

第3回大田区空家等対策審議会 議事要旨

日時：平成28年2月16日（火）15：00～16：40

会議場所：消費者生活センター2階 講座室

出席者：高見澤 邦郎

小田 哲一

吉澤 満

平澤 久男

田中 一吉

田村 英樹

今井 克治

加藤 裕子

栗田 覚

菅野 俊彦

宮内 哲

佐藤 喜美男

欠席者：なし

（敬称略・順不同）

1 開会

（吉川建築調整課長）本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。建築調整課長の吉川でございます。よろしくお願いたします。空家等対策計画素案の修正でございますが、作業が遅れ、発送が非常に遅れましたことをお詫び申し上げます。では、私どもまちづくり推進部長黒澤よりご挨拶申し上げます。

2 あいさつ

（黒澤まちづくり推進部長）本日はお忙しい中、ありがとうございます。前回いただいた貴重なご指摘やご提案を踏まえ、また、この期間に計画策定にいたっている板橋区と江戸川区の最新の情報も入手しながら、今日2回目の実質的なご審議をいただくわけですが、まだ補充、充実していく必要があると考えております。今回ご用意した内容が十分であるとは思っておりませんので、遠慮なくご指摘やご提案をいただきまして、より良いものができますよう、どうぞよろしくお願いたします。

3 議題

（吉川課長）審議に先立ちまして、事務局から連絡事項を申し上げます。1点目に、お手元に配付させていただいた「空家等対策審議会議事要旨」ですが、第1回の議事要旨を先日ご確認いただきました。本日「確定版」として配付させていただいております。この議

事要旨は既に大田区のホームページに掲載しております。第2回の議事要旨もお手元に配付してございます。皆様にご確認いただきまして、最終的には委員の皆様のお名前を除くかたちで公開させていただきたいと存じます。なお勝手ですが、確認いただく期限を2月23日(火)までをお願いしたいと存じます。2点目については、本日テレビ取材がございました。担当からご案内申し上げます。

(粟飯原監察担当係長) テレビ取材についてですが、本日15時30分前後、大田区ケーブルテレビ、ジュピターテレコム様からテレビ撮影取材の申込みがありました。撮影はできるだけ短い時間をお願いしていますが、終了後に委員の皆様へも個別の取材をしたいとお話がありました。よろしくお願ひします。

(黒澤部長) 補足させていただきます。いわゆるジェイコムは大田区が出資者になっている地域のケーブルテレビであり、今日取材した内容については、大田区政ニュースを放映しているデイリーニュースという15分程度の定例の番組の中で扱うということです。区の事業の宣伝に日々協力いただいているところですが、カメラが長い時間回っていると話しにくい部分もあるかと思ひますので、できるだけ短い時間にするよう申し入れます。また、終了後の取材については、事務局の部課長が取材に応じるのを基本にしたいと思ひます。もし、個別に依頼がありましたら、ご相談をお諮りの上、対応をしたいと思ひます。よろしいでしょうか。(委員一同了承) ありがとうございます。

(吉川課長) テレビの取材につきましては、急な申し込みで事前に委員の皆様にお知らせすることができませんでした。誠に申し訳ありません。次に、配付資料の確認をさせていただきます。1点目は「平成27年度第3回大田区空家等対策審議会次第」です。2点目は、「大田区空家等対策計画(素案)について」、審議3資料-1です。最後に、「大田区空家等対策審議会今後の予定(案)」、審議3資料-2です。その他、先ほどご説明申し上げました、議事録・議事要旨があります。また、平成28年2月12日に大田区の予算発表をさせていただきます。皆様にFAXでお送り申し上げましたが、空家等対策事業にかかわる事項につきまして、予算発表による情報提供をしておりますので、そちらも配付させていただきます。事務局からは以上です。それでは会長、議事進行をよろしくお願ひいたします。

(会長) それではこれから始めるにあたって、傍聴の方がいらっしゃるようなので、お入りいただきたいと思ひます。改めて第3回大田区空家等対策審議会を開催したいと思ひます。よろしくお願ひいたします。この会議も3回目を迎え、前回、素案が提出されて各委員から有益なご意見をいただき、今回、修正素案を出していただきました。早速、議題にそって審議を始めたいと思ひますが、まず、出欠状況についてご報告願ひします。

(粟飯原係長) それでは事務局から報告申し上げます。15時現在、委員12名全員出席ですので、「大田区空家等対策審議会条例第7条第1項」の規定により、本会議は成立していることを報告いたします。

(会長) ありがとうございます。本会が成立していることを確認いたしました。今日の会議は、16時30分前後の閉会を目標にしたいと思ひますのでよろしくお願ひいたします。それでは、修正点が中心になるかと思ひますが、前回に引き続いて素案の説明を担当から

