【事 務 局】

本日は、年度末のお忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。
開会の前に配付資料の確認をさせていただきたいと思います。
※【配布資料の確認】
それでは、ただいまより令和 6 年度安中市空家等対策協議会を開催させていただきます。次第に沿って進めさせていただきます。
２．あいさつ　本対策協議会の会長であります岩井市長よりご挨拶申し上げます。

【会　長】

皆様こんにちは。本日は年度末、大変お忙しいところ令和 6 年度安中市空家等対策協議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。また、今回の協議会の委員につきましては、皆様お引き受けいただきまして誠にありがとうございます。本協議会につきましては、委員の皆様には、市が空き家対策を進める中で、特別な課題等に対しまして、専門的なアドバイスをいただいており、本当にありがたく思っております。本市の空き家対策につきましては、移住定住施策と絡めて、空き家を利活用するといった方策も検討しておりますが、その一方で危険性、草木の繁茂、災害・防犯の面などから、地域の中で問題となっている緊急性の高い空き家への対応も進めなければなりません。限りある財政面も考慮しなければなりませんが、本日お集まりの委員の皆様のご指導ご協力をいただきながら、実効性のある空き家対策を進めていきたいと思っております。限られた時間ではありますが、本日はよろしくお願いいたします。

【事 務 局】

ありがとうございました。それでは協議事項に入る前にいくつか事務連絡をさせていただきます。本日は委員 11 名のうち 8 名の方が出席、代理の方が 2 名出席、1 名の方が欠席という状況でございます。したがいまして、安中市空家等の適切な管理および活用の促進に関する条例施行規則第 3 条の規定により委員の過半数が出席しておりますので、協議会が成立していることをご報告申し上げます。
次に 2 点目として委員の方の交代がありましたので、新たな委員の方の

紹介をさせていただきます。群馬県土地家屋調査士会よりご推薦の金澤委員様、安中市区長会よりご推薦の多胡委員様、安中警察署長の清水委員様、安中消防署長篠原委員様、以上4名の委員の方の交代がありました。よろしくお願いいたします。次に、本市の空き家の現状について事務局より報告させていただきます。

【事 務 局】

当市の空き家等の状況につきまして報告いたします。現在、安中市の空き家数につきましては、市全体で2,319戸となっております。ランクの内訳としましては、Aランク1,089個、Bランク912個、Cランク318個となっております。空き家に対します苦情や相談につきましては、令和6年度で371件となっております。主な相談内容につきましては、立木雑草の繁茂で約150件で一番多く、次に空き家バンクやリフォーム補助金などの活用についてで約80件となっております。

続きまして、空き家バンクについてでございます。現在のバンク登録件数は、平成29年以降、延べ174件となっており、成約件数につきましては126件となっております。現在、市においては、年間の登録件数の目標を70件としておりますが、現在のところ登録件数は19件となっております。市では登録を促進するため、年6回の空き家無料相談会を実施し、登録件数増に向けた対策を進めております。令和7年度につきましても、実施を予定しております。

続きまして、空き家に対する補助制度についてでございます。まず、空家除却補助制度につきましては、令和6年度先週末現在で48件1,440万円の補助を行っております。空き家バンクリフォーム補助金につきましては、令和6年度先週末現在で2件40万円の補助を行っております。こちらの補助制度についても、空き家バンク登録に向けた取り組みとして、空き家の家財処分補助についての条件を緩和し、バンク登録後に売買契約または賃貸契約を締結する前であっても家財処分を行う場合について補助金を交付するなどの対策を令和7年4月1日以降に向け進めております。以上、市の空き家についての現状と対策についての報告といたします。

【事 務 局】

それでは次第３議題に移ります。なお施行規則の規定により、会長が議長となりますので、岩井市長議事の進行をよろしくお願いいたします。

【議　長】

それでは暫時議長職を務めさせていただきます。よろしくお願いします。協議事項の（1）空家等対策の推進に関する特別措置法改正の概要について、事務局から説明をお願いします。

【事 務 局】

議題の1法改正の概要について、主に3点の改正概要について説明させていただきます。それでは、①の管理不全空家等の新設について~~の改正~~概要になります。資料1の（1）をご覧ください。今回の改正では、特定空家化を未然に防ぐため、国は新たに所有者が行うべき空き家の管理指針を告示し、放置すれば特定空家等になる恐れがある空き家を管理不全空家等として、所有者に対して管理指針に即した措置を指導することができるようになりました。さらに、告示などの指導をしてもなお、状態が改善されず特定空家等に該当することとなる恐れが大きいと認められる場合に、勧告が可能となり、勧告を受けた空き家については、住宅用地特例が解除され、固定資産税の減額を受けることができなくなるといったものでございます。こちらに記載されております管理指針につきましては、資料1-2に記載の内容となっております。管理不全空家等の新設についての概要につきましては以上となります。

