

第3回中野区空家等対策審議会

会 議 録

平成29年(2017年)7月24日

中野区都市基盤部

日時

平成29年7月24日（月曜日）午後3時から

場所

中野区役所 議会棟 4階 区議会第5委員会室

次 第

1. 開会

2. 報告事項

（1）第2回中野区空家等対策審議会の議事要点について

（2）中野区空家等実態調査結果について

3. 議題

（1）空家の利活用促進について

4. 閉会

出席委員

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（一）委員、高橋（和）委員、花堂委員、
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、辻本都市基盤部副参事（都市計画担当）、
小山内都市基盤部副参事（建築担当）

鎌野会長

お暑い中、どうもありがとうございました。座ったままで、失礼いたします。只今から、第3回中野区空家等対策審議会を開催いたします。

なお、本日の出席状況ですけれども、まだちょっと遅れている方もいらっしゃいますが、ご連絡があったのは、林委員が本日所用のため欠席となります。まず、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いたします。よろしくお願いいたします。

塚本副参事

事務局からご説明いたします。本日の配布資料でございます。机の上に置かせて頂いてございますが、まず一番、次第でございます。A4一枚、でございます。

捲って頂きまして、資料1、議事要点でございます。また捲って頂きまして、資料の2、空家等実態調査結果についてということで、こちらホチキス留めのものがございます。

続きまして資料3、こちらクリップ留めにもなってございますが、A4の縦のものと、クリップ留めで参考資料1、A3横で参考資料2でございます。最後に別添としまして、空家等実態調査報告書の、こちら本冊といった形になっております。不足等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。以上です。

鎌野会長

よろしいですね。不足がないということで、これから審議に入らせていただきます。

お手元の次第にありますように、今日は報告事項として2点、4、50分費やしたいと思えます。そして後半1時間強、60分から65分くらい、今日の議題として空家の利活用促進等についてということで、今日の審議に入らせていただきたいと思えます。

まず、式次第に沿って、報告事項の(1)第2回中野区空家等対策審議会の議事要点について。これは前回、5月24日の審議会において、空家の適正管理について中心にご議論いただきましたけれども、その中で、各委員よりいただいた意見について、お手元の資料1に、第2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、まず事務局の方からご説明をお願いします。

塚本副参事

それでは、資料1につきまして、ご説明差し上げたいと思えます。資料1ご覧いただければと思えます。まず①番、主な事項の部分でございます。空家問題における木賃住宅の位置づけでございます。中野区におきましては、木賃住宅の割合は23区の中で高いということから、木賃住宅の空家対策を考える必要性がある、といったことございました。

続きまして②番、空家情報の取扱についてでございます。こちらは、空家に関する情報につきましては、個人情報保護の観点からどのように取扱うべきか、可能性について検討していくこととするといったところでございました。

続きまして③番、空家の分類についてです。こちらまず1点目、空家を4つに分類、こちらは「将来空家」「利活用可能空家」「管理不全空家」「特定空家」といった4つでございましたが、こういった形で分類をして空家対策を検討するという基本的な方向性は良いのではないかと、といったご意見でございました。

2点目でございますけれども、「将来空家」というカテゴリにつきましては、まだ空家になっていない状態であるといったところでございますので、所有者のご事情等もございませうことから、当審議会としても慎重に考えていくべきであろう、といったこととございました。

続きまして3点目、「将来空家」につきましてですが、今後空家にしないといった発想が大切であると、そういった部分も含めて、「将来空家」という名称を、というよりは、再度名称を検討していく必要がある、といったこととしてございました。また「特定空家」についても、その基準等をしっかりと考える必要があるであろうと、いったこととございました。

続きまして④番、「その他」についてです。こちらはいくつかございませうので、簡単に説明いたします。今後の人口構成も踏まえまして、現状の対処だけではなく、将来を見据えたプランづくり、そういったものが大切であること、空家所有者に対する適切な接触のあり方について検討が必要であること、そういったご意見が出てございませう。

裏面でございますが、高齢者の住まい確保に絡めまして、福祉の視点から考えていく必要があること、区内に不足している宿泊施設として空家活用の可能性があるのではないかと、そういった検討する価値があるのではないかと、そういったこととでございます。国が制度化している空家対策に対する補助金、そういったものが、主に地方の空家対策にマッチしている考え方でございませうので、中野区における状況とは少し違う部分もあろうと、そういったところを認識しながら検討していく必要があるのではないかと、そういったところとでございます。

続きまして、空家が管理不全な状態にならないよう、不動産市場とうまく繋がられるような、そういった設えについて、区とあるいは民間の事業者様と連携しながら検討していくこと、そういったことが必要であろうと。借地借家ですとか成年後見人、そういった制度の課題について、不動産に関連して、国の制度等について改めて情報収集、そういったところの整理が必要であるだろうということです。区民や所有者に対する啓発の必要性、そういったことについてご意見を頂きました。各委員の方からご意見を頂戴しているといったところとございました。説明は以上でございます。

鎌野会長

前回いただいた議論を、事務局からまとめて頂きましたけれども、こういったまとめ方で、これは多分自分が発言したんだろうけどちょっと認識が違う、あるいはこういう項目も発言したつもりだけれど入ってないとかですね、あるいは新たにこういうものはどうか

とか、というのがございましたら、ぜひ質問あるいはご意見を伺いたと思います。

いかがでしょうか。このような一応まとめ方でよろしいでしょうか。別にここに書いてあることに限って今後議論するということではないので、我々も一つの備忘録というか、メモというようなことで、こういう形で作っていただいた方がよろしいだろうということでお示しをしたということです。

またここに書いてあること、それから更に新たな項目などがありましたら、今後のいろいろな検討の時にご意見を伺えればと思います。

それでは、報告事項の（２）の中野区空家等実態調査結果について、これも事務局の方からご報告をお願いします。

塚本副参事

では事務局の方から、資料の２番でございますが、空家等実態調査結果につきましてご報告いたします。

資料の２番、まず１番からご説明いたします。

（１）目的でございます。現在、区におきましては、特定空家を対象、それと共に、空家が住宅取得全体の有効活用促進、そういったことのために、仮称ではございますが、中野区空家等基本対策基本計画の策定を目指して検討を進めているところでございます。

区内全域におきます空家の実態を調査、把握することによりまして、基本計画の検討と今後の空家等対策等推進における基礎的資料とすることを、本調査の目的としてございました。

（２）調査概要でございます。調査につきましては、区内全域の一戸建て住宅、こちらは店舗併用住宅でありますとか、あるいは倉庫、そういったものを含んでございますが、それに加えまして、大半が空き室となっているような共同住宅、そういったものを含めまして、外観目視の調査によりまして、空家を抽出し、建物所有者の意向調査と併せまして、区内における空家の状況を整理したものでございます。

２番、調査結果でございます。調査結果につきましては、中野区空家等実態調査報告書、こちらお配りしてございます。こういった形で、報告書の形でまとめてございます。この他の結果の内、表立ったものにつきまして、次のページから概要版といった形でまとめてございますので、本日はこちらの概要版のご説明をさせていただければと思います。

一枚お捲りいただきまして、調査結果概要というこちらのカラー刷りのものをご覧いただければと思います。よろしいでしょうか。

まず１番、空家等基本情報でございます。こちら外観目視の調査によりまして、当初区内に 938 棟の空家を抽出いたしました。こちらの内、後に行いました所有者アンケート調査によりまして、86 棟につきましては現在使用されているといったことが判明しましたため、今回の調査におきましては、その 86 棟を除きました 852 棟、こちらが区内全域におき

ます空家の棟数といったところで取りまとめてございます。

下でございます図の1番、町別の空家数でございますが、こちらをご覧くださいますと、南台が最も多く、町の面積あたりの棟数におきましても南台の数値が高くなっている、そういうことで結果がでてございます。

お捲りいただきまして2ページ、概要版2ページをご覧ください。

こちらでございます図の2番、空家分布図でございますが、こういった赤いようなエリアですね、これは南の方に比較的多い、そういった状況が見て取れるかと思えます。

図の3番、空家の内訳でございます。こちら左の建物用途別を示した円グラフにおきましては、全体の67%が戸建の住宅といったこととございました。右側の建物構造別でございますが、空家の大半につきましてが木造の構造といったこととございます。

3ページをご覧くださいただければと思います。一番上の図の4番、こちらは建物の登記情報から空家の建築年を確認したものでございます。昭和56年の5月以前に建築されました、いわゆる旧耐震基準の建物の割合が41.9%ということと高くなってございます。加えまして、空家の内35%、こちらでいうと緑のゾーンなんです、これにつきましては建物の登記がされてございませんでした。

図の5番、真ん中でございますね、空家の床面積の分布でございます。

図の6番が空家の接道状況をまとめたものでございます。こちらをご覧くださいますように、建築基準法上の接道要件を満たさない空家につきましては、32.4%の空家がございます。

次のページ4ページをご覧くださいただければと思います。こちら2番、老朽・管理不全度ということで、項目書いてございますが、空家の老朽度でありますとか管理が不全度です、行き届いていない、そういったことにつきまして、ランクをAからDまでの4段階で分類を行ったものでございます。

