

第7回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

平成30年3月26日（月）

会 議 記 録

会議名称		第7回杉並区空家等対策協議会	
日時		平成30年3月26日(月) 13時57分～14時52分	
場所		西棟6階 第5・第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、曾根委員、宮嶋委員、加々見委員、檜野委員、堤委員、北林委員、大下委員(本多委員代理)	
	区側	副区長、都市整備部長、環境部長、政策法務担当課長、保健福祉部杉並福祉事務所長、都市計画課長、住宅課長、建築課長、耐震・不燃化担当課長、	
傍聴者数		0人	
配布資料	事前	次第 協議会委員名簿・協議会事務局名簿 特定空家等の指導等の状況について 空家等利活用モデル事業について	
	当日	特定空家等の指導等の状況について 空家等利活用モデル事業について	
会議次第		<ol style="list-style-type: none"> 1 委員の委嘱について 2 杉並区長の挨拶 3 委員の紹介 署名委員の指名 4 会議成立の報告 5 会長の選任 6 副会長の選任 7 開会宣言 8 署名委員の指名 9 傍聴の確認 10 前回議事録の確認 11 議題の説明 12 報告事項 13 事務局からの連絡 14 閉会 	

第7回杉並区空家等対策協議会

(13時57分)

都市計画課長

それでは定刻前ではございますけれども、委員の皆様、全員おそろいになりましたので、これより空家等対策協議会のほうを始めさせていただきます。

初めに委嘱についてご報告をさせていただきます。本協議会につきましては、平成29年11月8日の任期満了に伴いまして、翌9日付で杉並区長名で委員の委嘱をさせていただいているところでございます。

本協議会は、法の規定によりまして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はございますが、委嘱日から本日の協議会まで期間が経過しているといったことから、訪問等により交付させていただいたところでございます。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、区長からご挨拶申し上げるところですけれども、本日、田中区長、公務により欠席ということで、かわりに吉田副区長よりご挨拶を申し上げます。

吉田副区長

どうも皆さん、こんにちは。副区長の吉田でございます。区長田中にかわりまして、一言ご挨拶をさせていただきます。

平素よりこの空家の対策の問題につきましては、ご審議いただきましてありがとうございます。徐々にではございますが、解体する特定空家等の数もふえてきたと。これは後ほど説明があるかと思いますが、言ってみればご審議の結果として幾つかのものが解体をされ、また、幾つかのものが徐々に絞られてきていると。そんなようなところに来ているなと思っております。

また、空家のモデルの利活用の話も進んできているようでございます。これも今日あわせて皆様方に事務局のほうからご説明をさせていただきますが、徐々にではございますが、当区は空家をいろいろ抱えておりますので、それらの本来、本当に老朽化したような危険の、言ってみれば災害上の問題があるようなものから、いろいろなものがございますので、よろしくご審議のほどお願いを申し上げたいと思っております。

ここで議論する案件ではございませんが、この杉並区も6月から民泊の条例が施行されます。既に受付が開始をされておりまして、8割が住居系の用途地域で占める当区におきましては、特に空家も多いということから、さまざまな問題が出てくるなと思っております。この問題はここでは議論の対象ではござ

いませんが、杉並区におきましては、空家の問題につきましてはさまざまな課題が多くございます。今後ともよろしくお願いを申し上げまして、挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願いをいたします。

都市計画課長 ありがとうございます。ここで副区長は公務によりご退席させていただきます。

(副区長 退室)

都市計画課長 続きまして、本協議会の委員をご紹介します。お手元の資料1をあわせてご覧いただければと存じます。

今回、新たに委員になっていただいた方が3名いらっしゃいまして、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、申しわけございませんが、お席で一言ご挨拶のほうをお願いできればと思います。

名簿のほうの中ほどになりますけれども、初めに杉並建築会から一級建築士の曾根幸一委員でございます。

曾根委員 40年ぐらい杉並に住んでいますけれども、区のこういうお仕事をするのは初めてでございます。よろしくお願ひします。

都市計画課長 よろしくお願ひいたします。

続きまして、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 初めまして。土地家屋調査士の加々見と申します。

