

《会議要点記録》

名 称	令和5年度第1回 特定空家等対策検討部会
日 時	令和6年3月25日（月）午後4時30分～午後5時10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 特定空家等の認定の諮問 3 議題 特定空家等の認定について
配付資料	・次第 ・資料 特定空家等の認定（部会終了後、事務局回収）
出席者	<委員（名簿順）> 樋野 公宏 部会長、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、出口 雅一 委員、 平田 京子 審議会会長兼オブザーバー
	<幹事（名簿順）> 澤井 都市計画部長、菅井 危機管理課長、榎戸 区民部区民課長、 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	2名

1 開会

2名欠席、過半数の出席により、当部会成立。

2 特定空家等の認定の諮問

区長所用で不在のため、澤井部長から平田会長に諮問文を渡した。

3 議題

特定空家等の認定について

【資料】

<事務局説明>

事務局から資料に基づき、特定空家等の認定について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

（委員意見）

本部会は個人情報に係わる審議を行う会議のため、非公開である。議事録は行政情報のため原則公開であるが、個人情報ははじめ、文京区情報公開条例第7条各号に該当する事項、その他公開により公正または円滑な議事運営が損なわれると、部会長が認める事項は非公開とする。

（委員質疑）

モルタルのひびを確認した令和3年9月から4回、適正管理依頼文を送っているが、確実に相手方に届いているか。

(事務局回答) 川西幹事

最近、建物所有者に確認したところ送付文は受け取っていることを確認した。そのうえで対応してもらえなかったという状況である。

(委員意見)

以前、台東区上野の火事によりモルタルが落下し、消防職員と消防団員が下敷きになった事案あり。モルタル落下は大事故になる可能性があった。早めに対処すべきではなかったか。

(事務局回答) 川西幹事

令和3年頃はひび割れの程度も今ほどではなかったこと、法改正後は管理不全空家等で対応を考えていたところである。劣化の進捗が早くなることは今後の検討課題としていく。

(委員質疑)

怪我人がなかったかどうかと、前面道路が通学路になっているかどうかを確認したい。

(事務局回答) 川西幹事

モルタル落下の一報後、すぐ現場に駆け付けたが、怪我人はなかったことを確認した。地域活動センター、区民部、学校関係に周知した。スクールゾーンかどうかは確認していないが、学校関係には今後も情報提供していく。

(委員質疑)

大人は周囲の状況で危険とわかるが、子どもたちは上を見ないとか、カラーコーンを置いているだけでは気付きにくいと、指導をお願いしたい。

また、費用面で二つ質問あり。一つ目はこのような対応の場合、所有者に対し費用請求できるかどうか。二つ目は借地について、勧告の措置により固定資産税の住宅用地特例が外れて困るのは土地所有者になるが、承知しているということか。

(事務局回答) 川西幹事

一つ目、今後の話ではあるが、代執行にかかった費用は、当然所有者等に請求することになる。

二つ目、土地所有者に対し、今後勧告を受ければ固定資産税が上がる説明をしたが、該当場所に行ったこともなく、他にも様々な土地を所有している大地主であり、特に問題ないとの話を聞いている。

(委員質疑)

通知を建物所有者等に対し送ったようだが、「等」とあるのは建物所有者と土地所有者との両方に送ったか。建物所有者宛の適正管理依頼文は宛先不明のため返戻とあるが、土地所有者宛には届いているか。また、法第9条第2項の立入調査の事前通知書を建物所有者に渡しているようだが、土地所有者には渡しているか。

法第9条第3項に、所有者等に立入する旨を通知しなければならないと記載があり、共有者がいれば基本的に全員に対し実施するのと同様に、土地所有者へも事前通知が必要ではないか疑問が残る。

(事務局回答) 川西幹事

建物所有者宛の適正管理依頼文が宛先不明のため返戻し、建物所有者の息子に送り、父親である建物所有者に渡されたことを現地調査の際に確認した。土地所有者宛に立入調査の話はしたが、立入調

査通知を送ったかどうかは確認する。

(委員質疑)

写真を見ると入口下の1階部分の庇、軒が斜めに傾きぶら下がりかけているように見えるが、現地ではどうだったか。「軒が垂れ下がっている」には当たらない範囲だったかどうか。

