

第1回 国立市空き家等対策審議会会議録

日 時 場 所 議 題	令和元年11月28日(木) 午後5時30分～午後7時45分 市役所3階 第1会議室 1.挨拶 国立市長 2.委嘱状の交付 3.会長・副会長の選出 4.諮問 5.委員紹介 6.職員紹介 7.審議会の運営について ・傍聴について ・会議録について 8.国立市の空き家に関する現状と課題 9.その他 (1)日程について (2)その他
出席委員 (敬称略)	大月会長、渡邊副会長、小笠原委員、山本委員、渡辺委員、駒形委員、加藤委員、 紀本委員、菱田委員、
事務局	橋本生活環境部長、三澤まちの振興課長、大倉コミュニティ・市民連携係長、日下
傍聴者	0名

第1回 国立市空家等対策審議会

事務局 : それでは定刻になりましたので、第1回国立市空家等対策審議会を開催いたします。冒頭市長より挨拶をいただきます。

永見市長 : 市長の永見です。このたびは空家等審議会委員をお引き受けいただきまして、心から感謝申し上げたいと思います。国立市がどういう状況なのか事務局の方から説明があると思いますけれども、国立に約60年生きていた者としての実感申し上げますと、そんなに大きく空き家が増えている、そういうドラスティックな変化を肌身で感じるほど大きな変化はないと思っております。人口も増えておりますが、高齢化が非常に進んでおりまして、今は東京都の平均ぐらいで22～23%ということですが、この後20年もすれば国立市でも33%という超高齢化社会を迎えるという状況です。ですから3回に1回石を投げると私にぶつかるというような、こんな時代がもう目の前に来るということだと思っております。

ここで、直近で人口推計を国立市もやり直しました。本来ですと、もう人口が減って空き家が増えつつ出てきて、さまざまな課題が出てくるだろうと思っていたのですが、人口が増えている。まだ、5年ぐらいは国立も人口の微増程度は続くだろうという状況でございまして、実はこの後、まだ大規模な団地等の建て替えの問題や都営住宅の建て替えの問題、それに社会像を加えるとまだ少しは増え続けるのかという状況にあります。でも、一方では昔に比べると、土地が空くと直ちに次の利用が決まるということが、非常に時間がかかるようになってきているなど。これは私が住んでいる地域の近くでもそのようなことがわかる。それから公的住宅の空き家が非常に多く、外を見ていただきますと富士見台の団地が見えるわけですが、3階以上真っ暗ですよ。都営住宅のある地域ですと高齢化率が50%を超えており、空き家が非常に多い。そして、相談件数、空地や空き家の相談件数もやはり増えてきている。

これから諮問させていただくのは、特定空家の認定基準について諮問させていただこうと思っておりますが、今後に向かってどういう対策を取っていくのか、まず第1歩をご審議いただき、次は空き家の活用を含めてご審議いただきたいと思っております。そういう意味では皆様にお大変お世話とお時間をお借りするようなことになると思っておりますが、ぜひよろしくお願ひ申し上げたいと思っております。

事務局 : 続きまして、委嘱状の交付でございます。皆様の席に順次市長が回りますので、その際にはお立ちいただき委嘱状を市長からお受け取りいただきたいと思っております。

まずは大月委員、時計回りで委嘱させていただきます。と思っております。

(委嘱状交付)

事務局 : なお、資料1の名簿にもございますが、大島委員におかれましては本日欠席のご連絡をいただいております。皆様、どうぞよろしくお願ひいたします。

続きまして、会長、副会長の選出ということで、次に諮問が控えておりますので、他の議事に先立ちまして、会長、副会長の選出に移りたいと思っております。会長、副会長は互選とい

うことになっておりますが、それぞれ事務局から推薦させていただくことで、ご異議ないでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局 : ありがとうございます。そうしましたら、会長につきましては、ぜひ大月委員を推薦したいと考えております。大月委員は住宅地計画やまちづくりを専門とされており、近年超高齢化社会における居住問題や地域再生についてご提言なされ、空き家問題にも精通されていらっしゃると思います。よって、会長として適任かと思われまます。ご異議ないでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局 : ありがとうございます。時間の都合上、5の「委員紹介」のところでご挨拶を賜りたいと思います。

続きまして、副会長ですが、渡邊知徳委員を推薦したいと思いますが、ご異議ないでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

事務局 : ありがとうございます。渡邊委員におかれましては、弁護士でいらっしゃる、自治体のご勤務経験もあり、また、空き家に対する行政措置について検討するに当たっては法的な見地が不可欠であるということから事務局より推薦させていただきました。どうぞよろしく願いいたします。

続きまして、4、「諮問」でございます。市長から諮問をさせていただきますので、大月会長に会を代表してお受けいただくようお願いいたします。

(諮問書交付)

事務局 : なお、大変恐縮ではございますが、市長は公務のためここで退席をさせていただきます。

(市長退席)

事務局 : それでは議事5「委員の紹介」ということで、会長より順番に時計回りでお1人一言ずつ自己紹介をお願いしたいと思います。よろしく願いいたします。

(各委員より自己紹介)

事務局 : 皆様方、大変ありがとうございました。続きまして6「職員の紹介」でございます。

(担当職員より挨拶)

事務局 : そうしましたら、7「審議会の運営」ということで具体的に審議に入っていただきたいと思っておりますので、ここから司会の方を大月会長にお願いしたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

大月会長 : 皆さん、それぞれ多様な専門の方に集まっていますので、非常に心強い限りでございます。お手元の議事次第の7番目が「審議会の運営について」ということで、2つございます。まず、運営についてですので、1番は傍聴について、2番は会議録についてということで、資料は特にはないですが、審議会の傍聴につきましては原則として公開するということですが、市の要綱によって市の附属機関は特別な事情がある場合を除き、原則として公開することと定めてございます。これについて事務局の方からご説明いただけますでしょうか。

事務局 : 特に追加説明はございません。

大月会長 : 傍聴については原則として可とするということですので、規則に則って可としたいと思っておりますが、ご意見はありますでしょうか。よろしいでしょうか。では、傍聴については可とさせていただきます。傍聴者は今日いらっしゃいますか。

