

会議の名称	平成29年度 第4回 東村山市空家等対策協議会				
開催日時	平成29年10月30日（月）午後7時から午後7時40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>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>●欠席者</p> <p>委員：相羽 健太郎</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>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) 東村山市空家等対策計画（案）について</p> <p>3. その他</p> <p>4. 閉会</p>				

配 布 資 料	<p>平成29年度第4回東村山市空家等対策協議会次第</p> <p>資料1 東村山市空家等対策計画（案）</p> <p>資料2 東村山市空家等対策計画（案）基本方針1・基本方針2 に関する委員意見募集の結果</p> <p>参考資料 町田市のプレス資料</p>
問い合わせ先	<p>東村山市環境安全部環境・住宅課</p> <p>〒189-8501 東京都東村山市本町1丁目2番地3</p> <p>電話：042-393-5111</p>
<p>会 議 経 過</p>	
<p>1. 開会</p> <p>（会長）</p> <p>定刻となりましたので、第4回東村山市空家等対策協議会を開会させていただきます。大変ご多忙なところ、協議会にご参加をいただきまして誠にありがとうございます。それでは始めに、事務局より事務連絡をお願いいたします。</p> <p>（事務局）</p> <p>本日はA委員が欠席と聞いております。なお、委員の過半数が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。事前に配布した資料として、平成29年度第4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（案）、資料2 東村山市空家等対策計画（案）基本方針1・基本方針2に関する委員意見募集の結果です。</p> <p>本日配布の資料は、情報提供としまして町田市のプレス資料を配布させていただきました。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29年度第4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>2. 議題</p> <p>1) 東村山市空家等対策計画（案）について</p> <p>（会長）</p> <p>本日の議題は、「東村山市空家等対策計画（案）について」です。</p> <p>前回までの協議会での議論を踏まえ、事務局で空家等対策計画（案）を作成し、10月2日付で委員のみなさまに送付しています。後ほど事務局より概要説明をさせていただくので何かご意見がありましたらよろしく申し上げます。</p>	

今後、東村山市空家等対策計画（案）について12月15日よりパブリックコメントを実施する予定ですので、本日の協議会で計画（案）について取りまとめをさせていただければと考えております。ご協力よろしく申し上げます。それでは、事務局から内容について説明をお願いします。

（事務局より、「東村山市空家等対策計画（案）」について説明を行った。）

（会長）

只今、事務局から空家等対策計画（案）についての概要説明がありました。

これまでいただいたご意見を踏まえ取りまとめさせていただきましたが、ご意見・ご質問等があれば挙手をお願いします。

（B委員）

事前に計画（案）を拝見し、良いのではないかと思いましたが、一点だけ申し上げます。

私がずっとこの会議でこだわっている所有者支援に関する文脈について17、18ページです。

17ページの〔2〕空き家を適切に管理することが困難な方への支援、18ページの〔1〕多様な相談に対応できる総合的な相談体制の構築の②所有者を支援する民間の総合相談窓口との連携、〔2〕専門家団体の情報提供に絡む話です。

所有者の困難というのは、「技術的な」困難だけではなく、「能力的な」困難の様などころが多く絡んでくるので、そこも視野に入っていることがわかる様な表現が望ましいと思います。

18ページは〔2〕専門家団体の情報提供が、おそらくそれにあたるのでそれでも良いかと思いました。17ページの〔2〕空き家を適切に管理することが困難な方への支援のところは、管理についても管理代行業者の紹介ということだけではなく、その一歩手前の「能力的な」部分などに配慮した表現が一言入ると読む人にとってわかりやすいと思います。

例えば、今般問題になっている成年後見の利用促進の話とも絡むでしょうが、その様なことを書き込まなくても良いと思います。何かしらそういう様なニュアンスがわかる表現を入れることをご検討いただきたいと思います。

（会長）

B委員から、特に17ページの〔2〕空き家を適切に管理することが困難な方への支援の前段の部分、管理代行業者などの紹介だけではないとのことで、「成年後見人とまでは書かなくても、それに近いことが伝わる様な文言を追記した方が良いのではないか」というご指摘でした。

(事務局)

検討させていただきます。

(会長)

その他、全体を通していかがでしょうか。

(副会長)

25、26ページの空き家調査の部分で、これによると空き家情報が担当課の方にあがってきた場合、現地調査を行って、所有者等の情報を空き家情報として記載していくとあります。

これは、空き家情報があがってきた段階で、担当課で全件調査に行かれる様なイメージでしょうか。

(事務局)

現在の対応もその様な形で、市民から相談や苦情があった案件については、職員が現地へ行き写真を撮ってきたり、必要に応じて近所の方からヒアリングを行ったりしています。

今後もそういった相談や苦情があれば、まず実際に現場に行き、確認をしていくことが大切だと思います。しかし、爆発的に件数が増えた場合は、情報を基にその空き家が及ぼす影響次第で、行く場合とヒアリングのみとする場合があるかもしれません。現段階では対応できているので、基本的には現地に行き確認するという考えです。

