

会 議 記 録

(甲)

会議名称		第20回杉並区空家等対策協議会	
日時		令和7年3月25日(火) 15時00分～16時09分	
場所		中棟4階 第1委員会室	
出席者	委員名	伊藤委員、星委員、渋谷委員、蓼沼委員、小野委員、戸田委員、藤井委員、宮坂委員、中川委員、鶴我委員、金枝委員(代理五味氏)、小高委員(代理牧野氏)	
	区側	都市整備部長、政策法務担当課長、地域課長、住宅課長、建築課長、環境課長、耐震・不燃化担当課長、保健福祉部管理課長、杉並福祉事務所長	
傍聴者数		0名	
配付資料	事前	次第 第19回杉並区空家等対策協議会議事録(案) 資料1 杉並区空家等対策協議会名簿 資料2 特定空家等の指導等の状況について 資料3 管理不全空家等の判定について 資料4 空き家実態調査について	
	当日	当日配布資料1 特定空家等の措置について(諮問) _6諮問第4号 当日配布資料2 特定空家等の判断について(諮問) _6諮問第5号 当日配布資料3 管理不全空家等に関する資料	

会議次第	<ul style="list-style-type: none"> 1 会議成立の報告 2 開会宣言 3 委員紹介 4 署名委員の指名 5 傍聴の確認 6 資料確認 7 前回議事録の確認 8 審議事項 <ul style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の措置について (2) 特定空家等の判断について 9 報告事項 <ul style="list-style-type: none"> (1) 管理不全空家等への判定について (2) 空き家実態調査について 10 事務局からの連絡 11 閉会
------	---

(乙)

発 言 者	発 言 内 容
住宅課長	<p>定刻になりました。まず、事務局より会議の成立についてご報告いたします。</p> <p>本日は、岸本区長は公務のため欠席、岡部委員から所用のため欠席とのご連絡がございました。また、金枝委員からは「所用のため欠席しますが、代理で五味様ご出席」とのご連絡がございました。また、小高委員から「所用のため欠席しますが、代理で牧野様ご出席」とのご連絡がございました。洪村委員はご出席との連絡いただいておりますが、若干遅れているということになってございます。</p> <p>したがって、空家等対策協議会委員14名のうち半数以上の11名が現在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20回空家等対策協議会は有効に成立しております。</p> <p>それでは、まず、伊藤会長から開会宣言をお願いいたします。</p>
伊藤会長	<p>ただいまから第20回杉並区空家等対策協議会を開会いたします。年度末のお忙しい中ご参集いただき、ありがとうございます。本日は審議事項と報告事項もございますので、効率よい議論を進めていければと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>それでは、早速ですけれども、新しく委員になられた方がいらっしゃるということで、事務局からのご紹介をお願いします。</p>
住宅課長	<p>前回の協議会から新たに委員となりました方のご紹介を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、お席にて一言ご挨拶をお願いいたします。</p> <p>杉並警察署長の鶴我能史委員でございます。</p>
鶴我委員	<p>2月17日付で杉並警察署長に着任しました鶴我です。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
伊藤会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、本日の会議記録の署名委員ですけれども、蓼沼委員にお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>本日、傍聴の方はおいでになりますか。</p>
住宅課長	<p>本日、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。</p>
伊藤会長	<p>分かりました。</p> <p>では、傍聴はないということで承知しました。</p> <p>それでは、次に資料の確認をお願いします。</p>
住宅課長	<p>資料の確認をさせていただきます。</p>

