

第3回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

平成28年3月24日（木）

会 議 記 録

会 議 名 称		第3回杉並区空家等対策協議会	
日 時		平成28年3月24日（木） 午前10時00分～午前11時14分	
場 所		中棟6階第4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、古川委員、内藤委員（浅見委員代理）、鈴木委員	
	区 側	都市整備部長、環境部長、政策法務担当課長、保健福祉部管理課長代理、地域安全担当課長、都市計画課長、住宅課長、建築課長、耐震・不燃化担当課長、環境課長	
傍 聴 者 数		3人	
配 布 資 料	事 前	第2回杉並区空家等対策協議会議事録 第2回杉並区空家等対策協議会での杉並区空家等対策計画素案に関する意見への対応 (仮称)杉並区空家等対策計画（案） (仮称)杉並区空家等対策計画（案）概要版	
	当 日	次第	
会 議 次 第		<ol style="list-style-type: none"> 1 前回議事録の確認 2 審議案件 <ul style="list-style-type: none"> ・ (仮称)杉並区空家等対策計画（案） 3 事務局からの連絡 	

平成 27 年度第 3 回杉並区空家等対策協議会

都市計画課長 皆さんおそろいになりましたので、定刻より少し早いですが、第 3 回空家等対策協議会をお願いしたいと思います。

開会に先立ちまして、事務局より会議の成立についてご報告します。本日は、区長より別の公務のため欠席、また委員より所用のため欠席とのご連絡を受けております。また、浅見委員より、公務により欠席のため、代理で内藤一宏様が出席と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。

空家等対策協議会委員等 14 名のうち半数以上の 12 名の委員等が出席されておりますので、空家等対策協議会条例第 5 条第 2 項に基づき、第 3 回空家等対策協議会は有効に成立してございます。

現在のところ、1 名傍聴人がいるということでございます。では、よろしくお願いいたします。

それでは、本日、会長が欠席のため、副会長に議事進行をお願いいたします。まず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 3 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、11 月に区長よりこの協議会に諮問されました空家等対策計画につきまして、皆様のご意見を計画案としてまとめまして、区長に答申したいと思います。よろしくお願いいたします。

本日の会議録の署名委員でございますけれども、小笠原委員にお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に、委員の皆様にも前回の議事録の確認をお願いいたします。既にお手元に前回の議事録が送付されているかと思えますけれども、何か事務局のほうから補足ございますでしょうか。

都市計画課長 特にございません。

副会長 わかりました。

委員の皆さん、議事録をごらんになって、何かお気づきの点ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

副会長 それでは、前回議事録の内容を確定します。事務局は議事録公開等の手続をとっていただければと思います。よろしくお願いします。

 では、まずは事務局から本日の議題を説明してください。お願いいたします。

都市計画課長 本日の議案は審議案件が1件です。昨年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について、前回に引き続きご検討をお願いします。本日は皆様の意見も踏まえ、修正を加えた空家等対策計画案をご説明し、ご意見をいただきたいと思います。その上で協議会としてのご意見をまとめ、空家等対策計画案として区長に答申を賜りたいと考えてございます。

 資料は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 資料はよろしいですか。

 それでは、空家等対策計画案の審議に入りたいと思いますが、ただいま区のほうからご説明がございましたように、空家対策事業は、まず、一刻も早くスタートすることが求められております。本日いただきますご意見のほかにも、細部にわたりましていろいろ引き続きご意見もあろうかと思っておりますけれども、今後、事業を進める中で区からこの協議会に報告なり相談をしていただくというふうを考えております。

 来年度より新たな体制でスタートしたいという区の思いも伺っております。空家等対策計画につきましては、本日で一旦のまとめとさせていただければと思います。よろしくお願いします。

 それでは、事務局から現在の空家等対策計画案につきましてご説明をお願いいたします。よろしくお願いします。

建築課長 それでは私から、空家等対策計画案の説明を行いますが、その前に本年2月から3月にかけて、杉並区議会第1回定例会におきまして、議会から対策計画に対しましてご意見をいただきました。それについてご説明をさせていただきます。

 区議会からの主な意見ですけれども、杉並区の空家等対策計画は発生抑制に力を入れてほしいという意見がございました。そのためには、空家所有者や空家所有者になる予定の方々、一人一人の事情を酌み取って解決策を示すこと、アドバイスができるような相談体制を整備すること。また、空家の発生抑制が住宅施策に大きく重なる部分がございますので、住宅に関する相談も対応でき

る、空家と住宅、その2つに対応できる窓口を一元化することが望ましいのではないかというようなご意見がございました。議会からのご意見、前回の協議会でのご意見を踏まえまして、空家等対策計画を取りまとめましたので説明いたします。

まず資料2をごらんいただきたいと思います。

前回の協議会でいただいた対策計画素案に対する主なご意見と、そのご意見に対する対応でございます。1ページ目の1-1、1-2、2-1、2-2でございますけれども、「相続問題は、きめ細かく親身になって相談・協力してあげる必要がある。所有者が決まって初めてマッチングや除却の話になる」、「市場に流通せず空家になってしまうものは相続等の問題をかかえている」、「空家にならないようにする発生抑制が大事。杉並らしさにもつながる」、「特定空家になってしまうと対策が困難なため、事前の対策（発生抑制）が重要である。所有者の高齢化が進んでいることを考えても事前対策が必要になってくる」と。発生抑制に関する意見がかなり多く出たということでございます。

これに対しまして、素案では「総合的な相談窓口」を開設して、空家に関する相談窓口の一元化を図るということと、また、相続問題、生前対策、修繕、利活用など、相談者一人一人の事情に応じた解決策を提案することのできる専門家を集めた相談体制を築いていくという表現をとりました。

これらについては、前回の協議会の中で、「杉並らしさは何か」という検討がございましたけれども、重点事業として位置づけて、杉並らしさがにじみ出てくるような形で、重点事業を選定させていただきました。

