

会 議 要 録

会議の名称	平成30年度 第2回小平市空き家等対策計画検討委員会
1. 開催日時	平成30年9月14日（金）午後2時から午後3時30分まで
2. 開催場所	小平市役所市庁舎5階 501会議室
3. 出席者 （1）委員 （2）事務局 （3）関係課	吉田安之委員長、上田真一副委員長、 福室武委員、上原哲子委員、清水秀人委員、福尾美夏委員、 西村幸格委員、西野弘文委員、佐藤大介委員 河原危機管理担当部長、鬼沢課長補佐、村山主任 市民協働・男女参画推進課、都市計画課、生活支援課、 地域包括ケア推進担当課
4. 傍聴者	なし
5. 会次第	（1）報告事項 ・第1回小平市空き家等対策計画検討委員会の主な意見と対応の考え方 （2）検討事項 ・小平市空き家等対策計画の骨子（案）について ・小平市空き家等対策計画の概要（案）について
6. 配布資料	【資料1】第1回小平市空き家等対策計画検討委員会の主な意見と対応の考え方 【資料2】小平市空き家等対策計画の骨子（案） 【資料3】小平市空き家等対策計画の概要（案）

議 事 の 経 過	
発 言 者	発 言 の 要 旨
委員長	<p>■ 開会</p> <p>皆さま、お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。また、前回の検討委員会では、委員の皆様が、様々な専門性や見識、経験をお持ちでいらっしゃいましたので、日頃、培った才知を委員会で発揮していただき、忌憚のないご発言をいただきました。その節は、誠にありがとうございました。</p> <p>それでは、本日は、まず報告事項がございまして、その後に検討事項となっています。委員会は2回目ですが、次回委員会の開催は来年2月頃を予定しておりますので、検討事項にある骨子案を見ていただいて、たくさんのご意見をいただきたいと思っております。</p> <p>それでは、資料の確認を事務局からお願いします。</p>
事務局	<p>本日の配付資料は、4つです。次第、資料1第1回小平市空き家等対策計画検討委員会の主な意見と対応の考え方、資料2小平市空き家等対策計画の骨子（案）、資料3小平市空き家等対策計画の概要（案）でございます。不足はございませんでしょうか。配付資料につきましては以上となります。</p> <p>1 報告事項</p>
委員長	<p>それでは、次第に沿って、議事を進行してまいります。</p> <p>まずは、2報告事項の「第1回小平市空き家等対策計画検討委員会の主な意見と対応の考え方」に入りたいと思っております。事務局から説明をお願いいたします。</p>
事務局	<p>それでは、お手元にごございます資料1についてご説明いたします。</p> <p>まず、全体の項目について確認いたします。資料1の1ページには、計画の対象についてと、市内の空き家等の実態について、2ページには、空き家等の対策の方向性について、3ページには、その他を記載しております。</p> <p>これら全てをご説明することは、本日の会議の時間の関係上、難しいので、ご意見に対しまして、その後、骨子案に反映した部分について、ご説明申し上げます。まず、1ページをご覧ください。計画の対象についての、②の意見では、法で言う「空家等」や「特定空家等」だけでなく、一般的な空き家等も計画の定義の中で含めて頂きたいことに対して、市として、委員長と副委員長と調整を図りながら対応を考えました。そして、法に定める「空家等」にかかわらず、現に居住その他の使用がなされていない建築物等を広く含め</p>

	<p>る「空き家等」を対象としました。</p> <p>続きまして、2ページの空き家等の対策の方向性についての、⑥と⑦につきましては、問題が発生する前に空き家等の対策を取るべきという意見があり、空き家化の予防の側面から、市民等に対して情報提供、啓発活動等を行い、周囲の生活環境に影響を及ぼす空き家等の発生抑制に繋げることであります。</p> <p>次に、⑧から⑩までにつきましては、空き家等の利活用に関する意見がいくつか出され、空き家等について、所有者等に対して情報提供、啓発活動を行い、民間事業者を中心とした空き家等の流通や利活用を推進していくこととしています。</p> <p>次に、⑪につきましては、更に悪化させない取組という表現について、行政の権限が過大に期待されてしまい、何でもできてしまうと誤解されかねないという意見があり、特定空家等への対策の準備が必要であるという表現に修正しております。</p> <p>最後に、3ページをご覧ください。⑭につきましては、空き家等対策のスキルのある方を増やすなど、体制の充実の意見に対しまして、庁内の関係課、専門団体等と連携を図りながら横断的な体制で空き家等対策に取り組んでいくこととしました。主な意見と対応の考え方については以上です。</p> <p>説明は以上でございます。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。ただ今、事務局より説明がありました件について、何かありますでしょうか。</p> <p>(意見なし)</p>
委員長	<p>2 検討事項</p> <p>次第3の検討事項に移りたいと思います。</p> <p>前回の検討委員会では、骨子案の第1章及び第2章につきまして、皆様に検討していただきました。</p> <p>本日は、(1)小平市空き家等対策計画の骨子案の第3章から第5章についてと、(2)その概要案について、検討していただきたいと存じます。</p> <p>今回も、章ごとに段階を踏んで検討をしていきたいと思っております。</p> <p>それでは、資料2の目次をご覧ください。</p> <p>まじめに、第3章空き家等対策の方針、次に、第4章空き家等の段階ごとの具体的な対策、つづきまして、第5章計画の進行管理、最後に、資料3の概要案という順番で検討してまいりたいと思っておりますが、皆様、よろしいでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p> <p>それでは、まず、資料2にあります第3章空き家等対策の方針について事</p>

