

令和元年度 第3回知立市空家等対策協議会 会議録

1 日時

令和2年 3月 3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5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 議 題

（1）知立市内の空家等の現状について

（2）全国的な特定空家等に対する措置状況について

（3）特定空家等の認定について

（4）その他

・空家等の対策について（知立市昭和5丁目）

⑤ 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3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。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>

事務局

ありがとうございました。

④ 議題

事務局

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) 知立市内の空家等の現状について

会長

それでは、議題に移ります。

議題(1)「知立市内の空家等の現状について」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。
副会長 市内の空家件数は減少している？
事務局 資料の数値は実態調査や通報・相談等で把握された空家件数の推移になっています。空家の状況は都度変わります。再度、実態調査を行えば数が増えることは十分考えられます。

副会長 把握したものについて徐々に減っている理由は？
事務局 大半が、除却（解体）によるものです。
副会長 放置されていたものが自主的に解体された？
事務局 実態調査時に、空家の管理状況までは確認できていませんでした。放置された空家、管理されていた空家等、個々の状況までは把握していません。実態調査で88件の空家が確認され、そのうち23件について通報等によりカルテ管理されたものがありました。その中で10件が除却されている為、中には自主的にではなく指導によるものもありましたが少数でした。

会 長 不具合項目がない「レベル0」の件数が多く減っているの、自主的な除却が過半を占めているということで良かったですか？
事務局 はい
川地委員 市の啓発が効いた結果であり、所有者の意識が高くなっていると感じますか？
事務局 空家に関する情報発信は、家屋不動産所有者すべてに実施しています。除却の理由については分かりませんが、そうであればありがたいなと思います。

会 長 是非、この傾向が続くように取り組んでいただきたいと思います。
それでは、議題「(1) 知立市内の空家等の現状について」は以上といたします。

(2) 全国的な特定空家等に対する措置状況について

会 長 議題(2)「全国的な特定空家等に対する措置状況について」事務局から説明をお願いします。

事務局 議題(2)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。
林委員 「行政代執行」と「略式代執行」の違いは何ですか？
事務局 空家等の所有者が確知できる場合は「行政代執行」になり、確知できない場合は「略式代執行」の手続きになります。

会 長 所有者が確知されている空家を特定空家等に認定後、「行政代執行」の手続きで進めている途中に、所有者が不在になった場合はどうなるん

事務局 ですか? 「行政代執行」では各段階で手続きがありますが「略式代執行」ではその各段階が省略されているので気になったのですが。

会長 法定相続人がいる場合は、対象者がそちらに移行することになります。所有者がお亡くなりになり、相続放棄などにより完全に所有者不在になった場合について途中で「略式代執行」の手続きになるのかなとおもいますが、確認して次回の協議会までに報告させていただきます。

会長 他によろしいでしょうか。それでは、議題「(2) 全国的な特定空家等に対する措置状況について」は以上といたします。

(3) 特定空家等の認定について

会長 議題(3)「特定空家等の認定について」事務局から説明をお願いします。

事務局 議題(3)について資料に基づいて説明(内容省略)

会長 若干、説明が複雑でしたが、前回の協議会で危険の切迫性について説明が十分ではないのではという意見があり、建物の劣化については前回から進行があまり認められない。しかし、所有者の状況から管理不全な状況を改善するためには、時間が経つほど手続きが困難になっていく。この状況を踏まえ、再度認定について協議会の意見を聴きたいという事務局の説明でした。各委員にご意見を頂きたいのですが、まず事務局の説明についてご意見やご質問等はございませんか。

石濱委員 切迫性について説明が十分でないという事の再協議ですが、私は前回の議事録にもあるように、前回までの説明及び現地視察の結果を踏まえ建物に対しての切迫性はあると理解しています。それを前提に意見を述べさせていただきます。

会長 では、改めて各委員よりご意見を頂きたいと思います。

加藤委員 近隣の方も被害を受けています。今年は、たまたま大きな台風も無く直接的な被害は発生しなかった様ですが、被害があつてからでは遅いのではないかと思います。切迫性はあると思いますし、協議会でも長期間議論している物件になります。事務局の説明でもありましたが、相続が絡むと手続きが更に大変になります。色々な意見はあるとは思いますが認定すべきだと思います。

石濱委員 特定空家等の認定に関しては、前回の協議会でも申し上げましたが建物に関しては判断基準に照らした結果、現地視察の内容を踏まえ特定空家等として認定するものと判断していいと思います。あくまで建物に関しての意見ですので、他の法律などとの関連は協議会の中で協議できたらと思います。

川地委員 判断基準の一次判定はチェックシートで示されていますが、二次判定についての結果はどうなっていますか?

