

令和6年度 第2回府中市空家等対策協議会開催結果

令和6年12月26日(木)
午後2時から午後3時40分まで
市役所おもやA201会議室

■ 出席委員

高野律雄会長、福田千夏委員、岡野恭代委員、山田昭典委員、難波裕之委員、大木幸夫委員、椋田實委員、服部慶孝委員、田中研二委員(9名)

※ 欠席 大室はじめ委員、岩崎紗矢佳委員、小澤博委員、佐藤昭雄委員、沼尾昭仁委員(5名)

■ 事務局

新藤生活環境部長、柳下生活環境部次長兼環境政策課長、舟山環境政策課長補佐兼空き家等対策担当副主幹、新山空き家等対策担当主査

■ 関係課

(都市整備部) 熊坂住宅課支援係長

■ 議 事

(1) 審議事項

- ア 特定空家等の認定の解除について
- イ 府中市空家等対策計画の骨子(案)について
- ウ 特定空家等及び管理不全空家等の判断基準について

(2) 報告事項

- ア 特定空家等に対する措置の進捗状況について

■ 資 料

- 【資料1】府中市空家等対策協議会委員名簿
- 【資料2】空家等対策の推進に係る協議について(諮問)
- 【資料3】特定空家等に対する認定解除について(非公開)
- 【資料4】第3次府中市空家等対策計画の骨子(案)
- 【資料5-1】特定空家等及び管理不全空家等の判断基準について
- 【資料5-2】特定空家等及び管理不全空家等判定表
- 【資料6】特定空家等に対する措置の進捗状況について(非公開)

■ 公開・非公開の別

議事(1)ア及び(2)アについては非公開、議事(1)イ及びウは公開

■ 会議録

事務局

ただいまより令和6年度第2回府中市空家等対策協議会を開会する。

まず、本日、委員の皆様の出席状況について、大室はじめ委員、岩崎紗矢佳委員、小澤博委員、佐藤昭雄委員、沼尾昭仁委員より欠席のご連絡をいただいている。

本協議会については、府中市空家等対策協議会運営規定第2条第3項の規定により、定足数が過半数に達することで成立することとなっており、本日の会議は定足数14名に対し、現時点において9名の委員の皆さまにご出席いただき、過半数に達していることから有効に成立することを報告する。

なお、本日の会議の時間については、最長で2時間程度を想定しているので、ご理解、ご協力のほどよろしく願います。

それでは、次第の2「委嘱状の伝達」に移る。

本来であれば、市長から委員の皆様一人一人にお渡しするところだが、時間の関係で、本日は委員の皆様席に委嘱状を置かせていただいている。

これをもって、委嘱状の伝達に代えさせていただきます。

続いて、次第の3「会長挨拶」に移る。

高野会長

(会長挨拶)

事務局

続いて、次第の4「委員紹介」に移る。

委員

(委員挨拶)

事務局

続いて、次第の5「事務局及び関係課紹介」に移る。

(事務局及び関係課自己紹介)

事務局

それでは、ここからは会長に進行をお願いします。

高野会長

それでは、次第の6「府中市空家等対策協議会の公開について」を諮る。

事務局より説明をお願いします。

事務局

府中市情報公開条例第32条に基づき、原則として会議は公開するものとされる。ただし、あらかじめ個人情報等の非開示情報を審議することが予想される場合には、同条第2号の規定にのっとり、委員の了承を得た上で会議を非公開とすることができる。

本日の会議では、議事(1)審議事項のア「特定空家等の認定解除について」及び(2)報告事項のア「特定空家等に対する措置の進捗状況について」が個人情報を含む内容となるため、府中市情報公開条例第32条により、当該部分については非公開とし、議事録についても当該事項を除いた上で公開することとする。

なお、本日の傍聴者は不在である。

高野会長

事務局から説明のとおり進めてよろしいか。

(「異議なし」との声あり)

高野会長

それでは、事務局の説明のとおりとする。

続いて、次第の7「諮問」に移る。

本協議会は、府中市長からの諮問により、審議、答申を求められている。

そして、本協議会は府中市長である私が会長を務めているので、諮問書の伝達は受けたものとして、委員の皆様に諮問書の写しの配付により代えさせていただく。

それでは、事務局は諮問書をお願いします。

事務局

(【資料2】を朗読)

