

第2回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

平成28年1月28日（木）

会 議 名 称		第2回杉並区空家等対策協議会	
日 時		平成28年1月28日（木） 午後3時00分～午後4時51分	
場 所		西棟6階第5・6会議室	
出席者	委 員	倉田委員、村上委員、井出委員、小笠原委員、安斎委員、宮嶋委員、檜野委員、福島委員、鹿野委員、大井委員（古川委員代理）、浅見委員、鈴木委員	
	区 側	都市整備部長、環境部長、政策法務担当課長、地域安全担当課長、区民生活部副参事地方創生担当、杉並福祉事務所長、都市計画課長、住宅課長、建築課長、環境課長	
傍 聴 者 数		3人	
配布資料	事前	第1回杉並区空家等対策協議会議事録 杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会答申（抜粋） （仮称）杉並区空家等対策計画（素案） （仮称）杉並区空家等対策計画（素案）概要版	
	当日	次第	
会議次第	1 前回議事録の確認 2 審議案件 ① 特定空家等の判断 ② （仮称）杉並区空家等対策計画（素案） 3 事務局からの連絡		

平成 27 年度第 2 回杉並区空家等対策協議会

- 都市計画課長 副会長は今、もう下には着いているのですけれども、駐車場が混んでいて、おくれるということですので、開会したいと思います。
- 事務局より会議の成立についてご報告します。
- 本日は、田中区長から公務のため欠席、委員から所用のため欠席とのご連絡を受けております。また、古川委員より公務により欠席のため代理で杉並警察署生活安全課長、大井忠夫様ご出席とのご連絡がありましたので、会長に報告の上ご出席いただいております。
- 空家対策協議会委員等 13 名のうち半数以上の 10 名の方が現在ご出席されておりますので、空家対策協議会条例第 5 条第 2 項に基づき、第 2 回空家等対策協議会は有効に成立しております。
- また、前回ご都合により欠席されていまして委員が本日初めての会となりますので、自己紹介をお願いしたいと思います。
- 委員 <委員から自己紹介>
- 都市計画課長 ありがとうございます。
- それでは、本日は会長である区長が欠席となっておりますので、副会長より開会宣言をお願いいたします。
- 副会長 それでは、ただいまから第 2 回空家等対策協議会を開催いたしたいと思えます。
- 本日は、特定空家等の判断と前回諮問されました空家等対策計画の素案について引き続きご検討いただきたいというふうに思っております。よろしくお願いいたします。
- 本日の会議録署名委員は、早速ですけれども、井出委員をお願いしたいと思います。委員、よろしくお願いいたします。
- 本日、傍聴はございますでしょうか。
- 都市計画課長 1 名の方の傍聴がございます。
- 副会長 本日、1 名の方が傍聴されております。実際には録画、録音の許可というものは申請というのはございますでしょうか。
- 都市計画課長 今のところございません。
- 副会長 ありがとうございます。
- それでは、議事に入ります前に前回議事録の確認をお願いしたいというふう

に思います。既にお手元に前回議事録が送付されているかと思いますが、事務局から補足がございましたら、お願いいたします。

都市計画課長 お手元の議事録、17 ページの上から8行目で都税事務所から区へ提供いただける固定資産税情報の範囲はどこまでかという部分がございますが、これについては国土交通省、総務省から出された文書に基づき、所有者または納税管理人の氏名、住所、電話番号のみ提供できるとの回答を都税事務所長よりいただきましたので、ご報告いたします。

副会長 ありがとうございます。

それでは、委員の皆さん、議事録をごらんになっていただきまして何かお気づきの点がございましたでしょうか。ございませんか。

(「なし」の声あり)

副会長 それでは、前回議事録の内容を確定したいと思います。事務局は議事録公開等の手続をしていただけたらと思います。よろしくお願いします。

それでは、まず事務局から本日の議題をご説明いただきたいと思います。よろしくお願いします。

都市計画課長 本日の議案は審議案件が2件でございます。

1件目は、特定空家等の判断についてでございます。2件目は、11月に開催した第1回空家等対策協議会で諮問させていただいた空家等対策計画の検討です。

本日は皆さんの意見を踏まえ、作成した空家等対策計画(素案)をご説明し、ご意見をいただきたいと思います。資料は個人情報を含むものを除いて、あらかじめお送りしてございます。お手元に不足がありましたら挙手をお願いいたします。

副会長 ございませんか。

それでは、これから案件の審議に入りますが、1件目の「特定空家等の判断」については、個人情報を取り扱うことから判断の審議については協議会条例第5条第4号に基づき非公開とさせていただきたいと思います。委員の皆さん、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

副会長 ありがとうございます。

それでは、後ほど判断の審議の際には非公開といたしますが、その前に特定空家等と判断する基準について特定空家等部会では、どのようにお考えになったか、部会長がまだおいでになっていないので、どういたしましょうか。

建築課長 お待ちするか、かわりにお話を。

副会長 説明している間においでになられるかと思っていましたけれども、ちょっとまだお見えになっていない。どういたしましょうか。

建築課長 では、代理で……。

副会長 それでは、後ほど部会長がおいでになったら少し補足していただくということになるかもしれませんが、すみません、委員のほうから代理でよろしくお願いいたします。

委員 杉並区の特定期空家等の判断の……。今いらっしゃったそうですので。

副会長 ちょうどタイミングですけれども、ちょっと……。

副会長 それでは、今申し上げたんですけれども、特定期空家等の判断する基準について部会でどのようにお考えになったかというところを部会長からご説明いただければというふうに思います。

部会長 部会のほうで区が前につくっていただいていたたたき台も吟味いたしましたが、原則に返って国交省から出されている、国のほうから出されているガイドラインの項目に該当するか否かでいろいろ異論を出し合って、もう少しはっきりした表記にしようということで、ちょっと先日の提案から変更させていただく形で審議することといたしました。

副会長 きょう、その結果が資料として出てくると思いますので、おわかりいただけると思います。

副会長 ただいま部会長のほうからご説明ございましたご説明に対しまして何かご意見ご質問ございますでしょうか。

委員 ほとんどが会の会員でいらっしゃるので、その経過については、こちらの委員の方はご存じで、むしろ専門委員でない方たちにご意見があるかもしれませんね。

副会長 今のご説明では、影響度のご判定については個人によって判断が異なるために国の示したガイドラインの項目に該当するか否かという形でのご審議が行われたということでございます。具体的な内容については、また後ほどご報告いただけたらと思いますので、よろしいでしょうか。判断の考え方につきましては了解したということ。

副会長 それでは、特定期空家等の判断にすべきかという点につきまして協議をしたいというふうに思っております。ここからの会議は非公開といたしますので、傍聴の方は申しわけございませんけれども、速やかにご退席いただけたらというふうに思います。

(傍聴者退室)

(傍聴者入室)

