

第6回中野区空家等対策審議会

会 議 録

平成29年（2017年）11月21日

中野区都市基盤部

日時

平成 29 年 11 月 21 日（火曜日）午後 2 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 5 回中野区空家等対策審議会の議事要点について
3. 議題
(1)特定空家等対策について（特定空家等に係る判断基準等）
4. 閉会

出席委員

伊藤（誠）委員、鎌野委員、工藤委員、五味委員、坂本委員、
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

委員代理

中野区しんきん協議会 松本聡（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

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

それでは時間になりましたので、ただ今から、第 6 回中野区空家等対策審議会を開催致します。

冒頭ですが、本日は、齊藤副会長及び伊藤英男委員が本日所用のため欠席との連絡を頂いております。また本日、高橋一郎委員の代理として、中野区しんきん協議会から松本さんが出席しております。よろしくお願いいたします。

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いたします。よろしくお願いいたします。

塚本副参事

では事務局から、まず本日の配布資料の確認をさせていただきます。お手元に次第が 1 枚、資料 1 が表裏で 1 枚、資料 2 がホッチキス止めで 3 枚綴りのものがございます。最後、資料 3 が A3 版のもの。4 種類、ございますでしょうか。

鎌野会長

それでは、これより審議に入りたいと思います。お手元の第 6 回会議次第にある通り、本日は報告事項 1 件、議題 1 件でございます。

まず、報告事項の(1)第 5 回中野区空家等対策審議会の議事要点について、入りたいと思います。これは前回の審議会において、各委員より頂いたご意見について、資料 1 としてまとめております。これについて、まず事務局よりご説明をお願いします。

塚本副参事

「第 5 回中野区空家等対策審議会議事要点」でございます。

まず一点目、主な事項といたしまして、空家等対策に係る基本的な方向性についてご意見をいただきました。かいつまんで申し上げますと、まず 1 点目は、空家の老朽化問題を考えるにあたり、いわゆる旧耐震基準も視点として加える必要があるのではないかとということ。2 点目に、空家の発生というのは建物の老朽化だけに着目するのではなくて、所有者の事情や経緯も含めて把握していく必要があるのではないかとということ。3 点目が、空家を活用して高齢者の方が在宅しながら介護を受けられるような住宅を増やしていくあり方も検討すべきであるのではないかとのこと。4 点目が、高齢者の方がそういった空家を活用する中で、できるだけ 1 ヶ所、近いところにお住まいになって頂くことで、訪問介護におけるヘルパーの移動時間の短縮に繋がると、そういったことも一つ方策として考えるべきでは

ないかということ。最後 5 点目ですが、空家につきましては、例えばまちづくり、道路拡幅などの公共的な利活用においても積極的に考え方を進めて行くべきであるということです。

裏面に参りまして、二つ目、空家等の適切な管理推進に関する規定の基本的な方向性についてでございます。1 点目、行政代執行の規定について、特定空家対策の実効性を担保するという意味合いでも意義があるといったご意見がございました。2 点目、代執行を想定する際には、その後、除却した後の跡地利用のあり方についてもしっかりと考えた上で、代執行というものを考えて行くべきではないかということ。3 点目、住宅の将来的な空家化を抑制するためには、情報収集とともに、専門家の方や民間事業者の方としっかりと連携していくことが必要であるということ。最後 4 点目ですが、空家条例を考える中で、中野区以外の区においては氏名公表の考え方を規定していないので、もし中野区で氏名公表の規定を設けるのであれば、独自性が出せるのではないかというご意見をいただきました。

前回の議事要点につきましては以上です。

鎌野会長

前回各委員よりいただいた意見を事務局からとりまとめていただきました。どれも重要な点だと思います。また今日の議題にも関連すると思います。

ただ今の事務局の説明について、何かご質問、ご意見、前回までにこういったことも述べたけれども、それはどういう形で反映されているのかというようなことも含めてご発言をお願いしたいと思います。

おさらいをしますと、(資料の) 表面では、空家といっても様々なので、それが耐震基準、現行の耐震基準を満たしているかが重要な視点ではないかということ。やはり対策等を立てるには、これまでの空家に至った経緯というのがそれぞれ違うので、それに関しても把握すべきであるということ。3 番目、4 番目は福祉との関連で、対策あるいは今後の方向性として、高齢者に対する福祉なども合わせて考えるべきであろうということ。最後に、道路幅などの公共的な利活用という点も考慮すべきであろうとのこと。現在は道路幅の点から、建物が建てられないような状態で空家になっているのではないか、というご意見もありました。

裏面においては、代執行規定についてです。これは法で定めてあるわけですが、やはり対策の実行性を担保するために、最後には代執行があるというようなことで意義があるのご意見がありました。そして、代執行の際にはただ代執行するだけではなくて、

除却後の跡地の利用というのも予め検討しておくことが必要であろうとのご意見。それから、将来的な空家化を抑制する、防止するという観点から、将来空家にならないためにはどうすればよいかというような情報収集や、専門家や民間との連携が必要となるというご意見。最後に氏名の公表等について、これは他の東京都の区では規定されていないようですけれども、区の独自の制度としてみたらどうか、それをどう考えるか、ということでここに記載をしていただいたと思います。

私の感触では、これまでの意見を極めてきちっとまとめていただいて、ほぼ重要な論点というのはここに網羅されていると思います。

では議題の方に移りたいと思います。今回は(1)特定空家等対策について(特定空家等に係る判断基準等)を議題にしたいと思います。

資料2の「特定空家等に係る基本的判断基準(案)について」、それから資料3の「特定空家等に対する措置の手順(概念図)」をお手元にご用意いただき、これに基づいて、事務局よりご説明をいただきたいと思います。

