

会 議 録

会 議 名	八王子市住宅マスタープラン策定懇談会 空き家等対策計画策定分科会（第2回）	
日 時	令和2年 1月15日（水） 午後6時00分～7時45分	
場 所	八王子市役所 本庁舎議会棟4階 第6委員会室	
出席者氏名	参加者	荒井富雄、上田高弘、内山菜穂恵、栗原定義、杉本隆保、土屋隆、法師山藤夫、松本昭、村上正浩
	事務局	志萱龍一郎（住宅政策課長）、長尾千恵（住宅政策課主査）、濱田嘉夫（住宅政策課主査）、安岡昭司（防犯課主査）、神宮寺寿郎（住宅政策課主任）、田島徳人（住宅政策課主任）、田山博美（住宅政策課主任）、三澤悟史（住宅政策課主事） 【計画策定支援業務受託事業者（コンサルタント）】 株式会社住宅・都市問題研究所 平井允、植田芳博、吉岡祐代
欠 席 者	亀山勝、堤吉久、谷合ひろよ、福島義文（防犯課長）	
議 題	(1)各団体の取組みについて (2) 八王子市空き家等対策計画骨子(案)について	
公開・非公開の別	公開	
非 公 開 理 由	_____	
傍 聴 人 の 数	なし	
配 布 資 料 名	資料 1 八王子市空き家等対策計画骨子(案) 資料 2 空き家分布と市街地の状況 資料 3 現況補足資料（住宅団地について） 資料 4 空き家対策取組み事例 資料 5 第1回分科会議事要旨	
会 議 録 署 名 人	令和2年	月 日 署 名

1. 開会

事務局から開会を宣言

2. 出欠確認

事務局より出欠確認

3. 資料確認

事務局より資料の確認

4. 議事

（1）各団体の取組みについて

参加者：行政書士会が東京都の受託事業者として、普及事業、啓発事業をいろいろな形で進めているという内容が両面のパンフレットです。また、行政書士会単独では、常設の電話相談窓口があり、そこでも空き家の相談を受けていますという、空き家に特化したパンフレットも作っており、イベントなどいろいろなところにお邪魔した際に配布しています。

街頭相談など相談会活動を行っている中で空き家の相談も受けていますが、空き家単独でお話を伺うことはなかなかなく、親から相続したけれども空き家になってしまったなどの、相続全般の話の中で対応しています。

参加者：どれぐらい相談があるのですか。

参加者：データのなところは把握できていないです。単独での空き家の相談というカウントはしていないと思います。

参加者：もっと周知したほうがよいと思います。他の団体といっしょにしたりしていますか。

参加者：相談案件ごとの連携はあるかもしれないですが、共働して空き家問題をやっている感じはないように思います。

自治体によっては士業の皆さんを集めて相談会をやっているところもあるようです。八王子市でもやっていると思います。

事務局：八王子市の場合、古本まつりの時などに放射線通りで、5士業が連携した相談会をやっていますが、行政書士会もはいつているのですか。

参加者：そちらは、会としてではなくて、個々の士業の方が集まっているものですが、八王子駅南口総合事務所での各士業が連携した総合相談などのことでしょうか。

参加者：私も5士業に参加していますが、参加する行政書士は決まっています。放射線通りで古本まつりのときの5士業相談会は、どの士業から誰が来るか決まっています。

八王子市住宅マスタープラン策定懇談会空き家等対策計画策定分科会（第2回）

事務局：空き家の相談会ということではないですが、街中のイベントで、5 士業の方がよろず相談のブースを出していたので、会としての取組みなのかと思いました。

参加者：年に数回、八王子駅南口総合事務所で、士業連携で実施している相談会があります。

事務局：弁護士団体はいかがですか。

参加者：建物の明け渡しや相続の実際の案件や不在者財産管理のような個別の案件が弁護士の出どころで、空き家問題全般について弁護士が動くという観点は薄いと思います。

今のところ、弁護士会の中に空き家についての委員会やワーキンググループやプロジェクトチームは形成をされていないというのが私の認識です。高齢者委員会では、空き家の相談や研修をやっていると思うのですが、弁護士会として進めていくというところまでは多摩は進んでいないと思います。

