

第1回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

平成27年11月9日（月）

会 議 記 録

会 議 名 称		第1回杉並区空家等対策協議会	
日 時		平成27年11月9日（月） 午後1時30分～午後3時00分	
場 所		西棟6階第5・6会議室	
出 席 者	委 員	田中会長、倉田委員、村上委員、小笠原委員、安斎委員、堀委員、宮嶋委員、檜野委員、福島委員、鹿野委員、古川委員、浅見委員、鈴木委員	
	区 側	都市整備部長、環境部長、企画課長、政策法務担当課長、地域安全担当課長、区民生活部副参事地方創生担当、保健福祉部管理課長代理、杉並福祉事務所長、都市計画課長、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		2人	
配 布 資 料	事 前	杉並区空家等対策協議会条例 杉並区空家等対策協議会運営要綱の制定について（説明資料） 杉並区空家等対策協議会運営要綱（案） 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	な し
	当 日	次第 杉並区空家等対策協議会委員名簿 （仮称）杉並区空家等対策計画（たたき台）の概要 （仮称）杉並区空家等対策計画（たたき台）	
会 議 次 第		<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 [説明員紹介] 2 協議会の役割について（説明） 3 会長の互選、副会長の指名 4 協議会運営要綱の制定 5 審議案件 （仮称）杉並区空家等対策計画（たたき台） 6 報告案件 ①空き家実態調査結果について ②杉並区における管理が不適当な空家の紹介 7 事務局からの連絡 	

第1回杉並区空家等対策協議会

- 都市計画課長 ただいまから杉並区空家等対策協議会委員の委嘱式をとり行います。委嘱式の進行を務めます都市計画課長の吉野と申します。よろしくお願いいたします。
- 杉並区空家等対策協議会は、法の規定により区長も構成員となりますが、区長の附属機関でございますので、皆様には、区長より協議会委員を委嘱させていただきます。本来であれば、区長よりお1人お1人に委嘱状をお渡しすべきですが、時間の都合により、代表で倉田直道様にお渡しいたします。倉田様、恐れ入りますが、その場でご起立ください。
- 田中区長 倉田直道様、杉並区空家等対策協議会委員を委嘱します。平成27年11月9日、杉並区長、田中良。
- どうぞよろしくお願いいたします。特に写真撮影もないようなので。
- 都市計画課長 ありがとうございます。ほか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、どうぞよろしくお願いいたします。
- 次に、本協議会の構成員をご紹介します。お名前をお呼びしますので、恐れ入りますが、お席にて一言ずつご挨拶をお願いします。
- まず、学識経験者の倉田直道委員です。
- 委員 倉田でございます。よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 同じく、学識経験者の村上美奈子委員です。
- 委員 村上美奈子です。よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 同じく学識経験者の井出多加子委員は、本日、ご都合によりご欠席です。杉並法曹会より、弁護士の小笠原勝也委員です。
- 委員 小笠原と申します。杉並区で法律相談と建築審査管理委員をしております。よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 杉並司法書士会杉並支部より司法書士の安齋忍委員です。
- 委員 お世話になります。初めまして。東京司法書士会杉並支部の支部長の安齋と申します。どうぞよろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 宅建業協会杉並支部より、宅地建物取引士の宮嶋三世委員です。
- 委員 どうも、宅地建物取引業協会杉並区支部の宮嶋と申します。杉並区さんの方では、ほかにもいろいろ委員をやらせていただいておりますので、この会議もなるべく速やかに、意義のある会議になればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 不動産鑑定士協会より、不動産鑑定士の榎野匡彦委員です。

- 委員 よろしくお願いいたします。東京都の不動産鑑定士協会業務推進委員をもう4期ぐらいやらせていただいています。杉並区の方では、地価公示鑑定評価員、それと固定資産税鑑定評価員、それと相続税路線価の鑑定評価員、3つ公的な評価をやらせていただいて、もう14年か15年ぐらい携わらせていただいていますので、今回も本当にこういう場に、杉並区の地価等の担当として来れたことは非常にうれしく思いますし、皆さんのためになるように一生懸命頑張りたいと思いますので、よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 土地家屋調査士会杉並支部より土地家屋調査士の福島英男委員です。
- 委員 東京土地家屋調査士会杉並支部で副支部長をやらせていただいております福島英男と申します。どうぞよろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 杉並建築会より一級建築士の堀正人委員です。
- 委員 堀正人です。よろしくお願いいたします。J I A、日本建築家協会杉並地域会をやらせていただいています。なりわいは建築設計と都市計画をやっております。よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 町会連合会より連合会監事で天沼尚和会会長の鹿野修二会長です。
- 委員 鹿野です。よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 杉並警察署長の古川貞一委員です。
- 委員 古川です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 杉並消防署長の浅見繁委員です。
- 委員 浅見です。よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 杉並都税事務所長の鈴木秀章委員です。
- 委員 鈴木です。よろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 そして、杉並区長の田中良でございます。
- 区長 どうぞよろしくお願いいたします。
- 都市計画課長 以上、13名の委員の皆様と、区長が本協議会の構成員です。どうぞよろしくお願いいたします。
- 区長 それではここで、区長より委嘱のご挨拶を申し上げます。
- 区長 区長の田中良でございます。
- ただいま皆様に、杉並区空家等対策協議会の委員を委嘱させていただきました。
- この協議会は、区長の附属機関でありながら、法の規定で私もメンバーの1人として皆様とご議論に接しながら、杉並区の空家等対策責任者として先頭に立ちたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願いいたしたいと思いま

