

平成29年度 第2回東京都北区空家等対策審議会議事録

日時：平成29年8月28日（月）

午前10時00分～午前11時30分

場所：北とぴあ 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)				
鶴園 利弘	村瀬 智行	青山 勝	平松 一隆	尾崎 眞一

III. 傍聴者（10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2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、委員の皆様にご出席を賜りまして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。よろしくお願いいたします。</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います。よろしくお願いいたします。</p>

2. 出席者委員の報告

高橋会長	本日は、第2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いいたします。 それでは、第2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いいたします。
稲垣住宅課長	前回欠席され、今回初めてご出席されました委員の方々を先にご紹介いたします。 北区の建築関係団体等といたしまして、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会 北区支部長 小林勇様でございます。
小林委員	小林です。よろしくお願いいたします。
稲垣住宅課長	町会及び自治会の代表者といたしまして、赤羽地区町会自治会連合会長でございます齋藤邦彦様でございます。
齋藤委員	齋藤です。よろしくお願いいたします。
稲垣住宅課長	どうぞよろしくお願いいたします。 それでは、本日の出欠状況をご報告いたします。 欠席委員は、中島委員は人事異動で後任の鶴園利弘委員、村瀬智行委員、青山勝委員、竹花委員は人事異動で後任の平松一隆委員、尾崎眞一委員がご欠席ですので、本日は、審議会委員21名のうち16名の委員にご出席いただきました。「東京都北区空家等対策審議会条例第6条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することをご報告いたします。
高橋会長	本審議会が成立していることを確認いたしました。 それでは、議事に入る前に傍聴者の入場を認めます。 << 傍聴者（10名）入場 >>

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	お手元の次第を元に、資料の確認をさせていただきます。 << 次第に沿って配付資料を読み上げ >>

4. 議事進行	
高橋会長	<p>それでは、議事に入りたいと思います。まずは、「議題（１）北区空家等対策計画（素案）について」、事務局お願いいたします。</p>
稲垣住宅課長	<p>「審議資料２－１ 北区空家等対策計画（素案）」の資料をご覧ください。めくっていただきますと、５章立てになっております。</p> <p style="text-align: center;">《 目次に沿って、全体の構成を説明 》</p>
稲垣住宅課長	<p>今日の説明では、章ごとに説明をし、その後に確認をさせていただきます。それでは、第１章から説明をいたします。</p> <p style="text-align: center;">《 素案に沿って、第１章の内容を説明 》</p>
高橋会長	<p>ただ今、説明いただきましたが、何かご意見等はございますか。</p>
小林委員	<p>１ページの「背景と目的」冒頭で１行目に「住宅等の建物、いわゆる「空き家等」とあるが、建物そのものだけが対象であるように見受けられます。</p> <p>３ページに「空家等」の定義があり、敷地も当然入っていますが、例えば、空家等を除去した後に空き地となりますが、その空き地が不法投棄されたり危険物を投げ込まれたりした場合、地域に安全性や衛生上の問題等が出てきますが、その場合の敷地の扱いはどうなりますか。また、この書きぶりはどうなりますか。</p>
稲垣住宅課長	<p>本計画では、建築物だけでなく敷地も含みます。空き地となった場合は、対象とならないので、少し書きぶりが伝わりにくいところがありましたら、９月８日までにご意見や案をいただき、検討したいと思います。</p>
小林委員	<p>建物が建っていれば「敷地」となりますが、仮に特定空家等として除却をした場合、後の敷地が空き地として残ってしまいます。敷地が対象になるなら、建物が除却された後の「空き地」も敷地の対象になるのでしょうか。</p> <p>建物がなければ「空家等」とならないので、空家法の対象にはならないとお考えでしょうか。その辺りをお聞きかせください。</p>

