

《会議要点記録》

名 称	令和7年度第1回 文京区空家等対策審議会
日 時	令和7年5月9日（金）午後3時01分～午後4時06分
会 場	文京区シビックセンター24階 第1委員会室
次 第	1 開会 2 委員・幹事紹介 3 議題（報告事項） (1) 文京区空家等の適正管理に関する条例の制定について
配布資料	<事前配付資料> ・次第 ・資料1 文京区空家等の適正管理に関する条例について ・資料2 文京区空家等対策審議会会則 新旧対照表 <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7年4月1日施行）
出席者	<委員（名簿順）> 平田 京子 会長、樋野 公宏 副会長、小笠原 友輔 委員、早川 一美 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 総務部安全対策推進担当課長、木村 区民部区民課長、 篠原 福祉部福祉政策課長、村田 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・幹事紹介

4月の人事異動により幹事になった職員を紹介。

3 議題（報告事項）

（１） 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１】

<事務局説明>

事務局から資料１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を行った。
令和６年度の特定期間２件の対応事例を契機として条例検討を開始し、令和７年１月１７日に骨子案を諮問。２月の建設委員会で報告の後、３月１０日から４月８日のパブリックコメントを実施したが、意見は特に提出されなかった。

条例第７条に関する主な修正点２点を説明

① 「最小限度の措置」という文言の明記

② 「公告するものとする」から「この限りではない」への変更

条例施行規則案の内容について詳細を説明。立入検査書、緊急安全措置通知書、納付命令書の様式を確認。納付命令書に関しては緊急安全措置に要した費用を所有者から徴収する場合に、この文書にて納付を命じる。費用については非強制徴収の公債権として取り扱う。実務としては裁判所に訴訟を提起した上で債務名義を取得しなければ強制徴収ができない種類のものと説明。

<委員意見・質疑応答>

（委員意見）平田委員

パブリックコメントがなかったものの、条例の重要性は高い。条例成立に先立つ十分な審議を求め、制度が「法律に準ずるもの」として動き出した後の影響範囲に留意したうえで審議する。

（委員質疑）樋野委員

質問１：前回の議論で提起された「公共の場所」における介入の範囲についての詳細、例えば隣地が民間保育園の場合の判断を確認したい。

質問２：第７条第５項の「公告するものとする」の文言が「この限りでない」に変更された理由について確認したい。

（事務局回答）川西幹事

回答１：公共の場所に関する質問について、不特定もしくは多数が集まる場所といった条件が「公共の場所」に該当する。

回答２：文言変更について、公告できるということが必ずしもできるという担保ができないため表現を変更した。

（委員質疑）樋野委員

個人宅間は介入しないのか。

（事務局回答）川西幹事

介入しない。

（委員補足）小笠原委員

第5項の「公告するものとする」から「この限りではない」への変更理由について、所有者が存在しない場合や所有者が特定できない場合でも手続きを進めるために変更した。公共の場所の考え方は、区がどこに介入するのかという政策的な判断の問題であり、より区が介入すべき必要性が高い部分は不特定多数の方が集まる公共の場所となる。個人的には、公共性の低い場所については介入する必要性をより厳しく判断することを前提とした上で、「公共の場所において」という文言は外すのがいいのではないかと考える。しかしリソースは限られるため、区民が最終的に議会で判断を下すことである。条例案について全体的に妥当な内容であるとしつつ、法規担当での最終チェックを要望する。

（事務局回答）川西幹事

各種修正を検討している。意見も踏まえて反映していく。

（委員意見）平田委員

条例の文言や施行規則に加えて、空家問題の解決には条例制定だけでなく、話し合いや指導などの実際の介入が重要である。通報や近隣からの問題化が解決の第一歩となる。空家状態を評価・把握する努力が重要であり、建築指導課の取り組みを評価する。これらの取り組みを踏まえて各委員の意見を聞きたい。

（事務局回答）川西幹事

空家管理問題に関する具体的な取り組みとして、自主的な維持管理を促すきっかけとして新しい条例を活用したいと考える。区が現状把握している管理不全空家の件数や対応方針についても説明し、条例制定の目的と期待される効果を確認する。