事務局 : 今日はいらっしゃらないです。

大月会長 : 次、会議録についてということで、会議録につきましても附属機関の委員として発言、委員名を明らかにした会議録を作成すると定められておりまして、会議録を発言、委員名を記載した会議録を作成したいということです。会議録につきましては市のホームページで公表させていただきますが、事務局で作成した案を郵送もしくはメールさせていただいて、各委員からご指摘とか修正のご意見がございましたら、会長の了解により確定とさせていただきます。その後市のホームページで公開し、確定版を各委員に送付させていただくという手順で委員の名前を載せるということでご了承いただきたいと思っております。

続きまして、8番の「議題」ですが、「国立市の空き家に関する現状と課題」というのがあって、あとは事務的な連絡等ですので、この8番が今日のメインの議題になるかと思っております。

先ほど市長からお預かりいたしました諮問書、諮問が1つございまして、国立市特定空家等認定基準(案)について審議をしてほしいということでございますので、この議論をするためのいろいろな現状の認識を皆さんとシェアしながら議論していきたいと思っております。

配付資料がございます。資料の2が先ほど市長よりお預かりしている諮問書ございまして、資料3が国立市の空家等対策審議会、資料4が対策について、資料5-1、これは取扱注意となっておりますが、国立市の委託された実態調査の報告書、これは平成29年の3月時点、これがお手元に配付されていると思っております。この資料のご説明をまず事務局の方からお願いします。

(事務局より配布資料の説明)

大月会長 : 今、資料の3以降ざっと資料7まで説明いただきましたけれども、この資料3の空家の課題が、まださほど深刻でない今の時点でいろいろ対策を練っておきたいと、非常に前向きな姿勢だと思います。この審議会の所掌事務についてはここにあるようにまず今年度、今度の3月までにこの審議会を入れて、あと2回やる。市長から諮問を受けましたので、今年中に答申をしなければいけないという予定になっている。空家の認定基準をこれでいいかということを経済局の方で今、精査されていて、それが次回のこの審議会に1回諮られて、さまざまな意見が出てきて、それを踏まえてもう一度練り直して、最後の審議会はそれで練り直した基準の案がまた出てきて、これでいいと認めるようなものをつくりたいとそういうことですね。もし3回目で紛糾したら年度を越すことにもなるのでしょうか。

事務局 : 特定空家の基準というのは、先行市である程度事例というのが出ていまして、そういうものを事務局で整理しながら、国立的な特徴というところで、もう少しこういう細かい点も気をつけた方がよいのではないかと、いろいろご意見をいただきながら、1から作るものでもないと思っております。むしろ来年度以降が空家等対策計画の策定という中で、皆様のご意見を賜りながら、どういう風に施策を打っていくかというところが、この会のメインテーマになると思っているところでございます。

大月会長 : 資料3の1番目が認定に関する事、今年度皆様にお願ひしたいということです。2番目にある措置に関する事というのは、1番目の認定にも絡めてやっていく。つまりどういう措置をするからこういう基準にしますというものだと思うのですが、これは(1)と(2)の認定と措置に関しては連動したものということでもいいのですか。それ以降の3と4は計画と利活用で今こちらがおっしゃった来年度以降の議論に委ねたいということですが、2の措置に関する事は1番の認定にも絡むことだと思うのですが、その辺は。

事務局 : そうですね。数多くないのですけれども、本当にひどい空き家があって、草木が隣近所に伸びて毎日のように苦情が来るとか、あるいは木が台風によって倒れて瓦を割ってしまったとか、そういう案件があります。ただ、今すぐにでも皆様方に特定空家等の認定をお願ひしたいという案件はありませんので、そういった実例をにらみながら、まずは認定に関する基準づくりをお願ひさせていただきたいと考えております。

大月会長 : それで資料3で、資料4はその対策を講じていくに当たっての、現在市の方で把握されている概括的なデータが一番の今後の課題。その他資料の5が今までやった調査。昨年度の調査の結果があって、資料6が具体的に苦情があった件数。最後は全国的な話と多摩地域において国立がどうかという話。

市としては基準の素案みたいなものはまだこれからということでもいいのでしょうか。

事務局 : そうですね。これからということになります。国交省の方でガイドラインが示されておりますので、基礎的な部分についてはそれをなぞる形で十分対応できるかなというところはあるので、あとは独自の部分に関してどういった内容を入れるかというのは、我々に検討した上で次回までに提示したいと考えております。

大月会長 : それでは前半、事務局の方からご説明いただきました国立市における空家絡みのいろ

いろなデータが示されましたが、順不同で構いませんので、何かご質問とかご意見があれば承りたいと思いますが、いかかでしょうか。

菱田委員 : 資料の中身をまだちゃんと読んでいなくて、もし次回もあるのであれば資料は事前にいただくことは可能なのですか。読めない状態でこの場で意見はなかなか難しいので、事前にいただけるとそれなりに読み込んで発言できるかなと思うので、そういうふうにお願ひできれば。

事務局 : 申しわけありませんでした。前もってお配りして事前にご覧いただくということで対応させていただきたいと思います。

大月会長 : 多分皆さん忙しいので、直前まで資料を作ったりして大変だと思うので、基本的には事前に委員の皆様へ事務局からお配りするのを基本としたいと思います。

ご意見ありがとうございました。他にいかかでしょうか。

山本委員 : 先ほど次回に特定空家等の判定基準が出てくるというお話でしたけれども、一応実態調査報告書の3ページ目に特定空き家候補判定基準というのが出ているので、これがベースになっていくのかなと思うのですが、そこはそういう認識でよろしいですか。これと全く違うものが出てくるわけではないとは思いますが。

事務局 : そうですね。実際こちらの実態調査の判定基準というのが先ほどの話にもありました国交省からのガイドラインに基づいてつくったものになりますので、こちらをブラッシュアップしていくイメージになります。

