

第 9 回 国立市空家等対策審議会会議録

日 時	令和 6 年 1 1 月 2 2 日 (金) 午後 6 時 3 0 分 ~ 午後 8 時 0 0 分
場 所	市役所 3 階 第 4 会議室 (WEB会議システムを併用)
議 題	1 . 挨拶 大月会長 (会長欠席のため省略) 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 . 国立市特定空家等及び管理不全空家等認定基準について 5 . 今後の予定について 6 . その他
出席委員 (敬称略)	水野副会長、渡辺委員、山本委員、齋藤委員、高橋委員、菱田委員、紀本委員
事 務 局	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9回空家等対策審議会

令和6年11月22日（金）

（大月会長が急遽欠席となったため、国立市空家等対策審議会条例（平成31年3月27日条例第3号）第5条第4項に基づき、水野副会長が会長の職務を代理した。）

水野副会長：

それでは水野の方で進めさせていただきます。会長挨拶もこれは多分必要ないと思うので、飛ばさせていただいて2番、前回以降の市内特定空き家等の経過報告についてお願いいたします。

事務局：

では、事務局の方からご説明させていただきたいと思います。

会議に先立って、事務局の方から本審議会の運営の注意点について何点が申し上げたいと思いますのでよろしいでしょうか。それでは、事務局より留意事項二点お伝えさせていただきます。まず一点目ですが、今回の審議会より本審議会の議事録の作成にあたって、ICレコーダーで録音した音声をAI議事録というシステムを利用して作成することになりました。委員の皆様には、発言者を明確にするため、発言の冒頭に名前を名乗ってからお話いただくようお願いいたします。

また、発言が同時にかぶることのないようにご協力をお願いいたします。

次に二点目ですが、本審議会の会議及び議事録において個人情報を扱う部分については、国立市情報公開条例第6条に基づき非開示とさせていただきます。今回は、個人情報を含む冒頭の特定空き家等の経過説明の部分については非公開とし、それ以降の議題については公開といたします。事務局からは以上です。先ほどの市内の特定空き家の現状について事務局から報告させていただきたいと思います。

-----（市内特定空き家等の経過報告は非公開）-----

水野副会長：

それでは、次に審議事項に入りたいと思います。

冒頭のご説明をお願いいたします。

事務局：

事務局からご説明いたします。

国立空家等対策計画案について、前回、審議会以降の経過や主な修正点についてご説

明いたします。

使用する資料ですが、資料 1 - 1 国立市空き家等対策計画案。それから資料 1 - 2、パブリックコメント意見の対応結果案一覧資料 2、計画策定スケジュールとなります。

まず、資料 2 をご覧ください。

前回審議会が 6 月 27 日、第 8 回を実施しましたが、それ以降の経過と今後のスケジュールについてご説明をさせていただきます。

まず真ん中あたりなんですが、パブリックコメントを 9 月の 18 日から 10 月の 8 日まで 3 週間実施いたしました。

また、国立市議会議員に資料配布をいたしまして、議員からもご意見をいただきました。

本日の審議会では、パブリックコメントで提出された意見に対する対応結果案を委員の皆様の後程ご確認いただきます。

また本日、パブリックコメントを踏まえて計画案を修正した箇所をご確認いただきまして、ご意見を伺いいたします。後日いただいた意見をもとにさらに修正を行います。

本審議会の後、来月 12 月 12 日に空き家対策関係課を構成員とする庁内連絡会を実施します。

関係各課からの意見をここで聴取をしまして、そこでももし出た意見がございましたら、さらに修正を行いたいと思います。

この修正後に修正案を来年 1 月中に委員の皆様へ審議会という形ではなくて、メールにてお諮りさせていただきたいと思います。

その結果を反映させた最終案をもって決定となった場合、答申を 2 月初旬に予定し、4 月に計画公表とさせていただければと考えております。

スケジュールに関する説明は以上です。

すいません補足になるんですが、資料 2 のスケジュールの中で、10 月に会長副会長にパブコメによる修正案確認それから理事者説明等行う予定であったんですけども、もともとこれ最近終わりました、当第 4 回定例会の方にかかる予定でスケジュールを立てていたんですけども、その計画が予定が変わりまして、計画案の方は策定できた後に何かちょっと議員の皆様にはご報告をするという形にはなっているんですが、その計画が変わったことによって、そちらの方が省略というか取り消しになりました。補足は以上になります。

そうしましたら、引き続きまして、資料 1 - 2 のパブリックコメント意見の対応結果の一覧をご覧ください。

こちら、パブリックコメントで提出された意見とその対応欠陥を記載したんですけれ

ども、こちらが意見応募者数が合計で4名で4名の方からいただいた意見の合計が7件となります。

2ページ目に移らせていただいて内容になりますが、まず計画への記載内容の追加をいかがですかというふうな内容が1から3まででございまして、まず1つ目が、計画のゴールがわからなかった。

何かしらの数値的な目標もあると良いと思いましたという内容になりますが、これに対して案として、検討結果ですが、空家等所有者が置かれている背景は千差万別であり、解決に至るまで時間がかかるケースも多いため、計画への定量的な目標数値の設定は難しいと考えています。

市としては、空家等の発生予防を目的とした効果、効果的な啓発の他、管理不十分である度合いが高く、かつ、市からの働きかけによっても一向に改善が見られない空家等に対しては、空家法に基づく措置を行うなど、空家等所有者に対して丁寧に対応して参りますということで、これは数値目標は反映しないという対応というふうにさせていただいてます。

