

<p>十条西ブロック 第21回ブロック部会 議事要旨</p>	
開催日時	平成25年11月29日(金) 午後7時～8時30分
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
出席者	<p>部会役員：栗橋部会長、竹内副部会長</p> <p>事務局：十条まちづくり担当課 岩本課長、佐藤、保坂、根本</p> <p>コンサル：都市計画同人・立野</p>
参加者	9名(部会役員を除く)
議題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 十条西ブロックの地域危険度について</li> <li>2. 密集事業の終了について</li> <li>3. 老朽家屋除却支援事業について</li> </ol>
報告	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. 十条駅西地区の取組状況について</li> </ol>
<p><b>議事要旨</b></p> <p>開会</p> <p>部会長挨拶</p> <p>まちづくりは、これで良いということはなく、未来永劫続くものです。まちは、常に変わり続けるものであり、人も建物も変わり続ける限り、これで良いというものではありません。</p> <p>防災をはじめ、空き家問題等、色々な事柄がまちには関連しているので、まちづくりに皆さんが関心を寄せていただきたいと思います。</p> <p>防災まちづくりに関連していた密集事業が終わったことで、まちが防災上安全になったから、それで終わりとは考えないでいただきたい。</p> <p>区は色々な支援策を用意してくれるが、実際に問題を解決するために行動しなければならないのは、住民である我々です。その点を十二分にご理解ください。</p> <p><b>議題</b></p> <p>1. 十条西ブロックの地域危険度について</p> <p>町ごとの建物倒壊危険量と火災危険量の関係について、まとめました。</p> <p>北区の建物倒壊危険量の平均は6.18棟/ha、同じく火災危険量は4.03棟/haとなっておりますが、23区の平均は建物倒壊危険量で4.27棟/ha、火災危険量で2.55棟/haとなっており、23区の平均に比べて、北区の平均は1.5倍にあたります。</p> <p>こうした中であって、縦軸に火災危険量、横軸に建物倒壊危険量をとったグラフに、北区113町丁目の危険量を落としてみると、上十条三丁目・四丁目の建物倒壊危険量はほぼ北区の平均レベルといえます。火災危険量を、北区の平均レベルと比べると、上十条四丁目は若干高いものの、総じて見れば、上十条三丁目・四丁目共に、北区の平均レベル程度でした。</p> <p>しかし、23区の平均値に比べて、北区の平均値が高いことを考えると、引き続き、防災まちづくりに取組んでいかなければなりません。</p>	

〈質疑と意見交換〉

【会員】

台地1となっているということは、地盤が固いということですか。

【コンサル】

このまちの地形は、必ずしも平らとなっている訳ではなく、低地が一部にあったり、あるいは今は埋まっているが、以前、河川や池、沼であった場所があるかもしれません。そうした箇所があれば、その部分には沖積層が堆積している場合もあるかと思いますが、国土地理院の資料を見る限りでは、上十条三・四丁目には、そうした箇所はないと思います。

【部会長】

震度6の地震が発生した場合、揺れの増幅率が1.6倍ということはそれだけ揺れが強くなるということですか。

【コンサル】

揺れの増幅率とといいますのは、岩盤によってつくられている山地での揺れの大きさを基準とすると、台地1の揺れの大きさは、山地での揺れの大きさの1.6倍になるということです。

【副部会長】

道路の下に、大きく工作物などがつくられているが、こうしたものは、大規模地震などにより、崩れないのか心配になる。

【コンサル】

土木工事によってつくられている工作物などは、その時代の技術に応じて、最大限の強度を保てるようにつくられています。

【区】

地下鉄等でも、大規模地震によって甚大な被害が発生しかねないというような話は、聞いていません。

【部会長】

とりあえずは、液状化の危険性はないものの、建物の建築年次が古ければ古いほど、建物が倒壊する危険性はあるとのことでした。

【部会長】

火災の危険性と言っても、条件の想定によっても大きく違うのでしょ。

【コンサル】

今回の火災に関する想定条件はかなり厳しいものです。首都直下地震等のような被害想定調査では、特定の震源地を想定するのですが、今回の地域危険度の測定調査では、震源地を特定するのではなく、基盤となる地盤に同一の揺れの速度を発生させ、地盤の種類によって起こる震度の違いか起こる火災の発生、延焼を測定したものです。結果から申し上げれば、沖積低地5で震度6強となるような地震を想定しています。東京都が行った今回の想定としては、これまでの中でも最大限の地震規模を想定しています。

【部会長】

火災に対しては、まずは初期消火が重要となる。そうした点と絡んで、家の回りに燃えやすいものがないかを考える必要がある。

2. 密集事業の終了について

平成6年度に導入した密集事業については、目標であった不燃領域率がほぼ60%に達したこと等、一定の成果が上がったことを受け、本年度をもって終了します。なお、事業終了後も主要生活道路D路線について、地区計画により建替えに併せて、後退していただくこととなっております。地区内に多く残っている狭あい道路については、北区の支援制度により、引き続き整備していくとのことでした。

〈質疑と意見交換〉

【部会長】

密集事業によって6箇所の公園が整備され、更に防火水槽も設置された。公園の整備に合わせて、植栽を設け、毎年花植えを続けるなど、かなりの経費がかかってきましたが、密集事業を導入したことで、改善が進んだことには感謝したいと思います。

