

《会議要点記録》

名 称	令和6年度第1回 文京区空家等対策審議会
日 時	令和7年1月17日（金）午後2時00分～午後3時39分
会 場	文京区シビックセンター24階 第2委員会室
次 第	1 開会 2 委員委嘱 3 区長から諮問 4 議題（報告事項） (1) 特定空家等（千石四丁目）勧告及び同（本郷六丁目）指導の結果について (2) 文京区空家等の適正管理に関する条例の制定について (3) 文京区における空家等の現状について (4) 文京区空家等関連事業について
配布資料	<事前配付資料> ・次第 ・資料1 特定空家等（千石四丁目）勧告及び同（本郷六丁目）指導の結果 ・資料2－1 空家等に係る緊急安全措置（即時強制）の条例制定について （令和6年9月定例議会建設委員会資料） ・資料2－2 文京区空家等の適正管理に関する条例（骨子案） ・資料3 文京区における空家等の現状 ・資料4 文京区空家等関連事業 <席上配付> ・座席表 ・文京区空家等対策審議会 委員名簿 ・文京区空家等対策審議会 幹事名簿 ・文京区空家等対策審議会 条例（令和5年12月13日施行） ・文京区空家等対策審議会 会則（令和6年4月1日施行）
出席者	<委員（名簿順）> 樋野 公宏 副会長、小笠原 友輔 委員、早川 一美 委員、三上 紀子 委員、 新井 浩二 委員、二本柳 欣也 委員、永堀 誠 委員、岡崎 信吾 委員、 戸野塚 一枝 委員、寺澤 美砂絵 委員、私市 瑞希 委員、古場 和美 委員、 原田 武志 委員
	<幹事（名簿順）> 鵜沼 都市計画部長、横山 総務部危機管理課長、榎戸 区民部区民課長、 木村 福祉部福祉政策課長、吉本 都市計画部住環境課長、 川西 都市計画部建築指導課長
欠席者	1名
傍聴者	5名

1 開会

欠席者 1 名、半数以上の委員出席により当審議会成立。

2 委員委嘱ほか

成澤区長より永堀 誠委員の委嘱状を交付した。

区長挨拶および令和 6 年度第 1 回審議会により、4 月の人事異動により幹事になった職員を紹介

3 諮問「文京区空家等の適正管理に関する条例の制定について」

成澤区長より樋野副会長に諮問文を渡した。

4 議題（報告事項）

（1） 特定空家等（千石四丁目）勧告及び同（本郷六丁目）指導の結果について 【資料 1】

<事務局説明>

事務局より資料 1 に基づき、特定空家等（千石四丁目）勧告及び同（本郷六丁目）指導の結果について報告した。

<委員意見・質疑応答>

（委員意見）小笠原委員

区職員による適法かつ適切な対応により速やかに所有者が自主的に除却・解体を行い、危険が解消された。今後も類似案件が発生した際には、同じようなスムーズな対応が実現されることを期待する。

（委員質疑）樋野委員

解体された後の現地状況や進捗は確認しているのか。

（事務局回答）川西幹事

除却・解体が完了した後の現地状況について、職員が定期的に確認を行っている旨を報告。

その後、隣接する住宅ではリフォームや外壁改修作業が実施されている旨を報告。

区として今後も新たな特定空家等案件が発生した場合には、同様に迅速な対応を行う。

（委員質疑）原田委員

それぞれの事例について、経緯の違い（都税情報提供等）はあるのか。

（事務局回答）川西幹事

千石四丁目の案件では、特定空家等に認定し、その後勧告を行った。勧告まで行くと、都税情報として固定資産税率が変わるため、情報共有を行った。

一方、本郷六丁目の案件では、特定空家等に認定した後に、所有者が自主的に解体を完了したため、勧告に至る前に問題が解決したため、都税情報提供はしなかった。

（委員質疑）原田委員

固定資産税は通常の 6 倍の金額支払ったのか。

（事務局回答）川西幹事

固定資産税は毎年1月1日時点の状況に基づいて課税されるため、1月1日時点で勧告対象となっている小規模宅地の空家は、課税率が通常の6倍に引き上げられる。

千石四丁目の案件では、1月1日以前に所有者が解体作業を完了したため、住宅用地としての適用は受けず、今後は更地として課税されることとなる。

（２）文京区空家等の適正管理に関する条例の制定について

【資料２】

<事務局説明>

事務局より資料２に基づき、文京区空家等の適正管理に関する条例の制定について説明した。

<委員意見・質疑応答>

（委員質疑）樋野委員

他区では人が住んでいる老朽家屋も対象に含める場合があるが、文京区では居住中の老朽家屋を条例の対象から外している理由と「公共の場所において」という文言が隣家等への危害に対応できない可能性を含む点について、その方針を採る理由について伺いたい。

