

平成29年度 第4回府中市空家等対策協議会会議録（要旨）

平成30年1月16日（火）

午前10時から11時まで

市役所北庁舎5階会議室

1 出席委員

高野律雄会長、西村陸委員、比留間利蔵委員、持田光則委員、渡邊敬子委員、
玉山真一委員、小澤博委員、大木幸夫委員、谷本三郎委員、川辺万吉委員、
中山圭三委員、木島伸介委員、佐藤俊夫委員（13名）

2 事務局

- (1) 生活環境部
間宮部長、古森次長
- (2) 生活環境部環境政策課
前島課長、浦川課長補佐、矢野東管理係長、新谷職員、大西職員
- (3) 生活環境部住宅勤労課
佐々木課長、中野住宅係長

3 傍聴者 2名

4 議題

- (1) 審議事項
府中市「特定空家等」の判断基準（案）について
- (2) 報告事項
ア 府中市空家等対策計画（案）について
イ 空き家対策の事例等について
ウ 今後の取組み・運営スケジュールについて

5 資料

- 資料1 府中市「特定空家等」の判断基準（案）
資料2 府中市「特定空家等」の判断基準チェックシート
資料3 府中市空家等対策計画（案）
資料4（実施結果）府中市空家等対策計画（案）に対するパブリック・コメント手続
資料5-1 「東京都空き家対策連絡協議会」について
資料5-2 マイホーム借上げ制度について
資料6 東京都プレス発表資料（平成29年11月30日 都市整備局）
資料7 平成30年度 国の予算編成に対する東京都の提案要求（抜粋版）
資料8 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について
（平成29年10月1日時点他 国土交通省・総務省調査）
参 考 東京司法書士会 三多摩支会作成パンフレット

6 公開・非公開の別 公開

事務局

平成29年度第4回府中市空家等対策協議会を開催する。それでは、当協議会の会長である、高野市長より挨拶する。

会長

ご多忙のところ出席を賜り厚くお礼申しあげるとともに、日頃から市政運営にご理解、ご協力をいただき、重ねて深く感謝申しあげる。

本日は、前回「答申」いただいた計画案についてのパブリック・コメント手続実施結果、また、国や東京都との連携に係る情報を共有させていただき、その後、委員の皆様から、これまでの審議についてのご感想、ご意見等を賜ることで、来年度から始まる計画期間における、さらなる本市空き家対策の充実につなげていけたらと考えている。

2年間のご審議により、本市の空き家対策は着実に前進しているところである。今後も委員の皆様と密な連携を図り、対策の改善に取り組んで参りたい。引き続きご協力を賜りますようお願い申しあげ、挨拶とさせていただきます。

事務局

続いて、次第3、「委員・事務局紹介」に移る。紹介は、委員の皆様には前回から引き続き対応いただいております、事務局も前回から変更がないため、「府中市空家等対策協議会委員名簿」及び「事務局名簿」の配布にて代えさせていただきます。

続いて、次第4、「資料説明」に移る。

(資料確認)

続いて、次第5、「運営について」に移る。本会議は、「府中市空家等対策協議会運営規程」第2条第3項の規定により、定足数が過半数に達していることで開催することとなっており、本日は出席委員数が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。また、本市においては、「府中市情報公開条例」に基づき、原則会議を公開することとなっているが、本日は傍聴を希望する方が2名いらしている。傍聴を許可してよろしいか。なお、本日の議事においては、個人情報に触れる内容は予定していない。

会長

ただいま事務局より説明があったとおり、本日は会議の傍聴を希望される方がいらしている。委員の皆さんにお諮りする。傍聴を許可してよろしいか。

(委員了承)

それでは異議がないため、傍聴者の入場を許可する。なお傍聴に際しては、「傍聴規定」の定めを遵守していただくよう、事務局案内をお願いします。

(事務局案内により、傍聴者入場)

