

## 第4回

# 杉並区空家等対策協議会

## 会議記録

平成28年7月27日（水）

会 議 記 録

会議名称		第4回杉並区空家等対策協議会	
日時		平成28年7月27日（水） 午前10時00分～午前11時12分	
場所		西棟6階第5・6会議室	
出席者	委員	倉田委員、村上委員、井出委員、小笠原委員、安齋委員、堀委員、宮嶋委員、樫野委員、福島委員、鹿野委員、三原委員（古川委員代理）、内藤委員、鈴木委員	
	区側	都市整備部長、環境部長、政策法務担当課長、政策経営部企画課長、保健福祉部管理課長、保健福祉部杉並福祉事務所長、地域安全担当課長、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、区民生活部地域活性化推進担当課長、	
傍聴者数		1人	
配布資料	事前	第3回杉並区空家等対策協議会議事録 杉並区空家等対策計画（案）協議会答申からの修正事項 杉並区空家等対策計画（案）に関する区民等の提出意見と区の見解（案） 居住支援協議会の設置について（案）	
	当日	次第 第2回特定空家等部会の審議結果について（報告）	
会議次第		1 会議成立の報告 2 開会宣言 3 署名委員の氏名 4 傍聴の確認 5 前回議事録の確認 6 議題の説明 7 審議 8 報告 9 事務局からの連絡 10 閉会	

## 平成 28 年度第 4 回杉並区空家等対策協議会

都市計画課長      それでは、定刻になりましたので、開会に先立ちまして、事務局より会議の成立について、ご報告をさせていただきます。

本日、田中区長が公務のため欠席、また、古川委員から公務のため欠席のため、代理で三原伸恭様出席とのご連絡がございました。会長にご報告の上、ご出席いただいております。

空家等対策協議会委員等 14 名のうち半数以上の 13 名が出席されておりますので、空家等対策協議会条例第 5 条第 2 項に基づき、第 4 回空家等対策協議会は有効に成立しております。

それでは、本日は会長である区長が欠席となっておりますので、副会長より、開会宣言をお願いいたします。

副会長              それでは、ただいまから第 4 回空家等対策協議会を開会いたしたいと思っております。

本日は、特定空家等の判断と第 2 回当協議会において判断いたしました特定空家等に対する措置について検討いたしますので、よろしく願いいたします。

本日の会議録の署名委員は安齋委員をお願いしたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。よろしく願いいたします。

本日の傍聴はございますでしょうか。

都市計画課長      本日は 1 名の方が傍聴をされてございます。なお、録画・録音等の申請はございません。

副会長              それでは、議事に入ります前に、前回議事録の確認をお願いします。既にお手元に前回議事録が送付されているかと思っておりますけれども、事務局のほうで何か補足がございますでしょうか。

都市計画課長      特にございません。よろしく申し上げます。

副会長              委員の皆さん、議事録をご覧になりまして、何かお気づきになった点はございますでしょうか。よろしいですか。

（「はい」の声あり）

副会長              それでは、前回議事録の内容を確定いたします。事務局は議事録公開等の手続をしていただきたいと思います。

都市計画課長

それでは、まずは事務局から本日の議題を説明してください。

本日の議案は審議案件が2件、報告事項が2件でございます。

議案の1件目は、特定空家等の判断についてでございます。

2件目は第2回当協議会において、特定空家等と判断されました2軒について、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく措置について、当協議会に諮問させていただいてございます。

議案1及び2の諮問文の写しにつきましては、本来はまず諮問書を区から副会長にお渡しすべきですが、時間の都合上、写しを皆様の席上に配布させていただいております。

また、報告事項の1件目は杉並区空家等対策計画（案）について、2件目は居住支援協議会（案）について、ご報告申し上げます。

資料は個人情報を含むものを除いて、あらかじめお送りしてございます。お手元に不足がございましたら挙手をお願いいたします。

副会長

よろしいでしょうか。

それでは、案件の審議に入りますが、議案1及び2の特定空家等の判断、特定空家等に対する措置に関する事項で、個人情報を取り扱うことから、審議について協議会条例第5条第4項に基づき、非公開としたいと考えます。

委員の皆さん、ご異議ございませんでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

副会長

それでは、これからの審議は非公開とさせていただきます。

（傍聴人 退出）

（傍聴人 入室）

副会長

それでは、報告事項について、お願いいたします。

建築課長

私から、「杉並区空家等対策計画（案）について」、ご報告いたします。送付いたしました資料2をご覧くださいと思います。

空家等対策計画（案）について、審議会から本年の3月に答申をいただきました。それを踏まえて、区のほうでこの計画を区として空家等対策計画（案）としてまとめる際に、一部修正したということでございます。その修正の内容について、説明したいと思います。

まず修正事項なのですけれども、修正事項1として、協議会で検討していただいた空家等対策計画の作成の経過を明記したということでございます。「計画の目的と位置づけ」の中に、協議会の中で計画（案）について諮問し、答申をいただいたというその経緯を記載させていただきました。

