

令和元年度 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和元年度 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日 時	令和2年1月31日(金) 午後3時00分から午後5時00分まで
開 催 場 所	教育支援センター(区役所本庁舎南館6F)
出 席 者	<u>13名(欠席4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 竹内 捷郎</p> <p>警視庁 板橋警察署 生活安全課長 佐藤 岳治</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 山口 孝郎</p> <p>東京消防庁 板橋消防署 地域防災担当課長 芳賀 敏</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 間中 りんぺい</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 鈴木 こうすけ</p> <p>板橋区都市整備部長 安田 智</p>

事務局	建築指導課長 伊東 龍一郎 建築指導担当係長（老朽建築物グループ） 出原 良平
会議の公開 （傍聴）	公開（傍聴できる）
傍聴者数	5人
会議次第	1 委嘱状伝達式 (1) 開 会 (2) 委嘱状伝達 (3) 区長挨拶 (4) 閉 会 2 第3回板橋区老朽建築物等対策協議会 (1) 開 会 (2) 協議会委員の紹介 (3) 会長・副会長の選任 (4) 会長・副会長の挨拶 (5) 認定解除物件の分析と考察 (6) 危険度Bの委託調査結果の報告 (7) 個別案件の認定 (8) その他 (9) 閉 会
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】 令和元年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録 ・【資料2】 令和元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】 板橋区老朽建築物等対策協議会運営規程 ・【資料5】 板橋区老朽建築物等対策協議会傍聴規程 ・【資料6】 認定解除物件の分析と考察 ・【資料7】 危険度Bの委託調査結果の報告 ・【資料8】 特定認定の予定物件資料 ・【資料9】 令和2年度板橋区老朽建築物等対策スケジュール

	<p>※会議次第の2(1)(5)(6)及び(9)以外は省略</p>
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>令和元年度第3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。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>なお、本日は委員数17名のところ出席委員数が13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の規定により、協議会が成立することを、ご報告させていただきます。</p> <p><u>会長</u></p> <p>それでは、令和元年度第3回協議会を進めてまいります。</p> <p>本日の傍聴者の方はいらっしゃいますでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>本日は5名の傍聴者の方がいらっしゃいます。</p> <p><u>会長</u></p> <p>お入りください。</p>
会議概要	<p><u>会長</u></p> <p>それでは、令和元年度第3回協議会の内容にうつります。</p> <p>次第に沿って進行してまいります。</p> <p>【次第】の5「認定解除物件の分析と考察」になります。</p> <p>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6により、認定解除物件の分析と考察について、ご説明させていただきます。</p>

特定空家の認定が解除された物件から、どのような傾向があるかを集計し、認定が解除された要因は何なのか、何か共通することがないか推察しました。これまで、平成28年度から特定空家として認定を進め、59件の認定をしていますが、この内、認定が解除された23件に着目し考察しました。

まず、敷地の接道状況です。建築基準法では、道路に2m以上の接道がないと建築物を建築することはできない、と定められており、土地の価値や跡地活用に大きく影響します。認定が解除された23件のうち57%は接道があり、43%は接道なしとなっています。接道ありの方が、認定が解除された割合は多いですが、極端な差はない状況です。

次に、老朽建築物等の所有者支援として、区で行っている「除却費助成制度」です。この制度は、所有者等が建物を除却する際に、その除却費用の一部を助成するもので、認定が解除された案件のうち、この制度を利用した割合を示しています。解除された23件のうち、除却費助成を利用した率は35%、利用していない率は65%となっており、全体としては除却費助成を利用しないで除却等をしている方が多くなっています。

次に、この「除却費助成制度」は接道が「ある」か「ない」かにより、助成金の補助率や上限金額に違いがあるため、「接道の有無」と「除却費助成制度」の関係について集計しました。解除された全体件数23件のうち、接道があるものは、85%が制度を利用しないで除却しています。接道なしと比べて資産価値が

高く、売買等による不動産流通も見込め、また、制度の手続き等の手間をかけた
くないなどの心理が働き、制度が利用されていないのではないかと推察してい
ます。

一方、接道なしは60%が除却費助成を利用して除却されています。これは、
接道ありとは逆で、売買や建て替えが見込めないため、少しでも費用をかけたく
ないという心理から、制度を利用して除却されていると推察しています。一般的
には、接道がない物件は売買等が見込めないことから、そのまま放置されてしま
うことが多いのですが、制度があることで、所有者の意識啓発につながり、除却
が進んでいるのではないかと推察しています。

次に、建物の除却等をするにあたり、中心となって対応した人が誰だったかを
集計しました。建築物の適切な維持管理は、所有者が行わなければいけません。
区でも、その所有者が誰なのかを調査し、所有者に電話や訪問、通知等を送り、
適切な維持管理をお願いしています。しかし、老朽化した建築物の所有者は、高
齢者の方の場合も多く、身体的や金銭的などの問題により、なかなか対応しても
られないこともあります。その場合、区では、所有者の方の家族や親族等にも連
絡をして、対応をお願いしています。

