

第4回中野区空家等対策審議会

会 議 録

平成29年（2017年）8月29日

中野区都市基盤部

日時

平成 29 年 8 月 29 日（火曜日）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
2. 報告事項
 - (1)第 3 回中野区空家等対策審議会の議事要点について
 - (2)空家の老朽・管理不全度の比較等について
3. 議題
 - (1)空家等の適切な管理推進に関する規定の考え方について
 - (2)将来の空家化抑制について
 - (3)その他
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、三山委員、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

小山内都市基盤部副参事（建築担当）

鎌野会長

ただ今から、第4回中野区空家等対策審議会を開催いたします。

冒頭ですが、本日は、吉田委員及び保坂委員がご欠席となります。また、高橋一朗委員の代理として、中野区しんきん協議会から和田氏が出席しております。どうぞよろしくお願い申し上げます。

今回の配布資料の確認を事務局からお願いします。

塚本副参事

では配布資料の確認をさせていただきたいと思います。次第を始めとしまして資料1から5まで、それぞれございますでしょうか。

もう一点、都市基盤部長の豊川は、本日欠席をさせていただきます。また、都市計画担当副参事の辻本は、遅れてございますが、前件終了次第、出席させていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

鎌野会長

まず事務局から配布資料の不足はありませんでしょうか。

では、これより審議に入りたいと思います。

まずは報告事項(1)第3回中野区空家等対策審議会の議事要点についてです。

これは前回7月24日の審議会において、空家等の利活用促進等について中心にご議論いただきました。その中で各委員よりいただいたご意見について、「資料1 第3回中野区空家等対策審議会 議事要点」としてまとめております。

これについて、まず事務局からご説明をお願いします。

塚本副参事

資料1について簡単にご説明差し上げたいと思います。

まず「①情報提供の在り方について」でございます。

1点目、空家情報の提供にあたりましては、専門領域におきましても一步踏み込んだ形での情報提供が有効なのではないかといったことでございます。

2点目は、空家の情報提供については、法律性を確保するといった観点から検討が必要であらうということでございます。

3点目、空家の問題については複雑な案件が多いことから、相談体制につきましては、専門家の方々の参加も必要であること。また区は、相談者について事業者に繋げておしまいというようなことではなく、その後の経過についてもしっかりと検証を行いながら政策に反映させていくことが必要ではないかのご意見を頂戴してございます。

続きまして「②空家の利活用に向けた連携について」でございます。

1点目、利活用に向けては、相談体制の構築が有効であり、不動産や法律などの各種専門

家が連携して総合的なアドバイスを行う必要があるということ。

2点目、各種団体が連携した組織を作り、事業を実施していく際には、区が主体となって進めるべきであり、個人情報の取り扱いなど、様々な課題が考えられるので慎重な検討が必要である、といったことでございます。

3点目、こうした組織作りにおきましては住宅確保要配慮者といった方々への支援も大事ですが、あくまでも所有者のご意向や考えと、中野の市場性を併せて、バランス良く考えていく必要があるということでございます。

4点目、空家対策は市場の原理によって、民間活力の支援が有効であるということ。行政でできないことについては民間に振ってもらうとともに、行政としては民間がやり易い仕組みをしっかりと構築して進めていく必要があるということ。

5点目、空家利活用については、まずはモデルケースを実際に立ち上げて、事例を作ること。そういった情報を空家所有者の方々に見て頂くことが利活用に向けた啓発に繋がるのではないかとといったことで、ご意見を頂戴してございました。

簡単ではございますが、以上が、前回審議会の議事要点でございます。

鎌野会長

いかがでしょうか。第3回の議事要点をまとめていただきましたけれども、ご質問ご意見ございますか。

米田委員

要点の中で、空家情報の公平化を謳っていますが、果たして公平化できるのかどうか。結局は不公平になることも大いにあると思います。

うちの協会は、情報が入ってきたら、取り扱いたいかを会員に募ります。そして参加したいという会員に対して情報を流します。それには参加しないという方もいるし、ぜひ協力したいという方もいる。会員に全部情報を流すということは大変な作業で、FAX 送るにしてもメールを持ってらっしゃらない方もいて一晩かかる。

だからそういう方法でもいいのかなと思うんです。募った方が合理的じゃないのかなと。

鎌野会長

公平性の観点からというご意見がありました。こういう規律については事務局の方でメモして頂きたいと思います。

その他、お気づきのことがありましたら、発言をいただければと思います。

それでは続きまして、報告事項の「空家の老朽・管理不全度の比較等について」資料 2 によって事務局からご説明をお願いいたします。

塚本副参事

資料の2「空家の老朽・管理不全度の比較等について」でございます。こちらにつきましては、前回の審議会で、調査結果の報告をさせていただきました。その際に、宿題となっていた部分でございます。

1番目、接道要件による空家の老朽・管理不全度でございます。

接道が取れていない敷地では、建物を建て替えるのが難しいため、管理が行き届かない状態の悪い空家が多いのではないかと、という仮説の元で比較をしたものでございます。

「図1」をご覧ください。276棟あり、接道要件を満たしていない状態の空家のランクAからDまでの分布を表したものでございます。「図2」ですが、こちらは852棟、中野区内の空家全体のランクAからDまでの割合を示したものです。

両者を見比べて頂くと、接道が取れていないからといって、ランクDとかランクCの数が、特別に割合が多いという傾向が見られなかったというところでございます。接道が取れていない為に空家そのままひどい状態になっているのであるということは、なかなか言えないのかなという結果でございました。

続いて2番でございます。

こちらは空家の建築年次と老朽・管理不全度の関係性を比較したものでございます。下のグラフをご覧くださいと、築年次が古くなるほど、ランクC・Dの割合が増えていく。逆に比較的新しいものはランクA・Bの割合が増えていくとなっております。

建築年次が不明、登記上分からなかった空家というものも多数ございました。こちらもランクA～Dまでの分布ありますけど、だいたい昭和30年代築の割合と似たような雰囲気となっております。おそらくこれくらい古いものが割と多いのかな、というような推計ができたものでございます。

3ページ目は、ランクAからDの指標の考え方の再掲でございます。

鎌野会長

前回ご意見伺いまして、事務局の方に宿題としてお渡しをした件を非常に分かりやすく示していただきました。いかがでしょうか。

齊藤副会長

的確な情報をありがとうございました。

まず、接道してないからだと言いますが、でも単純にそうではないということがよく分かりました。

「図3」もこんなに美しい図が出てきて、単純に空家になっているものを利用していくにはまだまだ課題も多いということですね。

今後いろいろなことを考えるのに非常に的確な情報をありがとうございました。

花堂委員

ランク A～D のそれぞれ定義・条件があれば教えて下さい。

塚本副参事

資料 3 ページをご覧くださいませか。

ランク A が一番状態がいいもので、言ってみればそのままだでも使える状態という想定です。ランク D となりますと、大きく破損しているとか傾いているとかそういった状況です。人が使うにはかなり難しい状態です。

齊藤副会長

古くてもちゃんとランク A のものもあるんですね。

鎌野会長

これは、外観で目視でつけるんですか？数値からじゃなくて。

塚本副参事

目視で分類しランク付けしています。

伊藤（英）委員

2 ページ目の表で 30 年代建築のかなり古い建物でも、A ランクが 28 棟もあると。これは最近まで居たという、その辺の状況はどうなのでしょう。

塚本副参事

今、委員がおっしゃったように、いつまで使っていたかということが、状態を表しているのかなと思います。

いつまで使用していたかについては今回の調査では追いきれていない部分です。今後所有者の方とかに聞ける機会があれば、そういったところもデータとして合わせていきたいなというところです。

伊藤（英）委員

もう一つよろしいでしょうか。使わなくなって何年ぐらい経過すると、ランクが下がっていくのか。例えば 5 年以内、10 年以内とか。

米田委員

管理者の手入れ次第でしょう。管理してなかったらひどいでしょうね。

昭和 40 年代に建築されたもの、このあたりのものは利活用の仕様が無いと思うんです。リフォームより新築した方がうんと安いと思いますよ。この辺はどこかで線引きしないと。

