

塚本副参事

それでは、定刻となりましたので、ただいまより中野区空家等対策審議会を開催いたします。

私は、都市基盤部空家・住宅政策担当の塚本でございます。よろしくお願いいたします。審議会の会長が互選されるまでの間、私のほうで進行役を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

皆様におかれましては、本日、ご多忙中にもかかわらずお越しいただきまして、大変ありがとうございます。また、審議会委員就任をご承諾いただきまして、まことにありがとうございます。

本日は、お手元に配付させていただいております次第に沿いまして、15時までを目途に会の進行を予定させていただいております。

なお、本審議会の記録としまして、各場面での写真撮影及び録音をさせていただきたく存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず、田中区長より委嘱状を伝達させていただきます。恐縮ではございますが、私のほうでお名前を順番にお読み上げさせていただきますので、順次その場でお立ちいただきますようお願いいたします。

(区長より委員に委嘱状の手交)

塚本副参事

それでは、田中区長よりご挨拶を申し上げます。よろしくお願いいたします。

区長

改めまして、皆様、こんにちは。中野区長の田中大輔でございます。本日は、中野区空家等対策審議会委員にご就任をいただきまして、まことにありがとうございます。

この空家等対策審議会ですけれども、空家等対策特別措置法がきっかけとなって設けたものでございます。さまざま地域に分布をしております、特定空家と言われるような状況になっていて、廃屋になったり、あるいは衛生上の問題を引き起こしたり、防災上の危険性を引き起こしたり、さまざまな問題を持っている特定空家に対する対応ということ、これが社会的には1つのきっかけになったということだと思っております。しかしながら、空家問題というのはさまざまな背景を持っておりますし、特定空家の発生に至る以前の対応というものが大変重要になっていくと思っております。

この問題の背景には、高齢化の現状でありますとか、少子化の現状、こうしたものがあ

るといように認識をしております。そしてまた、そういう状況の中で必ずしも自分の生活、ライフスタイルにぴったりフィットしているわけではない住宅にお住まいで、さまざまなご不自由、あるいは将来にわたる問題、将来発生するかもしれない問題、そういったものを抱えていらっしゃる区民の暮らしといったようなことも横たわっていると考えております。基本的には、住宅ストックをうまく活用することによって、区民が最もご自分に適した住宅に住みながらご自分の資産を最適に活用されていくこと、あるいは自分に適した住まいで暮らしの質を高めていく、暮らしの質を維持できる、そういう状況をつくっていくことが大変重要で、区の課題であると考えております。

つまり、この中野区で考えていくべき空家対策というのは、特定空家と言われる状況になった空家に対する対応、あるいはそれに対する予防的な対応、また、住宅ストックを適正にうまく配分を促していけるような仕組みの構築、その仕組みをうまく動かしていけるような社会的なさまざまな仕組み、あるいはさまざまな皆様の役割、こういったものを定めながら、社会全体が住宅ストック活用に向けて動いていけるような方策を考えていくということにあるのではないかと考えているところでございます。

委員の構成といたしましても、地域でこの問題にかかわるさまざまな住民代表の方であったり、あるいは関連のさまざまな事業に携わる事業者の方であったり、学識経験委員であったり、幅広く人選をさせていただいたところでございます。中野区の住宅問題にとって1つの大きな前進を得られるような、そうした答申をいただければ幸いだと思う次第でございます。どうかよろしく願いいたします。(拍手)

塚本副参事

それでは、次第の3番、委員のご紹介をさせていただきます。

本日ご出席の委員のご紹介でございますが、委員の皆様には後ほどご挨拶をいただきたいと思っております。この場におきましては、恐縮ではございますが、私のほうからお名前をお呼びさせていただきますので、ご起立のみお願いできればと思います。あわせてお手元の資料1もごらんいただければと思います。順にお呼びさせていただきます。

中野区民生児童委員協議会ご推薦の青木敏轟委員。

中野区町会連合会ご推薦の伊藤英男委員。

早稲田大学大学院法務研究科教授の鎌野邦樹委員。

東京土地家屋調査士会中野支部、工藤千治委員。

東京都建築士事務所協会中野支部、五味道雄委員。

横浜市立大学国際総合科学部教授、齊藤広子委員。

東京司法書士会中野支部、坂本洋委員。

中野区しんきん協議会推薦の高橋一朗委員。

中野区介護サービス事業所連絡会推薦、花堂浩一委員。

全日本不動産協会東京都本部中野・杉並支部、林直清委員。

一般公募、保坂俊明委員。

東京都不動産鑑定士協会、三山義明委員。

中野区商店街連合会、吉田稔夫委員。

東京都宅地建物取引業協会中野区支部、米田保洋委員。

なお、本日、中野区耐震改修促進協議会の伊藤誠一委員はご欠席のご連絡を頂戴しております。もう一方の一般公募でございます高橋和雄委員はご連絡は頂戴しておりませんが、改めてまたご紹介させていただければと思います。ありがとうございました。

続きまして、出席職員を紹介いたします。資料1の裏面をごらんいただければと思います。

まず、区の出席職員でございます。

都市基盤部長の尾崎でございます。

都市基盤部参事（都市計画担当）の豊川でございます。

都市基盤部副参事（建築担当）の小山内でございます。

あと、事務局でございます。

私、都市基盤部副参事（空家・住宅政策担当）の塚本でございます。

こちら3名、館川、高橋、溝口、本審議会の事務局を担当させていただいております。どうぞよろしく願いいたします。

次第の4番でございます。「会長・副会長の選出」というところでございます。

こちらにつきましては、本審議会の組織と運営の根拠となります中野区空家等対策審議会条例第5条に基づきまして、会長につきましては委員の互選により、副会長は会長の指名によりそれぞれ1名ずつ選出していただきたいと存じております。

まず、会長の互選でございますが、もし委員の皆様にご異議がなければ、事務局から推薦をさせていただきたいと存じておりますが、いかがでございますでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

塚本副参事

ありがとうございます。

それでは、会長につきましては、早稲田大学大学院教授でございます鎌野委員にお願いしたいと存じます。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

塚本副参事

ありがとうございます。それでは、鎌野会長、会長席のほうにお移りいただけますでしょうか。

(鎌野会長、会長席へ移動)

塚本副参事

では、鎌野会長より一言ご挨拶をいただけますでしょうか。

鎌野会長

若輩者で、また、私も中野区、あるいは空家の現状などについては必ずしもまだよく勉強しておりませんが、委員の皆様にもいろいろと教えていただいて、そういったご意見を伺うというようなことで進行を務めさせていただきたいと思っております。

私と中野区との関係といいますか、私の大学の留学生を含む数百人の学生がこの近くの学生寮で中野区さんにはお世話になっており、また、住民ということで非常にお世話になっております。そういった形で委員として参加させていただくというのは非常に光栄に思っております。いろいろと至らないところもあると思っておりますけれども、よろしく願いいたします。

塚本副参事

ありがとうございます。

それでは、続きまして副会長のご指名でございますが、鎌野会長、お願いいたします。

鎌野会長

座ったままで失礼いたします。

副会長に関しましては、この空家の問題など住宅問題に非常にお詳しい、横浜市立大学の齊藤広子委員にお願いしたいと思っております。私の指名ということでございますので、指名させていただきます。齊藤先生、よろしく願いいたします。

塚本副参事

では、齊藤副会長、副会長の席にお移りいただけますでしょうか。

(齊藤副会長、副会長席へ移動)

塚本副参事

それでは、副会長、恐れ入りますが、ご挨拶を頂戴できますでしょうか。

齊藤副会長

横浜市立大学の齊藤でございます。改めましてよろしくお願ひいたします。

私が法律で最もご尊敬申し上げている鎌野先生とご一緒にこの中野区で空家のことをさせていただくこと、大変うれしく思っております。

私の肩書、国際総合科学部で一体何の専門かと不安になっておられるかもしれませんが、私、横浜市立大学に来てまだ2年目でございます、その前に明海大学不動産学部に20年おりました、専門は不動産学となっております。

今回、空家ということで、住宅ストック、特措法に限らないで広い住宅ストックを考えていけるということでございまして、こうして名簿を見させていただきますと、本当に専門家の方々ばかりでございますので、ぜひ皆様と一緒に区民の方に喜んでいただけるように、安心して暮らせるようにという視点から努力してまいりたいと思います。どうぞよろしくお願ひいたします。

