

## 第1回香芝市空家等対策推進協議会会議録

- 1 開催日時 平成29年7月21日（金）午前10時から午前11時50分
- 2 開催場所 香芝市役所3階第1会議室
- 3 会議の案件
  - ◇会長・副会長の選任
  - ◇香芝市空家等対策推進協議会の会議に関する運営基準について
  - ◇報告事項
    - ①空家等対策の推進に関する特別措置法について
    - ②空家等実態調査結果について
  - ◇協議事項
    - ①香芝市空家等対策計画(案)の作成について
    - ②特定空家等の判断基準について

議事の経過

発言者	議題（案件）・発言内容・決定事項
	<p>◇会長及び副会長の選任</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会長に萩原委員が、副会長に北井委員が選任された。</li> </ul> <p>◇香芝市空家等対策推進協議会の会議に関する運営基準について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局より運営基準（案）について説明があり、承認された。</li> </ul> <p>◇報告事項</p> <p>①空家等対策の推進に関する特別措置法について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局より空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について説明。</li> </ul>
委員	<p>「空家等」の定義を明確にして頂きたい。あとで定義を違えれば、空家対策の範囲が変わってくると思われるので、最初の段階で明確にしておいたほうが良いと思う。</p>
事務局	<p>元々建築物がなく、門・塀があるのみの空き地は、「空家等」には該当しないが、元々建築物が存在し、その基礎のブロックが残るのみの状態となっている場合、それは建築物に該当することから、使用がなされていないことが常態であれば、「空家等」に該当する。個別案件により判断することになるが、整理させて頂いて、次回の協議会の中で報告させていただく。</p>
	<p>◇報告事項</p> <p>②空家等実態調査結果について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事務局より空家等実態調査結果について説明。</li> </ul>
委員	<p>この調査は一戸建てを前提に調査されたということか。古いアパートのようなものも入っているのか。</p>
事務局	<p>空家の定義として、集合住宅すべての居室が空いておれば空家に該当するので、すべての部屋が空いている場合は、それも一つの空家として件数に計上している。</p>
委員	<p>所有者が不明で、アンケートそのものがだめだったということはあるのか。50%ぐらいの回答率だが、残り半分が意図的に回答されて</p>

いないのか。

事務局

宛先不明で返ってきたものが数件あった。回答自体、拒否されるといふ連絡をいただいた方も数名いらっしゃった。ただ、今回は税情報を使用しただけで、住基情報を使ってまでの追跡は行っていない。

委員

登記上の所有者と、税金をいただいている所有者というのは違うと思うが、その場合にどちらを所有者としているのか。

事務局

アンケートは、基本的には所有者に送った。税情報で、納税管理人がいらっしゃる場合は、所有者ではなく、実質的な所有者であると思われる納税管理人に送らせて頂いた。

◇協議事項

①香芝市空家等対策計画(案)の作成について

・事務局より香芝市空家等対策計画(案)、スケジュールについて説明。

委員

特定空家等は、放置すればこのままいくと朽ち果ててしまうというかたちになるところだがどのくらいの年数をいうのかということも含めて、どこまでのものを特定空家にするか、中の内部調査をどこまで市として、踏み込めるのかというのを教えていただけないか。

事務局

所有者が立入調査を拒否した場合、外観からの情報だけで特定空家になるかどうかを、判断しなければならないと考えている。そこで、内部状態がより悪い状態であることを想定した判断基準を作ったり、立入調査を拒否した場合には、そういった場合の項目を入れて検討することも、考えているところである。

委員

誰が見てもやばいという状態の中で、それを特定空家に認定するというのは、あくまで行政が、もちろんいろんな方々の同意のもとということになると思うが、これはある意味強制的に所有者さんがどう言おうと特定空家にはできるということになるのか。

事務局

特定空家の判断基準は市で示させて頂く。項目ごとに客観的に判断する判断基準を作るのか、点数化をして何点以上は特定空家とするのか、次回にお示しさせて頂き、皆さんで検討していただきたいと考えている。

委員 香芝市空家等対策計画というのは、特定空家に認定されてからの話なのか、どこからがスタートなのか。

事務局 この計画に定める内容は、空家になる前から空家になった場合はどうするのかということを考えていただくところからであり、空家になる前の、ならないための予防策というところから計画に盛り込んでいきたいと考えている。

