

第 1 7 回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

令和6年1月23日（火）

会 議 記 録

(甲)

会議名称		第17回杉並区空家等対策協議会	
日時		令和6年1月23日(火) 15時00分～16時45分	
場所		中棟5階 第3・4委員会室	
出席者	委員名	伊藤委員、岡部委員、星委員、渋谷委員、蓼沼委員、戸田委員、藤井委員、宮坂委員、中川委員、玉川委員、細田氏(金枝委員代理)、牧野氏(安藤委員代理)、岸本区長	
	区側	都市整備部長、環境部長、地域安全担当課長、地域課長、杉並福祉事務所長、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名	
配付資料	事前	<p>次第 第16回杉並区空家等対策協議会議事録(案)</p> <p>資料1 杉並区空家等対策協議会名簿及び同協議会事務局名簿</p> <p>資料2 杉並区空家等対策協議会条例</p> <p>資料3-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(概要)</p> <p>資料3-2 空き家対策を巡る現状・改正法の解説(抜粋)</p> <p>資料3-3 空家等管理活用支援法人の指定方針について</p> <p>資料3-4 管理不全空家等への対応について(案)</p> <p>資料4-1 特定空家等の対応について</p> <p>資料4-2 特定空家等の判断までの流れについて</p> <p>参考資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法(改正後)</p> <p>参考資料2 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン(抜粋)</p> <p>参考資料3 空家等の管理指針※空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(抜粋)</p>	
	当日	資料4-3 特定空家等候補の概要(N o . 1 ~ N o . 10)	

会議次第	◎ 委員委嘱（委員紹介含む）
	1 会議成立の報告
	2 開会宣言
	3 杉並区長挨拶
	4 所掌事項確認
	5 会長の選任
	6 副会長の選任
	7 署名委員の指名
	8 傍聴の確認
	9 特定空家等部会長と部会員の選任
	10 前回議事録の確認
	11 報告事項
	（1）空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について
	（2）特定空家等への対応について
	12 事務局からの連絡
13 閉会	

(乙)

発 言 者	発 言 内 容
住宅課長	<p>定刻になりました。初めに、事務局より杉並区空家等対策協議会の委員の委嘱についてご報告いたします。</p> <p>本協議会は、令和5年11月8日の任期満了に伴い、翌9日付で杉並区長から委員の委嘱をさせていただきました。本協議会は、法の規定により区長も構成員となりますが、区長の附属機関でもございますので、区長から委嘱状をお渡しさせていただきます。</p> <p>本来であれば、区長よりお一人お一人に委嘱状をお渡しすべきですが、時間の都合により、代表で東京都立大学教授の伊藤史子様にお渡しいたします。伊藤様、恐れ入りますが、その場でご起立ください。</p>
	(区長から委嘱状交付)
住宅課長	<p>ありがとうございました。伊藤委員、区長はご着席ください。</p> <p>他の委員の皆様には、委嘱状を席上に置かせていただきましたので、ご確認をお願いいたします。</p> <p>次に、本協議会の構成員をご紹介します。私がお名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、お席にて一言ずつご挨拶をお願いいたします。</p> <p>まず、東京都立大学の都市環境学部教授の伊藤史子委員です。</p>
伊藤委員	伊藤と申します。専門は都市計画、あとは都市解析、数量的な分析をしております。よろしくお願いたします。
住宅課長	次に、東京大学大学院新領域創成科学研究科教授の岡部明子委員です。
岡部委員	新領域創成価額研究科の岡部明子と申します。よろしくお願いたします。杉並区民です。子どもの頃から杉並区で、問題の空家のようなところに住んでいます。よろしくお願いたします。
住宅課長	次に、工学院大学建築学部教授の星卓志委員です。
星委員	工学院大学の星と申します。昨年、新しい計画ができて、これからまたそれが効果的に実行されていくように期待していますし、お手伝いできることはやりたいと思います。
住宅課長	次に、杉並法曹会から、弁護士の渋谷晴子委員です。
渋谷委員	弁護士の渋谷でございます。よろしくお願いたします。 <p>新しい制度、法律、そういったものに基づいて、現実はどうやっていくのかという、いわゆる実務運用の面でいろいろと苦労しております。どうぞよろしくお願いたします。</p>
住宅課長	次に、東京司法書士会杉並支部から、司法書士の蓼沼輝

	美委員です。
蓼沼委員	司法書士の蓼沼でございます。どうぞよろしくお願いいたします。私も30年来の杉並区民ですので、これからも貢献させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。
住宅課長	次に、杉並建築会から、建築士の小野博文委員ですが、本日は所用のため欠席となります。 次に、東京都宅地建物取引業協会第十ブロック杉並支部から、宅地建物取引士の戸田高廣委員です。
戸田委員	皆さん、こんにちは。初めまして。私どもは不動産会社の団体になっておりまして、実務面、それと今、現状に置かれている住宅等について、いいアドバイスができればと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。
住宅課長	次に、東京都不動産鑑定士協会から、不動産鑑定士の藤井千妃露委員です。
藤井委員	不動産鑑定士の藤井と申します。私は不動産鑑定士ですので、ふだんはオフィスとか、ホテルとかの評価から、あとは山林といった様々な不動産の評価に従事しております。 杉並区民としてはまだ5年生なので、先ほどのお話からするとかなり新米ではあるのですが、何かお役に立てたらと思っております。よろしくお願いいたします。
住宅課長	次に、東京土地家屋調査士会杉並支部から、土地家屋調査士の宮坂達委員です。
宮坂委員	土地家屋調査士の宮坂でございます。前回に引き続き、今期も委員をやらせていただきます。 どうぞよろしくお願いいたします。
住宅課長	次に、杉並区町会連合会から、中川晴夫委員です。
中川委員	杉並区町会連合会常任理事の中川でございます。最近町会でいろいろありまして、今日時間があったらお聞きしたいと思うのですが、周りに一人暮らしの老人が多いもので、結局、親族がいないということで、遺贈寄附の問題を最近相談されたりしているのです。 そういう中で、杉並区がやるのか、東京都がやるのか、国がやるのか分からないですけれども、そういう遺贈寄附に対して杉並はこういった形で受け付けてもらえるのか。相談をどこにしたらいいか、誰に相談をしたらいいのか分からないという話が町会のご老人の方からありますので、もしお時間があったらその辺をお聞きしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。
住宅課長	ありがとうございます。次に、杉並警察署長の玉川司委員です。
玉川委員	杉並警察署長の玉川です。本日が初めての出席になります。よろしくお願いいたします。