3. 老朽家屋除却支援事業について

北区では「老朽家屋除却支援事業」を本年度から始めており、防災上、危険な空き家について、除却していくことを目的としています。

平成25年10月時点での除却実績は、区内全域で7件あるほか、相談件数は20件程度となっております。

7件の実績のうち、主に建替えを前提に申請された方が多いほか、借地の方が土地を地主さんに変換するのに、これまで放置してきた空き家を取壊すため、助成を活用された方なども見受けられます。

〈質疑と意見交換〉

【部会長】

この助成制度の実施期間や達成目標はどうなっているのか。

【区】

期間は3年間となっております。

建築課の監察という部署では、危険性のある空き家を80件ほど確認しており、こうした空き家の改善を目的とする中、その内の1件がこの助成を受けた状況です。

【部会長】

この制度は東京都も関係しているのですか。

【区】

北区の単独事業です。

【部会長】

空き家は、防犯上も防災上も問題となるので、町会としても重要な問題だと思います。  
地元から空き家情報を挙げた方がよいのか、区の方で調査していくのか。

【区】

平成 22 年に区の方で空き家の調査を行っています。

【部会長】

高齢化する中で、平成 22 年以降も、空き家は増えているものと思うが、その辺の調査は区  
でやっているのか。

【区】

空き家の調査を継続的にやるかどうかは決まっていません。現在の老朽家屋除却支援事業  
は、利用したい方から申請していただくもので、建築課の監察で指摘している建物は、空き  
家に限らず、防災上・防犯上から見て危険と判断される建物も含まれています。

【部会長】

所有者からの申請によって対応しているものだから、地元の方で空き家を探し出すという  
ものではない。

【副部会長】

最近あった事例では、水道管を修理するにあたっては、同じ水道管から送水されている建  
物所有者から同意を得なければならないが、所有者の居所が分からない空き家があったた  
め、業者が大変苦勞したことがある。最後は、区の立ち会いで対応せざるを得なかった。

【区】

こうした問題については、いずれは法整備が進められるものと思います。

報告事項

4. 十条駅西地区の取組状況について

お隣の駅西ブロックが、十条駅西地区として東京都から不燃化特区の指定を受け、不燃化  
への取組に着手いたしました。

6 月に各町会と商店街で説明会を開催し、10 月には、不燃化特区限定の支援制度として、  
老朽建築物除却支援制度と戸建建替え促進支援制度を策定しました。

今後の予定としては、12 月以降に勉強会等を開催し、更に来年度から駅西ブロックでは密  
集事業の導入を予定しております。また、73 号線が整備される中であって、商店街との連携  
も必要であることから、意見交換などを予定しています。

【部会長】

十条地区全体で見れば、他のブロックでも色々なまちづくりが進められています。補助 83  
号線もおふじさんまでの区間が広い道路となります。こうした道路整備が進むことで、住み  
よいまちへと変わっていきます。

閉会

副部会長

本日配布された資料はためになるものと思いますが、見れば見るほど、恐さを感じます。

こうした事を踏まえて、自分達でまちを良くしていかなければならないし、互いに助け合っていかなければなりません。

上十条三・四丁目の事業が終わったからと言って、すべてが終わった訳ではなく、これから考えていかなければならない問題もある。

姥ヶ橋交差点から線路までの区間では、東京都が電線の地中化を始めます。また、帝京大学からバス通りまでの間は、補助 87 号線の都市計画道路の整備が行われています。

こうした整備も進められていきますので、今後とも関心を持っていただきたいと思えます。



【第 20 回十条西ブロック部会の様子】

十条西ブロック 第22回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成26年3月10日(月) 午後7時～8時30分
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
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、佐藤、根本 コンサル：都市計画同人・立野
参加者	12名 (部会役員を除く)
報告 議題	1. 密集事業の終了に伴う課題整理 2. 空き家問題について 3. 他地区の進捗状況について

**議事要旨**

説明・報告

- 本年度をもって、平成6年度に導入した密集事業が終了となりますが、事業目標としての不燃領域率が60%を満したといえ、地震によって倒壊する危険性の高い建物が多い点、震災時の同時多発な火災などに対する共助の必要性、狭あい道路の解消などの取組が、これからのまちづくりの課題として挙げられました。
- 現在、菜園として暫定利用している「まちづくり用地(上十条三丁目)」については、隣接する十条駅西地区でのまちづくりにおいて、道路整備のための代替地として活用することになり、今後、事業の進捗により、活用の見込みが出てくるまでは、現状のまま、暫定利用することが可能とのことでした。
- 空き家問題については、墨田区内の事例をもとに、色々な観点からの意見交換を行いました。
- 十条駅西地区や十条北地区では、来年度から、新たに密集事業を導入するとのこと、整備計画の概要説明がありました。



【第22回十条西ブロック部会の様子】

議事録

-----部会長あいさつ-----

皆様のご協力のもと、密集事業の区切りを迎えました。

密集事業によるまちづくりでどのような点が変わってきたか、変わってきた事柄を忘れがちですが、思い返していただきたいと思います。

まちづくりはスパンの長いもので、始めたからといって、すぐに物事が変わるものではありません。

なぜ、まちづくりを行うかという点、この十条地区は老朽化した建物が多く、高齢者が増えていく中、空き家も増加しており、密集事業の成果は見られても、今度は空き家問題などが深刻化しそうです。まちは、常に新たな問題を抱えており、まちづくりは終わるところがありません。