(事務局回答) 川西幹事

現地では外壁落下時点で落ちやすい、また取れやすいモルタルは全部落としてある。確かに軒は斜めになっているが、風では落ちてこないと判断した。

(委員質疑)

今の話は承知した。もう一点、この案件につき、この後どこまで行くことを想定しているか。他区では特定空家等に認定すると踏み切るには、その時点で既に代執行まで見据えているところもあると聞いている。

(事務局回答) 川西幹事

一番は歩道が制限されているため、至急是正するよう求めている。具体的にいつ、どのような対応で安全性が図られるのかを確認してからになるが、改善されないと区が判断した場合、なるべく早く、5月下旬にでも勧告して、更なる対応をしていくと考えている。当然、区は代執行を見据えることも意識しており、予算は補正予算等で対応しなければならない。代執行しないに越したことはないが、最悪、指導に従わない場合は代執行も視野に入れて対応していくことになる。

(委員意見)

一時耐震設計をしていたことがあるため、写真では角度がわからないが、外壁の写真では骨組みそのものが傾いて見える。軒、庇が落ちているだけではなく、床が斜めになっているように見える。そのため、代執行を考えているというレベルではなく、崩落し始める可能性がある物件なので、代執行を直接見据えた方が良い。

モルタルが剥がれるということは、相当骨組みが変形しているのではないかと。強風が吹いたり地震が起こったりすると、崩壊してしまう空家は実際にある。

倒壊の可能性がある程度あるという判断なのか確認したい。時間を稼いでいて大丈夫なのか、台風の前まで指導・勧告しているのであれば、少し踏み込んだ判断をした方が良い。骨組みが斜めになったら倒壊する。傾斜が出ていると落ちてくる形になり、屋根が既におかしく、骨組みとしての安全性を保っていないように見える。専門家を入れるなど検討願いたい。

(事務局回答) 川西幹事

この建物に関し、区は倒壊等著しく保安上危険な状態にあるとの状況を認識している。代執行するには認定・指導の後、勧告を経なければならない。勧告はなるべく早くと考えている。

(委員意見)

写真では建物が右に傾いており、右側は現在居住している建物のため、地震・台風等で右の建物側に崩落した場合、現在住んでいる人から損害賠償請求があるなどの問題が考えられる。早めに手を打った方が良い。

(事務局回答) 川西幹事

意見を踏まえ、勧告はなるべく早くということ、建物所有者の代理人弁護士等も含め協議し、対応を考えていく。

(委員質疑)

写真上では危険な状態にあると判断している。外壁の落下は非常に恐ろしく、外壁、外回り、道路に面し道路の境界ぎりぎりに建っているため、歩道はコーンで保全してあるが、建物のファサード(正面の外観)部分だけでも、ネットか何かで全体を覆うとか手立てできないものか。

(事務局回答) 川西幹事

ネットをかけるとか、前面道路への落下防止のために足場や仮囲いをするよう、区は建物所有者と代理人弁護士に提案している。第三者被害がないよう倒壊のおそれがあることを引き続き指導する。

(委員意見)

今回の諮問は特定空家等に該当するかどうかの判断である。皆さんから緊急を要するとの意見が多かった。特定空家等の認定について異議なしと区長に答申する。事務局から何か話はあるか。

(事務局) 川西幹事

今後の予定として、特定空家等に認定された建物の状態が、至急改善されないと認められる場合は、法第22条第2項の勧告を行う。緊急に勧告までいくべきとの意見も踏まえ、来月早い段階で部会開催をお願いすることになる。タイミングが合えば、近日現地調査に行く他の案件も、部会の判断をお願いする。なるべく早い段階で結果を報告し、状況が改善されなければ、次なる対応に進む。

(幹事意見) 澤井部長

この部会は特定空家等に認定するという、一定程度、財産権を制限することも前提に、しかし安全のために判断をいただくための部会となる。今後、認定するものかどうかという議論になることが、実はこの部会のある程度前提にあるが、このような場合にはできるだけ速やかな対応をしていきたい。今後声掛けすることが増えてくるかと思うが、協力いただきたい。

<その他>

部会の資料は個人情報も多く含むため、部会資料のみ席上に置いて帰るようお願いした。

閉会