

平成 30 年度 豊明市空家等対策協議会（第 2 回）議事録

- 1 日 時：平成 30 年 11 月 9 日（金） 午前 10 時 00 分～11 時 30 分
- 2 場 所：豊明市役所 東館 1 階 会議室 4
- 3 出席者：別紙「豊明市空家等対策協議会委員等名簿」のとおり
- 4 議 題
 - (1) 全国版空き家バンクの運用について
 - (2) 特定空家等の判定基準について
 - (3) 豊明市シルバー人材センターとの協定について

（事務局：近藤）

定刻になりましたので、平成 30 年度第 2 回の豊明市空家等対策協議会を開催致します。本日はご多忙の中、ご出席いただきましてありがとうございます。本協議会の司会を務めます豊明市都市計画課長の近藤と申します。よろしくお願いいたします。早速ではございますが、これより協議会に入りたいと思います。本日は、10 名の委員全員にご出席いただき、空家等対策協議会設置条例第 6 条第 2 項により協議会が成立していますことをご報告します。それでは、井澤会長、ご挨拶をお願いします。

（井澤会長）

挨拶

（事務局：近藤）

ありがとうございました。続きまして、資料の確認をさせていただきます。まず、本日の次第が 1 枚あります。次に右肩に資料 1-1 豊明市の空き家バンクの実施マニュアルです。次に資料 1-2 空き家バンクのフロー図、次に参考資料 1 の愛知県作成の空き家バンクの物件登録等に関するガイドラインです。次に、資料 2 として特定空家等の判断基準について、資料 3 としまして豊明市シルバー人材センターとの協定についての資料となっています。資料の不足等はありませんでしょうか。

（事務局：近藤）

それでは、以降の進行につきましては、豊明市空家等対策協議会設置条例第 6 条に基づき、井澤会長に議長をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

（井澤会長）

はい。それでは会議に入る前に、傍聴者の確認をしたいと思います。本日は、傍聴希望の

方はお見えになりますか。

(事務局：近藤)

本日、1名傍聴希望の方がいらっしゃいます。

(井澤会長)

ここでお諮りいたします。ただいま、1名の方の傍聴の申し出がありました。許可することにご異議ありませんか。

(委員)

異議なし

(井澤会長)

異議なしと認め、傍聴者の入室を許可します。

事務局に確認ですが、本日の資料には個人情報等公表できない情報は含まれていませんか。

(事務局：近藤)

特にございませぬ。

(井澤会長)

それでは、すべての資料を傍聴人に貸与することとして、ご異議ありませんか。

(委員)

異議なし

(井澤会長)

それでは傍聴者の入室を許可しますので、よろしくお願ひします。

(傍聴者入室)

(井澤会長)

傍聴される方に申し上げます。お渡ししました傍聴における遵守事項について、遵守して傍聴していただければ幸いです。よろしくお願ひします。

それでは、ここから会議の進行をさせていただきます。活発な議論をよろしくお願ひします。議題1の全国版空き家バンクの運用について、事務局より、説明をお願ひします。

(事務局：松井)

資料 1-1、資料 1-2、資料 1-3 を用いて説明。

(井澤会長)

どうもありがとうございました。

本日の資料には、マニュアルとなっていますが、今後は要綱として整理されるとのことでした。資料の中には他都市の事例の資料もありましたが、豊明市としては資料 1-1 の要綱や資料 1-2 のような流れで進めていきたいという説明でした。この議題について、何かご意見等はございませんか。

(相羽委員)

特に問題ないと思います。

(吉川委員)

全体としてはいいと思いますが、空き家の所有者が亡くなられて相続されているような場合などが考えられるが、所有者をどの段階でどのように確認しますか。相続がまとまっていないケースも考えられるので、物件登録をする前の段階でしっかり確認する必要があると思います。

(事務局：近藤)

権利関係は確認する必要があると思いますので、事務局で対応するようにしていきたいと思います。

(井澤会長)

宅建協会さんの役割は大きいですが、伊藤委員はいかがでしょうか。

(伊藤委員)

特に問題ないと思います。

(井澤会長)

交渉・契約を依頼する宅建業者は、個別の業者に依頼するのではなくて協会に依頼し、協会加盟業者の中から業者を選定していただくことになるのでしょうか。

(事務局：近藤)

市としては、あくまでも宅建協会に依頼することになるかと思いますが、具体的な業者の選定方法については、協会と今後調整していきたいと思います。

(井澤会長)

ありがとうございました。井上委員は何かご意見ございましたか。

(井上委員)

フローについては、特に問題ないと思いますが、吉川委員が言われたように、相続物件の登録については気になるところです。それと、協会へ依頼する際は、市として書式のひな型はありますか。また、市からは名南支部へ依頼することになるのか、本部へ依頼することになるのか、どういった流れになりますか。

(伊藤委員)