す。

さて、今や空家問題が国家的な課題となりまして、国も地方の取り組みを迫認するような形で、空家等対策の推進に関する特別措置法を施行しました。

私は、この協議会のご議論を踏まえ、喫緊の課題としては、管理の行き届かない危険な空家等の除却を所有者等の皆様のご理解を得ながら進めるとともに、中長期的な視野をもって、区の空家等対策計画を策定し、質の高い住宅都市杉並の安全・安心なまちづくりを進めてまいりたいと思います。

空家問題は待ったなしの課題であり、まして、早速、本日、皆様に空家等対策計画の作成を諮問させていただきたいと思います。短い期間で大変恐縮でございますけれども、密度の濃い議論をお願いし、できれば年度内にご答申をいただければと考えております。

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

都市計画課長

以上をもちまして、委嘱式を終了させていただきます。

引き続きまして、杉並区空家等対策協議会を開催いたします。本日の協議会は1時間程度を予定しておりますが、勝手ながら会長の選出までは、引き続き私が司会を務めさせていただきます。

なお、傍聴人がございますので、これを認めてもよろしいですよ。

区長

撮影、録音の申請と言わないと。

都市計画課長

それはないです。

区長

ないの。

都市計画課長

ないです。

撮影、録音等がある場合については、後ほど説明する運営要綱で指定したいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

まず、区側の説明員を紹介させていただきます。

都市整備部長、渡辺でございます。

都市整備部長

渡辺です。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長

環境部長、森でございます。

環境部長

森でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長

企画課長、松沢でございます。

政策経営部企画課長

松沢です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長

政策法務担当課長、中辻でございます。

政策法務担当課長

中辻です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 地域安全担当課長、江口でございます。

地域安全担当課長 江口でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 区民生活部副参事地方創生担当、佐藤でございます。

区民生活部副参事地方創生担当 佐藤でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 保健福祉部管理課長、井上でございます。

保健福祉部管理課長代理 管理課長が他の会議で、所用で欠席させていただきます。本日は代理で浅川が出ております。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 杉並福祉事務所長の鈴木でございます。

杉並福祉事務所長 鈴木です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 住宅課長、和久井でございます。

住宅課長 和久井でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 建築課長、佐々木でございます。

建築課長 佐々木です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 耐震・不燃化担当課長、相馬でございます。

耐震・不燃化担当課長 相馬でございます。よろしくお願いいたします。

都市計画課長 環境課長、齋木でございます。

環境課長 齋木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長 最後に、私、都市計画課長、吉野。以上でございます。

建築課長 次に、この協議会の役割について、事務局から説明をいたします。

本協議会の役割について説明いたします。

本協議会は、空家等に関する施策に関しまして、必要な事項を調査・審議するため、区長の附属機関として条例設置いたしました。区長の附属機関でございますが、法の規定により、区長も本協議会の構成員となります。

お手元の資料1「空家等対策協議会条例」、第2条をごらんください。よろしいでしょうか。

協議会の所掌事項ですが、「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。

まず、第1に、前段の「空家等対策計画の作成」について、本日、諮問させていただきますので、協議会の中でご議論をお願いいたします。今後のスケジュールは後ほど説明しますが、来年の夏ごろまでには計画決定したいと考えております。

これと並行いたしまして、空家等対策計画の実施に関する事項として、特定

空家等の判断に関する事、特定空家等の措置の判断に関する事のご議論をお願いいたします。こちらも今後のスケジュールを後ほど説明しますが、計画決定を待たず、今年度中には特定空家等の認定に踏み込みたいと考えております。

都市計画課長 この協議会は、年度中、今日も含めまして3回の開催を予定しております。
この協議会の役割について、何かご質問がありますでしょうか。
(「なし」の声あり)

都市計画課長 ないようでしたら、引き続き、会議の成立について報告いたします。
本日は、〇〇委員から所用のため欠席のご連絡をいただいておりますので、空家等対策協議会委員14名のうち、現在、13名の委員が出席されていますので、過半数の委員が出席されているという条例の規定により、第1回杉並区空家等対策協議会は有効に成立しております。

続きまして、空家等対策協議会条例第4条の規定に基づき、当協議会の会長を互選いただきたいと思います。会長の互選につきましては、会長を互選するための座長を委員の中からご指名いただきたいと思いますのですが、事務局からご指名をさせていただいてもよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

都市計画課長 それでは、僭越でございますが、私からご指名させていただきます。
学識経験者の倉田委員をお願いしたいと存じます。倉田委員、お引き受けいただけますでしょうか。

委員 わかりました。

都市計画課長 それでは、倉田座長、会長互選の進行につきまして、よろしくお願いたします。

委員 それでは、委員の倉田でございます。ご指名でございますので、会長の選出まで私が座長を務めさせていただきます。委員の皆様のご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、会長の互選を行いたいと思います。どなたか会長に適任と思う方のお名前を挙げていただけませんか。

