

《会議要点記録》

名 称	令和7年度第2回 文京区空家等対策審議会
日 時	令和8年1月29日(木) 午後2時59分～午後4時23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） 文京区の空家等対策について （2） 文京区における空家等の現状 （3） 文京区空家等関連事業について
配布資料	<事前配付資料> ・次第 ・資料1 文京区の空家等対策について ・資料2 文京区における空家等の現状 ・資料3 文京区空家等関連事業 <席上配付> ・座席表 ・文京区空家等対策審議会委員名簿 ・文京区空家等対策審議会幹事名簿 ・文京区空家等対策審議会条例（令和5年12月13日施行） ・文京区空家等対策審議会会則（令和7年4月1日施行）
出席者	<委員（名簿順）> 平田 京子 会長、樋野 公宏 副会長、岡田 真由子 委員、早川 一美 委員、 三上 紀子 委員、新井 浩二 委員、北澤 稔 委員、永堀 誠 委員、 岡崎 信吾 委員、戸野塚 一枝 委員、漆原 昌美 委員、市川 恵 委員、 長谷川 勉 委員、濱田 健太郎 委員 <幹事（名簿順）> 鵜沼 都市計画部長、横山 総務部安全対策推進担当課長、木村 区民部区民課長、 篠原 福祉部福祉政策課長、村田 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	0名
傍聴者	0名

1 開会

欠席者0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

事務局からの文京区の空家等対策の概要説明を受け、意見や質疑を求めたい。文京区の空家対策は8年間かけて、現場を理解し、実際に対話を行い、予防策も検討するなど多角的に進めてきた。本区の現状は資料2で説明されるが、まずは資料1に関して、不明な点があれば質疑をお願いしたい。文京区は不動産価値が高いため、地域を熟知する委員の判断が重要となる。質疑がないようであれば、一旦資料2の説明を先に進める。

7 議題（報告事項）

（2）文京区における空家等の現状

【資料2】

<事務局説明>

事務局から資料2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）岡田委員

管理不全に至る前の空家所有者に対し、不全に至らないよう何かアクションを起こしているか、また、その結果の解消も含まれるか尋ねたい。

（事務局回答）川西幹事

昨年までの174件から今回の195件になった空家について、所有者と思われる方に周知啓発し、指導助言を行っている。その中でも約1割、20件程度の方には、所有者を調べて毎年手紙を送ったり、

昨年度作った緊急安全措置に関する条例のお知らせをしたりしている。

これにより、所有者が対応するケースもある。しかし、多くは遺産相続や登記の問題で身内の話がまとまらず、空家が継続している状況がある。そのため、状況が悪化したら対応するというをしつかり伝えながら、現状を見守り、適切に指導助言や対応措置を行っていききたい。

(委員意見) 新井委員

今年の調査で24件新規に空家が増えたとのことだった。この24件の地域別の詳細な内訳はあるか。空家等の町別分布状況は全体の分布だが、去年の末の24件の詳細を教えてください。

(事務局回答) 川西幹事

今年度、消防、警察、近隣の方から情報を得たのが24件である。その内訳は今資料で提示していないが、来年以降は意見を受けて、どのような傾向があるか分かりやすくしたい。

(委員意見) 平田委員

地域が分かった方が、ここの地域が増えている傾向にあるといったことがわかる。例えば表2の本郷や大塚はプラス5件になっていて、数が増えている。ここをどうするかといったことも、審議会で議論するかもしれない。

新井委員の意見を聞いて思ったことだが、樋野先生が部会長として関わる複雑な物件では、解決までに多くの専門家が関わり調査し、区も何度も問いかけを行い、1件を解決するのに大変な時間と労力がかかっている。所有者本人だけでは解決が難しい問題なので、つまづくところがある。そこで、地域の周りからヘルプしていただくとか、地域の方が一緒に考えていただくとかすると、非常に効果的だろう。だから、地域を明らかにすることも重要だと思った。

