

平成29年度 第1回府中市空家等対策協議会会議録（要旨）

平成29年5月11日（木）
午前10時から11時半まで
市役所北庁舎3階会議室

1 出席委員

高野律雄会長、西村陸委員、比留間利蔵委員、渡邊敬子委員、玉山真一委員、
小澤博委員、大木幸夫委員、谷本三郎委員、川辺万吉委員、中山圭三委員、
佐藤俊夫委員（11名）

2 事務局

- (1) 間宮生活環境部長、古森生活環境部次長
- (2) 生活環境部環境政策課
前島課長、浦川課長補佐、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、中野住宅係長

3 傍聴者 2名

4 議題

- (1) 審議事項
府中市空家等対策計画（案）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 府中市空家等対策計画（平成29年5月11日時点案）
資料2 府中市空家等対策計画（案）の作成について
資料3 体系整理
資料4 空家等対策の推進に関する特別措置法
資料5 基本指針
資料6 ガイドライン（特定空家等に対する措置）
資料7 平成29年3月31日時点 国土交通省・総務省調査（速報値）
資料8 府中市空家等対策協議会の運営に係るスケジュール
参 考 空き家対策に関する基本方針（第2案）

6 公開・非公開の別 公開

【 内 容 】

事務局

平成29年度第1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

ご多忙のところ出席いただき、厚くお礼申しあげるとともに、日ごろから市政運営にご理解、協力をいただき、重ねて深く感謝申し上げます。さて、現在、昨年度審議いただいた本市の「空き家対策に関する基本方針」に基づき、事務局において計画の作成作業を進めているところである。本日は、事務局より现阶段の素案を報告し、計画のイメージを共有させていただくとともに、計画作成作業に反映していくため、委員の皆様から忌憚ないご意見をいただきたい。今後の本市空き家対策の充実のため必要な計画であるので、改めまして、本日も活発な議論を賜りたい。

事務局

続いて、次第3、「委嘱状の伝達」に移る。前任の新井委員に代わり、東京消防庁府中消防署長 佐藤様に、新たに当協議会の委員をお務めいただくことになったので報告する。なお、委嘱状については席上の委嘱状をもって伝達に代えさせていただく。

(佐藤委員自己紹介)

続いて、次第4、「委員・事務局紹介」に移る。紹介は、委員の皆様には昨年度から引き続き対応いただくため、「府中市空家等対策協議会委員名簿」及び「事務局名簿」に配布にて代えさせていただく。なお事務局は定期人事異動があったので報告する。

(古森生活環境部次長自己紹介)

続いて、次第5、「資料説明」に移る。

(資料確認)

続いて、次第6、「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2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。なお傍聴に際しては、「傍聴規定」

の定めを遵守していただくよう、事務局より案内をお願いする。

(事務局の案内により、傍聴者入場)

それでは、次第7、議事(1)、審議事項の「府中市空家等対策計画(案)」について、事務局から説明する。なお、計画のページ数が多いため、全体を3つに分けて説明し、その合間に質疑応答の時間をはさみ進行する。

事務局

これより、(1)審議事項として、計画案について全体を分けて説明する。計画案の説明について、資料1から資料6で説明する。まずは資料2及び資料3において概要を説明し、資料1の計画案を説明する。資料1は、全体が7部構成となっているが、おおよそ15分程かけ、まずは第1部と第2部を説明する。

なお資料4から資料6については、資料4が「根拠法」、資料5が空き家対策全般に係る基本的な考え方をまとめた「基本指針」、そして資料6が、特に荒廃度が高い空き家などを市が認定する際の一般的な考え方をまとめた「ガイドライン」である。

この3点の資料は、いずれも国が定め、全国一律で適用されるものであるもので、本市空き家対策を検討するにあたって前提となるものである。本日、この場での詳細な説明は割愛するが、本市の計画はこれらに即した形で作成していくものとなるので、ご承知おきいただきたい。

それでは、まず資料2をご覧ください。こちらは、計画案を作成するにあたってのそもそもの趣旨、そして本日の案における概要をまとめた資料である。2段落目の冒頭から読み上げると、「同法の規定により、市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めることができるようになったことから、平成30年度から平成33年度までの4年間を計画期間とする、府中市空家等対策計画(案)(以下「計画」という。)を作成するもの」となる。なお、文中の「基本指針」とは、本日配布した資料5を指すのでご承知おきいただきたい。

続いて概要については、大きく全体を8つに分けて説明する。なお計画案自体の説明は後ほど行う。資料2における概要は、全体の構成を簡易的に説明するものであるもので、資料2のみをご覧ください。本文掲載の1から5ページでは、計画の概要を記載しており、背景・目的、位置づけなど、計画を作成するにあたって前提となる情報を示している。本文掲載の6から17ページでは、本市の現状について統計数値、調査結果等を踏まえ整理するとともに、そこから浮かびあがる課題を示している。

