

令和元年度 第2回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録

会 議 名	令和元年度 第2回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日 時	令和元年11月5日(火) 午後3時00分から午後5時00分まで
開 催 場 所	人材育成センター(区役所本庁舎南館2F)
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 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 芳賀 敏</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 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	<p>建築指導課長 伊東 龍一郎</p> <p>建築指導担当係長（老朽建築物グループ） 出原 良平</p>
会議の公開 （傍聴）	公開（傍聴できる）
傍聴者数	0人
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 板橋区取組状況の報告等について 令和元年度上半期の実績等</p> <p>3 個別案件の認定について</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉会</p>
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・【資料1】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 ・【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】令和元年度上半期の実績等 ・【資料5】特定認定の予定物件資料
	※会議次第の3及び4は省略
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>令和元年度第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><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2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「板橋区の実績等の報告等について」になります。</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>資料4により、令和元年度上半期の実績等について、ご説明させていただきます。</p> <p>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年度から毎年相談件数は増加しています。平成30年度は老朽建築物等の相談68件、樹木の繁茂等24件の合計92件でした。令和元年度は上半期だけで80件の相談を受けており、平成30年度の相談件数を上回ることが予想されます。</p> <p>令和元年度上半期の内訳に着目すると、老朽建築物等の相談件数の36件よりも、樹木の繁茂等の相談件数の方が44件と多く、昨年度の樹木の繁茂等の相談件数を上回っています。8月、9月の気温上昇等が樹木の成長に影響を与えたこ</p>

とが要因の一つと考えられます。さらに、台風15号や19号の大型台風により、台風が接近する前から、屋根材等の飛散物を心配する相談もありました。

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年度から平成30年度は30件前後で推移しています。令和元年度は現時点で9件ですが、確定申告の時期にかけて増えていくことが予想されます。

続いて、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、司法書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時間の相談ができます。平成28年度は1件、平成29年度は11件、平成30年度は6件、令和元年度は9月末時点で6件となっています。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く、司法書士は相続や遺産分割協議等の相談となっています。

続いて、除却助成制度の活用状況です。平成28年度は、制度開始から間もないため実績は0件で、29年度の実績は2件、30年度1件です。令和元年度は9月末時点で2件ですが、その後も除却助成の申請がきております。

この、除却助成制度や専門家派遣制度については、窓口、ホームページの他に、建物所有者等へ手紙を送付する際にリーフレットを同封し、制度の紹介をしています。さらに今年度は、区内の掲示板約2000か所にポスターを掲示し、周知を行いました。

特定空家等の認定件数です。平成28年度から認定を行い、令和元年度9月末までに合計52件を特定空家等に認定しました。今後、今回ご説明する7件を含め今年度末時点での認定件数は約65件前後となる予定です。

また、特定空家等の解消件数は、平成28年度から平成30年度末までの15件と令和元年9月末までの4件で合計19件です。

続いて、令和元年度に対応した事例をご紹介します。

事例1は、平成29年から対応を開始し、平成30年度に検討会議、協議会を経て特定空家等に認定しています。

所有者を調査したところ、遠方にお住まいの方ということが分かり、お手紙を出したところ電話にて連絡があり、取り壊す意向があるということでした。

その後、空き家の近隣に住んでいる親戚が来庁し、建物に愛着があるということと解体ではなく、その親戚が空き家を管理するとの話になりました。

しかし、なかなか管理されている様子が見られないため、区から所有者に対し、空き家の状態の危険性や対応の必要性などを説明したところ、所有者が親戚の方を説得して、対応いただきました。その結果、建物は除却助成を活用して解体し、ブロック塀は他のグループで支援している撤去助成を併用して、全てが除

却されて更地になりました。

事例2は、台風の影響で、建物の外壁が道路に落ちているということで、近隣から相談がありました。現地は2階の外壁が落ちており、剥がれている壁がまだ2階部分に引っかかり、今にも落ちそうな状態でした。近隣に聞き込み調査をしたところ、空き家ではなく居住者がいるということでしたので訪問し、居住者とお話することができ、落ちそうな外壁だけでも取り除かせてほしいと区からお願いしましたが、勝手に触らないでほしいと拒まれてしまいました。