お願いいたします。

(吉川課長) 審議3資料-1「大田区空家等対策計画(素案)」です。前回、第2回で素案をご検討いただきました。様々なご意見をいただいておりますので、そのご意見の他、気が付いた点を修正しました。まず、文体を変えております。今までの計画は「～である」という文体でしたが、大田区の計画案は現在、「～です、いたします」の文体にしておりますので、修正をいたしました。一部、法律の条文を元にしております16頁以降については、まだ「～である」となっております。現在調整中です。計画の1ページ目から順次、修正点を申し上げます。まず、「(1) 全国・都の実態」、上から3行目の「前回平成20年から比較すると」の「前回」としていましたが、前回が何年前なのかわからない、統計調査の頻度がわからないので前回の年次を入れたらどうかというご意見をいただきました。微増かどうか分かりにくいということで、「空家率の増加している状況」ということに修正しました。そのページ中段、「建物の維持管理や解体するための費用が捻出できないなどの経済的な事情等があります」。空家等発生理由につきましては、上に書いてあることだけでなく、それぞれの所有者等の経済的事情がある、それらを踏まえて入れたらどうかというご意見をいただいて、加筆しております。また、下の囲みは、※印の1番、住宅土地統計調査が全国の350万戸を対象にしている調査である、という調査の概要について分かりにくい、何らかの説明を入れた方が良いというご意見を受け入れたものです。2ページは、「(2) 大田区における空家の実態」の下に、新たに表を入れました。文章では、「大田区空家数は6万1千790戸(中略)5千360戸にのぼっています」としておりましたが、表にしました。表には、新たな数値として大田区住宅戸数・住宅総数41万6千610戸、それぞれのパーセンテージを入れました。また、下の囲みの中に「二次的住宅」、「賃貸用住宅」、「売却住宅」を※3から5として注釈を入れてあります。3ページは、一番上の方に表を入れました。周辺住民からの相談事例と所有者等からの相談事例を分けて、それぞれがどのような相談があったのか分かりやすくしました。内容は、前回お示ししているものと変更はありません。5ページは、上の方の囲み※印7番から9番を修正しました。前回のご審議で、「大田区空家等地域貢献活用事業概要が分かりにくい、分かりやすい表示をする、また、実績があるならば明記したらどうか。」というご意見をいただき入れました。※印7番は、大田区空家等地域貢献活用事業の定義、活用実績3件を入れました。6ページは、首都圏初の行政代執行の写真について「写真1」、「写真2」という表記でしたが、「代執行前」、「代執行後」というような分かりやすいキャプションをつけるべきだ。」というご意見をいただき修正をしました。また6ページ、庁内連携体制の図は、「6部が分かりにくいのでそのあたりを工夫したらどうか。」というご意見をいただき入れました。7ページは、「第2章 空家等対策」中段、「適切な管理が行われていない空家等が」の上から3行目の「(特措法第3条)と規定されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に対応することを前提としております。」所有者の責任である、誰が行うべきなのか当然のことながら計画の中に明記した方が良いというご意見をいただいて入れました。また、「しかしながら」の行は、「個別の空家等の状況を把握しうる区が財産権等に配慮しつつ、公共の福祉を推進するために関係団体・機関と連携、

協力しつつ様々な措置を講じていく必要があります。」このフレーズは、個人の財産、財産権に当然配慮する、そういうふうなことをここに入れたほうが良いというご意見をいただいで入れてあります。8ページは、「3 計画の基本的な方針」の(1)、(2)の順序を入れ替えております。(1)は「相談体制を充実する」(2)分りにくい文章であるというご指摘がございましたので、意味が伝わりやすくするよう「適切な維持管理の方法の助言やリフォーム等による有効活用を働きかけるとともに建替え等を促進します。」という文章に直ささせていただきました。9ページは、「7 相談体制の充実」の「(1) 空家総合相談窓口(仮称)の開設」につきまして、今まで「ア」では、「空家の相談を受けまして苦情に対して区の担当課につなぐ」という意味の表記でしたが、「つなぐ」ではなく「一緒に考えていく、行動していく」、あまりにも突き放すような言い方では計画として弱いというご指摘をいただき、「ア」の2行目「区の担当課とともに、相談内容に応じて対応する空家総合相談窓口(仮称)を開設します。」という表現に修正しました。また、(1)の「空家総合相談窓口」は窓口全般について説明の必要性から修正しました。また、「イ 空家総合相談窓口(仮称)は建築、法律、不動産、福祉等の関係団体・機関と協力連携し、様々な相談に対応します」と新しく入れております。「ウ 今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者に対して法律や不動産の専門家と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用等に関する相談体制を充実させることを検討します。」を新たに追加しました。これは、高齢者世帯・単身世帯の相談体制、成年後見人などご意見をいただき入れたものです。続いて「(2) 関係団体・機関の連携体制の確立」の「ウ」を修正しました。「関係団体・機関との情報交換、意見交換を定期的に行うなど情報共有の場を設け、困難なケースへの対処も行います。」関係団体、専門的な団体と区が一体となっていくためには、情報の共有をする必要があるというご指摘から修正しました。10ページは、相談体制のイメージ図については、予算プレスの関係で情報提供をさせていただきましたが、第2回でお示ししている素案の中にはない関係団体・機関の「福祉」を入れております。また、説明文章でも「建築、法律、不動産、福祉等」とし、「福祉」まで入れております。11ページは、「(4)空家の全域調査」。空家の全域調査を行う必要があるのかを明記した方が良いとのご意見があり、「空家の全域調査については当面実施しないが、今後の空家の動向・推移等を見ながら将来的には検討します。」という文章を入れております。また(5)を追加しました。「(5) 福祉等の関係団体との連携」。福祉部門については情報管理が非常に難しいのですが、連携体制が必要であるのご意見をいただいておりますので、「個人情報保護を前提に社会福祉協議会をはじめとした福祉等の関係団体・機関と連携し、空家等の情報収集や調査等を行うことを検討します。」との文章を入れております。13ページは、「(2)「除却した空家等に係る跡地」の活用」の修正です。「所有者・管理者の意向を第一義にするのか、公益性を優先するのか、経済性を配慮し方向性を書いた方が良い。」というご意見をいただき修正しました。「イ 公共用地としての活用については公益性、将来の財政負担等を考慮の上、次の点に留意し検討を行います。現在策定中の「大田区公共施設適正配置方針」を踏まえながら、地域の実情等に応じた対応策を検討します。」という文章を入れております。15ページは、【特定空家等の判定及び取組み】の図の左右の

