

会議の名称	令和元年度 第1回 東村山市空家等対策協議会			
開催日時	令和元年8月5日(月) 午後7時から午後8時55分まで			
開催場所	いきいきプラザ2階 学習室			
出席者 及び欠席者	<p>○出席者(敬称略)</p> <p>会長：渡部 尚</p> <p>委員：上田 真一 松原 拓郎 野崎 隆行 相羽 健太郎 西村 千晶 熊木 敏己 中島 利通 岡田 一郎 水越 久吉 西山 佳孝</p> <p>○欠席者</p> <p>委員：保井 美樹</p> <p>○事務局：平岡 和富 環境安全部部長 細淵 睦 環境安全部次長 倉持 敦子 環境安全部環境・住宅課長 西平 明史 環境・住宅課住宅係長 田村 博文 環境・住宅課主任 比留間 美保 環境・住宅課</p>			
傍聴の可否	可	傍聴不可の場合はその理由		傍聴者数 3
会議次第	<p>1. 委嘱状交付</p> <p>2. 開会</p> <p>3. 報告</p> <p>(1) 所有者意向調査結果</p> <p>(2) 東村山市リノベーションまちづくりの現状</p> <p>4. 議題</p> <p>(1) 東村山市公的な空き家の利活用事業(イメージ)について</p> <p>(2) 特定空家等の認定について</p> <p>5. その他</p> <p>6. 閉会</p>			

配付資料	<p>第1回 東村山市空家等対策協議会 次第</p> <p>資料1 空き家実態調査アンケート集計結果</p> <p>資料2 東村山市公的な空き家の利活用（イメージ）</p> <p>資料3 市内における危険空き家に対する調査状況 事例1</p> <p>資料4 市内における危険空き家に対する調査状況 事例2</p>
問い合わせ先	<p>東村山市環境安全部環境・住宅課</p> <p>〒189-8501 東京都東村山市本町1丁目2番地3</p> <p>電話：042-393-5111</p>
<p>会 議 経 過</p>	
<p>1. 委嘱状交付</p> <p>会長からA委員に対して、協議会委員の委嘱状が交付された。</p> <p>2. 開会</p> <p>（会長）</p> <p>定刻となりましたので、本年度第1回東村山市空家等対策協議会を開会させていただきます。本日、委員各位におかれましては、大変ご多忙なところ協議会にご参加をいただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>4月の選挙で議会の構成が変わり、委員に変更があったため、只今、A委員に委嘱状を交付させていただきました。私も4月の選挙で4回目の当選を果たし、市長として頑張っていく所存であります。</p> <p>本日は、昨年度からの宿題になっていた空き家所有者調査の結果報告等をさせていただきますので、ご指導・ご協力をお願い申し上げて私からの挨拶とさせていただきます。</p> <p>それでははじめに、事務局より事務連絡をお願いします。</p> <p>（事務局）</p> <p>本日はB委員が欠席との連絡をいただいております。なお、委員の過半数が出席していただいておりますので、会議は成立となります。続きまして、資料の確認をさせていただきます。事前に配付いたしました資料として、「第1回東村山市空家等対策協議会次第」、資料1「空き家実態調査アンケート集計結果」、資料2「東村山市公的な空き家の利活用事業（イメージ）」、資料3「市内における危険空き家に対する調査状況 事例1」、また、資料4「市内における危険空き家に対する調査状況 事例2」でございます。また、本日席上に配付させていただきました資料としまして、リーフレットで「今から考えるおうちの未来」、チラシで「環境・住宅課からのお知らせ」の2点でございます。足りない資料がございましたら、お申し付け下さい。</p> <p>それでは、「東村山市空家等対策協議会の傍聴に関する定め」に従い、第1回の協議会に</p>	

つきましても、原則公開とし、傍聴者への対応を進めたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

傍聴者がいらっしゃる場合、これ以降、入室いただくことにいたします。

(傍聴人が入室する)

(会長)

それでは次第に沿いまして順次会議を進めさせていただきます。まずは前回の協議会でお諮りをさせていただきました空き家所有者利活用アンケートの実施結果について報告させていただきます。

(事務局)

それでは空き家所有者利活用アンケートの結果をご報告いたします。お手元にご置きます資料1をご覧ください。本年1月30日から3月18日までの期間において、所有者から空き家の利活用に関するお気持ちや現在の使用状況、維持・管理状況等について伺い、今後の公的な利活用の対象物件を発掘し、空き家を利活用するうえでの課題を見出すために実施しました。本事業は、空家等対策計画の基本方針2「空き家の活用を通し、みんなで地域価値の向上を図る」に基づく事業です。前回の協議会で委員のみなさまから貴重なご意見をいただいた後で、事務局でもアンケートの内容を今一度精査し、利活用をする際の問題点などに焦点をあてて実施しました。平成27年度には空き家所有者129人を対象に実施しましたが、今回は、新たに判明した空き家所有者及び関係者144人を加えた273人を対象にしております。うち49通は宛先不明で返送されたものの、71人から回答を得て、回答率としては約32%でした。

ここから先は集計結果より抜粋してご報告します。「参考2」と記載されているグラフをご覧ください。建物の現状について半数以上が空き家で、35%が「除却」若しくは「売却」と回答しております。これらは平成27年以降に空き家と確知されていた物件ですので、この4年の間で3分の1の空き家が放置されずに何かしらの手が打たれたと見て取れます。今回の調査の趣旨からは外れますが、空き家の調査においては、いかに効率的に最新の情報を得ることができるかというような課題も浮き彫りになりました。

次に設問1. 空き家を公的な利活用として貸出すことに興味があるかという質問については、「興味がある」と回答された方が全体の28%で13件です。しかしながら、13件のうち、2件は既に空き家を除却などしており、利活用の対象候補としては11件となります。

また、設問3により、利活用希望者のうち「ワーキングスペース」、「コミュニティセンター」、「福祉施設」に活用してもらいたいという意見が多く見られました。

次に、設問5です。空き家を利活用するには71%の空き家に修繕が必要と回答しており、設問7では修繕費について69%が入居者の負担を希望しております。この点について、事

