

# 令和元年度 第2回知立市空家等対策協議会 会議録

## 1 日時

令和元年10月 1日（火） 14時00分から16時15分まで

## 2 場所

知立市役所 4階 第6会議室

## 3 出席者

### (1) 委員

会長：谷田真（名城大学 理工学部 建築学科 准教授）、副会長：秋田光治（愛知県弁護士会 弁護士）、加藤友亀（愛知県宅地建物取引業協会 碧海支部）、川地英明（愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部）、石濱守（愛知県建築士事務所協会 西三河支部）、有馬一子（区長会代表）、林郁夫（知立市長）

### (2) 事務局

岩瀬建設部長、太田建築課長、建築課（谷山、柴田、富岡）

## 4 傍聴者

なし

## 5 次第

### ① 開 会

### ② 事務局あいさつ

### ③ 会長あいさつ

### ④ 現地視察

### ⑤ 議 題

(1) 空家等対策協議会の前回議事録について

(2) 現地視察内容についての意見交換

(3) その他

### ⑥ 閉 会

## 6 議事

### ① 開会

会長

皆様、こんにちは。

本日は、大変お忙しい中、お集まりいただき、誠にありがとうございます。ただいまより「令和元年度第2回知立市空家等対策協議会」を開会いたします。

私は、建設部建築課長の太田でございます。本日の進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日は、全委員8名のうち委員7名に出席していただいております。本協議会の開催要件としましては、委員の半数以上の出席者が必要であり、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第4条第2項にありますが、本日はこの要件を満たした上での開催であることを、ご報告申し上げます。本日は前回協議いただきました特定空家等候補の現地視察を行った後、本会場での意見交換を予定しています。林委員は所用につき視察現場からの出席を予定しています。会議時間につきましては、概ね16:00 終了の予定としておりますので、よろしくお願いいたします。

なお、本協議会の会議録につきまして、個人情報にかかる部分は非公開として、ホームページで公開いたしますことを、御了承くださいますようお願いいたします。

### ② 事務局あいさつ

事務局

それでは協議会開催にあたり事務局の岩瀬建設部長よりごあいさつを申し上げます。

<建設部長あいさつ>

### ③ 会長あいさつ

事務局

それでは、協議に先立ちまして、谷田会長からごあいさついただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

<会長あいさつ>

ありがとうございました。

### ④ 現地視察

事務局

それでは、現地視察に移ります。

<特定空家等候補の視察を行う>

## ⑤ 議 題

事務局 現地の視察お疲れさまでした。確認していただきました内容を基に、議事の中で特定空家等の認定についての意見交換が出来ればと思います。それでは、ここからの議事進行につきましては、谷田会長にお願いいたします。

### (1) 空家等対策協議会の前回議事録について

事務局 それでは、議題に移ります。  
議題(1)「空家等対策協議会の前回議事録について」事務局から説明をお願いします。

事務局 議題(1)について資料に基づいて説明（内容省略）

会 長 それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はございませんか。  
（意見なし）

会 長 それでは、議題「(1) 空家等対策協議会の前回議事録について」は以上といたします。

### (2) 現地視察内容についての意見交換

会 長 議題(2)「現地視察内容についての意見交換」という事で、現地を視察した上でのご意見を各委員さんからご発言いただけたらと思います。  
林委員からお願いします。

林委員 写真では確認していましたが、現地を見てかなりひどい状況だなとあらためて感じました。緊急安全措置で周りを囲い、屋根は上から押さえている状況ではありますが、公園や新幹線など周りの状況も含め対応はして行かないといけないなと思いました。

会 長 一通り意見を伺いたいので順番にお願いします。

有馬委員 あのままにしているのは確実に危ないなと感じました。子供たちが冒険心で侵入しているという事で、今までは無事だったという事ですけどこの先何があるか分からないので早急に対応する必要があると思います。

加藤委員 皆さんおっしゃってますが、危険な状態であるという事は一目瞭然でした。諸問題はあるかと思いますが、何かあってからでは遅いので対処する方向で進めた方がいいのかなという感想です。

