

会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	平成29年度第3回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	平成29年11月13日（月曜日） 13時30分～14時30分
3	開催場所	赤穂市役所6階第2委員会室
4	出席者又は欠席者	<p>○出席者</p> <p>（委員）明石委員（会長）、目木委員、釣委員、岡野委員、内藤委員、大上委員、安枝委員、谷川委員、近都委員</p> <p>（事務局）古津建設経済部長、澗口建築担当課長、長棟建築係長、内波主事、東技師 （株）かんこう 神戸支店 松本課長</p> <p>○欠席者</p> <p>なし</p>
5	傍 聴	傍聴可、傍聴人2名
6	協議事項	<p>① 特定空家等の認定基準について</p> <p>② 空家等対策計画（案）について</p> <p>③ 今後のスケジュールについて</p> <p>④ その他</p>
7	会議の内容	別紙のとおり

事務局	<p style="text-align: center;">— 1 開 会 (1 3 : 3 0) —</p> <p>ただ今から「平成29年度第3回赤穂市空家等対策協議会」を開催いたします。はじめに、会議資料の確認をさせていただきます。</p> <p style="text-align: center;">—資料の確認—</p> <p>続きまして、本協議会の成立についてご報告申し上げます。委員総数9名のうち、本日の出席者は9名でございますので、赤穂市空家等対策協議会設置要綱第6条第2項の規定により、委員の半数以上の出席がございますので、本協議会が成立することを報告いたします。</p> <p>次に、本協議会の会議は、原則公開で行います。本日の議事内容は、お手元の次第のとおりで、特に非公開情報を取り扱いませんので、会議の冒頭から傍聴を認めることとします。</p> <p style="text-align: center;">—傍聴人入室—</p> <p>それでは開会にあたりまして、赤穂市空家等対策協議会会長の明石市長からご挨拶いただきます。</p>
会 長	<p style="text-align: center;">— 挨 拶 —</p>
事務局	<p>ありがとうございました。それでは、以降の議事進行につきましては、明石会長にお願いいたします。</p>
会 長	<p style="text-align: center;">— 2 協 議 事 項 —</p>
事務局	<p>それでは、次第に基づいて進めます。まず協議事項の「①特定空家等の認定基準について」事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p style="text-align: center;">— 【資料1】 について説明 —</p>
会 長	<p>認定基準について事務局のほうから説明がありました。今の説明について、ご意見等がありましたらお願いします。</p>
委 員	<p>評点が100点以上の場合には特定空家等となり、それでポイントのどこ</p>

事務局	<p>ろに不良度が100点に満たない場合でも特定空家等とすることができる と書いてありますが、これはある程度の基準、例えば80点～100点未 満の場合などの規定はないのですか。</p> <p>80点以上になればある程度危険な状態にあるとか、50点だからこうい う状況にあるといったことを一律に判断することが非常に難しい。もし 80点以上ないと特定空家等としないという規定を作ると、30点、50 点などでも、周辺に悪影響を及ぼしている空家があった場合に、特定空家 等として対応できなくなってしまう。だから、原則的には100点以 上とし、部分的に危険があるものについては周辺への影響を考慮して特定 空家等と認定することができるとしています。また、100点以上という 基準は、住宅地区改良法に基づく「不良住宅」の基準でもあります。市で 実施している危険空き家除却費補助金は、国の補助金を活用していますが、 このメニューに「不良住宅」という交付要件があり、補助金の基準と特定 空家等の基準を一致させておきたいという狙いがあります。</p>
委員	<p>まず2ページで、倒壊の危険性については、2. ①の(1)と(2)の両方 満たす場合に、倒壊等の危険性があるという判断をするとされており、次 に6ページのフローを見ると【アの状態の判断】というのは、(1)の判断 をしたうえで、例えばアに該当したら、今度は【イ～エの状態の判断】を し、さらに周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがある か否かというのは、2. ①の(2)のことです。流れとして、【イ～エの状 態の判断】を間に挟むのは違和感があります。倒壊等の危険性を先に判断 したうえで、倒壊等の危険性がないと判断したとしても、その他3つのど れかで判断すると、特定空家等に該当するというフローのほうがわかりや すいかと思います。</p>
委員	<p>6ページの上から2つめの枠の「アに該当」という判断をしているのに、 次に【イ～エの状態の判断】のところへ、また矢印が向かっている。それ は「アに該当」したら下から4番目の「周辺の建築物や通行人等に対し、 悪影響をもたらすおそれがあるか否か」にいくはずだから、間の二つは抜 いて、直接そこへいったほうがいいのではないですか。</p>
事務局	<p>実際は自治会からの情報提供についての様式を施行規則で決めており、そ の中で、ア～エのどの状態に該当するとして情報提供いただくことになる ので、情報提供いただいたカテゴリーについて調査会で見ていくという形 になると思います。</p>

