

第10期 第1回板橋区住宅対策審議会

平成30年11月16日（金）

I 出席委員

大村謙二郎	中島明子	白江龍三
室田昌子	伊達弘彦	佐々木としたか
かいべとも子	吉田豊明	井上温子
寺本和孝	木村忠義	福司慶子
福島聡司	永瀬賢三	大畑陽美

II 出席者

		おとしより保健
地域振興課長	長寿社会推進課長	福祉センター所 長
子ども政策課長	市街地整備課長	建築指導課長
住宅政策課長		

III 議 事

- 1 開 会
- 2 委 嘱
- 3 委員紹介
- 4 区長挨拶
- 5 議 事
 - (1) 会長、副会長の選任
 - (2) 諮問
 - (3) 議事の進め方・今後のスケジュール
- 6 閉 会

IV 配付資料

(事前配付)

- (資料1) 諮問書(案)
- (資料2) 第10期板橋区住宅対策審議会委員名簿
- (資料3) 第10期住宅対策審議会関連会議スケジュール(案)
- (資料4) 空き家利活用実態調査について

(当日机上配布予定)

- (参考1) 板橋区住まいの未来ビジョン2025
- (参考2) 第9期板橋区住宅対策審議会答申
- (参考3) 板橋区住宅基本条例
- (参考4) 板橋区住宅対策審議会規則
- (参考5) 板橋区住宅対策審議会傍聴規程
- (参考6) 空き家再生等推進事業【活用】の事例について
- (参考7) 新たな住宅セーフティネット制度について

【開会の辞】 省略

【委員委嘱】 省略

【区長挨拶】

【定足数の確認】

○事務局 会議次第5の議事に移させていただきます。開催に当たりまして まず定足数の確認をさせていただきます。東京都板橋区住宅対策審議会規則第5条第1項の規定におきまして審議会の委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことが出来ないと定められております。本日お陰様で15名様方にお集まり頂いておりますので本審議会は有効に成立していることをここに、ご報告させていただきます。

【会長・副会長の選任】

○事務局 この審議会の運営に当たりまして 板橋区住宅対策審議会規則第3条の規定によりまして、会長を選任する必要があるとございます。選任の方法は委員の互選ということになっておりますが、いかがいたしましょうか、ご意見がございましたらお願いいたします。

○白江委員 今回のテーマが空き家の利活用という事をお聞きしておりますので、この問題は、地域でものすごい差があると思います。そういうことがありますので、古くから板橋区について、ご理解が深い大村先生をご推薦申し上げたいと思います。いかがでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。ただ今白江委員により、大村委員に会長にとお願いしたいのご意見がございましたが、いかがでございましょうか。

(「異議なし！」の声あり)

○事務局 ありがとうございます。異議がない様ですので それでは、大村委員に会長の労をお取り頂きたいと存じます。恐れ入りますが、大村委員会会長席にお移り頂きたいと存じます。

○事務局 では、大村会長一言ご挨拶頂けますでしょうか。

(会長挨拶)

○大村会長 ただ今会長にご推挙頂きました大村でございます。私、9期の板橋区の住宅対策審議会の会長も務めさせて頂いておりましたが、今日参考資料という形で配布された「板橋区住まいの未来ビジョン2025」の策定にも携わらせて頂き、審議会の中で色々議論し、実質的には、中島先生が専門部会の代表という形で、内容を詰めて頂きましたが、この中で重要な施策の一つとして空き家対策をどうするのかというのが大きな課題となっ

ていたと思います。今回は、この住対審の中で、その課題を議論するということが重要な役割であると思っています。先ほど区長がお話しされましたように区部全体はまだ、人口静態が伸びてきていて、予想外に人口が、東京だけが一人勝ちの状態になっております。それでも、もうそろそろピークが来ると思います。それから高齢化も来ますし、マクロ情報で言えば、全国的に物凄い勢いで、5年前の区の統計で830万近く空き家が全国に存在しているという形で、それが民間機関の推計によれば将来的には、2000万戸近くになるというのではないかという、非常に深刻な情報も出されております。そういう意味で空き家問題とか、所有者不明の土地の問題などというのが世間的にも話題になっておりますし、板橋区でも今日これから様々な活性化のためにも、良好な特区として活用できるかもしれない空き家が多数存在しているかもしれませんので、そういうのを含めて重要な施策の1つとした中で特区として活用できるかもしれない空き家が多数存在しているかもしれない、そういうことを含めて重要な課題だと思いますし、各委員の英知を集めて、議論して答申をまとめていきたいと思っています。どうかよろしく願いいたします。

(副会長選任)

○事務局 ありがとうございます。また、審議会規則第3条によりますと、会長のほかに副会長を置くこととなっております。選任の方法は委員の互選となっておりますが、選任の方法についてどの様に行いましょうか。

○白江委員

度々恐縮ですが、副会長というのは 会長を補佐するようなお立場ですので、新会長にご一任するのがよろしいのではないかと考えております。いかがでしょうか。

○事務局 ありがとうございます。ただ今白江委員から会長ご一任との声がございましたがいかがでしょうか。

(「異議なし！」の声あり)

○事務局 異議がないようですので、大村会長 副会長をご指名頂けますでしょうか。

○大村会長 それでは、長年にわたって私とパートナーを組ませて頂いております中島先生にまた今回も副会長の労を取って頂ければと思いますので、よろしく願いしたいと思います。

○事務局 ありがとうございます。ただ今大村会長より、副会長として中島委員をご指名して頂きました。中島委員よろしいでしょうか、

○中島委員 どうぞよろしく願いいたします。

○事務局 それでは恐れ入りますが、副会長席へご移動お願いいたします。

それでは 中島副会長一言ご挨拶頂けますでしょうか。

○中島副会長 どうも、今ご指名頂きました中島でございます。大村先生とは長くなりましたけれど、板橋区に関わってまいりました。私は、前にも言ったかと思いますが、板橋で一番子供時代の楽しい時を過ごしたので、板橋区が好きであちこち歩いたりするのが楽しみにしているところですが、空き家問題に関しては、NPOの活動を墨田区で行っています。しかも、密集市街地でやっているのも空き家問題をどういう風にしたらいいのか、地域によって随分違うなと思っていて、板橋らしい何かうまく活用、今までの歴史があるので、これからどう活用できるかを含めて考えていければと思います。どうぞよろしくお願い致します。

