

# 第10期 第5回板橋区住宅対策審議会

令和2年10月16日（金）

## I 出席委員

大村謙二郎	白江龍三	室田昌子
茂野善之	しのだつよし	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

都市整備部長	住宅政策課長	政策企画課長 (代理)
総務課長	防災危機管理課 長(代理)	地域振興課長 (代理)
長寿社会推進課 長(代理)	管理課長	子育て支援施設 課長(代理)
環境政策課長 (代理)	市街地整備課長	建築指導課長 (代理)

## III 議 事

- 1 開 会
- 2 議 事

- (1) 前回までの住宅対策審議会の概要
- (2) 板橋区空き家利活用実態調査の報告
- (3) 素案の審議について
- (4) その他

- 3 閉 会

## IV 配付資料

- (資料1) 答申素案
- (資料2) 答申素案資料編
- (資料3) 諮問書(写し)
- (資料4) 第10期板橋区住宅対策審議会委員名簿
- (資料5) 東京都板橋区住宅基本条例
- (資料6) 板橋区空き家利活用実態調査報告書(机上配付)(審議会限り)

○大村会長 それでは、進行を進めさせていただきます。

本日の議題は4件ございますが、今回は答申の素案の審議がメインの審議事項になると思います。そこで、前回までの振り返りを私のほうで簡単に説明させていただき、審議に入らせていただきたいと思います。

大分時間がたってしまいましたけれども、まず第1回と第2回では、板橋区内での利活用可能な空き家について、委員の皆様方それぞれのご専門やそれぞれのお立場から、自由闊達な意見を頂戴いたしました。第3回で、本審議会を対象とする空き家というのは、基本的には戸建ての専用住宅や店舗等併用住宅、それから分譲マンションを除く共同住宅の空き室などに整理しようという形にしました。これは、基本的に空き家の問題はものすごく広がりがあるし、その実態を全部限られた時間の中で議論するのはなかなか難しいということで、問題を絞り込んだわけでございます。

また、第4回では、その空き家を利活用するために、具体策として空き家の対策モデルを示して審議を深めてまいりました。

第4回の審議会において、新たな住まい方について、答申に向けた各委員への聞き取りを事務局に依頼しておりました。新型コロナウイルス感染拡大防止のため、事務局のほうから各委員に個別に訪問いたしまして、「資料6 空き家利活用実態調査報告書」の報告を、時間をかけて丁寧に説明させていただき、各委員よりご意見を伺ったと報告を受けております。

一応皆さんご説明をお伺いになっていると思いますので、今日は、審議時間も限られておりますため、ここでは調査報告の詳細は割愛させていただきます。事務局からの報告では、各委員への空き家利活用実態調査報告書の報告で伺った際、実際利活用の可能性の高い25件の戸建て空き家を見たいとの要望が高かったということでもございました。

今回、空き家利活用実態調査報告書に上げられた利活用の可能性が高い戸建て空き家25件の一部について、今から委員の皆さんにご覧いただくという形で、この審議に入りたいと思います。

では、事務局のほうからお願いいたします。

○事務局 それでは、プロジェクターを用いて説明いたします。

(事務局説明)

説明は以上でございます。

○大村会長 ありがとうございます。今、実態報告書を少し抜粋しながら、それでいろんな形で絞り込みしていくと、板橋区内では25件は、ある程度の市場性がある利活用の可能性がありそうなものが出てきていると思います。ただ、その実態を全部ではありませんけど、ご覧いただいた限り、実際ランクⅠのものについては比較的早く動きそうだと思いますが、ランクⅡのものも、その敷地条件とかいろんなことを考えると、なかなか難しい部分もあるのかなという気がいたします。

そういう意味で、非常にざっと見た限り、1,123件のおよそ2%ちょっとしか利活用はできないと感じました。そういう意味では、なかなかこの問題を一举に解決するということが難しいし、それから全体的に見ると、板橋区の空き家というのは面的にもうずっと広がって、その地区全体が全部衰退するというイメージではないと感じます。逆に言えば、ごま塩状にいろんなところで分散しているというのが実態に近いのかなと思います。

じゃ、それをそのまま問題視しなくていいかということ、多分今日の審議会の答申でも出てくると思いますが、やっぱり対症的な施策はなかなか難しいから、原因とか予防的のといえますか、そういうのが起きないようにどう考えるかというのが、すごく大きな論点かなと思います。

それでも、やっぱりできそうなことに関しては、積極的に公的あるいは民間の知恵を生かしながら利活用を進めるということで、その地域の活力やいろんなコミュニティの活動を支える上でも重要な役割かなという気がいたします。

