

第14回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

令和4年8月30日（火）

会 議 記 録

会議名称		第14回杉並区空家等対策協議会
日時		令和4年8月30日(火) 10時01分～11時41分
場所		杉並区役所 分庁舎4階 A・B会議室
出席者	委員	伊藤委員、岡部委員、星委員、渋谷委員、蓼沼委員、小野委員、小國委員、宮坂委員、今村委員、弘中委員、岡田委員、牧野様(木下委員代理)
	区側	都市整備部長、環境部長、企画課長、地域安全担当課長、地域活性化推進担当課長、都市整備部管理課長、耐震・不燃化担当課長、住宅課長、建築課長、環境課長
傍聴者数		0人
配布資料	事前	<p>次第</p> <p>第13回杉並区空家等対策協議会議事録(案)</p> <p>杉並区空家等対策協議会名簿</p> <p>改定空家等対策計画(素案)に対する意見・質問事項(要旨)一覧</p> <p>杉並区の空家等の現状の追加分析</p> <p>建築基準法第43条第2項第2号許可の手引</p> <p>空家等利活用モデル事業とマッチングシステムについて</p> <p>空家等の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置について</p> <p>空き家バンクについて</p> <p>杉並区空家等対策計画(素案) 修正版</p> <p>小杉湯となり</p>
	当日	杉並区空家等対策計画(素案) 修正版の正誤表
会議次第		<ol style="list-style-type: none"> 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 <ul style="list-style-type: none"> ○杉並区空家等対策計画の改定案の作成について 11 事務局からの連絡 12 閉会

第14回杉並区空家等対策協議会

(午前10時01分)

管理課長

それでは、本日もご多忙の中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。都市整備部管理課長の花岡でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、定刻になりましたので空家等対策協議会の開催をお願いいたしますが、開会に先立ちまして若干事務局からお話させていただければと思います。

まず、いつもの大きな第3・第4委員会室が会場の都合で取れず、今回狭いところになってしまい、また音響設備も整っていないこともあって、ご迷惑をおかけいたしますが、よろしくお願いいたします。

また、今回の会議につきましても新型コロナ感染拡大防止の観点から、説明等は座ったままでさせていただければと存じますので、よろしくお願いいたします。

皆様もご存じのとおり、先日、杉並区長選挙が行われ、杉並区長として岸本聡子が選出されました。それに伴い、杉並区空家等対策協議会のメンバーも変更となっております。資料1にてご確認いただければと存じます。よろしくお願いいたします。

開会に先立ちまして区長からご挨拶を申し上げるところでございますが、本日、岸本区長は公務により出席できないため、代わりに宇賀神副区長からご挨拶させていただきます。

それでは副区長、よろしくお願いいたします。

副区長

どうも皆様、おはようございます。副区長の宇賀神でございます。ご挨拶ですが、着座で失礼させていただきます。

岸本区長は着任以来、いろいろご挨拶や様々な公務が重なりまして、空き家対策には非常に関心をお持ちでしたが、欠席ということになりました。また、都市整備部を担任していました吉田副区長が7月に退任いたしましたので、私がお会の開会にあたり、一言ご挨拶を申し上げます。

本日はご多用の中、杉並区空家等対策協議会にご臨席いただき、誠にありがとうございます。皆様方におかれましては、日頃より区の空き家対策に関しましてご協力いただいていることに、改めて感謝を申し上げます。

さて、少子高齢化を背景といたしまして管理不全の空き家が増加しており、この空き家問題が全国的な課題となっていることから、解決に向けて国を挙げて取り組んでいるところでございます。

当区におきましても、この特定空家等につきましては全て解決し、ゼロ件となりましたが、平成 30 年度の空き家実態調査では区内の空き家が 748 件と、平成 25 年度の 408 件から約 1.8 倍に増加している状況でございます。空き家対策は喫緊の課題となっているところでございます。

こうした状況を踏まえまして、前回の第 13 回協議会では杉並区空家等対策計画の改定素案を基に、委員の皆様方から多くの貴重なご意見を頂戴したと伺っております。

今回の協議会ではそのご意見を反映し、修正した素案を改めてご提示させていただいております。スケジュール的には、次回の協議会においてご答申を頂けることとなっておりますので、本日が実質的に最後の協議の場となることから、この素案のさらなるブラッシュアップに向けて活発なご議論を頂きたく、ご審議のほどどうぞよろしくお願い申し上げます。

簡単でございますが、ご挨拶とさせていただきます。今日はどうぞよろしくお願いいたします。

管理課長

ありがとうございました。

副区長は公務のため、ここで退席させていただきます。

(副区長退出)

管理課長

続きまして、事務局より会議の成立についてご報告いたします。

本日岸本区長は公務のため欠席、藤井委員から所用のため欠席との連絡がございました。木下委員からは所用のため欠席しますが、代理で牧野様の出席とのご連絡を頂いております。したがって、現在、杉並区空家等対策協議会委員 14 名のうち 12 名が出席されておりますので、杉並区空家等対策協議会条例第 5 条第 2 項に基づき、第 14 回杉並区空家等対策協議会は有効に成立しております。

ここで事務局より重ねてのお願いでございますが、先ほどもお話しさせていただきましたが、この会議室の音響設備が整っておりません。発言等聞きづらい場合もあろうかと思いますが、ご了承いただければと存じます。

また、発言する際には事務局職員がマイクをお持ちしますので、マイクを渡されてから発言していただきますよう、よろしくお願いいたします。

ここで、前回までの協議会で委員のご紹介ができなかった委員の方のご紹介をしたいと存じます。お名前をお呼びしますので、恐れ入りますがお席にて一言、ご挨拶を頂ければと存じます。

杉並区法曹会、渋村晴子委員でございます。よろしくお願いいたします。

委員 弁護士の渋村です。前回の協議会におきましては、所用で遅刻をいたしましてご挨拶ができませんでした。どうぞよろしくお願いいたします。

管理課長 ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

次に、資料の確認をいたします。事務局から事前に、前回の議事録（案）と資料1から6までと、冊子の「杉並区空家等対策計画（素案）」修正版を送りました。なお、素案修正版の7ページに誤りがありましたので、本日正誤表をお配りしています。

