

第5号様式(第7条関係)

会議録

会 議 の 名 称	平成29年度 第2回清須市空家等対策協議会
開 催 日 時	平成30年2月6日(火) 午後2時から3時
開 催 場 所	清須市役所北館 3階 研修室
議 題	(1) 空家等実態調査業務 アンケート結果について (2) 特定空家等の立入調査について (3) その他
会 議 資 料	資料1 空家等実態調査業務 アンケート結果について 資料2 特定空家等の立入調査について 参考1 清須市空家等実態調査業務 アンケート結果報告書 参考2 清須市特定空家等判断基準 参考3 市が把握している特定空家等に 該当する恐れのある空家等
公開・非公開の別 (非公開の場合はその理由)	公開
傍 聴 人 の 数 (公開した場合)	5人
出 席 委 員	永田会長、水野委員、洞澤委員、百瀬委員、岡田委員、岩田委員、坪井委員、松井委員
欠 席 委 員	0人
出 席 者 (市)	なし
事 務 局	[総務部 防災行政課] 後藤課長、舟橋副主幹兼係長、鵜子主任 [総務部 税務課] 渡辺課長補佐 [市民環境部 生活環境課] 島津課長 [建設部 都市計画課] 飯田課長
会 議 の 経 過	●事務局 定刻となりましたので、ただいまから平成29年度「第2回清須市空家等対策協議会」を開会いたします。 私は、本日司会を務めます、防災行政課副主幹の舟橋でございます。よろしくお願いたします。

始めに、委員の出席状況についてご報告いたします。本日、委員の半数以上の方が出席されております。従いまして、清須市空家等対策協議会条例第5条第3項の規定によりまして、本会議が成立していることをご報告いたします。

なお、本日は、清須市附属機関等の会議の公開に関する要綱第3条の規定により公開会議となっておりますので、よろしく申し上げます。

また、岡田委員におきましては、会議の進行によりましては途中退席しますので、よろしく申し上げます。

傍聴人各位におかれましては、同要綱第6条第4項の規定により、お手元に配布しました遵守事項に従っていただきますようお願いいたします。

それでは、開会にあたりまして、清須市空家等対策協議会の会長であります、永田市長からごあいさつ申し上げます。

(市長あいさつ)

●事務局

ありがとうございました。

次に、本日お配りしました資料のご確認をお願いします。

(資料の確認)

それでは、これより議事に入りますが、ここからの会議の進行につきましては、会長であります永田市長にお願いをいたします。

●永田会長

それでは、この会議の進行を務めさせていただきます。

はじめに、議事(1)空家等実態調査業務アンケート結果について、事務局から説明をしてください。

●事務局

それでは、空家等実態調査業務アンケート結果についてご説明します。資料1をご覧ください。

はじめに、調査の概要について改めてご説明します。まず調査対象を抽出し、抽出した家の現地調査を行い、その結果空家と判断した建物所有者へ意向調査を行いました。

抽出方法は、参考資料「アンケート結果報告書」に詳しく記載してありますが、おおまかには、昭和56年以前の旧耐震基準で建てられた、現状、所有者が市内に住んでいない建物及び市が把握している空家を対象としました。

なお、現地調査において使用した空家調査票は、前回の会議で皆様にお示ししたものです。報告書の最後に資料として添付しております。最終的に、199件の建物所有者に対してアンケートを送りました。回収状況については表のとおりです。

8件は宛先不明ということで戻って来てしまいました。相手方に届いたと思われる191件のうち、回答があったのは109件で、回収率は54.80%となりました。また、発送した199件のうち、市が把握している空家は50件で、そのうち相手に届いたと思われるのが47件、回答があったのが13件で、回収率は26.00%でした。

アンケート結果の内容については、資料に概要を記載しておりますが、一度報告書をご覧ください。4ページをご覧ください。調査結果が記載されています。

「1 回答者について」は、全体の72.2%の方が所有者ということでした。また、回答者の方の現在の居住形態は、持家が84.1%と最も多い回答でした。

5ページをご覧ください。「2 対象建物について」は、86.2%の建物が空家であり、また、そのうち44.0%が使用されていない状況ということでした。なお、次の問4以降は、ここで「空家である」と回答された建物のみを対象としています。

6ページからは、対象建物の状況についてまとめてあります。7ページをご覧ください。耐震対策状況についての問いに対して、既に耐震化済み、または、これから耐震化する予定との回答はわずか4.3%でした。

続いて8ページをご覧ください。「空家になった時期」については、約60%がこの10年で空家になったという回答でした。その理由が次の9ページに記載されています。最も多かった理由は「相続により取得したが入居していない」の39.6%で「別の住宅に転居したため」「貸していた人が転居又は亡くなったため」と続きました。

10ページをご覧ください。ここからは対象建物の管理についてまとめてあります。「対象建物の現状」としては「掃除をすればすぐに活用可能である」「多少の修繕は必要だが活用可能である」が合わせて52.2%を占めております。ただし、図にありますとおり、建築時期が古い建物ほど活用が困難である割合が高い傾向にあります。

