

平成28年度第3回府中市空家等対策協議会 議事録

1 開催日時

平成29年2月14日（火） 午後2時00分～午後4時20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）

| | | | |
|-------|-------|-------|-------|
| 岡辺 重雄 | 山本 展啓 | 船尾 恭司 | 兼原 浩樹 |
| 品川 朋之 | 居神 光男 | 加島 広宣 | 三藤 毅 |
| 中村 一夫 | 宮脇 功 | 前岡 範行 | 梶月 利夫 |
| 木下 善雅 | | | |

4 欠席委員

なし

5 議事

- ①パブリックコメントの実施結果について
- ②町内会長へのアンケート調査結果について
- ③府中市空家等対策計画（案）について
- ④府中市空家等対策の推進に関する条例（案）の概要について
- ⑤平成29年度府中市空家等対策の取組概要について
- ⑥特定空家等の判定例について

6 配布書類

開催次第（裏面に配席図）

資料1 府中市空家等対策協議会委員名簿

資料2 府中市空家等対策計画（素案）に対するパブリックコメントの実施結果

資料3 府中市空家等対策計画に関する町内会長へのアンケート調査結果報告書

資料4 府中市空家等対策計画（案）

資料5 府中市空家等対策計画（案）目標値算定資料

資料 6 府中市空家等対策の推進に関する条例（案）の概要

資料 7 平成 29 年度府中市空家等対策の取組概要

資料 8 特定空家等の判定票（案）の判定例

資料 9 平成 28 年度第 2 回空家等対策協議会の意見要旨

7 傍聴者

7 人

8 議事の内容

○開会

○副市長挨拶

○配布資料確認

○欠席委員確認

○コンサルタント紹介

○会議の成立の報告

○議事の非公開部分の決定

会長より、議事⑥を非公開とすることについて委員に提案。なお、非公開とする理由は事務局より説明。委員異議なし。

○議事録の署名委員の選出

議事①

○パブリックコメントの実施結果について

事務局よりパブリックコメントの実施結果について説明

【会長】

ありがとうございました。パブリックコメントは前回の資料を基にやったということですので、必ずしも、答える側も大変だったかと思いますが、非常に前向きな、建設的な意見が多数寄せられて、それを適宜取り込んで

いくというご発言でした。質問やご意見はございますか。これは実際に成案になったときには公開されるので、そのときはパブリックコメントとかわず、市民の意見として個別に捉えていくというふうに理解してよろしいですかね。

(事務局同意)

それでは、パブリックコメントの結果と内容については、了承と言うことでよろしいですね。

(委員同意)

続いて、議事②の町内会長へのアンケート調査結果について、担当より説明をお願いします。

議事②

○町内会長へのアンケート調査結果について

事務局より町内会長へのアンケート調査結果について説明

【会長】

それでは、ご意見やご質問がありましたらよろしく申し上げます。特に皆さんが感じられている状況と、町内会長さんが感じておられることのギャップみたいなものがあれば調整しておければいいと思います。

私から一点お伺いしたいのですが、このアンケートの目的の一つに、町内会でもいろいろ取り組みに温度差がありそうだと、頑張っていらっしゃるところが見つかればいいなど、そういう思惑もあったように思っていますが、あるいは、地域分布として、街中の町内会長さんと中山間地では違うところがあるかもしれないのですが、ここに出ている以外の話として、こういう傾向もあったという辺りで、紹介できることがあればお伺いしたいと思います。

【事務局】

アンケートの回答を全体的に見た印象ではございますが、最後の自由記述の欄に回答いただいた方、白紙の方もいらっしゃれば、びっしり書いていただいた方もいらっしゃって、特に府中町であるとか、空家について困っているような方が多いであろう地区については、市の空家対策に協力したいなど、前向きな意見が多かったと感じています。

また、そうではない、例えば高木町、中須町の方へいくと、特に問題ない、特に意見はないという回答が多いなど、地域差があることを私の方で

は感じました。

【会長】

ありがとうございます。地域の受け止めは、実態と併せて、そういうことかなと思います。ご意見はございますか。特にないようですので、続いて、議事③の府中市空家等対策計画（案）の修正点や目標値の考え方などについて、担当より説明をお願いします。

議事③

○府中市空家等対策計画（案）について

事務局より府中市空家等対策計画（案）について説明

【会長】

ありがとうございました。短い時間で要点をお話しいただきましたので、もしかするとわかりにくかった部分があるかと思います。そういう辺りについて、ご意見やご質問がありましたらよろしくお願いします。

【委員】

資料5の右側の下、具体的な対策①で、3行目に年間42件発生する空家を啓発活動により2割削減する、この2割というのはどういうお考えから出たのかが一つと、その下の対策③の市の老朽危険空家除却補助金を活用した除却の促進と、対策④の所有者等による自主的な除却について、この対策③の除却と対策④の除却は、セットと考えるのですか。

【事務局】

まず、空家発生抑制の年間42件に対して、啓発活動によって2割という根拠ですが、具体的な根拠というものまではないというのが、正直なところです。ただ、市としては、さまざまな啓発活動、例えば固定資産税の納税通知書へのチラシの同封やホームページ、広報、町内会員への回覧、パンフレットといった方法によって空家対策としての重要性、そして資料4の28ページをご覧ください。