資料につきましては、おそろいでしょうか。大丈夫ですか。もし途中で不足等ございましたら、事務局に言っていただければと存じます。よろしくお願いいたします。

それでは、会長から開会宣言をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

会長 それでは、ただいまから第14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、渋村委員によろしくお願いいたします。

今日は、傍聴の方はいらっしゃいますか。

管理課長 現在、傍聴の申出はございませんので、議事の進行をお願いいたします。

会長 承知しました。

では、前回議事録の確認に進みます。お手元に事前に配布されていると思いますが、6月29日に開催された第13回協議会議事録の確認をお願いします。既に送られてご確認いただいていると思いますが、よろしいですか。

事務局からの補足があればお願いします。

管理課長 第13回協議会終了後、出席された委員の皆様に議事録（案）を送付し、修正がある場合は加除修正をしました。現在委員の皆様のお手元にある議事録（案）は、修正箇所を反映したものとなっております。

会長 そうしましたら修正を申し出た方、ご自身の申し出た部分が直っているかなどを確認していただいて、特になければよろしいですか。

それでは、第13回議事録の内容をこれで案を取って確定といたします。議事録公開の手続を事務局のほうでよろしくお願いいたします。

では、今日の議題に入りたいと思います。事務局から本日の議題の説明をお願いします。

管理課長 本日の審議事項は「杉並区空家等対策計画の改定案の作成について」の1件

でございます。よろしくお願ひいたします。

会 長

前回の協議会では、委員の皆様からたくさんご意見や検討を頂き、それから7月20日までたくさんご意見を頂戴しました。それを基にして、資料と素案の修正をしてくださっています。

まず、それらについて事務局から説明を頂いた後に、委員の皆様からご意見を頂いて協議を進めたいと思いますが、その進め方でよろしいですか。

では、資料2から事務局の説明をお願いいたします。

住宅課長

それでは、私から説明させていただきます。

資料2と「杉並区空家等対策計画（素案）修正版」をご覧ください。これら2つの資料を中心にご説明したいと思います。ご説明に当たって、資料3から資料6も適宜お示ししますが、基本的に資料2と修正版を使ってご説明いたします。

それでは、資料2を御覧ください。内容が多岐にわたることから、お時間の都合上、前回宿題となったところを中心に、絞って説明とさせていただきます。

通し番号1番、宮坂委員から頂いたご意見です。空き家の発生抑制だけではなく、既に発生している空き家への対応を充実させる必要があるのではないかとのことでした。

こちらは、素案27ページからの「管理不全の空家等への対応に関する取組」の中で、既に発生している空き家への施策を掲げています。

具体的には、「1. 空き家に関する相談・要望を住宅課で一元化して受け付けをし、修正版は30ページをお開きください。前回図が入っていませんでしたが、この図を入れて説明を充実させる工夫をしています。

次に、一番左側に通し番号を書いています。3番を御覧ください。2章「杉並区の空家等の現状」ではしっかりと現状分析を行い、評価する。3章「空家等対策に係るこれまでの取組状況」で、どのような取組が行われたのかを表し、4章「空家等対策を進めていく上での主な課題」で必要な取組と、実際に行っている取組とのギャップ、課題を表すべきであるという意見を頂いています。

資料3を御覧ください。現状分析として資料3「杉並区の空家等の現状の追加分析」の1ページ、人口推計の具体的な数値から高齢化等に伴う空き家増加の懸念があります。こうした内容については素案の4ページの一番上のところに、前回が入っていませんでしたが、挿入しました。

また、現状分析・評価として素案の11ページを御覧ください。「空家等の現

状のまとめ」として追加して記載しました。見にくいかもしれないのでもう少し整理をする余地があるかもしれませんが、こちらに追加して記載しています。

次に、資料2の通し番号4を御覧ください。局所的に発生していて、市場価値を持たない空き家の問題を解決するには「まちづくり活動との連携」が不可欠。2章「杉並区の空家等の現状」の中で、無接道などの空き家が喫緊の課題であるということになれば、④「まちづくり活動との連携による空家等利活用」について踏み込んだ施策を盛り込む必要があるのではないかとのご意見があり、これについては、接道に関する分析を行った上で、無接道の空き家が区として喫緊の課題ということであれば、④「まちづくり活動との連携」に盛り込んでいきたいとしていました。

これに関しては、資料3の3ページを御覧ください。「4 平成25年度調査で推定した空き家の状況と接道状況」の(1)接道状況別の表を御覧いただきますと、平成25年度調査の空き家総数408件のうち、接道が2メートル未満のものが94件となっています。この94件の空き家について、平成30年度調査で確認したところ、空き家のままであったのは、41件でした。割合で申しますと、平成25年度調査で接道が2m未満の空き家のうち、43.6%の空き家が平成30年度調査でも空き家のままでした。

これに対して接道が2メートル以上の欄を御覧いただきますと、平成25年度調査で接道が2メートル以上の空き家数は314件でした。これに対して平成30年度調査で空き家として残っていたのは、47.1%の148件でした。

この結果、パーセンテージで見た場合には、2メートル未満でも2メートル以上でもあまり変わらない状況だということが分かりました。

その下の(2)を御覧いただきますと、平成25年度の調査で接道が2メートル未満であった空き家94件について、道路幅員の4メートル未満と4メートル以上に分けた場合に、平成30年度調査で空き家の状況の変化を示したものです。

次に、資料3の4ページ、「5 建築基準法第43条第2項第2号の許可について」を御覧ください。無接道の敷地の建物であっても、建築基準法43条2項第2号の許可により、建て替えできるということの説明となっております。

実際、許可件数はそちらの表にあるとおり令和元年度は17件、2年度は25件、3年度は16件となっております。こうした内容については、素案修正版の7ページに記載しております。