事務局	<p>事務局から説明をお願いします。</p> <p>それでは、21ページをご覧ください。空き家等対策の基本方針は、空き家化の予防、空き家等の適正管理、空き家等の利活用の3つを主題に据(す)えました。これは前回の検討委員会でも取り上げました20ページの空き家等対策に係る課題に対応する方針となっております。</p> <p>つぎまして、22ページをご覧ください。空き家等の段階ごとにみた基本方針になります。一つ目は、上段の枠で示しております「予防」(発生抑制)ですが、市民等に対して情報提供、啓発活動等を行い、周囲の生活環境に影響を及ぼす空き家等の発生抑制に繋げるというものです。つぎまして、二つ目は、中段の左枠で示しております「適正管理」ですが、管理が不十分な空き家等について、所有者等に対して自主的な適正管理を求め、また、管理不全の度合いが著しく高く危険性が極めて高い特定空家等に対しては、客観的かつ透明性を確保した手段により対応を検討するというものです。三つ目は、中段の右枠で示しております「利活用」ですが、ここでは、利活用の具体例を細かく示すのではなく、利活用について、市としてどのように捉えて取り扱うかといった、大きな視点でお示しいたします。</p> <p>それでは、次のページの主体別役割をご覧ください。空き家等の問題を地域社会の問題と捉え、空き家等の所有者等、市民等、事業者、市等が協力し、それぞれの役割のもとで空き家等対策に取り組むということを示しております。</p> <p>つぎまして、次のページをご覧ください。(3)対策を推進するための連携体制では、市民等や空き家等の所有者等からの市への相談に関しまして、その相談体制や空き家対策の連絡体制に関する事項について、市の取り組みを示しております。説明は以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。では、ご質問、ご意見はございませんか。</p> <p>委員の皆様のお気持ちなども含めて、自由に発言していただければと思います。</p> <p>皆様からご意見をいただきながら、検討していきたいと思っています。</p>
副委員長	<p>質問ですが、22ページで、早期の管理不全状態と著しい管理不全状態の部分に条例第2条と書かれていて、条例第2条(3)の部分に管理不全な状態は、管理不全な状態であるけれども特定空家等ではない状態のものを定義しています。この早期の管理不全状態が条例第2条におけるものではなく、著しい管理不全状態が第2条であり、この後が特定空家等になるというイメージで合っているのでしょうか。特定空家等になったため、適正管理の矢印に、法に基づき対応となっていると思いますが、この著しい管理不全状態の後に特定空家等の指定がされて、その特定空家等に関しては法に基づき対応していくという理解でよろしいですか。</p>

事務局	<p>条例に基づき対応していく空き家等につきましては、管理不全な状態という形ですので、著しく管理不全な状態になった時に法に基づいて対応していくという形になります。</p>
副委員長	<p>条例でこの二つの定義が分かれていない中で、早期の状態と後期の状態という空き家等の線引きがどういうものなのか、条例では分かりづらいと感じましたので、明確な定義の違いがあるのであれば、それは示したほうが良いと思います。そこまで大きな違いがないのであれば、逆にこの著しい管理不全状態を特定空き家等にした方が分かりやすいと思いました。二つを残すにしても、特定空き家等という状況を段階として明示した方が分かりやすいと感じました。</p>
事務局	<p>ただ今のご意見を踏まえて、22ページの記述につきましては、検討させていただきます。</p>
委員	<p>相談窓口になっている専門家団体には不動産や建築などの団体がありますが、事業者の中で福祉やまちづくりNPO団体はあるのですか。例えば、福祉の相談窓口としての連携はどのようなイメージでしょうか。</p>
事務局	<p>福祉につきましては社会福祉協議会や市の福祉事務所、民生委員の方々を想定しています。高齢者と深く対応して頂いていますので、情報が多くあり、そうしたイメージがあります。まちづくりNPOにつきましては、これから出てくるかというのが市の現状で、空き家等につきましては新しい事象ですので、NPO団体のようなところが先進的に取り組んでいると思います。そうした情報をつかんでいきたいと考えております。</p>
委員	<p>(3)の連絡体制ですが、協定には入っていないのですが、今後、大きな地震等が発生して、家屋が倒壊して避難路の妨害など、様々な物資輸送等に支障が出る恐れがあるということですが、情報提供について、警察とはどのようなことと考えられるでしょうか。</p>
事務局	<p>具体的な事例が発生してみないと分からない部分はありますが、市では昨年度、空き家等の適正な管理に関する条例を改正した中で、小平警察署や小平消防署など、関係機関との連携を図っていくことは明記しております。日々の中で、警察署にお願いして、空き家等で越境している木を切って頂いたことなどもありますので、そうした密な関係を平時から築いておき、市で対応することが難しい案件に対しては、協力頂くという形の情報提供をさせていただきますと考えています。平時の場合、個人情報などの面で難しい部分はありますが、非常時の場合、条例で市と警察との関係を踏まえた上で、必要に応</p>

