

議 事 録

会 議 名	第 1 回 淡路市空家等対策協議会	
開催日時	令和 7 年 8 月 21 日 (木) 午後 3 時～	
開催場所	淡路市防災あんしんセンター 多目的ホール	
出席委員 (敬称略)	(出席委員) 安枝 英俊・魚住 幸市・大畑 和典・藤原 孝洋・ 山口 昌志・上河 護・和田 真理子・ 仁木 りつこ・山田 勝喜	(欠席委員) 戸田 敦大・岨下 博史・ 山口 武志・吉田 昌弘
報告・協議 事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 報告事項 現在対応中の特定空家等について ・ 協議事項 (1) 管理不全空家等の認定基準について (2) 特定空家等の認定について 	
会議資料	資料 1 管理不全空家等の認定基準について 資料 2 特定空家等の認定について	

発言者	議 事 内 容
	報告事項 現在対応中の特定空家等について
座 長	○ 事務局から説明をお願いします。
事務局	○ 1 件の特定空家に対する措置（勧告）についての説明
座 長	○ 内容について委員の皆様から分かりにくいところ、補足して欲しいところ、その他ご意見等をご発言いただければと思いますが、皆さんいかがでしょうか？ これは勧告まで進んで、ようやく所有者が対応するようになったということでしょうか？
事務局	○ 特定空家の認定通知を出しましたが、資金がないという理由で、なかなか動いていただけませんでした。その後、粛々と措置を講じていき、助言、指導、

	<p>勧告まで行いました。あと、所有者とは実際は会うことができますので、補助金の制度等を説明し、ようやく対応していただくこととなりました。</p>
座長	<p>○ 勧告された後に直接、対面して補助金があることを示すと動かれましたか？ 勧告以前にも補助金の説明はしていましたか？</p>
事務局	<p>○ 何度か面談し適正管理を促しましたが、資金不足ということで、なかなか動いてくれませんでした。特定空家の認定、助言、指導を進める中でだんだんと変わってきました。令和7年7月に勧告を行い、ようやく動き出しました。</p>
座長	<p>○ 当初は補助金の制度があるってわかっているものの、なかなか具体的な対応できなかったけど、勧告まで進める中でいよいよ動き出した。わかりました。この所有者の方は市内にお住まいの方ですか？</p>
事務局	<p>○ 大阪にお住まいの方で5回訪問し、面会しています。</p>
座長	<p>○ 他市の場合でもやはり遠方にいる所有者のところへ直接出向いて、解決に繋がるかは聞いています。大変お疲れ様ありがとうございます。他に皆様いかがでしょうか？</p>
委員	<p>○ 現在認定している特定空家はこの1件だけなのでしょうか？</p>
事務局	<p>○ この1件だけです。</p>
委員	<p>○ 今日の協議で、また別の認定もあるようなのですが、認定をする、しないというのは、緊急度や危険度などが著しく高いものだけに限って1件ずつ認定していくのですか？</p>
事務局	<p>○ はい。空家対策計画の中に特定空家に判断する基準を設けています。それには建物の状況が良くないとか周りに迷惑をかけているということと、第三者である不特定多数の方に危害を及ぼすおそれがあるというような状況の空き家について、1件ずつ認定していく予定です。</p>

協議事項（１）管理不全空家の認定基準について

座 長

○ 事務局から説明をお願いします。

事務局

○ 資料１の説明

委 員

○ 建物の不良度判定のところ、アの（ウ）、（エ）は判断基準にしないということでしたが、つまり、145点中の50点以上で管理不全空家の認定をすることによろしいですか。

事務局

○ 建物の不良度についてはお見込みのとおり、（ア）、（イ）の合計145点中、50点を満たしていれば、不良度判定において管理不全空家と判断します。

委 員

○ 特定空家の判断基準は、（ウ）、（エ）も含めて合計185点中の100点以上ということでもいいですか？

事務局

○ お見込みのとおりです。

座 長

○ 他にいかがでしょうか？たくさんのご説明いただいたので50点を基準にすることについて再度、簡潔にご説明をお願いします。そこに異論がなければ、まずは合意形成ができるかと思います。

