

会議の名称	平成30年度 第2回 東久留米市空家等対策協議会				
開催日時	平成30年11月20日(火) 午後3時から午後5時まで				
開催場所	703会議室				
出席者 及び欠席者	<p>●出席者(敬称略)</p> <p>会 長：並木 克巳</p> <p>副会長：川 義郎</p> <p>委 員：志藤 美和、武藤 進、塩野 麻里、齋藤 正人、 濱中 冬行、小林 尚生、内山 実、長谷川 新一</p> <p>●欠席者(敬称略)</p> <p>委 員：殿田 俊三、北村 喜宣</p> <p>●事務局 環境安全部長 下川 尚孝</p> <p>環境政策課長 岩澤 純二</p> <p>同課 係長 小林 秀敏</p> <p>同課 主任 白旗 曜</p> <p>同課 主任 宮澤 晴佳</p>				
傍聴の可否	可	傍聴不可の場合はその理由	/		傍聴者数 1
会議次第	<p>1. 開会</p> <p>2. 議題</p> <p>議題1 会議録の確認について</p> <p>議題2 空家等対策計画策定の基本方針(案)について</p> <p>3. その他</p> <p>4. 閉会</p>				
配布資料	<p>次第、第1回東久留米市空家等対策協議会会議録(案)(資料1)、第1回空家等対策協議会質疑回答(資料2)、本市を取り巻く現状(修正版)(資料3)、空家等対策計画策定の基本方針(案)(資料4)</p>				
問い合わせ先	<p>東久留米市環境安全部 環境政策課生活環境係</p> <p>電話：042-470-7753(直通)</p>				

会 議 経 過

1. 開会

東久留米市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定により、委員の過半数が出席しているため、会議は成立となる。

(会長)

それでは、議題に移る前に傍聴について事務局よりご報告をお願い致します。

(事務局)

第1回協議会においてもご説明でもご説明させていただきましたが、本協議会は公開とさせていただきます。ただし、個人情報等の非開示情報を含む場合は非公開となります。

本日の議事では、個人情報等の非開示情報を取り扱う事がないことから、あらかじめ傍聴人が入場しておりますので、ご報告させていただきます。

また、皆様の机上に12月2日に当市で行います空き家セミナーのチラシをお配りしております。

2. 議題

1) 会議録の確認

(会長)

それでは「議題1 会議録の確認」についてです。8月27日に開催されました第1回空家等対策協議会会議録の確認について事務局から説明をお願い致します。

(事務局)

それでは「資料1」についてご説明を申し上げます。

会議録については事前に各委員にご確認いただきまして一部、文言修正を行いました。発言の趣旨そのものが変わる修正は行っておりません。

「資料1」とあわせて「資料2」をご覧ください。こちらは第1回協議会の中で質疑がありました件についての回答になります。

質疑1としまして、第1回協議会の「資料3 本市を取り巻く現状」5ページの図表7「住宅総数と世帯数の推移」というところについてです。

平成25年度の住宅数54,770と居住世帯49,470の差が5,300になりますが、7ページの図表11「空き家の種別戸数」では5,040となっており、数値の差は何ですかとご質問をいただいております。

こちらについては、住宅・土地統計調査において「空き家」とは、というところで、「居住世帯のない住宅」のうち、「一時現在者のみの住宅」「建築中の住宅」を除くもの、とされておりまして。

「資料2」の「住宅」といたしまして、「居住世帯のある住宅」「居住世帯のない住宅」に分かれ、その「居住世帯のない住宅」が3つに分かれまして、「一時現在者のみの住宅」「空き家」「建築中の住宅」ということになります。

「資料2」の2ページの下段に、東久留米市の「居住世帯あり総数」が49,470で、「居住世帯なし総数」は5,300ですが、その中の「一時現在者のみ」が160、「空き家」が5,040、「建築中」が100という事でこれが差という形になっています。

質疑2としまして、「資料2」の4ページです。

第1回協議会の「資料3 本市を取り巻く現状」の下段のところの図表8「住宅の建て方」というところがあります。こちらについては左側に「持ち家」、右側に「借家」という形になっています。

左側の「持ち家」の方を全て合計すると27,680戸、右側の「借家」を小計すると18,950戸となります。合計で27,680戸と18,950戸を足して46,630戸となります。

先ほどの「住宅総数と世帯数の推移」というところで、「居住世帯のある住宅」が49,470戸となっていたのですが、ここの「住宅の建て方」の合計は46,630戸であり、差は何によるものかというご質問をいただいております。

回答は「資料2」の5ページになります。住宅・土地統計調査においては「標本調査」であり、「四捨五入による有効桁数の関係により、内訳と総数が一致しないことがある」「調査項目によっては、総数に『不詳』を含む場合があるが、内訳に『不詳』分となる数量が明記されない」という特徴があります。

「資料2」の下段第7表「住宅の所有の関係」のところ、専用住宅総数として48,810戸と出ていますが、右に赤線が引いてありますが「住宅の所有の関係、不詳を含む」という形になっており、それが48,810となります。この統計表では、専用住宅総数に対する「持ち家」「借家」などの戸数が示されていますが、統計表の下段に「住宅の所有の関係「不詳」を含む」との注釈があります。

これは「持ち家」27,690戸と「借家」18,950戸を合計すると46,640戸となりますが、「専用住宅総数」48,810戸と比較して2,170戸の差が生じています。この2,170戸が「住宅の所有の関係「不詳」」にあたる数量ということになり、そのための差です。

「持ち家」の内訳を見ますと、「一戸建」20,070戸、「長屋建」180戸、「共同住宅」7,390戸、「その他」40戸の合計27,680戸ですが、「持ち家総数」は27,690戸と示されており、10戸の差が生じています。これは先に示した統計調査の特性の「四捨五入の有効桁数の関係」によるものになります。

今回、本疑義のような誤解を招く恐れがあるため、第1回協議会に提示しました「資料3 本市を取り巻く現状」について、若干文言の修正をさせていただきました。そちらを今回

「資料3 本市を取り巻く現状（修正版）」という事で皆様にお配りしています。

（会長）

ただいま「会議録（案）」についてご説明させていただきました。

この件の事務局の説明について何かございますか。

（委員）

私がほとんどした疑義に関してなので、資料2の5ページ、図表8の問題について述べたいと思います。

図表8は「住宅の建て方」に関するもので、「持ち家」と「借家」を分けて話をするべきものではないと思います。というのは、市の特性として一戸建てが多いのか、共同住宅が多いのかという観点をまず整理しなければいけないのではないのでしょうか。そこがあって、その空き家となっている主な要因はどこにあるのか、「持ち家にあるのか」「借家にあるのか」という事で話を進めるのが妥当な話ではないのかと思います。

