

会議の名称	平成30年度 第3回 東久留米市空家等対策協議会				
開催日時	平成31年2月5日(火) 午後3時から午後5時まで				
開催場所	602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：殿田 俊三、志藤 美和、北村 喜宣、武藤 進、 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：塩野 麻里</p> <p>●事務局 環境安全部長 下川 尚孝 環境政策課長 岩澤 純二 同課 係長 小林 秀敏 同課 主任 白旗 曜 同課 主任 宮澤 晴佳 同課 主任 森谷 潔</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について</p> <p>議題3 空家等対策協議会の作業部会について</p> <p>3. その他</p> <p>4. 閉会</p>				
配布資料	<p>次第、第2回東久留米市空家等対策協議会会議録(案)(資料1)、空家等対策計画作成の基本方針(案)(資料2)、空家等に関する適正化の流れ(概略)(参考資料1)、基本目標に対する具体的な施策(例)(参考資料2)、東久留米市空家等対策計画策定 今後スケジュール(案)(参考資料3)、平成31年度東久留米市空家等対策協議会開催予定(案)(参考資料4)、個別空き家状況(取扱注意資料)</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及び資料について事務局よりご報告をお願いいたします。

(事務局)

本協議会は公開とされております。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予定がない事から公開となります。

あらかじめ傍聴人が入場しておりますのでここでご報告させていただきます。

「個別空き家状況」は個人情報が直接記載されている資料ではありませんが、個別の空き家の建築状況、所有者アンケートの回答状況、写真が掲載されている等の理由から配慮として、協議会委員限りの取扱注意資料とさせていただきます。

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。

11月20日に開催された第2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いたします。

(事務局)

「会議録(案)」についてご説明します。「資料1 第2回東久留米市空家等対策協議会会議録(案)」については事前に各委員にご確認いただいた上で一部文言修正を行い、事前配布させていただきました。

ご確認いただいた後に発言の趣旨が変わる修正は行っておりません。委員の皆様のご協力ありがとうございます。

(会長)

この「会議録(案)」について何かございますか。
無いようなので次に移らせていただきます。

2) 空家等対策計画作成の基本方針について

(会長)

「議題2 空家等対策計画策定の基本方針について」です。
第2回協議会での委員皆様からのご意見をふまえて事務局で「基本方針(案)」を作成いたしました。今日はこれを基に議論を進め、基本方針を決定していきます。
事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

それでは「議題2」について説明させていただきます。
まず、「基本方針(案)」に入る前に、基幹統計について簡単に説明させていただきます。
今回の「資料2 空家等対策計画作成の基本方針(案)」については、住宅・土地統計調査の結果を多く使用していることから、「毎月勤労統計の不適切事案を受けての影響はあるか」というご質問を事前に委員よりいただいております。
国では、毎月勤労統計の不適切事案を受けて住宅・土地統計調査を含む基幹統計56統計の点検を行っており、点検結果については総務省が1月24日の公表、及び1月28日に追加公表をしております。
住宅・土地統計調査には「計画上の集計事項の中に集計公表されていないものがある」とされており、集計されていない表があるとのこと。
現在のところ、本協議会の議論に影響はないと捉えており、あらかじめこの点についてはご報告させていただきます。
それでは「資料2 空家等対策計画作成の基本方針(案)」について説明させていただきます。

事務局より「資料2 空家等対策計画作成の基本方針(案)」について説明。

(会長)

「空家等対策計画策定の基本方針(案)」について事務局より説明がありましたので、これより何かご意見があればお伺いしたいと思います。

(委員)

私は11ページの「本市の住宅状況」についての認識が無いという事を前回申し上げまし

た。それはこの図表10の持ち家と借家では無く、この項目の中にある、「東久留米市は戸建てが多いのか、長屋建てが多いのか、共同住宅が多いのか、という事を明らかにして下さい。」と言いましたが、そこが出来ていません。そこがまず1点です。

つまり、この図表9は建て方ではないのでそれほど大した影響を持ちません。下の図表10の合計だと言いますが、下の合計の合計というのは、「戸建て」「長屋」「共同住宅」の比率がわかるようにしないと意味がありません。

次に、図表12の住宅建設時期についてです。耐震化の問題がこれに関わっていると思いますが、特に耐震化の問題で言えば、持ち家と借家の関係ではなく、むしろ木造とRC造の関係である、いわゆる共同住宅の問題、それであると考えますが、何故こういうものを統計的に住宅・土地統計調査にすり合わせて持ってきたのかがよくわかりません。実際の数字は平成27年度の固定資産税の関係の表が市の手元にあるはずなので、そういった新しいものを使う事が必要だと思いますし、現にこの比率だと高すぎます。

新しく住宅がどんどん建て母数は大きくなるので、古い住宅は少なくなっていくはずで、耐震化工事もしていきます。これは助成もされている訳ですよ。そういった事で言えば、この表は古くて間違っていると思います。

住宅・土地統計調査という意味では合っているかもしれないけれども、市の状況をこの協議会の中で新しい情報を出して話をするという姿勢からは逸脱していると思います。

9ページの将来人口推計の東久留米市都市人口ビジョンです。ここの「10万人を維持する事を目標としています。」という話がどこから出てきているのかがわかりませんでした。

(委員)

提案ですが、委員が仰っている事はプロの域だと思います。市の行政の方がプロの感覚や考え方にそこまで追いついていないと思います。委員はプロの世界でそういった数値を全部、頭の中に入れて仰るので、市とそこの温度差があると思います。

だからある程度、委員を交えてプロの目で見てもらって、数値的に統計的に数値がどうかを最初に詰めておいてもらい、こういう会議の場に臨んでもらうと時間を有効に使えると思います。今、仰った事は、私らには全然わかりません。

(委員)

そういった事を協議会事前にしておりましたので、図表9が追加になっているのは、私が言った事と違うと申しました。

(会長)

確認して、一旦、協議会の事前「基本方針(案)」はお示しさせていただき、事前に色々なご意見等はいただきながら行っていますが、今日は最終確認の場面ですから、今みたいなお話をいただきながら固めていければと思います。

今、質問をお示しいただいた中で、1番目に資料の図表9の示す内容に関してのご質問、2番目に図12に関してのご質問、3番目に人口ビジョンで10万人の維持の根拠というのはどういうところで示されたのかという根拠、この3点についてお示しいただければと思います。