ランクのAにつきましては空家が管理や手入れがされている状態、比較的良好な状態です。ランクDに行くにつれて老朽度が高まって、管理状態が悪い状態といったこととございます。

それぞれのランクの割合は図の8、下でございます通りでございます。空家の状態が良好であるというランクAでございますが、こちらは全体のおよそ4分の1でございます。

非常に状態の悪いランクD、いわゆる「特定空家」のような状態のものでございますが、こういったものが1割弱存在していたといったところでございます。

続いて5ページをご覧くださいいただきたいと思えます。こちらは、空家の所有者様に対します意向調査の結果でございます。

こちら外観目視調査によって建物を空家として抽出したものの内、登記簿情報、こちらを活用しまして所有者を判断いたしまして、こちらの方にアンケートを送付したものでございます。宛先不明で返送されてきたものを除きまして、アンケート自体が相手に届いたであろうと思われる棟数につきましては、全部で437棟ございました。

その内、有効回答数が175棟分、返送がされて来てございます。

こちら表がございまして、一番右にある件数のところですが、こちら棟数と違って、ひとつの空家一棟に対して所有者様が何名かいらっしゃる、そういった場合につきましても、全ての方にアンケートを送付しましたので、こちらは件数で表示をしたといったところでございます。こちら有効回答185件ございました。

その結果を下からちょっと簡単にご説明したいと思います。

主な質問と回答というところでございますが、使用しなくなった時期が比較的1年未満、あるいは2年未満、そういったところが、全体の70%弱あるかなと。

建物を使用していない理由としては、それぞれの所有者の方のご事情様々あるかというところで、いろいろバラけているというような、そういった回答となつてございました。

6ページご覧いただければと思うのですが、こちらは空家の利活用に関する考え方です。利活用についてどう思われてますか、というところですが、条件次第によっては空家の利活用を考えてもいいだろうとお答えいただいたところが、全体の3分の1ほどいらっしゃるというところでは。

B、分からないというところも含めると、こちらからの提案ですとか、なんらかの投げかけによっては、もしかしたら空家の利活用が進むのではないかといったところがございます。

こちら下のグラフでございますが、民間業者の方あるいは行政、そういったところに貸したりする意向はありますかという質問に対しましては、こちらE、行政等に貸す意向はないと明確におっしゃっている方が結構数の割合としては多いんですが、その下の表が利活用のご意向の中で、先ほど条件次第で利活用したいですとか、ちょっとわからないなという方と、いわゆるクロス集計した表になっています。

行政等に貸す意向はないと言っている方の内、条件次第によっては利活用したいと言う風におっしゃっている方が、ここでいうこの赤い層ですね、32件であることから、空家の利活用については、関心はありながらも、行政にそのまま貸すのはどうだろうという、そういった考え方が示されているのかなと言ったところがございます。

概要のご説明は以上でございますが、他のデータ等も含めまして、こちら本冊の報告書の方には記載がございます。こちらの報告書につきましては、中野区のホームページの方で、現在公表をしているといったところがございます。説明は以上でございます。

鎌野会長

ただ今ご説明をいただきましたこちらが、厚い報告書です。それから概要をお示しいただいたというところでございます。

どこからでもよろしいですので、ご質問などがあれば、まずはご質問中心に、そしてまた後半はご意見などがあればということをお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

では、私の方から。1ページ目、一番最初に外観目視で調査をして、そして実際には毎日使用をしているということで、86棟を引いて852棟ということですね。

これは区の方のお考えとしては、あくまでも外観目視ですけれども、多少の誤差はあるんでしょうけれども、中野区の空家のほぼ実数というか、そういう認識として捉えていいでしょうか。

塚本副参事

では事務局から。

今回、戸建住宅をターゲットとして調査を行っているところでございます、こちらの852棟というのが、中野区全体で約6万5千棟ぐらいの建物が全部で建っている中で、大体1%ぐらいの割合で空家住宅であったといった数値となっております。

これは周辺の新宿区さんとですとか、そういったところと比べましても、実は同じぐらいの数字であったということです。

ですので、概ね数字としては大きくずれていないのではないかなというのが感触でございます。

ただ、前回からもご議論ありますように、マンションですとかアパートの空き部屋、そういったところは全くこの数字には反映されてございませんで、一部大半が空き部屋となっている賃貸住宅が入っていますけれども、そういったところとは切り離すと、概ね妥当な数字であろうと捉えています。

鎌野会長

そういう意味では、今後この審議会でも、大体中野区の空家の数字は、これを元に考えるということですね。

吉田委員

1%ぐらいの空家があるということでしたけれども、これは最近になって少し増えてきているのか、あるいは20年前ぐらいとそんなに、ずっと1%ぐらいの空家というのは経常的にあるものなのかどうかというのが一つ。

こういう調査っていつ行ったかとの記載がないので聞いておきたい。

それからよく分からないですけれど、登記簿なしというのがありますね、建物で。これはどういう状況なんでしょう。

塚本副参事

事務局の方から。まず、以前、過去と比べて棟数がどうなのかということですが、今回空家の調査を全区的に行ったというのが実は初めてでございますので、住宅土地建物統計調査で、国の統計調査によれば、空家の数というものは55年前10年前と比べて増えているという数字は出ていると。

ただ、こうやって全棟調査ですか、統計調査とは違った全棟調査を行ったのが今回が初めてですので、増えているのか減っているのかというのは正直ちょっとつかめていないところでございます。

調査を行った時期でございますが、実際に区内を回って調査をしたのが昨年の末、11月頃に、調査員が区内を歩いて調査をした結果でございます。

こちら概要版の3ページにございますように、登記簿なしというところでございますが、いわゆる法務局でこの地番で建物を登記あるかないかという申請を出すと、登記所の方からはこちらには建物の登記はございませんという、そういった返事があって登記がされていないという、そういった分類をしたものでございます。

吉田委員

それは分かるのですが、もう登記がないということですが、いまだき登記をしてない建物ってそんなにあるのですか。

塚本副参事

その背景というか、事情については、まだこちらで把握はしていないところです。いずれにしても所有者さんへの、過去なぜ登記しなかったのですかとか、そういったヒアリング等によって一定程度明らかになると思うんですが、いかんせん登記がないので、所有者さんにも実は辿り着けてない、そういった状況でございます。

工藤委員

私、土地家屋調査士やっておりますが、登記簿がない建物はたくさんあります。

概ね、ものすごい古い建物です。建物は、登記というのは、表題登記まで必ずやらないといけないってことになっていますが、今あるうちの古い建物というのは、税務署の方から台帳がそのまま移行されて登記されている。

古い建物っていうのは、自分から登記していないのです。そういったものの漏れたものたちが、そこに実際にあるということです。

それと自分の土地の上に自分の建物がある、それで融資を受ける必要がなければ登記しないのです。しないという人も結構います。

そういう事情があつて登記しないっていうのは、たまたま見受けれます。そんな状態だと思えます。

齊藤副会長

古いついていつ頃ですか？

工藤委員

昭和42年以前です。

齊藤副会長

確か昭和42年は、制度が変わるときですか。

工藤委員

制度が変わった節目なのです。不動産登記法が施行された以降というか、その関係があって、古いものに関しては、特に自分から何もしなくても登記所の方から移行されて登記が出来上がったという歴史というか、経緯があるものですから、それに洩れたりしているともう無いっていう状態です。昭和42年に。

保坂委員

そういったときには、固定資産税なんかも全く払ってないのですね。

工藤委員

登記はないですけども、それは把握していることが多いのです。

保坂委員

そうすると、ではそこから所有者は分かるのですね。

工藤委員

分かります。分かるはずですけども、民間で私たちが調査すると教えてはくれないです。

坂本委員

今の件とちょっと関連していますけれども、登記簿なしのところにはアンケートは発送しなかったのか、したのか。

塚本副参事

発送できておりません。

坂本委員

でも今のお話ですけれど、確か今回のは、都税の方に、納入義務者等で可能なはずなので、送ろうと思えば送れるみたいです。

塚本副参事

後ほどちょっとご説明差し上げたいと思いますが、お話に出ていらっしゃるように、課税情報の利用によりまして、空家の情報、所有者さんの情報を行政としては入手することが一応可能という次第になっています。

ただ今回こちらの調査におきましては、ちょっと件数も多かったこと、あと時間的なところから、今の時点ではまだ課税情報の入手までは至っていないといったところです。

坂本委員

それとアンケートを発送したということは、一応所有者として特定はされていて送ったけれど、返送なしということは、いわゆる登記上の住所地に送ったけれど、そこにはもうその方がいらっしゃらないので、宛先人不明で戻って来たということですね。