○事務局 ありがとうございます。続きまして 区長より諮問を致したいと思います。

【諮問】省略

【議事】

○事務局 (資料確認)

それでは大村会長、審議会の議事進行をよろしくお願い致します。

○大村会長 それでは議事進行を進めさせていただきます。先ほど区長から諮問事項というのが出されていたと、それは皆さんの所に配布されており内容は、お目通し頂けると思いますが、今日は今期の第1回審議会ですので、初めてのご参加の方もいらっしゃると思います。各委員さんから簡単な自己紹介として、一言ずつご挨拶頂ければと思っております。

私と、中島副会長は、既にご挨拶させて頂きましたので名簿に従いまして、白江委員から一言ずつお願いしたいと思います。

【委員自己紹介】

○白江委員 白江と申します。こちらへは、前橋工科大学の大学院の非常勤講師として伺っています。前橋工科大学の方では、地球環境対策の授業をさせて頂いています。それ以外に普段は、設計事務所として活動しておりまして 公益社団法人日本建築家協会の会員として地球環境対策とか、街づくりの二つの項目で活動させて頂いております。そういう事もありまして 空き家対策につきましては、度々課題として直面しております。今回は是非地域に密着した形でしっかりと研究また勉強させて頂きたいと思っております。よろしくお願い致します。

○室田委員 東京都市大学の室田と申します。板橋区のこういった委員は初めてでございます

す。どうぞよろしくお願ひ致します。私の専門は都市計画と居住環境、コミュニティー再生という事を大学の授業では、教えております。空き家に関して言えばどちらかと言えば郊外の計画型の開発地とかスクロー地の所がどういう風な空き家状態にあるかという事を、今いろいろ調査をしているところでございます。特に郊外とか、東京50キロ圏辺りを今かなり首都圏全般、埼玉県から千葉県から神奈川県からやっております。どちらかというところと首都圏に近いところが余り分からない所がありまして、ここで是非一緒に勉強させて頂きたいと思っております。どうぞよろしくお願ひ致します。

○伊達委員 弁護士の伊達と申します。私も、板橋区に随分長く住んでおりまして、もう板橋区に住み始めて60年以上と思ひます。区の方の仕事も、情報公開及び個人情報行政不服審査会の委員をさせて頂いております。仕事も不動産協会の法定講習の講師といたしまして、宅地建物取引の資格を持っている人が数年おきに、更新の為の講習を受けなければならないんですけれども、その講師を、25年ほど埼玉と群馬で行なっております。先日もその講習会の大きなテーマとして空き家の話しを致しました。今空き家問題どこでも非常に大きな関心事になっております。法律的に難しい問題も含まれておりますので、法律的観点からご意見申し上げるのかなと思っております。よろしくお願ひ致します。

○佐々木委員 区議会議員の佐々木としたかでございます。4～5年ぶりに住宅対策審議会に入らせて頂きまして、本当に重要な課題を今日から諮問されたなと思っております。空き家対策については、私は今ここで諮問頂きましたけど、ちょっと遅きに帰したという感じがいたしております。板橋区は非常に、木造密集地域も多いし、中々進んでない地域もありまして本当に大変空き家が多く、そういう意味で心配される地域もありますし、私はスピードアップをして、空き家対策少なくとも板橋版空き家対策ぐらいを作って全国に発信するぐらいの思いでやっていきたいなと思っております。そういう思いでいます。皆さんと一緒に頑張っていくことを約束してご挨拶とさせて頂きます。

○かいべ委員 私は、板橋区の区議会議員、かいべとも子と申します。よろしくお願ひ致します。今、中島副会長からお話がありました様に空き家というマイナスのイメージが大変強いのですが、この審議会を通して板橋版のプラスに明るい本当にこんな風に描けるんだといった空き家対策を繋げられたら良いなと思ひます。私も区民相談で一番多く受けるのが施設に持ち主の方が入所されて、その空き家の活かし方、関わり方が出来ないという課題のある空き家が多くなりました。そういった事を含め、これから法令になっ

た中で益々古いそういった住宅が増えていくと思いますので、この審議会で全国に誇れる様な社会福祉が出来る様に頑張りたいと思いますので、どうぞよろしくお願い致します。

○吉田委員 板橋区議会議員の、吉田豊明と申します。よろしくお願い致します。赤塚という所で生まれまして、ずっと赤塚育ちで区議会議員をやらせてもらっています。赤塚という所は人口が流入してくる方が、多いのですけれども空き家の問題は赤塚にもあります。それと住まいの問題というのは、例えば高齢者の方々や、社会的弱者と言われる方々が賃貸住宅にしてもなかなか入所出来ない問題が出ていますので、こういった点も含めて空き家の問題、ご一緒に勉強させて頂きたいと思います。よろしくお願い致します。

○井上委員 無所属で板橋区議会議員で活動しています井上温子と申します。私自身は皆様と違って板橋出身では無く、大東文化大学の学生の時に学生として街づくりに関わってから地域活性化のプロジェクトに入りまして、その後に、居場所づくりとか多世代交流とか平和づくり、NPOでやりながら板橋区に愛着を持って居続けるという経緯になっています。今は、大学院で居場所づくりの研究などしているのですけれども、住宅を考える時に、ソフトの部分を、いかに作っていくのかというのが重要になって来ると思うので、ここで皆さんと一緒に議論をして良い提案をまとめられたらなと思います。よろしくお願い致します。

○寺本委員 東京都宅地建物取引業協会板橋区支部の幹事長という立場で、本日来させて頂いております、寺本と申します。よろしくお願い致します。ここ数年空き家の実態調査とか、そういった物も行政の依頼を受けて、結構な数になってきているなど非常に驚いているというのが現状です。上手くいく方法を考えていけたらと思います。よろしくお願い致します。