	い。
稲垣住宅課長	適正な管理が行われているのであれば、この範囲から外れるのではと考えています。いずれにしても、適正な管理をしていただくよう、まずは所有者の方に認識を持っていただきたい。書きぶりは少し検討したいと思います。
横尾委員	私が担当のまちづくり部長ですが、その点について、改めてご説明させていただきます。 「空家等」については、「建物があって、それが空き家」のものを対象としているので、「建物が空き家であって、壊されたその後の敷地」については、この法律が適用されません。 「空き家を解体しても、土地が残るではないか」というご質問については、跡地の管理は区でもしっかりと指導していきますが、今回の計画あるいは法律の中では、対象からは除かれている、と私どもは理解しています。
小林委員	売却の時に 3,000 万円控除を受けられますが、耐震制度を満たすか、もしくは解体しないといけません。売りに出しても、売れなければ空き地として残ってしまいます。 書きぶりについては、「住宅等の建築物、いわゆる空き家」とイコールになっているのはあまり上手くないと思います。
内山副会長	確認させていただきたいのですが、北区の空家等対策の中で、空き家を解体した後の「敷地」は対象に含まないというお考えでしょうか。「空き家があって、それが環境上や防災上の問題を発生する」ときは対応しますが、空き家を解体した後の敷地までは含まないという認識の計画という理解でよろしいでしょうか。 計画においては、敷地は含まないという点で、法律と計画とは違うと思っていましたが。
稲垣住宅課長	先ほどの説明で少し誤解があったかもしれませんが、建物があって敷地が残っている場合には計画として入りますが、建物が解体されて敷地だけが残ってしまった場合には、対象範囲から外れると思います。ただ、所有者の管理区分、所有者にきちんと管理をしていただくということは、しっかり指導していきたいということです。
小林委員	例えば、建物は空き家であるけれど、それ自体は何の問題もない。ただし、敷地が放置されていて、植栽等いろいろなもの

	<p>で景観上問題が起こる。</p> <p>それは、空家等の「特定空家等」にすることもできなくもないと思うのですが、本計画の場合は、建物だけを問題としているので、敷地の木が鬱蒼と茂っていてもそれとは関係ない。そういうお考えということでしょうか。</p>
稲垣住宅課長	その辺りも含め、次回までに書き方を検討いたします。
小林委員	例えば、代執行をかけて建物を解体して、その後、空き地になって不衛生な状態になった場合、仮にそれが所有者の責任ではなく不法投棄などによる場合には、法的にどのようなになりますか。例えば、勧告までになるのでしょうか。
横尾委員	<p>内山副会長からご説明がりましたが、まずは「空家等」の定義を明確にする必要があると考えています。</p> <p>「空家等」はまず、建物は空き家でなければならない。先ほどご説明のありました、空き家は別に危険ではないが、木が鬱蒼として台風等で倒れてしまう蓋然性がある、という場合、特定空家等と認定して対応ができます。</p> <p>しかし、建物が存在しないと、この空家法の適用はなくなってしまいます。</p> <p>更地になった所にゴミを投棄した、という場合は、今回の計画では直接の対象とはしていません。不法投棄には廃棄法など適用される法律もあります。ただ、それだけでは中々解決ができないため、23区の中で条例化をしたり、要綱を作ったりして分担して取り組んでいる。</p> <p>今回、お示しはしていませんが、「資料」の中に、ゴミの関係等、庁内で役割分担をしながら指導していくことを記しているため、後ほど「案」の段階できちんとお示しします。建物はきれいに解体されても、敷地の中にゴミ等が残る、ということも留意しながら考えていきます。</p> <p>また、全体の施策については、今後この計画の第2章、第3章に書いておりますので、その中で触れていきたいと考えています。</p>
高橋会長	第1章につきまして、他にご意見等ございますか。よろしければ、第2章の説明をお願いします。
稲垣住宅課長	<p>それでは、第2章を説明いたします。</p> <p>《 素案に沿って、第2章の内容を説明 》</p>

高橋会長	ただ今、説明していただきましたが、何かご意見等ございますか。
小林委員	<p>対策上の問題ですが、先ほども指摘した 17 ページ（2）について、除却後に跡地が残る。この場合、「活用しやすい環境の整備」と書かれていますが、適正管理については是正するような予定がありますか。</p> <p>また、「（1）空き家等の所有者等の当事者意識の醸成」とありますが、適正管理が自分で上手くできないから問題の状態になっている。管理するにしても管理費用が要ります。管理費用については、今後どのように考えていくつもりですか。</p> <p>例えば、他の地域では、固定資産税の納税通知書を発送する時に、空き家の管理状態がよくない人にはパンフレットを同封して送っていて、所有者の当事者意識の向上に繋がっていますが、そういうことを行う考えはありますか。</p>
稲垣住宅課長	空き家等の今後ということですが、国で跡地の利用について検討していると把握しています。それも踏まえ、23 区や他の自治体の先進事例等も研究しながら進めていきたいと考えています。
横尾委員	<p>今回の対策計画は、まず背景、それから現状、現状を捉えた課題、課題に対応した方針、その方針に対応した施策、という形で構成しております。</p> <p>ご質問いただいた、特に施策の関連については、今日この素案の中で提案するもの、それに直接関連したものは、この順番で説明していますので、施策に関することは、その中で具体的にご提案いただきたい。</p>
木佐貫委員	「（4）空き家等に関する詳細情報の把握や管理・活用に関する情報の発信」で、「民間事業者や専門家団体、警察、消防など関係行政機関等との連携体制」とありますが、連携体制とは具体的にどういった体制になるのか知りたいと思います。
稲垣住宅課長	<p>地域の皆様に安全安心に暮らしていただくために、大きな役割として、私どもの持っているデータを今後警察や消防と共有化を図りたいと考えています。まずはその方向で検討を進めています。</p> <p>先ほど途中になってしまいましたが、固定資産税や都税の情</p>