- 副会長 それでは、審議案件の2の「空家等対策計画（素案）」に移りたいというふうに思います。事務局からご説明よろしくお願いたします。
- 都市計画課長 空家等対策計画、今協議会で検討していきませんが、空家の利活用等については杉並区総合的な住まいのあり方等審議会の中でも検証がされました結果、1月中旬に答申がありました。答申の空家対策にかかわる部分について住宅課長より説明した後に「空家等対策計画（素案）」についてご説明いたします。
- 住宅課長 それでは、ちょっと説明が長くなりますので座って説明させていただきたいと存じます。
- それでは、私の方からは資料2をごらんください。こちらの「杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会答申（一部抜粋）」、こちらにつきまして説明をさせていただきたいと存じます。
- なお、この答申の一部抜粋につきましては、1月18日に杉並区長に提出されました答申の中から空家対策にかかわる部分について記載が含まれている文章を抽出したものでございまして、下線を付した箇所が該当するというものでございます。
- なお、本日お配りをしてございます資料3として提示をされております「(仮称) 杉並区空家等対策計画（素案）」こちらとの関連につきましても、あわせて触れさせていただきたいと存じます。
- それでは、まず資料2をごらんいただきたいと存じます。
- 上のほうですけれども、提言の中のⅢ-1、「多様な暮らしに応じた住まいを提供していくために」の(2)「賃貸住宅の促進に向けて」の②「既存住宅（空家も含む）のリノベーションの推進」、こちらの段落の4行目から7行目の下線の部分でございます。
- ここでは空家を含む一戸建てや集合住宅などに対し、建物の基本的な機能や用途を抜本的に変更させるための大規模改修、改良工事を施し、資産価値を高めた上で良質な賃貸住宅を供給することを述べてございまして、本日お配りをしてございます資料3をちょっとごらんいただきたいと存じます。
- こちらの素案の14ページ、(1)のところでございます。ちょうど中段のと

ころになりますけれども、「空家等の発生の抑制と適正な管理」こちらの項につながるというものでございます。

また、資料2にお戻りをいただきまして、1ページ目の(4)のところ「住宅確保要配慮者の住まいの確保に向けて」の①の部分でございますが、「国制度等活用した賃貸住宅の供給」という段落のところの上から2行目から5行目にアンダーラインを引かせていただいております。

ここでは空家の改修等を行い、高齢者等、現に住宅に困窮している世帯へ賃貸住宅を提供する場合は居住支援協議会設置の上、国の補助制度である「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」を今後は活用して広く住宅確保要配慮者向けの住宅供給の促進を図ることということを述べてございまして、資料3のほうにまた戻っていただきますが、こちらの14ページ、(1)「空家等の発生の抑制と適正な管理」につながるとともに、同素案の15ページになりますけれども、(2)「空家等の利活用の促進」①「流動性の向上」の(ア)「マッチングシステムの構築」、それから16ページにいきまして②の部分「空家活用費用の助成」、こうしたところにも記述があるとおり、国の空家再生事業に対する補助制度なども活用するということにつながるものでございます。

続きまして、もう一度資料2に戻っていただきまして、裏面をごらんください。

裏面のⅢ-3「人と住まいをつなぐために」の(1)「住宅ストックと居住ニーズをつなぐ仕組みに向けて」の②「マッチングシステムの構築」、この段落のところの上から2行目から9行目のアンダーラインの部分でございます。

こちらでは空家所有者と利活用希望事業者等との適切なマッチングの重要性、これとそれによる円滑な空家の利活用の促進により空家の予防、減少につながっていくことを述べてございます。また、国の空家再生事業に対する補助制度の活用による所有者、利活用事業者への支援強化についても触れられているというところでございます。

こちらにつきましては、再度資料3にお戻りをいただきまして、空家等対策計画(素案)の中の15ページの部分でございますが、こちらと同じように

(1)「空家等の発生の抑制と適正な管理」の(エ)の部分でございます。「相談窓口の開設」の部分と、それから(2)「空家等の利活用の促進」こちらの①「流動性の向上」の(ア)「マッチングシステムへの構築」の部分にもつながるというものになっているものでございます。

最後に、また資料2に戻っていただきまして、裏面の③「居住支援協議会の

設立と役割」という文章の段落のところですが、こちらの7行目から8行目の下線部分でございます。こちらでは空家の利活用を効率的に進めていくため居住支援協議会を設置する方向で検討を進めるべきであるという形で述べてございます。こちらにつきましては資料3にまた戻っていただきまして、資料3の19ページでございます。「空家等対策計画（素案）」の19ページの②「居住支援協議会との連携」というところで空家等の利活用していくため、マッチング支援などの連携を検討しますというところの記述がございましたが、こちらにつながるというものでございます。

なお、この居住支援協議会の役割といたしましては、コーディネートやアドバイス、それから情報、ニーズをつなぐ役割やマッチングシステムなど各種関係機関との連携が十分確保される仕組みづくりを行うことが重要であるという答申をいただいているところでございます。この居住支援協議会の役割につきましては、この空家等対策計画の素案の中にもいろいろ記載がございますけれども、こうした施策のもののある程度中心的な役割も今後は担う役割が入ってくるものではないかというふうに考えているところでございます。

こちらの「総合的な住まいのあり方に関する審議会答申」のうち空家対策に関する記載部分の説明と、それから「空家等対策等計画（素案）」との関連についての説明は簡単ではございますが、以上でございます。

建築課長

それでは、私から「空家等対策計画（素案）」について説明させていただきます。

資料3の対策計画（素案）と資料4の概要版を使って説明させていただきます。また座らせて説明させていただきます。

まず資料4、概要版をごらんになっていただきたいと思います。

「計画の目的と位置づけ」で（1）「背景及び目的」ですが、住宅マスタープランの基本理念に示されている誰もが安心して住み続けられる良好な住環境の実現を目指し、特措法第6条に基づき、「杉並区空家等対策計画」を策定します。

次に（2）「計画の位置づけ」ですが、これも杉並区住宅マスタープラン等を上位計画として位置づけると。先ほど住宅課長から説明があったとおり、杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会の答申を踏まえて計画を策定するというところでございます。

次に（3）「計画期間」ですけれども、杉並区総合計画の計画年度に合わせて平成28年度から平成33年度とします。また本計画の有効性を確認するため

にも、おおむね5年ごとをめぐりに定期的に空家実態調査を行うという考えでございます。

2の「杉並区の空家の現状」でございますけれども、ここからは素案の資料3を見ていただいたほうがわかりやすいと思いますので、資料3の3ページ目をごらんになっていただきたいと思います。

空家等の実態について——杉並区の空家の状況について、かいつまんで説明させていただきます。

この中の①「住宅数と世帯数の推移」でございますけれども、真ん中に表がございます。青が「総住宅数」、赤が「総世帯数」ということで、1世帯当たりの住戸数については平成25年度で1.12ということで充足していると。ある意味で余っているのかもしれないということでございます。

また、その下の部分に「全国の持ち家として取得した中古住宅数の推移」ということで、これでも中古住宅での市場での流通量がわかるということで、例えば右側の戸建住宅をごらんになっていただきたいと思います。平成25年度で中古住宅の流通量については9.2%ということで、かなり低いというふうにも判断できるのではないかというふうに思います。

まためくっていただきまして、4ページでございます。「住戸数・空家数の推移」ということで、「空家率」と「空家数」を示したものでございます。これについても、「空家率」については10%から11%と横ばいですが、空家数については増加傾向にあるということでございます。

次に5ページ、右側に「戸建・共同住宅の空家の状況」という2つの円グラフがございますけれども、その左側の「戸建住宅の空家の内訳」をごらんになっていただきたいと思います。紫の部分が「その他の住宅」ということで、いわゆる管理不全につながる空家が多いと言われているその他の空家の住宅が戸建では78.3%とかなり多いということが読み取れると思います。

その下段の「その他の住宅の維持保全状況」ということで、これも先ほど3,280、「その他の住宅」がございますけれども、戸建のうち、そのうちの3分の1、1,100が「腐朽・破損あり」ということで、余り管理がよろしくないという状況でございます。

