

令和4年度 第4回調布市空き家等対策推進協議会

議事録

会 議 名	第4回調布市空き家等対策推進協議会	
日 時	令和5年2月17日(金) 10:00~11:30	
場 所	調布市役所 5階 特別会議室	
出席者氏名	委 員	次頁, 委員出席簿参照
	事 務 局	都市整備部 江田副参事(建築安全・空き家担当・外環担当) 山田住宅課長 崎間住宅課長補佐(空き家施策担当) 出店住宅課主任(空き家施策担当)
	傍 聴 者	なし
	受託業者	ランドブレイン株式会社 西田, 本上, 松井
次 第	<p>1 開会</p> <p>2 会長挨拶</p> <p>3 報告</p> <p>(1) 空き家等対策の進捗状況について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアリノベーション事業(富士見町)について</li> <li>・ワンストップ相談窓口連絡会について</li> </ul> <p>4 議題</p> <p>(1) 空き家等対策計画の改定について</p> <p><b>【資料1-1, 2】【資料2】【資料3】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・改訂素案について</li> </ul> <p>5 その他</p> <p>令和5年度第1回空き家等対策推進協議会の日程調整について</p> <p><b>【資料4】</b></p>	

<b>配布資料名</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>・【資料1-1】第二期調布市空き家等対策計画（素案）</li><li>・【資料1-2】パブリックコメント提出意見について</li><li>・【資料2】空き家等対策計画及び関連計画の改訂について</li><li>・【資料3】空き家等対策計画改定改定スケジュール</li><li>・【資料4】令和5年度（2023年度）「開催日程表」</li></ul>
--------------	--

### 委員出席簿

役職	氏名	出欠	備考
会 長	川口 太郎 <small>かわぐち たろう</small>	○	明治大学 文学部 教授
副会長	増田 弘子 <small>ますだ ひろこ</small>	○	東京司法書士会 調布支部
委 員	高橋 大輔 <small>たかはし だいまは</small>	○	共立女子大学 教授
委 員	手塚 康弘 <small>てづか やすひろ</small>	×	NPO 法人 日本地主家主協会
委 員	芥藤 仁志 <small>さいとう ひとし</small>	○	公益社団法人 東京都宅地建物取引協会 調布狛江支部
委 員	比留間 力三 <small>ひるま りきぞう</small>	×	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 南部支部
委 員	谷治 博史 <small>やじ ひろし</small>	○	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	狩集 英昭 <small>かりあつまり ひであき</small>	×	第二東京弁護士会
委 員	佐藤 歩 <small>さとう あゆむ</small>	○	調布市社会福祉協議会 地域支え合い推進員

<「3 報告」,「4 議題」,「5 その他」についての議事要旨>

委員名	内容
事務局	<p>3 報告</p> <p>(1) 空き家等対策の進捗状況について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エリアリノベーション事業（富士見町）について</li> <li>◆昨年6月から展開している富士見 BASE について報告する。 11月2日に2回目のイベント「まちなかなんでもマルシェ in 富士見 BASE」を開催。富士見 BASE の事業者によるワークショップやグッズの販売、中学生による紙芝居の読み聞かせなどを行った。50名ほどの参加があり、ゆっくりとワークショップに取り組んでいただけた。</li> <li>◆富士見 BASE は、昨年12月にオーナーさんに契約の更新の打診をしたところ、元々、将来的に建替えて住むということだったが、その予定が早まったということで、今年度末で契約終了。営業日としては、3月18日のファイナルイベントで終了。</li> <li>◆来年度については、飛田給の物件に現在の事業者に移転していただく。3年間の定期借家契約締結予定(※オーナーさんのご意向で2年契約となりました。)。今までは、まちづくりプロデューサー菅原氏にオーナーとの契約を結んでいただいたが、今回は、不動産業者の仲介で、事業者みんぐるりんごの西村氏に契約していただく。来週金曜日に契約締結予定。</li> <li>◆地域の方をあまり巻き込めなかったということが、富士見 BASE の課題。社会福祉協議会の協力を得ながら、自治会などを巻き込んで、より地域の方に入っただけの場所として展開しようと、事業者と協議している。</li> </ul>
高橋委員	<p>○残念ながら約1年、3月で撤退することになったが、富士見 BASE を運営して、空き家の利活用の中でどのように問題を解決していくべきかの洗い出しができたことが大きな収穫です。地域の方が少しずつ立ち寄ってくれるようになってきたことも今回の収穫だと思います。次の飛田給は立地がよく、小学校が近く、子供が立ち寄れるような場として、もう少し賑わいが創出できるのではないかと思います。</p>
川口会長	<p>○課題の洗い出しができたということですが、具体的にはどのような点かご紹介いただけますか。</p>
高橋委員	<p>○空き家を改修するための費用をどのように捻出するかということが一番大きな問題です。また、これから継続的に使用していくとなると、</p>