前任、福島副支部長交代のため、私がまたこちらの空家対策の担当ということで出席させていただいております。私は40年住んで、生まれてこの方杉並区から出てございません。なので、少しでも区のお役に立てるのがうれしく思っております。よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 よろしくお願ひいたします。

続きまして、町会連合会から連合会監事の堤一男委員でございます。

堤委員 ご紹介いただきました町会連合会の堤でございます。

私はもう引退していますが、つい最近まで設計事務所をやっていたので、空家対策は適任かなということで推挙されました。前任者の任期が終わりましたので、もう今日は初めての席でございますので、どうぞ皆さんよろしくお願ひいたします。

都市計画課長 よろしくお願ひいたします。

なお、警視庁杉並警察署長はことし2月の人事異動により、北林利基様にか

わられたご連絡がございました。区として、平成30年2月19日付で委嘱させていただきましてのご報告させていただきます。

次に、引き続き委員となっただけの方をご紹介します。

まず、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。

都市計画課長

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でございます。

井出委員

よろしくお願いいたします。

都市計画課長

続きまして、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。よろしくお願いいたします。

都市計画課長

続きまして、杉並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。よろしくお願いいたします。

都市計画課長

続きまして、宅建業協会杉並支部から宅地建物取引士の宮嶋三世委員でございます。

宮嶋委員

宮嶋と申します。よろしくお願いいたします。

都市計画課長

続きまして、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。よろしくお願いいたします。

都市計画課長

先ほどお話しした杉並警察署長の北林利基委員でございます。

北林委員

北林です。よろしくお願いいたします。

都市計画課長

続きまして、杉並消防署の本多博委員でございます。

本多委員代理

本日、代理のオオシタと申します。どうぞよろしくお願いいたします。

都市計画課長

よろしくお願いいたします。

あと、杉並都税事務所長の鈴木秀章委員につきましては、本日ご欠席ということでございます。

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いたします。

それでは引き続きまして、まず事務局のほうから会議の成立につきましてご報告させていただきます。

本日は、空家等対策協議会委員等14名のうち、半数以上の12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7回空家等対策協議会は有効に成立してございます。

事務局につきまして、本年度の8月の人事異動により変更がございました。皆様に事前にメールを送らせていただいておりますけれども、改めまして紹介させていただきます。先ほどの資料1の2枚目をご覧くださいと思います。

私のほうからご紹介させていただきます。一番上から順番に、都市整備部長の渡辺でございます。

都市整備部長 よろしくお願ひします。

都市計画課長 続きまして、環境部長の北風でございます。

環境部長 よろしくお願ひします。

都市計画課長 続きまして、政策経営部企画課長につきましては本日、欠席ということになってございます。

続きまして、総務部政策法務担当課長の中辻でございます。

政策法務担当課長 よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 続きまして、危機管理室地域安全担当課長の佐々木も欠席ということでございます。

次の区民生活部地域活性化推進担当課長の村野も欠席でございます。

次の保健福祉部管理課長の松沢も欠席でございます。

保健福祉部杉並福祉事務所長の神保でございます。

杉並福祉事務所長 よろしくお願ひします。

都市計画課長 続きまして、都市整備部都市計画課長、私、井上でございます。よろしくお願ひいたします。

続きまして、都市整備部住宅課長の安藤でございます。

住宅課長 よろしくお願ひします。

都市計画課長 続きまして、都市整備部建築課長の佐々木でございます。

建築課長 よろしくお願ひします。

都市計画課長 都市整備部耐震・不燃化担当課長の相馬でございます。

耐震・不燃化担当課長 よろしくお願ひいたします。

都市計画課長 最後の環境部環境課長、喜多川も本日、欠席ということでございます。

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存じます。まことに恐縮で

はございますけれども、会長の選出までは私のほうで進行をさせていただきます。よろしく願いいたします。

それでは、どなたか会長に立候補または適任と思う方のお名前を挙げていただけないでしょうか。

委員 この会は区長が会長ですので、引き続きお願いしたいと思います。

都市計画課長 ただいま〇〇委員から、会長には田中区長という発言がございましたけれども、ほかにご意見はございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