大月会長 : それに関しては私の方からお伺いしたいのですが、今、ご説明いただいた資料4の真ん中の表があって、平成28、29年の実態調査になった特定空き家候補の総合判定ということでAランク、Bランク、Cランクとそれぞれありますが、今、ご指摘のありました調査時点で用いられた基準というのは、このAランク、Bランク、Cランクを出すための基準と理解してよろしいでしょうか。

事務局 : そういう意味でございます。

大月会長 : そうすると既に基準のベースみたいなものはあって、国から示されたものがある、それを基本的に用いて調査をしているけれども、次回市から案として出てくる基準案はおおむね方向性としては判定基準に沿ったものだと、今のところ事務局としては考えている。

事務局 : そういうことです。

大月会長 : なので、委員の皆さん方には、今から読めと言っても大変なので持って帰っていただいて、今まで国が示した基準に基づいて市が調査したところ、こういうことになっているということを踏まえた上で次回の基準案というのをご議論できればいいかなと思います。よろしいでしょうか。

ご意見ありがとうございました。他にいかかでしょうか。いろいろなお立場の方がいらっしゃる、どんな素朴な意見でもよろしくお願ひします。

菱田委員 : 認定のことから外れてしまうと思うのですが、いただいている資料の中で、資料7のところの26市の空き家数及び空き室率のグラフのところ、結構ばらつきがあるかなと思うのですが、そういうところでいくと単価性の非常に高い市については空き室率が低いというのが何となく理解できるのですが、そうではない市でも比

較的空き家率の低いところというのも若干あるのですけれども、国立市が上から4番目ぐらいに位置しているのは今まで、市役所として理由なり原因は何か把握されている範囲がもしあれば教えていただきたいなと思います。

事務局 : はっきりと把握しているわけではないのですけれども、考えられるのは、こちらの方の住宅土地統計調査というのが、空き家を戸建て住宅だけではなくて、空き室も含んだ数字という形になっておりますので、先ほど市長の話にもあったのですが、都営住宅等かなり空き室が今、目立っている状況にあるというところで、その部分が加味されてこれだけのパーセンテージになってしまっているのではないかなと考えております。当市の調査ですと、二百何十件という形で数としては少ないのですが、そちらは基本的に戸建てを捉えているからでありまして、こちらの数字に関しては空き室も含まれているためパーセンテージが高くなっているのではないかと考えております。

事務局 : 実は、これも先生と事前にお話しさせていただいたとき、空家の数字を正確にあらわしてないのではないかというお話があったのですが、今年の1月の朝日新聞だったですかね。多摩版で多摩地域で空き家率、空き家の記事が載ったのですけれども、トップ10に入る空き家率が高い自治体に国立市がリストアップされたということもあったものだから。

大月会長 : 平成25年の11月。

事務局 : そのはずです。住宅土地統計調査、毎年度ではないので不本意だったのですけれども、数字は数字として取り扱われることが報道でも多いので、実態としてこの数字が出ていますという趣旨で出させていただいたというのが、この資料7に出させていただいたところですよ。

大月会長 : これに関しては私の方から、この住宅土地統計調査というのはサンプリング調査です。国勢調査は全数調査なのですけれども、あれと比べると非常に当たり外れが項目によっては大きいところがあり、むしろ資料4とかこの資料5にあります全数調査の方が重要かなと思っています。1の(1)に調査結果があって、全空き家候補が248件、この内訳で特定空き家候補が105件、その半分以下ぐらいあって、あとは空き家候補、準空き家という、将来的に空き家になってしまうかなと思わしきものが示されています。

ところで、その105件の候補を分類したらABCランクでAのものはないという判定になっていると、まずここをベースに考えていただけたらと思うのです。役場としては、こういうものが出てきたときのデータのバックグラウンドをそろえておいた方がいいかなと思うのと、あと住宅土地統計調査は平成30年の結果が少しずつ速報で出ているので、国交省のホームページを踏まえながらアップデートされた方が、そろそろ他の自治体も平成30年度ベースで分析されたりしていますので、そこは早めにアップデートされた方がいいかなと思います。

あと、市長もおっしゃっていたように、この市内では公的住宅の空き家が多いので、それが原因であろうと思われるのであれば、全住宅の戸数のうち、戸数がどれだけで、そのうち公的住宅がどれだけで、という実態的なデータもちゃんと、どこかの部署で既に把握されていると思うのですが、今後来年でも計画をつくっていく際にはそれがベースになると思うので、その辺のデータの整理もあわせてやっていただければいいと思います。

あと、私の方から確認なのですが、この資料4で全空き家候補が248件あったという、このボリュームの意味、インパクトを知りたいのですが、国立市の中での住宅戸数は何戸ぐらいありますか。1世帯当たり2人いますか。

事務局 : 2. 1人ぐらいです。

大月会長 : 15万戸の中で空き家絡みのものが248件あるとすると、0.2%なのですね。広く空き家を捉えて空き家かなと思うのを含めると0.2%です。発生の割合としては低いかもしれないけれども、たまたまそれが隣にあったら隣の人は大迷惑で、生活の危機にかかわる話にもなりかねないので、いち早く手を打っておくという、そういうことだと思います。他に何か。

渡辺委員 : 基本的なことで申しわけないのですが、この全空き家候補の248件の抽出方法はどのような形で行われたのでしょうか。

事務局 : 抽出につきましては、まず基礎調査ということで、空き家であろうものを抽出したのですけれども、やり方としましては、市報配布をシルバー人材センターに委託して行っているのですが、お願いして空き家ではないかというのを一覧で出してもらいました。それに関しまして今度は実態調査を、実際に現地調査を行っていったというやり方で248件というのを抽出したという形になります。

渡辺委員 : 空き家というのは当然ここにあるように保安上危険、衛生上有害、景観を損なっているという特定空家等になると思うのですが、この状態で人が住んでいるというのがあるじゃないですか。それは外れるわけですよね。