JR 埼京線の踏切問題については、今年には一応の方向性が出るようです。また、補助 73 号線の整備をはじめ、環七北側の地区でも生活道路整備等、各ブロックでのまちづくりが具体的に進んでいきます。

互いに住みよい街になるように、ご協力のほど、よろしくお願いします。

-----密集事業の終了に伴う課題整理-----

【コンサル】

平成 6 年度に導入し、これまで道路・公園の整備、共同建替え等を支援してきた「密集事業」が、今月をもって終了となります。

終了となる理由の一つには、密集事業導入当初の目標であった「不燃領域率」という値が 60%に達したことによるものですが、上十条三・四丁目が抱えている問題や課題が全て解決し、震災に対して十分安全になったという訳ではありません。

今回の部会では、密集事業の終了という節目で、残されている課題を考えてみます。

まちづくりの課題は、4つほどあります。

第一の課題は、自助努力として、家の安全点検です。

東京都の「地震に関する地域危険度測定調査」では、十条西ブロックの平成 25 年 10 月現在の昭和 55 年以前の木造建物棟数割合は、全建物の 43.5%と高い状況のため、家具の転倒や倒壊する建物、延焼火災や道路の閉塞という問題があります。

まずは、建物の耐震診断を受けていただきたいと思います。

第二の課題は、震災時に対し、日頃からの心がけと共助としての相互協力です。

同時多発火災などに対し、公助だけで対応することは困難であり、「共助」という近隣住民による協力が不可欠です。こうした防災意識などを高めていく必要があります。

第三の課題は、迅速な避難、消火・救護活動のための道路整備への協力です。

地区内の幅員 4m 未満の狭あい道路は、全道路延長の 60%と高いままで、道路中心線から建物は 2m 下がっても、塀などが後退していない敷地なども多く見受けられます。

「自分だけ下がっても、回りが下がらなければ意味がない」というご意見もございますが、一人一人の協力なくしては何事も解決しません。特に道路は、避難、消火・救護活動に重要な機能を果たすことから、北区の「狭あい道路整備事業」を活用して、後退部分の道路整備にご協力ください。

密集事業により取得した「まちづくり事業用地」について

現在、菜園として利用している「まちづくり事業用地」は、D 路線の整備のための代替地として購入した土地ですが、お隣の駅西ブロックにおける道路整備用の代替地として、活用することになりました。そのため、当面は菜園としての暫定利用は可能ですが、代替地として活用が見込まれた際には、代替地への活用にご理解ください。

**【部会長】**

高齢者に「共助」といっても分かりづらいから、「近助」と入れた方が良いのではないかと思います。理解しやすい言葉で表した方がいい。

密集事業を引き続き行いたいところではありますが、一定の成果が確保できたことにより、一段落して終了します。

地震で恐いのは建物の倒壊であり、家具の倒壊なども含めて、自分の身は、まず自分で守ってください。

-----空き家問題について-----

本年度から始まりました「老朽家屋除却支援事業」ですが、平成 25 年 10 月時点での除却実績は、区内全域で 7 件、相談件数は 20 件程度となっていますが、ここで、空き家問題について、皆さんがどのように感じ、どうしたら改善できるのかを、自由に話し合ってみたいと思います。単に、空き家だから除却すれば良いのか、ほかに利用方法はないものかなど、色々ご意見をお願いします。

**【部会長】**

皆さんの家の近所に空き家はありますか。

**【会員】**

3 軒ほどあって、1 軒は住んでいた方が亡くなったものの、その方の息子さんは三丁目内の別の家に住んでいる。後の 2 軒は、子供たちが離れたまちに住んでいる。

空き家対策として、区の方で所有者を訪問する等、何らかの対応はしていくのですか。

**【区】**

単に居住者がいない空き家では、区として何かすることはできませんが、仮に建物が傾いているなど、倒壊の危険性が考えられるのであれば、建築課で指導できますし、環境上の問題となれば、別の部署での指導も行っていきます。

空き家そのものの、利活用については、住宅課で検討しているものの、具体的な助成事業な

どの全体的なものできていません。

【部会長】

個人資産の問題だから、回りの人に危害が加わるようなものであるか否かと言う点が、行政側としての限界範囲だと思います。ただし、そうした空き家は、もう居住者が現れないものと思います。税金の問題もある。

【区】

空き家問題について法令化の動きがあるものの、まだ明確になっていません。法的な対応ができれば、各自治体での条例化や助成制度も整備されると思います。

【会員】

不審者が空き家に入り込んだりと、防犯上の問題もある。

【区】

空き家内に不審者等が入り込んでいる場合には、警察や区で必要な対応は行っていきます。区としては、以前に空き家への啓発用のリーフレットをお配りして、近隣の方の注意喚起を呼びかけています。

【部会長】

子供世帯と親世帯が別居して暮らしているかぎり、こうした問題は必然的に発生する。行政側からすれば、明確な問題が発生していない状況では、対応できない。

【区】

空き家の状況などを把握し、問題が発生しないように注意していきたいと思います。

【副部会長】

実態として、空き家となっている建物は増えている。中には、居住者が入院したために空き家となったものもある。各町会で空き家の実態調査などを行うことも必要かと思う。

【区】

空き家の定義も難しい点です。

【副部会長】

三・四丁目の建物を見ても、倒壊しそうな建物はないように思う。以前、四丁目に倒壊しそうな建物があった時には、危機感から対応を図った。

【部会長】

倒壊しそうな建物はともかくとして、空き家について日常的に把握しておくしかない。

【副部会長】

ある地区では、空き家を保育園として利用しているところもある。

看護施設等への利用ができれば、良いのではないかと思う。

-----空き家の利用事例について-----

墨田区東向島で NPO が行っている空き家の利用事例を「ふじのきさん家」をご紹介します。押上駅周辺は、木造密集地域であり、これまで、町会や自治会が中心に、高い防災意識を持つ

