

《会議要点記録》

名 称	令和3年度第1回 文京区空家等対策審議会
日 時	令和4年3月23日（水）午前10時00分～午後0時02分
会 場	文京区シビックセンター16階 庁議室
次 第	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 委員委嘱 3 区長挨拶 4 委員・幹事紹介 5 会長の選出・挨拶 6 副会長の指名・挨拶 7 議題 <ol style="list-style-type: none"> (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 (3)『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』（概要）及び『「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）』（概要）について 8 今後のスケジュール（予定） 9 その他 10 閉会
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> ・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 『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』（概要）及び『「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）』（概要）について ・資料4 今後のスケジュール（予定）
出席者	<p><委員（名簿順）></p> <p>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、中根 賢司 委員、鶴見 純 委員、戸野塚 一枝 委員、瀧澤 綾子 委員、篠木 一拓 委員、原田 武志 委員、廣田 耕一 委員</p> <p><幹事（名簿順）></p> <p>澤井 都市計画部長、萩原 総務部危機管理課長、福澤 区民部区民課長、矢島 福祉部福祉政策課長、有坂 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	1名
傍聴者	2名

1 開会

欠席者 1 名、半数以上の委員出席により当審議会成立。

2 委員委嘱

成澤区長から委嘱状を交付。

3 区長挨拶

成澤区長から挨拶を行った。

4 委員・幹事紹介

一人ずつ委員を紹介し、一言挨拶。幹事・事務局職員を紹介。

5 会長の選出・挨拶

平田委員が会長に選出された。

6 副会長の指名・挨拶

樋野委員が副会長に指名された。

7 議題（報告事項）

（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>

事務局から資料1に基づき、文京区における空家等の現状について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

（委員意見）

今後も充実したデータの報告が必要と考えている。平成29年に文京区で空家に対する調査が行われ、空家の所有者の考えをアンケート調査でも確認した。郊外や田舎の中山間地域の空家と文京区とは少し異なり、放置というより「空家ではない、使っている」という答えが多かった。今後どうしていったらいいのか、意見・質疑をお願いしたい。（平田委員）

（委員質疑）

区内の地域的な分布の状況は特徴的なものがあるか。もしデータがあれば伺いたい。（新井委員）

（事務局回答）

空家等の台帳で管理しており、住所、地域を集計すれば出るが、現時点では地域ごとの集計がないため、次回以降、提示したい。（五木田幹事）

（委員質疑）

新規空家数で情報提供というのは、具体的には苦情のことと考えてよいか。（小笠原委員）

（事務局回答）

区民の陳情や問合せを受けて現地確認し、法務局で所有者等を確認しながら、空家等になっているかどうかを判断し、新規件数に入れると同時に、所有者に働きかけていく流れである。（五木田幹事）

（委員質疑）

空家等というのは、空家法の法律上の定義に合致した空家等でよいか。また、そのうち特定空家として認定された件数を伺いたい。（廣田委員）

（事務局回答）

(空家法・基本指針によると) 基本的には使用されていない状態が1年以上で空家等となるが、区では陳情や苦情等により台帳に登録してあるものを、「空家等と思われる」として集計している。審議会で議論してきた4つの状態が特定空家等の状態になる。実際、区内の特定空家等の件数は集計していない。特定空家等がひどくなると、法的措置を講ずべき特定空家等になる。行政代執行や略式代執行に進むような特定空家等の認定は現在0件である。(五木田幹事)

(委員質疑)

空家に関する情報提供の間合せや陳情の窓口は文京区ではどこなのかと、空家の情報提供に関する周知・啓蒙、区民へのアプローチ、方法を今どのように行っているのかを伺いたい。(三上委員)

(幹事回答)

区民からの要望は、住環境課が窓口となっている。空家の周知は、区報掲載や、ポスター掲示、庁内のパンフレット台や地域活動センター等でチラシ配布を行っている。また、苦情が発生している空家は所有者を特定し、対処をお願いする通知を送っている。令和元年度は要望74件中22件、令和2年度は56件中21件、令和3年度は60件中22件が解決している。(有坂幹事)

(委員質疑)