住宅課長	次に、杉並消防署長の金枝俊宏委員ですが、本日は所用のため欠席でございます。代理で災害対策調整担当課長の細田恭央様にご出席いただいております。
細田氏 (金枝委員代理)	杉並消防署長の金枝の代理で出席させていただきます、災害対策調整担当課長の細田と申します。日頃より消防行政にご協力いただき、ありがとうございます。本日はよろしく申し上げます。
住宅課長	次に、東京都杉並都税事務所長の安藤敏朗委員ですが、本日は所用のため欠席ですが、代理で固定資産税課長の牧野晴美様にご出席いただいております。
牧野氏 (安藤委員代理)	杉並都税事務所の安藤の代理で参りました、固定資産税課長の牧野と申します。よろしくお願ひいたします。 空き家対策は大変重要であると考えておりますので、連携して取り組んでまいりたいと思っております。どうぞよろしくお願ひいたします。
住宅課長	最後に、杉並区長、岸本聡子です。
区長	岸本聡子です。どうぞよろしくお願ひいたします。
住宅課長	以上、13名の委員の皆様と区長が本協議会の構成員となります。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。 まず、事務局より会議の成立についてご報告いたします。 先ほど委員紹介の際にも申し上げましたが、小野委員から所用のため欠席との連絡がございました。また、安藤委員、金枝委員から、所用のため欠席しますが代理人の方がご出席とのご連絡がございました。 したがいまして、空家等対策協議会委員14名のうち半数以上の方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17回空家等対策協議会は有効に成立をしております。 ここで事務局の説明員につきましてご紹介させていただきます。私から順にご紹介させていただきます。 都市整備部長、中辻でございます。
都市整備部長	中辻でございます。よろしくお願ひいたします。
住宅課長	環境部長、小松でございます。
環境部長	環境部長の小松です。どうぞよろしくお願ひいたします。
住宅課長	政策経営部企画課長、藤山ですが、本日、公務のため欠席しております。 続きまして、総務部政策法務担当課長、松沢ですが、松沢も本日公務のため欠席をしております。 続きまして、危機管理室地域安全担当課長、佐野でございます。
地域安全担当課長	地域安全担当課長の佐野と申します。よろしくお願ひいたします。
住宅課長	次に、区民生活部地域課長、細谷でございます。
地域課長	地域課長の細谷と申します。よろしくお願ひいたします。

住宅課長	次に、保健福祉部管理課長、白井でございますが、本日、公務のため欠席でございます。 次に、杉並福祉事務所長、中村でございます。
福祉事務所長	福祉事務所長の中村でございます。どうぞよろしく願いいたします。
住宅課長	次に、都市整備部建築課長、伊藤でございます。
建築課長	建築課長、伊藤でございます。どうぞよろしく願いいたします。
住宅課長	次に、都市整備部耐震・不燃化担当課長、花岡でございます。
耐震・不燃化担当課長	耐震・不燃化担当課長の花岡です。よろしく願いいたします。
住宅課長	次に、環境部環境課長、近藤でございます。
環境課長	環境課長の近藤でございます。どうぞよろしく願いいたします。
住宅課長	最後になりますが、私、都市整備部住宅課長の瓜生と申します。どうぞよろしく願いいたします。 ここで区長から、本協議会の開会宣言をお願いいたします。その後、区長から委員の皆様にご挨拶を申し上げます。それでは、区長、よろしく願いいたします。
区長	僭越ながら、本協議会の会長選出前ですので、私から開会宣言をさせていただくとともに、開会に当たり一言ご挨拶を申し上げます。 それでは、これより第17回杉並区空家等対策協議会を開会させていただきます。 本日はご多忙の中、杉並区空家等対策協議会にご出席いただき、誠にありがとうございます。空き家対策につきましては、私も非常に高い関心を持っており、住宅都市杉並において、誰もが安心して住み続けられる暮らしやすい住環境を実現していくための重要な事業として捉えております。 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てご協力いただいていることを改めて感謝を申し上げます。私も杉並区の空き家対策の責任者として、しっかりと対策に取り組んでまいりたいと考えておりますので、引き続きのお力添えをよろしくお願いいたします。 皆様のご挨拶をお聞きしておりまして、本当にこの協議会が今までも、そして、これから一層大切だということを実感いたしております。そして、私の政策だとか、考え方を知ろうとしてくださっている委員の皆様には本当にうれしく思います。ありがとうございます。 皆さんが今日の協議で、空家等対策の推進に関する特別措置法などが改正されたことなどを受けて、これから杉並区においても様々引き続いた対策を行っていくこと

