

中野区空家等対策審議会（第1回）

1 日時

令和8年8月4日（火）午後2時00分～午後4時00分

2 場所

中野区役所 601・602 会議室

3 次第

議事

≪第1部 委嘱≫

1 委嘱状伝達

≪第2部 中野区空家等対策審議会≫

1 開会

2 委員自己紹介

3 区職員の紹介

4 会長及び副会長の互選

5 諮問

6 審議会運営上の申し合わせについて

7 中野区空家等対策審議会の開催スケジュールについて

8 中野区の住宅と空家の現状について

9 中野区空家等対策基本計画の振り返りと改定の考え方について

10 その他

4 出席者

（1）出席委員（16名）

齊藤会長、北村副会長、石井委員、市村委員、伊藤委員、井野委員、緒方委員、岡見委員、勝亦委員、黒川委員、塩澤委員、高橋委員、津田委員、花堂委員、松井委員、宮内委員

（2）欠席委員（0名）

(3) 事務局

浅川都市基盤部長、塚本都市計画課長、石原建築課長、福澤住宅課長、
都市基盤部住宅課住宅政策係職員 3 名

(4) 傍聴者

1 名

資料

- 資料 1 中野区空家等対策審議会委員・事務局名簿
- 資料 2 中野区空家等の適切な管理、利用及び活用の推進に関する条例
- 資料 3 中野区空家等対策審議会条例
- 資料 4 中野区空家等対策審議会への諮問について
- 資料 5 中野区空家等対策審議会運営上の申し合わせについて（案）
- 資料 6 中野区空家等対策審議会の開催スケジュール（案）
- 資料 7 中野区の住宅及び空家の現状について
- 資料 8 中野区空家等対策基本計画の振り返りと改定の考え方について

○ 住宅課長

定刻になりましたので、ただ今より中野区空家等対策審議会を始めます。会長が選出されるまでは住宅課長の福澤が進行を務めます。

なお、記録のため写真を撮らせて頂いております。また、本日の資料は皆様のお手元のパソコンにてご覧いただきます。パソコンが動かない、資料が開けない等がございましたら、挙手の上、事務局にお申し付けください。

はじめに都市基盤部長の浅川よりご挨拶を申し上げます。

○ 都市基盤部長

中野区都市基盤部長の浅川と申します。本日は、お忙しいなか、また暑い中お運びいただきましてありがとうございます。お集まりの皆様には、本日、中野区空家等対策審議会の委員ということで、区長名で委嘱させていただきます。

中野区は今後、「中野区空家等対策基本計画」を改定してまいります。策定したのが平成30年ということで、この間、令和5年には空家特措法が改正され、特定空家になるおそれのある管理不全空家等への早期対応が可能となるなど、空家対策の充実が図られるなどの動きがあり、本区でも対策に努めてはいるところですが、空家の絶対数としては増えております。こうしたことは、本区に限らず、空家問題は全国的な課題となっています。

空家は適切に管理されれば地域の資源として活用できる一方、管理が行き届かない場合には、防災、防犯、衛生、景観などの面で地域住民の生活環境に影響を及ぼすおそれがあります。

このような背景がございまして、本日、中野区空家等対策基本計画改定について区長からの諮問をさせていただきます。

委員の皆様には、専門的な知見、豊富なご経験に基づいた活発なご議論を賜りまして、中野区の特性や現状を踏まえた、計画改定の方向性を「答申」としてお示しいただければ幸いです。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○ 住宅課長

続きまして、委員の皆様へ委嘱状を交付します。本来であれば、酒井区長から直接交付するところですが、地方出張により欠席のため、皆様方の席にあらかじめお配りしております。お名前をご確認の上、ご了承願います。審議会委員の皆様は16名です。この度は委員をお引き受けいただきましたこと、心より御礼申し上げます。

審議会委員は、資料1の名簿のとおりです。この審議会は委員の半数以上の出席が必要ですが、本日は16名の方に出席いただいておりますので、中野区空家等対策審議会条例第6条第2項の規定に従いまして、有効に成立していますことをご確認願います。

それでは、第1回目ということで初対面の方がほとんどかと存じますので、皆様に自己紹介をしていただきたいと思います。

お名前とご専門ないし所属団体など、お一人1分以内でお願いします。岡見委員から時計回りをお願いします。ご自身の自己紹介がおわりましたら、隣の委員の方にマイクを渡していただきますようお願いします。

○ 岡見委員

岡見と申します。私は東中野に住んでおりまして、中小企業診断士という、経営のコンサルティングをしております。よろしくお願いします。

○ 勝亦委員

勝亦と申します。設計事務所をやっておりますが、今回は中野区耐震改修促進協議会の方から参加させていただいております。よろしくお願いします。

○ 黒川委員

黒川と申します。東京司法書士会中野支部に所属しております。空家関係ですと、相続登記などで関連してくることが実務では多いです。よろしくお願いします。

○ 塩澤委員

塩澤と申します。中野区商店街連合会から来ました。鷺宮の地域に住んでおります。よろしくお願いします。

○ 高橋委員

名簿では中野区しんきん協議会とありますが、西武信用金庫の理事長をしております高橋と申します。西武信用金庫は、中野で生まれた多分唯一の金融機関で、まもなく90年ぐらいになりますが、今でも区内5店舗で皆さんにお世話になっております。以前、この空家等対策審議会の委員をさせていただいた記憶があります。またお役に立てたらと思います。よろしくお願いします。

○ 津田委員

東京都建築士事務所協会中野支部の津田と申します。よろしくお願いします。

○ 花堂委員

花堂と申します。中野区介護サービス事業所連絡会の会長を仰せつかっております。今、高齢者の住まいの問題で、介護の現場では大変なことになっています。そういった意味で、何か学べるもの、意見できるものがあればと思っております。よろしくお願いします。

○ 松井委員

松井と申します。東京土地家屋調査士会中野支部から来ました。我々は主に土地の境界や、建物の表題登記、滅失登記等を専門にやっております。よろしくお願いします。

○ 宮内委員

宮内と申します。中野区民生児童委員協議会の副会長をしております。よろしくお願いします。

○ 北村委員

北村と申します。上智大学法学部で、環境法、行政法を教えております。空家関係では、新宿区、世田谷区、東久留米市でこのような会議の委員をしております。

○ 齊藤委員

齊藤と申します。東京都市大学大学院情報データ科学研究科におります。不動産学を専攻しています。放送大学でも教えていますのでよかったですら見てください。空家問題といいますと、国等の委員をさせていただいたりしています。皆様と今回一緒に勉強させて、またいろいろ考えさせていただくことを楽しみにしています。よろしくお願いします。

○ 石井委員

石井と申します。東京都宅地建物取引業協会の中野支部から参りました。私は一級建築士、宅建士をやっております。いろいろな方面から微力ではございますけれど、ご協力できればと考えております。また、中野区におきましては、居住支援協議会の方で、会長を仰せつかっておりまして、いろいろと皆様には日頃、お世話になっております。よろしくお願いします。

○ 市村委員

全日本不動産協会中野・杉並支部から参りました、市村と申します。協会の方でも、空家は数年前から本当に問題になっております。こちらで、なお一層、勉強というか審議して、空家に、もうちょっと強く取り組んでいければと思っております。

○ 伊藤委員

中野区町会連合会からきました、伊藤と申します。住んでるところは大和町で、木密地域で、防災なども関係しますけれども、空家もだんだん多くなってきて、町会としても困ることが出てきています。皆さんの知恵を拝借できたらと思いますので、よろしくお願いします。