今、どういうやり方で啓発をするということを言いましたが、どういう内容を啓発するかも非常に大事であります。内容としては、基本的な考え方一番上、早期に意識づけするということが大事です。

また、特に適切な管理を行った場合や相続登記されないまま放置された

場合には、住宅の資産価値が下落するだけではなく、相続上のトラブルが生じるなど、資産から負債に転じるという問題意識を持ってもらうことが重要であるとさせていただきました。

そういった意識を持ってもらうことが、非常に重要だと考えています。空家となった場合に早期に対策していただく、権利関係を複雑化させないためにも、早期の対策が大事であることをわかっていただくという取組を、地域での声掛けもあるかと思いますが、市や所有者だけでなく、地域など、関係する全員が共有し、総合的な体制で取り組んでいくことが必要だと思っています。先ほどの2割というのは、市だけでなく民間等での取組という、希望も含めて、数値設定をさせていただきました。

また、もう一つのご質問にありました対策③の補助金を活用した除却と、対策④の所有者による自主的な除却がセットかというご質問でしたが、必ずしもセットというわけではなくて、対策③にある、市の老朽危険空家に対する補助金は、その名のとおり、危険な空家の除却に対して補助金を出そうとしているものです。

対策④は、市として特に何も関わらずに自主的に壊されるというものを想定しています。建替目的だったり、取り壊した敷地の売買目的だったりということも含まれます。実際に税務課で把握している、新築件数が年100から200件、滅失件数が年100件くらいあり、これには建替というのもある程度あります。これらの中には空家になっているものも含まれると考え、そういった解体、建替も民間の取組として、空家対策の中に含まれるという整理で、ここには記述しています。

【委員】

資料9の②、住宅・土地統計調査で、空家が5年間で740件というのは、どこの数字ですか。

【事務局】

資料5の左上の住宅・土地統計調査表の赤枠、空家数合計の平成25年3,350件、平成20年度2,610件について差し引きすると、740件という数字になります。これは既に賃貸用、売却用になっているもの、また、二次的住宅、別荘などで使用されているものを含んだ740件です。これについて、考え方を整理し直して、740件の中でも、そういった流通にのっていない、二次的な使用がないような「その他の住宅」を、計画の対象とするとしましたので、前回出した空家数とは変わっています。申し訳ないので

すが、そういった整理をさせていただきましたのでご了承下さい。

【会長】

前回、740件の空家という非常に大きな数が出てびっくりしましたが、よく考えてみると、その中には売りたいということで、広告を出しているものもあれば、貸したい、居住者求むと書いてあるものもあると。そういうのは、当然再利用を図っていくものなので、空家としてことさらに荒立てることはないだろうということで、純粋な空家は資料5の「その他の住宅」であるという辺りを、少し整理していただいたということかと思います。

ただ、そうであれ、委員のご心配にもありましたように、市の能力は限られているので、最大限、市でできることは対策②、対策③という問題で、後のことについては、ぜひ民間と協力しあいながらやっていきたいと。なかなかはっきりしないのは、その協力の中身については、実はまだまだ詰めきった話ではないので、今日聞いていますと、必ずしも、ピシッと歯切れよくおっしゃっている話ではなかったかに聞こえました。

そういうところは、若干ご容赦をいただいて、今後、市もやることはしっかりやるぞと、でも民間にもぜひご協力をというのが、計画目標だと思えますが、そういうのでよろしいでしょうか。中身については4月以降、鋭意みんなで議論していこうと、そういうことでしょうか。

(事務局同意)

ということらしいので、覚悟いただいて、みんなでやっていかないと相当数増えてくる。市でできることは、いくら頑張ってもこのぐらいであって、なかなか心苦しいけれども、対策①、対策④については、これから町内会長さん含めて頑張っていかなければいけないということでございます。その他ご質問等はございますか。

【委員】

先ほどの委員と同じ資料5の右下です。対策④は、このままいくと増えていく空家を、毎年10件ぐらい、10年間でできるだけ減らすようにしようということだと思えますが、対策④の中の1個目、4個目、所有者による自主的な除却と、事業者による売買や宅地開発は、それも織り込んで、おそらく平成38年に2086になると書かれているのを、減らそうと思っておられると思いますが、これは行政としてなんらかの手当をして促進するというのがプラス100なのか、それとも、自然的に事業者が、不動産、宅地開発もするというのを期待しておられるのかを、お聞きできればと思い

ます。

【会長】

非常に答えにくい部分でもありますでしょうし、かといって、大切なところですので、心持ちをぜひご開示ください。

【事務局】

今後、一番の特効薬になってくるだろうと考えるのは、空き家バンクの説明にありました、広島県宅建協会との連携と考えますが、この中で、市として、所有者から承諾を得たものを広島県宅建協会に情報提供するとしています。その後は、どういう状態の空家かによると思いますが、例えば、情報提供によって不動産業者のほうでここを壊していくと、有効に跡地が活用できるのではないかという話にも、きつとなるのではないかと思います。そういった民間の力、ミニ団地開発といったものにもつながっていくのではないかと考えていますので、そういった民間の、例えば不動産業者様の力も借りながら、空家を減らしていくという施策が実現できればと考えています。

