

平成30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30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30年11月2日(金) 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 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 芳賀 敏</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	<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	2人
会議次第	<p>1 開会</p> <p>2 空家や老朽建築物の対策等の報告について</p> <p>(1) 都市計画における空家のデメリット</p> <p>(2) 空き家の利活用に関する区の実施について</p> <p>(3) 板橋区の実施状況</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】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 ・【資料2】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3】特定認定の予定物件資料（概要版） ・【資料4】板橋区都市づくりビジョン（概要版） ・【資料5】都市再生特別措置法等の一部改正 ・【資料6】空き家の利活用に関する区の実施について ・【資料7】板橋区の実施状況 ・【資料8】特定認定の予定物件資料 ・【資料9】板橋区の実施案内チラシ
会議概要	<p>※会議次第の3及び4については省略</p> <p>事務局</p> <p>平成30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、平成30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>本日は2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>
<p>会 議 概 要</p>	<p><u>会長</u></p> <p>それでは、平成30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。</p> <p>【次第】の「2 空家や老朽建築物の対策等の報告について」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>本日は、根上副会長から「都市計画における空家のデメリット」について、そのあと、住宅政策課から「空き家の利活用に関する区の実践について」、お話をお願いしております。</p> <p>また、区の実践状況を、事務局からご報告させていただきます。よろしくお願いたします。</p>

会長

それでは、(1)都市計画における空家のデメリットについて、根上副会長より
しくお願いいたします。

副会長

本日は「都市計画における空家のデメリット」として、まず初めに都市計画に
ついて簡単に説明します。「資料4」板橋区都市づくりビジョンは、今年の3月
に作成したばかりの都市計画マスタープランと言われるもので、都市計画全体
の基本的な流れになります。

もう一つ、デメリットとして都市のスポンジ化の懸念について、スポンジ化と
いう言葉はまだ広く流通している言葉ではないのですが、今年の4月に法改正
があり、スポンジ化対策が都市計画制度に盛り込まれました。そのため法改正の
資料の概要版を「資料5」として、この2つの資料により都市計画のデメリット
について説明します。

始めに都市計画の説明ですが、「資料4」は都市づくりビジョンの概略版で、
本編には都市計画が行政の計画の中でどのような位置づけになっているか、他
の計画との関連も記載されています。東京都と市区町村が都市計画を分担して
執行するという形で、区の都市計画は東京都の都市計画が上位計画になり、それ
を受けて都市づくりビジョンというマスタープランがあります。都市計画法で
は、都市計画に関する基本的な方針という名称で、概ね20年程度の期間にどの
ような都市を実現するかという長期の計画という位置づけです。

個別計画では、板橋区の基本構想が区の最上位の計画で平成27年に策定され
ていますが、それを受けていろいろな計画がその下にくる流れになっています。

都市づくりビジョンも区の基本構想や基本計画を受けて今年策定しましたが、まちづくり・都市づくりに関わる都市計画に関連するものが記載されています。老朽建築物等対策計画は、都市計画の関連計画ですが、都市計画の中の位置づけではグレードが高くないということになると思います。

都市計画の目的としては、都市の全体の整備です。空家対策計画も同じく法定計画ですが、目的として生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するためとあります。都市計画は都市全体を見据えた将来の都市整備の方向性を決めていく空間的な計画で、空家計画は生活環境保全等のピンポイントのミクロな計画です。全体と部分との関係でみれば関係は深いのですが、お互いの役割が違い、都市づくりビジョンは都市全体の構造や、秩序をつくるための方向性を説明しています。

老朽建築物対策は、本編では大きくは2か所記載されています。1か所目は分野別都市づくりで、概要版の4ページから6ページにかけて土地利用の誘導、良質な住宅・コミュニティの形成、等々7項目の計画がありますが、4ページの良質な住宅・コミュニティの中で、空家等の利活用が記載されています。本編の文章としては、空家の発生の抑制や利活用を促進するため、民間事業者が空家の利活用に取り組んだ事例の調査を検討すると記載があります。

もう1か所は、空家の利活用の際は商店街や工業系用途地域等の多様な立地特性にあわせた活用を検討するとあり、調査や検討など対策計画と都市計画の分野が連携しながら今後進めていくとの内容が記載されています。

もう一点としては、安全・安心な都市づくりの防災計画として、災害が起きたときに安全な都市をつくろうという分野です。その中で、老朽建築物の解消とい

う項目が本編では入っています。区と区民がお互い協力し、所有者に利活用や適切な管理、除却を推進し危険な老朽建築物等の解消に取り組みますとあり、この協議会で行っていること、連携して進めますということがスタートしていると記載されています。