<p>川口会長 事務局</p>	<p>建築基準法での用途が引っ掛かってくるのではないかという懸念があります。後半の方で、固定資産税などの税制の問題について住宅課の皆さんとご相談しながら、より良い着地を検討していきたいと思ます。</p> <p>○皆さんから、富士見 BASE のプロジェクトについて、ご意見やご質問はありますか。</p> <p>○今いただいた課題について。今回、改修費にお金がかかったことを踏まえ、市の方でも、これまでは東京都から補助を受けて進めてきたが、来年度以降は、空き家の活用者も自走だが、市も新たな展開で自走していくので、課題である改修費をスタートアップの改修助成という形で来年度予算を要望し、一件につき補助率が5分の4、上限50万を2件分、予算要求しています。</p> <p>○また、空き家等リノベーション促進事業という形で、市で、新たに空き家の活用を展開するという内容で予算取りしていて、そこを含め、引き続きまちづくりプロデューサーの方にも関わっていただき、市が認定した事業に関してはスタートアップの改修助成を行います。</p> <p>○高橋委員からの税制関係のご指摘もありましたが、富士見 BASE の話題が広まるにつれて、市の税部門から、あれは収益を上げているのではないか、小規模住宅の特例の6分の1だが、これは居宅に当たらないという指摘を受けました。この課題については、現在作成しているスタートアップ改修助成の要綱の中で、空き家等リノベーション促進事業に認定されたものについては小規模住宅特例の対象になるという文言を入れることで、どうにかクリアできないか関係部署と協議を進めています。何でも特例にあたるということではなく、市として公共の目的に沿う形で活用してもらっているものに関してはそのように見なしますよということであれば、税部門も、この事業に認定された内容だということに対応できるのではと考えています。</p> <p>○用途の関係は活用の仕方なので、もっと地域の方に入ってもらうという今後の課題について、社協の佐藤さんをお願いしています。もっと地域が入ってこられるような形であれば、活用の内容として事業一辺倒ではないということで、どうにか対応していけないかと模索しています。</p> <p>○富士見 BASE がなくなってしまうのは残念だが、逆に言うと、地域で見える形で活用して、それを上手い具合に住宅に転換できたという意味では成功であるという解釈もできるのではないかと思います。新しく飛田給に確保できたということだが、どういう経緯で契約に至っ</p>
<p>川口会長</p>	

事務局	<p>たのでしょうか。</p> <p>○住宅課で、旧耐震の木造物件のオーナーさんに向けてアンケートをとった中の1件です。オーナーさんが遠方に住んでいらっしゃる物件で、耐震も考えているが、もう管理ができないので、市の管理で、賃料が安くいいので困っている人に貸して欲しいというアンケートの回答がありました。実際、借り手を探す方向で考えたが、富士見BASEの更新がNGになったため、急遽アプローチしてオーナーさんのご理解をいただき、確保に至りました。</p>
川口会長	<p>○このようなものが各地で出てくれば、プロジェクトも広がると思います。お話を聞いていると、事業をやってみようという段階から、具体的な政策として、どういう施策をしていけばいいかという段階にステップアップしたような印象があります。これから、これをどんどん広げていくと良いというような感想を持ちました。</p> <p>○皆様からはよろしいでしょうか。それでは、この件についてはご報告を受けたということにさせていただきます。</p>
事務局	<p>・ワンストップ相談窓口連絡会について</p> <p>◆2月9日に本年度第4回のワンストップ相談窓口の連絡会を開催。今回は、昨年10月に2回目の6事業者の相談会を行った後の経過の確認も含め、連絡会で情報共有。市として、過去2回の相談会に参加された方に、アフターフォローで現状の確認の連絡をして、その内容も連絡会で共有。</p> <p>◆結果として、相談会にてミサワホームで相談を受けた方が1件、初の成約。また、相談した事業者ではないが、相談会をきっかけに駅前の別の不動産で話をして2件成約。直接的、間接的な成果を確認。</p> <p>◆市からアフターフォローの連絡をしたところ、気にかけてもらってありがとうございますという声。また、進めようと思っているがなかなかうまく進まなくてというような、プレッシャーに感じたのかなという反応も。事業者の方からアプローチして進まない内容を、さらに事業者が追いかけていくと、営業されているという印象を受けるということも含め、市がアプローチしていくというコンシェルジュ的な振る舞いが、やはり必要ではないかを感じている。</p> <p>◆令和5年度から相談窓口が本格稼働するので、新たに協定を結び直す。その中で、合同の相談会については、相談内容と事業</p>

