

第4回 千曲市空家等対策協議会 議事録

令和5年2月14日（火） 14：00～14：40

千曲市役所3階 302中会議室

1. 開会

事務局長（課長：洞田）

本日はお忙しい中、またお寒い中、会議にお集まりいただきまして誠にありがとうございます。定刻となりましたので、ただいまより第4回になりますが、千曲市空き家等対策協議会を始めさせていただきます。

本日進行を務めます建設課長の洞田英樹です。どうぞよろしくお願いいたします。それでは早速ですが小川会長より挨拶を申し上げます。小川会長よろしくをお願いいたします。

2. 会長挨拶

会長（小川市長）

こんにちは。本日は第4回、空家等対策協議会を開催いたしましたところ、委員の皆様にはお忙しい中にも関わらず、ご出席を賜りまして、ありがとうございます。

また、日頃より当市の、空き家等対策の推進に対しまして、協議会はもとより、様々な面でご理解ご協力を賜り深く感謝申し上げます。

さて、今年度において3回にわたりご協議いただきました千曲市空家等対策計画ですが、パブリックコメントを実施し、最終案をご提示できることとなりました。本日はその最終案についてご協議ご検討をお願いしたいと存じます。

今後は市民の皆様が安全安心で暮らしやすく、地域活力の向上のために、本計画に基づき、様々な施策を進めていただきたいと思います。

条例に基づく特定空き家等の認定基準についてご審議いただくことになっております。こちらは、地域の安全のために迅速に対応するため検討をいただき、適正管理条例の運用に係る重要な部分となりますので、専門的見地からの活発なご意見を賜りたく、重ねてお願い申し上げます。本日はよろしくお願い致します。

事務局長（課長：洞田）

小川会長ありがとうございました。

本日は、報告事項の特定空家等の勧告の実施の報告に関しまして、その対象の物件を現場立会いいたしました、建設課の技監兼建築監理係長の清水も、今日は同席しておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

では、続いて、会議の成立についてご報告させていただきます。本日は、坂本先生から欠席のご報告をいただいております。よって8名中7名の委員の皆様にご出席いただいておりますので、過半数を超えております。よって本会議が成立しますことをご報告申し上げます。

それでは会議の方を進めさせていただきます。小川会長、議事の方をよろしくお願ひいたします。

3. 協議事項

会長（小川市長）

はい、それでは規定に基づき、議長として議事進行を行います。着座にて失礼いたします。

それでは次第3、協議事項であります。本日は協議事項が2点ありますのでよろしくお願ひします。

まず（1）、千曲市空家等対策計画（案）についてでございます。事務局より説明いたします。それでは事務局お願ひします。

事務局（飯島）

それでは、事務局より説明いたします。着座にて失礼いたします。

千曲市空家等対策計画の素案についてですけれども、前回協議が終わった後、素案について、パブリックコメントを実施しました。期間については、令和4年1月4日から令和5年2月4日までの31日間となります。これにつきましては、意見がございませんでしたので、それに関わるような改訂等はありませんでした。並行して庁内会議を行っておりまして、その中で、用語の定義について、わかりやすくなるように検討する様に指示がありまして、そちらにつきましては今回、資料1にあります、案の1ページ目に用語の定義がありますけれども、そちらで用語の言葉そのものや、種類は変わっておりませんが、黒四角を二つ入れまして、一つ目が法律に関係する用語の3種類が上段にある。真ん中から、黒四角二つ目なんですけれども、条例に関わる用語ということで二つあるということがわかりやすくなるように加えております。以上になります。

会長（小川市長）

はい、事務局よりパブリックコメントで意見などが出なかったことの報告と、空き家等対策計画、1 ページ目の用語の定義の修正について提案がありました。ご意見やご不明点等ございましたら、挙手のうえ、ご発言をお願いします。

