

審 議 会 等 会 議 録

発 言 者	会 議 の て ん 末 ・ 概 要
司会（石井参事）	<p>皆様、こんにちは。</p> <p>本日は、お忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。定刻となりましたので、ただ今から、令和2年度第2回空家等対策協議会を開催いたします。</p> <p>私は、司会・進行を務めさせていただきます、都市整備課長の石井でございます。どうぞ、よろしくお願いいたします。</p> <p>本日の会議におきましては、前回と同様に新型コロナウイルス感染の防止対策としまして、時折換気をさせていただきますが、ご了承くださいければと思います。</p> <p>また、令和2年9月2日に空家等対策計画策定業務委託契約を締結いたしました。今後の協議会には、委託業者であります、東日本総合計画株式会社関東支店が同席させていただきます。本日は初めての出席となりますので、それぞれ自己紹介をお願いいたします。</p> <p>（東日本総合計画株式会社 自己紹介）</p> <p>ありがとうございました。皆様よろしくお願いいたします。</p> <p>開会に先立ちまして、現在の出席委員について、ご報告申し上げます。</p> <p>委員12名中、出席委員12名全員のご出席をいただいております、久喜市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定により、会議が成立いたしますことをご報告申し上げます。</p> <p>続きまして、皆様いくつか、ご了承くださいたいことがございます。</p> <p>久喜市では、「審議会等の会議の公開に関する条例」に基づきまして、会議は原則公開としております。傍聴を希望される方がいる場合は、受け入れるものでございます。</p> <p>傍聴につきましては、お手元の傍聴要領のとおり、取り扱いたいと思いますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>なお、本日の傍聴人はおりません。</p> <p>また、同条例第9条の規定により、会議録を作成し、ホームページ等で公開をいたします。発信者の氏名を含めまして全文記録方式に近い形で会議録を作成したいと思いますので、録音、そして写真の撮影につきまして、ご了解をお願いしたいと思います。</p> <p>それでは、ここで、本日の資料を確認させていただきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 協議会委員名簿 ・ 傍聴要領 ・ 資料1 空家等実態調査の中間報告について ・ 資料2-1 久喜市空家等の適切な管理に関する条例（素案）の概要 ・ 資料2-2 久喜市空家等の適切な管理に関する条例（素案） ・ 資料2-3 「空家等の適正管理に関する取組み」について寄せられた意見 ・ 資料3-1 特定空家等判定方法マニュアル（案） ・ 資料3-2 「特定空家等判定マニュアル」について寄せられた

	<p>意見</p> <p>・資料4 活用に関する取組み事例 以上、次第を含め10点でございます。お手元でございますでしょうか。 ありがとうございます。</p>
司会（石井参事）	<p>2 市長あいさつ</p> <p>それでは開会にあたりまして、梅田市長からご挨拶を申し上げます。</p>
梅田市長	（市長あいさつ）
司会（石井参事）	ありがとうございました。
	<p>3 空家等実態調査の中間報告について</p> <p>それでは続きまして、次第3 空家等実態調査の中間報告について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局（齊藤主任）	（資料1に基づき説明）
司会（石井参事）	ただいまの事務局からの説明について、ご質問がございますか。
委員（茨木委員）	<p>すいません、2つ。お尋ねしたいことがございます。</p> <p>まず、1点目なのですが、1枚目の地図、というか図面ですね。「空家台帳+水道閉栓2,689件」ということで、これは重複している部分もあるということですかね。というのが1点です。要するに、空家と水道閉栓というのが被ってしまっている、それをあえて足している、と考える良いのか、というのが1つ。</p> <p>それから2点目の地図なのですが、先ほどご説明がありました11月末までに105件を除いた残りの物について調査されるということですが、これは調査される方は東日本総合計画の方なのでしょうか。以上、2点です。</p>
事務局（齊藤主任）	<p>ただいまのご質問について回答させていただきます。</p> <p>まず1点目の398件と2,291件につきましては、重複しているものは除かれた件数となっております。こちらの台帳と水道閉栓で重複しているものはございませんので、この2,689件が調査件数となります。</p> <p>2点目の調査を行う方については、東日本総合計画の方が全て現地対応しております。以上です。</p>
司会（石井参事）	<p>他にいかがでしょうか。</p> <p>よろしいでしょうか。</p> <p>ありがとうございます。</p> <p>それでは、早速ですが、次第の4議題に移らせていただきます。</p> <p>4 議題</p> <p>(1) 久喜市空き家等の適正管理に関する条例の改正について</p> <p>会議の進行につきましては、久喜市空家等対策協議会条例第6条第1項の規定に基づき、会長である梅田市長に議長をお願いしたい</p>

