

## 第45回車座集会意見交換内容（多摩区）

- 1 開催日時 令和元年9月27日（金） 午後3時00分から午後5時05分まで
- 2 場 所 東生田会館
- 3 参加者等 参加者14名、傍聴者約33名 合計47名

### <開会>

司会： ただいまから「第45回車座集会」を始めさせていただきます。

本日の司会を務めます多摩区役所地域振興課の小玉と申します。よろしくお願いいたします。

今回は、「空家の発生抑制と利活用促進にかかる取組」をテーマに、地域の皆様の空家対策の取組を踏まえて、空家に関する意見交換を行います。

本日は、空家問題に関心をお持ちの町内会・自治会の皆様、地元企業や地域団体の皆さま、更に現在使用されていない建物を所有されている方や、地域の大学生にも、ご参加をいただいております。

次に、行政からの出席者を紹介させていただきます。

福田紀彦川崎市長、荻原圭一多摩区長でございます。

それでは、福田市長からご挨拶を申し上げます。

### <市長挨拶>

市長： 皆さん、こんにちは。皆さん、お忙しい中、お集まりをいただき、本当にありがとうございます。

車座集会を始めてもう45回目ということで、毎回、各区を回って実施させていただいていますが、本日は、空家の問題についてテーマとさせていただきます。

川崎市内は他の都市と比べると、データ上はまだまだ空家は少ないですけども、もう少し細かく見ていくと、市内でもかなり空家が発生していると。

実際、私の実家は隣の麻生区にありますが、実家の隣も既に空家になっています。自分の親ももう80歳で、そろそろ空家の危険性も出てきたということで、まさに自分事みたいな話ですけども、今は大丈夫でも、あと数年後、あと5年後のことを考えたら一気に空家が増えるのではないかというのを、皆さん何となく肌身に感じている部分というのはあると思います。

今、現実起こっていることと、これから一気に増えたときに、もうどうにもならないということではなくて、どういうふうには発生を抑制していくか、あるいは発生しても、どのように利活用して次のステップを踏めるのかということ、今日はいろんな立場の方々からお話をいただきながら、みんなで問題の課題を一緒に認識し、どういうふうにはみんなで連携して取り組めば課題解決の一助になるのかということを議論できればと思っておりますので、皆様の忌憚のないご意見をいただきますように、よろしくお願いいたします。

### <進行>

司会： それでは、本日の進行方法をご説明いたします。

本日は、空家に関する二つのテーマについて、意見交換を行います。

初めに、多摩区における空家の現状、本市の取組、空家の種類などについて簡単にご説明します。

次に、「空家の発生抑制」をテーマに、多摩新町自治会による空家調査の事例発表をいただきます。

皆様には、この発表をお聞きいただいた上で「気づき」や、日ごろの活動などを踏まえて、空家の発生抑制について、市長との意見交換を行っていただきます。

なお、意見交換の前には、お手元のボードに、一言、皆様の「気づき」などをご記入いただきまし

て、意見交換に進みたいと存じます。

それでは、多摩区から、空家について説明させていただきます。

#### <説明>

多摩区：多摩区役所企画課の相原です。よろしくお願いいたします。

多摩区における空家の状況、川崎市の取組、空家の種類などについて、ご説明します。

まず初めに、多摩区における空家の状況についてご説明します。こちら、平成25年当時の住宅土地統計調査の結果によるものです。共同住宅の空き室などを含みます多摩区の空家については、1万5,000戸を超える空家があるとされており、その空家率も12%を超える状況となっています。川崎市は7区ありますが、この数字は多摩区が一番多い状況です。

続いて、区内の空家の把握戸数は、区に寄せられた空家に起因する相談、消防署による巡回などによって把握した件数は、230戸を超えており、丘陵地を含む生田地区などに比較的多く存在します。

区の地域の困りごと相談窓口には、関係法令が施行された平成27年以降、年平均20件の空家に起因する相談が、近隣の住民の方から寄せられています。

主な相談内容は、立木、雑草に関係のものが50件ほど、猫やハチの巣等が20件ほどです。

一方で、空家の所有者の皆様方もさまざまな状況の中でお困りごとが生じていると把握しています。

平成30年度に川崎市で空家所有者の方にご協力いただいたアンケート調査の一部では、遠方に住んでいる、もしくは高齢のため等の理由から、空家の維持管理を定期的に行えていないという所有者の方が一定の割合で存在しているということも承知しているところです。

こうした状況を受けまして、川崎市では、空家等対策計画を策定いたしまして、予防的な取組の推進、良好な住環境の保全などに計画的に取り組みを進めているところです。

住居家屋の段階については、少子高齢化が進展する中で、高齢の方だけで居住中の住宅の予備軍の段階から、病院や施設に入院、入所されて、空家化する初期の段階。この段階での空家については、一般的に住民の方がお住まいの住居と何ら変わりのないような外観です。

しかし、何かしらの理由で適切な管理が難しくなってきた段階で、雑草などが増えてくるといった段階に分かれていくと考えられます。

本日の車座集会では、その適切に管理が行えなくなってしまった空家についても話が及ぶことも想定されますが、その前段階、こちらの空家になりかけ、もしくは空家になっても日が浅いものを中心に、発生抑制や利活用という点から、皆様方のご意見を頂戴できればと思っていますので、どうぞよろしくお願いいたします。

#### <事例発表①>

司会： 次に、多摩新町自治会の櫻井裕二会長に発表をお願いいたします。

櫻井さん： 皆さん、こんにちは。これまで多摩新町自治会でこんなことをやったよと、そういう取組の経過説明を簡単にご説明していきたいなと思っています。

まず、多摩新町自治会の場所についてですが、多摩川沿線道路の二子玉方面に行く道路と登戸のほうに行く道路での真ん中が多摩新町自治会です。会員数は820名ぐらい。今年5月に自治会で人口調査した結果、地域としては2,200人ぐらいの男女が住んでいるところです。

多摩新町自治会の設立については、現在第64期となっており、64年前には立派な自治会をつくられたところです。

今回の空家調査実施までの経過ですが、私が副会長に就いていた平成26年に新聞に空家に関する

記事が出ているのを読みました。その際、地元の我々のほうを見たらどういふ状況かなとふと考へて、そういふば二、三年前から、空家がどんどんちよつと増えてきていふよねと。周りの近所の方に確認して、やはりこれは、早目早目に手を打たないと、今後、どんどん増えていくんじゃないかなと。

なおかつ、高齢化が見えつつありますし、とりあへず何かに使へるんじゃないかなと新聞資料を保管してました。

平成27年になつて前の会長さんが体調を崩されたこともあり、自治会の会員様に「空家調査のお願い」を回覧するといふ形で、空家調査を実施しました。

調査を開始する前に、近隣の町会に声をかけて、空家調査つてやつていふか、お話を聞きましたが、全然やつていふないと。では、何でやらないのといふたら、そんな時間はないよと、そういふお答えが返つてきました。それでは我々、多摩新の自治会として進まなきゃいけなふねと、そういふ私の発想がある中で、とりあへず体を動かして、こんな形で町会全体の状況をちよつと確認しておきましよう、それで調査が始まりました。

調査の内容のポイントとしては、やっぱり空家がある周り、左右2軒、前後2軒に対して、重点的に聞き取り調査をして記入用紙に調査員が記入して進めました。

例へば聞き取り内容として、建物は片づいていふか、屋根とベランダで腐食や落下したものがないか、敷地内にごみが放置などがされていふか、などを聞き取りました。

先ほどもありましたが、立木がはみ出しや、窓ガラスの破損などがあると、周りの住んでいふ方は非常に安心できない状況となります。

多摩新町自治会では、町会でパトロールをやるときには、必ずみどりのパトロールといふ制服を着ます。これを着ていふと、自治会・町会で何かやつていふねと、皆さんが注視して見てくれます。調査結果を受けて、管理されていふかどうかをパトロールすることによつて理解できるといふことでございます。

調査した結果、当時12軒の空家がありました。11戸は、所有者が警備会社にお願ひして定期的にパトロールしていふ状況でした。また、不動産会社に連絡して、新しい家主さんに切りかえるとか、そんな形をとつていふ状況でありましたが、問題は、何か起きたときの緊急の連絡体制、これが我々としてはほしいわけす。

だから、何かあつたときにどこに連絡してほしいとか、どこに兄弟がいてからすぐ駆けつけられるとか、そういふ情報があれば、何かあつたときに、直接、我々のほうで相手方と連絡がとれると、それが一つの狙いでした。

