

第12回

杉並区空家等対策協議会

会議記録

令和3年12月14日（火）

会 議 記 録

| | | |
|---------|-----|--|
| 会 議 名 称 | | 第12回杉並区空家等対策協議会 |
| 日 時 | | 令和3年12月14日(火) 14時57分～16時51分 |
| 場 所 | | 中棟4階 第2委員会室 |
| 出席者 | 委 員 | 伊藤委員、岡部委員、星委員、蓼沼委員、小野委員、小國委員 藤井委員、宮坂委員、今村委員、弘中委員、岡田委員 小笠原様(木下委員代理) |
| | 区 側 | 都市整備部長、企画課長、政策法務担当課長、地域安全担当課長 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11回杉並区空家等対策協議会議記録(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 杉並区空家等対策協議会条例 杉並区空家等対策計画改定について(案) 杉並区空家等対策計画(概要版) 空家等に関するデータの整理及び分析 現計画における空家等対策の取組状況 杉並区空家等対策計画 課題抽出(案) (冊子)杉並区空家等対策計画 (冊子)杉並区空き家実態調査報告書(平成30年度版) |
| | 当 日 | 特定空家等及び老朽危険空家除却費用の制度を活用した空き家の写真 「老朽危険空家除却費用の助成制度」のパンフレット 「専門家による空家等総合相談窓口」のパンフレット 「空家を相続した方の譲渡所得の3,000万円特別控除」のパンフレット 「不動産の相続手続が変わります」のパンフレット |

| | |
|------------------|---|
| 会 議 次 第 | <p>◎委員委嘱</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 杉並区長挨拶 2 委員紹介 3 所掌事項確認 4 会議成立の報告 5 会長の選任 6 副会長の選任 7 杉並区空家等対策協議会特定空家等部会長と部会員の選任 8 開会宣言 9 署名委員の指名 10 傍聴の確認 11 前回議事録の確認 12 議題の説明 13 議題 ○杉並区空家等対策計画の改定について 14 事務局からの連絡 15 閉会 |
|------------------|---|

第12回杉並区空家等対策協議会

(午後2時57分)

管理課長

皆さん、こんにちは。定刻より少し早いですけれども、皆さんがおそろいですので始めさせていただきたいと思います。

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いたします。

本協議会は、令和3年11月8日の任期満了に伴いまして、翌日の9日付で、杉並区長から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、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第2項の規定によりまして、区長も構成員となっております。

一方で、この協議会が区長の附属機関ということでございますので、委嘱状は区長から本来ですとお渡しすべきところですが、本日区長が公務のため欠席となっておりますので、席上での交付とさせていただきますことをご了承ください。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、区長が本来ですと挨拶となりますが、区長が公務により出席できないため、吉田副区長からご挨拶申し上げます。

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。区長に代わりましてご挨拶をさせていただきます。

まずは、区長より委嘱状をお渡しするところでございますが、ただいま司会から話がございましたように公務が重なっておりますので、席上配布ということになりました。どうぞ、これから2年間よろしく願いいたします。

さて、この空き家の対策でございますが、現在、事務方に聞きましたところ、深刻になっている事案はそう多くはなく、むしろ、この2、3年で深刻な事案は片づいたといえるでしょうか、所有者による空き家の解体や行政代執行による解体などをしてきたということでございます。

ただ、年間で200件ほど、区には空き家に対する苦情が入っております。今、冬の時期で火災が多いものですから、隣がずっと空き家になっていて人が住んでおらず、放置されているということで、管理の問題上、非常に不安に思われている方が結構おいででございます。

また、犯罪の舞台になる危険性もございまして、治安の面も含めて、この空き家の問題というのは様々に問題を投げかけているところでございます。

現在、杉並区には12万3,000棟ほどの建物がございす。そのうちの約10万棟は木造住宅でございす。言ってみれば典型的な住宅都市でございす。工場などが極めて少ない。ですから、用途地域も約8割が第一種低層か第二種低層、いわゆる住居系の用途地域で占められておりす。

また、昭和56年に耐震基準が新耐震基準に変わりましたが、約10万棟の木造の建物のうち、約3万2,000棟ほどは、築40年を経過した新耐震基準以前の建物でございす。大体木造の財産的な価値と言いましょか、年齢ですと25年ぐらいと言われておりすので、今はあまり深刻な状況になっていない建物も、徐々にこれからいろいろな問題が増えてくるのではないかとと思っております。

相続が発生して、この建物を維持管理する者が誰もいなくなったなど、様々な問題が出てまいりす。また、借地権がなくならないように、建物に住んでいないけれども解体しない場合も結構ございまして、いろいろな社会的な病理現象を投げかけているのがこの空き家の問題かなと思っております。

とりわけ杉並区では、いわゆる無接道の敷地が多くございす。無接道といいますのは、建築基準法上の道路に接していない宅地が結構あると、つまり、違反で建てられている敷地が結構多くございす。こういった建物の敷地は、ほとんど不動産のマーケットに乗ってきません。再建築不可でございすので、誰も手を出さないのですね。そうすると、一代限りでそのまま捨ておかれるところが多くて、水路に面している建物であつたり、違反で築造された道に接していたり、そういったものが非常に問題としては深刻で、なかなか改善ができないというところがございます。

空き家の問題というのは、いろいろな社会の病理現象を投影しておりますが、皆様方の様々な知見を頂きまして、より良い方向へ解決していきたいと思いますので、今後2年間よろしくお願いを申し上げまして、挨拶といたします。よろしくお願いいたします。

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いたしますので、資料1を御覧ください。資料1、名簿となっております。

今回新たに委員になっていただいた方が7名いらっしゃいますので、顔合わせということもありますので、全ての委員をご紹介させていただきます。

お名前をお呼びいたしますので、恐れ入りますが、お席にて一言ずつご挨拶

を頂ければと思います。

初めに、学識経験者として、東京都立大学都市環境学部教授の伊藤史子委員です。

伊藤委員

都立大の伊藤史子です。今期2期目になりまして、まだまだ新人で、勉強中でございます。よろしくお願いいたします。

管理課長

私はマイクを使わせていただいているのですが、マイクがお二人のところまで1つという形になってございまして、お互いに掛け持ちというがどうかというところは気にしております。ですので、できれば、それほど遠くないので、ご挨拶を普通に頂ければ声が聞こえるのではないかなと思いますので、そのような形でお願いしてもよろしいですか。

次に、学識経験者として、東京大学大学院新領域創成科学研究科教授の岡部明子委員です。

岡部委員

東京大学の岡部明子と申します。よろしくお願いいたします。新領域創成科学研究科と大変言いにくい部局で申し訳ないと思っています。

私自身は杉並区にほぼ生まれ育っていきまして、先ほどありました3万2,000棟の旧耐震の木造の住宅に住んでいます。よろしくお願いいたします。

管理課長

続きまして、学識経験者として、工学院大学建築学部教授の星卓志委員です。

星委員

初めまして、星と申します。今回初めて参加させていただきます。専門は都市計画です。8年前まで札幌市の職員をしております。都市計画行政をしばらくやっていて、転職して新宿に参りました。どうぞよろしくお願いいたします。

管理課長

次に、杉並法曹会から、弁護士の渋谷晴子委員です。本日、渋谷委員は所用のため欠席との連絡がありますので、紹介のみとさせていただきます。

続きまして、東京司法書士会杉並支部から、司法書士の蓼沼輝美委員です。

蓼沼委員

初めまして、司法書士会から参りました、司法書士の蓼沼輝美と申します。どうぞよろしくお願いいたします。前任者の安齋さんから引き継ぎまして、かなり前任者が頑張っていたようなので、私も頑張ろうと思っております。よろしくお願いいたします。

管理課長

続きまして、杉並建築会から、建築士の小野博文委員です。

小野委員

杉並建築会の小野と申します。前任者からお話しがあったかもしれないのですが、杉並建築会というのは杉並区の建築士事務所協会と建築士会とJIAの3つ団体が一緒になったようなもので構成されております。事務所協会の支部

長は私がやらせていただいているのですが、この3団体から持ち回りでこちらの委員になると伺っています。これから2年間よろしく願いいたします。

管理課長 東京都宅地建物取引業協会杉並区支部から、宅地建物取引士の小國敏雄委員です。

小國委員 このたび再任されました、支部長で、不動産鑑定士もやらせていただいています小國でございます。また2年間よろしく願いいたします。

管理課長 続きまして、東京都不動産鑑定士協会から、不動産鑑定士の藤井千妃露委員です。

藤井委員 東京都不動産鑑定士協会から参りました、不動産鑑定士の藤井と申します。今回初めてやらせていただくことになりまして、ちょっと緊張しております。杉並区民としてもまだ3年の歴史しかなくて、分からないことだらけなのですけれども、お役に立てるように頑張りたいと思います。よろしく願いします。