(委員)

今の1点目の11ページの図表9の図表自体は間違っていないのだけれども、要するにこの表とリードしたい内容がずれていると。それが具体的に図表10と関連してくるのですかね。要するに、委員のお考えとしては戸建と共同住宅があり、図表9だと持ち家の中に戸建とマンション等共同住宅が含まれてしまうので、これ自体はあまり大きな意味をなさない、という理解で良いですか。

(委員)

そうです。まず、市の特性として何が多いかという事のマジョリティは何なのかという事を明らかにしておかないと違う方向にいつてしまうと思います。そこをきちんと押さえてほしいというのが私の意見です。

(委員)

例えば、図表10だとどうですか。

(委員)

図表10を持ち家・借家に関係なく「住宅の建て方」と書いているわけですから、建て方の合計値がないといけないのではないかという話をしたのです。

(委員)

建て方の合計値、例えばこれを見ると持ち家が20,070戸あり、借家が17,330戸ありますと。これを足した総数の3万7千ちょっとの表を1つ作っておくとわかりやすいという理解ですね。

(委員)

そうです。

(会長)

ではそれは事務局で、やり取りの中で何を訴えたいのかをしっかりとお願いします。

(事務局)

何度か来庁していただいているのですが、委員の意図と合わない部分の図表、作り方があって申し訳ございません。そこについては、また改めて打ち合わせさせて頂いて、持ち家と借家を合わせた部分についての図表を追加させていただきたいと思います。

(委員)

次の図表 1 2 ですが、私は説明がよく理解できませんでした。住宅の建設時期の図表 1 2 がありますよね。これに関してもう少しどういう点か教えてください。

(委員)

はっきり言うと、いわゆる古い住宅はどこにあるのかという話です。共同住宅が多いわけですが、基本的には戸建の木造に非耐震のものが多いわけですから、その数字がどのくらいあるのかという事をきちんと出すべきです。

現実的に時期不詳というものがあります。ただし、固定資産台帳の集計をすると時期不詳というのは大体一番古いところを入れるのです。そういう、市は統計を発表していると思います。この場合は不詳が無いのです。不詳を除いて構成している。

それと古い。平成 2 7 年にも出している木造住宅と共同住宅のそれぞれ、共同住宅は棟別の耐震化率が出ているので、そういったものを使うべきではないでしょうか、という指摘をしました。

(会長)

平成 2 5 年の（住宅・土地統計調査）資料を使っているという事ですよ。

(委員)

そうです。

(会長)

最新のものが使えるのでしょうか。使えない理由があるのですか。
以前に委員からその部分は忠告されているのですか。

(委員)

しています。

(会長)

平成 2 5 年のままの理由が何かあれば事務局、教えてください。

(委員)

データがありますのでそこを見てください、と市担当者には言っています。

(事務局)

基本的にはこちらの資料は、全国的に統計されている住宅・土地統計調査のデータを使って作成してきました。住宅・土地統計調査については本年、平成30年に新たな調査がスタートして平成32年に確報が予定されているので、平成25年の調査が最新のものという事になります。

(会長)

平成27年の最新のものが出ているのではないかという話ですが。

(委員)

平成25年の住宅・土地統計調査にずっと引きずられる必要は無いです。最新のデータを使えば良いわけです。固定資産台帳の調査というのは、サンプリングではなく全数調査です。だからもっと正確な数字が出ているわけです。

住宅・土地統計調査というのはサンプリング調査なわけですから。だから、数字のお尻が皆丸まっているのです。

(委員)

委員が仰りたい事は、恐らく「耐震性能に不安が残る住宅です。」というところが言いたいところだから、その対象になるような木造の住宅に特化したようなデータがあれば、例えば、何年度に木造住宅がこういう形で建てられたのがこれぐらいあって、と耐震化のされていない木造住宅がこんなにあります、という方がこのタイトルに合うという事です。

RCの方は耐震性についてはそれほど大きな問題は無いです。だから、木造に特化した何か、それが固定資産台帳なり何なり拾えればそちらの方がより適切ではないかと。そういったご意見と理解しました。

(委員)

そうです。

(事務局)

そちらの方については、固定資産の概要調書でしたか、確かそちらで毎年度出していた記憶がありますので、課税課の方でその部分が抽出できるかどうかも含め、ここの表については委員と詰めさせていただきたいと思います。

(会長)

次に、3番目の人口ビジョンの推計について。

(事務局)

平成27年に本市において人口ビジョンというものを作成しており、この中で目標として人口の将来展望という事で2050年代までに人口10万人維持を目指すというものを示しています。

(会長)

携わった本人としてお話をさせていただくと、最終的に国の旗振りで出生率などを1.8まで上げていく事を実現するために、いろんな施策を考えていく中で、平成27年から計画を作り始め、今2年目になるのかな、社人研(注:国立社会保障・人口問題研究所)の推計がその1年前、平成27年当初のものから最新のものに変わった時に、この2年間の統計の中で東久留米市の推計が減少傾向だった数値が若干戻っているのです。

(委員)

最新の状況として、そういった事を書かなければならないのではありませんか。

(会長)

ただそこをどのように空き家と絡めていくかという事があります。

(事務局)

こちらの方、いわゆる人口ビジョンで先ほど会長からもありました、国立社会保障・人口問題研究所で確かこれは5年ごとくらいおきに出しているのか、こちらの方の推計がありません。

市の内部でこの総合戦略の中で人口10万人を維持するという事は聞いております。その施策が空き家でも関連性がありますので、27ページにあるような人口ビジョン10万人維持のために空き家では何が出来るのかという事だと、やはり空き家の活用、空き家を無くす方向でまちの魅力を高めていく等を施策として取り上げていかなければ、人口ビジョンで求めている10万人維持というのが出来ない、と事務局は今考えています。

(委員)

人口指標の重要なところは、きっと12ページの上にあるものと実はイコールですよ。75歳以上、あるいは65歳以上の高齢者がどれだけ増えてくるのかという事が重要なのです。人口が減ってきてなおかつ75歳以上の割合が増えてくる。母数は全体に減るかもしれませんが、比率が上がってくるという事が指標として重要なわけです。

