

会議の名称	令和元年度 第2回 印西市空家等対策協議会				
開催日時	令和元(2019)年7月22日(月)午後3時00分から午後4時10分まで				
開催場所	印西市役所 会議棟 204 会議室				
出席者 及び欠席者	<p>●出席者 板倉会長、植月委員、大崎委員、小川委員、上條委員、増田委員、 小林委員、坂巻委員、川上委員、吉田委員(代理：裏係長)</p> <p>●欠席者：無</p> <p>●事務局：渡辺建築指導課長、木崎係長、坂本主査</p> <p>●オブザーバー：東日本総合計画株式会社(2名)</p>				
傍聴の可否	可	傍聴不可の場合は その理由	/	傍聴者数	1
会議次第	<p>1. 委嘱状交付</p> <p>2. 市長あいさつ</p> <p>3. 会議録署名委員の指名</p> <p>4. 議題</p> <p>(1) 印西市空家等対策計画(案)について</p> <p>(2) 印西市特定空家等の判定基準(案)について</p> <p>5. その他</p>				
配布資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・次第、委員名簿、席次表</li> <li>・資料1 印西市空家等対策計画(案)</li> <li>・資料2 印西市特定空家等の判定基準(案)</li> <li>・資料3 指針(ガイドライン)[概要]</li> </ul>				
会 議 経 過					
<p>(以下、委員名は省略。)</p> <p>&lt;開会&gt;</p> <p>(事務局)</p> <p>本日はお忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>本日、司会進行を務めさせていただきます建築指導課の渡辺と申します。よろしくお願 いいたします。</p> <p>印西市では、審議会等の会議は、「印西市市民参加条例」に基づきまして、原則、公開と させていただきます。本日の傍聴者は1名でございます。</p> <p>本日の会議録につきましては、後日、市のホームページ等において公開する予定でござ います。このことから、会議録を作成する都合により録音させていただきますので、ご了 承ください。</p> <p>なお、事務局側で記録として残すために、写真を数枚程度、撮影させていただきます。</p>					

併せて、ご了承いただきたいと思います。傍聴人の方々につきましては、写真に写さないようにいたしますので、よろしくお願いいたします。

それではこれより、令和元年度第2回印西市空家等対策協議会を開会いたします。

本日の出席委員数は9名中、全員参加でございます。

## 1. 委嘱書交付

(事務局)

それでは、次第に沿いまして、空家等対策協議会の委員の委嘱状を交付いたします。新年度、役員の改選により、印西市町内会自治会連合会から推薦されました。

【委嘱状交付】

## 2. 市長あいさつ

(事務局)

続きまして、次第2「市長あいさつ」、板倉市長よろしくお願いいたします。

(市長)

皆さん、こんにちは、印西市長の板倉正直でございます。

本日は大変お忙しい中、「印西市空家等対策協議会」にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。また、皆様方におかれましては、日頃より、市政運営に格別のご理解とご協力を賜っておりますことに厚く御礼を申し上げる次第でございます。

本協議会は、昨年度から引き続き、3回目の開催となります。今回の議題でもあります「空家等対策計画」の策定に向け、委員の皆様におかれましては、それぞれのお立場から、どうぞ忌憚のないご意見をいただきますようお願いいたします。簡単ではございますが、挨拶とさせていただきます。

皆さんどうぞ、よろしくお願いいたします。

(事務局)

それでは、引き続き次第に沿って進めさせていただきます。

まず、本日の資料の確認をさせていただきます。「次第」「委員名簿」「座席表」「資料1」「資料2」「資料3」の6点でございます。資料はおそろいでしょうか。

(事務局)

本協議会は、「印西市空家等対策協議会設置要綱」第5条及び第6条の規定により、市長が会長及び議長になることとされておりますので、これより、議長にて進行させていただきます。市長よろしくお願いいたします。

(市長)

それでは、規定によりまして、私が議長を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

します。

### 3. 会議録署名委員の指名

(議長)

始めに、次第3「会議録署名委員の指名」でございます。事務局説明をお願いします。

(事務局)

ご説明いたします。本協議会におきましては、「印西市市民参加条例」に基づき、会議及び会議録を公開することとなっております。会議録の内容は、会長と協議会の開催毎に会長が指名する出席委員1名により、内容を確認していただき、署名していただきます。つきましては、会長より、本日の協議会における会議録署名委員の指名をお願いします。