○木村委員 町会の方から来ました木村でございます。私は初めてですので 住民の立場からどんな形にしていけば一番良いのか、これから考えていきたいと思っております。これからよろしくお願い致します。

○福司委員 民生委員児童委員をしています福司と申します。よろしくお願い致します。昨年は民生委員制度創設100周年でございました。又、今年には東京の民生委員の誕生から100周年でございます。11月3日に100周年を記念致しまして広報の特集号が発行されたところでございます。現在、板橋区では、532名の民生委員が活動しております。そして17地区に分かれておりまして 私は、仲宿地区の民生委員児童委員協議会に所属しております。どうぞよろしくお願い致します。

- 福島委員 福島 聡司と申します。区民として応募させて頂きました。普段は司法書士・行政書士をやっております。板橋区との関わりとしては、他にも農業委員会として関わらせて頂いております。普段の仕事としても、空き家とか、所有者不明土地問題などに接することが多いので、ここで勉強させて頂けたらと思います。よろしくお願い致します。
- 永瀬委員 永瀬 賢三と申します。私も区民として応募させて頂きました。普段はこの近くでレストランを運営しています。祖父も代々寿司屋をやっていました。板橋で生まれ、板橋で育って、板橋で商売しております。活動としましては、地域の住民の人達とか暮らしている人達と一緒に、地域の関わりを増やすような活動をやっております。近く建築家と不動産会社と電力会社と共同出資で、街づくり会社を作る事になっているので、そういった関わりで何かやる時に、この空き家を使いたいと言った時に直面するのが、使えないという事です。私はソフトの面で、使いたいところまでいくのだけれど、使えないという部分があるので、そういった形で皆様と議論展開していければと思っています。よろしくお願い致します。
- 大畑委員 大畑 陽美と申します。よろしくお願い致します。私も一般区民として応募させて頂きました。日常は行政書士として活動しております。無料相談会を、年4回やっている事もありまして、区民の皆さまのお悩み事に直結するということにあるという事で、行政書士会の中では、空き家担当として活動させて頂いております。その中で、特定空き家に繋げないという事が大事だと思っております、これから益々増えていく、今既に特定空き家とされている物について、引き続き又増えていくという事がありまして、まず利活用していくこと事で、特定空き家にしない事が大事だと思っておりますので、利活用の重要性を非常に感じておりまして、今回携わらせて頂いて大変光栄だと思っております。まだ、未熟者で学ぶべき所が多くございますので、どうぞよろしくお願い致します。
- 大村会長 ありがとうございます。各委員自己紹介させて頂きました。それぞれのお立場からいろんな形で知恵を出して頂けるのではないかと思います。どうぞよろしくお願い致します。それでは、第1回住宅対策審議会の議事を進めたいと思いますが、初めに会議の運営について、事務局の方から説明をお願い致します。

【事務局説明】省略

- 事務局 (資料1～4 議事の進め方、今後のスケジュールについて説明)
- 大村会長 ただ今の事務局の説明について質問等がございますか。
- 佐々木委員 確認させて頂きたいのですが、空き家の利活用実態調査はもちろんです、

マンションの空き室は、空き家として認めて議論して頂けるのでしょうか。「板橋区住まいの未来ビジョン2025」の28頁にはマンションストックの適正管理と書いてあるので、今でもマンションの管理規約とか積立金などの管理だと思いますので、マンションの中でも空き家がありますので利活用として一緒に議論して頂けるのか、確認したいです。

○大村会長 今回の実態調査の調査対象について、どこまで広げられているのかどうかについて事務局の方からご説明お願い致します。

○事務局 ご意見ありがとうございます。マンションにつきましては本年7月に管理に関する条例を施行致しております、本年度にマンションの方の実態調査を今行なっているところでございます。その調査結果をもとに、空室等については今後、検討していかねばならないという風には認識してございますけれども、この後予定しております空き家の実態調査につきましては、基本的には戸建ての空き家を対象に考えてございます。ただ当審議会の中でマンションの空き室についての対策についても、お時間が許す限り合わせてご議論頂けると大変助かりますので、よろしくお願い申し上げます。

○大村会長 主要な対象は戸建ての住宅だという事ですけれども、マンションについても、もし時間と可能性があれば、検討する機会を持ちたいという事と、マンションについての利用実態とか、わかる範囲でデータを提供して頂くという形になるかなと思います。戸建て住宅という場合で、低層の共同住宅的な物は、今回空き家実態調査に入らないという風に認識してよろしいのですか。あくまでも戸建て住宅というか、外見上戸建て住宅というかそのあたりはどのような認識ですか。

○事務局 低層の共同住宅であるかも知れないという様な住宅につきましては、調査自体がこれから詳しい内容についても詰めていくところでございますけれども、規模を拡大致しますとそれだけ費用がかかってまいりますので、そこら辺は慎重に検討させて頂きたいと思っております。

○大村会長 私の方から、補足的に空き家と認識された約1,500件はほとんど戸建て住宅という風に把握されているという事ですね。

○事務局 その通りでございます。

○大村会長 基本の主観対象は平成25年度・26年度に実施した老朽建物等の実態調査での空き家と認識された戸建て住宅1,500件が主たる対象でただ補足的に、区内の町会長さんや民生委員からこれも空き家と認識して利活用の対象として、考えて良いのではないかというのを加えるという判断での考え方だろうと思います。

○佐々木委員 申し上げた理由は、板橋区の住宅の7割近いのが集合住宅マンションなのです。

マンションの中には、老朽化した空き室が一杯あります。空き家の利活用となれば、戸建ての空き家利活用もそうですけれど、この審議会の答申が出た時に区民から7割近く有る集合住宅の空き家の利活用も一緒に議論しましたかと質問があった場合に板橋版対策は、その事が、「こちらに置きますよ」という事でいいのかどうかという事を共通認識を持った上で戸建て空き家問題に今回は絞ると言うのなら構いませんけれども、板橋のそういう実態の中で老朽化した空き室、特にマンションの利活用は、戸建てよりも活用しやすい状況は作れるのではないかという気持ちもありますので、その辺も同じ気持ちを持ちながら答申をしていきたいなという思いで会長に提案しました。

