

会 議 録

会議の名称		平成30年度 第1回守谷市空家等対策協議会		
開催日時		平成30年11月28日（水） 開会：午後2時00分 閉会：午後3時30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，堤委員，市川委員，岡野委員，保志場委員 以上7名（欠席3名 松丸市長，高橋委員，坂巻委員）		
	市 側	古谷都市整備部長，高橋課長，坂本係長，野元主事，小山技師 以上5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 議事 (1) 特定空家等の認定基準（案）について (2) 特定空家等の認定について (3) 守谷市空家バンクの登録状況について (4) 特定空家等に関する今後のスケジュール 4 閉会		

確定年月日	会議録署名
年 月 日	
年 月 日	

審 議 経 過

○事務局

定刻前ではございますが皆さんおそろいですので、ただいまから平成30年度第1回守谷市空家等対策協議会を開催いたします。事前にお配りしております、平成30年度第1回守谷市空家等対策協議会の次第、こちら裏面には委員さんの名簿、あと事務局名簿となっております。そして、資料1、特定空家等の判断基準の案でございます。続きまして資料2から5になりますが、【***】の物件、【***】の物件、【***】の物件、そして前回協議会後の【***】の物件が解体されたという報告資料となっております。傍聴にいらした場合は、個人情報が出ておりますので、提供しない予定でございます。

続きまして資料ナンバー6、守谷市空家バンクの登録状況の資料となっております。そして資料ナンバー7、特定空家等に関しての今後のスケジュールとなっております。参考資料としまして、①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、こちらは周辺の影響等危険性係数の判断基準を示した資料と特定空家等のフロー図で、本日お手元に用意させていただきました。また、空家バンクのホームページでの内容、資料ナンバー2、と書いてある空家の写真の拡大したもの。そして空家バンクの「空家は大丈夫ですか」ということでのパンフレット、こちらはこれから発行する予定でございます。不足等はないでしょうか。

本日の出席委員は7名でございます。よって過半数に達しておりますので守谷市空家等対策協議会設置条例第7条第2項の規定により協議会は成立しておりますことをご報告いたします。また、守谷市審議会等の会議の公開に関する指針に基づきまして、本会議を公開としましたが傍聴希望者がおりませんでしたので合わせて報告いたします。本日の協議録を作成するため録音させていただきます。また、皆様にご協議いただいた内容は、議事録発言者の氏名を記載させていただきます。ご了承願います。それでは、開会に先立ちまして会長よりごあいさつ申し上げます。

○有田会長

本日は、特定空家等の認定について慎重なご審議いただくこととなりますので、皆様方には慎重なご議論いただきますよう、よろしくお願いいたします。

○事務局

ありがとうございます。ここで、平成30年度の空家等対策協議会の事務局職員をご紹介させていただきます。都市整備部長の古谷と申します。昨年と引き続きよろしくお願いいたします。また、本日市長は、急遽別な所要が入ってしまいまして欠席という形になっておりますが、市長からはお詫びと今回の特定空家

についてご審議の方よろしくお願ひいたしますということです。都市計画課まちづくりグループの空家を担当しております坂本，野元，小山です。そして私が都市計画課長高橋です，この4月より課長となりましたのでどうぞよろしくお願ひいたします。

それでは議事進行につきまして会長にお願ひいたします。会長よろしくお願ひいたします。

○有田会長

それではこれより議事進行を務めさせていただきます。議事に入ります前に議事録署名人2名を選出したいと思ひます。名簿順に従ひまして高木委員，堤委員を指名いたしますのでよろしくお願ひいたします。それでは議事に入ります。議題(1)の特定空家等の認定基準(案)について事務局から説明をお願ひします。

○事務局

それでは資料ナンバー1，をご覧いただきたいと思ひます。こちらにつきまして前回の協議会にお示ししました，特定空家の判断基準案の見直した部分についてご説明させていただきます。表の中ほど，周辺への影響と危険性の係数(B)という欄がありますが，係数を掛ける基準が解りにくいというご指摘がありましたので，基準を見直しました。敷地外に影響するものについては係数を2倍とし，敷地外に影響しないものについては，そのまま1，とするということにいたしました。敷地外に影響するか否かの判断につきましては，1枚めくっていただきまして，図の通り，隣地や道路境界線から，45度以内であれば，建物が倒壊したとしても，敷地外には影響を及ぼさないと判断させていただきます，また，45度を超える場合は，倒壊した場合，敷地外に出てしまうということで，係数を2倍掛けるという形にさせていただきました。

また，こちらの係数につきましては，1枚戻っていただきまして，こちらの表の，①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がある状態，こちらの状態につきましては建物及びそれに付随する設備，門扉，擁壁等の部分についての表になりますが，こちらのみの係数とさせていただきます。1枚めくっていただきまして，②番目，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，③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ねている状態，④番目，その周辺の生活環境保全を図るために放置する事が不適切である状態，こちらにつきましてはすでに周辺に対して，影響をおよぼしているということになりますので，係数の方は掛けないでそのままの点数とさせていただきます。なおこちらにつきましては，国が示しております特定空家等に関する措置のガイドラインに沿ったものでありまして，ガイドラインを点数化しました採点基準であります。説明の方は以上でございます。

