

第 1 1 回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

令和3年10月28日（木）

会 議 記 録

会 議 名 称		第 1 1 回杉並区空家等対策協議会
日 時		令和3年10月28日(木) 9時28分～10時46分
場 所		中棟5階 第3・第4委員会室
出 席 者	委 員	倉田委員、村上委員、伊藤委員、小笠原委員、安齋委員、曾根委員、 小國委員、樫野委員、加々見委員、今村委員、弘中委員、岡田委員 小笠原様(木下委員代理)
	区 側	都市整備部長、環境部長、政策法務担当課長、地域活性化推進担当 課長、杉並福祉事務所長、都市整備部管理課長、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		0人
配 布 資 料	事 前	次第 第10回杉並区空家等対策協議会議記録(案) 杉並区空家等対策協議会委員名簿及び同協議会事務局名簿 杉並区空家等対策計画について(諮問)(3諮問第1号) 杉並区空家等対策計画の期間延長について 特定空家等の指導等の状況について 相続財産管理人制度を活用した空家等対策について
	当 日	高円寺北二丁目特定空家等の代執行について (映像)高円寺北二丁目特定空家等の代執行の様子 (映像)和泉二丁目特定空家等の改善状況の様子 (映像)特定空家等候補の改善状況の様子 (映像)相続財産管理人制度を活用した空家等の改善状況の様子
会 議 次 第		1 杉並区長挨拶 2 会議成立の報告 3 委員紹介 4 資料確認 5 開会宣言 6 署名委員の指名 7 傍聴の確認 8 前回議事録の確認 9 議題の説明 10 審議事項 ○杉並区空家等対策計画について 11 報告事項 ○特定空家等の指導等の状況について ○相続財産管理人制度を活用した空家等対策について 12 事務局からの連絡 13 閉会

## 第 11 回杉並区空家等対策協議会

(午前 9 時 28 分)

管理課長

皆さん、おはようございます。定刻前ではございますが、皆さんがおそろいになりましたので進めさせていただきたいと思います。新型コロナウイルス感染症拡大防止のために着座にて進行を進めさせていただきますが、皆さんも挨拶等これからありますが、着座で構いませんので、よろしく願いいたします。

それでは、杉並区空家等対策協議会の開会に先立ちまして区長がご挨拶を申し上げるところですが、本日、田中区長がやむを得ず公務により出席できないため、代わりに吉田副区長からご挨拶を申し上げます。

副区長

副区長の吉田でございます。区長、田中に代わりまして、ご挨拶をさせていただきます。

お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。緊急事態宣言も解除されましたので、若干密集したような会議になっています。いつもは1席ずつ空いていましたので、何となく今日は人の近さを感じるような会議でございます。ほとんどがリモートでやっていたり、ないしは書面開催が多かったものですから、この2年間というのは行政のほうも会議の進行とか、様々な行事も中止になったりとかいうことがありましたけれども、徐々に戻していきたいと思っております。

この間、少し時間が空きましたけれども、今日は様々な取組も含めてご報告させていただければと思います。報告の中では、特定空家等の指導等の状況、また相続財産管理人制度を活用した空家等対策といったような報告も盛り込まれてございます。そこら辺のところについても十分説明をさせていただければと思います。

この中でもとりわけ杉並区の高円寺北で、平成 16 年ごろからずっと指導に当たってきました木造の老朽家屋がございました。相続人が非常に多くて、なかなかこの対応が難しかったところがございますが、昨年でしたか、杉並区では初めて行政代執行をさせていただきました。空家対策の特措法に基づく行政代執行でございまして、通常は建築基準法 9 条の違反建築是正での行政代執行をやり得ることは可能なのですけれども、今回は特措法を使ってこれを行ったということでございました。その件につきましては、特定空家等の認定だとか様々なところで皆様方のお知恵をお借りしながら進めさせていただきまして、

御礼を申し上げるところでございます。

もう 15～16 年もたってなかなか進まなかったということはございましたが、一番大きいところは、年を重ねますと相続人がどんどん増えてくるということなので、当事者自体が特定できなくなってくるのですね。そういったようなところでなかなか指導・勧告監督にも従わないということがありましたので、やむを得ずということでもございました。

私が一番心配したのは、議会に通るかなと。つまり予算がかかりますので、実際には 750 万ほどかかったのですけれども、1 棟の木造で 750 万というのはかなり高額でございます。壊すのはいいのですが、その予算をお認めいただけるのは議会ですけれども、回収の見込みがあるのかというところを私としては非常に心配しておりました。結局、税金で 750 万穴が空くわけでございますので、そのところをどう議会に説明をして、一生懸命回収しますという形で、結果的には 750 万戻ってまいりまして、やれやれということですが。

