

平成30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	平成30年度 第1回板橋区老朽建築物等対策協議会
開 催 日 時	平成30年7月9日(月) 午後3時00分から午後5時00分まで
開 催 場 所	901会議室(区役所本庁舎北館9F)
出 席 者	<u>17名(欠席0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 刃野 順</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 加藤 喜一</p> <p>東京消防庁 板橋消防署 地域防災担当課長 村上 博人</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 いわい 桐子</p> <p>板橋区議会議員 都市建設副委員長 五十嵐 やす子</p> <p>板橋区都市整備部長 安田 智</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	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 平成30年度第1回板橋区老朽建築物等対策協議会 （1）開会 （2）対策への取組状況の報告について ①板橋区の取組状況 ②国の新規制度など ③全国空き家対策推進協議会 （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4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） ・【資料4】板橋区の取組状況 ・【資料5】板橋区の啓発案内チラシ ・【資料6】国の新規制度等に係る説明会資料 ・【資料7】全国空き家対策推進協議会 ・【資料8】特定認定の予定物件資料

	<p>※会議次第の2(1)及び(2)以外については省略</p>
会議概要	<p><u>事務局</u></p> <p>平成30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17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、平成30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>本日は1名の傍聴者の方がいらっしゃいます。</p> <p><u>会長</u></p> <p>お入りください。</p>
会議概要	<p><u>会長</u></p> <p>それでは、平成30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)「対策への取組状況の報告について」になります。</p> <p>事務局から、ご説明をお願いします。</p> <p><u>事務局</u></p> <p>事務局より資料4の板橋区の取組状況について、ご説明させていただきます。</p>

板橋区の実態調査状況として、相談件数の推移を、建物の老朽化に関するものと樹木の繁茂や残置物に関するものに分類しています。平成27、28年度は1年間で40件前後、平成29年度は61件に増加しています。今年度も、樹木の伸びる春から夏の今頃にかけて増え、昨年と同程度の件数が見込まれます。

昨年度の老朽建築物等の相談44件を、平成25、26年度に行った実態調査総合判定のランク別にしたものが2ページの表です。Aランクは「危険」、Bランクは「やや危険」、Cランクは「安全」、Dランクは「老朽化なし」です。建物が危険なA・Bランクと、安全なC・Dランクが21件ずつ、実態調査の対象外の倉庫等が2件です。

A・Bランクは建物の老朽化に関する内容が多く、C・Dランクはベランダのトタン屋根落下への危険性や樹木の越境などの内容で、開口部の解放状態による雨風の侵入のため、急激に劣化する例もありました。

続いて特定認定の件数は、平成28年度2件、平成29年度23件の合計25件で、解消したもの8件です。解消の内訳は、行政代執行1件、除却助成の活用で4件、自主的が3件となっています。また、認定後の所有者等との話し合いにより、解消が見込まれる案件が4件ほどあります。

除却助成を活用した事例を紹介させていただきます。

事例①は3棟をまとめて除却、事例②と合わせて解消件数が4件となります。事例①は、無接道の再建築ができない敷地で、所有者の方は高齢であり、建物も危険な状態となっていました。除却助成を活用して除却し、解消にいたしました。現在も更地ですが、侵入防止の措置等もとられています。

事例②も無接道で再建築ができず、建物も危険な状態で放置されていました。

が、近隣の方から建物購入の相談がありました。区が所有者との連絡調整等を行った結果、購入された近隣の方が除却助成を活用して除却し、解消されました。

続いて自主的解消の3件の事例です。共通して、建物所有者に長年改善を促してきましたが、周囲から多くの陳情も受けてきたという経緯がございます。

事例①は、建物登記がなく、建物所有者の所在は不明でした。土地所有者との話し合いの結果、特定認定を受けたことや借地代未払いでもあったため、土地所有者が、借地権を整理して解体することで、解消されました。

事例②は、法人が所有し、使用せず放置していたため、敷地内への不法投棄や子供の侵入等がありました。所有者は、簡単な侵入防止の措置等以外は行わずに不十分な状態が続きましたが、特定認定を受けたことにより、建物・土地の売却が行われ、建替えにより解消されました。

事例③は、借地を相続された方が遠方に住んでいるため、管理がされておらず、借地権売買も難航していました。こちらも、特定認定を受けたことにより、借地権や建物の売却等が行われ、解消されています。

