

<p>駅西ブロック 第30回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成27年11月10日（火）午後8時～9時45分
開催場所	上十条区民センター「上十条ふれあい館」第1ホール
出席者	<p>【部会役員】阿部部会長、飯田副部会長、金子副部会長、望月役員、山崎役員、山本役員、石原役員、伊東役員</p> <p>【事務局】 十条まちづくり担当課：岩本課長、徳田主査、荻野主事、根本主事 十条駅西口再開発相談事務所：内田所長、木下主査 コンサルタント：野口、川田（まちづくり研究所：ブロック部会担当）</p>
参加者	11名（部会役員を除く）
議題等	<p>議題</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 空家とは 2. 国や他区の施策 3. 空家及び跡地活用の事例 4. 北区の空家の現状 5. 北区の取組の方向性 6. 部会での取組 <div data-bbox="368 1111 1430 1702" data-label="Image"> </div> <p>【第30回駅西ブロック部会の様子】</p>

議事要旨

----- 駅西ブロック部会長あいさつ -----

協議会会則に従いまして、協議会役員会の互選により今年度部会長に選出されました阿部です。今回の部会は、昨今社会問題となっています空家問題を切り口に、十条駅西地区の防災まちづくりへの取組につなげていきたいと思っています。事務局から空家問題に対する説明をしていただいた後に、皆さまと地区内の空家の状況確認等を踏まえ、グループディスカッションを行っていただきます。本取組を通して協議会の活動を実りあるものにつなげていきたいと思っています。

○ 議 題

----- 空家問題について -----

配布資料及びスライドに沿って、ブロック部会担当コンサルタントより、以下を説明いたしました。

1. 空家とは

背景として、空家が増加していることが全国的な社会問題となっており、北区でも例外でなく検討していきたいと考えています。今年5月に国の法律「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という）が施行されました。

空家の定義として、「住宅・土地統計調査」で示されている、その他の住宅が転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅などに該当し、空家の判断が難しいものも含まれます。もう1つの定義として、国の特措法で「特定空家等」とされているもので、不利用が常態となっている建築物、工作物およびその敷地で、そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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状態にある空家等と定義されています。

2. 国や他区の施策

2013年住宅・土地統計調査によると、総住宅数に占める空家の割合は13.5%、さらにその内の「その他の空き家」は約318戸あり、放置すれば放火や侵入の恐れや近隣住環境への悪影響等が懸念されます。平成22年より国に先行して自治体が条例を制定し、現在400以上の自治体が空き家対策条例を制定しています。23区内では、新宿区・台東区・墨田区・品川区・大田区・渋谷区・中野区・豊島区・足立区が条例化、その内6自治体では代執行（老朽化して倒壊などのおそれがある空家を自治体が所有者に再三指導勧告して従わない時は、行政代執行で取り壊せるようにする規定）を規定しています。

3. 空家及び跡地活用の事例

条例規定のない文京区では、平成26年度より「空き家等対策事業」として、空家所有者からの申請に基づいて、除却跡地の行政目的利用（防災広場など）を検討する事業を行っています。駅西地区では密集事業も導入されているため、適地があれば公園や広場整備へつなげることも可能です。

多摩地区や神奈川県横須賀市では、自治体が空き家バンクに取り組んでおり、地域の宅建協会や不動産業者等と協力して、情報提供などを行い空き家利活用の需要と供給を結びつけてい

る事例もあります。

4. 北区の空家の現状

平成22年度に住宅課は、区内17地区を選定し、空家の調査と所有者アンケート調査を実施しました。駅西地区では、十条仲原二丁目地区（約7ha）が選定され、107戸が空家と推定されました。その内賃貸の割合が8割を占めていました。その調査をもとに、現在空家の利活用策の検討を行っています。

また、空家を除却する取組みとして、建築課では、平成25年から27年度の3カ年間で老朽家屋除却支援事業を実施しています。

さらに十条まちづくり担当課では、不燃化特区のみで適用される制度である、老朽建築物除却支援事業、並びに戸建建替え促進支援事業を実施しています。建替え促進支援制度については今年10月に補助対象条件が緩和されましたので、詳しくは本日配布のパンフレットをご確認ください。

5. 北区の取組の方向性

北区の取組の方向性としては、以下のように考えています。

ハードの取組では、①特定空家等への措置については、建築行政が担当し、②老朽建築物の除却支援については、まちづくり行政及び建築行政が担当します。

ソフトの取組では、空家利活用の検討として、住宅行政が担当します。地域特性や現状をふまえて、ソフト・ハードでの取組を検証していくことになります。

6. 部会での取組

本部会では、十条駅西地区の防災まちづくりの推進を目的に、除却や建替えの対象とすべき空家や、広場用地確保に向けた空家の把握を、最初の取組の方向性とすることを提案します。まず、駅西地区の現状を把握するために、本日の事前学習や地図確認、さらに次回まち歩きを行うことを提案します。次に、それらを基礎資料として、その後の活用方策を部会にて検討していきたいと考えております。