○大村会長 わかりました。事務局の方で今のご主旨につきまして何かございますか。

○事務局 事務局といたしましては、マンションにつきましては、区分所有という点がかなり大きな問題になってくるかという風に認識しております。仮に用途転用を図るという事になりましても、意思決定をどういう風にしていくかという又別の問題も出てくるかと思っておりますので、必要性は重々承知しているんですけれども、まずは利活用の最初の一步という所で利活用しやすい戸建ての方から、ご審議頂ければと思っているところでございます。

○大村会長 時間の都合で今回の場合には、戸建て住宅を中心に、今日のスケジュール案では、2年間に渡って実質的な議論をするのは、来年の半ばまでが中心になるのかなと思っておりますので、出来れば事務局のご説明通り、まずは戸建て住宅を中心にいく事で、お諮りしたいと思います。もちろん先ほど佐々木委員がご指摘なされたマンション問題も非常に重要な要素だと思っておりますし、そちらの方の議論というのは中々難しいかなとは思っておりますので、他のご意見も皆さん、もしあれば、お聞きしたいと思います。その前に順番に吉田委員からお願いします。

○吉田委員 佐々木委員と同じ趣旨の質問をしようと思っていました。実際対象となる空き家の概念がどういうものなのか、この諮問事項及び趣旨の中では、明確になっていないと思えました。例えば板橋区内には38,610戸の空き家があります。これは多分戸建てだけでなく、賃貸のアパートであったり、分譲で空いているマンションであったりというのも入っているのだろうという風に思いました。資料を読むと、戸建ての調査を進めるという事だったのですが、趣旨の中程に新たな住宅セーフティネット制度と言う文言があって法律が施行されて十分機能してないと思っているのですけれども、

議員として色々な高齢者の方から アパートに入りたいけれども高齢を理由にして入れないという実態が、明らかになってきている事で、新たな住宅セーフティネット制度というものが、今後十分活用されるだろうと思っていたものですから、先ほどの事務局からのお話だと、一戸建てに絞るという事で、又それはそれで構わないのですけれども、賃貸の面での審議する場も整備して頂きたいなと思います。

○大村会長 ご要望のご意見だと思いますけど、井上委員何かございますか。

○井上委員 今回の空き家と空き室の件です。今回空き家を調査対象にするという事で メインはそこだと思いますが、住宅セーフティネット法を考えると諮問文に趣旨としては載っていると思いますが、住宅セーフティネット法に関して言うと、これは空き室でも空き家でも、対象になっていたと思います。なので、空き室に絞って、深くやり過ぎると問題があると思うのですが、佐々木委員がおっしゃっていた様に関連する事に関しては、排除しないで含めながら議論するぐらいだったら、板橋区の現状に合っていていいんじゃないかと思います。もう一つ審議会の進め方のスケジュールについてです。板橋区の一番の課題は色々調査を実施した結果、具体例が中々出てこない事だと思います。老朽建築物の実態調査は1, 596万円かけて25年度・26年度に実施、それ以前にも空き室の調査を190万円かけて実施しています。どうすればいいのかを考えた時に、審議会の今後のスケジュールは基本的には提示されたものを議論して進め方だったと思います。委員の中には今回実践者の方もいらっしゃるということなので、委員が考える課題と対応策みたいなものを議論とて提案できるような進め方にすると、実りのあるものができるのではないかとということを提案いたします。

○大村会長 非常に重要なお指摘というかアイデアだと思います。今日すぐにとは、いかないのですが、次回の時までにも、事務局と各委員が連絡を取って頂いて委員のいろんな発意やアイデアみたいなものがあれば是非出して頂くとか、基本的にザックリ今回の住宅統計調査でその他空き家と認識されて特に国とか自治体で問題になっているのは、その他空き家という形で、利用用途が全然定まってないというか、そちらが一番大きな問題じゃないかという認識は強いですが、一時的な空き家というか、貸すつもりがある、程度意図的に空き家とやっている方とかは、多分出来ないということですから、今日は実態がわからないと思いますが、空き家と認識された1, 500件というのがどういうものとしてあるのか、地域的にどこに分布しているのかも含めて、利活用の問題に関わるとしたらその置かれている一戸建て住宅がどういう土地柄の所にあるのか、利用条件

的にその可能性はあるのかどうか、多分スクリーニングが必要ではないか、永瀬委員、大畑委員はどちらかと言えば利用したい方の立場から見た時の、こういう制約があったら困るとか、こういうのがあったら使い勝手が良いのではないかという意見を是非、出して頂ければ良いかなと思います。それぞれの学識経験者の方々は、地域の事や他方の事のご経験とか知見を出して頂ければと思っていますので、そういう意味で、井上委員がおっしゃられた形で是非アイデアを出し合っただけ事務局が整理されたものを議論するだけではないという事は、非常に重要なご指摘だと思います。今後そういう形で是非、事務局は負荷がかかるかもしれませんが、出来る限り活発にそういう形で、実りある議論ができればと思っています。よろしくお願い致します。

- 伊達委員 まず、空き家とはどういうものか、定義をどの様に考えていらっしゃるのかとかそこをはっきりしないと、空き家が何%と言ってもイメージがつかないです。特措法の空き家の解説だと年に一回程度以下で住むものとなっているんですけども、板橋区では、どの様なものを空き家とらえているのか、まずおっしゃって頂きたいのと、他の委員さんの意見に私も全面的に賛成でして、特に佐々木委員の意見は、私もマンションを含めなくて良いのかなという気はしています。確かに区分所有もあるし、管理組合の規約でいろんな制限もあるので、マンションの部屋の活用とかは、一戸建てと違って大変難しいのはありますけど、最初から議論のテーブルに乗せないというのは、どうなのかなと思います。