その上で、資料2のナンバー4を御覧ください。局所的に発生していて、市場価値を持たない空き家の問題を解決するには、「まちづくり活動との連携」が不可欠。2章「杉並区の空家等の現状」の中で、無接道などの空き家が喫緊の課題であるということになれば、④「まちづくり活動との連携による空家等利活用」について踏み込んだ施策を盛り込む必要があるのではないかとのご指摘でした。

その上で、今ナンバー4でご指摘いただいたことを見た場合、無接道に限らず、④「まちづくり活動との連携による空家等利活用」については、踏み込んだ施策を盛り込む必要があると考えました。

その内容については、修正版29ページをお開きください。「④まちづくり活動との連携による空家等利活用<新規>」ですが、朱書きの部分をかいつまんで読ませていただきます。

「まちづくり活動のなかで、地域に眠っていた空き家をどのように利活用するのか検討し、空き家をリノベーションすることで、新たな地域コミュニティやまちのイメージを高め魅力あるまちなみを創出する取組があります」。

こちらは、写真がついている資料があるかと思います。後ろのほうになっていると思います。

「このような地域主体のまちづくり活動を支援・連携することにより、当該地域での空家等の利活用促進を図ります」。

こちらの写真の資料ですが、「銭湯ぐらし『小杉湯となり不動産チーム』の取組」ですが、「(株)銭湯ぐらしは、空き家の使い道に困っている人と空き家を使いたい人との出会いを作り、高円寺の暮らしを楽しめる拠点をもっと増やしていくことを目指して活動しています。これまでに、「空き家活用勉強会」や「空き家見学会」を開催するなど、高円寺に空き家を持つ所有者とどのように空き家を活用するかについてアイデアを出し合い、空き家の利活用に向けたサポートを行っています」。具体的な表現になってしまいましたが、こういった内容を盛り込んでいます。

資料2に戻っていただいて、2ページのナンバー5を御覧ください。

3章「空家等対策に係るこれまでの取組状況」では、数値は押さえているが、当初の想定どおり進まなかった施策について、なぜできなかったのかなどを記述し、4章「空家等対策を進めていく上での主な課題」につなげるべきではないかというご指摘があり、その方向で追記をしたいとお答えしました。

これについては、資料4を御覧いただきたいと思います。「空家等利活用モデル事業とマッチングについて」。

「1 空き家所有者と事業者とのマッチングについて」では、取組状況等を記載しています。

「2 空き家所有者への働きかけの実績」では、空き家所有者への働きかけの実績を記載していますが、こちらの表の「○」が対象、「●」に結果や不調に終わった理由などを記載しています。

例えば、こちらの表の29年度では人数が12名、「空き家利活用セミナーに参加した空き家所有者ほか」が対象でした。「マッチングが1件成立し、モデル事業に選定」となっています。こちらは結果となっています。

その下は平成30年度、人数が5名。対象としては記載のとおりで、結果としては「モデル事業に1件応募はあったが、選定されず」の後に理由をそれぞれ記載しています。こうした内容を、素案修正版の15ページにまとめて記載しています。

次に、資料2のナンバー6を御覧ください。こちらは4章『空家等対策を進めていく上での主な課題』に課題が羅列しているが、その課題と6章『空家等対策の推進』の施策の関連づけがないため、分かりにくい構成になっているのではないか」というご指摘でした。

こちらは関連性が分かりやすい表記になるよう工夫しまして、素案修正版19ページを中心に朱書きのとおり修正しています。

次に資料2のナンバー7を御覧ください。「空家等の利活用について、(仮称)空家等利活用相談窓口による利活用の推進と杉並区居住支援協議会との連携による利活用の推進については、その役割や違いを明確にしたほうが良いのではないか」という指摘でした。

こちらにつきましては、素案修正版28ページを御覧ください。ご指摘いただいた違いが分かりやすくなるように表記の仕方を工夫しています。

次にナンバー8の空き家バンクについて、この後のナンバー25でも頂いているご意見にも関連しますが、空き家バンクの手法等について、研究、検討することになっていましたので、こちらに関しては資料6を御覧いただきたいと思います。

「空き家バンクについて」ですが、上からかいつまんで読み上げます。

令和元年度に国土交通省が実施したアンケートによると、約7割の全国

1,261 の自治体で空き家バンクを設置し、空家等対策を推進しています。国は「全国版空き家・空き地バンクを」構築するとともに、未設置自治体に向けた導入に向けたマニュアルを作成するなど、空き家バンクの取組を推進しております。

「1 全国空き家・空き地バンクの運用状況」は記載のとおりです。

「2 全国版空き家・空き地バンクの運営事業者」はLIFULLとアットホームの2事業者です。

「3 東京都内の参加自治体」は荒川区、青梅市など9自治体です。表の括弧内は登録物件数です。例えば青梅市は1の登録物件数で、新島村は2件、奥多摩町は14件ですが、その他の自治体は、現在、登録物件は0件となっています。

また、これらの物件情報は情報の提供のみなので、運営や管理は自前で実施する必要があります。そのため「5 導入する場合の課題」として、そうしたことも記載しています。

そういう状況なので、我が区としては空き家バンク導入のメリットは大きくないのかなと考えています。

資料2の10番を御覧ください。こちらはナンバー19にも関連したご意見で、「無接道の空き家については、解体したら固定資産税が増額されることから、空き家のままにしておこうといった考えが一般的と思うが、これに対して固定資産税の徴収をしないとか補填するなどの支援策を考えても良いのではないか」とのご意見でした。

これに関しては資料5を御覧ください。資料5の上のほうを読みます。

空家等対策の推進に関する特別措置法の既定に基づき、市区町村長が特定空家等の所有者等に対して周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除くこととされております。

措置の内容は、適切な管理が行われていない空家等が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置（人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例）を解除するという内容となっております。

住宅用地特例の解除のタイミングについては、「2 住宅用地特例の解除のタイミング」にもあるとおり特定空家等の認定、次に助言・指導、勧告、命令、代執行となっておりますが、勧告を受けた時点で住宅用地特例の適用対象外と