	<p>ですけれども、空き家をつくらない、できてしまった空き家をどうするかという、法に従った重要な施策が中心ではあるとはいえ、この10年後、20年後を考えた、空き家が地域にとって重要な地域資源であるという考えを今、住宅課のメンバーとも議論を進めているところです。</p> <p>今日ここに出席している事務局も、保健福祉から危機管理、地域課、都市整備だけでなく、広い分野の職員がこの場にいるということが、とてもこの空き家対策の総合的なアプローチや横断的なアプローチ、そして、この地域課題を解決していく問題を逆に前向きな解決策にしていくという力を持っているのが空き家対策ではないかと思っています。</p> <p>その1つに、私は、地域に様々な居場所をつくっていくということが、きっとこれから都市においても地方自治体の1つの重要な役割になっていくのではないかと考えております。これは空き家だけではないですけれども、地域の資源ということを中心に考えたときに、この空き家というのは、公民連携も含めた、区民と行政と事業者と、様々な人が協力してできる大変未来のある課題だと思っています。それだけではないですけれども、そういったことも見据えた、先ほど遺贈のお話もございました、そういったことが話し合えるすばらしい協議会になっていくのだなど、今日皆様のお顔を拝見して思いました。</p> <p>今日は私、退席させていただくのですが、皆様の議論に大変期待をさせていただきまして、そして、この空き家の対策をしっかりと区として進めてまいりますので、どうぞよろしく願いいたします。</p>
住宅課長	<p>ありがとうございました。これより岸本区長は公務のため退席させていただきます。</p> <p>なお、誠に恐縮ではございますが、会長、副会長の選出までは引き続き私が進行役を務めさせていただきます。よろしく願いいたします。</p>
	(区長退席)
住宅課長	<p>ここで、資料の確認をさせていただきます。</p> <p>事務局から事前に前回議事録(案)、また、資料1から資料4-2、参考資料1から参考資料3を送付させていただきました。</p> <p>また、当日配付資料である資料4-3につきましては、個人情報等の関係もありますので、委員の皆様にはパソコンの画面で空き家等の状態を確認いただきたいと思いますと考えてございます。後ほどパソコンをご用意させていただきますので、よろしく願いいたします。</p> <p>資料の不足等がございましたら、挙手をお願いいたします。よろしいでしょうか。</p>

	<p>続きまして、ここで当協議会の所掌事項を確認したいと存じます。</p> <p>委員の皆様には、資料2「杉並区空家等対策協議会条例」を御覧いただければと思います。</p> <p>本協議会は、平成27年に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、区長の附属機関として条例設置したものになります。</p> <p>条例第2条では、協議会の所掌事項を規定しておりますが、「空家等対策計画の作成、変更及び実施に関する事項、その他空家等に関する施策に関する重要な事項について、区長の諮問に応じ答申する」となっております。</p> <p>前段の「空家等対策計画の作成、変更」についてですが、令和5年4月に空家等対策計画の改定を行いました。改定に際して令和4年度に本協議会に計画の改定案の策定について諮問をし、答申を頂いたところでございます。</p> <p>また、後段の「空家等対策計画の実施に関する事項その他空家等に関する施策に関する重要な事項」についてですが、主に特定空家等の判断と措置の内容につきまして本協議会に諮問し、現地調査を行った上でご審議いただき、答申いただくこととなります。</p> <p>簡単ですが、所掌事項の確認につきましては以上となります。</p> <p>それでは、空家等対策協議会条例第4条の規定に基づき、会長を互選いただきたいと思います。</p> <p>どなたか会長に立候補、または適任と思う方のお名前を挙げていただけませんか。</p>
委員	<p>これまで会長を務めてこられた伊藤委員が適任だと思います。</p>
住宅課長	<p>ただいま伊藤委員とのお声がありましたが、その他、ございますでしょうか。</p> <p>それでは、会長には伊藤委員との推薦がございましたが、皆様、よろしいでしょうか。</p>
	<p>(「異議なし」の声あり)</p>
住宅課長	<p>異議なしということで、よろしいでしょうか。</p> <p>伊藤委員もよろしいでしょうか。</p>
伊藤委員	<p>力不足ですが、私でよろしければお受けいたします。</p>
住宅課長	<p>ありがとうございます。</p> <p>本協議会の会長には伊藤委員が就任していただくことになりました。</p> <p>それでは、伊藤会長から一言ご挨拶をお願いいたします。</p>
会長	<p>また大役を引き受けてしまいまして、よろしく願いいたします。</p> <p>前回も会長をさせていただき、その中で空家等対策計画を改正しまして、その節には継続の委員の皆様には非常に</p>

	<p>ご尽力を頂いたこと、御礼申し上げます。</p> <p>その後、法改正もありまして、今期はそれに応じて特定空家等をどうするかのようなことを決めていかなければならないという、また結構たくさん課題を抱える協議会になるかなと思っておりますが、先ほど区長もおっしゃっていたように、ピンチはチャンスというか、空き家をどのようによい方向に持っていけるかということがこの中でも決まっていくのではないかなというよい予感を、委員の皆様を信じて感じております。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>伊藤会長、ありがとうございました。</p> <p>続きまして副会長の選任ですが、条例の規定により会長が指名することとなっておりますので、伊藤会長、副会長の指名をお願いいたします。</p>
会長	岡部委員に副会長をお願いしたいと思います。
住宅課長	岡部委員、よろしいでしょうか。
岡部委員	よろしく申し上げます。
住宅課長	<p>ありがとうございます。それでは、本協議会の副会長は岡部委員となりましたので、よろしく申し上げます。</p> <p>では、ここからの議事進行は伊藤会長にお願いいたします。</p>
会長	<p>では、力不足ながら、また進行させていただきます。</p> <p>次第の7番、本日の会議録の署名委員の指名からになると思っておりますが、署名委員は宮坂委員をお願いいたしたく存じます。よろしく申し上げます。</p> <p>次は「傍聴者の確認」かと思っておりますが、本日の傍聴者はいらっしゃいますか。</p>
住宅課長	本日、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	<p>分かりました。では、傍聴はいないということですので、次の議題「特定空家等部会長と部会員の選任」に移りたいと思っております。</p> <p>事務局からのご説明をよろしくお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>まず、特定空家等部会についてご説明をさせていただきます。</p> <p>こちらの部会は、杉並区空家等対策協議会条例第6条に基づき設置される部会で、特定空家等の判断について現地調査を行い、特定空家等として判断すべきか否かについてご審議いただくこととなります。そして、部会の委員の部会長は、当協議会の会長が当協議会の委員から指名することとしてございます。</p> <p>なお、これまでは部会長を学識経験者の方に、部会員は杉並法曹会、東京司法書士会、杉並建築会、東京都宅地建物取引業協会、東京都不動産鑑定士協会、東京土地家屋調</p>

