

会議の名称	令和元年度 第1回 東久留米市空家等対策協議会有効活用部会
開催日時	令和元年5月23日(木) 午後2時00分から午後3時50分まで
開催場所	庁舎4階 401会議室
出席者 及び欠席者	<p>●出席者(敬称略)</p> <p>部会長：齋藤 正人</p> <p>部会員：殿田 俊三、志藤 美和、武藤 進、塩野 麻里、 濱中 冬行、小林 尚生</p> <p>●欠席者：なし</p> <p>●事務局 環境政策課長 岩澤 純二 同課 係長 小林 秀敏 同課 主任 白旗 曜</p>
会議次第	<p>開会</p> <p>議題</p> <p>議題1 総合相談窓口の必要性和体制</p> <p>議題2 地域住民との連携</p> <p>議題3 利活用希望をつなぐマッチングサービスの検討</p> <p>その他</p> <p>閉会</p>
配布資料	<p>次第、有効活用部会議題等(資料1)、関連資料(参考資料より抜粋)(資料2)、空き家対策推進新規制度等概要(国土交通省)(参考資料1)、東京都と東村山市の総合窓口例(参考資料2)、空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン抜粋(参考資料3)、大田区「空家を公益的に活用してみませんか？」(参考資料4)、流通・多面的利活用推進(日野市空き住宅等対策計画抜粋)(参考資料5)</p>
問い合わせ先	<p>東久留米市環境安全部 環境政策課生活環境係</p> <p>電話：042-470-7753(直通)</p>

会議経過(意見等要約)	
<p><b>議題1 総合相談窓口の必要性和体制</b></p> <p>・確認だが、現時点ではワンストップというよりも、しばらくの間は環境政策課が相談窓口となっていくということで良いか。(部会長)</p> <p>→現在はそのようになる。ただし、庁内に体制整備を訴えていきたいと思う。(事務局)</p> <p>→様々な問題が絡むことなので、まずは環境政策課で問題の整理をし、各専門組織に繋いでいくということで良いか。(部会長)</p> <p>→そのとおりとなる。(事務局)</p>	

- ・現状では、環境政策課を通して建築士会や弁護士会に相談ができる仕組みとなっていないのか。総合相談窓口を設置しないと専門家に相談ができないのか。(委員)  
→環境政策課に相談があった場合には、東京都が協定を結ぶ相談窓口を紹介する場合もあり、所有者が直接東京都の協定先相談窓口にも相談することも可能である。ただし、本市近隣に所在する専門団体ではない。(事務局)
  
- ・他の自治体は、総合相談窓口を設置したことで、実際に空き家問題が解決したのか。(委員)  
→現状、環境政策課において「様々な相談を受けない」ということではないのだが、ワンストップとなることで所有者の相談しやすさは向上すると思う。(事務局)
  
- ・総合相談窓口の設置のために税金が掛かるのか。設置しても解決に結びつかなければ、市民は無駄に税金を掛けられたという気持ちにならないか。(委員)  
→他自治体でも色々なやり方があり一概には言えないが、近隣自治体の事例では費用を掛けずに行う例もある。(事務局)  
→補足すると、今現在はどこかに委託している訳ではないので、さらに税金が掛かるということではない。(部会長)  
→空き家を無くすための第一歩として総合相談窓口を設置する。ただし、環境政策課が相談のすべてを担当することには限界があるため、民間企業やNPO法人等が市と協定を結び、空き家に関する相談事ができる窓口になることが考えられる。(部会長)  
→司法書士会田無支部では、東村山市と協定を結び、無料相談会などの対応を行っている。ただし、その後の手続等は有料になる場合がある旨を載せている。(委員)  
→問題は相続等から発生することが多く、どこに相談して良いか分からない部分も多いので、総合相談窓口の設置はとても大切なことだと思う。この窓口の存在を市民に周知することが大きな進歩になる。まずは設置して、それから中の体制を議論していけば良いのではないか。(委員)  
→まずは、相談窓口を設置することが重要であるが、様々な問題が考えられるので、事例を積み上げ、その後追って協議会等で検討し、将来的には協定や委託等を検討する流れになるのではないか。(部会長)
  
