

令和4年度 第1回鴨川市空家等対策審議会 会議録

■ 開催日時・場所・出席者

日 時：令和4年8月17日（水）午後2時00分～午後3時00分

場 所：鴨川市役所7階会議室

出席者：以下のとおり

【出席委員】

No.	区 分	氏 名	備 考
1	弁護士、司法書士又は行政書士の資格を有する者	小 林 裕 明	千葉司法書士会館山支部 司法書士
2	宅地建物取引士、不動産鑑定士又は土地家屋調査士の資格を有する者	花 山 藤 太 郎	一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会南総支部 副支部長
3	建築士の資格を有する者	小 原 正 博	公益社団法人千葉県建築士事務所協会安房支部 副支部長
4	福祉の関係者	羽 田 幸 弘	鴨川市社会福祉協議会 事務局長
5	関係行政機関の職員	関 谷 央	安房土木事務所 建築宅地課長
6	関係行政機関の職員	亀 田 等	鴨川消防署長
7	関係行政機関の職員	玉 木 琢 美	鴨川警察署 生活安全課長

(順不同、敬称略)

【市関係者】

所属・職	氏 名	備 考
鴨川市長	長 谷 川 孝 夫	
鴨川市建設経済部 部長	野 村 敏 弘	
鴨川市建設経済部都市建設課 課長	畠 山 祐 一 郎	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 課長補佐	栗 原 規 充	事務局

鴨川市建設経済部都市建設課 都市整備係長	夏 目 紀 彦	事務局
鴨川市建設経済部都市建設課 都市整備係 主査	山 田 隆 光	事務局

【傍聴者】

4名

■ 配布資料

- ・ 次第
- ・ 委員名簿
- ・ 席次表
- ・ 出席者名簿
- ・ 【資料1】 鴨川市内の空家等の状況について
- ・ 【資料2】 鴨川市特定空家等判断基準（案）

会議要旨

1 開会

○事務局・夏目

皆様、こんにちは。ご案内の時間となりましたので、ただ今から令和4年度第1回鴨川市空家等対策審議会を開会させていただきます。

私は、本日の司会進行役を務めさせていただきます都市建設課都市整備係の夏目と申します。

どうぞ、よろしくお願いいたします。

まず初めに、資料の確認をさせていただきます。

皆様に事前に配布いたしました資料として、本日の「会議次第」、「委員名簿」、資料1「鴨川市内の空家等の状況について」、資料2「鴨川市特定空家等判断基準（案）」、以上の4種類となります。

さらに、本日、お手元に用意させていただきました資料としまして、「席次表」、「出席者名簿」、以上の2種類、事前に配布した資料と合わせて6種類となります。

なお、事前に配布いたしました資料2「鴨川市特定空家等判断基準（案）」につきましては、5ページに訂正がございましたので、資料の差し替えをお願いいたします。

配布漏れ等はありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは続きまして、委員の交代につきまして、ご報告させていただきます。人事異動によりまして、本年3月7日付けで鴨川警察署生活安全課長玉木琢美様を、また、4月1日付けで鴨川消防署長亀田等様を本審議会委員に委嘱させていただいております。

本日は、令和4年度 第1回目の会議であり、本日が初めての委員さんもおられますので、ここで委員の皆様、並びに出席しております市執行部及び事務局職員の紹介をさせていただきますと思います。