	<p>査士会の委員の方々をお願いをしておりました。 それでは、部会長と部会員につきまして、会長から指名をお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、今までの例にも従いまして、私から部会長と部会員の指名をさせていただきます。 部会長には星委員をお願いをいたしたいと思ひます。 それから、部会員には、杉並法曹会の渋谷委員、東京司法書士会杉並支部の蓼沼委員、今日お休みですけれども杉並建築会・小野委員、東京都宅地建物取引業協会の戸田委員、東京都不動産鑑定士協会の藤井委員、東京土地家屋調査士会の宮坂委員の皆様をお願いしたいと存じます。 皆様、よろしいでしょうか。お願いいたします。 では、進めてまいります。 議事に入る前に、昨年、令和5年7月7日に開催いたしました第16回協議会の議事録の確認をお願いいたします。 既に議事録は送付されていると思ひますが、事務局から何か補足があればお願いします。</p>
住宅課長	<p>第16回協議会終了後、出席された委員の皆様へ議事録（案）を送付させていただき、修正がある場合は加除訂正をさせていただきます。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。</p>
会長	<p>ありがとうございます。では、委員の皆様でご指摘された修正箇所などを中心として、何か御覧になってお気づきの点があるようでしたらご発言ください。よろしいですか。 では、第16回議事録の内容をこれで確定といたします。事務局は議事録公開の手続を進めてください。お願いします。</p> <p>それでは、議事に入りたいと思ひます。 本日、審議事項はございません。報告事項2件です。 事務局から、1件目の報告事項である「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について」の説明をお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>それでは、私から「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について」、ご説明をさせていただきます。 資料は、資料3-1から資料3-4を使用いたします。 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正につきましては、昨年の7月に開催した協議会で概要のみをご説明させていただきましたが、昨年の12月13日の施行までにガイドラインをはじめとした様々な資料が国から示されましたので、改めて空家等対策の推進に関する特別措置法の改正内容についてご説明させていただきます。 まず、資料3-1を御覧ください。 こちらの資料は、前回の協議会でお示しした資料と同様</p>

のものとなります。今回の法改正のポイントは3点ございまして、まず、ポイントの1点目が空き家の活用拡大であり、「空家等活用促進区域」と「空家等管理活用支援法人」の指定制度が新たに創設されたものでございます。

次に、ポイントの2点目が空き家の管理の確保でございまして、新たに管理不全空家等に関する事項が定められたものでございます。

最後に、ポイントの3点目が特定空家等の除却の促進に関して新たな制度が創設されたというものになってございます。

それでは、それぞれの制度について詳細をご説明させていただきたいと思っておりますので、資料3-2を御覧いただければと思います。

まず、1ページ目の「空家等活用促進区域」についてでございます。

この制度は空き家の活用拡大のための措置であり、空き家の分布や活用の状況等から見て、空き家の活用が必要と認める区域を「空家等活用促進区域」として指定するものでございます。

「空家等活用促進区域」を指定する場合は、空家等対策計画に活用促進区域のエリアとそのエリア内の空き家の活用指針を定める必要がございます。この活用促進区域を指定しますと、そのエリア内について建築基準法の規制の合理化等の措置を講じることができるとともに、活用指針に合った空き家の活用について所有者に要請をすることができるというものになります。

次に、活用促進区域として指定されることが想定される区域についてですが、資料中、黄色の枠内の空家特措法第7条第3項第1号から5号に規定をされております中心市街地や地域再生拠点などのほか、市区町村における経済的・社会的活動の拠点としての機能を有する区域についても指定することが可能となっております。

なお、杉並区におきましては、空き家が大きく集積している地区は現状はございませんで、現時点で具体的に活用促進区域の指定を目指していく地区はございませんが、活用促進区域につきましては、単に空き家を活用することが目的ではなく、空き家の活用により、地域の経済的・社会的活動を促進するものであるため、活用促進区域の指定がその地区内のまちづくりに資することが判断できるような場合に、まちづくりの課題解決に向けた1つの施策として活用していくものと考えてございます。

なお、他の特別区においてですが、促進区域の指定について検討している自治体は現在ないという状況でございます。

次に、2ページ目を御覧ください。

市区町村が空家等活用促進区域を指定した場合に講じることができる規制の合理化は、接道規制の合理化、用途規制の合理化、市街化調整区域内の用途変更となりますが、杉並区は全域が市街化区域となっておりますので、市街化調整区域内の用途変更の説明については割愛させていただきます。

まず、接道規制の合理化についてですが、建築基準法では建物の建て替えを行う場合、幅員4メートル以上の道路に2メートル以上接することが必要となりますが、活用促進区域内では活用指針に定めた敷地特例適用要件に適合する空き家は前面の道が幅員4メートル未満でも建て替えができることとなったものでございます。ただし、敷地特例適用要件には安全性を確保する観点から、建築基準法の道路に替えて、将来にわたり安定的に利用することが可能な道であることを担保する条件を規定することなどが必要となります。

