

第3回 明和町空家等対策協議会 議事録

1. 開催日時 平成30年11月29日(木) 10時00分～10時48分

2. 開催場所 明和町役場 2階 第5会議室

3. 出席委員

出欠	氏名	区分	出欠	氏名	区分
○	富塚 基輔	明和町長	○	矢之貴 洋子	明和町民生児童委員協議会
○	新藤 正敏	群馬弁護士会	○	砂賀 新一	明和町区長会
欠	大平 覚	群馬司法書士会	○	川島 吉男	明和町議会
○	鳥羽 正人	群馬土地家屋調査士会	○	町田 節雄	明和消防署
○	野田 俊介	群馬県建築士事務所協会	欠	室岡 也寸晴	館林警察署

4. 出席職員

出欠	氏名	区分	出欠	氏名	区分
○	成瀬 喬	館林警察署生活安全課長	○	遠藤 進	産業振興課 官民連携推進室長
○	清水 巨樹	総務課 安全安心係長代理	○	矢島 慎一 (事務局)	都市建設課 企業立地推進室長
○	渡邊 矩行	企画財政課 企画政策係長	○	庭田 泰好 (事務局)	都市建設課企業立地推進室 都市開発係長
○	田口 明利	税務課長補佐兼税務係長	○	新井 絢子 (事務局)	都市建設課企業立地推進室 都市開発係長代理
○	砂賀 大輔	住民環境課 環境保全係長	○	岩崎 舜 (事務局)	都市建設課企業立地推進室 都市開発係 主任
○	渡辺 恵子	介護福祉課 介護保険係長代理	—	—	—

5. 議 事

議事録署名人の指名について

- (1) 第2回協議会における議事事項について
- (2) 明和町空家等対策計画(最終案)について
- (3) 特定空家等の認定基準(素案)について
- (4) 今後のスケジュールについて
- (5) その他

6. 資 料

- (1) 平成 30 年度第 3 回明和町空家等対策協議会次第
- (2) 明和町空家等対策協議会運営要綱【資料 1】
- (3) 明和町空家等対策計画（最終案）【資料 2】
- (4) 明和町特定空家等判断基準（素案）【資料 3】
- (5) 明和町不良住宅判断基準（素案）【資料 4】
- (6) 今後のスケジュール（案）【資料 5】
- (7) 館林市の空き家に関するパンフレット
- (8) 空家等対策協議会委員名簿

議 事

1. 開会

2. 町長挨拶

富塚会長：	<p>委員の皆様には、大変お忙しいなか、先月に引き続き、第 3 回目の協議会会議へご出席いただき、感謝している。</p> <p>前回の協議会においては、委員の皆様より多くのご意見をいただくことができた。厚く御礼申し上げます。</p> <p>本日の会議では、皆様のご意見を踏まえて、加筆修正した空家等対策計画の最終案、および明和町における特定空家等に関する判断基準に関し、ご意見をいただきたい。</p> <p>詳細については、このあと事務局より説明があるので、忌憚ないご意見等をよろしく願います。</p> <p>あらためて、委員の皆様の貴重なご意見等を頂戴し、明和町としての対策を検討していきたい所存である。</p> <p>どうぞよろしく願いたい。</p>
-------	---

事務局：	<p>それでは次第 3 の協議事項に入るが、協議会運営要綱第 2 条第 2 項において、委員半数以上の出席がないと、協議会の開催ができないと規定している。</p> <p>本日 10 名のうち 8 名の出席があるため、会議を開催できることを報告する。</p> <p>また、要綱第 2 条第 1 項において、会長が議長になると規定しているため、富塚会長に議事の進行をお願いしたい。</p>
------	--

