

# 第10期 第4回板橋区住宅対策審議会

令和2年1月30日（木）

## 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	大野治彦
内田けんいちろう	吉田豊明	井上温子
寺本和孝	木村忠義	福司慶子
永瀬賢三	大畑陽美	

## II 出席者

政策企画課長 (代理)	総務課長(代理)	地域振興課長 (代理)
産業振興課長 (代理)	長寿社会推進課 長(代理)	おとしより保健福 祉センター所長 (代理)
福祉部管理課長 (代理)	子育て支援施設 課長	環境政策課長 (代理)
市街地整備課長	建築指導課長 (代理)	都市整備部長
住宅政策課長		

## III 議 事

- 1 開 会
- 2 議 事

- (1) 第3回住宅対策審議会のとまとめ
- (2) 実態調査から見えてきた区内空き家の現状・課題について
- (3) 板橋区特有の課題に対する解決策の検討
- (4) 板橋版空き家対策モデル
- (5) 施策の推進に向けた各主体の役割
- (6) その他

- 3 閉 会

## IV 配付資料

- (資料1) 第3回住宅対策審議会意見抜粋
- (資料2) 実態調査から見えてきた区内空き家の現状 ※審議会限り資料
- (資料3) 実態調査から見えてきた課題と解決策(案)

(資料4) 板橋区空き家対策モデル(案)

(資料5) 施策の推進に向けた各主体の役割(案)について

(別添1) 空き家利活用実態調査中間報告結果概要 ※審議会限り資料

(別添2) 建物の使用実態アンケート票

(別添3) 町丁目空き家分布状況 ※審議会限り資料

(参考) ・東京空き家ガイドブック2019【東京都】

・エンディングノート関連記事【ジチタイワークス】

・東京リフォームモデルハウス事業チラシ【東京都】

・DIY長期リースによるおまかせ借上げ制度【(一社)移住・住みかえ支援機構】

・「板五米店」特集記事【広報いたばし】

○大村会長 本日は、議事が5つございますが、まず、1番目の第3回住宅対策審議会のまとめについて、事務局のほうからご説明をお願いいたします。

○事務局 (資料1について説明)

○大村会長 今のご説明の中で何かご質問とかご意見はございますか。よろしゅうございますか。それでは、次第の2、議事、実態調査から見てきた区内空き家の現状・課題について、事務局のほうからご説明をお願いいたします。

○事務局 (資料2について説明)

○大村会長 調査の中間報告ということで、空き家のうち利用可能と判定したものから、それをさらに区分していくと、利活用対象の空き家はどんどん少なくなってくるというのが実態に近い話かなという感じがいたします。だからといって、問題は小さいのかといたら、必ずしもそうでもないかもしれません。この先、やはり人口とか世帯の動向が大きく変わる中で、やっぱり潜在的な空き家群もこれからふえてくるのかなという気がいたしますので、今のご報告を踏まえた上で、何かご質問やご意見ございましたら、どうぞご自由をお願いしたいと思います。いかがでございますか。

○吉田委員 ご報告いただいた別添1の表ですけれども、実際に利活用可能と判定した空き家に対して、この意向調査の回答があったものがパーセンテージでいくと4分の1ぐらいですかね。利活用希望戸数も4倍していいのかなどは議論があるところですが、4倍すると決して少ない数字じゃないというふうに僕は感じました。

まずそのあたりの認識と、それから、現時点での戸建ての空き家数と、今後も多分増えるのではないかと思います。その辺の把握の仕方とか予測とかがどうなっているのかも聞きしたいというふうに思います。

○大村会長 なかなか難しく、幾つかの仮定を置かないと算定するのが難しい部分があるかなと思いますけれども、今の吉田委員のご指摘とご質問について事務局のほうで何かございますか。

○事務局 まず、利活用希望の数が、意向調査の回答比率からいうと、もっと多いのではないかというご指摘ですけれども、委員さんがおっしゃるとおりで、私どもも、まだ所有者が特定できていない方々についても追加調査をしている状況でありまして、恐らく実態はもう少しあるのではないかというふうには想定はしているところです。

おっしゃるとおり、現時点よりも空き家は今後空き家予備軍という数を考えても、増えて

いくのだろうと推測できますので、そういった部分の意向もどうなっていくかといったところを我々は捉えるなり推測するなりして、施策を考えていかなければならないという認識でおります。

今後の空き家の数をどのように把握していくのかというのは、非常に難しい問題と思っております。定点調査ができるような形になればいいのでしょうかけれども、その都度空き家の数は流動的になりますので、どのようなやり方が一番効果的なのか、最も効率的に把握できる方法については、国のほうでもいろいろな動きも見えておりますので、そういったところも注視しながら、今後考えてまいりたいと思っております。

○吉田委員 空き家の把握の問題でいうと、例えばご近所に住んでいる方や、また町会の方もお見えですので、その辺のご意見をお聞きしたいのですが、ご近所の方は意外と把握されているところが多いような気がしています。ここのおばあちゃんが今施設に入っていて、今このうちは誰も住んでいないとか、この前誰々さんがお亡くなりになって、現時点では、権利関係はわからないにしても、住んでいないとか。そういう情報が、個人情報も含まれるのでちょっと難しいかもしれませんが、例えば町会であったり地域の組織であったりから情報を吸収するようなシステムがつくれるのかはわかりませんが、一番把握しやすいのは、そういうところなのかなと考えたのですが。実際には難しいですかね。

○木村委員 実際、今言ったように難しいですけれども、近所づき合いをしている人が少ないので、引っ越しますよとか、入院されますよとか、子供さんのところへ行きますよとかという流れが全然わからなくなってきています。防災対策とも同じような形で、今町会内でも地域でも、やはり挨拶ぐらいしようと、それによって、幾らかその辺の、老夫婦が住んでいるとか、そのくらいはわかるだろうと。それで関心を持ってもらうことによって、何日間はいないよという形になれば、役所のほうでもそういう形に言って、こういうところで1週間も誰もいないみたいですがけれどもという、そういう横の連絡もとれるような形もしていきたいなと思っております。

再建築不可のものについては、建築確認のやり方をもうちょっと幅広くすれば、また新しく買う人がでてくると思います。資料に、再建築不可の空き家も賃貸活用できる可能性が書かれていますが、最近町内にシェアハウスみたいな形のものも出てきています。その辺の把握と、うちの近所にも外国人の人が借りているところもありますので、町会内でも声をかけてみて、町会に入ってもらおうとか、そういう形で知り合いになっていくのが一番大事だろうと思いますので、近所付き合いの動きから、ある程度居住の実態を把握するというのは我々

地域としての動きだと思えます。

- 大村会長 これも今難しい問題かもしれませんが、ガスや水道、電気が使われているかどうかによって、住宅の使用状況が把握できる可能性もあるかと。データは役所のほうで把握できますか。
- 事務局 水道については、東京都のほうで閉栓情報といったことも、空き家対策のために提供というようなことはあるかと思えますけれども、電気・ガスの部分につきましては、つながりがないものですから、そこはなかなか難しい部分があるとは思えます。
- 大村会長 これだけビッグデータだとかデータサイエンスだと言われている時代になったときに、どうやって把握していくかということ。それから、マクロで考えると、これもある種のいろいろな仮定でしょうけれども、人口が高齢化して、高齢化率が高いところのほうが、空き家率の発生が高いのかどうかとか、そういうのをマイクロデータでどこまで分析できるかとかという話があるのかという気がします。

