

平成 28 年度第 3 回 空家等有識者会議 議事概要

- 日時 平成 29 年 3 月 23 日（木）自 16 時 00 分 至 17 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、富永、大竹、佐藤、小田桐、横山、橋本、志村、高野（警察代理）、
田中、平井、柏木、野澤（建築調整課長代理建築指導課長）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 報告

平成 28 年度第 2 回有識者会議の議事録について
危機管理課長より報告

3 説明

新宿区空家等対策計画骨子（案）
危機管理課長より主たる部分を説明

4 議題

（１）新宿区空家等対策計画骨子（案）について

（２）その他

5 今後の予定

平成 29 年度の主なスケジュールについて

※質疑応答等会議録詳細は別添のとおり

3 説明 新宿区空家等対策計画骨子（案）	
会長	計画骨子（案）には「空家」と「空き家」の言葉があり、法律では「き」を入れないが、いかがするか。
危機管理課長	今後整理していく。少なくとも新宿区空家等対策計画は法律に基づくものなので、「き」は入らない。
副会長	「空家」と「空き家」の言葉が存在すると誤植のような印象を受ける。新宿区の条例では「空き家」、法律では「空家」となるので、何か基準などを設けて記載するのが望ましい。
危機管理担当部長	ご指摘頂いた点については、平成 29 年度の新宿区空家等対策計画策定の際、基準等定めて整理していく。
委員	今後の流れとして、今年度は計画骨子を定めて、来年度は計画策定に向けて肉付けを行うということ、また、専門家の有識者会議委員はそれぞれの立場で何ができるか、来年度議論されるという理解でよいか。
危機管理課長	おっしゃるとおりである。計画骨子にて方針を定めたものの、具体的に何ができるか、来年度計画策定に向けてお力をお借りしたい。新宿らしい、連携した枠組み、実効性のある仕組みを作っていきたい。
委員	所有者の方からみると、全て片付くような、ワンストップのような態勢を作らないと、実効性が伴わないと思われる。
会長	先行して、江戸川区が江戸川区空家等対策計画を策定しているが、その基本部分で、福祉関係団体が事務所不足で悩んでおり、空家があれば好都合ということで、区がマッチングをしていると謳っている。新宿区としては、専門家団体との連携部分で、福祉関係や自治会等の連携は必要ないということが、新宿区の特徴性であるのか。
危機管理課長	地域連携だが、町会あるいは自治会の方々に、何かお願いするのは難しいと思われる。区からも改善指導であったり、進捗状況の確認はするが、やはり地域で困っているのはまさに地域の方々である。地域の方々から最新の情報を頂くことが必要だと考える。町会あるいは自治会との連携という部分では、情報収集が中心になるとと思われる。
会長	民間団体と空家とのマッチング部分、国土交通省は空家データバンクも謳っているが、計画骨子のなかに書き込みがないがいかか。
委員	空家をどのように利用していくかが、最初の空家問題のテーマであった。ただし新宿区と考えた場合、所有者には管理の部分をしっかり行って頂くことに主眼を置いて、利活用については直接関わらない姿勢の方が、商業地の多い新宿区に於いては正解だと思われる。また、新宿区の実態調査で浮かび上がった問題の空家については、都市計画法上も建築基準法上も、違反、逸脱している建物がほとんどではないかと思われる。利活用するために積極的にリフォームを加えるなどということは、違法建築物をいたずらに長持ちさ

	せることになる。都市計画も先に進まなくなるということが起こる可能性が高い。同じ行政として、片方では都市計画を進め、片方では都市計画に弊害をもたらす状況を作り出してしまうということは、行政として気を付けるべきだと思われる。小池知事も空家を利用して保育所を作れば、両方の問題が解決すると申しいていたが、理論上はそうであるが、物理的に都心部で見てそのような空家は存在しないと思われる。存在するとしても1、2件の話であると思われる。
会長	小池知事のそのような提案は魅力的に思え、国民にも共感を得ている点もあると思われるが。
委員	埼玉、江戸川区、足立区の方などは、小池知事の提案内容に当てはまると思われる。例えば新宿区、渋谷区、港区など都心部では、積極的に進める必要はないと思われる。
会長	事実として埼玉、江戸川区などと、新宿区は実態として異なるのか。新宿区は流動性がある、そのようなことを考えなくても大丈夫ということや、もったいない空家は存在しないという部分など。
委員	法律上の建替えが出来ないが故に、問題になっている空家も多いと思われる。
建築指導課長	実態調査で浮かび上がった特に問題のある空家（実態調査結果ランクC・D）は、長い間放置されたからそのような状態になったと推察される。全てではないが、区が対応しているもので、接道がとれていないが故に建替えができず、放置されているものも多く、また、空家を活用したいが建替えが出来なかったり、リノベーション等が出来ないものも多い。反対にさほど問題のない空家（実態調査結果ランクA・B）のものは、新宿区は流動性が高いので、一時的に空家と見られる印象がある。
副会長	アンケート調査は、何故空家になっているか様々な理由を知るために行ったものである。新宿区だからこのようなことは出来ないというのではなく、保育園に1件や2件空家を使用するなど、様々な可能性を探ってみるのは悪いことではないと思われる。
委員	仕事上で様々な相談がくるが、戸建ての一軒家を持っている方は、一回貸すと盗られてしまうのではないと思われる方もいる。利用されるのではないかと警戒心で心を開いてくれないというケースもある。
会長	役所から声をかければ警戒心はなくなるのでは。
委員	役所にそこまで信頼感をもっているかたも多くはない。
会長	副会長がおっしゃたように、新宿区の空家対策の打ち出し方として、様々なことを前向きにやっているのに、立証もしない事実に基づいて、必要がないという姿勢に区民の納得を得られるかという部分もある。可能性に挑戦する面もあっていいと思われる。

