

## 令和2年度第2回府中市空家等対策協議会 議事録

### 1 開催日時

令和2年11月13日（金） 13時30分～16時00分

### 2 開催場所

府中市役所4階 第一委員会室

### 3 出席者

（委員）

村上 明雄	木下 善雅	福田 勉	池田 佑介
山本 展啓	宮脇 功	高橋 正樹	岡辺 重雄
中村 一夫	佃 義晴		

### 4 欠席委員

梶月 利夫 山根 直子

### 5 議事

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法によるこれまでの取組について【資料1】
- ② 府中市空き家活用セミナーの実施報告について【資料2】
- ③ 府中市NEW空き家バンクについて【資料3】
- ④ 特定空家等・特定空住戸等の認定及び措置について【資料4】  
（※非公開）

### 6 配布書類

開催次第

府中市空家等対策協議会委員名簿（表面）／配席図（裏面）

- 資料1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法によるこれまでの取組について
- 資料1-2 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 資料1-3 府中市空家等対策の推進に関する条例
- 資料1-4 令和元年度空き家所有者アンケート調査報告書
- 資料1-5 令和元年度空き家所有者アンケート調査報告書・別表クロ

## ス集計表

- 資料 2 府中市空き家活用セミナー実施報告
- 資料 2 ・ 参考 空き家活用セミナー各班の意見
- 資料 3 府中市 NEW 空き家バンク
- 資料 4 - 1 特定空家等・特定空住戸等の認定及び措置資料（※傍聴用なし）
- 資料 4 - 2 特定空家等に対する措置フロー図（※傍聴用なし）

## 7 傍聴者

7 人（別紙傍聴者名簿による）

## 8 議事の内容

### ○開会

### ○副市長挨拶

### ○配布資料確認

傍聴人に議事④の非公開について連絡

### ○欠席委員・会議成立の報告

### ○会長・副会長の選出

### ○議事進行交代

### ○会長挨拶

#### 【会長】

はい。引き続き会長に選んでいただきまして、光栄なことでございます。どうぞよろしくお願いいたします。

確か、2年前にもお話を申し上げたのですが、この協議会というのは、よく市で行われている、いろいろお話をする協議会とはちょっと趣旨が違いまして、後でご説明があるかと思いますが、空家法というものに位置付けられている法定の協議会でございます。

何故かという、空き家が数年前から問題になりまして、何とか整理し

ていかなければいけないと。その時には、空き家を壊したりすることも行政の一つの役目として位置づいていくというようなところ。

それをするのは、ある意味個人の持っている財産に手をつけるということなので、非常にこれは真剣に議論しなくてはいけないということで、法律に役割が定められた大切な協議会でございます。

そういう意味で丁寧に議論して参りたいと思いますが、一方で空き家を市民の方に活用いただく、そういうような前向きな話も同時に展開していかなければいけません。この辺りのところも、目配りしながら進めてまいりたいと思います。

それでは、ひとつどうぞよろしくお願いいたします。

## ○議事録の署名委員の指名

### ○議事

#### 【会長】

それでは、続けて議事に入ります。

事務局から議事の①、②、③について、続けて説明をするという事でございます。

ご質問、ご意見につきましては、議事録の説明後にお願いをいたします。

それでは、事務局よろしくお願いいたします。

## ○議事① 空家等対策の推進に関する特別措置法によるこれまでの取組について

事務局より説明（資料1）

## ○議事② 府中市空き家活用セミナーの実施報告について

事務局より説明（資料2）

## ○議事③ 府中市 NEW 空き家バンクについて

事務局より説明（資料3）

#### 【会長】

ご説明ありがとうございました。

ご質問ご意見があれば、自由にお問い合わせしたいところであります。

どなたでも結構です。

では私の方からちょっと聞いてみるのですが、空き家バンクの話が最後に出てきました。その前には、この空き家対策の取組として、セミナーをやると。色んな事を勉強していこうという事でお話がありました。

セミナーの中では空き家を単に扱う、物として扱う以上に空き家を使って何かこう町の発展の可能性はないかという事を議論したところがあります。

一方で、空き家バンクというふうになると、どうしても空き家という建物に焦点が当たりがちで、それを今までのやり方では心元ないので、市が取り組むと積極的に取り組む、その心意気といいますか。

キモのすえ方というのは、非常にいいことで、移住という事が注目されて今日のご説明をされていたのですが、いわゆる住宅政策、みたいな事はどこまでお考えなのでしょうかというようなお話です。

住宅政策といいますと、皆さんには聞こえないお話かも知れませんが、日本で言うと、戦争が昔あって、第2次世界大戦で非常に空襲が沢山おきて、住宅が足りなくなりました。

その後、都市に人口が集中して沢山住宅を作らなければいけないという事になりました。

ですから、その作り方は3パターンあったのですが、特に行政においては、いわゆる低所得者の方には公営住宅を沢山作らなければいけないよ、でも急には出来ないよねというようなことで、大蔵省との間では計画を作ってやりなさいという話になったので、建設省は住宅建設5か年計画を何年も何年もやられて、市町村は住宅マスタープランというのをお作りになってですね、将来何戸住宅必要だからこういうことやるよ。いうことを考えてきた時代があります。

