

第8回中野区空家等対策審議会

会 議 録

平成30年(2018年) 3月27日

中野区都市基盤部

日 時

平成30年 3月27日（火曜日） 午前10時から

場 所

中野区商工会館 3階 大会議室

次 第

1. 開会

2. 議題

(1) 中野区空家等対策審議会答申（案）について

3. 閉会

出席委員

鎌野会長、齊藤副会長、青木委員、伊藤（誠）委員、伊藤（英）委員、工藤委員、  
五味委員、坂本委員、高橋（一）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

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

## 鎌野会長

ただ今から、第8回中野区空家等対策審議会を開催いたします。議事に入る前に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

配布資料でございますが、次第が1枚、資料1、2、3と全部で4部用意させて頂いております。

## 鎌野会長

不足がある方は挙手をいただければ、事務局よりお届けいたします。無ければ、これより審議に入りたいと思います。

前回、本審議会の諮問事項の中心的課題である「空家等対策基本計画」の策定にあたり、その基本的考え方をお示して審議を進めてまいりました。

この際に頂いた意見など踏まえて内容の調整を行い、それをまとめて答申（案）として委員の皆さまにお示しております。これについて先週皆さま方のもとに事務局から事前送付させて頂いておりますが、改めてこの場で一堂に会して審議を確認して頂きたいと思っております。進め方ですが、資料を事前送付させて頂いたので、今日の場では答申（案）について、いろいろご指摘を頂ければと思います。

ただスケジュールがタイトでして、今日の審議を踏まえて最終的に今月中までに審議会答申として策定して、来月早々に区長へお渡しをするということでございますので、この辺りをご理解頂けますようお願いいたします。

まずは【資料1】「第7回空家等対策審議会の検討結果を踏まえた答申（案）」に反映すべき内容について、及び【資料2】「中野区空家等対策審議会答申案」をお手元にご用意頂ければと思います。これについて事務局より説明をお願いします。

## 塚本副参事

資料1と資料2の説明を致します。

前回第7回におきましてご意見を頂戴した部分を反映したものが最終的な答申案としてお手元にある資料2です。資料1において前回の意見の反映の考え方をまとめてございますので、適宜資料2を併せてご覧頂きたいと思っております。

資料1を簡単にご説明致します。

該当箇所、「空家等対策の基本的な方針」において頂いたご意見の中で「共同住宅における空き室の考え方」という所です。アパートやマンションの空き室の利活用についても対象とするという点についてご意見を頂戴いたしました。最終的に今回事務局で用意した答

申（案）、修正の考え方の中で一部文言の補足をさせて頂いております。

資料2の1ページの下から4行目「総合的な住まい対策の一環として住宅ストックの活用促進を図るため」ということで、空き室を含めるということは、総合的な住まい対策の一環であり、住宅ストックの利活用を促進するために、この空き室も踏まえて計画を考えていく、こういったコメントを追記しております。

続いて資料1の2つ目でございます。

同じく「空家等対策の基本的方針」において前回の資料にあった「空家化の抑制による」といった表現が一方的なのではないかというご意見を頂戴いたしました。

資料2の2ページをご覧くださいでしょうか。

基本目標が3つございますが、その1についてです。

前回までは「空家化の抑制による」と書いてございましたが、ご意見を踏まえまして「不動産に対する適切な理解と管理の促進による、活力ある持続可能なまちの実現」というように表現を改めさせて頂いております。

意図といたしましては、空家は不動産であり、中野区における不動産の価値は高いというご意見を踏まえまして、空家を抑制するだけではなく、その前の段階からご自身がお持ちの不動産には十分価値があり、しっかりと管理することで十分に活用が可能であるということを理解して頂く為の施策が必要である、ということになります。

そのため、基本目標1をこのように表現を改めさせて頂いております。

続いて資料1に戻って3つ目についてです。

福祉との連携が今回テーマになっているので、基本姿勢2「空家は起点」の説明の中でその観点も含めるべきであろうというご意見を頂戴してございます。

こちらについては答申案3ページ基本姿勢2「空家は起点」こちらの説明文の中で空家を起点とした様々な取組のかっこ書きに、高齢者、障害者、子育て世帯向け等の住宅の入居支援、マッチング等と、具体的に福祉という目線について記載いたしました。

続いて資料1の4点目、「空家所有者に対する継続的な啓発及び情報提供」の中で前回「リフォームによって長期優良住宅の認定」と記載しておりましたが、これはかなり直接的な表現でいきなり長期優良住宅の認定はハードルが高いお話なのではないかとのご意見を頂戴いたしました。

今回答申案の7ページ（2）①空家所有者に対する継続的な啓発及び情報提供の箇条書きに「流通促進のための耐震診断、リフォームの推進」と追記をいたしました。

そうした結果、長期優良住宅の認定までつなげる、という表現に改めさせて頂きました。

最後に裏面2ページ目でございます。

今後の空家対策の実施体制において、これまでの住まいに関する相談体制の紹介の中で、

まちづくり推進土地建物協議会が長期に渡って様々な相談対応等は無償でおこなっていた事実が伝わりにくいのではないかというご意見がございました。この部分を見直しいたしました。

13 ページ3「総合的な住まい対策推進体制の整備」(1)の表現が、前回「現状と課題」ということでわりとさっぱりとして言い方になっておりましたが、今回補足説明という意味合いで丁寧に書き加えました。

現状で大きな成果をあげている中で、今後の住宅のあり方を考えていくうえでは、より連携体制を進めることでより一層の成果をあげられるのではないか、そういう仕組みづくりを目指していきたいということがございます。

資料1では以上のように5点ほど修正箇所を紹介しております。実際には細かい文言が修正されている箇所がございますが、これらを踏まえた形で答申(案)を作成いたしております。説明としては以上です。

#### **鎌野会長**

今、第7回において各委員からご指摘頂いた意見を取り入れて、今回の答申(案)に反映させたという説明がございました。改めて全体を見て、「前回までに申し上げたことが上手く反映されていない」などお気づきの点、細かな修正などお気づきの点があればご指摘を頂けますでしょうか。

