

《会議要点記録》

名 称	令和6年度第1回 管理不全空家等・特定空家等対策検討部会
日 時	令和6年4月3日（水）午後5時～午後6時25分
会 場	文京シビックセンター12階 地域振興会議室
次 第	1 開会 2 諮問 (1) 特定空家等（千石四丁目）の勧告 (2) 特定空家等（本郷六丁目）の認定 3 議題（報告事項） (1) 特定空家等（千石四丁目）の勧告について (2) 特定空家等（本郷六丁目）の認定について
配付資料	・次第 ・資料 1. 特定空家等（千石四丁目）の勧告 2. 特定空家等（本郷六丁目）の認定 （資料は部会終了後、事務局回収）
出席者	<委員（名簿順）> 樋野 公宏 部会長、小笠原 友輔 委員、早川 一美 委員、三上 紀子 委員、 新井 浩二 委員、二本柳 欣也 委員、出口 雅一 委員、岡崎 信吾 委員、 平田 京子 審議会会長兼オブザーバー <幹事（名簿順）> 鶴沼 都市計画部長、横山 危機管理課長、榎戸 区民部区民課長、 吉本 都市計画部住環境課長、川西 都市計画部建築指導課長
欠席者	なし

1 開会

全員出席。過半数の出席により当部会成立。

2 新委員・幹事紹介

人事異動により東京消防庁本郷消防署警防課長 岡崎信吾委員の委嘱状を机上交付した。

また、年度当初につき幹事紹介を行った。

3 諮問

(1) 特定空家等（千石四丁目）の勧告

(2) 特定空家等（本郷六丁目）の認定

区長所用で不在のため、鶴沼部長から平田会長に各諮問文を渡した。

4 議題（報告事項）

(1) 特定空家等（千石四丁目）の勧告について

【資料1】

<事務局説明>

事務局から資料1に基づき、特定空家等（千石四丁目）の勧告について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

(委員質疑)

現場の足場を組みネットを張った所有者から、区の書面に対しまだ返事はないか。
また、所有者が弁護士を立てて対応していることに、区はどのような意図を感じているか。

(事務局回答) 川西幹事

返事はまだ届いていない。まず、新学期の始まる4月1日には、少なくとも緊急安全措置を開始するよう区が指導し、所有者が足場やネットを設置した。

弁護士については、所有者が80代の高齢者ということもあるが、建物所有者と土地所有者が別であり、借地権のある建物を建物所有者として借地権売買に際し、弁護士に土地所有者との交渉を依頼している経緯がある。最近、区からの指導に関しても弁護士に一任されたと聞いており、区の指導に対し円滑に対応する意味もある。

(委員回答)

承知した。

(委員質疑)

今回の諮問は今日の段階で、特定空家等の勧告の判断を求めているという理解でよいか。

(事務局回答) 川西幹事

所有者代理人から3月28日に足場を組むという申し出があった。安全措置とはどこまでの範囲か、安全措置をしても倒壊のおそれが残ると、区は考えている。

倒壊に対する対応、除却に対し具体的にどう考えているかを質問し、4月10日を報告期限としている。この報告内容が、除却しないと除却は未定との回答であれば、すぐに勧告に移る、あるいはすぐに解体するとの回答であれば、解体に必要な期間をある程度みながら勧告を検討すべきと考えている。

(委員確認)

4月10日期限として報告を求めている、期限までに除却する回答がないことを条件として勧告するかどうかということか。

(事務局回答) 川西幹事

丁寧に進めたく、4月10日の報告を受け、再度部会を開催し、勧告すべきかどうか審議をお願いしたい。

(委員回答)

了解した。

(委員質疑)

報告期限の10日間の根拠は判例か何かあるか。

(事務局回答) 川西幹事

判例ではないが、除却に関して判断するために一定の期間が必要であると、法務職員に確認し10日とした。

本日現場を確認したが、3メートルの鋼板を使いカラーコーンで区画したところは、ある程度、落下や飛来に関して緊急安全措置できた様子。

ただ、建物の崩壊については不十分である、と区は判断している。除却を計画するために一定の時間が

かかると判断し、10日間は一定程度、正当性がある期間かと考えている。

(委員回答)

了解した。

(委員質疑)