その後、住宅をよくよく調べると余っている。空き家だと。

これを分かってしまった大蔵省、財務省は、もう公営住宅いらんのではないかという議論をしだすんですね。で、実際そうだなということ、公営住宅をもうパカパカ計画的に作っていくような時代ではないので、住宅マスタープランというのは、必ずしも作らなくていいですよということになってしまいました。

で、多くの市町村では、だからもう住宅マスタープランはやめだ、住宅政策もだからやめだみたいな話になってしまっているのですが、世の中の的にはそうではなくて、その後改めて国が考えたところはですね、いわゆる住宅困窮者。困っている人というのは単に低所得者の方達だけではないでしょうと。高齢者の方が困っていらっしゃる。或いは障害者の

方が困っていらっしゃる。

広島県ですとね、原爆の被災者の方ってなかなか困っていらっしゃるとかですね、あと、母子家庭の方というのはなかなか困っていらっしゃると。

更にはいわゆる普通の若い子育てをしている若い世代の人達。これも収入とあと支出のギャップの中で住宅に困っていらっしゃるみたいなことがあって、そういうのをうまく各行政で認識しながら何とか対応していかなければいけないというのが、これからの住宅政策になってくると思うんです。

で、そのためには例えば県。広島県は非常に先駆的に、公営住宅の中でも若い世代向けの公営住宅作ったらどうかということ、かなり、実験的にといいますか、前向きに取り組んでおられますが。

この空き家バンクというのも、きっと空き家というそのものから見ると、何とかこれをなくしたい、入ってくれる人いないかなというようなことになるのですが、行政がそれに取り組むというふうになると、そもそも市民の中でお困りの人はどういう人なんだろうか。

或いは、その地域の担い手がいないということであれば、移住者みたいなものが非常に重要になると。その為に何とか出来ないかなというふうに考えたその資源がきっと空き家なんですよね。

だから、目的と手段をこう入れ替えると非常にややこしくなるので、目的の部分というのをもう少し明確にしないではいけないのではないのかと思うのです。

そのあたりのお考えの事というのは、事務局側にはあったりするのでしょうか。

## 【事務局】

すみません。今住宅政策という話で質問を頂いたのですが、初めにです、副市長の挨拶でもありましたが、府中市総合計画というものを作っていて、その中では選ばれる町、府中と。安全安心ドキドキする町こういったことは空き家は建物ですが、建物というのは居住、そしてですね人の生活、暮らしに繋がるものでございまして、ここを関連付けてやっていかなければならないという事も考えております。

これまで、委員の中には参加していただいたこともありますが、居住支援セミナーとか、そういったことも住宅の問題として、施策として取り組んでいます。

ちょっと会長の質問、幅広いものでございましたがこの空き家問題、空き家対策そして居住に関わる政策、会長の言葉にもありました例えば子育て世代の支援とか、高齢者の対策こういったところは空き家と合わせて安全安心の暮らしといったところで幅広く今後考えていかななくてはいけないというところは考えておまして、ここでは来年度どうするかというのは申し上げるのはあれですが。今、住宅マスタープランという言葉いただきましたが、住宅マスタープランという会長が言われた、これまでの建物があったから安心というところではなくて、中身ですね。暮らし、居住者の生活といったところを踏まえて、市では空き家に限らず幅広く住生活基本計画という計画を作って、その中では当然空き家、居住問題、子育て問題そういった同じベクトル、同じ方向を見てやって行きたいと言ったところを今後考えているところがございます。

#### 【会長】

ありがとうございます。ついでにおまけを言っておきますと、どうしてもこれまでの政策が公営住宅の管理みたいなことになると、担当者が勢い建築が分かっているになりがち。

そういう人達が、これ失礼な言い方をするとあれなのですが、暮らしというものをどう分かっているか、或いは、地域の産業ってどう分かっているか、コミュニティの問題よりも建築の方が好きな人達ですからね。

だから、色んな人達をそのメンバーに入れていただいて、総合的に議論できるようになっていくといいなと思います。

府中市というのは、この問題については結構先進的にといいますか、前向きにずっと取り組んでいることが私、外から見て非常に頼もしく思われるところがございますので、是非一步世間に先んじた事やっていただければと思います。

その他何かご意見、ご質問ございますでしょうか。

委員さん、空き家バンクをこっちに移管するということですが、何かエールを送るという、朝ドラで言えばそういう事になります。

#### 【委員】

実はですね、NEW 空き家バンクについては、今市の方と下打ち合わせをしている状態でございますので、11月17日に宅建協会の福山支部の方と空き家バンクの空家対策委員会がありまして、一応この話は前々から聞いていたので、今それも検討するという事で今持ち帰っています。

いずれにしても、市との協定等々ありましたので、それもどういう形で継続するか、破棄するか、また新しい形の府中市 NEW 空き家バンクをどうやって協力していくかという事については、前向きに検討したいと思っています。以上です。