て、安全で活力のあるまちを維持してきたものの、地域を支える担い手の高齢化が進み、地域のつながりも弱くなってきたことを受け、地域住民間での触れ合いの場所、寄合い処として、空き家をNPOが借り、地域に開放している例です。

更に、「ふじのきさん家」のもう一つのねらいに、墨田区が進めている防火・耐震化改修に関するモデルハウスとすることが挙げられます。実際、この建物の改修では、民間企業の協力を得て、建物全体の改修工事を行っています。

**【部会長】**

NPOといっても、学識経験者なども入って、協議会も設立している。

北区として、このような空き家活用はできるのか。

**【区】**

取組み内容としては、良いものと考えています。

**【部会長】**

まずは、空き家の提供者がいるのか。提供者がいるとしても、利活用するにあたっては改善や改修を行わなければならない。更に、管理の問題等もある。建物の賃料等の問題はどうか。

**【コンサル】**

この例では、NPO組織が前面に出て、対応しています。

**【部会長】**

NPOの場合には、内容によって色々な補助が受けられる。メンバーの中には、学識経験者も入って大きな組織となっている。やるとしても、大変な事業だと思う。

上十条三・四丁目であれば、帝京大学との連携も考えられる。

**【副部会長】**

土地を借りるのか、土地も建物も借りるのか。光熱費等の対応はどうするのか。

**【部会長】**

こうした空き家の利活用に応じた場合、税金の優遇等、色々な整備も必要ではないかと思う。「まちなか工房」というグループもある。コミュニティという面では、こうした地元組織も調べる必要がある。

コミュニティの場は、皆さんの回りで必要ですか。

**【会員】**

あれば、一人暮らしの方は利用すると思う。

**【部会長】**

空き家でそういうものがあれば、利用者はいるかもしれない。

**【会員】**

管理は区の方でやってもらう。

**【部会長】**

最終的な地元管理者は町会長と言うことになると思います。

**【副部長】**

商店街の空き店舗を利用する手もある。

**【部長】**

元気な高齢者もいるし、こうした人たちの経験を活かして、子育て中の若いお母さんたちとの触れ合える場として利用する考えもあるかと思う。

**【会員】**

子育て支援の場としては、児童館しかないが、日曜日は休みなので、気軽に立ち寄れる場があるといいと思う。

**【会員】**

空き家を貸す側の条件にもよるのではないか。

**【部長】**

経費の問題については、スポンサーを募る方法等もある。

子育て中の若い人たちへのガス抜きの際は必要かと思う。

**【副部長】**

町会によっては、食事会などを行っており、小学校の調理室を借りている。こうした食事会の場としても利用できるが良い。

**【部長】**

高齢者と若い世代が、毎日、顔を合わせる場が良いのではないかと思う。

もし、こうした取組みを行うのであれば、帝京大学、東京家政大学、東京成徳大学と連携して、NPO 法人立ち上げるなど考えられる。

空き家問題は続きますので、区の方から更に三・四丁目町会に合う事例を出してもらいたいと思います。

墨田区の例については、詳細な状況を調べてください。

-----他地区の進捗状況について-----

十条駅西地区と十条北地区における密集事業の整備計画について、概要説明がありました。

**【部長】**

十条駅西地区では、補助 73 号線の整備によって、沿道には高い建物が建ち、地区幹線道路は雪峰院の前の道に繋がる。このような整備が進めば、まちの人口も増加していく。

十条北地区では、生活道路が未整備な状況であり、大変な状況です。

-----閉会-----

**【副部長】**

本年度のブロック部会は最後ですが、来年度は更に内容を充実させていきたいと思えます。

また、密集事業は終わるとは言え、帝京大学からバス通りに向かう補助 87 号線は、現在、広がりつつあり、まちが大きく変わりつつあります。更に、まちを良くしていこうと言う気持ちをもっていきたいと思えます。

以上

十条西ブロック 第23回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成26年10月23日(木) 午後7時～8時30分
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
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 再開発準備組合：藤本、小笠原、川畑、松崎
参加者	13名 (部会役員を除く)
報告 議題	1. 事例でみる様々な空き家対策について 2. 他地区の進捗状況について
<p><b>議事要旨</b></p> <p>説明・報告</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 他区における空き家対策として、空き家の撤去に関する条例化、空き家の撤去跡地の公共スペース活用例、空き家の利活用例、民間企業による空き家ビジネスの例の説明がありました。また、北区の建築課にて空き家対策に関する条例化が、現在検討中であるとの話がありました。</li> <li>○ 十条駅西再開発準備組合から、再開発ビル内における公共公益施設の内容について、皆さんからのご意見をお待ちしているとの話がありました。</li> <li>○ 昨年度の他ブロック部会の活動報告、駅西ブロック部会における地区幹線道路や主要生活道路の整備に関する報告、及び東京都の連続立体交差化事業のパンフレットにおいて十条駅周辺における埼京線が準備中區間として表記されたとの報告がありました。</li> </ul> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">【第23回十条西ブロック部会の様子】</p>	