また、めくっていただきまして6ページ、(2)「住まい方について」ということで、①「杉並区における高齢者の住まい方について」、一番上の表ですけれども、「高齢者単身世帯の住宅種別」ということで、平成20年と平成25年の比較ですけれども、「戸建」だけ見ても6,800戸から1万4,800戸というこ

とで2倍強、単身の高齢者の住まいがふえている状況にあると。この方たちが、もし仮にお亡くなりになれば空家になる可能性は高いのではないかというのが読み取れると思います。

あとはその下の②の「空家所有者の年齢構成」ということで、左側に「戸建て空家所有者の年齢」が表示された、また円グラフがございすけれども、実は空家を持っている方の年齢は65歳以上の方が5割を超すということで、そういう意味でも今後空家がふえてくる可能性がかなり高いのではないかと、うふうに考えております。

また概要版に戻っていただきたいと思います。

資料4、概要版ですけれども、済みません、「空家等対策を進めていく上で課題」、「2」と書いているんですけれども、これは「3」になりますので、ご訂正いただきたいと思います。

まず、いろいろ課題がございすけれども、(1)「市場面の課題」ということで、「総住宅数が総世帯数を上回るなど住宅の供給バランスが不均衡である」と。「中古住宅の流通シェアが低い水準」にあるということ。

(2)として「所有・権利関係の課題」。「核家族がふえ、3世代同居が少なくなり、単身高齢者世帯が増加している」。「相続により家屋が次世代に引き継がれない」。「所有者の管理意識が低い」ということ。

(3)「土地・建築物等の課題」。「土地が狭小であつたり建築規制等に適合しない土地のため、再建築が困難な状態である」と。「借家人対応が難航し、建築物の更新等ができない」。

(4)「経済的な課題」として「固定資産税の住宅用地特例を利用したいため、取り壊せない」。よくあることなのですけれども、「修繕、除却をするための費用が不足している」ということでございす。

めくっていただきまして、「3」と書いてあるんですけれども、「4」と訂正してください。「空家等対策の基本的な方針」でございす。

(1)「対象とする空家等の種類」でございすけれども、「杉並区では戸建住宅の『その他住宅』の3割以上が管理不全に陥っており、周囲に悪影響を及ぼしている等の理由も戸建住宅が多いことから、本計画では『戸建住宅の空家等』を主な対象」とするということです。

次に(2)「対象とする地区」でございすけれども、「空家等は杉並区内全域に存在するため、対象計画の対象区域は、杉並区全域」とするというのでございす。

次に(3)「空家等対策の基本理念、基本的な考え方、目標」でございますけれども、空家等対策の基本理念については住宅マスタープランに掲げられている「『誰もが安心して住み続けられる良好な住環境の実現』のために総合的な空家等対策を推進する」ということでございます。

次に「基本的な考え方」4つございます。

まず、「空家等の発生の抑制と適正な管理」と「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」。あとは全体に係る基本的な考え方としては、「多様な主体との連携」ということでございます。

これを受けて目的を3つ掲げてございます。

目的1として、「快適な住環境を維持・保全するため、空家等の発生抑制・適正管理を促す」ということ。

目標2として、「地域の活力を保全・増進するため、空家等の利活用を図る」ということ。

目標3として、「誰もが安心して安全に暮らせる環境を確保するため、管理不全な空家等の改善を図る」ということでございます。

3ページをごらんになっていただきたいと思います。また「4」を「5」に訂正していただきたいと思います。

「空家等対策の推進」ということで、建物が空家となる前から空家除却後の跡地活用まで各段階の建物等の状況、状態に応じて空家等対策を行うということでございます。建物の状態と取り組みをわかりやすく色分けしてございます。

まず建物がまだ空家になっていない状態については、1「空家等の発生の抑制と適正な管理」ということで、①の空家になる前から空家等対策について周知・啓発活動を行う。ホームページ、パンフレット等による意識啓発、講習会、勉強会等による意識啓発等々でございます。

次に②として「税負担の軽減」ということで、老朽危険建築物についても建物除却後にも一定期間の住宅用地特例を受けられるよう、東京都と協議していきたいということでございます。

次に、空家化が始まった段階ということで、「空家の利活用の促進」を図っていくということで「流動性の向上」。先ほどまた住宅課長から説明があった部分でございますけれども、「マッチングシステムの構築」。「空家等所有者と利活用を希望する事業者等との引き合わせを行うための仕組みづくりの推進」。(イ)の「相談窓口の開設」。

また「空家活用費用の助成」。「子育て世代への住宅供給に関する空家等のリ

フォームに関する助成の実施」等を考えている。

あとは③「密集市街地の再編支援」ということで、「建物の共同化、道路整備など都市基盤の改善」を行うことによって空家を減らしていくというような考え方でございます。

あとは管理不全に陥ってきた空家については「特定空家等への指導」、「除却費用助成」あとは「緊急安全措置」の検討ということを考えております。

めくっていただいて4ページでございます。

「跡地の活用」ということで空家等対策計画を策定しますと、国のいろいろなモデル事業を受けられますので、そういったモデル事業等を活用して跡地の活用をしていきたいという意味で「防災まちづくりとの連携」、「地域での活用支援」ということを掲げております。

最後ですけれども、「多様な主体との連携」ということで、「専門家団体との連携」、「居住支援協議会との連携」、「空家利活用コンテストの実施」等を考えております。

簡単ではございましたが、以上で説明を終わらせていただきます。

副会長

ありがとうございます。ただいまご説明ございました内容につきまして、皆様からご意見ご質問をお願いしたいというふうに思います。

それに当たりまして、私のほうから少しご提案がございます。

今回の空家等対策計画ですけれども、計画としては一応のまとまりができてきているかというふうに思いますけれども、まだまだ杉並区の計画の特色という点では十分にそれが発揮されているかどうかというあたりは事務局のほうでも少し懸念されているところがございます。

それから同時に、市民に対しても、この計画をどういった観点からアピールしていったらいいかというようなことについても皆様からぜひご意見をいただきたいというようなことがございます。

そういう意味で私のほうから3つほど論点になるだろうと思うものを整理させていただきました。

まず1つは、先ほど申し上げましたように、杉並らしい計画といえますか、そういうものになっているかどうかというあたりですね。それで、もし杉並らしい計画にするということになったときに、どういった視点をよりその中でハイライトしていけばいいかということがあるというふうに思いますので、その辺もぜひご意見いただければというふうに思います。

同時に、計画の目標ですけれども、考え方のところをごらんになっていただ

きますと、目標がほとんど同じ表現になっております。そういう意味で目標というようなものも、もう少し明確に区としての考え方があらわれたほうがいいのではないかとこのところもあるように思いますので、このあたり、例えばですけれども、数値目標というようなものが必要かどうかというようなことも含めてご意見いただけたらというふうに思います。

3点目は、具体的な対策、それから計画事業ということについて、やはり杉並区ならではというような特色でありますとか、それから、いろいろな取り組み方として多様な主体との連携とか協働ということも、先ほどもご説明の中にありましたけれども、その辺の視点が、ある意味では今の時点では、かなり一般的な表現にとどまっておりますので、そのあたりで杉並らしきというようなものがこの計画の中にあらわすことができるかどうかというあたりも、ぜひ皆さんからのご意見を伺えたらというふうに思っております。

