

**第 4 回 豊岡市空家等対策協議会 議事録（要約版）**

日 時：平成 29 年 11 月 29 日（水）13 時 30 分～15 時

場 所：豊岡市役所 本庁舎 会議室 3－4

出席者：別紙出席表

傍聴者：1 名

**1. 開 会****2. 挨拶（井上都市整備部長）****3. 議 事****(1) 報告事項**

事 務 局：①第 3 回協議会議事録について報告

会 長：本件に関して質疑等があればどうぞ。なければ、報告事項は以上とし、次に協議事項①豊岡市空家等対策計画（案）を議題とする。説明いただきたい。

**(2) 協議事項****①豊岡市空家等対策計画（案）について**

事 務 局：説明の前に、本日いただいた意見等の計画（案）への反映について、軽微なもの簡単なものについては事務局に一任、そうでないものは、会長、副会長にご確認をいただくことでご了承いただければと思うが、いかがか。

会 長：よろしいか。

（事務局の提案を承認）

会 長：では、協議事項①の対策計画（案）について、内容の説明をお願いします。

事 務 局：資料説明

会 長：空家等対策計画（案）について、意見はないか。特にないようであれば了承とする。次に協議事項②の空家等判断基準（案）について説明をお願いします。

**②豊岡市特定空家等判断基準（案）について**

事 務 局：資料説明

会 長：第 2 案で緊急性の高い空家を優先して抽出できないと判断した理由を説明願いたい。

事 務 局：第 1 案については、一旦ふるいにかけてうえで第 1 次評価の外観目視の段階で選別できるため、第 2 案より抽出しやすいとの考え方からである。

会 長：1 案と 2 案が決定的に違う点について、もう少し補足説明をいただけないか。

事 務 局：外観目視調査で国交省の不良度判定を用いるか否かの違いである。

会 長：いずれも現地に行くということは変わらないか。

事 務 局：変わらない。

会 長：第 1 案では第 1 次評価は外観目視調査のみで、第 2 案は実測調査するかの違いか。

事 務 局：そのとおりである。

会 長：所有者からすれば、自分の家がどれだけ傾いているかを具体的に提示されたほうが理解しやすい。そういった意味では、第2案が良いと思うが、委員の皆さんはいかがか。

委 員：年に1回、調査をするのか。

事 務 局：年に1回はしたいと思っている。

委 員：そのときの評価の仕方をどうするかということか。

事 務 局：まず、全体を評価し、150点以上あれば早急に対応が必要だという位置づけをし、150点未満であれば、例えば必要に応じて管理促進の依頼をするなど、加点がつくものはつけていくということである。②、③の物件については、経過観察をして、再評価をするイメージである。

委 員：第1案だが、住宅の不良度の判定基準に基づき一定以上なければ、衛生上や生活環境への悪影響があっても、不良度で足切りされてしまうが、建物の構造以外の評価項目への対応はどのように整理されているのか。

事 務 局：今言われたことは、第1案のデメリットのA)で、1次評価には衛生面等環境面での評価項目がないことである。法律上は倒壊等のおそれ以外にも衛生面、景観面、生活環境面のいずれかで該当すれば特定空家等となる。第2案、第3案は、倒壊のおそれ以外にも評価する。

委 員：適正管理の促進依頼で加点されるようだが、期間は決められているのか。

事 務 局：期間は考慮せずに、問題があれば即評価していく。

委 員：1案、2案、3案は作業としては大して変わらないと思うが。

事 務 局：B、C、D（衛生、景観、生活環境の面）の内容は、家屋に入ってみないとわからないものもあり、法に基づいて立ち入り調査の手続きを踏むことになり、時間と手間がかかる。調査内容によって、緊急性を有するものや立ち入りが必要なもの、調査手続きに時間が必要なものなどにより、調査対応が変わる。

委 員：いずれにしても別に家屋に立ち入らなくてもAで150点超えれば、B、C、Dを調査しなくても候補になる。そんなに変わらないのではないかという疑問が生じてしまうが、説明は分かった。

委 員：175件、一度に全部を（A～Dの評価）できない。入れないこともある。

事 務 局：苦情や相談を受けた段階で、あらかじめ（空家の状態）が分かる。まずは倒壊等の危険度で150点以上あれば、中まで入らなくても調査可能である。

委 員：道路に面しているような家であれば下げ振りも可能であり、看板が外れているとかベランダが外れているのも見ればわかることである。

会 長：2案のほうにメリットがあるということで事務局では理解されているということで良いか。

事 務 局：良い。

委 員：今回は全部調査するのか。

事 務 局：今考えているのは①と②の物件。数で言えば48件が対象である。

委 員：その48件以外のところは調査には行かないという意味か。

事 務 局：早急に対応、あるいは、そのまま放置すれば危険だと思われるものについては評価していく。

副 会 長：目視というのは、される方によって（評価に）随分開きが出るのではないか。

事 務 局：専門の職員を含め、2人以上で調査を行う。

委員：国交省の不良度判定と、このA、B、C、Dの評価の違いを教えてください。

事務局：不良度判定は特定空家等の評価用に作られたものではなく、住宅等の不良度を評価するものを空家の評価に代用しているものである。一方、今回、お示しさせてもらったA、B、C、Dの判断基準は、法に基づく特定空家等の内容を国のガイドラインにそって具体化して、判断基準に示させてもらったものと考えている。

