

第2回中野区空家等対策審議会

会 議 録

平成29年(2017年)5月24日

中野区都市基盤部

日時

平成29年5月24日（水曜日）午後3時から

場所

中野区商工会館 3階 大会議室

次 第

1. 開会

- (1) 委員の欠席及び代理について
- (2) 配布資料の確認について

2. 報告事項

- (1) 第1回中野区空家等対策審議会の議事要点について
- (2) 中野区住宅白書（平成29年3月）概要について

3. 議題

- (1) 空家の適正管理について

4. 閉会

出席委員

青木委員、伊藤（誠）委員、伊藤（英）委員、鎌野委員、工藤委員、
五味委員、齊藤委員、坂本委員、高橋（和）委員、花堂委員、
林委員、保坂委員、三山委員、吉田委員、米田委員

委員代理

中野区しんきん協議会 和田夏彦（高橋（一）委員代理）

事務局

塚本都市基盤部副参事（住宅政策担当）

幹事

豊川都市基盤部長、辻本都市基盤部副参事（都市計画担当）、小山内都市基盤部副参事（建築担当）

鎌野会長

本日はお忙しい中、第2回の中野区空家等対策審議会にお集まり頂きましてどうもありがとうございます。只今から第2回中野区空家等対策審議会を開催いたします。

副会長の齊藤委員からは遅れるというような連絡を受けておりますので始めさせて頂きたいと思います。本日、高橋一郎委員の代理人として中野区しんきん協議会から和田様が代理で出席されております。よろしくお願いいたします。

高橋(一)委員代理

和田です。よろしくお願いいたします。

鎌野会長

それから前回ご欠席であって今回が初めてご出席ということで、伊藤誠一委員と高橋和雄委員がご出席ですので、伊藤誠一委員の方から一言ご挨拶をお願いします。

伊藤(誠)委員

前回風邪を引きまして、インフルエンザの結果が出るのを待っていたらとても会に出るような状況じゃなくなっちゃいまして大変失礼いたしました。私は一応中野区で、耐震促進協議会という会ができておまして、実は先週、2日、3日前ですか、3日前に中野区役所の前で耐震フォーラムを開かさせて頂きました。その関係で多分中野区の建設会社を代表してこの会に指名して頂いたものだと思っております。今後よろしくお願いいたします。

鎌野会長

それからもうひとつ、高橋和雄委員よろしくお願いいたします。

高橋(和)委員

高橋です。一般公募委員の席によりやく座らせて頂きます。仕事は行政書士です。前回は欠席してすみませんでした。これからもよろしくお願いいたします。

鎌野会長

よろしくお願いいたします。ありがとうございます。それではですね、議事の前に4月の人事異動に伴って当審議会の区幹部職員の変更がございましたので、今回配布資料の確認と合わせて事務局の方からご報告をお願いいたします。

塚本副参事

事務局から。まずは配布資料の確認からさせて頂きたいと思います。お手元にまず次第、資料1はこれ表裏ですね。資料2はこちらものA4一枚ですね。資料3についてはつづりA4が二枚でございます。最後に資料4これ何枚かありますが、A4の用紙が綴じてあります。これとは別に住宅白書という冊子をそれぞれお配りさせていただいております。

併せまして、区の人事異動に伴いまして出席職員の変更がございましたので、ご報告いたします。まず都市基盤部長の豊川でございます。

豊川部長

豊川でございます。宜しく願いいたします。

塚本副参事

都市基盤部副参事都市計画担当の辻本でございます。

辻本副参事

辻本でございます。宜しく願いいたします。

塚本副参事

私と建築担当小山内は変わらずでございます。事務局からは以上でございます。

鎌野会長

資料のほうは宜しいですね。それではですね、早速始めさせていただきます。式次第の2の報告事項の(1)第1回空家等対策審議会の議事要点についてこういうことでございます。

これは前回の2月8日の審議会においてこの点においてのご議論をいただきましたけれども、そのなかで各委員よりいただいたご意見について、資料の2に議事要点ということでまとめられています。

塚本副参事

資料2をご覧いただければと思います。これは前回の審議会委員の皆様からのご発言に基づきまして主な事項として集約したものです。そして右側の検討の方向性でございますが、今後の審議会における検討の方向性を整理した形となっております。

簡単に私のほうで読み上げさせていただきます。まず一番目。空家等対策における検討

の対象ということでご意見がございました。これは戸建住宅を対象とするものなのか、あるいは集合住宅、マンションですとかアパートそういったものも議論の対象に加えたらいかがでしょうか、といったご発言がございました。右側検討の方向性でございますが、今回空家対策基本計画、こちらのなかでは戸建住宅を主な対象としたいと考えております。そういったことも踏まえまして、集合住宅における空家、空き部屋でございますね、こちらは議論から除外するというのではなくて、この基本計画に可能な限り盛り込んで参りたいといったことかなあとと思います。そういった形でいただいたご意見につきましては今後の中野区における空家に限らず住宅政策の検討の中に盛り込ませて頂ければと考えております。

続きまして2番、空家等対策における補助金のあり方につきましてご質問、ご意見等ありました。現在中野区におきましては、一部地域ですとか、一定程度要件の決まった範囲内で助成金というのがございます。今後国ですとか東京都も助成金制度を展開してございますので、区としても補助金のあり方については今後整理をしていきたいと考えています。3点目、狭あい道路。こちらと空家の関連についてです。区内には狭あい道路が非常に多いといったご意見の中から、今後空家について狭あい道路に面しているものに関して整理、分析を進めていきたいと。当然法的な部分の絡みが大変多いかなと思っておりますので、そういったところの影響についても検証していきたいと。事務局のほうからも適宜情報を提供させて頂きたいと考えております。

続きまして4点目。中野区における住宅や賃貸住宅の市場動向ということで、実際家賃の安さよりも現在設備の充実とか新しさそういったものが重視されているような傾向があるのではなかろうかと。そういったなかで、設備のリニューアルに頼らない賃貸住宅の付加価値、居住者のニーズといったものについて検討していく情報を整理していくそういった必要があろうかと。次に、賃貸住宅の新規供給が需要を上回っている現状。こういった現状におきまして、住宅政策のあり方、あるいは家主、オーナーさんの意識についても整理していきたいと思っております。

5点目。空家所有者の意識でございます。こちらおもに節税対策ですとか建替えのご意向、ご意欲そういったことでございます。これにつきましては相続税ですとか、固定資産税、都市計画税そういった税制が建物に関する部分が非常にたくさんあるので整理しながら検討を進めていきたい。

6点目。地域への影響でございます。所有者さんの問題だけではなくて近隣にお住まいの住民の方、そういった方々のご意見を反映といいますか、整理をしていく必要があるだろうといったことをご意見を頂戴しました。

7点目。空家対策の基本的な考え方。これは総括的な部分ではございますが。まず検討の前提として空家を自己使用するのか、賃貸用なのか、そういったことを明確に

した上でそれぞれの対策を考える必要があるかと。二つ目ですが高齢者さんですとか、障がい者の方ですとか、住宅になかなかお住まいになれない方や探すのが大変な方に対しまして、空家がたくさんあるのだからマッチング、そういったところの方向性を検討していくべきだとかご意見をいただきました。最後ですが中野というブランド、まだまだ十分ポテンシャルがあるだろうという意見がございましたので、是非前向きな形で空家活用を検討する必要があるのではなかろうかとかご意見を頂戴してございます。

鎌野会長

いま事務局から前回いただいたご意見を踏まえて7点にまとめていただきましたけれども、これについてご質問、あるいはこういうのも発言したはずだからどうなっているのか、あるいはこういうのも付け加えたらいいのではないかと、そういうようなご意見がありましたら是非お聞かせいただきたいと思います。如何でしょうか。

伊藤（英）委員

これ、整理するという言葉で終わってるんですけども、この整理するという言葉はどういう意味を含んでいるんですか。

塚本副参事

整理するという言葉なんですけれども、やはり先ず区として補助金というものを先ずどうやって考えていくかというところで、実際にはこの審議会の中で、例えば補助金を進めるべきだろうとお話になったとした上で、中野区としてはなかなかその瞬間からじゃあ補助金やりましょうって形にはダイレクトにいかない部分がございますので、この審議会ですべて検討の上という前提ではございますが、ここには是非区としての考え方というところも合わせてできれば整理をさせていただきたいなというところなので、ちょっと答えになっているかどうかわからないんですけども、なかなか補助金をこの時点で検討するという言葉がなかなか前向き過ぎてしまうとか、ちょっとこちら都合で大変恐縮ですが、そういった形で表現させていただきました。

鎌野会長

私も気になったんですけど、主に①から⑥までは基本的には現状認識をして、あるいはさらに調査などをして論点などを明らかにして、そうして一番主要なのは⑦で、その上で⑦のような空家対策の基本的な考え方と、こういうのを中野区として明確にすると、そういう並びでしょうかね。

ですから①から⑥までが非常に多く、なんか整理するだけで終わっちゃう感じなん

ですけど、むしろ狙いはそのために①から⑥までやって、そして⑦に移ると、そういう理解でよろしいですかね。

そういうことでご質問はごもつともで、私も同じような疑問を感じました。その他何かございますか。

坂本委員

前回のお話の中で1,000戸の戸建ての空家に対してアンケートを実施されてる。アンケートはもう実施したという回答が入ってあって、それもこの住宅白書に盛り込まれているということでしょうか。