○ 井野委員

東京都不動産鑑定士協会から参りました井野と申します。以前は、中央区で建築家として働きながら、老朽や空家の問題、そういったことを実務として対処していました。よろしくお願いします。

○ 緒方委員

緒方と申します。今回の区民公募で応募させていただきました。私は会社員ですが、2024 年に中野区に転入してきまして、とてもいいところだなと思って、ずっとこのまま住みたいと思っています。賃貸物件に住んでいて、ここ 1 年ぐらい、ものすごく賃貸価格が上がっている反面、活用されていない空家があるのは大変残念だなと思っていたところ、この公募を見まして、勉強させていただきたいと思って応募させていただきました。よろしくお願いします。

○ 住宅課長

ありがとうございました。続いて区の職員を紹介させていただきます。資料 1 の別シートをご覧ください。

○ 都市基盤部長

改めまして、都市基盤部長の浅川です。よろしくお願いします。

○ 都市計画課長

都市計画課長の塚本です。よろしくお願いします。

○ 建築課長

建築課長の石原です。よろしくお願いします。

○ 住宅課長

改めまして、住宅課長の福澤です。よろしくお願いします。

○ 住宅課長

それでは、中野区空家等対策審議会条例第 5 条第 1 項及び第 2 項の規定に従いまして、会長の選出を行います。会長は、委員の互選により選出をしていただきたいと思います。立候補または推薦はございますか。北村委員お願いします。

○ 北村委員

齊藤先生が、ご経験、ご知見、人格、品格、倫理観、責任感すべて整っておりますので、齊藤先生にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか？

○ 住宅課長

それでは齊藤先生、よろしいでしょうか。

(異議なし)

○ 住宅課長

ありがとうございます。会長として一言ご挨拶をよろしくお願いします。

○ 齊藤会長

北村先生からもったいない言葉をいただきましてありがとうございます。改めまして齊藤です。

空家問題は区民の皆様の関心も高いため、空家による問題をいかに予防していくかというのも重要です。空家をいかに利活用していくのかということも、非常に重要な課題です。これがなかなか解決できないから、皆様で力を合わせていく。私はいろいろなところで空家等対策の会議をさせていただいておりますが、こんなに豊かで多様な専門の素晴らしいメンバーの方々とご一緒させていただき、光栄でございます。ぜひ、皆様のご指導を得て、ご協力いただき、区民の皆様に喜んでいただける、安心して区に住んでいただけるような、そうした政策をつくってまいりたいと思います。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○ 住宅課長

ありがとうございました。続きまして、副会長は空家等対策審議会条例第5条第4項に基づき会長の指名となります。齊藤会長、いかがでしょうか。

○ 齊藤会長

私からは、他の自治体でも非常に空家の問題に多く携わっておられて、いろいろな学識の経験、ご経験も豊かで、この空家問題、法的にも関わることが多いということで、ぜひ上智大学の北村喜宣先生にお願いしたいと思います。皆様いかがでしょうか。

(異議なし)

○ 住宅課長

ありがとうございます。それでは、ご了承いただいたということで、副会長は北村委員にお引き受け願います。それでは、副会長から一言ご挨拶をお願いします。

○ 北村副会長

副会長に指名いただきましてありがとうございます。よろしくお願いします。

○ 住宅課長

続きまして、審議会に諮問をさせていただきます。審議会を代表し、齊藤会長に諮問書をお渡しします。区長を代理して、都市基盤部長の浅川から諮問させていただきます。齊藤会長、浅川部長は、前のほうにお進みください。

○ 都市基盤部長

区長からの諮問書を代読させていただきます。

中野区空家等対策委員会会長様、中野区長 酒井直人。

中野区空家等対策審議会条例第2条に基づきまして、諮問いたします。

諮問事項です。中野区空家等対策基本計画の改定にあたっての基本的考え方と、同計画に盛り込むべき事項についてお願いします。

諮問理由です。中野区における空家等対策につきましては、これまで「中野区空家等対策基本計画」に基づき、適正管理の促進や発生の抑制、利活用の推進等に取り組んできたところです。しかしながら、人口構造の変化や住宅ストックの高経年化、相続の増加等を背景として、空家等は今後も増加することが懸念され、その様態も多様化しております。また、管理不全空家等による防災・防犯上の課題や生活環境への影響、地域コミュニティの維持といった観点からも、対応の重要性が一層高まっております。

こうした状況を踏まえ、現行計画の計画期間満了に合わせ、社会経済情勢の変化や制度改正の動向を的確に反映しつつ、より実効性の高い計画へと改定していく必要があります。特に、空家等の発生予防から流通・利活用、さらには管理不全状態への対応に至るまで、総合的かつ段階的な施策を体系的に整理し、推進していく視点が求められます。つきましては、中野区空家等対策基本計画改定にあたっての基本的考え方と、同計画に盛り込むべき事項について諮問いたします。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○ 住宅課長

なお、諮問書はお手元のパソコンで資料4として配付しています。私の議事進行役はここまでとさせていただきます、齊藤会長に議事をお渡しします。齊藤会長、これからの進行をお願いします。

○ 齊藤会長

はい、了解しました。それでは議事の6番目、「審議会運営上の申し合わせについて」、委員の皆様にお諮りしたいと思います。審議会は、個人情報保護など、特別の理由がなければ、積極的に公開し、内容の透明性を確保することが原則となります。事務局から、申し合わせ案の説明をお願いします。

○ 事務局

都市基盤部住宅課の上野です。それでは、お手元のパソコンで資料5をご覧ください。

「中野区空家等対策審議会運営上の申し合わせ（案）」についてご説明します。

まず、会議の公開及び傍聴時のルールについてです。会議は原則として公開とします。ただし、審議会が必要と認める場合には、非公開とすることができます。

また、傍聴者による録音、録画及び撮影は原則として認めません。ただし、審議会が許可した場合には、この限りではありません。

次に、議事についてです。審議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開催し、議決することができません。また、議事は出席した委員の過半数をもって決し、可否同数となった場合には、会長が決定することとします。

続いて、代理出席についてです。団体等から推薦された委員が、やむを得ず会議を欠席する場合には、会長の承認により、当該団体等に所属する方の代理出席を認めることができます。

なお、代理出席者は意見を述べることはできますが、採決に加わることはできません。また、報酬の支給はありません。

次に、議事録についてです。事務局は、議事録作成のため会議を録音します。

議事録につきましては、事務局で案を作成し、委員の皆様にご確認いただいた上で確定します。

確定した議事録は、会議資料とあわせて中野区ホームページで公開します。

また、議事録には、原則として発言者の氏名を記載します。

最後に、その他です。委員の皆様から資料配付を伴う情報共有をご希望される場合には、審議会開催日の原則7日前まで、休日に当たる場合はその前日までに、事務局へメールで内容をご連絡いただきますようお願いいたします。説明は以上です。

○ 齊藤会長

この案について皆様いかがでしょうか。特にご意見がないようですので、事務局の案にしたいと思います。

原則、公開とし、傍聴も認めます。また、議事録は案を皆様に確認した後に公表するということですので今後ご協力のほどよろしくお願いいたします。

次の議題の方に進みます。7番目、「中野区空家等対策審議会の開催スケジュール（案）」についての確認です。それでは、事務局からスケジュールの案の説明をお願いします。

○ 事務局

お手元のパソコンで資料6をご覧ください。

「中野区空家等対策審議会の開催スケジュール（案）」についてご説明します。

今期の審議会は、令和8年8月から令和9年8月までの間に、全6回の開催を予定しています。

本日の第1回は、「中野区の住宅及び空家の現状について」、「中野区空家等対策基本計画の振り返りと改定の考え方について」事務局から説明します。

空家を取り巻く現状や課題を共有するとともに、現行計画の評価や次期計画の検討の方向性について意見やご質問を賜りたく存じます。

第2回は、令和8年11月上旬を予定しています。

議題は、1点目が「空家等の発生予防について」、2点目が「空家等の利活用について」です。空家を増やさないための取組や、既存の空家の有効活用に向けた施策についてご議論いただく予定です。