（事務局回答）川西幹事

文京区では条例の対象を空家等に限定している理由として、空家法に基づく対応を補完する意図があり、建築基準法の枠組みで居住中の老朽家屋は指導が可能であると考えている。

「公共の場所において」という文言については、民法702条もあり民々については基本的には不介入で考えている。ただし民地でも不特定や多数の方が利用する施設については対象とする方向で考えている。

（委員質疑）樋野委員

緊急安全措置の条例を制定している区数に関する確認があり、昨年9月の資料では9区が条例を制定しているとされたが今回の説明では10区となっている理由についてと7月制定予定の条例について、施行が公布と同時に施行するのかという確認したい。

（事務局回答）川西幹事

緊急安全措置の条例に該当するかどうか疑義のある区があったため10区となった。また、条例については、施行が公布と同時に施行予定である。

（委員意見）樋野委員

台風シーズン前に施行するスケジュールとなっている。

（委員質疑）私市委員

緊急安全措置についての具体的な手続きについて、誰が状況を発見して連絡をするのか、また緊急

性の判断は誰が行うのか。

（事務局回答）川西幹事

区民、近隣住民、警察や消防や道路管理者など関係機関から情報を受け取り、それを区が精査した上で現場確認を行い、所有者と連絡が取れれば指導等を行う。所有者がいない場合は個別に判断していく。

（委員質疑）古場委員

緊急安全措置の判断基準作成するのか。

また、空家等を除却した際の費用回収について、原則全額徴収する旨の書き方が所有者に義務回避の動機を与えるように見受けられる。徴収しない場合も例外的にあるという書き方をしたほうが、より所有者の方が自主的に対応してくれる確率が高まるのではないか。

（事務局回答）川西幹事

緊急安全措置の事例を示すリーフレットを作成する。

また、徴収を原則としながらも、自然災害など不可抗力的な場合は例外も含め法文を適切に調整していく考えである。

（委員質疑）寺澤委員

今まで住まわれていた方が事情により長期間不在となる場合にその家屋が老朽化した場合に、空家等に該当するのか。

（事務局回答）川西幹事

所有者がおり物置として利用する場合は空家とは見なされず、長期間使われていない場合は空家と判断する。また、空家であろうと居住中であろうと文京区に連絡をもらえれば対応をする。

（委員質疑）新井委員

審議会の役割について、判断基準の確認等を考えると、緊急安全措置後に審議会へ報告するだけでなく、審議会で議論の場を設けるべきではないかと思われる。

（事務局回答）川西幹事

基準については審議会の意見を反映し条例内容の趣旨を踏まえ検討を進めていく。

（委員質疑）樋野委員

足立区の条例では、事前に意見を聴くこととしているが、審議をするという意味なのか、こういった形で行われているのか、参考のために聞きたい。

（事務局回答）川西幹事

足立区の条例では、所有者から自ら改修をすることができないという申出があったときに、危険な状況を回避するために必要な最低限度の措置を取ることができる。所有者から申出があって、審議会の意見を聴いて緊急安全措置を取るようになっている。

一方で、文京区の条例では所有者からの申請がなくても区が独自の判断で対応を進められることとする。

（委員意見）樋野委員

意見を聴くというのは、事前に所有者に聴くのか。

（事務局回答）川西幹事

所有者から申出があって審議会の意見を聴き、緊急安全措置をとる流れ。

（委員意見）樋野委員

基準作成と合わせて検討してもらい、5月の審議会で委員の意見を聴く。

（委員意見）小笠原委員

この条例は、危険が切迫している状況において誰も解決策を講じることができない場合に備えるものであり、区民の安全を守るために絶対に必要である。そのため台風シーズン前までに条例を制定する必要がある。

条例で対象とする範囲については、老朽家屋を含めるかどうかについては、建築基準法第9条・第10条では対応が難しい範囲が存在し、今後必要になってくるという可能性もある。しかし範囲を広げることは、このスケジュールでは難しいと思われるので、とにかくまずできるところからという趣旨でこの条例案で進め、追って広げるか検討すればいいと考える。