委員	早急に対応しなければならない空家は、実態調査結果から新宿区では38件と出ているので、それぐらいの数であれば、個別対応で問題解決できる部分もあると思われる。その中で、会長、副会長がおっしゃるように、利活用できるものがあれば積極的にそうするべきだと思われる。
会長	将来的な予防面も含めて、アンケート調査で利活用してほしいという旨もあるので、そこに対応するのも悪いことではないと思われる。
危機管理担当部長	現状としてはアンケートの回収率も悪いので、現在出ているアンケート結果が果たして全体像であるのかという部分もある。これから更に調べ、全体像を明らかにしたうえで、来年度新宿区空家等対策計画策定のなかで、利活用部分やその他の部分についても検討していきたい。
委員	計画道路が進まないことが原因で古い家そのままになる場合も多い。それは所有者の方の問題ではなく、行政側の問題もある。計画道路は建替えができないので。
建築指導課長	適切な回答になるか分からないが、道路区域には建物が建てられないという形となるが、一方、低層であるとか、比較的取り壊しが出来やすいものについては、例えば3階までなら建てられるなど、許可が取れば出来るので、暫定利用をされている方もいらっしゃる。例えば大久保通りを見て頂くと、少し下がった所には、高いコンクリートの建物があるが、前面道路は3階ぐらいの出っ張った建物がある。それがまさに、仮に道路を広げる際には、取り壊しをしてという形となる。東京都の方では、なかなか道路計画が進まないという部分で、建築が制約されるという多くの方の声を受けて、基準の見直しをしている。
委員	法律的にはそうであるが、大久保通りなどは木造のものなど、空家問題の対象となるものが現状として残っている。売却するにしても、計画道路があるという部分がネックになって、自身で建替えるというわけにもいかず、そこで計画道路の計画実行事業決定待ちになる。そして10年20年という月日が経過する。所有権者の判断であるとか、区だけの判断で解決できない問題も抱えている。
委員	新宿区で道路計画事業年度に入っているのにも関わらず、新しく建っている建物も見受けられるがその点いかがか。
建築指導課長	事業化しているとなかなか許可はないと思われる。可能性として、ぎりぎりの面で許可をとっているものはあるのかもしれない。
会長	実態調査の空家と、住宅・土地統計調査の空家が異なるという説明を先ほど受けたが、新宿区が調査する際に、異なる基準を設けた理由を教えてください。
建築調整課主査	新宿区実態調査では、1棟について、空家という判断をさせてもらった。例えば8室あった場合、8室が全て空室の場合など。新宿区実態調査は特別措置法に基づいたものである。住宅・土地統計調査は空家を戸数でみている。新宿区実態調査では、例えば10戸に1人でも住んでいる場合は空家で

	はないという理解となる。
	(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。)
委員	前回の有識者会議で、空家の利活用については、この計画骨子の中で入れないという話であったと記憶しているが、ある程度方向性を決めるという部分であれば、何らかの形で入れておいた方がよいという様に思われる。
危機管理課長	利活用部分については何をもって必要であるのかという、根拠、ロジックが必要であると思われる。新宿区の特色の都心区である、不動産価値が高いから利活用が必要であるなどというロジックがしっかり構築できれば、利活用の方向性については計画骨子の段階でも盛り込めると考えるが、計画骨子の段階ではそのロジックが立てられないという部分で、この現在の内容に留まっている。現状はそうにご理解頂きたいが、利活用について、全く不要などというように考えているわけではない。ただし、区が税金を投入して利活用を進めるべきではないという様に考えている。来年度の計画のなかでは、利活用の考え方を盛り込めるような、データであるとか、根拠の部分をご整理させて頂いて、その上で盛り込んでいきたいという様に考えている。アンケート調査未回答約180件に対し、3月中に再発送し、その回答が根拠ともなりうる。
会長	利活用というのは、所有者本人についてということなのか。
危機管理課長	基本的には所有者責務というのが第一義的なものである。所有者に利活用をして頂く。計画骨子方針2の(1)に意識啓発とあるが、啓発パンフレットで空家は何故問題になるのかを記載する。全国的にもそうだが、大部分の方は空家を管理する意識が低いという様な実態がある。そのあたりを啓発することで、利活用の方に進んでいく。
会長	今回の会議意見は計画骨子の反映には間に合わないので、来年度の計画策定の中で肉付けしていく。

5 今後の予定 平成29年度の主なスケジュールについて	
危機管理課長	配付資料にも記載しているが、平成29年9月の計画素案決定までに有識者会議を2回もしくは3回実施予定である。平成29年6月の有識者会議開催までに、これから再発送を行うアンケート調査結果をまとめたい。計画素案決定後、パブリックコメントを実施するが、その際にも有識者会議は1回実施予定である。パブリックコメントを踏まえて、平成29年12月に計画決定という流れとなる。

以上