

平成 28 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	平成 28 年度 第 2 回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日 時	平成 28 年 9 月 5 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</p> <p>日本福祉のまちづくり学会名誉会員 野村 歡 (会長)</p> <p>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)</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</p> <p>板橋区都市計画審議会委員 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 平山 隆一</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 川口 博之</p> <p>警視庁 志村警察署 生活安全課長 須賀 敏雄</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 警防課長 白鳥 悦男</p> <p>東京消防庁 志村消防署 警防課長 近藤 眞二</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 小林 おとみ</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 南雲 由子</p> <p>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	0人
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 老朽建築物等判定基準（案）について</p> <p>3 その他</p> <p>4 閉会</p>
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次第</li> <li>・【資料1】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</li> <li>・【資料2】老朽建築物等判定基準（案）について</li> </ul>
会議概要	<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> <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っております。よろしくお願い致します。</p> <p><u>会長</u></p> <p>野村です。それでは早速協議会を進めてまいります。</p> <p>本日は、傍聴者の方はいらっしゃいますでしょうか。</p>

事務局

本日の傍聴者の方はいらっしゃいません。

会 長

それでは平成 28 年度第 2 回協議会に移ります。

本日は資料 1 および 2 が配布されておりますが、資料 1 については前回協議会の会議録となります。この内容につきましては各自お読みいただき、何かご意見があれば、事務局へ直接お伝えいただければと思います。

続いて資料 2 について、前回会議と庁内検討会議の結果を踏まえてご意見を反映したものを今回ご提示したいと思います。

この判定基準（案）につきましては、今回の協議会での検討が最後となりますので、慎重に審議を進めたいと思います。

それでは事務局から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 2 をご覧ください。

老朽建築物等判定基準（案）についてですが、まず判定基準の構成です。

対象建築物に対してまず空家判定を行います。この判定は、平成 25・26 年度に実施した空家判定を参考に郵便受けの確認や電気メーターの有無、敷地の管理状況などにより行います。次に老朽建築物等判定基準（案）によって、老朽判定、特定判定を行います。

続きまして、判定項目についてです。国交省のガイドラインの 4 つの状態に対応した形式で作成しております。

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態については、判定調査票の「A」にて記載

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態については、判定調査票の「B」に記載

③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に

については、調査票に盛り込まないこととしました。理由は3つございます。  
一つは、他の状態の項目と重複する部分が多いという点です。例えば、窓ガラスの破損状況については生活環境の保全という部分でもガイドラインに記載があります。二つ目は、景観計画では既存建築物に対する制限を設けていない。三つ目は、定量的に判断しにくい。ということが理由です。

④その他周辺の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については、判定調査票の「C」に記載しております。

続いて判定フローになります。空家および居住のある建物について同じ調査票を利用して、調査を行ってまいります。調査票はA～Cに対する評価項目を記載し、調査図については近隣の状況や周辺住民の方への聞き取り内容などを記載する予定であります。

〔調査項目A〕では建築物に関わる影響度ということでA-1として建築物の機能面から見た影響度について調査します。①建物本体の外観目視の不良度判定については住宅地区改良法における不良度判定を利用して行います。②～⑥につきましては門や塀、看板や屋外階段等の建物本体以外の部分についての調査を行います。次は今回新たに加えた部分となります。①～⑥までの調査に対して、周辺環境に与える影響度により更に調査を加えてレベルアップやレベルダウンを図るというものになります。レベル6に記載している「多数の人が利用する施設等（公道等）に倒壊する恐れがあり」について、施設等とは学校や病院、庁舎や駅などを指しており、公道等とは公道や線路などを指しております。

〔調査項目B〕では衛生環境面から見た影響度ということで、⑨～⑬に記載のとおり、アスベストやごみの放置等による臭気や害虫の発生などを項目として設けました。

〔調査項目C〕では生活環境から見た影響度ということで、立木等の道路や近接地への越境や建築物の管理状況として窓ガラスの破損などを記載しております。

最後に判定票になります。調査項目A～Cについて調査結果をまとめ、それぞれの項目の最高点が6を超える場合に特定指定を行います。例えば、Aがレベル3、Bがレベル3であれば合計が6となり、特定指定となります。

また、合計点数については今後の措置を行う際の優先順位へ用いたり、数年経った時にどのように変化が起きているのかを確認する目安として項目を設けております

以上が調査票と判定票の説明になります。

以前より協議会でもご意見をいただいております老朽建築物の定義についてですが、この判定基準(案)によるAの項目においてレベル2以上のものを「老朽建築物」と定義することで考えております。

《実際の物件に対して判定調査票および判定票を用いた調査結果を参考としてスライドにて説明》

最後に判定基準(案)の課題ですが、現在B+Cで6という場合には特定指定をしないということで考えておりますが、特定指定されない以上、これまでと同様の指導レベルになってしまうことが予測されます。また、他の自治体ではこれが一定期間を過ぎても改善しない場合に特定指定を行うという事例もございます。

