

《会議要点記録》

名 称	平成 30 年度第 1 回 特定空家等対策検討部会
日 時	平成 30 年 12 月 10 日（月）午前 10 時 00 分～午前 11 時 30 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 議題 文京区特定空家等認定基準（素案）について
配布資料	・次第 ・資料 1 文京区特定空家等認定基準（素案）
出席者	<p><委員（名簿順）> 樋野 公宏 部会長、永渕 圭一 副部会長、池田 清貴 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、蒲原 睦 委員</p> <p><幹事（名簿順）> 中島 都市計画部長、佐久間 総務部危機管理課長、萩原 都市計画部住環境課長、 五木田 都市計画部建築指導課長</p>
欠席者	2 名

開会

1 議題

文京区特定空家等認定基準（素案）について

【資料 1】

<事務局説明>
事務局より、資料 1 に基づき、文京区特定空家等認定基準（素案）について説明を行った。
<委員意見・質疑応答>
<p>判断 1-1 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」について （委員質疑） 電気、ガス、水道あるいはプロパンガス等のインフラ供給状況が、危険な状況になっていないか調査すべきでは。</p> <p>（事務局回答） 国のガイドラインには明記はないが、立ち入り調査の一環で調べ、総合判断表の基本情報に記載する事を検討する。</p> <p>（委員質疑） 「そのまま放置すれば倒壊するおそれ」とは、地震等の自然災害を考慮した倒壊なのか、自然に倒壊する状態なのか、どちらを想定しているのか。</p> <p>（事務局回答） 倒壊の危険性は、P4【注】に記載の「国土交通省 外観目視による住宅不良度判定の手引き（案）」</p>

を参考に行う。そちらでは、地震が来て壊れそうというだけではなく、現状の建物の傾きがどうなのかで、判断している。

(委員意見)

資料1の国のガイドラインP21「建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等」の【参考となる考え方】には、「地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合」となっている。また、自然朽腐で崩れる状態は、相当老朽化しているなので、そこまで待っているわけにはいかない。自然災害も考慮して判断したほうが良いのでは。

(事務局回答)

立ち入り調査を行う際、現状の傾きを見ながら、地震が起きたときに想定される状態を考慮していきたい。

(委員質疑)

P4の建築物の著しい傾斜の柱の角度は、「国土交通省 外観目視による住宅不良度判定の手引き(案)」からの数字だとは思いますが、60分の1未満というのは、かなり傾いている状態。未満とそこで切ってしまうと大丈夫なのか。

(事務局回答)

60分の1が妥当かというのは、すごく難しいところだが、住宅不良度判定の手引きでは、そのような形になっている。傾いている柱の割合や、どの柱が問題なのか等、数字以外の問題もあるので、検討したい。

(委員意見)

○×を書くだけではなく、その柱が構造耐力上主要なものなのか、その辺りも見た上で判断することになるのでは。

(事務局回答)

総合判断表で、該当すると「判断した理由」を記載する欄がある。写真とともに、こちらに記載していく事になる。

判断1と判断2の関係について

(委員質疑)

P1の表-1「特定空家等の定義」の4つの状態のうち、1つでも該当すれば特定空家等になるということか。それであれば、「いずれかの」状態という表現を加えてはどうか。

(事務局回答)

表現を修正する。

(委員質疑)

国のガイドラインは、特定空家等の該当の有無をあくまで、4つの物的判断基準(判断1)だけで判断する。その先、措置を行うかどうかについては、判断2に当たる周辺への影響を考慮するという形で、特定空家等の判断の中に悪影響を含ませていない。文京区(素案)では、特定空家等の判断の中に判断2の部分も入れ込んで判断している。ガイドラインは、法的拘束力はないが、法律上の規

定はどうなっているのか。

(事務局回答)

法律上では、保安上、衛生上、景観上、生活環境の保全上の4つの物的判断基準(判断1)の状態を兼ね備えれば特定空家等としている。

区では、判断1と判断2を複合的に判断して、特定空家等の措置を進めてたいと考えている。

(委員質疑)

区の(素案)では、特定空家等の定義を法律上の定義より狭めていることになるのでは。国のガイドラインは、特定空家等の定義自体は法律上の規定通り。措置を講ずるに当たっては、本当に悪影響があるのかどうかを、更に慎重に考慮するという趣旨。

(事務局回答)

法律上、判断1の4つの状態に示されている1つでも該当すれば特定空家等という位置づけであるという状態は認識していきたい。措置を講ずるかどうかは、周辺環境、生活環境に影響を及ぼすため、その中から抽出していきたい。P1の2-1「文京区における特定空家等の認定に関する基本的な考え方」の記載内容を検討する。

(委員質疑)

判断1の項目に、いくつ〇があったら、判断2を実施するのか。どこかに、重みづけがあるのか。同じ人間が判断1と判断2を実施するのか。

(事務局回答)

判断1に一つでも〇がつけば、判断2を行う。判断1と判断2は、同じ担当者が〇をつける。

(幹事回答)

この表に、立ち入り調査を行った職員が結果を記載する。その他に、どの様な状態だったのか記載された資料を全部そろえて、庁内検討会で、担当者が判断1に〇をつけたことは妥当であるのか、判断2がどうであったか、該当する理由等を踏まえた上で、一つの判断を全体通して行う。

(委員質疑)

P3の4-1「特定空家等に認定フロー」について、何を判断する基準なのか、わかりにくい。タイトルを、「措置を講ずる特定空家等の認定フロー」に修正してはどうか。

(事務局回答)

タイトル、関連箇所を修正する。

認定基準の位置づけについて

(委員質疑)