## 【会長】

ありがとうございました。他によろしゅうございますか。

では、私からもう一点二点。空き家セミナーみたいなこと、或いは、去年の話も含めるとですね、空き家になっているものを何とかするというのは大切なのですが、空き家になる前に今後どうしてもらおうかみたいなことを考えていくというのが、非常に重要で、これは空き家のバンクだと言われると何ですが、空き家になる前、これを所有者さんと一緒に考えていただくというのが、重要かななんて言うふうに思いますので、その辺りの視点も入れていただければと思います。

そのきっかけになるか、最近私新聞とかテレビとか色んなところで顔出させていただいているのですが。

これから空き家は何とか手をかけて持つものは持たせてみよう、こういうふうになると、いろいろお金もかかるんですね。

私、傾いた空き家を何とかしたいなと思っても、あんまりに傾いているものですから、耐震補強しようかと思ったら、こんなものは金がかかりすぎて出来ないと、こう言われたものですから。

自分で家の中に金庫のようなですね、地震がきても壊れず、そこに逃げ込めば安心だみたいなシェルターを組み込んでいるのですが、そういうものにもこの材料とかね、いるんですね。

もし空き家で本当に解体されるのであれば、そういう材料を地域で使いまわしするというか、おばあちゃんの空き家は潰しても他の家で生きていくんだよみたいなですね、まるで臓器移植みたいな話ですが、そういうようなPRの仕方も一つあるのではないかというふうに思いますので、何か地域で空き家建物の資源をどう循環して。循環というか、再利用していくかというような仕組みを作っていただければなというふうに思います。

他よろしゅうございますか。

## 【委員】

今の意見聞きまして、この間国勢調査をやってみたのですが、もう、

一人暮らしの方が多くて、ここ次空き家になるんだなど。

生前登録という形で、どういうふうに空き家を前もって登録していただいて、私達が亡くなったらこうにしてくださいという登録も必要ではないかなと。空いたからではなくて、空く前からも対策を練っていくということも必要だと思います。

もう本当に、アパートもそうなのですが、一人暮らしの老人さんほとんどで、もう国勢調査苦労したんですね、耳が聞こえないので。

やはりそういうのも利用して、生前的な登録というのも考えていただきたいと思うのですが、よろしくお願いします。

## 【委員】

今回初めて出席させていただきまして、色々な事を聞かせていただきましたが、先ず移住定住の話もございませぬ、空き家についても壊さなくてはならない空き家、また使用出来るような空き家、色々な形のものがあると思いますが、今先程ご説明がありましたコロナ禍の中で、東京の方から東京一極集中ではございませぬ。

こういった中山間地域の方に来たいという方もいらっしゃるとう聞きしました。

そんな中で、府中市の魅力あるところをしっかりとですねPRしていただいて、教育の町とか、ものづくりの町、また農業の方も結構盛んで、例えば使える空き家を移住定住もさることながら、一時的に利用できるような体験型の民泊等々をPRしてですね。

例えば田植え時期、稲刈り時期、あと府中市には、公園もあり諸毛というところもしっかりと農業を盛んにやられておりますのでそういったところも利用してですね。

諸毛はコマーシャルになります、ゴボウがあります。そして、上下の方は今一生懸命府中市のブランドを作ろうという事で、生姜もあります。

こういったものを宣伝して、体験型民泊といったものもPRしていただければどうなのかなというふうに思います。

ちょっとコマーシャルしていいですか。

府中市で生姜が今かなり出来ています。この生姜が鹿児島島の焼酎の黒麹というものを使って豚に食べさせ、そのたい肥でですね、しっかりとしたパンチのきいた生姜が出来ている。こういったものもコマーシャルも入れて体験型民泊というものを考えたらどうか。以上です。



## 【会長】

はい。ありがとうございました。

## 【副市長】

ちょっとこう、住宅制度全般の話もあるのですが、一つこの NEW 空き家バンクという中なのですが、本当に市がチャレンジングな話ですが、一応これでやってみよう。そういう中で一つあれもこれも出来ないの、先ずはターゲット、さっき移住と言いましたが、関係人口みたいな方もいらっしやいますし、別によそから来る人だけの話ではなくて、地域の中であそこの空き家使って何かやりたいとかですね、結構いらっしやると思うんですね。そういう地域でやりたい人も含めて、うまいことマッチング出来ないのかなというのを思っています。そういう中で是非是非ご協力をお願いしたいと思っていますのは物件紹介でそれでじゃあそこへ住んだだけで多分おしまいにはならなくてですね、地域の世話役さんといいますか、何か困ったときには相談、或いはリフォームについての相談。或いは何かちょっと仕事とか、起業じゃないですが、何かやってみたいと言った時に引き合わせてくれたり、相談にのってくれる人。

町内会長さんかもしれませんし、言い方悪いけどそれなりの顔役さんかもしれませんし、移住とか色んな何かに取り組んでいる先輩かもしれません。

そういう人達はとにかくあそこの枠の中の地域というところに書いていますが、そういった人達が府中市も、そうは言いながら結構広いものですから、随所随所にですね、協力者といいますかキーマン。こういった受け皿と言ったら変な言い方ですがそこをしっかりとやっていかないと、思っていますので、是非これ行政だけで出来る話じゃなくて、本当にこう町内会長さんとか宮脇さんとか含めましてですね、建設関係の方とかですね。本当にこう一緒になってやっていきたいということとですね。