都市計画課長 それでは異議なしということですので、田中区長に引き続き、本協議会の会長に就任ということでお願いしたいと思います。

続きまして副会長の選任でございますけれども、条例の規定に基づきますと、本来会長が指名することになってございます。本日、会長が欠席ということでございますので、こちら互選により副会長のほうを決めていただきたいと思いますので、その点よろしいでしょうか。

委員 現在、副会長をなさっております〇〇委員が適任かと存じます。

都市計画課長 ただいま〇〇委員から、副会長には〇〇委員ということでご発言ございましたけれども、ほかにご意見等ございますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

都市計画課長 それでは、杉並区空家等対策協議会の副会長は〇〇委員にお願いしたいと思います。〇〇委員よろしいでしょうか。

副会長 はい。

都市計画課長 それでは、今後の進行につきましては副会長にお願いしたいと存じます。委員の皆様、ご協力ありがとうございました。

これより副会長から本日の開会宣言をお願いしたいと思います。

副会長 それでは、ただいまから第7回空家等対策協議会を開催いたしたいと思います。

まず、本会議の会議記録の署名委員でございますけれども、加々見委員にお願いしたいと思います。加々見委員よろしいでしょうか。

加々見委員 はい。

副会長 よろしく願いいたします。

それから、傍聴ございますか。

都市計画課長 傍聴はございません。

副会長 ございませんか。ありがとうございます。傍聴人は申請がないということでございます。

 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、事務局から補足等ございましたらお願いいたします。

都市計画課長 特にございません。

副会長 ありませんか。それでは委員の皆さん、議事録をご覧になりまして何かお気づきの点はございましたでしょうか。ございませんか。

 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していただければと思います。

 では、まず事務局から本日の議題について説明していただけますでしょうか。

都市計画課長 本日の議題につきましては、1つ目は特定空家等の措置等の状況について。2つ目につきましては、空家等利活用モデル事業の実施についてご報告させていただきます。

 お手元に資料がございますけれども、不足等がございましたら挙手をしていただければと思いますが、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

 では、お願いいたします。

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。特に今日傍聴はありませんけれども、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、ご異議ございますでしょうか。

 （「異議なし」の声あり）

副会長 ございませんか。ありがとうございます。

 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。

 《 ここから非公開 》

 《 ここから公開 》

 それでは、ここからは議題を公開いたします。特に傍聴人はおられないということなので、このまま継続させていただきますが。

 それでは、2つ目の「空家等利活用モデル事業の実施について」のご報告をお願いいたします。

住宅課長

それでは、私のほうから「資料3」と書いてあるものと、あと右上に赤い字で取り扱い注意と書いてある、こちらの写真が載った資料を使ってご説明させていただきます。

私ども住宅課で事務局を務めております杉並区居住支援協議会というのがございまして、今年度は区の建築課と一緒に空家等を利活用するモデル事業を進めましたのでご報告いたします。

資料3の1番「モデル事業の概要」でございますけれども、空家等に必要な改修等を加えまして、高齢者・障害者・子育て世帯といった住宅の確保が困難な方々に住まいとして提供していただける民間賃貸住宅をおつくりいただく事業ですけれども、その際の改修費を区と建築課のほうで助成するという事業でございます。

今回の2番の「応募条件」としましては、建築関係法令に適合しているものとか耐震性能などについて、記載のとおりのほか、空家等の定義としましては、おおむね1年以上居住者のいない戸建住宅または共同住宅。共同住宅の場合は、全戸空家というのを今回対象として事業を進めました。

3番「これまでの経過」といたしましては、昨年6月1日から事前相談を開始しまして、7月末にセミナーを開催してございます。その際に所有者とか事業者が54名ほど参加されまして、8月の初めから第1期の募集と、10月の中旬から追加の募集を行っております。