塚本副参事

では事務局から説明させていただきます。まずこちらの住宅白書でございますが、こちらはいわゆる既存のデータ。既存のデータというのがあって、国勢調査ですとか、住宅・土地統計調査ですとか、そういったデータを集めて整理をして中野区としての住宅制度の現状、住宅の現状というものを整理したものとなっております。

ですので、空家のことを特出しして実はこれはまとめたものではございません。今委員もおっしゃったように、空家の調査は昨年度やっております、所有者さんのアンケート調査も行いました。そちらの方がようやく取りまとめが終わった段階でございます、本来であれば本日ちょっとご報告差し上げるべきだったんですがちょっと申し訳ございません、若干間に合わずで、次回しっかりとした形でご報告をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

鎌野会長

宜しいでしょうか。何かございましたら。またあとでもし何かお気づきの点がありましたら、元に戻ってご質問・ご意見をいただければと思います。

それでは今話が出ました中野区住宅白書の点でございますけれども、概要について資料3ですかね。お手元に白書がございますので、事務局から説明をお願いします。

塚本副参事

では事務局から。住宅白書の資料3をご覧頂ければと思います。こちらの資料3は本冊から主だったデータだけをピックアップしてまとめた形になっております。概要版をかいつまんでご説明差し上げたいと思いますが、第1回でも中野区の住宅の状況ということで一部ご報告をしている点もございますので、重複しない範囲におきまして簡単にご説明したいと思います。

先ず、1ページの図1、中野区の人口と世帯の動向でございますが、こちらのオレンジのバー折れ線でございます。世帯数ですね。世帯数。平成25年を境に増加傾向が続いております。併せて人口のほうも同じように増えている状況になってございます。図3下のグラフでございますが、世帯の数の推移のなかで内訳を示しているものでございますが、世帯の総数は平成27年に向けてどんどん増えているといった状況になってございます。ただそのなかで単独世帯オレンジのですね。平成27年ですと121,396世帯と単独世帯が増えている。実際にこの緑の核家族世帯ここが若干増えてはいますが、この核家族世帯よりも単独世帯の方が増加率が高い、そのような状況になっています。折れ線でございますが、6歳未満の親族がいる世帯、こちらが平成22年から27年にかけて増加に転じた。今後の子育て世帯の住まいそういったものを考えていく上でこういったデータも非常に重要なのかなと思います。

続きまして2ページをご覧ください。2ページでは、図の6番でございますが世帯の構成別に住宅の広さを比べてみたものでございます。3本バーがございますが、一番上、子育て層、こちら借家にお住まいの方で、子育て層で家族3人から5人くらいの世帯の方。55.1%が49㎡以下の住宅に住んでいらっしゃる。それに対して下のバー2本、高齢者の单身の方あるいは夫婦でお住まいの方。こちら持家ということになります。たとえば高齢夫婦でございますが、100㎡以上でございますが、ピンクと紫、こちらで50%をこえているということでございます。ここでなにが見えてくるかといいますと、家族が多い子育て世帯が49㎡以下といった部屋に住んでいることに対して、高齢の单身の方ですとか、ご夫婦だけの方が、100㎡以上の広いお宅に住んでいる方の割合が結構多いのかなと。まさしくいわば住宅のミスマッチみたいな状況がみえているのかなという状況でございます。3ページご覧頂ければと思います。

3ページでは図9の中野区近隣区と比べまして、29㎡以下いわゆるワンルームのような広さの部屋が57.1%と非常に多い割合となっています。近隣区と比べても多いですし、23区平均と比べても中野区がワンルームの割合が高いのかなといったことがみえてきます。最後4ページでございますが、図11番、こちら持ち家住宅に、65歳以上の単身の世帯その下のピンクですね、こちら高齢夫婦世帯のみ。先ほども出てきましたが、高齢のおひとり住まい、お二人住まいの方がこれを二つあわせると全体の1/3位こういったご高齢の夫婦のみあるいは单身の方そして持ち家そういったところで考えますと、近い将来住み手がいなくなってしまう可能性が高いのかなと。その結果空家化してしまう恐れもあると。これが全体の1/3ほど存在しているということでございます。駆け足となってしまいましたか、概要のほうの説明は以上とさせていただきます。住宅白書の本冊のほうもボリュームがございますが、別途時間あると

きに皆様ご確認いただければと思います。説明以上となります。

鎌野会長

中野区住宅白書の概要についてご説明いただきました。何かご質問あるいはご意見ございましたら。

吉田委員

平成27年のデータですが、国勢調査に基づき記載されていると思いますけれども、私たちが、今 実際に生活して感じる感覚とちょっとズレがあるような感じがします。

というのは1ページ目なんですけども、子供がいる世帯が増えていないみたいに読み取れますけど、実際には、子供の数は、かなり増えていまして、桃花小学校では教室が既に足りなくなって、何とか室を潰して教室を増やしているということですし、平和の森小学校も既にいっぱい、これ以上増えたらどうしようということに現状はなっているということです。

古いデータに基づいて、「大して増えないな」というのと、新しいデータに基づいて「これから増えていくな」というのでは大きな違いとなると思います。

ですからできるだけ早いというか、近いものを出して頂けるとありがたいかなと思います。

この流れは商店街イベントで、子供たちの参加状況を見ていると、ここ数年本当に増えてきていると感じています。

もう一回調べ直すというか、速報でも出して頂けるとありがたいと思います。

塚本副参事

今ご指摘頂戴したように、国勢調査が実は平成27年の調査でございますので、ある意味ちょっと前の、可能な範囲で最新のデータというものを今後は提供していきたいと思っておりますのでよろしくお願ひします。

鎌野会長

これからまた中野区の特徴、それから中野区でもおそらく今ご指摘があったように地域によって多分違うと思いますのでね、ただやはり区のそういう対策ですので、そういう決め細かな最新のということで、ご準備を頂ければと思います。その他何かございますでしょうか。

五味委員

1 ページの近年の人口・世帯数の動向で、オレンジ色グラフの平成24年から25年にかけて人口が1年間で140,000人増えているんです。これはどういう原因でしょうか。

塚本副参事

世帯数がそうですね、実はこのタイミングで統計のやり方を変えたといったところがございます。外国人が、これまで統計上含まれて住民基本台帳に含まれていなかったと。24年から25年、25年からは外国人、24年からですね。外国人人口を含んだということでその影響が若干タイムラグといいますか、そこで出てきてるところが、いわゆるその統計上の見解でございます。

五味委員

ということは実際も人口世帯数移動と統計上の誤差があるということですか。

塚本副参事

誤差といいますか、そうですね、捉え方がこの24年のときにちょっと変わったというのがあって。ただもう25年以降もですね、やはり25年以降は同じ形で統計しておりますが、そこでもやはり、増加傾向というのが続いておりますので、そこで何らかの判断かなというところでは考えております。

五味委員

これ年度が終わったときに調査するということでしょうかね。

塚本副参事

そうですね。1月1日の時点でどのような数かということなので。平成24年から外国人人口を含むということでちょっと下に小さな文字で大変恐縮なんですけど、外国人の分を25年の1月1日には外国人を含んだと、いった形で数字を出しております。

五味委員

大体わかりました。

鎌野会長

その他何かございますでしょうか。

吉田委員

このデータ、総合的に見ますとね、やっぱり不動産市況の影響が如実に現れてると思うんですよ。やっぱり都心回帰で郊外からどんどん都内に移住して来てるんで、23区外は全部減ってるわけでしょ。さっき五味さんおっしゃったけど、この間のデータだと中野区民が312,000とか出てきましたよね。

外国人が16,000くらいっていうのが出てましたので、やっぱり中野区も3,000くらいでしょ。非常に増えている感じだったんですね。だから全部のところが増えているということで、これからもまだこういった傾向が出てきてるんだと思いますよ。それだけです。

鎌野会長

そのほか何かございますでしょうか

花堂委員

今の図1のところなんですけれども、今四季の森を含めた中野駅前の再開発で大学ができたことが結構大きい影響してるんじゃないかなと思うんですよ。あとは計画で結構今、高層マンションが建ってますのでそれもここ近年、ですからこれからはばらばら増加するということになるんじゃないでしょうかね。子供なんかもそうだと思います。

鎌野会長

その他になにかございますでしょうか。

保坂委員

今の住宅の冊子を見ますとね、中野区の特徴として明治初期からの特に狭小な、あれですね、29平米以下のお家が、それから木賃住宅がやっぱり15年に比べれば多少良いかもしれないですけど、23区中でも相当高い水準で木賃も多いですね。これをもうやはり今後空家の問題にも影響するんでしょうけど、この住宅政策としてやはりここら辺を改善しながら空家問題も考えるという視点が必要なんですね。当然。その辺何か考えておられるんでしょうか。

塚本副参事

事務局から。今回こちら空家等対策審議会という場ではございますが、同じ様にこの住宅、住まいの部分ですね。住宅ストックという考え方をやはり委員の皆さまから

意見を頂戴した上でまさしく住宅政策に反映といいますか、させていただく、させていただきたいと思っております。と言いますのは実は来年、平成30年度末に中野区の住宅マスタープランの改定を控えております。今年度来年度でこちらの住宅マスタープランの改定を見据えた検討も進めて参りたいと考えておりますので、こちらの審議会でのご意見も合わせて頂戴できればなと思っております。

