

第9回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

令和元年11月14日（木）

会 議 記 録

会 議 名 称		第9回杉並区空家等対策協議会	
日 時		令和元年11月14日(木) 9時59分～11時08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、伊藤委員、小笠原委員、安齋委員、曾根委員、小國委員、檉野委員、加々見委員、大久保様(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8回杉並区空家等対策協議会議事録(案) 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 杉並区空き家実態調査について 特定空家等の指導等の状況について 冊子 杉並区空き家実態調査報告書(平成30年度版)	
	当 日	特定空家等の判断について(31諮問第1号)(案) 特定空家等の判断について(31諮問第2号)(案)	
会 議 次 第		◎ 委員委嘱 1 杉並区長挨拶 2 委員紹介 3 会議成立の報告 4 会長の選任 5 副会長の選任 6 開会宣言 7 署名委員の指名 8 傍聴の確認 9 前回議事録の確認 10 議題の説明 11 審議事項 12 事務局からの連絡 13 閉会	

第9回杉並区空家等対策協議会

(9時59分)

管理課長

おはようございます。定刻より少し早いのですが、皆様、今日ご出席予定の方はお集りですので、協議会を始めさせていただければと思います。

初めに、事務局より、杉並区空家等対策協議会の委員の委嘱についてご報告します。

本協議会は、令和元年11月8日の任期満了に伴い、翌9日付で杉並区長から委員の委嘱をさせていただいたところでございます。本協議会は、法の規定により区長も構成員となりますが、一方で区長の附属機関でもございますので、委嘱状は区長からお渡しすべきところですが、区長が公務のため本日欠席となりますので、席上での交付となりますことをご了承いただきたいと思っております。これから2年間、どうぞよろしく願いいたします。

それでは、本協議会の委員の紹介の前に田中区長からご挨拶を申し上げるところでございますが、本日、田中区長が公務により出席できないため、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。どうぞよろしく願いいたします。

今日は、お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。また、本来であれば区長がこちらに参ってご挨拶するところでございますが、公務が入ってございましたので、私が急遽参りました。

また、区長が会長でございますが、会の運営は倉田委員にお願いをしております。誠に申し訳ございません。御礼申し上げます。

さて、この空き家の問題でございますが、非常に大きな社会問題となっております。委員の皆様方におかれましては、この間、当区の空家等対策計画に基づき、著しく管理不全な特定空家等の判断や専門分野を生かした相談業務などにご尽力いただいております。誠にありがとうございます。

これまで特定空家等と判断した5件のうち4件につきましては、既に解体、除却をしている状況でございます。

残った1件につきましては、現在代執行をするということで方針を固めまして、なかなか相手が応じてこないというところもございまして、これは強制権限に基づいてやるしかないという判断をして、今回の第4回区議会定例会の補

正予算に約900万円ほど、といっても2カ年にわたりますので、今年は300万、来年600万の支出をしてやりたいということで、議会にご提案を申し上げているところでございます。

多分いろいろな議論があるのだらうと思います。むしろ、金をかけてもいいけれども、回収ができるのかと。要するに、区民の多額の税金を要して全く回収できなかった場合にはどうなるだらうということも様々あるだらうと思っております。

現在、いろいろな自治体でこういう問題は悩みが多いところでございまして、滋賀県の野洲市では、3階建ての鉄骨の共同住宅が10年間ぐらい放置されていまして、鉄骨で耐火被覆していますので、アスベストが露出しているのです。近隣にどんどんそれが飛んでいるという状況もあって、人口5万ぐらいの市であります。解体費用を1億円かけて、市民の税金をかけてやるのだと判断をしたようでございます。これはよくテレビで取り上げられていて、様々見ているところでございます。

そういう意味で、非常に各自治体、悩ましい話ではございますが、こういったことが続きますと、言ってみればモラルハザードになるのではないかなと、私は危惧するところもあります。

つまり、何もしなければ行政がやってくれるのではないかという風潮になれば非常にこれは危険なことだと思いますので、強制権限に基づいて、そのかけた金額を回収できる方策を制度的にもつくっていく必要があるのではないかなと。そういう意味では、いろいろと声を上げていかなければならないなと思っております。

今日、その話と、またほかにも特定空家等の認定等で事務局から説明があるかと思えます。その中で1件は、無接道の家が放置されている。要するに、建築基準法の道路に接していないと、いわゆる違反で建てているのですよね。