ですから、この図表11と人口推計の話と絡んでいるわけで、将来推計で75歳の人口は出ているわけですか、人口動態としては65歳の人口も出ていますよね。

(事務局)

それが9ページで、将来人口として65歳以上の人口が出ています。

(委員)

高齢人口ですよ。

(事務局)

先ほどの関連とすると、まず、人口について述べているのが6ページから9ページになります。説明させていただくと、6ページで市全体の人口世帯数の推移について記載させていただきました。

その7ページで人口がこの表からでは推移が横ばいとなっていますが、先ほど委員からありました人口構成がどうなっているかという事で図表4がございます。さらに、65歳以上に注目した表が図表5となります。また、65歳以上でその中で特に空き家の原因とする、「準空き家等」の発生原因となりうる一人暮らしの世帯数、そちらの傾向についての表が図表6となります。

(会長)

少し整理させてください。

人口の統計、将来ビジョンという、総合戦略は大変長い期間のビジョンですので、ここに書いてあります2050年に10万人を切らないよという事では示されてはおりますが、自然増減と社会増減で、生まれる、亡くなる、また転入、転出、いろいろ合わせてこういった数字の推計を出しているのです。

その中の1つとしてこの空き家対策というものを機能していただきながら、少しでも人口減少を食い止めていきたいというのは希望的な部分であり、これは総合戦略の中の考えです。

空き家対策の方は、これよりも少し目先の危険な物件や将来高齢化など、目の前の話なので、どういうふうにしていくのかを考えていかなくてはいけないと思います。

ここに書いております「人口の将来10万人」というのは、元にある総合戦略で市としてあの手この手を使って進めていきたいもので、空き家対策というのはその中の1つの手法として、ぜひ活性化できる、また、空き家が無い環境に、素晴らしい状況にしていきたいなという、主じゃないかなと思いますので、そこを少し整理していただきたい。

そして先ほど委員が仰った、より現実的な数値、現実的な市の特性というものをぜひ反映し、本市というのは実態としてどうなのかを踏まえた上で対策、対応策は練られるべきだと

思いますので、そういった最新の数値で本当に反映できるのか、より実態に即した対応が出来る特性を表せるものに改善、修正出来るならば、そこは工夫していただきたいと思います。

(委員)

私は委員のご指摘をすごく興味深く聞いていて、まさに会長が仰ったとおりに、結局東久留米市が今後どういう市を目指すのかということと深く関連していて、例えば全国の高齢者が「あそこは住みやすい市だ」と言って市内に向かって来られると、高齢者比率は上がるが空き家率は下がる、というような。半分冗談みたいなところはありますが、結局、人口政策は色々なバランスが絡んでいて、逆に若年者のシングルマザーを呼び込むというと、若年者比率が上がってそれも空き家対策の1つになるかもしれません。

ただし、なにぶん所管が環境政策課なので、人口問題との本質的な部分というのは、所管とは若干違うところがあるので、人口を出さざるを得ないので出している部分もあり、そこは長期的な政策と深く関連するところがあるので、委員が仰る事も興味深くありますが、この方針にどこまで盛り込むかというのは、この期間だと少し難しいかなと、多少は仕方ないのかなという印象を受けました。

ただ、非常に興味深いし、どういう人口をどうやって増やしていくのか、人口10万人の中の構成がどうなるのかというのが、本当は非常に大事な事なのかなと思い、それを環境政策課に準備させるのは若干、荷が重いかなというところはあります。

(委員)

やはり空き家対策の利活用というものが市の将来ビジョンに関わっているし、それが人口動態をも変える力があるということが、基本方針や目標として書かれていないと、私は空き家対策協議会をやる意味があまりないと思います。

つまり近未来的にここが管理不全だからここを直そう、ここを無くそう、というだけではそういった長期ビジョンには全然合わないですね。果たして現状だけを解消すれば良いのでしょうか。それではやはり住民税を払っている皆さんが不平を言うのではないかと。

タックスペイヤーとして、将来の事を何も考えていないのではないかとわれかねないのは嫌だと思います。

(会長)

27ページに書いてあるこの位置付けというのも矢印の中に入っておりますが、長期総合計画、また、まち・ひと・しごと総合戦略というのは本当に市の生き残りを懸けた、数値的に後々検証される計画です。そこにダイレクトに空家等対策計画というものが絡んでくるので、そういったものは反映しながら、ただどこまでこの計画の中でそういったビジョンを入れられるかという事もあるので、こういった工夫が出来るかというのはこの次かなと思います。

方針の中でそこまで折り込むというのは具体的にとなると少し時間がかかると思うので、まず大きな方針のようなものを決め、計画の中でどのように反映していくかは次の作業の時に議論されていくかと思います。

いずれにしても長期総合計画というのは来年度から動き始めますので、その前手で今動いているということになります。

(委員)

そんな現状ですよ。

(会長)

そうですね、はい。

(委員)

今のご発言、私も非常に印象的で、具体的に今日配布された9ページの一番下に書いてあります「人口動向と空家等の課題」という事だと思います。これは結果として人口流入に繋げる時には現在ある空き家をどう活用するかという、壊さないという意味のものですね。除却した跡地の場合は、ここで人口を増やそうと思ったら宅地分割するかマンション、共同住宅にするかのどちらかしか無いわけですよ。そのことがこのまちの街並みというものに対してどういうふうを受け止められるのか。これだと用途がありますからどこでも同じことが出来るわけではありません。第一種低層にドカンと建てる事は不可能ですし、このまちとしてどういう建ち方が良いのかという事が大きく関わるような気がします。

私どもが今議論しているのは計画そのものではなく、作成方針、基本方針ですので、委員が仰ったような事を計画の中の恐らく項目としてはその他事項の部分になるかと思いますが、いかに都市計画や住宅の市役所内部のところと連携しながら繋げていくのか。これはまさにやや長期のビジョン、長期の視点を持った内容となる気がしており、そういった事もここで課題として認識できたのは宜しいのではないかと感じました。

(委員)

前回基本方針の書きぶりがいまひとつ分かりづらいという事で、見る側としてはもう少し書きぶりを上手くした方が見やすいのではないかと質問させていただきましたが、今回これを修正していただいて、非常に見やすくなりました。