塚本副参事

それではまず資料をご覧ください。特定空家等に係る判断基準(案)についてとなっております。

これまで審議会の中でも様々なご意見を頂戴しておりますが、区として空家条例の制定を目指している中で、また空家条例を運用していく上で、特定空家に関する判断基準といったものが必要になってまいります。こちら審議会の中で十分ご議論いただいた上で、条例化に向けた考え方を取りまとめてまいりたいと思います。

まず1番、基準制定の趣旨について。区が空家対策を進めるにあたり、老朽化が進行し、周辺に著しい影響・危険等をもたらす空家等が出てきた場合には、当該空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法の第2条に定められた「特定空家等」として取り扱いを行った上で、改善指導等を行っていく必要があります。

しかし、空家法の法文上示された規定のみでは、問題となる空家等について、特定空家等であると認定をするための詳細な実施基準が実は明らかになっていません。このため、区としましては、「特定空家等」対策を実施していくにあたり、実務上必要となる区独自の判断基準を策定していく必要があると考えております。

空家法第2条第2項に規定します「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定めるガイドラインが示されてございます。こちらの本基準(案)につきましても、このガイドラインを踏まえた上で、区としての判断基準を定めていくものです。なお、

実際に特定空家等を実務上認定するに当たり、今後基準を作り、この基準を基に、区職員より構成する中野区の庁内組織の中で実際に協議した上で決定をしていくことを設定しております。そうしたことから、この基準につきましては、この審議会の中でしっかりとご意見を頂戴したいと考えております。下の囲みは参考までに空家法の抜粋を記載しました。

2 ページをご覧ください。2 番、判断基準における基本的な考え方でございます。空家等第 2 条第 2 項に規定されているとおり、問題となる空家、管理不全空家等について、特定空家等として認定するには、当該空家、その建物の状態が、下記の何れかに該当するかどうかにより判断していく必要があります。具体的に申し上げますと、

- ① そのまま放置をすれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

この 4 点の中のいずれかに該当するかが、特定空家として認定するかの判断基準になります。このため、区としては上記①から④までの状態について客観的な基準を明確化していくこととします。特定空家等の状態をこの基準にあてはめた上で、特定空家等の該当性を判断していくことができるのではないかといたったところです。ちなみに、①から④の文言ですが、これも国からガイドライン等で示されている考え方を引用しております。中野区独自の判断基準とは申し上げましたが、実際には空家法、あるいは国の考え方に沿ったものを、区としての基準として定めたいと考えております。

3 ページ目からは、実際の判断基準でございます。こちら時間をかけて一つずつご説明を差し上げたいと思います。まず、①番、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上の危険となるおそれのある状態かどうかでございます。「イ 建築物が倒壊等するおそれがある」、これについてはどういった状態なのか、というところです。建築物が著しく傾斜をしている状態、建築物の構造耐力上主要な部分の損傷している状態、「基礎あるいは土台」と「柱、はり、筋かい、柱はりの接合等」においてです。

それが実際にはどのような状態なのかというのが右側に示しております。状態の例と書いてございますが、実際に判断基準として取り扱う上では、こういった状態にあれば、いわゆる危険であると見なすための基準でございます。ここで例と書いてございますが、これが重要だということです。

上から申し上げますと、部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見

られる。下げ振り等を用いて建築物を調査できる場合においては、1/20 を超えるような傾斜が認められる。そういった場合が、建築物が著しく傾斜している状態であるといった判断基準でございます。

二つ目、基礎に大きな亀裂、ひび割れ、変形、破損が発生している。腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生している。基礎と土台に大きなずれが発生している。こういった状態であれば、基礎や土台が損傷している、そういった判断になります。

続いて、構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに亀裂、多数のひび割れ、変形破損が発生している。構造体力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生している。柱とはりにずれが発生している。そういった状態であれば、やはり構造上、非常に問題となるような損傷を起こしている、そういった判断になるということです。

続きまして、「ロ 屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある」。具体的に申し上げますと、例えば屋根ふき材、ひさし又は軒について、不陸を起こしている、剥離を起こしている、破損、脱落、緊結金具に著しい腐食がある。外壁に関しましては、一部が剥落、破損している、脱落まで発生している、そういったところでございます。看板ですとか給湯設備、屋上水槽、そういった付属品のようなものが、転倒してしまっている、脱落が発生している。あるいは、屋外階段、バルコニーそういったものが、腐食、破損、脱落、傾斜している。最後、付属の工作物でございますが、門又は塀、こういったところにおきましても、ひび割れや破損が発生していたり、傾斜が見られる。そういった場合についても、建物本体ではございませんが、いわゆる特定空家として、状態がひどい場合は見なしていくというところでございます。

次の 4 ページ、これは建物の倒壊や著しく保安上危険となる状態の中の項目の一つでございますが、「ハ 擁壁が老朽化している」。崖地にあるようなものですとか、高低差がある敷地に建っている空家については、土台となる擁壁についても、表面に水がしみ出していたりですとか、ひび割れが発生している。いわゆる崩壊するような危険性が認められる場合には、特定空家の条件となってくるかなといったところでございます。

以上が、①番のそのまま放置をすると倒壊著しく保安上の危険となる、そういったおそれのある状態である、というところの判断基準の例でございます。

②番、そのまま放置すると、著しく衛生上有害となるおそれがある。こちらどういった状態かと申し上げますと、特に地域住民の方の日常生活に支障を及ぼす恐れがあるということで、「イ 建築物や設備の破損によるもの」。状態の例でございますが、吹付けの石綿等が飛散し暴露する可能性が高い、排水等の流出により臭気の発生がある、こういったと

ころが考えられる。「ロ ごみ等の放置、あるいは不法投棄」により、臭気の発生があったりですとか、ねずみ、はえ、蚊等が発生している状態であるといったところでございます。