もう一つの課題として、景観の項目については調査票から除きましたが、判定票を記載する際には必要があれば記入をし、総合的に判断したいと考えております。

## 会 長

ありがとうございました。

前回の協議会での議論を踏まえて、かなり修正が行われたと感じました。具体的に申し上げますと4つです。

①景観の項目を評価から外すということで、前回協議会において複数の委員からのご意見を反映している。

②レベルの評価点について工夫をしている。前回までなかった「レベル0」を

設けて新たな評価の軸を作った。

③重複項目の整理をした。大幅に重複項目を整理して、現在の案ではほぼ重複部分はないと思われます。

④周辺に与える影響の評価が明確化された。

以上4点が大きな変更点かと思います。

それでは資料2について皆さまのご意見をいただければと思います。

#### 南雲委員

A-3 周辺環境面に与える影響度についてお伺いしたいと思います。

A-2 ⑤の看板などの落下の恐れがある（レベル3）場合に、A-3 ⑧でも落下の恐れがある（レベル3）ということで、これのみでレベル6になってしまい、特定指定されてしまうということなのではないでしょうか。看板だけ取り外せば済んでしまうのではないかと考えられますし、重複項目かと思いますがいかがでしょうか。

#### 篠原委員

A-3 については①～⑥までの再評価を行い、Aの最終判定は⑦と⑧の最高レベルで行うことだと思います。

#### 事務局

Aの①～⑥については建物自体や建物以外（門や塀）のそれ自体を評価するので、周辺への影響については加味されていません。⑦と⑧において、①～⑥の項目を周辺への影響というフィルターで再評価を行うというものです。

例えば、広い敷地の真ん中に建物が建っていて、倒壊しても敷地内で収まってしまうようなものは特定指定には当たらないという解釈で作成しております。

#### 篠原委員

質問と提案があります。

調査票の〔2 建築物概要〕の「地区名」には、何が入るのでしょうか。

それから、建築年と確認申請の有無については記載欄を分ける形が良いと思いま

す。

事務局

地区名については、木造密集地域などのまちづくり事業等の項目を記載したいと考えております。建築年と確認申請欄についてはご意見のとおり修正したいと思います。

会 長

少し気づいた点ですが、レベル0を新たに設けたわけですが、BとCにおけるレベル1の「対処済み」には「対処をしたが、影響が残っている」、「対処をして影響がない」の2種類が混在しているように思います。

よって、レベル0については「影響なしおよび対処済みで問題なし」、レベル1については「対処済みだが、やや影響が残る」というような分けが必要かと思えます。この点については事務局で精査をお願いしたいと思います。

それから、Cにおいて樹木に関する項目がございますが、夏と冬ではかなり状態が違うわけですので、調査期間の時期によって判断に差が出ないように事務局で整理をしていただきたいと思えます。

判定票については、①～⑯の合計数を該当項目数量で割った値とありますが、先ほどの判定ケースでは1.5とか2.6など全体から見ると低くなるわけです。ということは、この数値は何のために平均値を出したのか、またそれが最終的な評価に対してどのように使われるのかが分からなかったのでお教えいただけますか。

事務局

合計値だけですと、項目の有無によっては不公平が生じることから平均値を算出することにしました。

会 長

もう一度平均値の意味については精査していただき、ヒストグラムのような各項目の数量（レベル1が2項目、レベル2が3項目など）での評価と比較して、どちらがその意味に合致するのか、統計処理上の問題についてご検討いただければ

ばと思います。

事務局

本当にこの項目が必要なのかも含めまして検討したいと思います。

会 長

他にご意見ございますでしょうか

藤井委員

2点あります。一つは、重複項目ということでB⑬「ごみの放置等による害虫・害獣の発生」とC⑮「住みついた動物の周辺土地家屋への重大な影響」については少し似ているのかと思いました。

二つ目は、周辺への影響度による評価の部分などの整理は非常に良い点だと思いましたが、判定票の記入の仕方としてA①～⑥とA⑦⑧の繋がりが分かりやすいと良いのではないかと思いましたので、ご検討いただければと思います。

会 長

貴重なご意見ありがとうございました。事務局で検討いただければと思います。

事務局

特定指定をした後の措置について、ここでご意見をいただきたいことがございます。特定指定されますと、助言・指導、勧告、命令、代執行という手続きの流れがございます。固定資産税の軽減にも影響する処分である「勧告」を行う前には協議会にご意見を伺うことで考えております。

総合判定によって特定指定された場合に、A単独、A+B（A+C）で6以上の倒壊するおそれがあるということで特定指定された場合には命令、代執行までを検討し、A単独で6以上で落下のみのおそれがある場合勧告までに止めて改善を促すという措置方針で考えておりますが、いかがでしょうか。



