

《会議要点記録》

| | |
|-------------|---|
| 名 称 | 令和4年度第3回 文京区空家等対策審議会 |
| 日 時 | 令和4年12月26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 (1) 文京区空家等対策計画改定(素案)に係るパブリックコメントの報告について (2) 文京区空家等対策計画改定(案)について 3 その他 4 閉会 |
| 配付資料 | <ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・資料1 文京区空家等対策計画改定(案)について ・資料2 文京区空家等対策計画改定(素案)に対する意見募集の結果について ・資料3 文京区空家等対策計画改定(案) |
| 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、 新井 浩二 委員、中根 賢司 委員、黒島 寛二 委員、戸野塚 一枝 委員、 寺澤 美砂絵 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、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 | 2名 |
| 傍聴者 | 1名 |

1 開会

2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(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(案)について」の説明を行った。

文京区空家等対策計画改定(素案)に対する意見募集の結果【資料2】及び文京区空家等対策計画改定(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改定(素案)に対する意見募集の結果」及び「文京区空家等対策計画改定(案)」について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

(委員意見)

資料2のNo10に対して、「本計画とは直接関係ありませんが」と書かれているが、質問は、空家を活用した通所事業所を意図しているのではないか。(樋野副会長)

(事務局回答)

空家計画と直接関係ないものであっても、パブリックコメントに寄せられた意見は、一定の回答をしている。(川西幹事)

(委員意見)

14ページのコラム2に、現地調査の結果を記載してもよいのでは。

また、空家のパンフレットを作成中だが、国の「空き家対策における事例集」では被相続人が亡くなった際に、このような情報を周知している行政庁が先進事例として掲載されている。区でも、このような機会を活用して、空家のパンフレットを配布したらどうか。(樋野副会長)

(事務局回答)

14ページのコラム2に、現地調査の結果をどのように記載するか検討したい。

また、パンフレットの周知方法も検討したい。(川西幹事)

(委員意見)

「管理不全の空家」について、国は固定資産税の優遇措置を見直す検討に入ったと新聞に掲載されていた。

区で把握している185件の空家も、「管理不全の空家」に該当するのではないか。これらの空家の現地調査の資料は、どの程度整理されているのか。

また、空家法が改正された際、「管理不全の空家」を審議会で空家と認定するのか。(新井委員)

(事務局回答)

改正法後の「管理不全の空家」の認定の流れは、法の趣旨の内容も踏まえて、今後、研究していく。

(川西幹事)

(事務局回答)

国の考えは、より適正な管理を促すということと、建て替えを促していくということを目的にしているようである。

陳情があった際、現地を確認し写真撮影も行っている。また、所有者等に対しては適正管理の通知を行い、台帳へ記録している。(有坂幹事)

(委員意見)

1点目は、18ページの4の(1)の台帳の整備による適正管理の促進の中で、GIS等の台帳を整

備すると記載しているが、どのような利点があるのか。また、GIS等は空家対策のために新たに整備するものなのか。

2点目は、固定資産税の優遇見直しの件。国は、空家法の改正も視野に入れて、有識者委員会を立ち上げて、来年度の通常国会への提出も視野に入れているという報道がされている。社会情勢の変化を踏まえて計画を見直してもらいたい。

3点目は、アパートやマンション等の集合住宅における空家の問題も、実質的な環境等に与える影響は同じようなものを抱えていると思う。区としては、その辺りも引き続き目配りをしてもらいたい。
(廣田委員)

(事務局回答)

1点目だが、建築指導課では建築確認や建設リサイクル法の届出をGIS上に台帳として整備しており、さらに空家等の台帳も整備する予定である。建築確認と空家は関連しており、建築確認が出てくると、その空家が解消される裏表というところがある。この情報を密にすることによって、空家に対する適切な指導につなげたい。

2点目だが、大きな法改正等があるときは、計画改定も視野に入れながら検討したい。

3点目だが、アパートやマンション等は全室が空き室にならないと、空家とならない。空き室問題も大きな問題であるので、所管部署とも協議しながら対応を検討したい。(川西幹事)

(事務局回答)

昭和58年以前に建てられた分譲マンションは、都条例に基づき管理組合の管理状況を届出する必要がある。その際、空き室があるものは区から助言を行っている。

また、昭和58年以降に建てられたものにつきましても、今後、分譲マンションの管理適正化推進計画を策定し、区内の分譲マンションの状況等を確認しながら、できる限り空き室があるような状態をつかみつつ、適正管理の働きかけを行いたい。(有坂幹事)

(委員意見)

アパートやマンションの空き室問題は、次に来る課題だと思う。

審議会が、やはり意思決定機関なのだと思うが、空家がどのような状態で、どれくらい解消しなければならないのかというのが、現在話し合われている。緊急度合いを考えて、まず、どれからやっていくのかというのが、先ほどの18ページの台帳の整備につながる。

建替えだけでなく、どう残していくかということも議論しなければならないが、なかなかそこまでこの審議会に上がってくることは少ない。どうバランスを取っていくかということを考えてもらえたらと思う。

資料2のNo8は、空家の解決を専門家だけに任せておくのではなくて、自分たちが文京区をよりよい地域社会、コミュニティーとするためにエリア活動に賛同、参加したいとの意見である。こうした区民の方々が出てくださること、本当にすばらしくて、これを進めていかなければならないなと思った。