塚本副参事

はい、そういうことです。

鎌野会長

建物の登記はないですけども、土地の登記だけはしている可能性があるが、土地についての登記簿は調べなかったと。まず事務局の方からどうぞ。

塚本副参事

土地につきましても、一応調査をさせていただきます。

鎌野会長

そうですか。

塚本副参事

ただ、建物の登記がない土地の所有者さんに対しては、今回はアンケートの発送はしていない。情報としては一応持っはいる。

鎌野会長

そうすると、建物登記はないのだけれども土地の登記だけはしてあるという件数は、だいたいどのくらいですかね。

塚本副参事

土地の登記は、ちょっと今細かい数字は持ち合わせてないのですが、おそらくされていないという場所はなかったと思います。

坂本委員

そうです。基本的に土地はします。

ただ土地と建物が一体になっているかどうかはまた別なので、借地人さんが建物登記をしていないっていうケースがかなりあると思いますね。

鎌野会長

確かに、普通は賃借権登記はしないですね。わかりました。

だからこれはあくまでも建物の登記。土地登記簿はまた別だ、という理解でいいですね。

伊藤（英）委員

この下の「不明」というのは、その「登記簿なし」と、それ以外という形の不明になるのですか。そうすると、「不明」の意味合いというか、どういう風に。

塚本副参事

その点につきましては、後ほど確認して正確にお伝えします。

三山委員

1 ページのところで、空家の情報、各地区の情報として、南台が大分多いですね。あと弥生町も多い。

地区によって大分多いところと少ないところとありますけれど、地区によって事情がわかるのがあるのですか。

人口密度が高いからそうなるとか、商店街で空家が大分この通りは多いからこんな風になったとか。

塚本副参事

事務局からでございますが、まさしくそういったところの分析が、これから順次進めて行きたいといったところでございます。

今、こちらのデータが出てきていますので、おそらくいろいろな背景があるのかなど。

当然密度もございますし、あと道路の整備状況ですとか、土地利用、都市計画上の扱いですとか、そういったところ様々の要因あるかと思っておりますので、そういった分析はちょっと今後行って行きたいと思っております。

鎌野会長

よろしいでしょうかね。そのような分析をしていただければと思います。その他に何か。

伊藤（誠）委員

接道要件ってありますよね、空家で。要は2 m未満とかの。

建築家ですから建築基準法の問題で、そういうところに建物が改築するとか、できないのですが、中野区っていうのはそういうところがたくさんあるっていうのは分かっているのですが、ある程度のデータをもっていらっしゃいますよね、その空家問題ではなくて。

ということは、これを見ていると単純ではないですけど、大半が、道路に接していない建物は恐らく将来空家になるわけじゃないですか。

100の道路に接していない建物があったとすれば、100の内95ぐらい、多分空家なんじゃないですかね。

道路に接していない建物は、中野区はかなり多いと思うので、将来99%空家になるぞという感じになるじゃないですか。だからもしよろしければ、それを調べていただけると有り難いかなと思いますけど、どうでしょうか。

塚本副参事

いわゆる接道要件を満たしていない空家というものは、建て替えができなかったことによって空家になってしまった可能性は当然あると思いますので、そういった因果関係というものも、整理できるかどうかあれですが、認識しつつ、あと今おっしゃったように、中野区がなかなか接道条件を満たしていない敷地というのが多いという認識ございますので、そこを改善ですよ、そういったところの空家問題の一つのテーマといいますか、要素の一つであるといったところで捉えて参りたいという風に思います。

鎌野会長

よろしくをお願いします。

米田委員

先ほどの過去のデータがないということなので、はっきりは数字的にはわかりませんが、私の感触としては、都内にはそれほど空家は政府が言っているように増えてはいないのではないかと思うんですよ。

東京だけは人口増えているわけですよ、地方都市は大変なことになっている。

まあこれはいいとして。管理不全空家を調査、確認できないってことは、どうしても上の部分ですよ、屋根だとか。

なので、これから「特定空家」を特定していったら、敷地に入れなとか、このために言っていることでもいいと思うのですが、ドローンを用意するという予定はないですか。

最大限利用できるし。ドローンで、要は調査を。

塚本副参事

ちょっと区としてその考え方は今後のあれですが、いわゆる先ほど都税事務所さんですかね、課税情報を、課税の対象を航空写真を利用して、というお話はあるようですので、そういったところと連携につきましては一つの可能性としてはあるのかなという捉え方ですね。

五味委員

今、航空写真っていうのは活用すべきだと。私は区内で、結構大きなビルの設計をしております、大手業者を見ても、打合せの時に、毎週ですね、工事の工程は上空から写真撮っています。

撮ってはいるのだけれど、金額的には大した額じゃないですよ。ですからやっぱり区では、上から撮った写真を絶対資料として使うべきだと思います。

今、ドローンの話あったけれども、ドローンやると航空写真もできるから、毎年、毎週やっています。

そういう要望が民間では多いです。だから公共は、もっと民間よりも先にやると。

鎌野会長

そのほかには何か。

高橋（和）委員

今回調査になった 852 棟の空家、棟というのは、前回ご議論のあった 4 分類ですね、「将来空家」、「利活用可能空家」、「管理不全空家」、「特定空家」という 4 つの分類との関係でいうと、どれとどれが 852 に当たるのか、あるいはその 852 の中のおそらくどれに分かれるのか、その 4 分類との関係はどういう風に考えたらいいですかね。

塚本副参事

概要版 4 ページにございますが、こちらランク A から D までの分類。今おっしゃっていた 4 分類は前回にも出て参りましたが、これはまだ空家になっていない「将来空家」ということでカテゴリーを作ったんで、それを除いた、「利活用可能空家」と「管理不全空家」と「特定空家」、その 3 つをこのランク A から D に当てはめて参りたいなあということです。

ただ実際には、例えば「特定空家」はランク D のような形で収まるのかな、あと利活用が可能な空家、あるいは管理が不全な空家、そういったところの線引きにつきましては、今の時点で明確に基準というものを設定してございませんので、一概にここで、利活用可能な空家が何棟ですよとか、ちょっとそういった表現はなかなかしにくいところです。

もし仮に当てはめるとしたら、ランク A、4 ページのランク A が、おそらく利活用が可能な空家、あるいはランク B の半分程度ですね、ちょっと手を加えれば十分に利活用ができるのではなからうか、そういった設えなのかなと。

ランク C に関しましては、管理が不全な状態ですね。そういう分類の方向性かなという風に事務局としては考えているわけです。

鎌野会長

その他、何かございますか。

伊藤（誠）委員

基本的に一戸建てですよ。

結構、賃貸やマンションなどの空家で、実際孤独死だとか、だんだん東京都で問題になっていると思うのですけれども、今後そういう共同住宅を調べるっていう可能性や計画はあるのですか。

塚本副参事

現時点では、なかなかちょっとそこまでは考えとしては持ってないところです。今後の課題です。

花堂委員

違うところですけど、2 番の老朽・管理不全度というところの図の 8 で、円グラフにランク A から C まであるのですけれども、次の 3 番の主な質問と回答というところで、1 年未満が 11 件で 22% となっているんですけども、これっていうのはなんとなくこのグラフから見ると、老朽・管理不全というのは、これが 22% というのと 27% というのは、やはり年数が建てば経つほどランクが下がって行くっていうことで、これに付随していると思われるのですけれども、この辺はいかがでしょうか。

塚本副参事

ちょっと今ご指摘あったままのものではないですが、たとえばこちら本冊をご覧いただきますと、34 ページ、いわゆる登記情報から 1 年毎に拾いだしてる数字を表としてまとめさせていただきますので、ここから当然、現状のランク A からランク D までのいわゆるクロス表示っていうのですかね、そういったことは可能でございますので、次回その形でデータをまたご用意したいという風に思います。

鎌野会長

それはお願いします。その他何かございますか。

私の方から1点、6ページの利活用の意向はありますかというところですが、この報告書の方も拝見したのですけれど、ここでの利活用というのは、ご本人が利活用するだけではなくて、賃貸をする、あるいは誰かに無償で貸すと、場合によっては売却するという、その辺りとの関係はどうですか。

そして今回の調査では、調査項目として、これまで売却とか賃貸をしようとしたけれど、結局思うような値段で売れなかった、貸せなかった、そういうところまでは、今回は調査項目としては入ってないのか。

まずこの利活用ということで、そして多分回答する方も、このままだと利活用の意味というのは必ずしも把握していないのかなってということ。その辺りはいかがでしょうか。

利活用というものの更にその定義というか、こういう利活用をしたと詳しく聞いたのかどうか。

多分利活用と聞いたらいろんなイメージで。

齊藤副会長

報告書の自由記入欄といっても、ちょっと勘違いしている人もいなかった？
対応に困られているような気がしますね。

塚本副参事

まず、本冊の58ページをご覧いただければと思うのですが、質問の15で利活用する、どうでしょうかというところに対して、質問の16で、その方向、お考えがちょっとでもある方はちょっとだけ具体的に、例えばこういうことだと例示をあげさせていただいてございます。

ただ、これも全てでは当然ないので、お答えする所有者の方としては少し戸惑った部分はあるかもしれません。

アンケートのあり方については、また引き続きといたしますか、今後も、今回だけでおしまいとは我々も考えておりませんので、これはあくまで取掛かりの捉え方しかしておりません。

