

**四街道市空家等対策協議会**  
**(平成30年度第2回)**  
**会 議 録**

名 称	平成30年度 第2回 四街道市空家等対策協議会
日 時	平成30年10月30日(火曜日) 午後2:00～午後3:30
場 所	四街道市役所新館5階 第1会議室
出席者	<p><b>【委 員】</b> 寺木委員(委員長)、飯田委員(副委員長)、古嶋委員、高島委員、富沢委員、花岡委員、齊藤委員、矢口委員、梅山委員、渡邊委員、沼田委員 (欠席) 佐渡市長</p> <p><b>【事務局】</b> 小出都市部長、林田都市部次長、若菜都市部建築課長、建築課住宅係荒木・小林、建築課審査指導係和田</p> <p>オブザーバー：株式会社大輝(3名)</p>
傍聴人	2名
資 料	<p>《報告事項》  (1) 特定空家等の判定について</p> <p>《議題》  (1) 四街道市空家等対策計画(案)について  (2) その他</p> <p>《会議資料》  ・資料No.1 四街道市空家等対策計画(案)  ・資料No.2 今後のスケジュールについて</p> <p>＜参考資料＞  1. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要  2. 四街道市特定空家等判断マニュアル(案)  3. 特定空家等候補判定表(チェックシート)＜判定事例＞  4. 検討委員会及び協議会等の意見反映について</p>
会 議 内 容	
1 開会	<p>[事務局] 定刻となりましたので、ただ今より平成30年度第2回四街道市空家等対策協議会を開催いたします。事務局は都市部建築課で行います。なお、計画策定にあたり、昨年より業務委託している(株)大輝(たいき)には、引き続きオブザーバーとして出席いただき、資料の補足説明等、会議運営の支援をお願いします。また、議事録作成のため、ICレコーダーにて録音いたしますので、ご了承ください。</p>

議事進行については、四街道市空家等対策協議会設置要綱第6条第2項に基づき、会長に行っていただきます。

## 2 会長挨拶

[寺木会長] 今回の空家等対策協議会におきましては、計画案について検討いたします。実りのある会議となりますよう、全力を尽くしますのでご協力のほどよろしくお願いいたします。

## 3 会議の公開等について

[寺木会長] 次第の3、会議の公開についておよび(2)会議録の作成及び会議録署名人の指名について事務局から説明をお願いします。

[事務局] (1)会議の公開等について、四街道市空家等対策協議会運営要領第4条により原則公開となっておりますが、個人情報に係るものは非公開とします。

次第の4、報告事項 特定空家等の判定について、参考資料でお配りした四街道市特定空家等判断マニュアル(案)をもとに、実際の空家等の判定事例をスライドで説明します。こちらは、管理不全の空家等もあるため、個人情報の係るものとして非公開とします。

次第の5、議題においては、特に問題はないので公開とします。また、次第や会議資料につきましては、個人情報はありませぬので、傍聴人に配布します。

次第の3 (2)会議録の作成及び会議録署名人の指名につきましては、会議録の作成は、原則として要点筆記により概要を記録するものとします。会議録作成のため、会議を録音させていただきます。会議録の発音者名については、原則として明記します。適正な会議録作成のため、会議の会議録署名人を会長以外の方で、2名指名していただきます。

[寺木会長] 事務局から、会議の公開等について説明がありましたが、昨年度の会議で原則公開としています。本日の会議では、次第4は、個人情報に係ることから非公開とし、次第5の議題から、傍聴可能として、公開で進めます。今回の会議資料につきましては、傍聴人に配布可とします。会議録署名人を矢口委員と、梅山委員にお願いします。次第の3、会議の公開等につきまして、委員の皆様よろしいでしょうか。

(各委員 承認)

[寺木会長] 次第4、報告事項に入りたいと思います。こちらは非公開となります。

#### 4 報告事項

##### (1) 特定空家等の判定について

[事務局] (スライドにて説明)

[寺木会長] 空家等の事例について、事務局からの説明に対して質問はありますか。

[斎藤委員] 前回の内容では、早急に対応しなければならない空家等は3棟という記憶があるのですが、今の説明の中に入っているということですか。事例の1、2、3がその3棟ということですか。

[事務局] 最初に示した事例が、その3つの中の1つです。他の2つにつきましては、別の事例を紹介させていただきました。残り2棟につきましては今回紹介した中には入っていません。

[寺木会長] このマニュアル自体は公開されているのですか。あくまで庁内検討のためのマニュアルという位置付けなのでしょうか。それとも四街道市の空家等対策計画に入れ、判定内容なども含めて公開するのでしょうか。

[事務局] 今の段階で公表はしません。しかし、決定しましたら出来る限り公表したいと考えています。来年度以降、(仮称)四街道市空家活用等推進連絡会議で協議したときに公表という形になるかと思えます。

