

# 平成29年度 第3回東京都北区空家等対策審議会議事録

日時：平成29年11月10日（金）  
午前10時00分～午前11時00分  
場所：北とびあ 7階 第2研修室

## I. 出席委員（16名）

委 員 (敬称略、順不同)			
高橋 雅夫	内山 忠明	近藤 徹	木佐貫 正
小林 勇	手塚 康弘	岩澤 俊宏	市川 博三
石山 成明	齋藤 邦彦	峯崎 優二	早川 雅子
都築 寿満	石原 美千代	横尾 政弘	荒田 博

## II. 欠席委員（5名）

委 員 (敬称略、順不同)				
鶴菌 利弘	村瀬 智行	青山 勝	平松 一隆	尾崎 眞一

## III. 傍聴者（1名）

## IV. 公開・非公開の別

公開

## V 議 事

### 1. 開 会

稲垣住宅課長	<p>定刻となりましたので、ただ今から、第3回東京都北区空家等対策審議会を開催いたします。本日はお忙しい中ご出席を賜り、誠にありがとうございます。本審議会の事務局を務めます住宅課長の稲垣でございます。</p> <p>どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>これより進行につきましては、高橋会長にお願いしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。</p>
--------	--

### 2. 出席者委員の報告

高橋会長	<p>本日は、第3回東京都北区空家等対策審議会でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。</p> <p>それでは、第3回東京都北区空家等対策審議会の開催について、出欠確認を事務局からお願ひいたします。</p>
------	--

稲垣住宅課長	<p>ご報告の前に、「審議3-4 東京都北区空家等対策審議会名簿」で委員の名簿の変更がございます。お手元の資料をご覧ください。警察署及び消防署の職員選出の7番 王子警察署長、前中島委員の後任で鶴蘭 利弘委員が新たに加わっております。どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、本日の出欠状況を報告いたします。</p> <p>欠席委員は、鶴蘭 利弘委員、村瀬 智行委員、青山 勝委員、平松一隆委員、尾崎 眞一委員。以上、計5名の欠席があります。</p> <p>「東京都北区空家等対策審議会条例第6条第2項」の規定により、2分の1以上の出席をいただきましたので、本日の審議会は成立していることを報告いたします。</p>
高橋会長	<p>本審議会が成立していることを確認いたしました。</p> <p>それでは、議事に入る前に傍聴人の入場を認めます。</p> <p>≪ 傍聴人（1名）入場 ≫</p>

3. 資料の確認	
高橋会長	それでは、資料の確認を事務局お願いいたします。
稲垣住宅課長	<p>お手元の次第を元に、資料の確認をさせていただきます。</p> <p>≪ 次第に沿って配付資料を読み上げ ≫</p>

4. 議事進行	
高橋会長	それでは、議事に入ります。まずは、「議題（1）北区空家等対策計画（案）について」、事務局お願いいたします。
稲垣住宅課長	<p>それではご説明いたします。前回、「北区空家等対策計画（素案）」についてご審議いただきました。その内容を基に、北区空家等対策庁内検討委員会の意見を踏まえ、このたび、配付資料：審議3-1「北区空家等対策計画（案）」を仕上げました。</p> <p>主な改正点として、審議3-2「北区空家等対策計画（素案⇒案）主な変更点」としてまとめてあります。照らし合わせながら説明をお聞きください。</p> <p>前回の素案の段階で説明させていただきましたので、今回は主な変更点を中心に説明していきます。資料をめくっていただき、目次をご覧ください。</p> <p>≪ 目次の修正箇所を説明 ≫</p>