11ページをご覧ください。対象建物の維持・管理については「自分もしくは家族」「親族」が管理しているという回答が合わせて79.3%を占めた一方で、12.0%が「誰も管理していない」という回答でした。

なお、問10から13については維持・管理をしている人に対してのみ質問しています。

12ページをご覧ください。維持・管理の頻度については、半年に1回以上の頻度で行っているとの回答が合わせて79.0%を占めました。また、問8「建物の現状」とのクロス集計の結果、状態がいい空家はほとんどが半年に1回以上の頻度で維持・管理されているということがわかりました。

15ページをご覧ください。「維持・管理で困っていること」は、41.3%の人が「現住所から対象建物までの距離が遠い」と答えている一方で、38.8%の人が「困っていない」と答えております。

16ページをご覧ください。問14では、問9で「管理していない」と回答した人に対してその理由をたずねており、「管理に手間がかかり大変なため」「現住所から対象建物までの距離が遠いため」が主な理由でした。

17ページをご覧ください。「5 対象建物の今後の活用などについて」は、今後の活用の方向として、売りたい、貸したいなど、何らかの形で手放したいと考えている人が73.3%に上っております。

18ページをご覧ください。今後の活用で困っていることをたずねたところ、最も多かった回答は「困っていない」39.3%でした。その次に多い回答は「解体して更地になることで固定資産税等がどうなるのか心配」で21.3%、次いで「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が20.2%、「解体したいが解体費用が負担となり解体できない」が19.1%でした。

19ページをご覧ください。今後の活用や管理に関する要望をたずねたところ「宅建業者と相談できる支援をしてほしい」との回答が最も多く42.3%、次いで「解体やリフォームに対する支援をしてほしい」が38.5%「活用、維持管理、相続問題などについて相談できる窓口を教えてください」が25.0%でした。

なお、アンケートには自由回答欄が設けてあり、その結果が冊子の最終ページに記載してあります。大まかな内容としては「相談窓口を教えてください」「市に寄付したい（売りたい）」「工事や利活用ができるように道路を拡げてほしい」「市に解体費等の補助を出してほしい」「隣近所との調整のため市にも協力してほしい」といった旨の意見がありました。

以上で、アンケート結果の報告を終わります。

●永田会長

ただいま、議事（1）の説明が終わりました。

この件について、何かご意見、ご質問はございませんでしょうか。

よろしゅうございますか。

●百瀬委員

土地家屋調査士の百瀬でございます。よろしくお願いたします。

アンケートの、今後の空家の活用、管理に関する要望ということで、宅建業者に相談できる支援をしてほしい、という回答が約半数弱もあるということで、所有者、土地の所有者若しくは関係者は、それが特定空家かどうかはわからないですけど、非常に困っているという状況。何とか解決して活用したいと思っている方が多いということがこれではっきりしたと思います。その他リフォームや解体等についても、多分所有者のほとんどは自分ではどうしようもない状況に陥っている可能性があるな、ということ非常に感じたところです。以上です。

●事務局

今の百瀬委員のご意見、結局相談窓口がないということがこのアンケート結果の中で明らかになりました。ただ、実際には、清須市では月に1回宅建業者さんとの相談会的なものを、企画政策課の主導ではあるんですけども、開いている実績もでございます。そちらの周知が若干足りないなということは重々感じているところでございます。

それで、この件の話をですね、宅建協会さんのほうと少しお話をさせていただこうということで、実はちょっと協議会には間に合わなかったんですが、来週協会の方々と少しお話をさせていただいて、どのようなご協力がいただけるのか、こちらからどのような情報がお渡しできるのか、ということの協議をさせていただいた上で、例えば宅建協会さんと清須市とで情報共有をやるにあたっての協定締結等が必要であるというご判断がされた場合には、前向きにそのような検討をさせていただきたいと事務局としては考えておりますので、委員の皆様にはその点ご周知をさせていただきたいと思っております。以上でございます。

●永田会長

他にいかがでしょうか。

また何かあれば全体のところで伺いたいと思います。

それでは、次に議事（2）特定空家等の立入調査について、事務局から説明をお願いします。

●事務局

それでは資料2をご覧ください。特定空家等の立入調査についてご説明します。

まず、立入調査の根拠でございます。こちらにつきましましては、空家等対策の推進に関する特別措置法、特措法と呼ばれる法律ですが、こちらの第9条に基づく措置となります。

実際の立入調査とは、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて検討するために、敷地外からの外観目視による調査だけでは足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査した上、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある可能性がございます。このような必要がある場合に、必要最小限の範囲で実施する予定で考えているところでございます。しかしながら、空家等の敷地に立ち入らずとも目的・調査を達成し得る場合につきましましては、不必要に立入調査を実施することは、特措法上の中でも認められていません。

原則、清須市における調査につきましましては、敷地内には極力立ち入らずに調査を実施したいと、今のところは考えているところでございます。

次に、調査員の選出でございます。調査員は、清須市空家等対策庁内調整会議を組織する総務部防災行政課をはじめ、企画部企画政策課、総務部税務課、市民環境部生活環境課・産業課、健康福祉部健康推進課及び建設部都市計画課より選出することとしたいと考えております。