【会長】

知恵は出すけれども、そんなにお金は出ないかもしれないということですね。知恵でも重要なことですので、ぜひ努力していただきたいと思います。その他、ございませんか。

【委員】

先ほど会長から、細部はこれから決めていくので、という話がございました。細部はこれから決めていただくのですが、例えば（資料4）29ページは、具体的な施策がいろいろ書かれています。上の段は、これは非常にいいことですし、啓発していかなければいけないのですが、こういったサイクルであるのか、毎年やるのかどうなのか、いつやるのか、その反応はどうなのか、PDCAにも返ってくると思います。PDCAはどのサイクルでやるのか、これから細部を決められるということなので、その辺りを明確にしておかなければいけないのではないかと思います。

【会長】

PDCAのサイクルという非常に明確な計画目標だと思いますので、お考え

のところをよろしくお願いします。

【事務局】

今の話、まず（資料4）42ページにPDCAサイクルが書いてあります。また43ページに、今後10年間のスケジュールをお示ししています。しかし、このスケジュールは大変粗いもの、大まかなものになっています。このなかでいくと、この後の議事⑤での話も関係しますが、まず平成29年度、モデルケースへの対応とありますが、市では特定空家等の判定はまだ1件も実績がございません。その実績をつくっていくなかで、問題点とか、いい方法というのが、これからわかってくると思います。

このなかで、端的に言いますと、毎年見直していく、随時、改善は行われるべきであろうと考えます。対策については、各年度で随時していきたいと考えています。計画については、住宅・土地統計調査や国の考え方などを併せて検討していくということにしていますので、まさにスタート段階であり、その始まっていないなかで、いきなりPDCAまではなかなかできないですので、随時行っていきたいというのが考え方でございます。

【会長】

なかなか明確には決まらないけれども、取りあえずスタートして頑張るところからやっていきたいということですので、この協議会、数年続くと思いますが、そのなかでPDCAについてもしっかりと検証し、できていないところは、より対策を充実するようなことをご提言申しあげていくのかなと思います。そういう意味でいうと、普通、世の中、計画どおりにはいかないものですから、いかなかったときのためにどうするか、対策①から対策④の裏メニュー、隠し球なんかが用意されていると安心できるかなと個人的には思ったりしています。

それでは、私から、これでいいのかという問題提起を1つだけさせていただきます。資料5にあります右上の目標値ですが、表のつくり方が巧妙にできているところがございまして、A・Bランク、これは利活用できる類のものなので、利活用するということですね。左下の円グラフがあって、小規模の改修ができれば利活用可能、危険性が少ないと書いてあります。D・Eランクになると、これはもうとても使用に堪えないので、どんどん除去しようということで、その除去した結果、772件が604件に下がると書いてあります。これらはいいことだと思いますが、実はCランクがけっこう、まやかしのことが書いてありまして、Cランクは適正管理をする

書いてありますが、実態として、Cランクは管理が行き届いておらず損傷が激しいものです。

それについて、適正管理をしますと書いてありますが、その結果、どうなっているかという、現状、583件が666件に増える、対策をしても増えるということです。あたかも適正管理を全部しているかという、そうではなくて、厳しいものについては適正管理ができない、損傷が激しいものは必ずしもできないと書いてあるのです。ぜひ、このメニューを追加してほしいと思います。なんのことはない、損傷が激しいというのは、例えば屋根が落ちているということであれば、ブルーシート1枚かける、そういうことですよね、きっと。そうすると危険性は少ない、当面はなんとかするというランクにいけるのではないのでしょうか。Cランクは適正管理と書いてあるが、増えているんじゃないの、ひどいものがあるんじゃないのと読まれたときに、どう答えるかを後日、検討いただければと思います。

さっきはブルーシートをかけるという話をしましたが、所有者さんに、このままだと、もう除去するに堪えないものになるので、例えば屋根ぐらい30万円掛けて直されたほうがいいですよとか、そういう話をするということですね。そういう指導が必要なのかなと思ったりするので、ぜひ実態に併せて、対策を考えていただければと思います。

その他、ご意見等はございますか。前回の協議会での、皆さんからの意見を比較的丁寧に汲み取っていただいて、こういう数値目標を考えるということについては、意外に他の自治体ではやられていないような、私はそういう気がしています。先進的に目標値をもってPDCAをやっていくということですので、非常に結構なことかなと、前向きなことかなと評価してさしあげたいと思います。

その他に資料でわかりにくいところはございませんか。計画の基本的なスタンスでいえば、かなり空き家バンクや支援策に重きがいつていると思いますが、実際に動かすのはけっこう大変だと思います。新しい工夫などがあれば、どんどん取り入れていけばいいと思います。よろしいでしょうか。それでは、空家対策計画についても、おおむね了承ということをお願いします。気になるのが、実際の来年度からの取組ですが、その説明が、また後の議事にあるようですので、そちらで事務局に説明してもらいましょう。

続いて、議事④の府中市空家等対策の推進に関する条例(案)について、担当より説明をお願いします。

議事④

○府中市空家等対策の推進に関する条例（案）について

事務局より府中市空家等対策の推進に関する条例（案）について説明

【会長】

ありがとうございました。この部分について、市の説明ですと、国が言っているところの基本的な条例のひな形では対応できない部分があるので、付け加えさせていただいたということであろうかと思います。ご意見やご質問がありましたらよろしくお願ひします。