ただ、方針が3つあり、方針というのは計画を実行する上での方向性だと私は考えますが、24ページの目標1、2、3と掲げてありますが、ここの目標に書いてある項目がどちらかと言うと方向性を示している内容ではないかと感じます。

ですから、出来れば基本方針を目標に書いている内容に入れ込み、その方針の中の内容の文言を目標の部分に差し替えるというようなことでやった方が、目標と方針の部分なのでわ

かりやすいと思います。

(会長)

24、25ページ、基本理念に関する部分の見せ方という部分も含めていかがですか。

(事務局)

見せ方については、委員からご意見をいただき変えさせて頂きましたが、もう一度中身については基本方針と基本目標を少し言葉の使い方についての部分もありましたので、ここについてはまたご意見をいただいて調整させていただきたいと思います。

(会長)

内容は変えず、見せ方を変えるレベルですね。

(事務局)

内容ではなく、あくまでも私が考えているのは、基本方針と基本目標の2つが同じような意味合いで書かれているので、25ページを削除して、基本方針のところに「市民や所有者等の意識を醸成し」という文章の段落の間にこの言葉を入れるかたちのような、委員からのご意見に加えたので、そのようなかたちで見せ方を変更させていただきたいと思います。

(会長)

同じ内容のところは整理していくという考え方という事でよろしいでしょうか。

(委員)

今の関連で、今後対策計画を進めていくわけですが、全体の構成、今の基本的な方針も構成の話になってくるとは思いますが、何章だてになるかわかりませんが、今回の基本的な方針はその中の1章になるとは思います。

前回貰った資料の計画策定スケジュールの裏面に「空家等対策計画必須項目」というのがあります。皆さんお持ちだと思いますが、本来これが基本的な方針の方になるのではないかと思います。その辺のところを事務局としてはどのように整合性をはかっているのかを教えてくださいませんか。

(事務局)

1回目の会議で、スケジュールと必須項目をお示しさせていただきました。今回の方針が3つの目標「人」「まち」「家」となっていますが、基本的には計画の中に必須事項という事に入れなければいけない内容なので入れていきますが、最終的にはイメージは、基本目標の3つをそれぞれ当てはめていき、その中にこの9個のものが入っていくというものです。

今回の基本目標「人」の取り組みに、例えば「住民からの空家等に関する相談への対応に関する事項」というのが計画必須項目7番にありますが、そこについては、基本目標1「人」の「市民や所有者との意識の醸成をし」というところとリンクさせていながら、この中のものはこの3つの中にはまっていって、というように考えています。

(委員)

誰もが見てわかりやすいものの方が良いと思いますが、それぞれの9項目が今の3つの目標の中でごちゃごちゃに入ってしまうと分かりにくいのであれば、こちらの題名を表題にして、それに当て込んでいく方がやりやすく、分かりやすいのではないかと思います。

委員の皆様の中でご意見がいろいろあると思いますが、特に今の目標3つのうちの1つずつに必要な部分を当て込んでいくと、同じものが1、2、3の目標の中で出てきてしまうのを、1つ、こちらの要題にして、その3つを一度に載せてしまう方が分かりやすく、見やすさとして適当かもしれない、というところで計画の構成はもう一度見た方が良いと思います。

(委員)

今、委員が応じる資料はどれですか。

(委員)

1回目に貰った資料です。必須項目というのがあるものです。

(会長)

要は細分化すると必須項目は9つ出てきますがこの基本方針だと3つに集約しているという事になります。ここは少し大きなものを、見やすさを3項目にするのか、今お示しされた9項目を最初から載せるのかというのは、大きな課題なので整理した方が良いと思います。

あくまでも基本方針ですから、この方針をどういうふうに具体的にしていくかというところで、その方針が明確でないと後の計画にも影響が出てしまうという可能性もあるし、逆に固く決めすぎるとそれ以上の計画というものを少し広げる事も出来なくなってくるという事もあります。

わかりやすさという部分と、その後の進めなくてはいけない事業というものが、取りこぼしが出てしまうという事になると、方針の段階からそういった問題が出てきてしまいますから、そこの考え方はどうでしょうか。

(事務局)

今後、第1回目でお配りした資料2の裏面、確か空家法で対策計画必須事項となっていた

部分の条項のところだと記憶しているところですので、まず、必須項目「①基本方針」で、この今後本編を作成する時にこのようなかたちで項目立てしていくのが良いのか、先ほどの基本方針があってその下にこの必須項目をぶら下げるのが良いのか。

計画期間は、例えば「②計画期間」で出しておりますし、「③空家等の調査に関する事項」も出ておりますが、その後の例えば「④」～「⑧」については今回の基本方針のその下にぶら下がっていくか、反対にこちらを中心にまとめていった方が良いのかというご意見だと思いますので、第4回目以降、計画本編をまとめていく時に参考にし、ご相談しながら進めたいと思います。

(委員)

私が言わんとしている事は、今この必須9項目が細かく列記されている方で1個ずつ入れていくと、どれがどれだかよく分からなく見にくくなるのであれば、こちらを頭にして今まで入れてきたものを組み合わせていく方が見やすいのではないだろうか、という事で意見を言わせていただきました。

(委員)

私ははっきり言って違うと思います。目標と基本方針がそんなに長々9項目も10項目もあっても仕方ないし、これは必須項目というわけですから、実施計画、実施の中身に近いわけですね。もっと後の話なのです。

検討する中で、次の委員会の資料等かなり先々の資料が事務局から出ているのです。基本方針を煮詰めてから話をすべき内容が、スケジュールの関係でどんどん事務局の方から出てしまっている、だから皆さん分かりづらいのではないかと思います。

(委員)

今、法定9項目という言葉が話題に上がっておりますが、空家法第6条2項に事項という名前で1号から9号まで掲げられています。その1つが基本方針です。

このページ数だと基本方針というのが22ページから25ページまでとなり、基本理念と基本目標、両方とも基本方針の下にあるという整理がされています。ですから、一番先のところをまず固めようという事かと思うので、この場で混乱のある基本目標というのは恐らくオリジナルの発想だと思いますが、恐らくは1号がそれで2号から計画期間から9号までがもちろん各論の話になるはずです。

