

会議録（案）

会議の名称	第3期第2回東久留米市空家等対策協議会
開催日時	令和5年3月30日(木)午後16時00分から午後17時15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>副会長：川 義郎</p> <p>委員：前田 容貴、北村 喜宣、武藤 進、塩野 麻里、齋藤 正人、濱中 冬行、土屋 健治、村上 貢、小泉 明</p> <p>●欠席者（敬称略）</p> <p>委員：折田 由、下村 尊彦</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 主任 谷川 啓、石井 美樹</p>
会議次第	<p>委員委嘱書交付</p> <p>1. 開会</p> <p>2. 会議録の確認</p> <p>3. 報告</p> <p>（1）有効活用部会からの報告</p> <p>（2）今後のスケジュール</p> <p>4. 議 題</p> <p>（1）空き家バンクについて</p> <p>（2）特定空家等候補について</p> <p>5. その他</p> <p>6. 閉会</p>
配布資料	<p>次 第</p> <p>資料1 東久留米市空家等対策協議会委員の交代について</p> <p>資料2 第3期第1回東久留米市空家等対策協議会 会議録（案）</p> <p>資料3 空家等対策協議会 部会経過報告</p> <p>資料4 東久留米市空家等対策事業スケジュール（案）</p> <p>資料5 東久留米市空き家バンクイメージ</p> <p>資料6 東久留米市空き家バンク実施要綱（案）</p> <p>資料7 東久留米市空き家バンクの媒介等に関する協定書</p> <p>資料8 全国版空き家バンクについて</p> <p>資料9 空き家バンク周知知チラシ（案）</p> <p>当日資料1 東久留米市空き家バンク実施要綱様式（案）</p> <p>当日資料2 特定空家等の候補について</p> <p>当日資料3 特定空家等候補ファイル</p>

	(特定個人情報を含むため、会議終了後回収)
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）	
<p>委員委嘱式－非公開内容であるため省略－ 石井委員の後任として、新たに村上 貢氏が就任。 委嘱書を机の上にて配布。任期については、東久留米市空家等対策協議会条例第4条の規定に基づき、前任者の残任期間となる令和5年2月27日から令和6年8月26日までとする。</p>	
<p>1. 開会 会議の成立</p> <p>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。</p>	
<p>会議の公開について</p> <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4（2）特定空家等候補について」より非公開とする。 また、傍聴人を3名までとする。</p>	
<p>2. 会議録の確認（資料2 第3期第1回東久留米市空家等対策協議会 会議録（案）） 【事務局より説明】</p> <p>令和4年11月17日に開催された第3期第1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を予定。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>【委員】 意見なし。</p>	
<p>3. 報告 （1）有効活用部会からの報告（資料3 空家等対策協議会 部会経過報告） 【部会長より説明】</p> <p>令和4年12月23日及び令和5年2月20日に開催した有効活用部会にて、以下の2点を検討したため、報告する。</p> <p>① 空き家バンクについて</p> <p>東久留米市空家等対策計画における、「有効活用希望をつなぐ枠組みの構築」を実施・検討する定めに基づき、「空き家バンク」の設置について検討を重ねた。有効活用部会では、事務局より、バンクの流れ、要綱・様式・協定について説明があり、委員の方より以下のとおり意見をいただいた。</p>	

- 市民がバンクの利用を躊躇しないよう、手続きを簡素化すること。
- 物件登録の間口を狭くしないため、未登記物件も取扱うこと。
- 物件登録時の課税情報の取扱いを検討すること。

このような意見を受け、部会として、空き家バンクの令和5年4月3日からの運営開始について、本日の協議会の議題とすることとした。

② 全国版空き家バンクについて

「全国版空き家バンク」とは、全国の空き家登録情報を検索できるもの。部会では、この「全国版空き家バンク」への参加についても検討し、委員の方から意見をいただいた。部会として、当市の登録情報が少しでも多くの方の目に触れるよう、2社の「全国版空き家バンク」へ参加することとした。

③ その他事項

- ・空き家バンク登録物件の媒介等に関する協定について

公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会北多摩支部 第11ブロック及び、公益社団法人 全日本不動産協会東京都本部多摩北支部、上記2団体と市の間で、締結。

- ・バンク周知のチラシ等について

バンク運用開始後も、継続して内容を検討していく。

【副会長】

意見等ありますか。

【委員】

意見なし。

(2) 今後のスケジュール（資料4 東久留米市空家等対策事業スケジュール（案））

【事務局より説明】

① 空き家バンクについて

令和4年12月23日及び令和5年2月20日の計2回、有効活用部会を開催し、空き家バンクについて検討を重ねた結果、令和5年4月3日(月)に空き家バンクの運営開始を予定。

