

杉並区空家等対策計画（案）に対する区民等の意見

※提出された3件の意見について、個人情報などを除き、原則として全文を公開しています。

| 区民意見 杉並区空家等対策計画（案）への意見（令和5年2月22日～） | |
|------------------------------------|---|
| 1 | <p>私は、海外から帰国後、×××に借間し、それぞれ中学生・小学生の子供達と住して5年が経過しました。この間、周辺での住居購入を検討してきましたが、実際には金額的に難しく、この1、2年でさらに高騰している印象です。××万円の家賃を払いながらも、同じ金額負担でローンを組んでも不足です。一方で時間の経過に伴い、家族は地元に着をもち、できれば世代が代わっても住み続けたいと話し始めています。</p> <p>そのような中で本対策計画案の意見募集に触れました。是非、本計画が既に一定期間区内に住し、今後も一定の期間居住する定住希望者に対する、一定の補助を含む支援策になることを望みます。具体的には、下記のような支援策です。</p> <ul style="list-style-type: none">・定住希望者の登録システムの開発運用・空家情報の収集と上記システムへの公開・手続きの担えるプロフェッショナルを区が紹介し、直接売買を支援・解体費用の補助・相場に左右されない、長期的評価による区独自の価格設定で売買交渉を支援・公売物件化を迅速化・物件の状況によっては、一旦直接区がオーナーになり、上記対策を早期に実現・所有物件を処分し、引き続き区内居住を希望する、例えば介護や看護の必要な高齢者のサービス付住居への移住支援・一定期間を経ず売却する場合は、支援相当を返却の条件 <p>税収面のほか、地域の治安・景観の維持や、高齢化対策、災害時の助け合いなど、定住促進はハードソフト両面のメリットがあると思います。特に、杉並区ならではの魅力である、落ち着いた、安心ある住環境は、各地域に世代を超えて比較的長く住まう人々によって連綿と保たれていると感じます。少子化社会に突入した中においても、この魅力を維持するために、空家対策と若年世帯の定住促進をマッチングさせ、進めてほしいです。</p> |

区民意見 杉並区空き家等対策計画（案）への意見（令和5年2月22日～）

「住みたい人、使いたい人に届く杉並らしい空き家マッチングを」

空き家が「問題」として考えられています、空き家を「資源」とする発想に切り替えることを提案します。

国が少子化対策で子どもを産んだら空き家に住ませてやるなど愚策を言っていました（取り下げたのか）、なんでも少子化や出産に結びつけなくても、杉並に住みたい、暮らしたいというあらゆる世代、家族形態、あるいは事業者に対して、空き家を選択肢として提案できるといいと思います。

先日の区報にインタビューが載っていた「ひらやすみ」、私は読んだことないのですが、区役所での展覧会もずいぶん賑わっていたので、高円寺や阿佐ヶ谷でのこうした住み方に憧れる人は多いと感じました。

しかし、資料でまず目についたのは、これまでのマッチング事業が1件だけとは、住みたい人たちに有効に届いていないのではないかということです。見直していくに当たって柔軟に考えてほしいのは

1. 住みたい人、使いたい人（以下利用者）からのアプローチ
 2. 区内各地のエリア別の特色
 3. 杉並らしさの打ち出し
- です。

1. はこれまでの空き家事業はどうしても持ち主主体となっていますが、空き家をどうするか決めてから利用者を探すだけでなく、早い段階から利用者の意見・要望を取り入れる方法はないか。たとえば

2. 空き家が一番多いのが高円寺北とありますが、高円寺に住みたい若者は確実にいるので、そのニーズに応えられるといい。木造で築年数が高くても、あるいは一軒家をシェアする、お店をやる、など、いわゆる「高円寺的な」使い方を、地域からのアイディアで構築できないでしょうか。

私の近所、松庵、今川、善福寺などで目立つ空き家は、大きな古い一軒家で、いわゆるお屋敷とか洋館もあります。こうした建物がそのままリノベーションできれば一番いいと思いますが、もし解体するにしても、建材や内装が勿体ないと感じます。もちろん所有権で難しいでしょうが、持ち主と合意を取る方法を探して、有効に活用してほしいです。