	<p>配付資料といたしましては、第19回杉並区空家等対策協議会議事録（案）。</p> <p>資料1といたしまして、杉並区空家等対策協議会名簿。</p> <p>資料2としまして、特定空家等の指導等の状況について。</p> <p>資料3が、管理不全空家等の判定について。</p> <p>資料4が、空き家実態調査についてとなっております。</p> <p>そのほか、当日配付資料1といたしまして特定空家等の措置について（諮問）、当日配付資料2といたしまして特定空家等の判断について（諮問）、また当日配布資料3といたしまして管理不全空家等に関する資料につきましては、後ほどパソコンの画面でお示しさせていただきます。</p> <p>資料の落丁などございますでしょうか。よろしいでしょうか。</p>
伊藤会長	<p>議事に入る前に、令和6年6月25日に開催された第19回協議会の議事録の確認をお願いします。既に皆様のお手元に送付されていると思いますが、事務局からの補足はありますでしょうか。</p>
住宅課長	<p>第19回協議会終了後、出席された委員の皆様には議事録（案）を送付させていただき、修正がある場合は加除訂正をしていただきました。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。</p>
伊藤会長	<p>ありがとうございます。既にご指摘箇所については修正を反映したものであるということです。</p> <p>そのほか、何かお気づきの点はございますでしょうか。よろしいでしょうか。</p> <p>それでは、第19回議事録の内容をこれで確定します。事務局は議事録公開の手続きをお願いいたします。</p> <p>では、審議に入ります。</p> <p>本日は、審議事項2件と報告事項2件となります。</p> <p>まず、審議事項1件目「特定空家等の措置について」、2件目の「特定空家等の判断について」の順に審議いただいた後、報告事項の2件を順に報告いただくという段取りになります。</p> <p>次第8（1）（2）審議事項の2件と次第9（1）報告事項1件目の「管理不全空家等の判定について」は、個人情報扱うこととなりますので、協議会条例第5条第4項に基づいて、非公開としたいと思っております。委員の皆様からのご異論はないでしょうか。</p>
	（「異議なし」の声あり）
伊藤会長	<p>では、次第8（1）（2）、9（1）についての議論の内容は非公開とさせていただきます。</p>
	（非公開部分）
伊藤会長	<p>では、報告事項の2件目「空き家実態調査について」の報告をお願いします。</p>

住宅課長	<p>それでは、「空き家実態調査について」のご報告をさせていただきますので、紙でお配りさせていただきました資料4を御覧ください。こちらについて本日は速報値ということで、まずはご報告をさせていただきます。</p> <p>この空き家実態調査でございますが、まず1の「調査の目的」です。</p> <p>空き家の所有者の把握を行い、その所有者に対して空き家の現状や意向を調査することで、区内の空き家の解消に向けた取組や空き家の利活用を促進するための基礎資料として活用するという目的で実施をしたものでございます。</p> <p>2の「実施期間」については、記載のとおりでございます。</p> <p>3の「調査方法」ですが、今回の実態調査では区内全域の建築物を調査いたしました。</p> <p>調査の方法といたしましては、まず1巡目に広く調査をして空き家の候補を抽出し、2巡目にはその空き家候補の精査、また老朽危険度、管理不全度といったものも含めて調査を実施したところでございます。その後については登記簿等取得をしまして、所有者の調査をし、特定を行ったところでございます。</p> <p>所有者特定後はアンケートを所有者にお送りしたところでございます。アンケートの発送数、回収率については、表に記載のとおりとなっております。</p> <p>4の「調査結果」でございますが、本日は空き家数、空き家率についてご報告させていただきます。</p> <p>空き家数については1,321件となっております。平成30年度の調査時点で748件でございましたが、約1.8倍となっております。</p> <p>この1.8倍という数字ですけれども、平成25年度から30年にかけての調査の中でも1.8倍に増えていったという状況にございまして、30年度から6年経過した中で、ほぼ同じぐらいの率で増えているという状況でございます。</p> <p>なお、30年度の調査と同様にアンケート調査をお送りした中で、アンケートに対して回答がなかった所有者の方もいらっしゃいます。そういった建物については、30年度と同様に「空き家」として判定をして数字を上げさせていただいております。</p> <p>今回、今年度の空き家率ですが、1.18%と、平成30年度と比較し0.49%増加した結果となっております。</p> <p>なお、この空き家実態調査の報告書を冊子として取りまとめる予定ですので、調査結果の詳細につきましては次回の協議会で改めてご報告させていただければと考えてございます。</p> <p>以上です。</p>
伊藤会長	ありがとうございます。

