

第 1 1 回 国立市空家等対策審議会会議録

日 時	令和 7 年 8 月 2 8 日（木）午後 7 時 0 0 分～午後 8 時 4 5 分
場 所	市役所 3 階 第 5 会議室（WEB 会議システムを併用）
議 題	1. 会長挨拶 2. 諮問 3. 前回以降の市内特定空家等の経過報告 4. 審議「国立市管理不全空家等及び特定空家等認定基準（案）について」 5. 今後の予定について 6. その他
出席委員(敬称略)	大月会長、水野副会長、渡辺委員、山本委員、齋藤委員、大島委員、佐藤委員、菱田委員、紀本委員
事 務 局	松田生活環境部長、田代まちの振興課長、北原コミュニティ・市民連携係長、山本
傍 聴 者	0 名（一部非公開）

第 11 回空家等対策審議会

令和 7 年 8 月 28 日（木）

-----（会長挨拶、事務局から事務連絡及び異動者の紹介）-----

事務局：

続きまして早速ですが、本日審議会にですね、諮問の方をさせていただきたいと思
いますので、市長の方から読み上げさせていただきますのでよろしくお願いします。

-----（市長から諮問書読み上げ）-----

大月会長：

市長ありがとうございました。今、2 番目の審議事項の諮問について、市長より読み
上げがございましたので、早速、それに基づいて審議をしたいと思います。

事務局：

すいません。事務局の北原です。本日もよろしくお願いいたします。

市長なのですが業務がございましてここで退席となります。

国立市長：

はい。皆様よろしくお願い申し上げます。ありがとうございます。

事務局：

どうもありがとうございました。それでは 4 番目の審議からでいいですか。

事務局：

事務局の方から追加で事務連絡と注意事項とお願いさせていただきます。まず 1 つ目
に、今回の議事録については AI レコーダーの方で録音させていただきまして、AI 議
事録というシステムで議事録の方を作成することとさせていただきますので、発言が
かぶらないように、かつ、冒頭にお名前を名乗っていただければと思います。前回同
様のお願いになります。

それから、一部個人情報を取り扱いますので、個人情報を扱う特定空家の経過報告が
後ほどございますが、こちらに関しては非公開とさせていただきまして、それ以降は
公開とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それから今回、差し替えがメールで複数回となり、大変申し訳ありません。合計で 4
回ほど送らせていただいたんですけども、一番最後が本日の 15 時台に送らせていた
だいたメールになりますが、そちらの方はご確認いただいておりますでしょうか。念のた
めですが、基準の方だけ最新版になっているかどうかだけ確認させてください。

資料 1 になります。マーク等がされていないので、一致しているかどうかだけでも確認をさせてください。3 ページ目の 5 (2) ③が、「審議会への報告・意見聴取」となっているものをお持ちでしょうか。そちらが最新版となりますのでお手元で確認をお願いします。

前回審議会において、基準の説明が言葉の定義とか、主語が誰かがわかりにくいというようなご意見がございまして、事務局では改めて整理しまして、言葉が意味する行為の明確化などを行いまして、全体的に表記の修正を行っております。

大月会長：

はい。ありがとうございます。改めまして、4 番の審議ということで管理不全空家及び特定空家等の認定基準案について、これから審議したいと思いますのでまずは事務局からご説明をお願いいたします。

----- (市内特定空家等の経過報告は非公開) -----

では次の議題が 4 番目、これが今日のメインの議題でございます、管理不全空家、それから特定空家の認定基準案について事務局からまずご説明をお願いいたします。

事務局：

はい。そうしましたら事務局の方から、こちらについて説明させていただければと思います。こちらについて資料はこれ全部等共有させていただきますので、お手元の資料または共有の資料をご覧くださいければと思います。

まず前回までに皆様にご覧いただいております前回の素案になりますが、その際にいろいろご意見をいただいたものを踏まえて、今回新たに案として作らせていただいております。

まずは、主な全体のポイントの説明にはなりますが、まず今、投影させていただいてる基準案ですね、こちらについては、文章でいろいろ記載がございまして、この文章も前回まで素案としてお出ししてたものに比べるとページ数も増えております。

なので一つ一つ触れてご説明をさせていただければと考えております。あとはこれも資料になりますが、前回も皆様にご意見頂戴いたしました、認定調査票になります。

こちらは概ね内容としては、構成は変えてございません。

ただし、いくつか修正をした部分がございましたので、皆様にお送りした資料については、修正箇所を分かりやすいように赤で入れさせていただいたんですが、今投影させていただいてる資料につきましては、すべて黒に戻しております。

なのでお手元の方でご覧いただくか、こちら詳細ご説明させていただく際に変更箇所

について触れさせていただければと思います。

続きまして、前回まではなかった資料のご紹介になります。

まずですね、今投影させていただいてるのが、管理不全空家等に対する措置の流れという 1 枚ものの資料になっておりまして、こちらは認定基準で文章で書いてあるものを補足するものとしてフローチャートを作成したのになっております。こちらも基準に添付する形で、一体のものとして使いたいと考えております。

資料の 3 についてなんですが、本日の午後 3 時過ぎだったと思うんですが、こちらの方から追加で資料をお送りさせていただきました。

全部で本日お送りしたのものについては、上に 8 月 28 日追加送付分と書かせていただいているんですが、今スライドで出す際に同じ管理不全空家に関する、このフローチャートに出してしまうと、説明が混乱してしまう恐れがございましたので、資料の 3 につきましては、お手元にある 8 月 28 日本日追加送付分と、今スライドで通してるものを見比べながら見ていただければなというふうに思っております。