管理課長 続きまして、東京土地家屋調査士会杉並支部から、土地家屋調査士の宮坂達委員です。

宮坂委員 土地家屋調査士会杉並支部から来ました宮坂でございます。どうぞよろしく願いいたします。

管理課長 続きまして、杉並区町会連合会から、今村富美枝委員です。

今村委員 今村富美枝と申します。2期目でございますが、ドのつく素人でございます。よろしく願いいたします。

管理課長 続きまして、杉並警察署長の弘中誠二委員です。

弘中委員 皆さん、こんにちは。杉並警察署長の弘中でございます。どうぞよろしく願いいたします。

管理課長 続きまして、杉並消防署長の岡田一将委員です。

岡田委員 杉並消防署長の岡田です。よろしく願いします。

管理課長 続きまして、東京都杉並都税事務所長の木下誠委員です。本日は所用のため欠席となりますが、代理で固定資産税課長の小笠原和子様に出席をしていただいております。

小笠原委員 固定資産税課長の小笠原と申します。連携してご協力できることには取り組んでまいりたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

管理課長 最後に、田中区長ですが、本日は公務のため欠席ということで、以上13名の委員の皆様と区長が本協議会の構成員ということになってございますので、

どうぞよろしくお願いいいたします。

申し訳ございませんが、ここで副区長の吉田が公務のため退席させていただきますので、ご了承ください。

(副区長退席)

それでは、最初に本日の会議に関する資料の確認をしたいと存じます。

事務局から事前に前回の議事録の(案)。そして、資料1から資料5-3まで、併せて冊子2冊、「杉並区空家等対策計画」と「杉並区空き家等実態調査」をお送りさせていただいております。

また、本日、老朽危険空家除却費用の助成制度のチラシ、専門家による空家等総合相談窓口のチラシ、空家を相続した方の譲渡所得の3,000万円特別控除のチラシ、「不動産の相続手続が変わります」のパンフレット、区がこれまで指導してきた特定空家等や老朽危険空家除却費用の制度を活用した空き家の写真を席上にお配りさせていただいております。

最後にご紹介しました空き家の写真につきましては、個人のお家ということもありますので、会議の終了後に回収させていただきたいと思っておりますので、お持ち帰りにならないよう、ご協力をお願いいたします。

資料につきましては大丈夫ですか。もし不足等あれば、挙手等でお知らせください。

それでは、ここで最初でございますので、当協議会の所掌事項を確認したいと思います。委員の皆さんにつきましては、資料2「杉並区空家等対策協議会条例」を御覧ください。

本協議会は平成27年に施行されました「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づきまして、区長の附属機関として条例設置したものでございます。

条例の第2条で協議会の所掌事項を規定しておりますが、「空家等対策計画の作成、変更及び実施に関する事項その他空家等に関する施策に関する重要な事項について、区長の諮問に応じ、答申する」となっております。

前段の「空家等対策計画の作成、変更」についてですけれども、本日協議会の議題にもなっておりますが、杉並区空家等対策計画の改定についてご検討いただくこととなります。

また、後段部分の「空家等対策計画の実施に関する事項その他空家等に関する施策に関する重要な事項について」ですけれども、主に特定空家等の判断につきまして、現地調査を行った上で、特定空家等に認定し、法に基づく指導等

を行うべきかについてご検討いただくこととなります。

簡単ではございますが、所掌事項の確認につきましては以上となります。

引き続き進めさせていただきますが、これより会議の成立についてご報告いたします。

先ほどの委員の紹介でも申し上げましたけれども、渋谷委員から所用のため欠席という連絡があり、杉並区長も公務のため欠席でございます。また、木下委員につきましては、代理で小笠原様に出席していただいております。

従いまして、空家等対策協議会委員の14名のうち半数以上の12名の方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の第5条第2項に基づき、第12回空家等対策協議会は有効に成立してございます。

ここで、事務局の説明員につきまして、自己紹介をさせていただきます。委員の皆様につきましては、資料1、名簿がありましたが、その2枚目を御覧ください。区側の紹介となります。

それでは、都市整備部長から順番に自己紹介をしていきます。

都市整備部長 杉並区の都市整備部長をしています有坂です。私も杉並区民なのですがけれども、私の建物は新耐震ですけれども、こここのところの地震で大きく揺れています。とても不安なのですがけれども、私の家の場合、耐震診断はツーバイフォーのため、助成を受けることはできないのですがけれども、自分のほうで耐震診断しようと思っています。空き家にならないように、もちろん頑張ってまいります。また、皆様のお力添えを頂きまして、良好な住環境を今保っていると思いますので、引き続きよろしく申し上げます。

管理課長 申し訳ありません。環境部長の伊藤につきましては、所用のため欠席でございます。

企画課長 こんにちは。政策経営部企画課長の山田でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

政策法務担当課長 政策法務担当課長の松沢と申します。よろしくお願い申し上げます。

地域安全担当課長 危機管理室地域安全担当課長の高部と申します。よろしくお願い申し上げます。

管理課長 欠席が多くて申し訳ありません。この後の区民生活部地域活性化推進担当課長の田森、保健福祉部管理課長の白井、そして、杉並福祉事務所長の堀川が欠席となります。

私ですが、申し遅れました。都市整備部管理課長をしております土肥野といいます。よろしくお願い申し上げます。

住宅課長 住宅課長の清水と申します。よろしくお願いいたします。

建築課長 建築課長の伊藤と申します。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、花岡と申します。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。どうぞよろしくお願いいたします。

管理課長 以上、区側の紹介となります。

それでは、開会に先立ちまして、空家等対策協議会条例第4条の規定に基づきまして、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けれども、次第の「4 会長の選任」、「5 副会長の選任」、そして「6 杉並区空家等対策協議会特定空家等部会長と部会員の選任」までは、私が進行役を務めさせていただいてもよろしいですかね。

(「異議なし」の声あり)

ありがとうございます。それでは、最初に会長の互選となります。

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。

小國委員。

小國委員 これまで副会長を務めていた伊藤委員が最適だと存じます。

管理課長 ただいま伊藤委員と声がありましたが、そのほかどうでしょうか。

それでは、会長には伊藤委員という推薦がありましたので、皆さん、それではよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

それでは、伊藤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、伊藤会長から一言ご挨拶をお願いいたします。

会長 改めまして、会長を拝命いたしました伊藤です。よろしくお願いいたします。

私も杉並区民でして、まだ住み始めて10年ぐらいなのですが、ずっと夫の実家を引き継いで住んでいますので、それこそ空き家にならないようにというのを考えながら過ごしていきたいと思っております。

先ほど申しませんでしたけれども、専門は都市計画とか、あとは空間解析のようなことをやっていますので、つつい周りの環境はどうだろうというところばかり見てしまうのですが、法律的なことであるとか、あとは不動産としてどうであるとか、そういうところをこちらで学ばせていただきながら進めていきたいと思っております。皆様の協力を頂ければと思います。よろしくお願いいたします。

管理課長 伊藤会長、ありがとうございました。

続いて、副会長の選任となります。条例の規定により、会長が指名するとなつてございますので、伊藤会長、副会長のご指名をお願いいたします。

会長 それでは、副会長は岡部委員にお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

管理課長 岡部委員、お引き受けいただけますか。

それでは、岡部委員に副会長をお願いいたします。

それでは、岡部委員が副会長となりましたので、一言挨拶を頂いてもよろしいですか。

副会長 先ほども言いましたけれども、杉並区民ですので、周辺には空き家らしきものも増えてきている状況ではありますけれども、当事者感覚を持って、この協議会でできることがあればと思っております。よろしくをお願いいたします。

管理課長 ありがとうございます。

続いて、杉並区空家等対策協議会特定空家等部会の部会長と部会員の選任を行いたいと思います。

まず、杉並区空家等対策協議会特定空家等部会について説明させていただきます。

この部会は、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現地調査を行い、特定空家等の認定をするべきか否かについて審議いただくこととなります。

そして、部会の委員と部会長は、会長が杉並区空家等対策協議会の委員から指名するとなっております。

これまでは、部会長を学識経験者の方をお願いしてございまして、部会員につきましては、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にお願いをしておりました。

