

別記様式(第4条関係)

会議録

会議の名称	第3回 加東市空き家等対策審議会
開催日時	平成29年10月16日(月) 午前10時から午前11時30分まで
開催場所	庁舎2階 202会議室
議長の氏名 長澤憲保 出席委員の氏名 長澤憲保 三木秀文 山本浩史 西山勝敏 田中千裕 田中琢磨 内堀哲也 田中和美 白井伸幸 眞海秀成 小林勝成 大橋勝彰 欠席委員の氏名	
説明のため出席した者の職氏名	
出席した事務局職員の氏名及びその職名 市民生活部長 芹生泰博 生活課 副課長 井澤彰子 主査 今岡良介	
議題、会議結果、会議の経過及び資料名 1 開会 2 会長あいさつ 3 審議事項 議事録署名人に、西山勝敏委員及び三木秀文委員を選任 (1) 加東市空き家等対策計画(素案)について【資料1】 事務局から資料に基づき説明 【質疑応答等】 委員 相談窓口の開設についてどのように、周知される予定ですか。 事務局 P21に記載させていただいてるとおり、基本的には市の広報やホームページ、文字放送などの媒体を使って周知していきたいと考えております。 委員 空き家の持ち主が、加東市内に住んでいないなど相談するのが困難な場合があります。そのような方が広報とかホームページを見るのでしょうか。 事務局 あわせて21ページをご覧ください。固定資産税の納税通知書の発送時に、空き家の適正管理を促す文書を同封し、所有者等への周知を考えています。固定資産税の納税通知ですので、所有者及び納税管理人に渡る通知書になります。そういった機会も活用しPRしていくため、今回の計画に上げさせていただいています。 委員 積極的な働きかけをしていかないと、なかなか相談してくれる人は少ないと思います。 議長 ほかにいかがでございますか。 委員 20ページですが、対策1が空き家等の発生の抑制、次に対策2は管理不全な空き家等の解消といきなりなっています。この対策1と2の間の対策でもう少し何かできな	

いか。要するに、空き家等の発生抑制は、一生懸命頑張っても、どうしても空き家は出来てしまう。次に管理不全の空き家を特定空家等で除却するのではなく、管理不全にならない空き家の方策が何かあるかと思います。要は、空き家になった当初は、まだ使える状態でも、管理者が遠方だと放置され管理不全の空き家になってしまいます。だから、その間に管理不全にならないような対策が何かあるのではないかと思います。有効活用もすべて活用できる空き家ばかりではなく、有効活用しない、出来ない空き家がどうしても発生してしまいます。特定空家等というのは、行政が最終手段として解体するというイメージですが、まずは持ち主が自主的に、特定空家等にならないように、適正に空家を管理し続けられるよう、方策があってもいいかと感じたのが1点です。

もう1点が、28ページの空家等対応フローの一番右の緊急措置についてですが、緊急措置は応急措置であって、その措置後、通常のフローに戻ると説明がありましたが、このフローでは緊急措置で終わってしまうように読めますので工夫されたほうがいいと思います。

委員 ニュースで昨今、一番困るのが特定空家等に認定され、所有者が特定できず、手の出しようもなく困っているという話があります。行政が持ってる情報だけでは全部からしない時や効率的に事務を進めるために、調査を団体などに委託等する方策をとられているところがあります。

議長 ありがとうございます。

事務局 まず、3点、御意見をいただきましたが、まず1つ目の、有効活用ができない、特定空家等にならないための方策につきましては、方法は2つあると考えております。1つが、もう既にその状態のもの、もう1つが、これからきっとそうなるであろうというものです。まず、これからそうなるであろうというものについては、所有者様の管理が必要になってくるものと考えておりますので、先ほども申し上げましたとおり、納税通知書送付時の周知によって、所有者の意識を涵養し、発生をそもそも抑制していきたいと考えております。

特定空家等に限らず近いような建物につきましては、まずは所有者様に話をし、解消していただくよう努めているところでございます。所有者がわかるケースは、行政から助言、指導により、解消はされてきているケースが多いです。

2つ目の28ページのフローですが、通常のフローに戻ると説明しましたが、緊急措置に向かって一方通行の矢印になってますので、矢印を両方に表記し、緊急措置から通常のフローに戻る表記に修正させていただきたいと思います。

3つ目ですが、所有者を特定できないケースについては、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、戸籍、住民票等の調査確認が可能であり、既に所有者等の特定や固定資産税の納税管理人の把握を現在行っているところです。所有者の特定に関しては今のところは、市で対応出来ている状況です。