事務局 : そうですね。

菱田委員 : 苦情の分布はわかるのですが、248件の分布というのはどんな感じかというのはわかるのですか。

事務局 : 調査結果を分布で落としたものはありませんので、これは248件とは別に、市に寄せられた苦情を分布で落とすだけです。248件の分布も比較的これに近い形で、万遍なく分布するなどは思います。

大月会長 : 資料の6というのは、結局いつからいつまでにどの部署にどんな形で捕捉されているものなのですか。

事務局 : 説明が足りず申し訳ございません。こちらは平成28年度から平成30年10月15日までに当課に寄せられた苦情の件数です。

大月会長 : どこに寄せられるのですか。

事務局 : まさに我々の部署に電話等でかかってきて対応したものです。

大月会長 : 件数が書いてないのですが、それが平成28年だから丸々2年間で役場の担当と思われる部署に直接電話で問い合わせとかが来た件数。

事務局 : そうですね。ざっと40~50件ぐらいですかね。

事務局 : 資料4に苦情の件数というのが載ってまして、28年が20、29が16、30が38、これ同じ物件もあるという考え方で、毎年同じような時期になると来る案件も含んでおり、平均すると40、50というところなのかもしれないですね。

大月会長 : 現状ではどういう対策をされているのですか。

事務局 : 基本的には所有者を調べまして。

大月会長 : それは固定資産税台帳ですね。

事務局 : おっしゃるとおりです。課税課の方に所有者を問い合わせています。

大月会長 : 行政目的があれば近年は法改正があったりして、固定資産税台帳がそもそもその目的にしか使えなかったのだけれども、行政目的であれば特別に他の目的に使っていいというのが出ましたよね。それに基づいて対応されている。

事務局 : 左様でございます。いわゆる固定資産税の送付先に対して、こちらがお手紙をお送りすると。近隣の住民の方からそういうお話をいただいておりますと。

大月会長 : 大体この50～60件に全てそれは出されているのですか。

事務局 : 基本的には確認できれば送っております。

大月会長 : 送って、どんなリアクションが返ってくるのですか。

事務局 : 様々あります。お電話いただいて、申しわけございませんという方もいらっしゃれば、どなり込んでこられる方もいらっしゃいますし、多くはあまり反応いただけない。

大月会長 : つまり返事すら戻ってこない。割合でいうと、これだけ出してリアクションは半分ぐらい戻ってくるのですか。

事務局 : 1割程度ですかね。もちろん、反応はないのですが対応していただいている場合もあるのですけれども。

大月会長 : 反応しないけれども、対応のある場合もある。

事務局 : ということもあるにはあるのですけれども、多くはやはりリアクションいただけない。あと、お手紙の中で、うちがシルバー人材センターと協定を結んでおりまして、シルバーを紹介するようなお手紙を入れているのですね。ですので、リアクションはないのですけれども、シルバーに問い合わせるとそういう依頼が入ったという話があります。

大月会長 : 今のところ窓口経由で固定資産税台帳ベースで所有者を特定して、直接間接でアラートを市役所が出すと、1割～3割ぐらいは何かしらの対応をしてくれているという感じなのですね。あと、この空き家をめぐる諸問題については、今日いらっしゃっている警察、消防も相当気にされているというか、苦情みたいなものがいたりするのかなとも思っているのですが。

駒形委員 : 警察の方は、立川署は立川市と国立市を所管してございまして、生活安全相談というのですけれども、その数が年間かなり増えてきています。

大月会長 : 市内全域で。

駒形委員 : そうです。全庁で今のところ4位か5位というところですよ。その中でも空き家の全部の苦情を見るのですけれども、空き家に関する苦情は見たことないです。ただ、今、先生がおっしゃっている0.2%は非常に少ないのでしょうかけれども、近隣の方、隣の人は特にその当事者になれば、当然空き家ではなくても隣の人が大声を出すとか、当事者になればどうしても相談、警察や市役所さんに相談、わらをもつかむ思いで相談をしてくるといふところはあるのでしょうかけれども、警察に対する空き家の苦情というのはいらないですね。

大月会長 : 近隣関係に関する苦情が結構あるのでしょうか。

駒形委員 : 生活安全の相談自体がいわゆる男女のことだとか、DVとか、ストーカーとか、様々な相談があります。そういった中でも空き家に関する相談はないですね。

- 大月会長 : 空き家というカテゴリーはない。
- 駒形委員 : ないですね。私の記憶では。
- 大月会長 : 例えば隣の空地の庭が、隣の空き家の庭で猫の死体があるのだけれどもみたいな。
- 駒形委員 : それは110番に入りますね。例えば、空き家ではなくて、隣の家がここ1週間人がいない、新聞受けに新聞がたまっているという110番が大体入ってくるのが、それは多いです。どういうことかということ、最悪の事態を考えていると。
- 大月会長 : 孤独死みたいなこと。
- 駒形委員 : そういう数というのはかなりあります。それは空き家とは違うのでしょけれども。
- 大月会長 : 空き家予備軍的な話。
- 駒形委員 : そうですね。ですから、犯罪に関することといえば空き家でやっぱり直感的にくるのは、東電OL殺人事件とか、渋谷でありましたよね。
- 大月会長 : 犯罪の場所に使われる。
- 駒形委員 : 東電の女性の課長が殺されたというところですよ。ですから、そういったところで当然警察としても、空き家がそんなにいっぱいあるのならばという話になってくるのでしょけれども、0.2%の話で隣が本当に切実なところならば、まさにそれを整理するため、解決するための今回の認定基準、そこから始まると思っています。空き家というところのカテゴリーはなかなか警察としては市民の方からなかなか来ないですね。空き家があるのでどうしましょうとか、木がどうのこうのとか、そういうのもあまりない。多分、それは警察に頼んでもという部分があると思うのです。
- 事務局 : 相談はまず市の方に。
- 駒形委員 : そのような感じです。
- 大月会長 : 同様なことで、市民の安全という意味で、消防なんかでも空き家というので市民の方から相談なり指摘があるというのは何かあるのですか。
- 加藤委員 : 昨年度立川消防に来たのですけれども、なかったです。1例としては15年ほど前、新宿消防署にいたときに、空き家があって放火されたら危険なので消防として何とかしてほしいというご相談をいただいたときだったのですけれども、やはり消防が窓口として措置ができるかということ、そういう規定がないのですよね。だから付近住民の皆さんが空き家は放火されやすいとか、不安感は全く理解できるのですけれども、特に資料4の1の(2)関係機関との連携体制を整えていくというところを見ると、危険性排除、火災を予防していく上での危険性の排除という点では、個人の持ち物については難しいのかなということが正直なところですね。なので消防から見て火災の予防の危険性があるという1つの基準がもし盛り込まれるとしたら、どのような状態の空き家だったら、火災が発生する危険があるとの基準がありませんので、コメントするのも難しいなというのが正直なところですよ。
- 大月会長 : 既に資料の解釈というより、どういう基準で、基準に何を盛り込むべきかという話も少しありますが。他の委員の皆さんもできるだけご発言いただきたいなと思っているのですが、例えば渡邊さん、弁護士で、調布市職員もされていたことなので、この辺の今日の資料の話でも構いませんが、今後に向けてご経験をシェアしていただければと思います。
- 渡邊副会長 : まず、ご質問させていただきたいのが資料4に関してなのですけれども、(1)

