

令和5年度1回小牧市空家等対策協議会 議事録

- 1 開催日時
令和6年3月26日（火）午後3時00分から午後4時10分まで
- 2 開催場所
小牧市役所 東庁舎5階 大会議室
- 3 出席委員（名簿順）

平岡 健一	小牧市副市長
松浦 文雄	区長会副会長
岡本 肇	中部大学准教授
小川 雄彦	公益社団法人 愛知県不動産鑑定士協会
銅谷 守	公益社団法人 愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部
高原 元助	公益社団法人 愛知建築士会 春日井支部
田中 秀治	社会福祉法人 小牧市社会福祉協議会
- 4 欠席委員
なし
- 5 事務局

堀場 武	都市政策部次長
横井 久志	都市政策部都市計画課主幹（居住推進担当）
中村 耕一	都市政策部都市計画課居住推進係長
長谷川 優	都市政策部都市計画課居住推進係 主事
- 6 会議内容
 - 1 開会
 - 2 市長挨拶
 - 3 会長及び会長職務代理者の選出について
 - 4 報告事項
 - (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の一部改正について
 - (2) 空家法の一部改正に伴う条例・規則の改正について
 - (3) 空家法の一部改正に伴う空家等対策計画の見直し及び空家等実態調査の実施（案）について
 - (4) 小牧市空家等管理活用支援法人制度に関する方針について
 - 5 議題
 - (1) 小牧市特定空家等及び管理不全空家等認定基準について
 - 6 その他
 - 7 閉会
- 7 傍聴人
2名

【事務局】

定刻となりましたので、始めさせていただきます。
本日は、お忙しいところご参集賜りまして誠にありがとうございます。
都市計画課 主幹の横井と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

はじめに、委員の交代がありますので、ご紹介させていただきます。
地域住民代表として区長会副会長の松浦文雄様でございます。

《松浦委員 一礼》

続きまして、学識経験者として公益社団法人 愛知建築士会 春日井支部 副支部長の高原元助様でございます。

《高原委員 一礼》

ありがとうございます。

つづきまして、平岡副市長よりごあいさつ申し上げます。
平岡副市長、よろしくお願いいたします。

【平岡委員】

改めましてこんにちは。副市長の平岡でございます。
本日は大変お忙しい中、空家等対策協議会にご出席いただきましてありがとうございます。
また、日頃から小牧市行政に深いご理解とご協力を賜りまして誠にありがとうございます。重ねて御礼申し上げます。
近年、都市を取り巻く状況は大きく変化してきています。人口減少・超高齢社会の到来や環境問題への対応など、社会情勢の変化を的確にとらえつつ、目指すべき将来像をしっかりと見定めながら、一步一步着実にまちづくりを進めていかなければなりません。
その中でも、空き家につきましては増加の一途をたどり、全国的な社会問題のひとつとなっており、なかでも、適正な管理がされていないことにより、防災、衛生、景観等、周辺住民の生活に悪影響を及ぼすと言った事例も少なくありません。
そのような状況の中で、空き家対策を強化するため、空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家法が令和5年12月13日に改正されました。
この法改正に伴い、本市におきましても、条例、規則等の改正を行うとともに、新たに定義された管理不全空家等について対策等を検討しているところであります。
この後、事務局より空家法の改正内容などのご説明を致しますが、本日お集まり頂いた委員の皆様の豊富な経験と知識をお借りし、今後の本市の取組みに反映して参りたいと思っております。

【事務局】

ありがとうございました。
つづきまして、本日の出席委員数についてご報告申し上げます。出席委員は7名でございます。したがって、小牧市空家等対策協議会条例第6条第2項の規定により、本会議は成立をいたしておりますのでご報告させていただきます。
それでは議事に入らせていただきます。議事の進行については、会長にお勤めいただくことになっておりますが、委員改選後の初めての協議会であり、会長が選出されておられませんので、会長が選出されるまで仮議長を事務局で務めさせていただきたいと思っておりますがいかがでしょうか。

(異議なしの声)

異議なしの声をいただきましたので、都市政策部次長の堀場が仮議長を務めさせていただきます。

【仮議長】

仮議長を務めさせていただきますので、よろしくお願いします。

それでは、次第3会長及び会長職務代理者の選出について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

本協議会における会長についてであります、小牧市空き家等対策協議会条例第5条1項の規定により、協議会に会長を置き、互選によりこれを定めとなっております。

【仮議長】

説明は終わりました。

会長の選出は条例の規定により、互選により選出することとなっておりますが、いかがいたしましょうか。

【田中委員】

指名推薦の方法はいかがでしょうか。

【仮議長】

ただいま田中委員より、指名推薦とのご提案がございましたがいかがでしょうか。

(異議なしの声)