お手数かけてしまって申し訳ございませんがよろしくお願いいたします。

続きまして、資料の 4 番としてつけておりますのが、今度特定空家等に対する措置の流れというフローチャートになっております。こちらも新たに作成したフローチャートではございますが、内容については後ほど基準についてお話させていただくときに、併せてご説明をさせていただければと思います。

最後になりますが、資料の 7 番になります。こちらが管理不全空家等を認定していくにあたって、前回までの素案の段階では、調査票を用いて、判断をして、最終決定を誰がするのかっていうその主語がちょっと曖昧になってしまうという部分がありましたのでそれを踏まえて検討し、作成したものとなっております。後程本文に沿ってご説明させていただくときに、補足資料を横に置いといていただければというふうに思います。

そうしましたら、資料の 1 番の特定管理不全空家等及び特定空家等認定基準案に入らせていただきます。

まず、冒頭は目次を 1 枚差し込んでおりまして、これに沿って強弱をつけながらご説明できればと思っております。まず一番の趣旨・目的のところになりますが、こちらは趣旨としてはそこまで大きく変えてはございませんが、用語の説明ですとか、そういったものをいろいろわかりやすくしたものになっております。

1 番は簡単にご説明させていただき、次、2 番の基本的な考え方のところですね、こちら前回ものから大きくは変わってございません。空家法の条文を詳細に書いてあったりですとか、あとは 2 文目ですね。「しかしながら～」以降のところについても詳しく記載のほうさせていただいております。

続いて、3番の判断基準になりますが、こちらが前回までにご紹介させていただいておりました認定調査票ですね、こちらについて触れてございます。

認定調査票については、先ほど申し上げたように少し修正のほうを加えておりますが、ここで判断基準として書かせていただいているのが認定調査票だけではなく、その他の過去の経過ですとか、所有者の状況であったり周辺環境の状況ですとか、そういったものを総合的に考えて、認定可否を検討していくというような記載にさせていただいております。

そうしましたら、ここで認定調査票のところが出てきましたので、認定調査票についてご説明をさせていただければと思います。

こちらはですね、軽微なところは省略させていただきますが、追加修正等したところについてのご説明をしたいと思います。

まずこちらの4番がここ縦に並んでる数字のですね4番のところなんですが、これは新規で追加をしております。背景としましては、他の自治体のですね、一定基準を参考にしつつ、あとは最終的には国のガイドラインのところにも記載があったところ、「雨水侵入の痕跡」という項目になってます。

こちらについてなんですが、こちらの調査結果のところABとありますが、Aの方は除いてます。これが背景としましては、特定空家等の認定にあたってのガイドラインにはこの項目はございませんでして、管理不全空家等を認定するにあたってのガイドラインにのみ記載がございます。なのでこれに該当するという場合は、このBの方に○を付ける形で、この雨水侵入痕跡があったか否かというところを見ていく形になっています。

今のご説明と同様なんですけれども、管理不全空家等の認定のガイドラインのみにある項目として擁壁の水抜き穴の清掃等がなされているにもかかわらず、排水不良が認められるという項目がございます。こちらについても該当するのであれば、B管理不全空家等の候補という形でみていく構成になっております。

あとは一番最後の周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準というところなんですが、ここは、前回の第10回の審議会において、不法侵入の項目についてご質問いただいた点で、子供がここに侵入したりする恐れがある可能性も考えられるというご意見をいただきましたので、不法侵入の中に子供を含むとあえて書かせていただいております。

項目については以上、申し上げた通りなんですけど、最後のところですね、判定をする部分なんですけれども、以前は○が1つ以上ついた場合は、いずれかAかBかいずれかに該当するという建付けにしていたんですが、今回ちょっと作成したものにつきましては、パターンを分けております。

内容としては一つ目のですね、保安上危険のところですね、1番から17番までの項目に1つでも該当した場合は、それぞれ、特定空家等ないしは管理不全空家等と判断するという構成にしております、一方で、それ以外の項目につきましては、○が2つ以上ついた場合に関して、判断をしていくという構成にしております。

この構成にした理由としましては、保安上危険の項目については、例えば建物の倒壊の危険があったりですとか立ち木の折れ、があることで、生命身体への被害が出る恐れがあるので非常に重視しなければならない項目なのではないかというところから、これらについては○が1つでもついたら判断するという構成にしております、若干他の項目と比べて重さに差をつけて作成をしております。

認定票については今申し上げたような形となりますが、このままざっと基準についてお話進めてもよろしいでしょうか。

大月会長：

お願いします。

事務局：

そうしましたら、今度認定基準のほうに戻らせていただきたいと思います。今、こちらの共有してる画面の3.判断基準のところ、認定調査票について触れさせていただきました。

続きまして4番目、管理不全空家等の認定についてなんですが、こちらについては前回までご説明させていただいた内容と大きくは変わっておりません。こちらについては、まず先ほどの認定調査票ですとか、そういったものを踏まえて、最終的に該当する、管理不全空家等に認定することが相当かどうか判断を進めていくというステップになるんですけれども、一点この4番目のところですね、少し触れさせていただきたいのが、今ちょっとグレイアウトした部分になります。

前回までは、ここを誰が最終的に妥当だという風に考えるのかっていうことは、若干曖昧になった部分があったので、それを踏まえてこういった形に変えさせていただいたというものになります。

