

## 会 議 録

会議の名称	第2期東久留米市空家等対策協議会 第3回有効活用部会
開催日時	令和3年8月30日（月）午前10時00分から午前11時30分
開催場所	東久留米市役所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：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 平井 豪</p> <p>同課 主任 谷川 啓</p> <p>同課 主任 宮城 晴佳</p>
傍聴人	0名
会議次第	<p>開 会</p> <p>会議録の確認</p> <p>議 題</p> <p>議題1 空家等対策啓発チラシについて</p> <p>議題2 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 第2期第2回有効活用部会 会議録（案）</p> <p>資料 2 空家等対策啓発チラシについて</p> <p>資料2-1 空家等対策啓発チラシ（案）</p> <p>資料2-2 他課通知追加案内（案）</p> <p>資料 3 東久留米市空き家バンクについて</p> <p>参考資料 東京都空き家バンク</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。

第2期東久留米市空家等対策協議会委員で有効活用部会構成委員の殿田氏の訃報について、哀悼の意を込め黙とう。

#### <傍聴について>

東久留米市空家等対策協議会（以下、「協議会」）同様、本部会は公開であるが、個人情報等の非開示情報を含む場合は非公開となる。

本日の議事では、個人情報などの非開示情報を取扱う予定がないため、会場及び新型コロナウイルス感染予防対策に配慮し、傍聴人を2名までとしている。

#### <資料の確認>

事務局より配布資料の確認をする。

### 2. 会議録の確認

事務局より、第2回有効活用部会会議録について資料1を使用し説明。

事前に各委員に確認いただいた会議録（案）を修正し提示。発言の趣旨等が変わる修正は行っていない。資料1の内容でよろしければ、「(案)」を取り、市ホームページ等で公開を予定している。

#### 【部会長】

会議録につきまして、事前に各委員へメール等で送付された後、いただいた御意見を反映した最終版となる。特に本日の時点でご意見なければ、これで確定したい。

－ 異議なし－

### 3. 議題

議題に入る前に、事務局より議題を整理したことを説明。

第1回の有効活用部会より、①「総合相談窓口」、②「自治会・地域との連携について」、③「空き家バンク」の3つ議題を継続的に取り上げるとしていたが、今回は、①、②の共通事項である「啓発の仕方や方法」の御意見をいただきたく、議題を「空家等対策啓発チラシについて」と「空き家バンクについて」とした。

#### 議題1 空家等対策啓発チラシについて

事務局より資料2・資料2-1・資料2-2を使用し説明。

- ・相談窓口リーフレットは、資料2の方法で周知・啓発のため啓発活動を行っている。赤字は、前回の部会以降に実施した箇所。市ホームページのQRコードを掲載したポスターは、駅前等に掲示している。市広報紙もポスターと同様の内容を掲載。
- ・地域への空家等対策として、自治会へ直接出向き説明することを予定していたが、コロナ禍で実施が難しいため、各自治会長宛に相談窓口リーフレットを郵送にて送付した。
- ・資料2-1のチラシ（案）は、空き家予備軍や地域、自治会等へ向けた啓発のため作成。空き家の予防などについて広く啓発を行う必要が最も重要と考えており、前回の部会で頂戴した意見を参考に、地域で活用いただける啓発チラシを作成した。今回のチラシは空き家所有者だけではなくて、その前段階の方、空き家を持っていない方など、対象者を広くした。委員より意見のあった「啓発や注意喚起」は残している。
- ・資料2-2は他課の通知に追加する案内の（案）である。空き家の対策を幅広く周知し対応してもらうことが、空き家を減らす対策になると考え、庁内で連携し、他課の通知等に空家等対策に関する内容を入れてもらい、見ていただく機会を増やすことが効果的と考えている。  
固定資産税（課税課）のお知らせには、今までは注意喚起のみを載せていたが、相談窓口があることを中心に入れ、相談できる場所があることを周知したいと考えている。  
また、課税課の他に、同様の内容の文章を他課の通知を入れることで、所有者や空き家になりそうな家の親族の方から、こちらに連絡をいただけるような文書を作成し、皆様に周知したいと考えている。現在、後期高齢者の葬祭費の通知（保険年金課）で、被保険者の死亡後に葬祭を執り行った親族へ送付する書類に「空家対策の案内」を入れるため調整している。他課の業務であるため、件数等が把握できないし、依頼した担当課の事務等の負担が生じないように、調整をしていく。

