議　事　録

会　議　名	第2回　淡路市空家等対策協議会	
開催日時	令和8年2月16日（月）　午前10時～	
開催場所	淡路市役所2号館3階　大会議室7･8	
出席委員 **（敬称略）**	（出席委員） 安枝 英俊・戸田 敦大・魚住 幸市・藤里 好伸・ 岨下 博史・山口 武志・吉田 昌弘・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） 藤原 孝洋
報告・協議事項	協議事項 (1)　管理不全空家等・特定空家等の判断基準（案）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・特定空家等の判断基準（案）について 資料2　特定空家等の認定について 追加資料①　管理不全空家等・特定空家等の判断基準（案）について 追加資料②　特定空家等の認定について	

発言者	議　事　内　容
	協議事項（1）管理不全空家・特定空家等の判断基準について
座　長	○　事務局から説明をお願いします。
事務局	○　資料1及び追加資料①の説明
座　長	○　皆様からご質問いただきたいと思いますが、少し補足させていただきますと、先ほど令和5年12月に空家特措法が改正されたことを申し上げましたが、そのときに、国が管理不全空家の基準を定めて指導していくことが決まりました。しかしながら、特定空家に対する認定基準は各自治体で定めていますが、管理不全空家の基準の作成に関しては各自治体ともすごく苦労されています。淡路市はおそらく兵庫県の中でも他の市町に先駆けて、管理不全空家の認定基準をきっちりと定めるために不良度判定の得点表などを用いながら作成されています。

	私は淡路市以外に 14 の市町で空家対策協議会の委員をしていますが、淡路市の取組みを他市町に情報提供していまして、他市町での検討も始まったところです。他市町に先駆けて進めている中という認識の上でご意見いただきたいと思っておりますいかがでしょうか？
座　長	○　私の方から一つだけ、追加資料①の 3 ページについて、この方針には全く異論はないのですが、50 点以上であれば管理不全空家となるわけですが、50 点以上 100 点未満とは書かずにあえて 50 点以上と書かれている理由は、100 点以上でも特定空家にならない空家がある可能性もあり、取りこぼしを出さないために 100 点未満の言葉を入れてないと理解しているのですが、そのような理解でよろしいでしょうか？
事務局	○　管理不全空家を判断する場合は左ページの表で括弧ア、括弧イのみで評価します。特定空家の認定の場合は括弧ア、括弧イ、加えて括弧ウ、括弧エも含み 185 点以上となる基準を設けています。そもそも、判断基準が異なるという意味で 100 点未満の言葉は避けたわけです。
座　長	○　わかりました。特定空家の判定は 185 点満点での判定となり、同様の判定表を用いて、管理不全空家は 145 点満点での判定になることはどこかに記載されておりますでしょうか？
事務局	○　追加資料①の 3 ページの表中の 50 点未満や 50 点以上の文言の右側に※をつけまして、※の注記を表の下に書いています。ここで 145 点満点ということを表記しています。
座　長	○　であればですね、追加資料①の 3 ページの表のところに構造一般の程度括弧 45 点満点で構造の腐朽又は破損の程度括弧 100 点満点で合計 145 点満点の云々というような表現を入れておいた方が皆さん理解しやすいかなと思います。
事務局	○　ありがとうございます。ご指摘の表現ついては検討します。
座　長	○　追加資料①の 2 ページの表はこの表だけで完成されたものですが、表の一部だけ囲って管理不全空家の認定に使う範囲と特定空家の認定に使う範囲を、枠書きしておいたりすると、ぱっと視覚的に理解しやすいかなと思います。よく読めば理解できますが、私の期待も込めまして県下でこれだけ精緻に管理不全空