	<p>じてやり取りしていければと考えています。</p>
委員	<p>今のご説明ですと、何か事案が発生した時にということによろしいのでしょうか。</p>
事務局	<p>はい、そのとおりでございます。</p>
委員	<p>警察としましては、治安責任を司るものとして、今までは空き家等対策にはそれほど力を入れてこなかったのは事実ですが、あらかじめ空き家等のリストがあれば、そうした事案の取組も考えられるかと思えます。一方で、個人情報との関係から、あらかじめリスト化された情報を提示できないから難しいという問題でしょうか。それとも、何かであらかじめ対応しておけばそれは可能だということでしょうか。</p>
事務局	<p>市が管理している空き家等の台帳に掲載されている家等の情報は、個人情報の関係から、平時の段階で提供するという事にはならないと考えています。</p>
委員	<p>21、22ページに適正管理という用語がありますが、法律の用語の定義ではなくて、普通の市民が見て、適正管理はこういうものだと分かる記述が欲しいと思います。21ページのイラストを見ると、木の剪定をしておじさんとお姉さんがいて、適正管理はこういうことかと想像したのですが、もっと適正管理はあると思います。普通の人が法律を読まなくても分かるような平易な言葉で説明した方が良いと感じました。</p>
事務局	<p>なかなか難しいところではあります。適正管理は、周りの市民生活に影響が出ないような形で、例えば草木の繁茂が著しくなったりしないようにとか、枝が道路や他人の敷地に出ないようにしたりとか、建物の一部部材が飛散しないようになど、そうした管理のことを適正管理という言葉で言っています。条例等には中々そこまで細かいことは書いていませんので、対策計画の中でどのように対応できるかを考えていきたいと思っています。</p>
委員	<p>個人情報だから空き家等の内容について提供できないとのことですが、実際に私の家の2分ぐらいのところに空き家等があって、草木というよりもツタが絡まり、年々すごい状況になってきています。そこを通るだけでもすごく不安になり、最近「ごみを捨てないでくれ」という看板が立ち、近所の人たちにすごく不安を与えていると思います。そうした場合に、特定空家等でも、空き家等でも、警察や消防に伝えて事前にパトロールして頂くなどのちょっとした心遣いがあると周りの住民は安心します。警察の方でも巡回でご承知だとは思いますが、周りの住民が安心するような対策や表示などがあ</p>

<p>委員長</p>	<p>ると、住民は安心できると思います。</p> <p>私も、警察の方にも情報提供ができないというというのはかなり厳しいと思います。条例を見ると、協力を求めることができると思いますが、情報提供しないで協力を求められるのかというのもあると思いますので、場合によっては条例のところに、そうした情報提供をすることができるものとするとか、何かしらそうした対策をしても良いかと思います。</p> <p>特定空家等につきましては、確かに著しい管理不全状態の定義が書いてないということがありますので、特定空家等になるぐらいひどくなると、著しく管理不全状態なので、ここは特定空家等で置き変えたほうが分かりやすいと私は思いました。</p> <p>対策推進の連携体制ですが、協定締結という形で専門家団体が出ていますが、今後も専門家団体というのは増えてくべきだと思います。例えば、病院などの機関は、逆にお金を払ってくれていて困ってしまう方がいるなど、多くの情報を持っていたりしますので、そうした専門家団体も今後も幅広く探して、いろんな専門家団体との提携も広く進めていきますというニュアンスもあったら良いかと思いました。</p>
<p>副委員長</p>	<p>対策推進するための連携体制というところですが、市民、空き家所有者等、専門家団体、庁内という形で出ていますが、特定空家等を含めた空家法への対応という視点では、協議会若しくは協議会に相当するような組織を作って、特定空家等の指定や勧告、行政処分の段階で、外部の人たちを交えた会に意見を聞く形になっているところがほとんどかと思います。まだその部分が煮詰まってないのかもしれないですが、恐らく専門家団体に対して案件ごとに意見を仰ぐという方法もなくはないのかなと思ったりはしますが、その部分について今の段階でお考えがあれば、お聞かせ頂きたいと思います。</p>
<p>事務局</p>	<p>協議会等、特定空家等の判定の際にご意見を伺うということについては考えていますが、まだ協議会とかそこまで考えは至ってないところです。特定空家等については、まず出さないという構えでおり、まだそこまでは手続き的に考えは至ってないところです。この骨子案の中では、特定空家等の対応というところまでに留めているという段階です。</p>
<p>委員長</p>	<p>ほかにございませんか。無いようですので、次に進みたいと思います。</p> <p>それでは、第4章空き家等の段階ごとの具体的な対策として(1)「予防」発生抑制について、事務局から説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>それでは、25ページをご覧ください。まずは、予防、発生抑制の基本的な考え方につきましては、上段の枠で囲った部分になりますが、具体的な対策といたしましては、①の空き家化の予防、住まいの適正管理に向けた対策</p>