続きまして、②の空家等管理活用支援法人の創設についてになります。資料2をご覧ください。改正の内容になりますが、主に空き家対策を所管する部署の人員等が不足していることを背景に、空き家の需要や管理に積極的に取り組むNPO法人等を空家等管理活用支援法人に指定することで、空き家対策の充実を図ろうとするものでございます。制度のイメージとしましては、図にもあります通り、空家等管理活用支援法人より所有者に関する情報提供の請求があった場合には、所有者の同意が必要にはなりますが、市区町村から支援法人へ空き家所有者の情報を提供することが可能となりました。また、支援法人から市区町村へは、空き家所有者に関する情報の提供請求、また業務を行うために必要があると認める場合、空き家等対策計画の作成等に係る提案が可能となっております。支援法人の業務につきましては、所有者に対しまして、空き家等の適切な管理方法について具体的なアドバイスを行うなど最新の情報を共有し、所有者が適切な判断ができるよう支援を行います。また、空き家等の活用や解体などの様々な選択肢を説明し、状況に応じた個別相談を

行う等の業務を行います。空家等管理活用支援法人の創設の概要につきましては以上となります。

続きまして、③の財産管理制度の活用についてになります。資料3の（2）をご覧ください。改正の概要は財産管理人は改正前、民法上では利害関係人の請求により選任されておりましたが、改正後は空き家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市区町村長も選任請求が可能となりました。これにより選任された財産管理人により相続放棄、所有者不明等の空き家等の修繕、処分等が実施されます。選任請求ができる制度につきましては、図の下の方に記載がありますが、相続財産清算制度、不在者財産管理制度などがあります。以上が主な法改正の概要になります。よろしくお願いいたします。

【議　長】

（1）の法改正の概要などについて説明をいたしました。この件につきまして何かご意見ご質問等があればよろしくお願いいたします。それでは松岡委員お願いします。

【松岡委員】

財産管理制度ですが、これに該当する場合、財産管理人とか全ての管理において予納金が発生するんですが、これを活用するということは市の方で予算を取るってことですか。

【事 務 局】

はい、そうです。現在も予算はとっておりますが、来年度も予算を確保しております。

【松岡委員】

ありがとうございます。

【中島委員】

資料1の管理の確保の（2）のところの所有者に代わって建物管理を行う管理不在建物管理人の選任を市町村が裁判所に請求できるということで、管理不全建物管理人っていう人はどんなふうなイメージを持っているのか、またそこで管理人に選任された人に対して、費用が発生するのか、そこのお考えをお示し願いたい。

【松岡委員】

私からいいですか。高崎の地裁においては、基本的には弁護士の先生が管理人に立つケースがほぼだと思います。先ほど申し立ての予納金の話もしたんですが、この予納金っていうのが、その管理人になる弁護士の先生の事務費と報酬とかになってくるんですね。相続財産清算人だと大体 100 万円が相場と言われていて、あとは財産の内容とかによっても変わってくる。仮に預貯金が多ければ予納金はいらない場合もあるし、解体が必要だとなれば、そのときに予納金も増えたりする。他の管理制度は大体 30 万ぐらいだと思います。私が使ったのが建物管理命令だったんですが 30 万円予納して、売買代金とかで入ってきたお金が管理人をやっている弁護士の先生の報酬になるので、余った分が申立人に返金されるケースでした。ただ逆にかかってしまえば、おそらくはその分追加で予納してくださいって話になるのではないかとは思うんですが、そこは私もまだ経験がないのでわかりません。

【中島委員】

今、松岡委員が言ったように弁護士がなられるケースが多いのかなと思うんですけど、そこら辺のイメージをどんなふうに思っているのか。相続財産管理人のところはわかるんですけど、最初のスタートのところをどんなふうにイメージしてるのか。これ両方財産管理人と同じようなイメージでおそらく書いてるのかなとは思うんですけど。

【事 務 局】

完璧にわかっているわけではないですが、やれることが裁判所の許可を得なければできない、財産がないとできないとか、そういう違いがあって、それぞれのケースで適したものを申し立てていくのかなと思っております。

【中島委員】

そうですよね。だから資料 3 のところで考えてるのはそういう管理人のところで書いてもらっていると思うんですけど、２の管理人の（2）のところも不全建物管理人ということで同等のようなイメージで書かれているのかなと思うんですが。

【事 務 局】

資料 3 の一番下に５種類ぐらい書いてあるその中の一つで、一番代表的

なのは相続財産清算人とか、それの中の一つでそれぞれやれる内容が決まってたり、所有者の同意が必要だったりっていうことの資料を見ての回答だったわけなんですけど、そのケースがいろいろあって、どれができる内容なのか、あとは予納金のかかり方とかも、当然それぞれ金額も変わってくるので一番効果があるものを選択して申し立てていくことを考えてますけど、そのへん松岡さんが詳しいと思いますので、ご相談をさせていただきながら進めていきたいと思っております。よろしくお願いします。

【議　長】

この件はよろしいでしょうか？

【多胡委員】

すみません。初めての委員なので基本的によくわからないんですけど、いずれにしても少子高齢化の中で、うちの地区についても、1人住まいの方が介護施設に入ったり、子供さんのところに引き取られたり、基本的には所有者が管理するのでしょうけど、それが管理できないという状況で、うちの自治会も結構そういうところが出てきております。まだその家屋が新しくて、転用できるとか、利用できる場合もあるでしょうけど所有者がもうお年寄りで全く管理できないよというような場合について、これからいろんな形で相談をさせていただこうかなとは思っております。私も初めて会議に出させていただいたので基本的なことから教えていただいて、またご相談にのっていただきたいなと思っております。