○有田会長

ありがとうございました。ただいまご説明いただいた内容につきまして質疑等

ございましたらお願いいたします。

○堤委員

①の‘ホ’のところ、門または塀にひび割れがしているとか門、塀が傾斜しているとか、先般も塀が倒れて子供が亡くなったこともございます。例えばこの部分だけをとってみれば、10点とか、40点とかすなわち、掛ける2倍にしても100点にならない、すなわち特定空家の対象にはならない。果たしてそれでいいのかどうか。裏面2枚目にいきまして、②のところ、すでに地域住民の日常生活に支障を及ぼしているという項目が多数あって、これらも単独で見れば、100点までいかずに特定空家等の判定基準には、満たさない、つまりは何もできないということになります。そのあたりはどう整理するのか。

○事務局

特定空家に認定いたしますと、こちらの財産の制限をさせていただくような内容になっておりますので、一部の、例えば、門扉のみの状態での指定等で、周辺住民に影響をおよぼしているものだけの判断だけで、果たして特定空き家として認定していいのかどうかという形になるかと思っておりますので、ある程度複合した中で慎重に行っていく必要があるかと思いいかなるような点数の判断にさせていただいております。

○堤委員

例えば、ネズミとかハエ、蚊が大量に発生し周囲に著しく影響を及ぼしているそういう案件があった時に、ここでは、30点にしかならないのでは本当に周囲の方々が困っていて、どう見ても対処しなくてはならないという、特例的に100点に満たなくても審議をして、それについては特定空家等の扱いにすることはできるのか。

○古谷部長

先ほど坂本の方から説明したと思っておりますが、特定空家になりますと、もうそれ自体で税金も変わる可能性がある。あと代執行というような手続きになってしまう。今委員さんのお話の中では、ブロック塀とか門というのは一部そこを直して欲しいというだけで、家がすごく立派でもそこだけで特定空家にしてしまうのは、法的にいかがなものかというのがあります。また、ハエとかノミとかそういうものはやはり生活環境ですが、掃除すれば、改善ができるというようなことでもございます。何もしなくていいというわけではなく、その都度、やっていただくというような指導は空家の中で苦情があれば、その都度対応しておりますので、あくまでも特定空家は壊していただく。そうしないと、周辺環境にかなり影響があるというようなものですので、そういうような形でこの基準は定めているというようにご理解をいただければありがたい。

○堤委員

最後の質問にさせていただきますけれども、確かに指導をしても、是正されない場合も多々あるかと思っております。そういった時に何かしらの手が打つことがで

きればいいのですが、それ以上何もしようがないと、周辺の住民の方も大変困っていらっしやる。そういった時に何かしらの手だてがあればいいというふうに思いますが、指導をしても是正をされないときに何かそういった手だてというのはありますか。

○古谷部長

ブロック塀についてはちょっとなかなか難しいのですが、生活環境面からしますと、環境の方から逆にそういうものを駆除するとか、そういうような形は取れるかと思えます。ただブロック塀についてはなかなか難しい。逆に危険だからということで、うちの方でバリケードを用意させていただいて周辺に近づかないようにするとか、そういうような対応をさせていただく、ただ直すということは市の方ではできませんので、そういうふうな形で被害を抑えるような対処は、市の方でさせていただくというような形になるかと思えます。

○有田会長

ほか、いかがですか。

○笠川委員

ブロック塀は高さが1メートル200とか基準があって、見直しをやられているということでその辺の規制はこの空家とは別に何かありますか。

○古谷部長

ブロック塀については、建築基準法でブロック塀の基準が定まっておりますので、その構造が保たれないと建築基準法違反ですから、建築基準法で取り締まるというような形になります。ただ、昨日ですかね、閣議決定されたと思えますが、避難路などに面したブロック塀については、耐震診断が義務化されるというような形で閣議決定されて多分それが法案になって、だんだん厳しくなっていくのかなと思われま。守谷市においては、逆に1戸1戸、すべて道路に面したものについては、調査させていただいて、危険と思われる箇所については通知させていただいております。

○笠川委員

図面の方で、敷地に高低差があった場合は、敷地の中の高さから45度という解釈でよいか。

○事務局

敷地の下と申しますか、道路面ですね、道路面というか高さが例えばこういう状態であれば、この下から測った状態だということで判断したい。

○笠川委員

道路面の方から45度ということですか。

○事務局

そうですね。低いほうから測って45度になります。全部こう倒れた時に出てしまうような状態を想定しますので、低いほうから測る形です。

○市川委員

市川でございます。この基準の100点を超えたものについて、この会議で審議されるという理解でよいか。

○古谷部長

その通りです。

○市川委員

最初の質問にも堤委員さんからありましたけれども、100点に満たなくて、だけでも、知らせておいたほうが望ましいという案件については、審議の報告事項みたいな形でする予定はありますか。

○古谷部長

私の個人的な見解でしか申し上げられないのですが、やはり95点とかですね、90点とかっていう点数ですと、なかなか難しいところですので、そういう意味では報告事項という形で皆さんに見ていただいとくというのは、今後考える必要があるのかなと思っています。

