

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3回）	
日 時	令和2年 2月18日（火） 午後3時05分～4時40分	
場 所	八王子市役所 本庁舎8階 801会議室	
出席者氏名	参加者	荒井富雄、上田高弘、内山菜穂恵、亀山勝、杉本隆保、土屋隆、堤吉久、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	栗原定義、谷合ひろよ、福島義文（防犯課長）	
議 題	(1) 第2回分科会での指摘事項とその対応について (2) 八王子市空き家等対策計画の構成について	
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 第2回分科会議事要旨 資料 2 第2回分科会での指摘事項等 資料 3 八王子市空き家等対策計画の構成 資料 4 連携による取組みのイメージ 参考資料 「実家の相続ガイドブック」	
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) 第2回分科会での指摘事項とその対応について

事務局より資料の説明

(2) 八王子市空き家等対策計画の構成について

①基本理念、基本方針について

事務局より資料の説明

座長：資料の一番骨格となる部分の基本理念と基本方針と、住宅市街地は4つほどの類型に分けて考えることが分かりやすいという説明でした。基本的なところなので、一度ここで切り、皆さまから感じたことやご意見・ご提案を頂きたいと思います。

参加者：言葉の問題についてです。基本理念のところ、所有者・専門家・行政は、人だと思いますが、「地域」は人ではないので、地域の主体など、そのような書き方のほうがいいと思いました。「地域」で意味は分かると思いましたが、地域の主体やコミュニティなどという言葉が出てくるので、そういうものを使ったほうがいいのではないかと思いました。

もう1つは、「空き家化」という言葉は実際にあるのですか。基本方針1の対応イメージのところ、空き家にしないということを、言っていることだと思いますが、「空き家化」という言葉は使いますか。

座長：「空き家化」は、定着しているかは別ですが、最近時々使います。2つの言葉について、事務局から見解があればお聞かせください。

事務局：今、行政では一般的に「地域」を使っていますが、もう少し具体的に表す言葉があれば考えたいと思います。それから、「空き家化」は、空き家の発生抑制というところに、住宅の所有者自らが意識を持ってもらいたいという意味を込めて、「空き家化」を防ぐという書き方にしました。

参加者：よく使われているのであればいいですが、「空き家化」は非常に違和感のある

言葉と思いました。

座長：「空き家化」は、文章が長くなるので、ショートワードにする意味で、最近、使い始めているところがあります。これは、自ら空き家になることを防ぐ、という意味です。しかし、分かりやすいほうがいいので、しっかりこないのであれば、少し長くても皆さんが納得してもらえる表現がいいです。

それから、今、先生からお話があった、所有者・地域・専門家・行政は、下の基本方針にも絡みますが、1番は自助です。自分ですることです。2番が、どちらかという、ある意味では互助と共助です。自発的な助け合いが互助、組織的な助け合いが共助です。最後、行政が公助です。

そのような、4つの補完性の原則という考え方をすることかと思います。

参加者：基本理念にも、そのような自助の話は入れなくてもいいですか。

事務局：空き家等対策計画は、ややもすると行政が何をやるかだけ書いてあることが多いのですが、八王子スタイルということで、所有者、地域にお住まいの方々という意味合いで地域、市が横並びに展開していく整理をしています。「協働して」がキーワードになっていて、横に連携していく組立ての提案です。

参加者：コミュニティの代表として発言させていただくと、第三者の財産に対して地域がどこまで関与できるのかが、ネックになるのかなと思います。

また、こういうことに取り組むと良好な住環境を守れるとありますが、どういう形が良好な住環境なのか見えません。どういう形ですか。

事務局：地域が個人の所有物にどれだけ介在できるのかは難しいテーマです。エリアマネジメントの実践として、NPO等を含めて地域が空き家の見守り等をしながら所有者と連携して展開していくコミュニティ活動が長い目でみると、地域の環境を向上することにつながっていく。行政はそういう対応を支援し、もっと極端なことをいうと頑張る地域が出てきたら手を挙げてください、そうしたら集中して支援しますというモデル的な取組みがあってもよいかと考えています。