二つ目に助言指導、勧告、代執行などの流れ図もあると分かりやすいのではないかとのご意見でした。

これに対しては、今回、計画案に流れ図を加えることにいたしましたので、反映するとさせていただきます。

しかし、意見の中でどのぐらいの期間を要するのか、目安でも良いので記載して欲しいということだったんですけれども、これに関しては、措置に至るまでの時間については、相当の猶予期間と空家法に定めてありますけれども、明確な期間が示されていないこと、また、措置内容に応じて実施する審議会への諮問答申に要する期間も措置対象となる空家の個々の状況によって異なることから具体的な期間を示しすることができませんといたしました。

次に三つ目ですが、セミナーや相談会などの実施報告数値は共有して、そのことを計画に記載してもよいのではないかとありますが、これに関しては、本計画の中に今までの国立の経緯という項目がございまして、ここを今回加えさせていただいたところなんです、その中で空家セミナー、それから個別相談会の参加人数等の数値についても追加して記載することにいたしますとしました。

これは対応としては「反映する」です。

次に、利活用についてのご質問が4件ございまして、こちらについては、空家の行政による利活用を推進して欲しい、また他市の具体的な事例を知りたいということが4番目にございます。

これに対しての対応結果ですが、本市において公共目的による利活用については、福

祉、子育て市民活動など、各部門の施策や、取り組みを進める際の手段として必要に応じて、空家の利活用を検討するものと考えています。

個別具体的な事案が生じた際は、取り組み内容も法律や不動産、建築、資金調達等の幅広い分野に関することから、専門家団体等や庁内の関係各課の連携の中で、その対応について検討して参ります。

他の自治体の実施した具体的については、国交省、東京都の住宅政策本部、各自治体のホームページ等をご参照くださいといたしました。

こちらの対応は参考見込み、参考意見といたしました。

それ以降なんですけれども、5 番目は何か利活用で、アートのなところですかねアトリエを空家アトリエとしてレンタルできるように、していただきたいというようなご意見でした。

同様に 6 番目が、こちらが女性の方に困っている方々に使っていただけるような仕組みを作ったらどうかというような内容です。

7 番目は、NPO 等市民活動団体のスタートアップの時期に空家を使わせてもらえないかというような内容でございました。

この 5 番目から 6 番目については、4 番目と同様の意見とさせていただいて、いただいたご意見については、今後の参考とさせていただきます。という参考意見としての対応にいたしました。

以上がパブリックコメントの実施、こちらの結果の案ということで作成をしております。

続きまして、こちらのパブリックコメントの結果ですね、こちらの方の反映を中心としまして、計画案の方ですね、資料 1 - 1 の方に、修正部分を加え修正をさせていただきました。

修正に関してのところだけ、今回一緒に確認させていただきます。

まず、12 ページになります。

12 ページの国立市における空家等対策の経過というところになります。

こちらなんです、前回の審議会でここはこういったものを経過を書きますということで、ここは省略をしていたところなんですけれども、今回、時間ありましたので、作成の方させていただいて、平成 26 年の 11 月からの措置法が特措法が制定した以降ですね、国立の方空家に関しては動きをさせていただいたところを時系列で動きをさせていただいてます。

この中でまず主立ったところですが、2 行目の平成 28 年 2 月空家対策庁内連絡会というものが設置されました。

平成 28 年度初めての市内の空家の実態調査をいたしました。

以降3年に1回大規模な実態調査をしまして、その他の間の年度は、新規に判明した空家等の実態調査を実施しています。

次に平成31年4月になりますが、審議会を設置することになりました。

次、令和3年の4月ですが、特定空家の基準を制定しました。

令和4年です。4年度ですが初めて特定空家の認定を4件いたしました。

次に令和5年の9月ですが、初めて東京都市行政書士会の立川支部さんと空家対策セミナー及び個別相談会を実施いたしました。

その際にセミナー参加が7名、相談会参加が2組ということで、先ほどのパブリックコメントの数値の方、実施した結果の数値を書いてはどうかというところをこのように追加させていただいています。

令和5年度から年に2回ほど、2回ずつですね、セミナー個別相談会といった啓発を行っておりまして、令和6年の2月には空家・空地管理センターさんと一緒に、セミナーをと個別相談会を実施しております。

次に今年度ですね、令和6年8月に市報1面と2面ですが、空家対策の特集をさせていただいています。

今ちょっと画面に移らせていただきました。

このように、1面と2面を8月の5日、20日の合併後に掲載をさせていただきまして、今から考える空家対策というタイトルで行ったところ、結構反響もありまして、ちょうど草木が繁茂する時期と重なったということもあり、色々な市民の方からのご意見とかがちょうど増えたりもいたしました。

ちなみにここ最初に実際の空家の写真を使わせていただきまして、あとは2面の裏面の方に、下の方に空家の個別相談会の宅建協会さんとの個別相談会ですね、こちら実施したときの相談会の案内も載っております。

その右側に実際に当市の案件、実際に駐車場になったという事例になります。こちらの写真も市報の方に掲載いたしました。

そして、つい最近なんですけれども、11月ですが、第32回国立市消費生活展というものを開催したときに、個別相談ブースの設置をいたしまして、東京都市行政書士会立川支部さんと共催でブースの方を設置しております。

そのあとなんですけれども、4月に計画を公表できたらということで、予定とさせていただきました。

今現在、協定の方、年度内に専門家団体さん等と協定を受け、締結させていただきまして、相談窓口の方を設置できればと考えておりますので、それが正式に設置ができた場合は、そこを今年度中の経過として市として掲載をできたらと思っております。ここにはちょっとケースはいいがもう4月に公表ということであれば掲載はできな