内容としましては、現地調査ですとか、そういったものを当然行うんですが、そのあと庁内の関係部署で構成する、まだ仮称でこれから詰めていく必要があるんですけれども、庁内の認定会議というものを構築しまして、その中で認定可否が妥当かどうかというものを一旦協議するというステップを入れております。

その協議の結果、認定することが妥当であるというふうに判断をした場合に、市長が最終的には管理不全空家等の認定を行うという構成になっております。

認定については、前回までご報告させていただいたものと大きくは変わりません。認定会議というものを開催するというところが、新たに今回入れさせていただいており

ます。

続きまして5番目なんですけど、こちらについてまず1番のところの指導については認定の結果、指導を行うというところですが、その後は状況変化がなかった際の次の勧告のステップへ移るところになっております。こちらについてなんですけど前回まで勧告の段階では審議会へ諮問・答申という形を考えておりますという風にお話をさせていただいてたんですが、庁内でもその後検討しまして、管理不全空家等に関しては、特定空家等と比べておそらく件数も増えるだろう、かつ、国の方針としても特定空家等にならないように未然に防ぐという観点で、管理不全空家等というものを認定して、より空家の除却を促すという趣旨という風に理解しておりましたので、一旦この基準ではですね、勧告についても、先ほどご紹介した認定会議等、協議を行うという風に一旦しておりました。

認定会議を経て、協議結果に基づいて市長が最終的に勧告の実施について判断をするという構成にしております。そうするとその審議会に諮問答申というところが以前まであったものが無くなってしまっているんですけども、そこで、勧告をした後に、審議会へ報告、意見聴取というふうに書いてありますが、ここで別の資料に戻らせていただきたいんですけども、資料3のところですね、このフローチャートになるんですけど、今、口頭で申し上げたところに関しては、このフローチャートの通りになっているんですけども、一旦今日の時点まではこの内容で進めさせていただこうと考えてたんですが、庁内でもいろいろ検討しまして、もう1つのパターンとしてやはり前回ご紹介させていただいた通り、まず勧告に関しては、やはり諮問・答申をした方がいいのではないかという意見も出まして、ここの部分は、今日両方2パターンという形ですね、両方考えられるという中で、委員の皆様にはアドバイスをいただきたいというふうに考えております。

それを踏まえて今日の審議で出たご意見等踏まえて、私どもの方でももう一度検討したいと思っておりますので、この部分だけ2つアイデアが出ている中でわかりにくくて申し訳ないんですけども、後程ご意見賜ればなと思います。

本日お送りした8月28日追加送付分と赤字で、冒頭にタイトルのところに書かれたものを見比べていただければと思います。あとは(2)勧告の3、4番以降は、特に大きな変更は加えておりません。

続いて、6番のところですね、これは管理不全空家等に認定され、勧告された後の状況のことを書いてございます。状況が変わらず悪化するのであれば、次のステップである特定空家等に認定するというのを、次のステップとして検討していくというところを分かりやすく書いたつもりです。

続きまして、7番目ですね、特定空家等の認定についてここから特定空家等の話が書

いてあります。こちらについては、前回までのお話とご説明した内容と大きくは変わっていないので、こちらのフローチャートのほうでご説明をさせていただければと思います。

まず、特定空家等に認定すべきというところで、管理不全な状態にある空家というものを抽出しまして、どう、妥当であるという物件があった場合は、今までと同じような形で助言・指導、つまりを認定するにあたって、審議会の方へ諮問・答申をさせていただくと。それで妥当であると答申を受けてですね。やるというふうになった場合は、実際に助言または指導という形をとらせていただくことを考えております。それ以降も勧告命令でまだこれ戒告に移行については、当市の場合はまだ対象のものがございませんが、命令のところまでは進んでおりますので、命令のところでは諮問・答申という形をとっております。その真ん中の勧告の部分なんですけれども、これも実際に勧告までに至った物件については、審議会の方へ報告をさせていただいて、実際に勧告を行ってたというところですよ。

審議会は報告・意見聴取というふうに書かせていただいているんですが、従来まで特にここのチェックというのは明確には記載はなかったんですが、実際には報告はさせていただいておりますので、ここのステップ、流れについては大きくは変わっていないものという風になっております。

その先もお話をさせていただき、8番についてはすでにもう進めている問題を特に方法としては変わってございませんので、少し集約をさせていただきたいと思います。命令以降のことについても、これはガイドラインなどを参考にして、一応、行政代執行のことについても記載がございます。これは一般的な手続きの流れについて書いておりますので、実際に行政代執行はまだ実施したことがございません。ですのでこの部分については実際に対象となる案件が出てきた際に、具体的な動きなどを実際にやりながら確認していくことになるのかなというふうに考えておりますが、一旦この基準としてはこのよう書かせていただいております。

最後の9番のところですね、基準の改定についてなんですが、これも従来と同様なんですけど、もしこの基準を変えて見直しを行う場合は、今回と同じように、審議会の方に諮問をさせていただき、答申を受け、改定作業に移らせていただくという形になっております。

すいません、ざっと順を追ってご説明をさせていただいたんですが、ちょっとわかりにくい部分ももしかしたらあったかと思うので、そのあと皆様の方からご質問などいただければ幸いです。