#### **高橋(和)委員**

14 ページ「組織について」ですが「既存の不動産関係団体や建築関係団体等の他、法律、金融、福祉の専門家が自ら動くことができ、まちづくりの担い手にもなれる組織づくりが必要である」とあります。

また、下の方にはさらに「住宅セーフティネット法に基づく「居住支援協議会」の機能を併せ持たせる」とも書いてあるが、今一つイメージが沸きません。

つまり行政がどう関与するのか、単なる協議会なのか、ある程度独立性のある組織なのか、区政の一機関的なものなのか、その辺のイメージをもう少し出してもらったらいいのではないかと思います。

#### **塚本副参事**

「居住支援協議会という機能を併せ持たせることも検討していくべきである」という部分ですが、行政と民間事業者、福祉等のNPO等の3者が協力し合いながら、住宅にお困りの方のために住宅を確保するための支援を行うといったものが居住支援協議会です。

区の一機関なのかどうかという位置づけについてでございます。当然公的な役割も果た

すものでもありますが、任意団体というか、区の一機関という、そういった位置づけにはならないものと考えております。居住支援協議会自体はそういった形でございますが、今回は、法律や金融の専門家、福祉、そういったより総合的な形で組織づくりをしていきたいと考えております。なかなかこの形の組織というものが日本全国にそうそう事例がないようなものと我々は認識しております。「自ら動くことができ、まちづくりの担い手にもなれるような」ということは、まさしく公的な役割を持ちつつ、民間の持つ機動力を十分に活用していきたいと考えております。

目指すところは「いいとこどり」をしていきたいと考えております。この組織の最終的な形というものは、今申し上げたように想定はしているのですが、実際にどのような形になるのか、これから早急に検討を始めていきたい、まだそういう段階でございます。住宅にお困りの方は今時点で沢山いらっしゃるの、できるだけ速やかに区としてそのような組織体をつくっていききたいと思っております。

当初は区として事務局機能等を担いたいと考えておりますが、走りながら、関係して頂ける皆さまと協議をしながらより良い組織を作り上げていきたいと考えておりますので、今の時点でこうだという固定した考え方はございません。

## 鎌野会長

ご指摘の通りに「居住支援協議会」というのは下段に説明があるように法令に基づいて協議するための機関だが「そういう機能を併せ持たせるということも検討していくべき」というあいまいな表現になっておりますが、今のご説明のとおりでございます。より実りある組織づくりがやはり必要ですからね。

概ね前回ここで頂いた意見を反映させて頂いていると思っておりますが、念のために全体をみます。1ページは空家等対策の基本的な方針。2ページで基本目標を3つ掲げている。基本目標の説明文の所に「将来の空家化が未然に防止される」と記述があるが、全体のキーワードは不動産に対する適正な理解と管理の促進による活力ある持続可能なまちづくりの実現」です。

目標2は多様な住宅ストックの形成。目標3は誰もが安心して安全に暮らせる住環境の実現というような形での基本方針を立てています。

3ページで「空家は資源、起点」と基本姿勢を示し、具体的に4ページの空家等対策推進のための施策ということで、基本目標を3つ掲げています。

持続可能なまちの実現、利活用、場合によっては最終的に管理不全なものについては解消と、施策の(1)～(5)までを掲げて、それが6ページから10ページまで続く。そのために12ページで空家等対策の今後の実施体制、ということで(1)～(4)まで、今ご指摘があった組織づくりについてまで、この審議会としては答申を示したいという構成になっています。

## 高橋（和）委員

6 ページ「収集方法について」の4 段目ですが「アウトリーチチームからの情報提供、潜在的な要支援者の発見や継続的な見守り等の役割を担う、各区民活動センター単位で活動する医療、福祉の専門職による地区担当」と説明があります。

現在区民活動センター単位で既にこのようなものがあるのか、それともこれから作っていくということなのか、将来できたらそれから情報提供を受ける、という意味で入れているのか。その辺の事実関係をもう少し説明して頂けますか。

## 塚本副参事

アウトリーチチームは平成 29 年度早々に実際に機能がスタートしております。各区民活動センターが区内に十数か所あり、そこに3～4 人体制で、そのチームの中には事務職をはじめ、医療、福祉の専門職もチームに入っております。地域の中で要支援者の方々のサポートを實際行っております。

こういったアウトリーチチームは地域を出歩くなどで情報を様々持っているので、こういうチームとも情報共有を図りたいと考えております。

## 鎌野会長

「アウトリーチチーム」はすでに確立されているということですね。

## 塚本副参事

今現在すでに機能しており、表現もそうなっております。

## 鎌野会長

かっこ書きで説明されているので、よろしいかと思います。

それでは、これを本審議会の答申とさせていただきます。今後の予定としては、今日の審議会を踏まえて答申を今月中にまとめて4 月5 日に審議会の担当の私が区長に提出させて頂くこととなります。

本日頂いたご意見の答申の反映に関しましては、最終的に「正副会長に一任」とさせて頂ければと思いますので、ご承知おき頂ければと思います。「審議会としての答申案の承認をした」という扱いにさせて頂ければと思います。

最初に説明があったように我々の審議会の役目というのはこれを踏まえて次の段階としてこの方針の内容を盛り込んで、空家等対策基本計画を区の方で作成して頂くということです。今日その素案がお手元の資料3 にございますので、その素案について事務局から説明をお願いします。

## 塚本副参事

【資料3】は、答申をこの形で頂戴したとしたら区としては空家等対策基本計画はこういった形で考えている、ということを示しているものです。こちらは概要版でして、実際の基本計画になると数十ページのものになります。概要版は区民の方に簡単にお知らせをするような使い方をいたします。中をご覧頂くと大きな項目をレイアウトしております。

それぞれ計画の目的と位置づけ、中野区の空家等の実態等をこの基本計画の中で示してございます。実態というものは空家等実態調査を昨年度行っているもので、そのデータに基づいて示してございます。