これまでの話をまとめると、回答に関わらず決めてしまうという選択肢もなくはないが、報告期限の回答を待ってから再度部会を招集し、慎重に判断するのがよいのではないかというのが事務局の提案ということか。

(事務局回答) 川西幹事

事務局ではそのように考えているが、部会での判断も伺いたい。

(委員質疑)

懸念としては、解体するという回答であっても、いつ解体するかによって変わってくる。今の時点から分からないことが多いため、今の時点で勧告を判断するのは少し難しい印象がある。他の意見はいかがか。

(委員意見)

今回の件は借地権付建物所有者で底地は地主がいて、売却につき地主との交渉も必要。建物を解体するという勧告は、所有者の財産権にある程度配慮しなくてはならないことを考え、慎重にしなければならぬ。一方で公共安全とどのようにバランスを取るかという点がある。

(事務局回答) 川西幹事

財産権の問題と、地域の安全・安心という問題とのバランスを見ながらしっかり対応していく。また、一方で安全に危惧のある状況が起きた場合、空家法での緊急対応措置として代執行するためには、勧告までしている必要がある。まずは報告書の内容を受けて慎重に判断したい。財産権の懸念は区でも理解している。

(補足：法第22条第11項：災害その他非常の場合において、その後の措置を命ずるいとまがないときは、命令対象者の負担において区は緊急代執行を行う又は措置実施者に行わせることができる。)

(委員質疑)

本当に除却までする必要があるのかどうか、現時点で取られている措置により、一応の危険が除去されていると言えるのかどうか、最終的なポイントになってくる。これまでの調査結果等も踏まえ、今の措置では足りない、このままでは倒壊の危険があるため、除却しないと安全対策が取られたとは言えないと、区は考えているのか。

(事務局回答) 川西幹事

勧告の内容がすなわち命令の内容に重なってくる。勧告の際は安全を担保するために、どこまでの命令をしていくのかを踏まえ、勧告書を作成したい。改修でよいのか、除却のみでいくのか、再度現地を確認し、空家等の老朽化の進行状況を見ながら、周囲の危険性も考慮して慎重に判断していく。一方で地震や台風はいつ起こるとも限らないので、慎重かつ安全優先で勧告書を作成する。

(委員意見・質疑)

現状を見ると、構造的に建物の老朽化の面から、非常に心配の多い建物である。

2階建てで基礎が玉石では、大地震が起きたときに揺れを吸収し、耐えられるかどうか心配。増築を2回している建物に見える。特に道路に接する一間ほどの増築は看板建築のようで、店舗使用が想像できるが、看板建築部分の老朽化が非常に進んでいる。

ほとんど屋根がなく、雨水が入っている状態。屋根ふき材の剥落による、2階天井材の腐食がある。おそらく2階床にも腐食が見込まれる。屋根にブルーシートもかかっておらず、雨ざらしの状態になるとすると、柱など構造部材が十分腐食、老朽化しており、構造的に弱体化している可能性が非常に高い。緊急を要する建物ではないかと心配している。特に地震で道路側に崩壊した場合、非常に危険である。

もう一点、質問は借地権の問題があり、建物所有者側から回答がくるということだが、勧告を発すると都税事務所にも情報共有されて、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の解除に繋がると、土地所有者にも大きく関わってくる。勧告は建物と土地の所有者双方に通知されるか。

(事務局回答) 川西幹事

老朽化に関しては区も同じ認識でいる。一方、財産権もあるため慎重に判断しなければならない。土地所有者に関しては勧告においてデメリットがあるが、認定・指導についても建物所有者とその代理人及び土地所有者に対し、送達を確認できる方法で送付している。急ぐ必要があるという認識は持ちながらも、法に則り、適切に対応し判断していく。

(委員意見)

先ほどの意見と重複するが、現在の建築基準法に適合している建築物を新耐震と言い、該当の建物は旧耐震の木造建築物のため倒壊率は75%以上ある。地震があれば、そもそも倒壊のおそれが高いことに加え、外壁が剥がれてくるのは壁で保っていても、余力も失ってきている。

雨水の指摘があったが、骨組みが変形しているように見えて、2階の床が真っすぐではないというおそれが高い。2階の床が抜けたらどうなるか、抜けてきているような状態ということで、かなり危なく状態の悪いものと判断できる。