	<p>です。空き家等の所有者等や市民等に対してだけでなく、空き家化の予防に向けて、将来、空き家等となる可能性のある住宅、例えば、高齢者単独世帯などに対して、空き家等に関する問題意識を醸成するために、市は、情報発信し、啓発活動を行います。また、専門家団体等と連携し、セミナーや相談会の開催を検討します。その他に、国が創設した空き家等の譲渡所得に係る3000万円の特別控除の特例措置など、空き家等の発生を抑制する制度などを情報発信します。</p> <p>つづきまして、次のページをご覧ください。②の空き家等情報の提供に関する協定を、市と公益社団法人小平市シルバー人材センターと平成28年7月に締結し、その会員の方々が、公報等の配布業務を行った際に、空き家等を察知した時は、市に情報提供するもので、その情報に基づいて、市は現地確認を行うというものです。</p> <p>③の総合的な相談体制の整備についてですが、空き家化の予防に向けて、法律や不動産の専門家団体等と連携するなど、相続や登記をはじめ、家屋や土地の将来設計など多岐にわたる相談に対応できる体制に取り組むもので、具体的な専門家団体等につきましては、次のページをご覧ください。市は、空き家等の所有者等が専門的なアドバイスを受けられるように、平成29年7月に8つの専門家団体と協定を締結しております。</p> <p>説明は以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。では、ご質問、ご意見はございませんか。</p>
委員	<p>こちらに書かれている予防というのは、市民の方が市役所に来ない限り、こういった予防の対策はしないのでしょうか。</p>
事務局	<p>その市民の方というのは、空き家等の所有者等以外の方でしょうか。</p>
委員	<p>空き家等になるかもしれないというご老人が窓口に来て、こうした啓発活動の話を知ると、ただチラシを入れただけではその方が来るとは考えにくいと思います。それとももっと深く、相続が必ず発生するのであれば、次の世代の方に関しても調査などをどうするのかという啓発活動も、ある意味進めておけば予防になるのではないのでしょうか。目先の高齢者がもうじき亡くなりそうだとか、空き家等になってしまうのではなくて、次の世代の方たちにも啓発すれば、少しは次の人が考えるという場所も必要ではないかと思います。ポスティングなどで啓発だけしていても、中々難しいと思います。市のイベントなどで、もっとこの辺のことを強くアピールできるようなことは、今までなかったかと思いますが、そうしたところでアピールするののも一つかと思います。</p>
事務局	<p>何も空き家を現在持っている方や、数年したらその対象になってしまうと</p>

	<p> いうような、例えば高齢者の方とかだけではなくて、その前の世代の息子さんや娘さん、お孫さんまでなるべく広く対象にしていくことで、相続や家の問題、そうしたいろいろな問題が出てくるのが想定されます。様々な形はあるにしても、そのような形はあると思いますので、狭い範囲だけではなく、そうしたところに向けてということを考えています。 </p> <p> 周知の方法ですが、確かに一番頼りになるのは市報かと思います。現に市役所から発信される行政情報は、結構市報を見られる方が多いです。当然、インターネットなど、時代は移ってきていますので、ホームページやイベントの機会を捉えて、積極的に様々な世代の様々な分野の方になるべく目に触れるような形で、周知・普及啓発していくことを現時点では大事にしています。 </p> <p> 例えば学校関係、世代の違う方でも、防犯という切り口で通学路の安全点検や見守りという観点で、講座みたいなものも各校で取り組まれていますし、団体さんもいます。そういうところと連携して、次世代に啓発が絡んでいると、少し地域密着で具体的に想像して頂ける可能性があるのかと思いました。 </p> <p> 福祉の関係で言いますと、関心のある方が見守りボランティアの方であったり、シルバーの方が配布業務の時に協定という形でされるということがベースだと思いますが、そうした関心のある層の方が集まった際に、イベントだけではなくて、各種様々な有効に働きかけられるような講座など、町内会議で横断的にということでしたので、連携されてはいいかかと感じました。 </p> <p> 確かに予防が、実は小平市の空き家等対策の中では非常に重要な点だと私自身は考えています。空き家等の発生抑制ができれば何もしなくて良いわけですので、予防を非常に重視していくのが大切かと思います。今回は、基本的な考え方や方針ですので、個別的なところは個別的な動きが出てきたらそこで動くとは思いますが、いろんな団体や既存にあるものを利用していくのもあると思います。例えば、隣の小金井市は高齢者の方の見守りで、ヤクルトや東京ガスと連携して見守りしています。今後、細かいところが出てくるかと思いますが、その辺りで予防重視ということで行くと非常にいいかと思っています。 </p> <p> シルバー人材センターの方で広報を配っている方を知っていますが、まさか空き家等も見て下さっていたとは全然知らなかったです。結構な件数になると思うのですが、現在、広報を配られているシルバー人材センターの会員の方はどのくらいいらっしゃるのでしょうか。 </p> <p> 350名ほどいらっしゃいまして、社協だよりや議会報などを配っていらっしゃいます。 </p>
委員	
委員長	
委員	
事務局	

