


会議の名称	令和2年度 第2回 東村山市空家等対策協議会				
開催日時	令和2年11月5日(木) 午後7時から午後8時30分まで				
開催場所	市民センター第1・第2会議室				
出席者 及び欠席者	<p>○出席者 渡部尚市長(会長)、上田真一委員(副会長)、松原拓郎委員、野崎隆行委員、相羽健太郎委員、西村千晶委員、熊木敏己委員、黒木健次委員、畠山直樹委員、石川ゆう子委員、西山佳孝委員</p> <p>○欠席者 保井美樹委員</p> <p>○事務局 平岡和富環境安全部長、高柳剛環境安全部次長、倉持敦子環境安全部環境・住宅課長、西平明史環境・住宅課住宅係長、田村博文環境・住宅課主任、比留間美保会計年度任用職員</p>				
傍聴の可否	可	傍聴不可の場合はその理由		傍聴者数	0
会議次第	1 委嘱状交付 2 開会 3 報告 空家等対策計画事業 中間まとめ 4 議題 (1) 地域と連携した空き家対策 (2) 特定空家等への財産管理制度活用 5 その他 6 閉会				
配付資料	第2回東村山市空家等対策協議会次第 資料1 空家等対策計画事業中間まとめ 資料2 地域と連携した空き家対策 資料3 特定空家等対策進捗 資料4 特定空家等への財産管理制度活用				
問い合わせ先	東村山市環境安全部環境・住宅課 〒189-8501 東京都東村山市本町1丁目2番地3 電話：042-393-5111				

会 議 経 過

1 委嘱状交付

2 委員及び事務局の紹介

3 開会

4 会長の選任、副会長の選任

(1) 会長の選任

東村山市空家等対策協議会条例に則り、会長に渡部尚市長が選任された。

(2) 副会長の選任

会長により、副会長が選任された。

5 会長挨拶

(会長)

みなさまこんばんは。本日はみなさま公私共にお忙しい中、今年度第2回ということですが、前回は書面開催でしたので実質初めてとなります空家等対策協議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。またここで一部委員の方々の交代がございましたが、今回、一応計画の策定が済みまして5年間の計画の中間地点を迎えるということですので、改めて市民委員については公募させていただいたところでございます。

新たに就任いただきましたA委員、B委員どうぞよろしくお願いいいたします。

また、空き家の問題は治安の面でも結び付いているということですので警察署からも委員のお願いをいたしておりますが、警察の人事異動により、C委員にまた委員をお引き受けしていただくことになりましたので、どうぞよろしくお願いいいたします。

その他の委員のみなさまにつきましては、当市の空家等対策協議会設置以来、長きに渡って委員をお務めいただきまして、計画策定、計画の推進にあたってご指導いただいていることに心から敬意と感謝を申し上げさせていただく次第でございます。以前から申し上げている様に当市の場合には人口が平成23年7月の15万3千人がピークでございまして、それ以降緩やかに減少してございます。

ここ数年は若干、持ち直して増加しているという状況でございます。市では10年ごとに長期計画、総合計画を策定していますが、ちょうど今推進中の第四次総合計画が本年度をもって終了することから、その間、次の第五次総合計画の策定作業を進めてまいりました。

この計画は10年間だけではなくて、20年30年先を見据えて、言わば、30年先がどのような状況になるかを予測しながら、最悪の事態にならない様にこの10年間でどうい

まちづくりをすべきかという視点で、言わば、バックキャストのような手法で策定をさせていただいているところでございます。先程申し上げたように人口のピークが当市は15万3千人で現在は約15万1千人程でございます。これが30年後の2050年には12万4千人ということで現状よりも3万人近く人口が減少することが推計されていることであります。もしこのままの勢いで30年後に12万人台まで人口が減少していきますと、これも単純な推計なのですが、4件に1件は空き家になってしまうという様に想定されております。そういう意味でいくと非常に人口減少と空き家問題というのは密接な関わりがあり、かつ、これだけまちの中に空き家が大量に発生するということになるのと非常に深刻な様々な問題が発生する可能性がありますので、そうならないために、まずは急激な人口減少をなんとか抑止しつつ空き家問題について、まずは発生をさせない、或いは、発生した場合であってもいつまでも空き家のままで放置するのではなくて、やはり流通させ、利活用するということが非常に大事になってまいります。