	<p>この空き家実態調査に関してのご意見やご質問、主にはご質問かと思いますが、よろしく申し上げます。</p>
戸田委員	<p>3点質問があります。</p> <p>1つは、空き家の抽出方法というのは例えば人海で町をローリングして探していくのかとか、その方法論はどうされているのかが1つ。</p> <p>それと「登記簿で建物の所有者を特定」と書いてあるのですが、住所変更をしているケースも結構多いと思うのですが。その場合はどの程度まで入り込んでというか、住民票を取ったりとか、どの程度まで所有者を探求していくかという方法論を教えてください。</p> <p>最後に「調査結果」の住宅棟数とあるのですが、これは建築確認が出ているところを拾って11万という形で出しているのか、この数値の根拠を教えてください。</p> <p>以上、3点です。</p>
住宅課長	<p>まず住宅棟数ですけれども、令和4年度の土地利用現況調査で調査した結果から、たしか使っていたものだと思います。</p>
建築課長	<p>土地利用現況調査というのは5年に1回、杉並区内の土地の利用状況ですとか、建物の用途的な利用状況ですとか、あと建物の階数ですとか、構造ですとか、そういったものを調査しております。それを5年に一度ずっと継続的に行っております。最新のものが令和5年度となっております。</p>
住宅課長	<p>空き家の抽出方法ですけれども、今回空き家を抽出するに当たって、例えば表札がないですとか、ポストに郵便物がいっぱいたまっているとか、そういった空き家と見られるような状況というものを、基準を1つ作成して、そういった中で空き家であろう建築物を抽出したところでございます。</p> <p>委託で調査を行っておりますので、調査員がローリングで区内全域、そういった基準に基づいて全ての建築物を確認して抽出したところでございます。</p> <p>あと登記簿等での所有者の調査になるのですけれども、基本的には今回登記簿上の所有者の調査をしたところで、そのほかにはこれまで区で把握している空き家の情報もございますので、そういったところの所有者に対して、改めてアンケート等をお送りしている状況でございます。</p>
戸田委員	<p>あと1点だけ。さっきの調査を委託しているのは民間の会社と認識しているのですね。</p>
住宅課長	<p>民間の会社に、入札で実施しております。</p>
伊藤会長	<p>ほかはよろしいですか。</p>
中川委員	<p>今年の秋に国勢調査がありますよね。町会では、例えば私の地区だと26地区あって、13人の調査員という形で対応するのですけれども、そういう中で空き家を出していくとい</p>

	うか、こういうところに空き家がありますよという形でやるのであれば、そういう調査員で5年に1回は分かるのではないのでしょうか。お金をたくさん出してやるのではなくて、同じ中で。そういうのは無理なのですか。
都市整備部長	<p>国勢調査の調査員を活用してはというアイデア、ご意見かと思えますけれども、国勢調査の調査員というのは委嘱を受けて、国勢調査に関わる業務をお願いしているということですので、そのほかの業務をお願いするのは現実的には厳しいというのが実態です。</p> <p>国勢調査の調査員のことで申し上げますと、なかなか対面で会えないとか、そのほかの苦労も結構あって、調査自体にも結構ご苦労されているというのが実態ですが、様々な機会を捉えて空き家を把握していくのは重要だと思います。</p> <p>今回の空き家実態調査は、区内全域を対象とした一括の調査です。あと区の様々な業務を通じて、そうした情報があれば当然住宅課で情報収集をして、日々そういうデータは蓄積していく。そのようにはこれからも努めていきたいと考えております。</p>
伊藤会長	よろしいですか。
住宅課長	今回の実態調査では、空家法の改正があった中で管理不全の空き家みたいなところも見たいということで、空き家調査に特化してというか、そういった部分の考えもあり実施させていただいたということもご理解いただければと思います。
伊藤会長	<p>ありがとうございます。国勢調査は人のいるほうの家で、空き家は人のいない家なので、なかなか難しいところはあるのかもしれないですね。ありがとうございます。</p> <p>ほかはいかがでしょうか。お願いします。</p>
宮坂委員	<p>2点ほどですけれども、まず1点目が、今日というわけではなくて、例えば次回の協議会の中でぜひご紹介していただきたいのは、今、杉並区さんでやっている空き家対策のモデル事業でどれぐらいご相談があって、非常に前向きな結果が、こういうのが幾つか出てますとかいう成功事例があれば、ぜひこの場で進捗状況といいますか、ご紹介いただければと思っています。これがまず1点目です。</p> <p>2点目がさらなる要望ですけれども、この協議会の中でも、私も含めまして何人かの先生方から、「モデル事業を1社に特定していて、これはよろしくないんじゃないか」という話も出ていますので、今後の拡大というか、展開というか、それをぜひとも杉並区さんをお願いしたいところがあります。</p> <p>以上、2点です。</p>
住宅課長	まず1点目の空家等利活用相談窓口のことかと思えます

