

第 1 0 期 第 2 回板橋区住宅対策審議会

平成 3 1 年 3 月 2 6 日 (火)

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	佐々木としたか
かいべとも子	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

防災危機管理課長	地域振興課長	産業振興課長
長寿社会推進課長	福祉部管理課長	子ども政策課長
子育て支援施設課長 (代理)	市街地整備課長	建築指導課長 (代理)
住宅政策課長		

III 議 事

- 1 開 会
- 2 議 事

- (1) 第1回住宅対策審議会のとまとめ
- (2) 空き家発生予防策について
- (3) ワンストップ窓口の設置に向けて
- (4) 空き家等利活用実態調査について
- (5) その他

- 3 閉 会

IV 配付資料

- (資料1) 第10期住宅対策審議会スケジュール
- (資料2) 各回の審議事項(案)
- (資料3) 空き家利活用に向けての「課題」と「対策」
- (資料4) 人口増減と高齢化から見る「空き家予防策」
- (資料4-1) 町丁目別人口増減表

(資料4-2) 町丁目別高齢化率表

(資料5) 中野区空家等対策基本計画

(資料6) (都) ワンストップ窓口チラシ

(資料7) 空家等利活用実態調査項目

(資料8) 審議会限り資料

(資料9) エリアリノベーションの推進

(資料10) 第3回住宅対策審議会ワーキンググループメンバー構成表

【開会の辞】 省略

【定足数の確認】 省略

【議事】

○大村会長 それでは議事を進めさせていただきたいと思います。議事次第に従ってやりたいと思いますが、きょうは議事が1から5までございますが、まず1、第1回住宅政策審議会のまとめ、これ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1～3について説明)

○大村会長 それでは、1の第1回住宅対策審議会のまとめということと、これからの課題と対策についても頭出し的に資料3でお話ししていただいています。これについて何かご質問やご意見がございましたら、お受けしたいと思います。どうぞ、お願いいたします。

○吉田委員 中心的な問題ではないんですけれども、この審議会が議会のほうに報告するのは、どういった形で報告するのかという問題と、きょう傍聴人の方がいらっしゃらないということが端的にあらわすように、区民の方々に情報がいつているのかどうか非常に危惧されるというか、工夫する必要があるんじゃないかなというふうに思うんです。

この問題というのは、町会の方々も見えていますけれども、町会の中でもやはり大きな問題になりつつあることだし、例えば空き家の隣に住まわれている方がお困りになっているとか、そういう多面的な区民の方々のご意見とかもお聞きするような何かやり方がないかなというふうに思うんですね。その辺、何か工夫できる余地が僕はあるような気がするんですけれども、それと区民の意見をどう聞くかという点でいうと、パブリックコメントにしかないので、何か工夫が必要なのではないかなと。

ちょっと中心的な問題とは離れて、外枠になりますけれども、その辺について工夫できるのではないかという思いがありまして、何かありましたら、よろしく申し上げます。

○事務局 ただいまの吉田委員からのご質問の件なんですけれども、議会報告につきましては、今後審議の内容を踏まえまして、適切にご報告をさせていただきたいというふうに考えてございます。パブリックコメントをかける前の中間のまとめのあたりで、一度ご報告をさせていただければなというふうに、今の段階では考えているんですけれども、すみません、ちょっと精査しまして対応させていただければと思っております。当然、答申が出た際には議会のほうにも報告をさせていただきたいというふうに考えてございます。

区民への周知方法についてのご質問なんですけれども、私どもはこの審議会を開催するに当たりまして、ホームページ等では周知をさせていただいております。そのほかの審議会等々、同じような形で周知はさせていただいているところなんですけれども、それ以外にということにつきましては、ちょっと今即答はできかねますので、今後検討させていただければと思います。

○吉田委員 ホームページで第10期の1回目にどういうことが話し合われて、どういった意見が出たかというのを事前に確認しようと思って探したんですけれども、見つからないので、まずそれが実際にはホームページ上には明らかになっているのかどうかということと、こういう審議会を今、空き家の問題で多くの委員さんが集まって議論しています、皆様のご意見をいただけませんかというような区民の方へのメッセージというのも必要じゃないかなというふうに思いますので、その2点だけお願いします。

○大村会長 今ホームページ上でのわかりやすさと、それからもっと区民の方々が困っている空き家の問題に率直に意見を申し上げられるような場があるのか、ないのかとか、今はそういうインターネット時代で、双方向型の情報交流ができる可能性はあるわけですから、それについていかがですかというご質問だと私は理解していますけれども、いかがですか。

○事務局 まず、議事録につきましては、おくれまして申しわけございません。まず各委員の皆様にご確認をした上で第1回としてこれからお送りするところでございます。その後、ホームページにはアップする予定でございます。

また、インターネットを利用した、インターネットを中心とした皆様からのご意見というところでは、先ほどと同じですけれども、まだ工夫の余地があるかなというところで、大いに検討しなければいけないというふうに考えております。

○井上委員 前回空き家の定義で結構話し合われたと思うんですけれども、今回空き室は除くという形になっていますが、空き室に関しては、どこかで既に審議されているのかとか、活用について審議されているのかということを確認させてください。

○事務局 空き室につきましては、まずマンション等、共同住宅等ということになってくるかと思うんですけれども、分譲マンションにつきましては、私どものほうの課で今年度、マンションの実態調査等もかけておりますので、その結果を踏まえて、今後考えていきたいというふうに考えてございます。

賃貸の共同住宅につきましては、来年度実施いたします空き家の実態調査の中で、その調

査項目としてどういった原因によって発生しているのかといったところを調査したいと考えてございますので、その結果をもって、この審議会で時間があればご報告と、それから皆様方のご意見を頂戴できればと考えてございます。

○井上委員 空き室は今回はテーマには入らないけれども、今後取り組んでいくという理解でさせていただきたいなど。空き家について意見がありますかと、フェイスブックなどでも聞いたら、板橋区は空き室が重要というご意見は根強くて、そこが今回の住宅対策審議会としては、今後の課題として取り組んでいくけれども、まずは空き家だということで定義したというふうなことが説明されるといいと思ったので、お伺いしました。

もう一つ、私自身が現状の課題としてわからなかったのが、専門家の方からご意見をいただいたんですが、宅建士の方が固定資産税評価証明書を取得できる権限がなく、空き家の所有者をたどる場合の最大のネックになっているとか、あと個人情報保護の観点で役所のセクションをまたぐので、情報取得が非常に難しいとか、あと、もう一つ、空き家の売買の報酬額が改定になって、低額物件の報酬額が変わったんだけど、それでも空き家を動かす手間は通常の物件より大きいので報酬に見合わないというような意識が結構高いんだと専門家の方に聞いたところ言われたんですね。

それは多分、専門家の方がいらっしゃるので、むしろここでお聞きしたいなと思ったんですが、どういう現状なのかというのを教えておいていただけたらと思います。行政にしかできないこととかを、先にきちんとどこで議論するのか位置づけておかないと、何か議論として項目が抜けてしまうのではないかと思ったので、もしわかれば教えてください。

○寺本委員 私も土地建物で商売としておりますものですから、まず固定資産税の評価証明なんですけれども、これはやっぱり委任状がないと宅建士じゃだめなんですよね。ですから、そういったものの実態調査をするに当たって、どこまでいけるかというところで、まずそのところでフェンスがあるわけでございます。

