

2024年度第1回 豊岡市空家等対策協議会 議事録（要約版）

と き：2024年8月2日（金）午後3時～午後5時

ところ：豊岡市民プラザ 市民活動室C、D

出席者：別紙出席表のとおり

傍聴者：5名

1 開 会

2 あいさつ

- 都市整備部長： 2024年4月30日に、総務省から2023年10月1日現在の住宅・土地統計調査の速報集計結果が発表された。これによると、全国の空家数は5年前から51万戸増加して900万戸。この30年間で約2倍に増えている。住宅総数に占める空家の割合、空家率は13.8%、その中でも特に問題となる「居住目的のない空家」が900万戸のうち385万戸にもものぼる。兵庫県は、空家数39万戸、空家率13.8%、居住目的のない空家は17万戸となっている。豊岡市については、現時点では最新データは発表されていないが、5年前、2018年の空家数は5,900戸、空家率は16.2%、居住目的のない空家は3,400戸となっている、この数値は確実に増えていると考えている。

居住目的がなく、適切に管理されていない空家がどんどん増えると、倒壊、外壁等の落下によって、通行人や近隣する家屋等に損害を与えるだけでなく、防災面や景観等の観点からも大きな問題となる。この問題に対応するため、国では「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が制定されている。本市も「空家等対策協議会」を設置し、「豊岡市空家等対策計画」を策定するなどこれまで対策に取り組んできた。

しかし、空家特措法に基づく「特定空家」、この状態になってからの対応には限界があるということで、昨年12月には空家特措法が改正された。前回の協議会では改正の概要について説明したが、今日の協議会では改正による新たな制度である「管理不全空家」の豊岡市における方針等について協議をお願いしたい。

3 議 事

(1) 報告事項

ア 豊岡市危険空家除却支援事業補助金の申請状況について【資料1】

- 事務局： この4月に創設した「豊岡市危険空家除却支援事業補助金」については、7月31日時点で事前審査の申出が14件。また、キャンセル待ちが2件。事前審査の結果、補助の対象に該当したものが11件、非該当が3件。該当しなかった3件は、判断基準のうち周辺危険度判定基準は満たしていたが、危険空家判定基準を満たさなかったもの。

また、「該当」の11件のうち9件は、市が把握している危険空家268件には含まれていない建物だった。市が把握しているもの以外にも、まだまだ多くの危険空家が存在していると感じている。

補助対象に該当した11件のうち8件は補助金交付申請が提出され、除却に向けて工事を進めている。うち1件は除却が完了していると報告をいただいている。また、未申請3件のう

- ち1件は今年度は除却を見送ると連絡があり、残り2件は除却に向け調整中と聞いている。
- 会 長： 1件見送ったということだが、補助金交付決定後に見積を取ったら金額が高くて取りやめたということなのか。
- 事務局： この見送りは、業者が忙しく今年度は現場に入ることができないので次年度以降考えたいと聞いている。
- 会 長： 2024年度の予算措置は10戸分、事前申請「該当」が10件ということで、今年度はいったん打ち切りと理解してよいか。
- 事務局： はい、見送り1件を除き「該当」が10件になっているので、とりあえず今年度はこの10件に除却を進めていただき、次年度以降も引き続き予算確保して除却を進めていきたいと考えている。
- 委 員： 事前審査申出は随時可能か。それとも、期限があるのか。
- 事務局： 期限は設けていないが、予算に達した時点で受付は待っていただく。
- 委 員： その方々がキャンセル待ちになると。
- 事務局： はい。
- 委 員： どれぐらいのニーズというか、反響、期待があるのかというのがある。事前審査申出は14件、キャンセル待ち2件ということだが、他にも、今年は枠がないので来年申し込むという人がたくさんいらっしゃるのか。
- 事務局： 今年は申込みが多かったが初年度ということもあったと思う。次年度以降はちょっと分からない。
- 委 員： 今年は予算10件分だが、申込みが多いということで来年以降は増えるのか。
- 事務局： 今の予定では、この補助は5年間限定で、年間10件を継続したいと考えている。
- 会 長： 一概に言えないかもしれないが、この補助金の条件のひとつである「危険空家判定基準75点以上」が、75点ギリギリの物件が多いのか、100点を超える本当に老朽化したような物件が多いのかに関心がある。補助金が出るといっても自己負担の費用は相当な額になるわけで、著しく状況が悪い、放置されている老朽空家の所有者の方はこの補助金を申請せず、どちらかというところちゃんと管理していて、でもいよいよ仕方なく解体しようという方が申請していて、75点ギリギリの物件が多いのではという憶測があるがどうか。
- 事務局： 多くのものが100点を超えている。市で把握している危険空家のランクに置きかえると、レベル1や2に該当するものが多くある。
- 会 長： ほぼ住宅として使う見込みがない物件の所有者の方が多く申請されているような状況であると。
- 委 員： 建物によって解体費用はまちまちだと思うが、解体費用に占める補助金の割合が、例えば10%ぐらいとか、傾向のようなものがあるか。
- 事務局： 傾向と言えるかは分からないが、解体費用に対する補助金の割合は約10%。
- 会 長： 補助金が10%程度、解体費用が300万円くらいということであれば、「非該当」でも全額自己負担で解体する方はおられるかもしれない。非該当だった方が今後解体されるかどうかは、把握しておくといろいろな議論をするときに参考になるかと思うので、可能であれば検討を。

