

## 令和元年度第1回狭山市空家等対策協議会（会議録）

- 開催日時 令和元年11月11日（月）午前10時00分から午後12時00分
- 開催場所 狭山市稲荷山環境センター 3階大会議室
- 出席委員 小谷野市長（会長）、松本委員（副会長）、森田委員、牧野委員、奥富委員、菊田委員、坪井委員、小野委員、栗原委員
- 欠席委員 1名
- 事務局 堀川都市建設部長、田中都市建設部次長（管理課長兼務）、西久保都市建設部次長（建築審査課長兼務）  
都市計画課：伊藤都市計画課長、関根まちづくり推進担当課長、沼田主幹、町田主査、小川主査、水村主事補、小久保技師補
- 傍聴者 2名
- 議 題 議題1 狭山市における空家等の現状について  
議題2 狭山市空家等対策計画（原案）について
- その他連絡事項

### ◎議事録

議題1 狭山市における空家等の現状について

＜議題1について事務局より説明＞

#### 【質疑応答】

委 員 入間川地区、入曽地区に空家等が多く分布しているのは、何が要因としてあるか。

事務局 2地区ともに人口、住宅数が多い地域となっている。また、昭和40年代頃に住宅開発された地域も存在しており、当時住宅を建てた世代が高齢化するとともに、子世代も独立し転出していることが背景にあり、空家等が多く存在している要因であると考えられる。

委 員 入曽地区には過去、届出をせずに建築された建物が現在空家等となっているケースも多く見受けられるが、接道要件を満たしていないと思われる空家等の対処法について何かあれば教えてもらいたい。

事務局 接道要件については、現地調査の際に確認するようにしているが、現状建築基準法の道路に面している空家等が多いと思われる。接道要件を満たしていない場所については、隣地と一体化するよう働きかけるなどし、住宅を建てられる状態になるよう対応している。

- 委員 説明で紹介された事例は、基準を満たしているものが除却されているが、例えば狭小地で道路拡幅すると、建築に必要な土地を十分に確保できなくなるケースの所有者が不動産関連団体に相談した際に、それら事業者はどのような対応をすべきか考えがあれば教えてもらいたい。
- 事務局 説明で挙げた入曽地区内の事例は、建築基準法の道路に面し道路拡幅はせずに建替えが可能な場所となっており、堀兼地区内の事例は、市街化調整区域ではあるが、建築基準法の道路に面し線引き前からの宅地性がある場所でもあるため、許可を取れば建築できる場所となっている。また現時点で、道路拡幅が必要となる事例はないが、案件が出てきた際には建築審査課や開発審査課等と連携して対応していくこととする。
- 事務局 実際は建替え出来ない空家等もあり、特定空家等になる可能性の高い空家等は除却していただきたいが、宅地を建替えなどで活用しようにも出来ない問題も現実的にはある。解決方法については、先ほど挙げた建築審査課や開発審査課に相談していただければと思うが、まずは老朽化した空家等を除却してもらうことが先決であると考えている。
- 委員 除却後の空き地について、人の背丈ほど雑草が繁茂したり、害虫が湧き周囲に影響を及ぼしたりすることがあるが、管理についてどう対応していくか。
- 事務局 除却後の土地については、建替え促進や3000万円特別控除と呼ばれる税制特例措置により売却の促進に努めている。また、除却後も草木等で相談があれば、環境課と連携して所有者に適正管理のお願いをしている状況にある。
- 事務局 補足する。議題2でご紹介したい内容の話が含まれていたが、除却後の管理についてはシルバー人材センター等と協定を結び、安価で管理等の委託をできるスキームを構築するとともに、ワンストップ窓口を狭山市で開設することで、通常の売買・賃貸以外に管理についても相談の範囲とし、総合的な解決方法を提案できる仕組みを作ろうと考えている。

#### 【質疑終了】

- 議題2 狭山市空家等対策計画（原案）について

<議題2について事務局より説明>

#### 【質疑応答】

- 会長 計画案の内容が多岐に渡るため、各章ごと順に質疑を受け付ける。

[計画（原案）第1章、第2章に対する質疑応答]

副会長 市が把握している空家等が328件とのことだが、市の空家等データベースに登録されている489件との差は何か。また、40件を「特定空家等になりうる可能性が高い空家等」としているが、「特定空家等の判断基準」を根拠として判断しているのか。

