

会議の名称	令和3年度第1回東村山市空家等対策協議会				
開催日時	令和3年8月16日（月）午後3時から午後4時10分まで				
開催場所	いきいきプラザ3階 マルチメディアホール				
出席者 及び欠席者	<p>○出席者</p> <p>会長：渡部 尚</p> <p>委員：松原 拓郎 野崎 隆行 相羽 健太郎 後藤 麻子 上田 真一 土方 桂 畠山 直樹 石川 ゆう子 西山 佳孝</p> <p>○欠席者</p> <p>委員：黒木 健次</p> <p>○事務局</p> <p>山下 直人      まちづくり部長（都市計画担当） 屋代 尚子      まちづくり部次長 炭山 健一郎    まちづくり部都市計画・住宅課長 田村 博文      都市計画・住宅課住宅係長 船木 伸也      都市計画・住宅課主事 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	2
会議次第	<p>1 委嘱状交付</p> <p>2 開会</p> <p>3 議題</p> <p>    (1) 第2次東村山市空家等対策計画策定を見据えた基礎調査業務について</p> <p>    (2) 特定空家等の取組状況について</p> <p>4 報告</p> <p>    (1) 空き家の地域連携について</p> <p>5 その他</p> <p>6 閉会</p>				

配 付 資 料	令和3年度第1回東村山市空家等対策協議会次第 資料1 第2次東村山市空家等対策計画策定の考え方と基礎調査業務の進め方 資料2 東村山市空き家等実態調査業務委託について 資料3 特定空家等の取組状況 資料4 特定空家等措置のフロー図
問い合わせ先	〒189-8501 東京都東村山市本町1丁目2番地3 東村山市まちづくり部都市計画・住宅課 電話：042-393-5111
会 議 経 過	
<p>1 委嘱状交付</p> <p>2 開会</p> <p>3 委員及び事務局の紹介</p> <p>4 会議の成立の報告  <b>(事務局)</b>          会議の成立についてご報告させていただきます。また、本日の出席委員は全10名中9名で、1/2以上の出席であり、条例の規定を満たしていることをご報告させていただきます。なお、本日の欠席委員は、A委員でございます。</p> <p>5 資料の確認  <b>(事務局)</b>          続きまして、本日の協議会開催にあたり、配布資料の確認をさせていただきます。本日机上に配布させていただいた資料については、「次第」、資料1「第2次東村山市空家等対策計画策定の考え方と基礎調査業務の進め方」、資料2「東村山市空き家等実態調査業務委託について」、資料3「特定空家等の取組状況」、資料4「特定空家等措置のフロー図」、「協議会の委員名簿」でございます。          また、事前に送付させていただきました資料1でございますが、一部訂正により、本日</p>	

改めて配布させていただきました。配布漏れはございませんでしょうか。

(配布漏れなし)

## 6 会長挨拶

### (会長)

皆様、本日は大変お忙しいところ、また、足元が悪い中、何よりも新型コロナウイルスの感染爆発とも言えるような急激な感染拡大が続き、緊急事態宣言も出ている最中ですが、本日、令和3年度第1回空家等対策協議会にご出席賜りまして、誠にありがとうございます。今回、福祉職がB委員にお変わりになり、議会の人事異動に伴いまして、C委員にご出席いただいております。また、かねてより委員であられる皆様には引き続きよろしくお願いいたしますと思います。なお、新たに委員にご就任いただきました皆様には、当市の空き家対策が今後も円滑に、実効性ある対策が取れますように、それぞれのお立場からご指導いただければと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

先程、司会の都市計画・住宅課長からお話がありましたが、本年4月1日づけで東村山市は大きな組織改正を行わせていただきました。これまで空き家問題については環境・住宅課という部署が担ってまいりましたが、環境安全部そのものが改廃されまして、環境施策部門につきましては、秋津町にあります秋水園のいわゆる清掃業務の資源循環行政と合体する形となりまして、空家等の問題については、今回まちづくり部の都市計画課と統合する形になった次第であります。まちづくり、いわゆるハード整備の部門ということでございまして、空き家問題に都市計画的な手法を活用していくことについてなかなか難しいところもありますが、やはりハード面・ハード整備のまちづくりと一体的に今後空き家対策に取り組んでいったほうが効果が高いのではないかという判断で組織変更させていただいた次第でありますので、ぜひご理解いただければと思っております。