(2) 協議事項

ア 管理不全空家の対応方針について【資料2】

- 事務局： 前回の協議会で、これまで空家は「特定空家」を中心に対応してきたが、もう少し早い段階の「管理不全空家」という定義が新たにでき、それに対応していく必要があると説明した。今回は管理不全空家の対応方針について、市としての考えをまとめたので協議いただきたい。

(2 ページ 管理不全空家に対する措置)

- ・空家の増加が見込まれる中、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家化を未然に防ぐため、放置すれば特定空家になるおそれがある管理不全空家に対して市が指導・勧告を行う。勧告された空家は住宅利用が難しいため、敷地にかかる固定資産税の住宅用地特例が解除される。

(3 ページ 特定空家と管理不全空家の措置の違い)

- ・勧告を受けた特定空家の敷地は住宅用地特例を解除するというを以前から行っている。特定空家はその後、行政代執行へと進んでいく。
- ・勧告を受けた管理不全空家の敷地も同様に、住宅用地特例が解除される。まず指導、次に勧告、勧告の際に住宅用地特例が解除される。特定空家と異なり、管理不全空家の対応は勧告まで。

(4・5 ページ 管理不全空家・特定空家に対する措置の流れ)

- ・空家が発見され、現地調査を行い、適正管理依頼の文書を出す。それで改善がなされない場合は左側の管理不全空家へ、もっとひどい場合は右側の特定空家への認定に進んでいく。
- ・管理不全空家に対しては、指導、勧告、それでも改善がなされず建物の老朽化が進んだら、特定空家へと進むことになる。
- ・特定空家に対しては、助言・指導、勧告、それでも改善がなされない場合は行政代執行に進んでいく。

(6 ページ 法律上の定義)

- ・管理不全空家は、管理が行われていないということ、それから、放置した場合に特定空家に移っていく可能性がある空家と定義付けられている。
- ・特定空家は定義の①から④のいずれかの状態にあると認められる空家とされている。

(7 ページ 管理不全空家・特定空家のイメージ)

※国土交通省HPのイラストを基に説明。

(8 ページ 危険空家の件数)

- ・表の左側から順番に、損傷が大きい、空家としての不良度が高いもの。特定空家：3件、レベル1：21件、レベル2：63件、レベル3：181件、合計268件。
- ・地区に対して調査を行い報告いただいたものをもとに作っている。さらに、年1回調査してランク付けを行っている。また、随時、地区から要望があった新規の空家を加えたり、取壊しが済んだものを減らしたりしてきている。

(9～12ページ 空家の写真)

※市内の実際の空家の写真を用いてレベル1～3の説明。

(13ページ 管理不全空家・特定空家の認定判断の考え方(案))

- ・まず空家の現地調査に向かい、調査票に基づき、特定空家の4つの定義ごとに「影響の有無」、「空家等の状態」について調査を行う。
- ・「影響の有無」は、それが周囲、通行人、車両、隣接の家屋などに危険を及ぼすかどうかを判断し、該当するとなると「空家等の状態」を確認し、点数を付ける。

(14ページ)