参加者：建築士事務所協会は造るほうになるので、直接空き家の問題はやっていないのですが、本部は東京都全体での空き家問題の研究を始めています。地域の状況に応じどういことができるか、利活用がしやすくなる建築基準法の研究などを行っています。

参加者：各団体のお話を聞いていると、みんな縦割です。横の連携を早くつくらないとうまくいかないのではないかと思います。

座長：チームまちづくりの取組みを紹介します。

一つは去年、国土交通省の住宅局の「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」として、北野台住宅地を対象とした調査研究でのアンケート調査結果です。自治会の協力で1,900世帯強のうち743世帯、約4割という高い回答率のアンケートをしました。

アンケートの狙いは、郊外の大規模一戸建て住宅地で、半分以上が65歳以上の高齢者、いずれ自分たちの家も空き家になるのではないかと予測をしている人たちの思いを探ることです。実際、70～80件の空き家があり、住んでいる1,700～1,800世帯の半分以上が65歳以上の高齢単身か高齢夫婦です。

質問の1・2は、良好な一戸建て住宅地は将来どういう住宅地になったらいいかということ質問しました。基本的にはいい環境なので引き続きいい環境を守っていききたいけれども、年を取っているし人は減っているし、バス便が減ってしまうのではないか、買い物が不便だから人が減ってしまうのではないか。期待もあるのですが不安もあるというところです。

質問の3や4は、空き家対策を考えるときにコミュニティー、自治会はどういう役割が期待されているのかです。空き家そのものは個人財産ですから、持っている人が自分の責任で適正に管理するのですが、自分の力だけでは立ち行

かなくなってきたとき、地域がサポートできる可能性があるのか。ここが調査のポイントでした。

空き家は自治会費を払っていません。家は周りに迷惑をかけるので、住民なり自治会の人から言うと、自治会費を払っていないのに何で自分たちがお金を払って汗もかかなければいけないのかという想いと、放っておいたら自分たちに悪い影響が出るので何か手を差し伸べる必要があるのかもしれない、という自己矛盾をずっと持っています。

見えてきたのは、住宅地全体のためになるようなお金の使い方であったら自治会費を一部空き家対策に使っていいのではないか。空き家個人の利益に直結するようなものには、持ち主にお金を請求すべきだろうということ。つまり自治会が空き家問題にどのように取り組むのかという基本的なスタンスが日本はまだ確立をされていないということが見えてきました。

質問7から後ろは高齢者にだけ質問したものです。将来自分の住まいが空き家にならないような対策を取っていますかという質問に、8割以上の方が考えているが手を打っていない、子どもに任せているからいい、何をしてもいいか分からないからやっていないということで、実質やっていない人が8割もいるのです。これから団塊の世代が後期高齢者を迎える2025年問題では、民間シンクタンクが推測するように3軒に1軒が多分空き家になってしまうだろうということが容易に推定できることになりました。

最後に、団地の中で支えなければいけない人を団地の中の元気な人が支えるという、団地内の互助の組織で支えるといったものに、自分が元気だったら参加しますかということについては、100人ぐらいの方が毎日は無理だけれども可能な範囲では自分は参加してもいいということで、地域の中の互助の意識というのが結構しっかりあるということも分かってきました。そういう力を空き家対策に活用するということがとても重要ではないか、そのようなことがこのアンケートからは分かりました。

空き家対策は、空き家を発生させないというところをやる。そのためには、認知症になると法律行為が一切原則できないので、認知症になる前、自分で法律の処理能力があるうちに、自分の住まいの決着をつけておくという取組みが重要なことと、特に北野台のような良好な住環境のところでは、一方で地区計画の建築協定のような街のルールもありますので、まちづくりと空き家対策を一体になってやる。

