

第 8 回 国立市空家等対策審議会会議録

日 時	令和 6 年 6 月 2 7 日（木）午後 6 時 3 0 分～午後 8 時 0 0 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．前回以降の市内特定空家等の経過報告 3．審議（国立市空家等対策計画） 4．外部団体等との協定について 5．管理不全空家等認定基準について 6．今後の予定について
出席委員（敬称略）	大月会長、水野副会長、山本委員、齋藤委員、大島委員、佐藤委員、高橋委員、菱田委員、紀本委員
事 務 局	黒澤生活環境部長、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8回空家等対策審議会

令和6年6月27日(木)

大月会長：

皆様こんばんは。

久々の審議会ですが、今日のお題は、前回からの特定空き家の経過、それから国立市の空き家対策計画、これをどうするかという話、それから外部団体との協定があるらしいです。

法改正によって管理不全空家という新しいカテゴリーができたので認定の基準をどうするかというのがありまして、8時過ぎ、8時半以前には終わりたいという、そういうことになっておりますので、皆さんご協力よろしくお願いいたします。

それでは、最初に審議会の運営について事務局からお願いいたします。

事務局：

前回までと同様に本審議会は公開とさせていただきます。

ただし、個人情報等含みます、冒頭の特定空家等の経過報告については、非公開とさせていただきます。

また、本審議会の会議録についても、特定空家等の結果報告については非公開として、それ以降については、公開とさせていただきます。事務局からは以上です。

大月会長：

今、公開非公開についての事務局からのご説明に関して、ご質問等ございますでしょうか。よろしければ2番目の議題としまして、前回以降の経過報告というのがありますので事務局からご説明をお願いいたします。

-----前回以降の経過報告は非公開-----

では、次3番目ということでこれは審議事項になりますが、国立空家等対策計画案とこのを作っているということですので、まず事務局からご説明をお願いいたします。

事務局：

それでは事務局の方からお話させていただきます。

前回の審議会の方でも、こちらの計画案についてご意見をいただいておりますが、その後庁内の会議体関連関係部署は集まるですね。

空家等対策庁内連絡会というものは開催されまして、そこの中でも色々意見等と出たものを踏まえてもう一度修正をかけたというものを本日、ご紹介をさせていただいて

おります。

全体にまず全体にわたってなんですけれども、前回でやっと皆様にご案内をさせていただいたものから色々修正の方は加えているんですが、主な修正箇所の事前のご案内が漏れておりましたが赤字で記載をしております。

経理の修正の部分につきましては、「てにをは」の部分ですとかそういったところについては、すいませんが黒字でそのまま書かせて頂いている部分でございます。

そうしましたら計画案の主な修正箇所について少しこちらからお話をさせていただければと思いますが、まず、ページでいきますと、4 ページ 5 ページの辺りになります。

こちら 4 ページの下段の部分になりますが、こちらの方で計画の範囲ということで、こちらがその対象とするものですね、あくまでその C の方で確認をした実態調査、これをもとに記載をしておりますというふうに書いてあるんですけれども、従来の総務省の住宅土地統計調査の数字との混同しかねないということで、もう少し詳しくその定義のところを分かりやすく増やして書いたというところになります。

一応住宅土地統計調査は 1 件でも集合住宅で 1 部屋でも一棟とかそういう 1 件というふうにかウントになってしまうんですが、あくまで国立市で行っている空家等実態調査につきましては、アパートの場合でも丸々空いてる場合は、それを 1 件というふうにかウントしますと、なんで若干数字が乖離が出るところをここで説明をしていくことで、分かりやすくしておこうという趣旨でございます。

今は変わったかと思うんですけれども、こちら、この項目としては設けていなかった部分になるんですけれども、用語の定義というものが記載しております新たにというのは、背景としましてはこの後の段ですね、いろいろ安芸特定空家等ですとかは言葉が出てくるんですけれども、そこをちょっと定義をですね事前初めの段階で書いておくことでですね、読みやすくなるだろうという趣旨から、こちらに記載を増やしております。

基本的には、特別措置法の方で記載をされているものの用語の使い方にはなるんですけれども、改めてここで書くことで、この後の文章読みやすくなるのかなというふうな趣旨で書いてございます。

あとは、続いてのグラフの関係で現状と課題のところなんですけれども、ここは全体でざっとご説明をさせていただくんですが、こちらグラフの出典なんかがちょっと書いてない。

もしくは、記載場所が違うことだったところにあるというようなところの表記がちょっとぶれがございましたので、そこはグラフの下部分にこのような形で、出典という形を明確に記載するという形に考え変更しております。

続きまして、飛びますがページで申し上げると、12 ページのところですね、今出た元

通りに感じます。

こちらの方ですけれどもここはですね、今までとした項目としてはございませんでした。

ただし、今まで国立市が平成 27 年 8 年のところから空家の特別措置法が出た以降でどういう対応してきたか、空家の対応について時系列通りになるかそこはまだ未定なんですけれども、今までやってきたことについて記載をすることを考えております。すいません。本日ですね審議会の場では詳細案を名乗ってくれなかった部分もあるんですけれども、今日一応こういう項目を入れるということでお話しさせていただいて、後程ご意見とか賜ればなというふうに考えております。