それでは、次第6、議事(1)、審議事項「府中市「特定空家等」の判断基準(案)」について事務局から説明する。

事務局

審議事項として、「特定空家等」の判断基準（案）について説明する。

ご確認いただく資料は、資料1及び資料2である。資料1は前回の会議及びその後においてもご指摘等がなかったので、前回の案から変更はない。資料2は前回の会議において、西村委員より「チェックシートの通し番号表記の見直し」についてご提案いただいたので、事務局でその点のみ修正した。具体的には、項目ごとの通し番号を記入している。

また、前回の会議において、資料2でいう、「赤い数字の通し番号32から34」までの項目については、本市の実情を鑑み表記の修正を検討すると報告していたところであるが、これまでのご審議の中で、基本的には、本市の判断基準は国のガイドラインを準用することとしていることから、この3項目についても国の表記のまま記載することとして、本案は作成している。

なお、この資料2の実際の活用については、まずは事務局確認や作業部会等において、専門的な視点でチェックシートを活用して状況を整理し、事前に情報を共有させていただいたうえで、その後、協議会の委員の皆様からのご意見も賜るという流れを想定している。

また、この資料1及び資料2については、来年度以降、実際に空き家を個別検討する必要が生じた場合において、委員の皆様が活用しやすいよう、改めて都度改善していくことも可能と考えているので、本日の時点でご意見等がなくとも、また修正のご提案等ございましたら適宜ご指摘いただきたい。

以上、審議事項、「特定空家等」の判断基準（案）についての説明を終了する。

会長

以上で説明が終わった。何かご意見ご質問はあるか。

小澤委員

「特定空家等」の判断基準チェックシート（案）は、チェックの内容を所有者に見せることを想定しているか。それからもう1点、チェックの他に、ABC等のランク付けを考えているか。

事務局

チェックシートの空家等の所有者への提出については、客観性を持たせるため、特定空家等の認定前に実施する所有者への指導も踏まえたものになるので、その際の説明資料にしたいと考えている。公にはせず、その方に対してのみ提出する資料と考えている。

ランク付けについては、これまでのご審議の中で、チェックシートは点数化のための資料というよりは、まずチェックを行い、そのうえで周辺からの苦情内容や、所有者本人の意思を総合的に鑑み認定手続きを行うことをご議論いただいている。そのため、ランク付けよりは、あくまでもチェック作業のみを行い、諸事情を勘案し、ご判断いただきたい。

会長

他に質問等はないようなので、本市の特定空家等の判断基準については、今後見直しが可能であるので、まずは本案にて確定させていただき、また来年度以降、その活用の過程で適宜見直し等検討する。

次に議事（２）、報告事項のア、「府中市空家等対策計画（案）」について、事務局から説明する。

事務局

報告事項として、「府中市空家等対策計画（案）」について報告する。

資料番号は付していないが、資料３として府中市空家等対策計画（案）、資料４をご覧いただきたい。

前回の会議において、本協議会から計画案の「答申」をいただき、その後、パブリック・コメント手続を平成２９年１１月２７日から１２月２６日までの約１ヶ月間実施し、幅広くご意見を伺った。

資料４にて整理しているが、このパブリック・コメント手続に関するご意見等は、２名の方より計１７件いただいている。詳細は資料４をご確認いただきたいが、ご意見に伴い事務局にて修正した点はないことを、この場で報告する。

なお、計画案について、パブリック・コメント手続に伴う修正はないが、一部、事務局において、文言の体裁を整える修正、また、本日の案の１２ページから１６ページにかけて記載がある国や都の取組みについて、最新の動向を反映する形で修正している。

その他については、いただいた「答申」のままである。

以上、事務局からの報告事項、アの説明を終了する。引き続き、策定に向け所定の手続きを進めて参りたい。

会長

以上で説明が終わった。何かご質問ご意見はあるか。

持田委員

パブリック・コメントの５番のご意見は、計画（案）の図表４について、建築基準法第１０条における「著しく公益に反する」という要件が、空家法では要件とされておらず、若しくは要件が緩和され、その前提となるのが略式代執行ではなく、代執行である、というご指摘である。規定を確認すると、空家法第１４条第９項では、「行政代執行法の定めるところに従い」との規定により、行政代執行法を援用している。その第２条では公益の要件が規定されていることから、法律上の表現の問題かもしれないが、「緩和」については解釈の余地が残る。そこで、図表４の建築基準法１０条の欄、空家法との主な相違点の４つめは、「略式代執行の場合、“著しく公益に反する”ことも要件となる。」として、建築基準法第１０条と空家法第１４条第１０項を比較した表現となっているが、「要件となる」ことを相違点とした場合に、この要件が空家法から“落ちている”と解釈した表現になってしまうため、「要件となる」の表現を改め、「要件が規定されている」