【事務局】

補足させていただきます。本協議会では設置条例を発足時に定めています。このたびの条例改正にあたって、空家等対策の推進に関する条例に組み込んで、以前の設置条例の廃止をすること、このたびの3月議会に提案することとしています。ただ、内容としては変わるわけではございませんので、本協議会の運営等に関しては、なんら影響はございませんということも含めて申し上げておきます。

【会長】

手続き的な部分なので、あまりよくわからないかもしれませんが、問題ないということですね。

【委員】

資料6の1の②のウの軽微な措置について、これも所有者等の費用負担により市が行うことができるということですかね。

【事務局】

条例としては、そのように定めています。この資料は概要として、こと細かに表記していません、申し訳ございません。

【会長】

ぜひトラブルのないように、その辺は明確にしておいてください。その他、よろしいでしょうか。これができましたら、実際、これからどんどん動いていくことになると思いますので、重要なポイントかと思ひます。特にご意見もないようですので、議事⑤、平成29年度府中市空家等対策の

取組概要について、担当より説明をお願いします。

議事⑤

○平成 29 年度府中市空家等対策の取組概要について

事務局より平成 29 年度府中市空家等対策の取組概要について説明

【会長】

ありがとうございました。来年度ですので、かなり具体的に話が進むということかと思います。アバウトかなという気もしますが、具体的にこういうところからやったほうがいいのか、そういうご意見がございましたらお願いします。きっと今年、こういうことをやっているよという、市民の方からいろいろ問い合わせがあって、相談のリストが増えてきているのではないかと思います。これまでどのくらいの反響がありましたか。

【事務局】

空家に関する相談は平成 27～28 年度でだいたい 40～50 件です。内容はさまざま、倒壊のものから木の繁茂、草の繁茂、ゴミの放置、利活用的な部分、遠くの方から、そもそもどうしていいかわからないといったご相談がごさいます。それらを再整理して進めていきたいというのが考え方です。

【会長】

状況整理するだけでも、非常に見える化が進むと思いますし、きっと他の自治体も、まずそこから始められるということになるでしょう。こんなことで競いあっても仕方がないですが、他の自治体の状況も見ながら、引き続きやっていただきたいと思います。ご意見等はございますか。

【委員（副市長）】

先ほどから PDCA サイクルの話もごさいます。先般、庁内で会議を行ったときに、税務関係の資料として、年間新築が 250 件、解体・滅失が 150 件ぐらいあると。差し引きしても、それだけ建物が増えているという話になるかと思います。そういった資料もありますので、これをどうやってリンクするかという問題もありますが、先ほどの資料 5 にありました。対策①、②、③、④でございますが、対策②と③については、市である程度、把握できます。

対策①と④が、なかなか件数でどのように数字を把握するかが難しいのですが、市との連携によって、ある程度把握が可能なものについては、一年に一回ぐらい整理して、協議会の中で分析したものをお示しできればと思っています。そうすると、かなり成果自体が見えてくるかなと思います。

【会長】

ありがとうございます。昔から畳みとなんとかは新しいほうがいと、新築を求められる人も多いかもしれませんが、ぜひ古いのもいいよと、肌になじむよというようなことでご紹介いただいたりもしたらいいかなと思います。私からご質問、要望ですが、前回の会議にも出ていたかかもしれませんが、除却の補助をするという制度について、老朽化を待っていたらお金が出るよとなると、市民の方はお金が出るようになるまで、待たれるということになるので、早くやったほうが得になるというような制度設計をいただいて、例えば毎年の予算をみんなに平等に分けて出すので、数が増えてくると配分が少なくなるよ、じゃあこれは早目にやったほうが得かな、となると思います。

それはさておき、早目に皆さんが活用できるように、工夫して制度を作られてはいかがかなと思います。

従いまして、我々は、行政のやられることをしっかり見つつ、民間側として、できることを応援していこうという話ですので、皆さん前向きに取り組んでいただきたいと思います。よろしくお願いします。

続いて議事⑥に移りますが、ここで事務局からお知らせがあります。

【事務局】

冒頭で決定いただきましたように、この議事⑥の間は、傍聴席の方はご退席ということでよろしくお願いします。この議事が終わった段階で、またご案内さしあげます。よろしくお願いします。

【会長】

なにぶんにも、これは特定空家等に該当するのかどうかというのを委員全員で情報共有していこうと、それにはリアルなケースを対象にしなければいけない。これを見ると、どこの家かわかるということで、個人情報だということだそうです。

それでは議事⑥、特定空家等の判定例について、まだここについては成案をみたわけではないので、今日出てきたものが必ずしも特定空家等にな

るかどうかという保証はないにせよ、どういう考え方でやっていくかということで説明をいただきます。先ほど、来年度の対策の概要や我々協議会の役割を説明いただきましたが、実際の空家で特定空家等の判定をしてみようということで、事務局で資料を用意していただいています。それでは説明をお願いします。

議事⑥

○特定空家等の判定例について

事務局より特定空家等の判定例について説明

【会長】

ご説明ありがとうございました。わかったような、わからないようなところですか。私から質問したいのですが、特定空家等を指定するとき、特定空家等の指定の目的、趣旨、狙いはどの辺にあって、行政として積極的に指定して何かを図っていきたいのか、あるいは消極的に指定して市民の方に円満に対応していただきたいのか、目的やスタンスはいかがでしょうか。