高野会長

それでは続いて、諮問事項について説明をお願いします。

事務局

諮問事項としては、1点目として、令和4年度に策定した第2次府中市空家等対策計画について、令和7年度で計画期間が満了になることから、令和8年度を初年度とする次期計画の策定をお願いしますのものである。

2点目として、現在、市内9か所に特定空家等として認定されている空き家があるが、特定空家等に係る措置や状況に応じた新たな特定空家等の認定などについてご協議をお願いします。

答申の期限としては、1点目の計画の策定については、策定までのスケジュール等を勘案し、令和7年10月31日を期限とし、2点目の特定空家等の措置

等に係る協議については、任期満了日である令和8年12月25日を期限として設定する。

諮問事項の説明は以上である。

高野会長

ただいま事務局から説明のあったとおり、この諮問書に基づき審議を進める。各委員の皆様におかれてはご協力をお願いします。

続いて、次第の8「議事」に入る。

本日の議事は、審議事項が3件、報告事項が1件である。

まずは、審議事項のア「特定空家等の認定の解除について」を諮る。

ここからは会議を非公開とする。

非公開部分

高野会長

それでは、個人情報を含む内容についての審議が終ったので、これより会議を公開とする。

事務局においては、本案について、特定空家等の認定解除の手続を進めるようお願いする。

続いて、審議事項のイ「府中市空家等対策計画の骨子（案）」について、事務局から説明をお願いします。

事務局

資料4「第3次府中市空家等対策計画の骨子（案）について」をお手元にご用意いただくようお願いする。

先ほどの諮問事項にあったとおり、令和8年度より開始する第3次空家等対策計画の骨子を今回ご審議いただきたい。

1に記載した内容は、空家法の第7条第2項に規定されている計画に記載すべき事項を列挙している。

(1)として対象地区、対象の周囲と基本方針、(2)として計画期間、(3)として空家等の調査に関する事項、(4)として所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、(5)として空家等及びその跡地の活用の促進に関する事項、(6)特定空家等への対処に関する事項、(7)として住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、(8)として空家等対策の実施体制に関する事項、(9)としてその他空家等対策の実施に関して必要な事項となっている。

これらの(1)から(8)までの事項については、法で決められている事項であるため記載することは決定している。それ以外の記載を検討している事項について、2に記載している。

1つ目としては、これまでの第1次計画、第2次計画から振り返る本市の空家等対策の課題、2つ目としては、上記の課題を解決するための新たな施策、

3つ目としては、空家法が改正されたことにより新設された管理不全空家等への対処に関する事項、4つ目としては、民法改正等により新設された財産管理人制度の活用に関する事項を主に記載しようと考えている。

その他、委員の皆様に記載すべきと思われる事項についてご提案・ご審議いただきたい。

高野会長

計画の骨子の案の説明について、質問や意見はあるか。

棕田委員

基本的なことで皆さんはもう了解しているのかもしれないが、ここで「空家等」と言っているのは、どのような範囲のものを「空家等」と呼んでいるのか。加えて、「特定空家等」と「等」がついているが、これはどこかに記載があるのか。

事務局

空家法の中に定義があり、「空家等」については、「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」であり、立木その他の土地に定着する物を含むものである。「特定空家等」については、「空家等」の中でも荒廃しており、周辺に影響を及ぼすなど、危険なものを指す。この「特定空家等」も、同じく敷地を含むということである。

棕田委員

もう1点。ただいまの件に関連して、ここで「空き家」と呼んでいる建物について、人が住んでいない、あるいは所有者はいるがそこには住んでいないなど、何らかの定義があるのか。所有者が時々来ている場合でも、「住んでいない」となるのか。また、住民登録の有無によって決まるものなのか。

事務局

定義を一概に示すことが難しいが、やはり土地と建物に来る頻度は基準になると思われる。例えば、実家があり、別のところに住んでいる人が、時々実家に来て樹木を剪定したり、他に何かしたりしている程度となると、空き家という位置づけになる。逆に、そこに年間で1ヵ月ほど住んでいるとなると、空き家と言えるかは定かではない。土地と建物の所有者ご本人の認識と判断による部分もある。空き家の相談を受けて職員が問い合わせると、該当場所に住人がいることも珍しくない。ただし、我々としては、管理がなされていない建物については、空き家の可能性があるという前提で対応している。

