

第8回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

平成31年2月5日（火）

会 議 記 録

会 議 名 称		第8回杉並区空家等対策協議会	
日 時		平成31年2月5日(火) 10時01分～10時49分	
場 所		中棟4階 第1委員会室	
出 席 者	委 員	倉田委員、村上委員、小笠原委員、安齋委員、曾根委員、樫野委員、加々見委員、堤委員、北林委員、白鳥様(竹内委員代理)、吉田様(織田委員代理)	
	区 側	副区長、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、杉並福祉事務所長、都市整備部管理課長、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		0人	
配 布 資 料	事 前	次第 第7回杉並区空家等対策協議会議事録 杉並区空家等対策協議会委員名簿及び同協議会事務局名簿 特定空家等の指導等の状況について 杉並区空き家実態調査について	
	当 日	特定空家等の指導等の状況について	
会 議 次 第		<ol style="list-style-type: none"> 1 会議成立の報告 2 委員紹介 3 開会宣言 4 署名委員の指名 5 傍聴の確認 6 前回議事録の確認 7 議題の説明 8 報告事項 9 事務局からの連絡 10 閉会 	

第8回杉並区空家等対策協議会

(10時01分)

管理課長 それでは定刻を過ぎましたけれども、ご連絡いただいた委員の皆様がおそろいですので、始めさせていただきます。

私は、事務局の都市整備部管理課長の正田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

開会に先立ちまして、本来であれば、会長の田中区長からご挨拶を申し上げるところでございますけれども、本日、公務により欠席でございますので、かわりに吉田副区長からご挨拶を申し上げます。

吉田副区長 おはようございます。副区長の吉田でございます。区長の田中にかわりまして、一言ご挨拶をさせていただきます。

今日はお集まりいただきまして、ありがとうございます。おかげさまで、杉並区が対象としております特定空家等も徐々に解体が進んできているところがございます。まだ若干残っているところがございますが、今日、後ほど事務局から説明はあるかと思いますが、少し大きなものを片付けなければいけないかなという時期に来ているところがございます。

この特定空家等の問題、空き家対策の問題でございますが、まちづくりには非常に大きな影響を及ぼしております。

現在、杉並区には12万3,000棟ほど建物がございまして、そのうちの7万棟が木造でございます。ただ、いわゆる耐震化も進んできておりまして、約86%が杉並区でも耐震化が進んでおります。昭和56年の新耐震以降、かなりの都市更新がなされてきてはいるのですが、まだ若干残っているところがございます。その中には、手つかずで、非常に老朽化した建物が残っているという状況がございます。

現に昨年、区は、とある中学校の横の隣地をいずれ学校が改築する必要があるので、買収したほうがいいのかということで調べていきますと、どうしても所有者にたどり着かない空き家、まだ老朽化はしていないのですが、草ぼうぼうのところ、1軒だけポツンと建っている。これは最後まで残ってしまうのかなという問題にも当たるところでございます。

この空き家の問題は放置していきますと、火災の原因や延焼の拡大になったり、犯罪に使われたり、また管理人が不在でありますと、存置していますブロック塀の倒壊といったような様々な問題が出てくると思っております。

そういうところでは、区も今後、安全・安心のまちづくりを進めていくためには、協議会での様々なご議論に大いに期待を申し上げまして、冒頭の挨拶とさせていただきます。今後ともどうぞよろしく願いいたします。

管理課長

ありがとうございました。

副区長は、ここで公務のために退席をさせていただきます。よろしく願いいたします。

(副区長 退室)

管理課長

それでは、事務局より会議の成立についてご報告をいたします。

井出委員と小國委員から所用のため欠席との連絡がございました。

また、竹内委員から所用のため欠席しますが、代理で白鳥様出席とのご連絡をいただいております。また、織田委員から所用のため欠席しますが、代理で吉田様出席とのご連絡をいただいております。

従いまして、空家等対策協議会委員 14 名のうち、半数以上の委員が出席されていますので、杉並区空家等対策協議会条例第 5 条第 2 項に基づき、第 8 回杉並区空家等対策協議会は有効に成立しています。

次に、前回の協議会から新たに委員となられた方の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、お席にて一言ずつご挨拶をお願いいたします。