【事務局】

資料7の取組概要でいきますと、モデルケースになるところなので、これを使って説明します。特定空家等の判定には、立ち入り調査を行うと話をさせていただいたところですが、ただし、その前に、まずは初期指導ということでお願い文を送り、自主的な対策を促していきたいと考えています。いきなり特定空家等と判定するのではなく、なかには状況を知らずに、悪意がないといえますか、何も知らない状態で、放置されている方もおられると思います。まずは行政として、自主的な、法によらない対策を図っていただきたいと考えています。

その後、どれくらいの期間が適切かというところではありますが、何も対応がない場合、改善していただけない場合は、そこから法的な手続きをとって進めていかないと、いつまでも放っておくわけにはいきませんし、この法の趣旨に反しますので、協議会に諮って、法的な手続きに入ることを考えています。

【事務局】

会長がおっしゃった、積極的かというところは、いろんな見方に評価が

分かれると思いますが、個人資産がベースになっていますので、あくまで我々としては、まずは所有者の方にアプローチをして、自主的な解決をってもらう、法 14 条の助言・指導とか、そういう具体的な措置に至らない段階で、解決するのが一番いいのかなと思っています。

そうはいつでも、例えば資金がないとか、相続人がいらっしゃらないとか、高齢でやりようがないとか、いろんなケースがあると思いますが、まずは自主的な解決を促して、そのうえで次のステップに進みたいと思っています。それを積極的か、消極的かとおっしゃるのは、その方の評価によるところかなと思っています。我々としては空家条例を議決していただき、空家計画を策定した後は、積極的にやっていくという姿勢ではあります。ただし、解決の仕方としては、あくまで自主的なものを目指すというのが我々のスタンスです。

【会長】

ご説明ありがとうございました。ということのようで、ひとまとめにはなかなか言えないのですが、こういう判定票を使いながら、まずは助言・指導を充実しながら、最後には伝家の宝刀である行政代執行も行う、そういうところまで考えられるようにしておきたいということかと思っています。お話にもありましたように、多分、この辺りは物事の捉え方、あるいは状況の深刻さをどう感じるか、いろんな観点で、少しずつニュアンスが変わってくるものだという風に思います。

従いまして、この案を、ネガティブチェックするのか、あるいはもうちょっと意見を言うておこうというのか、いずれにしても、議論しにくいところかと思いますが、さておき、意見は重要ですので、特に疑問点やご意見がございましたらお願いできればと思います。

【委員】

スライドの写真にあったような空家は、特定空家等の判定に値するかどうか、こういう評価をするのだというのはわかりました。また、資料 7 の活用対策のところには、広島県宅建協会との協定の運用をするとあります。例えば、空家があるという相談があり、これが特定空家等かどうかの判断をするのに、何をもって特定空家等とするか、利用価値があるかないかを宅建協会が行ってから、これは特定空家等だと思われるとするのか、そのあたりの線引きをどうするかが、悩ましいところかなと思っています。

そこら辺について、市のほうで決められていることがありますか。なか

には重点地区調査内容の検討とありましたが、府中町であるとか出口町であるとか上下町であると言われていましたが、そこら辺で今、考えていらっしゃる事があれば教えてください。

【事務局】

その線引きはやはり難しいと思いますが、所有者の相談のなかで、所有者の意向があると思います。所有者の方が、少々傷んでいても、これは使えるだろうと思って活用を考えられて、宅建協会さんにお声をかけるケースや、まだ使えそうだけど、もう除却したいというケースもあるかと思っています。我々とすれば、まずは利活用から入って、使えるものは使い、そこから漏れた使えないものが、お願い文の送付や法的措置など、そういったところへいくと考えていますので、その線引きは、所有者であるとか、宅建協会のジャッジもかなり入ってくるのかなと思っています。

【委員】

実は今日、2月14日に宅建協会内での説明会があるのですが、昨年12月2日に福山市と宅建協会が空家に関する協定を結びました。先ほどから少しずつ話が出ていますが、実は3月10日に府中市とも同様の協定を結ぼうということで話が進んでいます。福山市の場合は、相談者から相談が来たものを、すべて受けようということで、これはあくまでも公益社団法人としての地域貢献ということで、一応受けて、これは倒壊などの危険があると判断すると、その延長上に特定空家等としての対応があるかと思うんです。

今言われているのは、条例的に、早くこれを通しておかなければいけないということもあるでしょうが、どこをもって特定空家等というのか、ちょっとあいまいというか、市だけで特定空家等と判定されるのか、もしくは、宅建協会との協定の運用ということで、こちらのほうで判断したのち、特定空家等と判定されるのか、そこら辺を明確にされたほうがいいかなと。府中市の場合も大変多いと思いますが、地元に住んでいない、例えば大阪にいる、東京にいると、空家の状況が全くわかっていないという状況がとても多いんですね。

お願い文を出すにしても、誰に出すのか、うちの役員も、相当議論しています。議論しながら、どういう方法があるか模索している状態なので、できるだけ協議をしながら話をしながら進めたいと思います。特定空家等という判断の基準はそうでしょうが、特定空家等の判断に至るまでの手順