あとは、建物データで、築年数のデータというのは相当詳細にわかるようになっているのでしょうか。今回も建築年でみた場合には、やはり築年数が古いもののほうが該当しているというのが多い感じですが、一般的には老朽化が進んで、なかなか手入れがいかなくなったときに、空き家になる可能性は高いだろうとはある程度は推測できますから、地域的に築年数が非常に高いエリアがどこにあるなどみていくことで、どこまでできるかというのは非常に難しい問題かと思えますが。木村委員がおっしゃったように、今までだったら町会で相当把握できたのが、町会の組織自身ご近所づき合いが減ってきたり個人主義化が進むと、隣で何しているかはあまり聞いてもよくないとか、そういう状況が進んでくると、それにかわるものとして何を考えるかというのが大事な課題かと思えます。

ほかに何かお気づきの点はございますか。

吉田委員がおっしゃられたように、少ないとするのか、あるいはほかにうまく把握できていないところをどう考えるかとか、例えば今回の現地調査で空き家とされたもののうち7割弱が利用可能と判定したけれども、所有者特定できないところが4割ぐらい出てきているとか、あるいは利活用困難と判定したものについて、これは建物としてはもう使えないけれども、敷地として使える可能性があるのかどうかなど、そこら辺も考えていかなければいけない課題かなという気がいたします。

今回は空き家という部分に着目していますけれども、空き家とセットになるのは多分空き地の問題もあって、それが地域の資源としてちゃんと活用できるかどうかという話になると、

やはり利用困難と判定したというのをただ切り捨てるのではなくて、これをどう考えるのかというのも大事な視点かなと思います。

○井上委員 先ほどおっしゃった利活用困難と判定されたものというのは、例えば老朽建築物のほうで最終的には代執行の可能性もあるだろうとは思いますが、空き家という建物がもし活用できないという場合に、先ほど会長がおっしゃったように、例えば壊してしまっただけを広場とするというのも空き家活用なのかなというふうに思っていて、結構、東京都内、板橋区の住宅密集地では、なかなか空きスペースというものがないということで、例えば子供たちがボール遊びをしたいと思っても、昔のようにちょっと空き地で遊ぶよというようなこともないですし、少しちょっと休憩できるような空間的余裕のあるスペースもなかなか町なかにはないと思っているので、空き家を残して活用するだけではない活用策というものも入れていけるといいと思いました。

先ほど、吉田委員がおっしゃっていたその戸数、これが少ないのか多いのかというのは、なかなかちょっと私も難しいところだなというのは思っていて、他区の空き家活用事例とかを視察させていただくと、大体毎年、前回もお話ししましたが、1件とか2件とか3件とかの活用事例が毎年積み上がって行って、10年で20件になったとか、30件になったというような規模感なのかなと思いますので、これが全てではないのしょうけれども、今のところ10戸ぐらいが何かしらの利活用をされてもいいのかなというのは、少し希望があるのかなというふうには思います。

○大村会長 重要なご指摘だと思います。

○中島委員 先ほどの利活用困難と判定した、判定基準などはどうなっていますでしょうか。

○事務局 修繕がほとんど必要ないか、小規模の修繕により利活用が可能と判断したものについては利活用可能、それ以外の場合は利活用困難と区分させていただいております。

○大村会長 そうすると、大規模修繕が必要だろうというものは、利活用困難と判定したものの中に入っていると。

○事務局 そうです。

○大村会長 多分、それでさっき井上委員がおっしゃられた、空家対策特別措置法が出てきたときに、なぜ空き家のまま放置されているかということ、更地にすると固定資産税の評価額が大きく変わるからということが、このまま存置されていることの大きな話だということになっていたんですね。だから、そういう意味で言えば、更地化してもその税負担が軽減できるような措置が自治体でどこまでできるかどうかとか、そういう地域の資源として、あるいは

地域の人たちにとって望まれる空きスペースとして使えるのであれば、それをうまく活用できるかどうか、それは検討の余地があると思いますけれども、なかなか税務当局にこれを減免しろというのは、強硬的な形かもしれませんし、難しいことかもしれません。大切な視点だろうと思いますけれども。

○室田委員 今回、意向調査をするにあたって、登記簿により所有者が特定できない物件や、意向調査を送ったにもかかわらず回答がないとか、あるいはそもそも着かないとか、この辺は、大変深刻になる可能性が高いと思われます。今回、その数がこれだけ多いということがはっきりわかったので、それをどういうふうにとらえたいのかということ、もしまだ考えていないのであれば、もう一刻も早く考えていかないと、時間が経てば経つほど所有者は不明になっていきますし、どんどん関係者が広がっていきますので、相当深刻に受けとめるべきことかなと思いました。

○大村会長 大事なご指摘だと思います。

今回、利活用を希望すると回答のあった部分以外に関しても、どういう可能性が考えられるかが、大事な話だろうと思います。意向調査の回答がなかったものとか、調査不着であるとか、あるいは固定資産税情報で照会中とかとなると、圧倒的に大きな、相当多くが潜在的には利活用の可能性がありそうなものが拾えるのかもしれない。重要なご指摘だろうと思います。

それでは、次の議事に移りたいと思います。議事3、議事4は関連した内容になりますので、事務局のほうからあわせてご説明をお願いいたします。

○事務局 (資料3、4について説明)

○大村会長 ただいまの説明の中で、資料3の1から3については、相続とか施設入所などで空き家が発生していることに対して、所有者の意思が確認できない認知症のような形になると遅いので、予防的というか、あらかじめ利用方法を考えてもらったり、きちんと管理してもらえようような対策を進めるということで、ある種の予防策になっています。

あるいは、売却や賃貸したいというニーズに対して安心して相談先をつくる必要があるという話がございます。東京都にも相談の窓口はあるようですが、それだけではなくて、板橋区の地元の事業者さんに安心して売却や賃貸、リフォームの相談できる仕組みができればいいということで、資料4のモデル1と2が案として提示されています。

自由にご発言願えればと思いますが、福司委員は民生委員として高齢者のお宅を回られることが多いと思いますが、相続や施設に入られて空き家になることへの対策に、エンディン



グノートなどという提案がございましたけれども、実際に戸建てが高齢者のみの世帯が多かったり、施設に入って空き家になってしまっているようなケースも実感としてございますか。

○福司委員 民生委員として、高齢者の訪問調査をさせていただきますと、実際そういう状況があって、70歳代はお元気に過ごされる方が多くいらっしゃいますが、80歳代になりますと、病気や認知症などで介護を要する方が増えるということを感じております。