塚本副参事

ありがとうございます。

それでは、区長より諮問をさせていただきます。

鎌野会長、前のほうにお進みいただけますでしょうか。

区長

中野区空家等対策審議会会長 様

中野区長 田中 大輔

中野区空家等対策審議会への諮問について

中野区空家等対策審議会条例第2条の規定に基づき、下記のとおり諮問いたします。

記

1. 諮問事項

「(仮称)中野区空家等対策基本計画」の策定にあたり、基本的な考え方及び「空家等対策の推進に関する特別措置法の規定を踏まえた盛り込むべき事項について

理由については記載のとおりとなっております。どうかよろしくお願ひいたします。

(区長より会長に諮問文の手交)

塚本副参事

ありがとうございました。

ここで、田中区長は次の予定がございますので、退席をさせていただきます。どうぞよろしくお願ひいたします。

(区長 退席)

塚本副参事

ただいまの諮問文の写しを委員の皆様にお渡しさせていただきたいと思ひます。

(諮問文の写し配付)

塚本副参事

それでは、これよりの議事につきましては、鎌野会長に進行をお願ひしたいと思ひます。

なお、委員の皆様におかれましては、ご発言の際には挙手をしていただいた上で、会長のご指名を受けてからのご発言をぜひともよろしくお願ひいたします。

では、会長、よろしくお願ひいたします。

鎌野会長

それでは、これから審議を進めさせていただきたいと思ひます。

お手元の次第に沿いまして進めさせていただきますけれども、5のところまで終わって、6からでございます。

議事6の「各委員自己紹介・挨拶」ということで、先ほどお名前だけ事務局のほうで読み上げさせていただきましたけれども、青木委員からほんの一言ずつで恐縮ですけれども、ご挨拶をお願ひしたいと思ひます。どうぞお座りのままで。

青木委員

じゃ、座ったままで申しわけございません。

私は、中野区民生児童委員協議会の代表としてこの審議会に出席することを言われまして出ています。今度審議するに当たり、私の民生児童委員としての今までの動き方、住民の人のために我々は動いているものですから、住民のためになるような審議の仕方をしていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。青木でございます。

鎌野会長

それでは続きまして、伊藤英男委員にお願ひいたします。

伊藤（英）委員

伊藤です。私、中野区町会連合会から推薦されまして、この会に参加することになりました。

町会・自治会のほうではやはり自分たちが住むまちをよくしたいと。安全・安心なまちをつくるためにどうするか。その中で、空家というのは最近の傾向で多くなっている。その辺をまちの中でよくしていきたいと。住みやすいまちをつくるためにどうしたらいいかということを考えていきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

鎌野会長

それでは次に、工藤委員ですね。よろしくお願ひいたします。

工藤委員

工藤千治です。土地家屋調査士会中野支部です。私は支部長をやっているということで、こういう場に出させていただきます。

土地家屋調査士は、地元密着で小規模で運営しているところなので、地元貢献したいという気持ちをたくさん持っています。なので、そういうことを初めとしてもっともっと広げて、協働して皆さんと一緒に頑張っていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

鎌野会長

それでは続きまして、五味委員、よろしくお願ひいたします。

五味委員

五味でございます。私、建築設計事務所を中野で約50年続けております。以前に、東京都建築士事務所協会とここに書いてございますが、設計と工事の責任者、社長の団体でございます。これは規模では日本で一番大きな規模で、その会長を7年ぐらい務めておりました。ただいまは中野区のまちづくり土地・建物協議会というのがありまして、これは22年前から、昔中野区でまちづくり公社というのがありまして、それが解散になりました。その後を継いで民間の7団体と一緒にございまして協会をつくっております。毎月中野区で区民当りの相談会を開いております。そんなことで参加させていただきました。よろしくお願ひいたします。

鎌野会長

では続きまして、坂本委員、よろしくお願ひいたします。

坂本委員

東京司法書士会の中野支部で支部長をやっております、坂本でございます。

我々司法書士会も会を挙げて空家問題に取り組もうという形で活動しているところで、今回みたいなチャンスをいただきまして非常にありがたく思っております。また、個人的にも中野生まれ、中野育ちの人間ですので、地元にも貢献できればという思いで参加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

それでは、高橋（一）委員、よろしくお願いいたします。

高橋（一）委員

高橋でございます。私のほうは、この名簿には中野区しんきん協議会と記入があるんですが、これは区内に信用金庫の支店が幾つかあるんですが、その組織をしておりまして、私はその中でも西武信用金庫の業務推進企画部におります。中野区発祥の唯一の金融機関としてここに伺わせていただきました。

個人的には国の関連の委員も幾つかやっております、経済産業省では、リフォーム、イノベーション委員会の金融部会の座長をやらせていただいたり、今は国土交通省の持続可能なまちづくり委員ですとか、今、国会でちょうど審議中で、今回の多分テーマになります不動産共同事業法の委員もやらせていただいております。こうした空家問題を解決していくことも我々信用金庫の役目だと思っております。何かご協力できればと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

鎌野会長

では続きまして、花堂委員、よろしくお願いいたします。

花堂委員

花堂でございます。中野区介護サービス事業所連絡会のほうで副会長を仰せつかっているということで、今回、参加させていただきました。

私は17年ほど介護の仕事をやっております、現場に入ることもしていたんですけれども、今ちょっと変わった仕事で、自宅で介護が難しいという方に有料老人ホームをご紹介するという仕事もやっております。日々多くの方から、病院から退院してくれと言われたんだけど、どうしたらいいかわからないという問い合わせが結構あります。ただ、有料老人ホームはやはりお金が非常に、安いところも今ありますが、本当に入れない方がいる。特養はもうつくらない。結局、地域包括ケアで自宅だということなんですけれども、その部分で1つ違う形で、空家を生かして何かできるんじゃないかということ

は日々感じております。そういう意味で、私の大きなテーマにしている課題解決の中の 1 つの審議会ですので、私も勉強させていただきながら、将来、中野区の高齢化に対して責任の持てる発言ができればなと思っておりますので、よろしくお願いします。

鎌野会長

では、林委員、よろしくお願いします。

林委員

林でございます。私は、公益社団法人全日本不動産協会の理事長を以前しておりまして、東京都本部長もしておりましたが、今は中野・杉並支部の支部長をしております。

私は今、一般社団法人全国不動産コンサル協会の会長と一般社団法人全国空家相談士協会の会長をしております。今、空家相談士を創出するための教育機関をしておりまして、特に全国にはこのように空家等対策審議会もできておりますが、その委員に私どもの空家相談士が多数全国で今就任しているという状況であります。私はむしろ中野区というよりも、全国の例えば空家の状況、あるいは対策というものをつぶさに勉強しておりますので、多少とも中野区の皆さんのお力になれるかなと思っております。今後ともよろしくお願いします。

鎌野会長

では、保坂委員、よろしくお願いします。

保坂委員

私は一般公募でございますが、実は5年ほど前まではずっと東京都庁にいまして、都市整備局とか、総務局、10局ぐらいいろんなところでやっておりました。役所の中でちょっと私は変わったほうでして、国際関係が長くて、国際会議をいろいろやったり、東京都としては珍しいんですけども、初代のパリ事務所長をやって、2年半ぐらいパリに駐在したり、あと、前回のオリンピック招致本部の2016年の招致計画担当部長をやったりしてました。

今は完全に仕事もやめていまして、個人の立場で、やはり最近空家が本当に目立ちまして、先ほどお話もあったように、ただでさえ高齢化の中でコミュニティが大分崩れかけていると。それにもっと拍車をかけるように空家がふえていくのは本当にゆゆしい問題だなと思っております。何らかの貢献が少しできればというようなことで参加させていただきました。よろしくお願いします。

鎌野会長

それでは、三山委員、よろしくお願いいたします。

三山委員

三山と申します。よろしくお願いいたします。

私、東京都不動産鑑定士協会の推薦を受けまして、ここに来ることになりました。自宅も事務所もずっと中野で、生まれも育ちもそうなんですけど、不動産の鑑定というのは不動産の経済価値を判定する仕事ですけども、その場所、その地域に合った不動産の最有効使用の観点から経済価値を判定するわけです。空家をそのままにしておくことは非常にもったいないということで、これをいかに有効利用するかということで、不動産鑑定士の立場から皆さんと考えていきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

鎌野会長

続いて、吉田委員、よろしくお願いいたします。

吉田委員

中野区商店街連合会、副会長の吉田でございます。

地元の商店街は、駅の南側の中野南口駅前商店街の会長をやっております。商店街の名前にもあるとおり、自分の育ったところはずっと駅前なので、空家は余り身の回りにないという現状なんですけれども、一方で連合会の傘下の商店街ではシャッター商店街と言われるような商店街があったりして、ひとたびシャッターを閉めてしまったお店はもう空家の予備軍ということで、場所柄もありますし、人も集まるようなところですので、防犯上、防災上も非常に問題があると思うので、できれば空家にしないような対策がうまくできれば本当にありがたいかなと思っております。そういった商店街の現状等も述べさせていただきながら対策ができればありがたいなと思っております。よろしくお願いいたします。