委員	空き家等の発見件数は今までどれぐらいでしょうか。
事務局	発見件数としては、定期的に年に2回ほど、シルバー人材センターの会員の方たちが空き家等と思しきものを上げてきて頂けるのですが、大体300件ぐらい情報提供をいただいています。それを市で再度全て回っております。
委員	<p>地域の人はシルバーさんがそういうことをしていることを分らない。個人的には、地域が協力して取り組み、それから役所からの働きかけがある。地域全体が空き家等対策についてみんなで考えていくような方向に持っていけると良いのではないかと。例えば、自治会長にお集まり頂いて、「今、役所はこんな対策をしているんだ」。これをお話頂いて、自治会長が今度は自分のところへ持って帰って、自治会で、「今、市で対策をしているよ」と、「うちの地域にはこんなものがあるね」というようなことから、地域全体が空き家等に対する関心を持ち、放火があつたり何かがあつたりしないように、みんなが気を付ける。そういう形で、地域ぐるみで空き家対策は考えていかないとイケないと思います。できれば自治会長にお集まり頂き、自治会として、全体がいろいろ考えながら、地域全体で空き家等対策に取り組んでいくというのが一番ではないかなと、そこには自治会長は欠かせないと思います。できれば市の方からそういう働きかけをして頂けると助かります。</p>
委員	<p>総合的な相談体制の設置は非常に良いことですが、裏を見ると役所の縦割りのような感じになっており、相談内容に応じて専門家の団体が対応する。それで、例えば自分が空き家になりそうだと、適正管理はどうしたら良いのかということを知りたい時に、最初行く窓口は地域安全課でよろしいんですか。そこが総合的に相談に乗ってくれると理解して良いのですか。</p>
事務局	<p>まずそういった疑問が出た時には、地域安全課で結構です。それで、24ページのところに図で示していますが、最初の窓口ということ言えば、市民からの相談窓口は地域安全課ということになります。</p>
委員長	<p>地域全体で支えるというのはすごく良いことですので、小平市も行政が何でもかんでも全部対応するという方向ではなくて、あくまでも民の力、住民の力、そういったところを主にして予防していきましようということが主眼になってきているところもありますし、実際にそういう方が、目が行き届くということもあると思いますので、皆さん方も地元に戻りましたら、地域の町会長さんとかにぜひ言っていただければと思います。小平市では、空き家等の所管が地域安全課になっているというのは、ある意味、防災を強く捉えていると思います。行政によっては、まちづくり振興や都市計画で担当しているところもありますので、小平市は防災的な意見の方が強いのかなという感じはしています。</p>

事務局	<p>ほかにご覧いませんか。無いようですので、次に進みたいと思います。</p> <p>それでは、第4章空き家等の段階ごとの具体的な対策として（２）「適正管理」について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>それでは、28ページをご覧ください。適正管理の基本的な考え方は、上段の枠で囲った部分になりますが、具体的な対策といたしましては、①の所有者等による主体的な適正管理の促進です。条例に基づく助言や指導等を通じて、空き家等の適正管理は、空き家等の所有者や管理者の責務であることを周知し、主体的な管理意識を高め、所有者等自身による空き家等の維持管理を促します。また、情報提供の方法といたしましては、市報、リーフレットの配布、ホームページ等の活用を検討します。その他、専門家団体等との連携のもと、セミナーや相談会なども検討します。さらに、空き家等の所有者や管理者が、空き家等の状況を確認できない場合、市は、所有者等に空き家等の管理状況を伝え、適正管理の意向確認をするとともに、専門家団体へ相談することを促すなど、きめ細やかな対応を図ります。</p> <p>つづきまして、②の適正管理対策に関する実施体制の確立です。専門家団体や庁内関係課等と連携を図りながら、空き家等の管理状態に応じて効果的な対策を実施する体制を維持し、充実させていきます。例えば、空き家等の賃貸、売却、管理、解体等に関する具体的な専門相談は、専門家団体との連携を図るとともに、苦情の内容や空き家等の状況に応じて、庁内関係各課と連携して所有者等に対して、助言・指導等を行います。次のページをご覧ください。③の著しく管理が不十分な状態の空き家等に対する措置についてです。著しく管理が不十分な状態の空き家等が発生した場合においては、まずは、条例に基づく助言・指導等を行い、所有者等に自主的な対応を粘り強く求めていきます。また、空き家等を要因とする切迫した危険を緊急的に回避する必要がある場合は、条例に基づき、適切に緊急安全措置を検討します。</p> <p>最後に、④の特定空家等に対する行政による措置の検討です。建築物の管理状態や周囲に及ぼす悪影響の危険性等を総合的に勘案した特定空家等の判定や行政手続きの考え方等については、客観的かつ透明性を確保した手法により対応を検討します。その際、所有者等の財産権を制限する側面もあることから、各種専門家を含む話し合いの場を設けることとします。説明は以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。では、ご質問、ご意見はございませんか。</p>
副委員長	<p>改めて定義の部分ですが、29ページの③著しく管理が不十分な状態ということで、これが条例第2条に書かれている状態だと思うのですが、著しく管理が不十分な状態というのは、文言として特定空家等の説明で用いられている用語とかなり近くなっていると感じます。したがって、著しく管理が不十分、かつ特定空家等に該当しないという状況がどういう状況なのかが想像し</p>