としておいた方が、後々の解釈において、要件の要求度合いに幅を持たせることが出来るのではないか。

※持田委員より以下のとおり補足説明（各委員へ伝達済）

「表現修正意見の理由説明の中で、空家法上の代執行・略式代執行に、行政代執行法2条の「著しく公益に反する」との要件の適用余地があるかのような説明をした。ガイドライン等から適用のないことが確認できたので、この点、理由を訂正させていただきたい。空家法上、公益性の考慮は、前提となる手続で判断されており、略式代執行の条文では言及されていないのだが、元の表現では公共性が考慮されないと誤解されてしまう余地があるので、訂正すべきと考える。」

事務局

ご提言に感謝申し上げます。この点については、内部でも精査した結果、現状の表記案を作成したところであるが、色々な解釈があるため、ご提言を踏まえ、内部で再整理し、検討を進めて参りたい。

会長

検討結果をもとに、どのように進めていくのか。

事務局

検討した結果については、法的な解釈にもとづいて適切な表現に改めたものとして、事前の委員の皆様にご確認いただく場を設けたい。それに対してご意見がなければ、事務局の所定の手続きに進めさせていただく。

会長

他に質問等は特にないようなので、報告・了承とさせていただく。

次に、報告事項のイ、「空き家対策の事例等」について、事務局から説明をお願いする。

事務局

資料をご提示し、国や都から得た情報等、事例について情報を共有させていただきたい。

まず会議資料ではないが、委員の皆様へ配布した白い封筒入りの資料に関する報告である。この資料は、先般東京都、調布市との共催で実施したセミナーのうち、府中市会場分で配布された資料である。概要については、主に当日対応等を担った住宅勤務課より報告する。

事務局（住宅勤務課）

空き家に関するセミナーについて報告する。本セミナーは、本市、東京都及び調布市との共催により4回開催し、合計83名の方にご参加いただいた。なお、12月2日に本市で開催した際には、12名の方にご参加いただき、NPO法人空家・空地管理セン

ターの講師による空き家問題の原因と未然に防ぐ対策や、相続トラブルを起こさないポイントなどについて、事例を交えた講義、質疑応答を行った。

事務局

続いて、資料に沿っていくつか報告する。

まずは資料5-1をご覧ください。

こちらでは、東京都主催で、都内区市町村及びその他関係機関が連携を図る目的で開催されている、「東京都空き家対策連絡協議会」における概要を報告させていただく。

資料5-1に記載のとおり、前回の本市の協議会開催後において、この会議は昨年10月及び12月の計2回開催された。まず10月開催の会議においては、「マイホーム借上げ制度」、「全国版空き家・空き地バンクの構築」について、情報提供があった。

なお「マイホーム借上げ制度」については、その概要を、続く資料5-2で、事業者ホームページを抜粋する形で示しているため、ご確認ください。

なお、「全国版空き家・空き地バンクの構築」に対する本市の考え方については、住宅勤労課より報告する。

事務局（住宅勤労課）

「全国版空き家・空き地バンク」は、国土交通省が各自治体の空家等の情報の標準化、集約化を図り、全国どこからでもアクセス、検索できるようにしたもので、昨年10月より2事業者が試行運用を開始している。期待される主な効果は、移住や2地域居住、理想の田舎暮らしの実現等で、地域の活性化を図るものとされている。本市では、この制度が有効に活用可能かどうか、費用対効果や近隣市の状況等を注視しながら、検討して参りたい。

事務局

続いて、12月開催の会議であるが、この会議においては、(1)「空き家所有者の探索方法」、(2)「空き家所有者情報の活用」、(3)「専門家団体との協定」、(4)「国への提案要求」の主に4点について、情報共有が図られた。