- ・点を付けた後、その空家を特定空家、管理不全空家の候補にするかを判断するため「周辺の状況、空家の状況による悪影響の程度」と「危険の切迫性」を確認する。
- ・「周辺の状況、空家の状況による悪影響の程度」は、空家が狭い、狭小な敷地の密集市街地にある、通行量の多い主要な道路に面している、通学路の沿道に面しているなどを見ていく。
- ・「危険の切迫性」は、周辺の建物や通行人に被害が及ぶおそれがある、それがどの程度切迫しているのか、要は、建物が今にも倒れそうだとかいうような状況があるのかどうかを見ていく。

(15ページ)

- ・現地調査で付けた評点でランク分けを行う。150点以上がレベル1、100点以上150点未満がレベル2、100点未満がレベル3（現行と同じ）。
- ・特定空家候補とするのはレベル1、150点以上のもの（現行と同じ）。
- ・管理不全空家候補とするのはレベル1と2、100点以上のものにしたいと考えている。
- ・評点と併せ、悪影響の程度、危険の切迫性を総合的に判断して候補を選定していく。
- ・特定空家についてはこれまでと同様に協議会に諮るが、管理不全空家は協議会に諮らず、市で認定する。
- ・この判断は一律ではなく、それぞれの空家の状況を勘案して適宜判断するようにしたい。なお、国のガイドラインも判断基準を一律にする必要はないとしている。
- ・例えばレベル1の空家が「周辺の状況による悪影響の程度」は「通行量が多い」に該当し、「危険の切迫性」もこの空家は今にも倒れそうだという状況で「あり」という場合は、この空家を特定空家に認定する方向で検討する。
- ・レベル1で「通行量が多い」けれど、危険の切迫性はそこまでではない、「なし」という場合は、特定空家または管理不全空家のどちらかに認定する方向で検討する。どちらにするかは現地の状況を見て判断する。
- ・悪影響の程度、危険の切迫性、いずれにも該当がないという場合は特に対応は行わない。
- ・レベル2の空家は、悪影響の程度、危険の切迫性のいずれかに該当すれば管理不全空家という対応。いずれにも該当がない場合は特に対応は行わない。
- ・目安としてはこのように考えているが、空家の置かれた状況というのはそれぞれ違うので、一律とはせず、特に必要な場合はこの目安によらず、別途判断する。

(16ページ 特定空家等（管理不全空家等）の判断の流れ（変更点）)

- ・現行の特定空家の判断との違いは、管理不全空家の認定が加わることで、現地調査の際に使用する調査票を少し変更し、現行は2段階で評価しているが、1回で全項目評価する。

(17ページ 管理不全空家等・特定空家等の判断の流れ（案）)

- ・空家情報を入手したら現地確認してランク分けを行う。明らかに100点未満のものは原則目

視判断し、レベル3に分けて経過観察とする。100点以上150点未満のものはレベル2。150点以上のものはレベル1。

- ・レベル1、レベル2の空家から影響の程度、危険の切迫性を判断して管理不全空家に認定する。
- ・レベル1の空家で、より悪いものは特定空家への認定を検討する。特定空家候補に選定したら、空家協議会に諮ったうえで特定空家に認定する。
- ・管理不全空家になった空家に対しては対応を行うが、所有者が対応せず、さらに状況が悪化し、評点が150点以上になった場合は特定空家への認定を考える。

(18ページ 特定空家等の判断の流れ(現行))

- ・現行は、調査に行ってレベル3とそれ以外に分け、レベル3以外の空家は調査票の項目Aについて1次調査を行い、レベル2、レベル1を決める。レベル2はさらに2次評価、BCDの項目を評価し、適正管理依頼を送る。特定空家の対象になるものは協議会に諮って特定空家に認定するという流れ。

(対応のスケジュール・協議事項)

- ・管理不全空家の認定・指導・勧告の対応スケジュールとして、今回、8月に対応方針を決定したら現地調査に向かい、管理不全空家の対応が必要なものを選定し、所有者を調査して適正管理依頼を出す。それから4か月経っても対応がなされないもの、これを管理不全空家に認定し、指導を行う。指導を行って約6か月、それでも対応がなされないものに対して勧告を行う。1月1日が固定資産税の賦課期日であり、その時点で勧告がなされている管理不全空家の固定資産税の住宅用地特例が解除される、という流れを考えている。
- ・今日は「管理不全空家候補とする空家はレベル1、レベル2を対象とするのか」、「悪影響の程度、危険の切迫性による特定空家と管理不全空家の認定の目安はこれでいいのか」、「管理不全空家は特定空家と異なり本協議会の協議の必要なしと考えているがどうか」ほか、全般的に協議いただきたい。