右側にまいりまして、2-2 課題、3 空家等対策の基本的な方針は審議会の中でも様々な議論を頂いたうえで基本理念、基本目標を項目出しという形で示しております。

最後4ページ目、実際にこういった目標を実現するために様々な施策を区として講じていくということを紹介しております。

最後の5について、今後の実施体制、規定の整備、あるいは(3)にあるように、先ほど指摘頂いたような、総合的な住まい対策推進体制の整備、こういったものを早急に区として取り組んで参りたいと考えているということでございます。

こちら概要版でして、実際の基本計画の素案の本編も近日中に作成いたします。こちらは改めて委員の皆さまには郵送させて頂きたいと考えてございます。そちらの素案をもって区民の方には意見交換会という形でお示ししたいと考えております。恐らく5月以降になるかと思いますが、そういった段取りで考えてございます。意見交換会とパブリックコメントの手続きを経たうえで、最終的に中野区の空家等対策基本計画を策定するという流れを想定しております。

委員の皆さまにおかれましてはその都度、例えば意見交換会、パブリックコメントの際、区民に示すタイミングでも結構ですので、お気づきの点がございましたらお知らせ頂ければと考えております。ご説明は以上です。

## 鎌野会長

基本計画の素案についての説明ありがとうございました。これについて質問や意見があればお願いします。

## 齋藤副会長

まず計画期間が平成30年度から平成39年度まで10年。若干長い気がしますが、5年くらいで見直して頂けると。短すぎるとあっという間ですので、10年でいいと思いますが、概要版ではないところに「状況に応じて見直す」ということをぜひ入れていただきたいと



思います。

また、やはり上位の計画との連携が大事だと思うのですが、とりわけ重要なのが住宅マスタープランとの連携が大事だと思います。住宅マスタープランの計画策定期間がいつからいつになっているのか。大きなフレームが決まってからこれを受け入れた方が普通はスムーズだと思います。

#### **塚本副参事**

実は今、現行の住宅マスタープランですが、30年度までというのを今区としてもっております。先生が仰られたところと順序が逆にはなってしまうが、来年度30年度に区としては新たな住宅マスタープランの改定に向けた検討を行います。

その際にはこちらの空家等対策基本計画のエッセンスを十分に盛り込んだうえでやっていきたいと考えております。具体的に言うと、空家はいわゆる住宅のストックであり、十分に活用可能であるという捉え方をしていきたいと思います。

住宅ストックの活用というものを新しい住宅マスタープランの中に大きなテーマとして盛り込んで参りたいと考えております。どっちが上、どっちが下、どっちが先、どっちが後ということではなく、十分に連携できた形で住宅マスタープランをつくりたいという考えです。

#### **齋藤副会長**

こちらの方針が決まり、それを踏まえたうえでマスタープランを策定して頂く、連携ができるということですね。

もうひとつ、概要版3(2)の「対象とする空家の種類」の表記です。「共同住宅の空き室も含めます。本計画では主に住宅～」とありますが、概要版ではないものには、住宅の定義があるのでしょうか。共同住宅は住宅ではないのか、という感じをうけたので。

#### **塚本副参事**

いわゆる「戸建て住宅」という意味合いでございます。

#### **齋藤副会長**

ここだけ見た方が、どういうことなのか解るようにして頂けたら良いのではないかと思います。全体としては答申の内容を踏まえてコンパクトにして頂いていると思います。

#### **鎌野会長**

その他に何か基本計画の素案についてございますか。

### 高橋（一）委員

実態として 852 棟の空家があると記載されていますが、数値目標みたいなのを掲げていくのでしょうか。

### 塚本副参事

数値目標は今回基本計画の中では難しいと考えております。というのはこの基本計画の中では「空家をどうしていこう」「利活用をどうしていこう」と目標を定めるだけとしております。「数値のとり方」は今回の実態調査でも苦労した点でございまして、今回数字を出し切ってしまうと、正直、検証なども難しいのではと思っております。

### 高橋（一）委員

申し上げたいことは同じことだと思います。

852 という掴んでいる数字を増やさないというだけでも大変なのに、減らすとなるともっと大変なのではないか、この計画の進行させる重さ、強さなどが表現されるのだろうと思います。また出た数字を何らかの方法でモニタリングしていく際には、もう少し精緻な調査の仕方みたいなものが研究材料として必要なのではとも思います。今回の調査は目視のみで中に入らなかったようですし。

その辺の基準のとり方、数値のとり方というのはもう少し柔軟性があってもいいのではないかと思います。今この 852 という数字がひとり歩きしてしまうと、区民の方に「852 なの？」と言われてしまうとちょっと厳しいかと思えます。

### 高橋（和）委員

今の意見に多少共通しているのですが、この基本計画は区民への説明 PR となると平面的で網羅的で何がどう変わるのかがわからないのではないかと。

例えば「空家を増やさない」「今の空家を有効に活用する、しよう」あるいは「そのために専門家をあげて知恵を絞って実行していこう」など、一般の方が「確かに良くなるんだ、変わるんだ。変わらないといけない」と思うような、分かりやすい「目玉」というか、アピールポイントを示してもらいたいというのが希望です。

### 塚本副参事

確かに基本目標が区民の方にダイレクトに伝わりにくい部分があるのかもしれませんが。概要版の作り方なのか説明の仕方なのか、その点は工夫していきたいと思えます。

### 鎌野会長

今のご指摘は非常に大事なことだと思います。どういう風にアピールするのか、そして目玉は何かが区民の方にわかるように。よろしくをお願いします。

## 五味委員

事務局として空家の原因など、いろいろ苦勞して調べられていると思います。50年も設計事務所をやっていますが、日本は外国から「ウサギ小屋」とばかにされました。これは一人当たりの居住面積が少ないからです。外国人からしてみると奇妙に見えるということです。私は古い建物が、そしてそこに住んでいるものは悪い人間だって言うような印象を与えることは決してよくないと思います。

地震のために基準が変わったり、耐震の診断が必要だというのは当たり前ですけど、住んでいる人っていうのは基準が変わっても、やっぱりそこに住まざるをえないということがあります。

