

平成28年度 第3回府中市空家等対策協議会会議録（要旨）

平成29年2月3日（金）
午前10時から午前11時まで
市役所西庁舎第3委員会室

1 出席委員

高野律雄会長、西村陸委員、比留間利蔵委員、持田光則委員、渡邊敬子委員、
小澤博委員、大木幸夫委員、谷本三郎委員、中山圭三委員、新井進委員（10名）

2 事務局

- (1) 間宮生活環境部長
- (2) 生活環境部環境政策課
前島課長、小森課長補佐、矢野東管理係長、新谷職員、大西職員
- (3) 生活環境部住宅勤労課
佐々木課長、小柴課長補佐

3 傍聴者 3名

4 議題

- (1) 審議事項 府中市における空き家対策の方向性について
- (2) 報告事項 ア 空き家対策の事例について
イ 今後の取組み・運営スケジュールについて

5 資料

- 資料1 空き家対策の基本方針（第2案）
資料2 空き家のワンストップ相談窓口（東京都ホームページより）
資料3 空き家管理リスト（荒廃した空き家）登録件数
資料4 府中市空家等対策協議会の運営に係るスケジュール（第2案）
資料5 平成28年10月1日時点 国土交通省・総務省調査
参 考 府中市空家等対策協議会運営規程

6 公開・非公開の別 公開

【 内 容 】

事務局

平成28年度 第3回府中市空家等対策協議会を開催する。それでは、当協議会の会長である、高野市長より挨拶する。

会長

府中市空家等対策協議会に出席いただき、日ごろから市政運営にご理解、ご協力をいただき、感謝申しあげる。今年度は7月に第1回、10月に第2回の会議を開催し、今回が今年度最後の会議となる。この間、国や東京都と密な連携を図り、本市の空き家対策の充実に努めてきたが、改めて、委員の皆様をはじめ、関係団体の方々との協働による取組みの重要性を認識している。

本日は、第2回の会議におけるご審議を踏まえ、本市の空き家対策に一定の方向性を示すことができると考えている。各委員より、忌憚のないご意見、そして活発なご議論を賜りたい。

事務局

続いて、次第5、「運営について」に移る。

本会議については、「府中市空家等対策協議会運営規程」第2条第3項の規定により、定足数が過半数に達していることで開催することとなっており、本日は出席委員数が過半数に達していることから、有効に成立することを報告する。

また、本市においては、「府中市情報公開条例」に基づき、原則会議を公開することとなっているが、本日は傍聴を希望する方が3名いらしている。傍聴を許可してよろしいか。なお、本日の議事においては、個人情報に触れる内容は予定していない。

会長

ただいま事務局より説明があったとおり、本日は会議の傍聴を希望される方がいらしている。委員の皆さんにお諮りする。傍聴を許可してよろしいか。

(委員了承)

それでは異議がないため、傍聴者の入場を許可する。

(事務局誘導により、傍聴者入場)

それでは、次第6、議事(1)、審議事項の「府中市における空き家対策の方向性」について、

事務局から説明する。

事務局

これより、資料に基づいて説明する。

(1) 審議事項においては、資料1及び資料2で説明する。

まず資料1をご覧いただきたい。こちらは、前回、第2回の会議においてお示した本市の基本方針案を、委員の皆様からのご意見を踏まえ一部修正した第2案である。なおページについては、一枚の用紙表面に、2ページ分の印刷をしており、上段に1ページ目、下段に2ページ目と、少々変則的な形でページがふられている。

それでは、全4点の修正点を説明する。

まず1点目は、1枚目の下段、2ページとふられている3つの基本目標の部分である。前回の会議で示した案では、赤い枠に囲まれた各基本目標を、箇条書きで補足説明する構成となっていた。この点について、西村委員より、「表現上の問題として、より具体的に」というご意見をいただいた。文章内容については、また計画策定の段階で精査すべきだが、本日の第2案においては、このように箇条書きではなく文章形式で、より市民の方に基本目標の意図が伝わりやすい表記にと改めた。

続いて2点目の修正点を説明する。ご覧いただいている基本目標の欄のうち、「安心・安全な住環境」の説明欄をご覧いただきたい。前回の会議において、谷本委員より、「荒廃しないための予防策として、啓発等の策を盛り込んではいかがか」というご意見をいただいた。予防策の必要性は、全国的にも、様々な視点で語られている。本市においても、この基本目標にあらためて「予防」という表現を盛り込んだので、啓発等、そのための具体的な施策を来年度検討していただきたい。