- 委員：** 特定空家のもう少し手前の状態の空家を管理不全空家に認定するということが、空家の状態が悪化すればいずれは特定空家に認定され、税の特例も解除される。今まで改善されない空家が改善されるならいいが、効果があるのか。なぜ、これが必要なのか。
- 事務局：** これまで対応してきた経験から、市からの適正管理依頼や特定空家への認定は所有者に一定のプレッシャーになると感じている。特に特定空家に認定されると、何とかしないといけないという気持ちを持つのが普通の方だと思うので、それを管理不全空家という少し早い段階で促す。税は都市部と村部ではかなり違うので、どれだけ効果があるかという問題はありますが、こういう対応をやっていききたいということ。
- 会長：** 豊岡市は特定空家に認定されたものが解体まで結びついた事例が多いが、特定空家の前の段階の空家所有者の方に働きかけることによって、法に基づいて解体をしてもらう可能性を高めるということが今回の法の趣旨だと思う。
- 事務局：** 特定空家になっても放ったらかしになっていると言われるが、取壊しに向かう所有者も結構ある。やっぱりいろんな事情があって、お金がないとか、相続関係が非常に複雑でどうしようもないというような、本人が頑張っても何ともならないような状況があったりして、進まないということはある。ただ、そういう状況がなければ、交渉して取壊しに向かう

可能性は十分あると思っている。

○委員： この管理不全制度があれば、多少は解決方向に向かうという。

○事務局： そういうふうにしたいと思っている。

○会長： 特定空家になってしまったら、なかなか問題解決の選択肢がない。活用できる可能性は低いかもしれないが、ちゃんと考えてもらえる段階で所有者に声をかけないと、特定空家になってしまい、結局、動かない。そういうことに対する対策が管理不全空家。

○委員： 私自身は管理不全空家の制度はすごく賛成すべきだと思っている、というのは、特定空家というのは、もうすでに悪影響を周りに与えている状態なので、そうなる前に、所有者に対する通知や指導はすでにやっているじゃないかという話ではあるが、それに加えて、勧告によって固定資産税の特例解除になるので、何らかの対応を所有者に迫る状況になる、直すのか、除却するのかを考えざるを得ない状況に持っていくって意味ではいいことだと思う。

もうひとつは、特定空家の認定は協議会が1件1件審議をしていく手続にすごく時間がかかっていて、今は会長が言われたとおりのまうまう行っているような雰囲気だが、おそらくこれが今後5年10年、数がどんどん増えてくると思われる。そうなった時にこの体制だときっと破綻するとか、数の増加に追い付かなくなるので、その前段階で何か措置をしておく必要があると思う。そういう意味で、管理不全空家の対応を行っていくということと、協議会で諮らないということに賛成する。

レベルの話は、もっと管理不全空家候補の範囲を広げるという考え方もあると思うが、一歩進めるということで、今までレベル1からだったものをレベル2に一段階広げたという判断は適切と考えていいのかなと思う。

以上だが、もうひとつ質問があって、危険空家除却支援事業補助金の対象が75点で、レベル2が100点以上ということで、補助のほうが甘くなっている。その辺の整合性はどのように考えているのか教えてほしい。

○事務局： 管理不全空家・特定空家の認定基準と、補助の基準は別のもの。補助のほうは、特定空家除却の補助が住宅地区改良法の不良度判定を使うことになっていて、危険空家除却支援事業補助金もそれに倣い、補助の判定はその基準で統一している。

実際に、管理不全空家の認定よりも、危険空家除却支援事業補助金のほうが対象範囲を広げている。より早い段階で空家対応を行っていくというのが空家特措法改正の趣旨なので、管理不全空家への対応と併せてこの補助制度をやろうということで出発した。当初、管理不全空家を対象にしようかとも考えたが、そうすると管理不全空家に認定する必要があり手順が変わるので、もう少し柔軟に、もう少し範囲を広げて対応しようと考えた。

○会長： 管理不全空家や特定空家を判定する調査票は別紙のもので、それとは別に、補助対象かどうかを判定するときは、国の示す基準を使っているということ。豊岡市の場合は、平成30年に空家等対策計画を策定したときに、国の基準を下敷きに、周辺への迷惑とか景観を加えた独自の判定基準を作った。結果、特定空家の判定と補助の判定でそれぞれ異なる2つの基準があるというようなことになっている。

