

《会議要点記録》

名 称	令和7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8年1月29日(木)午後4時28分～午後5時07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（報告事項） 管理不全状態の空家等について
配付資料	・次第 ・管理不全状態の空家等について（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、岡田 真由子 委員、早川 一美 副部会長、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、 平田 京子 審議会会長兼オブザーバー
	<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、 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	なし

1 開会

全員出席。過半数の出席により当部会成立。平田委員より樋野委員が部会長に、樋野委員により早川委員が副部会長に指名した。

2 議題（報告事項）

管理不全状態の空家等について

【資料】

<事務局説明>
事務局から資料に基づき、管理不全状態の空家等2件について説明を行った。

<委員意見・質疑応答>
<p>（委員意見）</p> <p>2点質問がある。1点目は、物件B1の建物所有者について、令和5年時点で配達完了を確認したとのことだが、これはこの家に住んでいたということなのか、それとも別の場所に住まわられていてそちらに配達されたのか。空家かどうか判然としないため確認したい。もし今も利用されている、あるいは居住されているのであれば、我々の対応範囲を超える可能性があるため、その実態を把握しておきたい。</p>

(事務局回答) 川西幹事

所有者の方とはまだ連絡が取れておらず、居住されているのか、あるいは単に行き来されているだけなのかは、現状では分からない。普通郵便に関しては、郵便局員がポストと思われる場所に投函し、郵便物がなくなっていることを確認している。また、不在者通知を受け取り、本郷郵便局にて我々が送付した書類を受け取られていることも確認している。これらの状況から、ここに居住されているかどうかは不明であり、空家等とみなせるかどうかも含めて、今後詳細に確認していく必要がある案件だと考えている。

(委員意見)

もう1つの質問だが、一つ目の物件を見る限り、塀が明らかに傾いているなど、特定空家にそのまま指定してもおかしくないような水準に見える。今回、管理不全空家として提案されているが、一足飛びに特定空家にすることは可能なのか。それとも、一度管理不全で指定しないと難しいものなのか。その点を教えてほしい。

(事務局回答) 川西幹事

特定空家と管理不全空家の違いは、主に周辺環境に対する影響の大きさと考えている。今回資料1の物件に関しても、一定の傾きはあるものの、現在のところはそこまで深刻な状況ではないと判断している。そのため、まずは管理不全空家として認定し、それでも対応が見られない場合に次の段階へ進むという形で、段階を踏んで指導助言していくべき案件だと考えている。令和5年の案件と比較しても、状態的にはまだそこまで悪化していないというのが、我々の現時点での認識である。

(委員意見)

法律上は、管理不全空家を経ずに特定空家にすることも不可能ではないという理解で良いか。

(事務局回答) 川西幹事

状況が悪くなると判断した場合は、特定空家等としての対応も含めて検討していく案件となる可能性がある。

(委員意見)

管理不全でなく直接特定空家になることもあり得ることについて承知した。現時点では、管理不全空家が相当だと判断されていると理解した。

(委員意見)

先ほどの部会長の質問に関連するが、このチェック表について。最初の物件も次の物件も、チェックがもともと管理不全空家等のガイドラインに沿ったものしか入っていないが、特定空家等のチェックも同時に行うべきではないかと思う。その点はいかがか。

(事務局回答) 川西幹事

外観上の確認を行っている。管理不全空家と特定空家では確認方法が異なり、管理不全空家は敷地内に入らず、敷地外から目視できる範囲で確認する。特定空家は敷地内に入って、さらに詳細な確認を行う。現時点の区としては、管理不全空家という認識であるため、敷地外からの確認によって、今回は右側のチェックリストのみでチェックしている。

(委員意見)

1件目の物件に関して、一般的に相続登記もなされておらず法定相続人が多数いる案件では、相続人同士の連絡が十分に取れていない事案が多いように感じる。複数名いると、なかなか「自分がやらなければ」という意識も芽生えにくいとこれまでの経験から思っている。こうした案件の場合、例えば現地の写真を同封するなどして、どれほど状態が悪いのかという危機感を持ってもらうような方策は取られているのか。今回、法定相続人に対しては1回目の通知をしたばかりなので、その対応を待っている状況だと思うが、今後検討の余地があるかどうか教えてほしい。

(事務局回答) 川西幹事

この件については、法定相続人が複数いるため、この方々に我々が調査した写真を添えて維持管理のお願いと対応を求める通知を送付した。現時点では、数名から連絡があり、一定程度、登記も含めて対応していただける方がいるとのことなので、そちらの方々を含めて対応をお願いしながら、適切な維持管理を進めてもらうよう指導助言にシフトしていく案件だと考えている。

(委員意見)

