

《会議要点記録》

名 称	令和4年度第2回 文京区空家等対策審議会
日 時	令和4年8月1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 文京区空家等対策計画改定（素案）について 3 その他 4 閉会
配付資料	・次第 ・資料1 文京区空家等対策計画改定（素案）について ・資料2 文京区空家等対策計画の主な修正内容一覧 ・資料3 文京区空家等対策計画改定（素案）
出席者	<p><委員（名簿順）> 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、戸野塚 一枝 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）> 澤井 都市計画部長、村田 総務部危機管理課長、榎戸 区民部区民課長、 福澤 福祉部福祉政策課長、有坂 都市計画部住環境課長、 川西 都市計画部建築指導課長</p>
欠席者	3名
傍聴者	4名

1 開会

三名欠席、半数以上の委員出席により当審議会成立。

2 議題

文京区空家等対策計画改定（素案）について【資料1】

<事務局説明>
事務局から資料1に基づき、「文京区空家等対策計画改定（素案）について」の説明を行った。

文京区空家等対策計画の主な修正内容一覧【資料2】及び文京区空家等対策計画改定（素案）【資料3】

<事務局説明>
事務局から資料2及び資料3に基づき、「文京区空家等対策計画の主な修正内容一覧」及び「文京区空家等対策計画改定（素案）」について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

(委員意見)

意見を一つ一つ丁寧に取り上げ修正された。まず前回からの変更を受けて質疑・意見をお願いしたい。(平田委員)

(委員質疑・意見)

18ページ「今後作成するチラシを挿入」のチラシの内容は、2019年に作られたチラシとほぼ同じものをイメージしているのか。

また、特定空家等として勧告されれば固定資産税の減免措置から除外されるなど、放置した場合の所有者へのペナルティも、もう少し具体的に書いたほうが説得力がある。(新井委員)

(事務局回答)

空家等で困ったことや知りたいことがあったときに分かりやすくとの意見があり、なるべくカラーを多く使い、分かりやすい表現を心がけて作っていく。

18ページに「チラシ」と記載したが、実際にはA3両面を二つ折りしたパンフレットである。現在と全く同じものにするということはない。作成の際は空家等に関し、知りたいときに活用できる視点が必要。また、A3という大きさの制限があるが、具体的に内容をどこまで盛り込むか、改定計画にアップデートする形で修正し、配布方法も含め、意見を参考に今後検証していきたい。(川西幹事)

(委員意見)

13ページ「空家等の立地特性に応じた将来的な対策が求められます」と追記されたことが、とても大事なことだと思う。次のページから道路幅員や最寄り駅からの距離に応じた分析があり、分析に基づいて対策を講じていく姿勢が出たことが重要である。

16ページの、現状で特定空家等に認定されている建築物がゼロであり、それを維持するとの姿勢が数値目標として出た点も、意見が反映された。

パンフレットの話だが、所有者は必ずしも自分の持っている物件が空家だと思っていないところがあり、「空家等の所有者の皆様へ」という表現が響かない可能性がある。

内容は同じでも、表現により人に手に取ってもらえるかが大きく変わってくる。例えば言葉やフォントを変えるだけでも、響き方は変わってくる。表紙には多くの人に手に取ってもらう工夫が必要。

先ほど空家の所有者という話をしたが、全ての区民に手に取ってもらえるほうがよい。年配のひとり暮らしで将来的に相続が発生するかもしれない人や、それを引き継ぐかもしれない人が区民にたくさんいる。学生から年配の人まで全ての人に空家の管理に関心を持ってもらえる作りになることが大事である。(樋野委員)

(事務局回答)

空家等の分析は今までもやっていたが、空家等の特性によって取るべき対応や手法が異なってくるとの視点を基に、様々な立地条件や前面道路の幅員等からも分析している。

空家等の目標について、特定空家等の件数ゼロを維持するという目標を挙げているが、管理されていない空家等をゼロにすることを目的として適正管理の働きかけをしていきたい。