2018年の厚生労働省の報道によりますと、2016年の男性の平均寿命が80.98歳、健康寿命が72.14歳、その差が8.84年ということで、この期間が自立して生活できない期間と言われております。女性の場合は、平均寿命が87.14歳、健康寿命が74.79歳、その差が12.34年と言われております。また、昨年受講しました東京都の健康長寿医療センターの研修では、高齢者における認知症の年齢階級別有病率が65歳から74歳が3、4%、75歳10%、80歳20%、85歳40%、90歳60%、95歳80%ということでした。軽度認知障害のMCIを含めると、パーセンテージはもっと高くなるということで、こうした認知機能の低下は、社会的な孤立につながり、情報が断たれ、必要な支援にアクセスできない高齢者がふえるということでした。健康で判断能力がしっかりしているときに、考える機会を持つことや、相談できる窓口や情報を知ることは大切なことではないかと思っております。

私が住んでおります稲荷台というところでは、稲荷台自治会館を持っております。老人会の活動も大変活発でございます。遠くに出かけられない高齢者のために、歩いて行ける地域の老人会などの場所で、こうしたエンディングノートなどを活用したお話をしていただくと、安心して参加できるのではないかと思っております。

○大村会長 高齢化が進行すればするほど困難な状況が加速するみたいですし、そういった老人会などを通じてきょう提示されたエンディングノートであるとか、自分の老いた先の自宅、居住の場所の処分の仕方、管理や継承の仕方について知らせていくことは大事なことかと。大変重要なお話、ありがとうございます。

木村委員も、町会でも高齢化が相当進んできていると思いますが、こういう今日、紹介されたエンディングノートの普及とか、施設入所で空き家になった場合などについて、意見はございますか。

○木村委員 個人的な情報を提供してくれというのはすごく難しいことですよね。兄弟や家族で役所が出している資料を参考にやっていただくのがいいのでしょうけれども、町会・自治会がどこまで入っていけるかというのは難しい問題です。別の話になりますが、ちょっと不幸があってもわからないという、そのくらいの時代になってきていますので。隣近所とつき

合いがあっても、わからなかったということがほとんどです。

○大村会長 でも、やはり今回こういう空き家の問題もそうかもしれませんが、災害時のときも、その方が本当にいらしているのかどうかとか、緊急のときの連絡先をどうするかという問題はいかがでしょうか。

○木村委員 その辺はもう地域にも何かあったら教えてくださいよという話をしていますが、家族自身が教えずにそっとしておいてくれという傾向が強いので、どうしても空き家対策の動きに関しても、先ほども言ったように、いつ越していつているのかが、近所づき合いありますと、恐らく子供のところへ行きますよとか、その辺の情報があったり、子供さん方でも、うちの親を自分のところに引き取りますので空き家になりますよとかと言ってくれればいいのですが、その辺の流れも一切ないということですね。

地元の不動産屋さんだと、近所のつき合いが結構ありますので、区と違った調べ方ができるのではないかと思います。

○大村会長 伊達委員は弁護士として成年後見制度とか家族信託制度の普及を空き家対策として進めていくということなど、何かご意見ありますでしょうか。

○伊達委員 家族信託は、私はタッチしたことないのですが、今、個人情報の問題が出たので申し上げますと、確かに調べるのは難しいと思います。町内会で、住民票とかとれるかというのとれないですし、またとってはいけないものですよ。区のほうで、行政上の理由でとることができる。しかし、とったものを町内会に区から渡していいかという問題もある。仮に町内会が区の委託を受けて動くということで渡すのが正しいとしても、それを町内会のどこまでの人がそれを使えるのかという問題もあって、広く伝播してしまえば個人情報の漏出になってしまうのではないかと。町内会の人たちは、それも怖くてできないと思います。

ですから、町内会の役割というのは、本当に知っているものを区のほうに伝えるしかなくて、積極的に動いてということはなかなか難しいのではないかと思います。そうになると、日ごろから何かあったら連絡してくださいねという形で町内会の人に動いていただくしか、現実問題としてあり得ないことだという気がしています。どうしても個人情報の問題が入りますので。マンションなんかでも、マンションの区分所有者の名簿をどこまで、マンションの人たち全部に知らせていいかというところで非常に悩ましい問題が出てきています。名前は不動産登記簿謄本に載っていますから、名前ぐらいはいいでしょうと。ところが、実際にこの所有者の住んでいる場所までマンションの人たちに知らせていいかというところ、それはまだ今のところできないのではないかと。一つの建物の中の管理組合の中の出来事で

あったとしても、そのように厳しくなっているのに、町全体となったら余計できないんじゃないかと思いますね。

○大村会長 なかなか難しい。

○伊達委員 すみません、お役に立てる意見じゃなくて。

○大村会長 データ保護の問題というのは、一方で違うレベルでは物すごい勢いでデータが集約されていて、みんなわかっているというか、デジタルプロバイダーなんかほとんどわかっているとかという、何か矛盾した状況が出ているかと思いますけれども。

大畑委員は行政書士というお立場ですが、空き家部分についても専門家との連携などご意見ありますでしょうか。

○大畑委員 まず連携という点においては、やはり官民間問わず各団体で、遺言支援、有効活用や空き家関連の助成金、リバースモーゲージ、空き家関連の融資など、そういったことを知るという機会を設けるという意味でも、連携して相談会なりそういった窓口を設置する必要があると感じています。

少し話はそれますが、エンディングノートの活用ということにおいても、セミナーとかそういったところで周知していく、一緒に作っていくようなセミナーをやるというようなことも有効かと思いますが、ただ一方で、先ほども健康寿命というお話が出ましたけれども、健康でいられるうちにエンディングノートを活用して作成していくと思いますが、実際にエンディングノートが遺言のように亡くなった後に効力を発するかといたら、それは裁判等に持ち込まれれば有効ではない。

そのエンディングノートの先に遺言ということがないと、結局そのエンディングノートを作成した後に、健康寿命が終わったという言い方はちょっと語弊があると思いますが、例えば入院であったりとか、施設に入られたりとかということであったり、認知症を発症されてしまったりということがあったときに、結局、家族の介護の寄与度によってまたそのエンディングノートを反故にして争いが起きるとということが考えられると思っていまして、また、結局そのエンディングノートをつくれる家庭というのは、比較的穏やかな家庭、想像の範囲で申しわけありませんが、結局、争いの相続になりがちなところというのは、やはり日ごろの、何というんでしょうか、エンディングノートを活用する以前の問題であったりとか、そういったところもあると思いますので、エンディングノートはすごく有効だと思うんですけども、エンディングノートを作る際においても、その先に遺言とかそういったゴールをつくる必要があると思います。ゴールというと語弊があるかもしれないですけども。