椋田委員

今おっしゃっているところが実は一番現実的な問題になっている。資料の後ろの方を見ると、「等」に関しては、敷地を含む、枝等のはみ出しとか立ち木関係が全部入っているので含まれていると思うが、所有者に空き家ではないと言われてしまうと対策が取りにくいのが現実だと思う。

事務局

法律の定義では、空家等は、建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地となる。

椋田委員

ここで言う、居住その他の使用がなされているかいないかの判断は、非常に難しい。

高野会長

そのように、色々なことが曖昧であったことから、資料4の骨子の中で説明をさせていただいた2の下から2番目、空家法改正によって管理不全空家等、管理不全という新しい言葉をつくり出しているということである。

椋田委員

ここに含まれるということで承知した。

事務局

補足として、特定空家等は、著しく状態の悪い空き家を指すが、その認定及び解除については、協議会で議論いただいて認定するという手順になる。

椋田委員

おそらく、この点に関する府中市への問合せが圧倒的に多いものと思われる。この委員会において、それが範疇に含まれるか否かは、かなり大きな問題である。その点が対象外となるのであれば、私どもとしても、その点を除いて話を進める必要がある。状況は分かった。

高野会長

そのほかにあるか。

岡野委員

民法改正により新設された財産管理人制度の活用とあるが、こちらは所有者不明土地や建物の管理命令制度や管理不全土地管理などの管理命令制度の利用を考えており、それを盛り込むということではよろしいか。

事務局

これまでも相続財産清算人等、財産管理制度については市でも活用した実績があり、かつ現在進行形のものも今ある状況である。

昨年度の法改正により新しく定義された管理不全土地建物についても、今後、市として積極的に活用するつもりで、その活用に向けた内容を盛り込みたいと考えているところである。

岡野委員

承知した。

高野会長

ほかにはいかがか。

大木委員

ここまで何年か空家等対策協議会委員として携わってきたが、本日初めて、私たちが最初に認定した特定空家等の進捗状況について説明があった。先ほどの話のあったところは完全に空き地となった。

私は建築士の観点から、住民の生命に危険を及ぼす要因として、繁茂の問題及び古い建物の老朽化という二つの大きな要素があったと考えている。しかし、当該地が完全に更地となったことで、生命に対する危険性はひとまず解消されたと考えられる。

この場合、空き家がなくなった以上、これをもって一旦終了という扱いになるのか。それとも、今後は財産権の問題等に遡って、さらに対応が及んでいくことになるのか。

建築士として私たちの持っている力を多少出したい。改修工事に耐える物件は、そのままリフォーム等していけば、CO₂の削減などの環境問題に貢献できるかなと思う。とはいえ、経験則から財産権の問題が必ずネックになって、先にそれを対応しなくてはいけない。建物を保存していくという措置までまだ行っていない気がする。疑問に思うのは、住民の安全が図れれば、それで終わってしまうのではないかと思っていたのは、私の考えが違っているのかなというふうに今思う。

高野会長

ここは、このように更地になったということだが、今、大木委員がおっしゃるような形もあると思う。

事務局

先ほどの説明のとおり、解体して更地になったという状況ではあるが、空き家の所有者に必ず解体を案内しているわけではないので、活用としてリフォームして賃貸することも1つの案だと思う。

大木委員

やはり、もう解体されれば、それで終わってしまうが、可能であれば残していき、その利活用を図ることを目的としたほうが良いのではないかと思う。新しいものを新築する場合、再建築にはエネルギーを使う。もともとのものを持って改築するのであれば環境負荷が少ないわけで、そのノウハウをこれからやるべきかなと思う。

高野委員

そのとおりだと思う。

ほかにはいかがか。

それでは、本日は骨子についてで、今後議論していく中で、色々と肉づけする必要があるので、また今後もよろしく願います。

それでは、お諮りする。府中市空家等対策計画の骨子（案）については、本案にて了承としてよろしいか。

（「異議なし」との声あり）

高野会長

それでは、事務局においては、引き続き府中市空家等対策計画の策定に向けた準備を進めていただきたいと思います。

次に、審議事項のウ「特定空家等及び管理不全空家等の判断基準について」に移る。

事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、特定空家等及び管理不全空家等の判断基準について説明する。

