

## 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4回有効活用部会
開催日時	令和5年11月6日(月)午後3時00分から午後4時00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>    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 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	1名
会議次第	<p>1.開 会</p> <p>2.会議録</p> <p>3.議 題</p> <p>    空き家相談会について</p> <p>4.その他</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3回有効活用部会 会議録（案）</p> <p>資料2 空き家相談会（案）</p> <p>資料3 相談会アンケート用紙（案）</p> <p>資料4 「空き家相談会」チラシ</p> <p>資料5 事前配布スケジュール</p> <p>参考資料 相談会レイアウト</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3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. 議 題

#### <空き家相談会について>

#### 【事務局より説明】（資料2～5）

昨年度までは、空家等対策の啓発活動として、空き家セミナーを実施していたが、今回は、協定を締結している専門団体の方々と調整し、個別相談会をメインとした空き家相談会を実施することとした。

#### ●協力団体

（公社）全日本不動産協会 東京都本部多摩北支部【売買・賃貸】

（公社）東京都宅地建物取引業協会 第11ブロック・北多摩支部【売買・賃貸】

東京司法書士会 田無支部【相続登記】

東久留米市商工会【維持管理】

#### ●対象者

空き家を所有・管理している方、その予定がある方

●開催日時等

令和5年11月25日（土）

タイムスケジュール

13:30～ 受付開始

14:00～14:30 セミナー

① 事務局「あなたの空き家ホントにそのままいいんですか」

② 東久留米市商工会「地域事業者の空き家対策」

(休憩)

14:45～ 個別相談会

●詳細

冒頭30分間の簡単なセミナーの後、個別相談を実施。1組30分間、5つのブースで、4コマの時間枠を設定。

定員：20組

申込：事前予約制（当日、時間枠に空きがあれば当日参加も可能）

申込受付時に相談内容を聞き取り、相談会で対応可能か確認

当日は、相談者に （資料3）相談会アンケート用紙 へ記入してもらい、個別相談の資料として使用。市の空家等対策業務にも利用できるよう作成。

●周知方法

（資料4）「空き家相談会」チラシ ※ポスターとしても使用

- ・東久留米駅、イトーヨーカドーでの掲出
  - ・市内自治会宛てに送付
  - ・市民プラザ、地域センター、わくわく健康プラザ、生涯学習センターでの配架、掲出
  - ・市役所屋外広場 ポスターを立て看板により掲出（11月13日（月）から）
  - ・11月24日（金）、東久留米駅にてチラシ配布
- この他、広報11月15日号及び市ホームページへ掲載。

●チラシ事前配布について

（資料5）事前配布スケジュール

- ・実施日程：令和5年11月24日（金）17:00～19:00
- ・実施体制：空家等対策協議会（有効活用部会）、相談会協力団体、事務局
- ・配布場所：東久留米駅 駅舎、西口駅前広場、旧北口前付近

今回の相談会は空き家の売却・賃貸、解体改築といった利活用から、雑草の処理や壊れた箇所や修繕などの維持管理、さらに相続登記や成年後見についてなど、行政では対応できない分野について幅広くカバーした相談会として実施。

【部会長】

事務局から相談会について説明があった。

当日の定員を超えた相談、あるいは、建築や測量に関する相談などについては、お話だけ伺い、後日担当団体から連絡をするという形で対応したい。また、前日の駅前でのチラシ配布については、配布日前までに定員の20組が埋まった場合でも、

実施する。その際のチラシについては、空き家相談会のチラシとあわせ、以前作成した空き家の啓発チラシも配布したい。ご意見等は。

**【委員】**

駅前での事前配布の日程について。セミナー前日の夕方では、急すぎて参加できない方もいるのではないか。

**【部会長】**

1、2週間前の配布も良いが、広報等での掲載等、他の周知は行っており、配布翌日の予定が空いている方に気軽に立ち寄ってもらえるよう、あえて前日に実施することとした。本来は、数回にわけて事前に配布することが望ましいと思う。ご意見は今後の参考にさせていただく。