改めてまたアンケートというか意向調査というのは、都度行って参りたいという風に考えております。

鎌野会長

ですからね、やはりこれまで貸そうとしたけれども、あるいは売ろうとしたけれども、思うようには売れなかった。もうそれっきりにしていてということもあろうかと。

今後ちょっとそういうことで、調べてみて下さい。

高橋（一）委員

すみません、一ついいですか。今、会長のおっしゃったことがポイントなんだろうと思うんです。

実は、国土交通省の小規模不動産特定事業法委員をやっているものですから、そこでもずっと全国調査をしてきているのですが、結局今、空家をお持ちになった方々は、もともと自分の所有でなかったものが自分の所有になってしまったりして、まだ日本ではそういうものをどういう風に活用したらいいかという事例が極めて少ないので、ご自身が一番迷っていて、どういう風に貸せるかっていう事例が本当に少ないと、極先進的な地域で、今申し上げた不特法を使ってですね、クラウドファンディングも使ってお金も集めてやっていくなんていう形態がありましたけれど、これまでの場合、資本金が1億円までだっというすごく高いハードルだったわけです。ここで1千万円に下げましたけれど。

これからそういう、実際に空家を手放さなくても、期間限定でこう稼ぐことになるだとか、行政に貸すのが嫌だっという意見が非常に多いのは、行政が何するのか分からないので貸すのが嫌だっという、そのままストレートに行政に貸しますかと言われてたら、行政が何やるかわからないのでイエスっという人はなかなか少ないと思うのですが、そういう具体案、これから積み上がってくると思うのですよね。

そうすると、今でも回答いただいた185名のうち半分、100名以上の方は貸してもいいか迷っているとおっしゃっているので、この中野区の数字に関してはすごく将来展望があるというか、期待がある、そうやってお家の方が一定程度ご理解ができるものであれば、活用するために貸してもいいとおっしゃっていただいている、すごく前向きな意見のように私は思いましたけれど。

鎌野会長

どうもありがとうございました。

小山内副参事

補足説明させていただきます。建築分野の方には、確認申請からいろんな事前相談だとか、そういったものもありますので、それを必ずその空家の、今回調査した登録情報がありますので、それと付け合わせをさせていただいております。

4月以降、確認申請等で建て替えの動きがあるものについて約50件の動きがあります。

更に古くて危険な建物、また所有者等がはっきりしないもの20件については、今建築分野等で、指導または追跡調査を今しているところで、約1割近くが何らかの動きがあるというような状況で、今対応しているところでございます。

鎌野会長

ありがとうございます。その他なにか。

齊藤副会長

まず、こんな丁寧な空家調査実態報告をしていただきまして、ありがとうございます。

これで良く大体全体像がわかりましたので、今後皆さんが共通して議論していく、非常にいいベースになったのではないかと思います。

先ほどランク A、B、C、D というのを、建物の年代別で見えてくれるということだったのですけれども、もし可能であれば、接道条件、つまり空家になっているとか所有者のお気持ちだけではなく、物理的な何かがあって建て替えられないとか、動かせないとか、何かそういうことはちょっと施策との関係があるので、何かそういうことがわかったら教えて頂きたいというのが1点でございます。

それから、本報告書ですね、調査報告書の厚い方の60ページのところでちょっと気になったのが、今後利活用する上で、どんな支援を国や都、区に期待しますかというところで、ご用意した回答肢よりも、その他が一番多くなっています。我々が想定している外のことをみんな求められているのかも知れませんが、どういうことを求められているのかという、その他のことを頂きたいと思います。

塚本副参事

補足でございます。60ページが聞きたいとおっしゃられているんですね。図表3の52がその他の内訳でございます。

やはり、「特になし」がその時点で15件、ですから所有者の方からしてみたら、そういったことを考えたことすらないのかなという、先ほど高橋（一）委員がおっしゃられたように、まだまだちょっと情報量が少なすぎるっていうところも、背景としてはあるのかなと。

米田委員

空家になるまでにはどういう使い方をしていたのかというのは、アンケートはもらっていないのですね。

例えば親が住んでいたのか、貸してたのか。それはもらっていないのですね？

塚本副参事

ちょっとそこは触れてなかったです。以前の使い方っていうことですよ。

米田委員

そうですね、そうすると、ああこういう使い方をすると空家になる、というのが知れるのかな。

塚本副参事

そうですね、今回はボリュームの関係ではありません。

鎌野会長

その他、何かございますか。あるいはご意見など。

今後いろいろなご意見などあろうかと思えますし、また改めて質問も出てくるのでは。

五味委員

人間が減っているっていうのは、戦後日本の特徴だと思います。今までこういう歴史はなかった。

減っているところへ持ってきて空家ができるのは当然、これは物理的なもので。そういう状況っていうのはやっぱり家族構成ですか。家族の構成がどういう風に変わっているかっていうことが、かなり影響しているのではないかと思います。

例えば、私、韓国にたまに行くのですが、韓国の場合は、みんな今までの家族の、親子の関係というのが、社会的に見ても全然昔の儒教の考え方から脱して、もう、今全然ナウな若い思想になっていまして、全部親と子の関係というのがなくなってきた。

そういう歴史的な背景がありますから、日本でも全く同じだと思うのです。

だからそういうことの家族の構成がどういう風になっているかという、みんなやっぱり認識しないと。それで何故人間が減っているのか、それからそれは元にあるのは、やっぱりそういった社会全体のしくみの変遷というのが影響してくる、そういう裏付けみたいなものをちょっと委員会でもやって欲しいという。

鎌野会長

どうもありがとうございます。

花堂委員

先ほど高橋（一）委員が言われたように、やっぱり利活用のところが一番問題で、議論しましたということよりは、何をして行くのかということと、何をしたかということの方が大事だと思うのですが、それを明確に決めていただいて、例えば特に福祉関係でいうと、高齢者の住まいということで、どうしても今まではハードで良くして、みたいな風潮がずっとあったのですけれども、ここにきて社会保障費の問題も含めて、ソフトがどうしても充実しなくちゃいけない、逆にいうと、その場所がいいところじゃなくてもいいわけですね。

例えばちょっと奥まったところで利活用しにくいところ、そこを改装して福祉施設にするっていうことは十分にできると思いますので、これから特に年金の問題も含めて、かなりの低所得の方が住まいに困るっていうことで、そういった形でなるべく安く入れるような、ですからそういった部分で利活用してもらえると。

私の場合はそう思うのですけれども、そこら辺の方針というか、そういうものをきっちり決めて頂いて進めていただけると有り難いなあという風に思います。

鎌野会長

多分今後そういうことも、議論しなくてはいけないと思います。とりあえずはよろしいでしょうか。

今後またこれを元にいろいろな、更に追加質問とか、あるいはご意見とかあろうかと思えます。何か事務局の方から。

塚本副参事

先ほどの質問の、登記簿の中の「不明」という数字が何棟かございましたが、こちら「登記簿なし」というのは、明確にその建物が存在しないものという取り扱いで数字を拾っています。

「不明」という扱いについては、いわゆる登記簿の中の情報が洩れ落ちているとか、抜け落ちている、例えば建築年月日の部分だけが無記載であるとか、そういったところから一応「不明」というカテゴリーというか、扱いにして、数字を拾っているというところがございます。

ですので、建物の登記はされてはいても、書かれている情報が不完全であるというところがございます。

鎌野会長

そういうことらしいです。そういうところが5%くらいあるのでしょうかね。

おそらくどう見てもこれは、以前建っていた建物の情報だろうと、今の情報じゃないだろうと、多分そういうこと。

それではですね、報告は以上にしまして、今日の後半の話の、メインの議題の方に移っていきたいと思います。

お手元の資料3で、これも3つくらいに分かれてございます。

「1 空家等の利活用の促進等について」ということで、「空家情報の収集等について」。

それから2番が、「空家情報のデータベースについて」、それでは事務局、これ1と2を合わせて、まずご報告いただけますかね。それではよろしく願います。

塚本副参事

では、資料3につきまして、1枚お捲り頂きまして、1ページをご覧いただきます。まず、空家情報の収集等についてでございます。

まず(1)空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴う措置について、ご説明致し

ます。

これまでは同じ行政内部でありまして、課税情報に伴います住所、あるいは氏名、そういった個人情報を調査することにつきましては、情報を管理している部署、この場合は税務の部署が当該情報を、いわゆる課税情報、そういったものを提供すること自体が秘密漏えいに当たってしまう、同じ庁内であっても秘密漏えいに当たってしまう、そういったことから、空家対策を進めるうえで、そういった情報が取り扱えないというケースが過去はございました。

今回、空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家特措法でございますが、これが施行されたことに伴いまして、市区町村におきましては、この空家特措法を直接の根拠としまして、空家等の対策に関して必要なことであれば調査を行うことができるようになりました。課税情報を利用することが可能になったということでございます。

下にいきまして、特に特措法第 10 条第 2 項におきましては、東京都の区部におきまして固定資産税課税情報、あるいはその他の情報を特別区長、中野区長から提供を東京都に対して求めた場合には、都税事務所の方から情報提供を行う義務が定められた、といったところでございます。