	家の認定基準を策定いただいている先導モデルでございますので、できるだけわかりやすく周知ができればという思いもございまして、ご提案させていただきました。皆様、他にいかがでしょうか？
委　員	○　難しいとは思いますが、追加資料①の 1 ページのフロー図ですね。空家等の調査から、最後の特定空家候補になるまで、3 回目の通知まで 1 年間、下手したら最初の相談から言えば 1 年以上かかってくると思います。個人的な経験で言えば、1 ヶ月待っても半年待っても返事がない人は本当にないですね。であれば難しいことはわかるのですけども、6 ヵ月・3 ヵ月・3 ヵ月を 3 ヵ月・1 ヵ月・1 ヵ月に短縮するとか、最初の相談から 1 年以内に判定できるようにする方がいいのかなと思います。空き家状態の建物は 1 年経ったら結構、悪くなってしまいます。私は不動産業者なので不動産業者としては、今だったらどうにか売れるのにと言うもどかしい思いを頻繁に感じているので、この期間だけ短縮できる方法もしく 3 回の通知回数を見直してもいいのではと感じています。
事務局	○　我々も少し気になっていまして、1 年間は結構、長いと感じられるご意見もあるかなと思っておりました。通知してから、改善するまでにはある程度の期間は必要かなと認識はしています。これが半年や 6 ヶ月では長いのかもしれません。なので、先ほどご意見をいただいてきまして、例えば 3 ヶ月も検討案の一つかなと考えております。
委　員	○　もしくは改善をするつもりがあるのか、ないかだけだと思うのですよ。もうなしのつぶての人がほとんどで、その人たちをいくら持っても改善の意思すら当初からない。これを待ったところで事態が悪くなるだけであれば、意思確認だけでも十分なのかなと思います。加えて、予防の部分で最後にもう少しお話させていただければと思っています。
事務局	○　わかりました。実務事務を進めるうえでの影響もありますので、検討したいと思います。
座　長	○　適正管理依頼の文書の中にどこまで書き込まれるかによって、程度が変わるかなと思います。これまで特定空家の所有者は放置する人がすごく多いですが、他の市町でも管理不全空家について早めに通知したら、所有者自身ですぐ解体される方も多かったりします。やはり令和 5 年 12 月の法改正の効果があるの

	は、今まで管理不全空家は指導、勧告や住宅用地特例を解除することは書けなかったわけですが、この放置すると管理不全空家になって、住宅用地特例が解除されますという文言は結構、効果があるようです。そういう意味ではやっぱり適正管理依頼の文書中にある程度、新しい法の枠組みの指導、勧告の仕組みを書いておくと所有者が動いてくれることもありますので、まずは適正管理依頼の文書にきちっと書き込まれた方がよいかと思いました。
事務局	○　いただいたご意見を踏まえ、通知期間については検討していきたいと思います。
座　長	○　文書の方もぜひ検討いただき、他の市町で使われている文書も私の方で集めてご提供できますので、ご検討くださいませ。他いかがでしょうか？
委　員	○　この追加資料①の 1 ページのフロー図ですけども、この空家等の調査に至るその前段は通報等があったものが全てここの調査に進むと考えたらいいのでしょうか？
事務局	○　おっしゃるとおり市民からの相談や情報提供があったものについては、現地の状況確認をしまして、所有者の調査をしております。
委　員	○　その相談の中身について、少し濃淡があるかなと思っていまして。具体的には、空き家期間が長くなっていて不安に思うぐらいの軽いものであっても相談があればこのルートに乗ことになるのでしょうか。
事務局	○　例えば、庭の植栽とか草木が繁茂して越境して困っている相談もあります。その場合には所有者を調べて対応しております。ただ、さっき言われたように物理的な現象が見られない場合であれば現地確認のうえ、近隣に迷惑かかっていなければ、通知はしていないです。
委　員	○　草木繁茂の状態であってもこのフロー図にのってくることなのでしょうか。それで、もし反応がなければ、管理不全空家の調査を行うことになる理解で宜しいでしょうか。
事務局	○　周辺環境への影響も管理不全空家を判定する要素になっていますので、草木の繁茂も判定していくことになります。

委　員	○　わかりました。この調査を行うことは市の負担はだいぶ大きいのでしょうか。
事務局	○　所有者を特定する作業について、登記簿謄本で確認できる所有者が死亡していて相続調査が必要となるケースが結構あります。すぐ相続人等がわかればいいですが、特定できない場合は負担になることが多いですね。
委　員	○　通知期間が 1 年から半年ぐらいなるかもしれませんけど、そういったものが全て調査の対象になってくると、市の負担が大きくなり過ぎはしないかなと思ってですね。反応のない空き家の中でも管理不全空家に認定の可能性があるものだけをこの表に照らせば、負担が少し減るのかなという感想です。
事務局	○　これまでも通知してなかなか反応がない場合もあるのですが、それをフロー図のようにルーチン化していけば、今より反応が出てくるのかなと考えています。これまで、1 度目の通知以降、期間が空いている物件もあるので、そこをこのフロー図に基づいて通知すれば、調査の対象は絞れるかなと考えています。
委　員	○　先ほどご意見ありましたように、全く反応がない人はいくら待っても反応がないのではと私も思います。通知する回数も、2 回ぐらい送って反応がなければ指導に進んでいいのではと思います。事務の手間とかも含めて、ご検討いただければと思いました。
事務局	○　これを作成するにあたって内部で協議した際に、2 回目の文書は 1 回目とは表現を変えて、少し厳しい表現に変えてもよいかと考えております。3 回目が必要かどうか含めてもう少し検討したいと思います。
委　員	○　もう 1 件ありまして、先ほど座長が言われていた追加資料①の 3 ページについて、管理不全空家はあえて 50 点以上から 100 未満と書かなかったということですが、例えば、括弧イが 100 点を超えた場合、それは特定空家の判定になりますか。
事務局	○　185 点中 100 点を超えているのであれば特定空家の候補と判断します。
委　員	○　ということは 100 点未満と書いていなくても、結果的には同じことになるのでしょうか。
座　長	○　どちらの方がわかりやすいかという検討の中で、あえて書かれたかというこ

