

第1回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：平成28年8月8日（月）10:00～11:50

場所：那須塩原市役所 本庁舎303会議室

出席者

[委員]

三橋伸夫委員（会長）、室井淳男委員（会長職務代理人）、君島広之委員、増渕健治委員、菊地清次委員、熊田仁四郎委員、中村博一委員、渡邊民生委員

[那須塩原市]

君島寛市長

[事務局]

建設部 君島勝部長、都市整備課 松本正彦課長、浅賀保幸課長補佐、伊藤良司係長、青木朋美主査
ランドブレイン株式会社（2名）

配布資料

資料1、那須塩原市における空き家等の現状について

資料2、空き家等対策計画の策定について

資料3、空き家等実態調査について

資料4、特定空き家等の認定基準について

1. 開会
2. 委嘱状交付
3. 市長あいさつ
4. 自己紹介

（省略）

5. 会長の互選

（三橋委員を会長に選出）

6. 会長あいさつ

（省略）

7. 諮問

（1）空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条第1項及び那須塩原市空き家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という）第5条に規定する空き家等対策計画について

- (2) 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の認定基準について
- (3) 法第 14 条に規定する特定空家等の所有者に対する措置の方針について

8. 議事

(会長の職務代理人に室井委員を指名)

(1) 那須塩原市における空き家等の現状について

(事務局より資料 1 について説明)

(2) 空き家等対策計画の策定について

(事務局より資料 2 について説明)

(会長) 事務局から資料 1、2 について説明があった。委員の皆様から何かご質問ご意見があればお願いしたい。

(委員) 資料 2 の 6 ページについて、単純な空き家等と特定空き家等を区別している理由や効果を確認したい。

(事務局) 特定空き家等がいわゆる管理不全な空き家で、特定空き家等については市の指導・助言・勧告等の対象となる。空き家等については使用可能な空き家を含めた単純な空き家で、空き家等の一部が特定空き家等という区分になる。

(会長) 平成 25 年住宅・土地統計調査による全市の空き家率が 19.7%、平成 26 年度に DID 地区で調査をした時の空き家率が 5.7%と差がある。この違いは、定義として居住の実績を 3 ヶ月と見るか 1 年と見るか、それと集合住宅の場合、空き家を 1 戸ずつ数えるか、1 棟全体が空いているときに空き家と数えるかという差であり、グレーなものが結構あるという認識でよろしいか。

(事務局) 平成 25 年度に実施した住宅・土地統計調査では、集合住宅に一部屋でも空き部屋があると、それぞれを空き家とカウントする。今回行う調査や DID 地区の調査については、全部屋が空いている場合に、空き家とカウントしているの、数値の差が出ている。また、ご指摘の通りグレーゾーンが若干あると想定している。

(会長) 見方によって変わってくる。

(3) 空き家等実態調査について

(事務局より資料 3 について説明)

(4) 特定空き家等の認定基準について

(事務局より資料 4 について説明)

(5) 質疑応答

(会長) 特定空き家等の認定のために、8~9 月で現地調査を行う。その際に、国のガイドラインに概ね従った形でチェックシートを作り調査を行うという説明があった。委員の皆様からお

気づきの点、ご質問ご意見があればお願いします。

(委員) 前提として、空き家等の定義をみると、建物がなくても、敷地や塀のみでも対象になると読める。それなのに調査票が建物だけを対象としているが、それでいいのか。

(事務局) 法律上、土地に定着するものや敷地を含むとなっている。調査対象となるのは建築物だが、実態調査の中では看板等も含めて調査を行う。

(事務局) 補足として、国の特措法に基づく空家等、また条例に基づく空き家等は、建築物が対象になる。建築基準法に基づく建築物があって、それに附属する工作物も対象となるが、まずは建築物があることが前提となる。例えば、建物が解体されていて門塀だけがある場合は、法律及び条例の対象にならなくなってしまう。ただ、空き地については、特措法ではなく別の形で指導が必要になってくると思う。

(委員) 諮問いただいた事項が3点ある。特定空き家等は、建築物を対象とするというのはわかるが、空き家等対策計画の内容に空き地は含まれないという理解でいいのか。法律上は空き地も入っているように読め、実際に相談を受けたこともある。

(事務局) 国の法律では、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」となっていて、「これに附属する」というのは、建築物に附属するということ、また、「その敷地」というのは、建築物がある敷地という意味になる。法律の解説の中で示されている。

(委員) そうすると空き地は対象ではないという理解でよろしいか。那須塩原市の条例上も空き地は対象ではないという理解でいいか。「または」というと、普通はどちらかがあればいいと読めるので、その解説文が欲しい。

(事務局) 「これ」というのが建築物を指すので、建築物がなくなると「これに附属する」ものではなくなってしまう。

(事務局) 定義は今の通りだが、空き地については生活課が所管していて、そちらできっちり対応する必要がある。審議会では空き地を除いた空き家等についての対応を検討してほしい。

(委員) 資料3の空き家等実態調査外観調査票(案)について、②空き家等推定項目の下に「2つ以上当てはまれば、空き家等と判断」とあるが、それでいいのか。例えば8番の「表札がない」というのは、個人情報に気にして表札を出さない人が増えている。12番の「敷地内に雑草が繁茂している」とあるが、自分の家では草取りをこまめにできないので繁茂している。この2つに当てはまった場合、空き家等と判断するのは言い過ぎではないか。