これまでの当市の取組みについて本日報告をさせていただきながら、今後どのような取組みを具体的に進めていったら良いか、それぞれの立場からご意見をいただければと考えておりますので、限られた時間でございますが、どうぞよろしくお願いを申し上げて私からのご挨拶に代えさせていただきます。

6 傍聴に関する定め及び会議の公開

(事務局)

本日はD委員が欠席との連絡をいただいております。なお、委員の過半数の方には出席していただいておりますので会議は成立となります。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。卓上に配布しました資料として、「令和2年度第2回東村山市空家等対策協議会次第」、資料1「空家等対策計画事業中間まとめ」、資料2「地域と連携した空き家対策」、資料3「特定空家等対策進捗」、資料4「特定空家等への財産管理制度活用」でございます。

それでは、「東村山市空家等対策協議会の傍聴に関する定め」に従い、第2回の協議会につきましても、原則公開とし、傍聴者への対応を進めたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

(一同異議なし)

傍聴者がいらっしゃる場合、これ以降、入室いただくことにいたします。

(傍聴者なし)

7 報告「空家等対策計画事業中間まとめ」

資料1「空家等対策計画事業中間まとめ」について説明。

(会長)

只今の事務局からの報告についてみなさまから何かご意見、ご感想等がございますでしょうか。

(副会長)

報告の中で地域モデルというお話が出てまいりましたが、地域というのは例えば自治会とかを想定されていますか。

(事務局)

詳細は議題の方でお話させていただくこととなりますが、地域コミュニティとしてはまずは自治会を想定しております。

自治会がそのエリアの空き家を把握する、そして所有者の情報を取扱うといったところのスキームを構築するためにモデルの試行ができないかというところが今回の議題となります。

(副会長)

ありがとうございました。続いてもう1つあるのですが、連絡先の共有といったところになると、個人情報の取扱いになってくると思うのですが、それは所有者の承諾を得たうえで自治会長みたいな方が一元的に管理するというか、許可がもらえた中でルールを作ってその中で運用していくといったイメージでよろしいでしょうか。

(事務局)

イメージとしては副会長のおっしゃるとおりでございます。個人情報の絡みがございますので、同意の得られた情報は共有するといったところをまずは目指します。ただ、自治会の方でそういった情報を持つことは結構なのですが、自治会さんでは持ち回りで会長や役員が変わりますので、一人に任せるといったよりは仕組みをしっかり設けなくてはいけないと考えております。情報交換自体はいいとして、管理のところに市が助言させていただいて、このようにやっていただければというモデルが構築できればと考えております。

(副会長)

ありがとうございました。

(会長)

それではB委員よろしくお願いたします。

(B委員)

事前資料を読ませていただきましたが、連絡先を自治会に預けるということは非常に切実な問題かと思えます。個人情報の絡みがあるので、これを自治会に預けるというよりは市の方で管理していただき、何かあった時に自治会長さんから市の方に問い合わせ、市の方から所有者に連絡をするやりの方が情報は守られるのではないかと思います。

(事務局)

まさにご指摘のところでございます、私どもも一番難しいところだと思っております。情報の管理の仕方がどのようにできるかということが大きなハードルだと感じております。モデルというように申しているのは、まずは自治会として情報管理できる仕組みを目指します。ですが、それができなくなれば市が仲立ちをすることがありえると思っております。

(B委員)

先程お話が出たように、自治会長さんが持ち回りで変わりますし、個人情報はデリケートな問題でありますので、情報を市の方で預かっていただき、市の方で所有者の方に連絡していただける仕組みがあるようでしたら、空き家に関する問題が起きた時に解決しやすいのではないかと思います。また、市の方では税金の関係を扱っておられますので所有者の情報を判明しやすいのではないかと思います。

(会長)

ありがとうございました。他にご質問・ご意見ございますでしょうか。

それでは、計画が策定されて平成30年度と令和元年度、そして令和2年度についてはコロナ禍ということですが、前半はこんな取組をしてきたというところでご承知おきをいただければと思います。