務局では、修繕費に対し支援を行うことが、所有者・利用者双方のインセンティブになる可能性があると考えております。

次に、設問8です。空き家を貸出すにあたっての賃料としては、概ね相場からそれを下回る額を希望している所有者が多いことが分かりました。

ここまで、利活用を希望される回答を見てまいりましたが、設問2に戻りまして、空き家の利活用に興味がないと回答された方のご意見をご報告します。最も多い意見が老朽化により使用ができないものや、売却・除却により処し方が決まっているものであり、合わせて47%です。次に24%の所有者が「必要性を感じていない」と考えており、当初予想していたさまざまな精神的なハードルよりむしろ、そもそも利活用に興味がないと感じていることが分かりました。この点について事務局では、事業の前に利活用の気運づくりに着手すべきではないかと考えているところです。

調査結果は以上ですが、今後事務局では、今回の調査結果を統計として活かすと言うより、利活用候補空き家の所有者に対し接触を図り、個々の回答を基にご意向に応じた利活用への聞き取りをすることを考えております。また、アンケートでは公的な利活用の説明と事例なども提示しましたが、公共事業と勘違いなさる方もいるかと思いますので、丁寧な説明をしてみたいと考えております。報告は以上です。

(会長)

只今、事務局より説明がありましたとおり、昨年度実施いたしました空き家実態調査アンケートの集計結果がまとまりました。アンケートといっても、母数自体が少ないので傾向を読むというよりは、個々のあたりを付けていくきっかけ作りみたいなものであると思います。そもそも利活用に興味がないという方がかなりいらっしゃるのとことでもあります。本件につきまして委員のみなさまの方から何かご意見・ご感想等はございますか。

(C委員)

32%の回答率ということで、回収率としては多かったと思います。幾つか質問がございます。ひとつ目は質問の12で全体の84%が「所有者自身が維持管理をしている状況が窺えた」ということが書かれておりますが、これは相続等で所有者が代わっているケースも含まれているのでしょうか。高齢の方が住んでいない所を維持管理しているということは少し考えにくいのですが。

(事務局)

これが所有者と一言で申しましても、相続人であるかどうか分からないところです。この回答から読み取れるのはあくまで所有者さんご本人が管理されているか、若しくは相続人が自分が所有者だと自覚して管理されているのかという2つの動向が含まれているのが質問12の結果となります。

(C 委員)

分かりました。次に質問の13で、維持管理経費と維持管理というものがありますが、これの違いについて教えて下さい。

(事務局)

維持管理については体力的なものや物件からの距離といった維持に係る手間であり、維持管理経費は維持管理に係る費用というところで分かれていると思います。

(C 委員)

実際のアンケートは、その部分の違いが回答者に分かるように作成されているのでしょうか。

(事務局)

この集約結果については、あくまで維持管理の手間と維持管理にかかる費用というところで、短くして書いてあるのだと思いますが、今手元にアンケートの原本がありませんので確認します。

(副会長)

調査対象及び回答数の部分ですが、平成27年度の空き家所有者129名と新たに判明した空き家所有者及び関係者144名を加えた273名が対象数で、49通が宛先が不明として返戻されてきたということですが、これは平成27年の空き家所有者129名が新たに所有権の移動があつて宛先不明になってしまったという形なのか、それとも129名は所有者として確知できていて殆どが郵送が届いて、この新たに発見された144名にこの宛先不明が多く含まれていたのでしょうか。結構、宛先不明の数が多いという印象があつて、サンプルで偏りがあるのであれば、所有者は代わっていくと思うので、129名に対して改めて所有者調査されてから送られているのか、それともその前のリストを活用されたので宛先不明率が高くなってしまったのか、その点についてはいかがでしょうか。

(事務局)

まず129名というのはどういう数字なのかというところですが、前回の平成27年の調査では、153名の方についてまず1回目の調査をしております。そのうち43通が返戻として返ってきました。

これだけで言うと、110名が調査対象ということになってしまいますが、そこから返戻になった分を再調査しまして、19名を割出し、後追いで郵送したことから、129名は相手に到達できたというのが前回の調査です。

今回は、まずこの129名について調査をせずに、新たに判明した144名とともにお送

りしております。ですが、その中でも返戻がございまして、時間が許す限り再調査をかけたきました。しかし、調べきれなかったとか、返戻である理由が分からなかったとかで残ってしまったものがこの49名という数字になっております。

この49名のうち前回調査対象であるとか今回新たに対象になった人といった区分けをしておりませんので、只今のお話で今後調査してみようと思います。

(会長)

その部分はきちんと追跡してもらった方がいいですね。他にございましてか。

(D 委員)

今回の調査結果で、貸すという行為をされたい人の割合は一般的にもこのくらいであり、決して少ないということではないと思います。通常で不動産流通を考えても、どちらかというところ除却をすることの方が一般的で、やはり貸すという行為はハードルが高いのだなと思いました。協議会の目的としては空き家をもっとなくしたい、もっと言えば、特定空家等の対象となる案件が出てこないような状況を作りたいということであると思いますが、このアンケートを踏まえて、そこが今後、議論の対象になるか、それとも、例えば創業支援であるとか、不動産流通の活性化なのかは分かりませんが、貸すという方の目的が明確になっている中でどういう風に、今後議論していくのか。これを見た中である程度そういう人がいるんだと、そしてこれをどのように活用していくのかというのが今後の課題、議題になってくと思うが、今後、どこを論議にしていくのかが見えてくるといいなと感じました。

(会長)

これは、売却というのは特段、利活用に含めていないということでもよろしいのでしょうか。

(事務局)

あくまで公的な利活用と言いつつ、地域に賑わいとかに使っていただけるというところの意向調査です。

(D 委員)

単純売却意向というものも本来であれば組み入れたりしても良かったかなと思います。

(会長)

いずれにしても十数件の方は公的利活用でお貸ししてもやぶさかではないというご回答をいただいて、事務局としてはそれらの所有者の方に個々にヒアリングしていくということでもよろしいのですか。

(事務局)

先程の D 委員のお話で言うのであれば、今回のアンケートの趣旨は前回お話しした時から少し変わりました、前回の協議会では少し傾向的などころをとっていきたいというお話しをしたのですが、あの後、事務局で会長、副会長とお話させていただく中であくまで所有者を発掘するという事に注力してきました。今後はその方々を口説くという作業がこれから始まっていくと考えています。