1戸だけちよつと複雑化してあり、第二の住宅として、この方自身は熱海のほうに住んでました。熱海なんか連絡がとれるわけがないじゃないのといふ話をしたんですけど、区役所でもプライバシーの問題から連絡先の把握は簡単にはできませんでしたが、不動産会社を通じて、調査しましたが、6カ月ぐらにかかりました。

こんな状況でいろいろやつてきましたが、何とか、12戸分は去年の12月に全部空家がなくなつて、それで、今、居住されていふ状態になりました。

昔は、一軒が80坪から100坪ありましたので、広いんですね。いろいろお庭に果物がなつていふ、植栽が並んでいふとかありましたが、今は新しく5軒ぐらにあつといふ間に建つてしまふからね。そういふ意味では、町会としては、安心して次の方に居住していただけると、そういふことができたと思ひます。

最後に1点、ごみの滞留ですが、これははっきり言つると5年5カ月かかりました。なぜかといふと、年配の方で70歳代の年配の方のおひとり住まいで、多摩川沿線のところに住んでいふんですけど、ごみを集積所に出さないで、どんどん家の周りにためていたと。

そこで、約2カ月間、居住者がいついるのか、隣近所の方に玄関を調査していただきました。その時間に私が行って、ひょっとしたら会えるかもわからないとあって、四、五回行ったんですが、ご本人とお会いすることはできませんでした。

とてもだめなので、今度、宿河原交番に行って、その交番の署員さんとお話をして、夜中の12時ごろパトロールするから、ポストに「ごみの整理をしてください」という投げかけか、あるいはいたらお話をさせてもらいたいとお話がありましたが、それも一向に効果はありませんでした。

最終的に、近隣に住んでいる娘さんがいて、多摩新町自治会で困っているという状況を、知人を通じて伝わりまして、最終的に今年の5月にやっと解体が終わり、今、新しい家が建ちつつあるということで、全て完了したとことです。

最後になりますが、町会としていろいろやりましたが、やっぱり家族というのは、昔の語りぐさで、空家として残していましたが、今は、まち全体が空家がなくなって住みよいまちになりました。

私が常々思うのは、アクションというのは早目、早目にすべきだと思っています。

#### <意見交換①>

司会： 櫻井会長、ありがとうございました。

では、これから意見交換となりますが、気づかれた点や、日ごろの皆様のご活動などの参考に、お手元のボードにキーワードのような形で結構ですので、ご記入をお願いいたします。

お書きいただいた内容をもとに、市長からお声かけをさせていただくといった方法で、意見交換を進めさせていただきたいと思います。

#### (ボード 記入)

市長： それでは皆様、ボードをちょっと見せていただいでよろしいでしょうか。

まずは、多摩新町の櫻井会長の驚くべき行動力に心から敬意と感謝を申し上げたいと思います。

仕事が早いですね。4月30日の新聞を読んで、5月に回して、6月に調査して、7月にもう結果公表して、みんなに回覧して、いや、この仕事の早さはすごいなど。

早目、早目と書いていただいていますけど、皆さんも驚かれたんじゃないですかね。

多分、この市内の町会は、660ぐらいの団体がありますけども、これほどまでに先進的に取り組んでおられるところは、なかなか考えづらいですし、もう平成27年には取り組まれていたということで、極めて先進的な取組で、今は解決もしているということです。本当にありがとうございます。

それでは、ちょっと皆さんのものを見ていただくと、櫻井会長と同じ意見をいただいているのが、早目の行動ということで、玉置さんもそうですね。それから、スピーディな対応とお書きいただいたクスリのナカヤマの岡部さん。早目という意味では、小田急不動産の石井さんもそう書いていただいています。では、ちょっとコメントをいただきたいんですけど、玉置さん。

玉置さん： 明治大学工学部建築学科の玉置湧大と申します。

早目の行動という点に関して非常に感銘を受けまして、実際、僕も大学の研究の中で、3.11の被災地についての研究をしていて、いろいろ勉強をしている中で、こういった大きな問題が起こる前の素早く行動をいかにとっていたかというのが、鍵になってくると、ひしひしと感じていたので、大きな問題の前にすぐに取り組む姿勢というのは非常に共感いたしました。

市長： 大学で勉強されているということで、まさに専門の分野ですね。ありがとうございます。  
それでは、岡部さんにコメントいただいているんですか。

岡部さん：クスリのナカヤマの岡部と申します。お願いいたします。

私はまちの薬局の人間なものですから、ちょっと畑の違う部分もありますが、お話をお伺いして、会長の行動が非常に迅速という点にも感銘を受けたんですけれども、それとともに、空家という問題を考えたときに、本当に住宅というのは人が住まなくなると、一気に老朽化したりとか、いろいろやっぱり不具合が出てくるものだと思うので、それをやっぱりいち早く把握することが大事ということも感じました。

空家になってすぐに対処する。恐らく空家になって時間が経過すればするほど、より物事が複雑化していくんだろうということがありますので、できるだけ早く発生を把握して手を打つ、そういうことが非常に大切なのかなというふうに感じました。

市長： たしかに、そうですね。

及川さんの、会長のまちを思う情熱がすごい。いいコメントが出ていますから、これちょっといただけますか。

及川さん：新聞を読んで、その記事をすぐ自分のことというふうに考えられる、その能力が私はすごいなと思うんです。

「遠いところでこういうこともあるんだ」というのではなくて、すぐに自分の足元で聞いてきて、そして、「自分のまちはどうなんだろう」と自分のことにしてしまう能力というのが、すばらしいなと私は思いました。自分のまちは自分で守る、自分で住みよくなる、そういう感覚といいますか、そういうものに感銘を受けました。

市長： ありがとうございます。及川さんは民生委員児童委員をやっていただいて、いろんなご相談ごとなどから、いろんなことを感じることはあると思いますが、今回の空家ということについて感じていることですか、まちを歩いていて、「ああ、きているな」というような感覚ってありますか。

及川さん：あります。私は生田地区ですが、多摩区の空家の半分以上が生田地区です。丘陵地もありますので、高齢になりますと、どうしても住みにくくなるのかなということを、実感しています。

市長： 櫻井会長、先ほどの自治会というのは、町内会が67年目と言うことでしたが、多摩新町の地域は、大体、そのころに住宅がばっと建ってという地域なんですか。

櫻井さん：そうです。124戸建ちました。

市長： そのころ購入された方々が、大体、同世代だとすると、同じように年齢が上がってきて、空家のリスクが高まっている。今は12戸ですが、これから増えてくるという可能性がありますか。

櫻井さん：はい。実際に今年になって1軒増えました。今、それを注視しているところでして、今は、空家状態とは言えないんですけど、お母様がちょっと病後で、お体が悪くて、そういうセンターの方に行ってしまう、残っている方はどなたもいないところがあります。不在なので、近隣の方に聞いても、

今の状況ではちょっと、ご兄弟とかがお見えにならないのでと。

でも、私は諦めず、ポストに手紙を入れて、いつ回収したかを確認するんです。回収したら、チャンス。

市長：　すごくシステマチックにやっていますね。このノウハウは、本当にほかの地域にも教えて差し上げていただきたいと思うぐらい。

櫻井さん：そのぐらいやらないと空家はなくならない。ポストは必ず定期的に見に来て、手紙を回収するんです。すぐに来なくても。手紙を回収にきたタイミングを狙うんです。

市長：　今、櫻井会長がおっしゃったように、空家がどのように発生するのかというと、いろんなケースがあると思いますが、例えば単身になっていて施設に入ったが、戻ってこられなかったときに、息子さんや娘さんも、ちょっと遠く離れていたというケースが大体多いですかね。感覚的に。

また、困りごとの欄で一番多いのが草木の問題のようで、物件によって違うでしょうが、草が生い茂る、ちょっと前とか、後ぐらいに定期的に来られているという感じでしょうか。どうなんですかね。

櫻井さん：大体、そんな感じですよ。

市長：　なるほどですね。では、実際に空家を所有されている田中さんにお話をちょっといただいてよろしいでしょうか。

田中さん：厳密に言いますと、実際は、父が購入したもので、父は亡くなり、母が所有者になりますが、母も高齢で手を入れることができず、空家にしたいわけではないけれども、どうしていいかわからないという状況です。また、相続権があり、ほかの兄弟もいますから、アクションを起こしたくても私が勝手にできないということが起こっています。