## 議事録

-----部会長あいさつ-----

23 回を迎えるにあたり、これまでのまちづくりを顧みると、公園を作り、生活道路の整備も行ってきました。更には鉄道の立体化も今後進めていきます。まちづくりというのは、そんなに早く結果は得られるものではありませんので、ともすると、関心が薄れてしまいがちです。

結論から言えば、我々のまちは、我々の意見を反映しながら、自らがまちを作っていくことが大切です。そのためには、このまちに住む方が大勢、このブロック部会に参加していただくべき、多くの情報を交換すべきです。

本日は、空き家の問題とか、西口再開発の説明があります。我々に関係のない事柄ではありませんので、われわれにとって住みやすいまちとするために、皆さんからのご意見を頂きたいと思います。

-----事例でみる様々な空き家対策について-----

### 【コンサル】

今年の3月10日に開催した第22回十条西ブロック部会で、空き家の利活用として、子育て世代と高齢者の方との交流の場とするなど、色々なご意見が寄せられましたので、今回は色々な事例についてご紹介させていただきます。

まず、平成23年6月の北区の空家実態調査にみる上十条三・四丁目の現状について、ご説明します。この調査では、上十条三・四丁目は密集地域として調査対象となり、現地調査で空き家と思われる建物について、アンケートと調査が行われました。調査では、戸建17棟、分譲82棟、賃貸36棟が、空き家、空き室ありの建物となっています。アンケート調査の結果では、31件の回答が得られましたが、その全てが賃貸アパートの所有者の方からで、戸建の所有者の方からのご回答はありませんでした。

色々な空き家対策について、事例をご紹介します。

空き家への対策といっても、空き家となっている建物の状況や、自治体や地区の抱えている社会的な問題・課題によって、空き家に対する意識も異なります。

はじめに、自治体による空き家の撤去を促進するための条例化があります。都内で条例化している自治体は10数%で、助言から行政代執行までの段階で、どこまで行うかは自治体の考え方で違います。足立区では、勧告によって建物を解体する場合、上限100万円として工事費の半額を助成している例があります。

また、現国会に、問題となる空き家に、自治体の立ち入り調査権を認め、指導・勧告・命令・罰金・行政代執行の措置を法制化する「空き家対策特別措置法」が提出される予定となっています。

次に、空き家の撤去跡地を公共スペースとして活用する事例ですが、文京区では、空き家が危険な状況であり、跡地の公共利用が可能なものについて、区は200万円を上限として除却費用を補助し、区が跡地を原則10年間、無償で借り受けられる対応を行っています。

若干の手直しで再生可能な空き家の利活用事例としては、人口減少の防止策として、自治体が空き家の登録を募り、物件情報を公開するなどして、購入者や賃借人を探す空き家バンク、更に、空き家の改修費や賃借人への家賃補助を行っている自治体があります。事例ですが、横須賀市では、空き家の改修費を市が補助するとともに、神奈川県立大学保健福祉学部の学生にその家に住んでもらうための家賃補助を行っております。代わりに学生には、買物、ゴミ出し、地域パトロールなどの地域活動を行っております。

空き家を公共スペースとして活用している事例としては、「地域共生のいえ」「ふれあいの家」「空き家等地域貢献活用相談窓口の設置」「世田谷らしい空き家等地域貢献活動モデル」を行っている世田谷区の活用例が挙げられます。世田谷区では、空き家を単に迷惑施設として決めつけずに、建物の状況と所有者の意向によっては地域の資源として捉えています。

最後に、空き家管理代行サービスや、空き家をリフォームし再販するというビジネス等、民間企業による空き家に関する事業事例も出てきています。

**【部会長】**

空き家の問題には、税制や権利関係の問題、行政の立場からすれば、防災や防犯の問題もあります。近年、空き家が増えています。まちの防災・防犯の観点から、行政と情報交換しながら、空き家に対する対応を考えていきたいとの説明です。

北区では、空き家に対する条例はできているのですか。他区の例だけを説明されても駄目で、早急に空き家に対する条例を作ってもらわなければならない。

**【区】**

老朽化した空き家に踏み込んで対応する条例と、空き家の利活用を進める方法がありますが、老朽化した空き家に対する条例については、建築課で現在検討中です。来年度には、具体的なお話ができるかと思います。空き家の利活用につきましても、住宅課での検討課題となっています。

**【部会長】**

先ほどの説明の中に、大学との連携によって、空き家の利活用を行った例があるとのことでしたが、具体的な北区の支援策がないと進まないと思いますので、検討してください。

**【参加者】**

空き家の話は住宅ばかりであるが、店舗などはどうなっているのですか。硝子が割れてしまったもの等もある。

**【部会長】**

店舗等の空き家については、権利者が不動産をどうしようとしているかも大きな問題である。買い手を待っているためかもしれない。

**【区】**

区の方で考えているのは、地震などによって倒壊する恐れのある老朽建物を中心に指導することを考えています。空き店舗で、防犯上の観点だけでは、建築課が検討を進めているものとは違うものかと思います。

【参加者】

平成 23 年の空き家の実態調査の中で、空き家の数字が示されましたが、住民の目からすると、この数字の倍はあるように感じます。もう少し、実態に即した調査を行うべきではないかと思えます。

