

第2回東海村空家等対策協議会

開催日時	平成29年5月18日(火) 15:00~16:30	場所	東海村役場 201委員会室
出席者	委員/10名 事務局/6名 欠席/1名		

○当日の活動・協議内容

1 開会

配布資料の確認

2 会長あいさつ

改めましてこんにちは、お忙しい中お越しいただきありがとうございます。第二回目の協議会になります。第1回目の協議会から3ヵ月ほど経っております。

前回のご協力をもとに、村内部のほうで計画を策定させていただきました。

しかし、この計画が空家対策のすべての解決ではありません。本日、この後の議題にもありますが、施行細則、こちらで具体的に特定空家に対して、どのように指導・勧告・そして最終的には行政代執行を行っていくかを定めていきます。

そもそも、特定空き家と言われているものをどのように判断していくか、そして、その所有者に対して、どのように指導していくかというところは非常に悩ましいところでありま
す。しかし、実際の対応というのが求められていると思いますので、その対応も含めて施行細則に盛り込んでいきたいと思っております。

先日、新聞にて、笠間市さんがかなり進んでいるという記事を読みました。既に条例も策定し、空家バンクも構築しています。笠間市さんは特定空家に対する適正管理に関してだけでなく、その後の活用まで行っています。この空き家問題は、そこまでフォローしていかないと解決できない問題だと思っております。

ひたちなか市さんも特定空き家に関する条例を特措法の前に策定するなど、既に先手を打っています。東海村は特措法が出るまで対応できず、遅かったと申し訳なく思っているところではあります。

しかし、計画が出来ました。行政はこうゆう計画ができますと、どんどん前に進んでいきますので、この計画に基づいて行政的な手続きを踏んでいくとともに、実際の空家に対する個別の課題への対応を同時に含めてやっていきますので、その部分も含めて、皆様方には、

さらにこの協議会の中でご審議いただければと思いますので、本日も宜しくお願いいたします。

3 役場事務局の紹介（進行：事務局）

4 議事（進行：会長）

【議事(1) 東海村空家等対策計画について】

＝東海村空家等対策計画について説明（事務局）＝

- この計画に対してだけではないが、最近では、パブリックコメントもなかなか反応がないので、どういった方法がいいか考えてはいたのですが、結果として意見がでませんでした。計画の新旧対象表を見てみても、それほど大きな変更点はございません。（会長）

【議事(2) 空き家等対策の推進に関する特別措置法施行細則について】

＝空き家等対策の推進に関する特別措置法施行細則について説明（事務局）＝

- まず、施行細則は施行細則で説明して、そのあとに調査票の説明をしていただきたい。この調査表は施行細則の一部になるのでしょうか。（会長）

⇒補足でご説明いたします。まず、空家対策計画 15 ページの区分をどのように進めていくかということで、施行細則を作ろうと考えています。役場が相談を受け現地に行き、草木が盛茂しており、特定空き家になったものに対して、指導していくにあたり、どのような手順で行っていくのかということ、この計画 15 ページのフロー図で示しています。これは役場が所有者に対して行う、助言・指導・指導については、施行細則の 6 条手続きによってやっていきます、ということで、施行細則の 6 条とは、法 14 条の第 1 項の指導は空家適正管理指導書により行うものとする、というものです。様式第 5 というのが別紙の資料 11-2 の 4 ページのものになります。空家等適正管理指導書を村長名で空家の所有者に送付し、書面にて指導を行っていくというものです。そして、指導に従わない時には、勧告ということで、資料 11-2 の空家適正管理勧告書というものを送り、適正管理を促していきたいので、施行細則を定めました。多くの手続きを踏まなくては、行政代執行まではいかないのですが、このような手順を踏んでいきたいと思えます。そのために、施行細則を作り、それを公表したいと考えています。また別の話になりますが、資料 11-1 の別表第 1 がございます。この表のページを開いて置いて頂きながら、空家対策計画の 13 ページを開いて頂くと、下の方に特定空き家等※の注釈がついています。特措法の第 2 条の 2 項に規定されている、条文をそのまま掲載いたしました。特定空き家とは、「そのまま放置すれば倒壊もしくは安全上危険な恐れが