今回、数人委員さんもお変わりになったわけですが、当市の空家等対策計画につきましても、施行され、計画が動き始めて3年が経過いたしました。

一応5か年計画でありまして、残りが1年半弱程度ということでございますので、今後皆様には第2期の空家等対策計画の策定について、様々な点からご指導・ご協力をいただくことになろうかと思っております。後程、事務局から詳しくご説明申し上げますが、今回第2期の計画の策定に向けて、本年度から基礎調査を行わせていただく予定になっております。空き家問題の対策というのは難しいところがあって、すぐに効果が出るというものではありませんが、地道に出来るだけ空き家を生まない予防的な対策、また、空き家になってしまったものの何らかの有効活用を図っていきながら、特定空家等にならないように適切な管理をお願いしていくことに尽きると思っておりますが、コロナ禍の中で、社会情勢がかなり変化している昨今でございますので、ウィズコロナあるいはポストコロナを見据え

た中で、今後の空き家問題をとらえていく必要があると思っております。そういう意味でも皆様から色々ご指導いただければと思っております。

また、これまで、本会は夜間に行わせていただいておりますが、今般から昼間に行わせていただいております。今後も大変お忙しいところであろうかと思いますが、ぜひご理解いただき、引き続きご出席を賜りますようお願いをして、私からのご挨拶に変えさせていただきますたいと思います。

## 7 傍聴に関する定め及び会議の公開

### (事務局)

本協議会の会議の公開等についてお知らせいたします。市では、市政への市民参加を推進し、市政の透明性・公平性を更に向上させるため、市内の一定の統一ルールに沿って会議を実施しております。本協議会においても、議事録の作成のためボイスレコーダーを使用しておりますので、ご理解のほどよろしく申し上げます。また、「東村山市空家等対策協議会の傍聴に関する定め」に従いまして、本協議会におきましても、原則公開とし、傍聴者への対応を進めてまいりたいと考えております。事務局からは以上です。

### (会長)

本日の協議内容につきましては非公開とすべき事項ではないと思われまので、公開とさせていただきますが、よろしいでしょうか。

(一同異議なし)

### (会長)

それでは、傍聴人がいらした場合には、これ以降、順次入室していただくことといたします。

(傍聴人が入室する)

### (会長)

それでは、会議を再開いたします。審議に先立ちまして、傍聴者の皆様にお願ひ申し上げます。当協議会の審議を傍聴されるにあたっては、「東村山市空家等対策協議会の傍聴に関する定め」第4の「傍聴者の遵守事項」をお守りいただきますようお願いをいたします。

8 議題（１）第２次東村山市空家等対策計画策定を見据えた基礎調査業務について

**（会長）**

それでは、次第の２の議題(1)、第２次東村山市空家等対策計画策定を見据えた基礎調査業務について事務局より説明をお願いします。

**（事務局）**

**【説明の概要】**

- 現行の東村山市空家等対策計画は、令和４年度末に計画期間の満了を迎えることから、同年度中に次期計画となる第２次東村山市空家等対策計画の策定を進めていく。
- 次期計画策定のため、令和３年度においては、空き家等実態調査業務を実施する。
- 空き家等実態調査業務は、市内全域における空家等の実態把握を目的とし、現地調査・エリア別分析・所有者及び自治会向けアンケートを行うものである。  
※エリア別分析とは：用途地域別、開発地域別、集合住宅エリア別、学区別等の分析を想定している。
- 空き家等実態調査は業務委託となることから、事業者選定のため、公募型プロポーザル方式で進めている。
- 公募型プロポーザル方式による業者選定を進めるにあたり、事前に、東村山市空家等対策協議会委員へ意見照会をし、「所有者アンケートにて空き家になっている理由を聴取すること」や、「明瞭・簡素で分かりやすい調査資料の作成」などの回答を頂いた。