なお(1)及び(2)については、自治体職員が現場で対応するにあたってのノウハウの共有が趣旨であったので、この場では項目の報告に留めさせていただく。

続く(3)「専門家団体との協定」及び(4)「国への提案要求」については、資料6及び資料7において概要をご確認いただけるので、後ほどお目通しいただきたい。

その他、資料5-1の(5)をご確認いただきたい。

「全国空き家対策推進協議会」については、現在、本市でも参画の可否について検討中であり、詳細については追って報告させていただく。

また、一番下の内容であるが、この12月の会議においては、昨年本市が締結した「府中市シルバー人材センター」との連携協定について、都内でも先進的な取り組みであるとの評価をいただいたことから、その概要の報告を東京都の事務局より求められ、締結に至る経緯等を私の方から報告した。

続いて、資料8をご覧ください。

こちらは、定期的に国が行っている調査であり、本協議会においても都度ご報告しているものの、最新データである。こちらの資料は後ほどご確認いただきたいが、本市に係る部分として、表面の下段に記載のある「1. 空家等対策計画の策定状況」、「3. 法定協議会の設置状況」の2点に触れさせていただく。

「1. 空家等対策計画の策定状況」については、本市は「策定予定あり」の自治体中、平成29年度の欄に含まれている。また「3. 法定協議会の設置状況」については、上の「設置済み」に含まれている。計画については、全国の半分程度の自治体が今年度中の作成を予定しており、そこに本市が含まれているとご理解いただきたい。

以上、事務局からの報告を終了する。

そして、ここで渡邊委員からも、取組みについて委員の皆様へご報告いただけることとなっているので、東京司法書士会様作成のパンフレットをご覧ください。

渡邊委員

このパンフレットに関してこの場でご案内する時間を頂戴し、感謝申し上げます。このパンフレットは、東京司法書士会三多摩支会で作成したものである。三多摩における司法書士は、三多摩支会に所属しており、多摩地域の自治体や市民の方に向けて、司法書士による空き家問題に対する取組み、職能にはどのようなものがあるかということ、また、研修を行い、研鑽を積んでいることをご案内している。お時間のある時にお目通しいただきたい。

事務局

以上、報告事項 イ 空き家対策の事例等についての報告を終了する。

会長

以上で説明が終わった。何かご質問ご意見はあるか。

西村委員

「府中市シルバー人材センター」との連携協定について、12月の会議で報告されたとのことだが、協定の締結以降、現在までに具体的な動きはあるか。

事務局

府中市シルバー人材センターは事務所が近いこともあり、日々職員が行き来して情報共有している。協定に基づく相談件数の正確な数字は把握していないが、協定締結以前に増して、空き家への対応が増えている印象を持っている。なお、本協定は先進的な取組みとして注目いただいております、大津市の方が取組み内容照会のために本市に訪問され、その際事例として報告している。有効な空き家対策に資する取組みと評価いただいているようである。

会長

他に質問等は特にないようなので、報告・了承とさせていただきます。

次に、報告事項のウ、「今後の取組み・運営スケジュール」について、事務局から説明する。

事務局

最後に、今後の取組み・運営スケジュールについて説明する。

協議会としての取組み、本市空き家対策全般の取組みの2点に整理して報告するが、まず協議会としては、平成30年度は、委員の皆様への任期満了に伴う改選の時期となる。その調整を事務局にて進め、具体的には、5月以降の開催となるが、おつて詳細を報告させていただきたい。

なお改選といっても、本協議会の設置条例において、任期の設定は再任を妨げるものではないと定められており、引き続き、ご協力賜ればと考えている。

続いて本市空き家対策全般の取組みとしては、計画期間の初年度となることから、計画の趣旨に即した本市の体制を構築していくとともに、計画を幅広く市民の皆様へ周知し、空き家が問題化しない環境作りに努めて参りたい。

