

会 議 録

| | |
|---------|---|
| 会議の名称 | 令和5年度第2回西東京市空き家等対策協議会 |
| 開催日時 | 令和5年11月6日（月）午前10時00分 から 午前11時30分 まで |
| 開催場所 | 田無庁舎5階 503会議室 |
| 出席者 | （委員）岩崎充利委員、上田委員、上村委員、坂根委員、澤幡委員、竹之内委員、田中委員、武藤委員、村上委員、盛委員（五十音順） （事務局）古厩まちづくり部長、榊原住宅課長、國峯係長、長谷川主任、嶋森主事、青木主事 |
| 議 事 | 1 開会 2 議事 【議案】西東京市空き家等対策計画の改定 【報告事項】既存の特定空き家等の進捗状況及び今後の対応 3 その他 4 閉会 |
| 会議資料の名称 | 《配付資料》 資料 1 西東京市空き家等対策計画（骨子案） 資料 2 既存の特定空き家等の進捗状況と今後の対応 当日資料1 西東京市空き家等対策計画改定スケジュール 当日資料2 西東京市空き家等の対策の推進に関する条例改正スケジュール |
| 記録方法 | <input type="checkbox"/> 全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 発言者の発言内容ごとの要点記録 <input type="checkbox"/> 会議内容の要点記録 |

会 議 内 容

1 開会

《事務局挨拶》

【会長】

出席者の確認。本日の出席者は10名となっており、「西東京市空き家等の対策の推進に関する条例（以降「条例」という。）第26条第2項」に規定する定足数を満たしており、本協議会は有効に成立していることを報告する。

会議の公開について。「【報告事項】既存の特定空き家等の進捗状況及び今後の対応」は、「条例第28条第1項第1号」に規定する「会議において取り扱う情報が、西東京市情報公開条例第7条各号に掲げる不開示情報に該当するとき」に該当する。

以上のことから、議事の進行は、「【議案】西東京市空き家等対策計画の改定」については、一括して取り扱うこととし、事務局からの説明及び質疑応答までを公開とし、「【報告事項】既存の特定空き家等の進捗状況及び今後の対応」を非公開としたいが良いか。

【各委員】

異議なし。

【会長】

次に、「会議録」及び「会議資料」の公開については、「会議資料」の内容の一部に当該空き家等の所在地等が含まれていることから、「西東京市情報公開条例第7条第2号」に掲げる「公に公開することにより、個人の権利利益を害するおそれがあるもの」に該当すると判断し、「資

料2」は非公開とし、「資料1」、「当日資料1」、「当日資料2」及び「会議録」については公開とするがよいか。

【各委員】

異議なし。

【会長】

次に、「会議録」の作成方法については、「西東京市市民参加条例施行規則第4条」の規定に基づき、「発言者の発言内容ごとの要点記録」とし、会議録作成のため事務局で会議の録音を行うがよいか。

【各委員】

異議なし。

【会長】

傍聴人の入場について。本日は「傍聴人なし」と報告を受けているため、このまま議事を進行する。

2 議事

《議案》

【会長】

【議案】西東京市空き家等対策計画の改定について、事務局より説明を求める。

【事務局】

【議案】について説明

【会長】

【議案】について、意見、質問等あるか。

【上田委員】

1点目、空き家等の件数について。令和5年度7月末時点で空き家等と想定する住宅の件数が、平成29年度の実態調査で669件だったものが875件となっているその差分について記載すべきである。2点目、発生抑制について。発生抑制をするのは難しいと考えるが、その上で、効率的な発生抑制の取り組みの記載について理解ができないため、補足説明を求める。3点目、「資料1」17ページの課題③は、空き家バンクに関する記載であると認識している。西東京市であれば、不動産業界団体を中心に流通するはずなので、マッチング自体が課題ではないように感じる。利活用の促進をするのであれば、空き家状態になっている原因の解消をするべきだ。