続きまして、空き家というのが非常に怖いんですよ、今。自分の物件の近くも今空き家になっているところがあるんですよ。その所有者が行方不明というのが一番困っております、それをやるに当たって、所有者が遠方にいたりするものですから、例えば青森とか、そんなところまで行ってやるかといったら、なかなかこれは実質的に難しいということがありますので、いろいろとそういった費用的な面で難しいところもあるかなというのはございます。

あと手数料ですが、今回、最低限度でこのぐらい取れるというところまでは来ているんですけども、やっぱりそれでも 20 万ぐらいなものですから、でしたら、なかなか所有権としては動きづらい金額であるということは事実でございます。

○井上委員 何かそういった課題をきちんと項目に入れておいたほうが、実際にやるときにいいのかなと思ったんです。政策を考えるときに把握しておかないと、いざやるときに、実際宅建の方とかのやりづらさとかあると思うので。

○大村会長 そうですね。その件については事務局のほうでちゃんと整理して、国の制度にかかわるような案件は、この審議会ではちょっと僕はできないと思いますし、いろんな評価の仕組みとかについてはですね。ちょっとそれは条件としてあるということだけは整理しておいていただかないと、余り間口を広げ過ぎて、この審議会であえて全てのことのできるということはないと思いますので。ただ、重要なお指摘だと思いますので、そのあたりは状況をちゃんと整理していただければと思います。

○伊達委員 今と関係しますけれども、区のほうで相続人の調査というのは、実際どうやっっているんですか。つまり所有者を誰かということ把握するためには、亡くなっていると相続人が誰かということを確認しなきゃいけませんよね。そうすると、戸籍謄本だとか除籍謄本だとかさまざまのもの、あるいは原戸籍までさかのぼってとなると思うんですけども、その辺は区の権限でとれることになっているんですか。それができないとなったら、区のほうで調べようと思っても何もできないということになってしまう。

○大村会長 この後、空き家実態調査の項目も含めてお話ししたいと思います。

○福島委員 1点だけすみません。固定資産税評価証明書をとって所有者を特定するというのは、どういう意図でやるんですか。

○寺本委員 評価証明書には必ず所有者が出てきますので。

○福島委員 それは不動産登記簿で事足りますよね。

○寺本委員 登記簿の場合、あんまり古い物件では、そのまま残っていることがあります。

○福島委員 それは先ほど言ったような相続人を特定しないことにはいけないわけで、固定資産税評価証明書が委任状がなきゃとれないことが所有者を判別できないことにつながる理由は何もないかなという気がするんですけども、違いますか。

○寺本委員 評価証明は確かにそれも、一番身近なんですよ。

○福島委員 私は司法書士をやっているもので、固定資産税評価証明書が委任状がないととれ

ないというのはやはり一緒なんですけれども、固定資産税評価証明書はあくまで市区町村が税金をかけている相手であって、所有者の中の特定の1名、代表者なので、余りこれが委任状がないことが大きな問題だとは全く思わないんですが、むしろ伊達先生がおっしゃったような相続人を特定することができるのか、そこにどこまで踏み込むのか、ないのであれば外注する気があるのかということが、むしろ大事なかなという気がします。

○大村会長 2点目の空き家発生予防策について、事務局のほうからご説明をお願いします。

○事務局 (資料4、4-1、4-2、資料8について説明)

○かいべ委員 資料4表2のところで、世帯減少率が大きい地域ということで、新河岸二丁目、毎年11.5%と、その次のページの高齢化率が高い、表5ですね。これが高島平エリアを除くと、やはり新河岸二丁目が49.5%ということなんです。それで町丁目別のほうの資料4-2で見ますと、高島平は除いていますけれども、この49.5とこれは一致するんですけれども、確認したいのは、高島平を除くという理由をもう一度確認したいんですけれども。

○事務局 高島平を除いた理由なんですけれども、こちらの資料4にも載せてございますが、高島平は既に高齢化率が30.6%に達しております。ただし、今回空き家もしくは空き室というテーマでご審議いただいていますけれども、高島平エリアの高齢化率が高いのは、大きなURの賃貸住宅があるためというふうに考えられますので、必ずしも高島平が空き家の増加の要因になるということではないので、この高齢化率というところから高島平を除かせていただきました。

○かいべ委員 そうしますと、新河岸二丁目も都営住宅がございますので、高島平がそういう理由で除くのであれば、新河岸二丁目もかなり古い大きな都営住宅があるので、それがデータとしてどうなのかなということを確認したんですけれども。戸建てがこの中にどれぐらい存在するのか、その辺がないと、ちょっと板橋区全体の数値としてはどうなのかなという疑問が残ったんですけれども、いかがでしょうか。

○事務局 委員のおっしゃるとおりなんですけれども、事務局としていろいろ見た限りでは、確かに新河岸も都営住宅が多いのは存じ上げています。ただ、新河岸二丁目なんですけれども、西高島平として最近マンションも建っておりますし、若い方がニュースなんかで流れて、家賃がすごく低廉で住めるということで、若い方がどんどん流入してきたりとかということで、必ずしも高島平と全く同じような要件ではないのかなというふうに考えて、入れさせていただきます。

○大村会長 かいべ委員のご指摘は、都営住宅という共同住宅が相当新河岸二丁目にあるから、それが高齢化率の高さを促しているのではないかとということで、そうすると高島平と同じような扱いでもいいのではないかとというようなご指摘だろうと思いますので、もう一度ちゃんと検討していただいたほうがいいと思います。

○井上委員 関連してなんですけれども、私も新河岸二丁目は、かいべ委員の意見に賛同するところなんです、高島平に関して、逆に団地外でどれぐらいなのかというのは、きちんと把握していただきたいというのはあるんです。高島平は一丁目から九丁目まであって、団地なのは二丁目と三丁目なんですよね。だからそれを除いたときに、こうだから30%じゃなくて20%で全然高齢化が進んでいないし、空き家もないからということまで言ってくれたらいいんですけれども、団地があるから大丈夫、そこは除きましたというのでは議論が雑というか。

○大村会長 そうですね。この資料4-2を今見させていただくと、高島平二丁目、三丁目は相当高齢化率が高く、新河岸二丁目と同じぐらいの高さで、逆に、四丁目、五丁目はそれほど高齢化率が低いという結果が出ているということです。だからその辺も含めて、もうちょっと丁寧にさせていただいたほうが読めるのかなという気がいたしますよね。

逆に、単身高齢者の比率がどれぐらい高いかというのをもうちょっとやっていただくのと、東洋大の先生が、これからの空き家予備群として言っているのは、単身高齢者と、高齢二人世帯もそういう意味では、もう将来の空き家予備群になっているという、ちょっとそこは難しいところなんですけれども、少なくとも単身高齢者の比率が高いところというのは、やっぱり空き家の可能性、発生率、確度が高いかなというので、町丁名別のやつをもうちょっと細かく見ていただいたほうがいいのかなという気がいたしました。

高齢者といっても前期と後期では相当違いますし、2025年はもう団塊世代が全員後期高齢者になるという話ですので。せっかくこれだけ丁寧にデータを拾っていただいているんですから、高齢者の比率とか指標に関して、もうちょっと見ていただいたほうがいいのかなという気がいたしますので、お願いいたします。