委員	すでに倒壊してしまったものは対象外になるのですか。
事務局	倒壊してしまったものも特定空家等として見ます。
委員	結局、特定空家等について協議会で協議をするということになったのですか。例えば、我々がここで判断をするときに、周辺の居住者から寄せられている苦情のようなものは、この協議をするときの参考資料になり得るのですか。それともあくまでも建物の判定資料だけで議論していくことになるか、その辺りはどのようになるのですか。
事務局	特定空家等の判断については、空家等調査会という庁内の会議でさせていただきます。今回はその判断する際の基準をこの協議会でご議論いただきたいということです。現在でもこの判断は庁内会議で行っています。
会長	認定基準について他にご意見はありますか。 では、次に協議事項の「②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	—【資料2】について説明— 内容については「素案」から大きな修正はございませんので、本日は、「赤穂市空家等対策計画（案）」について、委員の皆様からご意見をいただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。
会長	ただ今事務局からありましたように、空家等対策計画（案）についてご意見をお願いします。非常に範囲が広いのですが、順番はこだわらず、気がついたところからで結構ですので、ご意見をいただきたいと思っております。
委員	実態調査をしてから日が経っているのですが、危ない危ないと言っているところは、どう対応をしたらよいのかという気がするのですが。
事務局	自治会から情報提供をいただき、所有者の調査から始まりまして、所有者に立入調査をさせていただきますという通知を送って現地調査をし、管理不全な状態に該当すれば、指導・助言を行っています。しかし、所有者は空家の状況は知っているけれど、費用面で、除却したいけれども除却できないなど、個々それぞれ所有者の状況は異なり、なかなか進まない案件が少なくない。かたや、すぐにでも解体する段取りをしたいという方もおられます。人それぞれの状況ですので、私どもとしては所有者に粘り強く指

	<p>導をしていかなければいけない。当然その中で空家の状況も変わってきますので、そういう状況については適宜確認しながら、次の段階へ進めていくという形を取っていかなければいけないと考えています。計画（案）の30ページに「特定空家の解消」ということで、この流れを載せています。この中に「助言・指導」ということで、文書を送付していますが、可能な場合は直接会って本人と話をしている案件もあります。やはり相手がありますので、粘り強く指導をしていきながら、状況を見て、次の勧告というところにも進んでいかなければいけないという考え方をしています。最終的には代執行となりますが、代執行になっても費用は所有者から徴収することになります。他市町で代執行をされているところに聞き取りをすると、解体費を徴収できたのは4割程度しかないという状況も聞いております。また、代執行を行うことで、放っておけば市がしてくれるのではないかという所有者の意識の問題もあります。市としては基本的には所有者の責任ということで、根気強く指導をしていきたいと考えています。</p>
委員	所有者は全員確認できているのですか。
事務局	情報提供を受けている中では、まだ2～3件については、所有者はわかっておりません。
委員	そのような場合で、どうにもならなかったらどうなるのですか。
事務局	最終的に、所有者が特定できる場合は、30ページの左側の代執行という形になります。所有者が不明、確知できないという状況であれば、右側の略式代執行という手続きになります。
委員	32ページの略式代執行の下に、「死亡した所有者に相続人がいない場合」「法定相続人全員が相続放棄した場合」とありますが、これは相続人がいないということです。私は仕事上、戸籍を追っていったら、古いもので保存期間満了になり廃棄されていて、そこから先が追えないということがあります。相続人がいるかもしれないが、いるとはいえない状況ですが、法務局などでは、これでは通らないのです。いないものとしてもなかなか扱ってくれない。ここでは、そういう場合は、分からないということで略式代執行をするという意味ですか。
事務局	計画（案）に記載の内容のような場合や、調査をしたけれどもわからない場合も対象です。相続人が一人でもいれば、その方に対応してもらいます