ページをめくっていただきまして、2ページ目の7と8をごらんになっていただきたいと思います。居住支援協議会に関するご意見でございます。

「半官半民で居住支援協議会をつくるのであれば、公的な目的が必要。居住支援協議会では、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、必要な情報をどのように提供していくかを中心に取り組むべきである」、「居住支援協議会がうまく機能するシステムにすることが大事。リバースモーゲージもそうだったが実際に機能する仕組みを考える必要がある」ということ。

こういった居住支援協議会に対するご意見がございましたが、案の中では、居住支援協議会は社会福祉協議会など、福祉分野の参加も想定しております。空家等対策として居住支援協議会との連携については、まず住宅確保要配慮者の入居を促進するため、賃貸住宅等のマッチング支援を進めていくと。

もう1つ、居住支援協議会の体制は、区（都市整備部門・福祉部門など）や区社会福祉協議会などの社会福祉法人、不動産関係団体などの連携が十分確保される仕組みを構築しますということで、この居住支援協議会についても重点事業に位置づけたところでございます。

次に、10、11の利活用に関するお話です。

「単に中古としてではなく、機能的にも市場的にも価値を高めれば売れる。特に、杉並のような人気の高いエリアでは市場にのりやすい。空家の売買で現在の資産価値がどのくらいなのかというのを提示するといったサポートも考えられる」、「若い人たちが、空家を新しいまちづくりの資源ととらえてリノベーションをやっていく活動が全国的に広がっている。単にリフォームではなくトータルに新しい利用の仕方やマッチングなど新しい価値を付加してビジネスの機会としてやっている。こういう事例も参考にしてはどうか。空家の可能性を区民に示すことも必要」ということで、これに対して素案の中では、空家等の新たな利活用方法を開拓するために、空家等の利活用に関するモデル事業を実施します。また、区民にモデル事業での活用事例を提示し、空家利活用の可能性を周知していきます。これについても重点事業に位置づけております。

3ページをごらんになっていただきたいと思います。

3ページの12でございます。「空家を住宅として使うのではなくとも、更地にして再開発あるいはまちづくりと連携した取組も考えられる」と、こういったご意見がございました。

これに対して、防災まちづくりと連携した住環境整備を重点事業に位置づけております。狭あい道路の整備や、耐震化不燃化などの住環境の改善を進めることで、空家の発生抑制を促していくということでございます。

次、「その他」のところをごらんになっていただきたいと思います。14、「実効性のある計画としていくためには、認定された特定空家等でこれまでやってきたことも含め、事例を参考に精査していく必要がある」と。

これに対しては、空家等対策協議会で空家等対策計画の作成や見直しを行います。その中で空家等対策計画の進捗についても検討していくということでございます。

15、「杉並らしさは難しい。空家等対策の推進に書かれている個々の内容を具体的に検討する中で、杉並らしさは出てくるのではないかと」と。

これに対しまして、「発生抑制」、「利活用」、「管理不全な空家等への対応」

の各事業の中から重点事業を抽出しました。重点化する中で、杉並らしさが表現されるというふうに考えております。

以上で資料2の説明を終わらせていただきます。

次に資料3をごらんになっていただきたいと思います。「杉並区空家等対策計画(案)」でございます。素案から変更した部分を中心に説明させていただきます。

まず、めくっていただきまして、目次でございます。まためくっていただきまして、1ページ、これについては変わってございません。めくっていただきまして、2ページ、3ページについても変わってございません。まためくっていただきまして、4ページ、5ページについても、変わってございません。

まためくっていただきまして、6ページ、7ページについても変わってございません。ちょっとおさらいになるのですけれども、6ページの(2)の「高齢者の住まいの動向について」、①の「杉並区における高齢者単身世帯の住宅種別について」の一番上の表、「高齢者単身世帯の住宅種別」で、この中で平成20年、一戸建てが6,800戸ございました。これが平成25年に1万4,800戸と、2倍以上ふえていると。このあたりが今後の空家問題が深刻化することが予想されるのではないかという重要なデータなので、ちょっと説明させていただきました。

あと、7ページなのですけれども、空家の立地状況、これもちょっとおさらいになるのですが、杉並区内にかなり点在していると。区全域に空家がある箇所については分布しているということがわかる図でございます。

まためくっていただきまして、8ページ、9ページ。これも変わってございません。

10ページ、11ページ、これも変わってございません。またちょっとおさらいになるのですけれども、3の「空家等対策を進めていく上での主な課題」ということで、(2)の「所有・権利関係の課題」。相続等についてのご意見が前回の協議会で多く出てございます。

11ページです。ここから少し変わっている部分がございます。「空家等対策の基本的な方針」の(3)「空家等対策の基本理念」でございますけれども、これは従前は「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」という表現だったのですが、これはちょっと前後を置きかえまして、「総合的な空家等対策を推進し、『誰もが安心して住み続けられる良好な住環境の実現』

を目指します」と。目標をより明確にする書き方に変更させていただきました。

めくっていただきまして、12 ページ、この(5)の「空家等対策の目標」。これも同じように前後をかえさせていただきました。

目標1、「建物所有者等に対し、空家等の発生抑制及び適正管理を促し、快適な住環境を維持・保全する」。目標2、「専門家団体等と連携し、空家等の利活用を図り、地域の活力を保持・増進する」。目標3、「特定空家等の改善を図り、誰もが安心して安全に暮らせる環境を実現する」と。こういう形で目標を掲げさせていただきました。

めくっていただきまして、14 ページ。5の「空家等対策の推進」でございます。これは「空家等の発生の抑制と適正な管理」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」と、空家の各段階に応じてどういう取り組み、事業を行っていくか、それを詳細に書いた部分でございます。

先ほど、重点事業の話をさせていただきました。15 ページ、「住宅に関する相談窓口の一元化」、これについてでございますけれども、「空家等の発生を抑制するためには、空家になる前の段階から、住宅の改修や維持・管理についての相談にも対応し、住宅の価値を高めるための取組を促すことが重要になります。空家等に関する多くの課題は、様々な住宅施策に関連しており、住宅関連部署全体で解決を図る必要があります。空家等に関する相談を広く住宅全般の相談として捉え、住民対応窓口を一元化し、ワンストップサービスを目指します」という考え方でございます。

