

平成 28 年度第 1 回 空家等有識者会議 議事概要

- 日時 平成 29 年 1 月 27 日（金）自 09 時 00 分 至 11 時 00 分
- 会場 新宿区役所本庁舎 3 階 区長室会議室
- 出席 片木、古笛、大竹、佐藤、小田桐、横山、橋本、志村、高野（警察代理）、田中、平井、木村（健康部長代理）、柏木、新井各委員（敬称略）
- 欠席 富永委員（敬称略）

1 開会

危機管理担当部長より挨拶

2 委員委嘱及び紹介

委嘱状の机上配布をもって、委員委嘱とした。

3 会長、副会長の選任

事務局より会長、副会長の推薦。満場一致の了承により選任

4 報告事項

（1）本会議の目的等について

資料 1 に基づき、危機管理課長より説明

（2）空家等対策計画策定の背景

- ・「空家等対策の推進に関する特別措置法」の施行等

資料 2-1、2-2 に基づき、危機管理課長より説明

（3）新宿区におけるこれまでの空家等への取組み

- ・「新宿区空き家等の適正管理に関する条例」の制定
- ・「空き家等適正管理審査会」の運営状況

資料 3-1、3-2 に基づき、危機管理課長より説明

（4）全国及び東京都の空家等の状況

資料 4-1、4-2、4-3、4-4 に基づき、危機管理課長より説明

（5）新宿区空家等実態調査（中間報告）

資料 5 に基づき、建築調整課長、ごみ減量リサイクル課長より説明

5 議事	
(1) 新宿区における空家等の問題について（委員自由意見）	
副会長	新宿で空家、空き地があるのはもったいない話である。 現在行っているアンケート結果に基づき、所有者が空家にする理由などを確認のうえ、区としての対策を立てるのが望ましい。 空家の所有者は、空家を使用する権利もあると同時に、責任もあるということを理解して頂くのが大事である。
委員	新宿で所有権者が不明なケースは、相続の割合が高いことから少ないと思われる。 空家バンクは机上ではいい理論なのだが、実効性は低いと思われる。 所有者が売却等でお困りの場合は、不動産協会でアドバイスをする。例えばマンションを相続しても、費用負担が発生するので、費用負担は月 3000 円が限界ということを考えても、売却、貸し出し等の方向にもっていくのが望ましい。所有権移転であったり、賃借人をつけることで、空家の数は減少させることが可能。 再建築不可状態の空家については、更地で保有させる方向でいくのか、もしくは再建築の緩和措置等を設けるかなど、法律の幅を見ることも大事である。
会長	所有権者が不明なケースは少ないという意見があったが、事務局より見解を。
建築調整課長	土地の登記のみを行っていて、建物の登記がない場合もある。今回の調査結果の 441 棟のうち建物の所有権が分かったのは、260 棟である。
会長	法律に基づき、他の部局の情報も使用するのか。
建築調整課長	固定資産税情報を利用できるので、活用していく。
委員	取り引き先で、15 年ほど空家の問題があるところがある。相続の人数も多数いて、民間だけではなかなか整理ができないので、民間と行政で力を併せて取り組んでいきたい。
委員	区内には 4 つの警察署があり、約 440 棟の空家となると、1 つの警察署あたりの数は約 110 棟ということになる。空家は浮浪者が住みついたり、放火の可能性があるなど、安全・安心面の心配もある。今後問題意識をもって空家問題に取り組む必要があると感じた。
会長	行政同士の情報共有の仕組みはあるのか。
危機管理課長	現在のところ空家に特化した情報共有の仕組みはないが、連絡は密にとりあうようにしている。
危機管理担当部長	空家等対策計画の中で、警察・消防など、関係機関との連携についても謳っていきたい。

委員	消防として危惧しているのは、道路の幅員が狭い空家もあるので、消防車が入れないなど、万が一の火災対応が遅れてしまうことである。警察と同様、放火など安全・安心面も気がかりである。なので、消防署としても空家対策については非常に関心がある。
委員	自宅近くの朽ちている空家の方に話を伺ってみると、姉が所有権をもっているので、話がなかなかつかないということだった。空家問題はこのようなケースが多いと思われ、仲立ちをする方の存在が必要だと感じる。
委員	ごみ屋敷の空家は放火が怖い。 新宿は木密地域も多いので、空家が原因となる火災には注意が必要。 代執行には多額の費用がかかるという事実もある。 空家問題は、4 畳半のワンルームから大きな家まで、程度の大小にも対応していかなければならない問題である。
委員	建築という面では、再建築不可能なものも、改修というかたちで対応できる可能性がある。 問題となる空家については、活用するにしても、取り壊しをするにしても、区と民間で協力をして取り組まなければならないと感じる。
委員	相続登記が放置され、空き家となった場合、所有者の把握が困難となっているケースが多い。 相続登記推進は昨年 6 月閣議決定であり、現在東京法務局、東京司法書士会、東京土地家屋調査士会は連携して、東京都の空き家対策等住宅政策部署に広報の連携を呼びかけている。 都の広報誌、区報、市報等で一斉に「放っておけない空き家の話」等特措法・条例、放置のリスク、税 助成などのインパクトある広報ができないか検討している。 東京都も各自治体の空き家担当者も広報の在り方に苦慮している。 個人の方々に空き家の責任について訴えていくことが大事だと思われる。 登記は法律上任意で対抗要件なので、まずは市民へ所有者の管理責務について啓発、相続登記を促進させて、所有者不明になるのを防ぐ方法等で機能としてできることを検討している。死亡届の届けのところに相続登記啓発チラシ設置や相続争いの未然防止のための遺言の勧め、相談窓口を広報したらどうかと思われる。
委員	相続登記は所有権者がはっきりするのでいいのだが、相続登記を推すのは都心部にいるからの発想である。問題になっている北海道や九州などの地方の空家は、登記する必要もない、換金化もできない。だからといって相続放棄の手続きも行っていない。だからこそ地方では所有権者が分からない現状である。しかし新宿区の方々は、登記は進んで行うので、相続登記について積極的に推す必要はないかもしれない。
委員	問題のある空家の件数は、新宿区は全体的に見ると多くはないので、個別に対応していけば 0 に限りなく近づけることは可能だと思われる。

会長	有識者会議の場では、空家問題は急ぎの案件対応と、地域づくりなど長期的な目で見える対策と、両面から見ることが大事である。
(2) その他	
都市計画部長	無接道敷地については、建物の安全性と土地利用の折り合いの関係で、極端な緩和はできないが、去年度より少しずつ対策を進めている。 木密地域については、除却費の助成や、建替えの助成など、地域限定ではあるが、助成の仕組みを立ち上げている。

6 今後の日程

次回有識者会議は3月2日(木)17:30～を予定。

内容は調査結果を踏まえて、新宿区の空家課題の整理を予定。

以上