(会長)

それでは、私から、本日の会議録署名委員を指名させていただきます。今回は、名簿順で小川委員を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。

(委員)

了解いたしました。

### 4. 議題

(議長)

続いて、次第4 議題「(1) 印西市空家等対策計画(案)について」、事務局、説明をお願いします。

(事務局)

それでは、議題「(1) 印西市空家等対策計画(案)について」説明いたします。資料は、「資料1」でございます。

まず、表紙裏の目次をご覧ください。本計画(案)につきましては、4つの項目で構成しております。1つ目が1ページから3ページまでの「計画策定の背景と目的・位置づけ等」、2つ目が4ページから25ページまでの「本市をとりまく現状と課題」、3つ目が26ページから28ページまでの「空家等対策に関する基本的な方針」、4つ目が29ページから41ページまでの「具体的な施策」でございます。

この後の説明としましては、29ページからの「具体的な施策」については、今回、初めて本協議会にお出ししておりますので、こちらを主に説明させていただきます。

始めに、1つ目の項目「計画策定の背景と目的・位置づけ等」は、1ページに「計画策定の背景と目的」、2ページに「本計画の位置づけ」、3ページに「取り組み経緯と今後の予定」についてまとめております。

2ページをご覧ください。本計画の法的な位置づけは、空家法第6条第1項に定める空家等対策計画であり、国の基本方針に即して計画を策定します。本市の上位計画である「印西市総合計画」や関連する「印西市住生活基本計画」などの他の計画と、本計画の考え方を踏

まえ、連携や整合を検討するものとします。

なお、本計画の策定と併せ、図下部に示しております「(仮称) 印西市空家等対策条例」を制定し、本市の空家等対策を取り組んでまいりたいと考えております。

次に、2つ目の項目「本市をとりまく現状と課題」でございます。4ページから25ページに、国勢調査や人口推計値、住宅・土地統計調査及び実態調査やアンケート結果についてまとめております。こちらは、4月に開催しました平成31年度第1回協議会の資料3「現状と課題」の部分となります。表や図の注意書きなど、一部追記や訂正を加えておりますが、内容については変えておりませんので、説明については割愛させていただきます。

次に、3つ目の項目「空家等対策に関する基本的な方針」でございます。4ページから25ページまでの「本市をとりまく現状と課題」から、「基本目標」「基本方針」「計画期間」をまとめております。こちらも前回の協議会の資料4「空家等対策の基本方針」の部分となります。

26ページをお開き下さい。「基本目標」については、枠内の「予防」「活用」「除却」「コミュニケーション」を掲げ、各種取り組みを実行し、施策の取り組みを推進します。

次に、27ページの「対象とする地区」は「市内全域」として、「対象とする空家等の種類」については、空家法第2条に規定する「空家等」や「特定空家等」と同じ定義であるものを対象とします。

続きまして、28ページの「計画期間」でございますが、印西市総合計画の次期計画策定や関連統計の結果を反映させるため、令和元年度から令和8年度までの8年間とします。

ここまでの、前回の協議会で資料をお出ししました内容になります。

続きまして、4つ目の項目「具体的な施策」でございます。29ページをご覧ください。空家法第6条第2項の規定されている空家等対策計画で定める9つの項目を示しております。「空家等対策計画における必須項目」の表の1「対象とする地区、対象とする空家等の種類、基本的な方針」、表の2「計画期間」につきましては、簡単ではございましたが、先程26ページから28ページで説明させていただきました。

続いて、30ページをご覧ください。「空家等の調査に関する事項」でございます。「(1) 調査対象」は、市民等から情報提供や相談があった建築物等について、まずは、相談内容を把握するために速やかに現地確認を実施します。また、平成29年度に実施した空家等実態調査において判明した空家等や市民等から相談があった未対応の空家等について、その後の管理状況などを把握するため、追跡調査を行います。

「(2) 調査方法」としましては、現地調査の対象とした建築物が、「現在、使用していない状態にあるか」「周辺に悪影響を及ぼす管理不全の状態であるか」の現地調査を行い、固定資産税情報から所有者等を把握し、調査結果について、「(3) 情報管理」を行っていきます。

続きまして、32、33ページをご覧ください。「特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項」でございます。33ページの改善依頼文書は、相談があった

