

平成 29 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 29 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 29 年 11 月 2 日 (木) 午後 3 時 00 分から午後 5 時 00 分まで
開 催 場 所	教育支援センター (区役所本庁舎南館 6F)
出 席 者	<u>14 名 (欠席 3 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	<p>建築指導課長 田島 健</p> <p>建築指導担当係長（老朽建築物グループ） 伊東 龍一郎</p>
会議の公開 （傍聴）	公開（傍聴できる）
傍聴者数	3人
会議次第	<p>平成29年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会</p> <p>（1）開会</p> <p>（2）空家や老朽建築物のトラブル対応事例の報告などについて</p> <p>（3）その他</p> <p>（4）閉会</p>
配布資料	<p>・次第</p> <p>事前配布資料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・【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</li> <li>・【資料2】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</li> <li>・【資料3】特定認定の予定物件資料（概要版）</li> </ul> <p>当日配布資料</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・【資料4-1】空家や老朽建築物のトラブル対応事例 ～私法による解決事例～</li> <li>・【資料4-2】司法書士会の活動体制と事例</li> <li>・【資料5】板橋区の実組状況</li> <li>・【資料6】特定認定の予定物件資料</li> </ul>
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>それでは、ただ今から、平成29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>前回の協議会では、国・東京都の支援事業や他の自治体の取組状況のほか、板橋</p>

区の実施状況や利活用についての情報提供をさせていただきました。

今回の協議会でも、トラブル対応事例・適切な管理に向けた取組などの情報交換や、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、よろしくお願いいたします。

なお、本日は委員数 17 名のところ出席委員数が 14 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。

#### 会長

それでは、平成 29 年度第 3 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 3 名の傍聴者の方がいらっしゃいます。

《傍聴者入室》

#### 会長

それでは、平成 29 年度第 3 回協議会の内容にうつります。

まずは、【次第】の 2「空家や老朽建築物のトラブル対応事例の報告などについて」になります。事務局から、ご説明をお願いします。

#### 事務局

前回の協議会で、板橋区の実施状況として、老朽建築物等への相談件数について、ご報告させていただきました。建物自体の老朽化から、樹木の繁茂や残置物への不安など、主に隣接地に居住している区民の方からの相談が多い状況となっています。特に、夏場の 7 月から 9 月にかけては、空き家にできたハチの巣に関

する相談も多くございました。

区としましては、老朽建築物等対策条例で、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な管理に努めることは、所有者等の責務として位置づけています。

このことから、建物・敷地内の現状や、周辺の住民の方からの要望を所有者に伝え、適切な管理の早期対応を促しております。

本日は、板橋法曹会の佐藤充裕（サウ ミヒロ）委員から、空家や老朽建築物でトラブルが発生した場合の私法による解決事例について、平山委員から東京公共嘱託登記司法書士協会の活動内容等について、お話をお願いしております。

また、委員の方からの情報提供に続きまして、区の取組状況をご報告させていただきます。よろしくお願いいたします。

#### 会長

それでは、佐藤充裕（サウ ミヒロ）委員、よろしくお願いいたします。

#### 佐藤充裕委員

では、資料 4-1 により報告いたします。本協議会では、空き家や老朽建築物について、行政としての対応を協議する場ではありますが、今回は、民対民との間で、私人間でトラブルを解決する場合にはどうなるかの報告をしたいと思います。

まず、私法について説明したいと思います。私人間でトラブルを解決するためには、私人間の権利・義務を定める私法を根拠にすることになります。私法には、例えば、民法、借地借家法、労働契約法、消費者契約法などがあります。

一方、本協議会では、空家等対策の推進に関する特別措置法の特定空家の認定等を協議しているのですが、この空家特措法は、行政機関と国、行政機関と個人

との関係を定めており、行政機関の権限や、行政機関の区民に対する措置や違反者に対してどのような手続きがあるのかという法律です。

個人と個人の間で法律上の権利・義務を定めたものではありませんので、空家特措法は私法ではないということになります。私法ではないということは、例えば、私人Aが私人Bに、空家特措法の条文を直接の根拠として民事裁判等の権利を行使することはできないということです。