なっています。

法律上はこのようになってはいますが、これに関してご意見を頂いた内容を考えた場合、実際に調査した結果、大きく分けて2つの考え方がありました。

1つは資料5の2ページの3、京都市と神戸市の取組です。こちらは国の通知に沿って必要な管理を怠っている場合、先ほど説明した勧告をする前であっても、勧告の有無にかかわらず住宅用地特例の対象から除外するという、法律よりも厳しい対応を取る自治体もあります。

一方で3ページの「4 固定資産税減免の取組」に見られるように、勧告を受けた場合は除外されますが、勧告前に建物を除却した場合には、その土地になってしまいますが、ただ、その場合でも住宅用地特例と同様の措置を一定期間取ることがあります。

しかし、これはいずれも同時に固定資産税の主体であることから、固定資産税が都税である特別区にとっては、委員もおっしゃられていたとおり実施には相当な困難があると考えます。また、俎上に乗せたときに厳しいほうを取るのか、そうでないほうを取るのかといった様々な意見も想定されることから、現在は計画に記載するのではなく、ブロック会議等において空家等対策を協議する際などの1つの考慮要素とさせていただければと、今のところは考えています。

ブロック会議というのは、特別区で幾つかの自治体が定期的に設けている会議です。杉並区、板橋区、中野区、練馬区、豊島区が第4ブロックです。

次に資料2の3ページ、ナンバー12を御覧ください。こちらは「『空き家等の発生を抑制』と「発生してしまった空き家等への対応」の2つの視点を、明確に区分すべき」というご意見を頂いています。

こちらは素案修正版24ページと、先ほども触れた30ページで、より分かりやすいように工夫をしています。

資料2の13は、古いほうの素案34ページの区民対応窓口の一元化ということで、「窓口から引き継ぐ事項『空き家等を活用した賃貸住宅の供給促進に関すること』の前に、『空き家等の活用の選択肢を示す窓口』があるべきです。空き家等の活用の選択肢は、『賃貸住宅への供給促進』だけではなく、古民家カフェほか、利活用のアイデアが出せるはずだと思います。加えて『解体更地』も選択肢に含めるべきではないでしょうか」というご意見でありました。

これについてはご趣旨に沿って、修正版38ページの朱書きのとおり「空家

等の利活用に関すること」とまとめました。また、実際に受付をする先として、住宅課の管理係に、空家対策係を追加しました。

ナンバー14は素案の23と25ページ「相談者が抱えている個別具体的な課題に対し、窓口担当者を明確にすることを記載すべき」というご意見がありました。

こちらも修正版26ページを御覧ください。空家等に関する相談については、区役所の窓口を住宅課に一元化するワンストップサービスを行うこと中心に、ご趣旨に沿う形で表記しています。

次にナンバー17、素案32と33ページはスケジュールになっています。こちらは、修正版では36ページと37ページが対応する部分になっています。こちらについてはナンバー23にも関連する部分ではありますが、ご指摘の点を含め、ほかの委員の皆様からもお話を頂いている内容なのでしっかり検討し、修正したいと考えていますが、まだ修正ができていない状況です。

若干重複する部分もあったので、それはまとめてご説明しました。

私からの説明は以上です。

会 長 この後、20番以降もありますが、ほぼ重複したというか、類似の内容でまとめて説明をしてくださったということですか。ありがとうございます。

委員の皆様から非常に重要なご指摘をたくさん頂いて、区でもそれにとっても誠実に、それぞれ調べて修正など対応していただいたように思います。

今のものが反映された形での素案を検討することになると思います。

今の説明は素案全てについてご説明いただいています。まずは現状を見ながら課題を明らかにしている4章「空家等対策を進めていく上での主な課題」までの内容について議論し、その後に4章以降の議論をしたいと思います。

今回事務局から資料3、資料4、修正した素案の内容をご説明いただきましたが、まずは素案の4章までのところでご意見などございましたら、よろしくお願いたします。

委 員 前回出した意見に対して非常に丁寧に調べていただいて、ありがとうございました。

まずは無接道であるとか、接道条件に問題があるものに対しては、データの的に調べたところそれほど特筆した問題があるわけではない。ですから、ここまで最終的に細かく記載しなくてもよい話なのかもしれない。

仮説としてあったのは、そういうどうにもならないところを何とかするため

に、まちづくり活動と連携した利活用を支援しなければいけないのではないかという仮説がありましたが、それほどではなかったということが分かったので、例えば7ページの記述はもう少し簡潔でもよいと思います。説明していただいたので、とてもよく分かりました。

そのあとは5章以降になるから、4章までに関してはきちんと対応していただいていたありがとうございました。

会 長 その点ですが、対策の計画としてこうやって出して、今は問題ではないというか、この状況がほかよりも、例えば空き家の残存率がものすごく高くなるといふ影響がないということが分かったというのは非常に大きな知見であって、恐らく次に議論するとき、またそこがどうかとなっていくかもしれない。

そうだとすると、こういう状況だったというデータを残しておくのは1つあるのかなというのが私の意見です。

委員の皆様からもし何か、この点についてあれば。

委 員 7ページに関する点ですが、私はこのページは非常にいいと思っています。建築基準法第43条2項第2号の許可を、もってしてもなお再建築不可というものがどれくらいあるかを知りたい。知ったところでどうなのかという点はありますが。

要は結構ハードルが低い。時間さえかけて丁寧に説明して、建築審査会から同意を得られるのであれば、随分使える敷地だということが分かるのであれば、市場性も非常に出て、空き家も少なくなるのではないかと感じました。

会 長 もし区から、何かあるようでしたら。

建築課長 今、委員から、この評価基準をしても救えない物件がどれくらいあるかというご意見ですが、大変申し訳ありませんが把握しきれていなくて、おっしゃるとおりどうにもならない敷地も幾つかあって、実際に許可をお断りしている物件もあります。