それでは、〇〇委員、お願いいたします。

委員 この会議は、普通はいらっしやらないのですが、当協議会は区の附属機関ということになっておりますが、区長がメンバーに入っておられます。そして、空家特措法の関係で、区長がメンバーに入りなさいとなっておりますので、入っていらっしやるわけなので、区が責任を持って空家対策の実施に努めな

いということだと思えます。それで、皆さんいろいろ専門の方がお集まりでございますが、ぜひ区長さんに会長になっていただきまして、今後、先頭に立って空家対策を進めていただきたいと思いますので、ぜひ区長を会長にお願いいたします。

委員 　　ただいま〇〇委員より、会長には区長をとというご発言がございましたが、事務局のほうで、これは特に区長みずからが諮問機関の会長になることというのは、特に法律上問題になりますでしょうか。

都市計画課長 　それにつきましては、差し支えないとの行政実例がございます。

委員 　　わかりました。ほかに何かご意見ございますでしょうか。ございませんか。

　　ありがとうございます。それでは、区長に杉並区空家等対策協議会会長をお引き受けいただきたいと思えますけれども、お引き受けいただけますでしょうか。

区長 　　それでは、皆さんのそういうお話がありましたので、謹んでお受けをいたします。

委員 　　それでは、区長に会長をお願いしたいと思います。皆さん、ご協力どうもありがとうございます。これで座長を退かせていただきます。ありがとうございます。

都市計画課長 　それでは、続きまして、田中区長より会長就任のご挨拶と、本日の開会宣言をお願いいたします。

会長 　　ただいま会長にご推挙いただきました区長の田中良でございます。

　　区の区長の附属機関でありながら、法の規定で私も委員の皆様とともに協議会のメンバーとなりまして、さらに会長職をあずかるということで、区長の立場がわかりにくいという方もおられると思えます。この協議会は、あくまでも皆様それぞれのご専門の立場から、空家等対策についてご意見を交わしていただき、私はそれを傾聴しながら、杉並区の責任者としてあるべき空家等対策を練ってまいりたいと考えております。どうぞ忌憚のないご意見をよろしくお願い申し上げます。

　　以上、簡単ではございますが、会長としてのご挨拶とさせていただきます。

都市計画課長 　続きまして、条例の規定により、会長より副会長の指名をお願いします。

会長 　　それでは、副会長の指名を私のほうからさせていただきますが、倉田委員に副会長をお願いしたいと思います。ぜひお引き受けいただきたいと思えます。よろしくお願い申し上げます。

委員 　　承知いたしました。

会長 ありがとうございます。

 次に、次第の「協議会運営要綱の制定」につきまして、事務局から説明してください。

都市計画課長 議題に入る前に、条例に基づきまして、本協議会の運営に必要な事項を皆様に決めていただきたいと思います。事務局のつくりました運営要綱案とご説明の資料をお配りしております。事前にもご配布してございますが、運営要綱については、議事の進行等を含めて要綱で定めてございますので、内容についてご議論をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

会長 では、運営に必要な事項を決めます。配布資料に事務局から追加の説明はございますか。

建築課長 特にございません。ご審議をよろしく願いいたします。

会長 委員の皆さん、事務局案にご意見、ご質問はございますか。

 （「なし」の声あり）

会長 特に、これ以上ご意見、ご質問がないようであれば、以上のとおり要綱を制定することにしたいと思いますが、ご異議ございませんか。

 （「異議なし」の声あり）

会長 ありがとうございます。それでは、本日付で協議会運営要綱を制定したいと思います。

 なお、この要綱に基づき、本日の会議記録の署名委員として、〇〇委員をご指名させていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

委員 わかりました。

会長 では、本題に入ります。

 まず、杉並区長からこの空家等対策協議会に、空家等対策計画の作成につきまして諮問をさせていただきます。事務局から説明してください。

都市計画課長 冒頭で担当課長よりご説明したとおり、本協議会の所掌事項として、杉並区が定める空家等対策計画の作成について答申を賜りたく、諮問をさせていただきます。

 なお、繰り返しのご説明で恐縮ですが、本協議会は区長の附属機関でありながら、法の規定で区長も構成員となっております。この諮問は協議会の会長としてではなく、本協議会を附属機関として設置した杉並区長の立場から、本協議会に諮問させていただくものです。

 慣例では、協議会の会長に諮問文を手交させていただくところですが、区長が1人2役できませんので、副会長の倉田委員に手交させていただきます。恐

れ入りますが、倉田委員、その場でご起立をお願いします。

区長

杉並区空家等対策協議会条例第2条の規程に基づき、下記のとおり諮問します。

1、諮問事項、「(仮称)杉並区空家等対策計画(案)」の作成について。

2、諮問理由、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「(仮称)杉並区空家等対策計画」を策定する必要がある。

よろしくをお願いします。

ありがとうございました。それでは、事務局から本日の議題を説明してください。

都市計画課長

本日の議題は、審議案件1件、報告案件が2件でございます。

審議案件は、1つ、空家等対策計画でございます。ただいま空家等対策計画の作成につき、本協議会に諮問をさせていただきました。

報告案件は、杉並区が過去に実施いたしました空き家実態調査結果の説明、2点目は、今まで区民の方からご相談等があり、区が指導等行いました杉並区における管理が不適当な空家等の紹介でございます。

