

<会議要点記録>

名 称	令和2年度第1回文京区空家等対策審議会
日 時	令和3年3月10日(水)
会 場	書面開催
次 第	1 報告事項 (1) 文京区における空家等の現状について (2) 文京区空家等対策事業等について 2 今後のスケジュール 3 その他
配布資料	・次第 ・資料1 文京区における空家等の現状について ・資料2 文京区空家等対策事業等について ・資料3 文京区空家等対策審議会委員名簿
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、大野仁子委員、三上紀子委員、新井浩二委員、向井田訓宏委員、小林英史委員、鶴見純委員、豊島弘江委員、柴崎清恵委員、北本美江子委員、勝井邦彦委員、原田武志委員 <幹事(名簿順)> 高橋都市計画部長、萩原危機管理課長、福澤区民課長、矢島福祉政策課長、有坂住環境課長、五木田建築指導課長
欠席者	<委員(名簿順)> なし
傍聴者	なし

1 文京区における空家等の現状について【資料1】

<事務局説明>

事務局より、資料1に基づき空家等の現況について報告を行った。

<委員意見・質疑応答>

<委員意見>

データからは文京区の空き家は増えつつあるようですが、まだ増加率はそう高くないように思われます。状況はどうなっていますか。(平田委員)

<委員意見>

300件以下の水準で定着しているようにも見えるが、その理由と考えられることがあるなら知りたいと思います。(原田委員)

<事務局回答>

空家等の増加がある一方で、トータルとして同数程度の空家等が除却されているため、空家等の可能性のある件数は平衡を保っていると考えています。(五木田幹事)

<委員意見>

数字からはわかりませんが、全体として建物や敷地の状態は悪化していないでしょうか。(樋野委員)

<事務局回答>

すべての空家等について把握しているわけではありませんが、経年とともに徐々にではありますが劣化は進行していると思われます。(五木田幹事)

<委員意見>

空家等の現状について、平成29年以降の増減が記載されていますが、この調査方法をお教え下さい。当初、消防や警察、区民からの情報、平成29年度は水道閉栓情報から、所有者等にアンケート調査をしたとのことでしたが、増減についても同様ですか。減については平成31年に記載がありませんが。(北本委員)

<事務局回答>

近隣等からの情報提供を受け付けた件数、リサイクル届出をもとに現地確認を行った結果を集計したものです。また新たに水道閉栓情報の利用や所有者等へのアンケート調査は行っておりません。なお、平成31年集計時には減はございません。(五木田幹事)

<委員意見>

空家等の現状が引き続きかなり多く感じます。令和2年度に増えた20件ほどのような事例が多いのでしょうか。近隣の住民から問題になっているような事例はないのでしょうか。(新井委員)

<事務局回答>

約8割が近隣からの情報提供です(残りは警察、他部署等からの情報提供)。また、提供の内容としましては、ネズミやハクビシン、虫等の動物等に関するものが7件、立木の枝等、雑草の状態に関するものが6件、建物の不適切な管理や屋根、外壁等の脱落、飛散等するおそれがあるものが6件となっています。(五木田幹事)

2 文京区空家等対策事業等について【資料2】

<事務局説明>	
事務局より、資料2について報告を行った。	
<委員意見・質疑応答>	
<p><委員意見> 貴区の場合、除却の早急な対策よりもむしろ、これまでにないようなユニークな利活用のケースを生み出す方が、貴区らしいと思われます。利活用のアイデアを実現することを支援するNPO、空き家オーナーをつなげるような不動産会社などとマッチング制度のようなものをスタートできるとよいように思います。(平田委員)</p> <p><幹事回答> いただきましたご意見につきましては、今後審議会にて意見交換をさせていきたいと考えています。(有坂幹事)</p> <p><委員意見> 空家等対策事業について、契約解除の2事例は除去費用を返してもらうなどのペナルティがあるのでしょうか。(樋野委員)</p> <p><幹事回答> 「文京区空家等対策事業補助金交付要綱」第17条第3項に補助金の返還として、「区長は、交付決定者が土地使用貸借契約を解除し、土地の返還を求めるとき又は実施要綱第7条第4項の規定により土地使用貸借契約を解除するときは、同条第5項の規定により、期限を定めて下表に掲げる金額の返還を命じなければならない。」と定めています。(有坂幹事)</p>	
土地使用貸借契約の締結日の属する月から解除日の属する月までの月数(以下「経過月数」という)	返還を求める補助金の額
60月以内	補助金交付額の全額
60月超	以下の式のとおり計算した額とする。 返還費用 = 補助金交付額 × (120 - 経過月数) ÷ 60 ※1円未満は端数切捨とする。
<p><委員意見> 空家等利活用事業(平成31年度施行)について、相談内容を見るとニーズはあるようですが、利活用しても良いというオーナーが少ないのでしょうか。宣伝不足だったり、基準が厳しすぎたりしないのでしょうか。(樋野委員)</p> <p><幹事回答> 現状では、空家を借りたいという方のご相談はありますが、空家を貸したいという方のご相談は、区</p>	