	とでしょうかね。はい、ありがとうございます。運用する中でいろいろ検討することが出てくるとは思いますが、今日はこの基準について、これで良いかどうかの協議ですので一旦、この 50 点で進めることでご理解をお願いします。先ほどの適正管理通知の回数は他の市町は 2 回までが多い傾向です。2 回通知して、それ以上待っても仕方がないので進める事例が多いように思います。淡路市では 3 回ぐらい通知された経験が多いでしょうか。
事務局	○　本当に反応がなく市民からの相談や苦情が入る場合は 3 回目、4 回目それ以上に通知する場合もあります。おっしゃるように 3 回目が必要かどうかは検討したいと思います。
座　長	○　矢印を載せて 3 回目と表記すると、3 回目を通知しなければならなくなるので、状況に応じて 3 回以上通知する場合もあるといった注釈を横に付け加えてもいいかもしれません。他、事務局の方から何かございますか。
事務局	○　今回のご意見を受けまだ、整理する部分が残っていますが、管理不全空家の基準が概ね決まりましたので 3 月議会にて本市の条例に管理不全空家の規定を盛り込む予定しております。
	協議事項（2）特定空家等の認定について
座　長	○　では資料につきまして、事務局の方から説明をお願いいたします。
事務局	○　資料 2 及び追加資料②の説明
座　長	○　ご説明をありがとうございました。先ほど色々な基準が出てきて具体的にそれを使った例かと思います。いかがでしょうか？やっぱり管理依頼通知も、1 人に対して行うのではなく 5 人の方に 5・6 回という実情も見えてくるわけですが、皆様からはこの空き家が特定空家として認定すべきかどうかについてのご意見をいただきたいと思います。
委　員	○　先ほどの追加資料②の 2 ページ目、写真④の延焼恐れがある面について、これは①が南側になっていますが、北側でなくて、南側が延焼する恐れがあるということでしょうか。

事務局	○　実は 4 面とも延焼をする恐れがありますが、写真としてはこの①から③方向から撮影していますので、照らし合わすことができるよう①から③としております。
委　員	○　特定空家に認定することは私の財産に対する公権力の行使にあたるわけですから、すごく慎重な判定をされたと見受けられます。もちろん特定空家に指定されることは、この物件に関して非常に賛成です。しかしながら、甘いと言えば非常に語弊がありますが、例えば資料 2 の 9 ページ、特定空家等の判定基準を用いた判定、下から 3 つ目の項目「門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている」が判定無しになっています。どう見ても出入りできるとも思います。ですから、非常に厳格な運用されていることに関して、逆に素晴らしいと思いました。私はこれに 185 点満点中 185 点をつけてしまいそうです。
座　長	○　100 点を超えているので、これが例えばボーダーラインギリギリだと、そのあたりの評点について、慎重に判断しないといけないと思いますが。委員からご指摘ありますので、事務局いかがでしょうか。
事務局	○　やはり慎重にはなってしまうのですけれども、今回の件については、実際に写真でも確認できるように、家屋が崩れている状況があります。委員ご指摘の項目については反省しているところです。我々としても慎重に判断するためにですね、協議会でお諮りすることにはなっております。今回のご意見を受けて今後の参考にしたいと思います。
座　長	○　ありがとうございます。他にいかがでしょうか？物件の状況を見ても事務局のご判断相当かと思いますけれども、一応、お諮りをさせていただきます。ご説明いただきました空き家を特定空家に認定することについて異議はございませんでしょうか。では異議なしで承りました。今後、特定空家として以後の手続きを進めていただければと思います。 **そ の 他**
座　長	○　最後に次第 4 のその他について、特に説明資料等があるわけではございません。委員皆さんの方から空き家に関して、この場でご意見やご提案があれば承り