4番の「マッチングと事業者選定」というところなのですけれども、モデル事業につきましては、先ほどの7月末のセミナーとか、窓口相談等を通じまして周知に努めた結果、利活用の意向のある所有者が12名来られましたので、そういった方のご相談に乗るとともに、たくさんの事業者がいらっしゃいましたので、そういった方とのマッチングを進めました。

最終的に2件の申請を受理しました。審査の結果、〇〇のほうの物件1件をモデル事業の事業者として選定してございます。

資料3の裏面のほうをご覧いただきたいと思うのですが、選定されました〇〇の物件につきましては、経過としましては昨年8月に一次募集で申請を受け付けまして、9月に建物状況調査、インスペクションをしてございます。その調査の結果、既存不適格建築物であることを確認しております。

10月末に事業者選定審査会でモデル事業として選定されましたので、12月ごろから助成金の申請が整ったところで工事に着手していただいております。

既に工事のほうは2月末に完了しております。

2番の「申請者」のところでございますけれども、これは所有者ではなくて事業者のほうから申請が来ていまして、都内でシングルマザーのサポートをしている団体でございます。〇〇というところでございます。

3番「物件の概要」でございますけれども、木造軸組2階建てで、敷地面積は65.57平米とかなり小さい物件でございます。

先ほどの取り扱い注意と赤で書いてある別紙の資料を見ていただければ、この建物の外観の写真とか、中の改修状況なんかはこちらのほうに載っております。

1枚目が外観とか内観の写真でございます、2枚目が建物の改修図面がA3版の大きな図面、薄いところがあって見づらいのですけれども、ついてございます。A3判の図面のほうは上が改修前の図面で、下が改修後の図面となっております。

もともとは寄宿舎というのですかね。そういった仕様で使っていたのですけれども、今回の改修で階段を1つふやしまして、1階と2階を同一の世帯が使用するメゾネットというような形式に改修してございます。そういったことで、そういったシングルマザーの方を2世帯入居させるような建物への改修が今回、完成してございます。

物件は〇〇駅から近い場所でございますけれども、いろいろ所有者の方の意向で外観とかそういったものの写真は非公開にしてほしいということだったので、今回、この赤い取り扱い注意の資料の赤い写真の資料と平面図のほうの資料は、後ほど回収をさせていただくようなことを考えてございます。

もう1回先ほどの資料3の裏面の物件のほうの4番に戻っていただきまして、「モデル事業の内容」としましては「母子家庭向けの共同居住支援事業（2世帯）」ということで、改修内容としましては、新耐震基準の壁量の確保とか、避難経路、安全条例上の2メートルの幅員の確保など、主な法適合が求められているということで、今回そういった改修をしてございます。

NPOは入居後、ライフプランとか家計簿の構築指導などを実施する予定でございます、今回の事業期間は10年間はやっていただくというお約束でやってございます。

5番で「助成金の内容」としましては、今回、建築課の分としまして、改修工事費がかかった額の3分の1まで、最大300万ということだったので、今回

〇〇万弱ぐらい改修費かかっていますので、〇〇万円補助しております、それに伴う設計監理経費、これも〇〇万円ほど助成してございまして、合計〇〇万円を建築課のほうから、また、居住支援協議会のほうから事務経費としまして、今回のこの事業にかかった経費のうち、〇〇万円を助成する予定でございます。合計で〇〇万ということで、今回の物件、改修費がかなりかさんでいますので、〇〇万円助成しているのですけれども、そういったものを回収するのに10年ぐらいかかるということで、ちょっと事業的にはいろいろな仕様の改修をしたもので、かなりお金がかさんでしまったのかなというような感想でございます。