【事務局】

1点目についてはご指摘のとおり説明がないので、説明の追加を検討する。具体的には、実態調査を平成29年度に行ってから、市職員が近隣住民からの苦情を受けて現地確認を行い、当時の実態調査に無かった空き家等を追加しているので件数が増えている。2点目、発生抑制自体が難しいという解釈については、発生抑制が本当に可能なのか、また効率的な発生抑制の方法があるのかどうか再検討したい。効率的な発生抑制は、高齢者の方々等に空き家等となった場合のリスク等について、ターゲットを絞って周知することが効率的ではないかと考えて表現した。3点目の利活用については、ご指摘のとおり、空き家バンクのみが主になっているため、空き家状態の解消の視点についての記載の追加を検討する。

【上田委員】

「資料1」17ページの課題1について。このままだと空き家等になってしまうという世帯に対しての啓発活動が大事という話であれば、発生抑制が目標ではないのではないかと。所有者は空き家等になった際のリスクや資産価値が下がるリスクという話にあまり反応は示さず、関心度としては相続関係の方が高い。高齢者に対する意識啓発という点で考えるのであれば、必ずしも発生抑制ではなく、空き家等の適正管理に関する知識の視点で記載する方が、空き家所有者等にとっても分かりやすいのではないかと。

【会長】

計画に記載される課題の流れは、実情に即していない。「資料1」17ページの課題1は課題ではなく目標になっているので、空き家等をどのようにして増やさないかを記載するべきだ。空き家等を増やさないための手法として啓発活動があるが、現実味がないので空き家等の所有者が話を聞きに行くこともなかなか起こらない。しかし、行政としては必要であると認識しているが、形式的な部分と実質的な部分について、実質的な部分をもう少し具体化、強調化しないと課題対策については機能しにくいと思う。

【上田委員】

空き家等の発生抑制はかなり無理があるが、空き家等の期間を半分にできれば、空き家等の数はかなり減少する。民事信託や任意後見の促進をすれば、空き家等の期間の短縮が可能ではないか。遺言書がない場合、相続後に揉めてしまう。空き家等である期間の長期化を防ぐことができれば、空き家等の数は減少するのでは。発生抑制については、リバースモーゲージ等で国が促進しているので、重要ではあるが、現実問題として、遺言、民事信託、生前贈与などが現場では一番重要なのではないかと。そのため、記載方法として発生抑制のみで良いのか。

【岩崎委員】

発生抑制について、空き家等の発生には理由がある。空き家の発生を把握するのが近隣の方々でも良いから、コミュニケーションを取るのが一番良いのではないかと。

【会長】

空き家等である期間については、周りに相談できる方がいても、空き家等の問題の解決に向けて進んでいかない。西東京市の場合、もう少しスピード感が上がる必要性はあるが、どのようにして当事者にそのスピード感をもってやってもらうのか、何をすれば良いかが難しい問題である。また、遺言の必要性をこれからは説いていかなければいけないと思う。

【武藤委員】

近隣市の中で、成年後見に関する情報が一番伝わってくるのは小平市だ。西東京市からはそのような情報があまり来ないので、行政からある程度のアクションを起こすべきである。空き家等の所有者が施設等に入所する情報を行政で把握し、臨機応変に活用できるような体制を作っていくという点においても、小平市を参考にして頂きたい。

【岩崎委員】

空き家等に関する相談は、些細なことから住宅課に相談するべきだ。

【盛委員】

「資料1」20ページの図について。この図は、所有者等が元気な状況で想定できるものであり、このような状況ではないから空き家等になっているというのが現状である。「民間主体」が曖昧で、所有者等がいる場合は良いが、認知症や、相続が発生した場合は、この図には当てはまらない。この図を見た人は、空き家等の連携体制が、民間の売却や除却ができる状態でないと進められないと考えられ、現状とのギャップを感じている。「民間主体」に法務、不動産、建築と記載があるが、これらはフィールドが違う。それらが全て整ってから初めて売却ができるので、そこができていない状況で一括りに「民間主体」と言うと、この後どうしたら良いのかと迷いが生じるのではないかと。そこを分けることで、相続をされた方や相続を予定している方に対し

