

令和2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2年度 第2回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日 時	令和2年11月5日(木) 午前10時から12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>17名(欠席0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 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 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 開 会 2 板橋区の取組状況の報告等について （1）令和2年度9月末までの実績等について （2）他自治体の事例紹介 （3）マンション管理の適正化等について 3 個別案件の認定について 4 板橋区老朽建築物等対策計画2025の見直しについて 5 その他の状況報告など 6 閉 会
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】 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 ・【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<改訂版> ・【資料5】 令和2年度9月末までの実績等について ・【資料6】 マンション管理の適正化等について ・【資料7】 特定認定の予定物件資料 ・【資料8】 板橋区老朽建築物等対策計画2025<改訂版>説明資料 ・【資料9】 危険な空家情報
	※会議次第の3から5は省略

<p>会議概要</p>	<p><u>事務局</u></p> <p>令和2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。</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17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2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。始めに、「(1) 令和2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>令和2年度の上半期にあたる9月末までの実績等についてご説明します。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年度の10年間で危険度A207件の解消をめざしています。令和元年度は、計画125件に対し、実績133件でしたが、令和元年度に行った危険度Bの再調査で、危険度Bから危険度Aとなった物件71件を含めた計画を次のグラフに示しています。令和元年度の残件数は、計画196件に対し、実績が204件となり、令和2年</p>

度は、計画175件に対し、9月末時点での実績191件となっています。今後は居住のある老朽建築物への対応が増えてくるため、所有者や居住者に対して、現状のまま放置することの危険性や、適切な維持管理を行うことの必要性など、意識の啓発やご理解を得るために、さらに時間を要することが想定されますが、空き家とは異なり居住者自身の生命・財産の安心・安全にも直結するため、早期に改修等を実施していただけるよう、引き続き対応してまいります。

続きまして、老朽建築物等に関する相談件数です。建物、樹木の繁茂や残置物の相談件数の推移になります。条例制定後の平成29年度61件、平成30年度92件、令和元年度106件と年々相談件数が増えています。令和2年度上半期は、樹木の繁茂やハチの巣への相談が、建物本体の老朽化に対する相談の2倍を上回り、令和元年度上半期は80件中44件の55%の割合から、令和2年度上半期は72件中49件の68%に増加しています。10月以降も、関東地方への影響を伴う台風などへの不安から、樹木の繁茂や建築資材の飛散防止に関する相談を受けている状況ですが、速やかな現地調査、所有者調査を行い、早急な対応を依頼するなど、引き続き対応してまいります。

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です。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の所得を控除できる制度で、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の要件が緩和されて件数が増えたと思われませんが、令和2年度9月末は令和元年度上半期と同じ9件です。また、確定申告の時期は通常2月中旬から3月中旬ですが、今年は新型コロナウイルスの感染防止の観点から、現在も申告期限が延長されている状況です。交付手続きに

際しても、無理をせず、申請者の体調等のご都合に合わせて、ゆとりを持ってご対応いただけることをご説明しています。

続きまして、専門家派遣制度の活用状況です。所有者等が抱える問題解決のために建築士、弁護士などの専門家を派遣し、適切な提案やアドバイスなど、無料で2時間相談することができる制度です。上半期は8件、建築士5件、司法書士1件、弁護士2件で、窓口のほか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にリーフレット同封などの周知をしています。7月1日から15日まで町会掲示板や公衆浴場約2200か所でポスター掲示の周知を強化した結果、上半期で前年度総相談件数と並ぶ件数になっています。相談内容は、建築士は改修か建替えの判断に困っている、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です。建築士以外の相談は累計9件で、うち4件は土地と建物の所有者が別で、勝手に手を出せないことから放置されて老朽化した物件もあるので、今後も制度の周知に力を入れてまいります。

続きまして、除却助成制度の活用状況です。区が特定認定した物件の除却費用の一部を助成する制度です。事業開始が平成29年1月31日で認定数も少ないことから平成28年度は実績0件、平成29年度2件、平成30年度1件ですが、令和元年度は7件に増えています。認定件数が年々増えたことや、昨年度は町会掲示板にポスター掲示の周知を強化した結果、増加したと考えています。

9月末の実績は、執行済1件、助成対象承認済1件の合計2件で、今日現在では、助成対象として新たに承認したものが3件あり、年間実績は5件の見込みです。新たに承認した物件の中には、所有者に通知等を送っていましたが今まで連絡

をもらえず、特定空家等の認定を受けて助成が使えることを知った途端に、連絡が来るようになった物件もあります。また、今年度中にはありませんが、相続の整理がついてから利用したい、土地所有者と建物所有者との話し合いがつき次第、利用したいなどの相談も受けています。

続きまして、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、令和元年度までの累計で65件を特定空家等に認定しました。9月末時点では新たに7件を加えた累計72件、下半期は13件程度を認定する予定です。

最後に特定空家等の解消件数です。平成28年度から令和元年度までに27件解消しています。上半期は解消件数3件の累計30件ですが、現時点で解体中が3件、このほかにも除却助成を活用して今年度中に解消する物件があります。

