

令和3年度 第1回調布市空き家等対策推進協議会
議事録

会 議 名	第1回調布市空き家等対策推進協議会	
日 時	令和3年6月24日(木) 18時00分～20時00分	
場 所	調布市役所5階 市長公室 オンライン(ZOOM)	
出席者氏名	委 員	次頁, 委員出席簿参照
	事 務 局	都市整備部 田波都市整備部長, 齊藤技術長, 江田副参事(建築安全・空き家担当), 藤本建築安全担当係長, 山田住宅課長, 崎間住宅課長補佐, 松元住宅課空き家施策担当係長
	傍 聴 者	なし
	委 託 業 者	株式会社パスコ
次 第	<p>1 開会</p> <p>2 あいさつ(都市整備部長)</p> <p>3 あいさつ等 (1) 会長の挨拶 (2) 事務局紹介</p> <p>4 報告 (1) 空き家等に関する対策の進捗状況と課題について (2) 協議会のスケジュールと活動内容について (3) 空き家等対策計画及び関連計画の改定について (4) 空き家等対策の予定について</p> <p>5 議題 (1) 空き家意向調査等について</p> <p>6 その他 第2回空き家等対策推進協議会の日程調整について</p> <p>7 閉会</p>	

<p>配 付 資 料 名</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・【資料 1】 令和 3 年度「調布市空き家等対策推進協議会」委員名簿 ・【資料 2－1】 空き家等に関する対策の進捗状況と課題等について ・【資料 2－2】 調布市「空き家等対策」の振返りと今後の予定について ・【資料 3】 「調布市空き家等対策」総合スケジュール（案） ・【資料 4】 空き家等対策計画の改定及び関連計画の策定等について ・【資料 5】 令和 3 年度「開催日程表」 ・【資料 6】 先駆的モデル事業，エリアリノベーション事業について ・【資料 7】 特定空き家対策について ・【資料 8】 空き家所有者アンケート調査等について ・【参考資料 1】 まちの「つながり」プロジェクト冊子 「空き家とまちのつながり」
------------------	---

委員出席簿

役 職	氏 名	出 欠	備 考
会長	かわぐち たろう 川口 太郎	○	明治大学 文学部 教授
副会長	ますだ ひろこ 増田 弘子	○	東京司法書士会 調布支部
委 員	たかはし だいすけ 高橋 大輔	○	共立女子大学教授
委 員	てづか やすひろ 手塚 康弘	×	NPO 法人 日本地主家主協会
委 員	さいとう ひとし 齊藤 仁志	○	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 調布粕江支部
委 員	ひる ま りきぞう 比留間 力三	○	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 南部支部
委 員	やじ ひろし 谷治 博史	○	東京都行政書士会 調布支部 東京行政書士政治連盟 調布支部
委 員	かりあつまり ひであき 狩集 英昭	×	第二東京弁護士会
委 員	きかもと ゆうき 坂本 祐樹	○	調布市社会福祉協議会 地域福祉コーディネーター

<「4 報告」,「5 議題」,「6 その他」についての議事要旨>

委員名	内 容
事務局	<p>4 報告</p> <p>(1) 空き家等に関する対策の進捗状況と課題について 資料2-1, 資料2-2を用いて, 空き家等に関する対策の進捗状況と課題についての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆令和3年度の各取組の概要, 令和2年度の各取組の内容や完了等の状況を報告 ◆空き家等対策計画の施策の分類別に今後の方向性を報告
川口会長	<p>○次の内容も先の報告事項と関係性が高いため, 続いてご報告いただいでよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>4 報告</p> <p>(2) 協議会のスケジュールと活動内容について</p> <p>(3) 空き家等対策計画及び関連計画の改定について 資料3, 資料4を用いて, 協議会のスケジュールと活動内容について, 空き家等対策計画及び関連計画の改定についての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆主な事業等の実施内容と協議会との関連, 協議会の開催時期等について報告 ◆空き家等対策計画の上位計画にあたる住宅マスタープランを国, 東京都の役割を定義しながら, 市の施策の整理作業をしていく ◆空き家等対策計画は, 令和4年度に対策プランの進捗状況を確認し, 必要に応じた各種見直し作業に着手見込み
川口会長	<p>○今年度の協議会の位置づけについて, 令和4年度の各種計画の改定を見越し, 様々な取組について, ご意見をいただいでいくことになることが良く分かったと思います。</p>
委員	<p>○特になし</p>