(E 委員)

アンケートの回答者の年齢はお分かりになりますか。

(事務局)

中には所有者以外の方が書いていて私達が確知できないものもあると思いますが、ほぼ分かります。

(E 委員)

だいたいどのくらいの年代の方が多いのですか。

(事務局)

50から70代という集計結果が出ております。

(E 委員)

年齢が分かっているとその後のアプローチの仕方も難しく、80代、90代の所有者であって、その後、誰が相続するのかという点も変わってくるのでお聞きしました。

(副会長)

私のところでは他の地域の公的利活用で他区市の担当者の方とお話する機会がありますが、80代、90代の方だとやはりご自身で判断しない、若しくは公的利活用をやりたいという気持ちはあっても意思決定には子どもたちの代までかかってくるということで、なかなか一歩踏み出さない方が多いのではないかなと思います。50代、60代くらいになると、お子さんたちの意向を確認してとかになると、少し実現の可能性が低いというイメージがあるので、60代くらいまでの方々がおそらくメインのターゲットになってくると思われれます。

(F 委員)

設問7の「修繕」の回答については面白いとおもったのですが、16件のうち7割が「修繕に負担を感じている」、「入居者に負担してほしい」ということなのですが、これは裏をか

えせば、修繕の負担を借借人の方にしてもらえれば利活用をしても良いという形になるので、借借人に負担をしてもらって利活用ができるスキームを作ればですね、11件の方は動くんだということを感じました。その11件の方が利活用することによって周りに与える影響も大きくなると思いますので、是非、この11件の方につきましては追跡をしていただいて、なんとか、モデルケースとしてできれば良いかなと思います。

(会長)

後程、報告でも出ますが、リノベーションまちづくりの場合でも修繕費が一番ネックになってくると思います。やはり所有者の方としては高額な費用をかけてまで修繕してお貸しするというについてはかなりハードルが高いので、借りたいという方がいらっしゃればその方に修繕していただければそれ程高くない賃料でお貸ししてもいいということはある程度読み取れるとは思いますが。

行政が補助金を出しているケースも全国的に見ればありますが、どういう場合にお出しするのかという要件の整理が必要になってきます。

(D 委員)

行政課題が明確でそれに対する利活用を求めるのであれば勿論、補助金みたいなことがあるのだと思うのですが、そうではなくて単純に利活用したいという側の方もいらっしゃると思います。どちらかという、貸す側の人「こういう人がいるんですよ」というデータベースなのか、なにかしらの募集を求めなければならぬと思いますが、その中である意味、貸主側の方に選んでいただくのか、そして、修繕費はどちらが負担するのかなどは当人同士の話し合いだと思うのでお互いが納得すればそれでいい話だと思います。

そこは、介入すべき話ではないのかなと思うので、「こういう利活用を希望している方がいらっしゃいます」といった募集みたいなことをされることは行政サイドとしてあってもいいのかなと思います。ただ、そこであまりに応募が少ないようであれば、それは需要と供給が合っていないという話になりますし、借りたい人がいないようであれば「じゃあ売却しようか」とか次の意思決定をすることになります。逆に借りたい人が多いようであれば、ここで興味がないと言っていた人や除却、売却予定だった人も貸しても良いと言ってくるかもしれないので、なにか利活用を求めていくような部分があってもいいのかなと思います。

(会長)

今、いただいたご意見を踏まえて、先程もお話がありましてとお、貸し出しても良いという方に対して、いきなり口説くというよりは、まずはヒアリングをしていくということを事務局でどういうアプローチをしていくかを考えていただきたいと思います。

(副会長)

公的利活用でいつも課題になっているのが、お金のことであります。私どもはサブリースのスキームを使って、事業者さんが協力してやっている事業もあるのですが、こういう公的利活用に興味を持たれている方々というのは、自分たちでリフォーム費用が捻出できないという方が相当数いらっしゃいます。私達がやっているサブリース事業で言えば、昨年だけで100件以上お問い合わせをいただいておりますが、実現しているのは2件なんですね。その理由の最たるものは、リフォーム費用が300万円にも及ぶ場合、どうやっても利活用で回収ができないこととなります。例えば、全国的に高崎市では公的利活用に力を入れておられますが、補助金の額が400万円から800万円といった全国の自治体の中でも桁外れな補助金を出して数をこなしているという事例もあるのですが、借りる方も貸す方も自己主張が強いところがあります。「自分たちは何も負担したくない」とか、所有者の方も「自分たちは全く負担しない、とにかく全部やってもらいたい」とか、借りる方も「安く借りたい、できればきれいな状態まで修繕してください」とかです。公的利活用の気運を上げていくということは勿論ですが、ある程度啓発をしていくと言いますか、勉強をしていかないといけません。自分たちで何もしないで後は全部やってもらいたいとお互いになってしまっていると、行政が介入しようとなんか介入しよう、ギャップが大きすぎて何も変わらないのです。なぜか空き家というと「ただで借りられる」という幻想を持たれることが多くて、多少はお互い負担をするということをしていかないと、どうしてもギャップが大きくなります。借りたいと言う団体を募集し始めると物凄い数が来てしまいます。例えばマッチングをやるような担い手みたいなものを選定していくにしてもその業務量がもの凄いな量になってしまうので、ある程度の費用を払ってでも借りたいという団体に絞って進めるのが良いかもしれません。貸したいという方々も1件1件見積りをとっていくというのはかなりの作業なので、ある程度、啓発というか、家賃がほぼただみみたいな値段で、いい場所で、きれいな物件を借りられるわけではないんだよというところは啓発をしていかないと空回りと言いますか、無駄な動きが非常に大きくなってしまいうのが公的利活用の大きな課題であると思います。ニーズ調査するとか、まずは意向調査するという中でも、こちら側からある程度こういうことなんですよという発信ができることより実現の可能性が高まるのかなと思います。

(会長)

ありがとうございました。他に御意見がなければ、(2)のリノベーションまちづくりの現状について報告させていただきたいと思います。

(事務局)

当市では、昨年12月と本年1月、2月に渡って、岩手県で公民連携によるまちづくり活動を展開している専門家「祥薫カンパニー」と共に「リノベーションまちづくり事業」を実施いたしましたので、ご説明させていただきます。本事業は祥薫カンパニーの事業提案が国