3. 西荻にはアンティーク・リサイクルの知見があります。たとえば模様ガラス。これは今ではもう作れないといえます。模様ガラスを回収して再生し、リフォームするお店や民家などに取り付けるのが、ニーズに追いつかないほどの人気だそうです。ほかにも、たとえば特定のお店ですが西荻北×丁目の「×××」は古い喫茶店を居抜きして、他の廃業する飲食店の用度を買ってきて販売しながら喫茶店も営むという、西荻ならではのモデルが機能しています。

高円寺でも北仲通り商店街の「×××」はじめ、地域ならではのリサイクル事業があります。商店会が空き家にしておくよりは、と、若い世代に貸して、新しい店主の繋がりでもまた別の店を開きたい人がやってくる。このサイクルが住居でも作れるといいのでは。

空き家対策の中に「多様な主体との連携」というのがありますが、こうした個人商店の取り組みも、主体として加えることで、杉並らしい資源活用ができるのではないのでしょうか。

また、その活動を公共と地域社会とともに行うことで（たとえば解体や清掃ボランティアなど）「空き家を切り口とした地域コミュニティ」「まちづくり活動」につながると思います。

杉並らしさ、も大きな資源です。ぜひ空き家施策にも活かしてほしいです。

| | 区民意見 杉並区空家等対策計画（案）への意見（令和5年2月22日～） |
|---|---|
| 3 | <p>（意見）専門家として行政書士の活用を求めます</p> <p>空家等対策計画（案）（以下「計画案」とします。）では、「6. 空家等対策の推進」中、「（1）空家等の発生抑制と適正な管理に関する取組」として「②空家等に関する相談窓口の一元化」「③専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備【重点的な取組】」の項目を掲げています。そして②においては、空家等の利活用に関するノウハウを有する民間事業者との協働による「（仮称）空家等利活用相談窓口」を新たに開設する旨、また、③においては、「法務、不動産、建築、税務等の複数の専門家と相談できる体制」とする旨の記載があります。</p> <p>また、「（4）多様な主体との連携に関する取組」として「①専門家団体及び関係機関等との連携」を掲げ、杉並区空家等対策協議会、専門家団体、民間事業者との連携についての記載があります。計画案においては、上記の相談窓口や相談体制の開設・整備を含む総合的な空家対策を推進する上での協働・連携先の専門家として行政書士の名称が記載されておきませんが、下記の理由から、その活用を求めます。</p> <p>（理由）</p> <p>東京都行政書士会では、空き家問題等（空き家対策、所有者不明土地問題及び管理不全マンション問題等）の課題解決を図り、広く一般市民の権利を擁護するとともに、行政の円滑な実施に寄与することを目的として、東京都行政書士会空家対策特別委員会を平成28年4月に発足させており、以来、同年6月には東京都と「東京都における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定書」を締結し、平成30年度・31年度、令和2年度・4年度と「東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」の事業者を選定され、都内各所にてセミナーやフォーラム、無料相談会を開催するなどして、東京都の空き家問題への取り組みに貢献しかつ空き家問題に悩む都民のニーズに向き合ってきました。</p> <p>空き家問題は、相続・遺言、成年後見、民事信託、所有者調査、登記、建築、都市計画、許認可、空き家バンク登録等様々な課題を解決していく必要があることから、コーディネーターの役割が重要であると考えられるところ、行政書士は、その法的業務の幅広さと多面的専門性から、例えば、地方の実家の親の高齢化や相続等による土地建物の売却、リフォーム、リノベーション、賃貸借、マッチングなどの空き家に関する利活用促進に対してコーディネーターとしての役割を果たしてきたところです。</p> <p>また、相続手続の専門家としても、改正民法（遺産分割の時間的限界の新設等）、改正不動産登記法（相続登記の義務化等）、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（相続土地国庫帰属制度の創設）等の新たな施行に際して発生する個別具体的な業務に対して行政書士が果たすべき役割は、今後ますます増えることが見込まれるところであり、他区においては実際に区役所から委託を受けて「空家等相続人調査及び折衝業務」に行政書士が従事している例もあるところです。</p> <p>上記の実績等を踏まえ、計画案に記載のある「専門家による空家等総合相談窓口」に行政書士を参画させ、また「杉並区空家等対策協議会」についても行政書士に参画・連携の途をひらくことが、杉並区の住宅都市としての価値を高め、暮らしやすく良好な住環境の実現を図ることに寄与するものと考えます。</p> |