○大村会長 ご指摘の点はごもつともで、空き家対策だけのところのエンディングノートというのは変な話ですしね。

○伊達委員 なかなかないですよ。

○大村会長 それから効力の問題とかそういうふうになったときにどうするのかと。

○伊達委員 私、以前、裁判で、エンディングノートに書いてあることが、遺言として認められるかという裁判を扱ったことがあります。誰々に自分の財産を相続させたいと書いてあるのです。それに判まで押してある。果たしてその文言が遺言書として認められるのかと。有効だと言うほうは、判子まで押してあるのだから、これは遺言書として認められるのではないかというのだけれども、判子は後でも押せるんです、誰でも。そして、さらに、そのノートというのは亡くなる前、数年前の1年間だけを書いたノート。そうすると、その後のノートというのもあるのではないかと。後のノートに違うことが書いてあるのではないかと。つまり、ノートに書いた気持ちは揺れ動くわけですね。

きょうはこの人に渡したい、でも、来年になったら違うかもしれない。なので、なかなか有効として認められる可能性は低いと思います。実際に、ある程度、裁判官は有効とは認められないねという心象でした。

○大村会長 確かにアイデアとしては良いとしても、なかなか実際の政策の執行のときにトラブルが起きたときにどう対応するか、それは難しい問題かもしれませんね。

寺本委員は、不動産取引相談の相談員をされておるといようなことで、多分、売却に関する相続の状況とか、さっき木村委員が地元の不動産屋さんが空き家の問題とか意向なんかを把握するのに適切じゃないかという話がありましたけれども、今回区が提案されているいろんなリフォーム事業とか、あるいはこの空き家対策について、ご専門の立場からご意見をお願いします。

○寺本委員 実際、不動産の相談なんかをしていますと、売却のご相談とかあります。中でもやっぱり高齢化に伴い意思確認がとれないというのは非常にネックになってくる。件数も、自分自身何件か取り扱ったことがあります。ですから、本当にご健康なうちに、そのエンディングノートがどこまで有効かというよりも、将来自分に対する財産をどうするかということを、なるべく啓蒙してやっていくことが、すごく大事なことじゃないかと考えております。

やはり公正証書遺言ですとか、そういったものをなるべく早く進めていくとか、そういったことが必要かなということが、高齢化に伴い多々出てくると思います。

○伊達委員 高齢者の不動産のときには、後で認知能力が必ず問題になりますので、区が関与していたら大変なことになったりしますから、そのときにちゃんとお医者さんの診断を受けて、認知能力保たれているという、その診察を受けて売ることまでやらないと、危ないと思います。

○大村会長 なかなか大変ですね。

○寺本委員 あとは、空き家関連の仕事でございますけれども、どこまで区がお願いして、どこまでの情報を出せるかという、これもかなりいろいろとハードルがある。

○大村会長 立地条件のいいところだと、多分リフォームしたいという業者さんも出てきて、そのマッチングもうまくいくのかもしれないけれども、そこまで持っていく、立ち上げるまでにはなかなか難しい。

○寺本委員 どうしても費用がかかることということで。

○大村会長 そうですね。公的支援があると、少しだったら思うかもしれませんが。それをどこまで公共的にリフォーム市場を活性化するかというのは、国でも中古流通を活性化すべきだという議論はされていますけれども、どこまでそれを公的支援の枠組みに入れていくのかは難しい。

○寺本委員 ですから、先ほどのアンケートにもありましたが、本当に空き家で困っているのであれば、何年間か宅地並みにするとか、限定的なものでもいいので、税制上の優遇が有効だと思います。

○大村会長 皆さんからの、予防策や市場流通の論点について少しご意見いただきましたけれども、今度は資料3の4、5というのは売却や建替えが難しい場合の対応についてご意見いただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

資料4のモデル3で所有者が費用を抑えて賃貸する方法を普及促進とか、無接道敷地の解消についてということで、こういう提案が出ておりますけれども、いかがでしょうか。皆さんからご意見いただきたいと思いますが、中島委員、無接道敷地の解消のための手法について、ほかの自治体の取り組みだとか何かありますか。あるいは、この提案の中で、資料4のモデル3とかについて何かご意見とかなんかありますか。あるいは全体でも結構です。

○中島委員 墨田区の京島にずっと関わってしまして、そこでNPOを立ち上げて、京島の一番木造密集の場所にあるキラキラ橋商店街の空き店舗を使っていろいろな活動をしています。商店街ですから商店街のほうの担当課から商店街活性化資金が出て、戦前の大正期にできた元八百屋さんの1階を借りることができたので、商店街活性化のお金を使って改修して、居

場所づくりをしています。

居場所の意味はとても大きくて、板橋は結構社協さんが居場所としてサロンづくりをかなりやっているほうだと思っていますが、そういった居場所があることで、月曜日は囲碁将棋の会なので、これは高齢の男の方の楽しみとか、火、木が社協さんに貸していて、高齢の、どちらかといえば女性向け、その他、子供のプログラム、弁護士さ建築家の方の相談窓口や、いろいろなイベントをやります。

商店街って大体昭和30年から40年に非常に活気があって、経済的にも比較的そのころにお金を確保してしまったので、のんびりしているところが多くて、1階の店舗があいていても、それほど困らなかつたりするんですね。今、そこを若い人たちが初期費用はうんと安く貸してもらって、それをシェアハウスにしたり、ユニークな使い方をするなどの形で広がり始めている。耐震基準といった問題はクリアできていないけれども、そこを使うことによって、今まで使用されない空き家状態よりはよくなるのではないかと。人がいるし、少しは耐震性も向上して良くなるのではないかというような形で、あいていたようなところがだんだんに若者によって埋められてきています。

その脇に私たちが居て、囲碁の会に来るとか、幾つかのところに行って、来ない人がいれば一体今どうなっているかというのがわかるので、そこでの情報の交換というのは結構大きいように思います。

○大村会長 多分、東京の町なかの商店街というのは地方に比べるとまだ居住密度が高く、それなりに、高齢化はもちろん進んでいますけれども、ある程度の若い人もいるという形で、今おっしゃられたように、23区内のいくつかのところでも、あまり活気がなかったところに賃料が安いから若い人が新しい業態をやられて、あとで永瀬委員にもお話ししていただきたいと思いますけれども、そういう意味でいえば、そういった可能性を生かせる素地はあるんだろうと思いますので、今回のモデル提案の中での店舗併用住宅のリノベーションモデルとか、あるいはDIYというか、ドゥー・イット・ユアセルフ型の賃貸とか、そこは完全な耐震ではないにしても、ある程度防災性とか安全性が高まるんだったら、そういう人の手が入ることをどこまで支援できるかというのは、議論の話かという気がいたします。そのあたりについて、白江委員も多分木密であるとか建築家の立場でいろいろ関わっていらっしゃると思いますけれども、無接道敷地の解消とか密集地域の整備とこの空き家対策について何かご意見ございましたらお願いします。

○白江委員 まず、再築ができないところについてですけれども、そのところではDIYの

賃貸などが提案されていますけれども、このような場所に建っているところに対しては、これでしょうがないのかなという気はいたしました。少し前のところで気になったのが、解体を促す税制の必要性というものがありますけれども、これは、空き家になっていたら解体したほうが有利だよというふうなことに誘導されるようになりますと、もう一つこれ文化的な、文化財保護のほうの視点の網がかかかっていないかと。残っていればそのうち魅力が出てくるようなものも、早めに壊されてしまうということにつながるのではないかと思います。

