

令和6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6年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日	令和6年7月22日（月）
開 催 場 所	第一委員会室（区役所北館11階）
出 席 者	14名（欠席3名）
委 員	<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（会長）</p> <p>東洋大学理工学部建築学科准教授 大澤 昭彦（副会長）</p> <p>大東文化大学社会学部社会学科准教授 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 松下 直和</p> <p>公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 齋藤 修</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 副会長 山家 正道</p> <p>警視庁 板橋警察署 生活安全課長 遠藤 晋之介</p> <p>警視庁 高島平警察署 生活安全課長 室積 勝浩</p> <p>東京消防庁 板橋消防署 災害対策調整担当課長 永井 厚司</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 さかまき 常行</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 間中 りんぺい</p> <p>板橋区都市整備部長 内池 政人</p>

事務局	<p>建築安全課長 吉田 亘</p> <p>建築安全課老朽建築物対策係長 今田 浩</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	<p>1 委嘱状伝達式</p> <p>(1) 開 会</p> <p>(2) 委嘱状伝達</p> <p>(3) 区長挨拶</p> <p>(4) 閉 会</p> <p>2 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会</p> <p>(1) 開 会</p> <p>(2) 板橋区老朽建築物等対策協議会について</p> <p>(3) 板橋区の実績等の報告等について</p> <p>① 令和5年度の実績等について</p> <p>② 老朽建築物等実態調査の実施について</p> <p>③ 「板橋区における管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に対する適切な実施を図るために必要な指針 (案)」の運用について</p> <p>④ 認定番号H29-22西台の特定空家等について</p> <p>(4) 閉会</p>
配付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1 令和5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5年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会での質問・意見等への対応 ・資料3 令和6年度板橋区老朽建築物等対策協議会委員名簿 ・資料4 板橋区老朽建築物等対策協議会について ・資料5 令和5年度の実績等について ・資料6 老朽建築物等実態調査の実施について ・資料7-1 「板橋区における管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針 (案)」の運用について

	<p>・資料7-2 板橋区における管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（案）</p> <p>・資料8 認定番号H29-22 西台の特定空家等について</p>
	<p>※会議次第の2(2)、(3)①～③を除き省略</p>
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>令和6年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会を始めます。</p> <p>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します。</p>
会議概要	<p><u>会長</u></p> <p>令和6年度第1回協議会を次第に沿って進行してまいります。</p> <p>次第の2(2)「板橋区老朽建築物等対策協議会について」になります。事務局よりご説明をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>事務局よりご説明します。本協議会は板橋区老朽建築物等対策条例第7条の規定に基づき設置されています。会の目的としては「対策計画の策定および変更」「老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項」を協議することとしています。また、協議事項に関しては、</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 対策計画の策定及び変更に関する事項 (2) 老朽建築物等の取扱いに関する事項 (3) 老朽建築物等に関する施策の推進に関する事項 <p>としています。</p> <p>特に、(2) 老朽建築物等の取扱いに関する事項として、特定空家等及び特定老朽建築物の認定について、毎回協議を行っています。</p> <p>続いて、特定空家等及び特定老朽建築物について説明します。</p> <p>空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）では、建築物又はこれに</p>

附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）を「空家等」と定義しています。この「常態である」とは、概ね1年間、その状態であるものとされています。また、一棟全体を一つの建築物として判断するため、その一部で居住や使用がされている場合は対象外となります。

空家等の中でも保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態のものを「特定空家等」と定義しています。

また、板橋区の対策条例（東京都板橋区老朽建築物等対策条例）では、老朽化が進んでいる建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）のうち、空家等以外のもの、つまり人の居住や使用のあるものを「老朽建築物」と定義しています。

老朽建築物の中でも周囲の日常生活に重大な悪影響を与えている状態と区が認定したものを「特定老朽建築物」と定義しています。簡単に言うと、特定空家等と同様の状態で、居住がある物件ということになります。