8 議題(1)「地域と連携した空き家対策」

資料2「地域と連携した空き家対策」について説明。

(会長)

只今説明がありましたが、先程も若干やり取りがございましたが、一応、事務局としては今後、こういう事に取り組んでいきたいということですので、是非皆様からご意見をいただければと思います。いかがでしょうか。

(E委員)

ご説明ありがとうございました。今、地域モデルの話のを伺っていて、先程、B委員からお

話がありましたが、もう既に検討しているところかと思いますが、念のためご指摘させていただければと思います。まず、個人情報を自治会に提供する時に書面で同意を得るということは当然であります。多分、問題になる点が幾つかあると思います。

1点目は、利用目的になろうかと思いますが、おそらく、自治会から物件の管理に関するご相談が入ると思うのですが、その目的をきちんと設定してやっていかないと個人情報漏えい防止の徹底が難しくなると思います。

2点目は、B委員がおっしゃっていた情報管理についてですが、個人情報を管理する体制についてはきちんと決めないといけないと思います。自治会は会長が代々変わっていきますし、自治会によっては会長だけではなく副会長などがいたりすると思うので、そこが全て入れ替わってくるとなると、やはり情報管理のやり方がきちんと構築されていないと個人情報の扱いに支障が生じてくると思います。

あとはやり方に注意しないと、地域モデルをやって連絡先を自治会に投入して対応してもらおうということは、ちょっと間違えると自治会に丸投げになりかねないですし、本来は行政の責任みたいなのところもあるわけですから、結局、民間にアウトソーシングするとか、そんな感じにならないような責任を持った体制を構築して事前にしっかり段取りをとる必要があると感じました。

(B委員)

自治会に加入されていない方もいらっしゃると思いますのでそのあたりも考えていかなければならないと思います。

(F委員)

流れとしてはこのようなことが必要だろうと思いますが、その対象が自治会しかありえないのか、自治会が衰退したりだとか、未加入の方が増えたりだとか、その受け皿としての自治会にそれができるのだろうか、逆に言うと、できる地域とできない地域が出てきた中でその差をどう埋めるのか、そういった意味では自治会に代わる受け皿がないと、自治会がないところは空き家が増えてもしょうがないという話になり兼ねないなと思います。

自治会にとっても何かメリットとかインセンティブがないと仕事が増えるだけで、これが理由で自治会に加入しない方が出てくる可能性すらありえるような気がします。そういう意味では何か自治会を活性化するための方策がその対極にないといけないし、さらにこれをやることで自治会の活性化にも繋がっていくものがないと、これを請け負いたいという自治会は出てこないと思います。したがって、事業者とかにビジネスとして請け負っていただいてアウトソーシングをしたいのであればそれ相当の費用を払って、まさに自治会に求めているようなことをやってもらうといったこともよろしいのではないかと思います。

流れとしてはこういう形で解決していきたいのだということはその通りだなと思いましたし、いいことだとも感じました。

(G委員)

先程、B委員もおっしゃっていたように、まず自治会そのものの加入率が低いことと、高齢者になればなるほど役員の仕事ができないから抜けていくという現実があることが一つと、私ども包括支援センターでは13町みているのですが、地域による熱量というのはものすごく違いがあります。ですから今後、モデル地区を選定される時には熱量がある地区を選んでいくことになると思いますが、意識を持っている地域と持っていない地域ですごく差がありますのでその進め方については考えていく必要があると思います。

また、現在、地域包括支援センターや行政全てがそうであると思うのですが、生活支援コーディネーターの配属がありまして、地域の活性化というものに力を入れております。その中で空き家の利活用を行っている団体もあります。そのようなところにも目を向けながら進めていくことが重要だと思いました。

(副会長)