第3回は、令和9年1月下旬を予定しております。議題は、「管理不全空家、特定空家に関する取組について」、2点目が「民間企業等との連携及び中野区役所内の連携について」です。管理不全空家等への対応や、関係機関との連携のあり方についてご議論いただく予定です。

第4回は、令和9年5月下旬を予定しております。議題は、1点目が「中野区空家等対策基本計画の考え方について」、2点目が「中野区空家等対策基本計画に掲載する取組について」です。これまでの審議内容を踏まえ、計画の骨子や盛り込むべき施策についてご議論いただく予定です。

第5回は、令和9年7月中旬を予定しております。議題は、「答申（案）について」です。これまでの議論を取りまとめた答申案についてご審議いただく予定です。

最後に、第6回は、令和9年8月下旬を予定しております。この回では、審議会から区長へ答申を提出していただく予定です。

なお、各回の開催時期や議題につきましては、今後の審議状況等により変更となる場合があります。

開催スケジュール（案）の説明は以上となります。

○ 齊藤会長

ただ今ご説明いただきましたように、約1年かけて皆様としっかりと計画をつくっていくというスケジュールです。ただ今のご説明で、ご質問等ございましたらお願いします。具体的な日時等は、また、皆様に御連絡を申し上げるということでよろしいでしょうか。概ねこの回数、項目で、ということです。また何か、進めていく中でお気づきのことがございましたらご指摘いただきたいと思いますのでよろしくお願いします。

そうしましたら、具体的な中身の方に進めていきたいと思います。議事の8番目、「中野区の住宅及び空家の現状について」です。皆様と一緒に、空家について考えていくわけですが、その現状を改めて確認するために、空家の状態について事務局から説明をお願いします。

○ 事務局

お手元のPCで資料7をご覧ください。

それでは、「中野区の住宅及び空家の現状について」ご説明します。

まず、中野区の住環境についてです。

1 ページのスライドをご覧ください。住宅・土地統計調査によりますと、中野区の住宅数は長期的に増加傾向にあり、令和5年時点の住宅数は23万6,240戸となっています。

次に、住宅の建て方と構造についてです。2 ページのスライドをご覧ください。

中野区では、一戸建住宅が17.9%、共同住宅が79.4%を占めており、共同住宅の割合が非常に高くなっています。また、構造別に見ると、木造住宅では低層共同住宅の割合が23区平均より高く、非木造住宅でも低中層共同住宅の割合が高いことが特徴となっています。

続いて空家の状況についてです。3 ページのスライドをご覧ください。令和5年住宅・土地統計調査における中野区の空家総数は2万8,620戸となっています。このうち、一戸建住宅は1,390戸、長屋建・共同住宅などが2万7,240戸となっています。

また、空家のうち、長期間使用されていない住宅や取り壊し予定の住宅などに該当する「その他の住宅」は1,920戸となっています。

この「その他の住宅」は、利用や処分の意向が明確でないため長期間放置される傾向があるため、空家対策において重点的に取り組む必要があります。

4 ページをご覧ください。空家の推移を見ますと、住宅総数と同様に増加傾向にあり、平成30年に一旦減少したものの、令和5年には再び2万8,620戸となっています。空家率は12.1%となっています。

5 ページをご覧ください。全国及び東京都との比較では、中野区の空家率は全国平均より低いものの、東京都全体の平均よりは高い状況となっています。6 ページのとおり、近隣区や23区平均と比較しても、やや高い水準にあります。

ここからは、令和7年度に実施した空家等実態調査の結果についてご説明します。

7 ページをご覧ください。現地調査及び所有者アンケートにて区内の空家数や状況を調査した結果、区内の空家等は987棟確認されました。

内訳は、管理されている空家等が416棟、42.1%、管理不全空家等レベルが462棟、46.8%、特定空家等レベルが109棟、11.0%となっています。

8 ページをご覧ください。地区別の状況を見ると、特定空家等レベルの空家等は上高田が13棟で最も多く、次いで野方と若宮が11棟となっています。また、管理不全空家等レベルでは、野方が42棟で最も多く、中野が40棟、若宮が37棟となっています。9 ページや10 ページのとおり、老朽化や管理上の課題がある空家等は、区の中央部から北部の地域に比較的多く分布しています。

11 ページをご覧ください。平成28年度調査との比較では、空家等総数は852棟から

987 棟へと 135 棟増加し、約 16%増加しています。また、以前は南部地域に集中する傾向が見られましたが、現在では区全体に分布が広がっています。

12 ページからは、所有者アンケート結果についてご説明します。

平成 28 年度調査での空家であった 852 棟の現在の状況をみると、「解体・建て替え等」は 424 棟 (49.8%)、「居住・使用中」が 264 棟 (31.0%) となり、改善があった建築物が約 80%となりました。一方、「空家のまま」は 164 棟 (19.2%) となっています。

13 ページをご覧ください。所有者の年齢は、70 歳から 79 歳が 30%で最も多く、80 歳以上を含めると 70 歳以上の所有者が過半数を占めています。空家対策においては、高齢化への対応が重要な課題となっています。

14 ページをご覧ください。建築時期については、昭和 56 年 5 月以前の旧耐震基準の建築物が 68%を占めており、老朽化や耐震性への対応が必要な建物が多い状況です。

15 ページをご覧ください。旧耐震基準の建築物のうち、耐震改修を実施している建物は 7.4%にとどまっており、多くの建物で耐震性に課題がある、または不明な状況となっています。

16 ページをご覧ください。維持管理の頻度については、「2～3 か月に 1 回程度」が最も多く、適切な管理頻度の目安とされる「月 1 回以上」の管理を行っている所有者は約半数となっています。

17 ページをご覧ください。使用されなくなってからの経過年数は、「1 年から 3 年未満」が最も多く、比較的新しい空家が多い状況でした。

18 ページの建物の状態については、「一部修繕すれば住める状態」が最も多く、「現在でも住める状態」と合わせると、比較的状态の良い空家が多いことが分かりました。

19 ページの利活用については、「利活用を希望する」が 41%、「条件次第で希望する」を含めると 67%となっており、多くの所有者が利活用に前向きな意向を示しています。

一方で、利活用しない理由としては、20 ページのとおり、「将来使用する可能性がある」「どうしたらよいか分からない」「特に困っていない」などが挙げられており、所有者に対する情報提供や利活用のきっかけづくりが重要であると考えられます。

21 ページをご覧ください。求める支援策としては、「解体費用や改修費用への支援」が最も多く、相談窓口の充実や耐震化支援を求める声も多く見られました。

以上が、中野区の住宅及び空家の現状についての説明となります。今後の空家等対策基本計画の改定に向けては、こうした実態調査やアンケート結果を踏まえながら、発生予防、適正管理、利活用の促進などの施策についてご審議いただきたいと考えています。

説明は以上です。

○ 齊藤会長

ただ今ご説明いただいた内容について、ご質問等あればよろしくお願いします。

○ 岡見委員

この資料の9ページと10ページの地域別の特定空家等レベルの空家数と管理不全空家等レベルの空家の数について、青や緑は割と良い方で、赤い方とオレンジ色が厳しい地域となっていますが、9ページと10ページで分布が結構違うのは何が要因なのか、それが意味するものはどういうことでしょうか。