ちょっと雑駁でございますけれども、私からの報告は以上でございます。

副会長

ありがとうございます。何かただいまのご説明につきましてご質問、ご意見ございましたらお願いいたします。

どうぞ。

委員

よろしいですか。

無事にすばらしい建物が建って、本当にご苦労さまでしたということをお知らせしたいと思っております。お伺いしたいのは、実際にこれをお家賃どの程度で、どのような条件でマーケットに出されるのかということなのではございますけれども、そこを教えてくださいませんか。

住宅課長

いろいろ試算した結果、〇〇万円程度の家賃になると思われまして。近隣の相場が〇〇円ぐらいで、少し安いのかなという印象はあるのですが、そういったことで、いろいろ今回空家を改修だったもので、その辺の経費が乗ってしまっているのかなとは思って、できれば相手が確保要配慮者の方なので、なるべく低廉な家賃というのは当然必要かと思うのですが、今回、結果としてはそういった状況でございます。

副会長

ほかには。

〇〇委員。

委員

今日初めてなので、これがどういうふうな状況でこのモデルに指定されたかというのがよくわからないのですが、これは何か決め手があったのですか。というのは、普通別に補助を用いなくても所有者さん、この申請者、〇〇さんという方、もしくはほかのそういった企業とか業者の方々が手を組めば、こういったリフォームとかして貸すということはできるかと思うのですが、これを特に区のほうで力を貸したというのは何か決め手があっ

たのでしょうか。

住宅課長

今年度はそういった住宅確保要配慮者の方への住まいの提供という目的と、なかなかそういった方はお部屋が見つからないということと、あと、今回空家の解消という2つを目的として、空家をなくすというような目的がありました。

建築課の補助金とうちの居住支援協議会のそういった経費を出ささせていただいて、そういったことを目的に、当然そういう市場に流れる物件というのは当然そういう改修をして、そういったものたくさんあるかと思えますけれども、これは昭和40年代前半ぐらいの建物だったもので、かなりいろいろ区が助成してという形だけでなく、法適合性とかいろいろそういったものも伴いますので、そういった意味で当然助成金がある程度ないとそういった改修ができないということで、補助を出ささせていただいた状況でございます。

副会長

ほかはいかがでしょうか。

どうぞ。

委員

お家賃のところが気になるところで、結局このビジネスがちゃんと回収できるかどうかは、ちゃんと安定して入っていただけるということが前提になっていると思うのですよね。ただ、便利なすごくいい場所なので、普通にそれだけの家賃であればそこそこ入っていただけるのかなと思うのですけれども、やっぱり居住支援者、居住支援という観点から言うと、もう少しやっぱり区としては、特別の補助金なり居住支援というものをやっていかないと、こういうものがどんどん進んではいけないと思うのですよね。あくまでも民民ベースでやってしまうと、結局そういう居住支援という目的がなかなか果たせないのかなと思っているのですよね。

例えばURの団地なんかだと、子育て支援の子育て割とか、近居割とか、若者割とかというのがすごくたくさん充実していて、そういうところがある一方、杉並はそこまでなかなか踏み込んでいただけないのかなと思うのですけれども、やっぱりそういう支援があると確実に収益が上がるということがわかるので、もっとこういうビジネスをやってみたいという方がふえると思うのですよね。ですから、今後はそういうことを検討していただければなと思います。

住宅課長

先ほど募集のほうをお答えしていなかったのですけれども、これは事業者のほうで公募といいますか、広く声をかけるというような形で、うちの区の子育て支援課なんかともお話をさせていただいて、進めています。まだ完了検査が明日なもので、その後の入居ということで、4月以降になるかなというような

形で考えておりました、当然、今回事業者からもそういった、家賃が高くなってしまったので家賃補助みたいなものが欲しいというようなご意見もいただいております、そういったことはいろいろ今後の課題なのかとは思っております。

