

第7回中野区空家等対策審議会

会 議 録

平成30年（2018年）2月8日

中野区都市基盤部

日 時

平成 30 年 2 月 8 日（木曜日）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. 議題

(1)空家等対策基本計画（素案）の基本的な考え方について

① 空家等対策の基本的な方針

② 空家等対策推進のための施策

③ 空家等対策の今後の実施体制

3. 閉会

出席委員

青木委員、伊藤（誠）委員、伊藤（英）委員、鎌野委員、工藤委員、
五味委員、齊藤委員、坂本委員、高橋（和）委員、花堂委員、
保坂委員、米田委員

委員代理

中野区しんきん協議会 和田夏彦（高橋（一）委員代理）、
全日本不動産協会東京都本部中野・杉並支部 副支部長 鈴木秀男（林委員代理）

事務局

塚本都市基盤部副参事（住宅政策担当）

幹 事

豊川都市基盤部長、小山内都市基盤部副参事（建築担当）

鎌野会長

ただ今から、第7回中野区空家等対策審議会を開催致します。

まず、委員の出席状況に関連したことでございますが、吉田委員及び三山委員から本日欠席のご連絡をいただいております。また本日、林委員の代理として、全日本不動産協会東京都本部中野・杉並支部の鈴木副支部長が出席しております。よろしくお願ひします。それから高橋一郎委員の代理として、中野区しんきん協議会から、和田夏彦さんに出席いただいております。よろしくお願ひいたします。

それでは議事に入る前に、今回の配布資料の確認を事務局からお願ひいたします。よろしくお願ひします。

塚本副参事

机上に配布させていただいております、次第と、ホッチキス留めをしてございます資料1、本日はこの2点でございます。よろしいでしょうか。以上でございます。

鎌野会長

よろしいですね。またあとで何か足りないのがあったら、手を挙げて下さい。

それでは、議題の(1)空家等対策基本計画（素案）の基本的な考え方についての審議に入りたいと思います。

前回、前々回と、主に空家の適切な管理推進に関する、規定の整備に関する議題を審議してきましたが、今回からは、いよいよ空家等対策基本計画の素案の取りまとめに向けて、審議を進めたいと思います。取りまとめとは言いましても、ここでいわば本格的に議論をするのは今日だけで、次回は今日の審議を踏まえて、案を事務局の方からご提案いただきます。そういう意味では実質的な審議は今日だけとなります。ただ、今後またご意見があれば個別にまた事務局に言って頂いたり、次回の時にも若干の修正は可能だと思いますけれども、基本的に今日の段階で大枠あるいはかなり突っ込んだところまで固めていきたいという風に考えておりますので、ご協力をお願いします。

振り返れば、1年前のちょうど2月8日に審議会がスタートしたということで、これまで6回にわたって審議を行って参りました。今回の審議会の議論を踏まえた上で、先ほど申しましたように、空家等対策基本計画の基本的な考え方、これまでの議論を踏まえたこの資料について本日集中的に審議を進めることで、中野区の空家対策に関する基本的な対策等の取りまとめを、来月に向けて行っていきたいということでございます。

資料はお手元にあると思いますけれども、空家等対策の基本的な方針、それがIでこ

ございますけれども、Ⅱは空家等対策推進のための施策、Ⅲとして空家等対策の今後の実施体制、3つのパートに分かれておりますので、3つのパート毎に一つひとつ区切りながら審議を進めさせていただきたいと思っております。

それではまずⅠの空家等対策の基本的な方針について、資料のご説明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

それでは資料の1ページから、基本方針のご説明を差し上げたいと思っております。まず1番でございますが、空家等対策の基本的な方針でございます。理念的なものも含めまして、基本計画を作っていく上での、まずは整理をする点ということでご紹介したいと思っております。

まず1点目、対象とする地区でございますが、こちらはこの基本計画において対象とする地区は中野区の全域を対象としたいと考えてございます。

2点目、対象とする空家等の種類でございます。こちらにつきましては、空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家法において、「空家等」というものが定義されてございますが、これは説明が飛びますけれども、主に戸建の住宅だけではなくて、店舗ですとか倉庫、そういった住宅以外の用途の建築物も対象としているものでございます。今回は、中野区として基本計画を作っていく上では、対象とする空家の種類として、この空家法で定める空家等に留まらず、利活用の促進に係る観点から申し上げまして、共同住宅における空き室、そういったものを含めて参りたいという風に考えてございます。基本的にはすべての用途の空家等を対象としますが、本計画においては、その中でもあえて優先順位をつけるとするならば、主に住宅といったところを第一番目として考えて参りたいといったところでございます。

3番目、基本理念でございます。こちらにつきましては、「新しい中野をつくる10か年計画」あるいは「中野区都市計画マスタープラン」及び「中野区住宅マスタープラン」、こういったものが中野区には計画としてございますが、こういったものも踏まえまして、以下について、中野区空家等対策における基本的な理念として参りたいと。その理念としましては、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、こういった基本理念の元、進めて参りたいと思っております。

続きまして、4番、基本目標でございます。本基本計画におきましては、所有者の方の視点に立った利活用の推進、そして良質な住環境の形成、そして特定空家等の解消に向けまして、以下の3点につきまして、空家等対策における基本目標としたいという風

に考えてございます。

まず一つ目、基本目標 1 でございますが、空家化の抑制による、活力ある持続可能なまちの実現。これは建築物等が空家の状態になることを未然に防ぐ。そうしたことで、良質な住環境の形成を行いながら、活力ある持続可能なまちの実現を目指していきたいといったところでございます。

基本目標の 2 番、空家等の利活用促進による、様々なライフステージやスタイルに応じた、多様な住宅ストックの形成。こちらは、空家等を住宅ストックとして捉えた上で、様々なライフステージや生活様式に応じた様々なニーズを捉えた上で、その有効活用を図って参ります。当然、高齢者の方ですとか障害者の方、住宅確保に関して配慮を必要とする方々についても安心して暮らせる住宅等の確保について、これもまた空家等の利活用を図る中で取り組んで参りたいといった風に考えてございます。

基本目標の 3 つ目、管理不全な空家等の解消による、誰もが安心して安全に暮らすことのできる住環境の実現。空家等が管理不全な状態のまま放置されることを防止し、その適切な管理を推進することによりまして、区民等の生命、身体、財産の保護を図り、もって良好な生活環境の保全をすることにより安全な地域社会を実現していく、そういったことでございます。以上 3 点を基本目標として考えてございます。

続きまして空家等対策における基本姿勢でございます。こちらは今ご紹介した 3 つの基本目標の達成に向けたコンセプトとしまして、以下の 2 つを空家等対策における基本姿勢といたします。

基本姿勢の 1 つ目、「空家は資源」。空家は都市、中野における資源である。使用可能な空家については住宅ストックとして、除却される特定空家については都心における貴重な土地、更地ですね、土地として、空家の持つ価値を十分に活かす取組みを推進して参ります。

基本姿勢の 2 番、「空家は起点」。空家等対策を進めることは、新たな「まちづくり」や「住まい」のきっかけであり、チャンスでもある。空家を起点とした様々な取組みを推進することで、持続性のある安心で快適なまちづくりを行って参ります。こういった 2 つを基本姿勢として考えて参りたいと思います。

以上、1 番目、基本的な方針のご説明でございます。よろしく申し上げます。

鎌野会長

ただ今の事務局からのご説明、空家等対策の基本的な方針について、ご質問やご意見があればしていただければと思います。いかがでしょうか。はい、どうぞ。

高橋（和）委員

2点ありますが、一つは、対象とする空家等の種類の中に共同住宅の空家も含めるものとすると、こういう意見も確かにあったんですが、いわゆるアパートの空家ですね、実質10の部屋をオーナーが持っているとしても、そのうち一つ、二つがぼろアパートで入っていないといっても、それは単なるそのオーナーのビジネスのやり方の問題であって、区として何か考えてあげるようなものじゃないと思うんですね。

全体共同住宅10室ある10室が全部入る人がいなくなっちゃって、ボロ屋になって、それを放置してあるといえ、空家対策として考えなければならぬけれども。だからアパートの空家まで対象にするといっても、ちょっと違うんじゃないかという気がしております。それが一点。

