

会議録

会議の名称	第3期第4回東久留米市空家等対策協議会
開催日時	令和6年7月10日(水)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>副会長:川 義郎</p> <p>委員:前田 容貴、折田 由、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>会 長:富田 竜馬</p> <p>委員:下村 尊彦</p> <p>●事務局 環境政策課長 浅海 希 同課 係長 金子 綾子 同課 主事 石井 美樹</p>
会議次第	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開会 2. 会議録の確認 3. 報告 <ol style="list-style-type: none"> (1)特定空家等協議部会からの報告 (2)有効活用部会からの報告 4. 議 題 <ol style="list-style-type: none"> (1)管理不全空家等について (2)特定空家等候補について 5. その他 6. 閉会
配布資料	<p>次 第</p> <p>資料1 第3期第3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定基準(案)</p> <p>資料3 別紙 管理不全空家等判断シート(案)</p> <p>資料4 管理不全空家等スケジュール(案)</p> <p>資料5 空き家対策において活用可能な相続財産清算人制度について</p> <p>当日資料1 特定空家等候補について</p> <p>当日資料2 特定空家等候補ファイル</p> <p>当日参考資料1 管理不全空家等指導書</p> <p>当日参考資料2 管理不全空家等勧告書</p> <p>(特定個人情報を含むため、会議終了後回収)</p>

会議経過(意見等要約)

1. 開会

会長である市長の欠席により、東久留米市空家等対策協議会条例(以下、協議会条例)第5条第5項に基づき、副会長である川委員に進行が引き継がれる。

会議の成立

協議会条例第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

【事務局より傍聴について説明】

本協議会は協議会条例第6条第5項に基づき公開が原則であり、傍聴が認められている。ただし、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、後半の議事は、同条同項第1号にある非開示情報を含む事項に該当するため、非公開とする。ついては、本協議会の会議録も非公開となるが、委員と共有するため、会議録は「会議の概略」のみとする。また、傍聴に関しては、傍聴人を3名までとする。

2. 会議録の確認

【事務局より会議録について説明】

令和6年2月20日に開催した、第3回協議会の会議録(案)の内容について。今回委員への送付が遅れたため、7月19日(金)までに意見等無かった場合は、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予定。非公開事項に関しては、記録として委員と共有するため、会議録は「会議の概略のみ」とする。

【副会長】

意見等あるか。

【委員】

なし。

【副会長】

7月19日(金)までに内容を確認のうえ、意見等ある場合は事務局まで連絡を。

次に、次第3 報告(1)。特定空家等協議部会 部会長より報告。

3. 報告

(1)特定空家等協議部会からの報告(資料2)

【部会長より説明】

<開催概要>

- ・第3回特定空家等協議部会
- ・日時:令和6年5月20日(月)
- ・議題:①管理不全空家等について
②特定空家等候補について

<経過概要>

「管理不全空家等」の当市における取り扱い、事務処理の流れ等に係る案、および特定空家等候補について経過・現状等を事務局より説明し、議論した。

<議題および助言の概要>

議題①:管理不全空家等について

「管理不全空家等」の当市における判定基準や、事務処理の流れ等に係る案を提示。

部会としての助言

- ・勧告を行う際は、事前に庁内検討委員会に諮り、特定空家等協議部会へ報告した上で実施すること。
- ・勧告のタイミングは賦課期日を考慮し、慎重に行うこと。

議題②:特定空家等候補について

特定空家等候補について、経過・現状等を事務局より説明し、今後の方針・課題等について議論。

部会としての助言

非公開事項のため割愛。

【副会長】

意見等あるか。

【委員】

なし。

【副会長】

次に、有効活用部会 部会長より報告。

(2)有効活用部会からの報告

【部会長より説明】

<経過概要>

前回の第3期第3回空家等対策協議会以降、有効活用部会の開催はない。本協議会終了後となる8月中旬ごろに、第3期第5回有効活用部会を開催予定。
※第5回有効活用部会の報告は、第3期空家等対策協議会の委員あてに、後日メールにて報告。

<予定議題>

議題:空き家セミナーおよび相談会の開催について

令和6年秋頃を目途に、有効活用部会の主催により、空き家セミナーおよび相談会を開催予定。
詳細は次回有効活用部会で検討し、第4期へ申し送り、第4期第1回有効活用部会にて決定予定。

【副会長】

意見等あるか。

【委員】

なし。

4. 議題

(1)管理不全空家等について(資料3、資料3別紙、資料4、当日参考資料1・2)

【事務局より説明】

東久留米市管理不全空家等判定基準(案)

前回協議会において、認定の基準を明確に作成すべき、との助言があり、「東久留米市管理不全空家等判定基準(案)」(以下、判定基準(案))および「管理不全空家等判断シート(案)」(以下、判断シート(案))を作成。

判定基準(案)は、国土交通省が示す「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)」(以下、ガイドライン)に準拠。先日の庁内検討委員会にて、判定基準として内容をブラッシュアップするよう指摘があったため、修正のうえ次回協議会にて改めて判定基準(案)を示す。