副会長
都市整備部長

どうぞ。
若干の補足というわけではないのですが、確かに今回の空家対策とあわせて、住宅確保要配慮者の方への住居の安定した住まいの確保と、その両面から居住支援協議会でこのモデル事業を行っていただいたということなのですけれども、この資料を見ますと、セミナーに 54 名参加で、そのうち具体的な相談というか、利活用意向の方が 12 名だと。意外と感覚としてはいっぱいいらっしゃるなど。そのようなことを思っております、ただ、この審査の過程でどうしてもいろいろ条件に合わなくて、やっぱりだめだったというのも結構ありまして、あくまでモデル事業で第一歩なのですけれども、逆にこれはこっちの事例もそうなのですが、だめだった事例をしっかりと検証しよう。何がネックで逆にどこを支援すればそういうのが進むのかと。それは私としては重きを置いてやってみたいなど。それでこれを、モデルというのを取り外して、正式な事業として定着できるような、そういう道筋をこれからつけていきたいと思っております。

その意味でどういった支援策ができるのかということ、今回、多分この物件は放っておくと、恐らくこの 6 畳とか 4 畳半それぞれということで、まあそれなりの活用はもしかしたら単身者向けとかあったのかもしれないのですけれども、そうではなくてあくまでも母子家庭で生活支援も含むという、そこは DV 対策だとか、そういった福祉的な側面も今回の趣旨に合致するだろうと。そういったこともあって選定させていただいたということもありますので、いずれにしてもこの事例の今後と、あと選定されなかった事例、それを全部もうちょっと深掘りしてみたいと思っております。

副会長
住宅課長

ちなみに選定されなかった理由とございますか、ざっくりで結構なのですが、どういところで、結局 12 のうちの 2 つだけが一応申請に至ったということなのですけれども。

マッチングのほうは 12 件したのですけれども、内容を聞いてほかの利活用にされた方もいらっしゃいまして、実際手を挙げた方は 3 件ございまして、最初の物件は建物状況調査をしたら、建築当初から違反建築だったので、それは、例えば容積とか建ぺい容積がオーバーしていましたので、そういった

ものは減築していただかないとできないということだったので、そこはもうそれでお断りさせていただいた状況で。

あともう1件来たのは、今度は高齢者のシェアハウスというのが来たのですが、なかなかいい話だということでもちょっと話を細かく聞いていきましたら、やはり今年度は民間の賃貸住宅という目的だったのですが、どうしても有料の老人ホームになってしまうのです。いろいろサービスをつけ加えるというような形になっていましたので。例えばそういった部分と、あと結構、年度の2次募集のところできたものは10月末だったので、それからの確認申請の期間が年度内の執行では難しかったもので、両方の理由でもう1件お断りしたような形です。

例えば、今回のものも既存不適格だったのですが、現行基準に合わせていくような形をとっていく形を考えていましたので、いろいろその辺で最初の物件はもう当然直らないということで、次はいろいろ建築のほうの期間が間に合わないということで、いろいろな状況でお断りしたような状況でございます。

副会長

あと、今年度の予定といいますか、どんなことに、今年度はこういう形である程度1件具体化したわけですが、次年度については、

住宅課長

今年度における経験を踏まえまして、募集要領を今度作成するのですが、実際に募集する内容は居住支援協議会の部分の、そういった住宅にお困りの方以外にも、今回のこちらの空家の利活用という部分も考えまして、地域の方が利用できるコミュニティ施設みたいなものと、高齢者のサロンみたいなものとか、そういったものを対象として入れていくことで、そういった裾野といいますか、やっていただく方を広げていくような形で、空家の利活用の面を、解消という面を考えていきたいと思っております。

副会長

ほかいかがでしょうか。

よろしいですか。何か〇〇委員、実際にかかわられたと思うので、いかがですか。

委員

もともと古い建物で、現行の法規制に合わせるというのが、100%合わせるとなると工事費が膨大になるということと、それから新しい防火の対策上のいろいろな基準が厳しくなっております、サッシュ等も認定品を使うとかそういうことになってきますと非常に高く、また、認定品は形状が調整できないので柱と柱の間に入らないとか、そういういろいろ法規制上の適合をさせたくてもできないような条件等もいろいろあるなということで、どこまで法規制に

