

平成 29 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 29 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 29 年 7 月 21 日 (金) 午後 3 時 30 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</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 関 健介</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 伊藤 博之</p> <p>板橋区議会議員 都市建設委員長 松岡 しげゆき</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 佐藤 としのぶ</p> <p>板橋区都市整備部長 杉谷 明</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	1人
会議次第	委嘱状伝達式 （1）開会 （2）委嘱状伝達 （3）区長挨拶 平成29年度第2回板橋区老朽建築物等対策協議会 （1）開会 （2）対策への支援・取組状況の報告について （3）その他 （4）閉会
配布資料	・次第 事前配布資料 ・【資料1】平成29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29年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会会議録 ・【資料3】特定認定の予定物件資料（概要版） 当日配布資料 ・【資料4】国の支援と全国の市区町村の取組状況 ・【資料5】東京都の支援事業等 ・【資料6】板橋区の取組状況 ・【資料7】空き家の利活用に関する情報提供 ・【資料8】特定認定の予定物件資料
会議概要	（委嘱状伝達式は省略）

事務局

それでは、ただ今から、平成29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。

前回の協議会では、篠原委員から利活用の事例等について、齋藤委員・堀委員から貴重な情報提供やご意見などをいただきました。ありがとうございました。

今回の協議会でも、適正な管理や利活用についての情報交換や、判定基準に基づく、空家等の特定認定の判定について、委員の皆様のご意見等をお伺いしたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

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。

それでは、これからの進行につきましては、会長にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

会長

それでは、平成29年度第2回協議会を進めてまいります。

本日の傍聴者の方はいらっしゃいますでしょうか。

事務局

本日は1名の傍聴者の方がいらっしゃいます。

会長

どうぞ、お入りください。それでは、平成29年度第2回協議会の内容にうつります。 次第に沿って進行してまいります。

まずは、【次第】の2 対策への支援・取組状況の報告についてです。

事務局よりご報告をお願いします。

事務局

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。

こちらが、国の支援と全国の市区町村の取組状況の資料になります。

老朽建築物等対策に関する国・東京都の支援策や、他の自治体における取組状況について、ご説明させていただきます。

ご質問等は、国・都・区のご説明の後に、お願いいたします。

はじめに、国の支援策等から、ご説明させていただきます。国の支援の1つ目として、国土交通省の空き家再生等推進事業について、ご説明いたします。

空き家再生等推進事業の除去事業タイプがあります。これは社会資本整備総合交付金等の基幹事業の一つになります。居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除去を行うものです。対象地域は、空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区になります。板橋区の場合は、特段対象地域を限定せず、区内全域を対象としています。

続いて、対象地域の2段目ですが、空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害しているため、空き家住宅等の計画的な除却を推進すべき

区域として地域住宅計画又は都市再生整備計画に定められた区域となります。これと、3段目の居住誘導区域を定めた場合はその区域外で空き家住宅等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域とありますが、この2つは板橋区では対象地域がないため対象外です。そのため、対象としては1番の空家等対策計画に定められた空家等に関する対策の対象地区が対象になります。

対象施設は不良住宅、空き家住宅、空き建築物となりまして、不良住宅は住宅地区改良法第2条第4項に規定するもので、これは特段空き家に関わらず、空き家ではなくても対象施設となります。空き家住宅とありますが、跡地が地域活性化に供されるものとありまして、例えばポケットパークやそういうものに関するものに供されるものが対象施設となります。次の空き建築物も同様です。

文京区の事例では、10年程度使用するという場合にこの制度を使用したという例があります。写真は福井県越前町でポケットパークとして活用し制度を利用した事例があり全国での例として挙げられています。

助成対象費用としては除却に係る費用となり、除却費用と除却に生ずる補償料に対して、資料の図のような割合で助成する事業があります。

続いて活用に対する助成のタイプになります。こちらも社会資本整備総合交付金の基幹事業の一つになります。居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行うということで、こちらも対象区域については先程と同じになります。対象建築物ですが、本事業を実施しようとする際に使用されておらず、かつ、今後も従来の用途に供される見込みのない空家住宅又は空き建築物

になります。事業内容はこれらの建築物を、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するための、当該住宅等の取得、移転、増築、改築等になります。助成対象費用はそれらの用途の改修等に要する費用になり、図にありますが、地方公共団体と民間で割合が変わっておりますが、地方公共団体においては1/2、民間においては1/3という割合になっております。