物件1よりも物件2の方が連絡が取りにくい状況にあると推測する。その際に対話するにあたって、チェックシートについて、チェックが入っている箇所の中で色がついている箇所とついていない箇所がある。この色付けが当該の所有者に示されているのかも確認したいが、色がついているのは景観悪化の項目だけだ。しかし、建物の状態は良いとは言えず、構造的な部分にも色を塗った方が、所有者への効果が高いのではないかと推測するが、どのように判断しているか。

(事務局回答) 川西幹事

チェックされている箇所は我々も該当すると認識している。色をつけている箇所は特に重大な点であるため、そこに色をつけている。ご指摘のように、構造的な腐朽等もあるため、そちらについては今後確認を進めたい。

(委員意見)

今は構造的な部分に色を塗れない状態なのか。外壁に穴が空いているなど、木造なので木がさらされておき、状態が悪いように見えるが、チェックできないのか。

(事務局回答) 川西幹事

網かけしている箇所は特にひどい状況であるため、網かけや色を変えている。当然、外壁に穴が空いているなど構造的な部分についても認識しており、そこも含めて指導助言していく。

(委員意見)

保安上危険の3「部材等の落下」の項目は色を塗れるのではないか。そこも根拠にされた方が明確になると思うので、検討してほしい。

(委員意見)

1番目の物件だが、所有者に連絡する際に、写真の門柱が傾いていることが分かるような撮り方で写真を撮影し、これが倒れて怪我人が出た場合の損害賠償責任も伝えないと、怪我人が出るのではないか。正面から真っ直ぐ撮れば、門柱の右側が傾いているのが分かるはずだ。危険だと感じるので、資料を見れば門柱が傾いているのが分かるはずなので、これが当たったら大変なことになると思う。その点を所有者に教えたほうがいい。

(委員意見)

消防の観点から見ても、この門柱の擁壁の傾きは非常に重大である。大阪北部地震では小学生が亡くなっているといった事例がある。本当に大きな地震でなくても簡単に倒れてしまう現実があるため、これは本当に危険であるという認識で間違いない。また、消防にとって空家対策は放火対策でもある。東京消防庁管内では、実は火災の原因で一番多いのは放火だ。文京区は放火が少ない区ではあるが、逆に言えば、しっかりと管理をしていく必要がある。このチェック表に具体的に放火のことは書いていないが、訴えかける面として放火に対する危険性もあるといったところは要素として含めても良いのではないかと考える。

(委員意見)

2つ目の物件に関して、何度も土地所有者と建物所有者に通知を送付しているが対応がない状況だ。今後のスケジュール感として、いつ頃になったら管理不全空家等として動いていくのか決まっているのか。

(事務局回答) 川西幹事

この2件とも、所有者や空家なのかどうかを含め、状況をさらに調べないと不明な点が多い。空家であり、かつ周辺への影響が大きいと判断される場合は、速やかに連絡して対応してもらうことになるが、具体的な日付まではまだ見えていない部分がある。状況が変われば、この部会等で再度審議いただくことになると思うが、なるべく早くこの状態を解消することを目的・目標としているので、その趣旨をもって進めていきたい。

(委員意見)

今日の会議は、意見と質問だけで、何かを決めるということはないという理解で良いか。

(事務局回答) 川西幹事

今日は情報提供として、このような案件で今後管理不全空家に認定する可能性もあるという情報のみの共有である。今後、我々のほうで情報精査を行い、所有者等と連絡を取りながら、できれば解決に向けて進めていきたいと考えている。

(委員意見)

緊急安全措置の必要性は現時点では考えていないという理解で良いか。

(事務局回答) 川西幹事

現時点では、緊急安全措置までは考えていない。今後どうなるかは不明だが、他の案件と同様に、対応すべき時にはしっかり対応する。ただし、今回の部会は緊急安全措置を想定してのものではない。

(委員意見)

管理不全空家は後から追加された分類だが、その趣旨は、特定空家の水準にある物件の認定プロセスを増やすことではなく、特定空家の前段階にある物件にまで範囲を広げて管理を促すことだと理解している。この物件は、もし管理不全という新たな分類が追加されていなければ、特定空家候補として取り扱うべき物件であるようにも感じる。そのため、管理不全空家としての認定で立ち止まらずに、皆さんから意見もあった安全性の問題を重く受け止め、踏み込んだ対応をしてほしいと思う。

(委員意見)

我々がここで出した懸念点、例えば擁壁が危険ではないかといった具体的な項目は、所有者のほうに伝わっているのか。

(事務局回答) 川西幹事

我々が確認した写真については、所有者には伝えている。先ほどいただいた意見も踏まえ、もう一度確認し、必要に応じて所有者等に伝え、さらなる対応を促すことを検討したい。

(委員意見)

他に意見ないのであれば審議を閉会する。

(事務局回答) 川西幹事

管理不全空家等・特定空家等対策検討部会を閉会する。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