

十条西ブロック 第25回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成27年11月6日(金) 午後7時～8時30分
開催場所	上十条ふれあい館
出席者	部会役員：栗橋部会長、竹内副部会長 事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、徳田、荻野、根本 コンサル：都市計画同人・立野
参加者	5名(部会役員を除く)
議題	地区内における空家の状況について 1. 空家の定義 2. 国や北区の取組 3. 部会での取組 4. グループディスカッション

議事要旨

説明・報告

- 総務省統計局の「住宅・土地統計調査」における空家と、平成26年11月に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」の空家とは、「空家」の定義が異なるとの説明がありました。
- 北区では、空家に関する条例化は、現在検討段階です。ただし、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねない特定空家等については、来年度区内全域で建築行政として、調査を行うとのことで、空家に関する情報や利活用の提案があれば、お伝え頂きたいとのことでした。



【第25回十条西ブロック部会の様子】

議事録

-----部会長あいさつ-----

現在、十条西ブロック部会では、特に大きい問題がある訳ではありません。しかし、日本全国で空家問題が発生しています。特に地方都市の方が多いようですが、当地区でも何軒かの空家があり、権利者がいるので我々がどうすることもできないものの、防犯・防火の観点からすると、放置している訳にもいかないのです、関心を持っていく必要があると思います。

本日、皆さんにも関心を持っていただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

-----空家の定義について-----

【コンサル】

空家問題がいつから始まったのかという点から説明していきます。総務省統計局が5年ごとに住宅・土地統計調査を行っており、平成25年の調査では日本全国の空家が820万戸に上っています。これまでも空家が増加しているものの、平成25年では全住宅に占める空家の割合が13.5%を占めています。

更に、現在少子高齢化のなかで、日本の人口は減少しているため、住宅の需要も減少し、しいては空家の増加が予想されます。

ただし、総務省が定めている空家は、大きく分けて4つあります。まず始めに、二次的住宅、これには、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する別荘用の住宅、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに使用する住宅、次に、賃貸のために空家になっている賃貸用の住宅、新築・中古を問わず、売却のために空家になっている売却用の住宅、更に転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など、色々なものが含まれています。

平成25年の空家820万戸の内訳を見ていくと、その半数以上が賃貸住宅です。

ただし、この賃貸住宅というのも、アパート1棟の部屋が空家となっている訳ではなく、1棟アパート内で空き部屋の数を集計しているものも多い状況です。

都道府県別の空家率を見ていくと、空家率の高い都道府県は山形県をはじめとする地方都市となっています。東京都自体の空家率は、空家率の低い都道府県の6位に位置しています。

東京都の空家率は、平成20年に10.8%であったものが、平成25年には10.9%と、その差は0.1%の増加に止まっています。

空家問題は、日本という国全体の問題として危惧されており、東京都だけの問題として危惧されている訳ではありません。

空家問題が顕著な地方都市では、独自に色々な条例をつくり、空家対策を進めています。

こうした状況に対して、平成26年11月、議員立法によって「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立しました。

個々の自治体で条例化して、空家対策を進めるには色々難しい点も多かったのですが、特別措置法という法律に基づき、空家対策を行おうとする自治体に支援策を講ずるものです。

しかし、この特別措置法で定めている空家は、総務省の調査で定めている空家とは異なりません。

空家の中でも、適切な管理が行われず、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねない空家等を指しています。

具体的な内容としては、地震や台風による強風によって、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある空家、肺がんの原因となるアスベストをはじめ、浄化槽の破損等による排水等の流出や臭気問題を生みかねないような、放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある空家、法律上の景観保全地区はもとより、窓ガラスが割れたままに放置されているなど、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている空家、立木の問題に係わりを持つ、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である空家と、言ったものが特定空家等と解釈されています。

特別措置法によってどのような支援が行われるかと言いますと、1. 市町村による計画の策定等の支援、2. 空家等についての情報収集の支援策、3. 空家等及びその跡地の活用に対する支援策、4. 特定空家等に対する助言又は指導、命令、勧告、そして強制執行といった措置ができようにする、5. 財政上の措置及び税制上の措置等の5つがあります。

特別措置法ができたからといって、今すぐに空家対策が自動的に進められる訳ではありません。この特別措置法のもとに、各自治体が空家対策をすすめるための法律が整備されたというものです。

-----国や北区の取組-----

【コンサル】

特別措置法の具体的な意義としては、これまで各自治体がバラバラに作成してきた空家適正管理条例が、特別措置法という法律的な後ろ立てを得たことです。

そのことにより、適正管理条例によって行われる、所有者に適正管理を義務づける、所有者に助言や指導を行う、所有者に勧告や命令を行う、改善がみられない所有者の名前を公表する、更に、罰則を科したり、あるいは行政代執行を行うなど、どの段階までの対応を条例化するかは、個々の自治体の判断によりますが、こうした条例化を法律の上から支援するのが、特別措置法です。