交省の「民間まちづくり活動促進・普及啓発事業」に採択され、当市をその活動の舞台としたものでございます。当市におきましては、地域創生部が事務局となり、当市の公民連携担当や空き家担当も連携し、横串の体制で取り組んだものでございます。

事業は、職員向けプログラムと、市民向けプログラムの、大きく二つに分かれておりました。職員向けプログラムとしては、公民連携によるまちづくりに向けた座学やグループワークを行いました。また、これらの講座は祥薫カンパニーによる事業ですが、事業の開始前に、当市においてもエリアマネジメントとリノベーションまちづくりについて職員に啓発したく、資産マネジメント課、産業振興課、環境・住宅課の共催で講座を開きました。講師には南池袋公園の公共空間活用を手掛けられた青木純さまと本協議会の B 委員にご講義いただいたこともここで報告させていただきます。

一方で市民へのプログラムとしましては、12月と1月に講座を開催し、最後に、2月9日と16日の両日、まちづくりリノベーションのワークショップである「女子限定！リノベプロジェクト」が開催されました。ここでは、以前から空き家の利活用に興味を抱かされていた市内の空き家所有者の協力を得て、その空き家をモデルとして議論させていただきました。結果として、利活用に興味のある2人の人材が発掘され、現在も所有者や職員と共にモデルとなった空き家の活用について検討を重ねている状況です。

次の公的な利活用の議論の参考にと考え、ここでご説明させていただきました。説明は以上となります。

(会長)

只今の報告について何かご意見等ございますか。特になければ議題の方に入らせていただきたいと思えます。昨年度に取組みがございましたリノベーションまちづくりについてご報告させていただきましたが、空き家の公的な利活用事業について少し協議をさせていただくこととなります。

(事務局)

前回の協議会におきましては、利活用のマッチングにつきましてご議論いただき、インセンティブの必要性や実施体制の重要性について、ご意見をいただきました。また、先程の所有者意向調査の報告でも説明させていただいたとおり、事務局としても修繕の支援などのインセンティブや、利活用に対する意識啓発の必要性を感じているところであります。

今回みなさまには資料2としまして、「東村山市公的な空き家の利活用事業」のイメージ図を配付させていただきました。この目的としては、空き家利活用の担い手の発掘と確保、マッチング、事業化といったものになりますが、最終目標は「地域価値の向上」であります。

イメージ図で言うところの上段になりますが、利活用の意識醸成から始まり、物件や人材の確保、それらをマッチングする取り組みから活用事業を実施します。そして得られた事例を広く周知し、更に意識の醸成につなげます。みなさまにはこのイメージについて率直な感

想をいただくとともに、下に議題として書かせていただきました、①どうすれば利活用の気運が高まるか、②集める人材は、所有者・担い手の他に必要ではないか、そして、③利活用を実現するためのコーディネーターは必要か？といった体制づくりの点においてもご意見いただければと考えております。

説明は以上となります。

(会長)

先程の報告を踏まえて今後、市として展開をしていくべき利活用の事業イメージとして事務局の方から報告させていただきましたが、幾つか課題があることは先程から議論させていただいたとおりでございます。今後、公的な空き家の利活用事業を進めていこうとした場合、こうしたイメージでよろしいのか、或いはそれぞれの課題について何かご意見、ご質問等があればお受け賜りたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(副会長)

市が想定されている公的な利活用というのは結構幅が広いと思うのですが、東村山市としてどういうものを想定されていますか。

(事務局)

あくまで感覚といったところなのですが、地域住民が参加する、若しくは使用するといったことが前提で、それが子ども食堂でもよろしいですし、集会所でもよろしいですけど、地域の方々が使えるようなものであれば良いと、漠然とは考えております。

(副会長)

市としては内容を問わず、コミュニティスペースみたいに用途が限定されないような形で、地域住民が使えたり、利用したり、地域の人たちをメインに考えてらっしゃることですかね。

(C 委員)

集会所とかカフェというのはいくつあっても良いと思うのですが、基本的に地域価値の向上ということを考えると、大前提として、人口が減少している中でこれを抑えるような施策に繋がるようなものを第一に考えるべきだと思います。

前にも出たと思うのですが、今、親元に住まない世代というのが多いところであって、親元に同居なり近場で住む人たちが増えるよう、補助金の方も含めて検討していくことが重要であると思います。

(D 委員)

公的利活用に絞った話なのか、それとも民間利活用を促進したいのかによって大分変わってくる気がしていて、公的利活用であるならば、そこは収益が仮にとれなかったとしても、行政課題を解決するために何かそこに補助金がついたりだとか、災害の時の施設になったりとかという活用の仕方もあると思うのですが、一方でここにもあるように気運をどう高めるのかという話で言うと、どちらかという最終的な出口は民間の利活用がまた次に行われるような状況になることが一番望ましいのだろうなと思います。市民団体さんというのがそういう意味で言うとなかなか費用の回収が難しいので、それが公的課題等で重なって公的利活用に繋がっていきなりいいですけども、どちらかと言うと、民間の方、特に事業者さんとかに啓蒙活動をすることで利活用してもらえようという話に繋げていくほうが結果的に気運が高まるものと感じました。

そういう意味ではその目的によってその仕組みも違うし、先程の11件の方々に対しての説明も変わってくるのかもしれないので、そこは少し分けられて仕組みが作れるといいと思います。

(会長)

当然、民間ベースで流通できればそれに越したことはないのですが、敢えて公的利活用をする必要がないと思うのですが、民間ベースで貸し借りや売買が成り立って空き家でなくなってしまうと別に空き家の問題ではなくなりますから、おそらく、長年、貸したくても貸せない或いは売りたいくても売れないといった物件が大量に出てきた場合に、それを行政課題としてどう対処していくかということにはなるのかなと思います。

(D 委員)