**【使用した資料】**

- 資料１ 「第２次東村山市空家等対策計画策定の考え方と基礎調査業務の進め方」
- 資料２ 「東村山市空き家等実態調査業務委託について」

**（会長）**

只今第２次東村山市空家等対策計画策定の考え方と、今年度から進めます基礎調査業務の考え方についてご説明させていただきました。皆様のほうでご質問あるいはご意見があれば、お受けさせていただきたいと思います。いかがでしょうか。

**（副会長）**

集合住宅別の分析は、第１回計画では主に戸建てを対象という形になっていたと思うのですが、今回は集合住宅についても空家等の定義の中に含まれるという理解でよろしいでしょうか。

**（事務局）**

集合住宅別の分析は、マンションなど集合住宅を調査するというのではなく、例えば、

市内には何々地区と言われている住宅団地がいくつかございますので、今回の調査では、エリア別で何か特色が得られないものかと思っております。

空き家はスポンジ状にポツポツと出てきますが、何かこういった調査に併せた分析の中で、その特色が得られれば、様々な対策ができるのではないかと考えております。

**(副会長)**

ありがとうございます。

**(会長)**

他に皆様のほうから、今後行う調査等についてこのようにしたらよろしいのではないかとというようなご意見等があればお願いしたいと思いますが、いかがですか。

(意見なし)

**(会長)**

特段無いようですが、一応こういう形で進めさせていただくということで、お願いしたいと思います。また、調査結果がまとまれば、ご報告させていただくことになろうかと思っておりますので、よろしくお願い致します。

## 9 議題（2）特定空家等の取組状況について

**(会長)**

それでは、次第の2の議題(2)、特定空家等の取組状況について事務局より説明をお願いします。

**(事務局)**

### 【説明の概要】

- 当市にて認定された特定空家等7件の取組状況に関する説明を実施。
- 特定空家等7件のうち、協議会当日までに、指導に至った案件は5件、勧告に至った案件は4件、解除予定の案件は1件、既に解除した案件は2件であった。  
※指導から勧告へと段階を踏んでいった案件が存在するため、全件数と個別の件数は一致しない。
- いずれの案件も個人情報が含まれることから、詳細及び資料は、外部に非公開としている。

**【使用した資料】**

- PowerPoint「令和3年度第1回東村山市空家等対策協議会 特定空家等の取組状況」
- 資料3「特定空家等の取組状況」
- 資料4「特定空家等措置のフロー図」

**(会長)**

只今、議題(2)について事務局から説明がありましたが、皆様のほうからご質問やご意見があればお受けしたいと思います。いかがでしょうか。

**(D委員)**

案件4と5についてお伺いいたします。先に案件5についてですが、貴重な事例かと思えます。この件については結局、裁判所の予納金についてはどういう扱いになったのかについて教えていただければと思います。

**(事務局)**

相続財産管理人の方に伺いましたところ、予納金の還付につきましては、現時点では、借財などがないというところでありまして、こちらの売却益から弁護士の費用等差し引いても、我々が予納した額については還付されるとの回答を頂いております。その時期につきましては、官報を出す時期等があるので、ある程度の時間がかかるという回答を頂いています。

**(D委員)**

つまり、予納金ゼロ申立てではなくて、予納金は納めたけれども、還付予定ということでしょうか。

**(事務局)**

そのとおりです。

**(D委員)**

予納金について、プラス見込みのままであれば、予納金ゼロ申し立てができるようになれば一番良いかと思うので、そこは引き続き検討の必要があると思っています。

次に、案件4についてですが、特定空家等認定が令和元年8月末にされていて、そこから2年ほど経っても、まだ家屋相続調査中ということに関しては、かなり時間がかかりすぎているような気がしますが、時間がかかっている理由と、一般の方の案件と財務省の案件とで別に扱うべきではないと思いますので、そのあたりの今後の方針について、教えていただければと思います。

**(事務局)**

D委員がおっしゃられたとおり、特定空家等認定からかなり期間は経過しております。いよいよ、財務省の担当者の方と話を詰めないといけない時期かなと思っておりまして、定期的に連絡を取っております。時間がかかっているといったところは、相続財産管理人制度を使うための調査を行っているためとの先方の回答を得ておりますが、それにしても期間はかかりすぎているのかなというところもありますので、引き続き調整を図ってまいりたいと思っております。