○室田委員 情報をもう少し丁寧に拾うというお話はそのとおりであり、年齢だけでなく、ほかのその地域の特有のさまざまな条件によって細かく見ていくことが必要と思います。例えば斜面地だったり、あるいは道路の幅が狭いとか、行きどまり道路があるところとか、駅からの距離など様々な条件が空き家の多さの要因になります。そういった面も含めて丁

寧に見ていただけると、多様な要因が見えてきて、そしてそれに対して、どういう対策が立てられるのかということがより総合的に検討できます。例えば都市計画の政策やであったり、あるいは福祉的な政策であったり、いろいろなサイドから対策を検討できると思いますので、これからせつかくそういった調査をされるのであれば、最初から高齢者の多さが要因と決めているに見受けられますが、その辺もちょっと丁寧に拾っていただければと思います。それから調査についてですけれども、ほかの自治体ではよく水道の閉栓情報や、あるいは消防の関係で管理が問題化している住宅の情報であるとか、それも全部複合的に見て、その上で実態調査をやったりということもされているようですので、そういったさまざまな情報を少し集約されて効率的に、効果的に空き家情報を集めていただければと思います。

- 大村会長 ありがとうございます、重要なお指摘だと思います。多分これは実態調査のときもそうなんですけれども、後で皆さんからご意見を出していただければと思いますが、町丁目別の分析もそうなんですけれども、例えば今、室田委員がおっしゃられたように、交通の利便性というか、やっぱり駅から離れているようなところだと、やっぱりもう若い人たちは、新たにそこに住宅を求めるのはすごく人気がないとか、やっぱり利便性とか、そういうのがすごく住宅の選択の大きな要素になりつつあるし、ますますそれが広がってくるとしたら、この後の空き家のマッチング調査とか、そういうエリアマネジメント的な話をするときも、その話が大事だと思いますので、そういう敷地条件とか都市計画的な条件も含めた調査が多分これから必要かなと思います。

では、次のワンストップ窓口の設置に向けての事務局の説明をいただいて、時間があれば総括的な議論をできればと思いますので、お願いいたします。

- 事務局 (資料5、資料6について説明)

- 大村会長 確認なんですけれども、区のほうではちょっと中野区の事例を参考にしながら、同じような形のワンストップ体制を構築できないかということを検討したいというご発言なんですけれども、ちょっと今日、ぱっと見て中野区のこれをどこまで評価できるかといったら、なかなか難しいと思いますし、逆にちょっとお伺いしたいんですけれども、先ほど室田委員もおっしゃられましたけれども、板橋区内で消防の関係でちょっと危険なところとか、やっぱり空き家状況が問題だというふうに把握されているような部署があるのかどうかということと、それから空き家対策特別措置法ができて、特定空家という制度があ

と思うんですけども、そういうことについて区のほうで今検討に上がっているというか、あるいは近隣のお住まいの方から、あの空き家はすごく危険で非常に迷惑しているけれども何とかしてくれという、そういう苦情を受け入れる窓口が住宅課なのかどこなのか、あるいはそこは把握されているのかどうかとか、そのあたりの状況について、わかっている範囲でお答えいただけますか。

○事務局 今の特定空家につきましては、私ども都市整備部の建築指導課のほうで、もう先行してやっております、行政代執行の実績もあるところでございます。ですので、この空き家対策の中で除却部分については、そちらのほうのセクションできちんと行ってまいりますので、今回はそこを外して利活用をということで、まずご審議いただいているといったところになります。

この資料5と6でご提案させていただいたのは、東京都のほうでもう既に空き家のワンストップの相談窓口というものを制度立てておりますので、板橋区のほうも区民の方々はこちらをご利用いただくことも可能なんですけれども、そうはいつでも、やはり地元に着したような相談窓口が必要だろうということで、その一例ということで、中野区の制度についてご説明をさせていただいたところでございます。

ですので、本日は板橋区でそういったワンストップの相談窓口を開設する場合に、どういったところに気をつけたらいいのかですとか、こういうようなことをしたら、より地域に着したものができるんじゃないかといったようなところを、専門家の方々からご意見をいただければなというふうに考えてございます。

○中島副会長 私は最初からやや混乱はしているんですけども、中野区の場合は、空家等対策審議会をつくって、そこで空き家について総合的に対応しているんですね。だから利活用だけが目的ではなくて、全面的な空き家問題を含めてやって、そしてその窓口としてはワンストップの窓口でやる。

今度はこちらのほうのワンストップの窓口なんですけれども、住宅政策審議会の中の空き家の利活用についてやるというふうになっていますね。そしてそのワンストップ窓口になってしまう。ところが一般の区民は、利活用というのはなかなかそう至らない。むしろ親のことでどうしようかなというレベルで、いろいろ相談したい、そういうところが欲しいわけですね。だからそういった意味でのワンストップの場所というのはとても、すごく大事だと思いますが、ちょっとずれがあるというか。

○大村会長 特定空家は建築指導課にお任せしていて、それ以外のところでというふうに言われると、どうもワンストップにならなくて、いや、それはうちのあれじゃないですよと言ったら、誰がこういう制度を利用するんだろうということを考えないとまずいのかな。むしろその問題も含めて、空き家問題で今地域にある空き家について問題を感じている人が、誰でも相談できるような仕組みをつくる。そこで受けておいてから、その問題については建築指導課のほうに行ってくださいと振り分けていただかないと、多分これはワンストップとして機能しないんじゃないかなという気がするんですけどもね。

○事務局 おっしゃるとおりだと思います。すみません、私の説明もちょっとまずかったのかもしれないんですけども、基本的にはワンストップの窓口をつくるに当たっては、どういうことを気をつけたらいいのかとかというようなご意見をいただきまして、今会長がおっしゃったとおり、そこから先の振り分けについては、庁内で今後検討することになると思っております。

○大村会長 だから一義的には多分その空き家の、現時点での空き家の所有者の方が対象になるかもしれません。そうじゃなくて、地域でこの空き家を何とかしてほしいよねとか、これはこういうことに使えるんだったら使いたいよねと思っている人にも、何か相談の窓口を広げるとか、そうされたほうが僕はいいんじゃないかなという気がするんですけども。

○木村委員 そのために前回話したように、私らも地域で来ていますけれども、やっぱりある程度地域の人も把握しながら空き家がどういう形であるのかという、まずそっちのほうから原点を調べていかないと、ただこういう形ばかり、書面でつくったばかりでは我々庶民に届かないんですね。まず地域の形の流れがどういうところがあいていて、今先生が言ったように変えられるのか、活用できるのかという、そっちからいって、またいろんな動きの中に話してから動かないと、結果的には業者任せの機能、流れになっちゃいますので、市民活動の動きがついていけなくなっちゃうということですね。

○木村委員 その辺もしっかりしていかないと、まず一歩から行かないと、形だけつくってからもないと、もう何もできなくなっちゃうというのは、どこかに任せちゃう可能性がある形をしているんですけどもね。

○吉田委員 しかも政策的な到達点がないと、ワンストップといっても、これはこちらではできません、民民の問題ですからというようなことになっちゃうと思うんですけども。つまり、例えば利活用であったら、区の施策としてこういう施策をやっています、こういう

助成をやっています、こういうメニューが幾つもあって、その相談に答えていくというのが、やはり重要だと思うんですよ。そうすると、現状の板橋区の住宅をめぐる施策が豊富にしていかないと、ワンストップの相談に来られても、それを解決できるものにならない。