事務局が仰ったように、この基本目標で各論の部分のエッセンスを少しだけ入れて、あとは各論に任せるというかたちで1号と2号から9号までのものを仕分けられると非常に見取り図として良く、恐らくこの全体の鳥瞰図のような1号から9号までの関係が載っていないので、やや議論が混乱しているように見えるわけです。

やはり1号はドカンとあって下に2から8までがぶら下がっている、そんなイメージか何

かをお示しいただければ今私たちは何を議論しているかがクリアになって良いのではないかと思います。こちらでやる、やらないとか、そういった話ではないような気がしました。

ですから、委員のご心配は恐らく無くて、後で全体像が一目で分かるようなもの、そのようにしていただくと上手くいきそうな気がします。

(会長)

大項目として方針の中で今回お示しをさせていただき、ただ、根拠的には必須事項というのは後でこの中に入ってきて組み込めるという中で今作られているという事でよろしいわけですね。

(事務局)

はい。

(会長)

この3項目があれば他の必須の事項を取りこぼしてしまう事は無い、これだけの大項目があれば全部この中に入れ込んでいける、吸収出来る、ということですね。

方針ですので、今、必須9項目とありますが、ここからまた広がるかもしれませんし、それは委員の皆さんとご議論していきながら計画の中でまた検討していく事になるかと思いますが、現時点では今こういった大項目を掲げさせていただき、今後の計画に反映させていくという事でよろしいでしょうか。

(事務局)

本会后、来年4回の協議会を予定しておりますので、いわゆる本編を計画する時にこの1から9全てが盛り込まれていないと計画として認められませんし、それがいろいろと今後の空家法に基づく協議会なので、その辺りをきちんと策定していきたいと思います。

(委員)

空家法に縛られていると言えは縛られているのですが、勝手に作って良いのですが、きちんと作らないと国交省の補助と絡むものですから、万が一、補助が来なくなったりしたらバカみたいな事になるので、そこだけは遺漏なきようお願いいたします。

(事務局)

国交省が行う空き家対策の除却等補助は、計画が策定されて初めて補助を受けられると事務局の方で把握しておりますので、計画を作ったのに整合性が取れていないから補助をいただけないというところもきちんと視野には入れており、そのように策定していきたいと思っております。

(会長)

一定のルールの中で今、作業をさせて頂いているという事ですね。

他にございますか。

では貴重なご意見をいただきましたので、また修正する点等は修正をさせていただきます。

(事務局)

委員からいろいろ図表等ご指摘いただきましたが、盛り込めるものは精度が高いものにしていきたく思いますので、出来るところまでは時間いっぱいまでやらせていただきますが、時間的余裕もそこまでありませんので、もし間に合わない部分については来年度、計画本編のところの中でしっかりしたものにしていきたく思います。

修正したものに関しては、また皆様にとにかくは考えておりますが、来年度以降の計画本編の中では詳細なものにしていくという事で1つご理解いただければと思います。

(会長)

よろいでしょうか。可能な限りの修正出来る箇所は最新のものに反映できるものはしていくという事で、その資料のもつ意味等も含めてどういうふうに見せたいのかという事だと思いますが、ただ一定の到達点として、これだけのものが今、出来ておりますので、これをもって皆様に今、審議いただいておりますので、思いっきり大幅に変えていくという事はなかなか難しいとは思いますが。

(事務局)

もし間に合わなければ計画の本編のところでは、しっかり最新のものに変えていきたく思いますので、そこだけ委員の皆様にはご理解いただければと思います。

(会長)

それでは貴重なご意見をいただきました。

只今ご指摘等もありまして、修正点等はご意見いただいた部分で修正していく点、先ほどの目標等の整理をするという事も含め、そういった修正をさせていただくという事を前提ではありますが、この「東久留米市空家等対策計画作成の基本方針（案）」についてお諮りしたいと思えます。

現在ご意見をいただいている段階ですが、「東久留米市空家等対策計画作成の基本方針（案）」につきまして、只今の修正箇所等、こちらの方で調整をさせていただく事になりますが、全体としてこの内容についての提示通り進めて参りたいと思えますがよろしいでしょうか。

(会長)

ご異議なしという事で、ありがとうございました。

それでは「東久留米市空家等対策計画作成の基本方針」として決定をさせていただきます。

後日、文言等、修正箇所等がありましたら速やかに皆さんにお示しをさせていただきます。

3) 空家等対策協議会の作業部会について

(会長)

それでは次に移らせていただきます。「議題3 空家等対策協議会の作業部会について」です。事務局より説明願います。

(事務局)

基本方針の方が決定しまして、これから具体的な計画の案の作成を進めていく事となりますが、事務局としては個別の事項につき、検討する作業部会の設置を行いたいと考えております。

皆さんにお配りした「参考資料1 空家等に関する適正化の流れ(概略)」をご覧ください。こちらは空家法で規定されている管理不全の空家等に対する指導から行政代執行までの一連の流れの概略となります。特に、フロー中段付近で「所有者等調査(権利等詳細)」や「立入検査」「特定空家等に認定する際の判定基準」が行政としての課題と考えます。

さらに「参考資料2 基本目標に対する具体的な施策(例)」をご覧ください。現時点で考えられる各目標の具体的な取り組みという事で、現在のところについて記載しております。

「人」の取り組みについては広く市民や空き家の所有者等への広報、チラシ、セミナーや相談会などを通じて、空き家になる前の準備、「準空家等」の未然防止と発生抑制する、空家等を適切に管理するなどの問題意識を共有し、空き家問題への意識を広く醸成していく事で、地域との連携により、効果的な対策に繋がればと考えます。

「まち」の取り組みについては、現在、施設建設課で実施の無料耐震相談会(相談員は東久留米市建築設計協会)、木造耐震診断助成金制度などの活用が考えられます。また、空き家そのものの利用に限らず、空き家の跡地が流通されるといった有効活用も重要と考えます。

「家」としての取り組みについては、空き家の所有者の相談受け皿となる仕組みの整備や所有者への適正管理を促す仕組みが必要となります。また、空き家を継続的に把握する事も重要と考えます。

現段階での例示となっておりますが、次回会議においては、計画のあくまでも事務局素案というかたちで提示する予定であるため、庁内で本計画に取り込めそうな内容については検

