

平成 29 年度第 2 回 新宿区空家等対策計画に関する有識者会議
議事概要

- 日時 平成 29 年 8 月 1 日（火）自 15 時 00 分 至 16 時 30 分
- 会場 新宿区役所本庁舎 4 階 入札室
- 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、森 各委員（敬称略）
- 欠席 高橋、野田、新井 各委員（敬称略）

1 あいさつ

危機管理担当部長より

2 議事

- （１）第 1 回有識者会議の議事概要について
危機管理課長より説明
- （２）新宿区空家等実態調査（アンケート調査結果）について
建築指導課長より説明
- （３）新宿区空家等対策計画（素案）について
危機管理課長より説明
- （４）その他

《配布資料》

別紙 1 座席表

- 資料 1 第 1 回有識者会議の議事概要
- 2 新宿区空家等実態調査（アンケート調査結果）
- 3 新宿区空家等対策計画（素案）

2 議事 (2) 新宿区空家等実態調査（アンケート調査結果）について	
会長	1 回目のアンケートと 2 回目（追加）のアンケートの相違点を今一度説明してほしい。
建築指導課長	1 回目のアンケートは登記簿情報により送付したが、所有者不明の件数も多かったため、精度を高めるため、2 回目のアンケートは固定資産情報を元に送付した。
委員	2 回目のアンケート送付の 157 棟については、全て固定資産税情報から選出したものであるのか。
建築指導課長	そうである。
委員	空家となると、固定資産税を納税していない状況も考えられる。納税していない空家だと、都税事務所も税の回収のため差し押さえ等の動きをする場合もあると思われ、それにより空家の解消に繋がるケースも考えられる。今回調査結果の空家について、納税の有無、また、納税を行っていない空家に対して都税事務所が動いているかどうかを把握しているか。
建築指導課長	今回の調査については、アンケート送付及び所有者の確認を一義的に行っているため、納税の有無等までは把握していない。
委員	固定資産税情報から調べた名義人は、所有者ではない可能性もあるか。
建築指導課長	その可能性はある。
会長	本日の資料のアンケート調査の概要は、このまま新宿区空家等対策計画（以下「計画」という。）に載るかたちとなるのか。
建築指導課長	計画では、本日の資料をまとめたかたちで記載することになる。
会長	計画では、1 回目と 2 回目のアンケートの調査結果の併記を行うのか。
建築指導課長	計画では、1 回目と 2 回目のアンケートの調査結果は、まとめたかたちで記載する。併記は行わない。
会長	1 回目と 2 回目のアンケートの調査結果は、全体としては、傾向の変化がさほどないようであるが、一部傾向の変化があるものについては偶然なのか、もしくは、1 回目は登記簿情報により送付、2 回目は固定資産情報を元に送付しているため、その影響であるのか。
委員	固定資産税を納入する方は、少なくとも利活用や賃貸等も考えている

危機管理課長	方が多いと思われる。 補足として、1回目のアンケートは委託業者が行ったので、登記簿情報により送付し、2回目のアンケートは行政が行ったので、固定資産税情報を活用できた部分もある。1回目は登記簿情報により送付、2回目は固定資産税情報を元に送付したことによる、回答の傾向変化に関する影響は、特にないと思われる。
--------	--

(3) 新宿区空家等対策計画(素案)について	
委員	ごみ屋敷の相談件数について、平成26年度は7件、平成27年度は12件であったのに、平成28年度は3件というのは、随分少ないという印象を受ける。
ごみ減量リサイクル課長	直接的な原因は把握していないが、過去の相談案件について解決しているものもあり、また、相談案件が出尽くしている感もある。
委員	ごみ屋敷の相談は所有者本人からなのか、もしくは、近所の方等、周囲の方からなのか。また、認知症等で本人の自覚がない場合もあると思われる。
ごみ減量リサイクル課長	周囲の方からの相談が多い。また、周囲の方から相談が入った場合、所有者ご本人には直接区から連絡をする。所有者ご本人の自覚がない場合もあるが、ケースは様々ある。
会長	ごみ屋敷の相談件数は、平成22年度より毎年あるが、毎年同様の相談案件があった場合、それも年度ごとの件数に含まれるのか。
ごみ減量リサイクル課長	含まれるかたちとなる。
委員	ごみ屋敷の相談について、所有者ご本人から相談はあるものなのか。
ごみ減量リサイクル課長	ほとんどない状況である。
委員	新宿区空家等対策計画(素案)(以下「計画(素案)」という。)46ページに記載がある、建築基準法の緩和については、空家を対象としたものではなく、建物全般を対象としたものなのか。
建築指導課長	その通りである。
会長	無接道敷地の「路地状敷地タイプ」と、「通路タイプ」の緩和について、説明をしてほしい。
建築指導課長	簡単にご説明すると、「路地状敷地タイプ」は、道路に敷地が2m以上接していなくても、路地の奥行きが一定の長さ以下であれば、建替えを例外的に認めるというものである。「通路タイプ」は、通路に複数の建物が接して