- 事務局 色々なご意見ありがとうございます。すいません。先ほどの私の説明が至らなくて誤解を招くところもあるかと思うのですが、本日ご説明させて頂きました空き家の実態調査こちらにつきましては、住宅土地統計調査で言っているところの、その他空き家といった所をメインターゲットとしまして考えているところでございます。ですので、実態調査については、一戸建てのその他空き家をメインに把握いたしまして今後どういう風に利活用して行けるのか、どのくらいの空き家があるのかボリュームチェックをしていきたいというのがメインであります。それから実際に利活用していくためには、所有者様のご協力が欠かせませんので、どのくらい空き家が存在して、そのうちオーナー様が活用してもいいよと、思われているものがどれくらいあるのかという所を、把握していきたいという段階でございます。それとは別にこの審議会でも空き家の対策について、ご議論頂くものに付きましては、やはり体系的に類別をしまして、賃貸用の空き家でも空いている物をセーフティネット住宅にどのように繋げていくのかということですので

か、マンションの空き室についても、特有な問題点がどんなところにあるのかという様な原因の解明そう言ったところは、是非ご議論頂いて、私共の方にお知恵を与えて頂きますと今後の政策展開にも生かしていけるものと考えてございます。本日中々そういった細かいところのスケジュールまでご提示できて無いので、色々誤解を招くという結果になってしまっている事は、充分反省しております。次回は具体的な議論にあたる前に、是非皆様方の方からお手数をおかけしてしまう事になってしましますが、今ご意見を頂きましたので、各委員の方々が、今後審議した方が良いのではないかという風にお感じになっているところは、アイデアを私共の方へ別途お寄せいただく形で、その後事務局で検討させて頂きたいと思えます。

○大村会長 佐々木委員がおっしゃったものを排除するのではなく、空き家実態調査については、戸建て住宅を中心にやっていくという事で、審議会では、空き家の利活用については体系的に議論する場を設けるという形になろうかと思えます。それから各委員が、こういう調査とかこういう事を考えれば良いのではないかとか、そういう事項があれば、是非ご提案して頂ける様にして頂きたいと思えます。

○木村委員 町会の立場としてはですね、今、情報の関係がどのくらいあるのか 我々に協力してくださいという仮定があるんですけども、ある程度把握してないと、どういう形で空き家があるから行ってくださいというのではなく、ある程度の情報は頂けるのかどうか、 それに対して使える物か使えない物かどうか、1,500件の中には把握されていると思えます。それが結局我々の町会のところにどのくらいあるのかどうか把握したいです。情報の提供をどの形でしてもらえるかどうか、それによって又検討していかなければならない事があります。

○大村会長 今のご質問についていかがですか

○事務局 実態調査をかける際に、町会の皆様方のご協力を得たいという所は、過去にやっている実態調査の結果もございますので、そこで把握しているものにつきましては、そこをベースに実際には、委託の業者の確認という事になると思うのですが、新たに町会様の方で、「最近ここに空き家が出来たんだよ」という様な情報をお持ちの場合にですね、それを私共の方に教えて頂ければという風に考えているところでございます。

○木村委員 把握できているものを、提供して頂けるという事ですか。それがないと、動けません。

○事務局 個人情報に関係もありますので、精査した上で、当然お願いする際には、なるべくご負担のかからない形でお願いしたいと思います。

○大村会長 いいですか。他に何かございますか。

○室田委員 今回の対象としている1,500件という事の政策的な位置付けなんですけれども、空き家というと管理不全という問題が一つとして大きいのかなと思うんですが、管理不全の住宅をどういう風にそれを解消していくかという事で、危険度が高い場合は除くという事ですので、危険度はそれ程高くは無いけれども、外部への悪影響がそれなりにあるというパターンも結構あります。そういう物については、今回どういう扱いになるのか。もう一つは管理不全という問題の中で 特定空き家だったらこれは除かないといけないかもしれませんが、そこまでに至らない外部不経済みたいな物が出ているタイプのもは、それはどういう事にするのか。それ以外に使えるという風になった場合に一般的に考えると、市場に流す、市場に流す様に促していく、それからセーフティネットで、上手く使える様にするとか、地域の中では、コミュニティとして何か活用策があるのか、いくつか分かれて議論されるという形が、多いかなとまっているところなんです。今回の1,500件というのは、枠組みで考えた場合に、どういう物がターゲットになってくるのか、ちょっと今のところうまく理解できていないので、今の段階で教えて頂ければと思います。

○大村会長 ある種の見通しというか、考え方ですね。

私も同じ様な疑問を持っています。多分1,500件の中から、外見上見て相当朽ち果てて、特定空き家になりそうな物は除こうという事だろうと思うのですが、相当グレーなゾーンがあるから段階的にどう絞ろうか、多分最終的に利活用できるものが1,500の戸数の中からどれくらいに絞り込めそうかとか、そういう見通しがないと、なかなか政策提言に繋がっていかないのではないのかなと思います。やってみなきゃ分からないという部分もあるのですが、多分1,500件の中から相当数、たとえば接道条件が非常に悪くて中々手が入れられそうな物はやっぱり除いた方がいいんじゃないかとか、多分いくつかシナリオは出て来るんじゃないかと思います。それを本当は示して頂けないと、今日議論が進まないかなと思っています。今日の話では、この審議会では利活用を中心に議論しようと思われたいというものは、別な会議体でやられるという事なので、うまく住み分けが出来るのかどうか、大方の委員の皆さんの素朴な疑問じゃないかなという気が致しますけども、利活用度が高そうな所と、そうじゃないという

のが、上手く出来るのかどうかを含めてですね、外見上見えそうだけど所有者状況が凄く複雑でとなるとソフトの面で難しいというような所有者が、意図的にこういう風に置いてるんだという様な形になると、京都市などでは、一見空き家に見えるけど本当は自分が使う物を、物置代わりに使っているというのが出てくるとかすごく違うものがあります。