そのようにして解決した23件で一番多いのは、相続人も含めた建物所有者が
34%となり、次いで建物所有者の親族と、その土地建物を購入した所有者が2
2%で多くなっています。老朽化した建物の解決には、所有者だけではなく、そ
の親族まで所在を調査し、協力を求めていく必要があることが分かりました。

また、跡地活用しやすい敷地は、不動産流通により、その土地建物を購入した

人により除却され、解決されるものも一定規模あることが分かりました。

次に認定解除後の土地の利用状況です。令和2年1月20日現在、認定が解除された案件の土地がどのような状況なのかを現地調査しました。70%以上が更地のまま、22%が建築済で、その他が建築中となっていました。

接道がない敷地は、再建築が出来ないため、90%が更地のままでした。残り10%は、隣の敷地と一体とすることで接道を確保して、建築中となっていました。接道がない敷地は、除却がされても跡地利用が難しいため、雑草や害虫等が発生しないように維持管理の啓発が必要だと考えています。

接道ありの場合は、その約40%が建築中や建築済みで、跡地利用がされていました。現状更地の敷地も、跡地利用がされていくと思われませんが、敷地の維持管理は接道がない場合と同様、啓発が必要だと考えています。また、更地の跡地管理や活用等をサポートができるかどうかの検討も必要であると考えています。

これまでのキーワードをまとめますと、老朽化した空き家等は、接道の有無などの「敷地の状況」、除却費助成などの「区の支援」、解決に向け対応する人はいらぬかの「対応者」、その敷地を何に利用するか「跡地の活用」、これらが老朽化した空き家を解決するヒントの一部になるのではないかと考えています。

認定が解除された案件が増えてくれば、この他にも解決につながるキーワードや傾向はあると思いますが、現時点ではこのキーワードに着目しつつ、引き続き空き家の問題解決に取り組んでまいります。

会長

ご説明ありがとうございました。ただ今の説明について、ご質問ある方はいらっしゃいますでしょうか。

小山委員

23件の認定解除物件は、全て建物が除却されたものでしょうか。

事務局

補修等により解除された物件も一部ありました。

藤井委員

パーセンテージで表現されていますが、件数も併記いただくと分かりやすかったと思います。

これまで認定や指導等の対応を行ってきた案件は、借地の所有者が多かった気がします。対策が進んだものは土地・建物の所有者が同じケース方が多そうに思いますが、そのような理解でよろしいでしょうか。

また、借地で解決したものは、どういう取組で解決が進んだのか、難航しているところの参考になると思うので、分かっていることがあれば教えて下さい。

事務局

23件中、土地・建物の同じ所有者が14件、借地は9件ですが、借地の場合とでは解決に向けての対応方法が変わってくると思いますので、引き続きデータを整理し考察を進めてまいります。

なお、借地等の場合で問題となるのは、現状、勧告すると土地所有者だけにペナルティが課される状況で、建物所有者には影響がありません。今後、空家等対策の推進に関する特別措置法の見直しがあるかと思っておりますので、建物の所有者

にもペナルティが課されるよう、提案していきたいと思います。

佐藤充裕委員

ペナルティというのは固定資産税の住宅用地の特例措置の適用解除という理解でよろしいでしょうか。

事務局

はい。勧告すると特例措置が解除され、土地だけの固定資産税が上がるため、借地の場合は地主側の負担が増え、建物所有者・借地人には影響がありません。

齋藤委員

23件の中に居住者はいますか。

事務局

全て居住者なしの空き家です。

間中委員

23件の認定から解除までの期間はどのくらいですか。

事務局

認定日から解除されるまで平均250～300日です。短い期間で49日、長い期間で600日と幅があります。

間中委員

幅があるということですが、先ほどのペナルティが有効となったのでしょうか。それともペナルティ以外の動機があったのか教えて下さい。

事務局

特定空家に認定したことで、建物に問題があると認識されたことにより対処いただいたものや、指導文など様々な交渉によって解決したケースがあります。

鈴木委員

1月29日のプレス発表にて板橋区は老朽建築物対策として所有者調査の強化をしていくということですが、今後の展望を教えてください。

事務局

所有者特定は現在職員で行っていますが、時間と労力がかかっています。全部委託することにはなりません、特定が困難な案件については、専門的な知識を持った方に所有者調査をお願いしていくことを考えています。

飯塚委員

今回、認定解除されたものの中で分析されていますが、認定の効果を知るためには、認定されていないものとも比較することで認定という行為がどのように効果があったのか把握することができると思います。