次に、修正事項の2番目でございますけれども、多様な主体との連携の中で杉並区空家等対策協議会の位置づけを区として、計画の中に明記させていただいたということでございます。具体的には空家等対策協議会と連携し、この協議会については区長の附属機関であること等々記載させていただいたということでございます。あわせて「専門家団体等との連携」をつけ加えさせていただきました。

最後でございますけれども、修正事項の3として、策定時点における修正、いわゆる時点修正をさせていただきました。

税の負担制度についてでございますけれども、平成28年度に「空き家等に係る譲渡所得の特別控除特例」を創設しましたので、その件について記載させていただいたということでございます。

協議会の案から区案にかえる際に、この3点について、一部修正させていただいたということでございます。

引き続き、資料3をご覧になっていただきたいと思います。この資料につきましては、実は杉並区空家等対策計画（案）に関するパブコメを行ったということでございます。

パブコメの日時ですが、6月11日から7月12日でございます。区民意見提出については9件出てございます。項目としての数は18項目でございます。内訳は「空家等対策計画全体に関して」が4項目、「空家等の発生抑制」、済みません。修正していただきたいのですけれども「2」と書いてありますが、これは1項目でございます。次に「管理不全な空家等への対応」、これも済みません。修正していただきたいのですが、1項目ではなく2項目です。「空家等の利活用の促進」が5項目、「多様な主体との連携」が6項目ございました。

次に、区民等の意見提出方法でございますが、記載のとおりでございます。

次に、意見の概要と区の見解、区の考え方でございますけれども、主



対して、生活環境の保全を図るために必要な除却などの措置について、指導等を実施します。また、公道沿いの空家等で樹木により通行等に支障があるものについては、道路管理者と連携して対応していくという考え方でございます。

また、めくっていただきまして、4ページ目の9と10をご覧になっていただきたいと思います。「空家の利用法として、乳幼児や保護者が集える場所を提供してはどうか。保育園を増やすことも大切と思うが、育児をしているお母さん達のほっとできる場所ができれば素敵だと思う」「居住可能な空家については、保育園、地域の居場所や避難場所など、地域のために利活用してほしい」。これに対する区の考え方でございますが、区では、空家等の利活用に関するモデル事業を平成29年度から実施する予定です。モデル事業の実施に当たっては、福祉等の他の取り組みとの連携なども視野に、利活用が推進される汎用性の高いものとなるよう検討していくというような考え方でございます。

あと、5ページ目の13、14。「多様な主体との連携」をご覧になっていただきたいと思います。「不動産業に特化した住宅政策ではなく、区内で空家を活用しているNPO法人などの団体とも連携して、有効な空家等対策を実行してほしい」「杉並区には空家の利活用事例があると聞いたが、こういった若い方の力もかりて、空家を使ってみたらどうか」。これに対する区の考え方でございますけれども、空家等の問題は、住宅市場面の課題、所有・権利関係や経済的な課題、土地・建築等の課題など、多岐にわたる対応が必要であるため、区民、事業者、専門家団体、関係機関など多様な主体が連携し、空家等対策に取り組む必要があると考えており、既に空家利活用の取り組みを実施しているNPO法人などの団体との連携も重要であると認識しておりますということで、区民等の意見と区の見解を現在まとめているところでございます。

この資料につきましては、まだ区としての意思形成過程のものでございますので、内容については区の内部で所定の手続が終わるまで非公開とさせていただきますので、取り扱いにはご注意くださいと思います。

以上で、説明を終わらせていただきます。

副会長

ありがとうございました。ただいま2点。まず、杉並区の「空家等対

策計画（案）」に対しての修正事項ですね。その3点、修正事項をご説明いただきました。

それに加えて、今、区民等の意見に対する区の見解ということで、何点かについて、幾つかピックアップして、それに対する区の対応について、ご説明をいただきました。

それでは、ただいまのご説明に対しまして、ご意見、ご質問はございますでしょうか。

どうぞ、〇〇委員。お願いします。

委員

済みません。資料2の裏側のところの修正事項3です。もともとの答申案のところの新しい譲渡所得の特例のところ、かなり細かく旧耐震基準とか相続した場合とかというふうに細かい条件が明記されていたのですが、杉並区のホームページではこういった条件のところは、ほとんど書かれていない修正になっていると思います。この案の詳細についてすぐにわかるように、何か別途リンクを張るとか、何か参考にしてお示しとか、そういったことはお考えなのでしょうか。

副会長

いかがでしょうか。

建築課長

この空家等に係る譲渡所得の控除の特例についてなのですが、やはり詳細が、今、Q&Aみたいなものを国のほうと連携しながらつくっているところで、ご指摘のとおり、ちょっとわかりづらい部分もありますので、区民の方々に対しては、やはりこれだけでは理解できない部分もありますし、先ほど申し上げたとおり、Q&Aはまだつくっているような状態でもございますので、そういったものもご覧になれるような形で、ご指摘のとおりホームページ等で掲載できるような形も検討していきたいと考えております。