	<p>が、全くいないというか、全く見つけられなければ、略式代執行になります。</p>
委員	<p>それから、住民票はあるが住民票のあるところに住んでいない、そこからどこかに行ってしまった所在不明の場合も確知できないという扱いになるということですね。</p>
事務局	<p>「過失がなくて」というのは、行政ができることを全てしたけれども確知できない、ということになります。</p>
委員	<p>遠くに住民票があって、そちらに住んでいる場合などは、どこまでしたら確認できないということになりますか。</p>
事務局	<p>市外の場合は、郵送で公用請求を行っています。住民票がなければ、該当者がいませんという回答が返ってくるようになります。</p>
委員	<p>住民票を置いたままだけでなくなっている例も時々あります。裁判だったら、そこへ調べに行って家主や近所の人に聞いて、いないということであれば、どこに行ったかわかりませんという報告書をつけて、所在不明だから公示送達を出すという形になります。</p>
事務局	<p>そういった場合は弁護士の先生にご相談させていただきたいところです。</p>
委員	<p>31、32ページに自治会からの情報提供について書いてありますが、それは何か書類的なものを作るのですか。</p>
事務局	<p>現行でも施行規則に情報提供書という様式があります。自治会長も変わらされているところもありますし、条例改正も予定していますので、また自治会長会などで、手続きについてご説明させていただく機会を持てればと考えています。</p>
委員	<p>26ページ(2)空家改修の支援ということで、「空き家活用支援事業」という県事業が挙げられています。これは対象が一戸建ての空家で一定の耐震性を確保するもの。本来なら全てを耐震化できればいいのですが、茨城県笠間市に行ったときに、空家の修繕に関する補助金というのがありまして、空家バンク登録物件の個人所有者が家を修理や補修する場合には、修繕費用の1/2以内で最大50万円を補助するというのがありました。こ</p>

	<p>れは耐震性を確保しなくても使えると言っていたのですが、こういうのも検討の中に入れたら良いのではないかと考えているのですが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>住宅の耐震化についても非常に重要な課題であると認識しています。今回は県の事業に随伴する事業ですが、状況に応じて、市独自で別に支援制度を実施すべきかどうかを今後検討していきたいと考えています。ただし、市の単独事業でも耐震性はどうでも良いという考えはございません。</p>
委員	<p>その考え方では、空家は減らないと思いますが、その辺の考えはどうでしょうか。</p>
事務局	<p>赤穂市では住宅の耐震化に関しては、県事業の「ひょうご住まいの耐震化促進事業」に随伴し、耐震改修計画の策定や耐震改修工事費等に対して補助金を出しています。この補助金と空家の改修は併用できますので、耐震の補助金も活用していただきながら、空家の機能回復等の改修は空家の補助金でもらうという支援制度となっています。</p>
委員	<p>耐震改修は非常に費用がかかり、諸々の補助金を使っても到底できない。絶対に耐震化しなければいけないのですか。現行の耐震基準に近づけるくらいで良いのではないですか。</p>
事務局	<p>耐震に関する施策については、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づいて行っており、国として耐震化を進めましょうということで実施しています。</p>
委員	<p>30ページの手続きフローで、立入調査をした上で、特定空家等に非該当になった場合、情報提供していただいた自治会へのフィードバック、非該当でしたということは、書類で出すのですか、それとも、口頭で伝えるだけですか。情報提供された方は、特定空家等になると思って情報提供していると思うので、非該当となった理由が知りたいと思うのですが。</p>
事務局	<p>自治会へのフィードバックは、現在も文書で行っています。文面としては、情報提供いただきましたけれども、調査の結果、非該当になりました。ただし、今後の時間の経過で管理不全の状態になる可能性はありますので、地域の皆様の見守りをお願いします、という形で自治会長に協議をさせていただいております。それとともに、所有者等が分かっている場合は、所</p>