	たいと思いますが、いかがでしょうか。特に自治会や民生委員の皆様と空き家の色々な現状や現場のことお聞きできればと思いますが、何か気になっている問題などありますでしょうか。
委　員	○　空き家自体が倒壊するような建物ではないですけども、長い間空き家になっているので、その周辺に草木が茂り近所が迷惑している現状があります。直接、空き家の持ち主に連絡しても何ら改善してないようで、困っている部分は近所の人が処理しているけれど、やっぱり持ち主が処理して欲しいですね。管理してくれるような指導を持ち主にして欲しいと思います。
座　長	○　わかりました。今の苦情に基づく所有者通知みたいなものは結構なさっている実績を拝見していたのですが、やっぱり草木の繁茂等で所有者が対応しないケースは結構多いですか。
事務局	○　多いですけど、その場合は再度通知を出して繰り返しています。しかし、なかなか対応してもらえないのが現状です。市内全体でみますと、空き家の案件は約100件近くにあります。半数ぐらいが草木繁茂の相談です。連絡なく対応される案件もあるのですが、対応されないことが多いです。
座　長	○　そういう所有者の方は市外の方が多くいらっしゃるのでしょうか。
事務局	○　大半は市外にいることが多いと思います。親世代が住んでいて、その子は島外へ出て行って、親世代が亡くなった後、空き家になっている家が多いです。
座　長	○　淡路市は空き家バンクの売買もよく動いていますので、指導も必要かと思うのですが、バンク登録や、活用などをおすすめされることもありますか。
事務局	○　適正管理を依頼する文書と空き家バンクの情報や空き家相談のパンフレットを入れて所有者へ通知しています。もし、相続が発生している場合には相続人全員を探して、その全員にも同じような形で通知しています。
座　長	○　もし、所有者からの相談があれば、都市計画課へ連絡が入る対応をなさっているということですかね。
事務局	○　そうです。都市計画課へ連絡が入ったのち、関係する担当課等へ引き継いでい

	ます。
座　長	○　空き家バンクは私達にはすごく日常にあるのですが、市民の方には空き家バンクがどんなものか分かりにくかったりすると思います。要は自分で不動産屋を探さなくても自治体の窓口に来れば、空き家バンクの登録に進めるというような、少し売却だったり活用に向けて心理的ハードルが下がったり、最初の一歩が踏み出しやすいことを上手くアピールできるような内容の文書を入れていただくといいかなと思います。
委　員	○　空家特別措置法は平成 26 年にできて、令和 5 年 12 月に改正されていますが、私は空き家の定義がまだはっきりとはわからない部分があります。私が令和元年ぐらいに町内会長をしていた時の話です。私は生田地区に住んでいるのですが、そこに長い間、空き家状態の家があって、道路拡張工事を妨げていて、台風で瓦が道路に落ち、危険性のある空き家です。何とかこの家を解体してほしいと要望したのですが、そのときの法規制では所有者がいるので無理なこともあったと記憶しています。令和 5 年 12 月に改正があって、どのようなところが改正になったのでしょうか。建物を解体する方向で進んでいると聞いていますが、今日初めて会議に参加していますので、空家対策特別措置法が平成 26 年にできてからの遍歴がよく分からないのが正直なところです。
座　長	○　昨年に空家等対策計画の改定をしました。この計画は 5 年に一度、見直しています。昨年 1 年間はこの皆様で空き家の定義や、空き家の発生予防や活用、指導していくかというようなことをまとめ、冊子を作成した経緯がございました。その資料や簡略版を委員の皆様もそうですし、市民の皆様にも、もう少しご認識いただけるような対応が必要かなという宿題いただいたと思います。委員の方が替わるタイミングできっちりと情報共有すべきだと思います。ありがとうございます。
委　員	○　予防のお話を会長からされていましたけども、法務局ではなく各市町が空き家所有者を把握しているケースは非常に多いと感じています。なぜならば、固定資産税の納税通知書を送るからです。私ども不動産業者は法務局で所有者を調べ、そこに記載の所有者へ文書を送っても郵便自体が返ってくることが多々あります。淡路市が空き家の納税管理人をご存知ということも多いです。淡路市に限らずですが、情報開示をお願いできることがあれば、助かるところです。これ