流れとしては、愛知宅建本部が受け、本部から名南支部が依頼を受けて業務を行います。名南支部の中でも豊明の業者を中心に選定することになると思います。それに伴って、豊明市での不動産無料相談というのも市と協定を結んで行っていきたいと考えています。

(小浮市長)

以前にもお話をいただいておりますが、市としては大変有り難いお話しですので、ぜひともお願いしたいと思います。

(井澤会長)

ありがとうございました。
続いて小笠原委員、何かコメントがございましたらお願いします。

(小笠原委員)

反社会的勢力を除外する規定は、入れていただきたいと思いますが、その他は特にありません。

(井澤会長)

ありがとうございます。
田中委員はいかがでしょう。

(田中委員)

年金で生活していらっしゃる高齢者の方や、生活保護を受けられている方の住まいに関して相談を受けることがよくあるのですが、そういう方のために安く借りることはできるのでしょうか。また、お独りで身寄りがなく保証人が立てられないという方もみえるのですが、宅建業者さんが仲介に入られるということは、あくまでも宅建業者さんと相談するこ

とになるのでしょうか。

(事務局：北川)

基本としては、宅建業者さんとの協議になると思います。

(井澤会長)

ありがとうございました。

岡本委員はいかがでしょうか。

(岡本委員)

フローについては、特にありません。

また、所有者が亡くなった時に、登記が適切に変更される機会にもなると思いますので、歓迎するものでございます。

(井澤会長)

ありがとうございました。

三浦委員、いかがでしょうか。

(三浦委員)

登録内容のところ、床面積の欄がありますが、未登記の場合などはどのようにして床面積を算出しますか。

(事務局：近藤)

課内で検討させていただきます。

(相羽委員)

質問ですが、用語の定義の中の「空き家」の定義について、「自己の居住等を目的として建築し」とありますが、店舗と住宅とがある場合の扱いはどのようになりますか。

(事務局：北川)

まだ検討できていませんが、住宅部分が過半以上というのがひとつの目安になるのではないかと思います。

(相羽委員)

併用住宅も対象にしたほうが、登録できる物件が増えるのではないかと思います。

(井澤会長)

併用住宅も対象にしたほうが良いと思います。本来は面積比率などによらず全部対象にしても良いと思いますが、ただ、手順等を踏まえてというところもあるかと思いますが、今の段階では事務局としては過半以上が住宅であるものを対象にするという考えですね。続いて市長、何かコメントはありますでしょうか。

(小浮市長)

たくさんのご意見をいただき、ありがとうございました。

(井澤会長)

ありがとうございました。

各委員からのご意見等について、事務局で整理・検討していただいて次回の協議会でその結果を報告していただくということによろしいでしょうか。大まかなフローはこの資料のとおりでよいかと思いますが、実際に運用していくとなると細かい部分の整理が必要になると思いますので、そのあたりの整理を事務局にはお願いしたいと思います。続いて、議題2の特定空家等の判断基準について、事務局より説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料2を用いて説明。

(井澤会長)

ありがとうございました。特定空家等については、最終的に代執行まで措置が可能で、人の財産を扱うことですので、その手続きについてはきちんと行わなければならない、という流れを整理されています。流れ全体を把握するには、3ページにフローチャートが記載されています。特にその中の「特定空家の判定」という部分について、次ページの「6」のⅠ・Ⅱ・Ⅲのチェックを行うということですね。チェック項目は、前回協議会で協議していただいたとおり、国のガイドラインに基づいているということです。それでは、このことについて何かご意見等はございますか。

(三浦委員)

あくまでも外観での判断ということによろしいのでしょうか。

(事務局：北川)

立会人がいて内部に入ることができれば、内部の調査もおこないますが、内部に入ることができなければ、外部からの調査のみで判断することになります。

(井澤会長)

岡本委員、いかがでしょうか。

(岡本委員)

国の基準ということで、ほぼ網羅されていると思います。

もし、実施してみて不都合な点があれば検討を重ねて、改善が必要ということであれば改善していけばいいのではないのでしょうか。

(井澤会長)

ありがとうございます。田中委員いかがでしょうか。

(田中委員)

内容については、特にありません。

1点質問ですが、「空き家」と「空家」の使い分けは何か理由があるのでしょうか。

(事務局：北川)

空家法の定義では「空家等」となっており「き」は入っていません。空家法の定義を準用しているような場合は、「空家」としています。先ほどの空き家バンクにおいては「空き家」としていますが、空家法の定義とは異なるため「空き家」としています。

(井澤会長)

ありがとうございました。小笠原委員お願いします。

(小笠原委員)

立入調査について、立会人が不在でも実施可能というのは、間違いないですか。警察の場合は、必ず立会人を置きます。あとから問題になることを防止するためにも、立会人は置いたほうがいいと思います。地域に悪影響を及ぼす建物、ということであれば、地元の役員さんに協力いただくというのも、一つの方法ではないかと思います。国が認めているとしても、現実には立会人はいたほうがいいと思います。