	と存じます。 それでは梅田市長、よろしく願いいたします。
議長（梅田会長）	それでは、しばらくの間進行を務めます。 はじめに、本日の会議にあたり、会議録の署名委員についてお諮りをいたします。 前回の協議会では、私と、上原委員の2名に一任いただき、署名をもって確定としております。 今回の署名委員につきましては、名簿順でありますと、小森谷委員となりますので、小森谷委員にお願いしてもよろしいでしょうか。 (委員了承) ありがとうございます。会議録の署名につきましては、そのようにいたします。 それでは、議題に入ります。 議題（１） 久喜市空き家等の適正管理に関する条例の改正について、事務局から説明をお願いします。
事務局（根本補佐）	(資料2-1、2-2、2-3に基づき説明)
議長（梅田会長）	説明ありがとうございました。 ただ今の説明につきまして、皆様からご質問やご意見をいただきたいと思いますがいかがでしょうか。
副会長（石田委員）	改正条例案の8条の関係なのですけれども、原則として空家等の所有者等の同意を得なければならないと規定はされていますが、その同意に関しては、緊急安全措置を講じようとするその場面でというものと、事前の同意ですね、その所有者等がはっきりと分かっている、緊急安全措置を講じなければいけない時点に至っていないけれどもそういう場面になった場合に、緊急安全措置をこちらでということ、事前の同意というものがあると思うのですが、そのあたりはどういうふうに分けているというのか、あまりその辺はこの条例の中では意識して分けてはいないということですか。
事務局（根本補佐）	まず、同意を得なければならないという部分で、先ほど石田副会長がおっしゃったように、緊急事態ではないけれども、緊急時になった場合にこれは危ないというものについては、事前に同意を得る必要があると考えております。3日後に台風が来るような場合などは、条例ですので同意を得るための書面があるのですが、書面上のやりとりをしている時間が無いという場合には、書面には残りません。お電話番号が分かっている方については、電話等をして同意を得るということを考えておまして、その場合には書面によるものは難しいと考えています。
副会長（石田委員）	事前の同意に関しては、同意書という形で時間的余裕があれば取り付けることも可能かと思うのですが、助言とか指導とかの中で運用していくことも、一応、検討はされるというのか、検討は可能なのでしょうか。
事務局（根本補佐）	緊急の場合に、明らかに危険があるだろうというものについては、既に助言をしていたり、指導していたりするものもございまして、併用しながらその流れの中で同意を得るということもあるかと思っております。
副会長（石田委員）	なるべく早い段階で、書面等で同意を取り付けることができれば、その方がその後トラブルを回避、予防できる可能性が高いと思いますので、そのあたりの運用の方はお願いできたらと思いますし、も

	しそういう書面を市の方で作られるということであれば、この協議会の中で見れたらと思いますので、よろしくお願ひします。
議長（梅田会長）	他にどなたかおられますか。
委員（阪本委員）	措置の流れの一番最後のページなのですけれども、特定空家等と判断した後に右の方に流れまして、立入調査、空家等対策協議会を経て、管理不全と判断。これは特定空家ではなくて、特定空家にはならないけれども管理不全ですねという時にこちらの右側に流れるということですね。すいません、分かりました。
議長（梅田会長）	他にありますか。
委員（茨木委員）	今回の会議に参加させていただいて、振り出しに戻るようなことを言って申し訳ないのですけれども、この協議会の立ち位置というのをこの図を見て改めて大変な位置にいるのだなと。そのメンバーの一人だということも改めて気づいたのですが、今までの空き家対策について、久喜市の進捗状況というのはどうだったのだろうかと、改めて思ったのですよ。要するに私の穿った見方をすれば、十分進んでいないので焦りがあって、こういう協議会というか、やはり制度をきちんとしてやっていかないと久喜市は大変なことになると。そういう背景的なものは、今日参加して初めて理解できたので、大変申し訳ないなど。というのは、先ほどの方からお話がありましたように、この協議会というのが、その調査結果に基づいてという形で、その空き家に対する方向付けというか、そういう位置づけをしている会議なのだということを改めて自覚したものですから、これは不用意に参加したら大変なことになると。それを思いましてね、先ほど女性の方から、丁寧なご説明がありまして、3ページ目ですか、459件の相談があって、403件の助言をさせていただいたと。そのうち62%が改善されたと。ということは38%、約170件近くは改善されていないというふうに、解釈していいわけですよ。その170件に対してどういうふうなアプローチをしたらいいのかというのがこの会議で詰めていく部分なのだろうと。要するに、勧告だの指導だのやるとか、それを意見としてこの協議会でまとめるということなのだろうと思ったものですから、自分の意見ということで述べさせていただきました。
議長（梅田会長）	分かりました。他にありますか。
委員（阪本委員）	前回の時に市の条例の管理不全空家という項目の中に「景観を損ねる」というのが書いてなかったのですけれども、これは入ってはいないのですか。特定空家等の中には入っているのですよね。「景観を損ねる」は管理不全ではないのに、特定空家等になる可能性があるものがあると、ちょっとおかしいのではないかという話をさせてもらったのですけれども。これについてはどうなのでしょう。「いただいた意見」の中に入っていなかったのですけれども。
事務局（根本補佐）	特定空家等の認定の定義の中には、「景観を損ねる」という部分があったかと思うのですけれども、現行条例の管理不全の空き家の定義には入っておりませんが、「景観を損ねる」というのは、建物の外壁の色という部分もございしますが、広い意味で言えば木々が生き茂っている、ですとか、建物が大変傷んでいる、という部分にもなるかとも思うので、管理不全の状態と読み取れると思うのですが、いかがでしょうか。
委員（阪本委員）	ちょっと良く分からなかったのですけれども、例はないということですか、「景観を損ねる」というのは、管理不全のどこかの項目に当てはまるということですか。
事務局（根本補佐）	そうですね、特定空家等の定義の中では、景観法等の位置付けの