ことを所有者等へお知らせします。平成30年度は、13件の相談がありました。この改善依頼文書の送付により、所有者等において12件の相談内容が改善されております。

改善がされない空家等につきましては、本日2つ目の議題「印西市特定空家等の判定基準」に基づき、32ページ中段、黄色の枠内の立入調査を実施して、特定空家等候補に該当する空家等かどうか判定します。

特定空家等候補に判定された空家等は、庁内関係各課で構成する「(仮称)特定空家等判定委員会」で協議し、その後、本空家等対策協議会で委員の皆様からご意見を伺い、特定空家等と市が認定します。特定空家等であると認定した場合は、32ページ中段より下の赤枠内、空家法第14条の措置の手続を行います。

この32ページ、黄色枠内の空家法第9条第2項に基づく「立入調査」、赤枠内の空家法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものであります。そのため、この措置の流れは、空家等に関する相談が市民等からあってから始まり、改善がされない未対応の空家等に対して行うものであります。

続きまして、35ページをご覧ください。「所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項」でございます。「(1)所有者等自らによる適切な管理」については、空家法第3条「空家等の所有者等の責務」、民法第940条「相続を放棄したものによる管理」について示しております。

「(2)所有者等への予防に向けた情報提供」については、「①空家等発生予防啓発のパンフレット等の配布」として、空家法の概要や管理不全の空家等を放置した場合の所有者等の責任、相続や登記など生前に準備しておくべきこと、活用事例や各種補助等の紹介、相談窓口一覧などを掲載したパンフレット等を窓口に備え、配布します。「②広報や市ホームページ等の活用」としましては、パンフレットの配布と同様の情報を提供していきます。

36ページをご覧ください。「③郵送等による所有者等への啓発」として、空家等として把握している所有者等のほか、例えば、「築何年経過する」などの一定の条件を満たした所有者等に対し、先進自治体で実施されている納税通知の機会での情報提供を検討していきます。

「(3)地域との連携」については、空家等に関する情報は、行政よりも近隣住民の方が有している場合も多いことから、空家等の発生の前段階での適切な情報提供やその後の状態について、自治会や民生委員等と連携する仕組みを検討したいと考えております。

続きまして、37ページをご覧ください。「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」でございます。「(1)空き家バンクの構築」につきましては、全国版空き家バンクへの参画を検討していきます。実施にあたっては、既に実施している近隣自治体を参考にして、千葉県宅地建物取引業協会印旛支部と連携させていただくことを考えております。

「(2)住宅に関する補助・支援事業の継続・拡充」につきましては、「①無料耐震相談会」、「②印西市住宅・建築物耐震改修促進事業補助金」を継続していきつつ、「③国及び県の財

政上の措置等の活用」については、国庫補助金を活用した事例や、先進自治体が独自に実施している施策等の情報収集をして、検討を行ってまいります。

「(3) 跡地の有効活用」は、建物が除却となった跡地のうち、特に再建築不可となる跡地に対し、所有者等や地域の意向を踏まえたうえで、活用を検討します。

次に、38ページ、39ページをご覧ください。「住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項」でございます。市民等や所有者等からの空き家に関する相談については、空家等全般を掌握する建築指導課で相談を受ける形になります。必要に応じて、庁内担当課及び関係団体等と連携して対応していきます。39ページ「②関係機関等との連携による相談体制」ですが、現在、千葉司法書士会とは「空家等の対策に関する協定書」、印西市シルバー人材センターとは「空家等の適正な管理の推進に関する協定」とともに平成29年度に締結させていただいております。

次に、40ページをご覧ください。「空家等に関する対策の実施体制に関する事項」でございます。「(1) 空家等対策推進会議」は、本計画の策定やその他空家等に関する対策全般について、関係部署が横断的に連携して対応や対策をとっていくことが必要であることから、具体的な検討及び情報交換を行うための庁内組織を設置しています。「(2) (仮称) 特定空家等判定委員会」は、特定空家等候補として判定した空家等について、空家法の措置を図っていくことを判断する委員会を設置する予定であります。「(3) 空家等対策協議会」は、空家法第7条第1項の規定に基づく協議会でございます。

続いて、41ページをご覧ください。「その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項」としましては、「(1) 本計画の評価と見直し」は、計画期間内において、本市における対策や措置の事例の評価を行い、計画最終年度に、より実効性のある次期計画の見直しにつなげてまいります。「(2) 他自治体等との連携」は、本市は、千葉県が「千葉県すまいづくり協議会」の専門部会として設置する「空家等対策検討部会」に参加しており、県や県内市町村とともに空家等対策に関する情報収集、空家等対策の実施などについて検討を行っております。今後につきましても、当部会の活動を通じて、他の自治体と連携を図ってまいります。