入替えをしました。流れを整理する中で必要な部分に絞りこみまして、空家等対策審議会の関わりを整理するため左右の入替と文言の整理をしております。16 ページは、(3)～(14)の文体を「ます」体に変えるために現在調整中です。19 ページは、【大田区空家等対策審議会と庁内体制関係図】を入れております。この審議会に対しては大田区長から諮問をいただいているはずなのに、庁内からいただいている形になっているのはおかしいというご意見があり、大田区長から審議会に諮問をする形の図に修正しております。また、空家総合相談窓口につきましては、関係機関だけではなく、庁内及び建築調整課と空家総合相談窓口が密接な関係が分かるような表記に修正しております。委員の皆様のご意見、事務局が気付いた点から修正させていただきました。

(会長) ご意見賜る中で、分からないところを確認していただきたいと思います。これから質疑に移ります。第2章が基本的には中心になると思いますが、まず第1章前提となる状況を整理していただいた1ページから6ページまでのあたりでお気づきの点や疑問の点もご指摘頂けますでしょうか。

(委員) 私の方から一つ提案させていただきたいと思います。4ページに「区のこの間の取組み」の中に「空家」の部分と「特定空家」の記述がありますが、なかなかこの文言だけでは「空家」と「特定空家」の関係、あるいは違いが分かりにくいのかなと思います。ですから、もう少しこの辺のイメージを図で示したようなもので分かりやすいような表現ができればいいのかなと思います。

(吉川課長) ご指摘いただいたとおり、特定空家の判定について非常に説明不足の感もあります。図を入れる、表を入れる、何らかの工夫をさせていただきたいと思います。検討して次回お示ししたいと思います。

(会長) 確かにそうですね。一般的な空家の概念に加えて、新しい法律で特定空家という概念も出てきた。それらが総合化されて今後の対応が進んでいくという流れをもう少し説明がされると良いかなと思います。5ページに国交省のガイドラインが出ていますが、全体の文脈の流れの中で、これがどういう位置づけで、ここに何故に掲載されているかが少し分かりにくい。その辺は今ご指摘になった点と絡むと思います。次回までをお願いします。他にも関連して何かご意見等あれば、率直な目で見て分かりにくいというのは、区民の皆さんにとってはなお分かりにくいでしょうから、どうするかというのは別として、分かりにくいじゃないかと言ってくださるだけでも。どうぞ。

(黒澤部長) 今の課長の補足になりますけれど、特定空家等になり勧告までいったときに、いわゆる例の固定資産税の住宅用地特例が除外される可能性が出てくるわけです。その部分は先のページの方で少し出ているだけです。聞いて思いましたが、特定空家等とは何か、特定空家等になるとどうなるのかを一箇所ですべてに分かるように表現した方が分かりやすいと思います。その辺の区分けを含めて、会長からのお話の線で次回までに見せ方を含めてまとめた表記をここに設けたいと思います。

(会長) ありがとうございます。第1章では、国の制度というか、法律での中ではこういうことになってきたということ客観的に書いて、それを第2章で受けて区ではこういう具合に重複するかもしれないが、活用していくという書き分けをした方が良いかもしれな

い。ご検討ください。

(委員) 空家の計画書は分かりづらい言い回しが多く、私には非常に分かりにくい。図なりグラフにして分かりやすくしてもらえれば非常に良いのではないかと思います。私は町会役員として出ておりますが、誰が見てももう少し簡単に分かるような説明にして頂きたいと思います。

(会長) よろしいでしょうか。

(吉川課長) 板橋区、江戸川区の計画や他自治体の計画と比べると、この計画素案は少し字が多い。絵や図やグラフをもう少し使いながら区民に分かりやすくご理解いただくものを作っていく必要があると感じております。委員のご指摘の他、字の大きさは、前回よりも0.5ポイントあげておりますが、それでも字が詰まってるものですからまだ小さく見えてしまいます。全体の構図を考えながら修正させていただきたいと思います。