(委員意見) 早川委員

平成25年以降動きがなかったものを加えて増えたという説明もあったが、結局それぞれの空家等の属性が分かりづらいのがこの表の特徴だと常々思っている。平成29年からの集計分もあるが、10年ずっと空家であるものと、今年初めて空家であるものでは深刻度が違うと思う。経年数が分かるような表にまとめていただけると、より一層分かりやすいと感じた。

(事務局回答) 川西幹事

195件には状況の悪いものから良いものまで様々あるので、一定程度数値化できないか含めて内部で検討する。数字の高いものから指導したり、数字の増減を見ながら、新しくできたものも含めて検討し、数字を把握したい。先ほどの新井委員の意見も踏まえ、数字を精査し、今後委員の皆様にお答えできる形で報告できるよう取りまとめたい。

(委員意見) 三上委員

空家の建物の構造、例えば木造や鉄骨造など内訳を教えてください。

(事務局回答) 川西幹事

この空家に関してほとんどが木造だが、木造以外のものもあるので、その数字もデータの中に示せるようにしたい。現時点ではその数字は持ち合わせていないが、内訳を精査して集計できると思うので、資料の中で添付した上で皆様にお伝えしていきたい。

(委員意見) 三上委員

文京区では、木造、RC造、S造と、この分布も他の地域と比べて特徴があると思う。都心部や勾配など、地域的な差もある。また、利活用という点、空家にならないためにどう活用していくかを考えるにあたって、この構造が大きな要素になってくると思うので、内訳も知ることができればと思う。

(委員意見) 新井委員

空家の所有者に対してヒアリングを今まで行っていたのかどうか、また、なぜそのような現状になっているのかという説明というか、その辺がある程度データとして出てくると対策も考えやすいと思う。その辺まで踏み込んだヒアリングは今までどうだったのか聞きたい。

(事務局回答) 川西幹事

令和5年度に2件の特定空家等を認定し、その指導助言の中で事情などを聞いている。今年度以降も、管理不全空家等になりそうな物件については、所有者等に細かい事情や困っていること、進まない理由などをヒアリングして確認している。全200件に対してその作業をするのは難しいが、一定程度レスポンスがあったところには丁寧に対応し、原因を突き止めた上で対応していく方針は変わらない。引き続き、そのようなことを考えながら、課題を施策に展開できるかを含めて協議していくので、機会があればしっかり聞いていくことは考えていきたい。

(委員意見) 平田委員

文京区の対策は現場を見ており、対話型が特徴だと思う。対話は大変だが、可能な範囲で理由を聞いてみるのは確かによい。200件全ては無理なので、例えば毎年出す手紙の中で、話をしたい人がいたら申し出るように促すなど、対話の糸口を掴むのは大切なことかもしれない。可能なところで検討してほしい。

(委員意見) 濱田委員

195件の空家の中で、区民目線で特定空家等が一番問題だと思っている。先ほど2件解消されたとのことだったが、現状195件の中で特定空家等は何件あるか、解消されたのか、そして特定空家等に限りなく近い管理不全空家等は何件ぐらいあるか知りたい。割合が分かると文京区のことを考える上でイメージしやすい。

(事務局回答) 川西幹事

195件の中で状態が良くないものはだいたい1割程度、約20件ぐらいあり、毎年現地確認だけでなく、写真を撮りながら経年劣化を見ている。

さらに状態が悪くなると管理不全空家等、特定空家等となる。結論として、特定空家等は今該当するものはない。しかし、管理不全空家等になりそうなところは、20 件の中の約 1 割、2 件ぐらいはあるので、そこは現地を確認し、所有者のヒアリングは所有者がいないなど難しい場合もあるが、近隣の方や関係者にお話を聞くなどして、所有者に近づき対応を促すことを考えている。