ご異議なしとのことですので、指名推薦の方法で行うことといたします。どなたか推薦はございませんでしょうか。

【銅谷委員】

前回に引き続きとなりますが、空き家対策のみならず都市計画やまちづくりなど幅広い分野の学識経験をお持ちである中部大学准教授岡本委員を推薦いたします。

【仮議長】

ただいま、銅谷委員より、岡本肇委員を会長に、とのご推薦がございました。他にご推薦はございませんでしょうか。

(他の推薦の声なし)

無いようですので、岡本肇委員を会長とすることにご異議ございませんか。

(異議なしの声)

異議なしの声、多数でございます。したがって、岡本肇委員を当協議会の会長とすることに決しました。会長が選出されましたので、仮議長の職を引かせていただきます。ご協力ありがとうございました。

【事務局】

それでは、ただいま選出されました岡本会長より、ご挨拶をいただきたいと思います。岡本会長、よろしくお願いします。

【岡本会長】

皆さま、改めましてこんにちは。引き続き会長にご選出していただきました岡本でございます。空家法も改正され、新たなフェーズに突入したと思います。また引き続き、皆様方の貴重な意見を拝聴しながら協議を進めていきたいと思っています。よろしくお願いいたします。

【事務局】

ありがとうございます。それでは、以後の議事進行につきましては、岡本会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いします。

【岡本会長】

それでは、次第に沿って議事を進めてまいります。

始めに、会長の職務代理者の指名についてでございます。

小牧市空家等対策協議会条例第5条第3項の規定に基づき、小川委員をご指名したいと思いますがご異議ございませんか。

(異議なしの声)

異議なしとのことでございますので、小川委員、よろしくお願いします。

続きまして、次第4報告事項について (1) と (2) については、関連がありますので、一括して事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、報告事項(1)空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正についてご説明いたします。お手元の資料、資料2をご覧ください。

令和5年12月13日になりますが、空家法の一部が改正されたことは、テレビや新聞等でも大きく報道されたところであり、委員の皆さまもご承知だと思いますが、改めてその概要についてご説明させていただきます。

はじめに、空家法の改正に至った背景についてであります。住宅・土地統計調査によれば、空き家の総数はこの20年で約1.5倍に増加し、なかでも、使用目的のない空き家については、この20年で約1.9倍に増加しております。

国は、このような使用目的のない空き家については、適正な管理がされないおそれが非常に高いものと考えており、そのような空き家の発生は極力抑制するべきであり、政策的にも対応の必要があるものとして注視しています。しかしながら、改正前の空家法では、特定空家等に対しては、指導、勧告、命令など実効的な措置がとれるものの、そうなるからの対応では遅く、増加し続ける空き家への対応に限界があることから、法改正に至ったものであります。

次に、改正のポイントであります、2つあります。

1として、特定空家等になる前の段階から空き家の活用を進めて行く、悪化の防止策として管理の確保を進めて行く、あわせて、特定空家等への対応も強化していくという3点を柱とした改正であるということであります。

2として、このような空き家対策の必要性の高まりに伴って、空き家所有者の責務を強化する内容となっていることでもあります。

主な改正内容について、ご説明いたします。はじめに、空き家の活用拡大であります。

3にあります、支援法人制度の導入であります。

この制度は、市町村長が NPO 法人等を空家等管理活用支援法人に指定することで、支援法人による所有者等への普及啓発や相談対応、財産管理制度の利用提案を行うことができるものであります。

つづいて、空き家の管理の確保であります。

1 特定空家化を未然に防止する管理についてであります。

特定空家等となることを未然に防ぐため、特定空家等になるおそれのある空家等を管理不全空家等として位置付け、その管理不全空家等に対し、国が定める管理指針に即した措置を市町村長から指導・勧告できるようになったことであります。なお、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例が解除されることになります。

つづいて、特定空家の除却等であります。

2 にあります、代執行の円滑化として、緊急時の代執行制度の創設であります。

改正前の空家法では、特定空家等に対して代執行する際は、指導、勧告、命令を行った上で、行政代執行法に基づき、戒告や代執行令書の発出など、一定の手続きを経る必要がありました。しかしながら、例えば、台風により特定空家等が倒壊しそうな場合など、周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあるような場合には、迅速に対処することが必要となります。このため、改正後の空家法では、災害その他非常の場合において、保安上著しく危険な状態にある特定空家等に対しては、命令等の一部の手続きを経ずに、代執行できることとなりました。