最後にパンフレットについて、空家のことが区民もしくは関係者にどのように届くかの視点が非常

に大事であり、パンフレットの作り方や見せ方が非常に重要な要素のため検証していく。(川西幹事)

(委員意見)

前回、民法上の財産管理制度について、最新の法改正にアップデートしたほうがよいとの意見を反映してもらったが、25ページの(2)「不在者財産管理人制度、相続財産清算人制度」というタイトルは、趣旨として「民法上の財産管理制度の活用の検討」と修正したほうがよいのではないかと。

法改正によって不在者財産管理人制度、相続財産清算人制度だけでなく、所有者不明土地・建物管理命令制度、管理不全土地・建物管理命令制度、相続財産清算人制度とは別の相続財産管理制度もあり、一通り選択肢の中に入ってくる。一般的な名称としての「民法上の財産管理制度」というタイトルが適切と考えた。

もしタイトル等の変更を検討する場合、例えば16ページ一番下「不在者財産管理人制度、相続財産清算人制度の活用の検討」の最下行や、23ページ下図の米印「所有者等が確知できない場合は、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用の検討を行う」の部分も連動し変わる。

(小笠原委員)

(事務局回答)

25ページ、26ページの民法上の部分は新しい制度であり、所有者・区民にとってもなじみのない言葉や制度のため、さらに分かりやすく正確に記載するにはどうしたらよいかの視点を踏まえ、修正・加筆を行いたい。(川西幹事)

(委員意見)

これからの空家をどう防いでいくかを、広く区民に知ってもらうことが加わり、さらに一つステップが進んだ。

計画期間が10年間では長過ぎるとの意見には、計画に柔軟性を持たせて見直しを行う変更点があった。

空家等について、みんなで考えるために区民への予防が大事。文京区は予防のためにデータを持っていて、毎年現地を見ているためデータを公開していく。審議会の資料はホームページで公開されているため、一般公開と同じ意味がある。13ページ、14ページの考察データを出し、一人でも多く空家のことを考えてもらえるよう目指しているとの変更があった。

空家に対し直接関心を持つ人だけで解決するものではなく、もっと裾野を広げることにに関して皆の意見を加えていけるため、いろいろな意見をいただきたい。文京区の場合、物件がそれぞれ力を持っており、民間の取引で解決することもかなりできる。長期的な目で見て皆を巻き込むこれからの展望が、この計画の中に少しずつ盛り込まれていった辺りに関し、意見をいただきたい。(平田委員)

(委員意見)

12ページ「空家等の可能性のある件数の推移」の表7「空家等件数の推移内訳」約200件の空家の中で令和2年、令和3年に14、13件が解消し、新規が20件程度、増減が6から8となっており、かなりの件数が解消されないで持ち越されている。どのような原因で解消されないのか検討する材料として公開してはどうか。(新井委員)

(事務局回答)

区で把握している空家等の可能性のある211件の現地調査を今年行った。昨年の状態と今年の状態、平成30年から続いているものは経緯を調べ、解消されない原因は何かを深掘りする。その上で適切に対応することにより、管理されていない空家を減らしていくことが手法の一つと考えている。情報やデータを見比べ、必要な対応措置をしていきたい。(川西幹事)

(委員意見)

今の発言に関し、最新の令和3年時点で、平成29年から空家だったもの、あるいは平成30年から空家だったものの数が分かるはずである。

最近、空家はどのぐらい経つと周囲に悪影響を与えるかとの論文が国際学術誌に採用された。具体的には土地建物取引のデータを基に、価格下落効果があるかを分析し、3年目あたりから周囲に対し悪影響を与え始めることが分かった。

空家がとてもたくさんある場所では影響が小さいが、文京区のように空家がほとんどないところに空家ができ、それが管理されずに3年経つと、周囲に悪影響を及ぼし始める。そのため平成29年からどのぐらい空家の状態が続いているかを、正確に記述していくことが大事である。(樋野委員)

