

会議録要旨

会議の名称	第2期東久留米市空家等対策協議会 第1回有効活用部会
開催日時	令和2年11月13日（金）午後3時00分から午後4時30分
開催場所	東久留米市役所3階 議会会議室
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、武藤 進、塩野 麻里、下村 尊彦、荒島 久人</p> <p>●欠席者 なし</p> <p>●事務局 環境政策課長 桑原 直人</p> <p>同課 係長 小林 秀敏</p> <p>同課 主任 谷川 啓</p> <p>同課 主任 宮城 晴佳</p>
会議次第	<p>開 会</p> <p>報 告</p> <p>① 各専門家団体との協定締結について</p> <p>議 題</p> <p>議題1 総合相談窓口について</p> <p>議題2 自治会等地域との連携について</p> <p>議題3 空き家バンクについて</p> <p>その他</p> <p>閉 会</p>
配布資料	<p>次 第</p> <p>資 料 1 空家等対策に関する専門家団体との協定締結の概要</p> <p>資 料 2 有効活用部会 構成委員及び議題</p> <p>資 料 3 あなたの空家ホントにそのままでいいんですか？（啓発チラシ）</p> <p>参考資料1 コラム 氷川台農園（東久留米市空家等対策計画より抜粋）</p> <p>参考資料2 全国版 空き家バンク資料</p> <p>当日資料 空家等をお持ちのみなさまへ</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）

1. 開 会

部会長より開会のあいさつ。

全員出席であり定足数に達していることから、会議は成立。

<会議の公開・会議録・名簿について>

事務局より有効活用部会（以下、本部会。）の会議の公開等について説明。

第2期 第1回東久留米市空家等対策協議会で決定した内容を準用。

<傍聴について>

また、傍聴の取扱いについても、運営要領により協議会での取扱いを準用。本日も含めて、傍聴に関する事務を運営要領に基づき処理する。

なお、本日の議事では個人情報などの非開示情報を取り扱うことがないため、新型コロナウイルス感染予防対策に配慮し、傍聴人を3名までとし、あらかじめ傍聴人が入場している。

<資料の確認>

事務局より配布資料の確認をする。

2. 報 告

① 各専門家団体との協定締結について

事務局より、資料1 空家等対策に関する専門家団体との協定締結の概要について説明。

空家等の所有者は様々な問題を抱えており、所有者等が相談しやすい体制を整えるため、9団体の専門家団体と10月9日付で協定を締結した。

協定締結に関しては、10月15日号、11月15日号の広報に掲載する。

【部会長】

質問・意見等は。

－意見なし

3. 議 題

議題1 総合相談窓口について

事務局より資料2・当日資料を使用し説明。

資料2にて有効活用部会の構成委員及び議題を確認。

第1期協議会の有効活用部会にて、本議題の「総合相談窓口について」と「自治会等地域との連携について」の類似のものを検討し、「空き家バンクについて」も計画に記載してい

ることから、継続議題とした。

総合相談窓口について

所有者自身による空家等の解消を促すことや、ワンストップで所有者の持つ様々な課題を調整する相談窓口の設置の必要性について、第1期の有効活用部会でも議論し、結論としては「空き家をなくすための第一歩として必要ではあるけれども、役割の具体化や設置手法について課題がある。そのため、まずは市が総合相談窓口となって所有者の課題について解消を図るが、そこには専門団体・民間事業者やNPO法人などと連携、協定を推進する必要がある。並行して市の相談窓口に寄せられた事例を基に、今後のこの協議会や部会などで総合相談窓口の具体化を検討する」となった。