委員

わかりました。

副会長

ほか、何かございますでしょうか。

ただいま修正事項に対してのご意見だったのですが、区民の意見に対するこの見解についてというところで、何かご意見とご質問等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

では〇〇委員、お願いいたします。

委員

区民意見の回答ということで、4ページの「空家等の利活用の促進」というところで、9番と10番の回答で「空家等の利活用に関するモデ

ル事業を平成 29 年度から実施する予定です」ということが出てまいりました。

本日「居住支援協議会の設置について」のご説明がこの後、報告であるみたいなのですけれども、このモデル事業とどう違うのかとか、内容の概略について、後でも構わないのですけれども、ちょっとわかるように説明していただいたほうが、この 1 行だけではちょっと理解しがたいと思っております。

ついでに、13、14、15 に出てくる NPO 法人のことは、多分居住支援協議会のところでご説明があるのだと思いますが、この違い等、使い分けとかどういうふうに区が考えておられるかというところが、ちょっと具体的に説明いただくといいかと思えます。

副会長  
建築課長

それではお願いします。

ざっくりと、やはり空家の計画について、空家自体に注目して、それを空家にならないように、あるいは空家を利活用するという主眼で計画を立てておりますので、少し居住支援協議会の空家の利活用と若干やはり異なる部分はあるかと。やはり空家自体に注目しているという部分においては、ちょっと違う部分があるのかなと。

先ほど指摘を受けた空家の利活用のモデル事業なのでございますけれども、まだ今現実的にはいろいろ検討しているところで、具体的な話というのはまだ言える段階ではないのですけれども、例えば空家の利活用について、例えば NPO 団体だとか空家を持っている人だとか、あるいは空家を利活用したい人たちがプロポーザルみたいな形で提案をしていただいて、その提案を区、ないし審査会みたいなところで審査していただいて、それが例えば具体的な例を挙げると、またわかりづらくなる部分が出てくるのかもしれませんが、例えばグループホームだとか、あるいは保育園だとか、あるいは商店というか空店舗の活用だとか、いろいろな提案をしていただいて、それがその空家の利活用に広くつながるようなものであれば、それは区として、例えばコンサルタントを派遣するだとか、建築士を派遣するだとか、あるいはその工事費用を助成するだとか、そういった形で支えていくと。先進的な杉並区らしい空家の利活用につながっていけばと考えております。

副会長

よろしいですか。

多分この後、居住支援協議会についてのご説明があると思いますので、あくまでも居住支援協議会の場合は居住ということを対象にしてということですよ。そういう意味で、今回の今考えている空家等の利活用のモデル事業というのは、もう少し幅広く居住以外の利活用も含めて考えていくと。そういう整理だということですよ。

ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。あまりにも淡々と行っているのです。

それでは、ご質問もないようですので、このあたりでよろしいでしょうか。今の修正について、ご確認いただけましたでしょうか。よろしいでしょうか。回答と両方ですね。

それでは、特にご異議もないようですので、次の居住支援協議会の設置案について、ご説明お願いいたします。

住宅課長

私からは、資料4を使いまして、「居住支援協議会の設置について」、案でございますが、ご説明をさせていただきます。

前回第3回の空家等対策協議会の中で、居住支援協議会の役割、空家等対策との関係などについて、委員の皆様からご質問がありましたので、ことしの秋以降に立ち上げ予定でございますが、居住支援協議会について、ご説明をさせていただきます。

まず、居住支援協議会とは何かということでございますが、住宅確保要配慮者といえますのは、低所得であったり、高齢者であったり、障害者、子育て世帯などの住みかえ等で住む場所を探しても、なかなか見つからないですとか、大家さんに断られてしまうという方々が、円滑に賃貸住宅に入居できるように、その促進を図るための仕組みでございます。平成19年7月に施行されました「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」、通称住宅セーフティネット法といいますが、その法に基づく法人格を有しない任意の団体、合議体でございます。

この会議、空家等対策協議会は、法に基づく条例で設置する附属機関でございますが、居住支援協議会は、同じ協議会という名前をつきますが、附属機関ではありません。行政と不動産関係団体や社会福祉法人、NPO団体などの不動産関係と福祉関係の関係団体の合議体（ネットワーク）というような性格のものです。

空家等対策との関係につきましては、戸建ての空家を、例えば住宅確

保要配慮者向けの賃貸住宅として活用できるような物件があった場合には、そのような情報をいただければ、居住支援協議会を介して、住宅にお困りの方にあっせんをさせていただくというような連携、協力関係になると考えてございます。

また、先ほどご質問ありましたNPOの提案につきましては、この居住支援協議会の場合には、NPOからの提案については、「空家」だけではなくて、いわゆる「空室」であったり、住宅の居住促進という点に着目した提案について、NPOの提案を受けまして、事業化していきたいと考えております。

現在、居住支援協議会は、都道府県、区市町村が設置をできるということになっておりまして、都内では東京都を初め、豊島区、板橋区、江東区などが立ち上げております。杉並区では、住宅部門と福祉部門で現在10月以降の設立に向けて、調整を進めているところです。