続きまして 5 ページ、③番適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態。「イ」の部分でございますが、景観法に基づいて景観計画を策定をした場合におきまして、それにそぐわない形の状態となっている、地域で定められた景観保全に関するルールに適合しない。「ロ 周囲の景観と著しく不調和である」。屋根、外壁が、大きく汚れていたり傷んだりしている、そのまま放置されている。多数の窓ガラスが割れたまま放置されているですとか、看板が破損し、放置されている。立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。こういった状態等々が、著しく景観を損なっている状態である、ということです。

最後 6 ページでございますが、④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態。こちらどういった状態かといいますと、「イ」、立木の腐朽、倒壊、枝折れ、そういったことによりまして、近隣の道路ですとか、お隣の家屋そういった敷地等にまで枝等が大量に散乱してしまっている。道路等にはみ出して、歩行者や車両等の通行を妨げている、となります。「ロ」でございますが、空家等に動物等が住みつく、そういったところから、周辺的环境に悪影響を及ぼしている状態。動物の鳴き声、ふん尿、羽、毛、ねずみ、はえの発生、動物が近隣の土地や家屋への侵入、シロアリの大量発生となります。「ハ」、建築物等の不適切な管理等が原因であるといったところで、地域住民の日常生活に支障をきたすおそれがある。門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が建物内に侵入できる状態で放置されている。周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している。こういった状態である、というところでございます。

ここまで、状態の例という形ではございますが、区としましては、こういった事象が認められる場合において、特定空家の判断の一つの基準として参りたいとの考え方の案でございます。

併せまして、こちらの資料 3 も続けてご説明をしたいと思っております。実際にこういった考え方に基づいた空家条例を区として制定した場合には、それを活用しながら、運用しながら空家に対応していくフローの考え方です。

まず一番上の部分で空家の情報が寄せられた上で、まずは区として現地調査を行います。これは空家法にも位置づけがなされております。現地の外観調査によってどのような対応を図って行くべきか、そういったところを検討していく。ここから先は、「適切に管理がされている状態」なのか、「管理が及んでいない状態」なのか、あるいは「特定空家の状態と

なっている」なのにより、ひとつずつ対応が変わってくるところでございます。

そういった状態を見据えた上で、まずは所有者の調査をいたします。去年区で行った空家調査を基にしたデータベースを確認するとか、不動産登記情報を確認する、あるいは固定資産税の情報を入手した上で所有者を特定していく作業を行います。特に特定空家に関しましては、それまでの外観調査だけではなかなか判断ができない部分も当然出て参りますので、法で認められております立ち入り調査をした上で、実際に敷地内、あるいは建物内にも調査を行っていくような流れが考えられます。

そこまでいったところで適切に管理されているものであれば、所有者に引き続き管理をお願いしますというような投げかけをいたします。管理が不全であれば、所有者に管理をしっかりと下さいとのお願いをしていきます。特定空家の状態であれば、特定空家等対策に係る庁内検討組織、まずは庁内でしっかりそもそも特定空家なのかどうかといったことを判断した上で、その後の対応を協議決定をしていきます。

中には、右側オレンジで記載している部分、緊急安全措置が必要となるような場合もあるかと思えます。その場合も、庁内検討組織ということで、非常に速やかに、区として判断をした上で、時間を極力かけない形で対応を図って参りたいと考えております。特定空家として判定をした上においては、流れとして助言・指導、勧告、命令、を経て行きます。場合によっては、氏名等公表も併せ、最後には行政代執行というもので、法の中では規定がなされております。

このフロー図に関しましては、空家法の部分で示されている箇所と、今回区で考えている条例で規定をするもの、混在しておりますが、基本的には空家法でほぼ規定がされていきます。空家法で規定されていない箇所は、氏名公表ですとか、緊急安全措置の部分です。こちらは空家法には位置づけがございません。今回区としては、空家条例を作った上でぜひ盛り込んで参りたいと考えてございます。説明に関しまして以上です。

鎌野会長

ご説明いただきました判断基準の案ということですが。

念のために確認を致しますと、このことについてはガイドラインが設けられているのでそれを踏まえているが、そのままではなくて、区としての独自の判断基準を定めるということ。そして定めた上で対策をおこない、調査、勧告、最終的には代執行となる。それに至るためには、区職員によって構成する庁内組織を設置するということですね。別途外部の有識者などの審議会ではなくて、庁内組織で検討する。そのための判断基準ということで、これは非常に大きな重みを有するわけです。

そうすると区民の方から見れば、ある意味では庁内組織にその判断が委ねられるわけですから、そうするとこの審議会です。そういった組織が基準とすべき判断についてはしっかり意見を述べておこうということです。ですから、今回以降の審議会というのは非常に重要な意味を持ちうるわけです。そして、庁内組織が判断し実際の行政が対策の実務を行う立て付けになっております。

今回、1 ページの特別措置法の 2 条の 2 項にある規定に基づき、ガイドライン等を踏まえて、4 つの基準を立てていただいたということです。そしてこれについては、今申し上げたように非常に重要で、そして 3 ページ以下に具体的な判断基準が述べられているので、これについてご意見などを伺おうということです。ですから、順番に進めて行きたいと思えます。

検討の前に私のほうから、2 ページの表記について質問があります。基本的な考え方というところの 2 行目に、「当該空家等の状態が下記の何れかに該当するかどうかにより判断していく」ということで、①から④とあります。どれか一つに当てはまればこれは判断基準を満たすということで、区として実際に施策に移るという立て付けになっていると思えます。結論としてはいいと思えますが、区としてどういう風に理解しているかご説明いただけますか。次の点です。

この空家特措法の 2 条の 2 項で、この 4 つが書いてある。1 番目は、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態です。そのあと気になるのは、「又は」の位置です。状態があつて、「又は」ということで最後まで続いて表記されています。大きな A と大きな B ということです。大きな B とは、倒壊等保安上危険な恐れがなくても、こういうことであればやはり特定空家等になる、どういう場合かということ、ということで 3 つ書いてある。