	<p>者がどういうアドバイスをしたのかも含めて全て情報共有。連絡会を始めた頃は、前の事業者がどういうアドバイスをしたのかわからないと同じようなアドバイスになるので、情報の共有が必要だという話があったが、民間ではアドバイスした内容の共有はあり得ないということでまとまらず。連絡会で討論を重ね、相談会を2度経験したことで、相談会での内容についてはアドバイスについても共有しようという合意が得られた。また、事業者は、合同相談会でなく個別に相談を受けた内容についても、例えば、市から案内した内容や「スマイのミライ」の冊子を見て相談に来た方については、相談内容や事業者がどういうアドバイスをしたかを市に共有することで了解を得られた。そのような形で新たに協定を結び、6事業者が協力し、市もフォローしながら、できるだけ手厚い対応をして相談者の満足度を上げていくことで、認知度や活用に繋げていくという方向。来年度も、6事業者に関わっていただき、新しい計画を踏まえ、相談窓口についてもより充実した内容で進めていく。</p>
川口会長 事務局	○どのくらいの方が相談会にお越しになったのでしょうか。
川口会長	○昨年の2月に行った1回目が10組、12名。2回目が8組。
谷治委員	○皆さんの中にも、この相談会に出られている方がいらっしゃると思うが、今のお話に付け加えることはありますか。 ○ワンストップ相談窓口事業ということで6事業者あるが、中心は市から働きかけをしてもらうということ。お客さんの立場からすれば営利に取られる部分はあると思うので、市からのフォローは営利と取られずプラスの要素になってくる。長い目で見ていかなければいけない分野だと思うので、引き続き、市がコンシェルジュという形でまとめて、我々もそこに情報を出し続けるということで、継続してやっていく。
川口会長 事務局	○他の方々はいかがでしょうか。 ○相談会について、認知度を上げていくことと、受けていただいた方の満足度が高かったなので、それをより広げること。広報によれば市報が一番効果的という話だったが、今回相談に来られた方は市外がほとんどで、そういう方にどのように訴求していくかが課題です。今回、ワンストップではないが行政書士会でセミナーを行って、出席者が34名と会議室一杯になるくらいで、どうすればそこまで集められるのか。新聞の折り込みでしょうか。

谷治委員	○折り込みと市報と、市の出先機関でのポスター掲示、チラシの配布、ホームページ、今回、富士見 BASE をやった関係で富士見町に 3,000 部ポスティング等、複合的に色々やりました。自治会をうまく利用できるというが、結構温度差があります。実は、その前の週に板橋区でやったが、自治会がしっかりしていて、回覧板を回してくれて、そこでの集客が結構ありました。その辺は、今後の課題かと思います。
事務局	○どのように周知していくかも、6 事業者それぞれから、回覧板や、高齢の方にはアナログ、予備軍となる方にはデジタルがいいのではないかと、色々なご意見をいただいているので、今後、そこも課題として取り組んでいきます。
川口会長	○ちなみに、オーナーさんで市外の方の割合は、ざっくりどのくらいでしょうか。
事務局	○相談会に来た方は、1 回目は 100% 市外、前回 10 月は、1,2 組は市内でした。市内の方も、市報を見て、今後、自分の家をどうしていくかという方で、現在空き家ということではありませんでした。
川口会長	○相続人、非相続人は市外の確率が高いですね。そういうのをどうするかも大きな問題になると思います。
事務局	○今回は、意向確認のアンケートをした方に直接アプローチできたので、そこに繋がったが、そうではない形で、より広くというところが一つ課題かと思います。
川口会長	○そうですね。この件について他の方からご意見、ご質問ございますか。よろしいですか。ご報告ありがとうございました。
	<p>4 議題</p> <p>(1) 空き家等対策計画の改定について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・改定素案について</li> </ul> <p>【資料 1-1,2】【資料 2】【資料 3】の説明を行った。</p>
川口会長	○イラストにこれだけ意味を込めて作っていただいたことに、果たしてどれだけの人が気付いてくれるのか、ちょっと残念ですが、大きな変化としては、OODA ループ、私も初めて聞いた言葉だが、今のご説明を聞くと、まさに我々がやってきたことではないかという意を強くします。30 ページの PDCA の図、これはよく言われているものだが、これは我々の計画では、第一期計画、第二期計画に相当するのではないかと思います。第一期計画の中で、Do の部分、それは下の OODA で、色々調査をし、そこにどういう問題があるかを発見し、

	<p>どんな取り組みがあり得るか少しチャレンジしてみて、その評価をする、まさに、この第一期計画をやったのが OODA で、次に、第二期計画で、上の PDCA に戻って、そして新たな計画にという意味では、お聞きしていて非常に納得しました。</p> <p>○皆さんの方で、場所は限らず、色々ご質問等あるかと思います。忌憚のないご意見をお寄せください。</p> <p>○他の行政は分厚い計画書があるが、この計画自体、冊子として非常にコンパクトでいいと思うが、少し薄目なのでしょうか。</p> <p>○そこも少し意識して、気軽に手に取って見ていただけるようなものになりました。一期目はかなり分厚いものでした。</p>
事務局	
川口会長	○これは、冊子体でも配布されると思う、web 上でも、PDF か何かで閲覧できるような形になるわけですね。
事務局	○はい。
川口会長	○皆さんの色々なご意見を反映させて、結構工夫されたと思います。いかがでしょうか。
谷治委員	○例えば 18 や 20, 22, これらは、14, 15 のイラストと連動、何か紹介することはできないでしょうか。14,15 だけ見た時に分からない。
事務局	○14,15 で、理念について表記していて、その後で、それぞれの理念に基づいた実施目標を具体的にしています。この全体の理念の中の、実施目標 1 はこの部分ですよという、全部その絵がリンクしているのですが。
谷治委員	○後ろを見れば分かるが、せっかくの工夫が、ここだけを見たときに何も分からない。
川口会長	○聞けばわかりますよね。
事務局	○ここまでこだわっているところはないですね。
川口会長	○ただし、イラストは大体飛ばしてしまう。これがかかっていただけないのは、残念ですよね。29 ページ、計画後期のチャートがあるが、そこに何か匿名っぽい人の姿があるが、これは何でしょうか。
事務局	○その他諸々、今現在想定していないが、この一期を進めている間に色々な団体やキーパーソンが出てくるなというところも含めているが、分かりづらいでしょうか。
川口会長	○いや、何か不正アクセスのような。
事務局	○26 ページ、実施目標 5、適切な対応による安全性の確保で、特定空き家の内容も若干触れてはいるが、調布市として、まだ特定空き家として認定したものがなく、今現在、特定空き家相当という形で対応しているという内容も踏まえて、5 ページの下の方に、特定空き家とは

