

第2回 鎌倉市空家等対策協議会 議事録

日 時：平成28年11月21日（月） 15：15～17：15

場 所：本庁舎 全員協議会室

◆ 出席者

協議会委員：大江会長、松本副会長、甲斐委員、小松委員、酒井委員、清田委員、田島委員、田中委員、内藤委員、西岡委員、原光委員、藤井委員、松尾市長

協議会幹事：大隅経営企画部次長兼経営企画課担当課長、片瀬市民全課長、奈須市民活動部次長兼地域のつながり推進課長、大澤健康福祉部次長兼福祉総務課長、丸山環境保全課長、佐藤建築住宅課住宅担当担当係長（建築住宅課担当課長代理）

事務局職員：大場まちづくり景観部長、吉田まちづくり景観部次長、川村まちづくり政策課長、下澤まちづくり政策課課長補佐、鈴木まちづくり政策課空き家対策担当担当

傍聴者：7名

● 議題

- 1 鎌倉市空家等対策計画(案)について
- 2 鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針(案)について

● その他

◆ 議事録

事務局 (川村課長)	開会に当たり、事務局から報告する。 本日は、協議会委員13名全員の出席により、定足数に達していることを報告する。
大 江 会 長	それでは、鎌倉市空家等対策協議会を開会します。 本日の内容に入る前に、事務局から連絡事項等はあるか。
事務局 (川村課長)	3点連絡する。 1点目は、発言の際のマイクの使用について協力をお願いする。 2点目は、会議の傍聴及び資料の公開について、本市ホームページ及び広報誌で募集したところ、希望者は7名で、現在、室外で待機している。審議を公開することとし、審議上必要な場合には、審議会に諮った上で非公開とすること、また、配付資料については、非公開とする部分はないと考えており、資料を公開することで良いかの確認をお願いする。 3点目は、8月29日に開催した第1回協議会の議事録について、最終確認をお願いする。
大 江 会 長	3点について、了承を頂けるか。
全 委 員	了承
大 江 会 長	傍聴者の入室を認める。

議 題 (1) 鎌倉市空家等対策計画(案)について	
大 江 会 長	それでは、議題1「鎌倉市空家等対策計画 (案)」について、事務局から説明をお願いします。
事 務 局 (鈴木係長)	(議題1 鎌倉市空家等対策計画 (案) について説明)
大 江 会 長	ただ今の説明について、質問や意見はあるか。
田 中 委 員	空き家の実態調査を実施した結果があるが、これとは別に市民からクレームや相談として色々な意見が寄せられていると思う。そういったものを調査結果に反映させてデータベース化しているかどうか伺いたい。
大 江 会 長	市民から情報がどれくらい寄せられているかということと、調査結果に照らし合わせて、付加すべき情報があったのかどうかということによいか。
田 中 委 員	そうである。
事 務 局 (鈴 木)	<p>空き家対策担当を設置した今年の4月1日以降、当課に直接寄せられた相談は29件で、内容は放置による樹木の繁茂が8件と多く、そのほか建物の破損や空家法の施行に伴う住宅用地の特例の解除、強制撤去に対する不安の相談であった。また、樹木や雑草等の繁茂による相談が、担当課である環境保全課に58件寄せられている。昨年の同時期は62件、昨年度の総数は79件であった。また、建築指導課では違反建築物として12件対応している。昨年度は7件で、これらが空き家であったかは調査されていない。さらに市民安全課に2件の相談があり、1件は消防の案件、もう1件は環境保全課の案件であり、先ほどの環境保全課の58件に含まれている。</p> <p>データベース化については、空き家対策担当で一括してまとめているが、現時点では地図にプロットし、実態調査の結果と重ね合わせることで、既存の案件か新規の案件か確認をしている。</p>
大 江 会 長	新規の案件はどのくらいあったか。
事 務 局 (鈴 木)	実態調査の結果と重ね合わせたところ、通報のうち、7~8割は新規のものである。
大 江 会 長	他にいかがか。
原 光 委 員	資料の3ページの計画の位置づけで、第3次鎌倉市総合計画に適應し、住宅マスタープランに整合、連携するとしているが、具体的にはどういったところの整合が図られているのか。
事 務 局 (川村課長)	住宅マスタープランについては、今年度空家等対策計画の策定作業と並行し、別の部署で第3次住宅マスタープランの策定作業を行っている。高齢者対応や若年層の定住促進などの柱の一つに空き家対策を取り込むこと考えている。各々の計画の考え方について連携しているほか、大江会長に住宅マスタープランの策定委員会委員を務めていただいております、組織間でも連携を図っている。
大 江 会 長	他にいかがか。
田 島 委 員	今泉台町内会では空き家調査を実施しているが、空き家になったり、また入居したり、1年間で20~30件は動いている。空き家調査をしているNPO団体の意見だが、空