杉並の都市の病理としては、違反でつくっている建物が結構あります。その中には、接道が不適切で、改築ができない。つまり、接道状態ができていないものについては、建物は建てられませんので、それを強引に建てているということでは再建築不可の敷地が結構あります。そういったところだと市場に乗らないものですから、マーケットとしては不完全な取り扱いになりますと、なかなか換金できないというところがあって、そういったところでは非常に杉並の中でも都市の病理というところが、この空き家というのは、かなりそういっ

たものが集約されているところであるかなと思っています。

様々な問題を抱えながらも、皆様方といろいろな検討をさせていただきながら、より良いまちにしていきたいと思っています。

これまで空き家対策に取り組み4年が経過したところでございますが、空き家の実態を調査したというところでは、高齢者の単身世帯が多いということもあって、そういったものの解決に向けた対策をより一層取り組む必要があるなと思っています。

今後とも、区といたしましても、皆様方のお力をお借りしながら、この空き家の対策問題については進めていきたいと思っています。どうぞよろしくお願ひ申し上げまして、冒頭の挨拶とさせていただきます。よろしくお願ひいたします。

管理課長

ありがとうございました。

次に、本協議会の委員をご紹介しますので、資料1をご覧くださいと思います。

今回、新たに委員になっていただいた方が2名いらっしゃいますので、ご紹介させていただきたいと思います。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。

初めに、学識経験者として、首都大学東京都市環境学部教授の伊藤史子委員でございます。

伊藤委員

皆様、初めましての方が多いいと思います。伊藤と申します。専門は都市計画と都市空間分析をやっておりまして、地元からお声をいただきまして、勉強させていただきに参りました。よろしくお願ひいたします。

管理課長

次に、杉並区町会連合会から今村富美枝委員です。本日、今村委員は所用のため欠席とのご連絡がありましたので、紹介のみとさせていただきます。

また、警視庁杉並警察署長が今年9月の人事異動により菅野悌司様にかわられたとのご連絡がありましたので、委員として令和元年9月2日付で委嘱させていただき、引き続き委員とさせていただきました。本日、菅野委員は所用のため欠席との連絡がありましたので、紹介のみとさせていただきます。

また、東京都杉並都税事務所長が今年4月の人事異動により山宮永稔様にかわられたとのご連絡がありましたので、委員として平成31年4月1日付で委嘱させていただき、引き続き委員とさせていただきました。本日、山宮委員は所用のため欠席しますが、代理で吉田様が出席との連絡がありました。

吉田氏 本日、山宮の代理で参りました、東京都杉並都税事務所固定資産税課長の吉田と申します。

日ごろから皆様におかれましては、都税につきましてご協力賜り、大変感謝してございます。

本日、山宮所用にて出席かなわず残念でございますが、また、これからも私ども力尽くしていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

管理課長 次に、引き続き委員となっていた方をご紹介させていただきます。
学識経験者の倉田直道委員でございます。

倉田委員 倉田でございます。

管理課長 同じく、学識経験者の村上美奈子委員でございます。

村上委員 村上です。よろしく願いいたします。

管理課長 杉並法曹会から、弁護士の小笠原勝也委員でございます。

小笠原委員 小笠原です。よろしく願いいたします。

管理課長 東京司法書士会杉並支部から、司法書士の安齋忍委員でございます。

安齋委員 安齋です。よろしく願います。

管理課長 杉並区建築会から、建築士の曾根幸一委員でございます。

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ございます。

小國委員 小國でございます。よろしく願いいたします。

管理課長 東京都不動産鑑定士協会から、不動産鑑定士の樫野匡彦委員でございます。

樫野委員 樫野でございます。よろしく願いいたします。

管理課長 東京土地家屋調査士会杉並支部から、土地家屋調査士の加々見光委員でございます。

加々見委員 加々見と申します。よろしく願いいたします。

管理課長 杉並消防署長の竹内吉彦委員でございます。

大久保氏 杉並消防署です。署長の竹内、公務で欠席させていただきます。地域防災担当課長の久保と申します。よろしく願いいたします。

管理課長 以上、13名の委員の皆様と、区長が本協議会の構成員でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

申し訳ございませんが、これより副区長は公務のため退席をさせていただきます。

(副区長 退室)

管理課長 まず、事務局より会議の成立についてご報告をします。

 先ほどの委員紹介の際にも申し上げましたが、今村委員と菅野委員から所用のため欠席との連絡がありました。

 また、山宮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がありました。

 あわせて、大久保様が竹内委員の代理とのご連絡がありました。

 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 11 名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 9 回杉並区空家等対策協議会は有効に成立しております。