資料はあらかじめお送りしてございますが、お手元に不足がありましたら、挙手をお願いいたします。

会長

よろしいですか。それでは、事務局から案件についてご説明ください。

都市計画課長

次第では審議案件が先となっておりますが、報告案件のご説明を先に行ったほうが審議事項の空家等対策計画がイメージしやすいと思いますので、先に報告案件に入らせていただきたいと思います。

また、ご質問やご意見は一通り報告案件を説明した後に承りたいのですが、いかがでしょうか。

会長

わかりました。では、引き続きご説明ください。

住宅課長

それでは、私からは、報告案件①の空き家実態調査結果のご説明をさせていただきます。お手元の資料6、1ページをお開きください。

こちらが、「(仮称)杉並区空家等対策計画(たたき台)」でございます。こちらの8ページをごらんいただきたいと存じます。よろしいでしょうか。

杉並区では、平成25年度に空き家実態調査を行ってございます。

まず、「調査の手順」をフロー図にあらわしたものがございます。

調査対象につきましては、一番上の表のところでございますけれども、①から③、こちらの3つの合計として4,782件現地調査を行ってございます。この

調査につきましては外観などの目視による現地調査の結果でございます、この結果では408件を杉並区内では空家と推定させていただいているところでございます。

次に、これら空家について、土地、建物の登記簿調査を行いまして、さらに所有者を特定できた346件、こちらに対しましてアンケート調査を行ったものでございます。この346件のうち、88件の回答をいただいているものでございます。

アンケート調査結果につきましては、9ページ、10ページに、一部こちら報告書の中から抜粋をしたものを載せてございます。

9ページ上段の円グラフをごらんください。「空き家の維持管理を定期的に行っているか」とお聞きしたところ、「定期的に行っていない」は27件という状況でございました。

その下のグラフでございますが、定期的な管理を行っていない理由をお聞きしたところ、「高齢のため、維持管理したくてもできない」、それから「遠方に住んでおり、維持管理ができない」などの回答がございました。

おめくりいただいて、10ページ上段の円グラフについてでございますが、「空き家の利活用」についてお聞きをしたところ、「利活用するつもりはない」が17件、「利活用したい」が11件、「条件次第で利活用を考えたい」が5件などの回答をいただいているところでございます。

その下については、利活用したい方に利活用方法をお聞きしたところ、「賃貸住宅として貸し出したい」が5件、「建物・土地を売却したい」が4件などの回答をいただいているところでございます。

簡単ではございますが、私からの報告は以上でございます。

会長

ありがとうございました。

では、委員の皆様より、ただいまの報告案件につきましてご意見、ご質問をいただきたいと存じます。いかがでしょうか。

委員

先ほどのアンケート調査で、88件の回答となっておりまして、対象が346件で大部分が無回答なのですけれども、この状況を少しご説明いただきたいと思います。

住宅課長

こちらにつきましては、やはりご本人様のご意思というものが十分尊重されているものでございまして、回答したくないという方が大半でいらしたというのが結論でございます。

中には、区に協力的に、「やはり利活用をやってみたい、賃貸住宅として貸

し出したい」とか、「区の事業の拠点として貸し出したい」、「売却したい」というようなご回答もいただいているのが一部あるという状況でございます、なかなか全体からするとそれほど多くはない回答になっているものでございますが、杉並区としてはこの 25 年度に初めてこういった所有者の方に対する調査を行ったという結果としては、まずまずの回答率になっているのではないかと分析しているところでございます。

委員 私はこの無回答というのが非常に興味を持つわけで、今、おっしゃったように、「回答したくない」ということも理由の1つだとしたら、「回答したくない」という回答も回答とするというような感じで、全然郵便物が戻ってきてしまっているのかとか、そういうのもあるではないですか。

だから、その無回答の内容をもう少し丁寧に報告していただいたほうがわかりやすいかなという意見です。

住宅課長 こちらにつきまして、これからも調査を実施していく予定でございますので、今の委員のご意見につきましては、今後、十分参考にさせていただきたいと考えてございます。

会長 よろしいですか。

委員 結構です。

会長 他にございますか。

委員 この 468 件の空家に対して、一応 346 件で、回答を得たのが 88 件で、実際的にこの中身として、通常空家なのか、要は周りに危害を加えている、要は例えば消防的に問題がありますよ、それから防犯的に問題がありますよ、そういったものの色分けはこの中ではされていないのですけれども、その辺はどうなっていますか。

建築課長 詳細な調査をもちろんしておりまして、例えば特定空家と想定されるような、建物が傾いているような、そういった空家について 14 件ほどございました。

委員 わかりました。

会長 そのほかございますか。よろしいですか。

都市整備部長 済みません、あわせてまして、もう 1 件の報告事項の、「杉並区における管理が不適当な空家の紹介」について、先にご報告をさせていただいてよろしいでしょうか。

会長 どうぞ。

建築課長 それでは、私から、管理が不適切な空家の事例を 2 つご紹介したいと思います。ちょっとスクリーンを立てますので、少々お時間ください。

それでは、私から、高円寺北二丁目の空家の事例について説明させていただきます。

空家の場所は、案内図のとおりでございます。場所のついては高円寺北の人通りの多い商店街沿いの敷地でございます。

次に、空家の概要を説明いたします。

空家は木造の2階建てで、関係者の話によりますと、昭和30年ごろの建物となります。土地は登記されておりますが、建物は未登記でございます。登記簿には土地の所有者として9名の名前がございますが、9名中5名は既に亡くなっており、権利者の特定が困難な状況でございます。