こういった情報をもとにしまして、区の建築担当におきましては、適切な管理が行われていない空家の是正対応を実際に行っております。

参考資料 1 の写真付きの A4 の縦、をご紹介しますと思います。よろしいでしょうか。

適切な管理がおこなわれていない空家の是正等について、建築分野事例ということでございます。

まず、事例 1 番。近隣住民の方から約 20 年間放置されている空家につきまして、対応を願いたいということで相談があった。

相談を受けたうえで登記の調査を行ったところ、土地の所有者については判明したものの、相続にて土地を入手したのが 20 年も前である。その所有者ご自身がすでに亡くなっている可能性があるというところでもございました。建物の登記というものは、この時点でははっきりしなかった。

今回の特措法の措置に伴いまして、都税事務所に対しまして固定資産税に関する情報開示請求を行いまして、納税者を確認致しました。

建物自体は未登記でありましたが、管理している方が土地の所有者と同一の方であったということが、その結果判明したところでございます。

現在の所有者の住所といったものが、そういった経緯をもって確認できたことによりまして、2 度にわたり是正を求める文書を行ったうえで、本人からは樹木の刈込みを行いたい、ということで連絡があった。

こちらの写真の通りでございますが、建物自体は今後所有者の方が使っていきたいとい

う予定があるというお考えのようなので、今回はこちらの樹木、こういったところの刈込みを行ったといったところでございます。是正前と是正後の写真を参考までに添付させて頂いております。

裏面に参りまして、事例の2番でございます。

こちらにも近隣住民の方から、こちらは老朽化した建物の空家につきまして、管理不全な状況にあるので、所有者を探し出して対応をお願いしたいという相談があった、といったところでございます。

同じように登記調査だけでは土地の所有者は判明したものの、建物の登記がやはりわからなかった、といったところでございます。

同様に、都税事務所に固定資産税に関する情報開示請求を行ったうえで、建物所有者と土地の所有者は同一人物であるということがはっきりしたため、是正を求める文書を行ったうえで、所有者の方ご自身が、今ご病気で動けないということがあって、ご長男の方が代わりに除却の手続きを進めて頂いた、といったところでございます。

こちらの写真が是正前、是正後です。

事例の3番でございますが、近隣住民より、こちらにつきましては、空家が放置されて劣化が進んでいるので、所有者を指導してほしいという、そういったご相談でございました。

同様に登記調査を行ったところ、建物の登記が不明であったことから進まなかったのですが、土地の所有者については氏名と住所が判明したところでございます。

ただ、そちらの土地の所有者に対しまして、住民票の該当が無かったということで、連絡をとることが結局はできなかった、というところでした。

その時点におきましては、この件はやむを得ず一時終了していた。ただ、今回の空家特措法の施行に伴いまして、同じように課税情報の開示請求を行ったところ、所有者の現在所在地が判明したので、是正を求める文書を送った。

建替えがその後確認できた、といったところでございます。

こちら事例を3つ挙げさせて頂いておりますが、今までの空家特措法が出来る前は、いわゆる登記情報のみで、なかなか所有者までたどり着けなかったところ、今回この情報開示請求ができるようになったということで問題が解決した、そういった事例でございます。

今後区としましても、こういった形で地域で問題がとなっている物件につきましては、こういった制度をうまく活用しながら対策を進めて参りたい、といったところでございます。

1 ページ目の下の部分は、条文の部分をご参考までに付けさせて頂いております。ページをお捲り頂きまして2 ページをご覧ください。

(2) 空家情報の外部提供について、ということでございます。空家の利活用を促進す

るにあたりましては、区が収集した空家関連情報、例えば今申し上げたような課税情報といったことも含めてでございますが、こういった情報につきましては、不動産会社等の民間事業者様との連携を目的として当該事業者の民間の方にこの情報を提供してもいいものかどうか、そういったところの整理が必要になってくる、といったところでございます。

この点につきましては、国土交通省住宅局の方で空き家所有者の個人情報の外部提供についてのガイドラインが示された、といったところでございます。

今回そのガイドラインについてご紹介したいと思います。

①空家情報を民間事業者に提供するにあたってのそもそもの問題点でございますが、まず1つめ、地方税法、いわゆる秘密漏えいに係る問題点。地方税法におきましては、税情報というものを漏らしてしまうのは処罰の対象になってしまいます。ただ、今回国が示したガイドラインにおきましては、空き家部局に所属する者は、空家対策を行っている行政の担当者については、この地方税に関する調査等に関する事務に従事している者には当たらない、いわゆる税情報を取り扱う職員ではそもそも無い、という考え方が示されているところでございます。

ということで、空家対策を行っている、例えば私の様な者が都税事務所さんから頂戴した課税情報を外部提供、外部提供のやり方はいろいろありますが、外部提供してもそれ自体は地方税法上の問題にはならない、といったことが国の方で整備をした考え方ということでございます。

2点目、地方公務員法に係る問題点でございます。当然、地方公務員法、地方公務員は情報、個人情報、秘密を守らなくてはならない、というところでございますが、こちらの整備の仕方としましては、矢印より以下をご覧頂ければと思うのですが、そもそも「秘密」とは「一般的に了知されていない事実であって、それを一般に了知せしめることが一定の利益の侵害になると客観的に考えられるもの」難しい言い方にはなっていますが、予めその秘密の持ち主、所有者様の同意を得ていれば、その同意の範囲内においては所有者情報を外部提供しても、いわゆるその所有者様の権利利益を不当に損なうおそれはないと、ご自身が情報提供してもいいよ、というものを情報提供すること自体には問題はなからうといったことで、国の方からは示されている、ところでございます。

3ページ目に参りまして、個人情報保護に関する部分でございます。

中野区におきましては、個人情報保護の条例がございますので、そういったところでの整備も当然必要になってくる。

こういった空家実態調査等で収集した部分において、当然個人情報がございますが、例えばこの今回の実態調査結果報告を、そのまま生データを民間の方に提供するということが自体はやはりまずいと、個人情報の保護の観点からいったらまずい部分でございます。

ただし、所有者様本人の同意書、同意を個別に案件ごとに得た上であれば、尚且つ個人

情報保護法令、中野区の条例の趣旨に従ったうえで適正に処理をすれば、可能ではないかといったところで、区としては現状考えているところでございます。

そういったことを踏まえて②番、空家情報を民間事業者へ外部提供するにあたっての留意点について、ということでございますが、こういった国から示されたガイドラインの趣旨に基づきまして、ぜひ空家の利活用に向けてこういった情報の活用を考えて参りたいと思っております。

ただし、その際には以下の通り空家所有者の同意が絶対に必要であろうということでございますので、個別案件毎に①情報の提供先、②提供先における利用の目的、③提供される情報の内容、そういったことを明らかにしたうえで、所有者様から同意を書面により得る必要がある、そのうえで情報提供をする、そういった整備が必要ではないか、と考えてございます。

当然、民間事業者様に、個人情報に関わることですので、情報提供するには誓約書等、取り扱いに関する誓約書等提出させると共に苦情対応、あるいはトラブル防止に配慮した仕組みをお互い考えていく必要がある、というふうに現在考えているところでございます。

続きまして、4ページでございます。そういった情報を含めまして、空家情報のデータベースでございます。

(1) データベースの活用について、ということで区では今回、空家等実態調査、こちらを実施したところでございます。本調査につきましては、現地の調査と所有者様の意向調査、そういった2つのパートに分けて、それぞれデータを整理した、ところでございます。こちらの情報につきましては、区の空き家対策のデータベースとして現在活用を目指して、整理をしているところでございます。

①現地実態調査の活用についてでございますが、本調査におきましては外観目視調査によって建物の状態を把握している、分析を行っている、ところでございます。

そういったデータベースを構築しまして当然情報セキュリティを第一に考えながら活用を図って参りたい。空家カルテを作成しているところです。

空家カルテがこちら参考にお付けしています。参考資料 2 番でございますが、A 3 の横のもの。

今回実際に空家の実態調査で抽出した空家のカルテでございます。こういったカルテが今回 850 棟ほど整理したところでございます。

こういった形で写真ですとか、2面には所有者さんの情報そういったところをデータベースとして管理している。

この中には当然意向調査についても紐づけをして、データを整理していく、といったところでございます。

資料にお戻り頂きまして (2) データベースの更新についてでございますが、こういった

た空家情報につきましては、時間と共に内容が変化していくものでございます。

また、新たに空家になってしまう物件も当然ございます。こういった部分も踏まえまして空家対策を効果的に進めるためにもデータベースの更新をしていかななくてはならないというふうに考えております。

庁内各部署と共に民間の皆様、町会の皆様そういった皆様と連携しながら情報収集を随時行っていく必要があるというふうに考えてございます。

実際には、平成 28 年でございますが、町会様を中心にしまして、実は空家の情報を 100 件ほど情報提供を受けた、というところでございます。

今後毎年こういうことをやっていく、ということではないのですが、やはり地域の皆様からの情報というものは非常に我々としても有難いという風に考えてございますので、今後連携して参りたい、といった風に考えているところでございます。

