

## 会議録(案)

会議の名称	第4期第3回東久留米市空家等対策協議会
開催日時	令和7年8月21日(木)午後3時30分から午後4時30分
開催場所	東久留米市役所7階 704会議室
出席者 及び欠席者	<p>●出席者(敬称略)</p> <p>委員: 前田 容貴、若林 浩、川 義郎、武藤 進、 塩野 麻里、齋藤 正人、下村 尊彦、 濱中 冬行、村上 貢、井手 寛貴</p> <p>●欠席者(敬称略)</p> <p>会長: 富田 竜馬 委員: 北村 喜宣、土屋 健治</p> <p>●事務局 環境安全部長 関 知紀 環境政策課長 浅海 希 同課 係長 金子 綾子 同課 主任 宮城 晴佳 同課 主事 杉野 菜々子</p>
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開会</li> <li>2. 会議録の確認</li> <li>3. 作業部会の進捗について             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 有効活用部会からの報告</li> <li>(2) 特定空家等協議部会からの報告</li> </ol> </li> <li>4. 事務局より報告             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 東久留米市管理不全空家等判断基準(確定)について</li> <li>(2) 空家等の実態調査について</li> </ol> </li> <li>5. 東久留米市空家等対策事業スケジュールについて</li> <li>6. 特定空家等について             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 特定空家等の認定と措置について</li> <li>(2) 特定空家等(ケース3)の立入調査について</li> </ol> </li> <li>7. その他</li> <li>8. 閉会</li> </ol>
配布資料	<p>次第</p> <p>資料1 第4期第2回東久留米市空家等対策協議会 会議録(案)</p> <p>資料2 空家等対策協議会 部会経過報告</p> <p>資料3 東久留米市管理不全空家等判断基準(案)</p> <p>資料4-1 空家等現況調査票</p> <p>資料4-2 アンケート調査票(案)</p> <p>資料5 東久留米市空家等対策事業スケジュール(案)</p> <p>当日資料</p> <p>・特定空家等の認定と措置について(見直し)</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等（ケース3）立入調査について</li> <li>・東電用地の場所について</li> </ul> <p>【参考資料】特定空家等（ケース3）の公告</p>
問い合わせ先	東久留米市環境安全部環境政策課生活環境係 電話：042-470-7753（直通）

会議経過（意見等要約）ここから	
1. 開会	
会議の成立	東久留米市空家等対策協議会条例（以下、「協議会条例」という。）第6条第2項の規定により、委員の過半数が出席しているため、会議は成立となる。
会議の公開について	<p>東久留米市空家等対策協議会条例第6条第5項に基づき本協議会は公開となるが、後半の議事では、同条同項第1号「情報公開条例第7条に規定する非開示情報を含む事項」を検討するため、「次第6 特定空家等について」より非公開とする。</p> <p>また、傍聴人を3名までとする。</p>
2. 会議録の確認	<p>【事務局より説明】（資料1 第4期第2回東久留米市空家等対策協議会 会議録（案））</p> <p>令和7年2月20日に開催された第4期第2回東久留米市空家等対策協議会 会議録（案）については、非公開事項を削除したうえで（案）をとり、市ホームページ等で公開済み。非公開事項に関しては、会議録は「会議の概略のみ」とする。</p> <p>【副会長】 意見等あるか。</p> <p>【委員】 意見無し。</p>
3. 作業部会の進捗について	<p>【有効活用部会から報告】</p> <p>【有効活用部会部会長より説明】（資料2 空家等対策協議会 部会経過報告）</p> <p>令和7年3月28日に第4期第1回有効活用部会を開催したため、以下2点について報告する。</p> <p>① 「空き家セミナー・相談会について」</p> <p>令和7年5月10日（土）に市民プラザにて空き家セミナー・相談会を開催するため、前日のチラシ配布や当日の流れ等について確認。空き家相談会冒頭のセミナーについては、武藤委員より「空き家に関連した相続手続き」について説明。4組の相談者が来庁され、相続登記や維持管理について様々な質問があった。</p>

今年度は次回令和7年10月11日（土）にも空き家セミナー・相談会を予定している。

② 「空き家等管理活用支援法人について」

現在、東久留米市では空き家等管理活用支援法人について「当面指定しない」と基準を定めているが、令和7年度は他自治体の動向を注視し、調査・研究を進める。

空き家等管理活用支援法人の制度については、現在42自治体が空き家等管理活用支援法人の指定を行っており、当市でも進めていきたい。しかしながら、今後空き家等管理活用支援法人は透明性のある事業者が担う必要がある。そのあたりも含め見極めていきたい。