川口会長	<p>という定義を記載したりしています。最後のタイミングなので、是非ご意見をいただきたいと思います。</p>
増田委員	<p>○いかがでしょうか。皆さん、ご覧になるのにまだ時間がかかるようですね。</p>
川口会長	<p>○インデックスを付けていただきたいとお話したら、すぐ対応していただき、とても見やすくなりました。色合いも薄いブルーで優しい感じで、とても受け入れやすいです。また、読み進んでいくのにも、このくらいの薄さがちょうどいいです。また、目次の裏にある理念、実施目標、取組は、それぞれのイラストと連携して書いてあるのを見て、このイラストはこのことを言っているのかと気がついて、とても良く分かるなと思いました。</p>
川口会長	<p>○そうですね、熟読すれば気がつきますが、気がつく人がいない。これで分かるような仕組みはないでしょうかね。見れば見るほど芸が細かい。</p>
谷治委員	<p>○それがもったいない。</p>
高橋委員	<p>○イラストの件だが、14,15ページの横長のイラストの下の方に実施目標のキャプションが入っていると、ストーリーが横に流れていくと分かるのですが、4まで行ってまた5に戻ってしまうので、実施目標を右端に移すなどして、横でずっと流れるような感じがよいのではないのでしょうか。</p>
川口会長	<p>○そのまま、16ページ、18ページのイラストも全部、少し簡略化して14ページの一覧に入れてしまおうとかね。</p>
齊藤委員	<p>○イラストで2ページ使ってしまう。</p>
川口会長	<p>○小さな字で、この14,15ページにイラストを差し込めば、どこかで見たやつだと思いだしてくれるかもしれません。</p>
事務局	<p>○14,15で、下に流れが分かるように少し表現を変えると。</p>
川口会長	<p>○文字を加えると分かります。皆さん、いかがでしょうか。大変工夫して作っていただいたのはよく伝わってきますが。</p>
事務局	<p>○30ページ OODA の内容だが、今回は口頭で説明があったので、内容が分かったと思うが、パッとこれを見ただけでは、簡単だが分かりにくいので、具体例なども盛り込んだ方がよいのでしょうか。</p>
川口会長	<p>○これだけを見ても、なかなかピンとこないと思います。</p>
増田委員	<p>○先程、会長が、富士見町 BASE でやってきたこと、今までやってきたことが、ここでこうなっていると説明してくださった、その内容があるといいですよね。</p>
事務局	<p>○その内容は録音しているので。その辺は具体例を入れた形で。</p>

谷治委員	○2つ繋がっているから余計分かりづらい。少し離して、その間に説明を入れるかどうか。
川口会長	<p>○要は、PDCAで、第二期計画というのは2巡目に入ることなんですよね。</p> <p>○話題がずれるが、計画で一番大きいのが地域ですね。調布の活用で、まさに、第一期、22ページ辺りから調布の特徴として、地域の拠点のような利活用というのが目玉ではないかと思います。もちろん、住宅市場に戻すというのは当たり前で、どこでもやる目標で、そうではなく、まさにエリアリノベーションというところに核として、空き家を据えたというのが、大きな売りだと思います。富士見BASEの話があったが、もし地域という話をしていくと、今度は、住宅というものから、まさにエリアという話になるわけで、社協や福祉系の色々な方々のご意見が非常に重要になってくると思うが、社協さんから、この報告書に書き込むかどうかは別として、何かアイデアがあれば教えていただきたいと思います。</p>
佐藤委員	<p>○アイデアというよりも、まず最初に、レセプト請求を掛けるような福祉の事業ではなく、地域活動の拠点として空き家を改修するときに助成金を使えるというのは、本当に素晴らしいことで、地域活動がより盛り上がるきっかけになると受けとめています。</p> <p>○また、地域で常設の居場所で活動していきたいというニーズが高まっていて、やりたいという気持ちはあるが拠点がみつからないという問題と、実際に拠点が見つかった後に、改修工事が必要になってくるときにスムーズに使える助成金がなくて、ニーズがマッチして活動が起きにくい状況であると感じています。その中で、私自身が読んでいて気になったのが、まだ予算が確定はしてないと思うが、助成金が実際にどのような申請から流れになるのかということところです。その使いやすさが実際の運用に大きく影響するのではないかなと感じています。助成金の話ですみません。</p>
事務局	○助成金の内容だが、色々な自治体が行っているものは、国や都の補助制度が紹介されているが、耐震性だったり、10年は継続して使用することなど、要件が厳しくて、なかなか活用ができません。令和5年度に関しては、まずは、課題となっていた改修費について、市の単費で2件分を計上し、まずはスタートしていこうと考えています。ただし、状況によっては、オーナーがずっと使ってくれと言ってくれるようなことがあれば、国の補助金の活用も含めメニューを増やしていきたいと思っています。今回、富士見BASEでの改修が課題だったとい

