

# 第 1 8 回

## 杉並区空家等対策協議会

### 会議記録

令和6年4月24日（木）

会 議 記 録

(甲)

会議名称		第18回杉並区空家等対策協議会
日時		令和6年4月24日(木) 15時00分～16時44分
場所		中棟4階 第2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、小野委員、戸田委員、藤井委員、宮坂委員、中川委員、大石委員、金枝委員、安藤委員、小高委員(代理牧野氏)
	区側	都市整備部長、環境部長、政策法務担当課長、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17回杉並区空家等対策協議会議記録(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 特定空家等への対応について</p> <p>資料3 管理不全空家等への対応について(案)</p> <p>資料4 杉並区空家等利活用相談窓口の開設について</p> <p>資料5 杉並区空き家実態調査の実態について</p>
	当日	<p>当日配布資料1 特定空家等の判断について(諮問)_6諮問第1号</p> <p>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2号</p> <p>当日配布資料3 特定空家等の判断について(諮問)_6諮問第3号</p>

会議次第	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	資料の確認
	7	前回議事録の確認
	8	審議事項
	(1)	特定空家等の判断について
	(2)	管理不全空家等への対応について
	9	報告事項
	(1)	杉並区空家等利活用相談窓口の開設について
(2)	杉並区空き家実態調査の実態について	
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>それでは、定刻になりましたので、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、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。また、渋村委員、蓼沼委員より遅れて参加とのご連絡がございました。</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、11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18回空家等対策協議会は有効に成立をしております。</p> <p>それではまず、会長から開会宣言をお願いいたします。</p>
会長	<p>ただいまから第18回杉並区空家等対策協議会を開会いたします。年度が始まってすぐですけれども、今年もよろしくをお願いいたします。</p> <p>それでは、新しく委員になられた方がいらっしゃいますので、事務局からご紹介をお願いしてよろしいでしょうか。</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>杉並警察署長の大石純矢委員でございます。</p>
大石委員	<p>皆様、初めまして。2月に新しく着任しました大石と申します。よろしくをお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>東京都杉並都税事務所長の小高委員ですが、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様にご出席いただいております。</p>
牧野氏 (小高委員代理)	<p>小高所長の代理で参りました牧野と申します。よろしくをお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>ここで、前回の協議会から人事異動により事務局の説明員についても代わりましたので、私からご紹介をさせていただきます。</p> <p>まず、総務部政策法務担当課長、高取でございます。</p>
政策法務担当課長	<p>高取です。よろしくをお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>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。</p>
地域安全担当課長	<p>佐野と申します。よろしくお願ひします。</p>
住宅課長	<p>保健福祉部管理課長、松田でございます。</p>
杉並区福祉事務所 所長	<p>今日、松田はお休みでございます。</p>
住宅課長	<p>失礼しました。</p> <p>都市整備部建築課長、味山でございます。</p>

建築課長	味山と申します。よろしくお願いいたします。
住宅課長	説明員は以上になります
会長	ありがとうございました。 それでは、本日の会議記録の署名委員を中川委員にお願いしたいと思っております。よろしくお願いいたします。 本日の傍聴はおいでになりますか。
住宅課長	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	分かりました。 それから、傍聴がないので、録画・録音もなしですね。では、資料の確認をお願いいたします。
住宅課長	事務局から事前に前回の議事録(案)と資料1から資料5を送付させていただきました。 資料1、申し訳ございません、誤りがございまして、修正した資料を席上配付させていただきましたので、差し替えをお願いいたします。 また、当日配付資料1から当日配付資料3につきましては、個人情報等の関係もございまして、委員の皆様にはパソコンの画面でご確認いただきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。 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。
会長	それでは、議事に入る前に、前回、令和6年1月23日開催の第17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か。
住宅課長	第17回協議会終了後、出席された委員の皆様には議事録の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	ありがとうございます。既に修正箇所の指示が反映されているということですので、もしお申し出になった方はそういった箇所を中心にもう一度ご確認いただいて、何かお気づきの点ございますか。よろしいでしょうか。 では、第17回議事録の内容を確定とします。事務局は議事録公開の手続きをお願いします。 それでは、審議に入ります。 本日は、審議事項が2件、報告事項が2件となります。 1件目「特定空家等の判断について」です。個人情報扱いますので、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。皆様、ご異議はございませんでしょうか。
	(「異議なし」の声あり)
会長	では、これからの内容は非公開としたいと思います。
	※非公開部分

<p>会長</p>	<p>それでは、ただいま特定空家等の判断についての諮問が3件あったということですので、特定空家等部会の皆様、恐縮ですけれども、5月17日にお集まりいただいて、現地調査と、それから、特定空家等の判断についての審議をお願いします。</p> <p>その結果について、次回の協議会で報告を頂ければと思います。よろしく願いいたします。</p> <p>では、この後の審議事項、報告事項については、個人情報を取り扱いませんので、この後の議事については公開といたしたいと思っております。</p>
<p>会長</p>	<p>では、1件目終わりました、2つ目の審議事項である「管理不全空家等への対応について（案）」の説明をお願いします。</p>
<p>住宅課長</p>	<p>それでは、事務局から「管理不全空家等への対応について（案）」のご説明をさせていただきます。</p> <p>資料3を御覧ください。</p> <p>管理不全空家等の対応につきましては、協議会でご審議いただいた上で定めていきたいと考えておりまして、前回の協議会におきまして、資料3の4ページ目でございます「管理不全空家等への措置の流れ」のフローで大枠の流れというところをご説明させていただいたところですが、繰り返しになりますが、まず大枠の流れですが、まず、空き家の管理状況の把握を行いまして、管理状況が悪い空き家については空き家の特措法に基づく情報提供・助言の後、複数回の助言でも対応されない場合は、管理不全空家等として判断をし、空家特措法に基づく指導・勧告を実施していく。また、勧告に当たっては、本協議会に諮問させていただきたいといったところを前回ご説明させていただいたところです。</p> <p>今回につきましては、その詳細を作成いたしましたので、ご説明をさせていただきたいと思っておりますので、1ページ目を御覧ください。また、お手元のパソコンには4ページ目のフロー図も併せて表示させていただきますので、こちらも御覧いただければと思います。</p> <p>まず、空き家等の管理状況の把握についてです。管理状況の把握につきましては、空き家実態調査により把握を行うもののほか、日常業務の中で区民の方々から空家等に関する相談というものが日々寄せられておりますので、そういった場合での職員による現地調査により管理状況の調査というものを行ってまいります。</p> <p>管理状況の調査に当たりましては、2の管理状況判定票の(1)に記載させていただいたとおり、管理状況判定票の案により行うことを考えております。</p> <p>別紙で、管理不全空家等の判定票というものをつけさせ</p>

ていただいておりますので、そちらを御覧いただければと思います。こちらの判定票につきましては、特定空家等と同様に、国のガイドラインに示された参考基準を基に作成をしております。「保安上危険に関して参考となる基準」「衛生上有害に関して参考となる基準」「景観悪化に関して参考となる基準」「周辺的生活環境の保全への影響に関して参考となる基準」の大きく4つに分けて、4項目について、ガイドラインにおける管理不全空家等の判定基準を特定空家等と同様に反映したものとなっております。

それでは、1ページ目にお戻りいただきまして、こちらの判定票に基づいて管理状況の調査を行いまして、管理不全空家等の判定票の項目に1つ以上該当する空き家を「管理不全の兆候のある空家等」として位置づけたいと考えております。