	<p>部分があったかと思うのですけれども、管理不全な状態という定義の中には、例えば、「敷地内の草木が著しく繁茂し」ですとか、「建築材等を飛散させ生命等に損害を及ぼすおそれがあること」とか、そういったものが入っておりますので、広い意味で言えば景観を損ねているという部分もあるかと思えます。条例による定義と法による特定空家等の定義というのが似通った部分もありますが、表現が異なっておりまして、根拠としては別のものになりますので、分けて考えて、広い意味で言えば管理不全の空家等の中に特定空家等が入るといふもので、根拠が違ふと考えていただければと思います。</p>
委員（阪本委員）	分かりました。
議長（梅田会長）	他にありますか。
委員（都丸委員）	さっき伺いました鷺宮で71件、菖蒲町で34件を調査したということだったのですが、著しく切迫しているという件数はどの位の割合であるのでしょうか。
事務局（根本補佐）	今の時点でそこまでの結果は出ておりません。中間報告になりますので、今日のところは調査をする件数ということで、報告をさせていただきました。次の1月の協議会では、もう少し詳しい結果等をご報告できるのではないかと思います。
委員（都丸委員）	今のところないということで良いのですね。
事務局（根本補佐）	今のところ、こういう状態が何件というのはデータとしてはない状況です。
委員（都丸委員）	ありがとうございました。
委員（藤田委員）	資料2-1の措置の流れのところなのですが、一番最初のスタートのところが「市民からの情報提供」ということになっているのですが、今までの流れであればそれでやっていたのかと思うのですが、今回、包括的に3,000件程度の調査をするということで、現地も調査して確認するということがあったので、それに関しては全て管理不全なのか特定空家等なのかという判断をするという認識だったのですけれども、違いますか。
事務局（根本補佐）	事案の発生というところで、「市民の相談等」とあると思うのですが、今回、実態調査を行っていて、結果として特定空家等の候補となるようなものと、修繕すれば利活用が可能とかそういった分類で最終的に挙がってきます。調査結果の中で特定空家等の候補が挙がってきた場合には、この場で協議していただくこともあるかと思えます。それ以外に管理されていないと調査結果の中で判断したものについては、大幅に件数が上がってしまうのかもしれないのですけれども、条例を使って対応していきたいと思えます。
委員（藤田委員）	ありがとうございます。もう1点ありまして、今回の実態調査というのが、特定空家等判定マニュアルに沿った調査なのか、また独自の調査票みたいなものがあるのか、そこら辺についてちょっと何も説明がなかったもので、いきなり次回、結果が出てくるというよりは、どういった調査票なのかということをごできれば分かっていた方が良くないかなというふうに思うのですが。
事務局（根本補佐）	委託業者との間で調整をしまして、国が作成した実態調査の手引きというものがありまして、それに沿って実際に外観目視で確認しております。例えば洗濯物があるのか、ないのか、電気メーターがどうなのか、草木の繁茂について、塀の状態、建物の状態など、そういったチェックをする票がございまして、それに沿って調査員が先ほどの2,689件の調査を行っているということになります。さらには、その後、所有者へのアンケートを実施しまして、空き家ということを特定していくという流れになりますので、特定空家等

	判定マニュアルに沿ったものではありません。
委員（上原委員）	私の方から、条例の第8条、緊急安全措置についてなのですが、時間的余裕がなく直ぐに対応しなければいけないというケースに適用されるものなのですが、その2項ですね、基本は同意を得なさい、ただし止むを得ない事由により同意が得られないときにはこの限りではない、こういうケースもあると思うのですが、場合によって連絡はつきます、「自分でやるからいいよ」と言ったのにその緊急性が分からなくて、間に合わないというケースもあるかと思うのですが、その場合は所有者の判断に任せるということになるのでしょうか。
事務局（根本補佐）	どれだけ危険かにもよると思うのですが、明らかに台風が明日来る、という状況で、「やる、やる」と言っていてやらない場合には、緊急安全措置を行う必要はあるかと思います。
委員（上原委員）	そこは止むを得ないという、時間的に余裕がない場合も同意を得ずにやるという建付けをした方が条文上の根拠ができて良いのかなと思うのと、あとは4項の費用償還の件で、これも同意を得る時に「ある程度こちらから費用請求しますよ」というと、「じゃあ、嫌だ」という人もいるのではないかという不安もあるので、費用の面はクリアにしておいた方が良いのかなというのがあります。また、所有者がいるかどうか分からない、誰が管理しているか分からない場合については、費用は市が負担する、償還しないということで良いのですか。
事務局（根本補佐）	その時点では請求する相手がおりませんので、それはできないと思います。ただ、その後ですね、どこかに住所を置いて居住地が判明したり、そういった場合には請求したいと思います。
委員（上原委員）	それは致し方ないかと思うのですが、全然、自分の何も知らないどうもしていないことについて、後からいきなり費用ですと請求されるのが、はたして納得を得られるのか、という不安があります。ここは凄く難しいところなので、このままの条文で良いとは思いますが、今後の検討課題の可能性があると思います。
副会長（石田委員）	今、上原委員からですね、第8条4項のところのお話が出ましたので、この点について私から1点質問させていただきたいと思います。4項ですと「費用の償還を請求するものとする」という文言になっているのですが、ここはあえて行政の裁量とかはイメージさせないような文言にしている、あえてこう「請求するものとする」としているのか、まずはその点の質問なのですが、いかがでしょうか。
事務局（根本補佐）	まず、「請求することができる」というのも考えたのですが、それだと消極的ですので「請求するものとする」であれば原則論を述べているということになるかと思いますが、このようにいたしました。
副会長（石田委員）	そうしますと、これは「できるものとする」という表現にすると、所有者等が「市の方でやってくれるからいいよ」という、なんかこう人任せみたいな感じ、市任せにしてしまうおそれがあるのでは、そういうのがあるのでしょうか。
事務局（根本補佐）	それもありますし、市として出来る限り費用を徴収するという意思表示といいますか、そういった部分もございます。
副会長（石田委員）	その考え方は非常に大事なことだとは思いますが、私としても理解できるのですが、他方で「請求するものとする」としてしまくと、あまり裁量がなさそうな感じになってしまって、個別具体的なケースですね、具体的に取られた緊急安全措置のコストがそれほど高額なものではないといった場合に、「請求するものとする」と