るアプローチになると感じている。

【澤幡委員】

自治会数について伺う。自治会長は会員の家の事情に詳しい。自治会的な役割が存在しない場合、「民間主体」と言っても、内容が幅広く仕分けがなされていない状態で相談に来てしまう。自治会があるならば、前段の機能のようなものがされているのか。また、副会長に伺う。独居の高齢者の方にアナウンスをする際に、どのような時期及び告知内容を行政に希望するか。

【事務局】

自治会については所管が異なるため正確な数は不明だが、市内に登録して活動しているところがあるはずだ。「民間主体」に繋がる前段階については、自治会や地域を代表している方を通して、市に苦情等の相談が来るケースは多い。その中で、所有者等と今までは連絡が取れていたが、最近は連絡が取れないという相談が多い。一般的には、市の税務部局に所有者等に関する照会を行い、文書通知にて連絡を取るという形だ。そのため、体制として自治会などを巻き込んだ形にはなっていない。

【事務局】

自治会について補足する。自治会については、所管課から加入件数が少ないと聞いている。地域からの情報という点で、民生委員児童委員連絡協議会に出向かせていただき、こういったことがあれば住宅課の方へ連絡をするということと、高齢者が施設等に入ってしまった後に空き家等の期間が長くないようにというところでは、昨年からセミナー等の普及と併せて、地域包括支援センターの管理者の会に出向かせていただき、こういったことがあれば住宅課の方へ連絡をというようなどころを出させてもらっているところだが、自治会というところでは委員からいただいたことを元に確認したいと思う。

【上田委員】

啓発のタイミングについては、内容によって全く異なる。大多数の空き家等の利活用は相続後に発生するものなので、相続が発生するまでの間、どのように適正管理を促進していくかの啓発活動が大事だと思う。また、相続後に活用できる空き家等は相続人達への啓発活動がとても大事になってくるが、自治体は、推定相続人に対するアプローチがとても苦手な印象がある。そのため、推定相続人が元気なうちから地道に啓発活動を積み重ねていくべきである。例えば、自治会連合会への出前講座などがあるが、啓発については、様々な形で様々なタイミング、アプローチをしていくことが特に重要だと思う。

【盛委員】

行政書士会では、月に一度、市で無料相談会を実施している。相談に来られる約8割が遺言書を作りたい方で、遺言書を作りたい理由は同居をしているからであり、これらの方々は空き家予備軍ではない。子供がいない、推定相続人がご兄弟という方は、遺言書作成に比較的消極的という印象で、その方々は完全な空き家予備軍であり、そういう方々へのアプローチが上手くいっていないため、空き家化が進んでいる印象。独居の方に誰に相続してもらいたいのか、誰に処分権限を与えるかなどの啓蒙活動をしていくことが重要だと認識している。

【田中委員】

高齢者が耐震補強工事を行うための相談を受け付ける場合、費用が高額になる可能性が高いことから、別に住んでいる息子や娘に相談してから判断されるケースが多く見られる。そのため、家族間での耐震に係る相談が、間接的だが空き家化の抑制になると思われる。

【武藤委員】

施設等に入所する前であれば、高齢者は自身の意向に基づき判断できる可能性が高いため、行政から事前に、空き家化する前に必要な手続きを進めるべきという情報を流すと良いのではないかと。

【上田委員】

空き家等対策の連携イメージ図について。空き家等は個人の所有物であり、その方の決断、判断が尊重されるべきなので、連携イメージ図では、所有者が空き家等を管理するだけでなく、活用も記入すべきである。

地域市民と書いてあるところは、地域団体も含まれているのではないかと。また、所有者と書かれているが、下部には管理者、相続人と書いてあるので、所有者等になるのではないかと。

市から空き家等に向かって確認・マッチングと書いてあるが、情報提供や適正管理の促進など、行うことは他にもあるはず。その中でも代表的なものを書くと思うが、非常に違和感がある。

民間主体と市で共有と書かれているが、何を共有するのか不明である。また、市から地域市民に対して、個人情報等は渡せないはずだが、何の共有をされるのか、そもそもできるのか伺う。市と民間主体で共有と書かれているが、国の方針を参考にすると「連携」が正しいはずで、矢印も双方向だと思われる。

