

会議の名称	平成29年度 第3回 東村山市空家等対策協議会				
開催日時	平成29年8月24日(木) 午後7時から午後8時25分まで				
開催場所	いきいきプラザ2階 学習室				
出席者 及び欠席者	<p>●出席者(敬称略)</p> <p>会長：渡部 尚</p> <p>副会長：上田 真一</p> <p>委員：松原 拓郎</p> <p>野崎 隆行</p> <p>相羽 健太郎</p> <p>西村 千晶</p> <p>保井 美樹</p> <p>伊藤 真一</p> <p>中島 利通</p> <p>岡田 一郎</p> <p>水越 久吉</p> <p>西山 佳孝</p> <p>●事務局：平岡 和富 環境安全部部長</p> <p>細淵 睦 環境安全部次長</p> <p>高柳 剛 環境安全部環境・住宅課長</p> <p>田中 幹仁 環境・住宅課住環境係長</p> <p>西平 明史 環境・住宅課主任</p> <p>比留間 美保 環境・住宅課</p>				
傍聴の可否	可	傍聴不可の場合はその理由	/		傍聴者数 1
会議次第	<p>1. 開会</p> <p>2. 議題</p> <p>1) 基本方針3について</p> <p>2) 東村山市空家等対策計画(案)について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象とする空家等の種類 ・空き家対策の実施体制 <p>3. その他</p> <p>4. 閉会</p>				

配 布 資 料	平成 2 9 年度第 3 回東村山市空家等対策協議会次第 資料 1 東村山市空家等対策計画 基本方針 3 部分 資料 2 特定空家等の判断基準及び措置手続き 資料 3 東村山市空家等対策計画 (案)
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	
<p>1. 開会</p> <p>(会長)</p> <p>定刻となりましたので、平成 2 9 年度第 3 回東村山市空家等対策協議会を開催させていただきます。本日は大変お忙しいところ、ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。また常日頃、当市の空き家対策事業につきまして、ご協力を賜っておりますことに改めて感謝を申し上げたいと思います。</p> <p>それでは早速ですが、会議を始めさせていただきます。初めに、事務局より事務連絡をさせていただきますのでよろしくをお願いします。</p> <p>(事務局)</p> <p>本日は欠席の方はいらっしゃらないと伺っております。なお、委員の過半数に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。</p> <p>事前に配布した資料として、平成 2 9 年度第 3 回東村山市空家等対策協議会次第、資料 1. 東村山市空家等対策計画基本方針 3 部分、資料 2. 特定空家等の判断基準及び措置手続き、資料 3. 東村山市空家等対策計画 (案) です。</p> <p>本日配布の資料はございません。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、平成 2 9 年度第 3 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。</p> <p>(傍聴者が入室する)</p> <p>2. 議題</p> <p>1) 基本方針 3 について</p> <p>(会長)</p> <p>まず「基本方針 3 について」を議題といたします。事務局から説明をお願いします。</p>	

(事務局より、「資料1 東村山市空家等対策計画基本方針3部分」と「資料2 特定空家等の判断基準及び措置手続き」について説明を行った。)

(会長)

只今、事務局から基本方針3について説明がございましたが、何かご意見・ご質問等があればお願いします。

基本的には空家法に基づき措置をするところになります。特定空家等の認定については庁内組織である庁内連絡会とこの空家等対策協議会にご意見をいただいた上で最終的に決定をさせていただき、法に基づいた措置をとらせていただくという形にさせていただいています。

基本的にはこういう措置とならない様にするのが一番望ましいことだと思います。

(A委員)

庁内連絡会というのが出てきましたが、今の庁内組織で言えば具体的にはどこが関わってくるのでしょうか。

(事務局)

副市長を委員長とし、各部の次長級職員が委員となり、特定空家等の認定に関する意見等を聞くことを想定しております。

(B委員)

特定空家等に認定されてから行政代執行に至るまでのフロー図はトントン進んでいきそうですが、それぞれの段階で所有者側のアクションにより終わる様な可能性はあるのでしょうか。例えば、助言・指導をした時に「こういうことをすれば勧告までいかない」ですとか、勧告までいくと命令がセットになりそうですが、「どういう対応をすれば勧告で終わる」のでしょうか。