石濱委員 写真で確認していた以上に腐朽が進んでいるのかなと感じました。特に2階の床の梁（水平材）の片側が落ちている点について、ずれではなく落下しているので状況が悪くなっていると感じています。正面の柱についても土台部分が潰れていたためその分、柱が沈んでいると想定できます。各箇所から雨の侵入が確認でき、木造の場合雨が侵入すると

急速に腐朽の速度が上がりますので、腐朽具合が進行しているなど感じました。基礎の状況についても連続したブロックであることは確認できましたので、やはり玉石基礎での評価は必要ないのかなとあらためて思います。二次判定を含めて最終的にどうだという事は後程でよろしいでしょうか。

川地委員 建物の見かけは悪いのですが、通柱が8本通っているんですよ。通柱が8本しっかりあるという事はそんなに倒壊という事は無いのかなと。風が強い時に天井や壁材が飛ぶ危惧の方が高いと思います。建物の状態について石濱委員に聞きたいのですが、どうですかねその辺りは？

石濱委員 私も最初に建物が傾いていないか確認しました。垂直であるかという点ではかなり垂直に建っています。写真の腐朽度で見るとどこか傾いていてもおかしくないと思っていましたが、報告書でも倒れていない内容でしたし今日確認しました。川地委員が言われるように8本の通柱が現実にあって、明らかな傾斜は確認できない状態であって倒壊による危険より部材が飛散して周辺へ影響を与える方が問題であると考えます。今すぐ取り壊すという判断は早いと思います。

副会長 見た目に汚い、邪魔、壊した方が良い、これは感じます。ただ、これを行政が税金を使って壊すことには疑問。空家等対策特別措置法（以下「特措法」という。）では緊急性、有害性を規定しているようですが、倒壊についてはお二人の委員がおっしゃったように台風や地震が来れば分かりませんが、ただちに倒壊の危険恐れがない。近隣住民から所有者がはっきりしなくて建物も邪魔なので壊してくれと言われ、これに行政が介入して私的所有権を侵害してまで壊すということがいいのか慎重に検討しなければならない。

国土交通省から示されている「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）のP3にある「他の法令等に基づく諸制度との関係」に「現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置や」とあるんですが、建築基準法上、現存建築物を排除する基準があるんですか？

事務局 特措法が出来る以前から危険な状態の空家に対するアプローチは他法令でもありました。建築主が適正な状態で管理しなさいというのが建築基準法第10条に規定されています。

<知立市空家等対策計画 P68 関係法令等に基づく空家等の措置を配布>

副会長 建築基準法第10条でも除却、移転、改築等の命令ができますとありますが、これが基準法上の対象と空家の場合の対象とどのように違うのか？

事務局 関係法令に危険な状態に対する措置規定はありましたが、中々それぞれの法令での措置が進まない中で、空家に対する措置が行えたらと法整備が進められたと認識しています。

副会長 実際には中々、私権に対して干渉できない部分に特措法を用いてやるのかやらないのかが正にこの協議会で皆様と検討していくべきだと思います。

会 長 委員の皆様の再認識の為、特措法に基づく措置のフローについて説明していただけますか？

事務局 <フロー図で立入調査（第9条）から特定空家等に対する措置（第14条）について説明>

副会長 特定空家等に認定後、助言・指導、勧告、命令、代執行の順で手続きが進みますが、途中で手打ち（措置の中断）は出来るのですか？税金を使い代執行となる訳ですが、所有者がどのような理由で除却を行わないか分かりませんが、歩み寄りを見せた場合少しでも安い費用で除却出来るよう行政が手助けするなど出来ないですか？

事務局 特定空家等に認定したから必ず代執行を行わなければならない訳ではないと考えています。各手続きの中で所有者に対し指導を行いますし、勧告による「用地特例からの除外」も自主的な不良状態解消へのきっかけになればと考えています。