土地の特徴で再建築不可の物件について調査しているか。(大野委員)

(事務局回答)

地域特性でどこが多いかという統計的なものも、今後示していきたい。(五木田幹事)

(幹事補足)

確かに接道していないため再建築できなくて空家で残っている物件もあるが、当区の場合、土地が高く、接道が良く、立地が良い場所はすぐに民間に流れていく。相続に関し近親者間でうまく話が進まないものが空家として残っている傾向が割と高い。(有坂幹事)

7 議題(報告事項)

(2) 文京区空家等対策事業等について【資料2】

<幹事説明>

有坂幹事から資料2に基づき、文京区空家等対策事業等について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

(委員意見)

利活用は実際に結びつく件数は非常に少ない。建築基準法に則って耐震性が必要になったり、また不特定多数の方が利用するとなると、建築基準法の守るべき項目が異なる。いい事例も文京区にはたくさん生まれていて、それを乗り越えた事例もある。マッチングでは、個別の所有者と不動産業者の取引での空家問題の解決はたくさん図られるかもしれないが、公共のためとなると件数がかかり減ってしまう。(平田委員)

(委員質疑)

空家等というのは、空家法上の空家等でなければいけないか。それとも、空家等と推定されるものも含まれるか。(廣田委員)

(幹事回答)

空家の所有者からの申請に基づくものなので、ふだんは倉庫使用であっても、利活用したい提案、申請があれば受ける。また、老朽化が激しく除却したい申し出には、除却の事業を使う。(有坂幹事)

(委員質疑)

そこは幅広く認められ利用できるとの理解で良いか。(廣田委員)

(幹事回答)

そのとおり。(有坂幹事)

(委員質疑)

空家等相談事業は、空家になる前に相談することも可能か。(樋野委員)

(幹事回答)

空家になる前にも相談可能である。(有坂幹事)

(委員質疑)

空家台帳の登録には何か条件があるか。(三上委員)

(幹事回答)

利活用に関しては、区の職員と協定を結んでいる宅建業協会や全日本不動産協会と一緒に空家の状態を見に行き、例えば耐震補強をすればまだ使えるなどの状況を確認した上で、流通の可能性があれば、台帳に登録できる。(有坂幹事)

(委員質疑)

今の空家というのは、いわゆる住宅か。住宅使用は固定資産税などで判断するのか。(三上委員)

(幹事回答)

固定資産税を滞納していないのが条件である。(有坂幹事)

(委員質疑)

空家等の除却について2件契約を解除している。手間をかけて区の支援を受けたにもかかわらず、除却して区に貸してみたら「やっぱりやめた」となるのは、特徴的な理由があるか。(原田委員)

(幹事回答)

件数が少なく特徴までは分からないが、文京区は非常に地価も高いし、道路づけが良い立地だと高く売買されるので、区から200万円、他に国からも助成金が出る。5年未満だと全額返していただく規定もあるが、返したとしても十分利益になるような状況があり、早期に解約する方がいた。(有坂幹事)

(委員質疑)

区の支援を受けたということは、自分の置かれた状況を十分把握しておらず、取りあえず得かと思って利用したというイメージなのか。(原田委員)

(幹事回答)

所有者の中には、しばらくは自分の土地として置いておきたいという思いがある。先祖代々守ってきた土地なので自分の代で手放すのは嫌だが、建物も老朽化し、ずっと固定資産税を払っていくのは辛くなり、区に除却を任せる。除却すると(住宅用地特例の適用がなくなるため)固定資産税は上がるが、区が関与することで一定免除される。その後、家族間で売ったほうが良いと話がまとまり、売却するため契約解除になったのではないかと推察している。(有坂幹事)

(幹事補足)

住環境課長の前任であったため補足する。平成29年度は本駒込5丁目の案件で、接道が少し悪く売れなかったが、近隣の別の不動産が動いたため売却に至ったと聞いている。(萩原幹事)

(幹事回答)

確かにその土地だけでは再建築できず売れなかったが、近隣の地続きの土地の所有者が二世帯住宅を建てる土地を買い増したい。接道していないと、区内でも若干安い金額で買える。近隣の計画によって換金できたので、解約された事例もあった。(有坂幹事)

