

会 議 録

会議の名称		平成29年度 第2回守谷市空家等対策協議会		
開催日時		平成30年3月26日（月） 開会：午後1時30分 閉会：午後3時15分		
開催場所		守谷市役所 A棟3階 庁議室		
事務局(担当課)		都市計画課		
出席者	委 員	有田会長，笠川副会長，高木委員，岡野委員，保志場委員，坂巻委員，高橋委員，松丸市長 以上8名（欠席2名 市川委員，堤委員）		
	市 側	松丸市長（再掲），古谷都市整備部長，浅野課長，高橋課長補佐，坂本係長，野元主事，篠崎主事 以上7名		
公開・非公開の状況		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0人
公開不可の場合はその理由				
会議次第		1 開会 2 会長あいさつ 3 市長あいさつ 4 議事 (1) 守谷市空家バンクの実施について (2) 特定空家等について 5 閉会		

確定年月日	会議録署名
平成30年11月28日	保志場 孝治
平成30年11月28日	笠川 廣

審 議 経 過

- 1 開会
- 2 会長挨拶
- 3 市長挨拶
- 4 議事

有田会長

議事に入ります前に議事録に署名頂く方を2名選出させていただきます。名簿順に従いまして笠川委員，保志場委員を指名させていただきますのでどうぞよろしくをお願いいたします。それでは（1）の守谷市空家バンクの実施について，事務局から説明をお願いします。

事務局

資料N o . 1 守谷市空家バンク制度実施要綱（案）については，第2条で空家バンクに登録できる空家を定義しており，個人が所有する一戸建ての空家が対象で，ア）現に賃貸や分譲を目的としているもの，イ）建築基準法や都市計画法等の法律で居住することができない建物，ウ）大規模な修繕が必要なもの，エ）市税を滞納している所有者が所有するもの，オ）暴力団員等が所有する建物，は除外しております。

第4条で，公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会と協定を締結しまして，協会の会員により空家の媒介を行っていただきます。協定の内容は資料N o . 2 の守谷市空家媒介に関する協定書（案）になります。協定内容は，市に登録された空家登録者を宅建協会に依頼し宅建協会の会員の中から媒介業者を決定していただくものです。

第10条では，利用登録者，空家を探している方の登録条件になり，（1）空家に定住し，地域住民と協調して生活しようとする者，（2）空家を転売，転貸する意思のない者，（3）市税を滞納していない者になり，誓約書を提出していただきます。空家登録者，利用登録者とも登録期間は2年間で，それ以上を希望される場合には2年ごとに延長可能となっております。

空家バンクを利用した売買や賃貸借契約については，市は直接関与しません。宅建協会からの推薦業者を通しまして契約行為を行っていただきます。また，契約に関しては宅建法に基づく手数料が発生することとなります。内容については相関図として資料N o . 3 で示しています。4月中には宅建協会と協定を締結したいと思っております。

以上が空家バンクの説明となります。

有田会長

ただいまの説明について質疑等ありましたらお願いします。

保志場委員

市税を滞納している人は、貸す人も借りる人も空家バンクに登録できないということなのですね。現実問題、貸してお金が入ってくるのであれば、市税を滞納していても、貸してその賃料から市税をもらうようにすれば得ではないか。

市税を滞納している人は、貸しませんよ。基本申込みはできません。ということだけど、この市税ってどこの市税ですか。他市町村から転入してくることを考えた場合に、守谷市の市税滞納ってことにはならないし、他市町村で滞納している人もだめってことなのかがよく分からない。それはどうなのですか。

事務局

基本的には守谷市の税ということで考えています。先ほどおっしゃっていたとおり、市外からの転入者ということが大半だと思いますが、守谷に住まれていて、一旦転出してまた守谷に戻ってくるパターンがあります。滞納されている方に対しては厳しいというご意見かなと思いますが。

保志場委員

滞納がある人が空き家を所有していて有効活用していないんだったら、活用させて市税を納めてもらえれば、そのほうが守谷市としてハッピーじゃないかなという意見で、他の市町村で滞納している人を入れたくないというその気持ちはよく分かります。守谷市の人でも、滞納している人にこういう便宜を図ってあげるのが本当に良いのかといったときに、ちょっと不都合だよなという気持ちはあります。だからそこら辺を何かうまくクリアにしていけないと何か言われるのかな、ただちょっと懸念があります。

