

会議の名称	令和元年度 第2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6月20日(木) 午後2時00分から午後3時20分まで
開催場所	庁舎7階 702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 会議録の確認について</p> <p>議題2 総合相談窓口の必要性と体制</p> <p>議題3 地域住民との連携</p> <p>議題4 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)、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会議録(案)(資料3)、東久留米市空家等対策計画(事務局案)抜粋(資料4)、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）

議題1 会議録の確認について

・第1回の有効活用部会の議事録については、発言の趣旨が変わるような変更はしていない。
（事務局）

→後ほど、気になる点があれば、事務局へ報告願う。（部会長）

・前回の部会で課題となっていた、資料2の11ページの大田区の件で「住宅を用途転用すると住宅用地ではなくなるので、住宅用地の特例が適用されないということの解釈で良いか」という質問に対し、事務局から回答を願う。（部会長）

→大田区へ記載を問い合わせた。「住宅には住宅用地特例というものがあり、通常の税額より減額されている。住宅以外の用途での利用も想定しているが、大田区の場合は都税事務所（東京都主税局）が担っているため、内容詳細は都税事務所に問い合わせ願いたいと記載している。」との回答であった。東久留米市の場合は市が課税実務を担っているため、本市課税課の固定資産の部門へも確認したところ、「住宅用地特例解除の要件としては、基本的に用途変更後の現状で判断する」ということであり、税額が想定と異なる場合もあるため「事前に課税課へ相談願う」との回答であった。（事務局）

→要約すると、どういう判断となるかはわからないということか。（委員）

→「現状を見て判断する」ということから、「建物の半分が住居用で、半分が事務所である」といった用途転用については、課税課が現況を見て税額を判断するということであった。
（事務局）

・東久留米市が今後、特例解除をどう扱うか、どうしていくのかが大事。（委員）

→相談したら、何か変わるのか。（委員）

→法律としては、元々の固定資産税があり、住むための物は減税するが、住んでいるかどうかを外観で判断するのは難しい。しかし、現実としては外観で判断しているとのことである。（事務局）

→現実的には、外観だけで判断するのは難しいし、実際に店舗でも2階に住んでいるケースもあり、それはケースバイケースということになる。東久留米市としては、例えば「空き家を転用した場合、3年間は住宅と同じく特例を継続する」といったことが出来るかどうかは今後の課題となると思う。（部会長）

議題2 総合相談窓口の必要性と体制

・前回の部会でも議論をしたが、更に意見等があれば願う。(部会長)

・利活用が出来る物件と出来ない物件があると思うが、相談窓口で利活用が出来ない物件の問い合わせあった場合、どのような対応を考えているか。(委員)

→相談窓口で出来ないに対応すれば良いのではないか。相談に来た段階で対象外と答えれば良いのではないか。(委員)

→資料4の事務局案P. 40については、実際に登記の問題、相続の問題、敷地境界の問題などについて相談があっても、地域の実情が分かる専門家等に繋ぐということとなり、利活用についての相談も同様である。よって、ここでは所有者等の困り事の対応についてのみ市で直接対応するという記述になっている。(事務局)

→議題4でも協議するが、事務局から説明があった内容で協議会に報告する。(部会長)

議題3 地域住民との連携

・前回も述べたが、自治会の力が減ってきていると思うので、自治会活動が活発なところは良いが、そうではない自治会もあると思うので、他に何か地域に伝えるための方法があると思う。例えば、地域に根差した活動をしている市民団体であるとか、PTAは各学校にある。自治会だけでは空白地帯が確実に出てきてしまうので、何か方法は無いかと思う。

(委員)

→自治会加入率が下がっているので、未加入者どのように伝えていくのかということが課題である。自治会加入率の低下は大きな課題ではあるが、自治会の組織力の強い弱いがあるにせよ、まずは現実的に自治会に対して広報活動、啓発活動などで働きかけていきたい。その中から、加入していない方に対する課題が出てくると思うので、検討していかなければいけない。空き家というよりは地域コミュニティに対しての連絡だが、PTA等の他の地域の団体については働きかけ方が問題である。(事務局)

・他の団体には「空き家」に対して目を向けてもらうことは難しいという話だが、逆に、自治会のほかに、空き家に目を向けることが出来る団体はあるか。(部会長)

→団体ではないが、例えば民生委員が考えられる。空家等対策計画では、まずターゲットを絞るということから自治会を挙げているが、民生委員や地域包括支援センター等と連携しながら啓発していくという方法はあると思う。(事務局)

