

別記様式(第4条関係)

会議録

会議の名称	令和4年度 第1回加東市空家等対策審議会
開催日時	令和4年6月28日(火) 午後1時30分から午後3時20分まで
開催場所	加東市役所3階 302会議室
出席委員の氏名(9名)	庭瀬敬右委員 安枝英俊委員 山本浩史委員 西山勝敏委員 田中千裕委員 田中琢磨委員 内堀哲也委員 石井たけみ委員 波戸岡誠委員
欠席委員の氏名(1名)	平川米一委員
出席した事務局職員の氏名及びその職名	技監 野崎敏 都市整備部長 大畑敏之 都市政策課長 長谷川茂 都市政策副課長 徳岡あけみ 都市政策課係長 勝田尚規 都市政策課主査 柴田貴由
議題、会議結果、会議の経過及び資料名	<p>1 開会</p> <p>司 会：定刻となりましたので、ただいまから令和4年度第1回加東市空家等対策審議会を始めさせていただきます。本日はお忙しい中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。本日の司会進行を務めさせていただきます、都市政策課副課長の徳岡でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>2 会長あいさつ</p> <p>司 会：それでは開会にあたりまして、庭瀬会長よりごあいさついただきます。</p> <p>会 長：皆さんこんにちは、会長の庭瀬です。今日は令和4年度の第1回空家等対策審議会ということで、加東市の空家に対して有効利用や危険な空家に関する対策など加東市を住み良い街にするには空家問題の対策が必要です。この審議会では、そのような空家に対して議論していただく場になっております。今日の審議会では、特定空家等の認定基準についてと加東市空家等対策計画の改定についての二つの審議事項があげられています。皆様のご意見をいただきてより住みやすい加東市に向けて空家対策を進めていければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。以上簡単ですが会長のあいさつとさせていただきます。</p> <p>司 会：ありがとうございました。</p>

3 市長あいさつ

司 会：続きまして、加東市長 岩根正がごあいさつ申し上げます。

市 長：こんにちは、お忙しいところ本日は審議会にご参集賜りまして誠にありがとうございます。この加東市、内部では人口が増えているということですが、元々から加東市に居を構えた方々の人口だけで見ますとやはり減っている傾向でございます。そういった意味で加東市も空家が増えているということでございます。かくいう私も父が亡くなりましたから、加東市に戻ってくるまでは、その間事実上私の家は空家だったということもございました。親父が住んでいたところをこのまま残そうと思って片付けもしなかった。実際いまだに片付いていないという問題も残っていますが基本的には空家です。これからもまだまだそういったことが起こりうるだろう。子供たちがどんどん出て行って、後を継ぐ者がどんどん減っていくことも十分考えられます。いくら人口が増えるといっても元の家が空家になっていく。時間とともに危険な空家に置き変わっていくということで、これにつきましては元々これは個人の財産ですが加東市としても非常に悩ましいことになっています。そういった意味で今年度から空家対策を強化して、危険な空家の除去につきましてきちんと進めていかないといけないと考えていまして今年度進めてまいります。

また、そもそも空家を含めてどういった対策が有効だろうと、今のうちにまだ空家が少ない今のうちにしっかりと意見交換をし、考えて打てる手があるなら今から打っていく一つずつですね、必要だろうと思っています。そういった意味でぜひ専門家の皆様を含めてご意見いただければ我々も検討してみたいと思っています。ぜひとも忌憚のないご意見、あるいはこれだったらいけるかもしれない、あくまでまだ可能性だけだけどといった意見も含めて様々なご意見を賜ればと思います。

これから出てくる大きな悩みのための一歩手前の委員会、審議会になります。ぜひとも皆様のご意見をいただきますよう、よろしくご意見申し上げます。大変簡単ではございますがごあいさつといたします。これからもよろしくご意見いたします。

司 会：ありがとうございます。ここで岩根市長は退席させていただきます。

4 委員紹介

司 会：ここで新たに就任いただきました委員のご紹介並びに市職員の紹介をさせていただきます。

この4月から、兵庫県立大学教授 安枝英俊様を新たに審議委員としてお願いいたしました。安枝先生は、昨年度、加東市住生活基本計画策定委員会の委員長として計画策定にご尽力いただきました。

また、県がこの4月に空家等活用促進特別区域制度を施行しましたが、その特

区の検討会の座長を務められるなど空家問題に関して幅広い見識をお持ちでございます。何とぞよろしく願いいたします。

なお、区長会から選出の審議委員として山本貴也様に委員に就任いただいておりますが、区長会長の交代に伴い平川米一様に委員に就任いただくことになりました。本日は都合により会議は欠席ですが、前任の山本委員の引継ぎとして副会長を務めていただく予定でございます。