どこからでも結構ですので、ご質問ご意見、ぜひよろしく願います。
それでは委員、願います。

委員

都税事務所長でございます。私は自分の所管している税の部分につきまして、限定された部分でございますけれども、都税事務所としての立場を申し上げておきます。

本文で言いますと、15ページに「税負担の軽減」という項目がございます。また、こちらのほうの今の概要にも「税負担の軽減」というところがあるのですけれども、固定資産税の軽減という話が、こちらのほうに出ているんですけれども、こちらにつきまして、私は書面で意見を求められたとき、それから先週、担当の方が来られたときには所管の課長を通じて、こちら税のほうの公平性の視点から言いますと、建物除去後にも一定期間の住宅用地特例を受け続けるというのは困難ではないかというふうに申し上げたところで。

こちらのほうは区としての、協議会としての判断でございますので、そうした意見を伝えた上で区さんのほうがこういうふうな計画、素案をつくられているというのは判断であろうと思うのですけれども、税の立場から言いますと、他の部分で、やはり特定空家等として狙上に対象にならないような事案で自分で管理をされていらっしゃる方がいるわけでございます。そうした方との負担の公平というのは、どうしても税を所管する者としては、この政策が進むと逆にギャップといいますか、逆の格差というのが出てくる、均衡を失するのではないかというふうに考えております。それは法的なことですが。

それともう1点ですが、こうしたような政策、私は政策に対して踏み入るほ

どの知見はないのですけれども、こうしたらこうなるという論理と申しますか、実証と申しますか、他の地域でこうなっているよというような何らかのシミュレーションとかランダムサンプリングとか、何らかのそうしたものがあってということであれば1つは実態として実務行政をされている区の方々が素案をつくられたということでもよくわかるのですけれども、純粹に税の立場から言いますと、現に住宅用地の課税標準の特例を適用しているわけですね。ある時点で「特措法の対象になります」と言っていて、それから元の数字に戻るという構造でございましてけれども、それまでの間やっていらっしやらない、その方、特定空家になされる方は、その間に何らかの家の補修とかされてこなかった方ですね。その方が、その特例水準が、例えば2年続くとやっていただけるといふものというのが、どういうところから、こういう政策が出てくるのかなというのが。

そこは法の解釈というよりも実務上の部分なので、この人たちは、例えば命令して2年たつと、そのままとやってくれるのだという、全部がそうだということではなくて、かなりの確度でそのようにやってくれるということがあれば、またそれは東京都主税局、都と話す、ベースと申しますか、案になると思うのですけれども、このまま言われても、法的な立場は当初申し上げたとおりですけれども、実務として、そうすると、続けるとうなるというところの部分というのがちょっと私にはわからないという部分です。2点でございます。

副会長

ありがとうございました。これについては、恐らく区の中でも少しご議論されたりもしているのではないかと思いますので、その辺いかがでしょうか。

建築課長

我々空家の実務をしていて、よく感じるのは、なぜ空家が起きるかというところで、やはりお金がない方が結構多くて、今回、税負担の軽減について記載したのは、特措法ができて、特定空家等の認定を行って、是正勧告をすると専用住宅の特例がなくなって税の負担が最大で6倍上がると。そこで仮に除却したとしても、今度は6倍という状態が変わらないと。ただ、その人にとっては除却費用が100万なり200万なりのお金がかかってしまう。そうすると、なかなか誘導策というか、除却を促すには、こういった税の特例も、考えられるのではないかと申すことと、もう1つ、国から、国土交通省と総務省から、やはり各自治体から同じような意見が実は、今私がお話したのと同じような話が出ておまして、除却跡地の固定資産税の軽減について国のほうにガイドラインを示してほしいというようなお話がございまして、国の見解なんですけれども、あくまでも。特定空家等の所有者が除却等の措置を講じた場合に、市町村

長が特別の事情があると認める者に対し、当該市町村長の判断で固定資産税等の減免を行うことは可能と考えますという文書が実は出ておまして、それを踏まえて今回この素案ではこういう形でちょっと書かせていただいたというところでございます。

副会長

どうぞ。

都市整備部長

今のご指摘ももっともな部分もありまして、固定資産税は、ご案内のとおり特別区制度の中でちょっと通常と違う取り扱いもあって、なかなか微妙な問題だなというのは十分承知しております。これはちょっとまさに杉並らしさをどうするかという部分でもあると思うのですが、これはあくまでそういった意味で一般論に近い話でして、逆にこういう方策、これはそのまま一般論なんですけれども、逆に税制なんかで特別区・杉並区が区や都との関係でとり得る、要望し得る実行的なものは何かあるのかなのかと、そういったところに逆にお知恵を頂戴できるとありがたいなというところ。相続税のほうは具体的に国があまねく動きとして出ておりますので、そういったことが突破口の1つにはなるのかなと思うんですけども、そういった意味で、この表現についてはちょっと検討の余地はあるのかなと。杉並らしさという意味でどうしたらいいのかなと、ちょっとご意見を頂戴したいなと思います。

副会長

どうぞ、〇〇委員。

委員

多分議事録として残るので、固定資産税が最大6倍にはならないですよ。大体4倍、せいぜい4倍ぐらいですよ。ですから、そこはちょっとかなり誤解されているので、ぜひそこを議事録として修正していただきたいということと、逆に転用を促すのであればペナルティをきつくしたほうが早く動くということはご指摘のとおりだと思っておりますが、ただ、高円寺とかそういったいろいろなところを抱えている杉並区さんとしては、やはりそんなにすぐに迫られたからといって単身高齢の方々が、じゃあ、すぐに何かしようかということとはとても難しいですし、マッチングに対してもすごく時間がかかるというふうに感じています。その時間的に考える猶予として、財産をいきなり取り上げたりとか、あるいは払えなくなって差し押さえというようなことに追い込むのではなくて、むしろ2年あるいは相当の時間をおいて十分その間にマッチングの仕組みとして話し合いの土壌に乗っていただくための猶予期間というような形で考える必要があるかなというふうに私は思っています。

副会長

ありがとうございました。いかがでしょうか。今の点でも結構ですけども、少しお立場が変わればいろいろな見方もあるというふうに思いますので。いか

がでしょうか。

これはちょっと伺っていても非常に法的にもいろいろ難しいところがありそうだという気はしますけれども、逆に実態としては、そういう支援があると、対策としても動きやすいということも一方であるだろうというふうに思いますので、このあたりはぜひ、先ほども部長のほうからお話がありましたように、少しいろいろな角度から専門的なご相談をしていただいて、少しでも杉並らしい取り組みになるような検討を少ししていただければというふうに、個人的にはちょっと伺っていて思いました。

ほか、いかがでしょうか。どんな観点でも結構です。

どうぞ、〇〇委員。

委員

何も意見が出ないと寂しいので、ちょっとばかげた意見を申し上げますが、特定空家等の2件について見ると、1件見ると相続問題が起きているわけですね。結局空家等ができる原因の1つは、親が亡くなって相続が発生するのですが、けれども、相続人間、今の時代はお互い相続人だといっても余りおつき合いがないとか、遠くに住んでいるとかというケースが多くて、なかなか遺産分割がまとまらないというのがありますよね。そうすると、また相続人間に1人変な人がいると、ますますまとまらないですね。そうすると、マッチングだ何だと言ったって、所有者がたくさんいて所有者のほうで意見がまとまらないですよ。

だから、遺産分割の手続を進めてあげるような施策が必要だと思うのですよね。誰か一人の相続人の代理人になって、みんな相続人に働きかけて、とにかくこんなのは空家にしておくともったいないから早く何とかしましょうねと。その前提として、この空家の部分は誰が相続しますかねというのを早く決めないといけないと思うのですよね。それで所有者が誰かというのが決まって初めてその所有者がどうするかという問題、次にいくわけですよ。