○ 住宅課長

令和7年度に約10年ぶりに実施した空家等実態調査の結果を皆様の方にはお示しさせていただきました。今回の調査結果を分析してみますと、平成28年度の調査と、区分の仕方が一部変わっています。今回の調査は、国土交通省が出しているガイドラインに基づいた形で、A B C Dランクに区分しています。

Cランクは、建物自体が管理不全となっているものだけではなく、よく区民から相談を寄せられる樹木繁茂のような、建物以外の敷地部分が管理不全となっているものが多いことが要因と推測しています。

○ 齊藤会長

地域によって傾向が違うというのは何か要因があるのですか。

○ 住宅課長

詳細な分析はこれから行いますが、さらに深掘りをしていく必要があると認識しています。空家が多い地域は木密地域で建物の更新がされない結果、空家として残ってしまっているのではないかと考えられます。その中でも、無接道という建築基準法上の道路に接道していない建物も、更新ができずに一部残ってしまっているのではないかと考えているところです。

○ 齊藤会長

更新が行なわれない地域特性も冷静に分析しないと利活用につながっていかないと思って教えていただきました。確認ですが、7ページのとおり、管理されている空家と、管理不全の空家と特定空家というレベル。同じ空家でも3つに分けています。管理されている空家は、外部不経済というか、周りにもご迷惑をかけていないように見えます。一方、管理不全レベルの空家は全体の半分ほどを占めている中で、建物よりも敷地が管理不全のレベルが多いというのは、今おっしゃっていただいたように、樹木や雑草、そういったものから明らかに空家であることが分かるし、周りにも迷惑をかけているという理解でよろしいですか。

○ 住宅課長

はい。そういった樹木などが隣地から自分の敷地に越境してくるために、どうにかしてほしいといった相談が多いと考えています。

○ 齊藤会長

そして、特定空家レベルと言われるものが約1割あるということですね。これは、とてもとても酷い空家という状態のものになりますが、今まで中野区で、特定空家として認定した実績はあるのでしょうか。

○ 住宅課長

中野区では特定空家の認定に至ったものはございません。昨年に管理不全空家の認定は行ったところですよ。区の制度としての運用も昨年度からスタートしたところですので、今ご相談いただいているような空家については、状況を確認し、適切な運用をしていきたいと考えているところです。

○ 齊藤会長

管理不全空家と特定空家、それぞれ指導、助言、勧告ができると思うのですが、特定空家になる前には、管理不全空家の段階での指導、助言、勧告の実績があるということですか。

○ 住宅課長

昨年度、管理不全空家として認定した空家は、助言、指導までは行っています。ただ、勧告まで至ったものはないです。

○ 齊藤会長

管理不全空家等レベルが5割くらい、特定空家等のレベルが1割くらいあるので、今後もしっかりと対応していただきたいです。

○ 北村副会長

特定空家等レベルというのは、特定空家だと区でもお考えになっているけれども、国交省には特定空家として報告していないということですよ。国交省には0件と言ってるが、実際にはあるという意味なんですね。

○ 住宅課長

そのような認識で捉えていただければと思います。

○ 石井委員

昨年の空家等対策審査会で提示された非常に危険な建物について、その後の経過を教えてください。

○ 住宅課長

昨年度に管理不全空家を認定するにあたり、まず候補として6棟を抽出しました。候補になった空家は、各所有者に、今後、管理不全空家に認定していくというお知らせをしました。そのうち4棟は、改善されました。うち2棟は、改善されなかったため、認定をしました。認定した2棟のうち、1棟は改善が進んでいる状況ですが、もう1棟は相続関係が複雑な空家になっているため、手続きが難航しています。

○ 齊藤会長

5棟が改善され、1棟は改善されていないということを教えていただきました。

○ 岡見委員

相続について、資料13ページに、空家の所有者を調査して、60代から80代が大半だったことで、未回答は所有者がわからなかったということだと思います。先ほどの事例のとおり相続関係が複雑で所有者が特定できずに空家対策もできないイメージがあったのですが、この結果を見ると、かなり所有者が特定されて基本的に92%までは対策を打てるということだと思いましたが、これは実態なのでしょうか。

○ 住宅課長

先ほどの管理不全空家の認定につきまして訂正させていただきます。空家の改善が滞っている1件ですが、相続関係ではなく、区分所有の建物のために権利関係が複雑であるために手続きが難航しています。大変失礼しました。

今ご質問いただきました空家所有者の年齢構成ですが、説明が不足しており、約900棟の空家に対してアンケート調査をしたところ、空家所有者からの回答が大体100名程度になっています。そのうちの年齢構成の調査結果を記載しているので、全体の年齢構成は実態が見えていません。ただ、高齢化は中野区でも進んでいますし、建物の更新も進んでないところもあります。そういったことを勘案すると、傾向の方としては、アンケート結果と同じような傾向が見られるのではないかと推測しています。

○ 岡見委員

これは全体の比率ではなく回答があったものの比率ということですね。

○ 住宅課長

そうです。

○ 岡見委員

相続登記がされていない空家もあると思います。空家の登記を遡って行うのは非常に難しいのが懸念点だと思います。あと、まだ空家になっていなくても接道の問題などにより再建築できず、居住者が転居したり亡くなることで空家になるという予備軍も相当あると思います。空家予防の周知といった対策も必要だと思います。

○ 齊藤会長

例えば13ページの空家等の所有者の年齢は、アンケートにお答えいただいた所有者の年齢ですので、お答えいただいていない空家は相続などにより誰が所有者になるか確定していないといった事情もあるということです。もう少しわかりやすく言うと、答えていただけないところは権利関係が複雑な可能性があるということです。

もう一点、空家になる前の予備軍に対してもしっかりと考えていく必要があるとご指摘いただきました。補足された区分所有の空家は、いわゆる2軒3軒で区分所有されているのでしょうか。

○ 住宅課長

今問題になっているのは、長屋の区分所有という形です。

○ 齊藤会長

他の自治体でも規模の大きい集合住宅は管理組合があるのですが、規模の小さい長屋のような建物は区分所有ですがわざわざ管理組合を作っていないこともあり、合意形成が大変かもしれません。全区分が空家にならないと空家対策の対象にもならないということです。配慮しながら対策をする必要があると思います。

○ 高橋委員

アンケートの分母の100件というのは心配だと思います。相続登記の義務化されましたが、登記簿を見ると相続登記が行われていないものがたくさんあります。アンケートは登記簿謄本を見て1,000件を対象としたわけですね。

○ 住宅課長

はい。アンケートは登記情報から建物所有者を特定してお送りしています。

○ 高橋委員

14ページの建築年もアンケートの結果ですよ。

- 住宅課長
はい。アンケートに回答していただいた所有者の建物の割合です。
- 高橋委員
登記情報を確認した建物は1,000棟あったということですよね。
- 住宅課長
そのとおりです。
- 高橋委員
未回答の建物も含めると建築年の割合はさらに古くなると思います。
- 住宅課長
すべての建物の分析はできていないのですが、旧耐震基準が多いことがデータから見てとれます。
- 齊藤会長
アンケートに回答した所有者の結果なので、未回答の建物も含めると、もしかしたら、もっと古いものが多いかもしれないということです。
- 伊藤委員
17ページの「使用しなくなってからの経過年数」について、「1年未満」という項目もあります。確かにこの場合でも空家ですが、管理不全空家や特定空家とは別個に考えるべきではないかなと思います。
- 住宅課長
委員がおっしゃられたとおり、「1年未満」の建物を空家として定義していいのかどうかについてですが、実際、居住をしているしていない、生活実態、使用実態があるかないかという基準で今回は空家の判定をさせていただいています。そのため、空家になってからの年数につきましては、今回、空家を判断するにあたって、要素には含まれていません。
- 齊藤会長
「1年未満」のところは何かの理由で一時的に空家になっている可能性があります。ただ、なかには10年以上空家になっている建物もあるので、こういったものを利活用に使っていくとか、今後、特定空家にはならないように適正な管理をしていただくことが重要かと思います。今回は、空家と見えているものの実態を改めて調査していただいたという