そうしますと、実は、過半数以上が共同住宅なのです。現実的な共同住宅の中で、ここは下里とか滝山とか上の原だとか一杯、共同住宅があるのです。

（「資料3 本市を取り巻く現状（修正版）」の）7ページのところに、「賃貸用の住宅」が3,570戸空き家になっているとあるように、そういうところから言えば、賃貸用として出ていても現に居住していないというだけでこれだけの数があると。

現実的には「相続等で塩漬けにされている」「1年以上も入る人が居ない」「募集もしていない」という事もあり得る訳で、それが今後の既存の空き家のストックとして非常に私は重要なのではないかと観点を持っています。

そういったことで、「本市は持ち家率が高く、持ち家の7割以上が一戸建て住宅になっています。」という事の前に、本市の特性としては何があるのかという事をきちんと述べるべきだと思います。

と言いますのは、これは7ページ図表12にも実は関わっています。当市は多摩26市の中で空き家率が非常に低いとあり、東久留米市の近辺に実は多摩市があり、多摩市の場合ほとんどがニュータウンで持ち家は少ないです。だからこのような似通った数字になっているという認識を持つべきだと、私はこの数字を見て思っておりますので、きちっと委員会に数字を示す時にお書きになるべきかと思います。今の状態ではちょっと片手落ちなのではないかと思っています。

（事務局）

書き方については少し整理させていただきますが、今後「資料4」の方で述べようとした面と関わってきます。

今回の空き家対策ですが、この協議会というのは、空家等対策特別措置法に基づいて設立

しており、私どもとしては「1年住んでいない一戸建及び全室空いている共同住宅」に対象を限定する考えです。住宅ストックの観点に記載されていないというご指摘ではありますが、ご承知お願い致します。

(会長)

事務局から一定の考え方という事で述べさせていただきましたが、委員どうでしょうか。

(委員)

では「資料4」について、基本的に市が考えられることを説明していただいた方が良いかもしれません。

(会長)

最終的に今日、「方針(案)」をまた皆さんから意見を聞きながら、「方針(案)」の中には当市の考えている方向性みたいなものはあると思いますので、その部分でまたご意見をいただければと思います。

それでは、ただいま事務局が説明させていただきました会議録と、説明案件に関しましてはよろいでしょうか。

(異議なし)

2) 空家等対策計画策定の基本方針(案)について

(会長)

次に「議題2 空家等対策計画策定の基本方針」についてとなります。

第1回協議会での委員の皆様からのご意見を踏まえまして、事務局で「基本方針(案)」を作成いたしました。今日はこれを叩き台として議論を進めさせていただければと思います。事務局より説明をお願い致します。

【事務局より資料4を説明】

(事務局)

2ページにおいて、市の実態調査で空き家は405件とありましたが、内訳としては、戸建住宅が296件、店舗併用住宅が16件、長屋・貸家が63件、共同住宅が17件、店舗・事務所専用が7件、倉庫・作業所が6件という事で合計405件と市として認識しています。

(会長)

只今事務局から「空家等対策計画策定の基本方針(案)」について説明させていただきます

した。これより質疑に移りたいと思いますが、進め方として、3つの項目に分かれておりますので、1つ1つの項目毎に質疑を承りたいと思います。

1番目は「空家等対策計画基本方針策定の背景」、2番目は「空家等対策計画の枠組み」、3番目は「基本方針」という項目別に質疑を承りたいと思います。

まず「1. 空家等対策計画基本方針策定の背景」について質疑を承りたいと思います。空き家の件数等もここに載せてありますので、どこを対象にしているかというのは、この部分で見えてくるかと思いますが、何かご意見等あればお願い致します。

(委員)

大きい1番目と2番目に関連してよろしいですか。空き家の定義等も含めまして、「空家等」という、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(注：以下「空家法」と記載統一)で述べられている法律上の観点、それからここで言う「空き家」、「き」有りの「空き家」という2つの問題がここには見えてきますが、現在建築学会などでは、空家法自身がどうもはっきり空き家としての定義が出来ていないのではないかと。国に対して、「空家等」ではなく「き」付きの「空き家」全体を管理して考えていくべきではないかという話が出ていますし、法律改正の意向もあるようです。

そういう点では、今の法律で限定されれば、2番目の空家法に適合するもの、それから2番目として「き」付きの「空き家」、という事を基本的な観点として置いておかないと、空家法が改正された時にまた困るわけです。

そういった事で言えば、二段階配置をされて計画の枠組みを作り、空家等の定義をされたという事は、1つには「き」付きの「空き家」の問題もかなり大きいという事です。それともう1つは、単体の持ち家の相続後の利活用は、なかなか難しい、実際には除却するしかないのではないかと、と言われているくらい問題が多く、土地をどうするのかという事の話としては、防災用の土地だとか、市が買い上げたり、「相続する持ち主不明」という問題が出てくる可能性も高いのですが、そんなに数多くはない、ということです。

現に今の東久留米市の住宅特性から見れば、いわゆる集合住宅、共同住宅が多く、そこに空き家が多々あるという事から、最近の考え方からすれば、福祉転用、そういうものを活用する事、あるいは共同住宅というのはRC造が多い訳ですから、やはり100年くらい持ちます。そういう既存ストックを有効活用するという観点から言えば、古い持ち家の場合は耐震性の問題が多く出てきますので、利活用したいと思ってもやはり耐震をきちっとしないと利活用出来ないという事も現実的にありますので、そういった意味合いでは、こういう二段階になっているのは1つの考え方が反映されているのではないだろうかと思います。

(会長)

現在の記述の仕方です「良」という事でご返答いただいたということによろしいですか。

(委員)

はい。

(会長)

「2番目も含めて」ということでしたがよろしいでしょうか。

改めて、1番目の方で何かご質疑がありましたらお願いします。まず、様々な計画に関連しながら進めていくという事ですが、そもそも他の計画がどのようなものなのか説明が無い中ですが。

(委員)

長期総合計画の場合は、「空家等」ではなく「き」付きの「空き家」にしておいた方がよいのではないのでしょうか。

(会長)

それは長期総合計画についてですね。そこは参考にさせていただきます。

(事務局)

あくまでも長期総合計画の委員さん方で決めていただくことになる話ですので、空家等対策協議会でこういう提案があった事はお伝えしたいと思います。

(委員)

数の事で全然わからなくなってしまいました。先程の話で東久留米市の現状の空き家総数が5,040ですね。その「き」有りの「空き家」が、市が調査する時に575件になり、色々な分類いただいて405件と認識している、というところがよくわかりません。

もう1点、先程事務局から1年住んでいない、ひとりも住んでいない共同住宅を「空き家」とするとありましたが、1年住んでいないというのは、「資料4」によると「空家等」の方に書いてありますが、その話もわからなくなってしまったので、まとめていただけますか。

(事務局)