	<p>してしまうと逆に請求することによる行政のコストの方が高くなってしまいうということも少なくはないところがあるんですね。そのあたりも考慮要素として検討していただけたらというのが私の方からの意見です。</p>
事務局（根本補佐）	<p>ありがとうございます。他の自治体に聞きましたら、燃料代の200いくらをずっと請求しているという事例もありましたので、副会長のご意見を踏まえまして検討したいと思います。</p>
副会長（石田委員）	<p>市民の方に色々な方がいらっしゃるんですね、行政上義務なのになんでやらないのだ、みたいなことを言う市民の方も、もしかしたらいるかもしれないので、そういうことも考慮していただいた方が良いのかなと思います。</p>
議長（梅田会長）	<p>他にありますか。</p>
委員（遠藤委員）	<p>第8条1項の件なのですけれども、緊急安全措置ですね、必要最小限の措置ということなのですけれども、これってどの位までを必要最小限なのかなというのが、「自ら行い、又は委任した者に任せることができる」とあるのですが、これはどのくらいまでなのかという疑問が1つと、あと、本当に小さい小屋などだと、全部壊してしまわないと危ないというのがあって、実はその小屋も「6分の1ルール（※注：住宅用地に対する固定資産税の課税標準額等の特例措置）」があるから、ねばって建てている、という人もいると思うのですよ。なので、勝手に壊されるとその辺の法的な「市役所が勝手に壊したんじゃないか」ということで除却にあたってしまうと、その辺がやっかいになってしまうのではないかなという懸念があります。</p> <p>それと、どうしても堂々巡りになってしまうのですけれども、先ほどもあったように2項や4項の部分なのですけれども、やはり所有者が判明しないというのはその相続人が二代、三代となってくると、ほぼ無理だと思うのですね。この辺はほとんど市で負担するという考えしかないのかな、と少し思うのですけれども、このあたりはどうお考えなのか、2点お伺いできればと思います。</p>
事務局（根本補佐）	<p>まず、必要最小限の措置ですけれども、例えばアンテナが飛散しそうであればそれを固定する、倒れそうなものがあればロープで縛る、木が隣の家に触れていればその触れている部分だけを切る、ですとかそういったことを考えています。</p> <p>小屋については、除却という形になると、家屋ではないので補助の対象とならないのですけれども、除却ということになると、緊急的な措置というよりは、法を適用した代執行ということになるのかなと思います。</p> <p>それから、所有者の代が変わっているというものについては、これまでも所有者の調査をして第三順位の方達にやっていただいたという事例もあるので、そこは粘り強くやるしかないと考えています。</p>
委員（遠藤委員）	<p>ありがとうございます。</p>
議長（梅田会長）	<p>皆様だいたいよろしいでしょうか。</p> <p>色々な意見がでましたが、議題（1）につきましては、皆様からいただいた意見を参考にさせていただきつつ、今後、事務局で進めていただくということで、改めてここで了承をいただきたいと思います。よろしいでしょうか。</p> <p>（委員了承）</p>

	<p>ありがとうございます。</p> <p>議題</p> <p>(2) 特定空家等判断基準について</p> <p>続きまして、議題(2) 特定空家等判断基準について、事務局から説明をお願いします。</p>
事務局(根本補佐)	(資料3-1、3-2に基づき説明)
議長(梅田会長)	皆様からいただいた意見も含めまして反映をした部分も多々ございますが、今回も慎重にご意見をいただきたいと思っておりますので、皆様いかがでしょうか。
委員(藤田委員)	前回お話しした内容にも関わるのですが、措置の流れという中で、特定空家等判定マニュアルを使って判定を行っていくと思うのですが、「所有者・相続人あり」の場合と「所有者・相続人なし」の場合があります。逆に、管理不全の中で所有者・相続人がなされた場合には助言とか指導とかが出来ない形になると思うので、物理的な判定ということ以外に、法律要件というかこれ以上相続人がいないということが判定の1つとして入っていた方が良いのではないかと私は思うのですが、その辺はいかがですか。
事務局(根本補佐)	確かに特定空家等とすると、市が利害関係人になるという部分もあるのですが、その管理がされていない、状態がとても綺麗な所有者不明の空き家も実際ある訳でして、そういったものについては、川口市の事例ですが、特定空家等には認定しないで、例えば市が、助言・指導する相手方がいないということで、財産管理人の申し立てをしているような事例もありますので、特定空家等にすることが財産管理人の条件ではないようなのです。この辺はまだ色々研究していませんがそういう事例もあります。特定空家等についてはこの判定マニュアルを利用して判断をしていく必要があると思っております、また一方でそういったものについて適用できる法律は空家法だけではないと思っておりますので、そういったところも研究して活用していければと思っております。
委員(藤田委員)	ありがとうございます。やはり、今、おっしゃっていたとおりで、そういったルートというか、予防するとか利活用するというルートが必要だと思っていて、このやり方だと結局最終的に荒廃、特定空家等になるまでずっと放置していて、特定空家等になりました、じゃあ対応しましょう、という話にしかないので、その前の段階で予防できるというルートがあるのであれば、特定空家等にしないは別にしても、そのルートも用意しておくべきなのではないかと思いました。
議長(梅田会長)	ありがとうございました。他にどうでしょう。
委員(茨木委員)	マニュアルはマニュアルとして詰めなければいけないのは良く分かるのですが、協議会の一員としては、挙げられたものについては自分の目で見るとは思わないので、できたら現場の写真とかそういう

