

### 第3回狛江市空家等対策推進協議会準備会 会議録(要旨)

1. 日 時 平成29年9月28日(木) 午後6時30分から午後8時まで
2. 場 所 防災センター3階会議室
3. 出席者 出席委員 : 松本委員(会長)、須田委員、佐藤委員、  
藤田委員(副会長)、比留間委員、大山委員、  
市川委員、進藤委員、渡部委員、古林委員、  
石橋委員、尾關臨時委員  
  
事務局 : 和泉多摩川緑地都立公園誘致推進担当理事(兼)  
まちづくり推進課長 小俣三宅主幹、富永主査、  
福井主任、鈴木主事  
国際航業株式会社
4. 議 題
  - 1 (仮称)狛江市空家等対策計画について
  - 2 (仮称)狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例(案)について
  - 3 その他
5. 配布資料 資料1 狛江市空家等対策計画〔骨子案②〕  
資料2 狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例(案)
6. 会議の結果

#### 議題1 (仮称)狛江市空家等対策計画について

会 長 : 議題1「(仮称) 狛江市空家等対策計画について」、事務局から説明をお願いします。

事務局 : (仮称) 狛江市空家等対策計画の修正箇所等を説明する。本計画は前回に各委員から指摘された事項及び庁内各課の意見を反映したものである。本計画は全6章で構成されており、第1章「計画の概要」から第3章「空家等対策に係る基本方針」について、前回、概ね了解をいただいたが、一部加筆、修正したので説明する。

第1章の5計画の対象については、条例案でも跡地の利活用について謳っていることから、③に「除却した空家等の跡地」を追加した。

第2章には、今年度実施した所有者アンケート調査の結果について掲載した。今年度は、一戸建て住宅の所有者の他、分譲マンションの管理組合、賃貸住宅の所有者も対象とした。まだ中間報告であるが、結果概要としては、一戸建て住宅の所有者は売却を考えている人が多いことがわかった。分譲マンションの空室率は約2%、空室が多いマンションは築年が古いものが多い傾向である。また、賃貸住宅の空室率は約10%、空室期間が1年未満のものが多い傾向である。また、実際に市役所へ寄せられた住民の苦情・要望や対応について掲載している。さらに、ここまで整理した統計分析や実態調査を踏まえ、課題についても整理している。

第3章の基本方針については、前回までは箇条書きで記載していたが文章化した。また、基本方針3の下に図を追加し、空家を時系列で示し、方針の位置づけが分かるようにした。

第4章の施策については、第3章で定めた方針に沿って具体的な施策の体系を樹形図で示している。

基本方針1「空家等の現状把握と発生抑制」については、1空家等の調査に関する事項として、(1) 定期的な空家等の実態調査については概ね5年ごとに実施していくこと、(2) 空家等の所有者の調査・特定については継続的に調査すること、(3) 空家等の所有者等への意向調査については隔年で実施すること、(4) 空家等の情報のデータベースの追加及び更新、(5) 地域団体との連携強化では、タイムリーな情報の提供を受けていくことを掲載している。2空家等の発生抑制に関する事項として、(2) 市民意識の啓発及び制度の周知にて、市の制度である「まなび講座」の活用や福祉関係者との連携などを例示として示している。

基本方針2「空家等の適切な管理の促進」については、3所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項として、特に(2)所有者等以外による適切な管理の支援として、町会等の地域団体による管理の仕組みを検討すること等を記載している。4特定空家等に対する措置に対する措置に関する事項として、基本的に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家法」という。)に定められた方針に従って、認定・措置を行っていくこととしている。具体的なフローについては、図を掲載している。なお、特定空家認定の判断基準については、国のガイドラインを基準としたいと考えている。5管理不全状態の空家等に対する措置に関する事項について、苦情等のあった空家の所有者に対して、情報の提供、助言、必要な援助を行っていく。