の28年29年の実態調査の調査結果のところ、空き家候補248件というのがございます。その内訳になっているのは右3つの欄だと思っておりますけれども、右3つの件数を合算すると247になると思っております。1が抜けているのでどれなのかなと思い、ちょっと確認させていただきたい。

もう1点、資料と関わらないところなわけですが、実際、特にA判定になりそうなものということで、例えば道路に樹木がはみ出していて市民の通行の便に支障が生じているといったケースがある場合には、もちろん空家等対策法に基づく対応なども考えられるのですが、一方、道路法に基づく措置も考えられると思います。そのあたり同じ庁内の他部署の連携というか、役割分担等についてはどのように対応されているのかということについてお聞かせいただきたいです。

事務局 : 調査結果の部分の数字につきましては、確認を精査させていただきますので、後日改めて回答させていただきます。担当部署との対応のすみ分け、例えばそれが道路でありましたら、東京都と調整したり、交通安全課に相談したりとか、個々の状態に応じて共同して対応、あとは害獣等の場合でしたら、環境政策の部署があるわけですが、すみ分けもしくは連携して対処していくということを行っております。

渡邊副会長 : 今のお話を踏まえた上で、これは意見になるわけですが、国交省が数年前にガイドラインを出してございまして、それを踏まえた上で実際に行政代執行まで行った例というのも都内だけでも何件かあるかと思っております。多摩地域であるかどうかというのは存じ上げておりませんが、少なくとも特別区では何件かあるというのを承知しております。恐らくガイドラインをもとに認定基準をつくることはできると思っておりますけれども、悩ましいのはそれを踏まえた上で、例えば何らかの措置をする際に、この認定基準を当てはめる方がより難しいと思っております。本当にこれに該当するかどうかというのは非常に判断に迷う場面が出てくる、その際に当たりましては、例えば他団体で、具体的な運用・評価もぜひ参考にさせていただけると、より実効性のある認定基準というのができるのではないのかなと。ガイドラインができたのも前の話で、実際の運用が始まっている経過、実務の積み上げというのがあると思っておりますので、そういった動向もぜひフォローしていただけるとよいのかなと思っておりますし、そのあたり意識しながら私も勉強させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

大月会長 : では、事務局の方はそういう対応をお願いします。

小笠原さんは空き家バンク、実務、ご経験の中で今まで出てきた話題で、今後に向けてお知恵を拝借したいなと思っておりますが、いかがでしょうか。

小笠原委員 : まず、資料4空き家の件数なわけですが、多分こんな数ではないと思っております。これの倍、3倍ぐらいあると思っております。やっぱり部分的にやっているものなので、本来であれば空き家の件数を調べるのあれば、ゼンリンの地図、住宅地図を持ってローラーで全部歩いていかないと駄目です。なぜかという、実はこの中で特定空家候補というのが、通常我々不動産業者が扱う物件の中には出てこないのです。まず市場に出ている物件、これが多分空家候補になると思っておりますけれども、この112件は数が少な過ぎます。市場に出ている数、もっと国立市内で多いので。特定空家という基準に当てはまるかなというものに関してはもっと数が多いのではないかと。調査の部分でも不足というの

があるので、後からすごく出てくるのですね、国分寺の方でも出てきたので。やっぱり同じように国分寺でも最初はこのぐらいの数だったのですけれども、実際に特定空家の数だけどんどん増えていくのですね。国分寺市の方は調査をどういうふうに行ったかという、ごみの収集でやったのです。戸別回収ですので、国分寺市は。それで全部ごみ収集でこの家からはごみが出てきてないからというのでやったのですけれども、それでも相当漏れが出てきたので。

今後特定空家の認定基準を決めて特定したところで、それを有効利用できるかどうかというとなかなかできないというのが現状です。国分寺もそれで大分苦労したので、やはり所有者の方、ほとんど相続人の方なのですけれども、それを有効利用したいといっても結局利用できるものではないのです。残っているものを取り壊ししなければいけない。取り壊しをしたいのだけれどもそのお金がない。そういったケースがあってそのままにしているというケースが多いので、なぜ空き家のままなのかというのをきちんと聞き取りをして、どういう方向に進んでいくかというのをやっていかないと、多分減ってはいかないと思うのです。どんどん特定空家が増えてしまうと思うので、そこら辺は国立市としてどうやっていけるかと、難しいところだと思います。

事務局 : おっしゃっていただいたように、調査手法という点で、どこまで調べられるかというのはあるのかなと思います。当市の場合、ごみ収集が戸別回収と、集積所方式が合体しているので、国分寺市のようにごみ収集は使えないのかなと。調査の手法については今後考えていきたいと思っています。あと、やはり実際の対応ですよね。先ほど渡邊委員さんの方からもあったように、基準に当てはめていってどうしていくか。認定したからどういうふうにしてもらえるのかというよりは、これはさらに先の話になってしまうのですけれども、できればその手前でなるべくそうならないような予防策というものを我々としては考えていきたいという思いもございます。