事務局 第1回協議会の中で、一次判定で該当する結果が出ていますので併せて二次判定のチェックシートについて説明させていただきました。一次判定とは異なり定量的な判断が難しいため、「周辺への影響・危険性」について該当するか「隣接地の状況」「周辺道路の状況」など、調査内容をまとめ認定の可否について協議会にお願いしています。

川地委員 わかりました。本日の協議事項が二次判定に該当するののかということで、該当すれば特定空家等の認定につながる訳ですね。

石濱委員 周辺の状況を踏まえ、事務局より二次判定の判定項目である「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こえているかどうか。」「②危険の切迫性が高いかどうか。」の2項目に該当しているという提案を受けて、協議会の中で議論するという事です。

二次判定の判断基準の中に「気候条件等による影響等を勘案したうえで総合的に判断するものとする。」とあります。たとえば、台風などが来た場合、通常の建物より圧倒的に倒壊する恐れがあります。そういう意味では、②の切迫性は高いと考えます。

会 長 川地委員いかがですか？

川地委員 正直、判断しかねるというのが本音です。資料1のP4に市内におけるランク4（管理不全な状態の空家）の空家が示されていますが、今回の案件を認定すると、他の該当物件も結構出てしまうのではないかと考えれば判断が難しいですね。

有馬委員 このまま放置しておいても、所有者等の状況から対応が困難になると思います。台風とかで道路に家屋が倒壊した場合、市が対応することになるのですか？

事務局 原則、所有者に対応していただきます。しかし、所有者が対応しない場合は通行の支障となり安全性も確保しなければならないため、市で撤去を行うこととなります。その場合、費用を所有者に請求することになります。

有馬委員 部分的な場合は、それを繰り返すことになりその都度費用が発生することになります。根本的な解決を考えないといけないと思います。

林委員 特定空家等に挙げていければと思います。3点理由があります。1点目は現実に周辺に被害が出ていること。2点目は建築の専門家の方から劣化が進んでいると意見を頂いたこと。3点目は事務局が示しました所有者関係の複雑さです。この機会を逃すと改善する可能性が非常に低くなってしまいます。

副会長 特定空家等の問題は、非常に価値判断的な問題が多いのではないかとと思います。今の意見でも、川地委員を除けば価値判断を述べておられる。

特定空家等を認定してどうにかするという事は、本来、国・行政がやるべきことなのかという根本に疑問を持っていますし、その辺りが価値判断にも影響しています。客観性を持たせるために「特定空家等判断基準」というものがあるようで、知立市としてはそれに基づき判定を行っており、この協議会で意見を聴いていると認識しています。今回の案件を対象に一次判定では建物の老朽化について判定されており、これは該当するのではと思います。しかし、二次判定で挙げられている2項目について非常に疑問を持っています。ただ、価値判断としては皆さん感じられているように有害(危険)であるもので無い方がいい。基準からして二次判定に当てはめても良いのかと言うと疑問がありますが、価値判断として、これを今後どうするかという所で対象として判断してしまうこともありえるとは思いますが。認定がすぐ代執行に結びつくのかという所で、愛知県内の事例について事務局より説明がありましたが、特定空家等すべてを取り壊している訳ではなく認定が直ちに除却へ直結していないと思う。この前提がある中で、行政が税金を使って民間の紛争に介入して民間の人たちに利益を与えることをやる必要があるのかという点についてやはり疑問があります。危険があるのであれば、近隣の住民が所有者に対し請求すべきで、それを行政が代わりに行う必要は本来ない。

(この後、所有者の状況について意見あり。個人情報のため未掲載)

法律に基づき認定を行い、「勧告」により税制特例が無くなり「命令」などの措置により、自主的な所有者による改善を促すということは必要だし、価値判断としては有りだと考えます。「助言・指導」「勧告」「命令」の手続きの中で自主的な改善が望めない場合は、改めて検討すべきではないかなど。認定の手続きが1回だけだと不安があるが、措置毎に検討する機会があるのであり、手続きを進めるための認定であればやむを得ないのではないかと考えます。

会 長 法について疑問はあるが、手段としてこの法律を使い所有者に対し働きかける対応としての必要性はあるということですね。ありがとうございます。

会 長 私としての意見は、今のご意見と重なるところは多いのですが何かしら働きかけるべきかと。このまま、認定保留となると次年度も経過観察という案件で同じような議論を繰り返すことになりかねない。県内の認定状況を見ても、認定後の「助言・指導」件数に対し「勧告」に至っている件数の割合からしても、必ずしも認定イコール行政代執行という訳ではない。その間の手続きについても、知立市が勝手に進める訳ではなく、その都度協議会で議論してステップを踏んでいくという事な