また、構造基準だけではなく例えば私が設計事務所始めた頃の用途地域の規制ですね、用途地域の規制は、今よりもっと楽で緩やかでした。だから今当時の高さの規制だとか容積規制だとか、それから用途の規制というのは、みな今からいうと違反になってくるっていうことなんですよ。

おそらく調査されてわかったと思いますけれど、古い建物ほど、当時はいい建物だったんですけど、今は用途不適格になったり、高さ不適格になったり、そういう建物が多いですよ。そして空家になる可能性が大きい。

中野区は既に耐震診断に対して補助金を出しておりますけれど、古い建物でも、改修すれば使えるようになる、という考え方の原点に戻らないと、こういうものを作ってもですね、おそらく空家の問題っていうのは解消されないと。

一番最初申し上げた通り、世界的にウサギ小屋みたいに見えるけど、これからは活用するというものの考え方、生活環境を良くする、そういう大目標をつくらないといけません。

## 鎌野会長

どうもありがとうございました。非常に貴重なご意見だと思います。その他何かございますでしょうか。今後、この基本計画案をまとめるにあたって、本日頂いた意見については、事務局の方で踏まえたい部分もあろうかと思っておりますので、よろしくお願いをします。

本日の具体的な審議事項は以上でございまして、これで一区切りとなります。

最後に、折角ですので色々なご専門の通じている委員の方がお集りですので、非常に貴重な機会ですから、ご意見やご感想を伺いたいと思います。

今日を含めて8回を振り返って、空家問題に関する全体的な事項について、ぜひ各委員の皆様から意見や感想を一言ずついただきたいと思っております。

## 齋藤副会長

改めまして、皆様に貴重な機会をいただきましたことを、お礼申し上げたいと思います。

ありがとうございます。本当に皆様、ご指導ありがとうございました。

私は他にも空家の協議会等させていただいておりますが、私改めてみまして、中野区らしいものができあがった答申ではないかと思えます。多分、中野区におられる方はそうかなと思われるかも知れませんが、中野区らしい地域に密着したいいい方針が出来上がっているのではないかと思えます。

とりわけ、まちづくりとか福祉のことをすごく意識されていて、ここまできちんとそういう視点が盛り込まれているというのはかなりすばらしいもので、これも皆様のご指導のおかげではないかと思っております。特に私が好きなのは3ページのところで、基本姿勢ですけれど、空家は資源、空家は起点という部分。概要版にも右下にもきちんと記載されて、出していかれるんだと。区民の方に、空家はマイナスじゃないんだよ、空家を通じて、もっとこのまちをよくしていこうということの、そんなメッセージが込められているんじゃないかと思っております。

今日、答申がまとまったということで、一つのゴールのように見えるかもしれませんが、実はこれを動かしていく、実践していくっていう意味では新たなスタートを切ったということでございますので、どうぞ皆様引き続き、ご指導の方よろしく願いいたします。本当に貴重な機会をどうもありがとうございました。

#### **米田委員**

この1年間ですかね、お世話になりました。齋藤先生がおっしゃったように、これを実現していくのはなかなか並大抵ではないのかなあと思うんですが、やっぱり三者が連携していかないとなかなか再利用するには難しいのかなと思えます。

ちょっとお聞きしたいのですが住宅を事務所とか店舗に用途変更するのは簡単に区としては認めるんですか。

#### **小山内副参事**

規模によります。特殊建築物になるかならないか。100㎡を超えると特殊建築物となりますので、国の方からいろいろ緩和しろという指導がきておりますけれども、なかなか建物では難しいというケースがあります。ですから一軒一軒、現状を把握しながら認めているというのが実情ではございます。

#### **米田委員**

そういう意味では、十分にやって頂かないと難しいのかなあと思えます。ありがとうございました。

#### **吉田委員**

中野区商店街連合会代表ということで、空家等建築等については関連・関係のない者で、皆様のご意見を拝聴するだけで、ああこんな問題があるのか、こんな問題があるのかと、

とてもいい機会を与えられました。

特に自分が今生活している空間は空家のない道を行ったり来たりしているもので、空家なんてないと、実は思っていたんですけど、実は結構あるんだなあということも認識しました。先ほど五味先生のお話の既存不適格という問題は、私たち商店街の空き店舗なんかについても当てはまるどころです。

東京都のマスタープランでも都心の扱いが環六から環七にまで広がったということで、これから都内においても用途地域の見直しが起こってくると思いますのでそれがうまくマッチングすれば、多分空家対策にも有効になるのではないかなと思っています。今日はありがとうございました。

### 三山委員

不動産鑑定士協会の鑑定士の三山と申します。

この一年どうもありがとうございました。私もいろいろ勉強になることがたくさんありました。これからこの基本計画を策定されて実行していくにあたって、やはり区からの広報というか、PRが非常に大事なかなと思います。区民の皆さまがこういう協議会、こういう場を利用できるということが、やはり情報を発信していくということが非常に大事だと思います。中野区報なんかも、かなり区民の方が見ていらっしゃると思いますので、そういったところも活用していただければいいのかなあと考えております。

鑑定士協会と致しましては、いくつかの区に、こういうような空家対策協議会に出向しておりますして情報交換しております。

鑑定士の立場としては、なかなか具体的なご協力というのはできないんですけども、不動産の価格の評価、これは売却するにあたって幾らぐらいなのかっていうことが必要であるとか、賃料の査定にあたってはどうしたらいいとか、そういう面においては鑑定士、いろいろ協力できると思いますので、ぜひ活用していただければかなと思っています。この一年どうもありがとうございました。

### 保坂委員

私、住民の立場として参加させて頂きました。

以前、東京都のまちづくりもやりましたので、それも踏まえてですね、やはり今の問題というのは、散歩なんかしても空家がけっこう目立つんですね。超高齢化社会になりましてコミュニティも崩壊しつつあると。そういう問題意識からこの空家の活用というのは本当に急務だと思います。