「(3) 空家等の適切な管理に関する条例の制定」としましては、空家法では、特定空家等の所有者等に対して、命令や勧告ができる規定になっていますが、相当の猶予期間を付するため、是正措置の実施には時間がかかります。そのため、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼす事案や住環境に影響を及ぼす事案に対し、危害が及ぶことを回避するために必要最低限の措置を講じることができる「緊急安全措置」のほか、空家等の適切な管理に関する必要な事項を規定する条例の制定を行う予定であります。

最後に、空家等対策計画の策定に向けたスケジュールを説明させていただきます。本日の協議会でいただいたご意見やご指摘を踏まえ、本計画(案)の修正を行い、パブリックコメントを実施する予定であります。修正した計画(案)につきましては、パブリックコメントを実施する前に、委員の皆様にご配布させていただく予定であります。最終的に、パブリックコメントでの意見等を踏まえ修正し、次回の協議会で再度、説明させていただきます。

また、「空家等の適切な管理に関する条例」につきましても、本計画と併せて、パブリックコメントを実施して、本年度中に制定する予定であります。

以上で、議題「(1) 印西市空家等対策計画(案)について」の説明を終わります。

(議長)

ただいま、事務局から、「印西市空家等対策計画(案)について」の説明がありました。何かご質問、ご意見はありますか。

(委員)

空家法を見ますと、市町村にやることができると書かれていることは、空家等対策計画の「作成」でございまして、計画の中では「策定」と言われておりますが、「作成」と「策定」は違うので、これを受けて「作成」するのだということをはぐらかしているのかと思ったのです。「策定」しろということはどこにも出てこないの、「作成」にするのが良いのかと思います。

(事務局)

事務局といたしまして、「作成」と「策定」という言葉の意味の違いについて、そこまで考慮してこの計画を作っているという訳ではなかったもので、いただいたご意見を改めて考えまして、修正するか検討させていただきます。

(委員)

検討をお願いします。次ですが、空家法の目的では、国によりやることが基本方針の策定、市町村による計画の作成、その他必要な事項、この3つでございまして。最終目的として福祉の増進ということになってはいますが、やることの主目的は、防災とか災害の防止、衛生状態、あと景観とかいうことが出てきます。この市の計画の目的を見ますと、こういった諸問題が懸念されるから、利活用を推進するということになるのですけれども、平仄(ひょうそく)が合っていないのですよね。「災害の危険がある」「衛生の危険がある」「景観の危険がある」から、「防災をやる」「衛生環境を整える」という風に目的がこななければいけないのに、「利活用」と平仄がずれてしまっているの、こういうことはないのかと思うのですがいかがでしょうか。

(事務局)

今、ご指摘いただいているのは、計画案のどこでしょうか。

(委員)

目的です。目的が途中でずれている、という意見です。

(事務局)

利活用を促進するため、ということで。

(委員)

利活用は、国で言ったら税金が目的ですよ。一番の目的は災害とか、犯罪はないけれども災害とか犯罪であり、二番が衛生、三番に景観がきている。合わせて利活用という書き方なのです、空家法では。市の計画の目的では「懸念」があつて「利活用」に飛んでしまう。

「計画を実施することにより利活用を図る」ということは違うかなど。計画を実施することにより「災害を防止し」「犯罪を防止し」「衛生環境を整える」という、その最終的に「利活用」とこない、すっぱり抜けてしまっていると思ったのです。だから、一番が住民の安全であり、もっと言えば行政の不作為とか密室の故意とか、それを防止できる計画になっていないと、そういう目的でない駄目ではないかと思うのですが。

(事務局)

委員のおっしゃるとおり、「利活用を促進するため」ということで、まず、適切な管理が行われていないと、防災、衛生、景観という問題が出てきてしまうということで、その適切な管理を行うにあたっては、利活用を促進することによって、適切な管理が行われる。イコール、防災、衛生、景観等の諸問題が解決される、ということで事務局は考えているのですけれども、この言い回しについて、委員のご指摘を踏まえて内容を検討させていただきます。

(委員)