続いて、空家の一般的なデメリットとして、都市づくりでは防災に係るものがウェイトを占めています。人間の生命に関係するところが一番重要なところですので、特に災害時に地震等で倒壊してしまうと、避難が出来なくなってしまうことや出火してしまう等、管理者がいればすぐに対応できる場所も、管理者がいないため対応できずということもあります。解消を進めるために、防災計画の分野でも空家対策が対象となっています。

その他、衛生・景観・治安の要素など、生活環境の保全の部分が挙げられます。街並み・景観では良好な景観を形成することから、特に良好な景観を形成するようなどころでは、見た目も重要となる場合もあり、空家対策が関係しています。

次に治安の悪化ですが、不法侵入、ゴミの投棄や放火等が発生すると、全体的に地域の価値が低下して、都市計画にも支障をきたす関係になると思います。

土地利用の非効率化としては、都市計画で想定した都市の建築敷地の空間利用等が行われないと、都市の活力低下やコミュニティ維持の困難化など、全体としてのバランスに支障が生じることから、空家対策を含めた計画的な都市づくりが、都市計画では最も重要になります。

最後に都市のスポンジ化の懸念です。

こちらが、「資料5」としてスポンジ化対策として、都市再生特別措置法に盛り込まれた部分ですが、まずはスポンジ化というものを説明します。

「資料5」の背景・必要性とありますが、都市のスポンジ化がコンパクト・ブルース・ネットワークの推進に重大な支障とあります。これは、日本は人口減少で都市が縮んでいくということが言われています。ただ、実際には居住地や土地利用の移動等を伴うので、放っていてもコンパクト化するとは考えにくく、むしろ空地や空家が発生し、中に空間が生じてスカスカになることが懸念されていて、そのことを都市のスポンジ化と表現しています。

今後こういうことが起きる、又は地方都市では既に生じていることから、今回法改正の中で対応策が盛り込まれました。デメリットについては、先程私が説明した内容と同じになります。土地の集約や効率的な市街地のコンパクトシティと、ただ縮めるだけではなく、拠点を育成してつないでいこうという都市構造を今後目指すという、都市計画の基本的な理念になります。今後のスポンジ化への対応は、今回の法改正で提案されたツールの活用などを検討・研究していくことも必要になっていくと考えられます。

いろいろとデメリットを挙げましたが、板橋区での今後20年を見据えたときに、都市計画に支障が生じるほどに空家のデメリットが大きくなることや、スポンジ化が進むということは考えられないので、現状の都市計画の分野ではそれほど大きな懸念材料にはならないと思います。以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。

都市計画と空家対策の関係や特にデメリットについて、また、委員の皆様も聞き慣れないとは思いますが、都市のスポンジ化についてご説明いただきました。

ただ今の、根上副会長のご説明について、ご質問がある方は、いらっしゃいま

すでしょうか。

五十嵐委員

法律でスポンジ化という表現がされた理由は。

副会長

法律の中でスポンジ化という表現がされているので、今後流通していくと思われます。市街地の中で、空家や空地の発生により空隙が生じる。空家や空地は、個別の事情でランダムに生じるため、どこで集中的に生じるかは予測ができず、全体がスポンジのようにスカスカになってしまうということを表現しています。

会長

資料5にもありますように、国土交通省がこの言葉を使用しているため、今後マスコミ等を通じて広まると思います。

会長

続いて、(2)空き家の利活用に関する区取組について、住宅政策課からご説明をお願いいたします。

住宅政策課

空き家の利活用に関する区取組についてご説明させていただきます。

「資料6」をご覧ください。

1点目は、「板橋区住まいの未来ビジョン2025」における空き家対策の位置付けです。本年3月に策定しましたが、基本的な考え方である「ずっと住むなら、板橋区」を実現するための、組織横断的な取組を4つのアタックプランとして掲げています。そのうちの1つが「新たな住まい方を展開する空き家対策」であり、空き家の利活用に関して効果的な取組を推進していく考えです。

2点目は、第10期板橋区住宅対策審議会の設置についてです。これまで住宅対策審議会は、住宅マスタープランの策定及び進捗状況の管理を目的として開かれていましたが、第10期の審議会の諮問内容は前述の「板橋区住まいの未来ビジョン2025」におけるアタックプラン「新たな住まい方を展開する空き家対策」となっています。空き家の利活用に関して見識のある委員の方々に集まりいただき、審議をしていただくことで、区の方向性を決定します。審議会の設置期間は、平成30年11月から平成32年11月までの2年間です。