そういう意味で、実態調査で分かってきたことは、大きなマクロな調査ではすごくたくさんあるけれども、実際になかなか手を付けられそうなのは限られてきているということと、その問題を解決するためには、相当時間をかけてやっていかないとできない問題があると思います。考えてみますと、私も昔の若い頃から、東京都の木密地域で、木造賃貸アパートの集合地区の調査とかいろんなものをしておりましたが、それから考えるともう30年、40年以上たっても、なかなか解決しない問題が出てきているわけですから、半世紀とか1世紀ぐらいの尺度で考えなきゃいけない問題と思います。

ただ、幸いというか、今までのところ板橋区は、人口が急激に減少して、限界集落的な地区が発生しているわけではありません。だからといって、安閑としてられるかどうかということと、それから今日の事例でもございましたけれども、やっぱり高度成長期のときには、多少条件が悪くても住宅需要があったからということで、どちらかというところ崖地のような、今となってはあまり住宅地に適さないとか防災上の危険性が高いところでも住宅が立地してし

まったということもあるわけですから、そのままずっと住宅として利活用できればいいけれども、そうじゃないとしたら、違う使い方を考えるということも大事なというのが、私の感想です。

時間の関係で、利活用の可能性が高い戸建て空き家の25件について、個々人の皆様方のご意見を伺うことは割愛させていただきます。それでは、恐縮ですが時間も限られておりますので、次は素案の審議ということで、答申素案について、事務局のほうからご説明をお願いしたいと思います。

○事務局 それでは、答申素案についてご説明させていただきます。

(事務局説明)

説明は以上でございます。

○大村会長 ありがとうございます。

まずは前半の空き家の現状と課題と、それから空き家対策の3つの視点と方向性、前半部分でございますけど、これについて皆様方からご意見やご質問をお受けしたいと思います。

また、空き家の現状と課題の導入部分である人口の動向については、コロナ後を踏まえた状況を見込んで答申に書き込むのは難しいと思いますので、空き家利活用実態調査報告書をベースとして、分析を行っております。

現状と課題、それから3つの視点と方向性、これについてどうぞ、ご自由なご意見、ご質問をお願いします。

○井上委員 よろしくお願いたします。

5ページの3つの視点と方向性についてなんですけれども、ここでちょっと文章が気になる場所があって、出口対策に限界があるのであれば、入口となる新規の空き家発生を絞る対策が鍵となりますというのは、もちろんそうだと思うんですけども、その後に、どうしても負のイメージを持ってしまいがちな空き家ですが、これを地域資源として捉えることにより、まちの魅力を引き出す存在と変えていくのですと書いてあって、1文目と2文目がイコールのような書き方なんですけど、多分発生を絞る対策というのは入口の話で、資源として捉えてまちの魅力を引き出す存在へ空き家を変えていくというのは出口の話なんだろうなと思うので、入口では空き家発生を絞る対策が必要です、出口では空き家を魅力的なものに変えていく対策が必要ですという、ちょっと文章的なところが、流れがちょっとおかしいなと思ったので、その点を変更していただいたほうがいいのかというふうに思いました。

以上です。

○大村会長 今のご質問について、ここの部分について現状のところではいろんな課題抱えているけれども、それを個別にやっていくだけではなかなかできないからっていうので、もう少し積極的に捉え返す必要があるってということに対する文言について、井上委員からもう少し、分かり易くというお話があったので、事務局と検討したいと思います。

ほかにいかがでございますか。

○吉田委員 内容についてどうこうという話ではないんです。委員の方々は、最初に資料を解説していただいたんで、この課題のところでは数値とか様々なことが書かれていてもすぐ分かるんですけども、これをそのまま読むとどうなのかなと思うと、例えば資料のところでは説明していただいたグラフとか、そういった視覚に訴えるような資料をそのところだけ載せるとか、そういうような形で分かりやすくするといいいんじゃないかなというふうに思いました。

○大村会長 ありがとうございます。

重要なご指摘で、この諮問を受けて審議会で答申、今日素案の段階ですけど、答申案として区長に渡した段階で、受け手は区長なんですけど、これはホームページ上にも掲載し区民も閲覧いただきますので、事務局と検討いたします。

このご意見について、事務局からございますか。

では、事務局お願いいたします。

○事務局 今のお話なんですけど、資料2に資料編に根拠資料として、分析の根拠となる表やグラフについて、まとめてございます。ご指摘につきましては、答申素案が理解されやすいように検討いたします。

○大村会長 ほかはいかがでございますか。

○福島委員 ちょっと具体的な話とかというのは、しても大丈夫ですか。

いろんな方向性のところがあったんですけども、私が普段司法書士として働いている関係で、この空き家というところのお話をいたします。

空き家の利活用のお話がありましたけれど、やはり実際の現実のところとして、利活用するときに非常に重要になるのが、結局その所有者の登記名義人が誰になっているかということで、例えば亡くなった人の名前のままであったときに売ることができなかったり、そうすると、所有者の登記名義を変えるということが絶対的に必要になってくるんですね。

板橋の場合には、当然不動産の資産価値が高いと思いますので、基本的には所有者の名義が変わっていることにはなっていないと思います。逆に所有者の名義が変わっていないという