特にその中で、文化財があるねと誰にでもわかるようなものはいいですけれども、例えば町並みの一部を形成していて、その建物自体はさほど価値はなくても、でも、あれがあることによって、この町並みがちょっといいよねというような、そういうものが結構あるのではないかと思うんですね。そういうときにこれが壊されてしまうと、まちの歴史的な風景がどんどん変わってってしまうということに結びつく可能性があるので、何かもう一つ違うフィルターでもって管理するというのがあったらいいのではないかと思います。

それともう一つ、これと直接かかわらないかもしれませんが、空き家・空き地の対策の中で、古い建物が壊されると、それが分割されて小さなやつが3つぐらい建つとか、4つぐらい建つとかということが起こってくると思いますが、空き家の対策的なことが木密を促進してしまうということにならないような何か歯止めを打っておく必要があるのではないかと思います。

○大村会長 不動産業界として、こういうD I Y長期リースとか借上げという部分と、再建築不可のところについて、何かご意見ございますか。

○寺本委員 そうですね、D I Yは人気がありますね。再建築不可については、一番が接道でございまして、非常に奥まったようなところというのは、なかなか難しい部分がございます。町並みは、例えば川越みたいなところだと、古い町並みがありますし、景観とかそういったものを総合的に考えていくという形で進めていくというのもまた一つの見方だと思いました。

○大村会長 永瀬委員は、板橋の仲宿エリアで空き店舗を活用した飲食店とシェアオフィスをされていて、福祉作業とも連携した活動をされているほか、空き家を活用した民泊、学生寮なども検討されていると伺いましたけれども、モデル4のこういう広報いたばしに掲載された古い商家のリノベーション事業も手がけられたと思うんですけれども、こういう借り主によるリノベーションとかモデル5のシェアオフィスなどの転用について、実践されてきたお立場から、オーナーに使っていいよと貸してもらえるために、どういう取り組みをされてい

るのかご紹介いただいて、こういうのが公的な支援があればといったお考えがあれば、ぜひ  
お願いしたいと思います。

○永瀬委員 マクロ視点ではなく、もう限りなく目の前のミクロのケースとして聞いていただ  
きたいのですが、僕は、10年前にレストランを板橋宿に開業しました。商店街の人間なので、  
商店街活動をしながら去年までレストランやっていました。冒頭のお話とも関連しますが、  
商店街の活動をしているので、地域の誰々さんが亡くなってあそこが空き家になっていると  
か、シャッター、こういう事情でこうなっているんだよというのが、限りなくインプットさ  
れている状態があります。あとは、商店街のシャッターが閉まってきたので、空き家の問題  
というより、シャッター全部開けたいという思いでやっています。

昭和30年代後半から40年くらいに建てられた鉄筋コンクリート3階建ての1階で牛乳屋さ  
んを営まれていたところが、3年前からずっと閉めていて、ずっと空き家だねという話を商  
店街でして、そういう話がうわさベースで立って、おまえ店やりたいならちょっと行っ  
てこいよといった感じから、大家さんと接触がありましたと。

2年3年空き家しているけれども、借り手がおらず、壊すにしても200万は出せないしと  
いう話でした。ロケーションを見たときに、人通りもいいし、これなら商売できるなという  
観点で、大家さんと交渉しました。牛乳屋さんだったので、冷蔵庫が丸々あって、ここを個  
室に、奥が事務所なので今ニーズのあるコワーキングスペースに、カフェもできるといつた  
感じで、多目的にいろいろ設計して、今ある状態をいかに利活用してという観点から事業計  
画のモデルを持って行ってつくったのが、コワーキングスペース兼カフェの形で去年オーブ  
ンしました。

結果的に2年間ぐらいでこの仲宿地域と板橋3丁目地域で空き家を2件利活用していますが、  
この流れがあって、コワーキングスペースを開業しました。そうすると、地域に今まで  
かかわりのなかった人、町会とか商店街とか全く無縁だった人、例えば、タワーマンション  
がいっぱい建ってきていてその住人の方など、自分の住んでいる地域にかかわりたい人たち  
がお客さんとして来ていただいて、もっと地域にかかわりたいという潜在ニーズは限りなく  
あると感じています。

カフェをやっているので、そういう活用をしたということを周りがうわさで知って、飲食  
店としての空き家活用の相談が1年のうちに10件ありました。大家さんとどう話したの  
かとか、どうやってこれをやっているのかとか、そういったレベルの相談は、把握している  
だけで40件くらいあって、情報だけはいろいろ集まってきていて、これをどう展開するか、



できるかというのはわかりませんが、今実際にそういう状態になっています。

そして、この板五米店も、商店街のつながりがベースであって、商店街事業として板橋区の資源となるような、シンボルとなるようなところを商店街として運営したいという形なんですけれども、商店街は運営まではできるけれども、じゃ誰が動くかという、そういう人材がやっぱり足りない。ソフトの面が足りない。

僕を含め、ソフトの面は、やりたい人がいっぱいいるのに、箱があって、すごく矛盾している状態なので、商店街と民間のまちづくり会社が両輪でやって、僕らまちづくり会社はソフトのほうをひたすら流すから、商店街のほうはハード、ここに何々あるよ、ここにこういった状態があるよというのをどんどん流してくれる状態をつくっていくことで活用に繋がるかと。この板五米店では、さらに役所の方も関わってリノベーションが実現しています。

中身については、商店街の人たちとか、周りの状況だとか、あとはハード的にただの空き家じゃなくて、マネタイズしないと持続可能にならなくて、どう商売するかというのがリアルにあって、まずはどう事業をするかというのを確実に事業計画立てた上で、地域のコミュニティとなるような場所を、広報いたばしに載ったような形で組み立てていって、去年の12月にオープンしたというのが流れになります。

○伊達委員 お店というのは、オープンしたときに正面の部分は改造工事されたんですか。

○永瀬委員 正面は一切手をかけていません。

○伊達委員 おしゃれ感を出したり、そういうのはないんですか。

○永瀬委員 全くなくて、これはもう本当にこれだけで価値があるということで、文化財とかそういう登録に持ってこようとしているものなので、なるべく触らずに、補修・改修工事ですかね。これも東京都の補助金とか実際に出ていますが、どちらかというとなら産業振興なので、本来大家さんが持つものはもちろん助成金は出ないので、そこを民間が補填するといった形です。その投資する分は、いかに事業で回収できるかそろばんはじくわけですけども、これだったら7年とかで回収できるということで、大家さん部分を実際に補填した形で、やっと動いたというケースです。

○大村会長 貸したい側と商売をやりたい人をうまくマッチングするというのが大事かと思います。そこをやるのが、区のほうで対応されるのがいいのか、それともまちづくりプランナー的な人が地元で相談に乗るような仕組みを考えて活用するのがいいのか、前回の議論の中でもあった、今、大学の地域連携という形でいろんなことを、大学の中でも必ずしもいわゆる都市計画とかまちづくりとかハード系だけじゃない、違う商業とか経営とか、あるいはエ