○市川委員

今回出されている事例を写真で見る限り、相当明らかなものかなと私個人としては感じています。わざわざ協議会という形で審議する以上は、限界事例のような形のものも出していただいとくのかなと思いますので。今後、報告事項としてでも構いませんので、協力してもらえると嬉しいです。

○古谷部長

初めての今回の審議なので、まず、わかりやすいところからということで、今回は3件提示させていただきましたが、やはりこの3件だけでいいのかというのはありまして、全部調べてありますので、危ない、もしかしたらってところが5件ほど残りあります。それについては、次回等々で報告になるのか、もしかしたら審議していただく点数になってしまうのか経過年数がありますので、次回からそういうふうにさせていただければと思います。

○有田会長

それでは、この協議会といたしましてはこの特定空家等の認定基準（案）について了承させていただいたということにさせていただきたいと思います。それでは続きまして、議題の二つ目ですね、今度は、個別の特定空家等の認定について説明をお願いいたします。

○事務局

それでは説明させていただきます。今回3件ほど特定空家の認定の方の判断をお願いいたします。なお、こちらの3件につきましては前回の協議会に特定空家等の候補としてご協議いただいた4件のうちの3件でございます。なお、他の一件につきましては後程ご説明させていただきますが、解体のほうで完了しております。こちら3件とも今月19日に、都市計画課職員高橋課長、開発指導グループの染谷係長、まちづくりグループの成島係長と私で、現地にて点数をつけさせていただきまして協議した結果の点数となっております。まず初めに、資料ナン

バー2をご覧いただきたいと思います。先ほどお配りしました、写真の方も併せてご覧いただけたらと思います。最初の資料ナンバー2【***】空家写真というものになります。上が今年の7月、下が今月の14日に撮影したものとなっております。それではこちらの物件の説明をさせていただきます。こちらの所在ですが、【***】でございます面積が192平米でございます。用途地域は市街化調整区域で建物の構造は木造平屋、昭和44年築となっております。所有者は【***】にお住まいの【***】でございます。次のページをご覧いただきたいと思います。A3の折り畳んだページです。こちらに該当物件の位置図があります。簡単に場所を申し上げますと、守谷市立松ヶ丘小学校の北西約200メートルに位置する場所で、松ヶ丘五丁目、百合ヶ丘三丁目に挟まれた地域でございます。1枚目にお戻りいただきたいと思います。こちらの点数につきましては判断基準にあります通り、屋根の痛みがかなり見受けられまして、瓦は一部落下しておりました。基礎や柱等は、道路上から目視では確認できませんでした。屋根の痛みがありまして、また、隣地から45度の角度より出ておりますので、こちら屋根の痛みの部分的なものですね、係数を2倍という形でかけさせていただいております。続きまして、裏面の方をご覧いただきたいと思います。裏面で該当するのが、立木が建物の全体を覆う程度まで繁茂しているということで、写真をご覧いただいた通りでございます。なお経過でも説明しますが、こちら7月と11月で写真の方、木の方が少なくなっておりますけれども、こちら、近所からの苦情がありまして、所有者に対応をお願いしたいところですね、対応できないということでやむを得ず緊急処置として市の方で、剪定の方向になったという形になっておりますので、ほぼご自身で行っておりませんのでこちらが該当すると判断させていただきました。

また、次のところでは道路に立木の枝がはみ出して通行を妨げているという形でございます。また、多数のねずみ、ハエ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障をおよぼしているという部分でございますが、昨年度、こちらのところで毛虫が大発生いたしまして、こちらについても、所有者等に対応をお願いしたのですが、やはり対応してもらえず、やむを得ず市の方で駆除したということになっておりまして、こちらも所有者自身の責任で対応しておりませんので、あくまでも市が緊急措置として対応しておりますので、該当するという形で判断させていただきました。これを合わせまして合計で210点という形になっております。

それでは最終ページをご覧いただきたいと思います。こちらが、この物件の前回の協議会後の経過となっております。4月に、所有者宛に空家等の適正な管理のお願いという文書を発送しました。その後、所有者から特に何のアクションもなく5月に再度所有者宛に同じ管理のお願いという文書を発送しております。こちらにつきましては、配達証明で発送しておりますので、本人には確実に文書は届いております。続いて、7月に周辺住民よりこちらの庭木が道路に越境して通

行しにくいという苦情がありまして、所有者本人に電話で対応をお願いしたところ、高齢等のため対応できないという返答でありまして、越境している部分につきましては市で選定するのは構わないという、そういった回答でありまして、また、その時に解体等検討するように、お話をさせていただきましたが、なかなかいい返事をもらえず、また、調整区域ということもあり、再建築ができるか心配であるという話もあったのですが、いわゆるのりくりとした形でなかなか対応を前向きな返答はいただけませんでした。

そのあと8月に、緊急避難措置という形で市の方で、市道に越境している庭木について選定作業を行い、その後、所有者に対して選定完了の報告をした際に再度、解体の検討をお願いさせていただいておりますが、やはり、こちらでもあまりいい返事はいただけませんでした。10月の台風24号により隣地の方から市に連絡がありまして、こちらの該当物件の瓦が、敷地内に落下しているというお電話をいただきましてそちらは市の方でも確認しておりますので、危険な状態であるという形で判断させていただきました。その後、現在に至るという形になっております。こちらの【***】の物件については以上になります。