事務局

実際問題、こちらに登録してもらう建物については、守谷市にある訳ですから固定資産税は必ずかかっていると思いますので、そのところをクリアにしておかななくてはならないと思います、先ほど言われた他の市町村からこちらに来られるとき、やはり守谷市への納税がない方も来られる訳ですので、基本的には守谷市の税だけで済むということで今は考えているのが現状です。

笠川委員

貸す（または売る）方が、申込みをされる時に、滞納しているかどうか確認す

と思うが、そのときに、売買になった時清算をするとか、そういう確約ができている場合は、申込みを受けられますか。借りる（または買う）方は、別の市町村で滞納になっている者については市の方はなんの影響もない訳ですから、問題はないと思うが、ただ貸す方は滞納されていると利用すらできないという、その段階で切っちゃいますとね。ですからその辺を市の方でどう判断して申込みを受けるのか、バンクを利用する場合は、なんらかのリスクヘッジはしておかないとまずいと思います。売買になった時はその代金を滞納分に充当するとか、そういう約束事をしておかないと申込みは受け付けられないと。申込みを受付けて、いろんな条件に間違いがないか、期間が大体一ヶ月くらい必要で、それから私共の宅建協会のほうに情報が入ってくる、そういう流れで今やっているようです。

事務局

おっしゃられるとおりでと思いますが、市で行う空家バンクなので、きちんと納められているのも必要な条件だと思っております。その辺逆に市としては対外的にはそういう形で説明はできると思いますが、市としてメリットがあるのかというと、確かに売れてその収入で固定資産税を払ってもらうのが大きく見ればメリットになりますから、その辺は今のご意見も踏まえた中で検討させていただきたいと思います。

保志場委員

何か特例的に認める場合があるとか、個別にご相談があったときに、「こういうことで税金払ってください、滞納分払ってくださいよ。」という誓約書を入れてくださいと、一言いえばいいわけですよ。「ここに書いてありますよ。」といえればそれで終わりますよね。

有田会長

要するに申込み手続きの時に、そういう要件をチェックするかどうかというのを、別の様式とかに書いておけば、空家の定義からわざわざ外す必要があるのかっていうのはあります。今は空家の定義のところ、最初から外すような書き方がしてあるけれども、空家は空家だという定義をしておいて、申し込み審査の手続きのところ、そういう要件をどういう人物か判断すればいいのでは。

事務局

16条で、要綱で定めるものの外、必要な事項は、市長が別に定めるというのがありますので、取り扱いの中で定めさせていただければと思います。要綱上は基本的にこれで行きたいと思っています。

有田会長

物の属性の定義と、人の属性の情報は分けたほうがよい気がしますね。

有田会長

宅建協会のほうで媒介依頼が来たときに、適切な方が紹介しがたいということになるようなことはありますか。

笠川委員

色々なケースがありますが、基本的には市の方から案件が来た場合、業者のほうから手を挙げていただいて、複数になった場合は抽選で対応の業者を指名させ、その業者に対応してもらう、基本的にはそういう形です。

市長

要綱5の部分の暴力団排除条例があるが、法人から出てきた場合その法人をどう判断するのか。

笠川委員

契約上もそういう案件の条項が入っていますので、後から分かった場合は、違約金とか契約解除となるので問題ないと思う。大半の契約にはその条項が入るようになっている。

有田会長

手続きの中で、市の方から直接申請者に対して連絡しなければならないのか、それとも宅建協会さんから行うものなのか。

笠川委員

二重になると思う。申込みを受けた時点で、調査して、契約の時点で重要事項説明にも説明が入る、また、契約書自体にもそういう条項が入っており、後から発覚した場合でも解約、損害金が発生する内容になっている。

市長

現実的に、排除条例に関しての1件ごとに調査できるのかというと行政では難しいところもある、そのまま渡して宅建業者さんに紹介した後に発覚しても困るのではないか。

笠川委員

どの程度まで調査できるかは、私どもでも知りたいと思っている。

事務局

調査は難しいと思いますので、誓約書を取ることを考えています。

笠川委員

契約になった場合は、契約条項での判断になるでしょうから。

有田会長

利用申込みの申請はどうなっているか。

事務局

本文の10条の2に規定している。個人の申込みの方が多と思うがチェックするのは難しいので、誓約書という方法になります。

有田会長

空家所有者がアクションを起こさないと始まらないと思うが、実際に把握されている中で、どの位アクションがあると考えているのか。

事務局

平成28年度に空家調査を実施した中でアンケート調査を行っている。522件に対して309件の回答を得た中で、今後守谷市から空家等対策についての情報提供を希望する方が97件あったことから、その方に対して空き家バンクについての案内を考えています。

