

《会議要点記録》

名 称	令和5年度第1回 文京区空家等対策審議会
日 時	令和6年3月25日(月) 午後2時00分～午後4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 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(報告事項) (1)文京区における空家等の現状について (2)空家法改正概要について (3)特定空家等及び管理不全空家等の基準について (4)管理不全空家等、特定空家等に対する措置について (5)文京区空家等対策審議会会則 新旧対照表について (6)文京区空家等対策事業等について 8 その他 9 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 ・資料2 空家法改正概要 ・資料3 特定空家等及び管理不全空家等の基準 ・資料4 管理不全空家等、特定空家等に対する措置 ・資料5 文京区空家等対策審議会会則 新旧対照表 ・資料6 文京区空家等対策事業等
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、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、戸野塚 一枝 委員、寺澤 美砂絵 委員、私市 瑞希 委員、古場 和美 委員、原田 武志 委員</p> <p><幹事(名簿順)></p> <p>澤井 都市計画部長、菅井 総務部危機管理課長、榎戸 区民部区民課長、木村 福祉部福祉政策課長、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</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、委員挨拶。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) 平田委員

皆さんが考えている間に話を繋いでおくと、文京区の空家の現状は、専門家や行政関係機関の委員には周知の事実だが、区民委員中心に伝えたと、不動産価値が高く民間の宅地・建物の取引に乗りやすい。地方と違って何となく空家になっているケースが多い特徴がある。

23区で補助金の交付状況や空家をなくす試みが少しずつ違うため、空家として出ている問題は、解決がかなり難しいものが含まれていると理解している。

まずは戸建てを解決しようという時代で、区全域や本郷地区は戸建ても多いが、店舗や事務所の空家も意外と多い特徴がある。相続しても放置され、朽ち果てていくしかないという空家も区内にある。それらをどのようにしていくかが、今問われている。

(委員質疑) 樋野委員

空家等の継続年数は非常に重要なデータだが、前面道路の幅員との関係を見た場合、5年以上あるいは3年以上という長期のものは幅員、前面道路に問題があるのか、要因をクロスしてみた場合どうなるのか教えてもらいたい。

(事務局回答) 川西幹事

区が現地調査を始めたのが5、6年前。空家等の継続年数と道路幅員との関係は今後研究していく。

(委員意見) 平田委員

事務局が建築指導課のため、空家を活用したい人はたくさんいるが、古くて耐震性が十分でない

不特定多数が利用することをすぐにいいとは言えない。また、修繕して貸そうとすると石綿、アスベストの問題も出てくる。ただ、マッチング等いろいろな手法を試す時期であるし、学生の研究ではマッチングの他、大量に空家を解決したい場合は不動産売買の世界で頑張るなど手法が見えてきている。

(幹事補足) 吉本幹事

住環境課が空家利活用を所管しているが、利用希望者は年十数件あるものの、空家所有者の希望が少なくマッチングが進んでいない状況。区が関与すると先ほどの意見のように、耐震性を確認してマッチングするため、耐震性が保てない物件は区がマッチングできない。良質な空家は民間で流通し利活用されていても、区の実績は進まない現状である。

(幹事補足) 澤井幹事

建築指導課・住環境課とも都市計画部内の組織である。空家の活用の話は費用負担をある程度考えてもらえるのは大変ありがたい。耐震性や石綿も含め、一定程度の手を加えることも可能性として見えてくる。情報共有して進めていければと思う。

(委員意見) 三上委員

利活用の中で、確かに建築基準法など各種法規に適合することが必要。解体ではアスベストの問題もある。耐震性を確保するために耐震診断してから耐震改修という手続きが必要。文京区の耐震フェアで建築相談に協力している。空家所有者に建築相談を受けてもらい、耐震改修したら建物が生きてくる。地域のために役に立つ橋渡しができる。建築相談を活用してもらえば、空家活用を前進させる手伝いができる。