リアマネジメントへの関心や、福祉とか、そういう人たちだって地域とのつながりを持ちたいと。あるいはそれから先ほどのお話しにもありましたけれども、新しくやってこられたタワマンにお住まいの方とか、マンション居住者でも地域とのつながりを持ちたいという潜在的ニーズがあるわけですから、そういうところをうまく活用するというのは、すごくヒントになるお話だったのかなという気がいたします。

○永瀬委員 僕がこうやって活動している中で、知っている人は話を聞いてくれるんだけど、もちろん聞いてくれないところもあります。どこのディベロッパーの人だ、みたいな形で去年は全然話も聞いてくれなかったのに、板五米店を手掛けてから、急に相談が来たという状態がヒントになると思っていて、行政の役割とか、区として多分バックアップしてもらいたいことは、お金とか助成金とかそういうのではなくて、いかに民間を事業にすればいいかで、どちらかという、何かオフィシャルの何か信用度とか、もちろんそれは人を見て事業者を見てというのがありますが、そこがワンポイントあると、高齢の方には、全部じゃないけれどもすごく何かポイントとして効き目があるんだなというか、信用度が増すんだなというのが、何か実感というか体験としてありました。

○中島委員 耐震はどうなっていますか。墨田で耐震をやって、これにちょっと近いような、歴史的な古いものではないですけども、やったら、相当お金がかかってしまったんですね。この辺はどうしていらっしゃるのでしょうか。

○永瀬委員 耐震については、全部完璧やったら億単位といった形で資金的にできないので、設計としてはもうポイントポイントで耐震をやって、7割以上になるという数字の上でやっています。その部分は、民間として出すお金と、あと1つは、クラウドファンディングで370万円を334人の共感を得て資金として集め、賄いました。

○中島委員 商店の場合、2階に家主さんが住んでいるとか、あるいはそれも住んでいなくて、そこに若い人が住むとか、墨田では大体2階に若者が住んでいて、それを最初シェアにしていたんだけど、だんだんシェアではなく物件にしたりしています。

○永瀬委員 今3階建ての1階をカフェで借りているところが、実際に大家さんのお父様、おじいさまが上に住まわれています。大家さんは違うところに住んでいて、ここは売る気もないけれども建て替える気もなく、ずっと貸していきたいという意思の方です。今すぐ2階も3階も貸したいんだけど、おじいさまがいらっしゃる。今実際に動いているのが、おじいさまの動線、お風呂場と階段のバリアフリーをこちらが持つので、あとは利活用させるようにリフォームさせてくださいというのをすると、おじいさまもオーケーとれて、大家

さんももちろんオーケーとれて、そのかわり、僕らが投資した分、3年間は償却しながら、3年後に正規の家賃を払いますという、その契約をして、大家さんは初期費用をかけない代わりに、3年分の家賃で相殺させてくださいという形で、3年後、5年後に住居として貸し出せるようにしますといった展開です。

さらに周りに木造住宅が密集している場所があるのですが、学生寮というのは、ここはニーズがあって、コワーキングスペースには学生さん、大学生が多いです。それは、加賀に医学生の方がいるので、親御さんが家賃を払い、コワーキングスペースに、もう心配なので地域ごとのところに行かすというマインドの地方の方がいて、そうなったときに、学生さんが今4人ぐらいいて、学生寮をつくったら、お父さんお母さんはお金を出すかなと実際に聞くんですけども、出しますよというか、何かお父さんすごく今感謝しているしとか、すごく安心でとかいう答えがありました。商店街の裏のほうの商業地域でないところも、学生寮としてはビジネスとしても成り立つし、あとは若い人たちが住居として住めるようにシェアハウスの展開を検討しています。そこは、エリアと人を見ての展開になります。

○大村会長　そういう意味で、少数事例だけれども、グッドプラクティスみたいなものによって、それが波及して周辺に広がり、町並みの再生につながっていくというモデルができ上がると非常にいいかなと思います。きょうのお話の中でも、今までで商売の素地があったようなところで、比較的人口密度が高いところだと、そういう可能性があるかと。

東京23区は、居住メリットが高いそれだけのいろいろな理由があって、いい利用があればそれなりの需要と、それに対する供給がうまくマッチングできればいいかなという気がいたします。

時間がちょっと押してきておりますので、次の論点に少し進みたいと思います。資料3の7の谷地や斜面地の空き地への対応です。不動産取引の現場でそういうハザードマップ上の情報の周知とか、あるいはこういう災害リスクといいますか、最近特に異常気象でかつてのような100年に1度の確率ではない形で水害被害なんかが出てきていますが、住宅地としてこういうところはどうかあるべきなのかなど、ご意見ございましたらお願いしたいと思います。

○寺本委員　資料を見ると、2つの鉄道の狭間、しかも傾斜地で水がたまるとか、そういうふうなことが非常に多い地域があります。ですから、それを有効化するためには、将来的な地域的ビジョンを持たないと、これは動けない問題ではないかと思います。また、こういったところは非常に道路が狭い地域というのが本当に多々見受けられます。ですから、接道ですとか、あとはまた傾斜に伴う階段じゃないと行けない一戸建てとか、そうなってくると、や

っぱり高齢者には住みづらい地域というのがございます。ですから、空き家という観念ではなくて、こういったところは将来的にはこうなってしまうよというような、モデルみたいなものを考えていく必要があると思います。

○大村会長 もう一回活用するというのは、なかなか難しい問題だろうと思いますし、やはり安心安全を考えたときに、あまりリスクが大きいところに対しては、違う形の土地利用を考えなければならぬかなと私は思います。

○大村会長 それでは、資料3の8の地域課題やニーズに応じた活用についてという形で、モデル6ではちょっと違う視点で、多様な居住ニーズへの対応ということで、将来日本は、入管法の改正や、外国人労働者をもっと入れるという政策にかじをきるなど、いろいろな予測がありますけれども、相当数の外国人の方々の居住が増えてくることは、近未来的に相当高い確度で出てくる。そうしますと、今までとは違う形の居住ニーズが出てくる。それが空き家の利活用と結びついてくるのかどうかも含めて、けれど一方で、ただ需要があるからそこで空き家を解消したらそれでハッピーかといったら、必ずしもそうじゃない、いろいろな問題も多分出てくるんだらうと思います。こういうことについて、ご意見をいただければと思いますが、いかがでございませうか。

○中島委員 交流する場とか、そういうような拠点をつくっていくことが重要な意味を持つてくるかと思ひます。住宅自体はそれぞれ別のところに住んだとして、そういう人たちが地域の中で居場所があつて、お互いに理解したり交流したりできる、何かそういうようなことをこれから広げていくということが、多分外国人の方だけでなく、さまざまな人たちがつながることになるかと。そうすると、空き家対策が広がってしまうのですが。