討を進めていきたいと思ひます。

現時点において事務局としては、「特定空家等の部会」と「流通を含めた部会」の2つの部会を設置したいと考えております。

特に特定空家等は判断基準の作成が課題ではないかと思ひます。

流通については空家家の発生予防や解消の話は、ほとんど流通に繋がる話となる事から、まず、流通に繋げる仕組みがしっかりしないといけないと思ひます。

作業部会を含めスケジュール等については「参考資料3 東久留米市空家等対策計画策定今後スケジュール（案）」をご覧ください。本表の最上段が庁内や手続きの関係、2段目が本協議会、3段目が本協議会作業部会、4段目が庁内の検討会となります。

本協議会の本年が2月で基本方針となりますので、本協議会の平成31年度4月の第4回において、対策計画の事務局素案をご提示させていただき、具体の施策を考えて参ればと思ひます。

4回目と5回目の協議会の中に作業部会を行い、第5回の「計画（案）」に作業部会の議論を含めたものを盛り込んでいきたいと考えており、作業部会は5月から6月に1回ずつ考えております。

検討状況次第では各作業部会が2回開催となることもあろうかと思ひますので、この第4回協議会の段階で事務局素案をご提示させていただければと思ひます。

人選については、東久留米市協議会条例の第7条2項、部会及び部会員は会長が指名するとありますので、次回第4回協議会で人選決定したいと思ひますが、本日の会議以降、あらかじめ部会参加について打診させていただくので、委員の皆様にはご協力をお願いできればと思ひます。

本日は、「作業部会の会議録の形式」及び「部会の名簿」の2点だけ決定しておきたいと思ひます。作業部会の会議録については、詳細な発言の掲載とせず、議事の概略のみとさせていただきます。また、作業部会の名簿については、協議会の項目と同様に選出の区分、氏名、部会長などの役職の項目を公開したいと考えております。

その他、作業部会や「参考資料2」にあるような各目標の施策についても、様々なご意見をいただきたいと思ひます。

前回の議論の中で実際の空家と各方針を結び付けて考えたいので空家実際の写真を見たいというご提案をいただいております。当日資料として皆様に用意いたしました。「参考資料2」と合わせてご覧ください。

(会長)

「議題3 空家等対策協議会の作業部会について」のご説明であります。

これは事前に1回、委員の皆様にはお話はされていますか。作業部会の位置づけとか。

(事務局)

そういった事をしたいという事で、今日、何人かにはお話しましたが全員にはまだです。

(会長)

そうですね。非常にわかりづらかったかなという感じがしますので、作業部会の位置づけ・意義、また先ほど2つの部会というのがいきなり出てきていますが、そういったものも含めて説明をお願いいたします。

(事務局)

作業部会については、事務局の方で2つ考えております。

これは条例から作業部会を設置する事が出来まして、1つは特定空家等を判定するための作業部会、もう1つは主に流通に関する作業部会等で、流通の中身としては「参考資料2」などに出ております。

人選等については会長が指名するところとなりますので、これから事務局で委員の皆様と後日調整させていただきたいと思っております。

まず、作業部会を置く事についての承認と、特定空家等と流通に関しての作業部会を置く事についての承認をお願いしたいと思います。

(会長)

よろいでしょうか。

計画を策定する上で先ほどの必須項目、また、国が進めている手続き等も当然ありますが、同時進行になるのか、特定空家等と流通に関しては作業部会を設けて、より掘り下げてやっていきたいという事かと思っております。

またそれ以外のところも含めて、最終的な計画というのは先ほどの資料3を見ていただくと2019年度になりますが、2月までに計画を確定していくスケジュール感になると思いますが、その間の2つの作業部会という事で、それに特化してやらせていただくという事でよろしいですね。

(事務局)

はい。

(会長)

ここは会長の指名ということで、それはまた委員の方々と相談となると思いますが。その中で委員会の進め方、またそれは公開なのか記録をどのようにするのか、今、事務局から説明がありましたお名前もどういったかたちで出していくのかという事も含めて、そこはまた皆様といろいろなお相談をしながらになると思っております。

(事務局)

すみません、結局、本日、作業部会について協議会で決めていただきたい事としては、会議録等については発言の詳細ではなく概略のみとさせていただきたいという事です。もう一つが名簿については協議会の項目と同様とさせていただきたいという事になります。

次回の第4回で計画素案等を提示した際に、事務局としては流通と特定空家等の部会と考えておりますが、皆様の方で違うというご意見が出るかもしれませんので、第4回協議会で最終的には確認していきたいと思います。事務局の計画素案を提示したところで皆様にご議論いただければと思います。

(委員)

いまいち、何をやるのですか。

(会長)

まとめます、今の段階では作業部会というものを作らせていただきたいという事をご承認させていただきたいと思います。また、その進め方は細かい筆記ではなく概略だけの記録にさせていただきたい。名簿などは本協議会と同じような対応にさせていただきたい。これらをまず承認いただくという事だと思います。

部会は、2つに限らずなどのご意見があれば次回までに整理をしたいという事です。

ただ、指名するのはそれ以降じゃないと出来ないという事ですよね。

(事務局)

さきほど説明の「参考資料3」スケジュールで第4回協議会を4月中旬に行う予定となっており、そこで会長の方から指名して頂き、その指名に基づいて作業部会を1回目、1回で終わるか2回行うかは未定ですが、で、2回目を6月に行うかも含めて第4回目で協議会の場できちんと指名というか、諮らせていただきたいと思います。

ただそこで指名が出来るように事務局の方で委員と調整させていただきたいと思います。

(会長)

そうすると部会の確定はいつになるでしょう。今、事務局としては特定空家等と流通の2つの部会を検討したいということですが、委員のご意見をいただくという話があるので、そうすると例えば3つの部会が必要だとなった場合はまた割り振りをしなくてはいけないですから、4月の段階で作業部会委員をお示し出来ない状況になってしまうのではないかと思います。スケジュール感では、今の段階で2つの部会でどうかという事も承認いただかないで良いのですか。

(委員)

今日、時間があれば何の部会を作るかを皆さんで話し合っ決めてたいと思います。

この流通と特定空家等の2つを作りたいという理由がわからない事と、部会と聞いた時に恐らく利活用等が入ってくるだろうと。1番、東久留米市らしい何かを出したいとすると利活用のあたりになると思いますが、それは部会ではなく全体の話し合いの中で話していけば良い事なのではないでしょうか。