木造でまだこのぐらいのものです。実際には区内でも約 13 万棟ほど建物がございまして、約 10 万棟が木造でございます。だんだんこういった空家が増えてくるという現象でございまして、そういったときに行政代執行で全て物が片付くということでは決してないのだろうと思っております。我々としても一生懸命指導していかないと、追いついていかないとという実態があるのかなと思っております。

今回の教訓の中で、議会の中でもやり取りがございましたが、行政代執行を繰り返しやるというのは結果的にいわゆる所有者のモラルハザードにつながると。黙ってはおかむりしていれば、そのうち行政が壊してくれるのではないかと。という風潮になったらまずいなと思っております。ですから、得られた教訓は、分かった段階で早めに指導しておくことに尽きるのかなと思っております。

実際にこれは木造でございましたが、滋賀県の野州市では 3 階建ての鉄骨で老朽化してしまっていて、外壁が崩れて、アスベストが全部外に出ている状態です。舞っているのです。アスベストを吸引しますと肺がんの原因になりますから、近隣からも様々な苦情といいたまいます。壊してくれということがあったようでもございます。実際にかかった経費が 1 億 2,000 万。回収できたのは 2 年前で約 4,000 万、8,000 万がまだ未回収なのです。そういった決断を市がするというのは大変な話でございまして、そういうことでは都市の病理といいたまいます。だんだん建物が老朽化してくる、高齢者がどんどん増えて空家が増えてく

る。それが同時進行に行われているというのが、今の実態かなと思っています。

そういう意味では、今後ともこの空家の問題に対しまして様々、我々も努力していかねばならないと思いますので、そういったところでもよろしくご指導いただければとお願い申し上げまして、挨拶とさせていただきます。どうぞ今後ともよろしくお願ひいたします。

管理課長

ありがとうございました。これより副区長は公務のため退席させていただきます。

(副区長退席)

マイクを皆様の席に、1本ずつ置かせていただいております。マイクの使用方法につきまして、発言する場合はスイッチを入れてからお願いいたします。また発言が終了しましたら、スイッチを切っていただきますようお願いいたします。

まず、事務局より会議の成立についてご報告いたします。本日は、田中区長は公務のため欠席、また木下委員から「所用のため欠席しますけれども、代理で小笠原様が出席」と聞いてございます。したがって、杉並区空家等対策協議会委員の14名のうち半数以上の13名の方が出席されていますので、杉並区空家等対策協議会条例の第5条第2項に基づきまして、第11回杉並区空家等対策協議会は有効に成立してございます。

ここで、前回の協議会から新たに委員となりました方を紹介させていただきます。お名前をお呼びしますので、恐れ入りますが、その場にて一言ずつご挨拶をお願いいたします。

杉並警察署長の弘中誠二委員です。

弘中委員

杉並警察署長の弘中でございます。今年2月に前任の菅野署長から引き継ぎました。どうぞよろしくお願ひいたします。

管理課長

ありがとうございます。

杉並消防署長の岡田一将委員です。

岡田委員

杉並消防署長の岡田です。今年の4月から署長に着任しています。よろしくお願ひいたします。

管理課長

東京都杉並都税事務所長の木下誠委員です。本日は所用のため欠席ですが、代理で固定資産税課長の小笠原和子様に出席していただいております。

小笠原氏

木下都税事務所長の代理として参りました、固定資産税課長の小笠原と申します。木下は今年4月に前任の山宮から変わって、今回委嘱させていただ

いております。欠席ということで大変申し訳なく思っておりますが、これから一生懸命、尽力してまいりたいと思っております。よろしく願いいたします。

管理課長

ありがとうございます。また事務局につきましても、前回の協議会から人事異動によって環境部長、企画課長、政策法務担当課長、地域安全担当課長、地域活性化推進担当課長、杉並福祉事務所長、都市整備部管理課長、住宅課長、建築課長、耐震・不燃化担当課長が代わっております。これから自己紹介をさせていただきます。なお、本日は企画課長の山田と地域安全担当課長の高部が所用により欠席となっております。

それでは、環境部長のほうからお願いいたします。

環境部長

環境部長の伊藤でございます。昨年の4月から環境部長に着任させていただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

政策法務担当課長 政策法務担当課長の松沢と申します。よろしくお願いいたします。

地域活性化推進担当課長 地域活性化推進担当課長の田森と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

杉並福祉事務所長 杉並福祉事務所長の堀川です。昨年4月に着任いたしました。よろしくお願いいたします。

管理課長

申し遅れましたが、都市整備部管理課長の土肥野と申します。よろしくお願いいたします。

住宅課長

同じく、住宅課長の清水と申します。よろしくお願いいたします。

建築課長

建築課長の伊藤と申します。よろしくお願いいたします。

耐震・不燃化担当課長 耐震・不燃化担当課長の花岡と申します。よろしくお願いいたします。

管理課長

次に、資料の確認をしたいと思います。事務局から事前に、前回の議事録(案)と資料1から4についてお送りさせていただきました。その資料につきまして不足等がありましたら、挙手をお願いいたします。大丈夫ですか。