これは板橋区独自の定義となります。

特定空家等及び特定老朽建築物は、区が認定を行っており、特定空家等に認定されると法に基づく指導・勧告・命令が行えるようになり、特定老朽建築物に認定されると条例に基づく指導・勧告・命令が行えるようになります。

さらに、「空家等」「特定空家等」「老朽建築物」「特定老朽建築物」の4つを総称して「老朽建築物等」と定義をしています。

次に、特定空家等・特定老朽建築物の認定の流れを説明いたします。

危険度の高い物件（認定予定の物件）を事務局（板橋区都市整備部建築安全課）が選定し、まず庁内会議である検討会議にて検討します。補足ですが、検討会議とは関係所管課長が参加し、特定認定予定物件の検討や老朽建築物等の情報交換等を行うものです。検討会議の後、本協議会にて諮問し、委員の皆様からご意

見等を踏まえて最終的に区が認定を行います。簡単ではありますが、以上で説明を終わります。

会 長

説明ありがとうございました。ただ今の説明について、ご意見などがある方はいらっしゃいますか。

会 長

よろしいでしょうか。それでは「(2) 板橋区老朽建築物等対策協議会について」は、以上とさせていただきます。

会 長

続いて、「(3) ①令和5年度の実績等について」になります。事務局よりご説明をお願いします。

事務局

事務局よりご説明いたします。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年までの10年間で危険度Aの207件の解消を目標に設定しています。

令和6年度の解消目標数は20件程度としています。令和5年度の解消件数は13件、8年間で208件を解消しました。目標に対して達成率は100.5%となり、対策計画での目標値に早期到達しました。

なお、危険度Bに判定された物件については、令和元年度から隔年で補完調査を実施しており、補完調査によりこれまでに95件が危険度Aに進行したことを把握しています。そのため、現在の危険度Aの残数は94件となっています。

次に、解消された危険度Aの分析になります。上段が「居住の有無」、下段が「接道の有無」に着目したものです。実態調査時から居住・接道共に構成割合に大きな変化は見られません。「居住の有無」の視点で分析すると、居住のあり・なしに関わらず、接道がある物件の方が解消されている結果となりました。「接道の有無」の視点で分析すると、左下グラフの接道ありの場合では、居住のあり・なしに関わらず解消されているように見受けられます。

続いて、残存する危険度Aの分析状況分析では、居住がなく、接道がある物件

については、所有者等が抱えている課題などを専門家派遣制度などの制度を活用してもらい、解消することで市場流通などに繋げていきたいと考えています。

老朽建築物等の陳情件数について、グラフは区内における、老朽建築物等や敷地内の樹木の繁茂やハチの巣の陳情件数の推移です。令和5年度は、建物に関する相談が30件、樹木の繁茂やハチの巣等の建物以外に関する陳情が81件の合計111件の陳情がありました。近年は、建物に関する陳情よりも、建物以外に関する陳情の件数が大きく上回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。

ただし、樹木の越境に関しては令和5年4月より民法が改正され、一定の条件のもとで越境された土地の所有者が自ら樹木を剪定することが可能となりました。

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ついてです。制度の概要は、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、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国の制度となっています。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ことが目的で、平成28年4月1日に創設されました。区は、確定申告時に必要な「確認書」の交付事務をしています。

令和5年度は、89件の申請があった。令和4年度あたりから制度の認知度が上がり、問い合わせも多いものになっています。

次に、専門家派遣制度の活用状況について、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。専門家を派遣できる回数は、ひとり3回ま

でとなっています。

令和5年度の実績としては、建築士1件の派遣に留まりました。

専門家派遣制度での主な相談内容としては、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があります。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、土地所有者には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。

続きまして、除却助成制度の活用状況についてです。

制度の内容は、特定空家等又は特定老朽建築物に認定した物件の除却費用の一部を助成します。平成29年1月31日から開始した制度です。

令和5年度の実績としては、令和5年度の件数は2件でした。今年度、すでに1件の申請がある状態になっています。今後もこの制度の啓発を積極的に行い、特定空家等（特定老朽建築物）の所有者が自ら最善の方法で問題解決できるよう、支援をします。