稲垣住宅課長	<p>それでは、第1章から説明をいたします。</p> <p>《 案に沿って、第1章の修正箇所を説明 》</p>
高橋会長	<p>ただ今、第1章の変更点についてご説明いただきましたが、何かご意見等はございますか。</p>
木佐貫委員	<p>4ページの用語の定義のイメージの図で、「空き家等」と「空家等」がありますが、読み方は同じですか。</p>
稲垣住宅課長	<p>「き」が入っているものも、入っていないものも、読み方は同じです。</p>
高橋会長	<p>第1章の変更点につきまして、他にご意見等ございますか。よろしければ、次に第2章について説明をお願いします。</p>
稲垣住宅課長	<p>それでは、第2章を説明いたします。</p> <p>《 案に沿って、第2章の修正箇所を説明 》</p>
高橋会長	<p>ただ今、第2章の変更点につきまして、何かご意見等ございますか。</p>
小林委員	<p>5ページの中ほどに、「新築物件や別荘等の二次的住宅（その他の空き家）」という表現になっていますが、「二次的住宅」は「その他の空き家」に入らないはずなので、カッコ書きは不要ではないでしょうか。</p> <p>14ページの4行目、「所有者等の確認は困難である、等の現状があります」とありますが、市町村では庁内で納税者情報の開示ができるので、区から都に確認することはできるのではないのでしょうか。</p>
稲垣住宅課長	<p>5ページの「その他の空き家」については、下に注釈も入れてありますが、もう一度用語の定義についてしっかりと確認いたします。</p> <p>14ページの「所有者の確認は困難である、等の現状」と書いてあるのは、あくまで「未登記物件や所有権移転登記がなされていない空き家等」についてですが、ご指摘いただいた通り、税情報の開示と誤解をされないように追記いたします。</p>
木佐貫委員	<p>9ページの「耐震基準については、旧耐震基準の空家等が1,080件で全体の84.5%」とありますが、「旧耐震基準」とは（耐震基準が改正される前の）昭和55年以前ということでしょうか。</p> <p>また、「老朽度・危険度判定基準に照らして、老朽度・危険度総合判定を行いました」とありますが、「老朽度・危険度判定基準」とはどのような基準で判定しているものですか。</p>

	<p>10ページの図10に「老朽度・危険度総合判定ランク」とありますが、ABCDのランクはどのように分けているのでしょうか。</p>
稲垣住宅課長	<p>「旧耐震基準」と「新耐震基準」については、ご指摘の通りです。表記については「昭和56年以降」等を入れるようにします。</p> <p>図10の判定基準については、どのような基準であるかについては、図が離れてしまって恐縮ですが、次の11ページの図11「老朽度・危険度総合判定ランク」が判定の基になっています。内容は、平成28年度に実施した北区空家等実態調査の報告書を抜粋していますので、出典を記載して誤解のないように校正いたします。</p>
小林委員	<p>要望ですが、15ページの「空き家の譲渡所得3,000万円特別控除」については、要件が厳しいため、要件緩和の要望を国に対して行っていますが、例えば市区町村からも要件緩和の要望はできるのでしょうか。</p> <p>例えば、被相続人が老人ホーム等に入ってしまうと要件適用しない、相続発生以降3年間の年収要件があるがこれも延期してほしい。相続以降の貸付は一切まかりならない等、市区町村からも可能であるなら、こういった要望を上げてもらいたいです。</p>
住宅課	<p>3,000万円特別控除に関しては、国土交通省から経由して、東京都で各自治体との連絡協議会があり、そこで説明等も受けています。会議の場で要望として上げていきます。</p>
高橋会長	<p>第2章の変更点につきまして、他にご意見等ございますか。よろしければ、次に第3章について説明をお願いします。</p>
稲垣住宅課長	<p>それでは、第3章を説明いたします。</p> <p>《 案に沿って、第3章の修正箇所を説明 》</p>
高橋会長	<p>ただ今、第3章の変更点につきまして、何かご意見等ございますか。よろしければ、次に第4章について説明をお願いします。</p>
稲垣住宅課長	<p>それでは、第4章を説明いたします。</p> <p>《 案に沿って、第4章の修正箇所を説明 》</p>
高橋会長	<p>ただ今、第4章の変更点につきまして、何かご意見等ございますか。</p>
近藤委員	<p>全体的に利活用の方策について書かれていますが、23ページの「(2) 建て替え困難な物件の対応」で、「流通に乗りにくい空き家</p>