	き家実態調査は毎年行う予定なのか。
大江 会長	今後は空き家に関する調査をどのように進めていくのか。
事務局 (川村課長)	<p>昨年度の空き家実態調査で、ある程度の数字は把握しているが、現地に行くと建物がなかったり、建て替わっていたりということが繰り返され、市で全てを把握し続けることは難しいと考えている。昨年度の調査で、動向や状況を把握した訳だが、現実的には通報や相談など、生の声を把握し続けることが重要と考えている。そのうち、ひどい建物は特定空家等に向けた対応をしていくこととなるが、通常の管理がされている空き家に関しては、市が入り込むことは難しいため、当面は市民が困っているものから優先的に対応することになると思う。</p> <p>継続的に調査をし続けることは費用が莫大になるだけでなく、すぐに実態とかけ離れてしまうことから無駄な部分も多くなるため、当面は相談の状況に応じた把握の仕方を続けていくことを考えている。</p>
田 島 委員	NPOからの提案を付け加えさせていただきますが、調査には町内会や自治会との協働もあり得るのではないかと。
事務局 (川村課長)	計画の28ページ(2)ウにそのような内容を記載している。
大江 会長	今回の調査は補助金が付いて調査したのか。それともすべて市の費用か。
建築住宅課 佐藤係長	補助金が付いて調査している。
大江 会長	今回空き家に関して全国的に状況を調査しながら対応していくということで補助金が付いている。こういった形の調査はそう頻繁にできるものではないと思う。今後、危険な状態になりそうな空き家は少し注視していくということだと思うが、それ以外の空き家が動いているということは健全な状態である。改めて見ると動きがあると分かったのだが、これは人口も同じで結構な勢いで入れ替わっているが、極端に増えたり減ったりはしていないということが普通である。そこには市場原理が働いていると考えていいと思う。
甲斐委員	23ページの左イに「相続登記を推進します」とある。相続する際の相談が発生すると思うが、鎌倉市には法務局がないのでその相談の窓口を作る必要があると考える。
事務局 (川村課長)	相続登記は、市で行うことではないので、本協議会委員の協力も仰ぎながらフォローしていくことを考えている。
大江 会長	国交省の指針は全国を対象としているので、相続登記がされていないものができていると思うが、鎌倉市の場合、相続登記が宙に浮いている状況というのはあるものなのか。専門の方に教えて頂きたいがいかがか。
原光委員	日常的に業務として境界の確認をしており、相続人を調査する機会が多いが、鎌倉市に限らず相続登記がなされていない物件が非常に多いと感じている。調べていくと相続人が特定できるケースも多いが、法務局に行って登記簿を取得して現地に行くと、その住所には何もいない。あるいはその住所に通知を送付しても戻ってくるケースは日常的である。