こういう点も、空家ができてしまう一因。連絡がとれないとか、誰もいないという、そういうこともあるんでしょうけど、しっかりと親族がいても、下手に動くと、おまえが全部相続するのかということになってしまうので、なす術もなく放置しているというようなことが、周りにもあると聞きます。

市長：　なるほど。恐らく、田中さんのような方ってたくさんいらっしゃるんじゃないかと思うんですよ。今日は、本当にご参加いただいて、ありがとうございます。

田中さん：いいえ。こちらこそ、管理しきれていないところもあって。

市長：　それで、ここに書いていただいたのを読ませていただきますと、受け皿（窓口）のセンターをつくる必要があると書いていただいていますけれども、ちょっと説明いただいているいいですか。

田中さん：今、自治会の方々の本当に素晴らしい活動で、それによって空家が解消されて、まちが活性化していくという事例を伺いましたが、まず、そこにたどり着くまでに、例えば私なんかは別に住んでいますから、自治会の方々がそういう活動をしてくださっていることに気がつかなかったり、相談に行きたくても、どこに行ってもいいかわからない。

何か、自分で考えて行動を起こしたくても、どこに行っても何をすればいいかわからないというこ

とがあつて、ここに行けば、例えばお金の相談ですとか、あるいは相続権をうまく整理しながら、自治体の方々とも相談して手を入れることができる方法ですとか、まちの方と相談ができる、そういう窓口とか、受け皿みたいなことが選べたら、ここに行けば情報が得られるんじゃないかという、何か、しっかりした場所があれば、すごく頼りになるなというのがあります。

市長：　そうですね。恐らく、田中さんのようなお立場の方、事情はちょっとずつ違うんだけれども、どこかに相談したい、受け皿があるといいなというのは、聞いていて、本当にごもつともだなと思いました。

そのなかで、小田急不動産にお勤めの石井さんがコメントを書いていたところはその答えの一つになるんじゃないかと思うんですが、お話しいただいてもよろしいでしょうか。

石井さん：　小田急不動産の石井と申します。よろしくお願ひいたします。

空家の発生抑制ということで、発生してからの早目の対処というのはもちろんですが、今、コメントにありましたように、所有者の方が元気なうちに、ここにあえて親族ということだけではなくて、利害関係者の方々に、空家になりそうなきにどうしていかうかというのをあらかじめ計画をしていくというのがすごく必要であると思っています。

お体が元気であっても、認知症のリスクがあつたりとかもありますので、将来的にこの実家は売らんとか、貸すんとか、兄弟の誰に相続をさせるんとかということ、元気なうちに決めておく、これをお勧めしたいと思います。

市長：　ありがとうございます。

先ほど、資料の中の「居住中」の段階、元気なうちに、住んでいるうち、このかなり早目の段階から、利害関係者、親族も含めて、みんなで計画を立てていくことが必要だよということと、ちょっと問題が発生してきたなという段階のときに、どこかの窓口みたいなことで相談できるといいなということだと思ひますね。

さあ、ちょっと視点を変えて、お二人に同じようなことを書いていただいた「空家予備軍の事前調査」、「空家予備軍のフォローが必要」だと書いていただひていますが、それぞれ順番にコメントをいただひてよろしいでしょうか。本多さんから、よろしくお願ひします。

本多さん：　大谷自治会の本多です。95世帯の小さな自治会ですが、6件も空家になっています。

しかも、ついこの間、40代の若い女性が一人で住んでいらしたのが、突然亡くなられ、空家になってしまつて。

また、高齢者のひとり住まいというのが11軒ある。

実は、先ほどのお話にあつたように、お住まいのうちに、自治会でも区役所でもいいんですけど、事前に調査して、亡くなったときにどういうふうにされる予定なのか、あるいは連絡先はどういうふうにするのかとかを調査しておかないと、空家になってからはなかなかうまくいかなくて。

実際に特定空家になりそう物件も3軒あるんです。司会をされた小玉さんにいろいろと相談して、連絡が付いたんですが、ハクビシンが住んでいようなところになっているんです。

そういう風になってからは、手がつけようがないという状態なんですが、そうなる前に、どういうふう処理をされたいのか、連絡先はどうするのかということを、特にお一人で住んでいる若い方からシニアの方までの調査をしなければならぬかなというふうに思ひています。

市長：そうですね。では、葛生さん、お願いしてよろしいですか。

葛生さん：私も、空家予備軍のフォローが必要ということで書かせていただきました。

私は、稲田東地区民児協の民生委員をしており、75歳以上でおひとり住まい、75歳以上で介護サービスを受けていない方の見守りをしていますが、やはりおひとり住まいの老人の方の方が多いんですね。そのうち施設のほうに入ってしまうと、空家になるわけなんですね。

こんな立派な家が空家でもったいないなというのが、町内でも幾つか見られるんですが、そういう人とも、事前に話し合えばいいのかなと。

私どもは民生委員なので、「将来、空家として、何か地域に貢献できるような貸し家にはできるんでしょうかね」といった、立ち入ったことまでは聞けないため、我々もそちらまでフォローできないんですが、ちょうど県の整備局の局長さんが議員さんの質問に答えて、エンディングノートで空家抑制というようなことを言っていたという記事が出ていました。

要するに、事前に、いろいろエンディングノートを書いていただく中に、今の持ち家を将来どうするという項目も加えて、今後、司法書士会さんとか、そんなところで協議しながら詰めていこうというようなことでした。こんなものができますと、私どももそれを利用して、「こういうものがありますよ」と案内しながら、事前に空家にならないように行動できないかを感じています。

市長：ありがとうございます。

葛生さん：田中さんが、さきほどおっしゃった相談窓口。これも世田谷のほうにある世田谷トラストまちづくりさんが相談窓口を広げているということで、参考にできるのかなと思いました。

市長：ありがとうございます。

空家や空家予備軍をどうやって調べていくか。これは自治会の地域の皆さんでやっていただくものと、それからどうやっても調べがつかないという本当に困難ケースは、区役所にご相談いただいてというもの。また、空家になるかなり前の段階で、関係者で話しておくこと。

それから葛生さんが今おっしゃっていただいたように、幾ら近所に住んでいても、そろそろあなた大丈夫ですかということは、なかなか聞きづらいですし、言いづらい部分はありましようから、そういった意味では、日ごろからの顔の見える関係というかが大切になると思います。そんなコメントを実はいただいているのが吉實さん。吉實さんのコメントが、顔の見える関係というふうに書いていただいていますけれども、ちょっと説明いただけますか。

吉實さん：株式会社リビタの吉實と申します。仕事は、いわゆるリノベーションということを専門にしている会社におりまして、古い建物を再活用して、いろんな家であったりとか、場所をつくっていくというような仕事をしています。個人的には、1年ちょっと前ぐらいに多摩区のほうに引っ越してきました、それでお声かけいただきました。ありがとうございます。

まさに、今、おっしゃっていただいたお話なんですが、私も都内のマンションから引っ越してきたんですが、一戸建てに住み始めて、やっぱり子育てをするのに、周りに先輩方というか、自分の親世代ぐらいの方がたくさんいらっしゃって、その中で生活をするというのはすごくいいなと思っています。今、お話にあったのは、やっぱり地域全体で問題解決に取り組もうというようなお話だったかと思うんですが、やっぱり顔の見える関係というところがスタートラインになるかと思っています。アンケートをとるにしても、何か対策するにしても、やっぱり日ごろからそうした関係をつくっていくとい

うのが必要だなと感じた次第です。

市長： ちなみに、吉實さんが移り住んでこられた家もリノベーションしたものでですか。

吉實さん：そうですね。昭和40年代ぐらいに建てられた木造の一戸建てでしたが、耐震から断熱改修みたいなどころまでやって、今、家族4人で住んでいます。

市長： 周りの地域的には高齢化が進んでいる地域ですか。

吉實さん：自分の住んでいる街区は、もうみんな自分の親世代の方。

市長： 親世代の方ですか。そういった意味では非常にありがたいですね。今の築40年の住宅をリノベーションして若い世代が入ってくるというのは、地域にとってはすごくありがたいですね。

