

《会議要点記録》

名 称	平成 30 年度第 1 回文京区空家等対策審議会
日 時	平成 30 年 5 月 11 日（金） 午前 10 時 00 分～午前 12 時 00 分
会 場	文京区シビックセンター24 階 第一委員会室
次 第	1 文京区空家等対策計画（素案）に係るパブリックコメント報告について 2 文京区空家等対策計画（案）について 3 その他
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・資料 1 意見に対する区の考え方 ・資料 2 文京区空家等対策計画（素案） ・資料 3 文京区空家等対策計画（案）
出席者	<p>＜委員（名簿順）＞</p> <p>平田京子会長、樋野公宏副会長、池田清貴委員、永渕圭一委員、三上紀子委員、新井浩二委員、石川哲久委員、結城正博委員、豊島弘江委員、翠川志津子委員、大久保和夫委員、勝井邦彦委員、武長信亮委員</p> <p>＜幹事（名簿順）＞</p> <p>中島都市計画部長、佐久間危機管理課長、竹田区民課長、大武福祉施設担当課長、萩原住環境課長、五木田建築指導課長</p>
欠席者	<p>＜委員（名簿順）＞</p> <p>蒲原睦委員</p>
傍聴者	2 名

開会

1 文京区空家等対策計画（素案）に係るパブリックコメント報告について【資料1】

<事務局説明>

事務局より、資料1に基づき文京区空家等対策計画（素案）に係るパブリックコメント報告を行った。

<委員意見・質疑応答>

パブリックコメントの意見数について

<委員質疑>

パブリックコメントの意見は、通常何件程度あるのか。（永淵委員）

<事務局回答>

文京区では他計画でもパブリックコメントを約1か月間実施している。意見の件数は内容にもよるが、0件の場合もあれば、区民に身近な計画であれば100件を超えることもある。（五木田幹事）

<委員質疑>

4件ということは、区民の関心が低い計画かもしれない。内容として、空家の有効活用に関する意見が多いと感じる。区の回答として、所有者の意向に沿って区が支援するとしているが、区民にとっては空家をもっと何かに活用できるとよいという意向が伺える。区の考え方も含めて、周知が必要である。（永淵委員）

<事務局回答>

区民から空家の利活用に関する意見が多く寄せられていることは認識している。今後、有効活用が難しい特定空家等への対策と並行して、区内の空家等のデータベース整理を行い、有効活用についても検討していく。（五木田幹事）

空家等対策計画に基づく具体的な事業について

<委員質疑>

前回の審議会で、計画に具体的な内容の記載が足りないと指摘したが、パブリックコメントでも具体的な取り組み内容が書かれていないことに対する意見がある。計画案のP.12,13の記載だけでは不十分ではないか。例えば横浜市、京都市、豊島区の空家等対策計画では、もっと具体的な事業内容が記載されている。今後審議会で計画に基づいて空家等対策を行っていくうえでも、具体的な事業が計画に記載されていない以上、何に基づいて審議していけば良いか困るのではないか。（武長委員）

<事務局回答>

計画では、まず区の方針や概念を示している。今後、データベースの整理と合わせて審議会や区民の皆さんから意見をいただきながら、空家の利活用について具体的に考えていく。また、計画も適宜見直しを行い、具体的な事業等の内容があれば追加していくことを考えている。（五木田幹事）

<委員質疑>

計画の見直しの必要性を議論するにも、計画の進捗の良し悪しを評価する比較対象が必要ではないか。（武長委員）

<事務局回答>

計画の内容や具体的な事業、空家等の利活用については、計画の見直しに伴って追加することを考え

ている。特定空家等の認定に関しても、区民にもっと丁寧に説明していく必要があれば、対応を明確に示していくことが考えられる。(五木田幹事)

<委員質疑>

計画に書かれていないが、区として実施予定の考えや事業はあるのか。(武長委員)

<幹事回答>

利活用については地域団体等へ情報提供を行っているが、活用できるような空家は無いのが現状である。計画に記載できる具体的な事業もなく、具体性に欠けるといふご指摘の通りだが、今後考えていく。(萩原幹事)

<委員質疑>

現時点で事業については白紙だが、先に計画を策定するということか。(武長委員)