報告事項（1）空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）の一部改正についての説明は以上です。

つづきまして、報告事項（2）空家法の一部改正に伴う条例・規則の改正についてご説明いたします。

お手元の資料、資料3をご覧ください。

先ほどご説明いたしました、空家法の改正に伴い、資料上段に記載してあります（1）から（4）までの条例及び規則について、改正いたしました。改正内容については、資料に記載のとおりでございます。

引用している条項のずれに対する対応などが多いことから、詳細の説明につきましては割愛させていただきますが、お手元に、別冊として最新の法律、条例、規則を一式ご用意させていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

簡単ではございますが、報告事項（2）空家法の一部改正に伴う条例・規則の改正についての説明は以上です。

【岡本会長】

ありがとうございました。事務局からの報告に関しまして、質問等ございませんか。

特にないようですので、次に進みます。

続きまして、報告事項（3）について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、報告事項（3）空家法の一部改正に伴う空家等対策計画の見直し及び空家等実態調査の実施（案）についてご説明いたします。お手元の資料、資料4をご覧ください。

1 として、概要についてであります。

令和3年度に改訂しました本市の空家等対策計画は、その計画期間を令和4年度から令和13年度の10箇年としております。そのため、令和7年度に市全域における空家等の実態調査等を実施し、令和8年度に、実態調査等の調査結果を踏まえ、計画の中間見直しを行うこととしておりましたが、先にご説明しましたとおり、令和5年12月13日に改正空家法が施行されたことで、その内容

を踏まえた空家等対策を推進する必要があることから、実態調査等及び計画の見直しについて、それぞれ1年、前倒して実施することといたしました。

続いて、2として、実態調査における留意事項であります。

基本的には、令和2年度に行った実態調査と同様の内容で今回も実施してまいります。空家法が改正され、管理不全空家等に関する規定が新たに追加されたことから、管理不全空家等に相当すると考えられる空き家についても調査することといたします。

続いて、3として、中間見直しのスケジュールであります。

はじめに、中間見直し全体のスケジュールとしてであります。令和6年度、令和7年度の2箇年で実施することとしております。

令和6年度については、空家等の実態調査を行います。資料右側の改定業務のフローについても併せてご覧いただくと、業務の流れについて、イメージしやすいと思われます。

はじめに、事前準備として、広報や市ホームページにおいて、実態調査を行うことを周知いたします。

次に、現地調査として、9月から10月にかけて机上調査と現地にて外観目視による老朽度調査及び管理不全空家等候補の調査を実施します。

次に、12月頃に空き家の所有者に対し、意向調査としてアンケートを実施します。現地調査及び意向調査の分析を行い、実態調査の結果を取りまとめ、計画見直しの基本方針を決定してまいります。

令和7年度は、計画の見直しを行います。

計画の評価検証及び課題の整理を行い、計画見直しの概要を作成し、本協議会にお示ししたいと考えております。

その後、見直し（案）を作成し、パブリックコメント等で広く意見を聴き、計画の見直しを行ってまいりたいと考えております。

報告事項（3）空家法の一部改正に伴う空家等対策計画の見直し及び空家等実態調査の実施（案）についての説明は以上です。

【岡本会長】

ありがとうございました。事務局からの報告に関しまして、質問等ございませんか。

【松浦委員】

空家等実態調査及び空家等対策計画の改定業務の中で、最初に空家等実態調査とありますが、実態調査は誰がいつ行うものですか。

【事務局】

空家等実態調査を誰がいつ行うのかというご質問ですが、令和6年度に実態調査、令和7年度に計画の改定を行っていきます。

実態調査の方はこれから、業務委託という形で、落札された受注者の方と市の方で進めていきたいと考えております。

時期につきましては、中間見直しのスケジュールの方に記載しておりますが、受注者が決定次第、事前準備を行い、おそらく令和6年9月頃から実際に現地調査を行うというようなスケジュールになると思います。

【松浦委員】

もう一つですが、業者委託して調査をすると思いますが、区民や区長からの調査依頼があった場合はどうされますか。隣の方が亡くなって1年以上経っているなど、業者の方は知らなくても、空き家というのは永遠と続きますけど、そういう内容は考えていませんか。