それでは、部会長と部会員につきまして、会長から指名をお願いいたします。

会長 それでは、私から指名をさせていただきます。なかなか大変なお仕事なのですけれども、これから申し上げる方々にお願いをしたいと思います。

部会長には、星委員をお願いいたします。

部会員には、今日お休みでいらっしゃいますけれども杉並法曹会の渋谷委員。

東京司法書士会杉並支部の蓼沼委員、よろしくお願ひいたします。

杉並建築会の小野委員、よろしくお願ひします。

東京都宅地建物取引業協会杉並区支部の小國委員、よろしくお願ひします。

東京都不動産鑑定士協会の藤井委員、よろしくお願ひします。

東京都土地家屋調査士会杉並支部の宮坂委員、よろしくお願ひします。

以上の方々、どうぞよろしくお願ひいたします。

管理課長

それでは、皆さん、ご了解ということでよろしいですね。

では、今後の進行につきましては伊藤会長にお願ひしたいと思ひますので、まず、伊藤会長から開会宣言をお願ひいたします。

会長

ただいまから第12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については、蓼沼委員にお願ひいたします。どうぞよろしくお願ひします。

本日、傍聴の方は、

管理課長

傍聴の申出はございません。

会長

分かりました。ただいま事務局から傍聴はなしということで、連絡を頂きました。

では、前回議事録の確認をお願ひいたします。既にお手元に前回議事録が送付されているかと思ひます。事務局から補足などございますか。

管理課長

それでは、前回協議会の終了後に前回協議会に出席された委員の皆様へ議事録の案をお送りしてございます。修正がある場合は、加除訂正を頂きたいとご連絡してございまして、現在、皆様のお手元にある議事録の案につきましては、修正箇所を反映したものとなっております。

会長

既に修正箇所を反映したものであることですので、特に継続されている委員の方、御覧になって、よく確認していただき、新しい委員の方はどういう議論がされているかご参考にさせていただければと思ひます。

特に何かございますか。よろしいでしょうか。

それでは、前回議事録の内容を確定とします。事務局は議事録公開の手続きをよろしくお願ひいたします。

では、本日の議題に入ることとなりますが、まず事務局から説明をお願ひいたします。

管理課長

本日の議題につきましては、「杉並区空家等対策計画の改定について」になります。詳細につきましては後ほど説明させていただきますけれども、平成

28年8月に策定しました「杉並区空家等対策計画」は計画終期を令和3年度としていることから、この間の空家等対策の進捗状況、そして、社会経済情勢等の変化等を踏まえるとともに、現在改定作業を行ってございます。

また、併せて現在改定作業を行っている「杉並区まちづくり基本方針」「杉並区住宅マスタープラン」との整合性を図りまして、令和4年度中に改定を行う予定でございます。

本日は杉並区空家等対策計画の改定方針、そして現在の杉並区空家等対策計画の実施状況及び課題につきまして説明させていただきまして、来年度に行う改定作業に向けた情報共有の場とさせていただきたいと存じます。

会長 それでは早速「杉並区空家等対策計画の改定について」の説明をお願いいたします。

住宅課長 私から、13の議題であります「杉並区空家等対策計画の改定について」、恐縮ですけれども、座って説明させていただきたいと思います。

資料3「杉並区空家等対策計画改定について」という資料を御覧いただければと思います。

平成28年に策定いたしました杉並区空家等対策計画を以下の方針により、令和4年度中に改定を行う予定でございます。

「1 対策計画の位置づけ」ですが、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく計画でございまして、杉並区総合計画・実行計画、杉並区まちづくり基本方針、杉並区住宅マスタープラン等の下位計画に位置づけられています。

「2 対策計画の期間延長」でございます。対策計画は、令和3年度に最終年次を迎えることとなりますけれども、上位計画の改定時期に合わせまして、改定後の対策計画の始期を令和5年度とすることに伴いまして、現行の対策計画の終期を1年延長し、令和3年度から令和4年度へ変更するところでございます。

令和4年度につきましては、新総合計画の内容との整合性を図りつつ、引き続き、現対策計画の空家対策を予算措置の中で取組を進めるという考え方でございます。

また、当該計画に1年間の空白を生じさせることによって、国・東京都の補助金を見込めなくなるということが延長の理由となります。

去る10月28日に実施しました第11回杉並区空家等対策協議会の中で、現

計画を令和4年度まで計画を1年延長し、引き続き、現対策計画の空家等対策を実施していくことにつきまして、諮問させていただいて、答申を頂いたという経過がございます。

なお、位置づけと計画期間につきましては、お配りした冊子の「杉並区空家等対策計画」の抜粋になるのですが、この資料3とホチキス留めをさせていただいた添付資料の「計画の位置づけ」というところで、上位計画と対策計画の関係図と、「(3) 計画期間」で平成28年度から平成33年度、いわゆる令和3年度までということをご確認いただければと存じます。

資料3の表紙の3に戻ります。「対策計画の改定方針」でございますけれども、(1)で区内における空家等の現状を踏まえ、現対策計画における空家等対策の取組状況や効果などを検証した上で、改めて空家対策の基本方針及び取組を見直すこととしています。

(2)としまして、新たに策定される杉並区総合計画・実行計画、杉並区まちづくり基本方針、杉並区住宅マスタープラン等と整合性を図るとともに、国・東京都が定める空き家対策の推進のための取組や制度等を反映した対策計画といたします。

「4 改定後の対策計画の計画期間」でございますけれども、先ほど説明しましたとおり、上位計画に合わせて、計画期間は令和5年度から令和12年度までといたします。

「5 改定の進め方」でございます。

(1)協議会において具体的な検討を進めていただいた上で、区は同協議会からの答申を踏まえて、改定対策計画(案)を策定いたします。

(2)改定対策計画につきましては、改定対策計画(案)の区議会への報告及び区民等への意見提出手続きを経た上で決定をすることになってございます。

「6 今後のスケジュール」でございますけれども、令和4年3月までに改定対策計画のたたき台を準備させていただき、5月に予定する協議会に改定対策計画(案)の作成を諮問いたします。同年10月に協議会から改定対策計画(案)作成の答申を頂いた上で、区民等の意見提出手続きを実施し、2月に改定対策計画を策定するという予定でございます。

これまでの取組と今後の取組課題については、この後、具体的に説明をさせていただくのですが、これまでの説明の中でもしご質問があればお受けしたいと存じます。

会長 いかがでしょうか。まずは大きな枠組みのところでご質問などあれば、何でも結構です。

委員 計画期間ですけれども、現行の計画が6年間でしたが、改定する計画では、総合計画、まちづくり基本方針などの上位計画の計画期間に合わせるということで8年間ということでしたが、総合計画で8年というのは分かるのですけれども、割と実施計画に近いレベルの計画で8年間というのは、ちょっと長いような気がするのですけれども、途中で改定などということは想定されるのでしょうか。

住宅課長 状況によると思うのですけれども、いろいろな情勢が変わったり、ほかの計画との兼ね合いを見ながら、そのときは見直し等も検討していくという考え方でございます。

会長 よろしいでしょうか。ほかはいかがでしょうか。
では、具体的な説明をお願いいたします。

住宅課長 では引き続き、お時間を頂く形になりますけれども、今回協議会の多くの委員が変わられたこととございますので、まず平成28年8月に策定しました、冊子として机上に置かせていただいた現行の杉並区空家等対策計画について、概要版を使って、策定当時の空き家の現状、課題、基本的な方針について説明さしあげたいと存じます。

A3判の資料4になります。これが現行の杉並区空家等対策計画の概要版になります。概要版は策定当時、この冊子ができたときに概要版として作成し、区民の方にお知らせしたというものになってございます。

まず、左上の「1 計画の目的と位置づけ」ですが、こちらの計画は、区における空家等対策の全体像を区民が容易に把握できるようにするとともに、空家等の管理の重要性と管理不全がもたらす諸問題について啓発をしていくことを目指すこととしています。

また、先ほども説明しましたとおり、空家等対策計画は、特別措置法6条に基づく計画でございまして、杉並区住宅マスタープラン等の下位計画として位置づけられます。そして、「杉並区総合的な住まいのあり方に関する審議会」からの答申も踏まえて策定したものでございます。

左下の「2 杉並区の空家等の現状」というところですが、策定当時に近い平成25年の住宅・土地統計調査ということで、この土地統計調査については空き家として空き室も含むものになってございますが、平成25年の時点では、

区の空家率は10から11%と、横ばいが続いてございました。空き家の総数につきましては、3万5,690戸と、今後の増加が懸念されること、また、住宅供給数が1世帯当たりの住戸数を上回った状態が続いていること、高齢者単身世帯の住宅種別である戸建ての割合が5年で2倍以上になっていることなど、主な内容を記載させていただきました。