<幹事回答>

今後、区の中で重点施策となれば、事業なども含めて提案、検討していく。(萩原委員)

<委員質疑>

具体的な事業が無ければ、PDCA サイクルに沿って計画を改善していくことが難しいということではないか。これ以上は具体的な内容は記載できないということか。(平田会長)

<事務局回答>

現時点では明確に記載できないことがないため、今後審議会等でのご意見を踏まえて、具体的に検討を進めていく。(五木田幹事)

<委員意見>

他区市の計画等を見ても具体的な内容が書いてあるため、ぜひ空家の利活用についても積極的に考えていただきたい。(武長委員)

利活用に関する意見への回答について

<委員質疑>

特定空家等は、課題が明確なため対応しやすいと感じるが、空家の利活用は所有者の意向と活用希望者への情報提供の2つの課題があると感じる。パブリックコメントの回答では、利活用は所有者の責務としており、この計画策定をきっかけに、空家の利活用が動き出すイメージが持てない。所有者の意向については、利活用に動き出せるような区の働きかけが書かれておらず、活用希望者への情報提供については、個人情報に関わるため難しいという内容である。空家の利活用について、制度をPRするだけでなく、所有者や活用希望者の両方に区が直接働きかけ、繋ぐことができるよう、もう一歩攻めていただけるとよい。(大久保委員)

<事務局回答>

区の回答として、一義的には空家の管理は所有者の責務としているが、区も積極的に連携や情報提供をしていく。今後の取組みにつながるよう、回答の見直しを検討する。(五木田幹事)

2 文京区空家等対策計画（案）について【資料2，3】

<事務局説明>

事務局より、資料2，3に基づき文京区空家等対策計画（案）について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

特定空家等に関する諮問回数について

<委員質疑>

諮問は4回しなければならないのか。諮問という手続きを踏むことによって、特定空家等に対処するスケジュールがもたつくことが懸念される。また、空家等対策審議会条例に基づき「諮問」という表現に戻したということだが、審議会で審議することは必ずしも条例の所掌事務に限定しなくてもよいのではないか。（樋野副会長）

<事務局回答>

特定空家等の認定、勧告は区が行うものだが、所有者の権利にも関わるため、第三者の立場から審議会で意見をいただきたく、基本的には4回すべて諮問することを考えている。スケジュールについては、できれば1回の諮問につき1回の審議会で迅速に進めたいと考えている。（五木田幹事）

諮問については、それぞれ1回目は特定空家等の認定、2回目は勧告、3，4回目は行政代執行・略式代執行の前で所有者にとっても重要なタイミングのため、すべてご意見をいただきたい。審議会ではなく、専門家によるコンパクトな部会を設置し、進めたいと考えている。（中島幹事）

<委員質疑>

手続きがもたつくという懸念についての回答はどうか。いくつか協議とし、スピーディにできないか。（平田会長）

<事務局回答>

審議会ではなく部会とすることで、スケジュールが停滞しないよう迅速に進めることができると考えている。行政代執行・略式代執行の実施につながるため、4回とも諮問とさせていただきたい。（五木田幹事）

<委員質疑>

「諮問」としたのは、条例の解釈上協議という表現にできないということか、協議とすることもできるが区の意向として諮問としているのか、どちらか。また、諮問となると審議会としてどのような責務や負担が増えることになるのか。（樋野副会長）

<事務局回答>

諮問とした意図は、前者である。手続きとしては、区から資料や考え方を示して諮問し、1回の部会で意見をいただくことを想定しており、基本的には負担は変わらない。（五木田幹事）

<委員質疑>

勧告が行われると、都税事務所に情報提供し、固定資産税の住宅用地特例解除の手続きが進められるとのことだが、時間はどの程度かかるのか。この手続きを待たないと命令のステップに進めないのか。（勝井委員）

<事務局回答>

区と都税事務所はそれぞれ別個に手続きすることとなる。勧告から命令の間に諮問はないため、部会のスケジュールには影響しないと考えている。(五木田幹事)