まず、「き」付きの「空き家」ですが、こちらは住宅・土地統計調査という国の調査があり、そちらで「き」付きの「空き家」という言葉を使っています。この「き」付きの「空き家」というのが、一戸建てだけではなく、いわゆる共同住宅のマンション空き室も含まれています。まずそこが1つの整理です。

今回、事務局の方で405件空き家があると書いてありますが、こちら事務局で平成28、29年と行った「空き家等実態調査」においては、空家法の「空家等」を調査したものと異なりますので、基本的には「一戸建ての空き家」及び「全棟空き室の共同住宅」が405件あつ

たという認識です。

(事務局)

少し補足させていただきます。

住宅・土地統計調査ですが、「資料2」の2ページを見ていただき、「住宅総数」は54,770で、「居住世帯あり」が49,470、「居住世帯なし」の中に「空き家」が5,040とあります。こちらの方は5年毎に行っていて、いわゆる1年間住んでいるかどうかという確認が出来ない状態になっています。

具体的にどうやって「1年間」を私どもで確認したかというところ、所有者アンケート調査をしております。そこで1年間住んでいないというところを限定していくと件数が少なくなっていくので、住宅・土地統計調査で行う「空き家」と空家法に基づく「空家等」というのがまた違っております。

住宅・土地統計調査は連続的に行っているため、それで全国が目安としてどの程度かという事に良く用いられる数値となっております。

「空家等」の定義で、「1年以上居住していない」というところですが、前回、第1回協議会で参考資料1としてお示しさせていただいております、法律と国の質疑応答のところから「概ね1年」という言葉がでてきています。

(委員)

正確な話を言いますか。

1つは、この住宅・土地統計調査では、住宅というのは居住住戸と非居住住戸に分けられます。非居住住戸というのは、ここに書いてある「居住世帯なし」。その中で実は建築中のもの、事務所等に利用されているもの、住居ではない、いわゆる住宅以外で建築事務所のような、いろいろな事務所。それから「き」付きの「空き家」と呼ばれているものがある訳です。ここに書かれているのは、「一時現住者のみ」住宅、「空き家」。この「き」付きの「空き家」の中には、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、別荘などの「二次的住宅」、それと「その他住宅」という事を言っていて、「その他住宅」の問題が実は最終的にこの「空家等」の話という事なのです。

そこら辺がやはり文章と話で言えばなかなか理解しにくいのですが、統計調査の場合は誤差がありますし、正確には完全に悉皆ではございませんから、いろんな数字が出てきてしまう、というのは事実です。むしろ、固定資産台帳等できちんと調べる方がかなり正確な数字が出やすいという事は事実だと思います。

(委員)

という事は、5,040が500いくつに、一割に減ったスタートになった、というその差は何ですか。

(委員)

空き家が5,040。「その他住宅」の「き」付きの「空き家」です。「その他住宅」の「空き家」というものがここに示されておりますね、というのが405件でしたか。

(事務局)

5,040か500という事になっていますが、あくまでも住宅・土地統計調査と私たちが行った空家法に基づいた調査というものが、そもそも対象にしているものも違うので、数字がイコールという関係ではないとご理解いただければと思います。

(委員)

結局「資料4」の2ページ(3)にある、「575件の空き家と思われる建物を確認しました。」とここで言う「空き家」は、何ををもって「空き家」としたかを記載しないと、今の委員のように誤解が生じるので、その言葉の意味を明らかにした方が良いと思います。

そういったかたちで今の委員の話は回答できると思います。

(委員)

一般の方にこの2つを見せて、私が説明をしないといけない時に説明出来るかという、何故急に一割になったのだろうという。

(会長)

今補足もありましたし、この方針として今後計画を作る上で、何を対象にしているのかというのがまさに今405件というところで、委員が仰ったように、そこを補足として説明していただければ。計画の方で膨らんでいってしまったり、しぼんでしまったり、少しぶれてしまったりという事があると思いますので。

(事務局)

はい、申し訳ございません。その405件については、次のところと関わってくるかもしれませんが、空家法に基づく「空家等」というものをもう少しきちんと明確に、例えば図表2に記載したいと思います。

次回の協議会の前までには記載したものを送りしたいと思います。

(会長)

最初の解説をここに載せるようなかたちで補強すれば、ということによろしいでしょうか。

(委員)

厳密に言えば調査結果の 405 件は 5,040 戸の内数ではなく、5,040 戸との共通もある、というものですよね。

(事務局)

そうですね。

(会長)

補足ですが、今出てきている数字のものを対象とした対策を考えていこうというのが方針として示している、ということですよね。

(事務局)

はい、平成 29 年度の数字が 405 件になっているので、これが基礎数字となります。

もちろんこれから計画を作っていく上で年次がどんどん経っていきますので、それに今後の先の話になってしまいますが、追加でどうなのだとなるかもしれませんが、この 405 件が基となる数字となっております。

(会長)

理屈として大切な数字なものですから、解釈というものも共通・共有しながら進めさせていただきます。

1 番目についてはよろしいですか。

引き続き 2 番目の枠組みの方に移らせていただきます。

先ほど委員からご質問がありましたが、あわせてご質疑がありましたら。

(一同)

(質疑なし)

(会長)

よろしいでしょうか。何かまた後でお気づきの点があれば、また、あわせてご質疑いただければと思います。

次は 3 番目の基本方針についてご質疑をいただければと思います。

(委員)

委員にお伺いします。

東久留米市の特性というか、委員からご覧になっていて不動産の売買に関して、「空き家がある土地付きの物件」と「更地の土地」とでは、流通性や売却資格等はどういう傾向があ

るのかを教えてくださいませんか。

(委員)

東久留米市の場合はどうしても新築住宅の方が多という現状があります。

中古住宅については国の方でも数年前から流通を促進する色々な取り組みや、今は仲介をする会社、特に大手を中心に仲介会社が中古住宅を保証する制度を付けたり、様々な取り組みをして中古住宅の流通を促進しているものの、統計では出ていませんが私の感覚でいくと、現実として7割くらいは新築住宅の方が多いと思います。もしくは土地ですね、同じことですね、(新築が)建っていますので。

これは東久留米市だけではなく恐らく日本人の特性でしょうか、新築住宅を好むというところも関係性という事かと思います。

(委員)

設計の方から言いますと、除却されたものが「ニコイチ」になって出てくるという、現実的にそういった状況にあると思います。

せっかく良好な大きな敷地の、要はやはり相続の関係で除却されて、業者が買って、それが「ニコイチ」になって民間に入る、というような事がかなり見られる、と。

(委員)

「ニコイチ」というのは、分割されて細分されてしまうという。

(委員)

そうです。土地が分割された小さい建売になる訳です。良好な住宅環境がなかなかこういうミニ開発によって維持されない、という事があります。

(委員)