続いて、右上の「3 空家等対策を進めていく上での主な課題」となります。市場面の課題として、住宅の需給バランスの不均衡や、中古住宅の流通シェアの低水準などがあります。また、所有・権利関係の課題としまして、核家族化、単身高齢者世帯の増加による相続の問題や、所有者の遠方居住などがございます。土地・建物等の課題としましては、土地、道路に関する事情により建て替えが困難な状況となっております。さらに経済的な課題については、除去に関して、固定資産税や費用の面ということで課題がございました。

右下の「4 空家等対策の基本的な方針」についてですけれども、杉並区では対象とする空家等の種類を戸建て住宅の空き家ということで限定しています。また、対象とする地区は、杉並区全域としてございます。空家等対策の基本理念ですけれども、現行の住宅マスタープランの基本理念である「誰もが安心して住み続けられる良好な住環境の実現」を目指しております。

基本的な考え方としまして、「空家等の発生抑制」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等との対応」、「多様な主体との連携」の4つを図で示してあり、掲げさせていただいております。

資料4の裏面になります。「5 空家等対策の推進（空家等対策に関する取組の抜粋）」ということになってございます。

空家等の発生の抑制と適正な管理における重点的な取組といたしまして、住宅に関する相談窓口の一元化や、専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備、防災まちづくりと連携した住環境の整備を挙げております。

また、空家等の利活用の促進における重点的な取組ですけれども、マッチングシステムの構築、空家等利活用モデル事業の実施を挙げてございます。

管理不全な空家等への対応における重点的な取組ですけれども、除却費用の助成を挙げさせていただいております。

取組項目の末尾に実施中また平成28年とか29年度実施と記載されている取組につきましては、現在もこの取組については継続して実施してございます。

裏面の右の「6 空家等対策の実施体制について」ですが、こちらでは区民、

事業者、専門家団体、関係機関などの関連図を示させていただきました。

以上が、平成 28 年度 8 月に策定された現行の空家等対策計画の概要となります。

よろしければ、引き続き、対策計画策定から現在までの空き家の現状についてご説明を続けさせていただきますが、いかがでしょうか。

会長
住宅課長

続けてよろしく申し上げます。

では、引き続き説明を続けさせていただきます。

冊子になっている、右肩に「資料 5-1」と書いている資料を御覧ください。表紙には「空家等に関するデータの整理及び分析」という形になってございます。こちらにつきましては、平成 30 年住宅・土地統計調査等のデータから現状に関して整理を行ったものです。前は 25 年でしたけれども、5 年進んだ形になってございます。

まず、2 ページから 4 ページで「空家等の実態について」ということで、経年の推移を示させていただきました。

2 ページの「① 総住宅数と総世帯数の推移」ですけれども、平成 30 年の 1 世帯当たりの住戸数は 1.09 とやや減少しておりますけれども、住宅供給数は総世帯数を上回っている状況が続いているということをグラフで示させていただいています。

下の「② 空き家数・空き家率の推移」でございますけれども、平成 30 年時点の杉並区の空き家総数は約 2 万 9,660 戸となっております。総住宅数の 8.6% となっております。また、平成 25 年まで増加傾向であったものが、平成 30 年は大きく減少しているという形になっております。

この原因は明確ではありませんけれども、住宅・土地統計調査は共同住宅の空き室を含むデータとなっておりますことから、3 ページ「③ 利用用途別の空き家の内訳」におきまして、共同住宅と思われる賃貸用の住宅の占める割合が平成 25 年と比較しまして、平成 30 年がぐっと減少しているところがございますので、調査時点の空き室の動きが少し影響しているのかなと推測させていただきます。

また「③ 利用用途別の空き家の内訳」ですけれども、「その他の住宅」というものは、括弧書きしておりますけれども、転勤とか入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅という位置づけでございますけれども、管理が不適切であれば周囲

に悪影響を及ぼす可能性があるとしております。「その他の住宅」の割合は、平成 30 年に、やや増加に転じてございます。

3 ページ下です。「④ 戸建・共同住宅等のその他の住宅の状況」でございます。共同住宅と比較しまして戸建て住宅が「その他の住宅」の割合が高く、単身高齢者の持ち家率が高いという状況も踏まえますと、管理する者がいなくなりますと管理不全に結びつく可能性が非常に高くなるということになるかと存じます。

4 ページになりますけれども、「⑤ その他の住宅維持保全状況」からも、総数的に随分異なりますけれども、戸建て住宅の管理不全な状況が把握できると考えてございます。

5 ページから 6 ページになりますけれども、空家増加の大きな原因である高齢化に関し、「(2) 高齢者の住まいの動向について」の「① 区における高齢者単身世帯の住居種別」では、平成 30 年の高齢者の単身世帯の住宅数は、やや減少しているものの、平成 25 年と比較するとほぼ横ばいで推移をしてございます。また、住宅延べ面積につきましては、23 区よりは平均を上回っている形になっております。

続きまして、6 ページになります。「② 高齢者の空き家所有の動向」ということですが、国の「令和元年空き家所有者実態調査」の「大都市圏市部」における空き家所有者の年齢ということでのグラフになってございます。60 歳以上が 77%、もう一つ右側が「平成 30 年度杉並区空き家実態調査」で調べたものですが、60 歳以上は 73.5%となっております。両者を平均しましても約 75%は 60 歳以上の空き家の所有者という形で分析をさせていただいております。

7 ページから 10 ページになりますけれども、「平成 30 年度杉並区空き家実態調査」から分析を行ってございます。

なお、区の実態調査は外観の目視により判断する調査でございます。調査対象は住宅等の家屋で、共同住宅及び長屋については全戸が空き室になっているもの、1 室だけということではなくて、全体が空き室になっているものが対象ということで、対象を限ってございます。そういった意味で、空き室を含む住宅・土地統計調査とは対象が異なっていることとなります。

7 ページですが、「(3) 空家の立地状況について」ということで、「① 町別空き家件数と空き家比率」ですが、区全体の空き家は平成 25 年度は

408件、平成30年度は748件と、約1.8倍に増加をしております。

町別になりますと空き家数は和泉、成田東、下高井戸で多く、空き家率は方南、高井戸西、高円寺北で高くなっております。

8ページには平成25年度と平成30年度の空き家の増減数を載せてございます。高円寺北、下井草、成田東、和泉が高くなっている一方で、阿佐谷南、方南、下高井戸が減少している地域もあるということでございます。

9ページについては細かい表にさせていただいて、実際の数字でこちらの8ページの図ができているということになっているので、ご参考にしていただければと思います。

10ページ、「② 接道の状況」でございますけれども、道路に接する間口は11.7%が2メートル未満という形になっています。また、接道する前面道路の幅員ですけれども、2メートル未満と2メートルから4メートル未満の割合を足しまして、58.8%が4メートル未満という形になってございます。

この調査自身が個々の空き家の接道状況をずっと追っているわけではございませんけれども、決して接道が悪いところだけが空き家になっているということではなくて、接道状況がいいところについても空き家がどんどん増えているという状況もあるのかなと分析をしております。

また繰り返して言いますと、接道が悪いところでも、いわゆる利活用というのでしょうか、リフォームをしながら、空き家が利用されていることも中にはあるのかなということが考えられます。

続きまして、11ページから15ページでは、平成30年度の杉並区空家実態調査報告書から所有者の意向調査結果を載せております。

11ページの「(4) 空き家所有者の意向調査結果」の「① 建物使用の有無」では、「使用していない」が30.7%で、その理由については相続により取得したのだけれども、他に居住している住宅がある、また、住んでいた人がいわゆる老人福祉施設等、老人ホーム等に入所または入院という形が多くなっているということです。

12ページになります。「② 建物管理」につきまして、円グラフで、赤い線で囲った32.2%が定期的な管理ができておらず、遠方に住んでいるとか、年齢や身体的な理由でなかなか管理ができないという理由が挙げられております。

続いて、13ページですけれども、「③ 建物の利活用について」ということで、将来子どもや親族に利用させたい、賃貸住宅として貸し出したいとか、利

益が確保できれば利活用の道もあるかなということで、こちらは 13 ページ下の円グラフですけれども、青点線の 31.4%が利活用の意向はあるとした一方で、赤の棒線 52.3%が利活用の意向がないとしてございます。

利活用しない理由としては、「建て替え、売却が既に決まっている、計画をしているから」、「利活用するための修繕工事費がかかる」などといったことが主な理由となっておりますけれども、建て替えとか売却については将来活用される可能性もあるのかなと考えてございます。