それこそまちづくりの対応などを考えないと解決は難しいと思っていますが、データをお示しするのは難しいです。

会 長 この点はよろしいですか。

ほかに、第4章までのところで何かございますか。

委 員 15 ページですが、ここは「マッチングシステムの構築」というのが現計画、旧計画と言ったらいいのでしょうか、流動性の向上の1つ目として掲げられ、もう1つがモデル事業をやるとなっていて、かなり密接な話ですが違う話です

ね。それが15ページでは混ざってしまっていて、分かりづらい。

つまり、マッチングシステムの構築をします、重点的な取組ですと、18ページの現計画で書いている。それが一体どうだったのか。モデル事業をやるというのはどうだったのかとは、別に記載するべきだと思います。

資料4ではそれが混ざっているの、結局マッチングシステムを構築すると、重点的な取組であったことが、セミナーとなっていますが、セミナーの内容ももう少し説明したほうが良いと思います。それにどういう成果があったのか、結局あまりなかったのでしょうか、なぜそれがうまくいかなかったのかを見ないと、次の新計画で、窓口というのをやりますということにうまく引き継げないと思います。何をすべきか認識されていないので。その認識が非常に重要だと思います。

それから、モデル事業はマッチングとは違う、踏み込んだもうちょっとうまく使い方があるという話だと思います。それはそれで、もう少し内容を説明すべき。それを分けないと、ごちゃごちゃになっているのはよくないと思います。

住宅課長 ご指摘のあった事項について、若干分かりにくい表現の部分もあったかもしれませんが。具体的には、空き家利活用セミナーの内容を追加しつつ、マッチングの件とモデル事業の件を分けて、もう少し分かりやすい表記をしてみたいと考えています。

都市整備部長 補足します。委員からご指摘がありましたように、これを見るとマッチングの部分とモデル事業が混在していますので、そこは一旦整理した上で、それぞれ記載したいと思っています。

会 長 恐らく施策としては別物だけれども、実際の運用上はマッチングできたところがモデル事業として選定されるという、分野上は一緒に現れてくる。でも片方だけのときもあるみたいなことだと思うので、その部分をうまく表現できるといいかなと思います。

よろしいですか。ほかはいかがですか。

そうしましたら、ひとまず4章までということにして、それ以降、ただ4章を踏まえての話になりますので、4章から5章の空き家の基本方針、それから6章の対策の推進、7章の実施体制まで、後半について協議を進めたいと思います。

ここに関することは素案の、今言った4～7章と、資料5と6が関わると思

いますが、ご意見を頂戴できればと思います。いかがですか。

委員

素案の 29 ページに「まちづくり活動との連携による空き家等利活用」を書き加えて、「小杉湯となり」というプロジェクトを取り上げていただいて、大分リアリティを増したと思いました。私自身、このプロジェクトを知ってはいましたが、これは高円寺だったということは、資料を送っていただいたときに初めて知った次第です。

先ほどのご説明にもあったとおり、これはすばらしいプロジェクトだと思いましたが、ただ、あまりにも具体的な事例が1つ入っていて唐突な感じがあることを悩まれていると感じました。その意味で、もう少し現状分析とつなげて考えるなら、5ページの第2章「空き家の分布状況」の中で高円寺北が目立つところにありますが、これは急激にこのところが増えているとみればいいですか。

下の図を見るとプラス 29 になっていて、平成 30 年時点で 34 件だと思えますので、ここを少し引用しながら、空き家が顕著にあるエリアにおいてこういう民間発のプロジェクトが進んでいるので、行政としてもそれと連携したり支援していくというふうに、データと関連づけることによって事例の唐突感がなくなるのではないかと思います。

これに関連して、もう1つ気づいて言いたいことがあります。盛り込むかどうかは別として、難しい問題があります。それは何かと言うと、こうした木密のエリアで「小杉湯となり」のようなすぐれたまちづくり活動が進むと、問題空き家の除却が進まなくなる問題があります。エリアとして人気になることにより、木密のアパートで壊されそうだったところが息を吹き返すみたいなことが起きることがあります。

それは以前から申し上げている、足立区の事例でそういうことが見られて、最初に空き家利活用促進事業としてプロポーザルで募集したものがありますが、それがうまくいって、結構話題になったプロジェクトがあります。

その結果、逆にそのエリアの解体にブレーキがかかった問題があって、区の行政としての防災まちづくりと、空き家を活用したまちづくり活動が相反する事態を招いたということで、これをさらに続けるよりはもう少し市場価値を利用した、地元不動産業者との相談会に区としてもシフトするという判断をその後されたという経緯があります。

ただ、もともと最初にプロポでされていた利活用事業の人たちは、東京都の

令和4年度民間空き家対策東京モデル支援事業に応募して採択され、再び進めることになっています。

ですから、市の防災まちづくりとしてデータだけ見ると、そうした場所で解体が進むのが楽な道ですが、ただそのエリアで、例えば「小杉湯となり」の場合もそうですが、ある程度銭湯に依存して生活している高齢者や低所得の方々にとって、このエリアに住み続ける場所になるという意味ではいいのですが、空き家の解体が進んだほうが、区としてはデータ上ありがたいので、その難しさが、このまちづくりとの連携にはあるというところで、ぜひ高円寺北で、たまたまこういうすぐれたプロジェクト、若い建築家、手塚さんのところの出身の建築家の方がやられているプロジェクトがあるので、そこら辺を念頭に置きながら東京都で先進的といわれているプロジェクトに、そこを乗り越えたら素晴らしいことが起きると思いますので、こういうものはどうしても後ろ向きの議論が多くなりますが、チャレンジしていただけるとうれしいと思います。

会 長 この先にある、すごく重要な課題と思います。ただ、そこまでをこれに載せるのは難しいけれども、一応区ではそういうことをきちんと考えつつ、まちづくりの部署とも連携しつつということになるとの思いがありました。

委 員 おっしゃるとおり悩ましいと思って伺っていました。リノベーションが進めば空き家の数は数値的には減って防災性は若干高まるかもしれないが、リノベーションではほとんど高まらない。区の行政の方向性と相反するとまでは言わないが、うまく合わないおそれがあるだろうと思います。