(事務局)

実際、国の統計資料を見ても行政代執行までいく例は極めて少なく、平成28年度の国土交通省の資料によると、全国で助言・指導を行った件数は3,515件、自治体数は221団体です。

次の段階の勧告の措置件数は、210件と大幅に減ります。勧告を行った自治体数は74団体です。

その次の段階の命令の措置件数は19件で、自治体数は17団体です。

参考までに申し上げますと、平成28年度に代執行を行った措置件数は10件、自治体数も10団体、略式代執行を行った措置件数は27件、自治体数は23団体です。

我々も行政代執行をやりたいという訳ではありません。

特定空家等になる前に助言・情報提供をして、適正管理をしていただくのが一番ですが、特定空家等の認定になった場合には、まず助言・指導から入るので、そこでしっかりお話をさせていただきます。

勧告になった場合は、住宅用地の特例がなくなり固定資産税・都市計画税が増額するということも説明し、できるだけ勧告までいく手前で対応していただければと思います。

段階ごとに一定の猶予期間を設けており、問題になっている状態がその期間に解消されれば、そこで終わる形になります。

特定空家等になっている事象・程度は個々の案件ごとに異なっており、草木の繁茂の場合もあれば、建物が傾いているという場合もあります。事案ごとにどの程度の猶予期間が必要なのかも精査をして対応していきたいと思います。

(B 委員)

助言・指導で終わると、特定空家等の認定を解除することもありえるということですか。

(事務局)

はい。特定空家等の状態ではなくなる形が望ましく、そうなっただけであればと思います。

(B 委員)

庁内連絡会のところに「空家法以外で検討」「各課の支援策」とあります。そこで「助言・情報提供」に戻りますね。戻っても改善されなかった場合は、やはり下に戻って「特定空家等認定」ということで良いですか。

(事務局)

そういったケースも中にはあると思います。庁内連絡会で各部の次長級が判断しますので、情報交換・情報共有により対策案や支援策の話があった場合については、所有者の方に支援策をお話して、対応いただくのもひとつの方法だと思います。

それでも改善されない場合は、空家法に基づき特定空家等の認定を行った上で、助言・指導、勧告、命令という流れになります。

(副会長)

他の自治体の措置状況を見ていると、長屋の様に空家法で対処できないケースも多く発生しています。

長屋はマンションと同じで区分所有になりますので、全部が空家等にならないと空家法に該当しません。他の自治体では、倒壊の危険性がかなり高いということであれば、建築基準法や他の法律で対処していくということをされていますが、東村山市も同じ様な対処をして

いくという理解でよろしいでしょうか。

(事務局)

はい。

(C委員)

所有者等の調査については、フローですと、実態調査や苦情等の空き家情報から現地調査を実施した後になると思いますが、これに関して課税台帳等を含めてどの程度、どういう形を想定されていますか。

ここが早いに越したことはなく、所有者不明なのか、それとも所有者がはっきりしているのかの判断はスピーディーに行われるのが望ましいと思います。

(事務局)

昨年度から空き家担当課で一定の庁内ルールを作り、基準に合致するものについては、空家法により固定資産税の情報について課税課に照会をかけ、固定資産税を課税されている方の住所を入手し、通知を送る、連絡を取るなどの対応をしています。

例えば、住民登録が東村山市のままで、実際はそこに住んでいない場合、課税課が把握している、別の住所に納税通知書を送っていたりするケースがあります。

(C委員)

庁内の一定ルールというお話でしたが、空家法で税の情報と付き合わせられるということが法律上大きく変わった点でもあると思います。

町内会でも所有者がわからない様なケースを市に相談した場合、市は「税の情報も含め情報調査をすることができる」ということが、一般市民にもわかりやすくなると、いろいろな情報が出やすくなり、結果として空き家の解決もスムーズにいくことが多くなると思います。

(D委員)