先ほどの委員の判断に間違いはないが、確かに判断のための正当な時間を見込まないと、(この建物は)文京区の(勧告)第1号になる。慎重に判断するのはもちろんだが、万が一、人命に係わるものが起きると本当に後悔してもしきれない。なるべく適切な時期で最短でやってもらいたい。

前回の部会でも指摘があったが、令和3年から起きている問題であり、後で何か起こった時には非常に危険な要素がある。相手の判断を待ちながらも、迅速に決めてほしい。今日決めなくてもよいが、考慮願いたい。

(事務局回答) 川西幹事

期限を決めて報告を求めている。報告の内容により適切に早い対応をして勧告まで行くと、命令を省略し緊急代執行を行うことができる。エビデンスを固めながら対応していきたい。

(補足：法第22条第11項：災害その他非常の場合において、その後の措置を命ずるいとまがないときは、命令対象者の負担において区は緊急代執行を行う又は措置実施者に行わせることができる。)

(委員質疑)

今回の事案について除却以外の選択肢はないか。

(委員意見)

改修になると建て替え同様の費用がかかり、非現実的な話になる。減築という方法があり、2段階増築

しているため、看板部分の減築が考えられる。

(委員意見)

借地権付建物を構造的に大々的に直すと、一般的には土地所有者に対し、建て替えに準ずる承諾料を支払う必要がある。建物所有者が売却を考えているとすると、今の話は考えにくい。

土地所有者と建物所有者が建物を早急に除却できるよう、土地所有者と建物所有者の合意の下、第三者に売却するのがよいのでは。交渉に時間がかかると、万が一のときに人身事故にもなりかねないため、どのように進めていくのが難しい。

(委員意見)

報告がまだのため判断しづらいが、すぐに合意が得られるとは想像しにくく、きちんと考えておく必要があるということで、次回持ち越しでいかがか。

(委員質疑)

先ほど減築の話が出たが、一部除却のようなものか。道路側だけではなく隣同士のこともある。残った部分のことも考えると、一部除却で足りるかどうか気になる。

(委員意見)

一部除却になると当然建築行為になり、耐震工事も必要。前面道路は覆いがかかっているが、両側の隣地境界には覆いがなく、そこに崩れ落ちていく可能性もある。また、西側は更地になっている。

(委員質疑)

先ほど構造的な部分まで改築しようとする、建て替えと同じになるという意見があったが、結局借地の問題は避けられないということか。

(委員意見)

建物所有者と土地所有者の利害関係を調整していくことになる。

(事務局補足) 川西幹事

西側の空き地は駐車場として使われている。ネットを一面張り、外壁や屋根材の落下防止には一定程度対応しているものの、倒壊した段階では、ネットでは意味がないものになる可能性はある。

(委員質疑)

東側の隣家の一部際の上にネットが張られているか。

(事務局回答) 川西幹事

折り返しのところも足場を組み、老朽化により足場を一部浮かせている部分もあるが、折り返しのところまでネットを張っている。

(委員意見)

了解した。隣地境界の間もなく、ほとんど昔のような造りで接近しており、もたれかかっているような状況で、老朽化が進んでしまっている。

(委員質疑)

各委員がよければ、勧告については継続審議ということでよいか。(意見なし)

(事務局回答) 川西幹事

継続審議を承知した。

4 議題（報告事項）

(2) 特定空家等（本郷六丁目）の認定について

【資料2】

<事務局説明>

事務局から資料2に基づき、特定空家等（本郷六丁目）の認定について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

（委員質疑）

老朽化に伴う落下物は、外壁の落下のみという理解でよいか。また、特定空家等の基準の中で建築物の著しい傾斜の柱で木造60分の1以下とあるが、現地調査の結果か。また、下げ振りを使ったか。

（事務局回答）川西幹事

令和3年から陳情を受けているが、当時は落下物が見受けられなかった。外壁の羽目板、横の板等が剥がれかけており、今回この一部が落ちた可能性がある。軒が垂れ下がっているが、屋根瓦の落下は確認できなかった。

また、立入調査の際、階高2、280センチの場所で2センチ柱の倒れを確認している。下げ振りの下にスケールを上げ、上下に20ミリ、2センチ。2メートルに対し2センチ倒れており、60分の1の柱の倒れを確認した。