また後ほど、当日配付資料としまして、委員の皆様にお配りします資料は個人情報を含んでございます。そのため「取扱注意・会議後回収」と記載してありますので、会議終了後に回収させていただきたいと存じます。よろしくお願いいたします。

それでは、倉田会長から開会宣言をお願いいたします。

会長

ただいまから、第11回杉並区空家等対策協議会を開会いたします。

本日の会議記録の署名委員は伊藤委員をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の傍聴はございますでしょうか。

管理課長

現在、傍聴の申出はございません。議事の進行をお願いいたします。

会長

それでは、議事に入ります前に、令和2年1月31日に開催されました第10回協議会の議事録の確認をお願いいたします。既に議事録が送付されていると思っておりますけれども、事務局から補足等ありましたらお願いいたします。

管理課長

第10回協議会終了後、出席された委員の皆様へ議事録（案）をお送りさせていただきました。修正がある場合には加除訂正をしていただいております。現在、皆様のお手元にある議事録（案）につきましては、修正箇所を反映したものとなっております。

会長

委員の皆様、議事録（案）を御覧になりまして、何かお気づきの点はございましたでしょうか。特にございませんでしょうか。

それでは、第10回議事録の内容を確定いたします。事務局は議事録公開の手続きをしてください。

まず、事務局から本日の議題を説明していただけますか。

管理課長

本日の審議事項は「杉並区空家等対策計画について」の1件でございます。審議の後、「特定空家等の指導等の状況」及び「相続財産管理人制度を活用した空家等対策」の2件について報告をさせていただきます。

会長

それでは、ここで審議の方法について確認したいと思います。

まず事務局より、3諮問第1号の「杉並区空家等対策計画について」のご説明をお願いいたします。次に、皆様からのご意見、ご質問を受けた後に「杉並区空家等対策計画」の期間延長に対する採決を行いたいと思っておりますけれども、皆さん、よろしくお願いたします。

それでは、3諮問第1号の「杉並区空家等対策計画について」、事務局からご説明をお願いいたします。

住宅課長

それでは、私のほうから説明させていただきます。まず資料2-1「杉並区空家等対策計画について（諮問）」を御覧いただければと存じます。

まず諮問事項ですけれども、杉並区空家等対策計画の期間を1年間延長することについてです。

諮問理由ですけれども、杉並区空家等対策計画は、杉並区総合計画や杉並区住宅マスタープラン等の上位計画の改定に合わせて、令和4年度中に見直しを行う予定でございます。しかし、現行の本計画の計画期間は令和3年度までとしていることから、計画期間を1年間延長し、上位計画の基本理念との調整を

行っただうえで次期計画を定め、空家等対策を進めていく必要があり、今回諮問  
させていただきました。

次に、資料2-2を御覧ください。杉並区空家等対策計画の期間延長について、  
もう少し具体的にお話をさせていただきたいと存じます。諮問理由にもありま  
した現行計画期間は杉並区総合計画の計画期間に合わせ、平成28年度から平成  
33年度、令和3年度までとしてございます。なお、参考までに現行計画から上  
位計画に対する位置づけと計画期間について、ホッチキス留めをさせていただ  
いています2枚目をおめくりいただきたいと思ひます。(3)計画期間として、  
平成28年度から平成33年度までということで、総合計画の計画期間に合わせて  
設定させていただいているところでございます。

上位計画には杉並区総合計画、杉並区まちづくり基本方針及び杉並区住宅マス  
タープランがござひます。これらの計画が4年度からの実施に向けて、現在改  
定作業が進められているところでござひます。

資料2-2の表紙に戻りまして、空家等対策計画の改定につきましては上位計画  
の改定や空家実態調査の結果、社会経済情勢の変化等を踏まえまして、令和4  
年度に改定し、令和5年度から新たな対策計画に基づき、空家等対策を進めて  
まひる予定でござひます。

期間延長の必要性について説明させていただきます。空家等対策計画は下位計  
画に当たりますので、上位計画の改定に合わせていくことは諮問理由でお示し  
したとおりでござひます。現対策計画の期間を延長しない場合、改定後の対策  
計画との間に1年間空白が生まれることとなります。その結果、空家等対策計  
画の策定が補助条件となっている老朽危険空家等の除却費用等の国・東京都の  
補助制度が、その空白期間は活用できないことになってござひます。除却費用  
はこれまでも空家対策の一翼を担っているところもあり、そのために補助金を  
有効に活用することは、区としても重要なことでござひます。

こうしたことから現行計画の計画期間を1年間延長し、平成28年度から令和  
4年度までとすることについて、ご審議いただきたくお願ひ申し上げます。私  
からの説明は以上でござひます。