(会長) はい、お願いいたします。

(委員) 6ページの写真については、私は当時実際に現場に行きました。この写真では執行前と執行後が少し把握しにくい。執行前の写真を見てどこがいけないのかちょっと分かりにくい。カラーか、あるいはアップでいろいろな角度から載せた方が良いと思います。執行後の写真は、代執行ではかなり重要な部分になりますので、横から撮っただけでなく、改めてまた同じようなアップとか、工夫して頂けると見やすい、分かりやすいという気がします。

(会長) ありがとうございます。その辺も、是非工夫していただきたいと思います。

(委員) 1ページの6行目に「その他の住宅」の空家で」とあり、一方その次の行に「進む傾向にあります。「空家等」とあります。この「等」ですが5ページの注釈で「特定空家等」の説明はあるのですが、この段階では「空家等」の「等」は何を指すのか。説明が入っておりません。この文脈からすると、その上の行の「売却用」「賃貸用」「二次的住宅(別荘等)」「その他の住宅」が、空家の「等」に該当するののかということも読めなくもないと思います。その後の下のなお書き、「一般的に空家等の発生の理由は」にもまた「等」が付きます。この文について7ページ以降も「空家」と「空家等」が混在しています。この※印の特措法の後の「空家等」というのであれば統一して「空家等」が良いと思います。その前段階では「等」は何を指すのか誤解を生じますので、統一すべきだと思います。

(会長) ありがとうございます。確かに、混在していますので、ご検討ください。また、前へ戻るとして7ページ以降にもお気づきの点がありましたら頂ければと思います。どうぞ。

(委員) 今委員の発言に関連するのですが、1ページ目の下から2段落目に「空家の所有者等」というのが出てきます。所有者等の注は3ページにあります。それが分かりやすいと思って後に送られたのか。3ページの注の6に「特措法第3条の管理者とは、相続人、成年後見人、委託業者などを指す。」という文章がありますが、これは根拠があるのでしょうか。「管理者とは」の例示の根拠を教えてください。

(吉川課長) 調べて後程お答えさせていただきます。

(委員) ガイドラインでは、管理者とは何かは具体的に指し示していない。成年後見人を

入れていただいたのですが、成年後見人は利活用が非常にしづらい立場です。ここに入れるのは果たして妥当なのか、昨日すごく悩みました。もう少し考えて頂きたいと思います。6ページの「空家等対策庁内調整会議」これは現にある会議なのですか。現にあるということですが、ハードの部分しかカバーしていない。福祉と連携されるというのであれば、例えばここに高齢福祉課とか生活福祉課とかを入れていただくなりして、ソフトの面もカバーでき一体化して取組んでいただくようなイメージが良いのではないのでしょうか。必要に応じ別途関係部局が参加とありますが、ハードに限定せず、まちづくりをやりますというイメージの方が分かりやすく良いと思います。

(会長) なかなか難しいですね。ここは気が付くところが多い。先ほど申し上げた4ページの国の特別措置法ができたあたりとか、表3ガイドラインの概要の表みたいなものは後に移し、区の実施を中心にして書き、国の特措法の内容はここでは外しておく。つまり区がこうやってきたという図の1も含めて書いて、そういう中で昨年特措法ができてきたので区として受けますというふうに、使い分けた方が混乱が少ないかもしれない。そういう状況の中で第2章以下の議論をしていますという形もあるかなと思います。いろいろなものが確かに混在していますから。その辺の要件や場所も含めてまた次回にもご検討いただけたらと思います。どうぞ、続けてご質問をお願いいたします。7ページ目以下でも結構でございます。どうぞお願いいたします。

(委員) 空家というイメージ的には負のイメージみたいなものが付きまといますが、この計画の中でもやはり利活用というのが大事な部分だと思います。13ページにあります。これまで大田区が空き家等地域貢献活用事業を進めてきました。5ページにマッチングを実施してきた事例も出ておりました。これをもう少しおもてに出して、PRなり取組みをこれからも実施していく。むしろ管理不全な建物を取り壊すイメージよりも、利活用していくことを表に出した方が計画としてはプラスのイメージ的なものができるのではないかと思います。そのような意味で、もう一歩具体例も含めて利用促進的な文面を、各論でも出した方が良いでしょう。もう一つは、14ページ、16ページの四角囲みで注釈を打っていますが、この番号は通し番号なのか、あるいは章毎に番号をリセットしているのかよく分かりません。ずっと今までは通し番号できているのに、ここでまた1というのが出てくると分かりにくいと思います。ここはむしろこの文書の中で注釈は通し番号でずっと付番したほうが良いと思います。

(会長) ありがとうございます。今宿題頂きましたが。

(青木住宅担当課長) 利活用に関するご提案をありがとうございます。確かに利活用について空家の対策の一つであるものの非常に記述も短く、イメージしづらい、分かりづらいつつといったところもあるかと思いますが。そういったところも踏まえてより分かりやすいように、伝わりやすいように、マイナスなイメージだけでなくプラスなイメージで、PRという様な取組みを行っていきたいと思います。

(会長) 第2章でもそういうイメージがしづらい。第1章のところも例えば例示の代執行の写真は掲載していますが、空家や施設なりで上手い写真があれば、利活用ができているのが目で見えれば良いと思います。1章、2章またがりますけれど、ご指摘のとおりだと