もう一つは、基本目標のところ、所有者の視点に立った利活用推進はいいんですが、それもさることながら、所有者ではなくて、一般住民、区民の立場に立った住環境、安全で暮らせる快適な住環境の形成実現ということが、むしろメインになるべきで、オーナーの、あるいは所有者のためにやるんだ、というような視点はあまり強く出さない方がいいんじゃないかという気はしております。

つまり、基本目標3のところに出ている、誰もが安心してという、誰もがというのは、住民、区民のことだと思うのですが、そっちをむしろ強く活かした方がいいのではないかという風に思います。以上です。

鎌野会長

2点ご質問ないしは意見がございました。その点について事務局の方から何かございますか。

塚本副参事

まず1点目でございますが、アパートの空き部屋。今回中野区として空家対策を考えていく上では、戸建ての空家の問題解決はもちろんですが、空家というものを住宅のストックとして、例えばお部屋探しをしている方、そういった方々にもうまく空家を活用していただける、そういう総合的な住まいの活用のあり方というものを、一歩踏み込んでお示しできれば、というところがございます。

そうした中では、中野区はアパートとか貸しマンションの空き部屋が結構多いという実態があるものですから、そこを住宅政策として捉えて参りたいというのが、区としての考え方になってございます。

もう一点の基本目標のところ、オーナーさんのためというところ、区民の方、近隣住民の方。おっしゃるとおり、近隣住民の方の方が優先順位というか、プライオリティが高いんじゃないか、というご指摘はあろうかと思しますので、我々としてもそれは大事なことだと考えます。こういった文言を再度見直して参りたいと。今、高橋委員がおっしゃった意味合いのことは、十分我々としても同様に考えてございますので、今後の基本計画の策定に向けて、再度整理をしていきたいという風に考えてございます。以上です。

鎌野会長

よろしいですかね。大事なご指摘です。実は今、高橋委員がおっしゃった、特に2番目のことの、基本目標の下のところ、「本計画では、所有者の視点に立った云々」ということで、まず柱書きのところであって、しかし下を見ると必ずしもそうではないんで、ここのところ、所有者及び区民のみなさんか、何か言葉を検討して頂ければと思います。ちょっとこれが目立ちすぎるとい、私も同感です。

伊藤（誠）委員

基本姿勢1の、空家は資源である。まだ中野区ではそうではないですけども、地方になると、空家は資源ではなくて、ただ単に廃屋ですね。中野区においてはまだ、中古住宅に関しては需要がありますよ。ただ需要があるんですけど、その辺は逆に宅建の人に聞きたいんだけど、その中古住宅の的確な価値というのが、判断をちゃんとしてあげないと、買う方が困る。というのも、実際に、毎月実施している相談会の中に、そういう方がいらっちゃって、この建物は本当に買っていいんですかね、悪いんですかね、話があったときに、実際に見に行かなきゃ分かんないんで、そこまでうちが手を出せなくなったことがあるんですけど。

要はどうやって空家の価値を見いだして、どうやって流通させるかというのは、内々でまず一番最初にやるべきことだと思うんですね。空家はもう誰も使いものではなくて、朽ちていくものだという判断じゃなくて。まだ中野区においては、まず流通を作れば、かなり空家って減ると思うんですけど、そのときにちゃんと価値判断できる資格をもった方が、国の方であるんですか。

塚本副参事

後ほど出てくるのですが、そういった中古住宅の性能保証というんでしょうか、イン

スペクシオンという言葉で今、紹介されておりますけれども。専門家が、その住宅の改修履歴ですとか、外見からだけではわからないようなものをしっかりと調査をして示すことで、買い手の方が安心して中古住宅を買えるような、そういった仕組みを、国の方が今、後押しを始めているところです。ですので、そういった線では、当然中野区としてもうまく促進できるように取り組んで参りたいという風には考えているところです。

伊藤（誠）委員

何でそういう質問しているかということ、こういう会議では、昔は耐震促進協議会というのがあって、耐震のときは最初何やったかということ、中野区が耐震診断士を作ったんですよ。中野区が耐震診断士をつくることによって、耐震診断というのが始まったんですけれど、中野区の中に、いわゆる空家というか、中古住宅の価値診断士というか。耐震診断士がいるんだから、不動産の方もいればいいわけですから。中野区として本当に後押しするならば、新たな中古住宅価値診断士っていうべきなのか、というのは必要なのかどうか。

塚本副参事

区としてというのは、まだまだ研究が必要かとは思いますがけれど。そういった制度を視野に入れる必要はあろうか、というところまでしか今のところ。ただ、前向きには考えたいとは思いますがけれど。

伊藤（誠）委員

前の耐震診断のときに関わっていて、ある意味で中野区が最先端を進みましたよね。耐震診断士というのをを出して。その後に東京都が後についてって、東京都の耐震診断士が出て来ました。ただ、未だに全国に共通の耐震診断士というのはないんですけれど。実際に中野区の耐震診断士制度があっただいぶ中野区住民は助かったけれど、いろいろな空家問題を解決するときに、例えば話、今の中古住宅をある程度診断するっていうのが多分必要かなと思うんで。そういう活動は当然のごとく、中野区でしかできない、中野区が指導しなきゃできない話なんで、そういう仕組みを詰めて頂けるとありがたいかなど。

五味委員

出だしの基本目標というのが一番大事なんですね。これを一般の区民が読んだときに、

基本目標の最初の文章である、空家化の抑制によるというから、圧迫されているような表現になっていて、空家化の抑制というのは、空家化というのは、あきらかに空家になる、なるというのは自然現象なんですね。これを抑制するとかいう言葉ではなくて、空家化が増えるけれども、それを有効活用に変えていこうじゃないかという表現が、何かないんですかね。

空家化の抑制というのは、空家が増えるんですから、抑制することはできない。だから、その先を読んで空家化を有効活用するために、と言わないと。最初からこの文章に対してもですけど、すごく上からの圧力があるのかな、というような見方をされるんですよね。非常に難しい表現ですけども、それをちょっと。

最初言われた環境だとか、空家を有効活用することによって環境に寄与するとか、明るい見通しが立つような文章、読んだ人もそういう印象を受けるような文章はないんですか。以上です。

齊藤副会長

基本的な方針のところ、先ほど共同住宅を含めることのご意見がございましたが、共同住宅の空き室そのものに行政がなにか手を出すというニュアンスではなく、その空き室があるということも含めて計画を立てますよ、という風におっしゃられていると思いますので、誤解を受けないようにということを思いました。そういう風に、空き室も対象になっているから何かをやってもらえるというような誤解を与えてはいけない、むしろ空き室対策ではなく、まちそのものの魅力を高めていきたいと思いますところ、繋がっていくのかなと思います。そういう視点で見て頂けたらと思います。

それから2点目のところ、所有者の視点ですが、これは区民の視点にされた方がよろしいのではないかと思います。3つ目ですが、5番目の空家等対策における基本姿勢のところ、空家は資源と、おっしゃられているんですけど、ここはインパクトがあってもいいと思うんですけど、私は3つ目に、あとでまた議論していくと思いますが、後ろを見ているとかなり福祉とかまちづくりと連携されているので、空家の問題を箱ものの問題にするのではなくて、まちづくりとか、福祉とかと連携して進めていきます、みたいなことが、基本姿勢にあったらいいんじゃないかと思います。また、中野の空家は接道の問題が多いというご指摘があったように記憶にございますので、そういった空家を単に埋めるだけではなく、空家が起きている抜本的な原因も一緒に考えて捉えていくという視点がこの基本姿勢にあったらいいのではないかと思います。ぜひそういう意味でご検討いただけたらと思います。以上です。

鎌野会長

大変貴重なご意見だと思います。

花堂委員

ちょっと資料を持って来たんですけれども、2月1日の朝日新聞に、「空家、福祉施設転用を促す」ということで、記事が出ていまして、私、不動産のことにあまり詳しくないですけれど、規制緩和をして福祉施設に転用を促すというので、三階建て住宅を別用途にする場合に、現在だと耐火建築物にする必要があるということなんですけれども、これは警報機の設置だけでいいということにすることで、リノベーションするとき費用が10分の1で済むというので、そういったことで福祉の方に使って欲しいという規制緩和。