	<p>ものが一緒に提出されるとイメージしやすいのかなど。文言は文言で良く分かるのだけれども、それを自分の中に取り入れる時にどういう建物なのだろうか、調査の人はそういうふうに調査の時にしているのかもしれないけれども、私などは現場に行っていないので、その時の状況というものが、やはりそういうものが裏付けとして必要だと思うのですね。市民の方から色々な形で批判される時に根拠を持っていた方が良いので、いつの現場の写真で何時頃に撮ったものでこういう状況ですと、それを踏まえて作られたマニュアルがこうだから該当します、と。そうしたら説得は出来るのではないかなど。そういう視覚的なもの、それから文言による詰めるもの、やはり両面は必要だと思うのです。もっと良いのは動画でも撮ってあればなおさら良いと思います。参考までに。</p>
議長（梅田会長）	<p>ご意見として次の会議までに準備ができるように調整をさせて下さい。事務局から何か答えられる。イメージ図のようなものがありますか。</p>
事務局（根本補佐）	<p>こちらの判定マニュアルとは別で、実際に認定をしていただく際には、この調査に入った時の不良個所の写真ですとか、位置図ですとか、全体的な写真や画像などを一緒に皆さんにご覧いただきながら協議をしていただきたいと思いますと考えております。</p>
議長（梅田会長）	<p>イメージ的なものを今度、皆さんに見せられるようにしてください。</p>
事務局（根本補佐）	<p>はい。分かりました。</p>
委員（阪本委員）	<p>資料3-2の番号2番のところのプロパンガスの話なのですがけれども、使用期限が7年と決まっているらしいのですよね。なぜ7年かと言うと、パッキンが劣化で傷んでしまうと、それでガス漏れが発生してしまうということなのではないかなど。これは本当に放っておいて良いのかどうか、引火性のガスなので、しかも下に落ちるのですよね。子供達が横でちょっと火遊びしたら火が付く可能性はある訳ですよ。しかも空家等に認定されるのには、数年はひよっとしたら放置されている可能性もあると思うのですよね。これは、僕は入れておいた方が良いのではないかなど。指摘事項があったようにしておいた方が良いのではないかなど思うのですけれども。</p>
事務局（根本補佐）	<p>該当箇所が16ページになるかと思うのですけれども、5番目のところに「その他著しく保安上危険となるおそれがある」の下の括弧のところ、プロパンガスのボンベが放置されている場合は記載することを考えております。プロパンガスがない場合は、ここはその他の危険となるものがあつた場合は記載するという事を考えています。</p>
委員（阪本委員）	<p>基本的な質問なのですがけれども、調査項目の一番下に「特定空家等と判定（①②に○）」と書いてあるのですがけれども、①に○がなければ②に○はない訳ですよ。単純に「②に○」というだけで済んでしまうのではないかなど思うのですけれども、表現ですね。②に○があるということは必ず①に○がある訳ですよ。必要ないのではないかなどという、つまらない話なのですがけれども。</p>
議長（梅田会長）	<p>基本的に①が×で②が○にはならないのではないかなどということ</p>

	すね。どうですか。
事務局（根本補佐）	おっしゃるとおり、①に該当しないで②に該当することは考えられないかと思います。ただ、ガイドラインの中で家屋等の状況に加えて周辺への影響という部分が重要視されておりますので、①と②を分けて判定するような形になっているかと思います。
委員（阪本委員）	両方に○というか、②に必ず○がある訳ですから、両方いらないということではないか。だから②に○があるという訳で良いのではないのでしょうか。
議長（梅田会長）	ガイドライン上、2つに分けるのですよね？
事務局（根本補佐）	そうですね、建物の状況と周辺への影響という2つの部分で分ける必要があります。ガイドラインもそのようになっているかと。
委員（阪本委員）	なっていますよ、確かに。良く見るとあまり必要ない、「①②に○」なんて誰でも分かる話だから、②に○があるだけで判断できるのではないかと。
委員（藤田委員）	①が○で②が×ということがあるということですか。
委員（阪本委員）	まず①の状況があって②の状況がある訳ですから、②の状況があるということは①の状況を含んでいる訳だから、単純に①は書く必要がないのではないですかと、ごくつまらない話なのですが。
委員（藤田委員）	①が空欄で②が○ということですか。
委員（阪本委員）	「②に○」というだけで良いのではないですかと、それだけの話です。極々、つまらない話です。
委員（藤田委員）	②が補足事項なのかと思っていました。①が重要なポイントであって②の周辺というのが補足事項なのかと。
事務局（根本補佐）	①の状態を判断して、さらにそれが周辺に影響が及ぶかどうかを②で判断していくものになりますので、当然、①の状態を見てその後周辺に危険があるかどうかを判断することになります。①の不良箇所を把握しないと、所有者にどこを修繕してほしいということも言えませんので。
委員（阪本委員）	ですから、②を付けるということは、そこは確認している訳ですよ。確認せずに住民への危害が及ぶ可能性があるかと判断できない訳ですよ。この項目について。ではないのですか。ここで言っているのは、目視で確認できますよと。だけど、通行人に被害のない場合は①で収まりますけれども、さらに近隣への影響も及びますよと。このことを言っているのだと思うのですよ。だから、近隣への影響も及ぶ場合には①の判定は含んでいますねという話です。ですから②にだけに○があるかだけで良いのではないのですか。わざわざ①と書く必要はないのではないのですかと。極々、つまらない話です。
議長（梅田会長）	あくまで書式的な部分ですので、これ2つ無いとチェックができないということですよ。
事務局（根本補佐）	はい。
議長（梅田会長）	第一チェックと第二チェックがあるわけだから。様式上はそれで良いのではないのでしょうか。
委員（藤田委員）	「①が○」で「②が×」という可能性があるのです。2つ枠は必要です。すね。