次に、空家の周りの建物との位置や、建物の状況について説明いたします。

敷地は商店街に面しておりますので、西側が商店街になります。空家の手前にRC造の3階建ての建物が建っておりまして、その奥に木造の2階の問題がある空家がございます。建物の所有者については、RC造3階建ての建物に住んでおります。

空家については、木造の建物の中にごみが詰められた状態で放置され、また老朽化ため、柱やはりが折れ、外壁は崩れ落ち、建物が大きく傾いている状態でございます。

この左側の木造2階が、問題がある空家ということでございます。

この空家の状態につきまして、国交省が公表している特定空家の判断のガイドラインの適用状況について説明いたします。

建物が著しく傾斜しており、柱やはりは腐朽し、破損しているため、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態に該当します。また、建物の内部には多量のごみなどが堆積しているため、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態に該当しています。

建物の北から撮影した写真でございます。建物が大きく東側の隣地側へ倒れてございます。手前の外壁は崩れ落ちて、全くなくなっているような状態でございます。

前の写真の外壁が崩れ落ちた面を近くから撮影したものでございます。前の写真と同じところですが、別のアングルから撮った写真でございます。前の写真のところを2メートルほど引いて撮った写真で、1階、2階とも外壁は完全に崩れ落ちた状況でございます。

前の写真のところを反対側の東側隣地から撮った写真です。2階のごみが今にも崩れ、隣家側へ流れ出しそうな状態でございます。

左手が木造の空家の柱、右側が隣接したRC3階建ての1階の外壁でございます。空家が倒れる前は隣にくっついていたと思われる柱が、地上から1メートルほどの高さで30センチメートル以上離れている状態でございます。

これまでの指導経過でございますけれども、平成16年12月に近隣住民から陳情がございました。指導を重ねてまいりましたが、平成24年、3つ目になりますけれども、ごみの堆積や樹木の繁茂については是正をしてほしいとの要望がありまして、建築課だけではなく、環境課も含めて指導を開始しております。

一番最後になるのですけれども、平成27年1月から口頭並びに文書での改善指導を続けて、1月には建築課で一部の廃材の撤去をしたものを掃除等しているような状況でございます。

簡単ではございましたが、建築課で指導した案件は以上でございます。

環境課長

失礼します。環境課長でございます。引き続きまして、2件目の案件をご説明を申し上げます。

2件目は堀ノ内二丁目でございます。所在地はこのご案内図のとおりでございます。

空家につきましての状況は、木造平屋建てでございます。昭和53年の10月ごろに建築されたものと考えてございます。

建物自体未登記でございますが、土地が登記されてございまして、相続が発生してございます。

状況のちょうど写真を見ていただきますが、瓦が一部落下したり、瓦れきが崩れ落ちて道路にはみ出たり、樹木が繁茂してございまして、電線や街路灯を覆うような状況でございます。周りの方にも、落ち葉などで大変ご迷惑をかけている案件でございます。

道路との関係は、ピンク色のところが区道でございます。そして、北側が私道に面してございまして、周りは住宅に囲まれた状態でございます。

こちらの状況も先ほどの案件と同じように、国の方のガイドラインで申し上げますと、建物の屋根や外壁が著しい破損がある、それから、樹木などが公道に大きく伸びてございまして交通の支障をもたらしている。そして、落ち葉などが非常に散乱をすると、ちょうど今の時期が、これからひどくなるという状況でございます。

これが現地の写真でございます。これは、西側から撮ったところでございます。右側に見える自家用車のとまっているところが、もうお隣の方の自家用車がとまっている状況でございます。草が伸びてまいりますとお隣の方に侵入

してきているという状況です。

少し角度を変えて、今度は道路側を西側から見たところでございます。建物自体はごらんのとおりでございまして、さらに敷地内で生えております樹木が道路側に大きく伸びている状況でございます。

これは、道路側から、北側から見ました正面のところでございます。手前の道路が区道でございまして、電柱が正面にございまして、電柱のところに街路灯がございます。この区道につきましては、幹線道路ではございませんが、比較的住民の生活道路として、自家用車あるいは自転車なども頻繁に通る道路でございます。

これは、樹木の様子を撮るために、少し角度をこれも変えてございます。電柱を覆うように樹木が張り出してございまして、トラックなどが通る際には、場合によっては接触をするという状況も生じているように見受けられます。

これまでの指導経過でございますが、平成 16 年度に周りの方々からのご要望をいただきまして調査をいたしました。当時から、先ほど申し上げました所有者の状況などは把握はしてございます。そして、建築課と環境課で所有者に対しては口頭などでも注意をしたり、書面で 8 回ほど注意をして対応するようお願いしてございますが、全く対応していただけてございません。

最近では、27 年 9 月でございますが、所有者の自宅まで職員が訪問いたしまして、ノックをしても返事がございませぬし、ポストに文書も置いてまいりましたが、それ以降も全く連絡がない状況でございまして、私どもも非常に困っている状況でございます。