- 室田委員 旧耐震とか用途が、利活用が上手く出来無いか、いろんな問題が出てくると思いますが、整理をしていただいてそれぞれどんな見通しを考えてるかを、区の方でたたき台みたいなものを作って頂けると機能しやすいと思います。
- 中島副会長 特定空き家と利活用出来る空き家との間がない防止策を、入れることが必要です。一つ使える、使えないだけで言ってしまうと、さっき言った所有権がまだまだ複雑でどうしたら良いか分からないとか、いろんな問題を抱えるのはダメという様になってしまって 全然使えなくて、前に居住支援協議会の方で空き家を使おうという事があって調べた事があったと思います。持ち家を中心にやったと思うんですけども、使えますかという所まで辿りつくとも3件ぐらいしかなかったんです。他の区でも結局空き家は住宅土地統計調査が甘くなっているから多くなっていて、それを精査して絞ってそれをさらにアンケートかけて使えますかと話をすると、あるけれども2～3件になってしまいます。それを板橋区で1500件有っても使えて利活用できるのが1件あるか、無いかになってしまうので、出した物は弁護士さん司法書士さんいろんな形で、どういう風に解決したらいいのかどうか住んでる人達の何か悩みがあったりとか、相続問題とかをいろいろ解決しながらそれを使える様な形がご本人達が使える形が一番良いとは思いますが、そこがなかったら公共的に何か使える模索を考えると、そういう形の処をやらないと1,500件があっても2・3件ぐらいしか無いということになってしまうかもしれないです。
- 大村会長 絞り込みは出来ないけど、絞り込みの考え方も多分一義的に決められるのか、難しいかなと、絞り込みの考え方も複数案提示して頂きながら皆さんと議論していくような風に進められればと私は思っておりますが、事務局の方でお考えがあれば後からお聞かせ願えればと思います。
- 大畑委員 利活用が出来るとなると、民間の企業が出来るんです。この会があるという意味は、民間で利活用出来ない、その逸れてこぼれてしまっているのをどう活用していけるのかを話し合ってもらいたいというのが希望です。

- 大村会長 ありがとうございます。民間企業で活用したいけれど、建築基準法上これは中々出来ないとかでは、先ほど基準法の改正とか基準法の見直しみたいな物とか、制度の活用によって出来るのかどうか、板橋区のルールを作る事によって出来ないのかという議論があるかなと思います。
- 中島副会長 防止策に関連するんですけれども、将来空き家になる可能性という時に、高齢の方が住んでて一人暮らししないし、ご夫婦でいてそれがいずれ空き家になる可能性がある、その方たちが非常に孤独な方達なのか、周辺に親族がいても相続が大変と思っているような人とか、それもそれぞれだと思うんですけど、いずれにしても高齢の方が施設に入って空き家になるとか、亡くなられてそこが空き家になるとか、その辺の事も掴んでおいた方がいいんじゃないでしょうか。一人暮らしの方がどれくらいいるかを掴んでおいた方が良くはないでしょうか。かなり大変な話だとは思いますが。
- 大村会長 バブルの頃は民間企業が独自に調査して、高齢の方をリストアップしてたという話を聞いていますが、なかなか難しい問題で板橋区で高齢者の比率が高まって来てそういう意味ではこれから発生する事に対して、どう対応できるか議論しなければいけないのかなという気がいたします。どこまでそれを幅広げるのか中々難しい課題だと思います。
- 井上委員 今みたいに対象物件が何件あるのかという議論と、今回新たな住まい方を展開する空き家対策というテーマなので、地域経済の観点からどういう風な空き家活用が出来るのかという議論が二つあると思います。調査というのを板橋区はずっとやって来て世田谷区だと、中々対象物件が3件とか出てこないと行政の方もおっしゃってて、なので世田谷区の場合調査より先に空き家活用をしてほしいというのを募集しています。そこで活用したい団体を結び付けて利活用を進めるというのもあるので、対象物件が何件あるのか分からないと私達が議論できないとなってしまうと、行政に負担が増えてしまいます。どんどん調査はしていただけたらと思いますが、それと合わせて人から見る住まい方から見る利活用プランA・B・Cみたいな物を、こんな活用が出来るのではないかとA・B・Cそれぞれに、先程言ってた用途地域の変更をしないと、出来ないのではないかと課題、想定される課題とか、先進事例から見る解決策の議論を合わせてやらないと、何となく宙に浮いちゃって終わりそうなので、そういった議論が出来たら良いのかなと思いました。
- 大村会長 貴重なアイデアだと思いますので、是非ご検討いただければと思います。

他にご自由な発言、まだ発言頂いていない方がございますか。

○白江委員 基本的な事の質問なのですが、ここに出ている1,500件と言うのは、おおよそこれ位という読みなのでしょうか。これから更に絞り込まれていく物、それともたまたま分かった1,500件があってこれを調べることによって、もっと大きく沢山あるかも知れない空き家の事を考えようということなのか、トータルで34,000も有る空き家の中で、戸建てだとこんな物だという理解でよろしいのでしょうか

○事務局 ご質問の件についてなんですけど、前回調査をした時の結果として、その特定空き家に至る物から利活用即可能な物までという事で、今現在区が押さえている物として1,500件あるという様な形になっています。ですので、時点補正をかける様な形で調査をかけたいと思っております、老朽建築物の所管とタイアップをしてなるべく経費も削減した手法で、やりたいと考えております。結果についても特定空き家になりそうなものは、そちらのセクションで、利活用可能な物については私共の方で情報を把握してこの場で、井上委員からもご意見ありましたけれども、皆様方でご議論頂きまして、例えば利活用プランA・B・C幾つかメニューが出来上がった時に、即結び付けられる様な物件としてどれ位有るのかなというそのボリュームを確認したいというのが、この調査のメインの目的として認識している所でございます。先ほどから会長の方からもお話し頂きました委員の方からもご意見が有りましたけれども、実態調査の結果を待ってから具体策について検討して頂くとなりますと、この委嘱期間の2年間では、中々まとまりきらないかなという風に認識しております。そこから施策をスタートしますと先になってしまう事も認識しておりますので、片方では実態はどうなっているのだろうという物を私共行政で実態を把握しつつ、この場では是非、数としては想定で行なって頂く事になってしまう所もあるかと思っておりますけれども板橋区の中で空き家対策をしていく上で法律的な面・建築的な面そんな所の問題点を整理させて頂いてどういった所を改善していけば、具体的な活用策に結び付けられるのかといった所をメインにご審議頂ければありがたいと考えている所でございます。

