会　議　録

会議の名称	令和元年度　西東京市空き家等対策協議会（第４回）
開 催 日 時	令和元年11月22日（金）午前10時00分から正午まで
開 催 場 所	イングビル第１・第２会議室
出　席　者	（委員）秋山委員、岩崎委員、上田委員、上村委員、及川委員、小原委員、竹之内委員、妻屋委員、福室委員、武藤委員、盛委員 （事務局）松本まちづくり担当部長、田中課長、稲垣主査、廣瀬主事、長谷川主事
議　　事	１開会 ２議事 〈議題１〉西東京市空き家等対策の策定について ３その他 ４閉会
会議資料の名　　称	≪配布資料≫ 資 料 1－1　西東京市空き家等対策計画（素案）の概要 資 料 1－2　西東京市空き家等対策計画（素案） 資 料 1－3　令和元年度西東京市民まつり　市民意見のまとめ 資　料　2　パブリックコメントの実施について ≪参考資料≫ 参考資料１　西東京市空き家等対策協議会会議録（案）
記 録 方 法	□全文記録　■発言者の発言内容ごとの要点記録　□会議内容の要点記録

会 議 内 容

１　開会

【事務局】
　出席の確認。本日の出席者は11名となっている。西東京市空き家等の対策の推進に関する条例第26条第２項に規定する定足数を満たしており本協議会は有効に成立することを報告する。
　続いて本協議会は、条例第28条の定めにより、会議の傍聴及び会議録は原則公開となっており、会議を公開としたい。また、会議録は発言者の発言内容ごとの要点記録として一般に公開し、正確性を期すため、事務局で会議の録音をしたい。
【各委員】
　異議なし。
【事務局】
　傍聴人は２名いる。入場して頂く。

《傍聴人入場》

２　議事

【竹之内会長】
　第１章及び第２章、第３章、第４章以降と分けて進めたい。よろしいか。
【各委員】
　異議なし。

〈議題１〉西東京市空き家等対策計画の策定について

【委員】
事務局より説明を求める。
【事務局】
資料1-1より西東京市空き家等対策計画（素案）の概要について、資料1-2より西東京市空き家等対策計画（素案）の第１章及び第２章について説明。

【竹之内会長】
意見、質問等あるか。
【武藤委員】
計画の対象について、対象外となる共同住宅や長屋で、一部住戸のみが空き室となっているものの数は把握しているのか。
【事務局】
空き室の数は把握していない。
【上田副会長】
将来空き家等になる可能性がある建築物及びその敷地も対象とするということは、西東京市の全ての住宅が対象になるというイメージで良いか。
【事務局】
そのイメージで良い。将来的にどの住宅も空き家等になる可能性は秘めている。
【上村委員】
課題⑤に経済的支援という表現があるが、この背景にはどのようなことがあるのか。
【事務局】
管理不全空き家がなくなり、地域の環境が良くなるのであれば、そのための所有者支援は必要だと考えている。
【秋山委員】
経済的支援とは除却費用に対する補助と除却後に固定資産税を減免するなどが考えられるかと思うが、そのようなイメージで良いか。
【事務局】
そのような支援は必要であると考えている。課題⑤については、除却した所有者等ではなく、除却をしようとしている所有者等に修正させて頂く。
【岩崎委員】
空き家等の相談窓口は行政で良いか。地域住民の中には、母親を引き取り、親が住んでいた家が空き家になることを悩んでいる人もいる。
【事務局】
住宅課で相談を受け、専門家団体に繋ぐなどの対応している。
【竹之内会長】
課題②は、既に仕組みはあるが、その仕組みが適切か、機能するようにしないといけないということが課題である。
【事務局】
空き家等の所有者等と利活用希望者をマッチングする空き家バンクのような仕組みづくりは必要だと考えている。
【竹之内会長】
市民は相談窓口があることを知らない。使いやすくする意味合いも含んでの表現だと思うが、ポイントは明確にしたほうが良い。
【上田副会長】
市だけでなく、国や都などの支援もあり、情報の整理が必要である。空き家等の所有者等と利活用希望者の考えのギャップが大きいことが一番の課題である。ニーズが合致しないと対策が進まない。より踏み込んで記述しても良い。