大月会長：

ありがとうございます。いくつか論点があったかと思いますが、事務局として今日委

員にお聞きされたいのは、資料 3 の管理不全空家のフローチャートの中で示されている指導・勧告あたりの認定会議とかこの審議会の関わり方の点について、という認識でいいんですかね。

事務局：

大月会長のおっしゃる通りでございます。

やはり、今回諮問させていただく中で肝になる部分かなと思いますので、管理不全空家等の認定というのはこれから基準を設けて行っていく上で進め方として、今回 2 パターンですね、ご提示させていただいておりますが、管理不全空家等の認定をより迅速に進めていくという一方で、やはり判断は慎重にならないといけない部分も当然あるかと思しますので、その塩梅を今日ご意見いただければと思います。

以上です。

大月会長：

はい。ありがとうございます。2 パターンというものについて、もう一度説明していただいていいでしょうか。

事務局：

はい、冒頭でお話させていただきました、今画面共有させていただいている、この勧告の実施方針について決定の部分になります。

ここが本日メールで委員の皆様へ急遽お送りさせていただいた資料がございまして、ちょうどですね、この管理不全空家等に対する措置の流れ、この上部のところですね、8 月 28 日、追加送付分と書かれたものを、お送りさせていただいてるんですが、そちらをご覧いただけてない方いらっしゃいますでしょうか。

すみません直前だったので、もしかしたらご覧いただけてない方もいらっしゃるかと思うんですが、一応口頭でご説明させていただくと、ちょうど今グレーアウトしたこの部分ですね、この部分が審議会へ諮問・答申という形にですね、変えたパターンのもとなっております。さらにこの今、クリーム色に色をつけている審議会への報告、意見調書でこの 2 ヶ所については削除したものをパターン 2 として、本日すみません直前だったんですがメールを差し上げておりまして、委員の皆様へお送りしたものを、今、申し上げたものをそれを比較してご検討いただければなというふうに考えている次第でございます。

会長：

ありがとうございました。

つまり、新しく立ち上げる、認定会議という事務局ベースの会議体で管理不全空家の勧告の方針を決めるのか、それとも、この審議会に諮って決めるのかってことですな。

事務局：

はい。おっしゃる通りでございます。

大月会長：

皆さんそこにご意見があれば、お伺いしたいんですけどいかがでしょう。

まず、私の意見を言わせていただくと、管理不全空家の認定が固定資産税等の住宅用地特例の除外という金銭負担を生じさせる可能性がある点では、結局特定空家と変わらないわけです。そもそも特定空家でこういう審議会を開いて、慎重に、複数の専門家の観点から議論を踏まえながら、諮問と答申という形でやっている大きな理由は、市民に対して、こういう金銭的なサンクション、罰みたいなのを与えることを決定するのを慎重にしたいということで、諮問・答申という形を図っていたというふうに私は認識しています。そう考えれば、管理不全空家でも、住宅用地特例の適用除外をやるのであれば、やはり審議会という形の方がいいのではないかと思います。ただその反面、これがたくさん出てくると、手続き上非常に煩雑でわずらわしい、ということですね。

こうした意味では、今回話題になっている認定会議さんにお任せする方が合理的かもしれせん。

この点について、水野副会長いかがですか。

水野副会長：

まさしくと言ったら申し訳ないですけど、そこで揺れ動く悩ましい問題だなというふうに、ちょっと逃げる言い方ですけど、なってしまうなというところでは、あります。

今事務局さんからご説明いただいた中で、概ねほぼ判断を考えることが出ていると思いますけれど、もう一度それぞれのメリットデメリットをもう一回、頭の整備のために、整理していただくと私自身も考えやすいかなと思うので今どんな意見が出て、今こういう流れになってるのか含めてもう少しお話いただけると、検討しやすいかなと思いますのでお願いできますでしょうか。

田代課長：

すいません。まちの振興課長田代です。一点ですねちょっと確認で思っていたのが、もし新しい追加送付文の方でいこうとした場合に、特例措置を外すタイミングというのが1月1日現在になります。

国立市管理不全空家の認定会議において、管理不全空家をいくつか認定した場合に、この国立市空き家等対策審議会勧告についての諮問・答申というのを、年度の例えば9月なり10月なりにまとめて審議会の方に諮問するという時系列は可能かと思います。

そうすると毎回年度の途中で何度も何度も諮問答申を管理不全空き家の勧告のための諮問をするということは防げるのかなとは思っております。以上です。

大月会長：

今お話があったのは、3つ目の案という理解でいいんですかね。

田代課長：

3つ目の案ではなく、追加送付分のフローチャートがありますけど、この中で、指導の後に指導後も改善されなかった、国立市空家対策審議会に勧告について諮問・答申する。この諮問・答申というのを、管理不全空家が例えば1件や2件ではなく、3件4件5件とか、多くの数になった場合においても、年に1度、例えば9月であったり、10月であったりしたときに、諮問・答申をまとめて行うことが可能じゃないかというふうに思っております。以上です。

大島委員：

ちょっと質問していいですか。大島です。

管理不全空家等が特定空家のその前の段階のカテゴリーとなるわけで、それって国立市でいえば、どれぐらいの量になる可能性があるってお考えなんですか？今5件っていうような感覚を覚えていただいたんですけど、イメージで私はもっと多いのかなという危惧をしてたんですが、いかがでしょうか。