大江会長	承知した。
事務局 (川村課長)	それについては23ページのイで少し触れている。私どもも国が主催する研修会や新聞情報などから、特定空家等として除却しようとしても、所有権の問題や建物内の動産の問題などにより撤去まで至らないケースが沢山あると認識している。そのため、まだ空き家になる前の居住している状態、例えば高齢者の単身や夫婦など、今後空き家になる可能性のある場合には、権利関係の整理や相続の準備をすることが良いのではないかということで、空き家というキーワードを先に出し、いずれ困るということも計画の中に入れている。
大江会長	他にいかがか。
藤井委員	未然に防ぐという考え方は非常に素晴らしいと思う。昨年度の調査におけるアンケートの中で、空き家として分類しているのが113戸、年1回以上の使用が196戸、使用・管理の頻度の回答なしが34戸、アンケートの返信なしが765戸とあり、この方々とは連絡が取れる状態にあると理解しているが、具体的な働きかけや提案は行っているのか。もし行っているのならば、内容を教えて欲しい。
事務局 (川村課長)	調査の結果、空き家の可能性がある1,160戸にアンケートを配付し、使用していると回答のあった52件を除き1,108戸を空き家としている。この中には回答のなかった765戸も含まれている。アンケートの回答があった方に対するフォローはしていない。今後、通報があればこのアンケート結果と重ね合わせて使うことを考えている。現時点で113戸の空き家に直接的に対応するという事は考えていない。
藤井委員	現在、空き家として113戸が存在している。具体的な対策が24ページの内容であれば、概念的なものであり、決め手になるような対策が見えてこないという印象である。
事務局 (川村課長)	調査結果には、委託業者が撮った写真が添付されている。常態の悪い2、3件については、直接職員が現地を確認している。これらについては、今後近隣からの連絡がなくとも動かなくてはならない場合もあると感じている。
大江会長	藤井委員、補足するようなポイントはありますか。
藤井委員	特にないが、空き家化を防ぐ一方で、既に存在している特定空家等ではない空き家に対して、どういった働きかけが可能なのかということが今一つ見えてこないという印象である。
大江会長	啓発の一つのポイントと考える。管理されているが居住していないケースについては、売却も含めて出来る範囲でフォローしていただければと思う。
酒井委員	23ページの「相続登記を推進します」について、例えば空き家の所有者調査をしたところ、存命だが施設に入所されており、認知症の状態で判断能力が乏しく、後見人などを選任しないと判断が難しいといった場合に、所有者の子供や兄弟などまで調査を行い、解決の見込みがあれば後見人を選任するという対応まで求めるのか。相続登記の推進ということであれば、亡くなった時の相続人若しくは存命である程度判断能力がある所有者への対応はどのように考えているのか。
事務局 (川村課長)	計画では広く一般的な表現としている。次の議題の指針では、所有者を特定するためのフローなどについての議論を頂く予定なので、その場でお願いします。

大江会長	他いかがか。
原光委員	啓発という言葉があったが、物件の管理は所有者がすべきという大前提があり、それを単に空き家という理由で外部から動かすことが難しいため、啓発という表現にしていると思う。私の実務の中でも、専門家は放置するとどうなるか見えてくるが、所有者には見えていないので、なぜ、今対応しないといけないのか、また、費用を要する場合は、今は対応できないという状況が非常に多い。放置しておく、後で更に大変になるということが事前に分かれば、大変だけど今対応しようという気持ちになる。相続登記もその一つであり、兄弟間がまとまらないためそのままにしておくということもあるので、啓発の中で分かりやすく示せばよい。10年後、20年後にどうなっていくか、もっと大変なことになって返ってくるということがイメージできるような資料を、毎年1回送付している固定資産税の通知などと一緒に送付すれば、管理している方が必ず目にする。市が何かを斡旋するということは出来ないと思うが、その資料にどのような対策ができるかという選択肢にも触れるなど、アイデアとしてイメージを膨らませていただく提案があれば有効な啓発になると思う。
大江会長	典型的な事例を示すことで、こういうことが起きるのだと自分の例に照らして理解が進む。そういった啓発用の素材を作成すると効果的ではないか。鎌倉の固有の問題もあると思うので、委員にも協力していただき工夫してはいかがか。
小松委員	指針に関わってくると思うが、26ページの「地域を元気にする空き家活用を支援します」は概念的な部分であり、前回に少し説明したが、我々の自治会では空き家をA B C D四つのランクに分けて、Aランクの良好な空き家20件の所有者に手紙を送付したが、宛先不明が18件、返信は2件だけであった。現在、そのうちの1件と空き家の利活用について交渉している。交渉の相手は横浜地裁から紹介された後見人であり、後見人の了解を得ないとあらゆる契約が結べない。水道・ガス・電気などの公共料金はどうするのか。保険はどうするのか。怪我をしたときはどうするのか。あるいは家財を傷つけた場合はどうするのかとかといった問題が利活用には発生する。当然、壊した場合は現状復帰を求められる。そういった点を考慮しつつ進めている。
大江会長	貴重な意見である。利活用は各地の空き家の問題の中でも色々話題となっている部分である。今のように具体的に利活用を図っていく上でのルールづくりについて、市で考えていることはあるか。
事務局 (川村課長)	今の時点では考えていない。第1回のときも話題に出たが、利活用の方法によっては住居系用途地域の中で認められない用途もあり、市として今後考えていかなければならない事項であると考え。そのため、現時点では現行法の中での利活用になると思う。紹介されたように現実に利活用しようとするとなんか問題があり、そのような事例を教えていただき、成功例などを広く他の自治・町内会に周知する、あるいはパンフレット等で紹介することなどが、今できることと考えている。
大江会長	それぞれ苦労して色々なルールを作り、保険のかけ方なども工夫されている。我々も共有していくことが良いと思うので、是非、情報提供をお願いしたい。