[寺木会長] それでは議題に入ります。ここからは公開ということですので、傍聴の方がいらっしゃいましたら、入室をお願いいたします。

[事務局] 2名いらっしゃいますので、入室していただきます。

#### 5 議題

##### (1) 四街道市空家等対策計画(案)について

[寺木会長] 議題の1、四街道市空家等対策計画(案)について、事務局から資料の説明をお願いします。

[事務局] (資料説明)

[寺木会長] 説明について、質問、意見等がありますか。

[飯田委員] 空家等の利活用については、宅建協会の役割も大きいと考えております。平成30年4月の改正宅建業法で、インスペクション(建物状況調査)が盛り込まれました。建物状況調査とは建物が正常であるか、

機能等が正常か、不備の有無の確認、いわゆる住宅診断のことです。これまでの日本の国策は、新築住宅が中心でした。中古住宅については、あまり市場がありませんでした。そのため、「安心 R 住宅制度」が 4 月にでき、中古住宅市場を活性化させようとしています。我々業者から要望していることですが、固定資産税情報を是非公開していただきたいと思います。個人情報を含むため難しい点もあるかと思いますが、空家等の所有者が不明な場合が多く、必要な取り組みのための要望です。国の方でも、中古住宅の取引をいかに活性化させるかということによっていろいろな施策が出てきています。宅建協会をはじめ、不動産業界といたしましても、積極的にこれから尽力していきたいと考えています。何かありましたら、建築課さんを通じて、私どもに情報を提供していただければ幸いです。場合によっては、私どもの方から空家等を訪ねて、所有者に対し「このままにしていたらもったいないですよ」、「活用しましょう」というような提案もできるわけです。まず連絡をいただき、その段階で、情報提供をしてもらいたいというのが宅建業者の多くの意見です。

[寺木会長] 安心R住宅制度のご紹介、国の政策で法律が変わったというお話ですね。

[飯田委員] 安心R住宅については、34 ページに書かれています。市場流通の支援ということで具体的な施策の 3-1 です。

[寺木会長] インспекションのお話もあったと思いますが、安心 R 住宅のところで国の政策について、この計画の中に取り込んでいるということです。

[飯田委員] 安心R住宅制度の中にインспекションも含まれます。中古住宅の流通を阻害しているのは、いわゆる中古住宅への不安、汚い、わからない、この建物は大丈夫か素人には判断できないことが原因です。それに対して、インспекション、安心R住宅制度により、で安心感が得られるという、中古市場の促進策です。

[寺木会長] 前半部分はだいたい 34 ページに書いてあり、後半部分が宅建業協会としてはいろいろ取り組むつもりがある、という話ですね。43 ページの関連団体という図の中に書いてありますが、もう少し、積極的に取り組んでいるということ案の中に盛り込んで欲しいということでしょうか。それとも書かれているのでよい、という事でしょうか。

[飯田委員] 書かれていますので、宅建業界としてはそれに応えて、これからも頑張ってもらいます、という決意表明のようなものです。

[渡邊委員] 今回の対策計画では、今ある空家等の所有者の方々からアンケートをとり、どういうことで困っているのかを把握すると同時に、それを抑えるにはどうしたらいいかという入口的な部分が記載されているよ

うに思われます。特定空家等の候補を決めるという内容もありましたが、今回の対策計画では、空家等を作らない、今の空家等をどうするのかという印象が強かったです。特定空家等の候補を決めてそれに対する具体的な対策は次の課題になるのでしょうか。

[寺木会長] 27 ページに基本方針の1、2があります。基本方針1は、特定空家等になる前に何らかの対策をとるという内容です。基本方針2では、空家等の適正管理の促進ということで、空家等の所有者等への対応を記載しています。具体的な取り組みの②のところで特定空家等の対策ということに記載しています。説明のあったマニュアルに沿って対策しようと考えているというのが、本日の説明でした。不足があれば説明をお願いします。

[事務局] 基本方針の中でも特定空家等の対策について記載しています。特定空家等の処置については、特措法で、指導、助言、監督、命令、代執行という手順が決まっています。特定空家等になれば、それに沿って処置を進めていくことになります。ただ、市としては、その特定空家等をどのような基準で認定するのか、どのような手順で管理していくのか、明確ではありませんでした。その点を今回整理しました。判定後の処置につきましては、特措法に基づいて進めていくことになりかと思えます。

[古嶋委員] 41 ページ「第6章 その他空家等対策の実施に必要な事項」というところで、7行目の「関係機関及び専門事業者と連携、協力しながら対応していくものとします」とあります。具体的に連携、協力というのは、現時点でどういうことを考えられているのでしょうか。