○委員： 「悪影響の程度」と「危険等の切迫性」という2つをもって特定空家か管理不全空家に認定していくということだが、悪影響が「なし」にもかかわらず、危険の切迫性が「あり」

となるような状況とはどのような場合か。周りに悪影響がないのであれば、危険とはならないのではないか。

○事務局： 例えば「通行量が多い」というところで考えると、通行量は多くないが、通る人はいる、という場合がある。影響が全くないわけじゃない。しかし、影響の程度は少ない。そういったものを想定している。

○委員： 先ほど見たレベル1の空家の写真は、これはもう特定空家だろうというような状態だった。それは、年間の処理件数に限度があるのでレベル1に留まっているのか、危険性はないので特定空家の協議のテーブルに持っていけないのか、どちらなのか。

○事務局： 基本的に危険度の高いものから処理をしている。さっき見ていただいた空家は前面に道路があるが、かなり奥まったところにある。倒壊の危険はあるが、現地を確認すると後方に倒れそうになっていて、前面の道路に崩れてくる危険性は少ないと判断している。なので、この空家にすぐ対応する必要があるとは考えていない。倒壊しそうな空家と一口で言ってもいろんな状態があることが現場を確認すると出てくる。その中で危険度の高いものを特定空家に認定し、処理をしているという状況。

○委員： 悪影響の程度の例として「密集・市街地」とか「通行量が多い」とあるが、具体的に多いというのは何人以上とか、自動車だったら何台以上とか、そういう定義はあるのか。

○事務局： 考え方は国のガイドラインに示されているものだが、具体的な定義はない。

○委員： 定義があいまいだと、なぜ自分の家屋が管理不全空家なんだ、みたいなことで紛争になりかねないかなという、この定義だけだとそういう懸念があるが。

○事務局： そういう懸念ももちろんある。ただ、国のガイドラインに基づいて、協議会の協議を経て、基準を作って、調査票を定めてきている。そういった手続きを経て認定をしているので、全く問題ないとは言いきれないが、なるべく安全側で考えている。

○委員： 勧告をやるとなると、行政処分に近い形になってくるので、その定義を争われるケースが増えてくるかなと思う。

○事務局： 勧告は、法の解釈としては、行政処分ではないという国土交通省の見解がある。

○会長： 実際には多分「通学路の場合」は、もう子どもの数が少なからうが多からうが、やはり子どもが通る場所であれば、基本的にはもう特定空家にしなければいけないと思うが、普通道路に関しては、多いか少ないかは確かに委員がおっしゃるように判断が難しい。でも実際の現場では、前面道路から建物が結構セットバックしていれば大丈夫だが、セットバックの距離が短くて結構道路との距離が近い場合は、影響度が高いと判定が出せていると思う。だからこの「通行量が多い」も、ガイドラインに従うと、ここに該当するのかどうかを考えないといけないと思うが、実際にはそれ以外のところ、道路との距離みたいなのところでも判断していて、総合的に問題ない判定ができているのかなと思うがどうか。

○事務局： そのとおり。「通行量が多い」だけで判断するのではなく、実際の空家の状況というのは様々で、非常に危険なものがある。それに対して市は、適正管理依頼から始まって、何回も交渉していった、それでも何ともならない、というものについて特定空家にして、さらに勧告というような措置を取っている。手順を踏んで進めている。

○会長： ただ、実際「通行量が多い」とはどのくらいの多さなんだという疑義が出てくる可能性があるので、空家の規模であったり、通行量の多い少ないに関しては、ガイドライン

があれば運用が分かりやすく、具体的な説明がしやすいかなとは思う。

○委員： この基準は特定空家等に認定された人は見ることができるのか。

○事務局： 今日の協議会の資料についてはホームページ等に掲載したいと思っている。

○委員： 税のペナルティ的なことをすると、争う人が増えてくると思うので、やっぱり基準とか、そのあたりはなるべく明確にしておかれたほうが良いと思う。

もう1点、管理不全空家の段階で行政のほうからアクションされるというところで、それが来たらすぐ相続放棄とか、逆に早くに所有者が手を放すような方向に進まないかなと思ったが、そういうリスクは何か考えているか。早くに何とかしないと固定資産税を高くするぞ、とかいう通知が来ると、じゃあもう一気に相続放棄しようとか、結局所有者のいない状況に進むことも、リスクとしてあるかなと思った。

