

令和3年度 第3回調布市空き家等対策推進協議会
議事録

会 議 名	第3回調布市空き家等対策推進協議会	
日 時	令和4年3月25日（金） 10時00分～12時00分	
場 所	市役所5階 特別会議室 オンライン併用	
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、江田副参事（建築安全・空き家担当）， 藤本建築指導課建築安全担当係長， 山田住宅課課長，崎間住宅課課長補佐，出店住宅課主任
	傍 聴 者	なし
次 第	<ul style="list-style-type: none"> 1 開会 2 あいさつ 3 会長挨拶 4 報告 <ul style="list-style-type: none"> (1) 空き家等対策の進捗状況について <ul style="list-style-type: none"> ア 先駆的モデル事業（LINE連携）について イ エリアリノベーション事業（富士見町）について ウ 空き家等相談窓口（ワンストップ相談窓口）について エ 住宅マスタープランの改定について オ 質疑（協議委員からの提案等） 5 議題 <ul style="list-style-type: none"> (1) 令和3年度空き家実態調査等について <ul style="list-style-type: none"> ア 共同住宅の空き室等実態把握について イ 賃貸アパートの実態把握について ウ アンケート調査 結果報告について エ 本年度業務の総括について オ 質疑（協議委員からの提案等） 6 その他 <ul style="list-style-type: none"> 令和4年度の予定について 令和4年第1回空き家等対策推進協議会の日程調整について 7 閉会 	

<p>配 付 資 料 名</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・【資料 1 - 1】 令和 3 年度 協議会委員名簿 ・【資料 1 - 2】 令和 3 年度 開催日程表 ・【資料 2 - 1】 先駆的モデル事業（LINE 連携）について ・【資料 2 - 2】 「富士見町チャレンジショップ」 募集要項及びエントリーシート ・【資料 2 - 3】 スマイのミライ セミナー・個別相談会アンケート結果等 ・【資料 2 - 4】 住宅マスタープランについて（当日配布） ・【資料 3（1）】 共同住宅の空き室等実態把握 ・【資料 3（2）】 賃貸アパートの実態把握 ・【資料 3（3）】 アンケート調査結果報告 ・【資料 3（4）】 〈本年度業務総括〉 ・【資料 4】 空き家等対策計画及び関連計画の改訂について
------------------	---

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) 空き家等対策の進捗状況について</p> <p>ア 先駆的モデル事業 (LINE 連携) について</p> <p>「【資料 2-1】先駆的モデル事業 (LINE 連携) について (報告)」を用いて、LINE 連携事業の広域展開についての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆2 週間にわたり、都内の複数の自治体と LINE 公式アカウント運用体験会を実施 ◆機能的に共同使用が可能であることを確認したが、いずれの自治体も、組織体制マンパワーの問題や予算上の課題で参加は厳しいとの回答 <p>別紙チラシ参照を用いて、多世代にわたる広域連携事業についての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆幅広い世代に空き家問題に関心を持っていただくことを目的に実施 ◆応募者は LINE 公式アカウントに登録してから応募する形式 ◆300 件程度の応募を見込んでいたが、想定を遥かに超える反響があり、当初 500 人台で推移していた LINE 公式アカウント数が、3,200 人程度に急増 ◆応募作品の公開方法も応募数が 2,000 件あることから、検討中 ◆アカウント数が 3,200 人程度となった LINE 公式アカウントは、今後、エリアリノベーション事業や窓口事業などの周知に活用していきたい
川口会長	○高橋委員、この事業について補足の説明があればお願いします。
高橋委員	<p>○学生達も参加しながら企画させていただいたのですが、想定を超える応募があったということで、大変驚いています。</p> <p>学生達も楽しみながら参加しているので、学生達のやる気の向上につながっているものと考えています。</p>
川口会長	○他にご意見・ご質問のある方はいらっしゃいますか。
委員	なし