笠川委員

耐震基準以前の建物とかあると思うが、4月1日から建物のインスペクション、いわゆる建物の調査が法的になるが、申し込み段階ではどのような対応をするのか。

事務局

受付け自体は、建築基準法、都市計画法による居住の用に供するものとしているので、耐震基準以前のものかどうかは審査するにしても、基準に満たないものを直せというまでは言えないと思います。

笠川委員

中古物件の場合、事前調査を受けるか受けないか選定がある。受けないという場合はそれでいいのだが、受ける場合は有資格者の認定を受ける事になると思うが、我々（宅建業者）に渡ってから作業すればいいのか。

事務局

そうなると思います。

坂巻委員

インスペクションは、建築士しか取得できない。どういう方が登録をしているのか把握する必要があるのではないか。

市長

それは宅建業法の中で、建築士がインスペクションの講習を受けて資格をもっているだけではだめか。

笠川委員

建築士で講習を受けた認定者でなければだめです。

坂巻委員

まだ、講習も動き出したばかりなので何人持っているか把握できていないと思う。

事務局

情報が出されていない状況の中では、宅建業者に移った段階でやっていただければ宅建業法により対応できると思います。交渉段階でやっていただくことを考えている。申請者に費用も含め説明していきたいと思います。

市長

費用は、どの位かかるのか。

坂巻委員

まだ決まっていないと思う。

笠川委員

悪い結果が出てしまうと非常に売りにくい。

坂巻委員

内容は、ほぼ耐震基準と同等の内容になると思う。

事務局

守谷の場合は、ほとんど（95%）耐震基準に合致している建物が多いので耐震的には問題はないと思います。

有田会長

空家で放置する人ほど、中古の性能診断を受けるとあまり良くない結果が出てしまうから、受けるという人はいなくなってしまう懸念があるが。

笠川委員

受けなくてもそれはいいのですが、我々（宅建業者）は、説明しなければならぬ。一般の建物（仲介物件）でも同様である。

事務局

市でも現場に行って目視調査は考えている。空家でも一般売買に乗っていない空家で程度が良いものでないとなかなか市が入る部分では難しいと思います。

市長

診断を受けてない建物は、それなりに値段交渉が入るだろう。

事務局

賃貸物件でもインスペクションは同じ扱いとなるのですか。

笠川委員

賃貸物件でも、同じだと思う。

有田会長

国の制度全体が、建築基準法の改正など既存建物のストックをどう少しずつ精度を上げていくのかという趣旨を伺っているので、既存中古活用を前提とした制度が増えていくと感じますので、その辺の状況を踏まえていく必要がある。

笠川委員

2020年には、民法が変わるという話もある。宅建業法の契約内容も大分変わると考えている。瑕疵担保責任とか契約内容も変わるだろう。

保志場委員

瑕疵担保が無くなって、不適切な何とか、という形になる。

笠川委員

簡単に言うと、売り主側の責任が大分重くなる。

岡野委員

第2条の3の情報を「紹介」というよりは、こういう場合は、「提供」の方

がいいのではないかと、紹介するということと責任があり、提供は一方的なもので自己責任がつく。

事務局

訂正いたします。

事務局

このような形で宅建協会さんと今後詰めた上で締結をしていきたいと思えます。方針的にはこのような内容でお願いできればと思っております。

有田会長

ありがとうございました。次に、議題（２）の特定空家等について説明をお願いします。

事務局

特定空家等の判断基準（案）については、国が示している「特定空家等に関する措置」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）に従ったもので、国のガイドラインを点数化しまして判定基準にしたものであります。国のガイドラインについては、守谷市空家等対策計画のP34に記載されております。

判定基準（案）については、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態で、1建築物が著しく保安上危険となる恐れがある。（1）建築物が倒壊する恐れがあるとしまして、イ 建築物の著しい傾斜の判断としまして、基礎に不動沈下がある、柱が傾斜している（20分の1を超えている場合）となっており、著しい沈下の場合は50点、部分的なものは30点と判定しまして、周辺への影響や危険性を考慮し係数として、そこに1または2をかけて点数としております。周辺への影響や危険性は、今にでも倒壊し周辺の建物や、通行人に危険が及ぶと判断した場合は2倍にするという考えになります。柱の傾斜につきましては20分の1以上が50点、それ以下の傾斜が30点となり、危険性の係数については同じです。20分の1が危険という判断基準は、被災建築物応急危険度判定マニュアルに基づくものとなります。