【事 務 局】

ありがとうございます。基本的には今のお話だと老人の方が1人で住んでいてそのまま管理ができないと、そこで息子さんの家や施設に入ってしまう、そうなる前に家族の方と早めにその後のことを相談しておくとか、またそのときに、空き家バンクがまだ活用できるなら空き家バンクっていう制度も安中市でもありますので、ご利用していただくなりご相談していただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

【議　長】

他にいかがでしょうか？

それでは次に移りまして、また後で何かあればですねそのときにご発言いただければありがたいと思いますので、よろしくお願いします。次に

（2）の管理不全空家等の判定調査票（案）について事務局から説明をお願いします。

【事 務 局】

資料 4-3 安中市特定空家等および管理不全空家等判定調査票をご覧ください。こちらの判定票は以前の協議会で承認され、作成済みの安中市特定空家等判定調査票をもとに、資料 6 の令和 6 年 12 月に国で示されましたガイドラインにより作成しております。それでは何点か変更点がありますので説明をさせていただきます。1 点目は判定票の題名の変更であります。初めのページの一番上になりますが、以前、特定空家等判定調査票ということでしたが、特定空家等の後におよび管理不全空き家等が追記されております。

2 点目につきましてはチェックシート①の一番上の題名のところですが、以前は危険建築物ということでしたが、ガイドラインに沿いまして保安上危険ということに変更させていただいております。

3 点目につきましては①の同じチェックシートで黄色になっている部分について、このページと次の 3 ページになりますが雨水の侵入、立木の状態、この 3 項目がガイドラインにより追加となっております。

4 点目は、その後の②から④のチェックシートこちらも黄色になっている部分について、ガイドラインに基づきまして、文言の一部変更や新たに追加となっております。全体的な内容につきましては、大きな変更はございません。以上が判定調査票についての説明となります。よろしくお願いいたします。

【事 務 局】

補足なんですが、調査票の最後の 4 分の 4 という 2 枚目の裏面をご覧いただきまして、この辺は変えてはいないんですけど、この調査票は管理不全空家と特定空家両方に使用できるものとして作成しております。それで 4 分の 4 のところで以前は評価点割合 70%以上に該当した場合に、目安としてそれが特定空家に該当するものという判断でこの調査票を作った。今回管理不全空家等につきましては、この 2 段目の 50 から 70 未満がほぼここに該当するのではないかということで票を改めて考えているところでございます。この数字が絶対 70 以上だから絶対に特定空家だとか、50 未満だから何も該当しないというのではなくて、現在の数値でこのへんが該当する、最終的に個別に判断することにはなると思いま

す。

【議　長】

この（2）について何かご質問ご意見がありましたらお願いいたします。櫻井委員お願いします。

【櫻井委員】

この票は、普段どなたが持ってらっしゃるんでしょうか？

【事 務 局】

データとして持っているんで、基本的には市の担当係員が持っていて、必要なときにそれを持って現地に行って、現状をチェックして帰ってきて、それをまとめるといった使い方を考えております。今まで特定空家のときもそういう状況で、特に皆さんにお渡しして調査してくださいっていうものではありません。

【櫻井委員】

空き家が2,319件ありますよね。その2,319件全部が対象になってるわけではないですよね。

【事 務 局】

先ほど申し上げたように2,319件のうちにABCっていうことでAはそのまま活用できる、多少の修繕が必要かもしれないですけど、Cがここに該当してくるBの一部も該当するかもしれないしBの一部はAの方に近いぐらいだっていうふうにもなる。2,300件全部が該当するとは考えておりません。

【櫻井委員】

わかりました。

【議　長】

他にいかがでしょうか？三好委員お願いします。

【三好委員】

一例として近所に空き家があったとして、これを市に依頼すれば、市の方でチェックしてくれると、未然に防げると、国交省で1-2の資料のようにこれを見るとゴミがないとか、そういうのはチェックシートでやると、チェックシートなど普通の人はできないので、市の方がやっていた

だけるということなんですね。

【事 務 局】

どこかに空き家があって、該当してるんじゃないかっていうことをいただければ、市の方で調査することにはなると思います。それが事前に特定空家にいかないで管理不全空家で所有者等に伝えてできるかどうかっていうのはまだ相手もいるので、そのようにしようとは当然考えていますが。ただ管理不全空家等に該当してそれを認定して、それを相手に通知なり、指導してそれでもやらないっていう場合は勧告までして、先ほど説明もあったように、住宅用地特例っていうものが外れて税金が上がるという、それでもやらなければそれ以上は市の方ではその時点ではできないというか。