ことです。

空家の現状を見ると、一部修理をすれば利活用できる空家がある結果のとおり、利活用のためには修理が必要になってくる。そうすると利活用の意識にオーナーはならないのかもしれませんが、使えるものと、一部修理が必要なものがあるということも分かってまいりました。そして、空家にしている理由は、いつかは使うかもしれないというような気持ちが多いということですし、空家にしているとしても困っていないという所有者には、「あなたが困ってなくても地域が困っていることがあるんですよ。」とお伝えしなければいけません。そして、求める支援策としては、耐震補強や改修の費用を支援してほしいという回答がございました。

それでは、これまでの中野区空家等対策基本計画の振り返り、そして改定について、事務局の方からご説明いただいてよろしいでしょうか。

○ 事務局

それでは、資料8「中野区空家等対策基本計画の振り返りと改定の考え方について」ご説明します。

まず、現行の中野区空家等対策基本計画の概要についてです。

2ページをご覧ください。本計画は、少子高齢化の進行や建築物の老朽化などを背景として増加する空家等への対策を推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行を受けて策定したものです。空家等の適切な管理を促進するとともに、空家の発生予防や利活用を推進することを目的としています。計画期間は平成30年度から令和9年度までの10年間となっています。

次に、計画の位置付けについてです。3ページをご覧ください。

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策計画として位置付けており、中野区基本構想や中野区都市計画マスタープラン、中野区住宅マスタープランなどの関連計画との整合を図りながら推進しています。

続いて、計画の基本理念及び基本目標です。4ページをご覧ください。基本理念は、「適切な空家等対策の推進により、快適・安全な魅力ある都市を実現する」としております。

また、3つの基本目標として、1点目が、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、2点目が、空家等の利活用促進による、多様な住宅ストックの形成、3点目が、管理不全な空家等の解消による、安全で安心な住環境の実現、を掲げています。

次に、現行計画における施策とこれまでの取組についてご説明いたします。5ページをご覧ください。現行計画では、5つの施策について記載しています。

6ページをご覧ください。1つ目は、「空家に関するあらゆる情報の集約」です。

建築部門やまちづくり部門などの関係部署と連携し、空家情報の共有と早期発見に取り組んできました。一方で、空家情報を活用したマッチングシステムについては、中野区

の住宅市場の特性などを踏まえ、実施には至っていません。

7 ページをご覧ください。2 つ目は、「空家の適切な管理促進」です。

管理が適切に行われていない空家の所有者に対する指導や助言を行うとともに、東京都の空き家ワンストップ相談窓口を案内しています。また、「すまいのリフォーム相談」を継続的に実施しています。

8 ページをご覧ください。3 つ目は、「空家の効果的な流通促進」です。東京司法書士会と連携し、相続登記に関する相談体制を構築したほか、東京メトロ都市開発株式会社との協定締結や、東京都との共催による空家セミナーの開催などを行ってきました。

9 ページをご覧ください。4 つ目は、「セーフティネット住宅としての空家活用」です。

住宅確保要配慮者向けの住宅確保に取り組んでしましたが、賃貸住宅への転用が可能な空家の確保が難しく、空家活用による具体的な展開には至っていない状況です。

10 ページをご覧ください。5 つ目は、「空家を起点としたまちづくりの推進」です。

弥生町三丁目地区や大和町地区などの不燃化特区において、除却等の空家対策を進めてきましたが、空家対策推進モデル地区の設定などについては実施に至っていません。

続いて、次期計画の改定の考え方についてご説明いたします。

12 ページをご覧ください。令和4年に策定された「第4次中野区住宅マスタープラン」では、空家対策に関して5つの方向性が示されています。具体的には、

1 点目が、空家に関する情報の集約と一元管理、2 点目が、空家の適正な維持管理、3 点目が、管理不全空家の予防対策、4 点目が、空家の利活用に係る相談体制の推進、5 点目が、老朽空家に対する除却等への誘導、となっています。

13 ページをご覧ください。これらの方向性を踏まえ、次期計画の策定に向けた審議会での主な検討項目として、1 点目、「空家発生・危険化の予防」、2 点目、「空家の利活用」、3 点目、「管理不全空家・特定空家への対策」、4 点目、「庁内及び民間団体等との連携強化」、の4つを想定しています。

14 ページをご覧ください。最後に、中野区ではこれまで、すまいのリフォーム相談の実施、東京都の相談窓口の案内、民間事業者や司法書士会との連携、管理不全空家等への行政対応、庁内連携による早期発見などの取組を進めてまいりました。本審議会では、こうした取組の成果や課題を踏まえながら、今後の空家等対策の方向性や新たな施策についてご意見をいただき、次期計画の策定につなげていきたいと考えております。説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○ 齊藤会長

現行計画の振り返りと改定の考え方をご説明いただきました。それでは、この内容についてのご質問、ご意見があればお願いします。

○ 岡見委員

空家を活用したセーフティネット住宅について、こういうことを事業化したいという経営相談を受けます。住宅確保が難しい方向けの賃貸住宅をやろうとする方もいらっしゃいますが、取得価格が23区内だと高すぎて、埼玉などでなければできない。そうになると、入居する人もあまり見込めなくなってしまうので、難しいです。

あと、空家を民泊や簡易宿泊所にしたい事業家や、実際にやっている方もたくさんいらっしゃいます。その時に問題になるのは、防災上課題がある家屋は災害につながるために許認可がおりないということです。利活用をしたい人はいますが、元々が空家になっているだけにそういった障害もあります。

○ 住宅課長

空家をセーフティネット住宅に転用する際、中野区の土地価格が非常に高いこともあり、サブリース物件としての運営も検討しましたが、なかなか難しいです。そうした取組を行っている居住支援法人も、都外や多摩地域で行うなど、どうしても土地の値段に影響されるとお聞きしています。

また、他の事業への転用ですが、いろいろな活用の仕方があると思います。他の自治体では、例えばスタートアップの事務所に活用したり、地域の拠点として活用するなど、地域とコミュニケーションを取るためものとして活用しているという事例もあるとお聞きしております。ただ一方で、商店街のすぐ裏手が住宅地となっているような土地利用の状況ですので、地域の皆様方のご理解、影響がどの程度なのか、バランスを見ながら利活用について考えていく必要があると思っています。今回そういった点、そういった視点も含めまして、委員の皆様にも、いろいろなご意見を頂戴できればと思っています。

○ 齊藤会長

借りるにも買うにも、なかなか高価ですから、空家といっても、売らないとお金も入らないし、貸さないとお金も入らないのに使わない空家を、どういった仕組みがあれば使っていただきやすいか、特に都内の住宅価格が非常に上がっているのに、一方で、私たちがこうして一生懸命、空家のことを指摘していますが、なぜ使えるものを使っていないのだろうと、本当に素朴に思うんですけど、いかがですか。