○大村会長　そこでストップしちゃっている。窓口でストップしちゃっていたら意味ないですからね。

○吉田委員　その辺は板橋区が行う住宅政策に直接絡む問題なので、非常に難しいなというふうに思います。

○大村会長　ただ、板橋区のいろんな支援制度とかメニューがないから、そのメニューに当たらないものは受けられませんというふうになったら、相談窓口としての機能は、もう持ち得ない話になっちゃうので、そこはどうするかというのを考えられたほうがいいと思いますよね。

○佐々木委員　これは住宅対策審議会で、区長の諮問を受けてやっているもので、きょう2回目でワンストップ窓口の設置に向けてということを我々は議題にされていることについて一定の方向性を出していかないとと思います。そういう意味からいきますと、ワンストップの窓口の設置という点は、空き家ができた、その現状の空き家の相談なのか、もしくは例えば私の親がひとり暮らしで、例えばもううちでは生活できない、施設に入る、空き家になる、相続人がいない、そういうときに空き家になるので、ちょっとどうしたらいいでしょうかというご相談とか、それから、建てかえようとしても建築確認がとれるような資料もない昔の古い建物、そういう場合に、例えば親が亡くなった、建てかえできない、空き家になりますけれどもどうしようかといって、相談窓口に行っても、不動産業者とか建築業者ではなかなかまい相談ができないので、やっぱり板橋区がそういういろんな意味で結論は出なくても、そういう相談を受けて、どう対応していくのか、これについてはこちらの窓口とか、これはこういう法律相談とか、福祉相談とか、そういうところのワンストップサービスの窓口をつくるかどうかということを、ここで議論しなきゃならないんですね。そのためには私は少なくとも、この住宅対策審議会で今の議論を聞いていると、板橋区役所の組織を改編しても、そういう区民の利活用に結びつくような、そういうものを都市整備につくるのか、どこの窓口につくるかわかりませんが、1つトータル的なワンストップができるよう組織を改編しても窓口をつくるという答申をするのかどうか。そうでないと、議論ばかりしていても、やっぱり最終的に区にこういうふうにしてほしいとか、こ

ういうふうにするべきだという意見をまとめないといけないので。

○大村会長 まさにそのとおりだと思いますので、そのワンストップ窓口が目指すものは何かということと、それから、これを利用される方はどういう人なのかとか、どういう利用の局面があるのかということをやっぱり、今佐々木委員がおっしゃられたように、できる限り幅広く受け入れられるような仕組みを考えておかないと、これはもうできませんというのでは、余り利用度は高くないようなワンストップなら、おかしくなっちゃうんじゃないかなという気がしますけれどもね。

○大畑委員 今出ていた意見とリンクできたらどうかなというふうに考える点は、いろいろ制度が整わないと協議するのも難しいかもしれませんが、毎年1回10月ごろに、11士業で無料相談会を区民の方に向けてやっています。「空き家をどうしたら」という相談で来ている件数というのは、ほぼ過去ないと思うんですけれども、相続に絡んで空き家が出てくるといったことで、そこに11士業、不動産に強い士業の方たち、不動産鑑定士の方、建築士の方、土地家屋調査士の方、司法書士の方が皆さんそろって無料相談を受けられるようになっているんですね。

板橋区独特のものになっていまして、板橋区も協賛して下さってはいるんですけれども、直接的なかわりというのは見えていないというところがあるんですね。そこを一緒につくり上げていくということであれば、新たに年1回やっている無料相談会と空き家のセミナーをくっつけて考えられたら、「無料相談会がやっている、そこに空き家と書いてあるから、ここにちょっと行ってみよう。」そこからこんな問題が出てきた、という相談が上がってくると思うんですけれども、そことリンクできないかなというご提案です。

○大村会長 既存の今の仕組みをうまく活用できる可能性を、もうちょっと考えたほうがいいということですね。重要なご指摘だろうと思いますけれども。

○中島副会長 今のはとても重要で、空き家問題だって、本当にそれでストレートに相談に行くという件数は、すごく少ないんですね。けれど、漠然と何か不安を感じたり、どうなるかというふうに思っているところをどうやってつなげるかというご指摘だから、何かその辺の工夫がもう一つ要するというのは、とても大事だと思いました。

○井上委員 ワンストップ窓口の定義なんですけれども、何でも相談をどうぞで今話しての活用、私たちが検討しなければいけないのは利活用の部門でいいということですか。ワンストップ窓口は多分広いですよ。空き家に関するワンストップ窓口は、壊したいとか、

何かそれこそ亡くなったから、まだ利活用するかわからないけれども悩んでいるとか、全てを包括する、今までは除却とかそういうのは、私たちの審議会では違いますよとおっしゃっていたけれども、その部分も入れたワンストップ窓口をつくります、だけど、私たちが議論するのは利活用をする部分だけやればいいですよというイメージでよろしいですかね。

ワンストップというと、先ほどおっしゃっていたみたいにいろいろな悩みが来ますよね。それはここでは受けませんと言うと、ワンストップという感じは区民の人はしないので、もしその場合は利活用ワンストップ窓口になるのかもしれないんですけども。

○佐々木委員 相談する人の価値観もあるし、相談する人が空き家の利活用に思うかもしれないし、かといって、そうじゃなくて空き家になる可能性は、それは逆に言えば福祉の相談になるかもしれないし、また建てかえの相談になるかもしれないけれども、ただ、やはりその相談する人が行く前にもう選別されてしまったら、それは違う。

○井上委員 だから全部でいいんですよ。

○佐々木委員 だからその専門官が、ワンストップサービスで丁寧に、これは交通整理をしてあげる。ただ相談に来ていただけるだけでも、私はいろんな情報をもって、逆に言えばそれを利活用に結びつけていく、そういう情報になる可能性だってあるわけだから、やっぱり情報はもらう、受け入れるという方向性の私はワンストップサービスがいいと思う。

○大村会長 板橋区役所はやっぱり総合行政を全部やっているわけですから、この住宅政策課で受け入れられるものと、ほかのところでもって、それを絞り込むのはちょっとあれかなと理解していますけれどもね。

○井上委員 そうなんです。私もその意味で言っていて、その全体を包み込むワンストップを目指されているんですけども、今、利活用についての部門を話し合おうというイメージだったら今までの話と流れが整理できるのかなというイメージで言っていて、そこで福祉の相談とかいろんなことが入ってくるというのは、おっしゃるとおりだと思うので、そうなのかなと思うんですね。

この中野区さんの事例だと、その使いたい人側の目線が余り入っていないのかなというイメージがあって、私は世田谷区の空き家活用窓口を以前、視察しに行ったことがあるんですけども、そのときには使いたい人側の目線のこと結構盛り込まれていたりとか、あと、今回意見を出していたんですけども、横浜の事例においても、空き家を活用し何

かやりたいなという人向けに、空き家活用ができる補助金とか、高齢者のデイサービスだったらこんなふうに使えますよとか、居場所づくりだったらこんな補助制度がありますよとか、そういったところまで踏み込んで入れているので、利活用で使いたい側の人、提供したい側の人という、それぞれの何を入れるべきかというのがもうちょっと明確にあると、やりやすいのかなと思いました。