いんですけれども、来年度の予定を少しお伝えさせていただくと、3年に1回の大きな実態調査の方を予定しております。

これは、可能であればというかできたら管理不全空家の基準を策定後に行わせていただければというふうに考えておりますので、後程管理不全空家の基準については、また別途触れさせていただきます。

あとは、統合型GISの仕組みを空家の方にも取り入れたいと思っております、これは全庁的に他部署と同じ地図データを共有することによって、効率化を図るというものを検討しているところでございます。

では次に、17ページに移ります。

17ページの3番の(1)のところ、赤にしているんですけれども、今現在、トップ管理不全空家等の基準の方が策定できておりませんので、括弧書きで管理不全空家等の認定基準については、策定でき次第追加を予定していますと、追記をいたしました。

あとは、その下の流れ図ですけれども、パブリックコメントのご意見も踏まえて、ここに流れ図の方を掲載いたしました。

次に18ページになります。

4番の空き家等の利活用の推進のところ です。

前回までは(1)番のところが東京都の空家ワンストップ相談窓口の活用をしてというふうに書いてあったんですけれども、今年度中に、当市の方で相談窓口を専門家団体等と連携して設置するという流れにしておりますので、こちらの方を書き替えをしております。

それから2番目なんですけれども、前回のバージョンですと、東京都が作ったガイドブックを利用してというふうに書いてありましたが、当市の方はセミナーとか個別相談会の方を令和5年度から実施しておりますので、市報やホームページの広報やセミナー個別相談会の実施を通じてという記載に修正をいたしました。

それから(3)番になりますけれども、今回パブリックコメントのご意見ですとか、あと議員さんですとか、公共目的による利活用についてというご質問とかご要望を多くいただいております。

そこで先ほどの公共目的にある利活用についての考え方というのを、4行追加をしております。

内容につきましては、先ほどのパブリックコメントの回答というか、その検討結果のところに記載してある内容と同じ内容になります。

それから次の19ページになりますけれども、すいません赤字を直すのがちょっと反映ができなくて申し訳ありません。

前回、審議会とそれから国立市の間の矢印連携というところですが、これは連携では

なくて諮問答申ではないかというご意見をいただいておりますので、こちらの方を修正をさせていただきました。

修正したものが皆さんのところに間に合わなかったんですけども、そこを修正しております。

以上、修正案となります。こちらの項目は以上となります。

その時、ここまでご説明ありましたパブリックコメントに対するご意見、それを反映させたものには前回までの審議会の出た意見などを反映させた国立市空家等対策計画案の修正部分に対するご意見、或いは今後の計画の公表までのスケジュールに対するご意見、或いはこれらのご質問等ありましたら委員の皆様からお願いいたします。

齋藤委員：

12 ページの国立における空家等対策の経過のところ、これまでの空家審議会が開催されたってところまでの内容は入れる必要性がないのかなと思いました。

年に大体 3 回か 4 回ぐらい開催されてきましたかね。

審議会が設置されたというところ書いてあったので、実際どれぐらい具体的に活動してるかってところの、必要性がどうかと思いました。

ありがとうございます。要は、年度のところで例えば特定空家等の認定 4 件と書いてあるので、例えば、ここに審議会今年度 3 件とか 3 回でと書けば、そうですねやないでしょうか。

実際、審議されたというところの経過をせっかくやってるのでっていうことですね、我々の活動が反映してると。その点ご意見いかがでしょうか。

事務局：

掲載をしたいと思います。

次回までに修正させていただきます。

菱田委員：

菱田です。よろしくお願いします。

前回にコメントできてなかったと今回気づいたところもあるので、お伝えしたいなと思うんですけども、1 つは 5 ページから 6 ページにかけてですかね。

改めて拝見してて、国立市の人口、これはもう多分間違ってるんだと思うんですけど、8 万人って書いてあるんですけど、現在 7 万 6000 人台しかない中で、これ 8 万人っていうのはおかしいなと思って確認したら、下の表が多分 1 個前の二次基本計画、第一次の基本計画のやつを載せてるのかなって気がしたので、確認いただいた方がいいかなと思います。それが 1 点目。

これはごめんなさい、この場というよりは、ちょっと気になったので、この計画とあまり関係ないかもしれないんですけども、10 ページの地域別調査結果のところ、

谷保がやたらと突出してるなっていう感じがしたんですけども、これって何か要因があるのか、そもそも母数が多いのか、そこは分からないんですけど、何かこれだけ見ると谷保が非常に多いように見えるので、ちょっとこれは気になったというだけです。もし、何か本当に原因があるのであれば、そこは何か改善していく必要があるのかなという気がしました。

もう1つ、次が11ページなんですけどもこれもう間違いですかね、おそらく下の円グラフを見ると。雑草とかの繁茂から始まって害虫、家屋・・・ってあるんですけども上の文章がその順番であるにもかかる途中で害虫発生がもう1回出てくるので、多分これ間違いかな、3行目ですかね。中の発生とか、動物害虫の発生家屋の老朽破損害虫発生っていう2回目、下の円グラフにはないので多分間違いかな。

次行くと、ここがすいません、前にお伝えすればよかったんですよ。

16のところの所有者等の意識啓発とか、次のセミナーってあるんですけども、基本はその所有者に対するっていうことで、これは基本なんだと思うんですけども、その予防っていう意味でいくと、住んでる市民に対しての啓発っていうのは結構大事なのかなあと考えていまして、今、賃貸でお住まいの方も潜在的な将来所有者になり得る人を見ると、そういったところへの意識啓発っていうのはやっという方がいいんじゃないかなあと考えたので、何となくその文章的には所有者だけに読めちゃうところを、もう少し市民全体に啓発はしたほうがいいのかないという感じがしたというのが一つ。これはごめんなさい、前回言えばよかったかなと。

