

令和5年度 第2回調布市空き家等対策推進協議会

議事録

会 議 名	第2回調布市空き家等対策推進協議会	
日 時	令和5年10月6日(木) 10:00~12:00	
場 所	WEB	
出席者氏名	委 員	次頁, 委員出席簿参照
	事 務 局	住宅課 2名 建築指導課 1名
	傍 聴 者	なし
	委託業者	—
次 第	<ol style="list-style-type: none"> 1 開会 2 会長挨拶 3 報告 <ol style="list-style-type: none"> (1) 調布市リノベーション促進事業について (2) 空き家バンクについて (3) 空き家等相談窓口相談会及び連絡会について 4 議題 <ol style="list-style-type: none"> (1) 相続人不存在空き家への対応について (2) 空き家等相談窓口の設置について (3) 令和5年(2023年度)開催日程について 	

配布資料名	【資料1】 相続人不存在空き家への対応について 【資料2】 令和5年度(2023年度)「開催日程表」
-------	---

委員出席簿

役職	氏名	出欠	備考
会 長	高橋 大輔 <small>たかはし だいすけ</small>	○	共立女子大学 教授
副会長	増田 弘子 <small>ますだ ひろこ</small>	○	東京司法書士会 調布支部
委 員	佐藤 将之 <small>さとう まさゆき</small>	○	早稲田大学 人間科学学術院教授
委 員	手塚 康弘 <small>てづか やすひろ</small>	×	NPO 法人 日本地主家主協会
委 員	鷹取 奨 <small>たかとり すずむ</small>	○	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 南部支部
委 員	谷治 博史 <small>やじ ひろし</small>	○	東京都行政書士会 調布支部 東京行政書士政治連盟 調布支部
委 員	齊藤 仁志 <small>さいとう ひとし</small>	○	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 第 11 ブロック 調布狛江支部
委 員	狩集 英昭 <small>かりあつまり ひであき</small>	×	第二東京弁護士会
委 員	佐藤 歩 <small>さとう あゆむ</small>	○	調布市社会福祉協議会 地域支え合い推進員

<「3 報告」,「4 議題」, についての議事要旨>

委員名	内容
事務局	<p>3 報告</p> <p>(1) 調布市リノベーション促進事業について</p> <p>(2) 空き家バンクについて</p> <p>(3) 空き家等相談窓口相談会及び連絡会について</p>
事務局	<p>○調布市リノベーション促進事業についてご説明させていただきます。東京都の補助を受けて進めてきた、調布市空き家エリアリノベーション事業を通じて得た知見を基に市内で空き家の活用を展開して行きたく、こちらの制度を設けました。</p> <p>空き家を活用して事業を行う場合、固定資産税が6分の1になる小規模住宅特例の対象外となってしまいますが、リノベーション促進事業に認定されたものについては、資産税課との協議により減免の申請を出すと、従前の課税額が維持されます。また、空き家活用時に課題となる改修費についても補助率5分の4上限50万円のスタートアップ改修補助金を設けてサポートします。</p> <p>今年度は1件、飛田給の「トビバコ」の事業者から申請があり、9月にまちづくりプロデューサーによるプロポーザル審査を経て、第一号の認定を受けています。</p> <p>「トビバコ」については、エアコンの設置などの改修費用について補助金交付申請を受けており、市で審査のうえ交付決定し、今、補助金の支払い手続きを進めている状況です。</p> <p>○スタートアップ改修補助金は、今年度2件分の予算を取っておりますが、まだ1件しか出ていませんので、出来るだけ今後利活用を進めて行けたらと思っています。</p> <p>報告は以上です。</p>
高橋会長	<p>○ありがとうございました。こちらは私も審査に関わらせて頂きましたが、新規性・持続性・地域活動との連携などのポイントで評価して参りました。「トビバコ」は飛田給以前の富士見BASEでの活動の積み上げもあって、今回採択を決定しましたが、もうちょっと認知されると、よりこの補助金の役割・意味も出てくるかなと思いますので、PR活動もこれから広げられればと思います。</p>
委員	<p>○これについて何かご意見等ありますか。</p> <p>○なし</p>