その際、広報紙や市ホームページの活用のほか、日々頂く空き家相談時における対応など、幅広く周知の機会を設けて参りたいと考えている。

その他、個別の空き家問題について、その対策に協議会との連携による検討が必要となる場合には、事務局で事前に必要な情報収集、所有者への指導等を踏まえたうえで、協議会の場においても情報の共有を考えているので、本日は概要のご説明に留めさせていただきます。

以上、報告事項 ウ 今後の取組み・運営スケジュールについての報告を終了する。

会長

以上で説明が終わった。何かご質問ご意見はあるか。

質問等は特にないようなので、報告・了承とさせていただきます。

以上で当協議会の議事は全て終了した。最後に、事務局から何かあるか。

事務局

冒頭の会長ご挨拶でもご案内いただいたとおり、委員の皆様から、委員を務められた2年間で振り返ってのご感想を頂戴したい。

西村委員

空き家に関しては、様々な地域でお声をいただく場面があり、身近な話題として取り組むことができた。今回、空き家の対策を具体的に前に進めることができ、非常に有意義な機会であった。この協議会、そして対策計画においては、空家法に基づき、特定空家等を減らす、ひいては空家等を増やさないために、周知をいかに行っていくかが重要である。また、ライフプランの中で、家を買う事と同時に、その家と最後まで付き合うこ

とが大事である。プランの中に空き家にならない仕組みを作っていく、その素晴らしいきっかけになった。2年間お世話になり感謝を申し上げる。

比留間委員

2年間お世話になり、感謝を申し上げる。私も八幡町の理事として毎月パトロールを実施している。この10年で町内の空き家が増えてきたと実感している。府中駅に近い八幡町でもこのような状況であるので、府中全域で同様の状況になり得ると思いつつながら、皆様と一緒に協議させていただいたことは、大変有意義であった。今後も協力させていただきたい。

持田委員

2年間、感謝を申し上げる。新しい法律の解釈に関わるところで細かい、難しい議論をするのかと思いきや、実際は方針の確定が重要な場面として捉えられていたようである。今後法の解釈に対して、きわどいケースが出てくると思うが、再任の有無にかかわらず、今後もお役に立ちたい。

渡邊委員

2年間お世話になり、感謝を申し上げる。計画がようやく完成しつつあるという段階まで来て、この取組みに携われたことに対し、大変貴重な経験をさせていただいた。計画をどのように運用していくかが今後大切であるので、市民のための空家等対策計画であることを忘れずに、司法書士会としても引き続き協力して参りたい。

玉山委員

府中市の15,460戸が空き家であるとオーナーに話すと、オーナーは大変驚かれる。府中市では今、賃貸も悪い状況で、オーナーによる新築相談に対しては、「やめた方が良くもしいない」と言わざるを得ない状況である。ただし、これからオリンピックを始め、ラグビーの大会など、明るい材料がたくさんあるので、この問題を早く解決させたい。また、宅建協会政治連盟からの要望として、空き家対策については、所有者の開示を是非ともお願いしたい。昔は課税台帳で所有者が判明し、営業に回ることができたが、今はそれができず、営業アピールができない。業界として推進したいこととして、政治連盟が活動していることを報告する。2年間お世話になり感謝を申し上げる。

小澤委員

2年間感謝申し上げる。私は本町に家があるが、幸町で仮住まいしている。その仮住まいの、4m道路を挟んだ向かい側にすでに2件の空き家がある。一般市民の所有者は、どうしたら良いかわからないのだと思う。そこでやはり広報などを通じて周知していくことが大事である。先ほどのチェックシートではないが、所有者は空き家が荒廃しても、これくらいなら大丈夫だろうという感覚がある中で、客観的に判断できる資料を発信し、認識していただくことが重要である。

大木委員

市の職員が市民の相談を受け、ごみ、立木の巨木化の問題に対してシルバー人材センターと提携し、具体的に進められていることは素晴らしい取り組みである。また、荒廃した空き家に対し、空家法により行政代執行ができるということになり、心配が減ったが、建物を壊せばそれで終わりではなく、私達建築士が目指しているのは、その後の利活用である。利活用の際には建物の安全性をどうするかが重要で、建物の取引において、当事者が安心感を持てるかが前提となる。建物の建築基準法上の安全性については、既存住宅状況調査技術者、つまりインスペクターの講習会が11月にあり、資格者において既存住宅を調査し、その報告書をもって取引を行うことが要請されている。この制度をもって、私達建築士が窓口になりたい。今後は是非、建築士の団体をご利用いただきたい。