鎌野会長

宜しいですかね。また何かありましたら戻っていただいて結構です。それでは本日の議題でございますけれども、お手元の議題と①の2つ、世帯のライフサイクルと空家、空家の分類とそれぞれの状態における問題点、これについて資料に基づいてご説明をお願いします。

塚本副参事

では事務局から。資料4をご覧頂ければと思います。資料4一枚めくって頂きまして2ページから。これからご審議といいますかご意見を頂戴していく中で、先ず空家の捉え方というものを考えて頂きたいなということでこういった資料を作ってみました。

一つずつご説明したいと思います。まず2ページ1番、世帯のライフサイクルと空家。空家対策を考えるにあたっては、「家」の居住者に着目し、世帯のライフサイクルを時系列的に考える視点が必要であると。で、下の図1でございますが、世帯のライフサイクルの時系列、そして空家の発生を簡単に示したものでございます。空家につきましては世帯の分離、そういったイベントですね。転居、施設への入居、死亡、相続そういったことで発生しやすいのではないだろうかと考えております。こちらの図を簡単に説明させて頂きますと、たとえば単身世帯の方がこういったときに家を離れるか、転居のきっかけとしては就職される、結婚する、そういったことでこの住まいを離れる。若年の夫婦世帯とすれば、お子さんが生まれたことによって住まいを変える、転勤される場合。お子さんのいらっしゃる親子世帯でございますとお子さんが成長していく、あるいはお子さんが新しく生まれる、親との同居、逆に子どもが独立するそういった形で住まいを変えるきっかけがある。高齢夫婦世帯、高齢者単身世帯こちらに関しましては、例えばパートナーがお亡くなりになるとか施設に入られる、あるいは移住をされる、そういったイベントが様々あって、その結果、空家が生じる一つのイベントになるのかなという風に考えています。

そういったことを踏まえまして、それぞれの空家について具体的、分析的に捉えるために簡易的にはございますが、管理度合いに応じて4分類。例によって提示をさ

せて頂きたいと考えています。図2でございますが、将来空家。これは空家にはまだなっていない状態。将来的に空家になるリスクの高いいわば空家予備軍といったものが一つ目としてあるのかなと。その次の段階としては利活用可能である空家。こちらは定期又は不定期とはいえ管理はしっかりされているんだよと。もうひとつ次でございますが管理不全空家。これは管理が適切に行われていない空家でございます。最終段階といいますか一番下の状態でございますが、特定空家といわれる適切な管理が行われていないことで建物自体が危険となると。実際には周囲にも悪影響が及ぶとそういった危険な建物があると。こういった4分類を便宜的に提案させて頂きたいと思えます。

3ページをご覧いただければと思いますが。こちら2番空家の分類とそれぞれの状態における問題点ということで、これからご議論頂くなかでちょっと整理をしていくそういった考え方で。下のフロー図をご覧いただければと思います。空家の分類として4つ示させて頂きましたが、それぞれの空家、将来空家、利活用可能空家、管理不全空家、特定空家それぞれの分類にするための定義ですとか、指標、そういった方向性をご意見頂ければなあと思います。どんなものがあるかといいますと、外観的な指標がもちろんございます。所有者様のご事情ですね。いろいろあろうかと思えます。そういった分類をしたうえで、次のステップ②番、対策の方向性でございます。この4分類それぞれ対策が全部一緒ということでは当然ございませんので、それぞれの分類において対策の方向性というものを見据えていきたいなと考えております。最後三番目。対策の方向性が見えた上で、その分類ごとに様々な課題があろうかといったところで、そういった課題出しが必要かなという。こういった流れで本日ご意見を頂戴できればと思います。

では4ページご覧いただきたいと思えます。ここからですね、4分類について事務局で考えてみた指標の考え方ですとか、所有者の事情といったところでございます。まず1番将来空家でございます。将来空家とは、現状使われていても将来的に空家になるリスクが高い、いわば「空家予備軍」を示している。外観的な特徴としては、写真1のように実際には一般家屋と変わらないケース、お住まいになってらっしゃると。ただ、どのような建物であっても居住者さんが異動されるですとか、人生のイベントなど転居が発生する。空家化してしまう可能性はあるのかなと。先ほどライフサイクルということでご説明しましたが当然高齢者様がお住まいになっている住宅だけが空家の予備軍（将来空家）ではなくて、実際には若い家族がお住まいである住宅であっても何らかのきっかけで、空家になってしまう可能性というのも十分あるのかなと考えております。

分類するための定義、指標等の方向性とのことで事務局で考えてみました。外観的な指標としましては、現状人が住んでいるので様々あるかと。右側、想定される所有者のご事情でございます。例えばですが、子どもが独立したので、転居を考えた。ご夫婦のうち片方のかたが介護施設に入居してしまったと。いま独りなので、近い将来空家になる可能性があるかなと。あるいはいまは高齢者二人でお住まいですが、自分たちが離れて子ども夫婦のために残そうかなと考えている。ですとか、子どもたちに譲るにしても、子どもたちは将来は倉庫や物置として使おうと考えている様子なので、特に片付けとかしてなくて、貸したりとかそうした考え方は今現在何も持っていないよとか、そういったご事情、様々あるのかなと考えております。②対策の方向性ですが、こういった将来空家でございますので、現状ではまだ空家にはなってございません。我々としては、将来空家については、将来空家の空家化、空家になってしまうこと自体をなんらか抑制していくというのが対策の一つの方向性なのではないかと考えております。③分類毎の課題ということで、対策の方向性に向けて課題を想定されるものでございます。例えば左側、想定される土地・建物に関する課題、ハードの部分ですね。たとえば耐震基準を満たしていない、接道していないので建て替えができない、バリアフリー化されていないので利活用できるかどうかだろうか、著しく老朽化してしまっている。そういった課題が様々あるかなと思います。右側想定される所有者の問題・課題でございますが、こちらソフトの部分ではございます。相続人の方がいらっしゃらない、あるいは遠くに住んでいるので相続も難しいかなと。自分が元気なうちは、まだ先のことは考えたくない、あるいは、物が多くて整理しきれない、相続人がいっぱいいて頭が痛い。そういった様々なご事情があるかなといったところがこの将来空家、将来の空家化を抑制していくための課題として考えられるのではなかろうか、といった風に考えております。

続きまして（２）利活用可能空家のほうも説明させていただきます。５ページご覧下さい。こちら利活用可能空家でございますが、所有者さん、あるいは管理業者さんなどにより適切に管理されている状態と考えています。一般的には物置ですとか倉庫として用いられるケースがあったりあるいは近い将来親族あるいはお子さんが入居するために今は誰も住んでいないというケースが想定される。またこの写真のように賃貸物件あるいは売出中ですといった形で実際の不動産市場に流通しているケースもあろうかなと。こちらも利活用空家としてこういったカテゴリーにするのかなと考えております。①分類するための定義、指標等の方向性でございますが、外観的にはほとんど異常がない、すぐにでも利活用できるんじゃないかといった状況が考えられると思います。右側、想定される所有者のご事情でございますが、こちら、子どもが独立したので別の家に転居してしまった。あるいは自分自身独りで住んでいたが介護施設に入

事務局から、まさしくその部分が今後、現状、実はそういった情報を集める手立てを持ち合わせていない状況でございます。只、例えばその介護の視点からいけば、このエリアにこういったお一人住まいの方がいらっしゃるよっていう情報はですね、個人情報ではございますが、それを何らかの整理をした上でですね、こういった空家、近い将来空家になってしまう可能性があるねということで、もし活用できるのであればそういった方向性についても考えていきたいなというのは、こちらも考えております。

花堂委員

実はまさに(1)の方は、僕現場介護の仕事をしてるんですけども、今自宅でも介護を受けられない人をじゃあ特養に入れるかということ、特養も今重度の人じゃないとそこに入居できないと、まあ自宅は無理だっていう人がじゃあどうしたら良いんだってところのお手伝いをちょっとしてるものですから、その方の体の状態とかでですね、病気だとか介護度の状態に応じて適切な施設をご紹介するっていう、そういうお仕事を、紹介事業みたいなことをちょっとやっているんですけども、そうすると独居の方が施設に入居する場合には、当然そこは空きますし、ご家族が遠方に住んでいけば、遠方に住んでいること多いんですけども、遠方に住んでいけば、いずれにしても空家になりますよね。ですからご家族がいる場合でも例えば区の今こういう状況なのでということでご家族からアンケートをもらうっていうことはできるのかなってちょっと思ったんですね。はい。今後どうされるんですか、とかですね。そういう逆に提案なんかがあるんであればそういうこともお話できるのではないかといわれればできるのかなとちょっと思ったものですから。以上です。

齊藤副会長

ありがとうございます。先ず初めにちょっと遅れまして大変失礼致しました。今ご説明頂きました、空家を4つに分けるといのは大変良い方向ではないかと思っております。空家対策特措法が対象とするとき、特定空家という前の段階のいわゆる管理不全空家が、かなり問題に社会的になっているのではないかなと思ってます。私、中野区の状況、正しく理解していないかもしれませんが、横浜市では3月30日に空家相談会をやらせて頂きました。横浜のそごうの前で、オープンなところで予約制もあるんですが、自由に飛び込みでも可能なスタイルで相談受けつけますという体制をとったところ、私にとっては驚くほど多くの方が飛び込みでこられました。その内容は、空き家を売ってくれるとか貸してほしいとかいう話かなと思っていたのですが、近所の空家にすごい悩んでるということがありました。また、空き家の所有者がわからないし何