次は、特定空家等の認定件数について、グラフは特定空き家等および特定老朽建築物に認定した累計の件数を示しています。令和5年度は新たに7件認定し、累計で123件を特定認定しました。そのうち特定老朽建築物は0件です。

最後に、特定空家等および特定老朽建築物の解消件数について、令和5年度は新たに9件解消しました。そのうち特定老朽建築物0件です。これまで、平成28年度から令和5年度末までに累計87件解消しています。昨年度は9件中2件が除却助成を利用しての解体となりました。以上で、私からの説明を終わります。

会 長

説明ありがとうございました。ただ今の説明について、ご意見などがある方は、いらっしゃいますか。

委 員

令和6年度に危険度Aを解決したのは20件と記載がありますが、完全に解消されたというよりも危険度Bに下がったから解消されたことがありますか。

事務局

改修などを行ってランクが下がったケースもあります。

委員

専門家派遣制度について、令和4～5年で10件程度だった派遣が少なくなったように見えますが、理由として考えられることはありますか。

事務局

相談自体は所有者から老朽建築物対策係に問い合わせはありますが、不明者を調査してもらいたいといった専門家派遣制度で対応できない相談が多いため、件数が伸びないと考えられます。

委員

解消された危険度Aの分析のところ、居住ありが43～44%、または4割が居住ありといった状況で危険度Aの建物の状態で居住しているということでしょうか。

事務局

平成25・26年度の調査時点で居住ありが43%、令和6年3月時点でも40%（4割）が危険度Aの建物のままに居住し続けています。

委員

居住ありの状態で解消されるパターンというのは、どこをどんな風に改善されることが多いですか。

事務局

居住ありの場合には、老朽建築物対策係の方で文書の送付や訪問のうえ話をして解消に至るケース、除却や建て替えて解消されるケースがございます。

委員

危険度Aだと、結構深刻な状況ですよ。そのような状態で住まわれているときに、地域から繋がっていれば普段から対応できる状況があったのではないのでしょうか。

事務局

文書や訪問をして所有者に改善を促しますが、地域の方とも話をして改善に向けている物件はあります。

会 長

少し補足させていただきますが、他の自治体のほとんどは居住をしている建築物は空き家対策の協議会で取り扱わないので、板橋区の場合、居住しているものを老朽建築物等として扱っていることが、そもそも珍しい対応になっていると理解しています。居住ありで危険度Aというのは建物自体が倒れそうだったり、非常にボロボロな状態でお住まいのケースが含まれていたり、樹木の繁茂や残置物が周囲に越境して酷い状態になっているのを解消していただけなくて、委員がおっしゃったように、おそらく周りとは繋がって解消するのが本来望ましく、何度か過去にも議論されていると思います。

委 員

接道のない危険度Aの部分に対しての課題や取り組みについて、どうとらえているか教えてください。

事務局

居住なし・接道なしならば接道しているところに一体化、周囲に土地を借りる又は買っていただいて、接道ありとする状態にもっていけますが、居住あり・接道なしの場合は、現在住んでいる所有者に居住なしと同じように一体化を求めます。この場合、所有者の方に現在住んでいる所を退去していただく必要があり、このようなことは非現実な話となります。接道のない敷地については、基本的には接道のある敷地と一体化しない限り、更地での使用に限定されることとなります。

会 長

毎回実績を整理していただいておりますが、もう少し工夫ができないかと思う部分があります。グラフの部分もそうですが、特に過去にどういう風に解消に至ったのか、接道なしのところをどう解消したのか、今後の解消に向けてヒントになるようなまとめ方ができるとよいと常々報告を聞いて思っています。他の部