簡単でございますが、説明は以上でございます。

副会長

ありがとうございます。ただいまのご説明に対しまして、何かご意見、ご質問ございましたら、よろしくお願いいいたします。

それでは〇〇委員、お願いいいたします。

委員

先ほどの区民からのご質問にもありましたように、まず地域包括ケアとのかかわりは、どんなふうにつながっていくのかなというのが1つあるかなと思いました。

それと、現在の低所得者の家賃補助を空家につけていくという話が出ているのですが、それはどんなふうにごこの中で機能して、使われていくのかなというのが考えられていて、区がどういうふうにかかわって、そういった国とかいろいろな補助金の制度を、この居住支援協議会の中に流し込んでいくといったら変な言い方なのですが、入れていくのかが少しよく見えないというところがあります。その2点について、お伺いできますでしょうか。

それと、済みません。先ほども〇〇委員から質問がありましたが、モデル事業との違いですね。先ほどは、モデル事業はもっと幅広いということでしたので、この居住支援協議会のものは居住に限ったもので、モデル事業という大きな括りの中に入っているのか、あるいは外だと思っておりますけれども、その辺のかかわりも少し教えていただけたらと思いま

す。

副会長

では、よろしくお願いします。

住宅課長

まず地域包括ケアとの関係でございますが、この居住支援協議会、福祉的な性格が強いものでございますので、地域包括ケア、いつまでもこの地域で住み続けたいという方のそういった願いに応えるというようなことも目的にしております。

この協議会は、賃貸住宅の入居促進ということを事業として行っていますが、そのほかに住宅施策について、関係団体、行政を含めて検討していくようなそのような場を持ちたいと考えております。この資料の中では「シンクタンクの機能」と書いてありますけれども、そのような中で、地域包括ケアとの関係、あるいは地域で地域ごとに住宅でお困りの方、暮らしにお困りの方を支えるような仕組み、取り組みを考えていきたいと考えております。

2つ目の低所得者への家賃補助の関係でございますが、国のほうでは、国交省のほうでは、さまざまなことを来年度から家賃補助を行っていくというようなことも考えていると伝わってきているところではございますけれども、この協議会の中でもそうした家賃補助を含めた低所得者向けの、あるいは障害者、高齢者向けのそのような機能をこの中で検討していく、あるいはご提言をいただくというようなことも考えております。

そして、国の制度をどのようにこの中に流し込んでいくかということでございますが、これについては今後の検討とさせていただきます。

そして、モデル事業との関係でございますが、空家対策のモデル事業とはこの居住支援協議会の中のNPO団体等からの提案については別と考えておりまして、モデル事業の中には入らなくて、居住支援協議会独自の事業としていくと考えております。

空家だけではなくて、広く住宅に関する居住支援につながる事業と考えております。

副会長

ありがとうございました。ほかに。どうぞ。

委員

1つよろしいですか。

消防なのですけれども、今、例えば空室をこの居住支援という形で利用するというような形なのですけれども、例えば、これはどこかの業者を入れて、シェアハウスのような形で、1つの区画をまた細分化すると

か、そういうこともいろいろなバリエーションとしては出てくるのでしょうか。

住宅課長

まずは基本にいわゆる賃貸アパート等の空家、空室につきましては、これは不動産関係団体と連携をいたしまして、そのままの形であっせんをしていくということですが、そのほかに、NPO団体等からの提案の中で、例えば大きな間取りの空室を少し小さく仕切って、ひとり暮らしに適したようなものにするですとか、あるいはシェアハウス、グループホームというようなことの提案がありましたら、そのことはまたその中身を検討していきます。

委員

消防としては、住宅から例えばグループホームに用途が変わるとか、それからシェアハウスに変わったりするということになると、今度は設備の設置という問題が生ずるのですね。これがかなり結構ハードルが高い内容になる場合があります。私どもは基本的に届け出という形でしか把握できないという形になっておりますので、その辺の連携をお願いできればと、情報提供等をお願いできればなということですが、以上でございます。

副会長

お答えできることがあれば。

住宅課長

消防関係、それから建築関係と連携をとりながら、進めてまいります。

委員

お願いします。

副会長

ほか、何かございますでしょうか。

委員

計画全体への意見というところで、2のところ「子育て支援や地域コミュニティの活性化などより広い視点で」というふうに書いてありますけれども、実は具体的な話で、この場に沿うものかどうかはわかりませんが、天沼で、実は「天沼サロン」というのをケア24の主導でつくったのですけれども、その場所はNPOが借りているところなのですけれども、間仕切りをしてしまったために使えなくなって、そこから「天沼サロン」が撤退するのです。

そうすると、ほかに場所がなくて、今年いっぱい天沼会議室の別館を利用するのですけれども、ちょっとやはり狭いということで、天沼において、その場所がないのですね。そういうところで、この空家が適したところがあれば……。