○白江委員 今までお聞きしたその議論を何となく総合すると、今ここにある対策というところに書いてあるやつの4番目のところに、ワンストップの窓口のところは空き家何でも受付窓口みたいなことになって、このワンストップの下5、6のほうにずっと次回以降の展開がありますけれども、これは基本的には利活用を想定したということになっていますよね。ですから、この下に行くルート以外にワンストップのところから放射状に出ていて、法律相談で終わってしまうものとか、相続でしばらく動かさないといったら、そこから今度、それが解決するまでの間の利活用の話とか、幾つかループに分かれたり、それがつながったりするような、そういうフローになっていくのかなというふうに思います。

しかし利活用のところで下に行くときに、まちづくりプロデューサーの養成というのがありますけれども、これって現状で成立している職能なんでしょうか。

○事務局 次回以降のもので、東京都が用意した補助メニューがあり、今日はそれをご紹介しますという気持ちで出させていただいた。その数あるメニューのうちの一つとして、まちづくりプロデューサーというものを最後に資料9でご説明申し上げようという考えでした。

○大村会長 次回のワークショップで、そういう形のことかどうかを検討したいということだろうと思いますけれども、イメージとしてはその空き家を含めた、最初の事務局の話では資源として、空き家を地域資源として見ましよう、それを地域資源をうまく活用してまちづくりにできるようなことは考えられないかと、そういうようなプロデューサーに対して支援をするというような政策メニューはないかというようなお考えだろうと思いますけれども、それも含めてちょっと議論したほうがいいと思うんですけども。

○福島委員 私は今回公募で入らせてもらったんですけども、そもそものきっかけになったのが、やはり他の市町村なんですけれども、いわゆる空き家バンクとか、空き家対策をしているようなところで、それこそ例えば相続であつたりとか、いわゆる認知症で施設に入って空き家になってしまったという形で、この空き家をどうしようかというところでいろいろ他市町村で動いたときに、結局は空き家バンクという名前上のいわゆる不動産屋さん

に丸投げしたような状況で、そこにお金がおりにしているのかもしれないですけども、そこにただ情報が載っているだけというような状況で、結局は何の成果もなく、結局、去年僕は実は5軒ほど空き家バンクと農地中間管理機構等に、無理ですと言われた案件を借り手を見つけたんですけども、そのときに感じたのが、自分たちが思っている以外のところにチャームポイントというかストロングポイントがある。

ぼろ家だったんですけども、例えば井戸が出るということで、農家をする人にとっては水道代を気にせず水が使えるとかというような、そういう利点があるということだったので、ワンストップ窓口ということのときに、ワンストップ窓口が行く枝葉というか、さっき白江先生がおっしゃっていましたが、放射線状に広がっていくのが幾つあるのかというところが逆に言うとすごく重要になってくるのかなと。普通の人、立場では気づかないけれども、専門家が見ると、その分野の人から見るとすごく価値があるとか、そういうものというのがあると思うので、ワンストップ窓口って確かに聞こえはいいんですけども、結局衆愚政治化するというか、どうしても一般的なところでおさまってしまって、結局は別に不動産屋に話を持っていけば売れるような物件だけがさばけていってというような形になってしまうのが一番怖いというのは思っていて、それで先ほどちょっとおっしゃられたまちづくりプロデューサーというものが果たしてどういうものを示されるのかわからないですけども、各分野の何か法律とか何とかというだけではなく、その道のプロというんですか、例えば商店をやっている方とか、そういう方の意見が入るような形になると、実際には生きてくるかと。

現状、僕自身が仕事等がかかわっているいわゆる市町村の空き家バンクで、例えば成果が出ているとされているものでも、やっぱり余り褒められたという言い方はすごい失礼ですけども、形をつくって実際はどうかかなというようなのがやっぱり多いと感じたので、このワンストップ窓口というのがその聞こえだけにならないように、ワンストップ窓口があるからこそ適切なところに触れるような形になってもらいたいというのはすごく思います。

- 大村会長 重要なお指摘だろうと思いますので、ぜひ事務局は参考にさせていただきたいと思っています。
- 室田委員 追加的な話ですけども、別の自治体の話で恐縮ですが、窓口をつくるときに、多様な問題がありますので、その問題をまずみんなで書き出してみることも必要かと思

ます、その上でそれぞれの問題に対して関係している団体や組織をリストアップしてみます。行政の中の組織であったり、市民団体であったり、専門家団体もいっぱいあります。あともうひとつ大きいのは、企業もかなり大きな役割が果たせるだろうということで、こんな企業がこれだったらかわれるということも検討するとよいと思います。スケジュール的に少し時間がかかるかもしれませんが、空き家問題は総合的に対策をとることが必要ですのでいろいろな問題を整理し、何かもやもやとよくわからないところがはっきりするので、ぜひそれをつくっていただきたいと、今回の話を聞いて改めて思いました。

○大村会長　そういう意味で多分、冒頭吉田委員がおっしゃられたように、いろいろな形で区民が情報とか、区民だけじゃなくて区内の事業者の方とか区内のいろんな専門的な知識を持った人が、こういう形で助けてもらえるとか、情報が共有できるような仕組みをつくるのが多分こういう、名称はあれですけども、ワンストップセンター的なものが本当に機能するためには、ある程度実践してみて、どういう人たちが事業者として相談に来ているのかとか、そういうのをどんどん蓄積していくのが僕はすごく大事だと思うんですね。

　　思いもかけないような相談があったとか、最初から窓口を置いて利活用に限る人とやったら、多分それでは何のためのなのかというふうになると思いますが、少し幅広く受け入れられるような形の仕組みを僕は考えたほうがいいかなという気はいたしますけれどもね。

○中島副会長　確かに同じことを言うみたいで申しわけないんですけども、何か利活用のイメージもまたちょっと違って、すごく建築的に何か新しいものをつくればいいのか、そういうようなことではなくて、もっとさまざまな空き家に対してどうするかというテーマがあるというのは今まで出たわけですけども、基本的な全体の政策のストラクチャーというか、どう言ったらいいのかというのがわからないんですけども、空き家といったときに、私はさっき理念は地域資源ということだったんですけども、地域の確かな地域の資源として大事にしようということもあるけれども、もう一つは、その所有した人とか住んだ人とかその周辺の人とか、そういう人たちにとって非常にかげがえのない思い出を持っていた、そういうところでもあって、その人たちの意向だとか、そういったことも大事にするというのが実は入ると、今度それは単純にその利活用、そこに土地があっただけから、これは第三者から見たら居場所にしたらいいとか、いろんなことを思うかもしれないけれども、でもそこに住んでいる人とかその利用している人とか周りの人とかの関係で、違う、それを大事に何かする道だってあるわけですよ。それから単純に市場に乗せてい

くというのもある。

だから今まで出たように、この利活用に向けてというときに、何となく建築的とは言わな
いけれども、まちづくりにうまく役に立つような方向でという流れになっているだけ
ども、どうも違うのではないかと。実はほかではプラットフォームとか、いろんな職種
の人を入れてプラットフォームにしようとか、いろんな試みがあるわけですね。だから
そういうようないろんな課題があるわけだから、そこを整理して、そしてその一つがも
しかしたらここに出てくるような利活用だし、ほかの幾つかのテーマがあるし、それ
から利活用の一つには、私は居住支援協議会をやっているから、そこでの新しい住宅、
セーフティネット法に基づく何かをやるとか、何かそういうようなテーマ、かなりは
っきりしているのもあったり、だからこの骨格をもうちょっとしっかりつくってみて
はどうかなと思うんですけど、どうなのでしょう。