【事務局】

令和2年度に実態調査を行い、計画を改定し、空家等対策を進めているところですが、令和2年度の例を申し上げますと、空家等の候補を抽出するため、机上調査に持ち込むために、まずは水道使用情報、水道の閉栓、もしくは使用水量が0 m³というものを抽出します。これが一つ目です。

もう一つが空き家の相談です。これは松浦委員がおっしゃったもので、地元の方から、市に相談があった空家等についても空家等の候補として抽出します。

それに加えて、前回の実態調査は受注者として住宅地図を作っている株式会社ゼンリンに請け負っていただきましたので、この株式会社ゼンリンが保有する空き家情報を抽出して机上調査をスタートしたということになります。以上です。

【岡本会長】

今回調査する対象は管理不全空家等だけではなく、すべての空家等という認識でよろしいでしょうか。また意向調査についても管理不全空家等の所有者だけではなく、すべての空家等の所有者を対象に行うということでしょうか。

【事務局】

その通りです。

空き家の所有者に対する意向調査としては、前回の実態調査のことを例に挙げさせていただきますが、例えば、いつから空き家になっているのか、これからどのように活用していきたいか、所有者の年齢、空家等になっている理由、困っていること、維持管理をしてない理由などを意向調査により確認を取り、最終的には、これらのアンケート調査結果に基づいて、空家等であるかを判断するといった流れです。

【岡本会長】

他にご質問いかがでしょうか。

【松浦委員】

令和5年度の空き家件数は何件ですか。

令和5年度の数字がなければ令和4年度でも結構です。

【事務局】

令和4年度末の件数となりますが、623棟です。

【松浦委員】

そのうち解消できた件数は分かりますか。

【事務局】

令和2年度に調査を行ったときは780棟で、そこから令和4年度末時点で623棟となりました。

解体されたものもあれば、売買されたもの等もあるかと思いますが、空家等で無くなったものはこの2つの数字を差し引きした棟数となります。

【松浦委員】

空き家になった原因は死亡による方とか、いろんな条件があると思いますが、780棟から623棟までということは、かなり解消されていますので、このような方向で進んでいただければ結構かと思います。

【岡本会長】

他にご質問いかがでしょうか。

【銅谷委員】

ちょっと参考に教えて欲しいのですが、前回の調査の時も同じくアンケートを調査されたと思いますが、このときの回収率はどのぐらいでしたか。

【事務局】

アンケートは調査期間といたしまして、令和2年の12月11日に発送して締め切りを令和3年1月8日としました。アンケートの発送数は1218件で、回収率は57.6%になっています。

【銅谷委員】

当然100%難しいと思いますが、分析等についてはアンケートが回収できてない空家等家に関しても、分析を進めていくということでしょうか。

【事務局】

意向調査という形になるとやはり所有者の方の生の声が聞けないと、分析はできなところがあるかと思うので、回収できた方の回答内容を参考に進めていかざるをえないと考えております。

【岡本会長】

他にご質問いかがでしょうか。

【小川委員】

2つございしますが、今回は1年前倒して見直しをするということですが、このフローの中の空家等判定項目を来年度に作成されると思いますが、前回は、調査をして空家等自体をピックアップして数を確認していたと思いますが、今回はそれにプラスとして、管理不全空家等を新たにその中から抽出するためにこの項目を設けているということでしょうか。

【事務局】

前回は空家等がどこにどれだけあるという調査を行うのとあわせて、外観目視の調査になりますけれども、不良度と利活用の調査という、例えば接道の幅員などを活用度として点数をつけて、次のステップにつなげていきやすい空家等なのかどうかを評価しました。

今回も基本的にはそういったものを踏襲してやっていくという考えはあります。それに加えて、不良度ですとか利活用度の項目の中で管理不全空家等として、評価できるような項目をピックアップして、管理不全空家等としてのランクづけも行うというイメージであります。

【小川委員】

もう一つは、前回の調査と同じ手法で、調査自体は、先ほど言われた水道の使用状況と、ゼンリンさんの調査と、市民からの申し出ということだと思いますが、そのゼンリンというのは、あえて業者をゼンリンに頼んでやるというのはゼンリンが空き家の基準を持っているのでしょうか。

【事務局】

ゼンリンの場合は空き家コンテンツという言い方をされたと記憶していますが、例えば郵便ポストの中に新聞が溜まっているとか、会社独自の空家等として判定する基準を設けていて、受注された方が持っている情報として、それも1つのツールとして活用しました。今回はまだ受注者が決まっておりますので、前回の例でご説明をいたしました。