本文掲載の18から28ページでは、「現状と課題」を踏まえた本市の空き家対策の基本方針について示している。

本文掲載の29から33ページでは、「基本方針」を踏まえた本市の実施体制、本日開催の空家等対策協議会の役割等を示している。

本文掲載の34から36ページでは、特に市民の目線から知りたい情報となる、空き家相談対応について示している。

本文掲載の37から41ページでは、法に定められた「特定空家等」、つまり特に荒廃度

が高い空き家などに関する措置について示している。

そして本文掲載の42ページ以降では、その他の対策、計画に関する資料を示している。

続いて資料3をご覧ください。こちらは、根拠法に基づく空き家対策の体系整理のための資料である。最上段にあるとおり、空き家対策は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき推進していくものであるが、あわせて、国が定める「基本指針」、「ガイドライン」に即して、施策を総合的かつ計画的に実施するために、市は計画を作成する。

なお資料3中、赤い枠の「府中市空家等対策計画」の下に記載の「【市独自基準】特定空家等の認定基準（仮）」については、今後、別途策定するが、その際は、当協議会で建築を専門とする委員の方、本市の建築関係部署等との調整を予定させていただく。次回開催の協議会において、その時点の案を改めて提示させていただくのでご承知おきいただきたい。

以上が、計画の中身のご説明までの導入部分である。

続いて資料1、府中市空家等対策計画案の説明に移らせていただく。先ほど申しあげたとおり、第1部と第2部までの説明で一度区切らせていただく。

なお、本日の案については、あくまで「本市計画に記載すべき事項の確認を趣旨」としているものであり、「案に記載はないがこういった対策はとれないか」、「こう書かれている対策は修正すべきでは」といった視点でご確認をいただきたい。計画としての“見やすさ”“分かりやすさ”については、今後内容を固めていく過程で、イラストや図表の追記、その他、全体構成の調整などの修正を予定して改善していくので、それを踏まえて意見等賜りたい。

それでは、以降、お手元の資料1、計画案に沿って説明する。

まずは、1ページから5ページにかけて記載する「計画の概要」である。2ページ目をご覧ください。

こちらには、計画の背景・目的、位置づけについて記載している。上段の説明は、先ほど資料2で説明した趣旨とも一部重複するので割愛する。

下段の図表1をご覧ください。空き家対策は、本市の最上位計画である「第6次府中市総合計画」における「安全で快適に暮らせる持続可能なまち」に寄与する一施策と位置づけられている。本計画は、この施策を効果的に実施するために、本市の実情に合わせて、より具体的な内容を策定するものである。その他関連計画との整合、連携についても、図表に示すとおり、組織横断的に対応することで、密に図っていく。

続いて3ページ目をご覧ください。上段、第2章についてであるが、本計画は、本市の最上位計画である総合計画・後期基本計画と連動させた計画期間を設定し、計画の実効性等、あらゆる環境の変化を捉えて検証を行い、適宜見直しを行うものとする。下段の第3章については、基本的には法の定義を準用すること、計画の対象とする地区は、市内全域とする旨記載している。

そして4ページ目下段の第4章については、空き家対策に係る関係法令等を記載している。空き家対策に係る関係法令等を明らかにすることで、本市が抱える空き家問題について、様々なアプローチが可能であることを、対外的にも、内部の職員の認識においても整理することができる。以上が、第1部、計画の概要に関する説明である。

続いて第2部を説明し、その後、ご意見をいただくこととする。第2部は、6ページから17ページにかけて記載しており、本市の現状と課題を整理する項目となる。

7ページ目をご覧ください。8ページの上段にかけて、こちらには国勢調査結果等に基づく、本市の人口推移が記載されている。社会的に問題視されているとおり、本市においても「人口減少」、「少子高齢化」等が例外なく訪れる推計値が示されている。空き家問題の発生要因としていわれる、単身高齢者世帯の増加が想定されており、本市の空き家対策の体制整備の必要性が改めて確認できる情報である。

続いて8ページ目の下段をご覧ください。第2章については、以降、10ページにかけて、国や東京都の取組みを記載している。空き家対策は、区市町村独自での取組みには限界がある。国や東京都による広域的な取組みを理解するとともに、その中で本市が果たすべき役割とは何かという視点で対策を講じることが、効率的かつ効果的であるため、本計画に国や東京都の取組みを記載することで、連携を明らかにすることとしている。各取り組みの詳細については、記載のとおりであるので割愛させていただくが、今後も当協議会開催のたびに、適宜最新の事例について事務局よりご報告させていただく。

続いて11ページをご覧ください。このページから14ページの上段にかけて、昨年度実施した協議会の会議においても示した、国の調査、市独自調査結果の各数値を記載している。

11ページの3段落目、「本市の住宅総数のうち」から始まる段落に、調査からうかがえる本市の特性が記載されているが、国の調査という問題となりそうな空き家、いわゆる「その他の住宅」の占める割合は本市においては1%程度であり、国の前回調査時、平成20年の時点と比較して減少傾向にあることから、そういった「その他の住宅」についても、荒廃した空き家となる前に、解体等により空き家状態が解消されるものが多いと考えられる。具体的な数値については、次の12ページ上段の図表7に示していますので確認いただきたい。

