

審 議 経 過 No. 1

<p>会長</p>	<p>3. 協議事項 (1) 伊万里市空家等対策計画(案)について ①パブリックコメントの結果報告について 平成29年10月10日から11月9日にかけて実施したパブリックコメントについて、市民から意見等が提出されなかったことを事務局から報告。</p> <p>市民の皆様からの意見はなかったということですが、パブリックコメントについて委員の皆さんからご質問・ご意見ございませんでしょうか。</p> <p>(意見・質問等なし。)</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、ご意見・ご質問ないようでございますので、次に進みます。</p>
<p>会長</p>	<p>②第1章から第4章の変更点について 資料の伊万里市空家等対策計画(案)について、事務局より説明。</p> <p>第1章から第4章の変更点について説明ありましたが、ご意見・ご質問ございませんでしょうか。</p> <p>(意見・質問等なし)</p>
<p>会長</p>	<p>ご質問がないようでございますので、次の協議に移らせていただきます。</p>
<p>会長</p>	<p>③特定空家等の判定基準について 資料の伊万里市特定空家等判定基準(案)について、事務局より説明。</p> <p>事務局より特定空家等判定基準(案)について説明ありましたが、何かご意見・ご質問等ありませんでしょうか。</p>
<p>東委員</p>	<p>3ページの対象のところ、「その他自治体の基準等」とあるんですけども、これはどういうことでしょうか。</p>
<p>事務局</p>	<p>伊万里市についてはこの判定基準を今から定めようということで作っておりますけども、よその自治体ですでに作成された自治体もございますので、それを参考にさせてもらったということです。</p>
<p>東委員</p>	<p>分かりました。</p>
<p>会長</p>	<p>今のは他の構造物についてだから、木造建築物以外のものについてはどうなのかな。今の質問は。</p>
<p>事務局</p>	<p>今の質問は、他の自治体に関することでしたよね。</p>
<p>東委員</p>	<p>そうです。</p>
<p>会長</p>	<p>他にございませんか。</p>

*主な発言の要旨等、審議経過がわかるように記載すること。

審 議 経 過 No. 2

<p>会長</p>	<p>(意見・質問等なし)</p> <p>他についてはないようでございますので、次の協議に移ります。</p> <p>④判定事例（ケース1、ケース2）について 資料の特定空家等の判定基準 評価票(ケース1、ケース2)について、評価の事例として事務局より説明。</p>
<p>会長</p>	<p>事務局より判定の事例について、ケース1、ケース2がありました。何かご質問・ご意見ございませんでしょうか。</p>
<p>田中辰昭委員</p>	<p>今日のご説明では、特定空家等の対策について最終的な協議会なものですから、承認いただくということで特定空家の所で説明が集中していたわけですけども。</p> <p>最初ですね、計画の中の23ページに「適正管理の促進(空家化の予防と抑制)」というところがございます。特定空家として対策を講じる以前ですね、そこまで行く前の予防と抑制策、このところの方が、私は重要かと考えます。</p> <p>ここの(1)が適正管理の促進、(2)が空家等の利活用の問題で、24ページのいちばん上(3)が管理不全となった空家等の解消、そして、(4)として特定空家等の措置、というふうに流れてくるんですけども。予防策の所でここまでにならないようにどういう方策を講じていくかが、いちばん重要ではないかと、そういう風に考えるわけです。</p> <p>それで24ページの(3)の所で、特定空家として対策を講じる前にですね、①所有者等に対する依頼をして、②空家等の除却への誘導をして、③空家等の定期的な監視をして、④として空家等に関する相談窓口の体制の確立と書いてありますけども。私は業務上、成年後見人というのに就任して業務をやっているわけですけども、長期に、要するに身寄りの薄い方が施設に長らく10年とか、認知症が生じてですね、入所しておられる事例があったんですけども。近所から、空き家が10年放置しているから、ガラスは落ちるし通学路であるから何とかしてくれないかと話があって。私が成年後見人であったものですから、家庭裁判所に許可を受けてですね、そのご老人というのは預貯金も百万単位で所有しておるものですから、成年後見人が家庭裁判所に解体の許可を受けて、解体業者に発注をして、自らの費用で解体したという事例もございましたけども。</p> <p>そういうことで、特定空家の措置を講じる前の事前の方策で、できうる方策はいろいろあるものだと思っておりますので、認知症高齢者のお一人住まいで、空き家で放置されている所なんかは、成年後見人がそういう手続きをするだとか。あるいは相続人、子どもさんたちが全部相続放棄をなさって、相続人が不存在という事例の時なんかは、相続財産管理人というのを家庭裁判所に選任を受けて、ご老人の固有資産の中からですね、これも家庭裁判所から許可を受けて、その費用で解体業者に依頼して除却するというような方策が、ルールがありますものですから、そういうところにも重点を置いてほしいという風に考えております。</p>
<p>会長</p>	<p>はい、わかりました。今の先生のお話は、要望ということでよいでしょうか。</p>

