

# 第 1 6 回

## 杉並区空家等対策協議会

### 会議記録

令和 5 年 7 月 7 日 (金)

会 議 記 録

(甲)

会議名称		第16回杉並区空家等対策協議会	
日 時		令和5年7月7日(金) 9時28分～10時33分	
場 所		中棟4階 第2委員会室	
出席者	委員名	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、中川委員、金枝委員、牧野様(安藤委員代理)	
	区側	副区長、都市整備部長、環境部長、企画課長、政策法務担当課長、地域安全担当課長、地域課長、杉並福祉事務所長、耐震・不燃化担当課長、住宅課長、建築課長、環境課長	
傍聴者数		0名	
配付資料	事前	<p>次第 第15回杉並区空家等対策協議会議記録(案) 資料1 杉並区空家等対策協議会名簿及び同協議会事務局名簿 資料2-1 杉並区空家等対策計画の改定について 資料2-2 杉並区空家等対策計画(案)に対する区民等の意見の概要と区の考え方 資料2-3 杉並区空家等対策計画(案)修正一覧 資料3-1 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(概要) 資料3-2 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(補足資料) 杉並区空家等対策計画(概要版)</p>	
	当日	冊子 杉並区空家等対策計画	

会議次第	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 会議成立の報告</li> <li>2 開会宣言</li> <li>3 杉並区長挨拶</li> <li>4 委員紹介</li> <li>5 署名委員の指名</li> <li>6 傍聴の確認</li> <li>7 資料確認</li> <li>8 前回議事録の確認</li> <li>9 議題の説明</li> <li>10 報告事項 <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 杉並区空家等対策計画の改定について</li> <li>(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について</li> </ul> </li> <li>11 事務局からの連絡</li> <li>12 閉会</li> </ul>
------	--

(乙)

発 言 者	発 言 内 容
住宅課長	<p>定刻前ですけれども、委員の皆様お集まりですので、まず事務局より、会議の成立についてご報告いたします。</p> <p>本日は、岸本区長は公務のため欠席、洪村委員及び玉川委員から、所用のため欠席とのご連絡を頂いてございます。安藤委員からは、所用のため欠席しますが、代理で牧野様がお出席とのご連絡がございました。</p> <p>したがいまして、現在、杉並区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16回杉並区空家等対策協議会は有効に成立しております。</p> <p>それではまず、会長から開会宣言をお願いいたします。</p>
会長	<p>それでは、ただいまから第16回杉並区空家等対策協議会を開会いたします。</p>
住宅課長	<p>ここで区長からご挨拶を申し上げるところですが、本日、岸本区長がやむを得ず公務により出席できないため、代わりに渡辺副区長からご挨拶を申し上げます。</p>
副区長	<p>皆様、おはようございます。副区長の渡辺幸一でございます。</p> <p>本日は本当にお忙しい中、また朝から大変お暑い中、空家等対策協議会にご参集いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>本協議会の開催に当たりまして、岸本に代わりまして、私から一言ご挨拶をさせていただきたいと思っております。</p> <p>さて、区におきましては、本協議会から答申を頂きました「杉並区空家等対策計画（案）」につきまして、令和5年2月22日から3月27日までの期間でパブリックコメントを行いました。後ほど、その結果などにつきましては事務局から説明をさせますけれども、パブコメにおきましては、空き家の利活用に関する多くのご意見を頂戴したところでございます。</p> <p>計画（案）につきましては、これらのご意見や、また同時期にパブコメを行いました、空家等対策計画の上位計画でございます「杉並区住宅マスタープラン」との整合性を図るなど、区で若干の修正を行ったところでございます。そして、令和5年4月27日に計画を改定し、さきに行われました令和5年度第2回区議会定例会におきまして報告させていただき、公表させていただいたところでございます。誠にありがとうございました。</p> <p>また、計画（案）のパブコメ実施中の3月に、ご案内のことかと思っておりますけれども、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が閣議決定されまし</p>

	<p>て、その後6月14日には公布され、6か月以内に施行されるという段取りになったところでございます。</p> <p>この法律は、ご承知のとおり、近年の空き家対策の強化が喫緊の課題となっている現状を踏まえまして、周囲に悪影響を及ぼす特定空き家等の除却等のさらなる促進に加えまして、早い段階から空き家等の有効活用や適正な管理を推進いたしまして、空き家対策を総合的に強化するというものでございます。この概略につきましては、また事務局から説明をさせますけれども、今回の法改正を踏まえた空き家対策につきましては、今後、皆様からのご意見も頂戴しながら、しっかりと対応してまいりたいと存じます。</p> <p>最後になりますけれども、今回の計画改定におきましても、委員の皆様から空き家の利活用について大変多くのご意見を賜り、ありがとうございます。区長の岸本におきましても、空き家の利活用については大変関心を持っている分野でございます。空き家を貴重な地域資源と捉えまして、住宅に困窮する方への居住支援、また地域交流の場など、積極的に多方面から活用していきたいと考えているところでございます。こうした取組を進めるためには、空き家の所有者の方をはじめ、区民の皆様や事業者、地域の様々な主体の皆様と協力することはもとより、本協議会の委員の皆様のご専門的な知識あるいはご経験などが不可欠でございます。</p> <p>区におきましては、このたび改定した計画の下、総合的な空き家等対策計画を推進してまいりたいと存じますので、引き続き皆様のお力をお借りしたいと思います。どうぞ、これからも引き続きよろしくお願いいたします。</p> <p>以上でございます。</p>
住宅課長	<p>ありがとうございました。</p> <p>これより、副区長は公務のため退席させていただきます。</p>
副区長	<p>よろしく申し上げます。</p>
	<p>(副区長退出)</p>
会長	<p>では、久しぶりの開会でして、新しく委員になられた方がいらっしゃいますので、事務局からのご紹介をお願いします。</p>
住宅課長	<p>それでは、前回の協議会から新たに委員となりました方のご紹介を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お願いいたします。</p> <p>まず、杉並区町会連合会の中川晴夫委員です。</p>
中川委員	<p>皆様、おはようございます。先月、杉町連の常任理事となりました、中川でございます。</p> <p>私たちは空き家対策のプロではないのですが、町会というのは法的な中というのは何もできませんので、た</p>

