

平成 28 年度第 2 回 空家等有識者会議 議事概要

- 日時 平成 29 年 3 月 2 日（木）自 17 時 30 分 至 19 時 15 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、富永、大竹、佐藤、小田桐、横山、橋本、志村、高野（警察代理）、
小島（消防代理）、平井、柏木、新井各委員（敬称略）
- 欠席 高橋委員（敬称略）

1 開会

危機管理担当部長より挨拶

2 委員紹介

前回欠席の委員を紹介

3 説明

（1）新宿区空家等実態調査（アンケート調査結果）

資料 1 に基づき建築調整課主査より説明。危機管理課長より補足説明

（2）新宿区空家等対策計画骨子（素案）

資料 2 に基づき危機管理課長より説明

4 議題

（1）新宿区空家等対策計画骨子（素案）について

（2）その他

5 今後のスケジュール

次回日程は、平成 29 年 3 月 23 日（木）16 時～開催予定

※質疑応答等会議録詳細は別添のとおり

3 説明 (1) 新宿区空家等実態調査（アンケート調査結果）	
会長	実態調査結果にある区内の空家棟数 4 4 1 棟についての、空家の定義はなにか。
危機管理課長	住宅・土地統計調査における空家の種類では、①二次的住宅②賃貸用の住宅③売却用の住宅④その他の住宅に分類でき、実態調査では新宿区全域の民間の建物約 5 万棟を対象にし、外観目視により空家や居住中の老朽化した建物 4 4 1 棟を抽出した。
会長	説明のなかで、所有者が判明したものにアンケート調査を行ったということだが、所有者でない方も回答に含まれているということはどうか。
建築調整課主査	登記上の権利者も含まれているためである。
会長	調査は外観調査なので、人が住んでいないと思われた空家にも実際は住んでいたという場合もあるか。
建築調整課主査	そのような回答も存在した。
会長	居住中の老朽化した建物も抽出しているが、そこにもアンケートは発送しているのか。
建築調整課主査	明らかに居住中のものに対してはアンケートを発送していない。
委員	空家というのは、基本的には 1 年以上住んでいない等が定義となると思われるがいかがか。
建築調整課主査	今回の調査については、1 年以上の縛りはなく、あくまで外観上空家と思われるものを対象としている。
会長	一次調査は空家や居住中の老朽化した建物を抽出しているが、二次調査では空家のみが対象となったのか。
建築調整課主査	二次調査は空家のみを対象とした。
会長	二次調査の空家は住宅・土地統計調査において、④その他の住宅に分類されるのか。
建築調整課主査	賃貸用の住宅も空家で含まれている場合もあるので、言い切れない部分もある。
危機管理担当	実態調査の空家は、住宅・土地統計調査の分類とは別で捉えて頂きたい。

当部長	実態調査の空家は、あくまで目視調査で浮かび上がったものである。
委員	調査結果の空家４４１棟のうち未登記のものもあるのか。
建築調整課 主査	未登記のものもある。
委員	所有者不明１８１棟とあるが、１８１棟は登記簿上所有権者を特定できなかったということか。
建築調整課 主査	家屋番号が特定できなかった等により、そのようになる。
委員	そのような場合でも、土地・建物の土地の登記の確認はしているのか。
建築調整課 主査	確認している。
委員	未登記の場合は、多くの場合、土地の登記とその建物の所有者が一致している可能性が高いと思われるが。
建築調整課 主査	調査の所有者の特定方法のなかで、建物登記が確認できない場合、住宅地図等に掲載している表札名と土地登記の所有者名が一致したものについてはアンケートを発送している。ただし、大きい土地だと住宅地図上どこの住宅か特定できないものもあり、そこにはアンケートは発送していない。
委員	所有者が不明なところについて、区役所でないと都税事務所から固定資産台帳情報を教えてくれないと思われるが、そのように今後所有者特定を進めていくのか。
建築調整課 主査	そうである。
委員	耐震改修について、アンケート結果問の２２で、「建物の耐震性の診断など耐震に関する支援をしてほしい」が３件、「改修（リフォーム）などの工事、取り壊しにかかる費用の一部を助成してほしい」が１２件とあるが、耐震改修は建築士事務所協会と区で協力して取り組んでおり、また、所得制限と接道の緩和が出たのは最近のことである。緩和がされる前は、制限の関係で、耐震改修等が出来ない方々が非常に多かった。現在は数が減っているが、今後は、アンケートでそのように答えた方々に、空家になっている場合にはフォローをしていく必要がある。
会長	緩和がされているのに、このような要望が出てくるのは周知徹底の問題か。
委員	区の方からもパンフレット等はかなりお送りしている現状ではある。
都市計画部長	所得要件の件については、最近のことなので、段階的に行っている。いずれにせよ、緩和については、個別訪問を行ったりして、周知啓発は行ってい