（委員質疑）

軒の垂れ下がりとは、軒が実際に下がっているのか、垂木が老朽化して下がっているのか。

（事務局回答）川西幹事

全体の外形として軒が下がっていて、下がっているのが軒なのか垂木なのか、内部の構造体までは確認できなかった。

（委員意見）

軒の垂れ下がりが今後どのように進行していくのか、老朽化の判断に結び付くため、現地調査で確認してほしい。

（事務局補足）川西幹事

この案件は所有者の解体の意向が確認できている。解体事業者との交渉が進めば、近く解体されるであろうが、解体を先延ばしにする動きが出てくれば、特定空家等に認定し、指導や勧告を見越して進めていかななくてはならない。安全、安心のための担保として対応していきたい。

（委員質疑）

令和3年に落下物があったときから空家等なのか。土地勘がある場所だが、空家のまま放置する理由がなければ空家のままにしておかないと思う。解体については三姉妹の一人に一任されていて、共有関係の中で問題はないということか。

（事務局回答）川西幹事

放置している理由は解体事業者が不明なこと、一任されている所有者は本郷のすぐ近くに他の家を所有し住んでいる。親の代から引き継がれたいくつかの家屋の一つが老朽化し、解体に対して異論はない。

(委員質疑)

解体が費用的に難しいという事情であれば、上物付きで現況のまま売却し買主に解体してもらうなど方法はいくらでもありそう。区から提案してもよいのではないか。

次に質問で、特定空家等の認定に関し、危険性とはどういう点で危険と判断しているのかを確認したい。建物全体が今にも倒壊しそうというよりは、外壁や屋根瓦など落下物の危険が主なのか。

また、落下物への陳情が複数回あったのは、隣地所有者か、通行人か。

(事務局回答) 川西幹事

まず、所有者の抱えている問題は、解体業者がわからないという点で、区の建設業協会からの紹介で解体事業者に対応してもらっている。話が進まなかった場合は、土地付きの売却という話もしていく。

危険度に関して、家の中に入り調査したが、雨漏りがひどく室内がぬかるみ、靴で入ったほどである。柱の倒れは60分の1以下ではあるが、全体的に老朽化が進んでいる。外形的には屋根、ひさし、軒、外壁の落下の項目に該当する。全体的に考慮して特定空家等に認定すべきではないかと、総合的に判断している。

陳情者は匿名の方もおり、近隣に住んでいる方か、近隣を通る方ではないかと推測している。

(委員意見)

昔の本郷界隈の象徴的な建物で、できれば適切に維持管理してもらえればよかった。若い人たちは昔の建物をリノベーションして住みこなし、店舗やギャラリーにして活用している。売ってほしい話はあったのか。

(事務局回答) 川西幹事

区は所有者に対し、建物の安全性から適正管理の依頼をしている状況であり、所有者三姉妹の総意は解体であり、改修して住む気持ちはないと確認している。

(委員意見)

この柱の傾斜角は構造設計の面からみて深刻なものであり、構造の専門家に見てもらったほうがよい。60分の1というのはそれだけで倒壊するとは言えないかもしれないが、応急危険度判定では半壊の程度になる。

応急危険度の判定では被害があるというものなので、問題が全くないわけではないということを考えてもらいたい。壁だけではなく、地盤に影響されるため、地盤の良し悪しにより全然違う。令和3年6月に陳情があり、7月に依頼文を送付して1年ほど間が空いている。この時点では改修の可能性があったかもしれない。老朽化が進む前に今後はすぐに対応できるとよい。

(事務局回答) 川西幹事

所管を超えて業務しているが、今後適切に対応していく必要がある。千石の件でも指摘があったように、もっと早く対応していくよう、今後考えていかななくてはならない。

(委員意見)

なるべく壊さないで、歴史ある住宅は解体以外の選択肢があるかもしれない。少し早めに関わって、少し早めに声掛けしていけばよいのでは。千石の件のように相手方も時間を要する。危険な建物になってから部会を招集されるよりも、オプションがまだある中で関わって、一緒に歩いていくほうがよいと思う。

今後検討願いたい。

(委員意見)

