

平成 28 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	平成 28 年度 第 1 回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日 時	平成 28 年 6 月 24 日 (金) 午後 3 時 00 分から午後 5 時 00 分まで
開 催 場 所	災害対策室 (区役所本庁舎南館 4F)
出 席 者	<u>16 名 (欠席 1 名)</u>
委 員	<p>元国際医療福祉大学大学院教授 日本福祉のまちづくり学会名誉会員 野村 歡 (会長) 日本大学理工学部教授 板橋区都市計画審議会委員 根上 彰生 (副会長) 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 板橋区都市計画審議会委員 藤井 さやか 公益社団法人東京公共嘱託登記司法書士協会 平山 隆一 公益社団法人東京都不動産鑑定士協会 齋藤 修 板橋法曹会 佐藤 充裕 一般社団法人東京都建築士事務所協会 (板橋支部) 堀 秀彦 公益社団法人東京社会福祉士会 篠原 恵 板橋区町会連合会 竹内 捷郎 警視庁 板橋警察署 生活安全課長 川口 博之 警視庁 志村警察署 生活安全課長 須賀 敏雄 警視庁 高島平警察署 生活安全課長 加藤 喜一 東京消防庁 板橋消防署 警防課長 白鳥 悦男 東京消防庁 志村消防署 警防課長 近藤 眞二 板橋区議会議員 都市建設委員長 小林 おとみ 板橋区議会議員 都市建設副委員長 南雲 由子 板橋区都市整備部長 杉谷 明</p>

事務局	<p>建築指導課長 田島 健</p> <p>建築指導担当係長（監察グループ） 伊東 龍一郎</p>
会議の公開 （傍聴）	公開（傍聴できる）
傍聴者数	2人
会議次第	<p>1 委嘱状伝達式</p> <p>2 平成28年度第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計画2025策定の報告について</p> <p>（3）特定空家等および特定老朽建築物の判定基準の考え方（案）について</p> <p>（4）個別案件の指定について</p> <p>（5）その他</p> <p>（6）閉会</p>
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】平成28年度板橋区老朽建築物等対策協議会委員名簿 ・【資料2】平成27年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録 ・【資料3】平成27年度板橋区老朽建築物等対策協議会での主な意見一覧 ・【資料4】板橋区老朽建築物等対策計画2025について（概要） ・【資料5】特定空家等および特定老朽建築物の判定基準について（案） ・【資料6】平成28年度板橋区老朽建築物等対策スケジュール
会議概要	<p>（次第の1省略）</p> <p><u>事務局</u></p> <p>資料確認</p> <p>本日は、委員数17名のところ出席委員数16名でございます。</p> <p>板橋区老朽建築物等対策協議会設置要綱第6条第2項の規定により、協議会が成立することをご報告させていただきます。</p>

それではこれからの進行につきましては、野村会長にお願いしたいと思えます。よろしくお願い致します。

会 長

会長を仰せつかっております野村です。よろしくお願いいたします。
はじめに傍聴者の方の確認をお願いします。

事務局

本日は2名いらっしゃいます。

会 長

お入りください。(傍聴者入室)

会 長

それでは平成28年度第1回協議会に移ります。

まず初めに、昨年度は協議会を3回開催いたしました。本日の資料にもあります板橋区老朽建築物等対策計画2025という大変立派な計画ができあがったと思います。皆さまに御礼を申し上げます。

それでは、具体的な内容に入ります。

まずは、平成28年3月に策定しました板橋区老朽建築物等対策計画2025の策定の報告について事務局よりご説明をお願いします。

事務局

それでは事務局よりご説明させていただきます。資料4をご覧ください。

本年度新たに委員に就任された方もいらっしゃいますので、本対策計画の概要についてご説明させていただきます。

【資料4】の説明

協議会委員の皆様方からいただきましたご意見を反映し、本計画を策定することができました。ご協力ありがとうございました。

会 長

ありがとうございました。

新たに委員になられた方、ご理解いただけたでしょうか。

ご質問等あればお願いします。

質問なし

会 長

今後は、本計画に基づき具体的な事案に取り組んでいくこととなります。皆様方のご協力をお願いしたいと思います。

続きまして、次第3「特定空家等および特定老朽建築物の判定基準の考え方(案)について」事務局よりご説明いただきたいと思います。

事務局

資料5の説明

会 長

ありがとうございました。

少し補足をお願いしたいと思いますが、判定調査票のAの①外観目視の不良度判定の点数や書き方について初めてご覧になる方もいらっしゃると思いますので、ご説明をお願いします。