のは、親族間で相続のトラブルがある場合ですとか、あるいは相続人そのものがない場合であるとか、あるいは相続放棄をしたというような形で相続人がいない場合であるとか、何らかの理由によって放置されている場合です。

この放置されている状況であるということが、空き家になっていくと思うので、この空き家の対策の3つの視点と方向性の中に関係者の連携というのがありましたけど、じゃ、そうなったときどうするかというと、例えば戸籍を全部、その亡くなった人のをさかのぼって相続人を特定してというような手続が必要になってくるわけなんですね。

こういったものを、例えば板橋の司法書士会であるとか、そういった戸籍調査をするということを、場合によってはアウトソーシングするなどすることによって、当事者を抽出することも必要なのかなというふうに思いました。

トラブルの場合であればどうしようもないんですけども、例えば相続放棄がされているとか、あるいは例えば血縁者がいないという形で相続人がいないよという場合、血縁者がいないという形で相続人がいないよというような場合であると、法律上相続財産管理人という者を選任して、それでその土地の処分なり利活用なりというものを考えていくという形になるんです。

今まで、この相続財産管理人を裁判所に申し立てることができるのが利害関係人だったんです。ですので、例えば板橋区の場合はちょっと難しいかもしれませんが、通常の担税力のある市町村であれば、固定資産税を滞納しているとか、そういう形でもって利害関係人で、市町村が申し立てるということをやっていたんですけども、空家対策等の推進に関する特別措置法と、あと国土交通省のガイドラインでもって、市町村が検察官に申立てを依頼することができるという制度が新しくできたので、そういったものを使うことによって、区が相続財産管理人の申立てに動けるとというのが一つなのかなと思います。

そうすることによって、空き家の所有者を特定するというのをしていく、あるいは空き家を利用していくということが出来る。例えばランクⅠ、ランクⅡ、ランクⅢ等と色々なものがあつたと思うんですけども、利活用可能性というんですかね、その中にはもしかしたら、そういうわけで所有者が実存しないとか、当然あると思います。そういった場合には、相続財産管理人を選んでいく、あるいは不在者財産管理人を選んでいくという形でしか、やり方がないと思うので、この手続を区ができることが、国土交通省でも認められているはずなので、そういうものをうまく使っていくといいのかなというふうに思います。

で、このネックになるのが、その相続財産管理人を申し立てるときに、相続財産管理人は

例えば弁護士や司法書士が選ばれるんですけれども、この弁護士や司法書士等に払う給料に当たる部分というのを、予納金という形で事前に納めなければいけないんですが、例えば相続放棄をしている場合の親族たちであったり、あるいは相続人がいないというような状況で、誰かが代わりにその予納金を払うんですが、これを誰かが立て替えてくれるか問題となります。その土地が売ればその売れた土地から返ってくるんですけども、そういう手続きができるかという、なかなかそこも難しいと思いますが、例えば区が売却の見込みがあるものに関しては、そのスケールメリットを生かせるのかなと思いました。

○大村会長 ありがとうございます。割と具体的な施策レベルの話で、何か事務局のほうでございませうか。

○茂野委員 今のお話は非常に具体的だったんですけども、私、この住宅対策審議会、今回初めてなんですけれども、どういうふうにまとめてどういう発表をしていくかという中で、それほど具体的に細かいところまで書く必要はないんじゃないかと思ったんですね。

ただ、コロナが発生して、現状がこれからどうやって変わっていくのか考えると、前回審議会が令和2年1月に行ってから今もう10月で、間もなく1年たつわけですが、区内の住宅の状況とか人口の状況というのは、これからここに書いてあるようにいくんだろうかと思うわけですね。

例えば、若い世代が大幅に流入してくるんだろうかとか、人口の増加が続くのかという、もう減少し始めているわけですから、この発表がいつになるかは分からないんですけども、発表して区民に届くあたりには、これちょっと現状違うよねというようなイメージになっていく可能性もあるなと感じたんですよね。具体的にこうしたほうがいいのかああしたほうがいいのかということはないんですけども、初めて参加して感じたことです。

○大村会長 ご感想というかご意見ということでお伺いしたいと思います。

事務局のほうで何かございませうか。

○事務局 人口動向のところについては、区のほうで出しております「板橋区人口ビジョン2020年～2045年」を基に構成しています。平成32年（令和2年）頃が当初はピークだということだったんですけど、社人研（国立社会保障・人口問題研究所）などの推計とか、そういうものも入れて、今のところだと平成42年（令和12年）にピークになるとあります。資料でいきますと資料2の1ページのところでございますけども、このような形で推移するのかなということで、現状を捉えていたところでございます。