委員（阪本委員）	上には付けて、下はこれ何を。
事務局（根本補佐）	「特定空家等と判定（①②に○）」の部分ですか。
委員（阪本委員）	そう、いまのこの白い空欄の部分。項目を書くのか色々想像していたのですけれども、そこもちょっと分からないところなのですけれども。
事務局（根本補佐）	「調査記録」の部分ですか。
委員（阪本委員）	チェック項目11ページの「特定空家等と判定（①②に○）」の横に空白がありますよね。そこには何を書くのですか、という質問です。
事務局（根本補佐）	この右側の項目ということですね。
委員（阪本委員）	そうです。
事務局（根本補佐）	項目の中で①にも②にも○があるものがある、という場合にはここが「○」ということになります。
委員（阪本委員）	これ1個でもあれば「○」を付けておく、ということですか。
事務局（根本補佐）	はい。
委員（阪本委員）	このページの中で1個でもそういうものがあれば「○」を付ける、と。
事務局（根本補佐）	両方とも丸が付いたものがあればここに○を付けて、さらに27ページの総合判定の調査項目へ・・・
委員（阪本委員）	それは分かりますけれども、項目を入れるだけで用を足すのであれば単純に「(②に○)」だけで、その意味するところは当然でできますね、というのが僕の言っていることで、先ほど市長は事情があってというお話がありましたけど、様式上、こういったようにしなければいけないというところが僕には分からないということです。ここには「○」を付けるのですね。なければ何もしない。
事務局（根本補佐）	そうです。 その下のところに「(①が○、②が×)」と書いてある部分があると思うのですけれども、①のみが「○」となった場合ですね。
委員（阪本委員）	それはだから総合判定するのですよという。どちらにしても総合判定しますよ、という話でしたよね。特定空家等と判定したことにはならない、項目としてはね。
事務局（根本補佐）	そうですね、総合的に判断するいうところ。
委員（阪本委員）	だから②に○があるかないかだけの判断で良いはずなのですよ。さっきからそこを言っているのですけれども。
事務局（根本補佐）	はい、失礼しました。
議長（梅田会長）	ここは便宜上でもあった方が良いのですか。
委員（阪本委員）	あった方が良いとは、項目を見れば分かるのだけれども、下で結果だけ見たい時にはここに○があるか、ないかということでしょう。あった方がいいか、ないかと言えば、あった方が良く思います。だから表現としては「②に○」があるかどうかというだけで良いと思う。
議長（梅田会長）	理論的にはそうですね。
委員（小森谷委員）	措置の流れを改めて確認なのですけれども、現地調査はこの中では2回ということで良いのですかね。現地調査外観目視というのと

	立入調査というのがあるのですが、その2つだけで良いのですか。
事務局（根本補佐）	上から2段目の部分の私達が通報を受けて行くものと、特定空家等の候補となった場合に、所有者の同意を得てですけれども、法第9条2項の実際に立ち入って調査をする立入調査というものになります。
委員（小森谷委員）	続けて確認なのですけれども、外観目視とか今回、東日本総合計画さんが見て回るとの話をしていたと思うのですけれども、東日本さんがこのマニュアルを使うのではなく、確か国から出たマニュアルがあってそれを使うという話ですよ。それは間違いはないですか。
事務局（根本補佐）	それを基本にしています。
委員（小森谷委員）	立入調査の方は東日本さんはやらないのですか。
事務局（根本補佐）	はい、それは市が行います。
委員（小森谷委員）	今回の揉んでいるマニュアルを利用する。
事務局（根本補佐）	はい、そうです。
委員（小森谷委員）	その結果を基にして、我々が判断する。
事務局（根本補佐）	はい、協議をさせていただいて最終的に判断するのは市が行います。
委員（小森谷委員）	わかりました。どうもありがとうございます。
議長（梅田会長）	次の協議会で基準を取りまとめたので、意見を今回言うておいていただいた方が良く思うのですが。
委員（阪本委員）	22ページなのですけれども、調査項目の下に書いてあることを上の調査項目に入れてしまうというのはどうですかね。入れてしまった方が良いのではないかと思ったのですけれども。調査項目の例として書いてあるのですけれども、これをもうそのまま4、5、6というように入れてしまえば良いのではないかなと思ったのですけれども。
事務局（根本補佐）	例示をこの項目に入れるとですね、埼玉県景観計画や景観条例の中にその他色々含まれますので、これらは1つの例示を記載しているということです。ですので、項目には1つ1つ記載しておりません。この中に含まれているということでご理解いただければと思います。
委員（阪本委員）	このマニュアルは埼玉県が作ったものとは別に、久喜市のものとして作る訳でしょ。
事務局（根本補佐）	はい、そうです。
委員（阪本委員）	大部分が元のやつがそのまま使われていますけれども。そこに入っているから単なる例示ですよというのが、いまいよく分からないのですけれども。もっと他にもいっぱい項目が考えられるからということですか。
事務局（根本補佐）	はい、そうです。先ほどの擁壁と同じように考えていただければ良いと思います。
委員（阪本委員）	そうですね、それをちょっと聞きたかったのですけれども、それはチェックリストとして追加するのですか。
事務局（根本補佐）	建築審査課の方に聞いたらですね、久喜市の場合はあまり該当するような家の事例というのは少ないということでしたので、擁壁がある場合には、こちらのマニュアルとさらには擁壁マニュアルでの