そこで、近隣情報により、居住者は区の福祉部署とも関わりがあるとのことだったため、そちらに相談したところ、福祉部署から建物の修繕費を支給できるという話がありました。しかし、修繕作業に取り掛かるまでに見積もり等で時間がかかるということだったため、次の台風が来る前に落ちそうな外壁の対処だけでもしてほしいとお願いしました。その結果、次の台風が来る前に落ちそうな外壁を下ろし、ベニヤ板で仮の処置をしてもらうことができました。今後のことは所有者と福祉部署で協議中です。

事例3です。こちらも近隣の方から、建物の外壁が道路に落ちそうだと相談がありました。現地を確認したところ、外壁のモルタルが浮いており、今にも落下する恐れがありました。近隣の方の情報では建物には居住者がいるとのことでした。また、近隣の方から、工事業者を教えてくださいと依頼があったため、居住者を訪問した際に、工事業者のリストを渡し、早急に対応してほしいとお願いしました。

居住者からは、費用の工面が難しいとの話があったため、本人に了承を得たうえで福祉部署と相談したところ、福祉部署から補修費を支給できるとの話がありましたが、その補修の話を進めている矢先、居住者が入院し、さらにその時期に、外壁が落下してしまいました。落ちて散乱した外壁の処理等は、警察・消防の方で対応いただきました。現在、福祉部署と居住者及びその親族が協議している状況です。今後も福祉部署と連携し、解決できればと考えています。

次は、前回第1回目の協議会でも説明しました、「平成30年住宅・土地統計調査」の結果で、全国的には空き家総数、空家率は増加傾向ですが、東京都に関しては減少傾向にあるとご報告させていただきました。この市区町村別の調査結果が、9月に発表されましたのでご報告いたします。

平成25年、平成30年の23区の結果を、空家率の高い順に並べました。板橋区の住宅の総数は30万5,370戸から33万6,280戸へ約3万戸、空き家は3万4,810戸から3万6,640戸に約1,800戸増加しています。

また、空き家の中でも、腐朽・破損ありとなしでの内訳が発表されていたのでご報告します。板橋区の空き家の戸数自体は約1,800戸の増加ですが、腐朽・破損ありの戸数は9,460戸から6,760戸に2,700戸、割合にして28.5%減少しています。腐朽・破損なしの増加は、使用の見込みがあるマンションの空き室などが増えていると思われます。

次に、平成25・26年に行った老朽建築物等実態調査の危険度A・Bに判定された物件の解消状況を報告します。危険度Aは「危険」、Bは「やや危険」と

判定しており、危険度Aの解消件数は207件のうち、平成30年度末で49件を解消し、158件が残っている状況です。

危険度B「やや危険」855件については、今年度再調査を行っていて、まだ途中経過ですが255戸が解消され、600件が残っているとの報告を受けています。今後とも、危険度Bの所有者には、危険度Aの状態にならないよう適切な維持管理を啓発するとともに、老朽建築物等対策を推進していきたいと思っております。ご説明は以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。ご質問ご意見ありますでしょうか。

会長

事例1については除却後、ほぼ更地になっていますが、前面道路がしっかりしているのので、その後不動産市場に流通されていったのか情報はありますか。

事務局

今のところ、その後の活用状況の情報はないのですが、接道があって十分建築可能な立地なので、今後更地として流通されることは想定されます。

会長

更地になったことにより、協議会での役割は終わりましたが、今後社会的にどう活用されるのかも意味があるので、追跡調査される方が良いと思いました。

事務局

分かりました。

小山委員

危険度A207件のうち解消が49件とありますが、特定空家等の解消件数が

平成30年度現在15件、令和元年度の件数を加えても19件という説明でした。49件と19件の差は、特定認定する前に解消されたということですか。

事務局

特定空家等に認定する前の指導等の段階で解消されたものがあるほか、自然に流通の中で解消されている場合もあります。

小山委員

自然解消を合わせるとかなり解消件数は上がってきますね。

事務局

難しい案件が残っている状況ではあります。板橋区は特に居住ありの物件にも対応しますので、来年度以降は空き家以外の物件の対策も考えなければいけないと認識していますが、様々な対策が解消の後押しになっていると思います。