【三好委員】

持ち主がやるかやらないかじゃなくて、チェックをしてもらえれば、その所有物が建物が、国交省の出している 1-2 の資料のような形でこれから壊れる恐れがないっていうところに持っていきたいと、所有者が言えば、市の方でやっていただけると、なぜそれ言ってるかっていうと、区長さんとかが、周りの方々が 1 回調べてその結果、ABC だって言ってるけど、その真意についてどうこう調べるっていうのもこちら側から住民側から言えば調べていただけるってこと、このままやってくともう特定空き家になってしまう、どんどん崩れていって、どんどん悪くなっていくと思うけど、未然に手を打つことはしないからっていうんじゃなくて、したいっていう前提の場合はどうしたらいいか。

【事 務 局】

したいというのは

【三好委員】

チェックしてほしい。

【事 務 局】

チェックはします。

【三好委員】

そうですか。

【事 務 局】

はい。ただその後に未然に防げるか結果的に防げるかどうかっていうのは、チェック後に、当然その所有者管理者に指導勧告して、どうかっていうことになると思います。

【三好委員】

ありがとうございます。

【議　長】

他にいかがですか。それではまたこの件についてもですね、また何か後であれば質問意見等をお願いします。次に（3）の特定空家等の認定について事務局から説明をお願いします。

【事 務 局】

特定空家等の認定についてになります、まずは資料5の一番最後についております調査物件をご覧ください。こちらの調査物件につきましては、建築物等の損壊がひどく危険度が高い今回は通行量の多い道路沿いの条件を加味しまして、選定をさせていただきました。判定調査票に基づきまして調査を行ったところ、今回につきましては、1件が対象となりました。この対象空き家が安中市特定空家等判定調査票に記載されております物件になります。建物に関しましては、二階建て建物で長年にわたり適切な管理が行われておらず、放置され続けたことにより、老朽化し部材の飛散や壁の崩壊が見られ、所在地域にとって大きな問題となっており、市への相談苦情が寄せられています。痛みが激しく、現状ではいつ倒壊してもおかしくないほど危険な状態であり、早急な対応が求められます。所有者は死亡しており法定相続人は2名です。過去に数回住所地へ通知を出し、訪問等で接触をしております。その後何も音沙汰なしの状況で、改善の見込みが立っておりません。このような状況であるため、この空き家については、法に基づく特定空家等に認定する手続きを進めていかなければならないと考えております。説明現状については以上となります。

判定調査票の内容について少し説明をさせていただきます。チェックシート１、危険な建築物になります。目視できないため、不明なところはいくつかありますけども他のところで言いますと、区分評価点が30点、評価点が30点ということにほとんどがなっております。次のページの屋

根外壁等が脱落する、飛散するおそれということで、これは評価点が少し下がりますが、こちらについても評価点が 20 点ということで、ほとんどがなっております。これらを合計しまして評価点の合計が 250、区分評価点合計が 260、評価点割合が 96.1%、評価値が 71 ということですので倒壊等の危険性があるため、特定空家という判断をさせていただきました。特に東側部分、写真にもあるんですけども東側部分につきましては隣地側に引き続き影響を与えることが懸念されております。写真の 2-1 真ん中の写真がわかりやすいと思います。一応道路側に近いということで今回選ばせていただいたんですけども写真の 5-2 ページの一番下を参照ということになります。

続きましてチェックシート２衛生上有害というシートになります。こちらについては、建物の設備等の損傷が原因で、状態不明なものがありますが　放置状態のものということになります。

次にチェックシート 3 景観になります。こちらにつきましては、一部該当しない状態もありますが、ほとんどの項目で著しく景観を損なっている状態ということになります。特記事項としまして、東側および南側の建物部分が崩壊し、大変危険な状態である。敷地内の草木が繁茂しており、敷地外に越境している部分は近所の方が対応していると思われます。

続きましてチェックシート 4 環境になります。こちらも該当しない状態等大変な部分が多いんですけれども立木の倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や空き家の敷地に枝等が大量に散らばっているということが見受けられました。利用されていない窓ガラスが割れて特定の者が容易に侵入できる状態で放置されているということも確認ができました。

最後にチェックシート 5 になります。ランクが一番上位の 3 となっております。こちらも周辺の建物や通行人等に対し既に悪影響をもたらしている、もしくは悪影響をもたらす可能性が極めて高い、あるいは数ヶ月以内に危険を及ぼす可能性があるということでランクが 3 となっています。説明は以上となります。

【中島委員】

この最後のページは。

【事 務 局】

こちらにつきましては、先ほどお話させていただいた中で、今回道路沿

いで、危険なところというところで判断をさせていただきまして、この4物件を対象とさせていただきました。その中で調査票に沿いまして、該当になりましたのが、安中市特定空家等判定調査票に記載した物件ということになります。

【議　長】

はい説明がありました。この協議会で特定空家等へ認定をもしするとなった際には、今後の流れというのはどういうことで進んでいくことになりますか。

【事 務 局】

今回、議題として出させていただきまして、これを協議会でいろんなご意見があればいただきまして、最終的にこれは特定空家に該当するのではないかということで協議会の意見があった後は、最終的にもう該当するということで相手に通知をします。何度か通知等を行いましてそれでも所有者、こちらは相続人ですかね、その方が何も改善する見込みがなければ、特定空家に正式に認定する。その後は法に基づいて指導、内容的には同じ通知になるかもしれないですけど指導をして、次に勧告というものを正式に法に基づいてします。その時点で住宅用地特例が固定資産税にかかって税金が安くなってればそれが元に戻って高くなるという。そこで相手が税金が高くなるならちゃんと対応しようということにそれを期待して当然こちらは指導勧告をしていく。その先は相手がやるかどうかっていうのはそのときになってみないとわからないですが、それでもやらなければ、最終的に命令して代執行っていう道は、なくはないんだと思っております。以上でございます。

