

会議の名称	令和元年度 第2回 東久留米市空家等対策協議会特定空家等部会
開催日時	令和元年6月21日(金) 午後2時00分から午後3時50分まで
開催場所	庁舎7階 702会議室
出席者 及び欠席者	<p>●出席者(敬称略)</p> <p>部会長：川 義郎</p> <p>部会員：殿田 俊三、志藤 美和、北村 喜宣、濱中 冬行</p> <p>●欠席者(敬称略)：なし</p> <p>●事務局 環境政策課長 岩澤 純二</p> <p>同課 係長 小林 秀敏</p> <p>同課 主任 白旗 曜</p>
会議次第	<p>開会</p> <p>議題</p> <p>議題1 会議録の確認について</p> <p>議題2 空家等に関する適正管理の流れ</p> <p>議題3 特定空家等に対する措置の体制</p> <p>議題4 特定空家等判定基準</p> <p>その他</p> <p>閉会</p>
配布資料	<p>次第、特定空家等部会議題等(資料1)、現地調査票・特定空家等判定票事例(資料2)、空家等に関する適正管理の流れ(案)(資料3)、令和元年度第1回東久留米市空家等対策協議会特定空家等部会会議録(案)(資料4)、空家等に関する適正管理の流れ(修正案)(資料5)、特定空家等判定票(案)(資料6)、「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)(参考資料1)、特定空家等判定事例(空き家対策に関する実態調査結果報告書(総務省)抜粋)(参考資料2)、住宅地区改良法施行規則(公基準参考事例)(参考資料3)、略式代執行と財産管理人制度(空き家対策に関する実態調査結果報告書(総務省)抜粋)(参考資料4)</p>
問い合わせ先	<p>東久留米市環境安全部 環境政策課生活環境係</p> <p>電話：042-470-7753(直通)</p>

## 会議経過（意見等要約）

### 議題1 会議録の確認について

- ・会議録の内容については、事前に確認願っており、発言等の趣旨をかえているものではない。（事務局）
- 会議録の「案」を取り、公開願う。（部会長）

### 議題2 空家等に関する適正管理の流れ

- ・資料5「空家等に関する適正管理の流れ」のとおりで進めたいと考えているので議論願う。（事務局）
- 中段「所有者特定か？」の条件振り分け部だが、三次判定の後に所有者の特定と非特定が分かれるのかと思う。（部会長）
- 代執行の意味合いで分けるということか。（事務局）
- そのとおり。作業は権利関係等調査で行うので、そこでは調査をしつつ、ここで振り分けるのではなく、振り分けるのはその後になるのかと。（部会長）
- 所有者不明であったら立入調査する時にもアプローチをかける相手がない。だから実務的タイミングで「所有者特定か？」を記載したということか。（委員）
- 立入調査時の名宛人関係があるので、そこに分岐を入れた。（事務局）
- 空家法第9条第3項、立入調査のその旨の通知で、「ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない」の部分になる。通知の問題はあるけれども、処理のフローとしては変わらない気がする。（部会長）
  
- ・中段下で、青い線と茶色い線に分かれているが。（委員）
- 所有者が判明しているフローと、判明していないフローを意味する。（事務局）
- 庁内組織のボックス内でも厳密には分かれる。最終的に分かれるのは、三次判定以降の所で良いという気がする。わかりやすさを重視願う。（部会長）
- ・これはさらに簡略版を作るのか。（部会長）
- 資料5は部会で議論するための詳細であり、計画には簡略版を掲載する。（事務局）
- ・現地調査、一次判定、二次判定、三次判定を庁内組織で実施、調査項目は非点数化で示されるが、建築の項目が多々あり、事務局案にも建築設計業の事業者と連携していく必要の指摘が書かれている。庁内組織で施設建設課に一級建築士がいるが、本当に庁内組織だけでまかなえるのか。別途、外部組織のようなものが必要になる可能性があると思うが。（委員）
- 十分とは言えないが、開始時点は、まず庁内組織で判定を行い、判定にあたっての手前で、部会の意見を伺いながらやっていきたい。判定は、現状抱えている件もあり、計画策定当初が一番多いと思う。その後は、空き家の増減等にもよる。やりきれなくなる心配も

あるが、スタートは庁内だと思っている。(事務局) →やってみて、どうしても人手が足りなかったら予算付けして外部に委託とか、庁内の他人員を充てるとか、作業量との兼ね合いがあると思う。事務局案では、現在まず庁内でまかなってみた上で、足りなければ検討する、という理解でよいか。ただ、委員から指摘があったということで、今後、その方向で調整されるようお願いを私の方からも伝える。(部会長)