もう少し例をあげますと、私法でない法律としましては刑法があります。刑法は、犯罪者に対して国家がどのような刑罰を科すかを定めた法律です。これは国と犯罪者との関係を定めた法律となります。

例えばBがAを殴った場合、これは刑法上の暴行罪ですが、AがBに対して、刑法による処罰を求めて刑事裁判を起こすことはできません。検察官が裁判を提起して国家がBを罰するということとなります。近代の法治国家では、国家が被害者に代わって犯罪者に刑罰権を行使して、社会秩序を維持することになっています。

ただし、AはBに対し、治療費や慰謝料について損害賠償請求ができます。私法である民法を根拠にして、被害者であるAが原告になって、Bを被告として民事訴訟を提起することになります。これは私人間の関係ですので、私法で解決することになります。

それでは次に、Bの土地の樹木が繁茂して、Aの土地に越境している事例を基に、私法を使って、民事上のトラブルを解決して行く手続きについて考えたいと思います。

樹木の越境に関しては、民法233条1項に隣地の竹木の枝が境界線を越える

ときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができます。

したがって、この規定を根拠にして、AはBに対し、お話やお手紙を出すなどして枝を切除してくださいと請求することになりますが、それでもBが請求に応じない場合は、AがBを被告として民事訴訟を裁判所に提起します。そして、勝訴判決を得ますと、裁判所が切除しなさいとBに判決で命ずることになります。

具体的な判決としては、「Bは、Aに対し、ABの土地に生育している図面記載の杉、ひのきのB所有各樹木の枝で、図面の境界線を越え、Aの土地にさしかかっている部分について、図面の境界線の限度において各切除せよ。」という内容になります。

では、このような勝訴判決が出てもBが切除しない場合は、どうするかというと、この段階でもAはBの枝を切ってはいけません。Aは、強制執行を再び裁判所に申立てることになります。強制執行の種類は、代替執行といいます。

具体的には、判決で命じられたのに、Bが枝を切らないので、代わりにAが枝を切って良いという内容の授権決定をもらいます。裁判所の授権決定を受けて、執行官やあるいは第三者である業者が切除することになります。

このように、樹木の越境について私法上、Bが最後まで枝を切除しない場合には、民事訴訟そして強制執行という、2段階の裁判所の手続きを行うことになります。

この間の裁判にかかる費用や枝の切除費用は、Aが一時的に立て替えて、最終的にはBに請求できますが、請求しても払ってくれない場合は、今度は、費用を取り立てるために、AはBの財産に対する差し押さえの強制執行を申立てなければなりません。

このように、手続きが終わるまで、かなりの時間、費用と手間を要することから、実際は、樹木の越境で、裁判を提起して判決に至るケースは殆どありません。通常は、話し合いで解決するのが普通でしょうし、裁判に要する時間、費用と手間を考えれば、Aが費用を負担しても早い段階で切った方が、事案解決としては適正と実務的な感覚では捉えています。

ただし、本協議会で扱っているような空き家の問題になると、話し合いでBの承諾を得てAが切ることもできないので、Bが所在不明の場合は、訴訟を提起して、強制執行の判決を得る等の手法しかありません。

なお、Aとしては、勝手に切りたい場合もあるでしょうが、私法上それは違法となってしまいます。

次の事例に移ります。Bの樹木が公道に越境していた場合です。Aが公道を歩いていたところBの枝にあたって転倒し、自動車に轢かれた場合の事例を考えたいと思います。この場合の私法上の規定は、民法717条の土地工作物責任が該当します。1項と2項の規定で、竹木や建物を含めて、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、被害者に対してその損害を賠償する責任を負うとあります。

Aは、民法717条の規定からBに損害賠償の請求が可能です。事故の当事者である車の運転手にも損害賠償を請求できますが、連帯する形となり、B・運転手どちらにでも損害賠償を請求することができます。

民法717条の規定は、事故が起きてからの問題を扱う条文になります。事前にAが危険なため、Bに予め切ってくれというのは難しく、公道を安全に歩行す

る権利は私法上の法的な根拠がないので、事前の予防としては、道路管理者からBに対して、何らかの措置を行う必要があるのではないかと思います。

類似の事例の裁判は多く、7歳の女の子が公道に張り出した生垣に、自転車で接触して転倒し、公道を走っていた2トントラックにはねられて死亡したケース等もあります。道路管理者にも損害賠償責任を認めた判例もありますので、ある程度介入する必要があるのではないかと思います。