もう1つですけれども、利活用で間接的に防災を図るのではなくて、例えば、崩落や倒壊とかがあった場合には、直接危険がある訳です。よって、利活用の前に「防止」というのがこなければいけないのではないかと、ということです。

(事務局)

委員のおっしゃるとおり、計画の中で大きな柱を2つ作っております。まず、早急に対処しなければならない、危険性が迫っているものについては、空家法第14条に基づく措置を早急に行って、危険な状態を回避、是正するというのが大きな1つ目の柱であります。2つ目の柱として、利活用をもってその危険な空き家の発生自体を少なくしていく、特定空家等を減らしていくということですので、よって、危険が迫っているものについては一番目とし、それを無くすための柱として利活用の促進という形で考えています。

(委員)

では、目的ではすっぱり抜けてしまったけれども、以降の内容では元に戻っている、ということですか。

(事務局)

そうです、措置に対する内容も計画では入れております。

(委員)

目的の方での少し書き方が、という話ですかね。

(事務局)

はい。それでは、目的の中身について再検討いたします。

(委員)

今の委員の質問、意見について、私の意見というか考えを述べさせていただくと、空き家は個人の財産なので、行政が防止する措置を積極的に行うのではなくて、利活用を先にやったらうで、仕方なく手が加えられないものに対して、特定空家等の措置をとった方が順位的には良いのではないかと思います。そうすると目的が、まずは衛生など色々あるのですけ



れども、個人の財産なので、利活用させるという方が空き家を防止できる優先順位なのではないかと思います。

(委員)

それでこういう目的の書き方となっているということですか。利活用が先だから防災を飛ばしてしまっている、私はこれを言っているのです。国の空き家対策でこの事項が挙がっているのに、それを受けていないのではないか、途中の防災を飛ばしてしまっているのは良いのですか。それで良いのであればこの書き方でも良いのですよ。この書き方について委員は言われているということですか。

(委員)

どちらの順位が高いのが良いのかと言えば、利活用の方が先の方が良いのではないかと思います。

(委員)

それであつたら、ここの書き方はどうしたら良いのか、空家法はどのように解釈したら良いのでしょうか。一応、空家法のメインは、防災、地域住民の生命、財産ですよね。管理をしていない人、管理を放棄した人ではなくて、周辺の人達の守られる権利、そちらを最初に守るといふ国の計画ですよね。

(議長)

委員同士で言い合うのではなく、事務局側に質問の形で願います。

(委員)

目的のところの文章を読むと少し混乱してしまうのが、地域住民の生活環境の保全というのはあくまで目的であつて、その1つの手段が空家等の利活用促進だと思います。それが図られると、生活環境の保全につながるということで、少し文章を改めると誤解が生じないのかと思いました。

(事務局)

内容を修正させていただきたいと思います。

(議長)

委員、よろしいですか。他に意見等がありますか。

(委員)

具体的なことをお尋ねしたいのですが、33ページの先ほど説明の中で、13件の相談の中で12件は何らかの解決に導いたということがあつたと思うのですが、どんな状況であつたのかお話いただけたらと思います。

(事務局)

未対応の1件につきましては、樹木の枯れ葉が隣家の庭に落ちてくる、ということに対して対応していない空き家があります。その他につきましては、建物の屋根が昨年度の台風により飛散した例があつたのですが、所有者と連絡が取れ、4月末に所有者により建物の解体が行われました。こういった大きな相談案件も改善しておりますが、残念ながら落葉の1件

のみ改善していないので、引き続き適時に改善通知する予定であります。

(委員)

この前の説明で、町内会の方が隣家の問題の仲介に入ってもらって一緒に行うとか、草刈りをやったという話があったと思います。これからも大変なことが出てくるとは思いますが、よろしくをお願いします。

最後のところで、条例制定に際してのパブリックコメントとありましたが、だいたい期間はどれくらいとする予定ですか。

(事務局)

パブリックコメントについては、「印西市市民参加条例」に14日以上とする規定となっておりますので、2週間程度のご意見をいただく時間を取りたいと思います。

(委員)

期間ではなくて、いつくらいの時期を締切りとして行うことを考えているのですか。例えば、今年度中であるとか、12月までにやるとか、タイムスケジュールを教えてください。

(事務局)

空家等対策計画につきましては、次回協議会で最終的に委員皆様のご意見伺う予定であります。条例につきましては、12月の市議会を目指して進めたいと考えておりますので、計画及び条例のパブリックコメントにつきましては、9月中を予定しております。