始めに本審議会の委員の皆様をご紹介させていただきます。

会長の花山藤太郎委員でございます。

○花山会長

よろしくどうぞお願いします。

○事務局・夏目

副会長の小原正博委員でございます。

○小原委員

はい。よろしく申し上げます。

○事務局・夏目

小林裕明委員でございます。

○小林委員

よろしく申し上げます。

○事務局・夏目

羽田幸弘委員でございます。

○羽田委員

羽田です。よろしく申し上げます。

○事務局・夏目

関谷央委員でございます。

○関谷委員

関谷です。よろしく申し上げます。

○事務局・夏目

亀田等委員でございます。

○亀田委員

よろしく申し上げます。

○事務局・夏目

玉木琢美委員でございます。

○玉木委員

玉木です。どうぞよろしく申し上げます。

○事務局・夏目

続きまして、市執行部の紹介をさせていただきます。

長谷川孝夫鴨川市長でございます。

○長谷川市長

長谷川でございます。よろしくどうぞ申し上げます。

○事務局・夏目

野村敏弘建設経済部長でございます。

○野村部長

はい。こんにちは。大変お世話になっております。よろしくお願いいたします。

○事務局・夏目

続きまして、事務局を紹介させていただきます。

都市建設課畠山課長でございます。

○事務局・畠山

お世話になっております。よろしくお願いいたします。

○事務局・夏目

都市建設課栗原課長補佐でございます。

○事務局・栗原

よろしくお願いいたします。

○事務局・夏目

都市建設課都市整備係山田主査でございます。

○事務局・山田

はい。よろしくお願いいたします。

○事務局・夏目

改めまして、私、都市整備係長を仰せつかっております夏目と申します。どうぞ、よろしくお願いいたします。

それでは、次第に従いまして、順次、進めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

会議は、おおむね1時間30分程度、午後3時半頃の終了を目安として進めて参りたいと思いますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

なお、本日の会議は、鴨川市附属機関等の設置及び運営等に関する指針に従いまして、公開させていただいておりますのでご了承くださいませよう、お願い申し上げます。

傍聴人につきましては、4名の方から傍聴の希望がございましたので、既にご入室をいただいておりますのでご報告いたします。

また、本日の会議でございますが、会議録作成のため、録音をさせていただきますので、あらかじめご了承くださいませよう、お願い申し上げます。

それでは、開会にあたりまして、長谷川市長よりご挨拶を申し上げます。

市長、よろしくお願いいたします。

2 市長あいさつ

○長谷川市長

改めましてこんにちは。長谷川でございます。今コロナ禍でありますから、挨拶の方は飛沫防止のため座ったままで失礼させていただきます。よろしくどうぞ、お願いいたします。

それではご挨拶の方を申し上げさせていただきます。

本年度、第1回目となります、当審議会にご出席をいただきまして、ありがとうございます。

第1回鴨川市空家等対策審議会ということでございまして、大変ご多用の中ご出席いただきましたことお礼申し上げます。

ご案内のように今、コロナ禍ということでございまして、まだまだ収まる気配がない大変厳しい状況であるというふうに認識しているところでございます。極めて油断を許さない状況にあることを私たちは理解しなければいけないだろう、そして私は、何よりもワクチン接種が大事である、このように思っているところでございます。

どうぞ、皆様方も市民の一人といたしまして、この接種に対しましてご理解をいただければ大変ありがたいと、このように思っているところでございます。

それではご挨拶の方を申し上げさせていただきます。

去る3月7日付けで、先ほど申し上げましたように鴨川警察署の生活安全課長の玉木琢美様、そして4月1日付けで、鴨川消防署の亀田等様を審議会の委員としてお迎えさせていただき委嘱させていただきました。ありがとうございます。お二方におかれましては、委員就任をご快諾くださいましたこと、厚くお礼を申し上げます。

さて、本市では、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施をするために、令和3年3月に「鴨川市空家等対策計画」を策定したところでございます。

本計画の実施に当たりましては、専門的な見地からの意見が不可欠であります。

また、公平性・透明性を確保する必要があることから、本年2月に「鴨川市空家等対策審議会」を設置しまして、第1回の会議を開催したところでございます。

本日の審議会でございますが、まず、市内の空家等の状況につきまして、ご説明をさせていただき、その後、特定空家等の判断基準につきましてご審議いただきたいと、このように考えております。判断基準が定まった際には、皆様方からご意見をいただきながら、特定空家等を認定いたしまして、より具体的な対策を進めて参りたいとこのように存じております。議事の詳細につきましては、この後、事務局より説明があると思っております。

それぞれのお立場から皆様方には忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げます、私からの挨拶とさせていただきます。

本日は、どうぞよろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

○事務局・夏目

ありがとうございました。

続きまして、次第の3、花山会長よりご挨拶を頂戴したいと存じます。

花山会長、よろしくお願いいたします。

3 会長あいさつ

○花山会長

それでは座ったままで失礼いたします。それでは一言ご挨拶をさせていただきます。

全国的にも増加している空家問題につきましては、鴨川市においても今年2月に本審議会を立ち上げ、より具体的な取組を進めていこうというところでございます。

本日は市内の空家等の状況について把握していただいた上で、周辺への悪影響の程度など、どのような判断基準をもって優先的に特定空家等の候補にすべきか、委員皆様方のそれぞれの専門的な見地からご意見をいただき、地域の実情に応じた空家対策へと繋げるためのご審議をお願いしたいと考えております。

簡単ではございますが、皆様方のご協力をお願い申し上げ、挨拶に代えさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局・夏目