具体的には、将来的に拡幅すること、将来にわたって通行することについての近隣の同意があること、建築物は拡幅後の道の境界線までセットバックすることなどが国から示されてございます。

前回の協議会で、道路幅員が4メートル未満の状態建て替えを行った場合、将来的に道路幅員4メートルを確保する必要があるのかといったご質問がございましたが、将来的には4メートルの幅員を確保する必要があるということになります。

次に、用途規制の合理化についてです。

建築基準法では用途地域に応じて建築できる建築物の種類に制限がございしますが、活用促進区域内では活用指針に定めた用途特例適用要件に適合する用途への変更ができるようになります。用途特例適用要件の設定に当たっては、各用途地域における市街地環境を害するおそれがないこと、公益上やむを得ないことなどを踏まえて、空き家等を用途特例適用要件に適合する用途に供することが促進区域における経済的・社会的活動の促進のためにやむを得ないものとなるように検討する必要があるとされてございます。

続きまして、3ページ目を御覧ください。空家等管理活用支援法人の指定についてご説明させていただきます。

こちらの制度は主に空き家対策を所管する部署のマンパワーが足りないことを背景に、空き家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人等を空家等管理活用支援法人に指定することで、空き家対策の充実を図ろうとするものでございます。

恐れ入りますが、資料3-3についても御覧いただければと思います。資料3-3が「空家等管理活用支援法人の指定方針について」となっております。

国は、支援法人制度の運用に当たりまして手引きを作成しておりますが、こちらの手引きでは申請者に対して指定の方針を明らかにしておくことが重要であるということが示されております。

区ではこれを受けまして、昨年の12月13日にホームページ上で、法第24条各号に列挙される空き家の管理や活用を行おうとする所有者への情報の提供や相談などの業務は区自ら行うことができるため、支援法人の指定を行わないといった指定方針を公表させていただきました。

なお、他の特別区の自治体の状況も確認をしておりますが、この支援法人の指定制度を導入している区は現在ございません。

続きまして、資料3-2の4ページを御覧いただければと思います。

今回の改正では、特定空家化を未然に防ぐため、国は新たに所有者が行うべき空き家の管理指針を告示し、放置すれば特定空家等になるおそれがある空き家を管理不全空家として、所有者に対して管理指針に即した措置を指導することができるようになりました。さらに、指導してもなお状態が改善しない場合は勧告が可能となり、勧告を受けた空き家につきましては住宅用地特例が解除され、固定資産税の減額を受けることができなくなるといったものでございます。

この点につきまして、前回の協議会で管理不全空家等として勧告を受け、固定資産税の減額が解除された後に、当該空き家が特定空家等となった場合、固定資産税の住宅用地特例が解除されたままなのかといったご質問がございました。国に確認をいたしました。管理不全空家等の勧告を受けた空き家等は住宅用地特例が解除されるため、その後、勧告が撤回されない限りは、特定空家等として指導を受ける場合にも住宅用地特例が解除された状態になるといった回答がございましたので、ご報告をさせていただきます。

それでは、管理不全空家等への対応をどのように行うのかということにつきまして、現段階の案についてご説明をさせていただきます。

資料3-4の裏面を御覧いただければと思います。

区では、空き家実態調査や職員による現地調査により、当該空き家の管理状況を把握し、所有者に対して法第12条による情報提供や助言などを行います。その後、適切な管理がされず、近隣に悪影響を及ぼしている空き家について

	<p>は、今後作成する管理不全空家等の判断基準を基に、所管課での協議により管理不全空家等の判断をした上で、所有者に対して法第13条第1項による指導を行います。</p> <p>その後、複数回指導したにもかかわらず、改善されない場合は勧告を行うこととなりますが、勧告を行うべきかどうかにつきましては、協議会への諮問・答申を踏まえて勧告を行うかどうかの判断をしたいと考えてございます。なお、勧告を行った場合は、都税事務所に情報提供を行います。また、勧告後、状況が改善された場合は、速やかに勧告の撤回と都税事務所への情報提供を行うこととなります。</p> <p>次回の協議会では、管理不全空家等の判断基準を含めた資料を改めてお示しさせていただきますので、ご意見を頂ければと存じます。</p> <p>最後に、特定空家の除却等に関するご説明をさせていただきますので、資料3-2の5ページを御覧ください。</p> <p>今回の改正では、特定空家等への措置を円滑にできるようにする観点から、市区町村長に特定空家の所有者に対する報告徴収権が付与されました。また、緊急時において除却等が必要な特定空家に対して、命令等の手続を経ずに代執行を可能とする緊急代執行制度の創設や、代執行費用の徴収の円滑化に関する事項が定められたところでございます。</p> <p>続いて、6ページを御覧ください。6ページでは、財産管理人による空き家の管理・処分に関する内容になります。</p> <p>財産管理人は、民法上、利害関係人の請求により選任されておりましたが、改正後は空き家の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市区町村長も選任請求が可能となりました。区ではこれまでも所有者不明土地法に基づき、財産管理制度を活用した空き家対策を進めてまいりましたが、今後は空家特措法に基づき、財産管理制度を活用したいと考えてございます。</p> <p>長くなりましたが、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正についての説明は以上となります。</p>
<p>会長</p>	<p>丁寧なご説明をありがとうございました。ただいま説明がありました空家等対策の推進に関する特別措置法の改正につきまして、ご意見、ご質問をお願いします。ご意見は集めて上げていくことになるのでしょうか。あと、ご質問についてはお分かりになる範囲で事務局からお答えいただき、分からないものについては確認を上げていただくことになりかと思いますが、いかがでしょうか。前回の資料3-1しかない非常に心細い状態から、大分資料は増えました。</p>
<p>委員</p>	<p>質問ですけれども、今、接道に関してできないところに</p>