続きまして、市職員の紹介をさせていただきます。

技監の野崎でございます。

都市整備部長の大畑でございます。

都市政策課長の長谷川でございます。

同じく係長の勝田でございます。

同じく主査の柴田でございます。

また、今年度加東市空家等対策計画策定に当たって支援いただく株式会社かんの皆様にも会議に出席いただいております。

次に、本日の審議会の成立を確認いたします。委員10名のうち9名の委員にご出席いただいておりますので過半数となります。加東市空家等対策審議会要綱第7条第2項の規定により本会議は成立しております。

なお、本日の審議会は加東市会議の公開に関する指針第4条に基づきまして、本会議を公開といたします。

また、加東市会議の公開に関する指針第7条に基づきまして、会議録作成のため審議会の内容は録音させていただきます。ご了承ください。

続きまして、資料の確認をさせていただきます。審議会次第の次のページになりますが、会議資料の内容を記載しております。資料1から5と参考事例集をつけております。資料が抜けているなどの不備はございませんか。また、事前にお渡しした資料をお持ちでない場合は事務局にお伝えください。

それでは、協議に入りたいと思います。

加東市空家等対策審議会要綱第7条第1項の規定によりまして、会長が会議の議長となるとありますので、この後の議事進行につきましては、庭瀬会長にお願いしたいと存じます。よろしく願いいたします。

議長：はい、よろしく申し上げます。協議に入る前に本日の委員会の会議録の署名人を2名選出したいと思います。波戸岡誠委員と山本浩史委員にお願いします。

それではお手元の次第に従いまして議事を進めてまいります。この会がスムーズに進行いたしますようご協力お願いいたします。

(1) 特定空家等の認定基準について①

議長：それではただ今から協議事項に入ります。

協議事項（1）特定空家等の認定基準について事務局の説明を求めます。

事務局：審議会で協議いただく概要については、担当の勝田から説明し、その後特定空家等の認定基準については、柴田から説明させていただきます。

事務局から資料に基づき説明①（不良度判定について）

議長：はい、説明ありがとうございました。今の説明に関して2ページの不良度判定のところになります。どの判定に対して細かく基準を決め、点数化するというご説明でしたが、それに関して何かご意見、ご質問がありましたらよろしく願いいたします。

委員：この不良度判定ですが、基本的には外観の調査のみで行われるということですか。

事務局：建物の中に入って調査することは無いですが、外周り外観ですね。一部計測であったりとかはありますが、建物の内部に入って調査することは考えておりません。残念ながら危険な空家の場合は、崩れてきたりとか考えられますので基本的には外部だけで、計測はできる限り外でできることはやっつけていこうと思います。

議長：よろしいですか。

委員：例えば、現段階では75とか100点未満でも雨漏りとか、物件であれば数年経てば100点以上になる。二度手間になるおそれとか、現段階で100点以上になれば解体補助も老朽危険空家として上限133万まで受けられることが可能だろうと思いますが、70から100点未満の物件で屋根から破損とか、例えば野地板のめくれがあるなど、なかなか怪しい物件に対しては立入り調査を行うことも検討されてもいいかと思います。意見として。

事務局：後で説明させていただきますが、例えば、AではなくB1と判定されても、例外要件ということで検討しておりまして、それによってはAと判定されることも考えられます。詳しくは後で説明いたします。

委員：わかりました。

議長：よろしいですか。関係してですが、主観ができるだけ入らないように細かく決められているとは思いますが、決定されるのはどなたが、どのようにして決定されることになりますか。持ち主がそこにいるということになりますか。この点数を決めるときの状況は誰がどのように決めるかというのが、客観的にするには複数名で見るのか、写真とか記録で残すのもありますが、そこはどのようになっていますか。

事務局：調査時に関しましては、所有者、申請者、関係者に立合いを一緒にしていただくこととなります。ただその場で点数を出すわけではなく、点数を出す段階では一旦事務所で点数を出します。調査する人間は建築士の資格を持った判定員が受託します。今年度に関しましては、もし申請がありましたら私ともう1人補助で複数名の職員で調査することとなります。最終判定が出た段階で審議にかけて審

議の中でA判定かB判定になるのかを決定していただくこととなります。

議長：その審議するのはこの審議会になりますね。その時にこの説明の情報が出てきてこの中で判定するということですね。

事務局：前年度の3月の会議でこの調査についても専門家の方に民間にやっていただく予定にしていたのですが、毎年人事異動がありまして●●は建築士なので、市の建築士によって事前の調査をさせていただくというのがこの現地調査になります。その調査であらかたの判定をして、この判定について協議いただき最終決定をするということです。元々は専門家をということでしたが、市の職員が空家に携われることになったので、一旦は市の職員で判定させてもらい、その後こちらの会議でというプロセスを踏みたいということでございます。

議長：具体的には●●●●が担当になって今年度は全体を通して判定をするということですね。

事務局：そのとおりです。市役所ですから人事異動がありますので●●がここにずっといるとは限らない。建築士は不足していますので異動になったらいなくなってしまうので、まずはベースを市の職員で作らせてもらって次はどういうかたちになっても対応できるように今年度はさせていただきたい。