【岡本会長】

他にご質問いかがでしょうか。

他にないようですので次に進みます。

続きまして、報告事項（４）について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、報告事項（４）小牧市空家等管理活用支援法人制度に関する方針についてご説明いたします。

お手元の資料、資料５をご覧ください。

１として、概要についてであります。

先ほど、報告事項（１）空家法の一部改正についての中で、少し触れましたが、空家法が改正され、空き家の活用拡大としての国の施策として、支援法人制度の導入が行われました。

これにより、市町村長は、特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社のうち、空家法で規定する事務を適正かつ確実に行うことができると認められる場合に、空家等管理活用支援法人として指定することができることになりました。

２として、本市の対応についてであります。

参考資料１をご覧ください。小牧市空家等管理活用支援法人の指定に関する事務取扱要綱であります。

第２条で市長は支援法人の活用に関する本市の方針が定められるまでの間、支援法人の指定を行わないこととする。としております。

この支援法人については、国から、令和５年１１月３０日付で支援法人の指定の手引きが示されましたが、支援法人については、いまだ不明確な部分が多く、我々が調べた限りではありますが、県内の市町村において、支援法人の活用意向があるとしている自治体はありませんでした。

これらのことから、この制度については、今しばらく調査・研究を継続してまいりたいと考えております。

なお、この要綱は、行政手続法５条にもとづいた審査基準であり、市ホームページにおいて公表しております。

報告事項（４）小牧市空家等管理活用支援法人制度に関する方針についての説明は以上です。

【岡本会長】

ありがとうございました。事務局からの報告に関しまして、質問等ございませんか。

【平岡委員】

とりあえず全容がわからないというところで、指定はしないと言う事ですが、来年度中かは分かりませんが、これから全容が分かり、指定をするとすると、このように協議会を開催して、その中で決めていくという流れになるのでしょうか。

【事務局】

協議会にはご報告はさせていただくつもりであります。

方針については、市長まで内容を確認していただいた上で、方針を決めていく形になると思いますが、それまでに他市町村の状況ですとか、我々も調査研究していかなければいけないというところがございます。

仮の話ですが、支援法人として、小牧市が指定をしていくという形になりましたら、本協議会で報告をさせていただいた上で、先に進んでいく流れになるかと思えます。

【岡本委員】

個人情報を取り扱いますし、様々な専門家が関わらないといけないので、自然発生的にはなかなか出てこないものだと思います。

例えば行政の立場として、仕掛けていくか、それともあくまで待つのか、その辺も含めての方針かなと思いますがいかがでしょうか。

【事務局】

支援法人という制度は今回新たにできた制度ですけれども、その前に小牧市は不動産関係団体2団体と空き家に関する協定を締結しております。

公益社団法人愛知県宅地建物取引業協会様と公益社団法人全日本不動産協会愛知県本部様でございますが、そことの兼ね合いということも有りますし、先ほども申し上げましたが、まだまだ不明確な部分があるということもあり、全国的にもまだまだ指定をしているところが少ないということもありますので、この状況を見ながら進めていきたいと考えております。まだ積極的に市から動くという考えは持っていません。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。他にないようですので次に進みます。

次第5議題小牧市特定空家等及び管理不全空家等認定基準について、事務局より説明をお願いします。

【事務局】

それでは、議題（1）小牧市特定空家等及び管理不全空家等認定基準についてご説明いたします。

お手元の資料、資料6をご覧ください。

1として、概要についてであります。

令和5年12月13日付けで空家法の一部を改正する法律が施行され、法第13条に、管理不全空家等の所有者に対し、必要な措置をとるよう指導をすることができる旨が規定されました。

これに伴い、管理不全空家等及び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、いわゆるガイドラインが定められ、その中で、管理不全空家等として判断する参考基準が新たに示され、また、特定空家等については、すでに参考基準が示されておりましたが、その内容が見直されました。

以上のことから、本市では令和3年4月に特定空家等認定基準を定めておりますが、これについては見直しを行い、また、管理不全空家等に関する認定基準については新たに定めることとしました。

2として、認定基準の作成についてであります。

国のガイドラインに基づき、現段階では素案ではありますが、認定基準を作成いたしました。

本日は、この素案につきまして、委員の皆様からご意見をいただき、また、国や他市町の事例等を調査・研究し、できるだけ早期に、本市における特定空家等及び管理不全空家等の認定基準（案）を作成したいと考えております。

