

令和6年度第1回狛江市空家等対策推進協議会 会議録(要旨)

1. 日 時 令和6年6月4日(火) 午前10時から11時30分まで
2. 場 所 防災センター402・403 会議室
3. 出席者 委 員 : 松本委員(会長)、佐藤委員、藤田委員、細貝委員、
大山委員、谷田部委員、児崎委員、高辻委員、都築委員、
小俣委員、大谷委員、古林委員
事務局 : 都市建設部まちづくり推進担当理事 竹之下理事
都市建設部まちづくり推進課 岩淵課長
石田副主幹、吉原主事、酒井主事
4. 欠席者 委 員 : 須田委員
5. 議 題
 - 1 委員の変更について
 - 2 特定空家等(既存5件・解除1件)の進捗報告について
 - 3 特定空家等の1件の勧告諮問について
 - 4 新規特定空家等候補について
 - 5 緊急安全措置の実施について
 - 6 空家等対策の推進に関する特別措置法改正に伴う対応について
 - 7 令和5年度空き家セミナーについて
 - 8 空家等利活用募集チラシの配布について

議題1 委員の紹介及び会長、副会長の選任について

会 長 : 議題1について、事務局から説明をお願いします。

事務局 : 令和6年4月1日の異動により、臨時委員である多摩建築指導事務所 建築指導第一課・名取委員から、大谷委員へ変更があったので報告する。

議題2 特定空家等(既存5件・解除1件)の進捗報告について

会 長 : 議題2について、事務局から説明をお願いします。

事務局 : 既存の特定空家等5件の現状と所有者の動向等及び1件の認定解除を報告する。

(既存の特定空家等5件の進捗を報告)

認定解除となった特定空家等は、令和4年3月に認定、その後勧告・命令を行っていたが、令和5年12月の立入調査を経て、同月認定解除となった。当該家屋を特定空家等に認定した主な理由としては、家屋の劣化であり、特に増築した2階を支える外付けの柱の根元が腐食し無くなってしまっていた点である。この特定空家等の課題は相続の問題と未接道により土地の価値が安価な評価となっていたことであったが、所有者が令和5年5月にリフォーム工事の実施に踏み切った。

この状況を把握後、令和5年12月に改修工事中ではあるが立入調査を実施した。工事中でも立入調査をした理由は、固定資産税等の評価の基準日が1月1日であり、住宅用地特例の適用の可否により、税額が大きく変わるためである。結果、この調査時点で認定理由は改善されており、特定空家等の判断基準表にも点数が付いている箇所はなく、令和5年12月22日をもって特定空家等から解除した。なお、現時点では工事は完了している。

議題3 特定空家等の1件の勧告諮問について

会 長 : 議題3について、事務局から説明をお願いする。

事務局 : 期限を定め改善を求める指導文書を送付したが、期限を越えても解消されていないため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」及び「粕江市空家等の適切な管理及び利活用に関する条例」に基づき、勧告してよいか本協議会に諮問するものである。なお、勧告により、賦課基準日が令和7年1月1日の令和7年度の固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例措置が非適用となる。

会 長 : 事務局の提案のとおり、当該1件に勧告をするということによろしいか。

委 員 : 異議なし

会 長 : 勧告することが決定された。事務局は答申書を作成し、手続を進めること。

議題4 新規特定空家等候補について

会 長 : 議題4について、事務局から説明をお願いする。

事務局 : 本議題では、事務局が現時点で特定空家等候補と考え、現地調査した内容を報告する。今回は報告のみであり、特定空家等決定に必要な立入調査の要否の審議は次回になる。今回、特定空家等候補となった空家等は19件であり、昨年度の特定空家等候補や環境政策課への苦情案件、まちづくり推進課への苦情案件を含め、担当内で現地調査を実施する必要がある空家等を精査し、令和6年5月7～8日に現地調査を実施した。実際に見に行行って確認した現状を基に、特定空家等判定表の項目を想定した順位付けを行い、以下の3つのカテゴリーに分類している。