鎌野会長

最後になりましたけれども、米田委員、よろしくお願いいたします。

米田委員

名簿の一番下でございますこの長ったらしい名前、通称は宅建協会と言っているんですが、中野区支部の米田といいます。

当然、空家に関しては不動産業者がかかわらなきゃいけない案件かなと思っております。再利用率にも、管理するにも、また売却するにも、我々の業務の一環、ビジネスチャンスにもなると考えております。また、国も都も補助金等をいろいろ創設しまして、本気なんだなということを知っているんですが、果たして東京——我々の団体がちょっと調

査したところによると、都市部ではやっぱり全部が地方に空家を抱えているという問題があるようですね。また、他の府県においては同じ県内に空家があるということがあられるようですけれども、いずれにしてもこれから増加していきだろろうと言われておりますので、何とか力になればと思っておりますので、よろしくお願ひします。

鎌野会長

以上でご出席の各委員から簡単なご挨拶を伺いました。非常に頼もしいというか、それぞれのご専門の方ということで、今後、活発なご意見を伺えればと思ひます。

それでは、次第の7でございます。その(1)の「空家等対策審議会の運営について」、事務局のほうからよろしくお願ひします。

塚本副参事

事務局からご説明させていただきます。

報告事項の7番、(1)「空家等対策審議会の運営について」でございます。資料の2をごらんいただきたいと思ひます。

こちらの「審議会運営上の申合わせについて」ということで、今回、第1回でございますので、案として事務局のほうでつくらせていただいております。

読み上げさせていただきます。

まず、1番、「会議に出席できない場合の代理出席について」でございます。団体等から推薦された委員の皆様がやむを得ず会議を欠席する場合につきましては、会長はその委員に代わって当該団体等に所属する者が出席することを認めることができることとします。この場合、代理出席された方は意見を述べることはできますが、審議上の採決に加わることはできないというものでございます。

続きまして、2番、「会議の公開及び傍聴時のルールについて」。(1)、会議は原則公開とします。(2)傍聴人による写真・動画の撮影及び録音は原則できません。ただし、審議会の議決により許可した場合はこの限りではございません。(3)傍聴人が議場の秩序を乱すなど議事を妨害し、又は妨害する恐れがあると認められる場合は、会長は当該傍聴人の退場を命じることができることとします。

3番、「議事録について」。(1)事務局は議事録をまとめるため、レコーダーで録音を行います。(2)各委員に議事録案を送付し、確認をいただいた上で最終的な議事録を作成いたします。(3)発言者の氏名は、原則として議事録に記載をさせていただきます。(4)議事録は区ホームページで公開をさせていただきます。

事務局からの「審議会運営上の申合わせ」の案については以上でございます。

鎌野会長

今、事務局から「審議会運営上の申合わせについて（案）」のご提示がありましたけれども、これについて何かご質問、あるいはご意見などがございましたら。

吉田委員

議事録を作成して会議を行うということなので、発言にはいろいろと注意をしないといけないと思うんですけども、よく区の委員会なんかですと、議事録に載せないというので、ここはちょっと休憩にしてくださいというようなことで意見を述べ合うことがあるんですけども、そういうことはできるのでしょうか。

塚本副参事

運営上は可能でございます。例えば委員会の例をご提示いただきましたが、「開会中」、「休憩中」という札をご用意させていただいて、委員の皆様から休憩をお願いしますということで、その瞬間から休憩状態、いわゆる記録に残らない状態で、また再開する際には会長のほうから休憩の終了、再開ということで宣言されましたらば、また開会というような形で、議事に残さないような形の運営は可能であると考えます。

鎌野会長

よろしいですかね。例えば個別の空家の名称などが出てきて、仮に差しさわりのあるというようなことでしたら、今ご質問、ご説明がありましたように、そういった扱いにさせていただきたいと思います。もし私そのあたりを忘れて気がつかなかつたら、またお教えください。

そのほか、何かございますでしょうか。

それでは、事務局の提案された本審議会の運営上の申合わせについてに沿って運営をするということによろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

鎌野会長

どうもありがとうございました。

それでは、報告事項の(2)からですが、(2)から(4)までは一括して事務局のほうから説明をお願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

塚本副参事

(2)、(3)、(4)は関連してございますので、続けて事務局のほうからご説明をさせていた

だきたいと思います。

まず、(2)「空家等対策審議会の役割について」ということでございます。まず、資料3の「空家等対策審議会条例」をごらんいただければと思います。

こちらは、当審議会の設置の根拠となる条例となっております。主な点のみをご説明させていただきますと、第1条で「設置」について規定がされております。これは、中野区における空家等に係る施策に関して必要な事項を審議するため、区長の附属機関として設置されるものでございます。というところで、1条がうたわれております。

続きまして、第2条、審議会の「所掌事項」でございます。空家等対策の推進に関する特別措置法、一般的には空家法ですとか、空家特措法などと呼ばれておりますが、こちらの第6条で規定される空家等対策計画の作成及び変更に関する事項、そして、空家等に係る施策の推進に関して必要な事項、これら2点について審議をお願いするものでございます。

条例につきましては、主だった点は以上でございます。

続きまして、資料の4番をごらんください。こちらは、先ほど申し上げました空家法の概要を紹介した資料となっております。

一番上の青囲みで書いてございます「背景」にも記載がございますが、現在、適切な管理が行われていない空家等に関しましては、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要であるといった背景がございます。これに基づいて、こうした諸問題への対策として法整備がなされたということでございます。

2つ目、「定義」でございます。「空家等」でありますとか、「特定空家等」の定義は、空家法上、こちらに記載のとおりとなっております。まずは当審議会におきましても、「空家等」の定義はまずはこれに準じた考え方を持った上でご議論をいただければなというふうには考えております。審議会の中で空家等の定義というところは改めてまたご意見を頂戴できればと思いますが、たたきの部分、スタートの部分としてはこの空家法の定義に基づくものと考えております。

下の部分、「施策の概要」については、幾つかございますのでお読み取りいただければと思います。ここでは対策計画の策定でありますすとか、情報収集、特定空家等に対する措置のあり方などについての位置づけがなされております。

資料4の説明は以上でございます。

続きまして、資料5でございます。つづりになっているかと思いますが、皆様、ありますでしょうか。

こちらにつきましては、中野区におきまして空家等対策をどのように考えているのかについてご紹介したいと考えております。

まず、資料5の1枚目でございますが、こちらは「新しい中野をつくる10か年計画（第3次）」の中で位置づけました8つの戦略をご紹介したペーパーとなっております。

空家に関しましては、この中の戦略Ⅱ、展開1、「安全で利便性の高い、住み続けられるまち」の中で中野区としての空家に対する考え方が示されております。次ページ以降にはなりますが、区の基本的な構想の中で空家についても考えを述べているところでございます。

施策の具体的な展開としまして、資料の3ページをごらんいただければと思います。ポチの部分をお読み上げさせていただきます。「区内の空き家等について、重要な住宅資源としてとらえ、子育て世帯等の定住促進、高齢者等のサービス付住宅等への住み替え促進・資産活用を視野に、積極的な利活用を図るとともに、倒壊等の危険がある家屋の解消等、総合的な対策を進めます」。

先ほど区長のほうからもございましたが、区としては空家対策を積極的に利活用の部分も考え、こういった多種のサービスに反映をさせていきたいという考えでございます。このような区としての空家に対する考え方をご理解いただいた上でのご議論をこの審議会では期待しているものでございます。

報告事項(2)の審議会の役割としましては、説明は以上でございます。

続きまして、報告事項(3)「(仮称)中野区空家等対策基本計画の考え方について」でございます。

資料6をごらんください。基本計画の主な内容(案)でございます。

まず、1番、「空家の実態と課題の把握」でございます。現在、中野区全域におきまして、我々のほうで空家の実態調査を実施しているところでございます。こちらは外観目視の調査となっております。空家と思われる建物であったり、その付随する敷地の状況などについて1つずつ確認をしているところでございます。そうした空家と思われる建物の所有者に対しましてもアンケート調査をあわせて実施しておりまして、空家に至った事情でございますとか、今後の利活用の意向などについてアンケートを取りまとめ、分析を行ってまいりたいと思っております。こちらの結果報告につきましては、第2回以降の審