次に、3の「管理不全空家等に判定するまでの流れ」についてご説明させていただきます。

管理不全の兆候のある空き家の所有者に対し、法12条の空き家の適切な管理の促進のための情報提供や助言を行い、(2)に記載のとおり、所有者からの改善報告や近隣からの相談、また、年に1回の状況確認などにより、管理状況の確認を行うことを予定しております。

次に、(3)でございますが、区からの助言等の通知を複数回送付されても改善がなされず、近隣からの相談があるなど、近隣への悪影響を及ぼしている場合は、「(仮称)杉並区管理不全空家等判定会議」というものを区の内部で設置いたしまして、管理不全空家等の判断に関する協議を行いたいと考えております。

この判定に当たりましては、裏面の(4)に記載のとおり、判定票のうち、「保安上危険」という基準に1つ以上該当する場合、または「衛生上有害」「景観悪化」「周辺的生活環境への保全」の項目で、合わせて2つ以上に該当するなどの条件に全て該当する場合。また、近隣からの苦情・要望が多数寄せられている場合。③の区からの通知に対しても改善がされないといった条件を全て満たす場合に、管理不全空家等として判断してまいりたいと考えております。

次に、4の「管理不全空家等の判定後の流れについて」ご説明いたします。

管理不全空家等の判定後は、こちらの協議会へ管理不全空家等として判定した空き家の報告、また、法13条第1項による指導を実施いたします。

複数回にわたる指導を行っても状況が改善されない場合は、法第13条第2項による勧告について、本協議会に諮問を行い、協議会でご審議いただき、その答申を踏まえ、勧告の実施について判断していきたいと考えてございます。

	<p>なお、勧告の諮問に当たりましては、管理不全空家等の詳細な写真ですとか、それまでの所有者に対しての指導の経過といったものなどをお示しさせていただき予定でございます。</p> <p>なお、勧告を行う場合は、あらかじめ所有者に対して意見書の提出、または公開の意見聴取が請求できる旨を通知するなどの対応を行ってまいります。</p> <p>こういった手続につきましては、特定空家等への勧告の手続として、この協議会で決定した流れのものと同様の手続となります。</p> <p>勧告の実施に当たりましては、ウで表記している①から③に記載のとおり、意見書の提出がない。勧告に係る事前通知書の交付から5日以内に意見聴取の請求がない。または、所有者からの意見聴取をしても当該措置が不当でない認められる場合は勧告を行うことを考えております。</p> <p>そして、勧告後は、次のページになりますが、5のとおり、速やかに都税事務所に情報提供を行わせていただきます。情報提供に当たりましては、勧告書の写し、地図、状況写真などを添えて、通知文を送付させていただき予定でございます。</p> <p>なお、6番に記載の「勧告の撤回について」でございますが、勧告の実施後、所有者等による勧告に係る措置が実施され、状態の改善が認められた場合でございますが、それにつきましては管理不全空家等の判定会議において勧告の撤回に関する協議を行い、撤回が妥当である場合はその旨を所有者に通知させていただき予定でございます。その場合、都税事務所への勧告の撤回に関する情報提供を速やかに行うとともに、空家等対策協議会へご報告をさせていただきます。</p> <p>以上が管理不全空家等への対応の案となっております。</p> <p>そして、この管理不全空家等への対応につきましては、今年度中には内部の判定会議を設置いたしまして、管理不全空家等の判断を行い、所有者に対する指導を開始してまいりたいと考えてございます。</p> <p>説明は以上となります。</p>
会長	<p>ありがとうございました。いろいろありますけれども、何かご質問やご異議などございませんでしょうか。</p> <p>お願いします。</p>
委員	<p>先ほどの議題のところの、〇〇委員がおっしゃられたことに関連すると思うのですがけれども、今この管理不全空家等に対する措置の流れの中で、足りないなと思うところがあると思いました。</p> <p>例えば、今これは空家法という大きな法律の枠組みの中で、それに伴って杉並区の条例があつてという中でしか議</p>



	<p>論されていないのですけれども、もしかしたら、例えば先ほどの塀が壊れそうだ、危ないということが別の法律とか別の観点で、撤去あるいは安全措置、予防措置みたいなことができないかということが、1つ一旦、所有者さんに対する助言のときに何かできないのでしょうか。</p> <p>例えば、道路の安全ということを考えたら、例えば道路に穴が開いていて、それを2、3日も放置していたら、それは道路管理者に、行政の不作为ということになってきますので、空き家対策という観点だけではなくて、安全対策という観点でできないかということをご提案したいのです。</p>
住宅課長	<p>ご質問ありがとうございます。これまでもというところなのですけれども、空き家に関して区民からご要望を頂いたときには、空き家を所管している住宅課だけではなく、建築課、環境課、市街地整備課のブロック塀などを所管している部門、あとは、道路管理をしている土木事務所とも情報を共有しまして、そういった中で、関係する部署で現地を確認してもらった上で、それぞれ、例えばブロック塀ということであれば耐震不燃化の担当で制度のご案内ですとか、建築の観点からの指導というものもこれまでもさせていただいているところではございますので、そういった中で、今言っていたところは、まずは所有者に対してというところの情報提供はさせていただいているのかなとは考えております。</p>
委員	<p>私は前回、会議の中で、もう少し強めの権限というか、そういったものを持つべきなのではないかなという意見を出したはずなのです。要は、強制執行のようなことがもう少しできないのかなと。</p> <p>所有者さんの財産権というものは大事なのですけれども、もう少し。建物を全部壊すわけではないよと、これは危ないから壊してしまうぞというようなスタンスで何か、杉並区の中でそういう権限みたいなものを持つようなことができないのかなと。</p> <p>それが急に空家等対策に関する条例の中でできなくても、例えばそれに代わるようなものが何らかあるはずだと思うのですね。それで、危ないものは強制執行で壊してしまう。あるいは囲いを造ってしまうということをしたほうがいいのではないかなと思いました。</p>
住宅課長	<p>ご意見ありがとうございます。個人の資産であると、先生もおっしゃっていただいたところなのですけれども、そういった中で空き家に関しては、これまでも行政として一定の手続、財産権に係るところで一定の手続で進めさせていただいているところではございます。</p> <p>空き家以外の塀ですとか樹木ですとか、そういったところに対してのご指摘だと思いますので、空き家の所管とし</p>