あともう一点は、転用の際、建築確認が不要な戸建て住宅。これ今まで延べ床面積が100㎡以下、だいたい全戸建ての3割くらいが、建築確認が不要だったんですけれども、これが200㎡以下ということになると、9割の建築確認が必要なくなるっていうことで、すごく動かしやすいような状況になったんじゃないかなあという風に見えます。

それで空家対策措置法ができたというのは、おそらく海外からの民泊を意識しているということと、福祉の転用というのがやっぱり一番大きいんじゃないかなあという風に思っています。民泊の方は、皆さんいろいろご意見あると思うんですけれども、福祉の場合は、どうしても必要、誰もが反対するものではないと思うので、福祉の方が転用はしやすいんじゃないかなあという風には思うんですけれども。

あとですね、今、老人ホームっていうのが、1ヶ月にかかる費用が17万5千円なんです。年金の平均がだいたい16万くらいだっけ聞いてるので、その年金以内ではもう、その老人ホームには入れない。じゃあ特別養護老人ホーム作るのかっていったら、もう作れませんということなので、どうするかって言ったら、こういった空家を利活用しなきゃいけないということ。それ以外に方法がもうなくなっているということですね。ただ、現状だと、その65歳以上の高齢者の人なかなか入れないというのは、ご自宅で亡くなったりとか、そういうことがあるので、福祉の事業所がしっかりそこを管理してみるとかですね、そういう形で、小規模の老人ホームみたいなものが、これから主流になってくるということ。

東京都内はまだそういったことをやられているところがほぼないんですけれども、神奈川の方では出て来ています。この前、聞いてきた話ですと、9万5千円で、家賃が3万5千円、あと食費が3万、あとは電気代とか管理費ですね。ですから9万5千円で、

食費まで付いた住まいを提供しますということで、これはモデルになっているのが空家です。ですから、こういう形にすれば、国はこれから更に年金も下げたいというところなので、年金が多少下がったとしても、その中で介護と住まいと全部セットにできるっという流れが、ちょっとできつつあるんじゃないかなあという風に思います。これはちょっと基本目標とか関係ないと思うんですけども、今言われたように、福祉の視点というのはもうちょっと強めに打ち出してもいいのかなあという風には思います。以上です。

小山内副参事

補足事項で、多分用途変更のお話だと思うのですが、今確かに言われているとおり、戸建て住宅を老人ホーム的なものに変えようとする場合には、延べ床面積が 100 m²を超えると特殊建築物の扱いになるので、確認申請の手続きが必要という風になっています。今、国の方では、それを 200 m²以下まで緩和しようというお話は、私どもの方にも届いているところです。ですので、今後、そういう風な基準が変われば、用途変更のみについては、そういった形で普及、利活用が進むのではないかなあという風には理解しております。

鎌野会長

はい、どうもありがとうございました。その他何かございますか。

また、後で各論的なご説明の後にでも、基本理念、基本的な考え方に戻ってご発言をいただければと思います。では、2 番目のですね、こちらはかなりボリュームがあると思いますので、こちらの方に移らせて頂きたいと思います。それでは空家等対策推進のための施策について、事務局の方からご説明をお願いします。

塚本副参事

では 3 ページになります。空家等対策推進のための施策ということでご説明したいと思います。

まず、施策の体系ということで、概念的なものをご紹介しますと思いますが、先ほど申し上げたように、基本目標 3 つ考えてございます。それぞれ対象となるような空家の状態というものが、このような形で空家になる前の状態であったり、活用が可能な状態の空家であったり、あるいはもう特定空家に至るような管理不全な状態、それぞれに対して区としては何らかの施策、行動を起こしていく必要がある。そこを大きく取りまと

めて5点考えてございます。施策の1から5番まであります。それについて、次のページから一つずつご紹介したいと思いますので、4ページをご覧ください。

まず、今5つご紹介しますと申し上げましたが、その前に、空家の状態というものを、おさらい的にご確認いただければと思います。「空家のそれぞれの状態」というところですが、まず一つ目に空家になる前の状態ですね、まだお使いになっている状態。現在空家でない建築物におきましても、所有者の方の世帯の構成ですとかライフステージの変化、そういったことによりまして、空家となってしまう可能性がある。そういった空家となりうる建築物の状態について、この空家になる前の状態として捉えている。当然空家になる前の状態から、区としてなんらかアプローチ、対応を図っていくべきではないかというところが一つ目の考え方でございます。

続きまして5ページに参りまして、(2)利活用可能な状態。こちら利活用可能な状態ということで、当然所有者の方とか、管理業者さんによりまして、適切に管理されている状態。あるいはちょっとした一部修繕を行えば、使用ができる状態。それを利活用可能な状態という風に捉えて参りたいと思います。当然、不動産市場に流通しているものも、このカテゴリーに含めて考えて参りたいという風に思います。

(3)番目、管理不全な状態。こちらは適切に管理が行われていない状態の空家として捉えて頂ければと思います。当然、居住されていない状態で、草木が繁茂していたり、廃棄物が放置されている、諸々の悪い状態。そういった管理不全な状態で、危険な状態の空家の中から、非常に危ない状態に近づいていっているもの、危ない状態になっているもの。周辺的生活環境にも重大な影響を及ぼすような、そういった放置するのが不適切な状態にあるようなものが、空家法でいうところの特定空家であるという風に考えてございます。大きくこの3つのカテゴリーとして空家を捉えて参りたいといったところで、では6ページをご覧くださいいただければと思います。

具体的な施策としてあげさせていただきます。まず1番目、空家に関するあらゆる情報の集約を行っていきます。こちら、空家の利活用や空家化を予防ための取組みを効果的に推進していくためには、区内の空家情報を一元的に集約・管理、それを活用することが必要となって参ります。空家等実態調査で収集した空家情報をデータベースとしまして、情報の種類毎にその内容を集約して参りたいといった風に考えてございます。当然、区が収集した空家情報を最大限に活用するためには、関連する団体様や事業者さん、そういった方々との情報の共有化が前提となって参りますので、この空家情報の外部提供にあたりましては、特に個人情報の保護について十分に注意をしながら、当然個人情報保護法等がございまして、そういった配慮を行っていく必要があると。

下の表にございますように、情報といってもさまざまございまして、例えば基本情報一番上のところですね、これはハード的なもので、所在地ですとか、用途構造、現況、そういった状態の情報です。2つ目は、所有者さんに関する情報。当然連絡先を把握しておくですとか、空家を今後どうしていきたいのか、そういったところまで伺うことができれば、そこもデータベースとして持っておきたい。3点目は住宅セーフティネットに関する情報ということで、先ほどのお話にありましたように、福祉の目線でもってその空家を活用していく、そして空室を活用していく、そういったところも情報として持って参りたい。4つ目は将来的に空家になるような住宅に関する情報についても、一定程度確保できればなあというところですね。一番最後の部分はですね、空家になる前の情報ですので、個人情報という観点からすると非常にハードルが高いかと思いますが、ぜひ福祉部局と連携しながら、こうしたところも可能な限り実現して参りたいという風に考えております。

表の下にございます、①収集の方法についてでございますが、これは区の方に集まってくる情報を活用するとともに、地域ですとか、関連する事業者さんからの情報提供で集めて参りたいという風に考えております。具体的に申し上げますと、建築行政に集まってくる情報を活用していく。あるいは、町会さんですとか、あと町の苦情ですね、隣の空家をどうにかしてくれと、そういったところの情報としてしっかり管理していきたい。アウトリーチチームとございますが、これは中野区で始まりますが、住まいを、高齢者の方や障害者の方、そういった方々に、アウトリーチでサポートしていく。そういった例が中野区ではできあがっています。そういったところからも、空家の情報が集められればという風に考えております。加えまして、不動産事業者さんですとか金融機関さん、福祉団体さんなどにも情報の提供をお願いしたいというふうに考えてございます。