議長：書類が非常に専門的に思えますがこれは●●●●が作られましたか。

事務局：はい、私と他の方で考えました。

議長：この書類は加東市で作られたということですね。

事務局：はい、そのとおりです。

議長：その他ご質問はございませんでしょうか。

委員：先ほどのご説明の中で不良度判定に関しては所有者に立会いをお願いするとありました。状況が悪い物件であればあるほど所有者が遠方に住んでいる。空家にコンタクトを取ってないことで老朽化していることがありますので、その条件は必ずしも必須にしなくてもいいと個人的に思います。

他市でも調査に関しては、基本的には市の職員や建築士の有資格者の地元の方がされている場合が多く、屋根が落ちているとか、壁が傾いているとか、ほぼ目視で100点としてしまう物件がたくさんあるのでそこには必要ないかと思えます。ただ説明の中で不良度判定が100点を超えても敷地が広くて建物が倒壊しても周辺に影響がない場合は特定空家の候補になりませんよね。そうしてしまうと所有者に関しては自分のところが100点を超えた判定だけれど敷地が広いから特定空家にならない。候補にならなかつたら所有者に通知なりが行かないと思えますので、100点を超えている物件には周辺の危険度判定がAであろうが、Bであろうが100点以上であったことを通知するというようなルールを設けておけばいいかと思えます。所有者の立会をすることによって逆に物件の調査が円滑に進まないことに関しては少し議論をしておいたほうがいいかと思えました。以上です。

議長：その他ございませんでしょうか。

関係してですが、完全に倒壊したものは対象にならないという一文がどこかにあったと思います。それは危険ではないということですか。

事務局：老朽危険空家か老朽空家に判定されることで補助の金額が変わってきます。例

外要件の中に書いていますが、もう完全に住宅として利用ができない、または修復が不可能な住宅としても容貌をなしていない建物については、空家というよりは言い方は悪いですがごみという扱い、完全に全壊していると判断しますので危険度判定と影響度判定を判定するとA判定になりますが、例外要件でB1という判定にしまして、130万までの補助は出せないが30万の補助を出して解体を進める、除却を進めるとしたいと思います。

何でもかんでも特定空家として補助金を出すということはやめたいというのと、B1ぐらいの空家があったとして、放っておけば崩れるまで待っておけばいいとなるのはよくないことなので、その辺の抑止も含めて例外要件を設定しています。

議長：空家として住むことを前提としての話のような気がしますが、写真を見ると修繕しても住めるのかという感じがしましたが、住むという前提ではないですね。

事務局：除却をしたいということで申請依頼がくるので、住むという前提で申込みに来られることは少ないと思います。

議長：そのあたりが微妙かなという気がしますが。

他にございませんか。

委員：会長がおっしゃった建物が倒壊しているものについては該当するか、しないかですが、長年管理をしないでほったらかしで倒壊したものは当然該当なしで、ここに書いてある補助金を入れる必要な全くないと思います。豊岡とか朝来で耳にするのが、一冬で大雪が降った時に倒壊した物件がいっぱい出てくる。ある意味自然災害でやむを得ず倒壊してしまったものに関しては、ある程度特定空家の候補として補助金を活用できるような道筋を作っておいたほうがいいと思います。管理のプロセスなども併せて考えるということも考慮したらと思います。加東市も年によっては大雪が降ってその影響で倒壊というものもあると思いますのでご検討いただければと思います。

事務局：今、委員様がおっしゃられたことにつきましては、事前調査という段階でお出ししますので、そういう事情を斟酌して特定空家等なのかそうでないのかをこの審議会でお決めいただけたらと思います。そういうのも併せてこういう状況ですとお示しさせていきたいと思います。

市はあくまで事前調査をして目視した状況でAですよBですよという判定を出させていただくということでございます。

議長：一応判定、基準として書類はあがって、ここでの議論は判定を変えることもできるのでその時に判断したらいいということですか。

事務局：審議会での最終的な決定をしていただけたらということでございます。

議長：そういう審議会だということで今後判定していきます。

他に質問はございませんか。続けて次の説明をお願いします。

事務局から資料に基づき説明②（生活環境判定について）

議長：今の説明で何か質問はございませんか。

先ほどの基準というのは保安基準で危険度だったのですね。大きな話を確認し

たいのですが、空家を判定する上で判定するものが二つあるということですね。先ほどの保安基準で危険度という判定が一つあって、もう一つは生活環境。

同じ対象の空家が周りに対してどのような環境的影響を及ぼしているかが、今ご説明していただいた判定基準ですね。二つの観点から空家に評価をしていくということですね。

事務局：すみません。このまま総合的な説明を先にさせていただいた方がわかりやすいと思いますので質問はその後でよろしいですか。

会長がおっしゃられた危険度の部分と生活の影響などを二つ足して総合的に判断するとなっていますので、そのことが次の説明であります。先にした方がいいのかと思ひまして。

議長：そうですね、具体的なことを検討していく時に皆さんがどこを議論しているかが確認できたほうが意見が出やすいという気がしたので、全体の説明をしていただいていた方が自分も確認という意味で質問しました。よろしくをお願いします。