**今後の予定**

令和7年9月下旬に第4期第2回有効活用部会を開催する予定。内容については、以下を想定している。

- ・10月11日（土）空き家セミナー・相談会について
- ・空き家等管理活用支援法人について
- ・空き家バンクの運営について

**【副会長】**

空き家等管理活用支援法人については、情報が不足しているため不明確な部分もあるが、役立つものであれば積極的に誘致していくことを視野にいれ検討してほしい。空き家バンクが低調な理由はなぜか。

**【事務局】**

現在、空き家を借りたい・買いたいという方は26件あるが、貸したい・売りたいという方については0件である。理由としては、維持管理費用、リフォーム費用など金銭的な課題により物件の登録が伸び悩んでいると考える。

**【斎藤委員】**

事務局の説明のとおり、空き家をなくすということが目的の1つであるため、「貸したい・売りたい」という方を一件でも多く登録していただきたいと考える。そのために、どのように空き家バンク制度を浸透させ、登録していただけるのか、有効活用部会で今後話し合っていきたい。

**【副会長】**

貸したいけれど貸せない人の特徴として、遺品整理に苦慮していることが挙げられる。遺品整理完了後も、リノベーションを検討するにあたり費用面などの心配もある。

そのような方のために、遺品整理業者やリフォーム業者、銀行などが行政と連携を図り、空き家バンクの仕組みを整備していくのも一つの手である。

**【斎藤委員】**

現在は、大手銀行や地方銀行によって空き家の融資を行っているところもある。

**【副会長】**

ワンストップ窓口制度を設け、成功例などをSNS等で発信できれば空き家の登録率は上がるのでは。本協議会委員の中に税理士の方は在籍しているのか。

【事務局】

税理士は在籍していない。

【副会長】

税理士の方であれば、そういった一連の流れを発案できそう。

【斎藤委員】

多くの空き家は、築40年以上の家屋である。リフォームを検討するにしても、耐震の問題もあるため、なかなか進まないのが現状。

【副会長】

東久留米市の場合、空き家バンクを利用する対象範囲がとても狭い。他にご意見あるか。

【濱中委員】

今年4月に建築基準法が改正され、旧耐震の建物に関しては、より一層活用が難しくなってきたと感じる。旧耐震以降の建物についても、模様替え、転用、リフォーム等、基本構造部材等の2分の1以上の改変をした場合、新たに建築確認を取らなければならなくなった。

また、建築確認が取れたとしても、現建物が違法建築でないかどうかということが一番の問題になる。古い建物では、多くが増築するときに確認申請を取っていないため、それを解消しないと次の建築確認が出せないという状態になっている。その辺の注意が非常に重要と考える。

【副会長】

建築基準法の改正でさらに対象範囲が狭くなったが、成功例を見出して今後の利活用につなげたい。空き家バンクについては、引き続き、委員の皆さまの意見を伺っていきたい。

**特定空家等協議部会からの報告**

【特定空家等協議部会長より説明】（資料2 空家等対策協議会 部会経過報告）

令和7年7月1日（火）に第4期第2回特定空家等協議部会を開催したため、以下3点について報告する。

① 特定空家等の認定と措置について（見直し）

令和7年3月31日付でケース1、ケース3どちらも特定空家等の認定がされたと事務局より報告。特定空家等について、前回の空家等対策協議会にて措置内容を簡略化するよう助言があったため、空家等協議会委員である川委員と北村委員に助言をいただき、措置内容を決定。

② 特定空家等の公告について（参考資料「公告について」）

ケース3について、早期に除却が必要と判断し、略式代執行を行うには、公告が必要。公告の流れについては、のちほど事務局より説明。

③ 特定空家等判定部会について

令和7年6月26日に第7回特定空家等判定部会でケース3の特定空家等の立入調査を行ったことを報告。

④ 特定空家等判定部会にて現地視察実施

本部会では、家屋には立ち入らず、外観より目視にて確認。2階の建物内についても確認するよう事務局へ助言。家屋内部については、事務局より説明。

【副会長】  
意見等あるか。  
【委員】  
意見無し。

#### 4. 事務局より報告

##### (1) 東久留米市管理不全空家等判断基準（確定）について

【事務局より説明】（資料3 東久留米市管理不全空家等判定基準（確定））  
令和7年2月20日に開催した第4期第2回東久留米市空家等対策協議会にていただいたご意見を踏まえ、確定版を作成。

