

平成 30 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	平成 30 年度 第 3 回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日 時	平成 31 年 1 月 28 日 (月) 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>15 名 (欠席 2 名)</u>
委 員	<p>元国際医療福祉大学大学院教授 野村 歡 (会長)</p> <p>日本大学理工学部教授 根上 彰生 (副会長)</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</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) 堀 秀彦</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 卯野 順</p> <p>警視庁 志村警察署 生活安全課長 森 裕樹</p> <p>警視庁 高島平警察署 生活安全課長 加藤 喜一</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 伊藤 博之</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 いわい 桐子</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 五十嵐 やす子</p> <p>板橋区都市整備部長 安田 智</p>

事務局	建築指導課長 田島 健 建築指導担当係長（老朽建築物グループ） 伊東 龍一郎
会議の公開 （傍聴）	公開（傍聴できる）
傍聴者数	3人
会議次第	平成30年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会 1 開会 2 板橋区の取組等について （1）東京都の取組状況等の報告 （2）総務省行政評価局による「空き家対策に関する実態調査結果」 （3）所有者が高齢者・障がい者等の場合の対応について 3 個別案件の認定について 4 その他 5 閉会
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】平成30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】平成30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4-1】東京都の空き家ワンストップ相談窓口の案内 ・【資料4-2】東京都作成パンフレット「住宅をお持ちの皆様へ」 ・【資料5】総務省行政評価局による「空き家対策に関する実態調査結果」 ・【資料6】所有者が高齢者・障がい者等の場合の対応について ・【資料7】特定認定の予定物件資料 ・【資料8】平成31年度 板橋区老朽建築物等対策スケジュール
	※会議次第の3及び4は省略

<p>会議概要</p>	<p><u>事務局</u></p> <p>平成30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15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、平成30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3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>
<p>会議概要</p>	<p><u>会長</u></p> <p>それでは、平成30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「2 板橋区の実施状況等について」です。</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>『東京都の実施状況等』について、事務局から、ご説明させていただきます。</p> <p>はじめに、資料4-1についてご紹介いたします。昨年度もご紹介をしましたが、</p>

東京都が配布している空き家ワンストップ相談窓口になります。東京都と空き家利活用等普及啓発・相談事業として提携しており、広く空き家について相談が出来る窓口を開いております。

平成30年度に新たに空き家に関する相談窓口を設置した実績がある事業者を公募のうえ、

- ・東京都行政書士会
- ・ネクスト・アイズ(株)

の2団体が増え、現在、5団体の窓口がございます。残念ながら、区内には相談窓口はございませんが、区内の空き家所有者が区外に住んでいる場合があり、家の近くの相談窓口をご案内した事例もございます。

続いて資料4-2になります。住宅をお持ちの皆さまへとして、空き家の放置及び発生を抑制するための啓発となっており、管理の必要性や活用の仕方等を分かりやすく解説しています。

5ページになりますが、東京都と協定を締結した専門家団体、金融機関等、専門家による相談窓口をご紹介します。

当区でも現地に専門家を派遣する、直接専門家と相談できる専門家派遣制度を行っていますが、空き家に関して、とりあえずお電話でも専門家に相談することが可能です。こちらのものは、庁舎内のパンフレット置き場「スタンド」に置いて配布を行っている他、所有者等への手紙を送付する際に同封し、問合せがあった際にご紹介するなど広く周知に努めております。

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、ご質問がある方はいらっしゃいますでしょうか。

《質疑なし》

会長

それでは次の内容のご説明をお願いします。

事務局

続いて、(2)「総務省行政評価局による「空き家対策に関する実態調査結果」」のご説明をさせていただきます。平成31年1月22日に総務省のホームページにて公表された内容になっております。本日は一部抜粋をしております、以前協議会で協議した内容や板橋区も調査対象としてお答えしていますので、その部分を紹介します。