この結論から、初めに所有者の課題解消を図るため、各種専門家団体と協定を締結し、総合的な支援体制をスタートした。

相談者が直接、地域の専門家や団体に相談できるよう、当日資料「空家等をお持ちのみなさまへ」の裏面に、現在も調整中であるが協定締結団体の連絡先を掲載する。

リーフレットについては各団体との調整が済み次第、周知をはじめ。

今後この協定を効果的な運営をしていくため、意見をいただきたい。

【部会長】

意見、質問等は。

【委員】

リーフレットは具体的にいつ頃から配布する計画か。

【事務局】

10月9日に協定を締結し、12月初旬を目標にホームページや公共施設に掲出したい。

【委員】

配布方法は。

【事務局】

ホームページへの掲載に加え、公共施設や庁内の福祉部門など高齢者関係の部署などに置くことを考えている。

【委員】

置いておくだけで周知できるのかと思う。

【部会長】

予算が関係すると思うが、広報に同封し全戸配布は難しいか。

【事務局】

今年度は難しい。現状は今説明した形を考えているが、委員の皆様にご協力をいただくケースもあるかもしれない。

【委員】

市がまず相談者の課題を整理し、その後専門相談につなぐ、という記載はしないのか。

【事務局】

入っていない。

【委員】

課題がはっきりしていればいいが、そうでない場合はまずは市に相談を、ということは記載したほうがいいのでは。

【事務局】

検討する。

【部会長】

裏面の各種団体の部分に、調整後、連絡先を記載するということか。

【事務局】

そのとおり。

【委員】

担当によって事前連絡の要・不要などもどう記載するのか、考えなければならない。

【事務局】

他市では、1回市で受けてから、各団体等へ繋げるという市もある。団体によっては、事前予約が必要なケースもあると思うので、調整したい。

【委員】

取りあえず分からなかったら市に連絡してくださいというような文言を、どこかに入れておいてやるのが筋だろう。その後、空家等の所有者が知識を増やしていけば、直接裏を見て連絡すると思う。分からない人のためのものなので、そういった文言をどこか目立つところに入れてもらいたい。

【部会長】

事務局で検討願う。

【事務局】

了解した。

【委員】

置いておくだけだと待ちの姿勢になるので、抜本的解決には至らないのでは。空家等を解決したいと思う人は、リーフレットがなくても自ら解決すると思うので、それ以外の人に周知する機会がもう少し欲しい。

【委員】

予算が無いとのことだが、市長が委員長なのだから、諮ってみてはどうか。

【事務局】

本日全てを決定するわけではないが、今後の周知方法等、この場で御議論いただきたいと思う。

【部会長】

予算不足の状況の中で、最大限何ができるか、我々部会でも考えていきたい。

【委員】

リーフレットの大きいものを作り、市役所の1階で目立つところに貼るというのは考えているか。

【事務局】

できないことではない。A3よりも大きくし掲示することは可能。ポスターならば、駅などに貼ることもできる。その際に各団体の連絡先を記載するかについては調整。

【部会長】

検討願う。

続いて私から。もう少し字を大きくすべき。「空家」が目立つように。周知徹底には「目立つ」というのも方法。黒い紙に赤で「空き家は犯罪です」など。これはオーバーかもしれないが、そのぐらい、人が見るものを想定し作成願いたい。

では、議題1については本日の御意見を踏まえ、まず各団体の連絡先記載について調整し、他に出た御意見も検討のうえ、次の部会にて案を示すように。

【事務局】

了解した。

議題2 自治会等地域との連携について

事務局より資料3・参考資料1を使用し説明。

第1期の有効活用部会では、地域の活性化や管理不全空家等の発生予防につなげる有効な取組事例を、市内の地域へどう展開するかについて、議論した。

その結果、まず自治会等に取組事例を情報発信し、地域内の空家等について情報共有することを検討することで、市と地域の意識共有を図り、地域による空家等の見守りなどの取組につなげていきたいという結論になった。

資料3はこの情報発信のため作成したもの。これについても皆様から御意見をいただき、改定していきたい。総合的に空家等について書いてあるもので、御意見等を踏まえ修正した後、自治会等へ配布することを考えている。

【部会長】

先に参考資料1のコラムについて。総務省から数々の表彰を受けている、氷川台自治会についてのコラムであるが、会を立ち上げた委員がいらっしゃるので、委員より少し御説明いただければと思う。

【委員】

350世帯の自治会の中のあちこちに空家等があり、そこで様々な問題が起きていたため、平成23年から利活用の取組を始めた。所有者を探し、現況写真を市から送り、連絡が取れていったが、やはり自分の財産として非常に気にかけている方が多かった。やり取りをして、空家等を利活用させてもらう代わりに管理を自治会で行う話に持っていき、出来たのがこのコラムに記載されている農園。庭や空地で作物を作り、子供達に芋掘りをさせたりといった活動をしてきた。

平成23年当時は全国的にもまだ珍しい事例で、国土交通省の都市計画学会から取材があり、2度ほど全国的な学会誌に載り、総務大臣賞や内閣総理大臣賞を受けた。

高齢化により毎年一人暮らしの方が亡くなり空家等が発生するが、相続人は売却を考えている場合がほとんどで、居住を考えている方はほとんどいない。売却までの間、放置されないように地域と連携し管理していくような方法に持っていくのが一番良いと思う。そういう面でも、自治会等と連携することは大事。