吉實さん：子育てしている身になっても、やっぱり大人の目がすごくありますので、こちらもすごく助けられていることがたくさんあるなと感じています。

市長： ありがとうございます。

さあ、野村会長に少しお話いただきたいのですが、自治会の努力により空家がなくなって、住みよいまちになったことはすばらしいと思いますと。

ちょっと、コメントの内容についてご説明いただいてもよろしいでしょうか。

野村さん：櫻井会長のお話を聞いて、これは参考になりましたというふうに感じます。

私どもも、昨年まで4戸の空家があったんですが、そのうち1戸は15年ぶりに、やっと新しい建物で売れたんです。あと、3戸は空家なんですけど、その3戸とも、一応、親族関係が管理している。先ほどの資料に、72%ぐらいは管理されているというのがありましたが、それに入るかなという感じはするんですね。

外見を見ても、3戸のうち2戸はまだ良くて、1戸はちょっと軒下が壊れたりとか、そういうのは見えませんが、一応、関係者が2カ月に一度とかで管理されてます。

市長： 野村会長のところは、世帯は何世帯ですか。

野村さん：一戸建てというか、世帯、マンションも含めて、350世帯ぐらいですが、学生のまちですので、1Kのアパートを入れると800近くになります。

市長： それだけある中で四つ空家があることを、既に把握されているということ自体がすごいですね。

野村さん：エリアが広くないから、ふだん見回っているなかで、そう苦じゃなく、自然と把握できますね。

市長： なるほど。それでは、森会長からコメントいただいてよろしいですか。

森さん：稲目町会の森といいます。稲目町会という名前自体が、何か鎌倉時代からあるというような、そう

いう名前を引き継いだ町会らしいんですが、私はよくわかりませんが、そういうところなんですけど、私のところの町会は350世帯で、空家は1軒もありません。

昔から住んでいらっしゃる農家の方がそこにマンションを建てたりというようなところがあったり、戸建ての方が住んでいて、あるいは宅地造成をして、大きなマンション、80世帯ぐらいのマンションを建てるとい、そういう新旧一緒になったような町会です。

町会の皆さんがイベントをやりたいというと、榊山に行って花火をすとか、子供たちが集まって、子ども会で芋ほりをしまし、そういうイベントをやっている中でコミュニケーションは結構とれているような感じです。

ですので、空いているところ、あるいは老人がどういう生活をしているんだということは、民生委員を含めて、大体わかっていますというエリアです。

市長： この3会長の方々のところはすごく状況を把握されて、しっかりやっておられるなということを感じますね。ありがとうございます。

時間がこの第1部のところは、あと5分ほどしかありませんが、まだご発言いただいていない児井さんと山澤さんに、一言ずつ、コメントをいただければと思うんですが。

児井さん： 児井でございます。私たちは、車がなければ生活できないというまちは、もうこれからは廃れるんじゃないかという考えのもとに、車がなくても生活できるような、最小限のサービスをもった公共交通機関が必要だろうということで、コミュニティバスの誘致を長年続けてきました。そして、走るようになって今年で5年目になりました。

おかげさまで順調に乗客は増えているのですが、おもしろいのは、私たちの長尾六丁目の町丁ごとの人口のデータを見ますと、ずっと減っていたのが、5年目になって増えるに転じたんですよ。

コミュニティバスの利用者は、大体1,000人ちょっとのところから、毎年10人から20人減っていましたが、バスが走って5年目になって、初めて10人以上の増加になったと。

見ていますと、確かに二世帯住宅がふえたとか、それから、どなたか引っ越した後に新しく入られたとか、リノベーションして入られたと、実は吉實さんもそうですが、こういう交通インフラが、もしかしたらまちを廃れさせない理由の一つになっていると思うんですね。

ただし、これはたまたま私たちの地域がいろんな環境からそうなのであって、どこの地域でもそうなるとは限りませんが、もしかしたらこういうことで変わるかなというところの、「もし」の中の一つにコミュニティバスのようなことを考えてみられたらどうかということが私の提案です。

市長： ありがとうございます。全部が全部、このコミュニティ交通の効果かはわかりませんが、実際に増えてきたということは事実で、大体同じ時期に造成された地域に、新しい若い世代が入ってきていただいているというふうなのは、その効用があるのではないかと、それは確かにそうだなと思いますよね。

確実にアクセスという面では、どの世代にとっても大切なことで、児井さんには、大変ご尽力をいただいている、ありがとうございます。

それでは、山澤さんお願いします。

山澤さん： 山澤と申します。本業は心理カウンセラーをしていますが、多摩新町で子育て支援のサロンを、週3日をベースにオープンしています。

虐待防止の講座だったり、親たちの子育ての学びなどをやっていますが、私は、子供のときから多

摩新町にずっと住んでいまして、子供のときは、あそこのおじちゃん、あそこのおばちゃんと、みんなの目の中で育ててもらったんですが、やはり時代とともに、新しい子育て世代が引っ越してきたり、アパートが増えたりして、まちの中の人たちの属性が変わってきた中で、役員さんだったりとか、町会にかかわる方だけで、見守りだったり調査を継続していくということは、やはり結構大変なことだと思います。

若い世代に、例えばお買い物の途中、お散歩のときに、ちょっとでもまちの様子で気づいたことがあれば、情報を広く集められるような仕組みをつくって、子育て世代の人たちも、町会とかまちづくりの中に参加しやすいような形の仕組みづくりをしていくと、若い人たちのパワーも使えますし、若い世代の方のアイデアも活用できると思います。また、それをすることで、若い世代がまちに対しての愛着とか、世代間の橋渡しというものも少しずつできていくんじゃないかなと考えています。

市長： ありがとうございます。

空家が多く発生しているというお話がありましたけれども、生田地域の場合、造成されてどのぐらいですかね。

及川さん：私のところで50年ぐらい。

市長： 大体、50年ぐらいたってくると、やっぱり地域一帯が高年齢化してくるということですから、適切に持続的な地域をつくるためには、若い世代が入ってこない、なかなか持続性は難しいという意味では、児井さんがおっしゃったように、交通インフラということも重要な要素だろうし、子育てを含めた地域のつながりというようなものがないと、吉實さんのような方たちがなかなか入ってきづらいよねと。

そういう受け皿的なところがあると、むしろ子育ても、こういう少し先輩たちがいるような地域だと安心感があると、そういうふうなソフト的なところというのも大事だしということですよ。

1部のほうの少しまとめるような話をしますけども、発生抑制のための幾つかキーワードがあったと思います。

一つは、やっぱり早目ということですが、早目にはいろんな意味があったと思います。

それは、みんなが元気な状態、あせって切羽詰まった状態じゃないときの段階で、早目に将来のことについて考えておくというのは、所有者だけでなく、その関係者全てが、エンディングノートなどのコミュニケーションツールみたいなものも活用して、親の世代も子供の世代も一緒にこういう課題を共有して、「ああ、そうだよ。こういうふうなのが将来起こるかもしれないから」という心の準備と事前の準備が必要なのかということ。

それから、地域と行政の役割分担じゃないですけども、櫻井会長がやっていただいたような、それぞれの自治会、町内会で、空家の実態って今どうなっているんだろうということを、まさに自分ごととして、「自分たちの地域は自分たちで」というふうなキーワードをいただきましたが、そういう思いで、町会長さんたち、あるいは地域の人たちのご協力で調べていく。また、難しい困難ケースというふうなものを行政も一緒にやっていくというような仕組み。

それから、田中さんからおっしゃっていたような、受け皿の窓口、相談できるようなところというのはどこにあるんだろうということと一緒に考えていく、行政としても考えていくということが大事ななと思いました。

それぞれのレベル感に合わせた対応というのが、いろんなセクターのところがある。例えば民間でやっていただいている小田急不動産のようなどころもあれば、クスリのナカヤマさんのような地

域の企業としてノウハウを持っているところもあるので、そういう人たちと一緒にできることがあるかもしれない。

私どもの関係のところでは、住宅供給公社とか、そういったところをご相談の窓口になれるかもしれないということで、例えば区で、まず町会長さんたちに、「今、発生抑制でどういうことができるだろうか」ということの情報共有をさせていただいて、それをセミナーで皆さん一緒に考えようということをリーダーの皆さんたちに共有させていただいて、それぞれの地域でやっていただくと。そういう取り組みが事前の段階では大事ななということ、今日は思わせていただきましたし、少し共有できたかなというふうに思います。

#### <事例発表②>

司会： では、次のテーマである「空家の利活用」に関して、麻生区王禅寺みどり町会による「みどり町会サロン」の事例発表をいただきます。王禅寺みどり町会の中川嘉憲会長、お願いします。