でも、次回もワークショップになっているから、ワークショップでやってしまうとい
うのも、時間がそんなにたくさんないですから、どうしようかなと思うんだけど、一
回骨子をちゃんとつくってはどうかと思う。理念で地域資源だけで言われてしま
うと、ちょっと私は違うかなと思っていました。

○伊達委員 地域資源といっても結局、所有者が一番大事なわけですね。所有者を無視して
地域資源だとか地域のためにだとか、地域の利活用といっても、実効性は全くない
と思うんですけど。ですから、これ、それで所有者が一番相談を本当はしたいん
だと思うんです。所有者に来てもらうように、まずそこを考えないと全く進ま
ないんじゃないかなと思うんですけどもね。所有者だってお金になるんだ
ったらお金にしたいと思うんですけどね。

○中島副会長 そうです。それは悪いことじゃないです。

○伊達委員 地方の土地とか家の場合には、誰も買う人がいませんよと、使
い道、いませんよ、住みたくもないですよ、こんな不便なところというところ
で空き家になってずっときたんでしょうけれども、板橋区で売れもしませんよ
と、新しく建てようと思ったって、そんな建てる人いませんよと、そんな
にないと思うんですけどね。なのに何で空き家になっているかという、そこ
が一番調べなきゃいけないんじゃないかなと思うんです。

また考えられるのは、ひとり暮らしで認知症で、あるいは子供はいるだけ
けれども、親がもう認知症だから、老人ホームに行って空き家になっちゃっ
ているとか、あるいは誰も相続しないがためにそのままになってしまっ
ているとか、そのあたりしか考えられないんじ

ゃないかと。売ろうと思えば今、再建築不可とか、そういう行政上の制限がかかっていないような場所であれば売れますよ、今の時代。なのに何で空き家になっちゃっている。

○大村会長 きょうのご意見として、ワンストップセンター的なものは必要性は皆さんもお認めになっていると思うんですけれども、どれぐらいの間口とか、どういう形でやっていくかについては、ちょっとまだ構造がよくわからない部分があるので、そこはぜひ次回るときには少しわかるような形にさせていただきたいのと、それから、全部何かどういうこの場面を想定してなんて、そんなことを全部シミュレーションできるわけではないんですけれども、一応は主たる利用の形としては、こういうふうな形があり得るだろうとか、それぐらいはちょっとやっぱり皆さんの共有できるイメージを出していただいたほうがいいと思いますので、ぜひ。

わざわざこの板橋区でワンストップセンター、東京都にもあるにもかかわらず、ここでやることの意味合いは何かということも、ぜひそれは整理していただいたほうが僕はいいと思いますので、ちょっと事務局は大変かもしれませんが、ぜひお願いしたいと思います。

では、もう一つの議事の4で、空き家等利活用実態調査について、これについても少しご意見を出していただいたほうが多分いいと思いますので、お願いいたします。

○事務局 すみません、事務局からです。

資料7をごらんください。こちらは空き家等利活用実態調査、4月から予定しております。こちらの調査項目のAでございます。1番の基本調査項目から2番の空き家となるかどうかの判定項目、それから3番の利活用度の判定項目というふうにそれぞれ出しております。こういった案はございますけれども、きょう審議会で皆様からぜひご意見、お考え等をいただきたくお示しいたしました。よろしくお願いいたします。

○大村会長 4月からということで、実態調査は全数調査的な形でやられると思うんですね。基本は戸建て住宅と思われるものを全部やるという形で、逆にマンション、それから共同住宅というか、アパート、長屋建てのものは除くという形で考えていらっしゃるということだと思います。そういう意味で、戸建て住宅を中心にとするか、戸建て住宅に絞り込んでやるという形の調査項目だろうと思いますけれども、これについて何かお気づきの点などございますか。

○寺本委員 板橋は借地が多いんです。所有権であるか借地権であるかをお調べいただければ

と思います。

○大村会長 借地とか所有関係はわかるのでしょうか。

○寺本委員 土地と建物の名義が違っていると、ほとんど借地だろうと推定されます。

あと、当該物件が事故物件、または近隣に事故物件があったか、つまり自殺とか、死後2カ月たって見つかった家であるかどうかということは大事です。

○伊達委員 例えばもう自殺物件だからもう売れないなと思って諦めている人はいるんですけども、今うまくやれば自殺物件だって買う人はいるんです。例えば外国人には自殺のあった部屋でも家でも、あんまり気にしないで買ったり住んだりする人もいます。そういったことを知らないで、もうだめだと諦めている人もいるかもしれない。

○中島委員 調査のタイトルですが、空き家等にしていますね。私は最初の人にこだわっていて、住宅だけではなくて空き店舗もどうですかという話をしたかしてないか忘れてましたけれども、この調査はもう住宅だけですよね。だから「等」をなくす。

○大村会長 戸建て空き家実態利活用調査のほうがいい。

○伊達委員 店舗でも全く空き家みたく、何も使っていないところが多いですよ。

○室田委員 兼用住宅は入りますか。

○大村会長 兼用住宅は入ります。

○伊達委員 店舗そのものはだめ。店舗なんだけれども、何も使っていないでシャッターがおりてばかりとか、そういうのは入らないですか。

○大村会長 専用店舗じゃないけれども併用店舗、店舗つき住宅みたいなのは入れていますね。

○事務局 外観上、店舗かどうかわからないものについては、調べていくんだらうとは思いますが、それでも。

○伊達委員 店舗そのもの、店舗は昔店舗をやっていたらうな、でも今はやっていなくてシャッターがおりちゃって誰もそこで経営をしていないと、そういう物件はどうなんですか。対象となるんですか、ならないんですか。

○事務局 基本的に私どものほうで考えているのは空き家ということなので。

○伊達委員 住宅なんですよ。

○事務局 はい。

○大村会長 でも、そういうのは結構多いですよ。昔は商店街だったけれども、閉めてしまって長い間もう住宅としてしか使っていないと、もとの店舗部分が物置きみたいな形にな

っているとか。

○伊達委員 ワンストップ窓口を設けて、それは違いますなんていうことも、行くほうで振り分けなきゃいけないわけですよ、これはいいのかな、これはだめなのかなと。

○井上委員 1階が店舗で2階に住むって、よくあるじゃないですか。ああいうのも住居でいいんですよ。

○事務局 住居が一部でもあればですね。

○室田委員 調査項目ですが、多分特定空き家の調査項目をそのまま持ってこられたという感じがするんですけども、そういう管理不全の状態を調べるのと、ここに書いてある利活用を調べるのと、やっぱり大分違うと思うんですよ。利活用だったら建物そのものがどんな建物で、どんな大きさでどんなところに立地しているのかとか、そういう情報がないと利活用しようがないので、利活用というからには利活用に必要な項目を入れていただかないと、まずいと思います。

○大村会長 そういう意味で、この調査に当たったところのエリアの特色というのを、もう少し入れて、それこそ駅からどれぐらいの距離とか、周辺の公共交通サービスの利用状況はどうかとか、周辺にちゃんとした店舗があるかどうかとか、それは何かやっぱりないと、これは単体だけで見る話じゃないと思うんですね。その様子がどうなのかというので、せっかくなさき資料4とか資料8で、エリアごとにやっぱり戸建て空き家が集積しているエリアと、そうじゃないところがどうもありそうだというふうにされたとしたら、何でそのエリアに空き家が集積しているのかという、それこそまさにエリアマネジメントの必要性があるのか、可能性があるのかという形になると思いますので。

