会 議 録

会議の名称	第３期第３回東久留米市空家等対策協議会
開催日時	令和６年２月２０日（火）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　７０４会議室
出席者 及び欠席者	●出席者（敬称略） 副会長：川　義郎 委　員：前田　容貴、折田　由、武藤　進、齋藤　正人、 下村　尊彦、濱中　冬行、土屋　健治、 村上　貢、小泉　明 ●欠席者（敬称略） 委　員：北村　喜宣、塩野　麻里 ●事務局　環境安全部長　長澤　孝仁 環境政策課長　浅海　希 同課　係長　平井 豪 同課　主事　石井　美樹
会議次第	１．開会 ２．会議録の確認 ３．報告 (1)「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」について (2) 特定空家等協議部会からの報告 (3) 有効活用部会からの報告 (4) 空き家相談会の報告 ４．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 ５．その他 ６．閉会
配布資料	次 第 資料１　第3期第2回東久留米市空家等対策協議会　会議録（案） 資料２　（概要）空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 資料３　空家等対策協議会　部会経過報告 資料４　空き家相談会について 資料５　管理不全空家等について 当日資料 ・特定空家等候補について ・特定空家等候補ファイル（特定個人情報を含むため、会議終了後回収）

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】

本協議会は公開が原則となっており、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。また、会議を公開することにより議事運営に著しい支障が生じるおそれがある場合にも、協議会の議決により非公開となる。本日の議事では、個人情報など非開示情報を取り扱うため、本日後半の議事より非公開とする。

２．会議録の確認

【事務局より会議録について説明】

令和5年3月30日に開催した第2回協議会の会議録（案）の内容について確認。会議録（案）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、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】

誤字あり。修正を。

【事務局】

誤字脱字については、再度事務局にて確認する。

【副会長】

他に意見は。

【委員】

なし。

【副会長】

では（案）をとって公開すること。

３．報告

（１）「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」について（資料２）

【事務局より説明】

概　要

①　活用拡大

・空家等活用促進区域

市が区域の範囲や空家等活用促進指針を定めることができ、区域内では、建築基準法等の規制の合理化を図り、空家等の用途変更や建て替え等を促進することが可能。

・財産管理人による所有者不在の空家の処分

・空家等管理活用支援法人制度

民間法人等による、所有者等への普及啓発や相談対応、財産管理制度の利用提案を行う制度が導入。

② 管理の確保

・特定空家化の未然防止のため、特定空家等になるおそれのある管理不全空家等に対し、国が定める管理指針に即した措置を図るよう、市区町村長から指導・勧告が可能となった。勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例が解除される。

・市町村から電力会社への情報提供の要請が可能となった。

③ 特定空家等の除却等

・特定空家等の除却等の促進を目的とし、市区町村長へ報告徴収権を付与

・事前の命令手続きを経ない緊急時の代執行制度の創設

・市区町村長に財産管理人の選任請求を認め、財産管理人による空家等の管理・処分が可能となった。

■当市の方向性・対応■

【事務局より説明】

空家等活用促進区域制度について

当市では、地域再生拠点等の区域にふさわしい地域がないため、現時点では導入の予定は無し。今後の社会情勢の変化等を含め、注視する。

空家等管理活用支援法人制度について

現時点では、市の方針が定まっていないため、「当面は指定しない」という内容の審査基準を作成、改正法施行前に公表している。今後は、他の自治体の動向を注視し、検討する。

管理不全空家等制度について

管理不全空家等になった空き家に対し、指導・勧告を行える権限が付与され、施行日より権限が行使できるようになったが、住民に対する不利益処分が発生するため、本日の議題に取扱い、委員の皆様に助言いただきたい。

【副会長】

空家等管理活用支援法人制度の市の方向性として、「当面は指定しない」とのことだが、（公社）東京都宅地建物取引業協会や（公社）全日本不動産協会の両団体と市で空き家の協定を既に締結しているため、あえて支援法人を指定する必要がない、という理解でよいか。