なお本市の空き家のうち、市独自調査により把握している荒廃している空き家については、14ページ中段の図表12をご覧ください。解決数が増加している一方、相談が寄せられる空き家自身の数も増えているため、残存数としては20前後の増加が近年の現状である。そのため、相談を受けた時点の対症療法的な対策のみならず、抜本的な空き家発生を抑制する取り組みの重要性が、この調査結果からうかがえる。

以上の調査結果等、現状を踏まえ、14ページの下段から17ページにかけて、本市の空き家の問題点、課題を整理した。特に15ページ、第6章に記載する課題については、大きく6点の視点に整理をし、本市の空き家対策を進めるうえでの課題を明らかにした。

まず一点目は、15ページ中段記載の「1 現状把握の必要性」である。空き家問題は、個々事例ごとに原因・問題点が異なり、解決策も様々である。しかしながら、問題の難しさには、その原因・問題点、つまり現状把握の段階で行き詰ってしまうことが要因となっている場面が少なくない。このことから、この課題を解決・改善することが、本市空き家対策の進展には必要となる。

続いて二点目は、16ページ上段記載の「2 所有者等への啓発の必要性」である。国の基本指針にはもちろん、昨年度審議いただいた本市の空き家対策の基本方針にも記載し

ているが、空き家問題は、あくまで「所有者や管理者による適正管理」が問題解決の第一歩であることは言うまでもない。そのため、その啓発の充実を図ることが、本市空き家対策の進展には必要となる。

続いて三点目は、16ページ下段記載の「3 適正管理を促進する環境整備の必要性」である。先ほど申しあげた大原則、「所有者や管理者による適正管理」については、そのためのノウハウを持っている方、そうでない方がいるのが現状である。ノウハウを持っていない方への情報提供のため、また、ノウハウを持っている方についても、よりスムーズに適正管理を行うことができるよう、行政として支援体制整備を進める必要がある。具体的には(1)から(4)までに4点記載しているが、これらの環境整備を国や東京都との連携で進めることが、本市空き家対策の進展には必要となる。

続いて四点目は、17ページ上段記載の「4 特定空家等に対する措置の必要性」である。法に定められたとおり、事前に定める基準を超える状態の空き家については、強制力を持って解決に取り組むための道筋が、根拠法の施行により改めて整理された。そもそも特定空家等といわれる状態にしないことが、計画に基づく対策に求められることではあるが、このための準備をしっかりと行うことが、本市空き家対策の進展には必要となる。

続いて五点目は、17ページ中段記載の「5 空き家化の予防の必要性」である。空き家となる要因には、様々な背景があるが、いくつか類型化されている。具体的には(1)と(2)に示す、複雑な相続問題、高齢化についてであるが、これら背景を理解し、(3)に示す活用場面の創出、本市では「不動産市場での流通」が主なものと考えているが、それを促すことが、本市空き家対策の進展には必要となる。

そして最後の六点目は、17ページ下段の「6 地域の活動拠点、住宅以外の用途への空き家の活用」である。こちらについては、昨年度の本市基本方針に係るご審議でも議題となり、その際に整理をさせていただいたが、様々な市施策を推進する過程で、その活用について可能性を検討する必要がある。

以上、計画作成に係る導入部分、そして計画案の第2部までを説明した。

会長

以上で第1部から第2部までの説明が終わった。何かご質問ご意見はあるか。

大木委員

質問ではなく報告となるが、10ページ「2(2) 専門家団体等との協定締結」に関して、対象空き家の相談者に対する建築基準法上からの回答への手助けとして、国土交通省からインスペクション（検査）の方針が出された。建築基準法上の建ぺい率、接道又は構造上の安全性又は設備等の耐久性を目的として、一級建築士、二級建築士、構造設備士を対象に、本年10月頃よりインスペクション検査員制度を導入する予定であると情報提供された。各団体の回答者への今後の基本的な回答要素になり得るので報告する。

事務局

情報提供に感謝申し上げます。今後の計画策定の中で取り入れられるものがあれば検討していく。

谷本委員

この後の議題でも挙がると思うが、先日新聞に「再開発促進へ自治体に権限を」という記事があった、内容は所有者不明の空き家空き地についてで、おそらく過疎地に該当する話であろうが、府中市も該当するのだろうか。

事務局

当課で把握している荒廃した空き家について、所有者不明なケースはない。しかしながら高齢化、単身化の推移に合わせて、登記簿上の所有者の方が亡くなっている例もある。ただし、その場合でも相続人等について調査を行い、登記とは別に、相続代表者選任届等を出していただきながら、相続登記を進めていただくような道筋がついている。

渡邊委員

12ページの図表8からは、平成29年4月28日時点で荒廃した空き家が254件あると読みとれる。しかし読み進めると、未解決の空き家の数は118件だと書かれているので、4月28日時点では、実際の荒廃した空き家の数が118件であることがわかる。このページでは府中市の空き家の現状を伝えることが目的だと考えられるので、254件ではなく118件という件数に注目し、未解決件数が何町に何件あると記載する方が分かりやすいのではないかと。おそらく254件という数値はリストの登録件数であり、14ページの図表12のとおり、「荒廃した空き家は、解決する事例もあるが新規相談件数も多いため、未解決の件数が横ばいとなっており、抜本的な解決が必要である」と述べるために記載している数値であろう。だがそれは図表12でわかるので、図表8では今の118件がどこにどれだけあるかという現状を示した方が良いと思う。いかがだろうか。