ここでは、相談につなげる効果的な啓発方法や内容について、委員の意見を伺いたい。

#### 【部会長】

まず、啓発チラシの資料2-1と配布先等について、整理する。

前部会にて、このチラシを今までの配布方法に加えて、各自治会にもお願いし配布していこうとお話しさせていただいた。このチラシを見る方は年配の方が多いと考えられるため、見やすさも含めて確認いただきたい。ただ、一方で「空き家を放置しておく大変なことになる」という警告の部分はあり、最低限の内容は記載されていると感じる。

チラシのポイントは、空家等対策を東久留米市がやっている安心感。ひと目で①「空き家」についてというのが分かり、②東久留米市がやっているというところが分かれば、多少内容を見てもらえるのではないかと。

#### 【委員】

配布方法は、市役所や資料2の2枚目に記載されている図書館や地域センターなどに、自由に取ってもらえるよう置いているのであれば、色々な人に手に取ってもらえるよう、取ろうかなと思えるような感じが良いと思う。初めて見たときに、もう少し明るくした方がいいのかなと思った。

#### 【部会長】

貴重な御意見ありがとうございます。市役所らしい固さが出ていると感じる。

#### 【委員】

「空き家になる前の備え」など「空き家」がもう少し大きく見えるようにしては、警告の部分を強調しているが、それはなぜかというところ「空き家になる前の備え」をして欲しいからだと思うので。

【部会長】

貴重な御意見ありがとうございます。私も、委員と同様な意見である。

まず、上の部分が極端な話、3倍ぐらい大きな文字や赤字で「空き家」と記載したり、家が壊れている絵をつけるなど、インパクトがあり、空き家ということが分かるような形がいいのかもしれないと考える。事務局で、見せ方を検討していただきたい。

このチラシと同時に配布先について以前検討し、ポスターとかも掲示しているとのことだが、そちらについてもご意見があれば。

1点、協定を締結している業界などにチラシを置いてもらうのは問題ないと思うが、その先の個人事務所などでチラシ設置に協力いただける会社だけ希望を集い設置するのはいかがか。強制的ではなく希望制。

【事務局】

ありがたいです。

【部会長】

問題ないということであれば、配布先の1つとして、提携先の団体並びに所属会員の会社、事務所などを追加します。

【部会長】

それでは、続きまして、他課との連携の部分についてですが、他の部課との調整ということとなると分からないところなので、我々より、委員の中で委員がいろいろと詳しいかと思うかがいかか。

【委員】

特にはないが、他課の通知内に環境政策課の電話番号は入るのか。

【事務局】

入れたいと考えている。

【部会長】

今日、市内に居住している方をメインに配布先を考えているが、実は、空き家の所有者は、決して市内に居住している方が多いわけではなく、市外、あるいは地方とかに居住している方も非常に多い。その辺にしっかり通知ができるような仕組みができないのかという御意見をある市議会議員からいただいた。

その辺も含めて、事務局よりお話をいただきたい。

【事務局】

平成29年に空き家の所有者の方にアンケート調査を行っており、その際に把握している市外在住の所有者の方に、市外に居住している方向けのチラシをこれから作成し、皆様に提示して、そういう啓発する機会を設けたいというような考えはある。

【部会長】

今のお話は、アンケートをとった方対象ということか。

【事務局】

はい。

【部会長】

固定資産税納税通知書は全国に居る所有者宛てに送付される。現在はお知らせに記載しているとのことであるが、そこにチラシを同封したりすることは可能なのか。

【事務局】

チラシを追加する場合、郵送費や経費等が増え担当課の負担が増加することもあり難しい。可能な形として、お知らせの一部に記載させてもらっている。

【委員】

私たちがよく市役所の窓口にて評価証明などを取り来るが、そのような証明書を取るときはある程度何か動きがあるときなので、そういうときに一緒にチラシをお渡しするとか。戸籍謄本を取り来るということは、相続が発生している可能性がある。そうではない場合もあると思うが、そういうときに課税課だけじゃなくて、市民課のほうでもお