すみません、駆け足でございました、2 番まで、説明は以上です。

鎌野会長

では、この空家等の利活用促進等について、ということで、1 番と 2 番のご報告を頂きました。ご質問があれば伺いたい。いかがでしょうか。

米田委員

利活用、どうなのかわからないのですが、住宅宿泊利用法案、民泊新法は中野区で、条例が何か取り掛かりがあるのですか。利活用するときに民泊使えるのはいいのかな、と思うのですけれども。

塚本副参事

民泊新法に関して、区としての考え方、今まだ明確なものが出ていない状況です。

米田委員

内容はほとんど市区町村に任せるというのは無いようですね。文面、用途地域にしても。

伊藤（誠）委員

3 ページに空家情報を民間事業者へ外部提供するにあたっての留意点について、ということは、中野区が空家の所有者に対して、民間事業者、例えば不動産屋さんなどに、ある程度仲介を、そういうことなんですか。

塚本副参事

現時点においては、登記情報というのはある意味オープンデータですので、民間事業者

の方も当然入手することはできる。

ただ、行政、区としては、そこから一步踏み込んだいわゆる課税情報を入手することはできるので、それがやはり民間の方、利活用を考えていくうえでは非常に重要なデータになると思います。

ただそれを区が抱え込んでしまっただけでは利活用が進まない部分ですので、我々としてもその情報提供、民間の方に情報提供のあり方を考えていかななくてはいけない、ということで、この方向性、1つの考え方を示させて頂いたものでございます。

ですので、今おっしゃったように、仲介するとか、そこまで当然踏み込んだものではなくて、あるいはもうちょっと効率の良い情報提供のあり方とか、そういったところもやっぱり探っていく必要があるのかな、というふうには考えています。

鎌野会長

今との関連で、この空家等カルテという、これはデータとして蓄積しているわけですよ。そうすると今蓄積する段階で、更にこれを民間事業者等に情報提供するというふうにはこれに書いてあるような同意、というのをもらう。

今のところは、こういうデータを蓄積しているだけで、まだこれは我々のこの審議会ではありますけれども、外部には情報提供していない。

塚本副参事

そうです。こちらのカルテ自体は公表していないものでございますので、今の時点では区だけの内部情報です。

鎌野会長

その時の民間事業者と今の、仲介とかなんとかという時にも、たぶん民間事業者としてはこういう情報というのは非常に貴重だと思うのですが、その前提としてはご本人の同意が。

それは特定の民間事業者ではなくて、広く民間事業者、だからその範囲をどこまでするか、というのは今後の、一般市民も見ることができるようになるとか、事業者に限るとか、どういう形で、その辺りは今後の課題で。

塚本副参事

情報の提供先でございましてけれども、それは後ほど、ご吟味して頂ければと考えておりましたが、特定の事業者だけに果たして出すのか、公平性が当然でございますので、そこは当然整理が必要という風に我々も考えている。

鎌野会長

私の意見で、発言が多くて申し訳ないのですが、たぶんこの同意を得る時にはただ単に、こういう情報を提供していいですか、ということではなくて、やはり空家対策ということだと、空家の所有者の1面では相談、そういうことが繋がるので、あくまで相談といっても個別に仲介とかということではなくて、こういう利活用の方法がありますよとか、一般的な。相談、業務と一体で、先ほど福祉の話も出ましたが、そこまで踏み込まないと、そういうことがたぶん対策に繋がると思う。これは私の意見です。申し訳ない。

伊藤（誠）委員

今のお話はほとんど所有者が中野区の方からのアクセスに対して返事されたということなんですけども。

古い話、中野区さんに言われてやっとなったところで一番酷かったのは、土地、建物が、所有者が建築の詐欺師にやられちゃって、がんじがらめの高利貸しにあって、且つ建物は3階建てで建てる途中で逃げたんですよ。

周りの居住者が何とかしてこの3階建てが危ないから潰してくれと。

けど実際所有者はわかっているけど、その所有者は完全にその建築屋に騙されちゃって、高利貸しでがんじがらめになっている、っていうような、一番悲惨な件でしょうけれども。単純にいかないものって結構多いと思うんですよ。現在の空家問題は。

所有者の把握だけでなく、そこに弁護士も絡まなきゃいけないというと、たぶん何もできないと思うんです。

塚本副参事

一応、区としては、やはり先ほど会長がおっしゃられたように、そういった方々の相談をしっかりと受けられる体制というところが第一歩目なのかなと。そこから先専門家の方のご意見とかそういった流れになっていくのかな、というふうに思いますので。

区民の方が困った時点でまずどこに相談しよう、では区なのかなとか、窓口を明確にするということがいずれにしても第一歩だというふうに思います。

情報は今の時点で窓口が無いので、どれくらい困っていらっしゃる方がいらっしゃるのか、実際把握しきれていないという現状です。

小山内副参事

今質問にあったように、いろんな案件が起きるのですが、先ほどからも話が出ている、土地所有者と建物所有者が違うといった場合に、我々は土地所有者にたどり着くのは早いのですが、いわゆる建物は自分じゃないから、それについては、一切建物所有者が誰であるかお教えできないと、そこでぶつかるケースが多い。

最近はなるべく、特定空家に指定されると、逆に土地の固定資産税が無くなりますよ、と都税事務所の資料と一緒にお話すると、直接誰に貸しているか言えないけれども、自

分の方から相手にその話をする、と、いって、そちらからこちらの方に連絡が入る、というようなケースもあるので、逆に慌てずにじっくりと腰を据えて取り組んでいくというの必要なのかな、というふうに思っております。

伊藤（英）委員

外部提供する場合に、行政の方から業者に対して提供する、した結果の過程というか、中間、相手に最終的に業者さんがどう対応して、どういうふうな考えで話し合っているかというのを、行政に戻してもらって、そういう考えはありますか。

そうすると結局1軒の空家に対して、どのような形で解決してくるかというのが、結果が出てからわかるのではなくて、途中でできてくるんじゃないかな、と思うんですけど、その辺はどうでしょうか。

塚本副参事

現時点では、まず情報提供はどうでしょうか、というところ、今委員がおっしゃったように先の部分までなかなか想定はできていないところですけども、確かに今おっしゃられたように、情報をあげておしまいということでは、行政としての責任が果たしているのか、というところではございますので、そこはまさしく検討していく必要があるかな、というように思います。

坂本委員

情報収集のところですけど、先ほど特措法に基づいて課税情報から、これ非常に私も有効だと思うのですが、一連の話を聞いていると、特定空家に近いものに関してはこれを利用されている。

そうすると、そこまでいかないものは、先ほどアンケートが戻ってきた、何も手だし出来ないということなんですけども、ご存知だと思うのですが、いわゆる住民票が除かれてから5年で取れなくなることについて、あれを中野でも検討して頂いて。

特に私も正式には知らないのですが、国もその点に触れられると聞いてます。

5年で出さないのをぜひ見直して頂ければ、よりこれにアプローチがやりやすいのかなと。戸籍の附票も同じように5年と聞いてますので、そのところを早急に対応して頂ければ。他の自治体もすでにそれを外す方向で動いているところもかなり出てきていると、当然空家対策に基づいてですけども。

ですのでそこらへんはこちらの方の都心も含めて対応して頂ければよろしいのかな、と思います。

もう一点は先ほどの同意の問題ですけど、当然今の所有者がわかっているならば、その方だけでよろしいんでしょうけど、例えば相続が発生して登記上の所有者の方が亡くなられて、推定相続人の方がすぐにいた時には、そのうちの1名の同意でいいのか、全員の同意でな

ければいけないのか、というところはかなり検討がいるかなと。

当然複数いる中の1人だけの同意でいいと思ったけれども、他の方たちから何かクレームが出るということも当然考えられますから、この複数名の時とかに関しては検討すべき課題ではないかな、と考えております。

小山内副参事

今の質問の中で、これまで私どもが指導していく中で、当然複数の登記者がいる場合には全ての方に同じ文書を、指導文書を出します。それでご兄弟もしくはご家族でご相談のうえ回答をして頂きたい、というようなことで返してもらうようにはしております。

高橋（一）委員

皆様のご意見の中に、この空家情報をどういう内容ですとか、どういう活用の仕方、あるいはどういう理解をとるか、というお話があったと思うのですが、結局5ページ以降のどう活用していくかっていうところが、そういうのが決まると、どういうふうに詰めたらいいか出てくると思いますし、自ずと対処先ももう少し絞れてくるような気がします。

鎌野会長

そのほか何かございますでしょうか。

それではまたこの件に関して何かありましたら、また後で質問、ご意見伺えればと思うのですが、最後の議題として利活用に向けた考え方、これは資料の5ページ。これについて事務局にご説明をお願いします。

塚本副参事

最後、事務局から3番、利活用に向けた考え方、イメージ案でございますが、進めさせていただきたいと思えます。

空家の利活用に向けた連携についてでございます。

まず1点目、空家の利活用推進にあたりましては、区と不動産事業、そういった方々、民間の方のノウハウを持った民間事業者との連携が絶対的に必要であるというふうに捉えております。

しかしながら、区が収集しました空家情報を民間事業者の方に直接外部提供するということは、先ほどございましたように、個人情報保護条例等によりまして、一定制約がございます。