もう一つ、昨年、市との協定締結先の一つでもある商工会と、氷川台自治会の間で協定を結び、空家等や高齢者が一人暮らししている家について、修繕などの対応をお願いすることになり、今、当会の高齢者は非常に安心して暮らせる状況になっている。こういう取組も併せて市内で展開していけば、放置された空家等が減少するのでは。

【齋藤部会長】

議題2について、意見等ないか。

【事務局】

資料3については、将来的に空家等となる可能性のある家を所有している人への周知も考えて作成したもの。今後チラシの情報と市の情報を合わせていきたい。また、このチラシを使い地域の中に入っていきたいと考えている。自治会の総会などに持っていくものとして使用したい。

【部会長】

その際には先ほどの協定のリーフレットも渡すのか。

【事務局】

想定している。

【部会長】

その場合、チラシには東京都のワンストップ窓口の連絡先が載っており、片やリーフレットには協定締結先の連絡先が今後記載されるので、この二つを受け取った方は、どこに電話すれば良いか迷うのでは。

【事務局】

リーフレットに載せる協定締結先との連絡先調整はまだこれからだが、このチラシは既に使用している。今後、連絡先の調整結果を反映させるなど、より良いものに進化させた後、切り替えることを考えている。

【委員】

空家等の所有者は、市外に住んでいることがほとんどではないか。そう考えると、広域的な連絡先は必要と思う。

【事務局】

検討する。

【事務局】

現状このチラシは環境政策課と公共施設の窓口に置いている。また所有者等への適正管理依頼を送付する際に同封している。また今後、平成28年度・29年度の実態調査により得た400件ほどの空家等所有者データを使い、送付していくことを検討している。ただ、一部の方から「字が多過ぎて見づらい」という意見もあった。この場だけではなく、いろいろな御意見を、参考に修正したいと思う。

【部会長】

部会の都度、リーフレット・チラシ等について御意見を求めていく、ということでよいか。

【事務局】

そのとおり。

【部会長】

本日いただいた御意見を踏まえ、事務局で改正した案をまた提出願いたい。

【委員】

今、東久留米の自治会の結成率というのはどんどん下がっている。130ほどの自治会があるが、加入率は35%未満と聞いている。その中でどう展開していくかというのが問題だと思う。毎年、自治会連合会から市に陳情しているが、過去の議事録を見たところ、空家等に対する苦情はほとんどない。しかし、毎年あるのは道路に越境する樹木を剪定して欲しいとの陳情で、それに環境政策課が対応している程度の状況。庁内でよく議論し横のつながりを持って展開していかないと、なかなか進んでいかないと思う。

【部会長】

空家等とは直接関係ないものの、自治会をよく活用するべきだという御意見であり、空家等をなくすという一番の目標にもつながることなので、反映していただきたいと思う。

議題3 空き家バンクについて
事務局より参考資料2を使用し説明。

現状、空家等に関する要望・意見として最も多いのは、樹木の越境の相談である。次に多いのが、空家等を安く借りられないかという問合せ。また、空家等を固定資産税程度で貸したいという相談も来ている。

現状、樹木越境などの苦情に関しては、所有者等を調べて手紙を送付しており、連絡時に相続等様々な問題の相談があれば、専門団体を紹介するといったことを行っている。しかし、「貸したい」「借りたい」という要望については、個人情報に関わることであり、対応できていない。そのような状況を改善するための一つの方法として、計画書に空き家バンクについて記載している。

全国版空き家バンク

参考資料2にあるとおり、現在、日本全国の全部の自治体の3分の2が空き家バンクを設置している。令和元年9月末時点のデータでは、662自治体が参加しており、全国の37%の自治体が参加していることになる。なお、東京は11.1%で、全国平均よりもかなり低い状況。

先月、空き家バンクについての調査が26市内であり、設置は2市だが、検討している市は当市を含め3市という状況であった。設置している某市での実績も、3件の登録で1件の成約という程度と聞いている。

次に、参考資料2「全国版空き家・空き地バンクQ&A 登録項目等」にて空き家バンクに掲載する空家等の定義が「その他空き家」となっている。これは『今現在、売買の看板が立っておらず、人が住んでいないもの』という定義である。