② 特定空家等協議部会について

令和5年5月を目途に、特定空家等の検討を進める。特定空家等協議部会での議論を踏まえ、庁内検討委員会から特定空家等判定部会へ送付し、部会にて判定のうえ、検討委員会で再度検討していただくよう、各会議を調整する。

また、本年3月3日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正案が閣議決定され、特定空家等の検討に影響が生じる改正も含まれることから、特定空家等の判定に際しては、当該法改正の状況も注視し、柔軟に対応していく。

【副会長】

ありがとうございます。例の閣法については、成立見込みはいつ頃になるのか。

【委員】

採決法案ではないので、日程さえ確保されれば今度の通常国会で成立する。成立がされたら、施行は6月以内、今年の年末には施行されるという段取りになる。

【副会長】

ありがとうございます。ほか、意見等ありますか。

【委員】

意見なし。

4. 議題

(1) 空き家バンクについて(資料5 東久留米市空き家バンクイメージ(案))

【事務局より説明】

① 東久留米市空き家バンクについて

空き家バンクとは、空家法6条2項第5号「空家等及び除却した空家等に係る跡地の有効活用の促進」に基づき、空き家を貸したい方と借りたい方を繋ぐ取り組みである。市内の空家等の売買や賃貸等流通を促進し「空家等をなくす」ことを目的としている。空き家バンクの運用開始に先立ち、「東京都宅地建物取引業協会 第11ブロック 北多摩支部」及び「全日本不動産協会東京都本部多摩北支部」の2団体と協定を締結。

(資料5 空き家バンクイメージ図を説明)

空き家バンクの窓口は市環境政策課。借りたい方、貸したい方はそれぞれ環境政策課に申し出いただき、環境政策課においてマッチングを行う。

貸したい方は、所定の書式等を環境政策課に提出し、物件の登録をする。物件の登録の後、協定締結事業者へ登録及び物件調査の協力を依頼し、空き家所有者立ち合いの下、市職員、協定締結事業者で現地調査を行い、登録の可否を決定。

結果、登録が決定した物件は、市ホームページ及び全国版空き家バンクにて、情報公開。

借りたい方は、利用者登録していただき、目当ての物件がある場合には、併せて交渉申込書も提出いただく有効活用部会の意見を踏まえ、利用者登録のハードルを下げる観点から、登録時の提出書類を減らし、LoGoフォーム(電子申請フォーム)による登録も可能とする。本人確認書類及び個人住民税の納税証明書等の提出については、目当ての物件があった際の交渉申込時に求めることとする。

登録された物件に対し、空き家を買いたい・借りたいなど利用登録者から交渉申込みがあった場合は、市から物件所有者及び協定締結事業者に対し、その旨を通知し、利用登録者と業者で、現地見学を行う。

東久留米市空き家バンクは、まずは物件登録の促進が必要であるとの観点から、媒介につ

いて、賃貸借の場合に限り、登録者からの報酬は無報酬とする。

その他詳細については、資料6「東久留米市空き家バンク実施要綱」資料7「東久留米市空き家バンクの媒介等に関する協定書」を参照。

東久留米市空き家バンクについて、要綱施行日は、4月1日（土）、運用開始は、4月3日（月）からとする。

② 全国版空き家バンクについて（資料8 全国版空き家バンクについて）

全国版空き家バンクは、各自治体が空き家バンク等で提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう構築されたもの。国土交通省公募により選定された、株式会社LIFUL及びアットホーム株式会社の2社が運用。空き家バンクへ登録された物件情報は、市空き家バンクへ掲載後、株式会社LIFULL及びアットホーム株式会社へ掲載予定。

③ 空き家バンク周知チラシについて（資料9 空き家バンク周知チラシ（案））

チラシの内容について、まずは環境政策課にご相談いただくことを目的とし、制度の説明等は可能な限り省略。本協議会において空き家バンクについてお認めいただきましたら、4月15日号広報に掲載する。

【副会長】

ありがとうございます。ご意見、補足等ありますか。

【委員】

委員に質問です。申し込む際には、修繕等必要になるかと思いますが、貸す側としては、最小限抑えて貸したい。そうすると登録物件の掲載情報と、実際の家屋等とのギャップが生まれることもあると思いますが、バンクに掲載される情報の信ぴょう性は、どれほど保障できるのか。