	<p>だ見守ると言ったらおかしいですけども、私たちは毎週パトロールをしながら、空き家の周りを回って、何か変化がないか、防火防災ということが言われていますので、その中で対応していったら、管轄の中をお願いするしかないんですけども、今日は皆様のいろいろなご意見を頂きまして、町会としても何か活用のできることをあればと思います。それを持ち帰って、また町会全部の中でお話をさせていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>ありがとうございます。  続きまして、杉並警察署長の玉川司委員ですが、本日は所用のため欠席となっております。  杉並消防署長の金枝俊宏委員です。</p>
金枝委員	<p>皆様、おはようございます。前任の岡田に代わりまして、4月から杉並消防署長を拝命しました金枝俊宏と申します。皆様には、普段から防火防災にご協力いただきまして、誠にありがとうございます。今後ともよろしくお願い致します。</p>
住宅課長	<p>東京都杉並都税事務所長の安藤敏朗委員ですが、本日は所用のため欠席ですが、代理で固定資産税課長の牧野晴美様にご出席いただいております。</p>
牧野氏	<p>所長の安藤の代理として参りました、固定資産税課長の牧野と申します。空き家対策は本当に重要な問題であると常々感じております。皆さんと連携いたしまして取り組んでまいりたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>ここで、前回の協議会から、組織改正及び人事異動により、都市整備部長、政策経営部企画課長、区民生活部地域課長、杉並福祉事務所長、都市整備部住宅課長が代わりましたので、自己紹介をさせていただきます。  なお、これまで都市整備部管理課長が事務局の進行役を務めさせていただいておりましたが、今回の協議会より、住宅課長が事務局の進行役を務めさせていただいております。  それでは、都市整備部長から順に自己紹介をお願いいたします。</p>
都市整備部長	<p>皆さん、おはようございます。この4月から前任の井上に代わりまして参りました、都市整備部長の中辻と申します。よろしくお願いいたします。</p>
企画課長	<p>企画課長の藤山と申します。どうぞよろしくお願いいたします。</p>
地域課長	<p>地域課長の細谷と申します。よろしくお願いいたします。</p>
福祉事務所長	<p>杉並福祉事務所長の中村でございます。どうぞよろしくお願いいたします。</p>

住宅課長	改めまして、住宅課長の瓜生と申します。どうぞよろしくお願いいたします。
会長	ありがとうございます。それでは本体のほうに入ってまいります。 本日の会議録の署名委員ですが、藤井委員にお願いします。
藤井委員	承知いたしました。よろしくお願いします。
会長	では、傍聴の確認をします。本日、傍聴はいらっしゃいますか。
住宅課長	現在、傍聴の申出はございません。議事の進行をお願いいたします。
会長	分かりました。では、傍聴なしということなので、資料の確認に移ります。確認を事務局からお願いします。
住宅課長	それでは、資料の確認をしたいと思えます。事務局から事前に前回の議事録(案)と、資料1から資料3-2と、「杉並区空家等対策計画」の概要版を送付させていただきました。また本日、「杉並区空家等対策計画」の冊子を席上に配付させていただいております。 資料の不足等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	大丈夫ですかね。 では、既にお配りしていますが、令和5年1月17日に開催した第15回協議会の議事録の確認をお願いいたします。 事務局から何か補足はありますでしょうか。
住宅課長	第15回協議会終了後、出席された委員の皆様には議事録(案)を送付させていただき、修正がある場合は加除訂正をさせていただきました。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	何か加えてでもお気づきの点はございますか。よろしいでしょうか。 それでは、第15回議事録の内容を確定いたします。事務局は議事録公開の手続きをお願いします。 では、議題の説明に入ります。本日の議題の説明をお願いします。
住宅課長	本日の議題でございますが、「杉並区空家等対策計画の改定について」、また「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について」の報告事項が2件でございます。
会長	審議事項ではなく、報告2件ということですね。
住宅課長	報告事項2件でございます。
会長	では、1件目の報告事項「杉並区空家等対策計画の改定について」のご説明をお願いします。
住宅課長	それでは私から「杉並区空家等対策計画の改定について」ご説明させていただきます。

資料は、資料２－１から資料２－３、また「杉並区空家等対策計画」の冊子となります。

空家等対策計画につきましては、令和３年度から計画改定に着手いたしまして、空家等対策協議会での議論を経まして、令和５年１月の協議会、諮問、答申、またパブリックコメントを実施いたしました。その結果を踏まえて区のほうで修正を行いまして、先ほど副区長も申し上げましたが、４月２７日に改定をし、さきに行われた令和５年第２回区議会定例会にて報告させていただき、公表いたしました。