**(D委員)**

ありがとうございます。個人的な心配で、一般の方の案件と財務省の案件とで扱いが変わってしまうのはまずいと思いましたので、その点が心配でした。引き続き、お願いします。

**(C委員)**

聞きもらしていたら申し訳ないのですが、案件1・2について、現在所有者が改善に向けて動き出しているとおっしゃっていましたが、どんな改善をするのか、教えていただけますでしょうか。

**(事務局)**

案件1につきましては、現時点では、所有者のほうで不良箇所の改善に向けて、業者を選定されているところであります。資料にも記載のとおり、案件1については、ガラスやアンテナ自体は撤去する形になるのかなと思います。また、雨樋もかなり垂れている状態ですので、このあたりの修復をしていただくということになります。さらに、樹木がかなり越境しているという問題もありますので、現在、早急な改善に向けて動いていただいているところでございます。続きまして、案件2についてです。こちらの物件は、外壁がだいぶ破損しておりますので、全面的なリフォームになってくるのかなと思います。こちらの所有者からは、部分的な修復で済むものなのか等、一度業者を選定のうえ相談をしてもらうとの回答を得ております。こちらにつきましても、アンテナが垂れている状態になりますので、撤去していただくのかなと思います。

また、樹木もかなり越境しておりますので、伐採作業についても、進めていただくことになると思います。

案件1・2につきましては、過去よりなかなかお会いできない方だったのですが、積極的に訪問を重ねた結果、ようやく話ができるようになってきたという状況ですので、今後も、間髪入れずに毎月電話なり訪問なりさせていただき、状況の確認を密にやらせていただきたいと思います。

先程お話を頂きました案件4につきましても、土地所有者である財務省の担当者と密に



確認をしていきたいと思いをします。

**(C委員)**

今の報告を受けて思ったのですが、修復してお住まいになるということでしょうか。空き家ということなので、お住まいにならないのかなと思ったのですが、売却を検討されているようなことはございませんでしょうか。

**(事務局)**

現時点で、双方の所有者の方は住みたいという意思をお持ちです。その先の売却などの話は聞いておりません。

**(副会長)**

私も案件4についてお伺いしたいのですが、こちらは財産管理人制度なども含めて相続人調査中という話があったかと思いをします。これはF委員のほうが詳しいのかもしれませんが、そもそもこれしか財産がないとか、他に目立ったものがないとなった場合に、地代を払っておりませんので、そもそも借地権なんてないと思いをします。そうすると、管財人を立てたとしても財産が負債しかない、解体をして終わりという形になってくると思いをします。そうしてくると、管財人は立たないのではないのでしょうか。

また、財務省が土地の所有者であるというところと言うと、上物にかかる費用は単純にマイナスになってしまうと思いをします。他の自治体だったりすると、土地と建物の所有者は別に考えるというのは非常によくあるパターンだったりするのですけれども、建物について、財務省としては解体まで含めて最終的にされるという方針を持っていらっしゃるのか、そうでないのであれば、略式代執行みたいなものも含めて東村山市で対応していくのか、どちらが最終的にやられていく方針なのでしょう。まだそのあたりも決まっていらないのかもしよませんが、いずれは、財務省或いは東村山市がお金を出して解体する以外はないような感じがしますので、この点、D委員に教えていただけたらと思いをします。

**(D委員)**

結論から申しますと、負債だけになる感じになりかねません。相続人調査の過程で、相続をするかどうかの確認をし、相続をしない或いは相続人不存在ということになりましたら、相続財産管理人選任も検討せざるを得ない状況となります。東村山市としては、財務省に対し、相続人調査をされているのか、かつ、財務省から財産人に対して連絡・告知しているのかということが非常に大きな問題になってきます。その内容については、明確に回答していただいて、きちんと資料等に示していただくということは、すごく大事になってくると思いをします。

**(事務局)**

ありがとうございました。本件については、特定空家等に認定後、直接財務省の担当者のところへ赴き、認定通知書をお渡ししております。しかし、その後かなり期間が経過しながらも進捗がみられていないことから、財務省担当者のところを訪問し、様々な資料に基づいて説明いただくことを考えておりましたので、この件は参考にさせていただき、進めてまいりたいと思います。