- ・地域事業者等が空き家の情報を持っていることもあるので、情報提供の1つとして使えば良いと感じる。(委員)

- ・単に東京都の相談窓口を紹介する仕組みではワンストップとは言えない。ワンストップの総合相談窓口を設置するという事は、資料2の3ページの図の右下にある「関係機関・団体」を取り込む一体の体制を市が作るということではないのか。(委員)

→資料の図は、「ワンストップではない」相談体制を示している、将来に向けては一体となるような相談体制を検討していきたい。対策計画では、将来的に目指す方向の図を追加することを検討する。(事務局)
- ・資料2の5ページの「相談窓口」ように、外部機関に民間事業者の導入を考えているのか。(委員)

→日野市の事例をイメージとして、段階的に外部機関や民間事業者を含めた窓口とすることが考えられるので検討願いたい。(事務局)

→資料2の5ページのような民間事業者との連携の可能性があるということも含めて、今後、議論をしていくことになる。(部会長)

→外部を入れるのであれば、慎重に業者選定しなければいけないと思う。(委員)

→総合相談窓口が担う役割によっては、そのボリュームが変わり、今の環境政策課で片手間では対応ができないのではないかと。その場合には、第三者機関に委託するケースも考えられる。特に利活用に範囲を広げるのであれば、関係機関・団体との調整やデータベース化、現地調査等も含めて考えなければならず、一度にワンストップ化を実現することは難しい。まずは窓口としての役割の範囲を決めていかないと、明確にならないのではと懸念される。(委員)

→総合相談窓口の必要性は本会意見でも一致していることから、今後は具体的な内容が検討課題となる。共通認識は、直ちにワンストップの内容を決定するのではなく、まず環境政策課が総合相談窓口となる。そこで直面した問題や課題に対し、今後の協議会または作業部会で対策を検討する。さらに、専門家や専門団体、地域事業者との協定・連携を推進していくことが必要となると考える。また、空き家が存在することで近隣住民の迷惑となり問題が生じた場合、早急に対応するためには必要に応じてシルバー人材センターや市内の業者を紹介し対策を講じることが必要なのではないかと。それと同時に、ワンストップや将来的に連携もしくは委託先を考えていくことが考えられる。(部会長)
- ・市は協定を結ぶために努力すると思うが、資料2の12ページの「第1段階目」にある「定期的な会議等」は現時点で何回開催ができるのか。これができなければワンストップではなく、空き家の所有者がたらい回しになるため、実効性のあるものを願う。(委員)

→今回の協議により、この第一段階に入っていくということで良いか。(委員)

→空き家の所有者がたらい回しにならないよう、しっかりと議論し対応策を考えていくことが必要である。(部会長)

→東京都全体の協定ではなく、本市の身近な地域団体等と協定を結びながら、地域団体等を一堂に集めた定期的な会議等を開催し、意見交換ができると良いと考えている。(事務局)

- ・議題1について、本日ですべての議題の方向性を決定するのではないので、次回部会の開催時に良い案等があれば意見や提案を願う。(部会長)

## 議題2 地域住民との連携

- ・防災や防犯など様々な面の問題が考えられるが、空き家が発生した時に最初にやるべきことは、放置空き家としないためにどのようにすべきかが入口になると考える。所有者と近隣・地域住民がコミュニケーション・連絡先が取れていれば、放置空き家解決の第一歩になると思う。全体のコミュニティが取れる地域を作っていけば、空き家が発生しても放置され問題になることがないようにつながられる。そのためには、自治会加入率は約36%と低い訳だが、それでも行政が指導しながら、基本的には「地域に住む人が空き家問題を“地域の問題”としてとらえなければ解決しない」ということの周知が必要である。また、自分が住む地域に空き家が発生しても、「周りに迷惑を掛けないようにする」という意識を皆が持てば、大きな問題にならない。(委員)