川口会長 事務局	<p>うところで、まずは、改修の助成から進めながら、利活用を進める上で有効な助成メニューについても考えていきます。単費による助成なので、比較的緩やかな形で活用いただけたらと思います。</p> <p>○この助成制度は、原案からありましたでしょうか。</p> <p>○これは、前回から変えた内容です。今回、予算要望を行い、具体的な内容となってきた。</p>
川口会長	<p>○2点、お聞きします。富士見 BASE の改修にどのくらいかかったのか教えていただきたい。もう一つ、飛田給で一つ物件があったという話ですが、お話を聞くとかなり老朽化していそうで、その際に、耐震基準を満たせとか、より快適に過ごせるようにとか、手を加えざるを得ないと思うが、その辺の判断はどうなっているのか、と教えていただけますか。</p>
事務局	<p>○まず、富士見 BASE の改修費だが、当初は2階の階段に手すりをつけたり、門扉が壊れたところを直したりで、初年度は30万円かかりました。今年度実際に事業者が決まって活用するにあたり、二階建てだがエアコンが一基しかなく、2階は特に日当たりがよく暑いので、安全面も考えて、エアコン二基をつけて、ブロック塀をペイントする準備なども含め、100万ほどかかっています。</p> <p>○飛田給の方は、元々、2年前まで賃貸に出していた物件で、2年間空いていたが、その間もシルバーの方に頼んで換気や植栽の手入れなどをしていて、建物は富士見 BASE よりももっといい状態です。ただし、低廉な家賃でお願いする代わりに、使用している間にかかる費用については、借り主の方ですべて負担します。3年後に、定期借家で更新なしで終わって返す場合は、クリーニングから何から全部まとめて借り主の方でやる、原状復帰も含めて行う契約です。貸主にとっても貸しやすく、借り主にとっても過分に負担にならないような内容で、今回はプロの宅建士に入っていていただいて調整して、来週契約予定です。できればスタンダードな形を作っておきたいと思ったが、進めるうちに、オーナーがどれだけ協力してくれるか、理解があるかによるため、一般的な形はなかなか難しいのかなと感じています。</p>
川口会長	<p>○これから、ますます実務的な話になっていくという印象を持ちました。どうでしょうか、皆さん、これに外れても色々なご意見があれば、お聞かせいただきたいと思います。</p>
谷治委員	<p>○11ページのチラシで、一番右の日の目を見なかった、中止になったものは、入れない方がいいと思います。ホームページでも中止を謳っていますし、別のものに差し替えた方がいいかと思います。</p>

<p>事務局 川口会長</p>	<p>○その前のセミナーも含め、何か見繕って修正します。</p> <p>○他によろしいですか。それでは、議題の空き家等対策計画改定素案について了解したということにしたいと思います。</p> <p>○5 その他ですが、令和5年度、来年度の第1回空き家等対策推進協議会、日程についてです。事務局からご説明いただけますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>5 その他</p> <p>令和5年度第1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"> <li>◆令和5年度の日程。通年通り4回の開催で、1回目が6月下旬、2回目が9月下旬、3回目が10月下旬、4回目が2月下旬。</li> <li>◆実施の内容は、これまでは毎年、実態調査や意向確認の調査、今年度は計画改定という大きなメインテーマがあったが、来年度以降、特に補助を受けて進める事業もなく、具体的な内容の記載はないが、第二期空き家等対策計画の進行管理ということで協議会の活動内容を入れている。実際に進めながら、報告する内容の中で課題が出てくれば、色々ご意見いただく場として進めていきたい。</li> <li>◆3回目は10月下旬で、今年度は住宅マスタープランの関係で居住支援の協議会と合同で行ったが、今、空き家の利活用で、地域の居場所づくりや拠点もそうだが、住宅確保要配慮者、困ってる方のセーフティネットにも、できれば繋げていきたい。今年度、初めて顔合わせをさせていただいたが、居住支援の協議会も年4回あるので、その1回を合同で、それぞれの委員の方からご意見いただきたい。</li> <li>◆居住支援で、入居を求める方が多くなっている中で、その方の状態で入居を拒まれてしまうという難しい問題がある。空き家や空き室をうまく活用できないかという風に計画上也に滲み出させているので、そのようなところを議論、内容を共有させていただき、空き家施策と居住支援策、マンションの空き室の管理の施策も上手く連携して進めていきたい。</li> <li>◆余談だが、生活福祉課に、昨日、病院から遺体を引き取ってほしいと要請があり、法に基づく火葬や、葬儀費用を処理しています。その方の戸籍を調べると身寄りがいないが、一戸建ての土地を所有し、戸建住宅にお住まいになった方で、相続人や縁故者もない中で、これから、こういうことが多くなるという話もいただ</li> </ul>