今この時点では条例策定が本当に起点だと思うんですね。本当にこれからのいいまちづくりができるかというのが、空家の対策にかかっているととっても過言じゃないと思っています。

この中で一番大事なのは、やはり組織だと思います。この組織が空家対策に一番重要な役割を演じると思うのですが、いろんな難しい状況はわかりますし、いろんな形態もあり

ますしね。この組織をいかに活用していくか動かしていくか、そして実際に有効的な対策を立てるかがですね、今後の空家対策にかかっているのではないかと思いますので、そのあたりを充実したものにして頂きたいと思います。

それと同時に、実際の対策に、先ほどもお話がありましたように、住民も関心を持っているんですけども、実際どうしていいかわからないというのが一番の問題だと思いますので、相談機能を充実させ十分情報公開していただいて、区民の方に分かりやすく教えて頂くことをお願いいたします。

## 林委員

大変お世話になっております。全日本不動産協会中野・杉並支部の林でございます。

私ども不動産者と致しましては、今、不動産のマーケットはやはり空家問題を無視したら、成り立たないだろうと思っております。

私は、一般社団法人全国空家相談士協会を立ち上げ会長もしております。講習、セミナー等やっております、全国から不動産業者だけではなくいろいろな方が勉強にいらっしゃいます。私が重要に思うのは、空家になる根本原因は何かといったときに、やはり空家のメカニズムを知ることだと思います。

今、国難と言われております少子高齢化社会、生涯独身者も増えております。これにも対策が今後やっぱりしなくてはいけないだろうと思っております。またもう一つは独居老人対策。空家になる前の対策、空家になってからではもう遅いので空家になる前の対策をどうするかということです。それにはやはり独居老人対策が大事になってくるんじゃないかと思っております。

包括ケアという問題もありますけれども、重要な点は、やはりその啓発啓蒙を行政と民間が一体となってやっていくと。例えば遺言状の作成をどうしたらいいとか、あるいは見回り隊をどうやるとか、あるいは町会とか商店会との連携をどうやって行っていくか。こういう問題ですね、我々不動産業者にとっても喫緊の課題でありますし、やはり行政も、そして我々業界にとっても重要なテーマであろうと思っております。今後ともよろしくお願ひします。

## 花堂委員

一年間どうもありがとうございました。

介護サービス事業所連絡会の代表で来ましたものですから、特に空家に関してはですね、今おっしゃっていたように、高齢者の独居の方だとか空家をどうしたら有効活用できるかなという視点でいろいろ勉強させていただきました。

私がお一つ思うことはですね、我々の介護事業者は意外と、国や自治体におんぶにだっこの意識が非常に強いんですね。ただ我々が取り組んでいる仕事は、高齢者の課題、大切なことだったり何が問題になっているのかというようなことを、現場で肌身で感じてやっている仕事ですから、逆にうちのような業界が、もっと国や自治体に頼る姿勢ではなくて、

もっと地域の人と絡んでこういう風にしていった方がいいということをもっと提案するべきかと。何か交流ができる機会、やっぱりこうやって外に出て来ていろんな方の話を聞くと、非常に勉強になります。

うちのようなサービスをしてない方が、逆に我々が提案しなくてはいけないこともけっこうあると思うものですから、そういった意味で、今後何かしていかななくてはいけないかなということを感じました。

引き続き、どこかでお会いすることもあると思いますが、ぜひ交流をさせていただければなという風に思います。ありがとうございました。

### 高橋（和）委員

一年間ありがとうございました。

答申ができて一段落ということですが、皆さんおっしゃったようにこれからの実施ということが大事だと思います。実施のためには、住民への告知、啓蒙、とりわけ空家問題ですから、地主、家主、オーナーへの啓蒙が大事になると思います。

あれこれ机上の空論を言ってもしょうがないので、空家、もしくは空家に近いモデルケースを一つ見つけて、それを上手く区が応援して、活用してこんなに上手くいくんだと。福祉関係者も住民もオーナーも、三方ハッピーになるんだという事例をできるだけ早く、できれば一年くらいで、先導的なケースを実現したらいいと思うんです。

それで、こんなによくあるんだという事例を見せれば、地主、家主、オーナーの方が、ではうちもやってもらおうということになるんじゃないかと思います。横並びの制度ができたから順番になんていうことではなくて、そういう先鋭的な尖ったやり方で、方向を示すようなことも考えて頂いたらいいんじゃないかと思います。これは希望です。

### 高橋（一）委員

西武信用金庫の高橋でございます。ありがとうございました。

我々中野区で80年前に創業させていただき、その後唯一本店を置く金融機関として、今後も一生懸命やって参ろうと思っております。

国の委員をさせて頂いていますが、国交省の委員が一番多くて、三つやらせていただいて、その中に「住み続けられる国土委員会」というものがございます。

そこで皆さんから伺った議論などを少し披露させていただき、とても参考になると、国交省の方に言って頂いたのが思い出されます。本当に勉強になりました。ありがとうございました。

皆さんがおっしゃいましたけど、これで答申ができ、基本計画ができた訳ですから、今後はこの中野区に集う、特に我々民間側が21世紀に相応しい、それぞれの知見や知識、知恵、あるいは持てるポテンシャルを精一杯発揮して、区民の方々に必要とされるような具体的な施策を持ち寄り、こうした計画に基づいた事業展開を促進していく役割が、我々の責任だろうと思っております。

特に金融は、国の会議でもいつも出るんですが、とにかく 20 世紀のまま、建物の価値を減価償却で判断しているだけでは不動産は流通しないんだ、これを変えなきゃならないと思います。それについては、率先して変えて参りますので、どうぞよろしくお願いします。

## 坂本委員

司法書士会から参りました坂本でございます。

私たちは業務的に相続で名義変更したとか、もしくは所有者不在建物の所有者の探索等いうところで、空家問題に直面していたものでした。この答申を受けた基本計画が出来たあかつきには、例えば依頼者の方が相談を受けた後どうしましょうかというような時に、区民向けのパンフレットみたいなのができて、それを見て、こういうことに困ったらここに行けばいいんだ、みたいなものができるのと、非常にありがたいかなと思っています。