副会長 今回の対象は家屋所有者ですよね。土地所有者もどの程度の不利益を被る？取り壊し費用まではいかないよね。

事務局 税額が幾ら高くなるかは確認できていません。しかし、毎年のことなのでいずれは除却費まで達すると思います。

会 長 助言・指導から勧告までの期間はどの程度確保するのでしょうか。

事務局 特措法では「相当の猶予期間を付けて」とあり具体的な期間は設定されていません。県内でも略式しか事例がなく前例はありませんが、他県の事例などを見ると180日間としているものもあり、認定から代執行まで2年程度の期間を要しているものもあります。

副会長 行きつく先は代執行しかない？

事務局 各段階で、不良状態の是正事項について指導を行います。是正事項が改善されれば認定を解除することもあり得ます。

副会長 協議会では、特定空家等の認定を行うのみで手続きは行政が行っていく？

事務局 手続きは行政で行います。しかし、指導の各段階で次の指導に進んでよいかその都度の状況を本協議会へ報告し意見を聴くよう条例では定めてあります。

石濱委員 前回の協議会で、特定空家等の認定について事務局より資料を基に説明を受けました。その中で一次判定については説明で納得が行きましたが、二次判定については抽象的な表現が多く「①周辺の建築物や通行人に対し、悪影響をもたらしている、またはもたらす恐れがあり、その影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えているかどうか。」「②危険の切迫性が高いかどうか。」の2点に該当するか分かりにくかった。本日、現地の確認を行い二次判定内容についても把握することができました。①については説明のとおり該当すると思いました。②についても、腐朽について現地で確認でき、報告書にもありますが徐々に建物の劣化が進んでいる状況のため該当するであろうと思いました。私個人としては特定空家等の認定に前向きに考えていいのかなと思います。

会 長 従来のチェックシートでは二次判定について抽象的で判断が付きにくい。①②について客観的に状況が確認できるような追加資料があれば二次判定チェックシートとしてより充実したものになるということですか。

石濱委員 今回の事例に対してそれを求めるわけではありませんが、今後の場合はそれがあれば現地確認を行う必要がなくなると思います。

副会長 判断基準に達しているので認定ではなく、最終的には価値判断になるのでその辺りはもう少し検討させてほしい。

会 長 本日は認定するかの採決はしないという事ですか。

副会長 私はその方が良いと思います。

会 長 他の委員さんはいかがですか。

林委員 危険だなという認識はしていたのですが、各委員の意見の中でただちに倒壊には結びつかないという意見もありました。緊急安全措置で屋根も飛ばないように抑えてある中で大きな地震が来れば他の物件と同じでしょうが、踏み込んで特定空家等の認定ではなくもう少し考えて行かないといけないのかなと。

有馬委員 危険であるという点を注視していかなければと思います。

石濱委員 飛散の方が心配でただちに倒壊するかという訳ではないと申し上げたままで倒壊しないとは思っていません。通柱について北東部は2階の上半分は滅失していますし倒壊については十分に視野に入れておかないといけないと思っています。

副会長 いずれは倒壊すると思いますので、それにどの段階で介入するかだと思います。

川地委員 通柱が8本もあり立派な造りですがリフォームが可能な物件でしょうか。壊した後で所有者にリフォームするつもりだったと言われる可能性はないでしょうか。

石濱委員 梁や柱、土台の腐朽が進んでいるので難しいと思います。梁が滅失している箇所もあり構造的には非常に不安定な状況ではあります。たまたま傾いていないだけで倒れないという話ではありません。