田代課長：

はい。その件についてなんですが、全体の調査を行っている中で、特定空家になりそうな建物というのが現時点で130件ぐらいございます。

その130件ある中で、例えば近隣の方の苦情の状況であったりとか、建物としては管理不全、特定空家になりそうな建物というのが130件ぐらいあるので、それを全部管理不全空家にするんだと130件になってしまうんですが、そこは苦情の状況であったりとか実際に建物が大きな敷地の真ん中にぽつんと建ってる建物であれば、管理不全空家にしなくてもいいのかなとかそういう判断が出てくるとは思います。以上です。

大島委員：

今のお話だと130の可能性もあるわけですか？

田代課長：

最大はそのような可能性もございます。ただ事務的に一度にそれを処理することは不可能だと思いますので、徐々に苦情の度合いであったりとか、そういったもので進めていこうかとは思っています。

菱田委員：

すいません菱田ですけど、ちょっとよろしいですか。

大月会長：

はい。お願いします。

菱田委員：

もうおっしゃる通り、それぞれ一長一短あるんだろうなと思うんですけども、認定会議でしたっけ、認定会議の多分最大のメリットっていうのは多分迅速性とかっていうそういうところになってくるのかなと思うんですよね。そのあと審議会の負担軽減っていうことぐらいですかね。なんですけどその迅速性っていうことを考えたときに今その候補が130あるといっても、これが1年間で何か2割3割増えるってことでもないんじゃないかなと思いますし。突然明日、管理不全空家になるということも多分ないんじゃないかなっていうのを徐々に進行していくことを考えると、そんなに緊急性を持って迅速に対応しなきゃいけないことってどれだけあるんだろうなってことを考えると、やっぱり市民の財産権に影響を及ぼすようなことになるので、やっぱりある程度慎重に対応するってことを考えると、審議会の付議した方が、その点はいいのかなという気はします。はい。

大月会長：

今、菱田委員が審議会の付議したほうがいいとおっしゃってるのは、今見せていただいている図における、認定会議の方針に基づいて指導されるっていうのがありますが、この認定会議があっても審議会を開いた方がいいということでしょうか。それとも指導から勧告に移行して経済的なサンクションが出る時に、審議会が出てくるという理解でいいでしょうか。

菱田委員：

おっしゃる通りです。はい。

大月会長：

はい。理解いたしました。

私もそれでいいんじゃないかなっていう気になってきたんですが、他の皆様いかがでしょうか。山本委員。

山本委員：

山本です。今までの話のおっしゃることはすごくよくわかって、私自身もどっちかっていうのはすごく悩ましいところだと思ってます。一つの根拠として、資料8で配られてるガイドラインの中に、協議会において、学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられると。その場合協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴いうる特定空家に限ることも考えられるということで一応そういうふうには謳っています。ここでいう財産権の強い制約っていうのは代執行のことだろうと私は解釈しているので、そうすると、やはり管理不全空家の方はスピードというかですね小回りがきくことを優先すると、認定会議の方で判断してもいいのかなと

いうふうに思います。

話が外れてしてしまうんですけども、特定空家の方が勧告、特定空家の方で、今諮問するのは命令以降になっていて、多分これちょっと間違いなのかなと思うんですけども、勧告はなっていないので、ここについてはまず特定空家と管理不全特定空家の勧告について審議会に諮問しないのであれば、管理不全空家の方の勧告について諮問するっていうのはちょっとおかしいかなと思うので、諮問するのであれば、両方とも特定空家も管理不全空家も諮問するべきかなと思います。

すいませんちょっと話が外れたことを言ってますけども、結論としては、管理不全空家の勧告の際は、諮問はせずに認定会議の方で判断すればいいのかなと。以上です。

大月会長：

はい。ありがとうございます。山本委員のご意見としては、管理不全空家の場合に勧告をする際も、認定会議の判断でいいのではないかな。

それはつまり、固定資産税が高くなるということを伴いますが、それでも認定会議の判断でいいんじゃないかと。そういう理解ですね。

山本委員：

そこは国のガイドラインで財産権の強い制約を伴うものが、特定空家に限るということなので、固定資産税が上がるってことは財産権の強い制約に当たるのかどうかという判断で、それは当たらないというふうに判断しました。そこが根拠です。

大月会長：

なるほど。その辺どうなんですかね。財産権の強い制約というのは、代執行のことであり、固定資産税が高くなることは入らないのではないかなというご意見ですが。この辺はどなたがお詳しいでしょうか。水野副会長。

水野副会長：

ちょっとごめんなさい。そこの読み方がすぐ出てこないで、ただいまの全体の文章を見ると、まさにおっしゃっていた少なくとも勧告をして、固都税が上がるのが、ここで言う財産権の強い侵害に当たるという整理にはなってなさそうな書き方に。

さっきのガイドラインのところは、なのでご指摘山本先生がご指摘いただいたように読めるところです。読めるように思います。

大月会長：

そうすると、国のガイドラインに忠実っていうか、従ったようなやり方をすると。

管理不全においては、指導、勧告も、審議会ではいちいち諮問・答申しなくても、認定会議でやっていいのではないかなということですが、水野先生お願いします。

水野委員：

先ほどのガイドラインですけども、そのように限ることも考えられると別ガイドライ

ンがその方が好ましいと言ってるわけでもないですので、ガイドラインがそのようにすることを許容しているというそういう読み方になるのかなと思います。

大月会長：

そうですね。はい。ではそこから先の国立市としての判断は、多分この2案のうちの1つになるんでしょうね。第3の案とかではなく、管理不全空家としての指導までは認定会議でやっていただくとして、指導しても聞き入れてもらえない場合に、もう一回認定会議にして勧告までいって、固定資産税を上げて、この審議会としては後でその事情を聞いていろいろ意見を具申するという。