1 ページですが、空家特措法が平成27年5月に全面施行しまして、2年間経った後の調査となっております。調査自治体は行政代執行等を行った先進的な活動を行った37自治体を中心に全国の93の自治体に調査を行った結果となっております。期間は平成29年の10月から行われました。目的としては自治体における対策の実情を明らかにし、様々な事例を紹介し各自治体の今後の空家対策の方針になるように作成されました。

2 ページは、所有者特定についてで、空家特措法にて固定資産税の課税情報を得ることができ、全国的に各自治体で成果をあげています。管理不全の空き家で

は、所有者が判明し、連絡しても全く改善をしていただけない事例があり、各自治体が困っています。

3ページでは、行政代執行の紹介として、板橋区も平成28年度に行った行政代執行などの事例が紹介されています。

4ページ、5ページは調査対象とした全国の自治体です。東京都では品川区、世田谷区、大田区など、全国津々浦々で調査されました。

6ページは、空き家対策における各自治体の工夫になります。以前協議会で問題としましたが、借地権の土地所有者に不利益処分が発生するため、空き家の土地と建物の所有者が異なる場合は勧告の効果がなく、土地所有者に不利益処分が行われるため、勧告処分に躊躇してしまうとの報告があがっています。

8ページ目では、借地権の問題でも様々なパターンがありまして、土地所有者だけが判明している、建物所有者のみ判明している等、それぞれ問題があるため、勧告はしにくいとの報告があります。

9ページは、土地が共有名義の場合、勧告した場合は共有者全員に不利益が生じてしまうこと、分筆したくても費用等で合意を得ることが困難な場合があるとの内容です。

10ページは、代執行する際、建物を取り壊して更地になった場合、土地所有者が利益を得てしまう等があり、場合によっては基礎だけ残す場合や、屋根や外壁だけ取る場合があると紹介されています。また、財産管理人制度の活用の紹介をされています。

11ページは、財産管理人制度のメリット・デメリットを紹介しておりまして、代執行した土地の価値がない場合は活用しにくいとあります。

12、13ページは、勧告を躊躇する中で、13ページのイに板橋区の事例が挙げられています。板橋区は条例の中で勧告をするものに弁明の機会を設けておりまして、工夫されていると紹介されています。

14ページでは、財産管理人制度を活用し、費用を回収した事例として、②に板橋区の代執行の事例が紹介されております。代執行法による代執行を行いますと、公債権を得ることができ、財産管理人制度を活用した場合は比較的優先的に配当権を得ることができ、回収ができると紹介されました。

15ページは、自治体の工夫として空家所有者等に周知啓発の手法として、板橋区も活用しております専門家派遣制度が紹介されております。

16ページは、本協議会でも多くの時間をかけ協議していただきました、特定空家等への判定基準について、先進的な事例として紹介されています。独自の判定基準をもち、居住をしていた場合でも特定老朽建築物に認定し、居住の有無にかかわらず対応していると紹介されました。17ページから19ページにも紹介されています。

20、21ページでは、行政代執行を行った事例として実施状況等です。

最後の22ページは、専門家派遣を行っており、無料で専門家を派遣していると紹介を受けました。

会長

ご説明ありがとうございました。全体で300ページ以上ある資料ですので、読み込むのが大変と思いますが、ただ今のご説明について、ご質問がある方は、いらっしゃいますでしょうか。

会長

各自治体の問題点を整理した中で、具体的にどのようにすればいいという結論はでていますか。

事務局

解決策があるものと、問題として紹介されているものとあります。空家特措法が施行され5年後に見直しがあるため、その参考にするとお聞きしております。改正の際に反映されると期待します。

会長

他の自治体で板橋区として参考になった事例はありましたか。

事務局

判明した所有者に通知をしても対応がされないことが多々あり、事例では回数で注意喚起を増すというものが紹介されています。我々もしていますが、通知に写真を同封して、視覚として近隣の方が困っているということを分かるようにするということが効果的ということを実感しております。