中川さん： 麻生区の王禅寺みどり町会の会長をしている中川嘉憲と申します。

今日は、空家の地域での活用ということで、みどり町会サロンの取組を発表させていただきます。

王禅寺みどり町会は、新百合ヶ丘駅から徒歩で約18分のところにあり、約400世帯のまちで、まち並みは、ほとんど一戸建てが密集している完全な住宅街です。

今度、みどり町会サロンという名前をつけて、町会の集会所として使っているのは、木造2階建て、一戸建てで、ダイニングと隣接する和室、8畳と6畳を利用しています。電気、水道は使用できますが、火災の心配からガスは使わないように約束をしています。和室にエアコンが1台あり、町会のほうで長机6台と椅子18脚を用意しました。

このサロン開設のきっかけは、みどり町会は、もともと町内会館がなく、隣接する隣の日生百合ヶ丘自治会の集会所に使用料を払って使用させてもらっていましたがありました。

そういったことで、1点目に、できたら町会会館が欲しいと思っていたこと、2点目に、地域のコミュニティの将来的な継続のために、多世代交流の場が欲しいというニーズがあったこと、3点目に、市から空家の利活用についてアプローチがあったことがきっかけとなりました。

サロン開設に向けた準備としては、まず空家の選定になるため、すぐに運営準備委員会を立ち上げて、専念できるようにメンバーを決めました。

運営準備委員会は、私も入っていますが、副会長2名と民生委員、それからスポーツ推進委員、青少年指導員、子ども会の会長などからなる7名で構成しました。

まず、市から、川崎市の空家の状況などについての勉強会や意見交換を行いました。

それから、ワークショップで空家のマップ作成。我々の場合は、空家情報を運営準備委員のメンバーが持ち寄って、近隣の空家は全部、掌握しました。

それから空家マップをもとに、まちの中を歩いて、実際の状態を調べました。

結論として、サロンの候補としての空家が8軒見つかりました。その中でいろんな条件から3軒に絞られたのですが、そのうちの1軒は建物の状態が非常に悪いということで、最終的に2軒に絞られました。

絞られた最終の2軒の空家の所有者と打ち合わせをさせていただいたところ、どちらの所有者も、使用してもよいという回答がありました。最終的に、現在の空家を選定した決め手としては、所有者の方が、今まで町会に大変お世話になったので、町会の役に立つのであれば使ってほしいということで申し出があったということが非常に大きな決め手になっています。

ちなみに、サロンにした空家は、年配のお母様がひとり住まいされていたんですが、ちょっと認知

症になり、施設に移られて、約3年ぐらい空家になっていたんですけども、その空家になったときに、たまたま私のところにその娘さんが来られて、母はこういうことになり、空家になってしまったが、いろいろ問題があったら私のほうに連絡してほしいということで、名刺と連絡先を置いていってくれたんですね。そういうようなことがありましたので、ここに連絡をとって、スムーズに空家の活用ができるようになりました。

サロンの利用にあたっては、所有者との約束をいろいろやらなければいけないわけですが、町内会館としての利用ということで、一点目は良好な地域コミュニティを将来にわたってずっと継続していく、二点目は多世代の交流ができるような目的で利用しようということ、三点目は賃借料が無料ということで、合意させていただきました。

賃借料については、町内会館として賃借料取らない形で利用することで、固定資産税・都市計画税の減免が適用されますので、賃借料は無料となりました。

ただし、水道とか電気は使いますので、これについては市とも相談して、実費相当額というものを決めて、取り決めさせていただきました。

利用期間というのは、原則6カ月ということで、双方、申し出がない場合は自動延長ということで、所有者の事情による急な解約希望は受けまじょうと、そういう覚書を取り交わしています。

鍵は町会で全部管理させていただいて、庭木の手入れや家の換気、建物の敷地内の管理、掃除なんかも全部我々でやっています。

昨年12月5日付で、覚書を所有者と交わしてスタートしましたが、サロン運営に当たりいろんなルールをつくらなければいけないのですが、まず運営規約を策定しました。それから、実際に会館の中を使ったときに、鍵の管理や火の用心など、いろんなことを使用上のルールを決めました。また、使う場合は必ず使用報告書を書いて、いつでも所有者に見てもらえるようにしています。

それから、こういうようなサロンに使用することを近隣にPRする必要がありますので近隣に挨拶回りをさせていただきました。

いざ使うということになりましたが、3年間ほど放置されておりましたので、草や木が伸び放題という状態であり、部屋の中もいろんな物が置いてありました。所有者の了解を得て、みんなで力を合わせて、草刈りや清掃、部屋の中の家財道具を使わない部屋への移動などをさせてもらったことで、かなりきれいになり、会合等に使えるスペースとなりました。

利活用の方法を検討するための体制づくりについては、ワークショップで具体的にどういった活用の方法があるのかの検討会をもちました。

実際の利用状況としては、健康体操ということで、そういったことに詳しい方をリーダーに、体操やゲームをやっています。また、茶話会で茶菓子を囲んだ自由に話し合いもしています。そのほか、毎月第4水曜日の10時から12時、その間は自由参加にしています。

広報については、町会のチラシを、毎月回覧するほか、半年先の予定を、各町会に配布しています。

最後に、サロンに利活用の課題ですが、1つ目は多面化ということで、例えば、将棋とか、囲碁、塾、手芸なんか、どうやっていくか。それから2つ目は、多世代化ということで、今はどうしても高齢の方が多いため、若い世代をどのように取り込むかという問題。それから3つ目は、参加者を増やしていくこと。今の場所だと、20名ぐらいでいっぱいですが、分散させればいろんな人数が参加できるので、そういったものについての検討。それから、4つ目が、あくまで持ち主の方から使用できないと言われると終わりなので、そのときにどうやってサロンを存続させていくかといった問題が今後の課題です。

<意見交換②>

司会： 中川会長、ありがとうございました。

では、ただいまの発表をご覧になられて気づかれた点などをお手元のボードにお願いします。

(ボード 記入)

市長： 書かれた方はちょっとボードを見せていただけますでしょうか。ぜひ、お互いの書いているものを見合っていてくださいね。

ありがとうございます。それでは利活用について、中川会長の発表、本当にありがとうございました。すばらしい内容で。

さっきもすてきなコメントをいただきましたけれども、最初、及川さんから発言いただけますか。

及川さん：持ち主の方の、今まで町会にお世話になったので使ってほしいという、この関係が全ての鍵ではないかと思いました。この言葉を聞いたときに、何か胸にすごく、ぐぐっときまして、そういう人と人の関係というものが、実はこの問題の一番根本にあるのではないかなという気持ちがありました。

市長： ありがとうございます。僕もちょっとびっくりして、さっきの事例で問題となっているのが、誰に連絡していいのかわからないということ、もうこの所有者の娘さんが、中川会長のところに、これこれこういうことになりましたからといって、名刺を置いていかれたと。そのまず第一歩が、事前に町会との関係ができていたということですね。

ですから、娘さんの意識も高かったのかもしれないですけども、その所有者の女性の方もそういう意識があったということですね。

中川さん：お聞きしますと、小さなころから娘さんがそこでご両親と育て、非常にいい関係をもって、今、別のところにいらっしゃるんですよ。それがやはり、一番大事なところ。それがなければ、なかなかそういうことが進まないですね。

市長： まさに、最後に2軒のうち1軒に決めた理由が、町会にお世話になったからというのが決め手だったと言われましたけれども、一番最初につながるころだと思いますが、顔の見える関係が、町会としてつながっていたということが全て、ここにつながったんじゃないかなということですね。

では、ちょっと先ほどの櫻井会長からコメントいただけますでしょうか。

櫻井さん：お話を聞いていて、やはり町会関係に今まで随分関与してくださった方だとお見受けしますので、そういう意味では、やっぱりお任せできる人が町会のほうにいらっしゃったということで、こういう一つの連携したプレーにつながっていると思いました。

市長： ありがとうございます。

8軒の空家の方というのは、事前にはわかっていたという感じですか。

中川さん：運営委員会のメンバーは、副会長とか、あるいは民生委員とか、よく知っている人なんですね。具体的に選び出すときにも、ほとんどわずかな時間で、どこは空いているけれども売れているとか、相続されていて次にどなたが来るかわかっているとか、そういう情報をほとんどみんな持っていてい