議会でもご提示させていただきたいと思っております。

こうしたデータを踏まえまして、次の段、2番の「空家対策の基本的方針」でございます。ここでは大きく3つの視点を設定しております。

1点目は早急な特定空家の解消、2点目は空家の利活用促進に向けた環境整備、3点目に将来の空家化抑制について、区としては基本的な姿勢としてまとめてまいりたいというふうに考えております。

こうした基本的な方針の中から、続きまして3番、具体的な「施策実施方針」へとつなげていくものでございます。区民対応の充実、関連施策との連携、民間事業者との連携、これらについて実効性のある施策の考え方、あり方について示してまいりたいと考えております。今申し上げたような内容を取りまとめた上で、中野区としての空家等対策基本計画を構成していくものでございます。

本審議会におきましては、今申し上げたような各項目について区としての考え方をお示しした上で、それぞれについてご意見をぜひ頂戴できればと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

では、(3)の考え方については以上でございます。

続きまして、報告事項(4)「今後の進め方について」でございます。

続きまして、資料の7をごらんいただきたいと思います。

本日は第1回中野区空家等審議会の設立に当たりますので、こういった内容となっております。具体的には、次回、第2回からはこちらに記載されているようなテーマに沿いましてご意見を頂戴できればと考えております。

こちらの案ではございますが、最終の第5回の審議会では答申の内容の取りまとめの会となりますので、実質的には2回、3回、4回の3回の審議会で一通りの意見交換をさせていただきたいと考えております。もちろんこれは目安といいますか、たたきの案でございますので、次回以降のご審議の流れ、ご議論の流れによりましては審議会の回数が場合によってはふえたりですとか、こちらの内容についても変更が出てくることも想定をしているものでございます。

以上が(4)の今後の進め方についてのご説明でございます。

駆け足で大変恐縮ではございましたが、(2)、(3)、(4)の説明は以上となります。よろしくお願いいたします。

鎌野会長

この後、また事務局から中野区の現状についてはご報告いただきますけれども、まずは7の報告事項の(2)、(3)、(4)ということで、資料に基づいてご説明をいただきました。

どこからでもよろしいかと思しますので、ご説明いただいたことについて何かご質問、あるいはご意見などがございましたらご自由にご発言をお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

ちょっとこれはご意見をいただくまでのつなぎといたしますか、資料6の「空家対策の基本方針」ということで3つの大きな柱が示されていて、それを2回、3回、4回でそれぞれ審議をするということですが、多分この3つの中のいずれかに含まれるのかもわかりませんが、別にこれにとらわれずに、何かこれ以外のことで関連することがあったらご意見をいただいて審議するということはよろしいですね。

塚本副参事

はい。今おっしゃられましたとおりでございます、空家に関する事、いろいろと枝葉が多くあるものと考えております。都度都度、委員の皆様からご意見を頂戴しましたら、それにつきましてもあわせてご議論いただきたいというふうに事務局としては考えておりますので、よろしくお願いたします。

鎌野会長

限られた回数ですし、答申の内容から余りにも外れてしまうといけませんけれども、そのあたりは柔軟にということでございます。

さて、いかがでございましょうか。何か……。

林委員

今、中野区では空家の状況調査をしていらっしゃるということなんですが、その進捗状況をもうちょっと具体的にお教えいただければありがたいんですけども。

それから、大体どれぐらい特定空家があって、あるいはその他の空家がいろいろあると思いますけれども、そのことがもしわかれば教えていただきたいんですけども。

塚本副参事

事務局よりご説明いたします。

調査の進捗でございますが、調査員による調査は2回行いました。2回といたしますのは、1次調査、2次調査というような形でやっております。資料6の主な内容(案)にございますが、一番上のほうの「空家等実態調査のとりまとめ」の「調査項目」について、建物所有者、建物構造、面積、建築年、敷地状況、外観写真等、こういったところをまず1次

調査で調査員が一通り眺めて、恐らく空家ではなかろうかというところをピックアップして、2次調査では別の調査員が改めてそこを確認した上で、もうちょっと詳しく構造ですとか、敷地の状況ですとか、そういったところを整理しております。

調査自体は中野区内全域、2次調査まで完了いたしました。現在はデータを取りまとめている最中でございます、正確な数字はちょっとこの場では申し上げられませんが、1,000棟以上あろうかなと。戸建て住宅で1,000棟以上中野区内にアろうかなというところで今は想定をしております。

林委員

それは戸建てですね。

塚本副参事

戸建て住宅です。細かい数字につきましては改めてご報告いたします。現在はアンケート調査を順次行っているというような状況でございます。

鎌野会長

またそのあたりのご報告はこれから、今後順次ですね。

そのほかに何かございますでしょうか。

保坂委員

この開催頻度と、答申の予定はいつごろか教えていただけますか。

塚本副参事

こちらの目安でございますが、第5回、最終的な答申案文の取りまとめの段階で、可能であればことし、平成29年の10月ですとか、11月ぐらいを目安に考えてはおります。こちらで答申を頂戴しましたら、それをもとに区としての基本計画の案をつくった上で区民の皆様にもご意見を頂戴していくといった流れで考えております。最終的には平成29年度末ぐらいまでには形になればというところで想定はしてございます。

鎌野会長

よろしいでしょうか。

米田委員

中野区では特定空家の除却支援というのは何か考えはあるんですかね。幾らか金銭的な補助金を出すとか、その考えは……。

塚本副参事

補助金というような考え方かと思いますが、空家だから除却するという直接的な支援と

いうものは現在ございません。ただ、防災まちづくりですとか、そういったところをやっている地域におきましては限定的に一部補助があるようなものもございます。

鎌野会長

よろしいですかね。またそのあたりも今後詳しく数字など伺いたいと思います。

そのほかに何かございますでしょうか。

齊藤副会長

空家だけではなく、住宅ストック全体だということですが、よく空家になっている建物というのは割と耐震性が低くて、使うのになかなか難しいという問題があるんですけども、区ではこの耐震に対して何かサポートされている体制があるんですか。例えば無料診断するとか、簡易診断するとか、補助をするとか、耐震改修するときに何か制度があるとか。なかなか空家をそのまま使うのは難しいと思うんですけども、ちょっとそれに関連する既にある施策みたいなものもご紹介いただけると、利活用がスムーズに考えていけるのかなと思ったんですが。

小山内副参事

建築担当のほうからその辺についてはご説明させていただきます。

私ども建築担当のほうでは、耐震事業ということで、住宅の耐震診断については簡易と本格的な診断とあわせて無料で区民の方に実施しているところでございます。

齊藤副会長

無料ですか。

小山内副参事

はい。ただし、診断の結果、改修ということになりますと、ちょっと改修助成のほうの制度がないというのが実情でございます。

鎌野会長

そのほか、何かございますでしょうか。

米田委員

つい2~3日前なんですけど、東京都で会議がありまして、都は今耐震改修に対して50万ですか、あるんですね。それを改修する場合の。既存不適格でも補助金を出しますと言いましたけれどもね。既存不適格の建物はどうするんだという空家に関連しての話だったんですけど、既存不適格でも耐震改修する補助金は補助しますということでしたね。中野区もその辺をまた検討していただければ。東京都はそう言い切りましたよ。

小山内副参事

耐震診断については既存不適合でも……。

米田委員

診断ではね。改修するについてですね。

小山内副参事

ただ、私ども違反建築に対しては診断もできないというような実情はございます。

鎌野会長

またそのあたりもきっと2回以降、いろいろと議論になろうかと思えます。

そのほか何かございますでしょうか。

齊藤副会長

さっきの耐震診断無料というのは空家でも大丈夫なんですか。それとも居住の住宅に限定されるんですか。

小山内副参事

所有者の方が、例えば自分が今持っている建物の耐震性について実施してほしいということであれば、当然それはできます。

齊藤副会長

はい、わかりました。ありがとうございます。そこを制限されている市町村さんもあるので、ここの場合は大丈夫なんですね。

小山内副参事

それはないです。

齊藤副会長

わかりました。

鎌野会長

そのほかいかがでしょうか。

これは極めて形式的なことですけれども、私のほうから。先ほどおおよその期限もお教えいただきましたけれども、この審議会で審議すべき事項は資料3の2条の大きく(1)、それに付随して多分(2)だと思えます。そうすると、ここに書いてある「空家等対策計画の作成及び変更に関する事項」というんですけれども、変更というのはないですね。専ら作成ですね。作成で、そして諮問にもあるように、先ほどご説明いただいたように、この基本計画というのは最終的には区が策定するだけけれども、区が策定するについてこの審議会

でそれに関するいろいろな事項、基本的な考え方とか、盛り込むべき事項についていろいろと審議をします。そして、それを極力反映していただくという形ですね。そういう理解でよろしいですね。ですから、我々はそれを目指していろいろと意見などを申し上げます。最終的には区が取りまとめると。