【部会長】

空き家問題については、始めたばかりなので、我々も気づいたことがあれば、官民一体となって対応していきたいと思えます。空き家が増えるとまちが寂れてしまうので、何とかうまく活かしていきたいと思えます。そうした点から、皆さんからも空き家の情報をお願いします。

【参加者】

議会で空き家に対する条例化について質問させていただき、条例制定の準備を進めているところです。国としては議員立法で、家主さんへの調査が進めやすくなります。空き家問題については、まちの活性化と防災の両面から進んでいくものかと思えます。

-----準備組合から西口再開発事業について-----

十条駅西口再開発は、平成 24 年 10 月に都市計画が決定され、計画が具体化してまいりますので、近隣の皆様のお考えを反映してまいりたいと思えます。

(再開発の計画イメージの説明は省略)

今後、準備組合から本組合へと進める中で、具体的な建物内容を決めて、建築工事に入っていきたいと思えます。来年度には本組合となって進めていきたいと思えます。

これまでに周囲の方からのご意見も踏まえてみますと、大きな集会施設、子育て支援施設、行政サービス施設、小劇場といったものが挙げられます。

【部会長】

このビルができれば、十条はすばらしいまちになります。上十条三・四丁目は駅前ではないが、われわれのまちにも関連してきます。

若い人たちが住み着いてもらえるようにするためには、こうした駅前の再開発、鉄道の立体化による踏切の解消なども必要であり、皆さんにも、こうした再開発の動きや十条全体のまちづくりに関心を持っていただきたいと思えます。

【区】

再開発ビルの中の公共公益施設について、協議会からも準備組合の方にご意見をいただきたいとのことですので、何かございましたら、準備組合にご意見をお寄せください。

-----前年度の他地区の活動状況について-----

十条北ブロックは、今年度から密集事業を導入しておりますが、密集事業の計画内容について住民の方と区で話し合いを行いました。また、地区計画に関する学習も行ってきました。

駅西ブロックでは、木密地域不燃化 10 年プロジェクトが取組まれており、不燃化特区整備プログラムの内容に関する学習に取り組み、今年度から密集事業が導入され、具体的な取り組み

が進められています。また、再開発準備組合の進捗状況についての報告等も行ってきました。

駅東ブロックでは、埼京線の立体化を想定して、事例として練馬区の石神井公園駅の視察を行っています。また、防災マップの更新を行っています。

83号線ブロックでは、現在、十条台小学校から荒川小学校までの区間で用地買収が進められておりますが、荒川小学校から北の区間についても整備が進められることを受け、沿道まちづくりについての話し合いが行われました。

-----十条駅西地区の地区幹線道路について-----

駅西ブロックでは、今年度から密集事業を進めさせていただいておりますが、道路整備は2つありまして、一つは幅員11m程度の地区幹線道路の検討、もう一つは幅員6m程度の主要生活道路があります。道路整備を進めるにあたっては、今年度7月に、道路にあたる土地・建物の所有者の方達と勉強会を開催させていただきました。まだ、具体的な道路の位置は決まっておらず、測量図を作成した上で、権利者の方と話し合いながら、道路の位置を決めてまいります。

-----連続立体交差事業について-----

今年の3月に東京都が道路と鉄道の連続立体交差事業というパンフレットを発行しました。

準備中という項目に、JR 埼京線の十条と記載されており、事業化へと進めていくこととなります。ただし、区は具体的なスケジュールに関する情報はつかめておりません。具体的なことが分かり次第、皆様にお伝えしたいと思います。

【部会長】

鉄道の立体化によって踏切がなくなるだけでも、まちの様子は違ってきます。車の渋滞なども解消されます。

色々な話し合いを通しながら、時代のニーズに合わせて対応は図っていくべきだと思います。皆さんには、知り合いの方には是非、まちづくりへの協力を呼びかけてください。

-----閉会-----

【副部会長】

本日は、3つの議題がありました。上十条三・四丁目は空き家問題、駅前再開発、そして十条地区全体のまちづくり、この3つに共通することは元気なまちを作ってもらわなければならない。そうしてもらえれば、若い人たちの住宅も増え、空き家問題も解決していきます。

十条地区が都内の中で密集地区として取り上げられる時代となってきたので、十条地区から北区が変わっていくように、まちづくりに進んでもらいたいと思います。

一人ひとりの声がまちづくりに反映されていることを周りの方にもお伝えください。

本日はありがとうございました。

十条西ブロック 第24回ブロック部会 議事要旨	
開催日時	平成27年2月19日(木) 午後7時～8時10分
開催場所	十条駅西口再開発相談事務所
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	7名 (部会役員を除く)
報告 議題	1. 地区計画導入後のまちの変化について 2. 連立・側道の都市計画素案について

**議事要旨**

説明・報告

- 上十条三・四丁目防災街区整備地区計画は、平成20年4月1日に都市計画決定から7年が経とうとしています。改めて地区計画の内容について説明を受けるとともに、過去7年間に届出が必要となった82件の建物行為に関する、建物の構造、用途、そして敷地面積などの状況について説明を受けました。建替えのルールに沿った建築行為により、著しい環境の悪化は防止されている様子がわかりました。
- 平成27年2月2日及び3日に開催された「十条駅付近の連続立体交差化計画および関連する道路計画」に関する都市計画素案の説明会に関する報告がありました。