* 主な発言の要旨等、審議経過がわかるように記載すること。

審 議 経 過 No. 3

田中辰昭委員	はい。
会長	武富委員さん、どうぞ。
武富委員	<p>ケース2の判定の件なんですけど、これは母屋と納屋、小屋と複数棟あるということになっていて、評価票を見ると、複数棟をまとめたような形で評価しているんですけど、やるとすれば、棟ごとの方がシート1、シート2に関してはやりやすいんじゃないかと思います。</p> <p>それと、この調査をするにあたって、複数人で調査をしますということになっていますが、このシートを見ると調査員の氏名を書くところは1名分しかない。やり方として、複数名でシート一つを作るのか、調査員それぞれがシートを作成して最終的に調整するのか、その辺のところのイメージがつきにくいかなと思いました。以上です。</p>
事務局	今のご意見につきましては、このシートにつきましては、現地に複数名調査員が入りまして、現地の方で調査員同士話し合いまして、一枚のシートにまとめるという風な形を考えております。
武富委員	それでは、調査員氏名が複数名書かれるような。
事務局	そうですね。様式の氏名の枠が少し小さいですけど、そこに複数名書くことを考えております。
会長	調査員も数名おられると思うんだけど、面々が調査員のシートを出さんじゃなくて、話し合っってこのシートをチェックするということか。
事務局	はい。現地の方で協議をしながら。
会長	意見が合わなかったらどうするの。
会長	面々に調査員が作るんじゃないわけ。
	コンセンサスを出すというわけですね。
会長	はい、他にございませんでしょうか。
会長	この判定基準の中には、外見とかあるいは建物構造とかについては、こと細やかに判定基準はあるけれども。例えば、人が住んでいない状態が何年続いているのかとか、人が住まない建物と早く傷むとか言うから空家には誰かが窓を開けたりしに行ったりされるけれども、そういうふうな人が住んでいない状態が何年続いているかという、そういう判定項目ってないのかな。
事務局	その調査項目については現在書いておりません。実際、住んでおられなくてもですね、週に1回月に1回管理されている家屋、全然管理されていない家屋、そういったものがございますので、あくまでも状態によって判定せざるを得ないかなと。例えば先ほど言われたように、こまめに管理されている所では

* 主な発言の要旨等、審議経過がわかるように記載すること。

審 議 経 過 No. 4

	<p>すね、窓の開け閉めとか空気の入替え等されることで、家の傷みも全然違いますので、そこについては特に判定基準としては必要ないかなと考えております。</p> <p>ただ、実態調査の中で行いました意向調査においては、どのくらいの期間空き家となっていますかということは、お尋ねをして、回答をいただいているところではあります。</p>
<p>会長</p>	<p>はい。他に質問ないでしょうか。</p>
<p>松永委員</p>	<p>先ほど言われていた件でですね、インフラ、電気水道ガスに関しては、確認をされておいた方が良く思うんですけど。電気で漏電があったとか、火災につながったということがあるものですから。</p>
<p>事務局</p>	<p>実態調査の中でも、空家とするか住んでいる家と判断するかの一つの方策として、電気ガス等そういった部分においてもやっております。今回の特定空家の判定につきましても、そこについてはどこかでチェックするような形で、様式の中に入れ込みたいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>はい。他にないでしょうか。</p> <p>それでは、他にないようでございますので、伊万里市空家等対策計画及び伊万里市特定空家等判定基準について事務局の計画案どおり決定することよろしいでしょうか。</p> <p>(了承の声)</p>
<p>東委員</p>	<p>すいません。空家等対策計画(案)の29ページで、除去のところでも市内解体業者と書いてあるんですけど、ここはリサイクル協議会とか、団体があるのでそこにした方が良くかなと。一業者に頼むというよりも。協定を結ぶにしても。協議会の団体とか産廃協会とか、そういう団体の方が良いと思うんですけども。</p>
<p>事務局</p>	<p>そこら辺の団体をうちが把握していなかったものですから、こういう書き方をしてしまっていますけれども。協定ということになれば、そういった団体の方をお願いしたいと考えております。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、先ほどの意見等を踏まえながら、計画(案)及び判定基準(案)についてはですね、協議会の意見を反映させて、事務局の方で最終的な調整をして、修正をしながら、決定したいと思います。</p>
<p>会長</p>	<p>それでは、前回に引き続き、アドバイザーの増崎様から、不動産業の視点から見た空家等の対策の考えについてご意見をいただいておりますので、内容について、増崎様の方からご説明をいただきたいと思います。</p> <p>資料については、お手元にお配りしておりますので、増崎様お願いします。</p>
<p>増崎氏</p>	<p>貴重なお時間をいただきまして、ありがとうございます。</p>

