進展等による土地の所有意識の希薄化や遺産分割をしないまま相続が繰り返されたことによる共有者の増加等があげられ、右上の円グラフの主な原因の相続登記の未了や住所変更登記の未了による所有者不明土地の割合は、平成29年国土交通省調査で22%となっています。

この割合について、国土交通省の資料に掲載されている民間プラットフォーム所有者不明土地問題研究会の発表データもご紹介します。平成28年度地籍調査等のサンプル調査結果から、全国推計を行った所有者不明率が20.3%で、宅地・農地・林地（りんち）を含めて面積換算すると、全国の所有者不明土地は約410万ha、九州本島約368万haを超える水準と推計されています。相続未登記率と死亡者数の将来推計を活用した推計によると、将来的に所有者不明土地を増加させないための新たな取組がなされない場合、死亡者数の増加や相続意識の希薄化等に伴い、2040年の所有者不明土地面積は全国で約720万ha、北海道本島約780万haに迫る水準まで増加するという推計もな

されています。国ではこの所有者不明土地や、適正な利用・管理がなされていないことで草木の繁茂や害虫の発生など、周辺に影響を与える管理不全の土地が全国的に増加していることから、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の施行、発生抑制や解消に向けては、土地政策の基本理念等を見直す土地基本法の改正のほか、この資料にある民法・不動産登記法の改正等が行われています。それでは資料に戻ります。

1 ページのなかほどにある問題点の、所有者の探索や特定に要する時間等の負担の増加をはじめ、所在等が不明な場合は管理されずに放置されることが多いこと、共有者が多い場合や一部所在が不明な場合は、管理・利用のために必要な合意形成が困難になるなどについては、老朽建築物等対策のうち、適切に管理されていない空家等も同様に、今後ますます問題が深刻化するおそれがあります。

2 ページをご覧ください。所有者不明土地の発生予防と、既に発生している所有者不明土地の利用の円滑化の両面から、総合的に民事基本法制を見直すとして、発生予防につながる「登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し」、同じく発生予防につながる「土地を手放すための制度・相続土地国庫帰属制度の創設」、土地利用の円滑化につながる「土地利用に関連する民法の規律の見直し」などの改正が、本年4月28日に公布されています。

3 ページをご覧ください。所有者不明土地の主な発生原因の相続登記の未了や住所変更登記の未了を解消するための、不動産登記法の改正です。主な改正項目として、「相続登記の未了への対応」としては、1点目が相続登記の申請の義



務化、2点目が申請義務の実効性を確保するための環境整備策の導入として、相続人申告登記・所有不動産記録証明制度の新設、3点目が所有権の登記名義人の死亡情報についての符号の表示制度の新設です。「住所変更登記等への未了への対応」としては、1点目が住所変更登記等の申請の義務化、2点目が実効性確保のための環境整備策の導入です。

1の相続登記の未了への対応は、4ページから12ページまでとなりますが、ポイントとしては4ページをご覧ください。不動産を取得した相続人に対して、その取得を知った日から3年以内に、相続登記の申請をすることを義務付けています。また「正当な理由」がないのに相続登記の申請を怠った場合には10万円以下の過料となります。2の住所変更登記等の未了への対応は、13ページから20ページまでとなりますが、同じくポイントとしては13ページをご覧ください。所有権の登記名義人に対して、住所等の変更日から、こちらは2年以内に、その変更登記の申請をすることを義務付けています。また「正当な理由」がないのに申請を怠った場合には、5万円以下の過料となります。

いずれの制度にも過料を適用される可能性はありますが「正当な理由」の具体的な内容など、制度が施行される前にはあらかじめ明確化される予定とのことですので、本協議会においても、あらためてご紹介できればと考えております。

この度の法改正などに伴い、適切に管理されていない空家等においても、所有者の探索や特定に要する時間の負担軽減等につながるものと期待しております。

次に、土地を手放すための相続土地国庫帰属制度です。21ページをご覧ください。所有者不明土地の発生を抑制するため、相続又は遺贈により土地の所有権を取得した相続人が、土地を手放して国庫に帰属させることを可能とする制度が創設されます。しかし、管理コストの国への転嫁やモラルハザードが発生するおそれを考慮して、一定の要件が設定され、法務大臣が要件審査をするとしています。また、10年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要です。参考としてページの中ほどに、推定額が記載されており、市街地の宅地200㎡の場合は約80万円の負担金の納付が必要となるようです。