【議　長】

はいそれでは今の説明につきましてご意見ご質問があればお願いいたします。

【中島委員】

相続人へのアプローチを何度かしているとお聞きしてるんですけど、その相続人の方から回答は文書か何かでもらったようなことがあるんですか。

【事 務 局】

ありません。

【中島委員】

口頭でということですか。

【事 務 局】

はい、そういうことになります。

【中島委員】

これから先、この委員会で特定空家ということで認定されれば行政の方の指導が入ってくるのかと思うんですけど、そういった中で、これはおそらくお調べになっていると思うんですが、相続人は 2 人だけということは確定してるんですよね。

【事 務 局】

はい、確定しております。

【中島委員】

その相続人の二人の方は、どちらかということじゃないと思うんですけど、両方の方に同じような形をとられるという流れでしょうか？

【事 務 局】

そうです。

【中島委員】

はい、わかりました

【議　長】

松岡委員お願いします。

【松岡委員】

この 2 人は、固定資産税は今払ってらっしゃいますか。

【事 務 局】

払っております。

【松岡委員】

ありがとうございます。

【議　長】

櫻井委員どうぞ

【櫻井委員】

最終的な結論っていうのはいつなのかわかりますか。今ここで特定空家に認定されたら、その最終的な回答はいつ頃になるんでしょうか？

【事 務 局】

回答っていうのはどういう状態のことですか。

【櫻井委員】

言っても何もなかったら、強制執行するわけですよね。

【事 務 局】

強制執行はちょっとまだ先なんですけども、まずはその税金を払ってるっていうことであれば、税金が上がるっていうことで相手にプレッシャーというかですね、指導してそれが上がるのが困るとか、ならば上がらないように直すなり、もう除却してそれを活用して売るなりっていう方向に向かうことを期待して、それでもやらない場合は先ほど申し上げたように、強制執行、最終的には代執行というところに道は残されてるんですけども、認定したからって全部そっちにというわけでは今のところ考えていないです。

【櫻井委員】

その税金が上がってしまうっていうのはいつごろ決定するんでしょうか？

【事 務 局】

今回、委員の皆様から、特にこれは特定空家で問題ないんじゃないかっていうことで最終的にいただければ、うちの方で速やかに相手にもう認定する直前ですよっていうことで指導する。それでもしなければ、もう認定して、次に指導して勧告、そこで初めて税金が上がるということになるんで、それは期限をきって相手にいつまでに改善してくださいっていうことになるとは思うんですけど、数か月後にはとは考えております。

【櫻井委員】

わかりました。

【中島委員】

もう一点いいですか。

その相続人の方々に特定空家に行く前に例えば通常の相続をして、自分たちで片付ける、また相続をしながら、例えばそれは売却するんだとかそういった道もあるかと思うんですけど、そんなようなご相談は過去にされてますか。今日の資料にもありますけど特定空家をする前にいろんなこの間に何か空家管理活用支援法人とかそういったところで出てましたけど、そういった意味も含めて建物をですね、どんな処分の方法があるんだとか、ご提案か何かされてるかどうか、そういった中でもそういったものがないから最終的に特定空家で行政代執行まではちょっと道のり長いですけど、そういった方向性に持っていくのか、そこら辺の模索っていうのはされたかどうか教えてもらえれば。

【事 務 局】

先ほどご指摘のあったいろんな提案をしたかというそこまで多分、市の方では改善してください、これをどうにかしてくださいっていうのは言ったと思うんですけど、それを具体的に活用する道はこういうのがありますよっていうところまでは提案できてないと思います。それで、国の方もそういうことを専門の方に協力をお願いするのに、その支援法人とかっていうそういう制度をも作られたんだと思います。今回されてない、できてないならば、そういうのも含めてできるか、支援法人を指定できればその方に相手の同意とかも必要な場合もありますが、活用していきたい。今回は市の方でそこまでは提案はできていないと。それなのでご指摘があったように、いきなりもう特定空き家でやっていくんではなくて、当然そういう状態ですよって伝えたときに、そういう提案というか、情報を伝えながら指導していきたいと思っています。

【中島委員】

ありがとうございます。改正の概要が出てるんで、いつから施行される予定ですか。

【事 務 局】

この支援法人の

【中島委員】

そうですね。

【事 務 局】

法では改正されてますんで、制度としては準備できてます。

【中島委員】

安中市とするといつから適用するつもりなのか

【事 務 局】

市ではもう準備はできております。規則とか様式とかもできておりますので、ご興味があればご相談いただいて申請していただけることは可能だと思います。いつからっていうのはもう別に今日でも相談していただいても大丈夫です。

