

## 《会議要点記録》

名 称	令和6年度第2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22日（月）
会 場	書面開催
次 第	1 議題（報告事項） (1) 特定空家等（本郷六丁目）の所有者の対応について (2) 特定空家等（千石四丁目）の勧告について
配付資料	・次第 ・資料1 特定空家等（本郷六丁目）の所有者の対応について（解体予定） ・資料2 特定空家等（千石四丁目）の勧告（継続審議） ・資料3 特定空家等（千石四丁目）建築専門委員（三上委員）による立入調査報告 ＊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 審議会会長兼部会オブザーバー
	<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
傍聴者	なし

### 1 議題（報告事項）

(1) 特定空家等（本郷六丁目）の所有者の対応について（解体予定）

【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（本郷六丁目）の所有者の対応について報告を行った。

(2) 特定空家等（千石四丁目）の勧告（継続審議）について

【資料2及び資料3】

<事務局説明>
事務局から資料2及び資料3に基づき、特定空家等（千石四丁目）の勧告について報告を行った。

<委員意見>
<p>(1) 本件空家が、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あり特定空家等に該当することについては、令和6年3月25日の部会において審議されたとおりである。</p> <p>(2) 本件空家等の所有者等に対して全部除却を勧告するためには、法律上の要件として、「前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるとき」（法22条2項）であること、及び建物の全部除却をすることが「必要な措置」（同）といえることが必要である。</p>

3月26日に指導がなされた後、建物所有者は、4月10日までに本件空家につき一定の安全措置を取り、区に報告したものの、その内容は、足場と仮囲いの設置による落下物防止措置であり、解体には着手されておらず、近日中に着手する具体的なめども示されていない。

そうすると、建物所有者が実施した措置が落下物の防止措置として十分かどうかの問題もあるが、最終的には、本件空家等によって生ずる保安上の危険を防止するための措置として修繕や落下物防止では足りず、全部除却を行うことが「必要な措置」といえるかどうかの問題に帰着する。

(3) 勧告にかかる措置の内容としては、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものでなければならない。

(4) ア 3月25日部会資料及び4月16日立入調査報告書によれば、本件空家は、

- ① 基礎が玉石であり、
- ② 屋根が老朽化し一部落ちており、建物内部に雨漏りがあるほか、
- ③ 外壁の仕上材の剥落により下地部分の一部が露出している。また、
- ④ 建物内部の天井や床に腐朽・傾斜が見られ、内壁塗装にもひび割れがあり、小屋組みの傾斜や床梁等の腐朽の可能性があって構造耐力的に不安定な状態であると指摘されている。

一級建築士による上記立入調査報告書は、「建物全般について随所で傾斜が見受けられ、構造耐力的に不安な状態にあると考えられる。加えて、東側ならびに北側隣家とは隣接しており、震災時における倒壊等、周辺の建築物や通行人への悪影響が心配される」と評価している。

これらの点を踏まえると、本件空家については、老朽化により構造耐力が低下し、地震や台風などの災害によって建物全体が倒壊する危険があると言わざるを得ない。

イ 本件空家の周辺隣地には家屋が存在し、住民が居住している。また、本件空家は交差点に面した角地にあり大通りにも近く周辺には公園や学校などがあり、本物件の前面道路の交通量は少なくない。

万一、本件空家が倒壊した場合には、住民等の生命、身体、財産に大きな危害が及ぶ可能性があり、その影響の程度は重大である。

ウ これに対し、上述の本件空家の状態によれば、修繕によって状態を改善して建物を維持することが合理的な措置とは言い難い。本件空家の建物所有者も、本件空家を修繕して使用する意向はなく、解体の方向で検討しており、区に対して実施を予定している旨申告した（ただし4月22日時点で実施されていない）外壁材撤去工事及び内部補強工事も、建物除却の前段階として実施するものであるという。

(5) 以上のとおり、本件空家については地震や台風などの災害によって建物全体が倒壊する危険があり、万一倒壊した場合にはその影響の程度が重大であることから、倒壊を防止する措置を講じる必要性が高い。そのため的手段として、修繕によって本件空家を維持することが合理的とは認められず、本件空家の全部を除却することが合理的である。

したがって、本件空家によって生ずるおそれのある保安上の危険を防止するために必要な措置として、全部除却を勧告することが妥当である。

#### <委員意見>

- ・危険な状態であることは明らかと考える。
- ・立入調査報告を確認し、全体の状態を考えると勧告を行うべきと判断する。

#### <勧告の措置について>

委員全員、勧告の措置に異議なし。区長に答申する。