今、申し上げたようにこれまでにやってきたことであったりとか、実際に受け付けた苦情の内容とか件数、そういったものを具体的な記載することで、これを手に取った市民の方も、こういうのは問題ないわけなんだというようなところを認識しやすくなるだろうという趣旨も含めてございます。

あと、これは可能であればなんですけれども、実際苦情のあった空家物件の状態が分かる写真とかも、ここに載せられればいいかなというふうに考えておりますが、もちろんその所有者の同意も必要になってくる部分にはなりますので、そこは今後検討次回の審議会の方に、検討していきたいなというふうに考えております。

あとは、少し下の方、ちょっと飛びまして最終ページのところですね、ページでいうと 18 ページ 19 ページ、5 ページになりますが、以前は、案として皆様にお見せしたものにしましては、このその他連携体制のところについて、は文書で書いて文章として載せていただけなんですけれども、庁内連絡会ですとかそういったところでも協議をする中で、この実施体制のイメージという概念図のようなものこういったものを載せた方がより分かりやすくなるんじゃないかなということで、こちらも新たに追加をしております。

その下のところでは、どういった内容を取り扱うのかっていうことで、まさにこの対策計画の策定及び変更ですとか、あと進捗管理、また相談体制の検討などなどですね、実際にその担う行うべき内容、業務内容、その辺りなんかも記載をしております。

こちらの内容で、冒頭申し上げたとおり、大きくは以前のものから、そのページが大幅に増えたりとかというのはないんですけれども、基本的にはこちらの内容に従って、もちろん新たな内容とかが出てくれば、これを直したりとかっていう場面もあるかと思うんですが、一旦こちらの内容で公表までいければなというふうには考えております。

事務局からの変更点等の説明は以上となります。

大月会長：

はい。ありがとうございました。

私からまず伺いたいんですけど、この計画は今後どのようなプロセスをたどって、いつごろ成案として成立するのでしょうか。

事務局：

事務局からお答えさせていただければと思います。

今が6月末で審議会のタイミングでございますが、今後の大まかな予定なんですけれども、今考えておりますが、今日の審議会を経て、さらにと修正等があればそこをまた修正加えまして、この後パブリックコメントを実施しようと考えてます。それが大体8月に入ってから、8月以降という形で考えております。

そのあとに、また先ほど申し上げた庁内の会議体での庁内空家等対策庁内連絡会でもう一度議論を重ねまして、そのあと9月の半ばフォローかなというふうに考えているんですが、次回の審議会を開催して、その中でまた、再度最終審議にいただければなというふうに考えております。

その9月の次回審議会の中で、おおよそ固まるのかなというふうに考えておりまして、そのあとに10月に入ってから、この答申をそこで最終も固まるような形になってくるかと思えます。

そのあとは、計画ということなので、議会の報告ですとか、そういったものを経て最終公表のタイミングとしては、令和7年度の一番最初、4月というふうに考えております。大まかなスケジュールとしては以上となります。

大月会長：

ご説明ありがとうございました。

確認ですが、これは議会とかには通さないやつなんですね。確認とかそういうのはないですね。

事務局：

議案という形での提出ではなく、委員会の報告という形です。

大月会長：

了解しました。

あともう1点。すいません。私の方から今見せていただいている中で、この審議会の位置付けが何か連携になっているんだけど、これ連携でいいんですかね。

何か正式には諮問答申みたいなの、そんなやつだったような気もしますが、その点はどうなのでしょう。

事務局：

今おっしゃっていただいたように、確かにその連携ではなくその審議会条例の方でも調査審議をする機関という形になっておりますので、その表記について、すいませ

んちょっと誤解を招く表現になっておりました。ここの部分については、修正させていただきます。

今、大月会長におっしゃっていただいたように、諮問答申ということになるのかなというふうには考えております。

大月会長：

ご対応よろしくをお願いします。

他の委員の皆さんから何かご意見とかご質問等ございますでしょうか。

さっきの挙手の下の方のリアクションの中の挙手を押していただければわかりやすいのでそれをお願いいたします。

計画書については、ずっと以前の段階から、国立市としてこういう空家等対策の計画書を作りたいというお話を伺っておりましたが、初期の段階で一応出していただいている大島委員から、やっぱり国立市独自の空家の利用の仕方とか、空家の防止策とか空家の活用とかそういうものをちゃんと書き込むべきだということにおっしゃっていたようにうっすら覚えているんですけど、そういう何か空家の活用方針とかそういうものについてはどこかで書かれるんですかね。

事務局：

今おっしゃっていただいた、活用についてなんですが、こちらの方計画書の17ページのところに、入れさせていただいてるんですね。17ページ中ほどの4番、空家等の利活用の推進ってところで入れさせていただいてます。

こちらの方では、活用も含め空家等の利活用に関する相談体制の確立に努めていく。また福祉部門など関係機関とも連携した空き家等の活用について検討しますというふうにとどめさせていただいてます。

これは、実際にどのように利活用を進めていくかについての具体策については、もう色々こう考えることがいっぱいあるので、申し訳ないんですが、今後の検討でこの計画をもとに作っていくという形をとりたいと思ってます。

大月会長：

一応、担当の方がケースバイケースでの対応も多いだろうしということで、差し当たって、最低限のこういう項目として挙げているという形になってるということですね。ありがとうございます。