②空家の利活用に向けた連携についてということです。区が収集しました情報を最大限に活用するためには関連団体とか事業者さんとの情報共有を推進していく。当然先ほども申し上げましたように、そういった情報を民間事業者さんに、例えば直接提供することは、なかなかハードルが高いと考えてございます。そうした中で、情報をうまく活用していくために、空家対策を推進する行政は、中野区と民間事業者様方との間をとりもつような形で、空家対策の推進等を目的とした協議会、そういったものを作った上で、この協議会の中で情報の管理をしていくと活用できるのではないかと考えたところでございます。以上が(1)の情報の集約でございます。

2つ目の施策の考え方、7ページでございますが、空家の適切な管理促進。こちらに

つきましては、所有者さん、そして中野区、そして近隣の方、区民の皆様方が連携して空家を適切に管理していく。そういったことで、役割や責務の明確化と周知を徹底し、住環境や治安の悪化等、管理不全な空家が原因となるような諸問題の解消を図って参りたいといったところでございます。

1 点目としましては、空家の所有者さんに対する継続的な啓発であるとか情報提供、これをしっかりと行って参りたいというところでございます。情報提供といっても様々な空家にまつわる、ここにございますように、まずは取り掛かりとしては、空家の管理方法ですとか、管理を代行するような事業者さんを紹介したりとか、あるいは空家の相続ですとか、登記、税金に関する相談に対応する。区としても、しっかり出来る範囲で巡回確認をした上で、それを所有者さんに通知したりですとか、長期優良住宅のような形で、しっかり空家を管理推進していくための取組みの考え方をしっかりお知らせしていきたい、いったところでございます。

②番、空家法に基づく措置。空家法ができたことによりまして、管理不全状態にある空家等に対しては、空家法に基づく助言・指導をしっかりと実施した上で、空家の適切な管理に向けた対策を行って参ります。当然その先ですね、更に改善が必要な案件、いわゆる特定空家のようなものに関しましては、勧告・命令といったような強制力を伴った措置も可能とはなっておりますけれども、中野区としましては、こういった強制力を用いないで済むように、その事前でなんとか留まるように、所有者さんに対しては管理不全状態に陥らないように実効的に対策を講じて参りたいという風に、考えているところでございます。

3 点目、空家等の適切な管理推進に関する規定の整備でございます。空家法の規定を前提とした上ではございますが、空家等の適切な管理推進に必要な中野区独自の規定整備、いわゆる条例のような形になりますけれども、考えてございます。主だったところとしましては、緊急安全措置、そういったところを適切に進めていければという風に考えてございます。

では、次の8ページをご覧ください。3つ目の施策でございます。空家の効果的な流通促進ということで、従来から、中野区と不動産事業者さんとは連携を図って参ったところでございます。こういった連携を一層強化しながら、資産運用などに関する各種専門相談に対応できるような体制を整備していきまして、空家等が民間の不動産市場に流通しやすい環境を構築して参りたいという風に考えております。

①番、区と民間事業者の連携強化。これは今申し上げたように、不動産事業者さんだけでなく、今後は様々な関連するような事業者さんとも連携を図って参りたいと。当

然、その際には、民間事業者さんの収益の機会、いわゆるウィンウィンの関係になるような、そういった仕組みをしっかりとお互いに考えていければいいかなと、いう風に考えてございます。

②番、不動産市場に流通していない空家の新規開拓。当然、空家データベース、区として用意しますけれども、不動産市場に流通していない空家というのにもたくさんあるかと思えます。そういったところにつきましては、所有者様に対してアプローチをして、不動産市場に流通させてはいかがでしょうかと、そういった様々なご提案を促していきながら、そういったことを進めていきたいというところでございます。

3点目、資産活用に関する啓発。空家が資産であるといったところをしっかりとサポートして、所有者さんにとって、うまく流通させていけるようなご提案、サポートをして参りたいと。

4点目は、その他関連制度の活用。今、空家にまつわる優遇措置のようなものはいくつかございまして、大きなものでは、この特例措置制度。空家の譲渡所得の3千万円特別控除というものが具体的には始まってございます。こういったものもしっかりと、中野区としては周知を徹底して参りたいということで、空家の更新に繋げていきたいと思っております。また、ホームインスペクションサービスの売買時点の物件状態の検査についても普及を図って参りたいと思えます。こちらも先ほど話ございましたように、中古住宅の品質等ですね、検査をしっかりとした上で、不動産市場に適正に流通しているような後押しをして参りたいという風に考えております。

9ページ参りまして、4番、セーフティネット住宅としての空家活用。これは、高齢者等に対する見守りですとか、生活相談等のサービス提供を促進しまして、住宅確保要配慮者、例えば高齢者だけではなくて、低額の所得者ですとか障害者の方、あるいは子育て世帯、そういった様々お住まいにお困りになられるような方々に対して、空家ですとか空き室の入居支援を推進して参りたいという風に考えてございます。

①番としまして、中野区としての住宅セーフティネット制度の展開。中野区独自の、高齢者等が安心して賃貸住宅に入居できる環境を整えて参るということで、例えば、このための取組みとしまして、高齢者向けの生活サポートサービス。緊急通報、生活相談、葬儀実施、残存家財整理というのは、単身の高齢者の方が、お一人のままお亡くなりになってしまった場合ですね、そういった場合に葬儀は誰がするのか、残った家財は誰が整理するのか。そういった問題が出るので、そういったことサポートができるようなサービス。それを区として、そういったサービスを斡旋していくのを検討して参りたいと。そうしたことによって、空家がうまく活用されて、当然大家さんですとか、管理業

者さんが、当然メリットとして感じられるような、そういったサポートを考えて参りたい。

2つ目、住み替えを契機とした自己所有住宅の資産活用支援。①番で申し上げたような、例えば高齢者向け住宅がうまく機能していきますと、戸建住宅に一人暮らしをしている高齢者さん、いわゆる持ち家にお住まいの高齢者の方が、例えばもうちょっと狭い家でいい、という方に、こういったこのセーフティネット住宅にお引越をされたら、大きな戸建住宅が新たに生じる。そういった大きな戸建住宅には、例えば子育て世帯の方に入っていただくとか、そういったマッチングをしっかりと進めていけるような取組みを進めていくということで、ここは先ほどもあったように、福祉の充実を図るということでございます。

10 ページ、最後ですね。5 点目の施策としまして、空家を起点としたまちづくりの推進。まちづくり、中野区でもさまざま行ってございますが、まちづくりを進める上で、効果的であると認められる場合においては、例えば積極的に空家の除却支援を行いながら、効率的なまちづくりの推進を図って参りたいと。

まず1番目、空家の存在を考慮したまちづくり計画の検討。現在、まちづくりに関連する各種計画、例えば防災計画ですとか、地域活性化計画、あるいは待機児童対策、道路や公園の整備、そういった計画というものが今後中野区としても、都度、都度作っていくと思いますが、そういった際には、対象となる地域内の空家の立地状況等も確認しながら、空家の除却ですとか、更新を想定した上で検討を進めていくと。要は、空家がこの地域に集中しているから、その空家をうまく活用しながらまちづくりを考えていこうとか、道路を拡幅する際には、ここに空家があるかとかそういったところもちゃんと考えながら、道路の拡幅計画を作りましょう、ですとか、そういった考え方でございます。

②番、空家の除却・更新の推進。今の考え方にも繋がりますが、空家の除却や更新がまちづくり計画の推進に寄与するものである場合には、空家の除却支援を行って参りたいということでございます。まちづくり計画地域内の空家につきましては、空家の所有者さんに対しまして、まちづくり計画の説明を行うとともに、今まではそこで行政としては終わっていたんですが、その先ですね、民間事業者さん、例えば不動産屋さん、建設業者さん、金融機関さんと連携しながら、空家を除却したあとの土地利用のご提案ですとか、建て替えの計画ですとか、そういったところも併せて行っていくという。要は、都市計画道路にあたっているの土地をお譲り下さい、でおしまい、考え方として行政はそこでおしまいだったのが、その先の生活再建の提案もしっかりと民間事業者さんと