渡しするとかというアクションが起こせるのではないか。

私たちは、業務の範囲内ですが、要するに戸籍謄本を集めたりとかというのは、必ず相続の発生するときだから、不動産があればということで、チラシをお渡しできるとどうなのかなと思った。

【委員】

窓口へそういった資料を取得しに来た人にチラシをお渡しするというのが、見てもらえる可能性が増え、一番効果があるのではないか。説明は出来なくても、単に資料だけいただくのでその際にお渡しするのは、郵送するよりコストがかからず手渡しすればよく、効果はすごくあるのではないかと思う。

【委員】

市役所に来た時の状況を想像すると、市民課で住民票を取得したり固定資産の係に行くと、待っている時間が多少ある。その待っているときに見てもらえるようにすることが、まず第1段階であっていいと思う。

【部会長】

皆さんの意見を聞いていて、行政と我々民間との違いを感じた。どうやったら周知できるのかを、我々は常に考えて仕事を当然しているが、行政は、空き家だけでなく広い分野で多くのことをやっているため、空き家だけというのは非常に難しいというのも十分承知はしている。それがほかの民間よりも、かなりの量のことをやっていかなきゃいけないというのがあるが、だからこそ、何を優先していくのかどう調整していくのかを、ぜひ考えていただきたい。できれば、この空き家に携わっている我々からすると、チャレンジをしていただきたいなど思っている。

他の課は市民を対象としているが、空き家は所有者が対象であり、これがほかのところと違うところ。やはり所有者に送付する納税通知書に入れるのが一番効果があるのではないかなと感じる。そこのところは、簡単ではないと思いますけれども、ぜひとも強い気持ちで検討をしていただきたい。

また、市民課は個人情報膨大に取り扱っているところで、チラシを渡すなどの業務を増やすことはなかなか難しさがあるというのはよく聞いている。その辺はまたいろいろと調整しながら、意見交換できればと思っている。

委員からいろいろ経験の中でアドバイスを願います。

【委員】

本当にほかの課は、やはりその課の業務が主となるため、窓口にはチラシを置く程度であれば大丈夫でしょうけれども、それを一緒に封入して渡すということまでやっていただくというのは、非常に難しいと感じる。市全体として考えれば、やるべきだということになるが、その課の業務増加などを考えると、非常に難しいかなと。

課税課の案内についても、そのセクションの業務が第一という考えになるため、入れる文書も厳選し税に関連したものとなり、管理不全による損害賠償などは税とあまり関係ない内容となると入れづらく、調整が非常に難しいところになるかと思う。チラシを窓口を設置するぐらいになってしまうのかなという気はする。

それは、市全体として、本当は考えるべきというのはその通りだとは思いますが、現実的にはその業務で手いっぱいということもあり難しいかなと。

【部会長】

現実問題はというところのお話をいただいた。

ただ、そうは言っても、我々には空き家をなくすという使命もありますので、できる範囲の中で最大で何ができるのかを、ある部分では、トップの判断にも関わってくると思いますので、今後しっかりとこちらの要望等を伝えて、進めていきたいと思う。