### 議題3 特定空家等に対する措置の体制

・庁内組織はこれから調整を図りながら、ということであるが、新設部会について意見があれば願う。(部会長)

→新設部会の構成は、協議会委員が半分、半分は市民が入ってもいいのでは。市民からの「非常に困っている」というような話も含めて、意見を集約して助言する、という方が良いかと思った。当時者や専門家だけではなくて、何人かは一般市民を巻き込んで行うということ自体が一つの啓蒙になりそうだと思う。(委員)

→具体的には、対象となる空き家の自治会であるか。(部会長)

→周辺の住民等と呼んでもとは。(委員)

→例えば、特定空家等判定は何件ぐらいになるのか。先日のように視察に行くようになるのか。50箇所を一つ一つ呼ぶと大変であるが、10個位なら自治会を呼んだ方が良いのか。(委員)

→ここはまだ事務局としての提案であり、詳細までは決まっていないという理解で良いか。(部会長)

→はい。庁内検討の際に意見を聞く可能性も含めて新設部会とした。また、自治会の話聞くのは、改善やその前の段階と思っている。(事務局)

→一括しての協議ではなく、1件ごとに協議するという形だと思う。(委員)

→最初は件数がまとまっているので、改善依頼を掛けても改善ないものを対象にすることを考えている。ただし、特定空家等の判断に進む手前で、やはり専門的視点や市民目線も含めて意見を願いたいと考えている。1件1件ごと委員を呼ぶことは難しく、何か月分かまとめて協議するイメージになる。(事務局)

→空き家問題は、今まで市も地域も野放しだった。今回初めて空家等対策協議会を立ち上げて議論しており、これから啓蒙活動することになる。そうすれば、周りの市民も見る目、捉え方が変わって、現時点で管理不全の状態にあるものが、大きく展開する可能性がある。「これが活用できるのであれば、私たちが何とか使うような方向で考えてみよう」とか、「立木や雑草が繁茂しているのであれば、私たちが力を合わせてきれいに刈ってみよう」とか、そういう動きが多分出てくると思う。そういうことを期待して考えていいのではないか。(委員)

→案件によっては、例えば部会で空き家を判定するときに、その地域の自治会長やその選任者をオブザーバーに招き、周りを巻き込み、また自治会に持ち帰る、という形で循環していくと良い。(部会長)

→先日視察の樹木雑草のような場合、「それぐらいだったら地域でやりますよ」というのが、所有者との合意により出来るかもしれない。それは民間対民間ではあるが、行政がサポートする民間対民間という形にすれば権威付けになる。地域が早い段階から関与することはすばらしいこと。(委員)

→雑草とか樹木の繁茂は所有者自身がやろうとすると「まず業者探して」とハードルが上

がる。(部会長)

→業者が行うと、立木でも剪定枝などが全て産廃扱いとなるので、多額の処分費用が掛かる。それを例えば地域の人がやったとすると、家庭ごみとして市の回収に出せるので費用が掛からない。そういう話を所有者にすると所有者は安心して「じゃあちょっとお願いしようか」と、そういう話も展開出来る。とにかく動いてみて、動くと大きく変わってくると思う。今までそういうことがなかったのだから。(委員)

→視察にあったような物件の所有者に解決方法を教示して間口を広げ、自治会なども巻き込んでやっていく。成功事例が一つ出来るとそれを啓発できる。早くコミットしていくことによってハードルを下げて見せるような効果もある。本議論の部会を作るかどうかの話とともに、同時並行できればと思う。事務局であわせて検討願う。(部会長)

→新設部会を作るということ結論で良いか。本議題が判定基準とかを決めているところなので、もう少し名称や今の話も含めての方が良いか。(事務局)

→新設部会は事務局案でいう特定空家等部会というものか。これは協議会条例の中にも作業部会を置くことが出来ると記載されるか。(委員)

→記載されている。(事務局)

→そのメンバーは会長が指名であるか。(委員)

→そのとおり。(事務局)

・代執行の前提で、命令では公聴会の開催という手続を行わなければならない。これは市長が出来ると書いてあるが、誰が公聴会を主催し、その時にこの部会がどう関わっていくのか。(委員)