それから流通しないようなものをどっちかというところをフォーカス当てたいと思っていますので、そうすると個人間取引みたいなものがクローズアップされると思うので是非是非法律関係の専門家の方とか、建物関係のご専門の方ということのアドバイスとかですね、どういう仕組み、契約の仕方になるかわかりませんがそういうのを含めて本当にオール府中の中でですね、やっていきたいと思っておりますので、是非ご協力とかまたアドバイスをお願いしたいと思います。ありがとうございます。

## 【委員】

ちょっと今日は県土木の方が来られているのですが、この間福山市の空き家対策の方が支部の方へ来られて、どうやったら空き家がなくなりますかという相談をしたいという事で来られたのですが、私共の宅建協会のですね、業者というかメンバーの方ですね。時間を取って本当に空き家をどうするかということをもっと、本当に議論しないといけないという中の一番最初にぶち当たるのが、さっき府中市もそうですが、日本中そうなのですが、安心安全な住宅とは例えば何かと。

安心安全なというとですね、どうしても耐震補強とか耐震構造とかとなって、昭和 56 年以前建築のものでですね。もう優良な物件ではないですね。

だから、不良な物件となると空き家イコールなんです。となるとさっきの副市長も言われたようにですね個人間取引。個人間取引でしてもらわないと業者はもうタッチ出来ないよというような雰囲気なんですよ。となると。府中で空き家が何千とかあっても、56 年以前の空き家ばかり残って、市場に残らないというような物件になっているという事をこの間福山市との話をこれからちょっと時間をとってやろうと思うのですが、これ実は国もしくは県の方ですよ。

優良なとか安心な住宅ではないかわからないが、ストックとしてあるのだからこれを何とか利用してもらうような方法の中の一つに例えば、岡辺先生が古い、本当に古いものすごい古い家の中に安全にするためにはそこに逃げ込む建物を作られたと。さっき見せてもらったの山野の家なんかだったらもう 100 年以上の家ですよ。

とんでもない、もしそれを市場に出すとすると、不動産の業界としてはですね、そういうのをタッチ出来ないですね。極端に言えば、例えば最近のですね、重要事項説明だ何だかんだになると、雨漏りしましたか、白蟻がありましたから全部やったらもう全部ノーですよ。

もう完全に市場にはのらない状態になります。だけど、利用してもらえるように何か方法ないですかということのをさっきの副市長じゃないですが、やはりここに書いてあったプレーヤー。例えば町内会の人の中によく世話をされる方とか、また府中市は特にですね、色んなプレーヤーがいるんですよ。

だからそんなプレーヤーがその家を利用して、その相手の何かを利用してさっきのあれじゃないですが、民泊しませんかとか、色んなアイデアを出しながら、ここで何かしませんかというアイデアを募るとか

いうのをこれからどんどん新しい方法でさっきの生前登録みたいにもうすでに空き家予備軍。あるんですよ。要は一人暮らしの方は、この方が亡くなると次はもう完全に空くよと。もうわかっているのだから、やはり早め早めの手を打たなければいけないという事と、もう一つさっき岡辺先生の方からありましたように、市の方でですね、市営住宅であるとか、昔は確かに住宅政策で、そういった住宅を作らないといけないと。

ところが、じゃあ市営住宅をこれからどうするかということも、どう利用するかという事もですね。新しいアイデアでどんどん出してもらいたいという事と、箱物時代にどんどん、どんどん箱物を作ったと。

じゃあ箱物を壊すのではなくて、例えば商工会議所みたいにかうとか、小学校なんかの耐震補強もちゃんとして導入するかというアイデアを出し合いながらしていく時代になったので、やはり一つ一つでアイデアが出せるところ持ち寄って、何かしたらいいんじゃないかなということを思いますよね。

## 【会長】

はい。ありがとうございました。

大分時間も押してきているので、特にこれだけは言っておきたいという方がいらっしゃれば。あの様々な意見が出ましたので是非こういうものも参考に取り入れながら進めて行きたいと思います。事務局の方で空き家対策を引き続き進めてください。

では、続きまして議事④に入ります。

冒頭でもお知らせいたしました、議題④の特定空家等・特定空住戸等の認定及び措置につきましては非公開とさせていただきます。傍聴されている方には、大変申し訳ございませんが、一時ご退出をお願いします。なお、本議事が終了後、非公開を解除いたしますので、その時はお声かけをいたします。よろしく願いいたします。

## ○傍聴人退出

## 【会長】

それでは再開をいたします。

今回の内容は、既に認定いただいている4件の特定空家等の次の措置段階についてのお話。また、新規の特定空家等として、2件上がってき

ておりますので、その判定を行う予定になっております。

それでは、事務局から一括してご説明をお願いいたします。

ご質問ご意見につきましては、事務局の説明後にお願いをいたします。

#### ○議事④ 特定空家等・特定空住戸等の認定及び措置について

事務局より説明（資料4）

##### 【会長】

それでは、この件につきまして、ご意見・ご質問がありましたらどうぞよろしくをお願いいたします。

それでは私の方から、これ6番の物件なのですが、判定で平成29年に行ったものが165点で、令和2年に行ったものが165点で評点的には変わってないのですが、次の段階に進むということですか。