	診断をした結果、それと写真等で皆様に検討していただければと思います。
委員（阪本委員）	先ほど見せてもらったこのフォーマットでの①の判定、地域住民への被害というような欄がなかったような気がするのですが、それはどういうふうにするのですか。
事務局（根本補佐）	この擁壁マニュアルの場合は、その擁壁の状態とそれから環境条件ですね、地盤がどうかそういった部分を見るようなものと理解しています。
委員（阪本委員）	ということは、その各項目で悪いところがあるねということと、近隣住民に影響を及ぼすという項目は入らないということですか。
事務局（根本補佐）	ただ、この19ページ4番の擁壁マニュアルの判定部分と②周辺への影響という部分がありますので、ここで周辺への影響が及ぶかどうかというのがチェック出来るかと思います。
委員（阪本委員）	イメージがピンとこないのですが、どちらにしても同じような判断をできるようにするということですか。
事務局（根本補佐）	はい。擁壁のマニュアルを使って擁壁の状態を確認して、さらには特定空家等のマニュアルを使って周辺への影響を見るということだと思います。
議長（梅田会長）	よろしいですか。ありがとうございます。 他にどうでしょうか。
委員（遠藤委員）	20ページなのですが、このあたりの内容を確認することは、室内に入るということでしょうか。
事務局（根本補佐）	所有者がいる場合はですね、当然、同意があれば中に入れていただけたらと思うのですが、同席していただけない方がほとんどだと思うので、建物の外から確認できる部分だけを見ていくということになるかと思いますが、ですので、確認できなかった点については判定欄に斜線を引いていくようなイメージで考えております。
委員（遠藤委員）	そうですね、この辺はできないですね。分かりました。
副会長（石田委員）	マニュアルの19ページと22ページのところなのですが、これらに関してはパッと見て誰もが○、×、という判断が出来るものではない感じがしますが、そうするとこれについては、なぜ○にしたのかという理由と言いますか根拠と言いますか、そういったものが分かるように記録が残った方が良いと思うので、ここについては「調査記録」のところは原則として何かしらの記載をするようにという形にした方が良くないかという私の意見でした。
事務局（根本補佐）	ありがとうございます。
委員（小森谷委員）	つまらない質問なのですが、現地調査の時に立会いが出来ないという場合があると思うのですが、その時には原則、中には入らないということなのでしょうか。
事務局（根本補佐）	はい、法律では5日前までに所有者に通知をすることになっています。拒否をされた場合には、当然立ち入ることは出来ません。調査をする場合には外観目視のみで調査をすることになると思います。
委員（小森谷委員）	敷地内にも入らないのですか。

事務局（根本補佐）	はい、敷地内にも入りません。
議長（梅田会長）	他に大丈夫ですか。
委員（阪本委員）	先ほどのフォーマットにこだわる訳ではないのですが、ここはやはり何個当てはまるのかという数字を書きおいた方が良く思うのですよね。住民への被害がある可能性がある項目が、このパッと見た時に何項目あるかなと分かるように数字を入れた方が良く思うのですけれども。
副会長（石田委員）	今、阪本委員の数字というお話があったのですが、もし工夫して数字が入れられるようになるのであれば、優先順位を検討する上での1つの材料には出来るのではないかなというのが私の意見ですけれども。
議長（梅田会長）	該当する項目番号を入れるのはどうですか。
事務局（根本補佐）	はい、そのように検討したいと思います。
議長（梅田会長）	ではこの件はよろしいでしょうか。 本日いただきました意見を参考にして、次回の協議会で「特定空家等判断基準」として、とりまとめたいと思います。事務局の方でそのように進めてください。 以上で、議事を終了いたします。 ここで、議長の任を解かせていただきます。 御協力ありがとうございました
司会（石井参事）	5 その他 他市の空家等対策における取組事例について ありがとうございました。 続きまして、次第の4 その他 活用に関する取組み事例 について、事務局から説明をお願いします。
事務局（齊藤主任）	（資料4に基づき説明）
司会（石井参事）	それではただ今の事務局からの活用に関する取組事例を3例ほど説明させていただきましたが、その説明に対しまして、ご質問やご意見はございますでしょうか。
委員（小森谷委員）	活用に関する取組事例ということなのですが、白岡市、所沢市、太田市とあると思うのですが、いつから始めているのかが重要だとは思いますが、そういったところも教えていただければと思います。
事務局（齊藤主任）	太田市さんですが、詳細に何月何日というのは確認しておりません。ホームページ上では平成29年の実績として掲載はあったのですが、詳細に至っては確認しておりません。同じく所沢市さんも、いつからというものが直ぐにお答えできないのですけれども、それに関しては確認させていただければと思います。
委員（小森谷委員）	人口とか認知がどれくらいされているのかにもよるので、そういったデータも提供いただければ。判断がしづらいかなと思ったので。
事務局（齊藤主任）	はい。
委員（小森谷委員）	以上です。
司会（石井参事）	他にいかかでしょうか。