北野台住宅地は、バブルのときには約1億円の値が付いたところで、今は2,500万～3,000万円ぐらいで売られています。交通の便は悪いですが、環境がいいから値が付いているので、いい環境を守って、買い物の便や交通の便は

八王子市住宅マスタープラン策定懇談会空き家等対策計画策定分科会（第2回）

一定の水準を確保するというのが住み継がれる住宅地にしていくための大きな要素であることがこのアンケートから見えてきました。

今年度は、めじろ台の住宅地で、意見の交換をしています。

参加者：その後、北野台では動きはありますか。

座長：北野台は自治会の加入率が8~9割近く、自治会費は月500円、年間6,000円です。一方、自治会の活動が盛んだということは輪番制の班長が大変で、班長の番が回ってくると大変なので自治会を辞めたいというおじいちゃん、おばあちゃんもいるので、NPOで自治会の活動を少しサポートしてほしい。空き家対策をやるのはいいのだけれども、自分たちで見守りをするのは無理だから、お金は払う、団地の中の建築家等がNPOとして立ち上がってほしいというイメージです。

参加者：資料3に、北野台は計画戸数が2,013戸、空き家数が63戸とあるのですが、お住まいの住宅2,013戸に対して、空き家63戸ということですか。

コンサルタント：計画戸数が2,013戸で、1,900世帯ぐらいが今お住まいで、昨年実施した実態調査では、63戸の空き家がありましたという状況です。

参加者：北野台が取り組んだきっかけは、空き家が1割とか、両脇が空き家という状況になったからですか。

座長：空き家は、まだ5%程度です。外見から見ると空き家なのだけれどもアンケートをすると別荘で使っているから空き家ではない、週1回掃除に来ているから住んでいることにしてくれなど、いろいろなことがありました。

調査対象の半分は空き家の住所地が登記簿上の住所地なので、そこから先が分からないです。

参加者：住んでいる方のいない建物が多くなると地域のコミュニティーも欠けるし、市の政策展開や何をするに当たっても不都合が出てきます。住むために開発されたので、人が住まなくなったら街がなくなると思うので、利活用を促しながら、住宅団地の皆さんに積極的に周知をすることが大切だと思います。

毎年固定資産税の通知が各家庭に来るので、いずれはそのようなことが起こりますということを、納税通知書に情報として入れていいと思うし、市民全体が思いを一つにしないと、それぞれの政策を展開してもうまくいかないと思います。市民全体の意識を高め、自分で住宅の維持管理プランをつくることが必要と思いました。

座長：去年、住民を対象にした空き家予防セミナーを3回やりました。弁護士が1回目で遺言や任意後見です。2回目は司法書士が家族信託や民事信託や実家信託です。3回目は税理士による税務対策です。3人そろってやってくれると一番いいと言われたことが、今年のいろいろな取組みにつながっています。

（2）八王子市空き家等対策計画骨子(案)について

事務局より資料に基づき説明があった。

参加者：市として20年後、30年後の人口目標が基本になると思います。現在は、子育てが終わったお年寄り夫婦が住んでいるのが実態で、何で若い人たちがいなくなったかということ、雇用創出がうまくいっていないからで、このまま雇用対策も何もしていかないと人口減少はどんどん進み、空き家が1戸や2戸などという問題ではなくて何百、何千とできてしまいます。そうなると、利活用にも限度があり、解体して更地にしてもらうしか方法がないと思います。

座長：下からの積み上げも重要だが、都市経営の方針を踏まえた上での中長期的な戦略が必要というご指摘です。

事務局：将来45万人程度に人口が減っていく中で、いかに地域の生活を維持していくかということは、立地適正化計画の中で示してあるのですが、雇用については、北西部の物流拠点など大きなプロジェクトを実施することで企業を誘致して、一定雇用が創出されるというところを見込んでいます。