<委員質疑>

住宅用地特例解除によって税金が増えると、所有者にとっては経済的ダメージになるため、ある程度効果があると思う。所有者のその後の対応によって、行政代執行をするかしないかの判断材料になるのではないかと考える。また、空家等の利活用の最後のチャンスではないかと。(勝井委員)

<事務局回答>

都税事務所への対応は、命令を左右するものではないと考える。また、特定空家等は周囲に衛生上・景観上悪影響となるものを認定するため、利活用の可能性は低いと考えられる。(五木田幹事)

<委員質疑>

特定空家等でも、修繕して利活用できる可能性はある。4回諮問を行うことについて、1回目は特定空家等の認定に関わるため必要だと思うが、2～4回目の諮問は、審議会の意見によって代執行の可否が左右される可能性があるのか。(大久保委員)

<事務局回答>

3, 4回目は代執行の前に行う諮問である。行政代執行の場合3回、略式代執行の場合2回諮問することとなる。あくまでも区が行うものだが、審議会に意見をいただきたいと考えている。(五木田幹事)

<委員意見>

行政代執行等に関して審議会にどの程度意見を求めるかは自治体によっても異なる。文京区では、最大3回諮問することで、スピーディさには欠けるが、念には念を入れた対応ということは理解した。(平田会長)

<事務局回答>

特定空家等といっても、物件ごとに状況が異なるため、壊す前提で話を進めるのではなく、所有者と意見交換しながら別の道も探りたいと考えている。(五木田幹事)

特定空家等に関する諮問の時期について

<委員質疑>

行政代執行は所有者の私権に関わるため、慎重を期することは理解できる。1, 3, 4回目は必要と考えられるが、2回目の諮問は勧告の前ではなく命令の前にこそ必要ではないか。(池田委員)

<事務局回答>

勧告は、固定資産税の住宅用地特例解除という所有者にとって経済的不利益をもたらす措置につながるため、その前に諮問を置いている。命令の前に諮問を増やすことも考えられるが、あまりにも多くなるため、記載のとおり3回としている。(五木田幹事)

<幹事回答>

命令までが所有者に除却の責務が生じるものである。命令の前にも諮問を入れるのは、多すぎるのではないかと考えている。(中島幹事)

<委員意見>

先の意見は、2回目の諮問を勧告の前ではなく命令の前に移したほうがよいのではないかと、という主

旨である。それに対して、税制への措置につながるためあえて勧告の前に入れていたという回答と理解した。2回目の諮問時には、審議会ではその後の命令まで見越した意見交換が必要と考えられる。

(池田委員)

<委員質疑>

2回目の諮問は、固定資産税の住宅用地特例解除に配慮して設けているということだが、1回目と2回目の諮問では、建築物の状態などの空家に関する情報は変わらないのではないかと。2回目の諮問時に、所有者の経済状況等の新しい情報があれば別だが、情報が増えない以上審議会としての判断も変わらないと考えられる。2回目の諮問は不要ではないかと。(樋野副会長)

<事務局回答>

建築物に関する情報は勧告の前後で変わらないかもしれないが、区としては助言・指導の段階を特に重視している。所有者の事情も考慮しながら、話し合いをして対策の方向性を決めていくことになるため、勧告は一步踏み込んだ段階に進むと考えている。(五木田幹事)

<委員質疑>

情報が増えない以上、審議の結果が変わらないという意見は理解できる。行政代執行に進むには、どこかの段階で解体費用の見積を確認するのではないかと。除却は高額であり、公費で負担する意義、アスベスト等への対応、周辺住民への影響も考える必要がある。立入調査の段階では、どの程度の情報があるのか。(平田会長)

<事務局回答>

除却が決定してから解体費用の見積を取ることでないと考えられるが、公費で実施するには区の予算決定のスケジュールとも関連するため、時期は様々な場合が考えられる。(五木田幹事)

<委員質疑>

所有者に対して税制措置による金額が示されるのは2回目の諮問の後か。(平田会長)

<事務局回答>

除却費用や固定資産税がどの程度上がるのかは、区で試算はできるかもしれないが、2回目の諮問時にはっきりわからない。所有者の状況に応じて勧告に進むことになるが、除却費用や税金額がわからないと勧告できないというわけではない。(五木田幹事)