会長

続いて、事務局からご説明をお願いします。

事務局

続いて、(3)「所有者が高齢者・障がい者等の場合の対応について」のご説明をさせていただきます。

空家の所有者を調査する場合、登記簿や課税情報にて所有者を探すのですが、9割ほどは特定できるものの、1割ほどは空き家の所在地に住んでいることにな

っており、行方が分からなくなっています。戸籍も古くて追えないという状況も
ございます。特に所有者が高齢者や障がい者の方の場合は文書の通知や、訪問等
をしておりますが、玄関口に出ていただけないことや、どうしていいか分からな
い、経済的に困難である等があります。その中でも解決した事例を3例紹介しま
す。

事例の1は、福祉部門と連携を行って解決した事例です。平成12年頃から、
陳情があり継続的に対応してきた物件になります。樹木の繁茂により、建物が見
えない状態であり、建物の状態もひどく倒壊の危険がありますが、今年度解消す
ることができました。

所有者は親子2人でしたが、一人は区内在住であったため、何度も訪問し、手
紙を投函してきましたが、現地の状況はなかなか改善されませんでした。平成
28年に区内在住の所有者が亡くなり、残り1名の息子が他区で生活保護を受け
ているという情報を得ることができました。ただ、その所有者は精神面に問題を
抱えており、気分の浮き沈みが激しくなかなか話し合いをすることが難しい状況
でした。そのため、他区的生活保護担当者に協力をしてもらい、所有者との面会
の段取りや、説得などの際に同席してもらうなど、一緒に対応していただき、改
善を促して解決にいたりました。

建物の問題を解決するには、建築指導課だけではなく、関係部署に協力をして
いただくことが解消につながる重要な要素の一つになります。

事例の2です。所有者が高齢で関係者に対応をしていただいた事例です。平成
30年夏に樹木に対して陳情があり対応をした物件になります。所有者を調査し
たところ、登記簿や住民票が空き家と同じ住所であり、また、所有者の方にお子

さんはいらっしゃらず、お一人の高齢者と分かり、どこか施設に入ったとも伺いました。

介護を取り扱っている部署に問合せをしたところ甥の連絡先が分かり、現状を説明したところ理解していただき、甥の方に樹木の剪定を行っていただきました。

事例の3です。樹木も繁茂していましたが、家屋も倒壊していました。

平成22年から近隣の方々から相談があり対応をしておりました。所有者は登記簿等にて判明し、通知後職員が何度も訪問していましたが話し合いは困難な状況でした。水をかけられた職員もいましたし、妄想癖もあるようで、内容が強盗にあった等、所有者の主張のみで、職員の話は聞いていただけない状況でした。

平成29年に当協議会の委員である篠原委員に所有者と訪問を同行していただきました。今までは、訪問しても、これから出かけると言われ、話し合いを拒絶されることが多かったのですが、篠原委員のおかげで話すことが出来ました。その中で、相手の話を止めて役所側の話だけをして壁は無くならず、相手の話を受け止めて否定しないでうまく流しながら話をして安心させてあげないといつまでたっても話は平行線のままというのがわかりました。

3事例紹介させていただきましたが、所有者が高齢者や障がい者の場合はお子さんや親族の方、福祉の方等の対応が必要と認識しました。

続いて、データの紹介になります。世田谷区で平成30年2月にまとめた所有者のアンケート結果になりますが、空き家の所有者の7割は60歳代以上が所有していると分かりました。足立区でも同様な傾向があると聞いています。

8ページは、京都市の対策計画の資料になりますが、高齢化率と空き家率の比

較になっています。やはり高齢化率が高いところは空き家率が高いということが分かります。

9ページは、同じく京都市のデータになりますが、やはり高齢化率と空き家率は比例すると分かります。その他空き家とは転勤・入院などで長期にわたって不在になった空き家や取壊し予定の住宅や税金対策で残している住宅になります。こちらも比例関係となっております。

現在行っている区取組として民生委員の会合に情報提供として伺い、区取組状況や解決事例、専門家派遣を紹介しました。物件によっては福祉の方に同行していただき、所有者の方に訪問等を行っております。