(委員)

こういったことを行っている地方自治体はまだ少ないと思うので、県や国と相談しながら、できるだけ良いものを作っていただきたいと思います。よろしくをお願いします。

(議長)

他に意見等がありますか。

(委員)

23ページの「所有者の管理意識醸成」について、管理意識が希薄だから管理意識を高めようという趣旨だと思うのですが、不動産の管理は必ず費用などの大小はあれども負担がかかるものでありますが、不動産を持っている誰しもが負う義務ではないかと思えます。本来、意識が「高い」「低い」という問題ではなくて、「義務を果たしているか」「果たしていないか」という話ではないかと思うのです。そうすると、「行政」という言葉ではなく、責任が明確化される、ここまでは所有者責任だし、周りの者、自治体、といった責任の明確化というのが適しており、このような「空気を作る」という話ではないのではないかと思ったのですが。

(事務局)

今の委員のご指摘を検討いたしまして、もう少し直接的な言葉で表現できないかなど検討してまいりたいと思います。

(委員)

管理なので義務ではないかと思えます。本日は専門家の委員も来ているので、聞いてみる

のが良いのではと思いますが。

(議長)

事務局、今の意見に回答願います。

(事務局)

この文言の表現につきましては、どこまで適切に表現できるかも含めて検討いたします。

(委員)

おそらく、民法第717条の工作物占有者責任にあたると思いますが、それは委員の言うとおりに、当然、義務としてありますので、法律的には義務なのですが、一般の方にはなかなか分かっていただけていない方も多いと思うので、「醸成」という言葉が良いかどうかは別として、義務だということをもっと知らしめていく、いざとなったら罰則や損害賠償請求も発生するというところをもっと周知、徹底していくという意味の話での書き方の見直しで良いのではないかと思います。

(委員)

「醸成」という言葉が適切かどうかは置いておきまして、当事者に対して連絡をスムーズにするであるとか、周辺の方の意見を吸収しやすくするというか、周りの人もある程度、二の足を踏むという方もいるでしょうから、そういう方々が気兼ねなく発言できるようなコミュニケーションが取りやすい関係が築けると自然に啓発されていくのではないかと思います。

(議長)

他に意見はありますか。

(委員)

35ページの「相続を放棄した者による管理」について、市で事例があるか分かりませんが、相続放棄は結局、子が相続を放棄して、次は「きょうだい」(注:「兄弟」「姉妹」など)も放棄してしまっていて、最終的に相続人が誰もいなくなってしまうという状況があると思うのですが、その場合については、相続財産管理人選任の申立てを市で行うということはあるのですか。

(事務局)

財産管理人制度につきましては、自治体の活用実績はとりまとめられているのですが、余り活用されていないというのが今のところの現状です。市の未対応の空き家につきましても、残念ながら相続放棄となった案件もありますので、財産管理人制度の活用につきましては、費用も掛かることなのですが、今後、庁内の推進会議等で検討していかないと解決に向けていけないのではないかと考えておりますので、引き続き検討していきたいと思っています。

(委員)

結局、誰も相続人がいなくなってしまうと、ここにも書いてありますが、相続財産を放棄しても管理義務がある。それがいつまでも続くようであると「管理ができないから放

棄した」という人もいると思うので、市で速やかに対応ができるのであれば、確かに相続財産管理人の報酬は高いので予算的なものもあるとは思いますが、早めの申立て等を検討されるのが良いのかと思います。

(議長)

他に意見はありますか。

(委員)

特定空家等になる前と、特定空家等に対する措置に大きく分かれると思うのですが、特定空家等となる前の未然の取り組みというところで、空き家バンクを印旛郡の中で行っていないのは白井市と印西市くらいであって、その他自治体では具体的に市と宅建業協会が協定を結び始めておりまして、印旛郡内では佐倉市が先進的に色々なことを対策として実行しております。市街化調整区域の農家住宅で申請を取ったものは建て替えができずに空き家になってしまうことがあるのですが、建て替えできるのであったら売買ができる、流通性があるということで、佐倉市では、農家住宅等を建て替え可能とする積極的な施策をこの4月から始めています。空き家バンクの協定を結ぶ市町村によっては、市の担当職員の人数が、定期的に行っているところは多いのですが、形式だけ行っている市町村ももちろんあります。印西市の場合、広い面積で件数も多いので、できれば担当する職員の人数も確保して進めていただければと思います。固定資産税情報を使っての調査のところも、不動産屋はどうしてもそこまでできないのですが、市町村であれば簡単にできてしまいます。スピードが必要であり、売れないと結局は特定空家等の方になってしまいますが、個人の財産なので、未然にさっさと売ってお手伝いを市が窓口になってくれることだけで「不動産屋には行きにくいけれども市にそういうのがあれば」という話がたくさん挙がってくるという報告も聞いていますので、そのように進めていただければと思う意見です。