大月会長 : 一通りご意見をお伺いしたいと思いますので山本さんから。

山本委員 : 質問になってしまうのですけれども、冒頭で所管事務について2つあって、特定空家の認定をするということと、利活用していくことを来年度以降やるということで、そのところで会長のご発言で、認定に関しては措置に関しても考慮した上で何かやる必要があるのではないのかなというご発言があって、そこがちょっと私あまり理解できてなくて、措置というのは特定認定されればこれだけのことが、資料3の方に書いてあることができて、場合によっては代執行までいってしまうということで、これ自体は法令で決まっていることなので、措置と言えはこういうことができるよということ。なので、措置までを踏まえた上で認定をちゃんと検討した方がいいという、その意図がちょっとよくわからなかったので、そこをちょっと教えていただきたいなど。

大月会長 : 私が舌足らずで済みません。この資料3の2番にかかわる措置というのは、基本的には法で規定されていますが、市町村、自治体対応でやっていく場合にやっぱり自治体独自に、法ではこう定められているけれども、特にこの自治体ではこういうことが基準になっているので、措置に関しても独自にこういうことをやりたいと。もしそういう話であれば、そのための基準というのも議論するべきではないかということをおっしゃってしまいましたが、一般的に考えれば国の定めた基準にのっとってこれでい

いかというところで議論すればいいかなと思っていますが、そういう特別な法の事情とか政策的な判断がこの自治体にあるかどうかというところの話だと思います。やっぱり認定して何かをやるわけですから、何かをやるのが明らかに不動のものとして決まっているのであれば、その認定だけを議論するというのは、それはありだと思いますが、その措置自体が国が定めたもの以外に独自でありそうであれば、そこも含めて認定はいろいろな議論があるのではないかとこのことを補足させていただきました。

事務局 : ちなみに、私たちが今、何に困って特定空家、特定空家と申し上げているかと言いますと、通知も送りましたが、無視されてしまうことです。そこが一番困っているところでして、時には近隣市で直接行けそうなところは、ご在宅だろうというときに行って直接依頼するというのもやっているのですけれども、遠くにお住まいであるとか、なかなか会えないという方に関しては、直接コンタクトが取れないということもあります。悩んだ結果他市に聞くと、特定空家に認定すると、住宅用地特例で固定資産税が6分の1になっているものがなくなってしまうよ、という情報と一緒に送ることによって返事が来ることが認められるということを知ったので、これはいち早くそういった制度を取り組みたいなということがありまして、このように諮問させていただいているというのが実態からのお話です。ですので、ここで言う認定と措置ということに関しては、何か特別な法以外に定める措置を想定しているかと言うと、今のところ議論としては特に出てきてはいないところです。

山本委員 : ありがとうございます。今のお話もよくわかるのですけれども、方向として要は措置、代執行をやっていくために特定を認定していくという方法もあるし、牽制として特定にならないように、認定にならないような方向に持っていきたいのかとか、によっても基準はやっぱり変わってくるような気がして、それは国立市さんとしてどっちなのかなということを知っておきたいような気がするのですが。

事務局 : 基本的にはやはり代執行というのは、これは本当の最後の手段なので、我々としてはそういうことを避けたいというのがまず考えとしては持っていなければいけないのかなと思っています。ですから、当然牽制という部分がメインになるかと思います。ただし、今後空き家の問題が進んでいったときに、どうしてもやらざるを得ないということが出たときに、いざその手段と言いますか、その手続の決まりがないというのもまた困りますので、両面はあるものと思います。まずはそうならないような対策をやっていきたいというのが今のところの考えでございます。

渡辺委員 : 全空き家候補の248件で通知を出して返事が来るのが1割ぐらいという話があったと思うのですけれども、実際に所有者が全く判明していない人数というのはどのぐらいになるのですか。返事が来ないという人は届いているかどうかすらわからないというのがあるかもしれないのですけれども。

事務局 : 苦情に対しては1割2割ということだったので、この空き家候補の240件ぐらいには1度アンケート調査をしたことがあり、100件ぐらい返ってきています。そのときに宛所に届かないというのがあったのかどうかというのは今、ぱっと出てこないですが。

事務局 : 苦情対応の部分に関しましては、税金のところの情報で送っておりますので、例えば滞

納されるような場合でも、逆に滞納整理係でかなり細かく調べておりますので、本当に全くわからないというのはかなり少ないところではあります。むしろ困ってしまうのはまだ確定していない、つまり所有者が亡くなって相続が済んでおらず、相続人がどうも何十人に及ぶとなった場合に、相続人全てを特定しないと固定資産税の通知が送れませんので、そこがまだ調査できていないという場合はありますね。