基本方針3「空家等及び共同住宅の空室における利活用の促進」については、6 空家等及び共同住宅の空室、並びに除却した空家等に係る跡地の利活用の促進に関する事項について、居住支援協議会との連携のほか、市事業及び民間による利活用等について、空家等利活用費用の助成の事例など、例示を複数挙げて記載している。

第5章の空家等対策に向けた取組体制等については、相談体制のイメージ図を掲載している。市としての窓口の他に専門家等による専用窓口を設け、また、専門相談会等を実施していくことを想定している。

最後に、第6章の計画の目標については、事業の実施等を指標として設定している。

会 長 : 何か意見はあるか。

会 長 : 各自治体の既設の専用窓口が、効果的に機能しているのか疑問に思う。

委 員 : 専用窓口はあった方が良くと思うが、費用対効果次第である。

その他、アンケートの結果に基づく課題について、アンケートの結果から導き出される課題は他にもあるのではないか。

事務局 : アンケートの結果では、「特に困っていることはない」という回答が多く、一般的な課題が抽出される結果となった。

委 員 : アンケートの結果から、空家所有者本人が支援を「必要としていない」という分析をするのであれば、対策が必要という結論になるのか疑問である。ただし、支援を「必要としている」回答がたとえ10%であっても、市として必要と思われる対策は実施するという考え方が背景にあるのであれば問題はないと思う。

委 員 : 「必要ではない」と回答した人のさらなる分析はできないか。そこから今後、起こりうる問題及び課題は抽出できないか。

事務局 : アンケートの結果については、クロス集計を行い、さらなる分析を行う。

会 長 : 課題について、狛江市では空家率は心配するほど高くはない。一方で、増加率は高いことが気になる。現状では本当に対策が必要なことは多くはないと思うが、計画期間である今後の10年間で、どのようなことが必要になるのかを考えながら、課題の示し方を考える必要がある。

委 員 : アンケートからだけでは分からないこともある。実際、空家の所有者にとって問題と感じていないことが、周辺住民には問題と感じて自治会に相談をもちかけられたことがある。また、建築年が古い分譲マンションでは、都市計画法により規模縮小での建て替えしかできない場合がある。そのようなマンションでは資産価値が低下し、相続放棄が発生することで維持管理費が満足に集まらないなど、最終的には無人マンションとなるのではないかと懸念する。

- 会 長 : 狛江市はマンションが多く、長期的には、分譲マンションの空室が大きな問題となりうると思う。それを今からどうするか、管理不全を起こさないための方策など、一戸建て住宅だけではなく、狛江市の事情による問題が他にあるかもしれない。そこを意識して課題を挙げてほしい。また、市民からの声は重要なところであり、本計画において、住民の苦情・要望等からの課題には一般的なことが書かれているが、苦情を丁寧に分析することで他に課題があるのではないか。
- 委 員 : 「所有者に代って管理する仕組みを検討」とあるが、行政と市民が共に協力し合ってまちづくりを進めていくという観点で表現できないか。
- 会 長 : 空家対策において、管理不全とならないように未然に防ぐことが狛江市にとって一番重要なことだと思う。
- 委 員 : 東京都宅地建物取引業協会でも空家等の相談に応じているが、相続により入手した地方の物件の処分に困っている市民が意外と多くいると感じる。市民サービスの観点から、そのような相談にも応じるほうが良い。
- 会 長 : 民間や東京都など、複数の窓口でいろいろな相談があるという現実がある一方で、わざわざ本計画で示す狛江市の体制でやる必要があるのか。空家等の所有者は、プライバシーにも関わるさまざまな問題をどこに相談するべきかを悩まれていると思う。そういう観点から、行政窓口は一つのあり方かもしれないが、狛江市としてどこまでどのような体制で行うのか、それは効果的なのかを考えるべきである。
- 委 員 : アンケート結果から、空家となった理由は「居住者が死亡、又は入所による」が多いことが示されている。そのため、今後の狛江市の姿として、介護保険の事業計画のデータ等から、要介護者数の推移など空家の増加に影響すると思われるデータを示し、発生抑制の観点から、市民意識の啓発など、今すべき対策を示すことはできないか。
- 会 長 : 今すぐ何かを実施しなければいけないような事項は、多くあるとは思えないが、介護保険の事業計画のデータも利用して、今後どうするかを含めた課題の出し方を検討する必要がある。
- 委 員 : アンケートでは、公益的利活用を考えている所有者が少ないため、今後は市民意識を高めていく必要がある。「地区別空家率の状況」について、北東部には地域センターがなく、既存施設では活用しづらいという声がある。こういった場所に空家等の利活用が進めば良いと思う。また、狛江市で障がい者のグループホームやデイサービス事業を検討する事業者から、空家利用を検討するための情報が狛江市にはないという声を多く聞くが、公益的利活用を考えている方の情報が、このような事業者にうまく伝われば良いと思う。