だから、まずその段階で相続人がたくさんいると何をしたいんだかさっぱりわからないし、何も手がつけられないというので空家になっているケースもあるのかなと思ひまして、その辺の助成というのも、相談とかありますけれども、そういう細かい親身になった突っ込んだ相談が、相談というか、協力をしてあげないと、この空家問題は前に進まないのかなというのが1つあります。

それから、税制上のいろいろな特典は与えても、どうせなかなか除却というような決断までいかないのではないのかなと、漠然とは思っているのですが、だから、税制上の何か恩典をあげるよりも除却のための助成金みたいなのを杉

並区が何か制度をつくって貸し付けみたいなことをしてあげて、そのお金でとにかく取り壊すと。それについては利子がつかないとか何か多少なりのそういう援助をしてあげるというような。

結局はお金の問題なので、経済的な何か助成をしてあげないと除却というところまで進まないのではないのかなと思うんですね。除却ができると、その土地を売って借金を返済しようとか、杉並区が貸し付けたお金も返そうかなということにもなりますので。買った人がまたちゃんとしたきれいな家を建てるとか、いろいろな利用ができるので循環がよくなっていくと思うのですけれども、そういう杉並区のこういう空家対策の何か予算というか、助成金が出せるようなことはあるのでしょうか。その辺をちょっとお伺いしたいと思います。

副会長

いかがでしょうか。

建築課長

今回の空家等対策計画の素案の中で資料3の18ページ、一番上の②「除却費用助成」ということで、管理不全な空家等への対応として空家等の所有者の自発的な対応を促す必要があるということで、現在、不燃化特区内の区域では昭和56年以前の建物や老朽化した建築物の除却助成を行っておりますけれども、区内全域の老朽危険建築物を対象とした除却費用助成をやっていききたいというふうには考えております。

委員

それを実現してもらいたいと。

副会長

それとあと前半のお話ですけれども、実際にマッチングする以前の問題として、いわゆる権利者が相続した結果、非常にたくさんになっているというか、状態、その辺をまとめるだけでも結構大変なことではないかというようなお話がありましたけれども、特に今回、きょうご承認いただきました特定空家等の認定をいただいた事例というのもありますので、こういったものを見ると実際にどういうことが課題になるか、それに対してどういう対策を講じればいいのかというあたりは少し現実的に見えるのかなという気も、今もそういう指摘だったのではないかなというふうに思いますので、それは先ほどお話が出た、委員からのシミュレーションみたいな話も同じようなケースで、やはり具体的なケースがないと、なかなか抽象的な対策議論だけだと本当の意味で実行性があるかどうかかわからないと思うので、少しくょう2つの事例が特定空家等に認定されたということもあって、その辺を1つの素材としてという言い方はちょっとおかしいかもしれませんが、ちょっとその辺の今出ている対策といいますか、それについても、どういうふうにそれが適用できるかというようなことの検証をしてもいいのかなと、ちょっと今伺っていて感じたところで

ございます。

いかがでしょうか。

どうぞ、お願いします。

委員

基本的に空家にしてしまわないための努力というのをもう少しやっただけかなのかと。最終的に杉並区の一軒家なんかの場合、結構お持ちの方は高齢の方が多くて、社会的にリタイアした方が家を管理できないという状態が出てくる可能性は非常に大きいわけです。この部分に関して、補助金を出して、その部分で亡くなられたときに精算するような形をとるとか、そういう形で空家として扱ってしまう前に、そういうところの補助を出すとか、そういう形にしていけば空家率が非常に減りますよということもまず考えられるのかなとか。

それと実際的に先ほど先生が言われましたように、実質的な部分で本当の意味での空家になってしまうというものは私たちのほうの経験からさせていただきましても、ほとんどが相続等の困難な問題があるのですね。当主がしっかりしていて、そういうようなところで、ある程度の税理士さんとかついているようなところというのが大体1年以内に相続の協議書ができます。だけど、通常のところでいろいろなところばらばらになっていて、あるいはご兄弟が死んでしまったり何なりということになると、2年後、3年後、下手すれば5年、6年以上かかっても、やっと相続協議書ができたかできないかというようなことが非常に多いわけですね。実際的な部分で、そうなるからでは、ちょっとなかなか難しいので、ならないようにするための努力をどうやって考えていくのかなというのが1つの、そういう意味ではほかの特区もやっていないので、その辺のところは逆に杉並の特性になるのかなと。特定空家等あるいはそういう環境を著しく害するような形にさせないような努力をやっていかなければと。実際にそういったものをどうやってあれするかということになると、今度は住宅支援協議会ですとか、いろいろなものとも絡み合って話さなければ最終的な結論が出ないかと思えますけれども、提案として出すのではなくて出さない努力をやはり考えてもらえませんかということでございます。

副会長

ありがとうございました。今のご指摘はなかなか的を射たご指摘ではないかなというふうに思います。恐らく特定空家等になってしまうと非常に困難さがさらに大きくなると思いますので、その前に少なくとも手を打っておくと。恐らくきょう出ております空家対策のいろいろな対策もその前のほうがより効果的に働くのではないかなという、ちょっと拝見していてもそんな感じがします。逆で言うと、どうしたらいいかということが、もちろんその特措法の空

家にならない、特定空家等にならないようにするというので、そこで何をやればいいのかというあたりはまたあると思いますけれども、非常にいい指摘だったように思います。

特に、先ほどのご説明でも非常に高齢化が進むということで、現在の所有者の高齢者の占める率が非常に高いというようなこともありますので、その辺が既に調査でも明らかになっていることなので、少し事前にそういうことを想定した対策を講じておくということも非常に大事なことかなというふうに感じました。

いかがでしょうか。ほかに。

どうぞ。では、〇〇委員。

委員

今、〇〇委員が言われましたこととか〇〇委員が言われましたことで、それを事前にうまく解決していくための仕組みとして、ここに挙げられている住宅審議会の答申の内容を見ますと、住宅の支援協議会というのを、居住支援協議会というのを設置するということが書いてあるのですけれども、そういう仕組みをつくるにしても、これを行政内につくるのか、どういうつくり方にされるのかわからないのですけれども、実際にうまく機能するような仕組みというのはなかなか今までのように、ただ協議会つくっただけで解決するというだけでもないので、システム全体をうまく機能するシステムを構築するにはどうしたらいいかというのは、かなり総合的に知恵を出さないと担当課で分担しているようなやり方ではなかなかうまくいかないのかなというふうには思います。

一番いい例がリバースモーゲッジをつくったときに三鷹ではすごく有名になって、いろいろ利用者が多いと言っていましたけれども、実は杉並区にもあったんですね。ところが、「利用者が全然ない」と言っていました。「どうしてですか」と申し上げたんですけれども、やはりそのシステムを使ってどう動こうかという仕組みがないと全然利用されないということなのですよ。

だから、生かした仕組みをどこにどういう形でつくるかというのを結構実際に機能するような形を創造しないと、半民間にするのかとか。そういうところまで考えないと、ただ協議会をつくっただけではうまくいかないかなと。そういう総合性のある仕組みを、協議会というよりは仕組みを考えるというふうにしたほうがどうかな、というふうに思います。

協議会というふうに今考えられているのは、この空家対策審議会とはまた別な組織ですよ。だから、いろいろなところいろいろな協議会ができていきそうなので、ちょっとそこら辺が不安なところですよ。