ある場合」というのが1つ。2つ目に「著しく衛生上有害となる恐れがある状態」、3つ目に「著しく景観を損なっている状態」、4つ目に「生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態」と、その状態を法律で規定しています。しかし、これだけでは判断ができないため、それを資料11-1の別表にて、細かく言葉で表現しています。条文一つ目の判断基準は別表第1で定め、2つ目は別表第2で、3つ目は別表第3で、4つ目は別表第4にて表してあります。しかしながら、文字だけで判断基準・判断例というのを書いただけでは、なかなか判断することはできません。例えば、別表第4の判断基準で立木とありますが、「(1)倒木や枝折れ等が生じるとき」や、「(2)の枝等が近隣の敷地にはみ出しているとき」とあります。では、いったい何本はみ出していたら特定空き家になるのか、1本でも特定空き家になるのか、若しくは5本あっても特定空き家にならないのかが分かりません。しかし、最近、その判断基準というのが示された事例があります。点数化して判断していこうという、他県の実例です。他の自治体でも判断基準が様々で、手探りの状態であったため、国土交通省がモデル事業として採択した、小諸市というところで作られた、判断基準の実例です。この事例が、東海村に最もふさわしいのではないかと考え、こちらを紹介させて頂くことにしました。この他にも評価方法というものはあるのですが、3つある評価方法の中で、最もこれが相応しいと思いこの機会にご提案を申し上げました。(事務局)

●この評価方法等の内容は各自治体の判断で選べるのですか。(会長)

⇒選べます。(事務局)

●何をもって、この評価方法が一番いいと選んだのですか。(会長)

⇒技術的な建築の知識等、専門性の知識を持たなくても、機械的に判断できます。事例としては、地震で罹災証明を作成するにあたり、役場の職員が皆様のお宅にお邪魔して、調べさせていただいたという例がございます。必ずしも、建築的な知識を持つ職員ではなかったのですが、こういった評価表を使って機械的に判断することができました。今後、役場の体制等も整えていくと、専門性を持った人間が現場に行けるという確信がありませんので、事務職でもできるように、また、外部委託に頼らずに自前で判断できるような知識を持とうというところで、この方針がいいのではないかと考え、提案をさせて頂いたところでもあります。この表ですと「①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」という評価項目が資料11-1の別表第1の部分の細かく、機械的に判断するためのものになります。この表を施行細則に添付して住民の皆さんに公表し、このような基準で特定空き家を特定していることを周知していきたい。この特定基準を進めて行きたいというのが今回のご提案でございます。実際に「○」をつけていくと、機械的に横に点数が出ます。それを足していけば、集計していけば、判断できるという仕組みを作っていきたいということでもあります。空家対策計画の15ページの水色の部分は、役場

が所有者に適正管理を指導していくフローと、特定空き家ということを確認していく基準・基準書を施行細則で示していきたいということでございます。（事務局）

●要するに、この計画はできました。計画の15ページにもフローは書いてあり、進めて行くにあたり、役場内部のルールとして施行細則を制定して、住民にいろいろ喚起していく。国は、せいぜい文言で示すだけですが、後は、各自治体で必要に応じて行ってほしいということだと思います。国の補助を受けて、小諸市がここまでのモデルを作りました。モデル事業として国もここまで示したのですから、後は各市町村がこれをうまく使って進めて行ってほしいということだと思います。これをそのまま使ってもらえば、東海村ですぐにでも着手できるのかと思います。東海村の建築職何人かいますが、確かにこれは建築職だけでやろうとすると、組織をここでだけ作ろうとすると、これは困難なものになってしまいます。一般事務職員でも行えるようにすると、罹災証明発行をモデルにし、評点化していくことで、専門知識がなくても、判断が分かれず、一定の統一した判断ができると合理的であると思います。これについて何か、こういったところに気を付けていった方がいいとか、ご意見があれば、この後、施行細則を村で作っていきますので、そこに反映していきますので、ご意見あればお願いします。（会長）

●この調査票の様式は施行細則に添付はするのですか。（委員）

⇒はい。その通りでございます。このとおりの様式になるかは別として、参考としてはそういう内容のもので表現したいと考えています。（事務局）

●一般住民も見れるということによろしいですか。（会長）

⇒はい。一般住民に公表します。（事務局）

●一番初めの情報提供もしくは職員によるパトロールとありますが、これは村が積極的に行っていくというスタンスでよろしいですか。それともある程度データベース化して、外注していくのですか。そこで、把握したものを積極的に進めていくのか、それともある程度わかりつつも、住民からの情報提供を待つのですか。（副会長）