座長：国交省の空き家対策の担い手強化・連携モデル事業成果報告会では、空き家問題というものは、まず自助。プラス地域が支える、専門家が支えることをしないと解けないです。

空き家になる、空き家になりそうな人はほとんどが高齢者で、体にハンデを抱えていて問題意識はあるが動けない、それで地域の老人会、自治会とかが草取りや買い物など日常の生活のサポートしてあげるとかで、コミュニティとか絆を通して住宅地の環境を守っていることが、空き家になりそうな人にとってもメリットだし、地域全体にとってもいい環境となる。そのような取組み事例がありました。そういうことが必要だということがわからないといけない。個人の財産で、私達と関係ないと思っはいけないという発言されている団体がたくさんありましたので、その通りだなと私は思いました。

参加者：町会・自治会の立場でいうと、行政は計画したことをただ動いてやれやれってというのが現状で、人的支援が全くなくて、言葉だけの支援で終わっています。それと現実、組織体は団塊の世代が中心で、若年層がまったく参加していません。あと20年ぐらい先に団塊の世代がリタイヤしたら、地域が全部崩壊し、今のような考え方が本当にできるのか非常に疑問です。行政からの資金援助がどこまでできて、それでそういうところに従事する地域の人たちが確保できるかが大きな要因になってくると思います。

事務局：空き家があることでそこに人が住めない。空き家は売られる、貸される、あるいは壊されないと新しい住民が入ってこなくて、ますますコミュニティが衰退していくので、コミュニティを維持していく意味でも空き家対策が重要と考えています。地域への財政的支援については、これから人口減少が続いていき、インフラはこれまで拡大してきたものを維持していかなければならない状況では難しいので、地域の担い手には、空き家の管理でコミュニティビジネスとして成立させるようなモデルを提示させていただき、自助と共助へつなげていく。こういった情報提供やアドバイスが行政の役割になるのではないのでしょうか。

座長：「ガバメント」、「ガバナンス」。「統制」と「統治」に関連します。

参加者：前回欠席し、宅建事業者団体の取組みをお話できていなかった。団体では毎月第一火曜日に八王子市役所で無料相談会を実施しており、毎回4組の相談に応じています。空き家そのものの相談は少ないですが、今後、対策計画で連携を図っていくうえでは、空き家の売却などに関わるうえでのルールを決めてほしいです。

座長：具体的な取組みについては、後半でお話いただければと存じます。

②空き家等対策の取組みについて

事務局より資料の説明

座長：「空き家等対策の取組み」が一番重要な資料です。縦軸の「居住あり」は川上で、空き家にしない、空き家になりそう、なってしまった、じゃあ、使おうか。最後の危険な空き家は壊します。そのような川上から川下の流れです。

表の横軸はステークホルダー、それぞれの主体者です。空き家を持っている人、地域・NPO、関係団体、行政です。各ステージで誰がどのようなことをするのか、ということ全体として俯瞰（ふかん）したものです。

さきほど、宅建業者さんから、相談会後の交通整理について行政が仕切ってくれないと、という話がありました。それを行政が仕切るとは難しいと思います。相談を受けて、サービス料を払う人が決めることだと思います。土業の

皆さんは相談会をしています。宅建業者も、建築士も、司法書士も、行政書士も、皆さんしています。

しかし、縦割りの中で相談会でのルールは、皆さん匿名なのが一般的なルールかと思います。相談者から頼まれたときに、どのようなルールや慣習なのか。それはお金を払う人が決めることだと思いますが、実情はどのような感じですか。

参加者：私たち宅建事業者団体は、そこまで踏み込まないようにしているので答え難いです。それはやはり、やりましょう、と市役所に提言したいと思います。

私たちが聞かれて答えられることは相場です。これを売ったらいくらか、人に貸すといくらか、借地権割合はどれくらいか、そこを一番多く聞かれます。私たちは、相場を話し、一番いい方法はこうで、その時は税理士か司法書士と連携を取ったほうがいいなど、そこまではします。