やはり全国を回っていて、中古住宅に比べて新築住宅の方が、夢があるように感じます。

新しい建物を建てて新しい生活をするという夢があり、中古住宅というのは前の方の想いが残っていたりするので、なかなか「そこで新しい生活を」というところが少ないので、どうしても新築に寄ってしまうのです。

これは市長の今後の政策の話に関わってきますが、結局、新築を優先させるという話で除却方向に向かうのか、それとも中古住宅に夢をつけて流通を促進するのか。その道がなかなか今難しいので全国的に困っているのかと思います、その観点から今、委員にお聞きしました。

(会長)

今、貴重なご質疑、またご回答をいただいたと思います。

そういったことも含めると、この基本理念のコンセプトの中には「空き家をまちの資源と捉える」というような文言もあるので、全くの更地にするのかというような事から少しいろいろな工夫も臨めるのではないかと。書きぶりといえますか、あるかなと思います。

委員も今仰った通り、今後の計画の中でどう反映していくのか、またどこまで出来るのか、持続するためには身の丈以上の事を計画として載せてしまうと途中で息切れしてしまう事もありますので、次々回以降いろいろとまたご意見いただく、それは逆に現場で本当に熟知されている皆様からいろいろなアイデアをいただくということになっていくと思います。その前手として方向性の大きな括りを今みたいなご意見をいただきながら、どちらかと言うと広範囲に広げられるようなまとめ方になっていかざるを得ないと思いますが、いろいろな角度からご意見をいただければと思います。

事務局も都度、何かあれば割り込んでください。

(事務局)

今の委員からの提案等については次回以降具体的な話について取りまとめていきたいと思っておりますので、いろいろと参考にさせていただきながら、計画に書き込める部分は書き込んでいき、なかなか当市も財政が厳しい面もありますので、その辺りも庁内で調整しながら、事務局では計画について策定していきたいと思っておりますのでよろしくお願い致します。

(委員)

実は先ほどコンサルの方々とお話していた時に、都区部ではもう木密（注：木造密集地域）とか建て替えの除却についてバンバン補助金を出して、とにかく除却を進めれば、その先更地になって、要するに土地の有効活用が望めるだろう、と。確かにお金をつければそれはそれで何でも出来るのかもしれませんが、違うアイデアも必要だろうと。

というところで、どういうかたちで例えば基本目標1で「市民や所有者と意識を醸成し協働に良好な住環境を築く」か、この具体例が今後1つでも示されれば、具体的にはこういう事だというのが先生方のアイデアで盛り込めると良いなと率直に感じました。

(会長)

基本方針ですから、大きな括りの中である程度決めさせていただきながら、計画に移す時にどこまで落とし込んでいくかという事だと思います。

そういったところのご意見をいただければと思いますし、この基本目標1、2、3が突拍子もなく、狙いとする方向と違ってしまっただけは何もなりませんのでこの場でご意見をいただきたいです。

先ほど担当が「財政が厳しい」という大変申し訳ないお話をしましたが、だから尚更しっかり選択と集中のポイントを絞り、環境をふまえた空き家対策を、当市としての特色を踏まえて作っていかねばいけないと思います。

その大きな柱、背骨になるような部分が基本方針の考え方という視点でご意見をいただければと思います。

(委員)

3つの基本目標のうち、基本目標2と基本目標3は書いているイメージが湧きましたが、1という視点は、私は今まで持っておらず、どういうことがこれに当たるか一所懸命考えていますが、市がこれをどんな感じを出してきたのかを聞きたいです。

例えば、可能であれば市が405件に関して「空き家対策対象物件で、今みんなで考えています」というようなプレートのようなものを家に貼る事が出来れば少しは安心するのではないかと思います。「市は何もしてくれていない」「こんなに倒れそうで私の家にこんなに危害が加わっているのに心配だ」と思う人に対し、その1枚があれば良いと思います。

また、例えば、みんなで環境を良くしていこうと言うならば、市の職員や募ったボランティアで「草が茫々(ぼうぼう)」の家を綺麗にする日を設定して、「みんなで綺麗にしましょう」というようなイベントを行うとか、そういった事しか思いつきませんでした。市としてはどんな感じで基本目標1を出されたのですか。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。恐らく最初に言われていた405件のうち、「草が茫々」の家等は管理不全というところになります。

プレートの件については、所有者とのいろいろなことが絡むので、法的な面も検討してみないとわかりませんが、先ほどあった基本目標の「市民や所有者の意識を醸成し」というところですが、基本的に今回の空家法というのは所有者の責務を訴えており、やはり家という事ですから誰かが持っているのです。その持っている人に対して、例えば空き家の啓発とか、また基本目標1と基本目標2に繋がっていくものかと思われませんが、「みんなでその家を使っていこう」とか、地域の住民の方が一番地域の事をわかっているの、空き家でも空き地でも、「草が茫々」の件も含め、自治会で何かその空き家を上手く活用出来るように市が何か啓発等出来ればと考えています。

この協議会にてその具体的などころについて委員の皆様からご意見をいただきたいので、よろしくお願い致します。

(委員)

基本理念のところに関して、いろいろご意見が出ていましたが、数字については基礎数字という事で、当時調査をかけた数字なのです。

今日現在でこの数字は変わっているわけですので、これにこだわる事はなく、要するにこの数字を基に今後この数字を増やさないようにするとか、そういった方に動いていけば良いと思います。

そして3つの基本目標は、文章的にもう少しコンパクトな表題にした方が良いと思います。今書かれているのは具体的な内容のところだと思うので、例えば基本目標1を「快適な住環境の保全」のような表題にして、中身で具体的な部分を書いていく方が良いかと思います。

これはこれで良いと思いますが、もう少しみなさんにわかりやすい表題にした方が良いという気がしました。

例えば基本目標2を「空家等を活用した定住の促進」、基本目標3を「安全であるまちづくりの推進」のような表題にして、それをするためにどういう政策をかけるとか、そういったものを具体的に入れていくかたちの方が、見る人がよりわかりやすいと思います。

(会長)

キャッチーなタイトルを付けて補足の文章を入れるという部分かと思います。

(事務局)

委員からご提案がありました点については、事務局で話し合い、どの程度コンパクトに出るのか、どうしたら分かりやすいか、今書かれている基本目標1、2、3を基本、中心としながら内部で少し検討させていただきます。

(委員)

一つの意見として。

(委員)

補足事例が無いからそうなるのであって、逆にキャッチフレーズにすると、文言だけで「市は何をするのか」という話になり兼ねないので、私は協議会としての方向性をきちんと出すべきだと思います。

そういった点では「安全安心なまちづくり」や、環境審議会や都市計画審議会のような市の提唱みたいな話になってしまうと、私はこの協議会を行う意味が無いと思います。

(会長)