谷本委員

府中市自治会連合会では、毎年市長と町会自治会長との懇談会を行っている。この中で、昨年、一昨年と、町会自治会から、空き家が増え、荒廃している空き家がだいぶあることを報告している。その意味では、良いタイミングでこの協議会が開催され、ありがたい。私達は毎月役員会、隔月で理事会を開催しているが、その場に市の職員の方が来て、情報提供していただいている。今後も会議を続けていくので、その機会にご紹介いただいた行政の情報を、各町会自治会に伝えていきたい。まだ未確定だが、農工大の学生が空き家について勉強し、空き家のプロジェクトを進めており、本協議会へも傍聴に来ている。市民だけでなく、学生も含めた取り組みが進めば良い。

川辺委員

2年前、空き家に関して知識がない状況であったが、自分が住んでいる町会に孤独死が1件あり、空き家問題も増え、これをきっかけに協議会に参加させていただき、勉強させていただいた。空き家問題に関しては地域の中で少しずつでも皆様の力になれるように話を進めていきたい。

中山委員

この2年間は、委員の皆様の様々なお見識に触れ、有意義な期間であった。事務局の皆様にも、非常に丁寧に議事を進行いただき、感謝申し上げます。私も委員の一人として、地域福祉を推進する団体として、様々な広報を市民の方へ向けて発信しているが、計画が完成したことを団体に持ち帰りたい。クチコミの重要性も認識し、ボランティアの方や地域の相談員の方々など、市民の方々のアンテナに、空き家というキーワードを持っていただき、日頃の見守り活動に資するような話をしていきたい。

木島委員

昨年来、本協議会に出席させていただいているが、渡邊委員もおっしゃるように、計画が完成し、これから実行することは大変なものと認識している。警察としても防犯上、防災上で空き家問題は重要である。

佐藤委員

消防では、緊急措置、危険回避の対応として携わらせていただいた。本協議会を通じ、各団体の皆様と情報共有の場を持てたことが非常に有意義であった。また、本計画により、消防の関わりを市民の皆様に周知できることは喜ばしい。本計画により、空き家の適正管理、利活用が図られ、まちの安全が高まることを期待したい。

事務局

最後に、事務局より2点お伝えする。

1点目は、来年度の会議運営についてである。会議の開催については、委員の皆様の任期が一旦本年度で終了となるため、改選という形を取らせていただき、改めて新年度第1回の会議を開催できればと考えている。詳細は、改選のご連絡とあわせて、3月後半から4月前半にはご連絡させていただく。

2点目は、計画の完成時期である。本日報告したとおり、パブリック・コメント手続を経た本日の案については、所定の手続きを進め、本年度中に策定作業を終えることになる。印刷製本済みの完成版については、委員の皆様へお渡しさせていただくが、時期は3月中を予定している。

2年間のご審議を賜り、計画の策定にご尽力いただいたことに、改めて事務局より御礼申しあげる。委員の皆様のご理解に支えられ本日を迎えることができ、先ほど委員の皆様から2年間を振り返ったご感想、ご意見を賜ったが、引き続き本市の空き家問題に取り組んで参るので、今後ともご協力をお願いしたい。

事務局からは、以上である。

会長

以上で説明が終わった。何かご質問ご意見はあるか。

質問等は特にないようなので、事務局の説明のとおり、今後進めていくこととする。

私からも一言感謝を申し上げたい。あっという間の2年間であり、大変慎重かつ中身の濃いご議論をいただいた。ただし、これがスタートである。今後皆様から、さらにご意見をいただき、本市が安全で安心できるまちであり続けるように、そして、どなたからも愛着を持っていただき、皆で支え合うまちであるように、しっかりと進めて参りたい。

以上をもって、第4回府中市空家等対策協議会を閉会する。