分も含めて、こういうタイプのものであれば、このやり方で解消ができた、専門家を派遣したらうまくいった、こういうタイプだと助成が効いた、といったような傾向がわかるまとめ方を検討いただけるといいと思います。非常に困難なケースについては、おそらく今持っている対応策だけでは解消に至れないものもありうると思われまます。未接道の場合は、他の自治体で試行錯誤されているようなやり方もいろいろあって、今おっしゃったような隣接地との連携、隣接地に接するようなところの仲介とか、そういったものを新たに検討する必要がおそらく新たに出てくると思われるのですけども、そういった議論ができるように、実績の分析の仕方を今後の計画を立てていくところ、今年の実態調査もありますので、是非検討いただきたいと思ひます。

事務局

会長からのご提案については、我々の方は前向きに検討してまいりますので、よろしくお願ひします。

会長

よろしくお願ひいたします。

ありがとうございました。次第の「①令和5年度実績等について」は、以上となります。

次は、「②老朽建築物等実態調査の実施について」になります。事務局より説明をお願いします。

事務局

事務局より、ご説明いたします。老朽建築物等実態調査の目的ですが、令和8年度から運用開始する時期板橋区老朽建築物等対策計画を策定するにあたり、区内に存在する老朽建築物等について実態調査を行うとともにその調査結果を整理・分析し、対策計画の基礎資料とします。なお、調査及び計画策定の支援業務を、国際航業株式会社に委託しています。

調査内容は、老朽建築物等の実態調査及び調査結果のデータ整理・分析

範囲は板橋区全域、調査対象は、独立住宅、3階建て以下の集合住宅・商業系・工業系建築物合計85,000棟を想定しています

調査の方法ですが、①現地調査の1巡目として、建築物の傾斜、基礎、外壁、屋根の状況から、危険度をAからDランクに区分するとともに居住の有無を確認し、危険度の高いものをAランクとします

②現地調査の2巡目として

1巡目の調査で危険度の高いA・Bランクと判定した建築物の詳細調査を行います

③所有者調査

現地調査の結果、危険度A・Bと判定された土地・建物の所有者等を調査します

④所有者等へのアンケート調査

建築物の所有者に対しアンケート調査を実施し、対策計画の基礎資料となる情報を収集します。

調査の日程は、現地調査の一順目を7月下旬から開始し、9月頃まで行います。現地調査の二巡目を9月頃から開始し、10月頃まで、所有者調査は10月から11月頃、所有者等へのアンケート調査は12月から1月頃の実施を予定しています。

現行の対策計画は、適切に管理されていない建築物等に対し、行政、所有者等と地域住民がそれぞれの役割を果たし協力して「安心・安全で快適なまち」をめざすことを目的と策定され、空き家対策等に取り組んでいます。

現在、国や東京都においても、空き家の発生抑制や活用促進、適切な管理・除去の促進に向けた取組の強化など、今後の空き家対策のあり方について検討がなされているところです。

こうした空き家を取り巻く環境変化と実態調査を踏まえ、空き家対策がさらに推進されるよう「対策計画」の策定を行います。

計画策定のスケジュールですが、令和7年2月策定の方針を決定、3月から骨子案を調整、9月素案決定、10月パブリックコメント、12月原案を調整し令

和8年の2月に決定、令和8年度から運用を開始していく予定です。

説明は以上になります。

会 長

説明ありがとうございました。ご質問やご意見などがある方は、いらっしゃいますか。

委 員

今回の調査会社はどのような形で決められたのでしょうか。

事務局

平成25年・26年に調査しているものと同じ基準で設定しています。3階建て以下に限らせているのは前回同様で、比較的空き家が発生する割合は4階以上は少ないと考えられるということで3階建て以下を対象としています。なお、今回、委託業者はプロポーザル方式にて決定しました。

委 員

約85,000棟は全て担当の方が歩いて目視で確認していくのですか。予定だと今月からになっていますが、これだけ暑いと結果にも影響するくらい大変なのではないでしょうか。9月も暑い時期をずらしてもいいのではないのでしょうか。