めくっていただきまして、16 ページ、③「専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備」。これも重点事業にしております。「空家等の所有者や所有者になり得る方の様々な悩みを解決し、空家等の発生抑制や、適正な管理につなげるため、相続問題、生前対策、修繕、利活用、除却など、個々の事情に応じた各種の専門的な相談に応じ、助言や提案を行うことができる相談体制の整備を進めます。相談は、法務、不動産、建築、福祉等の複数の専門家と相談できる窓口を定期的に開設する他、空家等相談会等も実施していきます」ということでございます。

次に④「防災まちづくりと連携した住環境整備【重点事業】」でございます。杉並区は、狭あい道路整備にかなり力を入れてございます。それに関連して「住宅等が密集しており、建築基準法等の規制に適合せず建替えが困難であったり、狭小地などの敷地条件で利活用が困難であるといった問題を解消するた

め、狭あい道路の拡幅整備や建物の不燃化・耐震化を進めるなど住環境の改善を行い、建替えや利活用がしやすい住環境を整えることで空家等の発生抑制を促します」と。これを重点事業にしてございます。

17 ページ (2) の「空家等の利活用の促進に関する事業」、(ア) の「マッチングシステムの構築」。これも重点事業にしております。「空家等所有者と利活用を希望する個人や事業者等との適切な引き合わせを行うための仕組みづくりを進めていきます。居住支援協議会等の多様な主体と連携し、特に住宅確保に苦慮している高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者への物件情報の提供等のマッチングを図っています」と。これを重点事業にしてございます。

まためくっていただきまして、18 ページ、一番上の「空家等利活用モデル事業の実施」。「各種専門家団体やNPO団体等のノウハウを活用し、空家等の新たな利活用方法を開拓するため、空家等の利活用に関するモデル事業を実施していきます。また、空家等の活用事例を提示するなど、空家等利活用の可能性について広く区民に周知」をしていくということでございます。

あと、(3) の「管理不全な空家等への対応に関する事業」については、特に変更してございません。

まためくっていただきまして、21 ページ、一番上の除却費用の助成、これを重点事業にしております。「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ります。東京都防災都市づくり推進計画における整備地域や不燃化特定整備地区内では、老朽化した建築物の除却助成を進めています。さらに、区内全域においても老朽危険空家を対象とした除却費助成を行っていきます」と。これについては来年度の予算で議決されておりますので、来年度予算措置がなされているということでございます。

その他はそのままでございます。

まためくっていただきまして、22、23 は変わってございません。ただ、(5) 「事業一覧」の中で、重点事業と、あと平成28年度行うもの、平成29年度以降行うものをいつやるかということを確認に記載しております。

まためくっていただきまして、24。これも重点事業をいつやるか、それを明確にしたものでございます。

まためくっていただきまして、26、27 でございますけれども、「空家等対策の実施体制について」でございますけれども、「庁内体制の整備」の中で、「住

民対応窓口の一元化」ということで、一元化する窓口については記載のとおり明確にしたということでございます。

以上で、対策計画（案）の説明を終わらせていただきます。

都市計画課長

副会長、済みません。

副会長

どうぞ。

都市計画課長

傍聴人から録音の許可願いが出されておりますが、済みませんが、いかがいたしましょうか。あと撮影もということ。

副会長

わかりました。ただいま、録音等の許可願いが出されているということでございますけれども、いかがでしょうか。できれば会長権限で許可したいと思えますけれども、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

副会長

それでは許可させていただきたいと思えます。

それでは、ただいまご説明がございました内容につきまして、皆様からご意見、ご質問をいただきたいと思えます。よろしくお願ひいたします。

どの点からでも結構でございます。特にきょうは重点事業といえますか、それを中心にご説明いただきましたので、そのあたりが……。

それでは、〇〇委員。

委員

24 ページの除去費用の助成という部分がございますけれども、この除去費用について、どのレベルのものまでからやるのか、その辺の、例えば特定空家になったものには出しますよ、そうでないものには出しませんよという場合なのか、あるいはまだ使えるのだけれども、もう誰も住む人がいないから壊したいとか、そういったレベル的な差の中での除去費用の助成というのがあると思うのですよね。その辺のところをやはりちょっと、まずこの辺を押さえておきたいなというふうに感じますけれども、その辺はどういうふう理解したらよろしいでしょうか。

副会長

どうぞ。

建築課長

まず、除去費用の助成なのですけれども、管理不全な空家に対して、今、考えておきまして、特に特定空家、それと特定空家に準ずるもの、これに対して除却費用の助成を考えております。

副会長

よろしいでしょうか。何かこの基準といえますか、特に優先順位というようなものはどういう形で判断されるのかということですが、いかがでしょうか。

建築課長

具体的には計画の中で、重点事業として 21 ページ。ここに除却費用の助成

について書いてございます。老朽危険空家はどういうふうに捉えているかというのは先ほど説明したとおり、建物の老朽化等により周辺に著しい影響を及ぼしている特定空家及び特定空家に準じるものとして区が認めた建物ですということ。また、いわゆる旧耐震の建物が基本的には条件になるのではないかと。昭和56年以前の建物が要件の1つになり得ると考えております。

副会長
委員

いかがですか。

しようがないですね。ではもう1つ。

特定空家のほうの事業については、準ずるものまでが一応対象ですということなのですけれども、今度はそこについて、ではそれ以前のものについて利活用とかという話が当然出てくると思うのですよね。「利活用しましょう」あるいは「リフォームしたいんですよ」とか言った場合、意外と杉並区の中に建築確認済証のないものが非常に多いのです。

そういった場合、役所さんがどういう対応をするのか、要は銀行さんが「リフォームしたい」とか云々とか言っても確認済証のないところにはお金を出しませんから、そうすると直したいお金がない、だけれども放っておけば違反建築になってしまうという、その辺のはざまというのが当然出てくると思うのですけれども、その辺をちょっと、どんな感じなのか。