【副会長】  
意見等あるか。  
【委員】  
意見無し。

##### (2) 空家等の実態調査について

【事務局より説明】（資料4-1 空家等現況調査票、資料4-2 アンケート調査票（案））  
現行の東久留米市空家等対策計画が来年度策定時期を迎えるにあたり、今年度は市内全域の実態調査を行い、それをもとに次年度は計画の作成を行う。

##### 資料4-1 空家等現況調査票

現在、実態調査で使用している空家等の現況調査票である。平成28年度に行われた実態調査から変更した点は、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）、これは国土交通省が策定したものになるが、空き家現状に「動物の棲みつき」という項目が追加されたことから、管理不全空家等のガイドラインに沿って、この調査票についても「動物の棲みつき」の項目を追加した。

現在、市で把握している空き家は、水道局から送られてくる閉栓情報を基に抽出した900件を対象に調査を進めているところである。実態調査を終えた地域は、上の原、神宝町、金山町、氷川台、大門町、東本町、新川町、浅間町、本町、小山、ひばりが丘団地、学園町である。引き続き、実態調査を進め、適宜その結果については報告する。

##### 資料4-2 アンケート調査票（案）

実態調査で把握した空き家に対して、所有者を特定したあとにアンケート調査票を送付する。アンケート調査票は、前回実施した内容より簡素化し、オンラインでも回答できるように準備を進めているところである。

【副会長】  
冒頭「お願い」の「アンケートにお答えいただく必要はありません」という文言については、前提としてアンケート調査なので不要。また、冒頭「お願い」の後のチェックボックスは右側に置いた方が良いと思う。右側に置いた方が、より見やすいと思う。

文言について、もう一点ご確認願いたい。「Q 建物の所有者からみてどのような関係ですか」、「A 4. 所有者の子ども」の箇所について、回答者は、自分目線の方が分かりやすいと考えるが、みなさんはいかがか。アンケートは、頭を使うと途中でやめてしまう傾向にあるため、まず聞くところから始めることが大切と思う。最後に、所有者の年齢に関する質問を記載する意図は何か。

**【事務局】**

一般的に、この空き家がどれくらいにわたってその場所に存続しそうなのか、あくまで事務局側の指標。

**【副会長】**

質問の意図に反して、回答者側からしたら聞いてどうするのかと思われかねない。

**【事務局】**

空き家対策に直接影響するものではないため、検討する。前回の東久留米市空家等対策計画に載せていたため、それに倣って残した経緯がある。

**【副会長】**

途中でやめずに答えたくなるようなアンケートの案はあるか。

**【濱中委員】**

A I のアンケートはいかがか。

**【副会長】**

最近、A I は様々な分野で活用されているため良いアイデアだと思う。他、どのようなアンケートだったら答えたいか、よい案がある方はいるか。

**【若林委員】**

一度に全てを答えてもらおうとすると、途中で面倒になってしまうと思うので、詳細を聞くのは2段階目でも良いと考える。まず空き家かどうかが一番大切である。

先ほど事務局よりあった900件の空き家からどのくらいアンケートを回収できるか分からぬ。過去の実績はあるのか。

**【事務局】**

前回は、30%から40%程度アンケート回収ができている。

**【若林委員】**

予想以上に回収率が高い。所有者へ確実にアンケートが届くのか。

**【事務局】**

確実に届かない場合もある。返送されたものについては、課税情報を調査し、再送する。それでも返送されてしまう可能性もある。

**【副会長】**

アンケート調査結果については、次回の空家等対策協議会で説明願う。委員の皆様の活発な意見交換に役立つ。

**【事務局】**

前回のアンケートは、枚数的にも多かった。今回提示しているアンケートはかなり質問項目を削ったが、さらに削った方が良いか。

**【副会長】**

紙面で送付するなら、送付するアンケート用紙にQRコードを掲載し、QRコードから回答とする方が簡単で良いと思う。その方が、アンケート用紙を回収する必要もない。しかし、高齢者がQRコードから回答が可能なのかは不明である。

【若林委員】

対象者によって使いわけが必要。

【副会長】

広い世代を対象とすると難しい。まさに、前回のアンケート調査結果があると、3割、4割の回答に絞るか、それ以外の6割、7割の回答を取りに行くかを考える基盤になる。

【前田委員】

私は少なく感じた。前回のアンケートは、回答者側が不必要と感じたため、回答率が低かったのではないかと考える。現状、空き家関係で困っている方は多数いらっしゃる。

【事務局】

今回のアンケート調査では、空家法が改正されたので、そのまま空き家を放置してしまうと不利益が講じるという部分を自治体として伝えたい。

【前田委員】

私の地域でも周知している。

【副会長】

アンケート調査票自体を周知するのであれば、困っている方に向けた訴求力のある周知やアンケート内容が重要になる。

【若林委員】

固定資産税が上がるというキーワードは、恐らく冒頭で記載した方がインパクトがあると思う。アンケートの中で伝えるより、回答をするというきっかけを作った方が、回答率が上がる可能性があると考える。