参加者：さまざまな事例がでていますが、その地域のポテンシャルに合うものであって、八王子は地域それぞれにポテンシャルがあるので、それに応じた空き家の計画を考えていく必要があります。全てを賄っていくのはおそらく無理だし、縮退していく今の社会の中で全てを囲うのも得策ではないと思う。八王子独特の考え方があってと思うので、ぜひとも計画に入れるべきです。

また、基本理念には支援とありますが、支援には、金銭的、人的、いろいろあるので、具体的に書いておくことも必要だと思います。主体として、地域だけではなく、専門家の団体や、さらにそれを支援する団体に対する支援についても書き込んでおくべきだと思います。

参加者：小津では、明治大学の先生と学生が小津のNPO法人を助けて空き家対策を行い、人を呼びこむ事業をやっています。エリアが限定されてしまっているの、ほか地域の空き家は活用できません。

座長：八王子は50万～60万人の市なので、オール八王子の対策はなく、地区計画があるような一戸建て住宅地と、ややスプロール的に拡大した普通の市街地と、同じ一戸建て住宅地でも多少特性が違い、もう縮退していてもやむを得ない、そのようにせざるを得ないようなところもあるのではないかというお話は、私もそのとおりだと思います。

オール八王子で考えるのではなくて、良好な一戸建て住宅地とスプロールで広がってしまったところとは同じ八王子の中でも特性が違うので、共通のものと特性があるものを切り分けて整理したほうが良いという意見ですか。

八王子市住宅マスタープラン策定懇談会空き家等対策計画策定分科会（第2回）

参加者：都市マスタープランにも書き込んでいる都市論と、整合を考えるのであれば、このような地域特性についての話はあると思います。

座長：地方には、バスがなくなってしまって限界集落のような住宅地をきちんとサービスして守っていくのか切り捨てるのかの議論をしているところはいっぱいありますが、八王子にはそういうところもありますか。

参加者：八王子ビジョン2022では、八王子を6分割にして整備をしていくという部分があります。中学校を中心にしたまちづくりを考えていこうというのが基本的な原則です。小中一貫校にして義務教育学校を整備したまちづくりをしていくのだということです。

今、立地適正化計画が検討されていますが、まちづくりの考え方を空き家対策計画にどう落とすか、そこをみんなで勉強していく必要があります。

座長：俯瞰的な政策はもちろん必要ですが、地に足を着けた市民目線、暮らし目線、環境目線、あるいは専門家の目線で発言をいただけますか。

参加者：若い子たちは、大体、夫婦で共稼ぎをされており、遠くでは住みにくいので、駅のそばのマンションにきてしまっています。本当は親がそばにいるといいのですが、保育園がない、交通の便が悪いなどで駅近に来ないと奥さんが働きにくいということをよく聞きます。

座長：近居というのはキーワードです。北野台でも、めじろ台でも、いわゆるスーパの冷めない距離、数分で行けるようなところに親子で住んでいることが非常に多いです。近居が空き家対策なり住宅政策のキーワードになるということがいわれています。

参加者：そこを若い人に住みやすくしてあげることができれば。

座長：東急田園都市線沿線の鷺沼やたまプラーザでは、東急グループが周りの一戸建てに住むおじいちゃん、おばあちゃんを駅近のマンションに移し、従来の住宅には新しい一戸建て層を回し、全体で住み替えがうまくいくような仕組みをしているところもありますので、八王子でも可能性があります。

参加者：空き家を市営住宅に転用することも一つの手段だと思いますが。

座長：国の政策も、空き家があるにもかかわらず、一方では住宅に困っている人もいっぱいいるので、それをマッチングするということが、住宅セーフティネット法が4~5年前にできています。市でも行っているのでは。