委員 計画を立てた場合に、行政代執行まで入っている。これは年度計画予算的なものは動かすというかたちになるのか。要はお金がなかったら、いくら計画を立てても絵に描いた餅になる。予算として出されるというかたちで考えてよろしいか。

事務局 代執行まで至るまでにかかなりの時間はかかると思うが、もし代執行になると判断されることがあれば、予算化はしていきたいと思っている。

委員 この特定空家というと、古い建物、傷んでいる建物、壊れかけの建物であるから、相続放棄されている可能性もある。どこで所有者を判断するのか。相続人がたくさんいてというケースもあると思う。もう私管理するの嫌やねん、相続なんか嫌やというのも結構あると思う。

委員 理屈上は相続人全員ということになると思う。管理するのは嫌だということであれば、相続放棄を促して、全員が最終的に相続放棄してしまっただれもいなくなったら、相続財産管理人を裁判所で選任してもらおうという流れになると思われる。

事務局 空家の中には権利関係が、相続関係が複雑化しているものもやはりあると思われる。ただ、先ほどから申し上げているように、空家の対処というのは、第一義的には所有者さんがやっていただくことになるので、まずは促すということになる。その所有者をどう特定していくのか、そこも非常に難しいところではあるが、相続人がおれば、その相続人の方に連絡を取って、市は相続の処理も含めて、まず解決してくださいねと促すことをする。空家対策の中で相続問題を決着するところまでは、これは個人の権利の問題になるので、市のほうも、そこまでは基本考えていない。ただ、本人さんが相続問題を裁判所で解決もするというのであれば、それはやっていただいて、その後、相続放棄されたら、その後についてはこちらのほうも関与していける

ところではあるかと考えている。

委 員

話が前後するが、協議会の事務の中に特定空家の認定に関するということのあったと思う。その特定空家を認定するに際して、書類とか写真だけで判断することもできるかもしれないが、どうしても現地調査が必要になることもあると思う。そこで、可能であれば協議会の権限の中に、その現地調査、確認というのを明記していただけたらなと思う。そうしないと、現地に行ったときに何の権限があつて見に来ているのかという話になると若干困ると思う。

事 務 局

法第9条第3項に、「市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家の所有者等はその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない」という条文があり、協議会が立ち入るといふことの、条文ではないが、この条文を利用して、職員や協議会の中でそこを調査する必要があるという判断に至った場合は、委任してそれを調査するというかたちになろうということでご理解頂きたい。

委 員

事務をつかさどるといふ中に、現地調査を我々がやるというのではなくて、職員の方が行っていただいた結果を協議してどうするかを諮るといふことでよろしいか。

事 務 局

基本的には、そういうことになろうかと思う。ただ、協議会のメンバーの皆様の中で、どうしても現地で確認したいということであれば、この条文を利用する。

委 員

特定空家のことについて、ご質問ご意見が集中しているが、基本は、空家対策全般の総合的な計画ということなので、空家になる前のことから含めてである。特定空家になれば、特定空家としての対処を第14条でやるということになるかと思う。その空家になったところの活用の推進とか、住民等に対する相談の窓口等々、全般的な計画をまず立てる。特定空家は、その中の一部としてやるということになるのだろうと思う。

委 員

この空家等対策計画を作らなくてはいけないのはもう重々承知しているが、先ほどの調査結果でも示しているように、特定空家にして

早く措置をしないといけないものがあるという思いが、多分、出てきている。その中で、この対策計画としての10年間というのはいいが、この中に特定空家を時期的な話で早目に持ってきて、措置をしていくという考え方は、今はないのか。現状が空家で、状態のいいものを利活用していくということとは別に、特定空家の認定を早くして措置をしていかないと、現実的に担当所管のほうには、いろんなかたちで耳に入っている状態というのがあると思う。この対策をしていくというのは、この計画とは別に動くのか、後手に回らないかという不安がある。

事務局

特定空家の認定については、計画の策定がなかったとしても、法律で規定されている事項であり、市長が特定空家であるという認定をすることはできる。ただ、認定にあたり、後ほど説明させていただくが、個人の財産に制限をかけていくことにはなるので、明確な基準とか、考え方、方針を定めたいと思っている。

委員

今、市長が決められるとおっしゃった。でも基準が明確でないということは、決められないということではないか。文言の遊びをするのではなくて、現実的に、ここ1年間の話、この計画を立てていくと同時に、調査していただいた約8件というのは、近隣で相当話題にはなっている。その解消をしていくというのは、優先順位の問題というのは、どうなのか。今のご説明だと、できるが基準をもう一度、見直さないといけない。逆に言ったら、基準を最初に短期間でやっていかないといけないのではという不安があるのだが、それについては、今、市としてはどうお考えか。