土地の要件が23ページとなります。その事由があれば直ちに通常管理・処分をするに当たり過分の費用や労力を要すると扱われるため、いずれかに該当するものであるときは、承認申請をすることができないとされ「建物の存する土地」が明示されています。基本的には、周囲を含めて争いがなく、建物だけではなく工作物や車両、樹木その他の有体物も地上にはなく、管理や処分を要する有体物が地下にもない、などの要件があります。

続きまして、土地利用の円滑化につながる「土地利用に関連する民法の規律の見直し」です。24ページをご覧ください。改正項目は21項目ございます。こちらも関連の深い内容にしぼって、ご紹介いたします。

28ページをご覧ください。「越境した竹木の枝の切取り」です。現民法では、越境された土地の所有者は、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは自らその

根を切ることはできるのですが、枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に枝を切除させる必要があります。そのため、竹木の所有者が枝を切除しない場合は、越境する都度、常に訴えを提起し、切除を命ずる判決を得るなどの、救済を受けるための手続が過重となっています。また、竹木が共有されている場合は、そのうちの一人が枝を切除しようとしても、変更行為にあたるとして共有者全員の同意が必要と考えられ円滑な管理を阻害しているとの問題がありました。

これらの問題を解消するために改正されるポイントは2点あります。まず1点目は「土地所有者による枝の切取り」で、2点目は「竹木の共有者各自による枝の切除」が、一定の要件を満たすことで、行うことができるようになることです。まず1点目の「土地所有者による枝の切取り」です。竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則を維持しつつ、越境された土地の所有者が、枝を自ら切り取ることができるようになるということです。一定の要件とは、①竹木の所有者に越境した枝を切除するよう催告したが、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき、②竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき、③急迫の事情があるとき、となっています。なお、相当の期間とは、事案にもよりますが2週間程度と想定されています。

2点目は、竹木が共有物である場合は、各共有者が枝を切り取ることができるようになるということです。内容としては、まず、越境された土地の所有者は、竹木の共有者の1人に対しその枝の切除を求めることができ、その切除を命ずる判決を得れば、代替執行が可能です。次に、竹木の共有者の1人から承諾を得れば、越境された土地の所有者などの他人がその共有者に代わって枝を切り取ることができる、というものです。ご紹介は以上です。

繰り返しとなりますが、今回ご紹介した改正等の制度は、今後施行されるまでに詳しい内容が明確化される予定ですので、あらためてご紹介できればと考えております。今後も国の動向等をはじめ、板橋区が参加しております、全国空き家対策推進協議会や東京都空き家対策連絡協議会においても、この度の法改正に対する他の自治体の対応等の情報収集も行いながら、必要に応じて本協議会でご紹介したいと考えております。私からの、ご説明は以上です。

#### 副会長

ご説明ありがとうございました。次第の(2)「国の法改正等の情報提供について」に、ご意見などがある方は、いらっしゃいますでしょうか。

#### 副会長

実績の報告にもあったように、樹木の繁茂に対する相談が増えている中で、国庫帰属制度では樹木を伐採しないといけないなどの要件もありましたが、少しでも改善につながればと思いました。それでは、(2)「国の法改正等の情報提供について」は、以上とさせていただきます。

#### 副会長

協議会の内容は以上となります。本日は、令和3年度9月末までの実績報告、国の法改正等の動向や特定認定の検討物件等について、委員の皆様から貴重なご意見をいただきました。今後も老朽建築物等対策の推進に向けて、ご協力をお願いいたします。事務局より連絡事項などがありましたら、お願いいたします。

#### 事務局

藤井副会長、ありがとうございました。本日の協議会は以上となります。民事基本法制の見直しなど国や東京都の動向も注視しながら、今後も機会をとらえ

	<p>て、委員の皆様にも情報提供ができればと考えております。次回の協議会は1月頃に開催する予定です。詳しい日程等が決まり次第、お知らせいたします。</p> <p>以上をもちまして、令和3年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会を閉会いたします。</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）