今、C委員が仰った様に、空き家の所有者調査は早いに越したことはないと思います。

市役所に問い合わせても所有者等の情報が得られず、警察へ相談に来たことがありました。

庁内のルールがどの程度なのかよくわかりませんが、早く情報を得ないと、前回話し合った様な空き家の利活用等の方向にも進めないと思います。

みなさまやはり、1回目は市役所に相談されます。そこでらちがあかない場合、警察へ相談に行きますが、警察ができることは市役所に問い合わせることです。

市役所がわからないと言ったら警察も何もできません。元々、相談や苦情のレベルであれ

ば事件捜査ではないので、捜査関係情報を使えません。使うためには条件があるので、行政として早めに情報を掴んで、特定空家等にならない様にだとか、利活用等を見据えた把握をされておかないと、調査がしにくくなり、空き家の状態が悪くなって何もできなくなってしまいます。

我々警察サイドとしましては、今後オリンピックを見据えてということもありますが、空き家の情報については、市役所の方で早めに所有者の方に辿り着き、何かあった時には市役所に問い合わせれば所有者が判明していて、連絡が取れる体制を構築していただきたいと思っています。

警察官の願いも含めてですが、早めに所有者情報を掴んでいただきたいと思います。

(E委員)

それに関しての情報ですが、葛飾区の場合は司法書士会と協定を結んでいます。

どこまでかということはありませんが、一時的な所有者の特定というのは、法務局の照会までは区の方で行い、相続人の調査の指示が出たものについて、書士会の方で戸籍謄本や関係者も含めて相続人の調査を業務委託しています。

これから先、取扱い件数がどうなるかわかりませんが、外部委託も検討の余地が大いにあると思います。

(副会長)

まさに仰る通りで、相続人が絡んでくると、調査は非常に手間がかかります。

他の自治体は、葛飾区のように業務委託をされたり、若しくは嘱託の先生などがいらして、庁内で調査の部分をされるケースも多くあります。

書類をいろいろなところに照会し、家系図を書いて、誰が相続権利人かを1つ1つの空き家でやっていくというところでは、D委員が仰った様に、所有者を早めに突き止めるべきだと思います。

マンパワーの部分で何かしら外部の手を借りられる様な体制が作れば、かなりスピードアップできるのではないかと思います。

相続に関係なく「所有者はこの人だ」という情報は、おそらく早く得られますが、追っていったらその方は亡くなられていて、さらに相続人も亡くなっていた。調べていくと、この方は相続放棄されていたとか、かなり手間がかかってしまうケースもある様です。

そこは事務局の方で全てというよりは、外部の力をうまく使う様な体制が構築できるのが望ましいと思います。

(事務局)

昨年から、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用」という事務処理要領を作らせていただき、運用しております。

これだけに限らず住民記録や戸籍等により、副会長が仰った方向で我々もいろいろ追跡をしていますが、老朽化した空き家は権利関係が非常に複雑であり、真の所有者や管理をする方になかなか行き届かないというケースが非常に多くあります。

連絡先がわかるものについては我々も速やかに対処しています。近隣から草木の繁茂があるということで連絡があり、対応していただく様な事例も多々あります。

しかし、中には老朽化が進んでいるものについて他市にも照会をかけて調べても、真の意思決定権者に辿り着かないという事例もあり、試行錯誤しながらやっているというのが実状です。

(副会長)

今、警察と役所で情報共有する際のガイドラインの様なものは実際あるのでしょうか。例えば、市が知っている情報に関しては、全て出せる様な状況でしょうか。

「空き家の所有者は判明しているが、この状態までいかない」と外部と共有できない」ということはなく、警察若しくは消防等と情報共有は行える状況にあるのでしょうか。

(事務局)

納税管理人に関して、今回法律で使える様になったということですが、基本的には課税課が押さえている情報をいただいて内部利用ということになっているので、警察の方との共有はできませんが、所有者の許可をいただいた上で、「警察の方に繋いで良いですか」とか「近隣の方に繋いで良いですか」という様に繋いでいく形にはできるのかと思います。

(D委員)

警察としても、事件ではなければ「所有者に連絡をとって対応してください」というお願いさえできれば良いと思います。

情報が必要ではない場合もありますが、それが何らかの事件に関わっているということであれば、捜査関係事項照会といって法に基づいた照会をすれば回答が得られるものもあります。

いずれにしても、情報すらないと何も動けないので、早めに情報を持っていただいて、辿りにくくなる前に対応していただきたいという思いはあります。

(事務局)