	<p>ては財産に関わる部分として丁寧に進めさせていただきたいところではございますけれども、ほかの部署とも連携をしながら、そういった危険を及ぼすようなものに対しての対策というものは。</p>
会長	<p>関係部署からお願いします。</p>
耐震不燃化担当 課長	<p>ブロック塀等、大阪府の北部地震で児童が亡くなられたというのは周知のことかと思えます。それを受けて、区で補助事業として安全対策事業を始めました。</p> <p>先ほどから話をしているように、ブロック塀自体は私有財産あり。あと法的にもいろいろ法制度が変わってきたという中で、この塀がどのぐらい危ないかという判断がなかなか難しいところもあります。</p> <p>ただ、そういったこともあるので、代執行というよりは、改善のお願いを区内で知り得ているブロック塀や、大谷石なども含めて、改善をお願いしてきているといったところがございます。</p> <p>この塀がどのぐらい危ないか、代執行できるかというのは、なかなか難しいところもあるかなとは思いますが、補助事業をつくって安全対策に取り組んできているといったような状況があります。</p> <p>あともう1つは、空き家の場合については、先ほど特定空家等になったときに、「等」は何が入っているのだという話があったと思うのですが、「等」の中に塀も入っています。塀が入っていますので、そういう意味では、特定空家等の塀ということで代執行している行政もなくはないといったところがございます。</p> <p>ただ、人が住まわれていたり、所有しているものについての代執行となると、建築基準法上の危険なもの、違反のものという判断は、なかなかむずかしい状況でもあるといったところもあるので、そういったことも踏まえながら、所有者の方に粘り強く指導しているといった状況でございます。</p>
委員	<p>今の話で、例えば今夜地震がありました。壁が崩れました。歩道が全部埋まりました。それを撤去するのは、どなたになりますか。</p>
耐震不燃化担当 課長	<p>都道であれば都の第三建設事務所、区道であれば区で委託している事業者がいるのです。塀の除却、がれきの除去というような形で委託している、協定を結んでいるところがあります。ただ、私道もございますので、そういったところは問題があるかなとは考えております。</p> <p>塀だけではなく、建物の除却ということもありますので、今、耐震不燃、少し話は違いますが、特定緊急輸送道路、例えば青梅街道であるとか、環七、環八など、都県境から物資の輸送というのは、能登半島の地震でも基本的に道路は大事だということになったと思うのですが、そ</p>

	ういった沿道の建物についての耐震化の助成制度の周知、なるべく多くの耐震化に向けての働きかけというのが、特定緊急、またそれに続く一般緊急についても、今年度から力を入れていくといったようなところでございます。
委員	その道路を管理する部署が、危険性が非常に高いという、今回の②でしたか、こういった傾いた塀に対する事前措置ができそうな気がするのですけれども、いかがでしょうか。
耐震不燃化担当課長	今回の特定空家等については、全体的に空き家としてやっているの、先ほど住宅課長もお話ししているとおり、何が出来るか、前の通りに対してカラーコーンが置けるのかどうか、これが私道なのか公道なのか、私、申し訳ないのですけれども存じ上げていないのですけれども、できる限りのことは連携しながらやっていきたいと考えております。
伊藤会長	住宅課から何かご説明ありますか。よろしいですか。では、もう1つ質問あるようですので。
委員	<p>ちょっとくどいようなのですけれども、私の立場からすると、空家等で、空家等の中の建屋の部分、建物の部分までは手はつけなくていいよと、道路に面している塀だけとかく危ないから壊しましょうということを可及的速やかにできる方策を行政として持っていなければまずいのではないかなと思うのです。</p> <p>例えば、地震が来なくても、お子さんが通っているときに倒れてしまった。お子さんが何らかの事故を起こしてしまったとあって、この場で大分議論をされていて、これは何か月も放置しているではないかということになり得ませんか。これは不作為ではないかと。危険だ、危険だというような状態になっていて。</p> <p>確かに建物の部分まで行くとすごく大きな財産ですけれども、塀ぐらい。私の感覚からすると塀ぐらい壊してしまえと、壊せないならば、では囲ってしまおうよというような、そういうことをもっと簡易にできる方策を探しませんかという意見です。</p>
都市整備部長	<p>委員のご発言はごもっともですし、個人的には、非常に同意します。</p> <p>ただ、行政が私有財産に手をつけるということについては、やはりこれは慎重にならなければいけないということだと思います。</p> <p>この空き家についても、特措法をもって行政代執行までということで法的に担保されたということになっています。</p> <p>ご指摘の塀でもそうですし、例えば狭あい道路の拡幅についても、2項道路の前の建物を緊急車両が通れないからといって、塀を壊して道を広げるのかと、そういう議論が狭あい道路の部署でありました。ただ、これは憲法上の財産権</p>

	<p>の問題との関連で、なかなかそこまでは踏み込めないであろうという話がありました。</p> <p>塀についてもやはり同様だろうということに考えておりますが、先ほど課長から申し上げましたように、平成30年の大阪北部地震で塀が倒れることによって犠牲になった、そういう教訓ということで、特に長い距離の塀というのは公共施設を管理している部分が多かったということもあって、行政が管理している塀についてももしっかり確認をして、安全性を担保していこうと。</p> <p>一方で、個人のお宅の塀については、第一義的には設置されている方の責任ということになりますので、そういう危険性をしっかり呼びかけた上で、ご自身で改善に動いてもらうために、区としては補助制度を設けて、塀を撤去する場合にはその撤去の費用であったり、新たに生け垣に変えてもらえば安全性が高まるということですので、生け垣を設置する場合には助成をしたりということで、誘導策は行っているのですが、なかなか強制的には難しいという現状の法制度、憲法上の制約がある中で、我々の立場としては、いかに危険性をご理解いただいて、自発的にやってくのかということに尽きるのかなという状況でございます。</p>
委員	<p>〇〇委員のご懸念はとても理解できます。</p> <p>というのは、この写真がいつの写真か分かりませんが、数か月前にも同じ写真を見ていて、今日も同じ写真を見ているという状況で、今どうなっているかも分からない。仮に何か事故が起きたとすると、私たちはずっとこの写真を見て、これを心配していたのに事が起きてしまったということ懸念されているのだと思うのですね。</p> <p>建設的な意見として申し上げたいのは、今回管理不全空家等というのが新たに加わったわけです。沿道に関しては、今空き家でなくても、もっと危険な塀のお宅ももちろんあるので、空き家だからといって先行して撤去するというのはなかなか難しいこともあると思うのです。</p> <p>ただ、今度の管理不全空家等に対して何らかのご連絡を所有者の方に差し上げる機会ができたので、そのときの連絡の仕方として、例えば塀が倒れそうであるとか、緊急性の高いことがあったならば、そういうことを具体的にご連絡さしあげることによって、なかなか家までは手をつけられないけれども、塀だけは撤去しようという気に、持ち主の人になっていただけるように、管理不全空家等の指導を活用していくことが考えられるのではないかと思います、いかがでしょうか。</p>
都市整備部長	<p>ありがとうございます。まさにおっしゃるとおりだと思います。</p>