富塚会長：	<p>では、しばらくの間、会議の進行を務める。</p> <p>よろしく願いたい。</p>
-------	--

3. 議事

議事録署名人の指名について

富塚議長：	議事の議題に入る前に、議事録署名人を指名する。 本日の会議については、矢之貴委員と砂賀委員へお願いしたい。
委員：	了承した。

(1) 第2回協議会における議事事項について

事務局：	議事(1)第2回協議会における議事事項について、報告する。 第2回協議会における内容は、 <ul style="list-style-type: none">・空家等対策計画についての素案提示・特定空家等認定基準方法については、チェック方式とすることでご理解をいただいた。 【資料1】をご覧いただきたい。 ご指摘のあった、協議会運営要綱第4条第2号における「委員の指名」を「氏名」へ訂正した。 さらに、パンフレットがどのようになるのか、とのご意見があった。 本日配布した資料は、館林市が今年作成したパンフレットである。 また、現在、県においても空き家のパンフレットを作成しているという情報を得ている。 明和町の空家等対策の施策に沿った内容をふまえ、このようなパンフレットを作成していきたいと考えている。 委員の皆様には、前回のご意見をふまえ加筆・修正した空家対策計画及び特定空家等認定基準について、本日ご意見を頂戴したいと考えている。よろしくお願いしたい。
富塚議長：	ただ今、事務局から報告があったが、ご質問等があれば伺いたい。
各委員：	質疑なし。

(2) 明和町空家等対策計画（最終案）について

事務局：	続いて、議事(2)明和町空家等対策計画（最終案）について説明する。 【資料2】をご覧いただきたい。 委員の皆様からのご意見を反映させ、計画の最終案を作成した。 前回の素案から変更した箇所が、赤字となっている。 なお、誤字・脱字の修正等の説明は、割愛する。 4ページをご覧いただきたい。 今年度実施した空家等実態調査、つまり所有者等からのアンケート結果を追記した。なお、本計画に掲載する結果内容は、アンケート結果の概要となっている。 4ページ下のグラフは、空家等候補建物の所在状況を表している。
------	---