委員名	内 容
事務局	<p>4 報告</p> <p>(1) 空き家等対策の進捗状況について</p> <p>イ エリアリノベーション事業（富士見町）について</p> <p>「【資料2-2】「富士見町チャレンジショップ」募集要項及びエントリーシート」を用いて、エリアリノベーション事業の進行状況についての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆東京都の補助を受けて実施しており、3 年かけて実施する事業で、来年度が3年目となる ◆空き家を提供いただけただけなので出店者を公募中 ◆家賃と水光熱費は都からの補助金 ◆チャレンジショップ以外にも、地域の方が自由に使える場所を設ける予定で、調布市社会福祉協議会と協力しながら事業を進めていきたい
川口会長	<p>○現在、質疑受付期間が過ぎた頃のようなのですが、どれくらいのお問い合わせがあったのでしょうか。</p>
事務局	<p>○また、現在、どれくらいの応募があるか教えてください。</p> <p>○お問い合わせは10件までいかない程度です。応募はまだ1件も受けておりません。申請には事業計画書など必要書類が多く、締切間際に応募が集中してくるだろうと考えながら、応募を待っている状況です。</p>
川口会長	<p>○お問い合わせが10件程度あったそうですが、その内容を教えてください。</p>
事務局	<p>○介護職経験があり調理師免許も保持されている方が、地域の高齢者のために食事を提供するサービスを行いたいと話されていました。</p> <p>○もうひとつでは、このスペースを活用して趣味で考えている内容について、友人を誘い、グループでの応募を検討していると話されていました。</p>
川口会長	<p>○確認なのですが、6月1日にオープンして、年度いっぱい運営されるのでしょうか。</p>
事務局	<p>○補助事業である関係で、チャレンジショップは令和5年1月末までとし、年度末までは報告書などを整理する期間に充てる予定です。</p>
川口会長	<p>○富士見町チャレンジショップに、ご意見・ご質問のある方はいらっしゃいますか。</p>
委員	<p>なし</p>

委員名	内 容
事務局	<p>4 報告</p> <p>(1) 空き家等対策の進捗状況について</p> <p>ウ 空き家等相談窓口（ワンストップ相談窓口）について</p> <p>「【資料2-3】スマイのミライ セミナー・個別相談会アンケート結果等」を用いて、個別相談会の結果についての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆アンケート調査に90件ほどの相談希望があったことから、2月11日にワンストップ相談窓口事業者が合同で相談会を行うことを企画して実施 ◆蔓延防止の期間中だったため、セミナーは中止 ◆10組12名が参加 ◆相談者は複数の窓口に相談できるようにした ◆今回の相談者は、追加の相談や結果について、追跡していくことを予定
川口会長	<p>○相談者数は多くないものの、アンケートからは好評だったことが窺えます。委員の方で相談会に参加された方がいれば様子をご報告いただけないでしょうか。</p>
比留間委員	<p>○東京都建築士事務所協会として参加させていただきました。3件の相談を受けました。1件目は、ご兄弟で相続された物件の相談で、権利関係の整理が第一という内容でした。2件目は、古くなった木造アパートで空き室が増えており、利活用できないかという内容でした。3件目は、施設に入ったご高齢の親がいる方で、相続に備えておきたいという内容でした。</p> <p>○木造アパートについて、住宅セーフティネット制度を活用した利活用を提案しました。</p> <p>○終了後、事業者で反省会をしましたが、相談者への今後の継続的なフォローのプロセスを研究し、良い結果に結びつける流れが作れればと考えています。</p>