先程、リノベまちづくりとかにしても基本的には民間活用をしてもらう、そうなれば昨年来から話に出ている当市においてはやはり予防をすることが一番大事だということに正に繋がっていて、また、特定空家等を最たるものとした公的負担というものが結果的に出ず、一方で、地域も賑やかになって、流動性のある地域になると思っていますので、それをしっかり維持しながらマッチングができるということが、東村山市においては一番望ましい状況ではないかなと思います。我々も不動産、建築とやっている中で埼玉のニュータウンなんかは結構流動性が落ちている状況であったりとかするわけですが、民間の流通では難しいという状況のところは、公的にその流動性を高めていくかという問題があると思います。しかし、現状で言えば、まだまだ民間で流通をすることも可能で、だけれどもなかなか手をこまねいているという方に対して、啓蒙活動が行われて、流通して特定空家等は勿論のこと空き家になるような住宅が少なくなるようなことが一番なのかなと思いました。

(会長)

今回、事務局の方としては基本方針の中に「空き家の活用を通じみんなで地域価値の向上を図る」ということが掲げられているので、それに沿って、具体的にどんな取組みをすべきかということで提案をしているのだと思うのです。

(副会長)

やはり、モデル事業というものはあったほうが良いと思っていて、それは公的利活用なのか民間なのかは別ですけども、やはり先導的なモデル事業は幾つか見せる必要があると思います。

(会長)

計画の中にも既存空き家の流通・促進ということと、空き家ストックを活用して地域価値の向上を図るという2つがあって、いわゆる既存空き家の流通・促進というのは民間の市場ベースで幾つかの手法を使って市としても流動性もさらに高めていくという考え方であると思うのですが、今回、一応出させていただいているのが、2つ目の空き家ストックを活用し地域価値を高めていくというところの部分です。ただ、まだ具体的に、何をもって地域価値の向上になるのかとか、その活用の具体的な手法についてどうしようかということはまだ議論が深まっているとは言い難いので、先程、C委員がおっしゃったように、やはりどうせ活用を図るのであれば人口減少に何らかの歯止めをかけるような具体的なことを考えるべきであると思うので、何をもって地域価値の向上に資するような公的な利活用にするのかということについてももう少し掘り下げた議論が必要かなと思いました。

(F委員)

利活用の気運がどうすれば高まるのかということについて言えば、私もD委員と同じで空き家所有者に空き家の利活用をイメージしてもらうことが一番大事だと思うのです。1つのアイデアとして空き家のモデル事業の例示が必要なのかなと思います。そして、作られているこういったリーフレットも例えば絵ではなくて、生まれ育った我々のまちの中の利活用のモデル、使用前、使用后ではないですけども、リフォーム前、リフォーム後の利活用の写真があれば、みなさまが認知しやすくなりますし、より親近感が湧きますし、イメージ付けとしてはいいのかなというところはあると思います。

これが公的な利活用の部分になるかは分かりませんが、市内でも民間事業者が主体の空き家利活用のモデルケースが最近散見されています。例えば市内の久米川町の府中街道沿いで敷地が約140坪くらいで、築60年超のものと築30年超の2棟を利活用した事例が市内の工務店さんで今始まったばかりということが知られるようになりました。

1棟は飲食店の許可付きのシェアキッチンにしたりとか、もう1棟はコミュニティラウンジだとか、アトリエギャラリー、カフェ、オフィスになったりとかするのだと思います。以

前、2年程前だと思いますが、我々協議会でも利活用のアンケートでみなさまが言われていた意見で子ども食堂やシェアオフィスなど、様々な意見が出たと思います。これは、実際に市内で具現化された事例だと思います。

そういったものを今後我々もそうですし、空き家所有者さんの方々にも幅広く認知していただくことによって利活用のイメージができるのかなと思います。

「百才（ももとせ）」さんが今回のプランニングですけれども、たまたま私の取引先のひとつであって、その社長さんから伺ったところ、最初のきっかけというのは空き家所有者からの建替え相談だったそうです。建替え相談の中で、賃貸事業等も飽和状態ですし、なかなか厳しい運営を強いられるのではないかと、今回であれば例えば利活用としてリフォームをして賃貸をするという選択肢もどうでしょうかというのがきっかけだったそうです。

所有者さんの方からは、先程出ていたような修繕費に何千万、何百万もかかるようなものでは、採算をとるには何十年もかかってしまうといった話があった中で、今回の事業に関しては、事業主の工務店さん自らが出資をして利活用しているという話を伺っています。1棟の方は、工務店さんがショールームとして活用しようという話もありまして、もう1棟は工務店のネットワークの中で転貸して、コミュニティラウンジだとかアトリエとして活用する当初の方針だったそうです。あと、お庭が150坪という広大な土地なんですけれども、今後の社長の構想の中では、クラウドファンディングなんかを利用して市内の事業者さんに幅広く事業を募ってまた活性化していこうというような考えがあるという話も伺っておりますので、市内で実例があると、我々もそうですし、空き家所有者も分かりやすいのかなと思います。このように市内で具現化されているものがあると、気運を高めることの1つに繋がると思います。

(会長)

百才さんに関しましては、市は全く関与していないので、例えば市から補助金が出ている事実はないのですが、聞いている範囲では国土交通省から補助金を確保しているということで、若干、公的資金が入っているということはお聞きしています。その点も含めて調査していただいて、1つの参考事案としてモデルケースとして、特に完全に民間ベースで行われているということで、1つの事案紹介として出せるようにしていただくことが必要かと思えます。

(F 委員)

よろしければこの場で資料回覧させていただいてよろしいですか。

(会長)

よろしく申し上げます。

(A 委員)

百才さんの事例は、自転車や徒歩圏内が対象であり、地元でもあまり知られていない事例のようです。先程、会長からもお話があったとおり、国からの補助が出ているケースであれば、それをよく研究していくべきではないかと思います。また、場所的なこともあるので、実際に場所を見てももらうことも重要であると思います。

金銭面での問題や立地条件等を加味した場合、この公的利活用を始められる期間等についてのスケジュール感を教えていただけますか。

(事務局)

本日のような話をお聞きした中で、今後スケジュールを詰めていくということになります。あくまで現段階ではイメージというところでありまして、例えば、最初に考えているのが意識醸成というところがございますが、百才さんのような事例を紹介していくのか、他の方法をとるのか、どういう意識の啓発をしていくかによって、今年度いっぱいということになるのか、或いは、先程、D 委員さんからご報告があったとおり、担い手となる方を募集するのかどうかということをお話をもとに、今後、詰めていければと思います。

(A 委員)