最後の事例に移ります。借地上に共有する建物があり、依頼者をAとしますと、Aの亡くなった夫の実家でしたが、夫からの相続で2分の1がAに、もう2分の1は夫の姉Bの名義になっておりました。Bは、外国人と結婚して20年以上前にヨーロッパの国に居住し、そのBも亡くなっていて、Bの相続人として娘2名がいるという状況でした。

この家は、築50年以上、15年程空き家として放置されたまま老朽化が進行していました。Aから依頼が来たのは、周辺地域の開発が始まり、新しい地主CからAとBの借地権を買い取って更地にしたいとの話がきたためでしたが、Bの娘2名の所在も連絡先も不明という状況でした。

Bの娘2名の所在を調査するため、まずBの戸籍を取ったところ娘2名が日本の国籍を選択していることが分かりました。日本国籍であれば、外国の日本領事館が所在を把握している場合があるので、弁護士会から外務省を通じて在外領事館に問い合わせた結果回答があり、Bの娘2名の所在が分かりました。それから、娘2名に手紙を出して、手紙のやり取りで、地主Cへの借地権の譲渡の話をまとめて解決することができました。



もしも外国に住む姪2名との話し合いがまとまらなければ、日本の裁判所に共有物分割の訴訟というのを提起して、最終的には裁判所に競売を命じてもらい、地主Cが落札して処理するという手続きになったと思います。逆に外国籍を選択していた場合、外国にいる外国人を調査するのは不可能ですし、訴訟の提起が仮にできたとしても、話をまとめて経済的なメリットが得られるような解決には至らなかったと思います。

今回の報告を通じてですが、民事上で私法的な権利を実現するには時間、費用と手間がかかり、私法的な救済手続きでは、特に老朽空家等では相手方から費用の回収ができないリスクを背負ったまま、被害者は手続きを進めなければなりません。

この協議会で取り上げている空き家や老朽建築物の問題は、自浄作用ではなかなか進まない民対民の問題に行政がどれだけ介入するかという点であり、自浄作用を働かせるには土地や建物の価値を生んでいく利活用等の施策がなければ、私法上のプロセスも機能して行かないのではないかと考えています。以上です。

#### 会長

ご説明ありがとうございました。

ただ今の、佐藤充裕（サウ ミヒロ）委員からのご説明について、ご質問がある方は、いらっしゃいますでしょうか。

あらためて協議会で取り上げる問題の難しさを再確認した気がいたします。

#### 会長

よろしいですか。それでは続きまして、平山委員、よろしくお願ひいたします。

平山委員

それでは、資料 4-2 により司法書士会の活動体制と事例についてお話しします。

始めに先週の金曜日の新聞に「所有不明地 6 兆円の損失、対策急務」という見出しがありました。この記事の発表は有識者等で作る民間の研究会で、座長は元総務省の大臣の方がされているようです。2016 年の経済的損失が 1,800 億円と推計され、2040 年までの累積が 6 兆円となっています。記事に内訳があり、所有者をさがすのに 500 億円と記載されていたので、大変な金額がかかると今まで以上に認識しました。

司法書士は、公共事業の土地の買収事業等に携わる場合もありますが、所有者不明は大きな障害となっていると聞いております。例えば、道路拡幅や復興事業でも対象者が多く、所有者不明、相続未了により区画が確定しないようです。空家対策でも、所有者不明が多ければ、その原因として相続未了も多く、その問題を解決しないと、事業の支障を取り除くことができないと思います。

では、司法書士会の空家対策でどのような業務に対応できるかを説明します。相続問題は司法書士の主要な業務ですので対応可能で、相談窓口も会で常設しています。登記簿の権利調査として、所有者の確定や担保権の調査のほか、高齢化社会のため相続登記も多く、戸籍調査にも精通しています。その他、問題解決にあたって成年後見の制度を利用した申立や、後見人や補佐人に就任する事例も司法書士が一番多く対応していると思います。また、相続財産管理人や不在者財産管理人に就任することも可能です。