高橋会長	○では、次に進みたいと思います。
事務局	○空き家バンクについての説明をお願いします。
事務局	○空き家バンクについてご報告いたします。
	<p>今年度の7月に要綱を定めて本格的に始動しましたが、ご登録者は、現在、所有者の方からのお問い合わせ・申請はなく、物件が載せられていないという状況です。利活用を希望される方については、現在申請が5件ありまして、内3件は居住希望で、残り2件は地域の活動拠点やお店などの活用を希望されている方々です。</p> <p>昨日新たに1件申請がありまして、この方は地域の活動拠点として活用を希望している方です。このような方々に今後空き家をマッチングした際に、先程報告した補助金もご案内していければと考えています。</p> <p>以上です。</p>
高橋会長	○ありがとうございました。今現在、利用希望者は6件という事でしょうか。
事務局	○はい。
	○市内の空き家の活用が進まないという問題で、国の法改正等あり、空き家問題は今後どのような形で進んでゆくのか懸念しておりますが、齊藤委員、不動産業界で、何か情報・意見お持ちでいらっしゃいませんか。
齊藤委員	○はい。ずっと言っている事ですが、空き家問題は、行政が関わると、どうしても法律の壁や耐震・用途地域の問題など、なかなか難しい事の理由で、表に出ないで空き家が動いている。というのが事実、このところあるようです。
	<p>テレビのニュースなどでも、「空き家は今が一番高く売れる時期だ」と色々な会社が動き出して空き家をたくさん買い取っている事業者がいっぱい出てきていますが、結果、「グレー」な状態で転売したり賃貸したりしている。空き家の解消には一役を担っているのですが、ちょっとグレーな部分があって、それは行政的にはそこは絶対ダメなところですが、空き家として出回ってしまっている。</p> <p>相談先も広告等の影響で、そちらの方に流れていき、一部グレーの状態の空き家が動いてしまっている。という事が不動産業界ではあります。</p>
事務局	○ありがとうございました。世田谷の事例が色々報道にも出ていて、いろんな動きがあると思いますが、なかなかこちらに情報が届かないので、今後行政の対応として、何かトラブルがあった時に、苦情がこち

高橋会長	<p>らに来ることも若干危惧しています。</p> <p>また何かありましたら、情報提供お願いいたします。</p> <p>○不動産業界の情報提供をして頂けると助かりますので、よろしく願いいたします。</p> <p>○3番目の報告、空き家等相談窓口相談会及び連絡会について事務局よりお願いいたします。</p>
事務局	<p>○6事業者の連携しているワンストップ相談窓口合同相談会を9月23日に実施をしました。</p> <p>結果は、今回お申し込みがかなり少なく、4組6名でした。今回座談会(パネルディスカッション)と相談会の抱き合わせで行う予定でしたが、お申し込みが少なかったため、座談会は中止し、個別の相談会のみ行いました。</p> <p>○また、4組中2組が、当日の都合が悪くキャンセルとなり、2組の参加でした。</p> <p>○2組とも都外に空き家をお持ちの方で1件は、未接道地のご相談で、ミサワホームに担当いただきました。もう1件は相続手続きに関するご相談で行政書士会に対応いただきました。</p> <p>○この件について行政書士会の谷治委員お願いします。</p>
谷治委員	<p>○はい。この件は相続未実施という状況で、最初にお父様が亡くなって、そのあとお母様が亡くなって二次相続になっているので、その手続きについてお話させて頂きました。最終的に相続人の4人でお話し合いをして決めて下さい。と言い、今回はそこで時間となりました。以上です。</p>
事務局	<p>○ありがとうございます。ほかの2件については、1件はこちらも行政書士会に対応してもらおうと思いますが、市も同席したほうがよい案件でしたので、10月20日に行政書士会・市・相談者の3者で相談を予定しております。もう1件は、多摩信用金庫に対応お願いしようと思いましたが、この方も都外に空き家をお持ちで、相談者が直接、現地の不動産会社に連絡することになり、こちらでの相談の必要はなくなりました。</p> <p>○これまで2回相談会を行った際は、市外在住で市内に空き家を所有する方の参加者が大半でしたが、今回は市内在住で、市外・都外に空き家を所有する方でした。8月に東京都のワンストップ相談窓口であるNPO法人と共催でセミナーと相談会をした時も、5組の相談申し込みで内4組は市外の空き家だったため、これまでと参加者の状況が変わってきているのかなと思います。そのため、今後は市内に空き</p>