	<p>有者等に対し、今は管理不全の状態ではないですが、今後管理不全な状態になる可能性はあるので、継続的な適正管理をお願いしますという依頼文書を出しています。</p>
委員	<p>これは例えば、今回は非該当だとして、次に何か異常があったときにもう一度自治会から情報提供書を出してもらうのですか、それとも期間を置いて定期的にチェックするのですか。</p>
事務局	<p>現在は、自治会から再度情報提供書を提出してもらうことになっています。</p>
委員	<p>2点あります。1点目は素案の段階から今に至る間に、全国版の空家バンクの試行運用が始まったのですが、空家活用を考える上で情報提供は広くするほうがいいのではという思いがありまして、その辺りの活用を考えておられるのかどうなのか。</p> <p>もう1点は、住宅セーフティネット法が改正されて、住宅確保要配慮者の受け皿として空家を積極的に活用しようという法的な措置がなされているのですが、住宅セーフティネット法の新制度の活用の方向性など、現時点での考えがあればお聞かせいただきたいと思います。</p>
事務局	<p>全国版空家バンクについては、活用できれば活用していきたいと考えています。今年8月に全国空き家対策推進協議会という全国的な組織ができて、赤穂市も参加しております。全国協議会の情報を収集して、全国版空家バンクについても取り組んでいきたいと考えておりますけれども、現時点では計画に書くところまでまとまっていない状況です。</p> <p>セーフティネット法についても今年の10月に法改正ということですが、市内の状況を見ると、活用できる空家もありますが、市営住宅の空き状況等からしても、空家を住宅セーフティネットとして活用する段階ではないというところではあります。福祉部局が主体となる施策かと考えていますので、福祉部局との協議の中で、検討していくべき事案かと考えています。</p>
会長	<p>他に特になければ、次にまいりたいと思います。「③今後のスケジュールについて」事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>—【資料3】について説明—</p>
会長	<p>ただ今、今後のスケジュールについて事務局から説明がありました。説明の内容について、ご意見やご質問等ありましたらお願いします。このスケ</p>

	<p>ジュールで進めようと思っておりますが、よろしいでしょうか。</p>
委員	<p>(異議なしの声)</p>
会長	<p>それでは、協議事項の最後になりますが「⑤その他」といたしまして、せっかくの機会ですので、委員の皆様から何かございましたらお願いします。事務局からは何かありませんか。</p>
事務局	<p>事務局からですが、本日も協議いただきました計画(案)については、本日お示ししましたもので、パブリックコメントの準備に入りますので、ご了承お願いいたします。また、報告事項としまして、「全国空き家対策推進協議会」に赤穂市も参加して、今後検討していきたいということを考えております。また、中播磨県民センター姫路土木事務所が事務局をしております「西播磨地域の空き家を活用したまちづくりに関する検討委員会」について、赤穂市も参加をお声掛けいただいたのですが、この委員会については、地元が積極的に取り組んでいる市町さんで検討していきたいという話がありまして、赤穂市は参加していませんが、県民センターから情報提供をいただいておりますので、そうした情報を活用しながら今後も空家対策の検討をしてみたいと考えています。事務局から以上です。</p>
会長	<p>それでは、本日も予定をしておりました協議事項は全て終了いたしました。協議にご協力いただきまして、ありがとうございました。それでは、事務局にお返しします。</p>
事務局	<p>ご協議いただいてまいりました計画もパブリックコメントにかける案が策定できましたこと、改めてお礼申し上げます。ありがとうございました。それでは、以上をもちまして、平成29年度第3回赤穂市空家等対策協議会を閉会いたします。本日は誠にありがとうございました。</p>
<p>— 3 閉 会 (1 4 : 3 0) —</p>	