	<p>については、建築基準法第43条で建築審査会にかけて同意というか、ご了解いただければ建てられるよということだったと思うのですが、今回の国土交通省から出されたものというのは、空家等活用促進区域に区が指定しなければ、この接道規制の合理化はなされないという理解でよろしいのでしょうか。</p>
住宅課長	<p>今、委員がおっしゃったとおりでして、空家等活用促進区域を指定した区域の中で、敷地特例適用要件というものもさらに定め、その中でその接道の規制の合理化が図られるものになってございます。</p>
会長	<p>そうですね。ただし書とか、そういうところがどう変わるのかというところが非常に気になるかと思えます。</p> <p>ほか、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>今の質問に付け加える形になるのですが、それは43条の2項1号、2号も同様にとということですか。</p>
建築課長	<p>同様でございます。</p>
委員	<p>分かりました。</p>
会長	<p>ほかはいかがでしょうか。</p>
委員	<p>先ほどのご説明で、空家等管理活用支援法人の指定はしないという判断をされて、その前のご説明で、マンパワーが足りない場合に備えてというのか、対応してそういう指定をすることもあるということだったのですが、現状、マンパワーは足りているからということでしょうか。</p>
住宅課長	<p>現状、マンパワーは足りているということもございまして、もともとのマンパワー不足ということでこういった制度ができた背景といたしましては、地方の自治体などで職員数が少なかったり、その中で空き家部門に職員を充てられないといったご意見が地方から国に上がってきた中で、こういった制度が検討されたところでございます。</p> <p>今、杉並区におきましては住宅課に空家対策係がございまして、空き家対策を主に所管しておりますけれども、それ以外にも建築課ですとか、環境課と連携をしながら取り組んでいるところで、マンパワー不足はないと判断をしております。</p>
委員	<p>ありがとうございました。</p>
会長	<p>ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。</p>
委員	<p>管理不全空家等に関してですけれども、これは次回、判断基準などをご提示いただけたということでしたけれども、今の段階で具体的にどう考えていらっしゃるのか伺いたいです。</p> <p>例えば、特定空家まで行かない管理不全の空き家を監視するような形にするのでしょうか。区民からの相談があって職員が判定をする。1回だけ判定をするわけではないと</p>

	<p>思うのですけれども、定期的に見守る。勧告まで行って、結局、都税事務所にも情報提供するようになった場合、その後、改善するかどうか監視していかないといけないと思うのですけれども、そういうことを定期的に職員がやるというつもりで考えていらっしゃるのでしょうか。</p>
住宅課長	<p>今、ご質問を頂いた管理不全空家についてですが、まず、基準につきましては、国のガイドラインの中でも参考となる基準が今示されておりますので、こちらを参考に次回お示しさせていただければと思っております。</p> <p>今後、実際、管理不全空家に対してどうアプローチして、どう管理していくかというご質問かと思っておりますけれども、そちらにつきましては今も区民の方からご相談を頂いて、そういった空き家につきましては職員が現地を確認して、所有者の調査を行った上で、相続人の方等も含めて所有者の方々に改善を促すようお願いさせていただいております。</p> <p>そういった空き家につきましては、定期的に現地の状況を確認させていただいておりますので、同様の流れの中で、今回新たな制度ができたので、そういった制度をうまく使いながら管理不全にならないように、特定空家化にならないようにという視点で管理をしていければと考えております。</p>
会長	<p>私からも質問してよろしいですか。関連して、「管理不全空家等に対する措置の流れ」という、資料3-4の裏面の確認ですけれども、管理不全空家等のどれが該当するかという条件についてはこちらの協議会で決めるということで、こちらで見ると、その後の管理不全空家かどうかの判断についてはこの協議会を経ることではなく決めるということよろしいですか。</p>
住宅課長	<p>今、会長がおっしゃったとおりでして、管理不全空家等の判断の基準につきましては、こちらの協議会でのご意見を伺った上で決めていきたいと考えてございます。</p> <p>ただ、管理不全空家につきましては、放置すると特定空家になるような空き家と定義をされていまして、区民からこれまでもご相談を頂いているような空き家については管理不全空家の候補になるのではないかなと考えておりましたので、その数自体がかなり多くなるのではないかなと思っておりますので、こちらの協議会の中でそれを一つ一つ判断というのも難しいと考えておりましたので、基準をつくった上で、区の中で管理不全空家になるかどうかの判断をしてまいりたいと今考えているところです。</p>
会長	<p>ありがとうございます。そうすると、それに関する部会をつくってとかいうことはないということですよ。分かりました。</p>

	<p>ほか、いかがでしょうか。</p> <p>もう1ついいですか。特定空家の判断をするのは協議会になりますけれども、その管理不全空家等として認定というか、そう判断されたものだけが特定空家の候補になるわけではなく、それはそれで別の手続としてやると。実質は恐らくダブってくるけれどもということによろしいですか。</p>
住宅課長	<p>今、会長がおっしゃったとおりかなとは思っております、実質的には別の手続にはなるのですが、今後というところで考えていけば、まず管理不全になって、段階的などころで特定空家になるものがあるかと思うのですが、今、現段階では既に管理不全空家ではなく、特定空家として判断が必要なものなどもあるかなと考えておりますので、それぞれ別のものと考えております。</p>
会長	<p>ほか、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>都税事務所ですが、都税事務所は、管理不全空家の勧告について、区から情報提供を受けてから、法令等に則って、固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する課税標準の特例を除外することになります。</p> <p>今後、この協議会で、管理不全空家のガイドラインを作成することになるとは思います、特定空家の勧告件数に比べると、管理不全空家の勧告件数の方がかなり多くなることが予想されます。</p> <p>現在の状況でよいので、管理不全空家が、どのくらいの件数になると予想されているのか教えていただけないでしょうか。</p>
住宅課長	<p>今、まだ管理不全空家の判断基準ができていませんので、具体的にどのくらいというのは難しいのですが、毎年、区に建物の老朽化ですとか、樹木繁茂といったことで相談を寄せられる件数というか、新規に寄せられるものが大体100件ずつぐらい来ている状況でして、平成30年の空き家実態調査ですと、空き家数が748件という状況でございます。ただ、これまでの相談の傾向等を踏まえると、そのときよりも空き家の全体数としては増えてきているのではないかなということで、それなりの数が管理不全空家と判断されることにはなるかなと現時点では思います。</p>
委員	<p>平成30年の空き家実態調査での空き家数が、管理不全空家の勧告予定件数となるイメージでしょうか。</p>
住宅課長	<p>そういったわけではなく、まず、管理不全空家として判断されるものがある程度数出てきて、その上で、複数回指導したにもかかわらず改善がされない、そういったものに対して勧告が出されるということになりますので、全体の数よりは少ない数が勧告の対象としてなってくるのかなと考えています。</p>