にはありません。空家等対策関連事業について、区報及び区ホームページに記事を掲載しているほか、ポスターを作成して区設掲示板に掲示したり、ちらしを作成して窓口で配布したりするなど、周知を図っております。また、区内空家の所有者等に適正管理をお願いする通知を送付する際にも、区が実施する事業のちらしを同封して、活用を促進しております。今後は、より効果的な周知方法を検討し、実施してまいりたいと考えております。区が実施する空家等対策事業及び空家等利活用事業の基準につきましては、国及び都の基準に準拠したものとなっております。(有坂幹事)

<委員意見>

当研究室の研究では、相続人（親）と被相続人（子）の話し合いが行われておらず、親子で参加するセミナー等の必要性が示唆されました。(樋野委員)

<幹事回答>

毎年度、事業者との共催による空家セミナーを実施しております。内容は、講演と個別相談となっており、不動産・住宅コンサルタントや税理士、司法書士等の専門家にもご参加いただいております。ご夫婦で参加される方もおり、親子でもぜひご参加いただきたいと考えております。(有坂幹事)

<委員意見>

空家等相談事業について、相談件数が少ないのに驚きました。複数の分野の専門家が各地域の集会所などに出向く形の自治体からは、利用者数も多いと聞きました。(樋野委員)

<幹事回答>

資料2に相談内容を挙げていますが、区内にある空家は相続等親族関係の問題を抱えている物件がほとんどであり、そういった物件の所有者は、積極的に空家問題を解決するよう行動していないのが現状で、それ以外の物件は市場に出て、売買されている状況です。空家等対策関連事業について、区報及び区ホームページに記事を掲載しているほか、ポスターを作成して区設掲示板に掲示したり、ちらしを作成して窓口で配布したりするなど、周知を図っております。また、区内空家の所有者等に適正管理をお願いする通知を送付する際にも、区が実施する事業のちらしを同封して、活用を促進しております。今後は、より効果的な周知方法を検討し実施してまいりたいと考えております。(有坂幹事)

<委員意見>

相談内容はどちらかというと利用希望が多いようで、なかなか所有者・権利者全員の同意のあたりで難しく、それがあれば売却へと向かってしまいそうな市場環境に見えます。そうは言っても区報などで繰り返し広報していくことが大事ではないか。(北本委員)

<幹事回答>

区内の空家事情は、ご推察のとおりです。空家等対策関連事業について、区報及び区ホームページに記事を掲載しているほか、ポスターを作成して区設掲示板に掲示したり、ちらしを作成して窓口で配布したりするなど、周知を図っております。また、区内空家の所有者等に適正管理をお願いする通知を送付する際にも、区が実施する事業のちらしを同封して、活用を促進しております。今後は、より効果的な周知方法を検討し、実施してまいりたいと考えております。(有坂幹事)

<委員意見>

空家等利活用対策事業について、空家を利用したいと考えている方がある程度いるのに、台帳への登録実績がないためにマッチングができていないというのはもったいないと思います。登録を勧める方策をもう少し考えてみても良いのではないかと思います（登録することで得られるメリットを区報などで広報するとか、空家の所有者へ直接働きかける等）。（柴崎委員）

<幹事回答>

資料2に相談内容を挙げていますが、区内にある空家は相続等親族関係の問題を抱えている物件がほとんどであり、そういった物件の所有者は、積極的に空家問題を解決するよう行動していないのが現状で、それ以外の物件は市場に出て、売買されている状況です。

空家等対策関連事業について、区報及び区ホームページに記事を掲載しているほか、ポスターを作成して区設掲示板に掲示したり、ちらしを作成して窓口で配布したりするなど、周知を図っております。また、区内空家の所有者等に適正管理をお願いする通知を送付する際にも、区が実施する事業のちらしを同封して、活用を促進しております。今後は、より効果的な周知方法を検討し、実施してまいりたいと考えております。（有坂幹事）

<委員意見>

各事業の利用件数について、いずれも多くはなく、せっかく有益な事業を実施しているのにもったいないようにも思えますが、空家の問題の性質上、積極的にこれをなんとかしようとして動いてくれる人がいないことがそもそもの問題というケースが多いので、利用件数が伸びないのはやむを得ないところであろうと思います。とはいえ、これらの事業を実施していることの周知広報は、今後もできる限りその機会を増やすのがよいと思います。また、今後の課題として、より利用しやすくなるよう、一定の時期で事業内容の見直しを検討することもあってよいのではないかと思います。例えば、空家等対策事業に関して、これまでの例では消火器置き場に使用しているだけで、しかも数年で契約解除している例が半数ということだと、「10年間、区が無償で借り受ける」という原則をどこまで維持する必要があるのかということは再検討の余地があると思えます。また、相談事業に関して、所有者以外（隣地所有者等）も対象にすることが考えられると思えます。民・民で解決する場合、隣地所有者が動いてくれることで一定の解決ができるケースも時折あるので（ケースとして決して多くはありませんが、妨害排除（予防）請求訴訟を起こしたり、問題物件の買取りをしてくれるなど）、動いてもらうきっかけとして無料相談の提供ということは十分に意味があると思えます。（小笠原委員）