	<p>等」の対策を講じていくという内容ですが、建物を除却した後の跡地についても、やはり流通に乗りにくいものは出てきます。例えば、24 ページの「ア 居住可能な空き家等及び跡地の利活用」には「跡地」も入っているので、23 ページでも「流通に乗りにくい空き家等及び跡地」と「跡地」にも触れていただきたいと思います。</p>
稲垣住宅課長	<p>ご指摘の通り、接道していない土地等、流通に乗りにくい土地もあるので、触れられるかどうか内部で検討したいと思います。</p>
近藤委員	<p>流通に乗せられなくても、例えば火事の延焼を防ぐ空き地であるとか、公の用途としても検討してほしいと思います。</p>
小林委員	<p>22 ページ「(1) 空き家等の所有者等への情報提供」で、「広報誌、ホームページ、チラシ、パンフレット等を活用」とありますが、チラシの配布方法はどのようにお考えですか。前回お話したように、固定資産税や都市計画税については東京都の管轄になりますが、納付書発送時にパンフレット等を同封するのがよいと思います。</p> <p>同じく 22 ページ「(2) 空き家等の所有者等からの相談窓口の充実」で、相談窓口については、専門家団体に依頼して月に 1～2 回電話相談日を設ける等、来庁しなくてもいいような形も作ってみてはいかがでしょうか。</p> <p>23 ページの「ウ 空き家等の良質化及び危険な空き家等の除却支援」については、支援の中に固定資産税や都市計画税の軽減化や、優遇措置の期間を数年間延長する等も検討できないでしょうか。</p> <p>24 ページの「ア 居住可能な空き家等及び跡地の利活用」で、マッチングするにはデータベースの構築がありますが、データベースは公開を予定していますか。公開するとしたらどのような形にしますか。予算面のことも含め、その点どうお考えでしょうか。</p> <p>24 ページ「イ」の「瑕疵担保保険の活用」については、実は空き家には瑕疵担保保険は関係ありません。売却の時に買主の保護のために瑕疵担保保険をつけますが、空き家が倒壊して近隣へ損害を与える等、空き家の賠償責任保険には空き家保険というのがあってカバーしています。この辺りは精査してください。</p>
住宅課	<p>チラシについては、協議会で、北区として啓発周知に関して東京都に強く要望していますが、現状いい回答は得られていません。引き続き、要望していきたいと思っています。</p>
稲垣住宅課長	<p>電話相談については、様々な相談を住宅課で受けているので、窓口での案内で「こういった相談があります」等の説明をしていきます。追記を検討したいと思います。</p>