お手元に資料5-1、5-2の用意をお願いします。

まず、内容の説明に入る前に、今回判断基準を定めるに至った経緯から説明する。

昨年12月に施行された空家特措法の改正により管理不全空家等という新たな枠組みができたところであるが、その認定に当たっては法に定めがなく、各自治体が管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るための必要な指針（ガイドライン）の第2章、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項を基に総合的に判断されるべきものとされている。

こちらのガイドラインについては、70ページにも及ぶ膨大な量の内容になっている。そして、判断に際して参考となる基準として、こちらのガイドラインに別紙1から4として定義されている。

別紙1が保安上危険に関して参考となる基準、別紙2が衛生上有害に関して参考となる基準、別紙3が景観悪化に関して参考となる基準、別紙4が周辺の

生活環境の保全への影響に関して参考となる基準となっている。

ご覧のとおり参考となる基準においては幾つもの項目が列挙されているが、こちらはあくまでも参考となる基準であるため、この中のどの項目に該当すれば特定空家等となる、管理不全空家等となるといった具体的な運用方法についてまでは言及されていない。

こちらのガイドラインの基準をそのまま自治体の判断基準とする運用を行っている自治体も幾つかあるが、それでは、担当する職員一人一人の経験則や感覚が異なることから、特定空家等や管理不全空家等に該当するか否かの判断に差が生じてしまうおそれがある。

特定空家等や管理不全空家等にそれぞれ認定され勧告の段階まで進むと固定資産税の土地の減額の特例適用の対象から外れ、税金が上がることになる上、特定空家等が最終的には行政代執行まで進み得ることを勘案すると、経験則や感覚に頼ることなく、一定の基準にのっとり判断がされることが公平公正な運用につながるものと考え。そこで、本市の内部において統一的な運用を行うための基準を設けるものである。

前置きが長くなったが、具体的な判断基準として、資料5-1の案を作成した。こちらは先ほどの国のガイドライン別紙1から4までに記載のある項目について、系統別に分類して並べ替えを行ったものである。

また、別紙1の保安上の観点によるものに関しては、建物、擁壁、立木等それぞれについて、独立して人の生命、身体、財産に対する侵害を与える危険があることから、建物、擁壁、立木等の分野分けを行った。危険性の大きい項目から順に基礎点を設定し、周辺への影響を加味した上で、各分野ごとに最終的な総合点数が40点以上となるものを管理不全空家等に認定する。総合点数が100点以上となるものを特定空家等に相当するものと判断し、本協議会に認定の是非を諮るといった運用にしたいと考えている。

また、別紙2の衛生上の観点、別紙3の景観上の観点、別紙4の生活環境の保全の観点のそれぞれの項目については、項目の該当性についての程度の差はあるが、各項目においては甲乙つけがたいものとなっているので、項目の該当数によって判断することとし、こちらについては3つの分野全てを集計し、程度のひどいもの、中程度のものが5項目以上あるものは管理不全空家等に認定する。

また、特定空家等に相当するものとして、本協議会の認定に是非を諮るものとしては、周辺への影響を加味し、住宅等に隣接しているもの場合は、程度のひどいものが5項目以上あれば特定空家等に相当するものとし、住宅等に近接していないもの場合は程度のひどいものが7項目以上あれば特定空家等に相当するものと判断されるといった運用にしたいと考えている。

ただいま説明した内容を実際に運用することを想定して作成したものが資料5-2になる。

1枚目が建物に関して保安上の観点による判定を示して、2枚目が擁壁に関する保安上の観点による判定を示している。3枚目が擁壁に関して保安上の観

点による判定に基づく表、4枚目が衛生、景観、環境保全の観点による判定に基づく表となる。

現場においては、これらの表に入力して一番程度の高いものを、当該空き家に関する判断に用いることとする。すなわち4つのうち1つでも特定空家等に判断するものと相当するものと判断されれば、特定空家等の候補となるものとする。