所有者だってそんな費用かかるのは嫌だという人がほとんどだと思いますよね。利活用するには、費用がかかる。管理とか、お互い多大な費用が発生するってことですよね。

鎌野会長

ほか、いかがでしょうか。

先ほど「図1」と「図2」を比べて、空家か空家でないかについて、ランクの差に違いがないということでした。

空家でないものも、接道要件を満たさないとなかなか売りにくいんですよね。ですからその予備軍になる可能性は大いにありますよね。今のところはこういう状態だけれども、世代が変わったら、という可能性はありますよね。

それはちょっと推測ですけど、含んでおかないと今後もこういう状態だということは即断できないかもわからないですね。

五味委員

建物腐食度についてです。私は建物を調べているのですが、鉄筋に穴が空いてさびているか、コンクリートが欠けているか、というのが鉄筋コンクリート。木造の場合は、木が腐食しているかどうか、その点がこの表になればまずいんですよね。

ここでは建物が傾斜しているとか、屋根の上が漏れているとかそういうことだけなんです。構造体そのものが老朽化しているかどうかというタイトルが必要じゃないかと思うんですけどね。

鎌野会長

今回は、そういうチェックはしなかったということですね。

塚本副参事

はい。委員がおっしゃるように、今後空家の分類をする時や、特定空家の指標としては、例えば腐食の報告というものも必要があるかも知れませんが、今後させていただければと思います。

鎌野会長

大変貴重なご意見でした。そのあたりちょっと事務局の方でも配慮していただければと思います。

齊藤副会長

ぜひ教えて頂きたいのですが、構造体そのものが傷んでいるかは目視で確認できるのですか。

青木委員

足下見れば、床を見れば、だいたいわかります。

五味委員

ここでは建物が傾斜したり、漏ったり、それだけなんですよ。

齊藤副会長

道路から目視で確認が中心なのかと。あんまり建物に近づいてはいないのかと。

塚本副参事

はい。実際にこちらの調査を行ったときには、敷地内は立ち入りしていません。

ですので、今後、区として空家の対処をしていくためしっかりとした調査をする際には、そういったところも。

齊藤副会長

調査すべき必要があるときには敷地の中に入ってみると、分かるということですかね。

塚本副参事

より正確なことがわかるかなと。

齊藤副会長

わかりました。ありがとうございます。

青木委員

接道なしでAランクという建物が72棟ありますが、住めるだろうという判断をしたということですね。

ということは接道なしでも利活用するならばできる可能性が高いということでしょうか。

塚本副参事

建物だけを見た場合ですね。

先ほど会長の方からもご指摘があったように、売るとか、そういったときはかなりハードルが高いかと思います。

青木委員

接道なしでは値段のつけようがないですね。

お隣の方を買って頂くとか、そういう形をとるしかない。飛び地はもう確実に死んでいきます。流通に乗せること自体がすごく難しくなってくる。

そういう意味で 72 棟がもったいないなというのがあります。

これをどうにか活かす方法を開発していく、というか代替地を作って、ある程度作っていかれた方がいいのかなという状態ですよ。

米田委員

新宿区は 43 条ただし書き条項で 1.8m を今 1.5m にしたんですけどね。ですから、そういうことも行政が考えると。

所有者にとってはメリットが大きいですよ。それならやろうかという風に、出てくるかも知れないですよ。

花堂委員

有効活用の件ですが、介護の視点でお話させていただきます。

今、中野区のヘルパーさんの平均年齢が、ほぼ 60 歳に近い状態です。あと 10 年経つと介護の担い手がほとんどいなくなるんですよ。もちろん若い方もなり手がいないこともないですが、そうすると給付によって、税金で賄われる賃金なんで、これは給付が上がらない限りは高い収入が取れないんですね。そうすると、やっぱりなかなか、なり手もないということです。

私は最終的な結論として思うのは、子どもさんが小さくて働きたいけど働けない方に保育などを手厚くすることで、介護士になってもらうっていうこと。あるいは住むところを安くして、地方から若い人を集めて介護士になってもらうっていうことです。

自分の業界のことだけ言って申し訳ないですが、かなり高齢化が進んでいて、なんとかしないとかなり厳しいんじゃないかなと思っています。

そういう側面があるということを知って頂ければなと思います。その辺で上手く使えるものがあったら、使えるような対策を取って頂ければ有り難いです。

鎌野会長

また何かこの点についてもございましたら、後ほどお願いします。

以上が報告事項ですけれども、議題に入りたいと思います。

議題、その他も含めて 3 つございます。まず、第一番目は、「空家等の適切な管理推進に関する規定の考え方」ということで、これは「資料 3」です。事務局の方からご説明いたします。

塚本副参事

「資料 3」の「空家の適切な管理推進に関する規定の考え方について」でございます。

1 番目、規定の必要性というところでございます。

(1)背景からでございますが、現在、適切な管理が行われていない空家等の存在そういったものが、地域の生活環境に重大な影響を及ぼしている事例があるということから、今回「空家法」というものが全面施行されてございます。その中で、空家の改善・解消に向けた効果的な対策の実施が、法によって可能となったものです。

しかしながら、空家法は空家等対策に関して、全国、全面的に一律・画一的に規定された総則的な法規定というような形となつてございますため、空家の状況でありますとか、地域の実情、そういったものに依じて、効果的に空家等対策を実施していくためには、地域に合った区独自の判断基準、そういったものや考え方を明らかにしていく必要である、といったところでございます。

(2)区の責務でございますが、空家法におきましては、空家の適切な管理、こちらは所有者の責務であるということと謳われてございます。区におきましても、適切な空家等対策の推進によりまして、地域住民の生活環境を保護する、そういった責務を追うものとなつてございます。

しかしながら特に、倒壊等の危険が迫っている、あるいは衛生面での課題がある、そういった空家、いわゆる特定空家でございますが、これらにつきましては、早急な対策が必要であるといったところから、総則的な空家等の規定だけでは、緊急時、そういった際には臨機応変に措置を講ずることができないという状況が考えられます。

こうしたことから、空家等の適切な管理に向けましては、区が速やかに対策を実施することのできる根拠規定、そういったものの整備が必要であると考えてございます。

その上で、「2.規定の基本的な考え方」これは今、案でございます。

まず(1)目的ですが、こちら規定の整備の考え方としましては、空家等の適切な管理推進に関して、必要な事項を定める、いわゆる条例のような形で制定することを基本として考えてございます。空家等が管理不全な状態のまま放置されることを防止しまして、区民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的としてございます。

こちら対象となりますのは、空家法で規定されています空家、あるいは特定空家、そういったものを対象として参ります。

条例規定の内容、こちら案でございますが、以下の通りでございます。

まず①番 空家の所有者及び区の責務、②番は、管理不全な空家に対して、相談対応であったりですとか情報提供がある、③番 特定空家等に対する措置、こちらは指導から始まりまして、勧告、命令、代執行まででございます。④番目が、特定空家等に対する緊急の安全措置の在り方、そういったものが案になるのかな、内容になるのかなというところでございます。

2 ページ目ご覧頂きますと、関連する事項としましては空家の利活用、そちらの審議会のテーマにもなつてございますが、利活用についてでございます。

空家の適切な管理推進に関する規定でございますので、あくまでも管理の推進を主な目的としたいと、この条例の中には、この空家の利活用推進に関する事項はこの中には含まれないもの、というような考え方でございます。空家等利活用、あるいは今後の住宅ストックのマッチング推進につきましては、今後の空家等対策基本計画検討、こちらの中で整理を行って参りたいといったところでございます。

下に簡単なフロー図で書いてございますが、こういった考え方で進められればというところでございます。

(2)番でございますが、特定空家等の取扱いについてということでございます。

特定空家等に対して措置が必要な事案、先ほどございましたが、最終的には、例えば行政代執行、そういったところでございますが、これはやはり慎重を期す必要があるというところでございますので、予め区職員、区の内部によりまして構成されます組織、そういったものを特別に設置をした上で、特定空家の対応等については協議をする必要性があるといったところで考えてございます。