公共の場所という要件については、保育園、老人ホーム、ホール等の不特定に限らず、集合住宅など多数の方が利用する施設にも影響が及ぶ可能性がある。行政として非常に切迫した危険において、このような場所はより必要性が高まるが、それ以外でも対応できる余地があったほうがいい。

費用負担について、行政代執行の場合は、行政代執行法第5条・第6条に「代執行に要した費用」を負担させることができると定められているが、これは直接要した代執行費用に限られると解されており、人件費や間接的な費用を含めることは基本的にできないので、条例に基づく緊急安全措置の費用についても、個々のケースに応じ慎重に対応する必要がある。

所有者から申出があった場合に区が代わりに措置を実施する制度について、現在の条例骨子案では盛り込まれていないが、今回は検討の余地があるのか。

判断基準について、生命・身体・財産への危険が切迫している状況についての明確化された基準を設けることは実際には難しいと思われる。この条例案の本体そのものに基準を盛り込むのではなく、具体例を挙げたうえで、解説資料として示すことで補完する形が現実的かと思う。

（事務局回答）川西幹事

条例の制定について、空家法では認定後に相当の猶予期限をつけて必要な措置をとることを勧告す

るとあるため、その間に万が一のことがおきたらという趣旨で、まず初めは、老朽家屋は外して、空家というところで考えている。今後は、状況等を検証しながら進めていきたい。

公共の場所について、原則としては、道路や公園等の公共の場所とし、民間施設でも不特定や多数の場所は対象にしていく。

費用徴収について、全額徴収するというのではなく、対応内容を精査して徴収するということを明記し、放置する方が得をすることのないようにというところで考えていきたい。

所有者からの申出があった場合について、10区中足立区のみ条例整備されているが、個々の事例や実績をもとに、必要に応じて検討していきたい。

最後に、判断基準については、典型的なケース等を示すようにしたり、他区の例も照会、確認しながら、より実効性のあるものにしていきたいと考えている。

（委員意見）樋野委員

基準については、建物の脆弱性や自然災害によって被害を受ける可能性など、複数の要素を総合的に判断する必要がある。他区や自治体の事例を確認しながら進めたほうがいい。また、福祉的支援を必要とする方などが自力で建物の安全措置を取れない場合に対応する際の行政の支援の対応も考えていく必要がある。

（３）文京区における空家等の現状について

【資料３】

<事務局説明>

事務局より資料３に基づき、文京区における空家等の現状について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

（委員意見）樋野委員

狭隘道路や接道条件に課題のある空家では建て替えが困難で、不燃化や空家問題が解決しない状況のため、この点も踏まえて各委員に意見を聴きたい。

（委員質問）小笠原委員

令和６年度の空家１７４件中、管理不全状態とされる空家の数はどれくらいか。

（事務局回答）川西幹事

管理不全状態にある空家は全体の１０％、約１８件である。老朽化が進み危険とされる空家について、所有者への働きかけを行い、一部改修や危険部分の撤去を進めているものの、解体には時間がかかっている状況。引続き、安全・安心の確保に努めるよう粘り強く指導を行う。

<事務局説明>

事務局より資料4に基づき、文京区空家等関連事業について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

<委員質問> 私市委員

登録希望者から、自己所有物件が事業対象となるかという問合せがあった件についてはどうなったのか。

<事務局回答> 吉本幹事

マンション一室が空いているような空室などは本事業の対象外である。民間や NPO による利活用事例はいくつか聞いているが、区への登録によるマッチングについては実績がない。

<委員質問> 私市委員

希望者・登録者が少ない原因には、区が現状把握していない物件所有者からの問い合わせもあると理解した。区が把握している既存空家所有者に登録を促す取り組みなどをして、登録する方は増やしないとマッチングの件数も増えないので、やり方の見直しが必要と思い質問した。

<事務局回答> 吉本幹事

現在区が進めている住宅マスタープラン策定の過程で、民間（NPO 含む）による利活用の存在を把握しているが、区が間に入っている案件ではないのでご紹介ができないところである。