続きまして、空き家の発生を抑制するための特例措置として、空き家の譲渡所得に対して3,000万円の控除を受けられるという内容です。相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋とその敷地を、相続人が取り壊した後に土地を譲渡した場合等には、譲渡所得から3,000万円を特別控除するという内容です。相続した空家を耐震リフォームした後等に建物ごと土地を譲渡するタイプと、取り壊した後に土地を譲渡するタイプがあります。

適応期間については、平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡されたものが対象で、相続した家屋にも要件があります。

- ① 相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたもの
- ② 相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものであること
- ③ 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
- ④ 相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されて

いたことがないこと

次に特例措置を受けるためには、確定申告をする際に税務署に提出する被相続人居住用家屋等確認書というものがあり、家屋がある市区町村に申請し交付を受けることになっております。本協議会の事務局である建築指導課の老朽建築物グループが担当しており、既に発行手続きを行っています。複数の相続人がいる場合、各々が申請して頂く必要があります。

確認申請書の提出先は、当該家屋が所在する市区町村で、交付を受けた確認書の提出先は、各々の相続人が確定申告を行う管轄区域の税務署となります。

資料の5ページ目に、確認申請書を提出する際に必要となる添付書類が掲載されています。各市区町村では、

- ① 相続の開始の直前において、被相続人が当該家屋を居住の用に供していたこと
- ② 当該家屋に被相続人以外に居住していた者がいなかったこと
- ③ 当該家屋又は当該家屋及びその敷地等が相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていなかったこと

を確認し、確認書を交付します。ただし、市区町村が確認書を交付した後、最終的に特例が受けられるかは税務署の判断となります。板橋区の交付件数等については後ほど説明させていただきます。

次に全国の市区町村の取組状況について、ご説明いたします。

国土交通省の資料になりますが、全国の市区町村の2割超で空家等対策計画を策定しているという調査データを発表した、平成29年6月27日付のプレスリリースです。空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく対策計画の策定が、平成28年度末で約21%、平成29年度末には5割を超える見込みとなっています。

空き家の発生を抑制するための、譲渡所得の3,000万円特別控除の適用に必要な確認書の交付件数が、全国の市区町村で、1年間で4,477件に達したことも掲載されています。

調査結果のポイント1の空家等対策計画の策定状況として、今年度末の時点で、愛媛・富山・高知、各県内の9割を超える市区町村で、対策計画が策定される見込みとなっています。

調査結果のポイント2は、3,000万円特別控除の適用に必要な確認書を、全国の3割を超える496の市区町村で、年間4千件以上交付した実績となっています。

調査結果のポイント3の、空家特措法第14条に基づく措置の実績の詳細は、資料空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等をご覧ください。

都道府県別の策定済み市区町村数の中では、平成28年度末時点では上位には入っていなかった愛媛県が、平成29年度末時点では95%の自治体が策定するという見込みで、全国では第1位となっています。

都内で策定済みの自治体としては、板橋区が最も早く策定しております。東京都の市区町村の実績は、全市区町村62のうち29年度末で22の自治体、

割合としては35.5%の見込みとなっています。

都道府県別の措置の実績です。都内62の市区町村で、助言・指導11件、勧告7件、命令3件、代執行2件となっています。代執行2件のうち1件は、板橋区において実施した行政代執行となります。

法定協議会は、空家特措法第7条に基づき設置された協議会です。本協議会は、空き家だけではなく、居住のある老朽建築物への対策を含めた計画等に関して、当初は要綱、現在は条例に基づき設置しているため、該当せず掲載しておりません。

譲渡所得3,000万円控除に関する実績としては、平成28年度から実施されました確認書の交付件数は、板橋区で28件となっています。

国の支援策等については以上となります。空家等の対策については、国や東京都の更なる支援策が提示されることも想定されます。板橋区内の207件をはじめとする適切な管理がなされていない建築物に対する対策の推進を図るため、今後他区の状況や事業内容等を参考にしながら、より良い制度づくりの検討を続けていきたいと考えております。

次に、東京都の支援策と区の取組状況について、ご説明させていただきます。

事務局

資料5をご覧ください。

東京都では、空き家の適正管理及び利活用等の推進など、空き家対策に取り組

む区市町村に対して、他の自治体の取組の情報共有や専門知識の習得等をはじめとする技術支援を行うため、東京都空き家対策連絡協議会を4月に設置いたしました。5月下旬には、第1回の協議会が行われて、第2回目の協議会を来週、年間5回程度の開催予定となっております。