3 ページ目です。今申し上げましたことを取りまとめたものでございますが、まず上の表でございます。

主な条項の案についてということで、繰り返しにはなりますが、空家の所有者の責務でありますとか、特定空家に対する指導、監督、命令、代執行、そういったところ、あるいは緊急安全措置、そういったところの考え方を示したものでございます。

下の段ですが、空家等対策の進め方ということで、区内には様々な空家がございまして、その中で対策を進めて行く上では、まずは分類をする必要があると。

様々な状態がございましてので分類をすると、中には、ごみ屋敷のようなものも、区内にはございますので、実はごみ屋敷に関しましては、ごみ屋敷条例というものが、先般中野区で制定されてございます。そういったところとも連携をしながら対応を図って行く必要があると。

使用されていない空家の方に関しましては、こちらカラーで、ピンクの部分ですね、例えば特定空家状態、これは危険な状態ですので適切に対応を図っていく必要があると。

その中には極めて危険性が高くて、早急に対応が必要であるという場合もございます。例えば、所有者の方となかなかお話しができない、見つからない、だけれども緊急的な対応が必要だと、そういったときに根拠となる規定を、ここの中で定められれば、というところでございます。

あるいは、左側の代執行に至るような、こういった流れの中では、左側にございますように、しっかりと区内における検討組織の中で、議論、対策を協議した上で、区として対応を図っていく、そういった考え方でございます。

本日こういった形で、一定の区の考え方ということで、今示させていただいておりますが、ぜひこちらの審議会の中で、今後条例化をめざしていく形となりましたならば、内容につきましても今後ご意見を頂戴したいなといったところでございます。

説明は以上でございます。

鎌野会長

いかがでしょうか。条例制定ということも含めて、可能性ということも含めて、ご説明を頂きました。

伊藤（誠）委員

命令、代執行ということだけ見てみると、裁判所が絡まないと、こういうことはできないのかなという気がするのです。

条例によっては、中野区が裁判所を経ずにできるのですか。

塚本副参事

現在の形では「空家法」ができましたので、空家法の中で、一応行政としては、そういった、最終的には代執行というところまで実施することが可能となります。

その上で、条例でも一応設えを、中野区としては設けることがいいのかなといったところで考えています。

伊藤（誠）委員

ここまで至ると、はっきりいって私権をなんらかの形で制限するといった状態になっちゃいますよね。その私権の制限によっては、非常に、そのあとから複雑な利権関係が生まれる可能性ってありますよね。そういうのって大丈夫なんですか。

塚本副参事

やはり委員おっしゃられますように、いわゆる私有財産でございますので、非常に慎重に、行政としてはやっていかなくちやいけない。

実際には、こういった法規定を作ったとして、ただこれをしょっちゅうやるということではありません。ここまで至らないように、しっかりと行政としては対応していく必要があるということなのです。

ただどうしてもという場合には、繰り返しになりますが、庁内でしっかりと、もちろん法的なリーガルチェックもした上で、この検討組織、庁内の組織である検討協議会の中でしっかりと、慎重に事を進めていく、そういった設えで考えているところです。

伊藤（誠）委員

昔、中野区の建築の方に言われて、解体の見積もりしたこともあります。それは家主がだまされたんです。2階建てを3階建てにしようとして3階建ての工事を始めて、計画倒産されたのです。その計画倒産した業者はまた他の業者を連れてきて、2回目の計画倒産した

件があるんです。

中野区の方がどうしても動かざるを得なかったのは、3階建てがもう朽ちて、屋根も浮いてしまっていて、危険だからそれは解体しなきゃならない。でもその中身たるや、私権というか、高利貸しまで含めて大変な葛藤状態です。

本当にそういうのが現実にあるんです。

これは単に命令だし、実質的にその辺を可能なのかどうか。非常になんか疑問を感じます。何もマイナス面で言ってるわけではないですよ、決して。

小山内副参事

建築行政の立場から。平成6年、中野区で違反建築の行政代執行をやりました。

これは、路地状敷地1.2mの、20m先のところに共同住宅を作ったというものでした。あまりにも危険だということで、警察に告発した上で、当然そういう手続きを進めました。それを進めましたが、結果的にその代執行の費用800万、これも当然税金から支出されるわけですが、その2割しか回収できませんでした。相手から、毎月3,000円ずつ返すと言われましたので、それこそ何十年経っても終わらない、ということで区としては見切りをつけました。残り500万近く、区民の方には申し訳ないんですけども。

その代わり、その土地については更地になって、安全な状況にはなったということです。

今回、私どもも建築行政の立場から区長とも何度もお話ししました。建築行政の立場からは、正直言って代執行はやりたくないというのが本音です。

正直言って、手続きとしては簡単かもしれないけども、その手続きの流れっていいですか、ものすごい重労働に、職員にとっては負担になるということもあります。また、それこそ、法律ができたんだから出来るだろうと言われて、何件もやれと言われても、年間10件も20件も代執行なんて到底できるものではありません。

そういったことからすれば、行政としては反対の立場で、なるべくそういう方々にはお話し合いで、とにかくなんとか維持管理をして下さいと。時間がかかってもいいから、まずそういうところから入ろうよ、ということで、今現在は進めているところです。

ただ将来的に、ついこないだあるエリアで、本当にもう倒れ掛かって、隣の家まで建物が寄りかかってしまったものがありました。この方は、自分の土地の建築確認がとれる場所だということで、審査請求を出していたので、なかなか手を出さなかったんです。建物を除却してしまったら、結局何もできなくなってしまうので。それで審査請求で負けたので、やっと更地にしていただけたと、こういうようなこともございます。

ですから、いろんなケースがあり、簡単にはいかないんで、私どもとしては腰を据えてじっくりと、相手と話し合いながらすすめていくのが今の時点ではベストかなと。

だから将来的はそういったケースもあるので、万が一の場合にはその条例が必要ではないかと。条例が必要な根拠としては、先ほどの例えば支出したときに、区の担当者なり、区が勝手に持ち出しをしたと、いわゆる監査請求をされないためには、やはり条例が必要

ではないかという風なことが各自治体で議論されています。

例えば所沢だとか、他の地域でも条例化しているっていうのは、そういった意味で訴えられたときに対応できる理由付けが、この条例に盛り込まれる必要があるだろうということから、各地で議論されているところではございます。

鎌野会長

その他、なにかございますでしょうか。

では、東京 23 区内で条例を設けているのはどれくらいあるんですかね。そんなに多くないですか。

小山内副参事

これは、この特措法が出来る前から条例を作っているようなところもありますので、それが特措法によって補強されたという形で変わっているところが、全体としては 6 区か 7 区くらい。

鎌野会長

どっちかというと、まだ少数ですね。

青木委員

すみません。国法ですよ。

鎌野会長

特措法っていうのはあるんですけども。

青木委員

ですよ。その下で条例を作るとなると、東京都も影響が当然出てきますよね。東京都の方とはどういう関係なんですか。

塚本副参事

直接、東京都の条例等がまだあるわけではないですし、あくまでも、この国の法を元に区としての考え方をまとめた条例という形で、そこは成立しますので。

正式的には、東京都との擦り合わせはすることにはなると思いますが、一応区の考え方で進めても大丈夫です。

青木委員

東京都だけ特別区ですから、東京都全体で考えると、かなりのエリアでそう状況が今起

きているわけですよ。東京都は、どういう風にお考えになっているのか。

塚本副参事

現在のところ、都が空家法に基づく条例を新たに示すということは、まだ聞いてないですね。

青木委員

埼玉の方だとか、人がいなくなつて、空家増えて、どうしようもない状況ですよ。

齊藤副会長

もう一回確認ですが、法律があって、あえて区の条例が必要なところのポイントをもう一回教えて下さい。

塚本副参事

今、建築担当副参事からの話にもあった件もそうですが、やはり大きいのは、緊急安全措置かと。

空家法では、特定空家とかの対応を図るときには、所有者にしっかりまず指導といいますか、適切な管理をなささいよという前提があります。それでもなかなか上手くいかない、動かないというときに初めて、行政としての何らかの措置をするということが認められるのかなというところですね。