調査につきましましては、調査員及び防災行政課員で実施したいと考えています。また、調査に何う場合は必ず2人以上で実施することとしたいというふうに思っております。

調査をする際には、調査員に「立入調査員の権限を有するものである」ことを証明する身分証明書と腕章を携行させる予定でございます。

続きまして、調査方法についてでございます。今回実施させていただきました、先ほどアンケート結果を報告いたしました「空家等実態調査」で作成した台帳に基づき調査を実施したいと考えております。今回の実態調査で、所有者を特定することが概ね完了いたしました。調査日を設定したうえで、特措法第9条第3項に基づき、立入調査の5日前までに事前通知を行うこととしたいと考えております。

これは、実際には建物内、いわゆる敷地内に入らない場合につきましましては、特にこの事前通知を

行う必要性というものは特措法の中ではございませんが、状況によっては、やはり敷地内に入る、建物内に入る可能性がないとは言い切れませんので、事前に通知を行った上、基本は所有者と一緒に調査を行うというのが原則となっております。

なお、調査につきましては、本日参考資料2としてお配りしております「清須市特定空家等判断基準」を用いまして実施する予定としております。

次に、実地研修についてでございます。実際、調査員を選出した上で、職員で調査を行う予定をしておりますが、なにしろ、この調査につきましては、全ての人間が初めてのこととなります。ですので、平成30年5月までに、実際に特定空家等該当候補の空家において、調査方法の研修を実施したいと考えています。何度も申し上げますが、今回初めて行う調査でございますので、研修講師といたしましては、専門職の方を招いて実施したいと考えています。こちらにつきましては、後日また協議会委員の皆様方のお力をお借りできればというふうに考えておりますので、よろしく願いをしたいと思っております。

最後に、その他でございます。立入調査実施後に、税務課と家屋の認定について協議が必要であると考えています。これは、地方税法第349条の3の2の規定についての協議となります。

こちらの地方税法の条文というものが、家屋の認定の関係の条文というよりも、住宅用地の特例に関する条文となっております。これは何かと申し上げますと、基本的には特措法における勧告が行われた場合は、この地方税法の条文に基づいて、課税標準の特例を解除するという作業が出てまいります。これは特措法を用いた場合です。

実際には、この条文の中の通達につきましては、家屋の認定という通達がございます。それは何かといいますと、実際に住居として使用しているかいないか、家屋、いわゆる住居としてその建物を認定することをできるかできないかという判断も、実はこの条文の中でしていくこととなります。

実際には、勧告をした上で課税標準の特例を解除するというのが今後の原則となってまいります。一応、この特定空家となり得るであろう建物を調査したときに、現実にその建物は住居としての役割をなしているかいないか、という判断も同時にしていく必要があるのではないかとこのことを思っております。調査をした上で、一度この税法上の項目につきまして、協議をしていきたいなと考えているところでございます。

最後にもうひとつ付け加えてまいります。立入調査ということで今回お書きをしております。

ただ、特措法上でいうところの立入調査というのは、敷地内に入って、なおかつ住居の中を見ることと法律上はなっております。ただし、清須市の考え方といたしましては、敷地外から目視調査をすることも含めて立入調査ということで考えていきたいと思っておりますので、事前通知につきましても、やはり、実際の特措法上の立入調査になり得る可能性がありますので、外観目視のみでやる場合でも、立入調査として行っていきたいと考えておりますので、よろしくお願いをいたします。

この点について、洞澤教授にご意見をいただくとありがたいんですが、よろしいでしょうか。

●永田会長

よろしくお願います。

●洞澤委員

行政法の観点から、立入調査については、空家で財産的な価値が全然ないように見えるものであっても、財産でありますので、そこに立ち入るといのは財産権を侵すとまではいいませんが、損なう形になりますので、基本的にはかなり慎重な手続きが必要になってきます。先程言われました外観目視の場合には、財産権には関わらないものなので、特段慎重な手続きはいらないのでしょうけれど、外観目視だけではなく、場合によっては敷地に入る可能性もあるので、全体として慎重な手続きを取っているのかなと思います。

通知についても、外観目視だけでは特段いいですけど、慎重な手続きということは、事務的な負担はあるかもしれませんが、少なくとも市民にとってはマイナスの面はないので。市民の方にとっても特定空家に認定されるというのは初めてになりますので、向こうも多少心構えをするという意味でも、調査の段階から事前に通知をして、丁寧な手続きを取るといのは非常にいいことだと思います。

●永田会長

ありがとうございます。

●事務局

もう少しよろしいでしょうか。

立入調査の法律的な観点を洞澤委員からご説明いただいた訳なんですが、実際、立入調査ができない状況になることもございます。どういうことかといいますと、空家かと思って調査に行ったら、実際には人が使用していたといった場合は、当然のことながら調査は行いません。

もうひとつ、立入調査の限界のひとつといたしましては、例えば、敷地内に侵入しようとしたときに、門扉等に鍵がかかっている場合。それにつきましては、立入調査の権限を有しておきましても、鍵を壊すなどして侵入することはできませんので、その場合におきましても、外観目視のみの調査になってくるということで考えております。以上でございます。