連携しながら進めて参りたいという風に考えております。

3点目、防災まちづくり施策との連携。これはかなり具体的な部分ですが、中野区におきましては、弥生町三丁目地区、そして大和町地区が、不燃化特区といった形で防災まちづくりを進めているといったところでございます。こうした不燃化特区における防災まちづくり事業と連携しながら、空家等対策も併せて推進して参りたいという風に考えてございます。実はこの地域の中におきましては、空家の除却に関しまして、今、中野区では補助金をこの地域に関しては行っているといったところですので、そういった制度をよりいっそう促進をさせていきたいという風に考えてございます。以上5点ですね。具体的な施策として考えているところでございます。説明は以上でございます。

鎌野会長

どうもありがとうございました。非常に多岐に渡りますけれども空家等対策推進のための施策ということで、特に順番は設けなくて、どこからでもご発言を頂ければと思います。いかがでしょうか。

伊藤（英）委員

先ほど、中古の売買の時に保証するというような話がありましたけれども、中古の場合だったら、結局住んでの方がどこか引越したいということで代わりに。だけど、空家を新しく入居者を探す場合、今現状でどうなんでしょうか。完全に空家になってるところに、不動産屋さんとして、入居者を新しく探すというのは行っているのか。その辺の実情を聞きたいんですけど。

米田委員

基本的には、空家は、売りたい気持ち、貸したい気持ちのある人はできるんですよ。一番肝心なのは、持ち主がどうしようか悩んでなんとなく空けてるとか、そういう状態ですよ。あるいは相続で話がついてないとか、どうにも処分できない状態になる前、問題意識ね。基本的には、消費者の気持ちを動かすようなことをやらなきゃいけないと思うんですよ。これだったら消費者もなんとか早く解決しようと。売ろうと、処分しようと、手放そうと。まさにさっきも話も出ましたが、貸したい方があると、それは話ができるんですよ。だからそういう気持ちになってない状態が空家になっていると思うんですよ。空家になっていけば、業者はめざといですからね。なるべくお客さんも売りたいと思ってると思うんですが、売って下さい、売って下さい、ってお客さんにハ

ガキがいっぱい来てるって言ってますよね。登記簿でみんな調べるんですよ。

伊藤（英）委員

空家を持つてる所有者の意識というか、どうしていきたいかという、その辺をどういう風に調査して、そっちの方へ持っていくか、その売買させてもらうような気持ちに。やはりそれは区の方も、その辺もうちょっとどうしたらいいのかなということを考えていく。そうすれば改善していけるんじゃないかなと。

米田委員

だから、条例ができたら、ちょっと後押しができるんじゃないかと。だと思っんですよね。こうしてあげれば動くのかなという。

保坂委員

今、だいたい説明聞きまして、非常によくできてるんですが、今後やっぱり一番問題なのは、空家の量がどんどんどんどん増えていくわけですよ。それに対して十分な処分ができないというのが問題だと思うんですよ。そういう意味では、利活用っていうのが一番重要だと思うんですけども、ここにいろいろなことが書いてあるんですけども、単に協議会作って民間集めただけでは、その利活用ができないのではないかな。

根本的な原因は何かというと、先ほどのお話あったように、その中古不動産の流通市場が確立してないし、その評価方法もないですね。ところがよく話を聞きますと、リフォームなんかすると、どんどん古いマンションなんかずいぶん高く売れるとか、そういうやっぱり単なる空家で、そのままただ集まって何とかしてくれって言ってもダメで、それはやっぱり一手間、二手間加えてですね、やっぱりリフォーム業者を集めて、そういういい知恵を出してもらって、うまく活用できるようなものに変えてくとかね、そういうアイデアまで出さないとね。

ただ組織できましたと、民間も集めてみんなで何とかしましょうよ、と言ったって、話は進まないと思うんですよ。やっぱりニーズを掘り起こすようなものを、仕組みとか、不動産市場の話もそうですけれども、やっぱりもっとリフォーム業者だとか、そういう知恵を集めてね。

もう一つは、先ほども話があったように、やはり区としてはこの空家を戦略的に活用しようという姿勢をそこにもっと出して頂きたいんですよ。今、一番やっぱり問題なのも、超高齢化社会でね、もうどんどん一人暮らしが増えて、コミュニティが崩壊してい

る訳ですよ。そういう人たちを集めるような拠点を作るとかね。それから待機児童の話もあるし、そういう意味ではコミュニティづくり、それから高齢社会対策、地域づくりといったそういう視点から、やはり需要を掘り起こして、それを区のまちづくりの拠点とするような強い意思をここで出して、そのための具体的な方策をもっと出していただけたらいいんじゃないか、というような気がします。

花堂委員

4 ページの空家になる前の状態というところの関係ですが、病院などから、「この方は有料老人ホームに入らないといけないので探してくれ」というお話があって、そういった中で、高齢者との関わり、住まいの相談が結構多いんですけども、中にはすごく元気で一人暮らし、広い屋敷に一人で生活しているんですけども、夜一人になってお風呂入ってていうときに、元気なんですけれども、すごく不安ですと。そろそろどこか施設探した方がいいんですかね、っていうことで相談受けたりするんです。結局、子育てが必要な人が狭いところに住んでいる一方、本当に一人で広いところで住んでるんですけど、必ずしもその高齢者が納得してそこに住んでるかっていったら、全然そうじゃないんだなっていうことを思ってますね。

先ほどの神奈川の例ですと、この空家対策、空家になる前の状態、お一人で住んでる時点で、その家の中をそういう風に改修をして、ちょっとシェアハウスのようなところで、家賃収入を得ながらとかですね。逆に施設に入らなければいけないということになったら、ちゃんとした有料老人ホームに入った後も、家賃収入があればなんとか賄っていけるっていうことで、空家になる前の状態から動くこともありじゃないかなと、そういう提案をするっていうこともあってもいいのかなっていう風には思いますね。

五味委員

10 ページの空家を起点としたまちづくりの推進。これ①から③っていうのが、こういうのを出示してもらえると、例えば中野区内でも、再開発だとか、大規模工事が増えてます。そうすると、こういう概念があると非常に、一定規模以上の開発だとか、大規模の場合の空家の推進だとかいうものがどんどん進むわけなんです。再開発の自分らの開発の仕方は全く同じなんで。ところがですね、今再開発をしているところは、①、②、③、非常にぴったりですね。

ところが、再開発をしていない一般の宅地というのは、もしその中で空家が生じた場合に、こういう風にスムーズに対応できないんじゃないかと思うんですよ。ですから、

それはずっと空家のままで置かれるっていうことを、私はちょっと心配しています。

一昨日、日経新聞に、東京都がまちづくりグランドデザインというのを昨年制定しまして、その中で約 20 年だとか 25 年先を見据えた土地利用のあり方を審議したいと。ということは、今まであった住居地域だとか商業地域というのを、もう一度見直すべきだということであろうと。そのメンバーに中野区に居住されている青山前東京都副知事がいまして、恐らく住居地域と商業地域を見直していくことの中にですね、空家の問題が潜んでいる感じがあります。東京都全域が同じ状況に陥ってますが、おそらくこれ、住居地域も商業地域もですね、人間がいるっていうことに対する対応処置、福祉をもっと改造しなければということにあると思います。これは、考え方は、中野区にも東京都からもこのような方針が、入っているんでしょうか。これは都市計画審議会あたりで何か出てないのでしょうかね。かなり大きいと思います。

豊川都市基盤部長

確かに今、五味委員がおっしゃったように、都のグランドデザインがまだ最上位計画ですから、これからそれを元に具体的に、例えば土地利用計画に落とし込んでいくという段階だろうと思っています。

確かにご指摘はごもっともで、都市計画の用途地域が土地利用の純化、つまり住居地域は住宅しか建ててはいけないとかですね。ところがいま弊害が起きていて、例えば第一種住居専用地域ではコンビニや小さい店舗が出来ない、併用店舗でない。都市が拡大局面にある際に、拡大を抑制するためには土地利用の純化は効果的ですが、都市が縮小局面にあっては逆効果だと思うんです。その辺を指摘しているのだと思います。