平成 28 年度の調査時から約 1.5 倍増加となった。

5 ページをご覧ください。

上のグラフは、空家等候補建物の空家になってからの経過年数のアンケート結果であるが、約 4 割が 10 年以上既に空家として経過していることがわかった。

下のグラフは、空家の管理状況になる。管理の頻度は、「ほぼ毎週」から「年に数回」とばらつきはあるが、約 9 割の空家は管理しているとの結果となった。

6 ページをご覧ください。

空家の所有者等の人困っていることのアンケート結果である。

回答は、「日ごろの管理に手間がかかる」が一番多く、次に「解体したいが費用がまかなえない」「特に困っていない」となった。

また、「どうしたらよいかわからない」、「借り手・買い手がいない」との意見もあった。

このような悩み等を解決できるような、施策の検討をしていきたいと考えている。

以上が、今年度実施したアンケート結果の概要になる。

14 ページをご覧ください。

「第 4 章 空家等の具体的な施策」に記載していた担当部署を、今後の庁内の組織改革によって、計画書の変更が伴わないよう「削除」した。

15 ページをご覧ください。

「(3) 固定資産税の住宅用地の特例に関する措置」について、及び

16 ページの「(4) 空家を抑制するための特例措置」について、前回のご指摘をふまえ、内容をもう少し詳細に表現した。

18 ページをご覧ください。

「第 4 節 管理不全な空家等の防止・解消の施策」では、施策を 2 つ追加した。

1 つめは、不良住宅調査補助制度である。

解体を希望する空家等が、利活用が困難な状態であるか否か専門家へ依頼する調査費用の一部を助成するものである。

この調査において、不良住宅と判断された空家等について、町は解体費の一部を補助する。

2 つめは、固定資産税増額相当分の奨励金制度である。

空家等の解体により、土地の住宅用地特例が適用除外され、解体後の翌年度以降は、固定資産税が増額となる。

その増額相当分について、一定期間奨励金として助成を行う。

20 ページをご覧ください。

特定空家等に対する措置のフロー図として、図の一部修正等を行った。

特定空家等に関する説明は、このあと議事(3)において詳細説明をするため、ここでは割愛する。

23 ページ以降では、「第 5 章 資料編」として、法律や条例等を添付した。

空家等対策計画(最終案)の説明は、以上である。

	ご審議のほど、よろしくお願ひしたい。
富塚議長：	ただ今、事務局から計画の最終案について説明があった。 固定資産税増額相当分の奨励金については、何年間助成を行う予定であるのか。
事務局：	財政部局と相談が必要であるが、3年間の助成を考えている。
富塚議長：	以上が計画の内容であったが、委員の皆様からの意見等を伺いたい。
各委員：	異議なし。
富塚議長：	ご意見等がないようであるが、もしお気づきの点等があれば、事務局へお伝え頂ければ検討していきたい。ここで空家等対策計画の最終案として示していきたいがよろしいか。また、今後の予定としては、来年1月にパブリックコメントの実施により、最終的な案としていくため、皆様からのご意見を来年1月まで受け付ける。
町田委員：	3年間とは周辺自治体においても同一期間なのか。
事務局：	奨励金を実施しているのは、県内では高崎市のみである。なお、高崎市では1年間奨励金の助成を行っている。町においては、3年間の期間で考えており、詳細については、年度内に要綱等で定めていく予定である。
富塚議長：	不動産会社を経営していた経験から、更地後の用途を定めないと、奨励金の交付を受けても、なかなか解体へつながらない。そのため、将来的な利用を検討するための猶予期間として相当の期間を設けた方がよいと認識している。 それでは、計画について、質問等がなければ、空家等対策計画の最終案として定めていくが、来年の1月までは皆様の意見の受付が可能である。このように進めさせていただいてよろしいか。
各委員：	了承した。

(3) 特定空家等の認定基準（素案）について

事務局：	<p>議事（3）特定空家等の認定基準（素案）について、説明する。</p> <p>前回の協議会において判断基準の手法を「栃木県大田原市」を参考に、チェック方式と定め、事務局として、判断基準の素案を作成した。</p> <p>まず、どのように特定空家等を認定していくのか、認定後の行政処分までの手続きの流れ、明和町における特定空家等を認定するまでの手順について、説明する。</p> <p>まず、【資料3】をご覧ください。</p> <p>表紙を1枚めくって、目次をご覧ください。</p> <p>本基準は、</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 目的 2. 定義 3. 特定空家等に係る行政代執行（略式代執行）までの措置の流れ 4. 判断基準の運用手引き <p>による構成になっている。</p> <p>1ページをご覧ください。</p>
------	---

「1. 目的」と「2. 定義」である。

ここでは、本基準を定めた目的及び基準における用語の定義について記載している。

次に2ページ、3ページをご覧いただきたい。

「3. 特定空家等に係る行政代執行（略式代執行）までの措置の流れ」では、特定空家等に関する手続きについて記載している。

これらをまとめたものが、4ページのフロー図である。

このまま4ページをご覧いただきたい。

まず、前回の説明と重複するが、特定空家等の認定までの流れを説明する。

①近隣住民等より、適切な管理がされていないなどの通報を受けた場合、庁内関係部署と連携し、②所有者等調査と現地の状況確認を行う。

この調査によって、所有者等の確認ができた場合、町はその者に対し、③[助言・援助]をするなど、適正管理を促していく。

③[助言・援助]を行ったにもかかわらず、改善が見込めない場合、特定空家等相当に該当するか否かの判断をする必要があるため、町は、所有者等に対し、④[立入調査通知]を行う。

⑤[立入調査]は、町職員が調査を実施するが、建物の構造等により、専門家へ調査の同席を依頼する場合もある。

ここでの立入調査は、本基準9ページから13ページのチェックシートに基づいて調査を行い、特定空家等相当に該当するか否かを町職員が判断していく。

これを一次判断とする。

この一次判断の基準が、「特定空家等判断基準」になる。

基準に基づき、「特定空家等相当に該当する場合」は、本協議会に結果等を諮り、その意見を二次判断とする。

委員皆様のご意見をふまえ、最終的に町長が特定空家等の認定の有無、つまり最終判断を行う。

以上が、特定空家等の認定までの流れである。

職員が現地で判断する基準、つまり一次判断基準について、前回の協議会における「栃木県大田原市」の基準を参考に、チェック方式として作成した。

その基準が7ページ以降である。

7ページ、8ページをご覧いただきたい。

「特定空家等調査票」になる。

この票は、調査する建物の概要、所有者情報、現地写真等を記載する。

現地調査は、9ページから13ページのチェックシートを用いて行うが、専門知識がない職員でもある程度、確認ができるよう項目を簡素化した。

特定空家等に認定するには、建物等が4つの状態であることが定義されている。

1つめは、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であり、それを判断する項目が、9ページ、10ページのチェックシートになる。