事務局

ご指摘のとおり、資料1ではまずリストの登録件数を示し、府中市としてどれだけ荒廃した空き家に携わってきたかを開示している。ただ、計画の見せ方として、渡邊委員のおっしゃるとおり、現状の件数を最初に提示した方がよいと思うので、構成と内部の数字を修正する。

川辺委員

15ページの「第6章 空き家対策を進めるうえでの課題」に「1 現状把握の必要性」と記載があり、データベース化することが必要と記載があるが、先ほどの渡邊委員のご指摘でもあったように、12ページの図表8には各町会で空き家が何件あるかの記載がある。この数値をそのままデータベース化すればよいのではないかと。

事務局

ご指摘のとおり、課題としてデータベース化の必要性を記載したが、データベースの充実と読み替えていただく必要がある。表現について修正し、現状データベース化されていることを踏まえた表記に改めさせていただきます。

会長

他に質問等はないようなので、第3部から第5部を事務局から説明する。

事務局

続いて、第3部から第5部まで、おおよそ15分程かけて説明する。

まず第3部は、18ページから28ページにかけて記載しており、こちらは、昨年度審議いただいた本市の空き家対策の基本方針の部分で、各施策・取組みについて記載した項目である。

19ページをご覧いただきたい。20ページにかけて、本市の空き家対策の基本目標として昨年度審議いただいた3点を記載している。

本計画を作成するうえで大きな柱となる部分であるので、各目標の説明について読み上げさせていただきます。まずは19ページ下段の1からである。

まず「1 安心・安全な住環境」についてである。今後、所有者等の認識不足や高齢化又は相続に伴い、荒廃した空き家の増加が懸念されることから、荒廃した空き家の発生を予防する対策を実施する。また、本市の空き家に対する対策に関する情報を市民に広く周知することで、空き家に関する市民の問題意識を高め、空き家の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす荒廃化した空き家に対しては、法を活用した実効性のある改善指導を行うことで、市民の安全・安心な暮らしを確保する。

続いて、20ページをご覧いただきたい。「2 所有者や管理者による適正管理」を読み上げる。適切な管理が行われずに荒廃化した空き家を放置すると、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある。法第3条において、空家等の所有者等に対し、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものと規定しており、空き家の管理責任は第一義的には所有者等に帰属する。よって本市は、これら所有者等が自発的・持続的な適正管理を行うことができるよう、権利関係者への空き家の状況の周知、技術的な助言、財政的支援策の新設等を行い、適正管理の促進を目指す。

次に「3 行政・地域・関係団体の連携（協働による問題解決）」を読み上げる。空き家に関する対策を推進するためには、地域の空き家の実態把握のみならず、地域に最も身近な存在である地域住民との協力体制の確立が不可欠である。このため、本市と市民・地元住民および地元自治会との連携を強化する。また、空き家に関する対策は、法に限らず、建築基準法、道路法、消防法、災害対策基本法、災害救助法、民法等の各法律の目的に沿った適正な運用を図ることが必要となる場合も考えられる。これらの取組みについて、関係団体との連携を強化する。また空き家に関し所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門知識を要する場合もあるため、これらの関係団体との協力体制を整

備する。

以上が基本目標についての記載である。一部、表現等において修正を要するものもあるかと考えているが、今後、改めて精査を進める。

以降、昨年度ご審議いただいた基本方針に基づき、「方向性ごとの施策」を21ページから28ページにかけて記載している。

空き家の対策は、発生要因の抑制、発生した空き家への対症療法、その他、様々な角度からの視点で講じる必要がある。本計画では、昨年度審議いただいたとおり、大きく4点の視点に対策を整理しており、21ページに記載の「第1節 住居の状態に応じた対策」、25ページに記載の「第2節 空き家の種類に応じた対策」、27ページに記載の「第3節 空き家の利活用検討」、28ページに記載の「第4節 空き家の利活用検討（公共目的）」となる。こちらに記載の各施策・取組みについては、現段階における事務局案であり、今後、7月にかけて改めて精査を進める。本日の当協議会におけるご審議において、また、7月開催の第2回会議までの間に意見等いただければ、その反映について改めてお諮りさせていただきます、より充実した計画案へ修正する。

それでは、いくつかについて具体的に触れて説明する。

前後して申し訳ないが、まず22ページをご覧いただきたい。こちらは、「第1節 住居の状態に応じた対策」の項目となるが、人が住んでいる中での取組み、空き家化の予防を主眼においた記載をしている。

このうち(2)の「木造住宅耐震診断・耐震改修等助成」は、本市の建築の部署において現在行っている事業である。

また(4)の「相続に起因する空き家化の予防」については、昨年度も当協議会に参画いただいている中山委員に協力いただき、解決に至った案件があったが、社会福祉協議会様との連携に触れさせていただき、今後の連携強化の考えを示させていただいている。