事務局：地域による空き家対策の違いについては、郊外の住宅団地等は空き家ができて、そこが選ばれないでどんどんスポンジ化が起きていくので対策が必要であり、住宅団地ですと空き家があるとそれを壊して次の人に新しい家を建ててもらおうほうがいいのです。バス路線が廃止になった小津では、NPO法人が空き家を活用して、人を呼び込んで産業を興していますが、地区全体が市街化調整区域なので、壊してしまうと家が建てられないので、程度のいい古民家のようなものを見つけて、

積極的に活用していく。このように、地域の特性に合わせた空き家対策というのが必要になってくると思います。

若年層の住まい方については、昔から産業は都心に集積しており、それでも郊外に家を求めて来ていた時代、人口が増加している時代は片働き、片親が働いているという世帯が多くて、主婦は家を守っている、庭の手入れをするということで、少し通勤距離が離れても父親が頑張って通勤して稼いできて広い庭のある家に住みたいということで郊外に来ていました。

ところが、人口減少に入って労働人口が減少する中で、共働きが圧倒的に多くなってくると、職住近接でないと子どもに時間をかけられなくなります。保育園に迎えに行くにも職場が遠いと難しいので、都心近くに職住近接を求めて人が移っていきます。市内でもより都心への通勤の便のいい駅近のところ、庭の面倒を見る時間はないので、庭付き一戸建てよりも駅近マンションに住宅の志向が変わりつつある。通勤だけではなくて、保育園、子どもの塾も選択肢の要素になっていて、塾に子どもを送り迎えするのが大変なのでできるだけ駅に近いほうにといった住宅の選択がされ、郊外にだんだん空き家が増えていくというところもあるかと思います。

セーフティネットに関しては、八王子市は東京都内では一番早く取り組みました。市営住宅の整備・管理計画で令和4年度に市営住宅が105戸不足することが計画上算出されおり、その105戸は市営住宅の建設ではなく、新たな住宅セーフティネット制度の中の家賃補助という制度を使い、アパートの空き室に家賃補助をして、市営住宅を補完するという取り組みをしています。既に15戸が市営住宅の代替として活用されています。アパートタイプの空室が使われていますが、今後は一戸建ての空き家でもオーナーの希望があればぜひ活用したいと考えています。

座長：八王子市では困っている人向け住宅の不足分は公的住宅を造るのではなくて民間の空いているところに住んでもらうということで、105分の15が供給されたということですね。残り90戸の整備には非常に緻密な努力が必要です。

住宅に困っている方の一戸建て住宅入居には幾つかハードルがあります。大家はあまり貸したくない、家賃が高い、便が悪いなどいろいろあると思いますが、住宅に困っている人が一戸建て住宅に入るために必要な社会的な手当、あるいはハードルをお話ください。

事務局：住宅セーフティネットで活用する住宅として一番求められるのは、耐震性です。一戸建ての空き家は、耐震性を備えていない割合が多いというのは一つ懸念となります。市営住宅代わりに市が使うものについては改修が必要なら改修の補助金も3分の2を市で負担するのですが、一戸建て住宅の耐震化は総額も高く、3分の1は自己負担になります。

八王子市住宅マスタープラン策定懇談会空き家等対策計画策定分科会（第2回）

ただ、いくら家賃が安くても選ばれるのは駅に近い物件ですので、郊外の一戸建てとなりますと、家賃を補助しても入居を希望する人が現れない可能性もあります。そういったリスクを負ってまで改修費を負担できるかというところがあります。

また、一戸建ては床面積が大きくなるので、家賃が高くなってしまいう懸念があります。低額所得者対策で、所得制限があるので、低い所得の方が一戸建ての床面積の広い、家賃の高いところを借りられるかという部分でもハードルが高くなっています。