方針ですので、具体的なものまでは掘り下げ切れない部分はありますが、確かにキャッチフレーズでぼんやりし過ぎてしまうのも、計画に移した時に方針を基準に具体案を出していきますので、その辺は慎重に願います。

(委員)

乖離すると思うのですよね、具体的になった時に。

(会長)

それぞれのご意見を踏まえて、次回にこの方針を完結しなくてはいけないので、今回、可能な限り貴重なご意見を出していただき、次回には決定という段取りにしていきたいと思えます。

(委員)

(住宅・土地統計調査の) データが平成 25 年ですから、既に新たな統計調査が平成 30 年の 10 月に始まっていますので、2 年経てば新たな答えが出ます。この協議会が終わる頃には新しいデータが出てくるという状況の中で決めなければなりません、平成 25 年というのは少し古く、数がだいぶ違うのではないかと思います。

固定資産台帳等のデータからすると、持ち家の数は全然違うなど感じております。

(会長)

これは、傾向は見えるのですか。

(事務局)

委員が仰った通り、10 月 1 日を基準として 5 年ごとに住宅・土地統計調査の結果が出るので次は 2 年後です。ただ、この協議会は今後も続いていきますので、その結果を踏まえて今後対策をとっていく事になります。

住宅・土地統計調査の数値がオーソライズと申しますか発表されてきましたら、協議会で提供していきたいと思えます。宜しくお願ひします。

(委員)

1 つ事務局にお願ひがあります。次回の前提資料として、今具体的にどのような空き家があるのかを何パターンか写真にして事前に配っていただくと、「この空き家に対してはこういう対策が良い」とかイメージしやすくなるので、次回にお願ひしたいところです。恐らく 3 件くらいあると、地域的な事によるのか、空き家の程度によるものなのか、それこそ「草が茫々」の空き家もあると思えます。そういった事も含めて「見える化」していただくと助かります。

今 Web で見ながらしていましたが、私が全国で申し上げているシルバー人材センターの活用は一番おすすめてしています。

基本目標 1 で先程委員からご指摘があったように、市民や所有者の方に、シルバー人材センターとうまく結んでもらい、草の刈り取りや、(家の) 中の風通し、ちょっとした掃除等を進めていただく事によって、所有者の意識も喚起されますし、建物の寿命にも良いというように事が進んでいくと思われるので、目標毎に具体例を示していただいた方が、「そういった事を念頭にこの協議会はこの目標を作ったのだ」というのがわかりやすくなると思えます。

ここの2点、具体例も見える化、つまり空き家の見える化と、基本目標それぞれの念頭に置いている事例や対策が1つずつでもあると更に叩き甲斐がありますので、お願いしたいです。

(事務局)

次回までに数パターンごとに写真もつけてご用意したいと思います。

(委員)

この基本理念の方の1番下から2つ目の段落のところで、「人」「まち」「家」の基本方針は」というところで、「行政のみで解決するのではなく、市民や自治会などの地域、NPO法人、民間事業者など」というかたちですけれども、「民間事業者など」の中に学識経験者とか、私たち司法書士が入っているのかどうか、警察の方や消防の方もいらっしゃいますが、ここが「民間事業者など」に入っているのか、もし入っていないのであれば加えていただくと私たちも励みになります。

(事務局)

すみません、書き方に問題があったかもしれませんが、当然皆様のお力がないといけません。専門家の司法書士さんや建築士さんなどの部分も含めた書き方をしたつもりでしたが、もう少し明確に、そのあたりの表現を工夫しますが、ここには入っている前提となっております。

(会長)

そのところは担当と工夫をさせていただければ。

(委員)

大変、含蓄の多いご発言だったと思います。確かにこの段落は、「行政のみで解決するのではなく」と、「行政のみで解決出来るの、これ」という気がするのです。だから「行政だけでは解決出来ないのだ」と、だからこそ「市民と民間で連携しないと駄目なのだ」という部分をもっと出せたら良いと、今委員のご指摘で感じました。

(事務局)

申し訳ございません。仰る通りで、行政が皆様のお力がないと今回の空き家の件は解決しないと思いますので、ここの書き方については、どう表現したら納得が出来るか、良くなるか検討し、早めに資料として送りたいと思います。

(会長)

有難いご意見をいただきました。実は行政の方でも書き方については非常に慎重になっており、「放棄か」と言われてしまうと非常に難しいですが、アドバイス頂いた通りで、本当にみなさんのお力を借りなくては解決出来ないという事が基本理念の大きなポイントになってきますので、ご発言いただいた事に感謝します。

他に、全体を通して、もう一度なにかご質疑がありましたら頂ければと思います。

(委員)

全体を通して、「き」付きの「空き家」なのか、「空家等」の話なのか、定義としては「空き家」の方が広いわけですね。その言葉の使い方をこの中できちんと決めておいた方が良いのではないのでしょうか。この文章を読んでいると今の段階ではごちゃ混ぜになっているような気がします。

(事務局)

前の枠組みのところの「空家等の定義」というところだと思います。

「き」付きの「空き家」というところで、先程委員からもありましたが、405件については空家法に基づく調査で405件になっております。ですので、この「き」付きの「空き家」と住宅・土地統計調査における「空き家」は違うもの、というところがまず1つです。

私どもとしては空家法に基づいてこの協議会を作って、1年以上というものが確かな法的な「空家等」というかたちにはなりますが、基本目標2はやはり、この法律において「空家等」という基本的な建物のところから、同じように1年は経っていないが、というところで「き」付きと表現をしているつもりです。

そういった意図でこういう書き方をさせていただいております。

(会長)

405件の空き家は「き」付きの「空き家」という事は、それはもう間違いなく。

(事務局)

そうですね。間違いありません。

(委員)

405件は「空家等」でしょう。

(事務局)

先ほどの説明で、東久留米市で行った「空き家等実態調査」の方の「空き家」とは何なのかというところですが、それは確かに空家法の定義における建物の調査ではありますが、実際に私達が調査をした時は、一時点でしかありませんので、これは「概ね1年以上」という

要件は特段満たしているかの判断はしておりません。

(委員)

それではなおさら、2ページのところで「何をもって空き家としたか」というところは書いてあげないとわかりにくいです。

実は法律上「空き家」という文言は無いのです。法律上は「空家等」、全部「空家等」なのです。だから「空家等」と言うと、いわゆる「空家法の「空家等」なのだ」と。言う前に私も空家法を確認しましたが、全部「空家等」なのです。

(委員)

「1年以内の空き家」については特に（空家法上では）定義が無い、という事ですね。

(委員)

そうです、仰る通りです。

(会長)

当市が調べた中では405件が対象だという事で良いという事で良いのでしょうか。

(委員)