例えば一軒家がありました。グループホームにしたいなど。あるいは介護施設関係にしたいなど。ところが要は建築確認済証がないから、正式なものとして成り立たないわけです。そうした場合、確認済証を最初から取り直しをしなければいけないとかというと、かなりの費用がかかります。そういった場合のその辺のところ、多分、これから利活用に関して、リフォームするにしても建て直す、建て直すのであれば問題ないと思うのですけれども、その辺のところのやはりちょっと対応案もやはり考えておかなければいけないのかなと思っていますけれども、いかがでしょうか。

建築課長

建築基準法の話なので、かなり法律の枠があって、それからなかなか外れる話というのはやりづらいのですけれども、ただ1つ言えるのは、検査済みが仮になくても、建築確認検査機関が調査をして、その建物が法に適合したという判断をしていただければ、当然、設計者も含めてですけれども、設計者とあとはその民間確認検査機関がその建物の合法性について調べた上、適法だということであればそれは正規の建築基準法の流れに乗って行くということなので、多分、区も一つ一つの建物について相談は喜んで乗っていきますので、利

活用したい物件があれば、来ていただければ、適切にアドバイスしてまいりますので、よろしくお願いします。

都市整備部長

今、申し上げたとおりなのですけれども、本当はこの検済（検査済証）がやはり昔はなかなかないのが多いということで、実は、貸しビルなどを保育施設に転用などをしたい場合も用途変更には検済が必要ということで、それがないばかりに保育園にできないと。実はそんな例も多々あるところでして、あとはそこに当然フォローするというのは、おっしゃるように1つの大きな方向性なのですけれども、なかなか施策の優先順位的にそもそもそれが政策として、まず第一番目かということになると、今、建築課長が申し上げたようなことにもつながるので、まず、今回はこの空家除却につきましては、従来は特定区域内で特定の条件でということがあったのですけれども、それを区内全域に広げるかわりになかなか一気に、一足飛びに全てのというわけにはなかなかいかなくて、危険なものにとりあえずは限定していこうと。そういったことですので、この辺もやはりまずスタートさせて、それから運用とかご要望などをお聞きしながらご意見も伺って、今後、やはり引き続き検討していく課題かなというふうに思っております。

副会長
委員

よろしいですか。

はい。では、もう1つ。

ありがとうございました。実は東京都のほうの要請がございまして、法曹会ですとか、私どもの協会ですとか、そういったものが一丸となって、一応、空家対策等の利用に関する、要は相談窓口ということで、法曹会さんが一番早いのですかね、4月1日から窓口をつくるそうなのですよね。それで、私どものほうが一応6月からにしようかということになっておりますけれども、そうすると必ず出てくるのが、その辺の問題が一番大きいと思うのですよね。

ただ単に、もし取り壊して駐車場にできるようなところだったらコインパーキングにしたらどうですかとか、そういう安易な相談だけになってしまう可能性があるのですが、できればその辺のところをある程度細かく押さえていかないと、せっかく窓口として連絡があったとしても、なかなか明確なご返事、これから先にどういう相談が来るのかもまだわかっておりませんが、その辺のところ、もしそういう形になるとやはり杉並区でもそういうような窓口をつくらざるを得ないと思うのです。

そうしたときに、そういう出てくる、想定される問題をやはりピックアップ

してちょっと集中的に話をしないと、「窓口はつくりました、さあ、答えようがないですね」みたいな話になってしまうと思いますので、その辺のところのやはり対応をなるべく密にやらせていただければと思いますので、よろしくお願ひします。

副会長

ありがとうございます。今、お話があったのは、一元化した窓口を区のほうでおつくりになるということですがけれども、そこにも〇〇委員がおっしゃったような形で、専門家の方たちが入って、十分に相談に答え得る、そういった窓口になってもらう必要があるだろうということだと思います。そのときにいろいろな想定される課題があるので、あらかじめそれに対しても、少し、どういうふうに対応するかということを含めて、事前に議論しておいたほうが良いという、そういうご指摘だろうというふうに思いますので。

ほかはいかがですか。

委員

今、〇〇委員とか、副会長のおっしゃっていることをよく考えますと、特定空家等については20ページでこの協議会との関係で、ものを進めていく流れが、非常に判断が明確なのですけれども、ほかの重点事業についてはどういった体制で進められて、この会とどういう関係なのか。今回、重点事業と決めてしまえば後はお任せなのか、ここがどういうふうにかかわっていくのか、何かその辺のところ少し見えていないので、情報の一元化も必要だと思うのです。相談窓口の一元化も重要ですが、その辺をどういうふうにしていくのが、この特定空家以外は見えないので、ちょっと伺いたいなと思います。

建築課長

例えばその相談窓口の話にしても、今の段階で、こういうふうに考えているということを説明したいのですが、まずは、例えば弁護士さん、一級建築士さん、もう1つは宅建の方、3人集まっていたいて、その方と相談者がまずは話してもらおうと。多分、そこで拾えない問題もいろいろあると思うのです。それについてはまた個別に、例えば税金の話であれば、税理士さんの方との相談をしていただくとか、一つ一つ事例をつくって、組み立てていって、まずはそのノウハウをつくっていかうかなど。試行錯誤的にやっけていかざるを得ないと。その経過をやはり協議会の委員の方々に説明をいたしまして、またアドバイス等をいただくような形で進めていければなど。そのように考えてございます。

委員

おっしゃっていることは、ちょっと私の質問の趣旨と少しずれているのです

けれども、この重点事業それぞれがどういう形で進められて、そしてどういう効果を狙っていくかというあたりぐらいは、もしかしたらこの協議会で報告していただいて、議論するような形がとれば、もう少し重点事業それぞれの総合化というか、重点事業1つが総合化ではなくて、その重点事業の関連性も含めた議論というのが、ちょっと必要なのではないかなという気がしましたので、どうもその事業がバラバラに進めてしまったという状況になるおそれはちょっと感じています。

住宅課長

少し補足といいますか、実は平成 28 年度予算の中でも、先ほども建築課長から話がありましたけれども、居住支援協議会というものの設置というものも区としては考えてございます。