今後の取組ですが、福祉の専門家の活用として、どのような課題があるのか、どのようにお話ししていけばいいか、一緒に同行していただく流れ等を検討しております。情報提供も重要として検討をしていきたいと考えています。

篠原委員

区から依頼があり3例目の方に、同行訪問させていただきました。その方は福祉的見解からすると、多分精神的な疾患をお持ちで、空き家が近隣の方に迷惑をかけて放置している状態ということは、何かしらその所有者の方が問題を抱えていることだと思います。普通感覚で近隣の方に迷惑をかけたままでいるということはないと思います。同行させていただき、福祉的アプローチが重要と感じました。1例目の事例のように生活保護を受けている方はケースワーカーの方が同行することがいいと思いますが、他にも担当する仕事があるため、さらに、このお仕事を頼むのは難しいと考えます。私どもの社会福祉会では独立をした社会福祉士の方もいますので、もし依頼をいただけるのであれば、定期訪問という形で

心を開いていただくことが必要と思います。また、高齢者の方や認知症を患っている方は、通知等や請求書を開けずに溜めてしまい、それが何だか分からない状況で放置されていることもありえます。直接訪問し、ご案内を福祉職の方とできれば、この空き家問題が前進していくのではないかと考えます。

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、ご質問がある方は、いらっしゃいますでしょうか。

藤井委員

対策計画を作成した際に、専門家の派遣で福祉部門を入れるかどうか検討され、計画では入れませんでした。今後は専門家派遣の対象を広げる等の仕組みについて検討が必要と感じました。

事務局

対策計画の改定時期に現状の問題点として、福祉について織り込んでいきたいと思えます。

小山委員

篠原委員の軽度な認知であれば福祉の方で対応とありましたが、認知症が進み、判断能力があるのかどうか、あるいはない段階に進んでいる独居老人もいると思えます。成年後見人が必要な段階まで進んだ場合、どのように対応したか、事例はありますか。

事務局

成年後見人がついている案件もこの数年で何件か対応をしてきました。ご高齢

で入院されていて、判断がつかないため、成年後見人がついているという案件でした。その成年後見人の方と話しができ、非常に早く解決したという事例があります。ただ、成年後見人がつくまでの期間があるため、その期間が1年以上かかる場合もあり、決まるまで何も進まなかったということもありました。

小山委員

問題になる時は成年後見人がついていないときになると思いますが、例えば特定空家等に認定するとき、認定後、指導や勧告できるか、対応を教えてください。

事務局

以前にも指導すべきかどうか話があり、勧告の際は待った事例がありました。軽度の場合や重度の場合とありますが、両方ともやっていかないと軽度の案件もありますし、重くなり後見人がつくというのもありますし、両方とも後押しをするようなことを進めていかないと、特に問題物件は先延ばしになってしまいます。板橋区も全国的な協議会等に出席させていただいていますが、福祉に関してはまだ、話合いが課題として挙がってきていることが少なく、今日の話をするような場で挙げるができるようにしていきたいと思っています。

五十嵐委員

介護保険制度も要支援のところを使いにくくなり、地域でという話になっていますが、本人の自覚がなく、地域に繋がっていかうという意識があるかないかもあります。気付いてくれる人がいるかは、特に独居老人では難しいと感じます。その中で、例えば、ゴミ出しでも週3回ありますし、高齢者で出しに行けない人は玄関先までとりに来てくれる制度があったと思います。そのようなシステムを

	<p>活用し、ゴミを出している、貯めている等、そのようなことから軽い認知症に気が付けるかと思いました。認知症が重度になる前に板橋区が行っているシステムの中で認知症に気づける制度が出来ないか、他部署との連携が必要と感じました。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>庁内の検討会議の中で検討させていただきます。</p> <p><u>会長</u></p> <p>問題が発生してからの対策ではなく発生させないための予防がこれから進めていけばさらに良くなるのではないのでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>以上をもちまして、平成30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。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>