

## 第6回

# 杉並区空家等対策協議会

## 会議記録

平成29年7月5日（水）

会 議 記 録

会議名称		第6回杉並区空家等対策協議会	
日時		平成29年7月5日(水) 14時00分～15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、小笠原委員、安齋委員、堀委員、檜野委員、福島委員、鹿野委員、山田委員(太田委員代理)、鈴木委員(本多委員代理)、吉田委員(鈴木委員代理)	
	区側	都市整備部長、政策法務担当課長、保健福祉部管理課長、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、環境課長、	
傍聴者数		0人	
配布資料	事前	第5回杉並区空家等対策協議会議事録 29諮問第1号(写)～29諮問第3号(写) 第3回特定空家等部会における審議結果について 杉並区居住支援協議会による空家等利活用モデル事業の実施について	
	当日	次第 特定空家等の判断について 杉並区居住支援協議会の活動について	
会議次第		<ol style="list-style-type: none"> <li>1 会議成立の報告</li> <li>2 開会宣言</li> <li>3 署名委員の指名</li> <li>4 傍聴の確認</li> <li>5 前回議事録の確認</li> <li>6 議題の説明</li> <li>7 審議案件</li> <li>8 報告事項</li> <li>9 事務局からの連絡</li> <li>10 閉会</li> </ol>	



本日は、3件の特定空家等の判断につきまして、審議いたしますので、よろしくお願いいいたします。

それでは、本日の会議記録の署名委員ということで、樫野委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。よろしくお願いいいたします。

それでは、本日、傍聴はございますでしょうか。

都市計画課長  
副会長

傍聴はございません。

ありがとうございます。

それでは、議事に入ります前に前回の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っておりますけれども、事務局から補足はございますでしょうか。

都市計画課長  
副会長

特段、補足はございません。

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。

(「なし」の声あり)

副会長

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。

それでは、事務局から本日の議題につきまして、ご説明をお願いします。

都市計画課長

本日の議題につきましては、3件の特定空家等の判断についてでございます。

諮問文の写しにつきましては、諮問書を区から副会長にお渡しすべきとのことでございますが、特定空家等に関するものを他の資料、1と2とともに、あらかじめご送付させていただいているところでございます。資料の不足等ございましたら、挙手をいただきたいと思いますけれども、よろしいでしょうか。

ではお願いいいたします。

副会長

よろしいでしょうか。それでは、これから案件の審議に入りますけれども、特定空家等の判断で個人情報扱うことから、審議会につきましては協議会条例第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。

今日は傍聴人はいらっしゃいませんけれども、皆さん、ご異議はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

副会長

それでは、審議は非公開といたします。

《 ここから公開 》

それでは、続きまして報告事項ですね。報告事項につきまして、ご説明をお願いしたいと思います。

住宅課長

私からは、資料2の空家等利活用モデル事業の実施について、ご説明いたします。

資料2をご覧ください。

初めに、資料2の一番上に書いてございます「連絡調整会議資料(案)」とございますけれども、これは済みません、大変申しわけないですけれども、削除をお願いいたします。ちょっと資料のほうに間違いがございまして失礼いたしました。

昨年11月に、区と不動産業界団体、社会福祉協議会などの居住支援団体との間で設置しました杉並区居住支援協議会が、今年度、空家等を利活用して、住宅確保要配慮者へ賃貸住宅として提供する事業者、その改修等に必要な費用を助成するモデル事業の事業者を下記及び別紙資料のとおり募集しますので、ご報告いたします。

添付しております水色のモデル事業の事業者募集リーフレットをご覧ください。

こちらの本モデル事業でございましてけれども、事業者または所有者が空家等に必要な改修等を加えまして、住宅の確保に特に配慮を要する方に住まいとして提供するものにつきまして、事業の内容等の審査・選定を経まして、その改修費や事務経費等の一部を区の建築課と居住支援協議会が助成金を負担しまして、支援する事業でございまして。