- 委員：事業者が空家等を利用する場合、空家等の耐震性など安全面での制約があり、利用が難しいと感じる。
- 委員：高齢者のサロン活動の中で、公共施設がない地域において、空家等を利用しても良いという所有者がいたが、使用料等のルールがないため話が立ち消えとなった。公益的利活用に関するルールを決める必要性を感じる。
- 委員：空家の利用を考えている方は多くいるが、情報が無いと感じる。空家を身体障がい者向けのグループホームで利用している成功事例があるため、市として紹介することで、空家の利活用の促進につながるのではないかと。
- 委員：最近、グループホームや保育所等の社会的にニーズに足りないことを補完するため、空家をリノベーションして利用するケースが増えている。あとは空家を利用したいというニーズに、どうマッチングさせるかということだと思ふ。その他、狛江市独自という観点から言うと、狛江市では道路整備状況が悪いということを計画に反映していけたらと思う。
- 委員：映画撮影等では古い家の需要は多くあるため、狛江ロケーションサービスとの連携を考えてはどうか。
- 委員：民生委員の調査では、75歳以上の独居世帯は多くいると感じている。発生抑制の「市民意識の啓発及び制度の周知」において、「福祉関係者との情報共有」とあるが、元気な独居高齢者に対しても啓発や制度の周知は必要であり、福祉関係者との情報共有だけで良いのか。また、市で取り組んでいるエンディングノートを活用して、空家となった場合の意向を考えていただくことで空家の発生抑制につながるのではないかと。
- 委員：体調面等の事情によりアンケートに回答したくてもできない方もいる。そのような人の声をどのように拾うかは課題である。予算が必要な対策については、予算の裏づけがないと計画に盛り込むことは難しいが、ソフト面での対策はいろいろと盛り込めるため、事務局で整理して委員に提示したいと考えている。また、相談体制については、狛江市独自に各団体と協定を結ぶことを考えている。

## 議題2 (仮称) 狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例(案)について

- 会長：続いて、議題2「(仮称) 狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例(案)について」、事務局より説明をお願いします。
- 事務局：「(仮称) 狛江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例(案)」について説明する。前回からの主な変更点として、空家法に記載されていることは、条例には載せない形で修正した。狛江市独自の内容としては、第9条「空家等の所有者に対する対応」、第10条「特定空家等の認定」、第12

条「氏名の公表」、第13条「安全代行措置」、第14条「緊急安全措置」の4つである。

会 長 : 何か意見はあるか。

委 員 : 第2条第4項の「除却した跡地」について、空家を自主的に除却した跡地や、空家法に基づいて除却した跡地があるが、全て含むのか。

事務局 : この条文だと、空家を自主的に解体して空地となったものと、空家法に基づいて助言等により解体して空地となったもの、また、もともと空地であったものとの区別が分かりづらい。市としては、空家を壊して空地としたものだけを「除却した跡地」と考えているが、いつ壊したかの線引きは考えないといけない。

### 議題3 その他

会 長 : 続いて、議題3「その他」について事務局より説明をお願いします。

事務局 : 次回の準備会は、10月24日(火)18時30分から開催したい。

会 長 : 以上で第3回狛江市空家等対策推進協議会準備会を閉会する。

以上