北区では、空家適正管理条例などの対応については検討段階であります。

次に、空家活用の話ですが、以前にも色々と説明してきましたので、新たに付け加わった活用策についてのみ、ご説明します。

単に、空家を取り壊す等と言った対策だけではなく、空家の利活用ということも対策を進める上で大切になります。その一つとして、空家バンクといって、自治体で空家に関する情報を収集し、買い手や借り手を探すものです。

次に、シニア層の持家の流動化というもので、一般社団法人移住・住みかえ支援機構という機関が、50歳代以上の方々から持ち家を借り上げ、子育て層に転貸する事業を行っています。

更に、DIY型賃貸の普及というもので、新たな賃貸契約のあり方を示しています。具体

的な内容としては、通常、賃貸住宅等に係る修繕や模様替えはオーナー側が対応することによりますが、これを借り主が費用を負担して、自分好みに修繕や模様替えを行わせる考え方で、退去時も原状回復を借り手に求めないというものです。

こうした考え方であれば、オーナー、あるいは借り手側、双方の経済的な負担を軽減されるものとして提案されています。

居住支援協議会による支援というのは、平成 27 年から空家問題に対して、各々の立場の者がバラバラに対策を考えるのではなく、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する組織をつくることにより、一定の質が確保された空家等については賃貸住宅として適切に供給していこうとするものです。現在、都内では3つの居住支援協議会が立ち上がっています。

その他、空家の公的スペース活用、旅館業法の規制緩和により、空家を宿泊施設としての活用する方法、空家管理代行サービス、中古住宅の買い取り・再販、シェアハウスとしての活用等といったものがあります。

現在、北区で行っている支援策としては、一定条件に合致した老朽家屋を除却する際に、助成金を交付する老朽家屋除却支援事業があります。

-----部会での取組み-----

【コンサル】

最後に、こうした空家問題に対して、部会として何をやるかとしているかをご説明します。

上十条三・四丁目地区における空家の現状を把握するため、皆様とまち歩きなどを行いたいと考えております。

そこで、本日は空家活用方策について、皆様と意見交換させていただきたいと思えます。

不審者対策、夜回りなどといった防犯・防災パトロール、高齢者や災害時要支援者の見守り、空家利活用、あるいは行政への提言などについて、グループ討議ができればと考えております。

【部会長】

一つ一つ聞いていけば、ごもっともな内容なのですが、空家にも所有者がいるので、空家だからといって、我々が勝手なことはできない。ましてや北区の方では空家適正管理条例などはまだ出来ていない。

【区】

条例を制定しなければならぬという訳ではありません。ただし、危険性のある特定空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく条例化を進めたいと聞いております。

来年度には、北区内の特定空家等の調査を行うとのことです。

また、空家の利活用については、別の部署で検討を行っており、情報提供をお願いしたいとのことでした。

【部会長】

この十条西ブロックでは、どれだけ空家があるのか。

【区】

現在は把握できていません。

【部会長】

条例ができた上で、我々住民が動いた方が効率的だと思うが。空家は年々、増えていく傾向にあるのならば、空家対策という囲いがなければ、空家を探して、マップを作成しても、無駄な時間ばかりかかってしまうのではないか。

所有者の状況も色々であり、支援策が揃った中でないと意味がないのではないか。

【区】

空家の所有者が誰であるか等の調査は、行政の役割であり、特別措置法のなかで、固定資産税等の納税者の方面から割り出すこととなります。

今回、空家問題を取り上げさせていただいている背景は、防災まちづくりの側面からであり、空家対策そのものを考えている訳ではありません。

防犯や防災といった側面から、見回りを行っている町会の立場を踏まえて、空家あるいは空家化しそうな建物を活かせればと考えております。

当初、今年度で終了となる予定であった北区の老朽家屋除却支援事業も支援期間が伸びるとの話もあります。

空家問題については、ソフト面とハード面の両方から進めていきたいと思います。

空家の定義でも、行政側が問題としているものと、皆様がお感じになっている空家の定義が違うとか、地区内での状況を把握しながら、まちづくりのなかでハード面で活かせるものについては、北区として活かす方法を考えていきたいということです。

【部会長】

ソフトとハード面でやることは良いことですが、ハード面での対応は、できればよいではなく、やるという決意が欲しい。

そうでなければ、住民がソフト面で対応しても意味がない。

ソフト・ハードの両面から対策を行っている自治体もあるでしょ。

また、アパートの空き部屋を宿泊施設として利用するといっても、法律で罰せられたという事例もある。

我々が心配しているのは、戸建て住宅の空家です。

資料の13頁に空家の数が8棟と書いているが、調査はしているのか。

【区】

目安として確認した数です。

【部会長】

空家問題は、これからも重要な問題となるが、漠然とした話だけでは、人は関心を持たない。本日、見えられた方々からの意見を参考にしてください。

【区】

本日の部会に先かげて、空家の調査を行いました。詳しい内容等はプライバシー等の問題もあり、資料には具体的な状況は示しておりませんが、こちらの資料について、説明させていただきます。