やはり早く手を打てばもう少し多様な選択肢が考えられたと思うことと、3年間一定の危険の中で建物が存在していたことを考えると、このような事例を早めに会議体にかけてもらえたらと思う。

二つの物件の経緯を重ねると、どちらも令和3年に陳情で始まり、1回目の依頼文送付で反応がなく、2回目まで期間が空いている。おそらく程度がまだましという判断であったかと。むしろなぜ2件とも今回対応し始めたのかもポイントと考える。千石は立入調査辺りから動き始め、本郷は3回目の依頼文で来庁している。

(事務局回答) 川西幹事

本郷の認定について令和3年から認識していたことは事実だが、今回ほど軒の変形は見られず、老朽化している空家に向けて適切な維持管理の依頼文を送付した案件の一つであった。昨年11月の現地調査により管理不全な状態になっていると確認した。

(委員意見)

これ以外に同様の案件が出てくるということはあるか。

(事務局回答) 川西幹事

前回審議会でお伝えしたとおり、区が把握している空家は令和4年185件、令和5年169件となり、管理不全空家等は19件ほどある。19件のうち千石と本郷が2件。残りは管理不全空家等になりそうな見込みである。千石・本郷のように急に状況が悪化すると、特定空家等に該当することがある。

併せて管理不全空家等に対しても指導後、勧告前には審議会(部会)に諮問するなど対応していきたい。区が注視している約20件と残りの150件を毎年、現地調査を行い、状況の変化があれば特定空家等又は管理不全空家等として対応していく予定。

(委員意見)

反省としては、例えば近隣からの情報提供があったら、すぐ早めに動いたほうがよいという意見であった。この2件を踏まえて他の十数件の管理不全空家等に近い案件についても迅速に動いてもらいたい。

部会の範疇を超えるが、もし人が居住していて老朽化が進んでいる場合の所管はどこになるか。

(事務局回答) 川西幹事

居住・使用家屋の老朽化は建築指導課が所管であり、建築基準法第9条、第10条を基に保安上危険、既存不適格で対応している。現に三軒長屋のうち一軒は使用中で、他の一軒は解体した案件が令和5年度にあった。

(補足：三軒長屋は原則、二重界壁でない場合、全室空室にならなければ空家法での空家等にならない)
(建築基準法では難しかった) 行政代執行は、空家法ができたことにより手続的には担保されている。改正空家法により(管理不全空家等の)認定がしやすくなり、固定資産税の住宅用地特例の解除など、対応がしやすくなった。状況によるが、居住の老朽家屋の指導も、特定空家等の措置も建築指導課が対応する。

(委員意見)

この物件が出てくるきっかけは陳情となっている。時間の経過の話もあったが、他の自治体では悉皆(しっかい)調査、ことごとく調査してデータを把握するということもある。非常に予算のかかることでも

あり、区内はそれほど状態がひどくないところではあるが、本人たちに任せておく時代でなければ、調査しデータを把握することを少し考えておくことも必要ではないか。少し長い課題として考えてもらえたら大変ありがたい。

(委員意見)

あとは町会、自治会に協力してもらいデータを整備しているところもある。方法はいろいろありそうである。

(事務局回答) 川西幹事

各部署にまたがる話でもあり、今後に向けて必要な研究をしていく。

(委員意見)

認定の判断の上で確認しておきたいことが二点ある。今回の危険性は、屋根瓦が落下して通行人に被害が及ぶおそれがあるという判断で、このまま変形が続けば屋根瓦が落ちるかもしれない。現時点で屋根瓦は特に落ちていないように見えるが、このまま変形が続いていくと落下の危険性が高いという判断か。

二点目は、外壁の落下に関し敷地内の駐車場側の落下は見られるが、逆の東側の外壁の落下はあったか。

(事務局回答) 川西幹事

陳情では外壁が落下しているというもので、どちら側かわからないが、現地を見たところ西側、駐車場側の落下がひどく、東側も落下しかけており欠落している。

(委員意見)

外壁の落下について、落下の陳情より、実際に外壁が剥がれているかどうかを見ると、東側も剥がれて無くなり下地材が見えている。現状剥がれているということは、外壁は既に落下しているということ。

(委員意見)

その視点で見ると戸袋も同じではないか。

(委員意見)