○伊達委員 連携イメージのところの下に書いてある、これがまさにポイントだと思ひます。不動産関係団体、保証会社、外国人居住支援、何で外国人に貸したくない家主の方がいるかというところ、2つあつて、1つは日本のルールがわかっていないことによるトラブルの懸念と、もう一つは、家賃の支払いがなされなかつたときに、日本で裁判やっている間に帰国してしまひ回収できない可能性があること。この2つは心配な点だと思ひます。

○大村会長 少し違う論点ですけれども、かつてこの審議会でも議論したと思ひますが、単身高齢者の入居拒否や、孤独死が起きたりしたときに誰が対応してくれるのかというようなことで、それと同じかもしれないですね。高齢者も障害者もそうだし、外国人も。外国人に対してそういうバックアップをどうするかというのは、多分それは公的に考えなければいけぬ。保証制度や、地域の側でインクルージョンというか、そういうような問題をどう考える

かということで、地域によってはそういう外国の方の集積によってまちおこしができるんじゃないかというプラスに考えているところは、飲食店とかそういうのはあるかもしれませんがけれども、どこまで板橋でそういう可能性があるかどうかはわかりませんが、資料にありますコーディネート体制とかトラブルの問題とか、それから住宅に関しても、今、伊達委員がおっしゃったような保証の仕組みとか、やはり貸し手側がリスクが生じないような仕組みをどうするかというのが大事な話ですね。

○伊達委員 池袋が近いのでニーズはあると思います。

○大村会長 文化の問題、習慣の問題というの。

○伊達委員 豊島区なんか外国人いっぱい住んでいるし、新宿区なんかは、かなりですね。

○大村会長 もう12、3%。

○伊達委員 そうですね。ですから、板橋でも池袋に近いような場所は結構ニーズがある。

○大村会長 この間ニュースで見たら、新宿区の成人式で成人になった人の比率は、もう外国人の人が圧倒的に多かったという、そういう時代になってきていることは確かだろうと思います。

○木村委員 実際に地域では高齢者の人が多いですし、本当に外国人の人が多いというのは感じますので、そういう流れであれば、ひとり暮らしの高齢者と一緒に住むことで見守りをする代わりに、家賃が1万円とか、そんな形で一緒に暮らすことで、いつ亡くなったかがわからないことのないようにするといったことも、これからは必要なのかなと考えています。

○大村会長 先ほどの学生さんのコワーキングスペースじゃないけれども、そういう人たちがペアリングでひとり暮らしの高齢者の見守りサービスを少しやる。そういうことに対して、多少区のほうで支援するといったことがあると、おっしゃったような解決策につながるのではないかと。

○木村委員 保証がちゃんとしていることが必要になると思います。

○大村会長 進行の都合上、次の話題に移りたいと思います。5番目の施策の推進に向けた各主体の役割ということについて事務局のほうからお願いいたします。

○事務局 (資料5について説明)

○大村会長 いろいろな主体ごとに書き分けられて、こういう切り口になるのかなという気はいたしますが、この他にもこういう視点が大事ではないかとか、あるいはこういう論点はいかがですかというようなご意見があれば、出していただければと思います。

○内田委員 意見2つと案を1つお話ししたいと思います。

まず、1つ目の意見ですが、やはりこれまでの審議されてきた内容等お聞きしている上でも、また資料4でたくさんモデルケースが表示されていることから鑑みますと、やはり個別事案によって状況が異なっているのではないかと思います。

その中で、この資料5、各役割についてというものが書いてありますが、特にその上から3つの言葉の最後には期待されるとあるように、相手方の意見を変えるというところはなかなか難しい状況が区にもあるのかなというふうに感じています。その上で、やはり区から区民の皆さんにできるのは、情報提供へのアプローチで、それ以上は難しいのではないかなというのが1つ目の意見です。

2つ目は、他の空き家対策事例を見てまいりました。そのいずれも基本的に誰かがリーダーシップをとって、かつ資金面で責任を持ってやっているということを感じました。対策をするのならば、その覚悟というものが必要になるのだと思います。利活用するときには、導入と運営、イニシャルコスト、ランニングコスト、このお金のことをしっかりして考えた上で始め、進めなければ、続くことができないと思います。やった後にまた空き家になってしまうというような状況が生まれるのではないかなと私は思います。

そして、この責任を持ったほうがいいというのを、ここで僕が意見すべきなのかもまた思うわけですが、その上での提案です。所有者以外で責任を持つ方がいないのであれば、個別事例に沿った情報やアイデア、そういったものの情報提供になるのではないかと私は感じました。

○大村会長 情報提供の重要性という形でご指摘いただきました。従来型の情報提供だけでいいのかどうかとか、どういうチャンネルで情報を提供していくのか、区が大きな役割を果たすとしても、先ほど永瀬委員が話されたような、永瀬委員がこういうことをやったということが地元で評判を呼んで、みんながやって来るという、そういう情報が拡散していくやり方とか、近年はSNSを通じてとか、いろんな形での情報も伝達の仕方があって、それが不確かな情報で変な憶測をよんだりするなど、怖いおそれもありますが、区の側としてもいろいろな形、情報のチャンネルをどう構築していくかというのがすごく大事かと思っています。従来のように広報だけを通じてとか、ホームページでアップしていますから見てくださいということだけでは、なかなかうまくいかない。今回審議した例えばワンストップサービスの相談体制や、どこに行けばいいのか、そもそもどうしたらいいのかというのがよくわからない人に対して、相談できる体制をどうつくるかなど、そういうことが大事かなと思いましたが、非常に重要なご指摘だろうと思います。

○中島委員 2つあって、1つは、住宅セーフティネットで空き家を活用して住まいとしての利活用をするのかどうかということです。永瀬さんのアイデアや、いろいろなNPOの支援団体なんかでも、空き家を使って、困難な人に一時施設にしてみたりとか、シェアハウスにしてみたりとか、そういう事例がだんだん出てきているわけです。

もうひとつは、毎回思うのですが、空き家の問題をやると、先ほど出てきた利活用困難と判定されたものどうするのかという話になるのだけれども、この審議会に諮問されたことは、空き家全般のことをやるのではなくて、何か新しい住まい方をここで検討すると。その辺が、この審議会で議論しなければならないことです。

そうだとすれば、この利活用困難なものは目をつぶってもいいのかなと。それで、今までいろいろ出たさまざまな活用の中で、具体的な幾つかを検討していったらいいのかと。そうすると幾つか対策モデルとして出たけれども、一体きちんとどこまでやるのか。この審議会でもどこまで議論するのか。具体的な実施は多分区がやるのでしょうかけれども、何となくこう、いろいろ説明はあったけれども、誰が責任を持ってどこまでやるかというのがやや見えてきたので、所有者、地域住民、関係団体、一番下の区のやりたいこと。区は一体何を本当にやるのか。情報共有だけですかと、今聞いていて思ったのですが、その2つ、大きく言うと2つに分かれると思います。