続きまして、資料ナンバー3をご覧くださいと思います。こちらの所在地は【***】、面積が419.83平米となります。用途地域は、こちらも市街化調整区域でございまして、構造は木造平屋、建築年は不明となっております。

所有者は、【***】の【***】となっておりますが、お亡くなりになられたということで、相続人として妻の【***】が所有者という形になります。2枚目の折りたたみであるA3をご覧くださいと思います。こちらの物件の位置を示しております、守谷市立大野小学校から南西200メートルほどの場所に位置しております。1枚目に戻っていただきまして、こちらの点数でございまして、合わせて写真をお配りしている2枚目の写真を一緒にご覧くださいと思います。ご覧の通り、かなり建物として傷んでおりまして上が今年の4月、下が今月の14日に撮影したものです。比べていただいても屋根、軒の方がもう一部崩れてしまって、危険な状態であるという形になっております。それを踏まえて、点数をつけさせていただきましたが見ての通りもうすでに基礎が不同沈下というか基礎がないような状態で建物自体が斜めに傾いているような状態でございます。それぞれですね、建物の著しい傾斜、基礎、土台が破損しているということで、こちら表の通りの点数の方をつけさせていただきました道路から見ていただく通り、1メートル程度しか離れておりません。これが道路側からの角度45度に入ってしまうので、危険係数は2として計算しております。続きまして2枚目をご覧くださいと思います。こちらの該当するものとしましては、敷地内にごみ等が散乱、山積みされたまま放置されているところですが写真の下のところ、見ていただくと軒が崩れたものだろうかと思いますが、やはりごみが散乱しておりますので、該当させていただきました。また、一部ガラスが、割れた状態のまま放置されておりました、立木が全体をやはりこの敷地内を覆っておりま

す。また、道路側に枝等が散乱している状態でございますので、こちらは、点数としては高めの800点という形で判断させていただきました。続いて、最終ページ、3枚目をご覧いただきたいと思います。前回の協議会からの経過を説明させていただきます。こちら前の物件と同様に、4月に適正な管理のお願い。そして5月に再度適正な管理のお願いを発送しております。こちら2回目については配達証明について発送しております、確実に所有者に届いております。その後、5月に所有者の妻からご連絡、お電話をいただきました。内容としましては、所有者の夫が亡くなったということで、更地にして処分したい。ただし、以前この建物について夫の親類、いどこに当たる方に貸していたらしいのですが、無断でプレハブを建ててしまって、そちらの処分は、いどこの方に処分してもらいたいというお話がありました。それでこの写真で言いますとそのプレハブというのは、確認はできないのですが、敷地が、間口が狭く奥行きが長いようなものになっておりまして、奥の方が確認できないのですが奥の方にプレハブがあるということらしいのです。航空写真で確認しますと、やはりそういったプレハブがあるのを確認できました。5月に、その所有者の妻の方、相続人ですが、市役所に来庁されましてお話し合いをさせていただきました。内容的には前回の電話と同じような話だったのですが、その親類に貸していても家賃等も受け取ったことはなく、固定資産税はこちらが払っていたということでありました。ただその中で、親類という方が、こちらかなり個人情報になってしまいますが、知的障害をお持ちの方ということで、社会福祉協議会にいろいろお世話になったということで6月に再度相続人といどこの方および社会福祉協議会、本日欠席しておりますが、高橋委員さんも交えて、親類の方とお話させていただきました。

その中でやはり母屋については、相続人で解体の意向があるということでしたが、プレハブについてはその親類の方に解体して欲しいということですが、やはり経済的、そういった面も含めて、判断能力に難しい面があるということで、話し合いの中では、後見人をつけて話を進めていきましょう、ということになりました。しかし、現在までなかなか進まず、建物の現状を踏まえて、今回特定空家の認定について協議をお願いするものでございます。資料ナンバー3の物件の説明は以上でございます。

続いて、資料ナンバー4をご覧いただきたいと思います。1枚めくっていただきまして4番の方ご覧いただきたいと思います。こちらの所在ですが、【**】、面積が535平米でございます。市街化調整区域でございます、構造は木造平屋、建築年は昭和53年で所有者は【***】でございます。それでは1枚めくっていただきましてA3判で折りたたんであるものをご覧いただきたいと思います。こちらの物件の位置図で、場所につきましては、松前台六丁目と板戸井の隣接する地域で、写真でご覧いただくように、竹等が繁茂しておりまして、窓ガラスもほぼ、すべてないような状態でございます。それでは1枚目に戻っていただきたいと思います。こちらの点数でございますが、基礎や柱等の方は、目

視で公道上からの確認はできませんでした。ただ、屋根につきましては、裏板や垂木等が腐食しておるのが確認できました。また軒が垂れ下がり、雨樋も垂れ下がっているのが確認できましたのでこちらに点数をつけさせていただいております。

また隣地からも写真でご覧いただくように、50センチから1メートル程度しか離れておりませんので、こちらも危険係数を2倍として掛けております。外壁の方も、正面の写真だけだと外壁が残っているようには見えるのですが、裏側ぎりぎりちょっと見えまして、外壁がない部分を確認できましたので、こちらも点数つけさせていただいております。続いて、1枚めくっていただきまして裏面の方ですね、点数の方ですが、ご覧いただいた通り窓ガラスがほぼすべてないという状態ですので点数加算しております。