そのとおり。戸袋がひどい状況で、台風で薄いベニヤが飛ぶのが怖い。

(委員質疑)

立入調査の際、室内の雨漏りは問題が大きい様子だったか。雨漏りしているのは、長期間構造体が雨にさらされていることになるため、千石の事例と同じく構造体への腐食の問題と想像できる。

(委員意見)

建物に入ったとき足場が悪いとの話があった。建物の中には十数年雨風が入っていて強度的に悪い状態ではないか。外観では剥がれている、傾いている、垂れているとしかわからないが、皆の意見を聞くと柱や床は腐食して危険な状態だと思う。

(事務局回答) 川西幹事

(補足：立入調査を行うには、特定空家等の助言・指導、勧告、命令の措置に必要な限度において、所有者等には5日前までに通知しなければならず、)立入調査をして初めて雨漏りの状況が把握できたため、審議会の後、急遽今回の部会を開催した状況である。

(委員意見)

雨漏りの場所が家の中のどの部分であったか、柱や梁に伝っていたかによって構造体の腐食の影響の緊

急度が高くなるため、特定空家等の判断の要素として報告してもらいたい。

(委員意見)

構造的には雨漏りより先に、倒壊するおそれがあることが一番大事で、傾いたらもうだめ。雨漏りして柱が腐っているかということはもちろんある。けれど傾いていることが構造設計者にとっては一番怖い。崩れているということは全体に斜めになっている。この傾きが相当怖い。屋根が剥落するか落ちるかは通行人の危険には関係するが、建物の倒壊と少し違う。審査基準に床の傾斜がない。国交省のガイドラインと一致しているからよいが、構造設計の専門家が確認しないと、項目がずれて判定することになるので確認してもらいたい。

(委員意見)

今回、柱の傾き等の構造の弱さを理由とするのであれば、その判断をするには資料が足りないと思うので、特定空家等と認定するのは難しいと考える。ただ、落下物の危険ということを経由として特定空家等とすることはあり得る。既に東側の壁が落下し通行人に危害が及ぶおそれがある。加えて屋根瓦が既にずれているように見えて、この瓦が落ちてくる危険は確かにあると思えるので、危険性は認められると思う。

ただ一見して、わかりやすく老朽化した、いかんともしがたいほど危険というのとは印象が違う。落下の危険や構造の弱さに関して、今後似たような事例を判断するときに、より詳細に示してもらえると判断がしやすい。

(委員意見)

意見が少し分かれているように解釈した。倒壊の危険まで指導の事由にするかどうかのところ、事務局の説明では、約3メートルの柱に対し2センチほど傾きがあることから倒壊のおそれがあると判断すべきという意見と、今日の意見だけでは、落下の危険はあるが倒壊とまでは言えないのではないかという意見が出ている。ここを決めないと、今日認定可否の結論に届かないので、もう少し意見を出してほしい。まず事務局の考えはいかがか。

(事務局回答) 川西幹事

柱の傾きは意見のあったように60分の1でなくとも倒れていて重大な傾きであると認識している。他方今回の判断基準においては屋根と外壁が該当しており、認定後の指導や勧告の際には柱の傾きを考慮しつつ、屋根・庇・外壁の落下のおそれと、周囲に悪影響を及ぼすと言う観点から進めていきたいと考えている。

(委員質疑)

つまり落下物の危険性のほうを前面に出すということか。

(事務局回答) 川西幹事

そのとおり。軒の腐食、垂れ下がり外壁及び下地の露出の二点は覆らない事実と考えている。

(委員質疑)

その事由の書き方では応急措置をして、例えば千石の事例のようにネットを張ることにより、一応落下物は防ぐという解決にもなるが、いかがか。

(事務局回答) 川西幹事

応急措置で庇や屋根瓦の落下が防げるかどうか。屋根瓦は重量物のため、ネットで落下は防げないのではないか。一定の緊急安全措置をしたとしても千石同様、解体、除却を見据えて指導していくことになる。

(委員意見)

事務局から説明があったが、各委員いかがか。(意見なし)
それでは特定空家等の認定に異議なしと区長に答申する。

(事務局) 川西幹事

本日の部会資料は個人情報も多く含むため、部会資料のみ机の上に置いて帰ってほしい。

閉会