→空家法第14条第5項に「通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる」とあり、開かれる場合は市町村長がやらなくてはならない。(部会長)

→部会の所掌事務をどうするか、というのは事務局では特に決めていないように見える。作るなら要綱でも良いが、そこに何がぶら下がる規定しなければいけない。2つぐらいは具体的所掌を示しておかないと。(委員)

→非常に貴重な指摘なので、今後の検討課題とすることを願う。(部会長)

→次に部会を作るときには要綱等がないと、という理解で良いか。(事務局)

→なくても運営できるが、あったほうが分かりやすい。(委員)

→新設部会と公聴会を合体したようなものを作っておくと便利なように思うが、法律的に難しいのか。(委員)

→公聴会は一時的なもので、やるかやらないかは所掌事務の一つとして14条5項の公聴会との関わり方を変えるだけである。公聴会自体は主催者を誰にするのか。職務代理者は庁内的には部長なのか課長なのか、それも要綱などで手続を作らなければいけない。(委員)

- 他の部局で公聴会を行うところはどのように作っているか。(部会長)
- 情報公開等のことであれば作ってはいない。(事務局)
- 委員から作った方が良いとの意見があったので、事務局で検討願う。(部会長)
- 全国でも代執行が30件であり、命令はもう少し多いくらい。どこが命令を出したか資料に掲載されるので、手続をその自治体に聞いていくのが良い。(委員)
- 難しいかもしれないが、パブリックビューイング的なものがあると、利活用の雰囲気も出るのではという気がする。(委員)
- 今の委員のご発言は、自治体や自治会を巻き込んで、もう少し前の段階で、空き家を回復してもらうためのパブリックビューイングの意図です。先ほどのご指摘は、最後の命令を出す前に公聴会を開けという請求があった時に、どういう形で準備しておくかという話。(部会長)
- 住民監査請求などを参考にしての対応が考えられる。(事務局)
- 事務局で準備願う。基本的に空家等の適正管理の流れと合わせてこれで良いか。意見を反映するということで。(部会長)
- 部会からは報告なので、特定空家等の認定は市長がするのか。(委員)
- そのとおりとなる。(事務局)
- 「認定」という文言が空家法にある訳ではないが、実務上1件1件確定しないと前へ進まないの、認定という言葉を使っているのだと思う。(委員)
- ・財産管理のところは確かにそうなのだが、略式代執行は場合によっては不在者ということもあるので、財産管理人は相続に限らない。選任のタイミングは、前か後かはケースバイケースとなる。(委員)
- 相続財産管理人というのは相続人がいない時であって、例えば戸籍上亡くなっていないけど、どこにいるかわからない時には不在者財産管理人を申し立てる、という指摘で良いか。(部会長)
- 略式代執行は管理人選任とはまた別ものであり、管理人選任ができなければやれないという訳ではない。(委員)
- 財産管理人が選任されてしまえば、略式ではなく出来るので、フローとしては行政代執行の方に移行していくこととなり、財産管理人に対しての助言・指導、勧告、命令を出すことになる。ただし、選任に当たっては費用が掛かるので、現実的な話をするとな費用回収見込みがある場合であれば選任してもいい。略式代執行は、代執行をしても費用回収が見込めないというのならわざわざ財産管理人など選任しないでそのまま略式代執行でやって、その経費は市が負担することになる。(部会長)
- 多分、ケースを見ながらだと思う。前に選任すると結局、財産管理人と裁判所の中で交渉することが出来るのだから、それはある意味で空家法と違う世界になる。空家法だと必要最小限でしか命令の実施はできないが、任意だったらもう少し広い視点からやると

いう手もある。そういう意味でケースバイケースであり、前に選任をするということもある。(委員)

→財産管理人選任されてしまうとその補修などの費用が必要となり、選任された財産管理人は悩ましい。残置物の管理などの問題が出てしまうので大変だと思う。このフローのところで今の指摘を参考に少し修正を願いたい。(部会長)

→議題2、3に関して、結局、新設部会との関わり方になる。事務局の意向としては、空家等対策協議会での実施となると、会を開くために十何名委員を一同に集めた上で会長も出席しなくてはいけない。そう頻繁に開催するのは容易ではないので、新設部会を設置する。その部会の構成人数や新たな構成員を入れるのかというところは、今後の課題だと思うが、概ねそういう理解で部会としての了解とする。(部会長)