パブリックコメントの実施結果につきましては、資料２－１を御覧ください。

杉並区空家等対策計画につきましては、令和５年２月２２日に計画案を公表し、パブリックコメントを実施し、その結果を踏まえ、区の内部で一部修正の上、改定いたしました。

まず、１の「区民等の意見提出手続の実施状況」についてです。

実施期間は令和５年２月２２日から３月２７日までの３４日間で、「広報すぎなみ」、区公式ホームページ、窓口等での閲覧により公表し、意見提出の実績といたしましては、計３件、延べ６項目の意見が提出されました。

次に、２の「提出された意見の概要と区の考え方」についてです。資料の２－２を御覧ください。

主なご意見といたしましては、空き家対策と若年世帯の定住促進をマッチングする考え方ですとか、空き家の利活用に向け空き家を「資源」とする発想に切り替えるべきといったご意見、また、空き家の利活用に関する個別のご提案というものとなっております。

続いて２－３の計画（案）の修正一覧についてですが、こちらについては、主に区民にとって分かりやすい表現に修正を行ったほか、記載の統一を図るための修正を行いました。

そのほかに、同時期にパブリックコメントを実施しておりました、上位計画となる「杉並区住宅マスタープラン」の修正と整合を図り、空家等対策の推進に当たって今年度より運用を開始した公民連携プラットフォームの活用を視野に入れつつ、多様な主体と連携した取組を進めていくことを追記いたしました。

また、パブリックコメントの期間中に閣議決定された、空家等対策の推進に関する特別措置法の改正案の内容につきまして、コラムとして追加をいたしました。

この空家等対策の推進に関する特別措置法の改正内容につきましては後ほどご説明をさせていただきますが、空き家対策を総合的に強化するものと捉えてございます。今回

	<p>の法改正の内容と、改定した空家等対策計画の取組方針は同じであり、法改正を踏まえて直ちに計画を改定するものではないと考えてございます。</p> <p>最後に、3の「修正後の計画」でございますが、本日お配りさせていただいております「空家等対策計画」の冊子のおりとなっております。</p> <p>空家等対策計画の改定についてのご説明は以上になります。</p>
会長	<p>ありがとうございました。パブコメについてと、それから、それも含めて細かな修正があつて、対策計画が無事改定されたということだと思ひますが、ご意見、ご質問などございますでしょうか。</p> <p>お願いします。</p>
委員	<p>今回の計画改定のプロセスがこの計画書に全然書かれていないのですよね。今さら言つても遅いのですけれども。多いのは、こういう計画では、どういう過程でこの見直しをしてきたのか、どういう審議会なり委員会が何回、どういう内容の議論をし、答申があり、それから区の案として、パブコメをやり、パブコメでどういう意見があつて、どういう対応をし、という一連のプロセスを記載すべきだと思うのですけれども、それが一切なくて、ちょっといかなものかと思ひます。</p> <p>それから、パブコメの対応は公表されているのですか。ホームページで。</p>
住宅課長	<p>パブコメの対応結果についてはホームページで公表させていただいております。</p>
委員	<p>それはそれでいいとして、計画策定プロセスをちゃんと書くべきだと思うのです。もうこの冊子ができてしまっているから、せめてホームページにでも丁寧に、前計画から今回の計画までどういうプロセスで改定を行ったのかというのを記載すべきだと思います。</p>
会長	<p>大変貴重なご示唆を頂いたかと思ひますが、いかがでしょうか。</p>
住宅課長	<p>大変貴重なご意見ありがとうございます。確かに、計画改定のプロセスがしっかりと見えるようにするというのは大事だということでございますので、ご指摘のように、計画の冊子は出来上がつてしまつている状況でございますので、ホームページ等でこれまでのプロセス等をお示ししていけるように、内部で検討してまいりたいと思ひます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。それでよろしいでしょうか。</p> <p>ほかはいかがでしょう。</p> <p>私も確認のときに見落としておりましたが、確かにプロセスを入れますね。</p> <p>では、そこの部分は足りなかつたかなというところは私</p>

	<p>も反省しておりますけれども、対策計画の改定につきましては、委員の皆様のお力と、あと何よりも杉並区の職員の皆様のお力で、よいものができたと思っていましたが、冊子になるとまたさらによいものができたような気がします。どうもありがとうございました。</p> <p>それでは1つ目の報告を終わりますして、2件目に入りたいと思います。2件目の報告事項である「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について」、事務局からの説明をお願いいたします。</p>
住宅課長	<p>それでは私から「空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について」ご説明させていただきます。資料は3-1と3-2になります。</p> <p>この法改正の内容につきましては、国からまだ示されている資料といったものが少ない状況ですが、今後の空き家対策につきまして大変効果が期待されると考えてございますので、協議会の中でまず共有させていただきたく、本日も報告させていただきます。</p> <p>この改正法につきましては令和5年6月14日に公布されてございます。</p> <p>まず、背景についてです。近年、全国的に空き家の数は増加を続けており、今後さらに増加が見込まれる中、空き家対策の強化が急務となっている状況でございます。</p> <p>こうした状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空き家対策を総合的に強化するものとなっております。</p> <p>次に、法改正の概要についてです。今回の改正により、所有者の責務が強化され、これまでの適切な管理の努力義務に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務というのが追加されました。</p> <p>その他、空家等対策に関するものとして、1の「活用拡大」では、1点目として、空家等活用促進区域がございます。</p> <p>これは、空き家の数や分布状況、活用状況などから見て、当該区域における経済的、社会的活動の促進のために空き家やその跡地活用が必要と認められる中心市街地や地域の再生拠点、観光振興を図る区域内で、市町村が空き家やその跡地の管理に関する基本的な事項など空家等活用促進指針を定めた場合に、接道規制や用途規制を合理化し、用途変更や建て替え等を促進するものとなっております。</p> <p>この空家等促進区域のイメージですが、例えばまちづくり部門での中心市街地活性化基本計画を策定する中で、駅周辺や商店街の再整備を図るために空家等活用促進区域を定め、用途変更や建て替えを促進していくものと捉えてご</p>

