

令和2年度 第1回市川市空家等対策協議会 会議録

日時：令和2年6月1日（月）午後3時～午後4時00分

場所：市川市役所仮本庁舎 第3委員会室

○事務局

それでは、定刻になりましたので「令和2年度 第1回市川市空家等対策協議会」を進めてまいります。

本日はお忙しい中、ご出席いただき、誠にありがとうございます。

本日の資料につきましては、表紙右上に資料1から7と記載したもので、事前にお配りしたものと、本日ご用意いたしました資料3と7の7種類がございます。また、その他として各委員の委嘱状及び市川市空家等対策協議会の氏名公表にかかる承諾について配布しています。お手元にはない方はいらっしゃいますでしょうか。

今年度委員の皆様が任期が満了となりましたので、改めて委嘱状をお一人ずつお渡しすべきですが、コロナウイルス感染予防として机上に配布させていただきましたことをご承知おきください。

今後の委員の皆様は、11人中8名の皆様に再任いただきましたので、引き続きよろしくお願いたします。また、新たに委員になられましたのは、千葉県土地家屋調査士会 市川支部 事務局長でいらっしゃいます古山 隆男（ふるやま たかお）様

一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会市川支部 総務委員長でいらっしゃいます、田中 啓一（たなか けいいち）様

社会福祉法人 市川市社会福祉協議会 常務理事でいらっしゃいます谷内 弘美（たにうち ひろみ）様の3名の方です。よろしくお願いたします。

それでは、会議に先立ちまして、村越市長から挨拶させていただきます。

○市長

本日は大変お忙しい中、第1回空家等対策協議会に出席いただき誠にありがとうございます。

また、新しく委員を引き受けていただいた方、再任された方今後ともくれぐれもよろしくお願いいたします。

緊急事態宣言が解除されました。本市でも、いくつかクラスターも出ておりましたがおかげさまでそれも収束したということで、安堵しているところでございます。ですが、まだまだ予断を許さない状況でございますので、引き続き市民の皆様の安全のために力を尽くしていきたいと思っておりますので、何卒宜しくお願い致します。本日も感染がないように配慮して運営してまいりますので何卒よろしくお願いいたします。

本日お出ましいただいたのは、一昨年前に第一次市川市空家等対策実施計画を策定し、具体的に皆様にご判断いただいて手続きを進めていかなければならない案件が出てきたということでもありますので、本日は皆様と一緒に議論を尽くしていただいて、方向性を出してまいりたいと思っておりますので、何卒よろしくお願いいたします。

○事務局

会議に先立ちまして、会議の公開・非公開について決定したいと思います。会議につきましては、「市川市における審議会等の会議の公開に関する指針」により、公開を原則とする旨定められておりますが、議題2の「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく処分行為を想定している、個別案件についての意見交換」につきましては、個人名、住所、及び対応経過等が資料4にあります「市川市審議会等の会議の公開に関する指針」第6条第2号等に規定される「非公開情報」に該当すると認められるため、非公開とすべきと考えます。

議題2は非公開とし、議題1については公開として取り扱うことでよろしいでしょうか。

【異議なし】

本協議会は、市川市空家等対策協議会設置要綱第4条及び第6条の規定により、市長が議長になることとされております。

それでは、これより議長にて会議の進行をさせていただきます。市長よろしくお願
いたします。

○議長

それでは、ただいまより「令和2年度 第1回市川市空家等対策協議会」を開催いた
します。

それでは、傍聴を希望する方がいらっしゃいましたら入室していただくようお願い
いたします。

【傍聴人の入室】

なお、会議録についてですが、事務局が作成し、出席委員に内容を確認していただ
き、あらかじめ指名した署名人に署名していただくこととし、今回は、谷内委員と菊田
委員に署名人をお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【異議なし】

異議なしと認めます。

それでは議題1「特定空家等に対する措置の判断基準」策定について議題といたしま
す。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