では23ページをご覧いただきたい。こちらは、建物が空き家になった後の取組みとして、「空き家の流通」、「荒廃化の防止」を主眼においた記載をしている。

(1)のイには、東京都が各団体と締結した協定を記載している。東京都は、主に空き家の利活用に軸足を置いた施策を検討しており、そのための連携構築を目的に、この協定は締結されているので、本市としても十分に活用していきたい。

続いて下段の(2)のイ、「関係機関と連携した防火、防犯対策」をご覧いただきたい。こちらには、防火、防犯の視点から記載しているが、東京消防庁より佐藤署長、府中警察署より池田署長に委員としてご参画いただいていることから、今後の連携を密に図っていくことを示している。

続いて26ページをご覧いただきたい。こちらは、「第2節 空き家の種類に応じた対策」に係る記載となる。「2 賃貸用の住宅」及び「3 売却用の住宅」の欄をご覧いただきたい。本市の空き家の特性として、ほぼ90%という大部分をこの賃貸用・売却用のものが占めている。本市の空き家問題を考えるうえでは、これらの円滑な解消が進む環境整備が必要である。

続く27ページ、28ページにおいては、昨年度の会議においてもポイントとなった空き家の利活用に係る記載をしている。内容は、基本方針の記載をほぼ準用しているもので

あるが、本市の利活用については、個人のものについては相談体制の強化、公共目的については各施策を進める過程で検討するという整理をしているので、このように計画上は記載し、個別事案ごとの対策については、協議会の委員の皆様との連携、国や東京都の施策の紹介等、適宜検討を進めていきたい。以上が、「第3部 空き家対策の基本方針」に係る記載である。

なお、計画の作成にあたって、全体の構成の話となるが、先ほど説明した第2部で明らかにした課題、そして今説明した第3部に記載する施策については、よりリンクした、分かりやすい構成が好ましいと考えている。まず課題を述べ、その解決・改善のための施策を記載するという構成へ、最終的には整理していきたいと考えている。現段階の案では多少そのあたりが不明瞭であるが、今後精査する。

それでは、続いて、「第4部 空き家対策の進め方」を説明する。こちらは、30ページに日々の調査体制を記載した第1章、31ページに、昨年度も示している本市の空き家対策の流れを記載した第2章を記載している。

なお32ページには、昨年度実施した関係部署への調査に基づき抽出している、空き家対策につながる市関係課の取組みを記載している。こちらについては、本日の協議会后、改めて関係部署へ確認をし、内容を精査するのでご承知おきいただきたい。

続く33ページには、当協議会について記載している。こちらに記載することで、改めて、本市の空き家対策においてこの協議会に重要な役割があることを明らかにしたい。以上が、「第4部 空き家対策の進め方」に係る記載である。

続いて、「第5部 相談への対応」に係る記載である。35ページをご覧いただきたい。本市の空き家対策は、まずは生活環境部環境政策課において相談をお受けするという、相談窓口のワンストップ化をすでに実現している。そこから多くの関係団体との連携を活用し、市民の多様なニーズに応えうる相談体制を整備するという考え方で充実化を進めている。今後もこの方針のもと、相談体制の充実を努めるが、計画案の黄色の網掛けの部分に記載のとおり、充実を図るにあたっては、関係団体との連携協定の締結も視野に入れ、準備を進めていきたい。前回の会議において、大木委員からも協定に関する情報提供をいただいたが、本市においても、市民が求めているニーズがあり、そこに行政と協働で活躍していただける事業者様が存在している場合においては、協力内容を明文化するため、協定の締結も積極的に検討してまいりたい。このあたりの考え方について、この35ページに記載している。なお次の36ページに相談の流れについてのイメージ図を掲載しているので、参考としてご確認いただきたい。

以上、計画案の第5部までを説明した。

会長

以上で第3部から第5部までの説明が終わった。何かご質問ご意見はあるか。

玉山委員

空き家対策の有効活用も大事であるが、我々の業界では、これが犯罪に使われるということが大きな問題となっている。例えば周辺住民に空き家の存在を伝えたり、ポストにシ

ールを貼ったりして連携するのはどうか。防犯・防災上の必要性を考えると、周辺住民が空き家を認識するよう対策することが必要なのではないか。

事務局

ご指摘感謝申し上げます。国から市に調査が来ている案件があるので報告する。空き家の状況を第三者に提供するしくみが出来ないか、国で検討している。具体的には、市が保有する空き家情報を事業者を提供し、その事業者の事業でどのようにその情報を使うか、枠組みを調整しているとのことである。調整が難航しているようであるが、その理由は次のとおりである。玉山委員からご指摘があったように、周辺住民からすれば、空き家の情報を知ることによって管理について注意を払うことができるメリットがある。しかし、逆に空き家であることが分かると、第三者がそこに侵入することを容易に判断してしまう可能性があるほか、犯罪に使われてしまう可能性もあるというデメリットがあると聞いている。ただし周辺住民にとっては、ご指摘のとおり、空き家の情報が必要だということは住民の方からも意見としていただいております。ご指摘の防犯上の話については、何か記載できないか検討する。次回の協議会でお諮りしたい。