15 ページ、「④ 期待する支援内容」ですけれども、建物の解体工事費用や改修工事費用の補助を期待しているというお声が多いということです。

以上が、住宅・土地統計調査と区が実施した空き家実態調査について、平成 30 年を基準としまして分析をさせていただいたものでございます。

続きまして、資料の 5-2、薄い冊子となっているものを御覧いただければと思います。

こちらにつきましては「現計画における空家等対策の取組状況」ということで、現計画で進めてきた内容を示させていただいています。

まず、1 ページ「(1) 空家等の発生の抑制と適正な管理」としまして、「① 空家になる前からの空家等対策についての周知・啓発活動」といたしまして、ホームページやパンフレットによる周知、区が後援や共催し、民間企業が実施する空家対策のセミナー等を計画どおり実施しております。

セミナーの参加者は平均 10 名を超える参加者で、専門家の相談会など開催してございますが、とても人気があるセミナーを実施しております。また、コロナ禍がここ 2 年ぐらいございましたので、人数を制限しつつも、企業の方も工夫をしていただいて、ユーチューブによるライブ配信といったことを工夫しながらセミナーを行った経過もございました。

1 ページの下になりますけれども、「② 区の住宅に関する相談窓口の一元化」ということで、空き家における建物の老朽化と樹木の繁茂の対応の所管が区の中でもいろいろ異なっております。そういったところで、空き家対策を効果的に進めるために、住宅課が窓口となりまして情報を収集し、関係各課と空き家に関する情報を共有して、連携して取り組んでいくという形を取ってございます。

2 ページです。「③ 専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備」では、弁護士、建築士、宅建士、司法書士、税理士など、複数の専門家と同時に

相談できる無料相談を月1回実施してございます。年間20件ほどの相談がございませう。

こちらは、席上に配布させていただきましたチラシの中の2枚目が、空家等の無料相談ということになりますので、詳しくはこちらのチラシを御覧いただければと存じます。

続きまして、3ページ、「④ 防災まちづくりと連携した住環境の整備」ということで、老朽建築物の解体、除却費用の助成、木造住宅密集地域の除却建物への助成、狭あい道路拡幅整備事業を防災まちづくりと連携して、事業を計画的に実施した内容でございませう。

4ページになります。「⑤ 住宅基本性能の向上」におきましては、木造住宅の耐震改修助成、新耐震基準木造住宅の耐震改修助成、ブロック塀等の安全対策助成を行ってございませう。

5ページにつきましては、これもチラシの3枚目、参考にお配りさせていただきました。「⑥ 税負担の軽減制度の周知」ということで、空家等の発生抑制対策としまして、相続した空き家を譲渡した場合に、譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除が適用される、国が行う税負担の軽減措置について周知を行ってございませう。これは件数的にも非常に多い件数が入っています。皆さん活用されて、空き家の除却につながっていると感じているところでございませう。

6ページになります。「(2) 空家等の利活用の促進」という項目になりますけれども、「① 流動性の向上」、「② 空家等利活用モデル事業の実施」を掲載しておりますが、利活用を希望する事業者とマッチングは非常に難しく、簡単ではございませう。また、モデル事業等を実施するためには様々な条件があります。その中で、空き家を改修して利活用する空家等利活用モデル事業は、平成29年に居住支援という形で、独り親の住居を2戸、提供することができました。しかし、その後は、なかなかマッチングがうまくいかず、モデル事業は平成29年の1件のみとなっております。

7ページは「(3) 管理不全な空家等への対応」としまして、「① 除却費用助成」、「② 緊急安全措置」、「③ 特定空家等への措置」、「④ 跡地の活用」ということで実施させていただきました。「除却費用助成」については空家等対策に大きな効果を生んでおります。また、「特定空家等への措置」につきましては、特定空家等と判断したものについて、助言、指導、勧告等を実施する

中で行政代執行も実施しまして、令和2年度までに全て改善することができました。最初の副区長の挨拶の中で「深刻になっている事案はそう多くはない」とありましたが、今、そういった状況を維持できているという形になってございます。

本日配布させていただきました当日配布資料で、取扱注意、会議後回収させていただく写真でございます。こちらを御覧いただければと思います。

まず、1ページと2ページが、書いてございますとおり、高円寺北二丁目の代執行という形で、除却を行った特定空家等の写真でございます。①から⑦までの写真は、代執行前から代執行中、代執行終了後までを順に並べたものでございますが、ご覧のとおり、かなりごみがあったりしているのですけれども、最終的には、きれいに除却ができたという代執行の様子を見ていただけたかと思えます。

3ページ目にありますのは、老朽危険空家除却助成制度を活用した事例ということで、下高井戸五丁目と方南二丁目の除却前の建物の様子と、除却後の更地になった状態を写真でお見せできればと思ひまして用意をさせていただきました。老朽化が進むと本当にひどい状態になっていて、ご近所の方にも、周囲にも危険とか、衛生面とか様々な問題が出てくるというところが見て分かっていただけたかなと思っております。

では、また資料5-2にお戻りいただきまして、7ページ下に「④ 跡地の活用」ということで記載はさせていただいているのですが、こちらのまちづくりと連携した空家等の跡地の利活用については、現時点で特に検討すべき事案が上がっていないため、計画としては載せていますけれども、今のところ実績はないという形でございます。

最後のページ、8ページになります。「(4) 多様な主体との連携」ということで、「① 専門家団体及び関係機関等との連携」、また「② 居住支援協議会との連携」「③ 区民との連携」の取組実績となります。

杉並区空家等対策協議会、当協議会でございますけれども、計画的に開催をしております。先ほど写真を見ていただいた、いわゆる特定空家等については、協議会でご意見をいろいろ頂いた中で、区として判断していくという経過がございました。また、協議会を計画的に開催することで、様々な専門団体や関係機関の皆様にご参加いただきまして、貴重なご意見を頂くなど、総合的な空家等対策にご尽力を頂いております。

居住支援協議会の連携については、先ほどのモデル事業の話もございましたが、居住支援協議会との連携はしているものの、なかなかマッチングできる案件が少ないこともありまして、当初予定していたマッチング支援が十分できていないという実績となっております。

以上、資料5-1と資料5-2について、説明をさせていただきましたが、次にA3判の用紙の右に「資料5-3」をご覧ください。右側部分にカラーの項目が書いてある資料でございます。こちらがこれまで説明させていただいた資料5-1と資料5-2を1つにまとめさせていただいたものでございます。

左の欄につきましては、「現行計画における課題」ということで、先ほど見ていただいた資料4の概要版で説明しました、特に「3 空家等対策を進める上での主な課題」というところをまとめさせていただいています。

次に、左から2つ目の欄については「現状」ということで「全国的な動向・社会潮流等」ということで、「① 区を取り巻く環境変化」としまして、新型コロナウイルスによる影響や、SDGs、高齢化の動き等を示しております。

また、「② 住生活をめぐる現状」として、高齢者や子育て世帯の現状、管理不全の空家の増加、コロナ禍における住まいへの関心の変化を示してございます。

「③ 新たな住生活基本計画における空家等対策の視点」としまして、令和3年3月19日に閣議決定されました住生活基本法の中で、空き家の状況に応じて適切な管理、除却、利活用の一体的な推進が目標として掲げられてございます。

その中で、現行計画でも取組項目とされてきました所有者等による適正な管理、空き家の発生抑制が引き続き空家等対策の視点とされるとともに、単身高齢者の増加に伴う所有者不明空き家対策である相続財産管理人制度の活用も視点として加わっているということでございます。

「現状」の右の「杉並区の空家等に関する現状・問題点等」では、資料5-1と資料5-2で説明させていただきましたけれども、その内容について、統計データ、住宅・土地統計調査と、あと空き家実態調査報告、これまでの空家等対策ということでまとめさせていただきました。先程、説明させてもらった内容を基本的にはこちらに入れさせていただいています。

こうした現行計画における社会環境の変化と取組の実績効果等を踏まえた上で、一番右に、今度新たな対策計画の課題として案を記載させていただいてお

ります。

まず、一番上が空き家になる前の『空家等の発生の抑制と適正な管理』の視点、空き家になった後の『空家等の利活用の促進』の視点、3つ目に利活用等がなされないまま「管理不全な空家等への対応」の視点、最後、行政だけではなかなか解決が困難な案件については『多様な主体との連携』の視点」ということで、こちらは繰返しになりますけれども、現対策計画の視点とは同様ではございますけれども、重要な視点でありまして、これまでの取組と世の中の状況、空き家の現状と変化、地域の特性と空家等所有者のニーズを踏まえた上で、まちづくりと連携した対策や、まちづくりと併せた様々な財政的な支援の検討、空き家所有者と利活用事業者のニーズとのマッチングなど、検討課題としてございます。

空き家問題につきましては、法整備が少しずつ進められてはおりますけれども、所有者が責任を持って管理していくことが前提だと思います。行政は、それをしっかり支援していくという形で関わっていくのかなと思いますので、区におきましても空き家にしないための総合相談窓口の開設、空き家セミナーの実施、所有者に対する助言、指導を中心に、除却費用の助成を通しまして、老朽危険空き家の除却を促進していくとともに、所有者不明の空き家に関して、相続財産管理人制度を利用したケースが昨年度は2件ありましたが、今後も必要に応じて、同制度を活用していきたいと存じます。