先ほど委員の方がおっしゃったように、区民の方がこれを見てすぐに、「あ、こうすればいいんだな」と分かるような、何かいいものが出来上がると非常にいいのかなと感じております。またここに参加頂いている各団体の方が、個々に空家問題に関心を持たれて、危機感を持たれて取り組んでいらっしゃるのを見ると、非常に実感しました。

ただ、横のつながりがないと、やっぱり個々でやっても、そこの意見だけをいうことになってしまいますので、できれば横のつながりを持ちながら、各団体でこういうことをやっています、みたいな情報交換みたいなことが今後も引き続きできればありがたいかなと思っていますので、今後とも引き続きよろしくお願いいたします。

## 五味委員

私は、建築の設計の協会の会長を長くやっております。

中野の場合は道路が狭く、これはもう東京でナンバーワンだと思います。今、中野区の道路幅というのは、4 m 足らずが非常に多い。それでは都市ではない感じです。道が狭いと十分な建物ができず、それを改良するためには、空家の土地を官民で買収する。その道沿いの道路は、空家の部分を含めて道路を拡張すべきです。

実際近くの設計を担当しまして、この間完了しましたが、消防車も入れないくらいの非常に狭い道、延長距離が約 400m ありますけれど、それをやれるまでに、約 17~8 年かかりました。

中野区の地域性がありますから、どうも文化的な施設は中野区は足りないようである。そういった環境を改めるっていうぐらいの意気込みで取り組んでいただきたいと。これは官の方にも要望したいですね。

事例を言いますと、杉並区で、区役所のそばの 6 階建てだったと思いますが、不要な施設を半分にしようという 6 階建てをたしか 3 階に削っちゃったんですね。

それは減築っていうんですが、あんまりやったことないんですけど、それぐらいの思いで様々な面で検討すればとなんとかかなと思いますね。こういう会を官民一体となってやっていけませんと、まちが良くなれないと思います。以上です。



## 工藤委員

土地家屋調査士協会から参加させて頂きました工藤です。一年間ありがとうございました。

参加させていただいて、いろいろと気づかされるが多かったです。時代的に、激動の時代だということで、変化を求められているんだなということで、やっぱり福祉だとか医療も教育も、全部が変化を求められている時代に入っているんだなあとということを改めて実感させられまして、その中で新しいシステムを構築することを時代の要請として投げかけられているんだなということを感じました。

それで、ここで基本姿勢としての、空家は資源、それから空家は起点、という言葉、本当にとってもいい言葉だなあと思っています。

私たちも、自分たちの業界だけでいいかなと甘えていた思いがあって、そのときに連携とかを求めなかったというのが、改めてあったかなということに気づかされて、これからは専門家同士の横の繋がりをもっともっと繋いで、いろんな方の繋がりができていくんだと思います。

そういった中でよりよいものを探していく、そういったことが、なんとなく明るいものとして受け取られたということがとっても希望的なものとして受け止めることも出来ました。ここで出会った人たちとのまた幸運というものは大事にして、またこれからもなにかしらできることがあれば、社会に貢献できる立場でありたいなあとという風に実感させて頂きました。今後ともどうぞよろしくお願いいたします。

## 伊藤（英）委員

一年間、ありがとうございました。区長会の町会連合会から来ています、大和町に住んでいる伊藤と申します。

大和町は、答申案の中に不燃化特区ということで記載されています。地域全体が不燃化特区に指定されていまして、町内隅々、端から端までということなんですけれども、いろんな建物があって道が狭くて、木造住宅が多い。

その中であの手この手でいい方向へ向けようと、町内では町会長が一生懸命走り回って、空家だとか老朽化だとか、そういうところを探しながらどうしたらいいかというところで、話し合っていて悩んでいるんですけれども。特区によってだいぶそういう場所が減って来ているのは事実です。だけど、元あった大きさのものが、そこを壊して、不動産、開発業者が入手してまた売り出してしまうと、その一軒を数軒に分けて建てると。そうするとある程度の広さのところがあったのが、逆に言えばごみごみしてしまう。

建物はきれいで。不燃化という形なんですけれども、その家と家との間が狭くて、外から見た場合にはごみごみした町になってしまう。その辺をちょっと考えていかなきゃいけないんじゃないかなと思います。

それとこの空家対策基本計画っていう概要版を住民にお配りするわけですね。告知し

てもらおうということで。この方法はどういう風にやる予定で考えていますか。

#### 塚本副参事

可能であれば、町会連合会さんにもご協力いただければと。回覧とかでお願いできればいいかなと思っておりますが。

#### 伊藤（英）委員

ただ、これだけのものであれば、回覧だと回し読みですよね。出来れば、全戸配布して頂くことも検討していただいて、それと先ほどそちらが言ったように、パッとこちらがポストか何かに入っていて手に取ったときに、堅苦しくなく、中を開いて読んでみようという感じのものを作っていただければいいと思います。以上です。

#### 伊藤（誠）委員

建築家ですけれども、立場上は耐震促進協議会で会長をやっている関係で、建築の方の施行も担当しているので、参加させていただきました。

正直言って最初は、空家問題というのは少子高齢化問題だと思っておりましたので、こんなものが解決できるのかという感じでした。そういう将来計画以前に、ちゃんと一つ一つを何とかしていくこと。もう一つは中野区だからこそ、例えば田舎に行ったら、例えば不動産というのは無価値ですし、解体工事もできないし、使用価値もないと。

中野区だから、これだけの使用価値があるので、実際に不動産価値がある。それで大切にしていかななくちゃいけないということで、とてもよくまとめていただいて感謝しております。

ただ将来を考えたとき、わが町会が、道路隔てて北側 10 軒、南側 20 軒あるんですけど、その中で今、老高齢化した独り住まいの家が何軒あるか数えたら 4 軒あるんですね。10 軒中 4 件がもう高齢者というか、今度いなくなったらどうなっちゃうんだろうと。