○寺本委員 話を進めるにあたって、空き家のエリアの特性といいますか、商業が盛んな所が空き家になっているとか、これを賃貸にした方が良いのか店舗にした方が良いのか そういうところが実際にありました。エリア的な特性を均等的にするのか集中的にするのか そんなところも考えていけたらと思います。

○かいべ委員 先ほどのボリュームチェックは、調査はやるという事で調査の結果は待たずと

も課題は示されているので、ちなみに私達委員に実態調査の情報提供はいつぐらいの目安で頂けるのでしょうか。

○事務局 まだ予定でございまして、予算の関係もございまして、予算が可決されれば調査に着手出来るのかなといった所でございます。今の時点でそこは本当に仮定の話でしか出来ないのですが、仮に来年度調査が実施できるといった場合には、まずはどれだけの空き家があるのかという所の把握をなるべく早い段階で、第一四半期ぐらいで行なえればと思っている所でございます。その後更に、所有者様への意向調査をかけていきますので 中間のまとめ案をお考え頂くまでには、そういった所をお示しできる形で努力していきたいと考えてございます。

○かいべ委員 もちろん結果が出なくても審議はしていくので、板橋の特化した物が分かればより良いものが出来ると思います。

○室田委員 先ほどの利活用に絞りこんでとおっしゃっていて、気になったのですけれども1,500件中10件くらいしか利活用出来なかった時、他の1,490件どうしますかという話になりますので、それに対して利活用はとっても重要な事です。利活用して頂ける委員の方もいらっしゃるのですが、1,490件は中島先生の言う通り予防という事をしっかりと入れて、予防に対して所有者がどういう姿勢なのか、どういう事が出来るか 出来ないか辺りを是非盛り込んで頂きたいです。予防はすごく重要で、放置すると、どんどん増えていくので、利活用したくない人、利活用出来ない人が一杯いらっしゃるわけで利活用したくないという人に対して「何が出来ますか。予防しなくてはいけませんよ」といろんな施策がありますので、是非そういうものを入れて頂きたいと思います。

○事務局 ありがとうございます。私共の方も予定しておりますアンケート調査のところでは当然利活用したいか、したくないかの質問を設けまして、したくない場合は何故したくないのかという所は説明を図っていききたいなという風に考えているところでございます。

○室田委員 説明するだけではなく、何をするかが重要です。

○事務局 もちろんそれで中島副会長の方からもご意見頂きましたけれども、予防策が非常に重要だと考えておりまして、出来る事なら東京都でワンストップ窓口をやっておりますけれども、その板橋区版が出来れば良いなと考えているところです。委員の方々の中にも行政書士の方もいらっしゃいますし、都の関係だと弁護士・建築士、様々な方のご協力を頂いている方と協定を結んでやっておりますけれども、そうは言っても、窓口が

都内で幾つかしか無かったりとか 協力している事業者様もあるんですが、調べた限りですと板橋区内には窓口がない状況ですので、出来ましたら板橋区内にそういった窓口を設けさせて頂いて、空き家所有者様の何をどうしたら良いか分からないという所が一番かと思っています。その配置の糸口の第一歩としてそういったものを設けたいと思っております。

○中島副会長 最初に申し上げたのですが、空き家があつて国の特措法もそうなんですけども、景観上悪いとか、衛生上悪いとかという事で、やりなさいというよりは、この審議会ではそうなんです、いろんな事情がありますし、そこに住んできた思い出もあるし、そこにはいろんなことがあるはずなんです。それが結果的に老朽化して使えない。もう少し所有者も含めて空き家についての基本的視点を、そこに住んできた大事な資産だとそういう風に考えて進められないかなと思います。社会的にまずいからという言い方を、行政的な言い方でなく所有者のいろんな事情に寄り添いながら、何かここで考えたいのと、さっき井上委員がおっしゃった、新しいセーフティネットで作らうと、それが出来るかどうか、空いてる所を使うというのは良いのだけれど、耐震上問題ないとか、基準がいろいろあつて、改修すると家賃は絶対安くはならないです。だから、セーフティネットとして住宅に困窮する人に提供するとしたら、もう少し違う施策がプラスされないと実施出来ないと思います。例えば、家賃補助と言われます住居負担を軽減する対策とか出てくるんです。それは一つの、この中の部会とかプロジェクトとか、そういう様な形で板橋では新しいセーフティネットをどうするか、やらない限り中々実現できないなど、私は実現して欲しいという立場でいますけど整理して、それをやろうとしたらこういう事が必要ですよと言わないといけないなと思っています。それを具体化するのには行政の方ですから、そういう事は言わなくちゃいけないと思っています。

○大村会長 それぞれアイデアレベルで、市場として活用できそうなものと、なかなか難しく他の公的支援とか、コミュニティの支援によってある程度出来そうなものがあるとか これも事務局に対していろんなお願いになりますが、出来れば全国の中でもグッドプラクティスという物が少しずつ増えてきている部分があると思います。そういう物を少し集めてみて頂いて、それはどういう条件の下で成立したのか、それは板橋区では難しそうなのか、うまくやってみると出来るかもしれない、板橋区の独自性を加える事によってこういう事が出来ないとか、少し幅広く情報を集められるのも一つ手だろうと思いますし、是非ご検討いただければなと思います。最近はいろんな意味での情報の収

集の仕方が出来るような時代になって来ているので是非そういうのは、やられてみたら良いのでは、多様な主体で、空き家問題は取り組み全国的世界的にもそうなのかも知れない、そういう事も含めてすべてという事にはならないけどヒントとなる様な事例を探られるというのにも必要かなと、是非ご検討いただければと思っております。