ここには全然町会が出てきていないのですけれども、きのうも生活支

援連絡協議会というものがあって、その席上でこの問題をお話したのですけれども、ケア24の方でつくって、やりなさいと言って、各町会で応援したけれども、結局はしごを外されてしまって、事務局もどうしようかと。そういう状況が続いているということなので、そういうところまで含めて、地域コミュニティということが考えられるのかどうかという。質問というか、お願いというか。

副会長                   これに対して、何かお答えよろしく申し上げます。

建築課長               詳細は、全く私承知しておりませんが、ぜひともご相談をさせていただきたい。建築的にもし対応することが可能であれば、あるいは助言できる部分があれば、助言をさせていただきたいと考えております。

副会長                   ほか、何かございませんでしょうか。

それでは〇〇委員申し上げます。

委員                    宅建組合なのですけれども、一応今までその居住支援で高齢者ですとか、それから要介護関係、あるいは生活保護関係につきまして、私どものほうでは、だいぶ役所のほうとお話をさせていただいて、基本的に一応高齢者に関しましては、賃貸住宅のあっせん率というのが一応50%を維持しておりますので、他の区部から比べると、1%、2%というような成約率が多いのですね。

頑張っておるのですけれども、基本的に、最初の時点のレベルでの違いというのは何かというと、借りられる方も、区の方も、窓口として当たったときに、要はその辺の色分けですか。要は、これはもう生活保護に行かなくてはいけないのだ、これはこのまま独立して生活できるのだとかというそういう認識が非常に乏しかったのですね。

一応、今のところそういう形では、その辺が解決されて、やはりある程度の流れが出てきてはいるのですけれども、今後問題になるのは、要は高齢者だけではなくて、福祉関係、体が悪い方もいろいろ入ってくるだろうということを想定すると、それもやっぱり直さなければいけない。特に先ほど消防の本多さんが言われたように、あれしたときに、消防はスプリンクラーをつけなければいけない、何つけなければいけないという。これはかなりの負担なのですよね。

要はその辺のことも踏まえて、そういう負担が出たときに、ではどういうふうに対処していくかということの重要性というのが、この事業を

進める上では一番ネックになるのではないかなと。

だから、通常、要は僕らのほうとしては、とりあえず家主さんですとか、「そういう方は貸したくない」という方をまず今説得をしている最中ですが、それを解決していかないと、要は話は進むのだけでも、貸すほうは「貸しません、あいたままでもいいですよ」と。早い話が亡くなられて次に貸せなくなるよりかは、6カ月、7カ月先でもちゃんと普通に貸せたほうがいいですよという方のほうが多いのですよね。

その辺の利害の違い、あるいは区のほうの、一応早い話が、まだそういう部分で、いろいろな部分での作戦を考えていただいて、会合をつけるだとか、いろいろな項目があるのですけれども、ところが、それ自体がまだ歩き出していないというのが今の現状なのです。

だから、その辺のところの連携をやはりうまくとっていただいて、例えば1件の大きな空家があって、それがほかのものに使えるといったときに、NPO法人さんもいいのかもしれませんが、まずその前にそれをどうやって開発、変えていくかと。では、そのときにどれだけ負担がかかるのだと。

その辺の提案ができなければ、貸すほうも貸さないし、まずその辺の組み立てをやはり先にやっていただけるのが、一番進む話なのかなと。その体制をつくった上の中で、要はそういう家主さん、あるいはNPOさん、いろいろな形のご要望があったときに、それを検討していくという形でないと、要は提案だけ多くて、それを進める部分のあれができ上がっていないということが一番今までのネックのポイントだと思うのです。

ですから、やっぱりそこを進める部分のところをどうやって構築して、それで皆様のご意見をどうやって消化していくかというような考え方を少ししていただくと助かるかなと思いますので、その辺のところをちょっとよろしく願いできないかと思います。

副会長

今、〇〇委員のほうから現状について、かなりいろいろなお話をいただけたわけですが、何かこれに対して、事務局のほうでお答えできることございますでしょうか。では、都市整備部長お願いいたします。

都市整備部長

ありがとうございます。本当におっしゃるとおりだと思います。日々のそういうご経験のもとでのご意見というものは、非常にやはりそのと

おりだなと思う部分が多々ございます。

自分で言うのは非常に恥ずかしいのですが、それで行政がやはりいろいろ施策を打つのですけれども、その全体をどうやってまとめて組み合わせ、構築していったら、何を指すのか。どうしても、今現状ではちょっと弱かったのかなど。住宅施策もそうなのですけれども。

そういったことがあって、今回の法改正に伴うこの住宅支援協議会というせつかくそういう仕組みができたということで、逆にこれはチャンスだなと、今のご意見を伺って思っているところでございまして、ちょっと総花的にしか申し上げられなくて、今日の説明も淡々としていて、またそういったことをお話しできる段階にないということで申しわけなかったのですけれども、やはりしっかり目的地を定めないと、そこにどういう道があるのかと、とりあえず前に行けばどこかに行くだろうというのだと、それは今までの延長線になってしまうので、今のお話を十分踏まえて、総論的、抽象的で申しわけないのですけれども、しっかり実際の協議会を実のあるものにしていきたいと思いますので、またぜひ個別に、あるいはこの会を通じてでもご意見たくさん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。