 事務局につきましては、本年度 4 月の人事異動により変更がございました。皆様には事前に名簿をお送りしてございますが、改めまして自己紹介をさせていただきますと思います。

都市整備部長 都市整備部長の有坂です。よろしくお願いいたします。

環境部長 環境部長の齊藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

政策法務担当課長 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 地域安全担当課長の山田と申します。よろしくお願いいたします。

福祉事務所長 杉並福祉事務所長の神保と申します。よろしくお願いいたします。

管理課長 改めまして、進行をさせていただいております、都市整備部管理課長の高山です。どうぞよろしくお願いいたします。

住宅課長 住宅課長の塚田と申します。よろしくお願いいたします。

建築課長 建築課長、佐々木と申します。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、伊藤と申します。よろしくお願いいたします。

環境課長 環境課長の小松と申します。よろしくお願いいたします。

管理課長 本日、公務等のために欠席されている事務局を紹介させていただきますけれども、企画課長の伊藤、それから、地域活性化推進担当課長の朝比奈、保健福祉部管理課長の白井が本日公務のため欠席させていただいておりますので、ご案内いたします。

 それでは、開会に先立ちまして、会長の任期満了により、空家等対策協議会条例第 4 条の規定に基づき、会長を互選いただきたいと思います。誠に恐縮ではございますが、会長の選出までは私が進行役を務めさせていただきますが、皆様、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

管理課長 それでは、これから会長の選出を行います、その前に区長から会長選出に対するコメントがありましたので、都市整備部長からお伝えさせていただきます。

都市整備部長 区長からのコメントです。
 これまで私が会長を2期務めさせていただきました。しかし、会長職にある私区長自身が当協議会に対し、空家等対策に関する事項について、特に今回のような権利を制限するような事項についての諮問をし、答申を受けることを鑑みますと、3期目以降につきましての会長職については適切ではないのではないかとということで、辞退をさせていただきたいということでございます。

 なお、次期会長につきましては、これまで副会長として当協議会の運営を支えてくださいます倉田委員がよろしいのではないかと、というコメントを預かってございます。以上です。

管理課長 今ございました区長からのコメントの中で、会長には倉田委員をという推薦がございましたが、ほかに何か意見はございますでしょうか。異議ないということよろしいでしょうか。

 （「異議なし」の声あり）

管理課長 それでは、倉田委員に本協議会の会長に就任していただくことといたします。それでは、倉田会長から一言ご挨拶をお願いいたします。

会長 ただいま会長にご指名いただきました倉田でございます。

 先ほども副区長からお話ございましたように、空き家というのもますます社会的な問題になってきておりますし、また、今日も杉並区の空き家実態調査というものが出てきて、杉並区における空き家の実態というのも明らかになってきております。そういう意味で、この会の役割というのもますます大きくなってきているのではないかと思います。

 ぜひとも皆さんの力を得て、この空き家対策の課題に取り組んでいけたらと思っておりますので、よろしくをお願いいたします。

管理課長 倉田会長、ありがとうございました。

 続きまして、副会長の選任ですが、条例の規定によりますと会長が指名することになっておりますので、倉田会長、副会長の指名をお願いいたします。

会長 それでは、伊藤委員に副会長をお願いしたいと思います。

管理課長 それでは、杉並区空家等対策協議会の副会長は伊藤委員となりましたので、伊藤委員、よろしくをお願いいたします。

それでは、伊藤副会長から一言ご挨拶をお願いいたします。

副会長

委員に着任早々このような大役をいただいてしまって、恐れ多い感じではあるのですけれども、実はここから自転車で行けばすぐぐらいのところに住んでおりまして、地元がより良くなるようにという思いと、それから、空き家という我々の研究分野の中でも大変ホットな厳しい課題でして、勉強させていただければと思いますので、皆様からご指導いただければと思います。よろしくお願いいたします。

管理課長

伊藤副会長、ありがとうございました。

今後の進行は倉田会長にお願いしたいと思いますが、まず、会長から開会宣言をお願いいたします。

あと、発言されるときはマイクを用意されておりますので、マイクはこれを押していただくと発言できますので、終わったら押していただく形で、事務的なことなのですけれども、よろしくお願いいたします。