事務局

この項目については建築の知識がある程度ないと判断が難しいところではありますが、基礎や外壁、屋根等の状況を調査しながら、項目に当てはまるか判断します。評定内容に該当すれば、配点そのまま点数となります。例えば、外壁の構造が粗悪なものに該当した場合には25点となります。これからの配点の合計点が100点を超えた場合にレベル3という判定になります。

会 長

具体的な判定についてこの調査票を利用することになるわけですので、皆さまがご理解した上で進めてまいりたいと思います。

ご意見のある方はいらっしゃいますでしょうか。

南雲委員

まず初めに確認させていただきたいことは、このレベル1～3について対象建築物が全てレベル1となった場合、その合計点が30点という理解でよろしいでしょうか。

事務局

Aの中で、レベル3が一つでも該当し、B～Dの中でレベル3が一つでも該当した場合に特定指定となります。レベル1、レベル2については特定指定にはならないということになります。

南雲委員

そうしますと、調査結果の集計表にある「合計」という項目は少しわかりにくいと思いました。

事務局

今後検討してまいります。

藤井委員

今の話は、Aの(1)の①の判定票が最初に来ているのがわかりにくく、集計表が先に出てくる方が良いのではないかと思います。ですので、配置の問題なのかと思います。

事務局

配置については、ご意見を踏まえまして今後検討してまいります。

佐藤委員

Aの(1)の①の表についてですが、例えば基礎の評定項目で、評定内容に該当した場合に配点は10点になるのか、その状況に応じて1点～10点の間の点数をつけることができるのでしょうか。

事務局

配点はそのまま評点となります。配点以外の点数をつけることはありません。

佐藤委員

わかりました。それからもう一点ですが、項目のA～Dについては法律上は独立の要件になっており、Aを満たせばA、Bを満たせばBということになると思いますので、「AとB」や「AとC」などの判定は少し釈然としない気がします。それぞれについて該当するか否かの判定が必要ではないかと思います。

事務局

前回の協議会で、B～Dについては一つでも該当した場合に特定指定というのは少し厳しいのではないかというご意見を頂戴しております。その点を踏まえまして、まずは建物の状況を必須要素として、その他の状況を足し合わせて特定指定をするという方針で今回の案を作っております。

佐藤委員

建物についてレベル3となった場合には「著しく保安上危険となるおそれ」という状況を満たしていると言えないといけないと思います。建物については「著しく保安上危険となるおそれ」ではないけれど、そのほかの要素で、例えば「ごみ屋敷」なども空家特措法でできるわけですから、その辺りの判断について整理・検討していただきたいと思います。

会 長

このような意見があったということで庁内の検討会議でも十分ご検討いただければと思います。

事務局

検討会議にもご報告させていただき、議論してまいります。

会 長

他にご意見ありますでしょうか。

白鳥委員

調査票の記入例がございしますが、記載されている図や写真を基に、まず判定をしてみると皆さん分かりやすいと感じました。

逆に調査票の中の「合計点」については、あまり意味をなさないものであれば、レベル3がいくつ該当しているのかなどを集計する方が分かりやすいと思いました。

具体的に調査例として判定したものがあれば、ディスカッションしやすいと思います。

事務局

調査図につきましては、調査票と同時に作成するというで考えております。集計につきましては、ご意見を踏まえ検討してまいります。

小林委員

計画にも関係しますが、危険度A（危険）が207件が区内全域に散らばっているということですが、木造密集地域であるとか、用途地域なども基本情報（要件）として盛り込んだ方が良いのではないかと思います。

事務局

木造密集地域などの中にも特定空家等になり得る物件もあるでしょうから、基本情報として盛り込んでいくことも検討してまいります。

根上副会長

今回の基準は、特定空家等と特定老朽建築物の判定を合わせたものとなっておりますが、これまで老朽建築物という判断についてあまり議論がなされてこなかったように感じます。比較的新しいものでも、ごみ屋敷ということもあるでしょうから、老朽の線引きという検討が必要なのではないかとということが1点目です。