また立木が、竹ですね、竹の方がかなり繁茂しておりますので、点数の方入れさせていただいております。また、立木の腐食等枝等が大量に散らばっている状態です。今回の写真でいくと、道路際が刈ってあるのですが、これはご近所の隣の方がご好意によって刈っているらしく、その方とも一度お話をさせていただいたところ、かなり迷惑をこうむっているというお話をしておりました。

また、竹の件ですが、道路の反対側の住民の方からも苦情の方もいただいております。竹が道路に倒れていたということもありましたので、その辺を点数加味しております。また、窓ガラスがすべて割れて中に容易に入ることができますので、そちらの方の点数を加算して合計で200点という形でございます。

最終ページご覧いただきたいと思います。こちらの建物の協議会後の経過についてご説明いたします。4月に同じように、空家等の適正な管理のお願いを文書にて発送しております。その後4月の下旬に、所有者よりこちらにお電話がありまして内容的には、解体を考えたいということでありました。6月には解体したいということで、その時、解体業者わからないということでありましたので、市の方ではご紹介はできないが、ホームページ上で検索した解体業者3件守谷市・解体ということで検索したら出てきましたのでこちら3件はお伝えいたしました。その後6月中に、現場の方へ何度かこちらで様子を見ていたのですが、解体する様子が全くありませんで、そのあと7月に所有者に電話確認させていただいたところ、解体業者が決まらないという話で、解体の検討はしているということで、のりくりとした形で交わされ、解体したいということではありますが、どこまで本気なのかがわからないような形で現在に至っているということでございます。

以上が、今回ご協議いただく特定空家の候補3件でございます。続いて、資料ナンバー5の方ご覧いただきたいと思います。こちら1枚ペラの方ですね、こちらは、前回の協議会にお示ししました4件のうちの解体が完了した1件のご報告でございます。こちら、同じような形で他の3件と同じように文書を発送したところ、所有者のご協力が得られまして、無事解体が完了しましたので、ご報告

いたします。以上が特定空家等の認定の説明でございます。ご審議のほどよろしくお願いたします。

○有田会長

質疑等ございましたらお願いたします。

○高木委員

高木でございます。見させていただいた3件ともやっぱり明らかにひどい状態だと思いますので、特定空家に認定が妥当じゃないかと思えます。最終的に、特定空家ですっていうのを相手に伝える、何かその事前に、ここまでにやらないと、もう特定空家に指定します、みたいなものはあるのでしょうか。

○事務局

こちらの特定空家認定の経緯ですが、前回の審議会の際に、こちらの4件について協議いただいてその特定空家候補だということをご説明させていただきました。その後、空家等の適正な管理の願という文書を送っております。その中に、今後このままの状態であれば、特定空家に認定させていただきますという、そういった内容の文章を送らせていただきまして、今回特定空家としてご審議いただいたという次第でございます。今回特定空家に認定をいただきますと、助言・指導というのを所有者に対して行います。助言・指導をこちら文書にて指導させていただくのですが、こちら、期間を設けて猶予を与えまして、という形に流れになります。こちらの中身につきましては、後程、議事の方で説明させていただきますのでよろしくお願いたします。

○堤委員

日常生活に支障を及ぼしているという表現と生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるという2つの表現があるが、どう使い分けているのか。

○事務局

こちらにつきましては、国の特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針、ガイドラインというものがあり、そちらの表現をそのまま用いております。国の表現をそのまま使っております。

○古谷部長

こちら完璧に及ぼしているというのは、周りの方からもそういうふうに苦情が入っているというような意味だと私は理解しております。及ぼす恐れがあるというのはそういうものがあるのだけでも、まだあるのは確かですが、近隣におよぼしているとは、なっていない状態というような形で解釈できるのかなと思えます。

○堤委員

この表現の問題なので何かの機会に国等の表現の使い分けがあるのであれば、何かの機会に確認をしておいていただければなあという程度でございます。

○保志場委員

多分お持ちの方が、高齢で高齢でといったのは、先立つものがないということじゃないかと思うのですが、特定空家にし、強制的に壊すとかそういうことをやる前に、不動産屋さんへ声をかけて買ってくれる人を探したほうがいいのではないかな。あまり売れるような土地ではないのかな、よくわからないけど。そこも問題でしょうね。すべてが調整区域になっているから。そこら辺も含めて、壊しますだけじゃなくて不動産屋さんへかけ合ってくださいみたいなアクションも必要なのかなと感じました。

○事務局

空家バンク登録もあり、登録を促しているのですが、やはり躊躇していることもあると思います。住んでいないこともあり現状をわからない方もいると思うが通知を差し上げる際には写真を添付している。

○笠川委員

空家バンクの話ありましたけど。この状態ではね、空家バンクが受け入れるようになってないと思う。その前の段階で処理しないと。

○古谷部長

確かにですねご高齢の方は、お金がないからっていうのが一番の原因だと思います。そういう意味では、もし建てられる、ほかの人でも建てられるところであれば、その辺も含めた中で、笠川さんとかに相談しながらやるっていうのは、一つの手なのかもしれない。ただ売れるかどうかというのはちょっと私にはわからないので、ご教示いただきながら、別の方策っていうのは考えて、こういうのはできますよっていうのが提示できればいいと思う。できるかどうかというのは今この場では何とも言えませんが。