高橋会長	<p>家を所有している方にどのようにアプローチしていくのかが、検討課題だと認識しております。</p> <p>○相談者さんが所有している土地・不動産の傾向が年代的に変わってくる時なのかもしれないですね。ですので、そこら辺をできれば注視して行って、今後の傾向を把握できるようにすると良いと思います。</p> <p>○委員から意見ありませんか。</p>
谷治委員	<p>○今少し相続に関する相談が増えているのは、来年からの相談登記の義務化で、かなり皆さん気にされているのかなと思います。そういう意味で相続に着手という、色々な形で相談が増えていくのではないかと考えています。</p>
高橋会長 事務局	<p>○ありがとうございます。他にございますか。</p> <p>○私からよろしいでしょうか。</p> <p>○今回のような都外の空き家のご相談で、こちらではなかなか状況がわからないところを、6事業者の中で、ミサワホームが全国的に店舗展開しているので、実際に調べて頂きました。都外の空き家所在地の支店で調べて頂き、具体的な現場の状況まで把握できたので、今回は6事業者のそれぞれの強みの部分で、ミサワホームの強みが活きたと思います。</p> <p>○前回2回の相談会は、空き家の実態調査・所有者意向確認調査の後だったので、相談したいと回答いただいた方にアプローチした結果、市内に空き家をお持ちで、所有者の住まいは市外という方が多くいらっしゃいました。今回は全て市報をご覧になって参加された方だったので、結果、市内にお住まいだが、空き家は市外にあるというパターンでした。一番の広報媒体は市報で、今後も今回のようなパターンが想定されるため、ミサワホームのように全国的に展開している事業者の力を借りたいのと、また、近隣の市とも連携しながら今後は広域で対応していきたいと考えております。</p> <p>○今回相談された2組は、1組目の都外に空き家をお持ちの方の物件は、接道がなく、なかなか厳しい状況でしたが、具体的な現場の状況や考え得る選択肢を提示してもらえたということで、相談後笑顔で帰られました。もう1組の方も、相続の手続の説明を受けて、「今まで、やらなければと思いながらも、今回背中を押して頂けた」と、こちらでも笑顔でお帰りになりました。</p> <p>○相談窓口として、成約に至って空き家が解消する事が、一番美しい形ではありますが、この相談窓口のあり方として、成約率だけでなく、顧客満足度の部分で、相談に来られた方に何らかのメリットがあ</p>

高橋会長	<p>れば、それで良いのでは、と感じています。今回相談数は少なかったのですが、相談会の内容としては良かったと思います。</p> <p>以上です。</p> <p>○ありがとうございます。このように理解して頂ける方があれば良いのですが、建物の解体費用の負担など理解して頂けない方達が、空き家の特定空き家に指定されたりという問題もあるので、このように相談された事が何かプラスに働けば良いと思います。</p>
齊藤委員	<p>○この件について委員の方ご意見ありますか。</p> <p>○今の話、まさに空き家問題は日本全国の問題なので、各行政単位、対応が違う場合がある。それぞれ地方ごとに不動産・道路の扱いが違う。都市計画域外のエリアだと無指定のエリアなども存在する。東京ではあまりないですが、そういうところに、調布市にお住まいで地方に空き家を持っている方の相談を調布市でどの程度まで対応できるか、各都道府県で特色があるので、調布市として窓口を設けるのは良い事ですが、具体的な空き家の対策になるか。ミサワホームにはネットワークを駆使して頑張ってもらいたいですが、そこは課題があると思いました。</p>
高橋会長	<p>○ありがとうございます。それでは、次の議題に移ります。</p> <p>6 議題</p> <p>(1) 相続人不在空き家への対応について</p> <p>(2) 令和5年度(2023年度)開催日程について</p>
事務局	<p>○相続人不存在空き家への対応についてです。</p> <p>○この案件は、第1回の現地視察で実際に現場の物件を委員の皆さんに見て頂いた内容です。事前に狩集委員に確認しましたが、相続財産清算人の手続で進められる案件という事で、来年度この1件を進めていくという事で予算要望しています。</p> <p>○今後も、相続財産清算人の裁判制度を積極的に活用し空き家の解消、税収確保に向けて庁内連携して進めてまいりたいと思います。</p> <p>○また、今回空家の特別措置法が改正され、民法上利害関係人でないと選任申し立てができなかったが、改正の特措法によると利害関係人でなくても、自治体で選任申し立てができ、一部は国の補助も2分の1つくような内容もあるので、予納金の還付が見込めなくても、どうしても進めなければならない案件に関しては、別途新たな方向で対応を検討する予定です。</p> <p>○空家の特措法の改正の内容が出たところで、建築指導課でこの改正に</p>