	<p>いています。その空き家は、当面生活福祉とか納税部門で、その一定の処理を終えると、その空き家から関与しなくなってくる。そのうち10年経って、特定空き家化していくようなイメージをどこかで防げないかということで、相続財産管理人制度とか、これから、皆さんに教えていただきながら、せっかく立派な建物なので利活用に回せないかとか、市場流通させるのならその方法とか、様々な選択肢を財産管理人と相談しながら進めていき、利活用や流通促進に繋げたい。放置されていく建物が多くなっているという話があるので、居住支援側の生活福祉課、関連部署と上手に連携して、その辺りの情報も共有させていただきながら、色々ご議論、ご意見をいただきたい。</p>
川口会長	<p>○確認だが、資料2の全体の長期的な動きで、空き家対策の対策プランで令和2～4年度、3年間、これが第一期となるわけですね。今回、我々が議論したのが、次期という第二期。これは前期後期に別れているようだが、トータルで何年から何年まで予定されているのでしょうか。</p>
事務局	<p>○前期4年、後期4年の8年です。</p>
川口会長	<p>○令和5～8年が前期で、令和9～12年が後期、かなり長期にわたる計画ですね。</p>
事務局	<p>○ちょうど基本計画総合計画の関係で、令和5年スタートの市の全体的な基礎とか計画を作っていますので、その年度とも合わせながら、基本計画の方も8年としています。その中で、前期で、色々取り組みを進めて、知見を重ねながら、後半で描いた形に持っていきたいと思います。</p> <p>○先程会長からお話をいただいた、耐震化の話はなかなか難しさがあり、国の補助金は、昭和56年以降の新耐震建築物、若しくは、耐震補強を行っていることが求められています。富士見BASEも実は旧耐震建築物だが、その関わりを、プロデューサーに間に入ってもらい進めてきた。新たなモデル事業としては、長期間の認定措置ではなく、3年ぐらいを目途に詰めているが、それ以降は、しっかり自走していただけるように、助走期間として調整していただければと思います。</p>
川口会長	<p>○そうすると、最初の4年間で前期で、そこで、コンシェルジェとして市が中心となって色々事例を重ねていく。その中で、今お話の耐震や居住支援、居場所づくり、かなり実務的で税金がかかるし、権利</p>

<p>事務局 川口会長</p>	<p>関係も入ってくる、そういう話を詰めていくという、そういう認識でよろしいわけですね。</p> <p>○はい。</p> <p>○わかりました。そうした時に、もう一つ、来年度の予定で、進行管理についてというのが、今一つピンとこないが、具体的にはどのようなことになるのでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>○何か案がありますでしょうか。調布市空き家等対策推進協議会設置要綱に記載している、協議会の趣旨である計画の進行管理をそのまま載せています。具体的には、恐らく、主として新たな空き家のリノベーション促進事業がスタートしていく中で、情報共有や、その中で出てきた課題等について、ご意見をいただくところからスタートしていきたい。</p> <p>○今後、利活用に力を入れていくための一番の課題は、そもそも物が無いということ。空き家の掘り起こしもあり、先程課長からの報告の内容についても、こういうパターンもあるのかと。市の関係部署は必要な回収できれば本当にそこで終わってしまうので、綺麗な空き家がそのまま廃れていきます。グーグルで見ると、立地がよく接道もある立派な建物だが、放っておくと密接した周囲の家にも悪影響が出てくる危険性があります。ただし、特定空き家ではないため建築指導課でも対応できないというようなものを、空き家として住宅課で何かしらの対応ができないか。今回、私が事前にスケジュールを整理しなかったため狩集委員が欠席となってしまったが、実は、狩集委員にも財産管理制度がどのように活用できるのか相談する予定です。</p> <p>○話が戻るが、居住支援協議会との連携については、空き家の掘り起こしという部分でも期待している。福祉部門との連携で施設に入ったという情報や、空き家の情報が入ってくればいいが、なかなか難しいので、包括の委員の方や民生委員の方とも連携していきたいという内容です。</p>
<p>斉藤委員</p>	<p>○居住支援協議会は、後は、精神疾患の方の問題だと思います。高齢者も障害者もかなり充実した仕組みができたので、これから精神疾患にシフトします。空き家に関しては、良くも悪くも空き家という言葉がメジャーになってしまって、ワイドショーや夕方のニュースでも空き家問題について取り上げるのはいいが、日本で800万超あると言うと、それを商売にできると考える人が必ずでてくるわけですよ。ネットやスマホで不動産取引の商業シャルが出てくるが、空き家というワードを必ずつけて出てくる。空き家という言葉をかけると、お客様</p>