住宅課長

今、居住支援協議会というお話が出たので、少し審議会のお話もさせていただきたいと思いますが、やはりこのあり方の審議会につきましても、こういった区民との、いわゆる相談窓口、それからマッチングのシステムづくり、こうしたものが非常に重要であると。そうした中の方策の1つとしても、この居住支援協議会というものがもしできれば、本当に区が直接という形ではどうもないのですけれども、いわゆる法に基づく任意団体ということで、こういった団体の方々含めて連携をしていくと。そこはやはり、こういった都市整備部局だけではなくて役所の中も横串を通して全庁的に捉えた形で行っていくという形が理想なのかなと。

これは審議会の中で相当の先生の方たちもお話しをされていて、やはり空家にしない、やはり先ほど支部長がおっしゃっていらっしゃいましたけれども、抑制をするという方策も1つの重要な方策になるというお話も伺っております。

区といたしましても、こういった抑制策というものにつきましても今後考えていきたいと思っておりますし、この居住支援協議会については、ある意味協議会というところは本当に内部的な話になりますが、居住支援協議会というのは、いわゆる対区民向けといえますか、やはり空家を利活用したいとか空家を何とかしてほしいと、そうした相談事を1つにまとめていくというところでは、区民にとって身近な窓口になり得るものだというふうにも考えてございますので、そこにつきましては、4月すぐからということではございませんけれども、区としては居住支援協議会については設置をする方向で検討してまいりたいというふうに考えているところです。

副会長

ありがとうございます。今のご説明に対して何かご意見なりご質問ございますか。よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。

ぜひ〇〇委員に……。

委員

今の居住支援協議会なのですけれども、どういう目的で、どこまでやるのかというのは結構こういう仕組みは難しいですね。

実際空家の中でも、先ほどの資料でもありましたけれども、賃貸住宅で空家というものがたくさんあるわけで、賃貸住宅が足りないならそれで必ず動くとして申し上げてもいいのですけれども、賃貸住宅が余っていて、しかも先ほどの3ページの資料で明らかに住宅として供給が多いのに、それで空家の発生を抑制しようというので頑張るといって、どういう仕組みを考えられるのかというのはとても難しいと思います。

その居住支援協議会で半官半民のようなものにするのであれば、ある程度公的な目的というものが少しそこないと非常にいろいろ動かしにくいというのを感じていて、先ほどのご提案の中にもありました住宅の支援が必要な方々、こういったものに対してマッチングをしていくというのは、とても政策として二重、三重の効果があって、とてもすばらしいというふうに思います。

ただ、それをやったとしても絶対量として空家は残りますよね、どう考えても。ですから、そういったものを空家として放置させないで、例えば更地にして再開発あるいはまちづくりの適切な方向に使っていくという仕組みもあるので、絶対に壊さないとか住宅のままそのまま使い続けるということにこだわり過ぎると結局うまくいかなくなって逆に民間を阻害する要因にもなるというふうに指摘されやすいので、結論として申し上げたいのは、半官半民の仕組みであるというのであれば住宅を政策的に必要な人に対してどうマッチングしていくか、あるいは必要な情報をどう提供していくかということを中心にやるべきであって、健全な賃貸住宅市場までにも踏み入ったような、そういった政策のあり方というのは余りよくないのではないかなというふうに思います。ですから、空家を住宅以外のいろいろな多様な仕方にも使えるのだということでもメニューを考えていただければなというふうに思いました。

それと、続けていいですか。先ほど3つの論点ということで2番目として計画の目標ということなのですが、先ほど5年ごとに実態調査を行って有効性を検証するというお話がありましたので、有効性を検証するためには何らかの評価項目と目標が必要だなというふうに思っています。国のほうでも目標をつくるということで今話をされていますので、発生を抑制する、あるいは利活用を進めるという幾つかの取り組みの3つぐらい挙がっているますので、それぞれに対してどのような目標を具体的に立てていくつもりなのかということで、事務局としての案をお伺いできればと思います。

副会長

いかがでしょうか。

建築課長

特定空家等については、やはり理想としてはなくなるのが理想だなとは思いますが。ただ、それを具体的に本当の目標として掲げるには、ちょっとどうなのかなと、ちょっとためらう部分はございます。

あと先ほど発生抑制だとか利活用についてなのですが、そもそも空家のトータルの数について区で実態調査を行いましたけれども、やはり推計として出していますので、どこまで具体的な数値を目標として掲げられるかというところはちょっと難しいのではないかなというふうには考えております。

副会長

いかがですか。

どうぞ。〇〇委員。

委員

賃貸住宅のお話が今ちょっと出たのですけれども、実質、賃貸住宅というのは全部があいているということではなくて1室でもあいていればそれがカウントされているわけです。賃貸ものというものがあるけれども、流通にのっているわけです。ですから、その数字がいつまでも残っているわけではないのだというふうに考えていただきたいのですね。実際的な問題で賃貸住宅の中でどうしようもないものってやはりあるのですよ。築年数がうんと古い、あるいは50年でおふろもついていない、そういったものというのが、ある程度カウントの中で全室があいている可能性はあります。それが実際に今後、流通に乗るかということ、それはまずこれから先は乗っていかないというのが常識ですよ。

その部分に関しましては、僕らのほうの見方としては、やはりこれは経営の観点から考えたときに、「建物は一度出したらずっと使えるんだ」という、そういう考え方の方が結構おられるのですよ。やはり代謝のことを考えて僕ら業者なんかも、できればそういうのは建てかえましょうよ、もう少し時代に合ったものという形で変わっていきますので、そういう観点から見ると、僕は数字から見ると賃貸ものについては心配するほど僕は数は多いと思っていないのです。

逆に一般住宅のほうが高齢者が多くて、だんだんその部分が手入れできなくなっていく方が多くなっていくだろうと。逆に言うと杉並の場合には、もしそれが亡くなられても非常に流通性の高い地域性を持っていますので、ある程度年数がかかってぼろぼろになってしまうかもしれないけれども、それはそれなりに時代とともに変わっていけるだけの市場性を持っていますので、それより先に、やはり高齢で年金暮らしだけでやっているような方たちがそういうふうな形にさせない努力を考えていただけると本当はありがたいなと思っております。

副会長

ありがとうございました。

ほかいかがでしょうか。

どうぞ。〇〇委員。

委員

今、不動産業のほうからお話があったと思いますが、きのう、私、民間の会社でリフォームを中心に事業をやられている方とお話しさせていただいて、そこは名前を余り出してはいけないのかもしれないですけども、某リフォームに関する推進協議会というのを民間の会社が、大手ですけども、支援しな

がらつくっている団体がございまして、その所属している方とのお話の中で、やはりマンションに関しましては、確かに中古は多いと。空家になっているものも多いです。ですけれども、戸建ての総数、それと実際に流通されている割合からすると、圧倒的にマンションのほうが流動化はしていると。戸建てのほうはなかなかそれができない。これが先ほどからずっとお話あります相続の関係だとかというのがずっと絡んでいるのがあるのですけれども、基本的に戸建住宅に関して、どちらかというと、共同住宅は余り心配してなくて、非常にリフォームをマンション等の場合はしやすい、一棟に関しても割とそこら辺のところは融資等が受けやすい、そういう状況でありますので、なかなかオーナーさん自身の性格というのが戸建てとマンションと非常に違うというところというのが多分大きいのかなというふうに考えています。