今、茂野委員からのお話にもありましたが、コロナ禍が今後どのような影響を及ぼすのか



わからない状況です。そのため、本答申が示す内容と実態が乖離してしまうことも可能性としてはあるかと思えます。ただ、現時点では、板橋区の人口動態においてコロナウイルスの影響を試算した資料は見当たりませんので、本答申については既存資料である「板橋区人口ビジョン2020年～2045年」の内容を基準とした構成で進めたいと思っております。

もう一つ、福島委員から具体的なお話がありましたけれども、これについても、区としてもお話のあったことについては、しっかりと受け止めまして、今度施策をつくるときには、内容を含めて検討させていただきたいと思えます。

○室田委員 2ページ目の一番下のほうなんですけれども、大変立派な実態調査をされていて、状況がよく分かるんですけれども、この2ページ目の一番下のところに、いきなり利活用の可能性が高い空き家で25件と少ないと出てきます。この数字だけが出てくると、ちょっと読んでいる方は誤解をされるんじゃないかなと思えます。

実際は、調査した1,123件とか、こういった建物の状態で「解体が必要なのが231件」とか、非常にたくさん、いろいろ問題がある空き家というのがほかにもたくさんあるんですけども、ここだけ読んでいきなりこの数字を見ると、大したことないんじゃないかというふうによっと誤解を受けてしまって、あるいは後で、あ、いっぱいあるじゃないかと気がついた場合は、今度は逆にこの板橋区のこれは一体どういう位置付けなんだろうかと。すごく多いところをスルーしてしまってる感じで、ちゃんと問題にきちっと向き合ってるのか向き合っていないのかというようなことを、疑問を持たれる区民が出てくるんじゃないかなということ、ちょっと懸念しています。

ですので、そういった数字をきちっとやっぱり出すなら出して、それについては冒頭に大村会長が言われたように、ある程度絞ると。いろんな問題があるので、今回はここに絞りますという、その絞ったのでここに着目してるとか、何かそういったストーリーをきちっとしないと、何か大きい数字のところをそっくりそのまま見過ごしてるというふうに思われてしまうと、この答申自体の位置付けがはっきりしないということになるのかなということ、危惧しました。

○大村会長 これは大変やっぱり重要な指摘だと思いますし、25件だけが何か独り歩きすると、本当大したことないというふうに思われるのはやっぱり心外だろうと思えます。多分、空き家実態調査でやっぱり1,123件が浮き上がってきたけど、いろんな絞り込みをやってきて、実際に利活用できるのがこういうふうになっているんであって、問題はまだまだ根深いということ、少し書いたほうが、メッセージ性は高まると思うので、大変重要なご指摘だと

思います。

ほかはいかがでございますか。

- 大畑委員 すいません、5ページ目の空き家対策の3つの視点と方向性の中で、3番目の関係者の連携でより良い循環を具現化するという、その関係者の範囲とといいますか、広い言葉でとても的確だなとも思う一方、ざっくりだなとも感じる面もあります。

例えば2ページ目の人口の動向で子育て世代であるファミリー層が転出しているケースが多いという、これから考えられるのは保育であったりとかそういった面、それから住宅の価格とか、そういった面が考えられると思うんですけども、関係者というのがどのようなことを意図しているのかというのを、知りたいなと思いました。

- 大村会長 ありがとうございます。確かにこれ、章構成として、Ⅲとしてこの3つの視点を挙げており、僕はそれぞれポジティブに出されているという点では非常にいいなと思ったんですけど、これについてもうちよつとそれぞれの項目について具体的に書いたほうが、3つの視点の背景とか何か、その中身をもうちよつと書かれたほうが分かりやすく、たぶん7つの提言のそれぞれについては相当詳しく書かれているんですけど、3つの視点について、キャプションだけで終わっているのはあるかもしれません。

確かに、関係者の連携っていっても、どういう人たちを想定するのかというのはイメージしにくいかもしれませんし、そのあたりも含めて、ちょっと全体の大きなⅠ、Ⅱ、Ⅲとか、そのⅢ章の中ではこれが書いてあるほうが、文章の構成上もいいかなという気がいたします。

時間の関係もございますので、それでは、もう一つの空き家対策に対する7つの提言について、皆様方からご意見、ご質問をお願いしたいと思います。いかがでございますか。

- 井上委員 まず、7ページ目の一番下から2行目のところで、駅前広場がない駅も多いことから、アクセスが困難となってというような記述があるんですけども、この2点が区民の定住化が図れない大きな原因であると考えられますというのが、調査に基づいて言われていることなのか、根拠があるのかというところがちょっと、実態調査を見ていて分からなかったもので、もしそこが根拠があるなら教えていただきたいというのがあります。

ここを指摘している理由は、いろいろ今まちづくり、再開発が板橋区でいろいろ進んでいるんですけども、駅前広場を造ることだけが、もちろんそれに賛成される方もいるし、賛成されてない方もいらっしゃるって、この答申にそういったことを書くのが、もし理由がないのであればどうなのかなというような感想があります。