委員	まだ、管理不全空家の勧告予定件数は、予想できない状況ですね。
住宅課長	はい。
委員	都税事務所と連携をさらに密にして、情報共有できればと思います。固定資産税・都市計画税の住宅用地に対する課税標準の特例が除外されると、納税者にとって税額が増え、大変厳しくなりますので、引き続きよろしく願いいたします。
住宅課長	ぜひいろいろ情報交換をさせていただきながら進めさせていただければと思いますので、よろしく願いいたします。
会長	ほか、いかがでしょうか。
委員	<p>今回の特措法の改正というのは、どちらかというとき空家が多すぎる地方都市を念頭に置いたものだということが今ご説明いただいて分かったのですけれども、一方で、空家等活用促進区域という言葉が捉えられ、先ほど区長がおっしゃったような、空家を資源として捉えていくという考え方が一方ではあると思うのですね。</p> <p>でも、今の管理不全空家の話などだと、どうしても資源というよりは問題と捉えられるとも言えますが、そのことによって特例を解除されるという意味では税収が増えるわけですから、それも区としては資源として捉えるという見方ですか。いかがでしょうか。</p>
都市整備部長	<p>なかなか難しいご質問を頂いたのですが、まず、大前提として、23区内では固定資産税、都市計画税が都税です。ですから、区の資源にはならないというところはまず前提として申し上げるのですが、空家の種類だと思えます。先ほど区長が申し上げましたのは、まだまだ活用できる程度の空家ということですので、そうした情報を早く地域から頂いて、それをどう活用していくのかというのを、区民の皆さんを含め、みんなで考えていきたいというのが区長の話でした。</p> <p>ただ、家というのは、どなたも住まれないと傷みが早いということがありますので、そうした情報をタイムリーに我々としては頂いて、活用につなげたいというところが、区長が申し上げた地域資源と捉えているということですのでございまして、老朽した危険空家、管理不全空家については、しっかり所有者の方に管理していただきたいという前提での対応をまず考えたいところでございます。</p>
会長	ありがとうございます。今、私の手元にイメージ図があるのですけれども、一番上の「区民からの相談」「職員による判定」という、この「判定」のところでもこの管理不全空家のほうに来るのか、もうちょっといろいろ活用ができるのではないかとこのほうに行くのか、恐らくこの段

	<p>階で既に仕分けをしていくことになるのかなと思いました。税はさておき、という感じです。</p>
委員	<p>また管理不全空家の話に戻るのですけれども、このフローを見ていて、勧告をする場合にはこの協議会に諮問・答申をします。その前は区の判断で指導まではやると。当然、勧告されると税金が上がるので、個人の権利、義務に直接関わることなので、慎重な判断が必要なわけですね。</p> <p>これは、先ほどもお話がありましたけれども、部会か何かをつくって、慎重に議論しなくていいのですか。多分、協議会に諮問・答申だと、1回話して、この全体会でどうだという話になってしまうのですけれども、そこはもうちょっと慎重な手続があったほうがいいような気がします。今思ったのですけれども。</p>
住宅課長	<p>今、特定空家につきましては先生がおっしゃったように部会がございまして、現地の調査をしていただいた上でご審議いただいてということで手続上進めさせていただいているところでございます。</p> <p>また、管理不全空家については、確かに1回の諮問の中で判断するのかと。慎重な判断が必要なものというご意見を頂きました。部会に限らずということだと思いますので、管理不全空家等につきましても、指導したものについては協議会にまず報告もさせていただきますし、その管理不全空家のものによっては、例えば1回の審議で終わるのではなく、複数回審議するといったやり方、様々あるかとは思いますが、今回ご意見を頂いたところを含めて、どう進めていくのか、また協議会の場でご議論させていただければと思います。事務局でどういった形がいいかということもまずご提案させていただければと思います。</p>
委員	<p>町会としては立場が違うのですけれども、建物が古いから、そうかと言われると、私たちは毎週地区をパトロールして回っているのですけれども、当然空家は分かっているわけですね。</p> <p>警察も消防もそうですけれども、防火・防災の立場で回ってしまうのですよ。その空き家の周りに燃えやすいものが置いていないかとか、窓ガラスが割られていないかとか、そういう観点から物を見てしまうので、そうなった場合は、警察なり消防に窓ガラスが割れていましたとか、わけの分からない人が入っていますとか、そういう観点になってしまうのですよね。そういう場合は、今までどおり警察、消防署という感覚でいいのでしょうか。</p>
住宅課長	<p>空き家の状態によってですけれども、日頃から区にご相談いただければ、所有者の方を探して、相続人の方ですとか、空き家の所有者になる方を探して、改善のお願いをさせていただいているところです。</p>