事務局から資料に基づき説明③（総合判定について）

議長：ありがとうございます。実際今後はその判定で上位のものが審議会にかけられて順番が妥当かどうかの議論がされるということですね。今回は決定の仕方を確認しているところですね。

事務局：はい。

議長：今回初めてこれが作られたということになりますか。昨年は見てないですね。

事務局：そのとおりです。今回初めてお出ししています。それまでは資料1のほうになります。

議長：他にご質問ございませんでしょうか。

委員：今のところですが調査対象は危険空家対象の物件は、何棟ぐらいかわかりますか。

事務局：今のところは除却の申請があった物件を中心に現地調査をしたいと考えています。近隣の地区の方からの話がある物件についても除却をしてはどうかという話を危険な空家についてはしていこうと思います。件数については、申し訳ございませんがこの件数ですというのはわかりかねます。解体の補助としては、特定空家は2件の予算をいただいています、老朽空家は4件と令和4年度は考えています。

委員：1回の審議会に例えば5件出てくるのか、1件なのかで審議の仕方、資料、詳細もすぐに判定する必要があるのか、ないのかということも考えられるので、その辺聞いておきたかったです。

議長：関係して予算の縛りはありますか。その年にいくらだから最高でもこの件数までしかできないので、その順位付けの中の上位を対象にということになりますか。

事務局：当初予算で計上している分がありますがそれ以上に除却したいという希望がありましたら、危険度を考慮しないとイケないですが、補正してでも除却を進めていきたいと思っています。

議長：審議会にあがった状態を見て、これはできるだけ早目に除去したらいいのではないかとこちらで言っていたら、もしかしたら経費がプラスで出るかもしれないということですね。

委員：的を外れていたら申し訳ありません。生活環境判定で特に衛生面のところで周囲の臭いとかそういうものをあげられています、かなり主観的なものが入ってくるのではないかと思います。こういうのを私達はどうかたちで理解したらいいでしょうか。

事務局：おっしゃる通りで、この辺はかなり感覚的なものが入ってくると思います。実際何件か空家を回ってきましたが、今のところはこういう臭気などは感じられませんでした。

実際に申請があってこの調査に取り掛かることになったら現地立会いをしていただく時にヒアリングや、所有者に立合いしていただくとなったら周囲の方から何らかの連絡を受けていたり、適正な管理をして欲しいという連絡を受けていたりがあると思います。そういうことをヒアリングの調査の時に言っていただきたいのと、近隣の方にもお会いできる機会があればお話を聞かせていただいて参考にさせていただきたいと思います。

臭いの感覚というのはなかなか人によって違うと思うのでなかなか難しい。その辺の情報を収集して審議会に報告したいと思っています。

議長：説明の時に第三者がと言われていたような気がしますが、危険度というより周辺から苦情が出てくるような物件というのもあるのではないかと思います。ごみ屋敷とかは対象ではないですね、今回は空家ですから。臭いとか景観としてはごみ屋敷的なものも入るのか。つまり周辺に住んでいる人達が環境として良くないので、どうにかしてほしいということの対処として今回の経費は使えるのか、使えないのか。二つ目のほうは景観が入っていましたから。でも空家いう点で違っているのか、そこは違う話になりますか。第三者から環境に対するクレームがきた時に今回のもので対応するべきなのかどうなのか、空家でないから違うのか。

事務局：その建物が空家であればごみ屋敷は衛生の面でも判定されるべき内容ですが、住んでいれば空家ではないので空家の補助を使うことはできません。

議長：住んでいたらだめですね。

事務局：そのとおりです。

議長：住んでなくても周りからの苦情とか一つバロメーターになるかと思います。その他ございませんか。

委員：判定ですが建物が複数あった場合はどのように判定されますか。

事務局：複数あった場合も敷地に母屋、離れ、蔵、納屋とかたちで田舎の家はありますが、今回の除却の補助に関しましては、その敷地全体を全て除却することが前提になります。その内一つでも空家で屋敷としては空家になるので一つでも危険な空家があれば判定されるということです。

委員：判定されて全部が除去の対象になるということですね。ある程度しっかり残っている建物も含めてですね。

事務局：屋敷として空家であれば、例えば母屋、離れと納屋はそこそこ大丈夫でも母屋だけがA判定であれば、それは該当します。

委員：ありがとうございました。

議長：母屋が該当するということですね。母屋だけで他は関係ないということですね。

事務局：母屋が危険と判定されれば屋敷全体です。

議長：全体で判定されるということですか。複数あった場合は。

事務局：空家というものが複数棟あって、ここだけ住んでないから空家ですよというのではなく全体が空家になりますので、私はここに住んでいるが隣の座敷が空家になっているから潰しますよということではないです。全体をきれいに全部のけてしまわなければいけないことが空家の対応になります。その中で複数棟があっても一つが非常に危険で周囲に影響を及ぼすということであれば補助の対象になります。全部をきれいに更地にしてくださいということです。