例えば、前に委員が滝山団地だったらエレベーターをつけて高齢者が住む、というようなアイデアが出ていましたが、そのような皆さんのお持ちのいろいろな知識や能力をどこで活かしていけば良いのかが、3回目ですがわからなく、部会でそこを發揮しようと思いましたが、流通と特定空家等というのだと当てはまらない。

まず、何の部会をすれば良いかを話し合えればと思いますが、いかがでしょうか。

(事務局)

事務局として、部会を作った方が良いという事で、特定空家等と流通というかたちでお示ししました。

特定空家等については、今のガイドライン等、国から示されている部分もありますが、私たちは建築や建物の事に詳しくはないので、行政だけというよりは、建築や、法的なところで判断基準を限られた委員の中で話して、協議会にフィードバックをした方が良いと考えています。

流通については、基本的に住宅都市として発展してきた本市においては、利活用という話も確かに活用というところではあるのかもしれませんが、まず流通をする事によって、空き家だったところが新しいもの、家に代わって回って流通していく。例えば不動産売買というところだけではなく、別の中古物件として回っていく事も流通です。利活用といえどもきまきまでもありました耐震の問題もありますので、空き家があってもすぐに利活用出来るものではないと思います。

まず、空き家を解消していくというところがこの計画の中ではポイントになってきますので、あくまでも事務局として2つの部会を考えているところの提案です。

(会長)

作業部会を沢山作ると、それだけ掘り下げる事は出来ませんが、事務的な作業もそれだけ多くなるという事があると思うので、そこは冷静に考えた方が良いと思います。

流通というものをどこまで掘り下げるかという、売買だけではないわけですよね。何か活用されれば流通だという発想なのかどうかわかりませんが、流通というのは全部いろいろ含まれるのではないかという気がします。

(事務局)

今、流通という話がありましたが、流通も1つの活用であると思いますので、事務局が考

えた中で、例えば空き家を予防したり解消したりというその先に、必ず流通や不動産売買みたいなものが来てしまいます。所有者の方に、空き家を無くしてくださいと言ったところで、壊すだけというのは有り得ませんし、では例えば自分が亡くなった後に空き家が発生しないようにあらかじめ考えておくかという時に、相続して息子さんや娘さんに見てもらおうとなれば良いですが、結局それは相続した方がその家を管理するという話になってきてしまいます。そうするとやはり管理が非常に大変になっているという話があります。管理をしている方々自体も高齢化していてもう管理しきれない、それが不良空き家、管理不全の空き家の発生に繋がっているのかなと見える部分もあります。

そうするとやはり行政側から流通にのせる仕組みを考えていかないと、案内先が行政側に無いというのが今、正直なところですので、流通の仕組み、所有者の方が流通に向かっていただけるような仕組みを行政側から考えていきたいというのが今回ご提案させていただいたところになります。

(委員)

2つの部会が大事じゃないとは恐らく委員の誰も思っていない。ただ恐らく、委員や他の方にしても「私はその2つの部会のどちらにも何となく当てはまらない」「なぜ協議会に呼ばれたのか」のように感じることもあるのかなという気はします。

利活用的なところ、流通というどうしても不動産の委員とかが回るようなかたちで想定していると思いますが、それ以外で、空き家を未然に防ぐための例えば地域との連携であり、そういったところもあっても良いと思います。

恐らく委員の中には私だったらこういうのが良いなというのがあると思いますが。

(委員)

偶然、第2回と第3回の間に行った友人が、空き家の405件のアンケートを受けていました。空き家の協議会に入っている事を話したら、その人は解消出来ないのではなく、「市が何か面白い事に活用してくれるだろう。どんなアイデアが出るのかな。」と楽しみに待っていると言うのです。

地域の何かの部屋にするとか、そういった事だと思いますが、「それが楽しそうだったら私は是非それにのりた。ただその時に父が亡くなったら相続税とかは、使っていますがやはり私が払うのか。家を売らなくなったらどうなるのか。とか、いろいろ問題はある。」と言われ、このように待っている人もいて、どこか期待されていて、奥が深いなという思いました。

空き家の協議会が発った時に、みんなが「よし、東久留米市はどんな一手を打ってくるのかな。」という、それを感じるの、そういった話し合いはいつ行われるのかなというのが見えてこないです。

(委員)

今の話を聞くと、流通という言葉だとどうしても不動産売買みたいなイメージになってしまうと思いますので、それだけではなく利活用を含めた事で考えた部会で良いですか。流通と利活用を分けるとこれもおかしいと思いますので、一緒にしてしまった方が良いと思います。

事務局が言う最終的には流通だというのは、全国どこでも確かにそういったデータが出ていますのでわかりますが、やはり必ずしも売るだけではないですから。空き家とは貸す事によっても解消できますので、やはり利活用を含めたことで良いと思います。

具体的にはやはり空家等協議会は条例を作るとか基本理念を作る事も目的の1つですが、最終的には空き家を無くす事が最大の目的ですので、文章を作って終わりではないですから、実際に具体的にどうやって動いていくのかというところは作業部会でしっかり検討し、それに向けての具現化に向けて話し合っていく方が良いと思います。

(会長)

規模的に2つくらいだと回しやすいなと感じており、今、委員が仰った流通と活用を併記するという事は事務局的にはいかがですか。要は最終的に作り上げる計画が9つの部分というのはあると思いますが、そういった部分でちゃんとまかないきれぬのかどうかも含め大丈夫であれば、今の話でいけばかなりカバー出来るのではないかと思います。

(委員)

利活用のメニューも出してみると良いと思います。いろんなパターンがありますが、どういものが利活用として使えて、将来的に市の人口が増えるような利活用が図れるのか。どんなバラエティがあるのか。

持ち家だけではなく共同住宅でも利活用を進めるためにはどんなメニューがあるのか、という事がみんなで話し合えれば良いと思います。そういったものが出てくる事が重要なのではないかと思います。

(会長)