そして、資料7の第5回のところにありますけれども、第5回でこの審議会での答申案文、まだ答申までは至っていないので、その案文を取りまとめて、そしてそれを市民に提示して、もし必要があれば最終的に区のほうで修正などがあればしていただいて、最終的に基本計画という手順ですね。

基本計画そのものの施行というか、その時期はいつごろですかね。来年度ですかね。

塚本副参事

具体的な日付はまだ想定はしておりませんで、やはりこの審議会を充実させていただきたいところがまず念頭でございます。結局、スケジュールありきとは考えておりませんので、目安は先ほど申し上げたように来年度末ぐらいなのかなとは思っておりますが、あくまでも審議会の進捗によりまして考えていきたいと考えます。

鎌野会長

はい。そういうことでよろしいですかね。

そのほかに何かご意見があれば……。また今後も適宜、具体的なお説明を事務局で伺ってからどんどんいろんなご意見とか質問が出てくると思いますので、それは遠慮なくその都度言っていただければと思います。

それでは、基本的なこの審議会の答申事項ということに関しては以上とさせていただきます、次第の7の次の(5)の「中野区の住宅及び空家等の現況について」、これについて事務局のほうからご説明をお願いいたします。

塚本副参事

事務局から説明させていただきます。

(5)「中野区の住宅及び空家等の現況について」ということでご報告いたします。資料の8をごらんいただければと思います。

こちらはさまざまデータの出どころがございまして、住宅・土地統計調査でありますとか、国勢調査ですとか、さまざまのところからデータを出典しておりますので、年数がそれぞれちょっと違っている場合がございますことをちょっとご了承いただければと思います。

まず、資料 8、1 ページ目、1 番、「住宅・住環境の現況」ということで、(1)「住宅数」でございます。全て中野区のデータとしてご理解いただければと思います。

住宅の数でございますが、平成 15 年、20 年、25 年と段階的に増加を続けてございます。平成 25 年には 21 万 420 戸ございまして、その中で居住世帯のあり、なしで区分けしてございますが、居住世帯ありが 18 万戸、居住世帯なしが約 2 万 9,000 戸といった数になっております。こちらは順次増加をしているというような形となっております。具体的には、下の文章にも書いてございますが、量的な面では住宅の数は充足しているといったことがこちらのデータでわかるかと思えます。

次のページ、(2)番、「住宅の建て方と構造」でございます。表の 2 をごらんいただければと思います。

ちょっと白黒で見えにくくて恐縮でございますが、まず、表 2 の一戸建て、円グラフの右上ですね。住宅全体の中で一戸建てが 3 万 7,560 戸、20.8%となっております。それに対しまして共同住宅、種類が幾つかございますが、1 階から 2 階建てから 11 階建て以上まで 4 段階に分かれてございますが、この共同住宅全部合わせますと、75.1%という割合となっております。具体的に申し上げますと、共同住宅というものはアパートでありますとかマンション、そういったものでございますので、一戸建て住宅に比べまして共同住宅がかなり割合としては中野区は多いというような現況となっております。

3 ページ目の表 3 をごらんいただきたいと思いますが、今度は住宅の建て方と構造の数でございます。

まず、木造の住宅は上のグラフ、数で言いますと 6 万 6,230 戸ございますが、これは全体の 37%となっております。片や非木造、RC 造ですとか鉄骨造、そういったものは 63%となりますので、住宅におきましては約 3 分の 1 が木造であるといった状況でございます。

その流れの中で、表 4 をごらんいただければと思います。

これは 23 区との比較という形になるんですけども、まず、1 番上の中野区「(木造)」というところをごらんいただきたいんですが、右のほうに 40.2%と書いてございます。こちらは共同住宅の 1 階から 2 階建てが 40.2%、いわゆる木賃アパートとよく呼ばれる木造の 2 階建てのアパートでございますね。あくまでも木造建物住宅の中においては 40%存在していると。これを 23 区全体と比べた場合に、上から 3 本目のグラフになりますが、東京 23 区の中では同じくくりで見ますと 29.3%となっておりますので、中野区においてはやはりこういった低層の木造アパートが割合としては多いことがわかっております。

次の4ページでございます。「住宅の規模と建築時期」でございますが、表の6をごらんいただければと思います。

住宅の建築時期でございますが、これは時期で分けたグラフになっていますけれども、中野区は一番上の表でございます。一番左、12.3%、14.8%、ここまでが昭和55年以前に建てられた建物、合わせると大体27%ほどございますが、いわゆる旧耐震建築と呼ばれるものでございます。中野区においてはこの27%の建物が旧耐震の住宅であるといった状況となっております。近隣区ですとか、23区の平均と比べてこれが突出した数値というわけではございませんが、やはり住宅ということもございますので、旧耐震の割合は重要なポイントになるのではないかと思います。

表7、表8はもうちょっと詳しく構造も分けてお示ししているものでございます。

続いて、ちょっと飛びまして6ページ目、(4)、中野区における「住宅の居住形態」でございます。

表の9をごらんいただければと思いますが、これは当然と言えば当然なんですけれども、居住形態別の状況、持ち家と民営借家がそれぞれ数が非常に多い。全体の世帯数が当然ふえていることから、持ち家に関しましても、民営借家に関しましても、平成12年、17年、22年と順次ふえてきております。

表10をごらんいただければと思いますが、「居住形態別の状況（周辺区との比較）」でございます。

中野区において持ち家と民営借家の割合でございますが、中野区は一番上、持ち家は33.8%、それから公団とかの建物ですね。1個間を挟んで民営借家が57.9%、約58%が民営借家でございます。一番下のグラフ、東京23区平均の民営借家が43.2%ですので、それと比べましても、中野区は57.9%なので、借家の割合が多いということがわかります。

続きまして、7ページ、中野区の「新設着工住宅の状況」でございます。

中野区におきます過去5年間の新築着工住宅数を見ますと、毎年平均して大体4,000戸程度の新築着工住宅数が推移していると。当然、住宅がふえても除却される住宅も当然あるかと思しますので、ここで示しているのは新築されたものだけの数で、これは毎年大体4,000戸ずつぐらいふえている、新築されているといった状況になります。

例えば平成26年、一番右側のグラフをごらんいただきますと、こちらは3,796戸ございましたが、2,361戸が貸家でございます。62%が貸家、いわゆる賃貸住宅という状況となっております。

次の 8 ページをごらんいただきたいんですが、表の 13 は新設着工された住宅の 1 戸当たりの床面積でございます。

一番上の丸の棒グラフは持ち家、恐らくこれはほとんどが戸建ての住宅かなとは思いますが、大体 120 平米ぐらいの床面積で推移しています。片や一番下、四角のポイントのついている折れ線グラフは貸家でございますが、これは逆に 40 平米程度の形で推移しているといった状況となっております。

ここまでがいわゆる住宅の状況でございます。

続いて、9 ページ、「空き家の現況」でございます。現在、先ほど申し上げましたように実態調査を行っておりますが、平成 25 年の住宅・土地統計調査のデータを用いて、統計上の数字ではございますが、空家の数についてご説明いたします。

表 14 でございます。平成 15 年、平成 20 年、平成 25 年、3 段階で示しておりますが、空家個数は急激な勢いで平成 25 年にふえているといった状況となっております。このうち平成 25 年で見ますと、賃貸用の住宅が 2 万 3,920 戸、こちらは空家全体のうち 82.7% が賃貸用の空家であるといった状況となっております。

この 5 年間、平成 20 年から平成 25 年で比べた場合には、空家の数のうち賃貸用の住宅が 1 万 2,000 から 2 万 4,000 にほぼ倍増しているといった状況となっておりますので、この賃貸用という部分は非常に考え方として空家に対してはポイントとなってくるのかなというふうに考えられます。

次の 10 ページでございます。表の 15 をごらんいただければと思います。

住宅の建て方別で空家の状況というところになるんですけども、空家の総数、一番上の棒は先ほど申し上げましたように 2 万 8,920 戸、平成 25 年の時点でございますが、一戸建てに限って言えば 2,490 戸。それに対しまして、一番下、共同住宅は約 2 万 5,000 戸以上となっております。今回調査をしておりますのは、実はこの一戸建て住宅を対象として調査をしておりますので、この統計調査上は 2,490 戸あるという形にはなっています。具体的な数字はまた明らかになってくると思いますが、それに対して共同住宅 2 万 5,500 戸ぐらいのものが区内においては空家、空室状況であるといったデータとなっております。