非居住住居の中で、建築中と事務所などを除いたものが、「き」付きの「空き家」と呼ばれているわけです。住宅・土地統計調査の中で。

そこから賃貸用の住宅とか、売却用の住宅とか、別荘を除いた最後の残り、その他が「き」付きでないの「空家等」と呼ばれているものなのです。

(事務局)

今、委員が仰った「空き家」という言葉ですが、こちらの住宅・土地統計調査でも同じ「き」付きの「空き家」という言葉が使われており、少し混乱されているのかもしれませんが、ここで3ページ下段に書いてある「き」付きの「空き家」というのは、事務局側の定義で、「空家等に準じるもの」という意味合いの「空き家」となっておりますのでご了承ください。

(委員)

結論として「わかりにくい」という事だけわかったので、「次回までに整理してください」というお願いです。

(会長)

入口の数値の根拠が曖昧だと、計画に落とし込む時にピンポイントでなくなってくる対策

になる可能性もあるので、空家法に準じて計画を作る、その前手で方針を作るというふうに思っていますが、空家法だと「空家等」というところに着眼していると思います。

例えば委員が仰った、集合住宅等は対象ではないという事や、空家法の方では「1年以上」という解釈の中での対策となると思うので、そこの整理も含めて、1年未満でも居住の形跡がないものは「き」付きの「空き家」という事で対象にしていく、とすると、恐らくどんどん増え、「ひと月」なのか「ふた月」なのか、「海外旅行に行っている間もそういった対象になってしまうのか」とか、いろいろと難しくなる気はします。

もう一回そこはしっかり整理をした上で、既に405件という数字を出していますが、そこは今の話だと「空家等」の対象ではない405件」という説明になってしまっているのではないかと。

(委員)

私の理解だと、1年以上住んでいないものが「空家等」に含まれるので、「405件はそれプラス1年未満のものも含んでいる」と。事務局の説明だと私はそういう理解です。

(事務局)

すみませんでした。仰る通りですので、具体的にここの「(案)」の中で「空家等」という言い方をしているので、「この定義というのは何なのか」具体なところを注釈の方で入れさせていただきたいと思います。

この基本方針の中の「空家等」は何を指しているのか、ここは明確にさせていただきたいと思います。

(会長)

委員が「長計」(注：長期総合計画)の方では「き」付きの方が良いと仰いましたが、まさに「長計」というのはビジョン、夢、希望、まちづくり、という大きな括りで検討していくので、「き」付きの幅広い部分でもあるのですけれども、今回目指している「空家法を基準にした計画作り」だと、私の記憶の中では「「空家等」の方の対策」を目指していると思ったので。

(委員)

事務局の方が間違っているわけではなく、確かに法律上「空家等」は「1年以上居住実態がないもの」とするのですけれども、では「11ヶ月だったらどうなのか」というところも含め、恐らく「空家等に準じるもの」も空家等対策計画に含めましょう、というのは法の趣旨に沿ったご意見だと思います。

ただそのマトリックス的なところで、5,040戸という数字との関係等であるとか、いろいろな数字が出ているので、委員の先生方の中で「どれがどれなの」という話になるので、

そこを次回まとめていただきたいと思います。また、一定の趣旨は法律上間違っていないと理解はしています。

(事務局)

申し訳ございません。そこは早急にきちんと整理してまとめていきたいと思います。

先ほどの「資料4」の3ページ「空き家」ですが、事務局内で話し合った時に、「空家等」というのは、法律上きちんとした定義は出来ませんが、「空家等」にならない為に予防する面のところの図をどうやって書き込んで落としていこうかと。

先程「11ヶ月では」とありましたが、一応1年以上という法律の定義に基づくはっきりしているものが「空家等」で、そこに行かない為の予防の部分、例えば有料老人ホーム等に入った方の家が今後空き家になる見込みがある等の部分について、市としては405件より数を増やさない事がまずは第一義的に大切だという事で、そのターゲットをどう表現し書いていくと良いのか、事務局での表現でなかなかわかりづらい面がありましたので、どうしたら分かりやすくなるか改めて内部で検討させていただきます。

(会長)

今の予防の部分も入れると、居住中の枠も入ってきてしまいますね。

それは大切な考えだと思いますが、そうすると方針の中でそういった事も織り交ぜておかないと、方針をふまえて計画を作っていく時に反映しづらくなると思います。

基本目標1、2、3の中に何かニュアンスは入ったのですか。

(事務局)

予防の部分ですが、基本目標1で「市民や所有者等の意識を醸成し」というところが、具体的に予防だと事務局は捉えております。

法的な「空家等」にならないように、まず数を絞っていくというか、これ以上増やさないという事が大切だと思いますので、そのあたりの事を基本目標の最初の「市民や所有者等の意識を醸成し、協働により良好な住環境を築く」とさせていただいております。

(会長)

ここで(居住中の部分も)カバーしていく、と。

(委員)

基本目標のところにもた戻りますが、私は「安全安心なまちづくり」は基本目標3の方が関係あると思います。市が出した文面では、2つ目の「地域の活性化」のところに「安心安全」が入っているのですけれども、どちらかという、「安心安全」は3つ目の方が私としては合っていると思います。

それでこの3つの基本目標は、パッと見てよく分からない感じがあり、例えば基本目標3を「安全安心なまちづくりのため、管理不全な空家等を解消する」、2番目を「地域の活性化のため、空き家を有効活用する」のような。委員のご意見を聞いたら、そちらも良いかな、と一意見ですが思いました。

(委員)

全体的に目標1、2、3は絞っているわけですよね。基本目標1が大きいわけですよね。そうものから言えは、「安心安全を作る環境づくりをしよう」というのは市の施策としては当たり前の事ですよね。それはやらなくてはいけない話ですので、それをコンセプトに書いておけば話が足りると思います。

(委員)

「コンセプト」というのは真ん中の話ですか。

(委員)

「(1) 基本理念(コンセプト)」に「住みよい・安心できる環境づくりの実現に繋がります。」と書いてあります。

(会長)

わかりやすさと簡潔さは必要で、それぞれの感じ方は大切なニュアンスです。

これが完全体というかたちでは無く、「てにをは」レベルになるかもしれませんが、もう少し頭を使わせていただきたいと思います。

ただ、基本方針が具体的に今度計画づくりの柱になってくるので、ここでぼやかした表現をしてしまうと、すごく幅広くは出来ますが、逆にぼやけてしまう計画にもなり兼ねないので、そういった事も意識して言葉使いを慎重に丁寧にしつつ、分かりづらかったら意味がないので、今のご意見等も含めて考えます。

(委員)

基本目標について、私は大枠で良いと思ったのは、基本目標1は予防も含めて、基本目標2は空き家の有効活用ですよね。ただ「売る」「壊す」だけではなく、いろいろな可能性を模索して地域の向上、発展を図る、と。やはり今日は当然基本理念と基本目標の話がメインになると思いますが、いずれにしても「空き家を減らさなければならない」という事は大原則としてあると思いますので、基本目標3については、悪影響を及ぼす空き家を壊さなければいけない、あるいは流通していかないといけない、と私は捉えていますが、「それでよろしいでしょうか」という確認です。