次18ページの利活用の確立のところ、ここはごめんなさい。

これであれば別に構わないのかもしれないですけど、最初に市内にある空き家等の所有者の次に市外にある空家等を所有する市民の方って書いてあって、これはもし外の空家であったとしても相談に乗りますというところの意思表示と理解して、よろしいんでしたでしょうかというところです。

あと、何となく全体の文章の中で、空家っていう字が間に「き」が入ってるのと入ってなかったりとか、さっきのところの家屋所有者っていう書き方をするとところもあるれば所有者って書いてるところもあるのでその辺の合意は統一したほうがいいだろうなという感じがしました。以上です。

水野副会長：

ありがとうございます。

今、ご指摘いただいた点について現時点で答えられるものでありますでしょうか。

事務局：

ご指摘いただいたものをまずちょっとグラフの確認ですね、そのところは最後させていただきます。

先ほど所有者等の意識啓発で住んでいる市民の方で潜在的な方ですね見込みの方というところは意識をして実際セミナー相談会を行っているところでございますので、そこはおっしゃる通り表現したものに訂正をさせていただきます。

あと文言ですね、色んな言い方というところがまばらにあるようなのでそこも再度確認をさせていただき修正をさせていただきます。

谷保地域として、市外にある空家も相談乗るかって言うところは現状ここで書く書かないというお話はあるかと思うんですけども、現状セミナーとか、個別相談会を行うときに、市民向けにご案内をさせていただいてまして、市民の方で市外に空家を所有する方というのも結構な数いらっしゃると思います。

その方たちに対しても、参加をしていただくことはして受け入れをしておりますので、そこを対象としないということはないかとは思いますが、ただここに計画にそれを表現するかどうかはまた一旦お受けさせていただき、引き取らせていただいて検討して、また修正に反映させていただきたいと思います。

菱田委員：

全然むしろいいお話だとは思いますが、行政として耐えられますかっていうか、どこまでも広がるものをいっぱい入れるのであれば、そこは構わないかなと思ったんですけど、その部分は今後のことを考えると、考えといた方がいいのかなって思ったけど、逆に市民からすると何でも相談乗っていただけるんだったらありがたいので、そこはすいません。お任せいたします。

事務局：

こちらの方は、多分想定できるものとしては、市内に住んでる方が、例えば地方に田舎の方に土地空家等を持っていると。その時に一旦相談はさせていただいて、またその相談を受けているお話の内容で現地の市役所の対応等もあるので、その辺はお話をまず相談してもらって、市民への行政サービスの一環としてやらせていただきたいと思います。

それと、先ほどおっしゃっていただいた10ページの谷保地域の方が多くなってるって理由なんですけど、谷保地域は、町名地番変更なんかでもかなり地域は狭くなってるとはいえ、一番広い地域になってるんですね。

そういったことがあるのと、昔からの家屋をいわゆる平屋の建物で、昔からずっと貸して続けてたような建物がございます。

そういったところが建て替えされずに、どんどん古くなって多くなってるんじゃないかってことが今の段階では推察されます。以上です。

水野副会長：

表の確認などはまた追ってしていただくとして、他にもご意見などございましたらお

願いいいたします。

一点、私から教えていただきたいんですけど、今日配っていただいたパブリックコメントの案というのは、こちらで進むときにはこのままホームページに掲載されることになる。そんな認識で合っているのでしょうか。

事務局：

その通りでございます。

今日の皆様のご意見で特に修正がなければ、このままの状態で近日中にホームページの方には公開をさせていただこうと思っております。

山本委員：

空家の利活用のところですね、18 ページの上のところの公共目的による利活用についてというところと、パブコメの方の 5、6、7 あたりが関連するところで、直す直さないってというのはまず置いておいてですね、公共目的による活用については、当該部署で検討すると考えられていて、個別具体的な事案については専門団体とか、関連各課と関係各課と連携して対応しますと言ってるんですけども、それがパブコメの中の 5、6、7 については、要は公共目的によらない個別具体的な事案であるということなので後者で対応を検討しますというふうに読み取れるんですけどもそれでいいのかということと、それが一点と、そもそものお話で公共目的による利活用っていうのがどういうことを想定しているのかなっていうのをお聞きしたいなと思います。

事務局：

公共的な利活用というのが、他の自治体の具体例とかを見てますと、商店的なものにリニューアルをして、にぎわいを求めたり、あとは子供のための子供食堂とかそういった施設にリニューアルさせるとか、そういった福祉的な要素の強いものを公共目的に不利活用等でとらえています。

あとは空地にして、そこを防災のスポットにするとか、そういったものを事例としては、見ている状況です。

今、北原の方から説明させていただいた福祉目的であったり、子育て市民活動、これコミュニティ団体の活動なんかが想定されると思うんですけど、そういったそれぞれの部署が施策的に必要だよっていうことになった時に、どちらかに空家はないのかなとかそういったふうな進み方をするという意味の書きぶりをさせていただいてます。

水野副会長：

山本委員、ご納得いただきましたでしょうか。少し今疑問をお持ちになられてる顔されていたかなと思うので。

山本委員：

もう、本当はその部分はその部分としてなんですが、パブコメで出た 5、6、7 っていうのは非常にいい意見かなと思って、要望としてもすごく分かるんですけども、それがどういうふうに要は反映し、検討してもらえるのかどうかっていうことが、ちょっとこの回答だといまいちよくわからないかなあと思う。もう少し、なかなか書き方は難しいかなと思います。やりますとは書けないとは思うんですけども、要は検討の余地があるのかどうかっていう検討はしたほうがいいのかなと思いますので窓口というか、どのようにやっていこうとしているのか、というのがもう少し分かるように、これでっていうか、そもそものこの 5、6、7 については、個別具体的な事案が生じた際はということに当てはめて、それ以降のことを検討するという風な回答ということでもいいかということだけ確認させてください。