最後に 11 ページでございますが、表の 17、空家にクローズアップした場合の接道条件ですとか、破損の状況を示しているものでございます。

一番上の棒ですが、空家の総数が 2 万 8,920 戸あるうち、3 本目でございますが、うち接道条件が不良であるものが 1 万 3,800 戸、空家のうち約半分、半数の建物に関しまして

は接道条件に何らかの課題がある、不良であるといった状況となっております。こういった空家に関しては、仮に建て替えする際にはまずこの接道状況の問題を解決する必要があるといった状況となっております。

下の表 18 でございます。住宅総数に占める空家の割合、こちらは周辺区との比較でございますが、中野区全体で 21 万戸ある中で 13.7%、2 万 8,920 戸が空家であるというところ です。この 13.7%、新聞報道とかでもいわゆる空家率というふうに呼ばれる数字はこのデ ータがもとになっていると思います。全体の戸数から空家の空き部屋の戸数が 13.7%。近 隣区と比較しますと、豊島区が 15.8 という数字で非常に高いのですが、中野区は近隣区 の中でそれに続いて 2 番目となっております。

ただ、これは 23 区全体で見た場合には、表にはございませんが、23 区内で一番高い のは豊島区の 15.8%なんですけれども、実は 2 位が大田区の 14.8%、中野区は 23 区で 3 位 で 13.7%といった数字となっておりますので、東京の空家率の中でも中野区はかなり上位 にいる状況となっております。

現況の住宅の状況と空家の状況、ちょっと長くなりましたが、ご説明は以上となります。

鎌野会長

ただいまの事務局からのご説明についてご質問、ご意見がありましたら、これもどこか らでも伺えればと思います。

五味委員

11 ページの上のグラフでございますが、接道条件が 4 メートル未満——狭隘道路は中野 区の場合は 23 区中恐らく一番多いんじゃないかと思うんです。4 メートル以下を狭隘道路 としておりますけれども、この 4 メートル未満の戸数ですね。戸数でなくて地域、具体的 にどこの場所か。この狭隘の問題は中野区では昔から問題になっているわけで、場所ごと の地図的なもの、その狭隘道路が駅に近いとか、あるいは駅から遠距離にあるとか、そう いうものがかなり空家に影響があると思うんです。それは何かデータのものは出ますか。 今、表で調べている場所はどこの場所になるんですか。

塚本副参事

現在調査を行っております、戸建て住宅に限られてしまうんですけれども、空家と思 われる建物の前面道路の幅員というものもあわせてデータとしてとっておりますので、接 道不良というか、4 メートル未満のものはそれぞれエリアごとにピックアップできるとい うようなしつらえとはなっております。ただ、アパートとか、そういったところまでは今

回の調査ではしていませんので、そこはちょっと課題というか、データとしては今後の整理かなと考えています。

五味委員

その調査された場所の位置図だとか、要するにこれは用途地域に関連がありますから、将来の中野区の都市計画上の問題に相当深い関係があるので、これは実際の場所をデータアップしてもらったほうがいいかと思うんです。

鎌野会長

よろしいですかね。地域性というか、そのあたりのご指摘というか、ご意見を伺いました。

そのほかに何かございますでしょうか。

齊藤副会長

ご丁寧な説明、ありがとうございます。

ちょっと教えていただきたいんですが、そうしますと、中野区の空家は民間賃貸のアパート系が非常に高い空家率になっているという理解でまずよろしいでしょうか。そうしますと、民間賃貸のアパート、いわゆる共同住宅の中でどんなものが空家に、やっぱり古いもの、耐震性が低いもの、狭いもの、バス・トイレが一緒のもの、そういったものがもう空家になっているという理解でよろしいんですか。こちらじゃなくて、こちらを見るべきかもしれませんけれども（笑）。

林委員

実は我々不動産業界で、中野区という地域はどちらかというとなりが高いんです。ところが、非常に古い木賃アパートも多いんです。ですから、私ども建築業もやっていますし、不動産だけじゃなくてやっているんですが、やっぱり今の物件と以前の物件はかなりさま変わりです。例えば今はオートロックが当たり前、それからカメラもつける。あるいはバス・トイレは別、ウォシュレットをつける。あるいは場合によっては床暖もつけるとか、非常に至れり尽くせりでないと、なぜかというとなり少子化なんです。人口減少社会ですから、もうやむを得ない。

だから、今、早稲田大学もそうだと思いますが、やはり関東周辺の方がふえていると思います。要するに自宅から通う方がふえていると思います。昔はもう田舎からどんどん出てきたんですが、そういう状況なので、やっぱり少子化の中でそういうような賃貸のマーケット自体が縮小しています。

私は日管協の理事を長いことやっていますけれども、賃貸不動産経営管理士協議会、先生、ご存じですね。あの制度をつくって、協議会の会長をやっておりましたから、今の空家問題は賃貸管理の問題なんです。賃貸管理なんです。ですから、賃貸管理はどうやって経営するかというこれに絡んでいるんですよ。

ですから、今、塚本副参事がおっしゃったように、いろんな意味においてこの空家が東京の場合と地方と全く違います。だから、はっきり言わせて、東京は70%、80%が居住用なんです。こんなに便利のいい、人気のいい場所で何でこんなにあいているかというと、設備が悪いからなんです。今、ぜいたくですから。そういうような形で、ひとりっ子政策じゃないけれども、非常にもう過保護に育っていますので、学生なんかでも非常にぜいたくになっている。我々は50年以上前は三畳間が当たり前で、畳三畳で生活していた時代ですが、今そんなのは誰もいませんから。そういうところがいっぱいあいています。

齊藤副会長

そういうものに対して価格を下げても需要が……。

林委員

いや、価格を下げてもだめです。

齊藤副会長

だめなんですね。そうすると、次は所有者の方は追加投資をする気はない……。

林委員

追加投資をできるような——私ども今、ドゥー・イット・ユアセルフといいまして、そういうのを進めているんだけど、例えば小さい三畳間と四畳半の畳の部屋なんてほとんど見向きもしません。それから、お風呂とトイレが一緒。我々はトイレも風呂もない時代に育ったんです。マーケットが全然違うんですよ。だから、そういうオーナーの意識を変えていかないと。オーナーも高齢化になっていますから、結局、リニューアル、リフォームができないんです。これが実態なんですね。だから、この点を十分整理して考えていかないと難しいと。

空家でも、今、特定空家というのはほとんどが一戸建てがメインですよ。戸建てをどういう種別をするかということをやはり十分お考えいただいて、まず進めたほうがいいのかなと思っています。例えば共同住宅をやったらしっちゃかめっちゃかになりますから、それは後の問題として、ひとつ政策的に提言するというのはどうでしょうか。

鎌野会長

非常に重要な論点が上がってきました。

三山委員

あと、いろいろな相続税対策とか、そういった面から賃貸住宅を建てたほうが税制上の優遇措置があるということが大きいですよ。それで、どんどん賃貸アパート、賃貸マンションが中野区以外でも建っていますよね。供給が需要を上回っているというんですかね。供給過多の状態に陥っているといったことから、やはり新築のアパート、マンションはそれなりにすぐ居住者が決まるということですがけれども、中古のアパートは今林さんが言ったとおり、設備やら居住環境が悪いためにあいているということで、どうしてもどんどんつくっていき過ぎていくということがやはり大きいんじゃないですかね。だから、どうしても中古は空室のままであるという状態が続いていると。家主にとってみても建て替えをするような資金を持っていないとか、もう高齢化しているからそういう気もないんですということ、建て替えの意欲がないというようなことも大きいのかなと思いますけれどもね。

花堂委員

今、林さんのほうから最近ちょっとぜいたくになっているからということだったんですけども、皆さんご存じかわからないんですけども、共立メンテナンスさんという、あそこは別にメンテナンス会社ではなくて、下宿だとか、そういうところからスタートしたんですけども、実は最近好調だと。その理由がやっぱり親がひとり暮らしをさせるのが心配で、安心・安全というところに非常に……。だから、今はぜいたくというよりは、オートロックとかいう部分は、やっぱりそういうところじゃないと自分の子ども、娘、息子は住まわせられないという親がいるのではないかなという感じがしました。

鎌野会長

そうですね。今後の空家の活用というか、それをどう考えるかというときに重要な論点ですね。

吉田委員

先ほど五味先生からお話があったんですけども、狭隘道路が非常に多いということで、アパートを経営していると、建て替えてでもやはり入ってもらったほうがいい、建て替えたいというオーナーさんが結構いると思うんですね。でも、建て替えたら現状の建物より大きいのが建たない、小さいのしか建たない、これが現状だと思うんですね。これでは建て替えたくても建て替えられないというのが現状なので、この審議会で言うべき話かどう