①管理状態が悪く立入調査を検討する空家等

助言文書の送付後、改善が見られないようであれば立入調査を実施したいと考えている。

②立入調査を行う段階に達していないと考える空家等

助言文書は送付し、適切な管理を促すが、立入調査は考えていない。

③現地調査を行った結果、特定空家等候補に該当しない空家等

比較的適切な管理がなされているため経過観察とする等、現状すぐに所有者等に働きかけなくても良いと考えている。

今後、助言することにより対応されれば状況が変わる。次回9～10月頃の開催の際には、改めてその時点の状況を報告し、立入調査の可否について諮っていく。(新規特定空家等候補を1件ずつ説明)

- 委員 : 新規特定空家等候補のうち、よく通る道で状況を把握している空家等がある。どちらも交通量が多く、交通事故等に巻き込まれるリスクが高い。うち1件の空家等は通学路沿いでもあり、樹木繁茂により見通しが悪く、子どもが危険になる。
- 委員 : 交通量や通学路等の観点では他部署とも連携を検討すべきでは。
- 委員 : 別の部署と連携したり、民法で越境した樹木を伐採することができるのとされているため、市で伐採して費用請求する等対応ができれば良い。
- 事務局 : 貴重なご意見をいただいたので、今後より他課と連携ができればと思う。

議題5 緊急安全措置の実施について

- 会長 : 議題5について、事務局から説明をお願いします。
- 事務局 : 緊急安全措置は、条例第16条第1項に規定しているもので、空家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する危害が、道路、公園その他の公共の場所において生じるおそれがある場合において、所有者等に危害を回避するための措置を講じさせる時間的余裕がないときに、市が必要な措置を講じるものである。実施した際には、本協議会に報告する必要があると定めている。今回は、樋が道路側に落下し倒れ通行不可の状態になり、緊急で対応したものである。対応としては、樋を切断し敷地内に置いた。市職員が行ったため、費用は発生しておらず、所有者にも請求していない。

議題6 空家等対策の推進に関する特別措置法改正に伴う対応について

- 会長 : 議題6について、事務局から説明をお願いします。
- 事務局 : 改正内容のうち、狛江市においても対応を検討しなければならないのは、「管理不全空家等」と「空家等管理活用支援法人制度」についてである。

・管理不全空家等について

これは、特定空家等になる前の段階を「管理不全空家等」として法律上に定義づけを行い、法に基づいた指導・勧告を行うことができるようにするものである。狛江市においては、条例等で定義付けを行っている訳ではないが、本日議題4での「特定空家等候補」が同様の状態にあたる。なお、管理不全空家等を実際に運用するかどうかは、各自治体に委ねられている法律の作りになっている。「管理不全空家等」と「特定空家等」に対する行政手続きを比較すると、これまでとの大きな変化は、管理不全空家等であっても法に基づく勧告を行えるため、住宅用地特例が適用除外とされることである。

この管理不全空家等で議論となっている点は次の3点である。1点目は管理不全空家等の基準はどうするか。これは国がガイドラインを示しているが、数字などではなく、あいまいな表現で示されているため各自治体が悩んでいるところである。2点目は管理不全空家等の認定の方法。特定空家等については、狛江市においては立入調査を経て、協議会に諮問しているが、管理不全空家等については、定まってい

るものではない。なお、管理不全空家等の認定のために立入調査を行うのは不適切と示されている。3点目は勧告を行う際の手続きはどうか。特定空家等については、狛江市においては、協議会に諮問している。

担当としては、これまでの特定空家等に対する認定業務において、実質的には同様のことを行い、改正の目的である改善もなされてきたことから、どこまで法律に合わせて市の例規を整理するか悩んでいるところである。位置づける場合の1つの案としては、管理不全空家等の認定は、基準表を作った上で行政の判断のみで行い、勧告については、管理不全空家等の状態では行わず、改めて特定空家等に認定した上で、所定の手続きを踏んで勧告をするのが良いのではと考えている。

各市の対応状況を確認すると、既に基準を定めている市も一部あるが、「検討中」「無」が大半である。については、狛江市でも、他市の動向を見つつ、対応していきたいと考えている。

・空家等管理活用支援法人制度について

空家等管理活用支援法人の指定に関する方針を、令和5年12月13日の法改正の施行日に示した。これは、国から手引きが示され、指定法人の指定基準または指定する意向がない場合も、自治体はそれを示さなければならないとされたためである。指定しないこととした理由としては、指定法人ができる6つの業務は、市の業務または、協定団体との業務として実施しており、またボリュームとしても現在の体制で賄えているためである。今回、指定しないこととしたが、必要性があればその際に改めて審査基準を示す。なお、これまでのところ「狛江市の指定法人にして欲しい・検討している」という事業者からの問い合わせはない。