	報については、土地の空家対策にご協力いただけるよう都や国に要望しております。
木佐貫委員	今の話について、現実的な話になりますが、赤羽地区では、空き家が増えていて地域住民の不安があります。警察の方をお呼びして、来て頂けることはできますが、その後どうしたら良いか、その後の話についてはどういう風に対応したらいいのか。区でもいろいろと考えていると思います。その辺りのご対応をお聞かせください。
稲垣住宅課長	住宅課がこの空家対策の総合窓口になっています。そういった方がございましたら、警察や消防はもちろんですが、私どもにご相談頂けたらと思います。私どもで措置方針というものを持っているので、どんなことができるかご説明します。
木佐貫委員	警察の方は、それを含めてどんな対応ができますか。
岩澤委員	パトロール等、ご相談があれば対応します。
高橋会長	第2章につきまして、他にご意見等ございますか。なければ、第3章の説明をお願いします。
稲垣住宅課長	それでは、第3章を説明いたします。 《 素案に沿って、第3章の内容を説明 》
高橋会長	ただ今、説明していただきましたが、何かご意見等ございますか。なければ、第4章の説明をお願いします。
稲垣住宅課長	それでは、第4章を説明させていただきます。 《 素案に沿って、第4章の内容を説明 》
高橋会長	ただ今、説明していただきましたが、何かご意見等ございますか。
近藤委員	25ページの「(3) 特定空家等の発生の予防」ですが、イメージの問題ですが、特定空家等の措置と言うよりは、その前の段階の「特定空家等を発生させない」というイメージがありま

	<p>す。17ページの「(3) 管理不全な空き家等の状態に応じた体制づくり」の「周辺環境への影響の程度や危険等の切迫性から、緊急かつ適切に対応」に書かれている緊急措置といった感じで「特定空家等を発生させない」という印象があります。</p>
稲垣住宅課長	<p>大変いい意見をいただきましたので、「緊急措置」というような表現に変えたいと思います。事務局で検討します</p>
小林委員	<p>20ページの施策のところ(1)「周辺住民等へ危害を与えてしまった場合」など、トラブルケア等もありますが、今回の空家についても、区で条例を作って強制力のあるもので縛るといようなことを考えていますか。</p> <p>(2)の相談窓口の充実では、行政の中で住宅課がワンストップで対応するとありますが、当事者からの相談については、むしろ我々事業者に対し、相続対策等も含めたワンストップの相談体制を望んでいます。相続問題は弁護士の得意分野ですが、ある程度の知識を持った人が相談窓口に出るようなシステムを作っていった方がいいのではないのでしょうか。</p> <p>21ページ(2)で「建て替え困難な物件」とあるが、建て替え困難に限らず、殆ど業界でも利活用できない物件というのがあります。空き家といわれる物件の約20%近くは利活用ができない物件とも言われています。特定された場合に除却後、ペナルティでなく空き地としての課税が単純に5倍近くになってしまう現実がある。そういう情報もこの方たちに事前にお知らせするべきではないのでしょうか。</p>
稲垣住宅課長	<p>条例等については、先行している他の自治体の事例や状況等を見定め、緊急時にも区民の皆様が安全・安心に過ごすことができる条例の制定を視野に入れて検討します。</p> <p>ワンストップの相談ですが、現在でも私ども住宅課で個別相談をやっていきますので、何かありましたら住宅課に相談いただけます様ご助言をお願いいたします。</p> <p>23ページにもありますが、この辺りの啓蒙ですとか、案内については、東京都や国のパンフレットもあるので事前の通知を考えています。</p>
小林委員	<p>ワンストップの相談窓口だが、役所では、不動産業界のような利活用の相談、あるいは建築、法律等、専門的な分野に関する相談対応ができていたとは思えません。専門分野の講師を招いて研修を行う必要があるのではないですか。</p>