	る。
会長	新宿区として、支援、リフォーム、耐震等今後の動きとして考えていることはあるか。
都市計画部長	空家とは別になるが、木密地域で地区計画等を行っているところでは、不燃化促進という部分で、建替え、取り壊し等の支援制度を平成２８年４月より行っている。耐震については様々なメニューを用意しているが、若干周知不足なところもあるので、今後改善していきたい。
会長	今までにあがった支援部分等、細かい部分も計画骨子のなかで打ち出されているのか。
危機管理課長	ご説明のとおり、耐震、不燃化促進等、既に新宿区で行われている支援等もあるので、この計画骨子の方向性の中では、空家対策としての、リフォーム、改修などの支援を新たにやることは打ち出されていない。
会長	そこは議論の余地がある。不燃化促進等とどちらの方が、公共性が高いかなど。
会長	アンケートに回答して頂いた方々は比較的問題がない方々だと思われ、回答がなかった方々の方が、実情が分からないなど、問題があると考えられるがどのように捉えればよいか。
都市計画部長	回答がなかったものについては近々アンケートを再送する。宛先不明で返送の６６棟については、税情報などを照会し、判明したものから再送する。
会長	現時点では、有効回答数は一部であるが、計画骨子にどのように反映させるのか。計画骨子を作成するにあたり、有効回答数が一部であると、現状認識としては甘いという様にも感じられる。
危機管理担当部長	本日お配りしている計画骨子（素案）については、現時点の有効回答を基にしている。アンケートは早急に再送等を行い、未回答分の回答が間に合えばもちろん計画骨子に反映させたいが、間に合わなければ、現時点での回答を基に方向性を書かざるをえない。また、来年度計画を策定する中で、今後出てくる有効回答の分析でなにかあれば修正していくことは可能である。
委員	所有者不明が１８１棟であると伺ったが、それはどのような場合であったのか。
建築調整課主査	まずは建物登記がないという場合である。また、家屋番号がずれている場合もあるので、固定資産情報をもらえると、正確に家屋番号が分かるので、それに対応していきたい。
委員	地番については。
建築調整課主査	１つの地番の中に、建物が数棟あることがあり、どなたが所有者か分からないことがある。固定資産情報をとるにあたり、住宅地図のポイントで申請す

	ると、都税事務所から情報を出してもらえる可能性があるので、それに対応していきたい。
委員	新宿区は外国籍の方も多いが、所有者不明のなかに外国籍の方も含まれているのか。
建築調整課 主査	現在のところはない。
3 説明 (2) 新宿区空家等対策計画骨子(素案) 4 議題 (1) 新宿区空家等対策計画骨子(素案)について	
会長	本日は計画骨子(素案)であるが、最終的には何月頃にどうなるのか今一度教えてほしい。
危機管理課 長	大まかに説明すると、今年度は計画骨子の策定、来年度は有識者会議を重ねたのち、9月までに計画を作成する。その後パブリックコメントを実施し、12月に計画最終決定となる。
会長	パブリックコメントまでは、この有識者会議の内容等は世間には出ないという理解でよいのか。
危機管理課 長	有識者会議は情報公開なので、この計画骨子等、ホームページ上等で掲載していくこととなる。
会長	計画骨子の段階では具体的な中身を議論すればそれで良いと思われるが、最終的な計画のなかでは、何故このようなことをやっているのかという区民目線も踏まえた理念部分も掲載していくのか。
危機管理課 長	本日お配りしている計画骨子の2ページに「はじめに」という箇所、本日は未定稿であるが、国の特別措置法に先んじて、新宿区では防犯上及び衛生環境上空家はよろしくないで条例を制定し取り組んできたこと、その後国の特別措置法ができ、その流れに沿って、この計画を策定するということ、を、「はじめに」の部分で記載し、理念部分を解説する。
会長	計画骨子等説明頂いた部分のなかでは、個別の問題へのアプローチが大事という印象を受けた。もちろん、個別の問題へのアプローチも大事なのだが、全体的なまちづくり、区民との協働等、広い視点の記述も欲しいように感じた。
委員	計画骨子の5ページ図表3において、区内の空家総数は増えているが、空家率は減少しているということは、住宅の供給が空家以上に増えているという理解でよいのか。
危機管理課 長	そうである。
委員	ごみ屋敷について、最近の事例で部屋にごみが大量にあるのに、その中心

