

第 2 回 松戸市空家等対策協議会 議事要旨

日 時	平成 28 年 7 月 20 日 (水) 13 : 30 ~ 14 : 45				
会 場	松戸市役所 7 階 大会議室				
出席者	委員	会長	市長	本郷谷 健次	欠席
		副会長	副市長	織原 和雄	○
		議会議員	山口 栄作		○
			法務	橋本 一成	○
				菊地 克利	○
		古賀 智行		○	
		不動産	平川 嘉博	○	
		建築	権田 武人	○	
		学識経験者	本條 毅	欠席	
			秋田 典子	○	
			須田 仁	○	
地域住民	殿塚 建吾	○			
傍聴者	2 名				
事務局	街づくり部 住宅政策課 空家活用推進室 青柳部長、小林課長、木下室長、柿内課長補佐、石原主任主事、横谷主任主事				

1. 開会

2. 協議会委員定足数の確認

3. 議題

(1) 空家等対策計画（素案）について（資料 1-2）

事務局より資料 1 の説明を行った。

委員：松戸市は、空家に対して先進的な取り組みをされていると思う。いくつか気づいた点があるので検討頂ければと思う。P10 空家等に関する対策、2. 空家等に関する対策における各主体の役割と、P12 の 3. 空家等対策の方針の整合性を取ったほうがよいと思う。特に検討頂きたいものは、P10 の事業者の役割なのだが、P12 で事業者に期待されているのは、市場形成や流通を促進するというようなこととなっているが、もう少し書き込んでいかなければいけないということ。それと、P10 の事業者等の役割の 2 番目の所、「自らが管理する空家等の適正な管理、空き家等への対応」が所有者と同じ内容になっている。所

有者に当る部分は所有者で整理すればよいと思う。

P12 の関係団体というのは、例えばどこが挙げられるのか。NPO 団体等であれば空家対策において非常に重要な役割を占めると思うが、関係団体について、もう少し詳しく記載があればよいと思う。

P10 に「市の役割」とあるが、空家の対策においては指導、勧告等が出てくるので、市長の役割というものを図で吹き出しして、市長にしかできない行為というものを明確にし、市（事務局）が行う行為と、市長が行う行為を分けて記載すればいいかと思う。

庁内の GIS を作るのは良いアイデアだと思うが、GIS を使ってどのような利活用を考えているのか具体的に聞きたい。

事務局：松戸市空家活用等推進連絡会議を設置している。その中の事業課から、こういった事業に使える空家が、ないかどうかの問い合わせが来る。問い合わせに対して、マッチングを行っている。具体例を挙げると、常盤平で学習支援事業という形の事業を成功させている。最近例だと、新松戸町会の方から、新松戸まつりで倉庫として扱う小屋はないか、という問い合わせがあり、実際にマッチングさせた事例がある。

各事業者に事務局が聞き取りを行うのではなく、「この地域に、こういった規模のものがあれば良い。」という情報は、事業課が良く知っているので、事業課が GIS の情報を見て、詳しい情報については、空家活用推進室に問い合わせるといような流れの方がスムーズに行く。

GIS には位置情報を載せる。細かい情報は載せないが、場所を載せた方が事業課で分かりやすいので、その方向で進めています。

委員：P15 に「庁内体制の構築」と書いてあるが、公開するのか。

事務局：公開の予定はない。庁内だけです。

委員：事業者には、どうやって位置情報を知らせるのか。

事務局：事業者に位置情報を知らせるのは、また、別の考え方として空家バンクなどになる。空家実態調査結果の空家 1,616 件については、庁内の限られた部門で GIS により位置情報を見ることができるようになる。所有者等とのマッチングについては、空家活用推進室が中心になってやる。

委員：P11 の(1)空家化の予防・発生抑制に付け加えてもらえればと思うが、空家になるのは高齢者が手放す時と考えられる。手放す際というのは、施設入所、入院、亡くなったとき等。その前段階として、介護サービス等を利用する等が考えられる。介護保健課、高齢者支援課は、その情報を事前に持っているので、空家リスクが高い方を知っていると考えられるので、事前に話をするなど、また、民生委員、自治会は高齢者の情報を良くわかっているため、そちらと連携をとって、空家にならない工夫ができるのではないかと。

利活用の話があったが、福祉分野では高齢者向けのサロンや集会の場所が欲しいという意見が非常に多いので、是非ともマッチングしていただければと思う。

施設そのものを活用し、介護サービスの拠点を作るということもできると思う。例えば、小規模多機能型居宅介護事業で、胡録台の民家活用で、施設を改めて作るのではなく、既存の住宅を活用して、介護サービスを行う事例もある。そういったものを NPO、社会福祉法人に提供することで、介護の拠点を作ることができるのではないかと。そのあたりの