-----質疑応答-----

【参加者】机上の地図をみると、73号線の事業認可を受けた状態での道路の予定地や、駅前再開発の予定など、整備担当として今までと矛盾するような準備を感じる。今まで通り、ここは道路だから関係ないとか、駅前のビルが建つからここは関係ないとか、そういう態度で臨むのがこれまでのスタンスだったと思うので、非常に矛盾を感じている。真実性を出す話し合いになるのかどうか気になる。

【参加者】本日来る意図として、道路計画に関連した空家問題なのかなという意識があったが、どうも違っているような気がする。道路計画のしるしも全くなく、たったこれだけの人たちで何を話せばいいのだろうか。あまり意図が分からず唐突な感じがする。また、国が法律を作る前に、空家についての条例が東京の中でもいくつか既にできている。北区では、平成23年に調査の報告が出た。この場で皆さんの意見を聞こうということなのかもしれないが、これまで条例をつくる検討

に至っていないのはなぜなのか。

【北区】 今回の空家の取組の主旨については冒頭で述べましたが、これまでブロック部会が北区の一方的な説明な場であったという反省点があり、幹事会でも改善が必要という意見があり、参加者が取組やすい話題で進めていくべきだという方向性となりました。この協議会の目的として「協議会で取組める防災まちづくり」であり、その切り口として空家問題から入っていこうということです。地図において事業はあえて落とし込むことはせずに、市販されている住宅地図をベースに現状を把握していこうというためにお示ししているものですので、ご理解願います。

なお、マップ作りにつきましては、今回参加者が少ないこともあり全地区を調査していくのは困難なことも想定されますので、次回まち歩きを行います。方法についてはこれから検討していきます。

また、平成22年度に北区にて空家調査を実施した部署と、特措法に基づく条例化を検討する部署は異なります。調査は、あくまでも空家の利活用を目的に行いました。ご質問のあった危険と判断される老朽家屋への対応は建築行政であり、特措法に基づいてその対応を行います。

【北区】 73号線や再開発事業の区域が記されていないということでしたが、当然事業認可されている区域や、都市計画決定している区域、その他の事業について明確にすべきだというご意見はごもっともです。しかし今回については、身近な社会的問題を切り口に、皆さまが協議をしながら全体的なまちづくりの課題に向けていこうとするものです。今まで行政側の一方的な説明から、少し違った趣向にした方がよいというご意見もいただいていますので、このような形をとらせていただいています。防災・防犯上問題のあるような空家を別の視点でとらえていただきたいと思います。

また、条例化については、先行して進めている自治体もありますが、今回説明しました特措法が国で整備されましたので、それを踏まえて北区でどうすべきか検討を進めているところです。建築課や住宅課が担当になりますが、具体的になりましたらブロック部会でも報告させていただきたいと思います。

-----グループディスカッション-----

上十条二丁目をAグループ、十条仲原一丁目・二丁目をBグループとして、各々2テーブルに分かれて意見交換を行いました。意見を付箋紙に書き出し、気になる空家等についてシールを地図に貼っていきました。

Aグループディスカッション意見抜粋

- ・案内チラシは2週間程度前ではなくて、計画的にもっと前からこういうことをやりますと案内しないと人は集まらない。まちづくりをやるのであれば、皆さんの賛同を得て意見を聞いて行う、それがまちづくりではないか。
- ・東京都は道路をつくるだけで北区にまちづくりを任しているなら、代替地を考えてほしい。
- ・まちづくりをつくるプロの方がいるのだから、そういう人たちとコミュニケーションをとってやらないと北区はバラバラになる。
- ・全額自治体（神戸市）が負担して除却して、しかも固定資産税はゼロにする、さらに住民の活動に

対しても補助するという事例を新聞で読んで北区に意見を出した。今回まったく取り上げなかったが、どうなっているのか。

- ・空家バンクも紹介あったが、普通に賃貸をやっている人からすれば、経営圧迫になる。片や補助金もらってやっているわけだから。
- ・個人の財産権の問題があるので、勝手に危ないところをシール貼ってなんてことはできない。
- ・持ち主のない空家というのではないと思う。しかし持ち主が分かってもなかなか世間体もあって言い出しにくいだろう。ただただ空き部屋が増えていくようなところに対して、北区がSOSをとって対応するならよい。
- ・本当に困っている人というのは、固定資産税など支払えず滞納しているだろう。そういうところから北区で調べ探していくべきだ。
- ・今回空家の定義がいくつか示されたが、北区が行った空家調査の対象とした空家の定義はどういうものなのか、はっきりしない。また分かった空家のうち、何件が本当に危険な空家（特定空家）に当たるのか知りたい。