副会長

今お話しいただいたように、非常に現場の貴重なご意見だと思いますので、ぜひそういったご意見も継続的に、そういう現場の状況などを把握していただいて、具体的な取り組みに反映していただければと思います。

ほかはいかがでしょうか。

委員

関連事項なのですけれども、先ほど消防の方がおっしゃったような改修とか用途変更の地域、建物の改装は建築士の資格がなくてもできるような状況に今なっているのですね。

そうすると、そこがちょっと申請主義の場合、用途が変わると仕様の条件が、いろいろ建築基準法上の条件が変わるところが落ちてしまうという状況になりやすいという今の状況がありまして、用途変更の場合には、建築士資格のある人が対応するとか、そういうことがまだ徹底していない状況があるので、そういうことを考えると、この居住支援協議会の中に建築関係者が入っていないというのは、ちょっとここで何か、状況の判断に誤りがあった場合とかということもあるので、何かそ

ういうことの建物の用途変更とか、模様がえについての基準法上の判断というものも加えられるような仕組みがちょっとこの中にないと、先ほどいろいろ出てきているような状況が発生するのではないかと思うのですが、この中にないので、ちょっと質問しました。

委員                   では、よろしいですか。

副会長               はい、どうぞ。〇〇委員。ご質問へのお答えになるかどうか。

委員                   申しわけないのですけれども、基本的に、僕はやはりそういう意味では、今、一般の賃貸住宅がやはり基本になっていると思うのですね。その基本の中で、要は賃貸住宅プラスアルファ一軒家ですとか大きいのが出た場合、それはその中で当然そういう部分の専門の方が必要になりますよと。

ただ、最初から言う必要性は、僕はないと思うのですね。要は、その辺の中でそういう課題が出たときに、ぜひそういう形でのあれをさせていただけるようなルートをどうやって持っていくのかということだと思うのですよ。その辺のほうが、かえって話としては進みやすいのかなという気がするのですね。ただ、だから最初から、ふだん、通常のアパートの話をしているのに、建築士さん要るかという要らないだろうという考え方がありますもので、あとは、だから通常に言う多分生活、体のお悪い方ですとバリアフリーをどうしようかとか、あるいはその廊下の幅を変えられないだろうかとか、そういうような話のほうが、基本的に大きくなると思うのですね。

例えば、この廊下の幅を変えるときに当然建築基準法自体で引っかかるような問題があれば、当然そういう専門の方は支度をしておいていただいて、お願いできないかという流れになるのかなという気はするのですね。

委員                   だから、この仕組みの中にちょっとくっついていけばいいかなという。なるほど。

副会長               今の〇〇委員のご指摘というのは、この支援協議会の体制の中に、そういった建築専門家が何らかの形でかかわっていると、そういったものに対する対処とか、いろいろなアドバイスとかがしやすいというような状況になるのではないかということだろうと思うのですね。その辺はいかがですか。

住宅課長

居住支援協議会の総会というものがございますけれども、そのほかに専門部会を置くことができるということを考えてございますので、その中で建築関係の団体の方に入っていただくというようなことや、あるいは特定の分野に強みを持っているNPOに入っていただくというようなことを考えてまいります。

委員

もう1つ。ちょっとまた別の件になるのですが、この空室が出てきたときとか、居住困難者もみんな申請主義ですよ。申請があった空室について、利用を考える。居住困難者も申請があったときに考えるという形だと思うのですね。

そうではなくて、私、この空家等対策協議会の中で落ちているのは空室なのですね。1室でも使っていれば、ほかの空室は対応にならないで、大家さんが何もしないというときに、周りでそれを申請することはできないではないですか。大家さん以外がその空室対応してくださいと。

マンションの中で、本当に所有者がわからなくなってしまって、もうすごい状況になっている。中に入れなくて、虫が湧いているとか、臭いがするとかという。孤独死とかそういうのではなくても、腐敗してしまって、周りに臭いが出ているとかという場合もあるのですね。立派なマンションの、ほかの人は使っていても。

そういうときに空室の対策というものは、ちょっとやはり困っている状況があるのですけれども、その申請主義のときに、近隣の人とか、そういう所有者ではない人が申請したりしたら、それを対応していただけるのでしょうか。

副会長

これは「空家」というのではなくて、「空室」という、これに対してというのは、何かあれですか、事務局のほうでその議論をされたりしているのか。実際にこういう今回の「空家等」というところで、どういうふうにかこの辺のものを扱われるのか。そういうご質問だろうと思うのですけれども、いかがでしょうか。

建築課長

この特措法では、今ご説明していただいたとおり、アパートだとかマンションって1室でも居住していれば、それは「空家」に該当しないということになりますので、やはり法的にはなかなか難しいのではないかと。いわゆる法律の権限がないところで、どうしていいかという話になっていくのかなと考えております。