委員（藤田委員）	私は空き家バンク反対派であると前からお伝えしていたのですが、一番の理由というのが、空き家バンクに物件を載せるのが、所有者さんが直接載せないといけないということで、申請書などを一緒に市へ出すということで、通常だと不動産業者が調べて、スマホだったりホームズだったりアットホームだったり載せるというところで、非常にサイトも見やすく物件数も多いと。一方で空き家バンクという形ですと、ウェブを使うという意味では非常に聞こえは良いのですが、所有者さんの負担が多いたるところで、おそらく掲載数があまり伸びていないというところに繋がっていると思うので、私はどちらかと言うとこの所沢市さんや太田市さんの取組みというのが良いのではないかなと思ったのと、やはり、我々宅建業者ですけれども、宅建業者だったり民間が広告費として何か使えるものがあれば、そういったものでこういった仕組みを周知するタイアップができると、より空き家の所有者さんへの広がりが出てくると思うので、そういったことも含めた計画を考えていただけたら良いのではないかと。
司会（石井参事）	ご意見ということでよろしいでしょうか。
委員（藤田委員）	意見です。
司会（石井参事）	ありがとうございます。他にいかがでしょうか。
委員（都丸委員）	私の方ですね、ある築100年の家がありまして、今お見えになっている社会福祉協議会の方のサロンとして活用させていただいております。
議長（梅田会長）	そうなのですか。
委員（都丸委員）	もう十年続いているのですが、非常に古いのですが、非常に有難い話で。うちの方ではそういう集会所というものがありませんから、たまたま「空き家があるから使ったらどう？」という話で使わせていただいているのですが、今コロナで皆さん集えないのですけれども、随分活用させてもらって、登録とかそういうものはないのですが、「使ったらどうですか」という事例があったので報告させていただき、色々活用させていただいております。おしゃべりサロンですとか、ちょっとした役員会なども使わせてもらっていて非常に助かっております。そういうのも事例として出させてもらいました。
議長（梅田会長）	所有者の方に何かお礼とかされているのですか。
委員（都丸委員）	それはいいです。全然いらぬから使って下さいと。使ってもらった方が掃除してくれるし、空気は入れ替えてくれるし、非常に先方さんとしては有難いといっていました。そんな事例がありますので。
司会（石井参事）	ご意見ありがとうございます。身近なところで活用できるというのは良い例だと思いますので参考にさせていただきたいと思えます。他にいかがでしょうか。
委員（茨木委員）	空家等対策協議会と空き家の利活用とはどういう関係、位置付けになるのですかね。
事務局（根本補佐）	はい、私の方からお答えいたします。

	<p>この協議会について、先ほどの特定空家等の認定のところに出てきたかと思うのですが、この協議会の目的がですね、久喜市の空家等対策計画を策定し、その内容について協議する、ということが1つございます。その計画の中には、法律で利活用について謳わなければいけないということになっておりまして、来年度末に完成するその計画の中には、市の空き家に対しての利活用をどのようにしていくかという方向性などをこの協議会の中で具体的に決めていき、それを掲載するということになりますので、利活用についてもこの場で色々協議をしていただきたいと思います。よろしくお願いいたします。</p>
委員（茨木委員）	<p>そうしますとその条例の中の改定版の4ページですか、ここに協議会として、利活用の法令というか条例というか、そういったものも絡んでくると考えるのか、別個のものとして取り扱うのか、ちょっとその辺、ご検討していただけたらと思います。</p>
司会（石井参事）	<p>今日の資料2の中のフロー図などは、条例と国の法律との関係性を示したものであって、活用の部分までは、先ほど事務局の方から説明させていただきましたけれども、まだ研究が足りていないところもございますので、その辺は次回等の今後この協議会で整理したものをお示しできるようにしていきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>
司会（石井参事）	<p>他にいかがでしょうか。</p>
委員（遠藤委員）	<p>意見なのですけれど、利活用に関してなのですけれど、今、市街地とかフォーカスされている部分が多いと思うのですけれど、調整区域に目を向けても、先ほどの築100年などの話もありましたけれども、結構、農家さんの空き家なども多いと思うのですね。なので、農家さん、実際に新規就労したいという都内の若者とか、そういう若者も耳にするので、そういったですね、受け入れも農地法の壁もあるのですけれど、久喜市として何か新しく打ち出せないのかなというのがありました。これだけ農地があって、都内からもアクセスが良いので、そのあたりも検討していただけないかなという意見でございます。</p>
司会（石井参事）	<p>ご意見ありがとうございました。他にいかがでしょうか。</p>
副会長（石田委員）	<p>空き家に関する取組み事例を見させていただいて、まあ、どれが一番良いとかというのは今の時点では判断しづらいところがあるのですが、特定空家等をなるべく解消していこうという点で言うと、例えば空き家バンクですと、色々登録するために要件、登記しているとか管理している状態であるとかそういった条件、要件を設定することも可能かなと思うのです。例えば空き家バンクとかの登録をすることで、特定空家等の要件から外れていくという、結果としてそうなるのも良いし、運用上、空き家バンクに登録すると特定空家等から外れて税金の負担も軽減できるのですよ、というメリットも説明した上で活用していくということも1つ試験として取り入れていくと良いのかなと思います。</p>
司会（石井参事）	<p>ご意見ありがとうございました。 他にいかがでしょうか。よろしいですか。</p>

	それでは続きまして事務局の方から、事務連絡がございます。
事務局（齊藤主任）	（事務局から事務連絡）
司会（石井参事）	事務局から事務連絡させていただきました。 委員の皆様から全体を通しまして何かございますでしょうか。 よろしいでしょうか。 もしご不明な点等がございましたら、後ほどでも事務局までお問合せをいただければと思います。
司会（石井参事）	5 閉 会 本日は以上で予定しておりました議題は全て終了いたしました。 ここで、石田副会長から閉会のごあいさつを頂戴したいと存じます。 副会長よろしくお願ひいたします。
石田副会長	（石田副会長あいさつ）
司会（石井参事）	石田副会長、ありがとうございました。 委員の皆様におかれましても、大変お疲れ様でございました。 本日は皆様、ありがとうございました。
<p>会議のてん末・概要に相違ないことを証明するためにここに署名する。</p> <p>令和 2年 11月 26日</p> <p>会 長 梅田 修一</p> <p>委 員 小森谷 洋平</p>	