

会 議 録

会議の名称	第3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5年8月28日(月)午前10時00分から午前11時00分
開催場所	東久留米市役所7階 703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：前田 容貴、折田 由、武藤 進、下村 尊彦、土屋 健治</p> <p>●欠席者 塩野 麻里</p> <p>●事務局 環境政策課長 浅海 希</p> <p> 同課 係長 平井 豪</p> <p> 同課 主事 谷川 啓</p> <p> 同課 主事 石井 美樹</p>
傍聴人	0名
会議次第	<p>1.開 会</p> <p>2.会議録</p> <p>3.報 告</p> <p> 空き家バンクについて</p> <p>4.議 題</p> <p> 空き家相談会について</p> <p>5.その他</p> <p> 閉 会</p>
配布資料	<p>次第</p> <p>資料1 第3期東久留米市空家等対策協議会 第2回有効活用部会 会議録（案）</p> <p>資料2 東久留米市空き家バンク運用後の現状について</p> <p>資料3 空き家相談会（案）</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。

出席委員が定足数に達していることから、会議は成立。

<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、傍聴人を3名までとし、公開とする。

<資料の確認>

事務局より配布資料の確認。

■ 2. 会議録の確認（資料1）

事務局より、第3期第2回有効活用部会会議録について説明。

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の内容でよければ、「(案)」を取り、市ホームページで公開を予定。

【部会長】

会議録については、事前に各委員からいただいたご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. 報 告

<空き家バンクについて>

【事務局より説明】（資料2）

令和5年4月3日(月)より、東久留米市空き家バンクの運用を開始。その後、広報・HP・駅前ポスターにて周知を行い、現在、下記の通り問い合わせをいただいている。

- 問い合わせ件数 約40件
- 利用者登録 10件
- 所有者登録（物件登録） 0件

- ・ 問合せ内容は、ほとんどが買いたい・借りたいの相談。
- ・ 利用者登録は、申請書の簡素化・電子申請の活用により、現在10件の登録。
- ・ 物件登録は、相談はあったものの、その後登録までには至らず現在0件。

【部会長】

空き家バンク創設の目的は、市内の空き家を無くしていくこと。所有者からの問い合わせを増やすため、周知方法等の改善が必要。意見は。

【委員】

物件登録が無いと話が進まない。セミナーの開催等、オフラインでの周知が必要だと思う。

【部会長】

確かに。一方で、買いたい・借りたいとの需要はしっかりある、ということが示されていると思う。

【委員】

首都圏では通常の流通で動いていく物件が多いだろう。その中で空き家として残っている物件は何らかの事情があるから残っているのでは。首都圏だと、所有者が処分したいができない、または困っていないので処分を急いでいない、等の理由で、空き家問題の解消が先延ばしになっている状況があると思う。

例えば、社協では、福祉事業に協力の意思がある方から「状況が整えば地域の意場所づくりに活用してもらってよい」と言ってもらっている物件があるが、この方もある程度余裕があり、処分を急いでいない。

また我々が事業を行う中で、居住者が施設入所し、親族へ相続がされないまま空き家として放置されている、という物件が多いように感じる。相続時期が見定められない、ということも理由としてあると思う。

このような事情もあり、登録数を見ても、物件登録に至る条件はなかなか難しいものがあるのでは、と感じる。

【部会長】

その現状がある、と非常に強く思う。高齢となった所有者が、入院や施設入所した場合、親族には処分ができず、結果的に空き家となってしまう。税の支払い、草刈り等の維持管理は全て親族が担うことになるが、負担も大きく、最終的には皆売却する。しかし、その判断に至るまでには時間を要するため、すぐに空き家バンクに登録する、とはならない。

【委員】

資料にある問い合わせ件数は、市内在住者からのものか。

【事務局】

市内がほとんどだが、市外の親族からもきている。

【委員】

当自治会でも、区域内の空き家の所有者へ連絡した際、既に施設等へ入所しており、親族に対応してもらうことが多々ある。話を聞くと、入所した所有者に売却意志が無い、あるいは認識ができない状態となり、空き家となるケースが最も多い。