⇒確かに1回目の調査は業者に委託して行いました。職員の手でというわけではございません。これから、把握した建物について職員のパトロールにより、一軒一軒確認を行います。年に1度ということになるかもしれませんが、今後、そのリストにのっているものがどうなっているか確認していきます。また、新しく増えるものというのは確認ができないので、それについては、地域の皆様の声をいただくという取り組みをしていきたいと考えています。（事務局）

●基本的には、自治会への協力を仰ぐのですか。（副会長）

⇒そうして行きたいと思いますが、住民の皆様のご負担にもなります。地図を張らせていただいたのですが、まずは、この地図にあるように地域にこれだけの空家がございますということをお伝えしたいと思います。この地図を差し上げるかどうかは、今後検討しますが、地域に何件あるということをお伝えしたいと思います。また、自治会長様・地域の皆様の情報を得られるように、窓口は常に体制を整えています。さらに、繁茂時期とうには、パトロールや点検を行い、その際に地域の皆様にお声をかけて、件数が増えるとか、新たにそういった状態がないかどうかということ、地域に入って、職員が情報収集していくという考えです。ホームページなどでも、公表しますが、皆さんから情報をいただけるように取り組んでいきたいと思っています。(事務局)

●多分、一番難しいのは立木関係だと思います。一年経つと伸びが早いもの、遅いものがあると思うのですが、施行細則で対象になるものは、建築物またはこれに付随する工作物、それと、敷地の立木ということなので、基本的には山林だけのものは、対象外ということなんでしょうか。さらに、敷地に付随した庭木、そこで気になったのが、建築関係でいうとセットバックです。それに関しては法律が違うので、別として考えるのでしょうか。(副会長)

⇒土地に建物がある、住宅が建っており、空家ということになれば、この計画、特措法の中で指導していくということになります。空き地や山林で、建物がなければ、空家ではないので、これに関しては、環境政策課のほうで、現在も取り組んでいます。建築確認のセットバックの部分に関しては、東海村の方でその法律の規定を執行できる立場ではないものですから、茨城県の建築指導課に連絡が取れる体制をとっております。その方面からご指導があるという流れを作っています。(事務局)

●例えば、村民の立場からすると、「この庭木を切ってください」と村から言われて、村の指導で切ったとします。指導どおり、切ったことにより改善され、お墨付きが出たのかなど、解釈する人もいると思います。空家対策できれいにした、村の指導で切ったから改善された。しかし、セットバックは、それとはまた別ではないでしょうか。そういう認識があると思います。村に「これでいいって言いましたよね」となってしまうのではないのでしょうか。進めていけば、そういった障害はいろいろあると思います。(副会長)

●確かに、具体的に考えていくといろんなケースがあると思います。その段階を通して、周辺的生活環境の保全を図るために明確に理由を言って、根拠をもって指導をしていくためにも、そうしたものは分けて作るのがいいと思います。(会長)

●別表4に立木ってありますが、雑草は立木の範疇に入りますか。伸びる時には数メートル伸びてきます。それにより、道路を半分くらい塞いじゃうわけですよ。これが大きな問題なわけです。(委員)

⇒雑草も立木に含めます。(事務局)

●では、それも明確に記載してください。先ほどいただいた、空家候補リストというのは200件くらいあるのですが、そうしますと、自治会が33件ありますから、ひと自治会あたり10件ないですよ。それであれば、自治会の協力を得られるのではないかと思います。これが一自治会あたり何十件もあつたら、無理ですが、これは皆さんの協力を仰いでもいいんじゃないでしょうか。空家の身辺の人が一番情報を持っているわけですよ。これ見ただけでも、わたしも顔が浮かぶ人がたくさんいますから。(委員)

●これについては、また後ほど説明はするのですが、パッと見ても白方、百塚、南台、が多い方ですが、これくらいでしたら、村の方も把握しています。しかし、この後出てくるのもあるでしょうから、それを住民の情報提供だけにするのかわからないですが、でもそこは一緒にやっていきましょう。(会長)

●この調査票に基づいて、空家となったものに関しては、ずっと空家ということになるのですか。現状空家になっていないものでも将来空家になる可能性のあるものに対しての再調査・追跡調査はどうしていくのですか。(委員)