○大畑委員 空き店舗を外すということなんですけれども、そもそも利活用が目的であれば、もともと店舗だったものをまた利活用となると、店舗とかそういった介護施設とかに転用すると思うんですけども、なので店舗も入れてもいいんじゃないかというふうに考えます。

○伊達委員 私もそう思うんですけども。あくまでこれは住宅対策だから住宅だけだよとなっちゃうと、何かもう行政の都合で絞ってやっている。

○大村会長 そういう意味では本当はあれなんですよ。空き家の地域資源だから、じゃ、空き家を利活用するときに、また住居用途だけでいいのか、地域施設として活用。だって、実際にそういうので最近出てきている事例は、地域の図書館だとか地域の交流場所にする

とか、そういうほうの需要が高いわけですから、その可能性をやっぱり閉じちゃうと、結局そうすると戸建て空き家をもう一回住宅として再生するしかないのかといたら、それはなかなか難しいかなという気はしますし、住対審で一応諮問されているのは、多分そういう意味合いで地域資源として活用するためには必ずしも住居系の用途だけでもなくてもいいのではないかというふうにしたほうが、私は諮問に向けた審議会の議論になるのではないかなと思いますけれどもね。

○井上委員 それはいいんですね。

○木村委員 空き家対策の動きをまず最初に調べないと、それと一緒に利活用の動きをどうのこうのと言っても、結果的にはその先へ行かないといけなくて、まず調べてもらうのが一番最初だと思うんで。もう見に行って、これが空き家であって、利活用できるかどうかという問題よりも、まずは空き家対策をするということあれば、ある程度周知をする。ある程度専門家が動いていかないと、空き家対策の動きをするのであれば、まずはそっちを動いていて、逆に言ったら写真でも撮ってきて、この場所とこの辺だったら何か利活用できるのかいかなと、それも含めて一緒にやるよといたら、まず大変だと思いますよ。まずそっちを調べて、写真でも撮ったり、場所的な問題、駅から近いのかどうかと把握しながら動いていて、その後にこの場所はこういう利活用ができるのかというんだったらまだいいですけども、一緒にくっついてやるというのは、やれるのが一番いいんでしょうけれども、それだけの人と手間が要る。

○大村会長 これは実態調査ですから、その個別ごとの、これは公表の仕方はすごくセンシティブに考えなきゃいけないにしても、一応はそれぞれ場所は特定できるような形でやっていくわけですね。

○事務局 そうです。台帳も作成します。

○大村会長 そうすると、多分この地域での活動可能性を考える上では、例えば2,500分の1とか1,000分の1の地図上に置いてみて、周りの状況はどういうふうになっているのかとか、接道状況も含めてとか、そういうのでやるというのを、やっぱり最終的な僕は目標とされたほうがいいのかという気がしますけれどもね。

○井上委員 これは活用可能度みたいなものが出てくるのか。

○大村会長 それはこの実態調査ではできてこないと思いますけれども、それを実態を把握した上で、その適用可能性を検討するというための材料として使えるかどうかというのは大

事だと思えますね。

- 木村委員 まず調べることが一番大事でしょうから、どれだけの空き家があって、どういう古くなっていて、どうだという、そっちからいって、その中の動きからでないか。
- 大村会長 その点で今回の調査項目に、先ほど室田委員がおっしゃられたように、もうちょっと地域の情報を入れるようなことをしておかないと、せっかくいいデータは上がってきたけれども、どこの地域にどの特色があるのかわからいと次に進めない可能性がありますからね。
- 井上委員 さっきの店舗はどうするのか確認したい。
- 事務局 考えていますのは、やはり空き家の特措法でいうところの空き家ということでやっていきたいなというふうに考えております。
- 中島副会長 特措法は広いんです。あれは住宅だけではなくて、住宅に合わせた建築物というか建物だから、特措法に合わせると空き家等になって結構広いことをやれる。だけど、ここでは住宅だけというんだったら、「等」は取って住宅についてだけにするか。
- 大村会長 そこで悩ましいのは、日本の商店街とか昔あったのは、店舗つき住宅というのは結構多い。けれど、それを時代の波とともに閉めてしまったところを空き家に入れないのかどうかなんです。これは皆さんの意見を聞いたほうが。私は入れたほうがいいと思いますけれどもね。純然たる店舗だったのを空き店舗になったというのはあれかもしれませんけれども、併用住宅だったようなものも僕は入れたほうがいいんじゃないかなという気がしますけれどもね。
- 事務局 それは入れる予定でおります。
- 大畑委員 調査をする上で、特定空き家を特定したときの、その調査のベースを使用することというのはできないでしょうか。
- 事務局 もちろんそれを 25 年、26 年のとき、過去にやった調査のデータをもとに、私どもの課と建築指導課と共同するような形で今回調査をかけることになっております。
- 大村会長 あと、特措法のやつだと税務当局とのひもつきみたいなことを考えているというのがありましたけれども、今回の場合には、例えばその固定資産税がちゃんとされていないとか、そういう税情報とのひもつきというのは考えていらっしゃるんですか。
- 事務局 はい、考えております。
- 大村会長 それも考えていらっしゃる。

○事務局 はい。

○大村会長 あともう一個エリアリノベーションの推進の話がありますよね。これについてお願いいたします。

○事務局 (資料9について説明)

○大村会長 なかなかこれは結構大変というか、皆さんのご意見をお聞きしましょう。

ちょっと私のまず感想を申し上げますと、空き家実態調査がある程度わかってきて、やっぱり板橋区としても重点的にこういうところでやったほうがいいよというような候補地区が何カ所かありそうだとか、こういうところだったらエリアリノベーション的なことが考えられないかというような、そこは素材の地域としてあれとして、そこでアイデアを練り合うとか、そういうふうにしないと、いざ集まって空中戦をやっても余り意味がないような気がするんですけどもね。

だから、ぜひ、それぞれのワーキンググループは地元のことがよくおわかりの方が入っていただいてやるのは当然だろうと思いますけれども、それにしてもちょっと素材としてのものをちゃんと準備していただかないと、いざ何かその間メールでやりとりしてと言われてたって、ちょっと抽象的な議論だけで終わりそうな気がするんですよ。

○井上委員 事前に意見はありますかということで募集していただくのは、私が事前に勉強できるのでいいかなとは思いますが、何か私は答申が最後不安になっていて、どういう柱になるのかなというのが気になっているんですね。例えば空き家の利活用といったときに、例えばその1番目に啓発セミナーとかスクールのことがあったりとか、2番目に先ほどのワンストップ窓口のことがあったりとか、3番目にマッチングとか、あと最終的にプロデュースしていくとか、空き家利活用の審議しなきゃいけない全体像というか、答申ってワンストップ窓口のことだけじゃないでしょうし、やるべきだというのが多分答申としては必要なんでしょうけれども、細かいことはざっくりでもいいんだと思うんですよ。ただ、何か柱は多分ありますよね、幾つか利活用で必要というのが。その柱が何かこのスケジュールを見ていると、全体的に網羅されないような不安感がありまして、そこがちょっとお願いしたいところです。

○かいべ委員 そもそも論なんですけれども、ワーキングである程度回を重ねながらグループになって、例えば災害対策なんかもやってきましたけれども、5回、6回やって課題を抽出して、そしてさまざまな形にしていくというのがあると思うんですけども、これは1