新しい土地利用のあり方については、今後東京都の上位計画によって、その辺は今後検討していきますが、今のところ具体的な話はないですが、今後出てくると思います。

五味委員

今の用途地域の指定というのは、何年前にそのまま、極端なのですね。設計をやったり工事したりしていると商業地域の裏に第一種低層住居専用の地域があったり、境目のところにある建物計画は非常に難しい。この記事を読んだ時に、このあたりを改正しないと空家問題にからむことだから、もう少しスムーズな変更、地域変更、細やかな地域、中野区内でも場所によって需要が違いますから、もっと細かいことが必要になってくると思うんですね。

米田委員

先ほど「中古の価格がはっきりしていない」とおっしゃったが、宅建業界の方は TAS-MAP（注：不動産評価 Web サイト）を使っています。1,045 件くらい価格査定をし

ていました。土地、建物もあるし、区分所有もある。何社か価格査定しているところがある。今みたいに土地が高騰したりすると、それよりもどうしても査定より価格は高いんですね。実勢の価格は。

林委員代理（鈴木氏）

老人の方々、老人だけ対応の地区をつくってしまうと、その後の入れ替えが出来ない。老人だけではなくて、保育園の子供などその辺もセットで全体のバランスをつくる、そういう方向にできないか。確かに老人は大切なんですけど、老人も 100 歳過ぎると殆どいなくなる傾向にあるから、若い方もその後住める、そういう循環性がある、というのは出来ないものかと感じたものですから。以上です。

花堂委員

よくある問題で、認知症になってしまうと、家族でも一切自分の親の財産を動かさなくなるんですね。後見人ということですが、後見人がつく前に家族がそういう状態になってしまうと結局、土地、預金含めて全部勝手には動かさない。そのことによって、土地を売って有料老人ホームに入りたいんですけども、親の財産を家族は抑えることができない、動かさないの、家族が有料老人ホームに入れるのであれば費用を捻出しなければいけないですね。

そのために後見人という方がいるが、最近出てきたのが家族信託です。親子で契約を結べば、判断能力があるうちにすれば、親が介護になった時に、子供がすぐ財産を使うことが出来るので、家族信託を含めた普及をすることで流通に支障が無くなるという意味では啓蒙活動も非常に大事だと思います。

坂本委員

中野区でやらないといけないことがかなり多くて大変だな、というのが実感なんですけど、委員からいろいろ出ましたが、私は地域の中から出てきた情報を吸い上げることが、利活用に一番つながると思うんですね。地域の声を吸い上げるとなると、意見の多い所のために利活用するのが一番いいのしょうけども、先ほど委員がおっしゃったように「循環」ということでは難しいのしょうから、吸い上げの際にも幅広いところから吸い上げる。その上で、利活用のモデルを何パターンか作って、実際やっているものができる、そういうのを見るとなかなか腰の上がない空家の所有者の方のお尻を押してあげるような形になるのしょうから。それぐらいまで出来るようになると「空家、空家」というのではなく、「実際やっている」と見えるところまで持っていくのが必要ではないかと。ただここに書いてあるだけで話をしてもみなさん実感が沸かないのでは、という気がします。

齊藤副会長

7 ページ、①空家所有者に対する継続的な啓発、情報提供で、相続、登記、税金の相談対応はとても重要だと思います。先ほどご指摘がありましたが、そこに空家利活用の相談対応はどこにいったのか。「空家をなんとかしたい」とあまり言われることがないかもしれませんが、相続、登記、税金などもあるが、ダイレクトに空家の利活用を相談できる体制をどこかに入れて頂きたいなと思いました。

4 つ目の「リフォームによる長期優良住宅の認定」は結構ハードルが高いですよ。空家は古い住宅で、耐震性そのものからかなり問題だと思うので、長期優良住宅、そこまでハードルが高いと難しいかもしれませんので、少なくとも空家は、古いものが多いので耐震性なんかも問題だと思うので、耐震性の向上だとか適正の修繕の推進みたいなものも含めた方がよろしいのではないかと思います。

8 ページ、④ホームインスペクションがあり、ホームインスペクションの説明がありますが、「建物状況調査」という言葉も加えたほうが良いのではないのでしょうか。宅地建物取引業法の改正や国では「建物状況調査」という言葉で統一されているようですので、言葉をあわせたほうが良いのではないかと思います。

鎌野会長

どうもありがとうございました。その他に何かございますでしょうか。

何かありましたら戻っていただくことにして「Ⅲ 空家等対策の今後の実施体制」のご説明をお願いします。

塚本副参事

11 ページ「空家等対策の今後の実施体制」で、先のⅡの具体的な施策を今後着実に進めていくためには、民間事業者や専門家団体との連携を一層進めると共に、空家に関する様々な諸問題を解決に導くための仕組みが必要となる。区では、空家等の適切な管理推進に関する規定整備を進めたうえで、関係機関との協力関係や事業者等との連携関係を構築し、これら関係者等との共同のもと、一体的に推進を図って参りたいというところでございます。1 番目、空家等の適切な管理推進に関する規定の整備。先ほど申し上げた条例案、中野区としての空家条例を整備して参りたいというところでございます。

(1)事業者等との連携関係の構築。適切な管理を推進することを目的として、空家の状況など地域の実情に応じた中野区独自の空家等対策を進めていくための規定の整備を進めて参りたい。こうした中で、警察署、消防署、水道局、その他関係機関との協力関係だけに留まらず、空家の利活用を促進するための区内における不動産業、建設業、保健福祉事業、その他空家等対策に関連する事業を営む事業者さんや関係団体との連携関係をこういった条例の中で規定を行っていきたい、ということでございます。

(2)措置の実施に係る庁内検討組織の設置。こうした条例整備をしたうえで、管理不

全空家等（特定空家）に起因して、区民に危害を及ぶことを避けるための強制力を持った措置（緊急安全措置）についても整備を行って参りたいとうことでございます。こうした緊急安全措置を空家法に基づく、特定空家等に関する、こうした条例における緊急安全措置の他、空家法に基づく行政代執行のような措置を実施していくためには慎重を期す必要があるため、中野区役所庁内において「特定空家等対策に係る庁内検討組織」を設置して参りたい。その中で対象案件ごとに措置の実施に係る検討や判定業務等を進めて参りたい。これによって迅速な対応が図れるといったところでございます。特定空家等に対する強制措置にあたりましては、庁内の検討組織の中に必要に応じて建築士などの専門家などにも調査等を依頼する必要性があるのではないかと併せて考えているところでございます。

2、庁内での連携体制。区役所庁内において横断的な連携を図って参ります。特に今後は保健福祉部門との連携をより一層強化していきたいと考えてございます。

12 ページ「総合的な住まい対策推進体制の整備」。まず現状と課題でございます。現在空家を含んで不動産関係の行政の相談窓口、区民、所有者の相談窓口は、統一されていない状況でございます。各不動産関係団体さんや建築関係団体さんがそれぞれ個別に相談会を実施して頂いています。相談窓口に寄せられた相談が、それぞれの組織に連携して密接に情報共有が出来ている状況ではないという課題を抱えています。空家問題に関しては、法律的にも複雑な案件もあり、そのうえ金融、福祉関係、そういった分野にも関係してくることから、こうした専門家が相互に連携していくことが効果的であり、今後の課題として、総合的な視点からのアドバイスを区民、空家の所有者、空家の管理者に速やかに提供できるような仕組みづくりを検討していく必要があります。

そのうえで、(2)効果的な推進体制の構築に向けた連携。先ほど申し上げたように、不動産、建設、法律、金融、福祉の専門家が相互に連携することで、より効果的な相談体制の構築を図って参りたい。その対応内容については、実施事業者、実施事業者というのは、例えば実際の建設業者や、相談で終わらず最後まで繋げていく、そういうことを考えている。このような新しい形の相談体制を構築して、個別案件毎に民間事業者と連携することで効果的な空家対策の実施が可能となるような組織を作って参りたい。