そうすると、相談者は、そこまで教えてくれる人を、しかも団体で市役所の中でしているため、あなたがしてください、と指名される人も何人かいます。しかし、私たちは団体名で相談会を開いているので、そこから先は踏み込まないようにしています。

そこに踏み込んでいいとなると、例えば悪徳業者や自らの利益だけで動く人もいます。市が組織に期待する効果を発揮できる人もいます。どのようにチームを編成するかです。他の士業の方も同じかもしれませんが、目的のために働いてくれる方はいます。利己のために動く人もいます。いい団体をどのようにつくるかです。

座長：実態ではそうなってしまいます。いろいろなルールについて課題があり、そこは整理が必要、という問題提起と理解します。

参加者：水道屋さんは管工事組合をつくっています。組合組織のようなものをつくり、利益配分などが出たら均等に分けるようにしています。

座長：一般的には、宅建業者さんのところに相談者が来て、いい宅建業者さんを紹介してください、という形でやられていると理解しています。

参加者：私たちもすでに共同組合をつくっています。

参加者：エリアマネジメントが気になります。本当にできますか。4分類で、中心市街地はできるかもしれませんが、他の所でエリアマネジメントを行う効果というか。例えば、資産価値が上がるなど、いろいろな地域の課題解決は、空き家の問題解決も含まれますが、それが今の地域の価値、ましてや不動産価値の向上につながるものがあればいいですが、その問題をここに書き実践できるか少し疑問に感じます。

全てでするわけではないでしょうけれども。エリアマネジメントの言葉は簡単ですが、実現する難しさはあると思います。皆さん方は、この辺についてど

う思うか気になるところです。

座長：横文字が多く使われていますが、横文字は解釈にかなり幅があります。住宅地のエリアマネジメントで書いてあることが、どういうことを言っているか。大丸有（東京都千代田区の手町・丸の内・有楽町の3つの町を合わせたエリア）のような商業ベースのエリアマネジメントから、住宅地経営に特化したエリアマネジメントまであるので、言葉の定義はしっかりすることです。エリアマネジメントは住宅地を経営的な観点から見るという発想で使っているのか、少しビジネスライクまで入れた言葉なのか、定義をしたほうがいいです。先生のご指摘はそのとおりで、そこが必要というご指摘です。

事務局：八王子市の中には、すでに地域活動が活発になり、先生からご紹介いただいた北野台などもそうです。それから、めじろ台は割と地域が頑張っている所です。計画住宅地は、前回ご紹介があった、バスを運行しているような活動も実施している所もあります。

確かに、薄い・濃いはあると思います。それから、第1回するときにも話題になりましたが、若い人がいないため活動が続かないということです。

座長：ここでは、たぶん、エリア価値を高める地域的取り組みという言葉でエリアマネジメントとして使っていると思います。ですから、エリアマネジメントと書いてもいいですが、地域全体の価値が上がる。個々の空き家対策を一つ一つつづすことも重要ですが、個プラス面の面の部分を取り扱うのがエリアマネジメントです。ただエリアマネジメントというと、まさしく大丸有（東京都千代田区の手町・丸の内・有楽町の3つの町を合わせたエリア）のイメージになります。そうではなく、「住宅地の価値を高めるための地域的取り組みをここではエリアマネジメントと言います」などの一文を入れたほうが、皆さんの共有認識がより得られるのではないかとご指摘です。

いくつか言葉があるので、その言葉が重要かと思います。

参加者：やはり価値が上がることがないと、地域に、「協力してほしい」となかなか言えないと思います。計画として書くのは簡単ですが、具体性です。実際に、価値を上げていくためにどういうことをするか、そこは明確にしたほうがいいと思います。

座長：まさしく、ここに中身が書いてあります。空き家という、個の住まいのメンテナンスや見守りをするという、個の部分をしっかりケアする取り組みと、個が地域全体の価値を守らなければ、「住みたい」と思っても地域に魅力がないと住まないです。その掛け合わせです。