- 渡辺委員 : 全員が判別しないと送れないのですね。1人わかったら送れるわけではないのですね。
- 事務局 : ではないです。全ての方に通知しなければならないので。
- 大月会長 : そういうのは税金の担当の係に照会すれば概数的には教えてもらえるのか。
- 事務局 : あくまで法律上は送付先の情報を利用できるということになっております。調査段階の部分に関しては教えていただくことはできません。今の場合相続人のことなのですけれども、まだ調査段階で何人かわかっているような状態であったとしても、その情報は教えてもらえないと。確定してこの人に通知を送っていますという情報でないと利用ができません。
- 大月会長 : 逆算すると、固定資産税台帳に載っている数からちゃんと税金をいただいている数とか、相手が誰かはわからないけれども未納している数とか聞けば、誰に送っていいかわからない数というのは出てくるわけですよ。
- 事務局 : 確かに28年調査の時点では納税者すらわからないという案件はなかったと聞いています。なので、その後出てきたかどうかというところがその後のフォローできるかというところなのですけれども。
- 大月会長 : 措置を講じるに当たって誰に言ってもいいかわからないようなものは相当少数なのでしょう。
- 事務局 : そうですね。多分レアケースになってくると思います。相続の時点で一定期間次の方が決まるまでの間という、ある程度決まってしまうと調査権の中で情報はいただけるということでしょうから。
- 渡辺委員 : 個人的な仕事の話になってしまうのですけれども、実際登記の仕事を国立市の方からいただいて、相続人が何十人もいらして調べていたら、大体の人は連絡がつくけれどもその中の1人が認知症か何かでという方とかいらっしやったりするのです。そういう1人がいると手続自体は進まないと思うのですけれども、そういう方に通知を送っても多分返事は来ないと思うのですけれども、そういったときでも先には進めないのですか。
- 事務局 : そんなことはなくて、一度に複数人に送るケースがままあるのですが、そのときにお一方からお返事があって対処しますということになれば、その方をお願いをして苦情に対する対応をしていただくというケースはあります。
- 渡辺委員 : 声を挙げてくれた人がいればいいということですか。
- 事務局 : そうです。
- 駒形委員 : 今日は空家等対策審議会ということですがけれども、なかなかイメージがわかenかったというか、警察としてはなかなか、空き家に関するところの関与は少ないというところはあるのですけれども、今後の空き家対策、警察として何か意見とか、この当審議会でお話できるようなことがあれば、また勉強して次回につなげていきたいと思っていますの

で、よろしくお願いいいたします。

加藤委員 : 私は先ほども申し上げたとおりです。

紀本委員 : 私の体験談なのですがけれども、2年前に公営住宅を1軒ずつ1軒ずつ訪れるというインターンシップをして。

大月会長 : インターンシップってどこかの企業なのですか。

紀本委員 : 議員事務所なのなのですが。

大月会長 : 議員事務所ね。市議会？

紀本委員 : 国会議員です。公営住宅のところで戸別訪問をしていたのですよ。割と空き家らしきものがたくさんあって、今の話を聞いていて、行政的には公営住宅があって空き家があるとして、そこはどれくらい把握していて、実際問題どこまで対処して対策を練っているのかという疑問があるのです。まず1つ、それを先に伺ってもよろしいでしょうか。

事務局 : 先ほども申し上げましたけれども、公営住宅の空き室に関しましては私どもまだ把握していないところでありまして、把握している件数は資料4にあるような調査の件数、もしくは苦情で寄せられた部分といったところになります。対応につきましても実際のところは苦情をいただいたら、申し上げたような対応を取っているという、ちょっと場当たりのいいいますか、苦情をいただいたら現地確認して手紙を送るというような対応。

大月会長 : 国立市内の公営といたら都営しかない。

事務局 : 都営しかないです。市営はないです。

大月会長 : 都に聞くと教えてくれないのですか。空き家が何件あるとか。

事務局 : 都営の方は意外と埋まっている可能性が。むしろ公団ですかね。住都公団の方が、富士見台地域がやはり、区画整理が昭和40年代だったのです。そのときは結構ある程度家族の構成で若い世代が入ってきて、お子さんができてお子さんは独立されて、夫婦お2人の高齢化になって、どちらかお亡くなりになってお1人になってしまったりとか、もうここでは住みにくいので、お子さんの方に行くとか。ですから住都公団は富士見台のまちづくりという観点で、これは空き家という枠の内ではないのですが、今後方向性を持ってやっていくかというところで議論はしておりますので、我々の部署の空き家という観点と、また公団、公営住宅というのは少し観点が違ってくる部分というのは、今の段階ではあるのかなと思っております。ただ、当然どういう状況なのかというのは我々も聞くことはできますので、そういう情報というのが必要であれば、次回情報提供はできますので、とりあえずの回答でございます。

大月会長 : 資料7の空き家の全空き家の件数とか、これ多分実地数として、公的住宅も入っている。

事務局 : 入っていますね。

大月会長 : データとしては押さえておいた方がいいことなので、ぜひともそれは押さえられた上で議論した方が。

紀本委員 : 公営住宅で把握されているというか、わかっている部分だけでいいのですが、具体的に空いている部屋というのはどういう状態にあるのですか。きれいなままとか、もうぼろぼろだとか。

事務局 : その辺に関しては、申し訳ないのですが、空家法の対象が集合住宅は対象にして

ないのだと思うのです。1戸でも居住があれば空家法の対処ではないということもありまして、居住問題という意味ではそこもアプローチしていかなければいけないというところはあるのですが、法がそのような対象になっているので、現状では把握していないことになります。

紀本委員 : もう1つなのですけれども、特定空家候補の総合判定のところではABCとあるのですが、Aのところにある緊急度が高いものというところの判定方法とか判定の基準がよくわからなくて、国交省のガイドラインがベースになってプラス国立市の現状を考えて、独自の国立市としての緊急ルートとか緊急性の解釈をしないといけないと思うのです。私的にはBとかCじゃないのがAに当てはまっていくと思うのですが、例えば普通に家屋が損傷していたりしていても、見方によったら緊急度が高いとかになると思うのです。国立市は割と景観とか外観とか大事にしている地域なので、倒壊まではしてなくても外観がよくないとか、景観を汚しがちな家屋というのも、市の地域的特性みたいな考えから、ある意味では緊急性が問われるのではないかと思うのです。というところで、今考えている緊急度って何なのだろうと思ひ、そのところの説明をしていただきたいです。

事務局 : 先ほど渡邊副会長からも23区部では代執行で取り壊す事例があるというお話がありました。国立市は特に住宅の価値が高いので、倒壊云々というわけではなくて、やはり景観を守っていくために、住宅の価値を高めていくためにそういったところに対処しなければいけないというところはあると考えています。一方で危険度合いといったときに、早く取り壊さないと崩れてしまって隣に損傷を与えてしまう、けがをしてしまう、それはそれで現状はないにしても、その危険度は把握しておく必要はあると考えると、Aというのはそういった意味で人命ですとか、財産に損傷を及ぼす内容のもの、項目としては残しておく必要があると思ひています。ただ、Aではないから対処しなくていいとか、そういうふうには考えていないところではあります。

