

平成 29 年度 第 2 回 日進市空家等対策協議会 会議録

日 時 平成 29 年 12 月 4 日 (月) 午前 10 時 00 分から午前 11 時 45 分まで
 場 所 日進市役所本庁舎 4 階第 3 会議室
 出 席 者 中川清 (会長)、山口純司 (会長代理)、藤田兼行、石川錬治、上山仁恵、
 宮崎幸恵、渡邊邦彦、小林直史 (代理出席)、吉田真丈、西尾茂 (代理出席)
 欠 席 者 なし
 事務局 (説明のために出席した職員の職氏名)
 都市計画課 主幹 大橋大泉、主任 鈴木真也
 傍聴の可否 可
 傍聴の有無 なし
 次 第 会長あいさつ
 議題

- (1) 日進市特定空家等判断基準 (案) について
- (2) 日進市空家等の適正管理に関する条例 (案) について

配 付 資 料

- ・資料 1 平成 29 年度 第 2 回 日進市空家等対策協議会
- ・資料 2 日進市特定空家等判断基準 (案)
- ・資料 3 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン)

発 言 者	内 容 (要旨)
事 務 局	開会 (午前 10 時 00 分)
会 長	あいさつ
事 務 局	傍聴の申し出なし
会 長	それでは議事に入ります。はじめに、議題「(1) 日進市特定空家等判断基準 (案) について」について、事務局から改めて説明をお願いします。
事 務 局	(資料 1、2、3 を用い、議題 (1) を説明)
会 長	ありがとうございます。ただいま、議題 (1) についての説明がありました。前回に引き続いての議論となりますが、委員の皆様理解も深まっていると思いますので、委員の皆様から、意見を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。
委 員	私は耐震診断を現場で行っているのですが、特定空家等のチェックということ で、当然ながら現場での作業となります。チェックシートは A3 で作成されてい ますが、現場では使いにくいと思っております。また、現場では照明がついていない場 合が多いので、このチェックシートでは文字が小さすぎて見にくいかもしれませ ん。 この現地調査は調査員何人で行う想定をしていますか。
事 務 局	チェックシートについては文字の大きさ等を調整したいと考えております。 現地調査体制については現在検討中です。現在でも、空家等に関する通報等が

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>ありますと、職員が現場確認等を行って、所有者に指導通知を送付等しているのですが、特定空家等の判断となると専門的知識が必要となってくる場合があります。例えばごみが堆積している等、職員で判断できるものもありますが、屋根や柱が何度傾いているといった、専門的知識や経験を持った方に協力を頂かなければ判断できない項目もございます。他自治体の事例では、専門家団体に委託業務として発注している例もありますので、そのような方法も含めて検討していきたいと考えております。</p>
委 員	<p>地域代表者への説明というのは区長ということですか。</p>
事 務 局	<p>そうです。市民参加条例の中で、このような基準を作成する際には、複数の方法で市民の意見を聞くことが示されています。その中で、市民に対する説明会ということで、地域の代表者である区長様に説明させていただきます。</p>
委 員	<p>経過観察について、期間はどのように考えていますか。</p>
事 務 局	<p>経過観察の期間については、状況に応じて検討するものと考えております。例えば、ごみの堆積等であれば経過観察期間が多少長くても周辺住民の生命財産に危急の影響を与えるものではないと考えますが、家屋躯体の倒壊ということであれば、危険性が高いため経過観察期間は短くなるものと考えます。また、同じ内容の悪影響であっても、今まではしっかり管理されていたけれども今年初めて草木の管理が遅れて周辺に伸びているという場合と、これまでに何度も指導をしてきているがなかなか対応されていないといった場合には、対応の速度も変わってくると思います。</p> <p>いずれにしても、状況に応じて、地元区長と相談、調整を図りながら、本協議会の意見も踏まえ、対応を進めていくものと考えております。</p>
委 員	<p>立ち入り調査が困難な場合は外観目視でチェックすると記載がありますが、特定空家等の判断が、外観目視でできるのですか。また所有者不明の場合は所有者への連絡等が困難であるため調査ができないのですか。その場合は財産管理の申立て等を行うのですか。</p>
事 務 局	<p>空家特措法では市に立ち入り調査をする権限があり、立ち入り調査を拒むことはできません。しかし、空家特措法の空家等の範囲は狭いため注意が必要です。また、特定空家等の判断については財産権に直結するため、外観目視のみでの判断は問題が生じる可能性があります。特定空家等と判断するためには、「著しい」や「明らかな」悪影響があることが必要であり、「著しい」や「明らかな」悪影響は外観目視でも十分に確認できるとも考えています。</p> <p>財産管理人については、条例で対応できるように検討しています。周辺への悪影響がある空家等については、所有者不明等の問題があっても、何らかの対策を進めていくことを基本として考えたいと思います。</p>
委 員	<p>私どもの団地で、代表で空家を管理していた方と自治会が協力して空家の整理をしようとしたところ、ある方から苦情がでたことがありました。相続登記がされておらず、相続関係者が把握できていなかったことが原因ですが、空家対策に</p>