上十条二丁目の作業マップ

B グループディスカッション意見抜粋

- ・今回の取組は町会から区へ申し入れしたのか。主導権をどちらがとっているかは大事なことで、区が知りたいことを地域に住んでいる人たちが利用されているような気がしてしまう。
- ・これまでに道路事業は東京都ですということで、移れる場所や代替地を探してほしいと北区に質問しても自分で探してくださいという回答を何度も言われてきた中で、いきなり今回のような取り組みには不信感を持つ。
- ・区は十条全体の住民の受け皿になるべきで、部署や窓口が違う、作る資料が違うというような対応はやめて、全体を大きくまとめることが必要ではないか。



十条仲原一丁目の作業マップ

A-1 付箋メモ

- 地主さんも共同住宅を検討
(2箇所あり)
- 住んでいるが生活感がない
- 赤シールに黒い点は空き店

A-2 付箋メモ

- 空家対策は大切なことですが、どうしても73号線、西口再開発と関連して考えてしまいます。本来であれば今までの話を別として空家対策の話し合いから発展してその後、論じるべきだと思います。
- 2020年に向けて、王子第五小学校の学区内を走る大通りは「トレセン通り」と名付きました。十条の密集地域に住む子どもたちは、思いっきり走る場所もボールを遠くへ投げる場所もありません。トレセン通りの走る十条の空家対策には、是非オリンピックの競技にからめたスポーツスペースを多く望みたいです。



十条仲原二丁目の作業マップ

B-1 付箋メモ

- 空家の情報により行政の支援の仕方を除却費用や税の面だけでなく、再開発を含めての助成を。
- 空家らしい家の家主の意向調査を調べて各々の状況を把握して、個々の対応が必要だと思う。
- 赤シールは空き店舗
- 黄色シールは空家らしきもの

B-2 付箋メモ

- 空き店舗も同じくらい大事なこと！
- 空き店舗を商店街で利用するための原資としていただきたい。
- 73号線計画の立退きにかかる代替地として支援していただきたい。
- 更地にした場合の固定資産税を区で負担してもらいたい。
- 再開発、道路整備で立退く方の転居先として空家を活用してほしい。
- 空き室は空家とは区別すべき。むしろ空き店舗を空家としてとらえるべきでは。
- 共同化を進めるためには容積率の緩和を進めてほしい。

-----各グループからの発表-----

<Aグループ> (上十条二丁目)

- ・上十条二丁目では空家で問題になっているところは少ないので、このままでよいのではないかという結論が出た。
- ・空家、特に賃貸の場合は見つけるのが分かりにくい。借り手がいなくなってくるというのは周囲にとっても気になる場所ではあるので、SOSを出すところを何らかの形で調べられればよいと思う。
- ・空家ということでやっているが、空き店舗もやってほしい。東京都の道路の相談所は、空き店舗を使ってくれと要望が出ていたかと思うが、全く無視して北区へ持って行ってしまったということがある。
- ・家の近くの空家などは住んでいないと分かるが、ブロックが1つ離れてしまうと把握できていないことが分かった。空家でも人がよく通るところなどはそれほど危険ではないのではないかという意見も出た。空家探しをするのなら、道路にかかる方達の代替地に向かうのだと、そういう箇所を調べるのであれば一生懸命になれるし意見も出たのではないかと感じている。

<Bグループ> (十条仲原一丁目・二丁目)

- ・冒頭で都市計画や再開発のことを前提としていないということに疑問が呈されたが、実は移転をせざるをえない方の移転の種地として、空家活用を考えているという流れの中でこのような取り組みになったという話が部会長の説明であった。そうであればそういうことを前提として、また再開発絡みの話しも含めて意見を述べていくことも話し合った。
- ・こちらは商店街も多いので、空き店舗関係の意見も貼り出していった。
- ・空家探しの方はそれほど出なかった。むしろ空き店舗の方が印を付けていった。
- ・今日の議題がやや唐突だったという皆さんの印象があるようなので、議題選びも私たちの要望に沿ったものをテーマに入れていただければと思う。テーマに納得いく形の方がよりスムーズにいくと思う。空家でもよいが、なぜ空家なのかという流れを納得いく形で示していただくほうがよい。
- ・ワークショップなので、仕切り役のファシリテーターをつけていただくことを要望する。
- ・いままでのように区からの説明だけでは同じ形を繰り返してしまうと前から懸念していた。区から道路に関して町会に説明してもらっても、道路のために動くように言われても代替地がないことに対してどうすればいいのか、という意見も多い。そうした意見もふまえて、防犯防災上危険だということを、まずまちの中を見ることも必要なのではないかと私も提案した。

-----閉会：駅西ブロック部会長あいさつ-----

いろいろな意見がでましたが、今までと全く違った形でのブロック部会にご協力いただきましてありがとうございました。問題提起がいろいろありましたが、そういうことも踏まえて、部会が皆さんの意見に沿ってどのように進めていったらよいか、区でも検討いただき、我々も意見を出し合って今後につなげたいと思います。本日はありがとうございました。

以上