この居住支援協議会につきましては、いわゆるそういったマッチングの仕組みであるとか、そういったものも当然でき得るでしょうし、この居住支援協議会の設置につきましては、もう少し、今、〇〇先生がおっしゃるような、やはりどういう対応をしていくかといったものも、もう少し内容を精査して、できれば早くても夏が終わった、9月から10月、この辺にかけて、少しじっくり検討をさせていただいた上で、この辺のところの居住支援協議会を立ち上げていきたいというふうに思っています。

そうした中で、本日、説明をさせていただいた、特に住宅に関する相談窓口の一元化という部分でのかかわりであるとか、それからこういった専門家団体と連携した総合的な相談体制の整備であるとか、それから24ページのほうにございますけれども、こういったマッチングシステムの構築。こういったもののもろもろが、特に空家の利活用も含めまして、かなりこの居住支援協議会の範疇となり得る項目もかなり含まれているかというふうに考えてございます。

そうした中で、細部につきましては、少し検討の期間を設けさせていただきながら、最終的にはこういった協議会の中でも、実績等も含めて、ご報告なりをさせていただくという形にはなろうかと思っておりますが、この居住支援協議会につきましても、その居住支援協議会の中での、いわゆる年間何回かの協議会を立ち上げる形にもなるでしょうし、そこはこちらの協議会とも、当然連携をした上で、こういった対応につきましては進めていきたいというふうには、今、考えているところでございます。

委員

そうしますと、ちょっとかみ砕いて言うと、居住支援という形で利活用を促進するほうは、居住支援協議会のほうに行って、空家で壊すとか、都市計画的

にどうするかという話はこっちの役割という、そういう役割分担になっていくのでしょうか。

住宅課長 その役割分担につきましては、私も実はまだ不明瞭なところがございます。そういう部分でもう少し検討させていただき、この協議会の中にまたその辺のところを持ち込んでご意見を伺いながら最終的にはこの居住支援協議会も立ち上げていきたいというふうに、今、考えているところがございます、今すぐにこれを明確に役割を決めてしまうというふうには、今の段階では考えてございません。

都市整備部長 個別には、今、課長が申し上げたとおりなのですけれども、やはり今回の冒頭もお話はいただいたのですが、計画をつくるに当たって、やはり一般的な計画というのは、とことん詰め切って、細部まで固めて、それからスタートというのと、あと、喫緊の課題の場合はまず、大きくくりにつくって、それから走りながらやはり考えようと、雑駁に言うともう2つがあるのかなと。

今回については、冒頭にお話をいただきましたけれども、実は私ども4月1日から、建築課に新たに空家の専任の係をつくって、そこで集中的に進行管理も含めてやっていこうと。要は、まずは走り出したいと、本当に区民の皆様から日々ご要望をいただいていますので、まずは一刻も早く対応を始めたいということ。

となると、やはり〇〇委員もおっしゃるように、当然いろいろまだ詰め切っていないことも出てくるということで、ただ、それについてはちょっと説明もさせていただきましたけれども、やはりこれからまずはスタートさせて、いろいろな事例を伺って対応していく中で、当然、考え直す、重点事項の整理もしなくてはいけないとか、必ず出てきますので、特に最初のほうは大変申しわけないのですが、その都度、本協議会のほうにもご報告、ご相談をさせていただきながら、ご意見を伺って、考えていくと。ちょっと最初のうちは、本当に恐縮なのですけれども、そんなことがやはりメインになるのかなというふうに思っていますので、ぜひ、一刻も早くやはり私どもはスタートしたいと、それでぜひお力添えを賜りたいというふうに申し上げておきたいと思っております。

副会長 恐らく、〇〇委員がおっしゃっているのは、今回、かなり重要な役割として居住支援協議会というのをご提案されているということで、その役割とこの協議会の役割というのですか、その関係と申しますか、その辺がもう少し明らかであれば、特にこの協議会にいるメンバーとしては、そのあたりが少しやは

り気になるのかなということではないかなというふうに思っています。

居住支援協議会の場合は、どちらかという住宅ということがメインになっておりますけれども、必ずしも利活用という点では、住宅以外のほかの利活用、そういうものも含まれるわけですから、そういう意味で、いろいろな可能性といますか、あるわけで、その辺の対応、受け皿というか、協議会としてどういうふうに、すみ分けなのか、あるいは多少この協議会のほうがもうちょっと包括的なところでものを見ていくという立場なのか、ちょっとその辺を明らかにしておかないと、多分、ここにいるメンバーの皆さんも自分たちが何をすればいいかというあたりが、ちょっとやはり気になるということではないのかなというふうに思っていますので。これも今の部長のご説明だと少し走り始めて現実にはいろいろなものが動いていかないとなかなかその辺も見えてこないということかもしれませんけれども、ただ、少しそういうご心配をしておられるということではないかなと思うのですけれども。

都市整備部長

そういうことでした。まず第1番には、本協議会がやはり区長の諮問機関として、附属機関として諮問させていただいて、空家、住宅施策も含めて大所高所から総合的にご意見を頂戴すると。まずはそれがあろうかと思いません。

その上で居住支援協議会につきましては、やはり個別具体的に区民の皆様の窓口として対応する中で、いわゆる実働部隊と言ったらちょっと失礼な言い方になるかもしれませんが、そういった意味でやはり、ちょっと色合いは違うのかなと。その居住支援協議会の例えば中身とか方向性についても本協議会でぜひご意見を頂戴したいし、私どもとしてもご相談させていただきたいというふうに考えております。

副会長

よろしいですか。

委員

あるタイミングで、やはりこの会と居住支援機構との関係がどういう整理の仕方で、どういう関係性を持ってすみ分けたり、あるいは総合的な分野はここでやるとか、何かその辺の書類を見せていただいた上で居住支援機構を理解するというふうにしていただかないと、突然できても「無関係よ」というふうになってしまうと、ちょっと私たちは何を協力すればいいのか逆に「協力を賜りたい」と言われながら、「もういいですよ」言われているような気もして、ちょっとその辺が非常に気になるというか、なぜかという非常にソフトに関係がある問題でありつつも、ここにいらっしゃるメンバーの人たちのノウハウ