	<p>今、所管の担当で所有者の方に連絡を取っている際には、当然現場の状況というのをお伝えして、その改善に向けて何かできないのかということで話はしているとは思いますが、より一步踏み込んで、ここの部分のこれをどうにかならないのかと誘導していくというのは1つ有効ではないかなと考えますので、そのように取組は進めたいと思います。</p> <p>先ほど、もう1点、不作為の部分のございましたけれども、この間、所管としては、所有者の方に連絡を取っているということを踏まえると、直ちに行政の不作為が問われる状況では法的にはないのかなと考えております。</p>
委員	<p>不作為という言葉が正しいか正しくないかは分からないのですけれども、例えば行政指導中であるというところにすぐ引っかかるのですけれども、行政指導は基本的にはお願いではないですか。だから、嫌だよと言えればいいですし、無視したければ無視してもいいし、そこに合理的理由が存在するのであれば無視するのですけれども、そのところで、言った言わないということではなくて、やや強めな行政指導。例えば書面を出すとか、ほぼ勧告に近いような行政指導、強い言葉での書面を出すとか、そこまでやっていただけたのであれば、事故が起きたときに、これは行政の不作為だとかは騒がないと思うのですよね。もう少し踏み込んだ形でやっていただきたいなという気がします。</p>
住宅課長	<p>ご意見ありがとうございます。今ご指摘いただいたように、通知を出すときにも、一步踏み込んでというところで。今回新たに管理不全空家等に対しても、勧告をした場合には固定資産税の減免がなくなるといったところもございますので、そういったことも含めて、所有者が動いてもらえるようなところを含めた、そういった指導を検討させていただきたいと思います。</p>
会長	<p>よろしいですか。ありがとうございます。</p> <p>このフローの中の指導というところでは、口頭だけではなく、何らか記録の残る形での指導がされているということかと思いますが、それでよろしいですか。</p>
住宅課長	<p>会長のおっしゃるとおりです。</p> <p>指導に当たりますとは、所有者に対して区から通知という形で文書をお送りさせていただいております。その中で、こういったところについての対応をお願いしたりとか、現地の空き家の状況など、写真もつけた上でお送りさせていただいております。</p>
会長	<p>あともう1つは、こちらの判定票の中で、表面だったら1項目、裏面だったら2項目が該当みたいなのがありましたけれども、具体的にどこが危険と思っているかというメッセージは、同時に出していくことになるわけですね。</p>
住宅課長	<p>具体的にどういったところに問題があるか、管理に支障</p>

	<p>があるかというところは、具体的にお示しをさせていただいた上で、所有者には指導させていただくといったところでございます。</p>
会長	<p>それがとても大事だと思います。そこから先は、民有地の中での私有財産になるので、塀といえども別に公有地のほうに出っ張っているわけでもないのに、なかなか難しいご判断をされることになっていくのだらうとは思いますが。まずは、そういった形の具体の指導と、その指導を受け入れてもらえない場合の、勧告まで行ったときの、将来的に何が待ち受けているかということをお伝えするというところでやっていくしかないということですかね。ありがとうございます。</p> <p>お願いします。</p>
委員	<p>この間、つい2、3週間前に、学生と演習の対象の地区を歩いていて、渋谷区と新宿区と中野区との区境になっているところ、多分渋谷区側だったと思うのですがけれども、ずっと同じフィールドで演習をやっているのに、空き家の状態がだんだん悪くなっているのを毎年確認しています。</p> <p>今年に入ってから、バリアが道路側にあることを確認しました。ブルーシートがあって、区が危険ですよという看板を出している。多分、それは所有者が全然動いてくれないから、道路側でやっているのだと思うのですよね。</p> <p>さっき、倒壊のおそれがある塀も、道路側で人が近づかないようにするという措置は、何かできそうな気がするのです。敷地側で何かやってもらうのではなくて、ということがありました。</p>
会長	<p>ありがとうございます。たしか、前に特定空家等で、擁壁が倒れそうなところに、実際自転車に乗って見に行ったら、ちゃんとコーンとバリアを立ててあったところがありました。本当に危険なときには、区のほうでも臨機応変に対応させていただくということでよろしいですかね。ありがとうございます。</p> <p>ほかはよろしいですか。</p>
委員	<p>重要な判定基準のことで伺いたいのですけれども、資料3の2ページ一番上の(4)の判定基準なのですが、法律なり条例との対比でご説明いただきたいのですけれども、②の「多数寄せられている」、これをどう判断するのか。1件では駄目か。</p> <p>2ページの上の①②③で、全部満たさないとならないわけですがけれども、①が結構厳しい、ひどい状態で、③もやっているのだけれども、苦情は1件だったと。それだと多数ではないので、これを見ると管理不全空家等と判断できないということになりますよね。それを法律要件と条例との関係でご説明いただけますか。</p>

住宅課長	<p>こちらの判定基準というものは、あくまでも区として作成したものでして、法律ですとか、ガイドラインの中で、苦情の件数が何件寄せられているから判定するというものにはなっていないところでして、①については、ガイドラインに基づいて判断をしていくというところで、ここに提示させていただいたものですが、</p> <p>1つ、管理不全空家等として判断をしていく上では、近隣にどの程度迷惑をかけているかというところも1つの指標になるのではないかなというところで、この苦情・要望というものが寄せられているというところで、基準として考えさせていただいたのですが、確かに「多数寄せられている」と、1件では駄目なのかといったところは、先生のご指摘、たしかにあるなというところで、こちらについてはどうしていくかを検討させていただければと思います。</p>
会長	ありがとうございます。よろしいでしょうか。
委員	この基準は公表するのですか。
住宅課長	特定空家等の判定基準というものも、公表は今していないものですので、管理不全空家等についても。
会長	こちらは、会議資料が公表されているとすれば、公表になるような気がしますけれども。
住宅課長	失礼しました。ガイドラインのまま判定をしているというところで、これまであえてその基準を公表していないというところで対応してきたところではあるのですが、具体的に、基準としてどういった判定をしているのかというところは、区の間組として公表することも含めて、検討させていただきます。
委員	<p>行く行くは税に関わる、個人の財産問題に直接関わるので、その辺はある程度厳格というか厳密にしないと、「1件だけでしょう」と言われたりすることもあり得るので、そこは慎重にこの基準は。</p> <p>今話をしていたのですが、この会議自体を公表しているの、これは公表していることになりますよね。案だけども。</p>
都市整備部長	<p>すみません。お答えが不確かなところがあったのですが、当然、特定空家等に指定されて勧告を受ける、そういう状況は不利益なことですので、不利益処分を行うには、その基準を明確に示した上で、どこに該当しているのか、そこは明示する必要が行政の立場としてありますので、そこはおっしゃるとおりだと思います。</p> <p>ただ、その基準がガイドラインとイコールであったので、あえて杉並区の基準はこれですという形では、今まではお見せしていなかったということですが、この際、空き家に関するホームページ部分も充実させたいと考えていますので、そうした基準も整理した上で、しっかり区民の皆さんに</p>

	届くような形でお示ししたいと思います。ありがとうございます。
会長	ありがとうございます。管理不全空家等については、これから。はい、どうぞ。
委員	<p>法律的だとか、そういう難しいことは私もよく分からないのですけれども、例えば町会は自助という形で、自分たちの町は自分たちで守る。だから、当然パトロールしたり、それから、いろいろな危険なところ、子どもたちには通らないようにということで、防災まち歩きという形で全部やっているのですよね。</p> <p>だから、聞いていますと、法律的なものが出てしまうのですけれども、それは本当に公助のほうというか、自分たちは自分たちで守らなければ駄目だなと思ってしまうのですよ、実際のところ。</p> <p>子どもが目の前を通過して、塀が倒れて死んだら、誰が責任を取るのですかとか、そういうことが出てくるわけですよ。では、行政はどうするのですか。だから、自分たちは自分たちで守るしかない。</p> <p>そういうのをすごく痛感しているんで、こういう法的なこと、難しいことは分からないのですけれども、結局は行政に頼るのではなくて、自分たちでやらなければいけない。</p> <p>コーンを置くにしても、当然PTAだとか、CSだとか、いろいろな学校と協議して、自分たちで守らなければいけないのかなというのをすごく痛感しました。</p>
会長	ありがとうございます。ほかはよろしいでしょうか。お願いします。
委員	<p>少しネガティブな話になってしまうのですが、先ほど所有者の方とお会いしたり、お話をする機会があるとおっしゃっていたのですけれども、どう見ても、こういった所有されている方は経済的に決してゆとりがあるようには見えないと見受けられるのですね。</p> <p>起きたら困るのですが、万が一何か起きてしまった場合に、どういう補償ができるのかといったときに、お会いしたときに、例えば保険の話とか、賠償保険みたいな話も添えられると、万が一あったときにそれなりの対応ができるのかなという、グラウンドを広く持って接していただけたらなという、希望というか、意見になります。</p> <p>以上です。</p>
会長	とても大事なことだと思いますので、ぜひご検討いただければと思います。ありがとうございました。よろしくお願いします。
委員	質問ですけれども、6の「勧告の撤回について」で、(1)の「所有者等により、勧告に係る措置が実施され」というところですが、そこは自己申告ですか。一旦不利益を被ってい