2ページをご覧ください。

特定空家等と管理不全空家等の考え方について、まとめたものであります。

表にありますとおり、①保安上危険な空家等又は②衛生・生活環境上不適切な空家等それぞれに記載してある状態に該当し、かつ、周辺の建築物や通行人に対し悪影響をもたらすおそれのある場合は、これまでどおり当該空家等を特定空家等と認定することといたします。

また、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある場合は、当該空家等を管理不全空家等として認定することといたします。

3ページをご覧ください。

こちらが、2 ページの表にありました、①保安上危険な空家等の詳細であります。
表の上段に表記しております、（ア）、（イ）いずれにも該当する場合、保安上危険な空家等といったします。

（ア）につきましては、下の表の（a）～（d）に掲げる状態であるものとしております。

（a）の状態とは、「建築物等の倒壊」であります。

表の左に項目が3つあり、上から建築物、門、塀、屋外階段等、立木となっております。

このうち、建築物の行をご覧ください。薄い赤色の特定空家等の列と黄緑色の管理不全空家等の列があるかと思えます。まずは、薄い赤色の特定空家等の列をご覧ください。

別紙評価シートにおける評点の合計が100以上となるものとしております。

ここで、5 ページをご覧ください。左側が、その評価シートとなっております。これは、本市の特定空家等認定基準で定めている評価シートであります。

この評価項目に沿って、市職員が現地確認を行い、その評点の合計が100以上となれば、建築物が倒壊等するおそれがあるものと判定しています。

次に、3 ページの（イ）倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるものの考え方についてご説明いたします。

5 ページ右側をご覧ください。

上段に倒壊した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるものとして、図を示しております。

空家等が倒壊するときは、その高さと同じ距離だけ水平方向に倒壊し、隣地等に被害を及ぼすものと想定しております。そのため、現地調査を行い、図面を作成したうえで、その図面において、隣地境界などから45度の斜線を引き、空家等が干渉するかどうか判定することとしております。

ここで、3 ページにお戻りください。

さきほどは、表の最上段の（a）建築物の倒壊のうち、建築物の行、薄い赤色の特定空家等の列をご覧くださいでしたが、その右側、黄緑色の管理不全空家等の列をご覧ください。

別紙評価シートにおける構造の腐朽又は破損の評定区分において、該当項目があるものとしております。

ここで再度、5 ページをご覧ください。

ページ左側の評価シートに赤枠で囲っている部分であります。これが、さきほど申し上げました構造の腐朽又は破損の評定区分であります。

この評定項目として基礎、土台、柱又ははり、外壁、屋根の3つとしておりますが、それらのうち、ひとつでも該当するものがあり、かつ、先ほどご説明しました、その空家等が45度の斜線に干渉する場合は、管理不全空家等として認定することといたします。

ここで、再度3 ページをご覧ください。

（a）建築物等の倒壊のうち、門、塀、屋外階段等、立木につきましては、国のガイドラインで示されている参考基準のとおりであります。

次に、その下段となりますが（b）部材等の落下、及び（c）部材等の飛散につきましても、国のガイドラインで示されている参考基準のとおりであります。

ここで、5 ページをご覧ください。

ページ右側、落下した場合、周辺に被害が及ぶと想定されるものとして、図を示しております。

落下等の危険性のある部材の高さの概ね2分の1の水平面内に隣地等が干渉する場合、そのような判定をしております。

3 ページにお戻りください。

最下段、（d）擁壁の崩壊についてであります。

ここに記載している内容は、国のガイドラインで示されている参考基準のとおりであります。欄外に、別紙、擁壁チェックシートにおける基礎点+変状点が9.0点以上が特定空家等に該当、5.0点以上9.0点未満が管理不全空家等に該当するものとする。と記載しております。

6 ページをご覧ください。

これは、令和4年4月に国土交通省から示されました宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアルの内容についてチェックシートとしてまとめたものであります。

これについても、市職員が現地に於て、このマニュアルに基づきチェックを行い、その点数が5点未満であれば、その擁壁の健全度は高いものとし、5点以上9点未満の場合は、健全度が中程度、9点以上のものは健全度が低いものとしております。