鈴木課長	<p>合わせて条例改正を行っていますので、その内容について建築指導課の鈴木課長から報告お願いいたします。</p> <p>○はい。建築指導課です。今年度の6月14日に法改正された内容で、特定空き家まではいかないが、それを未然に防ぐという視点で、「管理不全空家」という内容を法律で明確に定めています。これから市で、指導・勧告できるようになっていますので、この内容について条例できちんと規定させて頂いたという内容になっています。</p> <p>その法の施行が12月になっていますので、9月に議会にあげて議決されていますが、条例の改正については12月を予定しております。今後放置すれば特定空き家になってしまうものに対して、市の管理指針に則した措置を進めていきたいと考えています。以上です。</p>
事務局	<p>○ありがとうございました。そのような形で予納金還付を見込める案件については今後順次相続財産清算人申立の手続を進めていきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。委員の方から何かありますか。</p>
増田委員	<p>○今までの話の中で、今回の物件、申し立てして相続財産清算人が選任されれば、市場ですぐに売却できる物件で、市の予納金が回収できると思われま。たまたま、このようないい物件で始まりましたが、今後どういう物件が出てくるか注視していきたいと思います。</p>
事務局	<p>○ありがとうございます。まずは、来年度予定している案件を進めて今後スキームを作りたいと思います。</p>
高橋会長	<p>○ありがとうございます。この件に関しましては以上でよろしいでしょうか。では次の議題に進みます。</p>
事務局	<p>○空き家等相談窓口設置についてです。今年度からワンストップ6事業者による本格稼働として当初年2回のセミナー・相談会を予定しておりましたが、1回目でパネルディスカッションの参加希望者が少なく、相談窓口も今回4組申込みで実際来られたのが2組という事で、なかなか6事業者が全部揃ってそれぞれの専門的な見地からアドバイスできる体制ではありませんでした。この点を踏まえて、来年度からは、常設の相談窓口を置いて、相談される方が参加しやすいような形を整えていきたいと考えています。相談窓口事業者については、今回空家特措法の改正の中で、空家等管理活用支援法人という内容も盛り込まれているので、こちらも念頭において手続・選定方法など検討してまいります。</p> <p>○空き家等相談窓口の設置の件は以上です。</p>
高橋会長	<p>○確かに、常設の相談窓口としてある程度固定されると、市民に対する</p>

事務局	<p>認知度も高まって、相談者数も増えてくるのではないかと、これからに期待したいです。</p> <p>○皆さんからご意見等ありますでしょうか。</p> <p>○すみません、この空家等管理活用支援法人の話は9月終わりに開催された改正空家特措法のシンポジウムのテーマの一つでしたが、法律の施行後に空家等管理活用支援法人の申請があった場合受け付けるか否か、受けるならいくつ受けるかなど事前に市で準備しておかないといけないとご指摘ありまして、今どう対応するか慌てて検討を進めているところですが、このシンポジウムを受講した谷治委員から、何かありましたらお願いできますか。</p>
谷治委員	<p>○9月末に、国交省、というか空き家バンクをされてる弁護士が、自治体向けにシンポジウムを開催し、私も参加させて頂きましたが、前編は国交省の方が特措法の改正について説明し、その後に上智大学の北村教授が特措法の改正の建付けはこうなりますよ。という説明で、自治体が率先してやらなくてはいけないと法律として明文化されている形です。まだ施行令が出ていないので、どのようになるかはわかりませんが、大きなポイントの一つは管理不全空き家で、もう一つは、管理活用支援法人をどうするのか。これは全て行政手続法に絡んできますので、審査基準を作ったり、標準処理期間を設けたり、努力義務のところもありますが、そういう部分を明確に出さなくてはならない。もし、申請が出されたところが不採用になった場合は、不採用の理由も明記しなくてはならない。</p> <p>法律が改正されて6ヶ月以内の施行という事になっていて、リミットが12月13日。施行まであと2か月くらいしかないの、各自治体が慌てている状況なのではないかと思います。</p> <p>このシンポジウムを全部の自治体が聞いているとは思えないので、知らないで何もやってない自治体もあるのではないかと。</p> <p>これだけの事をやらなくてはいけないですよと危機感を(北村)教授が煽った部分もありますが、調布市の場合は、担当職員がシンポジウムを視聴し、着手し始めたところです。と同時に、今までやっていた相談窓口事業をどのようにこれと絡めていくのかも一つ決めていかなければいけない部分だと思います。以上です。</p> <p>○ありがとうございました。空家等管理活用支援法人については、国から何かしら基準が出てくるのか、東京都から国交省に確認していただいているので、情報確認しながら進めていきたいと思っています。谷治委員ありがとうございました。</p>
事務局	