他の委員から何かこの計画の案についてご質問、ご提案等ございますでしょうか。よろしいですかね。

計画のバージョン1ということなんで、なるべく頑張ったやつを特にこの審議会の活動の経緯なんかも含めた形で、例えば、この審議会がいつ発足してどういう案件について議論して、例えば、今から議論する管理不全空家の認定をいつ作る。基準をいつ

作ったとか、そういう国立市の空家審議会の歴史がこれを見たら分かるみたいななんかそういうのも合わせてやっていただければ、大変役場の中でスタッフが定期的に3年に1回ぐらいで変わる際に非常に役立つと思いますので、ぜひそういう形でお願いいたします。

それでは他にご意見とかご質問なかったら次に進めさせていただきます。

次はですね、外部団体等との協定について、まずは事務局からご説明お願いいたします。

事務局：

外部団体との協定について事務局からご説明させていただきます。

計画案の17ページ18ページに記載がございますが、空家等の利活用に係る相談体制の確立、それから法律や不動産等の専門家財団団体との連携を具体的に実施していくために、現在、市民が到達する窓口機能を強化していこうと、外部団体との協定を検討しております。

他の自治体の相談窓口の設置事例を見てみますと、様々な建付けがあるようでして、その絵を参照した中でも当市では考えているのは、市民の相談の内容に応じて、空家を所有することで複合的な悩みが生じるということがございますので、総合相談窓口ワンストップ窓口っていうものとそれから相談内容が決まっている方、市民の方が相談しやすいような専門家団体の窓口と大きく、2つに分けた建付けが市民にとって利用しやすいのではないかとこのように考えております。

この後、少しお時間をかけまして、専門家団体等との皆様とのお話を丁寧に重ねていきまして、協定の締結をさせていただければと考えております。

大月会長：

ご説明ありがとうございます。

色々相談事が出てきた際に、行政の方から紹介というか相談先として紹介するというようなそういうところにあらかじめ協定を結んで置くということを進めたいという、そういうご意向だったかと思いますが、今のところ例えばどの団体を想定しているみたいなものというのはあるのでしょうか。

事務局：

委員の皆さん、先生方の中にもおられる宅建協会さんですとか、行政書士の協会さんとか司法書士、そういった専門団体さんですとかあとは空家をこのそうですね専門をされてるNPOさんですとか、そういったところにお話を伺っていければと思っております。

大月会長：

ありがとうございます。

私からちょっと意見なんですが、とっても不動産業的に解決する場合もあるし、相続をちゃんとやらないといけない場合もあるけれど、そのもう1歩手前で所有者さんが本当認知症だとか、或いは軽い精神障害、知的障害をお持ちの方とか、そういうケースも考えられて、必ずしも既存の窓口がうまくいかないケースなんかの場合に、例えば東京都で指定している居住支援法人の中には、そういう方にアドバイスしたり、行政手続きにアテンドしたりするというそういうことも積極的にやっている法人さんがあると思いますので、これも住宅セーフティネット法に基づく居住支援法人として、なかばNPOさんとか社福さんが多いんですが、そういうところも早めにコンタクトをとって、ちょっと手伝ってよってというのは、大変構えとしてはいいと思うので、ぜひそういう方面の居住支援、法人さんとの連携みたいなやつもご検討いただければと思います。

事務局：

居住支援の部署、リスト部署になるんですが、そちらの職員とも最近ちょっと話をすることがございますので、そういった面でも見ていきたいと思います。

大月会長：

ありがとうございます。

ちなみに居住支援の対応はどこの部署なんですか。

地域福祉係というところは福祉、福祉なんだ。

ちなみに、国立市には居住支援協議会っていうのは設立されてるんでしょうか。

もし、居住支援協議会が設立されているのであれば、連携先としてそういうところもあげていたらいいかなと思いました。

じゃあ、庁内連携よろしく願いいたします。

他の委員の方から、本件についてご質問とかご意見ございますでしょうか。

山本委員：

窓口についてですけど、空家相談窓口という他の名称にはなっているんですけど、できればもう少し門戸を広げというか、高齢者サポートの総合窓口というような形のを考えていかれてはどうかということをご提案したいと思うんですけども、なぜかという空家云々対策っていうと、現に空家を持ってる方とかという方がやっぱり対象になって、高齢者の方だと例えば就活をしている方だともうその方で例えば、もう子供たちは独立していると、今後終活し、終活をする1つの問題として、自分たちの住んでいると家をどうするのかということで、それも私としては、空家の対応対策の1つだとは思いますが、ご本人からすぐ言えば別に空家になってないからって

ということで、あまり相談窓口に行こうということは考えにくいかなと思います。

高齢者のサポートということでそういうのを拾っていけば、早めにそういう問題っていうのはとらえられるので、その段階であれば利活用っていうのも考えられると、もう現に空家になってしまってからだとやはり利活用っていうのはなかなか難しい側面がありますんで、例えば終活における問題を拾うという意味でも、空家というのはあまり前面に出さずに、高齢者向けのなんかサポートの窓口という形でもはいかがかなと思います。