事務局

○ 何を拠り所として判断基準を作成するかというと国のガイドラインになります。ガイドラインの別表2に管理不全空家に該当するのはどういうものかということを示しています。例えば、建物のガラスが1枚だけ割れているとか、屋根の一部が損傷しているだけでもガイドラインを根拠として恣意的に判断すれば、管理不全空家とみなしてしまうおそれがあります。これは少し無理があるのかなと考えますので、客観的な判断基準が必要です。12ページの表の判断基準の複数項目に該当すれば、ガイドラインの条件を客観的に見て満たしており、複数項目に該当する目安として50点が一定の基準ではないかと判断し、提案いたしました。

委員	<p>○ 先ほど特定空家が100点以上で管理不全空家が50点以上だから、単純に点数が半分になり、また、分母も下がっているので管理不全空家は認定されやすいと思うのですが、例えばどのぐらいの件数が管理不全空家の候補として見込まれていますか？たくさん出てきて、その認定や指導業務をどれだけ行えるのでしょうか？認定数の見通しなど立てていることがあれば教えていただきたいです。</p>
座長	<p>○ 点数を50点にすることに異論はないのですが、きちんと指導ができるかどうかというところが、逆に気になるかなと思います。</p>
事務局	<p>○ 全ての市内にある建物を調査していませんので、どれぐらいあるかについては何とも言えないところです。特に悩んでいるところが、特定空家には該当しないが、状態がひどく近隣からの苦情が多数あるようなものについて、これまで所有者に通知を出して自主的に是正してくださいとしか言えませんでした。しかし、管理不全空家の基準を作れば、法的に手続きが進められます。所有者の対応がなければ固定資産税の軽減措置もなくなることを強く言えます。このようなことから特定空家に該当しないものに対して、もう少し強い指導を行いたい思いがあり、また、法律で管理不全空家が規定されていますので動く必要性があり、判断基準を速やかに作っていきたいと考えています。</p>
委員	<p>○ 具体的に何件ぐらい管理不全空家候補を把握していますか？今の話では、非常にたくさんあるわけでもないのですよね？</p>
事務局	<p>○ 把握できていませんが、まずは空家の周囲に迷惑をかけている相談が出てくれば、この判断基準を用いて判断していきたいと考えています。</p>
座長	<p>○ おおよその数値も分からないですか？例えば、以前行った空家実態調査で把握できていないですか？</p>
事務局	<p>○ 市内の全体の空家数は1,664件で、そのうち第三者に危害を与える可能性がある空家が59件でした。また、市民からの相談が年間60件程度あります。そのうち解決に至っていない空家がかなりあります。順序立てて進めないとなかなか解決には至らない状況です。</p>

委員	○ 年間60件ずつ、もし増えてそれが全て管理不全空家になるようであれば、市役所の業務が非常に多くなるのではと思ったのです。認定された特定空家は現在1件だけですね。今日、認められれば2件になる。1件や2件ぐらいであればいいし、管理不全空家も5件程度だったら許容範囲からもしれないけれど、60件にもなるのだったら、すごい数ですよ。この業務だけをずっとやるぐらい忙しくなるのではと思いました。
事務局	○ 年間60件程度の相談はありますが、その中でも所有者で解決している件数もあります。相談件数はありますが、全てが管理不全空家候補となるわけではないと見込んでいます。その中でも状態の悪いもの、通知しても何年も反応のない空家が対象になるものと考えています。
委員	○ そこは分かるのですが、それだったら今の判断基準にはその反応があるか、ないかが別に入っていないので、業務を圧迫するではないでしょうか？
座長	○ 大事なポイントだと思います。この16ページの判断フロー図のところ、例えば管理不全空家候補が出てきたときにその候補が協議会に全て出てくるのではなく、候補になった時点で淡路市から所有者に管理不全空家の候補になっているという通知を入れて、それでも2、3か月待っても応答がなかったものについて、協議会へ本格的に候補にする流れにした方が、●委員のご指摘も踏まえることができると思います。年間で100件近くの候補が出てきても判定するのは難しいかなと思うのですが、ここの辺りいかがですか。
事務局	○ 10ページのフロー図をご覧ください。回答がない、又は改善が見られないような状態が続く場合に本格的に調査して、管理不全空家、特定空家を判断していく予定です。
委員	○ 管理不全空家に認定した後、そのまま状態が続いて、例えば事故が発生したときに責任はどうなりますか？
事務局	○ 所有者の責任だと思います。
委員	○ それだけで済むのかな？管理不全空家に認定して、状況を把握しているのに責任がないというのは難しいのではないのでしょうか？