会長

それでは、ただいまから第9回杉並区空家等対策協議会を開会いたしたいと思います。

本日の会議記録の署名委員でございますけれども、曾根委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

また、前回の第8回協議会の会議記録の署名委員を堤委員にお願いしておりましたけれども、堤委員が委員を勇退されましたので、第8回協議会の会議記録の署名委員を小笠原委員にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、議事を進めたいと思いますが、本日の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。議事の進行をお願いいたします。

会長

それでは、引き続き議事を進行させていただきたいと思います。

それでは、議事に入る前に、前回議事録の確認をお願いしたいと思います。既にお手元に前回議事録が送付されているかと思いますが、事務局から補足はございますでしょうか。

管理課長

前回、協議会終了後、全ての委員の皆様にご覧いただき、修正が必要な場合は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。

会長

委員の皆様、議事録をご覧になりまして、何かお気づきになりましたことは

ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、前回議事録の内容を確定したいと思います。事務局は、議事録公開等の手続きをお願いいたしたいと思います。

それではまず、事務局から本日の議題の説明をお願いしたいと思います。

管理課長

本日の議題は、「特定空家等の判断について」ご審議いただきます。

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

会長

それでは、特定空家等の判断について審議するに当たりまして、まず、杉並区空き家実態調査の報告をお願いいたします。

住宅課長

私から説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

資料2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。

杉並区空き家実態調査については、空き家が社会問題化したことにより、平成25年11月に調査を行いました。今回、第2回の調査を平成30年度に実施し、報告書にまとめましたので報告いたします。

「1 調査の目的」でございますが、本調査は、空き家の現状の把握を行い、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。

「2 調査の概要」ですが、調査の期間は平成30年度8月10日から31年3月31日で、対象区域は杉並区全域になっております。

対象の建物等についてでございますが、皆様にお配りしておりますこの空き家実態調査の報告書をご覧ください。この9ページをご覧くださいと思うのですが、よろしいでしょうか。

こちらの資料2にも記載してございますが、まず、空き家実態調査9ページの一番上「①空家管理システム上の建物情報」792件、これは、杉並区に、これは空き家ではないかとか、隣の建物についてとか、何か情報があったものをデータ化してまして、その件数が792件でした。

「②空家予備調査の空き家候補の建物情報」というのは、平成29年度に土地利用現況調査を行いまして、その中で外観調査を行って空き家だと思われる建物の情報が598件ございました。

その両方を精査し、重複などを精査しまして、調査実施時点における調査対象建物件数は1,074件になりました。そのうちの101件については、既に解消済みということになっておりましたので、今回調査の対象となっておりますの

は、一番下に掲載しております973件となっております。

次に、調査の内容についてですけれども、空き家の現状の把握で、現地調査と登記簿の調査を行ったということになります。それと、アンケート調査をしております。

空き家実態調査の報告書の10ページをご覧ください。調査対象の所有者の特定についてでございます。

11ページをご覧ください。先ほど申し上げた調査対象建物件数973件のうち、建物の登記情報が確認できた件数と、建物の登記情報は確認できなかったけれども土地の登記簿が確認できた件数、合わせて904件についてアンケート調査をしております。

その下の「3 アンケート調査の実施」、この904件に実施した結果、宛先不明で返ってきたのが109件ございましたが、回収数は386件で、回収率は48.6%となっております。

次に、その結果でございますが、次ページの12ページをお開きください。今回、空き家の件数として判断したものは、先ほどの調査対象建物の973件のうちから、アンケートの結果等で、「もう使用している」とか「住んでいる」というものについては非空き家として判断いたしまして、残りの748件が今回、空き家と推定されている件数です。この件数は、前回408件でしたので、1.8倍となっております。

この中で、著しく管理不全な空き家は12件でした。これについては、後ほど詳しくご説明いたします。

次に、14ページをご覧ください。14ページは、町別の空き家の件数と空き家の比率となっております。

空き家が最も多かったのが和泉で、43件でした。続いて成田東が39件、高井戸が38件となっております。和泉と成田東については、前回22件と12件、それぞれそんなに多くなかったのですけれども、今回20件以上の増加となっておりますが、次の下高井戸と、その次の方南については前回48件で一番杉並区の中で多かったのですけれども、35件と38件とそれぞれ減少している状態になっています。

次に、空き家の比率ですけれども、これは先ほど申し上げた方南一丁目が1.64%と、これが一番多くなっているところです。ただ、今回の場合は、前回空き家の件数が1件だった井草は21件と増えていたり、高円寺北については