清田委員	計画は分かりやすくまとまっているが、空き家というイメージが少し悪く、良いイメージを持たない人もいると思う。これを古民家に変えると、鎌倉は古民家ブームで物件を探している方もおり、イメージが変わるのではないかと。鎌倉市の空家等対策計画なので鎌倉らしい視点として負のイメージではなく、空き家はいいものだとアピールしていくような視点でのまとめ方ができないかと思うがいかがか。
事務局 (川村課長)	古民家の再生などが話題になっているが、個別の情報はさほど集まっていない状況である。古民家といっても築何年が古民家というのか分からないが、古い建物をどのようにリフォームしてどのようにに活用するのかという情報を集めて周知していくところから始めることになるかと考えている。
清田委員	古民家の定義はなく、状態の良いものも悪いものもある。最近は用途変更や耐震の相談が増えてきており、うまく活用していこうという動きがかなり出てきている。利活用に向けた協力体制は取れるのではないかと考えている。
大江会長	そのことについては、連携を図る住宅マスタープランでもそういった視点で空き家を活かしていくということを柱の一つとする考えがあるので、それを受けて具体的に展開にしていけることがあり得ると思う。
内藤委員	一般的で平均的なもの、市として計画を知っていただく対象者、困っている方が安心できるものが良い計画であると思う。困っている方にとって、もう少し分かりやすい表現にした方が良いと思う。空き家の調査は難しく、やむを得ないこともあるが、自治・町内会や地域と情報をやり取りして、必要であれば条例整備もあると思う。一般的な事例を紹介するだけでなく、その地域にあった具体的な提案をできないものかと思う。
大江会長	具体的な修正を指摘いただければと思う。
内藤委員	例えば、先ほど相続登記が進まないケースも多いという発言があった。どうして進まないのか一般の人は分からないと感じた。
大江会長	絵が入って柔らかい感じとなっているが、その部分を使って事例などを紹介するという考え方も一つあると思う。事例に関しては個人が特定されることもあるので、典型的なものから類型化するように、都市マスタープランの住宅地の類型ごとに空き家の発生の仕方があるという形で紹介してもいいのではないかと考える。
西岡委員	14ページに空き家の所有者不明が10.6%とありますが、連絡を取れる方法はあるのか。
事務局 (川村課長)	この数値は、昨年度の空き家実態調査のアンケートにおいて回答が無かった若しくは所有者名が記入されていなかった数であると思う。
松本委員	空き家を増やさないことの一つに新設する住宅との関係があると思うが、鎌倉市における単なる住宅の建替えではなく、例えば1軒の敷地が4軒に分割されるなどの件数を教えていただきたい。また、25ページ空き家バンクのイメージがあれば教えていただきたい。元々、不動産業者がいない地方の定住促進のためによく使われているが、鎌倉らしさがアピールできることがよいと思う。
大江会長	まず一つ目は、戸建て住宅の年間の着工件数がどれくらいあるのかということか。