議長：所有者が複数あってもそうなりますか。

事務局：それぞれが専用して住んでいても一つの家ですら。所有者が1人で複数の棟を持っている場合は全てをきれいにさせていただいて、ここだけ危険だから潰すというのはだめです。

議長：わかりました。複数あればそういうことですね。

その他にございませんか。

委員：特定空家の候補認定するための基準だと思いますが、この特定空家の認定の作業に入られる時は、基本的に通報があった物件とか自治会・近隣から苦情があった物件に対して動いていくことになりますか。もしくは平成30年に対策計画された時に空家の実態調査はされていると思います。その時に老朽度というものをランク分けされてAランクの非常に危険なものが何件かある情報はお持ちだと思います。そういうのも含めて特に著しく管理が不全のものに対しては同じように認定の手続きを進めていくと考えられているのか、どの物件からやっ払いこうとされているのかビジョンをお知らせいただければと思います。二つ前の会長様が質問された周辺から苦情があるもので動くのかどうかという質問に関連します。

明らかに老朽度が高いとわかっている物件がいくつかあると思いますので、それも含めて認定をすることは入れておいた方がいいかと思ってください。

事務局：近隣等の苦情等があって危険と判断した物件は、除却の方向で進めて行きたいと思います。空家を所有している人が、ただ除却したいという申請にも対応していこうと思っています。認定作業については随時、認定数は増やしていくというか特定空家に認定していこうと思っています。

委員：解体したいというのは、特定空家に認定するかはこちらの判断で、本人がそのお金を使って解体したらどうかということですよ。

事務局：そのとおりです。

委員：それと別途、補助金のあまり価格の大きくない老朽度判定が高いもので市が提示する場合もありえるという話ですよ。私が申し上げているのは、特定空家に関して苦情物件だけでなく、常に市として把握している非常に周辺に影響があって老朽度の高い物件も認定の対象として独自に動かれる可能性があるのかとお伺いした次第で、そのことに関してはこの審議会の中でどれくらいのランクが何件あるのか常にか常に共有しながらやっ払いこうと思っています。

議長：所有者からの申請も受け入れるのですか。昨年の話では広い加東市でどうやって空家を見つけるのだろうと話の中で、町内会長に聞き込みをするみたいな話もあったと思います。住んではいないが所有者が危ないと思うから責任を感じるのでできたら経費減であれば除去の経費をいくらかいただければと、所有者からの申込みも受入れ可能でしたか。どうやって空家の情報を得るかということにつながると思います。

事務局：とりあえず三つを考えていまして、委員様がおっしゃったようにまず一つは本人からの申出、空家があるがどうするか相談がありますのでそれに対応することが一つ。地域の区長さん方がこんな空家があつてみんなが迷惑しているのだけど何とかならないかというのが一つ、市の中で危険だと今情報を持っている中でそれを全てというわけにはいきませんので、こちらから空家の補助がありますので潰すということを一度考えてもらえませんかというこちらからのアプローチ。その三つでとりあえずは進んで行こうかと思っています。それで今、申込みがありますのでこちらからアプローチもしたいのですが事務の量とかもありまして、今は優先的に申請がきているものと地域からの相談にのっているものに取りかかるのが先なのかという思いでいます。

議長：探す段階がない場合は探さない、今は十分あるぐらいということですかね。

委員：よくわかりました、ありがとうございます。市の方から働きかける情報を持っているものに関しては暗に特定空家になってしまうと特定空家の解体率は2つしかありませんから、できるだけ自分のお金で補助も少し率は減りますが解体してもらい、除却をしてもらうことを促すというスタンスですね。わかりました。

議長：その他にございませんか。

委員：我々審議会判断するということですが、特定空家になってしまったら何かペナルティがあるとか、補助を受けられるというプラスの要件もあるでしょうが、逆に何かしら特定空家になってしまったから固定資産税が上がりますよとか、何かペナルティ的なものが将来的にはどうですか、考えていますか。

事務局：特定空家に認定されましたら住宅特例が無くなりますので固定資産税が上がります。いつもの固定資産税よりも何倍か上がった通知書が届きます。それを見て解体しようかという話になればと思います。

委員：ありがとうございます。

委員：特定空家になって行政からのいろんな通知に関して無視を続けると補助金さえも使えなくなる状況になりますのでペナルティは相当大きいかと思います。

委員：解体費用というのは単価が高くなってきてすごく費用がかかります。130万の補助があつて残りは実費で払うというかたちになると思いますが、その場合自己負担がかなり負担で潰されないという方も中にはあります。その時に費用をどこからか貸出しするとかはないですか。今のところは。

