

会議の名称	令和元年度 第3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7月25日(木) 午後6時00分から午後7時10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</p> <p>●欠席者：小林 尚生</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 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)、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会議録(案)(資料5)、有効活用希望をつなぐ枠組みについて(資料6)、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（発言要約）

### 第3回部会開催に至る経緯について

・開催した2回の部会において、委員議論の上で一定の結果を出したところではある。それ以降、事務局で部会結論について庁内調整を行ってきたが、一定の合意を得ることが出来なかった。よって、事務局において、本日配布の資料6について部会長に相談の上検討し、記載の図及び文言の作成をあらためて行った、結果となる。ただし、事務局としては、修正前から目指している方向性は変わっていないが、今後、空家等を少しでも減少させるための計画を策定するという、本来の趣旨に沿って円滑に進めていくために、図の削除及び文言の修正を願うところである。削除した図に代わり、氷川台自治会で空き家の庭を利用して実施した「氷川台農園」のコラムを現状では掲載したいと考えている。事務局としては、「氷川台農園」が実現した仕組みを例示することで、この仕組みを一般化し、氷川台自治会以外の各方面に広げていきたいと考えている。結論が出たものを改めて検討する結果となり申し訳ないが、委員に検討、議論を願いたく、急遽、部会を開催することとなった。（事務局）

→今回開催の経緯は事務局からの説明のとおりとなる。持ち回りで部会委員一人一人に了承を得る方法もあったが、2回の部会で検討した結果が、ある程度変更になることから、もう一度委員各位の意見を聞いて審議すべきであることを私から提言し、今回開催となったことを理解願いたい。後ほどの議題で進めていくので意見、質問等を願う。（部会長）

### 議題1 会議録の確認について

・前回確認願ったものから発言の趣旨が変わるものではなく、表現等を分かりやすく修正したものとなる。（事務局）

→意見や修正点があれば願う。もし、本会の途中で気が付いた点があれば申し出願う。（部会長）

### 議題2 利活用希望をつなぐマッチングサービスの検討

・先ほど事務局から説明があったが、利活用希望をつなぐマッチングサービスについて主に議論願いたい。最終的には、空家等対策を円滑に進めていくための修正であることを理解頂き、議論願いたい。事務局より説明願う。（部会長）

→先ほどの本会開催理由で説明したが、再度説明を行う。部会決定後に庁内調整を行ったが、様々なご意見を頂き一定の合意を得られなかった。空き家の計画を円滑に進めるために、図の削除と文言修正を行いたい。この削除した図に代わり、「氷川台農園」のコラムの掲載を考えている。市内実例のコラムを掲載することにより、単なる賃貸だけではない仕組みを各方面に広げていくことにつながるため、市として目指していく方向性は変わっていない。（事務局）

- 「有効活用希望をつなぐ枠組みの構築」前半の部分も若干修正され、後半の文章が削除されているが、各委員の意見を願う。(部会長)
- 庁内の事前調整が足りなかったということか。(委員)
- その通りである。(事務局)
- 実際に、氷川台農園に市は助成しているのか。(委員)
- 地域のニーズに答えて実施しているだけであり、市からの助成は一切ない。国も推奨しているので、これからはこういった利活用が必要ではないか。市に金がなくとも地域で何とかやろうとすればこういう方法がある、ということ地域に広めていけば良いのではないか。(委員)
- このような「先進の実例がある」という但し書きが必要ではないか。ただし、利活用の事例は現実的にこれだけではなく、協議会配布資料の中にも色々と載っている。市として具体例を挙げておかないと、庁内調整で様々なことを推進できないのではないか。環境政策課とは違い、他課は空き家の情報をそれほど持っておらず、見えていない。この図が削除ならば、子ども食堂やPTAとの協定、学童保育延長での利用などの例があることを関係各所に啓発することが協議会の目的でもある。事例を少しでも多く載せれば良い計画書になるのではないか。(委員)
- 子ども食堂やオレンジカフェ利用など様々な利活用を他所ではやっているが、市内での空き家の利活用事例は把握しているのか。他市では、ふるさと納税を利用した草取りや空き家の管理といった事例が他市町村では多くある。(委員)
- 委員の意見のとおり、事例があった方が確かに分かりやすいが、まずは市内事例をコラムとして載せたい。ここでは、一般的に不動産流通に乗せづらいケースがあるイメージとして、氷川台自治会の例を載せている。(事務局)
- 市内で実際に行われている他の事例も載せられないということか。(部会長)
- 現状では市内事例を把握していないが、もしあれば検討の余地がある。(事務局)
- 極端な例は難しいと思うが、子ども食堂の例やシェアキッチンなどの他市の空き家利活用事例を載せても、庁内調整が難しいのか。「やるか」「やらないか」というよりも、その可能性すらも載せられないのか。(部会長)
- 可能性については検討する。ただ、できればまずは氷川台農園の事例を載せるので、それ以外に市内事例があれば載せることも出来ると思うので検討する。(事務局)
- 「今回はここまでだが、それは次回には載せられるようにする」といった一定の結論、方向を出すことを願う。私は、子ども食堂やシェアキッチンのような例は、まさしく空き家の利活用のメインとなるものだと思うので、ぜひ掲載願いたい。(部会長)
- 具体的に分からないのだが、空き家をそのような利用に無料で借りられるということか。(委員)
- 無料なのか賃料が掛かるかは別問題として、このような利活用の可能性があるということ。(部会長)