ともしようがない。その中で、変わった動物が発生してきて、その動物が私の家を迫害してくるという話でした。この場合に、その動物を退治する業者を依頼する手間や暇、お金も全部自分が払わなきゃいけないという苦情、お困りの話を聞きました。そこで、管理不全空家というのが本当に社会問題化してるんだなというのを実感致しましたので、特定空家までに行く前の管理不全空家というのをしっかりと対処していくということが空家の所有者だけでなく、その周りに住んでおられる方々の安心した生活に重要であること、またそこに対処することが非常に重要ではないかということを改めて感じておりますので、この4つの大きな分け方は非常に良いのではないかと思います。

2つめには、この4つの大きな分け方を、実際にどのような基準で分けるのかが非常に難しいと、多分悩まれているのではないかと思います。現状の分類では、物理的な客観的な指標と、所有者の事情という、2つが混じっていますから、考え方をさらに整理することが必要かと思いました。(1) (2) のご説明を頂きましたが、この例では、たとえば既に旧耐震のものは自動的に将来空家になるということでしょうか。接道していない住宅も自動的に将来空家になるということでしょうか。のちに全体の議論の中で施策との関係、どういう施策をやっていくかということ踏まえての分類が重要ではないかなと現段階では思いました。以上です。

塚本副参事

後ほど(3)の管理不全空家、(4)の特定空家についてもご説明差し上げようと思っておりましたが、只今副会長のほうからちょっと管理不全空家のほうにも一部言及して頂きましたので、もしよろしければ今(3)管理不全空家、ご説明してもよろしいでしょうか。

6ページご覧いただければと思います。先ほどと同じ流れでございしますが、まず管理不全空家ということでございます。管理不全空家とは、「適切に管理されていない」状態の空家を指します。居住であるとかその他の使用がなされておらず、草木の繁茂や廃棄物の放置、外壁、屋根、ガラスそういったものの一部損傷があると考えています。こういった放置や管理不全の状態が継続して続いていくことで、将来的に特定空家になる可能性のある空家ということが出来ます。

分類をするための定義として、外観的な指標でございしますが、たとえば外壁や窓ガラスの一部が破損している、草木が繁茂している、景観を損ねている、近隣の住環境に悪影響を与えている。で、想定される所有者さんのご事情でございしますが、所有者の存在自体が分からないような状態、あるいは遠方に住んでいる、高齢である、登記の名義人が死亡していてそのあと誰が相続したかわからない、そういったご事情のほ

か、あるいは管理のための費用が捻出できないとか、固定資産税との関係でございますが、壊したいけど壊せずにそのまま特定空家になろうがなにしようが放置をしまっている。そうした様々な事情があるかなと。

②対策の方向性でございますが、適切な管理をしっかりしていただきたいと、あわよくば利活用可能な状態まで引き戻していく、そういった対策の方向性があると。少なくとも。二つ目、これ以上は悪化させないようにしなければならない、特定空家化をさせてはならない、といったところで対策を考えていく必要があると考えております。3番目分類毎、そういった方向性に向けての課題でございますが、利活用するには内部を片付ける必要がある。これは瑣末なことかもしれませんがそういったことから始めて。老朽化が実は進んでいるので利活用可能に戻すにも難しいですとか。右側想定される所有者の問題・課題でございますが、所有者が遠方に住んでいるとか、そもそも近くに住んでいないから現場でどれくらい周りの方が迷惑しているかご理解していない所有者さんもいらっしゃるのかなと。また資産としての価値を認識していない。建物は別として、土地に関しましては土地については十分価値があるのかなというところなんですけれどもそれを認識していないのでそのまま放置している。

三点目所有者としての管理責任。そもそも論なんですけれども、所有者がちゃんと管理をしなければいけないんだということ自体を認識されていないのかなとそういった可能性もあるのかなと。7ページでございます。続きまして特定空家の考え方でございます。特定空家という言葉でございますが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」のなかで位置づけがされているものでございます。そのまま放置すれば倒壊あるいは著しく保安上危険となるおそれのある状態であると。あわせて、衛生上有害となるおそれがある状態まあそういったものに関しまして、特定空家といった定義がございます。こちらは分類するための定義、指標等の方向性でございますが、今申し上げたように非常に危険な状態があると。所有者さんのご事情も様々あるかと思いますが、そもそも所有者さんの存在自体が不明な状態があると。そういったことが多いのかなと。また費用も出せない、そういった問題もあるのかなと。対策の方向性でございますが、早急に特定空家を解消していくこと、それが行政としても改善の方向性なのかなというように考えています。

3点目、分類毎の課題でございますが、こちらかなり危険な状態ではございますので、今すぐにでも緊急に安全措置が必要な場合、誰がどのように対処するのかそういったことの整理課題が必要なのかなと。建築基準法上の接道条件を満たさないケースも見受けられるのかなということなので、特定空家を解消した後、更地化したあとのことを見据えた対策が必要なのではないかなといったことでございます。所有者側の問題・課題でございますが、非常に危険な状態なので事故の起きる可能性が非常に高

い。事故が起きた場合に誰の責任になるのかといった場合には所有者の責任である。そういったことがしっかり理解されていない可能性もあるといったところで考えています。説明は以上でございます。

鎌野会長

全体が見えたほうが宜しかろうと、こういうことで全体を説明をしていただきました。そして後は中身をこれから詰めていこう、こういうことでございます。いかがでしょうかね。

高橋(和)委員

こういう形で分類して考えることは必要だし非常に良い発想だと思うんですが、理念としては、まことによくわかるんだけど、実数としてですね、実態としてどのくらいあるのか。やっぱり実数調査をしてもらうことが必要じゃないかと思うんです。その辺のその実数調査をするのか、しないのか。

それから現段階の推定で、特定空家が中野区にどのくらいあって、完全、管理不全空家っていうのがどのくらいで、あるいは将来空家、利活用可能空家っていうのはどのくらいあるのかというような推定が出てるならそれを出してもらえば、非常に考えが実体化してくると思うのですが、どうでしょうか。

塚本副参事

先ず調査でございますが、中野区全域におきまして実態調査を行いました。そちらのデータは次回、大変恐縮ですが次回お示ししたいと思っております。その際にも、この4分類してございますが、この将来空家は現状空家ではないので、実際調査できてないんですけども、この利活用可能空家ですとか、管理不全空家、特定空家、その状態に近いものはどういった数あるんだろうという分類分けをした状態で調査を行っておりますので、その実数も次回お示しできます。

鎌野会長

会長という事ではなくて一委員としてですけど、まず中野区さんがこういう4分類をして、ここにお示し頂いてこういう事で議論をしていく。こういう分類というのは他の区とかあるいは国とか都道府県でかなり一般化されているんでしょうか。それとも中野区さんの事務局の方がこういう事で、そういった意味では中野区独自のこういう分類と理解してよろしいんでしょうか。

塚本副参事

こういったそれぞれの段階ごとという考え方はこれまで様々示されているようで。ただ今回中野区としましては、それぞれの段階ごとに個別の対策の方向性というものをしっかり位置づけていきたいという風に考えておりますので、そういった意味ではオリジナリティを持たせられるのかなと考えています。

鎌野会長

はい、わかりました。その上で何人かの委員がおっしゃったように特定空家になる前、あるいは管理不全空家になる前にもしっかり対策を取っておこうという事はよろしかろうと思うんですけど、(1)の将来空家の、もう、ちょっと中身に入るんですけど、定義なんですけれども、将来空家とは現在使われている、または居住されているわけですよ。

しかし、将来的に空家になるリスクが高い、いわば空家予備軍であるというような事で、まあ要するに管理不全という状態が見て取れるというところまででどのような建物であっても、居住者の異動や人生のイベントなど転居が発生するタイミングで空家となる可能性があるという、ここまで踏み込むのは不可能であるし、また区民の方から言えば余計なお世話だ、と。何で自分のところが将来空家なんだと。だからやはり、そして更に将来空家になるリスクというのも現に下のところに書かれているような管理不全とか色々の老朽化とかバリアフリーとか、それはむしろ、これはこの審議会というよりもそれと連携した住宅政策一般あるいは福祉との連携で、今居住されている方についてどうするかという問題でね。だからそれをいきなり将来空家というような事でもちょっとまた範囲違うし、また区民の方にとってもここに分類されたり、これのデータ出せないと思うんです。そこに分類されたっていうのはちょっとやはり問題というか、デリケートな問題起こすんじゃないですかね。だからまあ、イメージとしては居住されているけれどもまあ例えばいわゆるゴミ屋敷というような方たちで周辺から苦情があるとかっていう事で、現にもう管理不全になっていると。こういう、そしてまずはその問題を片付けなくちゃいけないというような事で。それは将来空家にもつながるといような。その方がいなくなったら、お住まいにならなくなったらという事なので、ちょっと(1)についてはどういう、ね。ネーミングは良いかわかんないですけど、ちょっと定義のところで工夫をして頂ければと思います。

伊藤（誠）委員

非常に将来、将来空家という言葉に疑問を感じただけでも、将来空家ということは今空家ではないということですか。

鎌野会長

そうですね。

伊藤（誠）委員

まあ(2)、(3)、(4)は空家ですよ。誰もいないんだから。ある意味、将来空家っておかしい言葉だなっていう。ただ中野区としてですね、非常に空家になる可能性が高いという家に対しての行動というのはとっても大切だと思うんですよ。それをやらなかったらどんどんどんどん空家が増えていだけで、大切なんですけども。