水野副会長：

今の点についてご回答お願いできますでしょうか。

事務局：

直ちに検討を開始するというのは、現状ではその必要性というところをまず、各部署で検討する必要はあるのかとは思うんですけども、そこまでまだ至らない状況であるというところで、ここですぐ直ちに検討するというご回答は難しいのかなと考えております。

以前お話をさせていただいて、国立市における利活用については、まず流通からっていうのが、前の審議会でも、そういう国立市の場合だと、不動産の売買ってのは順調に進むということもあるので、そういったことが中心にやっていくものかなと思ってます。

その中でこういった質問も出てきたので、市の方の施策として必要であれば、そういった部署が出てくれば、検討の必要があるのかなっていう書き方をさせていただいたつもりなんですけど、何かご意見あればお願いします。

水野副会長：

他にもご質問ご意見ありましたらお願いいたします。

渡部委員：

すいません。渡辺です。よろしいでしょうか。

先ほどの話に少し戻ってしまうんですけど、12 ページの空家等対策の経過の中で、審議会でいつやったっていうのを入れるっていう話とかもあったと思うんですけど、それと併せて、認定をどのタイミングでしてそこから助言しましたとか勧告しましたとか、この仕切りとかって結構皆さん気になると思うんですよね。

なので、可能であればそういったところも入れた方が、実際等の案件によって全然スピード感が違うとは思うんですけど、大まかなスピード感を分かってもらうために、

認定指導しました、勧告しました、命令に至りましたっていう形で、年度でまとめてしまわないほうがいいんじゃないかなっていうのがあるんですけど。

水野副会長：

ありがとうございます。この辺りどう書くかってのは、なかなか難しいところかなと思いますけど、多分何か検討してることもあるように想像しますので、何かこんなこと考えたけれどもなかなか入れられなかったとかそういったことがあれば教えていただけるとありがたいなと思います。いかがでしょうか。

事務局：

書き方はあるかと思うんですけども、その特定できるような要素は書けないので、例えば特定空家に認定した4件が、ここで例えばABCDみたいな感じで示されてこの時系列の中からは一旦その部分を取り出して、AはBはCはDはというような書き方ですとか、今すぐにはこれがベストというのは言えないんですけども、何か工夫をしたい。できればしてみたいと思います。

特に特定空家で1件解決したものもあったりするので、そういったこともそうしましたら盛り込んでどういうふうに入れるか検討させてください。

水野副会長：

以上でよろしいでしょうか。

大島委員：

よろしくお願いいたします。

水野副会長：

そうするとここまでのところはよろしいでしょうか皆様。

ありがとうございます。

また最後、もう少し重めのものが残っていると思いますので、資料3の方に入っていたいただければと思います管理不全空家と認定基準のお話になるかと思います。

事務局：

そうしましたら、画面の方切り換えさせていただきます。

まず、資料、お送りさせていただいたものを確認させていただければと思います。

今、表示させていただいております資料の3-1。続きまして3-2。最後3-3ですね。

すいません。3-4の資料をお送りさせていただいておりますが、こちら我々の方のパソコンの都合で今回投影が難しいということがございますので、申し訳ございません、お手元の資料をご参照いただければと思います。

まず最初に、前回の審議会の中で、我々の方法として、管理不全空家等の認定基準を新たに設けて、それをもとに運用していきたいという旨お話しさせていただいておりました。

その運用方法についてもご意見を頂戴しておりましたが、今回の審議会においては今、認定基準しっかりしたものではないんですけれども、たたき台ということで、方向性の確認ですとか、あとは盛り込むべき項目などのご意見をいただき、今回ご紹介させていただきます。

まず先に、基準策定がもう令和ちょっと大分もう三、四年前になってしまいますので、そもそもの特定空家認定基準のことをですね少し触れさせていただければと思います。資料の 3 - 2 の方をご覧くださいければと思います。

こちらが、現在特定空家等の認定にあたって運用しているに調査票となっております。簡単に申し上げますと、大まかに 4 項目、保安上危険となる恐れのある状態。衛生上有害となる恐れがある状態。続いて著しく景観を損なっている状態で、最後に生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態。

この大項目 4 つに関して ABC 評価をしまして、それぞれの項目において、総合判断という形で ABC をつけると。その際に、A がついた項目というのが、まさに特定空家と認定する根拠となって措置の命令をする根拠となるもの。いうふうになっております。

1 番は後でご説明しますが、2 番 3 番 4 番に関しましては、該当するところにまずこの該当の欄ですねマルをします。そしてマルをされたところに対して ABC で評価をする。最後に先ほど申し上げたように総合判断ということになっております。

1 番保安上危険となる恐れのある状態。ここの項目につきましてちょっと 2 番 3 番 4 番の建付けが異なりまして、まず該当するか否かのところマルを付けるのは一緒なんですけれども、ここだけこの別紙の不良度判定表に基づく不要な判定を点数で 行うという形が 1 つございます。

この不良度判定表というのがお送りした資料の中の 3 - 3 になっております。

こちらに基づいて点数化をいたしまして、最終的にこの合計点。こちらで判断をする。ここの判定が 100 点以上、50 点以上 100 点未満、50 点未満と 3 段階に分けておりまして、さらにこのいずれかの 5 項目、この該当項目ですね。一番右側のこの列になります。