共助、公助のいわゆる地域助と自助の掛け合わせに、地域の専門家と行政がサポートします。そのような体系になります。

参加者：皆さんは「地域」、「地域」と言われていますが、場所によって自分の地域への

所属意識がことなるのでは。北野台やめじろ台などは、計画された団地なので団地ごとに一つの自治会にまとまっているのですか。

私は大和田のほうですが、広いので町会がいくつかに分かれています。おのおの地域の意識はかなり強いと思います。新しい人が来ると、なるべくあいさつに行き、町会に入ってほしいとお願いしています。北野台やめじろ台などのような所は全員自治会に入っているのですか。

座長：北野台は、現状では、おそらく85%ぐらいの人が入っています。

参加者：町ができたときに皆が入ることですか。そういう意味では、皆さんは地域というイメージを強く持っているのでしょうか。

座長：一般市街地はどうか、という気がします。今、東京都全体の町内会の加入率は5割切った程度です。八王子市ではどうなっていますか。

参加者：56%程度です。

事務局：昨年、八王子では、町会・自治会の条例をつくり、町会・自治会はその地域を支えていくための一つの集まりとして、これからはもしっかり大事にしていく方向性が出ています。もう1つ、公共施設に関してはもう少し大きなくりの、中学校区域で地域づくりをこれから行う話になっています。

しかし、やはり、実際に皆さんが顔を突き合わせて地域のことを話し合う範囲は町会・自治会と認識しています。たたき台として、資料4に町会・自治会がたくさん出ています。これの全てを町会・自治会に「やってください」と言っても、当然ながら、「できません」と言われます。

この中で、その地域に合ったモデルを選んでいただくようになっていくと思います。

座長：テーマ型であっていいかと思います。

事務局：エリアマネジメントに関しては、これからは住宅マスタープランを並行して進めていくので、そちらに入ることになると思います。エリアマネジメントは、空き家だけの話ではないので、空き家等対策計画に直接この言葉を入れないかもしれません。

ただ、エリアマネジメントを考えていく中に空き家というファクターが入ってくるため、そこは関連付けて考えています。

参加者：皆さんのお話をいろいろ伺う中で、私は、この空き家対策の方針1、2、3、4まで、非常に分かりやすく理解できました。というのは、1の自ら空き家化を防ぐ、については市が主体的にやれることではないし、4の管理不全・特定空き家は市がやらざるを得なく、他のところがやろうとしてもできないことです。そして、2と3については、面としての空き家と点としての空き家に対しての一つのビジョンです。

先ほど来の「できる・できない」の問題はあるにしても、やはり夢のあるプ

ランを出していくことが市民には必要だと思います。そういう意味では、「できる・できない」については、「どうしたらできるか」を考えることを優先し、夢のある対策を考えていただきたいと思います。

特に住宅団地は、昔、ディベロッパーが開発し、そして、夢を持って皆が住んできたわけです。そこにはディベロッパーのビジョンがあると思います。今は、そのビジョンが空き家対策とどのように絡むかは私もよく分かりません。

ただ、基本方針2の協働で良好な住環境という場合、1つはソフト面です。今、町会や自治会など地域の住民の方が関わり、専門家の方がやるというソフト面と、もう1つは、開発者的な意図の地区計画やハード面で、要するに、建築の規制をかけています。その辺を今後どうするかも含め考えたほうがいいと思いつつ、お話をいろいろ伺っていく中で、この基本方針については非常によくまとまっていると理解しました。

参加者：計画案では、NPOの活動を掲げられていますが、これは実際に思い当たるところがあり、イメージを立ててつくられていますか。私個人の感想としては、今日の資料にあるNPOは、八王子には今はあまりないイメージがあります。実際にどこを想定してつくられたのですか。