事務局

全て歩いて調査をします。実態調査の結果をもとに対策計画を作るので、後ろにずらしてしまうと対策計画策定の時期もずれてしまいます。国際興業は実績もあり、以前も夏に調査を行っています。熱中症予防については委託業者に対策を行うよう声掛けをしていきます。

委 員

この会議の趣旨とは離れてしまいますが、防災面・防犯面の調査を、多少お金が増額しても一緒に区内全域を見てもらうことをこの機会にやってもらった方がありがたいのですが、課や部署を超えて、見て回るのは検討することはできないのでしょうか。

事務局

防犯面では、防災危機管理課が青色防犯パトロールカーによる安心・安全パトロールをしています。庁内組織である検討会で本調査を行うことについて事前に周知をしたうえで、連携できるところはしていきたいです。

委員

対象が独立住宅3階建て以下の集合住宅とありますが、目視で3階建ての屋根部分を把握するのは難しいのではないかと思います。ドローンなどを活用することはありますか。

事務局

ドローン等の活用は予定していませんが、外からの目視だけではなく、航空写真のデータ等の活用を検討していくことは考えられます。

委員

今回の計画策定の流れの中で特定空家や管理不全空家の認定はどのように扱われていって、どのように数値も盛り込まれていくのか、詳細を教えてください。

事務局

危険度A～Dの区分けで行うとともに、特定空家等や管理不全空家の候補についても段階を経て行っていく予定です。

委員

今回の実態調査をベースに、特定空家等あるいは管理不全空家等の判定も並行して行いながら、数値的なものをベースに対策計画が立てられていくという理解でよいですか。

事務局

そのとおりです。

委員

4階以上の集合住宅は対象外という話ですが、その理由としては空き家が少ないということでした。この条例自体が空き家を含む老朽建築物なので、老朽化した集合住宅は対象になると思いますが、これから老朽化したマンションの問題も出てくる可能性があります。そこで今回、4階建て以上は対象としないにし

でも、今後どのように考えるかは検討が必要だと思われませんが、そこについてはいかがですか。

事務局

板橋区の土地利用現況調査の集計では、板橋区内の全ての建物のうち、3階建て以下の建物の割合は92%であるため、3階建て以下を調査の対象にしました。4階建て以上を対象にしていくかどうかは、今後検討していきたいと思っています。

事務局

補足ですが、4階建て以上は空き家問題を超えて、建物自体が居住ありであったとしても、地域に対して与える影響が大きいため、そちらは建築基準法の取り扱いで取り締まりをする方向で我々は考えています。しかし、実際に4階建て以上のもので具体的指導を必要とする物件は、居住あり・なしに関わらず、今のところは区内ではないと我々は考えています。

委員

4階建て以上に関しては、この条例の枠組みではなく別の調査などを行っているという理解でよいですか。

事務局

今のところ建築安全課では4階建て以上のものについての調査は特に行っていません。

会長

住宅マスタープランの検討で、マンションの適正管理の議論が並行して続いていて、そちらとの連携になってくると思われれます。4階建て以上になると、空家等の対策の中では扱いきれない要素が入ってくることは承知をしましたが、他の調査や計画との情報交換も進めていただくとよいと思います。

会長

今後対策計画作っていくということですが、計画の策定の途中でこの協議会として意見を確認するような場が設定されますか。

事務局

令和7年2月の策定方針決定のときには令和7年1月開催予定の協議会の中で報告させていただく予定になっています。同年9月の素案決定の際には協議会の中で案の段階でご意見を伺いたい。また、令和8年2月原案決定の前に原案の案の段階で協議会に意見を賜りたいと考えています。

会 長

質問内容が前後してしまうのですが、調査の途中経過や所有者アンケートの内容の質問項目などをこの協議会で確認する余地はありますか。

事務局

実態調査の中間報告は、次回の11月の協議会で行います。アンケートの調査項目についてもご意見を賜りたいと考えています。

会 長

わかりました。委員の皆様、この件については、ご意見を頂く機会があるということですのでよろしくお願いいたします。

会 長

ありがとうございました。次第の「② 老朽建築物等実態調査の実施について」は、以上となります。

次は「③「板橋区における管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（案）の運用について」になります。事務局より説明をお願いします。

