

山武市空家等対策協議会議事録（令和２年度第１回）

日 時	令和２年１０月２１日（水） １３：３０～１４：５０
場 所	山武市役所新館３階 第４会議室
出席者	（市長）松下 浩明 （委員）森永 良丙（千葉大学大学院工学研究院 准教授） 遠藤 博 （司法書士） 椎名 義信（千葉県建築士会 山武支部長） 小川 善郎（山武市議会議員） 加藤 忠勝（山武市議会議員） 濱岡 秀明（山武警察署 生活安全課長） 秋葉 登明（山武郡市広域行政組合消防本部 予防課長） 寺西 英樹（千葉県山武土木事務所 建築宅地課長） 海保 幹夫（本須賀第２区 区長） 清水 吉美（浅間台区 区長） （出席委員数１０名／委員総数１２名）
発言者	議事要旨
	【会議次第】 - 開 会 - 挨 拶 - 委嘱状交付 - 議 事 - 空家等対策計画の事業進捗について（報告） - 議事録の公表について - 特定空家等認定基準の変更について - 令和２年度実施予定事業について - その他 - 閉 会 【開催結果概要】 ■委嘱状交 委員３名の委嘱替えがあり、出席委員２名に対し市長より委嘱状を交付 ・新委員 秋葉 登明（前委員 内山 真司） ・新委員 寺西 英樹（前委員 堀江 政司） ※欠席の新委員 村井 正久委員へは別途委嘱状を交付 ■議事 <u>議事１ 空家等対策計画の事業進捗について（報告）</u> ・事務局報告内容のとおり承認

	<u>議事 2 議事録の公表について</u> ・議事録の公表については、議事概要のみの公表として、過去の議事内容の確認は会長に一任された。 <u>議事 3 特定空家等認定基準の変更について</u> ・事務局案のとおり承認 <u>議事 4 令和 2 年度実施予定事業について</u> ・事務局案のとおり承認 ■主な意見・質疑応答等 (議事 1 空家等対策計画の事業進捗について (報告))
委員 A	○空家の相談件数について、これは所有者から直接相談のあった件数か。
事務局	●利活用に関しての相談については所有者から相談を受けるものが多いが、管理不全の相談については、近隣の方々からの通報という形の相談が多い状況となっている。
委員 A	○改善数の内容について、改善とはどういう状態を指しているのか。
事務局	●所有者に対し助言書を送付し、例えば繁茂している庭の草木を刈るなど、所有者と連絡が取れ、何かしらの対応をいただいたものを改善数として計上している。
会長	○改善された中で家屋の解体まで至った棟数はどれくらいか。
事務局	●正確な数字ではないが、3 棟ほどは解体まで至っているケースがある。
委員 B	○改善率が 18%程度と言うのは低いと思われるが、なぜ低い改善率なのか。
事務局	●管理不全の空家に対し通知しているのは法 12 条に基づく助言書であり、法的な強制力を持つものではない。所有者が通知を受け自ら取り組まなければ改善につながらないため低い改善率となっていると考えられる。
委員 B	○何も連絡をくれない所有者がいるということか。市長の挨拶のなかで、所有者への命令という文言が出てきたが命令は出せないのか。