委員	○ 認定後に放置していたら、判断は難しいと思いますが、一義的にはやはり建物所有者の責任は当然だと思います。
事務局	○ 認定した場合、法律で定めた指導、勧告の措置を順に進めていくこととなります。一定の期間が経過して反応がなければ次の措置、反応がなければ次の措置のように何らかのルールを作って粛々と進めていきたいと考えています。
委員	○ 期間はどの程度かかりますか。例えば、最初の管理不全空家の認定から始まって、それから特定空家になるまでにどれくらいのスパンがかかるのですか。
事務局	○ 10ページのフロー図ですと、まず苦情や相談がありましたら、現地確認の上、所有者の特定を行います。その後、速やかに所有者に対して空家の適切な管理依頼という文書を出します。反応がない方に対しては、例えば、1か月経過して反応がなければ、管理不全空家や特定空家の認定判断を進めるなどの細かいルールを決めていきたいと思っています。それに際しては、改善に要する日数を考慮する必要がありますので、どのくらいの期間を設けるのかはこれから決めていきたいと考えています。
委員	○ 苦情や相談のあった空家は、その後どんな問題が出てくるか分からないので、すぐに認定や措置を行った方がいいのではないのでしょうか。なるべく期間を短くして、スピード感をもって進めないという意味がないと思います。
事務局	○ ある程度は所有者が対応する期間も見込まないといけませんので、バランスよく措置を進める期間を考えたいと思っています。
委員	○ 細かいというか表現の問題かもしれないのですが、15ページの判断の下表なのですけれども、「低」は「状況が発生していないまたは確認できない」、「中」は「発生又は確認できた状況であって、社会通念上一般的な許容範囲を超えている状況」、とありますが「低」と「中」の間に「状況が発生又は確認できた状況であって、社会通念上一般的な許容範囲に収まっている場合」が理屈的にはあると思います。それはどこに入れるのでしょうか。「低」でいいのでしょうか。そうであれば表現を変える必要があるのではと思いました。

事務局	○ ご指摘の点について気がついておりませんでした。「低」に含むべきかと考えますが再検討したいと思います。
委員	○ 私も表現的なところですが、13ページには何点以上のものが特定空家になると判断されています。15ページには「低」「中」「高」の判断指標が書いてあるのですが、13ページの表現と同様にされてはどうかと思いました。
事務局	○ 14ページの表の下のところに、ABCの判断指標を書いています。全て「低」であれば「Aランク」の建物、1つでも「中」に該当すれば「Bランク」、1つでも「高」があれば「Cランク」と考えています。ご指摘の点も含めて、もう少し詳しく記載すべきと考えますので、精査したいと思います。
委員	○ ABCはこの表から分かりますが、文章で書かれた方が分かりやすいのではないかと思います。
事務局	○ 13ページと同様の表現とするよう精査したいと思います。
座長	○ ではこの認定基準に関しては一旦、意見が出尽くしていると思います。大事なご指摘をたくさんいただいたと思います。それを踏まえて再度、事務局には精査を進めていただきたいと思います。整理でき次第、淡路市空家等の適切な管理に関する条例に管理不全空家の定義や認定方法について規定する手続きをお願いしたいと思います。事務局いかがですか？
事務局	○ 再度精査してまいります。他の団体でも管理不全空家認定基準が決まっているところは少数の状況です。数少ないものを参考にし、手探りで考えてまいりましたが、今日のご意見を踏まえて精査をしたいと思います。
座長	○ それでは50点という点数と、周辺環境の判断の仕方については特に異論がないということだと思います。ただ、現状で100件ぐらいの空家を全て管理不全空家には認定できないと思います、どういうふうを選別されるかについても明記いただければと思います。