前回5件だったのが34件と増えていたり、多く増えているところがございます。

これについて特別な関係性みたいなのがあるかということのを少し分析してみましたのですけれども、特に密集した地域に多いとか、耐震化率が低い地域が多いとかということではなかったの、区の中で全体的に空き家が増えている形になるのではないかと考えております。

次に、16ページをご覧ください。これは前回調査した408件についての、その後の状況について調査したものです。408件のうち、164件、40%については解体され、新築や改築などされておりました。55件につきましては住居がありということで、合わせまして半数以上についての空き家については解消されたという結果がわかりました。

次に、調査の結果の分析でございます。これについては、18ページから26ページについては、平成29年度に行った土地利用現況調査の中で行った外観調査の結果でございます。これについては、お目通しいただければと思います。

次に、27ページの登記簿の調査の結果について、概略を説明したいと思います。28ページ、29ページをご覧ください。

杉並区は、約6割が第一種低層地域ということでもあるのが関係していると思いますが、用途については居宅で、構造については木造、階数については2階建てで、木造2階の住宅が一番空き家として多いという実態がわかりました。

次に、築年数の状態でございますが、29ページの(5)をご覧ください。AとBを合わせて70%弱ぐらいになるのですけれども、築40年以上のものが多くということがわかりました。

次のページの30ページ以降がアンケート調査の結果でございます。このアンケート調査の結果で、31ページの間2をご覧くださいなのですが、EFGが60歳以上の方ということで高齢の方が所有されているものになりますが、これだけで73%で、高齢の方が持っているものが多いということがわかりました。

次に、33ページの間6をご覧ください。これは、建物の建築年を改めてアンケート調査で確認した結果でございますが、AとB、これが昭和56年5月以前の建物になりますが、これが旧耐震の建物になるのですけれども、これだけで約70%を超えているので、耐震性がなく、高齢の方が持っていて、古い建物が空き家として多いという現状がわかってきたものでございます。

次に、35 ページの「問9 建物を使用しなくなった原因・きっかけ」のところをご覧ください、これによると、一番多かったものが「相続等により取得したが、他に居住している住宅があるため」ということで、これが一番多かったことがわかりました。

次に「住んでいた老人ホーム等に入所したが入院したため」が 21 件で、多かったものであります。さっきの高齢者が所有している古い建物が多かったということを鑑みますと、これからも空き家が増えていくのではないかという現状がわかったところでございます。

次に、空き家の状態についてでございますが、36 ページの問 10 をご覧ください。老朽化や破損はなく、現在でも住める状態の A とか、B は部分的に破損はあるけれども、修繕すれば住める状態ということで、半数ぐらいが住める状態ではあるという結果がわかっております。

次に、利活用についての希望を 39 ページの問 15 で聞いております。これについては、「利活用するつもりはない」が 45 件で半数以上を占めていますけれども、「利活用したい」とか、「条件次第で利活用したい」と考えている人もいらっしゃるということがわかりました。

次に、41 ページの問 19 をご覧ください。利活用しない理由ですが、「既に建てかえが決まっている」とか、「計画があるから」ということで、これは空き家の解消につながっていくのだなということがわかりました。そのほかに、「具体的な手法がわからない」とか、「利活用することが面倒だから」という方もいらっしゃったので、この辺を解決することで利活用につながっていくのではないかなということもわかりました。

あと、少し戻って 40 ページの「希望する利活用の方法」についてなのですが、ここでは普通に「賃貸住宅として貸したい」という希望が多かった中で、「ボランティアや地域活動に貸し出したい」とか「区の事業の拠点として貸し出したい」という方もいらっしゃるので、こういったところも今後開拓していくに値するところではないかということがわかりました。

引き続き、44 ページから 46 ページにかけては、今お話しした内容を総括したまとめとなっております。

その次の 48 ページ以降が、今回使用しましたアンケート調査票となっております。

以上、空き家の実態調査の結果についての説明を終わります。

会長

ありがとうございます。

それでは、ただいまご報告がございました杉並区空き家実態調査につきまして、ご質問、ご意見ございましたら、よろしくお願いいいたします。いかがでしょうか。

かなり新たな課題といったものが、この実態調査を通して明らかになってきたように思いますが、いかがですか。

私からご質問させていただきますけれども、前回の調査のときと比べて、大きく今回の実態調査で変化したところとございますか、新たな課題というようなことが明らかになったことは、どんな事でしょうか。