(委員意見)

審議会委員の質疑や意見が、次の計画で生かされると思う。解決の方法はいろいろあるので、ぜひ来年度、意見をいただきたい。(平田委員)

7 議題（報告事項）

(3)『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』（概要）及び『「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）』（概要）について 【資料3】

<事務局説明>

事務局から資料3に基づき、『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』（概要）及び『「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）』（概要）について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

(委員意見)

今、様々な自治体で空家対策計画が出てきて、いろいろなところで解決の糸口を探っている。文京区もちょうど改定のときなので、文京区では何が問題で、例えば利活用を促進したいのか、危険な空家を減らしたいのか、ウエイトの置き方に関してはぜひ意見をいただきたい。(平田委員)

(委員質疑)

特定空家になる前に、何らかの手当てをするという制度設計を重点に置くほうが、より有効なのではないか。(新井委員)

(事務局回答)

基本的には特定空家等が生まれないように、空家等になったときに所有者を確知し、所有者に適正な維持管理の上、将来的にどうしていくのかを考えてもらう。今後、空家等になりそうであれば、所有者に適正な維持管理をお願いしていくことが一番大事であると考えている。(五木田幹事)

(委員質疑)

前回2期の審議会でも意見が出たが、共同住宅、マンションの一室は（空家ではなく）何もできないとの意見であった。今回の国交省の特定空家ガイドライン改正で、共同住宅は空家法の対象に入っていないのか。(三上委員)

(事務局回答)

現計画でも、マンションで一室空いているのは、空室であって空家等ではないという定義である。

法律に準じているため難しいと考える。(五木田幹事)

(委員質疑)

今回のガイドライン改正で事前の対策が可能になった。災害が発生したときに事前に災害対策基本法に基づく措置ができるようになったと記載があるが、大災害になるような台風が来るときに、特定されている空家に対して、事前に補強するなどの対策を既に考えているか。(篠木委員)

(事務局回答)

台風が来る前の応急措置は、先ほど話した除却の他に、倒壊しないよう処置、安全対策、落ちそうなものは事前に落としておく対応もある。実際に2年前、台風の前に住民から連絡があり、建具や雨戸が落ちそうという状況があった。本郷消防署と連携し、レスキューも来て、台風が来る前に雨戸等を落とした案件があった。今後必要があると考える。(五木田幹事)

(委員質疑)

区民の通報で対策を行うのが現状であり、この空家に対してはこの対策を取ると予め決めておかないとすぐに対応できないと思うが、まだ現実には事前の対策はできないということか。(篠木委員)

(事務局回答)

実際、台風が来る前にどのような手続を踏んで行うかは未定。(五木田幹事)

(委員質疑)

災害が来るか来ないかに関わらず緊急安全措置として、例えば瓦が落ちそうになっているものに対しブルーシートで覆う、立入禁止の措置を取るなどを条例で定めている自治体は多いが、文京区はどのようなのか伺いたい。

また、補足すると、空家法の対象となる長屋は、長屋それぞれの住戸が別個の建築物と認めることができる場合に限ってであり、原則として空家法の対象になるという転換がなされたわけではないので注意が必要である。(小笠原委員)

(事務局回答)

災害に対して、他の市町村は事前に対策できるよう条例で定めてあると聞いた。条例で定めて対応していくのか、要綱でやっていくのか、今後検討したい。(五木田幹事)

(委員意見)

空家問題の解決に向けてはいろいろな切り口があり、マッチングを活性化するには相談事業や協会をつくり、NPOを活用するなど、特定空家を防止するためには意識啓発が必要で、いろいろな手法がある。計画改定案の作成時、委員各自の経験の中から必要なものをぜひ出して、計画改定たたき台の中に加わるとよい。他の自治体の例もインターネットで検索してみてもどうか。(平田委員)

(委員意見)