が必要な場面もあるかなと思いますので、ちょっとよろしくお願いします。

住宅課長

今の委員のお話、ごもっともだと思います。

次回のこの協議会が、たしか7月ごろを予定しているかと思いますので、4、5、6（月）、3カ月ぐらいかけて、この居住支援協議会のいわゆる役割といえますか、その部分をもう少し明確にした上で、その辺のかかわり方、それからこの協議会、当然こちらも区長の諮問機関でございますので、当然こちらが包括的な対応という形になるのは、先ほど部長が申し上げたとおりだと思いますし、そこら辺の居住支援協議会の位置づけといえますか、それとここのかかわりにつきましては、少し区としても精査をさせていただいた上で、次回のところで、少しその辺のところをご意見等をいただきたいというふうに思っているところです。

副会長

それでは、どうぞ。

委員

私からモデル事業についてお伺いしたいのですが、モデル事業としてどれぐらいの規模のものを何件ぐらいどんな形でスタートさせるのかということが余り見えていないので、現段階でどんなふうなスケジュールになっていくのか、予算規模とか教えていただければと思います。

建築課長

これについては、案の中では、29年度以降の事業の位置づけになっております。ですから、まだ予算はついておりません。

1つのイメージなのですが、空家を所有している方が区のほうにこの建物をうまく利活用するように提案してもらいたいということで、空家の所有者に対して募集をかけて、その空家を利活用しやすいというか、表現的にはそうなるのですけれども、利活用しやすい空家を選定して、それに対して今度は利活用される側から提案をしていただくと。それも募集をかけると。それを判定委員会みたいなものを設けて、そこで評価していただくと。その評価が一番高かったものについて、利活用のお金も可能であれば補助できるような、そういった形を、現段階では考えてございます。

委員

非常によくわかるのですが、ただ、そういうふうに提案があったものを選んでいくというものも必要だと思うのですが、政策としてすぐにやらなくてはいけないものというのも、モデル事業の中で考えていただければと思うのですけれども、例えば待機児童を解消するような方向とか、子育て支援というのは、ぜひ、モデル事業として率先してやるべきようなものだとも思っていて、それを空家という資源にうまくはまるようであれば、非常に政策的な効果も高

と思いますので、応募する部分も、枠もあって、政策として区としてやらなければいけないというものと合わせる部分もあってという、何か2本立てで考えていただいて、解決が進むような形にしていいただければと思います。

個人的には福祉系の、子育て支援とか、保育園の待機児童解消とかもあるのですが、ぜひ、民泊ということも真剣に1つのモデル事業として、どこかで検討を進めていただきたいなと思います。

というのは実際に、余りそういうことに積極的にいかないと、逆に陰でやっていってしまうものが非常に横行していて、コントロールできない状態のまま、このまま進んでしまうと非常に懸念される状況もあると思いますので、ぜひそういった、政策的な、先行的なプロジェクトというのも考えていただければと思います。

建築課長

貴重なご助言ありがとうございます。特に、民泊については、今回の案に関しては記載されておりませんので、ちょっと検討してみたいというふうには考えております。

副会長

恐らく、既にほかの自治体も含めてですけれども、いろいろな事例がもうあるのではないかなというふうに思いますし、実際に杉並区の中でも、今回、こういうモデル事業と言わないまでも先行してやられているようなケースもあると思うので、恐らくそういう事例を少し確認する中で、杉並区における可能性とかその必要性というものがやはり見えてくる。それは特に、今、〇〇委員のおっしゃったように政策と一致するようところで、そういうものが出てくると非常に行政の取り組みとしても効果的ではないかなという気がするので、恐らくはこの事業は29年度以降ということですが、やはりこの取り組みはもうすぐ次年度からスタートするわけですから、そういう中で実際の取り組みは29年度以降かもしれませんけれども、そういったものの可能性というようなものは28年度の中でも、恐らくいろいろ見えてくるのではないかなというふうに思いますので、ぜひ、このモデル事業というのは結構、ある意味では大事だと思いますので、この今回の取り組みの中でも、ぜひその辺をよろしく願いできればと。

委員

貴重なご意見なのですが、実際に例えば現場サイドで考えさせていただきますと、幼稚園に使えないかとか学童クラブに使えないかというのは、現に動いているのです。だけれども、何がネックかという確認済証なのです。それを飛び越えた上でそういう話をしてしまうと、もとに戻らざるを得ないで

す。幼稚園等については、通路の問題ですとか、入り口が2つなくてはいけないとか、間口が何メートルなくてはいけない。そうすると、この利活用をしなくてはいけない空家の中に何軒それが適応するのですかということも含めて考えざるを得ない。だからその辺のところを考えると、区の方が何もやっていないわけではなくて、実際に水面下でそういうことは幾つもやっているのです。だけれども、実際にそれが本当の意味でちゃんとできるかという、できるもののほうが少ないというのが現実なのです。

だから、その辺のところ、要は今後、できればこういう窓口を早くつくっていただいて、とりあえずどんな事例が来るのかという部分に対して、その辺のところを、今後、どうやって、ではこれをつくらなくてはいけない、あれをつくらなくてはいけないという、いろいろな問題が出てくると思いますので、その辺の窓口と、それに対する専門家の対応できる部署をやはり早くつくっていただいて、とりあえず事例だけでもたくさんいただいて、それで、「こういう事例がありましたよ。でもこれはできませんでしたよ」というものも空家対策協議会の中で、要は中身を見ていただいて、だから実現可能なものとそうでないものというのが、やはりアイデアだけは、当然、たくさん出てきます。だけれども、それが本当にできるかどうかという、なかなか難しい部分があって、私から言わせれば「確認済証が一番厳しいですね」という話になりますので、その辺の対応をやはり早くどういうふうにするのか。