	<p>けれども、こちらについては4月に開設させていただいて、10月までの利用状況については、これまでもホームページ等でも公表させていただいているところがございます。</p> <p>次回の協議会では、この1年間やった中での相談件数ですとか、解決に至ったものはどういったものがあったか、そういったところを整理してご報告させていただければと考えております。</p> <p>加えて、さらなる窓口の拡大みたいなご提案も頂いたところがございますけれども、そういったところも含めて、今後の空き家対策をどうしていくか、空き家の実態を把握した上でどういう対策を取っていくことが有効かという点を見ていきたいということがあって、この実態調査をやったところがございます。</p> <p>この実態調査の結果、所有者さん等へのアンケートを実施しておりますので、そういったところをしっかりと分析して、例えば窓口を広げていくとか、プラスアルファ別の対策が必要なのかということについては検討していきたいと考えております。</p>
伊藤会長	<p>よろしいでしょうか。</p> <p>ほかはいかがでしょうか。お願いします。</p>
星委員	<p>聞き漏らしたかもしれませんけれども、アンケートの内容、質問項目と集計の概要というのは、ご報告今ありましたか。</p>
住宅課長	<p>詳細はまた次回、報告書をまとめた上でご報告させていただきたいと考えております。その中で、アンケートの内容についてもご報告させていただければと思います。</p>
星委員	<p>それと、30年度の748から1,321になったというこれは、継続して見ているのですか。つまり、30年度に空き家だったところが今というのは、対応関係は見ていらっしゃるのか。</p>
住宅課長	<p>そういったところも含めて、確認はしております。</p> <p>もともと30年のときに空き家だったということで捕捉しているところも、例えば解体がされているのか、または賃貸とかに出されて今は人が住んでいる空き家もあるのか、そういったところも含めて、調査結果としては取りまとめているところです。</p>
星委員	<p>分かりました。ありがとうございます。</p>
伊藤会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>たしか前回の実態調査のご説明があったときにも質問が出たと思うのですが、アンケートをした結果、こちらでは「空き家」と判定しているけれども、アンケートの回答では「空き家ではない」という回答も結構あるというお話を聞いたと思うのですが、それをどのように扱うかみたいなことは、また次回にご説明が……。</p>
住宅課長	<p>アンケートの中で、居住用に使っていらっしゃるかとい</p>

	<p>うところも含めてアンケート項目の中には入れていますので、その回答で空き家とするかしないかというのは判断させていただいているところです。</p> <p>今回の実態調査を行う中では、「居住しているのに、何で空き家だと判断したんだ」というお電話はかなり区にも寄せられているところではあるのですが、昨今、空き家を使った犯罪みたいなものも出てきている中で、逆に今そういった住宅に住まれている方はどういうところが空き家に見られたのだろう、犯罪に活用されないためにという視点でご相談いただく方も、平成30年のときの調査の違いとしては、そういった状況が今回は見られたのかなというところがございました。</p>
伊藤会長	<p>ありがとうございます。</p> <p>ほかはいかがでしょうか。よろしいですかね。</p> <p>そうしましたら、次回に実態調査の報告の具体的な内容をご紹介いただくのと、併せてその調査を経ての対策をどのようにしていくかというところのご説明を頂ければと思います。ありがとうございました。</p> <p>では、こちらの報告もここまでとさせていただきます。これで本日の報告事項を終了とします。</p> <p>最後に、事務局から連絡事項をお願いします。</p>
住宅課長	<p>連絡事項は3点ございます。</p> <p>連絡事項の1点目ですが、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（案）を送付いたしますので、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>2点目ですが、特定空家等部会の開催についてでございます。詳細は通知文を送付させていただきますが、4月23日水曜日、午後1時半から開始いたしますので、部会の委員の皆様は区役所分庁舎4階会議室にご参集くださいますようお願いいたします。</p> <p>3点目ですが、次回の空家等対策協議会につきましては、6月下旬ごろに開催を予定しているところです。具体的な日程が決まりましたら、速やかにご連絡をさせていただきます。</p> <p>事務局から連絡事項は以上となります。</p>
伊藤会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>特定空家等部会の皆様には4月23日、何とぞよろしくようお願いいたします。</p> <p>以上で、本日予定の議事を全て終了させましたので、第20回杉並区空家等対策協議会を閉じます。</p> <p>皆様、どうもありがとうございました。</p>