

令和2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2年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会 |
| 開 催 日 時 | 令和2年7月27日(月) 午後1時30分から午後3時30分まで |
| 開 催 場 所 | 人材育成センター(区役所本庁舎南館2階) |
| 出 席 者 | <u>14名(欠席3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 成島 ゆかり</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 小林 おとみ</p> <p>板橋区都市整備部長 松本 香澄</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 | 0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1回板橋区老朽建築物等対策協議会 (1) 開 会 (2) 板橋区の実施状況の報告等について (3) 個別案件の認定について (4) 特定空家等の対応 (5) 板橋区老朽建築物等対策計画2025の見直しについて (6) 閉 会 |
| 配布資料 | <ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】 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 ・【資料2】 令和2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計画2025 ・【資料5】 板橋区老朽建築物等対策計画2025見直し案 ・【資料6】 令和元年度の実績等について ・【資料7】 特定認定の予定物件資料 ・【資料8】 計画の構成（案）＜現計画との比較＞ |
| | ※会議次第の2(1)(2)及び(6)以外は省略 |

| | |
|-------------|---|
| <p>会議概要</p> | <p><u>事務局</u></p> <p>令和2年度第1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の規定により、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><u>会長</u></p> <p>それでは、令和2年度第1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>本日の傍聴者の方はいらっしゃいません。</p> |
| <p>会議概要</p> | <p><u>会長</u></p> <p>それでは、次第に沿って進行してまいります。</p> <p>【次第】の(2)「板橋区取組状況の報告等について」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、令和元年度等の実績等をご報告いたします。</p> <p>まずは、危険度Aの計画と実績です。板橋区老朽建築物等対策計画2025では、平成28年度から令和7年度までの10年間で、危険度A207件の解消をめざしています。年間で約20件程度を解消していくこととなります。令和元年度末で残件数125件の計画に対して、実績では133件となっています。計画5年目の今年度は104件を目標としていますが、今後は居住している老朽建</p> |

築物の居住者への対応が必要となることから、件数を減らすことが困難な状況が続くであろうと考えています。

次に老朽建築物等の相談件数の推移です。令和元年度は106件の相談がありました。平成27年度から相談件数が年々増えていますが、はじめて年間100件以上となりました。通常では老朽建築物として建物に関する相談が多いのですが、令和元年度はハチの巣や樹木の繁茂などへの相談が上回っています。

平成30年度は24件であったハチの巣を含む樹木の繁茂や残置物への相談が、令和元年度は2倍以上の55件という結果になっています。

続きまして、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になります。この制度は、空き家の発生を抑制するための特例措置として、相続した空き家や空き家を取り壊した後の土地を譲渡した場合に、その方の譲渡所得から3,000万円を控除できる制度になっています。

確定申告の時に必要な、区が発行する書類があり、その件数が、平成30年度32件であったものが、昨年度は2倍以上の73件まで増えました。平成30年度までは、亡くなられた所有者が、直前までその建物に住んでいなければならない要件であったものが、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、要件の一部が緩和されたため増えたものと考えております。

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、様々な問題の解決のために、建築士、不動産鑑定士や弁護士などの専門家を派遣して、

所有者等の方に適切な提案やアドバイスを行う制度です。費用は無料で2時間まで相談することができます。令和元年度は8件の相談があり、7件が建築士、1件が司法書士となっています。例年、建築士への相談が圧倒的に多いという状況です。建築士には、改修すれば住み続けられるのか、安全なのかという内容が多い傾向となっています。

今年度も既に5件の相談を受けています。

この制度の紹介は、窓口のほか区のホームページや、建物所有者等への適切な維持管理の通知文送付の際に同封するリーフレットなどで紹介しております。また、7月1日から7月15日まで町会掲示板や公衆浴場など約2,200ヶ所で専門家派遣に関するポスターを掲示し、広報いたばしでも制度の紹介を行ったところ、16件程度の問合せがありました。

続きまして、除却助成制度の活用状況です。平成30年度は1件でしたが、令和元年度は7件に増えています。この制度は、特定空家等に認定した物件でなければ活用できない制度となっていますが、特定認定の件数増加に伴って、制度の活用件数が増えていると思われま。

また、昨年度の町会掲示板に掲示したポスターに、除却助成制度を併せて紹介していた効果もあったと考えています。今年度も昨年度を上回るペースで相談を受けています。

次に特定空家等の認定件数です。こちらは累計となっていますが、平成28年度から令和元年度末までの累計65件を特定空家等に認定しました。今年度も20件程度の認定を予定しています。

続きまして、特定空家等の解消件数は、平成28年度から令和元年度末までに27件解消しています。65件の認定のうち27件を解消したことになります。今年度は現時点で3件、除却等により解消されています。

次に、解消事例をご紹介します。福祉事務所と連携し、解消した事例です。近隣から、空き家と思われる敷地から樹木が繁茂し、隣地に越境しているとの相談がありました。現地や近隣への聞き込み調査の結果、所有者が住んでいることがわかりました。そこで、所有者に伐採を依頼しましたが、金銭的な事情から早急な対応が困難であるとの回答で、交渉が難航していました。