ございます。

また2点目につきましては、財産管理人による所有者不在の空き家の処分となつてございまして、3点目につきましては、空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人として市区町村が指定できるようになりました。この指定法人は、空き家対策に携わるべくマンパワーが足りていないという要望を国が受け、新たに定められたものでございまして、所有者や活用希望者への普及啓発、情報提供、所有者に寄り添った相談対応、また、委託に基づく空き家管理や空家等の所有者の探索などを行うこととされております。

次に、2の空家等の「管理の確保」についてでございます。

1点目につきましては、特定空家化を未然に防止する管理でございます。

これまでは、特定空家等に対し、助言、指導、勧告、命令を行い、命令を行ってもなお問題が改善されない場合は行政代執行を行うこととなつておりました。今後は、放置すれば特定空家等になるおそれがある空家等を管理不全空家等として指導・勧告ができるようになりました。そして勧告を行うと、管理不全空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例を解除することが可能になるということで、今後、空家等の管理の促進を図る効果が期待されているところでございます。

2点目につきましては、所有者把握の円滑化のため電力会社等に情報提供を要請できるようになったものでございます。

3の「特定空家の除却等」では、市区町村長に特定空家等の所有者に対する報告徴収権を付与されたほか、2点目の代執行の円滑化といたしまして、特定空家等に対する命令等の事前手続を経るいとまがないときの緊急代執行制度を創設したことや、所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用徴収を円滑化するなど、また、3点目、空き家の特措法で市区町村長に財産管理人の選任請求権を認め、財産管理人による空き家の管理・処分が可能になったというものでございます。

この改正法につきましては年内には施行されることとなっておりますが、現在、国から示されているものとしたしましては、法令のほかは本日お配りした資料となっております。

なお、後日、国からは法改正に関する説明会があるというご連絡を頂いておりますので、協議会の皆様には次回の協議会でご説明させていただくとともに、皆様のご意見をお伺いしながら対応してまいりたいと考えてございます。

	法改正に関するご説明は以上となります。
会長	<p>ありがとうございました。それでは、何かご意見やご質問などはございますでしょうか。まだ資料が、区に届いているものも非常に少ないということで、お答えできるものは答えていただいて、あとはまとめて伝えていただければということになるかと思いますが、この機会ですので、何か質問やご意見などあれば、ぜひよろしくお願ひします。お願ひします。</p>
委員	<p>質問でございます。杉並区内において、よく不動産の広告とかで、再建築不可というような土地が結構あると思うのです。再建築不可となってくると、将来的には売れもしないし、それで古びてくれば空き家になるであろうと思われるのですが、実際的に杉並区で、将来これは空き家になりそうだなみたいな再建築不可な場所というか建物みたいなものを把握されていらっしゃるのでしょうか。</p>
建築課長	<p>空き家の実態調査とかをする中では再建築不可の建物も拾っていますけれども、区内全体的に、接道がない建物が何棟ぐらいあるかとか、そこまではデータを取り切れてございません。</p>
委員	<p>今この資料3-1を見ていまして、「1. 活用拡大」「①空家等活用促進区域」の中で「安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化」と書いてあって、後ろのほうについているパワーポイントの資料では幅員4メートルに足りない道路に接道している敷地ですけれども、実際的に私たちが土地家屋調査士として困ったりするときというのが、要は接道の幅だと思うのです。2メートル接しているかどうかと。実は測量したら1.8メートルしかないのだよというようなことが測量すると分かっちゃったりして、所有者が非常に困ってしまうということがありますので、杉並区としては、そういう接道していないということに対して、幅員ではなくて接道幅、接している幅に対して何か対応というかお考えみたいなものがあれば、お聞かせいただきたい。</p>
建築課長	<p>この「空家等対策計画」の新しい冊子の11ページを御覧いただきまして。11ページの中ほどに「④平成25年度調査時に確認した空き家の現在の状況」という項目がありますけれども、そのii番のところ「接道が2m未満の空き家は94件ありました」。その続きで「区では、道路に2m以上接道していない敷地の建築物の建て替えについて、建築基準法第43条第2項第2号の許可基準を整備しています」と書いてございます。建築基準法の43条で2メートル以上接道しなさいというのが決まっているわけですが、それを満たしていない敷地が当然ございまして、そういうのを救済する、あるいは将来的に適法に持っていくために、例</p>