また、引き続き、関係団体とも連携しまして、総合的な空家等対策の計画を進めてまいりたいと考えてございますので、新たな対策計画の改定にお力添えをいただければと思います。

長くなりましたけれども、私の説明は以上になります。

会長

ご丁寧な説明をありがとうございました。

まずは、今日は皆さん多分現状を把握していただくというところが一番の主眼になるのかと思うのですが、今、実態調査、それから、現行の計画でどういう状況まで来たかというご説明があったかと思います。ひとまず、その辺りで、今後の計画をどうするかというところは来年の春に改めてこちらで議論する場ができるかと思いますので、まずは今までの現状についての議論というところで、何でも結構ですのでご質問あればよろしくお願いします。

住宅課長

補足ですけれども、先ほどの資料3のスケジュールでお示したところの繰返しになりますが、今の勉強会的な内容を踏まえていただいた上で、今度、区

で来年の3月に改定対策計画のたたき台を準備させていただきます。その上で、諮問させていただいて、答申を頂くという流れで進めていければと思います。

会長

5月に諮問が来て、ここで議論をするというのは、そこですということになるわけですね。ただ、それよりも前に、たたき台を作るに当たって、皆さんの問題意識は反映されるべきだと思いますし、何でも結構ですので、ご意見やご質問、よろしくお願いいたします。

委員

まず、空き家率をどう理解すればいいのか混乱しているのですが、資料5-1の2ページの左下のグラフで、これは平成30年で8.6%という空家率、これは集合住宅の空き室の数も含めたものだと思いますが、9ページの「空き家の動向」は、実態調査ですが、棟数でやっているということで、9ページを見ると町内別だと0.何パーセントという空家比率になっています。この数字の関係が、桁が違うので、どう理解すればいいのでしょうかというのが質問です。

それと、問題は戸建てのほうが大きいのではないかと思うのですが、戸建てだけの空き家率が分かれば教えていただきたい。

あと、今資料お持ちかどうか分かりませんが、23区なり、東京都全体の中でどの辺の水準であるのかということも教えていただければありがたいです。

住宅課長

空き家率については、最初お話したとおり、住宅・土地統計調査のほうはマンションなどの共同住宅の空き室を入れているので、かなり大きな空き家件数となります。区が実施した空き家実態調査は、あくまで、戸建てが中心で、共同住宅については全てが空き室になったものが1つの空き家というカウントなので、大きな数字の差が出ている要因となっているかなと思いますが、これはまた調べさせていただければと思います。

戸建ての空き家率というのは、区のほうは戸建てが中心で、住宅・土地統計調査のほうはマンションも含めた形の部屋数でカウントしているので、大きな差が出ているということだと思います。

会長

今のは、対象の違いということだけだったかと思うのですが、住宅・土地統計調査のほうは共同住宅も含み、その調査時点でたまたま空き室になっていたものも含むということだと思いますが、杉並区でやられているのは、この空き家というのは、空き家実態調査報告書の6ページにあるような調査によって、要はしばらく空いたままだという状況も含めた上での空き家ということと合っていますか。

住宅課長 1年以上住んでいないという状況ですけれども、ただ目視なので、もしかすると、区の実態調査においては、その時点でどちらかに入院していたり、長期に出かけられていたりというところで、いわゆる老朽化とセットで考えたときに、本来は住んでいるところも空き家と捉えている場合も含まれているかなとは思いますが。

会長 目視で1年間は住んでいないと思われるという、かなり長期間にわたって空いているという状況まで把握したものだから、これだけ桁が変わってくる、そういう理解で合っていますか。

住宅課長 ということ考えています。

会長 ありがとうございます。これで質問1つ目ですね。

住宅課長 都のほうの空き家率ですけれども、10.6%となっております。平成30年、これは住宅・土地統計調査のほうで、東京都の空き家率は10.6%となっております。

会長 数値を探してくださっている間に今のことを整理すると、3つ目の質問の23区の中での位置づけというのが、資料5-1の2ページの下段にある図の杉並区で平成30年8.6%というところが、都全体では10.6%だったと、そういうことですよ。

住宅課長 東京都については10.6%となっております。

会長 あと、もう1つ質問よろしくお願ひします。

住宅課長 今回の数字が、杉並については、戸建ての空き家率になっています。

会長 杉並区の戸建ての空家率の数字をもう一度。

住宅課長 さっき説明させていただいた、集合住宅については、その棟が1つ空いている状態で1つの空き家という位置づけにして、戸建てと合わせてカウントをさせてもらっているという形です。そういう意味では、空き家実態調査の報告書では、その戸建ての棟数は出ていません。

会長 資料5-1の9ページの棟数と言っているのは、戸建ても集合住宅も含むけれども、棟の中に居住者がいないことが1年以上続いている状況を空き家と考えているということですよね。そうすると、恐らく集合住宅で1件も入っていないのが1年近く続くということはほとんどあり得ないので、そうすると、ほぼここで言っている棟数というのがニアリーイコール戸建てと考えていいのかなという理解でしょうかね。そうなりますよね。

委員 分母がどのくらいかというのが分からないので。

- 会長 こっちは数がダイレクトに書いてあるけれども、住宅・土地統計調査のほうは推計値でもあるからということですかね。
- 住宅課長 我々も集合住宅については全てが空いているという状態はなかなかないのかなとは考えています。
- 委員 知りたかったのは、区の空き家率はおよそどのくらいの水準にあるのかということをつかみたいと思って、それは戸建てが問題、課題になるでしょうから、戸建ての空き家率というのが、0. 何パーセントなのか、8%なのかで、随分違うので、その辺の水準を知りたいということと、東京都の平均は分かったのですけれども、いろいろな市区町村の中でどのくらいのランクにあるかというのも、後日でも結構ですけれども、もしお分かりになればと思ったのです。
- 住宅課長 今、手元の資料では、特別区全体としては、10.4%になっております。東京都よりも特別区のほうが空家率は少し低いのですけれども、そこの中の杉並区の順位については、今、数字がございませんので、また準備させていただければと思います。
- 委員 しつこいですが、戸建ては、0. 何パーセントという感覚でよろしいですか。理解の仕方としては。
- 会長 それは違うのではないですかね。件数はそれで合っていますけれども、住宅棟数というのは、全て入っているわけですよ。
- 住宅課長 今お示ししました空き家率の東京都と特別区のデータについては、住宅・土地統計調査のほうしかないのので、杉並区空き家実態調査と同じ23区のデータについては手元にありません。
- 委員 それはいいです。単純に全戸建て住宅のうちのどれくらいが空き家になっているのかなという、そういう興味です。
- 会長 ちょっと整理しますと、恐らく、資料5-1の「空き家の動向」というところで、「住宅棟数」というトータルが書いてあって、「空き家件数」というのが書いてありますよね。「空き家件数」というのは、先ほどの定義に従うとほとんど戸建てだと思えるのですよ。ところが、「住宅棟数」は棟数ですので、これは集合住宅も全部込みの棟数だと思えるのです。だから、ここが戸建てのトータル棟数が分かれば解決するのだと思えるのです。
- ただ、戸建てか集合住宅もしくは共同住宅かという定義はなかなか難しく、二世帯居住だったりとか、三階建てだったりすると共同住宅にカウントされてしまうとか、そういうところもあるので、なかなか難しいかとは思いますが、

大体で分かればというところですかね。

住宅課長
会長

このときの資料としてあれば、確認はしたいと思います。

集合もしくは共同住宅か戸建て住宅という線引きは結構難しく、私も古い集合住宅の研究を現在しているのですが、どこから上を集合住宅にするかというのはところによって大分変わってくるのですね。二階建てまでとしてしまうと、杉並は結構三階建てがあつたりとか、それから、5戸以上というマンション法の定義というのを考えていくとちょっと違ってくるとか、いろいろあるので、なかなか難しいとは思いますが、もしこういう定義だと戸建ては何棟で済みたいなのが大体分かると、非常にいいかなとは思っています。

住宅課長

報告書の冊子の14ページになるのですけれども、そのときの定義で、平成29年度土地利用現況調査で集計した「独立住宅」と「集合住宅」という書き方をしていますので、その数字があるかどうか確認はさせていただいて、独立住宅が戸建てに近いという判断で、数字があるかどうか確認はさせていただければと思います。