その辺によっては、だから例えば確認済証、さっき言われましたように、民間の云々、ではそれが民間の云々が大体それを取るのに幾らぐらいお金がかかるのだとか、それができた暁の中で、ではこれは一応準済証がありますよみたいな形の対応で、役所の方、あるいは公的なものがお金を投資してもいいのですよという形になれば、それはそれで話が一步進むのかなと。まずその辺を解決していかないと、先に進まないというのが現実で、要は都市整備部長が言われるように、とにかく早く事例をたくさん集めていただいて、それでその中で新しい都市計画審議会をつくり上げていくということもかなり重要なのかなと思いますので、ちょっと余分なこと言ったと思うので申しわけございません。

副会長

〇〇委員のご指摘は非常にいいアドバイスだというふうに思いますし、恐らく、今、申し上げた先行事例というか、必ずしもそういうことだけではなく、やはり現実がどういう状況なのかということを確認するという意味で、少し、今、お話があったようなことも、新しく体制がスタートすればその辺の話も何

度もいろいろ持ち込まれてくると思いますので、その辺を踏まえてということだと思いますので、何が課題になっているのか、隘路になっているのかということも含めて、多分、事前にある程度そういうリサーチが必要なのかなというふうに伺っていて思いましたので、よろしく願いいたします。

ほか、いかがでしょうか。ございませんか。

それでは、ご意見が一応出尽くしたということで、議論としましてはここである程度終結させていただきたいというふうに思っております。

今後、今もご指摘がございましたけれども、区のほうで空家等対策計画を進めて各事業に取り組む中で、また事業の進捗であるとか、あるいは効果などというようなことを、事務局のほうからまたこの協議会のほうにご報告いただいて、今もお話がありましたように、皆さんにまたご意見を改めて伺うようなことにしていきたいというふうに思っております。

それでは、ただいまご指摘があったことというのは、内容に対して大きく修正を加えるということでは余りなかったと思いますけれども、多少の修正を必要とするかもしれませんが、そこにつきましては、会長及び、私、副会長にご一任いただいて、修正をしていただくというふうにしたいと思っておりますけれども、よろしいでしょうか。

(「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、この案を区長に答申するというようにしたいと思いますが、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、異議ないものと認めたいというふうに思います。それでは、事務局から答申についてご説明ください。

都市計画課長 本日、皆様からいただいた意見をもとに、会長及び副会長の指示のもと、事務局で杉並区空家等対策計画案をまとめ、皆様にお示しした上で、近日中に副会長及び区長に対し、答申として手渡しいただきたいと考えてございます。

副会長 それでは、今後、答申した空家等対策計画案をどのように取り扱うか、事務局のほうからご説明いただけますでしょうか。お願いします。

建築課長 答申いただきました空家等対策計画案は区の空家等対策計画案として、意思決定を行います。意思決定を行う課程におきまして、区として修正を行う場合もございます。その後、区議会への報告を経て、6月から7月にかけて、パブリックコメントの手続をかけます。区として修正した内容やパブリックコ

メントで寄せられた意見につきましては、7月下旬に開催予定の、次回の本協議会にご報告いたします。それを踏まえた上、8月下旬に区長が杉並区空家等対策計画として策定いたします。今後の予定は以上でございます。

副会長

ただいまご説明がござい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、事務局からご報告、連絡をお願いいたします。

建築課長

第2回の協議会で特定空家を判断していただいた2件について、その後のその対応状況について報告させていただきます。

まず、いわゆる高円寺物件でございますけれども、1月に判断していただいて、空家、RCのほう、道路側に住んでいる所有者の方と、あとは固定資産税を払っている方、その方に何度か連絡をいたしまして、協議会での特定空家等の判断について説明をいたしました。ただ、なかなかやはり特定空家等としての判断は理解したのですけれども、その後の動きはやはりなかなか動きがございませんでしたので、3月に特措法に基づきまして指導書を文書で送らせていただきました。内容については除却をするようにということで、現在、指導しております。除却をするようにということで指導しております。

私からは以上です。

環境課長

私のほうからもう1件のほうの、堀ノ内の物件の状況を申し上げます。

堀ノ内の物件につきましても、先ほどの高円寺の物件と同じように、所有者に対して指導を行うということで、3月に書面で指導書を所有者宛てに送付してございます。

指導の内容といたしましては、樹木の伐採などを指導しているところでございますが、期限としては5月31日までの期限で指導してございますが、昨日までの段階では所有者のほうの手をつけたという状況はございませんし、区のほうに何らかの連絡があるという状況でもございません。対応状況としてはそういう状況でございます。

一方、空家の前の区道を通行される方から樹木が通行に障害になっているという苦情が2月から3月にかけてございまして、区といたしましては、その件も所有者の方に、樹木の剪定ということでお願いの文書を発送してございます。これは空家の対策とはまた別途送付してございますが、こちらにつきましても残念ながら対応していただけない状況がございました。

通行障害が起きているということで、実際にトラックなどが接触をするとい

う苦情が出ましたので、その辺につきましては緊急性があるというようなことで、区のほうで判断いたしまして、必要最低限の部分でございますが、樹木の繁茂している部分につきましては、区のほうで3月15日に剪定をいたしまして、現在の段階では通行のほうには障害が発生していないという状況で確保している状況でございます。

対応状況は以上でございます。

副会長

ありがとうございます。ただいまご説明がございました特定空家等への対応状況につきまして、何かご質問、ご意見ございますでしょうか。

ちょっと私のほうからですけれども、これはいずれも期限を設定して、いろいろ所有者のほうに申し出されているようですけれども、これが所有者のほうで対応されなかった場合、この後の手続といたしますか、どのようになるか、その辺をご説明いただけますか。

建築課長

高円寺物件につきましては、やはり指導の期限が5月31日になってございますので、やはり5月31日まで動きがない場合は、7月に予定している協議会におきまして、勧告についてご審議いただきたいなど、かように考えております。

副会長

これはいずれも同じような……。

環境課長

いずれも同じような形で考えてございまして、手続につきましては、計画の中の20ページに流れ図がございまして、真ん中辺に「助言及び指導」というくくりがございます。今、この状態でございますので、次には、今、建築課長が申しあげましたとおり、改めて区のほうで状況を踏まえて、こちらの協議会のほうに諮問をさせていただいて、その後は勧告の準備に入るということで、我々も対応を着実に進めたいというふうに考えてございます。