●永田会長

説明が終わりましたので、ご意見・ご質問があれば承りたいと思います。

●岩田委員

すいません。205件の家を抽出したということで、この家について全てに調査に入るといことですか。

●事務局

205件のなかで、199件にアンケート調査を送った訳ですが、その中で今回台帳を作成します。205件分の台帳を作成した上で、事務局のほうでランク付けをします。言い方としては特A、A、B、Cとなるかもしれませんが、その中で一番初めに特定空家になり得るであろうというものの数件にまず調査に入りたいと、順番を持ってやっていきたいというふうに思っております。ですので、いっぺんに200件調査するのではなく、10件から20件の間で調査をしにいった上で協議会に諮って特定空家の認定を行っていきたくて考えております。200件全部をいきなり特定空家に認定するというのは、なかなか困難を極めると思っておりますので、ランク付けをした上で、立入調査を順にやっていきたいというふうに考えております。以上です。

●永田会長

他にどうでしょうか。

ちょっといいですか。さっき先生から立ち入る場合は慎重にという話があったんですが、この立入調査をする権限は誰が与えるんですか。

●事務局

権限自体は法律であります。特措法の中で立入調査の権限はございます。ただ、身分証明自体は市町村長の命をもってやっていきますので。権限自体は法律上で与えられているということでご理解いただければと思います。

●永田会長

勝手に入って住居侵入とかなんだという話ではない訳ですね。

●事務局

法律上では認められた行為となっています。ただ、先程言いましたように、鍵がかかっている、物理的に侵入を不可としている場合につきましては、それを壊してまで入る権限は与えられていないです。

●水野委員

今言われたのは特措法の9条の中での話ですか。

●事務局

特措法9条の3項です。

●松井委員

よろしいですか。チェックシートの内容があるんですけども、チェックシートの項目の中で、敷地内に入らないで調査項目は全てできるのでしょうか。半分くらいはできるという判断でいいのか、敷地内に入れば全部できるのか、そこら辺はどういうふうにお考えですか。

●事務局

チェックシートというか判断基準の関係なんですけれども、大きく4項目に分かれておりまして、例えば環境美化の観点、それから建物の傷んだ状況等は、外観からでも十分に判断ができると考えております。この判断基準の内容につきましては、基本的にはですけど、例えばひとつのページの中でマルがひとつでもつくと、特定空家として認定していいですよという基準になっています。ガイドライン上の認定ではそうになっています。

例えば市空家等判断基準の4ページを見てもらいますと、「『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』であるか否かの判断に際して参考となる基準」と書いてあります。調査項目の1番の中で、「建築物の崩壊、落階、上階とのずれが目視で確認できる」とあります。例えばこれの判定にマルがつけば、もうその段階で特定空家と認定するには事足りる、というのが本来の姿であります。ただし、やはりマルの数によっては、これを特定空家としていいのか悪いのかというのが出てくると思います。ですので、そこら辺のところを調査員がどのように判断をして、最終的に協議会へどうやって出すかということとは、これから考えなければいけないところでは

あるんですけれども、原則、この判断基準の1ページの項目の中で、マルがひとつでもつければ基本的には特定空家と認定することは可能です。

●松井委員
わかりました。

●岩田委員
調査の方法で、2名以上で、身分証を持って、腕章をつけて、事前通知して所有者と一緒にということですが、そうすると、調査できる家屋というのは限定されてくると思うのですが。

●事務局
事前通知をするんですけれども、事前通知に応じない場合であっても、実は、法律上では立入調査をやっていいということになっておりますので、そこら辺もどうしていくかというのは考えていかなければと思っています。要は本人同意がなされなくても調査はできるというふうに、法はなっておりますので。

●岩田委員
同意がなくても、家屋の中に入ってチェックシートの要件をチェックすることも。

●事務局
場合によっては可能だというふうに捉えております。

●岩田委員
特定空家のランクの上位のものについては、そういう形で進めていくということですか。

●事務局
はい。先程言いましたけれども、所有者が概ね特定できたという状況です。実際、所有者がわからない物件というのもまだ存在しています。法の中では、立入調査をするにあたっては、立ち会わせるのが望ましいとしか書いていないものですから、実際に本人の立会いがなくても、調査自体することは可能は可能なんです。現実には。ただ、これをやるかやらないかの判断も、こちらで考える必要性が出てくるな、というふうには思っております。

●永田会長
「立入調査をします」という通知を出すと、一般的な判断では、敷地の中に入って調べるんだ、

というふうに理解すると思います。「立入調査をしますから立ち会ってください」という文書を多分出すと思うが、「立ち会わない場合でも調査は進めます」という文言は入れるのですか。でないと、立ち会わなかったら調査できないという話になります。

●事務局

一応、所有者等の立ち会いということで通知を出すのですが、ひとつの例として、「立入調査を実施するにあたり、所有者の方の立ち会いをお願いしたいので、お手数ですが下記までお問い合わせ、ご連絡ください。尚、所有者の方の立ち会いがない場合でも立入調査は実施します。」と。これを通知の文言の中に入れてみます。