(事務局)

もちろん、こちらの基本目標については1個1個が単独の施策のようなものではなく、それぞれ複合していくものですので、例えば基本目標2・基本目標3の流通という面から見たら、基本目標2の有効活用でもあるし、基本目標3の管理不全空き家の解消というような捉え方となっております。

(会長)

貴重なご意見をいろいろといただいております。

ご意見をいただきながら自分もイメージが湧いてきている部分もある、という、会長として申し訳ないのですが、是非次回までには皆様にご了承いただける形のものをお示ししたいと思っています。

(委員)

「安全安心」というとやはり警察と消防の方のご協力が無くては出来ない話だと思いますが、何か空き家に対する対策の具体的なものは挙げられますか。

(委員)

警察としましては空家等に起因する事故への迅速、的確な対応、という事が問題だと思いますが、これにつきましてはやはり皆様方、関係機関、部署のご支援、ご協力を賜りながら、いち早く、その事象を解決していく内容になるかと思います。

また、実際空き家問題で困っている方は結構多くいると思いますので、その内容についてはこの基本方針の中の「2. 空家等対策計画の枠組み」の下の方にも相談窓口とか書いてありますが、困っている方々をフォローするような内容が含まれば良いと感じます。

(会長)

消防の関係からも何かございますか。

(委員)

前回もお話させていただきましたが、やはり消防としては、例えば空き家が燃えてしまったとか、空き家に動物が入って助けたいが対応が出来ない。その所有者は誰なのか、この所有者がなかなかつかめない。そうすると結局その活動に着手するのに時間がかかってしまう、という部分があるので、そういった空き家に対して、しっかりと分かりやすいかたちで何か施策があれば良いと思っています。

それと消防の話ではありませんが、書きぶりの話です。

「3. 基本方針（1）基本理念（コンセプト）」に3つの基本方針があり、1つ目が「人の取り組み」、2つ目が「まちの取り組み」、3つ目が「家としての取り組み」と、ここは大

事なところがしっかり書かれています、そこにぶら下がっているのが「基本目標」ということでよろしいのでしょうか。

それでしたら、もう少し書きぶりをわかりやすく書いた方が見る側としては良いのかなと思います。ぶら下がり部分で、その取り組みに対して、こういった形でこうやっています、というところを分かりやすくした方が良いと思います。

(委員)

リンクがはっきりしていると、「これは基本目標1の話をしている」「これは基本目標2の話をしている」というのがわかりやすい、というご主旨かと思います。

(事務局)

承知致しました。そこはまたどのようにしたら分かりやすいか事務局の中で相談しながら行っていきたいと思っています。

(会長)

(ご指摘) ありがとうございます。

(委員)

具体的な空き家の情報は、警察さんや消防さんと上手く連携は取れているのですか。

(委員)

実際には。

(委員)

なかなかそれは無いです。

(委員)

実は他の区で相談を受けた案件の中で、警察の方からそういう情報照会が来たら開示して良いのか、個人情報保護の観点でどうなのかと相談を受けた事があります。

「それは個人情報ではないのでどんどん出してください」「警察からなので『防犯のために空き家のマップ、GIS（注：地理情報システム）のマップを持っているなら出してください』と言われたら積極的に出して良いですよ」という指導をしています。

恐らく消防の方も、火事の通報があった時に、行ってから分かる事の前に事前情報をお伝えした方が「あそこは空き家だからおそらくこうだ」というように、おそらく初期活動、初期消火活動の時には有用なのかな、と。それが結果的には「安全安心なまちづくり」に繋がるだろうという気はするので、どこまで明記するかは別として、連携に関してはそういった

情報も大事だと思います。

(会長)

不特定多数という事ではなく、警察・消防という行政機関で、ということですか。

(委員)

仰る通りです。

(会長)

確かにプレートというのは面白い発想かと思いますが、「ここがターゲットである」と違う人達に利用されてしまう事でもありますので。

(委員)

そこを少しひねって何か良い案は無いですか。

可能だけれど何かそういった、前の方が「これはどうなっているのか」と思いますし、私も「今この家どういう状況なのだろう」とすごく心配なのがあるので。

(会長)

そこはまた工夫になってくるかと思います。不動産の関係の方々情報が情報として持っていて流通に使えるればそこは良い事だと思いますが。

(委員)

表示する事によって誰か他人が使うとか、そういった事の危険性がある訳なので非常に難しいと思います。はっきり言って「泥棒に入って良いですよ」と言っているようなものです。「取って良いですよ」という観点になってしまうので、なかなか難しい気がします。

(会長)

所有者等を見つけ出すという大きな課題だと思いますが、その次は流通する為にどのように（空き家の）存在をどこまで示せるかというところかな、と。

他にご意見等がありましたらお願いします。

(委員)

委員がさきほど仰っていた共同住宅の件で、「基本理念（コンセプト）」の一番上のところに、色々な団地の名前が出ています。

今、空き家問題では戸建てを主にしていますが、共同住宅だと全棟空き家じゃないと認定されないということだったので、団地が沢山再開発されて人口が多くなって横ば

いになってきて今があるのだけれども、共同住宅も全棟ではないが少し空き家が目立ってきているところもあるのではないかと、という認識があたりだと思えます。

もう1つは、戸建てであれば「更地にして新築を建てれば良い」という感覚だと思いますが、共同住宅で大きいマンションでは、やはり中古で買っていただいてリフォームして転売するというものが多いのではないかと思います。

私はその点が、そこまでやらないといけないのかという気がしてしまいます。

(「基本理念(コンセプト)」の)出だしでこういう感じの事を言っていますが、下に行く
と団地の事は消えている気がニュアンス的にしたので、そこだけです。

(委員)

それは非常に重要だと思っていて、コンクリート住宅の方が100年というストック、寿命がある訳ですから、利活用しようと思えばその中身を変えれば使いやすい訳です。

いろいろな意味で言えば、例えば高島平のURの住宅はバラバラに空いているわけです。賃貸なので、そこをサ高住(注:サービス付き高齢者向け住宅)に中を入れ替えてURさんが下に事務所を設けてやっている、という事もあります。

先般も建築学会の社会福祉転用、要は「施設を社会福祉で転用しよう」という動きの中で、既存不適格の問題もあるのですけれども、そういうところをみんなで話し合って、例えばシングルマザーの賃貸、シェアハウス、あるいは子供を活かせるような障がい児施設等、特養、いろいろなものを福祉転用で、入れていけば良いのではないかと。そうする事によって、今までの社会福祉の関係というのは大体「隔離をすればそれで解決した」という考えでやってきたのは大間違いだ、というのが建築学会の考え方なのです。