（委員意見）寺澤委員

条例の制定を高く評価し、空家になる前の段階での支援が重要であると考えている。実際に高齢者が空家問題を抱えているケースが多く、問題解決の相談窓口が必要である。これにより、問題解決が進む前段階で相談者が気軽に状況を訴えることができ、安心感が生まれると考える。

（事務局回答）川西幹事

空家問題は解決以前に問題が悪化する前の対応が重要であるという認識を考えている。建築指導課内でも耐震計画を策定しているため、連携して利活用していきたい。利活用が難しい部分については適切な対応をし、周囲に影響、危害を及ぼさないようにしていきたい。相談会やセミナーなどを通じて柔軟に対応していく。

（委員意見）平田委員

本件是对話や指導を起点として差し迫った現状解決に向けた規定を定めており、文京区の方針を評価する。他自治体が財政的な助成政策を導入している例にも言及し、条例案が承認されることで文京区での空家問題解決に向けた一歩目となると考える。参加者の賛同を確認し、原案を承認して区長へ

の答申を進めることを提案する。

→議案の内容について出席者一同が賛成し、条例案の異議なしとして区長への答申が決定。

（事務局回答）川西幹事

本件条例案について引き続き文言チェックやリーガルチェックを進め、迅速に議会にかけ準備を行う。また、空家問題に関する施策を今後さらに検討する意向を述べ、耐震や空家管理への総合的なアプローチを進めたい。

（委員発言）平田委員

各委員から一言。

（委員発言）小笠原委員

条例案は緊急的な対応を目的としているが、根本的な対処は長期的かつ慎重に行う必要がある。空家問題に関連する法律改正が頻繁に行われており、区分所有の物件への対応など将来的な課題にも注意が必要である。区の職員による継続的な努力を評価しており、今後の柔軟な対応へ期待する。

（委員発言）早川委員

空家問題を解決する際には、高齢者や独り暮らしの方々に対する区の積極的な声かけと福祉課との連携が重要である。住環境を改善し回していくことが空家問題の究極的な目標であり、政策の方向性に対する期待する。

（委員発言）新井委員

借地権など複雑な事例の解決が必要であり、条例の制定を契機として、区民間で危険な空家の状況を共有し、安全を確保する流れを作ることが重要である。条例の周知を進めることが必要であると考え。

（委員発言）二本柳委員

空家が犯罪の温床になりやすく、特殊詐欺のアジトなどの悪用の可能性があるため難しいとは思いますが空家問題を迅速に解決したほうがいいと考える。

（委員発言）永堀委員

台風や強風などの自然災害時に風による看板落下や外壁の崩壊などへの通報が増加している。消防としての対応範囲に限界があり、区や警察との連携を通じて安全な地域づくりを目指したい。

（委員発言）原田委員

空家の次はマンションの管理問題が将来的な課題であると考え。特に修繕積立金や管理費の未納者への対応が問題となっている。マンションは空家があっても問題視されにくいですが、荷物を置いて避難経路として使えないという状況も出てきているので少しずつ支援が入れば良いと考える。

（委員発言）古場委員

条例案の周知活動が重要になってくるため空家問題解決への地域住民の関心を高める啓発イベントや不動産業者を活用したチラシの配布等活動することが大事なのではないかと思う。

（委員発言）私市委員

空家利活用の可能性について、地域住民の意識や許容度が課題であり、利活用が困難な現状である。文京区のように多く人が住むところでは利活用がしづらい状況ではあるが、自分の中でまちの活性化に向けてよく考えた。

（委員発言）寺澤委員

地方の空家対策として民間企業による管理をやっているが、文京区は自治体が主体となり丁寧に対応をしている。都心部では自治体がより積極的に問題解決に関与する必要性が高く、高齢化社会に対応した丁寧な取り組みの継続を求める。

（委員発言）戸野塚委員

町会内でも空家問題が発生しているため、問題が発生する際に区への相談窓口が明確化してもらいたい。

（委員発言）岡崎委員

条例が消防や他の行政機関との連携を強化し、区民の安全・安心を守る基盤となることに期待する。

（委員発言）樋野委員

空家問題の解決のためには現場の情報を継続的に得ることが重要であると考えます。委員が交代しても、議論した内容は引き継いでいただきたい。

閉会