ただ、ここで言っている緊急安全措置というのは、もう明日にも崩れそうだ、所有者がどこにいるかまだはっきりしないというときに、いわゆる空家法だけだと、その敷地に立ち入って、バリケード張るとかちょっと足場立てるとかそういったことは、なかなか説明が付きにくい部分があります。

条例で一部そういったところ是可以できるようにして、速やかにそういった場合でも区としては対応を図ることができる、その根拠にしたいというところが一つありますが。

齊藤副会長

3 ページで言うと右側の緊急安全措置、ここがまずオリジナリティで、ここが要るんだと。いろいろ所有者がどうのこうの探しているうちに、ご近所からもクレームが来るし、というケースかな。

塚本副参事

当然、真に危険な場合だけこれが発動するということですがけれども。

齊藤副会長

わかりました。あとはどこでしょうか。

塚本副参事

あとは、分類の考え方を明確にしたいなど。

あくまでも特定空家というのは空家法の中で示されているんですが、そこに至るまでの、空家の状態を、表の黄色いゾーンとか薄水色のゾーンですね、適切に管理されているとか、管理不全だとか、こういったところを条例の中でしっかりと線引きをした上で、そもそも中野区が考えた空家とはこういったものと、はっきりしておきたいというのがございます。

齊藤副会長

わかりました。そうすると、管理不全状態というものに関しては、このままだと特定空家になるからちゃんと管理して下さいねと指導する対象になっていて、もう一つちょっとオリジナルな適切管理空家なんですね。

ちゃんと管理しているものはちゃんと市場で動かして行くことに、より強く誘導できるか押して上げるような政策をとっていく。

そうすると、管理不全と適切な管理というものの定義がすごく重要になっていくというのは、その試みがやはり先ほどのこういう分類が繋がって来るんですね。

塚本副参事

そうですね。

齊藤副会長

これは空家にレッテルを貼って行くんですか。

所有者自身がわかるんですか。あなたは赤、青、黄色等。そうなら良いものは青と、今の色の順番を変えた方がいいかも知れませんね。ご本人たちもわかるように、あなたは今赤色、あなたは今黄色ですよとか。

それはまあ今後検討ですか。

塚本副参事

条例を作ったからといって、その瞬間から区がギチギチに縛りながら、空家はこうだ、ああだということで規制をしていくっていうことでは、基本的にはないですね。なにか空家対策の中で、区として事を起す際には、これをよりどころにしてひとつひとつ対応していきたいと。

先生がおっしゃったより、もうすこし引いたイメージかもしれないです。

齊藤副会長

特定空家しかないようなカテゴリーから、もう少し 3 つくらいランクを分けて、それ別に政策を取っていきたいという、そういうことですね。わかりました。

鎌野会長

ほかにいかがでしょうか。

五味委員

条例、たとえば、東京都は建築安全条例がありますね。

国からいきなり中野区っていう、こういうやり方で、これかまわないんですか。東京都としての条例的なものはないのですか。

塚本副参事

もし仮に東京都でそういった条例を作って、23 区、あるいは市部とひとくくりにするとは、東京都としてはあんまりふさわしくないんじゃないかという考え方だと思いますね。

あくまで地元の自治体が、それぞれの地域ごとの考え方で、そういった規制を考えて行くべきだ、というのがおそらく東京都の立場です。

五味委員

東京都では広すぎる。これは連絡調整会議みたいな役割ですね。

塚本副参事

東京都は 23 区の空き家対策連絡協議会というものを主宰して実施していますので、そこで他区とも情報交換をしています。

青木委員

この特定空家状態、赤の区分と、あと右側のごみ屋敷状態。

あくまで特定空家状態というのはまた別な問題で、ごみ屋敷というのは、今中野区では大きな問題なっている部分があります。両方とも住民からは取り締まって頂きたいという要望があがっていて、これを作らないと行政としては動きにくいねというところですよ。

今現在、特定空家状態の家というのは、どのくらいの数を認識しているんですか。

塚本副参事

先ほどのランク D という考え方でいけば、79 棟。

青木委員

79棟、すごい量。

塚本副参事

ただこれも外から見ただけですので、目安としてはこういった数字。

青木委員

これが特定空家ですか。

塚本副参事

なりうるかな、というところですね。

青木委員

特定空家という感覚で、この中で握ってるというのは、今のところないのですか。

それこそ倒れてる、半分倒れてるという倒壊状態になっているようなものは、今のところは見受けられないのですか。その目視では。

小山内副参事

今、現実、区民の問い合わせ等で、私どもで把握している物件は10件程度ございます。

それについては、所有者を追跡して、その内の半分程度までは連絡がとれる状況にはなったので、一応指導という形で管理の方のお願いをしています。ただ残り半分については、いわゆる所有者が居所が不明であるということで、これ以上追跡できる状態ではありません。

事例を上げれば、1件は、船橋に移転したということから、住所をどんどん追って行くんですけども、最終的にはもう住所がどこかで途切れてしまうということで、今の段階ではちょっと難しいと。

ただその建物についてはお隣に倒れ掛かっているもので、私どもの方としては警察の方と相談しまして、刑法上、建物が寄りかかって来て自分たちに危険であるというような場合に、緊急避難措置として、壊したり、処理することができるというようなこともございます。ただ、やるかやらないかは、当事者の問題もあります。

しかし、法律的にはそういうことは可能であるということも、いろいろ今回のことで勉強させて頂きましたので、場合によっては地元の警察の方と相談したり、交番の方とですね、何かあったときにはちょっと来て頂けるようにということで、地域への配慮ですね、お願いするようなことも対応はしております。

ただやっぱり居所がつかめないというのがなかなか非常にこう難しい。

青木委員

それが一番大きい話みたいですね。

小山内副参事

以前ですと、固定資産税を払って頂ける方が分かれば一番ベストなんで、それについては情報開示ということが特措法でできるようになった。だからこれについては今、都税事務所といい関係で回っているから情報は出ます。

ただ問題は、あまりにも建物が古すぎ、課税の対象にならない建物については、都税事務所も先を追えなくなってしまうというところがありますので、そうなる就非常に難しいと。そういうようなケースが多くなって来ていると。

鎌野会長

条例については、今日初めて伺ったということで、決してこの審議会がこの条例について直接何か審議するというのではなくて、ただ今後も条例についてのいろいろな案を区から示された場合には、ここで議論をするという感じですよ。

審議会自体、条例だけを目的としているということではなくて、それから逆にここでは条例には盛り込まれない利活用についても、この審議会の対象です。ですからそれも併せてという感じですよ。

次回以降も、条例の規定の在り方というようなことで、事務局の方からいろいろと、この審議会に意見を求めるということがあろうかと思えますけれど、そういう形で、ある程度ご自由にといいか、意見をしていただければと思います。

ちょっと気づいたことですが、確かに条例の意義があるんですけど、二面性があると思うんですよ。

一つは先ほどご発言があったように、いわばこういう行政代執行というような、天下の宝刀みたいなもので、実際には執行しなくても、いろいろとその前の勧告とか指導とかいいうときに、そういうのが控えているということになると、そういうのに所有者の方が応じられていただくと、こういうような側面が。だからおそらく行政代執行というのは、早々たくさんやられているわけではない。

他方、条例ベースになると、その空家の所有者以外の区民の方から、区の方としてはそれを大いに活用してくれないと困るという、多分そういう側面があると思うんですよ。その辺りがなかなかちょっと思いつきではありますが、代執行というのは、そういうことなのかという風にちょっと思っております。よろしいですか。