○保志場委員

できれば、こういうところに上がってくる前に、みんな売ってもらって自分たちで整理して、十何件あったと思うが、みんなきれいになりましたねという報告がされるのを私は期待したい。

○古谷部長

問題なのは、やはり行政の指導だけですと、そんな話乗ってくれないというのが事実です。ですから空家対策っていうのが法律化されています。やはりこの特定空家の認定という形で通知したところ、1件はやっていただいたというようなものがございましてやはりこれはかなり効いていると思います。そういう意味ではここに上がってくる前には指導はしていますがなかなか効力が出ないというのも現実です。

○有田会長

それでは、私も今いろいろご指摘があったかと思いますが、それぞれの案件が個別性が高い可能性もあろうかと思いますが、特定空家に指定することによって、ようやくある種のインセンティブが働くということもあるでしょうし、或いは他の方に、この場合はですね、特定空家の議論、この手続きの前にすでに事前

ご指導いただくことでそういうインセンティブが働く場合もあるでしょうし、ケースバイケースかと思いますので、ご担当の方で、適宜ご判断いただいて、結果的にいい状態に誘導するのは、どういうルートが望ましいかっていうのを個別にご判断いただいた上で、この案件をご提示いただくのかなと想像するのですが、あと今日一つ若干気になったのは、資料2, 3, 4とありまして2と4につきましては、建築物の傾斜のところとそれから建築物の構造耐力上主要な部分のところですね、こちらについて、なかなか目視で厳密に確認できないということで、判断の対象外になっているということもあろうかと思いますが、今回ご提示いただいたものについては、こちらの項目について、判断か除外したとしても、明白に特定空家に該当となるであろうというものについて審議いただくような状況になっているが、全体の判定基準の構成からすると、この‘イ’と‘ロ’というのは非常に重要な内容というふうに思われるということと、それから特定空家、これ実際どれだけそういうシチュエーションがあるかわからないのですが、特定空家として認定するというのは、それなりの大きな行政処分かと思いますので、その行政処分の根拠となった評価というか資料が根拠として残るとすると非常に重要なこの判定の基準の内容について、ある程度ちゃんとご判断いただいた結果が残っているという方が望ましい案件も、これからきっと出てくるかと思いますので、法令で許容される範囲内で、できるだけ外からの目視っていうだけではなくて、その‘イ’と‘ロ’についてもある程度ご判断いただいた結果を残していただく方がレアケースかと思いますが、この行政処分に対して不服を感じられる方がいたとしても、こういったとこまでちゃんと判断しているという結果を残していただく方がいい場合もあるのかなと、想像いたしまして、ちょっとそれについては、そういうふうな印象を持ちました。

○笠川委員

これ認定されないと敷地の中には入れないのか。

○古谷部長

敷地は入れます。

○笠川委員

敷地は入れるのか。

○事務局

法律によりますと特定空家に認定する工程の施行に対して必要な限度において、関係職員を空家等と認められる場所に立ち入って調査させることができますので、建物も敷地も最低限度は入ることが可能です。

○笠川委員

詳細に判定はできるのか

○古谷部長

多分、限度内というものが、そこに入れなくても、もう特定空家の認定基準になってしまっている中で限度内を越境しているかどうかという判断がなかなか

難しいのですが、市川先生どうでしょう。

○市川委員

今回のものは明らかなケースだと思います。明らかなものについてまで、必要だっって立ち入りするってというのは、そこは控えたほうがいいかなと私は思います。一方で、今後出てくるであろう、いわゆる限界事例というものになった時に初めて、その可否が判断されると思います。

○岡野委員

これは建物ですかね。この特定空家になったら建物ではもうないんじゃないか。人が居住できないですから、一般人が見たら。建物って人が住んで、居住できてそこで寝泊まりして、というところが建物で、これ建物の概念に入らないですよね。ここまできると柱の用をなしてない。

○古谷部長

特定空家に認定するというのそういうことですからね。それまでの判断材料をそろえるためには、限度内で敷地外から見た形で特定空家だと判断している。

○岡野委員

これらの建物になんの財産価値もないと思う。一番いいのは売ればいいんです。だからこれを壊して売ると、ここに家を建てると幾らになってこういうものが建ちます。ドリーム的な販売方法はできないものか。土地に原価を加えて、そこに家を建てて販売するというやり方も必要になってくるのではないか。

○笠川委員

場所によってはできるのではないか。解体費用はかかるけども。

○保志場委員

岡野委員が言われた建物としてなっていないということであれば不動産登記法で建物として登記できるということは、取引性があることを前提として不動産登記ができますという話になる。取引性がないものは、もうそこから落ちたものとして不動産登記はできないという考え方になるべきであって、1回登記するとそのままになってしまう。本当は違うというスタンスがないとおかしい。そういう意味で空家対策ができたのかなと私は理解している。

