

第3回佐久市無居住家屋等対策協議会 次第

日時：平成29年8月24日（木）

現地視察

午後1時30分～午後2時50分

会議

午後3時00分～午後3時45分

会場：佐久市役所 南棟3階会議室

1 開会

2 会長あいさつ

3 議題

(1) 特定空家等候補物件現地視察

個人情報保護の観点から非公開

(2) 佐久市無居住家屋等対策計画（素案）について【資料2】

事務局より、第2回協議会后、素案について委員及び庁内照会により意見を募り、その意見等を踏まえた素案となっていることを説明。ただし、一部は修正の途中であること、並びに修正箇所等については、8月30日までに報告してもらうことを説明・依頼。

9月中旬から下旬にかけてパブリックコメントを募り修正すること、また修正した計画案については、次回の第4回協議会で再度意見等を受け付けることを説明。

《質疑、意見等》

なし

(3) 特定空家等判断基準書（案）について【資料3】

最初に、業務受託業者より、他自治体で作成された基準書を参考にした、特定空家等を判断するための調査票とマニュアルであることを説明。

次に、事務局より、特定空家等を案件ごとに協議会で議論するのは現実的ではないため、基本として職員で判定できるものを作成したことを説明。

《質疑、意見等》

[委員]

2次調査票の「その他」の項目で「近隣住民からの苦情が寄せられている。」という内容について、他の内容はボンベが置いてある等判断しやすいが、景観については個人の捉え方で異なる部分があると思うが、誰か1人からでも指摘があれば該当となるのか。

[事務局]

人の感性や受け止め方もあるので、何でも苦情とするか難しいところではあるが、それだけ気になったということでご意見いただいているものであるので、仮に苦情が1件であれども、明らかに苦情ではないと判断できる内容以外は、苦情としてカウントする予定である。既に相談が寄せられている案件は当然カウントする。

(4) 特定空家等の判定について

事務局より、3,000件以上空き家がある中で、特定空家等となり得る物件はかなりの件数があることが想定され、すべての物件について協議するのは非現実的であるため、基本として特定空家等の判定は、事務局で判断基準書によって判定する見通しであることを説明。

また、協議会には、事務局が判断に窮する案件について協議することを説明。

このことについては、第4回協議会で協議する可能性があるが、明らかに特定空家等と判定した案件については、件数のみを報告する見通しであることを説明。

《質疑、意見等》

[委員]

特定空家等の判定はいつまでに完了する見通しか。

[事務局]

現時点でいつまでに完了できるかということは申し上げられない。その理由として、模擬調査を行った際、敷地内に立ち入ることができず、判定項目の確認ができないため、調査に時間がかかることが分かった。以上のことから、業者による外観目視調査結果に基づき、その中で1番程度が重く、かつ隣接地に影響を与えているものから着手していき、できるだけ早く終わらせたいと考えている。

約3,000件の空き家を4段階に分類し、さらに程度によってそれぞれの段階ごとに5段階に分類している。

その中で、A・Bランクは程度の良いものであるので空き家バンクで活用していければと考えているが、老朽化が激しく周囲に影響を及ぼすようなC・Dランクについては早目に対応していきたいと考えている。

〔委員〕

立入調査をする際に、市役所の職員でも立ち入ることはできないのか。

〔事務局〕

私有地なので勝手に立ち入ることができない。立入調査は、立ち入る5日前までに所有者に通知をしなければならぬと法律で定められている。敷地に入らないと調査できないような案件については、必要に応じて特措法に基づき対応していきたい。

〔委員〕

地元の区長に相談しながら強引に入っていくこともやるべきではないか。できるだけスムーズに処理することが重要であると思う。

〔事務局〕

必要に応じて区長に相談して情報を提供いただくなど協力を得る中で、トラブルにならないようにより迅速に進めていきたいと考えている。

〔委員〕

空家等の認定はなかなか難しいと思われる。国土交通省の示している空家等の判断基準は、「居住その他使用がなされていないことが常態であるもの。」であり、それは考え方としては「日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、その建物を現に意図を持って使い用いていないこと。」と示されているが、これは建物なら住む、倉庫なら倉庫と本来の用途に使っているかどうかということかと思われる。それに対して壊れている建物を倉庫として使っているような状態の場合は、使っていることを主張されてしまえば判定はしにくい部分ではあるとは思いますが、周囲の苦情等の状況によっては空家等に認定する必要があるのではないか。

〔事務局〕

大変難しい部分であり、意向調査で所有者にアンケートを送った際、「使っているのにどうして空き家扱いするのか」といったお叱りのご意見をいただいたこともある。立入調査をして判断していないので、外見や上水道の使用状況による限られた状況で判断したことから、そういった意見があるとは想定はしていた。特措法のガイドブックによると、屋根が落ちて野ざらしになっている建物に荷物を入れているといった事

例の場合、本人が使っていると主張していると、空家等には該当しないと示されており、そうなるの特措法に基づく指導はできない。かといって、環境等への影響が出る可能性がある。その場合は、空き家対策ではない観点から指導をしていく必要があると思われる。

また、誰も使っていない場合でも、持ち主以外の者が住み着いていれば「使用している」という扱いになると示されている。その場合は、不法侵入としての観点から指導するなど、特措法に基づいて対応できることは限られている。今後このようなケースが出てくるかと思うが、国等の情報提供などを参考にしていきたい。

ガイドラインを無視した判定はできないので、所有者からも事情を聴いたりしながら慎重に進めていきたい。

(5) その他

今後のスケジュールについて事務局より説明。

第4回協議会は11月下旬に開催予定であること、内容は、素案の協議、特定空家等の判定に関する協議を行う予定であることを説明。

4 閉会