東京司法書士会の体制は、各支部毎で活動していて、23 区内は各区に、それと

多摩地区等を合わせて全 31 支部あります。

東京公共嘱託登記司法書士協会は公益社団法人です。特に官公署から大量事件を受ける場合に権利調査や所有者の確定、最終的に買収等の後の所有権移転登記までを担当する部署で、東京司法書士会の司法書士数百名で会を作っています。

次に成年後見の制度では、成年後見センターリーガルサポート東京支部が研修や就任等のバックアップを行っています。

次に相談については、東京司法書士会館に総合相談センターを常設して、総合的な相談体制を整えています。

次に ADR 調停センターは、裁判外で紛争解決手続きをする機関で、裁判外なので期間が短く、簡易にできるなど経済的で、非公開で行うため、こちらを選ばれる方もいらっしゃいます。

次に NPO 法人の涉外司法書士協会です。日本に住む外国籍の方の日本の不動産の購入、最近ではシンガポールや香港から日本の不動産購入ツアーで購入される場合もあり、広大な土地や防衛省の施設に近い場所を購入する場合は問題となることがあるかもしれませんが、一般的な取引については、日本の不動産の購入に登記上ほとんど制限がないため、外国籍の方や外国に住む日本人の方の相続等を専門的に担当して、バックアップできるようになっています。

次は東京司法書士政治連盟です。先程相続未了が公共事業の障害になっているという話をしましたが、相続を行う際の手続きの書類の保存期限が、例えば除票住民票の保存期間は 5 年と決まっています。そのため、それ以前の情報が取れずに相続登記等の際、非常に支障をきたすことがあります。戸籍も閉鎖されてから 80 年間と決まっていて、同様に支障をきたしているため、このような期限を延ばしてほ

しいという活動を以前からしています。協会の体制については以上です。

次に、東京公共嘱託登記司法書士協会が、今年業務を完了した事業について、事例としてご報告します。

奥多摩町が所有する土地に、立木所有を目的とした99年の地上権が設定されていて、期間切れに伴い抹消しようとしたところ、奥多摩町では対応できずに協会へ依頼があった事例です。

58筆の土地に73件の地上権があり、受任時の地上権延べ3,013名が、抹消登記完了時は8,158名になっていました。存続期間内に相続する場合は相続登記を行うことが法令で決まっています、この相続登記は6,104件ありました。調べますと相続登記未了案件が多く、存続期間が過ぎた後は相続登記しなくても良いが、相続人は抹消承諾しなければならず、対象者の確定に大変日数がかかりました。名義人のべ8,158名のうち複数物件の重複した名義人がいたので、最終的な対象者4,996名から抹消承諾書を集める必要がありました。しかし876名からは、繰り返し連絡等を行いました。承諾書の返信がなく、抹消承諾に代わる裁判所の判決を受けて抹消登記を完了しました。裁判所との協議で数回に分け、2年位の期間をかけて判決を受けたという事例です。

空家対策でも、相続登記未了の問題は対象者が多く、費用や手間を含めて大変支障となるため、その事例として紹介いたしました。以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。

ただ今の、平山委員からのご説明について、ご質問がある方は、いらっしゃいますでしょうか。

松岡委員

存続期間中は相続登記を行うとの法令があつて、登記がされていない場合は無効にならないのでしょうか。

平山委員

無効とはなりません。相続登記をしないと抹消はできませんが、地上権の設定者は所有権とは異なり相続登記の必要に迫られないので放置される方が多いのですが、相続登記をしないことで、権利が自動的に抹消されることはありません。

会長

ほかに質問ございませんか。

堀委員

土地所有者が、土地購入の際に居住していた賃貸住宅の住所で登記して、その後2回ほど住所変更したが登記を変更していない場合は、所有者であるとの証明はどうすれば良いのでしょうか。

平山委員

法務局によって対応が少し異なる場合がありますが、つながりが取れない場合は不在籍・不在住証明という2つの証明をとり、そこに住んでいなかったという形で登記を進めています。または所有権の権利書で本人確認の対応をしています。