委員：了解した。

会長：不良度判定のほうには、延焼の恐れのある外壁とか排水設備の雨樋の有無など、空家の判定にはかかわりがないものがあるということでしょうか。

事務局：そうである。

委員：1次評価の段階で150点未満であって、外観でB、C、Dが明らかに点数があるというものは、評価するというのか。

事務局：まずAの項目で評価し、150点未満であれば、落書き等があれば即加算することを考えている。

委員：調査は、当然敷地には立ち入られてされるのか。

事務局：敷地外からの目視であり、敷地に入らなくても建物の傾斜などは測定することもある程度可能である。家の中に入らなければ確認できないものは、なかなか難しい。

委員：これらの管理者の調査はもう済んでいるのか。

事務局：すべての空家等の管理者の特定まで至っていない。

委員：区では、それは誰の建物だということを承知していないのか。

事務局：承知されている区もあり、全然わからないところもある。

委員：登記簿調査とかはされないのか。

事務局：適正管理の依頼を出すような場合は、当然所有者を調査している。

会長：事務局として、どれを（最適案と）考えているのかご説明いただきたい。

事務局：第2案が三つの中では一番良いのではないかと考えている。

会長：対策計画の中で調査の手続きが書かれていたか確認したい。

事務局：フローを33ページに載せている。

会長：この対策計画の調査手続きに関して、修正すべき点があればご指摘いただきたい。

委員：敷地内に入るときは、この特措法に基づく通知を行っているのか。

事務局：敷地については、原則立ち入らないという判断をしている。

委員：この適正管理の依頼については、何か基準があるのか。

事務局：特に危険と思われる場合とし、依頼をしている。

委員：その時点で、所有者を調べて通知をするのか。

事務局：そうである。補足であるが、33ページを見ていただきたい。上から補足で説明すると、豊岡市の場合、区長へのアンケート調査、市民の方々から空家情報をいただき、それに基づいてすべての物件を敷地外から目視で調査を行った。また、特にその関係する区長さんには、区として所有者等との連絡、所有者の名前、連絡先について聞き取り調査を行い、台帳を作ってデータ化している。連絡を取りたい場合には、所有者とか相続関係者を市の方で法律に基づいて調査を行い、通知を行っているという状況である。現調査段階では、立ち入って調査を行っている物件は1件もない。

委員：今、所有者、相続関係等の調査は何件ぐらいしているのか。

事務局：①、②の48件について、緊急性の高いものから調査をしている状況である。

副会長：③の場合は結構所有者が分かり、危なくないものが多いと思う。しかし、①、②はさっぱり（区でも）分からない。前回調査から年数が経過しているのも、また、区長への調査をされるほうが良いと思う。

事務局：行いたいとは考えている。今、一番問題となる①と②の早い対応を（優先に）考えている。

委員：空家等対策協議会の位置づけについて、すべての特定空家等について対策協議会の意見を聞くということか。

事務局：協議会条例では、協議会のご意見をいただくことになっている。

会長：第2案に対する追加、修正等のご意見は特にはなかったと思うので、この取りまとめについては事務局に一任する。調査のAの項目をやる時は立ち入らなくても可能ということによるしいか。

事務局：はい。

会長：それであれば問題ないと思う。以上で本日の議事はすべて終了した。

#### 4. その他

会長：次回、第5回の協議会は、2月20日の火曜日13時半から、本庁3階のこの会議室にて開催となっているので、皆様、よろしく願います。事務局から連絡事項等があるか。

事務局：今後の日程等については、本日の協議会の内容等を踏まえ、パブリックコメントを12月の下旬から1月上旬にかけて実施したいと考えている。その結果を受け、最終（案）の確認等については、平成30年2月20日開催予定の第5回の協議会で行い、その後、会長と副会長から市長のほうへ提出していただきたいと考えている。後日、その日程を確保させていただきたいのでよろしくお願いいたします。

会長：今、説明のあった日程についてやその他何か質疑等はないか。

副会長：特定空家等に認定されてからのことがすごく気になる。それから先の話が大事な話なので、ぜひ善処していただきたい。

事務局：①の物件の中でも、やはり危険度の高いものから特定空家等に認め、法に基づいての助言、指導等をしっかりしていきたいと考えている。

会長：以上で本日の会議は閉会とする。

## 豊岡市空家等対策協議会 委員出欠表

(敬称略、順不同)

区 分	役職等	氏 名	所属等	出欠
学識 経験者	兵庫県立大学准教授	やすえだ ひでとし 安 枝 英 俊	兵庫県立大学環境人間学部	出席
	不動産鑑定士	いはら がくと 伊原 岳人	伊原鑑定総合事務所	出席
	土地家屋調査士	やぶはら かすみ 藪原 和三	兵庫県土地家屋調査士会 但馬支部	出席
	弁護士	すがむら ともこ 菅村 朋子	すがむら法律事務所	出席
	司法書士	かわら ひとし 河原 均	兵庫県司法書士会 但馬支部	出席
市 民	豊岡市区長連合会会長	なかじま ようじろう 中 嶋 洋二郎	豊岡市区長連合会	出席
	豊岡市都市計画審議会 委員	きむら ひさこ 木村 尚子	豊岡市都市計画審議会	欠席
	民生委員・児童委員	いわさき せつこ 岩崎 節子	豊岡市民生委員・児童委員 連合会	出席
関係行政 機関の職 員	豊岡土木事務所 まちづくり参事	はやし みちこ 林 倫子	兵庫県但馬県民局 豊岡土木事務所	出席
	豊岡南警察署 生活安全課長	うえまつ やすき 植松 泰城	兵庫県豊岡南警察署	出席