合わせていくかというのが今後の課題かなと思いました。

それと、法規制に合わせようとするとう工事費もがangan上がってくるということで、このモデル事業に参加したほうがいいのか、参加しないほうがいいのかという分かれ道のところもあるかなというようなこととか、今後、法規制とこういう空家をどういうふうに利活用していくかというところのアバウトな面をどう整理していくかということが、建築側としてはあるなと思いました。

それから、やはり最後に〇〇先生が言われたように、居住者支援みたいなことがもう1つ必要かなというのはやはり感じました。

以上です。

副会長 ありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

それでは、〇〇委員お願いいたします。

委員 こちらの全体の費用というのは、この〇〇さんが融資という形で〇〇万円までというのをもとに、事業者さんが何かやろうという話なのですかね。

住宅課長 〇〇さんのほうの融資のほうも相談されたのですけれども、ちょっと別の金融機関のほうからもうちょっと低利なものがあったということでそちらを利用して、今回、居住支援協議会がこういった事業を行うに当たりまして、所有者の方に何かインセンティブが必要ということで、そういった金銭面のということで、今回、〇〇さんとは、そういった居住支援協議会のほうでこの事業をするに当たって、いろいろ協定みたいな形で低金利商品をつくっていただいたのですけれども。たまたま向こうから営業があったもので。といったことがあったのですけれども。

委員 というのは、その建物自体がえらい古いもので、資産価値として数百万円ぐらいとか、そういうものに関してこういった費用をかけてリフォームして有効活用するとかいうようなお考えなのか。それとも、もとの建物を選定するときに、そういった資産価値とかそういったところまでもお考えになられているのかというのは。全部条件に一致していて、いいと言ったらこのモデル事業として認定されてしまうのかなというのが1つあるのですけれども。

住宅課長 融資の面の資産評価ということですか。

委員 だから、結局お金かければ使えるような建物にはできるのでしょうかけれども、そういった幾らかけて使えますかというその負担。区のほうはその3分の1とか、そのうちの上限が決まっていますけれども、それ以外のもの。何

なら5,000万円かけてやりますよという中でも、では300万は出しますよとか
というような話になっていくのかなという。そういうラインが何かあるのかと
いうのは。

住宅課長 そうですね。今回ちょっと特には決めてはいなかったです。当然その辺は事
業者さんの採算ベースに乗っていないと当然そういうあれなので、協議会のほ
うの審査の際とか、そういったときに確認しようとは思ってはいたのですけれ
ども。

委員 あともう1つ。この空家所有者さんは、変な話、税金の補助を受けてこう
いった事業をするというにもかかわらず、住所非公開というのめいかなもの
かなと思うのですけれども、こういったモデルを使っている建物がありま
すということで、大々的に区役所さん「広報すぎなみ」か何かに載せるべき
なものかと思うのですけれども。

住宅課長 実は内装とかの写真なんかは今回、私どものパンフレットにはきちんと載せ
ておきまして、今回、内容が要配慮の方がシングルマザーの方だったので、お
子さんもおいでということで、あんまりそういった面でも、所有者の方もそう
ですし、いろいろ場所とかを公開してしまうとあまりよろしくないということ
もあったので、そういった面では非公開にさせていただきました。

委員 もう1点。あと支援内容のところなのですけれども、ライフプランだ何だ書
いてございます。これは、やられるのはNPOの〇〇さんのほうがやるので
すか。それとも杉並区さんのほうでも、区役所の前に何か支援課とかござい
ますよね。そういったところ、区のほうも金だけではなくて口も出すという
形で行うのでしょうかね。

住宅課長 入居後の支援に関しましては、完全にこのNPO法人のほうで、これまでも
区、都内で90件程度そういったことをしている実績がある団体でございます
ので、いろいろその方に合った、これを完全にやるわけではなくて、これ以外
のものも、ものすごくメニューがございまして、そういったノウハウもありま
すので、それでご本人に選んでいただいてやるような形を考えているようで
ございます。