私からは以上でございます。

済みません、失礼しました。ちょっとつけ加えさせていただきます。

これらの管理が不適當な空家等につきましては、杉並区内で地域に与える影響が最も大きい空家でございます。緊急性もあるため、特定空家等の候補として考えてございます。この協議会で、特定空家等の認定についてご審議いただきたいと考えてございます。

報告案件は以上でございます。失礼いたしました。

会長

それでは、ただいま報告案件について説明を受けましたけれども、委員の皆様よりご意見、ご質問等ございましたら。

委員

今、2 つほど見せていただきましたけれども、このうちの 14 件というのが、これに等しいような、やはり現状であるのかどうかをちょっと確認したいと思っておりますけれども。

建築課長 きょうお見せしたのは、ひどいほうから説明したということで、もっとひどいのは、今のところはないというふうに考えております。

委員 私の知っているところで、これに等しいのがかなりあるのですけれども、そうすると、一応、今の 14 件の中では、この 2 つが特にひどいですよということでございますね。

468 件の中で、これに準ずるような、14 件以外に、あと数年したら同じようになるのではないかというような、やっぱり予備軍みたいなものもある程度件数、わかる範囲の中でいいですから、ちょっとお聞きしたいと思います。

建築課長 今のところ、私どもで、先ほどお見せしたものと匹敵するようなものは、3 件から 4 件ぐらいだというふうに判断しております。もちろん、時間がたてばたつほどこういったものは悪化してきてございますので、今のところはどういうことでございます。

委員 ありがとうございます。

会長 よろしいですか。ほかに。

委員 今まで行政指導をされて、今、見せていただいたような問題のある空家等について、区の側から意見を言ったので、その場合、それに応じた件とか、その後何件ぐらいあったのか、それとも、まるでないのか、その辺のことをお聞きしたいのですけれども。

環境課長 近年では、環境課の方で建築課と協力いたしまして、昨年度ですと 2 件ほど解決に至った事例はございます。所有者の方と、かなりそのご事情もお聞きして、どのようなご希望がということで、最終的には処分をしていただきまして、現在はほかの所有者の方に渡っているという案件がございました。

委員 ありがとうございます。では、大変苦勞されているということですね、その取り扱いについては。

会長 そのほか、ご意見、ご質問ございますか。

委員 その空家について、固定資産税が払われているかどうかというのは、調査されているのでしょうか。

建築課長 空家等対策特別措置法ができましたので、できた以降については、個々、特に問題がある物件については固定資産税については、ほぼ把握できるような状況になりました。

会長 それについては、払っているとか、払っていないとかという資料は出せるのですか。

建築課長 うちの方で、都税事務所さんからいただけるのは、払ったか払わないかにつ

いては、多分、情報としてはいただけないというふうに思います。払うべき人の氏名等々、住所、氏名、電話番号については把握できるというふうに考えています。

会長 払ったか払っていないか、額が幾らかということではなくて、払っているか払っていないかということについては、教えていただくことはできないのですか。

委員 現在、私どもが、都税事務所が主税局から示されている範囲では、先ほど課長さんのお話にありましたように、所有者、住所、電話番号、あとは必要情報というところが、この限度が何かというのがまだ明定されていませんので、こちらのところでは、今、お答えのあったとおりなのです。

これにつきましては、私も今日委員になっておりますので、どういう部分で答えられるか、次回までに事務局に回答を出しておきます。

会長 ということでしょうか。よろしくお願ひします。
そのほか。

委員 高円寺北の案件で、所有者の特定が困難というご説明があったのですが、具体的にどういう状況をもって特定が困難ということが、細かくではなくて、ざっとでいいので教えていただければと思います。

建築課長 まず、相続が1回発生して、子どもさんに相続が移って、移った子どもさんもまた亡くなれると、そうすると、それから先がなかなか把握するのが難しい状況がございます。それを難しいということでご説明いたしました。

委員 先ほど、2件解決をとりあえず、処分という形でされたということをお伺いしたのですけれども、そこに至るまでの、多分、そこはお話し合いができたと思うのですが。一番ネックになっていた、その2件の方ですね、その空家になっていたという、その理由みたいなのが、ざっくりでもいいのですけれどもお伺いできれば。

環境課長 1件目の方は、ご高齢になられまして、他区に転居されてございました。その後、残った家屋をどうしていいかということがなかなかご判断、もう生活で精一杯というような状況でございまして。ところが、その間に樹木は繁茂するし、建物が傷んできた、ということで周りから要望、苦情が来ましたので、私どもからお声をかけまして。やはりご本人も困っていましたが、どうしていいかなど。ですから、ご相談に乗って、福祉の部門や、あるいは法律関係の方にもご協力をいただきまして、売却にまでこぎつけたというケースでございます。

それから、もう1つは、やはり相続の発生をして、区外にお住まいだったの

ですが、その方は決して高齢ではなかったのですが、なかなかご判断が難しく、実は空家の中に遺骨なども残した状態で、非常にひどい状態でございました。やはりどうしていいかわからないと。ただ、その方は、その土地は幸い近隣の方からのご購入の希望もございまして、そこをうまくつなげられるように、そこも法律の関係の方に少し知恵をいただきまして、アイデアをいただいて、うまく仲介を入れて売却ができたということで、売却をしますと、売却をされた方が、もう次に使いたいのだということで、空家自体はそれぞれ解体をされたという経緯でございます。