利活用部分で各種関係の方が連携していければいいかと思う。

子どもの福祉の関係では、18歳以上で児童養護施設を出て住宅の確保に困っている方に、空家を簡便に、安価で提供してもらえると良い。

事務局：貴重なご意見を有り難う御座います。

(2) 特定空家等の判断基準(案)について(資料2-2)

事務局より資料2の説明を行った。

委員：今回の判断基準についてだが、国のガイドライン(「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針)をみると、「特定空家等」の判断の参考となる基準と「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項とに分けて書かれてあり、特定空家等に認定されたから、すぐに措置の対象になるわけではない。今回の判断基準は、どちらに当たるか。

事務局：特定空家等となるという判断であり、措置の方ではない。

委員：資料2-1のP2に、(1)空家等の状態(2)周辺への影響等及び(3)悪影響の程度と危険性の切迫性等とあるが、これは、ガイドラインでは「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項として(1)、(2)、(3)を考慮しなさいと書いてある。特定空家等を判断するのに、(1)、(2)、(3)を考慮しなさいと書いてあるのではない。資料2-1のP2の(1)、(2)、(3)がガイドラインの「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項(1)、(2)、(3)と対応しています。

今、判断しようとしているのが、特定空家等にあたるか否か、であるのならば、ここで考慮するのは、(1)、(2)、(3)ではないのではないか。

事務局：特定空家等の措置と、特定空家等の判断というのが、感覚的に同義的な意味合いが強いと思う。

委員：ガイドラインのP4の第2章(1)「特定空家等」の判断の参考となる基準をみるとわかるが、(1)で特定空家等かどうかを判定する。特定空家等だからといって、必ず措置の対象になるわけではなく、(1)に、(2)と(3)を加えて措置の対象になるかどうかを判断する。

要するに、措置というのは、勧告以降に進んでしまうと非常に強いものなので、特定空家等にあたるからといって、必ずしも措置を行うことはない。助言・指導で止まることもある。ガイドラインには「特定空家等の判断」と「特定空家等に対する措置」の2つの基準があるので、そこを整理して頂きたい。

事務局：分かりました。

委員：今回のガイドラインの判断基準には、入らないかもしれないが危険性がある、感覚的には、特定空家等になるのではないかという物件について2点、聞きたい。

1 点目が、塀やガラスが壊れて危険な、集合住宅の場合、ひとりだけ居住して、後は空室の場合、特定空家等に成るかどうかが。成らない場合に助言等はあるのか。

2 点目が、ゴミ屋敷で、人は住んでいるもの。臭気など衛生上問題になるものはどう考えているか。

事務局：空家でなければ、今回の空家特別措置法にかからない、というのが前提条件である。空家に成っていなければ指導等はできない、というのが法律の原則である。人が住んでいる、そういった場合は、建築指導課と連携し、建築基準法に照らして指導してもらう。

ゴミ屋敷についての話は、環境部の対応となる。空家活用等推進連絡会議のメンバーともなっていて、そういった情報共有はしている。

空家特別措置法のような、権限が付与されているわけではないので、空家等のように代執行までは難しい現状である。

委員：特定空家等の判断基準について、ガイドラインの中で、他の法令等に基づく諸制度の関係というところで、建築基準法、消防法、立ち木が道路を覆っているようなところは、道路法というように必要な措置が講じられることがあるが、そういった他の諸法令と特定空家等の措置についてどのような関連性があるか。

事務局：例えば、消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条、建築基準法第10条、災害対策基本法第64条というように、他の関係法令とリンクするところはあるため、連絡会議の中で情報共有をしている。例えば、予防課と連携するなどする。ただ一概に、この部分が何課というわけではなく、一度、空家活用推進室でとりまとめて、各関係課との対処法と連携して対処していく。

委員：どちらの法令を優先させるか。例えば、空家特別措置法と道路法が重複しているような事例があった場合、どちらの法律を優先して措置するのか。

事務局：切迫性というのがある。空家特別措置法で代執行を行うには時間がかかってしまう。例えば、立ち木が燃えそうな状況がある時は、予防課で対処して頂いた事例もある。空家活用推進室で指導を続けていくが、それを待たずに、他の課で進めなければならないもの。例えば、道路法で、通行に支障があれば道路課で対処してもらう。今回、緊急的な対応について、空家特別措置法とは別に、条例で明文化されている。例えば、トタンが折れていて通学中の児童に当たる恐れがある等の状況があると、所有者の了解を得ずに、応急措置ができる条例の内容になっている。

先程、委員から空家の措置に関する話があったが、特定空家等と成るものについては、ガイドラインの別紙に示されている。それをもとに、判断基準を作っている。市の思いとして、勧告をする場合は、特定空家等の措置として、周りの環境等を判断して、蓋然性の強いものからやっていくべきだ、と言う思いがあり、先にそういったところが入ってしまい、申し訳ない。特定空家等に認定するということは、ガイドラインに沿って基準を作らせて頂いている。出来れば、このような判断基準で特定空家等の判断基準とさせていただきたい。

各委員了解する。

以上