(事務局回答) 川西幹事

耐震フェアなどで耐震改修の周知啓発を行っているが、空家利活用に関しても相談を受けており、二つが有機的に結び付けば、より良い方向に活用される。各部署連携して業務を進めていきたい。

(委員質疑) 寺澤委員

町会の事務所で空家などを借りたいと思っている。昔の商家は入口が一緒になっていて、奥や二階に高齢者が一人暮らしで、建物の8割方使えていない物件が多い。例えば、入口をパーテーションで仕切り、居住者の出入口と分けるなど、区などから費用負担があれば、もう少し活用できると思う。事業所のほとんどが昭和50、60年代に建てたものが古くなり、残っている物件は入口がほぼ一緒のため、専門家の委員の知恵を借りたい。

(事務局回答) 川西幹事

昭和56年以前の建物との制限つきで耐震改修の助成があるが、現状では他に改修の助成はない。これからの施策の中で耐震以外の改修助成など検討課題と考えている。

(委員質疑) 古場委員

空家件数の推移で令和4年から解消件数が多いが、新しく人が住むようになった方が多いのか、解体が実数として多いのか知りたい。

地方だと最寄駅からの距離に加えて車が利用できるかの方が大事だが、文京区では空家問題におい

て道路幅員が広く、また空家年数が少ない方が、利用希望者が見つかりやすいのか聞きたい。

(事務局回答) 川西幹事

空家件数の推移では、令和4年から詳細に個別調査を行った。解消理由は、週1回又は夜帰っていると近隣から聞いたり、居住者に会えたり、駐車場になったり、解体されて更地になっていたり、改修され賃貸物件として使用されたりと様々な要因がある。令和4年と令和5年は解消件数が増えた。

前面道路の幅員で一番多いのが建築基準法42条2項道路、4メートル未満の道路。2項道路は中心線から2メートルセットバックしていれば建てられるため、空家としては解消できる部類。接道が確認できない8%、14件、全体の1割程度は敷地の判断ができず、再建築が難しい建物がある。

最寄駅からの距離の視点で分析したが、文京区はJRの駅に囲まれた場所にあり、地域差はない。駅に近ければ地価が高く市場に流れ、交通の便が悪い場所や坂の上などは空家のままになっている傾向がある。

(委員質疑) 古場委員

先ほどの回答の中で、接道が確認できないものが1割弱、これは不明確になっているところか。

(事務局回答) 川西幹事

そのとおり。敷地がどこまで敷地かわからない。隣との敷地境界がどこにあるかによって接道が2メートル取れているかどうかとなる。

家を建てる時隣の敷地を借りて建てることもできるため、見かけ上、接道が取れていないから建物が建てられないということはない。権利関係も含めて調査しないと実際に建物が建てられない土地なのか、工夫すれば建てられる土地なのか、見た目だけでは明確には確認できないものもある。

(委員質疑) 古場委員

実際、売買となったらワンステップ踏む必要があるのか。

(事務局回答) 川西幹事

売買になれば敷地や建物用地に道路が2メートル以上接しているかを判断して建築士が設計していくし、接道していないところの相談があれば検討したい。

(委員質疑) 私市委員

先ほど解体後の用途が駐車場という話があったが、解体後は駐車場になるケースが多いのか。持ち主ではない人が用途を指定するのは簡単ではないだろうと思いつつ、自分の店がある付近は、昔は商店街だったけれどほぼ駐車場になっていて、さらに増えると商店街ではなくなりコントロールが難しいと思った。

(事務局回答) 川西幹事

区が用途を指定できないが、ある場所で何件か駐車場があったが、その後駐車場が一つになって建物が建てられたことがあった。

(委員質疑) 小笠原委員

令和5年で区が把握している169件の中で、老朽危険あるいは樹木繁茂など、予備軍として問題のある、これから出てきそうと注視しているものはどのくらいか。

(事務局回答) 川西幹事

区で把握している空家が約200件とするとその1割、20件ほどある。その1割ぐらいが特定空家等になる可能性がある。20件に関して、建物所有者・土地所有者に対して維持管理の依頼を、その他の空家に比べて頻繁に行うとともに、建物の状況を注視しながら、必要に応じて特定空家等の認定や勧告の措置をしていくことを考えている。