（発言なし）

会長（小川市長）

よろしいでしょうか。特にないようですのでこの内容で改定後の空き家等対策計画とし、空き家等対策を実施すべきことにご承認いただけますでしょうか。

（発言なし）

会長（小川市長）

はい、ご意見もないようです。ご承認とさせていただきます。ありがとうございます。

また、皆様のご協力により、空き家等対策計画の改定を無事に行うことができました。お忙しい中、数回にわたる会議への出席と、ご協議をいただいたことに対しましてお礼申し上げます。

風間委員

すみません。よろしいでしょうか。今、1 ページの承認ではなく、この案、全部の承認ということなんですね。

事務局（飯島）

はい。

風間委員

こっち（「空き家等対策計画（案）」全体の）説明はもうないということでしょうか。

事務局（飯島）

パブリックコメントで意見もなく、庁内会議の用語の定義についての説明でした。それ以外については、前回の協議会の中で皆さんにお諮りいただいた内容となっています。そのため、計画全体の説明の内容も省かせていただきました。

風間委員

発言させていただいてもよろしいでしょうか。

3ページのグラフの下に書いてある文言ですが、「本市の空き家数も」というところで、平成15年には2,760戸で、平成30年には4,530戸となっています。4,530戸「と」64.1%「と」増加していますというのは、表記がおかしい感じがします。

「4,530戸、64.1%と」にするのはどうでしょうか。この64.1%という表記もわかりづらく、2,760と4,530の差を2,760と比べていると思ったんですけど、64.1%のところは「1.6倍に」とか「1.64倍に増加しています」とかの方が、（空き家が）増加しているという感じはよくわかると思います。全然プロじゃないのであれですけど、ここがちょっと気になりました。（「%」から「倍」に）直さなくてもその「と」はとらないとおかしいと思います。以上です。

事務局（飯島）

はい。ご意見を参考に検討させていただきます。

会長（小川市長）

他、よろしいですか。

（意見なし）

会長（小川市長）

では次に進みます。

協議事項（2）の「千曲市空き家等の適正管理に関する条例」における「特定空き家等」の認定基準についてであります。事務局より説明いたします。

事務局（柄沢）

それでは、協議事項について説明させていただきます。着座にて失礼します。

資料2をご覧ください。封筒の中に入れていただいた資料になります。

今年度、「千曲市空き家等の適正管理に関する条例」を策定しました。以降、条例と省略して、説明させていただきますが、条例では、第9条第3項で、「特定空き家等の認定基準を定め、又は改定したときはこれを公表しなければならない」としています。

協議委員の皆様には、条例に基づく審査会の委員もお願いしたいと思っておりますので、協議会の場ですが、条例の認定基準と認定の流れについてご意見を頂戴したいと思います。

ご意見を頂戴するにあたり、条例を策定した背景を簡単に説明させていただいた後、認定基準の概要と認定方法について説明いたしますので、その後、ご意見ご質問等をよろしく願います。まず条例策定の背景から簡単に説明いたします。資料2の1、背景になりますが、条例を策定した背景は、「空家法に基づき指導を行うためには、空家等の倒壊等の危険性が高くなり、周囲へ及ぼす影響が著しくなるまで、待たなければならない、早期に行政指導ができない」という状態が悪くならないと指導ができないという、こちらが目的することと逆の状況が生まれていて、市民の方が長期間不利益を受ける状態が続きます。

計画を立ててからこの5年間、空家法だけでは問題を解決できないことが多いということがわかりましたので、早期に対応できるよう条例を策定しました。

次に、条例と空家法の認定基準ですが、対象とする空き家が条例だと、戸建て住宅または併用住宅と限定して対象としておりますが、空家法は建築物等と広く対象としています。旅館とかも含まれるという意味です。

その点は異なりますが、条例と空家法の「特定空き家の認定に関する考え方は」同じですので、条例に基づく特定空き家等と空家法に基づく特定空家等の認定方法については変えず、条例に基づく特定空き家等を、空家法に基づく特定空家等から「調査票の『判定基準点』を占める『評価点合計』の割合」を5%下げて運用するのはどうかと考えています。