昨年の8月から、納税管理人を調査しています。

納税管理人に繋がると所有者の方に繋がるケースも確かに多くあります。

しかし、老朽化している空き家というのは相続の手続きすら進んでいないケースも多くあります。運用して分かったことは、「納税管理人を調査できても、必ず建物の所有者に当たるというわけではない」ということです。そこも現状として報告させてもらえればと思いま

した。

(D委員)

例えば、口座名義人等が判明して、そこを辿るということまではできませんか。

(事務局)

納税管理人について照会をかけられるのは、空家法上、納付書の送付先の名前と住所と電話番号となっています。それ以外の口座情報等は、一切照会をかけられないルールになっています。

地方税法第22条で守秘義務が課されているものが、この3項目については空家法に基づいて請求できるという前提があります。

(D委員)

そこが法改正、整備が必要なのかもしれませんね。

(A委員)

環境・住宅課では、空き家問題に取り組まれてきたと思いますが、所有者を特定することに取り組んでも関係者に辿り着くこともできない事例というのはそんなにあるものですか。

(事務局)

具体的な件数は出していませんが、ご家族の関係がうまくいってなく相続の手続きが進んでいないというケースは、何も調べようがなくなってしまうます。

その方がお亡くなりになられていることは分かっても、ご家族も高齢の方で明治や大正の初めの方に生まれた方が御兄弟であり、戸籍を取り寄せてもみなさまお亡くなりになられていて追いようがない。照会をしても所有者の関係者を特定するのは、なかなか難しいという状況です。

(A委員)

どちらかという課税の所管に伺いたい話ですが、市内の方で何らかの形で所有者が移ってしまっていてトレースできない。必ずしも市内ではなく、市外に行ってしまいその後を追えないという事例は、これまで空き家の関係でありましたか。

(事務局)

あります。

(A委員)

そうすると、今回そもそも法が根本になりますが、追えないという物件をどうするかが問題になってきます。

本人に助言・指導、勧告、命令をするのは、あくまで相手側が見えている状態でできることで、そこを全くトレースできなければ、この入口にも入れないということになります。

(事務局)

そういった場合は略式代執行という形になり、先程件数でも申し上げた通り、全国の事例でいくと、「所有者が確知できている。ただ、対応していただけない。」ということで行政代執行をしたのが、昨年度の件数で10件。「所有者が確知できずに、このまま放置しておく対応せざるを得ない。」ということで、略式代執行をしたものが27件です。

傾向としては、所有者が判明せず、いろいろ手を講じたものの確認できないということで、やむを得ず略式代執行という形になるケースの方が多いのが実状です。

(F委員)

おそらく、所有者がわからない又は見つからなかった時の方が、手続きは取りやすいかもしれないですね。

むしろ、戸籍調査などで引っかかり、調査している方達が相当多数になっている、散らばっている、接触できてもなかなか指導に持っていけない方が、何人かのうちの1人でもいるという時が一番難しいかもしれません。

(会長)

これまでも、所有者を特定すること自体、市としてはいろいろと苦労しながら進めてきていますが、空家法に基づく執行手続きとしては、計画の中にはこの様な形で記載をさせていただければと考えております。

特にご異議がなければこれで進ませていただきたいと思います。

只今いただきましたご意見を踏まえ、事務局で整理をさせていただきます。

2) 東村山市空家等対策計画(案)について

(会長)

それでは、次の議題の「東村山市空家等対策計画(案)について」の「対象とする空家等の種類」と「空き家対策の実施体制」を議題といたします。事務局から説明をお願いいたします。

(事務局より、「資料3 東村山市空家等対策計画(案)」の「対象とする空家等の種類」と「空き家対策の実施体制」について説明を行った。)

(会長)

只今事務局から、対象とする空家等の種類ならびに空き家対策の実施体制について説明がございましたが、この件につきましてご質問・ご意見がありましたらお願いします。

(F 委員)

基本方針3の2ページのフロー図、特定空家等の認定ですが、「庁内連絡会から対策協議会を通して特定空家等認定」というフローがあり、空き家対策実施体制の③東村山市空家等対策協議会の部分にもありますが、この対策協議会は空家法第7条の協議会として設立されています。