【秋山委員】
　課題の書き方は難しい。第３章以降には、対策として記載している。簡単にまとめようとすると難しいことは理解できる。
【竹之内会長】
　書き方は難しいが、ポイントを明確にして、その中でも優先順位が分かるようにしたほうが良い。
【福室委員】
　借家の大家さんと話しをしたら、リフォームして改修しても元がとれない、建物を壊したいが税金が上がるので壊せないと言う。壊す費用も計画しておかないと、そう簡単には壊せない。
【上田副会長】
　課題③に古い家が多い記述があるが、どちらかと言えば課題④に関係するのではないか。
【事務局】
　データも含めて、関連性を精査する。

【竹之内会長】
　意見が無いようなので次の議題に進む。第３章について、事務局より説明を求める。
【事務局】
　資料1-2より西東京市空き家等対策計画（素案）第３章について説明。

【竹之内会長】
　意見、質問等あるか。
【上村委員】
　対策を推進するための連携体制について、矢印とコメントが合っていない。また、空き家等の所有者等からの相談には福祉的な相談もあるが、そうした立場の人はどこに当てはまるのか。
【盛委員】
　空き家等の所有者等に関する相談は、どちらかと言うと、福祉関係の人やまちの不動産屋さんに相談がいくのではないか。必ずしも専門家団体に相談があるわけではない。
【竹之内会長】
　専門家団体という標記でくくるのではなく、関係団体や関係者といった標記にしてはどうか。
【事務局】
　ご指摘のとおり、相談窓口は複数ある。実態に合わせた形にさせて頂く。

【竹之内会長】
　意見が無いようなので次の議題に進む。第４章について、事務局より説明を求める。
【事務局】
　資料1-2より西東京市空き家等対策計画（素案）第４章について説明。

【竹之内会長】
　意見、質問等あるか。
【上田副会長】
　「予防」に関してであるが、行政書士や司法書士など、市以外にも空き家化の予防に取り組んでいる主体がいる。リスク対応のような大変なことではなく、ポジティブな形で様々な主体と協力した情報発信が大事である。
【事務局】

市以外の主体との関わりについても言及する。

【及川委員】
認知症など、相続できないような状況で相続することも増えており、家族信託制度など、弁護士や司法書士などの相談セミナーとも連携することも重要である。
【小原委員】
予防の例にある納税通知書の取組は、ぜひ進めてもらいたい。納税通知書は空き家等の所有者等でなくても空き家問題に関係することを認識してもらえる。
【事務局】
市は、空き家化の予防に力を入れていきたい。具体的な方策も、できれば示していきたい。この他にも検討は進めている。
【小原委員】
若い世代の方に見て頂きたい。
【上村委員】
住宅確保要配慮者に関する内容があるが、唐突感がある。
【事務局】
注釈を入れて説明する。
【上田副会長】
住宅セーフティネット制度は、全国的にうまくいっていない。大家さんのリスクが高く、貸したいと思うロジックがない。市民まつりのアンケート結果は、空き家等の所有者等ではない方が回答しており、貸す側の意見ではない。空き家等の所有者等にメリットがある仕組みにしないと難しい。
【妻屋委員】
空き家の問題は地域の生活課題であり、行政や専門家だけではなく、みんなで取り組むことが大切である。市民まつりのアンケート結果は、見方を変えれば、地域の課題解決に向けた使い方の回答が20％あるということである。これは広く市民に訴えかけていけるのではないか。
【上田副会長】
空き家等の公的活用は、実際はなかなか難しい。空き家等の所有者等は費用を出したくない場合が多く、改修費用が工面できない。契約主体がないことも問題である。自治会では契約できない。福祉事業者やＮＰＯなどのニーズの吸い上げが必要である。
【事務局】
案の構成を含め、精査する。
【竹之内会長】
「予防」に関しては具体的だが、そうではないところもある。行政として、腰が引けているところが見え隠れするが、書き込めるところは書き込んでほしい。
【竹之内会長】
市民まつりのアンケートの回答者は、空き家等対策の取組の主体ではない。この結果を制度根拠として使うとミスリードする恐れがある。市民が参加できる仕組みが必要であり、それがないと取組が進まない。
【竹之内会長】
行政がお金を出すのは苦肉の策であり、最後の対策になる。お金を出すことを書いても良いのか。
【秋山委員】
一般的には、所得要件や、特定空き家等に限るなどの条件が付く。補助金は公のものである。
【竹之内会長】
財政的な対応はそもそも対策なのか。基本的には書かないという形でも良いのではないか。マスタープランに掲げるまちができれば市民にも利益があるので、その対価として使う