	<p>るわけですね。固定資産税が高くなったとかという状況になっていて、それを改善しました。例えば、木を切りましたとか、塀を直しましたというときに、自己申告で直したのですと申告をすることで把握するのですか。それとも、かなり定期的に、週に1回とか、月に1回と見回って、区でわざわざ把握するような形になっているのでしょうか。</p>
会長	<p>改善の確認が本人の申出によるものなのか、区も確認をしているのかということですかね。</p>
住宅課長	<p>勧告をさせていただく場合には、勧告した内容に改善がなされた場合には、区に対して報告をしていただくというところも含めて、通知の中に入れて上で、所有者の方に指導させていただきますので、所有者の方の改善報告をもって、区は現地を当然確認させていただいて、その状況を見た上で、判定会議の中で勧告を撤回するかどうかといったところを判断していくとなると考えております。</p>
委員	<p>やったので申告をしました。切りましたと申告する人ばかりでもないと思うのです。</p> <p>というのは、もともとそういうふうに放置される方で、考えられないかもしれないですけども、もうやったからそれで終わりとなってしまふ方がもしもいたりすると、自己申告されない可能性もあると思うのですね。</p> <p>そういうときに、もうやったのに全然改善されないというのがクレームとかになったらどうするのかなと思ったのです。</p> <p>あまり考えられないとは思っています。もともと不利益を被っているので、自分のほうから言うとは思いますが、世の中には結構いろいろな方がいて、やりっ放しということもあるので、そういう場合のことも少し考えたほうがいいのではないかなと思ったのですが。</p>
住宅課長	<p>管理不全の状況の空き家に関しましては、少なくとも年1回以上は区で、建物の状況を含めて確認はしておりますので、そういった中で把握していくというところで、対応させていただきたいと思えます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。ただ、恐らく区が1年に一度以上見て回って、ちゃんと改善したとなっても、改善したからいいではなく、改善しているから、あなたのほうからこう改善したという申出をしてくださいという助言をして、所有者の申し出を基に、このフローでいう一番下のところの解消をしたということ判断していくということになると、そういうことですね。でないと、それこそ不公平が出てはいけないので、ということですかね。</p> <p>ありがとうございます。貴重なご意見だと思います。</p> <p>そろそろ出尽くしたとしてよろしいでしょうか。非常に活発なご議論ありがとうございます。</p>

	<p>それでは、これで「管理不全空家等への対応について」のご説明を頂き、判断基準は国のガイドラインを参考に作成しているということで、基本的には私どもの協議会には、主に報告のような形で来るところが特定空家等とは違うということをお自身も理解いたしました。</p> <p>それから、幾つか貴重なご意見も頂いていますので、こちらで、例えば判定基準などについては少し検討していただくということになろうかと思いますが、おおむねこういう方針を進めるということによろしいでしょうか。</p> <p>今日も大変活発なご意見を頂きましたけれども、何かほかにもお気づきの点がありましたら、ゴールデンウィーク中にはなってしまうのですが、5月2日までであればということで事務局からお話を頂いていますので、メールなどで事務局にお知らせを頂ければと思います。</p> <p>その委員の皆様からのご意見を踏まえて、修正については、さほど大きいものはなさそうなので、会長一任という形にさせていただくことによろしいでしょうか。</p>
	(「異議なし」の声あり)
会長	<p>ありがとうございます。今年度中に管理不全空家等の判断、それから、所有者に対する指導というのを開始するということになろうかと思いますが、よろしく願いいたします。</p> <p>これで審議事項が終わったのですかね。</p> <p>では、報告事項2件に移ります。一括して2つ説明をお願いできればと思います。よろしく願いします。</p>
住宅課長	<p>それでは、報告事項2件につきましてご説明させていただきます。</p> <p>まず「空家等利活用相談窓口の開設について」でございます。資料4を御覧ください。</p> <p>昨年改定いたしました空家等対策計画に基づきまして、空家利活用の相談体制の充実を図るため、空家等利活用相談窓口を区と協働で実施する事業者を公募型プロポーザルで選定いたしまして、この4月から相談窓口を開設いたしました。</p> <p>この公募型プロポーザル方式ですけれども、業務の概要ですとか参加資格、評価基準などを示した要領を公表しまして、それに対して事業者の方々から新たな手法ですとか課題解決の方法、また実施体制など、そういったものを含めて企画提案というものを頂きまして、区が設置しました選定会議等で、書類審査やプレゼンテーションの審査というものを行いまして、最も適切な業務遂行能力、また、課題解決能力などを有するような事業者を候補者として選定するといったものとなっております。</p> <p>今回、この空家等利活用相談窓口の公募型プロポーザルにつきましては、5社の事業者から企画提案がございまし</p>

て、書類審査、ヒアリング審査を通じまして、1に記載の細田工務店を選定させていただいたというところでございます。

この事業者につきましては、細田工務店ですが、区内の事業者さんとなっております。分譲住宅事業や建築事業等を行っている事業者さんでございます。

また、昨年度まで空家利活用相談窓口の開設に向けたモデル事業というものを実施させていただいております。そちらにご協力いただいております。

参考までに、2枚目にモデル事業の実績を添付させていただきましたが、令和4年の8月からこの3月までの間、空家等利活用相談窓口の開設に向け、相談内容の把握ですとか、周知方法などを検証することを目的に実施させていただいたものでして、このモデル事業の実績といたしましては、事業実施期間のうち、空き家や空き家予備軍を含めて69件の相談があり、利活用全般に関すること、また、売却、賃貸、リフォーム、解体などに関する相談があり、そのうち解体ですとか賃貸などで6件が解決に結びついたというものでございます。

また、解決に至らないにしても、引き続き相談を継続している空き家もあるという状況でございます。

資料4に戻っていただきまして、2の「相談窓口業務の概要」ですけれども、実施期間は令和6年4月1日から令和11年3月31日までの5年間でございまして、区内4か所に窓口を設置して、空き家の利活用に対する相談を無料で実施するといったものでございます。

相談内容としましては、(3)に記載のとおり、空家等の利活用の方法や、利活用に向けての費用や収支の見込み等の試算等を行うものでございます。

次に、「空き家実態調査について」、引き続きご説明をさせていただきます。資料5を御覧ください。

区内における空き家の現状を把握し、空き家の解消に向けた取組ですとか、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ことを目的に、今年度空き家実態調査を実施いたします。

