

## 平成 30 年度 第 1 回北栄町空家等審議会議事録

1 日 時 平成 30 年 4 月 25 日（金）午前 10 時～11 時 00 分

2 場 所 大栄農村環境改善センター第 4 会議室

3 出席者 委員 6 名 別紙委員名簿  
事務局（総務課：磯江課長、米塚室長、岩垣、前田）

4 日程及び内容

- (1) 開会
- (2) 議事
  - (イ) 改訂版空家診断表について
  - (ロ) 空家等対策計画について
- (3) その他
- (4) 閉会

5 会議の状況（概要記録）

(1) 開会

事務局の自己紹介

会長及び副会長

会長は『谷口不動産鑑定士』、副会長は『尾西弁護士』の旨再度確認

(2) - (イ) 改訂版空家診断表について及び先回の確認事項の確認

**【事務局】**

前回からの指摘事項、確認事項の確認について

まずは、診断表について、町独自のものと、不良度測定表の一本化、先回の審議会でも、（これで）良いのではないのかという内容でしたので、今後はこれ（改訂版）をもとに空家診断を進めていくことにします。

張先生からのご指摘のあった、空家の定義はどういうものなのかという質問ですが、特措法においては、

「空家等」とは建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）をいう。

ただし、国又は地方公共団体が所有し又は管理するものを除く、という定義です。

次に、国土交通省の告示ですが、

特措法第二条第一項により定義されている。「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間に渡って使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等に使用実績がないことは一つの基準として考えられる。とあります。

最後に、北栄町の条例ですが、

空家等、町の区域内に所在する建築物で常時無人の状態にあるもの及びその敷地を言う。管理不全な状態、管理不全な状態とは、老朽化による倒壊又は建築材等の飛散のおそれのある状態、不特定の者が空家等に容易に侵入できることにより、火災又は犯罪が誘発される恐れのある状態、敷地内の樹木、雑草等が繁茂し近隣に迷惑をかけている状態。

とあります。基本的に3つとも常時無人の状態とあるので、こういったものを空家と認定します。

次に、空家管理台帳について、従来通りでは住宅不良度測定表と診断表で整合性が取れていないのでは、という指摘に対し、資料のとおり改正してみました。

主な変更点は、診断表の表現と管理台帳の表現の統一、また診断結果（評価点）が台帳とリンクするようにしました。また、調査年月日を明記し、こちらも台帳上で可視化できるようにしました。

続いて、（空家は）特定空家とその他空家に分けられるが、特定空家の条件に該当するものを新しく評価表の裏に載せました。項目としては26ありますが、その内一つでも該当すると、基本的に特定空家になるわけですが、これを盛り込むことで、その他空き家と、特定空家と明確な分けができるのかと考えています。

ここまでが、前回の指摘、要望事項ですが委員の皆様から意見あればお願いします。

『なし』

#### 【事務局】

特定空家についてですが、アスベストの使用状況も盛り込んだ方がいいのでは、という意見も前回出ましたので、これについても盛り込んでみたところですが。

アスベストについてですが、基本的に外観調査ですので、特に屋根の部分で評価は可能かと、こちらも先回意見がありましたが、壁の裏とか、天井とかもあるのですが、外観からは判定できないという事もあり、とりあえず、屋根が一番見分けがつくのではないかという事です。苔が付かない、ミルフィーユ現象があるとか、無いとか、評価の注意点も載せております。

#### 【張委員】

特定空家とその他空き家の線引きをどうするのか、特定空家に認定されれば、当然行政代執行も視野に入ってくる、そうなってくると、なかなか特定空家に認定しにくいという判断もありうる

また、著しく周辺に悪影響を・・・とあるが、著しくとはどの程度をいうのか、また、それをどのように空家台帳に明記するのか。

**【事務局】**

その辺については、空家台帳の備考欄に特記事項として記載しようかな、と考えています。特定空家認定の際に、最も注視すべきは周辺への影響、周りの人にどれだけ影響があるのか、無いのか、という事が基準の大前提と考えています。

広大な敷地の真ん中にあるような建物については、危険ではないという風です。住民生活に影響が出るか、出ないかです。

そういう事も踏まえて、今回、評点表の裏面に追加させてもらった。特に何点だから特定空家だよ、という風ではなく項目に該当すればそうなるのかな、という事です。

別件ですが、前回【アキヤ】の表現はどう統一するかということでしたが、法の方で統一を図ります。(空家)

**【谷口委員】**

最近、国の方も『空き家』という表現で使い始めた気がするが。

**【事務局】**

確認します。

(後日調査結果)

ー空家の表現について、国土交通省における表現の取扱いー  
法、政令、告示での表現は【空家】

これに基づいてか、空家対策計画とか特定空家という表現になっている。

一方で、財政上の措置等の項目では

空き家再生推進事業、空き家対策総合支援事業、先駆的空き家対策モデル事業、など【空き家】という表現を用いている。

**【事務局】**

次の議事の話になりますが、(空家対策)計画の中で、診断表の内容にまでは他の自治体(の計画)を見ても盛り込んでいません。立入調査については記載有りますが、診断表をこうしなさいというのは無い。