それから、調査票を見てみると同じような項目が見られますので、ダブルカウントされないように整理した方が良いと思います。そして、基準や調査票の案だけで検討するのは少し不安があり、実際にシミュレーションをしてみて、具体的にどうなるか、最終判断が妥当かどうかということも必要だと思います。

もう一つ、「景観」についてです。景観については、ガイドラインで「既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態」が掲げられています。良好な景観を作ろうということでしょうから、ここに記載されているような窓ガラスの破損や落書きという必ずしも劣悪な状況だけでなく、既存のルールとの関係についても盛り込む必要があると考えます。

事務局

まず1点目の老朽の線引きについてですが、比較的新しい建物でもごみ屋敷に近い状態にある物件も把握しています。例えば、築年数で見た場合にも現実的には手入れがしっかりとなされ適正管理されているものについては該当しないわけであります。ですので、老朽という判断も今後検討していかなければならないと考えております。

次に、調査票の重複する項目についてですが、ご指摘のとおり精査してまいります。また、具体的な案件に対するシミュレーションについても次回お示しできればしたいと考えています。

景観についてですが、既存のルールについては景観計画において既存建物に対する規制等はないので、なかなか取り込むことは難しいのではないかと考えています。現時点では、景観＝見た目という観点で考えています。

根上副会長

ルールがなければ、むしろ項目として必要かどうかということもあるかと思えます。制度に基づかないものでも、地域住民の中での共通認識としてルールが存在していれば、そのような内容も適用することも可能だと考えます。

堀委員

景観ですと、通常色などの話になるわけですが、例えば木製の窓が外れていたり、ガラスが割れていたり、落書きがされていたりという管理されていない状況などは見た目からして、老朽化が進んでいきそうな気がします。

その辺りで、景観という言葉の定義をはっきりとして使っていくことが必要だと思えます。

藤井委員

根上委員のご指摘と重複するかもしれませんが、前回協議会で建物以外の要素での判断については一つだけでは少し厳しいのではないかと発言をしましたが、この考えの念頭にあったのは景観の判定が高い場合にそれのみで特定指定できるのかという部分が気になっての発言でした。

調査票においても、「C ⑤看板の破損・汚損状況」というのは、「A ⑧看板・機器等」にも記載があって、Aでレベル3だとしたらCでもレベル3になってしまうので、それだけで特定になってしまうということがあると思います。これについては、少し行き過ぎだろうと思います。

先ほど根上委員がおっしゃったように、ほかの項目に比べて深刻度というかすぐさま対応が必要だと言える要素を「景観」という項目は持っていないような気がします。「景観」という項目に、すぐさま対応しなければいけない要素が存在しないのであれば、判定の中に盛り込むことは難しいのではないかと考えま

す。

事務局

重複部分の精査し、併わせて「景観」についても再考したいと思います。

会 長

ぜひ事務局の方で重複部分の精査をしていただき、また委員の皆さんには重複部分のご指摘があれば事務局までお願いいたします。

堀委員

老朽建築物については景観が一番大事だと思っています。

見た目が悪いから、保安上の問題などがでてきて、結局外壁や屋根などの構造的な問題を兼ねたものが景観ということになるかと思っています。

配点についても、人によって差異が生じないように具体的なものを検討していただきたいと思っています。

会 長

他にありますでしょうか。

佐藤委員

レベル6になった場合に必ず特定になるということだと、例えば大きな敷地の真ん中に建物が存在し、倒壊しても近隣への影響がない場合に指定しないと行政の不作为ということにもなりますし、指定しなければならないということになってしまいます。

建物の構造的な危険と合わせて、周辺への影響で判断することが重要であり、「周辺への影響」がマストなのだと思います。

建物単体の危険性のみで判断することは、あまり良くないのではないかと感じました。

事務局

先ほどの例で、大きな敷地の真ん中に建物が建っている場合には、周辺への影響はほとんどないと考えられます。

委員のおっしゃる通り、周囲への影響という項目が非常に重要であると考えております。今後、個別毎に判断を加えて検証していきたいと考えております。

篠原委員

周辺に及ぼす影響について、先ほどお話しに出た木造密集地域の件とは別に、消防車の活動が困難な地域、例えば道路幅員が狭い場合などの要素も加味すると良いと思いました。

齊藤委員

レベル3以上が指定対象になる中であえてレベル1、レベル2を記載する必要があるのでしょうか。評点するのは良いと思いますが、記載すると分かりにくくなるのではないかと思います。いかがでしょうか。