また、不動産等民間事業者等の方々、あるいは社会事業者の方、そういった方の横の情報連携というのものも、現状ではなかなか見受けられないのかな、というふうに考えているところでございます。

そこで2点目でございます。空家対策を推進いたします行政、そして民間事業者様の中

継地点といたしまして、以下のような協議会のようなものを設置することが、一つのアイデアではないのか、というふうに考えてございます。

例えばですが、協議会の構成員としましては、不動産の関係団体の方だけではなくて、社会福祉法人ですとか、NPO法人、そういった団体の方々にも参加頂くことによりまして、そういった事業者の方々の間でも情報交換の幅が広がり、その上で空家を活用できる、視野の広い検討、そういったところが状況により、スピード感を持って利用展開を期待できるというメリットがあるのではないかとといったふうに考えているところでございます。

次のページに今申し上げた簡単なフローといいますか、そういったところを示しているところですが、区と不動産関係の民間事業者さん、あるいはNPOさん、社会福祉法人さん、そういった方々が皆様お集まりいただいて、協議会のような任意団体を1つ作ると。

まちづくり支援団体というような名前なのか、あるいは居住支援協議会、そういった設えなのか、いろいろ形としてはあろうかと思えます。

そういった団体の中で、1つ運営事業者のような形で組織を委託、そういった事業者の事業委託を行ったうえで、具体的な空家対策を、事業として行っていくと、取り組みの一例としては、個別案件に応じた空家事業の計画を考察するですとか、子育て、高齢者の方に向けた住まいの提供であるとか、あるいは先ほど出ましたように、民泊への活用、そういったマッチングの方向性も十分可能ではないかと。

定期借家契約、貸し手にとってのニーズにもマッチした不動産仲介業務、そういった事業展開が効果的にできるようになるのではないかとということです。

考え方ですね、まさしく今議論でご意見様々頂きましたが、情報の管理のあり方というところで、区だけが前面にというよりは、関連する事業者の方、団体の皆様が横のつながりをもって、1つそういった情報の受け皿のようなものを整理をしておくことで効率的に情報共有が図れるのではないかと、といったところでございます。

説明としては簡単ではございますが以上でございます。

鎌野会長

利活用に向けた考え方ということで、6ページのところで参考事例、こういうことで1つの例、あくまで参考ですけども、これ以外先ほど利活用ということは、いろいろご意見が出てきたと思いますけれども、別に参考事例に限らず、何かご意見があれば、ご質問があれば、ご発言をお願いしたい。

齊藤副会長

ありがとうございます。

今ご説明頂いた中、いいか悪いかわかりませんが、一番最後6ページの関係者、今ここにご臨席いただいている皆さんで1つのチームをつくる、そこで空家を上手に利活用していきましょう、というふうな大きな考えがあり、どんなチームにするかは、今後検討であ

り、そのチームをつくって、それが先の項目とも関係があるのでしょうか。

例えば空家の情報をこちらのチームに提供する。ですからある特定の民間企業さんにお出しするというのはいろいろ問題があるかもしれない、このチームにしっかりお出しして、その中で管理をして頂く、みたいなことも一緒にイメージしておられるのでしょうか。

あるいはそのチームでしっかり空家の相談会をやっていただいて、そこで情報をストックしていただいて、適切なアドバイスとか利活用をサポートしながら、しっかり利用して頂くようなことをイメージしておられるというふうに、今先ほどのデータの活用とか更新というものと、一連の流れというふうに理解すればよろしいでしょうか。

塚本副参事

事務局からですが、まさしく今、副会長がおっしゃられたように、区も一緒に入りますし、こういった形の団体というか、集まりが、いわゆる半分公的な意味合いを持つことで、所有者の方も信頼して情報を提供して頂くと、この団体に参加していただいて民間事業者様で全てで公平的に情報が使えるという部分もありますし、あるいは最初の相談窓口としての機能もできるであろうし、という総合的に今まさしく先生がおっしゃったような取り扱いができるのではないかと考えた考え方でございます。

齊藤副会長

そうすると空家を利活用していく、あるいは空家というものの取り扱い、まずプラットフォームをつくるということ、というような理解でよろしいでしょうか。

そのうえにある、メンバーがありますが、今ここにおられる、ご臨席されている皆さんが関係あるという理解でよいでしょうか。

塚本副参事

まさしくそうですね。今回お集まりいただいている皆様のご協力がイメージとしてはです…

齊藤副会長

ありがとうございます。私も今までいろいろな空家の相談を受けて参りましたが、相談内容はかなり複雑で難しく、弁護士さんだけ、不動産鑑定士さんだけで対応できないというか、そこに境界問題が出てきて、さっきの登記の問題が出てくる、という意味では解決のために総合的な視点から適切なアドバイスをすることが重要だと考えております。

たぶん中野区の場合は、市場で動くものが多い中で、動かないものは、かなり複雑なものであったり、なかなか民間の力だけでできない、行政との関係とか、先ほどの接道の問題とかそういったものも解決していく、予防していくような、そういうプラットフォームが必要だというご提案なのかな、と思ったのですが、そのような理解でよろしいでしょうか。

塚本副参事

はい。

齊藤副会長

ありがとうございます。

豊川部長

補足させていただきます。中野区には、かつてまちづくり公社が10年くらい前にありまして、空家の問題は出ておりませんでした。不動産に関する利活用の様々な相談業務を受けておりました。

それが10年以上前、まちづくり公社は解散になりましたが、相談業務を引き継ぐためにですね、まちづくり推進土地建物協議会というものをつくりまして、区内の各種団体に入っていておりました。中野区の共催で月に1回、無料相談をやらせて頂いております。

これで空家の相談等があると聞いております。こういった既存の活動なども一緒に整理しながら検討する、そんな考えです。

鎌野会長

ありがとうございます。いかがでしょうか。

高橋（和）委員

6ページの説明図、概ね理解をしたのですが、ややわかりにくいですね。真ん中のところに書いてある、事業者選定又はNPO、株式会社設立、NPO設立のいずれか、ということですかね。更にその次に、モデル事業実施に係る法人に協議会が設立関与することは、つまり協議会が別の法人を更につくるということなのか。

一番下の「既存事業者を選定、事業委託」というのはわかりやすく、これから選定していくということでしょう。

このうちのどれかをやるということなのか、それともこういうような考え方でこれから検討していくのか、ということなのか、やや理解しにくい。

恐らくそれはまだ詰まっていないからでしょうけれども、いずれにせよ、こういうものをつくるとすれば、やっぱり議会で条例にしてもらわないと。

行政上の措置だけでやると、いろいろ問題が起きるし、かつ、この業者の選定とかを行政側でやった場合には、漏れた人の不服審査の請求なんかも出るかもしれない。

そういう仕組みづくり、ガードをきちんとなししないと、あまりアバウトな案を進めると、ちょっと問題があるのではないかと思います。いかがでしょうか。

塚本副参事

まさしく今、委員の方がおっしゃられたように、様々、もし仮にこういう方向性で進めるのであれば、整理しなくてはいけない点が様々ございます。

現時点では、1つの考え方の方向性だけを示したものでございますので、こういった組織というか、つまり団体のようなものが、やっぱりあった方がいいのではないかと、ということがあれば、細かい部分も今後しっかり詰めて参りたいというふうに思っております。

そもそもこういった設え自体が必要あるかないかというところで、まずちょっとご議論、ご意見頂戴できれば、というところでございます。

保坂委員

それに関して、確かに不動産関係の情報提供とか、情報収集について、こういう団体を利用してやり取りは非常にいいことだと思います。

データベースをつくって、と。問題はですね、ここにありますように、取り組みの一番重要なのが、個別案件に応じた空家事業の計画立案、利活用をどういうことで利用するか、福祉もあるでしょうし、民泊もあるでしょうし、そういうのはやはり非常に区の政策とも非常に重要な兼ね合いもありますし、防災も関連しますし、それからあと近隣住民、住民の意見も出てくるでしょうし、協議会が全部決めるというのはまずいと思います。

だからそれについて、区が主体的になって、やはりどういう方針、どういう政策で利活用するかと、それから近隣住民に対してどうやっていくか、というのは、区が主体となつてやってもらわないとしょうがないと思いますし、もちろん条例の話も出るでしょうし。

そこらへんを、仕組みとか、意思決定のやり方、方針の作り方、そこらへんを整理して頂いて情報を活用と提供から、それをどう組み合わせ、それから意思決定して、それを住民と協議していくと、筋道が必要かなという気がします。

鎌野会長

事務局は何か今の点についてありますか。

塚本副参事

しっかりと整理をと思っております。

五味委員

今、豊川部長からまちづくり公社というのが昔20年くらい前にあって、それが当時の事情でつくった公共建築だとか、あるいは細街路のためのまちづくり、中野区は道路が狭いものだから、要するに地区計画っていうのがありますから。

とにかく、まちづくり長期計画ということ、その当時地区計画を活用してっていうこ

とがあったんですが、はっきり言って財政上のこともあるでしょうし、途中で無くなっちゃったんですよ。

無くなっちゃったから今そういう問題が残ってまして、私どもがいわゆる公社の中で地区計画だけじゃなくて、都民に対する建築その他あるいは道路の事情の相談を受けてやろうじゃないかということがありまして。