大月会長：

大変貴重なご意見ありがとうございました。

今おっしゃったこと非常に重要だと思います。高齢者が終活の一環として家を考え始めるきっかけを身近で掴むのは、高齢者支援系のところ例えば、国立でどういうふうに行っているか分からないんですけど、一般的に地域包括支援センターというのを作って使っていて、そういう窓口があって、対応の多くはそこを経由して、介護保険絡みのことをやっていくと、ひとり住まいの方がそういうところを経由して高齢者施設に入ると空家が当然生まれるわけじゃないけど、そういうのをいち早く入所との表裏として空家の発生というのがあって、その時点で、例えば、地域包括支援センターさんとの空家対策部署とか空家の総合窓口が繋がっていれば、大変効果的に不全空家になるもう1歩手前で防げるんじゃないかという大変サジェスションをいただきましたが、事務局の方ではいかがですか。

事務局：

ご提案ありがとうございます。

窓口を設置するにあたって、そのような視点での窓口というのも検討し、検討して参りたいと思います。

先日実は庁内連絡会に複数の部署が入ってるんですけども、その中の課にヒアリングして参りまして、こういったところで連携できるかっていうのを一人一人ちょっと見て回ったんですけども、その中でやはり福祉の包括支援センターの方ですね、そちらでやはりケアマネージャーの会議体があったりですとか、そういったことを関わっておりますので、そういった部署と連携が取れたらなど、具体的に連絡をしていこうということをもた一本にこう進められたらと思っておりましたので、そういった窓口という観点からも、またちょっと、別の他の自治体にはないような仕組みっていうのも丁寧に皆さんにヒアリングをして検討して参りたいと思います。

大月会長：

ありがとうございます。

もし、そういう仕組みが国立市でできれば、かなり先駆的な庁内連携として、すごい

ことになると思いますので、ぜひよろしくお願いします。

地域包括支援センターとかケアマネさんの会議とか、或いは先ほど申し上げました居住支援協議会とか、ああいうところにサッと横にパスができるっていう体制が、なかなか取れないところが多いので、ぜひ国立でブレイクスルーして欲しいのと同時に、できれば先ほどの計画の中に、そうした庁内連携をもとに、なるべく早い段階から高齢者の終活の一環としてもそういう情報を拾って対応していくみたいなの、そういうことが書いてあれば、なおよろしいかなと思いましたので、ぜひご検討よろしくお願いします。山本委員、貴重なご意見ありがとうございました。

先ほどの居住者支援協議会なんですけども、当市はまだなさそうまだ作ってない。さんざん無償のものとかないだ話してたときに、空家審議会と一緒にこういったことできないかっていうような話は出たのですが、まだちょっとできてない前提で話をしてたのかなと思います。

一時、支援協議会については今、市町村の設置は任意になっているんですが、今回法改正がでて、1年半後には市町村の居住支援協議会設置が努力義務になりましたので、東京都内にある国立としては、早めに対応された方がいいのかなというふうに思います。

その中で、この空家問題と横繋がりでちゃんと連携できているっていう体制をいち早く組むと大変注目されるかなと思いますので、よろしくお願いいたします。

他の委員の皆さんからご意見ご質問は。齋藤委員、お願いします。

齋藤委員：

その協定の件ですけども、大体国立市としては、いつごろをめどに組んでいく予定にしているのかというのをまず教えていただきたいと思います。

というのは、特定空家になってるものも一番最初に特定空家に認定されたものが多分認定されてからもう2年ぐらい経過してるんですかね。

こういった特定空家がこれからどんどん出ていくことを考えると、早めにそれに対応すべき、そういった対策をすることがやっぱり喫緊の課題なのかなっていう気がしましたので、ご質問させていただきました。

大月会長：

事務局いかがでしょうか。

事務局：

やはり、できるだけ早くとは思っております。色々なところと連携して丁寧にヒアリングしたいというふうに思っておりますので、かつ、できるだけ早くっていうところでは、できれば、年度内にお話が固まればいいなと思っておりますので、固まり次第スタートできればと思っております。

大月会長：

委員、他にご質問等ございますでしょうか。

そうしましたら、協定については、以上のようなこととお進めいただくとして、次に、管理不全空家等の認定基準について、事務局からご説明お願いいたします。

事務局：

では、画面共有させていただきまして、ご説明させていただければと思います。

こちらなんですけれども、前回の審議会の時に、今回法改正があった関係で検討すべきものということでご紹介をさせていただいた中の一番大きなものの1つではあるけれども、法改正があった中で管理不全空家等の新たな概念が生まれたという中でこれについて、国立市としてどういうふうに対応していくべきなのかというところを他市の状況なんかも見つつ考えている状況でございまして、本日は、他市で前回ご紹介をさせていただいた以降に色々動きがあったものなんかもあるので、そのご紹介と、あとは、国立市としてどういうふうを考えていく、これに対して考えていくべきなのかというのをご意見を賜ればなというふうに考えております。

ではまず、のその他、他の自治体の検討状況、こちらについてご説明をさせていただきます。

まず、以前も紹介させて頂いた自治体の状況をご紹介させていただければと思います。

以前ご紹介をさせていただいたときも、新たな基準をもう1個作るというような形でお話を担当者からお聞きしてたんですけれども、実際に伺ってみたところ、特定空家等と管理不全空家等の基準を、これ一本の基準で運用することにしてありました。

すでにもう、認定基準の方は令和5年度中に策定をし、令和6年度から運用を開始しているというふうに伺っております。

参考で、基準の全体像ですとかそういったものは外部には出さないようにっていう形でお預かりはしているので、本日はご紹介できないんですが、もうすでに運用開始しているというようなお話でございました。