副会長

何かご意見、ご質問ございますでしょうか。

よろしいでしょうか。今のご説明ですと、7月の協議会で少し、勧告するかどうかということについての諮問があるということでございますよね。ありがとうございます。

委員

ちょっと済みません、質問です。

20ページの流れを見ますと、勧告をしてから後で都税事務所への情報提供を依頼するような形になっているのですが、協議会に、例えば土地にはもちろん税がかかっていると思うのですけれども、建物にも税がかかっているかいかとか、ではどなたが払っているかとかいう情報があつたほうが、勧告の検

討がしやすいのではないかなと思うので、勧告をすると決まってから調べるという流れではなくて、少し下調べをしたものを、情報をいただいたほうがいいかなというふうに思いますけれども、できないのでしょうか。

委員 都税事務所でございますが、当該物件だけでなく、区から照会がありました予備調査物件につきましても、前回、お話ししましたような納税者の方の情報は特措法に基づいて提供しております。ですから、もう関係情報は、区のほうはご案内でございます。

委員 わかりました。

建築課長 ちょっと説明が不足しておりましたけれども、7月の協議会の前に部会を開催していただいて、事前に調査、審議していただく形、これについては前回の特定空家の認定と同じ形で進めさせていただきたいと思いますので、よろしくをお願いします。

環境課長 この勧告の後の都税事務所への情報提供につきましては、今度は逆に私どものほうから勧告をしますという情報を都税事務所様のほうに情報提供をして、今度は固定資産税を、具体的にはどういう手続きは私どもではわかりかねますが、税をどちらかというと上げるというほうをやっていただくという手続きに進むように考えてございます。

委員 済みません。ちゃんと理解していません。

副会長 ありがとうございます。

今のご説明ですと、7月の協議会の前に部会で、もう少し個別にいろいろ議論していただくといいますか、検討していただくという、そういうことでございますよね。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 この20ページの手続きは法にのっとった手続きですので、これ自体は正しいわけで、このとおり粛々と進めていただくことについては何ら異論はないのですけれども、では、その指導を受ける側の関係者の立場を考えると、建物を除却しろと言われても、例えば関係者が複数いて、自分1人では判断できませんとか、その建物は誰の所有かもよくわかっておりませんとか、そういう問題が出てくるし、壊せと言われてもお金がありませんという話も出てくると思うのです。

だから、本当は、そういう指導を受ける側の立場に立って、きめ細かい対策というのが必要であって、そういう指導を受ける側のいろいろな問題点や、経

濟的な問題について答えてあげるような、そういう相談窓口というのが本当は必要なのではないのかなと思うし、それに対する助成措置というのも、費用の助成措置、そういうものも予算化して少し決めないと、本当は前に進まないのではないのかなというふうに思っております。

したがって、少なくとも何かそういう指導を受ける側からのいろいろな疑問点に対して相談をし、かつそれが実行できるような形をとれるような態勢をとっていただきたいなというふうにお願ひいたしたいと思ひます。

副会長

ありがとうございます。これについてはいかがでしょうか。

建築課長

〇〇委員のおっしゃるとおりだというふうに思ひます。

除却費の助成については、先ほどご説明したとおり、特定空家に対して、今年度助成できる予算措置を行いましたので、やはり法に基づいて粛々とやっていかざるを得ない部分もございますけれども、相手の事情を少しでも酌んで、積極的には代執行というのは区としてやりたくない部分も本音で言えばございます。ただ、その辺も含めて、個々の事情については、例えば部会なりで状況については報告させていただくという中で、対応していきたいというふうには考えております。

副会長

よろしいですか。恐らく今回が最初のケースにもなりますので、その辺も含めて、これからにもつながっていくという意味で、少し部会等でもそのあたりをいろいろご検討いただいて、やはり所有者にとっても、いろいろ何らかの事情があつて、こういう事態に至っているわけだと思ひますので、その辺で少し所有者の立場に立って、いろいろ助言なり、支援できる部分はさせていただくというようなことが、今、〇〇委員のご指摘にもありましたけれども、必要なのかなということだったかと思ひます。そのあたりについてはよろしくお願ひいたします。

ほかいかがでしょうか。〇〇委員、お願ひいたします。

委員

今、除却費用の助成についてのお話が出ていたと思うのですが、一番気になるのは、大体どれぐらいの助成をお考えになられているのかとかというお話はもし教えていただければ。

建築課長

今、除却費用を幾ら出すかについては検討中で、意思決定もしなければならぬ事項なので、すぐには答えられませんけれども、とりあえず予算上は1,000万確保しております。予算の計上では50万掛ける20件という考え方で、詳細については、今後、検討していくということです。

副会長

よろしいですか。

委員

ありがとうございます。

副会長

恐らく、今、50万ぐらいで本当に除却がうまくいくのかというような、ちょっとそういう反応があったかもしれませんが。

ほか、いかがでしょうか。

それでは、今もお話にありましたように、少し細かいところは部会のほうでいろいろご相談していただいたり、ご意見をいただいたりして進めていただければと思います。ほか、ございませんか。

それでは、ご質問もないようでございますので、質疑を終わりにさせていただきたいというふうに思います。

事務局から何かほかにごございますでしょうか。

都市計画課長

先ほどから話が出てございますが、次回の杉並区空家等対策協議会につきましては、平成28年7月27日水曜日10時に、西棟6階、第5・第6会議室にお集まりいただきたいと存じてございます。

その際は、これまでも話題になってございましたが、公表した空家等対策計画案に寄せられた区民意見をご紹介しますとともに、最終的に区の案についてご説明いたしますので、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。

以上でございます。

副会長

ただいまの事務局のご説明につきまして、何かご質問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、本日の予定の議事は全て終了いたしました。第3回杉並区空家等対策協議会を閉じたいと思います。

どうも皆様ありがとうございました。お疲れさまでした。

— 了 — (11時14分)