続いて、ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等ですが、基礎が破損や変形している場合、土台が腐朽又は破損している、基礎と土台にズレがある、柱、梁、筋交いに腐朽や破損変形している、柱と梁にズレが発生している各項目について全体的に発生している場合は50点、部分的には30点でこちらも危険係数については同じです。

次に（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある、イ 屋根ふき材、ひさし又は軒についてですが、項目として、屋根が変形している、屋根ふき材が剥落

している、軒の裏板、たる木が腐朽している、軒がたれ下がっている、雨樋がたれ下がっているものは5項目で、屋根のそのものについての項目は全体的なものは40点、部分的なものは20点とし、軒や雨どいは全体的は10点、部分的は5点としており、建物の全体的な不良度からこの点数としております。こちらについても危険度係数は同じです。

ロの外壁については壁体を貫通する穴が生じている、外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽又は破損し下地が露出している、外壁のモルタルやタイル等の外壁材に浮きが生じている、の3項目で全体的なものについては10点、部分的なものは5点としております。ハの看板、給湯設備、屋上水槽等ですがこちらは記載のとおり4項目で点数も全体的10点、部分的5点としております。

ニの屋外階段又はバルコニーについては、2項目で点数も10点と5点となります。ホの門又は塀については、2項目で、門塀が傾斜しているについては周辺へ危険を及ぼす恐れがあるため点数は全体的の場合は40点、部分的は20点としております。

2の擁壁が老朽化し危険となる恐れがあるものについては、3項目で点数は全体的が20点、部分的は10点としております。

②のそのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態の、1建築物又は設備の破損が原因で以下の状態にあるということで、3つの状態があります。石綿等の飛散は大変有害ですので、50点として、他の2点は40点としております。ゴミの放置、不法投棄が原因で以下の状態にあるとして2つ状態がありこちらはそれぞれ40点としております。

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の1、適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっているものについては3項目になり景観条例に著しく適合しない場合の項目となっております。こちらはそのように判断した場合は20点となります。

2その他以下のような状態にあり周囲の景観と著しく不調和な状態である、が5項目で、屋根・外壁等が落書き等により放置されている、窓ガラスが割れた状態、看板が破損等している、立木が建物全体を覆っている、ゴミが散乱し放置されているような状態で、いずれも20点としております。

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、1 立木が原因で以下の状態にある場合は2項目で、立木が腐朽等により道路や敷地に枝等が大量に散らばっている場合と立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げている場合で、それぞれ30点としております。2 空家等に住み着いた動物等が原因で以下の状態にあるとして6項目あり、それぞれ30点としております。3 建築物等が不適切な管理で以下の状態であるとして3項目あり、こちらも30点としております。合計点数が100点を越えたものについては特定空家等に対する措置を講じるか検討するとしております。それぞれ各項目とも

基本的に公道上から目視による調査で、調査できない場合は省略するとしております。

以上が特定空家等の判断基準（案）になります。

市長

2番の擁壁の老朽化について、擁壁が崩れたら下の家に影響があると思うが点数は低くないか。

事務局

擁壁については、崩れる前の段階での点数であり、擁壁からの水の浸み出しや水抜き穴の詰り、表面のひび割れ等が生じているもので、破損しているということではない。破損している場合は、宅地の方での危険度判定となります。

事務局

次に資料N o.5をご覧ください。今回市内の4件の空家等について、判断基準に基づき危険と思われる空家について点数化したものであります。

1件目は、所在地は【***】地内にあります。用途地域は市街化調整区域、構造は木造平屋、建築年は不明、所有者は資料記載のとおりであります。裏面の写真のように屋根が変形しており一部穴が開いた状態で、各項目の点数は、上からイの建築物の著しい傾斜、ロの建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等については目視では確認できませんでしたので空欄となっています。屋根については、変形している状態が全体的ですので40点、屋根ふき材の剥落が全体的に認められますので40点、軒裏板等が全体的に腐朽し軒がたれ下がっていますのでそれぞれ10点、雨樋が一部垂れ下がっていますので5点とし、ロの外壁については、全体的に剥落等がありますので10点、立木等が建築物の全体を覆いかぶさるほど繁茂しておりますので20点としました。合計の点数は135点となります。このような形で4件ほど挙げています。