解体費用には、分別相場が厳しくなって段々上がってきている現状がある。建物の大きさにもよりますが130万では収まらない。

議長：認定されると補助がでます。そこを厳正に選ばないといけないということになります。

委員：当然足らずは実費というかたちになってしまいますね。

議長：もしかしたら補助の数を増やせるかもしれないと言われていたので。

委員：行政の立場でお話ししますが、先ほど特定空家になるとペナルティとか指導という話がありました。私もどちらかと言うと逆でできるだけ自分で何とかするのが基本だと思います。大事な税金ですので他の人のお金を使って、悪いように考えたら特定空家に認定されたらお金が出るよとだけが一人走りしてしまうと、あれもこれも住んでいるけれど住んでいない風に見せかけたりいろんなことが出てきて、それも枠が少なくて早いもの順になってしまったりする。本来的には私は自主的に解体してもらわなければならないと思います。危ない通学路になっているところで指導、助言、命令をしたりが本来かだと思います。近隣の市町さんは勧告、命令などで自主的な解体を促し、基本お金は出してない。最後は自分で除却したりされている。

確かにお金がないと除却は進まないがそのへんのバランスを考えられたらどうでしょうか。公平性とか申込み、スタートの時のルールですね。どんどん申請がきてお金がなくなって本来したいことができないと困ると思うので特定空家は本来は不名誉なことではないかと思って。前の審議会でも話が出たと思いますが限られたお金ですので私的に解体することも考えつつ効果的な除却、ここに何でもかんでもあがってくるのではなくて前段階で自主的に除却できるように、どうしてもというときにあがってきて勧告したり命令したりとかその中で皆さんが困らないようなまちづくりにしたらいいと思います。

議長：よろしいでしょうか。一つ目だいが議論が進んだと思いますが審議事項がもう一件ありましたね。一つ目はほとんど議論は終わったと考えていいですか。

事務局：そうですね、先ほど説明したのは案になりますので、私が考えた数値であったりとかはまだ案の状態ですので、何かご指摘があればそれを反映させた調査表を作っていきたいと思います。

委員：1点だけですが調査内容は技術的によいチェックがしてあると思います。当該物件と所有者、申請してきた人が所有者なのか所有権、本当にその人の持ち物なのかを確認しないといけないのではないかと。そのへんはどうですか。

当該建物の所有権を登記があるかわからないが本当にその申請者のものかを確認もしないといけないのではないかと思います。他人の家屋を壊すわけにもいかなないので申請をもらっても意味がない。申請があれば確認はしないとけない。

議長：管理していないと段々時間とともに関係者がわからなくなってくることがあると思います。

委員：一例としまして私は設計屋です。古い家を解体するにあたって話をしたら5代前のおじいさんの名前のままで、田舎の場合はわりと融資を受けないとか担保に入れないので名義が3代、4代前になっている。それを壊すとなったら了解をもらうのは大変じゃないかと思ひまして、住んでいるだけではだめだと思います。そのへんのことは司法書士の分野になりますのでわかりませんが、確実に該当物件の所有者であると確定しないといけないのではないかと思いましたので付け加えておきます。

議長：実際面で現れることもわかりませんので対処してください。

事務局：これは本当に大変なことだと思っています。登記簿に所有者として生きておら

れたらいいですが亡くなっている場合、元々登記をしていない場合、誰がこの建物の責任者、持主か特定が難しいと思っています。こちらが特定空家と認定するのはいいですが申請をしてくるのは所有者か相続人かで全ての相続人に同意されているかの確認と書類の提出を求めませんと、人の財産になりますので私は潰したいが兄弟が潰したくないというのがありますので、慎重にやらないといけないと思っています。

委員：そういうことです。

事務局：ありがとうございます。

委員：先ほど話は私もそうだと思います。おそらく危険度判定等で100点を超えて且つ危険度がAになるのはたくさんあると思います。それが自動的に特定空家になっていくと大変なことになる。特定空家になると権利関係とか相続とか全部行政で調べなければならなくなり事務量が追いつけなくなる。年間4、5件程度を認定するくらいで、認定をどんどん増やせば増やすほど補助金の対象が出てきて本来所有者が管理すべきものを補助金をどんどん使ってくださいと誤解されるのは本意ではありませんので、年間この程度の件数を認定するビジョン等につきましてもこの中で議論できると思います。それに対して5件出てきたうちの2件ぐらいを所有者の状況を鑑みてもどうしても難しいものに関しては133万の補助金を出す、それ以外は基本的には自分で解体するよう促していくというスタンスでこちらのほうも運営しないといけないとお話を聞いて思いました。