事務局	<p>づらいので、例えば管理が不十分な状態と条例で書いてあるので、著しくという文言を入れる必要性がないと思います。④で書いてある内容としては、今後著しく管理が不十分な状態の空き家等の発生状況を踏まえとか、ここの違いがある程度明確になっていた方が、分かりやすいと思います。対策がかなり違いますので、その部分をご検討頂きたいと思います。22ページの図とここがある程度リンクしていないと、いろんな定義が出てきてしまっているような気がします。</p> <p>22ページで説明したとおりの段階というものがありますので、著しくない空き家等というのが適正か分かりませんが、普通の空き家等ということになります。それと著しく管理不全な空き家等というのははっきり分かれております。その軸の考え方は先ほども説明しましたとおりですので、29ページ③の書き方につきましては、再考させて頂いてより分かりやすいものにしていきたいと思います。</p>
委員	<p>今の③と④の違いですが、非常に見識の浅い一市民としては、③はまだ所有者に連絡がつく空き家等で、④は中々連絡が取れない空き家等のような感じに受け取れなくもありません。個人的には22ページのイラストは非常に好きで、上と下の違いは絵で見ると何となくよく分かるけど、文章にするとうどうして良いか分からないみたいなどころがあります。分かりやすい表記になると良いかなと思います。</p>
委員長	<p>確かに法律でも、普通の空き家等と特定空家等はできることが違ったりしていますので、そこを明確にすると良いというところはあると思います。最初に戻るかもしれませんが、適正管理の定義とは何ぞやというところですが、私がこういうのを見る時は、大体法律の第1条を見ます。適切な管理が行われてないとか法律で書いてないですが、目的はどういうところかと言うと、防災や衛生、景観で地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものを防ごうと考えていますから、逆に言うと、防災、衛生、景観等を他の方に影響を与えないようにしっかりやってくださいねというのが、恐らく適切な管理なんだろうと読むわけです。ただ、実際、市でどう考えるのかは、今後、庁舎内でいろいろ話すと思いますが、そうした感じをいわゆる適正な管理なのかというふうに、私個人は思っているところです。</p>
副委員長	<p>適正管理のところ、法律ではどういうものなのかというのが明確に定義されていないという状況で、ただ適正管理の状態の例示しか恐らく適正管理の場合はできないと思います。国交省のガイドラインに、この状態であれば特定空家等であるというのが示されておりますので、国の資料をここに再掲することに異議があるとは思いますが、委員の皆さんも適正管理が具体的にイメージできないというご意見もありますので、そこはガイドラインを引</p>

委員長	<p>用されることを検討されてはいかがかと思いました。</p> <p>ほかにございませんか。無いようですので、次に進みたいと思います。</p> <p>それでは、第4章（3）「利活用」と第5章計画の進行管理について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、29ページをご覧ください。利活用の基本的な考え方は、枠で囲った部分になりますが、今なお人口が微増傾向にある本市においては、空き家等の利活用については、市場での活用、流通を基本とし、民間事業者を中心とした中古住宅としての活用や除却跡地の売却などを促進します。また、専門家団体等との連携により、利活用に関する相談体制の充実を目指します。具体的な対策としましては、法律や不動産、建築、資金調達等の幅広い分野の専門家団体等と連携した相談会を開催するなど、相談体制を充実していきます。</p> <p>続きまして、次のページをご覧ください。計画の進行管理について、大きく2つございます。まず、（1）の計画の進行管理では、空き家等対策を進めていく上で、社会経済情勢の変化や市内の現状等を踏まえつつ、必要に応じて、計画の進捗状況の確認や計画の見直しなどを検討します。次に、（2）の計画見直しの考え方では、全国的に所有者不明土地が増加しており、空き家等対策を取り巻く社会経済情勢は今なお変化し続けていますので、各種対策の進捗状況を踏まえつつ、新たな法律等の制度の動向などを見据え、適切に見直しを行います。説明は以上です。</p>
委員長	<p>ありがとうございました。では、ご質問、ご意見はございませんか。</p>
委員	<p>基本的な考え方が売却等というように整理されていて、それはそのとおりだと思いますが、具体的な対策のところ、売却の視点だけが書かれてあるところは再考頂きたいと思います。私ども福祉の分野からすると、空き家等を地域のまちづくりやコミュニティ、子育て、高齢者の憩いの場に活用する言葉を入れて頂くことは意義があると感じてありがたいと思います。一方で、基本方針が売却と明記されているとなると、私が実際に1割も満たないですが、オーナーさんからご相談いただいた時は、法律、不動産、建築、資金調達の内容の相談というよりも、どういう方に空き家等を使って頂いてというような使い方のご相談です。どちらかと言うと、コミュニティのためにまちづくりに使いたい方にとっては、運営を希望する方や団体等に繋ぐようなコーディネーターのような専門職みたいところが先にあって、最終的にはどう契約するのかといったところで、不動産屋さんとも法律家の方とも確認しながら、家賃のことや安全面とか火災保険とか、いろんなことも詰めてい逆の流れになると思います。どちらかと言うと、本来まずは売却が促進されるような流れの相談が法律、不動産、建築といった専門家の相談会で、その中</p>