松本委員	そうである。
事務局 (川村課長)	建築指導課が欠席しているので答えられないが、指定確認検査機関に確認申請が入ると建築指導課を介して、空き家対策担当にも情報がくる。数字の印象としては、新築のうち10から15%程度は前年度の空き家実態調査で把握したところと重なっていると感じている。きちんとデータ化すれば数字は出ると思うが、空き家は日々行政の把握できないところで数字が変化しており、空き家で無くなるものや、新たに空き家となるものもあると感じている。
原光委員	10ページの空き家の種類別をみると750件が売却用の住宅ということだが、この値が参考になるのではないか。
大江会長	鎌倉の抽出率は7%くらいであったと思うが、そのサンプルから割り戻した抽出調査なので、正確な数字ではない。住宅土地統計調査の場合はマニュアルに従って調査員が判断しているので、若干のずれがある。
事務局 (川村課長)	10ページのデータは住宅土地統計調査の数値なので、空き家数については共同住宅の空き室もカウントされていることを付け加えさせていただく。 また、先ほどの松本委員からの2点目の質問、空き家バンクについては25ページに記載しているが、※印にあるように国が統一フォームを作成しているという情報もあり、現時点では具体化していない。全国的には空き家バンクが成功している例を見ることもあるが、本市では前回の協議会で紹介したように、福祉部局が似たような施策を行っているもののあまりうまくいっていない。全国的な展開になれば当然検討していくことを意識して記載している。
大江会長	空き家バンクは地方都市など問題が大きい地域を想定している。統一フォーマットを作ることで関連都市も対応すると思うが、鎌倉市も検討するとのことなので実施するかしないかを含めて検討していただきたい。
田中委員	12ページに空き家がプロットされているが、用途地域ごとの戸数は把握されているのか。住宅地における空き家がどのような用途に活用できるのか、空き家が都市計画上の何に分布しているかをデータ化した方が良いのではないかと思う。
事務局 (川村課長)	12ページの図について様々な工夫はしてみたが、このような記載としている。6ページの地図では用途地域を示している。第一種低層住居専用地域が市街化区域の約半分ということが読みとれるので、これを見て判断していただくことが現時点での状況である。
大江会長	利用する想定に民泊があるとすれば、それなりの対応や対策をしなければならない。鎌倉であるからこそ活用が期待される部分とされては困るという面がある。鎌倉らしさという指摘もあるが、少し想定しておくと思う。
田中委員	民泊については、新法が制定される可能性があり、鎌倉市では問題視しているところである。空き家の利活用と対立した意味合いになるが、市の方針を明確にしないと混乱が生じるのではないか。
清田委員	民間の不動産関係の方から空き家に対する民泊やシェアハウス等の相談がきている。用途変更、耐震診断等を含めての対応が推進できれば、空き家の抑制につながる

	<p>こともあるが、法的にクリアできずに断念するケースも多々出てきている。法令遵守の観点があまく合致できるものについては、事務所協会として相談を受けている状況である。また、民泊は近隣住民の調整も建築士の方で行うケースもある。民泊に限らず、建物を建てる時は必ず手続があるが、手続が厳しいと敬遠されうまく進まないのではないかと思う。</p>
小松委員	<p>具体例としてシェアハウス、民泊の話をしたい。私の自治会では住民協定があり、共同住宅は認めないという運用をしている。そのような中、息子達と一緒に住むということで2世帯住宅を建てたが、しばらくすると息子が転居し、その後所有者も転居した。そこがどうなるのか様子をうかがっていたところ、会社の社宅として提供されていた。社員が片方の住居に居住したが、片方は空き室のままであった。その後委託された業者が民泊を推奨しているサイトを通じ転貸をしたとの情報が地域住民からあり、法務局で所有者を調べ連絡した。所有者から回答は、転貸をした業者は知っているが、一時的に社宅として提供しただけで民泊のことは聞いていないとのことであった。結果的には残念ながら二つの家に前の住民と縁戚関係のない住民が居住したが妥協の範囲と考えている。自治会の理事会が毎月あるが、民泊法が制定されるシェアハウスは認めないこととしている。</p>
大江会長	<p>今後考えるべきことである。</p>
松尾委員	<p>空き家バンク関連するが、先日鎌倉の城廻地区にある「憩い塾」という空き家を活用した地域のコミュニティハウスを見学した。そこは1回の利用料が200円、月の家賃は2万円と運営側から説明があった。1日10人から20人程度の利用があり、電気代、ガス、水道代を運営側で支払うが、なんとか採算が取れているとのことであった。利用者のほとんどが60、70歳以上の男性、家に居場所のない方とのことで、すごく居心地が良いと話をしていた。そういう方の居場所として、また2階は麻雀台もあって定期的に地域の方が集まっていたり、珈琲を飲み立ち寄りというところで有効に活用されていると思った。しかし月2万円で借りることができるからこそ成り立っていると考え、空き家バンクではこのようなことは難しいのではないかと思う。貸している方からすると、固定資産税分だけで地域のためになるのであったら儲けはいらぬ、地域のためになるからこそという思いからの取組だと思う。地域のそういう方々の思いを吸い上げて、福祉的な活用とか地域の活用につなげられる仕組みが大切であると思った。</p>
大江会長	<p>人や団体への信頼がベースにあってそういった利用ができると思う。空き家バンクのような情報のやり取りとは違う。</p> <p>私からの質問だが、21ページの対策3の中に関係団体等との連携が出てくるが、連携の仕方について、具体的な想定できているのか。それともこれから検討していくことになるのか。</p>
事務局 (川村課長)	<p>まだ具体的なイメージはできていない。横浜市や藤沢市が不動産関係の団体と協定を結んでいると聞いており、業界の方々に手伝っていただいて、市民に向けた相談会を開催するなど、周知する場面をつくっていきたいと考えている。各委員の団体にも、</p>