【コンサル】

10月13日の火曜日、天気は快晴の日に、地区内を歩いて空家の判定を行いました。

むやみに人様の敷地内に入ることができない中で、空家であるか否かの判断は、非常に難しいものです。

そこで、判断の方法としては、表札が取り外された形跡や、表札の名前をテープ等が覆っていないか、郵便受けの投函口をテープで覆っていないか、門扉や木戸などに施錠あるいは木が打ち付けられているか、窓にカーテンがかけられておらず、家具等の影が見られないか、更に道路に面して設置している電気の検針器が動いていないか、あるいは取り外されているかといった点から、対応させていただきました。

今回の調査では、こうした判断基準に基づいた結果です。

ただし、賃貸アパート等の部屋で、空き部屋となっているものについては、数えていません。アパートであれば、全ての部屋が空いている場合だけを数えています。

【部会長】

アパート等の空き部屋は、オーナーが自分の資産なのだからそれなりに活用を考えるだろう。

空家といっても、我々が問題にしているものとは異なるように思います。

鉄骨や鉄筋コンクリートでできている空家は何か活用させるようなことが大切です。

皆さんの家の周りで空家で困っていることをはじめ、空家はありますか。

【参加者】

防犯や防災といった面で危惧されている。多分、家の周りには4件の空家があります。

【部会長】

その空家は、木造ですか。倒壊の危険性等はありますか。

【参加者】

木造モルタルで、あまり状態が良くないものもある。

【部会長】

その空家は、売却する意思があるんでしょうかね。

【参加者】

3件はある程度所有者が分かる。

親御さんが亡くなって、子供さんは別に家を建てて、そちらに住んでいます。

【部会長】

高齢の親が亡くなって、空家となるケースがこれから増えていくと思います。

空家のマップを作るのもよいが、我々が空家を見つけた際、北区はそれらの空家に対してどうするのか。今の段階では、条例化もされていないのでは、どうにもならないのではないか。

状況を知ること大切だが、ハード・ソフト面での対策が揃っていないければ、意味がないのではないか。

【区】

特別措置法が交付されたことを契機に、危険な空家については、指導・勧告を行えるようにしていきますし、まだ利活用できるものについては、利活用していただけるようなアプローチをしていきたいと思います。

【部会長】

区の方で、利活用できるものを選んで、事例を作らないと話が進まないと思います。

【区】

なんとか、モデルとなるようなものを作って参りたいと思います。担当部署は住宅課となるかと思いますが、この問題については連携しながら進めていきたいと思います。

【副部会長】

ハード・ソフト面での対策が揃わないと、我々としては動きづらい。

利活用できる空家であれば、グループ・ホームであったり、待機児童のための保育園等への活用等も良いかと思います。空家でも、まだまだ活用できる建物も多いと思います。

【部会長】

空家となっている家の情報を公開する方が、利活用は進むのではないか。

【区】

住宅課と相談した上で、検討していきたいと思います。

【区】

今回の部会では、空家に関する情報を皆様から上げていただければ、幸いかと思っていました。

【部会長】

空家に関する情報は、皆に声を掛ければ集まるが、問題はその後、どうしてもらえるのかです。一緒に、まち歩きをするというが、時間的な問題もあるだろう。

【区】

今回のご意見を持ち帰り、区として、空家対策としてどのようなことができるかを整理した上で、お願いしたいと思います。

【参加者】

居住者が施設等に入っている住宅も空家というのでしょうか。権利者の所在が分からない空家は大変だと思うが、こうした住宅も空家なのだろうか。

【区】

総務省で定めている空家は、所有者が明確か否かではなく、居住者の実態状況によって判断しています。

特別措置法における特定空家等というものは、いざと言う時に倒壊の危険性があるものとなります。

【会員】

北区では空家問題の担当部署は作らないのですか。

【区】

現時点では、担当部署を設ける考えはありません。住宅課、環境課、建築課などの部署が連携して対応を図ることになろうかと思えます。

【副部長】

今、分かる範囲内で、空家を地図に示しましょうか。

【コンサル】

お手元の方に、地図をご用意してありますので、空家と思われる建物に色をお付け頂けると助かります。

-----住宅地図へのプロット作業-----

(町会ごとに空家だと思われる建物をプロットしました。その結果、上十条三丁目では 6 棟、上十条四丁目では 10 棟の建物が挙がりました。)

【部長】

必要な時には、町会の方で情報収集に協力します。

-----閉会-----

【副部長】

実際に、空家と思われるものを地図に書き込んでみると、8 棟以上に増えています。

空家をどのように活用していくかは今後の課題ですが、住民、町会、区役所が話し合っ
て、安心・安全のまちづくりをこれからも進めていきたいと思えます。

本日はありがとうございました。