○木村委員 我々もこれから調査したりしますけども、調査しているうちに、何か活用方法を考えないと、調査が終わった時点で建物が老朽化しちゃうんです。そのために、タイアップしながらある程度平行で動かないと、調査した結果使えるとなった物が2年たった時に使えなくなっちゃうという形があります。部署は違うんですけど、並行して今委員をやっているのですが、その辺の活用の横の連携を取りながら、どうやって活用して活性化させていくのか、空き家とか、スマートシティとか、考え出して老朽化しないうちに活用できると思います。

○大畑委員 区民の皆様、空き家の所有者に空き家を活かすかをお伺いする時に、利活用という言葉だけだと受け取り方によって店舗の利活用となるといろんな人の出入りがある、それは嫌だと固定観念で決まってしまう様な気がするんです。まず利活用の幅をこういう事例が有りますというのを示してあげないと広がらないと思っていまして、でも、チャンスがあった空き家が有るのに大家さんの固定観念で「いや利活用したくない」という風に動いてしまうかもしれないのでまずそこを取っ払ってあげる何か選択肢というか、レシピじゃないですけど必要じゃないかと考えています。板橋区の保育園の用地を探していच्छゃるとか、後は介護施設とかがこれからは増えていく必要があると思っっているのですが耐震性とかの問題で利用できない事例が増えていくかと思うんですけども、協議で活用出来るかも知れないという余白も含めて利活用の種類とか、こういう活用の方法が有りますという様な方法をまず示してあげて、お聞きするという方法が必要ではないのかなと思いました。

○大村会長 ご検討頂きましてありがとうございます。よろしくお願ひしたいと思ひます。

○大畑委員 利活用の方法を皆様と一緒に話し合っても良いのではないのでしょうか。利活用の幅と言ひますか、種類とかを話し合う必要があるのじゃないかなと思ひます。

○大村会長 審議会の中でということによろしいですか。それはご要望通りにしたいと思ひますし、正に利活用というのひ、委員の方の知見とか、創造力でこういうのひがあるのではないかというアイデアを出し合つてくのは非常に良いことだらうと思ひますし、それはただ行政としていろんなこういう制度的な制約とかハードルが有りますよという形で異

論を制して頂くこともあるし、このハードルはどうやったら低く出来るかどうかという議論が出来る場もあると思います。それは充分心がけたいと思います。

○伊達委員　なんで空き家になっているのかという具体的な分析がないと、その人についてどういう利活用があるかという提案も出来ないと思います。気持ちの問題もあるし初歩的な制限もあるから売れないと先ほどの再建築の不可の建物があるからどうしようもなくなるし、今は老人ホームに入っているからたまたま空き家になっているけど最後には戻るかもしれないので一時的な空き家になっている、たまたまの状況があると思うのでその分析を完全に一人を整理するのは難しいですけれども、いくつかのパターンみたいなものがあるんじゃないのかなと思います。

○大村会長　そういう意味で具体例の分析とか、今までこういう事がありましたけどもこれが制約が障害になって出来ないとか、伊達委員がおっしゃられた様な空中戦で議論するよりは具体的な事例で即した形で議論した方が良いと思いますので、板橋区の事例を中心だという事も良いと思いますし、他の区の事例を含めて出して頂いて議論が活発にできればなと思っています。是非ご検討ください

○中島副会長　あまり地方の都市ではなくて、やっぱり大都市型の京都とか大阪とかそういった所のいい知恵色々出ていると思うのですけれどもそこを学んだ方がよいと思います。

○大村会長　今日も大分意見が出たと思いますし、課題が難しそうなのでこの審議会が上手く出来るかどうか自信はありませんけど、出来る限り皆さんと考えを引き出して是非良い形の答申が着地出来るように、ご協力のほどよろしくお願い致します。もしとりわけ特に発言したい内容が無ければ今日の審議会を終了したいと思います。

○中島副会長　寺本委員にお聞きます。例えば、戸建ての空き家か民間の木賃アパートはその後使えるかどうか。板橋の場合も地価もそこそこあって活用度合いがあって活用される可能性があるのかどうか、都心区のように地価が高くていくらかでも活用できるから一時期空き家であっても、すぐに使っちゃうよという状態なのか、その辺が分かりません。今空き家になって残ってしまっているのは 相当に問題があってという状態なのか、その辺の事情は調査すれば分かるのでしょうけれども、分かったら教えて下さい。

○寺本委員　現在空き家になっているところは、所有者の不在ですとか、所有者不明とか、そういう物がかなりあると聞いております。それに、当然良い場所であれば木造賃貸が3階建ての鉄筋コンクリートに代わる将来的にそういうプランを考えてる大家さんが当然いらっしゃいます。だから建築基準法上建物が立たないとかいう所をどういう風に作

っていくというのが一つの問題なのかなと思ってございます。

○大村会長 ありがとうございます。

○大畑委員 板橋区の特定空き家として一つ把握しておかなきゃいけないと思うのは、板橋区は借地が多いという特性も踏まえておかねばならないといけないと思います。その上で空き家という問題が、また違う問題が出てきてしまうというところがありますので、そこは把握しておかねばいけないかなと思います。

○大村会長 ありがとうございます。必要な情報なのでインプットしておきます。他にはいかがですか、よろしいでしょうか。それでは、事務局の方から連絡事項がありましたらお願いします。

○事務局 第二回の住宅対策審議会につきましてスケジュールの所で来年の3月に開催する予定と申しあげましたけども具体的な日付につきましては、皆様方のまずご予定を確認させて頂いて、なるべく多くお集まり頂ける日に決めさせて頂きたいという風に考えております。なるべく早い段階で日程等をお伝えできればと思っておりますのでよろしくお願ひ申し上げます。

○大村会長 今日は第一回目で各委員の自己紹介を含めて、少しこれからの審議の進め方について、貴重なご意見を賜りありがとうございました。是非上手く務めさせて頂けるか、これからご協力の程お願ひしたいと思ひます。これにて第1回の審議会を終了させて頂きます。ありがとうございました。

午前11時15分 閉会