第7条の対策協議会自体は、制度の計画の作成や変更等のシステムのなところの協議会という風に理解していますが、資料2ページのフロー図で、認定の時に協議会を経由しているのはどういう主旨かを教えていただけますか。

協議会に認定を全部かけるという主旨なのか、またはそうではないのでしょうか。

(事務局)

あくまでも市が認定を行います。

認定の前に、庁内連絡会および本協議会で、特定空家等に該当するという事案ごとに、例示のこの部分に該当するということを示し、それに対してご意見をいただきます。

あくまでも意見を伺うというところで、認定自体は、それらの意見を踏まえて市が行うという形を考えております。

(F 委員)

意見を伺うのは制度的に必須のものというフローなのか、それとも場合によっては報告、事後的な報告ということもあるのか、そこの整理はどうなっているのでしょうか。

(事務局)

特定空家等の認定の際には、庁内連絡会および本協議会の意見を聞いた上で、最終的に市が判断をするということで、必須だと考えております。

(会長)

法令上は必須事項ではありませんので、東村山市独自のローカルルールということです。

市長の独断に基づいて勝手に行うわけにはいきませんので、調査をした上でこちらに提示をして、意見を伺った上で最終決定をするということなのです。

市議会等と違って諮問答申という形ではなく、あくまでも意見を伺うという風に捉えさせていただきたいと思います。

(副会長)

他市の対策の事例を見ても、この協議会若しくは庁内連絡会自体に、建築士さんなど専門家の方の外部の目を入れることが多いと感じています。

他の自治体の方にご意見を伺うと、空家法は所有者に対してかなり不利益を与えてしまう様な内容になっているので、庁内だけで意思決定をした場合のリスクがいろいろなところで指摘されています。そういった意味でも、外部の目を入れることが多いと思います。

もちろんそれが必須ではないと思いますが、万が一、市が訴えられるというケースがあったとしても、きちんと外部の目を通したということが証拠として残るので、個人的にはあった方が良くと思います。

(会長)

空家等対策計画で対象とする空き家の考え方についてですが、例えば、空き家になって1年未満であるとか、実際には倉庫代わりに使われている様な部分について、法の対象とならない部分も包含して対応するという事です。

当然、空家法に基づいての措置はとれませんが、できるだけ「適切に管理をしていただく様にお願いはしていこう。」ということで含ませていただいています。

(B委員)

対象とする空き家の種類で、「戸建て住宅の件数が多いため、主に戸建て住宅を対象とします。」と明記されていますが、ここから漏れるものを実態調査から排除するという事ではないですよね。

例えば、先程の集合住宅や長屋、空き店舗等は別の部署になるということをお願いのかと邪推して読めたりもしますが、ここを敢えて明記された主旨がもしあれば教えてください。

(事務局)

ここに書いてある通りで、実態調査と当市の住宅事情を見ますと圧倒的に戸建て住宅が多く、近年空き家の話になると、基本的には戸建て住宅の空き家の相談がほとんどです。

先程副会長からもお話がありました共同住宅等も今後増えてくるかもしれませんが、最初に決めさせていただきました計画期間5年間で、主として対応するのは、今の相談の状況や老朽化の状況を踏まえると、おそらく戸建て住宅が多いだろうということで、当市の特徴という意味で触れさせていただきました。

相談があれば、共同住宅等についても可能な範囲で対応していきたいと考えております。

(会長)

基本的には、集合住宅でも全部空き室になれば空き家とみなすことは可能かと思えます

が、先程副会長が仰った様に、一部住んでいて一部危険な状態というのが一番扱いとしては難しいかと思えます。

都心部の集合住宅で管理組合が実際に機能していないとか、所有者が外国人ばかりになってしまい機能しないという様なお話はよく聞きますが、23区で見られる様な、そこまで酷い事案は当市の集合住宅ではないですね。

(事務局)

そこまでのご相談や事案は、当課にも入っておりません。

(副会長)

空家法ですと全て空き家じゃない限り、長屋・集合住宅・マンションは、ここに書いてある「き」抜きの「空家等」には入りませんが、東村山市としては、状態によっては「き」ありの「空き家」に含まれるという認識でよろしいでしょうか。