実は今日のメンバーの中で5、6人はそのメンバーに入っている。今もそれを続けて継続して無償でやっております。

既に22年やっておりますけど、今ここで議論しているような問題が、ほとんどもう空家になってどうしたらいいか、隣が空家で困るよ、ともう本当に切実な問題が多分にございまして、残っています。

そういった実際問題、伊藤（誠）委員がいますけど、一緒にこういう問題が出されて委員から相談に乗ってくれと。

毎月相談室でやっております、その辺のメモ的なものを、事務局に今までの経緯をお知らせして、参考にして頂きたいと思います。

鎌野会長

どうもありがとうございます。そのほか何かございますか。

齊藤副会長

先ほどご質問の質問に関して、もう一度私の頭の整理のために確認させて頂きたいのですが、さっきの6ページの例えば、まちづくり支援団体、居住支援協議会みたいなところが皆さん関係者のプラットホームとなり、相談をうけたり、データベース的なものを取り扱う受け皿なのかな、と思ったんですけど、その下の、事業者選定、NPO、株式会社設立というのが、イコールでは無くて、例えば、Aという空家の物件があがった時に、この空家について何かアイデアをお持ちの事業者はいませんか、と募集したときに、いろいろ手が上がったものを選定するのが、そのプラットホームのチームという意味でしょうか。

それともプラットホームではなく、それが変身して行って何か強い組織になっていく、そこらへんが、今のお考えがありますか。むしろそれ自体を実際どうすれば空家を利活用できるのかということをお皆で議論したほうがいいのか、すでに何かこういうスキームがあるというのがということをお教えいただければと思います。

塚本副参事

今回示させて頂いているイメージとしては、やはり皆様にお集まりいただいて1つ組織はあるけれども、その方々が実際に手を出して結果論をつくるのではないのかな、という想定で。

何らかの予算の中でコンサルさんに委託を出す、ですとか、個別の弁護士さんが必要で

あれば、とか、そういったイメージですので、あんまり具体的に事業者を選定してどうこうという、重たいイメージでは実は無くて、1つのアイデアだけでして。

これが必須ということでも当然無いですし、その団体自体がこういった活動をそのまま「手弁当」といったらあれですけども。

齊藤副会長

でも中でルールをつくってやって頂く場合も、例えばプラットフォームができて、プラットフォームとは組織として集まっている、という意味で言っているのですけど。

今回こういう案件があがりましたけれど、やりたい人はいますか、と皆が手をあげて、複数あがったら担当者を決めるのにルールがいるかもしれない、そういうふうにしてもいいし、皆で募集して手をあげたところを皆で決めていってもよい。

空き家に関して相談する場、実際にアクションする、実践をする場というのがイコールでは、なかなか動きにくいだろうということで、よりアクションすることに対してチームというか何か決めた方がよいのではないかというご提案だということでしょうか。

塚本副参事

そうです。

齊藤副会長

私も他所でいろいろやっていて、おっしゃる通りプラットフォームはいいんだけど、皆で動きましょって難しいので、案件ごとに確かに、こう動きやすくするというのも大事ななと思いましたので。ありがとうございます。

鎌野会長

私も質問と、意見というか、申し上げたいのですけども、5ページを拝見すると、協議会とか、そこで協議会と書いてあるから、細かなことで恐縮なんですけれど、特措法7条に協議会というのがありまして、初めこの協議会かな、と思って、その協議会というのは区長さんとか、区議会の議員さんとかも入って、どちらかというとおおもとの計画をつくると。それとはまず違うのですね。

そこを明確に誤解がないようにして頂きたい。

6ページを見ればわかるんですけど、そして6ページのところですと、居住支援協議会、これはそっちの方からくるわけですね。

どちらかという住宅要配慮者という、福祉面、住宅困窮者に特化したということで区が関与するという事なのか、それとも空家一般ですと、ある意味では先ほど申し上げたように、売りたいとか貸したいを市場に任せてあげればいい、それをちょっと相談して後押しする、もう一歩おしりを押すという、本来は市場に任せてという、そういうのもここに

含めるのか、その辺りのイメージ図の考え方っていうのはどうなのか。

塚本副参事

先ほどお話が出ました、住宅セーフティネット法、下にちょっと囲みでございますが、いわゆる住まいにお困りの方を対象として、賃貸住宅に住んで頂こうという法律、セーフティネット法ですけれども、その中で実は居住支援協議会という考え方が示されております。

その考え方自体は、まさしく福祉寄りの面が強いものですから、当然その住まいを提供するに当たっては空家の活用というものを1つ策としては考えられる。

ですので、今回イメージしているのは、居住支援協議会の設えを元に、より一層空家をマッチングですとか、住宅ストックの流通促進という部分の、ちょっと強くしたような形が上手くいくのかな、そういった想定でございました。

鎌野会長

両方視野に入れるわけですね。

塚本副参事

両方視野というのがまず。

鎌野会長

そこはたぶん議論しなくちゃいけないですよ。行政として、どこに力を入れるべきか。

空家一般ですと、ちょっと一押し、そういうのも入るんだけど、中野区としてはどちらかという、こちらの住宅困窮者の支援、そちらの方により強く後押しをしよう。

そうすると、そうじゃない、自分は純粹に貸したいんだ、売りたいんだという人について、どういう受け皿をつくるのか、あるいは特に、市場に任せればいい、その辺りの仕分けがたぶん今後必要になってこようと。すみませندうも。

高橋（一）委員

関連しますけど、恐らく練馬区も豊島区も杉並区も動き始めたので少し近隣をみながらになると思うんですけど、中野区さんが行政の関りとして、データ提供の話はさっきありましたが、それ以外に例えば、お金をどうするとか、人をどうするとか、その辺がたぶん行政ごとにだいぶ違ってきて、その関わり方によって、NPOなのか株式会社なのか、一般社団なのか、みたいなことをまた話さなきゃいけないのじゃないかと思うんですけど。

いずれにしても今おっしゃった民間に最後は任せるっていうところですが、大変失礼ですけど行政ではできないと思うんですね。

民間に振っていただく、そこが民間がやりやすいような仕組みさえ整えてもらえれば、

中野の場合には積極的な皆さんが多いし、先ほどの所有者の方々のご意見もそういう方々が多いので比較的上手くいくんじゃないかな、と思うんですけど。

あと1つだけ申し上げておくと、何回か同じことを話したかもしれませんが、実は空家とか不動産の問題については、金融機関が相当責任を負うべきだと思います。

今までこれが進まない、最も大きな理由ではないか、かなり大きな理由として、金融機関が建物の評価を減価償却の期間にしてしまうので、木造は22年ですし、鉄筋コンクリートでも50年というふうに価値を決めて勝手にしてしまったので、まだ使える建物が使えないという判断をするし、持ち主の方が貸そうとして、改造しようとしてその費用を、仮に人を貸さない、というルールが日本中の金融機関1つ目は貸しませんから。

それを仕組みを変える必要があるのではないか、うちは唯一やるようにしましたし、豊島区では空家専用ローンというのを既につくりました。

そういう中、民間のところ少し力を入れることによって、その為に不動産鑑定士協会さんとは業務提携を頂いているわけですが、宅建協会さんとも業務提携をさせて頂きましたけれど、そういう中、民間の力を集めるプラットフォームにして頂くのはいいんじゃないかなと。

高橋（和）委員

先ほどの居住支援協議会というのは住宅確保要配慮者への配慮というのが元々の発想らしいんですが、私としては今回の実態調査において、空家の利用として重要なのは質問19、20にある「空家を保育所や学童保育に使えないか」、「高齢者支援サービスの為の施設に使えないか」、そういうことになると非常に前向きないい方向にいくんじゃないか、と思って期待して読んだのです。ところが、残念ながら両方とも家主、地主は活用する意向はない、というのが半分近くで、いささか残念ですが、これは正直な気持ち、そうだと思う。

だけど実際モデルを見せてですね、こういうふうにやれば地主、家主のためにもなるし住民にも喜ばれるし、お年寄りにも喜ばれるんだという事例を見せれば、だんだん考え方も変わってくるんじゃないか、と思うんです。住宅困窮者への配慮と言ってもむしろ住宅は余る時代になるわけですから、住宅確保要配慮者向けの協議会の色彩はむしろ後ろにして、こういう質問19、20のようなケースを追求できるような方向に力を入れて、進めて頂くのがよろしいんじゃないか、と考えております。

鎌野会長

どうもありがとうございました。その他いかがですか。色々な意見が尽きないと思えますけど。時間の関係もありまして、今日のご説明頂いた、色々な意見をいただきました。今回も前回と同じように整理をして頂いて、更にそれを踏まえていきたいとおもいます。それでは一旦事務局にお戻しします。

塚本副参事

(次回の審議についての日程、場所の説明)

鎌野会長

皆さんお忙しい中、日程の調整をしていただきました。それでは本日の空家対策審議会
は閉会とさせていただきます。お暑い中、熱心なご議論をいただきましてありがとうございました。