○事務局： 今までは、そこまではないかなと思う。

○委員： これは逆に考えたら。管理不全空家制度を設置したことで、もっと真剣に考えてもらおうと。いきなり特定空家に認定するまでの段階にワンクッション置いて、というふうになっている。

○委員： そうなればいいが、今、相続放棄する人がすごく多い。何か面倒くさいことからぱっと手を放す人がすごく多い感覚がある。

○事務局： 相続放棄で略式代執行になったものが2件ほどある。所有者がいないという状態になれば、行政で対応せざるを得ないということになる。

○委員： 逆に動きやすいということか。

○事務局： そういう面もある。

○会長： まずはこの管理不全空家の候補について、100点というのを一定の基準にするということに関して、皆さまのご意見は。

(委員異議なし)

○会長： 次に、意見が出ている「周辺状況に悪影響」というものをどのように判断するかというところで、この表をどう公開されるのか、「～など」と書かれるのか、あまり大量の項目を記載すると色々な問題が出るんじゃないか、とご指摘もありましたので、このあたりの表現に関して、もう少し検討を加えていただくということではいかがか。

(委員異議なし)

○会長： 管理不全空家を認定する際においては、協議会で諮らずに、行政で判断いただくという手続きに関して、そうしないとスピーディに処理ができないと思われるので、そのことについてもご異議ないということではよろしいか。

(委員異議なし)

○会長： 先ほどの委員のお話を聞いていると、150点以上で何も無い物件があるのに、なぜ100点ちょっとの自分の物件が管理不全空家に認定されるんだ、という異議も出てくると思う。150点以上で、周辺の悪影響に該当「なし」で、危険の切迫性も「なし」のもの、この「なし・なし」を管理不全空家にしなくてもいいのかというのは、もしそういう異議が出たら、どのように説明するのか。

○事務局： 緊急性が低いものだと思っている。実際の現場を見ると、かなり傷んでいて、影響が全くないわけではないが、急いで対応しないといけないわけではないという空家が結構あ

るので、そういうものがここに入るのかなと考えている。

○会 長： 例えば敷地がものすごく大きくて、周辺の道路から離れている、建物としては管理不全な状況に陥っていると判断した、などか。

○事務局： 建物自体はそういう状態にはなっていると思う。

○会 長： 150点以上だが該当「なし・なし」のものは管理不全空家の対象にならないということについて少し問題提起させていただいているが、皆様のご意見はいかがか。

○委 員： 今の「なし・なし」で思い当たるのは、神社みたいなものが放棄され、神社ではなくなってしまって、建物だけは残っている。山の中で、道も通行止めになっているものがある。そういうものか。

○事務局： 近いと思うが、そこに通行人が全くないかという、ないわけじゃない。

○委 員： 山の中で、そこに行く道は通行止め。立入禁止の札が立っている。勝手に入っている人はいるかもしれないが。

○事務局： 通行が全くないということだったら、対象にはなっていないと思う。

○委 員： 市の処理能力として、管理不全空家に対応できる件数に限りがある状況は分かるが、「なし・なし」の場合でも、できるのであれば認定しておいたほうが無難な気がしている。危険の切迫性についても、建築士でもなければ、一素人が基準に当てはめて目視で判断するということなので、本当に危険の切迫性があるのかないのかという確実なことは言えないと思う。そうすると、他とのバランスからすると、管理不全空家に認定するほうが色々な意味で無難なのかなと思っている。

○会 長： 「なし・なし」のほうも管理不全になるわけだから、悪影響「あり」のものに関してはなおさらであると、そういう説明がしやすくなるという。

○委 員： はい。

○会 長： 事務局としてはどうか。

○事務局： はい、そういうご意見が出るかなと思っていたが、委員のおっしゃるように、市の処理能力がありますので、ここを管理不全空家にするっていうことにした場合でも、市の体制の中で、できる範囲でやっていくということにはなってくると思う。

○会 長： だから「なし・なし」は管理不全空家にしなくていいんじゃないかという考えか。実際には150点を超えるもので、「なし・なし」のものはそんなに存在しないということであれば理解できるが。

○委 員： レベル1の「あり・なし」または「なし・あり」は、地域の状況等で特定空家か管理不全空家かを総合的に判断するのであれば、「なし・なし」も管理不全空家か認定しないかを総合的に判断することとしてもそんなにおかしくないのかなと思う。

○会 長： なるほど、「あり・なし」や「なし・あり」が特定空家か管理不全空家かで分かれているように、「なし・なし」も管理不全空家か認定しないかで、絶対認定しないわけではないという。