ここに丸がつき、かつ先ほどの判定表の合計が何点以上か何点未満かによって、この ABC 評価をしているという形になっております。

一応ご参考までにお伝えしておきますと、この不良度判定表ですね、こちらが基準になってるものがちょっと古いんですけれども、外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）というものがございまして、こちらを基に、項目ですとか点数の分類を分けているという状況でございます。

ここまでは、今現行の特定空家等の認定基準についての判定の方法についてご紹介いたしました。

ここから先なんですけれども、資料の 3 - 1 の方に飛びたいと思います。

これまたたたき台にはなるんですけれども、先ほどご紹介しました特定空家等の認定調査票、これに管理不全空家等のものも加えて作っていく方向で今は検討をしております。

こちら基本的には先ほどと同じような立て付けなんですけれども、先ほど ABC 評価だったものを ABCD と 4 段階に分けまして、それで評価をしていくという形を今のところは作っております。

先ほどの通り、一番状態の悪いに該当した場合は、特定空家等として審議会に諮問する。

続きまして、B につきましては管理不全空家等として審議会へ報告をします。

次の C ですね、こちらはあくまで予備軍、管理不全空家等の予備軍という形で経過観察をする、改善要請を行っていくと。

最後 ABCD の D に該当したものについては管理が比較的行われている空家ということで、経過観察という形になっております。

こちらを検討するにあたって、他の自治体の状況なんかもヒアリングですとか、あとは実際資料ですとかそういったものを参考にさせていただきながら、この形に今の段階はしております。

なので、コンセプトとしては既存のものをうまく活かして作って、付け加えて作っていくという形になっております。

ここで皆様には、資料の送付はさせていただくことをしてなかったんですけれども、某自治体さんの方から実際に運用されてらっしゃる基準をちょっといただいております、自治体名とあとその基準の全文はお見せすることできないんですけれども、今日一部抜粋でご紹介させていただければと思います。

今、こちら画面に表示させていただいているものになります。

こちらが基準表の というふうになっておりますが、評価方法各項目ですね、マルをつけていくという形になっております。

続きまして評価基準表の ですね、これまだこれ項目一部なんですけれども、各項目、このような形でなっております、こちらの の表については、ABCD の 4 段階評価という形になっておりまして、ABCD のつける基準、目安となるのがこちらの一番上のところですね、それで判定をしていくことになっております。

各項目判定をしていった後に、一番最後のこの総合評価というところなんですけれども、評価の 基準の については、これにいずれかにかえて、この ですね、これにいずれか有無をチェックをして、かつ先ほどのところで、特定空家等の評価というのがこの部分になります。

これのいずれかにマルがされたら、ここのところであり、今度管理不全空家等の評定というのがこちらの部分ですね。これのいずれかに丸がついたらここがありになるというふうに3項目に分けて判断をしてその結果、ありなしのところで分類がされていて、それぞれに対して特定空家等を管理不全空家とでもあと予備軍というような形で分類をしていくという建付けになっております。なので、全く完全一致してるものではないんですけれども、例えばこのABCDの評価ですとか、そういったところについては、私どもの方でも一旦こういった4段階、いう形で作ろうかなというふうに考えております。

最後に一点補足なんですけれども、まだたたき台の段階ではありますので、例えばこの項目ですとか、そういった文言のところですかそういったところにつきましては修正は加える必要があるかなというふうに思っておりますし、あとは特定空家となるので、空家特措法のガイドラインですね、ガイドラインの中でも目安、今回資料でメールでのお送りだけになってしまっているんですけれども、ガイドラインでその特定空家等ないしは管理不全空家等の目安が幾らかこう書いてあるページが10ページほどございまして、そちらと照らし合わせていきますと、基本的にはあまり項目としては変わりはないところは確認ができてるんですが、一部入れかわりその各大項目4つの中で入口が若干出るところがありますので、そこをガイドラインにピタッと合わせていくべきなのかどうかというところも悩んでいるところではございますので、そういったところについても、もし、本日ご意見いただければなというふうには考えております。一旦事務局の方からのご説明、以上となります。

水野副会長：

ありがとうございます。

いろいろ疑問ご意見いろいろあるような問題かなとは思いますが、皆さん何かありましたら、口火を切っていただければと思います。

水野から一点教えてください。

これ、もともとそうだと思いますけど、今回この調査票というもので点数で決める点数を割り振って何点以上であればこれに当たるという運用をしていくということだと理解していますが、この点数は絶対的なものというのが位置付けなんですがこの調査が例えば、要は今後、特定空家と管理不全空家なんか迷うようなことというのは前回も意見交換したかと思いますが出てくるのかと思います。

それに当たって、だから数値が絶対的なものなのかなというのを要は例えば90点だけれども、このケース特定空家にせざるをえない、或いは110点だけれども、色んなことを考えて他との関係で管理不全空家にせざるをえない、そんな運用がそれは点数でいじるっていうのはあるのかもしれないですけど、予定されてるのかもう点数も

100 点超えたらもう絶対こっち 50 から 100 なら絶対こっち、そういう運用が予定されてるがそのあたりどうですかね。

事務局：

はい、事務局からお答えします。

今までは、今水野副会長がおっしゃっていただいたように、点数、絶対的な一旦は客観指標としてはあるんですけども、例えばまさに 90 点なのか 100 点なのかみたいな場面っていうのが当然出てくるかと思うので、過去の特定空家の認定にあたっての事前調査、立入調査ですね、その際にまさにこのシートを用いて複数名で、現地を確認していたんですけども、一旦現地に入って、まずその場で見て、そのあと立入調査に入ったメンバーで会議をすると、その中でやはりここはこうなんではないかあるんじゃないかという意見が出てきて、最終的にそれをすり合わせてここは 90 にしようとか、例えばここは 100 点にしようというような形で確定をしていた経緯がございますので、今回これを用いてというふうにお話しさせていただいたらもうそれを背景として、お伝えしたところでございます。