その空家という視点よりか、例えば一つ思ったのは私の近くの所に私とほとんど同年代で、昔癌になって結局結婚できずに親から全てが無くなって、家にいる人がいるんですけど、やっぱりその彼なんか言っているのは自分が死んだらそれで終わりだろうと。例えばそういう方もいるわけじゃないですか。それに対して、他の地域なんかで聞いてると、その財産を持って中野区として、自分の一生を食えるような状態にするとか。そういう違った視点で空家にしないという、空家にしないという視点はすごく大切だと思うんですが、ただ空家をどうするかっていう話になっちゃうとちょっと全然違うかなという風に思ったのと、この空家にしないという視点がえらく大切だろうし、今現在生きてる人間に対しての幸せを与えるという意味で大切だなと思ったんですけど。よろしくお願ひ致します。

鎌野会長

この将来空家というのは、とりあえずは適正な管理というような事で何か区が出来る事、ちょっとそういうことをしとくと空家にならずに、あるいはなってもスムーズにね。そういうことなんでしょうね。だからやっぱり一番最初の段階が、この(1)っていうのが大事なんですけど。

齊藤副会長

多分「将来空家」とは新しく考えられた概念かと思うんですけど、多分この「将来空家」は今すでに外部不経済があるようなものもあると思いますが、空家の予防という意味をおっしゃられたかったのかと思います。後に議論することになると思いますが、一つは空家の予防、2つめには空家の利活用の推進。それからすでに近隣などにご迷惑をかけている空家の早期対処という軸で考えていかれたらよいかと思いました。「将来空家」という言葉、この言葉は後に考えるとしても、空家予防という形で考えていかれたほうが、住宅ストック全体を考えることにつながると思います。

小山内副参事

補足なんですけども、建築行政の立場から。今私どもは建築基準法に基づいて維持管理を推進する立場でございますので、私どもの方では空家の実態調査とは別にですね、この3年間かけて全区で人が住んでる住んでないに関わらず、例えば屋根瓦が落ちそうとか、アンテナが倒れているとか、外壁が剥がれているとか、それから道路上に面しているとか面していないとか含めてですね、我々の経緯としては危険家屋という定義で実態調査をしてですね、一番の危険度等の高いものについては今年から、今年度から、いわゆる指導といいますか、それに入っていこうと。もう4月から入っております十数件、指導文書の方を出させて頂いてる。当然それらはリスト化されていますので、将来空家につながる可能性のあるものとして一応リスト化して内部文書として保存しているという事で、将来空家とは違った視点で、将来空家に繋がるような建物、当然古い建物ですから、当然危険性が伴ってきますのでそういった形でリストで今回実態調査をさせて頂いたので、それと突合せをしながらですね、整理をしているところでございます。

齊藤副会長

そうすると今のご趣旨は空家じゃなくても、建築基準法に基づいて指導すべきものがあるということですね。

小山内副参事

そうですね、はい。

鎌野会長

それはぜひ把握して頂いて。むしろ(1)のここで言ういわゆる将来空家という、そういう目から、建築行政の目から入って頂いて。そのまま放っておくと、もういきなり特定空家になってしまうよと、お住まいにならなかつたらね。そういう事でしょうね。

五味委員

中野の場合、私調布だとか八王子だとかあるいは大田区だとか豊島区でも、色々設計いっぱいやってましてね。見ますとね、中野っていうのは他の区に比べてかなり建築の方が多いですね。空家も多いかもしれんけど建築も多い。そうすると、将来どうなるかっていうのは非常に心配なんです。こないだ調布の秘書さんとディスカッションしたんですけど、調布っていうのは馬鹿になんない。人間は段々減ってるんだけど、

空家も増えてるけど、将来本当に郊外の地方都市みたいな所は中野と違って人口がばーっと減りますね。あと20年もするとおそらく日本の人口が15%減るだろうという予測さえデータの的にも出ていますけど、今の状況で、今の中野区は割合まだ空家が増えるんだけど新築も増えるから良いつていう地域と、郊外のそういったものすごい深刻な問題をはらんでいるのと違うんですよね。だから中野の場合は将来、今人間が減っておりますけども、減っている時に今の状況でどの程度の人口と空家率の比率なのかっていう事から、他の、今言った世田谷とか調布だとかいう所と比較になりませんから、中野の地域はどうだったという事は見通しをつけるのが非常に難しいと思うんですけど、ある程度中野にもものすごくそういった空家と人口比率っていうのがデータの的に出てくる。出さないと将来ですね、予測が非常に難しいですけども中野は他の都市よりも良いんだけど、将来20年ぐらい先もこれだけ増えるだろうと思われる予測はね、立てておくべきだと思う。今ちゃんとやりませんと、20年先に何やっただらうという問題になったらこれはまずいと思いますね。

鎌野会長

はい。非常に大事な事で、先程をふまえやっぱり是非ともこのまま維持していただいて、そして特に耐震基準とかそれから接道要件とか、そういうのですと、その方が、今お住まいの方が居なくなっていわゆる空家になっても利活用というか、次に借りる人とか買う人はいないんで空家になる事は目に見えてますものね。ですからそれはしっかりとこういった取組みもご指摘も非常に大事だろうと思います。すいません、先程保坂委員がお手を上げていて、すいません。

保坂委員

ちょっと感想なんですけど、まあ今の話もふまえてですね。今後団塊の世代がどんどん後期高齢者に入っていくと、結局その方たちが介護とかですね、亡くなったりでどんどん空家が増えていく事は目に見えてるわけですね。その場合ですね、まあ現在も空家になっている所はもう問題点もすぐ解決しなくちゃいけないんですけど、そういう、ここで言っている将来空家ですね、これは言い方は別として、今後どんどん空家が増えていく要因になるのは間違いないんで。やっぱり今高齢者の方をですね、自分が住んでるとどうしようかっていう一番、色々考えていると思うんですけども、具体的なアイデアですね、結局いざ自分の問題どうしようっていう相続問題とか色々絡んできますんで、

いい機会ですからね。ある程度、もし空家になったら、自分が死んだ後どういう処分のメニューがあるかとかね。そういうのを提示するような案があればですね、やっ

ぱり生きてるうちに考えてもらわないと。亡くなっちゃったらすぐ空家になるの決まっていますので。そういうメニューをですね、やっぱりある程度ここで検討して、将来こういう事もあるので相続で揉めるよりはこんな事で公共に役立てて頂くようにさせてもらった方が良くとかですね。何かそういう提案が出来れば少しは防止策になるんじゃないかというような気もしますけど。

花堂委員

すいません。まあ今の将来空家なんですけれども、こちらに関しては今言われたように位置付けをどうするかとか、ご本人どうのとかという事は別にしてもですね。介護（レベル）大体3ぐらいになると、特養とか有料老人ホームに入る対象になるんですね。そうするとまず、そういう対象になる方っていうのは中野区ですら把握してまずんでわかると思うんですよ。そうすると例えば有料老人ホームなんかの回転率っていうんですけれども、50名定員の所が1回転するのに平均何年かかるかっていうと5年なんですね。という事は例えばお一人で暮らしてる方、要介護3以上で身内が区外にいる方っていう方は大体平均5年ぐらいっていう、微妙な数字っていうのはこれはまた独自で調査してもらわなきゃいけないと思うんですけれども、そういう仮説というか予想は一応できると思うんですね。ただそれは、表に出すか出さないかは別にしても把握しようと思えば出来るデータはあると思っていて、何かの参考になればと思います。

坂本委員

坂本です。区としても、こちら今アプローチ、どこまで出来るのかって、中々難しいところがあると思います。当然特定空家であれば、最終的に代執行うんぬんで積極的に関与できると思うんですけど、それ以外はあくまでも提言・提案的なところで留まるでしょうと思います。先程出ている将来空家に関してこれはあくまでも持ち主に対しての気付きのところ留まるしかないのかなと思います。じゃあ(2)、(3)に対してどうしていくか。思うんですけども、(2)、(3)に関しては現に所有されているかどうか、ご健在の場合。現に所有者の方が亡くなられて次に相続人の場合とあって、まあ色んなところがね、どこに対して働きをかけるのかっていうところもちよっと中々難しい。現に所有している方がご健在だったとしても、先程も委員さんからもお話が出たように、自分じゃ決められないって言うんだったらじゃあ次の世代のところ働きをかけるとか。そこでもまたその次の世代がその家を自分で使いたいとかっていう考えがあるところと、もうそんなものは無いと、だったら今売るか、後で自分たちで何とか売るかの違いだったら、みたいな事に入って行く道って色々あるんだと思う

んですよね。その辺をどう整理するのか。もちろん先程アンケートの結果、空家となっている問題っていうのが色々出てくるんでしょうから、そこから出てくる問題に対してそれぞれの、それを解決するための方策としてこういうのもありますよみたいな提言とそこのマッチング的な事を出して頂く必要があるのか。あるんだとすれば、ちよっとは解決に近付くのではないかというように考えております。