法律の条文で 4 つを並列で並べるときには、A、B、C、または D となるのが普通だと思います。保安上危険のおそれのある状態、倒壊しそうだという状態、その他に、この「又は」というのが入っているのかなと思います。そうすると、「又は」以降はどこへかかるかということ、放置することが不適切である状態にかかるのではないかな。だから決して倒壊等のおそれはないけれども、放置することが不適切だということ。その場合として、著しく衛生上有害になるおそれ、適切な管理が行われていないことにより景観を損なっている、そして最後にその他周辺の環境の保全を図る、そういう 3 つのことによって放置することが不適切な状況ということだままとめているのかなと思えました。そのために「又は」というのが 2 番目に表記されているのかなという読み方ができますがいかがでしょうか。

今後判定基準というのは、区民の方からどういう根拠に基づいてこういうことをやるんだと言われた際のことを考えます。やはり①から④の一つだけでもできるということ、例えば、著しく景観を損なっている、あるいは周辺の生活環境の保全を図るためにというんだけど、結局は、そのことによって放置することが不適切であるというところまで入ると思います。ただ単に景観を損なっている、あるいは周辺の環境保全上望ましくないということだけでは、多分ただちに対策に移っていけないのかなという気がします。

書きぶりとしてはこの4つで良いのですが、この下記の何れかに該当するところを全て、①はいいとして、②③④のところに、～放置することが不適切であると入れたのがいいのではという気がします。事務局の考え、あるいは国交省とかのガイドラインではどうなっているのでしょうか。

塚本副参事

今ご指摘いただいた点は、事務局としましては考えが及んでいませんでした。

会長がおっしゃるように、放置することが不適切である状態というものが問題となってくるのかと思います。ただ単に景観を損なっているですとか、衛生上有害となるおそれがあるだけではないのかなと、今ご指摘いただいた通りだと思います。今後検討したいと思います。

鎌野会長

そうですね、区の法務の方とも検討していただいて。また、国交省とか総務省のガイドラインなどと照らし合わせたり、そのあたり問い合わせをしたりなど。意外にそういうことが実際にお仕事をする際に問題になってくる可能性もあるのではと思います。要するに、倒壊の危険がなくても、もうそれは特定空家等です、という場合があります、それを放置することは不適切であるということ。そして今回お示し頂いたような基準を作って頂いたというわけです。

それでは、①番からご意見いかがでしょうか。これは大きな、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態ということで、このような基準を設けていただきましたがこのあたりのご専門の方に伺えれば。

伊藤（誠）委員

流れとしては、中野区が判断する組織を作って最終的に判断、決定をするわけですね。そうであったときに、あまり細かく規定するのは、いいことではないと僕は思います。特

に「1/20 超の傾斜が認められる」表記がありますが、じゃあ 1/20 じゃなくて 1/25 だったらいいのかっていう話になるのではないかと。

最終的にこれ判断するのは判断能力を持つ人間が会合で話をして決めるということなので、細かく規定すればするほど墓穴が出てくるのではないかと思います。あんまり細かいこういうような 1/20 などの表記は入れない方が私はいいと思いますが、いかがでしょうか。

塚本副参事

実は今、これは区の家ではございますが、その部分が悩むところだと思っています。今委員がおっしゃられたように規定を細かくすることで、逆に区としての動きが、制限じゃないですけども首を絞めてしまうのではないかと懸念しております。ただ、数字としてズバリ「1/20」という書き方はあまり良くないかもしれないが、一定程度の基準をもっていないと、判断材料が乏しくなるので、今回こういう形で示しております。

例として、あげてある文言については条例の条文に書くというのではなく、条例がある中で要項なのか運用基準なのか、区としてのガイドライン的な取扱いを考えております。その都度状況に合わせて見直し等を行っていくことを考えおります。今委員が仰られたご指摘はもっともだと思うので改めて区でも考え方を整理したいと思います。

伊藤（誠）委員

ガイドラインならいいけれども、あくまでも精神にとどめておかないと、技術的なものにするというのはいいとは思えないんですね。

鎌野会長

具体的な数字が出てきているのはここだけですよね。なかなか具体的な数字では他のところなどは示しにくいのでしょうか、「1/20 超の傾斜」というのはご専門の方からしたらどうなのでしょう。

伊藤（誠）委員

2m いったら 10cm。では、8cm だったらどうなのか。揉めた時にすごく問題になってしまう。

五味委員

「1/20」という数字は、根拠があるか調べる必要がありますね。さっき伊藤さんが言ったように 1/22 だったら、1/25 だったらどうなのか。その辺の調査をするときの判断基準だと思いますが、調査をするというのは、有資格者が調査をする場合と、一般の人が単純に「基準はこうだから」というものでやっていいのか。調べなきゃわからないわけだから、調査

する人間がどうなのか、そういう届けは絶対必要だと思うんですね。

ここには、1/20 とありますが、耐震基準の中で決まっている数字があるはずですから、その辺根拠を示さないといけないと思います。基準といきなり出てくるが、この表でいいものなのか。これでは絶対通用しないと思います。

保坂委員

耐震診断の基準値、客観的な基準値みたいなものはないのか。

五味委員

あります。

保坂委員

そういうのを活用するというのは。

塚本副参事

当然そういった活用はできると思うのですが、実際にはその建物に関する情報が全て揃っていない場合の方が恐らく多いと思います。基準に全て当てはめてスタートラインに立つことができないという状況からすると、なかなか難しいのではないかと。

保坂委員

これを見ているとだいたい外見上見た感じでわかるということですね。

耐震診断だと立ち入ったりして、専門家が調べたりできないということですか。ある程度許可を得て診断をするという。そもそも相手がわからないと調査ができないという前提ですか。