○ 市村委員

おっしゃる通りですね。不思議だなと思います。

○ 齊藤会長

有効に活用していただけたらいつもと思いますが、そういう仕組みをしっかりと作っていただければいいですね。

○ 岡見委員

所有と運営を分離して考えるなどをしていかないと、事業者が買ってそのまま運営ということはなかなか難しいと思います。

○ 齊藤会長

誰かが買い上げて、所有はそのままにして、運営者を別にして、使っていただくことが適正な管理につながる。安心できる主体に貸して、いつか使う、いつかわからないと言われたら、じゃあ定期借家にしておきましょうよ。そういうことですよね。そういった形で、寄り添いながら利活用を実践しているようなサポートがいると思います。

○ 岡見委員

そういう仕組みが必要だと思います。

○ 齊藤会長

借りたい人が結構おられるのですね。

○ 岡見委員

借りたい方はいらっしゃいます。あと、シェアオフィス事業がコロナ禍にたくさんできて、今は都心部に集中していて、東中野とかでも運営している人が私の知り合いの企業でもあります。なかなか埋まらないということで、かなり難しいと思います。その反面、日本の法整備の問題かもしれませんが、バーチャルオフィスがすごい数になって、狭いところに何万社と集まっているところがあります。私も経営相談をやっていて、またかというくらい同じ場所に登記していることがあります。そういうところに登記できないというような、法的な問題ですから簡単にはいかないとは思いますが、そういったところにインキュベーション施設のようなものがあればいいと思います。

○ 勝亦委員

空家の中で接道がないとか、既存不適格になっているとか、そういう建物の比率は出るのでしょうか。それと、いわゆる戸建ての空家と共同住宅の中の空家と比率は出ますでしょうか。

○ 齊藤会長

空家の実態ということで、まず基本的なことなんですけど、この空家というのは、戸建てだけでしょうか。あるいは、マンション、アパートの1室が空家というものも含まれているのでしょうか。そして、空家の中で、接道の状態とか、既存不適格ですね、そういったものの、割合が分かりますか、ということでしょうか。今回の調査でいかがでしょうか。

○ 住宅課長

無接道は、前面道路が4 m未満なのか、接道が2 m以上接しているかというところについて、合わせて調査の方はしております。そういったところから、統計的に出すことは可能かなと考えています。ただ、既存不適格の方につきましては、そもそも建築の概要書が、平成以前のものだったりすると無いというところもございまして、そういったところまで明らかにするのは難しいと考えています。

後、今回の実態調査の対象ですが、戸建ての方はもちろん対象になっているところでして、共同住宅の方につきましては、空家としてカウントさせていただいているのは、1棟丸々空家、空室だった場合に1棟という形でカウントさせていただいております。アパートで、例えば、6部屋あるうちの2部屋が埋まっているようなところにつきましては、空家としてはカウントしていないところです。

○ 齊藤会長

空家等対策特別措置法という空家というのが、建物の全部が空家のものになりますので、戸建てだったらそこが空家ですし、区分所有のマンションでもアパートでも、いわゆる賃貸のマンションでも、全部が空家にならないと空家の対象になってこない。実際は、6部屋のうち半分ぐらいが空家だったら、いろいろ問題が出てくると思いますが、この対象ではないと。だけど、「そういったところもちゃんと考えていきましょう。」ということもあり得ますので、どうぞ皆様、ご指導いただけたらと思います。

○ 花堂委員

高齢化に伴う介護の問題ですが、特別養護老人ホームは自治体が協力しながらやっています。ただ、これ以上社会福祉法人の特別養護老人ホームはもう立てられない状況です。そうすると入居も厳しくなっています。要介護3以上でないといけないとか。一方で、そこに入れない方は有料老人ホームに入るという選択肢はもちろんありますが、多くの方がそんな簡単に有料老人ホームに入れるというわけではない。そこで、高齢者のお住まいのことが非常に大きい問題になっています。それを解決しないと、介護が理由で職を奪われる、介護離職と言われているのですけれども、今、日本に10万人ぐらいいいます。中野区でも多くの方が親の介護のことで、お仕事辞めるっていう人が出てきていると思います。横浜の方に知り合いがいて、有料老人ホームやってるんですけども、地主さんに土地を提供してもらっています。昔は施設というよりは不動産の収益を目的にというパターンが多かったんですけども、もう今は、それではなんともならないということで、地主さんに建ててもらって、それも18床19床で、だいたい1億未満で、今、建築費が上がっていますが当時はそれぐらいで建ててですね、利回り10%ぐらい全部大家さんに返すんです。そこで運営する介護事業者は、入居の費用を取らずに全部オーナーさんに返す。

運営するところは、医療と介護を仕事にすることで、安定した収入が入ります。

介護が必要な高齢者の住まいのシェアハウスみたいなことが重要になってくると思います。そのために、空家をうまく使うことが非常に大事だと思っています。何か新しいものを建ててというのではなく、その地域の空家を活用し、地域を1つの老人ホームと見立てて、そうすれば何も建てなくていいと。それを介護会社がカバーするっていうことができれば一番いいかな、理想的だなと思っていますが、それを責任持ってやる介護事業者ってなかなか、今、人不足で現れないと思うので、なんとかしないといけないかなと思います。介護の人材不足をなんとかしないといけないと思っています。

高齢者に関しては、ケアマネージャーがすごく困っています。皆さん、貸してくれないので。ただ、事故物件になるリスクがあるので貸さないと思いますが、介護事業者がカバーすれば、なんとかうまくいくのではないかなと思っています。検討の中に加えていただければと思います。

○ 齊藤会長

空間があるだけで、建物があるだけだとうまく利活用されない、運用されないので、運用の仕組みが必要です。そこに不動産ということで、不動産の方々のお力も借りながら、また福祉とか、そういう多様な方のお力を借りて運営していくということですね。そういった、いろいろ空家を使って、そういう拠点が作っていけばいいなとお話をされました。何か具体的な事例があればまた教えてください。

○ 高橋委員

先ほどの数字、中野区全体の空家のうち9割が賃貸という理解でよろしいですか。

○ 住宅課長

こちらは国で実施している統計調査です。これは、空家法で定める空家の定義とは少し違っておりまして、戸建は1戸という形で一緒なんですけど、アパートは1つ空室であれば、それは1つとしてカウントしていることになっており、それが総数になっています。

○ 高橋委員

今、不動産が上がってるので、空家の主体になっているのは、時間を稼いで値上がりを待って貸さないという方だと思うんです。国でも、空室税というのを考え出しているところ、そういうことを防ごうという動きがあるので、その議論はここでは必要ないですね。

○ 齊藤会長

空家税みたいなものをもっと導入したらどうかということですかね。京都がもうスタートするのかと。

○ 高橋委員

キャピタルゲインを狙っている方々に対する空室税はいいと思いますが、お金を稼ごうとして空家になっている方というよりも、困っていたり、売り先が見つからない方が多いので、そうした方に対する空室税という強引な方法はよくないと思います。

○ 齊藤会長

ここで税の有効性を議論するのはなかなか難しいかもしれません。ご意見として賜わるということで、ご参考にさせていただきます。新しい動向があったら、また皆様に教えていただければと思います。

○ 高橋委員

もう1つ事例ということで、青梅線の青梅を過ぎたすべての駅が、今は全て無人駅で、沿線まるごとホテルという取組があり、うちも一緒にやらせていただいています。住んでいない家屋を全部借り上げて、無人駅の駅舎がホテルのフロントになっていて、全部定期借家で借り上げている。全部修繕をしました。