・市民環境会議の中に、地域を見守ってくれる市民団体を作るよう連携、啓蒙する。市民環境会議は環境政策課の管轄になるのだから、自治会情報だけではなく、多岐に渡った活動が必要だと思う。(委員)

→自治会をメインとしても、多岐に渡って情報収集が出来るか等を検討すべきということ。例えば消防団などがそれにあたるかもしれない。空き家問題を専門的に巡回することは難しいと思うが、一つの方法かもしれない。(部会長)

・総合相談窓口の設置後の問題にもなるが、維持管理を望む相談を受けて、NPO法人などが、少額で空き家の見守りサービスを行っている事例がある。そこでは、依頼者に状況を報告するために写真を撮ると同時に、近隣に「空き家になっていて何か問題がありますか」といった声を掛けているらしい。団体ではないが、一つの情報源になると思うので、将来的に活用できればと思う。(部会長)

議題4 利活用希望をつなぐマッチングサービスの検討

・マッチングサービスの運用機関の中に、どれだけの専門機関が参画するかによって、利用促進という点では決まってくるだろうと思う。これを一義的に一つの物だとは考えていないが、市の意見を聞きたい。(委員)

→資料4 事務局案P. 45-2の図表36の「マッチングサービス運営機関」について、先程の総合相談窓口でもあったが、包括的に出来るのが一番良いと考えおり、一つの大枠のなかで出来る方が、ニーズや情報の蓄積はし易いと思っている。(事務局)

・運営機関ごとに、利活用の考え方はそれぞれ違っており、現実的にいろんな利活用の方法がある。それについて、ここでは一括した考え方になっているが、そんなふうに纏められるのか。必ずしも利活用というのは一方向ではなくて、総合・複合的にやった方がいい場合もあるし、ある機関が単独で社会福祉施設に転用する場合もあるし、それをもう少し複合的に色々な人達が「こう利用した方がよいのではないか」という場合もあるのではないかと思っている。(委員)

→運営的には窓口を何本にもすると非常に分かりづらいということから、この事務局案になっていると思う。ただし、委員の発言のとおり、一概に利活用といっても、マッチングサービスをただ「貸したい・借りたい」で繋げるだけではなくて、借りたい人の中でも「空き家を使ってカフェをしたい」のか「住まいとして借りる」のか、あるいは「NPO法人として福祉団体として借りたい」のか、「スポーツ団体として借りたい」のか。さまざまな分野に情報提供が出来る部分であれば、一つの窓口でも良いのではないと思う。(部会長)

・これらを纏め、どのように利活用を運営するかを決める運営協議会のようなものが必要なのではと思う。運営協議会の下に、利用したい側の個々の機関があるのではないかという気がする。(委員)

→市として出来るところからということで、資料4 事務局案P 45-1の図表35で空き家バンクを挙げている。資料4 事務局案P 45-2の図表36にあるようなマッチングサービス機関をどう運営していくのかは、これからの話であるが、市民が来たときにまず一つの窓口で受け止めてから、方向付けと捌き方をどう工夫していくか。確かに運営機関の最初の入り口は一つだが、入口の後は具体化していないため、来期などの今後の検討と思う。例えば、単独の窓口で実施した中で、様々な問題が起きるようであれば、変更を検討することになると思うが、現段階ではまだまだ実現が難しい所である。(事務局)

→部会長が言われたとおり、あまり行政が加担をすると、例えば、カフェだと「21時以降はダメ」「酒は出せない」というように、色々な意味で縛りが厳しくなり、自由に運営が出来ない、ということがある。よって、あまり市が枠にはめて加担すると、逆に利用しづらい物件が、活用希望者に開示されるおそれがあるのではと危惧している。この

運営機関には市も入るのか。それともまったく第三者機関で作られようとしているのかで話は変わってくる (委員)

→委員が言うとおりに、完全に「民間機関」と考えて話をしてきたつもり。運営協議会となると誰が事務局で、誰が運営するかという問題になる。民間も含めて実施可能な団体に任せるのが一番だと思う。事務局としてはどう考えるか。(部会長)

→委員が言うとおりに、行政が入るとおそらく上手くいかないと思っており、外部機関での運営をと考えている。市は外部機関と協定を結ぶかもしれないが、市が事務局となることとはないと思う。また、市の財源が入るかどうかは今後の検討となる。(事務局)