委員 結局、やっぱりあれですよ。解体するということまで至るまでは、やはり建物をそのまま残して置かないとという意味合いですよ。両方とも。恐らく固定資産税の関係だとかというお話はあったのでしょうか。

環境課長 そうですね。どちらかといいますと、お2人とも、解体するにはどうしたらいいかということ自体がわからない。もう持ったままで。先ほどの固定資産税の関係でいえば、お支払いにはなられていたと。ただ、活用するにはどうしていいかわからない、壊すにもどうしていいかわからない、それでもうずっと何十年ということを持っていた状態ということでございました。

委員 一応この14件の中で、またさらにトラブルになる可能性があるのは、借地の場合があるかと思うのですけれども、この中にはその借地等について、そういう特定に指定をしなければいけないような建物はございますか。

建築課長 14件については、ちょっとそこまでは把握してございませんけれども、ご指摘のとおり、やはり借地権というのは建物があつての借地権でございますので、なかなか除却に結びつかないケースというのは多々ございます。

委員 ありがとうございます。では、多分、そういうような形のやつが、今後、そういうケースが出てくる可能性があるなということと。

それから、今、お話いただいたような流れの中で、本人ですとか、お住まいの方とか、じかに話せる方の場合はオーケーになることが非常に多いと思うのですよね。だけれども、実際には、本当に困っているなというのが、相続でお子さんがどこに行ってしまうているのかわからない、だんだんそういう意味では、本当の相続人は誰なのかとか、その辺がわからないものの方がやっぱりトラブルになるケースが多いので、その辺のときの対処の方法等も、一応協議会としては考えておかないといけないのかなと思っておりますので、ちょっとその辺はどうなのですかね。ほとんど、多分、トラブルになっているのは、最終的なものが突きとめられないと、あるいは突きとめられたとしても、地方で、

遠方でなかなか話が進まないとかという話が多いのではないかと思いますのでけれども、その辺いかがですか。

建築課長 高円寺北の物件については、やはりそういったケースに該当すると思われ
ます。

会長 そのほか、ご意見、ご質問ございませんか。

委員 今後、この特措法で、特定空家等を指定したりいろいろやっていく場合に、
先ほどの説明では、この協議会は年に3回ということで、大筋のことは決めて
いくのだと思いますが、もう少しいろいろ細かく、ときに応じて現地に行ったり、
相談をしたりするという場合に、もう少し協議会の下部に専門の部会を設
置して対応するようにした方が、臨機応変に対応できるのではないかと思いま
すが、いかがでしょうか。

会長 ただいま〇〇委員からご提案がございましたけれども、この件について。

委員 特定空家等の認定につきましては、今までもいろいろお話が出ていたかと思
いますけれども、非常に個々の事情がいろいろあつたりということで、それと
特に私有財産を対象とするものですので、その地域に与える悪影響の程度等
についても、かなり細かい慎重な判断が必要なのかなというふうに思われます。

そういう意味で、〇〇委員のご意見に賛成でございます。その中で、特に部
会の中でも、特定空家の認定基準についても検討を深めていただければいいか
なというふうに思っております。その上で、部会の審議結果をこの協議会にも
ご報告いただいたらいいのではないかなというふうに思っております。

会長、いかがでしょうか。

会長 〇〇委員から特定空家等の判断について、協議会の下部に部会を設置したら
どうかというご意見がございまして、委員からも、それを踏まえて部会の審議
結果を協議会に報告をしながら進めるということでどうかというご提案があり
ました。ともに貴重なご提言と思います。

ほかの委員の皆さんに、ご異議がなければ、部会を協議会の下部組織として
設置して、特定空家等について集中的にご審議をいただくという形にしたいと
思いますけれども、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

会長 ご異議なしということで、それでは、部会を設置をするということにいた
しまして、部会長として、建築やまちづくりに造詣の深い〇〇委員をご指名させ
ていただきたいと思いますが、ご異議ございませんか。

(「異議なし」の声あり)

会長 それでは、異議なしということで、〇〇委員にお引き受けをいただければ、
そうしたいと思いますが、いかがですか。

委員 言い出したものでございますから、お引き受けいたします。

会長 それでは、〇〇委員にお引き受けをいただけるということがございました。
どうもありがとうございました。

 なお、部会の部会委員につきましては、部会長にご一任という形で、人数と
か、個名については部会長にご一任という形で預らせていただきたいと思います
すけれども、ご異議ありませんか。

 （「異議なし」の声あり）

会長 ありがとうございます。それでは、そうさせていただきます。

 他にご意見、ご質問がないようであれば、審議案件①の「空家等対策計画
（たたき台）」についてに移ります。事務局よりご説明ください。

建築課長 私から、「空家等対策計画（たたき台）」について説明させていただきます。

 この空家等対策計画は、法に基づき、皆様との協議会を経て区が定めるもの
でございます。

 先ほど、空家等対策計画の策定につき、この協議会に諮問させていただきました。
本日は、この計画のたたき台を区からご提示させていただきます。

 まず、委員の皆様にご覧いただき、ご意見をいただきます。

 空家等対策計画については、国が「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」を告示しており、その告示に沿う形でこのた
たき台を作成しました。本日は時間の関係上、委員の皆様方におかれましては、
たたき台については後ほどごらんになっていただきたいと思います。

