

会 議 録

会 議 名	平成30年度第2回東松山市空家等対策協議会					
開 催 日 時	平成30年11月12日（月）	開 会	午後1時30分			
		閉 会	午後2時45分			
開 催 場 所	東松山市総合会館 302会議室					
会 議 次 第	1 開会 2 委嘱状交付 3 会長選出 4 議事 （1）「特定空家等の措置に関する対応マニュアル（案）」について （2）その他 5 閉会					
公開・非公開の別	公 開		傍 聴 者 数	1人		
非公開の理由 （非公開の場合）						
委員出欠状況	会 長	贄田 美行	出席	委 員	柴崎 智哉	出席
	委 員	戸森 健治	欠席	委 員	松本 朗	出席
	委 員	篠原 輝義	出席	委 員	花輪 直人	出席
	委 員	利根川 敬行	出席	委 員	松野 輝雄	出席
	委 員	石井 祐一	出席	委 員	春木 裕成	欠席
	委 員	長沼 佐枝	出席			
事 務 局	都市整備部 部長 原 徹			住宅建築課 主事補 柏木涼太		
	都市整備部 次長 笠原 勉			環境産業部 次長 田島裕之		
	住宅建築課 課長 松崎正吉			環境保全課 課長 落合要之		
	住宅建築課 主査 川畑順子			環境保全課 主査 宮尾哲人		
	住宅建築課 主任 池田允彦			環境保全課 主事 根岸紘規		

次 第	顛 末
1 開 会	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員出席状況の報告 ・ 委員紹介
2 委嘱状交付	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委嘱状の交付 ・ 配布資料の確認
3 会長選出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員の互選により、贅田委員を会長に選出 ・ 会長あいさつ ・ 会長が戸森委員を職務代理者に指名
4 議 事	<ul style="list-style-type: none"> ● 会長より利根川委員及び長沼委員を会議録の署名委員に指名 ● 会議の公開を決定。傍聴人が1名いることを報告。傍聴人入室。 ● 議題(1) 「特定空家等の措置に関する対応マニュアル(案)」について 「特定空家等の措置に関する対応マニュアル(案)」に基づき事務局より説明。 ● 質疑応答 マニュアル1 空家等の把握～4 空家等の状態による優先度別対応方針について (利根川委員) 管理レベル判定シートについて、外観不良住宅判定の中に基礎や外壁等あるが、ブロック塀も一緒にチェックしてはどうか。 (事務局：環境保全課) 空家等には、住宅だけではなく、ブロック塀等の付属物も含まれることから、こうした付属物についても対象として対応していく。 マニュアル6 助言又は指導について (篠原委員)

「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、又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物等の除却を除く（法第14条第1項括弧書き）。」とあるが、こういった解釈か。

（事務局：環境保全課）

調べて後程回答する。

マニュアル7 勧告について

（松野委員）

勧告を行う場合に是正措置の期限を定めることになっているが、この期限内にすべて完了させなければならないのか、それとも何らかの改善を行うという約束を取り付ければよいのか。

（事務局：環境保全課）

措置の期限内に改善を実施していただきたいが、所有者等からいつ頃までに措置を実施するといった意思表示を確認できれば、それに見合う猶予期間を設けていくことになると考えている。

マニュアル内に示している建築基準法に基づく猶予期間などを参考に事案ごとに状況に応じて期限を決定することを想定している。

（篠原委員）

助言・指導・代執行に関して、所有者等が死亡し、かつ、相続人全員が相続放棄する場合はどうなるか。

（事務局：環境保全課）

民法上において、相続を放棄しても、最後に放棄した者に対しては建物の保全行為が義務づけられている。しかし、除却等の行為までは及ばないとされているため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいた対応については、相続放棄をした相続人に対しては措置を命じることができない。したがって、新たに相続人となる者がいない場合は、行政が略式代執行による措置を講じるか、若しくは相続財産管理人制度を活用し、相続財産管理人を選任して対応してもらうことになる。

（篠原委員）

相続財産管理人もいない場合はどうなるか。

（事務局：環境保全課）

裁判所に申し立てることにより、費用はかかるが、弁護士等が裁判所から相続財産管理人として選定される。

(柴崎委員)

実際に申立てがあった際に、裁判所の相続財産管理人に該当する弁護士等の名簿の中から選ぶことになると思われる。

(篠原委員)

その選定された人が事実上の管理者になるということか。

(柴崎委員)

そういうことになる。

(篠原委員)

例えば代執行を行えば、その相続財産管理人が費用等を負担することになるのか。

(柴崎委員)

亡くなった方に財産がない場合、100万円程度と思われるが、裁判所から申立者に予納するよう指示がある。

(事務局：環境保全課)

市が申立てをする場合は、予め100万円程度の予納金を用意する必要があるため、直接、略式代執行を行うか、相続財産管理人制度を利用するかについては、費用対効果等を考慮しながら、個別の事案ごとに判断して対応することになる。

(篠原委員)

いずれにしても市の持ち出しが生じるということでしょうか。

(事務局：環境保全課)

そういうことになる。

マニュアル10 代執行～11 略式代執行について

(篠原委員)

現在レベル4とされている2件の空き家について、代執行の懸念はあるか。

(事務局：環境保全課)

現時点では、特定空家等に認定し、法に基づく措置を講じなければならぬ可能性は低いと考えている。強風をもたらした台風24号等の後に現地調査を行ったが、外見上は影響を受けていなかった。レベル4の②については、建物の状態としてはかなり劣化が進み、公道に