もう1点が、8ページのほうなんですけれども、提言4のユニバーサルデザインの住宅は将来への投資というところで、最後の文の締めが、市場流通への促進が期待できますって書いてあって、区として何するのかというのがあんまり明確でないというか、どういう方向性を示しているのかが、ちょっと伝わらないなあって思っています。

もともと区長から諮問を受けた中には、セーフティネット住宅の今後の在り方どうするのかという話があったりだとか、それこそ子育て世帯が流出してしまっているけれども、そういった住まい、板橋区で住みたいと思えるような取組というのはどうしたらできるのかとか、そういった議論がされてきたと思うんです。もう少し区として、大きな方向性でもいいと思うんですが、セーフティネット住宅の活用ですとか、あと背景で取り上げられていた所有者が期待している中には、補助とか税制上の優遇とか情報・アドバイスの提供ということが書いてありましたので、そういったことをしていくんだというような記述がやっぱりあったほうがいいんじゃないかというような提言というか、答申としてあるべきなのかなと思います。

先ほど福島委員がおっしゃっていたような詳細までは含められないにしても、専門的なアドバイスや、補助については、専門的で私は分からなかったんですけど、補助の実施だとか、そういったものが必要なんではないかというような、大きな枠組みとして入れられたらいいのかなというふうに思いました。

9ページのほうなんですけれども、提言6の持続的な多文化共生と高齢社会のコミュニティについてですが、確かに外国人の方が増えているのと、高齢者の方が増えているということで、外国人と高齢者に的を絞ったところなんだとは思いますが、先ほどの背景にもありましたように、子育て世帯が流出しているというところもありますし、できれば多世代、多文化共生というふうな記述のほうがいいのかなって思いますし、障がい者の人たちのことがこの答申素案にはなかったもので、どちらかというと、ここは幅広い多世代、多文化共生、また障がいのある方ない方、いろんな人たちが住みやすいコミュニティづくりということで、その中で外国人の方と高齢者についてはこうであるとか、障がい者の方の視点で言うところであるというのを書けたほうが、誰も取り残されずに答申として有効なものになるんじゃないかなというふうに思います。

全体としては、できれば少しずつ今まで審議会で話し合ってきたような具体策というの、少しは入れていく必要があるのではないかと思います。

以上です。

○大村会長 ありがとうございます。

事務局のほうから、今の井上委員のご意見について何かございますか。

○事務局 最初の7ページの下のところ、駅前広場のところの話についてです。事務局としては、この「板橋区住まいの未来ビジョン2025」のほうで、住替え先を選ぶ際の重視する条件というところで、これがアンケートの中でも載っていると、高い数字になっているということがありまして、そういうところも含めて、やっぱりアクセス性の重視的なものというのは必要だろうということで挙げています。

それと、あとは8ページ目の話もございましたけども、市場流通への促進が期待できますというところでということで、区としての方向性は何をするのかという話でございました。これまでの議論の中でかなり細かい部分もたくさんございました。そういう意味では、その全体を俯瞰するような答申として、今後つくる区の施策のほうの中で、これまでの議論をいただいた部分についてを取り込めるものは取り込んでいくような、イメージでいただければと思ひまして、こういうようなまとめ方にさせていただきました。

それと、9ページ目でございますけども、こちらもち続的な多文化共生ということで、確かに外国人や高齢者だけではございませんので、そういう意味ではその辺を含めて、事務局のほうで少し追記するなど、検討させていただきたいと思ひます。

○大村会長 ほかにはいかがでございますか。

○福島委員 先ほどはちょっと細かいお話になって申し訳ありませんでした。具体的にどれだけ一つのことをやるのに大変なのかということが、皆さんの中で理解していただけるのかなと思ひて、お伝えした次第なんです。

この10ページの空き家を身近にさせる情報発信ということで、そのようなわけで、実際に先ほど対症療法と原因を潰していくという2つの考え方で、対症療法大変ですよというお話はありましたけども、具体的に対症療法という話になると、先ほど申し上げたように非常に細かい、お金もかかるし手間暇もかかるしということになってくるというので、だからこそこの情報発信というところで、相続の手續とかそういうものはぜひやりましょうねとか、相続の手續をやってないと、例えば実際に利活用したいという人が調査の結果、相当数のパーセンテージが今回の調査でもあったとは思ひんですけども、実際、利活用しようとしたときに、しかるべき手續をとってないと実際にはできませんよということを情報発信していくというのは、意味があるかなと思ひました。

○白江委員 答申素案を見て、大変ポジティブな視点でものがつくられており、よかったなと思ひました。

全体としてはそうですけど、もう一つは、細かい話になりますが、提言1のところの、ライフステージによって段階的に循環する住まい方について、これはライフステージによって生活が変わっていくというだけではなくて、最近ライフスタイルも多様化していますので、例えば風景の良いところに住みたいとか、利便性が高いところに住みたいとか、同じ年代の方々でもそういう志向が分かれることがあるので、「ライフステージやライフスタイル」みたいな、そういう表現のほうがよろしいかなというふうに思いました。