●永田会長

そうやって書くと、敷地内に入るというふうに理解されるというわけですね。

●事務局

そう理解される方が多いと思います。

●洞澤委員

内部で使う言葉と市民向けの言葉というのは、少し区別したほうがいいのかなど。「立入調査」という言葉自体は、対象者に通知するときには必ず必要ですけど、それが全面に出てくると誤解を招く可能性があるのです。

例えば、「外観目視を含む立入調査」とか。本来的に一番やろうとするものを明確にする形で市民向けには出さないと、例えば、家の中に立ち入るかもしれないのに日程的に立ち会えないけど、大丈夫なのか、という話は、場合によってはトラブルになる可能性もありますので。そこはやっぱり、ちょっと丁寧に通知を出されたほうがいいのかというふうに思います。

●事務局

わかりました。

●岩田委員

平成30年5月に調査方法の研修を実施するというので、実際にその研修をやって、開示する予定というのは。

●事務局

翌月にはやりたいと思っています。

6月に実施をして、7月に会議を開きたいという

ふうに、スケジュールは思っているんですけど、どこまでやれるかというのは、まだ未知数なんです。

●永田会長

7月の会議の目的は。

●事務局

7月の会議の目的は、実際に立入調査をやって、結果をこちらの協議会のほうに公表いたしまして、最終的に、市長にどのように諮問するかということを決めたいと思っています。要は、その特定空家の認定をするかしないかということ、この協議会に諮ったうえで、認定したほうがいい、しないほうがいい、どちらかの結果が出ると思います。それを最終的に市長に諮問を取る形をとって、最終的に市長にご判断をいただくという形で持っていきたいと思っています。

●永田会長

すると、7月の会議で見ていただいて、またいずれかの会議で結果を出すということですか。

●事務局

いえ、7月の会議で、協議会の中では諮問をするだけです。最終的な決定は市長にさせていただきます。特定空家と認定するという。本来ですと、この協議会というのは市長の諮問機関となる協議会ではあるんですが、実際市長が会長として協議会の中に入っておりますので、この協議会の中で決めるということもありかなとは思っております。最終的なご判断は市長にいただくということになります。

●永田会長

1回の会議で結論は出る話ですか。

●事務局

判断基準に基づいて、特定空家になり得るであろうということをやってしまいますので、ほぼほぼこの協議会の中で判断ができるというふうに考えております。

●洞澤委員

特定空家等に認定することに、法制度上は特段不利益はなくてですね、その後の助言、勧告、処分となってくると不利益がついてきますので、特定空家にする事自体を1回の会議で判断することは、個人的にはそんなに問題ないかなと。

ただし、特定空家に自分の家がされた、ということが、すごく重たいものに思えてしまう可能性はあるので、そこはやっぱり丁寧に説明をする必要はあるかなというふうに思います。

●永田会長

お宅の家は特定空家ですよと市が決めてしまうと、それからもう手続きに従ってやっていくわけですね。その前に、この家は特定空家になる可能性がありますよ、特定空家になったらこういうことになりますよ、という説明が必要じゃないですか。

●事務局

当然、特定空家の認定をした後にやります。

●永田会長

認定する前にやらなければいけないのでは。

●事務局

もう既に、認定する前に適正管理の文書のほうは出しておりますので、それに基づいて、まだ適正な管理がされていないと。

●永田会長

そうではなくて、適正な管理はしていないんだけど、特定空家になったらこうなっちゃうということが、所有者の方はわかっていないのではないですか。所有者の方が、特定空家に認定されちゃったらこういう流れになっちゃうということを知らないんじゃないですか。そこまでちゃんと話してありますか。

●事務局

いえ、そこまではしていません。

●永田会長

そこをやらなければいけないのでは。

●事務局

本来だと、特定空家の認定をしたうえで助言・指導を行うというのが法の趣旨ですので。

●永田会長

建前でいえばそうかもしれませんが、一度認定したら、役所というのはそれに従ってやっていくことになっちゃうんじゃないですか。特定空家に認定したら、ただけでは済まないのでは。

●事務局

勧告に最終的になったときに、初めて税控除が外れるということになりますけど、勧告に行くまでの期間というのは結構ありますので、まずは特定空家に認定をしたうえで、その助言・指導を行っていくというふうにしていかないと、市長がおっしゃられることもよくわかるんですが、今までの流れと何も変わらなくなってしまいますので。

●永田会長

だから、特定空家になったらこうなりますよということを事前に伝えれば、ひょっとしたら、所有者の方は、これじゃいかんということで、取り壊しをしたり直したりするかもしれない。認定されたら堪らないと。なので、そこは私はやっておいたほうがいい気がするんですけどね。

●洞澤委員

先程から市長の言っていることに賛同してばかりで申し訳ないんですが、私も同じように思って。可能であれば調査のときに、法手続きに進むかどうかは別として、今後こういうような手続きがありますよ、と。勿論そこで、必ず処分に進んでしまおうとか、必ず勧告に進むだとかの誤解を生まないようにする必要がありますけれど、全体としてこういうようなことがありますよ、というのはやっぱりあったほうがいいのかなど。というのは、多分、市民目線から思うのは、調査というものはそこまで驚かない。まあ、あるかなど。ただ特定空家に認定がされるというのは、重たい感じがして、やっぱり重たい認定が来る前の段階で、今後こういうことがあり得るというのをわかっておくというのは、市民にとっては悪くはないのかなと思います。