それで、そこは特殊では私はないと思うのですけれども、きのうお話を伺っている中で言いますと、やはり中古という考えではなくて、いかにリフォームをして、リフォームというのは要はしっかり住める状態にする。それ以上に、これから先を見越して機能的にもそうですし、市場的にも耐え得るようなものでつくり変えていこうということをメインにして販売をしているところだったのですね。物件にしても、またそういうふうな市場価値を少し高めて割と普通の新築の戸建てと変わらないぐらいのものをつくってやられているというところだったんですけれども、その方の話を聞いていても、なぜそれが建築費をそれだけリフォーム代をかけてできるのかというと、これは地方で、もしやろうとしたら土地代が物すごく安くて、それで建物だけ高くなってしまって、実際に販売をかけようとしても、それは売ることにはできない。もし、杉並区もそうですけれども、人気の高いエリアでやられるのであれば、これは必ずうまくいきますと。だから、我々のやっていることは空家対策とかいうことではないのですと。ただ、中古の、今、中古となかなか呼ばないと言っていましたけれども、リフォームと言っていましたけれども、リフォームして価値を高めていって、それを流動化でのせていくのだというような意思のもとやっているという話をきのう聞いたばかりなんです。

なので、今ずっとお話を聞いていても実際の価値として考えるのであれば恐らく杉並らしきということと言うと、やはり杉並は多分恐らく人気が高いエリアだと思うのです。なので、リフォームをやるということであれば非常に乗りやすいところ、市場にマッチングしやすいところであるというのは間違いないと思います。なので、先ほどから再三お話が出ていますけれども、要は空家に

なる前の部分のところ、そこを当然のことながらしっかりやっていたらいいのですけれども、リフォーム後もしくはだめになった状態、これはもうリフォームが無理だということで、今、当会のほうでもリバースモーゲッジのところから社会福祉法人協議会から経由して仕事があるのですけれども、そういうのと同じラインでも構いませんので、いかに今の価値がどのぐらいになるのかというところ、それをまた権利関係とは別としてご提示していくとか、そういったところのサポートも先ほど居住支援協議会様と1事業としてご活用していただいてやっていくということも1つなのかなというふうに、漠然とですけれども、考えておりました。以上です。

副会長

ありがとうございました。

どうぞ。

委員

今のお話とリフォームに近い話なのですけれども、オリンピックの民泊というのは全然考えていないんですかね。

それともう1つ、僕は天沼に住んでいるのですけれども、100坪ぐらいの家がかなり戸建てで建ちますよね、4軒か5軒とか。建ぺい率のことは僕は素人なのでわかりませんが、そういうところを買って、それが世代が変わったときに建てかえができるのか、それが売れるかどうかというものも、そのまま放置されていくと、当然空家になっていく可能性があると思うのですけれども、そういうところ、ちょっと素人で全くよくわからない話なのですけれども、ちょっとお聞きしたいなど。

副会長

いかがでしょうか。事務局のほうで。

建築課長

ちょっとお話を伺いたいのですけれども、100坪の土地に建物があるという……

委員

あって、更地になりますよね。そうすると、また建て売りで4軒、5軒……

委員

私、答えましょうか。この部分は専門でございますので。

基本的に心配なさることはないと思います。というのは、今、建築確認済証というのがないと銀行等の融資が受けられないというシステムになっているのです。そうしますと、要は建築確認済証があるということは用途、容積、違反していませんよ、それから、そこが再建築不可ですよとかという建物ではないわけです。そういうものが、ちょっと昔の場合には確認だけは出しますが、済証はとらないよという、そういう建物がたくさんあったのです。また、お金を持っている方は、そんなのは登記も何もしないのだから、俺の金で全部やるのだから、それは要らないよという方もおられたのです。だけど、今はそ

ういう時代ではなくなってきた、特に建売住宅、100坪を4棟にして25坪に切りましたと。そうしますと、建てたものを販売しなければいけないわけですね。販売するときに100%自前の金で買えるという方はほとんどおられませんので、そういった場合には必ず銀行の融資がつきます。銀行の融資がつくということは、確認済証がないと銀行は今お金を貸さないという形になっていますから、多分そういう意味では心配なさるほどのことはないかと思います。

委員 そうですか。それならいいのですけれども、何か非常に建ぺい率と比べるとどうなのかなという。

委員 もう1点、やはり今、中古でリフォームするというケースが多いのですが、例えば今も〇〇委員からお話がありましたけれども、すごく古くて、当時は建築確認もとらず、検査済証もとっていない、こういう建物のをまたリフォームをしましょうという話になった場合に、すぐにそれをリフォームをかけて建築確認をとれるかどうかという話になると、なかなか新築ということではとれないのですね。となると、必ず古い建物の図面をもう一回起こして、起こした後には、例えばそこが大きかったら減築をするだとか、次は増築の申請をして、それで申請を通す。これもなかなか民間の今、建築確認の指定機関があるのですけれども、そこでもやったことがないというところが割と多いので、そのまま区のほうに、もしくは市町村のほうの建築主事のほうに直接出向いてやってもらうと、そういうケースのほうは今多くなってきているんですね。

 なので、そういった意味でも中古の、もちろん道路が狭くてとかいろいろ問題がある物件というのはございます。そういう物件については、またいろいろ考えていかなければいけない施策だとは思いますが、そういったことを除けば何とかやりようはあるというような時代にはなっているのかなというふうには考えております。

都市整備部長 民泊の話ですか。確かに大田区ですとか、よその自治体で既に先行してというのはあるのですけれども、今現在、杉並区でやるかやらないかも含めて、まだ方針は決まっていませんというのが正確な答えです。ただし、杉並の場合はこういう住宅地が主体ですから、なかなかその辺は慎重に、やはり考える必要があるのかなというのが今のお答えになるかなと思います。

副会長 どうぞ。

委員 資料3の22ページ、23ページをさっきからずっと見ているのですけれども、これが基本的に対策計画の素案で、柱があって具体的な施策が書いてあると思っていて、現時点では、まだ暗中模索というか、見えていない段階で、この

22 ページ、23 ページを見ていると、私としては押さえてあるところは押さえてあるのかなというふうに思っています、ただ、ここにも書いてあるように、具体的な内容や進め方については今後検討していくと。大きな柱があって、そこに対する施策が列挙されているという意味では、私はこの対策計画は現時点では特に司法書士の観点で言うと、1の①の(ウ)とか(エ)とか、あとは3のあたりになってくるのかなと思うんですけども、これは現実的かなというふうに思っております。以上です。

副会長

ありがとうございます。ちょっと私もいろいろ伺っていて、恐らく今の時点で言えば、かなり机上の議論が多いので、どうしても杉並らしさというのがなかなか出しにくいところがあるのではないかなと思うのですが、やはりこれから、今回の2事例もそうですけれども、そういった具体的な事例を重ねる中に、より杉並らしい対策といいますか、それが見えてくるのではないかなという部分もあるように思うのですね。

そういう意味では少し先ほどからもご指摘があったように、いろいろなケース、それぞれ課題が違いただろうと思いますので、そういうものを通して何ができるかというようなことを、一方でニーズもあると思いますので、そういう中で、より今回の計画を精査していくということも必要なかなと思ったりしました。

あと1つ、先ほどリフォームの話が出たのですけれども、実は私、まちづくりとか建築の分野でいいますと、非常に最近若い人たちのこういった空家に対するの関心というのは非常に強くて、先ほどリフォームという言葉が出たのですけれども、彼らはリノベーションという言葉を使って、逆に言うと、それは新しいまちづくりの資源だと。逆に言うと、そういうネガティブに捉えるのではなくて、そういうことを積極的に始めているグループがいて、ここへ来て非常に全国的にその活動を広げているような状況がございます。本もいろいろ出たりしております。それは単に建物を形を変えたりとかというだけではなくて、それこそかなりトータルに新しい利用の仕方からマッチングから、最終的にはそれに手を入れる、ハードにつくり変えることまで含めてやっていこうというような、逆に言うと、若い人たちがそういったことを新しいビジネスの機会というふうに捉えているようなグループも出てきていますので、そういう中には非常に新しい視点が空家対策に対しても見えているように思います。