そのため、9点以上となる擁壁については特定空家等として、5点以上9点未満となる擁壁については管理不全空家等とするとしたものであります。

4ページをご覧ください。

こちらは、冒頭にご説明しましたが、2ページの表に記載してあります、②衛生・生活環境上不適切な空家等の詳細であります。

表の上段に表記しております、(ア)、(イ)いずれにも該当する場合、衛生・生活環境上不適切な空家等といたします。

(ア)につきましては、下の表の(a)～(d)に掲げるいずれかの状態であるものとしておりますが、そのうち(a)～(c)の状態については、国のガイドラインで示されている参考基準のとおりとしております。

(d)については、その他として、(a)～(c)に掲げる状態ではない、いわゆる想定外の事例について、個別に検討を行い、特定空家等若しくは管理不全空家等とすることができるようしております。

以上が特定空家等及び管理不全空家等の認定基準の素案となります。

続きまして、事務処理の流れについてご説明させていただきます。

7ページをご覧ください。

特定空家等及び管理不全空家等に関する事務フローであります。

ページ上段にあります、空家等の確知、現地調査、所有者等の把握、その所有者への情報提供、助言までのフローはこれまでどおりであります。

その下に記載のあります、状況が改善されない場合については、3つルートがあるとしております。

1として、空家等が特定空家等に該当する可能性がある場合であります。

これについては、これまでと大きく変わったところはございませんが、法改正により追加された措置として、勧告まで実施した特定空家等に対して、緊急代執行ができるようになったということでもあります。

2として、空家等が管理不全空家等に該当する可能性がある場合であります。

はじめに、詳細な状況を把握するために立入調査を実施しますが、特定空家等に該当する可能性がある場合とは異なり、あくまで任意での調査であるため、所有者等に拒否された場合は、敷地外からの外観調査のみとなります。

調査後は、庁内の関係課長で組織しております空家等対策庁内検討委員会に報告を行い、意見を聴いたうえで、管理不全空家等に認定し、指導を行います。指導したものの改善されない場合は、再度庁内検討委員会で意見を聴いたのち、勧告を行うこととしております。

3として、空家等が特定空家等にも管理不全空家等にも該当する可能性がない場合として、その他の空家等の場合であります。

これについては、必要に応じて助言・指導を行うこととなります。

議題(1)小牧市特定空家等及び管理不全空家等認定基準についての説明は以上です。

【岡本会長】

ありがとうございました。事務局より説明がありましたが質問等ございませんか。

【小川委員】

3 ページの表の（ア）、（イ）のいずれにも該当する場合、保安上危険な空家等とするとあり、その下の（a）～（d）に掲げる状態であるものとありますが、全てでしょうか、いずれかでしょうか。

【事務局】

いずれかです。

【岡本会長】

今の基準はいずれかのという言葉が入っていませんでしたっけ。

【事務局】

今の小牧市特定空家等認定基準を確認いたしました、いずれかという言葉が入っておりましたので、改めさせていただきます。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。

【小川委員】

先程のご説明でありました、評価シート 100 点以上というところですが、5 ページ目の評価シートの赤枠の中で 100 以上ということでしょうか。

【事務局】

特定空家等として判定する評点の合計というのは赤枠の中だけではなく全てです。

管理不全空家等については、赤枠で囲ったところに該当項目が一つでもあり、かつ周囲に影響があるかどうかで判断をします。

【小川委員】

赤枠で囲ったところに評点が付かず、赤枠で囲ったところ以外に評点がついた場合は管理不全空家等にはならないという考え方でよろしいでしょうか。

【事務局】

そのとおりです。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。

【銅谷委員】

特定空家等、管理不全空家等とありますが、前提として、周辺に被害が及ぶと想定されるものや周辺に悪影響が及ぶものとあり、これが前提になるということですが、例えば、幾らひどい建物だったとしても、周辺に影響がないものであれば、認定はされないという考え方でよろしいでしょうか。

【事務局】

極端な例で申し上げますと、すごく広い敷地の真ん中に、倒壊しそうな空き家がある場合でも、例えばそこで倒壊したとしても、自己敷地内だけで完結するような場合は、特定空家等にはならないという考え方です。

【岡本会長】

私からですけど、5 ページの一番下の底のところですが、これは底が壊れないという前提ですよ
ね。

【事務局】

そのとおりです。

例えば外壁の仕上げ部材などが落下したとしても、落ちたことによって底が耐えられないような
ものであれば、この判定にはならないと思います。

【岡本会長】

原則これでいいと思いますが、注意書きを入れていても良いかと思います。

【事務局】

検討させていただきます。ありがとうございます。

【岡本会長】

他に質問等ありませんか。

【銅谷委員】

管理不全空家等についてですが、先ほどの5 ページの赤枠の中のどれか1 つでも該当して、か
つ、周りに影響がある場合ということで、この赤枠の中の、外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破
損により、下地が露出しているものとありますが、このような建物自体は結構あるような気がしま
す。それが一部出ているだけで、周辺に影響を及ぼすようなものがあつたとしたら、この管理不全
に該当してしまうと言うことでしょうか。