そういうことにするのか、勧告の際は審議会を開いてやるのか。でもマックスで130件ということはいっぺんに来ることはまずないだろうけれど、10件20件がどんどん出てきちゃったら、本当にこの審議会が対応できるのかという処理能力的な問題もあります。

この辺の現実的なことを考えると、管理不全空家等については、勧告までは認定会議でやるという今というのが現実的なような気もしてきました。一方で、特定空家についてはですね、数が結構限られているので、本当に慎重に審議しながらやっていく、というのが現実的なような気が私してきましたんですけれど。皆さんいかがですかね。山本委員、お願いします。

山本委員：

ちょっと折衷案みたいなものになるんですけども、基本認定会議ですとして、必要に応じて認定会議の判断において審議会に諮問するとか、ということでとりあえず逃げるっていう言い方もおかしいですけども。

大月会長：

することもできる、ぐらいにしといたらどうだっていうことですね。事務局の担当者レベルで、これはいろんな見方がありうる案件かもしれないから、これについては審議会に諮ってみようっていうことで審議会に諮ることができるというご意見ですね。確かにこれは折衷的な第三の案で、非常に現実的なご提案かなと思いますがどうですかね。

齋藤委員：

はい。齋藤です。それまでの先生方達が言ってた通りだと思うんですけども、この管理不全空家がいずれ特定空家にも進む可能性も考えた場合に、我々審議会としては重要な決定事項の局面では、いろいろ意見出せる場面があったほうがいいかなっていう気がします。

あとは件数にもよるんで、その辺の合理性も考えないといけないと思うんですけども、その辺のさじ加減というか、それとバランスを見ながらで進めていったらいいん

じゃないかなというふうに思いました。以上です。

大月会長：

ありがとうございます。バランスを見ながらときには慎重に進めることができるということを担保するには先ほどの山本委員のご提案が、理にかなっているのかなという気がいたしますが、そういう方向でどうでしょうか。何か他にご意見のある方いらっしゃいますか。

そんな形で、特にご異論がなければ、今山本委員からご提案があったように、ベースとしては、認定会議の方で指導勧告まで基本的にやるものの、必要性に応じて審議会に後で報告・意見聴取ばかりではなく、審議もしてもらうということも可能であるというふうな書きぶりで対応するのがいいんじゃないかということです。

事務局、大丈夫でしょうか。そんな意見で何かまとまりそうなんです。

事務局：

はい。ご意見いただきましてありがとうございます。今追加で山本委員の方からいただいたご意見も踏まえて、私ども今回2つのご提案という形にさせていただいておりますので、正直決めかねる部分がありましたので、このような形になっておりました。なので、今いただいたご意見を踏まえて、この場で決めるってのはなかなか正直難しいところはございますが本日いただいた意見を踏まえて、また基準の方の修正ですね、他の部分も含めて考えるとさせていただきたいというふうには考えております。

その上でまた、今日いただいた複数のパターンのいずれになるかっていうところも踏まえて、皆様にお示しできればなというふうには考えております。

大月会長：

ありがとうございます。事務局の方で引き続き、この認定基準案を精査していただくということにしたいと思います。他にこの今日お示しいただいたみてい認定基準案でここについては意見を聞きたいみたいなところは他に事務局の方から何かありますでしょうか。

事務局：

事務局でございます。そうですね一つ、今日ご意見を伺いたいなと思ったのが、先ほどご紹介した認定調査票のところになりますが、

大月会長：

資料2の別表ってやつですね。

事務局：

はい。そうです。資料2と書いてある認定調査票ですね、その部分の各項目については先ほどご紹介した通り、大きくは変えておらず、国のガイドラインに沿った形と

なっておりますので、ここの部分については、すでにいただいたご意見を反映しているつもりではございますが、一番下のところですね、ちょっと以前は○がついたらその時点で候補として上げていくという形になってたんですが、今回ちょっとその強弱をつけております。この点についてご意見等もしいただければとは思っておりますが、よろしくお願いいたします。

大月会長：

はい。ありがとうございます。この認定調査票の最初に今日ご説明いただいた件ですが、これについて何か、山本委員よろしく願います。はい。

山本委員：

山本です。まさに今おっしゃった事務局の方で言われた保安危険の項目で A に 1 つでも当てはまるものの場合、または、保安危険以外で A に 2 つ以上ある場合っていうことで、この読み方として読み方というのもおかしいですが、保安上危険以外の項目で A に 1 つだった場合は、これは管理不全空家になると思うんですけども。A が 1 つだった場合ですね、その場合、すいません。ちょっと説明がおかしいですね。A が 2 つ以上あった場合ですね保安危険以外の項目で A が 2 つ以上あった場合特定空家になるんですけども、A が 1 つの場合だとそうはならない。その場合に B が 2 つ以上あればということであれば管理不全空家なんですけど、A 1 つで、B が 10 項目ぐらいあるというケースも理論上考えられなくはないんですけども、その場合でもやっぱりこの通りだと、管理不全空家ということで、そういう読み方でよろしいのかなという確認が一点と、ちょっと細かい話なんですけども、調査票の 11 番ですね今回追加されたところで、排水不良が認められる状況ということなんですけど、ガイドラインを見ると、擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態ということで、これがこのまま書かれていると思うんですけども。これどうやって判断するのかと思って。載せることはいいんですけども判断が難しいんじゃないかなと思って、排水不良なので、例えば要は大雨が降ってて、その水抜き穴から排水があるはずなのに出不来、っていうのを見なきゃいけないような気がして。その排水不良が認められるっていうのをどう判断するかっていうのが、実際やるときに困るんじゃないかなと思いました。指摘としては以上です。