こうした体制を構築することによるメリットあるいは効果は、福祉と住宅相談体制の連携があります。住宅部門と福祉部門がこれまで以上に緊密に連携することで、住宅確保要配慮者へのきめ細やかな相談対応が可能となります。相談する際の利便性が向上します。各団体からの支援のもと各種専門スタッフによる横の連携対応が期待でき、福祉や法律等の専門的な案件についても事情を説明する区民の負担軽減、利便性の向上が期待できると考えております。民間からの提案として、区民からの相談に対応してクローズせず、そこで終わりではなく、民間事業者からの積極的な上乘せ提案（資産活用、建替え、リフォーム、ローン等）こちらからの上乗せの提案をすることによって、利用者の満足度の向上につなげていく。そういったことがメリット、効果につながっていくのではないかと考えております。

13 ページ「組織について」。今、申し上げたような考え方に基づいた総合的な住まい対策推進体制これの整備にあたっては、これまでやっているような区と不動産関係団体さんや建築関係団体さんとの連携の他、新たに法律、金融、福祉の専門家の方々が自ら動くことができ、実際動くことができ、まちづくりの担い手にもつながるような組織づくりが必要と考えています。

住宅確保に関して配慮を必要とする区民等からの相談があった場合であっても、迅速に適切な対応を図ることが可能となるよう、福祉の視点も重視したうえで取り組みを進めて参ります。このため組織づくりにあたりましては、住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会、現在中野区にはございませんが、居住支援協議会の機能を併せ持った形でこの組織を構築して参りたいと考えてございます。

下のイメージ図ですが、これまでは青い丸の部分、相談窓口、相談して頂くことは当然行政として受けておりました。そこには高齢者、住まい探し、不動産の相続の他、不動産関係の相続の手続きのやり方、空家の管理の仕方といったところの紹介をしていければいい。併せ持って左下、まちづくりの役割も可能になるのではないかと。バリアフリー化を推進するですとか、空家を起点とした共同化を推進できる、あるいは住宅確保要配慮者に向けた住宅ストックの空家の活用推進をする、セーフティネットの部分で役割を果たせていけるのではないかと。

そして右側の赤い丸は、当然民間事業者が動きやすい形となるためには、営業活動、収益の確保という観点も大変重要になってくるので、この中でしっかりと不動産仲介、資産活用の提案、そういったところで進めていく。こうした3つの考え方がしっかりとかみ合うことで、ユーザーにとっても非常に効果がある組織としていきたいと考えてございます。この基本計画の中でこういった考えを打ち出したうえで、この組織の構築に向けて来年もぜひ考えて、区として検討を進めていきたいというところでございます。

鎌野会長

空家等対策の今後の実施体制について説明がありましたけれども、どこからでも発言をお願いします。

五味委員

22～23 年前にまちづくり協議会をつくっていて、ここに書いてある福祉団体、こういうものをすでに構築しています。無料相談会というのは、月に一回開催してまして、22 年間で延べ人数にして 5,000 人以上、既に区民を相手にこういう相談をしている。明らかに「提案」で結構ですが、今まで中野区の行政として、こちらにニーズ、サービスがあるので野放しと言えば語弊がありますが、今日、はっきりした考え方が出された以上申し上げますけれども、今まで区が行政関連、段階的なものをつくりたいという話だと、今までの人が 20 何年の間、5,000 人以上、相手は区民だから、各種の不動産を中心にライセンスを持った人間を集めて区民相談を行っている訳なので、それに

対して、事前に言って頂かないと、ここにもメンバーが約半分おります。もう少し考え方を文章にする前に言って頂いたら。

塚本副参事

いま、五味委員からご紹介がありました「まちづくり推進土地建物協議会」で、これまで様々な相談対応をして頂いていました。今後、区として、福祉の部分により一層強化して連携を深めて参りたいという考え方をプラスしていきたい。

居住支援協議会の考え方は、福祉の部分が強くと打ち出されていますが、今までのまちづくり推進土地建物協議会の取り組みに福祉、セーフティネットにマッチングする。いま顕在化している空家の問題が上手くそこで活用がはかれるということで、より一層今まで取り組んできていただいていた取り組みが拡充できるという考え方で今回ご提案、考え方を審査して頂ければと考えています。

五味委員

私が言っているのは、急に今日見てびっくりしたもので。過去のそういった歴史があって、昨年からは、中野区と共催という形になったわけです。いきなりこれを出されて、相談に来た 6,000 人が「今まであそこでやったのは何だ」という考え方に至る方もいるはずですから。

この文書を作る前に、過去において、過去 20 何年間やったけど、まちづくりの将来のために、区が主体となってやる。何とかそういう考え方を言ってもらわないと、相談に来た人たちが「あの相談は何だったのか」となりますよね。それは非常にまずいわけです。

塚本副参事

今までの取り組みを否定するものではなく、そこに上乘せというか、より一層、機能強化をしていければ。

五味委員

はっきり申し上げると、22 年間無償で自腹を切ってやっている。22 年前に「まちづくり公社」というのがあった。中野区に公社が無くなったから、その担当委員だった我々 6 団体がその後を継いで、民間だけで協議会を作って、22 年間無償で自分たちの自腹を切って、手弁当でやっていたわけです。書いておかないと、かなり反発が出るのではないかと。

米田委員

先ほど齊藤先生から話があったが、条文にはホームインスペクションとは出てこないんですね。

塚本副参事

表現の仕方は今後考えたいと思います。今日の意見も含めて。

米田委員

国交省は既存住宅調査技術者という、ある一定の資格を持った人にインスペクション、検査の資格を与えています。民間がいろいろなところをやっていたので、誤解を招くと思うんですね。インスペクターを個人的には無理で、協会にお願いしている、インスペクターを紹介してあげる、というのを入れたほうが良いのかなと思います。

鎌野会長

その辺りは事務局に精査して頂いて、次回の委員会に提出頂ければ。

坂本委員

相談会は我々の団体でよくやるが、相談会の一番のポイントは、相談の申込みを受けられる際の受付の方次第なんですよ。相談者は「〇〇の相談」なんです、と言うんですが、実はその事では無い所に根本の問題があるというケースが結構あって、もちろん今回空家を含むということで「空家だけではなく」と思うが、中野区として、こういう相談体制を、となると、とりあえず中野区に電話なり、問い合わせしたいと来た時に、受付の方がその受付の中で、根本の所は「この専門家が一番適切」という振り分けがちゃんと出来ないとならないんですよ。

区の側の受付担当者のスキルアップ、そこができないと、結果的にこういった専門の所で「埒が明かなかった」となると、サービスにつながらないので、区で受け付けるのか、他でやるのかわからないが、上手くやっていった方がよろしいのではないかと思います。

鎌野会長

どうもありがとうございます。その他何かございますか。

五味委員

主体がどこだか全然書いてない。「行政で全部やる」と言うなら、はっきり書いてもらわないとまずいと思いますね。

塚本副参事

今のご意見もそうですが、今考えているのは「行政が、例えば区役所に窓口を一本作る」という形は実は想定していなくて、あくまでも民間の持っているノウハウが、スムーズに相談者に伝わるようなことを目指していきたい。坂本委員がおっしゃったように、最初のとっかかりを区がやると、もしかすると上手くいかない部分があるかと考えてい

まして。

五味委員

ここの文書を読むのは区民にあるわけですよ。いきなりこの文書が出てくると、前に相談に来た 5,000 人を超す人は「あの団体は何だったのか」ということになる。

塚本副参事

そうですね。

鎌野会長

その点もご検討を、大事なことなので。

坂本委員

例えば空家の相談をしたいんだけど、という時には「それに適した所を紹介する」みたいな感じになるんですか。

塚本副参事

空家の相談と言っても、またそこに背景がいろいろあると思いますので、しっかり当然ヒアリングをしなければいけない。その時点でいきなり割り振り、さばきは出来ないと思うので、その体制は時間をかけて、どういった形がいいのかを考えていきたいと。

坂本委員

既に区で専門相談をやっていますが、それとの仕分けというか「専門相談の方に振るべき相談なのか」、「空家の方に振らなければならない相談なのか」というところもあると思うので、結局区で電話を受ける以上は「これは専門相談なのでここに振ります」、「こっちは空家だから他の所を紹介する」ということでしょうかね。