議題1については、今後も継続していく。

## 議題2 空き家バンクについて

事務局より資料3・参考資料を使用し説明。

- ・空き家バンクのイメージについて、資料3をもとに説明。所有者から登録の申込みを受け、市役所が市のホームページと全国空き家バンクへその所有者からいただいた情報を掲載していく。利用者希望者から掲載された空き家を利用したいとの申込みを受け、マッチングをし、協定締結事業者に契約交渉していただく流れを考えている。この交渉や契約に関しては、市は関与しないこととしたいと考えている。
- ・協定締結事業者については、先日、部会長・委員・事務局とで、不動産の契約や協定先等について調整をし、それぞれ委員が所属する協会へ調整いただく方向で進んでいる。さらに、不動産のやり取りに関連する事項などについては、空き家バンクを検討していく過程で、今後も部会長と委員との調整等を行う必要があると考えており、その都度調整・検討をし、皆様に報告したい。
- ・他の自治体等を参考に登録の条件、申請に関する書類等をまとめ、空き家バンクの流れや方法はどの自治体もあまり差異はないが、自治体の特色がいくつかあり記載した。  
参考資料は東京都の空き家バンクをまとめたもの。東京都のホームページを抜粋したもので、色のついているところが実際に空き家バンクを設置している自治体であった。
- ・空き家バンクの登録を希望する所有者は、全国的に見ても少ないのではないかと危惧しており、全国で空き家バンクの登録物件が多い自治体でも、10件未満しかホームページ上に載っていないというのが今現在の状況。

### 【部会長】

東京都は、実際には参考にならないため、各自治体が工夫してやるしかないということがあると思う。

大前提として、東久留米市の空き家対策は、媒介だけではなく「空き家をなくすこと」が第1の目標。まさしく委員から以前に話が出たような福祉やNPO、スポーツ団体、文化団体などが、空き家を安く活用し、維持管理をしっかりといただければ、それも1つの「空き家の解消」となる。そういうことも含めた上での有効活用であり、忘れてはいけないところだと思う。

また、空き家バンクの登録数を多くするという事は確かに理想ではあるが、逆に言うと、空き家バンクに登録するときには、もう既に有効活用が決められるような仕組みでもいいと思う。空き家バンクの登録物件がいっぱいで、動いていないという状態はあまりよろしくないのかなという気もする。空き家バンクの数を多くするよりも、その空き家自体の情報を多くとることが一番の目的になるのかなと感じている。

### 【事務局】

空き家バンクという仕組みを通じて、空き家が空き家でなくなり、何らかの形で利用されていくということにつながっていくのが大事であり、物件を増やすことが目的ではない。

こういう空き家があるという紹介をするのが、まず必要と考える。そこから借りたい側と貸したい側のマッチングという仕組みを考えることが次のステップとなるかと考える。

ただ、空き家バンクを立ち上げてないという時点で、紹介できるものが何もない状態よりは、少しでも借りたい人に提供できる情報はあったほうがいいのではと考えている。

### 【部会長】

分かりました。皆さんの意見はいかがか。

【委員】

所有者として登録していただいただけそんな案件の数、これが大体予想としてはどれぐらいあるのがすごく興味がある。相当あってもいいような気がするし、あってはまずいような気がするが、どの辺の範囲で想定しているのか。

ただ、形式的な空き家バンクはどの辺をターゲットにして使っていこうかと。

東久留米市特有の空き家の使い方、こういう建物があれば空き家バンクに登録していただいて、活用できる方法があるのかなど、何か方向性を1つ出して、利用可能な空き家を少しでも拾い出していき、掘り出していきというようなところが必要かと思った。それがあ程度はつきりすると、利用希望者のほうも考えやすいのではないかと。そこで最初はターゲットを絞ってやっていってもいいのではないかと考えた。

【事務局】

担当が調べた限り、全国的にも見ても登録数は各自治体10件未満であった。東久留米市内には約400から500件の空き家と思われるものがある。まず、空き家バンクに自治体として載せることができれば、問合せが来るので、何かしらの空き家の解消につながると考えており、空き家の所有者に、市が空き家バンクつくった旨を周知できればと思っている。

【部会長】

登録を見込めるのは5%も行かない。

まあ、そのために先ほどの話が出るわけで、まずは様子を見ていこうということになるのではないかと。

【委員】

私のイメージとしては、利活用したいという方は民間に任せるのが一番だと思う。空き家の利活用のために協定を結んでいる団体と相談をして、民間であれば、例えば「ここをリフォームすれば借手もある」などを提案したり、民間に乗るような形でいろいろ努力して貸すとかやってくれる。

空き家バンクの位置づけとしては、専門家の意見などで民間に乗せられそうもないところを登録して、民間ベースの経営はできないけれども、社会的な活用などをやっていく。そういうところに対して市が助成して、そうすれば借りやすくなるのではと思っている。