○岡野委員

これで登記してくれっていても登記はできないでしょう。

○有田会長

ほかいかがでしょうか、それでは、なさそうですので、このNo. 2, 3, 4の三つの案件につきまして特定空家等に認定ということでよろしいでしょうか。

○委員

はい。

○有田会長

それでは特定空家と認定いたします。それでは続きまして(3)の守谷市空家

バンクの登録状況について、を事務局からご説明お願いいたします。

○事務局

それではご説明させていただきます。資料ナンバー6をご覧いただきたいと思っております。あわせて先ほど会議前にお配りしました、こちらのホームページをコピーしたものです、守谷市空家バンク物件詳細というものと、もう一部、水色の、‘あなたの空き家大丈夫ですか’、というものです。こちら3部あわせてご覧いただきたいと思っております。資料ナンバー6をもとに説明させていただきます。前回協議会において、空家バンクについて概要をご説明させていただきましたが、本年5月に茨城県宅地建物取引業協会様と協定を締結させていただきまして、守谷市空家バンクを開始させていただきました。現在の登録状況でございますが、利用登録者、空家を買いたい又は借りたいという方は5名となっております。うち守谷市在住者4名で守谷市外が1名となっております。物件登録者、空家を売りたい貸したい方は、現在2件登録済みでございます、1件登録途中で間もなく、宅建協会さんから、媒介業者さんのご推薦があるかと思っております。こちらが2件でして、そのうち写真資料ナンバー6の写真ですが、右側の守谷市松ヶ丘一丁目という物件ですが、現在商談中という形になりまして、来月の12月中には商談が成立しまして、売却済みという形でご報告できるような物件でございます。こちらの物件の詳細については、ホームページに載っております、物件の概要と間取り等々をご紹介させていただいております。また、こちらのブルーのですね、‘あなたの空き家大丈夫ですか’というものですが、こちらにつきましては、福岡県に本社がありますホープという会社が作成しまして守谷市としては記事の提供の方をしております。守谷市としては費用負担なしでこういったものを作成できるというメリットがありまして、3業者さんの広告が入っていますが、ホープさんとして、その3業者さんからの広告収入で作成して守谷市に提供いただいたという形になりましてこちらを守谷市の窓口等々、また指導をさせていただく空家等の通知文と一緒に空家所有者にお送りさせていただこうと考えております。以上が空家バンクの説明でございます。

○有田会長

ありがとうございました。ただいまの説明について質疑等ございましたらお願いいたします。

○高木委員

現在空家はどのくらいあるのか。私も把握できてないが前の資料によると平成25年までは出ていて、5年毎に統計を取られてると思うのですが、現状どのくらいあるのでしょうか。平成20年、25年だと相当%は下がっているがこの30年というところでどのくらいあるのか。うちの町内でも何件かあるし、他のご町内聞いても結構あるというふうに聞いているので相当出てきているのかなという感じは持っています。だからその割には、空家バンクに登録されている件数はいかにも少なくって認知されてないのか、或いは、そういうものを強力にできるよ

うな何かバックアップがあるのか、その辺を考えていかないともう特定空家にするような状態になっては、いかんともしがたい状況なので、それまでに生かせる方策を今後守谷市としても考えていく必要があるのではないかと思います。

○古谷部長

おっしゃる通りで、統計は統計ですので、やっぱり個別に調査させていただいて、520件というようなものがあります。それはその当時ですから、もしかしたら今現在は、増えている、減っているかは、把握してございませんが、その内空家バンクの情報を知りたい方が90件ありまして、90件の方には個別通知で、空家バンクの紹介をさせていただいております。そういう意味ではある程度適切に情報は出しているのかなど。広報の方でも2回ほど広報をしていて、また、ホームページの方はもう当然のごとくなんですが、もっとより良いようにということでもまずこちらを無料でやらしていただいたというところとあとは何か施策、良い方法があるかというふうに検討中です。こういう方法も良いのではないかとご提案をいただければありがたいなと思っています。

○堤委員

520件の空家があつて、90件の方が空き家バンクの情報が欲しいということですが、残りの方々はどういう方なのか、自分で直接不動産屋さん頼んで管理しているとか、賃貸に出しているのかなのか。

○事務局

一時的に守谷を離れている方もいれば、中には守谷は価値が上がるのかなという期待感を持った方もいますので、手放したいというよりも持ち続けたいという人も多いと思います。

○有田会長

このパンフレットのものがフリーでできたということで、これからもう少し件数が伸びたらよろしいか、ということですよ。よろしいでしょうか。

続きまして、議題の4番目、特定空家等に関しての今後のスケジュールについてお願いします。

○事務局

資料ナンバー7をご覧ください。特定空家に関しての今後のスケジュールでございます。今回3件、特定空家等に認定された物件に対しまして、文書により、12月上旬頃を目安に助言・指導を行います。助言・指導を行いましてある程度一定期間の猶予期間、90日程度を予定しておりますが、こちらの間に改善をしてくださいという文章になるかと思いますが、そういう90日間の、猶予期間を空けまして、現地確認後、改善されてない場合は、またこの協議会を開催させていただきます。3月下旬から4月中に協議会を開催できればと考えており、その中でご協議いただきます。これが、勧告の協議をお願いしたいと考えております。この中で勧告について協議いただいた後、改善されてない今回の3件のうち何件になるかわかりませんが、勧告いたしまして、同じ期間、猶予期間を設けま