ました。うちは400世帯ということもあるかもしれないんですが、割と現状把握ができていないかなと思うところです。

市長：なるほど、ありがとうございます。

王禅寺みどり町会さんでは、日生自治会のところの自治会館を使用料を払って貸していただいていたという現状がある。だから、町会の人たちが集まるところが欲しかったというのが、潜在的なニーズとしてあったということですね。

今回のみどり町会さんの取組というのは、実はまちづくり局主導という形で、川崎市のまちづくり局がこういった空家の活用方法があるんじゃないかという形で、中川会長とご相談させていただいた例だと思います。

そういった意味で、各地域にどういう使い方があるのだろうかというのは、それぞれに違ってくると思います。石井さんに、地域ごとに必要な機能、空家を活用して再配置していくべきだというコメントをいただいておりますので、もう少し具体的にお話しいただけますか。

石井さん：発表がありました地域では自治会館がないということで、必要なニーズだったと思います。小田急線のほかの地域で自治会長さんとおつき合ひさせていただいていますが、自治会館はもう既にあつて、400世帯の中で20戸も空家になってしまっている地域もあります。

そうすると、その空家を全てサロンにしても、利活用できないので、一つはカフェにするとか、一つはランドリーカフェにして、みんなが集まれるところにしようかとか、地域で必要とされているニーズが違うだろうと思うんですね。

実際に、地域の方みんなと一緒に考えて、その地域にはちょっとした食堂が必要なんだとかということで、コミュニティ食堂をつくっているところもありますし、地域の特性に合わせたまちの機能というのを、もう一回、再配置していく必要があるんじゃないかなと思い、分譲業をやっている会社としては、家ばかりを売ってきたというような側面もありましたが、小田急では多摩線の栗平駅の前に、空きテナントですけれども、地域の方がお茶が飲めるところがないという声があつたので、この3月にコミュニティカフェをオープンさせたり、隣の黒川でもそういうちょっと軽飲食ができるようなお店をつくったりということを、地域の方の声を聞きながら検討しています。

市長：ありがとうございます。

それはそうですね。20戸あつたら20戸サロンは要らないよねというので、それぞれの地域のニーズに合ったものというか、求められるものにどう利活用していくかということ地域として考えていったほうがいいよねということですね。

この中で間違いなく最年少の玉置さん、学生の立場から考えて、自分の住んでいる地域でそういうところがあつたら、どんなものに活用してみたいかな。先ほど、中川会長は多世代交流の場としたいというふうなのがキーワードとしてあり、そういった意味でコメントいただければと思います。

玉置さん：あつたらいいなというか、僕の住んでいる八王子市でも、URさんがつくった公共公営住宅も、かなり空室があつたり、高齢化が問題になっていて、僕が幼稚園生だったころは商店街が広がっていて、パン屋さんや、電気屋さん、薬局もあつたところも、高校生のころにはシャッター街になっていて悲しいなと思っていたので、この前、今はどうなっているか見学に行つたんです。

行ってびっくりしたのは、URさんが改装してくれた地域のコミュニティカフェができていて、すごいじゃんみたいな。ちょっと入っただけでも、学生さんが来てくれてうれしいみたいな。

こちら、ただ若いというだけで話してくれることに価値があると思ってくれるんだなと。では、どんどん行こうと思って、それからたまに時間があつたら足を運ぶんですが、皆さん仲よく話してくれていて、そういった、何か多世代で話せる環境というのはすごく大事なかなと感じています。

もう一つ、7月に復興まちづくりキャンプというイベントに参加したんですが、その場においても本当にいろんな世代の人がいたんです。30代、40代のサラリーマンの方から、お孫さんを連れてきた60代のパワフルなおばあちゃんなんかもいて、そういった方もみんな、若いというだけで話す価値があると、とりあえず話せば何か問題点を話し合えるし、そういった場はどんどん欲しいという話を聞いたので、そういったものがあればいいかなと思います。

市長： 求められている感があつて、単純にうれしいですね。

玉置さん： うれしいですね。こんなので、いいんだみたいな。

市長： 間違いなく若い人が求められていると思いますよ。

山澤さん、ちょっと子供関係をいろいろやっていますので、そのあたりのコメントもいただくと、すてきかと思うんですが。

山澤さん： 子育て世代の管理人システムをつくる。これは一つの例ですが、例えば子育て世代がお家を選ぶときにとっても気にするのは、子供が小さいと、階下の人たちに音をたててはいけないとか、ただでさえ子供を育てるのが大変な中で、周りへの注意ですかね、そこにすごく気を使うので、むしろそれなのであれば、そういう空家を貸し家として貸し出す。

部屋とかを探すときに、割と貸し家というのは少なかった。メゾネットみたいに縦に階段があるというアパートとかマンションはありますが、貸し家というのが賃貸では少ないように感じるんです。

ですので、所有者さんにとっては、空家を貸し家として貸し出すかわりに、お家ごと管理していただく、借りる側にとっては、例えば通常の空家よりは少し安くしてもらい、その管理人ということと自分たちが子育てをしやすい環境を手に入れられるという、そのマッチングみたいなシステムがあつたりするといいかなと思う。

もう一つは、子育て中のお母さんが、働いている方が会社をやめたり、産休に入ったりすると、社会から取り残されたような、隔離されてしまったような気がするんですが、例えば自分の趣味を友達と一緒にやりたいとか、お茶会を開きたいな、こんな手芸のものを売ってみたいなんて思ったときに、例えば駅前のシャッターを開けてやるテナントと、お家の中の雰囲気の中で、いろいろお家の中に飾りながら、一緒にお茶を飲みながら会話ができたりというような、ワンデーワークショップやワンデー展示即売会みたいなことの活用場としても使えるといいんじゃないかなと思いました。

市長： 中川会長、多世代交流について、何かちょっとヒントがあつたような気がしますね。

中川さん： 最近、うちの町会のほうも二極化していて、年齢的に非常に高齢の方と、空き地になって売家されて、2軒とか、3軒の、子育て世代の方が入ってこられると。私も子ども会に関わっているなかで、60人ぐらいの小さなお子さんがいらっしゃる若い方も結構いるので、子ども会でやっているハロウインの場所に、今年からサロンを使おうかなというふうにしているんです。

子育て世代の遊び場みたいなところは確かにいいヒントだと思います。考えてみたいと思います。

市長： ありがとうございます。それから、今お話があった一戸建ての貸し家。これはマーケットとしてはすごく少ない感じがしますよね。たびたびで恐縮ですがけれども、石井さん、マーケットとしてはどうなんでしょうか。

石井さん：確かに一戸建ての貸し家というのは、割合としては多くないですね。

実際に、これまでの主流でいきますと、マンションを一部屋借りるより、賃料、地代が高いというのがあります。空家がこれからどんどん増えてきてしまうと、貸す側も賃料を下げていかないといけないということが、借りる側からするとプラスになると思います。

その維持管理というのは、通常は管理人がやらないといけないんですが、アイデアとしてあったように、借りる人が全て面倒見るので、その分賃料を安くするというのはすごくいいアイデアじゃないかなと思います。

市長： そうですね。ずっと空いちゃったままだったら、使って、少しでもというふうな感覚になる方も中にはいらっしゃるかもしれませんね。

石井さん：ほかの地域ですが、部屋数が多い一戸建てで、部屋ごとに貸すシェアハウスというのをやりました。1棟で全部貸すと20万円の賃料ですがけれども、5部屋あるので5分の1でいいですね。リビング、水回りはみんなで使うというようなスタイルも、今、出てきているんです。

市長： なるほど。すばらしいこの情報提供をいただき、ありがとうございます。

森会長のボードに書いてある「ボランティア大家さん」という言葉が、気になるんですけれども。

森さん：近所に学生さんのアパートがあるんですが、大家さんは近所にはいないんです。管理されているところは不動産屋さんが管理されていると思うんですが、その学生さんは、ちょっと変な話ですけど、地方から来られた方で、やっぱり環境が違うところから来られているわけですね。例えば、オートバイをこの空き地に置かないでくださいとかといっても、そんなの全然意識がないんです。要するに、駐車場って料金を払うんですか、みたいな。ごみの出し方とかも、川崎市で決まっているような出し方をしてくださいねという話をしますけど、例えば段ボールも外に置くとか、あるいは収集日以外にも出しちゃう。

例えば大家さんがいれば、結構、注意できるはずだし、大家さんが近所にはいないということで、そういうトラブルも起きているんじゃないかなと思うんですよ。

町会でもどこでも構わないんですが、ボランティアで大家さんになってもらう。お金をもらうとかということではないです。要するにボランティアですから、そういう方がいれば、大分、環境が変わるんじゃないかなと思う。そういうことによって、地域住民もハッピーになるし、学生さんたちもやっぱり暮らしやすくなるんじゃないかなと。