あと、全般的なことですけれども、答申素案は、ネガティブな部分を読み直して、そこからポジティブな様子を読み取るというような視点が一貫しているように見えるんですが、先ほどからちょっと具体的にというお話が出てますけれども、この文章を読んだだけだと、事前の事務局からの説明を、十分イメージされないというようなことがあるかもしれませんので、もうちょっと踏み込んだ表現がよろしいんじゃないかと思います。

例えば、URの東洋一の団地というところのリニューアルが進んでいることについても、そういうものをリニューアルすることによって、また新しい時代のとても魅力的な先進的なものがここにつくられる可能性があるというような表現とか、そういうふうなものがあったらよいと思います。

板橋区は、東京でもかなり中心部に近いところに位置しており、新たな発展の場所が残っているというような感じがします。具体的な話を連想させるようなものを幾つか入れていただいたらよろしいんじゃないかと思いました。

○大村会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがですか。

○室田委員 3点ぐらいあるんですけども。

まず、3つの視点と7つの提言なんですけれども、これ、多分関係性を描きながら、3つの視点を深めると7つの提言になったということなんだろうと思うんですが、何かその対応性をどこか、そういった図を入れていただくと、3つの視点と7つの提言というのがばらばらじゃなくて、こういう形で深めていきましたよというのが分かるので、別に1対1対応じゃなくて全然、1から、2つあって1つでも構いませんし、もちろん逆はいっぱいあると思うんですけどね、そういった関係性を少し、ぜひ示していただきたいということがまず1点目です。

もう一つは、これはもし可能でしたらということなんですけれども、既にやっておられる空き家対策って結構いっぱいあると思うんですね。これを読んだ方というのは、空き家対策

というのはこれだけなんだと、ちょっと思うかもしれません。既に板橋区のほうではかなりいろいろな対策をやっておられると思うので、何か簡単でも構わないんですけども、それにこういうことをさらに追加していきますっていうようなことがあったほうが、全体の空き家対策像というのが見えるので、さらにこういうことをやったんだというふうにしたほうが流れとしても、あるいは空き家対策ということに対してどういう取組をしてるかということが、区民にとってもよく分かるので、何かそういうことを少し入れていただけないのかなというのがもう2点目ですね。

もう3点目なんですけども、これは今言われたことを具体化ということなんですけども、ちょっと物足りないというのが率直な感想としては、この提言でやっぱり私も思っていて、具体的な事例でも構わないということだったと思うんですけども、あるいはもし可能でしたら、どういう形でやっているかっていう、そういった受皿っていいですか、それがどこまで書けるかは、ちょっと私よく分からないんですけども、先ほど福島委員のほうからもお話ありましたような、例えばこういうところというのをおぼろげでも書ける、例えば民間の団体とかね、あんまり具体的に書きにくければ、書ける範囲でもちろん構わないんですけども、あるいは行政の組織の中でこういった連携を組むとか、あるいは住民の団体とこういった形で一緒にやっていくとかですね。

何かもうちょっとイメージがつくようなことを、具体的な内容プラス具体的にどういう団体がやるのかというあたりがもう少し加わっていったら、イメージがもうちょっと出るのかなということ、ちょっと感想ですけども思いました。

○大村会長 ありがとうございます。

事務局のほうで何かございますか。重要なお指摘だと思います。

○事務局 最初の1番目の関係性というところで、最初是对応関係も別の資料では作ってはあったんですけども、これについても検討させていただきたいと思います。

あと、2点目として、これまでやってきた対策について、あったほうがいいんじゃないかということでおりました。これについてもうまく載せられるかどうかも含めて検討させてください。

あと、3点目として、具体的な事例が足りないということは再三話が出ておりますが、事務局で今考えているのは、この答申を踏まえて、今やっている空き家対策を、今後どのような方向でどういう考え方で進めていくかというのを、これまでの審議会でもいろいろ個別具体的な話もいろいろ出てきたわけなんですけども、そういうものも含めて考えていきたいという

ところがございました。なかなか具体的なものが挙げて書いてなかったというのは事実でございます。

どこまで書けるかどうかというのはございますが、検討させていただきたいと思います。

- 寺本委員 不動産業者の立場としての意見ですが、答申素案の第Ⅱ章で20代で板橋区に転入してきて30代では転出になっている。賃貸で入ってきて、住まいを買うときは埼玉県等に行くというのが非常に分かりやすく書いてあると思います。そしてまた、8割近くは共同住宅というような状況を踏まえまして、魅力というものに対して、長くここに住んでいたいと思わせるようなことをいろいろとやっていったらいいと思うんですよ。