ありがとうございました。

ここで、会議の成立につきまして、ご報告をさせていただきます。

鴨川市附属機関設置条例第5条第2項の規定により、この会議の成立につきましては、委員の過半数の出席が必要とありますが、本日は委員7名、全員の出席をいただいておりますので、本審議会・会議は成立いたしますことをご報告させていただきます。

なお、鴨川市附属機関設置条例第5条第1項の規定によりまして、会議の議長は会長が務めることとなっております。この後の議事の進行につきましては、花山会長に務めていただきたいと存じます。花山会長、よろしくお願いいたします。

○花山会長

それでは、座ったまま失礼させていただきます。条例の規定に基づき、議長を務めさせていただきます。議事が円滑に進行しますよう、皆様方のご協力をお願いいたします。

それでは、会議運営にあたりまして、会議録の確認につきましては、議長において指名させていただくこととなっておりますので、本日の会議録の確認は、小原正博委員を指名させていただきます。よろしくお願いいたします。

4 議事

(1)『鴨川市内の空家等の状況について』

○花山会長

それでは、これより議事に入ります。お手元の次第の(1)『鴨川市内の空家等の状況について』事務局の説明を求めます。事務局から説明をお願いいたします。

○事務局・山田

はい。都市建設課都市整備係山田と申します。恐れ入りますが、着座にてご説明をさせていただきます。

それでは、『鴨川市内の空家等の状況について』ご説明させていただきます。資料1をご覧ください。

『鴨川市内の空家等の状況について』ということで、左からナンバー、年度、地区、所在地、相談内容、所有者等の対応状況、備考ということで、1ページから5ページまでが当課に相談があった空家等のリストとなっております。6ページ、7ページにつきましては、こちらのリストの内容を見やすくグラフ化したものとなっております。説明につきましては6ページ、7ページのグラフをご覧くださいながらご説明をさせていただきます。

まず、6ページ上段をご覧ください。

「①相談件数の推移」ということで、各年度の相談件数が赤い折れ線グラフの数値となっております。棒グラフにつきましては、各年度の相談の内、「対応済」、「未対応」、「調査中」の件数となっております。

平成25年度以前とは平成21年度から平成25年度の5年間分の数値となっており、相談件数が19件、内対応済が13件、未対応が6件となっております。

平成26年度、相談件数3件、対応済1件、未対応2件、平成27年度、相談件数15件、対応済8件、未対応7件、平成28年度、相談件数13件、対応済10件、未対応3件、平成29年度、相談件数11件、対応済5件、未対応5件、調査中1件、平成30年度、相談件数17件、対応済6件、未対応10件、調査中1件、令和元年度、相談件数33件、対応済15件、未対応15件、調査中3件、令和2年度、相談件数11件、対応済3件、未対応5件、調査中3件、令和3年度、相談件数11件、対応済5件、未対応3件、調査中3件、となっております。

令和4年度につきましては、7月31日現在、3件の相談があり、全てが所有者等の調査中となっております。

平成26年度までは年間約4件弱の相談でしたが、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されてから、年間約3倍近くの相談が寄せられている状況となっております。

また、令和元年度の33件の相談件数につきましては、皆様ご承知のとおり令和元年房総半島台風により被災を受けた空家に対しての近隣住民等からの相談が多くあったものでございます。令和元年度以降、台風シーズン前に相談が多く寄せられる傾向がございます。続きまして、6ページ下段をご覧ください。「②地区別状況」ということで、地区別の相談件数を表したものとなっております。相談件数としては全136件あり、鴨川地区で34件、天津地区で25件、江見地区で23件、太海地区で15件、小湊地区で12件、東条地区11件、田原地区6件、西条地区4件、曾呂と吉尾地区でそれぞれ3件ずつとなっております。大山地区、主基地区につきましては、当課の方に空家等の相談は受けていないような状況となっております。

こちらの各地区の相談件数から、市街地や住宅が密集している漁村地域での相談件数が多い状況であることが推測されます。

続きまして7ページ上段をご覧ください。「③相談内容の内訳」として「建物の老朽や劣化」が一番多く、119件となっております。「雑草・樹木の繁茂」28件、「動物・害虫関係」5件、「その他」10件となっております。