事務局	●空家の中でも状態がひどく周辺への悪影響が大きい空家は特定空家に認定される。特定空家に対しては、法 14 条に基づく助言・指導、勧告、命令という流れで法的強制力を持つ措置がとれるが、特定空家に認定されていない空家に対しては法 12 条に基づく助言にとどまることになる。
委員 B	○家屋を解体した場合、住宅用地特例から除外され固定資産税額が上がるため、建物をそのまま残しておいた方がよいという話を聞くが。
事務局	●所有者から同様の話をいただくことがあるが、管理不全の空家については特定空家に認定され、法 14 条に基づく勧告措置までに至ると、家屋が残っていても住宅用地特例から除外されることになる。
委員 C	○管理不全の空家の所有者調査の中で所有者がはっきりしないものはどれくらいの割合であるのか。所有者の分かる案件と分からない案件では対応方針が異なると思われるので、どの程度所有者不明のものがあるのか確認したい。
事務局	●正確な数字ではないが、おおよそ管理している空家の 1 割強から 2 割の間くらいの件数となっている。ただし、実態調査時点ですでに所有者不明の空家となっている件数と、郵送物を送付し返送があった件数となるため、実体数は不明確である。
委員 C	○現在所有者が分からない案件については、住宅用地特例による減免は関係なく、そもそも税を納めていない滞納状態のケースが多いのではないかと思います。実際、所有者が確定していないものは滞納になっている者が多いのか。
事務局	●所有者特定を行う際に固定資産税の情報を使うことになるが、その情報を基に通知して返送されてしまう場合は、当然納税通知も届かないため、滞納がある方が多いと推測される。また、古い建物については、登記すらないため土地所有者に聞いても家屋の所有者特定に至らないケースもある。今後は、弁護士会様や司法書士会様のご協力をいただいて所有者を調査していくことも検討している。
委員 C	(議事 2 議事録の公表について) ○他の自治体はどの程度の範囲で議事録を公表しているのか。
事務局	●自治体によって議事概要のみのところもあれば、細かく発言内容まで載

	せているところもあるため、これが一般的というものはない状況である。
委員D	○議事は概要版にして、内容については事務局一任でよいと思うが。
会長	○議事録内容の最終確認方法はどうすべきか。
事務局	●協議会の根拠となる条例及び条例施行規則では議事録署名人の選出までの細かなルールは設けていないが、本協議会で議事録署名人を選出するというのであれば可能である。
会長	○議事録署名人の選出まで行う必要がないのであれば、何かしらの確認は必要と思われるので、議事の確認は会長に一任いただくということでしょうか。
委員全員	○異議なし。承認。
会長	○公表する議事は質疑も含め概要版とし、議事内容の確認は会長に一任していただくこととする。
委員E	(議事3 特定空家等認定基準の変更について) ○条例の目的でもある犯罪を未然に防ぐという観点から、空家についての通報がしばしばあるが、警察としては不審者の通報があった家屋が空家であるかが判別できない状況である。そのため、市で所有する空家の情報を共有できれば巡回パトロール時や有事の際に活用できるのではと考えている。個人情報等の関係もあると思うが情報共有について検討いただきたい。
事務局	●個人情報の関係を整理し、どこまで情報提供できるのか庁内で検討させていただく。
委員A	○区単位でも空家の場所などの情報共有をお願いしたい。
委員E	○最近では外国籍の方が空家に住み着いているという通報が多く、現地を確認すると空家の所有者が外国籍の方で賃貸している状況も多い。外国籍の方の出入りが多くあるところは嫌がる住民が多い。
会長	○所有者がいて賃貸借関係があるのであれば、空家という定義にはならない。空家を調査している中で外国籍の方が使用していてトラブルになっ

	た通報事例はあるか。
事務局	●不動産事業者が商品物件として所有している空家に対し通報が入った事例はあるが、いまのところ外国籍の方の関係で通報が入っている事例はない。
会長	○外国籍の方々が違法に空家を占拠しているという状況があったとしても、それを調査していくことはこの協議会のミッションではない。市役所内で別に外国籍の方々を指導していく部署と連携していくしかないのでは。
事務局	●空家に対して、市で踏み込んで調査を進めていくことができるのは、特定空家として著しく周辺に悪影響を及ぼしたり、防犯上問題がある空家であり、まずは特定空家への対策を講じていくことが当面の課題となる。その他の空家に関する防犯上の対策等については関係機関と連携を図り対策を検討していくことになる。
会長	○割れた窓を放置すると、その隣の窓も割られるというように伝播していく犯罪の温床となるという研究もある。防犯上、そういった空家が増えないように協議会内でも情報共有を図れるようにしていきたい。
委員C	○防犯上の観点から言えば、自治会でも空家の情報が欲しいということだが、どこが空家になっているかということに関しては自治会内の方々が一番よく知っている。市では特定空家に対しての措置以外は踏み込んだことはできないため、自治会と警察とで連携を図っていく必要があると感じる。
会長	(議事4 令和2年度実施予定事業について) ○現在、コロナウイルスの関係でリモートワークが増え、郊外の戸建の需要が伸びている。空き家バンクだけでなく、民間の活動も含め広く活用策を模索していければと思う。 以上