##### 【事務局】

当初の165点が、165点だから助言・指導で止まってきたというよりもその当初から老朽化が進んでいたが、まずは指導ですね。今回ですね、点数は変わっていませんが、写真を見ていただくとお分かりの通り危ない、倒壊の危険性があるといったところで多少は進行しているかもしれませんが、点数上では変わってません。ただですね、やはり危ないといったところで、勧告に進むといったところでございます。

##### 【会長】

ありがとうございました。

それと、あれですよ。今回初めて勧告になるのが3件出てきていると、そういう事でよろしいですね。

##### 【事務局】

勧告は4件です。

##### 【会長】

4件ですね。はい、どうぞよろしく申し上げます。

##### 【委員】

今回初めて参加させてもらうので、ちょっと従前の議論なんかがよく

わかっていないので、質問がちょっとかぶったりするかもしれないのですが、個人的には、今言われた勧告とかですね、認定については特に問題ないと思うんです。今までこれ判定された資料とかちょっと拝見させてもらって、助言指導から勧告までいくのがちょっと時間が結構かかっているのかなというのもあるんで、一応ですね。空家対策法ですか、僕もちょっとすごく精通してる訳ではないのですが、一般的に助言・指導と勧告までは、特にその所有者の方とかから不服申し立てができなくて、その命令になると行政不服審査法の異議申し立ての対象になるので、命令に関してはかなりちょっと慎重に判断しないといけないかなと個人的には思うのですが。

勧告までは対象になっていないので、勧告まで比較的スムーズにされた方がいいような気が個人的にはしています。

あとですね、市の方が特にその対策を怠っていた場合ですね。国家賠償法の対象になりかねないので、先程通学路の近くのところにあるとかっていう話がちょっと出てきたのですが、例えば、そういう時は、危険な建物がありますよとかですね。そういう周知とかもしておかないとですね、被害が出た時に、何も市の方で対策してませんよねって話になると、ちょっとそこで責任というのが出てきかねないので、そこら辺はちょっと気を付けられた方がいいかなと思います。

僕個人の意見としてはもう勧告まではもっと早くやってもいいかなと思っています。命令になると異議申し立ての対象になるので、そこはちょっと慎重に判断しないといけないとは思いますが。

以上です。

## 【会長】

ありがとうございました。

非常に前向きな意見で、感謝申し上げます。

多分、普通の市民は、命令はわかるけれども、勧告と助言がどう違うのかも全くわかりませんよね。勧告って何って。何か言われたみたいぐらいの話なので、実効性はあまりないんだろうと思いますから、そこまで早くやるっていうのも一つの手かなとは思いますが。一方で、所有者感覚からすると、今考えてたんだよみたいな話にならないように、順番にとということなのでしょう。

事務局の方で何かご意見とかございますか。

**【事務局】**

アドバイスありがとうございます。

今言われた意見を参考にさせていただいてですね、今後のそういう措置を適切かつスムーズにさせていただきたいと考えます。

**【委員】**

去年の令和元年、もしくは平成 31 年ですか。あの時から通学路に関してのところ、安全が確保できていないので、とにかく早く処置しないと。

どこだったですか、大阪だったかどっかブロックが倒れたりとか等々もありますので、行政としてですね、事故があったもしくは何かけがをした、亡くなったとがない限りはなかなか動かないというのが皆さん分かっているんで、とにかく府中市でそういう事があってはならないので、さっきの [REDACTED] 小学校ですか等々もありますし、また町中もですね、緑の方とか、通学路に関しては特に早く予算付けされて何かをしないと事が起きると大変なことになりますよと、去年の空家対策協議会にも言ってますので、とにかく早くして頂けたらありがたいかなと思ってます。

以上です。

**【会長】**

ブロック塀の話が出てました。

最後のは本当に学校に近いところでブロック塀ちょっとありますので、どうぞお答えください。

**【事務局】**

今、通学路の話をいただきまして、先ず市でもそういうふうにご考えておきまして、空き家問題そして耐震問題。今年度ブロック塀の通学路の点検といったところで、国のモデル的な事業をやっております。

委員の言われた通りですね、問題が起こってからでは我々も遅いと考えておりますので、協力してですね、先進的にやっていきたいと考えております。

**【委員】**

一つ質問をさせていただければと思うのですが、6番と8番の初期指導、それからその他の連絡等のところに、反応あり反応ありというふうに書かれているのですが、これはどういった何とかしないといけないよ

うな反応なのか。全くそうではない逆の反応なのか、ちょっと、もし分かればと、今度は新しい勧告に進んでいく上で、どういうふうに受けとめられているのかということも、前提に考えていって頂ければいいかなと思ったので、ちょっとそこら辺りがわかればと思いました。

## 【事務局】

ご質問ありがとうございます。

すみませんそれぞれですね、初期指導であったりですね、反応ありと言うちょっと一言で収めてしまっているのですが、やはりそれぞれ所有者からなどその相続人からの反応というのは、色んな形がございます。