思います。

(委員) 11、12 ページの「空家等の発生又は増加の抑制」という項目についてですが、1 行目に空家等の増加を抑制するという文言がありますが、この部分は No. 10 の適切な管理を行うよう促すという項目とともに、非常に極めて重要なことと考えております。時代とともに社会情勢が変化いたします。この空家問題もその社会情勢の変化の現象の一つであり、増加の抑制は非常に重要かつ困難を伴うということに思われます。しかしながら、努力すればできることはあるはず。それは適切な管理またはそのための相談体制をしっかりと確立すれば適切な管理がされていない空家等は増加しないと思います。そのようなことを念頭に置きますと、No. 11 はもう少しふくらみを持った表現の仕方、あるいは内容、あるいはまた具体的な表現を活用してもいい、表現してもいいのかなと思います。

(黒澤部長) ご指摘のとおりで基本方針の中にも、こういった視点を入れているので単独の項目として 12 ページに書かせていただきました。ただ改めて (1)、(2) を読みますとその前の部分の項目で、既に論じたようなことの繰り返しに近い様な部分もありまして、その部分でもう少し突っ込んだ取組みの視点というか切り口というか、その辺が無いと大上段に項目を設けているのにたったこれだけかなという印象もあります。一方で非常に突っ込んだ角度も難しい部分もあります。実態としては極めて重要な取組みの視点ですので、次回までに少し研究・勉強し、また場合によっては皆さんにご相談することも含めて少し膨らませたいと思います。

(会長) どうぞ。

(委員) 10 ページの図-3 に関連いたしまして、私なりの案といいたまうか余計なことかもしれませんが、事務局の方に提出させていただいております。(提出された資料を配付) 基本的には、10 ページの図-3 とあまり文言的には変わっておりません。すべてその文言を使用しているのですが、イメージ図ということで、理解しやすい図に表しました。それと所有者、大田区、関係団体、この三者が一体となるような形で図を表せられないのかなというのが基本にあった訳です。大田区と関係団体いわゆる専門家の集団ですが、この二者が所有者の相談に対してしっかり下支えしてますよというイメージをしっかりと図の中で表現したかったものです。所有者が区に相談を持ちかけますと、その時にそのまま助言することもあるでしょう。あるいは、協力ということで専門家集団に意見を聞いて、それからまた戻って区から助言をするということもありますでしょうし、相談を受けて協力していただける専門家集団に相談して、その専門家集団から直にアドバイスを受けると、いわゆるぐるぐるとかう回るような、また逆のパターンもあるのかなと思います。そういうのを表現したく作成してみました。このイメージ図につきましては、事務局の方で判断していただきたいと思います。

(会長) ご提案いただきました。今日、今決める訳ではありませんので、ご指摘があれば承っておき、これを参考に事務局もまた検討頂きますようお願いいたします。

(吉川課長) ありがとうございます。私どもこの実際の相談体制というものをどうしようか、どういう図を作るのか苦手な部分でございまして、こういう分かりやすい図をご提案いただいて助かります。所有者、区民を中心としながら、同心円の中でグループ関係を書いて

いる自治体もありますし、こういうふうに三位一体で進めていくという形もあります。また私どものように角形の箱が連結するようなやり方もあります。頂いた図を参考に、どういう連結、連携、協力体制をとっていくのか、今後の総合窓口の体制、やり方を検討した上で図の方を工夫させていただきたいと思います。

(会長) この図で何か気づく点はありますか。私は、やはり所有者、区民というのが明示されているのが大原則として良いかと思います。今日の素案の図は、庁内ではこれで十分わかると思いますが、区民から見て区民はどこにいるのだろうと思います。

(委員) イメージとして、元々の図は要するに区が間に入っている図でした。それが、今回の委員の提示案はお互いに直接相談を受ける図になっています。そのどちらのイメージで進めていこうとしているのでしょうか。それによってこの図の意味合いが全然変わってくるのではないかと思います。

(吉川課長) ありがとうございます。私どもが前面に立ちながら区民の皆様のご相談を受けて、後ろ盾に専門的な皆様方のお力を借り、すべての苦情を受けるという方法もあります。専門機関の皆様と私どもが手をつなぎながら同時に相談を受ける方法もあります。この点についても、もう少し整理をさせていただきたいと思います。

(会長) よろしいですか。

(委員) 関係団体と所有者の間に、相談、アドバイスというのがありますが、これは建築・法律・不動産・福祉という専門家の単体に、直に所有者の方が相談する。ある意味ではこの専門の団体の皆さんは最前線にいるわけです。特に不動産関係の方は情報の最前線にいるわけで、直接受けることもあろうかと思えます。そこでの的確なアドバイスができればすれればいいでしょうし、あるいは、協力ということで矢印を作っていますが、大田区の方に一度意見を聞いて、それをまた差し戻してアドバイスすると、これはその部分で、一対二でやるのではなくて、三者が常に一体となって支えていく。協力という大きな矢印が非常に大事になっていくのかなと思います。常に意見を交換しながら、アドバイスあるいは助言をしていくということが大事だという図です。三者の間でぐるぐる回れる、全員が関連しているということを表現したかったものです。