高橋会長	○ありがとうございました。何か進展ありましたら、情報共有お願いいたします。この件については何かご意見等ございますか。
全員	○なし
高橋会長	○それでは、最後の議題、令和5年度開催日程について、スケジュール説明お願いいたします。
事務局	○資料2をご覧頂き、第3回まで日程決めさせて頂いていますが、会場の関係で日程が決まっています。よろしくお願いいたします。 第3回11月7日火曜日です。時間は、13時30分から15時までの午後の開催です。居住支援協議会との合同開催で、昨年度、住宅マスタープラン改定の内容で、空き家等対策推進協議会と居住支援協議会の合同で進めさせて頂き、たくさんのご意見頂きましたが、その住宅マスタープランにおいても、空き家のセーフティネット登録住宅への活用や、空き家と居住支援、繋がる部分が多いので、年4回の開催の内、1回は合同で開催し、お互いどんな事を議論しているのかというのを、お互いに関心持って、それぞれの部署と協力関係を持って進めていきたいという事で、第3回目は合同開催とさせて頂きます。場所はたづくり1001学習室です。よろしくお願いいたします。
齊藤委員	○居住支援協議会の会長もされている、齊藤委員から、何かありましたら、お願いします。 ○はい。前回初めて共同開催をさせて頂きましたが、確かに共通する部分かなりありますが、それぞれの現在抱えている問題を出してみると、あまりリンクしていないようにも思いますが、深いところではものすごく繋がりがあのように思うので、次回はその辺りまで踏み込んでいけると面白いかなと思いました。よろしくお願いいたします。
事務局	○ありがとうございます。よろしくお願いいたします。 4回目の開催は2月で予定しています。詳細決まりましたら、ご案内いたします。以上です。
高橋会長	○ありがとうございます。議題については以上ですが、委員の皆様何かございますか。
佐藤委員	○早稲田大学の佐藤です。まだ何も発言していないので、一言。 ○会議全体の話も含めて、今までの一連の事にも関係あるかもしれないですが、空き家問題・住宅供給など、社会的トレードが絶対的に足りないと感じていて、実は、昨日までドイツにいて、住宅供給の調査をしていたのですが、ドイツで最近増えてきているのは、「ソーシャルハウジング」要は、市営住宅・都営住宅のような、ある給料以下の人

<p>高橋会長</p> <p>全員</p> <p>高橋会長</p> <p>全員</p>	<p>達への住宅供給の仕方をどうするかというので、共同体を作り、そこに入れてあげようというような、共同体を作ることにより、国や自治体のお金がいっぱい供給されているという例がありまして、それを作るときに柵を取り払う事で、外にもオープンになる、入り込める、社会に対してオープンにする事で、補助金もついている。要は大原則としては、社会的・文化的状況が違うので、まるで参考にはならないですが、いわゆる社会的トレードのようなものが、リストアップをある程度されていると思うんですよね。それが、前の議論でも、そういうストックやリストがたくさんあれば、例えば空き家が欲しいとか空き家を活用したいという時に、じゃあ、これがいくつかクリアしているから、とか。それが要はある意味、誰かが使いたい事業者が出た時の審査基準にもなりますし、ここで言ったところで、国や都が変わっていかないと何も変わらない事ではありますが、何かしらそういった社会的トレードと意識しながらストックをためておく必要があると最近感じています。</p> <p>○もちろん、この後住宅の価格が今も上がり続けていますよね。施工費自体で2倍弱上がったと工務店から話を聞いています。ドイツも似たような状況で、新しい住宅を建てたくても建てられないくらい高まっている。そういった問題をクリアする為にも、こういった社会的トレードをクリアすることによって、住宅供給のお金を共同体に対して出す。何等か社会的には、どちらにしても社会的トレード自体が欠けていると、どんどん告知しても人が集まらない、お得感もないしという事も起こりやすいかなと思っています。</p> <p>話が長くなりましたが、社会として危機感を感じているので、皆さんに共有したくてお話ししました。</p> <p>○ありがとうございます。ぜひどこかで対面の時でもまた、お話伺えたらと思います。</p> <p>○他に何かありますか。</p> <p>○なし</p> <p>○それでは、次回は共同開催で対面です。</p> <p>以上で閉会とさせていただきます。ありがとうございました。</p> <p>○ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>
---	--