委員名	内容
谷 治 委 員	<p>○東京都行政書士会の谷治です。2件の相談を受けました。うち1件は比留間委員からご報告いただいた方と同じ方でした。</p> <p>○今後につながる相談会だったと思いますが、改善していかなくてはいけない部分があると思います。今回参加することできなかった相談希望者へのアプローチの仕方や、対象者に情報発信を続けていくことで今後のイベントの集客にも影響してくると思うので、検討の余地があると思います。</p>
手 塚 委 員	<p>○日本地主家主協会としてご相談を受けたケースは2件です。1件目は、調布と三鷹の間ぐらいの立地で、3年前に全てが空き室のアパートを相続したそうです。売却か有効活用か悩んでおいででしたので、有効活用であれば戸建て賃貸への建替えをご提案し、売却では査定価格をお伝えしました。ご家族内で協議するとのことで、結果の連絡をお待ちしています。2件目も相続絡みでして、京王多摩川駅、京王テニスコートの近辺に相続した土地20坪を売却したいという意向でした。ただし接道要件を満たしておらず、私共が知っている不動産業者では買取手が見つかりませんでした。ただし、その手前もご親族が所有している空き家なので、一体であれば建替えが可能になるので、ご親族と売却について相談ができないか、お返事を待っています。ご親族はご兄弟らしいのですが、相続時にもめたことがあるようで、そこが課題となっています。</p>
川 口 会 長	<p>○参加された委員の方にうかがいたいのですが、ワンストップであったことに効果はあったでしょうか。</p>
比留間委員	<p>○そうですね。相談者の反応として、意外な切り口があるという感想も聞くことができたことから、幅広い意見を空き家所有者が聞く機会を設けられたと思います。</p>
谷 治 委 員	<p>○相談者がいろいろ回れるという利点があったと思います。判断材料が増えるのはいいことだと思います。</p>
川 口 会 長	<p>○ワンストップである効果があったということかと思います。具体的な案件が積み重なっていくので、より効果的なコンサルティングの実施へ繋がること、具体的な課題があがったこともあり、参考になる取組であったと思います。</p>

委員名	内 容
事務局	<p>4 報告</p> <p>(1) 空き家等対策の進捗状況について</p> <p>エ 住宅マスタープランの改定について</p> <p>「【資料2-4】住宅マスタープランについて」を用いて、次期住宅マスタープランの改定状況についての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆次期住宅マスタープラン改定に向けて、今年度から作業を開始している ◆今年度は数値情報の整理と骨子案の作成を実施 ◆コロナウィルスの影響も踏まえながら、調布らしい住宅のあり方を検討中
川口会長	○住宅マスタープランの改定について、ご意見・ご質問のある方はいらっしゃいますか。
委員	なし
川口会長	○報告事項アからエについて、ご意見・ご質問のある方はいらっしゃいますか。
委員	なし

委員名	内 容
事務局	<p>5 議題</p> <p>(1) 令和3年度空き家実態調査等について</p> <p>ア 共同住宅の空き室等実態把握について</p> <p>【資料3(1)】共同住宅の空き室等実態把握を用いて、管理不全に陥る可能性の高い共同住宅の指標の検討結果などについての説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆「室数」が少なくかつ「部屋面積」が小さいほど、管理不全に陥る可能性の高い傾向がある ◆分譲マンションに義務付けられた「届出」の提出を促すことが重要 ◆共同住宅の空き室対策は、空き家等対策ではなく分譲マンションの管理施策で取り組んでいくことが効果的
川口会長	○単なる集計を超え、分析あるいは提言までしていただき、大変参考になります。只今の報告に対して、ご意見・ご質問のある方はいらっしゃいますか。
委員	なし
事務局	<p>5 議題</p> <p>(1) 令和3年度空き家実態調査等について</p> <p>イ 賃貸アパートの実態把握について</p> <p>【資料3(2)】賃貸アパートの実態把握を用いて、調布市の賃貸市場の健全性に関する調査の説明を行った。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆調布市の賃貸アパートに過剰供給や需要減衰は無く、流通も安定している
川口会長	○先程は分譲、これは賃貸ということで、集合住宅に関する調査結果の報告です。集合住宅の市場について齊藤委員、いかがでしょうか。
齊藤委員	○賃貸の方を不動産屋としてお話します。全国水準より空室が少ないとのことですが、逆に言えば2割は空いているということです。これには一括借上げが含まれると考えると、実際の空室はもっと多いと思われます。肌感覚では、3割の空室がある状況です。新しい住宅は100%埋まっているかもしれませんが、古い建替えができない賃貸は朽ちているような状況だと思います。