他にご意見ある方は。

**【委員】**

資料にある相談会の周知方法だが、駅前の事前チラシ配布以外は、各所へ全て依頼済の状態なのか。

**【事務局】**

現状、イトーヨーカドーおよび駅のポスター掲出は実施済。市民プラザ、各地域センター、わくわく健康プラザ、生涯学習センターへは、本日チラシ・ポスターを送付しているので、近々配架・掲出される。各自治会への送付は、手続きが遅れており、まだ送付できていない。手続きが済み次第、速やかに送付する。

また、駅、イトーヨーカドーでポスターを掲出した現段階で、1名、事前予約があった。

**【部会長】**

他に補足等は。

**【委員】**

チラシを全日本不動産協会 多摩北支部のホームページに掲載している。

**【事務局】**

ありがとうございます。

**【部会長】**

本日の議題である空き家相談会については、前日11月24日のチラシ配布、当日11月25日の開催を、各団体と調整のうえ実施すること。

4. その他

**【事務局より説明】**

■ 空き家相談会アンケート

当日参加者へ配布するアンケートの集計結果については、相談会后、メールおよび本部会等での報告により、委員の皆様と共有する。

■次回の有効活用部会開催日程

後日、調整のうえ連絡する。

■今後の相談会実施について

今後は、市本庁舎での開催だけでなく、各施設での出張相談会も検討。

【部会長】

空き家問題の解消に向けては、全国的に、行政と、不動産団体・司法書士会などが協定を締結しているが、実際のところ、個人情報保護法が障害となり、空き家解消に向けての取り組みが進んでいない。これは全国的にも問題となっており、不動産団体からも、法整備の必要性について、国へ要望しているところである。

空き家解消に向けた取り組みとして、今回の相談会を実施するが、地域の不動産業者、司法書士が参加することに大きな意味がある。普通の不動産業者は、売るか・貸すかの流通を重視するのみだが、地域の将来を見据えて事業を行っている地域の不動産業者は、空き家の有効活用なども視野に入れている。

例えば、両親の死後空き家となり、親族間で処分が定まらず荒廃した空き家や、高齢の所有者が施設や病院へ入所し、放置された空き家が多くあるが、そういった場合に、維持管理を行う代わりとして、固定資産税・都市計画税に少し上乗せした程度の賃料で物件を貸していただくことができれば、社会福祉協議会やNPO団体等が、地域の居場所作りに活用するなど、地域への貢献となる。

空き家の流通だけでなく、そういった有効活用も目的に、今回の空き家相談会に臨みたい。

この場で、本部会にて取り組むべき課題等について、他の委員の方よりご意見等伺いたい。

【委員】

社会福祉協議会（以下、社協）でも、地域の居場所作りのため、まさに部会長がおっしゃる条件で、物件を貸していただける方を探していた。その件については既にご協力いただける方が見つかったが、地域のために空き家を有効活用させていくことに賛同する。

今後の空き家バンクの事業展開として、利用者側の利用目的を掲載することも必要。「地域の居場所つくりのために、空き家を活用したい」といった目的が可視化することで、賛同する空き家所有者からの物件登録があるかもしれない。

【部会長】

委員のおっしゃるとおり。賃料は低くても、社会貢献のために空き家を活用していただける所有者は、一定数いるだろう。空き家バンクでぜひそういった方々が見つかることを期待している。

【委員】

社協では、誰でも気軽に立ち寄ることができる居場所つくりに取り組んでいる。

市内のボランティア団体も、活動場所を確保することが難しい状況。公共施設等は、抽選制や他の利用希望者も多く、定期的に予約をとることも難しい。そういった状況下で、誰でも気軽に利用できる場所への需要は高い。