地域市民から空き家等に向かって「見守り・利用」と記載があるが、空き家等を地域市民が利用するものとして見てしまうことが、所有者目線だと違和感がある。公的活用をしている空き家等はパーセンテージでもほぼ0に近く、所有者目線では、地域住民が利用するものだという位置づけに違和感がある。

民間主体では、対応・活用を行うのではなく、所有者に対して提案や働きかけを行っていくものだと思う。所有者は民間主体に対して、依頼をするだけでなく、相談するものだと思う。全体的に所有者視点が非常に薄いと感じているので、その点について再考をお願いしたい。空き家等の所有者が最終的な決断をしなければ管理活用などの対応が進まないのだから、所有者がこれらの最終的な決断を行いやすくするのが、本計画の本来の目的であるはずだ。

また、自治会の規模感は明記しておいた方がよい。

今回の空家法改正において福祉部署に関する記載が明記されたが、福祉部署との連携は正直難しい。連携強化していく必要があると思うので、関わっていくべき団体や関係部署など、ある程度本計画の中に明記するべきだ。

民間主体の中に、業界団体だけでなく、空家等管理活用支援法人を追加するべきだ。決定しない方向性で定まっているのであればそうではないが、法改正の中で新しい制度ができているので、5年間の本計画であれば触れた方がよい。今後、空家等管理活用支援法人の指定を検討するのであれば、管理と活用の具体的な対策にも記載していくべきだ。

【会長】

空き家等対策の連携イメージ図は、便宜的に作成してしまうと実態と乖離してしまうため、伝えたい情報の中で優先順位を設けるなどして、もう少し慎重に作成するべきである。

【上村委員】

前回計画の連携イメージ図の掲載内容をコンパクトにした狙いはあるか。
福祉関係での連携の記載が少ないように伺える。

【事務局】

前回計画より伝わりやすいようにシンプルに作成している。
福祉関係での連携については、本日のご意見を踏まえて再考したい。

【会長】

他にご意見はあるか。

【武藤委員】

空き家等対策の連携イメージ図について。空き家に対する意思決定、対応等を進めるのは所有者であるから、所有者を真ん中に記載するべきである。

【会長】

他にご意見はあるか。

【上田委員】

資料23ページ、適正管理の具体的な取組み例の空家等活用促進区域については、利活用の具体的な取組み例の中に記載するべきだ。

また、資料24ページ、適正管理の具体的な取組み例に管理不全空き家等と特定空き家等について記載があるが、27ページに管理不全空き家等及び特定空き家等への対応という章立てがあるので、こちらに移された方が良いのではないかと。

同じく資料27ページに、空家等活用促進区域の記載があるので、利活用の具体的な取組み例の中に記載するべきだ。

特定空き家等に対する緊急代執行についても記載するべきだ。

空家法改正の内容はしっかり盛り込むべきである。

【会長】

空き家等対策計画については、細かいところまで書く必要はないと思うが、空き家等の概念や関連する事項については、漏れなく記載していただきたい。

《 報告事項（非公開） 》

3 その他

【会長】

その他の事項について事務局から何かあるか。

【事務局】

1点目は、空家法改正について。

改正法の施行に向けて、国土交通省が4件のパブリックコメントを開始している。また、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針及び管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の案が示されている。

これらを踏まえて、条例改正の具体的なスケジュールとして当日資料2に記載している。今後については、国の動向を注視しつつ、改正条例の素案を作成する予定。作成した素案については、適宜皆様にご意見照会させていただき、次回協議会にて報告する。令和5年1月中旬頃に市民に向けたパブリックコメントを実施し、2月中旬に確定したのち、3月の議会に提出する。

2点目は、次回の協議会の日程について。次回の協議会の開催は、令和6年1月中旬頃の開催を予定している。日程が決まり次第連絡する。また、本日配布した資料のうち、資料2はこの場で回収する。

4 閉会

以上