(委員) この図はまるく温かみを感じて良いなと思ったのですが、行政サービスの悪いところというのは、どこに行ったら良いのかぼやけてしまうところもあります。ですから悪い言い方をするとある意味たらい回し的なところになる可能性もあります。一度建築調整課が窓口とか相談窓口を設けたのであれば、そこで、どこに適切に振るか判断していただいた方が良いでしょう。建築のことは直接相談して、直のポイントで回答を得られることがあります。相談する側からすると、不動産に来たら不動産のことはそこで分かりますが、例えば建築のことも合わせて聞かれた場合には、それは建築の方に聞いてくださいということになりかねない形になると思います。区民に対しての皆で協力してやりますというイメージは凄く伝わりますが、あえてここは、窓口は、やはり相談窓口一本にさせていただいて、そこから振られた方が、例えば不動産なら私たちが責任を持ってそこに回答することができると思います。

(委員) 基本原則はそうです。だからこの矢印を細かく見ていただくと分かるのですが、

所有者と関係団体のところに、点線で書いてあります。基本は所有者、大田区、これが基本です。ですからこれを実線で表現してあります。情報の最前線におられる方、特に不動産関係の方がおられます。そこで遮断しなくて、こういうこともありえますよと、しっかり対応する。この役所と関係団体の協力関係が非常に大事になってくる。区と協力しながら答えを見つけて、とにかく所有者である区民の皆様の力の支えになるということが非常に重要なところだと思います。

(委員) 9ページのワンストップは一見良さそうに聞こえますが、実際にこのワンストップが成り立つのかなと思いました。私は生活困窮者、震災の被害者、震災の避難者の案件で大田区の事業に係らせていただいたことがあります。そこでは、多士業が相談にのりましたけれども、相談を受ける際に初めにインテーク担当の方が、相談者はどういったニーズをお持ちになって相談に来られたのかを把握したうえで、これは建築、これは不動産鑑定、これは法律というように見当を付けて割り振っていました。そうすると、インテークの担当者は、係わる全部の専門職について、イメージでもいいのですがある程度の知識を持っていることが前提だと思います。そのインテークが上手くいかないとワンストップの相談というのはなかなか難しいと思います。ですから、それを区が担えるか。いろいろな自治体から司法書士会にご相談が流れてくることも多くあります。自治体の方がよく分からなくて、専門家に振ってくるということもあります。果たして区が入口のインテークというのをどれくらい実現が出来るのかなと心配しています。ワンストップという言葉は良いのですがこのへんが不安です。もう少し練っていただくと良いと思います。因みに、他の多士業の方も皆さんもそうだと思いますが、東京都でも、各専門家団体に向けて相談に関する事業の協力の依頼とか、他の自治体でも同じように、多士業の相談会を開催しますのでお集まりくださいというようなお声掛けがあるようです。継続的にしなくても1回チャレンジとして、多士業による空家の相談会というのをしていただいて、様子を把握した上でどういった相談体制を構築するのが一番いいのかということを決めていっても良いのではないかと思います。

(会長) 2つともかなり大事、濃いことだと思います。この場合ともかくたらい回しは困るということで、それをワンストップということで受けて本当にできるのか。後半の指摘では、区民の目を見たときに関係団体、機関とは何かと思われてしまいます。つまり、専門職業として認定されてる範囲だと思いますが、個人と団体があって、ここはあくまでやはり団体機関として受けたいということ。個人が受けるのはもう当たり前のことで、この図になくてもそれは個人の専門職の責任で、調査士さんは個人的にいろいろ相談に乗るけれど、機関としてというときに、大田区では何があるのかを書かないと、かえって分からなくなってしまう。委員いかがですか。

(委員) 会長の言われるとおりで、具体的に記載したほうが一番分かりやすく良いと思います。多分、関係団体と協定関係を結ぶと思います。例えば司法書士会大田支部とか建築士大田支部とか、分かりやすい支部名や連絡窓口の連絡先とか、具体的に明示してあげないとやはり区民の方には分かりにくいと思います。

(会長) 本文に書かなくても計画の後ろの資料編や参考資料みたいなところに記載する方

法もあります。

(委員) 住宅関係や法律関係なども加えて関係団体一覧とか書いてもよいのではないのでしょうか。

(会長) そういった団体だということが明示されれば、分かりやすいです。区民が主人公だという印象が出ていて、この提案の絵はなかなか描けていると思います。区がともかく一応法律に基づいては受け皿で存在する。素案の意図は必ずしもそうではないのかもしれませんが、そのへんを議論をして次回に結び付けていただくということでよろしいでしょうか。これを口で言ってもなかなかちががあかないのですが、こういう叩き台があるといのかなと思います。今の点を含めてその他どうぞ。