それに加えて特定空家等を認定するときのプロセスと、また、新たに管理不全空家についてどういうふうに運用して認定していくのかということもヒアリングいたしまして、管理不全空家等につきましては、最初の指導の段階ですね、認定をする場合については、審査会という会議体、おそらく当市の審議会と類似した会議体だと思うんですけれども、そこへの報告をしますという形になっております。

あくまで行政の方で設けた基準に照らし合わせて、管理不全空家等としての基準を満たすものについては、認定をするということでございました。

そこからさらに勧告まで至る場合については、審査会へ諮問をするという形をとると。なので認定と勧告の際で若干方法が異なるということでございました。

続いてご紹介させていただきますが、八王子市さんですね、下が立川市さんということなんですけれども、まず八王子市さんにつきましては、世田谷区さんの同意を得て特定空家等と管理不全空家等については1つの基準で、判断をすることになるという形で伺っております。

八王子市さんも先ほどと同様にも基準の方は作成が完了していて、実際の運用開始していると、まだ認定とか案件としてはないようだったんですけれども、これから運用していくというふうに聞いております。

あと、八王子市さんその今度認定の方法なんですけれども、こちらについて世田谷区さんと類似してるものなんですけど、まず、その基準に基づいて管理不全空家等として認定をする場合については特に報告とかそういったプロセスは経ずに、あくまで行政で協議をして、認定をするかしないっていう判断を下すというふうに聞いております。さらにその先の勧告に至る場合につきましては、外部機関、これが外部機関というのがいろいろ土業の方とかそういった方が集まり、ちょっとどういうメンバーで、どういう位置付けでということまでは確認は取ってなかったんですけれども、意見聴取をして、それを参考にしつつ最終判断をします。

八王子市さんとして、判断をするという運用になっておりまして、今の世田谷区さんと類似はしてるんですけど、若干その勧告のときのプロセスが異なっている状況でございます。

続きまして、立川市さんになるんですけれども、こちらにつきましては、まだ基準は今まさに作っているところだということではあるんですが、やっぱり方向性としては他の世田谷区さんや八王子市さんと同様に特定空家等、管理不全空家等を1つの基準に基づいて判断を一本化するという方向性ではあるというふうに聞いております。さらには、立川市さんに詳細伺ったところ、やはり、立川市さんも本市と同様に他の自治体の方にヒアリングなんかを行っているという中で、なぜこの1つの基準にしたかっていうのは、やはり確認した自治体さんちょっと数はどこっていうところまでは詳細確認して取れてないんですけれども、聞いたところすべてにおいて、基準を一本化して運用するという方向性であるというのを聞いたところ、やはり立川市さんとしてもそのような形で進めるという判断に至ったようです。

これらご紹介させていただきまして、他の自治体さんの状況ではあるんですけれども、また今後、他の近隣市とかも含めてもう少し内容を確認していきたいと思っはいるんですが、概ねこれら今ご紹介させていただいた内容に基づいてですね、次のスライドで、国立市の場合における方針というのを作らせていただいております、私の方からご説明させていただきます。

国立市における今までのことを踏まえまして、国立市における管理不全空家の認定基

準の策定方針っていうのを、また自治体と同様にできれば1つの認定基準に基づきまして、物件の状態により特定空家等、また管理不全空家等を判断するという形にしたいと事務局では考えております。

また認定基準については、国立市空家等対策審議会の方へ諮問させていただいて、その認定基準に基づいて物件を認定する際は、こちらのそれぞれの以下の通りにしております。

まず特定空家等は、今まで通り対策審議会の方に諮問させていただき、その答申に基づいて行う。

また、管理不全空家等については、市の方で事務局の方で判断させていただいて、まずは最初に管理不全空家として認定し、所有者の方に指導助言を行う。

そして、それでも対策ができなかった場合には勧告になるんですけど、その勧告をするにあたっては、審議会のご意見をいただいてやっていきたいと思っています。

なぜ、その勧告のときにご意見をいただきたいかと思ってるのは、どうしても勧告すると住宅特例が外れるということがございます。

そうすると、4倍から5倍の固定資産税が増えてしまい、相手に負担をかけてしまうということもあるので、できれば慎重に審議会の方で意見をもらうという考えもあると思います。

ただ、新しくこの空家の法律が変わった趣旨の中で、管理不全空家っていうのができたのは、今までの特定空家という、複雑な長い時間をかけてやらなくちゃいけない物やるのではなく、迅速に相手に反応させるっていう意味もあって、管理不全空家っていうやつができて、すぐに勧告して住宅特例を外すことができるっていうのは、活かすべきなのか、この辺をぜひ今回、皆様のご意見をいただきたいと思います。

大月会長：

国立においても一軸の認定基準管理不全と特定空家を別の基準じゃなく、1つの基準の中で、処理したいという話と、先ほど最後に説明ありましたように管理不全に指定された段階では何もないんだけど、勧告まで持っていくと、固定資産税が急に高くなってしまおうというようなところで、管理不全空家の認定自体は市独自でやるんだけど、勧告に持って行って、固定資産税が上がる際には、審議会で報告じゃなくて審議会判断するというようなそういう意向を事務局としてお持ちであるという、こういうご説明でございました。これに関して委員の皆さんいかがでしょうか。