そして、6番のもの、この■■■■のものについてはですね、当初の話をした時点では、相続人が複数いるんだけど誰が相続するか全然決まっていけないという声。そしてまた隣との、危ない建物なのですが、隣との境の確認、境界の確認を示すためにも少し建物が残っているという話をされていらっしゃったんです。

なので隣と少し境界で揉めているというような事情であったりですね、誰が管理するかは決まってない状況がありましたが、それから連絡をするなかでどなたが管理するか、相続するかというのは決まったという声は頂きました。

ただこの間ですね、そこまでは進んだんですけど、解体といったところまでは、話が進んでおらずですね、こうして日数が立つ中でやはり危ないという事で、市としては勧告に進んでいくというところがございます。

そして8番のものについてですね、これもまた事情がですね、ここでまた違いまして、この方この初期指導に対する反応の部分で、やはり金銭的な部分が難しいと。所有者の方は特定しているのですが、高齢の方で、年金、そして夜間もちょっとバイトをしているという発言をされていたのですが、やはりその中で解体費用を捻出するというのは、より難しいといったお話がありました。

その中で府中市のこういった補助金があるという説明をしたり、考えられる分については助言といいますか、アドバイスできますということもはさせてもらっているのですが、なかなかそういった事情でご対応頂くといったところまでは追いついていないということがございます。

【委員】

ありがとうございました。

いずれにしても新しい段階へ進んでいくというのが一つ何らかのきっかけになればいいかなとは思っています。以上です。

【委員】

今、府中市さんの方の特定空家等について勧告。指導から勧告に移行した件数、割合が少ないというお話が皆さん意見が出ているのですが、これは県内の他の自治体さんも同じような悩みを抱えていらっしゃると思います。ちょっと今正確な数字は持ち合わせてないのですが、やはり他の自治体さんでも、次の指導、助言した案件から次の勧告のステップに至っている件数というのは非常に割合が少ないという状況があります。

それぞれ個々の物件とか自治体さんの考えがあると思うので一概にどういう話じゃないのですが、何が原因ということを上申している訳ではないのですが、ただ今色々ご意見出たように、やはり周辺への安全性の問題であるとか、あと行政としてのそういった責務の問題を考えると勧告の方に、次のステップへの検討というのはやはり十分考えていただきたいと思っております。

また所有者さんとかは、なかなか対応に至っていないという話もありましたが、もちろん府中市さんもお存じだと思いますが、特措法で勧告を打てば地方税法の住宅用地特例の緩和が除外になるはずですので、そこらでまた所有者さんの方への解体に向けたインセンティブを与えるということにも繋がると思っていますので、そこらも含めて次のステップへの検討を進めていただければというふうに考えております。

【会長】

ありがとうございました。

私の方から一つ質問したいのですが、委員に質問したいのですが。

さっき積極的にやることやってないと、何らかの事故があった時には行政が怒られるかもしれないと、こういうような話があったのですが、その中の一つのあり方として、標識を立てる、ここは危ないのではないかと。

これ今日出ております資料によりますと、空き家の特別措置法の中の14条、第14条の第11項というところですね、その指標を立てられる事が書いてあるんですね。四分の三ページというところですよ。



特別措置法の資料がありますが、四分の三ページほとんど下のあたりです。

市町村は第3項の規定による命令、これ命令のことが書いてありました。命令をした場合においては標識」の設置をしなくてはならないと、その他公示しなければいけないと。こういうふうに書いてあって、命令をすると初めて罰則的にですね、多分標識を設置できて、ここが危ないんだよとこう言えるのですが、勧告はそれができるとは書いてないのですが。

その場合に何かやろうとすると、条例かなんかで何かこう規定するのでしょうか、或いは、地方自治法か何かのことで迷惑だみたいな書き方をするみたいなことになるのでしょうか。

**【委員】**

法律で定めがないので、条例で定めをしてということになるのだらうなと思いますが。この場合は。

**【会長】**

何かちょっと標識を設置するというのが、相当権利義務の関係で、ややこしいのかなとは思いますが、市民から見るときつと助言をした、指導をした、勧告をしたというような状況が単に建物が建っているだけなので、何も見えないんですよ。

**【委員】**

そうですね。これは設置しなければならないとかという話なので、義務が生じる。

**【会長】**

義務の事について書いてある。それ以前なら別に設置してもいいとは書いてない。

**【委員】**

そうですね。設置しなければならないという話ですよ。多分その法律の14条の話は。だから設置しないと逆に違法になってしまう訳で。

【会長】

命令までいけばですね。

【委員】

そうですね。だからその前の段階で、危ない建物があるというのを、公示することは別に違法ではないんですよ。

【会長】

危ないですよと。

【委員】

その手続きを具体的にやるかどうか、それは条例で定めるなりなんなり。それをそれなりにしていただいたらいいと思うのですが。

別に法令に反するとかという話ではないと思います。

【会長】

勧告までいっているんですよこの建物は、みたいな話が市民がわかって、危なそうだとかそういうふうに理解できるような何かをした方がいいのではないかと思いますね。

【委員】

知った方がいいのと、実際に何か被害が出た時に、何もなかったという話になると、その市が何か作為義務を怠ったという話になる可能性があるんですよ。そこはちょっと注意していただいた方がいいのではないかなと思いますね。