- 普通に賃貸として貸している物件と空き家が解消し利活用したという結果になるものの差が分からない。無料であったら、確かに利活用したと思わるのだが、賃料を払っているのであれば、単に賃貸物件としての流通となるのではないか。(委員)
- 氷川台農園のような「管理の代わりに庭を貸す」といったことはあったとしても、基本的には、今言ったような話を無料でということは難しいと思う。(事務局)
- 空き家により社会貢献したいという人はいる。(委員)
- 無料でなくても良いのだが、空き家を利活用したという結果としての事例になるのだろうか。(委員)
- 最終的には空き家が解消すれば、どちらも利活用ではないか。(事務局)
- 最終的には第三者機関であれ、ただの不動産流通とは違うマッチングができるということが、まさしく空き家の活用だと思う。ただし、これも空き家の解消であるし、通常の不動産流通で賃貸されることも空き家の解消である。この差別化は非常に難しいことだが、氷川台農園のような通常の不動産会社では踏み込めないところを空き家バンク的な団体でやれる、といった認識ではないかと思う。市場価格よりもずっと安く、中には社会貢献的な意識がある人もいるかもしれない。(部会長)
- 社会貢献だけが空き家の利活用ではなく、この計画自体は、空き家を減らす、なくすことが大前提なので、どういう形であっても流通して空き家が解消すれば活用していると言える。(事務局)
- この協議会自体は「空き家をなくす」ことが一番の目的であり、事務局の説明のとおりとなる。ただし、空き家バンク的なところは、そういった社会貢献的なこともできるといった、NPO や民間の方がそれを売り文句にその情報が利用できるという考え方なのだと思う。(部会長)
- 今現在、利活用したい空き家所有者と安値で借りられるならば何かやりたい人がいるかもしれないが、双方を出合わせる方法がない。図表34の媒介事業者にどうにかしてもらおうか。また、その先はどうするのか。(委員)
- 現状、東久留米市では、貸したい人と借りたい人を会わせる手段はなく、問い合わせがあっても市は何もできない。まずは空き家所有者に空き家バンクの存在を啓発して促す。全国版に載せるので、東久留米市にどのような物件があるのか分かり、それに対して全国から問い合わせが来る。登録時に伴い、所有者の賃貸条件や借りたいニーズ等を環境政策課で蓄積した上で、空き家バンクのみでは拾えないニーズ等に応じて新たな仕組みを作っていきたい。(事務局)
- ・1つの例で良いので、この図で1つ空き家が解消するまでの流れを説明願う。(委員)
- 所有者が市に空き家の登録を申し出て、専門家意見を参考とした基準を満たす場合には登録して掲載する。借りたい希望者の問い合わせは市で受けるが、市は不動産仲介や契約に関わることはできないので、不動産媒介業者に願う、という流れとなる。(事務局)

→仲介事業者は必要か。直接、所有者と借り手が会ってお互いで相談して決めてはいけないのか。それが一番早いのではないか。(委員)

→買いたい人と所有者が直接交渉するということはあるが、空き家バンクを仲介して会った本人同士がトラブルになった場合、その情報を載せた側の責任がある。(事務局)