【中島委員】

わかりました。

【議　長】

はい、三好委員お願いします

【三好委員】

すみません、写真の現場写真の位置なんですけど、1/2, 2/2 なんですけど、特定空家にしましょう、しません協議しますという中でこの写真の資料しかないので写真を見るんですけど、例えば 2 分の 1 の一番の方の一番上の部分ですよね。崩れているって書いてあるけど特にこの写真とこの言葉はあまりリンクしてないのかなっていうのが一つあったんですけど、次の崩落してるっていうのは、これ北側部分が崩落しているんですかね、ただ他の家を映したくないからアップになってるのか、先ほど道路が通行量が多いって言ってるけど、その道路と建物の位置関係が全く見えないんで、例えば崩落しても道路に出なければいいのか、大きい敷地の中で他人に迷惑かけないから環境的にはアウトかもしれないけど、崩落の意味では崩落したとて隣の家にぶつからない場合もあるんで、道路との関係が通行量が多いって先ほど言ったように２-２の左側の部分って、ブロック塀は見えますけど、多分これ道路って言ってる方の通行量で北側の通行量が多いところ、西側の通行量は多くないんかなとか、それが憶測出しかないんで、本当に危ない場所が隣地なのか通行量なのかがわからないんですけど、その辺は行ってみれば行ってみたいですけど。

【事 務 局】

おっしゃる通り、配置図みたいなものが。

【三好委員】

配置図でなくていんですけど、道路との距離感がないと、崩落して危ないのか、通行量が多いのかなどがわからない。

【事 務 局】

そうですねちょっとご指摘の通り写真ではそこははっきりわかりづらい状況になっていますが、実際どういう状況か写真にはないですけどちょっと説明できれば

【三好委員】

でもこの1枚目を見る限り、この草本とか結構距離があるのかなって。看板みたいなのありますよね、一番最初の1階のところ、左側が道路なんだと思うんですけど、その距離感これだとまだ行けるんじゃないっていうのはわかんないですけど、確かにすごい崩落してるものなんですよね。

現地見に行ったんですかね。建築士の方が見てるんですよね。

【事 務 局】

1枚目の写真がですね左側が三好委員のおっしゃられる通り道路がありまして北西の角あたりから撮ってる写真です。真ん中中段のところはですねそのまま東に行きまして、北東から撮ってる写真です電柱側見えてるところが道路でして、北東側が道路により近く、北西側が若干道路から離れてる状況でございます。一番下の写真が主に建物の東側部分を捉えた写真です。裏に行きまして、軒の状態というところで1枚目の上を北側からとった写真です。中段に行きまして、今度は西側の道路の南西側から捉えた写真です。それで最後の写真が西側ということで、ちょっと非常にわかりづらい写真で申し訳ないんですがそういった状況でございます。

【三好委員】

写真の説明は把握してたんですが、玄関の北側の玄関から県道までの距離はどういう形ですか。ポストがありますよね、北側に2枚目の一番上の左側にポストがあって、多分この玄関が上の方が鉄板か何かで下屋が

あったのかわかんないすけど、この北側の玄関から道路までがどれぐらい、車が入ると 10mあるんだったら、崩落しても県道には行かないと思うんですけど、その辺が見た方でないとわからない。

【事 務 局】

実際はですね西側はこの写真に写ってますし、1 枚目の一番上についてはそんなにその損傷が進んでるわけじゃない。東側のまさに東側部分の中段のところは、もうほぼ崩落してる状態ですね。実際は道路からの距離といいますと近い部分からと言いますと、若干距離があるのかなという感じです。

【三好委員】

どれぐらい

【事 務 局】

ちょっと正確な数字は言えないんですけど、感覚的には 4、5mだろうと。

【三好委員】

つまり下屋の部分が崩落してることは 3m、4mが中に崩落してるんで、県道に行かないっていう意味合いで、別にこれ特定空家にしたいとか、したくないとか、どっちかじゃなくて、ここで判定する材料として先ほど言ったように、県道の通行量が多いっていう意味で、環境的に衛生的に NG だっていうならわかるんですけど、建物だけフューチャーして、危険性を問うとどうなのかなってとこが、今特定空家に持っていくにはいいんだけど、チェックシートをしてる限りは危ないってわかるけど、先ほどは通行量が多いので危ないっていうところで、例えば県道にその建物が倒れちゃうから危ないって意味じゃないってことですよね。

【事 務 局】

実際にはですね、今ちょっとストリートビューで見ますと 3m程度離れておりまして、実際に見た感じでどちら側に倒れるかっていうのはちょっと明確にわからないんですけれども、むしろ道路側というよりか隣地側に倒れるようなイメージで今崩落してる状態です。

【三好委員】

そうすれば、隣地側の境界の方の危ないも映ってないと、逆に隣地までいくつなんていうのがないと、写真の判断も今建築的に求められてるんで、危ない方の距離がないとね、隣地の方に倒れると隣地まで 5ｍありますって言ったら、別にセーフではという話で、その建物だけのことで環境的だとか衛生的だとかっていうのは危惧して建物の立場としてどうなんだろうっていう。
事前に渡されていれば、見れるんですけど

【事 務 局】
申し訳ございませんちょっと見える化がちょっとうまくできていなくて実際は崩落してるところからですね隣地側が 2、3ｍずつだったような記憶があるんですが