→大田区の例のように、区が直営している方が安心ではあるが、東久留米市にそれを求めると厳しいから、民間に行くということか。情動的には市がやるのが理想的と思うが。(委員)

→私の理想は民間であり、そうでないと持続できる形にならない。(部会長)

・民間がやると、どちらからか手数料を取るようになるのか。(委員)

→それはケースバイケースになると思う。行政がやるから手数料が掛からないわけではない。例えば、不動産の売買、不動産に賃貸、建築確認や登記、測量もすべて行政では出来ないのだから、「費用が発生する」ということでは一緒である。結局、行政がどこかに頼むしかない。(部会長)

→マッチングサービスというのは、「ここで放課後に子どもたちが集まる場所にしたい」というニーズと、「そういうことなら貸しても良い」というのを合わせるということではないのか。それ自体であれば、市がやれば費用は発生しないと思うが。民間がやれば、結婚相談所のようにマッチングの手数料を取るのか。(委員)

→そこにはお金は掛からないと思う。(部会長)

→仲人は誰がやり、どうやってお金を得るのか。(委員)

→民間というのは、それでお金を取る組織ではなく、今やっているNPOでも、そういう組織ではないので、マッチングをしてコンサル料としてお金を取るというのは、私は聞いたことが無い。貸す人と借りる人がいたら、賃貸借契約をしなければならず、そこに手数料が発生するので、そこでお金を取っている。それは行政がやっても同じであるが、行政は不動産業を行うことはできない。(部会長)

→賃料が発生しないものもあるのではないかと。「掃除してくれるのであれば、電気代と水道代を払うくらいでいいですよ」というマッチングもあるのではないかと。そのような方が多いのかと思った。賃料が発生する場合は、世間で店舗として貸すよりもずっと安いから空き家バンクに入れるのか。世間で物件として流通していいような気がする。(委員)

→仮に、子ども食堂を例に考えれば、貸す側は子どもの為に使ってほしいという一定の条件を付けた上で一般より安く貸したいと思っていても、こういうものは不動産流通に乗りづらいと思われる。借りる側も安く借りて、子どもに対して食堂が出来ればと思って

いるといった、一般的な不動産流通では実現困難な条件が出てくると思う。また、氷川台自治会のような市民農園を市がやるとすれば、市が一旦借り上げて条例化するなど全部やっていかなければいけないが、自治会で直接やれば、貸す側も無償で貸し出しているような所もあるので、そういうことを考えている。(事務局)

→委員が言われているのは、決して商売ということではなくて、マッチングサービスを担う第三者機関が、委員が言われていることも含めて出来るというイメージである。普通の不動産屋に頼んだら売るか貸すかになってしまう。普通に流通している空き家であれば普通に賃料を取るが、「今ある空き家をどうするか」という時に、マッチングサービスを担う第三者機関が聞いて、「住むことはないが、父親から相続してすぐに売るというのはどうか」という人もいれば、「出来れば維持管理は全てこちらでやるから固定資産税分ぐらいで安く貸してくれないか」と提案して安く借りる、マッチングするというイメージである。これは行政ではなく民間でも出来ることなので、それを含めてやれる民間が第三者機関として必要なのではないかという認識である。行政がやるとどうしても縛りがあり、貸したい人と借りたい人をマッチングが出来るのに、行政の壁でマッチングが出来なくなる可能性もある。(部会長)

→そういうことをやってくれる団体はあるのか。(委員)

→それをこれから探すことになる。(部会長)

→あまり儲かりそうにないが。(委員)

→最近の話になるが、国土交通省の土地・建設産業局が「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」を実施しており、これはまさしくマッチングである。空家等を活用すると、それに係る費用を300万円の補助金を出すということ。氷川台自治会はこれまで付き合いがあったので話が来ているが、こういうのが正しくマッチングだと思う。市内に空き家がある・空き家を登録しておく・誰か多目的に使用したい・カフェを開きたいという人がいる。このことに、国の補助金制度の情報を察知して、「こういう補助制度を利用できるからやってみてはどうか」というような繋ぎができることが理想。国の情報や補助金制度など、そういう情報が入るような部署などと絡んで情報を仕入れて、情報と共にマッチングさせるというのがベターなやり方ではないだろうか。(委員)

→行政が所有している物件であれば話は別だが、このマッチングというのは第三者の物件を借りたい人に貸すということであり、万が一トラブルになった時に、いくら良い条件でマッチングしたとしても、将来的にトラブルが発生しないとは言い切れない。その時に行政は責任が取れない。「誰が責任を取るのか」というためにも、第三者機関に入ってもらったほうが間違いなく良いと思う。(部会長)