2つめは、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であり、それを判断する項目が、11ページのチェックシートになる。

3つめは、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であり、それを判断する項目が、12ページのチェックシートになる。

最後の4つめは、「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であり、それを判断する項目が、13ページのチェックシートになる。

この4つの状態について、現地調査を行い、該当する場合は「①判断」に「○」をつける。

さらに、「②周辺への影響と危険性の切迫性」、つまり通行人や近隣住民への被害影響がある場合は、②の欄にも「○」をつける。

①、②の両方に○がついた場合、7ページの下、「特定空家等判断結果」の「特定空家等相当に該当する」の欄に「○」をつける。

①だけに○がついた場合は、右側の「特定空家等相当に該当しない」の欄に「○」をつける。

「特定空家等相当に該当する」場合、14ページの総合判定表を作成していく。

まず、職員が一次判断として、「特定空家等相当に該当する」と判定した調査項目番号を記載する。

そして、本協議会に、二次判断として、諮っていく。

4つの項目について、専門家の皆様の意見として、「特定空家等相当に該当する」と判断した場合は「○」、「該当しない」と判断した場合は「×」を記入する。

本協議会の意見をふまえ、最終的に町長が「特定空家等」に該当するか否かを判断し、該当する場合は、特定空家等として認定する。

今、説明した内容が、5ページに記載している。

なお、一次判断で「特定空家等相当に該当しない場合」、最終判断で「特定空家等」に認定されなくても、町は所有者等に対し、引き続き助言・指導を行い、適正管理を指導していく。

以上が、「明和町特定空家等判断基準」の説明である。

(3) 補足 不良住宅の判定基準の参考説明

また、参考になるが、4ページのフロー図、⑤立入調査の欄における「不良住宅の判定調査」について説明する。

この調査は、先ほどの「空家等対策計画」の施策のなかの、空家等解体費補助の対象となるか否かの調査となる。

その調査の判断基準が、「資料4 明和町不良住宅判断基準（素案）」である。

1ページをご覧ください。

「1. 目的」として、

本基準は、国土交通省住宅局が作成しました「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を参考に、明和町空家等解体補助制度の対象となる不良住宅に該当す

	<p>るか否かを判定を行うために基準を定めた。</p> <p>「2. 定義と測定基準」では、</p> <p>(1) 不良住宅の定義</p> <p>(2) 住宅の不良度の測定基準</p> <p>(3) 外観目視により判定できる項目</p> <p>について、記載した。</p> <p>具体的には、2ページをご覧いただきたい。</p> <p>こちらが、木造住宅の不良度の測定基準になる。</p> <p>4つの評定区分、8つの評定項目から構成されており、合算した評点が100点を超えたものを不良住宅として判定する。</p> <p>不良住宅の調査は、専門家への調査依頼を想定しており、効率的な適正管理の指導とあわせ、空家等の所有者等が解体を希望する場合は、特定空家等に係る立入調査と同時に調査を行うことも考えている。</p> <p>以上が、空家解体補助の対象となる「不良住宅判断基準」の説明となる。</p> <p>説明が長くなったが、委員の皆様には、「資料3 特定空家等判断基準」について、ご審議のほど、よろしくお願ひしたい。</p>
富塚議長：	ただ今、事務局から説明があったが、委員の皆様からのご意見等を伺いたい。
新藤委員：	チェックシートにおいて①②の両方に該当した場合、特定空家等相当に該当することになるのか。
事務局：	チェックシートの各項目において、「①判断」と「②周辺への影響と危険の切迫性」の両方に「○」がついた場合、特定空家等相当に該当すると判断を行う。そのため、どちらかのみ該当する場合は、特定空家等相当に該当しないと判断をする運用を考えている。
富塚議長：	建物の倒壊等危険性があるおそれがある状態であると特定空家等になるのではないか。近隣住民への悪影響を及ぼす危険性があるため、①および②の両方に「○」がつかない場合でも、協議会において審議をすべきではないか。
事務局：	そのように運用手法を変更する。なお、危険性の切迫性については、国より判断基準が示されている。
新藤委員：	切迫性の判断基準は、特措法に記載されているのか。
事務局：	特措法ではなく、国が定めた特定空家等に関するガイドラインに示されている。
新藤委員：	では、ガイドラインについても、空家等対策計画の資料編へ添付したほうがよいのではないか。
事務局：	添付するよう空家等対策計画を修正する。
富塚議長：	法において、判断基準等示されているが、チェックシート等判断基準において、両者に該当する場合に協議会に諮るのではなく、近隣住民へ不利益を及ぼしているなど通報があった場合は、調査を行い、協議会へ諮るなど、町として積極的に特定空家等の対策を検討すべきである。
事務局：	そのように運用手法を訂正する。