委員	いる場合、本来は道路に接していないので建替えができないが、一定の通路幅等を確保することで、例外的に建替えができるというものである。 例外的に建替えが認められる条件として、その建物の周囲に一定の空地があることが1つの条件となる理解でよい。
建築指導課長	その通りである。
会長	計画（素案）の目次について、数点意見がある。1点目、「はじめに」があるが「おわりに」がない。2点目、第3章の1に新宿区の取組状況とあるが、1しかなければ通常は節番号不要だと思われる。3点目、第6章資料編とあるが、通常資料編は章立てしないものと思われる、参考資料と記載するなどがよいと思われる。
会長	計画（素案）の6ページ【計画の構成】の図の中にある上の矢印が、どういう風に繋がっているのか把握しづらい。工夫が必要である。
危機管理課長	矢印の上にある新宿区総合計画、まちづくり長期計画など全てと繋がっている意味であるが、記載に関して今後工夫をする。
会長	計画（素案）の41ページ＜考察＞の2点目に、未然に防ぐ予防策と記載があるが、これは具体的にはなにを指すのか。
危機管理課長	具体的には、計画（素案）の47ページの方針2を指す。
会長	同様の＜考察＞の2点目に、昭和56年以前という記載があるが、これについての意味を教えてほしい。
危機管理課長	昭和56年に耐震基準が改正され、新耐震基準が設けられた。そのことである。
会長	読み手には説明の記載がないと、何故昭和56年なのか理解ができないと思われる。工夫が必要である。
委員	旧耐震か新耐震かで、阪神淡路大震災の際、倒壊具合が異なっているデータもある。
委員	建築確認についての検査済証など、木造か鉄筋コンクリートかなどで、交付期間に差があるものもある。そのあたりについても、計画に記載できれば良いように感じる。
委員	そもそも計画に昭和56年の記載は不要であると感じる。昭和56年の記載を設けると、昭和57年に建築した建物は大丈夫であるという間違った印象を読み手に与えてしまう可能性がある。
委員	計画（素案）第2章3について、現状の考察の記載が【現地調査の結果から】と、【アンケート調査の結果】にそれぞれあるが、第2章3の文末に全体の考察も入れた方がよいと思われる。

委員	計画（素案）の４２ページに専門家の相談についてとあるが、他区のように空家について専門家相談の体制を区が整えた場合、区民の方々に、区民サービスの一環として、相談できる体制があるということを知って頂くことが一番大切である。
委員	空家の利活用や、建築基準法の緩和をやればやるほど、木密地域の解消と相反する。積極的に空家の利活用や、建築基準法の緩和をやると、木密地域は木密地域として残り続ける。その相互関係を考える必要がある。
危機管理担当部長	例えば建築基準法の緩和の面であると、木造住宅から再度木造住宅に建替わる可能性はあるが、建替えた際ある程度空地を設ける必要があるなど、建替わる以前よりは安全になる。建築基準法の緩和は安全性を高める面がある。
建築指導課長	接道の関係で建替えをする場合、建替えの要件として、耐火建築物・準耐火建築物といった、いわゆる木造モルタルのものより燃えにくいものにすることが条件である。すなわち耐火性が強くなるので、街並みはよくなると思われる。
会長	計画（素案）の４８ページから４９ページに渡る記載について、各専門家の意見を踏まえ、空家の所有者に繰り返し働きかけるとあるが、この専門家が意見を出すのは、新宿区空き家等適正管理審査会の場であるのか、もしくは、区より専門家に個別に相談されて意見を出すものであるのか、いかがか。
建築指導課長	新宿区空き家等適正管理審査会の場にて、各専門家の皆様にご相談させて頂くということをお願いしたい。
会長	計画（素案）の５０ページについて、ごみ屋敷関係部署が集まる会議体においてケーススタディを行うとあるが、具体的に考えていることはあるか。
ごみ減量リサイクル課長	ごみ屋敷になるのは個々の方々の事情により、様々な理由がある。福祉部署や健康部署の会議に、ごみ減量リサイクル課が参加し、状況報告をするなど、密に部署間で連携をとり、対応について幅を広げたいという趣旨である。所有者に身近な部署と連携をとり対応することで、高い効果を得られると考えている。
会長	ごみ屋敷関係部署が集まる会議体というのは、新たに設置するのか、もしくは、既存の会議体を活用するのか。
ごみ減量リサイクル課長	新たに設置はしない。福祉部署や健康部署などの既存の会議体にごみ減量リサイクル課が参加をする。必要に応じて、担当者などと個別相談をすることも想定される。
会長	計画（素案）の５３ページについて、相談会について具体的に説明をしてほしい。