後もう一つは、(2)、(3)に関して、私は今成年後見人の仕事をやってまして、現に空家を作ってしまった張本人なんですけれども、成年後見人とすると、空家に将来なったとしても積極的に処分するかって言われると成年後見人の権限として財産の保全管理っていうとこなので運用、あるいは転用というのは中々厳しいところがございます。ちよっとそういう実際に、ですから、だからと言って出来ないところもあります。特に居住財産の場合には必ず家庭裁判所の許可を貰わなければ処分できないので、処分するためには大義名分が必要だということになると、ご本人のお金が足りなくなるなら売りますとかっていうのは、これは全然OKなんですけれども、預貯金が一杯あるのにじゃあ空家になったからすぐ売るかっていうと中々ちよっと売りづらい。ましてや相続人がいらっしゃれば、ある意味で塩漬けで持ったまんま亡くなったらはい、どうぞという形にせざるを得ないということが今、成年後見人としては現状でありますから、アプローチを受けても実際にパッといくかっていうと何とも。今後そういう成年後見と空家との問題で流れが変わっていけば違うんでしょうけども、現状とするところそういうのも実際にあるところが現実ではないかと思えます。以上です。

米田委員

色んな議論のあるようですが、この管理不全等特定空家、これを含めて早速持ち主、所有者に接触をしてそうすると色んな問題、先程言われたような相続税の問題、建築の問題等、後で付いてくるんだと思うんですよ。これは早急にやるべきだと思いますね。将来空家っていうのはまあ、それもくっついてくるのかなと思うんですね。そういう情報入ってくるでしょうから。管理不十分、あるデータによりますとね、自分で管理しているっていうのが60%ぐらい。ただ、アンケートだけですから、実際に管理をしているのかどうかはわかりませんよ。答えとして自分でやってると。業者に頼んでるのが20%ぐらいだと。それでまあ築、大体空家だとほとんどが35年以上だという事を言ってるんですね。そうするとやはり危険な建物でしょうからやはりこちらでそういう接触をすると何らかのそういう返答が取れると思うんですよ。空家壊すつもりだとか、将来こうするつもりだとか。当然管理は自分でやってくれと。おそらく所有者の方は何となく空家にしてるという方がほとんどみたいですからね。ここからとにかく動き始めたら後の問題全部付いてくると思えます。

鎌野会長

はい。その他、どうでしょうか。

工藤委員

米田さんが言ったのもそうなんですけど、空家と思われる前にもっと不動産をもっと活用しましょうよという、そういう広報をして頂いて、これから財産を持つという事は責任もあるんです、管理する責任もあるんですよという事をもっと広報して、将来空家の前の段階から周知していただくような、市民の我々の方も意識を高めるようなものをですね、運動みたいな形で波ができればいいのかなとそういう風を感じました。

鎌野会長

はい、どうも。後はいかがでしょうか。はい、どうぞ。

伊藤（英）委員

はい。この(2)の利用可能空家。これを一つやっぱり考えるべきだと思うんですね。(3)、(4)の特定だとか管理、これはもう完全な空家という方に入っちゃう。やはりこの誰かが持っているあるいは売却に出しているけども、不動産屋さんだとかそういうところが管理している。そうするとここは誰かが入る、利用が非常に可能な状態ですよ。これが何か上手くいければ将来空家、(1)の。もしこの将来空家についての方は亡くなる、あるいはどこかに転居した場合でもすぐ利用可能の方へ移す事が出来る。事前に話も出来るという事で、そうすれば増えるのを止めるという事が可能だと思うんですね、別に、(3)、(4)に関しては今までお話になっている中身で実際に持ち主さんにお話したり、区としてどういう風に法的なビジョンで対処していくのかというところで、僕としてはこれを二つに分ければいいんじゃないかなという風を感じたんですけども。

鎌野会長

はい。その他何か、ございませんでしょうか。まだご発言頂いてない委員の方ももし何かございましたら、感想を。はい、どうぞ。

伊藤（誠）委員

この(3)の管理不全空家と、(4)の特定空家の差ってわかんないんですけど、多分行政

側から見たときにあまりにも危険なものは特定空家であって、どちらにしてももう、何と言うかな、リニューアル不全。両方ともリニューアル不全で、どちらにせよ管理不全空家は特定空家になる。だと思っただけですね。例えば利活用可能空家の方から耐震工事やりたいという話はあるわけです。それに関してはやりましょうよと言いますが。管理不全空家、まあ特定空家は当たり前なんですけど、管理不全空家ってそんなものやったって意味が無いですよ。どうにもなりませんよという意味においては、単に(3)と(4)は、要はお金を使って解体できるか、あるいはお金を使うほどしたくないという差でしかなくて、本当に何とかなるっていうのは(1)と(2)しか無いんじゃないかなっていう気はするんですけど。どうでしょう。

塚本副参事

(3)の管理不全空家と特定空家の結局明確な線というのは中々難しいのかなというのは正直感じてます。ただ今おっしゃったように取り扱い方向性によってやはり変わってくるのかなと。結局はケースバイケースになっちゃうと思うんですけども。将来的にもそれを明確にする、きっちり基準を分けることが可能かどうかも含めて、今一度整理はしていきたいなという風には考えてます。

小山内副参事

私どもの方で管理不全の建物を追跡調査する上で、所有者を追跡する上で、とにかく所有者探しが大変でした。先程も後見人のお話が出ましたが、後見人が、まあこれは解決したケースですけども後見人の方が相続人の方とお話をして、今一時的に自分が建替えるから、将来もし相続するときになったらその時はそれでチャラにするからという事で裁判所の方に許可を頂いて除却に至ったというような、こういう風なケースもございます。我々としては登記簿謄本で追っても結局そこで止まってしまった場合に、これまでは行きようが無かったんですね。今回、特措法で一応都税事務所で納税者の情報開示が出来るようになった。それを思うと日本も進んだというのがある。それでも駄目なのが、あまりにも建物が古すぎて免税点を下回ってしまった場合にはもう都税時事務所もそれ以上追跡しないわけですね。ですからもう土地だけの納税者であれば借地権で建物を持った方にも所有を追跡するというのが非常に難しいという事が今回色々調査していく上でわかってきた。ですからその上でも色々な地域の方、町会の方とか、色々な情報を集めてそこからヒントがあって、結構遠くの方まで追跡して何とか所有者が判明したというようなケースもあります。だからこの部分は一朝一夕にはいかない部分なんですけども、我々としてはとにかくコツコツとやって何件でも整理していくという方向でやっていくしかないという風に考えております。

鎌野会長

更に色々なご意見が出て。本当はそれぞれに一つ一つ詰めて、事務局のこういうご提案はという事ですよというようなやり方もあったんですけど、むしろ今言ったように色々な角度からご意見を出していただいて、それをふまえて事務局の方で更に整理をして頂ければと思います。

私から、申し訳ありません、この利活用可能空家という、やはり(3)、(4)にしない為に非常に大事だと思います。こういうのは不在だけでも管理十分されているんで、こういうのはいわば市場に任せればいいのかないかなという風に一方では考える。だから行政があまり介入する必要は無いのかなという事も一方では思うんですよね。ちゃんと管理しておけばこういう事で、いわば空家にしなくても済むんですよ。最終的には貸せる、売れると。そうすると(3)、(4)というのも防げる。あるいは極少なくなるという事で。そうするとやはり、ここでは基本的には市場というか、ここにも業者の方がいらっしゃいますので、そういう方との連携というかそれに繋げるっていうのが非常に区としては大事なのかなと。だからやはりここは非常に大事で、これについて色々な情報提供とかあるいは色々な不動産関係の業者とか、あるいはそういう資格のお持ちの方との連携とか広報とかというような事で。これはあまり国の審議会などではおそらく言えないんでしょうけれど、要するにパイの奪い合いですよね。人口が減って空家が増えていく事で、東京都で言えば他の区との競争あるいは都道府県との競争なんで、やはり中野区としては中野区に来てもらうと。中野区の空家を減らすと。他の区も大変でしょうけど、それはそれでさておきとして、いわば競争なんですよ。ここを上手くやれば競争に打ち勝って行く。中野区というのは非常にそういう意味では空家が少なくて、そして中野区のところでは先程言ったようにブランドがあって、ここに帰りたいねとか買いたいねという事で呼び寄せる事が出来るという事で、ちょっと現実を見据えるとそういう競争というような事でそれで頑張りたいと。だから(2)というのは大事なのかなと。これも感想で、言うのは簡単ですけど実際にそれをどうやるかっていうのは中々難しいかなと思います。

坂本委員

すいません。今会長がおっしゃった通りで空家解消の問題について住宅マスタープランと繋がってくるんだと思うんですよね。やっぱり空家となっている問題があります。ではその問題の解決のアプローチをやりました。問題解決出来ました。で、空家無くなりました。でもそこで止まったら結局お終いなわけで、そこから先がやっぱり会長がおっしゃったように、中野区としても住むとこんなに良い事があるよとあって

いうのは多分マスタープランの方に繋がっていくところになってくると思う。そこが一体化してこそ初めて、長い意味での空家あまり発生しないという事に繋がっていくのではないかと思います。この審議会での答申とすればそこまでとはいかないかもしれませんが、考慮して頂ければ、より良いものができるんじゃないかなと思っております。

齊藤副会長

ありがとうございます。気になったことですが、空家に関してかなり外観的な、物理的なものに関しては調査されていて把握されているんですけど、いわゆるソフトな側面としては所有者の事情があると思います。実際に中野区の方に空家について、既にご相談というのは無いのでしょうか。