詳細の運用方法を説明します。資料2の赤色で囲んでいる箇所があるんですが、こちらをご覧ください。空家法の特定空家等の認定基準はこちらの赤色で囲ってある数字の通りです。評価項目の①から④の4つの調査票を使って評価し、①の評価項目については50%以上、②と③と④については70%以上、①から④のどれか一つでも認定基準を超えた場合に特定空家等になります。

次にその隣の黄色で囲まれている場所をご覧ください。これは、今まで空家等対策計画で、特定空家等予備軍として取り扱ってきた基準ですが、今後は条例に基づく特定空き家等の認定基準として取り扱いたいと考えております。

次に、条例に基づく認定の流れについて説明いたしますので、資料3をご覧ください。空き家法に基づく特定空き家の方と条例に基づく特定空き家等の認定の流れです。条例と空家法に基づく特定空き家等の考え方は基本的には変わらないため、従来通りの判定調査を実施します。

外観調査では草木の繁茂により建物の状況が確認できず、判定に影響する場合がありますので、外観調査により、空家法の特定空家等の認定基準に達した場合、空家法に基づく立ち入り調査を実施します。

次に、立ち入り調査で詳細を調査し、空家法に基づく特定空家等と、条例に基づく特定空き家等と、そうではない空き家等のどれに該当するかを判断し判定します。

その調査結果に基づき、協議会または審査会で、特定空き家に該当するかどうかを認定します。空家等は、状態の良い空き家の可能性が高いですので、利活用を促していくことを検討していきます。

次に資料4をご覧ください。次の資料4は資料3の補足資料になります。写真は市内の空き家ではありませんが、草木や柵により基礎などが確認できず、判定に影響が出ている件は、このような状態をイメージしております。確認できない項目が多いため、外観調査の段階で特定空家等の認定基準を超え、立ち入り調査も対象になるケースです。参考までにご覧ください。説明は以上です。

会長（小川市長）

事務局から説明が終わりました。事務局からは条例に基づく特定空き家等の認定基準について、空き家等対策計画にある特定空き家等予備軍と同じ認定基準と同じ認定方法により運用したいという提案がありました。ご意見やご不明点等ございましたら挙手の上、ご発言をお願いします。

加藤委員

1点確認ですが、条例の方で対象とする空き家の方で「戸建て住宅」「戸建て住宅兼併用住宅」とありますが、実態を見て判断するという感じでよろしいでしょうか。特に店舗などはそこに人が住んでいることが、割とあつたりするので、その辺も対象になる

のでしょうか。趣旨からするとそれは対象になって欲しいなと思いますが、いかがでしょうか。

会長（小川市長）

はい。事務局。

事務局（飯島）

基本的には戸建住宅又は併用住宅で、先ほどの元は店舗であっても、人が住んでいた場合は、やはり住宅として見ていきたいと思いますので、毎年区長さんの協力を得て調査していく中で、共有しながら把握して調査対象に状態が悪いものはしていきたいという様に考えていきたいと思います。ありがとうございます。

会長（小川市長）

はい。他にございますか。

山崎委員

すいません。今後ご説明あるのかもしれませんが、条例上の特定空き家に認定された場合のその後の手続き、指導と命令は法律と同じことになりますか。それとも法律より、手続きを省略するとか、そういう形になっていますか。

事務局（飯島）

空家法の認定は協議会ですけども、条例では審査会の中で認定して進めていきます。手続きについては基本的に同じやり方になってくると考えています。よろしくお願ひします。

会長（小川市長）

はい、よろしいですか。ありがとうございます。他にございますか。

（意見なし）

会長（小川市長）

特にないようですので、それでは条例に基づく特定空き家等の認定方法は事務局の提案によることをご承認いただけますでしょうか。

(意見なし)