事務局：実際に、NPOが、空き家活動に乗り出されているモデル的な取り組みが始まっているのは確かです。

座長：私が知っているのは、八王子で言いますと、めじろ台の町会です。めじろむつみクラブは老人会からスタートしました。要するに、元気なお年寄りが、サポートが必要なお年寄りを支えます。空き家だけではなく、一人暮らしでなかなか買い物にいけない、電球が取り替えられないなど、多様な生活サポートを元気なお年寄りがしています。

あるいは、空き地になったため草がボーボーな所を、町内会経由で草刈りをするなどです。いわゆる互助です。それはNPOです。あるいは、後を継いだ、めじろ台安心ねっとという団体があります。これもどちらかというところ、まだ元気なお年寄りが空き家の見守りを始めています。八王子はそういうことをしています。

他の市の話はいっぱいあると思いますが、八王子市はそのような状況です。

参加者：特定なところの活動と、新しくNPOを作ってもらい積極的に活動してほしいという、どちらが主旨ですか。

事務局：両方です。

座長：去年、私が1年間関わらせていただきました北野台もとても問題意識が高く、一定の所得を持った方々です。しかし、高齢化が進み、問題意識はありますが、もう自分たちで汗をかくことはできない、無理だと。80歳のお爺さんから、空き家の見守りなどは駄目だ、と言われました。

そのとおりです。しかし、お金を渡す、あるいは、地域のためになるなら自治会費の一部を使ってもいいのではないかと、ということがあります。そういう所で多いのは、自治会長さんを務めた人が順番制で代わり、退くと歴代の自治会長さん4~5人でNPOをつくり、コミュニティビジネスとして1時間500円や1,000円など内容に応じて活動することです。

このように、とにかく負担のない範囲で楽しく活動をしています。自分たちが無理となると、宅建業さんや銀行などいろいろな人と組みます。自分たちにはプロの知識はないので協定を結び、そこに専門家が来ます。そうやって地域全体をみんなで支えるようなコミュニティ構造をつくり始めています。

計画市街地が多いですが、去年、八王子でそのようなことを経験させていただきました。

参加者：事例紹介のようなものはありますか。

事務局：はい。

座長：それは重要です。理屈より事例の方が話は早いです。北野台は、NPOができれば90人の人が手を挙げます。しかし、毎日は無理だから週1回など、そういうことがありました。

参加者：私が住んでいるのはマンションですし、主婦目線しかないですが。北野台のような所は、きっととても熱心なほうだと思います。反対側にまったく無頓着な方がいます。真ん中にいる人たちをいかに動かしていくかです。

座長：おっしゃるとおりです。

参加者：どの人が動かしてくれるかとなると、やはりいろいろな団体の活動内容を教えるというか、いろいろな事例があることを伝えないとなかなか難しいと思います。例えば、貼紙をしています、広報に載せていますと言っても、それを見なければ何もならないわけです。

それをどのように、北野台になれるようにしていくかです。

座長：無関心層に、空き家になるとこれほど大変だ、ということをいい意味で示してあげることだと思います。

参加者：例のようなものがあると本当にいいです。

座長：税金の話は最近よく出ますが、資産が凍結されると処分ができません。皆の共有などになり、その家の相続が「争続」で争うことになります。

参加者：今のような感じで、こうなるとこうなります、町内でここが空き家になり草がボーボーになると価値が下がり、それが広がりますよなどという危機感がないと。

座長：それこそ行政の役割です。あとは、専門士業の役割ですか。

事務局：空き家対策しないとこうなりますということは、市でしっかり啓発していきま。だから、「空き家対策をしないとならないのです」としていくべきと考え

ます。

それから、担い手のところでNPO法人等の話がありましたが、法人化しないレベルであっても、全ての地域で、そうした組織が立ち上がると思えません。その中で、担い手がいない所はシルバー人材センターなどを活用していただいて、基本的に、やはり所有者の方が責任を持つことです。

直接自分ができない部分を、地域のNPO法人と地域の組織、場合によっては町会・自治会が受けてもいいかもしれません。担い手がいない所は、シルバー人材センターを使い管理していただくことです。所有者が責任を持つことをしっかり明記しないとらないと思います。