**(D委員)**

話を聞いていて、相続財産管理人制度って現実的ではないと思っているのですが、そのような回答内容と相続人を調査中というところが、この案件を放置しているのではないかと感じてしまうのが率直な感想です。そのため、きちんと面談やら資料を求めて、動いていくべきなのではないかと考えています。

**(会長)**

この件につきましては、国も国有地を借地にしたところが、このように特定空家等に認定されてしまい、相続人の確定がなかなか手間取るようなケースについて、国としても明確な方針がまだ定まっていないのではないかと思います。また、先程副会長から出ました市が代執行をやるというような話も、最終的な手立てとして考えざるを得ないのですが、その場合、国から除却費用を市のほうに出していただけるのかどうか、調べておく必要があるのかなと思います。F委員にお伺いしたいのですが、こういうケースの場合は、どうなのでしょう。

**(D委員)**

恐らくですが、財務省が明け渡し請求をした時に相続人が存在するのであれば、そこで執行していただいて、除却するというのが本来の形だと思います。また、こちらがお金を出してやるのは本来すべきではないと思います。

**(会長)**

ありがとうございました。他にご質問・ご意見はありますか。

(意見なし)

**(会長)**

事務局も大変だと思いますが、頂いたご意見を踏まえて、コロナ禍の中ではありますが、所有者が確定している物件については足しげく通っていただいて、何とか早急に改善いただくように促す努力をしていただければと思いますので、よろしくお願い致します。

## 10 報告（1）空き家の地域連携について

### （会長）

それでは、次第の3の報告(1)、空き家の地域連携について事務局より報告をお願いします。

### （事務局）

#### 【報告の概要】

- 前回の協議会にて提案した事項の今後の方向性について報告。
- 同報告事項においては、今後地域の空き家把握を進めるために、自治会から困っている空き家情報をいただきやすい環境や仕組みづくりを行い、自治会とより連携し、その情報を基に市が調査・通知を行うという形で地域で迷惑となっているような空き家の減少を促進していきたいといった事務局の見解を示した。

#### 【使用した資料】

- 説明にあたっての簡素的な PDF
- ※上記概要と同様の内容が記載されていることから、公開は割愛とする。

### （会長）

空き家の地域連携について、ご意見・ご質問はよろしいでしょうか。

（意見なし）

### （会長）

ありがとうございます。それでは、報告事項を終了しまして、その他ということになります。まず、事務局の方から報告することがあれば、お願いします。

## 11 その他

### （事務局）

今回の第2回東村山市空家等対策協議会につきましては、来年2月頃を目途に開催を予定しておりまして、先程ご説明させていただきました空き家実態調査の内容報告と、特定空家等対策の進捗報告を予定しております。

また、今年度の周知啓発セミナーに関してですが、当市の空き家対策総合相談窓口であるNPO法人空家・空地管理センター様と当市の共催により、空き家の所有者、そして、予備軍の皆様に向けて、空き家の管理・相続に関する電話による無料個別相談会を開催する予定でございます。今回につきましては、コロナ禍というところもありまして、お気軽に電話をいただけるような形ということで、現在、NPO法人空家・空地管理センター様

と調整しているところでございます。

また、時期は未定ですが、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様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まして、後日委員の皆様へ送付させていただきますので、ご確認のほどよろしくお願いいたします。事務局の方からは以上でございます。

#### (会長)

本日の議事、それから報告事項等については終わりましたが、皆様から総じて空き家問題等について、ご質問・ご指摘・ご意見・コロナ禍の動向等、何かございましたらご発言をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