住宅課長

前回、空き家になった理由で一番多かったのが、法的、税制の関係などでそのままの状態にしてあるというものが一番多かった。あとは、転勤のためとか、そういったものが多かったのですが、今回は明らかに相続とか住んでいた方が老人ホームなどに入所したということで、建物を持っていた方が高齢化して、その後、そういう原因で空き家になってしまったのだなという理由が顕著になったのではないかと考えております。

会長

ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。よろしいですか。

ほかにご質問がないようですので、この辺でよろしいですか。

それでは、次に「特定空家等の指導等の状況について」ということで、ご報告をお願いいいたします。

住宅課長

引き続き、私からご説明させていただきます。資料3をご覧ください。「特定空家等の指導の現状について」です。

「1 区が判断した特定空家等について」でございますが、これまでに区が判断した特定空家等5件についての現状は、下表のとおりでございます。高円寺北二丁目の特定空家等を除いては、除却助成の活用により所有者等がみずから解体を行って解消されたものでございます。

平成28年度に協議会へ諮問いたしました和泉一丁目の案件については、継続審議中にみずから解体されて解消されております。

「2 高円寺北二丁目の特定空家等について」でございますが、区では、これまで高円寺北二丁目の特定空家等については、勧告を3回実施してまいりました。所有者等による改善が図られなかったため、建物の除却等について命令を行いました。

その命令している最中に、一部の所有者が不動産業者に売買を行い、所有者

等が変更になったため、新しい所有者に対しても法に基づく助言・指導・勧告及び命令を行ってまいりました。それでも当該特定空家等は除却されず、改善に至っておりません。

そのため、区は、空家等対策の推進に関する特別措置法の第14条第9項及び行政代執行法の規定に基づき、所有者等に対し戒告を行いました。しかし、当該特定空家等は除却等の必要な措置がいまだに履行されていないため、現在、特定空家等の除却等に対する代執行に向けた準備を進めているところでございます。

次に、裏面をご覧ください。「3 今後の特定空家等の判断について」でございます。

先ほどご説明いたしました杉並区空き家実態調査において、新たに著しく管理不全な建物として12件が判明したということをご報告いたしました。法が制定された時点で管理不全な空き家として区が把握していた15件のうち、高円寺北二丁目の特定空家等と、方南二丁目、高井戸二丁目の特定空家等候補を含んで12件と判明しております。現在、改善に向けた指導を行っていますが、改善されない場合は、空家等対策協議会に諮問し、新たな特定空家等の判断をしていく予定です。

なお、4件については、行政指導の結果、改善されております。

「(1) 特定空家等」については、先ほど申し上げた高円寺北二丁目の建物で、これは戒告まで終わっております。

「(2) 特定空家等候補一覧」でございますが、これにつきまして、今後、新たに特定空家等と判断していく形で考えております。

①、善福寺二丁目、木造2階建てで、現在行政指導中です。

2、方南二丁目、これは前回把握していた15件の1件でございます。木造平屋建てで、現在行政指導中にはありますが、所有者等の把握にかかわる課題を整理中でございます。

③、和泉二丁目、これは木造の平屋建てでございます。これも現在行政指導中でございます。

4、成田西一丁目、木造2階建てで、これも行政指導中です。

5、南荻窪二丁目、木造平屋建てで、行政指導中でございます。

6、下高井戸五丁目、木造2階建てで、現在行政指導中ですが、不良住宅の判定を行い、除却助成の制度の申請中でございますので、これは所有者みずか

ら壊す予定が今後、見えております。

7、荻窪五丁目、木造2階建てですが、これについても現在行政指導中です。

①と③が、今回、特定空家等の判断に関する諮問を予定している物件でございます。

「(3) 既に改善された特定空家等候補一覧」でございます。

1、高井戸西二丁目については、法が制定時に区が把握していた特定空家等の候補 15 件の中の1件でございます。これについては、解体済みとなっております。

2、和泉一丁目、これは危険箇所が撤去されました。

3、和泉一丁目、これは危険箇所が改善済みでございます。

4、浜田山一丁目については、現在解体中となっております。

以上で説明を終わらせていただきます。

会長

ありがとうございます。

それでは、ただいまご説明ございました特定空家等の指導等の状況についてのご報告につきまして、ご意見、ご質問ございましたら、よろしくお願ひいたします。いかがでしょうか。

〇〇委員、お願ひいたします。

委員

今日の我々が何を審議すればいいのかがいまま少しわかっていないのですけれども、特定空家等候補の①と③を候補として決めるということによろしいですか。それとも、先ほどの高円寺北二丁目の行政代執行で壊すという話を議論するのか、その辺の議論の仕方が見えていないのですけれども。これは報告を受けたというだけでよろしいのですか。