も、明確にされたほうがいいかなと思います。

【事務局】

宅建協会が相談は全部、取りあえず受けるということでお話しいただきました。それは非常にありがたい話で、そういったことをしていただきたいと考えています。ただ、それから漏れたものが、どうしても出てくると思います。土地的理由とか、建物の老朽化の理由とか、そういったものは市の特定空家等の判定に、先ほどのお願い文があつてからの話ですが、のってくると思います。中には、判定結果が100点未満で、特定空家等の扱いにはなりませんでしたがというものも出てくるかもしれません。

計画の中では、空家のデータベースの整理もするとしていますので、そういったものを活用しながら、空家も時間とともに老朽化も進みますので、時間的経過も確認しながら、あるときには活用できるとジャッジされたものも、数年後にはなかなか難しい状態になるかもしれません。その辺は情報共有しながら協力してやっていきたいというのが現状の思いでございます。

【会長】

特定空家等という概念は、行政的に空家の老朽度を判定する技術であつて、最終的にはこの協議会の意見を反映させたいと固まってくる。特定空家等の候補は、世の中の的にはいっぱいあつて、宅建協会に相談に行かれたときに、これは候補だよと、放っておくと場合によっては助言・指導だけでは済まないケースもあるので、早めに対策を考えられたほうがいいですよと、そういうことを促すという話ですね。

【委員】

町内会としては、どこまで関連していけばいいかがよくわからないので、判定者と町内会の地域住民との意見は、また違ってくると思います。その辺の意見の調整はどうするのか、例えば判定票に地域住民もついて一緒に審査するのか、その辺のことを教えていただきたいです。

【事務局】

基本的には、判定の中では、住民等の意見を聞きながらということも考えていますが、基本的にはこの判定票によって、恣意的な結果が入らないよう決めたいと考えています。ただ、協議会の中で、どうしても近隣住民

にヒアリング、お話しいただく必要があるといったときには、そういった方に協議会で意見を伺うことができるようなことも考えていますので、その辺は、地域の状況、個別の状況を見ながら参考とさせていただきたいというのが、今後の考え方でございます。

【会長】

従いまして、この判定票でいうところの緊急対応の必要性は、現場にいる地元の方は、すぐにでもなんとかしてほしい、緊急だというようなことをおっしゃられる可能性もありますし、最終の措置の検討のところ、生命または財産の危険なんて書いていますが、それは著しい危険と具体的にはどう違うか、すごい危険だと言われる可能性もあるということかと思えます。それは、なるようになるということなんではないでしょうか。あまり基準を決めて、排除するというのも難しいし、大人げない話でしょうし、逆にゆるゆるにするのも、それはそれで違うと思えます。非常に現場では難しいことを来年以降、経験するということかと思えます。

【委員】

先ほど委員がおっしゃったとおりだと思います。会長もおっしゃいましたが、特定空家等の候補のときに、いろいろ所有者に通知をして管理を促す、その管理ができなかったら税金が上がるなど、段階があると思えます。今、委員が言われたように、地域住民の、いわゆる町内会長が地域住民の総意をもって、ここは危ない、危険だという欄をつくってくれと前から言っているのですが、それがあれば、いわゆる公共の福祉に反するということがちゃんと公に言えるわけですから、そうすれば、伝家の宝刀による除却ということにもなりやすい、市にとっても、これはもう地域住民からちゃんと言われて、町内会長がオッケーをしていることだと言える。あと、この物件に関しては、私も何回も相談して知っている物件ですが、緊急対応の必要性なしと判定してありますね。近隣の町内会長は、この建物から壁などが落ちて危険だから、小学校の通学路を変更したというんです。そういう状況があるにもかかわらずこれがなしと判定してある。表から見るとわかりませんが、裏から見ると中も落ちているのではないかと思います。これを調べてここに上がってきて、協議会のなかでこれは特定空家等ですか、どうですかという判定といっても、こういう資料を見ただけでは、たぶんわからないと思うんですね。このメンバーで本当にそうかどうかと、細部はわからないと思えます。協議会のなかで、協議会の仕事は判定もあ

るんですと書いてありますが、そこら辺はなかなか難しいところはあると思います。

【会長】

今回もご意見をいただきましたが、きっと、行政の法的手続きということで考えると市民の財産ですから、めったやたらに、ある種の指導はできないなかで、とりあえず特定空家等に指定することで、指導や勧告ができる、そこまではもって行ってやるんだと、こういう話でしようが、今おっしゃられた話は、きっと指定するまでもなく、町内会長とかがこれは危険だと思っているところに、行政は、いやまだこれは特定空家等に指定されていないので、助言も指導もできないんですよと、こういう風に言われると本末転倒というか、そういう部分でもあるわけですね。

その辺りについて、町内会長さんが自主的に助言をされるということ以上に、行政としてどう捉えていくかという辺り、もしお考えのところがあればお伺いしたいと思いますし、なければきっと、どんどん特定空家等に指定して、どんどん助言・指導だけはやれるような、そういうものに使っていくんだと、こういうことなのかなというふうにも理解したりしますが、いかがでしょうか。