14ページの表のちょっと上に※で書いている定義がありますので、この「独立住宅」の数字が見つかるかどうか、お時間を頂ければと思います。

会長
委員

ありがとうございます。

その上で一番聞きたいことが次の点なのですが、区としては、空き家問題の一番深刻な問題というのはどういうことと捉えていらっしゃるのか。区民の生活環境上なのか、何を対策しなければいけない一番の問題として捉えていらっしゃるのか。

住宅課長

まずは、特措法にも書いてありますように、環境面とか、危険度かというところでの、近隣の対策ということではあるとは思いますが、そのもの自身が、広く言うと今度はまちづくりの中でその空き家がどうかという観点も持った上で、まちづくりをしていかなければ、その空き家を残したまま、まちづくりができるかという話ではないので、まずは環境面、危険度合いというところが一番重要な課題であって、広く考えたときには、そのまちづくりも関わっていくのかなと。

ただ、実際、今お話したとおり区では戸建てが中心になっていますけれども、今後マンションという部分が、国も東京都もマンションの適切な管理ということで動きがございますので、そういったところの視点も持ちながら、空き家というものの対策を考えていけないのかなとは考えてございます。

会長 ほかは、いかがでしょうか。

委員 同じような質問になるかもしれないのですけれども、同じ資料5-1の7ページの空き家の立地状況の資料は大変いい資料だと思ったのですけれども、これを調査していく中で、目視で調査した結果、いわゆる空き家の周りに住まわれている方が不安に感じてしまうような空き家というのは、このうちどれぐらいあったのでしょうか。

特にその数字にこだわっているわけではないのですけれども、先ほど住宅課長がおっしゃられたように、空き家に対して、所有者ではない区がサポートしていくというスタンスというのは非常にいいと思うのです。

一方で、私たち区民としては、危なそうだなと、このまま放置しておいたら、放置されていたら、私たちの住環境が破壊されていくというものとして非常に不安を感じるのです。そういった、既に危なそうな空き家、それから、今後そういう問題が発生しそうな空き家に対して、区として積極的にどのような形で関わっていくかというのをこの計画の中に盛り込んでいただきたいという気が非常にしました。これは意見です。

住宅課長 実際、委員からご指摘の部分もあり、我々としては区民の方からの情報に頼る部分というのは正直あります。実態調査は積極的に区から入っていきますけれども、どうしても5年のスパンでやっていくので、その間の追跡ということはやっていかなければいけないのかなという、いわゆる代執行をやったり、空き家が除却された後どう変わっていくのかについて、少し課題かなとは思っています。どうしても区民からの情報に頼ることがあり、かつ広い土地の中にぽつんと家があって、それが崩れそうでも、いわゆる周辺には影響が出ないところも実際あるようなので、そういったものが周辺に影響がある空き家として、本来は取り上げるべきだけれども、情報としては入ってこないというのもあるので、そういったものが本当は見極められるといいのかなという感覚は持っています。

都市整備部長 まず、空き家に関しては定期的に調査していくのと同時に、先ほどから所管課長がお答えしているとおり、区民の皆様から空き家に関する様々な相談をお寄せいただいています。中には、空き家から異臭が発生しているとか、通学路に面した場所に危険な建物があり、強風で雨戸が飛んでくるのではないかといったものもございしますが、真摯に相談者と向き合って対応をしているところでございます。

また、空き家の老朽化という側面では解決できない場合は、環境の面から空き家の所有者にアプローチする。区道に面していれば、道路管理責任の面から、通学路であれば、通学路の安全確保の面から、空き家の所有者にアプローチするなど、総合行政という形で取り組んでいます。

更に、もう所有者がいらっしゃらない、法定相続人もいらっしゃらない場合、助言や指導する相手がいませんので、空き家が朽ちていくのを静観するしかないのですが、そうではなく、相続財産管理制度を活用して、区として解決に向けて早めに手を打っていく、そのような姿勢で取り組んでいます。

これまでも皆様のお知恵を拝借しながら、空家等対策を推進してきました。先ほど住宅課長が言ったように、将来的にはマンションの空き室対策についても問題になってきますけれども、そういったことに対しても先手を打てるように、皆様からいろいろな情報を頂きながら、また、国等の制度改正につきましても、区として、状況を把握しながら、皆様方とともに英知を結集して取り組んでいきたいと考えてございます。

会長
委員

ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。

日本全国で空き家が問題になっている中では、東京都というのは比較的状況が良いということで、今差し迫った空き家の問題というのは、地方都市に比べればかなり少ない状況であり、今ご説明いただいた内容もそれを反映していたのではないかと思います。

それで、杉並区で空家対策として求められることとなると、恐らくこれからもう少し区民の住環境に資するような、空家を活用した利活用の側面というのが求められるのではないかと。そのほうが、ほかの市町村に比べて重点を置かれるべき問題なのかなとも、今のご説明を聞きながら思いました。

それに関連してなのですが、この空き家の実態調査というのは特措法を受けてどこでもやっていることで、そのパーセンテージとしても1%以下ぐらいのところ、それほど高い水準ではないのですが、ご質問したいのは、数値に関しては、資料5-1の11ページ「空き家所有者の意向調査結果」の最初のところなのですが、これは目視で見たもので空き家とされたもの、すなわち、総数でいうと9ページの一番上にある748件というのが母数だと思うのですが、これに対して意向調査をされた結果だと理解しましたが、間違いはないですね。そうすると、大体50%弱の回答率があった。319の回答率だったということで、その回答された方の中では、空き家とみなされている

けれども「使用している」とご自身で回答されている方が3分の2いるという状況だと思うのですが。これは仮に全員回答されたとすると、この比率は、どちらかという、実際は使用していない方が回答されていないのではないかという気もするのですけれども、そこら辺の感触というのをもしお分かりであったらお教えいただきたいと思います。

というのは、その後の利活用を考えると、利活用する対象となるのは、空家等となっていますけれども、それが空き家予備軍もきっと含めるとなりますと、ここで空き家と目視の上ではみなされていても使用しているというものと、目視の上では空き家ではないけれども空き家予備軍というもののグラデーションがあると思うのですね。どこら辺を利活用の対象とすると一番効果的なのかということの見通しを立てたいと思うので、その質問をさせていただきました。

住宅課長

実態調査の報告書の12ページを御覧いただければと思います。

今、副会長がおっしゃったように、最終的に空き家は748件なのですが、いわゆる調査対象建物としては973件のうち、意向調査の回答を得て、748件という空き家を特定したという形になっております。そのため、先ほどの円グラフについての回答件数としては、973件のうち319件と、若干回答率は下がるという形になっています。

委員

そこで「使用している」と回答されたものに関しては、非空き家の225件に入っているということですか。そういうことですね。

会長

そうすると、数が合いますね。

委員

分かりました。ありがとうございます。

住宅課長

ただ、副会長がおっしゃった、我々がモデル事業でも苦勞しているのは、古過ぎると耐震とかいろいろな部分に問題があり、補助金の対象となると、なかなかそれが利活用に結びつかない。耐震性があり、安全性が確保された空き家で、使用できる形の空き家を利活用できる方法が確立できれば、今後いいのかなということにはちょっと思っています。

委員

ということは、つまりこの資料5-2の6ページにおける「空家等の利活用の促進」の対象となる「空家等」というのは、この目視において空き家と認定されたもの、みなされたものよりも、もう少し予備軍的なものをイメージしているということでしょうか。目視で空き家と明らかに分かるようなものは、かなり利活用のモデルとしては難しいと。

住宅課長

これまでは、利活用の対象となるものは、目視で明らかに空き家と分かるような、1年以上空き家であるものを対象としてきましたが、これまで、利活用の相談があった空き家については、かなり老朽化しており、耐震性がない空き家が多かったと思います。そのことを考えると、おっしゃるとおり、今後については、耐震性があり、活用ができる空き家予備軍も含めるなど、利活用の対象の範囲を広げることも検討すべきであると思います。

委員

必ずしも、ここで目視で空き家とみなされていないもののほうがむしろ現実的にはなり得るという理解でよろしいですね。ありがとうございました。

会長

貴重な質問だったと思います。ほかはいかがでしょうか。

委員

今後にも関わることになるかと思うのですが、先ほどのご説明の中で、まちづくりとの連携を模索していきたいというご発言があったかと思います。現在 23 区の中で見ますと、明らかにまちづくりとの連携、つまり公民連携のプラットフォームを作っている区というのは、大田区と豊島区と足立区がよく知られているのではないかと思います。それ以外は今のところまだ、検討中のところは幾つかあるようなのですが、杉並区さんとしても、こうした先進3区のような公民連携のプラットフォームを組織していくようなイメージを持っていらっしゃるのでしょうか。