	計画の策定を機に是非協力をお願いしたい。
大江会長	他の市町村の事例を存知の方もいると思うので協力をお願いする。 それでは議題1についてはこれで終了する。この計画案については、いただいた意見を整理の上、私と事務局で協議してまとめさせていただくということで一任を頂きたいがいかがか。
全委員	了承
議題(2)	鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針(案)について
大江会長	引き続き、議題2「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針」について、事務局から説明をお願いする。
事務局 (鈴木)	(議題2「鎌倉市特定空家等に対する措置に関する対応指針(案)」について説明)
事務局 (川村課長)	先ほど議題1で酒井委員から話しがあった所有者の特定については、この指針の31ページ以降に記載している。市では、これらを参考に早め早めに所有者を特定していきたいと考えている。
大江会長	ただ今の説明について、意見や質問等はあるか。
田中委員	この対応指針案を作るにあたって、国のガイドライン等を書いていない鎌倉市特有のものがあれば教えて欲しい。
事務局 (川村課長)	判定のための判断基準を木造、鉄骨造、RC造に分けて5ページ以降に表にしてある。これは鎌倉市特有ということではないが、神奈川県内の相当数の市町村が加入する「神奈川県居住支援協議会」に本市も加入しており、その中である程度同じレベルで判断しようとするもので、これはひとつの特徴であると思う。この表については建築的な見識を必要とするので、実際の判断には、市の職員の中でも建築職の協力を得ながら行っていくことになると考えている。もう一つの特徴としては、判断基準による判定は事務局で行い、その中で特定空家等に該当すると判断するものについて、本協議会に諮問することとしている。答申を踏まえ、市長が特定空家等と認定するルールとしている。
大江会長	他はいかがか。
原光委員	29ページの略式代執行のところで、1行目の「都市」は「措置」かと思う。また、その下の「過失がなくてその措置が命じられるべき者を確知することができないときは」とは、調査の結果、所有者が分からなかったという状況だと思うが、「その者の負担において、その措置を自ら行い」の部分は、具体的にどういった状況でどういった手順を考えているのか教えて欲しい。
事務局 (鈴木)	1点目の誤記は修正する。2点目の「その者の負担において」ということは、その者が探せなかった場合ということであり、32ページの下フローチャートにあるように、失踪宣告や相続財産管理人制度を利用するなど、所有者の負担として市が費用を立て替えて代執行を行う。略式という制度を使うことである。
原光委員	そうすると、不在者財産管理人制度との連携を意図されているということだと思う