調査の概要についてですけれども、この5月から1年間かけて、区内全域の戸建て住宅について調査を行い、空き家の実態を把握するものでございます。

調査方法といたしましては、主に現地調査での空き家候補の抽出及び老朽度や管理不全度の調査、また、登記簿等による所有者調査、所有者を特定した後、所有者に対して空き家の管理や利活用の意向について調査を行うアンケート調査を実施し、その結果を踏まえて、空き家か否かの判断を行うということでございます。

	<p>調査のスケジュールは記載のとおりでございますが、区内全域を調査するというものでございますので、1年間かけて調査させていただきます。</p> <p>調査完了後、報告書を取りまとめますので、そちらについては空家等対策協議会で改めて報告させていただきます。</p> <p>私からは以上です。</p>
会長	<p>ありがとうございました。2件、利活用相談窓口の開設の件と、それから実態調査の件、どちらについても構いませんが、ご意見、ご質問などありましたらお願いします。</p>
委員	<p>利活用窓口モデル事業のことですが、69件の相談件数がある、解決件数6件は終わった後の満足度調査みたいなものはされたのですか。</p>
住宅課長	<p>モデル事業の中では、満足度調査というものは行ってはいないというところです。</p>
委員	<p>それが心配なのは、満足度調査がなされていないということは、実際には、解決はしたかもしれないけれども、不満な方もいたかもしれないですね。それをこのまま続けていくということですか。</p>
住宅課長	<p>モデル事業の実施に当たっては、そういったところを実施していなかったというところがございますけれども、今回プロポーザルで選定された事業者でございますので、今後、事業者との協議の中で、所有者の方の満足度みたいなところも含めて確認していくということは、1つ事業者とも話をしていけるのかなと思っています。</p>
委員	<p>満足度調査は必要だと思うのです。ただ、私は、このモデル事業といいますか、細田工務店さんを批判するわけではないのですけれども、この事業自体にとっても強い懸念を感じているのです。</p> <p>というのは、そもそも空き家の相談に来る方が区民の方、区民の方が困っているから相談に乗るということですよ。でも、細田工務店さんはもともと利益を追求する、営利を目的とする会社の方ですよ。売却だとか、リフォームだとか、利益が上がるほうにどうしても誘導してしまうのではないかと思うのです。悪意はないかもしれないけれども。</p> <p>逆に、お金にならないことに関して、意欲をなくすとか、いい加減な対応をしてしまうとか、そういうようなことが起こらないかどうかということをご心配するのですが。それで、満足度というお話をしたのですが。</p> <p>その結果に関しても、解決件数、これは全部細田工務店さんが解決したのですか。解体とかリフォームとか、売却とか。</p>
住宅課長	<p>まず、解決件数というところに関しましては、細田工務店から業者を紹介して解体ですとか、そういったものを含めていますので、そういったものの合計が6件というもので</p>

	<p>ございます。</p>
都市整備部長	<p>ご懸念、私どももよく分かります。行政がやる、そういう相談窓口ということですので、あまり一企業の企業色が出ないというか、その企業の利潤につながるようなスキームというのは好ましくないと思っています。</p> <p>ただ、この分野に限らずですけれども、地域の様々な主体と協力関係の中で、行政の持っている様々な地域の課題というのは解決していかなければいけないというのは、一方でございます。</p> <p>この事業について申し上げますと、空き家を放置することで、特定空家等というような地域に危険を及ぼすような状況になることを事前に防止したいというところがこの事業の目的になっていますので、それを踏まえた上で、加えて、今日区長は欠席しておりますけれども、空き家は地域資源であって、様々な地域課題を解決していく上でも重要な政策であると考えていますので、そういう区の政策にも理解を示した事業者の方が今回プロポーザルに、5社手を挙げてくださっています。これについては、広く公募をして、様々な事業者からの提案を受けたいということで今回実施したもののなのですが、その中では、当然空き家を地域資源だと理解した上で、地域課題の解決につなげていく、そういう取組も行うという提案を今回頂いていますので、ただ単に民間企業として、自社の利潤追求のためにこのスキームを活用するというような提案ではなかったと受け止めておりますし、我々がこの事業の評価をするに当たっては、地域の課題解決にいかにつなげていくのか、そういうところにウエートを置いている、そういう部分もございます。</p> <p>ただ、委員からご指摘ありましたので、満足度、相談にこられた方がどういう感想を持ちになったのかというのは、この事業をよりよくしていくために非常に重要だと思っておりますので、そういう取組はしていこうと思っておりますけれども、ご懸念の部分は我々も受け止めておりますし、十分理解しておりますが、この事業は空き家を何とか減らしていきたい、そういうところに目的を持っているということで、ご理解いただきたいと思っております。</p>
委員	<p>おっしゃることは分かるのですが、私は説明を受けなければなるほどそうなのかなとは思っています。ただ、ホームページの記載もそうですし、実際の事業の名目として杉並区空家等利活用相談窓口として細田工務店さんですね。</p> <p>そもそも細田工務店さんは、ご高齢者の方の中ではとてもネームバリューがあって、信用度があるというか、あの大きいところだと信用できるみたいな、そうってしまう高齢者の方は結構いらっしゃるのです。実際にそういう方にもお会いしましたし、そういう方からすると、杉並区のお墨</p>

	<p>つきがあると思ってしまうわけです。</p> <p>だから、杉並区の窓口相談するという意識で、細田工務店さんに行けば間違いないわよねみたいに思ってしまう方が結構いらっしやったりしたので、私はとても危険だなと思ったのです。</p> <p>杉並区でも、私も相談員をやっていますけれども、その相談のときは3土業が集まって相談を伺いますよね。そもそも空き家がテーマかもしれないけれども、売却やリフォームありきではなくて、ほかの問題がありますよねということから始まるので、そこからきちんと、この窓口でやってくれるのかなということをととても心配しているのですが。</p>
都市整備部長	<p>この事業のご提案書をどこまで皆さんと共有できるかというところがありますけれども、そういうところを御覧いただくと、もう少しご理解いただけるのかなと思います。</p> <p>当然、建物の取引、売買、そういう部分がメインの会社ではありますが、他の主体と連携をして、法的な手続であったり、税の部門であったり、1つの窓口でワンストップであらゆる相談に対応できるだけの環境を整えていただくという前提でお引き受けいただいていますので、必ずしもそういう事業ベースの話だけではない、相続の話であったり、税金対策であったり、そういう部分も含めてしっかり相談に乗ってもらえる窓口だということで、この事業を始めておりますし、そこに手を挙げてくださった事業者ですし、選定委員の中で評価した事業者ですので、その辺りは大丈夫だと思うのですが、とはいえ、この4月に始まったばかりの事業ですので、一応5年間の指定ということではありますが、我々の考えとしては、この事業者独占でやる事業でもないだろうとも思っています。</p> <p>他の自治体では複数の主体がこういう窓口を展開しているという例もありますので、この実施状況を見ながら、この事業をさらに発展させていくためにどういう方法があるのかということ、この委員の皆様にもご相談しながら考えていきたいと思っておりますので、ぜひよろしくお願いします。</p>
会長	<p>ありがとうございます。今は5件から1件が選定されたということですがけれども、やがて利用状況によっては、さらに窓口を増やしていくということもあるということですよ。そこは私も聞きたいと思いました。</p> <p>あともう1つ、決してこの事業者さんに丸投げをするということではなく、協定を締結して協働で当たるということですよ。ということは、どういう相談が来て、どういう対応をしているのかという確認を区のほうでされるということでもよろしいですか。</p>
住宅課長	<p>今、会長おっしゃっていただいたとおりでして、協定の中では、相談件数ですとか、どういった相談があったか、相談</p>