今回の4件につきましては、特定空家等の認定に向けた準備のために、「所有者等への適正な管理のお願い」（資料N o.6）を所有者に対し通知したいと考えております。今後の予定（資料N o.7）につきましては、4月上旬に「適正な管理の依頼」の通知を行いまして、猶予期間を90日程度みまして現地確認をし、改善がなされていない場合、空家等対策協議会を7月下旬から8月中旬頃に開催しまして、特定空家等に関しての認定の協議をさせていただきたいと予定しております。その後、助言・指導を行い、猶予期間を取って改善がされない場合は、再び協議会を12月頃開催させていただき、勧告等を行いたいと予定しております。

事務局

特定空家は、勧告を行わないと課税の特例の対象排除にはならないので、12

月末までに勧告を行いたいと思います。

有田会長

ただいまご説明頂いた内容について何かありましたらお願いします。

保志場委員

通知して改善してくださいという場合、この資料は所有者の方に出すのか。

事務局

この資料は出しません。

保志場委員

今あなたの家はこういう現状ですよ、確認のための写真をつけて出したとして、「分かっています。」という話になると思うが、どうして自分の家が特定空家になったのか理由を聞かれるのではないか、また、評価できていない欄もあるので、例えば105点で、わずか5点差で特定空家になった場合でも、「まだ評価できない部分もありますよ。」というようなことを言えればいいかなと思う。

事務局

そのため基準を作っており、この基準をもって説明することになります。基準表の中で確認できない箇所は空欄になっている旨を備考欄に追加をしたい。

有田会長

写真だけの判断だけだと思うが、柱の傾斜や土台について、今回判断し難かったと思います。

坂巻委員

明らかに傾斜はしていると思うので、表の中で埋められるところは埋めた上で説明された方が良いでしょう。

有田会長

今回、敷地外からの目視ということで、イとロの項目の判断が難しかったとのことでしたが、この写真からの印象というか感想はかなりひどい部類だと思うが、これで判断してしまうと実質的にこの項目は機能しなくなってしまうのではないかという気がします。特定空家に認定されたものは法令上敷地内に入って調査できるが、どちらか判断する際にオーナーの方の同意があればできるのかどうか何か考えていますか。厳密な判断をする場合も考えられる。

事務局

立ち入り検査については、特定空家に認定する場合、市の職員等必要な範囲の最小限度内で行うことができることになっていますが、該当空家が敷地内に入らずとも目的を達成しうる場合は不用意に立ち入り調査を実施することは認められないことが国のガイドラインにありますので、今回の4件につきましては明らかに敷地外から見てもこういう状態ですので特定空家ではないかと思われしますので、立ち入り検査は必要ないと考えています。微妙なものについては立ち入り調査をして判断する必要があると思います。

事務局

特定空家の認定の際の資料としては、表を埋め、お出しできればと考えています。

笠川委員

スケジュールの中で3月の時点で、何らかの変化がない場合は、取り壊しは行うのか。

事務局

法律上、この後、所有者に対して命令公表を行い、それでも所有者が何も回答がない場合は最終的に行政代執行という手法もある。代執行についてはそこまでは検討していないが法律上はできることになっています。

笠川委員

行政代執行までの最短の期間は。

事務局

猶予期間も見込むことから最短で来年の夏頃までには代執行は法律上可能かと考えています。

笠川委員

笠間市で代執行した件が新聞に載っていたかと思う、違う方法で市のリスクが少なくて済む方法で行ったとあったと思うが。

事務局

県内では略式代執行ということで所有者が特定できないものについては、石岡市とひたちなか市で略式代執行で撤去したという事例があるようです。

有田会長

助言指導した後勧告、命令、公表、代執行となっていくと思うが、助言指導後相当の猶予期限をつけてとなっているが標準的に90日になっているのか。

事務局

決まっています。県や他の市町村に確認したところ、実際に建物を壊せる期間で問題ないとの回答をいただいています。

有田会長

資料の5を見ると、所有者の事情とかあると思うが、コミュニケーションがとれていれば辛抱強くやっていくことも必要で時間的余裕も多めに取っていただければと思いましたので。