会長           ありがとうございます。ただいま事務局から、杉並区空家等対策計画期間の延  
長に関する諮問についてのご説明がござひました。これについて何かご質問、  
ご意見はござひますでしょうか。ござひませんか。

今ご説明にありましたように、上位計画の改定を待つてということなので、理



由としてもかなり明確です。

それでは、3 諮問第 1 号についての審議に入りたいと思います。

ただいま事務局より、3 諮問第 1 号の杉並区空家等対策計画の 1 年間の期間延長につきまして説明を受け、皆様からのご意見を頂きました。対策計画の期間延長を行うことは適当であるということで、ご異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。それでは、3 諮問第 1 号の杉並区空家等対策計画の 1 年間の期間延長について、適当であると認める旨、区に対して答申したいと思います。

それでは、ここから個人情報を取扱うことから、協議会条例第 5 条第 4 項に基づきまして、非公開にしたいと考えております。皆様、ご異議ありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、これからの議題の内容は非公開といたします。

( 非公開部分 )

それでは、これからの議事を公開します。

最後に、事務局から連絡事項がございましたらお願いいたします。

都市整備部長 都市整備部長の有坂です。いつもお世話になっております。緊急事態宣言が解除されたとはいえ、コロナ禍でこの会議へのご出席を賜り本当にありがとうございます。また、重ねて貴重なご意見を頂きました。こういった空家等、住宅関係の課題、問題に対しては、やはり福祉部門も連携して解決していかなければならないといったことのご意見を頂きましたので、しっかりと前に進めていきたいと思っております。

現在の委員の皆様の任期なのですが、11 月 8 日までとなっております。2 年間、誠にありがとうございました。特に平成 27 年 11 月の当協議会発足当初から現在まで、連続 3 期委員を務められた倉田会長様、村上委員様、小笠原委員様、安齋委員様、檜野委員様、また連続 2 期委員を務められた曾根委員様、加々見委員様は今回でご卒業と聞いております。

この 6 年間に振り返りますと、杉並区空家等対策計画の策定や今日の報告にもございました様々な取組、行政代執行、また相続人のいない空家等への対応

等々、本当に先進的な取組ができたと思います。

代執行は先ほどから申し上げていますようになるべくというか、使いたくない伝家の宝刀と考えていますけれども、相続財産管理人制度につきましては、相続人がいないまま放置をしてしまったら間違いなく特定空家等になってしまう。その先手を打って、今のうちに、早めに問題を解決していこうというものです。

座して待っていれば特定空家等になってしまう。そうではなくて、相続人が見当たらないものについて今のうちに。要するに指導も何もできないわけです。そのまま放置すれば、樹木の繁茂もそうですけれども、そのうち屋根も抜け落ちてしまう状況です。そうなる前に解決する事例が今回2件出てございますけれども、こうした先進的な取組をしていくことによって空家、先ほど地震もございましたけれども、空家によって建物の倒壊等もあります。命や財産の危機もございます。

また、併せて杉並区のまちのイメージを損ないますと、資産価値にも影響してきます。にぎわいにも影響してきます。様々な点で空家等、また副区長もおっしゃっていたマンションも管理不全のものがあります。建物とともに、住まわれている方の老いもございます。そういった様々な問題を抱えていますけれども、杉並区は良好な住宅都市を目指してございます。また今回の基本構想にも「みどり豊かな住まいのみやこ」と言っていますので、そうしたことを目指してまいります。

杉並区の場合は、大正、昭和にかけて、内田秀五郎さんという方が区内の3分の2の区画整理を成し遂げました。この方の言葉では「常に100年の計を立て、その後の1000年をおもんぱかる」と。そういったまちづくりを先人がやってきました。私ども職員もそういった気持ちを持ってこの協議会にも取り組んで、出席してまいります。事務局としてもやっていきます。ぜひともご卒業される方々からもいろいろご助言いただき、また委員を引き続きお務めいただける皆様にもお力添えを賜りたいと思います。本当にありがとうございます。よろしく申し上げます。

管理課長

それでは、私から連絡事項等を申し上げます。次回の杉並区空家等対策協議会は新たな委員を迎えてということになりますが、12月14日（火）に開催を予定してございます。

また、今回の議事録の作成につきまして、テープ起こしが終了次第、委員の皆様

様に議事録（案）をお送りいたしたいと思います。ご確認いただきますよう、ご協力をよろしく願いいたします。事務局からの連絡事項は以上となります。

会長

以上で、本日予定の議事は全て終了いたしました。私も今回が最後ということでもありますけれども、皆さん、議事の進行に当たりましてはいろいろご協力をありがとうございました。

それでは、第 11 回杉並区空家等対策協議会を閉じたいと思います。皆様、どうもお疲れさまでした。

—— 了 ——（午前 10 時 46 分）