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>ついて実際に行ってきた経験から、所有者を把握するという事は難しい問題と思います。</p>
委 員	<p>現在、法務省が所有者不明の土地問題のための予算措置をしていますし、それに関連していろいろな本が発行されています。相続登記のための調査をするときは、まず登記簿を調べるところから始め、その後、戸籍等を調査することになりますが、東北の震災復興の際に、代替地を取得するのに大変苦労したとも聞いております。やはり相続登記をちゃんとしていくことは大事なことだと思います。</p> <p>相続関係の相談やその調査について、私どもの団体も協定を締結して市と協力体制を築いているところですが、法律等の整備も進められている状況です。</p>
委 員	<p>私どもは、どういう大きさの建物がどういう用途で使われているかということ登記しているのですが、昭和 40 年ごろの建物でありますと、登記も課税もどうなっているのかわからない状態のものがあります。その場合、建物の特定が難しいです。判断基準のチェックシートに、登記簿の面積を記入と有りますが、登記簿を見るだけでは、なかなか特定できないのではと思います。</p> <p>経過観察の期間のお話がありましたが、それ以前の特定空家等と判断するまでの標準処理期間のようなものは設けないのですか。</p>
事 務 局	<p>特定空家等の判断については、対象とする家屋の老朽化の状態に差がありますので、今のところ標準処理期間を設けるつもりはございません。</p> <p>特定空家等に認定して、指導、勧告まで進むと、固定資産税の軽減措置である住宅地特例が外されます。その後、代執行まで進めば費用の請求があります。所有者にとって、そのようなデメリットがあるものでありますが、もともとの基本原則として、民対民の関係の中に行政が入っていくというものになりますので、本当にやむを得ないものしか特定空家等に認定しないという考えであります。</p>
委 員	<p>ある空家の関係相続人を調査した際に、相続人が全員相続放棄していたということで、隣地の住人が除却をしたところ、あとから遠方の相続人が発見されたということがありました。除却工事費用等がかかっているのです、いろいろ相談、調整されたと同っていますが、すべての費用を行政が持つわけではない場合があると思うので、誰かに費用が発生することを念頭に考えていくことが必要だと思います。</p>
事 務 局	<p>相続について、相続人がみな相続放棄をしたとしても、民法上では管理をする義務がありますので、管理者は誰になるのかを突き止めていく必要があると思います。特定空家等と認定したとしても管理責任は所有者等に有りますので、所有者等へ是正を助言、指導していき、所有者等が対応するというのが一番重要であると考えております。</p>
委 員	<p>特定空家等に認定された際、または経過観察になった際に、周辺の人にはそれがわかるのでしょうか。情報開示がされたり、周辺の人に情報が伝わるのでしょうか。大人はまだしも、小さい子どもたちは危険であるということがわからず、入</p>