 なお、地域で喫緊の課題である空家等については、計画決定を待たずに、並
行して法に基づく特定空家等の認定作業を進めさせていただきたいと思いま
す。そのために、先ほど部会の設置をご承認いただいたところでございます。

 空家等対策計画の作成や特定空家等の認定作業につき、今後の進め方を事務
局の副案としてお示ししたいのでございますけれども、よろしいでしょうか。

会長 よろしいですか。

 （「はい」の声あり）

会長 それでは、事務局のその副案を委員の皆様にお示しをいただきたいと思います。
す。

建築課長 まず、空家等対策計画の作成でございますけれども、本日ご提示したたたき
台に対する意見をもとに素案を作成し、次回ご提示いたします。素案をご議論

いただいた後、年度内にさらにもう一度協議会を開き、できれば協議会としての計画案を答申していただきたいと存じます。それを新年度の当初に、空家等対策計画案として区議会へご報告したいと考えており、その後区民意見を提出手続を実施します。区民意見をまとめ、必要な修正の上、夏ごろ開催予定の本協議会にお示しします。そして、速やかに区として計画を決定したいと考えております。

特定空家等の認定作業については、先ほど申し上げましたとおり、計画決定を待たず、必要に応じ、早ければ年度内に行いたいと考えております。

会長

ただいまご説明がありました内容につきまして、質問、意見などありましたら、どうぞよろしくお願いします。

計画案の策定と、それから特定空家等の認定というのは、こういう形で部会でやってもらって、それでこの会議でそれを部会から報告を受けて、ここです承されれば特定空家等の認定ができるというのは、コンプライアンス上はそれでそこはないわけですか。

ここは、後でそうなったときにいろいろ議論が、区民側から、あるいは議会側から想定されるところでもあるので、そここのところの確認をきちっとしておくことは必要かなと思うので。委員は何か、法律家として「そんなことはできないだろう」とか、ご意見があればこの場でおっしゃっていただいて結構ですよ。

委員

そんなことは……。むしろ積極的に進めていっていただきたいと思います。

会長

では、それはここで全員が確認をしたという形で、記録をしておいてください。

それでは、いろいろご議論いただきましたけれども、副会長に、これまでの皆様のご意見などから、計画策定の今後の方向性に対してお考えをお聞かせいただければと思います。

副会長

今日は、まず現状、現況についてのご報告がございました。それについて、いろいろ委員の皆さんがお感じになっていることをご質問いただいたかと思えます。恐らく、皆さんの方からご質問いただいた内容も含めて、部会の方で、今後、特定空家等の現況についてもさらに踏み込んだ形で、そこで調査をするという形になろうかと思えます。さらにその上で、特定空家等の認定基準につきましても、その内容について部会の方で検討していただくということだったかと思えます。

あと、今、事務局の方からお話がございました、今日の特に課題でございま

すけれども、空家等の対策計画の作成につきましては、次回、また委員の皆さんのご意見を伺った上で、計画案をその上で答申するという形をとるということとございましたけれども、特に非常に緊急を要する課題というものもありますので、いわゆる特定空家等に対しての取り組みと申しますか、それもあわせて並行して、認定作業を計画策定とあわせてやるというところが、多分、皆さんにご確認いただきたいことではないかなというふうに思っております。

そういう意味で、いろいろと専門の皆さんもいらっしゃいますので、特に計画案については、そういった皆さんそれぞれのご専門の立場から見ていただいて、少し次回の素案に向けて、その意見を反映するという形がとれたらいいなというふうに思っております。ただ、これについては、皆さんのご意見をこの場でいただくというのはなかなか難しいので、ぜひそのご意見を次のこの素案に反映していただく、たたき台を見て反映していただく方法というの、ちょっと事務局の方でお考えいただければというふうに思います。

以上です。

会長

ありがとうございました。

いろいろとご意見をいただきましてありがとうございました。今日お出しいただいたご意見も含めて、討議を深め、年度内には答申を出せればと考えております。

ほかに、事務局からありますか。

都市計画課長

本日は限られた時間のご質疑、ありがとうございました。改めて、今日のたたき台をごらんいただき、お気づきの点については11月末までに事務局へお寄せいただいて、皆さんのご意見を踏まえた素案を作成し、次回の協議会でご審議いただきたいと思っております。

会長

皆様、以上の事務局の流れでよろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

会長

それでは、以上で審議事項を終了いたします。

それでは最後に、事務局から連絡事項をお願いします。

都市計画課長

次回、第2回杉並区空家等対策協議会につきましては、平成28年1月28日、3時にお集まりいただきたいと存じます。

後日、改めて委員の皆様へご連絡させていただきたいと存じます。万障お繰り合わせの上、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

建築課長

先ほど設置いただきました、ご承認いただきました部会につきましては、次回の協議会までの間、遅くとも1月上旬ごろまでに開催をお願いしたいと存じ

ます。日時や部会委員につきましては、部会長の〇〇委員と調整させていただき、調整後にまた改めて委員の皆様へご連絡させていただきたいと存じます。よろしく願いいたします。

会長

それでは、以上で本日予定の議事は一通り、全て終了をいたしました。第1回杉並区空家等対策協議会を閉じさせていただきます。

皆様、本当にお疲れさまでした。ありがとうございました。

—— 了 —— (14時37分)