	が、その費用を捻出するためには、不動産の売却が前提になり、裁判所に権利外行為を得て売却等を模索するということになるが、かなり具体的に踏み込んでいくということもあり得るといえるか。
事務局 (川村課長)	踏み込んでいくことについてはこの場では何とも言えないが、このような対応の考え方を用意しておくということである。そのようになったときに慌てないように、全国的な先進事例などを参考にして記載している。
酒井委員	今のことに関係するが、このフローの「所有者への帰属」に当たった場合で、その方自身が認知症であったり、意思能力が難しかったりするときに問題となることは、家族の協力が得られないことである。また、その方に親族がいない場合は、不在者財産管理人、相続財産管理人は使えない。その場合、市長が申立てをして後見人の選任まで検討するのかということである。先日受けた法律相談では、地域の方の情報でお婆さんが施設に入居していることは分かった。しかし、親族も子供もなくご主人も随分と前に亡くなっている。どうにかして欲しいが、お婆さんの日常生活に特に問題はなく、後見人が選任されないのではどうにもできないということがあった。基本的には親族でないと後見人は難しい。その場合に不在者財産管理人や相続財産管理人制度の利用を考えているということであれば、市長の申立てによる後見人を考慮するのか。
大江会長	かなり専門的な領域だが、いかがか。
事務局 (川村課長)	そこまでの想定がなく、考えが及ばないので個別に検討したい。このフローについては県内の自治体や関係団体が集まって検討しているので、その場に情報提供をし、鎌倉市だけではなく、関係する団体が同じような考え方になればよいと思う。逆に専門の方々には色々と教えていただければと思う。
大江会長	これは、神奈川県居住支援協議会の中に作られている検討の場で素案が作られているので、酒井委員に案があれば、教えていただきその場で議論する方がと思う。
甲斐委員	実は私も居住支援協議会の空家等マニュアル作成に参加している。フローチャートもそこで修正され提示されると思う。
田中委員	26、27ページだが、フローチャートで特定空家等に認定してからの助言・指導や勧告は空家法に規定されている手続そのものである。財産権の侵害に配慮し立法の段階から適正な手続を重視して作られている。実務に照らし合わせると時間が掛かる。財産権の侵害というよりは、特定空家等になるまで放置するようなものであるから、財産という意識は薄く、所有者の意識からすると乖離があるのではないかと法律を見たときに感じた。27ページの認定をする前の調査の段階で所有者等に対して「自主的な対応を促す」と明確に書いてあるが、ほとんどこの部分で解決するかしないかが決まるのではないかと。指針の中で特徴を出すことで、迅速な解決に向け実効性があるものにするために、この部分を具体化して、誰がどのようにするのかといったことを明確に決めた方がいい。具体的な議論はこれからになると思うが、ここで解決するかどうか分かれるのではないかとと思う。
大江会長	27ページの3-2 所有者等の把握にある「対応を促します。」の部分が、26ページのフローという青色の枠に囲まれた「4章に記載」である。所有者の特定は32ページのフ

	ローだが、「自主的な対応を促す」という部分について実効性を持たせば、色々な方向性が見いだせるとのことだが、対応を促すことについては何か記載してあるのか。
事務局 (川村課長)	所有者に自主的な対応を促すということをフローに記載するとともに、27ページにもしっかりと記載する。この辺りを十分に指導することによって、その後の件数を減らすことを計画の中に入れていきたいと思う。
大江会長	ある程度の経験が必要になると思う。 どのくらいのサイクルで改訂していくか分からないが、現段階で書き込むことができることは記載し、その後については、経験を基に対応していくことになると思う。
清田委員	このフローを使って判定することになると、地震時の応急判定の内容とほぼ同じなので、全壊や半壊という状態であることになってしまう。特定空家等に認定するための判断基準が必要となることは理解できるが、そこに至らないように所有者への啓発について議論いただくと、建築士としてありがたいと思う。措置は必要だが、それ以前の議論が欲しいと思う。
大江会長	26ページの青色部分の「空家等の所有者等の把握」の先は、建築物の危険度が高い段階になってから進んでいくので、その前の段階で対応した方が良いということか。
事務局 (川村課長)	この指針は特定空家等への対応の進め方を示している。現実的な対応としては、通報があれば現地を確認し、所有者と連絡を取って丁寧に対応している。フローの最初の辺りにきめ細かく書き込んだ方がいいか。
大江会長	細かく書かなくても対応するという事なので、その辺りをどのように表示するかということになる。
西岡委員	「こうすれば売れる。」というような利活用の提案をするのもよいのかなと思う。
大江会長	市場に出していく考えかである。確かにこれは特定空家等の措置に対する対応指針なので、実際はその手前で対応していくということなのか。
事務局 (川村課長)	趣旨としては、空家等対策計画における特定空家等について、この指針により対応していくというもので、一般的な利活用については、具体的なイメージはない。
大江会長	他にいかがか。
藤井委員	判断基準の表についてだが、例えば13ページの左が影響「小」で右が「大」となっている。「大」では「1項目でも該当すれば周辺への悪影響大又は法令違反のおそれ」という表記があるが、周辺への悪影響が大きいということは、火災や倒壊等のおそれがあると考えられ、「または法令違反の恐れ」部分については、どのような法令を想定されているのか。
事務局 (川村課長)	基本的に建築基準法をイメージしていると聞いている。
藤井委員	その他の状態の「大」、「景観地区内又は地区計画条例が定める地区の場合、Cランクの9」部分は、「建物や看板等に著しく変更があり、地域のルールに合わなくなっている」ことを判断している。倒壊の危険ということではなく、別の法令についてもこの調査によって適応する可能性があるのではないか。