事業のスケジュールでございまして、モデル事業の周知や事前相談を、中段の赤字の期間を相談期間として実施中でございまして、8月1日から21日の間で、事業者の公募を行う予定でございまして。その下になりますが、応募のほうの条件は、下記のとおりでございまして、建築関係法令等に適合していること、5年以上実施する意志があることなどでご

ございます。

助成内容としましては、建築課が改修工事費と設計監理費を予定しております。改修工事費では、10年以上実施していただくものにつきましては300万円。5年以上実施していただく予定のものにつきましては150万円まで助成可能としてございます。

また、設計監理費としましても50万円まで助成可能となっております。

さらに居住支援協議会のほうで、事務経費等に関しまして、100万円まで助成可能となっております。

下段でございますけれども、空家等の所有者と事業者のマッチングのため、空家等利活用セミナーを7月27日に開催する予定となっております。セミナーの内容、詳細につきましては、裏面のとおりでございます。当日は実際に空家等を利活用して、さまざまな賃貸物件を経営しておりますNPO2事業者によります事例紹介や、モデル事業の説明です。あとモデル事業に関する個別相談会を実施する予定でございます。

最後に、先ほど席上に配布させていただきました、右上に6月29日杉並区広報課と書いてございます資料でございます。協議会と西京信用金庫さんのほうで、連携に関することをちょっと報道機関のほうへ情報提供資料として出しております。

今回のモデル事業で、事業者側が行うのに関しましては、助成金以外の資金面での支援が必要となっていることから、今回の西京信用金庫さんに「杉並住まい確保の空家・空き室改修ローン」という商品を特別に企画させていただきました。

内容としましては、ご利用いただける方が、杉並区に空家、空室を所有している方、また、今回のモデル事業の助成金を取得する資格のある方という方々が対象になっていまして、あと、使途のほうは、今回空家空き室の改修工事費の資金でございますけれども、融資限度額は10万円以上1,000万円以内ということで、融資期間は20年以内ということで、融資利率は1.95%、変動金利なのでございますけれども、これは西京信用金庫さんのほうで基準金利のマイナス0.1%というふうに、ちょっとかなり数字を勉強していただいた数字になってございます。500万円までは原則無担保です。あと、また保証人は原則不要というような内容に

なっております。大変利用しやすいものかと思っております。

今回のお話は、西京さんのほうから区のほうに直接お話があったおかげでこういったことを行っておりますけれども、今後、ほかの金融機関から同様のお話があれば、随時引き受けてまいりたいと思っておりますので、そういったことで、ちょっとこういった事業を必ずここをうまく呼び込み、いろいろなことを考えてやっていこうと思っております。

モデル事業の説明に関しましては、以上となっております。

副会長

ありがとうございました。

ただいまのご報告につきまして、何かご質問、ご意見ございますでしょうか。

いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

何か、〇〇さん、建築会のほうから、随分、建築会のほうもご関心を持っていろいろセミナーといたしますか、いろいろおやりになったりしているようですね。

委員

そうですね、杉並区にかかわらず、都内全域で一般的にこういう問題になっているのですけれども、恐らく杉並区は、ほかの区に比べてこういった支援等がちょっと遅れているというように実は思っております、これに限らず、積極的に取り組んでいかれることを区のほうにお願いしたいと思います。

副会長

ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

委員

では質問を。これは空家であれば、建築の時期は関係ないのでしょうか。古い空家でないとだめなのか、比較的新しい空家でもいいのかというのと、それが1点。もう1点は、改修費や事務経費と書いてあるので、では取り壊して新しくアパートを建てますみたいな形でもよろしいのでしょうかという、そういう改修のみに限られるのかということ。この2点について、質問させていただければ。

建築課長

まず、このモデル事業の対象になる空家なのですけれども、国のその補助金の関係で特措法の空家に該当するものということになりますので、おおむね1年空家になっていれば、うちのほうでモデル事業の対象の空家として助成ができるというような形でございます。