#### 議題4 特定空家等判定基準

- ・資料6の判定基準を本部会で検討願った上で協議会に報告し、対策計画書の資料編として掲載することを考えている。(事務局)
- 前回視察に行った結果、東久留米市の空き家の状況を事務局で多少配慮してこういう形になっていると理解している。(部会長)
- 東久留米の中に急傾斜地のような場所があり、かなり危険なものもある。そういった敷地の危険度を少し入れておいた方がいいかと思う。(委員)
- 擁壁でも斜面に樹木が生えているのか。東久留米は樹木が多いので、管理できないと一斉に繁茂してしまう。この判定基準は今回初めて作るのか。(部会長)
- そのとおり。(事務局)
- 今後、経過を見て項目を追加ということも構わないのか。(委員)
- そのとおりであり、基準策定にあたり委員視察の結果、やはり立木の繁茂が間違いなく現地の特長ということなので、ガイドライン項目を単純に引用するというわけではない。(事務局)
- ごみの3番目「周辺の道路、近隣敷地等に土砂等が大量に流出している」が、委員が言ったことと関連性するか。(部会長)
- 関連すると思うが。(委員)
- 擁壁等の不設置により、であるとかそういうことになるのか。傾斜地の上が管理不全で、下に建物が建っていて、上から土砂等が流出するとか。(部会長)
  
- ・ネズミとかハエや蚊が大量発生する問題は全国であまり聞かない。唯一不安だったのが築地ぐらいだが、結局大したことなかったということもある。(部会長)
- 先日の視察の中にハクビシンかアライグマが喧嘩をしている、という話の物件もあったが、私たちの現地調査でも確認できていないし、視察の際にも同じである。市内で10年ぐらい空き家だった1件が解体したのだが、解体工事中で動物のフン尿などの匂いによる苦情に繋がった例もある。ネズミよりもその他の鳥獣の方が話はある。(事務局)
- うちの近くにある空き家に向かっているような動物が入っていくので非常に不安だと言う人もいる。不動産屋に頼んでいるらしいが。(委員)
- 電話でもそういった相談はあるが、具体的に匂いや喧嘩をしてうるさいことが確認できないと、なかなか対応できない。(事務局)
- ガイドラインで敷地の件で「立木」とかあるのでいいのではないか。所有者に特定空家等だから何とかしなければいけないという時に「敷地だけでもきれいになったら除外になりますよ」と伝えれば良いのではないか。(委員)
- 資料6だが、事務局としては国交省のガイドラインを基に作り、ここに載る状況はあくまでも例示であるのは国交省と同じ。「こういう状態が特定空家等である」という参考を例示しているものなので、表現等はその後、直すようになる。(事務局)



→これで、この前に視察したものは全部、特定空家等認定出来るのか。点数ではないので、ある程度アバウトな回答が良いが。(委員)

→特定空家等にするかどうかという物件もあったので、視察した空き家の全てではないとは思っている。(事務局)

→全国標準をベースに作成しているので、全国に当てはまることは東久留米市にも当てはまるのだろうけれども、先ほどの委員の発言にあった急傾斜地やハクビシンの住み着きなどは地域の特性だと思うので、現状をベースに今後必要なところがあれば、加えていくという理解で、委員方々よろしいか。(部会長)

・この特定空家等判定基準は、資料5「空家等に関する適正管理の流れ」フローチャートのどの部分にあたるのか。改善依頼の前か。(委員)

→これを使うのは、庁内組織のボックスの中である。ただし、その前であっても参考には使う。(事務局)

→立木とかの場合は改善しやすいと思うので、改善依頼の前にどの判定基準項目が管理不全なのか所有者に伝われば、改善してもらいやすいかと思う。(委員)

→基本的には、外観調査の時から判定基準を意識しながら調査していく。ただちに特定空家等として認定する訳ではなく、その前に改善されれば良い訳なので。(事務局)

→空き家の所有者と対峙するわけではないので、これを利用しながらコミュニケーションを図って進めるしかない。(委員)

→この判定基準で、どれぐらいなら特定空家等に認定するというのは、東久留米独自で決めるのか。(委員)

→事務局案の趣旨としては、点数化と非点数化は非常に難しい問題であり、点数が本当に等価なのかという問題があり、非点数化が採用される方向になったと思う。よって、これらの項目の中でも、一発でレッドカードになるものや、逆に合わせて一本という場合もあるし、そこを部会の方で判断、意見をもって判定する、ということになると思う。以上、判定基準の案についてはこの方向とする。(部会長)

以上