大月会長：

はい。ありがとうございました。事務局の方でいかがでしょうか。

事務局：

はい。ありがとうございます。まずですね、最初にご指摘いただいた項目のところについては山本委員からお話いただいた通りで考えております。

A の方に 1 つで B の方に 10 個ということであれば、基準に照らして、その対象物件

は、管理不全空家等の候補というふうに考えていくことになるのかなというふうに考えております。なので、本当にこの2パターンどちらかに当てはまるかっていう観点でというふうに考えております。

もう一点の11番のこちらの項目ですね、確かにご指摘いただいたように常時監視しておくことはできないのがまず一つございますし、あとは具体的にその擁壁に関して知識知見がないと、ここの部分でなかなか判断しがたい部分なのかなというふうには思いますが、今ちょっとお話を伺ってて思ったのが、これはあくまで判定票にはなるんですけども、それ以外の項目というか、例えば周辺環境ですとか、近隣からの苦情などを踏まえて考えていくことになるのか、例えばですけども、近隣の方から苦情が寄せられている物件があったとして、そこがその擁壁にいくつかその水抜き穴が空いているけれども、複数箇所がふさがってしまっているというような苦情があった場合、タイミングを見て状況確認、雨の日に状況確認をしに行くとかということも場合によってはできるのかなというふうには思いました。ただし何も無い状態でこの調査票を持って行って、晴れた日に水抜き穴の状態というのを細かく見れるかどうかというところちょっとそこは難しい部分もあるのかなと思いますので、例えば、建築関連の部署とも協議する必要があるんじゃないかなってというのが、今感想として思ったところでございます。以上でございます。

大月会長：

はい。ありがとうございます。山本委員のご指摘のいろんなパターンがあり得るという話ですね。事務局提案であれば、どっかに当てはまると思いますので、それでいいんじゃないのかなって私は思いました。それと、水抜き穴については、必ずしも雨の直後じゃないと確認できない事柄ではあるけれど、たまたまそうであることがわかる場合もあるだろうから、その場合も逃さずにチェックしましょうという意味と、とらえるべきなのかなと思いました。

はい。よろしいでしょうか。他にいかがでしょうか。事務局の方からは、今日聞いておきたいというのはそういうことでいいでしょうかね。

事務局：

はい。今、そうですね。先ほどの管理不全空家等のフローの部分と、この認定調査票運用のところが実際のところではございました。

大月会長：

はい。わかりました。予定の時間が近づいて参りましたので、山本委員まずいいですか。はい。

山本委員：

すいませんちょっとフローのところですね、特定空家のほうのフローで管理不全空

家の方も同じようなことが言えると思うんですが特定空家の方のフローで、その審議会への諮問のところの矢印というかですねここが諮問と答申だと思うので、矢印が逆なのかと思います。だからまず左から上に諮問が行って右から左へというのです。このフローだと、助言指導と命令戒告については諮問するんだけど、勧告の時はしてないから、ちょっと変だなというのが一点と、認定のときにも諮問をするわけですから、真ん中の青い部分の横長のところに認定っていうような項目があって、そこからも矢印が出てないといけないのかなと思います。

その辺を加味していただいて、修正していただいたほうがいいのかなと思います。

なので、管理不全空家の方も同じようなことになると思いますので、審議会の方は縦長にしてもらって、必要に応じて勧告の際に諮問するというような形の方がいいかなと思います。

大月会長：

はい。ありがとうございます。まことにごもっともなご意見かと思しますので、事務局の方で対応してください。あと強制代執行も、これこそ諮問・答申をしなければいけないんじゃないかということで、事務局の方でもう一度、矢印の向きを精査してください。あと認定の段階において、諮問・答申がどこに入るのかというのを改めて精査いただけますようお願いいたします。はい、山本委員どうもご意見ありがとうございました。

紀本委員：

紀本です。先ほどの資料2の表のところで質問があるんですけども、例えば2つ以上当てはまるその2つが31番と32番の場合と、27番と34番とのその2つを比べた時に、例えば不法侵入の発生に○が2つついた場合と、汚染と倒壊だったり騒音だったりっていうのがついた場合、結構被害の状況が異なりますし、対応の優先順位というのも異なるような気がしていて、その被害状況の違いが異なった場合ってその市としてはどういうふうに判断するのかなと思っています。汚染・倒壊だと、台風の被害だったり、もしくは火事が起こったりするっていうのが想定されると思うんですけども、不法侵入の場合って人が入ってるか入っていないかっていうところの判断基準に今例示として上がっているんで、その判断ってもうちょっと細かくしたほうがいいのかと思ったりしています。

もしくは不法侵入を扱う際の強度を変える必要があるのかなと思っていて、不法侵入があって、かつ、その入った人に何かを破壊された、もしくは不法侵入があってプラス火事の要因となるようなものが置かれたりとか、灯油とかマッチとかがあったってという条件設定を細かくする必要があるのかなと思いました。