【事務局】

そのとおり。

【副会長】

先ほどの事務局の説明内容からは、市長が方針を定めていないため当面は支援法人を指定しない、という印象を受ける。説明内容は、現段階では両団体と既に協定を締結しているため、あえて指定はしない、としたほうが望ましい。

【事務局】

修正する。

（２）特定空家等協議部会からの報告

【特定空家等協議部会　部会長より説明】（資料３）

開催概要

第１回　令和5年6月15日(木)実施

■議題■　特定空家等候補について

某特定空家等候補について、詳細な経過・現状等を事務局より説明。今後の方針や課題について議論し、部会として助言した。

助言の内容については、非公開事項であるため、この報告では割愛するが、本日の議題にて、後ほど事務局より詳細な説明がある。

第2回　令和6年1月25日(木)実施

■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

①　管理不全空家等について

当市における「管理不全空家等」の取扱いや、事務処理の流れを事務局より提示。議論の結果、事務局案のとおり取り扱っていくよう助言した。

②　特定空家等候補について

第1回部会でも議題とした某特定空家等候補について、第１回開催後の経過・現状等の説明を受け、今後の方針や課題について議論し、部会として助言した。

【副会長】
意見等あるか。
【委員】
なし。

（３）有効活用部会からの報告

【有効活用部会　部会長より説明】

開催概要

第3回　令和5年8月28日(月)

■議題■　空き家相談会について

前年度までは、市の空家等対策啓発活動の１つとして、東京都の空家等対策事業の委託先であるNPO団体と市の共催で、空き家セミナーを実施していた。

今年度は、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、市主催により「空き家相談会」を実施。実施内容について議論した。

助言

11月下旬から12月上旬を実施の目途とし、市報等への掲載、駅前でのチラシ配布や自治会でのチラシ送付等、市民へより周知されるよう周知活動を進めること。

第4回　令和5年11月6日(月)

■議題■　空き家相談会について

前回の議論を踏まえ各団体と調整を行い、相談会の実施・周知内容について、事務局より説明のうえ、議論した。

助言

前日11月24日（金）の駅前でのチラシ配布、当日の相談会実施について、各団体と調整し実施すること。

その他

相談会を地域の事業者等と協力し実施することにより、単なる流通促進だけでなく、福祉

的な活用等、地域社会への貢献につながる結果になるとより良いのでは、等の様々な意見があった。

【副会長】
意見等あるか。
【委員】
なし。

（４）空き家相談会の報告（資料４）

【事務局より説明】
例年は、東京都のワンストップ窓口の委託先である「ＮＰＯ法人 空家・空地管理センター」と共催で「空き家セミナー」を開催。本年度は、市の空家等対策協議会の部会「有効活用部会」と協力し、市主催で「空き家相談会」を実施。

■対象者
空き家所有者等およびその可能性がある市民

■日　時
令和5年11月25日（土）14：00～16：45

■場　所
市役所1階　市民プラザホール

■申込等
電話申込で事前予約制　定員20組

■周知方法
・前日11月24日(金)　東久留米駅(西口、旧北口)にてチラシ配布
・東久留米駅、イトーヨーカドーでのポスター掲出
・市内の自治会宛てにチラシ送付
・地域センター等、各施設へのチラシ配架、ポスター掲出
・市報11月15日号および市ホームページへ掲載
・市役所屋外広場にて、立て看板を事前に設置

■参加団体
・公益社団法人全日本不動産協会　東京都本部多摩北支部
・公益社団法人　東京都宅地建物取引業協会　第11ブロック・北多摩支部
・東京司法書士会　田無支部
・東久留米市商工会