富塚議長：	認定基準の手法については、そのように対応してもらいたい。 では、ほかに皆様からご意見があれば伺いたい。
各委員：	異議なし。
富塚議長：	特定空家等の認定手続きについては、そのように認定していき、認定後の措置については、法に基づき手続きを進めていくものである。強制力を伴う処置も含まれるため、ぜひ皆様からのお力添えをいただきながら対策していきたい。 他にご意見等が無いようであれば、本日頂戴したご意見を踏まえ、判断基準を定めていくものとするが、いかがか。
各委員：	了承した。

(4) 今後のスケジュールについて

事務局：	本協議会における今後のスケジュールについて説明する。 【資料5】をご覧ください。 本日頂戴した、皆様のご意見等を踏まえ、空家等対策計画及び特定空家等判断基準について加筆修正を行い、来年1月15日から1月29日にパブリックコメントの実施を予定している。 パブリックコメント実施後、1月下旬頃に第4回の協議会を開催し、計画及び基準を確定していく所存である。 また、来年度以降につきましては、今年度策定した基準に基づき、特定空家等の認定に向けた現地調査を実施し、調査結果により、特定空家等相当に該当する空家等を、協議会においてご意見を頂戴していきたいと考えている。 来年度第1回は7月下旬を予定しているが、現地調査の状況により、協議会の開催時期や開催回数が、流動的になるかと思う。 会議の開催回数については、概ね年2回、最大でも3回程度と、委員の皆様のご負担にならないように運営していきたいと考えている、どうぞよろしくお願ひしたい。
富塚議長：	ただ今、事務局から説明があったとおり、来年の1月にパブリックコメントを実施し、認定基準等を決定させていく。その後議会へ報告し、一般へ公表していく。その後は認定に向けた業務となるが、空家等候補が240件ほどあるため、初年度は件数が多く報告があるかと予想される。来年の7月頃に協議会を開催する予定であるため、皆様からご意見等をふまえ認定をしていきたい。皆様からお力添えをいただきながら措置について協議していきたい。皆様からご意見等あれば、伺いたい。
各委員：	異議なし。
富塚議長：	ご意見等なければ、今後よろしくお願ひしたい。

(5) その他（事務連絡：報酬については（省略））

砂賀委員：	資料3のチェックシート4において、立木に関する項目がある。立木は成長し、近隣道路や畑等に枯れ葉が落ちたり、午前中は日が差さないなど日光の遮断になってしまったりと苦情が多く寄せられる。空家ではないため、どのように対応していけばよいか、ご教示いただきたい。
事務局：	事務局と住民環境課の環境保全係において、民間住宅に関する指導を行っている。このため、空家ではないが、近隣住民が困っているのであれば、所有者を調査するなど、連携しながら対策をしていきたいと考えている。 今後ご相談いただければ、共に解決策について検討していきたい。
新藤委員：	敷地から枝がはみ出ている状態であれば、隣地の所有権を侵害しているため、民法上、切除や撤去することが可能になるが、どこまで対策していくかになる。
事務局：	町としても、どのようにすれば、切除等対策ができるのか悩んでいるところであるため、法律上のご助言をいただくなど、今後の対応としてご教示いただきたい。
富塚議長：	住民環境課において、6月議会により環境保全条例を策定した。空家等対策と同様に近隣住民からの要望に基づき対策が必要となるため、調整をしてほしい。
住民環境課： （職員）	了承した。

4. 閉会

この会議録が真正であることを確認して、署名する。

議事録署名

委員

委員