委員

築何年以上経っていないとだめだとか、それは限定はないのか。

建築課長                   それは特にはないですね。

住宅課長                   2点目の取り壊してというのは、今回の空家を利活用していただくのが目的なものですから、こちらに関しては、ちょっと出ないような状況だと思います。

委員                        建て直しはだめ。

住宅課長                   はい。

副会長                    ほかにかがですか。

                              どうぞ、〇〇委員。

委員                        多分、今の条件でいくと、あとはあれですよ。耐震関係のやつも、改修をして耐震構造になるというものも、今はそうではなくても、それが改修でそうなりますよという条件に該当するようなものも入れていこうみたいな話は、中にあります。

                              ちょっと私のほうからまた別に聞きたいのですけれども、もうこれは募集のあれが、たしか6月1日ですね。相談期間が始まっていますけれども、その後は、新たなというか、私がモデル事業という形のものは何件ぐらい来ていますでしょうか。

住宅課長                    電話等と窓口の相談では、全体で4件来ていまして、事前相談に来られたのが3件いらっしゃいまして、その中ではやはり事業者が1件で、個人が1件というので、そういったことをしたいという方がいらっしゃいました。

                              あとは商社が1件来られていまして、その後もやっぱり空家等の調査の結果を踏まえて、現地の調査も今、しているような状況でございます。

副会長                    よろしいでしょうか。

                              ほか、いかがでしょうか。

委員                        今、一番問題になっているのは、古い建物なので、現在は適法でなくても、事業を開始するまでにはきちっと適法にしないといけないというところがとても大変。耐震はもちろん、それから基礎なんかも昔の基礎で建てているものは、補強のしようがないですから、そうするとそういうものは該当しなくなってしまうので、なかなかこれに該当するものという、割合最近に建てられたものでないと難しいなという気がしますね。

                              だから、その辺の許容範囲をもう少し緩めてもらうとか、杉並区とし



てはどういうところまでいけばいいですよというようなところを、ちょっとつくっていただかないともう。一番厳しいのは、その基礎や構造の場合もありますけど、準防とかそういったものですね。用途地域が変わっているんで、全然もう合わない。全部、軒から全部防火にしなくてはならないとなると、ちょっとこれだけの助成金をもらっても、なかなかそれに応募するという気にならないというようなことが、その家賃で回収できないので。

その辺をもう少し考えないと、応募は少ないのではないかなという気がしております。

建築課長

ちょっと補足なのですけれども、耐震については、やはり少しでも耐震性能が上がれば、それはそれでいいのではないかという判断をしています。ですから、新耐震まで上げるという必要は今のところはないと。

ただ、その助成制度とあわせて区の耐震の助成を使っていたとしても結構なのですね。ただ、そのときはその建物の所有者が耐震補強をして、建物の所有者がモデル事業をすると。同じ所有者がやるような形でないと、ちょっと難しいようです。耐震補強は所有者で、モデル事業は事業者というのは、なかなか難しいと聞いています。

副会長

では〇〇委員。

委員

これ、助成概要の助成金額なのですけれども、これ、助成内容として改修工事で事業期間 10 年で 300 万、5 年で 150 万となっているのですけれども、事業期間に関係なく改修工事というものは相関関係はあまりないのではないかという気がする。だから、これが事業に対する助成であれば話はわかるのですけれども、工事に関しては、恐らく事業期間等の相関関係はあまりないのではないかなという気がしますが、いかがでしょうか。

建築課長

本来ですと、国のその補助金を使っておりますので、国の補助金の基準が 10 年間なのですね。その補助率も 3分の2 なのですよ。3分の1、3分の1で。ところが、10 年間も拘束されるとかなり厳しい部分もありますので、一応 5 年間で区の単費というのもメニューに加えたということなのです。そういう意味です。