紀本委員 : ということは、基準としてはAなのかBなのかCなのかというところに重きを置きたいな感じなのですか。

事務局 : 今、手元にガイドラインを持ちながら話しているわけではないので、一般論として話しているところがあります。Aに関してどういう項目があるかということに関しては、ガイドラインを基準に定めていくような考えでいるということです。

大月会長 : 紀本さんのご質問の意図は、国立は比較的景観行政なのだけれども、景観的にはAランク、Bランクの仕分けに反映されているかと、そういうことですよ。その辺はどうなのですか。

事務局 : 景観、つまり雑草の繁茂とかは景観に不衛生ですし、あるいは床を突き抜けて、天井も突き抜けて竹が生えてしまっているというのも景観上最悪な状態になるかと思うので、その件に関しては雑草の繁茂ということでフォローはしていくという考えではあります。

大月会長 : 国立としては他者に害が及んで損害賠償請求されるような、そういう実害を想定して組んであって、特に景観という観点から組んだ項目ではないと。結果として大いにそれは景観を阻害するものでも、ある程度考え方としては近隣に実害が及ぶかどうかという基準でつくられているのではないかということですね。

事務局 : そういうことです。

渡邊副会長： 法律上は、特定空家に当たるかどうかの1つの要素として、景観、確かにこれは1つありますので、著しく景観を損なっている状態が認められる空き家については、ここでいう特定空家として扱われる場合もあると思います。実際国立市のそういった事情があるかどうか承知はしておりませんが、法律上はそういうようにつくりになっている。補足させていただきますと、倒壊等に関してはそういう「おそれ」があれば特定空家に認定される余地があります。つまり「おそれ」があるというのは現実的な可能性があればそれに当たるというので、少し当たる範囲が広がるのですね。一方で景観に関しては現に損なっている、可能性があるだけではだめですよ、現に損なっていないとだめですよということで、いわゆる特定空家に当たる範囲が狭まりますので、そういった意味では、景観の点で特定空家に当たるのはハードルが高い。そして、まさに景観を損なっているかどうかというのは、今後のガイドラインを踏まえて認定基準になっていくと思いますので、次回、そういう観点からご意見をいただければなおよいのではないかなと思った次第です。

大月会長： ありがとうございます。景観は法律上、措置というか、認定の基準に入らないことはない。

渡邊副会長： ハードルは倒壊等に比べると少し高いと思います。ただ、程度問題なので、どうなったら景観上問題があるのか。倒壊の恐れがあるのかどうかというのは、まさに認定基準、定め方次第になってきますので、そのあたりは少し次回の審議会の場で議論させていただければよいかなと思いました。

山本委員： これ見ていたのですけれども、景観も項目としては入っています。29年の3月の資料だと5ページ目ですね。適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態ということで、点検用という項目があって、今現在調査の時点での景観ということは決まっているということは言えると思います。多分これも国交省のガイドラインにあるのだと思うのですけれども。

大月会長： ということは、調査結果の中で景観ということで挙がっている可能性も。

山本委員： わからないのですけれども、可能性はあると思います。

渡邊副会長： 資料4のつくり方で、今のお話に関わるのですけれども、保安上危険かどうかというところに着目されてABCをつけられていると思うのですけれども、恐らくは景観の話なども含めて、あとは環境の問題ですね。この資料だけ拝見しますと倒壊の危険等、保安上の危険という観点から抽出したように見えてしまうのですけれども、多分そうではないのかなと思います。次回もしそのあたりも確認してフォローアップしていただき、それを踏まえた上で認定基準の議論ができれば、より充実した議論ができるかなと思います。

菱田委員： 認定のところで皆さん大分議論されていたので、特段これとってないのですけれども、思っていることだけお伝えをということでいくと、先ほど相続が絡んでいて、発生するという話がありましたけれども、実際にやっぱり国立市でも見ていると老人の方とか、ご高齢の方が施設に入られて空き家になっているのが多いなと思ってまして、そのまま放置される最大の理由というのは相続税なのだろうなと思ってまして、措置が固都税ということになっていきますけれども、市でコントロールできるのは固都税だからだと思ってしまうのですけれども、本来は相続税の負担が重過ぎるので、多分皆さんそのまま放置さ

れるパターンというのが多いのではないかなと思います。なので、よく見てると数年経つと分割されて、小さい一戸建てがいっぱい建っているようなことが、国立市も大分増えてきたなど見えていまして、あれは相続が発生したのだらうなと勝手に想像しているのです。なので、大きな敷地が細分化されて、一般の需要に消費されているということでもいいのかなと思うのですが、やはり相続税で何か措置をしない限り、特に幸か不幸か国立市の地価は異常に高いので、それでいくと市価と相続税評価額の差が非常に大きいのが最大の原因ではないかなと。なので、できるだけ事前に活用することで所有者にもメリットを与えるような形で何とか持っていかない限りは、所有者さんが亡くなられるまでそのままの状態にされるパターンというのが多いのだらうなと思った次第です。そこに対する対応策は何かあると言われたら、答えを持ち合わせてないので、一応そういう懸念があるというのが1つ対処法かなと思っております。

大月会長 : 現状きている現象を説明するときには、そういう課題がありそうだと、そういうご指摘だと思います。それが一市役所だけのことではなかったりするので、国民的な、中長期的な課題としては認識した上で、計画の審議の中でもとり上げられる内容かと思います。

時間になりましたので、これで閉じさせていただいてよろしいでしょうか。

事務局をお願いなのですが、次回に向けて、できるだけ事前に資料をお配りしていただくよう、対応をお願いします。また、今日出てきた関連のデータがもし足りなかったら、いろいろなところに照会していただいたりしながら、今後データの整理というのを進めていただければ大変ありがたいと思います。

他にご意見等なければ、事務局にお戻ししたいと思うのですが、よろしいでしょうか。では、その他について事務局のほうに。

(事務局より次回以降の審議会日程調整および今回の議事録等について連絡)

大月会長 : 今日は時間が延びましたが、次回またよろしくお願いいいたします。どうもありがとうございました。

以上