齊藤副会長

確認なんですけれども、3ページの空家等対策の進め方概念図のこの項目が全部条例に入る感じなんですか。

その条例の中に、特定空家等対策に係る検討組織も位置づけて、適切な管理の旨は空家

データバンクに登録する、どういう風に市場に情報提供する、そういうところまで条例の中に書き込んでいかれるイメージでしょうか。

塚本副参事

そういった細かいことは、条例の中には盛り込まないという形で考えています。

ですので、例えば今のその表内の検討組織ですとか、データベースのことですとか、そういったところは、細かくは条文には盛り込まない想定です。

齊藤副会長

わかりました。ありがとうございます。

伊藤（誠）委員

最後にちょっと。どうしてもさっきから気になっている質問なんですけど。

道に接してない空家が 270、全体での空家は 852 棟。これだけ見ていると大した事ない気がするんですけど、例えば中野区に 10 万戸あったとして、その中で接道を満たさないのは、1 万戸もあるかないかですよ。その 1/10 あるかないかの中で 276 棟あるというのは、実際は大問題ではないか。

実は接道してないところが大問題で、それ以外の他のところは大した比率じゃないのではないのでしょうか。全体は 10 万戸のうち 852 棟で、対して接道してない 1 万戸以下のうち、これだけあるのです。その比率が。

ものすごい空家の比率ですよ。だから現実的に一番問題ってここなんじゃないかな。

塚本副参事

今、伊藤委員おっしゃられているのは、区内において空家、空家じゃないに関わらず、接道していない物件が例えば 1 割だったとしたら、空家だけでみたら、実は 3 割くらいが接道していない、それが比率が高いからということですか。

青木委員

そう。10 対 3 じゃないですか。276 棟対 852 棟だからまあ 3 分の 1 くらいじゃないですか。でも比率的には大変な比率ですよ。

塚本副参事

空家である率が高いんだろうと？

青木委員

めちゃくちゃ高いです。実際大変な量のその非接道の建物があって、みんな苦勞してい

る。だからこんな風になっちゃってる。

その住宅問題、空家問題と無関係なのか、それこそ建築担当の方と町づくりに関係するかも知れませんが。

塚本副参事

事務局からですが、最初の方の審議会でもお話ししたんですが、区内の密集地域という問題を解決する上では、いわゆる空家というものが、町の改善の為に1つの役割を担うんじゃないかという考え方も1つある。

利活用という考え方は、あくまでも建物をそのまま利活用にこだわるんじゃなくて、壊したうえでその土地、接道がもし仮にしていなかったとしても、いわゆる街区を整えるためには、いい材料になる。そういった意味での利活用という考え方はしっかり持ち合わせていきたい、という風に区としては考えてます。

逆の言い方をすれば、接道していない空家の率が高いということは、裏を返せばチャンスが多いという風にも、まちの改善につながるチャンスにもつながるんだ、という考え方も持っていただければいいかなという風には考えてます。

五味委員

現状、中野区は、接道が無い所が多いから、狭あい道路も多いし、まち全体を改良するためには、接道が無いものも活用しないと。さっきおっしゃったのは、接道しても接道しなくてもあまり関係ない。

塚本副参事

関係ないというのはあくまでも2つのグラフを見合わせてみればですが。

小山内副参事

空家の調査とは別に私ども建築行政の方で、いわゆる無接道敷地というものの実態調査を継続しております。

今の段階でお答えできるのは、全体で約6万8,000棟ある住宅のなかで、約800棟近くが無接道敷地という風に、空家に関係なく住んでるところも含めてあるんじゃないかと、現時点で。

そのうち、43条のただし書きが使えるものと使えないもの、43条のただし書きもただ単に路地状幅員が2m足りない場合、いわゆる水路とか通路にしか接していないような場合、様々なケースがあります。そういったものが今後建て替えが出てきたときに、水路とか通路に傾斜形状2.73以上の幅員の通路もしくは水路に接しているものについては、ただし書きを積極的に適用していくと。

それともう一つ。一番の課題が、路地状敷地で、いわゆる1.8m未満の路地状について今

後は個別案件として、まだ調整はしていないんですけれども、出していく方向で検討しよう。我々としてはこういう建物をここにつくることが地域の安定につながると、こういう建物ができるのであれば、それを緩和する方向でできないか、ということも含めて今年度は調整を図っているところです。

そうしないと空家問題の根本的な部分が解決しないだろうという風に思っていますので、今後は基準の見直し、そういったところまで踏み込んだ形で接道部分の問題については検討していく、それがひいては空家問題に少しでも貢献すると。特定空家が無くなっていく方向にいけば、新たな建物ができる。そうすれば安全なまちづくりにつながる、ということで検討しているところでございます。

伊藤（誠）委員

非接道が約 800 棟と言っていましたよね。

決して、800 棟のうち 276 棟が老朽化しているということではないんですよ。

小山内副参事

それは空家の調査と、我々の調査の目的がちょっと違うので。

私どもの方は接道不良も含めて、住んでいる人もいる、建物の維持管理は出来ているけれども、建て替えが出来そうもない、というものも含めて調査していますので、その視点が違うということだけご理解頂ければと思います。

鎌野会長

よろしいでしょうか。条例については今後もまた事務局の方から取り上げて頂けると思います。

もうひとつ、大きな議題がございまして、議題(2)の「将来の空家化抑制について」資料 4 です。4 つの項目がございまして、1 と 2、3 と 4 と 2 つに分けて審議をしたいと思いません。

まず、「1.中野区の人口や世帯の特徴」「2.バランスの良い世代構成のあるまちづくり」の項目について事務局よりご説明をお願い致します。

塚本副参事

「資料 4」2 ページをご覧いただければと思います。将来の空家化抑制についてでございます。

1 点目、中野区の人口や世帯の特徴をまとめたものです。こちら「図 1」でございますが、上が中野区の構成、下が東京都全体のもの。こちらを比較しますと、ご覧になってわかるように 20 代から 40 代の割合、中野区は非常に高い。

そういったところを踏まえまして、3 ページでございますが、転入、転出の傾向でござい

ます。

上のグラフが単身世帯の転入数と転出数を示したものでございます。緑が中野区に転入してきた数、入ってきた数、青いバーが転出した世帯数、こちら毎年2万世帯ほどが出たり入ったりで、それぞれ動いている、というところですが、ただ転入超過数が年々増えてきておりまして、平成27年度におきましては、単身世帯だけで5,675世帯が転入超過、これが今、増加傾向が続いている、そういった状況です。これは当然単身世帯向けの住宅が多く引き続き要求され続けている、そういったことが一つ要因なのかなと。

下のグラフをご覧頂ければと思いますが、こちら転出の超過が続いております。もともとなる数字自体は1,000とか1,500世帯、単身世帯に比べても桁が1つ違うには違うんですが、こちら転出が多い。毎年毎年ファミリー世帯が出ていってしまっている、そういった状況が続いている。こちらはファミリー向けの間取りがやはりちょっと少なくて住宅事情が良くないというところも1つ要因なのかな、という風に考えております。

4ページご覧いただければと思うのですが、こちらのグラフ3でございますけども、第2回の審議会でもご報告した内容になりますが、3本のバーがございますが、一番上のバーが子育て層の方が住んでいる部屋の広さの割合を示したものでございますが、55%が49㎡以下の広さの住宅に住んでいらっしゃる。49㎡というのは大体ですね、6畳1間があって、12畳くらいのLDK、そういった1LDKと言われるくらいの広さが大体50㎡弱くらい。お子さんが例えば2人とかいらっしゃると、ちょっと部屋数としても狭いですし、部屋の広さとしてもやっぱり狭い、そういった方が55%いらっしゃる。

一方で、下の2本のバーですが、持ち家でございますけれども、高齢者の方が単身住まいですとか、夫婦だけの世帯、そういった場合で広さが70㎡とか100㎡を上回る広さにお住まいの方の割合が非常に高い。当然一人住まいとか、お二人住まい、お年寄りということになりますと、広い住宅に住んでいることで手入れや掃除が大変でしょうし、なかなかそういった意味では、自分に合っていない、お宅に住んでいらっしゃる高齢者の世帯も多いのかなと。これがアンバランス、ミスマッチの実態である、という風に考えております。