そういう意味では、今現在の八百何十軒の空家の問題ではなくて、これから増えるであろう空家というものをどうしようというのは、えらいすごいものだろうという気はするんですね。そのときはよろしくお願いします。

#### 青木委員

私は、民生児童委員協議会の方から出させていただきました。

民生委員としては、空家対策に対して向かっていくのかどうしようもないな、というのが現実ですね。たまたま私、建築の方をやっていたり、いろいろなことをやっていますが、民生委員の方とすると、高齢者の方のところに実態調査で訪問調査を 6 月、7 月とやらせていただくのですが、年々これ、増えてます。

70 歳以上のお一人暮らしの方というのは、戸建ての住宅で一人で住んでおられる方、アパートにお一人で住んでおられる方をお尋ねするわけですよ。そういう人たちが年々増

えている。実情。70歳以上で行くんですが、70歳ぐらいの方たちは、大概まだ働いている方が多くて、お留守の方が多。訪問しましたよという、もう訪問しなくてもけっこうです、というお返事のある方がかなりの確率である。

例えば、そういう人たちでも年々歳取っていくと、欠けてきますよね。去年はこの方のところに訪問したけれど今年は訪問しなくていいという、どうなっちゃったんだろう。

そういう方が多分、先ほど言っていた850軒余の戸建て住宅だけですよ。そこに多分アパートの一人住まいの方とか共同住宅でお一人住まいの方もいらっしゃるわけだから、先ほど言っていた共同住宅の空き室を資源として考えるということになってくると、かなりの比率で持ち上がりつつあると。

これが毎年、毎年たぶん、多くなるだろうと。中野区でも、100歳以上の方で、なおかつ元気で動いている方の割合も、けっこう人数はいらっしゃると思います。ただ寝たきりの方は多分特養だとかに入所しているか病院に入られているかという状態なのですが、すごく心配なのは、お一人暮らしの人で共同住宅で、実際アパートを借りている人は、貸してもらえないっていう状態が現実。

大家さんとしては大変ですと。万一亡くなった時のことを考えると、その人の世話は誰がするのっていうと、身寄りがなければ行政が面倒みるしかない。見るだけけれども、その後始末はじゃ誰がするのか。要するに生活が残っているわけですから、その処理を誰がするの、っていうところに必ず行き着いて、最終的には行政が面倒を見なきゃいけない。民生委員が、そこで葬儀の手続きをしなくてはいけないという、もろもろの最終的な部分に影響が大きく出てくるんです。

空き地ならどうにか、新しくものを行政で作って、こういうのをテストケースにして、今後こういうのを空き地を使って下さい、みたいな方向で作っていいけれど、空家の場合は、解体するか、手直しをするか、そのまま使うか、3種類のパターンしかないはずなんです。

そこに持ち主さんが、相続人さんがいらっしゃるという、どうしようって話からすごく揉めてて、すぐ活用できないってのが現実として出てくるんで、これ多分時間が勝負だと思うんですよ。早く使えるようにして、次の人に使用してもら。半年以内ぐらいには、もう次の方に使用してもらえそうな状況に、常にストックしておかないと。

だから空家はストックだよという風な考え方。だけど持ち主さんからすると、ストックじゃないわけですよ。資産の処理ですから。売却処理をするのか、自分で貸すのか、それはどういう使い方をするのかは別ですから。

そこら辺のことに立ち入るときに、誰がその人を説得して、協力していただけるのか。公的な部分で協力していただけるのかっていうことをよく考えていかないと、すごく難しい部分があることはあるんで、そこら辺を行政の方として、そうした人たちと一緒にやって頂かないと難しい。

難しいって言ってやらないでいると、できないので、難しいところをどこかでブレイクスルーしていかないといけないなっていうのも考えてるんですけど、どこでブレイクスル

一をするのかっていうのが、一步踏み越える部分が見えないのが今の状態なのかな。だから今度から基本計画ができて、区民全員が理解をしてもらえたら、半歩でも前に行けるのかな、という感覚はありますね。

先ほどの不燃化特区の話なんですけど、住民は「分かります」って言います。だけどその一步を誰が踏み出すか、踏み出したら動きやすいんですけど、踏み出すまでがなかなか出てこない。

100人いたら100人が「そうです、やらなきゃいけないのは分かってます」って言うんだけど、「じゃああなたがやっていただけますか」って言ったら、「あなたがやったら」ってまず言われますので、そこら辺がいつも突っかかる場所ですね。

だから難しい問題を民生委員として預けられても、「ちょっと何だかなあ」というところがある。話が来たときにどうしたらいいの、っていうのが現実でしたね。だけど一年間、本当に皆さんの貴重な意見を聞かせていただいて、活動する仲間にも今みたいな話をして、ちょっとでも、先ほど言っていたアウトリーチチームというのは我々と共同で活動している行政側の人たちなので、我々はそのアウトリーチチームの人たちにも、こうことを皆さんにはやって頂いているんで、こういうことも気をつけながら外部と接触していただきたいという旨を、ちょっと連絡をしておきたいと思います。ありがとうございました。

## 鎌野会長

一通りご意見を賜りましたけれど、私もちょっとお時間をいただきます。

私は、先ほど五味委員もおっしゃったように、空家を悪者扱いしないといいますが、空家があってもいいのではないかということ、まず出発点としています。

と申しますのは、ウサギ小屋などの時代と比べて、ある意味では違った側面、大変深刻な問題でありますけれども、贅沢な成熟社会の問題だと思います。そういったことで、ただちに空家が悪いものという目で見るべきではない。ですから、この答申でも何人かの委員からご指摘ありましたように、それを資源として、あるいはそれを出発点として考えるということでございます。

そして、悪者にしないというのは、一つは林委員はじめ何人かの方からご発言がありましたように、そこに至るまでの問題と原因というのを考えなくちゃいけない。誰しも空家にせざるを得ないという状況にあるんだと。ですから、独居高齢者の対策とかなんとかといったそういった問題と連動して考えなくてはいけない。