事務局

状況に応じて、伸ばしていければと思っています。期間に関する基準も必要になると思います。

事務局

先ほどの笠間の事例についてですが、石岡市は単純に略式代執行で市の負担でやっています。笠間市は、不在財産管理人制度を使って不在者の財産の管理人を裁判所に申し立てて、その財産管理人が後々は土地の売買が可能なのでそこから費用を出してもらうので市の持ち出しはないということになっているようです。

事務局

このような形で判定をさせてもらった上で通知を出して、その後現地確認し、項目をなるべく埋め皆さんにご提示し、特定空家の認定を7月から8月にかけていければと思っています。基準については、4月中もしくは連休明けまでに、修正した方がよいという意見があれば再検討させていただきます。それを基に7月に特定空家についてしっかりしたものを提示していきたいと思っています。

有田会長

資料の5、3枚目、周辺への影響を1か2で選択することになっていてこのやり方は大変いいと思いますが、どういう時に1と判断するか、また2とするのか、この判断基準がこれだけでは分かりにくいと思うので、なぜ3枚目を見ていただいたかという周辺への影響ということではほかの3件は分かりにくかったが、これについては裏を見ますと隣戸間隔が非常に迫っているタイプなので仮に倒壊した場合、隣の住居に影響が出やすいように見えます。これでも係数が1なのでどういう時に2なのか疑問があり、例えば隣地境界と建物の高さの関係で2とか分

かり易いものがあるのか。隣の建物とは近いかなと思ったところです。

事務局

おっしゃるとおり、建物は近接しているが、イとロの建物の著しい傾斜、構造耐力的な損傷等の点数が入れない状況でしたのでその部分で点数が入っていません。屋根が変形しているとか隣の家が近くても倒壊の恐れがないものにとらえています。

市長

客観的にだれが判断しても良いように明確にしておかないといけないと思う。

事務局

詳細については判定を出すまでには出したいと思っております。

笠川委員

4枚目では、すぐ隣に家があって、だいぶ前から問題があるようだが、倒壊はしないだろうがガラスが割れて中に不審者が入っていたとか、大分前から問題が出ているようだが。

岡野委員

行政は、建物がこうなった背景はあると思う、こうなった事情について行政は入り込めないだろう、入り込めないけど自助で解決できるようなアドバイスはやりますよね。

事務局

相談も受けています。このスケジュールの中で、管理依頼させていただき、助言・指導の期間でどうにかしたいと思っておりますが、それでもならない場合は勧告までいくしかないと思います。

高橋委員

適切な管理のお願いの文章の中に、「相談には対応します。」ということを入れてはどうかと思います。

事務局

追加します。

岡野委員

空家所有者もしたくてこうやっている訳ではないと思う。絶対解決したいと思

っている。そこを行政の方で積極的にやっていただければと思う。

事務局

市街化であれば更地にすれば物件として成り立ちますか。

笠川委員

市街化であれば十分成り立つでしょうね。調整区域でも法以前の物件とか10年特例とかで対応はできるのではないかな。

事務局

そういう相談をどこに持っていったらいいのかという疑問もあります。バンクに登録できる物件なのかどうかとか、アドバイスのには不動産屋さんにお尋ねくださいでしかない。

笠川委員

確か空家バンクでも、そこまで含めたことをしている市町村もある。

事務局

今後、勉強させていただきます。

有田会長

他の自治体の事例ですが、あき家屋^{かおく}の中に不法投棄されているなど悪質なケースがあるようですので、ある程度必要最小限で中を確認する必要があるのかなと感じました。

有田会長

特定空家に該当するかしないかという判断だけであれば明確に点数で判断できるが、助言・指導・勧告のプロセスがあって、それに応じてくれれば特定空家よりいい条件に変わると思う。具体的にここをどう変えればこう改善されるとか、個別にここをこうすればいいよという指導内容で改善の余地があるものについては、全体的な所見とか総合的な評価みたいなものがあるといいと思う。指導する時のヒントになればと思う。

事務局

例えば、立木を伐採するとか門扉を撤去するとか、それだけでも特定空家でなくなる可能性もでてくると思います。

事務局

方向性としてはご了承いただいたという形でお願いできればと思います。資料4の項目については、4月末位までにご意見がありましたら都市計画課までご連絡を頂ければと思います。

有田会長

他に何かございますか。以上で協議会を終了いたします。ご協力ありがとうございました。