(小浮市長)

警察が令状をもって捜査を行う場合でも立会人を置いているということですので、そこは厳密に行うべきだと思います。

(事務局：近藤)

立会人のことについては、事務局にて再度確認し、検討いたします。

(井澤会長)

井上委員、お願いします。

(井上委員)

空家等の定義のところで、居住その他の使用がなされていないことが状態であるものがあり、さらには状態であるとは概ね1年間、とありますが、例えば近所付き合いのない方が数年間海外転勤されていたりすると、1年以上使用されていないと判断されてしまう可能性もありますね。もう一つ、甚大な災害時というのが前提にあるのでしょうか。また、略式代執行は実施可能なのでしょうか。

(事務局：北川)

愛知県内では、瀬戸市で1件、略式代執行の事例があります。

(井澤会長)

空家問題に関わらず、豊明市ではこれまでに行政代執行の事例はありますか。

(小浮市長)

豊明市では事例はありません。

(井澤会長)

ありがとうございました。続いて、伊藤委員お願いします。

(伊藤委員)

基本としては、これでいいと思います。すべての案件に対して万能な基準というのは難しいと思うので、あとは個々に判断していくしかないと思います。

(井澤会長)

相羽委員、お願いします。

(相羽委員)

基準等については特にありませんが、フローの最初にある空家等の把握について住民からの情報提供による、とありますが、市から積極的に情報を求めるような発信をするということですか。

(事務局：北川)

市が自ら把握する方法としては、市内全域を対象とした実態調査を考えています。基本的には、近隣住民の方からの情報が一番と思っています。

(相羽委員)

空き家バンクの活用を促すのは、フローではどのあたりに位置付けされますか。

(事務局：北川)

2番目の所有者等の調査と3番目の立入調査の間と考えています。

(井澤会長)

吉川委員、お願いします。

(吉川委員)

基準については、特にありません。

立入調査についてですが、先ほど鍵が開いていれば立会人がいなくても中に入ることは問題ないということでしたが、不在と思っていたら中に人がいた、という場合も想定されますが、調査をされる方の身の安全を確保するという点や第三者の立会いという点からも、警察に協力してもらうことができると思います。

調査に同行される建築士さんは、協議会の委員さん以外の方がされるのでしょうか。審議に加わる方が調査もされるということになると、客観性が確保されるか疑問に思います。

(小笠原委員)

警察官が立入調査に同行するというのは、無理です。危険性が高いという蓋然性がある場合は、要請に基づき付近で待機することは可能ですが、同行するのは法的にできません。

(事務局：北川)

空家法においても、建物の中に人がいた場合、空家等ではなくなるので、立入調査自体でなくなります。

調査に同行していただく建築士さんとしては、豊明市内の建築士さん4名で組織された豊明市開発相談指導員グループというのがあり、毎月の市の建築相談や年に数回、建築・開発の市内のパトロールへの同行をいただいていますので、そのグループにお願いする予定でいます。ただ、相羽委員はそのグループの代表をされていますので、もし調査と審議をする建築士さんを変える必要があるのであれば、調査は相羽委員以外の方をお願いすることとなります。

(井澤会長)

3 ページのフローでは、協議会がどういう立場に関わるかというのが分かりにくいですが、行政当局が行った立入調査の結果を協議会に諮って、その協議の結果を踏まえ行政当局が最終的に判断するという流れでよろしいでしょうか。そのような流れだと、協議会のメンバーである相羽委員は判定に関わるので、相羽委員が現場に行くよりは、他の建築士の方に行っていただいた方がよい、というご意見だと思います。

市長、ご意見はございますか。

(小浮市長)

貴重なご意見をいただき、ありがとうございました。

(井澤会長)

議題1と同様に、各委員さんからいただいたご意見に対して、事務局において法的な根拠も含めて、きちんと整理し検討していただいて次回の協議会で報告してください。

それでは、次の豊明市シルバー人材センターとの「空き家等の適正管理の推進に関する協定」について、事務局から説明をお願いします。

(事務局：北川)

資料3を用いて説明。

(井澤会長)

ありがとうございました。

確認ですが、協定を締結することによって豊明市が行うことは、協定書(案)の第3条に記載されていますが、空き家等の管理に関する相談を受けた場合にシルバー人材センターを紹介すること、市の広報等でシルバー人材センターが空き家管理業務をおこなっていることをPRすること、この2点でよろしいですね。

この協定について、何かご意見のある方はいらっしゃいますか。

特に反対のご意見は無いようですので、協定を結んでいただいて、実際に運用していく中で改善すべき点がでてれば、臨機応変に対応していただけたらと思います。

以上で、本日の議題はすべて終了いたしました。その他、事務局から何かありますか。

(事務局：近藤)

井澤会長はじめ委員の皆さま、本日はありがとうございました。