事務局

各建物、敷地の状況についての情報が今後の材料になるのではないかと考え記載をしております。

会 長

これは個人財産を評価するわけですから、非常に慎重に行わなければならないわけで、○か×かということだけで良いのかということが一点。それから、10カ年の本計画で中期にもう一回調査を行うわけでありますから、過去の状況からの経過を見るという意味において、レベル1～3はあつてしかるべきだと思います。

会 長

以上の議論を踏まえ、事務局の方で検討いただき、庁内検討会議を経て反映したものを次回の協議会でお示しいただければと思います。そして次回協議会の議論を次の庁内検討会議へと段取りを丁寧に行っていきたいと思います。

よろしく願いいたします。

(次第2(4)については個人情報を含むため省略)

会 長

続きまして、次第の(5)に進みたいと思います。事務局より説明をお願いします。

事務局

資料7の説明

第2回協議会は9月5日を予定しております。次回協議会では判定基準について具体的な事案に当てはめた場合の例などもお示しできればと考えております。来年1月、3月については個別の判定内容にご意見をいただく予定でおります。よろしく願いいたします。

また、利活用についても空家対策の重要なポイントでありますので、今後検討を進めていきたいと思います。

会 長

皆様方から何かご意見ございますでしょうか。

小林委員

相続放棄した物件に対して、その建物や敷地は誰のものになるのか。そして、仮にその建物等が危ない場合には国が対処をすることなのかお聞きしたい。

佐藤委員

相続人が不存在の場合は、利害関係人又は検察官が家庭裁判所に相続財産管理人の選任申立てを行い、その管理人が債権者がいないかなどを調査し、相続財産から支払った上で、残ったものを国庫に帰属するという流れになります。実務的には、土地のままでは国は受け取らないことが多いです。

小林委員

そういった物件に対して、なぜ自治体がやらなければならないのでしょうか。

事務局

空家特措法の制定前から、建築基準法でも法律上は対処が可能でしたが、社会問題として空家問題が近隣に及ぼす影響が顕著になっており、行政として対応していく必要があると考えております。

南雲委員

この計画を進めていく上で、個別の案件に入っていきますと非常に複雑な問題が多岐に及んでいると思いますが、このような場合に例えば福祉事務所のケースワーカーなど最も身近で対応する方はどういった方になるのでしょうか。職員の方だけでやるにしても、相当な仕事量になると考えられますが、新たに組織を作って利活用も含めて対応していくなどの現時点での方針等があればお聞きしたい。

事務局

対策計画（P 77）にも記載がありますように、様々な部署と連携体制をとっております。個別案件についても、福祉部局との連携は欠かせないと思いますので、横断的な連携で対応してまいります。

組織体制につきましては、今後事業を進めていく中で検証しながら最適な体制を構築する必要があると考えています。

	<p>会 長</p> <p>今回議題に挙がりました判定について誰が行うのか、また前回の調査については委託をかけておりますが、「調査」と「判定」というのは別に行わなければならないと思います。調査を委託し、そのままその結果が判定になるというのでは、行政の責任が不明確になってしまう恐れがあります。ですので、調査と判定をしっかり分け、判定の部分については行政の責任において行う必要があると考えます。</p> <p>先ほどの調査票についても、最初の段階で特定指定の要件を満たしてしまうと、他の調査項目が手抜きになってしまうということも考えられるわけです。個人財産の判断を行うわけですから、全ての項目をきっちり行い、その結果をもって行政が判定を行うことが望ましいのだと考えます。</p> <p>この点については、やはり個人の財産について判断をするという非常に重要な部分ですので、皆さまにも慎重にご検討いただければと思います。</p> <p>事務局</p> <p>本日はありがとうございました。</p> <p>今後、具体的な案件に入っていきますと複雑な問題に直面することもあると思いますので、委員の皆さまにご意見をいただきながら進めてまいりたいと思います。</p> <p>以上を持ちまして、平成28年度第1回協議会を終了させていただきます。</p>
所管課	都市整備部 建築指導課 監察グループ (電話3579—2578)