続いて3点目の修正点を説明する。今ご覧頂いている裏面の下段に、4ページ目として、用途に応じた対策についての方向性を記載している。この中で、左下の濃い青色の枠で囲まれた部分をご覧いただきたい。こちらには、中山委員よりいただいた、「地域住民の見守りの目というフレーズを入れてみては」というご意見があった。先ほどご覧いただいた基本目標の3点目にも書いたが、空き家対策を協働の力で推進する本市においては、実際に地域に住んでいらっしゃる市民の方との連携が不可欠である。そのため、こちらの青い枠の中一つ目の黒ポチのとおり、「地域住民の見守りの目による空き家の早期把握」という記載を追記した。

そして最後の4点目は、資料1の2枚目、上段と下段に分けて記載をしている、利活用に関する方向性についてである。こちらについては、前回の会議において、委員の皆様から多数のご意見をいただいたが、その中で、西村委員より、「荒廃した空き家対策と利活用については、明確に分け、整理をしたらいかがか」というご意見をいただいた。そこで、本市の関係課との協議や東京都との今後の連携などを踏まえ、利活用に係る方向性を分け、二つの視点で追記した。

まず上段の、オレンジの枠で記載されているものをご覧いただきたい。こちらは、相談者である市民の方が、空き家の利活用の相談をしたい場合、市が適切に情報提供をし得る仕組

み作りに取り組むという方向性を示したものである。

ここで、一度資料2をご覧ください。前回の会議の最後において、東京都が実施するモデル事業について、速報としてご紹介したが、その後、正式に事業が開始されたことを、東京都がホームページ上で公表している。本事業の概要は、利活用を望む全東京都民を対象とした相談窓口であり、事業の中で得た様々な事例をモデルケースとして蓄積することを目的としているものである。

なお、本事業は、今後永続的に行われるものではなく、平成29年度末をもって終了することになっている。その後は、蓄積したモデルケースを都民・区市町村へ提供することとなっている。

それでは、先ほどご覧いただいた資料1の2枚目上段へお戻りいただきたい。こういった都が蓄積したモデルケース、そして、本市の空家等対策協議会の委員の皆様がお持ちの専門的な知識をもとに、本市においても相談を受ける仕組みを設けるため、このような方向性を追記した。

こちらについては、前回の会議においても、大木委員より「市民の対応として、個人資産の問題としての利活用の相談はどの程度あるか」というご質問と、また「建築士の観点から協力できることは、公共的な側面より個人の建物にある」というご意見をいただいたところである。そういった、本協議会の委員様のお力で、市民の悩み改善につなげられるものと期待をしている。

続いて、下段をご覧ください。こちらは、公共物としての利活用について、その方向性を示したものである。前回の協議会の会議の後、本市の関係課からの意見をはじめ、近隣市の取り組み等を参考にし、公共目的としての空き家利活用について検討した。その結果としての方向性は、空き家の利活用ありきで福祉施策などを推進するのではなく、各課が推進する各施策において、空き家の利活用もオプションとして検討事項とする、というものである。

以上、ご意見を踏まえた4点の修正を行い、第2案を作成した。なお、資料1の1枚目の上段を確認いただくと、本年度、ご審議いただいているものは、このピラミッドでは赤で表記される「基本目標」の、オレンジで表記されている「方向性」の部分である。

それらの実現のために実施する「各施策・取り組み」については、来年度の空家等対策計画の策定過程においてはもちろん、その後の空家等対策協議会の連携の中で、継続して検討を進めるものと考えている。

以上で事務局からのご説明を終わる。

会長

以上で説明が終わった。何かご意見ご質問はあるか。

西村委員

前回の協議会での委員の意見を反映した第2案を作成いただき感謝する。

今後の進め方としては、まず環境政策としての荒廃した空き家解消に向けた方向性と各施策についてしっかりと協議した上で、次に、使える空き家の利活用について、住宅施策や福祉施策に繋がる協議も進めるという理解で良いか。荒廃した空き家解消と空き家の利活用について明確に分け、順序立てて協議するという事か。

事務局

おっしゃるとおりである。

荒廃した空き家対策の整理については、現に生じている多くの相談事例への対応として必要なだけでなく、特措法により、市の対応として、より具体的な検討が求められている。まずはその点を整理し、計画に定めるということを検討していきたい。

利活用についても、荒廃した空き家化の予防という観点はもとより、様々な可能性のある取組みであるかと考えている。

喫緊の課題である、荒廃した空き家対策に係る協議に目途をつけ、次に、先ほどご説明した基本方針に基づき、住宅施策や福祉施策を所管する部署の意向を十分に踏まえて、進めていきたい。

なお、その際は、平成29年度中に実施される東京都のモデル事業等で整理された情報をもとに、本市の特性に応じた取組みを、ご審議いただきたい。

西村委員

続いて、前回3つの基本目標に対し、タイトルとその補足説明をしっかりと明記していただきたい旨申し上げ、このように反映していただいた。特に1つ目については説明も加えていただいている。前回は予防のみ触れられ、現状の荒廃した空き家への対応に触れられていなかったが、今回加えていただいた。この点について評価したい。