塚本副参事

実は区役所としては空家の相談窓口という形ではまだちょっと整備には及んでいないので、数は少ないんですが2、3件、区役所の方に直接来たケースはですね。そういった中から、あと今回アンケート調査の自由意見の中にもご意見ありました。

齊藤副会長

今質問しましたのが、先ほど、横浜市で行いました相談会で意外でした相談として、戸建ての借家の問題がありました。借家で入居者がどっかに行っちゃって、所有者は何にもできずに見つめたままで約10年。近隣からの苦情が来てなんとかしたい。あと借地の問題もありました。相続された借地の住宅で空き家になっているから、地主は取り壊して土地を返してほしいが、多額の費用を要求されて困っているということでした。こうした問題は国レベルで考えなければいけないことがあると思います。また、区のレベルだからこそできることもあると思います。中野区ではどんな空き家の問題があるのかを、皆さんと情報を共有したうえで、議論をしていったほうがより有意義ではないかと思しますので、関係団体の方で既に色んな空き家の相談があるのであればそれを一度とりまとめていただければと思います。以上です。

鎌野会長

それではですね、もう一つの大きな議題がありますのでそちらに移らせていただきたいんですが。基本的な空家対策の考え方ということで、これも資料に基づいてご説明を事務局の方からお願い致します。

塚本副参事

では資料の8ページをご覧ください。基本的な空家対策の考え方ということでございまして、これまではまあ空き家の分類という見方で今ちょっとご意見頂戴しましたが、ちょっと一歩上の段階、上のレベル感からちょっと空家対策の考え方というものについて議論を展開したいと思います。

ここでは防災、地域活性、福祉、環境。四つの観点から空家対策の方向性について考えてみたいと思います。まず1番、防災の視点でございまして。中野区に置きましては住宅の密集の度合いが高く、狭あい道路の割合も高い。防災まちづくりの重点的な推進が求められています。都市部、特に木造住宅密集地のまちづくりにおいて、空家の存在は次のような問題を生じさせます。密集地のため、火災が延焼しやすい、空家のため、初期消火活動が行われず、避難路上に建物が倒壊してしまうおそれがある、救出の際に人が住んでいるのかどうか判断が難しい。防災まちづくり上、空家が関与する分は非常に大きいかと思います。空家の利活用により、まちづくりにおいて転居がひつようとなる住民の方に空家に住んでもらうことや、空家の除却により、まちづくり用地や防災拠点の活用が期待できます。施策との連携では、弥生町三丁目と大和町地区の2地区を東京都から不燃化特区として指定を受けている。建物自体の不燃化促進も進めている。不燃化特区において防災まちづくり事業と連携しながら、空家の利活用の考え方を平行して進められるのではないかと考えている。

続きまして9ページでございまして。続きまして地域活性の視点です。

中野区は都心に近接していることから不動産のポテンシャルが高く、主要駅周辺や幹線道路沿道に高層マンションが盛んに建設されてきています。人口につきましても増加に転じています。一方で単身世帯が非常に多いですとか、子育て世帯が少ないということも中野区の特徴となっており、様々な世代が居住できるような地域活性を考える必要があります。中野区は区の東部を中心に空家や空室が増えているほか、区内の商店街も中野駅周辺の商店街を除き、他の商店街では空き店舗が増加しています。これらを有効に利活用できるような方法を考える必要があります。空家空き店舗は住宅以外にもさまざまな利活用が考えられます。飲食サービスはもちろん、子どもの居場所ですとか、あるいは、3番環境防災でございまして、コミュニティガーデンですとか防災拠点、広場等といった使われ方や、あるいは経済・観光の視点からみると、文化、芸術、サブカルチャーなどの発信基地のような使われ方も可能かと思えます。区としては施策としての関連としてたとえば川島商店街コスモステーション元気村という形で、空き店舗を利用して、趣味の活動を通じて高齢者、障がい者、住民、買物客などが集い交流できる場を作ってそれを賑わいにつなげていく、という視点もあります。

続きまして10ページ、福祉の視点であります。他の自治体と同様に中野区も少子高齢化や人口減少に伴い、生産年齢人口の減少や75歳以上の高齢者の増加、単身世帯化が進行しており、区民のライフステージに応じた福祉体制の構築が必要とされています。そういった中で空家対策の考え方ですが、住み慣れた地域で見守り、支えあいを推進するための拠点など住まいや相談所の確保に空家の利活用が考えられます。たとえば、介護付き有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅などがあります。また、子育て世代の支援については、地域における多様な保育ニーズにきめ細かく対応させたり、良質の保育を提供し、乳幼児の成長を支援することが求められているため、次のような事業拠点の展開が考えられます。たとえば0歳から2歳児までの乳幼児を預かる事業ですとか、小規模保育（家庭的保育事業、事業所内保育事業、居宅訪問型保育）に空家の活用が出来ないかということでございます。施策との関連でございますが、中野区では今、地域包括ケアというシステムを推進していこうとしています。イメージ図のちょうど中心の部分に「住まい 住まい方」住宅というところが、地域包括ケアにおける重要なポイントとなっています。空家の活用を考えたときには、何らかの可能性があるのでと考えています。

11ページ(4)生活環境の視点でございます。こちらは一般論的な部分ではありますが、課題としましては空家が周囲の環境に与える影響とは様々あります。ネガティブな課題がたくさんあげられると思います。そういった中で空家の存在ですが、その状態に応じて、姿かたちを変えていくもので、あります。先ほどから議論されています利活用可能ですとか管理不全ですとか当てはめてみますと時系列的に表せるのではないかと。特に建物自体もそうですが、庭の草木、雑草の繁茂ですとか、小動物の侵入。近隣にも大変影響が大きくなっていくというものでございます。③施策との関連でございますが、空家が発生してから対処するのではなく、居住者のライフステージやライフサイクルに応じた住まいや住み替えに関する相談体制を不動産事業者のみならず金融機関や福祉事業者とも連携していく必要があると考えています。また、倒壊等の危険のある家屋を解消するための法制定とともに、空家情報の管理及び空家所有者への対応のあり方等についても併せて検討していき、生活環境が悪くならないようにしていく必要があります。

鎌野会長

只今ご説明がございました。どこからでも何か質問なり、ご意見なりがあればご発言をお願い致します。

高橋（和）委員

ご説明いただきましたが、(1)、(2)、(3)、(4)と4つありましたけれども、区民の立場に立った時には大事なものは、重要なのはやはり(2)と(3)だと思うんですね。空家対策というのは特定空家を除去する、つまり、不動産をってる人、その相続人、あるいはその周りの人の迷惑というような矮小化されたイメージで捉えられているケースが多いんだけど、そうじゃなくて、区民全体に関わってくる、区民のクオリティ オブ ライフを良くするための施策なんだという事をしっかり打ち出すことが必要だと思うんです。(2)と(3)のその空家を人が集う、あるいは、空き店舗を人が集う場として利活用する、あるいは(3)の福祉の視点から空家を活用するというのがまさに重要なんですね。私としてはこの審議会で「空家、空き店舗の利活用条例」を制定するようにして、具体的に施策として実るようになっていくのがよろしいのではないかと提案したいと思います。

花堂委員

先ほど「げんき村」という、この施策との関連というところで、この写真はシャッター一閉まって、賑わいのある商店街づくりを行っていますということなんですけども、この写真からイメージが湧かないと言いますか、それがまず一つですね。福祉の方の「地域包括ケア」というのは、去年おとし位から非常に言われていることなんですけれども、住み慣れた地域でという風にきれいには言うんですけども、本当は特別養護老人ホーム造れない、病院入院させられない、っていうところなんです。

それは何故かという、介護保険スタートして2年ぐらい経ったらもうすぐ出たのかですね、3割が施設使って7割の人が在宅なんです。ところがお金の出を見てみると3割の人が7割のお金使ってるんですね。ですからもう在宅に持っていかなきゃしょうがないっていう、そういうところでまあ地域全体でこれを支えなきゃいけないっていう事で、「地域包括ケア」というのは私はできてると思ってるんですね。

それで今、先ほど高齢者住宅っていう話が出たんですけども、中野区で高齢者住宅を造っても、そこにを入れる方っていうのはほとんどいないんですね。ですから、その、もっと大事なことは今ある空家を上手く利用して、特養も入れない、有料も入れない、その人たちをどうするか。本当に中野区に住む、住み慣れた地域でという事を打ち出すのであれば、私は本当にそういう風な形で有料にも入れない、特養も入れないっていう方に対してどうするかっていう事を考えなきゃいけないと思うんですね。そこできれいな建物を建てても私は一緒だと思うんで、その空家をどういう風に使っていくかっていう事はソフトの部分をやっぱり考えておくのが必要だと思ってます。以上です。

吉田委員

先ほどの話に出た川島の商店街ですけども、本当に惨たんたる状態で、一頃の人出は、1時間あたり1万人位いたかなあというように感じていましたが、今では、夕方商店街の端から眺めてみると、何とか20名位の人が見えるというような感じで、正に惨たんたる状況です。

先程お話しいただきました川島商店街の「げんき村」も区・都の補助金事業として家賃補助を受けて行った事業です。家賃補助を受けている間は、お話しいただきましたように、なかなかの盛況であったと聞いていますが、補助金事業は収益事業が禁止となっていて、3年間の補助期間が経過しますと、家賃補助は打ち切りとなり、収益を上げる体質になっていないところに家賃が自己負担ということで、すぐにダメになってしまうというのが現状です。