委員名	内 容
<p>事務局</p> <p>川口会長</p> <p>事務局</p> <p>川口会長</p> <p>委員</p>	<p>4 報告</p> <p>(4) 協議会のスケジュールと活動内容について</p> <p>資料7を用いて、特定空き家対策についての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆特定空き家相当 195 件の対応について、緊急性などから優先物件を区分整理し、適正管理要請の通知送付等を実施 ◆緊急安全措置については、必要に応じて民間業者等も活用 <p>○これは特定空き家等認定審査会の所管と考えてよろしいのでしょうか。</p> <p>○認定については、整理結果を報告した上で、認定の必要性について審査会に諮りたいと考えております。</p> <p>○特定空き家対策についてご意見・ご質問等いかがでしょうか。</p> <p>○特になし</p>
<p>事務局</p> <p>川口会長</p> <p>高橋委員</p> <p>川口会長</p>	<p>4 報告</p> <p>(4) 協議会のスケジュールと活動内容について</p> <p>資料6を用いて、エリアリノベーション事業について、先駆的モデル事業（LINE 連携）についての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆エリアリノベーション事業（富士見町）について、昨年度の活動記録やまちづくりプロデューサーの構想等を取りまとめた冊子の発行 ◆富士見町では、自走可能な事業の展開を目指している ◆空き家エリアリノベーションはコロナ禍の影響を受け、活動再開の見通し立たず中止 ◆空き家専用 LINE 公式アカウントの令和2年度末の登録状況について、特徴や傾向を報告 <p>○まちづくりプロデューサーとして参加されている高橋委員，事業の感触など，何かありましたらいかがでしょうか。</p> <p>○トークセッションの実施について，当初は建築に関心のある方々に参加者が偏った印象でしたが，回数を重ねるにつれ，少数ですが，空き家所有者の方や活用に関心のある方々の参加が見受けられるようになりました。このように一般の方々へ関心が浸透していくことを望んでいます。</p> <p>○コロナ禍では事業進行が厳しいということはあるのでしょうか。</p>

委員名	内 容
高橋委員	○様々な方々が実際に集まるという点で、空き家の改修の段階に入った際には、オンラインでは実施できませんので、慎重に議論し、対策をしたうえで進めていきたいと思えます。
川口会長 委員	○ほかに取組の活動状況についてご意見・ご質問等いかがでしょうか。 ○特になし
事務局	<p>5 議題</p> <p>(1) 空き家意向調査等について</p> <p>資料8-1, 資料8-3を用いて、所有者意向調査について説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆空き家所有者等アンケート調査の実施により、継続空き家・特定空き家相当の所有者等の状況や意識、建物属性や所有者属性との関連性等を把握することで、施策につながるような分析を実施 ◆空き家所有者等アンケート調査では、空き家等ワンストップ相談窓口の紹介も併せて行う ◆継続的に指標的に活用する設問項目、調査の時点・状況に合わせ、特に必要な事項を把握する設問項目を想定
川口会長	○アンケートの調査票について、直接委員が意見できる機会となりますが、ご意見・ご質問等いかがでしょうか。
谷治委員	○設問は24番までであるということでしょうか。
事務局	○資料では設問数ではなく、聞くべきテーマの数とお考えください。
谷治委員	○別紙で一部の選択肢が示されていますが、配られている解消に向けた懸念事項の選択肢は、より簡素化したほうが良いのではないのでしょうか。回答者の立場では、すごいボリュームになってしまうのではないかと思います。
事務局	○おっしゃるとおりです。回答者の負担にならないように注意して、整理したいと考えています。 今回は協議会の皆さまに、選択肢として考えられる項目をご提示し、視点や考え方の不足などについてご指摘いただければと考えています。