事務局 空家等のデータベース登録件数（489件）と市が空家等と判断した件数（328件）の違いは、過年度の再調査で居住有と判断されたものや、対応により除却等が行われ空家等に該当しなくなったものが、161件の差として出ているためである。2点目の質問については、特定空家等を判断する際には、「特定空家等の判断基準（計画案第5章掲載）」に則って判断していきたいと考えているが、その前段階として、より市として注意深く対応していかなければならない空家等が何件あるか独自に定義付け、40件を抽出している。

副会長 平成30年度から空家等の相談件数が顕著に増加しているが、その経緯は。

事務局 より細かく相談内容を分類するよう集計方法を変更したことで、「その他」に分類されるものが29件で出てきた。また、平成30年4月1日より空家等の市条例が施行されたことにより、市民に空家等の相談を市で受け付けてもらえると広く浸透したことも、相談件数の増大に繋がっていると考えられる。

会長 平成29年度までは害虫・ごみ等あったかもしれないが、取り立てて集計する程ではなく、今まで見えなかったことが浮き上がってきたと考えてよいか。

事務局 その通りである。

[計画（原案）第3章、第4章に対する質疑応答]

委員 ワンストップ窓口はどのような事業者が運営に携わることになるのか。

事務局 現時点で、協定を結ぶ事業者は候補も含めて未定である。近隣の所沢市もワンストップ窓口を開設しており、全日本不動産協会、宅地建物取引業協会、NPO法人、ハウスメーカー等ノウハウを持っている団体と協定を結び運営している。事業者について、公募という形を取るかはまだ未定だが、門戸を広くするつもりではある。

委員 40件程所有者不明の空家等があるとされているが、その対応について。また、外国籍の方が空家等を所有している場合の対応について。

事務局 40件については、全てが所有者不明空家等ではない。市単独だと利活用等の相談を受けても対応するノウハウがないため、広いネットワークや経験を持つ不動産関連団体等と協力し、市としても所有者に強く改善を働きかけ対応し

ていく。また、外国籍所有者については、現時点で対応事例がないため方法を模索していくことになるが、その場合も幅広いノウハウを持つ不動産関連団体等と連携しながら改善措置の方法を検討していきたいと考えている。

事務局 補足する。質疑にあった40件の大半は、リフォーム等を行い利活用できる状態になく、特定空家等の予備軍として捉えてもらいたい。このような空家等は所有者が判明していれば解体をしていただくよう指導していこうと考えている。また、再度申し上げるが、市内で外国籍所有者の空家等が相談で寄せられた例は現状ないが、出てきた場合は関連団体の力を借りて方策を考えていきたい。

会 長 今後、相続人・所有者不存在の空家等について、国でも方針が明確化されると思うが、合わせて市としても対応を検討していかなければならないと考えている。

事務局 1点補足するが、財産管理人制度を来年度活用するため、予算確保に努めている。

委 員 所有者が認知症となり施設入居することで空家等になってしまっているケースを多く見受けられるが、その場合の対応はどのように考えているか。

事務局 事例について市でも何件もあり、戸籍等から親族調査を行いアプローチしている。案件の中には成年後見人がついており、その方とやり取りしている事例もある。成年後見人制度を活用しながら対応していきたいと考えているが、難しい部分が多く対応が進みにくいのも現状である。

事務局 認知症になられた方は、成年後見人を活用しなければ中々対応が進まないが、空家特措法により所有者調査の権限が与えられているため、親族を特定し、何か賠償問題が発生した際に責任を問われる可能性があることを対応の中で説明している。

委 員 ワンストップ窓口の開設時期が令和2年4月を目途にしているが、事業者側の準備が整った段階で協定等手続きを進めるのか、反対に来年度4月スタートを絶対として手続きを進めていくのか聞きたい。

事務局 市としては令和2年4月開始を希望しているが、市単独で行える事業ではないため、事業者とは相談しつつ柔軟に対応していきたいと考えている。ワンストップ窓口の開設が遅れるからといって、計画の公表を遅らせることはない。

委 員 不動産無料相談が市民会館で行われているが、相談内容が多岐に渡ることで対応が遅れることもあり、相談者からすれば歯がゆい思いをしていたため、ワンストップ窓口はスピーディーな対応ができる良い事業と思う。

会 長 ワンストップ窓口が円滑に運営できるよう、よく相談するように。

副会長 空家等については「まず所有者が責任を取る」、ということが重要であると考える。空家等所有者や将来的に所有者となる人々に、より現状を知ってもらうため、計画案の意識啓発の項目について、より強調した文言にした方がよい。