議長 御質問について、回答いただきましたが、いかがでしょうか。

委員 行政で特定可能であれば、それ以上いい話はありませんが、ニュースで特定できないケースがあると聞いたのでお話ししました。ただ、最初の1点目ですが、P21のタイトルが「空き家等の発生の抑制」となっており、発生せざるを得ない空き家がどうしても出てしまう場合の話と違うように思います。相続でも空き家が出る場合と出ない場合とあります。4番は、使い続けるような工夫の意味ですね。しかし、使い続ける人がいなくなって、空き家が発生せざるを得ないものは、どうしても出ると思いますので、

それを対策1の中に両方とも含めてしまうのはどうでしょうか。対策2は、もう少し先の話だと思いますので、対策1で空き家等の発生と管理不全とならないような対策と一緒に含める方法もあります。このままでは、空き家になってしまったものに対して対策が読みにくいかと思います。

事務局 発生せざるを得なくなっていて、実際に対応していく中でも、本当に自分が相続されていることを知らない方も実際あります。行政も相続調査のため、戸籍を取り確認作業もこの計画の策定と並行して進めているところで、恐らく今からその空き家が誰のものかわからないというケースが増えてこようかと思います。行政だけの一存で判断するのではなく、その都度の対策について、審議会に諮り、委員の皆様から御意見をいただきながら進めていきたいと考えております。

議長 ほかに御意見あるいは質問ございますか。

委員 空き家について、先ほど広報等で周知していくということですが、司法書士は相続登記など、関わる機会がありますので、うまく利用していいかと思います。依頼があった分しか対応できませんが、司法書士が関与する中で空き家がある場合は、「行政にこういう機関があるので利用してください」など周知できるかと思います。

議長 ありがとうございます。そのほかにいかがですか。

委員 うちの町内にも空き家が6軒か7軒ぐらいあります。状況としては、お母さんが施設へ入られ、息子さんは遠隔地に住んでおられ1人だけなんです。そうすると、そこが空き家になります。

空き家の管理方法が分かっている人は、清掃会社に草刈や掃除を依頼し管理されています。また、全然何もされない人もいます。もう相続人がいないなど、いろいろ状況が違います。これらへの対応として、行政としてきっちりと受容し、この審議会の中で検討していくような形が本当にとられているのかどうか。今現在やってますという話もありましたけど、なかなか土地によって見えてこないところがあります。どうしても、倒さないといけなものは何軒か倒しました。3件か4件ぐらい倒しましたが、その後は何もわかりません。対応しているのかどうか、わかるようお願いします。

管理者がはっきりしており、そのままになってるケースがかなりあると思います。一つ一つ内容を整理しながら対応していく必要があります、なかなかこの空き家対策が見えてこないため、行政としてわかるような形でやってくれたら、私たちも地域の人たちに物を言いやすくなります。要望させていただきます。

事務局 副会長がおっしゃられるとおり、本当に空き家については個別の事情がございます。現地確認した中でも、空き家は、良い状態の空き家から、屋根に穴があいている空き家まであります。ただ、その中で優先順位をつけて整理しながら今後も進めていきたいと考えております。

委員 壁が落ちて埋まってるものが1軒あり、まだ何もされていない状況で、今どうなっているのか動きがわかりません。ある程度自治会長あるいは区長とかに分かれば、地域に話ができるのですが、壁が落ちて通路が危ないところもあります。

議長 そういう事情もあるということで、よろしくお願いします。ほかにいかがでしょうか。

無かったら、私のほうから一つだけ質問なんですけれども、24ページの図とか28ページの図、本委員会の位置づけが結構重要な位置づけになっていると思いますが、この委員会の委員のメンバーは12名ということでございますけれども、個々の事案が発生する

ときに再々開催するのはなかなか難しいかと思います。例えば有識者の2次確認のところ、24ページですが、建築士さんを中心に進めることになりますが、もう少し機動的に動くのであれば、審議会の下にワーキンググループのような実動部隊的な小委員会のようなものを作ったほうがいいのではないかと思いますがいかがでしょう。例えば本審議会が年に2回とか1回の開催であれば、事案が一度に多数出てきて結論を得るのが遅れがちになります。むしろ、個々の事案ごとに動くのであれば、ワーキングのような形でメンバーを特定の方に絞ったほうが動きやすいと思いますが、その辺はいかがですか。

事務局 本来であれば、対象となる空き家がないことが好ましいですが、対象となる事案があればポイント、ポイントにおいてご意見をいただきたいと考えています。例えば特定空家等に認定する。それはすごく重要なポイントだと考えます。また、勧告の場合も、固定資産税等の住宅用地の特例に影響してきますので、やはり御意見はいただきたいと考えております。危険な空き家について、審議会を頻繁に開催することは今のところ想定していませんが、やはりポイント、ポイントにおいて審議会でご意見をいただきたいと考えているところでございます。