	<p>があったものについてはどういった進捗になっているかというところを毎月区にご報告いただくということになっております。</p>
会長	<p>ありがとうございます。あと、これも1つの公共事業ですので、公共事業は評価しなければなりませんから、先ほどご提案いただいたような、利用者の満足度調査みたいなものも1つの評価指標になるかと思えますし、この解決した中でということではなく、解決に結びつかなかったほうが結構私は気になっていまして、そこの方たちが継続して相談しているのか、そこから十分な提案を頂いて、より適切などころにアプローチをしているのか、非常に不満が多かったのかみたいなのが分かっていくと、今後につながるのではないかと思いました。とてもよいご提案を頂いてありがとうございます。その辺りを区のほうでもぜひご検討いただければと思います。</p> <p>ありがとうございます。ほかはいかがですか。お願いします。</p>
委員	<p>この公募型プロポーザルという形で選んだ会社さんなので、それなりの会社だと思うのですがけれども、実際に細田工務店というのは、長谷工コーポレーションさんが実質の親会社で、細田工務店は会社を長谷工さんに売ったという経緯があるわけですね。</p> <p>長谷工さん自体は、1回債務不良になった会社でもあるのですよ。ということで、本当に1年後、2年後と、この業界はどう起きるかわからないので、僕の言いたいところというのが、今ホームページ上で見ると、ずばりこの細田工務店さんが出ているではないですか。この表記の仕方はまずいのではないかと正直思うのですね。</p> <p>例えば、それを住宅課に連絡先を変えていただいて、個別に電話があったときにそこで開示をすると。こういうプロポーザルをやって、今は細田工務店さんを指定しているのだよというところでの紹介をしていくというやり方のほうが、区としていいのではないかと思ったのですね。</p> <p>細田工務店さんの宣伝みたいになってしまっていると思うのです、完全に、区のホームページに貼り付けること自体、民間企業でありますし。そこをご検証いただきたいなと思います。</p>
会長	<p>その点はいかがでしょう。オープンに出てくる宣伝効果という形の考え方もあるし、区に相談したと思ったら、何だか細田工務店に行ってしまったという、そういう懸念もあるので、どちらがいいかというのも少し考えなければいけないかと思いますが、いかがでしょう。</p>
住宅課長	<p>前々回だったかと思うのですがけれども、ホームページの見せ方というところで、細田工務店のページにまず飛んで</p>

	<p>しまつて、売買みたいなのが一番上に来るようなページの見え方になっていたというところでのご指摘を頂いておりました。そちらにつきましては、すぐに対応はさせていただいて、修正をさせていただいたところです。</p> <p>先ほど部長も申し上げたとおり、これからの区の空き家対策というところに関してのホームページの見せ方というものも変えていきたいなというところではございますので、そういった中でどういう見せ方がよいのかというところは、区民にとってよい形で、区の空き家対策、こういったことをやっているか、区民が求めている情報が提供できるかというところも含めて考えた上で、ホームページの構成等を考えさせていただきたいと思ひます。</p>
委員	<p>今このパンフレットは引き下げたのですか。そうしたら、これは全部置いていないのですか。</p>
住宅課長	<p>そちらの、今、〇〇委員がお持ちのパンフレットですけれども、そちらは、昨年に民間事業者と、そちらも協働で作成したパンフレットで、空き家の管理の啓発を図るという目的で、民間事業者と協働で作成をさせていただいたものでして、町会で回覧をさせていただいたものです。</p> <p>民間の事業者と協働でやる中で、民間の事業者の広告収入というところで、区の費用負担なしでやっているところです。部数に限りがある中で配布させていただいておまして、あと、1年間という民間事業者との協定の中でやらせていただいているものになりまして、その1年間、まず使わせていただいているものをお考へております。</p> <p>今後も、利活用の観点ですとか、そういったところも含めたパンフレットを出せないかというものは、また改めて検討させていただきたいと思ひますので、違ふものをまた出させてさせていただきたいと思ひております。</p>
委員	<p>2番目の空き家の実態調査ですけれども、来年、令和7年というのは国勢調査の時期ですよ。たしか5年ごと。令和2年にやりましたから、来年が令和7年で、5年ごとの国勢調査が始まる時だと思ひますので。</p> <p>もうちょっとこの調査を遅らせれば、国勢調査の後にできるのかなと、無駄な費用をかけないで済むのかなという感じはするのですけれども、その辺どうでしょうか。</p>
住宅課長	<p>国勢調査と目的が違ふ部分もございまして、今回の調査の中では、空き家かどうかというところの判定というものも大事になるかなと考へていまして、調査に当たりますと管理状況というところも含めて、建物ですとか、塀ですとか、敷地の中の状況、そういったものも含めて詳細な調査をしていくものになりますので、なかなか同時にやるというのは難しいかなと考へております。</p>
会長	<p>国勢調査もなかなか大変なのですよ。二十数戸ずつ、調</p>



	<p>査員さんが回って、全数調査ですので、なかなか大変なので。</p> <p>空き家実態調査は、これはこれで別の難しさがあって、空いていると思っても住んでいるとアンケートで強くお答えになる方もいたりで、大変な調査だということは承知しておりますので、ぜひよい結果というか、くまなく、漏れなく調査をしていただけるようお願いしたいと思います。</p> <p>お願いします。</p>
委員	<p>先ほどのモデル事業の件に近いことですがけれども、ちょっと話は変わりますが、今月の4月5日に、この区役所の1階をお借りしまして、宅建協会さんと、あと司法書士会と私ども土地家屋調査士会で、不動産のよろず相談みたいなのをやらせていただきました。</p> <p>まあまあ盛況だったのですけれども、それはどうして今年多いのかなといいますと、要は、相続の登記が義務になりまして、皆さんどうしようと、もうすぐ親が高齢なので心配ですという方から、被相続人となり得るご本人が来たりとか、そういったご相談が多数ありました。このまま放置しておくと恐らく空き家になってしまうのだらうなという事例も結構ありました。</p> <p>そこで開催してよかったなというのが、これは売却したほうが早いよと。司法書士さんと宅建士さんと我々で、ちょっと見れば大体こっちにしたほうがいいのか分かってくるのですよね。ここに税理士さんですとか弁護士さんですとか入ってくると、もっといい提案ができるなというのは、すごく感じました。</p> <p>まさに、振り返ってみると、ここにいらっしゃる弁護士協会さんですとか、不動産鑑定士さんですとか、ここにいるメンバーが区に相談に来た方に対して、ここにいるメンバーで「こうしたほうがいいんじゃない、こういうこと問題だよ」ということをご回答十分できるなというのをすごく、今月の5日のときに感じました。</p> <p>ですので、例えばの話ですがけれども、区に相談がありました。モデル事業者である細田工務店さんも確かにいいのですけれども、こういった場で、場というか、もうちょっとこじんまりした場所で、我々専門家が、ああでもない、こうでもないのご助言さしあげるような場を区のほうでつくってくださると、非常に前向きな提案ができるのかなという気がします。ご相談者にとっての最大限の利益というものは引き出せるかと思えます。</p> <p>ただ、そこで問題なのは、私たちの日当を払うのか払わないのかとか、今日、僕、土地家屋調査士会に持って帰って、「こんなのただじゃやらねえぞ」とか言われてしまう可能性もあるので、そこはどういうご判断されるかにもよるの</p>