副会長

5年のほうが単費だと。

建築課長

そういうことです。だから、その補助金も少ないということござい

ます。

委員

了解しました。

副会長

いかがでしょうか。どうぞ。

委員

「空家等利活用」と書いてありますけれど、このモデル事業そのものはいいことだとは思いますが、高円寺の特定空家等の関係で高円寺なんかを見に行きましたよね。商店街のいい場所にも結構空家、特定空家等があると。空家の活用というよりは、その空家が建っている土地の活用ということを考えないといけないかと思うのですよね。そうだとすれば、そういう、要するに特定空家等を壊して、新しく何かアパートなり何かを建てて、その土地を活用するということまで広げて考えないと、本当はいけないのではないのかなとは思いますが、そういう新しいモデル事業も考えていただきたいなと思いました。

副会長

はい、では〇〇委員。

委員

おっしゃるとおりで、よく〇〇さんともそこら辺を話しているのですが、結局、杉並の中で空家って、その活用できる空家だとかという話になってしまうと、もう本当はないというか、要は結局民間で手入れしちゃうとか、そっちのほうが魅力があるという話になっちゃうので、多分、そういった、もう全部即取り壊して、やってしまうという話まで、今この場で言うてしまうと、恐らく全部がそういう民間のほうと何も変わらないような、よっぽどアイデアを出して新発想ではないですけれども、そういった形でやっていくだとかというものがない限りは、ちょっと今の段階では難しいのではないのかと我々も話はしています。

ただ、懸念されているとおり、ではどう、取り壊せばいいではないか。今回の3件見てもそうですし、前回見ているのもそうですし、結局は老朽化している建物が、今空家の特定ということでやっていますけれども、ではその後どうするかというと、やっぱりあの状態になると、もう取り壊すしかないというような話になると。では次、ではこちらのほうの居住支援だとかのほうでやっていこうということ、そのモデルにはやはり今の段階ではなかなか該当しづらいという話になってしまうので、先生おっしゃるとおり、土地の活用ということも含めて、やっぱり今後は考えていかないといけないかなとは、実際、会議に出ているともう感じるところでございます。

副会長

ありがとうございました。

かなり現状をご存じの立場から、いろいろご指摘をいただいたのだらうと思うのですけども、いかがでしょうか。

やはり、今回、あくまでモデル事業ということなので、恐らく結果としてやはり現実のニーズと今回のこのモデル事業というのがうまくマッチしないことには、具体的なものが動かないということになるのだらうと思うのですね。

そういう意味では、やはり今回初めてやられるわけなので、少しその様子を見て、もう少し現実を確認しつつ、また次の展開ということにならざるを得ないのかなと。

ただ一方で、せっかく今回こういうモデル事業ができたので、ぜひ少なくとも何件かがそのモデル事業で具体化すればいいなと思っておりますので、ぜひそのあたり、またご報告をしていただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、本日の議案等につきまして一応審議が終了いたしました。

それでは、最後に事務局から、何かご連絡がございましたら、よろしくお願いいいたします。

都市計画課長

先ほど、答申の案文を席上に配布させていただきましたけれども、こちらに基づきまして、提出のほうをさせていただきますので、よろしくお願いいいたします。

それから、次回の空家等対策協議会につきましては、今年中ですね。12月までを目途に開催をしたいと考えてございます。具体的な日程が決まり次第また改めてご連絡申し上げますので、よろしくお願いいいたします。なお、本協議会の委員の皆さまの任期につきましては、11月8日ということで、この日が満了となります。また再び委員への就任ですとか、新たな推薦とかお願いすることになりますので、その節はよろしくお願いい申し上げます。

また、先ほど配布いたしましたこちらの「取扱注意会議後回収」というものにつきましては、この後に回収させていただきますので、机の上にもそのまま置いていただくようによろしくお願いい申し上げます。

私のほうからは以上でございます。

副会長

それでは、これで終了したいと思います。

どうもありがとうございました。お疲れさまでした。

—— 了 —— (15時08分)