次に空き家のワンストップ相談窓口について、ご説明いたします。昨年12月から、相続等で発生した空き家の利活用・適正管理を図るため、相続空家の所有者や相続予定者に対して、利活用・適正管理の様々な情報提供やアドバイスなどを、無料で、ワンストップで相談業務を行える制度となっております。この制度を行う事業者は3社あり、NPO法人1社と民間事業者2社で相談窓口を設置しています。

先程の東京都空き家対策連絡協議会でのNPO法人からの報告では、既に30件以上の相談実績があるそうです。板橋区内の相談は3件とのことでした。

区内ではありませんが、活用事例といたしまして、

- ① 隣家へ建物ごとの売却
 - ② 解体して、コインパーキングとして活用
- などの、サポート事例の報告がありました。

最後に、空き家利活用等区市町村支援事業について、ご説明いたします。この事業では、区市町村が実施する実態調査や空き家等対策計画の作成、改修費用助成への補助等により、区市町村の取り組みを支援し、空家の利活用や適正管理等を促進することを目的としております。

板橋区では、専門家を活用した空き家相談体制整備への補助という内容で、所有者等に無料で専門家を派遣する支援制度に関する補助金を活用しています。専門家派遣に関する費用の1/2が補助される見込みです。

次に資料6をご覧ください。

板橋区の取組状況として、老朽建築物等に関する相談件数を掲載しています。老朽建築物等と樹木の繁茂・残置物の2項目あり、老朽建築物等は老朽化した建物に関する相談と、それに併せて樹木や残置物に関する相談を、所有者や近隣の方から受けたものです。樹木の繁茂・残置物は建物は老朽化していないが、樹木の繁茂・残置物に関する相談を受けたものです。

老朽建築物等対策計画を策定した平成27年度は、それぞれ26件、13件の合計39件、平成28年度は19件、24件の合計43件となっています。今年度は3ヶ月で19件の相談があり、昨年度の倍に増加する見込みです。

次に支援事業1として、今年の1月から開始した、建物所有者等に対して、最適な専門家を無料で派遣する支援制度です。事業開始の時期の遅れもあり、実績は1件のみとなっています。

支援事業2として、老朽化した建物を除却する際に、その除却費用の一部を助成する支援制度です。対象が特定の認定を受けた建物であり、認定した建物が未だ少なく、実績がないという状況です。

次は先程もご説明した譲渡所得3,000万円控除に係る確認書の交付件数が、平成28年度は28件、今年度は既に5件交付しています。内容としては、建物を

リフォームして使用するより、除却されるケースがほとんどという状況です。
資料6についての説明は以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。

ただ今、資料4で国の取組状況、資料5で東京都の取組状況、資料6で板橋区の取組状況について、ご説明がありました。

それでは資料4から順に、ご質問を受けたいと思います。ご質問がある方は、いらっしゃいますでしょうか。

松岡委員

法定協議会と板橋区の協議会との基準の違いとは何でしょうか。

事務局

法定協議会との違いは、区長や首長が入っているかいないかに違いがあり、それ以外は法定に合った協議会の内容となっています。

松岡委員

国が定めた基準では、首長が入らなければ法定協議会ではないという定義がされているので、板橋区は該当しないが、実質的な問題はないということか。

事務局

相違ありません。空家特措法では首長を含めた協議会との定義がありますが、区長の日程等を考慮した協議会の開催日程の設定は、実質的に運営が困難と想定しました。特定空家等の認定作業を実施するにあたっては、機能的な開催が難しいことから、現状の体制のように、区長を除いた協議会とすることを条例にて定めています。国の法定協議会にはカウントされていませんが、実質は同じ内容で行っています。

会長

ほかに質問はございませんか。

それでは次に資料5について、ご質問・ご意見をお願いいたします。

篠原委員

空き家のワンストップ相談窓口のチラシでは、モデル事業は平成29年度末までとなっているが、事業者3社の窓口開設も平成29年末までですか。区民の方から相談を受けた際に紹介したいのですが。

事務局

実施期間を確認します。チラシは窓口で配布しています。所有者の死亡に伴って家族の方から相談を受けることがあり、お近くの窓口を紹介しています。

会長

ほかに質問はございませんか。

それでは私から、3件の事業者のうち2社の民間企業が参入している意図について、全てが利益に繋がる相談とは限らないと思いますが、民間企業がどのように対応しようと考えているか分かりますか。