も面しているが、周辺には民家がさほどない。こうした状況から早急に法に基づく措置を講ずる必要性はないと考えている。

(篠原委員)

この2件は所有者が特定されているか。

(事務局：環境保全課)

1件は所有者等が判明しており、担当が何度か連絡している。不動産業者に売却等をしたい意向はあるが、公道への接道がなく、売却が難しいことから、除却費用を工面できないと聞いている。もう1件については調査の結果、相続放棄等により所有者等が確知できない状況となっている。

(会長)

今回の措置に関する対応マニュアルでは、本協議会の役割が重要なものとなると思われるが、全体を通して意見があればお願いしたい。

(石井委員)

先行事例はあるか。

(事務局：環境保全課)

埼玉県内の平成27年度から平成29年度の状況としては、指導・助言の実施が19市町村で232件、勧告の実施が8市町村で20件、命令の実施が3市町村で10件、代執行まで至ったものが2市町村で2件となっている。

(石井委員)

どのような建物が対象となっているか。

(事務局：環境保全課)

一般的な住宅が空き家となったものが中心と思われるが、詳細については把握できていない。

(松野委員)

現地調査の際に委員も行くことになると思うが、選任された数人が行くことになるのか。

(事務局：環境保全課)

詳細に関してはまだ整理できていないが、会議を開催し、出席委員による現地調査を行い、その後協議いただくという流れを想定してい

る。

(長沼委員)

所有者へのアナウンスはどの段階から行うのか。

(事務局：環境保全課)

レベル1からはリーフレット等を送付し、適正管理を促している。レベル2以降は段階に応じて、通知や訪問等により適正管理のほか、法に基づく措置に関する説明等を随時実施していく。

(長沼委員)

いきなり撤去してくれと言われても所有者は困るのではないか。

(事務局：環境保全課)

すべてにおいて撤去を想定しているわけではなく、部分的な改善で問題が取り除かれるような場合は、あくまでも最小限の改善措置をお願いしていくことになる。

(長沼委員)

前はベランダ、今回は別の部分といったようなことが起こり得るのか。

(事務局：環境保全課)

そういったケースもあり得る。

(事務局：環境保全課)

マニュアル6 助言又は指導について、篠原委員から質問のあった解釈について、そのまま放置しても倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にない、又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物等の除却を除くとの解釈となる。法をそのまま抜粋し、マニュアルに記載しているためわかりにくいと思われる。

(会長)

マニュアルのため、わかりやすい表現に修正をした方がよい。

(事務局：環境保全課)

全体を見直して、よりわかりやすい表現に修正していく。

(事務局：環境保全課)

只今いただいた意見等踏まえて修正を行い、また、内容には埼玉県

が作成する代執行マニュアル（来年２月に完成予定）も反映させた上で、今年度中に本マニュアルを完成したいと考えている。施行に関しては４月からを予定しているため、引き続きご協力をお願いしたい。

（会長）

本日の委員からの意見や県の代執行マニュアルの内容を本マニュアル（案）に含めて、策定するということでよいか。

（事務局：環境保全課）

本日いただいた意見等については確実に反映し、県の代執行マニュアルについては内容を確認後、必要に応じて、本市のマニュアルの中に反映させる形で完成したいと考えている。

（会長）

修正したマニュアルについては、再度協議会を開催して、委員から意見を求めるのか、簡易な修正であれば修正箇所がわかるような形で周知するのか、その辺りはどのように考えているのか。

（事務局：環境保全課）

大きな変更点はないと思われるので、修正箇所がわかるような形で再度作成したものを送付し、確認をいただきたいと考えている。

（会長）

事務局としては、修正したものを委員に送付し、内容を確認いただいて、その時点で何かあれば意見をもらい、それを踏まえて来年の４月から施行していきたいとの考えであるが、このような形でよいか。

（全委員）

異議なし。

（松野委員）

レベル４の所有者が判明している空き家は、空き家バンクに登録されているのか。

（事務局：環境保全課）

登録されていない。

（松野委員）

接道もないということから、近隣の方に買ってもらうしかないと思われるが、不動産の世界では売れない土地はないと言われている。何かアクションを起こした方がよいのではないか。

（事務局：環境保全課）

<p>5 閉 会</p>	<p>何かアドバイス等があればお願いし、参考とさせていただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 議題（２） その他 <ul style="list-style-type: none"> 平成２９年度に創設した空き家バンクの今までの実績（通算５件登録され、賃貸２件、売却１件が成約。）、１１月６日にリーフレットを空き家所有者等へ４９０件送付したことについて事務局より報告。 ● 質疑応答 <ul style="list-style-type: none"> （柴崎委員） <ul style="list-style-type: none"> 反響はあるか。 （事務局：住宅建築課） <ul style="list-style-type: none"> すぐに制度を利用したいといった相談はないが、制度概要についての問い合わせがあった。 （石井委員） <ul style="list-style-type: none"> 送付先の４９０件はどのように選定したのか。 （事務局：住宅建築課） <ul style="list-style-type: none"> 平成２７年度の空き家実態調査の件数に通報等の件数を足し、更地になったものを除くなど精査した結果、４９０件になった。 <p>都市整備部長よりあいさつ</p> <p>[閉会]</p>
<p>上記会議の顛末を記載した内容について、相違ないことを証します。</p> <p>平成３０年１２月１１日 署名委員 <u>利根川 敬行</u></p> <p>署名委員 <u>長沼 佐枝</u></p>	