一部が空いているだけですと、空家法における「空家等」の定義を変えることになり、おそらく条例が必要になるので、ここには含まれないと思いますが、必要があれば広い意味での「空き家」に含めて対応されていくケースも中にはあるというイメージでよろしいでしょうか。

(事務局)

現在のところ、そういった相談はほとんどない状況ですが、今後その様な状態に対して、当課で今の枠組みの中でどこまでできるのかということは、研究していく必要があると思います。

(F委員)

今の話は、この計画の限界事例だと思います。確かに難しいと思うところはあります。

例えば、私が後見業務等で高齢者の方の支援をする時に、その方が古いアパートの大家だったりすることがあります。物件自体もボロボロだけど、何部屋かあるうち1部屋だけ人が住んでいるということがありました。

この様なケースは割とあり、後見やそういった人が支援に入っていないケースだとそのまま放置されていき、かなり危険な状態になっていくということは確かにあります。

これは東村山市に限らない話ですが、そういったものが、この計画や空家法で対応できるかということ、アパート全体で見たら空き家ではないのでおそらく無理ですし、なかなか難しいと思います。ただ実際には危険なケースとして出てくると思います。

(会長)

私の近所にも、高齢者の方がお住まいになっている貸家で、家主さんが施設に入られてい

るという事案があります。そこは当然空き家ではありませんが、持ち主の方が施設に入居されたり、病院に長期入院となることも想定されます。

マンション等の場合は、当市はまだ深刻な事案はないですが、賃貸アパートの様な物件では、半分ないし、ほとんどが空き室で1、2軒残っている。家主の方自身がかなりご高齢というケースはあり得ます。

法の主旨からすると、F委員が仰った様に、空き家対策の対象とまで言えるのかどうかは難しいですが、福祉的な対応等いろいろなことを考えなくてはならないと思います。

(副会長)

空家法での対処はできないというのが基本的な部分だと思います。その場合、建築の部署の方で対応していただく以外、なかなか方法はないと思います。

建築基準法では助言・指導、勧告、命令の様な措置を代執行までできますので、そちらで対応していただく様なところだと思います。

他の市や自治体によっては、条例で空き家を含めているところもありますが、どちらかという、空家法はそのままの定義で運用しているところが多いので、どうしても別の法律でという形になっていくと思います。

そういった場合は、建築基準法の方で必要な措置をされていくという認識でよろしいでしょうか。

(F委員)

私のイメージでは、この実施体制の中で総合窓口を作り、民間事業者と協定を締結するので、そこでうまく繋いでいって福祉的な支援、そういった連動があると良いと思います。

空き家だけにしか使えない窓口にはしたくないと思います。

(会長)

当然市役所なので、さまざまな相談、あるいは苦情や要望は寄せられると思います。

アパートだから相談に乗らないというわけにはいきませんので、どういう相談窓口を作るかにもよりますが、一旦受けて、必要があれば福祉セクションに繋げるなどといったことになると思います。

(事務局)

会長が仰った様に、お話を聞いてその内容によって然るべき部署と連携し、うまく所有者の支援をできる様な形にしていきたいと思います。

(副会長)

民間の業界団体の方といかにかうまく連携していくかが、他の自治体の例を見ても重要なポイントだと思います。

市が紹介をして、解決に向けてどういうサポートをするかは、事業者の方の力量にかかってくるところもありますので、是非、何か共同で勉強する様な機会をご用意いただきたいと思います。

弁護士の先生、宅建士、建築士という専門家と呼ばれる人達も、相続絡みの複雑な事例や新築ではなくリフォームで壁の中が見えない様な状態で、いろいろなことを判断しなければならず、難しいと思います。

行政がどこまで関わってその機会を提供していけるかという話にもなりますが、業界団体の専門家の方でも分野ごとに専門性があると思うので、そういった中で、空き家、相続、住宅みたいなものに対しての知見をどんどん深めていく機会を是非持っていただき、そういった勉強をされている方達が深く案件に関われる様な形が必要だと思います。

他の自治体ですと「この協会員の中で全部順番に相談をしていきます。」という場合、解決に向けた知識がばっちりという方と、本当はよくわからない方が、混在しているというのが正直なところだと思います。専門家だと思ってご相談をしても、分野によってはわからないという話になってしまいます。