川口会長 委員	○他の自治体ではもっと空き室があるという状況でもあるかと思います。他の皆さんも実感と異なる点などあれば、お願いします。 なし
事務局	<p>5 議題</p> <p>(1) 令和3年度空き家実態調査等について</p> <p>ウ アンケート調査 結果報告について</p> <p>【資料3(3)】アンケート調査結果報告を用いて、空き家の実態把握結果の説明を行った。</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ◆継続空き家では、当初「持っていたい」という意向を持っていた所有者等が「手放したい」と考え始めるまでに時間を要すること、「長期所有者」がその意向を実現するための行動を行っていない ◆特定空き家を重度、軽度に分けてみると、重度の特定空き家所有者等は、空き家が近隣に与える影響などを所有者が理解し、「手放したい」となるように誘導することも必要であり、軽度の特定空き家所有者等には、適切な管理を促し、「管理状況」のモニタリングや指導を重視することが効率的 ◆特定空き家は、代替わりの際に「手放したい」と意向が切り替わる傾向 ◆空き家を「手放したい」意向があり、行動している所有者等に対する支援を行うことが効果的 ◆重度の特定空き家で、困っており、「手放したい」と考えている人に対しては、放っておいても解消しないため、特に支援が必要 ◆利活用意向のある所有者等には、市、または民間との連携など、フォローが重要
川口会長	○通常と違って、仮説検証型にまとめ、政策提言まで行っていただいております。従来は行政のアンケート調査とは毛色が違うようです。ただ、一部の結果から導いた仮説ではあるので、全体を表す事実ではないことに注意が必要かとも思います。そういった意味で重要なのは現場を知る委員の皆さんから意見をいただくことかとも思います。

委員名	内 容
齊藤委員	○素晴らしい資料ですね。調べれば調べるほど、「考えることが面倒くさい」所有者さんがいるのではないのでしょうか。「わからない」を乗り越えて「面倒くさい」方々がいると思います。この結果を踏まえ提案すると、PUSH型の支援を所有者さん達にしていく方法もあるかと思います。例えば、こんなふうにすると得になりますよなど、メリットを示さないと自分では動かないことを改めて感じました。
川口会長	○実感と違うと思うことはありますか。
増田副会長	○素晴らしい分析結果と考察で驚きました。説明を受けていると、分析を信じ込んでしまうこともありますので、しっかり資料を読み込ませていただいて、検証したいと思います。
比留間委員	○空き家所有者の心情的に取得した空き家の価値が上がっていくような、年代的に土地神話が残っていて、現実に納得できない方々もいるのかなと思いました。それが世代交代によって、不動産として処分されていくストーリーは理解できます。
谷治委員	○53頁で、市の利活用に関する呼びかけに応じたけど、マッチしない空き家にはフォローが重要という部分はそのとおりだと思います。ある程度の出口を用意しておき、プロセスを作って理解してもらうことを進めていければ、出口が近づくように思います。
川口会長	○現場の実態から、私共がお手伝いする相続は期限があるので、とりあえず誰かが代表して相続して、そのままそこで止まってしまうことがあるように思います。相続で空き家になっているケースがあると思います。
狩集委員	○もうひとつ、高齢者が増えていく中で、空き家の発生予防の視点を組み合わせていきたいと思います。
事務局	○よくまとめていただいて、分かりやすかったです。重度の特定空き家というのは、中に住んでいるケースも含まれているのでしょうか。
事務局	○空き家実態調査時点では居住が認められないと判定されたものですので、居住中は含まれず、空き家のみとなっています。