その 2 件については、今後、管理不全空家等だけでなく、文京区の条例で緊急安全措置を使う可能性もあるので、部会で慎重に情報交換しながら対応していく。まずはその 2 件を減らすことが当然だが、万が一のときの対応も含めて行っている。令和 5 年度も含め 2 件解消されたが、やはり 2 件増えていくこともあるので、そのような対応をしっかりとやっていく。

(委員意見) 長谷川委員

今話があった件で、もしデータが作れるならだが、資料 2 の 2 ページ目空家等の町内分布にデータが出ている。空家、管理不全、特定空家等のような深刻度が高いものからのランキングというか、例えば本郷に 30 件とあるが、この中で状態の悪いランキングのようなものを作ることはできるか、そもそもデータはあるか。特定空家等はないが管理不全空家等という話はあったが、195 件で、例えば「一番状態の悪いランキングで地域はここ」、「全数は建物が建ってから 50 年経っている」といった情報は、文京区で持っているか。よろしく願います。

(事務局回答) 川西幹事

個別の空家情報は持っているが、深刻度合いによつての点数付けはまだ行っていない。一般的に良くないものが 20 件程度あると示している。

今後、委員の意見にもあったように、数値化することで、対応を適切にしたり遅れないようにするという視点は大事なので、それも含めて検討したい。

先ほど質問があった新規 24 件の内訳について、集計が出た。表 2 を見ながら確認してほしい。24 件のうち一番多かったのは大塚で 5 件。次が白山で 4 件、3 件は本郷、千石、本駒込。2 件は後楽。1 件は音羽、小日向、湯島、千駄木だった。区内全域に散らばっているが、大塚、本郷が多い傾向がある。その傾向も踏まえ、数値化して分かりやすくしたい。

7 議題 (報告事項)

(3) 文京区空家等対策事業等について

【資料 3】

<事務局説明>

村田幹事から資料 3 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>

(委員意見) 樋野委員

空家等対策事業について、平成 26 年度指定物件が今年度中に 10 年を迎える計算だと 4 件がなくなるはずだが、現在 3 件残存。3 月末までに 2 件に減少するのか、つまり 1 月から 3 月の間に 1 件減る

のか。

3,000万円の特別控除に関して、区内の相続数に比して利用が少ない印象を持つ。その原因として、制度認知不足か、別の理由があるのか、区の分析を問う。

(幹事回答) 村田幹事

空家等対策事業では、現状3件が残存する。これまでに1件が満期、2件が10年未満での返却であり、残る3件の内訳は平成26年度指定1件、27年度1件、28年度1件である。平成26年度のは昨年10年契約を延長済み。平成27年度の1件は今後所有者と延長の可否を協議予定であり、平成28年度の1件も来年度同様の協議を行う。

3,000万円控除の活用状況については詳細な分析が困難である。しかし、相続時に活用される制度であるため、文京区では死亡届提出時に配布する「おくやみハンドブック」に情報を記載し、周知を図っている。ハンドブックの活用状況から、周知はできていると認識している。

(委員意見) 市川委員

被相続人居住用家屋等確認書について、どのような書類か。空家排除の趣旨から、空家であることを証明するものか。

(幹事回答) 村田幹事

居住者が亡くなった際、相続人が売却する際に発生する税負担を軽減し、空家化を防ぐことが制度の趣旨である。

(委員意見) 市川委員

売却時には不動産会社が関与するため、おくやみブック掲載だけでなく、不動産会社を通じてこの制度を紹介することで、より活用しやすくなると考える。新井委員に確認するが、不動産会社として、顧客に説明する機会はあるか。

(委員意見) 新井委員

そのような情報も含め、顧客に相談を提供している。

(委員意見) 市川委員

売却を促す良い制度であると評価する。

(委員意見) 平田委員

おくやみハンドブックは有効だが、不動産業者と関わる手前で止まっている方も多い。当事者は多忙であり、ハンドブックを読めない可能性もある。人的アプローチが可能であればお願いしたい。