診断表を計画の中に盛り込んでしまうと、情勢の変化や、諸処の変化に上手く対応できなくなるので、入れません。

**【張委員】**

勧告の出る案件は、特定空家ではないのか。

**【事務局】**

勧告が出る案件というのは、限りなくそれ（特定空家）に近い、若しくはそれと考える。

**【張委員】**

特定空家の認定についてはどのような方針を検討されているのか。

**【事務局】**

現場確認を以て、一度、事務局側で認定し、改めて審議会にて「特定空家に認定してよろしいか」と諮問するのがいいのか、（事務局で）認定し、報告のみに留めるのか。

**【谷口委員】**

（診断時に）建築士など、プロの目は入れないのか。

**【事務局】**

町民から、そういう意見が出ることは想定できる、職員のみで判断してほしくないとか・・・。（要検討）

(2) - (ロ) 空家対策計画について

**【事務局】**

先回の審議会において、計画（案）に関する指摘事項として、高齢独居世帯の、潜在的な空家については、情報防災室も危惧している。住民生活課、福祉課とも連携を図りたいところではあるが、どちらも個人情報の関係上、（情報の）提供は難しいという判断をされている。

従って、計画の中では『各課と連携する』という風な表現とさせてもらった。

**【課長】**

本当は、住民生活課は「こういう協力」、福祉課は「こういう協力」をしなさい。と盛り込みたかったが、そのように盛り込むと各課が難色を示すため、あえてこのような表現にとどまったことをご理解いただきたい。

**【河本委員】**

最近（民生委員内でも）空家の相談が増えてきている。診断については、生活道路、通学路、その辺には十分に気を使って診断していただきたい。特に子どもたちが使う所はきっちりとしたい。

**【事務局】**

通学路（に面する空家）については、全てを把握しているわけではないが、（自治会等）から相談があれば、即日の内に現場確認等対応している。ただ（対策を講じるか否かは）所有者の意識の温度差に左右されてしまう。

**【河本委員】**

その辺りについては、行政と自治会で連携を取っていただきたい。

**【事務局】**

連携は強力な方がいいので、対処します。

計画（案）については、前回の指摘、要望を盛り込んだような形で修正しています。ご意見あればお願いします。

**【谷口委員】**

何かありますか。

**【張委員】**

行政指導、勧告、命令に関して、時間の経過はどのように考えられているか。

**【事務局】**

これについてはずっと議題に上がってきます。結局、何回指導したら勧告に移るのか、何回勧告したら命令に移るのか、他所の自治体でも長い時間かけて、指導、勧告を繰り返すといった事例も散見されますので、自治体によって（取り組み方は）様々なのかなど。

北栄町としては、概ね一カ月程度を目途に、再指導というような形で、ただ、いつまで指導を繰り返すのかというのは明確ではない。ただ、今後は勧告を出すと特措法上において、固定資産の特例を外しなさいとあるので、税務課とも連携し特例解除の運用も検討していかなければならない。

**【張委員】**

緊急的なものに対してもこのフロー（指導→勧告→命令）を展開するのか。

**【事務局】**

それについては度合いに応じて変化しなければならないと考える。住民のニーズにこたえるような形でして行かなければならないと思う。

**【谷口委員】**

順番通りにやらないといけないのか。

**【課長】**

条例上は順番通りのはず

**【事務局】**

命令まで行けば、意見聴取等も入るので、順番通りかと。

**【谷口委員】**

そういうことなら、短いスパンでいきたいですね。

**【事務局】**

会長が言われるように、地域住民の生活環境に支障をきたす事があれば、当然そこに時間をかけることはダメである。(時間的猶予が無い場合は)すぐに所有者を特定し、対応していかなければならない。現況の状況が一番重要視される場所。

**【谷口委員】**

そうは言っても、あまりに短いのも不都合。一週間とかは現実的でないでしょうし。

**【尾西委員】**

さすがに、あまりに短いのも(問題)。所有者の資金調達、諸々の打合せなども含めると無理な事である。本当に緊急を要する場合はやはり行政代執行が望ましい。

**【事務局】**

(他の部署とかと連携し)応急処置などで対応していくことも可能なはずですが。

**【張委員】**

空家問題で大きく変わったことは。

**【事務局】**

前と違い、補助金が整備されたことは大きい。空家所有者に対するアクションの幅は広がった。

(あなたは)危険空家所有者です。(自前で)何とかしてくださいと伝えなければならなかった前任者は相当苦労されたはず。

**【谷口委員】**

危険空家という観点で(補助金以外の)、何かしら予算は組んでいるのか。

**【事務局】**

空家というくくりで、応急措置、緊急措置といったものは組んでいない。が、道路や崖地といった観点から、他部署にはあるのかもしれない。現在も、道路に影響がありそうだという場合には、地域整備課に連絡している。

何かしら、独自予算を持っていてもいいのかな、というのは昔から議論があった。当然、そういった予算を立て、執行すれば所有者に費用を請求するという対応が生じるわけだが。

**【事務局】**

計画（案）について、ご意見がありますか、なければこれで清書していく予定です。また、条例改正などについても並行して進めていく、条例改正は特措法に基づいたような形での改正となります。

『案について意見無し』

**【課長】**

（担当者に対し）北栄町独自のようなものを改正案につけるということは無いか、一般的な表現改正にとどまるものであって、委員の皆様に諮るものは無いですね。

**【事務局】**

独自は無いです。特措法に寄せたものです。

**【課長】**

（条例改正案については）ということです。町独自のものを盛り込むというものではありません。本日改正案を提示できていないが、これについては事務局に一任させていただきたい。

『委員了承』

**（3）その他**

現委員の審議会から、協議会への移行についてはスライドしてもらえる方向で快諾いただいた。

**（4）閉会 11時03分**

**【総括】**

説明、資料ともに不十分に終わった結果となった、このことについては次回以降の反省点として改善を図ることとする。しかし、診断表については一本化について良好な反応が見えたなど成果はあった。計画策定に向けて提言された部分については調整を図り、次回

審議会において示すことができるよう進めていくこととする。

北栄町空き家対策審議会会長 谷口 敬雄 印