委員 : 管理不全空家等について現在検討中とのことだが、立入調査をする状況くらいの建物について、管理不全空家として認定していけば繁茂の伐採等の指導も強く行える印象を持ったがどうか。

事務局 : 勧告は所有者の不利益処分が大きいにも関わらず、管理不全空家等は立入調査をしてはいけないというガイドラインがあり、外観のみの判断で勧告まで行うが、勧告をすることが適切であるかを判断することは難しいと思う。それであれば特定空家等の認定、勧告をしていく方が良いと考える。

委員 : 管理不全空家等と特定空家等の違いは。

事務局 : 特定空家等の判定表は大きく4つに分かれており、特定空家等は「こういったおそれがある状態」としているが、管理不全空家等は「放置をすればこういった状態になる」としている。各自治体では具体的に示してほしいと意見が挙がっているところである。

委員 : 管理不全空家等で終結しなければならないのか。特定空家等に振り入れていいのか。

- 事務局 : 手続き上では全く別のものとして分かれている。管理不全空家等の手順を踏んでいても、特定空家等でも1から手続きを行われなければならないので手続きは独立する。そのため、そこまで悪ければ特定空家等で認定した方がいいのではと考える。
- 会長 : 法律が改正されたといって応じていくことは、今までやってきたこととの関係での難しさがあると思う。積み上げてきてやったことを損なわないようにうまく着地点があればよいし、絶対に何かやらなければいけないということではない。様子を見て必要に応じて検討していくのが良いのでは。
- 事務局 : 他市の動向を見ながら皆様の意見をお聞きしつつ、狛江としてはこの協議会で管理不全空家等の扱いを今後も共有させていただきたい。なお、もう1つの議題であった管理活用支援法人については、狛江市としては目が行き届いていると認識しており、今のところは不要と考えている。
- 委員 : 異議なし

議題7 令和5年度空き家セミナーについて

- 会長 : 議題7について、事務局から説明をお願いする。
- 事務局 : 令和5年度は、狛江市主催と、東京都主導の補助金を受け、また近隣市共催・後援を受けたNPO法人空家・空地センター主催で2回実施した。
- ・狛江市主催
令和5年10月28日(土)に市役所4階の特別会議室で、空家・空地センターの伊藤氏を講師に迎え、空き家セミナーを開催した。セミナーテーマは「空き家にしない!させない!私たちの空き家問題」としており、相隣関係や家財整理、利活用についての講演である。セミナーには29名の参加があり、セミナー後に11組の個別相談対応も実施した。また、令和5年12月1日から令和6年1月17日の期間限定で配信した動画は前半72回、後半53回の視聴があった。
 - ・NPO法人空家・空地センター主催
令和6年1月28日(日)に調布市文化会館たづくりで、落語家及び空家・空地センターの上田氏を講師に迎え、空き家セミナーを開催した。(狛江市は後援)セミナーテーマは「落語で学ぶ!空き家問題と相続対策セミナー&個別相談会」としており、相隣関係や家財整理、利活用についての講演だった。46名の参加があり、セミナー後には17組の個別相談対応も実施した。

議題8 空家等利活用募集チラシの配布について

- 会長 : 議題8について、事務局から説明をお願いする。
- 事務局 : 本事業は、令和3年度から開始しており、空家等所有者と利活用を希望する事業者・団体をマッチングすることを目的に、利活用を希望する事業者・団体に募集チラシを作成してもらい、まちづくり推進課で把握している空家等の所有者に送付する事業である。事業背景として、利活用できる空家等を探すため所有者に募集しても全く応募がないため、具体的な事業提案を所有者に届けることにより、経済的な面だ

けでなく、事業の意義に賛同してもらい利活用につなげたいと考えて始めたものである。令和5年度は参加団体は1件で、184件の空家等所有者に送付した。なお、これまでに1件内覧に繋がったことはあったが、残念ながら最終的にはマッチングまで至っていない。

委員 : 空き家をお持ちの方のご家族から伺った話で、市内に空き家を地域に開いている場所がある。それらの紹介をすれば空き家利活用のイメージが付きやすいのでは。

以上