藤井委員

解消したもの、未解消のものについての分析ができるといいと思いました。市場の中で自然に解消に向かったもの、何らかの相談によって解消できたもの、特定空家等のようにしっかりと対策を取ったものなどが、どういう属性の空き家であったのか。難しい案件が残っているとのことですが、無接道など様々な問題の整理ができると今後の作戦が練れると思いますので、検討をお願いします。

事務局

今後の対策に役立てていきたいと思いますので、次回ご報告できればと思います。

鈴木委員

2025年に危険度Aの207件を全て解消する目標に向かって、専門家派遣

の事業周知を強化するとか、今後はしっかりと専門家の方のアドバイスをいただきながら、事業を推進する必要があると思います。

また、空き家が放置されると動物が棲みつく等の問題の解消について、建築指導課としてこういった取組をしていくのか教えて下さい。

事務局

1点目の専門家派遣の周知ですが、福祉関係の窓口にチラシを置くなどの工夫はしているのですが、引き続き周知を拡大していきます。専門家の方とは意見交換等の機会にアドバイスをいただくなど連携しながら、事業を進めたいと考えています。また、板橋区に限らず、東京都にワンストップ窓口など専門家団体の窓口等もあるので、それらも併せて紹介していきます。

2点目の動物の件ですが、環境政策課で、害獣を捕まえるための檻を所有者が設置する制度もあるので、連携を強化しながら進めていきます。一方、空き家の所有者の権利は強く、勝手に対応することができないので、東京都の会合等において問題提起していきます。

会長

総務省統計局の住宅・土地統計調査のデータは5年毎に公表されます。従って今後5年間は、この平成30年のデータをベースに住宅行政が進むこととなりますので、東京都の中で板橋区がどのような状況・位置にあるのか、細かく読み解くことが重要です。住宅問題を研究している専門家のデータ精査により、板橋区の今後進むべき方向も分析できるのではないかと思います。

23区のデータに着目すると、空き家数が増えた区、減った区、空き家率が上がった区、下がった区があり、組み合わせとして4パターンがあります。この4

つのパターンで板橋区はどこにあたり、どういう区と同じかということ进行分类・分析することも必要だと思います。

今まで板橋区が行ってきた住宅行政の結果が、ある程度反映されている情報ですから、このデータを今後も大事に扱っていただければと思います。

会長

本日の議題は以上となります。事務局から何かありますか。

事務局

現在の協議会委員の任期は11月8日で満了となりますが、この期間満了をもって野村会長が退任されることとなりました。ここまで老朽建築物等対策計画や判定基準など協議会の中でご意見をいただきながら、また個別にもご指導をいただき策定することができました。本当にありがとうございました。

会長

この度、2期4年にわたった当協議会の委員を辞することになりました。私は、建築学の立場から障がい者、高齢者の方々の生活環境を、どのように整備すれば良いか研究することがライフワークでした。バリアフリー、福祉のまちづくりや障がい者、高齢者の住宅問題等を研究し、省庁や全国の自治体と共に様々な提案をさせていただきました。その一環として空き家問題は一皮向けば「高齢化」という問題があるため、私ももう少し貢献できるのではないかと取り組んできました。

改めてこの4年間を振り返ると、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されました。これを根拠に、平成27年秋に当協議会が設置され、平成28年には板橋区老朽建築物等対策計画2025を策定し、現在空家対策

	<p>では、板橋区は全国的に先導的な役割を果たしていると思います。</p> <p>協議会では、老朽建築物等の調査票を作成しました。これは個人の主観にとらわれず、公正・効率化を図ることができました。この調査票に基づく特定空家の認定数も年々増え、行政指導も個々の事情に合わせて入念に行い、解消件数は平成30年度末で15件に至っています。</p> <p>また、全国空き家対策推進協議会において、板橋区は部会のリーダーとして先導的な役割を果たしています。</p> <p>このようなことを踏まえ、私は当面の役割は果たせたと考え、委員を辞するに至りました。会長として務められたのは皆さまのご協力のおかげです。ありがとうございました。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>ありがとうございました。</p> <p>次回協議会は1月下旬から2月上旬頃を予定しています。</p> <p>以上を持ちまして、令和元年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会を閉会いたします。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>