なお、米印でも記載してありますが、1件の相談に対して複数項目の該当がありますので、相談件数136件を上回る数値となっております。

続きまして、7ページ下段、「④所有者等の対応状況」ですが、「対応済」が66件で49パーセント。「未対応」が56件で41パーセント。「調査中」が14件で10パーセントとなっております。「対応済」の内訳は解体が46件、補修が18件、駆除が2件となっております。

また、未対応の要因としては、経済的な理由から対応出来ないケースや相続人全員が相続放棄をしており対応する者がいないケース、所有者等が行方不明となっており、連絡が取れず対応が進まないケースなど様々でございます。

最後になりますが8ページをご覧ください。こちらの写真につきましては当課に相談があった空家の実際の写真となっております。上段の写真については、通報がありその後、当課の方で所有者等に連絡を取らせていただいて、最終的に解体されたものとなっております。中段の写真につきましても同様に通知等をさせていただいた中で、安全対策、樹木の繁茂が改善されたものとなっております。下段の写真については先ほどの未対応の案件のものとなっております。

以上、『鴨川市内の空家等の状況について』の説明を終わらせていただきます。

○花山会長

はい。それでは事務局の説明が終了いたしました。何か委員の皆様からご質疑等ございますでしょうか。

○羽田委員

はい。この資料ですけれども、相談を受けたものというふうになっているんですが、計画の中で平成28年度、令和元年度に実態調査を行っているということなんですが、実態調査を行っている資料との差異というのがあったのか、まあ、ほぼイコールだったから相談のあったものとしているというものなのかが一点、あと、これまでは法に基づいてやってきたことと少し違っていったのか過去の25年度以前ですが、違ったのかなあと思うんですけれども、その当時の内容の助言等、ご本人とのご連絡の内容、それから現在のご本人との連絡の内容、所有者等への、違いが空家法施行後あったのか、なかったのか、この2点についてお伺いします。

○花山会長

事務局よりよろしく申し上げます。

○事務局・山田

はい。今、羽田委員の方からいただいた質問についてお答えさせていただきます。

まず、先ほどの今回のリストと計画の方にある実態調査の結果の状況と比較して、同じようなものがあがっているかということなのですが、実態調査、平成28年度、令和元年度に実際に調査したものとですね、概ね一致しているものがあります。あとはこちら追加でその後になったもの等もありますが、基本的にはだいたい28年度、令和元年度の調査と一致しているケースが多い状況でございます。

2点目の質問は空家法施行前の対応状況と現在の対応状況ということでよろしいでしょうか。

○羽田委員

はい。

○事務局・山田

実際に空家法は平成27年に施行されましたが、それ以前につきましては当課に相談があった場合ですね、どちらかというと県さん、本日、関谷課長さんがお見えになってますが、県の安房土木事務所建築宅地課さんにですね、ご連絡をさせていただいて、危険建築物という観点からご連絡を取っていただくようなケースで対応していました。実際27年の空家法施行以降ではこちらからですね、直接、通知などを出して適正な管理をとということもあるんですが、空家法前はどちらかというとですね、県さんにご協力いただきながら、所有者等へ通知等を出して対応をさせていただいたというのが実際のところでございます。

○花山会長

羽田さんよろしいでしょうか。

○羽田委員

はい。ありがとうございます。

○花山会長

他の委員のみなさん、ご質問等ありましたらお願いします。

なければ、本件については終了させていただきます。よろしいでしょうか。

<「はい」と呼ぶ者あり>

○花山会長

ご協力ありがとうございます。

(2)『鴨川市特定空家等の判断基準(案)について』

○花山会長

それでは、続きまして次第の(2)、『鴨川市特定空家等の判断基準(案)』について、事務局

の説明を求めます。よろしく申し上げます。

○事務局・山田

はい。それでは、『鴨川市特定空家等の判断基準（案）について』ご説明させていただきます。
お手元の資料2をご覧ください。1ページ目「1. はじめに」をご覧ください。

特定空家等の判断については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第14条第14項に基づき、国土交通省が定めた『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の必要な指針（ガイドライン）において、特定空家等の判断に際して参考となる基準等が示されております。

空家等が増加する中、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらす空家等については、特定空家等として認定して、改善に向けた助言や指導をしていくことが必要となっております。本市における特定空家等の認定を行うための基本的な考え方や判定方法を明確にし、特定空家等の認定事務の透明性及び適正性を確保するために今回、判断基準（案）をお示しし、皆様方からご意見をいただきたいと考えております。