それでは説明いたします。スライドとあわせてお手元の資料1をご覧ください。

まずは、本判断基準を策定する目的につきまして、空家法第14条は特定空家等に対す
る措置についての規定でございます。

スライドにある通り第1項の助言又は指導後に改善が見られない場合に第2項の勧告
それでも改善が見られない場合に第3項の命令をすることができるようになっており、本来、
空家法に基づく命令や行政代執行は、市の独断で行うことが可能です。

しかし、命令等の処分行為は、私有財産に対する措置・所有者への不利益処分となる行為であるため、公平性の観点から、命令を行うべきかどうかの基準を設けるとともに、第三者の意見を参考にした上で判断すべきであると考え、一昨年度の協議会において、個別案件について意見を伺うことについてご了承いただいたところであります。

また、命令の条文にあたる空家法第14条第3項は「市町村長は、前項の規定による勧告を受けたものが正当な理由がなくてその勧告に係る措置を取らなかった場合において、特に必要があると認めるときは、（中略）その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。」とされており、特に必要があると認める場合に限定されていることから、基準は必要なものと考えております。

それでは基準の内容についてご説明いたします。資料1 1ページをご覧ください。まず1.の基本的な考え方につきましては、総務省及び国土交通省告示であります、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」を踏まえ、特定空家等が周辺への建築物や通行人等に与える悪影響の程度や危険性の切迫の程度などから総合的に判断する。とし、建物の状態や周辺への影響度、所有者等の対応状況を総合的にとらえることといたしました。

以上を踏まえ2.の措置等の判断基準について、（1）空家等の状態に関する判断基準、（2）周辺への影響度に関する判断基準、（3）所有者等の対応状況に関する判断基準の3つに分類し、総合的に判断を行うことといたしました。

まず（1）の空家等の状態に関する判断基準についてですが、こちらは空家やその敷地自体の状態に関する基準で、現場調査をする際に既に使用している、資料2の「市川市空家等現場調査実施要領別表1」の空家のランクの判定基準をもとに作成したものでございます。

このランク付けにつきましては国土交通省のガイドラインであります「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」や「被災建築物の倒壊等の危険性を判定するための被災建築物応急危険度判定マニュアル」などを参考とし、空家等の状態とその危険度をランク付けしたものとなります。

ランク付けについて簡単に説明させていただきます。

まずランクの A につきましては、管理良好な空家等を指し、特定空家等に該当しないものになっております。

つぎにランク B につきましては、国土交通省のガイドラインが示す特定空家等に該当する 4 つの場合のうち、保安上危険となるおそれのある状態以外で特定空家等に当たるもので、具体的には資料 2 の 1 ページから 4 ページに該当するものになります。よくある例としては、立木等が繁茂し近隣の道路等にはみ出して通行の妨げになっている場合等です。

最後にランク C につきましては、ガイドラインで保安上危険となるおそれのある状態とされているもので、具体的には資料 2 の 5 ページから 8 ページに該当するものになります。

なお、各ランクにおいて適用する措置につきましては資料 1 の 1 ページの通りとなります。補足として表の下に記載していますが資料 2 の各状態が複数箇所該当する場合は最も措置が重いものを適用することとしております。

次に資料 1 の 2 ページ、(2) 周辺の影響度に関する判断基準について説明いたします。

先ほど説明しました、状態に関する判断基準において命令を行うものと判断されるもの、ランクでいうと B3、C2 及び C3 になります。こちらにつきましては更に、(ア)の隣接敷地の状況、(イ)隣接道路の状況、(ウ)物件の規模・立地等の状況、が周辺への程度影響を及ぼすかを判断基準としています。

資料 1 の 3 ページをご覧ください。(ア)隣接敷地と(イ)隣接道路の状況に関する影響度が両方とも小さい場合と、(ア)と(イ)の状況の影響度に関わらず(ウ)物件の規模・立地等の状況に関する影響度が小さい場合は、倒壊等が生じた場合に周辺への影響度が小さいため命令の対象外としております。また対象外の場合を除いては、影響度が大きい又は非常に大きいものとして命令の対象としております。