○ 齊藤会長

そういった今までと違う利活用の新しい仕組みがあったらいいですね。信用できる機関や組織が関わっていただくと、もっと貸してくれるかもしれませんね。

○ 岡見委員

賃貸住宅でもかなり二極化していると思います。今、家賃が上がっているという話がありましたけれども、店舗だとか、それから一等地の賃貸住宅とか、そういったところで入居者を出して、建替をしたら、すごく収益が上がるとか、再開発の話だとかですね。そういったことで、更新時期に家賃を急激に値上げするという話はよく出ています。私も経営相談を受けていて、そういった時期になって、急にそういうことを持ち込まれて困っているというのはよく聞いています。その反面、親からの遺産相続で賃貸アパートみたいなものを相続された方というのは、非常に苦勞されているということです。やはり老朽化してですね、40年、50年経っているので、水漏れもしたりですね。それで直していかなきゃいけないのですが、建替えの資金がないとかですね。だいたい皆さん小さい部屋なので、古いので、ワンルームみたいなところで、7万、8万とかで貸していて、お金を借りないと直せないというようなことがあります。持っていることが逆に負担になるような賃貸物件になります。そういったところが、もう逆に言ったら、そういう方が亡くなったり、入居者が出ていたりすると、空家みたいな形になると思うんですね。ですから、賃貸物件も本当に二極化しているというふうに私は感じております。

○ 伊藤委員

住宅地に住んでいる人間から見た場合に、1軒大きな家が相続された際、大抵、集合住宅ができちゃうんですね。だけど、隣近所にいる人間からすると、集合住宅は嫌なんです。それとかシェアハウスとか。やはり、一戸建てで地域の住民として一緒になって盛り上げていくというのが、我々としては希望なわけです。そのために、その話の仕方、市街地と住宅地と、その区別というか、そういうのを持って話をさせていただきたいなと思います。全部同じ空家だということではなくやっていただければと思います。

○ 齊藤会長

重要なお指摘ありがとうございます。地域性を踏まえてということですね。空家がホテルになっていたら、毎日違う人が出入りするんじゃないかと近隣からすれば不安になる。そういった不安な点も解消するような形で利活用を進めていただかないと困るということも地域の方のおっしゃるとおりです。そういった形で利活用が進んでいくようなことを、ぜひ皆様で考えていただけたらと思います

この統計調査は、アパートの一室が空家としてかなり積み重なってきているので、実態としては、アパートとかマンションのいわゆる空部屋が多数になっています。色々なデータが出てきてわかりにくかったかもしれませんが、どちらかというと丸々空家になっているものを、ここでは中心に考えていただけた方がよいかなと思いました。

○ 井野委員

中野だと、住宅として使いたい、住宅以外に使いたいという需要は強いと思うので、売買や賃貸マーケットに空家を流せば解決すると思うんですね。利活用よりも、マーケットに出てこない理由、例えば所有者不明だとか、そういったところの解決を考えていくというやり方もあるのかなと思いました。

○ 齊藤会長

現行計画でもマッチングシステムが検討されましたが、マーケットに出ることで空家が動くという事情があり実現に至っていないという意味では、いかに市場に出すか、逆に言うと、どうして市場に出ていないんだというあたりがわかるような資料がないか、「なぜ空家にしていますか。」という質問もありますが、これだけではわからないので、他に何かありますでしょうか。

○ 住宅課長

明確なお答えができるデータの提供は難しいです。ただ、平成28年度に調査して、空家と特定されたものは、今現在改善されたかという追跡調査をして、先ほどご提示させて

いただきました。その中で、空家 852 棟のうち、164 棟は空家のままですが、約半数の 424 棟は、解体・建替えが行われました。中野区は立地環境がいいので、中古市場に出すと結構、直ぐに売れる。購入される方が出てくるところです。424 棟、約 50%が解体・建替え等が行われました。それは次の所有者の方が購入をされて、そういった形で建物が変わったと推察できると考えています。残っている空家は、何らかの原因で建替えが難しく、特定空家のような状態がかなり悪いもの、そういった空家は逆に買い手がつきにくく、どうしてもそのままの状態が残ってしまっているところもあると考えているところです。

○ 齊藤会長

理由をもう少し迫っていくようなデータはないでしょうか。接道していないから建替ができない空家がどのくらいあるとか、既存不適格だから買い手がつかないとか、対応が違いますよね。相続が決まっていないとか、所有者が高齢でなかなか意思決定ができないとか。それに応じて支援が違うし対策が違うので。

○ 住宅課長

申し訳ありません。今現在、皆様にご提示できるデータとしては、整理できてないところがございます。第2回の時に宿題とさせていただければと思います。

○ 齊藤会長

これだけの力がある人たちでございますので、それぞれの専門的な立場からこうやったらいいよ、というようなアドバイスをいただけるような、それをこう浮かんでくるようなことをご指摘いただけるようなデータがあったらなと思いました。

中野区は情報を集約した空家のリストをお持ちですか。

○ 住宅課長

活用できる空家のリストはないですが、区民の方からご相談いただいている空家は、所管の方で、解決すべき空家として整理しています。

○ 齊藤会長

問題がある空家はリストアップができているけど、利活用に使える空家はないということですね。自治体によっては空家バンクを行っていることがありますが、中野区は民間市場を上手に活用したいということです。また、マッチングシステムのような制度を検討しましたが、現状はないということです。

もう一点、中野区民が空家の利活用や処分について相談する場合は、どこに相談に行けばいいんですか。区役所に来たら相談の窓口があるのか、あるいは、東京都の空家ワンストップ窓口、これは東京都庁まで行けということですかね。

○ 住宅課長

中野区住宅課に問い合わせをいただければ、空家に関するご相談をさせていただいております。その中で、東京都が空家ワンストップ窓口を設けていますので、必要に応じてご案内をしています。

○ 石井委員

相談先として不動産相談窓口を定例的にやっています。その他、まちづくり協議会でもご相談いただいています。我々は具体的な事業者の紹介ができないため、一般論でしかお話できず、業者は自分で見つけてくださいという話になってしまいます。まちづくり協議会の方からご紹介いただいた案件は協会の中で公募します。それで売買させていただいた物件は、一昨年は2件ほどあります。年に一度、弁護士や税理士など、すべてワンストップで相談できるような相談会をやっておりますが、そちらでも個別の業者を紹介できないということが痛し痒しでございまして、何かシステムをつくっていただけたらと思います。

○ 齊藤会長

わかります。せっかくご相談を受けているのにたらい回しになってしまいます。

○ 石井委員

特定の事業者が担当してはいけないことになっているので。

○ 齊藤会長

ご相談に対して公平性を維持しながら具体的な業者の紹介による対策が実行できるような体制に作り変えていくというのは、どの自治体もご苦労されていて、色々なアイデアが出てきています。そのあたりを整理して、現実的に動かしていけるかということですよね。中野区は、空家等管理活用支援法人を指定してないですね。

○ 住宅課長

空家等管理活用支援法人の指定はしていません。

○ 齊藤会長

空家所有者に寄り添って意思決定をするような仕組みづくりというのが、必要になってくるということですね。

○ 石井委員

現在、居住支援協議会の方でも、協力会社ということで中野区内に 200 社ほどありまして、そちらでご紹介できる物件は、古い木賃アパートぐらいしかないです。それをどう改善していくかという中で、耐震化の東京都の補助金がありますが、東京都のホームページに詳しく出ている一方で、中野区のホームページにはまだ出ていないものですから、なかなか周知ができていません。

後、先ほどお話しいただいた棲み分けについてですが、閑静な住宅街ではシェアハウスのような利活用は困るという話でしたけれども、確かに貸主さんも嫌がる理由は、シェアハウスだと賃貸契約が終わった時の原状回復が難しいなどがあると思います。区としてもモデルケースとして何棟か買い取ってエリアで作る。そういうことがないと、なかなかうまく進んでいけないのではないかなと思います。あるいは、定期借家・借地も検討しなければ実際に古い建物を活用するというのはなかなか難しいことです。取り壊して新しい建物にすると建設コストが上がっている中なので費用がかかると考えています。