→大田区では出来ているのでは。(委員)

→大田区も基本的に間にいるが、契約自体は所有者と利用者で直接となる。部会長が言うとおり、市が関わるということは、責任も含めて仕組みを考える必要もある。(事務局)

→市の人材で、今の体制ではマッチングの運営は出来ない。そこまで考えて作っておかな

いといけない。(委員)

→大田区も行政なので、仕組みの中で責任は整理していると思う。委員が言うとおりに、「ただ業者に頼むわけではない」という、空き家の利活用の理想としては、そうあって欲しい。(部会長)

→マッチングが上手く成立すれば、市でも民間でも構わないが、東久留米市として可能性の高いほうで進めていけば良いと思う。(委員)

→「空き家バンク」を開設して初めて、所有者と利用者のニーズや問題点を把握できる。(事務局)

→マッチングはお互いの情報を沢山持っていれば上手くいく。双方の情報をいかに上手く集めて活用していくかである。(委員)

・登録する時に質問項目が大事になってくるのではないかと。(委員)

→一般市民的立場から言えば、マッチングというのは本当に理想的と思っている。今は、空き家問題は環境政策課に色々と相談が来ていると思う。それを貸したいという物件は、現状でも把握は出来ると思うが、借りたいニーズや情報をどれだけ集めるのかが、マッチングをもっと成功させる点になると感じた。そこをどういうふうに広めていくか、伝えていくかということに、今後、力を入れていくことになると感じた。(委員)

→空き家の所有者については、一回実態調査を行っているので、所有者が日々変わるとしてもある程度把握しているが、どういう人が利用したいのかという情報は現状では分からない。(事務局)

・情報をどういう媒体を使って発信していくかなども、検討する必要があるのではないかと。(委員)

→全国版空き家バンクに登録する方向で考えている。その中でニーズや課題、問題点が分かってくると思う。そのためは、一番目に付くところに掲載される手段が良いと思っている。(事務局)

・協議会委員は理解しているが、おそらく普通に生活しているとわからないことだと思うので、そういう層に告知していくようお願いしたい。(委員)

→市の情報の出し方を考えていかななくてはならない。市に来る情報はあがるが、各団体のほうが情報を持っているので、パンフレットや啓発をどう工夫していくかが課題と思っている。そのあたりを協議会や部会に諮って、やっていきたい。(事務局)

→意外に、課によっては市役所にそういう情報が集まる部分もある。以前より協議会でも意見の出ている縦割り行政の部分を少しずつ無くしていけば、生涯学習課はスポーツ団体が集まるし、福祉部各課や産業政策課との連携、情報交換は必要になってくるだろう。(部会長)

→委員が言われたとおり、一般市民というのは自分自身に問題点が出てこない、興味を持って情報を取得しようとは思わない。素通りしてしまうことがどこでもある。所有者であればそれなりの意識を持っていると思うが、借りたい人の情報はどこで繋がるか分からないので、空き家という形についての目がいくかという、ほとんど目がいていないのかなと思う。情報の出し方、広報、相談会というのを定期的にやっていくしかないという気ではある。実際的にまだ空き家に関して認知されていることは少ないので、緊迫性はないと思うが、問題意識を持って継続していかなければいけないと思う。(委員)

・集まった情報を行政が管理するのか、行政ではないところが管理するのか。どこまで出せるのか心配なところはある。(委員)

→利活用する側がどれだけ情報を見られるかによって、利活用のやり方が変わってくる。どれだけ個人情報をオープンに出来るか。(委員)

→「それだったらやらない」と引いてしまう人が出てくるのではないかな。民間ではなく行政なら良いという人の場合と、逆の方もいると思う。そこはしっかりと確認しなければと思う。(委員)