市長： そういう意味のボランティア大家さんだったんですね。わかりました。ありがとうございます。

若い人たちも、ぜひ町内会活動なんかのお祭りなんかにも出てくるような形になっていくと、何か一緒にマナーも学んでもらえるのかなという、いいサイクルもあるといいですよ。

似たようなお話が、お二人の方からありましたね。葛生会長さんのマッチング機能というふうなのと、それから田中さんも双方の負担だとか、トラブルの備えというふうな話がありますので、では続けてお話をいただいてもよろしいでしょうか。

葛生さん：マッチング機能ということで、これからのコミュニティ施策の中でソーシャルデザインセンターを、各区でつくっていきこうという流れがありますが、その中にそういう機能があれば、活動したいんだけどもという市民活動団体さんが、ちょっと空家とかないでしょうかとか、そんなニーズも当然あると思いますし、こういうもののマッチングをやればいいのかと思っております。

それと、ソーシャルデザインセンターの出先機関になるのでしょうかけれども、小地域での、まちのひろばをこれから組成していくとき、これは小学校区域になるのでしょうかね。従来は、老人憩の家ですとか、そういうものが、大体、中学校区に1カ所で、多摩区には中学校が7校ありますので、だいたい施設も7個でしたが、それをふやしていかなきゃいかんと。老人憩の家でひとり暮らし会食会をやっていますが、やっぱりあそこまでもう歩いていけないからと声も出てきて、高齢者の行動半径が中学校区ではないんですね。

まちに必要な機能の議論の中で、いわゆる生活支援ですとか、介護予防とか、そういうものとマッチングできる地域資源として、空家を利用できればというようなことを思っております。

市長： ありがとうございます。では、田中さん、お願いできますか。

田中さん：紹介事例も、今、お話を伺った幾つかの例も聞いていますと、すごくすばらしい話が多くて、シビアに対価を求める賃貸業というのではなくて、お互いの心の持ち寄り合いというか、善意をもって、少し安く貸すけれども、そのかわり管理をしていただくとか、そういうすごくいい関係の話が多いんですが、ただ、これは一歩間違えると、すごく細い糸のようなつながりで、いつ事情が変わったり、お互いが釣り合わなくなったりして、トラブルが起きやすい。結局、金銭トラブルになりやすいんですよ。

やっぱり物を維持するというのはお金がかかりますから、せっかくの善意だったものが金銭トラブルになってしまう。例えば家をすごく損壊しちゃった場合で、住んでいる方が払えないようになったとき、せっかくのボランティアの大家さんでも、誰が面倒みてくれるのかという点が難しく、金銭のトラブルが生じてしまった例を幾つか見たことがあって。

そういう悲しい結果にならないために、ただ善意で始めるというよりも、行政の手が入るとか、何が取っかかりになるかわからないですが、お互いが安心できるような、それこそ受け皿、窓口にできる、しっかりした助成機関みたいなものがあれば、もっと安心して活用することを考えやすいんじゃないかと思うんです。そういう備えが、今はまだ余らないように思うんですよね。

市長： ありがとうございます。恐らく空家所有者の方たちにも、例えばサロンの形で地域活用していいよという方と、あくまでも賃貸という形で貸すよという方、売却するよという方と、いろんな希望がありますよね。

今、田中さんにおっしゃっていただいたように、地域に貸すというふうなのは、非常に、契約上というか、明確な売買契約ではないので、ルールづくりという難しさを感じますよね。

中川会長のところも、かなりルールづくりだとかは苦勞されたんじゃないかと思いますが、コメントございますか。

中川さん：確かにそうなんです、基本的に契約書みたいな、しっかりした賃貸契約みたいな形はやめようと、所有者とも話をして、市のほうに入ってもらって、非常にやわらかい覚書を交わしました。

一言でいうと、何か疑義が生じたらお互いに善意をもって話し合っ、解決していきこうというよう

な形でやっています。

それと、もう一つは、先ほどちょっとお話ししたんですが、会館を使ったときは必ず使用書を書いているんですね。いつ、誰がどういうふうにした、鍵はどうしたか、そういうのを必ず残して、いつでも見られるようにしています。持ち主の方はめったに来られないんですが、今、どういうふうに使っているかというのは、わかるような状態になっているので、なるべく安心してもらえるようにやらせていただいています。

市長： ありがとうございます。やはりお互いの善意でつながっている部分のところはいいんだけど、そうじゃないところのリスクというようなものもちゃんと考えておかなきゃいけないよねというのは、確かにおっしゃるとおりですね。

その活用の仕方というか、空家所有者の人からすると、幾つかの選択肢があるという意味で、吉實さんのお勤めの会社の、いわゆるリノベーションという形について、少しお話を伺っていいですか。

吉實さん：私が書かせていただいたのは、先ほど石井さん発表とも近いんですが、家の価値、機能再考と書かせていただきました。やっぱりこれだけ人口が減っていく中なので、これまで家が圧倒的に足りなかった時代に建物を建てた頃と、これからの時代というのはすごく変わっていくので、そこに求められる、家と書いていますが、この「機能」としての求められるものというのは変わっていくのかなというふうに感じます。

では、どういう価値が必要なのかというのは、きっとエリアだったり、地域によって違うのかなと感じていまして、ちょっと手前みそなんですけれども、うちの家の改修の写真をお持ちしたので、紹介させていただいても大丈夫ですか。

市長： 大丈夫です。これは、ご自宅ですか。

吉實さん：はい。まだ何も手を入れる前の状態でして、昭和40年代に建てられた建物でした。

しばらくの間、空家として維持されていたようで、中に関しては、築年並みにすごく古いというか、自分が育った実家みたいな、そんなイメージの形でした。

うちの会社はリノベーション専門の会社なんですけど、内装はなかなか利活用しづらいところがあるので、全て解体することで、耐震や断熱材などの、家の箱としての基本性能みたいなところを、もう一度、見直すことができます。

木というのは時間がたつと悪くなるというものではないので、屋根も漏水して腐ったりしているとだめなところがありますが、木造材であれば、かなり改修しやすいところがあり、しっかり構造を入れかえた上で、内装材はこんな形で作り直しをしています。

うちは家族4人で住んでいますが、ほぼ個室がない状態でリノベーションしまして、先ほど機能というふうにも書いたんですが、今は家として使っているんですが、いろんな形で使おうとなったときには、余り部屋がたくさんあると、それが足かせになる部分もあるので、そのあたりは、住みながら可変しやすいような形で、ワンルームみたいな形でリノベーションしています。

実際、外観は先ほどのものと比べると、こんな形で、少し減築しているんですけど、形は変わっていないです。

市長： これ、外環もちょっと変わっていませんか。

吉實さん：形は変わってないですが窓なんかも入れかえで増えています。実は木造在来の場合には、すごく構造に手を入れやすいので、技術的にはこういうことも可能だったりします。

うちの使い方的には、リノベーションするときもお世話になった方とかを呼んで食事をしたりしたんですが、30人ぐらい入っても、過ごせるような家になっていますので、先ほどのお話を伺って、もしかしたら、うちが出ていくことになったら集会所にも使えるなと思いました。

それが何か、やっぱり機能みたいところが、家だけじゃない。昔は結婚式も、お葬式も家でやったような時代があったと思うんですが、それぐらいになるといいなと思っています。

市長：ありがとうございます。むちゃくちゃすてきですね。築40年の家がこんなふうになるんですね。空家の利活用として、ある意味、こういう方法もあるよという例のひとつですね。

吉實さん：技術的にはこれぐらいのこともできます。ただ、どうしても建物の問題だけ見ていると、なかなか解決できないことが多いので、機能として考えることがすごく大事だなと感じています。

市長：「機能として考える」という話ですね。ありがとうございます。

さっきの予防のところとかというのはすごく話がまとまりやすかったんですけど、活用の方法になると、かなり幅広いコメントをいただいている、どうまとめていったらいいのかわからなくなってしまったんですが、せっかくですから、皆さんに一言ずつでもご発言をいただきたいと思っています。もう終了時刻を過ぎてしまったんですが、一言ずつお願いしたいと思います。