事務局

5月の東京都空き家対策連絡協議会で2社からの報告がありました。相談窓口だけでは確かにメリットはないが、将来的に繋がる可能性や、東京都の助成金等を活用しているとのことでした。相談者に対しても、耐震診断の助成金や専門家との無料相談などメリットがあるメニューも含めた内容となっています。

会長

ほかに質問はございませんか。

それでは資料6についてお願いします。

会長

私からはじめに、平成27年度の相談件数は、何ヶ月間の集計ですか。

事務局

平成27年4月から平成28年3月までの12ヶ月間です。

会長

平成28年度も同じ期間で、今年度は四半期分ということですから、仮に4倍

すると、かなり件数は増加する可能性があるということでしょうか。

事務局

今年度も件数は増えています。7月も樹木の繁茂に対する相談が増えている状況です。

会長

ほかに質問はございませんか。

篠原委員

専門家を無料で派遣する支援事業の実績で、平成28年度1件とは、どの分野の専門家への相談があったのですか。

事務局

司法書士を派遣しています。相談は借地権に関する内容でした。借地に関する相談は他にもあり、問題の解決に向けて制度を活用するようご案内しています。

会長

ほかに質問はございませんか。

それでは続いて資料7の説明をお願いします。

住宅政策課

空家の利活用について4点ほど情報提供させていただきます。

1点目は、6月26日に開催されました、関東ブロック市区町村居住支援協議会に係る情報交換会への参加についてです。主催は、関東地方整備局建政部住宅整備課で、主な内容は新たな住宅セーフティネット制度と居住支援協議会の役割です。住宅セーフティネット法が公布されたことにより、住宅確保要配慮者に向けて賃貸住宅を登録する制度です。これと併せて、登録された住宅の改修及び入居の経済的支援を行い、入居者にもマッチング等の支援を行う制度が間もなく開始されます。

また、板橋区では居住支援協議会を平成25年に設立して、住宅確保要配慮者に向けた支援を行っていますが、全国の居住支援協議会の事例が紹介されました。

- ① 埼玉県住まい安心支援ネットワークは、埼玉県のあんしん賃貸住宅登録制度で、物件探しや手続きの同行等を行っています。
- ② 川崎市における地域善隣事業は、地域包括ケアシステムから派生した事業で、NPOと中高年事業団が連携して、住まい探しや生活相談等を行っていた事業を、川崎市の居住支援協議会に展開させるという考えのものです。

2つ目は、7月3日に開催されました、新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会への参加についてです。主催は、国土交通省住宅局住宅総合整備課で、1つ目の説明と同様に、住宅確保要配慮者への賃貸住宅の登録制度や支援制度に関するものです。

3つ目は、7月7日に開催されました、空家対策セミナーへの参加についてで、

主催は一般社団法人相続ファシリテーター協会です。主な内容は、都の空家等の利活用円滑化モデル事業の紹介と相続・空き家対策についてです。

以上の3つは情報収集となりますが、これらの状況を踏まえて、板橋区の今後の検討課題についてご説明します。

1つ目は、福祉部門との連携についてです。具体的には、精神障がい者の入居支援について福祉事務所と連携して、見守り寄り添い型支援を行うことを検討しています。

2つ目は、空家の利活用に関する専用窓口の開設です。この秋には新たな住宅セーフティネット制度が施行されること、日々区民の方の空家への関心も高まっていることから、現在建築指導課と住宅政策課では東京都の空家対策協議会に参加して情報を収集しています。今後は、空家の利活用に関する相談窓口を板橋区においても設置する必要があると考えて、検討を行っています。以上です。

会長

本日の協議会の内容は以上となります。今回の協議会では、主に空き家対象ではありますが、国・東京都の支援事業や他の自治体の取組状況に関する報告、板橋区の取組状況や利活用についての情報もお聞きしました。

今後も委員の皆様からの情報もいただきながら、この会議を進めて行きたいと思います。

それでは、事務局にお願いいたします。

	<p><u>事務局</u></p> <p>次回の平成 29 年度第 3 回目の協議会は、11 月 2 日（木）15 時 00 分から開催を予定しております。</p> <p>今後も特定認定の判定だけではなく、委員の皆様との情報の共有をさせていただきたいと思います。何卒よろしく願いいたします。</p> <p>以上をもちまして、平成 29 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。</p>
所管課	都市整備部建築指導課老朽建築物グループ （電話 3 5 7 9—2 5 7 4）