都市整備部長

そのとおりなのですけれども、結局突き詰めて考えると、憲法上の財産権という問題に行きついてしまっていて、狭あい道路でもようやく、相当慎重にやって現状に至るとか、例えばなかなか財産権が絡むと非常に難しいというのがあって、特定空家になって、ようやくこういう現状になってきたと。そんな状況なので、なかなか楽観的なことは言えないのですけれども。

ただ、ご指摘の点はもうそのとおりだと思いますので、問題意識は、それは共有できると思いますので。その上で何ができるのか、できないのか。アプローチが、例えばこういうアプローチをしていこうとか、何かやはりそれでちょっと、それこそアイデアをちょっとお寄せいただければ、その辺を切り口ということになろうかなと思います。

委員

難しいということがわかりました。

副会長

法律に基づく手立てという意味では、今は逆にあまり考えられない。それをどういう風に対処するかというあたりだと難しいところだということで、一方で、これは逆に現状が杉並区の中でどうかというあたりもあると思いますけれども、確かに空家と同じような状況、空室という形で、同じような。周辺に及ぼす影響という意味ではちょっと違うものがあるかもしれませんけれども、やはりその……。

委員

逆に、空室として利用していただけると思うのですけれども。

副会長

恐らくそういう課題もまだこの先にあるというご指摘なのだろうと思いますけれども、いかがでしょうか。

もしこのあたり、〇〇委員もご存じのことがあって……。

委員

いや、ちょっと別質なのですが。

副会長

そうですか。はい、わかりました。

委員

よろしいですか。

実は、その高齢者との今のお話でも、結局放置しておくよりも貸したほうがいいのだという状況をつくりださないと、なかなか空室がマーケットに出てこないと思うのです。それを本当に一番かなめで、例えば資料4のところに、杉並区で高齢者等の住宅あっせんをやっていらっしやるということなのですが、このグレードがどの程度で、どの程度機能されていて、逆にそれが足りなくて、どの程度民間の方がご苦労されているのかというのがよくわからなくて。最近、いろいろなところでは、

非常に手厚く、特に高齢者が嫌がられる状況がないように、保証人の保証の問題を補助してあげたりとか、いろいろなお亡くなりにならないように見守りとか、センサーとか、そういったものを自治体が契約するとか、結構いろいろなことをやっていらっしゃるところがいて。

あるいは、そういったことも少し何かいろいろなグレード、補助的な部分を上げることによって、今まで何となく嫌だから貸さなかった人たちが、少しでも貸しやすいような雰囲気をつくるということにはならないのかなと思っていて、それにいろいろな補助制度を組み合わせると、これだけちゃんとお金がしっかり取れて、しかも嫌なことが起こらないのであれば貸したいよという人も出てくるかなと思うのですけれども、できれば高齢者等の住宅あっせんとか、そういったところもう少しいろいろ、振れ幅だったり、中身をさらに検討していただくということも必要かなと思います。

副会長

もし、これについて何か……。

委員

私、答えようかな。

委員

これはすごいご苦労されていると思うので。

委員

〇〇委員さんが言われたように、杉並区自体はそれを今やっています。それで、その中身として、ただ、要は高齢者の方が、窓口で「それをお願いしますよ」と言わないとつけられない部分があるわけですね。その辺の問題がやはり残っているのは、確かにそのとおりなのです。

ですから、要は一般の家主さん等にお話しするときに、もうそういうセットですよというやり方ができれば、本当は一番いいのですけれども、なかなかそこまで、まだ、もう一歩進み切れていないというのが確かな現状です。

ただ、そういう流れの中でも、正直言ってよく頑張っているという感じでございますので、うちの方もそれに対応するために、新しく高齢者対応、あるいは福祉の方を対応できるような、一応勉強会ですとか、それからそういう業者さんを集めまして、またそういう業者自体もノウハウがない部分があるわけですよ。「こういうのをつけられる、ああいうのもつけられる。で、どこから補助が出て、もらえますよ。だから、家主さんをお願いしますよ」ということがわからない業者もたくさんおりますので、一応うちの方では、今30社ぐらいの有志を集め

て、その勉強会ですとか、それも含めた上で、今後区のほうの住宅課さんと話して行って、一步先に進めたいなということで進んでおります。

確かに、発信主義ですよ。入られる方がそれを認めないと、要はお金がかかることですから。だから、逆にその辺のところの補助制度がうまくつながってくればいいのかと思うのですけれども、全部が出せるわけではないもので、どうしても入っている方が負担しなければいけない部分が出てきてしまうのです。その辺もやはり1つの課題かなと考えています。

副会長 今、ご指摘のあったことも含めて、恐らく居住支援協議会の中では、いろいろなそういった課題もこれから検討されるのかなと思うのですけれども、そういう理解でもよろしいのでしょうか。

住宅課長 ○○委員、ありがとうございます。現状は全くそのとおりでございまして、杉並区はこの分野では、実は他の区よりは先進的に取り組んできたという自負はございます。