(事務局回答)

今年は区で把握している空家等の現地調査を行っており、空家等の解消件数が多い。年末に向け新規件数がどれくらいあるかによるが、現時点での空家等の件数は190件弱である。190件の内訳で、平成29年からのものが何件か、何年経過しているか分析ができるため、データの収集を行っていきたい。(川西幹事)

(委員意見)

区の特性も踏まえた分析がされ、区の計画として非常に特徴のあるものになってきている。

相談に対しどのように解決が図られたか具体的な事例が出ると、計画自体が身近なものになり、悩みや問題を抱えている人の拠り所になる。解消できた事例を蓄積し、匿名性を担保、整理してオープンするとよい。

計画では15ページで課題を挙げ、16ページでそれに対する基本的な方針、その後具体的な対策という流れになっている。可能であれば、それぞれの課題や具体的な対策に応じた形で事例が出ていると非常に分かりやすい。

特に、既存不適格や再建築不可の問題はなかなか難しい。具体的なよい解決策・解決事例があると、問題を抱えている人にとって非常に心強いので検討願いたい。(廣田委員)

(事務局回答)

解消件数は毎年13件、14件ときて今年度は少し増えている。解消の内容は解体、居住、改修等、どういう状況で解消されたか原因の分析により、解消されない空家等の解決への道筋となる可能性がある。データを活用・分析していく。

再建築は単独では難しい状況の住居・家屋等があるが、ある程度解消した事例もあるため、どのように解消・解決に至ったかも含めて情報を出し、困っている人に対し提案できればよい。総合的・多角的に空家等の解消につながっていくよう引き続き鋭意努めたい。(川西幹事)

(委員質疑)

先ほど、空家が周囲に与える影響が3年程度で大分顕著になってくるという話があった。14ページに幾つかの切り口で分析しているが、区の空家管理期間の切り口で円グラフを出すことは可能か。

(原田委員)

(事務局回答)

空家等の分析では、計画に示した3項目以外にも様々な要因等があるため、文京区らしく解決できる道筋かも含め、データを作り込み検証したい。(川西幹事)

(委員意見)

77ページ「5 これまでの区の取組」セミナーの開催実績も詳しく、いろいろなテーマで開催している。生前整理、実家の整理、賢い売買などのテーマを繰り返している。当事者に役に立つセミナーは具体的でとても大事だと思う。もう少し幅広く、これから関わっていこうという人や広く区民に対し、空家のことを考えると、さらによりよい住環境をつくっていくというセミナーの内容があってもよい。建築士としてまちづくりに関わるなかで思った。

また、同ページの個別相談会の相談員に建築士が加わっていない。文京区では、東京都建築士事務所協会、東京都建築士会、日本建築家協会の建築三会で建築に関わる活動をしているため、活用してもらえたらよい。

パンフレット最後のページ「建築家による相談窓口 利活用の調査や建築に関すること」にも二会のみ掲載されているが、日本建築家協会の明記・掲載を検討してもらえたら特性に応じた協力ができる。(三上委員)

(事務局回答)

パンフレットの作成に様々な意見が出た。様々な目から見て分かりやすい視点も必要である。時間の制限があるが、手法は大学等も含め考えていく。

建築三団体には様々な面で、区も協力してもらっている。引き続き三団体と協力し解消に努めていきたい。(川西幹事)

(委員意見)

前回の審議会の意見が反映され分かりやすく、基本理念についても、現在特定空家がなく、ゼロを維持するために予防策に注力していくと明確に書かれ、全体が引き締まった。

一方で16ページ「1 対策の基本理念」の中に「安全で快適な魅力あふれるまちづくり」を進めていきますとあり、カッコ書きの中が総論というかとても大きな目標になっている。SDGsの目標の一つである「住み続けられるまちづくりを」や、空家をなくすことでどのような効果がある、などの書き方ができたらよい。都市マスタープランと連携した文言なのか。