本判断基準（案）は、千葉県が主催し、本市を含めた県内市町村で構成されております、「千葉県すまいづくり協議会」の「空家等対策検討部会」が策定しました「千葉県特定空家等判断のための手引き」の判定方法を参考に作成したものであり、チェックシート等により、特定空家等の候補となるかを判定いたします。最終的に特定空家等か否かの判断については、皆様方、審議会委員さんの意見を踏まえまして、市が行政判断をいたします。

続きまして、「2. 空家等の定義」。こちらにつきましては、この判断基準、先ほど申し上げましたけれども、特定空家等の候補であるかを判定するというものですから、ここにも書いてありますように、空家等と特定空家等との取扱いは大きく異なることから、空家等と特定空家等に係る法の定義を示させていただいております。

続きまして、2ページをご覧ください。

「3. 特定空家等の候補と判定する際の基本的な考え方について」ですが、空家等の管理については、法第3条にも規定されているように、所有者等にまずその責務があります。このため、市では適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し法第12条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。その上で、改善が図られない空家等について、空家等の状況に加え、周辺（敷地外）に建築物や通行人等が存在し、悪影響の程度、危険の切迫性等を勘案して、特定空家等候補となるかを総合的に判断いたします。また、周辺に悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼす可能性が高い空家等を優先的に対応する必要があるため、山間部等に立地し、敷地が広いなど周辺に悪影響を及ぼすおそれが低い空家等は、判断する優先度が下がるものとします。

続きまして3ページ「4. 判定方法について」ですが、A3折込6ページを併せてご覧ください。

判定方法としては、6ページ「判定表①」、「判定表②」、「判定表③」の3つを組み合わせる判定をいたします。

「判定表①」では、「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」について判定し、損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて点数で評価します。「判定表②」では、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」と「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価をいたします。「判定表③」では、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」について判定するため、周囲の景観と不調和な状態に応じて評価いたします。「判定表①から③」で空家等を評価した結果、3ページ中段に記載がありますとおり、1から5までの記載がされておりますが、この1から5のいずれかの状態にあるものを特定空家等候補という形で判定することになります。

次に「5. 特定空家等の認定について」ですが、今まで説明をさせていただきました判定表の関係をイメージ図として示したものとなっております。3ページ下段では、「判定表①」と「判定表②」の組合せによる特定空家等候補に該当するかのイメージ図ということで示させていただいております。めくっていただきまして、4ページの上段の図が特定空家等候補判定フローの図となっております。こちらにつきましても、先ほど若干説明いたしました「判定表①から③」、そして総合判定から特定空家等候補となるか、それとも空家等になるか、このような区分となっております。

次にA3折込5ページの判定表をご覧ください。

判定のフローでございますが、そちらに記入例もありますが「判定表①」につきましては、左側の各項目について、表の中頃「(A) 現状における損傷等の程度」を選択し、「(B) 悪影響範囲係数」を乗じて各項目の点数を求めます。各項目の高い点数を拾い上げ、合計した点数により判定をいたします。「判定表①」において、空家等が起因する影響は、複数の項目に該当することがありますので、100点未満であっても「判定表②」、「判定表③」すべて確認することとなります。

戻りまして3ページ下段のイメージ図にお戻りください。

「判定表①」で、80点未満かつ悪影響範囲が中規模以下の特定空家等候補に該当しない空家等については、法第12条に基づく助言等を検討させていただき、将来的に特定空家等にならないように所有者等へ自主的な改善を求めて参ります。

以上、『鴨川市特定特定空家等の判断基準（案）について』説明を終わらせていただきます。

○花山会長

事務局より説明が終了いたしました。何かご質疑等ございますでしょうか。

○小原委員

小原です。よろしくお願ひします。

特定空家になるかならないかで、その後の扱いが大きく違うということだったんですけど、特定空家にならない場合は様子をみていくということですが、特定空家になった場合にどの程

度のことまでできるのかというのをちょっと教えていただきたい。

○花山会長

事務局より説明をお願いします。

○事務局・山田

小原委員の方からご質問いただきました、特定空家等に認定された以降の手続きという形でよろしいでしょうか。

特定空家等に認定した後どのような流れになりますかということで、こちらまず特定空家と認定されましたら、空家特措法第14条第1項に基づいて、助言・指導を所有者等に対して行います。助言・指導を行った上で改善がはかられない場合は、所有者等に勧告を行います。勧告が行われた後は特定空家等の状態が改善されるまで、固定資産税の住宅用地にかかる特例の適用が除外されます。勧告を行った後も所有者等が正当な理由がなく、その勧告にかかわる措置をとらなかった場合、特に必要があると認める時はその所有者等へ命令を行います。こちら命令に従わない場合は50万円以下の過料に処されるということで空家法の第16条第1項にも記載はされております。最終的に必要な措置をとるように命令を行った後も、所有者等がその措置を履行しないときは、または履行しても十分でないとき、期限までに完了する見込みがない場合等につきましては、最終的には行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を実施するような流れとなっております。