また、このQ&Aによれば、原則として各自治体が基準を定めることとなっている。よって、あらかじめある程度基準を整備しておく必要があると考えている。

【部会長】

現在の東久留米市の状況は。

【事務局】

月に2、3件程度、安く借りたいというような問合せが来ているが、現状では全て断っている。また広報10月15日号に先ほどの協定について掲載したため、反応があり、固定資産税程度で貸したいとの相談があった。

【委員】

その2、3件はどのような方からか。

【事務局】

「東久留米市に住もうと思うが、どこか良い物件はないか」「お金がないので安く借りられませんか」という相談があった。

【部会長】

それは借りる方の話か。

【事務局】

そのとおり。貸したいという話は、60代ぐらいの方が多かった。

【委員】

自治会にも借りたいという相談があった。

【事務局】

保育園等からも相談があった。

【委員】

こちらには、駄菓子屋みたいな子供が集まることをやりたいから、どこか安く借りられるところはないかという相談があった。

【部会長】

では、空き家バンクについて御意見等ないか。

【委員】

一般的な不動産流通があってさらに空き家バンクを作るのは、相談者のニーズを受け止め切れていない状況があるため、ニーズのマッチングを目的としているということによいか。

【事務局】

ニーズは別として、現時点で空き家バンクには売買予定が決まっていないものを載せるという大前提がある。不動産流通以外で問合せが来ているという現実があり、空き家バンクを作ることによって空家等の解消につながるとは考えているが、何かに特化して運用することは考えていない。

【委員】

不動産流通に乗らないものを救いたいという考えか。

【事務局】

そのとおり。大きな目的としては、空き家を減らし、増やさないということ。空家等になる前段階での取り組みが必要で、空き家バンクはその取り組みの一つと考えている。

自治体で基準を定めることについても、皆様に御意見をいただきたい。

【部会長】

今の御意見に補足したい。あくまでも協議会としては「空き家を減らすこと」これが大事。不動産流通に乗せるのも方法の一つだが、不動産業としては売るか、貸すか、基本的にこれだけになってしまうと思う。ただ、貸すとも売るとも考えていない空家等所有者も多いと思う。そういった所有者が、安い賃料で、例えばNPO、福祉団体、スポーツ・文化団体といったところに貸すというケースも、この空き家バンクならではのケースではないかと考える。それにはやはり地域の人間たちが絡むということが大事になってくるのではないかと強く思う。

ただ、ここで問題になるのは「契約行為」である。市役所は宅建業者ではないので、不動産の契約行為ができないということ。これからはその点も踏まえ、議論していきたいと思う。

【委員】

コロナ禍により、若い人や収入が絶たれた方たちも多くいるはずで、そういう方たちへの支援にも空き家を使うことができないかと思う。

ホームページで状況を出していくことも大事。情報を受け取る側には、スマホしか持っていない若者もいる。この情報に誰がたどり着くかといったときに、紙は置いてあったところ

に行かなければいけないが、すぐ検索にできるようにするなど、こちらから少しでも届くようにするべきと思う。また、チラシを納税通知書に同封するのも良いと思う。

あとは、これらの情報は年寄りだけに伝えればいいのか、それとも若い人にも発信するべきなのかというのを、もう少し考えたほうがいいかなと思う。

若い人、仕事がなくなり困っている方への救済の方法の何かとして、行政として、こういう空き家をうまく回せるようなことができないのかというのを感じる。若い人の力が絶対有効なので、若い人の目線を引きつけるようなことをしたほうがいいかなというのを感じる。

【部会長】

医療関係だとか、あるいは火災で家をなくした方であるとか、色々な使い道の可能性を探っても良いかもしれない。将来に向けて考えていかななくてはいけないことだと思う。

【委員】

空き家バンクは登録料無料と書いてあるが、手数料は決まったときもかからないのか。

【事務局】

自治体が登録し情報を載せるのは無料という意味。契約行為が入ってくるので、借りる時の手数料や更新料はかかると考える。

【委員】

賃料はどうか。

【事務局】

契約時に貸し手・借り手で決めることと思う。あくまでも契約行為は市ではできないため。

【委員】

「貸したい人と借りたい人をつなげたら、あとはお互い話してください」それが一番いい。

【事務局】

そのとおり。

【委員】

空き家バンクのような取組みをするのに、なぜ自治会のスピードが速いのかというと、役所が絡んでいないから。すぐ話が決まってしまう。

【部会長】

おっしゃるとおりだが、トラブルがあったときにはやはり専門家が間に入ったほうがいいというのが一つの考えで、もう一つは市の空き家バンクから始まったものについては、紹介した役所の責任をどうしても追及される。よって、きちっとした形の整備が必要なのでは。