座長：空き家について、私なりの結論が2つあります。空き家にする方は比較的裕福です。放っておいてもいいのですから。お金のない人は処分をしなければなりません。その傾向は強いです。

あとは、隣に空き家があるととても困りますが、4～5軒離れると困り感が薄まります。その傾向があるような気がします。

参加者：縦軸で一番疑問だと思うのは、地域・NPOのところですか。その他はそれぞれ、当然ながら所有者は義務があるのでやらなければならない話です。関係団体・関連団体、士業等は、直接・間接にでもそういう社会問題に取り組むことにより、将来的に自分たちの利益にもなることがあると思います。行政は当然ながらそこに含まれます。

それに対して、地域に空き家問題の責務を一定程度負わせることが、はたして可能かどうかの疑問です。

座長：そういう義務は課せられません。自発的な取り組みでしかありません。

参加者：おっしゃるように、空き家は地域にとって迷惑な話なわけで、迷惑を被るのはほぼお隣さんです。本当に限られたスペースの中で動くことになるので、地域全体のコミュニティとしての住環境等は、もちろん、理想やお題目的にはいいと思いますが、それを絡めすぎても現実問題としてなかなか難しいと思います。

座長：義務感というか期待感ということで、義務にはできません。

参加者：それができればいいと思います。地域再生エリアマネジメントは、負担金制度などもあるようですから。しかし、そこに住民の方々が協力するのはどうでしょうか。空き家問題とは別の形で、住宅マスタープラン等で長期的な視野に立って考えるべきところかと思います。

座長：地域がどこまでやるかは、地域で決めることです。地域住民の皆さんが、自分たちのコミュニティの中で考えることです。ただ、メニューを幅広く提示し、頑張りたい人には頑張ることができるメニューを考えることです。

しかし、計画的市街地と一般住宅地とではかなりの違いがあります。

事務局：取り扱いの違いが出てきます。

座長：あとは熱心な人がいるかどうかです。そういう属人的なところに支配されるのはいい気持ちはしませんが、実際はそういうことです

事務局：実態的な構造を拝見すると、やはり、地域や自治会がある役割を果たしながらそのコミュニティを支えています。先ほどのご紹介にもありますが、やはり、町会長さんがいて、その町会長さんがいろいろな指示を出す中で、地域の存在を抜いてしまうと空き家対策が動いていかない可能性はあります。

座長：めじろ台はまちづくり協議会を去年の4月位につくり、私も1~2度参加しました。そこは一丁目から四丁目まであり、町会は一丁目町会・二丁目町会と別れていますが、4つを束ねた連合や合同などがあります。その中に町会長さんとは別の地域リーダーが複数います。

めじろ台は鉄道の駅前ですが、50年もたち、高齢化し、駅前も活性化していないなど、いろいろな面で課題があります。そのリーダーたちは、めじろ台というエリアの、まちの価値を守り育てるためにどのようなことをしたらいいかを話し合っています。

空き家問題だけではなく、駅前などについて、京王電鉄を連れてくる、山梨中央銀行や多摩信金などいろいろな金融機関を巻き込み、不動産屋さんも絡めるなど、めじろ台というエリアの価値をしっかりと高める。その一つとして、空き家と空き地があるという、まさしくマネジメントの取り組みを始めました。どのような成果が得られるか、難しい問題もあるかもしれませんが、姿勢というか素晴らしいことをしています。東京大学の先生も呼ぶなど、いろいろしています。濃淡はあるにしても、自分たちの地域は自分たちで考えようという動機があり、皆でしっかりやろうということが重要なのではないかとその活動を見て感じました。

事務局：座長がおっしゃるように、全ての計画住宅地ができるわけではなく、うまく手が挙がり、チャンネルがつながった所に頑張ってもらいたいことが大切だと思います。

座長：どのような成果が出るか、皆さんも注目してください。

参加者：自らやろうという、自己責任的な形で一人一人がしなければならないですが、空き家化の問題を伝えることは非常に難しいと思います。私も、仕事で防犯に関する啓発活動として、チラシを配る、回覧板を回すなどいろいろな対策を打っています。しかし、伝わるということは、危機感を持っている人でないとなかなか伝わりません。空き家を防ぐことのメリットはいろいろあり、対策をしないとこういったデメリットがあることを分かりやすく伝えることです。そういった伝え方は重要と思っています。