初めに、東京都宅地建物取引業協会杉並支部から宅地建物取引士の小國敏雄委員ですが、本日は所用のため欠席でございます。

次に、杉並消防署長の竹内吉彦委員ですが、所用のため欠席でございます。竹内様の代理である警防課長の白鳥様がご出席ですので、一言お願いいたします。

白鳥氏

本日は、竹内は、公務で欠席させていただきます。警防課長の白鳥です。よろしく願いいたします。

管理課長

ありがとうございました。

次に、東京都杉並都税事務所長の織田博委員ですが、本日、所用のため欠席で、代理の固定資産税課長の吉田仁志様が出席されておりますので、一言お願いいたします。

吉田氏

織田の代理の吉田でございます。

私ども固定資産税課業務ということで、いつも杉並区様、もしくは関係団体の皆様に大変お世話になっております。

本件につきましても、連携しながら、私どもも解決に微力ながら尽力できればと思っております。よろしくお願いいたします。

管理課長

また、事務局につきまして、本年度4月及び7月の人事異動によりまして、環境部長、政策法務担当課長、地域安全担当課長、保健福祉部管理課長、都市整備部管理課長、住宅課長、耐震・不燃化担当課長、環境課長が変わりましたので、自己紹介をさせていただきます。

環境部長からよろしくお願いいたします。

環境部長

はじめまして。昨年7月1日付で異動してまいりました環境部長の齊藤でございます。

先日、講談社出版の「老いる家 崩れる街」という本を読みましたところ、杉並区が空家予備軍のランキングで関東地区6位ということで、これから空家が増えていくのかなと、転入超過もありまして、ただちにはならないと思えますけれども、これからいろいろとそれも顕在化してくると思えますので、しっかり務めていきたいと思えます。どうぞよろしくお願いいたします。

政策法務担当課長

昨年の7月1日に異動してまいりました政策法務担当課長の高倉と申します。よろしくお願いいたします。

地域安全担当課長

昨年の4月に着任しました地域安全担当課長の山田と申します。安全・安心等を担当しております。よろしくお願いいたします。

管理課長

都市整備部管理課長の正田と申します。よろしくお願いいたします。

住宅課長

空家等対策を担当しております都市整備部住宅課長の塚田と申します。よろしくお願いいたします。

耐震・不燃化担当課長

耐震・不燃化担当課長の花岡です。よろしくお願いいたします。

環境課長

環境課長の寺井です。どうぞよろしくお願いいたします。

管理課長

よろしくお願いいたします。

それでは、本日は、会長の区長が欠席ですので、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8回杉並区空家等対策協議会を開会いたします。

本日の会議記録の署名委員は、堤委員にお願いしたいと思えますけれども、よろしいでしょうか。

堤委員

はい。

副会長

どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日、傍聴はございますでしょうか。

管理課長 現在、傍聴の申し出はございません。

副会長 ありがとうございます。

それでは、これから議事に入ります前に、前回議事録の確認をお願いいたします。既にお手元に前回議事録が送付されているかと思えますけれども、事務局から補足等ありますでしょうか。

管理課長 特にご覧しません。

委員 ちょっと訂正をお願いしたいのですけれども、よろしいですか。

18 ページの私の話しているところの2行目なのですが「工事費が膨大になるということと、それから新しい防寒の」と書いてあるのですが、「防火の」という意味ですね。「寒」ではなく、「火」です。それとちょっとわかりにくいのですが、その2行下なのですけれども、「柱と柱の間に入らない」と書いてあるのですが、「認定品はサイズが固定しているので、調整できない」と書き直していただけると正確かなと思いますので、よろしくお願ひします。

管理課長 それでは、事務局で訂正させていただきます。

副会長 ほかに委員の皆さん、ご覧になって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。

それでは、今、〇〇委員からご指摘があったことを修正していただくということで、前回の議事録の内容を確定したいと思います。事務局で議事録公開等の手続きをしてください。