措置の流れにつきましては委員さんにはご配布させていただいた、鴨川市空家等対策計画のですね、38ページの方にフロー図を掲載させていただいておりますのでご確認をいただければと思います。段階を踏んで、それに従わない場合につきましては最終的な措置が行政代執行になるということになります。

以上でございます。

○小原委員

ありがとうございます。今の話を聞くと、判定に関しては持ち主がいよいよといまいが、必ず判定の方はするということだと思うんですけど、判定する建物に関しては、相談のあった建物ということなんですかね。自分たちで調査した建物もあると思うんですけど、どの建物を対象にするかっていうのは決まっているのでしょうか。

○事務局・山田

はい。どの建物を対象に調査していくかということですが、現状、本市の方で考えておりますのが、先ほど説明をさせていただきました資料1で相談を受けているものの内、未対応の案件から、建物の状況等を勘案してその中からまずは、特定空家等を考えていこうかと考えております。計画の策定の際に行った実態調査でも、実際、空家等がございますが、当然、相談が来ているということは、近隣に影響があると思っておりますので、まずは、苦情の相談が来ている案

件から検討をしていきたいと考えております。

以上でございます。

○小原委員

ありがとうございます。すみません、もう一つだけ。

この判定に関しては、結構微妙な表現があると思うんですけども、判定をするのは、市の担当者が判定の数字を出して、あと審議会が最終的にということだったんですけども、審議会でどういう段階で判断するのか、その辺の順番をちょっと教えていただきたい。

○事務局・山田

判定につきましては現在、考えておりますのが、担当課であります都市建設課の方で、今、小原委員がおっしゃいますように、ちょっと曖昧な部分、客観的な部分で、人によってはその辺の判断が違うということもありますので、2人1組で調査をした上で、同じチェックシートをすり合わせた中で考えていきたいと思っております。その中で、課内部で協議をさせていただき、建物の写真や位置などの情報を含めて、一つの資料としてですね、審議会の委員の皆様に必要な情報をお示しした上で、ご意見等をいただいてから、最終的に市が判断するという流れで考えております。

○小原委員

わかりました。ありがとうございます。

○花山会長

他の委員のみなさん、ご意見ございませんでしょうか。

○小林委員

今の小原委員の関連してなんですけども、特定空家等候補については、都市建設課さんの方で、候補を基準に従って審議会に挙げてということなんですけども、そうすると、候補にならなかった、相談があったけど候補にならなかったものについては、この審議会には挙がっていないということなんでしょうか。

○事務局・山田

相談があったものの中で、当課の方で調査した上で特定空家等の候補にならないと判断した空家等についての対応ということでよろしいでしょうか。

当課の方で点数等を踏まえ判断した上で特定空家等候補にならないケースにつきましては、基本的には審議会の委員のみなさんにご意見を聞くという形ではなく、当課の方で先ほどの第12条に基づく、助言等により自主的な改善を求めていく形で考えております。

○小林委員

ありがとうございます。もう一つだけ、すみませんよろしいでしょうか。

年間10数件、去年、一昨年で言うと11件ほど、毎年相談が来てるということですけども、今のこのチェックリストですが、この点数の付け方で、特定空家等に当たるものっていうのは、どれくらいの割合であるんでしょうか。なんとなく、感覚になっちゃうかもしれないですけども。

○事務局・山田

感覚的な担当の判断でよろしいでしょうか。状況としまして、相談に来てるもので特定空家等になるかっていうことなんですが、実際、私、担当として受けてる中で、特定空家等かと思うのは感覚的には1件あるか年間あるかないかという1件、2件という感覚であります。