議長 副委員長が先ほど御心配されたように、次から次から出てくるのに半年に1回とか1年に1回であれば、対策が次の年になることもあります。予算の関係もありますが、臨機応変に動ける体制も何か考える必要があるかもしれないという危惧でございます。何か御検討いただければと思います。

事務局 特定空家等自体がずっとあることが好ましくない状態の空き家ですので、やはり余り時間はかけられない。けれども、簡単に特定空家等を認定するわけにもいかないため、状況を見ながら調整をさせていただければと考えています。

委員 この2次確認は、専門家がすることになっていますが、結構動くことになるのでしょうか。

事務局 おっしゃるとおりです。24ページをご覧ください。まず1次確認で事務局が、確認させていただきます。しかしながら専門的な知識が無いと判断がつかないケースがありますので、やはり専門的な建築士等の目で確認いただく必要があると考えます。それと同時に並行で、まずは持ち主に自主的に対策をしていただくよう働きかけます。

委員 恐らく、時間がかかると思います。時間がかかってくると、1カ月、2カ月かかってくるため、審議会の開催は、年に2回か3回になると思います。

事務局 委員の皆様の負担にならないように、かつ空き家の状況を勘案しながら調整していくように考えております。

議長 ありがとうございます。

(2) 特定空家等の認定基準について【資料2-1】【資料2-2】【資料3】

事務局から資料に基づき説明

【質疑応答等】

議長 ありがとうございます。

全体の中で特に判定の基準等について、あるいはその手続について詳しく説明をしていただきましたが、何か御意見、御質問ございましょうか。

委員 判定の基準は、市が作成するのでしょうか。

事務局 はい。市で作成します。項目については、国土交通省の不良度判定の基準を参考にしております。

委 員 市で作成した基準で特定空家等にすることがどうかについては、専門家に尋ねるということですね。

事務局 はい、おっしゃるとおりです。資料2-1を調査票にする予定でございます。

委 員 どのようなときにこの調査を実施されるのですか。

事務局 特定空家等に認定するか否かの際に実施します。しかし、問い合わせがありますと、この制度にのっとる前に現地確認を行い、前段階として注意喚起、助言、指導等をさせていただくことになります。

委 員 現地確認の中で、該当するかどうか選択するわけですか。いきなりこれに入るわけではないですね。

事務局 いきなり措置に入るわけではなく、まずは所有者へ指導、助言等を行い、並行して危険性が高いかどうかを見て行くことになります。特定空家等に認定する前に所有者が自主改善される場合がありますので、段階を踏んだ上で特定空家等の認定フローに沿って進めて行こう考えています。ただ、危険な状態にあるものについては、特定空家等のフローに沿った手続に即入る場合もございます。

委 員 前の段階で、どのように空き家の持ち主と交渉されるのか、持ち主がいない場合はどうするのですか。

事務局 まず、第1段階としてはやはり事務局のほうで対応をします。

委 員 例えば、本人からではなく地域住民から危険空家の通報があった場合、市はどう対応するのか。

事務局 まず、所有者の特定を行います。

委 員 特定を行って、わかる場合とわからない場合があります。わかる場合はすぐわかるから、指導等をされると思いますが分からない場合どうするのですか。

事務局 調べても分からない場合は、特定空家等に認定し、法に沿って進めていかないと、いつまでもその状態が続いてしまいます。

委 員 地域から、ここが空き家で困ってますとか、草が生えて困っているとか苦情がありますが、その場合は、生活課へ相談に行かれていることもあるのですね。

事務局 基本的には、地域の声を反映するように計画にも記載しており、そのルートも考えています。

委 員 はい、わかりました。

議 長 ほかにいかがですか。

委 員 所有者等が特定できない場合の対応について再度確認させてください。

所有者が分からないまま進めると、除却するときはどうなるのか。

事務局 十分調査した上で所有者等が特定されない場合、例えば所有者が亡くなっており、全員相続放棄されている場合などがありますが、そういう場合は、略式代執行を行い、財産管理人の選任申立を行うような方法があります。

委 員 所有者等が分からなければ特定空家等にならないというわけではないのですね。

事務局 はい。

委 員 所有者等が分からない場合でも、最後には特定空家等にならざるを得ないものもあるとの理解でいいということですね。わかりました。

議 長 ほかにいかがでしょうか。

委 員 資料2-2は、国土交通省が示している基準でしょうか。

事務局 国のガイドラインでは、項目ごとに確認する内容について示されておりますが、全てをチェックするのは難しく、まとめられるものはまとめ、項目を衛生、景観、その他に整理をさせていただいております。問題になるのは、例えば害虫が湧いている、ごみが腐っている、臭いにおいが発生している、シロアリが出ているなど、影響が大きいと考えられる項目を中心にまとめさせていただいております。