[事務局] 例えば、特定空家等の基準に「不特定の人が入り出している」というものがあります。「所有者等に適切に管理されていない空家等は犯罪の温床になったり、犯罪を誘発する危険があります。そのため、防犯的な観点からも、警察と相互に協力するものとします」とありますので、警察の方と情報交換して、特定空家にするかどうか判断する場合もあるかと思えます。また、「防火的な観点からも消防と相互に協力するものとします」という記載がありますので、そういう相互の情報連携等を図りながら対応していくことになるかと考えています。

[寺木会長] 今の説明で納得いただけただけでしょうか。

[古嶋委員] ある程度わかりました。ただ気になるのが、空家等に関する専門的な問題に対応するため、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、建築士、建築コンサルタント及び金融機関等と相互に連携を図るとありますが、各関係機関でできることもいろいろ違うと思われまので、今後各団体とできるところをそれぞれ話し合っ詰めていくということでよろしいでしょうか。

[寺木会長] 6章で、その他対策の実施に必要な事項という記述がありますが、相談の話しか書いていません。相談以外になにかあるのではないかと  
いうご趣旨かと思えます。いかがでしょうか。

[古嶋委員] その通りです。

[寺木会長] 現時点では、具体的な候補は3つくらいしかありません。出しきれてないというお話であれば、具体的な事案を挙げてみるといいかと思  
います。

[事務局] 29 ページ、一番下、関係団体との連携強化というところで、「協定  
等に基づき、関係団体等との連携を図りながら、支援の拡充に努めます」というように記述しています。まだ足りない部分もありますの  
で、具体的な事例を積み重ねて検討を加えます。

[花岡委員] 31 ページ、黒丸の上から3つ目です。「周辺への影響の程度や切迫  
性を考慮し、市空家等対策協議会との協議」と記載がありますが、庁  
内の委員会の間違ひではないですか。2 点目、44 ページです。住民等  
からの相談内容という表の中で、空家等を扱う業者はいろいろありま  
すが、我々土地家屋調査士会では、境界の確認という作業がありま  
す。空家等の中でも所有者が分からないケースがあります。直接空家  
等の調査は行いませんが、空家等の敷地境界を確認する業務に関し  
て、協力をお願いいたします。所有者への連絡方法が不明な場合は、  
空家等のデータベースの情報から、境界の立会いのお願いを連絡し  
ただけないかと考えています。ご検討をお願いします。

[花岡委員] それからもう1つ、特定空家等の行政手続きをとることになり  
ますと物件の特定を慎重にやらなければなりません。登記されてい  
ない増築部分、いわゆる未登記部分について、所有権を確定しないと、やはり所有者間の問題になります。登記についての精査が必要に  
なると考えます。

[寺木会長] 1点目は誤記ではないかと思えます。

[事務局] 1点目は庁内関係部局の会議に修正をいたします。

[寺木会長] 2点目、3点目につきましては、今回の会議での検討が適当かわかり  
ませんが、事務局としてどうですか。

[事務局] 44 ページのところでは建築課で情報管理することを記載しましたが、  
これについて、説明不足だったと思えます。ここで、建築課で管理し  
ようと考えているのは、どの空家等に対して、いつ、どのような対応  
をしたかという情報です。空家等がいきなり特定空家等になるのでは  
なく、時間の経過とともにだんだんと状態が悪くなり、最終的には

特定空家等になっていく場合が多いと思います。その経緯を把握しておく必要があると考えています。そのため、建築課では、それぞれの過程でどのような指導を行ったかという情報を持っておきたいと思います。ただ、その情報に所有者の住所、連絡先等の個人情報まで含めるかという点については、検討が必要です。庁内検討委員会では、その点は慎重に扱ってほしいという意見が寄せられています。

建築課で情報を管理するのですが、どこまでの情報を管理するのにかにつきまして、よく検討していきたいと考えています。

[寺木会長] 調整をするということによろしいでしょうか。他にも、後ほどお気付きの点があれば、今回の資料にございます意見票で提出してください。

## (2) その他

[寺木会長] 続きまして議題の(2) その他、に入ります。何かご意見などありましたらお願いします。

[都市部長] 本日は貴重なご意見をいただき、ありがとうございます。今年度中に計画の策定まで持っていきたいと考えております。引き続きご指導、ご意見をお願いいたします。本日の会議の内容等で、ご不明な点、お気付きの点、ご意見などございましたら、12月9日(金曜日)までに、ご連絡いただくと助かります。

[事務局] 第3回の空家等対策協議会は、1月31日(木)を予定しています。本日の意見等を含めた空家等対策計画と概要版について報告予定です。1月31日の会場ですが、市役所の敷地内の保健センター3階第2議室において午後1時より予定しています。よろしく願いいたします。重ねてお願いになりますが、ご意見等ありましたら、意見票でご呈示いただければ幸いです。

[寺木会長] 以上をもちまして平成30年度第2回四街道市空家等対策協議会を閉会します。ありがとうございます。

以上

会議録署名人

矢口 廣見

会議録署名人

梅山 美枝