ただ、やはり現場、住宅の窓口にしても、宅建協会さんにしても、感じているのは、まだ十分ではないところがございまして、例えば見守りサービス。今、区が契約をして行っていますけれども、例えば介護保険の分野と連携をしたりですとか、そうした余地はまだあると思いますし、居住支援協議会が主催をして、オーナーさんや不動産店さん向けのセミナーをやったりというようなことも考えられると思いますので、今後そうしたことも検討してまいります。

副会長 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

それでは○○委員、お願いいたします。

委員 今までの話をお伺いして、このリーフレットを見ている、居住支援協議会というものは合議体であると。

今、○○委員からもお話ありましたけれども、やはり最終的にはリノベするのでも何にしても、お金がかかると。補助といっても、多分限界があるということを鑑みると、合議体といわれているぐらいなので、僕らも集合住宅の流通の過程で、システムをつくっている団体なのですが、結局は金融機関が中に入って、それに対してその融資の実効性を高めるといって、なおかつその融資をするに当たっては、こういった一定の法制度のところをクリアすればいいでしょうというような、そう

いうお墨つきを与えて進めていく。

そうすると、お金についてもすぐに入って、それを資金に提供して、なおかつ貸して、それも補助が入ってきて、それも返せるというふうにしない限りは、現実的にはなかなか難しいのですよね。

だから、幾らその両者が集まってやられたとしても、現実的に回っていかないと、これは続かないことですので。僕はちょっと見る限りは、金融機関どちらかが入るのだとか、漠然としていてもいいのですけれども、そういうことを今の段階で、先ほど総会の中に専門部会というものがあるという話がありましたけれども、そういうことが、今の段階で計画の中に入っているのかどうか。そこをちょっとお伺いしたいと思いました。

副会長

いかがでしょうか。

住宅課長

現在は金融機関が入るということは、想定はしてはいないのですけれども、確かに補助金だけでは十分ではないところはもちろんありますので、ビジネスモデルとして成り立っていくということを考えた場合には、やはり金融機関等の参加というのは考えないといけないと思いますので、これについては今後の検討課題とさせていただければと思います。

補足としては今、空家と戸建ての住宅、あるいは空室を改修してというようなモデルのときには、その空家、空室がどうした利活用をした場合に最も適しているのかというところの判断も大事かと思しますので、そうした意味では、やはり不動産鑑定士協会さんですとか、そうしたお力を借りながら、よりよい利活用を図っていききたいと、まずはそういうことを思っています。

副会長

他はいかがでしょうか。

どうぞ、〇〇委員。

委員

司法書士会の〇〇です。この居住支援協議会に関して、一言だけ。

高齢者と障害者が入居に当たって、どうしても成年後見の問題が絡むのかなと思います。当然、所得があまりない方たちだと思いますので、そのときに区の成年後見の助成の制度とかもあるので、区のそちらの助成の制度を使っていけば、高齢者や障害者に後見人がついて、契約等が滞りなく行って、また1つ進むのかなと思いますので、そういう手法も1つあるのかなと思って、提案だけさせていただきます。特に回答は求

めません。以上です。

副会長

ありがとうございました。

この協議会は、非常にいろいろな専門の方がお出でになっていて参加されているので、非常にいろいろな角度から、いろいろな課題等、あるいはアドバイスをいただけていると思いますので、ほかに何かまたございましたら。非常にいい機会だと思います。

それでは、〇〇委員、お願いします。

委員

土地家屋調査士会の〇〇です。私、土地家屋調査士の仕事としては、結果が全てなので結果、終わった後、不動産登記法上、どのように変わっているかというところを法務局に申請しなければならないのですが、先ほどから、例えば戸建てがシェアハウスになったとか。これは不動産登記法上は、種類が「居宅」から「共同住宅」に変わるということになりますので、最終的にそれが終わった段階で、そのような措置が必要になるということだけお伝えしておきます。よろしく願います。

副会長

ありがとうございます。これも非常にいいご指摘だったと思います。

他はいかがでしょうか。よろしいでしょうか。大体ご質問等出尽くしたと思いますので、このあたりでよろしいでしょうか。

それでは審議も大体尽くしたと思いますので、審議事項を終了させていただきたいと思います。

最後に、事務局から連絡事項がございましたら、お願いいたします。

都市計画課長

本日は貴重なご意見、どうもありがとうございました。

次回の杉並区の空家等対策協議会につきましては、平成28年12月、今年の12月か、もしくは年明けの1月ごろ開催したいと考えてございます。また、日程等決まりましたらお知らせいたしますので、その節はご出席していただけますようよろしくお願い申し上げます。

また、先ほど申し上げましたけれども、この資料につきましては回収させていただきますので、席上に置いていただけるようお願いいたします。

事務局からは以上になります。

副会長

ありがとうございました。

以上で、本日の予定の議事は全て終了いたしました。第4回杉並区空

家等対策協議会を閉じたいと思います。皆様、どうもご協力ありがとうございました。お疲れさまでした。

—— 了 —— (11時12分)