たまたまここは隣にお不動さんがありまして、自転車を置いても良いですよとか、地域の協定のようなものが出来上がりつつあって、これはいけそうな感じがしました。こういったものが参考になるのであれば、どんどん研究して行って宣伝していただけたらと思います。

(G 委員)

富士見町地内で問題になっていた空き家が現在、売りに出されたという話を聞いております。どうすれば利活用の気運が高まるかということを考えてきたのですが、空き家と言っても、シャッターの商店街のような空き家もありますし、一言で片づけられないと思います。

よって、市内で利活用の成功事例を早く作り、所有者と対面し促すことが必要だと思えます。是非、成功事例集を作ってください、私どもにお示しいただければと思っております。

(副会長)

議題の中の「どうすれば利活用の気運が高まるのか」というところですが、先程、拝見していたアンケートで「利活用に興味がない理由は」を、利活用しない理由だとするのであれば、必要性を感じていない方にとってはちょっと難しいと思いますし、家族との思い出があるという方には説得も難しそうですし、その他、老朽化、売却、除却というのも難しそうですと思いますが、検討している方にとっては、そもそも経済的な負担が過大になっていると思うのです。

やはり気運を高めるということも興味がない方に興味を持ってもらうことはすごく難しい

ことであり、労力を要することですし、まずは興味を持っている方で、今は活用をしていないという方に対し、活用しない理由をつぶしていくということが大事なのかなと思うのですが、その中でこのアンケートにもあるような形で一番多く聞くのは、費用、次に期間で特に公的資金が入る場合に空き家の所有者は10年とか貸したくないという方が多いんですね。東京都内の市で、ある町内会で子ども食堂とかをやっていた空き家があったのですが、賃貸の約束期間を過ぎたことから、その所有者の方が空き家を売却するということになったら、地域の人々は少しこの所有者を悪者扱いするようになってしまい、「地域からこれを奪うのか」といった話になったのです。代わりに施設がない中でこれを閉鎖してしまったという事実がありまして、そういった期間的なところも結構問題になっていて、話を進めていくと対立が起きるようになってしまいます。あとは担い手の問題であり、どこが事業を主体として担うのかというところが例えばそれが町内会という組織になればさらに予算的な部分が厳しくなってきましたし、もう1つ責任というところがあって、町内会さんとかになると誰と契約しているのかがよく分からない、問題が起きた時によく所有者の方がおっしゃるのは、市が全部責任をとってくれるのならいいよというふうになるんですよね。それはちょっと難しいと思うので、どこがその事業の主体になって、最後、責任を持ってくれるのかというところが、公的利活用では結構話が具体的になってくるところだと思うので、費用、期間、担い手、責任という点が課題としては気運を高めながら整理していく必要があると思います。

先程、F委員から所有者の方が具体的なイメージが持てないという点が課題ではないかというお話があったのですが、所有者の方とお話をしていると、どう活用されるってということや地域の方がどう解決するかということよりも、まずはじめにメリット、デメリットは何だとか私のリスクは何か、いくら掛かっていくらお金が貰えるのといったこういう基本的なところが理解できていないので、その先にある活用方法の話をされても、それはそれですごくいいことだと思うけれども、「じゃあ自分は何を考えればいいのか」というところが整理できていないで1人で悩まれているケースが多いのかなと思います。モデルケースとして、「これだけ地域が良くなった」ということは所有者の方はあまり最初は興味がないと思うので、どちらかという、本当に自分事としての活用するにあたってのメリット、デメリット、リスクとかが整理されている資料がないと、地域からの要望だけで、所有者は動かないのかなと思います。

3つ目のコーディネーターみたいな部分は、先程申したように非常に多大な事務量になる可能性があります。他市で見積もりを取りましたら、もの凄い金額になりました。しかもその結果、実現するのが1件あるかないかですので、ある事業が固まった上でのある意味コンサルみたいな方が効率的にできるのではないかと思います。例えば、先程共有いただいていたスペースをやるにしても、新たに新規事業で市内の業者さんがやるにしても、何がリスクでどのくらいお金が掛かってどういう収支があるのかって、なかなか分からなかったりもするので、ある程度空き家が出てきて、担い手も決まってきたら、さあどうするという時に専門的な知識がある方がそこに入るイメージの方がいいと思います。その知識を持った人が最

初からやるということはコスト的にも現実的ではないなと感じます。

(副会長)

H 委員、コーディネーターは、なかなか話は出てくるんですが、業務として全く合わないといったケースが私達の事業では多いのですが、そのあたりはどうでしょうか。

(H 委員)

今もおっしゃっていただいているとおりでございます。うちは東京都の産業振興系の部署でやっている、企業家と所有者を結び付けていくことによって都内の空き家の課題解決に繋げていくということのコーディネート業務の一部を弊社が担わせていただいているのですが、起業したい人や既に企業している人の中で場所が必要な人が、空き家をその場所として使っていきたいという相談だけで年間100件くらいあります。その10%くらいが所有者の方からの相談であります、なかなか難しいところでもあります。やはり公的利活用であればそこに収益性がないので公的資金でやっていかれるべきであると思えますし、また、民間活用していかれるのであれば、民間ベースでやっていくべきなんだろうと思えます。

最初から完全にコーディネートできる人がいたら、おそらく収支が合わないと思います。おっしゃられたように100件中2、3件のサブリースができたらいいと思わなければならないのです。では、97、98件をどうするかというところは難しさがあると思えます。

この間、日野市さんからご相談を受けていたのが、今年度、来年度に限って東京都の空き家のモデル事業を活用して1自治体1件あたり1000万円というのが事業としてあると思うのですが、日野市さんは空き家の学校というものを手掛けられています。

それが気運の醸成といった時に、普通、空き家の利活用をして普及啓発していこうという時には、所有者と活用していく側がなんとかしていきましようというスタンスですが、日野市が面白いのが所有者も利活用する人もいても良いと思うのですが、自治会を含めた地縁組織など、地べたの部分でそれに対する普及啓発をやっていこうというところ。まずはその1000万円を使って制度設計などを一回走らせてみて、中長期の中でそのお金がなくなったとしても、空き家の学校という仮称のものが市内で広がって行けるような形を作っていこうとされているのがなかなか珍しいです。ついつい所有者をなんとかしようとか、利活用しようとする人をなんとかしようとかいうものですが、気運の醸成みたいなものを様々な面から吹き込んでいくことが重要だなと思っております。