●事務局

先生、今の話でいくと、調査に入る前に一度そういう連絡をしたほうが良いと。そういう流れですか。

●洞澤委員

例えば調査の通知を行う際に、一応参考の資料として1枚つけて、誤解を生まない程度の形の情報提供というのはあってもいいのかなというふうに思います。というのは、その調査というのが、その後何に関わるのかというのがわからないと、向こうもどういうふうなスタンスで今後いけばいいのかというのがわからず、いきなり特定空家になりました、どうしようどうしようとなってしま

のは、やっぱりトラブルになってしまう可能性があつて。そこはそういうふうにしたほうがいいのかなというふうに思います。

●永田会長

調査の文書を出すときに、特定空家に認定されるところになりますよという文書を1枚送っておけばそれでいいのではないですか。

●事務局

はい。わかりました。

●永田会長

他にご意見、ご質問はございませんでしょうか。

●岩田委員

すいません、ひとつ。この特定空家等の立入調査というのは、他に前例はあるんですか。国内で。

●事務局

はい。先進市につきましては、既に実施しておられるところが結構ございます。どこがやっているかというのは把握はしておりませんが、既に代執行までつながっている市町村もございますので、当然その代執行につなげるにあたっては、こういう調査というのはやっているはずですので、やっているところはかなりの件数であると思えます。既に勧告までうっているところも全国の市町村にはございますので、勧告をうとうと思えば、こういう立入調査も既に実施しているということになりますので、結構な件数でやっておられると思えます。

●岩田委員

その中で出てきた大きな問題というのは、もしわかっていれば聞きたいんですが。

●事務局

今のところ、立入調査でのトラブルというのは、事案的には報告はないんですけども、細かいものは、先進市町に聞くとあるかもしれないですが、今のところ特に把握しているものはございません。

●永田会長

他によろしいでしょうか。

それでは次に行かせていただきます。議事（3）のその他について、事務局からお願いします。

●事務局

それでは参考の3を、皆様方お手元をお願いしたいと思います。こちらの参考の3、現状、市が把握しております、特定空家等に該当するであろう恐れのある建物につきまして、写真をもってご説明をさせていただきたいと思います。

それではまず1ページ目をお開きください。まず、番号1の建物でございます。こちらにつきましては、2枚目を見ていただきますと、瓦のずれですとか、壁の戸板が少し破れているというような事案でございます。まだ空家としてそれほど傷んでいるという建物ではないんですが、今回これを取り上げさせていただいた理由といたしましては、実は去年の夏ごろまではこちらの所有者さんに通知文が送れておりました。ただ、その後どうやら転居されたみたいで、管理を促す通知文が届かなくなってしまったという事案の空家でございます。今は戸籍の請求をしたうえで住所の追跡をしているというところでございますけれども、本人の居所が、今のところちょっとわからなくなってしまうというものが、この1番の事案でございます。

続きまして、番号2の事案でございます。これはちょっと写真が見にくいのですが、実はこの手前の草木の奥に建物らしきものが見えると思います。この事案につきましては、実はもう建物としては体をなしておらず、住むこともほぼほぼ不可能であろうという事案でございます。こちらは所有者の方とお話ができているんですが、ひとつ問題があるのが、写真には撮っていませんが、これは長屋造りで、写真右手側に長屋が続きます。しかも、長屋造りではあるんですが、1戸1戸の建物が個人の所有になっている建物と。で、実際に、実はこの先にある3軒目4軒目にはまだ人が住んでいます。実際、建物としてまだ人が住んでおまして、1番端っこのこの建物を取り壊すことが現状難しいという事案です。所有者の方も、何とかしたいという意識はあるんですが、建物を壊すにあたって、実は無接道地でございます、重機が入りきらない。壊そうにも長屋造りなものですから、ちょっと手を入れないと壊すこともできない、というような物件でございます。こういう物件も市内にあるということで、お示しをさせていただいております。

続きまして、3番の事案でございます。こちらの事案はかねてから色々と調査をしているところでございますが、実は所有者の所在がわかりません。所有者の所在がわからない物件でございます。隣の家の方が、非常に台風等になると心配されて、

ご連絡をいただく物件であるんですが、これ実は去年の9月に撮った写真なんですけど、この後の10月22日の台風で一部また剥がれたというご連絡を伺っております。ですので非常に危険な空家ではあるんですが、現状では、所有者はわかっております。が、その所有者の所在地、若しくは生死が全てわからない状況である空家ということでございます。これは今、本当に一番追跡をしているところなんですけど、一番難しくなっているところでございます。

次、4番でございます。これは外観と中を覗かせてもらって撮った写真でございますが、実はこれも所有者はわかっております。ただし、所有者は既にお亡くなりになっておられる。相続で受けるであろうお子さんについても、既に亡くなっておられる。ただ、所有者から見たお孫さんにあたる方が実際にはおられる物件なんですけど、これも実は長屋造りでございまして、この建物1軒だけを取り壊すことがなかなか難しい物件でございます。こういう物件も、今後、色々な手法で何とかならないかなということで考えております。これも長屋造りの1件であるということでございます。