(委員質疑) 三上委員

前面道路の幅員は建物を建てる場合、非常に重要な要素の一つだが、現地調査に行くと、1.95メートルと微妙な案件が何件もある。区で対策や緩和できるものがあるか教えてほしい。

(事務局回答) 川西幹事

最近の建築確認はほとんど民間の確認検査機関が下ろしている。前面道路の幅員は建築基準法に規定されているため、隣地と協議するとか、集合化して対応している。

7 議題 (報告事項)

(2) 空家法改正概要について

【資料2】

<幹事説明>

川西幹事から資料2に基づき、空家法改正概要について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

(委員意見) 平田委員

補足として話をつなぐと改正法によりいろいろなことが可能になる。区も解決策を取り、法プラス汗をかいての行動があつて初めて解決したもの、解消が多くなっている。決まり事と実施という行動の双方が揃わなくてはいけない。数が増えてくると区も対応できなくなるし、コミュニティーも一緒に考えた方が良いのではと考える。町おこしには非常に期待していて町場の活動を併せて行った方がよい。このような委員会や会議に出ると、文京区の皆さんが地域を本当に愛していると感じる。

地方で本当に空家に困っている地域では、エリアマネジメントといい、エリアを考えていく解決の方法がある。住民が自分たちの町内をどういうふうにしたいのか、自分たちで考えて話し合つて解決する実例が出てきている。

皆さんには法律をよく理解して、例えばコロナにどう打ち勝つかはデータが出てきて傾向が分つたように、空家のデータをぜひ生かしてほしい。

法律については説明のため先に進むが、後で質問しても良いので発言してほしい。

7 議題 (報告事項)

(3) 特定空家等及び管理不全空家等の基準について

【資料3】

<事務局説明>

川西幹事から資料3に基づき、特定空家等及び管理不全空家等の基準について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

(委員意見) 平田委員

今年出た卒論を見ていると、23区で基準を詳細に設けている区もある。基準がないと話ができないので、区の特定空家等の基準と、今回法改正に伴い改正されたガイドラインを基に作った管理不全空家等の基準の一覧との比較はとても大事である。区によっては、該当する悪い状態から良い状態まで段階ごとにグラデーションがあるが、それを数字で把握している他の区もある。基準としては国と一致していて、かなりいい線いっているかと思う。

(委員質疑) 古場委員

区の基準に一つでも当てはまったらいけないのか。幾つか当てはまったら指導と決めているか。

(事務局回答) 川西幹事

基本的に保安上危険、衛生上危険、環境悪化、周辺の生活環境の四つあり、原則一つでも該当すれば特定空家等の基準に該当するが、この四つの他に周囲の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあること、またその影響の度合いが社会通念上許容される範囲を超えて危険等の切迫性が高い状況という二つの項目を加味して、措置を講ずべき特定空家等に判断するか否かを判断することとなると考えている。

なお、特定空家等の基準は令和元年10月策定し、その後変更していない。

(委員質疑) 小笠原委員

管理不全空家等の基準は、区の独自の基準を作らず、基本的には国のガイドラインの基準に沿って考えるということか。この仕組みを使って空家対策に取り組んでいくということでしょうか。

(事務局回答) 川西幹事

そのとおり。管理不全空家等は立入調査ができないため、外観目視であり具体的な数値がない。国のガイドラインに則って、管理不全空家等の候補20件弱を確認していこうと思っている。

(委員質疑) 平田委員

文京区の基準は特定空家等用であり、管理不全空家等については今後実態に合わせて変えるかもしれないが、基本は国と同じもので進めるということか。

(事務局回答) 川西幹事

特定空家等の基準は以前より決めているが、管理不全空家等の基準は質問のとおり。現地での確認作業を進めながら不具合があれば、より使いやすく実態に合ったものにしていきたい。