○委 員： そういう考え方もあるのかなと。誰が見ても悪影響も切迫性もないっていう空家も存在しないとは言えないのかなと思う。全部管理不全空家だとしてしまうと大変なのではないかなと思う。

○会 長： 管理不全空家か認定しないかで議論の余地があるんだと。

- 委員：普通に考えたら、150点以上、レベル1で「なし・なし」はありえないでしょう。
- 会長：普通はね。
- 委員：それを考えたらさっきおっしゃるように、やはり、ある程度一応の余裕を持っておいたほうが安全かなと思う。

- 会長：意見集約すると、協議会としては、100点以上を管理不全空家候補の基準にすることは問題なく、管理不全空家の認定も行政で判断いただくことも問題ないが、150点以上の空家で周辺の悪影響、危険の切迫性の該当「なし・なし」の場合の判定に関しては、一律に管理不全空家候補にしないということではなくて、周辺の状況とかを勘案して管理不全空家になる可能性もある、「あり・なし」や「なし・あり」のように併記するというようなことをご検討いただきたいということを、答申させていただくことにしたいと思うがいかがか。

（委員異議なし）

- 会長：では、この件に関して、他にご意見は。
- 委員：大規模空家の大規模という定義もやっぱりアバウトなのか。どうしてもそういうところが気になってしまって。
- 事務局：ガイドラインでは、そのあたりは各自治体の判断ということになる。あまりはきり決めると逆に動きにくいのかなということで決めてはいない。
- 委員：では、この大規模かどうかというのは感覚的なものと。難しい。
- 会長：これまで特定空家を認定するときに、大規模であるかどうかは議論の対象になったことはなかったように思う。

では、報告協議事項の1点目については以上のようなことで、対応方針に関しては、最終的には市で決定されるものだが、決定に当たっては審議会の意見を参考にさせていただければと思う。

イ 特定空家の候補について【資料3】

- 事務局：本事案は個人情報を含む内容となっているため、豊岡市空家等対策協議会運営要領第4条に基づき会議の非公開をお諮りいただきたい。
- 会長：個人情報を取り扱う場合などは、出席委員の3分の2以上の賛成があれば会議を非公開とすることができる。質問、意見等があれば。

（異議なし、傍聴者退場）

※協議内容の詳細（以下を除く）および資料については、特定の個人を識別されるおそれがあるため、委員以外には非公開とする。

- 事務局：（特定空家候補2件について説明）
- 会長：説明のあった2件の特定空家候補について、協議会として、特定空家に該当するかどうかの意見集約をしたい。
- 委員：私自身は異議なしと思っているが、本日の会議の最初のほうで見た空家よりもこの特定空家候補のほうがしっかりしているようにも思える。それはやはり危険の切迫性の有無で、前者は道から離れているから候補にはならず、後者は周辺の危険性が高いので特定空家になるんだと理解したらいいか。
- 事務局：そのとおり。なお、今回の特定空家候補は、通行量のある道路との隣接という状

況もあるが、比較的形は残っているものの建築年はかなり古く、老朽度は相当進んでいると考えている。

- 会 長： 点数から見ても基準を超えており、物件の状況を見ても該当するような物件であるかなと思う。ここで意見集約させていただく。この空家を特定空家に該当するということについて、異議等のある方は。

（特定空家候補2件を特定空家と認定することについて異議なし）

- 会 長： では、これらの空家は特定空家に該当するということで、協議会として集約させていただく。

4 そ の 他

- 会 長： 現在、管理不全空家の認定基準を作っている自治体は兵庫県下でもほぼないと思う。兵庫県や各市町と情報共有しているというようなことはあるか。

- 事務局： 特にない。

5 閉 会

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	いしだ ゆきお 石田 幸雄	兵庫県土地家屋調査 士会但馬支部	出席
	弁護士	のざき なおこ 野崎 奈央子	生駒法律事務所	出席
	司法書士	かわはら 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	よねだ ひであき 米田 英昭	豊岡市区長連合会	出席
	民生委員・ 児童委員	おおえ みすず 大江 美鈴	豊岡市民生委員児童 委員協議会	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	やまもり たかしげ 山盛 貴重	但馬県民局 豊岡土木事務所	出席
	豊岡警察署 生活安全課長	すずき たけのり 鈴木 健工	豊岡警察署	出席