住宅課長

今回のこの状況については、報告をしたというところです。

今後、特定空家等として判断していく、先ほど丸がついていた善福寺二丁目と和泉二丁目についてご審議していただきたいところではございますが、これについては前回のときもそうだったのですけれども、特定空家等の専門部会もございますので、そちらのほうで詳しくは審議していただくという流れにはなっていくと思いますが、そういう流れでいいかどうかということについてもご審議していただきたいという内容でございます。

ただ、詳しく諮問する内容については個人情報の関係もありますので、これから会を非公開とした上で、具体的な内容についてはご説明したいと考えております。

委員 わかりました。では、お願いします。

委員 今ご説明いただいたこの十数件というのは、僕らが映像で見ることにはできないのですか。

つまり、コミュニティにとって困る状況は除去したほうが良いと僕は思うのですがけれども、どうなっているのか僕らは全然わからないのですよね。どういけないのか、あるいは、コミュニティにとって除去したほうが良いという判断というのは、僕ら絵を描く人だから絵で見ないとわからないのですが、そういうことはプライバシーの問題があってできないのですか。あるいは、分科会か何かでやられるのですか。

会長 この後、諮問の対象になっているものについては写真等が出てくるとは思います。

委員 わかりました。

会長 ただ、私も今それに関連して言うと、今回特定空家等の候補一覧というのがありますね。その中で今回は1と3が具体的な諮問対象になっているわけですがけれども、残りのものというのもそれぞれ行政指導中という形なのでありますが、これからこれが諮問対象になる可能性があるかと。とりあえず、準備ができているものからここで諮問をするという理解でよろしいのでしょうか。

住宅課長 準備ができているものもありますし、あとは、危ないものからという視点も入れております。

会長 この後で実際に諮問対象になっている①と③については、少しそういう資料もお出しいただけるのだらうと思いますけれども、残りのものは今どういう状況なのだらうというのは、聞いていても少し気になるころではあるので。

委員 一方的に形とか映像だけで決められない。ソフトも絡んでいる問題がものすごくあると思いますので、一方的に絵で判断するということではないのですが、参考にどのようなもののだらうというのを知りたいだけです。

住宅課長 写真はあるので、今後そういったものが出せるのかどうか少し検討させていただきます。

会長 どうぞ、〇〇委員。

委員 今までの認定した流れをご説明したらそれで解決すると思うのですが、部会が構成されて、現地までバスで行って、登記簿も見てという感じでやっているので、もちろん写真もありますけれども、ハードもソフトも見てという認定の流れです。

住宅課長 これから諮問する内容の2件については、確かに現地を見に行っていたいで詳しくご審議いただく内容になるかと思うのですが、そのほかの丸がついていない2番から7番については、特に現在のところ何も用意していないので、それについて非公開とすれば写真等出せるのではないかとと思われるので、少しそれは検討させていただきたいと思います。その後、また会長とご相談して決めていきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

会長 それは、ぜひお願いしたいと思います。

我々はどうしてもこういうリストだけでしかわかりませんので、これは具体的な諮問の今回の対象にはならないにしても、いわゆるリストとして挙がってきているので、特にそれもある量から絞られてこれが挙がってきているわけで、実際どういう状況のものが今回の特定空家等の検討の対象になっているのかというのを委員としても理解しておきたいというのがあると思うのですね。

もちろん、それが取り壊せない事情というのはまた別の形であると思いますけれども、実態としてはハードな空き家の存在が地域環境にいろいろな影響を及ぼすということで問題になっているわけだと思いますので、それがどういう状況なのかというのをある程度委員としても理解しておいた方がいいのではないかと思います。それは回収しても構わないので、とりあえず「これはこういうことなのだ」という課題の重要性といいますか、深刻さを理解する意味でも、それを見せていただくというのもいいのではないかと思いますので。次回、そういったこともお考えいただいて、そういう情報を提供いただければと、私のほうからもお願いしたいと思います。

住宅課長 わかりました。

会長 ほか何かございますでしょうか。

どうぞ。

委員 今のに関連してなのですが、恐らくこの「著しく管理不全な建物」という一言になっているのがどういう条件なのかという、まずそこを写真で見るとかもいいのですが、きっちりとは決められないけれども、何らかのスクリーニングする基準があるかと思うので、そのあたりのご説明をいただくと少しわかりやすいかなと思いますが、ありますか。