谷本委員

この後の議題でも挙がると思うが、空き家を会館として代用できないか。現在町会や自治会で会館を持っているが、持っていない会もある。さらに、会館があってもそこまで行くのが大変な高齢者もいる。そこで空き家を会館として代用し、高齢者の集まりの場として使えないか。また、片町には「こども食堂」という、建物を上手に使って昼食後夕方まで過ごせるようにした施設がある。そのようにできないか。さらに、これには市の組織が横断的に担当する必要があると思うが、府中市の周辺に大学が多くあることを活かし、大学生に空き家へ住んでもらうことはできないか。大学生が空き家に住めば、地域の戦力になる。その際、例えば家賃を多少補助することができれば、入居者が増えるのではないか。以前、某所の団地で高齢化が進んでおり、周辺の学生を住まわせて町会活動に取組ませ、消防団にも入らせているという話を聞いたことがある。消防団に入るとは、就職活動においてマイナスにはならない。空き家対策について、周辺に大学がある環境を活かすことを含め、様々な方策があると考えている。

会長

今のご意見は第3部の27・28ページに関わる部分であると考えている。このことについては、いずれ計画がしっかりたてられた段階で、庁内横断的にそのような方向性が見いだせるかどうか、委員の皆様と協議しながら進めたい。

渡邊委員

24ページの「3 荒廃空き家化」の対策として、是非除却費用の助成について検討いただきたい。壊したくてもお金がなくて壊せない方について、ある区では助成があり、解決が図られた例を聞いている。

事務局

ご指摘感謝申し上げます。先ほど建築の部署で耐震診断が行われている報告をしたが、今年から、耐震診断をした結果基準を満たさない場合に、除却を望まれる方に対する費用の補助を行っている。耐震基準を満たさない場合にはそこに住み続けることが難しくなり、そのまま空き家発生の要因になりうるが、その抑制のために除却の費用を補助している。さらに空き家の除却については、東京都の補助金の制度においても、区市町村で除却する場合の費用についての補助制度があり、本市でも、所有者による管理や所有者による対応が第一義的には必要であるとの前提のもと、それでも周辺の住環境に悪影響を及ぼしている場合には、除却に係る対策が必要とも考えているので、東京都の施策の活用も含め検討したい。

川辺委員

23ページの下段の「(2) 長期感の放置、荒廃化の防止」の「イ 関係機関と連携した防火、防犯対策」の関連で、所有者が高齢で庭の草むしりをできない事例があると思う。その場合に、所有者と相談のうえ、シルバー人材センターで草むしりをするような対策がとれないか。さらに、家の取り壊しを検討している方で、更地にすると税金が上がるため取り壊しできない方もいると思う。そのような税金面で対策がとれればと考えているがいか

事務局

シルバー人材センターの件については、先ほど市で協定の締結を検討したいと報告したが、その中で同センターとの連携が図れないか検討を進めることも考えている。他市でも同センターとの連携により空き家の管理を行っていることを多々聞いており、本市でも対応が可能かどうか調査し、協定の締結を検討したい。2点目の税金の話については、ご指摘のとおり、住宅用地特例を受け住宅として存在するために税金が安くなるのが空き家の放置に繋がっていると指摘されている。この点について、法の施行により、特定空家等に認定された場合には住宅用地特例から除外されるようになった。所有者が放置を続けた結果住宅用地特例から外れてしまうことがあり、このことを空き家の管理を促すための法としての強制力ということが出来る。現状の体制としては、今申し上げたとおり法が既に施行しているので報告する。

会長

他に質問等はないようなので、第6部を事務局から説明する。

事務局

続いて、第6部以降最後まで、おおよそ5分程かけて説明する。第6部は、37ページから41ページにかけて記載しており、法に定められた特定空家等、つまり、市が認定する、主に荒廃度が高く問題が大きい空き家に係る取組みについて記載した項目である。この項目は、基本的には法に基づく情報を準用して記載しているが、それらを図表化しまと

めたものが、40ページの図表17になるので、ご確認いただきたい。

市は、荒廃度が高い空き家を確認し、所有者の把握等により、一義的には所有者による適正管理を促していくものとなるが、それでも改善しない場合、市独自の基準を設けたうえで空き家を特定空家等に認定し、以降、法第14条に基づく各措置を行なうことになる。

もちろん、特定空家等の認定に至らず、所有者管理により改善していくことが理想ではあるが、そうならない場合、市民の安心・安全な住環境を守るためには、行政として必要な措置を講じていかなければならない。

本市は、平成28年度に協議会を設置し、そして今年度ご審議いただいて計画の策定を目指しているところである。こうした法に基づく適切な体制整備は、行政がいかなる空き家問題においても組織として対応していく、重要な下準備であると考えている。後ほど別の資料の説明の際に報告するが、全国で本市のように、法に基づく協議会の設置が済んでいる自治体は、現状まだ20%ほどとなっている。計画を作成するにあたって、また、特定空家等の認定作業を進める場合においても、早期の協議会設置が望ましいことは言うまでもなく、本市は今後も適切な準備、スピード感をもって体制整備を進めていく。

なお、40ページの図表中、上から3つ目の囲いの中に記載のある「特定空家等判定基準」については、あくまで仮の名称ではあるが、冒頭の資料3でも説明したとおり、当協議会の建築をご専門とする委員の方、本市の建築関係部署等との調整により、今後、別途策定することとする。次回開催の協議会において、その時点の案を改めて提示するのでご承知おきいただきたい。