○ 齊藤会長

今教えていただきましたように、ここに書いてある以外にも、いろいろな相談体制があるということですね。区民の方は都のホームページより前に区のホームページを見ていただけたと思いますので、区でもこういった情報を、まず積極的に提供するというのもしっかりと計画の中に入れて取り組んでいく必要があるのかなというふうに思いました。重要なお指摘ありがとうございます。

○ 北村副会長

ここは審議会であり、審査会ではないんですけれども、建築課長もおいでなので状況を教えていただきたいです。古い建物の場合は建築確認をそもそも受けていないものや、登記がされていないものは相当あるように推測しますが、現状はどうでしょうか。

○ 建築課長

正確な数はわかりませんが、登記がされていない建物もあります。建築計画概要書、台帳記載事項証明書についても、あるものもないものがあります。古い物件であるほど、そういった記録がないケースが多く、既存不適格建築物もあります。実際に調査して既存不適格調書をつくる場合もあります。

○ 北村副会長

改正された空家特措法により、空家等活用促進区域を指定することが可能になりましたが、中野区内において候補地はないのでしょうか。中心市街地や、地域再生拠点などであれば促進区域の候補地になりえないので、区域の指定によって無接道をなんとかするような施策はできないと考えてよろしいですか。

○ 住宅課長

法改正による区域指定をして、空家の建替え等に係る規制を緩和できる規定があることは認識しているのですが、指定条件に沿う中野区のエリアがあるかという点、委員がおっしゃられるとおりにないのではないかと認識しています。

○ 北村副会長

今までの議論は、利活用についてでしたけれども、利活用できない状態の空家も少なからずあると推測します。中野区の資料を拝見すると、例えば12ページでも「老朽空家に対する除去等への誘導」と記載していますが、誘導は誰がするのか、あくまで自主解体を念頭に置いているようにも読めて、要するに公権力の行使を使わないというのが、どうも中野区の文化にも見えます。例えば、23区でも葛飾区は代執行までしました。板橋区も代執行までしました。世田谷区も代執行を念頭に置いた物件を1件持っております。必要な際には公権力を行使するという点を他区はやっていますが、先ほどの900棟の10%が特定空家レベルなのに、国交省には0と言っているというあたり、要するに行政指導はするけど、除却命令や代執行には踏み込まないという姿勢を感じてしまうのでそういうことは中野区ではありますか。なければいいのですが、あるのであれば次回以降の審議会資料や計画にそのことも書かないといけないと思います。

○ 住宅課長

昨年度に初めての中野区で空家等対策審査会を設置しました。そこで特定空家の認定等ができるようになったところです。中野区は他自治体に比べて少し取組のスタートが遅かったため、特定空家の認定まで至っていない状況です。ただ、今回、計画改定を行っていく中で、法改正により様々なことができるようになりましたので、可能なものは計画の中に織り込んで、実行できるようなスキームを考えていきたいと思っております。そうしたことをこの審議会でご審議をいただきたいです。

○ 齊藤会長

決してやらないわけではないというふうに理解しました。法改正による新しい取組ですから、新しい制度をどうしていくかという、その根本になる計画に、しっかり織り込むことが重要だと思います。現状を踏まえて、皆さんが必要だと思うことを、ぜひご意見賜れたらと思います。

その他いかがでしょうか。第1回ですので、皆さん現状を理解するのに時間がかかるかもしれませんが、確認しておきたいことがありましたらお願いします。

○ 津田委員

まちづくり推進土地建物協議会と中野区で空家に関しての協定書を結んでいます、そのなかの現場調査しか今は受託していません。ただ、区との協定を結んだ内容が、いくつか項目があり、その上位に空家予防があります。そもそも予防について「中野区の地域特性を踏まえた、空家等の活用によるセーフティネット住宅制度の構築」の項目で、現実には全然ステップが進んでいない。むしろ電話相談窓口を廃止し、東京都のワンストップ窓口案内しているだけです。当然ながら、我々は、そういった予防相談も含めた組織を構築する方向に持っていくようお願いをしていますが、なかなかそういう方向に進んでいない現実があります。地域の人間と、地域に根ざした団体が、地域の問題や状況、心情を分かっているわけですので、セーフティネットとしての空家活用も、地域に根ざした形での解決策ができるかは疑問があるので、できれば、そういう方向をぜひとも一日でも早く作っていただきたいです。

○ 齊藤会長

重要なお指摘どうもありがとうございます。その空家を利活用も含めて、予防も含めて、区でどういう体制を取っていくのかというのは、おっしゃる通りだと思います。

○ 宮内委員

民生委員は特に地域とのつながりがあります。先ほど具体的な業者を紹介できないというお話がありましたが、できれば業者を紹介していただきたいです。民生委員が75歳以上の一人暮らしに関する調査をしたところ、高齢者が一人暮らししていて、その後に、介護施設に入居すると元々住んでいた場所が空家になってしまいます。家屋をどうしようかという問題になったときに、どの業者が信用できるのかわからないです。今すごく詐欺が多いので、お年寄りの方は業者を全然信用しません。それで話が進まないことがすごく多いので、できれば私たち民生委員が、「この業者は中野区がちゃんと推薦しているよ」とか、そういう意見が言えれば一歩進むと思います。今はそういうものがないので、そういうことを決めていただくと良いと思います。

○ 齊藤会長

区民の目線になったら、どこに相談に行けばいいのかははっきりすると良いですね。

○ 北村副会長

相談窓口は確かに大事ですね。先ほど、中野区では空家等管理活用支援法人は指定していないということでした。今、中野区のホームページには。当面の間は指定しないと書いてあります。これの更新日は2023年12月になっています。それから全く更新されていないので、これはやる気はないと見受けられます。計画改定の中で、どのように活用していくのか、例えば23区でも指定している自治体もありますし、指定することによるい

いことと悪いことも、もちろんあります。事例が出てきていますので、検証して使える制度は使う。あるいは、お金がかかったりもしますので、他にうまくいく方法があれば、そちらでやるのかなども、この計画の中の事項として考えてもらえればと思います。

○ 齊藤会長

相談体制をどう作っていくのかということですね。そうしましたら議事の10番、その他でございます。皆様から様々ご意見をいただきました。その他、何かお伝えすべきことなどはありますか。

○ 齊藤会長

そうしましたら、用意いたしました議事はこれで終了いたします。今回の議事録は事務局から皆様の方に案を送っていただき、皆様、大変お手数ではございますが、自分が話した内容をご確認いただきまして、その後に公表します。ご協力よろしくお願いします。それでは事務局より連絡事項をお願いします。

○ 住宅課長

委員の皆様、本日はありがとうございました。連絡事項が2点ございます。

1点目、今後、原則開催通知等の事務局からの連絡はメールでお送りさせていただきますので、ご了承くださいますようお願いいたします。メールでは支障があるという方につきましては、郵送させていただきますので事務局までお申し出ください。なお、本日、自転車や車でお越しになった委員がいらっしゃいましたら、駐車券の処理をいたします。お帰りになる前に、事務局職員にお声かけください。

最後に次回の日程は11月上旬を予定しております。また、第3回の日程は、来年の1月を予定しております。開催通知等については改めてご連絡します。

○ 齊藤会長

ありがとうございます。それでは、これをもちまして、第1回中野区空家等対策審議会を終わりにさせていただいてきたいと思います。皆様、進行にご協力いただきまして、本当にありがとうございました。