住宅課長 今回選ばせていただいている12件については、まず、屋根がなくなっているとか、あと、建物が隣地や道路に倒れかけてきているとか、部材が落下してきて危ないとか、そういった視点を入れて選んでおります。その中でも、特に

屋根全体がなくなっているとか、傾きが激しくて危ないというものを特に丸をつけて選んだものがそういう状態になっているものでございます。

会長 いかがでしょうか。
 どうぞ。

委員 今日の次第を見ると、審議事項の中に入っているのですよね、今報告を受けたことは。判断するというより報告を受けているという感じで、判断する条件が、今話されているように、少し不足しているかなという感じがするので、進行の仕方としてどうなのですかね。

会長 今はあくまでもご報告ということなので、この後で、まさに先ほどお話がありましたように、今日は傍聴人の方はおられませんけれども、非公開という形で情報を新たにご提供いただいて、そこで皆さんにご審議いただくということに多分なると思いますので、そこではもう少し具体的な、それぞれ今回対象になっているものの情報をご説明も含めてお出しただけだと思いますので、そこでもう一度ご検討いただければと。

委員 わかりました。では、審議はそこからということですね。

会長 ほか、ご質問いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

 それでは、今もいろいろお話ありましたように、この後、具体的な審議に入っていきたいと思いますので、特に、ここからが特定空家等の諮問に関する内容となりますので、先ほどご説明ありましたように個人情報を取り扱うということから、協議会の条例第5条第4項に基づき非公開としたいと考えております。皆さん、よろしいでしょうか。

 （「異議なし」の声あり）

会長 今日は特に傍聴人の方がいらっしゃらないので、そういう意味では非公開ということにはなりますけれども、このまま引き続き進めさせていただきたいと思います。

 （非公開部分）

会長 それでは、ここからは議題を公開にしたいと思います。特に傍聴人の方はいらっしゃいませんので審議を進めさせていただきます。

 続きまして、「杉並区特定空家等対策協議会特定空家等部会員の指名について」でございますけれども、事務局からご説明をお願いいたします。

管理課長

杉並区空家等対策協議会特定空家等部会については、杉並区空家等対策協議会条例第6条に基づき設置される部会でございます。特定空家等の判断について調査、審議していただくこととなります。

部会の委員と部会員は会長が杉並区空家等対策協議会の委員から指名することとなっておりますので、会長から指名をお願いします。

なお、これまでは、部会長を村上委員、部会員は、杉並法曹会、東京司法書士会杉並支部、杉並建築会、東京都宅地建物取引業協会杉並区支部、東京都不動産鑑定士協会、東京土地家屋調査士会杉並支部の委員の方々をお願いしてきたところでございます。

会長

ご説明ありがとうございます。

それでは、私から部会長と部会員を指名させていただきたいと思います。

部会長には、引き続き村上委員をお願いしたいと思います。

部会員には、杉並法曹会の小笠原委員、東京司法書士会杉並支部の安齋委員、杉並建築会の曾根委員、東京都宅地建物取引業協会杉並区支部の小國委員、東京都不動産鑑定士協会、檜野委員、東京土地家屋調査士会杉並支部の加々見委員をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか、皆さん、よろしく願いいたします。

それでは、今後の杉並区空家等対策協議会特定空家等部会のスケジュールにつきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

管理課長

それでは、まず、部会長及び部会員の皆様のスケジュールを調整させていただきますが、杉並区空家等対策協議会特定空家等部会を12月中旬ごろに開催し、2件の特定空家等候補の現地調査及び審議をしていただきたいと思いますと考えてございます。

会長

それでは、杉並区空家等対策協議会の特定空家等部会を12月中旬ごろ開催予定ということですので、部会長、それから、部会員の皆様、よろしく願いいたします。

以上で本日の議題の審議事項は終了したいと思います。

それでは、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。

管理課長

ありがとうございました。

次回の杉並区空家等対策協議会につきましては、年明けの令和2年1月の下旬ごろを予定しておりますが、具体的な日程が決まりましたらお知らせいたし

ますので、ご出席いただきますようお願い申し上げます。

次に、杉並区空家等対策協議会特定空家等部会のスケジュール調整をこの後行いたいと思いますので、部会長及び部会員の方々はこのまま会場にお残りいただくようお願いいたします。

また、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。

事務局からの連絡事項は以上となります。

会長

以上で本日本日予定の議事は全て終了いたしました。第9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ございました。

— 了 — (11時08分)