【井手委員】

お話を聞いていて、アンケート調査には2つ狙いがあると感じた。1つ目は、市として、空き家の対策のための情報収集をしたい。2つ目は、空き家に対して対策を取らないといけないという動機付けをすること。この2点をうまく役割分担すると、より回答率を上げることができる。

【副会長】

1つのアンケートに全ての項目を盛り込まないことが大切である。

【井手委員】

盛り込みつつ、うまくバランスが取れると良い。

【副会長】

大変貴重なご意見をいただいたので、事務局は是非ご検討ください。

## 5. 東久留米市空家等対策事業スケジュールについて

【事務局より説明】（資料5）

本年度については、第4期第2回有効活用部会を9月下旬頃に実施予定。また、10月11日（土）には、空き家セミナー・相談会も開催予定。

来年度については、（仮）第2回東久留米市空家等対策計画策定に向け、計画の作成を行う予定。計画策定は、空家等対策協議会で議論いただくため、これまで年間2～3回の開催だったが、来年度は年6回程度開催する予定。

特定空家等のケース3（立野川沿い）は、9月下旬頃に除却予定。

## 6. 特定空家等について～以降 非公開事項～

※非公開事項につき、公開時は削除します。

### （1）特定空家等の認定と措置について

【事務局より説明】（当日資料1 特定空家等の認定と措置について（見直し））

前回の空家等対策協議会にて、特定空家等候補2件に係る措置内容の簡略化について助言をいただいたため、措置内容を見直した。

ケース3（立野川沿い）については、簡略化した措置内容で公告をしている。公告については、特定空家等部会報告でもご確認いただいた、「参考資料 公告について」を参照。

公告の方法として、官報に掲載することとなっているが、これに代えて当該市町村の「広報」でも差し支えないとガイドラインに記載されていることから、5月15日号の広報と市ホームページへ掲載。

措置の期限は、5月15日～5月29日の2週間を設け、所有者等からの申し出も、必要な措置も行われなかった。

【副会長】

措置内容については、ケース1、ケース3の両方か。

【事務局】

措置内容については、ご認識のとおり。広報に掲載したのはケース3のみ。

【副会長】

措置内容について、他に意見等あるか。

【委員】

意見なし。

### （2）特定空家等（ケース3）の立入調査について

【事務局より説明】（当日資料2 特定空家等（ケース3）立入調査について）

令和7年6月26日と7月10日にて、立野川沿いの特定空家等について、立入調査を実施。

令和7年6月26日は、施設建設課、管理課、環境政策課で当該空き家の1階へ立ち入り、7月10日は環境政策課のみで2階へ立入調査を実施した。

当日資料2「特定空家等（ケース3）の立入調査について」の写真のとおり、床の腐朽や内壁の剥落など、家屋内部は老朽化や破損が進み、一刻も早く除却が必要と判断した。

また、令和7年7月30日付で特定空家等の解体業者との契約が完了。解体業者は、市内の有限会社 河村工業に決定。工期は令和7年7月31日～令和7年10月31日、解体期間は、令和7年9月22日～令和7年10月31日を予定している。

この期間に決定した理由としては、当該空き家近くに東京電力の用地があり、そこに工事車両を置かせていただく期間としているため。

当日資料3「東電用地の場所について」とおり、当該空き家は近隣宅と密接しているため、車両置き場の確保が困難となっていたが、東京電力のご厚意により用地を借用できることになった。

また、近隣住民に配慮し、除却に対するプレスリリースは行わない。除却後にホームページにて詳細を掲載する予定。

【副会長】

意見等あるか。

【委員】

意見無し

## 7. その他

### 【事務局より説明】

次回の第4期第4回空家等対策協議会を令和8年2月頃に開催予定である。本日配布した「第4回協議会の開催日に関するアンケート」を提出していただける方はご協力願いたい。

### 【副会長】

事務局からの報告は以上ですが、これまでの議題の中からお気づきの点、あるいは、委員の皆様方から御意見等はございますか。

### 【委員】

特にありません。

## 6. 閉会

### 【副会長】

予定の議事は全て終了。第4期第3回東久留米市空家等対策協議会を閉会する。