委 員 2つほど違和感があります。1つ目が資料2-2の景観の上段で「既存の景観に関するルールに著しく適合しない」で、使用している建物など、この特定空家等に絡めるのかどうか異論が出るところであり慎重に考えたほうがいいと思いました。それと、2つ目ですが、3の一番下の「火災発生のおそれや、窓ガラスが大量に割れている等、不特定者が容易に侵入できる状態」について、防犯の意味で書かれてるのは十分理解できますが、火災発生のおそれがあるからといって、不特定の者が容易に侵入できる状態ではないと思いますので、「火災発生のおそれ」と「窓ガラスが大量に割れている等、不特定者が容易に侵入できる状態」を並べると、文章的に意味が違ってきますので、言い方について工夫されたほうがいいかと思う。

事務局 貴重な御意見をありがとうございます。書き方について見直します。

既存の景観に関するルールにつきましては、周辺に影響を及ぼすことがなければ、特定空家等には該当しません。影響度判定は総合的に判断できればなというところであえてつけさせていただいてはおります。

委 員 書き方によって、判断の仕方が難しい。専門家の方に頼まれるときは、この景観というのはどういうものか十分伝えるか、何か表現の仕方を工夫されたほうがよいと思いました。

事務局 ありがとうございます。

議 長 ほかにご意見ございますか。

委 員 点数で数値化されるのは凄く良いと思います。この点数は、国土交通省が配点基準を定めたものですね。

事務局 はい。

委 員 地域状況に応じなく、加東市はそのまま採用するということですか。

事務局 確認するポイントにつきましては、もうそこなのかなと。例えば、2の③のハ、配点で100点が一つだけありますが、基礎、土台、柱、またははりの腐朽、損傷、または変形が著しく、倒壊の危険があるもの。これは既に100点となっており、特定空家等の基準、危険性が既に発生していると判断されているため、ここでは100点となっています。ほかの配点についても、やはり国土交通省の基準を用いることが適当であると判断しましたので、その基準に即して点数評価をしていきたいと考えております。

委 員 15点、25点という判断ですが、誰が、この点数で判断されますか。

事務局 中途半端な点数はなく、例えば1の①のイとロがありますが、配点が1の①のイは配点10となっています。一義的に行政の1次確認だけではなく、専門的な視点も入れ、点数をつけていこうと考えています。

議 長 よろしいですか。10かゼロかと言われますと、確かに判断できるものもありますが、例えば不同沈下は、こちらからここまでは大丈夫で、ここだけ不同沈下があるということも考えられます。100点が85点になることはないのでしょうか。専門家がおられ

ますので、お任せしますが、国土交通省の基準で判断しますので、信頼したいと思います。そのほかにいかがでございますか。

(3) その他

【質疑応答等】

議 長 特になければ、全体を通して今日審議をしていただいたもの全て、その他のところで何かありましたらおっしゃってください。

事務局 一つだけ説明が漏れていた部分がございます、32ページになります。

32ページの(5)ですが、空き家等を活用した移住・定住の促進につきましては、市でプロジェクトチームを立ち上げておまして、その会議が今現在進行形で進められているところです。この書き方につきましては、プロジェクト会議の結果を受けて最終的に反映をさせていただきたいと考えております。その点だけ御了承いただければと思います。

議 長 修正か変更があり得るということですね。

事務局 はい。

議 長 わかりました。皆さん、よろしいでしょうか。

それでは、ほかに全体の御質問等、ございますか。

委 員 1点だけ質問なんですが、空き家バンクの登録制度で今の登録状況はどのような状況でしょうか。

担当委員 余り多くはありません。まだ2桁いかない状態で、興味を持たれてる方はおられますが、なかなか市街地の都市部からは物件も上がってこないという状況です。

委 員 ありがとうございます。

事務局 よろしいでしょうか。

委 員 集合住宅の空き家というのは、今どれぐらいですか。

担当委員 実態調査の結果でいきますと、長屋住宅と共同住宅合わせて、空き家と思われる物件というのは38軒です。一人でも入られていたらそれは空き家と判断しません。

委 員 全部空くと空き家になるわけですね。

議 長 ありがとうございます。ほかにいかがでございますか。ほかになければ、ただいまいただきました御意見までで、全ての審議事項について、御了承いただいたということで、今後この方向で進めていただくことにいたします。

それでは、これをもちまして第3回加東市空き家等対策審議会を終了したいと思います。委員の皆様におかれましては慎重審議ありがとうございました。

それでは、進行をお返しいたします。

4 閉会

平成29年12月/日

議 長

長澤憲保

署名人

三本秀久

署名人

西山勝徳