	<p>にもしそういう選択肢も実はあるんですよということが示せたとしたらとてもありがたいくて、場合によっては福祉の観点で、そこから今度はまちづくりNPOとかと一緒に、その家主様と丁寧にコーディネートに進むようなイメージで切り分けて相談体制があると良いと感じました。</p>
委員長	<p>確かに、利活用と言うと、どうしたらお金を儲けようとか、そういう感じの観点が出がちなのですが、そうではない希望を持っている方なども多くいらっしゃると思います。</p>
委員	<p>利活用しようと思断して、どういう方向性にするかというのは所有者の方の希望によると思いますが、自宅のマンションを貸しに出していて一番困ったことは、ごみの問題です。相談窓口としてお掃除の業者の方とか、捨て方とかもあると思いますので、ごみの問題が進まないと、直すにしても直さないにしても、全部さらの状態にしないと進まなかったというのが非常に困った点でした。相談窓口としてはいろんな団体がありますが、お掃除ができる業者さんを入れて頂けると市民としては助かるというか、早く回っていくのではないかと感じました。どう活用するのか方向性が決まれば、活用は早いのかなと感じています。</p>
委員	<p>私も、知的障がい者の保育施設について都内に住まれてる方からどこかそういうところがありますかと相談があって、私の管轄している市で大きさもぴったり合い、こういう形でリフォームすれば活用できますよという案を持って行ったんです。所有者さんは理解してくれているのですが、知的障害者というだけで周りの方が反対してしまい、非常に悔しい思いをしたことがあります。ただ、売ったり買ったりというのは単純なことだと思うのですが、借りる側の状態を見て周りの方がノーと判断するケースが多くなるのではないかと考えられます。そうしたサポートも、自治会を通してやるのか、市が窓口になって仲介なりを取って頂くことはできるのでしょうか。私が携わった時は、一切、市も何も携わらなくて話が潰れてしまったので、そういうところでご協力というのはあるのでしょうか。</p>
事務局	<p>まず、地域のことについてですが、地域力は各地によって違いますので、どのくらいの協力が得られるかについては何とも言えないというところがあります。地域の力があれば、空き家等が出てくれば皆さんが、ここは火事の延焼の危険性があるからポケットパークにしましょうとか、みんなで管理すれば良いよねとか、そういう形で地域の課題を解決する力があると思いますが、そういう力は今、東京近郊の市では難しいかと思います。</p> <p>知的障がい者の施設につきましては、福祉事務所等も施策によって必要性があれば相談させて頂いて、施設を建てたい方と担当部局が相談させて頂く話はあると思います。我々の空き家担当からは、そういう相談があったとし</p>

副委員長	<p>でも、専門家団体の方たちとこういうテーマがありますという形で相談させて頂いて、皆様と一緒に協議するのかなと思います。</p> <p>基本的な考え方に書いてあることと具体的な取組の内容がずれていると感じます。利活用の促進、流通の促進の部分と、地域の課題解決のための空き家等をマッチングしていく取組が、マッチング事業などと呼ばれますが、その二つが基本的な考えになるのであれば、具体的な対策の方にも書かれていた方が良くと思います。</p> <p>空き家等の部分に多く携わらせて頂いている立場から言うと、空き家等の問題の解決と地域の問題の解決、これはもちろんリンクされるべきですが、この計画はあくまでも空き家等問題の解決に関する部分ですので、マッチング体制の整備に関しては言及があってしかるべきとは思いますが、マッチングの促進に関しては空き家等というよりは、その先の福祉や地域などの対策になってくると思います。私どもは東京都の空き家等の相談窓口も3年ぐらいさせて頂いています。こうした福祉などに利用したいという空き家等が出てきても、担当部局が求めている物件とそもそも違ったり、用途変更できない建築基準法の壁があったり、いろんな課題を解決していくのは、空き家等の問題の解決というよりは、別の問題解決の話になってきますので、基本的にはマッチングをどういう体制でやっていくか、そういったところ、含めるのであればそこは明記するべきだと思います。その場合、ここだと流通促進に関しては、業界団体の方たちということで書かれていますが、マッチングに関しては地域安全課と他部署の方たちか、庁内連絡課みたいなものを通して対応していくのか、ある程度そこが明確になっているとよりシンプルかと思いました。</p>
委員	<p>コミュニティ資源としての活用ということで、そういうメニューもありますということ相談の中に盛り込めれば良いかという話もありましたが、利活用の前段階となる予防的などの啓発活動の中にも入れても良いと思いました。</p>
事務局	<p>当然、相談の中で、相談体制を作っていく中で予防というのはありますが、基本的には、まず空き家等のことについて、このまま空き家等にしておいたり、放っとしても駄目だということを理解してもらおうと同時に、どういうふうにするかという選択肢の中に利活用を入れるというイメージでいます。</p>
委員	<p>計画の進行管理について、具体的な進行管理としてPDCAを回したり、数値目標を掲げる予定はありますか。</p>
事務局	<p>数値目標に関しましては、空き家等という性質上、難しいと捉えております。ただ、PDCAのサイクルの中にはこの計画も乗せていく考えではいま</p>