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。

藤井委員

専門家派遣制度と除却助成制度を活用したのは、危険度のランクではどのような物件であったのかを教えてください。

事務局

専門家派遣制度は、著しく老朽化していない物件もあるので、特に危険度別のデータ化はしていません。除却助成制度は、特定認定した物件が対象ですので老朽化していますが、全て危険度Aではなく、危険度Bが経年劣化により老朽化が進行した物件や、所有者からの相談で詳しく調査した結果、著しい老朽化が判明

した物件もあります。

藤井委員

どのようなケースだと解消に向かいそうなのかを精査すると、今後の対策計画でも解消に向けた取組を、よりどこに力を入れれば良いのかのヒントになるのではと思いました。

会長

それでは次に、取組状況の「(2) 他自治体の事例紹介」について、事務局より、ご説明をお願いします。

事務局

滋賀県野洲市が今年行った行政代執行をご紹介します。複数の所有者で共有する、分譲タイプの共同住宅の代執行という全国的にも珍しい事例です。板橋区では、複数の所有者で共有する、分譲タイプの共同住宅で老朽化が著しく特定認定にいたった、または認定を検討している物件は、現時点ではありませんが、全国的には代執行に踏み切らざるを得ない物件があるということで、ご紹介します。

滋賀県野洲市は、面積は板橋区の約2.5倍の81.07平方キロメートル、総人口は約5万人で、滋賀県の南部の湖南地域に位置しています。また、大阪市まで約65キロメートル、京都市まで約25キロメートルの距離にあり、京阪神への通勤客も多くなっているそうです。

続いて、建物の概要です。所在地は野洲市野洲にあり、旧中山道に面した、鉄骨陸屋根の3階建て、部屋数は9戸、市の税務課の情報によれば、昭和47年に建築された建物です。周囲には住宅もありますが、企業や事業所もあり、隣接する守山市との市境が目の前にあるという状況です。

平成24年11月12日の写真では、既に老朽化が著しく、階段の踊り場がない、3階の手すりが宙に浮いている状況です。この建築物は、管理組合が無く、維持管理が行われていない状況でした。平成25年6月17日の写真では、3階の手すりが地上までぶらさがっているなど、老朽化が進行しています。

さらに5年後の平成30年6月18日に発生した、大阪府北部を震源とする最大震度6弱を記録した地震により、市道に面した側の側壁が崩落し、部屋の内部が見える状況です。野洲市の震度は4、隣接する守山市の震度は3でした。その後も台風などの影響で老朽化が進行し、内壁、ベランダとの仕切りのガラス扉が見えないであるとか、天井の資材が落下しています。

市の対応経過としては、平成24年に最初の陳情を受けた後、平成25年に改善指導書を登記簿の所有者へ送付、平成26年に所有者による手すりの撤去が行われましたが、地震や台風により建物の老朽化が進んだため、平成30年9月に特定空家等の認定をしています。その後も指導、勧告、命令、行政代執行法に基づく戒告書、代執行令書を送付し、令和2年1月25日に行政代執行宣言及び解体工事の開始、6月30日に工事完了、7月18日に終了宣言がされました。

行政代執行に要した費用は約1億2000万円で、1人当たり約1300万円を所有者へ請求しています。9月24日時点で8人中3人については全額の支払いがあり、残りの5人については納税を所管する部署へ移管を進めるとのことです。

適切な維持管理がなされない共同住宅の発生を未然に防止するためにも、安心・安全に板橋区に住み続けていただくためにも、日頃からの適切な維持管理や、管理組合の健全な運営が図られることなども重要と思われます。

本日の協議会では、後ほど住宅政策課から、国におけるマンション管理の適正化への取組などに関して、ご報告いただきます。

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。

会長

よろしければ、取組状況の「(2) 他自治体の事例紹介」は終了します。

それでは次に、取組状況の「(3) マンション管理の適正化等について」、事務局より、ご説明をお願いします。

事務局

事務局より、ご説明させていただきます。

先ほどのご説明のように、戸建住宅だけではなく共同住宅であっても、適切な管理がなされず、所有者も把握できなくなるなどの理由により、特定空家等の認定を受け、最終的には行政代執行の手続を執らざるを得ない状況となる可能性もございます。このような状況にならないためにも、未然に防ぐためにも管理の適正化が大切です。本日は、マンション管理の適正化等に関する国の取組などについて、住宅政策課からご報告をいただきます。

住宅政策課

それでは、住宅政策課より、ご説明します。

板橋区の人口は57万人と公表されています。現在、コロナ渦にありますが、大きな転出増といった人口変動はない状況と認識しています。また、5年に1度

の国勢調査が行われていますが、5年前の国勢調査の区の人口は54万7千人でした。同じ年の国勢調査の項目の、住宅の建て方別の世帯の数値から区の住宅事情の一部をお伝えします。戸建ての世帯数6万3700世帯で全体の22.25%、マンションを含む共同住宅の世帯数は22万1300世帯、全体の77.2%で、多くの方が共同住宅にお住まいであることが判明しています。