塚本副参事

やはり特定空家として認定する以上は、当然所有者の調査をしっかりと行いたいと思っております。所有者がわからない状態で立ち入り調査は本来すべきでないと考えております。

外観上ですとか一定程度専門家でなくても判断できるような、そういった要素でもって基準をつくる方がいいのではと想定しております。

保坂委員

その点はわかるが、区民の目からみても基準があれば「この基準で判断したんだ」と誰もが納得すると思います。ところがさっき話が出たように1/20はどこからでてきたのか、根拠を示さないと「職員が勝手に決めたのでは」という話が出る恐れがあるのではないで

すか。

坂本委員

一応立ち入り調査の権限がありますから、詳しいところはそれでいいですが、定義のところですね。ここにある衛生上、環境上の問題は目視での判断でいいと思うのですが、倒壊うんぬんとなると専門家の知識も必要なのではないかと思います。そうすると庁内検討組織のなかに外部の有識者を1名なり2名なり、構造上に特化した方を入れたうえで検討するというにすれば、今出てきたようなことは払拭できるという気がします。

そういう考え方はいかがでしょうか。

塚本副参事

現在中野区といたしましては、外部の有識者、専門家の方に判断を委ねるという考えではございません。あくまでも区としてスピーディーに判断した上で対応していく、という考え方です。似たような事例で「ごみ屋敷条例」が中野区に最近できました。そちらにおいては、外部の有識者組織、審議会を設置し、そこに諮ってどういう状態がごみ屋敷なのかを判定、判断をお願いするというしくみになっております。空家に関しては、それと違う考え方になります。

やはり空家は倒壊の危険性が高いなど、一刻を争う場合もあると思います。特に最終的には代執行まで至るような考え方ですので、当然区としてしっかり説明をする義務があります。区の考え方としては審議会等外部の方に委ねるのではなく、区の中でしっかりと判断、決定をしていく所存です。

坂本委員

立ち入り調査の時には所有者が分かっていない場合には実施しないということですが、わかっていた場合は、同意を得たうえで実施されるのでしょうか。

塚本副参事

同意を得られればいいのですが、空家法の中でも規定があり、しかるべき期間を設けて事前に通知をし、その上で返事の有無は別として「行政が立ち入り調査をする」旨を相手方にしっかりと通知をする行為が必要になります。条例の中でもそういった考え方で運用しています。

鎌野会長

それは条例に書くわけですね。法に基づいて立ち入り調査をする。それが立ち入りの根拠ということですね。

塚本副参事

はい。そのとおりでございます。

林委員

例えば特定空家等の法律の条文は建築物の倒壊等恐れがある状態という、まさしくこういうことなんですね。これを基準的にどうやって決めるかを今議論されていると思うのですが、私は「下げ振り等を用いて建築物を調査できる場合にあっては1/20超の傾斜が認められる」と書くのは行き過ぎだと思っています。

というのは建物の構造によって木造、ALC、RCなどいろいろあり、基礎によっても違うのです。あるいは手抜きなどによっても違う。「倒壊の恐れがある」というのは1/20で限定できるのかどうか、疑問です。こういうことは書かない方がいいのではないかと。

「1/20超」と書いてあるとRCはどうなのか、ALCはどうなのか、木造はどうなのか。木造住宅でも注文建築と建売りでは全然違います。30年前、40年前、50年前のものでは全く違う。昔は、基礎自体を作らない、建売りでブロックのうえに鉄筋も入れない、その上に基礎を固めてやっているような家もあります。無筋状態ですから、地震などで倒壊の危険はあるのは間違いないです。そういう状況の場合も、例えば本当にそれが構造によって倒壊の恐れがあるかといった時は「何分の1」ではないのです。基礎構造とか総合的な建物の状況によって判断すべきだと思います。

そういう理由だから「著しい傾斜」という表現でいいと思います。判断は構造によって違って来るんですから。倒壊等の恐れがなければ特定空家に認定できないのです。例えばピサの斜塔じゃないけど、場合によっては多少傾いていても、倒壊の恐れはない場合もあると思う。そういう状況になった場合も考えて、むしろ書かない方がいいと思いました。

五味委員

どこからこういう文書が出てきたのか不思議ですが、極論を申し上げると、「1/20の傾斜」があっても絶対壊れないという判断をする診断もあり得るんですね。この文書は非常に概念的で、これでやってしまうと結果的に非常に危険性を伴うと思います。

なぜかといえば例えば「筋かいに大きな亀裂」というが、これは大きな亀裂があるかどうか調べないとまずい。しかし木造の家の中に入って筋かいがあるかどうかは、仕上げの材料をはがしてみないとわかりません。こういう書き方は非常にあいまいで「調べないとわからないじゃないか」ということになります。

耐震診断の調査は、まず外観的な壁に亀裂があるかどうか、ちょっと傾いているかなど概念的なものを一段階目で確認します。次の二段階で中に入って細かな建築の材料がどうなっているかを調査します。三段階に入ったら建物に使われている構造材料等を図面の上に落として、データの解析をします。

まず外観調査、次に二次診断を行い、そこでおかしい場合は三次診断にうつるという段

階を踏まないと、この建物は安全かどうかということはわからないというものです。耐震診断は基準法上で決まっていますから、そういう段階を踏まず外観はどうだとか、で行うのは危険が伴います。

坂本委員

まずは外観上で入って詳しく見たうえで「特定空家に該当する」とまた振り分けをされるわけですね。外観だけで判断して特定空家とするのではなくて。

塚本副参事

補足といいますか、少しご説明させていただきます。

区として判断をするにあたっては、様々な要素をそろえたうえで最終的な判断をいたします。「傾きが良くわからなかった」とか「はりの接合部を調査できていない」という状態であったとしても、総合的に他の箇所も見ながら判断いたします。ですから、1/20 を超えていたからといってその瞬間「特定空家」に認定されるわけではありません。1/20 以上傾いているというのは一つの要素、判断するための材料です。敷地がすごく大きくて、もし仮に倒壊をしても近隣には大きな影響を及ぼさないという状態のものであれば、特定空家という判断には至らない可能性もございます。