【中島委員】
いやだから今日のこの趣旨が特定空家にこの会議でするのかしないのか、そこら辺行政はどんなふうに考えているのか教えてもらえれば。特定空家にしたいのか、それがないとわからない。

【事 務 局】
したいかしたくないかでいうと改善がするなら当然したくないし、する必要はないんですけども、ただ、もう相手に対してこちらの手段というか、方法がそれしかないということになればしていくしかない。と思っていますので、今回これ皆さんのご意見いただいて、それそうじゃなくてもう１回っていうことであれば正確に距離を測る写真なり、現地の状況の絵などをつけて提出はできますけれども、したいかしたくないでいうと改善をするしかなければしたいっていう。

【中島委員】
特定空家になれば、固定資産税の免除が解除になってしまいますもんね。

【事 務 局】
そうですね。

【松岡委員】
いいですか。そもそも特定空家にする選択の他に、管理人不在建物とかっていう選択はされないんですか、どの段階でこれその判断をしていく

かっていうのが今明確になってない、ただ使えますよって話があっただけでそれをどこで判断をしていくのか。ていうのはどうお考えなんですか、いやまず特定空き家に認定しないと、その先は一切不全建物として申し出しないのか。

【事 務 局】

管理不全空家ということですね。それは制度としてあって、今市の方でもそれをできるようにチェックシートなりをしているんで、今回この建物は、もう管理不全空家っていうのは、基本的にはそのまま放置すれば特定空家になってしまうものということを位置づけでなっていて、でもこの状態は写真で見る通り、もう特定空家の状態に近い状態になるんだろうなという、その辺は結果的に点数をつけて 50 か 70 以上というところで、目安としてつけていく形で、その点数が出て最終的に点数は上だか下だけども、どっちなんだというのは個別に判断するのはケースバイケースというかにはなると思うんですが。

【松岡委員】

そうなんですけど、このケースはどこでその判断をするんですかっていう本当に危ないんだったらば、先ほどお話した通り、まだ代執行までは時間がかかるっていう話じゃないですか、だけど、もしかしたら管理人立てて、許可取って買いたいって話も管理不全の場合、確かできたはずだと思うんですけど、その判断をどこでするのか。

【事 務 局】

その管理人を立てるかということですか

【松岡委員】

そうです。

【事 務 局】

制度としてそこまで詳しくはないんですけども、その所有者、管理者の同意が必要だとか、そういう方法の話ですかね。

【松岡委員】

だから、そこを結局申し立てするかどうかって判断をどこでするんですかということです。

【事 務 局】

申し立ててその制度で改善が進みそうならば、相手の反応なりっていうことだとは思いますけれども、同意が得られる得られれば、申し立ててその制度を活用してやっていく。今回は、はっきりその申し立てまでの話はしてないんだと思います。その申し立てた場合に同意をするかどうかとか。

【松岡委員】

それを今回の事例も踏まえて、どの段階で誰が判断していくんですかね。制度を使うかっていうことを、誰がするにしろ結局この創設されたとしても、そこが決まらないと、今まで通り特措法に基づいてという話だけになってしまうのかと。

【事 務 局】

誰かっていうのは、最終的には市で決裁を取ってということにはなると思いますけれども制度を活用して進んでるっていうのであれば。

【松岡委員】

だとすると、もう既にそのテーブルに乗せてもいいはずの話だと思うんですけどでも、今認定の話しか出てないから、そこを常に視野に入れて各事例ごとに考えていかないと、ということだと思うんですけど、そこはいかがですか

【事 務 局】

管理人を立ててというのは、あまり具体的にそれを選ぶケースはないっていう頭でいたんで、その間、特定空家とかそういうルートに入ってますが、それは有効な方法ということで、情報をですね、教えていただければそれを考慮して考えていかなきゃいけない、本当に実際のところ管理人制度っていうのは、清算人だとかそういうのは何かわかりやすいんですけども所有者が行ってやらないからとか、そういった場合に管理人制度を活用するっていうのはなかなかそこで知識がないと、今現在ないもので。

【松岡委員】

いやそれすごく僕もわかるというか、どこで判断するかって難しいじゃないですか、代執行すべきなのかどうかってことも含めて考えると、最終的なゴールをどこに持っていくかってことと、期間的な問題もあったりとか、安全か安全でないかってことも含めて考えるとすごい判断が難しいところだと思うんですよね。でもそれを誰がするのかっていうことがわからないと、逆に言うと、ここでするんですかとか認定と同じようなテーブルに乗せるのか、どうなのかってことがないと、やってる方が大変な思いをするんじゃないかなって思ったんですね。

【事 務 局】

ルートをどれでいくか、こういうケースの場合っていうのを、皆さんの意見をいただくのも一つの方法だし、いろんな知識を専門家の方もいらっしゃるので、すすめられれば、確かにいいのかなと。