参加者：耐震改修の費用はどれぐらいかかるのですか。

事務局：一戸建てだと、最低 300 万円からかと思います。

座長：RC の鉄骨だったら昭和 56 年 6 月 1 日より前か後かで決まりますが、木造の耐震は大変ですか。

参加者：旧耐震の木造住宅は、金物が今と違うのと、壁のバランス等が悪いものが多く耐震補強を必要とするものがほとんどです。

事務局：話は戻りますが、今回は空き家対策という各論から入る変則的な形ですが、住宅政策全体を俯瞰する住宅マスタープランを来年度策定に向けて検討する中で修正が必要であればまた加えていくという形でご理解ください。

参加者：地区計画で区画を分割できないというのは、50 坪の土地は 25 坪ずつで建ててはいけません。つまり空地の多い良好な環境を守りますということですか。

座長：そのとおりです。

参加者：紅葉台は団地内にバス便がないので、お金を出してマイクロバスを運行しているのです。親の立場として子に家を渡せるかを考えたら、駅まで歩いて 30 分ぐらいはあるし、負担をかけてバスを通してのでは、負に負が重なっているのが難しい。車があれば 5 分もかからないで近くの駅まで行ける立地なのに難しい。駅近のめじろ台でも結構空き家があるのに、もっと奥に入った団地はどうなるのでしょうか。

座長：郊外、大規模、バス便という住宅地は非常にハンディがあります。

参加者：八王子はネットニュースなどでも住んでみたい街や憧れる街のようなことも書いてあったのに、それは八王子の駅周りだけの話なのかと思いました。

座長：住み継がれる良好な住宅地であるためには、住まいだけではなくて、鉄道駅への足の確保と買い物の利便性の 2 つをどう確保するか。空き家対策というのはこの 2 つを確保することがものすごく重要です。

参加者：高齢者は免許を返上します。紅葉台は車で出たらスーパーは 10 分もかからないところに 7 つあるのに、車でないと無理なのです。

座長：住宅だけに着目した政策と、きちんと住んでいける交通の足や買い物の利便性をどうやって地域なり行政なりで確保するかという趣旨です。

参加者：そうでないと難しいと思います。

座長：団地でお金を出して駅までのバスを出しているのは最近非常に多いです。

参加者：紅葉台のバスは、土日は運行されていません。朝は頻繁に出て、昼間は少ないようです。

座長：行政として、地域の足の確保、通勤と買い物の足に対策などは取っていますか。

事務局：交通政策で、コミュニティバスを走らせています。民間の路線バスで直接行けないところを網羅する形で走らせるというところに公費を投じています。またバス路線がない、バスも入っていけないような団地もあり、そういったところが高齢化で買い物が難しいので、バス代わりに乗り合いタクシーに市が補助というところもあります。社会の高齢化という中から新たな交通政策が幾つか試行的に行われているということです。

座長：全て公にサービスをお願いするのではなくて、公がどうしてもできなかつたりそろばん勘定が合わないところは、自助と互助と共助の組み合わせで、NPOでやってみたりいろいろな工夫があるので、市民なり地域なりが工夫してやっていくということも大切です。

参加者：リーダーになってくださる方がいない。お手伝いしてもいいという方はいても、引っ張る方がいなければ、難しいです。

参加者：事件の解決ということが弁護士の職務ですが、弁護士会や弁護士自体が予防という観点でできることを考えると、将来の空き家問題を自分事として考えていない、自宅が空き家になることを想像していないという話に係わりが持てそうかなと思います。任意後見や信託は、本当に判断力がなくなってしまう後見よりも前の段階のものです。弁護士会高齢者委員会は、裁判所から後見をどんどん振られて業務がばんばんになっているようで、任意後見のような段階の仕事まで手が回っていないだろうと想像しています。

多摩地域では、紛争が起きてからのものを扱っている方が多くて、事前予防的なことを普段から業務にしている方自体も少ないと思っています。

ここで、法律上遺言がかなりしやすくなって、活字で財産目録を作れるようになり、法務局で預かってもらうことができるようになったので、市民も関心があるようで、そういう行事に集まってきます。