私から、前回もこれずっと議論したような記憶があるんですけど、特定空家でも助言のときには固定資産税は低いままだけど、勧告の段階で一段階上がって固定資産税が増えちゃうんです。

それともう1個手前の管理不全空家になった時点では何もないけれど、勧告になった

ときにはね上がってしまうと。

そうすると、管理不全空家で6倍に跳ね上がる6倍だったかなにはね上がったやつと、まだ管理不全空家よりも重度である特定空家のまだ助言しかやってないやつは、何か逆転現象起きてしまうんじゃないかっていうのが懸念事項として私考えていたんですが、その点が何か逆転現象起きるのをしょうがないというたてつけの作り方にするのか。

なるべく、逆転現象が増える管理不全空家は、勧告はもう本当に何か緊急のときにやるけれども、基本は使わないとか、何かそういう運用ルールを決めておくとか、そういうものがあつた方がいいかなと私は思っているんですが、先ほど水野副会長、手が挙がったような気がするんですけど、水野副会長いかがでしょうか。

水野副会長：

ありがとうございます。

今、会長にお話いただいたことの1つ前に戻って恐縮ですけど、国立市にご報告今いただいた方針について私としては賛成であります。

勧告については、管理不全空家等に対する勧告について審議会に諮問をしていただいた方がいいと考えています。やはりそれによる効果が大きいので、管理不全空家等の認定については、大田区の方の空家の問題にも関わってはいって状況はそのように把握はしていますけれど、やはり審議会にかけると、どうしても重くなってしまうので、市の判断で増していく認定していくということは、より良い迅速柔軟に制度を使っていくという意味ではいいのかなと思っています。

それから、世田谷区さんももちろん前提となる状況は全然違いますけれど、管理不全空家は、すでに200件ぐらい認定してると聞いてますので、そのぐらいなら積極的にやっているように伺ってはいます。

基準を1つにするか2つにするかやはりここは、分かりやすさの点から基準それ自体は1つにして、程度の問題で区別していくというのが実際の運用上やりやすいのではないかなというふうに考えています。

今日、先ほど配布していただいた空家等対策計画の17ページのところに、管理不全空家等、特定空家等に対する措置というところで、この認定に関する記述がありますけれど、この2行目の(1)の2行目のところで、周辺に与える危険性や緊急性に応じて空家法に基づく管理不全空家等または特定空家等に認定しますと、記載されているこの書き方、僕はこれでいいと思いますけれど、これも結果1つの基準で程度問題という整理になじむ書き方かなとは思っています。

逆に2つの基準で何か要件を書き分けるのであれば、場合によっては、こちらの計画の方にも戻って、改めて手を入れるということはこの認定の仕方によっては考えられ

るかなというふうに思っています。

ひとまず話そうとしたことはそのあたりでございます。

大月会長：

ありがとうございました。

事務局から何かございますでしょうか。

事務局：

ありがとうございます。

そうしましたら、先ほど大月会長の方から前回としての審議会の中で上がったご意見のその逆転する可能性があるんじゃないかっていうことについて、お話をさせていただきたいと思います。

こちらにつきましては、内部もそうですし、あとは東京都を経由して、国交省さんの方にもお問い合わせをいただきました。

そういう回答が返ってきたものを、踏まえてお話をさせていただければと思うんですが、まずその前段でこの改正空家特措法、昨年の12月に施行されて、そのちょっと前にガイドラインなんかも案を示された段階で、全国の自治体から質問ですとかそういったものを受け付けて答えるという国の方で取りまとめを行ったものが、ございまして何百件もある中で、類似したのをピックアップしまして、やはりいくつかの自治体の方から大月会長からご指摘があったところについて、不公平が生じるんじゃないかというこの質問はございました。

その中でも国交省側の回答が、いまいちな部分が正直あったので改めてその交渉の方に確認をした次第でございます。

その中ではまず、その不公平が生じるっていうところについては、大きく触れてはいないんですけれども、勧告に至ったのは、例のプロセスということで詳細ご説明がございまして、資料としては、文字で共有がすいませんできないので、今、口頭で読み上げさせていただきたいと思います。

そのままお読みさせていただきます。

住宅用地特例は、住宅政策の政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担を図ることを目的としているため、住宅の敷地を本特例の対象外とするためには、当該住宅が今後、居住の用に今日される見込みはないと判断される必要があるが、その特例の趣旨を踏まえ、空家法においても、特定空家等や管理不全空家等のうち、一定の敷地を住宅用地特例の対象外とする措置が設けられているところですが、特定空家等や管理不全空家等は、今後、居住の用に今日される見込みがないかを判断するにあたっては、当該空家等の状態のみならず、指導してもなお状態が改善改善されないことを踏まえて、今後居住の用に希望される見込みはないと判断し、住宅用地特例の対象

外としているものです。

というふうにございまして、ポイントとしては、その状態で判断をするというものではなくって、指導ないしは助言指導をしてから一定期間状態が改善されないというその時間的な経過をもって勧告をするということが、国交省さんの方からの回答でございました。

ですので、大月会長ご指摘のあったように、管理不全空家等で勧告をされた物件、特定空家等で助言指導を受けている物件指導っていうのは、いつきの建物の状態を見ると、特定空家等の方が老朽が激しいのにもかかわらず住宅用地特例が外れない、という現象は起こり得るということなのかなというふうに考えております。