委員名	内容
狩集委員	<p>○分かりました。重度の特定空き家にどのように対応するかが、一番大事なポイントだと思います。確かに高齢の方が空き家を持っていても、お金もやる気もないため、いくら啓発活動しても空き家は解消できないというのが現実だと思います。そこから相続の代替わりのタイミングで解消することは、自分自身が関わっているイメージと合致します。先程、齊藤委員の指摘された「面倒くさい」からやらない方も、相続人の中で誰が動くのかははっきりしないまま5年間、放置されていることも実際にあります。</p> <p>○ポイントとしては、行政として代替わりのタイミングをどうやって把握するかということと、相続人の方に重度の特定空き家は危ない状況にあるから対応してくださいと求めていくことだと思います。</p> <p>○調布市の立地条件として、売ればお金になりますので、働きかけによって動きやすい地域ではないのかと思いました。</p> <p>○軽度の特定空き家については、社会福祉協議会ははじめ、周囲の方の支援により動くこともありそうですし、その際、もし財政的な支援があれば、より動き易くなるように思います。</p>
川口会長	○手塚委員、何か発言ございますか。
手塚委員	○皆さんおっしゃられるとおり、素晴らしい調査結果報告だったと思います。以上です。
川口会長	○高橋委員、いかがでしょうか。
高橋委員	○私も分かりやすい良い報告書だと思います。特に21頁にあるように、どうしてもバランス良く支援を行おうと考えがちですが、解消しやすいところにポイントを置いて支援していくということは、個人的に重要な視点であったように思います。
川口会長	○他にご意見・ご質問のある方はいらっしゃいますか。
事務局	○皆さまご意見、ありがとうございました。意向が決まっている方々にピンポイントでアプローチできれば一番有効だということが分かったのですが、市側が意向を把握することは難しいこともあります。皆さまから相続のタイミングが有効とのご提言もあった内容につながるのですが、市民課では亡くなった場合の手続きの際に配られる冊子があるのですが、来年度からこの冊子に空き家の内容を追加することになっています。相続のタイミングで、空き家についても相談しなくてはいけないのかと、関心を持っていただこうと考えています。

事務局	<p>○固定資産税の納税通知書の発送時に、譲渡所得税の 3,000 万円の特別控除があることについて、来年度から納税通知書の送付書に一文追加して、処分することのメリットについて周知を図っていきます。</p> <p>○市の中で訴求効果が最も高いものは市報なのですが、市報の中には相談窓口の一覧の頁があるのですが、こちらの中に空き家を追加できるか調整しています。エリアリノベーション事業の問い合わせに窓口にいらっしゃる際も市報を持って来る方が多く、見ている方が多いのだという実感があります。今回は LINE 公式アカウントの登録者数も増加しましたし、様々な媒体を使い、今後も空き家に関して相談の窓口があることの周知に努めていきたいと考えています。</p>
田波部長	<p>○今回、事務局の調査結果の報告書を絶賛していただいたことは、大変ありがたいことだと思っています。今回の分析結果や提言を来年度にどのように繋げていくかということが市の関心事です。</p> <p>○そもそも空き家の問題点から整理すると防災、防犯、衛生、景観や都市づくり、街づくりにとっても問題であり、社会問題化しているのだろうと捉えた時に、これは住宅施策全体の中でも、都市づくり、街づくり全体の中でも考えなくてはならないと考えています。</p> <p>○建物の管理は、空き家に限らず、マンションを含め、建物全体で考えなくてはならないと考えています。</p> <p>○空き家問題は生涯に一度あるかないかでしょうから、そもそも知識を持ち合わせている訳ではないため、相談窓口があることをいかに発信していく必要があると考えています。</p> <p>○空き家問題は住宅施策全体の中で捉え、住宅マスタープランの改定に反映させていただきます。今回、分析から提言いただいた内容を来年度に深掘りしながら、来年度も皆さまにご協力いただきながら、来年度に繋げていければと考えております。</p>
川口会長	<p>○調査結果は政策のエビデンスとして活用できるもので、他部署の理解を得るために使っていけるものと思います。ご報告、ありがとうございます。</p> <p>○議題エの本年度業務の総括については、報告いただいた内容をとりまとめたものですから、飛ばしますがよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>○はい。</p>

	<p>6 その他</p> <p>令和4年第1回空き家等対策推進協議会について</p>
事務局	<p>◆令和4年第1回空き家等対策推進協議会の日程は6月下旬に実施予定</p>
川口会長	<p>○次もオンラインを併用したハイブリッド方式の会議と考えてよろしいでしょうか。</p>
事務局	<p>○そのようになると思います。</p>
川口会長	<p>○委員の皆さまから何かありますか。</p>
委員	<p>なし</p>
川口会長	<p>○それでは本日の協議会を終了させていただきます。ありがとうございました。</p>
	<p>以上</p>