■相談件数
９件の相談
●売買・賃貸、利活用：6件
●維持管理：1件
●相続：1件
●その他：1件

【副会長】
部会長より、空き家相談会について補足の報告。

【部会長】
開催概要は事務局説明のとおり。参加団体については、司法書士会から武藤委員のほか１名が参加。不動産団体からは、東久留米市商工会が設置している「空き地・空き家対策委員会」の構成委員から、下村委員ほか全日本不動産協会の2名、宅地建物取引業協会の3名、商工会事務局の1名が参加。前日のチラシ配布にも部会委員が参加。御礼申し上げる。
相談の半数以上は、市外に空き家がある市内の所有者からであり、可能な限り対応中。市内の空き家解消が本協議会の目的であるが、全国的な空き家件数の減少には貢献できたと思われる。
本相談会の継続的な実施により、空き家の流通だけでなく、ＮＰＯ団体や社会福祉協議会等への物件の提供といった、空き家の有効活用が実現できると感じた。
【副会長】
市外物件の相談については、両協会経由で、現地の担当と所有者をつなぐことは可能か。
【部会長】
私が担当した物件については、現地の宅地建物取引業協会の担当者から物件の相場等の情報を入手し、相談者へ査定の資料等を提供している。
【副会長】
市民にとって有益な情報を提供できていると思う。市外の空き家所有者の住所を、固定資産台帳から把握することは可能か。
【事務局】
調査することは可能。
【副会長】
市外の所有者へ「東久留米市内の空き家でお困りごとはありませんか」といった手紙を送付すれば、空き家に関する相談がくるかもしれない。予算も伴うことなので、一度事務局にて検討を。
委員から、駅前でのチラシ配布の際の注意事項等、何か意見は。
【委員】
事前に許可をとっており問題ない。

４．議題

<u>（１）管理不全空家等について</u>

【事務局より説明】（資料４、資料５、資料５別紙１）

■「管理不全空家等」について
通常の空き家と特定空家等との間に新設されたカテゴリーであり、放置すると特定空家等になる恐れがある空き家を「管理不全空家等」とする。所有者に対しては、「指導」「勧告」を行うことが可能、「勧告」の対象となった空き家は、固定資産税の住宅用地特例が適用外となる。

■事務局の「管理不全空家等」に対する考え方（案）

①　「管理不全空家等」の認定の流れについて（別紙１参照）

「管理不全空家等」は、管理不全が進むと特定空家等になるおそれがある空家等について、早めに管理不全の解消を促し、特定空家化を防ぐことが主旨であり、認定については事務局にて行いたい。

②　「管理不全空家等」に対する措置について

事務局にて認定した「管理不全空家等」へは、まず書面等による「指導」を行い、管理不全の解消を促す。（別紙１③）

「指導」によって管理不全が解消しないものについては、「勧告」を行う。

勧告の流れ

・「勧告」の是非や内容については庁内検討委員会へ諮り（別紙１④）、「勧告」を行うべきとの助言があった場合は、協議会（特定空家等協議部会）へ報告したうえで（別紙１⑤）、「勧告」を行うこととしたい。（別紙１⑥）

以上、事務局の方向性を説明。委員に検討してほしい内容は３点。

１点目

管理不全空家等の認定は、判断基準等を作成し、事務局にて行うこと。

２点目

「勧告」を行う際には、事前に庁内検討委員会へ諮り、協議部会（特定空家等協議部会）へ報告した上で実施すること。

３点目

空き家の所有者が不明な場合には、財産管理制度の活用を行うが、裁判所への申し立ての際には、一定程度の公費が伴う。また、管理人が選任されても、管理不全箇所の対応・改善のみで終了された場合、費用回収ができない懸念点がある。

財産管理制度の活用以外には、管理不全空家等には認定せず、継続的な把握管理を行い、特定空家等の認定へと向かう。

【副会長】

財産管理制度の活用は、市の財政状況等を踏まえながら、事務局にて進めること。

他に意見等は。

【委員】

なし。

【副会長】

では、先ほどの説明内容に沿って進め、課題等が発生すれば、次回以降の協議会で議題に挙げること。

（２）特定空家等候補について

――――個人情報を含むため非公開――――――

５．その他

【事務局より２点報告】

（１）当日資料について

当日資料は事務局で回収するためそのまま机上に。

（２）環境安全部長挨拶

本日欠席の会長　東久留米市長にかわり、環境安全部長より協議会委員へお礼の挨拶。

【副会長】

次回の開催時期は。

【事務局】

５月中の開催を予定。後日改めて、委員へ調整の連絡をする。

６．閉　会

【副会長】
予定の議事は全て終了。第３期第３回東久留米市空家等対策協議会を閉会する。