事務局

それでは、昨年度検討を進めてきた勧告等の措置の指針を令和6年5月に制定したため、その運用についてご説明します。

振り返りになりますが、前回の協議会での意見とそれに対する反映内容3件をご説明します。

意見の一つ目、借地の場合、勧告の対象から除外することについて、特定空家等は危険度や影響度自体が高いものであり、勧告対象から原則除外すると代執行にも進めないため、不適切なのではないかという意見がありました

改めての補足説明ですが、勧告すると、「土地」の固定資産税の住宅用地特例が解除され、一般的には6倍程度あがることとなります。こちらの意見を踏まえて、土地所有者も土地を適切に管理する責任があることもあり、危険度の高い特定空家等については借地の有無を勧告の判断材料にはしないこととします。

借地についてはケース毎の判断が必要となるため、指針案から借地についての記述はのぞきました。

意見の二つ目、管理不全空家は、判定フローで該当したら全て管理不全空家等として扱うのか。

フローでの判定は、判断の一つの要素に過ぎません。特定認定を行う場合と同様に、危険度や陳情度、周辺への影響及び所有者の状況等を総合的に判断し、優先順位を付けて進めていきます。

意見の三つ目、受領拒否対策として配達証明郵便とあるが、特定記録郵便の間違いでないか。

こちらは、サービスの内容を間違えて記載していたため修正します。

改めての確認ですがこの指針案は国の指針に沿う形で、区の補足事項を追加したものになります。そのため、タイトルを国の指針名に沿う形に変更し、令和6年5月に制定しました。

国の指針に補足事項として追加した主な点を紹介します。

- ① 管理不全空家等の区の基準を追加
- ② 勧告の定量的な基準を所有者一人以上と連絡が取れていて、かつ指導書3回以上と設定
- ③ 財産管理制度に関する区の考え方を追加になります

次に今後の方針をご説明します。これまで板橋区は「特定空家等の認定」を中心に対策を進めてきました。しかしながら、「特定空家等の認定」だけでは解決しない案件が増加してきました

例としては、

特定空家等ほどの点数はないが、周囲に悪影響を与えている物件

特定空家等に認定されているが、進展がない物件 など。

そういった状況の中、法律の改正により、「管理不全空家等」が創設されました

改めての説明になりますが、管理不全空家等とは、放置すれば特定空家等になる恐れのある空家等を指し、管理不全空家等に対して区は、指導・勧告ができます。勧告されると特定空家等の勧告と同じく固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

そこで今後、板橋区の空家対策としては、新たに創設された管理不全空家等の認定・指導・勧告・特定空家等の指導・勧告の措置の措置の中心に進めていきたいと考えています

なお、改めての説明になりますが、管理不全空家等の認定・指導は事務の円滑化の観点から、検討会議・協議会には事後報告とする予定です

次に、既に認定済みの特定空家の指導・勧告の措置について説明します。現在残存している特定空家等は36件あります。これらの所有者等に順次指導書を送付し、「所有者一人以上と連絡が取れていて、かつ指導書を3回以上」送付した特定空家等について、勧告に向けた手続を進めていきたいと考えています

すでに所有者等と接触したことがあり、指導書も3回送付した、認定番号H29-22西台の特定空家等は、勧告に向けた手続を進めていきたいと考えています。その他特定空家等も順次指導書を送付し、勧告していきます。