大月会長：

はい。もうちょっと細かい条件設定が必要なんじゃないかというご意見ですが事務局いかがでしょうか。

事務局：

事務局でございます。紀本委員からご指摘いただいた部分、保安上危険以外のところでも項目によってやっぱ強弱があるんじゃないかっていうところが背景かと思うんですけれども、今おっしゃった、例えば 31 の 32 番のところで両方○がつく場合、ないしは、不法侵入の結果起きてしまった事象とか、そういう前置きにしたと理解しておりますが、例えばこの項目がないものなどにつきましては、先ほど前回からの変化でご説明が抜けてしまったんですが、ここにコメント欄というのを新たに設けております。各大項目の一番下のところですね。コメント欄を設けておりますので、例えばここにはない事象でかつその例えばこの項目でいうと、周辺の生活環境の保全への影響と考えられるところで、例えばこのコメント欄に 31 番に付随して、実際に侵入したと思われる、こういう事象が発生していたというものをここに記載をしていくということですね、この項目以外の部分についても記録を残していくという趣旨でこのコメント欄を新たに設けております。

ただし、何らかの拠り所っていう意味では先ほどの○が 1 個ないしは 2 個っていうものを一旦つけていくことにはなるんですが、最終的に認定会議のところで検討するにあたっては、この認定調査票の○がついたところないしは、コメント欄、あとは周辺環境、実際の周辺環境なんかですね、総合的に勘案して最終的に認定するか否かということを考えていきたいと考えております。以上でございます。

紀本委員：

ありがとうございます。前半私がした質問についてなんですけれども、B のところで○が 2 つ入る場合って 31 と 32 が入る場合というのは人が入るかどうかで判断されると思うんですけれども。もう 1 つの場合としては、例えば 27 番と 34 番の場合、これも B で 2 つ○がついたとして、その被害の、強さ弱さっていうのは結構違うなと思っていて、その判断ってどうしていくのかなというのが一つの質問でした。

事務局：

すいません。失礼いたしました。

あくまで、この○をつけていく、該当するこの下の一番下の 2 つのいずれかに当てはまるかどうかっていうのは、あくまでも候補としての物件抽出にはなるので、その 27 番 34 番とのですね、強弱となってしまうとなかなか一定の基準を設けるのが難しいかなというふうなところがございます。なので、一律○をつけていくというふうな体裁に整えることにしております。唯一、保安上危険とそれ以外っていう、二分類で強弱をつけさせていただいた次第でございます。以上です

紀本委員：

全体として判断するときは B が 2 個で認定する場合もあるし、例えば 4 つ 5 つ、ついでやっと判断できるっていう場合もあるっていう考え方でいいですか。

事務局：

一応こちらの調査票に基づいて、候補物件として抽出する際は、2 個以上当てはまって、例えば今の B の項目で申し上げますと、B の項目にちょっと保安上危険の項目で、○が 2 つ以上ついたという場合は、2 個だろうが 10 個だろうが、候補としては変わりはないというふうに考えております。その先、実際認定するかどうかは、実際の物件の状況ですとか、○のついた数っていうのも総合的には見ていくという風に考えております。

紀本委員：

わかりましたありがとうございます。

大月会長：

はい。ありがとうございます。この表の結果はあくまでも候補をあぶりだすってところで、その他コメント欄とか現地調査とかを含めて総合的に判断するということかと思います。

はい。ご質問、ご意見ありがとうございました。他にいかがでしょうか。大丈夫でしょうか。

はい。時間もそろそろ参りましたので、次 5 番の今後の予定について事務局からお願いいたします。

事務局：

今後の予定について事務局からお話をさせていただきます。本日の審議を受けまして、事務局で一旦整理をさせていただきまして、その反映させたものメールで全委員さんにお送りさせていただく予定でおります。

今年度なんですけれども、3 年に 1 回の市内全域の実態調査を予定をしておりますで、その実態調査に対して新しい基準を導入して、調査を行おうと思っております。その実態調査が予定としては、年を挟むような形で 11 月 12 月 1 月あたりに予定をしているんですけれども、その手前で基準の方が決まれば良いなというふうに考えています。

そうしますと、10 月中には答申をいただければなというふうに考えておりますので、来月ですね、9 月中 1 回ないし 2 回のメールでのやりとりをさせていただきまして、皆さんに最終的にご意見をお伺いして反映させて、答申の方に流れに持っていければなというふうに考えております。はい。以上になります。

大月会長：

はい。そうしますと、次回のこの審議会はいつぐらいなんですかね。その間メールでいろいろ、メール審議会議になるのか、意見聴取になるのかわかりませんが。

事務局：

次回の審議会の予定については、正直申し上げますとまだ未定でございます。

それなのですが昨年度、空家計画の計画案を策定した際にも、最後はメールでみなさんに最終的にご意見を伺って、意見が特にないというところまで2回ほどメールをさせていただいて、答申という流れにさせていただきましたが、そのような流れで新しい基準についても予定をさせていただきたいと思っております。以上です。

大月会長：

はい。了解しました。今事務局からご説明がありました、今後の予定について何かご意見とかご質問ありますでしょうか。

よろしいでしょうか。

ということで、今事務局からご説明がありましたように、今回ご意見いただいた分について、事務局の方でまた調整、精査、改定したものをメール等々でご確認、それからご意見いただけますよう、よろしくお願いいたします。

ということで時間が超過してしまいましたが、以上をもちまして第11回の審議会を閉会させていただきます。皆さんどうも遅くまでありがとうございました。

以上