### 佐藤委員

基本的に何をさせたいのかという点で考えて、先ほどのように看板が落下しそうな状態である場合に、看板のみ外すように指導をし、指導に従わない場合には特定指定を行い、代執行の場合にも看板だけ撤去するという方法もあると思います。

固定資産税の軽減については住んでいるから軽減されているわけで、住んでいなければ軽減が受けられないという考え方も成り立つわけですので、実質的な威嚇力というのはさほどないと考えています。

### 竹内委員

特定指定というのは助言・指導の前ということでしょうか。また、特定指定をする前に、区からの何かしらのアクションというものはなく、急に調査などが行われ特定指定されるのでしょうか。

### 事務局

基本的には特定指定を受けるような物件ですので、事前にお手紙等によりご連絡をしたいと考えております。

全ての物件について特定指定を終わらせることは時間がかかりますし、特定指定していないから何もしないというわけにもいかないと考えますので、今まで通り、特定指定される前にあっても、助言・指導を行っていきたいと考えております。

### 会 長

昨年度策定した対策計画でも記載のあるところですが、前回から調査票をどのようにデザインするかということが中心でしたので、とりあえずはそこを整理し、次回の協議会で対策計画を踏まえてその後の流れについてご説明いただき、皆さまのご意見をいただければと思いますがいかがでしょうか。

事務局

次回までに検討を進めてまいりたいと思います。

会 長

先ほど事務局から判定基準（案）の課題について説明があった中で、景観の項目を調査票では除いたが、必要があれば判定票のコメント欄への記載などにより総合的に判断をすることはいかがか、というご提案がありましたが、その点につきまして皆さまご了解いただけましたでしょうか。

齊藤委員

少し戻りますが、A-3の周辺環境への影響度というのでAの項目について最終判断がされるわけですので、非常に大きな項目だと思います。

この部分の判定を巡って、所有者などから不服審査のような請求があった場合に、どのような基準で「倒壊のおそれあり」と判断したのかが問われる可能性があると思いますので、具体性のある基準が必要だと思います。

事務局

実際の調査時点においては、調査員の主観がどうしても入ってしまいますので、事例を踏まえる中で写真等による目安などをマニュアル化したり、周辺への影響の尺度については、近接する施設や道路との距離なども検討に入れていきたいと考えております。

会 長

いずれにしても、様々な事象が客観的に示されることが重要ですので、ぜひその努力は行政でしっかりと検討をしていただくことが大切だと思います。

篠原委員

「倒壊のおそれあり」という判定は、平常時に倒壊のおそれがあるという判断なのか、地震や台風などの非常時における倒壊のおそれなのか客観的に判断がで

きるようにする必要があると思います。

事務局

ご意見を参考に検討したいと考えます。

藤井委員

今回の内容にも関係すると思いますが、周辺への影響という項目は行政代執行を行うか否かという部分にも関連することだと思います。公費を投入して状況を改善するという緊急性がどういった場合にあるのかなど、他区で先行して行政代執行を行った事例などを紹介いただくと違った視点から見えてくるものもあるのではないかと思います。

事務局

他区の事例を含めまして次回ご報告したいと思います。

会 長

それでは、次の次第に進みます。次第3のその他ですが、事務局から何かご説明ございますでしょうか。

事務局

現在作成を行っております条例案の進捗についてご報告いたします。

条例の内容につきましては、対策計画 2025 にも示しております通り、空家特措法に定める空家等に対する措置と、居住している老朽化した建築物に対して、空家特措法に定める特定空家等と同様の状態にあるもの（特定老朽建築物）については、助言・指導、勧告、命令、代執行という手続きができるように規定を設ける内容としています。条例の構成については、対策計画と同様に空家等と老朽建築物の規定を章分けしたもので検討しております。

今後のスケジュールとしては、第4回区議会定例会に諮り年内の制定を目標に進めております。

	<p><u>篠原委員</u></p> <p>利活用の部分は条例にどのように反映されるのでしょうか。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>「支援」という項目で、「～改善に向けた支援を行うことができる。」などの記載に含まれています。また、「区の責務」という項目で「～利活用の促進について措置を行う。」といった記述を入れております。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>利活用についてはなかなか表面に出てきていない印象ですが、条例を作るということは、区民の安全や生活の向上が中心ですから、行政が行う措置だけでなく、区民からの視点が含まれていると良いのではないかと考えます。</p> <p>他の自治体の事例などを参考に報告をいただけたらと思っております。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>それでは最後に事務連絡をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>次回第3回協議会は1月24日（火）15時から開催を予定しております。場所等につきましては後日別途ご連絡致します。よろしくお願いいたします。</p> <p><u>会 長</u></p> <p>それではこれで閉会致します。ご協力ありがとうございました。</p> <p>以上を持ちまして、平成28年度第2回協議会を終了させていただきます。</p>
<p>所管課</p>	<p>都市整備部 建築指導課 監察グループ （電話3579—2578）</p>