#### (副会長)

コロナ禍ということで、やはり各自治体では対面のセミナーなど予定していたところが、昨年度から軒並み中止という形となってきております。ただ、空き家がなくなったわけではないので、ご相談をしたいとか、そういった機会がないといった話は、非常に多いです。そのため、開催をすると多くの方達からご相談があったりするのですが、電話だったらまた今度と考えられてしまう方も多いため、やはり何かしらのきっかけづくりみたいなもので、セミナー等に代わるものと言いますか、今後は何かしら追加してやっていく必要があるのかなと思っております。その中で、自治会との関係性を作っていくっていうことに、私共も取り組んできているところでありますが、非常に自治会の皆様は忙しく、どこまでできるかというのがあるのですが、何か気付いたことがあれば相談してくださいということでお話をしていたり、最近では、民生委員の方達の関与が少しずつ増えてきているなど実感しております。民生委員から専門的な部分はお話しできないといったお言葉もありますし、個人の財産なのでできれば正直踏み込みたくないといった委員の方も多いのですが、例えば、東村山市であればこういう窓口があるとか、こういう取り組みをしているとか、こういうイベントをやっているなど、情報伝達の部分でお手伝いいただくケースも最近増えてきているのかなと思います。

冒頭で会長のご挨拶の中にもあったとおり、いきなり何かで効果が出るというよりは、少しずつ空き家対策の輪みたいなものを広げていくのが、改めてコロナ禍で重要なのかなと思っております。以上です。

#### (会長)

ありがとうございます。おっしゃるような形で空き家についてお困りの方もいらっしゃると思いますので、できるだけ窓口を知っていただくとか、ご紹介いただくというのも大

事なのかなと思います。

B委員の職場でも、ご相談など受けられるケースはおありになるのでしょうか。

#### (B委員)

完全なる空き家のご相談というよりは、ご高齢であったり、ご自宅に戻れる予定がない所有者からの相談といったパターンになります。つい最近あったご相談としては、空き家になってしまっている状態のところに蜂の巣ができてしまい、それをどうしたら良いかというものでした。こういったご相談などは年間数件あるという印象があります。こちらの経緯は空き家とちょっと違うパターンだとは思いますが、我々のところでは、空き家予備軍というか、必ず将来空き家になるであろう、問題になりそうなところの把握をある程度していくところがありますので、本日参加させていただき、特定空家等の話しを伺う中で、所有者の方とコンタクトを取れた事例や、なぜ特定空家等の状態になるまで手を付けなかったのかという理由は、何かの機会に教えていただくことができましたら、我々の活動の中に活かせるものがあるのかなと思います。

#### (会長)

ありがとうございます。他に、E委員かF委員から、コロナ禍の中で何か傾向が変わったことや、逆に変わらなかったことなどがあれば、お伺いできればと思います。

#### (E委員)

直近のコロナ禍を迎えた中での市の状況ですけれども、新しい生活様式というか、テレワークの進展などによって、働く場と居住の場が融合、いわゆる職住近接というところが進んでいるなというのが不動産士業と言えらる中で実感しております。働くにも住むにも快適な環境、ゆとりのあるスペースというのを皆さん求められていて、都心一点集中だったものが、昨今住環境に適している東村山周辺にニーズが出てきています。新宿までも30分から1時間で行ける圏内だということなので、都心から東村山市に流入するということが非常に増えているというのは、不動産士業の中では、実感してきております。こういったことは、空き家の利活用に対しても非常に追い風だと思っておりますので、今後空き家の実数を把握されるということですが、把握された中でそれをいかに利活用していくのかという仕組みづくりということについても、今後の協議会でも話し合えればと思います。

#### (会長)

ありがとうございます。コロナ禍で、逆に住宅都市としての東村山にとっても追い風の部分があるという心強いお話を頂きました。G委員かH委員のお二方からは、何かご意見ございますでしょうか。

**(H委員)**

司法書士の仕事をとおして、相続の相談をされることがあるのですが、先程B委員がおっしゃっていたように、親が住んでいたけども私たちは住む予定は無いので、ゆくゆくは家を売りたいと思ってますという話はよく聞きます。需要があるのであれば、どんどん売れたらいいなと思っています。やはり、東村山市は結構いい場所だったりしますので、売れそうだなと思いつつもお話を伺っております。

**(会長)**

ありがとうございます。他にご意見等よろしいでしょうか。

(意見なし)

**(会長)**

特に無いようであれば、これで第1回東村山市空家等対策協議会は閉会とさせていただきます。皆様から貴重なご意見・ご指摘をいただきまして、誠にありがとうございます。

引き続きどうぞよろしくお願い致します。ありがとうございました。