次に、事務局から本日の議題を説明してください。

管理課長 本日の議題につきましては、1つ目が「特定空家等の指導等の状況について」、2つ目は「杉並区空き家実態調査について」ご報告をいたします。

お手元の資料に不足がございましたら、挙手をお願いします。よろしいでしょうか。

副会長 それではここから、特定空家等に関する内容となります。

個人情報を取り扱うことから、協議会条例第5条第4項に基づきまして、非公開としたいと考えております。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 よろしいでしょうか。

それでは、これから議題の内容は非公開とさせていただきます。

(非公開部分)

副会長 それでは、ここからは、議題を公開にさせていただきたいと思います。
傍聴人はもういらっしゃいませんね。ありがとうございます。

副会長 それでは、次に2つ目の「杉並区空き家実態調査について」のご報告をお願いいたします。

住宅課長 それでは、資料3をご覧ください。「杉並区空き家実態調査について」でございます。

調査の目的は、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により、区内の空き家の解消に向けた取り組み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ことを目的としております。

実施期間は、平成30年8月11日から平成31年3月31日までとなっております。

次に、調査の方法ですけれども、まず、所有者の特定を行います。

ここに書いてある前回の調査のときに、空き家として推定した住宅。

平成29年に実施した「杉並区土地利用現況調査」の「空家予備調査」で空き家と判断した住宅。

また、これまでに空き家に関して相談があった住宅、この3つについて登記簿で所有者の特定を行いました。

調査の対象の件数は1,080件となっております。

この所有者に対して、アンケート調査の実施を行っております。

調査の項目についてですけれども、①アンケートの回答者及び建物所有者の属性、②建物の属性、③建物の利用状況・維持管理、④利活用の意向、⑤その他についてアンケート調査をしております。

今回の調査の集計と分析及び報告書の作成についてですけれども、集計・分析等を行った後、データベースの作成及び空き家のカルテを作成いたします。

また、本調査についての経過及びアンケート調査の結果等を取りまとめた報告書を平成31年度に作成して、またこの協議会でもご報告したいと思っております。

以上です。

副会長 ありがとうございます。

ただいまご説明いただきました空き家実態調査につきまして、何かご質問がございましたら、お願いいたします。

どうぞ、〇〇委員、お願いします。

委員 このアンケートの(2)の中の調査項目の②の建物の属性というのは、これはどういったことか、用途とかそういうことを聞いているのでしょうか。

住宅課長 今、この建物を使用していますかとか、どのように使用していますかとか、あと大体の建築年はいつですかとか、この購入した経緯とかについて、アンケート調査しております。

委員 わかりました。ありがとうございます。

副会長 ほかは、いかがでしょうか。

委員 所有者の特定というのは大変難しく、登記簿では簡単にわからないことが多いのですが、何か法改正の動きのようなものがあるのでしょうか。その辺ご存じでしょうか。

登記することを義務づけるとか、そういうことも言われてはいるのですが、なかなかまだ法改正まで行っていないと思うのですが、何かご存じの方はいらっしゃいますか。都税事務所の方はわかりませんか。

氏 その件につきましては、私どももかなり注視はしているのですが、具体的な動きはまだ聞こえていないところでございます。

副会長 では、〇〇委員。

委員 登記の義務化については、今、民間のということでは「登記のあり方研究会」をやっており、その後、法制審に進むということで、急ピッチに進んでいるところではあります。

その前に、税情報の利用の通達か何かが出ておりますので、司法書士がこういうことを言うと非常におかしいのですが、登記がちょっと当てにならないところがありまして、どうしても税情報に頼らざるを得ないところがあって、その通達のおかげで実質の所有者とか、税を払っている人については、アクセスしやすくなっているのかなと思っておるのですが、その辺はいかがなのでしょうか。

住宅課長 今回の調査についても、登記の情報だけだと特定できなかった物件もありますので、都税事務所の方にご協力いただいております、何件かは固定資産税の情報をもとに所有者を特定しております。