しかし、区の福祉部署との関わりが判明したため福祉事務所に相談したところ、金額によっては建物等の修繕費で対応できる可能性が生じたため、連携して対応にあたりました。建築指導課が業者との現地立会いや見積りを依頼し、その結果を福祉部署から所有者に提案する、ということを何度か繰り返し、所有者の了承を得て樹木を伐採した、福祉部署との連携による解消事例です。

続きまして、令和元年度の老朽建築物等の実態調査の結果を報告いたします。板橋区内における老朽建築物等の実態調査を平成25、26年度に実施し、危険度Aが207件、Bが855件、Cが18,391件、Dが57,415件であ

るとの調査結果となり、「危険」の危険度Aと「やや危険」の危険度Bなど、適切に維持管理されていない老朽建築物等が一定程度あることがわかりました。区では、この調査で判明した危険度Aの207件を10年間で0件にすることを目標とした老朽建築物等対策計画を策定しています。

これまで危険度Aは職員が毎年状況確認をしていますが、危険度Bは件数が多いことから、経年劣化で老朽化がすすみ、危険度がAに上がったのか、C、Dに改善されたのかの推移を把握するための委託調査を、昨年度実施しました。

また、今年度は対策計画の見直しを予定しており、その基礎資料とするためにも調査を行いました。その調査の結果ですが、危険度がBからAに進行した建築物は71件で約8.3%、Bで維持しているものは248件で約29%、BからC、Dに改善、もしくは建替えや更地になったものは合計536件、全体の約62.7%となっています。危険度Aに進行した約6割は空き家で、老朽化が進むほど空き家の割合が多くなっています。まとめとしては、危険度Bの建築物の6割は建替え・更地も含めて改善され、3割は現状維持、1割は老朽化が進行したことがわかりました。

続いて、令和2年度の取組みです。まずは、対策計画2025の間での見直しを考えております。次に、特定空家等の認定です。特定認定により除却助成の制度が活用できますので、引き続き認定を進めてまいります。次は、所有者への支援制度の周知です。先程ご説明した専門家派遣や除却助成などの支援事業から、成年後見人や財産管理人の制度を含めて、所有者の方へのご紹介、周知を図りたいと考えています。

危険度A物件の所有者に対する啓発は、建物が老朽化していること、状態を放置していることの危険性等をご理解いただき、今後の対応を一緒に考えましょうとの主旨のお手紙を一斉に送付する予定です。所有者調査委託は、現在職員が登記簿や戸籍等による所有者調査を行っていますが、相続の発生によって相続関係人が多数になる場合もあり、把握に時間を要します。そこで、相続関係が一定程度複雑な場合は、専門家に委託して所有者を調査します。福祉を所管する部署との連携ですが、空き家等の所有者は高齢者の方が多く、ある自治体の調査では、約7割が高齢者だったとのデータもあります。また、金銭的な問題等で、建物の修繕や樹木の剪定の対応ができないといったことも多く見られます。今後更に、核家族化、少子高齢化などの社会情勢が変化するなか、日頃からの情報共有やお互いが所管する支援制度の活用等を含めて、連携を強化したいと考えております。

令和元年度の実績等と令和2年度の取組みのご説明は以上です。

会長

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

小山委員

令和元年度の調査により、危険度BからAに老朽化が進行した空き家数ですが、資料5では42件、資料6では41件となっていますが、変更があったのでしょうか。

事務局

資料6の41件が誤りで、正しくは42件です。

児玉委員

参考までの情報としてですが、令和元年度の実績等の中で老朽建築物等に51件の相談があったとのご説明がありましたが、消防署にも老朽化に関する通報がありました。空き家の近隣の方から、空き家のアンテナや雨樋が落下しそうだ等の通報で、実際に危険な状況であれば、屋根にあがってアンテナや雨樋を下に降ろす、外壁であればロープで固定するなどの活動をしています。実際に区と連携した活動も行いましたが、このような状況が増えてくると思いますので、今後も区と連携して活動して行きたいと考えております。

会長

情報提供ありがとうございました。

会長

本日の協議会の内容は以上となります。

本日は、区の取組状況のご報告をはじめ、特定認定の検討物件や、対策計画の見直しについて、委員の皆様から、沢山の貴重なご意見などをいただきました。委員の皆様には、老朽建築物等対策の推進に向けて、引続き、ご協力をお願いいたします。

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。

事務局

次回の協議会は、11月頃に開催する予定をしております。日程等が決まり次第、お知らせいたします。

今後の協議会では、本日と同様に、特定認定の検討物件のほか、今年度は特に対策計画の見直しについても、委員の皆様からのご意見などを引き続きいただ

| | |
|-----|--|
| | <p>きたいと思っております。</p> <p>以上をもちまして、令和2年度第1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> |
| 所管課 | 都市整備部建築指導課老朽建築物グループ (電話3579-2574) |