例えば駅前ロータリーがある駅の物件というのは、不動産業者の立場からすると非常に売りやすいので、ですから、それが一つの魅力です。また、タクシー乗り場がないというのも大きな違いと、私も実感しています。10年前まで私の最寄りの駅にはタクシー乗り場がなかったんですけど、タクシー乗り場ができてかなり便利になったと実感しております。

ですから、いろいろと魅力を創作していくこと。例えばテレビドラマやアニメーションというのは、これは、一つの観光資源に近い、例えば秩父市の例ですね、すごい観光客がにぎわっているところにもなっておりますので、またそういったこともご検討いただけたらと思います。

- 大村会長 ありがとうございます。

ほかにはいかがでございますか。

- 木村委員 結果的には所有者の意向調査をしていることなんですけれども、調査回答を見るとみんなもう迷ってるという形ばかりです。何か民間的なもので、区のほうではこういうふうにしたほうがいいです、ああしたほうがいいですってアドバイスを行うのは難しいと思うんですよ。その辺の動きで、民間で、何かアドバイザー的なものができるような体制っていうのはとれないかどうかということですね。

というのは、こうやって見てますと、結果的には空き家にしておいても全然問題ないとかってということが回答されているだけで、何をどうしたらいいかというのは、区からこれをしてくださいとか、こうしましょうということは言えないということなので、それは何か民間的なものというのは、何かそういう形をつくる方法があって、活用方法はこういう活用法があるんですよとかっていう、アドバイスしてあげるような、商売的なものかどうか分かりませんけれども。

そうすると、もうちょっと年代的にも高齢な方が多いので、その辺について何か活用でき

る方法を何か柔らかくアドバイスしてあげて、利用価値ができるような形がとればいいかなという、そういう考え方です。

○大村会長 ありがとうございます。

福司委員、何かございますか。

○福司委員 6番目の提言についてですが、地域に外国人居住者が増え、文化や習慣の違いから、家庭ごみや粗大ごみの取扱いなど、地域における生活ルールに対して近隣住民とのトラブルの発生や、孤独死などの高齢者の健康面のリスクや金銭的懸念から、入居を敬遠される現状がございます。孤独死の要因の一つに、ご近所の関係が希薄であることが挙げられます。私の担当区域のケースは、ご近所と毎朝挨拶を交わしていたことが、孤独死の発見につながっております。ご近所の皆様の見守りに感謝しております。

私たち民生委員も、毎年高齢者の見守り調査を実施し、孤立化を防ぐようお声をかけております。地域社会で孤立しないための施策が求められております。多様な文化や考え方が尊重される社会を目指し、町会、老人会の活動と共に、地域に活力を与える活躍の場を貢献する機会をつくり出す場として、空き家を利活用することは、地域コミュニティの活性化につながると思っております。

それから、もう1点よろしいでしょうか、すいません。

4番の提言の、ユニバーサルデザインの住宅は将来への投資ですが、私の生活圏内に空き家が多く、住んでおります地域にも賃貸用の空き室が多いことに驚愕しておりますが、愛着があり、住みよいところだと思っております。また、住み慣れた土地で年を重ね、安心して住み続けたいと思っております。このような同じ思いの70代、80代の高齢者の方が多いと、板橋区住まいの未来ビジョン2025、住宅白書2025の調査結果に出ております。

ユニバーサルデザインということ調べてみました。それで、障がいの有無、年齢、性別、国籍、人種、言語、知識、経験などに関わらず、様々な人々、誰もが使えなければならないということでした。身体的機能の低下や障がいなど、問題が生じたときに改修するのではなく、そのまま住み続けることができるように、最初からバリアを作らないように建築するのがユニバーサルデザインの主張でございます。

将来にわたって、長く快適に過ごすことを見据えて、ユニバーサルデザインをリフォーム、リノベーションのときに導入することは、包摂的で安全かつ強靱で持続可能な都市及び人間居住を実現するというSDGsの17のグローバル目標の一つである、住み続けられるまちづくりの考えに沿っているのではないかと考えております。



○大村会長 ありがとうございます。

重要なお指摘ありがとうございます。

ほかにご意見はありますでしょうか。

○しのだ委員

ちょっと初めてなもので分からないところもありましたけども、これから勉強させていただきます。

今、福司委員からお話があった提言4のユニバーサルデザインの住宅は将来への投資についてですが、障がい者についての記載がありますので、私から、障がい者のことについて少しお話ししたいと思います。A区にお住いの障がい者が、そこにはもう住めなくなってしまったため、A区の区役所の方に相談してもなかなかそこら辺のところの提案していただけないので、どうしたらいいでしょうかなんていうような相談がありました。A区の福祉のほうでもいろいろと話を聴いてくれたんですけど、その方はA区の病院に月に1回行かなければいけないとのことで、電動車椅子では板橋区からすごい遠いから、やはりA区だよねというふうになったんですね。