(委員質疑) 三上委員

ガイドラインの基準のうち、目視で行う項目で雨戸の戸袋、特に木製建具を使っていた頃の木造の場合、戸袋が朽ちて剥落していたりする。木製建具や雨戸の戸袋も外装材に入るのか。また、雨水侵入の痕跡のところに、軒天の破損で小動物が入っている場合、どこに含まれるのか。

(事務局回答) 川西幹事

管理不全空家等は基本外観を見る。部材等の落下に、看板や雨樋、戸袋は記載がないが、各種設備関係として部材に入る可能性はある。

(委員回答) 三上委員

戸袋が落ちるのはかなりひどい状態のため、特定空家等になってくるぐらいの建物。戸袋の表面の外装材や仕上げ材の薄い化粧板は、老朽化して表面が剥がれてくる。外装材に建具などが包括的に含まれていると理解した。

7 議題 (報告事項)

(4) 管理不全空家等、特定空家等に対する措置について

【資料4】

<事務局説明>

川西幹事から資料4に基づき、管理不全空家等、特定空家等に対する措置について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

(委員質疑) 原田委員

勧告に至るには税の優遇等が変わってくるので、慎重な判断が必要だろうと思う。半年に1回という感じなのか、発令のタイミングを教えてください。

(事務局回答) 川西幹事

発令のタイミングは随時、必要なタイミングで必要な措置を取る。管理不全空家等もそのまま放置すれば周囲に悪影響を及ぼすという点で、すぐに対応しなければならないと考えている。臨時で部会を開催してもらい、特定空家等は認定から、管理不全空家等は勧告から諮問の後、審議・判断してもらい、答申の後、区で認定し、しっかり対応していきたい。随時、適切なタイミングで行うと考えている。

(委員意見) 平田委員

本当に分かりにくいところなので、ぜひ分からない点を聞いて解決チームに入ってもらいたい。国も法改正までして本腰を入れてきた。疑問はぜひ解消してもらいたい。

(委員質疑) 寺澤委員

区内出身ではなくても親が老人ホームに入所して、他区や地方の実家が空家になっている人達がいって、頻回は見に行けないとき、どのように管理や手当をしたらいいか分からず悩んでいる人が多い。管理基準ができたときに、相談先も併せて知らせてもらえれば、空家自体が減るのではないか。

また、空家から遠く離れて住んでいる場合、区内の事業者などを探す窓口はあるか。

(事務局回答) 川西幹事

先ほど、管理不全空家等の候補が20件弱あると話したが、建物所有者・土地所有者ともに維持管理の依頼文を送っている。当然区外に居住の方の回答も受け取る。制度や補助についても個別に案内している。一部連絡が取れないこともあり、どのように連絡を取り周知啓発して改修等を依頼することは今後の課題になる。区は、所有者とコミュニケーションを取りながら、極力円滑に空家を解消・活用してもらうことを主眼に、今後に対応していきたい。

また、区は特定の事業者を紹介できない立場のため、区内の建築事務所協会や建築家協会、施工者の団体を紹介して、団体から推薦してもらうようにしている。

(委員意見) 三上委員

資料2に戻っての質問になるが、空家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人・社団法人等を、空家等管理支援法人の指定という制度が創設された。文京区はまだ指定がないとの話だが、今の質問の答えに該当する窓口かと思うが、今後の指定の予定も含めて教えてほしい。

(幹事回答) 吉本幹事

現状、支援法人について区の方針を定めておらず、23区内でも定めていないところが多い。実際に方針を定める場合、個人情報の取扱いなど細かいルールを定める必要がある。空家の利活用などに役立つようであれば、いろいろクリアできるよう考えていきたい。

(委員質疑) 私市委員

助言・指導はどのくらいの頻度で行うのか。また、その後の様子は半年1回か、月1回か、どのくらいの頻度で見に行くのか。

(事務局回答) 川西幹事

まず、具体的にどのような処置をしてもらえるか所有者に聞く。見積りを取るということであれば、見積りが出る頃に連絡し内容確認する。どうしたらいいかわからないとの話であれば、具体的にどういふことをするようにと案内している。