今ここに書かれているのはリノベーションだけの話で、それは確かに空き家対策の点から言えば好ましいことかもしれないが、先ほどの道路の問題、数的にさほど深刻な問題ではないとのことでしたが、やはり木密は非常に難しいですが、いかに道路を拡幅なりネットワークにするかということが最も重要な防災上の課題ですから、そこはまちづくりと関連づけて、道路の改善も非常に重要な課題なので、リノベーションという視点だけ、このまちづくりの観点のところ、リノベーションを進めましょうということだけではなく、基盤整理というか、道路の改善というか、それは建て替えによって少しずつでも進む可能性が出てくる。その両面を記載したほうがいいのではないかという気がします。

リノベーションを進めればそれでいいみたいに捉えられるのは、片方の視点になりすぎるのではないかという気がいたします。

それともう1点、「銭湯ぐらし」の活動を私は知りませんでした。区が何

か関わっているのであれば、それを書いたほうが良いと思います。

住宅課長

委員から頂いたご意見について、両面という話がありましたので、こちらのまちづくり活動、エリアマネジメント等との関わりで、何らかの形でうまく表現できるように、工夫したいと思います。

もう1つ、先ほどの小杉湯ですが、直接、契約関係などはありませんが、今後はこういう情報を区のホームページなどで公表する話は進めています。

会 長

よろしいですか。ありがとうございます。

ほかはいかがですか。4章以降のところ。

委 員

28 ページの関係で、さっきの混ざっているという話とその延長の話になります。

1つは、これは質問ですが、資料2の7番の私の質問で、杉並区居住支援協議会と相談窓口との関係について分からないとの話で、ご説明で28 ページに記載のとおりとおっしゃった気がしますが、探しましたが28 ページのどこを見るとそれが分かりますか。

住宅課長

以前は28 ページの朱書き「(2) 空き家等利活用促進に関する取組」の下の①に、たしか「空家等の利活用を促進するためには」といきなり書いてあったと思います。こちらが……。

都市整備部長

ただいまの委員のご指摘ですが、確かに言われてみると居住支援協議会のことについては全然触れていませんので、新たな取組と、その辺のところはもう少し分かりやすくなるように記述を変えたいと思います。

会 長

その辺ですが、26 ページには「専門家団体等」というところに支援協議会の話が書かれています。26 ページ下に、窓口で相談を受けると、こういうところにつながりますということが分かるように書いていますが、どうですか。

28 ページでは、26 ページに詳述で終わってしまっているのですが、このところをもう一言だけ書いておくかどうかというところもあるかなという気がしました。

委 員

そもそも、杉並区居住支援協議会が何をしているのか分からない。

会 長

それを書いておくべきところは、26 ページか28 ページに、こういう方々が何をやっているかという説明があると丁寧だという感じでしょうか。

委 員

2 ページの用語の説明のところに居住支援協議会の説明がありました。失礼しました。住宅確保要配慮者に対する何とかと、その法律でやっていることだと。だから、全然対象が違うということですね。

会 長 用語説明がここにあるということは、これから多分小さな直しをするときに、難しい言葉のところに括弧何ページみたいな注を入れておくと、ここにあるなと見ながら使えると思いました。

委 員 申し上げたかったことは、28 ページの「(ア) 空家等利活用相談窓口の開設」ですが、これが現計画の 18 ページのマッチングシステムの構築、図が全く同じですが、再三この話を申し上げていますが、現計画の下でやってきたことが、マッチングという意味ではどういう成果があったのか、なかったのか。

ストレートに言えばほとんどなかったもので、今までのやり方は必ずしも効果を発揮できないだろう。従ってこういうことをしますという丁寧な説明、今までの違いは何か。それは、図も全く同じなので、窓口という言葉だけの違いに見えます。そこはきちんと変えたほうが、何をしていくのかということをもっと分かりやすく書いたほうがいいだろうと思います。

住宅課長 もう少し分かりやすく記載したいと思います。

会 長 マッチングがうまくいかなかった現状の分析をもう少し。

委 員 それは先ほどのところで、マッチングとモデル事業がごっちゃになってしまっているのでは分けて、マッチング部分はどこまで、なぜできなかったのかということ。それを踏まえると、今後何をすることが導き出されると思うので、そのことをこの案にちゃんと書いたほうがいいだろうということです。それは現計画とほぼ言っていることは同じなので、マッチングシステムの構築という意味では。

会 長 適切なマッチングを行う体制を整備しますということで、例えば 15 ページのところ、なぜマッチングが成立しなかったかということですね。事業採算性や建築物が現法律に適用していないみたいな理由があったのだとすると、そういうところに気をつけながらマッチングをしなければならないということですね。ということ、もし書けるようであれば。

委 員 さっきの空き家バンクの話では区としてはあまり効果はなさそうだということで、それはそれで判断をお任せしますが、違反建築だったからできなかったとか、それはモデル事業のほうか、ということがありますが、マッチングのシステムはどうあるべきかということのこれまでのやり方の反省、それはセミナーをやってきたということだけですが、今度は数としてもマッチングの候補はそんなになかったのではないかと。

そこをシステムとして、もっとマッチングが回るような、それを私は空き家

バンクを1つの例として申し上げましたが、具体的なことはここには書けないかもしれないが、新たにどういうことに取り組むのだと、それは抽象的でいいかもしれない。ということにもう少し踏み込んだほうがいいのではないかということ。今までと同じことのように見えてしまうのです。

会 長
住宅課長

ちなみに、空き家バンク以外に何か有効な方法はありますか。

繰り返しになるかもしれませんが、15 ページ、マッチングシステムの構築とモデル事業については、マッチングした上でのモデル事業というつくりになっているので、これはある意味一体のものといえると思います。ただデータとしては、説明の仕方としては分かりやすい表現は必要と思いますが、そういう位置づけになっています。