例えば、空き家に関する委員会や何かしら任意の組織の様なものを立ち上げ、そこで勉強会を催し、その勉強会に入られている方達の中でご相談を受け付けていくという様な実施体制を業界団体の中にも作れば、所有者の方に対して、より効果的なアドバイスができると思います。

行政のほうからこういった形で連携をされていかれると非常に効果的だと思います。

(E委員)

協定の民間事業者の中に金融機関は入っていませんが、必要性はあると思います。

(事務局)

E委員が仰る様に、以前情報提供させていただいた東京都のリーフレットには、金融機関も載っていたと思います。その部分をどうすべきかを事務局内で話をしました。

検討した結果、それぞれの金融機関で遺言関係の業務等のサービスをやられているので、市としましては、特定の金融機関と協定を結ぶことはなかなか難しいという部分があります。

我々の方にご相談があれば、「取引をされている金融機関にご相談ください。」「金融機関にはこういうメニューがある様です。」と、ご自身から金融機関に聞いていただく形でご案内した方が良くと考え、今回この欄に金融機関は載せませんでした。

(E 委員)

理由はわかりましたが、金融機関は1日に何千人と、とにかく人が集まる場所です。そういったところと協定を結び情報を貰ってくるという意味において、必ず必要な協定先だと思えます。

どこの金融機関にするといった話は別として、なおかつ増改築の融資という話も当然あるわけですから、協定先には絶対入れるべきだと思います。

(F 委員)

検討されている主旨としては、おそらくそういったものは否定されていないと私は理解しております。

資料3の対策計画(案)の最初のページに、広く空家等に該当しない空き家についても「意識の啓発や利活用施策の対象になります。」とあるのは、具体的には金融機関、信用金庫や銀行、そういったところとはきちんと連携をして情報提供に協力していただくことを含むと理解しています。

2ページ目の「協定民間事業者」というのは、そういった啓発活動等で具体的な課題を認識した所有者の方達が相談する時の相談窓口という主旨だと思います。

そういった時には金融機関に相談するというよりは、例えば建築士に相談し、その建築士が「それは銀行等と相談が必要だ」と思ったら、相談した民間事業者の紹介で所有者ご本人が金融機関と連携されるとか、その様な二次的なところでうまく繋がっていくというイメージで理解しましたが、いかがでしょうか。

(事務局)

F委員が仰った部分もございます。あとは先程申し上げました通り、空き家のリフォームや融資をするという話であれば、取引がある金融機関や金利の問題もありますので「複数の金融機関に相談をしてみたらどうか。」というアドバイスはできると思います。

しかしながら、行政が特定の金融機関を紹介するというのはなかなか難しい部分があるというのが検討している中で出てきました。

(会長)

協定民間事業者の中に金融機関が入っていないというご指摘がE委員からありましたが、他にご意見はありますか。

基本的に、協定先は業種ごとの事業者団体を想定していますので、金融機関の事業者団体というのも当然あると思います。

特定の〇〇銀行ではなく、業界団体と協定を結んでいる相談窓口があり、そちらに振るということであれば、市が特定の銀行を紹介することには当たらないという可能性もありますので、その辺も検討していただければと思います。

当然、所有者の方にとってお金については、かなり深刻な問題になりますから、もし銀行について情報を得たいという話になった時、単純に「今取引されているところにご相談下さい。」ということだと行政として冷たい様に思いますので、特定の企業ではない形で紹介できるならば、そこは間口を広げても良いと思います。

(E委員)

行政の方で、特定の金融機関を紹介するというのは怖い話ですが、空き家の情報が挙がってくる根本といいますか、そういった解釈でも捉えられると思います。

これから増えていく空き家の情報収集は、個別よりもその様なところから挙がってくるもので、1つでも2つでもあればそれに越したことはないと思います。

(G委員)

主に一戸建て住宅を対象とする意味はわかりました。

私が自治会長をした経験からお話します。300所帯の自治会ですが、大きいマンションはなく、管理組合がない非管理人の個人集合住宅が少なくとも10所帯ほどあります。個人住宅は表札も付いていて、誰が持ち主か、お隣の情報も調べればわかりますが、小規模集合住宅が意外に問題なのです。