委員長	<p>す。</p> <p>ほかにございませんか。無いようですので、最後に進みたいと思います。資料3をご覧ください。小平市空き家等対策計画の概要について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>それでは、資料3 A 3サイズの小平市空き家等対策計画の概要案をご覧ください。</p> <p>この対策計画につきましては、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するといった、法の考えに則って策定するものですが、空き家等が持つ様々な課題解決のために必要な施策などを、所有者等や市民等にわかりやすく示すことが重要です。</p> <p>この計画の位置付けですが、空家法と法の基本的な指針によるものであるとともに、資料3の上段のとおり、長期総合計画や都市計画マスタープランなどの関連する個別計画との整合性を図るものでございます。</p> <p>次に、空き家等対策計画の骨子の内容でございますが、まず、空き家等対策に関する現状では、実態調査の結果及び国の住宅・土地統計調査を踏まえて、将来的な空き家等に関する問題の増加に備え、空き家等の適正管理、発生や管理不全の予防などの対策の推進の必要性を示しております。また、課題では、まず、一つ目は、空き家等の発生を未然に防止できるように、多様な発生原因に対して適切な働きかけを行うことが必要というものです。二つ目は、専門家団体や庁内関係課等との連携のもと、所有者等による主体的な適正管理を促すとともに、今後を見据え、管理不全の度合いが著しく高く危険性が極めて高い特定空家等への対策の準備が必要というものです。三つ目は、民間事業者を中心とした空き家等の流通・利活用を推進するとともに、空き家等の流通、利活用に向けて、専門家団体等との連携による相談体制の充実が必要というものです。</p> <p>そして、これらの3つの課題を示したうえで、それに対して、どのように対策を講じていくのかを示したのが、資料3下段のイラストのとおり、空き家等の段階ごとにみた基本方針になります。一つ目は、左の枠で示しております「予防」（発生抑制）ですが、市民等に対して情報提供、啓発活動等を行い、周囲の生活環境に影響を及ぼす空き家等の発生抑制に繋げるというものです。続きまして、二つ目は、中段の枠で示しております「適正管理」ですが、管理が不十分な空き家等について、所有者等に対して自主的な適正管理を求め、また、管理不全の度合いが著しく高く危険性が極めて高い特定空家等に対しては、必要に応じて、対応を検討するというものです。</p> <p>三つ目は、下段の枠で示しております「利活用」ですが、民間事業者を中心とした空き家等の流通・利活用を推進しますというものです。</p> <p>以上、長くなりましたが、説明は以上です。</p>

委員長	ありがとうございました。では、ご質問、ご意見はございませんか。
副委員長	課題2ですが、適正管理について専門家団体と連携と書いていますが、適正管理に関してあまり専門家団体の方たちは出てこないのかとっていて、対策計画の方を見ても、適正管理で専門家団体と連携というより、利活用で専門家団体と連携するというイメージでしたので、私のイメージが合っているのであれば、専門家団体というところはいらなかなと思いましたが。もし適正管理に関しても、専門家団体がこうした概要に出てくるほど関わってくるのであれば、計画の骨子に入れて頂きたいと思いましたが。
事務局	先ほどの適正管理の考え方の部分になりますので、今のご意見を踏まえた上で、市でも検討していきたいと思えます。
委員	予防に情報提供や啓発活動ということが書いてありますが、空き家等になった後の適正管理にこそ、啓発活動や情報提供、あるいは方法論などは大事だと思います。
事務局	今のご意見につきましても、頂いた意見をもとに検討したいと思えます。
委員長	ほかにご意見等はございませんか。 (ご意見等無し) 無いようでしたら、予定の時間となりましたので、最後に、今後の予定と次回の日程につきまして、事務局よりお願いいたします。
事務局	今後の予定ですが、本検討委員会は、合計3回開催する予定となっております。 本日のご意見と対応の考え方についてと、本日のご意見などを反映させ、修正した骨子案などを、9月下旬頃に、委員の皆様にご確認のためメールでご連絡させていただきます。 本来であれば、本年中に、もう一度、検討委員会を開催し、皆様にお集まりいただき、検討を重ねていただきたいところですが、なにぶん開催回数に限りがございますことから、このような対応とさせていただきますことお許しいただきたいと存じます。委員の皆様には、引き続き、本検討委員会へのご理解と御協力をお願い申し上げます。 なお、次回の検討委員会につきましては、来年2月上旬頃の開催を予定しております。詳細が決まりましたら、委員の皆様にお知らせいたしますので、よろしくお願いいたします。 事務局からは以上です。
	4 閉会

委員長	<p>本日の議事は全て終了いたしました。</p> <p>これで、第2回小平市空き家等対策計画検討委員会を、閉会いたします。</p> <p>おつかれさまでした。</p> <p style="text-align: right;">以 上</p>
-----	---