その上で28 ページのマッチングについては、想定しているのは15 ページとは全く違い、いわゆる「(仮称) 空家等利活用相談窓口」については、民間事業者が今モデル事業としてこの前開始いたしました。こういった民間事業者が中心となるという、直接一般的な利活用の相談のほか、利活用を希望する事業者とのマッチングなどを行う流れになっている。おっしゃるとおり、確かに違うけれども同じように見えるので、そこら辺を。

15 ページでご説明した、うまくいかなかった理由等ももう少し分かりやすく記載しつつ、それをどういった、民間事業者が中心にやっていることではあるけれども、どう生かしていくかという表記になると思います。

委 員

今のマッチングについての意見ですが、15 ページの空家等利活用セミナーに来た人たちだけをマッチさせる。要は、困っている人と事業者との出会いの場みたいになってはうまくいかないだろうという気がします。

事業者の立場からすると、何か具体的な、ここに対して事業提案してくださいと言ったら、そういうものがあれば、意思のある人はみんな、そこにいろいろな提案を持ちかけてくると思います。そのマッチングの、今のシステムそのものが違うのではないかと思います。これではマッチングできない。具体的にもっとマッチさせる仕組みを、ここに書かないと駄目ではないかと思います。

住宅課長

15 ページで想定している、ひとり親や障害者、高齢者といった住宅確保要配慮者を対象とした利活用モデル事業については、今後も進めます。これまでの取組の反省点をきちんと明確にした上で、どのようにしていくかということは記載することが必要かなと考えております。

都市整備部長

居住支援協議会の事業は引き続きそれはそれとしてやっていく。さらに今回

は新たに仮称の窓口を開設するという事で、上乘せという形なので、確かに今の部分でいくと、これがどうつながっているのか非常に分かりにくいので、その辺は少し整理して書きたいと思っています。

委員

モデル事業は、住宅確保要配慮者に対するものですね。15 ページの②に書いています。マッチングは一般に空き家になった、あるいは空き地もかもしれませんが、それを買うとか、入居するとか、そういう人が出てきてほしいという話ですね。だから、絶対混ぜないほうがいいと思います。

一般的な空き家の利活用対策というのは、マッチングという言葉のイメージは空き家バンクのように、これだけ空き家があるからというのを公開して、買いたい人どうぞという、バンクでなくてもいいが、その取組が1つ目にあるということで、それが相談窓口だという話ですね。そこを書き分けないと、私は理解不足で分からなかったのです。

住宅課長

おっしゃるとおり、部長も言いましたが、分かるように書き分けて、記載したいと思います。

会長

あと 28 ページの (ア) は、要は一般的なものもそういうモデル事業に結びつくようなものも、とにかく何か空き家に関する事は、まずはこの窓口に行けばいいという意味でのワンストップということだと思います。それがあつて、先ほどうまくいかなかった理由が出ていましたが、ワンストップにすると何がいいかというと、そういう相談事例が蓄積されることだと思います。

相談事例が蓄積されて、うまくいったものもあればうまくいかなかったものもあつて、そうした事例を蓄積し、今後の適切な体制のために、分析をするための情報がたまるということだと思うので、そういうところを今後に生かすことも、今すぐ理由を考えて書かなければというの、いっぱい理由があるのであれば、それはもちろんすぐ対応すべきことであるし、そうではないが何かうまくいっていないということであれば、こういうワンストップサービスがあつてきちんと情報収集できることになると思うので、もし可能であればそのことも記述していただけるといいと思います。

ほかにはいかがですか。

委員

今の議論でほぼ尽きているようにも思い、重複しているかもしれません。既にご意見が出ていますが、15 ページのこれまでやってきたことと、28 ページの、さらにこうやって推進しますということのつながりが、前回もご意見が出ていましたが、まだ、いま一つ分かりにくいと思っています。

例えば15ページでも、①の「(イ) 専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備」は既にやっていたことです。26ページにもそのことの重点的な取組があり、「専門家による空家等総合相談窓口」を定期的開設するとあって、28ページにそこに書いているとの記載になっています。

これは現実には何が変わるのですか。総合窓口が設置されるのは分かりますが、その窓口を通じて例えば弁護士、不動産、会計、税理士、建築士という専門家の方々の相談にご案内する、つなげるということまでなのか。それとも、専門家が複合的・同時並行的に、一案件についてそれぞれの専門的知見から相談対応していくことまでイメージされているのか。単に窓口を統一するだけなのか、どこが進んでいるのかがよく分からないので、そこを教えてください。

住宅課長

26ページの「③専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備」は、定期的に行っている相談会です。ただ単発なので、場合によってはその場限りになってしまうくらいがあります。

一方、28ページの「(ア) (仮称) 空家等利活用相談窓口の開設」は、具体的に申し上げると正式な窓口の開設は令和6年度ですが、そのモデル事業として株式会社細田工務店と連携を取り合い、もう開始していますが、先ほどの28ページと15ページの専門家団体との違いがあります。

実際、細田工務店とは始めていますが、大きな違いは、先ほど説明した単発の相談ではなく、継続的に相談に乗ることができる利点があります。

また、ある程度の専門的な知識を持っている方々もいらっしゃるので、一定のところまでの結構深い相談にも乗れます。その意味では、19ページの「(2) 『空家等の利活用の促進』の視点」とありますが、不動産市場の流通を促進することが空き家を解消するための有効な方策と考えられる。しかし、これまでの15ページの「専門家による空家等総合相談窓口」では、限られた時間の中で、空き家の利活用について具体的に提案することは困難でした。そのため、今後は、空き家の利活用のノウハウを持った民間事業者と連携した相談体制を整備し、空き家の市場流通を促す必要があります、というところをつないでいるつくりとなっています。

委員

今読んでいただいたところと19ページに視点や課題があって、だからこうするというのが次にあるのでしようけれども、正直、個々のつながりが分かりにくく、読んだだけでは分からないので、多少重複しても、キーワード的なフレーズだけでも、こういう課題があったから今後はこうするとか、こういうこ