(委員) 細かい話ですが、9ページのNo. 6計画の対象とする空家等あるいは特定空家等のことを指して、空家等コンマ特定空家等と、さらりと流しすぎている。空家等あるいは特定空家等、「及び」を間に入れるとか、あるいはその下の空き地に、鍵カッコがありますけれども、条例の文では、全てこの空家等、特定空家等というのは鍵カッコが付いています。そういう意味で強調したほうが良いのかなと思います。それから、13ページのNo. 13です。特定空家等の判定と判定後の措置で上から2行目に「地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています」という文章がありますが、ここは深刻な影響ではなく“悪”を入れてもよいかなと思います。深刻な悪影響がある、地域住民にとっては真剣に考えてほしいと思っています。13ページの一番下の「大田区空家等対策審議会での審議を経て区が判定します」これは特定空家等の判定のことだと思いますが、15ページの図では、上から3つ目の四角い囲みで空家等対策審議会（特定空家等の判定）。13ページでは区が判定しますと言いながら、15ページでは特定空家の判定はこの審議会ですと判定しますとの言い回しです。「判定」の後ろにやはり文言を継ぎ足さないと成り立たないと思います。

(吉川課長) 委員のご指摘のとおりです。審議会の中で特定空家等の判定について審議をいただき、答申をいただいて区の方で決定をする、そういう流れです。15ページ図も合わせて、工夫をさせていただきたいと思います。

(委員) 今の15ページの表なのですが、「所有者等の特定」で小さい点線の矢印で「所有者が特定できないもの」という、一番左列の最初の矢印が「大田区空家等対策審議会」に向っていますが、これは何か意味があるのでしょうか。「所有者の特定できないもの」については、審議会では何か実際に検討するようなイメージですか。

(吉川課長) 所有者が特定できて、特定空家等の判定について審議会の方に向かう図ですので、この矢印は迂回すべきところを誤って記載しています。

(委員) そうですね。迂回されますね。7ページの「計画の目的」を定めていますが、「良好な住環境の整備を促進する」これが目的なのでしょう。デザイナーとか、例えばまちづくりとか何かそういったもう少し広い概念で目的としていただいた方がよいのではないかなという気がします。啓発というのをどこかに入れたらどうでしょうか。例えば、意識の啓発とか。皆さん、区民の皆さんにそれぞれの皆さんに考えていただくというような要素がこういった目的の中にあると良いのではないかなと思います。「良好な住環境の整備」というと、強制的なニュアンスを若干感じます。もう少し、広く大きなプランという

ようなイメージで作っていただけると良いと思います。それに関連し8ページの「計画の基本的な方針」の(1)の「相談体制を充実します」に、例えば啓発を行うという文言を加える。(2)の「建替え等促進します」というのは、結構プレッシャーに感じると思いますので少し考えていただけると良いと思います。綺麗にこなさいと言われていた感じがします。(3)の「増加の抑制」とありますが、抑制というとやはり言葉的に強く、空家を未然に防ぐとか、何かそういった形で少し言い換えをしていただけると良いと思います。9ページの7の「相談体制の充実」の「ウ」です。「ウ」のところで高齢者に限定されていますが、高齢者もそうですが、前も申しましたように生活困窮者、ひとり親家庭とかいろいろなことを入れたほうが良いと思います。ここでは「法務」という文言を使っていますが、「法律」と「法務」の使い分けはどうなのでしょう。あと“成年後見人”は「成年後見制度」なので“人”を取ってください。その下の(2)の関係団体機関との連携体制関係を指摘されましたが、「ウ」の困難なケースへの対処を試みますというのは具体的にどういうことなのか。何となくは分かります。揉まれていないような感じがしたのでそれを考えて欲しいと思いました。私の希望としては、できれば啓発とか、そういった意味合いをもう少し持たせた形で計画を作っていただけると良いのではないかと思います。13ページ、「空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の取組み」のところの柱書きの2行目で「利活用する等の活用が必要です」とありますが、「活用」が重なっているので例えば取組みとか、何かそういうような言葉の方が良いのかなと思いました。

(会長) 多数のご指摘をいただきありがとうございます。事務局の方で次回までに考えていただきたいと思います。確かに7ページの計画の目的という話が少し曖昧です。いろいろな部分を含んでいると言われればそうでしょうが。住生活基本法を思い出すと住宅市場の環境整備といった目標も示されています。住宅市場の健全さを助成するような、市場として、いい住宅を回転していく。利活用はそのためにあるのです。何かその辺は計画の理念、目的みたいなことなので、議論していただきたいと思います。その他いかがでしょうか。細かい点でも。

(委員) 16ページの「固定資産税等の住宅用地特例」の表があるのですが、税額が6倍ぐらいになる。非常に税金の負担が重くなるわけです。区民も大変になる。これを強く前面に出すのが良いのか。あるいはさらっと出すのが良いのか分かりませんが、これだとよく分からないので、その辺の数字の出し方、実際に6倍になりますとか、3倍になりますとか、そういう文言を入れた方が良いかなと思います。

(会長) 今回はあんまり、この審議には関係ないことではしょうが。いろいろ言われて、管理に困るともう私も取り壊しちゃいましょうと壊してみたならば、翌年の固定資産税がなんと100万円超えてしまったなどという方がいたとする。つまり区民全般がそんなに税金のこと理解していないし、あれだけ新聞で6倍と書き立てても、読まない人は当然います。善意で取り壊したら、税金が上るということは、この審議事項とはあんまり関係ないんですが、そういうことは起きるのでしょうか。