それでも進捗が見られない場合、次の段階に進んでいく。あとは時間との戦いになるため、家屋の老朽化具合や現場の状況を確認しながら、臨機応変に対応していく。

(委員質疑) 小笠原委員

特定空家等への措置に関して、制度としては網羅しているが、改正法第22条第11項に創設された緊急代執行の記載がない。使わないで済むに越したことはないが、命令等の手を踏んでいなくても間に合わず、緊急に措置を行う必要がある場合に切り札となる制度のため、存在するという事は資料の中にも書いてあると良い。

(事務局回答) 川西幹事

意見のとおり、特定空家等に認定から指導・勧告まで行って、命令・標識の設置・戒告なしに代執行を緊急的にできる制度と認識している。なるべく使わなくてよいようにするが、制度があることは記載しておくべきだと思う。

7 議題(報告事項)

(5) 文京区空家等対策審議会会則 新旧対照表について

【資料5】

<事務局説明>

川西幹事から資料5に基づき、文京区空家等対策審議会会則 新旧対照表について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>

(委員意見) 平田委員

こちらは法改正による文言修正のため、承認されたものとして進めるがよいか。(質疑なし)

7 議題（報告事項）

（6）文京区空家等対策事業等について

【資料6】

<事務局説明>

吉本幹事から資料6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>

（委員質疑）私市委員

空家等利活用事業、マッチングの補助対象に営利を目的としない条件がある。行政の取組ではこのような条件が多く、利用者からするとボトルネックになることが多い。講師を呼ぶときに事業的な投資が難しい。無料開催の客層が必ずしも良くないとか、空家を活用したい人の話はよく聞くと、事業実施側には制約が大変なハードルとなるため、もう少し事業が回りやすい仕組みだとありがたい。

（幹事回答）吉本幹事

非営利活動であることが国等の補助金の条件のため、そこは難しい。例えば200万円の補助金なしであればマッチングはできるし、営利活動も問題ない。

（委員意見）私市委員

目的によって補助金を使う方がマッチする取組もあれば、事業として行った方が良いものもある。補助金を受けるか受けないかの選択肢があれば活用しやすいと思う。

（幹事回答）吉本幹事

改修にしても除却にしても多額の資金が必要となるので、所有者が取り組みやすいよう、国が補助金を出す仕組みでは、非営利や公共的なものとなる。営利活動では利益を出していけるので、マッチングだけでも良いという話であれば良いが、残念ながら利用希望者は複数人いても、空家を提供する所有者側がなかなかいない。区の事業としてそこが課題であると考えている。

（委員意見）私市委員

実は自分もマッチングの利用者側で相談したときに提供者がいないと聞き、難しいと思った。

（委員質疑）寺澤委員

空家セミナーの中で成年後見や家族信託の話があった。区内に一人暮らしで不自由になり、社協（社会福祉協議会）で後見人などを利用している方がいると思うが、社協の利用を終えた後、その後の家がどのように推移していくか、区が追っていくのか聞きたい。

（幹事回答）木村幹事

成年後見制度では基本的にその先、土地・建物を処分するか、どうするかを決めていると思う。他に社協では個々の対応となるが、成年後見以外にも終活の取組をしている。

（委員質疑）古場委員

空家セミナーや個別相談会の参加者は、同じぐらいの人数で推移しているか。というのも、自分が地方でケーブルテレビの取材をしたときに、自治体や民間の取組を取り上げていたが、セミナーだけでは硬い印象で足を運びづらい人が多いと思う。区の事業に費用をかけるのは難しいとして、区内の大学生や高校生の演奏・合唱・落語・お笑いが聞けるといことをセットにすると、人数も増えるし、