【部会長】

他の委員はいかがか。

**【委員】**

司法書士としては、令和6年4月1日からの相続登記義務化にむけ、各所で周知活動を行った効果もあり、10月に東京司法書士会にて相談会を実施した際には、相続登記に関する相談を多く受けた。参加者が相談会を知ったきっかけとしては、市報が最も多かった。今回の空き家相談会についても、市報へ掲載しているようなので、効果は期待できるだろう。相続登記義務化が、空き家解消に少しでも貢献できたらと思っている。

**【部会長】**

相続登記の義務化については、空き家に大きく関わる問題である。所有者の死亡後、相続人が複数いる中で、所在がつかめない相続人がいた場合の措置について伺いたい。

**【委員】**

そういったケースは多くある。戸籍はあるが、所在がわからないといった場合には、不在者財産管理人の選任を家庭裁判所へ請求することができる。今後、空き家の相続等について、相続財産清算人・不在者財産管理人の需要も高まってくるだろう。

また、管理不全土地建物管理制度が創設されたことで、その土地・建物単位で管理をすることが可能となった。選任の請求先は、家裁ではなく、地方裁判所であるため、事例はまだ少ない。極端な例ではあるが、所有者の所在が判明しており土地・建物が管理不全となっている場合には、その土地・建物を売却し、裁判所に供託するなどの手続きの簡略化が見込まれる。いずれにしても、この制度は利用価値が高い。

**【委員】**

さきほど委員がおっしゃっていたように、空き家を子ども食堂等の地域の居場所づくりに活用することは、いい考えだと思う。自身も、子供食堂の運営に関わっているが、活動は月1回に留まっている。定期的に利用できる場所があれば、活動頻度も多くすることができる。

**【部会長】**

我々にはこども食堂等を運営することはできないが、空き家バンク等を通じて、運営する側と物件所有者とをマッチングすることが重要な役目である。

空き家にもさまざまな活用方法があるので、探っていくことが必要。

**【委員】**

自治会で管理している空き家を借りたい、という方はいたが、自治会から空き家の所有者へ、そういったニーズを伝えたことがなかった。今後は、利用希望者のニーズを所有者へ伝え、うまくその物件を活用できるよう進めていきたい。

**【部会長】**

ぜひお願いしたい。

**【委員】**

デジタル社会で情報が溢れる中、情報の受け取り側へ、伝えたい情報が十分に伝わらないという弊害もある。情報受信者の立場にたった発信が求められる中で、対面での相談会は、最も有効な情報発信の手段になり得る。前日の駅前チラシ配布についても、直接チラシを手渡しすることで、参加のきっかけとなりやすい。

先ほど、前日のチラシ配布が突然の周知で、参加できない方が多くいるのでは、という懸念が意見としてあったが、全日本不動産協会で実施した相談会で最も効果的な集客方法は、相談会当日に配布したチラシだった。事前に数回にわけてチラシを配布することも望ましいが、意外にも先の予定は忘れてしまうことがあるため、今回のチラシ配布は、記憶に残りやすい前日に実施してみようという結論にいった。

**【部会長】**

ありがとうございます。委員がおっしゃるとおり、今はデジタル社会であり、AIで即時に査定をだす不動産会社もある。将来的にAIで代替される業務も多分にあると思う。しかし、電線や上下水道が隣に敷地に通っているかなど、地域に根差した不動産だからこそわかることもある。不動産という商売は、売るか・貸すかの数字の世界になってしまうが、地域のために働くことを大前提とし、その行為が結果的に商売の利益につながるべき姿である。今回の相談会にも、そこに賛同していただける不動産業者の方に参加していただく。ハードルは高いかもしれないが、今後、そういった業者のみで何か組織を作る、という考えもある。

他にご意見は。

**【委員】**

チラシは何枚配布するのか。

**【部会長】**

前日は300部。当日は100部を予定している。

—意見なし—

**【事務局】**

次回の本部会の開催日については、後日調整し、委員の皆さまへメールにて連絡する。

**5. 閉会**

本日の議題は全て終了。閉会する。