私もこの取組みがなかなか難しそうだなという印象を受けております。この取組みで所有者にとってのメリットがどこにあるのかなと思います。一方、市にとっては空き家の早期把握ですとか、民衆で直接解決できればというところは理解できるのですが、例えば、自治会としては放置空き家を減少させたいというところがあると思うのですが、仮に連絡先を渡して所有者に直接、木を切ってもらいたいとかというクレームのようなものが入るのだと思います。そこで木を切りたいですといったときに自治会で木を切るといった解決方法として、例えば業者さんを紹介するなりといったところまで手段として持てるのかということ、おそらく木を切るところまでだと思います。

そうなってくると、所有者としては直接文句を言われてしまうというところで所有者のメリットがなくなってしまうと、情報を共有するというモチベーションというものが持ちづらいと思います。また、例えば自治会で空き家の情報を収集するというところは普段から歩いてらっしゃるのでそれ自体はそれ程大変なことではないと思うのですが、自治会にとって直接所有者にお話をしたからといって必ずしも放置空き家が減るかということそれが直接的に結果には繋がらないような気がします。

私たちも所有者さんとか空き家と日々向き合っていると、なかなか解決できない問題が非常に多いです。今、私のイメージですと、情報収集を自治会がやって、その個人情報の収集を市がやって、その個人情報を自治会に渡すということをせずとも市から通知を出せば、対応してくれる方であれば木を切ってくれるものだと思いますので、わざわざ行政が自治会に渡して直接やりあってもらおうというところで解決が促進されるイメージができないなというところがあります。

ただ、地域を巻き込むということは非常に良い取組みだと思いますので、例えば、空き家にしないためとか空き家の経済的デメリット、地域のデメリットというところを地域に伝えていって、地域が空き家を増やさないというところでどういう取組ができるのかといった

ところを考えていくという形が良いのではないかと思います。

啓発としては非常に効果が見込めるのではないかと思いますし、空き家の早期発見というところでいくと効果はあるのかなと思いますが、個人情報を使って自治会の方から第5段階の所有者への助言ということがどのレベルまでできるのかというのが自治会には重い作業なのではないかなと感じております。

また、F委員からも民間への業務委託でといったお話がありましたけれども、実は、私たちの団体でも都内で事例としてはありまして、それは情報収集というよりは、市が把握している空き家の定期的な巡回を外注という形で他市から委託を受けてやっていたりはするんですが、その部分の業務委託なのか、所有者さんだったり、自治会さんのメリットといったところの整理がもう少し必要かなと思います。

(会長)

ありがとうございました。他の自治体での事例を含めてアドバイスをいただきました。他にご意見等ございますか。

只今、様々なご意見をいただいたので、今日のところはとりあえず事務局案としてお示しさせていただいたわけではありますが、いろいろご懸念の部分のご指摘もございました。

よって、もう一度本日いただいたご意見を踏まえてですね、無理なくやっていく、あとは地域の巻き込み方は先程、副会長がおっしゃったように大切なことではあるのですが、個人情報の収集とか管理までお願いするとなるとかなりハードルが高いと私もそのとおりではないかと思います。よって、行政が収集する部分などをもう一度整理をした方が合理的かなと思います。ただ、地域の皆さんがどういうふう当事者として意識を高めて皆さんで機運醸成に努めていただけるか、おそらく、2つか3つくらいの目的を1つに合体しているのだから無理があるのかなという気がしますので、もう一度整理していただければと思います。

一応、最終的には市役所として地域の方に出向いていかななくてはならないということで、どこかモデル的に何か取組みをしたいという意欲はあるということでお汲み取りいただきたいと思います。そして、本日いただきましたご意見を含めて検討させていただきたいと思います。

9 議題(2)「特定空家等への財産管理制度活用」

資料3、4について説明。

(会長)

事務局より説明がありました。特定空家等の対策ということで、当市では現状で8件検討しまして、そのうちの2件については所有者不存在が確定したのでこれについては財産管理人制度の活用を図っていききたいという趣旨でございます。これについてみなさまからご意見

をいただきたいと思います。何かご意見等ございますでしょうか。

(E委員)

前回の書面開催の時にお聞きすればよかったですのですが、事例の中で相続放棄済みとあるのですが、これは法的に相続放棄の手続きがされているということでしょうか。

(事務局)

そのとおりでございます。裁判所への照会をもって確認したものです。

(E委員)