ですから、基本的には民間ベースに乗せるというのが本当に一番だと思う。そうすると、民間の不動産屋の努力で、ここをこうすればいいとか、セールストークはこうでと、何とか通常の商取引に乗せる。そういうイメージではないということか。

【事務局】

空き家バンクへ登録したいという方は、実際は、おそらく市や市が提携しているところが安心だからというところが大きいのではないかと考えている。確かに空き家をなくすということだけを考えたなら、市役所の職員の手法より、民間の不動産屋が全てにおいて上手であるが、空き家バンクに載せるということで、高齢者であったりそういう方に関しては安心感があるのは市が設置する空き家バンクではないかというイメージではある。空き家バンクでは、市は媒介には絡まないが相談のしやすさがあるのではないかと考えている。

環境政策課に相談があった際に、まずは協定団体につなげることも行うが、民間につながるような物件は、既につながっているのが現状であり、何かしらの「動かさない理由」があり、市内で空き家が更地になり新しい家が建っているケースも見受けられるが、空き家の全体数に変化していないのはそのような現状があるからと感じている。空き家を空き家のままにしている理由というのは、様々な事情があるのだと思うが、その中には、固定資産税程度で安く公共に貸したいという方もいるのは事実。それ以外に何らかの事情を持って動けない人たちも一定程度いると思われるが、市では把握できていないのが現状である。

平成29年のアンケート調査で「活用してほしい」との回答はいくつかあることも考え

ると、市が空き家バンクという仕組みを設けることによって、そういった希望者に登録することが促せる可能性がある。

なお、その後のマッチングにより生ずる実際の契約などの問題については、行政では責任を負いかねる部分であるため、部会長と委員に相談させていただきたい部分である。

【部会長】

市で把握している空き家の所有者が市に相談に来た時の対応として、すぐに「空き家バンクへの登録」ではなく、基本的には協定団体の相談窓口を案内し、利活用についての相談を促すことが初手ではないか。

相談の際にいろいろなアドバイスする中で、選択肢のひとつとして「空き家バンク」もあるし、民間もあるしとなるのではないか。

【事務局】

その通り。

まず初めに協定を締結した各団体の相談窓口をまず案内し相談いただき、そこに相談いただいた結果として「空き家バンク」を選ばれる場合や、そのまま不動産流通に流れるケースもあると思う。また、直接「空き家バンクに登録したい」と来る可能性もあり、登録までにはいろいろな形があると考えている。

空き家バンクを福祉目的だとかに限定したものとしてつくるわけではないが、あくまで空き家の所有者が空き家を解消するのが目的なので、いろいろなアドバイスをもらう中で、目的達成の一つの手段として空き家バンクがあるという形になると考えている。

【部会長】

基本的にはそのような流れで。

実は空き家の問題は、明確に、司法や測量の問題であるため、役所に連絡する方はほとんどいない。おそらく、役所に相談しない人は自分で探して動いている。

空き家の「どうしよう」を、市は専門家ではないので判断できないという時に限界があると思う。相談窓口自体を第三者機関に委託をすることで、まず窓口の段階から総合的にしっかり相談に乗れる体制が最終的には必要になり、そこを目指していくべきだと改めて感じた。

ただ、今はその前段階として、空き家バンクという仕組みを作り、その空き家相談を環境政策課にさせていただくというところで、スタートしていくということでもいいか。

【事務局】

その通り。

相談しやすい体制として、各団体にも協力いただき相談窓口の協定を結んでそこへつなげていくとことが、まず大事な我々の取組であり、その周知もさらに行っていく。もう一方では、空き家バンクを設置することで所有者の選択肢を増やし、利活用による空き家の解消を促す仕組みを作る。現段階で、本部会にてこの二つは議論いただいているところではあるが、協定をいかに有効につなげていくのか、ここも本来の課題としてであると事務局では思っている。