事務局

認定解除されていないものとも分析・比較して考察する必要があると考えています。認定した中で40件弱解除されていない物件がありますので、その物件の分析も進めていきたいと思っています。

また、平成25、26年度に危険度Aと判定された207件については、昨年度末158件に下がっている状況ですが、引き続き危険度Aの物件も調査と分析を行っていきます。危険度Bについては、今年度委託調査を行っているので、今後分析していきたいと思っています。

会長

キーワードに「売却」とありますが、件数は把握されていますか。

また、「対応者」のところでは所有者・相続人・親族とありますが、専門家が代

理として関わるということなどはありましたか。

事務局

更地になってから売却されたものは把握できていません。今後分析していきたいと思っています。

また、対応者に相続財産管理人が関わっていたケースが1件ありました。

会長

ありがとうございました。【次第】の5「認定解除物件の分析と考察」は以上とさせていただきます。

会長

続きまして、【次第】の6「危険度Bの委託調査結果の報告」になります。事務局よりご説明をお願いします。

事務局

資料7により、危険度Bの委託調査結果の報告について、ご説明させていただきます。

板橋区では、平成25、26年に区内全域の建築物の調査を行っており、その際に、建物の危険度をランク分けし、危険な建物を「A」、やや危険を「B」、安全を「C」、老朽化なしを「D」としています。区ではこの危険度Aの物件の解消を目標として、対応してきました。危険な建物Aについては、毎年職員が現地確認を行い、その後の経過も調査しています。その結果、平成31年3月末時点で158件まで減少していることが確認できました。

しかし、危険度Bの物件について平成25、26年以降調査は行っていませんでしたが、適切な維持管理がされなければ危険度Aになることも懸念されるこ

とから、危険度Bの再調査を行いました。

こちらは集計中のデータのため暫定値ではありますが、平成25、26年度に危険度Bだった建物が、建て替えや更地などにより6割以上が改善されたものの、一部は危険とされるAに移行しています。今回の調査では、危険度Bの建物についても、適切に維持管理されず放置されていると、この5年の間で経年劣化し、危険度Aになってしまうという結果が得られています。

老朽建築物等対策計画の見直しでは、この結果も含めて検討していきたいと考えています。また、引き続き所有者に適切な維持管理をお願いし、老朽建築物の解消に向けて、取り組んでいきます。

会長

ご説明ありがとうございました。ただ今の説明について、ご質問ある方はいらっしゃいますでしょうか。

小山委員

老朽建築物の発生抑止については利活用も重要です。板橋区で利活用を担当しているのは住宅政策課だと思いますが、住宅政策課と情報共有を行う等の協議はされているのでしょうか。

事務局

日々の業務の中で必要に応じて情報共有はしています。また、危険度Bの委託についても住宅政策課と連携して一本の委託として業者と契約し、情報交換している状況です。

小山委員

空き地の場合ですと、草が生えてきたり、荒れ地の発生抑止をしたり、更地の

活用についてアドバイスしたりということがあるかもしれませんが、そのあたりはどうか。

事務局

空き地については土木部の方で所有者に管理を促すことはしていますが、老朽建築物が最近まで建っていて、建築指導課の方で所有者が分かっている状況であれば、建物が解体され空き地になった段階で、適切な維持管理を促す必要はあると思っています。

会長

危険度Aはようやく207件から158件となったということですが、危険度Bは特に対応していなくても855件から危険度AB含めて300件ほどまで減っている状況から、危険度Bぐらいだと動いていくが、危険度Aまで行くとなかなか動かないと、そう解釈してよろしいですか。

事務局

はい。

会長

ご質問ありがとうございました。【次第】の6「危険度Bの委託調査結果の報告」は以上とさせていただきます。

会長

これで、本日の協議会の内容は以上となります。

本日の協議会では、冒頭に全委員の委嘱があり、各物件の説明や、特定認定の予定物件について、皆様からのご質問やご意見をいただきました。

委員の皆様からは、今後も情報共有に向けたご協力を、お願いいたします。今

	<p>後も、板橋区と引き続き、協力して行きたいと考えています。</p> <p><u>会長</u></p> <p>それでは、最後に事務局より、連絡事項などがありましたら、お願いいたします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>次回の協議会は、来年度6月頃に第1回目の協議会を開催する予定をしております。詳しい日程等が決まり次第、お知らせいたします。</p> <p>また、根上会長、藤井副会長をはじめ、就任いただきました委員の皆様には、引き続き老朽建築物等の対策を推進するため、様々な情報提供や情報共有などのご協力を、何卒よろしくお願いいたします。</p> <p>以上をもちまして、令和元年度第3回 板橋区老朽建築物等対策協議会を閉会いたします。</p> <p>本日はご出席いただきありがとうございました。</p>
<p>所管課</p>	<p>都市整備部建築指導課老朽建築物グループ (電話3579-2574)</p>