	<p>えば協定を結んでいただいて、将来的には道路を拓げて接道を取るようにするとか、あるいはそれでも2メートルの間口が取れない敷地については避難経路を取ってもらうとか、そういったような基準をつくって、安全上、防火上、交通上、そういった、とりあえず支障はないだろうという状況のものにつきましては、建築審査会の同意を得る必要もあるのですけれども、特例許可として取り扱って、なるべく不良な空き家にならないように取り組んでいるところでございます。</p>
委員	<p>今、建築審査会というお話がございまして、私たちが実務の中で非常に感じているのが、建築審査会で通れば確かに建築可能になるよということは知っておるのですけれども、そのときに民間の設計者ですとか私たち土地家屋調査士の中で負担がかかるのが、建築審査会に提出する資料というものが、ほとんど、ほぼ、いわゆる確認申請に近いようなつくり込まれた状態でないと受け付けてもらえないということが非常に負担になるわけです。</p> <p>どちらかというところ、土地の所有者ですとかあるいは設計者というのは、もうちょっと緩やかなもの、例えば建物の外形ですとか、その程度の資料で、何かこれぐらいあったら大丈夫だよねというようなものに基づいて、そこから建て替え計画とかを始めるということができれば非常に労力が低減できるのです。</p> <p>建築審査会を通すまでにかんがりのつくり込んだ資料が必要になってくる。建築審査会で通らなかつたりすると、それが非常に設計者にとっても、それから所有者さんにとっても、リスクというか負担になると感じておりますので、何かそういう、杉並区として、もう少し所有者さん寄りの緩やかな在り方ということがご検討できるかどうか、お考えをお聞かせいただきたい。</p>
建築課長	<p>特例許可を取るときは建築をするという前提で許可を取りますから、当然、建築の設計の基準も示していますので、それに沿って設計していただければ、基本的には審査会で最終的に下りないということはなかなかないようにはつくり込んでいます。ですから、許可を取るには、建物に対して、防火上安全かどうかとか、構造上安全かどうかとか、そういったところも含めて審査していますので、簡易的な図面だというのはちょっと難しいかと考えております。</p>
委員	<p>ありがとうございました。</p>
会長	<p>ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。</p>
委員	<p>幅員の話ですけれども、私、詳しくないのですが、2項道路でしたか、4メートル未満であれば中心から2メートルまでセットバックしなさいというのと、3号ですか、2.8メートルまで緩和できますよね。4メートルにしなくて</p>

	も建築ができる道路を、特定行政庁が指定するのでしたか。その辺は今、区では、3項道路、3号道路、分からないですけれども、それは運用されているんですか。
建築課長	現在、杉並区では3項道路の指定はございません。崖地とかそういった特殊な土地で指定することになっていると思います。
委員	今の4メートル未満でも建て替えを特例認定できるようにするというお話は木密問題の1つの解消の大きな道具になると思うのですが、これはつまり、2項道路との関係がどうなのでしょう。要するに、現状4メートルないところが、2項道路はセットバックしろとなっていて、セットバックしたら敷地が減ってしまってすごい狭小宅地になってしまうという場合、これが適用されれば2項道路でもセットバックしなくていいようになるのかどうか。
会長	そこは気になりますね。
建築課長	<p>建築基準法の話になってしまって恐縮ですけれども、2項道路というのは、建築基準法ができたときに4メートルにしろと決まったのですけれども、それ以前からの道路は4メートルないので、中心から2メートルずつ下がれば道路として認めますよという、そういった救済措置で法律的に決まっているので、それは建て替えのときには下がっていただくというのは義務となります。</p> <p>今言っているのは、法律的な根拠がなくて、例えば勝手に造ってしまった、勝手に開発してしまった道路、例えば、本当は建築基準法ができた以降であれば宅地を開発するときの位置指定道路とか、開発道路とか、道路を入れて建たないといけないのに、高度成長期に、杉並区辺りは結構あるのですけれども、田んぼや畑を勝手に開発してしまって、2項道路になり得ないような通路にしか面していない建物というのが、今、接道がない建物として困っている。それは法的根拠がないので、そこに今困っている人たちが協定を結んで、2項道路と同じように、将来4メートルに拡幅していきますよというお約束を頂く。それで特例許可を認めているという、そういった流れです。</p> <p>ですから、2項道路というのは法律的に下がる義務があって、それで接道は認められる。それで救えない敷地について、未接道の敷地を、皆さんのお約束で、将来位置指定にしていきましょうねということで拡幅をお約束いただいて特例許可を認めていると。その違いがございます。</p>
委員	今のこの接道規制の合理化は、そういう話ですか。ちょっと違うような気がするのですけれども。
建築課長	今回国が考えたこの法改正については、私もまだ詳しくは分かりませんが、市区町村が、この地域はこれこれこういう理由でそういった個別の手続をしなくても認め

	<p>ましようみたいなことを、できますよというのを法律で決めたみたいですね。でも内容をよく見ると、協定通路みたいな形で、将来的な担保性を取りなさいよと書いてあるので、結果的には現在の特例許可と同じような考え方になってくるのだと思いますけれども、何でもかんでもいいですよということではなくて、将来、危険にならないように建て替えを少し柔軟に認めましようという、そういう仕組みをつくりましたということだと思ふのです。</p>
会長	<p>恐らく資料も、区に届いているのも、というか、これはウェブからも取れる、これしかないという状況だと思いますので、確かに4メートル道路に2メートル接道という条件について、今は何らか将来的には4メートルを確保する方向にいつかはなるだろうということになっているはずなのが、それもなしでいいのかどうかというのは、これだけ見ても分からないということですよ。今のお話ですと、遠い将来かもしれないけれども、担保される形になるであろうというまだ推測でしか話はできないということですよ。</p> <p>と思いますので、この辺りは多分、ぜひ何か、意見もしくは質問を出す機会があれば、出していただければありがたいと思います。次回にその返事を頂けるとよろしいかと思ふます。</p> <p>ほかはいかがでしょうか。よろしいですか。</p>
委員	<p>もう1点いいですか。6分の1の話ですけれども、特定空家等はこの6分の1は適用されていないんですか。</p>
住宅課長	<p>特定空家等についてもこの6分の1は適用されております。</p>
委員	<p>そうすると今回の改正は、未然防止で特定空家等になりそうなものは6分の1が適用除外になると。当然ながら、特定空家等になってしまえば特例の対象にならないという、そういう話ですね。</p>
住宅課長	<p>おっしゃるとおりです。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。その辺り、要は逆転現象が起きてはいけないという、そういうご危惧かと思われませんが。</p>
委員	<p>逆転というか、今の特定空家等も6分の1が適用になっているということですね。特定空家等になったとしても控除になっているということですね。</p>
住宅課長	<p>勧告が行われると6分の1の免除がなくなるということです。</p>
委員	<p>それは今回の法改正でという話ですよ。</p>
住宅課長	<p>特定空家等も勧告が行われれば。特定空家に関してはこれまで。</p>
委員	<p>特定空家等になってからまだ段階性があるというか、そこまで行けばという話ですね。</p>