- ・雑草繁茂などの適正管理など、空き家に関する問題は幅広いが、一番の解決策は、問題が起きないように「住んでいる人がここを良くする」という感覚を持って暮らすことであり、いかにそこに誘導していくかが重要である。そのために、市は庁内の横の連携が必要であり、庁内が縦組織ではその展開もできない。空き家に対して市が一丸となり、解決に向けて取組願いたい。(委員)

→相続した息子さんが空き家に関して自治会に相談があったという話があったが、なぜそのような自治会に相談できる環境ができているのか知りたい。(委員)

→長年の時間を掛け、そういう地域を作る努力した結果、そこに住む人は皆、「ここにずっと暮らすのだから、楽しく暮らすために助け合う地域」となった。(委員)

→この自治会のようなコミュニティ形成を目指すには、市も助成する努力が必要であろうかと思う。これには、環境政策課だけでは限界があり、空き家問題に限ったことではないが、行政の縦割りの限界があり、問題解決のために市関係各課が横の連携を検討願いたい。(部会長)

- ・相続の手续や市役所への届出に関する事など、市民がその時に困らないよう、市は、先進自治体事例に見られる死亡届時や納税通知時に冊子等を配布するなど、情報提供をもっと積極的に行っても良いと思う。(委員)

→他の自治体で事例があるならば、ぜひとも本市でも実現願いたい。(部会長)

- チラシや冊子など啓発の部分については、環境政策課が中心となり、関係各課に働きかけていくことを考えており、対策計画の中のその部分について、現在、庁内関係各課と検討・調整中である。次回協議会では、一定の考え方を示すつもりである。また、現状の自治会向けの情報発信は、セミナー実施の周知程度に留まっているので、地域への直接的な空き家問題の情報提供を行っていきたいと考えている。(事務局)
- ぜひ、空き家問題では、庁内で継続的に連携を検討願う。(部会長)
- 情報提供の際、個人情報の問題など難しいことも出てくるかもしれないと感じた。(委員)
- 今現在、空き家となっているところは分かっている訳で、分かっている空き家の情報を行政が自治会と共有するなど、何らかの方法を行っていかないと情報が集まってこない。また、お互いの情報を庁内で調整し、空き家所有者のみに納税通知書で啓発するなど、コストパフォーマンスの良い方法を市は心掛け願いたい。また、環境政策課は、自治会加入率等の地域のコミュニティ形成に関する情報は、生活文化課から入手しないと動きづらいのではないか。こういった情報を入手することが必要ではないか。(委員)
- 関係各課から必要な情報を入手できる連携体制であることは、本協議会意見であることも踏まえ、庁内調整を願いたい。(部会長)
- 情報の発信と収集は、行政をはじめ、「住民にどのように伝えていくか」が大事だと思う。自治会加入率が年々減少する中で、本件を問わず、未加入の住民への情報発信方法が課題である。庁内が連携し空き家に関する情報が発信できるよう調整中とのことから、本日の本協議会部会意見を踏まえ、庁内関係各課に図ることを願う。(委員)
- ・先日、地域近隣住民と茶話会を行ったが、空き家の話題や一人暮らしのことなどを知る良い機会となった。こういった茶話会に市の助成があると活発になると思う。また、市が空き家を借り上げ、地域活性化に繋げることも理想的である。(委員)
- 部会場の場であるので、こういった意見は非常に大事である。しかしながら、本市が空き家を借り上げることは財政面から難しいと考えられるが、民間事業者やNPO法人の活力を利用することは可能かもしれない、今後の検討材料とできるのではないか。(部会長)
- ・地域住民との連携のために、自治会が把握する空き家の情報を共有することは、個人情報の問題となるのか。本人の同意が必要となるのか。(部会長)
- 他自治体事例でも、書面での本人同意が必要となっている。(事務局)
- 空き家の位置情報のみの共有は個人情報に当たらないのではないか。(委員)
- どこに空き家があるのか自治会と共有することは良いのではないか。それをまずやるべきことではないか。(委員)
- 他自治体での空き家調査にて、空き家位置図が空き巣などの犯罪に利用されることを懸念し、自治会に配布して確認することを断念したケースもあり、個人情報同様に慎重に扱う必要はあると考えられる。(事務局)