分かりました。

(副会長)

これは事務局やE委員にお聞きしたいのですが、事例2の方で相続財産管理人を立てて、それに並行して行政代執行を見据えてやっていかれるというお話ですが、例えば相続財産管理人が立ってですね、行政代執行をするからには債権といったものが発生すると思うのですが、相続財産管理人が立った後の新たな債権というのは、例えば余剰があった場合予納金とともに返せるものなのではないでしょうか。それとも回収は難しいものなのではないでしょうか。

(E委員)

一般的には、相続財産管理人制度を活用する場合、相続財産管理人になった時に、その段階で相続人が負っている負債があるのかということをお考えしますので、その後でできた負債については現に人がなくなって相続人もいなくて対象の人がゼロの時に、それに対する債権について勘案できるかということ、通常はワンクッション置かなければならないと思います。

(副会長)

例えば、行政代執行を見据えてらっしゃるのであれば、今、特定空家等に指定をしたとしても、言ってみれば指導・勧告・助言・命令をする相手方がいないので、特定空家等に対して代執行するための行政的な手続きがとれないのか、或いは、それができるのであればそれを先行してやってしまっただけで債権を発生させた上で財産管理人の申し立てをした方がその代執行に要した費用の回収が見込めるのではないかなと感じました。

(E委員)

実際に財産管理人に選任された時には対裁判所との関係からかなりスムーズに進めていくこととなりますので、財産管理人を選任した時のスケジュール的なデメリットは正直ないのではないかと思います。

(事務局)

ご意見ありがとうございます。

まず副会長の方からお話があった代執行が先か、財産管理人が先かというお話についてですが、仮に今回の事例2で代執行する場合には略式代執行になります。公的な債権というよりは私的な債権に近い性質のものとなります。そうした場合、この方の生前の様子など、あやふやなところが多くて、我々が読み切れない相手です。他の債権などに競合されているところは困るところもあります。その点、先に債権をかけるというのが少し怖いところがございます。

また、自治体特有のやり方なのですが、相続財産管理人を立てた後に代執行を行った場合に相続財産管理人がいらっしゃれば財産管理人を相手方として行政代執行を実施し、行政代執行法も使えます。

こうしてできた債権というのは所謂、公債権となりますので他の債務があったとしても優先劣後で優先する可能性が高いということで他の自治体での事例もございます。

次に、E委員からの相続財産管理人を立てた後はスムーズに流れていくものであるというご意見をいただき安心いたしました。

今回、事務局の方では、財産管理人を申し立てつつ行政代執行をするという提案をさせていただきました。これは、お任せしていると是正されないのではないかという論法でしたが、スムーズに流れるのであればわざわざ行政代執行を平行していく必要はございませんので、そちらについては私の方でもう少し勉強させていただいてスケジュールを見ながら最適な方法を選んでいきたいと思っております。

(会長)

只今、E委員と副会長より専門的見地からアドバイスをいただきました。当市における特定空家等への対応については勧告まででありますし、所有者不存在が確定してから初めて出てきたものなので、慎重を期しながら進めていきたいと思っております。

(会長)

以上で、本日、事務局の方で予定していた報告事項、議題は終了でございますが、その他として事務局から報告があります。

10 その他

(事務局)

今後の周知啓発セミナーに関して報告させていただきます。今月28日土曜日に、当市の空き家対策総合相談窓口であるNPO法人空家・空地管理センターと当市の共催により、空き家の所有者や予備軍向けに、空き家の管理、相続などに関する個別相談会を開催いたします。

また、時期は未定ですが、令和2年度中には、空き家の流通促進の周知啓発を図るべく、同じく当市の空き家対策総合相談窓口であるミサワホーム株式会社と共催によるセミナーの開催を予定しております。

最後になりますが、本日の会議録を事務局で作成し、後日委員のみなさまに送付させていただきますのでご確認をよろしくお願いいたします。以上です。

11 閉会

(会長)

みなさまの方から何かございますでしょうか。

それでは、第2回東村山市空家等対策協議会は以上で閉会とさせていただきます。本日はみなさま誠にありがとうございました。

以 上