混在して良いから「皆が皆を見守ろう」という施設の作り方、注文の仕方、コミュニティの形成の仕方、醸成の仕方を叫ばれている、というのが現状だと思います。現にそれに成功した事例も出てきています。

実は社会福祉の事に関して建築家は何も知らないのです。いわゆる建築の中でいろいろなジャンルがあり、非常に専門的なものがあるので、例えば医療系というのは医療専門の人しか病院を作れないのです。社会福祉の場合も社会福祉の専門家しか作れなかった。ただ社会福祉の施設とはいろいろな施設があり過ぎるのです。それを何回も設計していないとその神髄というのはわからないのです。

要するにその専門家が居ない、それで建築士として実は儲からない。今までビルが建っていますから、商業ビルをやっている方が儲かるし安いし良い、という観点からやってきたのだけれども、建築士としては、それではいけないのではないかと、というのが今の動きです。

実は空き家の話に関して、新たに社会福祉の事業を行う人の中から、こうすれば良い、ああすれば良い、と言う人があちこちに出てきているのです。それを成功させている事例が多々あるという事が先般、東大で報告会があったので私も行ってきて、そういうことなのかと理解できました。

その中で既存ストックとしてももちろん、東久留米市にあるいわゆる持ち家の木造の家屋というのは、集まってそこが空き家になっているという事はなく、あちらこちらと場所はバラバラですよ。しかも区画、土地も小さかったり大きかったり。大きいのは多分除却すれば市の使い勝手としては良いような、災害復旧住宅のような土地に出来る事は出来る、協定すれば。そういう事も含めて考えられますが、逆に除却しなければなかなか使えないというのは、建築の側から言えば論理なのです。

むしろ共同住宅の方がいろいろな利活用の仕方があると思います。しかも耐震性の問題も強い、木造よりは強く長持ちするという事があるので、そこに目を向けずにボーっと見ているのはいけない、というのが建築学会の考え方なのです。

(委員)

私たち司法書士から言うと、戸建てだと更地にしてしまうと税金が上がってしまいますが、きっとマンションだと建物が建って他の部屋がいっぱいあるので、固定資産税が上がらないのではないかと思います。

空き家にしていても固定資産税は上がらないですよ。

(委員)

空き家にしても相続者に対して固定資産税はいきます。

(委員)

固定資産税はいきますが、更地にしてしまうと税金が上がります。

(委員)

「固定資産税の住宅用地の特例」の話ですね。

(委員)

マンションだと空き家にしていても上がらないので、相続がほとんど放置されるという事も考えられるというところがあります。私たちの目線から言うと、司法書士の上の、日本司法書士会連合会で、相続登記をとにかく進めてもらうようにということを推進しており、やはりその辺をしっかり手続きしていただく事です。

「所有者の意識を醸成させる」ということでは、広報や今回こういうセミナーをやられるのはとても良い事だと思いますが、これについて市民がどれだけの方が関心を持っているか、今東久留米市の中でどれだけいるのかが計り知れないのですけれども、きっとマンションの方はあまり関心を持っていない、そういうところを持っている方もあまり興味を持っていない人が多いのかな、という気がします。

(委員)

賃貸用のマンションはオーナーさんが1人なので、決められやすいのです。

分譲のマンションの中で一番困るのは、相続者が変わると空いた時に管理不全となり滞納が出るのです。持ち家のマンションの中で、管理不全に向かうのが一番怖いのです。

マンションというのは、大抵、65歳とか70歳の独居老人が住んでいるわけです。子供は家を持っていますから、そこに相続が発生したとしても基本的に子供は要らないのです。

一所懸命、高度経済成長期からマンションをやっと買って住んだけど、「そのマンションの処理も自分でやらないといけないのか」「そんな事は考えてもいなかった」という事が現に出てきているのです。ゆえに、建て替えをしたい。はっきり言うと実は今建て替えというのは全然出来ません。

(委員)

その辺の話は是非、今後の勉強会でしていただければと思います。

事務局サイドからすると、405戸という戸建て中心のターゲットという一番狭いところからやって、共同住宅の方は多分、長期総合計画とかそういったところの「まちづくり」と関連したところで、第2、第3のターゲットになってくるといふふうに理解しているのですが、そういった理解でよろしいですか。

(委員)

良いです。ただ法律が変わる可能性もありますから。

(委員)

委員のご指摘は、出だしの3行が団地の再開発から入ると、共同住宅の話なのかと思って読んでみると、実はターゲットは戸建ての話でした、となるので、リードとしてこのリードじゃない方が良いという事ですね。

(会長)

では、そこを修正してください。

(事務局)

申し訳ございません。私どもとしては「資料4(1)」の冒頭で、この協議会が空家法に基づいて出来ており、空家法で書かれている1条の趣旨の1ページ(1)3段目ではっきり書かれておりますが、適切な管理を行えていない防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境の面から特にこの法律を訴えており、実際、実務をやっていると隣が「空き室」だからという苦情はなかなか出てきません。

やはり隣が「空き家」だから市がどうか苦情相談の窓口として対処していかなくてははい

けないところからこの法律も始まっており、この法律に基づいて協議会も設立しておりますので、法律に基づく「空家等」に今後ターゲットを絞っていきたいと思います。

(委員)

それがわかるかたちでこの基本理念も表現するという、そういう話ですよ。

(会長)

他に無ければ、次回最終的に「基本方針」として確定をさせていただく流れになります。

本日全てまだ言い尽くせない事があればまた事務局の方にご連絡いただければと思いますが、スケジュール感的には次回方針を決定させていただき、それ以降はいよいよ具体の対策という部分の意見集約をしていくかたちになると思っておりますので、今回はこのような状況で各意見を頂いたものを次回に向けて反映させていきたいと思います。

それでは続きまして、「その他」に移ります。事務局より何かありますか。

3. その他

次回の会議日程について。第3回会議を平成31年2月5日(火)午後3時より、市役所602会議室で開催する。

(事務局)

沢山のご意見をいただきましたので、次回までに早めにもう一度表現等を含めて素案を作成し、メール等で配布したいと思います。

先ほどもありましたが出来るだけ次回に方針(案)を決定させていただきたいと思いますので、委員の皆様のご協力をよろしくお願い致します。

4. 閉会

(会長)

それでは次回に向けまして、皆様ご協力をよろしくお願い致します。

その他にこれまでの議題の中から何かお気づきの点がございましたら承りたいと思いますがよろしいでしょうか。

ありがとうございました。それでは無ければ本日の予定の議事は全て終了致しました。

次回第3回協議会で基本方針を決定していきたいと考えておりますので、皆様引き続きご協力をお願い致します。それではこれで第2回東久留米市空家等対策協議会を閉会致します。長時間ありがとうございました。

以上