委員名	内容
川口会長	<p>○今は考え方の羅列であると理解しました。実際のアンケート調査票となる際は、フローチャートのようにするなど、回答しやすい工夫をいただけるようです。</p> <p>ここでは、実際に現場でお客様と接している皆様であればこそ分かる部分もご意見いただければと思います。</p>
増田委員	<p>○先程の番号 16 の選択肢案について、量が多いので答えづらいとも思いますが、空き家所有者の方々にはそれぞれ多様な事情があるので、設問を減らすと、アンケート結果を分類していくことが難しくなるようにも思います。今あげていただいている選択肢はそれぞれに意味がある選択肢だと思います。見にくい原因は単調に並んでいることがあると思いますので、例えば相続の問題や敷地の問題など設問のテーマを与えると回答しやすくなると思います。</p> <p>選択肢をまとめすぎてしまうと、回答者は自身の状況と違うものに回答している気分になってしまう懸念もあるかと思えます。</p> <p>もう一点、私のような高齢者からすると、『高齢で、すぐに考えたり行動したりすることが難しい』という選択肢は○を付けたくないという方もおられると思います。</p>
川口会長	<p>○確かに言葉遣いの配慮は必要ですね。増田委員、設問の過不足についてはいかがでしょうか。</p>
増田委員	<p>○抜け落ちている視点について、今の段階では見切れておりません。</p>
坂本委員	<p>○福祉的な利活用に関心があるか、または空き家を地域に開放する気があるかのような設問を入れていただければと思います。</p> <p>ちょうど私共に、仙川駅に近い地域で、空き店舗を福祉的に活用したいという相談を受けています。</p> <p>他都市では、福祉的な目的であれば空き家を活用して良いという方も居るようで、調布にもきっと居るはずで。どういった設問が良いか、すぐに思いつきませんが、ご検討いただければと思います。</p>
齊藤委員	<p>○様々なところに相談をして、その結果、結論が出ていない方も居ると思います。相談をした結果、解決方法が無いという選択肢も入れてみてはいかがでしょうか。相談をしたが、解決方法が無いという方も現れ始めています。</p>
川口会長	<p>○印刷や発送を見越した際原稿の締切はいつ頃なのでしょうか。</p>

委員名	内 容
事務局	<p>○8月の上旬と見込んでいます。委員の皆さまから今日以降でもご意見をいただければと考えております。その際は7月中が一つの目安と考えています。</p> <p>皆さまには調査票の完成案をお示しし、ご意見をいただきたいと考えておりますので、是非ご協力をお願い致します。</p>
谷 治 委 員	<p>○表現について、地権者など難しい言葉は使わないようにしていただければと思います。</p>
川 口 会 長	<p>○そういったところでは、道路との接続も業界の方以外は使わないですね。細かな表現にもお気遣いいただければと思います。</p> <p>それでは、共同住宅についてもご説明をお願いします。</p>
事務局	<p>5 議題</p> <p>(1) 空き家意向調査等について</p> <p>資料8-2を用いて、共同住宅に関する調査について説明を行った。</p>
	<p>◆昨年度の結果から、管理不全に陥りやすいと考えられる条件を設定し、その条件に沿って対象を順位づけし、その順位が確からしいのか、現地調査により検証する</p>
川 口 会 長	<p>○確認なのですが、7000件から2500件への絞り込みは終わっているという事で良いのでしょうか。</p>
事務局	<p>○その段階まで至っておりません。</p>
川 口 会 長	<p>○これまでも共同住宅の空き室を空き家に含めるか、含めないかの議論をしてきており、その結論はまだ出しておりません。調査の結果により、次期計画への反映があるのだと思っています。</p>
増 田 委 員	<p>○区分所有建物であることを条件にしていますが、一人の所有者が持っている6戸から30戸程度の規模の共同住宅は対象にならないということでしょうか。</p>
事務局	<p>○単有の建物であれば、意思決定の難しさといった問題も生じないことから、区分所有建物の方を対象にしたいと考えております。</p>
増 田 委 員	<p>○分かりました。そうすると対象となる物件は少なくなりそうですね。</p>
齊 藤 委 員	<p>○賃貸アパートを空き家対策の対象に含めるのか、議論して参りましたが、賃貸アパートは対象に含めないとする方向性が決まってきたということでしょうか。</p>

委員名	内 容
事務局	○お見込みの通り、今回の調査ではその方向性です。賃貸の集合住宅をどのように捉えるか、違う観点から考えなくてはいけないと考えています。
齊藤委員	○全世帯が空いてしまったアパートは空き家に該当しますので、賃貸物件の空き室は含まない方が良く考えています。
川口会長	○ほかに共同住宅に関する調査についてご意見・ご質問等いかがでしょうか。
委員	○特になし
川口会長	○全体を通じて、皆様からご意見や伝えておきたいことなどいかがでしょうか。
委員	○特になし
	<p>6 その他</p> <p>第2回空き家等対策推進協議会の日程調整について</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆想定する協議会の開催時期と議題を説明 ◆来年度は、これまでの取組や知見等を確認し、計画の時点修正を予定 ◆第2回は9月下旬を想定するが、日程は今後調整
事務局	○以上を持ちまして、第1回調布市空き家等対策推進協議会を閉会したいと思います。本日は夜分遅くまでありがとうございました。
	以上