前回の審議会での、まだ空家になる前の状態でどのように対策していくかが大事、との発言に同意する。社会福祉法も変わり、高齢福祉課などでは、どんな相談も断らないで地域連携を大事にしていると聞いている。将来空家になる可能性が非常に多い人やその家族が、介護だけでなく不動産の問題も出てくると気がつけるよう、28ページの表記は福祉政策課だけでなく、相談窓口としてももう少し書き込めたらよい。(大野委員)

(事務局回答)

基本理念の表記を変えていくかも含め検討していきたい。

28ページの実施体制の内容表記は、空家解消に向けて区内・庁内が一丸となり共通の問題と捉えて進めることを、次回の庁内検討会においても確認しフロー図の描き方を研究していきたい。

(川西幹事)

(幹事補足1)

大野委員の発言のとおり、高齢福祉課で高齢者から様々な相談を受けている。権利擁護や税制に関する相談もある。福祉政策課だけでなく高齢福祉課・社会福祉協議会と連携し、空家問題の解消について共有して支援していく体制は取っている。福祉政策課のみの表記になっているため、庁内で表記の方法も検討していきたい。(福澤幹事)

(幹事補足2)

当然、区の中の縦のつながりや横のつながりも大事だが、住環境課で空家等相談事業を行っていて、空家になってからはもちろん、空家になる以前の相談も受け付けている。弁護士・税理士・一級建築士・宅地建物取引士・司法書士が空家の相談員となり、広く相談を受けている。

また、今年の「空家フォーラム(セミナー)」は、11月26日(土)に実施する。一度に専門家複数が集まるため、1か所でいろいろな相談が受けられる。

セミナーでは、相続対策や、自宅を空家にしないためにどのような利用をしていくと逆にお金を生むことができるかの内容を予定している。なるべく空家になる前に、空家にしないような対策を所有者に考えてもらうきっかけづくりを行っている。(有坂幹事)

(委員意見)

大学で、卒論生と空家の研究に取り組んでいるが、空家を福祉転用する場合はハードルが高い。用途変更を伴ううえに、福祉事業がなかなかお金を大量に生み出せず、空家解消後の運営も難しい。そのため福祉との連携が大事だと共感しながら大野委員の話聞いた。

また、大野委員の発言のなかのSDGsだが、住宅性能が脱炭素の点で良くなっており、長期に利用せずスクラップ・アンド・ビルドを続けていると、地球環境の点からも良くない。

4ページ、コラム1のCO₂削減に対する補助金、改修支援事業をパンフレットに入れてもらう。

文京区においてもオリジナルな補助金をつくってほしいと思った。空家フォーラムでも「脱炭素」をキーワードに入れてもらうイメージをしていた。今回の計画に入らなくてもよいので、審議会レベルで気づいた点があれば言ってもらいたい。(平田委員)

(委員意見)

大学で非常勤講師をしているが、最近の学生・若い人と話すと、「環境」という言葉に非常に反応する。「環境に貢献している」「SDGs」という言葉があると行動するきっかけになる。若い世代は「環境に優しい」「自分が環境に貢献する行動をしている」「脱炭素」という言葉は全く違和感なく、むしろ積極的に捉えていこうという傾向がある。若い世代に焦点を当てた言葉を入れてもよい。

(三上委員)

(事務局回答)

環境への様々な取組の中でSDGs、脱炭素は次世代の人たちに向けた必要な情報や施策の一つで

ある。引き続き庁内で何ができるか議論し、意識や考え方を特に大事にして進めたい。(川西幹事)

(委員意見・質疑)

1点目、同じく大野委員の意見を受け、28ページは分かりやすい図でとてもよい。ただその意図はないと思うが、主に近隣住民などから苦情が来たときにどう対応するかの図に見える。空家にしないためにという部分と、空家になった後の部分という、2つに分けた示し方もあり得る。