このミスマッチが解消されれば、将来空家化を抑制していくための一つの策にはなるのかな、という風に考えてございます。

続きまして5ページに参りまして、「2 バランスのよい世代構成のあるまちづくり」ということですが、ただ今ご説明しましたように、出入りが多い、非常に出入りが激しい単身世帯ですとか、転出超過が続いている子育て世帯、そういった形で世帯構成の中野区として、アンバランスを解消していく必要があると考えてございます。そうした中で多世代居住ですとか、親世帯と子世帯の近居、近くに住んで頂く、そういったことを促進していくことが、一つの方法になるのかな、という風に考えております。

(2)のところ、多世代居住のメリットというところでございますが、一つの地域に高齢者の世代から、若い世代、子育て世代、そういったところまでバランス良くお住まい頂けるというところが、多世代居住なのかな、というところでございますが、いくつか効果が期

待できるという風に考えております。

こちら中ほどに箇条書きで 7 点ほどあげてございますが、どれも地域の活性化にもつながっていくのかな、とこれに付随して空家の抑制というものも十分に期待できるのではないかと考えております。自分たちに合った住まいを見つけられるような環境を整えていく必要が、区としてなんとかしていきたい、といったところで考えてございます。

6 ページに参りまして、中野区の集合住宅条例の説明になりますが、こういった形でファミリー向け世帯を増やしていきたい、流動していきたい、ということを目的としまして、一定以上の規模を持つような集合住宅を建設する際には、一定のファミリー世帯用の間取りを整備する必要がある、ということでこれを条例で定めているところでございます。ワンルームを一定程度抑制できるのかな、というところでございます。

ここまでで説明を止めさせていただきたいと思っております。

鎌野会長

1 番と 2 番ご説明いただきましたけれども、いかがでしょうか。

最後の中野区集合住宅条例、これは分譲とか賃貸問わないで集合住宅、いわゆるマンションとアパートと両方含むんですね。これ結局は建築確認の時にこの 10 条のようなところは確認するんですかね。これを満たさないと建築確認をおろさないという形ですかね。

小山内副参事

この条例につきましては、特定と小規模と 2 種類ございます。

小規模の場合はこの特定集合住宅に該当しないものは全て対象になる、例えば 2 階建て以下のワンルームなんかは小規模住宅になったりしてきます。

特定の方はどうしてもファミリー向けになりますので、規模が大規模なものになる、どちらかという分譲マンションの方が多いいいか、最近流行りのシェアハウスについては小規模ということで 2 階建てで 20 戸、30 戸というようなものができています。

そういうような分類の仕方で、後は共同住宅、長屋、寄宿舎、下宿、どれも全てこの集合住宅に該当する用途になります。

米田委員

前にもやりましたよね。

小山内副参事

前は要綱でやっていました。どうしても要綱破りなどありましたので、それを条例化することで。

鎌野会長

私の方であらかじめ細かいことをお聞きしました。何かございますでしょうか。

米田委員

私なんかは、アパートの家族の人が解約の申し出が来るんですよ。大概の人が「家を買いました」と言うんですよ。10万以上払っている方が大半で、家を買っている。中野区は高くてなかなか買えないのか、どうなのかわからないんですけども、ほとんどの方が家を買ったという人は多い。

坂本委員

グラフを見て30～40代が結構いるのに、ファミリー向けが出ていっちゃうっていうのは矛盾すると思って見ていたけど、このファミリー向けの方たちが出ていっちゃう理由的なことをリサーチ出来ないのか。例えば転出届を出すファミリー向けの方にアンケートじゃないけど「なぜ中野区から出ていくんですか」など。そういうのとかをやると、私なんかは子育て終わっちゃったけど、そういう方たちの本当の真の意見が聞けるのかな、と思います。

身内の話ですけど、私のいとこが結婚してしばらく中野に住んでいたけど、子供が出来てそのまま家を持つのかなと思ったけど、杉並区に行っちゃいました。

共働きでいわゆる保育園とかの待機の問題の話聞いて、杉並がいいやあって行って、近いんで友達とも会えるから、隣の区だからと。鷺宮から下井草に引っ越しちゃったけど、そういうのもあったりするのかな、と思ったので、もしそういうところにスポットライトを当てるのであれば、その世帯の方たちの意見を集約してそれを反映させるというのは、他のいろんな面でも有効なんじゃないかなと。

林委員

2ページの中野区の人口や世帯の特徴の中で、問題は0歳児、10歳、25歳、非常に少ないですね。

非常に少ない。これやっぱり子育て世代が非常に少ないという理由かな、と思ってます。少子化の現象の中でもやはり児童が極端に少ないという風に私はこの表を見て感じているんですが、その点はどのような形で考えていらっしゃいますか。

というのは小学校の児童が少ない。過疎地とあまり変わらないぐらいに今、小学校が縮小・統合している。杉並もそうですけど、中野がどういう状況なのか、聞かせてもらいたい。関係性があるのかな、と思って。

塚本副参事

小学校の統廃合は順次中野区内で進めているところです。

私も直接の担当ではないのですが、ただ児童の数が減っているから統廃合っていうだけ

では無いという風に聞いております。決して児童の数が減り続けているところから、という訳ではなく、ちょっとずつ持ち直してきているんだということが見えてきた、というのは聞いてます。

林委員

子育て世帯が非常に少ないから、住みにくいからかそれはわかりませんが、だからやっぱり少ないのかな。

特に 20 代から 30 代、非常にここは場所がいいところですから、大学生とか専門学校とかそういう若い方が転入していることと、もう一つ外国人の方が沢山転入しているのではないかな、と私は考えているんですけど、その点どうなのでしょう。この表からだともわかりませんが。

塚本副参事

外国人の数も増え続けています。

ただ全体の構成、割合というところはおさえていないのでわからないのですが、外国人人口を 28 年度で言いますと、1 万 3,870 名いらっしゃいます。これはちょっとずつ増えています。割合としても全体の中で 4%、4.3%と割合がどんどん増えてきています。

外国人のところまでは想定はしていなかったですね。人口増、特に若い世帯の内訳というものは注目する必要がありますね。

林委員

我々不動産会社にとって、売買の予備軍、売買分譲の予備軍というのは賃貸のマーケットからなんです。今、賃貸のマーケットがどっちかというと全体的に縮小して、同じパイを食い合っている、分譲の売買の方が非常に盛況です。

ひとつ理由は何かという、金融機関のゼロ金利政策とか金融の超緩和、今マーケットはバブルですから。土地なんかも非常に今第 4 次バブル、第 5 次バブルで地価が高騰しています。当然東京オリンピック・パラリンピックを見据えたいろんな状況もあるかも知れないけど、東京は異常じゃないかな、と思っています。

そのような状況の中で、やはりどうしても住みにくい、家族世帯、ファミリー世帯が住みにくいという、賃料が高いですから。高額所得者は問題ないですよ。1,000 万、1,500 万、2,000 万ある方は、分譲マンションを買えるんですよ。

そうじゃない方、低額所得者も結構いるわけで、そういう方は住みにくい、住みにくいから結局中野から転出せざるを得ない。こういうファミリー世帯が結構多いんじゃないかな、と思います。

そういうことを踏まえたことの対策も、今後少子化対策も当然考えていかないと空家対策にも関係するんじゃないかと思っています。

花堂委員

統計で 27 年度までしか出ていないけれども、実はここ 2~3 年人口が増えて、もちろん大学生が増えているというのもあるのですけど。

例えば江古田の方でも、新しいものが建って 500 世帯くらい入ってくるだとか、かなり高層マンションが結構増えていることです。かなり人が増えるんじゃないか、子供の方もこれから増えるっていうような話を一部聞きます。

今学校統廃合をやっているものが、逆な方向に行ってるということで、大丈夫なのか、という話も出ているくらいなので、そういう意味ではかなり子供の世帯数が増える地域もあるのではないかと、思う。

ただ一般的には今までの流れは、学生の頃に中野に来て、だいたい結婚する頃になって、子供が出来るあたりになると、中野は住みにくいということで、出ていく人が多いという風に先輩から聞いてますけれども。

ですから子供のこと、特に保育とか待機児童の問題は、こういう空家対策も含めて有効にそういう場所を使って子供のことをしっかりやるのが、子供が増えることにつながるんじゃないかと思っています。