判断シート(案)については、判定基準(案)の内容をチェックシート化したものであり、原則、1つでも項目に該当した場合、管理不全空家等として判定する。

管理不全空家等発生～勧告まで

事務局にて把握した管理不全状態である空き家に対し、所有者調査を行い、改善依頼等を複数回行う。一向に改善されない空き家については、判断シート(案)を使用し、項目に1つでも該当した場合、事務局にて「管理不全空家等」と判定。判定後は、管理不全空家等指導書を3か月ごとに2回送付する。令和6年5月20日に開催された特定空家等協議部会では、この指導文書を誤って「報告徴収書」と説明したが、正しくは「管理不全空家等指導書」を使用し、指導を行う。

指導書送付後、所有者が改善措置を行わず、対象空き家が特定空家等になるおそれがあると判断した場合、勧告措置に移行する。

まず、事務局にてガイドラインの勧告基準に沿って勧告可否を判断し、勧告すべきと判断した管理不全空家等に関しては、庁内検討委員会、特定空家等協議部会、空家等対策協議会にて助言を受け、最終的な勧告を決定。その後、管理不全空家等勧告書を所有者等へ送付する。

勧告後

賦課期日の1月1日時点で勧告した措置が未実施の場合、固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の適用が除外となるため、勧告した空き家情報等を税部門へ通知する。勧告後、状態が改善された空き家については、引き続き住宅用地特例が適用される。

現時点で、事務局にて管理不全空家等候補を約30件把握しており、年内には判定基準(案)を確定させ、判定基準に沿って管理不全空家等の判定を行う。

判定基準(案)や勧告までの流れについて、意見等伺いたい。

【副会長】

管理不全空家等の判定方法として、当初点数化が検討されていたが、最終的には判断シート(案)のとおり、各項目に該当すれば認定ということである。判定基準について、意見等はあるか。

【委員】

管理不全空家等は広義に解釈が可能であるため、認定件数も多くなることが予想される。担当課の人員等を考慮し、優先順位をつけて対応したほうがよい。

今回の空家法の改正について、市報等で市民へ周知しているか。

【事務局】

市報等で周知は行っていないが、有効活用部会で実施した空き家セミナー内の講演にて話している。

【副会長】

他に意見等あるか。現状、市内に管理不全空家等に該当する件数はどれくらいか。

【事務局】

約30件。

【委員】

現在、環境政策課に建築の専門知識をもった職員がいないことから、管理不全空家等の判定にあたって現地調査等への同行を依頼されており、協力予定である。

【副会長】

次に、資料4の勧告スケジュールについて。意見等あるか。

【委員】

今回の改正ポイントとして、管理不全空家等の勧告を行った場合、固定資産税の住宅用地特例の適用除外があるが、改善が見込まれる状態の空き家に対し、税の適用除外までを行うのか、という点に懸念が残る。固定資産税の特例の適用除外を行うのは、税部門であり、地方税法上、勧告により適用除外まで行うことが適切な対応なのか、庁内でもよく検討し、総務省等にも照会をかけたほうがよいと思う。

【副会長】

委員の言うとおりに、特定空家等になる前の状態から、所有者へ不利益処分をする対応の妥当性については、疑問が残る。

【委員】

住宅用地特例を外しても状態が改善されず、特定空家等に状態が進行してしまう場合もあるため、改善をより効果的に促せるタイミングで勧告を行ったほうがよい。

【副会長】

勧告の時期について慎重に進めるべきという意見があった。勧告措置等をうまく活用し、管理不全状態の早期解消を進めること。

管理不全空家等の把握件数が約30件とのことであるが、委員の実感としてはいかがか。

【委員】

氷川台では、明らかな管理不全状態にある空き家は少ない。

【副会長】

現実問題、管理不全状態の改善はなかなか難しいと思うため、所有者と不動産業者をうまくつなげ、土地ごと流通までもっていくことが効果的かと思う。

【委員】

仕事で測量中、数軒同時に空き家が発生している地域もあったが、30件は多いと感じる。

【副会長】

東久留米市では、官民境界、民民境界の調査にはどれほど手間がかかるか。

【委員】

数か月はかかる。

【副会長】

土地の売買に伴う、測量費用はいかほどか。

【委員】

管理不全空家等の場合はかなり古い土地が多いため、売買の際に改めて測量が必要になる。面積次第ではあるが、おおよそ50～60万円はかかると想定される。

【副会長】

昨今、解体業は多忙であり、依頼できる業者を探すにも時間がかかる。所有者等が解体に向け手続き等を進めている状況ならば、管理不全の状態が継続していても、勧告を猶予する余地はある。進捗状況がわかるもの、不明なものとの、勧告までの対応を変えることも必要。

続いて、次第.4 議題(2)特定空家等候補について。ここから先は非公開情報を含む議事であるため、非公開。

————— ここから非公開事項 —————

5. その他

■当日資料について

事務局にて回収する。

■市長の挨拶(課長代読)

【副会長】

前回の協議会においても話したが、今般、犯罪に悪用されやすい空き家についての問題が見受けられるが、委員より意見を伺いたい。

【委員】

警視庁より正式通知はきていないが、当署の生活安全課には空き家の相談が寄せられている。また、居住しているような外観の空き家が、特殊詐欺等に悪用されるケースは、都内各所で確認されている。

【副会長】

防犯の観点からも、警察と市が情報共有し対応してほしい。

本日の議事は、全て終了。これにて、第3期第4回東久留米市空家等対策協議会を閉会。

6. 閉会