(委員) あると思います。今日もラジオで聞きました。

(会長) 何かその空家はいけないという社会風潮になってきましたので、それでは私も皆

さんそういうのなら、更地にしておいてまたゆっくり考えよう。私的に善意で壊してみたら凄いい税金がかかることもあるのでしょうか。東京都が調べるのは1月1日ですね。本筋とは関係ないですが。どうぞ、ご意見をお願いします。

(委員) 9ページの「7 相談体制の充実」の(1)の「イ」の「空家総合相談窓口(仮称)は、建築、法律、不動産、福祉等」と記載していますが「等」については何を予定しているのでしょうか。

(吉川課長) 図には福祉は入れざるをえないだろうと考えました。「等」は文章が練れておりませんでした。

(委員) なければ「等」というのを外されたほうが良いでしょうし、関係団体につなげるのであれば、建築・不動産、法律・不動産ってこだわったのは国なので、関係団体その中に細かくあります。その他関係団体の方に付けたほうが、逃げられるかなと思います。

(吉川課長) 図と合わせて考えさせていただきます。

(会長) はい、ありがとうございます。いろいろと、宿題も膨らみましたが、それは事務局の方で対応してください。おおむね今日のご指摘はそのくらいでよろしいでしょうか。もう一度3月に出して、後で報告いただきますけれども、その後、区民のご意見を伺った上でさらに検討するという事です。今日ご指摘いただいたものをベースにあと1回、そのあと間を置いてもう1回開催と伺っておりますが、一応今日の指摘はこのくらいでよろしいでしょうか。はい。どうぞ。

(委員) すみません、もう1点、11ページの「(5) 福祉等関係団体と連携」に空家等の調査に福祉等関係団体が出てくるのですが、これは具体的にどういう事をイメージされているのでしょうか。社会福祉協議会が出ているのですが、それ以外にも何かあるのでしょうか。

(吉川課長) 地域の一人暮らしなり、お年寄りの方にいろいろ密接な関係ある制度で、民生児童委員制度があります。私ども一番初めに想定したのは民生委員さんのご協力を得ながら、そこに居住しているかの調査、把握も必要になると思いこういう表現をさせていただいております。

(委員) 今日、社会福祉協議会もおられるので、民生委員さんを想定しているのなら民生委員さんと書いていただいた方が分かりやすいと思います。福祉等の関係団体、機関、対象を調べたとき、関係団体、機関は結構たくさん出てくるので、特定されているのであれば、具体的に記載した方が良いのかなと思います。地域包括センターとかそういうものは想定されているのでしょうか。(はい、そのとおりです。) はい。分かりました。ありがとうございます。

(会長) それでは他にご指摘がなければ、今後の進め方をご説明いただきたいと思います。

(吉川課長) その前に先ほどのご質問について報告します。所有者又は管理者等、相続人等が管理者に含まれるかのご質問です。国のQ&Aですと、相続財産である空家等の相続人は、所有者及び管理者のいずれにもなりえます。この文言からこのような表記をさせていただいておりますが、この分かりにくい表現は修正をさせていただきたいと思います。

(会長) はい。ありがとうございます。それでは今後のスケジュールについて報告してく

ださい。

（鎌田建築相談担当係長）資料は審議3資料-2に今後の予定案ということで提示させていただいております。第2回で計画の検討が終了するような予定で前回お渡ししましたが、第4回、3月18日に審議会を開催させていただく手配を取らせていただいております。次第にも、四角囲みで第4回の審議会、3月18日金曜日の午後2時から、会場は消費者生活センター2階の第5集会室です。第4回の開催で内容がまとまった場合を仮定しその後のスケジュールを書いております。4月から5月の間にかけてパブリックコメントを実施。期間は約3週間程度、前回お渡しした予定案から1か月ずれ込むような形で記載しております。このパブリックコメント等の意見を踏まえて再度修正したものを、またご意見を賜りまして第5回の審議会でご答申いただければと考えております。

（会長）はい、ありがとうございます。何かありますか。お願いいたします。

（吉川課長）1点お詫びを申し上げます。次回第4回のスケジュール調整に当たりましては、私ども事前に委員の皆様からご都合をお聞きしていますが、お聞きするときに午前、午後の区分でお聞きしましたので時間帯が合わない部分が出てくる委員もあるかと思えます。本当に申し訳ございません。第4回は3月18日午後2時でお願いしたいと思えます。よろしく申し上げます。また、今後の予定ですが、まずは第4回にご審議いただくだけの内容を次回までに修正をいたしまして、委員の皆様の方には、事前に送らせていただくことを考えております。よろしくお願いいたします。

（会長）はい。次までに3週間しかないので、事務局も大変ですけど、やはり意見をいただくことで磨かれていきますので、一つ、お願いいたします。5月から6月にかけて答申したいというのが考えでございますので、よろしくお願いいたします。その他、各委員さんから何かご指摘はございませんか。よろしいでしょうか。事務局の方も今の説明でよろしいですね。本当に皆様のご協力大変ありがとうございました。それでは閉会とさせていただきます。