

## ＜会議要点記録＞

|             |   |
|-------------|---|
| <b>名 称</b>  | 平成 30 年度第 2 回 特定空家等対策検討部会   |
| <b>日 時</b>  | 平成 31 年 3 月 19 日（火）午前 10 時 00 分～午前 11 時 00 分  |
| <b>会 場</b>  | 文京区シビックセンター16 階 庁議室   |
| <b>次 第</b>  | 1 開会<br>2 議題<br>文京区特定空家等認定基準（素案）について<br>3 その他   |
| <b>配付資料</b> | ・次第<br>・資料 1 文京区特定空家等認定基準（素案）<br>・参考 1 『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』（国土交通省・総務省）<br>・参考 2 立入調査票（案）   |
| <b>出席者</b>  | <b>&lt;委員（名簿順）&gt;</b><br>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<br>新井 浩二 委員、石川 哲久 委員、結城 正博 委員、蒲原 睦 委員<br>平田 京子 オブザーバー<br><b>&lt;幹事（名簿順）&gt;</b><br>中島 都市計画部長、竹田 区民部区民課長、萩原 都市計画部住環境課長<br>五木田 都市計画部建築指導課長 |
| <b>欠席者</b>  | 1 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】

|  |
|--|
| <b>&lt;事務局説明&gt;</b>   |
| 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。  |
| <b>&lt;委員意見・質疑応答&gt;</b>   |
| <b>参考 2 立入調査票（案）について</b><br>（委員質疑）<br>資料 1 の文京区特定空家等認定基準（素案）の中による記述内容と、資料 2 の立入調査票（案）の表が整合していないが、資料 1 の記述内容が正とすれば、資料 2 の表項目を修正する必要があるのではないか。<br>（事務局回答）<br>表項目を修正する。 |

### **建築物の著しい傾斜について**

(委員質疑)

柱の傾きにおいて、1/60未満であればチェックはするが、判断1上は保安上危険とならないと考えられるため、項目自体が不要にはならないか。

(事務局回答)

「外観目視による住宅不良度判定の手引き(案)」を参考にしており、委員の意見の通り1/60未満であれば、これのみで保安上危険とならない事が可能性として高い。

一方で、立入調査での状況確認として必要項目であると考えている。

(委員意見)

項目の作成上において、建築物の特性上、必然的にチェックする項目と、建築物の構造形式等により選択的にチェックする項目があるため、わかりやすくする必要があるのではないか。

(事務局回答)

表項目の表現を検討する。

### **「建築物が倒壊等するおそれがある(木造)」について**

(委員質疑)

資料1では木造のみが例示されているが、参考2の立入調査表では木造以外も想定しており、構造種別により建築物が倒壊等するおそれは異なることが考えられるが木造のみ絞った例示で足るのか。

(委員質疑)

昭和30年から40年は、CB造の住宅やRC造の平屋住宅が区内の地域性として多くあった時期であり、今後はこれらが空家等として出てくる可能性があるが、実務運用上どうするのか。

(事務局回答)

表の下部に木造以外の構造においても、この表の項目を活用しその都度個別に判断する旨記載しており、木造以外については個別に判断していく。

(委員意見)

現在は木造だけでも足るかもしれないが、木造以外の構造種別の実績等を踏まえ見直す必要が出てくると考えられるのは、今後の課題である。

(事務局回答)

事務局としても、今後の課題であると認識している。

### **立入調査の情報収集方法について**

(委員質疑)

立入調査について、写真撮影やビデオ等の撮影記録方法はあるのか。

(事務局回答)

立入調査にあたっては、所有者へ連絡し撮影していくこととなるが、あくまでも必要最低限の情報収集の方法となる。これらを特定空家等の判断する添付資料として位置付ける。

(委員質疑)

了解した。

## 参考2の床面積について

(委員質疑)

参考2に記載されている床面積とは、延べ床面積のことか？あるいは各階の床面積のことか？

(事務局回答)

建築物の規模を想定しているから、延べ床面積のことである。

(委員意見)

それでは、延べ床面積と記載すべきである。

(事務局回答)

修正する。

## 判断2について

(委員質疑)

判断1は建築物そのものの判断であり、判断2は判断1を踏まえた影響度合いであるが、判断1のように例えば、隣地との距離感や地域住民の影響がどの様なものなのか等の影響度合い項目を作成する必要があるのではないか。

(事務局回答)

隣地との距離や道路への落下状況を確認していくと考えている。

(委員質疑)

判断2は、総合的な判断を行うということか。

(事務局回答)

その通りである。

(委員意見)

判断2は非常に曖昧な概念であるが、文京区のような密集市街地においては判断1の結果で判断2にならない事例のほうが少ないとも考えられる。何か基準が定められているのであれば検討していただきたい。

(事務局回答)

ガイドラインのP4にあるが、判断基準が一律というのが馴染まない点や必要性について記載されており、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて判断すべきとされている。

そのため、項目を作成することは検討したが、結果として作成していない。

(委員意見)

基準を定めることによる影響については理解できるが、例示となるような要素を挙げることは可能ではないか。ある程度の客観的要素は事後的に検証する上でも重要ではないか。

(委員意見)

資料1のP3にある記述内容を表の中に入れ、該当すれば○を入力するような形式をとってはいかがか。あるいは、P3にある記述内容を下に明記するのはいかがか。

(事務局回答)

判断2については、整理した後、表の表現を再度検討する。

## その他

事務局にて、他区の緊急措置事例と文京区における対応事例について説明した。

**閉会**