事務局 (川村課長)	先ほど建築基準法と説明したが、この部分は景観法である。その上の立木等については道路法が関係する。関係法令といえば、まずは建築基準法であるが、関連する各法令に違反のおそれがあるということである。違反のおそれがあった場合は、空家法と個別法のどちらを優先して対応するのかということになる。
藤井委員	色々と柔軟な対応ができる形にしてあるということか。イメージとしては、特定空家等とは周辺にとって危険な存在であり、最終的には排除するという趣旨だと思っていたが、逆にこれを入口として、建物が健全である場合についても、立木などが当てはまる場合はそのような法律で対応するという理解でよいか。
大江会長	そうである。ここでは1項目でも該当すれば対応することになる。
事務局 (川村課長)	11ページの9番に「建物や看板に著しい改変がある」とある。例えば、看板が落下しそうな状態になっていて、強風や地震で隣に迷惑が掛かる場合をイメージしている。1ページの1-1-(2)で特定空家等の定義を示しているが、どれかに当てはまっていれば、特定空家等であるという法の規定である。この(ウ)では著しく景観を損なっているということも含まれており、これを受けて表に記載されていると認識している。
清田委員	特定空家等の認定と法律に対する既存不適格はリンクしないことでよいか。空き家の可能性があるものに対して、法律的な観点の項目も入っているということか。
事務局 (川村課長)	空家等とは、空き家となってから概ね1年間を通じて居住や利用されていないものをいう。世の中には、空き家となったばかりのものもあり、それらについては個別法で対応すべきと考えている。
田中委員	議題1のときに今年度の相談が58件と説明があった。空き家に関する相談なので特定空家等に近いのではないかと思う。現地を視察していると思うが、特定空家等に該当しそうなものか。特定空家等の定義が1ページ目にあるように「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」となっており、拡大解釈をすれば色々な対応が出来ると思う。相談に対し適切な運用ができるか聞きたい。また、実態と照らし合わせ、該当するかについてはいかがか。
事務局 (鈴木)	先ほど説明した58件は、樹木の繁茂ということで直接、環境保全課に連絡があった件数である。当課に寄せられた空き家に関する連絡は29件で、そのうち特定空家等に該当するのではないかとする案件は1件である。所有者に連絡し対応し2、3日で付近に迷惑がかからないように対処してもらった。将来的の事を確認したところ、土地の権利関係の整理が済めば売却する予定とのことであった。
大江会長	環境保全課に相談があった58件は、空き家ということではなく敷地の樹木に問題があるものということか。
環境保全課	58件は当課で対応した案件のうち、空き家に関するものである。判断基準と照らし合わせた場合は、状態が著しく悪化しているということではなく、Cランクではないと認識している。
大江会長	色々と意見を頂いたが、居住支援協議会での議論により、後見人に関することもフォローされるであろうということなので、今日の見解を参考に最終案とさせていただくという対応でよろしいか。この後は事務局と私にご一任いただきたい。

全 委 員	了承
大 江 会 長	以上をもって、第2回鎌倉市空家等対策協議会を閉会する。