事務局 市条例の中でも所有者等の責務が明記されているため、その内容を含みつつ強調した文言に修正する。

[計画（原案）第5章、第6章、第7章に対する質疑応答]

委員 計画案第5章「特定空家等の判断基準」の内容が漠然としている。例えば、応急危険度判定では、青、黄、赤と危険度によりランク分けされていたり、耐震相談では具体的な数値で判断している。当該判断基準の内容だと、判断の均一性が保てない可能性がある。漠然と「危険である」と示すより、チェックシートで数値化し危険度のレベル分けをすることにより、所有者へのアピール効果も期待できる。

計画案の中で、空家等の分布図が示されているが、空家等の状態により色分けして示すと対応の優先順位が明確になるのではないか。

事務局 事務局側でも「特定空家等の判断基準」には漠然とした部分があると認識している。特定空家等の判定の際には当協議会で協議を行うが、可視化できるところは検討をし、分かりやすく事務手続きを進めていけるよう改善していきたい。

事務局 「特定空家等の判断基準」については、国のガイドラインで示された文言を、計画の中にそのまま入れており、実際市として特定空家等を判断するには当該基準は具体的でない。直ちに数値等で可視化するのは難しいかもしれないが、他市の先例を参考にし、特定空家等の判断について研究していきたいと考えている。所有者に対しても、現地に行かなくとも具体的なものを示すことが出来ればと思う。また、震度ハザードマップも併せて示し、危険度を所有者へ伝えられればと考えている。

委員 自身も特定空家等の判断は難しいと感じている。例えばひび割れ一つにしても、意匠、構造、土木系等、専門分野により判断の深度に差が出てしまう恐れがあり、公平性を欠かないためにも多方面から検討する必要があると考える。特定空家等の判断基準については、可能な限り多方面の部署等に関わってもらいたい。当質疑に返答は不要である。

副会長 「特定空家等となりうる可能性が高い空家等」40件の判断根拠が分からないままだが、第5章「特定空家等の判断基準」を踏まえて抽出されたのか。曖昧なまま抽出されているように思えるので精査してもらいたい。

- 事務局 当該40件については、「特定空家等の判断基準」を用いて抽出していない。独自に3つの定義を設け、そこに該当するものを特定空家等になりうる可能性が高い空家等として判断している。この定義が特定空家等の判断基準と重なる部分があるとは思いますが、例えば隣家と距離が十分にあり直ちに危険性が及ばないなど、特定空家等の指定までは至らないと判断した空家等も該当する。
- 副会長 定義が厳密でなく、根拠もないため、特定空家等に指定するかどうかは別として、40件の選び方ももう少し精密にする必要がある。市が所有者等に指導する上で、計画に記載しないとしても、根拠を確実に持たなければならないと考える。
- 事務局 現時点で定量的に判断できる指標がないため、再度確認し、次回の協議会で根拠を明確化したものを最終案で提示できるよう検討していく。
- 副会長 市民に管理してもらおう上でも、判断しやすいよう修正してほしい。
- 事務局 委員からの質疑であったとおり、特定空家等の判断には、公平性が必要であると事務局側でも考えている。事務局側でも、容易に特定空家等と判断してしまうことは、基本的に避けたい方針を取っており、特定空家等へ移行する前に解決するよう取り組みを行っている。特定空家等に認定することは、税額が上がるなど、私有財産に多大な影響が出ることになるため、誰が見ても「特定空家等」と理解できる事務の取扱いを行っていくべきだと考えている。当協議会で次から次へと特定空家等を判定する状況にはしたくない。
- 会長 市条例を策定する過程でも、議員からこの件については様々意見をいただいた。行政として、私有財産に対して行政代執行まで行えるということで、公権力を行使する立場から、公平性をしっかり担保していかなければならない。特定空家等の判断基準の中では、判断例が示されているが、実際基準を用いる時は、危険性・深刻度が進んだ空家等を判断することになり、細かい基準を設けなくとも特定空家等と判断できると思われる。基本的には計画に基づき、特定空家等を発生させないよう対策し、発生した場合は判断基準を一つの参考として対応していくことも考えられる。

【質疑終了】

#### その他連絡事項

- 事務局 次回の協議会について、令和2年3月下旬頃の開催を予定している。詳細が決まり次第、委員の皆様にはお知らせさせていただく。

【質疑応答なし】

<協議会終了>