	<p>が引っ掛かるくらいの、そういうワードになってきています。少し心配するのは、それを利用した詐欺まがいな不動産取引、10年くらい前に別荘地で流行った、買い替え、取り替えましようと言った詐欺です。例えば、空き家でいうと、この空き家では価値がないので、こちらの空き家と交換すると、こちらの空き家は次の買い手が決まっているから交換しましょう、差額を200万だけ出してくださいと言って、こっちと交換したら1,000万で売れるんですよという詐欺をかける。すると、この人は、売れなかった空き家が1,000万に変わると思って200万出してしまおうが、実は元々それは嘘なんです。昭和40年代の那須塩原の別荘地、当時700万ぐらいで買ったものを、今はお金を出しても処分できない。一円にもならないものを、こちらの別荘地と交換すると、こちらの別荘地は1,000万で売れるから交換しましょうという詐欺がものすごく流行りました。なぜ流行ったのが分かったかという、我々宅建協会は1,000万円を法務局に積んで、1,000万までの損害は、保証協会で保証するという仕組みがあるが、その審査員をやっていた時に、同じ会社からその詐欺が沢山出てきた。今空き家という言葉を使うとお客さんを引っ張れるんです。この間のセミナーにも沢山参加されて、とても真剣に聞いていました。空き家というフレーズを使うと人が呼べる、これで商売ができると思った人がもういるんですよ。行政がこれ以上はできないという部分に民間が入ってくる。そこに商機を見つけた民間の業者が行政を抜いて空き家を処分し出すと、ちょっと手がつけられないような詐欺まがいな状況に近いことになる気がして心配しています。だから、行政のやることはこれなんです。こういう計画案を出して、詐欺に気をつけましよう、並行してやっていく必要があります。自分が不動産のことを検索したこともあるが、最近、本当に空き家の広告が多い。YouTubeの間に入ってくる広告でも、空き家で困ってる方というフレーズから入ってきて、クリックして査定サイトに入り、住所と地番を入れると、査定は出ずに営業マンがやってくるという仕掛けになっています。中古車の売買と一緒に。そうすると、空き家は、行政を超えて民間が悪いことをするようになる可能性があります。</p> <p>川口会長 ○その話は、貧困ビジネスにも繋がってますよね。良かれと思って困っている人に手を差し伸べる。しかし、そのうち業者が出てきて、アフタービジネス始めるといふ、空き家も二の舞になる可能性がありますね。</p> <p>事務局 ○そういう意味で、信頼できるネットワーク、調布と連携して下さる</p>
--	--

川口会長	<p>事業者をはじめ、士業の皆さんと上手く繋がっていることを対外的に見せて、ここでなら安心だということを伝えられるような体制を構築していきたいと思います。</p> <p>○日程調整という話は、今、詳細まで決める必要はないですね。これで、用意された議事はすべて終わりました。最後に皆さんから何かご質問、ご意見があれば、どうぞお寄せください。</p>
増田委員	<p>○先程のお話の生活福祉課の件だが、生活福祉課の方で、その方の情報を掴んでいるのであれば、なぜ成年後見に繋がらなかったのかがとても不思議です。成年後見に繋がっていれば、葬儀、納骨、遺体の引き取りも全部後見人がしますし、不動産が残っていれば、相続財産管理人の選任申立を後見人がします。大体、後見人がついていれば、事前に売却してしまいます。どうしてそういうことになったのかなど。生活福祉課からも、司法書士会に後見人の依頼が来るが、なぜこのケースは依頼が来なかったのかなど。</p>
事務局	<p>○後見人さんにも結びつかなかったケースです。おひとりで病院に入院されて、自らの預貯金で回していました。</p>
増田委員	<p>○それは、お亡くなりになって初めて市に連絡が来たのですか。病院でも、身寄りがいないのが分かった時点で、社会福祉協議会とか、もっと事前に市に相談していただければ、市長申し立てで後見人選任できますから。</p>
事務局	<p>○相続財産管理人を置くよりも、まずは、後見人の選任で。</p>
増田委員	<p>○去年の暮れから、葬儀、納骨を2件やっているが、精神障害の方、三鷹の長谷川病院から福岡のグループホームに転居してもらっているが、そういうことも後見人は皆やっているの、一つの部署で頑張らなくてもいいのかなと思います。</p>
事務局	<p>○そうですね。多分、ご自分で付けようとしなかった。親族等はお亡くなりになったということ。</p>
増田委員	<p>○独居で一人暮らしということは、高齢者支援の部署が関わってたということですよ。他市では、高齢者支援の方から、本人はまだいいと言っているが、ここから関わってくれと言われて、月に1回ぐらい関わって、後見に運んでいます。もう少し早く繋いでくれたら、苦労して弁護士さんを頼んで申し立てをしなくても、スムーズに行くと思います。</p>
事務局	<p>○そういうケースが、過去1,2件あったという話があります。</p>
増田委員	<p>○高齢者の一人暮らしは市が把握していたはずなんですよ。</p>
事務局	<p>○そうですね。生活福祉課と情報を共有しながら、一方で、高齢者支援</p>