【会長】

もう本当に緊急避難的に危険な建物はここ危険とかなんか張り紙してありますよね。ああいう感じでやっちゃうというのがあるのかもしれない。

どうもありがとうございました。委員何か。

【委員】

いや、まさしくその事を市が何もやっていないということと言われると困るだろうから、やはりそういう表現。今こういう状態ですよという

のはやはり出された方がいいかなと思います、という事を言おうかなと思ったのと、もう一つ、今日認定をするという事は、毎回毎回認定をするのですが、この1から20まで、今日の何件か以外の進捗状況というか、反応なしでそのまま令和元年からずっとなっているのですが、これから命令までいくのかどうかもあるし、命令までいったらどうなるのか。

たまたま福山が2件くらい略式代執行でやられてましたよね。

府中も略式結構やったんだと思うと、ただ単にこれ見ると所有者が判らないというところをやったということを書いています、実は福山の場合ですね、何か所有権放棄されたり、もしくは相続人がいなかったところをこれから売り出すんです。

だから、そういう売り出すというところもちょっと府中市も考えられたりしたらどうかと。

やはり、そういったものを市場に出すと言えば近所の方に利用してもらう方法もあれば、それはそれも検討する余地があるのかなと思っています。以上です。

#### 【会長】

今後ですね、きっと命令というようなことが出てくる段階に移行するのでしょうか、その時にどうあるのかというのは、またその時でもいいでしょうし、それ以前でもいいでしょうし、ちょっと我々も勉強したいなと思いますので、お考えをまとめておいて頂ければいいと思います。

今、何かお話することがあれば。なければ宿題という事で。

#### 【事務局】

命令につきましては、先程委員が言われましたように、なかなか難しいところがありますので、これからまさにですね、その流れとか手続き、方法について考えていこうと考えています。ちなみにですね、令和元年度末までですね、命令をした市町、広島市が1件したといったところで、空家特措法ができて、略式代執行までは例えば令和元年度の4月に廿日市さん、その後7月に尾道市さん、そのあと福山市さんでその後府中と、こういった順番で法が出来て、大体同じような流れで進んでますので、命令とかですね、そのあとの実行されない場合は行政代執行、これを似たような動きになっていくのではないかと考えておりますので、我々内部もですし、今日来ていただいております広島県の住宅課さんを通じまして、県内市町の情報を共有しながら住宅政策係だけでなく全体

で、適切なやり方を検討していったり、命令につきましては今後そういった運びで進めて行きたいと言うのを考えているところでございます。

**【会長】**

ありがとうございました。

じゃあ副市長お願いします。

**【副市長】**

2件ほど。先程あった勧告、命令に至るまでの対処ということで、危険度なり、この表記なり、表示なり。これ考え方として普通ならそんな物件価値を損ねるような事勝手にするとか所有者側から言いそうなものですけど。

逆にこれを判定して、もう物件としての価値ないですよと。早くどこかでと言ってるんだけどそこはどうか。何か財産権の侵害とか。

そういう意味で何か気にしなければいけないことがあるのですか。

何かこう手続きだけ変えてやってしまえばいいぐらい開き直ってもいいんだろうか。

**【委員】**

そこはもう個別の事例になってしまうとは思いますが、基本的に空家法の対象になる物件は財政的価値がもうないというのが、第三者的に見て明らかになるケースが多いと思うのと、あとはその緊急性の度合いとかですよ。

そこがもう本当に日常的にその近所に人が多く集まるとかという話だと、本当に何か事故とかが起こりかねないので、その時に市は責任を問われないようにするためには何らかの対策をとっておかないとそれはなんで危ないものがあつたのに何もしなかったんだとかですね。

例えば、道路の管理などでいくとその立ち入り禁止というのは設けなかったんで、それは国賠法の1条1項の責任の対象になるというふうに認められた裁判もあつたりするので、そういったものを参考にしながらという話にはなるんだろうなとは思いますが。

**【副市長】**

罰金というよりかは公共事業に対して阻害というか危険度というように見るわけですよ。

**【委員】**

そうですね、物件の評価は、弁護士というよりも不動産関係の方に評価していただく方が適当かなとは思いますが。

ただ市としても危険なものがあったらですね、それに対して警告を出すというのは別にそれはおかしいことだと思いませんので、それを出すからその物件の価値が下がるとかというものではないかなと個人的には思うんです。もともとそういう危険な建物なので。ただそこは個別の事例になるので、一般論としては今言ったような話になるのかなと思えますね。

**【副市長】**

もう一つは先程委員が仰っていたので、生前贈与とか相続放棄とか、これこういう不良物件だけではなくて、やはり最初委員も仰っていたようなもう守り出来ないの、誰か引き取ってくれ、もし引き取ってくれるならあげるからと、寄付するからと、ただそんな流れが何か出来てくるんですか。