<委員質問> 私市委員

むしろ NPO や民間の方にマッチング促進の働きかけを行ったほうがいいのではないか。

<事務局回答> 吉本幹事

情報も得ており、今後どのように区が協働できるか検討している。

<委員意見> 樋野委員

空家所有者への事業周知や、控除の額についても相続時の情報提供など区がさらに力を入れる必要がある。

<委員質問> 寺澤委員

町会など地域団体が非営利で空家を利用する場合もマッチング事業の対象となるか。

<事務局回答> 吉本幹事

具体的事例はないが、公共的・非営利的な活動であれば適用可能と考えられる。

<委員質問> 古場委員

区の利活用事業の対象が、市場に流通していない物件に限定されている理由について知りたい。民間の不動産業者のサイトなどを通じて情報が出ている空家でも、区のポータルサイトを作り、オープン情報として取り扱うことはできないか。

<事務局回答> 吉本幹事

民間の賃貸物件の空き室的な性格のものまでは対象にしていなので、区が紹介する形は難しい。

<委員意見> 樋野委員

自治体であっても、空家バンクのような形で、賃貸物件を区や市のホームページに載せているケースはあるので、不可能ではないと思う。

<委員質問> 古場委員

他自治体の空家バンク制度の事例について説明し、空家の物件情報を提供し、仲介はしないというケースがあったので、その検討をされていないなら、検討してもらえないか。

<事務局回答> 吉本幹事

以前にそのような検討したかは確認していないが、他自治体の事例があるのであれば、いくつかは研究する。

(5) その他

<委員意見・質疑応答>

<委員質問> 原田委員

管理不全空家、特定空家、一般空家など分類ごとの件数の構成比はどんな感じか。

<事務局回答> 川西幹事

現時点で管理不全状態の空家は18件で、その中からさらに特定空家に認定するか今後検討中である。残りの約150件の空家も調査・経過観察を継続している。

<委員質問> 樋野委員

管理不全状態の空家についての18件は、空家法の管理不全空家等に認定されたものか。

<事務局回答> 川西幹事

空家法の管理不全空家として認定するか検討中の案件。今後、公共的な場所や不特定や多数の方に被害が及ぶ場合に認定する可能性があるものが18件となる。

<委員質問> 古場委員

空家等関連事業のそれぞれの枠組みの中間的な利活用案があってもいいのではないかと？小規模な修繕の補助金を出してほかの所有者がそこに住むような取り組みを行うなど、活用できる制度があってもいいのではないかとと思う。

<事務局回答> 吉本幹事

耐震強化を伴う改修は補助対象になるが、非営利目的である条件付きで助成対象になる。営利目的の場合は、マッチングは可能だが、補助金の対象外となる。

<委員質問> 古場委員

空家の所有者の方が、改修後に住み続ける場合にも補助金を出すのは難しいのか。

<事務局回答> 吉本幹事

居住されている方については、耐震促進事業としての耐震診断や耐震補強についての助成制度となる。

<事務局回答> 鵜沼幹事

例えば耐震診断をして、耐震基準に合わないものを耐震補強する場合には、空家に限らずその行為に対して補助する。未活用のを性能を上げて使えるようにするための補助は、耐震診断・耐震補強やバリアフリーの手すりの助成などもあり、空家の枠組みとは別につくってある。

<委員意見> 私市委員

資料3の空家等の現状のグラフデータにおいて、例えば5年以上放置されている物件は道路幅員4m未満のところが多いなどの相関性が見えにくいので、そこがわかるとよりサポートや空家関連事業への推進もしやすくなるのではないかとと思う。

<事務局回答> 川西幹事

グラフは空家等対策計画のほうで毎年更新しているものになる。多角的なデータ分析しており、今後の活用方法を検討していく。また、空家計画のデータアップデートとともに、わかりやすく現状を把握できる資料作りを行く。

<委員意見> 樋野委員

調査・分析をふまえて、対策に結び付けていくことが調査となるので、場合によっては大学も協力できるので、そのような分析を進めてほしい。

<委員意見> 小笠原委員

2項道路が区全体に占める割合はどれくらいなのか。空家の物件では5割と言われるのが、全体の比率と比べてどのくらい多いか少ないかわからないので。今後、分析検討をお願いしたい。

<事務局意見>川西幹事

今そのあたりのデータは持ち合わせていないので、今後データを確認してわかりやすい資料作りを心がけたい。

<委員意見>樋野委員

そのほか意見はありますか。(意見なし)

<事務局>川西幹事

今後の予定について、次回、令和7年度第1回審議会は、ゴールデンウィーク前後に予定している。本日の意見をふまえて、素案として建設委員会に上げる。その後、パブリックコメント実施し、その意見をふまえて条例案を作成し、次回審議会で再度審議していただきたい。

(閉会)