それから、資料2のNo10は、確かに本計画に関係ないが、空家を再利用し福祉用途に転用するこ

とはある。空家が活用できたとしても、福祉事業を継続していくための利益をどう生み出していけるかが難しい。

また、資料2のNo9のような新たなアイデアは、これからも大切にしていける必要があり、空家を活用していくのは難しい。

古い建物は危険で耐震性や火災に不安があるので、福祉用途に転用する際は、不特定多数が使用し、法規制も厳しくなる。

建築指導課が空家の現地調査を行っており、これは重要なことである。先日、現地の様子を少し写真で見せてもらったが、問題の解決が少し見えてくるのかなという気になった。現地調査の結果、リフォームしている空家は何件だったか。(平田会長)

(事務局回答)

11件である。(川西幹事)

(委員意見)

リフォームを行うのに長い期間を要するので、年度単位でしっかり現地調査を行う必要がある。学生の意見を聞いて予防策を練るといったことも実現しているので、要望等があれば発言してもらいたい。(平田会長)

(委員意見)

14ページのコラムの最後に、「区では、今後も引き続き定期的な状況確認と分析を行ってまいります」と記載されており、区民としては安心する。

28ページに連絡先も記載すると便利である。また、防災課も空家に関係があると思う。(篠木委員)

(事務局回答)

14ページの現状把握のための現地調査だが、来年度以降も継続して実施する考えである。また、来年度の審議会で調査結果を報告し、施策に対するアドバイスや助言等を指導願いたい。

28ページは、関係部署の内容を書いている。現在、空家のパンフレットを作成中であり、連絡先はそちらに記載することを考えている。

また、防災課等の記載は、内容も踏まえて検討したい。(川西幹事)

(委員意見)

28ページの図で、樹木繁茂にはどこが所管部署なのか気になった。

4ページコラム1の下部で、「空き家等を改修し」の「空き家等」は、平仮名の「き」が入らないと思う。

7ページの法令・国等の動向だが、平成27年に策定された特定空き家等に対する措置にも「(ガイドライン)」を記載してはどうか。また、平成30年に「民法等一部改正(相続法):公布(7月)」が記載されているので、施行年月も記載してはどうか。

19ページの図14の「東京都空き家フォーラム」、は令和4年度も開催していれば、最新のチラシを

掲載してはどうか。(小笠原委員)

(事務局回答)

内容を確認した上で修正したい。(川西幹事)

(委員意見)

19 ページの空家セミナーに記載があるように、関心を抱き気持ち動くようなチラシを作成してもらいたい。

28 ページだが、連絡しやすいような見やすいフォーマットがあるとよい。(寺澤委員)

(事務局回答)

空家パンフレット等で相談先を示しているところだが、どのようにして困っている方や相談したい方に伝えるかというのは、今後、研究していきたい。(川西幹事)

(委員意見)

10 ページの表 5 だが、令和 4 年の空家件数は 26 件の減少となっており、解消が進みつつあると思う。

ただ、解消の多くが解体であり、SDG s の観点からも、保存の提案や事例の紹介等も含め周知すると、魅力的で文京区らしい街並みが保てると思う。(大野委員)

(事務局回答)

令和 4 年は、利活用された空家が増えたため、空家の減少につながっている。令和 5 年も引き続き調査を継続し空家の件数を把握したい。

空家を解消するのは、解体や改築だけでないことは認識している。リフォーム等の利活用は、解決策の 1 つと認識している。

令和 4 年は、11 件の空家がリフォームされた。この 11 件は、近隣の方から樹木繁茂、外壁の剥落等の陳情があったものであった。空家の利活用は、今後の流れとして必要なことと認識している。

引き続き、現地調査を踏まえた分析を行い、利活用を含めた対策対応を検討したい。(川西幹事)

(委員意見)

1 点目だが、資料 2 の No 8 に「区が認めた主体が」との意見が寄せられている。区として、特定の主体を認め、その主体に対して空家を賃貸、購入、利用等させる考えがないため、「区の考え方」に回答が記載されていないと思う。

ただ、こうした区民等との協働が、空家計画のどこかに位置づけられることが望ましい。28 ページに所有者等と並べて「利害関係人(近隣住民等)」という取り上げ方をされている。これは、18 ページの文章を基にすると、空家が迷惑になっているから相談する主体としての近隣住民である。受け身な近隣住民だけでなく、アクティブに自分達でどうにかしていきたいという区民や近隣住民がどこかに位置づけられるとよいと感じた。

2点目だが、資料2のNo1の回答は、再検討してもらいたい。出典名のため、正式名称で記載するのであれば、2ページ3行目の「空家法」も正式名称で記載すべきであり再考してもらいたい。

3点目だが、エンディングノートや終活が流行っており、その中で住まいのことを触れている事例が多数ある。もし、高齢支援課等で実施しているのであれば、そこに住まいの話を入れてもらいたい。
(樋野副会長)

(事務局回答)

1点目の利活用の件だが、どのように区が関わっていくかが、与えられた課題の1つだと認識している。様々な課と協議しながら、今後、どういう計画にするのかというのを見極めながら、文章としてまだ書けない部分や決まっていない部分もあり、これから方向性を決めていきたい。

2点目の略称の記載は、もう一度文書全体を見直し検討したい。

3点目のエンディングノート等の件は、様々な課が関連している。空家問題は地域の問題でもあり、区の中の全体の問題でもあるため、庁内で確認しながら進めたい。(川西幹事)

(委員意見)

資料2のNo1は、出典名を書くところなので、正式名称で記載してはどうかということで、変えてもらった。(平田会長)

(委員意見)

空家計画改定案は、指摘や今後の要望も出された。資料2、資料3は、大きく修正を加えるということではないので、修正については、私と事務局に一任していただき、区長に答申とする。

(異議なし)

3 その他

<事務局説明>

現在作成している空家パンフレットの説明を行った。

4 閉会