【委員】

公益性を求めるとなかなか踏み出すことができないというのはよく分かる。責任の所在がなかなか解決しない原因かと思う。

【部会長】

最終的には首長の判断だと思う。我々ではそこまで負えないので、できるだけ腹をくくってもらいたい。

【委員】

公益社団で毎年行っていた全国の無料相談会などで相談を受けても「公益性がある事業だから、ここに電話してください」とたらい回しにされ、結局解決にならない。公益性を求めるとそうなってしまうので、それを一本化してアナウンスできるのかどうかというところ。

【部会長】

最終的には一本化が必要になってくると思う。空き家バンクを市で将来にわたって継続す

るというのは難しい。空き家のために職員を採用できる予算は当市にはないので、将来のことを考えると、この空き家バンクを環境政策課でやり続けるのはもう無理。そこも踏まえて将来的なこともこの部会で議論していきたい。

【委員】

「将来的なことも」とのこと、空き家バンクの次のステップの話かもしれないが、空き家バンクに登録してそれで終わりではなく、そこから活用していただくために空き家バンクを設けるということだと思う。計画25ページの「まち」においては、「空家等と準空家等の有効活用を促し、地域価値の向上を図る」ため、「例えば、準空家等や空家等が社会福祉分野や高齢者・子育て世代などの地域コミュニケーションの場として活用されたり、不動産流通により新たな利用がされるといった、有効活用を促すことによって、地域の活性化やにぎわいなど多様な地域価値の向上につながっていきます」という考えが示されており、前段の「社会福祉分野や高齢者・子育て世代などの地域コミュニケーションの場として活用されたり」という部分も踏まえて、空き家バンクがつくられていくべきでは。

また、24ページの(5)「空家等施策と関連する施策の整合」において、「本市が住宅都市としてさらに成長していくためには、様々な関連する施策と空家等施策を整合させて、住みよい環境を築く方策を検討する必要があります」とある。社協の立場から言うと、ぜひこういった施策を打ってもらい、地域のコミュニケーションの場として空家等を活用していければと思う。

促進するためには、まず地域の間として活用するために、基本的には古い住宅なので、バリアフリー、台所の改修などが必要になってくると思う。まず最初にある程度まとまった金がかかるため、助成などがあれば、地域として様々な使い方ができる。そのような施策を検討してもらいたい。

【事務局】

庁内検討委員会には福祉部署の委員もいるため、情報提供などは可能。いつの段階で施策検討できるかは申し上げにくい。

【委員】

私が言いたいのは、空き家バンクに載せてそれで終わりではなく、コミュニティづくり・地域づくりのために活用できる他の方策と整合させて、住みよいまちをつくっていくと言っている以上は、そういった施策をぜひ打っていただきたいということ。

【部会長】

将来的なことに渡っての貴重な御意見であるため、次回以降に生かしていければと思う。

それでは、議題3については、本日いただいた御意見を事務局で整理し、次回部会で引き続き議論したいと思う。

4. その他

事務局より6点の事項について報告。

①協議会のスケジュール

次の部会は3月を想定していたが、早めにやっていく必要のある課題もあるため、1月の終わり頃開催したい。部会長と相談の上、委員の皆様と日程調整したいのでご協力願う。

②資料の配付

今後は開催通知と資料については電子データで送り、開催通知のみ手紙で送付する。当日の机上には紙ベースで準備はする。

③委員からの情報提供

協議会の学識経験者である委員より、空家等対策の代執行に関する論文を出されたので、情報提供する。

④空き家セミナーの開催

東京都の空き家利活用等普及啓発・相談事業の一環として、空き家セミナーを12月12日（土）、市役所1階の市民プラザホールで開催する。例年は自由参加であるが、本年度はコロナウイルス感染症拡大防止の観点から、完全予約制の定員20名で開催。

⑤FMひがしくるめでの啓発

11月5日にFMひがしくるめにて、委員・環境政策課長・同課生活環境係長で空家対策計画ができたことについて話しをした。

⑥有効活用案についての意見

有効活用方法について、空家を1軒借り、学生等がDIYで修繕する様子をYouTube等で情報発信していけば、有効活用の一つとして注目を浴びるのではとの意見があった。

【部会長】

本日の議題は全て終了。閉会する。