2 ページにお戻りください。まず(ア)の隣接敷地の状況に関する影響度の判断ですが、使用実態や不特定多数の利用の有無やその規模を踏まえて影響度を小さい、大きい、非常に大きいに分類しています。次に(イ)の隣接道路の状況に関する影響度の判断も、利用者の状況によって分類しております。

最後に、(ウ)の物件の規模・立地等の状況に関する影響度の判断は、建物の階数、危険箇所の高さ、隣接地境界と建物自体の距離で分類しております。

3つの項目について複数の状況が見られる場合は影響度が大きいもので判断することを想定しております。

資料1の3ページをご覧ください。(3)の所有者等の対応状況に関する判断基準ですが、原則として所有者等により是正措置が行われない場合は、命令の対象とし、是正措置を行わない正当な理由があると認められるときは例外的に命令の対象としないこととしております。以上大きく分けて3つの項目で総合的に判断し、特定空家等に対する措置を講じていこうと考えております。説明は以上となります。

○議長

ありがとうございました。ただいまの説明のとおり本判断基準では、第一に空家等の状態に関する判断基準。第二に周辺への影響度に関する判断基準。第三に所有者等の対応状況に関する判断基準の3つから総合的に判断することとなりますけれども、委員の皆様からご意見やアドバイスをいただければ大変ありがたく存じます。

それでは、ご意見おありの方は挙手にてお願いいたします。

○中易委員

一点確認したいところがございます。資料1のBの3、そしてCの2、3については法第14条3項の対象とするとなっておりますが、これは法14条1項の助言・指導と法14条第2項の勧告を踏まえたうえでの命令の対象とするという理解でよろしいでしょうか。

○事務局

その通りでございます。

○議長

ありがとうございました。他にご意見、ご質問はございますでしょうか。

本日欠席されている委員の方がおられると思いますのでご意見をお預かりしていただければ事務局から説明いただきたいと思います。

○事務局

本日は、雨宮委員がご欠席されています。雨宮委員から特別にご意見はいただいておりません。以上です。

○議長

ありがとうございます。特にご意見がなければ、この案で決定したいと思います。

○鈴木委員

ランクについてなんですけど、文章的にあいまいな部分があって、個人的な主観で判断する部分が出てくると思います。そのあたりについては、厳しい方で判断すると仰っていましたが、他の県では写真やイラストがあったので参考にされたらいいと思うことが一つ。関係はないですが、擁壁が2メートル以上ある場合はどのように判断されるか教えてください。

○議長

一点目の基準をわかりやすくするということは、他市の事例を参考にしてご指摘の通り改めていければと考えております。具体例については事務局からお願いします。

○事務局

擁壁につきましては、資料2の8ページに項目がございます。ここの項目に照らし合わせて総合的に判断することとなります。

○議長

ありがとうございました。他によろしいでしょうか。ございませんでしたら、こちらの案で決定したいと思います。

それでは次の議題に進みたいと思います。この議題2でございますけど「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく処分行為を想定している個別案件」になりますので、その中に非公開情報が含まれますため大変恐縮ですが傍聴者の方はご退出をお願いいたします。傍聴大変ありがとうございました。

【傍聴者退出】

【議題2の協議（非公開）】

○議長

それでは、本日の議題は以上となります。事務局から連絡事項があればお願いします。

○事務局

長時間にわたりありがとうございました。特定空家等に対する措置の判断基準につきましては、本日いただきましたご意見等を参考に修正等を行いまして策定する予定であります。また、処分行為に関しましても、本日いただきました意見を参考に措置を進めてまいります。次回の協議会につきましては、前回の協議会でご意見を伺った第一次市川市空家等対策実施計画が令和3年度に期間が満了するのを受け、第二次の実施計画を3年度中に策定致しますので皆様にご意見を伺いたいと考えております。個別案件につきましても適宜意見を伺ってまいります。日程等が決まり次第ご連絡させていただきますので、ご出席、よろしく願いいたします。以上です。

○議長

ありがとうございました。以上で、令和2年度第1回市川市空家等対策協議会を閉会させていただきます。長い時間大変ありがとうございました。

午後4時00分閉会