3点目は、東京都の空き家対策連絡協議会への参加状況についてです。平成29年度から開催され、今年度は第1回目が平成30年6月28日（木）に開かれました。当日の議事内容は、都及び区市町村の取組に関する情報提供について、また、空き家対策関連施策に関する情報提供についてです。都の都市整備局などが事務局となり、都内23区と約30の市町村で構成され、オブザーバーとして警視庁、消防庁、民間事業者、NPO団体等が参加しています。この日は、都の空き家利活用の普及啓発相談事業及び区市町村支援事業についての説明があったほか、先進自治体の事例紹介がありました。

次に平成30年9月10日（月）に開かれた第2回目の議事内容ですが、所有者不明等の空家等の解消にむけた財産管理人制度の活用について、また、空き家対策に関する支援についてです。川口市の財産管理人制度を活用した取組と、住宅金融支援機構のフラット35、子育て支援型・地域活性型についての説明がありました。

また、東京都空き家対策連絡協議会ではテーマごとに自治体が集まり、研究を進めているワーキンググループが設けられ、板橋区は10月15日（月）に

開かれた、テーマ1「老朽空き家対策について」、テーマ2「空き家の利活用に向けたマッチングについて」のワーキンググループに参加し、課題の整理等を行いました。

4点目は、新たな住宅セーフティネット制度です。国が平成29年10月に施行し、空き家を登録して、その登録住宅に住宅確保要配慮者が入居することを支援する制度となっています。支援内容は、住宅の改修、家賃補助、家賃再交渉といった、借主だけではなく貸主側も支援する制度となっています。登録を行う東京都は、平成30年3月に「東京都住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画」を策定しました。この計画には住宅確保要配慮者の範囲、住宅の面積基準、住宅供給戸数の目標値等が規定されています。制度を整える一方、なかなか登録住宅が進まないことが現状であるため、国は平成30年7月に手続きの簡略化を図り、都は10月に800円であった登録料を無料としました。現在、板橋区では高島平と向原に、合わせて2棟10戸の登録住宅があり、約半数に入居者がいることをご報告いたします。以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。

ただ今の、住宅政策課のご説明について、ご質問がある方は、いらっしゃいますでしょうか。

篠原委員

板橋区の「新たな住まい方を展開する空き家対策」で、社会貢献活動としての空き家の利活用の視点で、何か取組等がありますか。

住宅政策課

社会貢献活動というとはどのようなことですか。

篠原委員

民間の方たちがコミュニティスペースを自費で行っています。そこに対する補助金等は板橋区にはないので、空き家をその人達にマッチングすることができるなど、賃貸として貸すのではなく社会貢献活動としての空き家対策の取組等が板橋区にあるのかをお聞きします。

住宅政策課

現在はないのですが、今後、区内にある3万戸を超える空き家を様々な用途に活用したいということで、コミュニティスペースや商店街の観点からの使用、保育サービスの一環としての使用など、様々な用途を考慮して進めていきたいと考えています。

いらい委員

新たな住宅セーフティネット制度の登録がなかなか進まないのが課題として、東京都が課題をどう考えたのかと、板橋区ではどのような課題があるのか、対策をどう検討しているのか教えてください。

住宅政策課

登録制度について、まだ周知が十分になされていないということが課題の一つと認識しています。登録制度を広めるために、住宅政策課が物件の情報提供等で協定を結んでいる不動産関係団体に、登録制度について周知を依頼しています。

いらい委員

周知だけではなく、要配慮者の住まいの確保という点では、貸し出す側の負担の明確化と解消の方法がなければ根本的には進まないと思います。一番大事な

住まいの確保に繋がらず、空き家も増加するのを、この段階でどのように止めるのか、新しい活用に発展するのかの鍵とすると、周知だけの段階ではないと思いますが、区はどのように捉えて検討しているのですか。

住宅政策課

板橋区は居住支援協議会があり、住宅政策課が事務局で運営をしています。こちらでは不動産店をお持ちの方もいて、実際に区内での声と、区に相談に来られる方の声と両方拾い上げています。貸す側は、高齢で単身だと大変不安を感じているので、現在区で行っている見守りシステムや緊急通報システムの紹介にとどまらず、民間会社のサービスを取り入れていかねばならないということで議論を深め、居住支援協議会の課題として解決の方向に向かっているところです。