なお、次回以降の協議会で管理不全空家等の認定についても報告していく予定です。

追加情報ですが、認定番号H29-22の西台の特定空家等の所有者には、先月4回目の指導書を送付しています。経緯について詳しくは次の議題でご説明

します。

お手元の資料にはないのですが、参考情報を前方のスライドに映します。

昨年度条例改正の関係で板橋区がアンケート調査を行ったのですが、その際に認定した特定空家等があると回答のあった区に、勧告などの措置についてアンケートを行いました。

板橋区を除いて10区に送信したうち、9区から回答がありました。板橋区は一番上に記載しています。

基礎情報として過去の実績ですが、各区、特定空家等の勧告件数は0件から8件程度、多い区で22件でした。板橋区は代執行を行った1件のみです。命令は各区0件から3件でした。

各措置に至るまでの定量的な目安があるかもお聞きしました。管理不全空家等の勧告に至るまでの定量的目安は、1区で検討中との回答がありました

特定空家等の勧告にいたるまでは、指導書2回送付の区が2区、期間の目安として指導書送付から最低1か月以上としている区が1区でした

命令に至るまでは、期間の目安として指導書送付から最低1か月以上としている区が1区でした。

以上になります。

会 長

説明ありがとうございました。ただ今の説明について、ご意見などがある方はいらっしゃいますか。

委 員

スライド中のアンケート結果について、F区の勧告件数が22件で突出していますが、地域的な特色がありますか。

事務局

F区については、かなり積極的に勧告等を行っている区で、地域的には板橋区と似ています。

会 長

それぞれの区に特定空家の認定数を聞いていますか。何件認定している中の勧告が何件なのかということは確認していますか。

事務局

全ての区に一律に確認はしていません。

会 長

勧告した結果、解消に至った件数は確認していますか。例えばF区のところは何件ですか。

事務局

確認しています。F区の特定空家等の認定数は50件、解消した件数は30件です。他区についても特に命令まで進んでいるものに関しては、代執行を見据える考え方がありますので、命令までに進んでいるものは大半が解消している事例になっています。

会 長

ありがとうございます。今お聞きした意図としては、板橋区の場合、この間に200件ほどのAランクが解消していますが、1件の勧告をして、その結果解消したことに関して、どのように検証し、その結果をどのように判断すればいいのかの参考として伺いました。勧告をもっとたくさん出してもいいのかもしれないという思いもありつつ、最終目的は解消なので、どういう形が板橋区にとって一番解消に向かうのか、今後も議論させていただくといいのかなと思います。

委 員

指導の内容について、確認します。3,000万円の控除、除却助成、専門家派遣、こういったものを中心に改善へ向かって取り組まれていると思いますが、それ以外に何か工夫できること、行えることがあるのか、ないのか、または検討しているのか教えてください。

事務局

空家特措法及び条例に基づく指導については、所有者に文書で通知していきます。対応していただけない場合、前に送付した文章よりも強い表現で送るよう

な形で、所有者の出方も含めて考えていきますので、一律な指導の形として公表しづらい部分もありますが、そこを含めて熟考をして行いたいところです。

また、所有者向けのサービスとして、東京都が設置している空家ワンストップ相談窓口があります。空家等の売却や賃貸、資金の運用等の相談をワンストップで行うことができます。そういった窓口がある旨の宣伝、PRは実施しているところではありますが、板橋区としても設置が必要なのかどうかは個別計画、来年の計画の中に所有者のアンケート調査の意向を踏まえまして、検討してまいります。

委員

以前の会の中でもあったと思うが、福祉が参加していることの意義として、勧告に至るまでに福祉的なアセスメントが必要なのではないかという風に思っています。指導や相談のところに、支援をセットにしないと、先ほどの50件のうち30件解消したところの残りの20件というのは、福祉的な必要性のある家庭や所有者である可能性もあるのではないのかと思います。

事務局

過去の会の中でもご意見を頂きながら、板橋区ですと福祉事務所、保健所、そういったところと個別の情報の収集をしていきたいと考えています。このあとご案内させていただく案件についても、そういった部署に照会をして、連携を図っています。また、今後、他の物件についても福祉部署との連携を念頭におき、業務を行っていききたいと考えています。

会長

ありがとうございます。他はよろしいでしょうか。

それでは次の議題に移りたいと思います。

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）