【事務局】

市が緊急対応の必要性なしとしたから、このままというのではなくて、協議会の皆さまには、特定空家等の措置の判定への意見もいただくのですが、併せて、ブルーシートで覆うなどの対応をするべきだといった助言もいただくように考えています。

あくまで、先ほどの判定票の緊急対応なしというのは、判定者が見てきました、これでどうでしょうかというところで、今日はその先の議論がございましたが、実際の判定の際には、今のような意見を出していただきたいと考えています。

偏った言い方をすると、町内会長さんの意見だけで決めるということは、乱暴なことになるんですが、そういった意見を反映しながら判定していくというのは資料9にも書いていますし、これまでの相談案件でも、町内会長さんだけではなくて、民生委員の方などからも情報が入ることがありますので、一緒に現地に行って話を聞いたりしています。そういったところが大事だと考えており、その中で出た重要な意見は、判定のなかにも取り組んでいきたいと考えています。

【委員】

私は特定空家等に指定してすぐ除却しろと言っているわけではないです。当然、結構な期間があって除却ということになると思います。先ほど、町内会長の意見だけではうんぬんという意見がありましたが、この写真やスライドだけを見て、ここで決めるほうがよほど大ざっぱな気がします。本当に行って判定するとなると、この判定票ももちろんですが、これをもって現地へ行って、全員で行って、本当にそうだと確認しないと、本当のところはわからないと思います。そういう意味では、町内会長は、頻繁にそこが危険だということを地域の住民から言われて、何回も見に行っておられると思うんですね。そういう意味では、町内会長の意見はこの協議会の意見より重みがあるという気がします。

【事務局】

今日お示ししたのは、あくまで例ということでご説明させていただきました。いろんな空家に関する情報があるなかで、今日お示しした表は、空家の物的状態、客観的な状態で判断する部分と、今委員さんがおっしゃいましたように、町内会長さんを含めて、地元の方の意見は非常に重要な、貴重なご意見、情報源だと思っています。

実際の判定の際は、今日お示しした判定票の数値による部分と、その周辺情報を含めて総合的に判断をしたいと思っています。もちろん、点数だけで特定空家等に該当するものは、いろんな方のご意見を待つまでもなくそれは特定空家等なんですけど、今日のご議論の中で、色々なケースがあると意見がありましたが、あくまで個別の判断によるものだと思います。どちらか、例えば客観的な情報だけ、地元の情報だけに傾いて、決めるものではございません。

【委員】

特定空家等になるまでの、いわゆる放置してある空家については、管理をなささいというのは、どの時点で通知するのですか。

【事務局】

来年度のケースでいくと、今相談が来ているものについて、判定の前にお問い合わせ文を出すように考えています。

【委員】

相談に来ているものについて出しているということですね。

【会長】

やりながらいろんなケースが出てくるものだと思いますので、やり方も含めて改善をしていく、やっていくとさらに住民の方から、あるいは町内会長さんから、さまざまなご意見が出てくるとと思いますので、それも現実問題として、しっかり今後取り組んでいく必要があるかなと思います。

【委員】

特定空家等の指定に際して、この協議会が関わっていくのが、最終的にやっぱり建物所有者の方になるかと思いますが、特定空家等に指定されることを是としないというか、不満を持たれるケースも当然想定されると思います。どうして私の建物が特定空家等なのかと言われたときに、まず客観的な状況は誰でもある程度判断できると思いますが、そのなかで、この協議会でそういう地元の意見も踏まえて特定空家等に指定したんですといったときに、それが正しいことなのか、正しくないことなのかというのは、最終的には司法的な判断が結論になるかもしれないですが、そこまでこの場で判断しようというのか、それとも例えば客観的なものだけ、リスクの少ない人たちだけで判断しようという協議会なのか、それとも、そういう地元の意見も踏まえて、誰が見てもこれは危ないというものであれば、どんどん踏み込んで判断していこうというスタンスなのか、というところも一つあるのではないかと。

それを市ではどこまで期待されておられるか、今言われた、例えばもう危ないんだから、これは司法、相手がどんな法的な手段を訴えてきたとしても、受けて立つよというぐらいの覚悟をもって、これは危ないという判断をしていくのかどうなのかというところが、そのポイントになるのかなと、お聞かせいただきながら思っていました。ですから、最終的に協議会に委ねられているところは、本当に恣意的な部分だけを排除するというところなのか、もうちょっと踏み込んだ判断までしていい協議会なのかというところが、ちょっと皆さんぼやっとされているし、私もぼやっとしているので、その部分がわかれば教えていただきたいと思います。

【会長】

たぶんこれから、他の市町村を含めて社会的に勉強していく部分だと思

います。冗談ですが、あえて火中の栗を拾って、訴訟第一号になりたいということであれば、積極的に頑張っていけばいいと思いますが、逆に、さっきの家に、「貸します」とコピー用紙でも1枚貼れば、全然特定空家等じゃない、これはレンタル物件であると。その辺のゴミ捨て場の難癖をつける人もそうしますよね。ゴミ屋敷の人たちも、これは有価物であって、でも特定空家等に違いない、どっちなのかという、そういう話だと思います。今のは冗談ですが、行政のスタンス、もし定まっているのであればお聞かせください。