以降、41ページにおいては特定空家等に対する措置として今説明したものの以外の対応について、42ページ以降の第7部においては、これまで説明した項目に入らないものについて記載した。最終ページである44ページに記載の資料編の項目も同様である。今後の計画作成の過程において、必要であれば加筆していきたいと考えているので、ご承知おきいただきたい。

以上、第6部以降を説明し、空家等対策計画（案）を全て報告した。

会長

以上で第6部以降の説明が終わった。全体を通して何かご質問ご意見はあるか。

谷本委員

12～14ページの、渡邊委員からも指摘があった荒廃した空き家の件数についてであるが、12ページの図表8の空き家の所在の基準時の記載を調整し、そのうえで14ページの図表11を解決状況として記載した方が良いのではないかと。せっかく事務局が136件解決したのだから、「リスト掲載が254件のうち解決済が136件で、未解決が118件である。」と記載した方が良いのではないかと。

事務局

ご指摘感謝申しあげる。先ほど渡邊委員からもご指摘いただいたとおり、数字の見せ方をわかりやすく整理する必要があると考えている。12ページの図表8について、最新の

数値としてこの日付で記載しているが、誤解を与えかねない表現となっているので、整理のうえ改める。

比留間委員

先ほど空き家について周辺住民へ通知する話があったが、私の感覚では、各自治会で防犯パトロールを行っている地域が多いと感じる。その際に、自治会長に限定して空き家情報を提供し、より多くパトロールいただくことができるようにならないと、市役所が把握しているにも関わらず自治会で把握できていない、という状況になる。情報の提供先を自治会長や理事からの問い合わせに限定するなどの方法をとれば、自治会でより丁寧にパトロールしたり、よく調べたりできると思うので、そのような体制を事務局に作っていただきたい。

会長

ご意見感謝申し上げます。自治会との連携については具体的にそのような動きができるようにしたい。

中山委員

今比留間委員がおっしゃった事に関連だが、空き家が発生した時点で対応に必要な事務には、法定相続人を市の公用の調査で探す等、かなり煩雑な事務が発生すると考えられる。そうなったときに日頃から荒廃化を予防する策として、周辺住民の見守りの目が非常に大事になると考えるが、その場合には個人情報保護の必要性が厚い壁になると考える。法定相続人に周辺住民がコンタクトを取ろうとする際にも個人情報保護の必要性が壁になると考えるが、その際に市が範囲を決めて情報を提供したり、自治会長等の特定の範囲の住民からであれば空き家を周知して良いと申し添えたりして工夫すれば、周辺住民の安心・安全の担保について非常に効果的であると考え。創意工夫をしながら、お互いが見守りやすい体制をとることがベターだと考える。

もう一点関連として、空き家の相談を庁内で生活環境部環境政策課にてワンストップ化しているということだが、これは継続していただきたい。全庁的な意識のもとでの取組みがよく理解できた。様々な事業を委託している外部団体もあると考える。可能であれば、今後はそこに対しても空き家の重要性について高い水準で認識をもってもらうことも、必要ではないだろうか。

会長

ご意見感謝申し上げます。貴重な意見であり、明文化できるかどうかを含め検討する。

西村委員

対策計画については、これまで議論してきた内容をかなり広範かつ詳細にカバーいただき、非常に充実していると感じており、感謝申し上げます。荒廃した空き家を生まないことに対して、各レベルで具体的に対策をうっていくという考え方には非常に共感するところ

である。空き家化の予防について、22ページで対応について列挙している。人が住んでいるが、周辺地域に空き家に近い影響を与える家があるとする。例えば高齢やご病気が理由で、家が荒廃していることに気がつかないケースもあると考える。実際に所有者やお住まいの方が問題と感じていても対応できないケースもあれば、問題と感じていないケースも当然あるであろう。その場合に一番悩んでいるのは隣の方であるというケースもあると考える。人が住んでいるケースについては自治会や社会福祉協議会との連携を模索していくとは思いますが、この例のように近隣の住民の方が困っているケースもあるので、相談窓口については、所有者の方や周辺の方々の環境生活面での悩みも当然情報源になると考える。是非触れて欲しい。

事務局

ご意見感謝申し上げます。環境政策課としての話になるが、異臭や騒音を含めた生活環境に影響を与える相談については課としてお受けしている。建物の老朽化やごみ屋敷などで周辺の方々が迷惑に思っている居住中の家屋も多々あると思うが、ごみ屋敷であれば、ご指摘のとおり、住んでいる方に対してどのようにご支援させていただくか、解決のために考える必要がある。ごみ屋敷であれば、福祉的なケアが必要であれば福祉の部署が主体となり対応し、ごみ出しのルールについて守らない方にはごみ減量推進課が対応している。本計画での検討に当たっては内容を研究したいが、根拠法では人が住んでいるものを除外することが前提として書かれている。当課の対策としては是非内容充実させたいが、計画上では内容を精査したい。