敷地の状態、近隣の状態、建物の状態を総合的に見たうえで判断をいたしますので、五味委員が仰られたような、しっかりとした調査をする必要性も確かにございますが、調査できない場面においては、他の要素も含めて総合的な判断をする、そのための一つ一つの指標である、そういった捉え方をして頂ければと思います。

五味委員

「総合的」というのは簡単ではないんです。例えば筋かいの偏ったものなど「こちら側の壁には筋かいがある」「こっちには全然ない」これでは完全にだめなんです。建物全体が倒壊する状態かどうかの判断は、「誰が見ても壊れそうだ」というのが第一段階、「ちょっと危ない」は第二段階で調査します。もうちょっと精密診断に移した方が判断できるということで第三段階を踏むものです。

この文書だけでは、見る人の見方によっては違ってきてしまう。やはり法律で決まっているのですから専門家に判断させないといけないと思います。建築の耐震診断後に補強する場合は補強の設計に OK がもらえるところまでいかない。

三山委員

一般的に人が住んでいる状態で古くなったような建物で、かつ耐震基準の前ののであれば、精密検査をしないと出てこないと思います。ただこの場合の特定空家というのは完全に人が住まずに放置された状態で、外観上明らかに建物が朽ちてる、壁や屋根に穴が開

いていて少し傾きがあるという明らかに廃屋のような状態。そういったものが特定空家になるのではないかと考えると、あまり細かい基準を設ける必要はないと思います。

五味委員

そうでもないんです。私が前回から言っているように昭和 56 年に新耐震基準というのできました。新耐震基準に当てはめると、外観上立派だと思っても倒壊の危険性があります。その家の持ち主が 56 年以降に建てて確認申請が通った建物でつくってあればまず大丈夫です。阪神淡路大震災の時 56 年以前のは、少なからず倒壊しているんです。ですからこの文書のように概念的には絶対に言えないのです。

外観でわかるのではないから、将来地震が起きた場合「あの時 OK と言ったじゃないか」という話になってしまいます。昭和 56 年を境にしてものを考えた方が良くと思います。

吉田委員

今事務局から言われた「総合的な判断」ということが、例えばこの文書にも載っていれば複数のものを総合して判断するんだなと考えると思います。

今度つくる条例には「総合的に判断する」みたいなものは載るのでしょうか。

塚本副参事

載りません。

吉田委員

載らないのであれば、こういう基準を前提としてそういう文書を入れるべきではないかと思えます。1 文入れるべきではないかと思えますよ。

三山委員

新耐震基準はもちろん抑えておきながら、外観上明らかに危ないだろうというような家を対象にするというお話ではないですか。最初は家の中にも入らないことですし、細かい内部の筋かいというよりはむしろ「外観上明らかに廃屋」ということですよ。

鎌野会長

判断基準はこれに尽きるわけではなくて、これに注記などもあるわけですよ。先ほどの耐震基準等々。あるいは内部の基準なのではないでしょうか。

塚本副参事

基本的には内部の基準です。

鎌野会長

そこにここで頂いた意見をぜひ盛り込んで反映させていただきたい。

また、法律に基づいて倒壊等著しく保安上の危険と言うことで、必ずしも倒壊だけでなく、表にもイ、ロ、ハとあり、またその状態というも「状態の例」ということですね。「例示」であって、これに尽きるものではないと。逆にこういう基準があったからといって必ずしも拘子定規に「保安上危険」となるものではない、という理解でよろしいですね。

塚本副参事

はい。そうでございます。

鎌野会長

さっき仰ったようにむしろ内部の基準、取り扱いという時に反映させて頂ければと思います。

先ほどのことですが「1/20」についてご意見が出たので、何かこの根拠があるならそのことを示す必要があり、しっかりとした基準でなければいけないでしょう。

また、多くの委員から「これがひとり歩きしてしまう」「これ以上でなければだめ、これ以下だと対象にならない」「これを超えても保安上危険と判断されない」というような様々なご意見がありました。たしかにこれがひとり歩きすると危険なので、むしろ一番上に書いてある「建築物に著しい傾斜が見られる」こちらを最終的に集約して頂いて「1/20 超うんぬん」の根拠、それにもかかわらず建物に著しい傾斜が見られる場合も保安上危険になり得るなどの表現も良いかもしれません。数値があると、揉める原因になるかもしれないのでご検討をお願いします。

五味委員

そのまま放置すれば倒壊などの恐れがある、その「恐れがある」と判断する前に、今日の資料1の前の議事要点にもあるように、まず「昭和56年5月以前の旧耐震で建てられたものか否かという視点」と書いてあるように、これを前文に用いれば一番わかりやすいのではないのでしょうか。

林委員

五味先生のおっしゃる意味はわかるのですが、今回の特措法ができた経緯を考える必要があると思います。

非常に今空家が多い。現実的に中野区の調査では25,000くらいですか。

塚本副参事

空き部屋も入れるとですね。

林委員

その中で問題なのは所有者が管理しない、管理不全で放置しているものです。植物が繁茂したり動物が入ったり、非常に保安上良くないです。外部不経済と言いますが。しかも所有者がどこにいるかわからない、こういうケースが増えているから新しい法律ができたんです。

ただ私は、特定空家というのは非常に少ないと思っています。地方に行くともものすごく多いですよ。けれど東京の場合は少ないでしょう。杉並は10軒あるかないかです。中野もそれに近いのではないのでしょうか。そして、それは殆ど「倒壊の恐れ」は少ないと思います。