(副会長)

おそらく、今、市に連絡が来るのは管理不良な空き家で、近隣の方が市に何とかして欲しいという空き家だと思います。

市で管理不良な空き家情報を収集されるならば、今の様な形で現地に行き影響度合いを調査することができますが、広く募集する形になると、他市では「空き家情報を全部ください」と言った時に爆発的に情報提供が増えてしまった事例もあり、捌ききれぬか心配です。

例えば、管理・苦情等に関しては調査をこういう風にやるとか、書き方をもう少し工夫された方が良いでしょう。

何が何でも全件調査していくという形だと、「何故来てくれないのか」となってしまう可能性もあると思います。要らない心配かもしれませんが懸念点として感じています。

(会長)

そこはまた検討してください。その他いかがでしょうか。

(C 委員)

関係ないかもしれませんが、副会長がご専門なので情報があればお伺いしたいです。

空き家問題についていろいろ話している時に、海老名市の取り組みについて聞きました。

宅建業界と連携をされていて、空き家情報が入ってきたら市だけではなく業界にその情報を流して、現状確認や活用の提案をしてもらおう。そのマッチングがうまくいくと「市から宅建業界の方に報奨金を出す」という県内初めての取り組みを始めたという話があります。

なかなか良いのではないかとやっている人の話を聞いたのですが、そういう事例や議論は結構あるのでしょうか。

今の話で言うと、現状確認をするというのは確かにその次のアクションと繋がってくるので、「市が行うのが良いのか」、あるいは「連携する中で行うと良いのか」。少しポイントになるかと思いお伺いしました。

(副会長)

私、海老名市の事例は存じ上げておりませんでした。マッチング等を行いそのマッチングをした事業者の方に報奨金を出すということですね。補助金創設を検討されている複数の自治体から、すでにその様なお相談はいただいています。

市町村で補助金制度について検討されているところの中には、補助金が結構な額となるところもあり、それが結局は「宅建業法という報酬に当たるものではないのか」、当事者ではないにしても宅建業法という「報酬の上限に抵触しないのか」といったこととなります。田舎の方の取引であれば、そういったインセンティブが重要かもしれませんが、その辺が個人的には少しどうなのかなと思います。

また、マッチング等をしてくれる事業者がいないために事業者に報酬を出すということは、空き家の所有者の方達とよくやり取りをしている私達の立場からすると、私達がしていることに対して、報酬を受けることになるので、少し違和感があります。

そこは適切な報酬をお願いすれば良い部分なのかとも思いますが、個人的な意見となりすみません。

法改正含めて議論が出て、実際に宅建業法で定める報酬とは別に「調査費用等を実費で請求できる」という流れは確かに出てきているので、そういったところにも繋がっていると思います。

(C 委員)

逆に、先程あった様に爆発的に情報が出てくると、そういった「連携をして調査する」ということも出てくるという話ですね。

(副会長)

適正管理の観点から情報があがってくるルートと、利活用・促進の観点から情報を募って

いくというところ、両方やられている自治体があります。広く情報を集めるとなると結構な情報量が集まってしまい対応に苦労されています。

民間事業者の活用という意味では、所有者の方の了解をとった上で「この物件を対応されたい方はいませんか」と業界に投げかけ、対応する業者を決める自治体も既にあります。事業者に対して市からの報酬はありませんが、業界団体への投げかけ方を競争の原理を取り入れ工夫しています。

(C 委員)

今の段階では、走り出してから該当する事例があった場合に、そういう「連携を考えられる」くらいの書きぶりにしておくのが良いかもしれませんね。

(副会長)

市がどの部分を支援されていくか。全てはできないと思うので、もしマッチング等の取り組みを進めていく上で、マッチング能力が民間の事業者に足りなければそういった仕組みも必要かと思います。ですが、東村山市という地域性を考えると市場の流通性がない様な不動産は極端に少ないと思うので、民間の事業者、宅建業界、全日本不動産協会などの業界で、不動産取引はある程度処理はできてしまうと思います。

(会長)

他にご意見、ご質問等はよろしいでしょうか。

(C 委員)

内容に全く関係ない話ですが、13ページで取り組みの柱を3本立てていて、みんなの支えあいが「人の取り組み」で、地域価値の向上が「まちの取り組み」、空き家解消は、「モノとしての取り組み」とあります。「家」ではなく「モノ」にするのは何か意味があるのですか。「モノ」と言うとあまり尊重している様なものではないので、普通に「家」では駄目ですか。これは前の方針で使われていたのですか。

(事務局)

昨年度策定した基本方針で使われています。

(C 委員)

連続性があるということですね。わかりました。

(会長)

前回、D 委員から出たご意見で採用できなかった銀行の関係を報告してください。

(事務局)

前回、専門家団体の関係で協定を締結する話の中で、特定の金融機関と協定を締結することは難しい部分もあるのではないかというお話をさせていただきました。

会長から「全国銀行協会の様な銀行の業界団体でそういう対応ができないものか」ということで、実際に問い合わせをしたところ「そういった相談窓口は設けているが、空き家問題については特段対応していない」という状況で、業界団体の相談窓口を協定の締結先とするのは難しいということでした。