塚本副参事

そうなると思います。

鎌野会長

その連携が大事でしょうね。その事と少し別のことで、上手く入れば入れて頂きたいのですが、確かに相談窓口、連携というのは非常に中野区の前例というか良いことになるのでしょ。一方では難しくて何人かの委員がおっしゃったようにやり方を工夫をすべき、検討すべきことは沢山あると思う。

私の個人的な経験ですが、私の両親が 2 年前と 10 年前に亡くなり、空家を流通にのせるために相続の登記を行わなければならなくて、司法書士に頼んで、相続をするため

には書類が必要で、住民票、戸籍、戸籍の附票、勿論中野区ではなく、地元の市役所に持って行ったんですが、窓口の職員に全然そういう意識がないんですね。

司法書士が「こういうのが必要」と書いてくれたものを見せて「こういう事情で」と依頼しましたが、結局市役所に2、3回足を運ぶことになりました。要するに戸籍、住民票の窓口の職員がその事情を認識していないで、その申請書に書いてある「これは何ですか」というようなことでした。私も説明し、司法書士からの必要書類の一覧を丁寧に書いてもらったのですが、殆どそれを見ないで「これは戸籍ではなく、除籍ですね」という感じで、実際には戸籍などについても、今の横のではなく、昔の縦のも必要だということも、ある意味無視して。

連携は必要ですが、ちょうど11ページの庁舎での連携体制と言う時に、庁舎の戸籍や住民票を扱う方の日常業務の中に、区民が来たらそういう要望に応えられるような、日常業務に活かせるような、職員の研修などが必要ですが、連携で相談窓口を作ったのを、区の日常業務の隅々までつながらなければならないのかなど。

どちらかというと、比較的多くの区民は、相談窓口に来ないで実際に不動産屋や司法書士に頼んで、ということも多いと思うんですね。こういうことも頭に入れておいて。ですから庁内の連携体制の中に、今申し上げたように、一連の空家の対策を日常業務の隅々までつなげるような体制を構築することが、私の経験で実感しました。ご参考にさせていただければ。

米田委員

去年の5月から相続について、簡素化されましたね。

坂本委員

簡素化ではなく「法定相続証明情報制度」というのが出来たのですが、本来は戸籍を全部出しますが、実は不動産以外にも当然資産があると、それぞれの名義変更のために同じものを出さないといけないんですね。そうすると当然少なくとも戸籍を全部で5通、6通になると、各所でコピーをとって、使いまわしをする、ということが大変だということで、法務局で最初にとった戸籍関係を出す時に、家系図的なものを一緒に出すが、その段階で法務局の職員が「この亡くなった方の相続人はこれだけ」というものを1枚出してくれる。それを金融機関や他に持っていくと戸籍を出さなくていいというのが新しく制度として出来たので。

鎌野会長

私の所の市の係の職員は全然。ただ戸籍とか除籍をもらいに来たというだけの対応で。不動産登記につながるという認識がなくて。登記というのがどういうものか、また登記簿の見本など見たことがないのかもしれない。

坂本委員

私もお客様が来た時、ご自分で戸籍を取ってもらう時には「何々を1通、何々を1通」と言っても、足りなくなることがあるので、基本的には区役所の職員の方に「この人の相続で使うので、取れるものは全部取ってください」という言い方をすると、漏れなくくれるので、戸籍の申請書の中に使用目的などを書かせて、それを見た段階で窓口の方が上手くカバーしながら「何のために、だったらこれも要りますね」というフォローが出来るような体制ができると会長がおっしゃったようなことは無くなるかも知れませんね。

鎌野会長

そうですね。どうやら私のところでは。中野区はそういうことが無いかもしれませんけれども。

豊川都市基盤部長

2点ありまして、第1点で窓口の件ですが、中野区はいずれ新庁舎を作る際、今はまだ構想中ですが、なるべく来庁される方にあっちこっちまわってもらうのではなく、ワンストップを考えています。一種のコンシェルジュのような職員を配置して、いろんな業務が関連するわけですから。区民の方が考えるのではなく、コンシェルジュの方から「これもありますよ」と言ってもらい、そんなことができないかと今検討していますので、その空家版みたいなのがあればいいと思いました。

鎌野会長

そうですね。ぜひ組織の中に。

豊川都市基盤部長

それからもう1点、12ページの(1)の表現、確かに五味委員のご指摘の通りでございまして、まちづくり推進土地建物協議会の取り組みは23区でも、まちづくりとか建物に関する様々な問題について団体を作って取り組む、かなり先進的な取り組みなんですね。

その辺が成果がこれだとあまり出て来ませんので、庁内で議論しているのは「そういった成果を踏まえつつ、それを更に発展させていきましょう」ということで、それを改めたうえで、今やっぺらっぺらなものに、福祉だとかそういったものを加えた上で、仕事としてまわるような組織、という思いがある。その辺をニュアンスが伝わるような表現にしたいと思っております。大変申し訳ございません。

五味委員

近隣の練馬だとか杉並、豊島なんか、今おっしゃったように行政が説明してくれる。

この文だとまるっきり反対になっている。くどいようだけど、僕らが言う通りに相談に来ていた人たちが戸惑ってしまう。これは非常にまずい。

鎌野会長

ありがとうございました。何かその他にございますでしょうか。

小山内副参事

部屋の価値判断と言いますか、基準等についてどう判断しているかということで。一番の問題は、先ほど伊藤委員から中古の空家に耐震性があるのか無いのか、そういうところも確かに一番重要ではないか、耐震診断というものをやっていますけれども、今住んでいる方が自主的に区に申請して診断を受ける、ということで、それによって建替えだったり、改修だったりしている。

中野区に住んでいて空家だけあるという方については、今回、住宅政策のほうで調査をしたと。当然所有者がわかっている部分もありますので、今後は耐震事業を受け持っている建築として、そういったところに耐震診断を受けませんか、というような形のアプローチをかけて、まず自分達の建物がどういう状況にあるのか認識していただく、そういった展開も必要なのではないか、という風に認識して、今後制度の構築を検討していきたいと考えております。

五味委員

おっしゃった通り、区民がよくわからないから、行政がどういう調査が必要だとか、具体的なものを区民に提示するというの一番大事だと思います。

鎌野会長

その他何かございますでしょうか。

齊藤副会長

今、耐震診断のことをおっしゃられて、横浜市は市民、住んでおられる方は無料で、空家は1万円の有料にしていました。空き家も対象にしたらいかがでしょうか。

小山内副参事

中野区の場合はそこに居住してなくても、たとえば都外の方でも、所有者であれば申請すれば、無料で診断を受けることができます。

齊藤副会長

それなら積極的に空家の方も対象になることを明記されたらどうでしょうか。

最後の13ページのところに「居住支援協議会との機能を併せ持たせる」と書いてあ

りますが、おっしゃる通り、私もこの区に居住支援協議会が無いことをこの間学びましたので、空家の活用に福祉との連携、ぜひ居住支援協議会との連携をお願いいたします。構成メンバーが似ていくので、一つにしていくというのがあるのかなというのは、ご指摘の通りだと思います。ぜひ頑張ってくださいと思います。

鎌野会長

よろしいでしょうか。今日もいろいろな意見が出て事務局はまとめが大変かもわかりませんが、活発なご意見を頂きありがとうございました。

空家等対策基本計画に係る案については、本日頂いた意見を踏まえて次回示して頂けるとのことでございます。事務局よろしく申し上げます。

これで本日の審議事項につきましては終了しましたので、一旦事務局にお返しします。

塚本副参事

次回、第8回でございますが、日程を会長、副会長と調整させていただいております。候補日は3月27日（火曜日）午前10時で是非お願いしたいと思います。改めまして開催通知は皆様にお送りさせていただきますので、年度末でお忙しい中と思いますが、よろしくお願いいたします。場所はこちら同じ場所で、2時間。10時から12時です。事務局からは以上でございます。

鎌野会長

今回は、最後になろうかと思えます。事務局からの連絡は以上ですが、最後に各委員から何かご意見があれば頂きたいと思えます。よろしいでしょうか。

今回は今日のご意見を検討して頂いた上でのご提示になろうかと思えます。

それでは、本日は第7回空家等対策審議会のご審議ありがとうございました。これにて閉会したいと思います。