水野副会長：

これまでより特定空家かどうかって言えば、判断しやすかったところにもう 1 つの軸といえますか、管理不全空家というものが入ってくる中で、我々目線で言えばもう点数が振られたものが多分来るんですよ。

違うのか、こういう評価になりましたというので、特定空家に認定しましょうか管理不全空家に認定しましょうかってものが来る。要は、この点数を絶対的なものではないというような基準の作り方ができるのかどうかあんまりそこは予定されてないですかね。変な質問してるかもしれないですけど、点数が 110 点で来たけど管理不全空家で A にとどめるべきなんじゃないかとか、そういう意見を言うことは、審議会としても許されてる話だとは思いますが、先ほどの別の自治体の例なんかはそもそも何とかなります。それ、これを見つつも特定空家の今表示していただいている部分で一つ前の特定空家等の例えば形式的な話でしょうけれど、二点目の著しい屋根全体の変形或いは三点目の 1 に構造部材の破損など、ここを判断して特定空家に当たるかどうか認定していく、今この点数で決める打ったときの何か難しさ、或いは点数で割り切れない時の判断の余地といえますか、遊んでいたものがここに入れることができるのかそういうことが予定されていないのか、そんな悩みというか質問でございます。

事務局：

事務局の方からお答えさせていただきたいと思います。

ご指摘いただいた点、必ずしも点数に絶対的にこの点数での集計を続けなければならないということはないのかなというふうに考えております。

ご指摘いただいたように点数化してしまうことで逆にそれが足かせになってしまう判断が困ってしまうようなケースっていうのもあるのかなというのを今お話を伺ってて思ったところがあります。

なので、例えば本日の審議会を経てもう少したたき台を練る上で、もう少し例えば、シンプルな形での判定にできるものですとか点数化にこだわらず作っていききたいなというふうには考えております。

水野副会長：

別に点数化はいいと思うんですけど、やっぱり指標としてあっていいと思うんだけど、それが何か絶対的なものとするのが難しいんですけど、状況によっては、要はこの点数だけでも、こっちにすることがあるというようなことを許容するような何かどっかに、何ですかね記載があってもいいのかな、そんなふうに思ったというところで点数が駄目と言ってる趣旨ではないので、そういったものがないとなかなか判断しづらいとも思いますので、点数が駄目とは別に思っていないところではあります。

他にもご意見ご質問あればよろしくお願いします。

水野からこの調査票に関するスケジュール感といいますか、こういった予定で先ほど申したご説明、僕は聞こうとしてるかもしれないですけど、何かスケジュール的なもので、徐々に改善していくものだとも思いつつですけど、どんなことを考えているのか現時点で、ある程度決まってることがあれば教えていただければと思います。

次回以降もこの議論ができるのか、そんな趣旨でございます。

事務局：

本日の審議会でもたたき台をご提示させていただいたので、また引き続き次回も改めてまだそのたたき台というような位置付けで議論をさせていただきたいなというふうには考えております。

来年度入って以降、審議会の場で諮問答申という形を経て最終的に正式な基準という形で策定を目指したいなというふうに考えております。

ですので、今年度中にまたもう一度、機会を設けさせていただいて、このような形で作り変えたたたき台について、また改めてご意見をいただければというふうに考えております。

水野副会長：

この資料、水曜日にまだ届いたばかりでもあるかと思うので、皆さんも今日の議論を踏まえて、よく読んでみるといろいろ気になるところがあるかと思うので、また引き続き皆で議論ができればと思います。

山本委員：

ちょっとだけ質問なんですけど、今までの認定基準の ABC となっていて、今回のそのコンセプトっていうか、その B の改善要請のところを何か 2 つに分けようとしているのかなというふうな感じが見受けられるんですけども B の中の今まで B として判定してたところは、中を 2 つに分けても管理不全空家として認定してしまうものと、予備軍として改善要請をするものっていうふうに分けるような考えがどうも見受けられたんですけども、その辺のコンセプトがあれば教えてください。

事務局：

今、山本委員からご指摘いただいた点なんですけれども、必ずしも B を 2 分割というわけではないんですけれども、というのも A というふうに評価がつくもの、従来は特定空家等というふうに自動的になっていたんですけども、どちらかというとその 3 段階に分けたものを、4 段階にしたというようなイメージなのかなというふうには考えております。

なので、従来であれば A の評価にもしかしたら入ってたかもしれないものも今回管理不全空家等が新設されたことでそちらの方の認定のアプローチっていうのが効果的な物件ももしかしたらあるかもしれないので、今後の基準については、入ってくる部分もしかしたらあるのかなというふうに考えております。

山本委員：

3 つを全体見直しで 4 つに分けようというコンセプトというのは分かりました。

齋藤委員：

非常にこの調査表細かくていいと思うんですが、調査の仕方っていうのですね、例えば、それぞれがジャッジした場合に、多少同じ回答が出るとは考えにくいと思うんですね。その辺調査員の方が変わった場合でも、概ね大体同じような評点評価になるような出し方が不公平感が出なくていいのかなっていうのが一つ気になりました。それはどうしたらいいのかってのは、ちょっと私もはっきり明確ではないんですけどもそうですね、なんて言ったらいいんですかね、皆さんで話し合っ、その評価を決めるのかそれぞれが一旦、調査員がそれぞれジャッジしてそれで照らし合わせるのかとか、その辺のところをルール化するのかどうか。もう決まりになってるのであれば教えていただきたいなと思いました。