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>り込んで怪我をすることもあるかもしれません。また、災害が起きた際に、外観からは分からなくても、シロアリ等で傷んでいた空家が倒壊して、最悪の場合は人が亡くなることがあるかもしれません。周辺の人に情報を伝える方法は無いのでしょうか。空家も個人の財産ですので伝え方にも検討が必要かもしれませんが、たとえ経過観察期間であっても危険だということを周知していくことも大切だと思いますが、いかがでしょうか。また、何かあったときはすべて所有者の責任となるのか、市で検討していたのだから、もっと情報を発信していくべきではなかったか等、市にも一定程度の責任があることにはなりません。このようなケースに対する他市町の事例はありますか。</p>
事 務 局	<p>その点については、各市町が対応に困っているところです。情報開示については対応がまちまちで、特定空家等に認定したときに開示をしている団体もあれば、行政代執行をしているにも関わらず、非開示の団体もあります。</p> <p>誰が見ても特定空家等だろうというものは、周辺住民も危険とわかるでしょうが、その一步手前の空家については、どうしても財産権との兼ね合いがあるため取扱いが難しいです。しかし、先ほど特定空家等の対応については地域と相談しながら進めていくと申し上げた通り、ホームページ等で情報開示をしていくかは別として、周辺の住民に情報が伝わるような状況を作っていきたいと考えています。</p> <p>また、今でも指導通知等は発送しているのですが、判断基準や条例ができれば、もう少し踏み込んだ内容の通知を発送することも考えられますので、特定空家等になる前に所有者に対応してもらえようようにしていきたいと考えています。</p>
委 員	<p>特定空家等としてチェックしていく対象物件について、母屋や離れは含まれますか。</p>
事 務 局	<p>法律上の空家等は、家屋及び付帯する部分も含まれています。そのため、門扉や塀も対象に含まれます。家屋が大丈夫でも付帯する部分の状態が悪ければ特定空家等として認定できることになります。</p>
委 員	<p>簡易に増築したような部分は、特に老朽化しやすい部分となりますが、本体がしっかりしていても、そのような部分が壊れているだけで特定空家等となるのですね。</p>
事 務 局	<p>そのような場合も特定空家等に認定することになります。簡易に増築される部分は道路に近い位置にあることが多いと思いますので、周辺への影響を考えた際に、危険を及ぼしやすい部分であると思います。</p>
委 員	<p>チェックシートは紙で持っていくのですか。タブレット等を導入する考えはありますか。現場では天候が悪かったり、暗い場所があったりもあると思いますし、後のデータ処理も楽だと思います。</p>
事 務 局	<p>チェックシートの部分はエクセルで作ってありますので、必要に応じた対応はできるようになっています。現場のチェック体制については今後検討していくとさせていただきます。検討していく中で専門家にチェックをお願いする場</p>

発 言 者	内 容 (要 旨)
	合もあると思いますが、そのような場合にはデータをお渡しして必要な方法を選択できればと思います。
委 員	写真資料等もつけていくのでしょうか。
事 務 局	必要に応じてつけていくこととなります。
会 長	委員の皆様から意見も出尽くしたと思います。日進市特定空家等判断基準(案)については、基本的に本案のまま、今回の意見を踏まえ、必要な修正等を事務局にさせていただくということでご了解いただけますでしょうか。
委 員	(全員了解)
会 長	ありがとうございました。 続きまして、議題「(2) 日進市空家等の適正管理に関する条例(案)について」、事務局から説明をお願いします。
事 務 局	(資料1を用い、議題(2)を説明)
会 長	ありがとうございます。ただいま、議題(2)についての説明がありました。こちら前回に引き続いての議論となります。委員の皆様から、意見をいただきたいと思います。 条例というものは、ある側面から見ればとても意義ある良いものであっても、違う側面から見れば、必ずしもそうでないこともあります。いろいろな視点からの意見をよろしくお願いたします。
委 員	一般的に法律や条例では、前の方の条文でいろいろなものの定義づけをしたいと思います。本条例案において空家等に準ずる家屋や、特定空家等に準ずる家屋をどのように定義づけするかがわからないと、なかなか判断しにくいです。 また、空家問題は高齢化の問題と密接に関わっていると思います。所有者に言ってもらいが明かない場合も多くあり、所有権を越えて対応はできませんし、法律を越えて対応することはできないとは思いますが、今後検討が必要と感じます。
事 務 局	定義づけに関して、「類似空家等」という定義づけをさせていただこうと考えております。既に神戸市で同じような定義づけをしているところではありますが、空家等に似ているもの、類するものという記載をしていきたいと考えています。 高齢者の問題に関しては、空家対策に関わらず難しい分野であります。今後説得をしなければならぬ場面が増えてくると思います。現在は空家所有者への指導として通知文書を発送していますが、今後、特定空家等に認定となってくると、状況によっては固定資産税の軽減措置が外れることとなりますので、しっかり説得し、慎重に判断することが重要になってくると思います。
委 員	私どもの団地で以前調査したときに、660戸のうち320軒が高齢者の夫婦若しくは単独世帯となっていました。最近では400戸に及んでいます。これは空家問題という枠を超えて、大変な問題が起こってくると思います。幸い私どもの団地は立地が良く人の入れ替わりもありますが、日進市全体で考えるとそうでない地域もあると思います。ですから、法律でカバーできないところを条例で一步踏み