解消が見込まれる案件のうち、一例を紹介させていただきます。

借地の建物で、建物所有者は建替えを希望し、土地所有者は継続を望まないという話し合いがまとまらない案件でしたが、建物は危険な状況であり、特定認定をしたところ、借地権の売却が決まったとの報告を受けています。未だ建物は除却されていませんが、長年折り合いがつかずに放置されていたものが、特定認定により自主的な解決に進んだと考えられます。

区として今後も、周囲の日常生活に重大な悪影響がある老朽建築物等に対する特定認定による解決の推進を図っていきます。ご説明は以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。ただ今の、資料4 板橋区の実組状況について、ご質問がある方は、いらっしゃいますでしょうか。

少しずつ成果が上がっているという状況かと思いますが。

藤井委員

大変な交渉の結果による成果が、解消件数だけで捉えると進捗が遅いとの印象を受けてしまうので、可能であれば交渉期間や内容を記録に残して、相当の期間を要する取組であることを載せた方が良いと思いました。

会長

事務局では日付毎の記録などはありますか。

事務局

記録はありますが、今後活用できるようにまとめていきたいと思います。

特定認定は、都内ではかなり多い件数で、未だ特定認定していない自治体もありますが、今後も特定認定を推進していきたいと思います。

会長

委員からもあったように、相談から解決までに要した期間等がわかるように、記録を残していただきたいと思います。

小山委員

自主的解消事例①は、所有者の所在不明とありますが、不在者の財産管理人制度などの法的な手続きを経て除却したのですか。

事務局

借地の土地所有者と建物所有者との交渉の結果、土地所有者が自主的に除却を

行って解消されています。

小山委員

建物所有者の所在が不明ではないのですか。借地の場合、建物所有者と土地所有者とでは利益が相反する立場にあるので、建物所有者と交渉せずに除却を推進するのは芳しくないのでは。緊急措置的な意味合いがあったということですか。

事務局

建物所有者の調査を行い、直接交渉を試みてはいましたが、土地所有者を通じて改善を交渉するということが長年続いていました。これまで、外壁の一部落下が発生した場合でも、土地所有者が落下防止の対応を行っていました。建物の劣化による緊急的な対応の必要性も高まり、土地所有者を通じての改善を交渉する中で、建物所有者と土地所有者との話し合いがまとまり、土地所有者による除却が行われて、解消にいたっています。

堀委員

自主的解消事例③は、借地権の売買だけでは建物は残ったままなのは。

事務局

建物所有者が土地所有者に借地権を売却、土地所有者が解体し、更地にした後に売却を行っています。

いわい委員

自主的解消までに要した期間と除却助成事例の金額は。

事務局

自主的事例①は所有者調査が困難等の状況もあり3～4年、事例②は対応が不十分等の状況もあったので約5年、事例③は1年程の期間を要しました。除却助

成事例①は、3棟で150万円位の除却費用に対して、8割120万円位を助成し、自己負担は30万円位で行われています。

会長

除却助成事例②は、近隣の方が購入後、接道敷地になったのですか。

事務局

接道していない状況が続いていますが、駐車場として使われています。

会長

それでは次の議題に移ります。資料5 板橋区の啓発案内チラシについて、事務局より、ご説明をお願いします。

事務局

事務局より資料5の板橋区の啓発案内チラシについて、ご説明させていただきます。所有者の方に対する適切な維持管理に向けた意識啓発と、区の対策や支援事業のご案内を兼ねたチラシとなっています。

「はじめに」は、用語の意味として空家特措法に基づく空家等と特定空家等を、板橋区条例に基づく老朽建築物と特定老朽建築物について掲載しています。

「適切な維持管理」は、被害を与えた場合には所有者の管理責任が問われ、損害賠償問題にもつながることから、想定される事例を掲載しています。

「危険な建築物」は、平成25年度、26年度に実施した実態調査により、危険度Aと判定された建築物が207件あったことなどの結果を掲載しています。

「板橋区の対策」は、実態調査の結果により、板橋区では空家だけではなく居住のある建築物にも、また特定の地域に集中しているということもなく、危険度Aと判定された建築物があることから、老朽建築物等の全てを対象とした対策計画

の策定や板橋区の条例の制定が行われたことについて掲載しています。

また、区の条例で明記されている所有者等の責務、区の特定期認定や不利益処分
の事例等を掲載しています。

「区の支援」は、問題解決に向けたアドバイスを行う専門家を無料で派遣する支
援事業と、特定空家等又は特定老朽建築物等の認定を受けた不良住宅の除却費用
の一部を助成する支援事業を掲載しています。