【松岡委員】

特定空き家に認定したからって言っても、それはどこかで変えることもできるので。

【事 務 局】

今回、もう特定空家だというわけではなくて、ご意見をいただきましたことを市の方で最終的にもう１回相手に当たるなりそのときに、他の方法っていうのは当然選択肢にまだ残ってると思います。今回そういうご意見があったんで、いろんな制度をちょっと法改正のところで説明をさせていただきましたが、詳しく突っ込んで、まだ勉強できてない部分もありますんで、それは今回意見をいただいて、それを特定空家に認定するまでの間に検討させていただきたいと思います。

【松岡委員】

ありがとうございます。

【議　長】

だいぶ時間も過ぎてきたんですけど、やはり協議会として方向性を決めてもらうと市としても非常に動きやすいという面があろうかというふうに思います。やはり資料で不足している面があるというご指摘も、その通りでありますので追加資料をですね、ちょっと見ていただいてこの場

ではですね、できればこの件については特定空家等に該当するということを認定をしていただいて、同時にその辺の資料で不足する部分については、各委員さんにまた配布をさせていただくと、そのような形で進めさせてもらえると非常にありがたいと思います。ということでよろしいでしょうか？そのような形でよろしくお願いをいたします。まだまだ完全な形ではないので、私たちとしてもですね、こういった今後の方向性なり考え方をですね、もっと明確にしていきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。それとさっきの（2）のところで管理不全空き家等の判定の調査票（案）ということでありますけども、この形で進めるという形でよろしいということで。

【金澤委員】

その件なんですけど、これを見ると登記簿とかはよく見てるんですけど、税務課の方にもいろいろ資料があると思うんで、そっちとの連携とかどうなっているんですかね。多分、登記簿はですね、場合によると結構現況と違ったりしているものがあるんで、税務課の固定資産税係の方がいろいろ現況と合ってる資料持ってたりするし、配置図とかもあるから、もしあればそれも一緒につけてもらうとかもあると思うんですけど。

【事 務 局】

税務課とは連携をとってはいるんですが、改めて協力を依頼してみます。

【議　長】

今のご意見も踏まえてですね、この判定調査票に基づいて行うという形でよろしいでしょうか？

【中島委員】

一点だけいいですか、都市計画の用途地域も入れてもらえるとわかりやすいかなと。

【事 務 局】

そうですね。検討いたします。

【議　長】

今のご意見も踏まえて判定調査票を作成をしたいというふうに思います

ので、よろしくお願いいたします。協議事項につきましては以上ということになりますけども、この際ですので何かご意見等ありましたらお願いいたします。
ないようですので、議長を降ろさせていただきます。協力ありがとうございました。

【事 務 局】
ありがとうございました。次に次第4のその他でございますが、再度ですけど、皆様から何かご意見等あればお願いいたします。

【武井委員】
4月から空き家の中の物を片付けると補助金が出るということだけども、具体的に教えてください。

【事 務 局】
前回の協議会でご要望というか、ご指摘のあった家財処分が進まない、お金もかかって空き家が放置されてしまうっていうお話があったので、市の方でもそれで処分の方で補助できるかっていうことを検討しまして、何でもクリーンセンターに持っていけばタダになるっていうのは、それが本当に空き家のゴミなのかわからないんで空き家バンクに登録してもらった時点で補助しますよっていうふうになります。金額は5万円以上の処分をした場合、その2分の1で上限10万円までとなります。空き家バンクの登録も進むのではないかと考えて、来週から施行するよう準備を進めております。

【武井委員】
それは業者に運ばせるとどうのこうのとかってありますよね。でも業者に運ばせるしかないんですよね。

【事 務 局】
一応ご自身でクリーンセンターの方に持ち込んでいただいても結構なんですけども、その合計が5万円を超えないとそもそも補助の対象にはなってこないのと、あと運び込む前に必ずご申請をいただく必要があるので、今後こういう中身の方をどんどんつけていきますよっていう前提で、レシートを毎回毎回、取ってもらって、もう全部捨てきったタイミングで、補助金の請求をしていただくっていうような流れになります。

個人でやる場合にはそういった形で、市内の収集関係者とか使っていただく場合にはその業者さんに見積をとってもらって申請書につけてもらって、個人でも業者でもどちらでも大丈夫です。

【武井委員】

事前にそれでやらなきゃだめなんでしょ

【事 務 局】

やっちゃった後からではなくて、先に申請書を提出してもらうことになります。

【中島委員】

写真は撮らなくていいの。

【事 務 局】

写真は添付してもらいます。

【武井委員】

わかりました。

【事 務 局】

他にご意見ご質問等あればなければ時間もすぎておりますので、最後に事務局から報告がありますのでよろしくお願いします。

【事 務 局】

事務局より緊急安全措置の案件について報告させていただきます。対象になっている建物が令和5年2月に発生しました火災により被災建物となった物件になります。

所有者が法人で代表取締役が認知症を罹患している状態でありました。代表取締役等に通知等を送付し、また取締役の成年後見人に確認したところ法人に関することについては対応できないとの話もありその後、弁護士にも相談し、これ以上対応ができないというところまで行ったため昨年12月末に必要最低限の上屋の解体なんですけども、措置を行ったところでございます。報告は以上となります。

【事 務 局】

それでは以上をもちまして、令和6年度安中市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。ご協力ありがとうございました。