副会長 ほかは、いかがでしょうか。

どうぞ。〇〇委員、お願いします。

委員 〇〇です。アンケートのときに、空き家を持っていて、どうやっていいのか

わからないという方がいらっしゃるのかなと思いますので、毎月やっている空き家の相談の案内を一緒に入れるというのはお考えでしょうか。

住宅課長 アンケートを送るときに同封させていただいております。

副会長 現状ですけれども、既に所有者の特定というのは一応終わっているという状況ですよ。

住宅課長 今はもう所有者の特定は終わっておりまして、順次アンケートを送付して、今、順次戻ってきているという状態になっております。

副会長 では、今の現状はもうアンケート調査を出されて戻りつつあるということなのでですね。

住宅課長 はい。そのとおりです。

副会長 ほかは、いかがでしょうか。

あとこのアンケート結果についてなのですけれども、どんな形でこれを集計するのか。例えば、空き家がある程度いろいろな形で類型化するかということも含めていろいろお考えなのですか。

住宅課長 アンケートの結果で、どういう人が多いのかということもあるかと思うのですけれども、今考えているのは、その空き家について、どうしてその空き家になってしまったのかということ、維持管理する上で困っていること、利活用について、どのぐらいの人たちが前向きに考えているのかということ、そういったことを表にまとめるなど、わかりやすくした報告書にしようと思っているのですけれども……。

副会長 それはある意味で、今回調査して明らかになってくるものというのは、特措法の対象になるような空き家の予備軍みたいなものがどういう状況かというのがわかってくるわけですよ。

そうしたときに、それに対して、最終的に特措法で言われるような空き家の対象になるのか、その前のある段階でそれが活用されたりとか、ある程度何らかの対応がされるということなのかなと思うのですけれども、このアンケート結果をその参考にすると考えておけばよろしいのでしょうか。

住宅課長 そのとおりでございます。

副会長 ほかは、いかがでしょうか。

どうぞ、〇〇委員。

委員 〇〇です。このアンケートは、郵送して返答を待つというスタイルかとは思いますが、返事のない方に対しては、第二次のアクションを起こす予定

はございますでしょうか。

住宅課長 一度だけではなく、何回か出そうと思っております。

副会長 どうぞ。

委員 もし登記の所有者情報で所在がわかっているならば、現地を訪問したりとかということまでやられますか。

住宅課長 今のところ、まずは、空き家の全体像を把握したいということがあるので、現地に行くことや個別にこれからどうしていくとかということ、報告書をまとめた後、検討していきたいと思っております。

委員 ありがとうございます。

副会長 ほかは、いかがでしょうか。

どうぞ、〇〇委員。

委員 実施期間としては3月31日までですので、恐らくもう相当数のところは返ってきているのかなと思います。途中経過の段階で構わないので、例えば、利活用をするだとか、そういったところを利活用したいというような意向が今のところ多いのか、それとももう放棄してとにかく取り壊すということだけに専念したいとか、いや、何も考えていないというところが多いのか、今、回収している範囲で、その方向性みたいなものが何かあるのかどうか、ちょっとお聞かせいただければなど。わかっている範囲でももちろん構いませんので。

住宅課長 今、委託して作業をしているところであるので、その内容については、把握し切れていません。

ただ、この1,080件あった中に、「自分は住んでいる、使っているのに何で空き家だということ郵送してくるのか」みたいな話があるので、今回、調査対象とした1,080件全てが空き家ではないのではないかなということは感じております。

委員 わかりました。

副会長 ほかは、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ご質問がないようですので、この辺にさせていただきたいと思えます。

杉並区空き家実態調査につきましては、まだ途中経過の報告ということでございますので、報告書が完成しましたら、協議会への報告をお願いしたいと思います。

以上で、本日の議題の報告事項は終了ということになります。

最後に事務局からご連絡等ございましたらお願いいたします。

管理課長

今回の杉並区空家等対策協議会につきまして、開催時期は未定でございます。具体的な日程が決まり次第、お知らせいたしますので、ご出席をよろしく願いいたします。

また、議事録の作成について変更がございまして、これまで次の協議会の開催に合わせて委員の皆様へ議事録案をお送りしまして確認をいただいていたのですが、今回から、テープ起こしが終了次第、議事録の案を作成して、委員の皆様へお送りいたしますので、ご確認のほうをよろしく願いいたします。

以上でございます。

副会長

ありがとうございます。

以上で、本日本日予定しております議事は全て終了いたしましたので、第8回杉並区空家等対策協議会を閉じたいと思います。皆様、どうもお疲れさまでした。ありがとうございました。

—— 了 —— (10時49分)