

## 会 議 録

会 議 の 名 称	平成30年度第1回白岡市空家等対策協議会
開 催 日	平成30年8月1日(水)
開 催 時 間	午前9時30分開会 ・ 11時20分閉会
開 催 場 所	白岡市役所4階 特別大会議室
会 長 の 氏 名	小島 卓
出 席 者 の 氏 名・出席者数	白岡市空家等対策協議会 小島 卓 会長(白岡市長) 井上 聡 副会長 齊藤 尚 委員、村岡 道夫 委員、大久保 徳仁 委員 佐々木 誠 委員、杉浦 宏 委員、折原 良雄 委員 矢島 静江 委員、田中 幸雄 委員  10人
説 明 員 氏 名	(1) (仮称)白岡市空家等の適切な管理に関する条例の骨子(案)について：村岡主査 (2) 特定空家等の認定について：高橋主事 (3) 平成30年度 空家等に係る具体的な施策について：安藤主幹 (4) その他：中澤主任
事 務 局 職 員 の 職・氏名	市民生活部 部長 高澤 利光 環境課 課長 安野 弘之 主幹 安藤 潤 主査 村岡 信義 主査 吉川 隆志 主任 中澤 聡 主事 高橋 亮介 都市整備部 建築課 課長 藤村 卓矢  8人
会 議 次 第	1 開 会 2 あいさつ 3 議 題 (1) (仮称)白岡市空家等の適切な管理に関する条例の骨子(案)について (2) 特定空家等の認定について

	<p>(3) 平成30年度 空家等に係る具体的な施策について</p> <p>4 その他</p> <p>5 閉 会</p>
<p>その他会議出席者の職・氏名</p>	<p>(傍聴人) 1人</p>
<p>配布資料</p>	<p>○会議次第</p> <p>○白岡市空家等対策協議会委員名簿</p> <p>○資料1 (仮称)白岡市空家等の適切な管理に関する条例の骨子(案)について</p> <p>○資料2 特定空家等の認定について：高橋主事</p> <p>○資料3 平成30年度 空家等に係る具体的な施策について</p> <p>○資料4 行政区別空家件数一覧 平成29年度実績「空家相談件数」</p>

議 事 の 経 過	
発 言 者	議 題 ・ 発 言 内 容 ・ 決 定 事 項
安野課長	<p>1 開 会</p> <p>会議を開会。</p> <p>本日の議題(2)特定空家等の認定については、個人・法人等に関する情報など、市の情報公開条例において非公開とすべき内容が含まれている。白岡市空家等対策協議会条例第8条ただし書きの規定により、傍聴人のかたには一時ご退室願うとともに、傍聴人の資料についても、非公開部分を黒塗りとさせていただいている。</p>
小島市長	<p>2 あいさつ</p> <p>あいさつを述べる。</p>
安野課長	<p>3 議 題</p> <p>議事進行を小島市長に依頼する。</p>
小島市長	<p>(1) (仮称)白岡市空家等の適切な管理に関する条例の骨子(案)について</p> <p>(1) (仮称)白岡市空家等の適切な管理に関する条例の骨子(案)について、事務局から説明を求める。</p>
村岡主査	<p>資料1に基づき、(仮称)白岡市空家等の適切な管理に関する条例の骨子(案)について説明。</p>
A 委員	<p>1 ページ、6 緊急安全措置は自然災害を発端とする案件が対象となるのか。</p>
村岡主査	<p>自然災害を含む、生命身体又は財産に危害が及ぶ案件を想定している。例として、空家等の建築材等の飛散や崩落、通行人等に危害を知らせる看板やバリケード、防御ネットの設置、倒れる恐れのある樹木や落下の恐れがある看板をロープで補強すること、屋根材や</p>

	<p>雨樋などを取り外して敷地内に存置すること、市道等に相当程度越境した樹木などを剪定・伐採、スズメバチ等の巣の撤去等を想定している。</p> <p>これらは緊急性を最優先した行政代執行とは異なる対応であり、事務局を含めた関係課と調整のうえ対応する。</p>
<p>A 委員 村岡主査</p>	<p>最終的な許可者は誰か。</p> <p>市長である。関係課及び環境課の判断を経て市長名による対応となる。</p>
<p>A 委員 村岡主査</p>	<p>緊急安全措置を実施して発生した費用の請求はどうか。</p> <p>所有者等に対して請求する。差し押さえ等による対応は困難なものと考えている。</p>
<p>B 委員 村岡主査</p>	<p>1 ページ、6 緊急安全措置を実施して発生した費用は原則、所有者等に請求するとなっているが、例外があるということか。</p> <p>緊急安全措置の対象となった空家等の所有者等が存在、あるいは把握できない場合が例外として考えられる。</p>
<p>安藤主幹</p>	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）が施行されたが、各市町村では特定空家等と認定されるまでは酷くない管理不全な空家等への対応に苦慮している。特定空家等と認定される以前の管理不全な空家等に対する細かな指導や対応を整備することを目的として、条例を作成するためこのたびその骨子（案）を示させていただいた。</p>
<p>C 委員 安藤主幹</p>	<p>緊急安全措置が必要な空家等となる以前に、働きかけが必要と思われる。事前に指導を行うにあたって、所有者は把握しているのか。</p> <p>資料 4、1 ページを参照願いたい。平成 29 年度末</p>