協議事項（２）特定空家等の認定について	
座 長	○ 事務局から説明をお願いします。
事務局	○ 1件の特定空家候補について説明
座 長	○ 事務局からの説明がありました。ご意見、ご質問はありますか？最後に特定空家に認定するかどうかについて、意見集約したいと思いますので、何かお気づきの点やご質問のある方はよろしくをお願いします。
委 員	○ 資料2の4ページ特定空家等の認定基準が先ほどの資料1の13ページの表と少し違うような気がします。
事務局	○ 資料2は現行の基準、資料1は管理不全空家の取扱いを踏まえで今回見直そうとしている基準を表にしたものです。
委 員	○ 最初に特定空家というのは1件ですかとお聞きしましたが、今回のようにこれまで特定空家ではなくても、何年も何年も対応されている空家がたくさんあり、次のステップへの場面で認定を行う方針でしょうか？
事務局	○ お見込みのとおりです。反応がない方、また反応があるものの改善していただけない方が多数います。このことを踏まえて、一定の期間を設けて何か月経てば次の措置を進める、ズルズル行くのではなく日数を決めて、粛々と対応していきたいと考えています。今回の件もそうですが、何度も通知を出しましたが反応がなく、そのまま期間を経過している案件もありますので、整理したいと考えています。
委 員	○ ちなみに今回の案件は、特定空家に認定した後に将来的には代執行等といったこともあると考えていますか？
事務局	○ その可能性もあります。
座 長	○ 他にいかがでしょうか？特にご意見ないようでしたら、この物件を特定空家と認定することに異議がないと判断してよろしいでしょうか？

委員	○ 異議なし
座長	○ 有難うございます。現場の状況や事務局から説明を踏まえると、事務局の提案は妥当だと思いますので、本件につきましては、特定空家に認定することに異論がないということでまとめたいと思います。その他につきまして、事務局から何かありますでしょうか？
事務局	<p>その他</p> <p>○ 本来は報告の議題にすべきでしたが、空家対策計画の中に数値目標を掲げています。その進捗状況について報告させていただきます。</p> <p>空家対策計画の54ページに掲げている数値目標の表に基づき説明をします。</p> <p>①「広報等による啓発活動」については、令和6年度は実施できておりません。今年度も現在のところ実施できておりませんので、テーマや啓発方法を検討して実施します。</p> <p>②の「空家率の上昇抑制」については、空家と思われる件数がリアルタイムで把握できておりませんのでここでは空欄にしています。これについては現況調査をした際に数字を確認したいと考えています。</p> <p>③の「管理不全空家への適正管理の促進」については、目標が5.0%のところ5.5%になっています。この数字はこの計画を策定したときに調査した④の「第三者に危害を与える可能性のある空家等の所有者への対応」も含んでいますので数字が大きくなっています。</p> <p>④の「第三者に危害を与える可能性のある空家候補数の手続き」については、候補数59件となっています。それを再度、現地調査したところ59件のうち9件が既に解体されていたと把握していますので、その9件を令和6年度の是正件数としています。</p> <p>⑤の「空き家バンクの取引成立数」ですが、空き家バンク制度を創設した平成20年度からの年平均件数を計上しています。令和6年度末で9.7件の実績になります。</p> <p>⑥の「空家等の利活用によるまちづくり事業の実施件数」については、令和6年度は17件ありました。</p> <p>⑦の「空家管理活用支援法人の指定」については、実施できていません。他団</p>

	<p>体の募集方法等を研究しながら制度の設立を目指してまいります。</p> <p>最後の⑧の「危険空き家除去支援件数」については、令和6年度の申請はありませんでしたので0件としています。</p> <p>以上、報告とさせていただきます。</p>
委員	<p>○ 今回、管理不全空家等の判断基準が明確になったので、これを市民に知らせる方法はどのような方法を考えられていますか？各事務所にこの判断基準を設置することになるのでしょうか？周知の方法を教えてください。各地域で非常に空き家が多いもので、ある程度、市民の関心が高いかなと思います。それと、令和6年③月に空家対策計画ができましたが、その中に参考資料として入れていただけたら有難いなと思います。</p>
事務局	<p>○ まず、広報誌には何らかのお知らせは出したいと思っています。それから、もう少し分かりやすくした資料にしたいと考えています。その資料ができあがれば各事務所への配布も考えたいと思います。空家対策計画の中ではなく、本別紙3の判断基準は別冊で作りたいと思っています。</p>
事務局	<p>○ 委員の皆様、貴重なご意見・ご審議有難うございました。事務局から次回の協議会の予定についてお知らせします。今回は今回、審議いただいたものを整理して報告させていただくことになると思います。年明け1月頃に開催したいと考えています。また、管理不全空家の判断基準が整理できましたら、条例の改正等の必要な手続きを進めたいと思います。</p> <p>それではこれもちまして閉会とさせていただきます。本日はどうも有難うございました。</p>
	<p style="text-align: right;">以上</p>