先ほど福澤・有坂両幹事が話した対策などは、もっと上流の空家になる前の対策も含まれていた。今は「文京区」という一つのまとまりになっているが、その対策部分がもう少し明確になると読み手には分かりやすいと思う。

2点目、先ほど廣田委員の既存不適格の話を受け、改めて14ページのグラフを見ると半数の空家が2項道路に面している。分母は分からないが、2項道路に面している住宅の大半は、大きい道路に面しているものと比べると、長期空家になるリスクが相当高いと思うが、そこにどう踏み込むか。よい事例があれば、関係者の許可を取った上でパンフレットに載せることもあり得る。

先ほどのCO₂関係の話は、区として対応していくべきではないか。既存不適格で建替えはできなくとも改修を許容する区もある。2項道路に面している住宅の件数を見ると許容を検討してもよいと思う。他区で改修を緩和しているから必ず従うべきだという趣旨ではない。文京区では認めず、将来的には共同化なり、しっかりした建物になることを目指す、道路も広げることを目指すという方針ももちろんあり得ると思う。将来ビジョンみたいなものがなく、場当たりに対応するのはあまりよくない。

3点目は質問で、14ページ図10の建物用途のうち共同住宅の空家がある。共同住宅の空家は法律の定義に基づき、全ての住戸が空室になった共同住宅だと思うが8件もある。他の自治体では共同住宅の解体に莫大な金額をつぎ込んだ事例がある。共同住宅・長屋の今の状況を教えてほしい。

(樋野委員)

(事務局回答)

1点目は発言のとおり、様々な空家等になる前の状態と、空家等になってからの状態とで、対応や方法が変わってくる。フロー図では一定程度示したが、その視点も入れて記載していけたらよい。

2点目の4メートル未満のいわゆる2項道路や、建築基準法上では再建築・新築できない敷地をどうしていくか非常に難しい法的な問題等もあり、様々な判断や意見があることは承知している。空家等解消につながるよう、情報提供や施策が可能であれば対応していきたい。

14ページの建物用途、最寄り駅からの距離、前面道路の幅員につき、211件の内訳を示した。

3点目、共同住宅の空家等は何十戸もあるマンションではないが、改めて内容を精査し伝える。

(川西幹事)

(委員意見)

本郷地区は、東大に通う学生が多い地区のため、学生寮が比較的多い。歴史的な建物も壊されているが、求道会館はリノベーションという再生を行い、建築家が受賞した有名な事例である。元の持ち主が建築家であり、リノベーションしているため空家になってはいないが、空家未遂の事例でもよいものがある。

歴史的な建築を生かし住み継いでいく事例も併せ、文京区のすてきな事例を紹介してもらえるとよい。家主の気持ちで生まれ変わり、空家になる寸前に防いだ例にも拡張し、ポジティブな面を見せていくこともあり得る。計画とは別に、空家になったものを解消するという目的だけでなく、もう少し手前のもものもたくさんあり、歴史的なものを活用する切り口もある。(平田委員)

(事務局回答)

空家等の解消は、改修・解体など様々な手法があるが、利活用も非常に有効で有意義な手法の一つである。特筆すべき事例は研究し、今後の施策にどのように生かしていけるか検証していきたい。

(川西幹事)

(委員意見)

11 ページ下半分「アンケートの調査結果による傾向及び考察」、他は円グラフでとても見やすいが、文章だけだと分かりにくい。円グラフ等で結果が示されれば見やすかった。(戸野塚委員)

(幹事回答)

平成29年度に行ったアンケートの記載が文言と数字で、他に比べ理解しにくいようである。理解しやすいよう研究していきたい。(川西幹事)

3 その他

<事務局説明>

事務局から、今後のスケジュールの説明を改めて行った。

4 閉会