認定基準は、部会の内部的基準なのか、区民に公表する基準なのか。

(事務局回答)

認定基準は、作成する中でパブリックコメントを実施し、区民の意見を反映する予定。

立ち入り調査について

(委員質疑)

立ち入り調査の記録として、書面の他、写真やビデオの記録は想定しているのか。最初の特定空家等の判断が非常に重要なため、できればビデオを撮った方が良い。

(事務局回答)

写真やビデオの記録は、検討している。

(幹事質疑)

証拠資料としてのビデオ撮影は、あまり経験がない。ビデオ撮影のメリットや、実際行う時の留意点はあるか。

(委員意見)

所有者に対し、事前に送付する立ち入り調査通知に、撮影に関する文章を入れておく。了解を得ていることを、形に残しておいた方が良い。了解を得られない場合は、民法上の緊急避難という形で実施することになる。特定空家等の認定に必要なところの撮影は、差し控えることも必要。

(委員質疑)

総合判断表が、立ち入り調査時の記録用とのことだが、かなり広い判断表になっている。調査員がこれに○を付ける、イコール判断になるのでは。細分項目がないと、調査員が現場で調査できない。調査員に判断を委ねるのはどうか。

(事務局回答)

調査員としては各部署の担当職員が、これに基づいた視点で確認する。あくまで、調査員としての視点で○をつける。その時の状況を建築指導課の中で、全体的に調整しながら、建築指導課長が判断し、都市計画部、最終的には区で判断していくことになる。

文京区空家等対策庁内検討会について

(委員質疑)

P2の4「文京区空家等対策審議会への諮問・答申・認定について」に記載の「文京区空家等対策庁内検討会」とは、どの様な組織なのか。また、この組織は条例や計画等で定義をされているのか。されていなければ、明記が必要なのは。

(事務局回答)

庁内検討会は、審議会・部会の審議前に、関係各課で庁内の考え方を統一するための組織である。設置根拠は、要綱である。

(幹事回答)

庁内検討会は、新しい組織ではなく、これまでも開催してきた組織。ここに記載が必要かどうかも含めて検討する。

今まさに倒れそうな特定空家等について

(委員質疑)

今まさに倒れそうな空家等についても、立ち入り調査や審議会への諮問等手続きを、踏まなくては

ならないのか。

(事務局回答)

現段階では、所有者を確知しながら対応していく。基準が完成した後は、この手続きに沿って進めていくことになる。

(委員質疑)

手続きしている間に倒れてしまう可能性もある。緊急執行のようなものは、できないのか。

(幹事回答)

もし本当に今すぐ倒れそうな時は、法律がないので何もしないという事は、あり得ない。その時は、警察署、消防署の方にも、ご協力をお願いします。

ごみの取り扱いについて

(委員意見)

家の外にある、段ボールやごみ等の特殊可燃物について、消防署は除去命令ができる。しかし、空家に関しては命令権がない。どのような人が現場に行きチェックするのかが、一番気になる。持ち帰って全員で総合的に判断するというのもわかるが、判断できる人が、現場に行く事が一番大切。

(事務局回答)

ごみ問題に関しては、非常に難しい。周りのごみと捉えていても、所有者にとってはごみではない事から、トラブルが発生する事もある。その辺りは、慎重に対応する必要がある。

(委員質疑)

ごみの問題は、基準 P6 の判断 1 - 2 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」に文言があるが、ここでは放火の危険性についての記載がない。そこは、ごみの放置、不法投棄で読むのか、ガイドラインに沿っていなくとも横出しをすることも考えられるのでは。

(事務局回答)

ここに関しては、ごみが山積みになっているところの「程度問題」と思われる。近隣からの苦情や臭いなどを考慮し、総合的に判断していく。

資料2 総合判断表（案）について

(委員質疑)

総合判断表（案）の基本情報 1（5）構造について、「その他」という項目が必要。

(6) (7) 規模については、根拠資料として登記もなく、建築確認もない物件も考えられるが。

(委員質疑)

規模については、1つの項目にまとめ、その中で根拠資料のチェック項目があるような形にしては。

(事務局回答)

検討する。

(委員質疑)

総合判断表 P2 の (1) 「建築物が倒壊等するおそれがある」のみ、認定基準 P4 に記載の複数ある

状態が、ひとまとまりになった判断項目になっている。これだけの状態が、どの様に評価されて最後の総合判断に○がついたのか、総合判断表だけではわからない。また、その他項目については、基準に挙げている全ての状態が入っていて細かくなっている。この辺りに工夫が必要では。

(事務局回答)

実際の認定に関する審議での資料は、その辺りについて、わかりやすい資料にする。

(委員意見)

判断材料のみならず、総合判断表の欄のバランスは、検討しても良いのでは。

資料2 総合評価について

(委員質疑)

区の判断結果として、「措置を講ずる特定空家等として認定する」か、あるいは「措置を講ずる特定空家等として認定しない」かの二択だが、「措置を講じない特定空家等」は存在しないということか。

(事務局回答)

「措置を講じない特定空家等」というのは存在する。

(委員質疑)

総合評価でも、特定空家等なのか否かが、わかるようにすべき。(事務局回答)

検討する。

認定の審議における資料について

(委員質疑)

部会で審議する際の資料は、総合判断表のみならず、一次資料的な細分項目のチェック表があったほうが良い。

(事務局回答)

建物の倒壊の危険性については、柱の傾き等定量的な判断材料がある。一方、景観等の定量化できない判断に関しては、個人の判断だけではなく、写真等を、区内部で確認し合いながら最終的に判断していく。

閉会