危機管理課長	計画の記載としては、計画なので細かく記載はしないが、現在想定しているのは、毎月1回程度定期的に相談会を開催し、対象は区内の空家所有者や親族もしくは代理人である。1回の相談時間は30分～40分程度で、事前に相談内容を区が把握し、内容に応じた専門家の方に対応して頂くことを考えている。
会長	空家でお困りの周囲の住民は、この相談会の対象となるのか。
危機管理課長	周囲の住民は対応部署に直接ご相談頂き、専門家への相談会とは別の対応と考えている。
会長	計画（素案）の54ページについて、現在は3課の担当窓口記載があるが、区民の方に分かりやすく、区の相談窓口を1箇所にすることはできないか。
危機管理課長	各課によって対応できる内容が異なるので、1箇所にするのは難しい。しかし、相談の入口はどこであれ、適切に担当課に繋ぐなど対応し、区民の方々にお手間をかけないよう取り組んでいきたい。
委員	空家等対策課などを作る予定はないか。
危機管理課長	空家等対策の規模等を考えると、現在はそのような予定はない。
会長	計画（素案）の54ページについて、取組スケジュールの表は全て横棒表記で違和感がある。
危機管理課長	今後修正を行い、改善する。
委員	資料2のアンケート調査結果について、アンケートの項目で、空家やごみ屋敷を所有者が放棄したいというものがあったか。地方では、空家やごみ屋敷を放棄したい、もしくは寄付等をしたいという考え方が多い。逆に新宿区のような都心では、アンケート結果から、「町会活動やボランティアなど地域活動のために貸し出したい」（問20について）が0件であるように、空家やごみ屋敷を放棄したいもしくは寄付したいという考え方はほとんどないと思われる。 新宿区のような都心では、空家やごみ屋敷の所有者や納税者等は、資産価値があるので、あわよくば売却、自身の子供達に利用してほしいなどと考えている。なので、所有者権者等には、管理責任があるということを、区から強く訴え、強い姿勢で動いてもよいように感じる。
建築指導課長	今回のアンケートでは、空家やごみ屋敷を放棄したいという項目はなかった。ただし、「その他」（問20について）の項目があったので、その項目に放棄したいという思いを込めて回答をしている可能性はある。
委員	無接道地の建替えについて、道路に接するが接道の長さが2m未満でも建替えが可能という話があったが、何m以上という条件はあるのか。
建築指導課長	「路地状敷地タイプ」についてお答えすると、路地の幅が1.5m以上と

委員	いう条件である。その他避難するための一定の空地を設ける条件等もある。 他の自治体では1.8 m以上が条件というところもあるが、新宿区は1.5 m以上という条件でよいのか。
建築指導課長	新宿区も1.8 m以上を条件としていた時もあったが、より建替えが進むように1.5 m以上という条件にした。
会長	その条件設定については、新宿区に裁量権があるのか。
建築指導課長	建築基準法上の許可の話になるが、建物の規模によって、東京都で権限をもつ部分と、新宿区で権限をもつ部分がある。大規模でない一般住宅のようなものは、新宿区で権限をもっている。
会長	その許可の権限は、区議会にあるのか、もしくは区長にあるのか。
建築指導課長	特定行政庁である区長から許可をする。

(4) その他	
危機管理課長	次回の有識者会議は8月下旬もしくは9月上旬に開催予定である。本日計画（素案）を初めてご覧になって頂いたので、ご意見・修正点等あれば8月18日（金）までにメールにて事務局あて連絡を頂きたい。 今後の予定であるが、8月下旬もしくは9月上旬に平成29年度第3回の有識者会議を実施し、その後10月にパブリックコメントを実施し、区民の方々からご意見を頂き、11月中旬に平成29年度第4回の有識者会議を実施する予定であるので今後ともご協力頂きたい。

以上