板橋区においてもユニバーサルデザインの住宅や、障がい者が住めるようなところを探すのはなかなか厳しい。だから、そういう意味におきましては、これからはユニバーサルデザインが当たり前のような建物になっていかなければ、将来的にはなかなか住まいとか転居するのは難しいんじゃないかなと思います。

これからは、建築に関してもユニバーサルデザインが当たり前ようになる。ユニバーサルデザインの建築費もそれほど変わらないような、そういうような世の中にしていかなければ、なかなか難しいんじゃないかなというふうに思いました。

あと、ちょっと話が違うんですけども、30歳から39歳の働き盛りの子育てファミリー層が出ていってしまうなんていうような話が先ほどありました。これは交通の利便性とかあと子どもの遊び場とか、あとママさんの憩いの場がないんじゃないかなというようなことがあります。これは我々の仕事かなと思います。こういうものを30代の働き盛りが板橋区に住み続けられるようにするのは、これから我々本当に考えていきながらやっていかなきゃいけないのかなというふうに思いました。

○大村会長 ありがとうございます。

では、吉田委員どうぞ。

○吉田委員 若干ダブるところがあるんですけども、区長の諮問を受けて答申を出すという

関係から、この7つの方向性というか捉え方について、7つの提言についてできるところは限られるかもしれませんが、区の役割を明示する必要があるのじゃないかなというふうに感じています。例えば、この間議論の中で行われてきた具体的な施策も含めて記入をするであるとか、そういうことも含めて検討していただきたいと思います。

○大村会長 ありがとうございます。

永瀬委員、何かございますか。

○永瀬委員 全体を通した感想なんですけども、皆さんとダブるんですけど、具体的な方向性というか、いつどこで誰が何をやるのみたいな形で、具体的に明記されないまでも、ちょっとその方向性が分からないと感じました。あとは答申素案を読んでも、多分視点が予防と利活用みたいな形で、そこの2軸でも分かれていると思っていて、そもそも予防したほうが空き家にはつながらないよといった視点で見ていると、そこら辺の具体的なことをもっと深掘りして、提言まではいかないでも、スキームだとかフローだとかで、こういう予防するには、こういう利活用をするには、こういう団体がいて、こういう関係者だとか、こういう団体とこういう団体がくっつけば解決できるんじゃないかとか、そこら辺の方向性まで明記すると、僕みたいな区民が見ても、こういう方向性なんだというのが明確に分かるのかなと思いました。

○大村会長 ありがとうございます。

ひと通り、多くの委員の方々にご意見を出していただいて、私も幾つか示唆を受けた部分があって、白江委員もおっしゃられたように、私も事務局と事前にいろいろ調整したりとかご意見を伺って、今回の答申のスタイルがどちらかという問題にどう対決していくかという具体的な施策レベルももちろん大事なんでしょうけども、それよりももう少し大きな方向性として、ポジティブに捉えていくというやり方っていうのが、ちょっと今までの答申のスタイルとは違うのかなと、僕はそこは積極的に評価したいなと思います。

しかし、少し皆さんのご意見もあつたし、もう少し、区民がこの答申を読んで、何をしたらいいのが分かるような形の書き方がどこまでできるかというのは、ちょっと限られた時間ですけど、ぜひ事務局と相談してやっていきたいと思います。

特に、終わりのほうにというか、諮問を受けて審議会として答申すると、区としてこういうことを取り組んでくださいというようなことのメッセージ性を出すんですけど、今回のはちょっとそこがまだやられてなくて、ご意見の中で、区として何をやるべきかというか、もちろん区単独ではできないし、特にこういう問題に関しては土地を所有されてる、財産を所

有されてる方の意向をものすごいやらなきゃいけないし、いろんな権利関係の調整であったりとか、先ほどの福島委員のお話もございましたけども、そういう問題もあると思います。

それから、今までやってきた、取り組んできた施策を踏まえた上で、こういうポジティブな方向性を出したっていうことも踏まえてやることとか、井上委員がおっしゃられたようなセーフティネットの問題とか福祉との連携の問題というのも相当あって、所管課が住宅政策課ですから、そちら側が中心なんですけど、実はこの空き家対策の問題を考える上で、ほかの分野横断的な施策が必要だっていうことも、終わりのところのあたりに少しそういうことを書き込めればなというふうに思っております。

いずれにしても、今日、皆様方から出していただいたご意見を踏まえて、私と事務局と相談して答申の仕上げを、次回の区長への答申が割と日数的に限られておりますので、編集のほうについては、今日の皆様のご意見を参照しながら事務局と議論して、私に一任いただければと思いますが、よろしいですか。

○各委員より（「異議なし」との声あり）

○大村会長　それじゃ、そういう形でお任せいただきましたので、次回の審議会で答申案を審議した後、区長をお招きして答申をお渡ししたいと思います。

その他、何か特にご意見がなければ、これで閉会したいと思います。

12時00分　閉会