そうは言いながら受け皿みたいなものがなにか。どうぞどうぞはいはい受けますという事にもならないだろうし。

**【委員】**

この間のセミナーであったように、0円何とかがあったでしょう。

ああいうふうなのを進めていかざるを得ないのではないですか。

山本先生という尾道の司法書士の先生みたいな形で、0円でもう渡すから、あとは何とかしてくれと。府中の山本君と勉強しようとの先生を呼んだのですが、やはりそういった方法になっていくのではないですかね。

**【副市長】**

話を受けるだけではなく、民間にもということですか。

**] 【委員】**

あそこはNPOで作られてやられていたので、そういう方法もあるかなと思って、0円ハウスとかいう方法になるのではないですかね。

また勉強しましょう。

## 【会長】

色々勉強する事沢山あると思います。

私、さっきの標識の設置というのは、事実関係として危ないよというのは非常にやりやすいのですが、そこの所有者さんにある一つの懲罰的なそういうことを命じる訳ではないので、若干の配慮が必要かと思いますが、それこそ聞いてみて掲示しますよ、OKですねって何日までに反応なければ出しますよぐらいの話で十分じゃないかなと思いますけどね。

あれ、色々法務関係で勉強していただいて、市民にも分かり易いような形で展開出来ればいいかなというふうに思います。

その他ご意見ございますでしょうか。

## 【委員】

空き家対策に関してとはですね、ちょっと焦点が変わるかもしれませんが、今ご承知のようにコロナの影響で厚労省の方からも生活困窮者ですね、自立支援ということで、ご承知かと思いますが、無利子でお借り出来るのがですね、10万、20万、仕事をおやりになっている、商売をやっている方は50万、60万ぐらいまでありますが、ほとんど毎日ですねそういうふうに見せられているんですが。

ちょっとご相談したいのは、その中ですね、生活困窮者住宅確保給付金っていうのがあるんです。これもですねいくつかをお願いしているのですが、困窮者の方はですね、例えば5万6万これが大きいんですよ、家賃が。何とかならないかということで、市のご助力で空いている市営住宅に入れていただいた例もございます

この空き家で復旧できるとかというような事があったり、こういう事が何年も続くかも分かりませんから、今度何時出るかも分からない。

そういう時の為に安い住宅を作って頂いたらいいなと。勝手なお願いですが。

本当に府中にも困っている方いっぱいいらっしゃいます。

特に外人の方も市民権持っておられますよ。何人かいらっしゃいまして、もちろんお貸しするにも、十何項目のきちんとした条件もございまして、それから自分の取引銀行がなくてはいけないし、その口座を持っていないといけないし、私共としても、ひと月に一回はあとどうなっているか、本当にハローワークなんか行って、自立支援などやっているかと厳しくしているのですが、とにかく住む所がない、家賃が払えな

いというのが一番の問題ですね。そういう方達は。

ちょっと焦点がぼけているのですが、空き家を何とかそういうのが出来たらというような勝手な意見でございます。以上です。

**【会長】**

ありがとうございました。

その他ございますでしょうか。

**【委員】**

先般も言ったのですが、国勢調査で調査をしたの本当は国家公務員法違反で秘密裏には出してはいけないということなのですが、

アンケートで調査が出来れば、空き家の家とかアパートの空き室とか社宅なんかもほとんど空いているんですよ。

その活用方法というのが、出来てくるのではないかと思うのですが。

だから公に言えないので、アンケートで調査されるのも一つの手ではないのかなと。

5年に一回の国勢調査ですが、そういう活用方法も考えても、法律上の解釈があるのですが、考えてもいいのではないかと思うのですが。

私共の行ったところでも、2棟のアパートが、12戸あるのですが、2戸しか入られていない。高木の一等地にあるのですが、そういうところもやはり家主さんと相談して活用する方法があるのではないかなと思ったのですが。以上です。

**【会長】**

ありがとうございました。

新しいNEW空き家バンクというのは、色々こうやることが沢山宿題でいただけたと思います。

そろそろ出尽くしたかと思しますので、もしないようでしたらまとめに入らせていただきます。

勧告にあたってそのことを市民に分かるようによようにしたらどうかとか、或いは空き家以前のを何とかしようじゃないかとか、そういうような事とかですね、あと、それぞれの全体の進捗どうなっているんだろうとか様々のご意見があったところでございます。

それは聞き及んでいただきまして、この案件につきましては提案の通りこれらの特定空家等、特定空住戸等については、認定措置の段階に移

っていくということについて承認したいと思いますが、ご異議ございませんでしょうか。

(委員異議なし)

では、異議なしと認め、提案の通り承認したいと思います。

それでは、以上で議事の全てを終了いたしましたので、進行は司会にお返しいたします。

**【事務局】**

会長、皆様、大変ありがとうございます。

○非公開解除

○その他

**【事務局】**

それでは以上をもちまして令和2年度第2回府中市空家等対策協議会を終了いたします。

次回の協議会開催につきましては、改めて事務局よりご連絡させていただきますので引き続きご協力をよろしくお願いいたします。

本日は大変貴重なご意見、ご議論ありがとうございました。

○閉会