【事務局】

この赤枠を設定した理由というところのご説明になりますが、国の方は示している基準の中で、
建築物を管理不全空家等として判断する参考基準が例えば3 つありますが、屋根の変形、または外
装材の剥落、もしくは脱落、これが1 つ目です。

もう1 つが構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等、これが2 つ目です。

最後3 つ目が雨水侵入の痕跡、これら3 つのいずれかに当てはまるものは、管理不全空家等とし
て判断できるのではないかと示されております。

それを受けて、この評価シートの評価項目と照らし合わせてみると、赤枠で囲んだところが、国
が示している参考基準に当てはまるのではないかとということで、ピックアップしました。

しかしながら、国が示している参考基準でも、あくまで総合的に判断するということが書かれて
おりますので、ケースバイケースという言葉が適切かどうかは分かりませんが、その状態を見定め
ながら考えていきたいと考えております。

【岡本会長】

とりあえず判断基準としてはこのままで、実際に現場に行って下地の露出等の状況を判断してい
ただくという形になりますでしょうかね。

【事務局】

そのとおりです。

昔の建物ですと土壁が落ちて、小舞竹が露出してと言った状況のものもあるかと思いますが、そういったものは、やはり雨風に晒されて土壁が崩壊するということが想定されますので、そういったところは適切に判断していきたいと思いますが、本当に少しでも、外装材が剥落していたら、すぐに管理不全空家等になるかという、そうではないと思いますが、そのあたりは、いろいろ研究していきたいと思います。

【岡本会長】

これまでの空家等対策協議会で取り上げてきた特定空家等に関する建物の中で、特定空家等と判定されなかったものもあるかと思いますが、それはほぼ管理不全という認識でよろしいでしょうか。

【事務局】

3件の空家等に対して、立入調査を行い、1棟は特定空家等と特定し、その後、除却されたというご報告は、これまでに委員の皆様させていただいております。

残り2棟に関しまして、両方ともが管理不全空家等になるのかというご質問かと思いますが、そのうちの一つが先ほどご説明を申し上げた広い敷地で45度の斜線に当たらない、つまり周辺に悪影響を与えないというものでした。

法律の考え方からすると、特定空家等になるおそれがあるものが管理不全空家等となるという整理ですので、45度の斜線に当たらない、つまり周辺に悪影響を与えないものについては当然、特定空家等にはならず、つまり特定空家等にならないものは管理不全空家等にもならないというのが本市の考え方です。

ただ、条例に基づいた指導は継続して進めております。

もうひとつの空家等に関しては岡本会長がおっしゃったように今のままですと管理不全空家等に該当するのではないかと考えております。

【岡本会長】

その空家等は何が問題となっていたんでしたっけ。

【事務局】

評点が100点に届いていませんが、赤枠で囲った部分に該当はしています。

今、素案として考えている基準で進めていく形になると管理不全空家等に該当するかと思います。

【岡本会長】

分かりました。他に質問等ありませんか。

(他の質問なし)

ないようですので、協議会の意見としては、一つ目が3ページの3行目、(a)～(d)に掲げる状態であるものを、(a)～(d)に掲げるいずれかの状態であるものに修正をお願いします。

2つ目は、私が指摘させていただいた点で、5ページの一番下の図の庇のところですが、条件にもよると思いますので、注意書きを入れていただいても良いかと思いますが、そちらの方、ぜひご検討ください。そのような形で進めていくという形でよろしいでしょうか。

(異議なしの声)

それでは異議なしということでありますので、次に移ります。

続きまして、次第 6 その他について、事務局よりお願いします。

【事務局】

本日の会議録ではありますが、事務局で作成次第、委員の皆さまに送付させていただきますのでご確認をよろしくお願いします。

その後、市役所内の情報公開コーナー及び市のホームページにて公開させていただきます。
次回の協議会につきましては、6 月頃を予定しておりますので、日程等が決まりましたらご連絡させていただきます。以上でございます。

【岡本会長】

それでは令和 5 年度第 1 回小牧市空家等対策協議会を閉会いたします。