という考え方は分かるが、空き家の問題の中でそこまで費用の話を書いても良いのか。
【上村委員】
この計画は何年で更新するのか。
【事務局】
４年間が計画期間である。
【上村委員】
４年であれば、そこまで書かなくても良いのではないか。居住支援もこれから始まるものであり、予算の問題も絡む中でどこまで書けるのか。第２章の課題⑤の経済的支援についても、同じように書いて良いのかと感じる。
【事務局】
住宅マスタープランと整合をとる形で４年間としている。
【上田副会長】
適正管理は国の予算もあるため、そうした予算を活用することも考えられるが、公的な利活用は空き家の課題を解決するというよりも、地域の課題を空き家の利活用によって解決することであるため、空き家対策で予算を確保するのか、関連する福祉などの予算で確保するのかなど、庁内連携は充実してほしい。
【上田副会長】
協定を締結している専門家団体は利活用のほうにウエイトがある。一方、適正管理は、建設業界やシルバー人材センター、管理代行の民間事業者、造園業が中心となるため、そうした連携も検討頂きたい。利活用は空き家等の所有者等の意向によるが、適正管理はしっかりと対応して頂く必要がある。
【竹之内会長】
取組の温度差があるものを並べることになるが、利活用に関することは最後でも良い。
【上田副会長】
（５）跡地活用はよく分からない。内容も多くない。
【秋山委員】
法律と同様、跡地活用は利活用と一つにしても良い。
【竹之内会長】
計画は本来、ポジティブなイメージを持つため、利活用の話になりがちであるが、予防や適正管理のほうが重要である。利活用はあまりボリュームがなくても良い。
【上田副会長】
西東京市では、不動産はまだ売れる状況であり、市場の中で流通するが、その前段階の適正管理が重要である。利活用は個人財産の問題でもあり、あまり踏む込まなくても良い。
【竹之内会長】
市民は、行政は何でもやってくれると思っているが、民間が対応したほうが良いこともある。役割分担をしたほうが良い。
【上田副会長】
高齢者は情報弱者であり、業界団体が費用を掛けて情報発信しても、なかなか届かない。行政が民間の情報発信をしてあげることも大切である。行政がやること、行政ではできないことをしっかりと伝えることが重要である。
【竹之内会長】
住民は協力を惜しまないが、実際、どうしたらよいか分からない。協働や市民が積極的に関わることは、書いたほうが良い。市民が参加しないと計画は動かない。
【盛委員】
適正管理について、アンケートの回答例よりも前に具体的な取組が書いてないと違和感がある。
【竹之内会長】
アンケートなどの資料は巻末にあると誰も見ない。事務局の気持ちは分かる。
【上田副会長】

適正管理はもっと前面に出したほうが良い。行政は木を切れないことも伝えたほうが良い。

【竹之内会長】

適正管理について、所有者等による主体的な適正管理は先に書くべきである。

【竹之内会長】

市民の方に分かりやすく、納得できる構成にしてほしい。

【竹之内会長】

多くの意見を頂いた。事務局で精査し検討して頂きたい。

【竹之内会長】

以上で議題１について意見・質問を締め切る。

3　その他

【事務局】

第２回及び第３回協議会で議案とした特定空き家等について、議案１号から３号については、10月1日付で特定空き家等に認定し、11月末を目途に指導書を送付する予定である。議案４号については、11月末に認定、12月中に指導書を送付する予定である。その都度、協議会には報告する。

第３回会議録については、内容を確認して頂きたい。第２回会議録は、10月31日からホームページで公開している。

次回は2月21日（金）午前10時からを予定している。開催通知は、別途送付する。なお、次回は、西東京市空き家等対策計画の策定に関して諮問を行う予定である。

4　閉会

以上