発 言 者	内 容 (要 旨)
	<p>込んでいくということは、住民の意思が伴っているのであれば、私は賛成したいと思います。</p>
委 員	<p>安全な街という視点で考えると、空家も個人の資産ではあるけれど、踏み込んだ対応を考えていくということは良いと思います。</p> <p>先ほど委員の意見にもありましたが、高齢化の問題は非常に重要と考えています。高齢の家屋所有者が認知症であった場合対応が難しく、話をしても判断ができない人への対応については、実際に運用していくうえで難しい場面が多くなってくるのではと思います。</p>
委 員	<p>その点に関しては、財産管理人制度や成年後見制度も使いながら考えていくものと考えます。</p>
事 務 局	<p>今後運用していくと、いろいろなケースが生じてくると思います。現在は宅建業協会、司法書士会と空家等対策に関する連携協定を締結させていただいていますが、今後は建築士グループ、土地家屋調査士会や弁護士会等も連携していき、専門家と協力しながら対応できるような体制を整えていきたいと考えています。</p>
委 員	<p>空家に関する問題として、スズメバチ等の有害生物の問題もあるのですが、こういったものは別の法律等で対応していくのですか。</p>
事 務 局	<p>判断基準の中で、「動物等の糞尿や汚物等による臭気が、、、」等の確認項目の中で、有害生物等についてはチェックしていくこととしています。家屋としては問題無くても、例えば猫が住みついて周辺に悪影響を及ぼしている等の場合も、それのみで特定空家等に認定するかどうかの検討は必要ですが、チェック対象としています。</p>
委 員	<p>昔の建物では、境界に対して両側から塀等を立てるのではなく、真ん中に一つだけある場合もあり、所有者が不明の場合もあると思います。指導先があいまいな場合もあると思いますがそのような場合はどうですか。</p>
事 務 局	<p>ご指摘の場合のように所有権が曖昧なものについては、どのように主張されるかはわかりませんが、境界杭がある場合には、境界に基づいて所有者を判断いたします。境界が不明な場合には、土地家屋調査士や司法書士等と調整しながら判断していくものと考えております。</p>
会 長	<p>委員の皆様から意見も出尽くしたと思います。日進市空家等の適正管理に関する条例（案）についても、今回の意見を踏まえ、必要な修正等を事務局にさせていただくということでご了解いただけますでしょうか。</p>
委 員	<p>(全員了解)</p>
会 長	<p>ありがとうございました。これで、本日の協議会は終了となりますが、その前に、事務局から連絡事項等ございますか。</p>
事 務 局	<p>(日程調整等について説明。)</p>
委 員	<p>(他市町の空家等対策についての情報提供。)</p>
会 長	<p>それでは、これで終了いたします。ありがとうございました。</p>
	<p>閉会 (午前 11 時 45 分)</p>