空き家を解消していくということが我々の仕事であり、そのための仕組みの1つとして空き家バンクを運用していきたいと考えている。

【委員】

皆さんの意見をいただいて、空き家バンクに関しては、形骸化しないようにすること。いきなり空き家バンクに登録となると、売買しないと等とハードルが高くなってしまおうと思うので、一番最初に空き家の維持管理や、空き家の管理者や所有者との連絡がとれていたとか、コミュニケーションが細々とでもとれていれば、それからステップアップしたときに、賃貸に貸したい、売却したい、今の状態を維持しておきたい、思い出の地で売る気がしないとか、貸したくもないとか、いろいろな状況が出てくると思う。もちろん、空き家の解消が第一ではあるが、放置された空き家を解消して、そのまま維持管理が入っていれば、取りあえず問題というところまでは行かないと思う。



まずは所有者とコミュニケーションをとることから始め、すぐに道筋を決めず問題や課題を見つけ必要なところにつないでいく。

チラシなどで周知する中で、いきなり「空き家をこうしませんか」というよりは、「空き家をどうしたらいいかなど空き家で困ったときに相談してください」とか、もしかしたらその程度で、逆にいいのかもしれないと思った。

#### 【委員】

この議題は以前から出ていたが、今日この議題に入ったときに、「空き家バンクって何となくハードルが高いよな」という印象で皆さんのお話を聞いていたが、私の中でも大分整理ができた。まずは窓口で話を聞くことや、他の自治体が社会的なことで利用するという目的であるところが多いので、そういうふうに窓口を一旦絞るのもいいのかなとも思う。

事務局の話では、それだけに絞るのではなくて、貸したい側の所有者さんの意思というのも少なからずあると思うので、まずは前段階、相談窓口の段階でどれだけヒアリングをして、何を望んでいるかを確認し、空き家バンク等につなげていくのが第一なのかなと思った。ただ、空き家バンクは、やはり自分がその所有者の立場になったら考えると、まだハードルが高い。まだ分からない部分が多く、ハードルが高いような気がするので、空き家バンクはどのようなものかなど周知をしていく必要があると感じた。

#### 【部会長】

いろいろ、皆さんから御意見をいただきました。これという空き家バンクの形ができておらず、私自身も事務局と話を詰めたほうがいいのかなとも感じたので、次の部会に向けていきたいと思う。

最後、媒介について説明があったが、不動産業者の団体との話しになるかと思うので、ある程度またこういう形にしたいということを改めて皆さんに説明をする機会があるかと思いますが、1点だけ。媒介について今の時点でこれだけは言えるのは、責任の問題。媒介は行政は関係なく、あくまでも不動産業者の団体・最終的にはある不動産会社が全責任を持つということ。中には、クレマーのような人がいた場合にも、それについてもその業者が責任を持って対応するというのが必要で、そこまでは行政のほうも責任を負えませんよということを、新たな規約としてしっかり設けていきたいと思う。

一方で、依頼した業者の態度や対応に対しての苦情は市役所に来るため、対応しないとならない。そこら辺をどうしていくかというのを、私は心配している。

ただ、そこについては、これから委員としっかり調整し、両団体で手を挙げた方などで新たなグループをつくるしかないと思っており、そこでは徹底して教育し、役所にそういう苦情が行かないような形をとるなど考えている。

今後、なかなかコロナ禍の中で話が進まないが、委員や事務局と相談しながら、皆さんに報告したいと思う。

### 3. その他

事務局より2点。

#### ① 会議の開催時期について

・次回の有効活用部会を、10月中旬頃に開催したいと考えている。会議録につきましては、早めに調整をしたいと思っている。

・次回の空家等対策協議会は、11月頃に開催したいと考えている。後日、日程調整する。

#### ② 空き家セミナーについて

毎年開催していた空き家セミナーを、NPO法人空家・空地管理センターと東久留米の共催という形で令和3年9月5日に開催を予定しておりましたが、当市では緊急事態宣言下の中での開催はできないとの判断から中止とした。

委員より1点情報提供

・司法書士の団体で成年後見センター・リーガルサポートというのがあり、定期的に発行する冊子を紹介したい。今回は話題になっている「任意後見と信託」の話で、任意後見人をしっかり使ってくださいとの内容であるため、見ていただければありがたい。

なお、民事信託士は国家資格じゃなくて、相続士のような民間資格である。

【部会長】

本日の議題は全て終了。閉会する。