商店街のシャッターが下りてるといふ事は、空き家予備軍ということなので、やはり空家を出さないという事、あるいは空き店舗を出さないという事がとても重要だと思うんですね。

やはり、商店街や商店で何かやるのには、やはりそこから何がしかの収入が無ければいけないと思うんですよ。ですから、空き店舗対策の補助金出すにしても、その収益性を認め、収益の癖をつけるような枠組みの中での補助金を出すような補助金事業が望ましいと思います。今のような補助金事業を続けていると、いつまで経っても状態は変わらないと思います。

商店街のこういった衰退の基本的な原因は、例の本店法にあると思います、川島商店街は、商店街の商圈あるいは商圈の近くにサミットが2店舗出店したのが衰退の大きな原因の一つと言われています。地域のキャパシティとしては1店舗が適正と言われているところに、渋谷区内にもう1店舗出店したということです。

スーパー側としては、商圈内に他の店舗が出てくると取り合いになるから、それよりも自店で出店したほうが良いという事で、もう1店舗出店したと聞いています。

行政区画が渋谷区というだけで、同じ商圈に2店舗ということで、周辺商店街は、本当にひどい事になってしまいました。

これはここで言うべき話じゃないかと思いますが、かつて私たち商店は、自分で言うのもおかしいけど、小金持ちだったと思います。

サラリーマンになった子弟が会社の倒産等により、職を失ったりとしても、一時は商店を手伝ったり、又従業員にしても一人や二人余分に雇う余力が商店にあったため、今のように、会社を解雇されたら、翌日から住むところも無い、収入もなくなって、すぐにホームレスのようになってしまうといふことが無かったと思います。つまり商店街・商店は社会の緩衝地帯的な役割も担っていたと思います。

今はそのようなことをしたくても出来ない、そんな余力はないというのが現状です。

全ての資本主義国家がこのように大型店舗に小規模店舗が駆逐されているという訳ではありません。フランス、ドイツ。まあフランスはそうでもないですが、ドイツはかなり小規模店舗が保護されているので、今でも地元の商店・商店街が繁栄しているということです。大規模店舗の出店をある程度規制して、地元の商店が生き残れるような施策をとれば、空き店舗は出ないと思います。

商店街に空き店舗がなくなるということは、おそらく周辺の住宅へも波及し空き家が出なくなるのではないかと思います。

やはり空き家が出たらどうしようというのではなくて、空き家が出ないようにするにはどうしたら良いかということを経験すべきであるというのが、基本であると思います。

以上 私の意見です。

鎌野会長

その他、時間がそろそろ近づいてきましたけれども。はい、どうぞ。

高橋（一）委員代理

しんきん協議会の和田と申します。空家対策の考え方の中で、防災という観点で。この弥生町と大和町でまあ不燃化特区という事で、建築士会の方が動いてるんですかね。大変ご苦労されて、一軒一軒訪ねられて。やはり、どういう風に不燃化するのかっていうのを進められてるというお話を、まあ私ども金融機関として協力できないかっていう事を聞いてます。ただやはりその、まあ今出てきたような、年を取っているので先の事は考えられないとか、あとお金が無いとか、まあそんな話を伺って、すごくこの不燃化を進めるだけでもかなりご苦労されてるという事を聞いてるんで、まあ一つその、空家といっても中野区は木密地域が非常に多いんで、早急に手を打たなきゃいけない地域っていうんですかね。その部分と、まあこういう風に利活用できる部分であったり。そういう部分とちょっと分けて考えなきゃいけないのかなって思いました。

あともう一点が空家対策のところで、中野区は今グローバル戦略都市という事で、私もちょっと協議会の方に顔出させて頂いてるんですけど、駅前開発でかなり、これからたぶん10年以上かけてやっていくんでしょうけど、区の方で立てられてる計画では中野区全体で昼間人口を5万人以上増やすということが、夜間人口も現状を維持するというような事を掲げられてます。これ経済観光の観点からいくと、中野区は非常に泊まる場所がないというような話がよく出てきて、どうしても新宿に泊まってしま

って、まあ今この辺のブロードウェイとか駅の前の商店街結構観光客来て賑わってるんですけど、それでここを回って帰ってしまわれると終わりだっていう話もあるので、ここで一つ空家で民泊なんていうのも使うことが出来ればいいのかないかなと思いました。以上です。

伊藤（英）委員

この3-(1)の、防災視点から見てという事で。まちづくりを2つの箇所で行っていると事なんですけども、まあ私、大和町のまちづくりに、これに関連しているものすから。だから、まちづくりの会をやってる中でですね、その関連した区役所の担当者とのまちづくりを話している中で、当然他の部分につながる所もあるわけですね。

進展からいってお願いしても中々そっちへ繋がっていかない。逆にそっちからの意見ももらえないという単独の状態です。それぞれの部門が動いているように感じてます。まあこれはまちづくりだけでなくですね。町会の方から見て、一部門に言ってそれが波及していかない、他の部門に。これをすごい感じるんですね。そうすると、こういう中にこのものが入ってきたりっていう事が、ちょっと私としては疑問とかどういう形でこれを出してきたのかなという風に感じまして今、言わせていただきます。

鎌野会長

御意見として伺えばいいですか。

伊藤（英）委員

はい。

林委員

関連してるかどうかわかりませんが、たまたまですね、昨日中野区役所のご協力を受けて私どものロビーで、実は不動産無料相談会を実施しました。実は50数名の方がお見えになりまして、当然法律弁護士とか税理士、あるいは一級建築士ですね。司法書士。様々の士族、不動産業者が対応に当たったんですが、実は中野住民の方から揉め事ですね。実は空家に関する質問がありました。相談がありました。その中でちょっとお話申し上げたいんですが、全て中野の住民です。ただ、物件は愛媛県とか徳島県とかあるいは埼玉とかですね。あるいは福島とか、栃木とか、もうそういうところですね。現在ですね中野に住んでる方、多少あるかなと思ったんですが全く皆無

でした。話を聞いていると大体10年以上、相続を受けたんだけどほとんど行っていない。調査もしてない。もうとにかく近所から、あるいは親戚からも見放されてるんだというような相談ばかりでしたね。ですからやはり、ちょっともう1つですね、2つ目ちょっと申し上げたいんですが、杉並区も居住支援協議会というのがありまして、私も委員になってるんですが、非常にまあ杉並もですね、調査をしてるんですが案件がないんですよ。要するに今みなさんがおっしゃったような、これ大変素晴らしい事で、地域活性化の視点に関する空家、まあ民泊とかなんかは別なんですけど、特にこのグループホームだとかですね、介護・福祉に転用できるような案件が無いので今杉並区もね、困ってます。本当一応、コンペをやるという事で、実はこの中でですね一応募集をかけて、一般から例えば募集をかけるという形をどこまでできるかわかりません。あるいは不動産業者に対して全宅さんとあるいは全日に協力要請が来ておりますけども、私ども実は全部ローラーをやってます、杉並に関しては。ところが意外に物件がないんですよ。物件は無い。特定空家っていうのが限りなく少ないっていう事はわかってるんですが、そうじゃなくてこの管理不全空家も非常に少ないんですよ。私はこれからはね、予想される、要するにこれからですね、将来空家。これは大変良い視点だと思ってまして、これは見回り隊、包括ケアと一緒にね、当然これやらなければ、これを押えなければまずいだろうと。前から私は空家相談協会でも今、指導してるんですが、そういう状況の中で今、人口減少者が間違いなくどんどん増える一方ですね。ですから例えばこの案件は、非常に良く出来てます。只残念なことに一つの事例を出そうと思ってもね、非常に中野区もそうだと思います。杉並はそうでしたから。だから多分ですね、物件が無いんです。一つモデルケース作ろうと言ってるんですが、無いんですよ。国交省から補助金か何かあるんでしょう。だからそういうような状況の中でやっぱり、一つのモデルケース作りたいという事の発想の中で色々な作ってますけれども、残念な事に物件が無い。要するに何故か。これは非常に流動性があるからです。流動化されてますから。もう空家になる前にほとんど、不動産業者、分譲業者がもうほとんど売却出来ちゃう。ところが地方の場合はほとんど値段付かないですから。誰ももらいたがらないんですよ。固定資産税とかなんかがですね、払わないでもういいからもうとにかく要らないから、隣の人にもらってくれって言ったって誰ももらいません。これが非常に大きな問題で、正直東京と地方と全く違います。だからこれがやはり認識しなければいけないのではないかと思うので、この点を踏まえて一つまた皆さんご協力の方頂きたいなと、こう感想を持った次第でございます。

鎌野会長

大変重要な情報提供だと。その他、そろそろ時間が参りましたけれども。はい。で

は本日予定をしていた報告事項、それから議題、全て終わりましたので本日の審議会は終了という事にさせて頂き、一旦事務局にお返しします。

塚本副参事

事務局からちょっと1点。次回、第3回の予定でございますが、今現在調整中でございます。一応、7月の下旬頃を考えたいと思っておりますので、決定し次第また速やかにご連絡申し上げたいと思います。よろしくお願い致します。事務局からの報告は以上でございます。

鎌野会長

各委員から特に何かご発言がございますか。宜しいですかね、では、本日の空家等対策審議会は閉会と致します。ありがとうございました。