住宅課長	はい。
会長	特定空家等になったら現行でも解除されていて、その手前の管理不全空家に対しても減額解除にしようという理解でよろしいですか。
住宅課長	そういったことです。
委員	特定空家等になっただけでは6分の1は適用になっていて、特定空家等になってから勧告まで行ったら解除になるという話ですよ。
住宅課長	現行法では、特定空家等に関しましては勧告を行えば6分の1になるというところですがけれども、今回改正法で、管理不全の空き家についても勧告を行った場合は固定資産の6分の1がなくなるというところで法改正が出ていますけれども、その後、特定空家等がどうなるかという具体的なところは、申し訳ございません、まだ国からどう扱うかというところが出ておりませんので、そちらについても確認させていただいて、またご報告させていただければと思います。
会長	ありがとうございます。そこがどういうステップになるのかということかと思えます。 ほかはいかがでしょうか。
委員	「活用拡大」の③に当たると思うのですがけれども、「支援法人制度」で、杉並区のホームページを拝見しますと、空き家の関係で、モデル事業を始めたのですか、そのようなページがあるかと思うのですがけれども、あちらで細田工務店のお名前が出ていて、下のほうにも、こちらのほうにとサイトに飛ぶような形になっているのを拝見したのです。こちらを拝見すると丸投げをしているような感じがしまして。 というのも、杉並区さんで専門相談もやっていますよね。そのときに、大体3士業といいますか、専門家が3人で並んで1組の相談を受ける。弁護士さん、税理士さんとか、宅建士さんとか、司法書士とか。それを3人で受けているのですがけれども、細田工務店のほうに行くと、全部そちらで引き受けますみたいな感じに見受けられるのです。 それが区民サービスとしてきちんとなされているのかどうかというのを検証されてきたのかどうかとか、今後、細田工務店が悪いと言っているわけではないのですが、そこ1社だけでこのまま続けていくのか、ちょっとお考えを伺いたいのですが。
住宅課長	今おっしゃっていただいた専門相談につきましては、総合的な部分として、例えば相続ですとか税制の面ですとか、そういった面も含めて相談できる窓口として開設をさせていただいております、基本的には1回のご相談ということで、無料相談ということで、区民の方にサービスを提供

	<p>させていただいている状況になっております。</p> <p>ただ、このモデル事業でございますけれども、利活用に関して重点を置いて相談窓口をやっているものでして、利活用に当たっては、これまで専門相談の1回のお時間の中では、なかなか売却ですとか見積りですとか、そういった具体的な金額の提示みたいなところに至らないというところもございましたので、そういった空き家の利活用に関するノウハウを有する民間の事業者の方と協働で進めていけないかということで開設している窓口でございます。</p> <p>計画書の中で、26ページになりますけれども、③番にございますが、「専門家団体等と連携した総合的な相談体制の整備」ということで、先ほど申し上げたように、空き家の所有者さんのこれからの相続ですとか、所有者になる方々の悩みを解決するというところで、発生抑制ですとか適正な管理を促すというところで行わせていただいているものになってございます。</p> <p>もう1ページめくっていただきますと、28ページですけれども、①の(ア)「(仮称)空家等利活用相談窓口の開設」というところで、今回計画にも入れさせていただいてございますけれども、この専門相談の窓口で1回の限られた時間で利活用に関する具体的な提案をするのが難しかったというところで、利活用に関しては継続的な相談体制が必要になるということで、モデル的に利活用相談窓口というものを実施させていただいているところでございます。</p> <p>この相談窓口、昨年8月から実施させていただいておりますけれども、これまで19件の相談も来ておりまして、実際に3件については解決につながったという事例にもなっております。</p>
委員	<p>ホームページを御覧になっている方は、初めからこちらの利活用を目的として細田工務店のホームページに行ってしまう方もいっぱいいらっしゃると思うのです。</p> <p>今のお話だと、専門の相談を受けて、それで解決に至らなかったのもまたこちらの利活用に行くという流れで、いろいろな方と関わっていた上でそちらを利用されるということに問題はないと思うのですけれども、初めから一般企業というか、そちらのほうに相談に行ってしまった方に関しては、何か問題がないのかどうかとか、そういうところまで検証されたりお考えになったりしたことはないでしょうか。</p>
住宅課長	<p>細田工務店のほうにご相談に行っている方の相談内容というものにつきましては、協働でやっているというところもございますので、そうした情報というのは区にも入れてもらうようにしておりまして、例えば所有されている空き家を公共に使いたいですとか、そういう話があれば当然区</p>