ただ表現について、「現に存在している荒廃した空き家の適正管理を促すことで」とあるが、これについては「資料3」にもあるように、市にはこれまでもかなり多くの荒廃した空き家へ対応いただいている。そのため、新たに定める基本目標としては控えめに感じる。できれば、もう一步踏み込んだ表現にできないか。例えば「現に存在している荒廃した空き家の解消に向けた施策の推進によって」という表現にしてはどうか。荒廃した空き家の隣家の住民等の視点に立ち、これまで以上に施策を推進する旨の表現に変えることを求める。

事務局

ご意見を踏まえ、次回以降の計画策定の過程での修正を検討させていただく。

渡邊委員

提示いただいた第2案は、第2回協議会で出た意見を反映したものであり、評価する。

会長

他に意見は無いようなので、本市の空き家対策の方向性としては、先ほど頂戴した意見を踏まえた上で、事務局が説明したとおり進めていく。

次に議事(2)、報告事項のア、「空き家対策の事例」について、事務局から説明する。

事務局

事務局から2点説明する。

まず1点目は、前回の会議でいただいたご質問に対する回答への、補足説明である。前回の会議において、玉山委員、そして川辺委員より、「特措法や罰則については通知しているか」、「特措法自体の周知はどのように考えているか」というご質問をいただいた。

この点について、まず所有者には、放置された空き家の荒廃程度や、過去の指導履歴、つまり多くの指導を行った場合等においては、適正管理の依頼から一步踏み込んだ、「特措法に基づく命令等」についても触れて、管理を促すようにしている。しかしながら、荒廃の程度が低いものや、初めての相談事例の場合においては、「まずは市へ連絡を」とのお願いにとどめ、まずは所有者の個人的な事情の聞き取りを行っている。

その他、現在、市ホームページで周知しているほか、市民からの相談があった場合に説明をしているので、引き続き日々の対応で周知するとともに、計画の策定時にも併せて、適切な周知を図りたい。

続いて2点目について、資料3をご覧ください。本市で喫緊の課題となっている「荒廃した空き家」、いわば市民の方から相談があった空き家について、そのリスト管理状況を報告する。

資料に記載のとおりだが、現在の相談を受けた空き家のリスト登録件数は、総数252件である。上段の「解決」とした134件は、更地化された物件や、適正な管理がされた物件を計上している。

なお、「対応・経過観察中」としている118件については、市が継続的に適正管理の指導を行っている物件、また、所有者自身で対応する旨回答を得ているが時間がかかっている物件、その他、程度が軽いため経過観察中の物件を計上している。

以下、今年度の対応、その前の年度の対応についての数値を掲載しているが、本日ご審議いただいた基本方針をもとに、平成29年度に作成する計画に基づき、将来的に、この解決件数を順調に増やしていければと考えている。

以上、事務局からの報告事項、アの説明を終わる。

会長

以上で説明が終わった。何か意見や質問はあるか。

渡邊委員

第1回の協議会資料の資料2「5 市独自調査」を見ると、空き家はAランクからEランクまで5段階にランク付けされている。今回の資料3の「1 リスト登録」の数字について、「対応・経過観察中」とされているものは118件あるが、このうちAランクとして扱うものは何件あるか。

事務局

まず第1回の協議会資料の資料2「5 市独自調査」については、「(2) 確認している空き家」として、4件の空き家に対してAランクをつけている。そのうち1件は解決しているため、「(3) 解決（経過観察含）・未解決数内訳」内の「未解決」には、Aランクの空き家が3件含まれている。今回の資料3で示した現状の数字についても、これらのAランクの3件は「対応・経過観察中」であるが、所有者との接触はとれており、地域の方からのご意見も踏まえながら、引き続き対応しているところである。今後、計画策定が済んだ後には、法に基づく適切な指導が順序立ててできるようになるため、より実効性のある指導ができると考えている。

渡邊委員

現在対応中である3件のAランクの空き家については、3件とも所有者と連絡がとれているという理解でよろしいか。

事務局

おっしゃるとおりである。

大木委員

市民から相談を受けて市職員が対応している経緯があると思うが、専門知識が必要な案件もあると考える。建築士等の専門家の協力が必要な場合、どのように対応しているか。

事務局

まず、東京都が関係団体と協定を締結し、その相談窓口について公表している。(詳細は第1回協議会の資料7「相談窓口開設団体等一覧」を参照。)こちらの相談窓口は、各委員の所属団体の相談窓口があるため、こちらへ協力を求める対応をしている。