なお連絡時には、早めに処分等を行った方が良く、空き家バンクが始まったことを伝えている。また売却意思がない者へは、最低限、樹木等の適正管理をお願い

いしている。

【委員】

資料2に、空き家バンクの問い合わせ件数が40件、物件登録数が0件とあるが、物件登録についての問い合わせはあったか。

【事務局】

所有者からも2～3件はあった。

【委員】

所有者からの問い合わせがだいぶ少ない。

所有者が施設に入った場合、意思確認ができない等の理由で売却が進まないことが多い。

しかし成年後見人制度により後見人が就任した場合、目的・理由がしっかりとしていれば、必要に応じ売却することは難しくなくなる。ただし賃貸等「利活用」については、後見人が就任した場合は様々な制限が出てくるため、難しくなる。

このように、将来、空き家の処分が大変になることをよく説明し、空き家バンク登録のメリットを理解させることが、物件登録へのきっかけになると思う。

物件登録を増やすための一番の問題は周知方法であるので、処分に踏み切ってもらえるような情報提供を行うことが重要。

【委員】

周知方法として、チラシ作成と前回の議事にあるが、チラシでどう周知をしているのか。所有者側が登録に行きつくまでの、ニーズが掘り出せていないのでは。

【委員】

現実には、チラシを配布しても居住者自身は見ないだろう。当自治会では、居住者の親族等へチラシを渡している。

【事務局】

問題がある空き家については、適正管理依頼を所有者等へ送付しているが、この依頼にチラシを同封することも検討したい。

【部会長】

既に、固定資産税の納税通知書や葬祭費の支給決定通知書には、空き家に関する案内を追記しているが、納税者が変更されていなければ、それらの通知は空き家に送付され、親族の目に触れることはない。親族へ効果的に情報発信をすることは中々難しい。

また実際に現地へ赴き、近隣から話を聞くことも非常に重要。

【委員】

適正管理の送付については、当該空き家ではなく、所有者を調査し、別の場所へ送付する、という形になるのか。

【事務局】

段階としては2段階。まずは、所有者を調査し、所在地が当該空き家のままであ

れば、空き家に手紙を送付する。転送手続きされていれば所有者等へ届く。転送手続きされておらず手紙が届かなかった場合は、相続人等の調査及び課税情報の照会等を行い送付する。

【部会長】

空き家であっても、2週間～1か月に1回程度で、親族が郵便を取りにくることもあるので、空き家自体に手紙を送付することも効果的だと思う。

【委員】

国立市では、固定資産税の通知に空き家問題の注意喚起チラシを同封しているようだ。シルバー人材センターによる草刈の費用等も記載されている。税の通知以外でも同封できないかと思った。

【部会長】

様々な意見が出た。所有者への郵送物にチラシを同封する等、周知方法について検討すること。

バンクについての議論は以上となるが、周知方法に関連する、空き家相談会についての議題に移りたい。

■ 4. 議 題

〈空き家相談会について〉(資料3、別紙)

【事務局より説明】

昨年度までの開催実績

- 昨年度まで、空家等対策の啓発活動として、東京都空き家対策のワンストップ相談窓口であるNPO法人 空家空地管理センターと、市が共催で実施していた。
- セミナーでは個別相談会を実施し、親の施設入所などに伴い発生した空き家に関する相談、相続した空き家の活用・売却等の相談が多く寄せられた。

本年度の開催について (案)

本年度は、市と空き家相談窓口の協定を締結している各専門団体と協力する形での個別相談会を実施する予定。

- 会場：市民プラザ
- 内容：開始～冒頭30分 講演（自由参加）
講演後～ 個別相談会（事前予約制）

※ 個別相談会は、原則予約制とするが、当日相談枠に空きがあれば、当日受付も可能。予約受付時には、簡単に相談内容を確認し、個別相談会で対応できる内容かどうか等を把握し、各団体と調整を行う。

- 協力団体(想定)：
(不動産の相談) 東京都宅地建物取引業協会北多摩支部および
全日本不動産協会東京都本部多摩北支部
(相続等の相談) 東京司法書士会田無支部
など

- 開催日時：11月下旬から12月初旬の土曜日又は日曜日

【部会長】

空き家の解消が最大の目的ではあるが、地域の不動産業の利益につなげ、不動産業者には税金という形で市に貢献してもらい、ということも目的の1つと考える。

市内業者の最大の強みは、売る・貸すの単なる営業ではなく、地域に根差した取り組みができること。

例えば、親が施設へ入所し、今後の空き家の維持管理等に悩まれる親族の方に、維持管理費、固定資産税等に上乗せした賃料で物件を貸していただけないか、といった提案をし、NPO団体、社会福祉協議会やこども食堂などに、できる限り安価で物件を提供できるよう努めていく、など。