<委員質疑>

立入調査の段階で、所有者による改善の見込みがあるかないか、ある程度判断できるのではないかと。

(勝井委員)

<事務局回答>

計画案のP.8で示しているが、今後区で把握している空家等に関して調査を行い、所有者に対して改善の働きかけをする。特定空家等に認定する前の段階として、区として必要な対応を行う予定である。

(五木田幹事)

<委員質疑>

1回目の諮問の時点で所有者による改善の見込みはわかっており、1回目と2回目の諮問時の情報は変わらないと考えられるため、勧告に際して諮問は不要という意見ではないかと。(樋野副会長)

<事務局回答>

所有者への働きかけは立入調査や助言・指導の段階から継続して行うが、手続きの各段階で審議会の意見を伺いたく、区に対応などに新たなご意見をいただく可能性もある。そうした意味では1回目と2回目の諮問では多少なりとも進んだ議論になると考えており、勧告の前も諮問とさせていただきたい。(五木田幹事)

<委員意見>

念には念を入れ、所有者へ丁寧に対応していきたいという区の意向は理解した。(平田会長)

<委員質疑>

固定資産税の住宅用地特例解除はどのような法令に基づく措置か。(平田会長)

<事務局回答>

空家等対策の推進に関する特別措置法第15条第2項において、「市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずることができる」とされている。(五木田幹事)

<委員意見>

地方税法第349条の3の2に関連する。(武長委員)

総務省の技術的助言が示されている。(池田委員)

総務省・国土交通省による「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に示されている。(大久保委員)

<委員質疑>

特定空家等認定後の助言・指導の内容についても、審議会で議論した方がよいのではないか。(大久保委員)

<事務局回答>

1回目の諮問時には、特定空家等の認定だけではなく、その後の助言・指導を見据えた対応や内容についてもご意見をいただきたい。(五木田幹事)

<委員意見>

ご意見のとおり、そのようにできるとよい。(平田会長)

<委員意見>

4回諮問することによる時間のロスについて委員からいくつか指摘があったが、所有者の権利を考慮して丁寧に対応をしたいという区の意向は理解した。しかし、特定空家等に認定されるほどの物件であれば、近隣住民にとってはできるだけ早急に対応してもらいたい状況と考えられる。こうした状況も認識して、スピーディに運用してほしい。(樋野副会長)

<事務局回答>

ご意見を受け止め、近隣住民の生活の保護にも配慮しながら、迅速に手続きを進める。(五木田幹事)

特定空家等に対する措置の流れ(P10の図)について

<委員質疑>

計画案の P.10 について、3 回目の諮問が略式代執行につながっているということがわかるよう、図の表現を工夫していただきたい。(平田会長)

標識の設置は、命令に伴うものであり、略式代執行では行わないのではないかと。(池田委員)

<事務局回答>

ご指摘の通り、わかりやすい表現を工夫する。標識の設置については、法令等の条文を再確認し、適切な表現に修正する。(五木田会長)

<委員質疑>

図の修正等は事務局に一任としてよいか。計画案の修正はどのように確認するか。(平田会長)

<事務局回答>

計画案の修正を事務局で作成し、各委員にメールで送付する。(五木田幹事)

<委員質疑>

計画の文章だけで現場が動いているわけではないことは認識しているため、区の職員の努力を信じ、よい計画に修正していただけるよう期待する。それでは、計画案の修正は各委員にメールで送付して承認を得たうえで、区長に答申とする。

(異議なし)

空家等対策審議会（部会）について

<委員質疑>

審議会の部会の詳細は決まっているのか。(永淵委員)

<事務局回答>

部会の詳細や手続きについては、次回の審議会で報告する。(五木田幹事)

3 その他

<事務局説明>

事務局より、今後のスケジュール等について、区長に計画を答申した後、6月の区議会での承認を経て、7月に計画策定となる旨の説明を行った。次回の審議会は、部会の設置や手続きに関する内容とし、時期は9月下旬から10月頃を想定している。

<委員意見・質疑応答>

<委員意見>

パブリックコメントでも、本日の審議でも、空家の利活用に対する意見があったため、計画の運用と並行して、審議会としても継続して検討していきたい。(平田会長)

開会