* 主な発言の要旨等、審議経過がわかるように記載すること。

審 議 経 過 No. 5

	<p>事務局の方でまとめていただいた資料、とても詳しくまとめてありまして、私も感心しております。これで十分だと思います。</p> <p>大きく空家という問題を考えたときに、これは解体した方が良いねという空家と、流通に乗せてもっと有効に生かした方が良いねという、2つの空家に大きく分けられると思います。</p> <p>流通に乗せられる空家については、取り組み方によってはむしろ非常にプラスに働く空家もあると思うんです。</p> <p>空家が出るいちばん大きな原因は少子高齢化でありますので、若者はどんどん少なくなっている。どの市町村でも若者はたくさんいて欲しいという状況がありますし、一方、高齢者はどんどん増えていっているわけでありまして、それに伴って空家も増えております。若者と空家とのマッチング、高齢者と空家とのマッチング、その辺をうまく取組が出来ていけば、非常に空家も生きてくるんじゃないかと思えます。</p> <p>すでに今年の8月現在で、全国で69あると聞いておりますけれども、空家と住宅を確保することが困難な方との取り組みを進めるための行政とNPO法人とかそういうのが力を合わせて組織を立ち上げられている所もあるように聞いておりますので、ぜひ伊万里市においても空き家を前向きにとらえて、一ついい取り組みをしていただけたら有難いなと思っております。どうぞそういう視点でも一つ取り組みをよろしくお願ひしたいと思います。以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございます。</p> <p>今、増崎先生がおっしゃったように、マッチングですね。そういうふうなところでも上手くやっっていこうということでございます。</p> <p>また、最近では空き家を活用して古民家再生とか、いろいろそういう風な流通もあっておりますので、そういうアドバイザーとしてのご意見を賜ったところでございます。</p>
	<p>それでは、審議事項の(2)今後のスケジュールについて説明をお願いします。</p> <p>(2) 今後のスケジュールについて</p> <p>事務局より、今後の計画公開までのスケジュール及び今後の協議会について説明。</p>
<p>会長</p>	<p>スケジュールについて説明ありましたが、何かご質問ございませんでしょうか。</p>
<p>田中辰昭委員</p>	<p>スケジュール表を見るとですね、協議会というのが3回開かれて、これは案の策定のための協議会だったんだろうと思います。それで、年に1回程度ご報告という話がございましたけれども、空家法第7条によると、市町村は空家等対策計画の策定、変更並びに実施、その他空家等に関する協議を行うために協議会を設置するという風に規定されておりますので、報告だけではなくですね、主要な意見についての協議、意見を求める場としても活用してほしいと思っております。だから、必ずしも案の策定までの3回の会合だけではなくて、我々の任務はですね、必要に応じて、実施についての協議を行うというふうに条文上規定もありますから、そのような活用の仕方をお願いできればと思います。</p>

* 主な発言の要旨等、審議経過がわかるように記載すること。

審 議 経 過 No. 6

	<p>それで、今後のことですけれども、我々含めて、案の29ページですか、専門事業者、主に専門事業者団体がこういう場に参加しておるものですから、29ページの(5)の専門事業者、団体等と連携した取組についてというふうにあります。私たちが司法のところから2番目のところに、相続人調査だとか、財産管理人だとか、所有権移転登記、相続登記手続という風にならされてありますけれども、できますれば、我々の業務の一環でもあります成年後見人の選任申立て、あるいは不在者財産管理人の選任申立てや就任と、こういうこともできますものですから、ぜひとも入れて欲しいというところと、冒頭の相続人調査のところですが、これは私たちの、各市町村に司法書士として協議会に入っております。協議会のメンバーの意見交換会も実施してきたんですけれども、相続人調査のところでは佐賀市の協議会の一員に入っております者が佐賀市から相続人の調査ということで、協定を結びまして調査業務の委嘱というのを受けておりました。佐賀市はそういうことで調査段階での活用をしております。それから、相続財産管理人のところ、鳥栖市の事例で、これも協議会に入っております司法書士がですね、現在2例ほど、相続財産管理人の選任申立てを市長名で申し立てて、就任をしているということで、相続財産管理人としての業務を受けたという事例もございましたものですから、こういうことでもぜひとも活用していただきたいという風に思います。</p>
事務局	<p>本日までの会議です。空家等対策の計画についていろいろご協議をさせていただいたわけですが、今後ですね、これを具体的に実施していくということになります。実施していく中におきまして、当然、協議会の方にお諮りすることもありますでしょうし、協議していただくこともございますでしょうから、そういったことについてはですね、協議会の中で皆さんにお諮りをしていきたいと思っております。また、各団体様との協定につきましてもですね、これから整理していきたいと思っておりますので、そういった中でですね、内容等につきましてもそれぞれ専門家の方からアドバイスいただきながら、協定等についても作成していきたいと考えております。</p>
会長	<p>協議会は、そのまま存続させるんですよ。</p>
事務局	<p>協議会はそのまま残りますので、少なくとも年1回はこういった場をもうけさせていただくことになると思います。よろしくお願ひします。</p>
会長	<p>それでは、以上で今回の協議を終了とさせていただきます。皆さん長時間大変ご苦労様でございました。</p>
事務局	<p>委員の皆様、たいへんありがとうございました。長時間の協議大変お疲れ様でございました。本日いただきました意見を踏まえまして、計画案について修正をした上でですね、計画及び判定基準の決定をさせていただきたいと思っております。</p> <p>それでは、以上をもちまして、空家等対策協議会を閉会いたします。ありがとうございました。</p>

* 主な発言の要旨等、審議経過がわかるように記載すること。