

令和元年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和元年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日 時	令和元年7月23日(火) 午後3時00分から午後5時00分まで
開 催 場 所	災害対策本部室(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 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 佐藤 岳治</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 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 伊藤 博之</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 間中 りんぺい</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 鈴木 こうすけ</p> <p>板橋区都市整備部長 安田 智</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 令和元年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会 （1）開会 （2）板橋区の実績等の報告等について ① 平成30年度の実績等について ② 全国空き家対策推進協議会について （3）個別案件の認定について （4）その他 （5）閉会
配布資料	・次第 ・【資料1】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 ・【資料2】令和元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】平成30年度実績等について ・【資料5】全国空き家対策推進協議会について ・【資料6】特定認定の予定物件資料 ・【資料7】特定空家等の対応について
	※会議次第の2(1)及び(2)以外は省略

<p>会議概要</p>	<p><u>事務局</u></p> <p>令和元年度第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16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、令和元年度第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><u>会長</u></p> <p>わかりました。</p>
<p>会議概要</p>	<p><u>会長</u></p> <p>それでは、令和元年度第1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)「板橋区の実績等について」になります。</p> <p>「①平成30年度の実績等について」を、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4により、平成30年度実績等について、ご説明させていただきます。</p> <p>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Aの207件全ての解消をめざし、平均すると年間約20件</p>

を解消していくこととなります。平成30年度末までの計画の残数146件に対して実績158件です。今年度も20件の特定空家等を認定する予定です。計画5年目の令和2年度には104件を目標としていますが、今後は、居住している老朽建築物の居住者対応等が必要なことから、件数を減らすことは非常に困難となることが想定されます。

老朽建築物等の相談件数は、区内における老朽建築物等、敷地内の樹木の繁茂や残置物への相談件数の推移になります。平成27、28年度は40件前後ですが、条例制定後の29年度は61件、30年度は92件と増えています。30年度は、台風の影響による飛散物等の相談が増えています。今年度も、春から夏は樹木、台風の時期は資材の飛散や落下等の相談が増えると考えています。

続いて、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。相続人が、譲渡所得の確定申告をする際に税務署へ提出する、「被相続人居住用家屋等確認書」の発行手続きを区が行っています。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は、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制度です。平成28、29年度は28件、30年度は32件でした。今年度は、これまで5件となっています。

続きまして、専門家派遣制度の活用状況です。所有者等が抱える様々な問題の解決のため、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、1回2時間程度の相談ができます。平成28年度1件、29年度は11件、30年度6件の実績です。相談内容は、改修か建替えの判断に困っているなど建築士の派遣が多い傾向となっています。今年度は4件（建築士3件、司法書士1件）受け付けて、ほかにも数件の相談を受けています。

続いて、除却助成制度の活用状況です。平成28年度は、事業開始が平成29年1月31日となり、特定空家等の認定件数も少ないため実績は0件でした。29年度の実績は2件、30年度1件です。今年度は現在2件を受け付け、制度活用の相談も4件程度を受けています。

特定空家等の認定件数です。平成28年度から認定を行い、30年度末で合計45件を特定空家等に認定しています。

特定空家等の解消件数は、平成28年度から30年度末までに15件解消しています。今年度、現時点で解決したのが1件、解決する見込みがあるものは3件程度あります。

続きまして、平成30年度に解消した事例をご紹介します。

事例1は、建物所有者と交渉を重ねた結果、除却助成を利用して解消した事例で、平成28年から対応を開始し、29年度に検討会議、協議会を経て特定空家等に認定しました。建物所有者へ対応するよう通知や電話を行いましたが、借地であり、土地所有者との借地権の話合いがまとまれば対応するとのことでした。

しかし、特に強風により建物の状態が悪化したため、さらに何度も交渉したところ、除却助成を利用して除却しました。粘り強く何度も所有者に対して改善を促した結果、解消することができた事例です。

事例2は、建物所有者の関係者と交渉した結果、自主的な除却により解消された事例で、平成29年から対応を開始し、30年度に検討会議、協議会を経て特定空家等に認定しました。こちらも借地ですが、建物所有者が亡くなっていました。新たな所有者の調査では、照会のたびに新たな相続人が判明したため、戸籍照会は十数回に及びました。相続人も別々の自治体に居住しており、複数の自治体への照会など、非常に手間が掛かった事例です。判明した6人の相続人に通知をしたところ、相続人の1人の夫が来庁されました。その方との約1年間にわたる電話等での交渉の結果、除却助成の利用も検討されましたが、解体業者やスケジュールとの関係もあり、全額自費での除却となりました。

今後もこのように、所有者調査に時間を要する物件が多くなると思われます。

次は、平成31年4月26日に発表された「平成30年住宅・土地統計調査」のデータです。全国的な空き家総数、空き家率は増加傾向にありますが、東京都に関してはいずれも減少しています。現在のところは都道府県別のデータですが、9月以降に市区町村別のデータが公表される予定です。

令和元年度の取組みについて、ご報告させていただきます。

今年度も引き続き、特定空家等の認定を進めてまいります。他に代表的なもの

しては、危険度A、Bの再調査と小茂根二丁目の特定空家等の対応があります。危険度A、Bの再調査は、目的としては平成25、26年度に実施した実態調査の補完調査として、経年劣化等による危険性の増大や解消等の現状を把握するための調査です。危険度Aの158件分は職員による調査を、危険度Bの855件分は業務委託による調査を実施しています。なお、委託調査は、住宅政策課の空家等の利活用と老朽建築物等の実態調査委託とを併せて実施しています。