(会長) 国のガイドラインに空き家等の判断基準も示されているのか。

(事務局) 空き家等については、概ね1年間使われていないというのが国の指針としてあるが、今回の実態調査の中でそれは判断できないので、実態調査においては空き家等と推定されるものまでしか踏み込めないと思う。

(委員) この2つで推定するのは難しい。表札がないことや、雑草が繁茂していることは一つの情報になると思うが、情報の価値としては低いのではないか。3つ以上など数を増やした方がいいのではないか。

(事務局) 2つ以上というのは不適切だと思うので、削除を検討する。

(会長) ご検討ください。

(事務局) 項目によっては、表札や雑草など空き家等と推定するのが難しいかもしれないので、十分

検討したい。それ以外については概ね空き家と判断できる項目だと思う。よく精査し、調整していきたい。

(委員) チェックシートに関して、国のガイドラインも木造を想定しているようだが、例えば1/20の傾斜とあり、木造であれば1/20でいいが、RC造の10mの建物だと50cmなので、50cm傾いていないと危険でないということになりかねない。那須塩原市においては、RC造の旅館なども結構あると思うので、RC造や鉄骨造のことを勘案した方がよろしいのではないか。例えば、RC造では鉄筋が出ている、ジャンカが著しいなどの項目が考えられる。チェックシートに①～④とあり、構造的な危険性が言えない場合は、②～④で判断することになると思うが、かなり主観的な部分が多い。それに対して審議会でお墨付きを与えるのは難しい。構造的な危険性から、客観的な切り口で判断できる形にした方がいいのではないか。

(事務局) 鉄筋コンクリート造、鉄骨造の基準について検討させていただきたい。

(委員) 2点ほど伺いたい。資料4の2ページに、特定空き家等の認定とあり、これから調査をした後、次回そういったものの状況について審議会でも審議するという予定になっているようだが、まずは特定空き家等の認定をして、市の方できちっと指導できる体制を整えることが前提になる。先ほど全体的な説明があったが、例えばアパートの空き家や宅建業者が持っている一戸建ての空き家についてまで、我々が審議するのは如何なものかと感じた。営業としてやっているところまで、空き家の対象として市の方で突っ込んだ話をするのは難しい。それともう一つ、審議会の予算はどうなっているのか。例えば行政代執行について、予算付けはしてなくて、補正予算で行うのか。それと、まだ使える建物を再利用して修理して使ってもらう時に、市で補助金制度が整備されているのか。そういったものも含めて審議した方がいいのではないか。例えば空き家でお店をやりたいという人がいた時に、家賃や改装費を補助するなどの決めごとがあれば、空き家をなくすという方向にこの審議会が進むのではないか。ただの空き家調査だけで終わってしまえば、何のための審議会かわからない。そういった面も今後検討していただきたい。

(事務局) 空き家等の定義、またそれに対する特定空き家等の判断において、建築物が対象となるのでアパートも対象になるが、入居者がいなくなって適切に管理されていないものが対象となる。もう一つ、行政代執行に至るまでには、審議会の意見を受けて勧告をしないといけない。勧告は不利益処分であり、一般的に建物が建っていると土地の固定資産税が1/6に軽減されるが、特定空き家等の勧告を受けると、その軽減がなくなってしまうため、勧告はとても重い処分であり、その後の公表も重い処分だと思う。そういう中でどうしても空き家を解体できない、改修できない場合は行政代執行となるが、そこにたどり着くまでには相当なハードルがあり、法律が平成27年5月に完全施行した後、全国的にも行政代執行までいった物件は、2、3件しかない。行政代執行はなかなか難しいため、当初からの予算要求は考えていない。必要があれば補正予算あるいは予備費という形で対応する。また、利活用に関して、市では宅建協会と協定を結び、空き家バンクを利用して住宅を購入した方に、リフォーム補助、媒介手数料補助、子育て世帯補助などのインセンティブを用意している。これから対策計画の中で、管理不全な空き家に対する措置を考えていかなければならないが、もう一つ、市としては定住促進を進めている。その中でも利活用に重きを置いた実務的な施策を検討していかないといけない。その時に、住宅だけでいいのか、空き

店舗、空き旅館等をどうするか。今回の対策計画の中で盛り込んだ項目に応じて、来年度以降市として実務的な施策を考えていく必要があると思っている。

(委員) 空き店舗に関しては、営業意欲を持っている人に対して家賃補助や改装費の上限を決めて補助するなど、県内の隣接市町村の事例がある。那須塩原市としてもそういった補助の形を作ってくれるようお願いしたい。

(委員) 条例の中に公表という規定がある。この目的や趣旨を理解しておきたい。法律にない公表を規定されている意味を教えてください。

(事務局) 特定空き家等について、法には所有者の公表までは明記されていないが、勧告・命令等をして従っていただけない場合、次は行政代執行になる。行政代執行は個人の財産権を侵害するので、なるべくそれに至らないよう、所有者に管理を促すために公表を入れた。

(6) その他

(今後のスケジュール、会議の公開、議事録の取扱いについて説明)

(委員) 次回の日程を決めていただきたい。

(会長) この場で決めましょうか。

(事務局) 庁内の調整が必要なので早めにご連絡する。都合が悪い日を先に教えていただければ、その日を避けて調整する。

(委員) できたら資料は早めに事前に配布してほしい。

(事務局) 次回は素案になるので、事前にお配りしてご覧いただく形にする。

9. 閉会

(以上)