

- 【会長】 議題「特定空家等の判断基準の方向性について」事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 (資料1・資料2に基づき、事務局より説明)
- 【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。
- 【〇〇委員】 先ほどの説明の中で法的措置の流れ(資料1の12ページ)についてありました。「空き家の通報・相談」から「特定空家等の認定」まではどのくらいの期間で実施することを想定しているのでしょうか。例えば、3年くらいを想定していて「相談があってから助言等を一定期間繰り返しても対応がなされない場合、特定空家等の候補とする」といった全体のスパンが見えてきていないと感じています。特定空家等に認定した後もどのくらいのスパンで措置を取っていくのかも重要で、その期間中にも建物の劣化は進みますので、その点も踏まえて対応期間は考える必要があると思います。事務局の考えをお聞きしたい。
- また、特定空家等の判断を行うために立ち入り調査を行う旨が記載されております。判断を行う上でもこの調査が重要になると考えています。法第9条に基づく調査となることで、事前に所有者等へ通知した上での調査と規定されていますが、所有者等が調査を拒否した場合にはどのようなになるのでしょうか。特定空家等の判断を行う上では、立ち入り調査を実施しないと「柱の傾斜」や「基礎の破損」といった項目については確認できないと思っていますので、その点を教えてください。
- 【事務局】 期間についてですが、対象となる「空家等の状況」や「特定空家等とした際の種類」によって対応期間の考え方は異なってくるものと考えています。例えば、建物が傾斜しているという物件であれば、早めの対応が必要です。そういった緊急性も踏まえながら措置の時期を検討することになると考えています。その一方で、空き家への対応は基本的には所有者が行うことが大前提ですので、例えが正しいかは微妙なところですが、ゴミが放置されているといった場合には、時間をかけてでも助言・指導、勧告、命令といった所有者等への働きかけを行い、所有者等による対応を促すものと考えております。
- また、特定空家等への対応は市としても初めての取組になりますので、他市の状況や取組事例も参考にしながら判断をしていきたいと考えています。そのため、現時点で具体的な期間をお答えすることはできないと思っています。
- 立入調査については、法第9条第2項にて特定空家等に関する助言・指導、勧告、命令を行うのに必要な限度において、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる旨が規定されています。立入調査を行うことは法においても認められておりますが、その一方で相手方が調査を拒否している中で、物理的強制力を持って調査を行えるものでもないとされているところです。
- 【会長】 立ち入り調査の関係ですが、調査後も定期的なフォローをするというようなことは考えているのでしょうか。調査時点では特定空家等には該当しなかったものの、時間経過とともに劣化が進み、状況が悪くなることも考えられますので、その点を教えてください。

- 【事務局】 「雑草の繁茂」「木の枝が隣地に越境している」といった特定空家等に該当しないような空家等についても、市へ問い合わせや相談というものがかなりの件数あります。こういった空家等やご質問の特定空家等の一步手前の物件についてもアフターフォローは同じ考え方で、逐次状況を確認するとともに周辺住民からご相談等があれば再度現地を確認し、所有者等とコンタクトを取っていくものと考えております。
- 【〇〇委員】 リストなどに記録して、継続的な対応をしていくという理解でよろしいでしょうか。
- 【事務局】 空家等の台帳を整備していきまして、実際にご相談いただいた案件については、そこに経過や対応について記録するものとしております。その過去の記録なども確認しながら、対応を検討していくものと考えております。
- 【事務局】 補足になりますが、現地を確認し、経過を見守る必要があるという判断になった空き家については、見守りを行うリストというものを作成しており、そこに追加しています。このリストについては、毎年見直しを行っているところです。空き家対策に関する協定を締結している海老名市宅建業者協力会様のご協力の下、このリストに載っている空家等について年2回の見守りを行うという取り組みも実施しています。
- 【〇〇委員】 判断基準の「周辺への影響度」についてですが、「①建築物の保安上の観点（建物の不良度）」については客観的に判断できるとイメージすることができますが、他にも客観的な判断ができる基準としていただきたいと思います。数値化難しいものもあると思いますが、基準の段階でどこまで明確にできるのかがポイントだと考えていますので、その点、よろしくお願ひしたい。
- 【事務局】 具体的な基準については、本日も説明した方向性で問題なければ、この方向で作成させていただき、次回の第2回協議会にてお示しできればと考えております。その場で具体的な基準についてはご議論いただければと思います。
- 委員のご意見でありましたとおり、基準を具体化していくことは非常に重要であると考えておりますので、その点も押さえながら基準案の作成をさせていただきます。
- 【〇〇委員】 先ほどの委員のご意見と同じ「周辺への影響度」についてですが、先ほどの説明では隣接している部分で迷惑をかけないような場合、例えば「広い敷地の真ん中に空き家がある場合」は該当しないということでした。広い敷地とはどの程度を指すのか、広い敷地であっても悪臭等については広い範囲で影響を及ぼすと考えられますし、不審者が住み着くという場合もあります。そういった場合について、基準ではどのように考えていくのかという点を懸念しています。
- 【事務局】 委員のご懸念のとおり、例示していただいた不審者や悪臭等のように、敷地の広さや隣地との離隔が関係ない項目というものもあると事務局でも認識しています。今後、どのように具体化するのかという点が今後の課題だと考えておりますので、委員のご懸念も踏まえ、基準案の作成をしていきたいと思ひます。

【会長】

では、難しい部分とは思いますが、次回はそのあたりについてもご説明をお願いできればと思います。

ほかにご意見はありませんか。

ご意見等がないようでしたら、質疑を終了させていただきます。

本日の議題はすべて終了いたしました。