会長

ほかに質問ございませんか。

それでは、板橋区から取組状況の報告をお願いします。

## 事務局

老朽建築物等、敷地内の樹木の繁茂や残置物の相談件数の推移です。平成27年度、平成28年度は年間40件前後でしたが、平成29年度の9月末で38件あり、最終的には70、80件程度が見込まれる状況です。

次に、空き家の発生を抑制するための特例措置として、相続した空き家と土地、または相続した空き家を取り壊した後の土地を譲渡した場合に、その譲渡所得から3,000万円を特別控除できる制度です。特例措置を受けるためには、確定申告の際に税務署に提出する「被相続人居住用家屋等確認書」が必要で、区内にある場合は建築指導課が発行手続きを行っています。

昨年11月から発行手続きを開始していますが、平成28年度は28件、平成29年度は9月末で既に14件です。確定申告の準備をされる方からの問合せも増えているので、これも昨年度の実績を上回ることが予想されています。

次に、全国空き家対策推進協議会に参加することになりました。空家特措法の施行から約2年が経過し、当区を含めて各自治体等による空き家対策の取組が進められておりますが、一方で、様々な問題や課題も生じています。

こうした機運の高まり、取組の広がりを踏まえまして、

- ①空き家問題に係る情報の交換・共有をすること、
- ②法務・不動産等の専門家等と連携し対応策について協議・検討すること、
- ③実践的な空き家対策について政策提言等を行うこと、

を目的とした、全国的な組織「全国空き家対策推進協議会」が8月31日に設立さ

れました。協議会の構成は、正会員として地方公共団体47都道府県、926市区町村の計973団体、協力会員として専門家の民間団体が24団体、顧問2名です。協議会には、企画・普及部会、所有者特定・財産管理人制度部会、空き家バンク部会等の部会を設けています。実務担当者との意見交換や専門家の知見をいただきながら、具体的な課題の解決に向けた検討を行っていく予定です。

板橋区としては、所有者特定・財産管理人制度部会に参加して、空き家所有者の効率的な探索方法等の検討や、財産管理人制度の活用推進の方策等について、検討を行っていく予定です。全国の自治体の方々と一緒に、効率の良い方法等を検討できればと考えています。全国の協議会での取組内容については、今後もこの協議会でご紹介したいと考えております。以上でございます。

#### 会長

ご説明ありがとうございました。

区の実施状況の報告に、ご質問がある方はいらっしゃいますでしょうか。

周辺の状況が変わってきたとの印象を受けました。

#### 会長

本日の協議会の内容は以上となります。

今回の協議会では佐藤充裕（サウ ミヒロ）委員から、空家や老朽建築物のトラブル対応事例について、平山委員から東京公共嘱託登記司法書士協会の活動内容等について、また、区の実施状況のご報告がございました。

今後も、各分野の委員の皆様から、様々な情報をご提供いただければと思っております。

それでは、事務局にお返しします。

	<p><u>事務局</u></p> <p>野村会長、ありがとうございました。</p> <p>本日のご報告でもふれておりますが、適切な管理につきましては、居住していない所有者と、居住している隣接地の方との意識レベルやモラルの差が大きいと、解消するまでにかなりの時間を要します。</p> <p>周囲への被害が発生した場合の損害賠償責任や、特定空家等への勧告による、固定資産税の不利益処分などを、未然に防ぐためにも、所有者の意識啓発に関する効果的な手法の検討が重要となってきます。引続き委員の皆様には、情報提供を含めたご協力をよろしくお願いいたします。</p> <p>次回の平成29年度第4回目の協議会は、1月18日（木）16時00分からの開催を予定しております。</p> <p>平成27年11月から皆様方には委員として、この2年間で、対策計画の策定、条例の制定、代執行の実施など、いろいろご協力をお願いさせていただきましたが、次回の協議会の冒頭では、改めて委嘱状をお渡しさせていただきます。</p> <p>野村会長をはじめ、根上副会長や委員の皆様方には、対策計画や区独自の判定基準の策定など、繰り返しではありますが大変貴重なご意見等を賜りまして、本当にありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、平成29年度第3回板橋区老朽建築物等対策協議会を閉会いたします。</p> <p>本日はご出席いただきありがとうございました。</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3579—2574）