事務局

計画策定の部分と判断基準と同時には進めていき、基準もきちっと、協議会の中で決めていきたいと思っている。

委員

先ほどおっしゃったように、市長の権限でというのは、実際は止まるということである。現実的にずっと皆さんがご相談されていて、なかなかそれが実際、個人の財産にかかわるからできない。これは大切なことである。今からいろんなところで空家が出てくるので、香芝市としてこれからどうしていこうということになるが、ただ、調査結果でも写真を載せていただいた約8件がやばそうだなというのが、多分、私だけでなく、所管の方が一番ご存じだと思うが、これが、今のお答えだとできそうな、実はでもできませんというかたちになるのを、置いておいていいのかなという、ここせっかく立ち上げていただいている

るのに、どうなのだろうという思いです。

委員

今のこの策定スケジュールどおりにいくと、パブリックコメントが終わって、12月の段階でようやく計画と判断基準が同時に正式に認められる。これ以降は、この判断基準に沿って、特定空家を判断できるようになる。でもそこまではできない。その間に緊急性があるものについては、先に判断基準を定めてでも、もう手をつけるべきではないかというのが、主旨だと思うが、その辺はいかがか。可能といえば、もちろん可能だと思う。そこまでされるおつもりがあるのかどうかというご質問だが、事務局としてはこのスケジュールどおりで一応やりたいのか。

事務局

特定空家はもう待たなしの状況の案件も、ご存じのようにあると思う。当然、緊急に対応はしていかなければならないと思っている。既に、そういう案件については、個人さんには連絡もしているところである。それでも解決されないといったところで、今後対応していく案件になる。先ほども申したが、やはり個人の財産、個人の権利というところが大きく立ちはだかっており、法律的にそこは、きちっと段階を踏んでやっていかなければならないというところがあるので、計画策定と特定空家の認定というのは、当然並行してはやっていくが、手続き上の問題というのはどうしても避けては通れないので、できるだけ、どちらも早く対応できるように、市のほうでは、考えていきたいと思う。

委員

おっしゃっていること自体は、理解はしている。今までずっと市の方でご苦労されていて、現実的に地権者の方、所有者の方とお話もしていただいている状況の中で、なかなか遅々として進まない部分があるので、地権者の方が悪いというのではなくて、それでも安全確保のための市の立場というのを、1段上に上げるためには、早急にこれが必要なのかなという思いであるので、個人の所有者の問題であるとはいえ、何かあったときに何で行政が動かなかつたんやと絶対言われるところも出てくるところが多々あるというのも、世の中の現状の常であるので、市のほうがしっかりカバーできるような体制を1日も早くというかたちで、これが計画にあるように一応年内でされていく予定なので、これが明日なのか年内なのかといった場合に、長い目で見るときにはそうでもないのだろうが、どっちをどう重きに置くのかという思いもあったことから、敢えて言わせていただいたというのが本音である。それについて大きく反対するとか、賛成するとかいうのではな

いので、またよろしく願います。

事務局

周辺の方から苦情はかなりある。その中で、個別郵便や電話などで適正な管理をするようにということでアプローチはさせていただいている。さらには、今度は出向いてその方とお話をして適正な管理を促していこうと思っているので、ご理解のほうよろしく願います。

◇協議事項

②特定空家等の判断基準について

・事務局より「特定空家等」の判断の参考となる基準について説明。

委員

先ほどの調査結果で、特定空家になる可能性が高いというところを点数化しているが、空家調査表の老朽度判定のところの点数の合計、満点は全部足すのだと思うが、何点満点か。

事務局

現地調査票の老朽度判定の配点とあるところで、各評価区分で、1、2、3、4とあるが、この区分の中で、当てはまるものが2つ以上ある場合は、最高評点というものが別に定まっておき、それに点数が変わるということになっている。こちらの現地調査票だけでは、文言のみで点数の計算方法が明確ではないが、それも国が定めた基準に則って、項目が増えると点数が加算されるということになっている。

委員

点の高いほうが特定空家に近いということによろしいか。

事務局

はい。

委員

これはあくまでも、まだガイドラインなので、これに沿った基準は、次回の会議で示されるということになるのか。

事務局

次回の会議で示していきたいと考えている。