東村山市においては、もう少し目的を絞っていただいて適切な手段を選んでいただければと思います。

(会長)

いろいろご意見をいただいているところでございます。空き家の公的な利活用について今日、イメージをお示しさせていただいて、幾つかご意見・ご指摘いただいているところでご

ざいますが、今日の時点ではいただいたご意見を踏まえて更に検討し、事務局と正副会長でブラッシュアップしていこうと考えておりますのでよろしくお願いします。

次に、議題2の「特定空家等の認定」についてご説明をさせていただきます。

(事務局)

本日は2つの物件を特定空家等に認定することへの是非について、ご意見をいただきたいと考えております。なお、特定空家等の認定に関しましては、特段の基準は設けておらず、空き家の状況と周辺への影響を総合的に判断します。また、7月24日に開催されました特定空家等対策庁内連絡会の意見と、当空家等対策協議会のご意見を参考に、最終的には市長が認定の是非を決定します。

それでは、まず、資料3をお手元にご用意ください。

事例1は、昨年9月の台風時に近隣住民の通報によって認知し、以来、調査を続けてまいりました。

当該物件は築年数が相当経過している木造2階建の空き家であります。建物所有者は既に他界されており、また、土地は財務省による借地となっております。

家屋の状態ではありますが、屋根瓦が一部破損し、さらに、2階のガラス引き戸が割れている状況であります。この屋根瓦は昨年9月の台風では隣家の屋根を直撃し、損害を与えております。ガラス引き戸の破損については、安否確認の通報により警察が即時強制として講じた措置で、警察により封鎖されておりましたが、台風により封鎖していたものが飛散、現状では開放されております。

このまま放置されますと、台風等の強風発生時に破損している屋根瓦が空き家に面する通学路に飛散する可能性が考えられます。

また、2階への侵入が容易であることから、犯罪の温床となりえる状況です。

一方、相続人についてであります。戸籍を調査した結果、2親等以内には相続人がいないことが確認できております。その状態を示したものがフロー図の下部にある家系図となります。また住民票、裁判所への相続放棄の届け出、納税管理人、水道閉栓状況、さらには、親族及び近隣住民からの聞き込みからでも、現状では相続人たる人物は発見されておられません。今後調査を継続しても実行性のある所有者の発見は期待できないことから、事務局としては、まずは特定空家等に認定し、地権者である財務省に是正を促すことを考えております。また、7月24日に開催されました特定空家等対策庁内連絡会では「特定空家等に認定することに異議はない」という意見をいただきました。

事例1についてのご説明は以上となります。委員のみなさまよりご意見等いただければと思います。

(会長)

事例1についてでございますが、事務局で説明しましたとおり、協議会で認定するわけで

はありませんけれども、当市のルールとしては本協議会でのご意見をいただいた上で最終的に市としての意思決定をすることになると思うので、よろしく願いいたします。

(I 委員)

資料3で相続放棄の状況は、裁判所への照会によってその受理証明書を確認済ということではよろしいのでしょうか。

(事務局)

はい、裁判所に確認いたしまして、フローで言うところのB1、A5の2名の相続放棄を確認しております。

(I 委員)

分かりました。資料のなかで、調査中であるものや、確証がとれているものなどを明記できると良いと思います。

(事務局)

承知しました。

(会長)

土地は財務省で、国の土地に個人の家が建っているということではよろしいでしょうか。

(事務局)

そのとおりです。

(会長)

国の方にも借地料が入ってこないという状況なのでしょうか。

(事務局)

おそらくその通りです。財務省の担当者さんと直接連絡がとれております。財務省の方でも困っておりまして、滞納状況がどうだとかという詳しい状況についてはあまり教示していただけていないのですが、少なくとも遺留物を排除した上で返還してもらわないと困るということで、今、必死になって関係者を探していると聞いております。

また、当市においてもそれは同様でして、このフロー図を見ますと一見権利者がいないように見えるのですが、代襲相続と言いますか、所有者の兄弟のお子さんたちなど、相続しうる人たちがいるかもしれないということで、市としましても今後、司法書士さんとか弁護士さんなどにお力を借りながら、権利調査を進めていきたいと思っております。

(副会長)

特定空家等に認定するにあたって、相続放棄されているとか、その所有者等がないとか、最終的な判断がなされた上で認定されるのか、それとも調査結果を待たずして、国土交通省のガイドラインを基に東村山市はやられるのだらうと思うのですが、そのガイドラインに該当していれば、通知の到達を要件とせずに特定空家等に認定していくというイメージなのでしょうか。

(事務局)

所有者等に通知が到達しない、相手がいるいないということに関しては特定空家等の認定を阻害するものではありません。あくまで国の出しているガイドラインに特定空家等になりうる危険であるとか、悪影響の例示というものが出ておりますから、それに類するものであれば特定空家等に認定するものであれば何ら問題ありません。

そして、この件はその例示のうち2項目に該当すると考えております。

(副会長)

特定空家等に認定したとしてその上で助言・指導ということをやっていくと思うのですが、それは特定空家等にあらかじめ認定した上で所有者の調査を進めていきながら確知がきたら助言・指導をやっていく、いなければ部分的な略式の代執行という形でしょうか。

(事務局)

この件に関して言えば、特定空家等に認定されれば、ご存じのとおり、助言・指導・勧告となるんですが、今回は上物の権利関係の調査をしながら並行してそれらを行うことを考えていきます。上物に関しましては、プロの弁護士さんや司法書士さんに依頼して権利関係を確定させた上で然るべき相手がいれば、指導・勧告と順番でやっていきます。

ただ今日、この段階で諮らせていただいていることの理由にもなるのですが、地権者である財務省さんが見えているわけで、財務省さんに土地の所有者として何かできることはないかということ投げかけたいと思います。特定空家等の取扱いにつきましては、上物と地べたの所有権が違った場合、それぞれに対して指導、勧告を両方に対してできることとなっております。

今後、権利関係などを詰めながらやっていくんですが、まずは財務省の方に「あなたの持っているこの土地の物件は特定空家等に認定されました。今後、是正することも検討してください」と指導・助言の前に言えるようになるわけですね。そのために、この会に上げさせていただいていることでもあります。