いわい委員

福祉的要素とセットで考えなければ、貸す側の負担は減らないと思います。多くの不動産の方は、高齢者が亡くなった後の負担が非常に高く、新たに貸す際の苦勞を大変感じます。貸す側の負担を軽減させるため、緊急通報システム等の福祉的要素をセットで組み合わせることを住宅の部署でやっていくということが必要と考えているので、ぜひ全庁的な連携を強めてほしいと思います。

五十嵐委員

貸す側のハードルを低くする必要がありますが、高齢者住宅のように見守りも重要です。高齢者住宅に入れた方は見守られるけれど、入れずに民間住宅にいるという方も大勢いるので、そのサポートも必要と思います。空き家を単身の高齢者が借りることは難しいと思いますが、何人かで借りられるシステムなど見守り的な効果も期待できるため、新しい工夫が重要になってくると考えます。

また、一番初めの社会貢献対策ですが、世田谷区はマッチングというところで空き家対策の活動をしていますし、武蔵野市でもテンミリオンハウス事業による空き家や住宅の一部を貸すなどのシステムもあるので、板橋区も参考にして取り組んでいただけたらと思います。

住宅政策課

国・都や区内部からも福祉部門との連携は予めから言われていて、住宅政策課でも強く認識しているところです。また、登録住宅制度の関連で、居住支援法人といひまして、行政だけでは出来ないのひ、入居支援や見守りを法人が行うという団体も都内で13団体が既に登録しています。こちらの団体とも連携を深めながら、様々な課題に対する解決方法を検討してひきます。

会長

大変重要な点のご指摘をいただきました。単に住宅行政だけではなく、福祉行政とも強く連携して進めていく必要がある問題と考えます。

会長

東京都の空き家対策連絡協議会の中で、先進事例の紹介と説明されましたが、どの自治体からどのような事例が紹介されたか教えてください。

住宅政策課

文京区が保育サービスとして、保育ママさんのような方が空き家を活用して、一時預かり等をされている事例で、大田区でも同様の試みがあると伺ひました。世田谷区のトラストまちづくり公社では、モデル事業として空き家を利用して貸し出すという試みがあると伺ひました。

会長

ありがとうございました。

続いて、(3)板橋区を取組状況について、事務局からご説明をお願いします。

事務局

板橋区を取組状況として、資料7でご説明します。9月末現在の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の相談件数です。平成27・28年度は年間40件前後ですが、平成29年度は61件と増えました。今年度は昨年度の同時期と比べて10件ほど多く46件になりました。特に今年度は台風の影響で、屋根材の瓦等の落下や外壁の剥落などの相談により増加しています。

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、相続した空き家、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。確定申告をする際に税務署へ、区の窓口で発行した確認書を提出するという制度があります。平成28・29年度は28件で、今年度は今のところ7件ですが、相談件数も増加していますので、例年以上の件数になると想定しています。

続きまして、専門家派遣制度の活用状況です。建築士、不動産鑑定士、弁護士、司法書士、行政書士等の専門家を無料で派遣する制度です。昨年1月下旬から開始したこともあり、平成28年度は1件、平成29年度は11件です。今年度に関しては現状4件となっています。本年度で多かったのは、昨年と同様に建築士で、改修が可能なのか建替えなのかという相談です。司法書士の方には、相続を受けた不動産の抵当権の解除方法に関するご相談がありました。

この派遣制度については、広報紙、ホームページ、適切に管理されていない

建物所有者等への手紙等などで制度をご紹介しています。今年度からは、民生委員の方が集まる協議会に出席して制度のご紹介を行うなど、少しずつPRの幅を広げていきます。以上です。

会長

ご説明ありがとうございました。

ただ今の、事務局のご説明について、ご質問がある方は、いらっしゃいますでしょうか。

会長

ご質問はないようですので、【次第】の「2 空家や老朽建築物の対策等の報告について」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。委員の皆様には、今後ともご協力をお願いいたします。

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、平成31年1月28日に開催します。詳細については決まり次第、お知らせします。

先程の緊急対応事例にありましたとおり、台風の影響で空家の建築資材の剥離や飛散するなどの事態が発生しました。緊急的な危害防止の対応をいただいた、警察・消防の関係機関の皆様には、大変お世話になりました。所有者への速やかな対応を求めるにも、次の台風が迫っているなどの時間的な余裕のない状況が、どうしてもございます。

	<p>また冬には、凍結による水道管の破裂が、空家で発生することも想定されます。緊急を要する事態が発生した場合など、今後も、引続きご協力をお願いいたします。</p> <p>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。根上副会長には、貴重なお話し、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30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>
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）