議長：その他よろしいでしょうか。もしもまだご意見がございましたらメールか次の審議事項が終わった後に時間があればしていただけたいと思います。

事務局：できれば認定基準についてはこれでいいというお墨付きをこの場でいただきたい。案を外してこれで事前調査するというかたちに持っていきたいと思っています。

議長：どうでしょうか、細かい数字とか皆さん大丈夫でしょうか。了承されたらこのままでいくということになりますか。

事務局：そのとおりです。

議長：次の審議事項はどうですか。時間がかかりますか。

事務局：先に次の事項をした後で戻ってから。

議長：どうでしょうか。次の審議事項をしていただいて戻って確認をして疑問点があれば質問していただくということで進めていきたいと思っています。

(2) 加東市空家等対策計画の改訂について

議長：次に協議事項(2)の加東市空家等対策計画の改訂について事務局の説明を求めます。

事務局から資料に基づき説明

議長：加東市空家等対策計画の改訂というのを本日案があるのではなくて、今後すすめるということですね。その他ご意見・質問はございませんか。

委員：スケジュールに関して異論はないのですが、令和4年度に策定された住生活基本計画において空家の適正管理も重点課題になっていますし、利活用も重点課題になっています。今日議題に出てきているものは、適正管理に関して除却申請の対応と特定空家の認定を進めていきますということですが、利活用に関する議論は、県の空家活用の支援制度に随伴するかたちで各市町もいろんな助成をされています。そういうことを加東市でも新しく指導することをどのように考えられているか、利活用の促進に関する議論をこの場でやっていくのか、また別の場があるのか。当面は適正管理の仕事が大変なので進められるペースでされたらいいと思います。利活用の議論に関してはどのように進めるかお教えてください。

事務局：住生活基本計画にありましたように、住宅の利活用の面も空家等対策審議会でも利活用する特別区域なども審議していただきたいと思います。

委員：今は空家活用支援制度は加東市も出していましたか、これからですか。

事務局：県の補助にしたがって出しています。

委員：交流施設型とかがメインで結構使われている状況ですか。そのあたりの活用状況などもまた教えてください。

事務局：計画の中で盛り込んでいくことになりますので、計画策定に合わせて議論いただければと思います。今は利活用や空家バンクについて、充実していくのと計画を定めていくのを同時並行的にしていきたいと考えています。

委員：平成30年に策定されて適正管理のことがメインでされていた。

事務局：そのとおりです。

委員：わかりました。空家バンクの運営や活用も審議会で議論していくべきだと最近よく出てきていますのでそのようにしたらいいです。

事務局：いろんな示唆をいただけたらと思います。

議長：その他ございませんでしょうか。

ないようでしたら審議事項（1）特定空家等の認定基準に戻ります。

（1）特定空家等の認定基準について② （続き）

議長：本日、判定の案を決めたいと思います。一応きちんとかたちはできていると思います。

質問ですが、認定基準はどういうかたちで作られましたか。元からありましたか。

事務局：もともとは資料1の平成30年に策定した不良度判定の判定表と影響度判定の判定表がありまして、そちらに採点やランク付けがそれぞれあります。その中の判定基準を今回決めました。基準としては、日本建築防災協会の中で震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針がありますが、こちらの基準を参考にして数値でランク分け出来るように検討しました。

議長：きちんとしたものに則って数値化している。基本的に大きな問題はなさそうに思いますが、加東市に関して数値を変えた方がいいとか、こういう観点があった方がいいのではないかとこの点があるようであれば、今言ってしまうと案はとれないですね。

事務局：この場で修正できることであればこの場でします。

議長：修正も可能ですので、何かこの場で修正だったら修正案を言っていたら、決定ということで今日の審議会での案は決定したというかたちにしたいと思えます。何かございましたら。

この案に従って上に上がってきますから、そこから漏れるような問題があつてはいけないので、わりと広くB1なども入れてくるので漏れるようなことはないと思います。上がってきたものをこの会で順番を変えることも出来ますので、どうですか今回の案に関してこの点は修正した方がいいなどあれば言ってください。

委員：この判定表は加東市独自で作られましたか。

事務局：そのとおりです。今回新たに加東市独自で検討しました。

議長：以前作られたものに対して点数化したということですか。

事務局：そのとおりです。以前あったものをベースに採点基準を細かく設定しました。

議長：あと専門の情報を基に入れこみ、その点数の部分は今決めたということになっていますか。一般的に使われている数字ではないですね。

事務局：そのとおりです。

議長：そのあたりは独自らしいので検討の余地があるかもしれません。

委員：こういうのを入れられたら手間ですが、建物の面積とかメジャーを持って行かないと測れないような物件もあるでしょうが、敷地の面積とか調査票に入れられたら、建物の面積でも100㎡ぐらいなら解体費用がいくらぐらいかかるか考えられる。敷地面積の対してもエスキスを描いてありますが敷地境界がどこまでなのか、500分の1の公図があればいいが、漫画みたいな公図のところではわかりにくい。調査票の中のこういう物件でしたら非常に重機が入りにくいとかも書きやすい。手間を考えた状態でこんな情報を入れられる可能性はありますか。