鎌野会長

よろしいでしょうか。それでは次に 3 番と 4 番、空家の流通促進、それから相談体制の整備の項目について説明をお願い致します。

塚本副参事

7 ページに参りたいと思います。空家の流通促進ということでございます。

「(1)空家の流通促進」でございますが、多世代居住、そういった形でバランスの良いまちづくりを進めていくためには、住宅の将来の空家化抑制と共に空家の流通促進を進めていくことが必要であると。住宅のストックを有効活用するという意味からも、空家の流通促進を進め、一層の住み替え支援を図る必要があると考えております。

空家の流通を阻害する要因でございますが、1 番目としましては住宅の建築年次や耐震改修の問題であると。住宅の売買で買主さんの不安としては、住宅が果たして構造上問題なく住むことができるのか、そういったことにあるのかな。売主さん側としてはその不安、構造上大丈夫だよ、と的確に対応がなかなかできない、ということがあろうかと。

特に築年数が 22 年以上経過してしまうと木造家屋につきましては、建物の価値が評価されないとい一般的に言われておりますので、建物の安全性におきまして居住が可能かどうか、が実際にはわかりにくい、というところもあるので、そういった指標を定める、明らかにする必要があります。

今回空家等の実態調査で、空家として抽出された建物につきましては、建物登記情報を

確認したところ、旧耐震基準、いわゆる昭和56年5月以前に建築されたものの所有者が42%にのぼる。実際登記簿に記載がない空家についても、恐らく旧耐震基準のものが大半であると想定されるので、空家の多くが築30年以上経過しておりまして、外観とともに内部の設備や構造も合わせて老朽化していく。

ちなみに空家の所有者意向調査について「耐震改修をやりましたか」ということでアンケートをしたところ、55%の方が耐震改修をしていない、と答えがありました。

もう1点、接道要件、先ほど話が出ておりますが、8ページでございます。

接道要件を満たしていない建物が単体では再建築が難しい、ということから不動産の価値が低くなってしまいますが、隣接する複数の土地を上手く使いながら共同化する、合同で建て直す、といったことで効率の良い土地の利用、まちの改善につながっていくのではないかと考えています。実際に敷地が細分化してしまった際には、道路の付け替えによって、市街地の再編成のようなことも可能ですし、そういったことも区としては事業化をできる箇所では進めていきたい、と考えております。

9ページに参りまして、空家の流通促進に向けての考え方でございます。

まず1点目、①中野区の優位性ということで、中野区は交通の利便性、商業施設、生活サービス施設が多数ございますので、生活のしやすさでは他と比べても十分に優位性があると考えている。中野区にある空家につきましても、実際には市場の原理によれば流動的に取引が行われるのではないかと、期待できるところでございます。

②流通を促進するためには日常的な管理。これは当然のことではございますが、空家となっても次の借り手、買い手がすぐに見つかるようにするためには空家の管理をしっかりとしていき、人が住める状態を維持することが必要。そのためには所有者に対する支援、情報提供、啓発、合わせて行っていく必要がある、と考えております。

③中古住宅の検査サービス。中古住宅の品質や性能に不安を感じる方に対しまして、その時点での物件の状態を把握できる「インスペクション（建物検査）サービス」そういった制度が最近国の方からも示されておりました、ニーズが高まっている状況でございます。当然売り手にとってのメリットとしましては、引き渡し後に買主からの不要なトラブルに巻き込まれなくなる、クレームが無くなる、そういったところがありますし、保証プラン等の併用による劣化に起因する保証費用の支払い、そういったものも可能となります。買主さんにとってのメリットとしては、予め建物の状況がしっかりと把握できることでその後のトラブルが回避できる、ということがございます。空家住宅、中古住宅の流通を促進するにあたりましては、こういった制度の普及も、今後進めていく必要があると考えております。

10ページでございますが、相談体制の整備でございます。

空家の利活用に向けましては、所有者に対する調査の中で空家を「条件次第では活用したい」、「わからない」と回答された方が56.2%いらっしゃいました。これにつきましては空家所有者の方々の利活用に向けての適切な情報提供が行われれば、所有者が空家の利活

用の検討を前向きに考える可能性が十分にあるのか、といったところでございます。

こうしたことから空家の利活用に向けては相談窓口の整備をぜひ進めていきたい。過去には相談窓口の整備でございますが、空家相談につきましては行政窓口における相談あるいは専門家との相談を定期的に行っているところでございます。

ただ複雑な案件も多いというところが専門的なアドバイスが必要になるということで、そういった相談窓口の整備をするためには関わる事業者の方々、専門家の方も含めて情報共有を図りながら空家化の防止、空家の利活用のためのマッチング、コンサルティングを総合的に行っていくことが出来るのではないかと。これにつきましては前回の審議会でも一部ご報告した内容でございますが、引き続き検討を進めて参りたい。

説明は以上でございます。

鎌野会長

3番の空家の流通促進、4番の相談体制の整備について、何かございますでしょうか。

五味委員

7ページ、この文章を読みますと、真ん中で昭和56年5月に新耐震、このグラフの右側の41.9%、ここで42%と書いてある。この表現の仕方はもうちょっと工夫した方がいいとおもいます。

その後の行で旧耐震基準の建物が大半であるとある。実際には私は基準耐震診断する場合は56年5月の41.9%と登記簿無しの35%を足しちゃうんですね。足しますと76.9%が旧耐震であるということになる。

ですから一般の人が文章を読みますと、耐震基準が42%「4割ぐらいか」と思う、と思います。私なんか毎日やっている人は「77%危ないな」ということになる。

これはもう少し表現の仕方を啓発というか、古い建物は危ない、ということを勘づかせるような文章、42%最初あげちゃうと、4割だと思えますけど、プロの目から見るとこれは77%あるということになります。そこが気になりました。

鎌野会長

いかがですか。ご指摘頂いて。

塚本副参事

かしこまりました。

米田委員

(2)の売買、阻害しているのは安全性ということだが、来年4月1日から不動産業者は売買によってインスペクションしないといけない、インスペクションについて説明しなさい、

ということになっています。「インスペクションやりますか、やりませんか」と、仲介、あるいは契約日、引き渡し日、3つで説明しなければいけないのです。

ただ問題は、建物についての構造上の問題ではなくて、金額の問題だと思います。日本人は綺麗好きで、新築と中古だったらやはり新築を買う。価格の差がどのくらいあるかが問題ですよ。

それともう一点、戻りますけど、高齢者夫婦は広いところに住んでいる、外国みたいに家族構成によって住み替えを行わないということですよ。終の棲家を探し、住んでいるという考えはある。税制もそうなんでしょうけど、買い替えできるようにしてきた。方針としてきたわけではないんですか。

今まで新築住宅を随分優遇してましたけど、政策はこれからどんどん変わっていくんだろうと思うけど。新築住宅から既存住宅へと方向転換をしていくと思いますが。

売主もインスペクションやります。瑕疵担保保険に入らないといけない、そこまで負担してやりますよ、と言うのか、それなら更地にして売りたい、その辺の兼ね合いですよ。

林委員

中野区に関しては、空家の流通促進はかなり図られていると思います。

流通ができていない要因は、相続共有だとか、いろんなその要因があるんじゃないか、そう見ている。ですから所有者はいなくて、どこいったかわからない、これは例外中の例外です。

坪単価 200 万は珍しいくらい、接道不可で、ほとんど土地がつかないんだったら、流通性が普通無い、ということは当然だと思う。あるいは瑕疵物件、例えば事故物件、こういうのはあるかもしれませんが、滅多にないわけです。中野とか杉並、このエリアは一等地ですから、住宅としては。

そういう意味において私は流通促進に関してはそんなに心配はしていないんですが、ただ売れない理由はほかにもあるんじゃないか、という感じはしている。

さっき五味先生がおっしゃった様に、旧耐震、登記簿が無いというのは非常に珍しいと思います。地方いくと多いんです、正直言って。今、特定空家になっているというのは登記簿がほとんどない。