耐震建築などの話となると、専門家の立場では新耐震は当たり前でしょう。ですが現実的にこの話は地震対策ではないので、特措法に基づく特定空家の指定をする以上はある程度限定的でなければいけないと思います。放置されており、ガラスが割れて景観上良くない、植物の繁茂している、そういうものが特定空家になるのであって、多少傾斜しているからといって倒壊するとは思えません。でも地震であれば倒壊するかもしれない状態で、特定空家という状況の倒壊する恐れとはニュアンスが違うのではないかと思います。

そういう理由であまり具体的な表現を入れない方がいいのではと思いました。先ほど鎌野先生が仰ったように著しい傾斜であれば「倒壊の恐れがある」でいいのではないかと思います。

五味委員

ですが所有者がいないものと仰るけれども、壊れそうな家でも住んでいる人はいる場合もあるんです。私はそれも特定空家みたいに見なされるべきだと思いますよ。本当に実例としてあります。

米田委員

私はこの「1/20」が正しいかはわからないが、「倒壊の恐れがある」という状態とは何かということはある程度示してもいいのではないかと思います。それがあれば「恐れがあるから改修しなさい」と言えるわけで、そうしたらその家は特定空家にならないわけですから。「耐震改修してください」と促すことができるのではないのでしょうか。

五味委員

昭和56年以前に建てたものかどうかは建築課にデータで受付の年月日をとってあるから、そこでまず「56年以前であれば調査対象」ということを第一ステップでやった方がいいと思います。

林委員

100㎡超の家ではなく、例えば物置のような家屋はありませんか。調査することによって、あるでしょう。そういった家屋は建築確認などはしていませんよね。そういうものも結構あると思う。それに対しては新耐震とは言えないわけだから。

塚本副参事

ございます。

小山内副参事

これまでの事例で申し上げますと、建物が傾斜しているものについて一件。まだ解決していないが、隣の家にもたれかかっている状態ではありますが倒壊はしてございません。隣もビクともしていないので、こちらとしても所有者を追跡しようと日々奔走しているところです。

もう一つは40年以上放置され、風雨にさらされ、中にも藻やカビ、草が生えて、これはすでに倒壊しました。隣の家の塀を挟んで、越境するような形になりました。こちらとしても手が出せなかった事案で、所有者は特定いたしました。所有者の方から「建築確認を起こさない方が悪い」と逆に区を訴えてきまして審査請求になりました。

結局、審査請求の採決で区が勝ちましたので更地となりました。そこは無接道敷地のため再建築はできない敷地で、今は駐輪場か何かになっております。いずれ43条の但し書きが改正されれば、その時は建替えができるようになるかもしれませんが、それまでは駐輪場です。

我々としても、現地の情報を得て、実際に赴き、まず最初の印象で「これはひどい」というところから始まるわけです。「住んでいる、住んでいない」ではなくて、例えば空家であっても「これはまだまだ十分使える建物」と思う場合と「これはあまりにもひどすぎるので所有者を探して何とかしたい」と思う場合がございます。こういったことが先に立って調査に入るところがあるのです。

基準を決めることも確かに大事ですが、まずは最初の第一印象で「どうしたらいいか」となる。特定空家にするかしないかは別問題で、まずは維持管理をして頂きたいというのが前提としてあります。

これまで事務局の方で調査した空家について、こちらも追跡調査をして「指導書」ではなく、「維持管理をお願いします」という「お願い」の文書を出すと、何軒かは連絡がただけで、どうしたらいいでしょうかと相談も頂きます。

特定空家でも正直なところそんなに多くありません。われわれの推定ではだいたい200軒程度と把握してございます。これをどんどん追跡して改善していく、今後も増えてくる要素があるので、そういった意味でこの空家対策の審議を踏まえて今後どう進めていくのが大事なのか、ご意見を拝借している次第です。

坂本委員

第3回の資料の中に「老朽管理不全判定度の中でDランクは78棟」とありますが、ここに「明らかに建物傾斜、屋根が大きく破損、壁が脱落した」と書いてあるんですね。これと今回の特定空家の判定とはかなり重複するのでしょうか。それとももっと厳しくなっているもしくはもっとフランクになっているのでしょうか。

塚本副参事

考え方は基本的に一緒です。調査をした時も、国で示しているガイドラインに沿って特定空家状態のものはどうだろうかということで、今紹介していただいたような項目でもって外観で確認したという形です。

米田委員

空家状態の期間は定めていないのですか。

塚本副参事

調査に関しては期間は定めていません。そのときに空家であったかどうかです。空家法の中では1年間に渡って空家である、使用されていないものは「空き家としましょう」ということになっています。中野区で考えている空家は少なくとも使っていない状態が1年だろうと1か月だろうと、規定はしていません。それを何とかしようというのがそもそもの考え方なので。

ただ空家条例について、特に特定空家については、空家法に則るのかなと考えます。1年くらいを目安に放置されているというのが、当然1つの判断の材料になってくると考えます。

林委員

住んでいてバラック状態の家がありますよね。それは特定空家とは言わないでしょうか？

塚本副参事

言いません。

小山内副参事

当方で使い分けをしているのは「老朽危険家屋」と「空家」です。老朽危険家屋の方は人が住んでいる場合も、空家の場合も当てはまる、ということなので、そこを使い分けています。

花堂委員

維持管理は結局費用がかかるということなのですが、そういった住まいは火災保険に入っていないケースも多いのでしょうか。

塚本副参事

ケースバイケースであって、区で承知しておりません。

花堂委員

火災保険の中に地震保険がセットになっているものがあり、その「地震保険を取り返す」というのをやっている人がいるんですね。つまり全壊の場合は当然保険に入っていれば保険を使おうとします。半壊も使うようですが、一部損壊の場合は殆ど申請しないらしいんです。ですが「3.11の時のひび割れ」と言ったら今でも5%は結構すんなりおりるらしいんです。私の知り合いがいくつかマンションを経営して持っていて、3棟のうち2棟に一部損壊が認められて、800万円下りたといいます。そういったもので維持管理することができる、そういう情報も上手く使った方がいいのではないかと思ったのですが。