以上でございます。

○小林委員

ありがとうございます。

○花山会長

羽田委員、お願いいたします。

○羽田委員

あの令和元年房総半島台風を経験するとですね、危機感が非常に高まる、市民の方の危機感が高まる、そして、あの判定に際してですね、「著しい」という言葉の意味合いがちょっと変わってきちゃうんじゃないかな、というような感覚のズレが生じてくる、そういう時にですね、ズレが生じてくるとちょっと思っているんですけども、例えば外部から見た部分が非常に大きな台風がくると、ちょっと傷んでたのが相当傷みがでてきちゃうとか、いろんなことが生じると、いうことですね、そういった災害が起きる、災害っていうか、台風の後に被害が増大するようなことが考えられるのかなと思って、この「著しく」感覚のズレが生じた、もし令和元年の台風なんか特にそうだったと思うんですけども、「著しく」という言葉の意味がもし感覚的にずれてしまう、それを補正するようなチェックシートになっているのかどうか、それを素人を見てちょっとわからなくてですね、令和元年の時はだいぶすごいという感覚を非常に多くの方が受けたんじゃないかと思っていて、そういった意味でも係の判定っていうのは、どうなんですか、こういった瞬間に増えてしまうっていうのが考えられるのか、っていうこのあたりをちょっと聞きたいなと思ったんですけども、お願いします。

○事務局・山田

こちらのチェックシート、こちら先ほど説明の中にも、触れさせていただきましたが、県の方のマニュアルというか、県内で組織する空家等対策検討部会で策定した基本的な、オーソド

ックスというかですね、そちらの手引きとなっております。こちらにつきましては、平成29年3月、28年度末策定されたものとなっております、先ほど羽田委員がおっしゃいますように令和元年度前のもとなっております。ですが、著しくというそういった表現の部分なんです、実際にその辺は感覚的な部分になろうかと思しますので、実際、今後ですね、私どももこちらを始めていくにあたって、その辺でまた、なにかあればですね、適宜修正をしながらという考えておりますので、基本的には県のこの手引きの標準的なもので、まずは進めていきたいということで、今回お示しをさせていただいております。

以上でございます。

○花山会長

よろしいでしょうか。

○羽田委員

はい。ありがとうございます。

○花山会長

他にありませんでしょうか。

○亀田委員

一つよろしいでしょうか。

特定空家等と空家等とは分かりますよね。最初、特定じゃなくて、空家等に認定された後に、何年か経つと傷んでくると思うんですけれども、それに関して追跡的なものは実施しますか。一旦空家等になってから、それが何年かして特定空家等の方向にまた、壊れていくような形になると思うんですけれども、解体をしまえばそういった問題はないと思うんですけれども。その後の追跡的なものは、一旦もう特定空家等じゃないと認定されればそのまま終わりなんですか。

○事務局・山田

空家等に一度認定されたものがそれ以降の取扱いということでよろしいですかね。

追跡はするかということなんですが、当然、解体すれば特に追跡は行いません。ただ、建物が残っている状態、例えば先ほど補修済みとか一旦苦情が来た上で対応していただいて直したものがまた壊れてしまう可能性もございます。そういったものも追える範囲についてはですね、後追いで調査はしていきたいと考えております。苦情等の相談があつて、直していただいたものは、また何か壊れると直ぐに近隣等から相談が来るケースが実際の事務をしていると多いと感じます。追えるものにつきましては、当然、追跡調査はしていかなければいけないと考えております。

以上でございます。

○亀田委員

はい。わかりました。ありがとうございました。

○花山会長

他の委員のみなさん、いかがでしょうか。

○小原委員

判定のこととは別なんですけども、よろしいですか。

行政代執行の話がありましたけれども、改修とかした場合も負担っていうのは、鴨川市の方で、一旦負担して、持ち主がいれば持ち主に請求するんでしょうけど、最終的には、持ち主からとれなかった場合は、鴨川市の方で全額負担になるんですか。あの、補助金が出たりとかはないんですか。

○花山会長

はい。事務局

○事務局・山田

今、行政代執行を行ったその費用負担、当然、行政代執行を行えば所有者が確知出来ているという状態ということで、まずは所有者等に当然、請求をいたします。ただ、所有者等に支払い能力がない、財産がない等となった場合は小原委員がおっしゃるとおり、市の持ち出しになります。ただ、国の補助もあるんですが、国の補助等については、基本的に跡地活用などの条件といった縛りもある中で、中々その費用を補助金で補うことが難しいかと思っております。まだそこまで踏み切ったことがないので、私の勉強不足で申し訳ないのですが、現状は基本的には、市の持ち出しという形になろうかと思えます。

以上でございます。

○花山会長

よろしいですか。他のみなさんご意見どうでしょうか。では、よろしいですか。

<「はい」と呼ぶ者あり>

○花山会長

それでは、鴨川市特定空家等の判断基準につきましては、お手元の資料及び只今の説明のとおりとすることでよろしいですか。

(異議なし)