⇒一度空き家と決めてしまったら、それでずっと空家になる、というわけありません。継続して調査していきます。一年に一度やっていきたいと思っております、当然、改善される空き家・特定空き家もごさいます。家が健全であり、立木等が繁茂しているため特定空き家と認定された場合、草木の繁茂が改善されるだけでも、特定空き家から除外されます。除外されたからといってリストからはじくのではなく、また繁茂してしまったら特定空き家になってしまうので、そこは注視していくという体制を作っていきたいと考えています。(事務局)

●確認ですが、今は、特定空き家にどう指定していくかという施行細則と評点表を話し合っているということよろしいですかね。特定空き家に指定するにあたって、意見というほどのものではないのですが、特定空き家って、バタバタと指定していったら、住民に意外なものまで壊してって言うものではないと思います。誰が見ても迷惑、誰が見ても困っているものなので、施行細則があつて、方針があればいい、って表現していいかは分かりませんが、自分はそう思っていますので、村の方にお任せしたほうがいいんじゃないかと思っています。(委員)

●現場対応を進めるにあたって、根拠として、必要なものになります。特に大きなご意見がなければ、示す計画ということで、協議会の中でもそれでいいんだよと言ってもらえば、細かいところは役場内部で検討していきます。まだ、途中段階ですが、こういった考え方で、施行細則を作っていきますので、出来上がった段階で、ご提示したいので、宜しくお願いいたします。(会長)

【議事(3) 今後のスケジュールについて】

＝今後のスケジュールについて説明（事務局）＝

- このスケジュールでは、ずいぶんとゆっくりのようには見えますが、6月には定例議会が予定されていたりして、庁内の調整も難しいものがあります。しかし、できるだけスケジュールを早めていき、具体的に動き出していきたいと思います。大まかなスケジュールはこういったところですよ。手順を踏んで住民の方へ通知をしていきます。まずは、こういったスケジュールで、これが前倒しになれば、それはそれで先に進めたいと思いますが、皆さんご意見等あればお願いします。議会にもきちんと説明しておかないといけません。住民の方からいろいろなご意見等が行くこともあると思いますから、そこは、関係するところには事前に説明しながら進めたいところです。個別の住民の方からいろいろなご指摘を受ける可能性もありますが、そこは建設サイドだけでなく役場一体で、情報共有しながら、やっていきたいと思っています。(会長)

【議事(4) その他】

＝空家対策実態調査の報告について説明（事務局）＝

- この管理状況はあくまでも聞き取りのものですか。(会長)

⇒聞き取りによるものです。実際に所有者ご本人の方に聞いてはいません。(事務局)

- 本人が管理していると言い張っても、周囲が管理不全だと思っているものもあるかもしれませんね。(会長)

⇒補足でご説明いたします。空き家の写真を撮ったりして、事務局では写真等でも把握しています。旧耐震の建物ですと、昭和56年以前に建築されたものになります。今では築40年になります。当時40歳の方がその家を建てたのであれば、今では80歳ぐらいの方が、お住まいになっているというのが大体のところですよ。その80歳の方が、引退されて、息子さん等に引き継がれていけば、継続されていくのですが、これがなかなか継続されず、空家になっています。この耐震性が低い建物が壊れる可能性があるということが、まず、予想ができますので、役場として、この辺を重視していくべきと考えています。管理状況は聞き取りで行いました。聞き取りが、情報として、一番わかりやすいと思います。これについても、今後この情報をくださった方たちに、管理を年に何回しているのか、週に何回しているのかを細かく、聞き取り調査していきたいと考えています。もっと、データを密に収集していきたいです。管理や所有している方に直接お話を聞いていません。聞いていない上での、情報を収集しています。今年度は管理・所

有している方に、直接お会いしたり、お話を聞いたり、文書でやり取りしたりし、実際には所有者の方がどう考えているのか、意向も把握していきたいと思います。将来、解体したいんだ、ということであったり、誰かが戻ってくるなど情報を得ていきたいと思っています。(事務局)

- 207件のうち124件が旧耐震ということは、今管理されていても相続等で、その後どうなってしまうかわからないし、将来的な危険性を注視していったほうが良いと思います。いずれにしても、優先順位もですが、早めに着手していかないとまずいでしょうから、そこはさらに、調査の精度を上げたいと思いますので、所有者へのコンタクトをとれるようにして行ってほしいです。今後、これ以上増えないようにする手だても必要でしょうけど、すべてはこれからだと思いますので、まだまだ課題はこれから出てくると思います。この協議会の中でもいろいろ実例等を挙げて適切な対応をしていきたいと思っていますので、今後も宜しく願いいたします。(会長)

5 閉会