とが問題だったからこういうことに取り組むという記載、フレーズが 28 ページあたりにもう少し入っていると分かりやすいと思います。ご検討いただければと思います。

住宅課長
会長

工夫して、表現を改めたいと思います。

今のご説明を聞いて、私も書いたほうが良いと思ったのは、イベント的な相談窓口ではなく、定常的に開設されている窓口ができるということは大きなキーだと思うので、そこはぜひ書かれてはどうですか。

ほかはいかがですか。

委員

私の先ほどの発言を一部修正したいと思います。

29 ページに木密や道路のネットワークなど、防災性の向上みたいな視点を書いたほうが良いのではないかと先ほど申し上げました。それは 32 ページ「跡地の活用」に書いていました。

まちづくり関連が 2 か所に出てきて、1 つの提案としては、まちづくり関連は合体して、34～35 ページの「(4) 多様な主体との連携に関する取組」にまとめて書いてはかがかと思いました。

都市整備部長

ただ、今回は 3 つに分けていて、1 つは「空家等の発生抑制と適切な管理」「利活用」、最後が危険な「管理不全な空家等への対応」に対する取組ということで、それぞれ分けているので、そこをくっつけてしまうと、また別な切り口が出なくなってしまうので、重複する部分はありますが、今のご指摘でいうと、ある程度両方に記載していく形でカバーしていくしかないかなと思って聞いていました。ただ、それもしつこくなってくるので、その辺は調整させていただければと考えています。

会長

まちづくり視点とか主体視点というよりは、あくまでも空き家の状況視点での枠組みで考えていくという整理だと思います。確かにここにも関わるというところの記述は、丁寧にできるところはしていただければと思います。

ほかはいかがですか。後半部分はよろしいですか。

全体を通じてもう一度、最初から最後まで通してご意見があれば。

委員

今回改めるに当たって、最初から 1 つの大きな課題となっていたのが、空き家等利活用モデル事業が思ったほど活用されなかったということにあったと思います。

これが住宅確保要配慮者を対象としたものというのはタイトルだけでは分からないのですが、そういう福祉的な側面のあるモデル事業ですが、これが本来

ならばまちづくり活動と連携した、例えば今日見せていただいた小杉湯の周りのエリアマネジメント、エリアリノベーション的なことが行われているところに発生したものであれば、なおよいわけです。そういうところに住みながら、例えば銭湯が近くにあったり、いろいろな利用できる施設があるということで、住宅確保要配慮者が住むにはよい条件が整う、まちづくりとしてもいいので、そういう方向を模索しようとするのだけれども、15 ページにあるように、この場合は詰めていくと、事業採算性の観点から建て替えたほうがましだとの結論になりやすい。そういうことをどこかに書いておくと、それが課題で、これ乗り越えると何かできるのではないかということ、書くとしたら 29 ページだと思います。

そういうことで、空家等利活用モデル事業の、こうなると本当はいいのだけれども、どういう問題、ハードルがあるのかということが見えると、この課題を克服する道を示せるのではないかと思います。

都市整備部長

小杉湯の件に関しては、あくまで利活用です。実際に住んでいる方は若い方が多くて、住宅確保要配慮者とのつながりとは違う感じがします。

ただ一方で、そういったものもそういうところに住めばいいというのはご指摘のとおりだと思いますので、さっきも言ったように利活用で幾つか分けていきますので、どういう記載の仕方がいいのか、事務局で検討させていただければと思っています。

会 長

小杉湯の話にそれをくっつけて書くのはまずいと思います。今の話は別の話で、小杉湯は新たなまちのイメージや魅力みたいなお話になって出てきている話で、でも、まちづくり活動との連携によるということについては、先ほどおっしゃったエリアマネジメントとしての対応もある。書くのであれば2つあって、魅力についてはこんなこともやられていますと書くのであれば、すっきりする気がしました。

書き方に工夫が要りそうですので、反映できるところは反映していただきつつ、あとは今日非常に貴重なご意見をいっぱい頂いていますので、反映させる方法について、もしかしたら委員個々にご相談させていただくことがあるかもしれないと思ってよろしいですか。

委 員

思いつきで恐縮ですが、住宅セーフティネット法も一緒に所管されていますよね。空き家対策と一緒にやられている。要配慮者のことも力を入れなければいけない。

非常に乱暴な思いつきですが、例えば空き家を借上げ区営住宅にして、要配慮者に提供することはあり得ないですか。

住宅課長

区営住宅にするに当たっては、当然家賃を押さえなくてはいけないので、補助を受けるためには公営住宅法にのっとる必要があります。公営住宅法には幾つもの要件があるので、不可能ではないかもしれませんが、難しいかなと思っています。ただ、住宅セーフティネット法はこちらでも所管していますので、ここに盛り込むことはできないかもしれませんが、もちろんそういった観点でも仕事はしています。

会 長

いろいろなアイデアが出てきて、非常にありがたいと思います。

大体よろしいですか。これで、前回の協議会とその後頂いたご意見を入れたものも今日出していただいて、それに加えてたくさんご意見・アイデアを頂きました。事務局では今日これまでのところを受けて改定案を、いよいよ素案ではなく案としてまとめていただいて、次回の協議会でご提示いただければと思います。

これで、本日の議題の審議事項を終了します。最後に事務局にお戻しします。

管理課長

いろいろとご審議ありがとうございました。次回の杉並区空家等対策協議会につきましては、具体的に日程が決まりましたらお知らせしますので、ご出席のほどよろしくお願いいたします。

また、今回の議事録の作成につきましては、これからテープ起こしを行いますので、出来次第皆様方に議事録を送付いたします。届きましたら、お忙しい中申し訳ありませんが、内容を確認していただければと思います。よろしくお願いいたします。

事務局からは以上でございます。

会 長

ありがとうございました。

これで、本日予定の議事は全て終了しましたので、第 14 回杉並区空家等対策協議会を閉じます。大変お疲れさまでございました。

— 了 — (午前 11 時 41 分)