(委員)

空き家バンクが対策の1つというかほぼメインになっていますけれども、空き家バンクには、機関というか公的な団体であるとか、法人の性質というか公平性等は保たれているのでしょうか。

(事務局)

空き家バンクにつきましては、市町村独自で行っているものと、国で認めている2つの事業者が行っている全国版空き家バンクの2通りがありまして、どちらも行政がかかわっているということで、ある程度、公共的なものを目指しています。手続についても、行政が必ず介在するというので、登録する所有者側も行政の窓口に登録手続を行って、借りる・買う側も行政にまず登録を行うということになります。最終的には専門家の不動産業者がつながく仲介で売買をしてもらうのですが、基本的には行政が絡むという話になるので、そういった形である程度、健全性、公平性が保たれてと考えています。

(議長)

他にありますか。無いようですので、以上で、議題(1)の質疑は終わります。印西市空

家等対策計画（案）について原案のとおり承認することよろしいでしょうか。

（委員一同）

異議なし。

（議長）

異議が無いようですので、印西市空家等対策計画（案）について承認することと決定しました。

（議長）

続いて、議題「（２）印西市特定空家等の判定基準（案）について」事務局、説明をお願いします。

（事務局）

それでは、議題「（２）印西市特定空家等の判定基準（案）について」説明いたします。資料は、「資料２」でございます。

１ページ「１．趣旨」をご覧ください。特定空家等の判断については、空家法第１４条第１４項の規定に基づいて国土交通大臣が定めた「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）」の中で、特定空家等の判断の参考となる基準が示されています。

本市の判定基準では、県が主催し、本市を含めた県内市町村で構成されております「千葉県すまいづくり協議会」の「空家等対策検討部会」が策定しました「千葉県特定空家等判断のための手引き」の判定方法を参考に作成したチェックリスト等により、特定空家等の候補になるかを判定します。最終的に特定空家等か否かの判断については、庁内の関係する部署で構成する「（仮称）特定空家等判定委員会」で協議を行い、印西市空家等対策協議会のご意見を聴いたうえで、市が認定を行います。

次に、「２．特定空家等の候補と判定する際の基本的な考え方」ですが、空家等の管理については、空家法第３条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。このため、市では適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し空家法第１２条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。そのうえで、改善が図られない「未対応の空家等」について、市街化区域等の住宅が密集している地区、通行量の多い道路沿線に立地しているなど空家等の立地条件等を勘案し、特定空家等候補になるか判定します。なお、山間部等に立地し、周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等については、判定する優先度が下がるものとします。

続きまして、２ページ「３．判定方法」です。資料２のＡ３折込５ページと、Ａ４横書きの資料３ガイドラインを併せてご覧ください。判定方法としては、５ページ「判定表①」「判定表②」「判定表③」の３つを組み合わせで判定します。

「判定表①」では、ガイドライン「[別紙１]そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」について判定し、建物の倒壊等の損傷程度とその悪影響が及ぶ範

囲に応じて点数で評価します。

「判定表②」では、ガイドライン「[別紙2]そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」と「[別紙4]その他周辺の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」について判定し、動物の臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価します。

「判定表③」では、ガイドライン「[別紙3]適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」について評価します。

次に、A3折込4ページの判定表をご覧ください。判定のフローでございます。判定の各項目については、資料3ガイドラインの例示を示しております。「判定表①」につきましては、左側の各項目について、表の中頃「(A)現状における損傷等の程度」を選択し、「(B)悪影響範囲係数」を乗じて各項目の点数を求めます。各項目の高い点数を拾い、合計した点数により判定します。

「判定表①」において、100点以上にならない場合でも、空家等が起因する影響は、複数の項目に該当することがありますので、100点未満であっても「判定表②」「判定表③」すべて確認することとなります。