2つの作業部会というのは大丈夫ですか。

個性豊かな委員の皆さんですから、いろいろな成功体験も含めてまたご意見をいただければと思いますが、ただ、今進めている大きな対策というのは、空き家を減らしていく事、対象になる空き家というのは戸建てという部分があるので、そういった制限の中でご意見、アイデアを出していただきたい。

また財政投入というのは全面にあるとそこはまた難しいので、本当に持続できる仕組みづくり出来るのかというのは、私の立場では大変言いづらいですが、お知恵を発揮していただければと思います。

事務局どうでしょうか。今の段階では2つの作業部会でご了承いただけたと思いますが、そうしたら4月の間に打診をしながら委員の振り分けをお願いいたします。

(委員)

もちろん意向調査はされますよね。「こういう部会とこういう部会を作ります」「その内容はこうです」「委員の方々にどちらにご関心ありますか」という感じで、「こちらの部会」「こちらの部会」「どちらでも良い」と3択くらい作って皆さんにご意見をお伺いするとよいと思います。

(事務局)

そうですね。そういったかたちで個別にお声かけさせていただいて、次のところでお話ができると思います。

流通、活用というところで委員のように、実際に地域の中でも活動の実績がある方もいらっしゃると思いますので、そういったお知恵も借りながら進められればと思いますのでよろしくお願いします。

(会長)

スケジュールとしては、この4月に向けていろいろとご相談させていただきながら2つの部会をそういった分け方で進めていくという事でよろしいですか。

(委員)

5月9日ですよ。

(事務局)

そうです、すみません。

(会長)

すみません、後ほど、最後に出るスケジュールに沿って進めさせていただければと思います。

もう部会の了承まで貰いましたが、よろしいですね。

(事務局)

はい。

(会長)

委員会の進め方、また委員会の分け方の部分ではご了承いただけますでしょうか。ありが

とうございます。

3. その他

(会長)

それでは次に移りたいと思います。全体を通じまして、各委員から何かご意見等があればお願いします。

(委員)

1つ確認ですが、先ほど仰った、計画が出来上がったら、国土交通省の助成金というのは、どうですか。

(事務局)

今、私の手元に資料が無いので正確にはお答えできませんが、確か除却の3分の1だったかの上限があり、そういった国土交通省の補助金を申請するためには空家等対策計画により、そのような特定空家等を指定しないと補助金が貰えない制度には現状のところなっております。

(会長)

利活用とかにはまだそういったメニューは無いですか。

(事務局)

利活用についても計画上、現状のところ載っております。

(会長)

すみません、いろいろな可能性はあると思いますが、詳細を確認してください。

(委員)

財政が厳しい中で補助が出るのと出ないのとでは違いますから。

(事務局)

補助金のところ詳細については、もう一度こちらで整理して、正確な情報を皆様にお返ししたいと思います。

(委員)

日野市が平成28年度に空家等対策協議会を立ち上げて計画を作成し、平成29年度から

ホームページで、空き家対策の事例として、やれば1件あたり50万の助成をしますと。日野市全体で募集は年間2件だけですが。

その活用事例、利活用事例の中に氷川台自治会の事例が入っているわけです。例えば氷川台自治会のような利活用をしたら50万出しますというような事例があるものですから、これは国土交通省の助成金を利用しているのかなと思ひまして。

(会長)

その辺も含めて、事務局、確認お願いいたします。

(委員)

今すぐにはわかるのは、除却事業で最大5分の4、原則5分の3地方公共団体負担で国費は5分の2とありますが、交付対象限度額として5分の4まで出るというのが1つあり、もう1つ、活用のための改修費用が原則5分の1ずつ、場合によっては全部出るという話が、ざっくりした話ではあるとは思ひます。

(委員)

活用できる方向に動かないと意味がないですから。

(会長)

他によろしいでしょうか、それでは次に移らせて頂きます。事務局よりお願いします。

(事務局)

「参考資料4」としまして、本日お配りした「平成31年度東久留米市空き家対策協議会開催予定(案)」という事で、委員の皆様へ1月希望の日時などをご協力いただきありがとうございました。

まだ1月ですので、現時点においては皆様のスケジュールをあわせるところ、このような日程になっております。第4回の協議会5月9日(木)15時、第5回8月8日(木)、第6回11月7日(木)、第7回平成32年、来年2020年2月4日(火)15時という事で以上4回を予定しております。開催場所については開催の都度お知らせさせていただきます。

先ほどの「参考資料3」で協議会が4月にずれていて申し訳ありませんでした。皆様のご都合等を勘案させていただき、来年会議としてはこの日程で開催したいと思ひますのでよろしくお願ひいたします。

(委員)

情報提供です。

アナウンスがあったかもしれませんが、総務省行政評価局において昨年から今年の1月にかけまして、全国93の自治体に空き家のヒアリング調査を実施し、これがこの程まとまりました。総務省のウェブサイトの「総務省行政評価局 空き家」と検索すればPDFで出てきます。

300ページ程ある資料ですが、東京都内は多摩地区が無く、都内の特別区の世田谷や大田区といったところだけですが、全国的に先進的なところだけではなく、そうではないところも力技でヒアリングをしています。

これからお作りになる特定空家等チェックリストのようなものを、点数制にしているところもあれば、ざっくりしているところもあり、実例が載っているので、委員の皆様方ご自身でご覧になれば非常に参考になりますし、またこれから作業をなさるコンサルの方々、事務局の方々も、ノウハウを含めて情報としていろいろな事が載っているので良かったらご覧ください。

(委員)

総務省から出ているのは、1月22日付で「空き家対策に関する実態調査の結果に基づく通知」です。

(委員)

その原本と言いますかね、元になっている調査です。

(委員)

空き家対策に関する実態調査結果報告書ですね。

(委員)

はい。

(会長)

ありがとうございます、是非ご覧になってください。

それでは他に、最後に何かございましたらお願いします。よろしいでしょうか。

無ければ本日予定の議事は全て終了いたしました。平成30年度の協議会は本日で最後になります。

皆様のご尽力により、基本方針を決定させていただきました。

来年度は計画の施策についてご議論いただき、東久留米市空家等対策計画を策定していきたいと考えております。どうぞ皆様引き続きご協力をお願いいたします。

それではこれで第3回東久留米市空家等対策協議会を閉会いたします。

本日はどうもありがとうございました。

以上