次、5番目でございます。これは一軒家でございます。こちら実は、所有者は既にお亡くなりになっております。で、相続人となり得る息子さんと連絡をとったことがございまして、実はこれ、草生えですとか大きな樹木とかがあったんですけど、そちらにつきましては処分をさせていただいて、今こういうような状態で、逆に綺麗にしたことによって建物がこのように見えるようになってしまったという物件でございます。こちら問題があるのは、現状では土地・建物の所有者はお亡くなりになっていて、相続がなされていない、という建物であるということでございます。

続きまして、6番の建物でございます。この6番は、実は、今見えている建物は隣の家の建物です。問題になっている建物は、塀から右側に行ったところで、既に塀が隣の家を侵食をして、危険な状態になっているという建物でございます。こちらにつきましては、所有者とは既に連絡を取っているところなんですけど、所有者の方が非常に高齢であること、何とかしたいんですけど体調がよくなく、業者等ともなかなか話すことができない、ということなんですけど、実際には、所有者の方がわかっている以上、所有者の方に何とかしてもらいたいと思っている物件でございます。こちら、取付道路がない建物であるということでございます。

次、7番でございます。こちらは写真を見てもらうとわかるんですが1階と2階の間に戸板が新しく

付けてあるような感じがすると思いますけど、実はここに庇がございまして、庇が落下いたしましたので、一度道路を封鎖したことがあった物件でございます。一応こういうふうには手を加えていただきましたが、この前を抑えてある建物、倒れてこないように前を抑えてある建物があるんですが、実際はこれも、長屋造りではないんですが、3軒建物が引っ付いている状態で、3軒とも所有者が違う物件です。ですので、なかなか所有者同士の話ができませんで、我々もこの庇が落ちた2階建ての建物の所有者とは連絡がついているんですが、真ん中の建物は所有者はわかっているんですが、その方は亡くなっておりまして、相続人に通知を出していると。一番左については、現状何もわからないという建物でございます。これも、今後どうやっていくかということは、法律等の相談をしながら解決していかなければいけない建物でございます。

次、8番の建物でございますが、この建物につきましても所有者はわかっておりました。で、所在がやっこの間わかりましたので、実際に適正管理の通知文書をこの1月24日に送らせてもらった物件でございます。引き続き9番の建物を見ていただきたいと思うんですが、9の一番最後を見てもらうとわかるんですけど、この向かって右端にある建物が、今の8番の建物です。で、2階建ての建物と、平屋造りの建物があります。実際には、平屋造りが2軒、2階建てが1軒、8番の建物が1軒あって、4軒つながっているという建物で、4軒とも所有者が違います。実際、今、動きかけているのが平屋建ての一番端の建物で、所有者がすでにお亡くなりになっておりまして、連絡がついているのが相続人となり得る方の息子さん、お孫さんにあたる方に動いていただいているところであるんですけども。これも実を言うと取付道路がなく、新しく開発することが、今のところはちょっと難しいんですが、4軒まとめてだと何とかなるんじゃないか、というお話も受けております。これも、今一生懸命やっただいていただいている方と色々話をさせてもらって、最終的に4軒まとまれば何とかなるんじゃないかという物件ではあるんですけども、現実には、今申し上げましたとおり、8番の建物については連絡も取れない状況になっているということでもあります。もうひとつ、この建物4軒とも見てのとおり免点未満。いわゆる税金がかかっていない建物となっておりますので、なかなか何とかしてくれといっても動きが鈍くなってしまうのは事実です。ですから、こういう建物も今後特定空家にしていくのかどうかということの

判断については、慎重にならざるを得ないのかな
ということで考えているところでございます。

その他につきましては、今こういう建物が清須
市内の中に点在していると。この建物については
全て調査をした建物でございます、アンケート
調査の回答を受けている建物もでございます。ただ、
やはり、なかなか前に進んでいかない現状が、こ
ういうふうに清須市内の建物の中にはあるとい
うことを、委員の皆様方には毎回お願いをしてい
るところでございますが、ご認識をいただければな
というふうに思っております。報告は以上ござ
います。

●永田会長

何かご意見、ご質問等はございますでしょうか。

●岡田委員

いいですか。先程チェックシートの話がござい
ましたね。ちょっと気になるところが、マルがひ
とつでもあれば特定空家となり得るという話があ
りましたけれども、例えばチェックシートの4ペ
ージなんかはですね、比較的、傾斜の角度、20分
の1、30分の1とかははっきりしていいんですが、それ
以降の項目はだいぶ調査員によって差が出てくる
だろうと思えるんですね。そこら辺は特定空家に
するために慎重になるべき項目もあるんだとい
う気がしております。内容によっては建物の中も、
事前通知はすると言っていましたけど、そういう
可能性が出てくるんじゃないかと。特に総合判定
の仕方がですね、かなり慎重にやらなければいけ
ないのかなという気がしました。