一方で例えば、その所有者の方であったりとか、そういった方から不公平ではないかという主張が出ることは、想定はもちろんできるんですけども、その際の説明方法としては先ほど申し上げた通り物件の今の状態ではなくて、1度助言指導ないしは、指導してから一定期間経過をしているというところを、ご理解いただけるように説明をしていく他ないのかなというふうに考えております。

先ほど申し上げた国交省の回答をもらったときに、東京都さんの担当の方とも話をしたんですけども、これ以上の踏み込んだ回答っていうのは、得られないという反応だったということを報告を受けております。

ですので、逆転現象が生じるかどうかってなると、いつきのポイントを見れば生じる可能性もあるというふうに考えておりますが、あくまで一定期間経過したかどうかというところだけをとらえてみると、ごめんなさい。

言葉がちょっとありました。

一定期間経過していることとあと物件のその状態、それらを踏まえて、勧告するかの判断をするというところがございますので、若干、不公平感だっていう声は上がる恐れは十分考えられるのかなというふうに考えております。

大月会長：

ご丁寧なご説明ありがとうございました。大体、事情が飲み込みました。

そういうことを前提にするならば、やっぱり市の方、管理不全の認定は行政的にやるけれど、同勧告の段階はこの場に持ってきていただいて、今、示されていたご懸念も背景に踏まえながら、慎重に判断するという。判断するときに、不公平じゃないかと言われた際の想定問答もちゃんと考えながら指定していかないと、これは、行政のご担当の方の立場が結構まずくなっちゃう可能性もあるので、そこを考えながら、審議していきましょうというそういうことですかね。

山本委員：

はい。すいません。今の説明で、一定経過してから住宅特例が外れるというのは理解

できたんですけども、管理不全空家で、からその特定空家に移行するっていうかですね、そういう認定になるということがあると思うんですけども。

だから、管理不全空家のまま放置すれば、いずれ特定空家として認定されるという流れにはなると思うんですが、その時に管理不全空家で勧告を受けて住宅特例が外れました。そのあと状態が悪くなったので、特定空家等に認定されますと、その時に特定空家で助言の進まないといった、特例がまた元に戻るってことが起きないかなと思っていて、それは考えとしては、それ戻るわけではないと思うんですが、そこがちょっと気になる点なんで、また特定が、適用されてしまうっていうことがないようにすべきかなとは思いますが、その辺はどうなのかなと思いちょっとご質問です。

大月会長：

事務局いかがでしょうか。

事務局：

事務局の方からお答えさせていただきます。

今、ご指摘いただいた点、特定や管理不全空家で勧告を受けて、さらに状態が悪化して、特定空家等を安全の認定を検討せざるをえなくなった場合なんですけれども、一応改正法のガイドラインの方でも考え方としては、管理不全空家等として勧告を受けて措置が出て措置期限なんかが設けられて、そうしましたら、1度改善が図られて勧告の撤回をしない限りは、そのままずっと勧告によって外さ適用除外になった住宅用地特例は、そのまま引き継がれるという考え方であるという形で書いてございます。

ですので、特定空家等に認定されたからといって、また勧告前の特定空家等の助言指導の段階で一旦住宅用地特例の適用がまたさらにされる、1回復活するという考え方は基本的にないという形での読み取りとなっております。

大月会長：

ありがとうございます。そのことは、今回の何かどっかに明示的に書くんですかね。これは国立市としては、条例で対応してましたっけ。この空家関係の条例ってのありましたっけ。

事務局：

条例はございません。

大月会長：

条例はないんだ。

要項とかで対応されているってことですかね。

事務局：

そうですね、現時点では空家対策に関する条例等というのは、このまさにその審議会

の条例になります。

あと、先ほどご紹介した庁内の庁内連絡会の要綱のみとなっております。

大月会長：

でも、そういう割と重要なこういう手続きでやろうねとか、そういうのやっぱりどっかに文言化しておいたほうがいいと思いますので、今のやりとりが今後、人が変わったときに、また困らないように、どっかに文言としての内規みたいな形で残しておかれたらいいかなと思いました。

事務局の方でご検討いただければと思います。

他に本件について、管理不全空家について何かご質問ご意見等ございますでしょうか。よろしいですかね。

本件につきましては、今後認定基準案とかが掘って事務局から示されて、また、審議会でもむことになると思いますので、引き続きよろしくお願いいたします。

以上で今日、用意していた議案はすべてだと思いますが、委員の方から何か言い残したこととかございますでしょうか。

はい。木本委員お願いします。

紀本委員：

すいません。さっきちょっとリアクションボタンが探せなくて言えなかったんですけど、1個前で話していた管理不全空家等のところについてなんですけど。

ここで言われている物件の状態っていうところは、居住者の状態っていうのは多分入っていないと思うんですけどそれが合ってますか。

大月会長：

はい、ありがとうございます事務局いかがでしょうか。

事務局：

事務局です。

木本委員へ確認なんですけれども、物件の状態っていう部分は、先ほどの所住宅用地特例が適用になるかならないか。その逆転現象が起こりうるときに、当物件の状態のみで判断するのではないという文脈の部分という理解でよろしいでしょうか。