いろいろな世代の方がセミナーに足を運んでくれるのではないかと思う。

(幹事回答) 吉本幹事

空家に特化せず、様々な年齢層の方にみてもらう機会の一つとして提案を受け、今後検討したい。

(委員意見) 平田委員

とても良い意見をもらった。本当に人を増やした方が良いと思うし、パンフレットを渡して次に続けるなど、いろいろな可能性がある意見をもらったので、ぜひ柔軟に考えてもらいたい。大学でも行動が同じと思って聞いていた。

(委員意見) 三上委員

空家セミナーの内容が多岐に渡り、いろいろな話が聞ける豊かなセミナーだと思う。セミナーには個別相談会も実施されているが、相談員に建築士が入っていないのはなぜか。利活用に関しても、建築基準法の法規面や用途変更などの細かいことも、相談者の次の新しい発想のきっかけやアイデアに役立てられると思う。機会があれば相談員でも手伝わせてもらえないか。

(幹事回答) 吉本幹事

幅広い相談窓口について今後検討する課題と考えている。その際はよろしくお願ひしたい。

(委員意見) 平田委員

建築士は有能なのでぜひ相談に活用願ひたい。他の職種の人と一緒に活動することで建築士も他の職種の人もお互い知識が広がり、良い関係ができるのではないかと思う。本当は弁護士にも来てもらえると良い。費用面で難しいかもしれないが、考えてみてもらいたい。

(委員質疑) 樋野委員

セミナーの個別相談はとても良い制度だと思う。地方に住宅を持つ文京区民も参加できるか。というのは、区内に空家を持っているよりも地方に空家があり、文京区に住んでしまったから地方の家は使わない人の方が、実は多いのではないかと思ったので質問した。

(幹事回答) 吉本幹事

実際にセミナーの個別相談会では墓じまいの相談もでき、空家の相談は地方の話がよほど多い。

(委員意見) 樋野委員

本当はそこで自治体間連携ができるとさらに良いであろうが、それは将来の課題ということで。

(委員意見) 寺澤委員

自分も実家が地方にあり、空家の草が伸びたり台風で戸が飛んだりすると、高齢の母に代わって定期的に実家に行って対応していた。後見人に通帳を見てもらうに当たり、現地では後見人を推挙できないと言われた。

たまたま文京区のリーガルマインドから現地のリーガルマインドを紹介してもらい、そのエリアのリーガルマインド長を紹介してもらった。空家の草は地元の人に刈ってもらい、費用はその人に親の口座から出してもらうことができるまで1年10か月かかった。その間に母は具合が悪くなり、現地の家庭裁判所に自分が申立人として手続きした。

このように手続きに大変な歳月を要するから空家を増やすことになっている。セミナーの個別相談

会などで相談できると助かる。

(委員意見) 樋野委員

実例を聞くと、文京区にいて地方に空家を持っている人が相談に来るニーズは、非常にあると改めて思った。

(委員意見) 平田委員

墓とも関係する問題で難しくハードルがかなり高いことが良く分かった。墓じまいまで相談できるなら28名ではもったいない。もっと人気が出た方が良くと思うので、何かてこ入れしてもらえると良いと思う。

(幹事意見) 澤井幹事

大変貴重な実例と意見をいただいた。都市計画部が空家等対策事業を行うに当たり、区のいわゆるまちづくりの一環として区内の空家を解消していく、安全性を確保していくという観点から始まっており、区内の空家を何とかしたいという基本的な立ち位置である。

これが日本全国にかかっている法律を基にしていることを考えれば、それぞれの自治体が抱える空家問題とは所有者と空家の場所が自治体を超えているという中では、お互いさまという観点も必要かもしれない。

行政の縦割りはあるものの、それを超えて考えないと地方の空家の所有者が、実は都内にたくさんいるという話である。これを解決するには、自治体の枠にとらわれず解決していかななくてはならないという大きな問題提起、情報、意見をいただいた。そのような方向性も今後の空家問題の課題として区は認識し、今後の対策の在り方を考えていきたいと思う。