様々な事業があるが、前に進まない大きな要因として相続問題の解決が難しいと理解した。一基礎自治体で解決できる問題ではない。相続問題にどう関与して、何か解決手段を提供していくかを本当は議論しなければいけないのではないかと。弁護士、司法書士と、実際に相談に応じている委員もいるので、その議論をしたほうがよいのではないかと。相続問題が根っこにあって事業が利用されない、話が進まないところが、実は当区の場合が一番大きい。どのようなサポートの解決手段を提供できるかを議論しないと、本質的な解決に向かわない。国に提言や問題提示するという意見である。(廣田委員)

(事務局回答)

確かに相続問題で放置されて進まないことが大きな原因の一つで、所有者の兄弟同士で争っている。相続問題は非常に難しい。法律関係の専門家がいる相談事業を活用し、民間レベルで進める必要がある。(五木田幹事)

(幹事補足)

それに関連し、区では毎年1回、空家セミナーを開催。東京都派遣の業者がセミナーを二部制などの方法で生前整理の仕方、空家になる前にどんなことをしておくかという講演の他、弁護士、税理士、墓じまい等、各種専門のブースがあり、一度に様々な相談ができる。このような機会を利用しながら相続問題を相談し、解決できたらよいと考えている。(有坂幹事)

(委員意見)

相続で揉めている案件は研究論文が幾つかあり、時間が経過すると相続の対象が子ども、孫、ひ孫と広がっていく。最大五十数人の印鑑をもらわないと、その土地をどうにかできない。子どもが海外にいる場合、大きな困難があり、一度揉めて膠着した物件は解決に非常に手間がかかる。空家予防の観点であれば多数の人に働きかけさまざまな手も打て、かつ費用対効果もある。相続で揉めているのを解決したいのか、もっと将来に投資するのか、今後の審議会で委員の意見を聞きたい。(平田委員)

8 今後のスケジュール(予定)

<事務局説明>

事務局から来年度の空家等対策計画改定スケジュールの(予定)について説明を行った。

令和4年度6月、改定のたたき台を区が作成。7月、令和4年度第1回の審議会にて計画改定の諮問を行う。8月、たたき台を修正し素案を作成。9月、第2回審議会にて素案を議論し、12月にパブコメ意見募集を予定。改定案を作成。2月、第3回の審議会にて最終的な空家計画改定の答申を予定。3月、策定。区報やホームページに掲載。

ただ、改定計画をなるべく早く作成し、特にパブコメを早めに行いたいので、今後スケジュールが前倒しになることもある。(五木田幹事)

(質疑・意見なし)

9 その他

<事務局説明>

事務局から区内に特定空家等の可能性があり、相続人が全くいない空家等の案件の報告、情報提供として説明をおこなった。

令和2年5月から令和3年9月まで、樹木が生い茂りネズミが出ると近隣数名から陳情が寄せられた。隣人が利害関係人となって予納金を納め、家庭裁判所に相続財産管理人の選任審判の申立てを準備していると聞いた。家庭裁判所により、弁護士や司法書士等の中から相続財産管理人の選任、審判、公告が行われる手続きとなる。今回この空家等は、別の隣人が利害関係人となり申立てを行い、昨年11月に財産管理人が告示された。

今後の手続の流れを簡単に示すと、相続財産管理人が財産目録を作成、債権者等に2か月以上公告を催告、相続人探索の公告6か月以上を経て、最終的な不動産等の財産の処分等を家庭裁判所に申し

立て、許可を得た後、その土地を売却、清算する。相続財産管理人の報酬の支払いや利害関係人の預納金の還付を行った後、残った売却金は、最終的に国庫に帰属される。

都内では日野市や国分寺市で、市が申立人になる案件があると聞いている。区内のこの案件は空家解消へ向けて動き出したが、今後、当区が申立人になる場合は、本審議会や部会にて審議をお願いしたい。

この案件につき、当初は区でも陳情に伴い、相続人がいないかどうか調べていた。相続人がいれば適切な維持管理、または、それなりの対応を求める予定であった。最終的には相続人が全くいないと判明し、区が利害関係人となり相続財産管理人選任の申立てを進める考えであった。区内にもこのような案件があったが、特定空家等の認定を行う前に、民間レベルで解決した案件として報告した。

(五木田幹事)

10 閉会