ご異議ないようですので、鴨川市特定空家等の判断基準につきましては、お手元の資料のとおり決しました。

それでは、以上をもちまして、本日予定されておりました議事につきましては、全て終了いたしました。

円滑な議事運営にご協力いただきまして、ありがとうございました。

議長の職を解かせていただき、以降の進行を事務局にお返しいたします。

よろしく願いいたします。

○事務局・夏目

花山会長、議事進行ありがとうございました。

5 その他

○事務局・夏目

続きまして、次第の5、「その他」と致しまして、事務局からご連絡申し上げます。

次回の会議でございますが、来年2月頃を予定しております。日時につきましては、調整をさせていただきます、日程が決まり次第、皆様にはご連絡をさせていただきます。

次回の会議では、本市の空家の具体的な事例を提示し、ご意見をいただきたいと考えております。個別の事例を挙げ、個人情報等を含む資料を提示する可能性もございますことから、会議を非公開することにつきましても、日程調整の際に確認を取らせていただきたいと考えております。事務局の方からは以上となりますが皆様方からなにか他にございますでしょうか。

○羽田委員

すいません。一点お願いしたいです。

会議が終わった中で一点だけ確認というかお聞きしたいことがありました。今、私どもが、議論しているのが空家等対策ということで、現在、鴨川市内にはですね、高齢者の方が独居で住んでるようなお家が多数あって、尚且つ適正な管理がされてないと思われるお家というのも相当数あるのかと、特に令和元年度過ぎにですね、ブルーシートのかかったお家です、ブルーシートは短期的なものだからちゃんと修理をしてくださいね。」という話をしながらブルーシートをかけさせてもらったお家がすごく多いです。ところが、「自分一代でもう後5年10年生きられるかどうかここへ住み続けられるかどうかわからないから、100万、200万かけて修理できないよ。」というようなことをおっしゃるようなお家が相当数、実はあったということで、未だにブルーシートをかけている、かけざる得ないということで協力しているというお家があったりします。今回みたいに空家がクローズアップされてくると、住んでいて適正な管理がされていないお家も着目されていくのかと思うんですけども、市の方にそういうようなことで相談が寄せられているか、また、そういったことに対してどのように市が考えているか、これから、ちょっとプラスアルファでこの問題について出てくるんだろうと思いますので、予防という一つの意味も含めて、ちょっとお聞きしておきたいです。よろしく願いします。

○事務局・山田

今、羽田委員さんの方から質問というか確認ということですが、今後、空家等になっていく恐れがある空家等について、今後の抑制というかその辺の対策ということでよろしいでしょうか。

実際ですね、先ほど羽田委員がおっしゃりますように、現状、危険な空家もあるんですが、今後、独居など誰も引き継ぐ者がいないような家につきまして、やはり、市の方としても今後対策を検討していかなければいけないと考えており、計画の中にも記載させていただいております。

今後、市としても、社会福祉協議会をはじめ、福祉関係の部局と連携しながら、その辺の情報をいただきながら、例えば鴨川市が行っている空き家バンクを活用したりと、出来るだけ空家にならないような対策を進めて行かなければいけないと考えております。

以上でございます。

○羽田委員

はい。ありがとうございました。

○花山会長

会議終わりましたけれども、私の方からも一言。いわゆる私も宅地建物取引業者になります。あちこち空き家バンクの業務の手助けをさせていただいておりますが、出来ましたら各部落、区などと行政がうまく連絡を取り合って、そういう空家等に対したり、今後、一人では住めないという場合だったら老人ホームなどに移動してもらってその家を活用していくとか、という形でやっぱり情報交換を少しずつ広げていきたいと、また、そういうものをしてもらった方が良いというご意見が各部落の方にもありますので、そのように鴨川の方も皆さんのご協力いただきながらしていきたいなと思ってます。

以上です。

○事務局・夏目

貴重なご意見ありがとうございました。

他に何かございますでしょうか。よろしいでしょうか。

6 閉会

○事務局・夏目

それでは、以上をもちまして、令和4年度第1回鴨川市空家等対策審議会を閉会とさせていただきます。

本日は、誠にありがとうございました。

鴨川市附属機関等の会議の公開に関する実施要領第7条第3項の規定により会議録の内容について確認します。

令和4年9月26日

小原 正博