会長（小川市長）

はい、承認とさせていただきます。ありがとうございます。それでは協議が終わりましたので進行を事務局にお返しします。

事務局長（課長：洞田）

ご協議いただきまして誠にありがとうございました。ご承認いただいた内容で、空き家対策を今後進めて参りたいと考えております。また、空き家対策を進めるにあたり、今後も皆様のお力をお借りしたいと存じますので、今後もよろしく願いいたします。

それでは次に次第4、報告事項でございます。

まず（1）特定空家等の勧告実施の報告についてです。事務局より報告いたします。

～個人情報を含むため非公開～

事務局長（課長：洞田）

補足の説明終わりましたけどそれも含めて何かございますか。よろしいでしょうか。では、先に進めさせていただきます。

それでは報告事項の（2）番、特定空家等についての状況を報告申し上げます。

～個人情報を含むため非公開～

事務局長（課長：洞田）

前回の協議会で、特定空家等に認定したらどうだ、対応は全然なされてなかったのが認定したらどうかというお話でしたが、その後進展が見られましたので、もう少し状況を見ながら、進めていきたいという報告でございます。今の報告につきまして、何かご質問等ありましたらよろしく願いいたします。

(意見なし)

事務局長（課長：洞田）

これについてはよろしいでしょうか。

(意見なし)

事務局長（課長：洞田）

はい、ありがとうございます。

それでは続きまして（3）の「千曲市空き家等の適正管理に関する条例」および「千曲市空き家等解体・跡地利活用促進事業補助金交付要綱の制定状況についてご報告させていただきます。

事務局（飯島）

まず、「千曲市空き家等の適正管理に関する条例」についてですけれども、令和4年12月19日から令和5年の1月20日までの期間、パブリックコメントで、意見募集を実施しました。これにつきましては意見がありませんでした。

そして2月3日に法規審査委員会に諮りまして語句の訂正が数箇所指摘がありましたので、語句の訂正をしています。それも済みましたので、今後は、3月議会に上程をする予定となっております。3月議会で議決いただければ、3月末に条例を公布しまして、4月1日から施行という予定です。

続きまして、「千曲市空き家等解体跡地利活用促進事業補助金交付要綱」の制定状況ですけれども、こちら2月3日の審査委員会に諮りましてこちらは、特段訂正等なく進めております。こちらについては3月末に公示予定となっております、こちら4月1日から施行の予定で進んでおります。以上です。

事務局長（課長：洞田）

はい。前回の協議会でも報告がありました、条例等の方について庁内の法規審査委員会の方にかかけましたところ、訂正がございましたが、3月の議会の方に上程できるということになりましたので、その報告でございました。それについて何かご質問等ご意見等ありましたらよろしくお願いたします。

加藤委員

5枚目の裏のところに立入調査員証の裏面が文字化けしているのので修正をお願いします。

事務局長（課長：洞田）

すいません、大変申し訳ありません。多分印刷したときに化けてしまったんだと思います。ご指摘ありがとうございます。他にございますか。

（意見なし）

事務局長（課長：洞田）

よろしいでしょうか。あと何かありましたらまた事務局の方にご報告いただきたいと思いますがよろしくお願いたします。全体をとおして皆さん何かございますか。事務局、何かありますか。

事務局（飯島）

協議事項でありましたが、計画案の3ページ目の言い回しの関係ですけれども、1.64倍に増加しているということでご承認いただければと思いますが。

事務局長（課長：洞田）

「1.64に増加しています」表現に訂正させていただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。ありがとうございます。ご指摘ありがとうございます。

他に、全体をとおしてよろしいでしょうか。

（意見なし）

事務局長（課長：洞田）

ありがとうございます。本日のメニューは以上で終了いたしました。寒い中お越しいただきまして誠にありがとうございます。協議会につきまして今年度は緊急なことがない限り、これで終了とさせていただきます。1年間ありがとうございました。

また引き続き、新年度に入ってもよろしく申し上げます。以上をもちまして、第4回
空き家等対策協議会を閉会といたします。誠にありがとうございました。