わかりませんが、狭隘道路の問題、建築基準法の問題はどうしても避けて通れない問題だと思うので、この辺ももし審議できるのだったらお願いしたいと思います。

鎌野会長

そうですね。どこまでそれが今回の基本計画に盛り込めるかどうかはともかくとして、ここでこういう議論をしたというのが多分大事なことだと思います。それは議事録で残りますので、そういうのは特に排除しないでご意見を伺えればと思います。

そのほかにございますでしょうか。

齊藤副会長

もう1つ教えていただきたいんですが、今ご紹介いただいたデータでなかなか見えてこないのが区分所有型、いわゆる分譲型のマンション、これが対策法の中に入っていないんですけれども、中野区と言えば老舗の分譲マンションもたくさんあって、古いもの、耐震性の低いものもあるんですけれども、その空家がどのくらいあるかみたいな、あるいはそういうものが問題になってというようなことはないのでしょうか。

塚本副参事

中野区としてマンションのデータは実は持ち合わせておりませんで、今、副会長がおっしゃったように古いマンションは非常に多くて、順次建て替えというご相談は幾つか出てきているかなと。ただ、やはり当然、建て替えということのきっかけは空き室がふえてきたことも1つの要因にはなっているかと思しますので、分譲マンションにはそういうトレンドがあるかなと。ただ、賃貸マンションについては現状ちょっとまだデータがないので、今後やはりそこは課題かなといったところです。

林委員

区分所有の分譲マンションは比較的流動性があるんですよ。流通性がある。というのは、そういう専門業者がいて、買い取りしてリニューアルして転売する、これは今非常にビジネスではやっています。ところが、一戸建てのマンション、賃貸マンションの古い設備のものがあっていますよね。例えば共同住宅で3階建て、エレベーターもない、それからお風呂とトイレが一緒で、畳は今ほとんど若い人はだめですから。昔の住都公団のあれを考えていただければ、そんなのが実はまだ残っているんですよ。そういうのは空家になるケースが多いということです。

齊藤副会長

古いマンションの中でもうまく流通しているものと流通していないものがあるって、例え

ばオートロックがないとか、エレベーターがないとか、部屋がということで、ある程度民間の買い取りで流通できるものもあるけれども、そうじゃないものもあると。

林委員

そうです。例えば30平米ぐらいで総入れかえで全部やって、やっぱり300、400ぐらいかかりますよ。それだけの設備を投資して、またできるかできないかという、やっぱり全部が全部できませんから。だから、非常に安く買ってやる。地方の場合はもう10分の1。例えば千葉あたりですと、例えば2,000万、3,000万の戸建てがもう100万単位で流通しているというのが現状です。

それから、東京は余りないんですよ。東京の杉並にしても、中野にしても、分譲業者が取得しますから。もう200万ぐらいのね。あるいはすぐ値をつけますから。だから、そんなに空家になる前にもう処分されちゃうんですよ。地方はやっぱりものすごく多いですから。

坂本委員

ちょっと区の方にお聞きしたいんですけども、ここに詳細な資料のデータを出していただいていますので、これは皆さんお感じだと思うんですけども、データ上は結局、空家というか、空き部屋が非常に多いというのが顕著になっていますね。そう言いながら、調査員の調査のほうは戸建てを当たっているじゃないですか。区としては空家の戸数を減らしたい、パーセンテージを減らしたいということであれば、いわゆる空き部屋にならないようにするということが数字上は反映されると思うんですけども、それなのか、いわゆる戸建ての空家を何とかしようと思う方向に持っていきたいのか、ここの審議会としての答申の方向もそれによって多分答えが変わってくる気がするんですけども、いかがお考えでしょうか。

鎌野会長

いかがでしょうか。非常に重要なご指摘で。

塚本副参事

今、委員ご指摘のとおりでございまして、そもそも空家対策のきっかけになったのが空家法があったと。その空家法のそもそもは特定空家をどうにかせんといかんというところだったと思います。区としても、やはり戸建て住宅というところが空家問題のまず一丁目一番地なんだろうというところはございました。

ただ、こうやってデータを見てひもといていく中で、やはり空き部屋という問題も非常

に無視できない。そして、住宅ストックという考え方。空家ではなくて、資産、ストックとして捉えていくことが必要なのではないかとこのところ、区としても考え方をちょっとずつ進めてきたところです。

今回、空家対策基本計画においては、あくまでも戸建て住宅のデータを取り集めた上での計画なので、やはり住宅をメインにしたいといったところは持っております。ただ、今回の基本計画の先に、例えば今後数年のうち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ので、そういった中でこの場でご議論いただいた空き部屋のお話ですとか、そういったところを住宅マスタープランのほうにぜひとも反映させていきたいなというふうには考えております。なので、答えとしてちょっとあやふやなんですけど、あくまでもやはり戸建ての住宅をメインとして、この場ではご意見を頂戴したいというふうに思っております。

坂本委員

そうすると、今回の我々が答申すべきものの主たるものは戸建てということですね。

塚本副参事

はい。主たるものはそうです。

鎌野会長

ただ、先ほどもいろいろなご意見が出たし、実際に中野区でどういう問題が起こっているかというときには、そういった共同住宅、アパートとか、そういうのもご意見をいただいて、それは今後のもう一歩先のという理解で。ただ、我々が来年度中にといいいますか、先ほど言った予定でというのは、当面はそういう戸建ての空家ということですね。

塚本副参事

はい。

鎌野会長

わかりました。非常に重要な……。

坂本委員

そうすると、調査員調査に関しては戸建てが終わって、1,000戸程度ということですが、その空家になった理由等に関してはもう調査が済んでいるということでしょうか。

塚本副参事

今まさしくその所有者さんへの意向調査といいますか、アンケート調査をやっている最

中でございます。その分析を待ってご報告できればなど。

坂本委員

時期的にはどのくらいで終わるんですか。

塚本副参事

そうですね。年度内には取りまとめをしたいと思いますので、第2回では報告できるかなと思っております。

保坂委員

その調査というのは、空家の所有者だけですか。近隣とか、周りの住民のアンケートなんていうのはやっていないんですか。

塚本副参事

今回、所有者様だけのアンケート調査とさせていただきます。

保坂委員

近隣なんかはまだやる予定はないんですか。

塚本副参事

近隣は確かに今のところ予定がない状況ですが。

保坂委員

けれども、問題意識としては、所有者は放っておくぐらいだからやる気がないわけですね。だから、自治体としては地域住民がどうしたいのかとか、やっぱり相当迷惑を受けていると思うんですね。そういう実態を少し調査していただいたほうがいいのかなという気がしますけれども、どうですかね。

林委員

関連で。例えば所有者調査をされているんですが、相続人が単有であれば比較的いいんですが、問題なのは共有、例えば下手をすると50人、100人なんていうケースも出てくるんですね。こういうようなケースの中で非常に難しい問題が特定空家に関係するんですね。東京の場合はそんなにはないかもわかりませんが、地方は結構多いんです。ですから、この点に関しても少し深く調査を、面倒かもわかりませんが、おやりいただくとよろしいのかなと思ったんです。

例えば所有者が1人であれば比較的いいんですが、高齢者、あるいは相続人が不在というわけじゃないけれども、相続人が大勢いる場合は処理できないので、放置するというケースが非常に多いですから、そういうケースも踏まえて少し調査を進めていただければよ

ろしいかなと思います。

鎌野会長

いかがでしょうかね。今、調査対象のことで、事務局のほうでそのあたりのことは……。

塚本副参事

ありがとうございました。やはり調査は必要だとは思いますが、ちょっと調査のあり方についてはまた考えた上で、審議会でもまたご意見をいただければと思いますので、よろしくをお願いします。

鎌野会長

そのあたりはご検討をいただいて。

高橋（一）委員

先ほどから少し議論になっているのは、共同住宅、賃貸経営の問題なんですけれども、これは中野区だけではなくて、東京に共通した現象ですし、特に23区は、比率は多少違いますが、ほとんどこうなっていて、今むしろ問題になっているのはそこが激増していることで、今回の特措法とは違うんですけれども、さっき区長がおっしゃったようにそこを少し触れていかないと、2,000戸の話をしていって、片や2万を触れていかないと、せっかく議論するのに、案外、戸建てと共同住宅、賃貸系の根っこは半分ぐらい同じ——もうちょっとですかね。7割ぐらい同じような問題で、同じ議論の過程で解決できることがあったりするような気がするので、余り戸建てだけにとというのは先ほどの区長の話ともちょっと違っているような気がします。