(委員質疑) 古場委員

セミナーの集客・周知はどのように行っているか。

(幹事回答) 吉本幹事

ホームページや区報で区内に周知している。

(委員意見) 古場委員

空家に関心があるとか、実際に空家問題を抱えている人は高齢の人が多いイメージがある。もし閲覧板があれば利用するよう呼び掛けるとか、コミュニティーボードに掲示すると、特に高齢の人の目に触れやすいと思う。アナログな方法でチラシを配布したら役立つと思う。

また、セミナー開催時期が11月との話があったが、年末年始に親戚が集まったときに空家の話をすることが多いと思うので、意識が高まる1月に開催すると人がより増えると思った。

(幹事回答) 吉本幹事

啓発方法を検討する。

(委員意見) 平田委員

区内掲示板には既にポスターが張られているが、ピンポイントであり、目的を持った人しか行かないテーマのような気がするので、少しハードルを下げるのは先ほどの意見のとおりだと思う。何か工夫してもらえようぜひ検討してほしい。

(委員質疑) 二本柳委員

そもそも空家はどのように把握しているか。新規の件数は1年間に情報を寄せられた件数ということか。また、空家の持ち主を区が把握できているか。

(幹事回答) 川西幹事

警察・消防や地域活動センター、近隣からの情報によって現地を見に行き把握している。

新規に情報提供されたら現地を見に行き、空家か住んでいるかを確認する。空家でなければ建築基準法の指導を行う。居住実態がなく空家で、かつ管理されていないと新規件数と数えている。

また、特に特定空家等や管理不全空家等の候補に関しては、様々な情報を得ながら、土地所有者及び建物所有者宛に適正管理の働きかけを行っており、把握できている。

(委員質疑) 二本柳委員

特定空家等と認定してから代執行が実施されるまでの期間はだいたい最短と最長でどのくらいか。

(幹事回答) 川西幹事

23区内でも十数件しか行われていない。行政代執行、持ち主不明の場合は略式代執行というが、期間としては早くても数か月、長くても一年弱程度はかかる。代執行前の措置には不利益処分もあるため、是正や弁明の機会を一定期間与える必要がある。

(委員質疑) 二本柳委員

割れ窓理論のように、特定空家等が一戸あると周辺が廃れていき、景観が悪くなれば犯罪の温床になりかねない。目張りなど安全措置してもらおうか、早めに代執行してもらいたい。

(幹事回答) 川西幹事

意見を真摯に受け止めたい。

(委員意見) 私市委員

セミナーのタイトルについて、令和元年から5回、年によって異なるが、一つは生前整理の切り口と、どう売れるかの切り口がある。「空家にしない」という言葉は漠然としていて、参加する側からすると参加の動機になりにくい。自分がSNSのバナー広告をいくつか作った時のタイトルで、響きやすく反応が多いのは儲かる話など生々しいものが実は一番集客力があつた。30代から50代で空家の実家を何とかしないといけないと思われる層には、令和4年の「家がお金を生む」のような路線に乗せた方が良いと思う。

もう一つは「実家の上手な残し方」「生前整理の方法」とマイルドにして、参加対象者の属性や特徴ごとのグループを分けた方が来やすいと思う。

(幹事回答) 吉本幹事

意見のとおり、タイトルで人が集まることはよくあることだと思う。ただ、セミナーは東京都指定の事業者と一緒に実施しているため、区がタイトルを選べない事情もあり了承いただきたい。

(委員意見) 平田委員

今とても良い整理をいただいた。参加対象者のグループ分けなども検討してもらい、できることから一歩ずつできたらよいと思う。

全体に関して意見のある人がいればどうぞ。(意見なし)

いろいろな意見に感謝する。心強い同士ができた気持ちで、これからももっといてほしいと思う。区も答えづらいところもあるかもしれないが、区の立場を表明しながら対応していけば良いと思う。本日の審議会を終了し閉会とする。

<その他>

この後、特定空家等の認定に関する特定空家等対策検討部会を開催する。ここからは個人情報もあり、具体的かつ専門的な審議となる。部会は非公開のため、傍聴者・区民委員の退席をお願いする。

9 閉会