地域の不動産業者が主体となり市民からの相談を受けることは、空き家解消に必要な取り組みだと思う。

相談内容については、不動産業者が対応すべき内容が多いだろう。またこのたびの相続登記義務化の件があるため、司法書士に対応してもらいべき内容も多いのではないかと。

弁護士会や建築士会等の方々については、対応してもらいべき相談がかなり少ないと予想される。相談会に来ても相談が無い、という状況になるよりは、まずは事務局で相談内容を伺い、後日、団体の担当者から連絡する、という方法をとるのが良いと思う。何か意見は。

【委員】

当自治会では、空き家所有者やその親族等に対し、協定を締結している商工会を紹介したり、自治会で安価で草刈りできること等の情報提供を行っている。また税の話も交え、早めの空き家解消を促している。

このような情報提供がない限り、所有者や親族は動かないことがほとんど。

【部会長】

他の自治会もこのように動いて情報を周知してくれれば良いが、機能していないところも多い。情報が所有者にしっかり周知されているかどうかは重要なポイントだろう。

【委員】

相談会の開催場所が市民プラザとなっているが個人情報の問題を懸念。受付時、どのような対策を想定しているか。

【部会長】

相談を受けた責任者が絶対に外へ漏らさない、そのような形になると思う。

私のイメージとしては、冒頭30分を15分ずつに分け、まず事務局から、空き家を放置する危険性や税制に関する話をする。残りの15分は、有効活用部会の誰

かが空き家に係る課題や取り組みを話す。その後相談会を行う、といった形。当初は個別相談のみの実施を検討していたが、空き家に関する全体的な話が前段にあるほうが相談者にもわかりやすい。

【委員】

初めての相談なのか、過去同じような相談をしたことがあるのか、という情報も欲しい。相続登記の義務化も始まっていることについても、相談会の周知と併せて協力いただきたい。

【委員】

事前予約制ということは、予約した段階で個人情報を一度事務局が把握することになる。

【事務局】

事務局で事前に相談内容を確認し、当日会場で対応できるものかを判断する。

【委員】

複合的な相談が多いのでは。相談者の本当の課題をしっかりと捉え、解決への糸口となるような情報提供をすることが重要。

【委員】

周知方法については、従来とおり市報やホームページを想定か。内容は今までの開催経験や他市の事例を参考にすれば十分。重要なのは周知方法。各地の無料相談会で最も効果があったのは、駅前等で直接チラシを配布すること。コロナ禍だからこそ、直接的な周知方法が最も集客につながる。なお飛び込みの参加希望者については、どう対応予定か。

【事務局】

予約が入っていない時間帯なら、飛び入り参加も受け付ける予定。

【委員】

開催当日もチラシを配布することで、そのまま会場へ来ることもあると思う。オフラインの情報提供を積み重ねることで、空き家に係る市民理解も深まり、相談件数増加や、空き家に関する情報収集につながる。

【委員】

資料3で、対象者として『将来所有・管理する可能性がある方』とあるが、そういった方の大半は市外居住のため、市報だけでは周知不足。当自治会では、連絡先を把握している者へ手紙やチラシを送り、周知徹底に努めている。

【部会長】

親族へ連絡がとれる場合は直接周知していただきたい。地道な周知が重要。

【委員】

チラシを駅前で配布する件について、部会で実施することは可能か。

【部会長】

やり方は要検討だが、行政と一緒に実施することは可能だと思う。

【委員】

せっかく提案いただいたので、ぜひ協力したいと思う。

【部会長】

今後、事務局と調整し報告する。事務局側から何か補足は。

【事務局】

今後は地域センター等への出張相談会の実施も検討したいと考えている。

【部会長】

開催前に、本部会は開催されるか。

【事務局】

開催前にはもう1度開催予定。

【委員】

11月下旬から12月上旬が開催予定なら、商工祭りでチラシ配布できないか。

【部会長】

配布は難しいが、商工会は空き家の協定締結先なので、本部席に配架はできる。

【委員】

庁舎前に設置する立て看板を、商工祭りでも設置するのはどうか。

【部会長】

大々的には難しいが検討。相談会について本日の意見を参考に、事務局と再度検討し、次回部会にて報告する。関係委員にはご協力願う。

5. 閉会

本日の議題は全て終了。閉会する。