さらに、本市においては協議会という形で各委員にお集まりいただく場を設けているので、協議会の連携の中でご質問、ご相談させていただくことがあると考えている。また対策計画を策定するなかでも、相談体制の構築の観点で改めてご審議・検討いただきたい。

西村委員

資料3にリスト登録件数が載っているが、この数字は、いつからカウントしたものなのか。

事務局

平成23年度に事業者へ委託した全戸調査をもとに、その後更新を続けている市独自調査の数字である。全戸調査では、100件強の空き家を確認した。その後市民の方から相談を受け、対応した件数を更新し、現在は252件がリストへ登録されている。

会長

他に質問等は特になくあるため、報告・了承とする。

次に、報告事項のイ、「今後の取組み・運営スケジュール」について、事務局から説明する。

事務局

資料4及び資料5にて、今後の取組み・運営スケジュールについて説明する。

まずは資料4をご覧ください。こちらは、前回までにお示ししていたスケジュール案を、一部修正したものである。表面に今年度、裏面に平成29年度について記載しているが、ご覧のとおり、平成29年度は計4回の会議を開催する予定である。具体的な日程、審議事項については、事前に整理のうえ、明らかになり次第速やかにご連絡する。

なお、運営規程にも定めている部会については、具体的には、非常に荒廃した空き家、特定空家の認定についての検討を行う場と考えているが、計画の中で認定基準を定めてからの検討となるため、平成30年度以降、スケジュールについて調整させていただきたい。

続いて、資料5をご覧ください。こちらは、国が行った調査の最新版であるが、このうち、2ページ目下段の「空家等対策計画策定済み市区町村」をご覧ください。東京都の欄に記載があるが、本市が来年度の策定を目指している計画については、現在、大田区、杉並区、板橋区、江戸川区、町田市、日野市の計6自治体においてのみ策定されている。

3ページ目をご覧くださいと、「命令、代執行等の措置実績がある市区町村」が掲載されている。本市が来年度策定を予定している計画、また、特定空家等の認定基準については、万が一このような措置を行うに至った場合の体制整備が大きな目的となっている。改めてご承知いただきたい。

また、続いて6ページ目上段をご覧くださいと、「法定協議会を設置済みの市区町村」が記載されている。東京都の欄にあるとおり、本市も、東京都で設置した6自治体のうちの一つである。

以上、事務局からの報告事項、イの説明を終わる。

高野会長

以上で説明が終わった。何か意見や質問はあるか。

大木委員

所属団体に対し、小金井市から空き家関係の協定の締結について依頼があった。昨年11月末に協定を締結している状況である。協定名は「小金井市における空き家の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」である。協定締結先は全部で8団体あり、本日も出席なさっている渡邊委員の所属団体も締結している。

私の所属団体に対しては、従前から小金井市が行っている建築相談会への協力等が求められており、協力する予定である。

以上を報告させていただく。

西村委員

荒廃した空き家を実態調査し、また利活用に繋げていくことも踏まえて、具体的な施策や取り組みが今後検討されると考える。それにあたって、専門誌からの情報を提供する。

北海道本別町では、地図作製で有名な会社と公民連携し、空き家のデータベースの構築を進めている。行政と市民の協働によって得られる成果の他に、専門知識やノウハウを持った事業者との連携によって得られる成果もある。記事の中では、公民連携を行う事で、それまで行政が把握していた件数よりも多くの空き家を把握できたと示されている。

(会議の場において、記事の内容や連携した会社について、より詳細な説明があった。)

今後施策を充実させていくなかで、実態調査の精度を向上することがとても重要になると考える。本記事の内容と、連携先の会社が実施しているプロジェクトについて、情報共有させていただく。

さらに、今後の取り組みを考えるうえでは、当協議会に参加している団体以外にも、様々な団体と連携することができると思う。それぞれの専門分野について広く連携をとり、実態把握と施策の充実の精度を上げられればと思う。

高野会長

他に質問等は特にないようであるため、報告・了承とする。
以上をもって、当協議会の議事は全て終了した。最後に、事務局から何かあるか。

事務局

事務局より2点、説明する。

まず次回の開催日程について確認をさせていただく。報告事項のイでご説明したとおりだが、来年度の第1回会議の開催については5月中を予定している。今後、計画の素案や、認定基準の策定等、具体的な部分について話を進められればと考えている。

次に、今回の会議については、参加者の方々に事前に資料を確認いただいた。今後はより具体的な議論が必要になると予想されるため、今回と同様に事前に資料を確認いただく予定である。是非資料をご覧ください、引き続き活発な議論をお願いする。

会長

事務局から2点説明があった。何か質問等はあるか。
質問等は特にないようであるため、第3回府中市空家等対策協議会を閉会する。