今後の課題として対応を検討する必要があるものに、空き家の所有者が高齢者等の場合の対応が挙げられます。空き家の所有者は高齢者である場合が多く、そのため所有者の状況に併せた対応が必要になります。事例としては、建物の状態を認識していない、遠方に住んでいて対応ができない等があります。その結果、建物が放置されるという状況になります。

これまでの解決事例からは、所有者以外の対応者として、実子・甥などの親族関係者、所有者から依頼された弁護士の対応により解決したものや、福祉の専門家も同行したら話を聞いてもらえたという事例もあります。そのほか、福祉事務所や民生委員の方に、何か所有者のことについて情報を持っていないかを聞き、対応した案件もあります。このことから、親族や福祉関係との連携が不可欠で、それらの対応がないと問題の解決は難しくなると考えています。

これまでの取組み、今後の取組みとしては、昨年度は民生委員の会合の場での情報提供をさせていただきました。今後は、福祉の所管部署や福祉関係に精通している方との連携ができるような体制作りを進めていきたいと考えています。

ご説明は以上です。

会長

ご説明ありがとうございます。

ただ今の、平成30年度実績等については、大きくは平成30年度の実績と今年度の問題に分かれていますので、初めに平成30年度の実績について、ご意見、ご質問がある方はいらっしゃいますでしょうか。

会長

平成30年住宅・土地統計調査の市区町村別のデータが、9月以降に公表される予定とありましたが、板橋区がどういう状況にあるかを知るために、23区の状況を次回の協議会でご報告いただけますか。

事務局

わかりました。

会長

他になければ、令和元年度の取組みについて、ご意見、ご質問がある方はいらっしゃいますでしょうか。

会長

新たに就任された委員の方もいるので、危険度A・Bの内容について、事務局から、ご説明いただけませんか。

事務局

平成27年度に策定した対策計画では、実態調査の概要があり、建築物の傾斜のほか基礎、外壁、屋根の状況にチェック項目を設けています。危険度が高い方からA、B、C、Dとの判定を行い、最も危険度の高い項目で総合評価をしてい

ます。誰が見ても危険なものが危険度A、見えない部分を含めて危険な所があるものを、やや危険の危険度Bとしています。

会長

危険度が高いほど建物に問題が多いと認識いただければと思います。

また、対策計画には危険度Aの件数が207件とあり、これらの中で、特定空家等に認定して手続きを進めたのが45件、認定後に解消されたのが15件と、ご理解いただければよろしいでしょうか。

事務局

そのとおりです。

小山委員

協議会の委員に社会福祉士の方を含めているのは、他の自治体と比べても板橋区の良い特徴だと思います。福祉関係との連携が重要となるので、専門家派遣制度の専門家として社会福祉士の方も派遣できるように、また共有の所有者の場合、合意された代表者とわかる書類の添付とあるが、合意がとれない場合もあるので、相談できる間口を広げるよう手法を検討してほしい。

事務局

特定空家等に認定しても経済的な問題だけでは解決しない、精神的な福祉面でのサポートを要する事例のあることが、他の自治体でも認識されつつありますが、社会福祉士の派遣や相談間口を広げる手法については、引き続き検討します。

会長

続きまして「② 全国空き家対策推進協議会について」を、事務局からご説明をお願いします

事務局

資料5で、全国空き家対策推進協議会について、ご説明させていただきます。全国空き家対策推進協議会は平成29年8月に設立され、現在1千を超える団体が加盟しています。協議会には「企画・普及部会」、「所有者特定・財産管理制度部会」、「空き家バンク部会」の3つの部会があり、その中で板橋区は「所有者特定・財産管理制度部会」に入り、効率的な所有者の調査方法や財産管理制度の活用の推進等について話し合い、また部会長として会の取りまとめも行いました。

所有者特定・財産管理制度部会の昨年度の取組としては、効率的な所有者特定方法を検討する分科会と財産管理制度の活用推進を検討する分科会とに分かれて、テーマ毎の話し合いを行いました。

所有者特定の方では、課税者情報が空き家の所在地にある、住民票の住所地に居住していないなどの状況により、所有者の特定ができずに建物の老朽化が進行してしまうことが、全国の自治体共通の課題となっています。この課題を解消するための手法として、郵便局や電気等の転送先情報や、固定資産税の課税者情報で勤務先等の連絡先がわかれば、所有者の特定につながるため、それらの情報の開示についての要望や提案を行いました。

財産管理制度では、制度を活用して空き家を解消した事例が増えてきていて、わかっただけでも1年のうちに全国で40事例ありました。今後、制度をより使い易く活用するために、アンケートや制度を活用した自治体に寄せられた、よくある質問を収集・整理して、申立理由や予納金の額等の改善点や工夫した点等を

	<p>含めて、取りまとめを行いました。</p> <p>また、空き家に係る具体的な課題として、相続人全員の相続放棄により管理者が不在となり、管理不全状態となる空き家の増加が懸念されています。民法の解釈が難しい点等もあるので、現行の仕組の中でできることとして、管理の義務化等が図れないかを提案しました。ほかには、選任申立手続の手順や国庫帰属できる要件の明確化等について、空家法における管理義務の強化についても提案をしています。</p> <p>ご説明は以上です。</p> <p><u>会長</u></p> <p>ご説明ありがとうございました。</p> <p>ただ今のご説明に、ご意見、ご質問がある方はいらっしゃいますでしょうか。</p> <p>全国的な組織でも板橋区がリードしているので、大変良いことだと思います。</p> <p><u>会長</u></p> <p>それでは、「② 全国空き家対策推進協議会について」は以上とさせていただきます。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>以上をもちまして、令和元年度第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>