事務局：建物の面積は、離れていれば何軒あるからどれくらいと、おおよそであれば出せると思いますが、増築を重ねて中まで見れない状態であれば面積を出すのは難しいかと思えます。対象になる建物は、建築確認が必要になる10㎡以上のものにしていきます。10㎡を超えるか超えないかの薄いものならいいですが全体に何㎡かは測れるものもあれば難しいものもあります。測れるものは記入してわからないものは不明とするのはできると思えます。ただ敷地面積は測量するわけではないので出すのが難しい、敷地が起伏していたらメジャーで測るのは難しいです。

議長：全額を市が出すということではないですね。上限があつて130万までですね。

事務局：そのとおりです。

議長：面積が広いところは申請者が除去費用の残りを出すということを認識していないと、こんなはずではなかったから取りやめるとなるとややこしくなるので、面

積の情報は詰めておいたほうがいい。小さければ市が全額出すとなると問題はないですが、残りを申請者が出すとなるとそれだけ余裕があるのかという確認もどうなっていますか。制度が始まって審議会で決定したことが覆ることがないようにと思います。

事務局：解体の意思のある方が申請に来られる段階ではおそらく解体業者と並行して進められている場合があります。そうすると解体業者が現地を確認されていると思われしますので、判定基準の中で面積を出すということは難しいです。

議長：本人が額も含めて除去する意思を確認していないと、審議会上がってくるのがいつですか。審議会で決めた後にやっぱり止めますというのは困ります。

事務局：この審議会ではその空家に対して危険とか特定空家等に認定するのが協議事項になりますので、補助を使うのを止められてもその空家が危険であることには間違いがない。それは粛々と壊してくださいという意思を市が示していく。潰す、潰さないは本人の意思ですから、潰さなければならぬお家ですよとここで認定していただく。潰されるという行為について補助が出るので、ここで補助を止めて壊されなくなりますよねという議論をするわけではないです。危険な空家だと認定いただいたら、その方が補助を使って壊すこともいいですし、自らのお金を使って壊されることもいいです。壊されないということになると行政指導がどんどん来ますよということになります。

議長：額が決まっていたら止めた人の分を新しく認定しないといけない気がしましたが。

事務局：予算の消化という意味ではそうなります。

議長：順位付けしていたら上げればいいですか。

事務局：順位付けというのではなくて危険な空家は順位ではなくてどれも危険です。どちらがより危険ということではないです。

議長：審議会では判定するのが大儀で、後は市と業者と対象者がやってくれるということですね。そこまで心配しなくてもいい。

事務局：そのとおりです、大丈夫です。

議長：その他ございませんか。

委員：基準で内容には問題ないですが、8ページ目の配置に関するところで、配置の間口の隣地境界とか道路境界から建物が建築されているというのが入ってくるのは、当然、建物が道路に近いので危ない可能性があるのによくわかりますが、間口の延長云々というのが、配置の項目に上がっている背景だったり、どういうリスクを想定されて②の間口の話が入っているのか教えてください。

事務局：間口の話に関しましては、危険度判定がAになった場合の建物が対象になりまして、間口が長ければ長いほど隣地境界線に与える範囲が大きくなりますし、道路面も通行人に影響を与える範囲が大きくなります。それで間口の長さを判定基準に設定しています。

委員：わかりました。不良度判定が75から100点とかランクがAになっているものに対して、危険度をここで特定空家の候補にしていくための過不足だということですね。ありがとうございます。今日、例で出している写真の物件は特定空家にはなかなかならないような状況がそんなに悪くない。実際に特定空家になる候補は屋根がなかったり、壁が2面ぐらいなかったり、柱が露出してい

るとかそういうものが多くなってくると思います。細かな数値を実際に使うことはあまりないと思います。厳密化をすることで所有者に対するバックグラウンドを付けることを考えるといいと思います。100点にいなかったものが生活環境判定、影響度で拾える仕組みになっているのが、元々平成30年段階で特定されていることが完成度の高い手法だと思います。私はこれで問題ないです。

議長：その他ございませんでしょうか。

ないようでしたら今回の案を認定基準として今年度の特定空家等の認定を行っていく、細かいところはこの審議会で議論していただければと思います。それでよろしいですか。

各委員：異議なし。

(3) その他

議長：その他、審議会に対してのご意見、ご質問はございませんでしょうか。

なければ今後の空家等対策審議会の日程調整についての説明は大丈夫ですか。

事務局：8月の予定がわかっておられる方は帰りをお願いします。

議長：これをもちまして議事進行を終了いたします。

委員の皆さまにおかれましては、慎重審議いただきありがとうございます。

それでは、進行を事務局へお返しします。ありがとうございます。

司会：ありがとうございます。

6 閉会

司会：これで第1回加東市空家等対策審議会を終了いたします。

令和 年 月 日

議長 庭瀬 敬右

署名人 波戸岡 誠

署名人 山本 浩史