「その他の支援」は、国の税制改正による空き家の譲渡所得の特別控除や、区
他の部署で行っている支援事業を掲載しています。ご説明は以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。ただ今の、資料5 板橋区の啓発案内チラシ
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。

五十嵐委員

専門家の派遣費用や予算規模などは。

事務局

派遣費用は2時間で概ね2万円程度、年間で20件程度です。昨年度は11件
の派遣実績があり、9件が建築士、2件が不動産鑑定士を派遣しています。

会長

1軒で3回相談されることが多いのですか。

事務局

ほとんどが1回の相談となっています。

小山委員

区民相談の活用がチラシに掲載されていないのと、最近町内回覧で区民相談の

案内が回っていたが、空家に関する問題が掲載されていなかったのですが。

事務局

区民の方等には、専門家派遣か区民相談のどちらに相談すれば良いか判断が難しいので、よく相談内容を伺って、いずれかをご案内する対応としています。

堀委員

区民相談を長らく建築士として担当していますが、設計、接道問題や業者トラブルの相談が多く、空き家に対する相談はほとんどありません。

根上委員

チラシの対象者は、区内の住宅などの建築物を相続・所有している方となっていますが、区民ではない方への周知はどうするのか、また、その他の部署の支援事業も、区民ではない方を対象とすることができるのですか。

事務局

区民以外の方への周知については、区のホームページへの掲載と、今後、危険度の高い建築物の所有者に対して啓発文書を送付する際に同封したいと考えています。また、その他の支援事業も所有者であれば対象となります。

会長

チラシのタイトル部など区民等に対する文言として、いくつか問題点があると思いますので、期間をおいて委員の皆様からのご意見をいただきたいのですが。

事務局

7月末まで、ご意見をいただければと思います。

会長

7月末までに、お気付きの点があれば事務局にご連絡をいただきたいというこ

とでよろしいでしょうか。

それでは、「板橋区取組状況」については、以上とさせていただきます。

会長

続いて次第の(2)②「国の新規制度など」について、事務局より、ご説明をお願いします。

事務局

事務局より、資料6 国の新規制度等に係る説明会資料について、ご説明させていただきます。国土交通省の主催で5月23日に開催された「空き家対策の推進のための新規制度等に係る説明会」の内容の一部をご紹介します。

なお、本来の資料は、国土交通省のホームページに掲載されています。

1ページ目「住宅ストック数と世帯数の推移」は、青色の棒グラフが住宅数、黄色の棒グラフが世帯数、1968年に全国の合計で、住宅総数が世帯総数を上回り、1973年には全都道府県で、住宅総数が世帯総数を上回っています。2013年の全国の空き家率は13.5%です。参考に板橋区の平成25年の空き家率は11.4%です。

次に2ページの上の表では、空き家が約820万戸あるとされ、内訳は賃貸用約430万戸に続き、その他が約320万戸です。下の表の左のグラフは、青色が賃貸・売却用、赤色がその他の住宅で、1993年と2013年との20年で、空き家の総数は1.8倍となり、その他の住宅は2.1倍に増加しています。右の表では、その他の住宅のうち、木造一戸建が約220万戸と最も多い状況です。

3ページ上の地図は、その他の住宅の空き家率の、都道府県別の推移で西日本での増加が目立っています。下の表は、平成25年の都道府県別の空き家率で、

全国平均は5.3%、東京都は約2%と最も低くなっています。最高は鹿児島県で、高知県・和歌山県との3県が10%を超える状況です。参考に板橋区は1.8%となっています。

4ページの上は「空き家対策等の推進」として、平成30年度予算や税制等に関する支援策が掲載されています。

5ページから8ページは「安心R住宅」です。既存住宅の流通促進に向けて、従来の中古住宅へのマイナスイメージを払拭し、安心して購入できる住宅の目印となる、安心R住宅のロゴマークの使用が、4月1日から開始されています。説明会時点での登録団体は3団体でしたが、現在は6団体が登録しています。

6ページの上には、「安心R住宅」の意味として、安心は新耐震基準等に適合すること、インスペクション（建物状況調査等）を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず、住宅購入者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を締結できる用意がなされているものであることとされています。

7ページは安心R住宅の要件で、汚いイメージの払拭は、売主がリフォームしてきれいにするか、リフォームの提案を付すとしています。標章を使用するための手続は、国が直接事業者を指導・監督するのではなく、取り組みたいと手上げた事業者団体の審査・登録を行います。団体がリフォーム基準や標章使用に関するルールを設定し、団体に所属する事業者の指導・監督を行う仕組みです。