委員	にガストープを置いている事例があった。火災面で危険だと感じた。また、建設中の木造の建物が燃えたという事例もあった。区内の空家の火災というのは多いものなのか。 空家の火災件数は、さほど変化はないし、多くもない。東京消防庁合計では火災件数は減っている状況で、新宿消防署については前年と同じである。ただし、やはりごみ屋敷の火災は多い。住宅の外見は綺麗でも、部屋の中にごみが大量にあるなどの火災事例もある。
会長	ごみ屋敷については、この計画骨子案のなかで何をすることになっているのか。
ごみ減量リサイクル課長	ごみ屋敷については、今回の実態調査のなかで、10件程あがり、全件現地調査を行った。そのうち特にひどいのは3件程であった。計画骨子（素案）の45ページに記載があるように、庁内の健康部局、福祉部局との連携を進め、今回ご参加頂いた富永委員など専門家の意見も伺いながら、解決していきたい。その旨を計画のなかでも記載していく。
委員	老朽化など危険があるので、区の方から移動を指導したが、動かない区民がいるという話を伺ったことがある。
ごみ減量リサイクル課長	実態調査結果でひどかった3件は、庁内の保健所や高齢者福祉部門で過去に接触したことがあった。しかし、メンタル面などの解決の必要のある場合もあるので、解決へ導く方法を専門家と協力するなどきちんと計画のなかに入れていきたい。
	（新宿区空き家等適正管理審査会案件は非公開のため、本会議についての質疑は割愛。）
副会長	計画骨子については、今回と次回の有識者会議で完成ということとなると正直大きく変えるのは難しいと思われる。強いて言うなら、まだ未定稿である「はじめに」の部分について、2点ほどお願いしたい。1点目は、国の特別措置法より先に新宿区では条例に基づいた取り組みをしていた、つまり区では先進的な取り組みをしていたという部分をアピールしてほしいこと。2点目は、リスクマネジメントの後ろ向きな部分だけでなく、将来にむけてのまちづくり等、明るい前向きな部分を「はじめに」のところで記載してほしいということである。
会長	古笛委員の意見に関連して、利活用、空家バンクは前向きな部分として記載はしないのか。
危機管理担当部長	新宿区の方針として、安全・安心面からの取り組みを第一と考え、まず管理不全の空家等を解決していくことが方針の1つ目である。そして、アンケート結果を見ても、相続、接道等諸条件の問題が解決すれば、ご自身で賃貸に出すなど利活用できる方もいると思われる。他区のように、区が直接投資してやるというよりも、例えば有識者会議の皆様の専門的知見を活かして、空

会長	家の解決に取り組んでいく適正管理の促進・発生の抑制が、方針の2つ目である。各団体にヒアリングを行ったところ、新宿区は不動産の市場価値があり、また、空家バンクやリノベーションは他の自治体でもあまり実績があがっていないということから、新宿区の特性を活かして、公民連携による空き家の適正管理の促進・発生の抑制をやっていききたい。まちづくり、区民との協働については、他の行政計画との兼ね合いも考慮しつつ、計画骨子に載せるのか計画に載せるのか検討させて頂きたい。また、計画骨子（素案）について、第3章の総括が抜けていたので今後追加する。 計画骨子の段階で、新宿区は利活用やまちづくりをどう考えるのか、専門家とどのように取り組んでいくのか、区民へどのように取り組みを周知徹底して空家問題を解決していくかなど、基本的な考え方を記載しなければならない。
副会長	地方はどんどん人が出て行って、相続人はいるけれどもその方も地方を出て行って戻ってくるつもりがないなど、地方と新宿区は全く異なる。新宿区らしさを計画では謳っていければ。
委員	ごみ屋敷について、認知症に高齢者がごみを溜めて、電気ストーブ等で火災を起こすことがある。そのようなことを防ぐために、町会自治会連合会で、現在は値段面で手頃になった火災報知機を周知したり、コンセントの漏電を防ぐ絶縁のゴムを配ったり、高齢者宅を訪問したりすることなどが望ましい。
委員	空家はネズミやゴキブリが多い印象があるが。
委員	ネズミ駆除は区でもやっているが、木造住宅は特に多い。
会長	衛生、福祉、まちづくりなど、計画面でどのようにしていくのか迫って頂きたい。
	（新宿区空き家等適正管理審査会案件は非公開のため、本会議についての質疑は割愛。）
会長	計画骨子はどのような使い方になるのか。計画策定にあたり来年度以降も使用するのか。
危機管理担当部長	計画骨子は計画策定への方向性をまとめるものである。計画骨子は区民へも新宿区はこのような方針でやりますと公表したうえで、計画骨子を基に計画策定を行っていく。
危機管理課長	計画骨子「はじめに」の部分に、古箒委員の意見の、条例先行取り組み部分と、まちづくり等前向きな取り組み部分について記載していく。また片木委員の意見の、空家バンクも含めた利活用について区としてどう考えるかは、しっかり記載していきたい。

(2) その他	
危機管理課 長	今後の進め方について、本日頂いた意見を踏まえ修正した、計画骨子（素案）ではなく計画骨子（案）を、出来れば次週の中ごろまでに各委員に事前送付する。1週間ほど時間を設け、なにかあれば事務局あて意見を頂くようお願いをさせて頂く。 次回日程は、平成29年3月23日（木）16時～開催予定。 本日机上配付している第1回有識者会議議事録について、確認のうえ、修正のありなしに関わらず3月9日（木）までに同封の返信用封筒にて、回答頂きたい。

以上