佐藤委員

関係機関の連携について、あくまでイメージであるが、33ページの図表14の協議会の役割に関するイメージに「警察・消防」という言葉を出した方が、市民の方により安心していただけるのではないかと。併せて36ページの図表15の、相談窓口を一本化する範囲の中で、防犯・防火についての相談も相談窓口で受け付け、警察・消防に情報提供するというイメージが持てればより安心するのではないかと。防犯・防火に関する相談は直接消防に相談していただければ結構であるが、空き家の相談窓口を一本化する意味でも、そのような文言を付け加えるのか良いと考える。

事務局

ただ今ご指摘いただいた事項について、事例の解決に消防・警察の方がご活躍される事案が本市にも色々あるため、明記する方向で検討する。

小澤委員

40ページの図表17は、特定空家等が発生した際の流れだとは思いますが、一般の方に分かりやすいフロー図があると良いのではないかと。

事務局

ご指摘のとおりイラストや図表の追加を今後検討したい。市民の方も同じような疑問を持たれると思うので、反映したい。

会長

本日は計画についての審議初回であり、次回に向けて事務局で色々と調整を進めていくので、この議題についてはこれで終わりにする。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

引き続き、二点報告する。一点目は、資料7の報告である。資料7をご覧いただきたい。こちらは、平成29年3月31日現在の速報値で、国が調査した全国の空き家対策における現状を示した資料である。詳細はご覧いただきたいが、1ページ目の上段のみ説明する。

まず左上記載の計画の策定状況であるが、本市は平成29年度策定予定に含まれることとなり、本市を含めて540の区市町村が今年度の作成を予定している。続いて右上記載の法定協議会の設置状況であるが、本市は平成28年度設置済に含まれることとなり、それ以前の設置済市区町村と併せても、全体の21%程度である。以上、資料7を報告した。

続いて、資料はないが、一点事例の報告をする。先ほど、計画案のご説明の際、「関係機関と連携した防火、防犯対策」という項目について説明した。このことに関して、実際に昨年度末に府中市内で起きた事例がある。西府町において、強風で空き家のトタン屋根が飛びそうであるとの相談が本市に寄せられた。この問題において、府中消防署様、府中警察署様より協力をいただき、現場の危険排除活動、近隣への聞取りによる所有者特定等のご活動により、被害を未然に防ぐことができた。現場には消防の指揮車や警察のパトカーも駆けつけていただき、現場で市を含めた三者の連携がうまくとれた事例であるといえる。先ほど佐藤委員よりご指摘いただいたように、警察並びに消防の方との連携は、このように即応的な対応が可能になるものと考えており、計画に明記のうえ連携を図っていきたいと考えている。改めて、迅速なご活動に感謝申し上げる。

なお、その後市の担当で所有者と接点を持ち、連絡先をいただき、現在リストへ登録して継続的な管理をお願いしているところである。所有者自身も適切な管理への意志を示しており、引き続き安心・安全な住環境のために経過を確認していく。

このように、各関係機関の日々のご活動から、1件ずつの空き家問題が解決・改善に至るケースは、この他にも多く存在していると考えている。多様な機関との連携強化の必要性が改めて明らかになった事例だと考えている。今後ともよろしく願いたい。

以上、簡単ではあるが、事務局からの報告事項、アを説明した。

会長

以上で説明が終わった。何かご意見ご質問はあるか。

質問等は特にないようであるので、報告・了承とする。

次に議事(2)、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8にて、今後の取組み・運営スケジュールについて説明する。

こちらは、昨年度も用意した資料で、ほぼ内容は変わらないが、昨年度から今年度にかけてのスケジュールを掲載している。本年度については、2ページ目に記載のとおり予定している。なお計画の策定について、平成29年度のページの中段をご覧いただきたいが、所用の手続きを踏む関係上、10月に答申をいただきたく、改めてよろしく願います。今後の作成の進捗にもよるが、次回、7月18日開催の会議までに、ある程度の計画案の詰めをと考えているので、引き続き、ご意見ご指摘等へのご協力をお願いする。

以上、簡単ではあるが、事務局からの報告事項を説明した。

会長

今回は7月18日に本協議会を開き、10月に答申を出す予定である。何かご意見ご質問はあるか。

質問等は特にないようであるので、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

それでは、事務局より二点説明する。一点目は、次回の会議の開催日程の確認である。先ほど、報告事項のイにて説明したとおり、次回、第2回会議の開催については、場所等の詳細について別途通知するが、7月18日火曜日、午後3時より予定している。事前の調整にご協力いただき、感謝申し上げます。

二点目は、次回までにおける資料の確認についてである。本日いただいたご意見を踏まえ、次回開催まで事務局にて計画案の修正を進めるが、適宜、次回の開催までにお気づきの点等あれば、ご指摘いただけたらと考えている。いただいたご意見については、次回の会議でお諮りする案に反映するとともに、必要な内容について議題として設定し、ご審議いただきたい。確認いただく事項が微細な内容となり大変恐縮であるが、よろしくお願いしたい。事務局からは、以上である。

会長

事務局から2点説明があった。何かご質問はあるか。

質問等は特にないようであるので、第1回府中市空家等対策協議会を閉会する。