警察も空き家マップなどを提供いただければ、いろいろな活動がしやすくなることもあります。

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3回）

座長：昨日（令和2年2月17日）の全国の空き家取り組みの発表（空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（国土交通省事業）成果報告会）の中で、栃木県小山市で、小山市警察署と小山市の住宅地と小山市役所で空き家の見守り協定を結んだ、という発表がありました。

参加者：私は、この考え方は机上の理想論だと思います。それでは現実に地域に下りた時にかい離がどの程度あるか。まったく結び付きません。現状では、八王子市もそうですが、一極集中の歯止めがかかっていません。

八王子も街の中にマンションがどんどんでき、移住者は来ますが、外は都心回帰現象で減少ばかりです。その中で、市長は、基本計画に地域づくりの部分を出し、中学校区を中心にしたまちづくりを公約にしています。

市のビジョンの中、空き家対策をどのように落とししていくかという部分が、現状とは結び付いていません。

座長：先ほど切り分けの資料が出ましたが、鳥瞰（ちょうかん）的・俯瞰的な政策もあり、それを個々の空き家等対策計画の中に落とし込むのは難しいです。私の場合は下から見る話で、上から鳥の目で見ると話ではありません。ということを書き整理するしかないと書かれていたので、それはそういう割り切りだと思います。

事務局：今まさにおっしゃった話です。地域づくりは中学校区でしていくという市の方針があり、それは主に公共施設の再編を中心としたまちづくりの話です。

それ以外のことも、地域は中学校区を単位にこれから考えるということですが、これから進める中で、中学校区でまとまっているいろいろなことを決定していくには時間がかかると思います。

一方、空き家対策は喫緊の課題です。町会が何十も集まった中学校区全体で、町会や団地ごとに違う空き家の個別対策を議論できるかということ、難しいのが現状です。

今、座長がおっしゃったように、それはそれとして、今後行う部分は、まずは現実に空き家で困っている地域の町会単位で取り組み、行政として支援しないとおそらく進みません。

座長：自治会・町会は小さいので、NPOはもう少し幅広く中学校区ぐらいをカバーするほうがいいと思います。ソーシャルビジネスのイメージとしてはそういう感じですか。

参加者：八王子市は23地区に分かれ、町会自治会連合会が形成されています。その中で、月例で会議をしているのは6地区しかありません。あとはほぼしていません。ということは、町会に下ろしても機能するかということ99%無理です。

座長：ですから自発です。

参加者：不動産屋で賃貸をしていて、最近、八王子の中で働いている若い方が結婚しよ

うとなってくると、便利なところからバス便に乗る遠いエリアへ行く方が何人もいると、仕事をしていて感じています。

それはなぜかという、広いからです。今度、結婚するから、犬を飼いたいからなど、八王子で働いている人で、同じ賃料を払うなら広い部屋がいいと思う人がいます。コマーシャルの仕方かもしれませんが、方法によっては何かのきっかけになる気がします。

確かに都心回帰現象は起っています。しかし、中から外に行こうとする人もいます。そうすると、通勤費は高くなりバス代は3万円程度ですが、会社が払うので行くという感じです。

参加者：しかし、郊外は空き家になるほうが早いです。

座長：今の話は多様性という意味です。

座長：それでは、大体、皆さんから一言ずつご発言をもらいました。どうしても、という方がいなければ、今日はこのくらいにしたいと思います。とてもいい意見交換だったと思います。また、今日の意見を上手にくみ取っていただき、より良いものにしてもらいたいと思います。

5. その他

次回の住宅マスタープラン策定懇談会は3月23日月曜日15時から開催を予定。

6. 閉会