遺言を残していくことが当たり前なのだという風土にしていくということで、将来どこに帰属するのか分からないというもの自体は減る感じにできそうです。遺言はどの弁護士も自分の得意分野にしなければいけないと思うので、専門のチームをつくらなくても、広がってくると思いました。

座長：士業の方もずっとボランティアというわけにはいかないもので、専門家に相談すれば対価を払うということが重要です。知恵に対しては対価を払わないという社会制度を改める必要があるという気がします。

また、家族信託は空き家に有効だと思っています。家族信託の詳細な仕組みを知っている人が少ないので、こういうものをきっかけに士業のみんなが横に繋がるのがいいという感じを持っています。今年からは公正証書の遺言でいろいろなことができるようになるので、そこは非常にいいとは思いますが、遺言は亡くならないと効力を発しませんから。

参加者：遺言というのは、財産をやるからお前が責任を持てよということですか。

参加者：所有権の帰属がはっきりします。

座長：誰に財産をあげるかということに絞り込んでいますが、遺言の本質は違います。自分の人生の思いを誰にメッセージとして託するかということなのですが、大概の場合、家は誰にあげる、土地は誰にあげる、お金は誰にあげると。遺言は、亡くならないと有効ではないし、判断能力がなくなってから書いたのではないか、あるいは複数出てくるとどちらが本物なのかという問題が結構あります。

参加者：遺言がないと、疎遠な兄弟同士で共有した相続になるし、運悪くさらにその2次相続になると顔も見たことがなかったり、あるいは犬猿の仲のところで帰属してしまうということもあります。

事務局：財産を持っている方が、遺産分割協議のようなものを、自分の家族と一緒に、本人と家族の両者が生前に決めておくという方法はあるのでしょうか。

座長：公正証書遺言です。

参加者：法律上はそういう予定はしていませんが、実際に例えばおじいちゃんが一番面倒を見てくださっている方と一緒に作るような形で公正証書化することはありますが、事前にいいと言ったからいいでしょうという性質のものではないです。遺言で全財産をこの子に残すとしても、ほかの相続人も法定相続分の半分の遺留分をくれということも言っていたりするので、このこと自体を事前に決め切ってしまうということではできません。

事務局：法定相続人全てが判を押してこれで間違いないですと生前に決めることはできないのですか。

参加者：できないです。

コンサルタント：健康寿命を踏まえた住まいの継承方針の決定という話を書いています。平均寿命と健康寿命との間があいてきて、平均寿命に近付いてくると判断できなくなるので、健康寿命の間にいろいろなことを決めていただく、それも信託のようなスタイルで、どなたにどう渡すのかが決められると一歩進められると思います。

座長：健康寿命のうちに、判断能力のある、元気なうちに住まいの継承方針を決めるというのは非常に大きな前提です。

コンサルタント：平均寿命と健康寿命は、男性で9歳ぐらい、女性で12歳ぐらいの差があります。寿命の10年ぐらい前から処分のことについて相談するという風潮をつくれれば、空き家の発生予防になっていきます。

座長：昨年ある会で、空き家対策は警察に任せれば良いのではないかという提案がありました。警察の立場で防犯や空き家の関係でお話をお願いします。

参加者：警察には、空き家に関しての相談自体はあまりなく、ごみ屋敷などでいつ火災が起きるか分からない、ごみが散乱している、そういったものに関しては相談的なものはあります。空き家がどんどん増えてくるという状況になってきたときに、皆さんはもっと不安になるということでしょう。

空き家が空き巣の被害に遭うことがあります。施錠していてもそこに物がある、実際にそのまま放置していると物を持っていかれるという被害もありますので、空き家をそのまま置かれているのは防犯上よろしくありません。

個人としてですが、私も実家に母が1人で暮らしており、物はあふれ返っているのです。亡くなった場合にどう対応するかと考えたとき、そのままほったらかしというのはすごく良くないことは分かりつつも、そのままにしておくしかないという現状が出てくるのかと。行動に移すということは、なかなか市民の方々に難しいところがありますので、計画の中できめ細やかな対策や一人一人に向けた支援ができてくればすごくいいと思います。