【第24回十条西ブロック部会の様子】

## 議事録

-----部会長あいさつ-----

ブロック部会も 24 回を迎え、皆さんと協力しながら進めてまいりました。少しずつですが、まちの様子も変わってきております。また、別の地区では、埼京線の連続立体交差化計画や十条駅西口再開発があり、十条西ブロックでは大きな動きはないものの、環七から十条駅までの区間では電柱の地下化が来年度から予定されています。また、帝京大へと続く補助 87 号線の拡幅がかたちとなってきています。

まちづくりは時間がかかるものであり、今やれることをやらないと、将来へと繋がりません。

本日も、皆さんと有意義な意見交換をしたいと思いますので、よろしくお願いします。

-----地区計画導入後のまちの変化について-----

### 【コンサル】

上十条三・四丁目地区では、今から 7 年前の平成 20 年 4 月 1 日に防災街区整備地区計画が都市計画決定されました。まず、現在の地区計画の内容について、説明させていただきます。

地区計画の目標は、道路や公園等の公共施設の整備、地区特性に合わせた建築物等の構造・配置の制限、地区に隣接する広域避難場所に指定された東京家政大学・加賀中学校一帯への避難機能の確保等であり、「にぎわいとやすらぎを奏でるまち」の実現です。建築物等に関する事項については、地区を 4 つのエリアに区分した上で、大きくは、建築物の構造に関する制限、建物用途の制限、敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域における工作物の設置の制限、垣又はさくの構造の制限の 6 つがあります。

建築物の構造に関する制限では、近隣商業地区や住居地区内の建物の構造を、準耐火建築物以上に制限しております。

建物用途の制限では、地区全域で風俗関連施設を制限するほか、地区毎に、ホテル又は旅館、ボーリング場等の運動施設の建築を規制し、環境の維持・向上を図ることとしています。

敷地面積の最低限度では、環七沿道 30m にあたる幹線道路沿道 A 地区では 80 m<sup>2</sup>、その他の地区では 65 m<sup>2</sup>とすることで、環境の悪化を防止しています。実際の動きでは、民間企業による分譲住宅も数多く見受けられますが、敷地分割後の敷地面積の多くは 70 m<sup>2</sup>以上となっており、昭和 40～50 年代のように過度な敷地の狭小化を防止しています。

壁面の位置の制限には、道路における壁面の位置の指定と、住居地区における隣地境界線からの壁面の位置の指定があります。

まず、道路における壁面の位置の指定では、建物の外壁等を、道路中心線から 3m 後退して建ていただくこととしています。防災生活道路 1 号線（主要生活道路 D 路線）では、幅員 6m 道路を拡幅整備するために、区画道路 1～3 号では、建物の倒壊や火災から避難者を保護するために、壁面の位置を指定しました。

住居地区における隣地境界線からの壁面の位置の指定は、隣家との外壁間を空けることによ

り、日照や通風を確保していただくためのものです。実際、この地区計画によって、この7年間に建築された建物は、既存の建物との隣棟間隔、同時に建築された建物との隣棟間隔も40cm以上空けられています。

壁面後退区域における工作物の設置の制限とは、幅員6m道路の拡幅整備を進めている主要生活道路D路線(防災生活道路1号)において、道路中心線から3m後退していただいた土地に、塀、さく、看板及び自動販売機等の設置を規制するものです。実際に、用地買収が済んでいないものの、自動販売機が撤去された例もあります。

垣又はさくの構造の制限では、震災時の倒壊危険防止や緑化の観点から、道路に面したブロック塀や万年塀を禁止し、生け垣や透視可能なフェンスとしていただくこととしたものですが、この7年間に建築された建物を見ていくと、道路に面した部分をオープンにしているものが多く見られるようになっていきます。

次に、地区計画が都市計画決定された以後の建築行為をまとめましたので、ご説明します。この7年間に建築された建物は83棟、現在建築中の建物が4棟あります。

建物の構造は、火災に強い準耐火建築物以上のものであり、建築が進む毎に、火災に対するまちの安全性が向上していきます。

建物の用途は、戸建住宅を中心に、マンション等の共同住宅の建設が多い状況です。

敷地面積では、敷地面積の最低限度を下回るものも見られますが、これは地区計画が都市計画決定される以前から、基準を下回っていたものです。こうした基準を下回る土地でも、民間企業が買い取り、準耐火建築物以上の建物への建替えが進むことで、まちの安全性は向上していきます。民間企業による建売住宅開発の数が多い状況ですが、敷地面積の最低限度は守られ、隣地境界線からの外壁の後退も行われています。

ここまでの状況を見る限り、地区計画は効果を挙げています。

上十条三・四丁目には、現在1,107棟の建物があり、この7年間に建築された建物は1割にも満たないものですが、これからも地区計画により、緩やかに環境の維持・向上が進んでいきます。

**【部会長】**

地区計画が都市計画決定された以降に、82棟の建物が建てられたということですが、耐震構造なのですか。

**【区】**

地区計画により、耐火性及び耐震性の高い建物が建てられています。

**【部会長】**

この辺には、活断層等はあるのですか。

**【コンサル】**

既に多くの建物が建ち並んでいる地区では、活動層の把握は非常に難しい問題です。活動層が存在しそうな地形としては、河川等の低地が連続している場合には疑う必要性がありま

すが、上十条三・四丁目ではそうした地形的な特性が見られませんので、直下にはないと思います。

【部会長】

こうした問題が分かり次第、早くにお知らせください。

-----連立・側道の都市計画素案について-----

2月2日、3日と2日に分けて、王子第五小学校と荒川小学校にて、「十条駅付近の連続立体交差化計画および関連する道路計画について」という都市計画素案説明会が開催されました。