【委員】

具体的に規約等で定めてはいないが、貸す側と借りる側の間で後々トラブルにならないよう、しっかりと取決めをしていただける業者に媒介を担当してもらうことが大切。

【委員】

ありがとうございます。

【副会長】

何か意見はありますか。

【委員】

物件登録カードの項目【建物】について、建築年月日と併せて、増改築の年度も必要。耐震的な観点からいうと、56年以前のものか、56年以降から平成12年までのものか、それよりも新しいものかでそれぞれ構造が違うので、建築構造物としていつどうしたのかということを知るようにしたほうがいい。

【事務局】

利用希望者がより分かりやすく、安心して購入・賃貸ができるよう、増改築の内容の追加を検討する。

補足として1点。この物件登録カードは、専門的な知識がないと、物件登録者が全て記入

することは困難。カードを作成する際には、協定締結事業に協力していただき、現地見学をしながら記載していく方法も予定している。増改築の履歴も含めて、利用希望者に適切な情報が伝わるよう配慮する。

【副会長】

ありがとうございます。

【委員】

無確認増築という問題が民民の話でよくあります。増改築は、建築確認とリンクしているわけではないので、違法物件を行政が掲載してしまう一抹の不安もある。この問題は、全国的にも起こりえる話ですから、気をつけてください。

【事務局】

はい。

【委員】

空き家バンク制度を、来月の広報に載せるということですが、対象物件の所有者に制度を認識してもらえるかが課題。周知方法の1つとして、市内各自治体へチラシを配布するのであれば、戸別に配付する等、しっかりと周知していくことが必要。

【委員】

例えば、登録された物件に対して、「空き家バンク登録物件」という看板を設置し、誰かが管理していることが分かると、近隣の方も安心なさると思いますが、そういった対応は可能ですか。

【委員】

看板を置くのは可能だとは思いますが、それも最終的には市で判断していただくこと。

【委員】

看板の設置はある意味、「空き家です」と言っていますから、泥棒など防犯の面からはどうでしょう。

【委員】

泥棒が入るというよりも、例えば浮浪者や、非行の子供たちが入らないようにすれば、安全だと思います。ただ、住民からすると、「空き家として登録している場所ですよ」という表示があることで、安心はされると思います。

【副会長】

なるほど。消防の観点としては、空き家だから火をつけられるということはあるのか。

【委員】

樹木の繁茂により敷地内が外から見えないような状況だと、放火の危険性は高まる可能性がある。しかし、空き家バンクへ登録し、物件をしっかりと管理していけば、まちの方の安心にはつながりますね。

【副会長】

ありがとうございます。

【委員】

現在、住宅には、住宅用火災警報器の設置が義務化されている。空き家には、古い建物が多いため、居住することになると、そういったものを新たに設置する必要がある。市が関与し、活用していた空き家に火災が起こった際、設置義務のあるものがないと不作為を問われる可能性もある。登録後の現地確認の際、そういった項目を確認できるチェックシ

ートがあったらいい。

【副会長】

ありがとうございます。では、事務局にて検討していただきたい。

委員、空き家の所有者にとって、空き家バンクに登録することと、通常の不動産業者に媒介契約を申し込むことの違いは何か。

【委員】

基本的には同じ。ただ、市の空き家バンクの登録物件であることで、不動産業者に、しっかりとした対応を意識してもらえる等のメリットがある。

今、皆さんからの意見を聞いていて思ったことは、看板も、火災報知器も、誰がつけるのが今後の課題になってくる。設置に協力的じゃない方もいらっしゃいますので。

【副会長】

ありがとうございます。例えば、業者から、物件所有者の方へ空き家バンクへの登録をすすめていただけなのか。

【委員】

基本的には難しい。一般的な不動産業者ですと、そういった発想にはならない。

【副会長】

なるほど。何かメリットが必要になるのか。

【委員】

これは検討段階ですが、媒介の協定を締結した両協会への登録業者も様々いらっしゃるんで、責任をもって働いてもらえる業者に媒介を任せられるよう、今後、ある程度条件を決める必要があると思う。

【副会長】

ありがとうございました。では、空き家バンクについて4月3日に運用開始ということでよろしいか。

【委員】

異議なし。

(2) 特定空家等候補について 以降 非公開

6. 閉会

【副会長】

予定の議事は全て終了。第3期第2回東久留米市空家等対策協議会を閉会する。