<p>D 委員</p>	<p>現在、市内には364件の空家等が存在する。危険ではない空家等が大部分を占めているが、市では所有者等の把握に努め、苦情・相談があった空家等については適宜、お願い文等による指導等を行っている。</p> <p>他市の条例には関係機関等との連携についての記載があるが、当市では明記するのか。</p>
<p>高橋主事</p>	<p>現在、条例を設けている他市町に事情等を聴取している。川越市では緊急安全措置を行う機関が消防であるため、消防との連携が明記されている。現段階では条例骨子（案）であるため明記するかは検討段階である。</p>
<p>D 委員</p>	<p>空家問題は関係機関との連携が必要な場合が多いことから明記して良いのではないか。</p>
<p>E 委員</p>	<p>条例には強制力の有る罰則規定等は設けられないのか。</p>
<p>安藤主幹</p>	<p>県内の自治体では設けていない。現段階では、当市でも罰則規定を設けることは考えていない。</p>
<p>高澤部長</p>	<p>条例で罰則を設けることは可能だが、検察庁との協議が必要となる。</p> <p>法では特定空家等に対する罰則規定もあるが、今回の条例は特定空家等となる一步手前の空家等を対象としており、空家等が危険な状態となり緊急を要する場合、市が緊急安全措置によって所有者の意向の有無を問わず対応し、危険を除去することを目的としている。また、仮に罰則規定を設けたとしても他の自治体との均衡にも配慮が必要となり、他市で設けていない中、当市が罰則を設けることは難しいと考えられる。</p> <p>空家等の管理は所有者等が行うことが大前提であり、緊急安全措置は例外的なものであることから、条例中に罰則規定を設けることは困難と考えられる。</p>

F 委員	近隣でも条例を設けているところはあるか。
安藤主幹	久喜市が設けているが、蓮田市は設けていない。
F 委員	条例に対して我々委員が、意見等を述べる機会はあるのか。
安藤主幹	現在、条例案を作成中であり、今月中には皆様にお示しする予定である。今後、パブリックコメントを実施し、議会へ上程し、議決を得ていく予定である。
小島市長	議題(1)(仮称)白岡市空家等の適切な管理に関する条例の骨子(案)については、本日頂戴した意見等を踏まえ、事務局で内容を精査した後に条例案を作成し、あらためて委員の皆様にお示しさせていただくということによろしいか。
出席者一同	異議なし。
小島市長	(2)特定空家等の認定について 当該案件は個人・法人等に関する情報など、非公開とすべき内容が含まれていることから、白岡市空家等対策協議会条例第8条の規定により、傍聴人は一時退室とさせていただきます。
小島市長	(傍聴人退室) (2)特定空家等の認定について、事務局から説明を求める。
高橋主事	資料2に基づき、特定空家等の認定について説明。
小島市長	※ 非公開 議題(2)特定空家等の認定については、本日頂戴したご意見等を踏まえ、当該空家については、今後、市が特定空家等に認定し、危険な状態の解消に向け、必要な手続きを進めていくことによろしいか。
出席者一同	異議なし。
小島市長	議題(2)が終了したため、傍聴人の再入室を認める。

	(傍聴人入室)
小島市長	(3)平成30年度 空家等に係る具体的な施策について (3)平成30年度 空家等に係る具体的な施策について、事務局から説明を求める。
安藤主幹	資料3、4に基づき、平成30年度空家等に係る具体的な施策について説明。
D委員	資料4、裏面の指摘を行った空家戸数が46戸となっている。また、指摘事項が121となっているが、再度説明願いたい。
安藤主幹	相談を受けた空家戸数が46戸である。 指摘事項は、1戸につき複数の、例えば雑草の繁茂や害虫の発生といった、相談内容に対する空家所有者等への指摘事項の合計である。
E委員	空家等対策計画に記載されている平成29年度12月現在から、平成30年度3月末にかけて空家戸数が減少している。減少傾向にあるのか。
安藤主幹	実際に空家等が解消されている案件もある。一方で、新たに空家等が発生している。日々、相談は寄せられており、戸数は常に増減している。しかし、今後は少子高齢化の影響等で、空家等が増加することは避けられないと考えられる。
D委員	平成28年度末から平成29年度末にかけて危険空家等が減少しているが、更地になったのか。実態を把握しているか。
高橋主事	数年に渡って所有者に対して適切な管理をお願いした結果、特定空家等に該当するような空家等が更地に至った事例もある。その他には、樹木の繁茂による電線の断線する危険の解消等があり、危険程度がやや危険、危険ではない状態にそれぞれ減少した案件もある。