	<p>その管轄がそれぞれある部分で、例えばその空き家の道路上に燃えやすい物が置かれてしまっているということであれば、これまでご相談いただいているように消防というのものもあるでしょうし、道路を管理している部門へのご相談、様々ご相談先はあるかなと思いますけれども、杉並区の空き家につきましては、まずは住宅課で一元的に相談を受け付けているという状況もございますので、まず住宅課にご相談いただくということも1つかなと思っております。</p> <p>また、日頃から見回りをされているということですので、先ほど区長も部長もおっしゃったように、空き家の地域資源みたいなところを考えているところには当たっては、管理状態が悪いものだけではなくて、まだまだ使えるような空き家の情報も頂けると非常にありがたいなと思っております。そういったところも含めて、住宅課にご相談いただければありがたいなと思います。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>今、いろいろなご意見がありましたけれども、次回に管理不全空家等の判断条件を出してくださるということです。それ以外に、先ほど〇〇委員からもご意見がありましたけれども、判断をしてから勧告までのところの手順についてきちんと詰めておく必要があるのではないかと思います。</p> <p>例えば、指導するたびにこの協議会には報告がある。複数回指導して改善されない。どれぐらいの頻度で、どれぐらいの指導があって改善されなかったというのを、こちらの協議会で議論の蓄積があった上でどう判断をするのか、そういう辺りですね。</p> <p>あとは、諮問・答申をこちらの協議会からしますけれども、公開の意見聴取などをした結果、そこでまた判断が変わることがあるのか。勧告について協議会で答申をしたら、そのまま勧告まで自動的に行くのか、そういう辺りの手順を少し詰めていただく必要もあるのかなと思っております。</p> <p>その点は、次回に出てくるのが難しいようでしたら追い迫りになるのかとも思いますし、ほかの近隣の区でどうしているかとか、そういうところも含めて判断されていくのかと思いますけれども、結構まだ詰めるべきところは多いのかなと今日の皆さんの質疑を聞いていても思いました。</p>
住宅課長	<p>会長にご相談させていただきながら、案をつくらせていただければと思います。よろしく願いいたします。</p>
会長	<p>よろしく願いいたします。大変だと思っておりますけれども。それでは、大体よろしいでしょうか。</p> <p>そうしましたら、報告事項の2件目に移りたいと思います。「特定空家等への対応について」です。</p>

	<p>これについては個人情報扱うこととなりますので、お手元の資料にはございません。協議会条例第5条第4項に基づき、ここから非公開とします。</p> <p>といっても、傍聴の方もいらっしゃいませんけれども、委員の皆様、非公開ということについてご異議はございませんか。</p>
	(「異議なし」の声あり)
会長	では、ここからの報告事項の内容は非公開とします。
	※非公開部分
会長	<p>今のが非公開の案件でしたので、ここからの議事については公開といたします。</p> <p>では、最後に、事務局からの連絡事項をお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>本日はありがとうございました。</p> <p>次回の杉並区空家等対策協議会につきましては、4月もしくは5月に開催を予定しておりますが、具体的な日程が決まりましたら速やかにご連絡させていただきます。</p> <p>また、本日の議事録の作成につきまして、テープ起こしが終了次第、委員の皆様には議事録の案を送付させていただきますので、ご確認いただきますようご協力をお願いいたします。</p> <p>事務局からの連絡事項は以上となります。本日はありがとうございました。</p>
委員	最初にお話しした遺贈寄附の件に関して、杉並区のお話をちょっと聞かせていただけませんか。
都市整備部長	遺贈寄附につきましては、役所の窓口としては総務部総務課で受付をしております。ただ、遺贈の場合ですと、難しいのが、相続人の方がどうなのかとか、ケース、ケースによって様々お話しさせていただくことが違うと思います。また、遺贈いただくその物等によっても、対応が異なってまいります。例えば区として何か負担が生じるようなものなのかどうか。そういうこともありますので、総務課にぜひご相談いただければと思います。
委員	<p>遺贈の中では現金が一番多いので、47.6%とあるのですが、結局、自宅とそれ以外の不動産を考えている人が約20%近くあるみたいなんですね。その中で、断念したり、不安に思うことというのは、どのようにそれが使われるか不明瞭というのが42%ぐらいで、やり方が分からない、誰にどこに聞きに行ったらいいか分からないというのが52%ぐらいあるのです。</p> <p>例えば空き家対策になるのかもしれないですけども、区としてももうちょっとアピールしてもいいのではないかなど。そういうお考えの方はこちらへ来てくださいますか。広報とかああいうので私は見たことがないので、遺贈財団</p>

	<p>とかはテレビでやっていますけれども、別に現金だけではないので、不動産も含めた形で、もうちょっとPRをしてもらえればと思いますので、よろしくお願いいたします。</p>
都市整備部長	<p>承知いたしました。私の知っている中にも、土地をご寄附いただいて、そこをぜひ公園にしてもらいたいとか、子どもたちが使えるような施設を造ってほしいという意志をお持ちの方で寄附を頂いている方のご厚志を形にしているというケースもございますので、PRにつきましては所管にしっかり申し伝えたいと思いますし、ぜひそういう方が地域にいらっしゃれば、一声、役所にお声かけいただけると幸いです。よろしくお願い致します。</p>
会長	<p>まずは窓口を知って、個別にご相談を頂くということだと思います。今お話にあった、窓口は総務課ということはぜひお伝えいただくと同時に、まずは区にご相談をしてみただくということかと思います。</p> <p>ありがとうございました。では、以上で本日予定の議事を全て終了として、第17回杉並区空家等対策協議会を閉じさせていただきます。どうもありがとうございました。</p>