委員 ありがとうございます。

副会長 ほかいかがでしょうか。

それでは、〇〇委員。

委員 今回のこのモデル事業に関しましては、基本的な進め方がある種モデル事業

ありきというようなあり方であったために、基本的な部分での細かい詰めができていない。それを考えますと、今後やっていく、同じようなケースでもしもやるということであれば、居住支援あるいは空家対策、両方を含めた中でどういう方向に進むのがベターかという、ある意味での指針がない限り、モデル事業だから試しにやってみようかというのは、これ1つで終わらせていただきたいなと私は思います。

副会長 ほかがご意見ございますでしょうか。

では、都市整備部長。

都市整備部長 今のお話、もうおっしゃるとおりだなと。ただ、決してありきというわけではなくて、区として要配慮者の方への安定した住居の確保と空家対策、これはある意味私どもの最重要課題の1つですので、何とか方針というか、方向性を模索したいと、そういうのがありまして、当初やっぱりいろいろなスキームを考えてはみたのですが、お話ありましたけれども、財産形成へ直接踏み込む話でもありまして、そのころ合いというのは難しいのがあって、あと財政的な予算の面もありまして、正直なところ金額にどういう意味があるのかと、そうおっしゃられますと、おっしゃるとおりもう本当にモデルとして試行錯誤であったかなと。そういう面は確かに否めないと思います。

ただ、そういったことも含めて、これは同じことを来年また同じようにやって、同じような結果というのであれば、これはいかに私ども能がないという話になりますので、そうではなくてさっき申し上げたように成功例とかあるいは失敗例も含めてきちっと検証して、あと協議会の皆様とか居住支援協議会のご意見もしっかりいただきながら今後は進めていきたいと思っていますので、またよろしくお願いします。

委員 だから、トータルでもう少し詰めた中で進んでいただければいいのではないかと思います。

都市整備部長 そう思います。

副会長 ほかいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

大体ご意見も出尽くしたようですので、それでは以上で本日の議題の報告事項等は終了いたします。

今回は委員の改選がございましたので、特定空家等部会の部会員も新たに選任することになりますが、事務局から案がございましたらご紹介いただけます

でしょうか。

都市計画課長 特定空家等の部会員につきましては、こちらの事務局のほうで名簿を作成いたしましたので、ただいまの時点の案につきましてご報告させていただきます。

席上のほうにこちらの杉並区空家等対策協議会特定空家等部会員の名簿の案というものが、最後になると思いますけれども、載せさせていただきますので、一応事務局のほうとしてはこちらの案をお示しさせていただきたいと存じます。

副会長 ご確認できましたか。よろしいですか。

事務局の案ですと、これまでの委員につきましては引き続き、また、新しい委員におきましては前任の委員の後任として部会員になっていただくということだと思いますが、そういうことでございますか。

それから、部会長及び部会員は改めて会長から指名があると思いますが、私はこの案でよろしいかと思いますが、委員の皆さんいかがでしょうか。よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

副会長 ありがとうございます。委員の皆さんご異議がないようですので、それでは都市計画課長。

都市計画課長 それでは部会長及び部会員につきましては、杉並区空家等対策協議会条例第6条2項に基づきまして、後日改めて会長のほうからご指名をさせていただきます。どうもありがとうございました。

以上でございます。

副会長 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。

都市計画課長 今回新たに委員になられた方、それから引き続きの方もございますけれども、また2年間よろしくお願いいたします。

次回の空家等対策協議会でございますけれども、ことしの7月ごろを予定させていただいておりますが、具体的な日程が決まりましたらまた改めてお知らせしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それから、今日席上配布ということで取り扱い注意というものを何点か席上に置かせていただいておりますけれども、こちらにつきましては個人情報が含まれる内容ですので、持ち帰らないで置いていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

私のほうからは以上でございます。

副会長 ありがとうございます。

以上で本日の予定の議事は全て終了いたしました。第7回杉並区空家等対策協議会を閉じたいと思います。皆様、どうもありがとうございました。

— 了 — (14時52分)