先ほど「維持する」という話になって、保険は1,000万とか2,000万の場合、5%は結構大きいですからね。それをやりながら耐震工事をしているところもあるんですよ。

鎌野会長

時間の関係もございますので、2番をまとめていきますと、②衛生上有害になる、③適切な管理が行われない「景観」、④その他周辺の生活環境、ということで放置するのは不適切とありますが、このあたりいかがでしょうか。

伊藤（誠）委員

「景観を損なっている状態」は「景観法」で対処するものではないのか。

塚本副参事

中野区においては「景観条例」というものはございません。ここではこう書いておりますが、中野区で景観法に基づいてどうのこうのという判断で「特定空家」は難しいのではないかと考えております。ただ、一部地区計画で景観に関する規定が設けられているエリアであるので、そういうところは適宜利用していくこともできるかと。

伊藤（誠）委員

空家問題のどこに結びつくのか全然理解できないのですが。

塚本副参事

空家であり、見た目が良くないということです。

鎌野会長

最終的には放置することは不適切である、ということなのでしょうね。これはなかなか表現が難しいですが。

五味委員

今日の議論のどうやって処置するかについてですが、今朝の日経新聞に「シェアハウス」の記事がありました。豊島区で何軒か木造の家に学生と老人と一緒に住んだグループの実例があり「単に借りるだけでなく、どうやって利用するか」という記事になっていたものです。昔で言う隣組のような。目標は次回の議論にでると思いますが、豊島の場合をみると、「壊した方がいい」という議論のものから始まって、それを補強してどうやって使うかというところまでやった例があるので、このように目標がないと、いきなり処置という話になってしまうのではないかと思います。

鎌野会長

大変貴重なご指摘だとおもいます。そのあたりは事務局が次回以降まとめるということで。

塚本副参事

利活用の部分のお話になるかと思いますが。当然空家の状態ごとに「壊すべきなのか」「残すべきなのか」そういった判断と所有者様の意向も重要になってくると思いますので、区として様々な提案をしていく、そういった考え方だと捉えております。次回以降で示したいと考えています。

五味委員

中野区と豊島区の区の事情に共通性がありますから、となれば、豊島区はかなり進んでいると思います。

鎌野会長

私から基本的な質問、確認になるかもしれませんがよろしいでしょうか。今回示して頂いた①保安上危険という項目がありますが、特にこの項目を全部満たさないといけないということではなく、また1つでもあれば直ちにダメだということでもないのですね。

また、これについて点数化して「何点以上はダメ」ということでもないですね。あくまでも「例示」で判断するということ。「何もないよりこういう判断があった方がいい」という理解でよろしいのでしょうか。

塚本副参事

はい。

鎌野会長

予想通り①について一番重要なことが審議されましたが、私が申し上げたように最終的には①とか②以降はかなり重なることがあると思います。

先ほど「これはひどい」というようなことでだいたい最初に印象が決まるとのお話でした。もちろん印象だけで決めるわけにはいかないのですが、こういう判断基準が必要なのですが、そういうものの手だてということで理解できるのではないかと思います。

お気づきのことなど、次回以降もまだ間に合うので、ご指摘、ご発言などを頂ければと思います。

米田委員

五味委員が言われたように事前調査の段階で役所が判断できるか、利活用できるような情報は何か持っているのかということです。不動産屋さんの仕事かと思うのですが。「シェアハウス」に関しても、これから民泊が6月から施行されるのですからそういうことも考えてやった方がいいのでは。

塚本副参事

以前第3回か4回で一度示しておりますが、区だけではなく、あらゆる民間事業者の方、福祉関係、皆さん一緒になって対応していく、そういう組織、協議会のような組織が必要という考え方を示させて頂きました。

今委員が仰った様に、区で情報を集めた、まさしく調査した情報を区で持っているのですが、個人情報のからみがあり、この場では個人情報を開示できない、情報提供ができない難しさがあります。ただ空家の活用だとか、そういうことを考えていくと、やはり皆様と共有しなければいけないので、今後の方向性としては、関連する皆様の協議会、協議体の中で情報を収集して、情報を管理して活用する、そういった形が必要になってくるのではと区は想定しております。

区が最初に情報を集めると、個人情報をその瞬間外に出せなくなってしまうので、できればそういった組織の中で情報を集めるというのができるといいと考えています。こちらの方から提案させて頂いたうえで皆様のご意見を頂戴したいと思っています。宜しくお願いします。

鎌野会長

私の方からまとめをさせて頂きたいと思います。本日の議題の空家の適正な管理推進に

関する規定の整備に関しては第 4 回、第 5 回、本日で審議を進めて参りました。空家等の規定を活かしたうえで区独自の規定の整備を行う「どういう風に行うべきか」についても、本日も熱心なご意見を頂きました。若干ご意見が分かれたこともあり、その辺りは今後事務局の方に詰めて頂きたいと思ひます。

前回まで、または本日の議論を踏まえて、本日は核心部分というべき実施基準について議論頂きました。区が今後空家対策を進めていくためには、本日の議論は先ほど申し上げたように、中野区としては基本的に庁舎内で、区の職員の組織で検討したいということなので、そのために参考になり、貴重なご意見を頂いたと理解しています。

先ほど条例の話も出ましたが、条例の規定等の進行具合については、また次回以降事務局から報告いただきますが、最終的には中野区内の法務の担当と法制上の調整しながら恐らく進めていこうと思ひます。条例の立法技術上の問題もあるので、その辺りも含んで頂ければと思ひます。

本日の審議事項については終了します。