また、同様に1つでも管理不全空家等に関連する場合、管理不全空家等に認定することとする。

説明が長くなったが、特定空家等・管理不全空家等の判断基準に関する説明は以上となる。審議のほど願います。

高野会長

法律で定められていることに関して、そしてガイドラインの別紙1、2、3、4について説明があった。しかし、これだけではそのまま市の評価表にすることができないので、府中市として最後に説明した資料5-2のような評価表をつくる必要がある。そして、この評価表をもとに職員が個別に家を回って客観的な採点をする。

この評価シートについて何か質問はあるか。

椋田委員

先ほど私が質問した内容は、ほとんどこの評価表に載っていた。

最後に総合判定の説明の中で、総合評点が1つでも該当したら認定すると言っていたが各項目の中で100点以上が1個でもあったら認定すると捉えてよいか。

事務局

資料5-2について表が4枚あり、それぞれ点数を出すということになる。その中で100点以上なるものがあれば特定空家等相当に該当するということである。

この表を一つ一つ見ていただくと、項目ごとにチェックするところがあるので、該当するところにチェックを入れる。

椋田委員

この①、②、③、④というのを足していくということか。

事務局

①に何点と、評点を書いていく。右端の評点を全部足し、合計の(A)を求めていくものである。

大木委員

この評価表はとてもすばらしい。私どもは、最初の頃、この評価表のように具体的な指標が無かったので、直接現地に委員が見に行き、皆で認識し、専門的な意見をまとめて特定空家等を認定していた。この評価表は本当に具体的で、誰が見てもそれなりのことはできるので、とても素晴らしいいい案だと思う。

山田委員

評価表の項目が、A B Cの3つに分かれているが、Cランクは各項目に該当しない、もしくは程度が極めて低いもので、基本的に普通の家だと思うのでA、Bだけでいいように思う。

事務局

Cランクという言い方は特に必要はないので、該当なしというところでチェックを入れる運用を想定している。

山田委員

Cランクの家を判定するということはある程度ないと考える。
空き家の判定するに当たり、チェックするために必要なのか。

事務局

1つのものを見に行ったときに、該当する項目があったのか、なかったのかというところを残す意味で、該当なしのCランクという枠を設けた。

山田委員

承知した。

高野委員

しかし、Cランクではなく「該当なし」という表現で良いようにも思われるので検討をお願いします。

ほかにいかがか。よろしいか。

(「なし」との声あり)

高野会長

今後またご意見いただくこともあろうかと思うが、この判断基準については、以上で終了することとしてよろしいか。

事務局

今示した基準案については、本日、委員の皆様にも初めてご覧いただいたので、お持ち帰りいただき、お気づきの点等があったら、来年の1月下旬を目途に、ご意見を事務局まで頂戴できればと思う。

いただいたご意見を踏まえ、修正案について来年3月に予定している第3回の協議会において報告できるよう、回答をいただければと考えている。

高野会長

そういうことで、先ほどの審議についても検討し、他にもご意見があれば事務局までいただいて、改めて協議をするということで理解いただきたい。

それでは報告事項に移る。

報告事項のア「特定空家等に対する措置の進捗状況について」である。ここから再度会議を非公開とする。

非公開部分

高野会長

それでは、説明を終了して、会議を公開とし、報告事項については、報告了承とするので、よろしく願います。

以上をもって、本日の議事は全て終了とし、令和6年度第2回府中市空家等対策協議会を閉会する。

事務局から何かあったら願います。

事務局

それでは、事務局より2点お願いと確認がある。

まず1点目が、「開催通知」に同封した「委任状」及び「個人番号の提供書」、又は「委員報酬辞退書」と、次第の8、アで使用した特定空家等の一覧表と答申案について、会議終了後、事務局の職員に返却いただくようお願いする。

個人番号の取扱いについては、本市においても厳重な管理の下、対応しているので、お手数をおかけして申し訳ないが、ご協力のほどよろしくお願いする。

2点目に、次回の会議の開催日程の確認である。第3回目の開催については、来年の3月中旬から下旬を予定している。ご協力のほどよろしくお願いする。詳細については、日時が確定し次第、通知させていただく。

事務局からは以上である。

高野会長

今の説明について、何か質問はあるか。

(「なし」という声あり)

高野会長

来年の3月中旬に次回開催ということになるので、よろしく願います。

以上をもって、令和6年度第2回府中市空家等対策協議会を閉会する。

本日は貴重なお時間をいただき、感謝申し上げます。