資料2の2ページをご覧ください。ページ下の表で、80点未満かつ悪影響範囲が中規模以下の特定空家等候補に該当しない空家等については、空家法第12条に基づく助言等を書面で送付するなど、将来的に特定空家等にならないように改善するまで、所有者等へ自主的な改善を求めてまいります。

以上で、議題「(2) 印西市特定空家等の判定基準(案)について」の説明を終わります。

(議長)

ただいま、事務局から「印西市特定空家等の判定基準(案)について」の説明がありました。何かご質問、ご意見はありますか。

(委員)

趣旨のところ、「(仮称)特定空家等判定委員会」がこの表に基づき判定する、ということになりますでしょうか。

(事務局)

A3折込の6ページ「特定空家等候補判定表【チェックリスト】」を建築指導課により現地で作成しつつ、5ページ「特定空家等候補判定表」に移し替えて判定していくこととなりますので、候補の判定は建築指導課で行うこととなります。

(委員)

「(仮称)特定空家等判定委員会」がこの判定を行う訳ではないのですね。

(事務局)

はい。

(委員)

付随して、「判定表①」「判定表②」は不動産や建築の専門的な方が見れば分かるのではな

いかという気もしたのですが、「判定表③」は非常に定性的でこういう専門家がいるのかと疑問に思ったのですが、定量化されていない定性的な判断を建築指導課で行うことは大丈夫なのですか、という確認で質問いたしました。

(事務局)

委員の意見のとおり、「判定表②」「判定表③」については、ある程度、数字ではなく判定する者の主観的なものが入ってしまうこともあります。よって、なるべくこの部分については客観的な判定を行ったうえで、「(仮称) 特定空家等判定委員会」の関係各課にも色々な部署が入っておりますので、それぞれの担当部署がチェックするとともに、最終的に空家等対策協議会の中でもご意見をいただく過程としており、できるかぎり公正なチェックをしていきたいと考えております。

(委員)

主観的な部分はなかなか難しいとは思いますが、今言っている建築指導課が現地を直接見判断する時に、例えば複数の方が別々に判断することにより、主観的な部分についても公平性が保たれるといった方法を行う予定はありますか。具体的に何人で行う、といったことは今後検討されるのでしょうか。

(事務局)

基本的に現在もそうなのですが、空き家の現地調査については2人1組で行うことを原則としております。よって、この判定作業についても最低限、現地に2人でそれぞれ判定し、そのすり合わせを行うとともに、撮れる範囲で現地の写真を撮って記録を残しておき、空家等対策協議会や庁内判定委員会の中でも確認していきたいと思っています。

(委員)

表の中に、悪影響範囲の重みを乗じる場所がありますが、例えば「25点」「50点」という点数や、敷地外に影響が及ぶ場合なら「2.0」を乗じるといったところは、全国的な動向に照らして妥当な数値なのでしょうか。

(事務局)

趣旨の中にも入れさせていただきましたが、判定基準は各自治体で作成ということで定められておりますが、それでも県内各自治体で別々な基準ではまずいということで、印西市も参加する県内市町村と県で構成される千葉県すまいづくり協議会において、ある程度標準的なタイプの判定基準を作成しております。印西市におきましては、県内他市町村と比較してそれほど特性がないので、県内標準的な判定基準を取り入れる形により、本表が作成されているという経緯です。

(議長)

他に質問ありますか。それでは、無いようですので、議題(2)の質疑は終わります。

印西市特定空家等の判定基準(案)については原案のとおり承認することよろしいでしょうか。

(委員一同)

異議なし。

(議長)

なお、本計画等につきましては、誤字、文言等の整理をさせていただきますことをご了承願います。

次回以降も委員の皆様それぞれのお立場でご意見を頂戴したいと思います。

これで進行を事務局に返します。

## 5. その他

(事務局)

最後に次第3「その他」としまして、次回につきましては、10月ないしは11月に開催する予定であります。日時につきましては、調整させていただき、日程が決まり次第、ご連絡させていただきたいと考えております。よろしくお願いたします。

### <閉会>

(事務局)

それでは、以上もちまして、令和元年度第2回印西市空家等対策協議会を閉会させていただきます。委員の皆様、本日は、大変ありがとうございました。

<以上>

令和元年7月22日行われた令和元年度第2回印西市空家等対策協議会の会議録は、事実と相違ないので、これを承認する。

令和元年8月27日

印西市空家等対策協議会  
会 長

板倉 正直

印西市空家等対策協議会  
会議録署名委員

小川 陽之