→空き家バンクと利活用マッチングついてだが、特に空き家バンクの利用の流れが、資料4 事務局案P. 45-2の図表36となる。所有者に対しては登録申し込みを行い、それによって審査をする。逆に、利用希望者においては、審査等の記述がない。個人や団体、企業からの利用希望の申し込みが出てくると思うが、優良企業だけではないので、審査が必要になってくるのではないかな。まして、個人情報等も含めて所有者が出しても良い情報もあるので、そこは審査が必要で、登録制にしたほうが良いのではないかな。登録制による審査によって、一応チェックが出来るのではないかなと思う。また、先ほどの利活用の議論において、「マッチングサービスの運営機関は行政では厳しい」という話が出ていたが、実際に第三者機関に委ねる方向でいくのかどうかをきちっと決めておかないといけないと思う。ここを分からず仕舞いで計画策定を終えてしまうのか、将来的には市がやるのか、第三者機関に委ねるのか、によって少し内容が変わってくるのではないかなと思う。今の市体制を含めると厳しさもあるので、そこはよく煮詰めておいた方が良いと思う。(委員)

・将来的なことは最終的には協議会が決めることであるが、本日、「将来的には第三者機関」などの色々な意見が出た中で、事務局の方向性はどうか考えているか。(部会長)

→各委員からも意見が出たが、事務局としては個人情報の扱いも含めて課題はあるが、第三者機関に委ねる方向で考えている。(事務局)

→設立当初から第三者に委ねるのか。それとも立ち上がりは市がやるが、後に移管するという方法も有り得るかと思うが。(委員)

→最初の段階では行政が窓口となり、後のいつのタイミングかはわからないが、移管する

のか、提携するかという形になるという方向性でよろしいか。(部会長)

→部会長の言うとおりに考えている。(事務局)

・大田区のマッチングのコーディネートは、ネット上のシステムとしてあるのか、それともアナログ的な手作業なのか。日本全国をマッチングさせるためのシステムがあって条件を自動で合わせるのか、手作業なのか。今わからないと思うので、後でもいいので教えていただきたい。(委員)

→区の相談員がマッチングを支援しているということなので、アナログだと思う。登録して機械的にマッチングさせるというよりは、「相談員がマッチングを支援します」との記載により人が介しているはずなので、デジタルにはなっていないと思う。(事務局)

→近場同志の話ということと思われ、遠方の人とのマッチングは難しいと感じる。(委員)

→「ご要望、条件に合いそうな業者を引き合わせます」ということなので、ある程度条件が似ている希望を人の目で見ている程度繋げていると思われる。参考資料に示しているとおり、貸したい側の条件と借りたい側の最初の条件が必ずしも合っていないマッチングもやっていることが見て取れる。(事務局)

その他

・代執行した後の土地に関しての利用の方法は、現時点で何か考えはあるのか。再建築不可のケースでは、例えば、費用回収が出来ないことも考えられるので、市に物納や無償提供も考えられる。その時、その土地をどのようにするか、ある程度の方針が必要ではないか。(委員)

→この部会で協議願った内容は、次第に示した3つの内容について、まず部会として、ある程度結論を出していただきたいということ趣旨であった。(事務局)

→先の委員からの意見も含めて、実はまだまだ有効活用について協議しなければいけないことが沢山出てくると思う。今回は、まずはこのスケジュールのとおり2回で終了となるが、おそらくこの後も、この有効活用部会が必要になってくると思う。(部会長)

→今後も検討すべきことがあるので、有効活用部会は継続していかなければと思っている。今回の議題は終了となるが、先ほどのマッチングサービスも含めて、少なくとも第2期では有効活用部会を設置して検討しなければいけないと考えている。(事務局)

→後日の協議会では、有効活用部会長として意見を述べることとなるが、各委員から意見があったように、この部会はこれで終わりではなく継続していくものであり、来年の8月が任期終了で、その後の部会設置ではまた一年遅くなる。その間にも空き家はどんどん出てくる訳なので、この任期の間に再度有効活用部会の開催が必要ではないか、という意見を述べたい。(部会長)

→東久留米市空家等対策計画(事務局案)の中に、代執行後の土地利用に関しても課題として良いのではないか思った。(委員)

→特定空家等部会にもかかっていることなので、協議会で決めることになると思う。そこも含めて次回の協議会で対応したいと思う。(部会長)

・日本司法書士会連合会・法務省・日本土地家屋調査士会連合会で、予防という形で「未来につなぐ相続登記」というパンフレットを作成しているが、このパンフレットを市の窓口で置くとか、相続の時、亡くなった時に配るのが良いと思っている。環境政策課の窓口には既に置いているということではあるが。(委員)

→全庁的に広まっていけばと考えている。(事務局)

→パンフレットの用意は出来るので、必要な場合は伝えて欲しい。(委員)

・それでは今回はこれで終了となるが、今後も新たな有効活用部会が発足されるということなので、その時は協力を願う。(部会長)

以上