D 委員	<p>そのような事例の記録はとっているのか。類似案件に対して、前向きな活用が可能に思える。</p>
高橋主事	<p>空家情報はデータベース化しており、記録も全て管理している。解消した案件の事例をお伝えするなど、情報の活用も図っている。</p>
D 委員	<p>資料 3、1 ページ、活用、空家バンクの開設がある。空家バンクの利用がなかなか進んでいない現状を聞くが、高齢者交流サロンなどへの利活用など、短期的に利用する機会を設けることも考えられる。具体的な施策等は考えているのか。</p>
高橋主事	<p>空家バンクの運営については、他の自治体にも運営状況等を聴取しているが、各々、手探りしながら運営している現状である。当市でも時折、空家バンクの有無について問い合わせがあり、空家等を利活用に繋げられるように取り組んでいきたい。</p>
D 委員	<p>耐震基準を満たしていないような空家等は空家バンクに登録が出来ない場合はあるのか。</p>
高橋主事	<p>案件にもよるが登録は可能と考えられる。詳細は空家バンクを運営していく上で協定を締結することになる宅建協会との調整していくことになる。その上で、空家バンクの登録者が改築を了解している物件である場合、空家バンク利用希望者は利用するにあたって耐震基準を満たすように改築することが可能であると考えられる。</p>
F 委員	<p>資料 3、予防、各種専門団体との連携とあるが、どこの団体と協定を締結する予定なのか。</p>
高橋主事	<p>先ごろ皆様に配布した空家等対策計画の 25 ページの下段部分に関係団体として掲載している。具体的に協定先は決まっていないが、相談内容の欄にあるとおり、協定を締結することで団体との情報共有を図り、</p>

	<p>空家問題解消に向けた連携が可能と考えられれば協定を締結していく。</p>
F 委員	<p>空家バンクで貸し借りがあった際、借主が家屋を傷つけてしまった場合、どこが責任を取るのか。</p>
中澤主任	<p>基本、空家バンク制度における市の立場は登録希望者と宅建協会、利用希望者と宅建協会の仲介役である。そのため、責任の所在に関しては宅建協会を通じて、貸主、借主間の契約の中で対応することになる。</p>
F 委員	<p>老人クラブ等で空家等を一時的に利用したい要望がある場合、どちらへ申請すればいいのか。</p>
中澤主任	<p>市が空家バンクを運営しているので、市へ連絡してもらえればよい。</p>
安藤主幹	<p>空家バンクは、現在、市場に流通していない空家等を空家バンク制度によって掘り起こし、流通にのせることで空家問題の解消を狙うものである。</p> <p>今後は、宅建協会との協定も含め、必要な手続きを進め、売主、買主、貸主、借主が安心してやりとりできるような制度の運営を目指す。</p>
D 委員	<p>資料 3 裏面、活用、空家等除却後の跡地の公益的な活用促進で市が無償賃借する公共のように供する資産にかかる固定資産税・都市計画税は、その用途に供している期間は非課税又は減免となる、とあるが、これは公有地が対象であるのか。</p>
安藤主幹	<p>公有地が対象である。</p>
D 委員	<p>このたび所有者不明土地に対する特別措置法が施行されたが、それに対する市の対応を伺いたい。</p>
安藤主幹	<p>現時点ではまだ具体的な対策はないが、今後、研究していく。</p>
小島市長	<p>その他に質議はあるか。</p>
出席者一同	<p>なし。</p>

小島市長	議題(3)平成30年度 白岡市空家等に係る具体的な施策については、本日頂戴したご意見等を踏まえ、取り組んでいくということによろしいか。
出席者一同	異議なし。
小島市長	議事が全て終了したため、議長の職を降りる。
	4 その他
安野課長	その他に関して、事務局から連絡がある。
中澤主任	空家バンクの創設に向け準備中である。今後、空家バンクについての要綱が出来上がり次第、市と宅建協会とで協定を締結し、今年度中の空家バンクの運用を目指し作業を進めていく。
安野課長	ただいまの説明に質議はあるか。
出席者一同	なし。
安野課長	次回会議は11月頃を予定している。日程の詳細については改めて通知文等によりお知らせする。
	5 閉 会
安野課長	会議を閉じる。
	以上