平成25年度住宅・土地統計調査の分譲マンションの建築時期別の戸数では、築49年以上は500戸、築48年から39年は1万5310戸、築39年から29年は1万2400戸あり、築29年以上の合計は2万8210戸で全体の45.5%にのぼり、分譲マンションにおける老朽化の課題が顕在化してきたことが分かってきました。

国は平成13年に「マンション管理の適正化の推進に関する法律」を施行しましたが、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴って、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることをかんがみて、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講じ、良好な居住環境の確保を図ることを目的としています。

板橋区では、分譲マンションの適正な管理の推進と管理不全を未然に防ぐことにより、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を目的として、平成30年7月1日に「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を施行しました。この条例では、区に対して届出を義務としています。マンション管理組合が機能することにより、維持管理の適正化が図られることを期待したものです。特別区でマンション条例を定めているのは、豊島区・墨田区と板橋区の3区となっています。

また、区に分譲マンションの実態を把握するため、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」と同じ定義で、区の条例に定めるマンションを基本とし、区内の全マンションに対して平成30年度に現地訪問調査を行い、これを基に分類・整理を行い、さらにアンケート調査等による板橋区の傾向の分析を行いました。条例による届出により、多様なスタイルのマンションの存在が見えてきた中で、届出項目から課題も浮き彫りになってまいりました。届出の内容から、管理不全を起こす兆しが見え、実態の把握にとどまらない施策の検討も必要であることが明らかとなり、この届出によって、まずマンションの状況を把握し、管理の適正化を推進するための区の支援を発信しています。

主な支援としては、届出をしていただくと、区主催のマンションセミナーの情報をお伝えしたり、相談窓口を設置し、相談内容によってはアドバイザーを派遣しています。新築マンションでも、マンションと入居者の高齢化という課題に早いうちから取り組むとよいことや、これを機会に軌道修正すべきことの情報提供が可能となります。さらに条例では、居住者間や地域との関係形成についても触れ、マンションの維持管理に必要な意思決定を円滑にするためにも、区分所有者同士の良好な関係を築くことの努力についても触れています。

東京都では今年4月から、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を施行して、管理不全の傾向のあるマンションに対しての届出を義務付け、必要に応じて指導・勧告を行います。この業務も住宅政策課を經由してスタートしています。区条例とは違い、ある程度の届出義務のあるマンションから届出を受理、受理内容の審査を行い、その結果に対する助言を通知しています。現在、都の指定期限までに届出がなかったマンションに対して、督促を行って

るところです。

もう一つの重要なマンション施策として、今年度は「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」に基づく届出も受けています。老朽化したマンションの区分所有者による決議を経て、建替えするという老朽化マンションの再生方法の一つとなっています。

さらに国の動きがありました。資料6は、国土交通省の資料で、2つの法律の改正となっています。背景として、マンションの老朽化の加速が増していく見込みの中、管理組合の担い手不足も含めた管理不全に陥るマンションや、外壁の剥落等が生じかねない近隣住民の安全を脅かすマンションに対する対策が喫緊ということが挙げられています。国が見込む目標や効果として期待されていることは、管理組合による適正な維持管理の促進や建替え・売却による更新の円滑化により、マンションストックやその敷地の有効活用を図ることです。このようなマンション施策の展開には、旧耐震基準のマンションがある中、首都直下型地震の想定があり、耐震化が喫緊の課題となっている状況に対応するため、平成26年にはマンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正で、マンション建替えの活性化が図られましたが、まだまだ実績は多くありません。

今後、区としては良質な住環境の確保のために、既に実施している区内の分譲マンション管理組合に対する支援の継続に加え、法改正に伴うマンション管理について、政策展開をしていく考えでおります。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。

小林委員

マンションの実態調査の結果、老朽化して、管理組合の管理もできていない、行政代執行にいたりそうなマンションが、区内にどれくらいあるのか把握しているのですか。

住宅政策課

都と区の条例による届出制度により6割弱位の提出を受けているほか、マンション管理士を派遣した事例もあるので、徐々に把握できている状況です。管理不全のマンションがどれ位あるのかは東京都が調査して、兆候のある物件については指導・勧告を行う方向性にあるので、届出制度の推移をみて、対応して行きたいと考えています。

会長

実態調査をされたとのことでしたが、届出制度という未届けの物件は把握しようがないということなので、代執行にいたる前に対応が必要な物件がどれくらいあるというのは、現時点では把握できていないということですか。

住宅政策課

届出制度への相談の中で、管理組合のないマンションにアドバイザーを派遣した結果、管理組合ができたり、大規模修繕計画を策定した事例はあります。今後も届出の提出により状況を把握しつつ、管理不全にならないようアドバイザー派遣による組合設立を促すなどの対応をして行きたいと考えています。

会長

それでは、取組状況の「(3) マンション管理の適正化等について」を終了し、**【次第】**の「2 板橋区取組状況の報告等について」はこれで終わります。

	<p><u>会長</u></p> <p>本日の協議会の内容は以上となります。</p> <p>委員の皆様には、老朽建築物等対策の推進に向けて、今後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。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>次回の協議会は、1月19日に開催する予定をしておりますが、決まり次第、ご案内いたします。</p> <p>以上をもちまして、令和2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> <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>