川地委員 リフォームできる物件ではないという認識であればいいかと思います。

林委員 倒れた場合、第三者に被害がおよぶ状態なんでしょうか。

石濱委員 対象建物の北側を除く 3 方は隣地境界いっぱいなのでどちらに倒れるか分かりませんが第三者に影響が出ると思います。

有馬委員 小学校で塀が倒れ被害者が出た事例がありました、同様の可能性がありえるという事ですか。

石濱委員 地震が来た時に通常の建物より何倍も倒壊の可能性が高い訳で、台風でも倒れる可能性は考えておかなければいけないとあらためて思います。

有馬委員 その時は被害が発生すると想定してですか。

石濱委員 それも含めて考えるべき建物だと感じました。

会 長 お話を聞いていて特定空家等への認定も中々難しいなと感じました。早急に決めるのも難しい雰囲気ですがいかがでしょうか。

川地委員 これは全会一致？過半数？

会 長 できれば全会一致かと思います。次回の協議会に持ち越すとして危険性について客観的な資料を用意していただくき、それをもって議論となるのかと。

副会長 切迫性というのはいないんですか。危険はどの建物でも壊れた時は危険ではあります。行政がどこで介入するかは切迫性の問題である気がしますが。

石濱委員 対象空家の対応経緯によりますと、平成 30 年 3 月に屋根材の破損について近隣住民より相談が寄せられ立入調査時にはそれより劣化が進んでいると報告されています。今日の状況をみるとそれより劣化が進んでいる印象があり、危険性は明らかに増している事を考えるとそれを基に切迫性はあると理解を私はしていいと思います。

会 長 チェックシートの二次判定②辺りがポイントになるのかなと思います。その辺りを含めて次回ということで。

林委員 次回に事務局より切迫性を示せるものを用意させていただいてという事ですね。

会 長 それでは議題(2)「現地視察内容についての意見交換」は以上にさせていただきます。

### (3) その他について

会 長 議題(3)「その他」について事務局より何かありますか？

事務局 知立市の空家に関する情報提供として、知立市議会 9 月定例会に提出

された「空家等の環境改善を求める陳情書」を資料に基づいて説明  
(内容省略)

副会長

まさに私が空家の特措法に持っている危惧の問題であって、特措法が出来たからとにかく空家であるという事によって邪魔なものを排斥する道具にされる。まさにそれを利用しようという事で(陳情が)出てきているし、そういう形にならないように本日の物件に対しても慎重にしていけないといけないと考えています。木が生えているという事例だけでは本日視察した物件よりも違法性が高いんですよね。道路にはみ出た部分は道路管理者が措置する手段はあるはずだし、しなければならぬけどなされていない。隣地にはみ出たものについて近隣の人は嫌だ、でもはみ出している。その場合、民法では切ってはいけいんですよね。切るように請求が出来て切らせればいい、切らない場合は裁判で訴える。それは不便であり費用が掛かるから行政にやらせるという様に空家の場合は、特措法が使われそういう事になってしまう。これについて、慎重な措置を取られているのは非常に良かったなと思います。それとともに適切な指導というのは住民サービスとして市が行うんだけど、隣地の方へは市へ言うのではなく「直接自分で請求することが必要じゃないんですか」と教える事も大切じゃないかなと思います。

川地委員

この件について協議会としてお手伝いできることはないですか？

林委員

陳情の件については、ロープで侵入防止措置を行っております。こちらの措置は所有者の同意を得て行っております。

事務局

街路樹の電線への接触については、所有者より中部電力へ対応をしていただき中部電力による対応は不要と回答がありました。(高圧・低圧線は架線の上部にあり、街路樹が接触している部分は下方のケーブル線等で火災の恐れはない。)

副会長

中部電力への依頼も行政にやれというのは不適切だと思います。

川地委員

一般市民からしたら空家対策法が出来たから法律で何とかして下さいというのは人情ではないんですか。

事務局

今回の案件について、道路管理区域内への越境部分については道路管理者が対応した履歴はあります。

副会長

費用は請求していない？

事務局

職員が直営で対応しています。越境の事例は市内で多々ありますので請求等は行っていません。

会 長

この件につきましてほかによろしいでしょうか。それでは、議題「その他」は以上といたします。最後に事務局から何かありますか？

事務局

次回の開催は、年明け1月か2月を予定しますのでよろしくお願い  
します。

**⑥ 閉会**

会 長

以上で令和元年第2回知立市空家等対策協議会を閉会します。