その具体例でお話をします。数年間、雑木や庭が荒れていて誰も住んでいないことはわかっており、周囲の方の情報から、持ち主のご夫婦も娘さんも亡くなっているということを知りました。

課税課に行き確認したところ、十何人に遺産分割されていた物件だったことがわかりました。

その後、不動産関係の経営者が遺産相続で分散していた権利をまとめて買ったので、自治会として事情をお話ししたら対応していただき、解決の運びとなりました。結果的には先々月工事をして、10所帯あったアパートの土地に現在は新築の家が1軒建てられました。

我々の様な小さい自治会は、管理組合がある様なマンションこそありませんが、そういった小規模集合住宅なども意外に対象にすべきではないかという例を申し上げました。

今、誰が持ち主であるかわからない集合住宅が2軒あり、自治会に入っていないので名前も何もわかりませんが、そういった場合は聞けば良いのですが、余程入り込まないといけませんし、何故そんなことを聞かれるのかと思われるので勇気がないと自治会長としても動けません。

主に一戸建て住宅を対象とするということですが、管理組合がない小規模集合住宅等も、なおざりじゃないという例をご紹介させていただきました。

(会長)

対象とする空家等の種類については議論させていただいていますが、先程のお話でも、ま

るまる全室空き室になっている空き家は対象になります。

法的にも空き家の対象になりますし、相談については排除しないということで捉えさせていただきます。ご理解いただければと思います。

実施体制については、議論いただいた協定民間事業者については、金融機関をどうするか、取扱いについて宿題にさせていただければと思います。

本日、ご発言されていらっしゃらない方、他にいかがでしょうか。

(H委員)

事務局の方でおわかりでしたら教えていただきたいのですが、協定民間事業者について、直近でいくと小平市が民間事業者と協定を結んだということですが、事務局の方で何か把握されていることはありますか。

事前に調べておけば良かったのですが、宅建業界の方でも、北多摩支部の小平地区と小平市で協定を結んだということで、事業者団体の括りでいくと東京都の場合は、東京都を管轄している宅建協会と締結をしています。

東村山市が今想定されているのは、東村山市の団体と締結する予定ですか。それとも東京都に準じて、上位団体と締結をする予定を想定されていますか。

(事務局)

実は、既にそういったお話をいただいている団体もございますが、団体ごとに事情を伺い、なるべく近場で相談に乗っていただけたところの方が良いと思い、東村山市を管轄にしている支部と締結ができる方が良いと考えています。

(H委員)

もし東京都の団体と締結を予定されている場合、例えばエンドユーザーが東京都の団体窓口に問合せをした際に、東村山市所管の方に問い合わせをすることになり、どうしてもワンストップでは済まなくなります。

東村山市のことを相談されるのですから、できればその業界も東村山市に近い団体と締結するのが一番良いかと思います。

(E委員)

協定という意味では先程話しましたが、10月3日に西東京市と協定を結ぶという話も支部単位です。

(会長)

行政書士会ですか。

(E委員)

行政書士会もそうですが、地区の支部単位で締結するという話です。

(事務局)

いくつかのところから我々の方にもお話をいただいておりますので、今日の議論を踏まえて実際に締結の準備をしていきたいと思えます。

(会長)

計画の対象とする空家等の種類と実施体制については、今日のご議論を踏まえて若干宿題が出ておりますので、整理をして進めさせていただきたいと思えますがよろしいでしょうか。

次第の3「その他」でございますが事務局の方から何かありますか。

3. その他

(事務局)

次回の会議日程は、10月30日（月曜日）午後7時から本会場で開催します。

本日の会議録及び第2回協議会で議論された基本方針2について取りまとめたものを後日委員のみなさまに送付させていただきますので、ご確認をよろしく願いいたします。

なお、次回の第4回協議会では、空家等対策計画（案）について議論していただく予定です。本日までいただいたご意見等を踏まえ、事前に空家等対策計画（案）を送付させていただきます。

事務局の方からは以上でございます。

4. 閉会

(会長)

それでは、平成29年度第3回東村山市空家等対策協議会は以上で閉会させていただきます。

以上