企画課長

企画課長からお答え申し上げます。実は今、委員からご指摘があった公民連携プラットフォームについては、来年の4月からスタートする新たな総合計画・実行計画の中でも大変重要な位置づけだと認識をしております。

私ども企画課は、特定の事業についてということではございませんけれども、幅広く、いわゆる公だけで解決がなかなか難しいものについて、民間のお力もお借りしながら、これまでではどちらかというと公がある意味主になって、民が従というような関係での位置づけが多かった各種取組でしたけれども、これからはそれを一歩乗り越えて、まさに同じ立場で、同じ目線で、対等な関係でプラットフォームを作っていくということは、区の施策の中で、これは大いに取り入れていかなければいけない。

これは、10月に議決を頂いた新たな基本構想の中でも、まさにそういう視点が大事だろうということで、区民の方からもご意見頂戴して、そういうビジョンを作りましたので、この空き家の対策の分野においても、具体的な形をどうしていくのかは、まさにこの計画の中でお示しいただいて作っていくものですけれども、総体的にはそういう次元に我々も足を踏み入れていく必要があ

るのだろうと。大きな認識としてはそういうことで、公民連携プラットフォーム、積極的に取り入れていきたいという思いは、政策経営部サイドとしても持っているということでご理解いただければと思います。

都市整備部長

今、お話のあった、まちづくりとの連携については、個々の空き家を地域の資源として積極的に利活用し、新たなまちの資源として生まれ変わらせるといった可能性が十分ございますので、計画にも載せていこうということでお示しさせていただきました。その前に所管課長が回答をためらったのは、まちづくりという視点から見ると、個々の空き家だけでなく、現在、マンションの管理適正化に向けた取り組みを実施しておりますが、老朽化したマンションなど規模の大きい建物についてどうするのかということが問題となります。

例えば、以前の制度では1,000㎡の建物が建てられたのが、現在、建て替えをしようとする1,000㎡の建物が建てられないので、現状の建物よりも、小さなマンション、集合住宅になってしまう物件が、区内にもございます。そのような建物をそのまま放置せず新たな建物に更新するためには、容積率をどうするかなど、都市計画の変更も視野に入れていく必要があります。つまり、このような状況を変えていくためには、1つの集合住宅だけではなくて、まちづくり全体としても視野に入れていかなければならないといったところで、それが果たして、官民が連携して考えるべきものなのかどうかといったところで、所管課長が回答を躊躇した理由となります。

ですから、若干かみ合わなかったところは、そのような背景もございまして、ご理解いただければと思います。

会長

集合住宅まで話がちょっと広がりましたがけれども、もう一度戸建ての空き家のほうに戻って、何かご質問などございませんでしょうか。

住宅課長

先ほど星委員の質問の中で、区としてどういうところを重点にということで、危険とか環境という位置づけで私は回答させていただいたのですが、もっと違う視点が空家等対策には必要なのだという、何かそんな感じをご質問から感じたのですが、何か星委員から、こういう視点もあるのではないかと、もしありましたら、逆に教えていただきたいと感じたのです。

委員

別に視点はなくて、どの程度深刻なんでしょうかということが、私、杉並区は高円寺ぐらいしか知らないので実感がないのですが、空き家の存在ということが、行政的にどうか、区民生活的にどうか、何が問題なんでしょうかと。防災なのか、もちろん環境上の問題もある、危険性がある、あるいはコミュニ

ティの問題なのか、どこに力を入れてその対策を打つべきかという所在がよく分かっていないので、そこを知りたいなということです。一般論ではなくて。

住宅課長

我々のきっと目指すところは、マンションもそうなのですが、空き家にさせない、空き家になる前の手立てに力を入れていかないといけない。戸建てについては、いろいろな助成制度とか除却とかという形で、環境を変えていくことはできると思うのですが、マンションなどの場合、廃墟マンションになった時点では、もう手立てがその時点では遅くなる可能性も今後出てくるのかなと思います。そういう意味では、空き家発生抑制にまず力を入れつつ、その後、どうしてもそこを抜けていったものについての利活用とか、最終的には除却助成を行うなどの支援をしていくという、重みはそういう順序なのかとは感じます。

委員

要するに、空き家が発生して、それが特定空家等に指定せざるを得ない、最終的には代執行せざるを得ないというような、一番よくないシナリオがそんなに起きていないわけですよ。きっと、空き家になっても何らかの形、市場が解決しているのかもしれないということも含めて、どこが問題なのでしょうかということを知りたいということです。

空き家が発生するのが一般的によくないことであるというのは、それは一般論として当然のことですが、空家等対策について行政的に本当に力を入れなければいけない、切実さがどこにあるのかということところです。

都市整備部長

1つには、先ほどから言うように、空き家に対しては割れ窓理論で言えば、それを放置していけば、環境面、防犯面についても悪影響がその周辺に及びますし、また、放置することによって、先ほどから繰り返すとおり、早めのうちに手を打てば民間の住宅市場に乗る物件もございます。

ただ、どんどん遅れていけば、その物件というのは市場に乗らなくなってきますので、資産としても余計朽ちていきます。そういったところでは空き家に対しては早めのうちに手を加えることが、社会の経済的な面で必要となります。また、空き家を放置しておけば先ほどから繰り返すように割れ窓理論で言う防犯だとか、その周辺の環境に悪影響を及ぼします。住宅都市杉並、また、今回「住まいのみやこ」と基本構想でうたっていますので、良好な住環境を整えるためには、この空き家というのは、集合住宅の空き室は空家等に入っておりませんが、このようなものについても、しっかりと手を打ってきたいというのが区の姿勢でございます。

会長 よろしいでしょうか。次回に議論する計画に、何を重点的に入れていくかというところまで少しお話が行ったように思います。

私見を述べさせていただければ、行政でと考えると、行政コストがどうかであるとか、全体として率がどうであるかというところに目が行きがちかと思うのですが、先ほど来、周辺からの訴えによって空き家が分かるというところもあり、一番問題なのは、すぐ近くの周辺の住環境の問題なのではないかと思えます。それは防犯であったり、もしくは倒壊の危険だったり、火災の危険であったりと、割と差し迫った危険を周囲では感じているというところが大きいのではないかと思うのですね。そういうところを少しどういう訴えから分かったかみたいな、十分に声が届いているのだと思えますので、そういうところも少し整理をしていただきながら、問題を整理するといいいのかなと思いました。

今後の方向性としては、岡部委員がおっしゃった方向も考えていく。全体的な視点とミクロな視点と両方入れなければならぬところが杉並の難しさでもあり、よさでもあるのかなと思えますので、ぜひそういった方向で行けばいいかなと思いました。

そろそろお時間のようですし、大体良いご意見を頂いたかと思えますが、

住宅課長 時間がかかりかかってしまって、うまく答えができなくて、時間をかけさせてしまって大変申し訳ありません。

今日、不動産の相続手続きということで蓼沼委員から資料を頂きまして、我々も所有者を見つけて対応してもらうのに非常に苦労している部分もありますので、簡単に説明をいただければと存じます。

蓼沼委員 皆様にお配りしましたこちらのパンフレットなのですが、東京司法書士会が出しているパンフレットになります。相続登記が義務化になりましたので、それを周知する内容になっています。

今日お持ちしたのは、今日、12月14日閣議決定で、施行日が決まったので、義務化されて、令和6年4月1日施行になりまして、罰則もありますので、少しは空き家の抑止にもなるのではないかとということで、こういうパンフレットを区役所だったり、都税事務所だったりに置いていただければ、少しは役に立つのではと思うので、またこちらも見いただければと思います。以上です。よろしくお願ひします。

会長 ありがとうございます。

それでは、そろそろこれで質問もほぼ出尽くしたかと、まだいろいろあるか

と思いますけれども。

もし例えば、もう少し、資料も膨大でしたので、これをもう一度読んでご意見があった場合には、区役所事務局にそれぞれお寄せしてもよろしいでしょうか。ということにしたいと思います。

それでは、これで本日の議題について終了いたします。

最後に、事務局から連絡事項をお願いいたします。

管理課長

それでは、次回の杉並区空家等対策協議会につきましては、先ほど説明させていただいたとおり、事務局では計画のたたき台を作って、令和4年の3月を目途に作成すると説明してございます。令和4年の5月頃に開催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。

また、今回の会議録の議事録の作成につきましては、テープ起こしが終了次第、委員の皆様へ議事録の案をお送りいたしますので、ご確認いただきますよう、ご協力をお願い申し上げます。

事務局からの連絡事項は以上になります。

会長

ありがとうございました。

以上で本日の議事全て終了として、第12回杉並区空家等対策協議会を閉会といたします。どうもありがとうございました。

—— 了 —— (午後4時51分)