中野辺りでは新しい物件は殆ど銀行融資で現金で足りる方はいませんから、ほとんど融資を受けて抵当権を設定しますから、当然保存登記をする。例えば借地権が結構あるんですが、借地権でも保存登記をしないと。賃借権登記はしませんけれども、保存登記をすることによって、借地権の対抗力として認められますので。債権である賃借権、これは当然あるのですが、登記未登記というのは滅多に無いと思うんです。借地権に関しては。

どういう理由でこうなっているか私は存じませんが、未登記というのは、やはり自分の土地に、別に銀行で借りる必要は無いから家を建てているんだという例なんで、地方、農家なんかだいたい土地が安いですから、地方行くと埼玉にしたって、千葉にしたって、結

構多いと思います。

私の田舎の愛知県でも結構そういうのありますから、それから未登記というのは、当然登記簿が無い訳ですね。旧耐震ですよ。五味先生がおっしゃったような。70 数%で当然じゃないかと理解しました。

鎌野会長

実態調査でこういう表を作った。

林委員

殆ど不動産業者、今は賃貸より売買。売り物は即売れちゃう。これが実態。売れないのは、所有者がわからないからなかなかアプローチ出来ないというもの。

齊藤副会長

市場に出てきたら比較的あつという間。

林委員

あつという間です。

齊藤副会長

市場に出てこないわけですね。

林委員

市場に出てこられない。売主がいないとか、売る意思がないとか。相続共有になっていて複雑でとか、20年くらい紛争しているとか結構ある。

齊藤副会長

市場にスムーズに出てこれるようにしてあげれば良いわけですね。

林委員

難しいですけどね。

米田委員

条例を先につくって、後ろから後押し。何となくそのまま空家にしている率が高いわけでしょ。

齊藤副会長

今の 7 ページのところが上手く理解できないのですが。空家になっている住宅の所有者に聞きましたところ、その空家は 45%の人が耐震工事、耐震改修をしているということなんでしょうか。55%の人がしていない、逆にそれは、今空家の 45%が耐震改修をしているということなんでしょうか。

塚本副参事

あくまでもアンケートが返ってきた意見、部分だけで、全体にしたら、数字は変わってくると思います。

齊藤副会長

45%が耐震改修をしてくださったらすごいな、と思います。

林委員

45%が耐震はしてませんよ。殆どしてない。してないと思う。耐震していないから空家になっている。

齊藤副会長

追加投資したくないから、耐震改修がちゃんと出来ていないのは問題だから、空家になる前に、耐震改修していただきたい。お住いになっているうちから区民の生活の安全のためにしっかり耐震改修を促進していくとか、そういう理屈がいるのかなど。それが 1 点。

それから 9 ページ③のところも国策に合わせて正確にお書きになられたほうがいいと思いますね。インスペクションするようになった。瑕疵保険に入る、入らないを明確にするなど。

そして今後動き出す「安心 R 住宅」もございますので、そういった国策を踏まえてのほうが宜しくて、この円グラフ、文章表現は誤解を生む可能性もあるので、再度検討していただければと思います。

林委員

空家になって流動化っていうのはですね、更地価格なんですね。正直言って古い、築年数が 40 年 50 年経っているものは、もう値段が付きませんので、更地価格、でも空家になっている訳です。ですからまさしく更地として流動化図られているんです現実的に。

流動化できない理由は何か他の理由があるんじゃないか、ということを上申したかった。

齊藤副会長

7 ページの真ん中の「22 年以上経過している木造家屋は、建物の価値が評価されないこ

とが一般的で」これはこんなものですか。

林委員

22年ということは建売りなんです昔の。昔の安い建売りですよ、はっきり言って。今こんなこと言ったら大変ですよ。私の家は25年ぐらい経っているけれども、現実問題として阪神淡路大震災前につくった。田舎の家、総ヒノキで、新耐震ではないけれども、億単位の金で親父がつくってますから。じゃあ今どうなっているかという時に、評価している、ゼロということはありません。

和田氏

我々金融機関もそうなんですけれど、担保を評価するときに減価償却の年数で、木造は22年になっているんで、この表記になっているんだと。

実際には木造でももっと持ちますよ。30年40年、ただ経済的なものからいくと、木造は22年で鉄筋が47年とか。

齊藤副会長

わかりました。数字はひとり歩きしてしまうので。ご指導ありがとうございます。

鎌野会長

他にございますか。その他のところが残ってますので、それについて事務局の方からご説明をお願いします。

塚本副参事

「資料5」をご覧くださいければと思いますが、今後の審議会の流れでございます。

当初第1回の審議会の時に、だいたい4回から5回ぐらいで、ご意見をまとめさせていただければ、とご説明を差し上げていたのですが、やはりボリュームがございまして、本日第4回までで一応一通りの議案、議題としては一定程度なめれたかな、という状況にやってきましたと考えてます。

実はここからまだ議論を深める必要がある要素が沢山あると考えてございますので、資料5にございますように、回数を若干当初の予定よりも重ねさせて頂きたいとのお願いでございまして。

こちらに示させて頂いておりますのが、案でございまして、第5～8回まで、あとプラス3回ほど議論を頂戴したうえで、最後第8回、年を明けて2月ぐらいに想定してございまして、審議会からの答申案のとりまとめまで進めさせて頂きたいと考えてございます。

よろしくお願い致します。

鎌野会長

そういうことで、回数が今後あと4回くらい開催させて頂きたい。

林委員

居住支援のことが出ましたが、セーフティネット制度は中野区の対応はどのような形で今考えていらっしゃるのか。

セーフティネット制度、まだ国では7月によろやく国交省から発表されたんですが、なかなか厳しいので、制度化されない、というのが現状ではないかと思うんですが。

中野区はどのような対応されているのか、今後どのような方針なのか、わかったら聞かせてほしい。

塚本副参事

国の方で、住宅セーフティネットという考え方、制度の考え方が示されてまして、そのポイントになるのがいわゆる空家、住宅ストックが沢山ある、それを高齢者の方とか障害者の方に上手く使って頂こうというのが、国の考え方です。

先ほどご説明した居住支援協議会も住宅セーフティネットの考え方に沿ったものでございまして、中野区としては、今後住宅セーフティネットの考え方は非常に重要だと捉えていますので、可能であれば居住支援協議会の設立も検討して参りたい。

その中でいわゆる空家のマッチングというところを合わせて中野区版としての居住支援協議会のあり方が可能かどうかというところを、検討を始めるところでございます。

鎌野会長

検討の結果なども今後もしありましたら、ここで教えて頂けると。

その他何か今後の審議に関してご要望などございましたら。

林委員

空家問題というのは包括ケアなんですね。例えば1人、独居人貸借、1人もの高齢者が増えてますから、それに対する対策を当然考えてやらないと、これは難しいと思う。

空家予備軍である独居老人は、男性女性も非常に増えてます。将来15%から20%くらいになるのではないかと言われていますので、そういう人達に対する包括ケア、見回り、そういうことを踏まえた対策も考える必要があるのかな、と思っている。

鎌野会長

私の方から可能であればなんですけれども、5回6回で規制の考え方、もし資料で他の自治体、23区の他の自治体、それが特措法が出来る前から条例があったものと、それ以後のものがあると思いますけど、全て網羅する必要は必ずしも無いんでしょうけど、そういう

のも資料としてお示し頂けると非常に助かります。

あと回数が 4 回くらい増えるというようなことをご了承いただいたとさせていただきます。

それでは本日の審議事項につきましては以上でございますので、一旦事務局にお返しします。

塚本副参事

事務局から次回の日程でございますが、ただ今調整中でございます。一応 10 月の半ば以降で想定をしているところで、改めてご連絡差し上げます。

鎌野会長

事務局からの連絡事項は以上です。

それでは時間になりますけど、各委員の皆様から何か次回以降の、こういう資料をご用意頂きたいなどご要望があれば、何かございましたら、事務局の方にご連絡頂ければと思います。

本日は 2 時間熱心なご審議を頂きましてどうもありがとうございました。

これで閉会にしたいと思います。