○大村会長 多分区長さんへの答申の中では、今非常に社会的な問題になっている空き家について、どう利活用するか、ただ今、中島委員がおっしゃられたように、それを通じて板橋らしい住まい方とか新しい住まい方の考え方は提言できるといいかなと思います。そういうのをぜひ着地点として、ただ、もうそろそろまとめの段階なので、今日のような区分けでいいのかなと思うと同時に、例えば私の個人的な意見で幾つかありますが、1つは地域住民の役割といっても、地域住民というのは非常に多様ですよ。一方で、考えてみると、やっぱり地域の中にいろんな専門性を持った人が、知恵とか技術を持った人がたくさんいらっしゃるわけです。そういう方々が空き家の利活用についてもいろんな活躍できる場面が相当出てくるのではないかと。

震災復興のときに、浦安の事例が紹介されていたと思いますが、浦安というのは液状化で大変になったときに、実はそのマンションの崖下の住宅地の居住者の中に、ゼネコンでこういうことをやっていたとか、土壌の対策についてやっていた人がいたとか、あるいはこういう税務とかについて詳しい方がいらっしやったとか、いろいろな知恵を持った方が意外なところで活躍できる。今は長寿社会になっていろいろな形の知恵を持った人材がたくさんいて、

それは企業とかそういうところで活躍されるだけではなくて、地域社会で活躍される場がすごく増えてくると思います。そういう方々を地域住民としてちゃんと活躍できる場をつくろうとか、さっき永瀬委員がおっしゃられたように、タワマンに住まわれて新しく、ここで板橋ともなじみをつくりたいという人をつくっていかうとか、通り一遍の地域住民という言い方で何となく捉えるのではなく、もっと多様な顔を持った、多様な能力、技術とか得意なことを持った人々が活躍できるような仕掛けをつくるかとか。

それを考えるのは、公共の大きな役割だろうと思いますし、それぞれ、ここで挙げられた4つの主体を束ねるといふか、上記3主体について、もう少し掘り下げて、どういう活躍の場面があるかといふのを少し例示的にでも出していただくと、僕は提言として、板橋区の提言としてもう少し特色をつけられるのではないかなという気がします。すみません、ちょっと先走った話ですけれども。

どうぞ、ほかの皆さん方でご意見ございましたら。

○大野委員 この空き家というのは、やはり個人の財産ですから、周りの方があれこれ言って強制できるものじゃないと思います。まず、持っている方の責任において、税金も払っていることでしょうかから、何とかやっていただけないかということで、それが困っているのであれば、先ほど内田委員も言いましたけれども、行政としては相談を受けて、こういう方法もありますよということを発信していくのが私は筋だと思います。何もこちら側からあなたのところは空き家ですよ、こうしましょう、ああしましょうというのは、ちょっと個人のところに入っていくことであって、それはちょっと筋が違うかと。まずその持っている方の自覚を促すことを発信していくことが必要だと思います。

○大村会長 重要なお指摘だと思います。

○室田委員 今言っていたこととかぶるのですが、別の市ですけれども、どうやって自覚を促していくかということで、固定資産税の支払い通知に、自宅をきちんと管理してくださいとか、空き家になった場合はこんなことをしてくださいというパンフレットを入れて全員に周知をしました。それは非常に大切だということが1つ目です。

2つ目はリノベーションのことで、私は、全国あちらこちらのリノベーションをやったところのその後を見に行ったのですが、意外と短期間で終わっているというものが割と多かったのです。それが非常に気になっていて、それぞれの方を聞くと、ものすごく頑張ってリノベーションして、その後、各地域の人たちが一生懸命それを運営していらっしゃるのですけれども、個人の努力という部分で、ちょっと病気になられたりとか、あるいは何かご家庭の



都合があったりとかで、なかなかそれを維持し続けるのが非常に難しいという事例が少なからずありました。最初は地域を挙げてリノベーションやろうということで、それぞれやった事例です。ですので、そこをどういう形で支えていくのかということは、折り込んでおかななくては行けなくて、やはり地域によって違うのでしょうけれども、そういう意味では商店街の人たちと一緒に支えたり、自治会で支えたり、あるいは、商店街も自治会もそれほど強くないといった場合には、NPOの方々とかいろいろなところでそれを支えようということをし少し検討するというようなことがあったり。個人の力もすごく重要ですが、でも個人の力だけだと、長い目で見ると、資料にSDGsと書いてありますが、持続性をどうやって保っていくのかということを考える上で、難しい。地域とそこの行政の方々に話を聞いたら、それは地域の方がこれだけ頑張っているのだから、地域の力を信じるのが重要であるということをおっしゃっていて、でも信じているだけだと限界もあります。行政の力というのはやはり大きい。ただ、過剰にやってもまずいでしょうし、地域ごとの配慮は違うのかもしれない、その辺は少しこれから丁寧に見て行って、どういう姿がいいのかということを考えていく必要がある。今後の課題かと思いました。

3つ目は、先ほどの専門性の話ですが、今、川崎のタワーマンションですが、30人ぐらいの方にインタビューをしていて、どういうことなら地域に関わってもいいですかといったことを聞いていくと、結構、地域に関わりたいという人がいました。そして、会長がおっしゃったように、自分はどんな専門性を活かしたいかということ聞いています。私は、最初、高齢の方が活かしたいのかと思っていたのですが、むしろ、そのタワーマンションに関して言えば、40代ぐらいの方がいろいろな答えをおっしゃっていて、自分のこういうことを活かしたいといったことが、いろいろ出てきました。単に不動産関係の知識とか建築関係の知識とか、そういうことだけではなくて、非常に多様な知識、渉外力とか交渉力とか、そういうところから始まって、いっぱい出てきていましたので、それをどういうふう to 実際の場合として活かしていけるのかと今は考えています。

○大村会長 予定時間がきておまして、まだまだ言いたいことがたくさんあるかと思いますが、もしあれば、個別に事務局のほうにご意見を出していただいて、もうそろそろ着地点に向かって進まなきゃいけないので、ぜひ建設的な意見を出していただき、私と事務局のほうでまたそれを相談して少しフォローアップをしながら考えていきたいと思っています。非常に重要な意見、それから、いろいろなヒントとなる意見を出していただいたので、ぜひ、いわゆる通り一遍の空き家対策じゃない対策、そういう意味で、区長に答えるような新しい住まい

方モデルが提言できるような形の答申に向けてやりたいと思いますので、よろしくお願ひします。

すみません、大体予定していた時間になりましたので、事務局のほうからありますか。

○事務局 議事のところの(6)その他のところで、先ほど会長のほうからもお話があった諮問に対する答申の新たな住まい方といったところについても本日も議論いただければと思っていたところですが、そちらにつきましては、本日の議論を踏まえまして、また各委員の方々に事務局のほうからお話を伺わせていただければと考えてございます。

次回の第5回の住宅対策審議会ですけれども、日程が3月25日水曜日の午後開催を予定してございます。委員の方々の日程も調整をお願いできればと存じます。

次回の審議会におきまして、本日議論できなかった部分ですとか、あとは実態調査も最終的な内容が固まりますので、その内容につきましても、事務局のほうから簡単に説明をさせていただき、いよいよ答申のまとめということで、ご議論いただければと思いますので、よろしくお願ひいたします。

○大村会長 それでは、長時間ありがとうございました。

15時30分 閉会