●事務局

そこら辺のところも、また委員さんのご意見を
いただきながらやっていかざるを得ないと思っ
ておりますので、ご協力をお願いしたいと思います。

●永田会長

全体を通していかがでしょうか。何かご意見、
ご質問はございませんでしょうか。

●水野委員

いいでしょうか。今お示しいただいたお写真で、
2番と4番のように一部は崩壊しているけれど、一
部は人が住んでいると。この場合は、基本的には
空き家とは言えないんですね。

●事務局

はい。水野先生のおっしゃるとおりでございま

して、長屋造りですとか、例えば共同住宅の場合、1軒でも住居として使用している実績がある場合は、特定空家の認定というか、既に調査自体ができませんので、特定空家の認定に繋げることは不可能でございます。

●永田会長

他にいかがでしょうか。

●岡田委員

もうひとつよろしいでしょうか。特措法の関係で、空家等対策計画というのがあるんですけども、これが、法施行後2年半という期限が、確か私の調べではあったと思うんですが、今、全国的に約3割くらい各市町でそういうものが出ているという情報を得ているんですが、本来でいうと大体5割を超える見込みらしいんですが、そこら辺は、当市としてはどのようになっていますか。

●事務局

対策計画につきましては、法律を見てもらうとわかるんですけど、絶対に作らなければいけないものではないです。現状では、絶対に作らなければいけないものではないんですが、当市は元々、計画については時間をかけて作っていきたいというふうに考えておりました。先行して、今回実態調査のほうを行いましたので、今後、対策計画を作っていく場合は、これは私の考えではありますけれども、ちょっとピンポイントに地域を絞って計画を作っていく必要があるのかなというふうに考えております。ただ国のほうも、計画がないと、今後進めていかなければいけない、例えば補助制度なんかを考えた場合に、国の補助金をいただくことができませんので、計画についてもですね、追々、と言ったらもう2年も過ぎてしまったんですけど、今後検討を本格化していかなければいけないなというふうに考えております。実際、計画については、任意という言い方は変ですけども、絶対に必要のものということでは位置づけられておりませんので、今のところは計画無しで進んでいる現状であります。計画についても作らないというわけではありませので、今後、計画策定に向けても一歩進めていきたいというふうに考えている次第でございます。以上です。

●岡田委員

勧告をしたり命令をしたり、あるいは代執行ということもあると思いますが、現実に略式で代執行をしている物件もあるみたいですから、そこら

辺も順次やっていっていただけたらと思います。
わかりました。

●永田会長

このアンケートを見てみると、お金がないという費用の問題がひとつと、もうひとつは相談するところがないという意見があったんですけど、これまでに相談窓口を紹介したとか、そういうことはありますか。

●事務局

窓口は、今言ったように法律相談のほうが多かったものですから、相続の関係とかの。そういったものはありましたが、今のところ物件を何とかしたいというご相談はありませんでしたので、事例としてはないんですけど、ただ、今後出てくるであろうと思っています。ですので、宅建協会や土地家屋調査士会とどのような協定を結ぶことによって、どういう協力体制ができるかということ、早急に考えたいというふうに思っております。今市長が言われたご相談内容については、現状受けたことはないです。

●永田会長

こういうことをやれば、市が通知を出すので、市が1番目の相談窓口になります。相談体制をしっかりしていかなければいけません。

●事務局

はい。それも考えております。

●岡田委員

いいですか。特定空家の件はそういうことでしょうけど、実際、中には空家等という判断になるものもあると思うんですけど。空家の活用ということで、今、各市町でやっていますが、市としてはどういう部署でやるのかは知りませんが、商工会でも建築士会でも興味を持っているものですから、空家に対する活用なんかも将来的には考えていただけるとありがたいと思います。以上です。

●永田会長

前にもそういう意見がありまして、一時やったことがあるんです。そのときは、それほどこういう特定空家とかが問題になる前の話で、所有者さんはどちらかという貸したくないというのが結構あるみたいで、そのへんのところは職員も難しいなという実感を持っていたみたいです。昔と今

	<p>は違うんですけども、貸したら戻ってこないとか、まだまだそういう考えがあるみたいで。まあ、そんなことを言ってもいけないものですから、利活用についてもですね。これから検討していかなければいけないと思っております。</p> <p>他によろしいでしょうか。よろしゅうございますか。</p> <p>それでは事務局、何かありますか。</p> <p>●事務局 今後のスケジュールについて、ご報告申し上げます。平成29年度の会議につきましては、これを最後にしたいというふうに考えております。平成30年度第1回目の会議につきましては、先程から申しております、特定空家等の認定を行いたいと考えておりますので、よろしくお願いをしたいと思います。なお、開催日につきましては、7月を目標にして予定しておりますので、よろしくお願いをいたします。以上でございます。</p> <p>●永田会長 それでは、本日の会議の議事は全て終了しました。長時間にわたり色々なご意見をいただきました。本当にありがとうございました。進行を事務局にお返しします。</p> <p>●事務局 これもちまして、平成29年度「第2回清須市空家等対策協議会」を閉会いたします。 本日は、どうもお疲れ様でございました。</p>
会 議 の 結 果	会議の経過に示したとおり