薬局としてお手伝いできること、というようなものを岡部さんいいですか。

岡部さん：私どもは薬局として、業務内容的に今のお話のように直接的な利活用というなお話はできないんですが、先ほど事例の紹介であったような、地域の中で集会所のような形で利活用していきましようというような利活用の仕方があった場合に、課題としても挙げられていましたけれども、では、そこで何をやるんだという点のお話をさせていただければと思います。

やっぱり地域の方が、コミュニティの方が集える場所があるというのはすばらしいことだと思うんですが、では、その場所をどう生かすのか、どういう企画をその中で行うのかといったような課題があるというお話をお聞きして、私どもは地域で営業している民間企業ではございますが、ぜひ、お役に立たせていただける部分があれば、どんどんお声をかけていただきたいなと思っております。

私どもは薬局ですので、例えばもし高齢者の方がお集まりであれば、お薬の服用の仕方であったりとか、どういう症例、疾患のときにこういうお薬が出るんですよといった、お薬の知識の、そういったお話であったりとか、私どもは物売りもやっていますので、お薬は法律的にいろんなところで販売というのはできないんですが、それ以外の物品であれば、そういった場所にお持ちして、いわゆる移動販売のような形もあるかと思っています。

今後、恐らくこれから数年いけば、足腰が不自由で、なかなか商店まで行けないという地域の方たちも出てくるかと思っていますので、そういった方たちに対して、お買い物のご不便を解消できればということで、私どもがそこまで出向いて販売会をさせていただくとか、そういったお手伝いが、私どもとしても将来的にできるんじゃないかなと思っています。もし、そういったお手伝いが、お声をかけていただけるようであれば、私どものようなところにどんどんお声をかけていただきたいと考えています。

市長：ありがとうございます。児井会長からいただいた交通インフラの話も重要ですけども、こういう

今のお話のように、逆に移動して来るだとか、そういったソフト面で、企業の皆さんと結びつくというの、地域を維持していくためにとても大事ですよ。

児井さん：実は今、日本全国で、洪水に遭いそうなところに住んでいる家というのは1,500万世帯だということなんですね。

これは川崎市の話じゃないと思うのですが、そういうところの人というのは、もっと安全な場所に住みたいと思っているんじゃないかと思うんです。ですから、そういうところを、例えば国が安く買ってあげて、買った後は用水池にして、そのお金で安いところで空家に住むというような、国として全体としての施策。

多分、これから人口が激減して、2050年には8,000万とか何かというから、数量的には十分あると思うので、空家と、それから自分のところを離れたいという人がね。

そういうことを、できれば国として、とりあえずそういうふうな考え方を、川崎市から始めて、川崎市の中でもハザードマップで、非常に危険なところに住まわれている方がありますね。そういうところが、これは法律の問題とか、財政上もいろいろあると思いますけれども、そういうことを例えば川崎市で試行して見て、それを全国に広げていったらいかかなというふうに思っております。

市長：ありがとうございます。もう一つ、財政上、非常に難しいことも書かれていた本多会長、お願いいたします。

本多さん：これまで議論されているのは、ほとんど空家の利活用というのは、人が住める空家のことを議論されていると思うんですね。

先ほども私がお話したように、特定空家が3軒もあるんです。とても人が住めるような空家じゃないんです。しかも私たちは公園がないんです。ですから、子供たちはどこで遊んでいるかという、当然、家の中か道路で遊んでいるんですけど、非常に危険でもありますし、ご近所からもうるさいとか言う方もいらっしゃるんですね。ですから、そういったことを考えると、特定空家のところを、できたら更地にして、子供たちの公園にさせていただけないかなと。

いろんな事情で特定空家そのままになって、先ほどもお話したように、ハクビシンが住んだり、ねずみが住んでいるようなところを更地にして、子供たちの公園になれば、非常に我々も住みやすいし、先ほどもお話があったように、人が移ってくるまちになるんじゃないかなと思うんですね。

そこでひっかかるのが、更地にすると税金が高くなるという話がありますので、その辺をぜひとも税制面で、更地にして公園に貸すと税制面を軽減するよというような施策を何かお願いできないかなということでございます。

市長：これもなかなかですね。でも、実は昨年の出来事ですけれども、川崎区で木造密集地域がありまして、地域全体が非常に狭間で、とにかく一つ火の手があがると非常に危ない地域があるんですね。そこで公開空地をつくるために、その所有者の空き地のところをお貸しいただいて、地域のために使えるような空地を税制優遇することによってつくらせていただいたという事例もあります。ですから、やはり政策的にどうしていくのかというふうなのは、少し幅広に考えていくべきかなというふうに思います。

お話になっていない野村会長ですが、締めが一番いいコメントを書いていたいているなと思って、お願いします。

野村さん：大道自治会の野村と申します。

中川会長の事例は、ふだん私どもも考えていたので、参考になりました。ただ、その中で、無料で貸してくれるというのはちょっとびっくりしました。

たしか宮前区のほうでは、2階建ての大きな家を10万で借りていたと聞いていましたので、そういう、我々は自治会館をつくる規模ではないですので、ぜひ、そういうところを活用していければいいなとは思っています。

ただ、それに対して市も少し、会館でも補助していますからね、多少、色をつけていただけるとありがたいと思います。よろしくをお願いします。

市長：ありがとうございます。時間がオーバーしてしまったのですが、区長にはちょっとコメントしてもらわないと。

区長：区長の荻原と申します。本日は、空家の発生抑制と利活用というテーマでいろいろと議論いただきました。多摩区は高度経済成長期に宅地開発が進みまして、そこに同じような年代の方が移り住み、それがもう50年、60年たちまして、空家の問題が今発生しております。川崎市の中でも一番多い状況になっています。

今日は、いろいろ議論を聞きまして、幾つか本当にいいキーワードをいただきました。

「早目、早目の行動をする」、「元気なうちに家族で相談をする」、「日ごろから顔の見える関係をつくっていく」、「地域全体で問題を解決する」、本当にいいキーワードをいただきました。

区役所といたしましても、発生抑制というのが一番大切なテーマでございますので、今後、そういう空家を持っている方が、住んでいる段階から、元気なうちから、どういったものに取り組めるかというのを考えながら、また地域包括支援システムとの関係もありますけど、町会・自治会を中心に、顔の見える関係づくりとか何ができるかというのを、区としても考えていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

市長：ありがとうございました。区長が全体的な話で締めてしまった後で、私が2部のまとめをするのも変な話なんですけど、2部の利活用のことでもちょっとだけ、まとめさせていただきます。

冒頭から申し上げたように、空家といっても、空家の所有者にとってどういうふうな活用をしていくのかというのは、人それぞれの思考だとか、状況だとかはそれぞれ違うので、幾つものバリエーションがないとできないということで、一つは、中川会長がやっていたような地域のサロンということもありますし、地域としての機能をどう考えるのかということが、複数の方からコメントをいただいたというふうに思います。

その中で、例えば山澤さんからお話いただいたような、一軒家だけれども、貸し家みたいなものというのはマーケットが少ないよねと、もう少し出てきたら、もっと活用の方法が広がるんじゃないかとか、あるいはマッチングの仕組みというふうなのをもう少し充実していくと、こっちはこういう方向でご相談できますよ、サロンにしたいんだったらこういう方にご相談できますよ、売却だったらこうですよ、リノベーションだったらこうですよというふうな形で、少し振り分けてマッチングできるような機能が地域の中でそろっているといいよねということがあったと思います。

この中で、唯一の所有者の田中さんのコメントというのはやっぱり非常に重いというふうに思うのは、いろんな形でのリスクというものを考えないと、活用する側だけの立場で話をしていると、結果的にはうまくいかないということですから、まさに所有者と利活用する側が、本当にいい意味でマッチングできるかというところを、お互いにしっかりと信頼関係の中で探っていくと。その仕組みをつ

くっていくのに、どういう方法があるのかなということを、これからさらに掘り下げていきたいというふうに思います。

中川会長だとか、櫻井会長にやっていただいた取り組みというふうなのは、まさに川崎市の先進モデルになっていると思いますので、これをさらに掘り下げて横展開していきたいと思います。

今日は本当に貴重なご意見をいただいて、本当に心から感謝申し上げますし、時間オーバーと、ちょっとまとまらないまとめをしてしまったことにおわび申し上げて、この会を閉めたいと思います。

どうもありがとうございました。

司会： ありがとうございました。以上をもちまして、「第45回 車座集会」を終了とさせていただきます。本日はご来場いただきまして、誠にありがとうございました。