	は淡路島の宅建協会としてのお願いと考えていただけますと幸いです。空き家をできるだけ減らすことに宅建協会としてもお手伝いしたいと思っています。加えて、市役所しかわからないことだと思うのですが、空き家を放置する人たちは固定資産税きっちり払っているのでしょうか。というのは市役所が固定資産税に関して非常に短いスパンで、例えば2年・3年で十分かなと思うのですが、払わない人に対して公売の実施をもうちょっとハードルを下げてやっていただいたら、公売という形で物件流通はするのかなと思います。なかなか難しいというのもよくわかっています。
委　員	○　私自身も淡路市の中で一番大きな別荘地、会社として運営しています。淡路市のこれから抱える問題として、元々の住まれていた建物は、どんな形であれ地縁の方がいらっしゃる印象があります。仮に所有者の方が亡くなっていても、ご親戚が神戸等の比較的、近い場所に住んでおられ、所有者に関係ある人にたどり着くケースは多いと思うのです。ところが、これから増えてくるだろう別荘や貸別荘が管理不全になったときに法人所有のものもありますし、ますます手が付かなくなると思うのです。それらに関してこの空き家対策をより強固に進めていただく方がいいのかなという思いがあります。最後に固定資産税の納税通知書をお送りする際に、空き家バンクの案内等をだいぶ以前から同封されていますし、物件所有者の多くは空き家バンクという言葉を目にしたことはあると思います。その中で、市役所が把握している特定空家や管理不全空家になる可能性がある空き家の所有者に対しては、空き家バンクの紹介ではなく警告や注意の内容を送付することが必要かと思います。把握している空き家が何百件とありますので、放置すれば、管理不全空家になり固定資産税が上がる内容の通知が必要と思っております。
座　長	○　先のお話のとおり、適正管理の文書表現をやんわり書くのではなく、こんな罰則がついて、住宅用地特例が解除されることをきちんと知ってもらうことはすごく大事ですよね。そうじゃないと自分の物だからほっといていいやと思う方もいらっしゃると思います。また、別荘の話はよく出てきます。私は加東市でも委員をしていますが、加東市も別荘地が多く、なかなか動かないような状況もある中で、別荘地も含めた認定基準を作っていたと思いますので、そのあたりは共有したいと思います。法人所有が多く、個人所有者に対する指導と同じ手続きができないので、そのあたりを情報共有させていただきたいと思います。事務局の

	方からコメントをいただいてもよろしいでしょうか？
事務局	○　先ほどの税情報の公開については担当課に意見があったということを伝えます。管理不全空家の所有者に対しての文書は見直したいと思います。これまでも、第三者に損害を与えたら所有者の責任が問われるといった内容は書いております。住民から苦情があった空き家に関しては所有者やその相続人等を全て探して、管理依頼文書と現況写真、空き家バンクや解体の補助金、兵庫県が設置する相談窓口のパンフレット等を全員に送付しています。委員からご意見を踏まえて再検討が必要な箇所は見直したいと思います。
委　員	○　民生委員として高齢者の家を回ったとき、不在かどうか気に掛けています。郵便物が溜まっていれば、孤立している可能性があるので見回る際に気を付けています。あるお宅に神戸市から土地活用の承諾通知みたいな書類が届いていました。お住まいの方は高齢で文書内容の理解が困難な場合もあります。その際は承諾通知の内容を説明して返信するように伝えました。文書内容が難しければ、郵便受けに放置されるケースもあると思います。そのような文書を読んで説明ができる人や頼れる人が近くに住んでいればよいと思いますが、全員がそうではないと思います。高齢で内容の理解が困難な人もいるので、そのような方にも理解しやすい説明や文書であって欲しいと思います。難しい用語を用いた文書であれば、理解に苦しんで対応が止まっているケースもあると思います。
座　長	○　ありがとうございます。自治体の皆様だけでは具体的な対応が難しく、民生委員の方やケアマネの方など、色々な方が手伝って所有者に理解いただくことが大事だと思いますので、進め方等についても課題として考えたいと思います。
委　員	○　特定空家に認定された空き家は今後、どのように手続きを進める予定でしょうか？
事務局	○　所有者が確認できない状況がありまして、最終的には所有者が確知できない場合の略式代執行を検討していかなければならないと考えております。ただし、所有者の確知については、顧問弁護士の藤原委員と総合的に相談しながら、必要な手続きを進めたいと考えております。
事務局	○　さて、１つ目の管理不全空家の件つきましては、本日いただいたご意見を踏ま

	えて基準を見直し、3 月議会で条例改正の提案を予定しております。特定空家認定の件については、認定後に本当に所有者がいないかどうかを確認して、以後の手続きを進めたいと考えております。本日は貴重なご意見を賜りましてありがとうございました。空家等対策計画に基づき本市の空き家対策を推進してまいりますので引き続き委員の皆様のご指導を賜りますようお願い申し上げます。これをもちまして閉会とさせていただきます。