市内に金融機関が沢山ありますので、今後計画ができた段階並びに専門家団体と協定を締結した後、チラシを作成し、各金融機関を回り窓口に置かせていただく。行員の方にも、「こういう空き家の話があった場合は、環境・住宅課またはここにある専門家団体の相談窓口をお客様にご案内してください。」という形で、対応させていただくつもりです。

(会長)

協定を結ぶ専門家団体の中に金融機関も必要というご意見があり、一定の問い合わせをしましたが、やはり個別の金融機関と協定を締結することは難しいという判断となりました。そのため、計画の中には入れていないことをご承知おきください。

他に特になければ、本日、B委員と副会長からいただいたご意見を踏まえて再度微調整させていただき、最終的にはパブリックコメントを行いたいので、文言の微調整については私会長と副会長に一任をいただければと思いますがよろしいでしょうか。

それでは、その様に進めさせていただきます。

次に、次第3の「その他」ですが、事務局から何かありましたらご報告をお願いします。

3. その他

(事務局)

情報提供として、町田市が平成29年10月18日水曜日に空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、特定空家等の略式代執行を行ったということです。本件は所有者等を確知できなかったため、略式代執行によりアンテナ及び軒樋（のきどい）の撤去、都道沿いにあるトタン板の撤去、都道沿い及び市道沿いにある立木を交通上支障が生じない様に伐採するという内容で、費用は約30万円かかったということです。

次に今後の予定ですが、文言等の調整をさせていただいた空家等対策計画（案）について、各委員に送付させていただきます。その上で空家等対策計画（案）について12月15日から1月9日までパブリックコメントを実施し、市民の方からご意見をいただく予定です。

次回の会議日程ですが、2月上旬の午後7時から本会場で開催させていただきたいと考えています。

パブリックコメントでいただいたご意見を踏まえ、空家等対策計画について最終調整させていただきます。後日、日程調整をさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

また、本日の会議録を事務局で作成し、後日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。事務局からは、以上でございます。

(会長)

「その他」として直接議題には関係なくても、何かご意見、あるいは報告事項等があればお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。

(E 委員)

私はこの市に住み十数年経ちますが、随時こういう課題が出るとパブリックコメントなるもの、そういった手法でやられていることは分かっている、書類でも見えています。東村山市の実態として、市がこのパブリックコメントを流して市民に問いかけた時、だいたい何人くらいから意見を出されるものなののでしょうか。

(事務局)

ご意見のないケースもありますし、ご意見を多数いただく案件もあるので、内容によるというのが実態です。

(E 委員)

私もそう多くはないと勝手に思っていますが、パブリックコメントで大きい課題がなかったからこれでオッケーとせず、「広くやります」ということで市民に意見を募る。こちらから何か強制とは言わなくても指名に代わる様な、意見の提出が多く集まる手法というのは展開しなくて良いのでしょうか。

例えば、今回の市長の決算報告は3,000人を抽出して送るということで、その中から何人参加されるか大変興味があります。この名指しの様なことが駄目なら不特定の方に送ることでパブリックコメントの絶対数を増やす。法で禁じられているのかよくわかりませんが、こういう方法は駄目でしょうか。

(会長)

当市の場合、パブリックコメントについては、この様に新たに計画等を策定する場合には必須としています。所管がお答えした様に、案件によっては1件もコメントが寄せられないケースもあります。また、意見提出をされた方には恐縮ですが、我々から見ると内容とほとんど関係がない様なご意見を出される場合もあります。ただし、計画等の策定や新規で条例案を策定するにあたり、「常に市民のみなさまの誰にでもお答えをいただける場を作ること」が基本的に大事だと考えております。

できるだけ多くの方にご意見をお寄せいただいた方が本当は良いのですが、パブリックコメントの機能として市が新たなことをやる場合に、常に市民のみなさまに対し開かれた姿勢

を持っていることが大事だと考えています。

市民のみなさまから意見を聴取する。意見を伺う機会はいろいろなパターンがありますが、基本的にその問題に興味のない方は、やはりなかなか答えていただけません。ですので、無理にというのも難しいことですが、今ご提案いただいた「株主総会」の様に、こちらで無作為に抽出して意見を求めるという様な新たな手法も今後考えながら進めていく必要があるかと思えます。

現状では、パブリックコメントはパブリックコメントとしてやらせていただき、その他のアンケートや案件によってはワークショップの様な手法など、市民のみなさまが市政に参加する仕方は様々な手法があるので、今後もできるだけ多くの市民のみなさまにお気軽にご意見をいただける様にしたいと考えています。

(E 委員)

ありがとうございました。

4. 閉会

(会長)

その他ご意見はありますか。

特になければ、以上で第4回空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。本日はどうもご苦勞様でした。ありがとうございました。

以上