8ページの「まんがでわかる！安心R住宅」は、アクセス数も多く、関心も高まっているそうです。

最後に9・10ページの「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」です。所有者不明土地の全国的な増加や公共事業の円滑な実施への大きな

支障となっていることから、9ページの収用手続きや所有者探索の合理化、所有者不明土地を適切に管理する仕組みとしての民法の特例などが提起されています。

10ページは民法の特例で、不在者財産管理人、相続財産管理人の選任の請求については従来、利害関係人又は検察官にのみ家庭裁判所に対する選任請求が認められていましたが、地方公共団体の長にも請求できるようになるとのことです。

ご説明は以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。②「国の新規制度など」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。

五十嵐委員

国が示す空き家率や、安心R住宅の事業などの空き家を防止するための国の政策が、都市部と地方との違いもあるので、区の対策等への効果など、どう捉えているのですか。

事務局

空き家率よりは、平成25・26年度に実施した実態調査に基づいた、危険度Aの207件への対策を基本的に考えています。安心R住宅は、今後一定程度の効果は期待できますが、様々な対策を実施して行く中で、問題を解決して行くべきと認識しています。高齢化等の状況もありますが、特定空家等では借地権に関わる問題も多いので、様々な支援や対策を通じて、問題の解決を進めていきます。

篠原委員

空き家を利活用するための助成制度に取り組む方向性等はありますか。

事務局

建築指導課は、危険な建築物の解消への取組を行っていますが、利活用については住宅政策課で、今後、利活用が可能な建物の実態調査や支援策等を研究して行くと思われます。

会長

次に、(2) ③全国空き家対策推進協議会について、事務局より、ご説明をお願いします。

事務局

事務局より、資料7 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。この協議会は、平成29年8月末日に設立され、空家対策に取り組む地方公共団体等が専門知識や対応方法について課題を共有し、専門家と共に対応方法を協議検討する場として始まりましました。

全国では4月末時点で1,076団体の自治体や専門家、23区中では18区が参加しています。主に3つの部会、企画・普及部会、所有者特定・財産管理制度部会、空き家バンク部会があり、板橋区は所有者特定・財産管理制度部会の部会長を務め、その関係で企画・普及部会にも参加しています。

活動状況としては、所有者特定・財産管理制度部会を昨年度は2回、11月と2月に開催されました。

所有者特定関連については、「①所有者特定が困難な場合の対応事例の共有」としては、所有者が入院している場合等の対応など、「②固定資産税等の納税者情報の利用範囲拡大」としては、その他に活用できる情報の有無や保存期間延長の要望など、「③相続放棄人の申述の照会の簡素化」としては、照会手続きの簡素化など、「④住民票・除票等戸籍情報の保存年限延伸など」としては、5年保

存とされている保存期間の延長要望などについて検討しています。

財産管理制度関連では、「①制度活用事例集の共有」としては、実績のある自治体から事例を集めて問題点等の情報の共有などを、「②市区町村を利害関係人と認める範囲の明確化」としては、裁判所により異なる取扱いや判断の事例の情報収集など、「③予納金の額、手続き期間の明確化」としては、裁判所により異なる金額の目安の公開要望等の検討など、「④残余の相続財産の国庫帰属の要件の明確化など」としては、管理人制度を活用しても売却できなかった場合の問題点などについて検討しています。

今年度も引続き、その他の課題を含めて検討等を行います。ご説明は以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。全国組織の重要な協議会においても、板橋区が重責を担っているということですので、引続きお願いいたします。

ただ今の③「全国空き家対策推進協議会」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。

会長

それでは、③「全国空き家対策推進協議会」は、以上とさせていただきます。

会長

本日の協議会の内容は、以上となります。引続き、ご協力をお願いいたします。それでは、最後に事務局より、連絡事項などがありましたら、お願いいたします。

事務局

野村会長、ありがとうございました。

本日の協議会は以上となります。次回の協議会は、11月頃に開催する予定です。

	<p>詳しい日程等が決まり次第、お知らせさせていただきます。</p> <p>第一義的には、所有者が、適切な管理を行うべきことではありますが、区が関与する範囲などについて、今後も検討が必要と考えております。委員の皆様にも、老朽建築物等の対策を推進するため、引続き、様々な情報提供と情報共有などのご協力を、何卒よろしくお願いいたします。</p> <p>以上をもちまして、平成30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>