(委員意見) 濱田委員

3,000万円の特別控除は有益であると考えますが、文京区の土地価格は高額であるため、控除額では

不十分ではないか。空家の状況と控除額が見合っているのかどうか、区の認識を問う。

（幹事回答）村田幹事

控除額については詳細に言及できないが、3,000万円の控除に加え、相続人の数に応じて1人あたり600万円が加算されるため、相続人が多ければ積み増しが可能ではないかと記憶している。文京区内の土地価格は多様であり、仮に3000万円とした際、平米100万円の単価であれば、30平米程度のイメージで行くと、相続人加算で50平米程度はカバーできると想定する。しかし、大規模な土地の場合、控除されない部分が生じる可能性は指摘の通りである。

（委員意見）濱田委員

空家となる物件は、土地に対する強い思い入れを持つ、古くからの居住者が所有し、土地の規模も大きい傾向にあると推測する。結果として相続が円滑に進まないケースもあり、根深い問題であるとの所感を抱く。

（委員意見）平田委員

空家問題には多岐にわたる原因が存在し、単純な解決策はない。特定空家については詳細を述べられないが、解決が困難な事情が多い。高齢による手続き不能、相続登記未了による多数の相続人といった問題もある。住環境課は連絡に尽力しているが、相手が数十人に及ぶ場合も存在する。土地への思い入れも一因である。空家化の真の原因を解明し、解決に資する情報を得たい。セミナー参加者は切羽詰まった状況の者に限られ、人数も少ないため、サンプル数が不足している。門戸は広く開いているものの、この参加者数であるため、掘り起こしなどの対策も検討が必要である。皆の率直な意見は非常に参考になる。

（委員意見）濱田委員

マッチング事業について、区は積極的な取り組みを行っているものの、マッチングに至らない状況である。利用希望者は多いが、空家登録を行う所有者が少ないと推測される。所有者が貸し出しに対し消極的になる最大の要因は何か。原因の分析は行われているか。

（幹事回答）村田幹事

空家の活用希望に関する相談はあるものの、空家所有者は区に登録するよりも、市場の不動産会社を通じて売却や貸し出しを行う方が利益を得られるため、そちらを選択する傾向が強い。区の制度は営利目的ではない利用に限定されるため、所有者は区ではなく市場を選択すると考えられる。この制度は、市場で価値を認められない空家を対象としたセーフティーネットとしての役割を担っている。利用が少ないことは望ましくないが、制度は常に準備されている。

（委員意見）濱田委員

マッチング事業が成功すれば、まちがより魅力的になるという理想を抱くが、その難しさも理解した。

(幹事回答) 村田幹事

文京区、特に都心部では、周辺の都心区(千代田区など)でマッチング事業を実施している例は少ない。文京区に隣接する区で実施しているのは豊島区、北区、荒川区である。23区内でも都心部と郊外部で状況が異なり、都心に位置する文京区は制度を用意しているものの、市場の中で区の制度を利用したいという所有者が現れにくいのが現状である。

(委員意見) 長谷川委員

所有者と利用希望者のマッチングについて、区は相談を受けて、両者のニーズ不一致による不成立判断まで行っているのか、それとも相談のみで調整は行っていないのか。これまでの対応があれば提示を求める。

(幹事回答) 村田幹事

この制度は、所有者が空家を区の台帳に登録した時点からが主な開始点である。登録後、区内の不動産業界の協力を得て、不動産情報をネットで公開し、利用者を募る。台帳に載っていない時点での相談は、登録が可能かどうかの相談であり、区がその段階で空家へ直接介入することはないため、マッチングには至らない状況である。

(委員意見) 平田委員

いろいろな意見に感謝する。今日の意見を今後に活かしていきたい。
本日の審議会を終了し閉会とする。

<その他>

この後、管理不全空家等・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。

閉会