<幹事回答>

空家等対策関連事業について、区報及び区ホームページに記事を掲載しているほか、ポスターを作成して区設掲示板に掲示したり、ちらしを作成して窓口で配布したりするなど、周知を図っております。また、区内空家の所有者等に適正管理をお願いする通知を送付する際にも、区が実施する事業のちらしを同封して、活用を促進しております。今後は、より効果的な周知方法を検討し、実施してまいりたいと考えております。区が実施する空家等対策事業及び空家等利活用事業の基準につきましては、国及び都の基準に準拠したものとなっておりますが、実績が伸び悩んでいるという現状もあることから、より活用しやすい制度となるよう、検討してまいりたいと考えております。

空家等相談事業につきましては、対象者を「(1)空家等の所有者又は所有者から委任を受けた者、

(2)空家等の権利者又は権利者から委任を受けた者、(3)その他区長が認める者」としており、隣地所有者等の方の場合、状況により、「(3)その他区長が認める者」として利用が可能であると考えております。(有坂幹事)

<委員意見>

空家等対策事業の利用が低調なのには何か制度設計上の理由が考えられるのでしょうか。例えば建物を除却して更地となり、大幅に高くなった固定資産税を負担することを考えると、区に無償で貸し付けるのは不合理と考える方が多いのではないかと。周囲の住民の迷惑・不安感との比較になるが、固定資産税を除却前の水準に抑えるなどの対策で、利用を促進しても良いと思いました。(原田委員)

<幹事回答>

これまで空家等対策事業を活用された事例については、公共の用に供するという理由から、固定資産税は非課税となっていると聞いております。固定資産税は都の所管であり、都に確認したところ、課税に係る判断は、あくまで事例ごとに内容を精査して行うということです。(有坂委員)

<委員意見>

空家等利活用事業の利用が低調なのには何か制度設計上の理由が考えられるのでしょうか。やはり営利を目的としない施設としての利用を義務付けると、賃借料が負担となり、借り手が見つかりにくいのかという印象です。ただ、借り手側の問い合わせはあるということなので、非営利目的の施設として区が認めるものを相談の中から選んで、こんなことに利用したい方がいますと、区のホームページ等で広報したら、貸し主側もイメージしやすくなり、利用がはじまるのではないかと思います。(原田委員)

<幹事回答>

区が実施する空家等対策事業及び空家等利活用事業の基準につきましては、国及び都の基準に準拠したのとなっておりますが、実績が伸び悩んでいるという現状もあることから、より活用しやすい制度となるよう、検討してまいりたいと考えております。(有坂幹事)

<委員意見>

空家等相談事業の相談件数が低調なのは、区で相談できることを知らないためか。信頼できる相手に気軽に相談できる場所は大切なので、あまりコストをかけずに継続してほしいと思いました。(原田委員)

<幹事回答>

空家等対策関連事業について、区報及び区ホームページに記事を掲載しているほか、ポスターを作成して区設掲示板に掲示したり、ちらしを作成して窓口で配布したりするなど、周知を図っております。また、区内空家の所有者等に適正管理をお願いする通知を送付する際にも、区が実施する事業のちらしを同封して、活用を促進しております。今後は、より効果的な周知方法を検討し、実施してまいりたいと考えております。(有坂幹事)

3 今後のスケジュールについて【資料3】

<事務局説明>
事務局より、資料3の基づき今後のスケジュールの説明を行った。
<委員意見・質疑応答>
なし

4 その他

<委員意見・質疑応答>
審議会の開催方法について
<委員意見> 審議会の開催方法について、今回のような書面開催の方法は、報告事項のみのときは積極的に活用するのがよいと思います。また、ZOOMやTeams、WebExなどを用いたウェブ会議の方法も検討の余地があると思います。ただし、ハード面・ソフト面での制約があると思いますので、できる限り事務局のご負担が大きくなるような形でご検討いただければと思います。(小笠原委員)
<事務局回答> 頂いたご意見を参考に検討してまいります。(五木田幹事)
<委員意見> 書面開催について、今後の委員会へのつなぎとしてしかるべき措置であったと喜んでおります。(勝井委員)
<事務局回答> 開催方法につきましては状況を踏まえ、検討してまいります。(五木田幹事)