して現地確認後、また改善されていない場合は再度協議となります。これが、8月から9月にかけて、再度、空家等対策協議会を開催できればと考えております。そのあとは、所有者に対して命令・公表等を行って、最終的に行政代執行というのが法律でできる形になっております。以上が今後のスケジュールとなります。よろしくお願いいたします。

○有田会長

ただいまの説明について質疑等ございましたらお願いします。

○市川委員

特定空家の認定後の助言・指導が90日間を予定されていますけど、この日数の猶予期間ってというのは、何から出しましたか。

○事務局

国から特に何日間という指示・指導はありません、文書が行ってから解体を依頼し、解体をして更地にできるそういった日程を考慮して90日間と定めております。あと他の市町村の事例なども研究しまして、この市町村の中には2ヶ月程度60日などもあるのですが、ある程度時間を取った方がいいのかなと思い90日という形にしております。

○市川委員

これは私の意見ですけれども、特定空家の認定までも相当な期間、行政指導という形でいろいろやってきたはず。やってきた期間はあったはずです。その上での助言・指導の期間なので、私はもっとそこ短くていいのではと思っています。後ろの勧告の方の期間については、ある程度の期間設けてというのは、条文上の文言になっていますのでこちら構いませんが。2回目以降の別の物件についてはもっと短くてもいいのかなと思いました。全体的な私の意見としてなんですが、いろんな意見があるのは承知の上で私の意見を述べさせていただくと、ここに特定空家に持ってこないのがもちろんいいとは思いますが、私としてはどんどん認定を進めていってもらいたいなという気持ちを持っています。というのは、今後間違いなく空家自体は増えていくはずで、認定がそれに追いついていけるのかどうか、という私の不安があるからです。どんどんこう認定の方を増やしてもらって限界事例というものをたくさん事例のもとで、協議会で揉んで先例のような形でデータベースで蓄積していく必要がある、こういう思いがあるからこそたくさん出して審議しましょうという意見を持っています。

○有田会長

この勧告後は実際この固定資産税の特例対象除外ってことでこれがまた大きくある種のインセンティブとしてどれだけ機能するかっていう。テストケースになるかもしれない。これによってここで大分効果があるのか、そうじゃないのか。それはまだ他の自治体の状況っていうか情報はまだないですか。

○保志場委員

県内44市町村あるので、一堂に集まって情報交換することはあるのか。共通

認識を持った方が良いということもある。

○事務局

県庁の担当課からは、一方的な説明会等はあるのですが、情報交換というのは、今のところないです。今後あるかもしれないですけども今のところ一方的な説明会という形であります。

○古谷部長

まだまだスタートしたばかりというのものもある。

○有田会長

あと数年たつと、予備軍が増えていくでしょうから、ステップごとにどれだけ効き目があるのかということも考える必要がある。

○古谷部長

予備軍を無くすというのも、この特定空家の効果だと思う。その予備軍もちゃんと維持管理していただいて、人が住まないと家がだめになってしまうので。波及して効果が出れば良いと思っています。

○市川委員

茨城県内でどこまでやっている事例があるのか。

○古谷部長

笠間市では、略式代執行をしている。ただ、費用が取れるかどうかがネック。また、代執行した費用は土地売買代金に充てて行政の負担を無くす事例もあったと思う。

○岡野委員

問題は、代執行したお金は差し押さえできるか。

○市川委員

無理やり天引きみたいなことはできない。

○岡野委員

税金と違うからね。差し押さえできない。

○古谷部長

守谷市としても負担のない、そういうふうな形でやりたい。

○市川委員

笠間市に視察に行くような話はないのですか。

○事務局

笠間市からは事例紹介という形で、県の担当者会議ではありました。実際に代執行をやる場合は、先進地に話を聞くのも一つの手段かなと考えています。

○岡野委員

守谷だったら合意してね、ちゃんとそこに抵当権をつけてそれでちゃんとお金取れるようにできますよね。可能ですよね。調整区域でも結構とれるんですよ、守谷はね。

○笠川委員

誰でも建てられるような条件のところであればできるかもしれない。

○古谷部長

多分今回のところは，そういう条件です。

○岡野委員

最初から家が建ってますから，既存宅地で誰でも建てられますよね。

○古谷部長

開発行為は必要です。

○笠川委員

10年特例とかなんか特殊なものは別でしょうから。

○岡野委員

静かなところばかりですから，住むのに良いところですよ。

○古谷部長

【***】は難しいが，他の二つは，そういう条件になっている。

○笠川委員

法以前に建っているものとか，そういう条件であればね。誰でも建てられますから。そうすれば，買いたい人は出るかもしれない。

○保志場委員

なんか崩れているというようなことだが，台風などで飛んでくるとか通行人に危ないとか，子供が入ってしまわないように，柵とか何か対策をする必要はないのか。

○古谷部長

人の敷地を道路から寸断させるということにもなるので，先ほど言ったブロック塀とか一部だけ囲えば済むのだが，今回のものは全面的に囲わないとないと難しい。

○有田会長

よろしいでしょうか。以上をもちまして本日の協議会を終了します。みなさま，どうもありがとうございました。