(会長)

I 委員、財務省の方では是正しなければならないということと言えるのですか。その点が私

的には気になるのですが。

(I 委員)

対応は可能です。土地にしか所有権はなくても、現状では近隣の方に影響を及ぼす可能性があるわけで財務省としては放置しづらい案件だと思います。何らかの解決の糸口になる可能性はあると思います。

(会長)

本件につきましてみなさまいかがでしょうか。今日、お諮りしているのがとりあえず所有者が現時点では不明でございますが、いわゆる法に基づく特定空家等の認定を事務局としてはさせていただきたいということでもあります。最終的にここで決定ということではないのですが、特に異論がなかったということであれば、本日の協議会での結論、確認ということによろしいでしょうか。

それではもう 1 件だけお諮りさせていただきます。事務局からの説明をお願いします。

(事務局)

資料 4 をお手元にご用意ください。

事例 2 は、平成 23 年に、近隣住民から通報を受けた所沢市からの情報提供により認知し、以来、調査を続けてまいりました。

当該物件は所沢市と東村山市の境界に建つ木造 3 階建の空き家であります。建物・土地所有者は同一ですが既に他界されております。

家屋の状態ではありますが、当該家屋敷地内に植樹されている大木が隣家の建物に掛かり、害虫が発生している状況と聞いております。さらに、この大木の根が当該空き家のブロック塀を圧迫し、既に職員の手で簡単に揺れるほど破損しております。

次に、相続人についてであります。関係機関への戸籍、住民票、相続放棄の有無、納税管理人、水道閉栓状況、さらには、近隣住民への聞き込みをしましたが、現状では相続人たる人物は発見されておられません。

所有者の妻にあたっては相続放棄されております。また、ご両親は他界されており、ご兄弟の方につきましても、他界されている、もしくは相続放棄されているものと情報を得ております。一部に権利関係が証明されていない部分もありますが、事務局としては将来的に、大木の除去やブロック塀の補強修繕という代執行を見据えて、特定空家等に認定することが必要であると考えております。

また、7 月 24 日に開催されました特定空家等対策庁内連絡会では「特定空家等に認定することに異論はない」という意見をいただきました。

事例 2 についてのご説明は以上となります。委員のみなさまよりご意見等いただければと思います。

(会長)

本件について何かご意見ございますか。

(D 委員)

建物が所沢と東村山でまたがっているのでしょうか。

(事務局)

はい。

(D 委員)

その場合、例えば所沢市さんでの特定空家等というお話は何かあったのでしょうか。

(事務局)

この事案では木が植えてある部分が東村山市であります。

(会長)

家屋など、木の他に危険な個所はあるのでしょうか。

(事務局)

家屋には問題があるという報告はないですが、ブロック塀が該当します。

(会長)

そういう場合でも特定空家等に認定していいものなのでしょうか。

(事務局)

はい、敷地内というのが範囲になりますし、自治体によっては木の剪定を代執行でやったというケースも聞いたことがあります。

(I 委員)

一応、条文的には空家特別措置法の2条に「建築物又はこれに附属する工作物」の他に、「及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」というものがあるので、このような時に使う条文なのだと思います。

(会長)

庭木だけでも危険な状況にあれば、特定空家等に認定はできるということでもあります。特段、ご意見がなければ本件についても特定空家等に認定する方向でよろしいでしょう。

か。

それでは2つの事案につきましては特定空家等としての確認をいただいたということで今後の参考にさせていただいて、最終的には市の方で判断をさせていただきたいと思いません。

以上で、本日、事務局の方で予定していた報告事項、議題は終了でございますが、その他として事務局から報告があります。

(事務局)

事務局より2点報告させていただきます。

まず1点目は、周知啓発に関してです。市は平成31年1月に、空き家にしないための予防に特化したリーフレットを作成しました。お手元にあるオレンジ色の冊子をご覧ください。これは総合相談窓口として協定を締結している空家・空地管理センターの協力のもと作成しました。窓口にいらした市民へお渡ししているほか、後でご報告するセミナーや出前出張講座の際に配付しております。

このほか、本日配付した白黒の啓発チラシを、固定資産税、都市計画税納税通知書に同封し、約4万9千人に送付しております。

また、「地域みんなで考えよう、私達の空き家問題」と題しまして、空家・空地管理センターの主催でひとつの自治会を対象に空き家に関する勉強会が開催されました。

また、ケアマネや高齢者見守り隊の集まりに出向き、出前出張講座を実施したほか、総合相談窓口として提携しているミサワホームさんとの共催により「老後の家の住まい方」に特化した空き家セミナーを開催し、周知啓発を図ってまいりました。周知に関しては以上です。

2点目は、平成30年度中の空き家対策の総合相談窓口の対応状況であります。NPO法人空家空地センターさんにつきましては相談が11件、解決した事例が4件ございます。ミサワホームさんにつきましては相談が6件、解決した事例が1件であります。平成30年の7月からの開設だったということもあり、総合相談窓口についての大きな広報が行えなかったなかでの数字となります。しかしながら、本年5月の固定資産税、都市計画税の納税通知書では裏面に大きく取り上げたことから、5月以降の相談件数が上昇傾向であったとの話は伺っております。今後は利活用や特定空家等への対応が増えますが、まずは予防のための周知啓発を第一にとやっていく所存でございます。

最後になりますが、本日の会議録を事務局で作成し、後日委員のみなさまに送付させていただきますのでご確認をよろしくお願いいたします。以上です。

(会長)

みなさまの方から何かございますでしょうか。

(G 委員)

空き家所有者意向調査アンケート自体をいただくことは可能でしょうか。

(事務局)

後日、発送させていただきます。

(会長)

事務局、次回の協議会開催はいつ頃になりますか。

(事務局)

はい、11月頃を予定しているのですが、今回の話を受けて、利活用を今後どうやっていくかという方向性が明確に定まっていないことから、今後、みなさまのご予定を諮らせていただきつつ、また決めさせていただきたいと思います。

(会長)

それでは、第1回東村山市空家等対策協議会は以上で閉会とさせていただきます。本日はみなさま誠にありがとうございました。

以 上