紀本委員：

そうですね。物件の状態っていうのは、あくまで建物の例えば老朽度合いですとか、そういったところになっております。

なので、まず空き家という条件で、そこに人が居住していないということが前提となりますが、あとは敷地内の樹木の状態ですとか、あとはその建物自体の状態、そういったものを指しているものになっております。

それだと空家になりそう。

例えば、居住している人がいて空き家になりそうだっていう物件に関しては当てはまらないってことですよね。

事務局：

そうですね。こちらの方で今行っている空家対策というのが、対象がまず空家ということになるので、居住中の建物物件につきましては、この法律がそもそも適用外になってきます。

紀本委員：

わかりました。それだったら大丈夫です。ありがとうございます。

大月会長：

ご質問ありがとうございました。

このベースになっている法律、空家特措法自体がもう空家になったやつだけを対象にしているんですが、先ほど山本委員からご指摘があったように、本来は人が住んでいる状態から、色々ケアしてあげた方がいいんじゃないかということがあるので、計画も出てきた計画の中では、空家特措法の手前のことも行政の施策としてうたっておこうみたいな。その辺の繋がりをこの計画の中で出していきたいということかと思えます。

ご質問ありがとうございます。

他に菱田委員よろしく願いいたします。

菱田委員：

もう最後の最後で申し訳ないんですけど、私が管理不全空家についての理解が乏しいのかもしれないんですけど、さっきの管理不全空家から特定空家に移行するときに、指導があって勧告があって特定空家になると、また指導助言みたいな形になる可能性があるみたいなお話がありましたけど、そこって、特定空家にいくときに必ずもう一回そのステップからやらないといけないものなんですかね。

もともと指導がされてる中でいくと、そのまま特定空家としての勧告に移行する方、改めて指導するものって何かないような気がしたんですけど、その辺ってというのは、やはり一度、例としては、そちらからスタートしないといけないものなんですかね。その辺だけが私の理解が乏しいのかちょっと分からなくてですね。

大月会長：

ご質問ありがとうございます事務局いかがでしょうか。

事務局：

今ご質問、菱田委員からあったものなんですけども、おっしゃっていただいた通りですね、管理不全空家等で勧告まで至ったのに、次にその特定空家等として認定する際に、私、一からやらなければならないのかっていうところだと思うんですが、確かに

ここについては疑問があるんですけども、結論から申し上げますと、法律的には、管理不全空家等として勧告が出してあったとして、勧告が出てたとしても、特定空家を認定する場合は、また一からやらなければならないという形になっております。なので、ここについては、世田谷区さんが絡んで以前聞いたお話だったと思うんですけども、最初のその物件を評価するときに、ある程度特定空家等として認定すべきなのか、管理不全空家等として認定すべきなのかっていうのは、一旦ふるいにかけて選別をするというようなことをおっしゃられてたんですけども、よほどその状態が悪化したりしない限りは、管理不全空家等で勧告まで至って、そのあと特定空家等っていうふうに移行するってなると、おそらく時間が相当かかるものになってくるのではないかなというふうには思っております。

大月会長：

ありがとうございます。

その辺もあれですよ、この管理不全をどうして認定していくかについては、引き続き事務局の方で、よりもうちょっと具体的な案を作っていていただいて、次回以降また審議ということになるかと思しますので、よろしくお願いいたします。

今日出てきた疑問とかご意見、これが解消できるような形で案を作っていいただければと思います。

他にいかがでしょうか。全体にわたってのご意見等で結構ですが、よろしいでしょうか。

はい、ではですね、事務局の方から今後の予定についてご説明をお願いします。

事務局：

事務局の方から今後の予定ということでお話をさせていただければと思います。

まず、今回審議という形でご意見いただきました空家等対策計画につきましては、今後のスケジュールを先ほどご紹介をさせていただいておりますので、次回の審議会を9月の中旬に設定をさせていただければと思います。

本日、審議会終わった後、なるべく早い段階で皆様に予定の方、お伺いさせていただきまして、それで日程の方を決めさせていただければなというふうに考えております。

次回、審議会への開催の際には、今度答申についても具体的にお話させていただければと思うんですが、今回その対策計画ということで、今後の体制業務の中で、大きな柱になってくるのかなというふうには思っておりますので、特定空家の物件についての答申は書面でという形で変えさせていただいていたと思うんですけども、改めて答申の場を設けさせていただければなというふうに現時点では考えておりますので、また改めて決まり次第、ご連絡の方はさせていただければと思っております。

もう一点ですね、管理不全空家等の認定の基準についてなんですが、今日スライドで、

頭出しができてなくて申し訳なかったんですけども、この調査票ですとか、あとはその ABC でつけるですね、他の項目の調査票も含めて、今これ特定空家等についてのものっていう形にはなってますので、これらをですね管理不全空家等についても包含できるように作り変えた案をご提示、次回以降でさせていただければと思います。

大月会長：

ありがとうございます。

なるべく日程調整早めに着手いただければありがたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

最後にその他として、委員が事務局から何かご意見とかありますでしょうか。

これで今日の審議が終了したいと思います。

皆様のご協力をおもちして予定より早く終わることができまして、ありがとうございます。

以上をおもちして、第 8 回国立空家等対策審議会を閉会いたします。

どうもありがとうございました。

以上