座長：現金はないのだけれどもそれなりの貴重品、仏壇があったり高級な掛け軸があったり皿があったりするという一戸建てでは、近所の知り合いの家に万が一のときは連絡してくださいと言うのと、住宅の玄関の表札が夕方になるとちかちか点滅するようにする。そうすると何となく住んでいるだろうということで泥棒も入らないのだと暮らしの知恵でよく紹介されています。

もし自治会で、あそこあそこが空き家になっているからという情報を警察に提供し、警察は適宜、そこに気を配りながら巡回するというのは可能でしょうか。

参加者：パトロール要望的な形で各交番に直接依頼があれば、ここが空き家になったのだということでのパトロールというのはもちろんできます。

情報としていただいて、それを生活安全課で集約して、地域の交番に還元、情報共有して、泥棒もいるわけですから、空き家も併せて警戒します。

座長：北野台住宅地は、バス停の横に交番があるのです。去年、警察に情報を渡せばやや重点的にやってくれるのかしら、などという話がありました。

参加者：年末年始で旅行に出掛ける前に交番に立ち寄って、私はちょっと出掛けるのでという個別の依頼もあります。

座長：それはいいかもしれないですね。

参加者：基本的な考え方の捉え方が大変よいと思います。地域によって異なる課題への

八王子市住宅マスタープラン策定懇談会空き家等対策計画策定分科会（第2回）

対応を図るといのは、八王子の特性かと思えます。ぜひ、この辺をきちんと整理して、地域の特性に合った空き家対策をすることが一番いいと思えます。

座長：空き家対策計画の対象で、全戸空き室の共同住宅というのは具体的にはどのようなものですか。

事務局：アパートで、全室空き室になっていて誰も住んでいないものです。誰かしら住んでいる、貸し主がいて借り主がいるという状況では貸し主が管理をしっかりしている可能性が高く、一方、全室空き室の場合、既に貸し主が諦めてしまって放置してしまう可能性があるため、全戸空き室の共同住宅も対象にしています。

座長：これは具体的には結構あるのですか。

事務局：実態調査でも一定数ありますし、今後、駅近の物件が選ばれていく中で、郊外のアパートから転出される方も多くなり、増える可能性があります。

座長：基本理念の空き家問題に積極的に取り組む地域を支援するということがすごく重要です。もちろん平等に基本的なサポートはするのですが、自分たちの地域は一生懸命やりたいというところには、個別の助成をする、人を派遣する、情報を提供するなど、頑張っている地域にはきちんと頑張って付き合っていくというのがとても重要と思えます。1年で3地区や4地区、手を挙げて重点地区として、少しお金を出してあげたり専門家を入れてあげたり、コストを出してあげるなど、一生懸命やっているところを見てみんな頑張ろうということはとても重要だと思えます。

事務局：基本的には個人で責任を持つというところでは個人になかなか支援はしづらいですが、地域で良くしていこうという地域、団体、NPO 法人について支援していく。具体的に事業化される時には金銭になるかどうかというのはあるのですが、アドバイザー派遣などは土業の方に協力いただきながら積極的にやっていけるものと思えます。

地域も、頑張れば支援を受けられることで自分たちの地域を良くできるというインセンティブが働けば、リーダーがそこに生まれてくる可能性もあると思えます。

参加者：東京都には防災隣組という事業があるのです。防災をよくやっている自治会、町会などをきちんと表彰して、それを冊子にして皆さんに周知しているのです。多分そういったことも意識を上げていく上では非常に重要だと思えます。八王子の空き家対策でもやっていただければと思えます。

5. その他

次回の住宅マスタープラン策定懇談会は2月18日火曜日15時から開催を予定。

6. 閉会