それから伊藤委員も言われましたように、そこに従前、その地域に住んでいた面影というのがしばらくはあるわけですから、そういうのも少しは大事にしないで、むしろその地域にとっては、全くそここのところに、町内に異質なものが突如、空家じゃなくて、現れたというのは逆に困ってしまう。

ごみごみした地域になってしまうということで。だから、ただちに空家を悪者扱いしないで、先ほど数値目標とか、あるいは基本計画の年数のお話もありましたが、全体的に

言えばゆっくりと、あるいは着実にその対策を講ずるべきなのかなという風に、一つは思います。

基本的にはですね。ただ、それをずーっと放置しておく、歯抜けのようで人が非常に少なくなって、人が住まない、その地域、町というのは成り立ちませんので、それは十分に考えなくちゃいけない。だから今後の基本計画などでも、そういったことについての一定の手だてを講ずるということだろうと思います。

そこで繰り返しになりますが、やはり資源、起点。それを起点として、ゆっくり、ただし着実に組み替えというか、そういうことを考えなくちゃいけない。とはいっても一方で、青木委員おっしゃるように、いつまでもゆっくりやればいいんじゃないかということになるとなかなか進まなくて、結局、所有者、相続人等のご本人、また代が変わってしまったり、またいたずらに、地域の有害なものになってしまうということなので、一方ではいつまでも置いておけないということだろうと思います。

それで、これも高橋委員からもご発言があったように、そういったものの先導的なケースというのを、区など、あるいは民間と協働して作って、そういう事例を示すことによって、最終的には空家の相続人なり、その人に動いていただかないと進みませんので、そういったことのための区、あるいは民間の各種団体などが協力をして、受け皿を考えていく。そこに相談に行けば、今後の町がどうなるかというようなことがわかるように、そしてその人にとっても有利有用な空家の活用、あるいはその財産の回収というか、そういうことになろうかなというようなことです。

雑駁ですけれども、私も本当にこれだけの中野区のそれぞれの専門の方からいろいろなことをお教えいただいたということで、非常に感謝を申し上げたいと思います。改めて御礼申し上げます。

それでは、一通りご発言、最後のこの議論が一番今後の繋がりに実りがあるものになるような気がしますけれども、しっかりと受け止めて、今後のこの問題の対策に活かしていただければと思います。

それでは、一旦ここで事務局にお返しをしたいと思います。よろしくお願いします。

#### **塚本副参事**

事務局からですが、本日で審議会は最後となりますので、都市基盤部長の方から一言ご挨拶を申し上げます。

#### **豊川都市基盤部長**

一年間本当にありがとうございました。

昨年2月8日に第一回がありましたが、この手の会議は、あまり活発に意見が出ないことが多いんです。正直これほど活発にご意見いただけることは、私もあんまり記憶がないんです。逆に言えば、それほど皆さん方にとっては空家問題というのは、身近であって深刻

であって、何とかしようという思いが強いというのがよくわかりました。

それからもう一つ、やはり私も意見、議論を聞いてみて思いましたのは、この審議会を立ち上げた当初は、空家問題というのは例えば、老朽化をいかに改善するかですとか、あるいは空いている部屋を何とか活用することだと思っていたんですが、実はそれは空家問題の手段であって、一番の目的ではないんですね。

やはり一番の目的は、そういった老朽家屋の解体であるとか、空室を活用して、社会の問題を解決すると、これが一番だと思うんです。逆に言いますと、今の日本、中野区ですね、社会の問題が一番分かりやすく出ているのが現象として表われているのが、実は空家じゃないかという気がしているわけなんですね。

例えば、空家問題にしましても、地方都市の空家問題が深刻だと聞いています。ただ、地方都市の空家問題と中野区の空家問題は、どうも違うような気がしたんですね。それでよく考えましてわかったのは、中野区は区域が全部市街地なんです。地方都市は、市街地もありますが、3分の2、4分の3が農地とか山林で土地がいっぱいあるんですね。

先ほど五味委員から道が狭いという話がありましたが、中野区って、実はこの狭い区で道路総延長が500kmもあるんですね。ところがその500kmのうち、幅4m未満の道というのは、300kmもあるんです。多分こんな区は、23区ではない。しかもわずか15km<sup>2</sup>という狭い地域に32万人もお住まいです。分かりやすく言いますと、15km<sup>2</sup>に32万ということは、100mの正方形の敷地に200人以上お住まいなんですね。100mの正方形というと、地方でいうと小学校の一つの校地なんですよ。これ200人も住んでいるからすごいことなんですよ。

要するに地方都市であれば、いろんな課題を解決する際に土地はいくらでもあるんです。ところが中野区では土地がないんです。唯一あるのがその空家なんです。

従って、空家の利活用をせざるを得ないんですね。ですから、空家が起点というのは、まさにそういうことなんです。つまり、空家は中野区にとって本当は唯一無二の資源だと思っています。そういった意味では、こういったいい議論ができて、我々も非常に勉強になりました。

私も本職は建築屋ですが、建築以外の勉強もさせていただき、私たち行政職員にとっても非常に良い機会になっています。本当に先生ありがとうございます。みなさん、ありがとうございます。今後ともいろいろお願いすることがあると思います。どうぞよろしくお願いします。ありがとうございました。

#### 塚本副参事

事務局の方からですが、先ほど来、会長からもご紹介ありましたように、本日この答申案につきまして、取りまとめ作業に早速入りたいと思っておりますが、もし何かお気づきの点がございましたら、今日明日くらいにご連絡を頂戴できればと思います。

4月5日に、会長の方からいくつか区長に答申をするという段取りでおりますので、また答申した後、委員の皆様には、できれば写真などもお付けしながら、お届けさせていた

だけば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。事務局からは以上でございます。

#### **鎌野会長**

それでは、長い間、事務局からご説明がありましたように、一年間に渡って、今日が最後でございますけれども、これにて終了したいと思います。何か最後にご発言がございますか。

宜しいでしょうか。

それでは、これにて、中野区空家等対策審議会を閉会させていただきます。どうもありがとうございました。