→よって、行政が行うことには限界がある。そこで第三者の関与が必要であり、早めに民間ないしNPO法人などに委託した方が良いと思う。具体的に色々な事例が出てくるのでその都度だとは思いますが、これから今後引き続き協議をしていくことになると思う。(部会長)

・先ほどのコラムの部分になるが、今回はここまでの部分に留めた方が良いということであれば、事務局で説明し、委員了承を得る必要があると思うが。(部会長)

→コラムの部分をごくまで載せられるかは、現段階でははっきりと言えない。氷川台農園の件は、実例かつ本市の特徴として既に掲載されるものなので、このコラムを載せることを考えている。(事務局)

→今の段階では氷川台自治会の件のみにするということか。(部会長)

→事務局としては、そのように考えている。(事務局)

→それであれば、新聞記事や写真等を掲載するとイメージが分かりやすいので検討願いたい。(委員)

→本日例示は環境基本計画で使用した数年前のものなので、新しく写真を提供願いたいと考えている。(事務局)

・その他委員より全体的な件で何か意見はあるか。(部会長)

→事務局は今までと方向性は変わっていないということなので、これをいかに今後進めていくかをもっと話し合わなければいかなければいけないと認識した。(委員)

→市はそのニーズを捉えておらず、どのようなニーズがあるか調べてもいないのに「出来ません、ここまでです」という言い方は、協議会として許されない。今ある様々な他自治体の事例でも載せられないのか。この状態ではかなり尻つぼみと見えてしまう。(委員)

→委員意見のとおり、市では今はニーズを捉えていないが、空き家バンクを通じてどういうニーズがあるか把握していきたいと考えている。市としてできることは限られながらも、だからといって今後、枠に留まって良いのかという委員意見もあったので、そこを調整していきたいと考えている。(事務局)

・空き家バンクの登録に際し、どういう内容を所有者に問うのか。借り手が知りたいことをはじめから載せることが良いと思うが、全国空き家バンクでは申請書や掲載する事項は共通なのか。「庭だけ貸す」「1室だけ貸して欲しい」「荷物はそのまま置かせてほしい」など、色々な条件が掲載されていればマッチングしやすいと思う。(委員)

→現時点では詳細まで把握していないが、共通の項目がある中で行っていくということにはなと思う。空き家バンクを1つのツールとして周知することにより、所有者にアクションを起こせると考えおり、活用要望のみでなく困り事等の情報も集まると思う。(事務局)

→マッチングサービスがないのであれば、媒介事業者を通して、具体的な利活用案を伝えられる媒介事業者以外のコーディネーターのようなものがあれば良いと思う。こういった別の発想がないと進まないのではないかと。(委員)

→今ここで決めることではないが、非常に貴重な意見だと思うので、ぜひ別の機会で委員の意見等を聴取し、今後の参考に願う。(部会長)

→様々な委員の意見もある中ではあるが、現状としては、空き家バンクを第一にしながら、市として向かう方向性は変わっていないことを理解願いたい。また、氷川台自治会の事例を掲載することを検討願えればと思う。(事務局)

・氷川台自治会のことを掲載するというところで事務局より相談があったと思うが、そこはどう思うか。(部会長)

→氷川台自治会の取り組みについては、5年か6年前から先進事例として、国も認めて国土交通省なども取り上げているので、いまさら東久留米市で取り上げてもまったく問題はない。(委員)

・本日ここまでの各委員の意見に共通して、この協議会、部会では本当はこうしたいという意見があると思う。ただ、行政の中の協議会という位置づけで最大限どこまでできるかということだと思う。今回資料は事務局説明のとおりで良いが、委員意見でもあり私も思うので、今後は庁内でしっかり事前に調整願いたい。それでないとな委員が協議する意味がなくなるので、委員皆の気持ちを汲んだ上で取り組み願いたい。(部会長)

→今後、このようなことがないよう、会の進行を進めくので今後も協力願いたい。(事務局)

・議題2は、図の削除、修正後の案を採用し、コラムは写真等を付けてイメージを分かりやすくするというので、部会として今回はこの資料を協議会に提出する。ただし、今後もこの協議会がなくなる訳ではないので、本日の委員意見等は協議を継続していく、ということにする。(部会長)

#### その他

・本日の議事は全て終了となり、色々と意見したところではあるが、事務局が一番大変な思いをしていることは承知しているので、委員からこういった意見が出ているということを庁内に浸透願えればと思う。(部会長)

以上