行マッチングの仕組みづくりで、言いたいことを言って集まってまとめるというのは、ちょっと私は乱暴というか。

○大村会長 これはワーキンググループというよりも、僕はブレインストーミングとかその程度の話だと思うんです。アイデアを出し合って、少しこのテーマで議論しましょうよと、この全体でやるよりは、分けてやってみたらどうですかというような感じだろうと思うんですよね。

○かいべ委員 ちょっとそれだと、例えばある程度方向性があればいいんですけども、いろんな意見が出たものを、その日にいきなりあけてみて、ペーパーでお配りするのかわからないんですけども、話し合うというのはちょっと難しいのではないかなと、ちょっと思ってしまうんですけども。

○大村会長 私も事務局が事前に情報を整理しておくとか、こういう候補地でこういうこと、きょうの東京都のあれなのかもしれませんけれども、エリアリノベーションの取り組みイメージって、今回調査の主体は戸建て住宅が主としてやっていくとして、だけど最終的に使うのは住宅系じゃないような地域施設型のほうが圧倒的なんですよね。これで、だから相当本当に実現可能性も、こんなにてんこ盛りのものをできるかどうかと、僕は1カ所でできればいいぐらいの話かなと思いますけれどもね。

東京都がイメージされているこのエリア、何だろうな、この点というか、プロデューサーというのは、何か民間のプランナーみたいな人に委託してやっていくという形になるんですよね、多分。区の職員の方がプロデューサー業をやるわけじゃないでしょう。

○事務局 違いますね。やっぱりNPOであったり団体であったりということになると思います。

○佐々木委員 いきなりここまでものを説明されて、ワーキンググループをつくってやれと、それは私は無理だと思います。とりあえず実態調査をするわけでしょう。実態調査をして、それが見えてきて、例えばある地域にそういう空き家が固まっている、そういう地域がもしあるとして、それで学校も近いとか病院も近いとか、いろんな公園も近いとか、そういうエリアがあって、それを例えばどういう活用をしましょうかということになって、じゃ、我々はある意味では住宅審議会だけでも、まちづくりについてはもっと専門家とか、それから事業者とか、もしくはそういう、今言った法律的な問題とかいろいろ、そういう方々を交えて、この地域にこういうエリアがあって、何かこの地域の再開発とかまちづく

りの空き家開発ができませんかというなら、これでもよく、何となくいけるのかなと思うんですけども、あの辺でワーキンググループをつくって、これを説明されて、こういう活用方法をやりとりして結論をある程度持ってきてくださいというのは、それはちょっと、この住宅審議会に諮問された内容とはちょっとずれてくるんじゃないかなという気がするんですけどもね。

○木村委員 私もそう思いますけれども、実質的にはやっぱりこれは企業がやることなので。ただ、結果的にはこの再建不可能のこの土地をじゃ、どうするのか、この土地というのは買うのか借りるのかという、それもやっぱりこういう我々の中でやるのかどうかという、こういう問題があって実質的な、今先生が言ったように、その我々の審議会が終わった後の話なので、それから順番にいかないと、ただこれも一緒につけ加えてくださいとなっちゃうと、原点がまだ動きをしていないのに、これも一緒にくっつけて動けよと言ったら、やっぱりもう、何もこれは民間が動くことじゃないんで、これは逆に言ったら、私らの中に入れても、逆に言ったら困るような気がする。あくまでもここの我々のブロックの中にこれが入るといのは、ちょっと別物かなと思います。

○大畑委員 あえて逆からの流れでいくという発想はいかがでしょうか。例えば区に何が足りないか、高齢化のこれできていますという、足りなくなってくるのはやっぱり高齢者施設になってくる。じゃ、高齢者施設を区にふやすためにはどうしたらいいのかと、その空き家を介護施設に変えられる空き家を選定するために、まずはその枠をつくっておこうというのをワーキンググループでやるという方法があるんじゃないかと今思ったんですけども、例えば保育園が不足しているから、保育園ができるにはこういう土地でこういうところが必要だという枠をまずは設ける、そのためのワーキンググループをつくる。

マッチングをするにも、これが空き家で発生しました、さあどう活用できるんでしょうかというところからゼロからスタートするのではなくて、ある程度ストックを用意しておいたところから始めるという意味でも、ワーキンググループがあってもいいんじゃないかなというふうに思ったんですけども。

○大村会長 これは1回だけですので、本当にそういう意味では、ちゃんとした現実的な話ができるかどうかというのはすごく難しいし、できればこのテーマについて、それぞれグループごとで少しアイデアを出し合うというようなつमりのワークショップか何かというふうに思われたほうがいいと思う。余りかたく考えると何もできない話になるので、少しア

アイデアを出し合うとか、審議会の各委員が自由闊達に議論するという場を少しこういう形で持ったらどうですかというふうにお考えいただいたほうがいいのかなと思うんですね。

この結果を受けて何か答申に反映させようとかということではないにしても、少し皆さんがやっぱりこれから板橋区でも大きな問題になり得る空き家がふえてくることに対して、エリアリノベーション的なことで考えとしては、どんなことを考えたらいいんだろうということのアイデアを出し合う、もう一つは、マッチングするとしたらどんなことが必要なんだろうということに対してアイデアを出し合う機会だというふうに考えていただいたほうが、余りしゃくし定規に考えて、答申案に全部これを盛り込まなきゃいけないと考えると、もう何か責任は重いし、私もうかつなことは言えない。少し気楽にアイデアを出し合うという形で意見を交わしましょうと、話し合いましょうというふうにされたほうがいいんであって、本当の事業採算性とか何かなんていう形のものはプロが見なきゃいけないとか、それから、そもそも東京都もこんな3カ年程度の事業で全部できるなんて無理なんです。そのエリアリノベーションなんてやろうとしたら10年、20年ぐらいの時間をかけてやらなければいけないもので、その間5年とか何年間そこに、地域にプロデューサーのための費用を出すとか、地区マネジャーに対する制度や何とかで最低5年間はちゃんと保証しますとか、そういうふうにしなければ、そんなに簡単にできるのかなという気がするんです。リノベーションがそんな簡単にぽんぽん実現できるんだったら、それは相当いい立地条件のところだったらいいですけどもね。

○伊達委員 ただお金を出して終わりになっちゃうような可能性だって、私はあると思うんですね。プロデューサーにお金を出して終わり。

○大村会長 サービス付き高齢者向け住宅、保育園、保育従事職員宿舎とかビジネス活用とかシェアハウス、こんなてんこ盛りのこと。それだったら空き家にならないで住んでいますよと言いたくなってしまう。

○中島委員 次回このグループAとBで、まちづくりプロデューサーの業務支援とマッチング仕組みに分けてしまって、それでやりますか。もうちょっと共通でやるか。

○大村会長 2時間の時間でやるわけですね、スケジュール的には。

○井上委員 最初に全体像の地図は共有して議論してから、この全体の中のAグループはここをやります、Bグループはここをやりますみたいな感じでやらないと、何か迷子になるので、それを統合したらいいと思う。

○大村会長 同じ地区なのか、それともわかりやすい地区なのかも、それも含めて事務局のほうで素材は整理していただかないとまずいと思いますので、お願いいたします。大分自由に皆さんに意見を言っていただいたんではないかなと思います。それを踏まえて、次回は、名称はどうするのかわかりませんが、自由に意見を持つ会というのをやりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

15時30分 閉会