スクリーンに表示しておりますのは、当日配布された東京都作成のパンフレットです。本日のブロック部会では、このパンフレットを抜粋しまして、都市計画素案についてご報告させていただきます。

計画の概要で、正式な路線名は赤羽線となります。

区間、延長はお示しのとおりですが、鉄道の立体化は東京都が事業主体となります。構造形式は、高架式及び地表式となります。駅施設が、ホーム延長約210m、幅員約3～7mとあり、現在のほとんど変わりません。側道は北区が事業主体となるもので、幅員は6～13.5mで、詳しくは後程ご説明します。

次に、立体化により除却される踏切は6か所です。

交差する都市計画道路として、補助85号線があり、現在の計画幅員は30mですが、今回の立体交差化の都市計画素案を受けて、東京都は、道路構造などの都市計画の変更について検討しているとのこと。詳しいことは、まだ北区の方では分かりません。

連続立体交差化計画の「概略図」お示しいたします。上が平面図、下が断面図で、左が板橋駅、右が赤羽駅になります。

立体交差化予定区間は赤い線の1.5km、側道は青い線で、左から右に、鉄赤付の1から6までの区間を幅員約6mから約13.5mで計画しております。

一番左、十条富士見中学校のある方の、原町踏切近くの線路と平行して薄い緑の斜線がありますが、これは高架構造物築造のため、仮線用地として借用する区間です。この他の区間は、ほぼ側道内を借用する形になりますが、一部外側に必要となる箇所もあると聞いております。

次に「標準断面図」をご覧ください。上から時計回りに一般部、取付部、十条駅部となっておりますが、高架構造の高さは約11m、幅が約11～13mとなっております。

駅舎の規模としては、高さ約16m、幅が13～22m。今後、詳細な設計を行うと聞いております。

最後に「工事着手までの流れ」です。

都市計画決定までには、2つの流れがあります。左側の都市計画手続きの流れ、もう1つは、右側の環境影響評価の流れです。先日行われた説明会は、左側の都市計画素案説明会であり、次年度以降から、都市計画案の作成、案の説明会、審議会を経て都市計画決定をしたいと

考えております。また、都市計画案の説明会は、環境影響評価書（案）の説明会と同時に開催されます。都市計画決定した後に、用地測量等説明会、都市計画事業認可、用地補償説明会、工事説明会、工事着手へと進みます。工事着手から完成までの期間は、おおよそ 11 年間ではないかとの回答がありました。

報告は、以上です。

**【区】**

補足させていただきますと、都市計画素案の説明会が 2 月に行われましたが、都市計画案の説明が 27 年度、都市計画決定が 28 年度、都市計画の事業認可が 29 年度、そして工事着手から完成までが 11 年間となりますと、少なくとも 13 年間に要します。

側道については、北区の事業主体となっておりますが、この側道の用地買収や整備も含めて、11 年間とっておりますが、この側道へのご協力次第であるため、十数年とお考えいただければと思います。

**【部会長】**

踏切がなくなることは、十条地区にとっていい事だと思います。

**【区】**

今回の都市計画素案の説明会で東京都が配布したパンフレットを、課の方でお預かりしていますので、ご関心のある方は言っていただければ、一人一部程度は差し上げられると思います。

駅東ブロックでは、昨年 12 年から、十条駅沿線の基本計画として、鉄道立体化の話も含めまして、話し合いが行われています。

**【部会長】**

家政大学の前で建設されている住宅は影響しないのですか。

**【区】**

きちっと調査する必要があるかと思いますが、現時点では、影響はないと思います。

**【会員】**

補助 73 号線の区域について、詳しく聞きたいのですが。

**【区】**

北は環七から、南は東京家政大学の前までの区間で、幅員は 20m、環七付近は 30m です。

**【副部会長】**

都市計画素案の説明会では、地下化を求める人たちもいたが、地下化が無理な理由をきちっと説明しないことが、混乱を引き起こす原因となります。側道の整備を進めるに際しては、より具体的な説明を行いながら、進めていってほしいと思います。

**【部会長】**

説明すべきところは、はっきりと言わないと、更に混乱が広がることを認識して、説明してください。

【区】

本日の区議会における区長の方針表明で、駅周辺まちづくりに関しては、東京都、JR と連携を図りながら、十条駅の連続立体化事業を積極的に進めるほか、十条駅西口地区再開発事業を支援していく、また、東京都の不燃化 10 年プロジェクトにより木密地域の整備事業を協力に進めていくと述べておりますので、きちっとした説明をしてみたいです。

【会員】

高さ 11m の駅舎というのは、埼京線にあるのでしょうか。

【区】

赤羽駅も高架ですが、新幹線等も通っていますので、あそこほどは高くないかと思いません。

【部会長】

西武新宿線の石神井駅を視察しましたが、違和感はありませんでした。

-----閉会-----

【副部会長】

本日は、地区計画導入後の変化ということですが、ゆっくりではあるが、確かな変化があります。一件の家が分割して複数の家が建ったとしても、一定の敷地規模は担保されており、必要以上に環境の悪化は防がれています。ただし、残っていく問題としては、狭あい道路の問題かと思えます。

本日はありがとうございました。

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う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】**

本日の部会に先かぎて、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います。

**【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っています。

本日はありがとうございました。