	に来ますし、それ以外の相談の内容というものについても情報提供というか、共有はさせていただいております。
委員	では、そのホームページから来たお客さんに関しては、区も情報共有して完全に把握していらっしゃるということですか。
住宅課長	そのとおりです。
委員	分かりました。 ほかの企業さんに任せたりはする予定もないということですか。
住宅課長	現在、モデル事業ということで実施させていただいてございますが、こちらの空家等利活用相談窓口については、今後増やしていく方向で考えてございまして、令和6年度4月の開設に向けて現在検討・準備を進めているところでございます。
委員	杉並区ではないのですけれども、ほかの市区町村とかで、そういう企業にお任せをしたけれども、受けた企業が売ったり買ったりとかリフォームしたりとかは得意であっても、法律的なところで知識が不足していたりして問題になったという話もよく聞きますので、その辺をもう少し検証したり、重きを置いて考えていただいたりしていただけたらいいなと思います。
住宅課長	今のご指摘のように、東京都ですとか、現在、渋谷区、品川区などでもこういった窓口を始めているというところは把握してございまして、そういったところからも情報を入れながら、杉並区としてどういう形でやっていくのか、例えば法律の話に強い方を入れるとか、そういったところも含めてどういった窓口にしていくのがよいかをしっかりと検討していきたいと考えております。
会長	ありがとうございます。 お願いします。
委員	法改正を受けての話ですけれども、先ほど来ちょっと話題になっていた空家等活用促進区域というのは、エリアを指定するというところが恐らく新しいことだろうと思うのです。 先ほどご紹介いただきましたパブコメを見ましても、予想した以上に、問題よりも、利活用に対する積極的な意見が出てきていて、ちょっとびっくりしたところもあります。 その中でも、意見の中の4番目では、エリア別に利用者ニーズに合わせた利活用を検討すべきではないかというパブコメも頂いているということで、まだ現在ではなかなかお答えしにくいかもしれませんが、杉並区としては、こうしたパブコメなども受けて、空家等活用促進区域というのを積極的に活用して、そのエリアにおいて、先ほどは建て替えがしやすいというほうの議論が中心でしたけれど

	<p>も、恐らくそれだけではなくて、より創造的な用途変更、そうしたことでエリア全体のエリアマネジメントをして魅力をアップしていくと、狭あい道路のよさも生かしながら、よりよい地区にしていくことはお考えでしょうか、という質問です。</p>
住宅課長	<p>まだこの空家等活用促進区域というものも具体的にどういった形で指定できるかというところは見えない部分がございます、これを指定していくかというところについては現段階ではお答えは難しいかなと思っておりますが、エリア別での空き家の利活用みたいなご意見も頂いております、こうした空き家の利活用に関しましては、今回、先ほどもご説明させていただきましたが、公民連携プラットフォームというものも、今回、杉並区でこの4月から運用を開始しております、そうしたところも活用しながら、具体的に地域の中でどういった課題があるのかですとか、どういったことが求められているのかといったことを、区民の方々と共有して、多様な主体とも連携をしながら、利活用というところを進めていければと考えてございまして、この空家等活用促進区域につきましてもしっかりと情報を収集しながら、他自治体の状況等も研究をしながら検討していただければと思っておりますし、この協議会の中でもそうした情報につきましても共有させていただければと考えております。</p>
都市整備部長	<p>ちょっと補足です。今、いいご質問を頂いたなと思えます。</p> <p>空き家問題を単体で考えるのではなく、まちづくりの1つとして捉えていくという視点は非常に重要だと思っておりますので、特に岸本区長も、空き家は地域の資源として捉えたいと。様々な交流の場としても活用できないのかという考えも持っておりますので、そうしたまちづくりという視点はしっかり持ちながら進めていく必要があると思っております。</p> <p>まちづくりを考えた際に、杉並区では駅を中心とした多心型のまちづくりというものを進めております。地域ごとに特色を持ったまちづくりということを進めておりますので、その地域ごとでの議論、対話の中で、それぞれの地域の空き家の状況等も情報提供をしていきながら、何か利活用につなげられる方策はないのか。そうした中で、今ご指摘のエリアの指定、そういう制度を活用していけないのか、そういう視点を持って今後進めていきたいと思えます。</p>
委員	<p>この計画の中でも、30ページに銭湯ぐらしをコラムとして取り上げていまして、実際私も、少し遅ればせながらこのイベントにこの間参加してきたのですけれども、若者たちがこういうところに住みたいという希望を持っていた</p>