保坂委員

私も戸建てが非常に重要なのはわかっているんですけれども、例えばニューヨークなんかも治安の問題で、浮浪者とかが入ったり、そこで何か悪いことをやるという不法侵入のおそれが治安上一番問題だと思うんですね。2万もあると聞いて私はびっくりしたんですけれども、やはりそこら辺は今後どんどん増大すると思いますので、それを多少触れる程度でいいのかという気はしますね。

小山内副参事

補足なんですけれども、私ども建築確認を担当している立場から最近の現状を言いますと、中野区では集合住宅条例をつくっておきまして、6戸以上の建物をつくる場合には届け出が必要ということで年間約250件程度出てきます。戸数に換算すると、大体平均して毎年1,500戸ぐらい申請が出ていると。だけれども、逆に今度、大きな家が相続で結局売

却される。それを買った売建業者さんがそういったものにつくりかえて出していく。だから、戸建てが減って戸数がまたふえるという、またいろんな意味での数字のマジックじゃないですけども、そういうイタチごっこが出てくるのかなというふうにも考えたりしております。

ですから、その辺のところは本当にふえているのか、減っているのかというのが非常に難しい。先ほどから言うと、国がどうしても戸数ベースでやっています。中野区内を今度棟ベースで換算したときに、いわゆる共同住宅については約2,300棟ぐらいというふうに棟数換算では数字としては出ておりますので、そういった意味で数字のとり方によって考え方が変わってくるので、今後、皆様方にお知らせする資料の中にもその辺も踏まえてご提供していければなと考えているところでございます。

花堂委員

介護保険のほうで、ケアマネジャーが中野区の近隣で高齢者の介護度がついた人が入居したいということで探すときにほとんど出てこないんですね。恐らくそれは事故物件になるということの可能性が非常に高いものですから理解はできるんですが、ただ、これだけ多く空家があって、その問題が解決できないのはちょっともったいないかなと思います。事故物件にしなればいいという方法を何かやっぱり対策として考えないといけないんじゃないかなと思います。そうすればオーナーさんも安心して、だったらいいよということになりますので、そこら辺の区全体としての横の連携というか、そういうのを考えていただいて課題解決をしていく方向になればいいかなと思います。

鎌野会長

そのほかに何かございますでしょうか。かなりいろんなご意見を伺って、多分また2回以降に引き続きそういった議論はなされると思うんですけども。

まだご発言がない委員から特に何かございましたら、ご意見なり……。

工藤委員

一般的な感想なんですけれども、空家というのは大体負の遺産という観点で見ているような気がするんです。ちょっと観点を変えてみたいというのがあるんですけども、中野というのは先ほど林さんがおっしゃったように、全国から見ると本当に人気がある。たまたま私の友人の東京へ出てくる大学を卒業した子が中野に住みたいと言っていると。私を通じて探してくださいと来ているんですね。

こういうことがあるので、中野という地域性、このブランドをもっともっと前面に出し

たものを全国に発信していけばモデルになるような気がするんですね。なので、中野という地域性だとか、あとは攻めに転ずるような政策、知恵を皆さんで出し合って、まちづくりの一環というか、まちづくりそのものを立ち上げていくんだというイメージ、気概というか、そういう気持ちで進めていけたらいいかなと感じたという程度の感想です。

鎌野会長

どうもありがとうございました。

そのほか、何か。

高橋（一）委員

論点整理の仕方、戸建てか集合住宅かというのももちろんありますけれども、もう一つは自己所有して自分で使うのか、賃貸していくのかという、それがマトリックスになるので、そういう分けをしていくと整理がしやすいような、そんな整理の仕方を今始めたところなんです。要は戸建てでも賃貸していくんだという考え方ですね。

鎌野会長

いかがでしょうか。特に私のほうであえて厳密にまとめることはしませんけれども、今後の方向性ということも踏まえてご意見を伺いましたので、一応こういう形なのかなということ、私のほうから次回以降の審議のあり方との関連で述べさせていただきますと、基本的に今中心として調査をされているのは一戸建てで、恐らく予算とか時期のことがありますので、先ほどご意見がありましたように、可能な限りで周辺の方についてもサンプル的に聞いてみるとか、相続人についての調査も、ごく少数かもわからないけれども、やっていただくことは検討していただくと。

それから、何といたっても今日のご説明で、共同住宅、共同賃貸がやはり中野区では多いし、大きな問題になっているということで、それもひとまずここでの審議のとき、あるいはお出しいただく資料とかご報告の中では排除しないで、そういうのも戸建ての場合と共通の問題がありますので取り上げていくと。

ただ、これを今回の答申に向けて、基本計画の中にどれほど落とし込むかという問題があるので、恐らくそれはなかなかそこまで広げるのは調査などから難しいので、そのあたりは引き続きご検討いただいて、場合によってはなお書きとか、今後の課題とかいうことで盛り込めるのなら盛り込んでいただく、そういう形でよろしいですかね。ですから、余り最初から戸建てのものに限って、それ以外のものは取り上げないという形にはしないということで審議をさせていただければと思います。

そして、ちょっと私ばかりで恐縮ですけれども、これだけきょうも活発な貴重なご意見が出ましたので、ぜひ中野区の実情に合った、そしてこれは中野区のみならず、他の区あるいは市町村にも影響を与えるので、ぜひ限られた時間ではありますけれども、これだけのメンバーがいらっしゃいますので、ひとつ先端的なというか、よその市町村からも中野区、なかなかやると言われるのを目指して、どうなるのかわかりませんが、やっていきたいと思います。

私のほうからはそういうことで、本日の審議、報告事項について以上で終了いたしましたので、そのくらいにさせていただいて、ご協力どうもありがとうございました。あとは事務局のほうにお返しいたします。

塚本副参事

どうもありがとうございました。

それでは、8番、閉会に当たりまして、尾崎都市基盤部長よりご挨拶申し上げます。

尾崎都市基盤部長

都市基盤部長の尾崎でございます。ありがとうございました。

議論を聞いておりまして、やっぱり中野区の住宅というのは戸数から言えば世帯数を超えている状態が続いているわけですね。それだけ空き室があるという。その中で老朽住宅、いわゆる戸建てになるのかもしれませんが、そういった地域に影響を与えるような住宅が目立ってきた。これをどうするかということで、空家問題に取り組んだときからいわゆる老朽住宅の課題にかかわってきたところです。行政としてもやってきたんですけれども、所有者がわからないとか、そういった入り口のところで時間を要してなかなか改善ができないというさまざまな課題がございまして、こういう状況の中から今回の空家等対策の推進に関する特別措置法がございまして、行政としてもやりやすくなりました。

ただ、その特措法の中に特定空家とそれ以外の空家がある。特定空家は従来どおりちゃんとしっかり取り組んでいかなきゃいけないんですが、それだけやっても空家問題は解決しない。今議論されている中で、戸建ての空家だけではない、共同住宅の空き室をどうするのか、共同住宅の老朽化したのをどうするのかというような話が当然出てきます。我々の計画の中でそういったものも頭に入れながら、中野区としての空家等対策計画をつくっていかねばいけないと思っています。担当のほうからも説明で申し上げましたが、いわゆる空家、空き室をどう活用していくか、この利活用の仕方、あるいは空家にしない方法、そういう対策についてもやはり計画の中に盛り込めたら、その計画は一貫

性があるのではないかと我々は考えております。

5 回ほどの議論で十分にその辺を尽くせるかどうかはわかりませんが、回数が増えれば分かるかもしれません。ただ、中野区として空家対策の計画を初めてつくりますので、これが基本になりますので、皆様方の専門的な知識をいただきながらやりしかりしたものをつくってまいりたいと思います。今後の議論、よろしくお願い致します。以上でございます。

塚本副参事

では、最後にちょっと事務局から 1 点お知らせがございます。今ペーパーをお配りいたしますが、実はきょうご欠席されています、中野区耐震改修促進協議会の伊藤委員からご案内がございました。

2 月 22 日に「空き家問題を考える」という公開講座を開催されるということです。もしよろしければ委員の皆様にもご参加いただければといったことでご案内がございました。どうぞよろしくお願いいたします。

今お配りしているペーパーの中で「参加費 300 円」と記載がございましたが、これはなしということで、無料でご参加をいただけるものでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

では、本日の日程としては以上でございます。

第 2 回の審議会でございますが、会長、副会長と日程を調整させていただいた上で、できる限り早い段階で委員の皆様にはお知らせさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

坂本委員

大体何月ごろとか、わかりますか。

塚本副参事

大体今目安として考えておりますのは、年度が明けた 4 月、5 月、そういったところで設定できればなというふうには考えております。いずれにしても、また早い段階でご報告いたしますので、どうぞよろしくお願いいたします。

では、以上となります。本日はどうもありがとうございました。

— 了 —