【事務局】

特定空家等の判断は最終的には市が決定します。今日の判定票を、個別の案件のものを次回、次がいつになるかわかりませんが、こういうものを皆さんにお示しして、我々としては、この物件は特定空家等に該当すると思っていますということをご紹介しながら、皆さんのご意見をいただいて、市が、これは特定空家等には該当しないと思っているものでも、皆さま方で、協議会のなかで、特定空家等に該当するだろうという判断をなされた場合には、我々としては協議会のご意見をできるだけ尊重したいと思いません。

ただし、対外的に特定空家等かどうかを決定するのは、あくまで市が決定しますし、所有者や管理者の方に対する説明責任は市が負うべき、当然ながらそれは市が負うべきでございます。協議会はあくまで決定するときの参考意見としてお伺いするという、今のところそういう感じです。今日はサンプルとして皆さんにご覧いただきましたが、実際にはまだ特定空家等の判定をやっていないので、実際に将来の協議会でお話しするときには喧々譁々（けんけんがくがく）色々な話になるかと思いますが、概念的には、今そんなスタンスでいます。

【委員】

例えば資料7の話では、この協議会というものが府中市の空家をどうするかという協議会であるなら、空家に対する、例えば少子化、人口流出等をこれからどうやって止めようかといったものの一つの協議会なのか、それともこれ以外に、特定空家等を審議する、審査する協議会なのか、分けられないと、全部混在しているんですね。

お願い文の準備と書いてありますが、これは特定空家等に対するものというんだったら、分けて表示しないと、頭の中ではわかっていらっしやる

んだらうけど、表示は特定空家等に対するもの、こういう風に、法律なら法律、市の条例なら条例をここまでに成立させたいというスケジュールとか、これを見ると全く理解できない。この協議会が特定空家等の審議をしますというのなら、また別の言い方でスケジュールを組まれないと、少しわかりにくい表になっているのではないかと思います。

【会長】

貴重なご意見ありがとうございます。この協議会は、きっと幅広く空家の問題に取り組んでいくということで、非常に議論として新規性があるので特定空家等のことがクローズアップされていますが、他の空き家バンクの状況であるとか、実際の除却をどうやって進めるかというような、もっとソフトな話とか、そういう辺りについても今後とも考えていく場だと思っていますので、特定空家等は確かにホットな話題ですが、一定程度、峻別してやっていただければと思います。

その点からいうと、特定空家等を指定する際に関わるというのは、けっこうな話ですが、その後、特定空家等に対してどういう措置がとられ、どういうお願いをすると住民の方たちがより納得して、問題解消につながったのか、そういうフォローのプロセスについても理解できる資料、あるいはデータベース化、そういうものに取り組んでいただければと思います。

特に最後、ご意見がございましたらお願いします。ないようでしたら、ここまでのところで、とりあえず試しにやってみるということで、短期的には PDCA を短く繰り返しながら改善していく方向で、それと先ほどの市が最終的に責任を持つということであれば、多少これはオフレコですが、この協議会では、少し前のめりにやらなければいけないことを、正々堂々と主張していくと、そういう役割を担っていると認識させていただいて、それを暴走するのを市が止めるんだと、そのぐらいのニュアンスでいただければありがたいと思います。

それでは、以上で審議を終了し、進行を事務局にお返しします。どうも今日はありがとうございます。

【事務局】

それでは公開の状態に戻します。だいたい時間も押してまいりまして、われわれが準備した協議事項以外で、皆さんの方で何かございますか。

【委員】

特定空家等の話ではないですが、空家問題はとにかく所有者の方が、ある程度情報を把握するように、見える形にしていくのが一番解決に近道なのかなと思っているので、これは実体験も含めてですが、先日私の関係者が固定資産税が上がるという通知をいただいたと。

特定空家等に指定されると、パッと見て税金がどのくらい上がるのか、住宅用地特例の6分の1が、そのままなくなるということで、6倍になるということになったら、どのくらい固定資産税が上がるかも、ある程度見える化をしてあげると、意思決定が早くなるのではないかと思います。今10万円だったのが60万円になるんですと、今はまだいいけれど、10年後にはもしかしたら60万円になっていると、そういう風な、政策のなかにもありましたが、固定資産税の通知をされるときに、もっとそういう情報を含めて、より切迫感が出る情報提供のしかたも考えていただければ大変良いかな、効果があるかなと思います。

【事務局】

委員の皆さまには、今年度3回にわたりまして計画作りに携わっていただきまして誠にありがとうございます。今日の案をもちまして、この協議会としての提案とさせていただければと思っています。今後ですが、まず今年度の協議会は今日が最後でございます。

今後のスケジュールとしては、一番近いところでいうと、3月議会に条例案を上程します。そのなかで色々な議論があれば、それを計画に反映させるべきものがあれば、そこは反映させていただきたいと思っています。全体を読み返して微修正があれば、そこも修正したいと思っています。その辺は事務局へお任せいただけますでしょうか。

(委員異議なし)

それでは、以上を持ちまして、平成28年度第3回府中市空家等対策協議会を終了します。平成29年度以降はスケジュールにお示ししましたように、これから我々としても膨大な事務量が発生してまいります。協議会等で、これからも皆さま方のお力添えをいただきますよう、よろしくお願ひします。本日はありがとうございました。お気をつけてお帰りください。

○閉会