建築課	3,000 万円特別控除以外に、都市計画税や固定資産税で控除というものができないかという話ですが、機会がありましたら、東京都の都税の担当部署に申し入れをしていきたいと思いをします。
稲垣住宅課長	<p>瑕疵担保保険の他に空き家保険がある、とのご指摘をいただきましたので、空き家保険について勉強させていただきます。</p> <p>データベースはまだ構築している段階で、段階を追って進めていきます。時間はかかりますが、段階を追ってどのような方法が相応しいか検討していきます。</p>
住宅課	<p>補足ですが、空き家の情報提供については、元々特措法の中で国交省が出したガイドラインでは、内部で使うためと明記されています。その中で今、国交省が外部提供について調査をしているところです。試案について資料が来ていますが、今のところ、条件が所有者の同意を得たもの、というのが壁になっているようです。</p>
小林委員	<p>除却後の跡地の再利用の問題など、例えば所有者がある程度希望があった時に上がってくるようなデータベース等、中々難しいと思うが、そういうデータベースができるとありがたいと思いをします。</p>
都築健康福祉部長	<p>文章の表現についての確認ですが、22 ページ「(1) 空き家等の所有者等への情報提供」で、「また、少子高齢化社会において、空き家等及び空き家等に陥る所有者等の多くは、高齢者等です。」とありますが、「高齢者等」の「等」は障害者等も想定しているのでしょうか。もしそうならば、バックデータをお持ちでしょうかから確認をしたいです。そうでないのなら、この「等」は必要ないと思いをします。</p> <p>「空き家等及び空き家等に陥る所有者等」という表現も分かりにくいです。</p> <p>また、「直接 IT を利用して情報を取得する機会や」の部分は、「直接 IT を利用して情報を取得する機会」が少ない、ということをお願いしたいと思うのですが、この文章ですと意味が読み取れないと思いをします。</p>
稲垣住宅課長	<p>22 ページ「また、少子高齢化社会において、空き家等及び空き家等に陥る所有者等の多くは、高齢者等です。」の「高齢者等」の「等」には障害者という意味ではございません。誤解を招いてはいけないので「等」は取り除きたいと思いをします。この辺りは庁内検討委員会でもいただいたご意見を基にしていますが、今一度、内容が分かりやすい文章を検討いたします。</p>
高橋会長	<p>第 4 章の変更点につきまして、他にご意見等ございますか。よろしければ、次に第 4 章について説明をお願いします。</p>

稲垣住宅課長	<p>それでは、第5章を説明いたします。</p> <p>《 案に沿って、第5章の修正箇所を説明 》</p>
高橋会長	<p>ただ今、第5章の変更点につきまして、何かご意見等ございますか。</p> <p>貴重なご意見どうもありがとうございました。</p> <p>事務局は、委員からいただいた意見などを十分に参考としていただき、今後の事務を進めていただきますよう、お願いいたします。</p>
稲垣住宅課長	<p>はい、今回の北区空家等対策計画（案）について、ご意見等がございましたら、11月15日（水）までに事務局へお寄せいただきたいと思います。</p>
高橋会長	<p>それでは、11月15日（水）までお寄せいただきましたご意見は、事務局で整理していただき、会長である私と事務局で協議のうえ、会長一任でまとめ上げていきたいと思っております。</p> <p>皆様よろしいでしょうか。</p> <p>《 委員の了承 》</p>
高橋会長	<p>ありがとうございます。それでは次の議題に入ります。</p> <p>（2）今後のスケジュールについて 事務局お願いいたします。</p>
稲垣住宅課長	<p>（2）今後のスケジュールについて ご説明いたします。</p> <p>《 配付資料：審議3-3 今後のスケジュールに基づき説明 》</p>
稲垣住宅課長	<p>パブリックコメントについてご説明いたします。募集期間は12月11日から1月15日までで、住宅課、区政資料室、北区ホームページ、図書館、地域振興室で、北区空家等対策計画（案）の閲覧ができます。</p> <p>パブリックコメントでお寄せいただきましたご意見は、事務局でまとめまして、次回の第4回東京都空家等対策審議会にてご審議いただきたいと思います。</p> <p>どうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>最後に注意点がございます。</p> <p>次回の第4回東京都空家等対策審議会は、場所が変わり、北とびあ15階ペガサスホールです。予め開催通知を郵送いたしますが、くれぐれもお間違いがないよう、お願いいたします。</p>

高橋会長	ただ今の説明について、何かご意見等ございますでしょうか。それでは、(3)その他 について、事務局お願いいたします。
稲垣住宅課長	特にございません。

## 5. 閉 会

高橋会長	これにて、本日の議題は終了しました。 皆様のご協力により滞りなく審議会を進めることができました。 ありがとうございました。マイクを事務局にお返しいたします。
稲垣住宅課長	ご審議ありがとうございました。 次回の審議会は、2月9日金曜日 10時から、北とぴあ 15階ペガサスホールです。 どうぞよろしくお願いいたします。本日はどうもありがとうございました。



署名委員

高橋 雅夫

---

署名委員

内以忠明