	<p>室の辺りを、上手に、その先の予防に繋がるように協議調整をしていくのも目標1の関係機関の連携で、来年度以降進捗をお伝えして、色々なご意見をいただきたいと思います。</p> <p>○今回、居住支援の関係で、ようやく生活福祉課ともこのようなやりとりがあって、今までなら、このような情報もきていません。預貯金で全部清算できるので。関わりがでて、空き家ということで情報提供があったので、高齢者の支援室とも連携を深めていきたいと思います。</p> <p>○亡くなって身寄りがないことがわかり、戸籍を調べているので、そうすると個人情報の取り扱いからすると、比較的、連携しやすいとか、また、この後、税金の滞納の発生もあるので、利害関係者としての申し立てを、どこがどうすべきなのか。</p>
増田委員	<p>○一言お話をさせていただくと、本人に資産がなくても後見申し立てできるし、後見人はつくので、それに繋げてもらった方がいいと思います。</p>
事務局	<p>○そこがあれば、こんなふうになっていないということですね。生活福祉課や高齢者支援室と連携しながら、事前にできることを検討していきたいと思います。また、色々ご相談させていただければと思います。</p>
川口会長	<p>○他にも、空き家に直接関わらなくても、様々な関連することで、何か疑問やご意見があれば、積極的にお寄せいただければと思うのですが、いかがでしょう。</p>
齊藤委員	<p>○空き家バンクの状況はどうなっているのでしょうか。</p> <p>○サイトはあるが、物件がありません。近隣で開設しても来てないですね。</p>
事務局	<p>○サイトを作ったまま待っている状態だが、一方で、空き家利活用のニーズが高い。市に来庁されて、子供たちの教室を開きたいなど色々な思いを伝えてくださる方がいます。そういう福祉的なニーズや教育的なニーズについて、どうすればオーナーに伝えていけるだろうか。その思いを受けとめてくれるような、逆のマッチングというのも目指せないだろうか。なかなか具体策はないが、富士見BASEも飛田給もそうだが、寄り添ってくださるオーナーに、調布でこんな活動をした、こんな活用をしたいという事業者がいることを上手く発信できるよう、検討していきたいと考えています。</p> <p>○掲載できる物件がなく、発信する情報も少ないが、アクセスは多いそうです。それだけアクセスがある中で、ずっと更新をされていないようだと言われているので、こういう物件を借りたいという情</p>

川口会長	<p>報を載せるとか、今回、LINE が終わってしまうので、あの中に啓発向けのパナーもあるので、その置き場所も含めて活用ができると思います。</p>
高橋委員	<p>○高橋さん、まちづくりの観点から何かご意見なり、感想なりございませんか。</p> <p>○空き家利活用という意味で、富士見 BASE は点としては、かなり有効な役割を果たしたのではないかと思います。これから、飛田給に移るに当たり、線でも繋ぎたいが、もう少し面的な広がりも見せていきたいと思います。家というハードウェアだけではなく、横の繋がり、様々な方々の知見がないと空き家問題はなかなか難しいところがあり、色々な方との連携が大事になってくると思います。</p>
川口会長 事務局	<p>○他になれば、事務局へお返しします。</p> <p>○資料 4 の来年度の開催日程については、調整して、改めてご案内しますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>○最後一点、委員の皆様の任期が、調布市空き家等対策推進協議会設置要綱第 4 の規定で 2 年とされていて、今年度が任期という形になっています。委員の皆様には、新年度も引き続きお願いしたいと考えていますが、川口会長からは、今年度一杯とのご意向をいただいておりますが、事務局としても、是非引き続きということで再三お願いしたところではありますが、会長のお気持ちが固いようで、今年度いっぱい任期ということになりました。一言お願いできますでしょうか。</p>
川口会長	<p>○そろそろいい歳ですし、一つずつ肩の荷を下ろそうと思っていて、これが一番最初ではないですよ。これからの人に色々お譲りした方がいいかなと思っています。結局何年やったでしょうかね、5,6 年ですか。長い間、色々お世話になりました。特に、私どもは、本で読んだり、理屈とかそういうものはよく聞く機会がありますし、或いは、調査でも住民の皆さんの声は聞くのですが、まさに現場に立って実務をされている方々には、なかなかお会いする機会がなくて、この場は、私にとっても非常に勉強になりました。これから第二期ということですが、今、色々議論されてきたように、第一期はどちらかというと、何でもやってみよう、アイデア出しみたいな雰囲気があったと思います。第二期は、少し絞って行って、まさに実務的な諸問題を解決して、具体的政策に、或いは予算措置に繋げていこうという、そんな時期であると、今非常に強く感じました。まさに実務を担うという皆さん方の意見というのが、第二期こそ大事になると思います。そういう意味で、私の出る幕はこれで終わったと、そして、新しく皆さん</p>

事務局	<p>に第二期を作って行っていただきたいと思います。どうも長い間色々お世話いただき、ありがとうございました。</p> <p>○拙い説明をうまく噛み砕いて分かりやすくその場で解説していただき、進行の上でも非常に助けていただきました。色々なご意見をいただいで進めることができました。ありがとうございました。</p> <p>○来年度について改めてご案内させていただきますので、よろしく願いいたします。以上をもちまして、本日の第4回調布市空き家等対策推進協議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
-----	--