	<p>り、そうしたものがうまくエリアとしてマネジメントされて、空家等活用促進区域というの、建て替えを促進するという面と諸刃の剣のところがあると思うのです。ですから、杉並区の今のニーズというか、そしてまたブランドバリューも持ち始めているところでもあるので、国に提案する意気込みで、空家等活用促進区域をよりよいまちにするきっかけに生かしていただけたらと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。 お願いします。</p>
委員	<p>私は先ほどの〇〇先生のご意見に非常に賛成するところがございまして、先ほど住宅課長が公民連携プラットフォームということを言及されましたけれども、むしろ土地所有者とか空き家所有者にとって大事なことというのは、私たちこういうものを持っていて困っていますよというのに対して、私たち専門家がいろいろな選択肢を与えてあげるといふことのほうがまず最初に来るのではないかなと思っています。</p> <p>その上で、例えば利活用するとか、売却するとかいう、何かベストな選択肢であろうというものが見つかった段階で次に、そこで初めて民間に、例えばここはリフォームして使うというのがまちづくりとかも含めてベストだということが見えてきたときに、もっと逆に手を挙げてもらおうと。リフォームして使ってみたい、利活用したいよという人たちに手を挙げてもらう仕組みに公民連携プラットフォームがなっていかなければならないのではないかと感じました。</p> <p>このホームページを開いてしまって、細田工務店のバナーが出てきてしまうということは、私はちょっと違うと思います。</p>
会長	<p>いかがでしょうか。</p>
都市整備部長	<p>おっしゃるとおりだと思います。細田工務店の取組というのは、まずモデルでスタートさせたとご理解いただきたいと思います。</p> <p>今後、モデルではなく本格実施に向けて、今、検討を進めているというところがございますので、見え方という意味では何か工夫がないのかというところは考えさせていただきたいと思います。</p> <p>もう1点、公民連携プラットフォームのお話でしたが、この仕組みは今、システム化に向けて企画のほうで検討しているところです。地域の課題について、地域の様々な方々が参加をして解決方法を議論するプラットフォーム、場というのをシステム的にできないのかということは今進めています。</p> <p>そのテーマの1つとして、例えば空き家を活用してほし</p>

	<p>いという利活用の意思をお持ちの方がいらっしゃれば、そういう場も利用して、「ぜひ交流の場として使ってもらいたんだけど、私、ノウハウも何もない」という方がその場に提案をし、そこに参加されている様々な地域の方が、「であれば、私そういう仕事をしています」という方がアドバイスをしたり、そういう中で事業化につなげていくという場を今想定していますので、利活用の意思がある、リフォームなんかをして何か公共のために使いたい、そういう意思をお持ちの方にご参加いただくということになりますので、当然、先ほどおっしゃいましたように、売却が一番ベストチョイスなのか、そういう後の話かなというのはおっしゃるとおりかと思えます。</p>
会長	<p>よろしいでしょうか。ありがとうございます。</p>
委員	<p>今、細田工務店のを開いてみると、「空き家について」というのが最後に出てきて、「売却を検討」が最初の選択肢になっているのですよね。選択肢の順序を変えるだけでもイメージは違うのではないかなと思いました。</p>
住宅課長	<p>ご指摘ありがとうございます。対応させていただきます。</p>
会長	<p>売却ではなく、まずは空き家を利活用するところから検討できれば、それこそ接道の問題も建て替えでなければクリアできるということかと思えます。もっとも用途変更、用途規制に合わないもの場合には、建築審査会にかかることがあるかと思えますので、そんなに簡単ではないかとは思いますが、ぜひそういう見え方は簡単に直るところですので、よろしくお願いします。</p> <p>ほかはいかがでしょうか。</p> <p>お願いします。</p>
委員	<p>ご要望事項ですが、ご存じのとおり阿佐谷でも荻窪でも、見渡す限り借地権で、空き家対策といっても借地権対策みたいなところをしなければならぬのかなと思えます。</p> <p>当然、建て替えについても売却についても地主様のご承諾等が必要でございまして、私自身、調停委員とか鑑定委員とかをやっておりますけれども、そういう紛争が非常に多いというのが東京の現状であるし、杉並区の借地権の状況であると思えます。</p> <p>だから、ある意味で半分ぐらいは借地権だと思って対処していかないと、なかなか解決しにくい。改築したくても地主さんがオーケーしなければできないわけでありますから、そうなると裁判所も、いわゆる22部という地裁のほうに持っていかなければいけない。そういうことも必要などころだと思っております。それ以外に裁判所の調停へ持っていくとかいうこともあるのですけれども、きめの細かい作業が必要ではないのかなと、こんなふうに思っています。</p> <p>要望事項です。よろしく願いいたします。</p>

会長	よろしいですか。何かコメントがあれば。
住宅課長	相談窓口の設置に当たっては、今頂いたようなご意見、それも含めて検討してまいりたいと思います。
会長	<p>ほかはいかがでしょうか。大体出尽くしましたかね。</p> <p>では、たくさんの貴重なご意見、ご質問ありがとうございます。恐らくこれは具体的にどうなるのかというご説明が必要になるのと、あとは、それこそこれをやるに当たっては、空家等活用促進区域というのは住宅部門でやるだけではなく、都市計画部門が関わってくるであるとか、それから管理不全空家というのをどう定義するかであるとか、いろいろと多分、進める上での課題は山積みだろうなと思いつつあるところがございますが、それは多分、次回以降に少しずつこちらでも扱っていくことになるのかなと思います。</p> <p>ありがとうございます。それでは、これで本日の報告事項を終了します。</p> <p>最後に事務局から連絡事項をお願いします。</p>
住宅課長	<p>本日はどうもありがとうございました。</p> <p>次回の杉並区空家等対策協議会につきましては、12月もしくは年明けの1月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速やかにご連絡させていただきたいと思います。</p> <p>なお、本協議会の委員の皆様任期につきましては、本年の11月8日になっておりますので、今後、委員の就任依頼ですとか、皆様の所属団体への推薦依頼などの手続を進めてまいりますので、ご協力のほう、よろしく願いいたします。</p> <p>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、委員の皆様へに議事録（案）をお送りいたしますので、ご確認いただきますよう協力をお願いいたします。</p> <p>事務局からの連絡事項は以上となります。</p>
会長	<p>ありがとうございました。</p> <p>以上で本日本日予定の議事が全て終了です。第16回杉並区空家等対策協議会をこれで終了といたします。皆様、大変お疲れさまでございました。ありがとうございました。</p>