稲垣住宅課長	所有者の考えや意向もあるので、一足飛びには中々行きませんが、皆様のお知恵を拝借しながら進めていきたいので、ご協力をいただけるようお願いいたします。
近藤委員	7ページ図5「賃借人などの入居者が退去したため」とありますが、何かそこにしぼった対策や解決策を講じられないでしょうか。実情に照らして、その辺りが解決できれば、かなりの問題が解決できるのではないのでしょうか。
稲垣住宅課長	分析の結果として、旧耐震基準の木造住宅が空いていると申し上げましたが、耐震の問題とか補強のためのお金がかかるが、その辺りがネックとなっています。旧耐震基準のものを新耐震基準に直して賃貸物件として貸してくれと、どこまで言えるのか。 旧耐震基準の空き家を所有者の方が考えていただいて次の段階に進んでいただけるか、難しいと思いますが、今の段階では一足飛びにとは中々難しいです。
小林委員	新耐震に改修しないといけないのは、空き家で公的な助成金をもらう場合であり、賃借するだけなら旧耐震基準でも大丈夫です。
高橋会長	第4章につきまして、他にご意見等ございますか。なければ、第5章の説明をお願いします。
稲垣住宅課長	それでは、第5章を説明いたします。 << 素案に沿って、第5章の内容を説明 >>
高橋会長	ただ今、説明していただきましたが、何かご意見等ございますか。
小林委員	データ環境について、今後、データベース自体をネットで繋ぐ予定はあるか。全国的にデータベースを繋ぐ動きは国でも考えているし、地方でもかなり立ち上がってきているが、東京の場合、23区という特殊な行政なのでその辺の連携がとれるのか。

稲垣住宅課長	個人情報ということで国でも法律の整備をしているので、その推移を見守りながら、今の現状では、インターネットでのデータベース共有は考えていません。
高橋会長	貴重なご意見どうもありがとうございました。 それでは、次の議題に入ります。
稲垣住宅課長	今後のスケジュールについて、事務局お願いいたします。 ≪ 配付資料 審議 2-2 に沿って、スケジュールを説明 ≫
高橋会長	今後のスケジュールについて、何かご質問等ございますか。
稲垣住宅課長	本日も審議いただきました「審議資料 2-1 北区空家等対策計画（素案）」ですが、お持ち帰りになり今一度ご一読いただいて、ご意見等ございましたら、9月8日金曜日までに事務局までお寄せいただければと考えております。
高橋会長	それぞれ持ち帰って、9月8日までに事務局までご意見を提出する、でよろしいですね。
稲垣住宅課長	はい。9月8日までにお願いいたします。
高橋会長	はい。わかりました。それでは、北区空家等対策計画（素案）の校正について、今後のスケジュールはどのようになっていますか。事務局お願いいたします。
稲垣住宅課長	次回11月10日の審議会までに、北区空家等対策計画（素案）の校正は、今回を入れて2回ほど考えています。 いただいた皆様のご意見を踏まえ、文言や内容などを調整、推敲いたします。なお、恐縮ではありますが、対策計画案のまとめについては、事務局と会長一任でお願いしたいと思えます。
高橋会長	はい。それでは、皆様からの意見をまとめ、文言等は事務局と詰め合わせていきます。よろしくお願いいたします。 それでは次に、事務局から報告事項をお願いいたします。
稲垣住宅課長	ご報告いたします。配付資料審議 2-3 をご覧ください。 「(1) 東京都北区空家等対策審議会運営要綱について」です

	<p>が、東京都空家等対策審議会の会議の傍聴に関する必要事項を定めたものです。こちらを新たに制定いたしました。</p> <p>次に配付資料2-4をご覧ください。前回メールでお渡ししましたが、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 副会長の役職を入れさせていただきました。 2. 人事異動による委員の変更がありました。 <p>①滝野川消防署長 竹花 勝明様から平松 一隆様に代わりました。</p>
高橋会長	<p>運営要綱や委員名簿につきまして、何かご質問等はございますか。</p>
石山委員	<p>議員名簿の中で、7番の王子警察署長の中島さんが今日異動になったようですが、後任はどなたですか</p>
稲垣住宅課長	<p>すみません。今日時点で把握しておりませんので、次回委員名簿を変えさせていただき、分かり次第ご連絡いたします。</p>

5. 閉 会

高橋会長	<p>これにて、本日の議題は終了しました。</p> <p>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。</p>
稲垣住宅課長	<p>ご審議ありがとうございました。</p> <p>なお、次回の審議会は、11月10日金曜日から北とぴあ7階第2研修室を予定しております。ご多忙中とは存じますが、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。</p>

署名委員

高橋 雅夫

署名委員

内山 忠明