→行政から自治会に空き家の情報を提示することは難しいが、逆に、自治会が市にどこまで情報をできるのか。例えば、消防団で巡回した結果、地図に空き家を示すことでも個人情報に当たるのか。(部会長)

→行政が情報を授受することは問題ないと思うが、それをどう利用するかが問題となる。(事務局)

→行政が入手した情報を外部に出すことはできない。(委員)

→まず今の段階では、地域住民との連携のために、市と自治会が「空き家の情報共有を推進する」認識と、意識を醸成するためには、環境政策課だけでなく市内全体で調整することが必要であることを前提に、今後も議論していくこととなる。(部会長)

### 議題3 利活用希望をつなぐマッチングサービスの検討

・資料2の11ページの下に「住宅以外の用途に転用すると土地の固定資産税及び都市計画税が高くなる場合があります」とあるが、これはどういう意味か。(委員)

→固定資産税の住宅用地特例の解除を指すものであるが、各種の用途転用に伴う該当について後日詳細な資料を提示する。(事務局)

・大田区事例では、マッチングサービスを区主体で行っているが、本市では資料2の14ページの図から、市の相談窓口とマッチングサービスは、別々に実施するという考え方でよいか。(委員)

→別と考えているが、マッチングサービスを担う団体があるか否かは今後の検討・調整となる。(事務局)

→マッチングサービスは、市ではなく別の機関が行うのか。(委員)

→行政機関とは別の第三者機関のどこがやってくれるか、費用の問題も検討の必要がある。(事務局)

→市が行うことで所有者は安心して情報提供できるが、民間に委ねてしまうと大きな壁が生じる心配がある。特に相談窓口との連携は相当密にならないといけない。大田区の場合は、相談窓口とマッチングが1本である。市での双方対応が最初から難しいのであれば、双方を民間に委ねることも検討すべきではないか。ただし、市からの委託の形態等に関わっておかないと、民間事業者とのやり取りや司法書士その他関係団体との交渉事もあり、責任問題も出る。それを行政がどこまでやるか。これを中途半端な形にすると所有者も利用企業側も委ねられない。(委員)

→大田区事例もあくまで「紹介までしかしない」とあり、結びつけるまでで行政は終わるべきである。(委員)

→契約は当事者間で行うこととなるが、それを結びつけるということになる。(委員)

→他自治体に事例もあり、本市としてはどのようにやっていくか、この部会や協議会で検

討していきたいと考える。ただし、現実問題として「総合相談窓口は設置したが、マッチングサービスはできない」ということになることはあるのか。(部会長)

→検討、実現には時間を要すると思うが、「空き家バンク」の活用ということができることから始めて、マッチングサービスへの発展と思っている。(事務局)

→空き家問題の相談を司法書士や測量士などに繋げることはできるが、マッチングということになると、行政の役割では限界があるため第三者機関に委託することが望ましいのではないか。第三者機関のあり方等については今後検討することになる。(部会長)

→相談については環境政策課で対応できているが、このマッチングについては、今のところそこまで問い合わせはないが、現状、何も手段を持っていない。潜在的にマッチング等のニーズがあるにもかかわらず、手段がないことで実現できないのであれば、「空き地・空き家バンク」やマッチングサービスへの発展を検討すべきだと考えている。(事務局)

→空き家の所有者がどういった利用をしたいか、その利用目的に従って空き家を利用しようとする側がその情報を得られるかどうか重要である。マッチングの範囲は広く、利活用を大きくするためには、木造の持ち家に限定すると利活用の可能性を削ぐため、行政側は気を付け願いたい。(委員)

→本協議会における「木造の戸建住宅から進めていく」という方針に理解願いたい。まずはそこをやっていきながら、本来としては全体で並行して考えていかなければいけないことだとは思っているので、本件を貴重な意見として事務局は今後の参考に願えればと思う。(部会長)

・次回部会も、本日議題の継続協議となるため、本日資料を参考の上で、引き続き、意見・提案を願いたい。(部会長)

以上