そういう意味で、そういった事例もぜひ参考に、これからどんどん出てくると思いますので、その中に少し、「これは杉並区もいけるのではないか」と、

逆に言うと、「杉並だからこれはできそうだね」という話もあるように思いますので、ぜひその辺のところ、それからあと、逆にそういう情報をどんどん区民の方にお出しして空家としての問題を抱えている皆さんにいろいろな可能性を提示できるような、そんなことも必要ではないかと、それが結果として先ほどお話があったような特定空家等の抑制にもつながっていくという気がしますので、そんなことをちょっと伺っていて感じましたので、ちょっとご披露させていただいたということでございます。

ほかいかがでしょうか。どうぞ。

委員

リノベーションとかリフォームとかいう言葉が出てきまして、我々も今、空家のことをいろいろ勉強しているのですが、建築基準法自体が新築を前提としているので非常にリノベーションをやるときの手続とか法的矛盾が多くて、私自身の経験でも、これは杉並区ではなかったのですが、住宅から住宅に改築するんですけれども、余りにも大変なので担当者が「建築確認出さないでもいいです。黙って見ていますから」と言ったぐらい、実は準防がかかる前に建てたものを準防にしようと思うと、軒裏とかなんかを全部防火にしなければいけないとか、ありとあらゆる大変なことがあって。

ですから、住宅から住宅への改造の少しあり方の難点とかそういうのも杉並区としては研究をしてみるというのも1つの手ではないかなと。非常に難しいのですよ、実は。実務としてやろうとすると。

それから、もう1点ちょっと申し上げたいのですが、「跡地の活用」というところで（ア）と（イ）で防災まちづくりと地域での活用支援というのがあるので、防災まちづくりの場合は、国からの補助も出るので空き地を買収するというのは結構可能なんですけれども、もう1つは今回の事例の高円寺地区もそうだったので、都市計画道路の上にかかっている特定空家とか、そういうものは先行買いみたいな、都市計画の網がかかった部分は先行買えるような仕組みを杉並区としても持っておいて、もともと結構密集とか網がかかっているんで、高い建物は建っていなかったりして、防災上も問題が多いので、間引いていくような視点からも先行買えるような仕組みももう1つ跡地の活用のところに加えていただけたらなど、その2つです。

副会長

ありがとうございました。かなり具体的な話です。やはりこういった具体的な事例の中で課題をどういうふうに解いていくかという、その積み重ねが非常に伺っていても大事なというふうに思いました。

いかがでしょうか。どうぞ。

委員

ちょっと今までいろいろ皆さんのお話を伺っていて私も、ちょっと先ほど〇〇委員のほうからおっしゃっていた、大ざっぱな意味では、こちらよくできた資料になっているのではないかと考えて見ていたのですけれども、結局空家をつくっている方々はど素人の方々なのです。このような内容を突きつけたとしても結局「あなたたちは具体的に何をしてくれるの？」みたいな話になるのがオチのような気がするんですね。

空家で先ほど原因は幾つかあるというお話がありましたけれども、それを具体的にわかりやすく、実際に空家として放置している方々にわかりやすく説明をしていただけるシステムを具体的に明示して納得していただいて、先に進むことができるようにすることが必要なのではないかと。

例えば僕が実際に空家をつくっている人間だったとして「お金もありません。相続でもめています。何もできないんです」というときに、やはり一般的に多分ど素人の方が頼りにされるのが弁護士の先生とかだったりということなのでしょうけれども、「そんな費用は私はありません」というような形で「だったら区がお金を出してくださいよ、やりますから」みたいな話になるかもしれないし、それはマッチングにつながってくるのかもしれませんが。なので、その辺具体的に、例えば「区は何割お金を出します」とか、そういう話まで持っていくことができれば少しは先に進んでいくのかなと。

あとは強制的に何か法の手続にのっかってやってしまう、お金がある、ないは関係ありませんというところで強制的にやってしまうぐらいしかちょっと思いつかないのかなと思っています。

皆さん先ほどからそういう話ですね、具体的にどのようなことをというところを始めると実は切りがないところもあるような気がしているので、細かいところを精査するのであれば、もっとちょっと深い細かい項目に全部分けて1つずつお話ししていく必要があるのかなと思っています。

副会長

ありがとうございました。いろいろなご意見が出てきたかなというふうに思います。また改めて、この場ではなくてもいろいろこういったことも言っておけばよかったなと思いつくこともあるかと思うのですけれども、それはまた後ほどお話があるかもしれませんが、恐らくきょう議論していても尽きないというような気もしますので、それをまた改めてぜひ事務局のほうにお出しいただいて、いろいろ事務局のほうのご検討の材料にさせていただくということも非常に大事ではないかなというふうに思っております。そういう意味で少し時間もございますので、今皆さんのご意見を一通り伺えたということで次に移

りたいというふうに思っております。

事務局のほうから、できましたら空家等対策計画を今後どのように扱っていくかというあたりにつきましてご説明いただければと思います。よろしくお願いいたします。

建築課長

本日は限られた時間での質疑でございましたので、この素案を改めてごらんいただきまして、ご意見等がございましたら2月15日月曜日までに事務局までお寄せいただきたいと思っております。それを次回の協議会に案として、それを踏まえて案をつくりますので、その案を次回の協議会にお諮りしますので、よろしくお願いいたします。

その案については、今後なのですけれども、次回の協議会以降のお話になりますけれども、その時点で空家等対策計画がまとまりましたら区議会への報告を経て区民に公表し、パブリックコメントの手續にかけていく予定でございます。パブリックコメントで寄せられた意見等は、この協議会にまた報告いたしまして意見に基づく必要な修正を加えた上、区長が杉並区空家等対策計画として公表していきたいというふうに思っております。

今後の予定は以上でございます。

副会長

ありがとうございました。ただいまご説明いただきました今後の予定につきまして何かご質問、ご意見ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、以上で本日の審議事項を終了したいと思います。

それでは、最後に事務局のほうから連絡事項をお願いいたします。

都市計画課長

次回、第3回杉並区空家等対策協議会につきましては、3月24日木曜日の10時にこの会議室にお集まりいただきたいと存じます。空家等対策計画の案について、さらに高めていきたいと思っておりますので、万障お繰り合わせの上ご出席くださいますようお願い申し上げます。

委員

その前にまた部会で特定空家等が出てくる予定等があるのでしょうか。

建築課長

本来、空家については空家等対策計画が策定してから計画に沿いまして特定空家等の判断、指導を行うのが順序だと思いますけれども、本日、特定空家等とすべきとご答申いただきました2件につきましては緊急性が高いので計画策定に先立って特定空家等の判断をしていただきました。

今後につきましては、計画策定後に緊急性の高いものから順に部会にて調査、審議していただき、特定空家等とすべきとの答申をいただいた上、特措法に基づく指導を開始していきたいというふうに考えております。

副会長

ただいまの事務局のご説明に対しまして、何かご質問、ご意見ございますで

しょうか。よろしいでしょうか。

それでは、以上で本日予定の議事は全て終了いたしました。これで第2回杉並区空家等対策協議会を閉じたいと思います。どうも皆様、お疲れさまでした。ありがとうございます。

—— 了 —— (16時51分)