水野副会長：

ありがとうございます。これまでどうやってるかということも含めて少し教えていただければと思います。

事務局：

事務局の方からお答えいたします。

実際の運用としましては、特定空家として認定を検討する物件が出てきた場合に、ま

ず事前の立ち入り調査を所有者に対して通知をします。その後実際の立ち入り調査を行う際にこの認定調査票を用いて現地に赴くという形になっております。

実際に調査に入る人間は、まちの振興課は当然ながら、道路交通課、建築営繕課、防災安全課、あとは環境政策課などといった複数の庁内の部署の職員が現地に立ち入ることになります。

この調査票のばらつきが出る可能性があるっていうのは、ご指摘の通りでございます。例えばですが、1番の保安上危険というところに関しましては、やはり建築に詳しい職員とあまり詳しくない職員とで、当然見方が若干差異が出てくるものはあるのかなというふうには考えております。

ですが、一旦各自でつけていただいてそのあと会議を開いて、その場で意見交換をしながら、例えば一旦Aにつけてたけれども、他の分野に長けてる職員の話の聞いたらBなのかなというふうに若干修正が入ったりっていうことはございますので、どうしても完全にその客観指標で誰が見てもわかるっていうものにはなかなか難しいのかなというふうには考えておりますが、その後会議を開くというプロセスを経ることで、ある程度その方向性としては統一することができるのかなというふうには考えております。

確かに今回改定をする基準を改定するという作業にはなりますので、基礎の項目で例えば分かりにくいですとか、そういった部分があれば、そこは修正していきたいなというふうには考えております。

水野副会長：

ありがとうございました。

皆様よろしいでしょうか。

紀本委員：

ちょっと質問がありまして。4の調査票の4番のところなんですけど。

流木が原因となる敷地内や周辺に影響を与えている状態のところの状態の例示の選択肢3つともが結構似たような感じになっているなと思ひまして、どれも道路に木が一部はみ出していたりするために、道路道を歩く歩行者の方の迷惑になっているという意味合いになると思うんですけど、この3つを判断する上での基準とかって、それぞれ特徴があるのかなと思っているんですがどうですかね。

事務局：

事務局の方からお答えさせていただきます。

確かにそうですね、ご指摘いただいた点につきましては、道路に大量に飛散で歩行者の通行妨害。はみ出すことにより、生活環境に悪影響をおよぼしている状態と、それぞれあるんですけれども、確かにその似通ってる部分があるのかなというのは、今改

めてご指摘いただいた中で我々としても感じたところがございます。

このベースになっているのが、以前の旧空家特措法ですね項目をかなり拾っているところがございまして、その記載が残っているというのが正直なところかなというふうに考えております。

なので、今回改定を加える上でそこをわかりやすく、例えばこの3項目を1つ項目にまとめてしまうですとか、もう少し立ち入り調査に入る人間が分かりやすいような形にしていきたいなというふうには今のところ感じております。

水野副会長：

ありがとうございました。他にもご意見あればもう少し大丈夫でしょうか。

まだ、この問題はまた次回以降も引き続きということですので、また見ていただいてご意見をいただければと思います。

この資料3、今回のこの調査票に関する検討を一旦ここで終えたいと思います。

事務局さん今後の予定についてお願いいたします。

事務局：

今後の予定について事務局からご説明いたします。

今回の議題の項目でもすでにご説明させていただいた通り、計画案については今回結構色々とご指摘もいただきましたので、それら修正案を修正をさせていただいて、その修正案につきましては、来年1月中に委員の皆様へ審議会という形ではなくてメールにてお諮りをしたいと考えています。

1月中にというふうに申し上げたんですが、修正の数が多いというふうに思いますので、できるだけ早い1月の早い段階もしくは、間に合えば12月の最後の方ですね、こちらの方でお出しをさせていただいて、お時間をとって見ていただくという形をとりたいと思います。

そしてまだ、また出てきましたら、それを修正を反映させたものですね、それをさらにお諮りいただく必要があるかどうかはその状況で、各検討したいと思います。

答申ですが、今現段階では、2月の初旬に予定をしておりますので、その後4月に計画公表という流れがとれるかと思います。

答申式の日程調整につきましては進捗も含めてなんですが、改めてご連絡をさせていただきたいと思います。

それから、管理不全空家の基準については、次回以降の審議会でも引き続き審議させていただく予定になりますが、今年度あともう一回、審議会を開催したいと思っております。それは、2月の中旬ぐらいがよろしいかなというふうに今は考えておりますので、こちらの日程調整につきましても、またご連絡をさせていただきたいと思います。認定基準なんですが、先ほど私も皆様のご意見等伺いして、現行の認定基準にあま

り縛られすぎない発想も必要なのかなというふうに思いまして、場合によっては、複数のパターンを考えてもいいのかなというふうにも思いました。

今現在、これは管理不全空家に該当するのではないとかってというような当市の事例もございますので、そういった事例をそこに当てはめながら、次回検討ができれば、イメージも皆様膨らみやすいのかなと思いました。

それから協定につきましては、年度内の協定を目指しまして進めさせていただきますので、こちらの進捗状況などもお伝えできたら良いのかなと思っております。

今後の予定につきましては事務局から以上となります。

水野副会長：

ありがとうございました。

最後に何かおっしゃっておくことがある方がいらっしゃれば、よさそうですね。

それとまた来年の2月の中旬ぐらいになるかなとは思いますが、またこの審議会でお会いできればと思います。

今日は皆さんお疲れ様でした。

以上