	<p>ですけれども、せっかくこれだけのプロフェッショナルがいる会ができていますので、何らか受け皿的なことができるのではないかなと思いました。</p>
会長	<p>すばらしい提案をありがとうございます。一肌脱いでくださるといって受けてもらっていただきましたが、ぜひ、そういったことを検討していただければと思います。お願いします。</p>
委員	<p>空き家全般に関する相談というのは、杉並区でももう少し大きな窓口をお持ちで、今のお話というのはどちらかというと、それに関連することかなと思いました。</p> <p>その中で、解体するとか、相続の話とか、いろいろなものの中で、利活用したいという相談窓口が、今日最後に上がった、それを希望されている方のだと思うんですね。</p> <p>この利活用ですが、区長さんもおっしゃるように、空き家をまちづくりの資源として捉えるという考え方は、今どこでもチャレンジしていることで、すばらしいことで、いろいろなアイデアが必要なのですが、私が分からなくなってきたのは、空家等利活用といったときに、解体して更地にした土地も利活用ということのように、このモデル事業の結果を見ると結構見えまして、解決した件数の一番上に解体が上がっていて、利活用、空き家を創造的にまちづくりに生かしたというのとちょっと違う、もちろん、その土地を解体して、その後、まちづくりに資するような使い方にしたのだということが見ればすばらしいことかなと思うのですが。</p> <p>ぜひ、5年間ということで、細田工務店さんは、いろいろな関係の専門の、まちづくりの専門の団体とも連携しているということは存じ上げていますので、そうしたもののの中で、創造的なまちづくりに生かすような利活用の事例を、すばらしい事例をここからつくり上げていってほしいなとすごく思っています。</p>
都市整備部長	<p>まさに私どももそのように考えていまして、これは企画部門が窓口になっているのですけれども、杉並区として公民連携のプラットフォームというのを始めました。地域の様々な課題について、地域にいらっしゃる様々な主体の方が、自分が参加をすることで何か解決できるのではないかと、そういう方々が連携するという、そういうプラットフォームの場をつくりました。</p> <p>できれば、こうした空き家についても、こういう地域でこういう物件、どういう利活用の可能性があるのだろうというご相談があれば、そうしたプラットフォームの場に投げかけることで、地域のいろいろな課題解決のために動いておられる方が、ぜひ使いたい、こういうふうに使ったらどうだろうと、そういう提案をいただける、そういう何かいい事</p>

	<p>例ができないかということで、企画部門とも今連携をしながら進めておりますので、まさに成功事例を広くPRすることで、その次、その次とつなげていきたいと思っておりますので、そういう視点で。</p>
委員	<p>残念だなと思うのは、モデル事業の段階で、そういう例がないということですよね。ですので、どうしてもいろいろな懸念が生じているのではないかなと。</p> <p>少なくとも、相談の解決件数に入っていないほうで、何かいい芽が出ているみたいなものをむしろご紹介いただけたら、そのほうがみんな納得できるのではないかなと思います。</p>
住宅課長	<p>ご意見ありがとうございます。相談に来ている空き家の中で、空き家の状態というものがそれぞれある中で、状態が悪いものについては解体したと、そういったものもあると思っておりますけれども、岡部委員おっしゃるように、まちづくりの中で活用されたといったものが1つ見えてくると、そういっただけでも全然変わってくると思っておりますので、頂いたご意見を参考に進めさせていただきたいと思っております。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。そういったよい事例も、それぞれウェブページに載せていくのであればできていくと、なかなかいいかなと思います。</p> <p>ありがとうございました。大体いいお時間になっているかと思いますが。</p> <p>お願いします。</p>
委員	<p>今までのところを伺っていて、皆さんがおっしゃっていることとかなり重なってしまうかもしれないのですが、私も、重複してしまうところがあって申し訳ないのですが、2点申し上げておきたいと思っております。</p> <p>1つは、先ほどからいろいろな、細田工務店さんという、ある特定の業者さんについてのことがどうなのだろうという、いろいろな懸念、リスクがありませんかというお話だったと思うのですが、1つは、今私もホームページを見ていますと、「杉並区空家等利活用相談窓口」というタイトルなのですが、申込み先が細田工務店さんの事業開発部になっているので、申込みからいきなり細田工務店さんに行くのですかということが、その後のプロセスについて、外から見たときに若干違和感を抱きかねない部分があるというのが、1つのポイントかなとも思っております。</p> <p>もう1点は、先ほどのご意見とほぼ同じなのですが、私は、解決した件数を上げるのではなくて、どういう相談があって、その結果、解決に至らなかった、あるいは相談だけで終わってしまったものがどれぐらいあって、その分析をしたときに、今の相談窓口だけでは救えない。だったらも</p>

	<p>う少しこういうのを設けたらいいのではないかと、まさに本来の目的である利活用に向かっていけるようなことを模索しながらやっていくことがすごく重要だと思うのです。</p> <p>なので、どちらかという、私は今後の方向性としては、解決したものだけではなくて、どれくらい、どういう相談があって、それが結果どうなっているのかという全体感の中で分析をする、あるいは細田工務店さんを通じてやったことの結果分析というのですか、そこがすごく重要だと思いますので、そこもぜひよろしくお願ひしたいと思っております。</p> <p>もう1点は、なかなか地域で実績や信頼性というところからリソースが限られているというのはとてもよく分かるのですけれども、でき得れば先ほどお話があったように、5年間というのは非常に長いので、5年間ずっと1社でということに対するいろいろな懸念やリスクも客観的にはあると思いますので、できる限り広げていく、複数とか、あるいはほかにもこういう窓口がありますよとか、ある意味でいろいろな選択肢を与えていくことができるような形で発展させていただければいいのではないかなと思います。</p> <p>以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。先ほどからいろいろ出ている要望をまとめていただいたように思います。ありがとうございます。</p> <p>もう一度お答えになりますか。よろしいですかね。</p> <p>ぜひ、そういう方向で検討して進めていただければと思います。ありがとうございました。</p> <p>それでは、これで本日2件報告がございましたが、報告事項を終了させていただきます。</p> <p>最後に事務局から連絡事項をお願いします。</p>
<p>住宅課長</p>	<p>本日はありがとうございました。</p> <p>最後に連絡事項ですが、3点ございます。</p> <p>連絡事項の1点目ですが、今回の議事録の作成につきまして、テープ起こしが終了次第、委員の皆様へ議事録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す。詳細は通知文を送付させていただきますが、5月17日金曜日、午後1時30分から開始いたしますので、特定空家等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。また、立入調査員証を作成する必要がありますので、協議会終了後、顔写真を撮影させていただきますので、申し訳ありませんが、閉会后、この場にお残りいただければと思います。</p>

	<p>最後に連絡事項の3点目ですが、次回の杉並区空家等対策協議会につきましては、6月下旬もしくは7月上旬に開催を予定しております。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>事務局からの連絡事項は以上となります。</p>
会長	<p>ありがとうございます。部会の委員になられる皆様方には、大変なお手数を頂戴することになりますが、よろしくお願いたします。</p> <p>それでは、これで本日予定の議事全て終了とさせていただきます。第18回杉並区空家等対策協議会を閉じさせていただきます。お疲れさまでございました。</p>