- ので、この案件についてかなり議論は尽くされているのかなという気持ちでいます。次のステップに進むという意味では認定に賛成します。
- 会 長 それぞれの委員の皆様から意見を頂きました。大方、認定に関しては賛成いただいているのかなと感じました。協議会としては、認定する方向で進めたいと思いますがいかがでしょうか。
- 林委員 川地委員がお持ちの疑問はクリアしておかなければいけないと思います。川地委員がおっしゃったように資料 1 P4 の物件について写真では状態が悪いように見えます。今回、議論している物件との違いについて事務局は整理できていますか？
- 事務局 川地委員のおっしゃる物件は、構造が鉄骨造になります。写真では分かりにくいですが、外壁の一部剥離と植栽繁茂の項目によりレベル 4 となっており、傾斜などによる建物倒壊等の危険は確認されていません。そのため現時点では 1 次判定の対象として扱っていません。
- 川地委員 解りました、結構です。
- 林委員 他の物件についてはどうですか？
- 事務局 原則が周辺に危険を及ぼすというものが対象になります。建物倒壊による危険な状態の空家は現時点で、本案件以外の対象物件はありません。
- 川地委員 特定空家等に認定され「助言・指導」を行うと、何かしら強制力が加わるのですか？
- 事務局 認定後の「助言・指導」を書面で行うことになりますが、指導の内容・その事由のほか、従わなかった場合は勧告を行う可能性があり勧告を受けると固定資産税の用地特例から除外されることになる旨についても示すこととなります。法律に規定される「空家等」の中には「敷地」も含まれるため、借地の場合、家屋・土地所有者双方に書面指導を行うこととなります。この行政指導により所有者自らの意思による改善を促すことができると考えています。
- 川地委員 この物件は、行政代執行まで行く可能性はありますか？
- 事務局 まずは、行政代執行にならないよう所有者への働きかけを実施していきます。
- 会 長 あらためまして、この対象の空家を協議会として「特定空家等」へ認定することについてよろしいでしょうか？

《参加委員全員賛成》

- 会 長 それでは、議題「(3) 特定空家等の認定について」は以上といたします。

(4) その他について

- 会 長 議題(4)「その他について」事務局より何かありますか？
- 事務局 前回の協議会で、市議会9月議会に地域住民から陳情が出された空家等の事例紹介をさせていただきました。本日は、陳情を出された地域住民代表の方より対象空家の状況について委員の皆様へ説明を行いたいとの意向がありました。
- 林委員 「知立市空家等対策協議会の組織及び運営に関する要綱」第4条により、出席いただき、陳情対象空家について説明をいただきたいと思います。私からも一つ申し上げたいのは、陳情が出て議員全員で可決されました。しかし、私としては現時点で特定空家等への認定は難しいのではと判断させていただいています。陳情者の方が是非、協議会に参加したいという事でしたので、事務局から会長にお願いしての出席になります。よろしくをお願いします。

《説明者入室》

- 会 長 それでは、陳情対象の空家について説明を頂いてもよろしいでしょうか。
- 説明者 知立市昭和5丁目の区長です。よろしくをお願いします。お手元の資料から説明させていただきます。「知立市昭和5丁目空家等の対策について」という事で本日はお願いに上がりました。

－協議会参加の経緯－

- ・令和元年度知立市市議会定例会へ「陳情第23号 空家等の環境改善を求める陳情書」を提出し、満場一致で採択された。
- ・採択後の経過を市（建築課）に求めたところ、対象空家は「特定空家等」に該当しない。また、暫定措置として敷地内立木等に関する「緊急安全措置」についても「緊急に危険を回避する必要がある状態には該当しない」と回答を受ける。
- ・市（建築課）の回答理由の確認のため市長と面談したが意見合意が出来なかった。
- ・協議会委員へ再度空家の状況を説明し、ご理解を賜りたい。

「知立市昭和5丁目空家等の対策について」配付資料に基づき説明
〈説明事項〉 対象空家の劣化状況および敷地内草木繁茂について

- 説明者 町内会からは所有者に対し、安全性・保安性・景観等の改善をお願いしてきましたが、まったく改善が図られませんでした。町内会からの所有者への

依頼では、改善不可能。そのままの放置状態が続けば、台風等の自然災害で歩道に面した立木の倒壊や外壁の飛散で、近隣住民や通行人に対して危険等の切迫性が非常に高い。以上のことから特定空家等の認定について検討をいただきたいなと思ひまして本日に至りました。よろしくお願ひします。

- 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。
- 加藤委員 所有者の方へ対応を依頼し、どの様な返事をもらっているのですか？
- 説明者 わかりましたという返事だけです。
(この後の具体的な内容については個人情報のため未掲載)
※過去より継続的に近隣住民からお願いはしている。
- 副会長 具体的に損害を受けている方はいますか？
- 説明者 対象空家敷地内樹木の落葉により雨樋が詰まり壊れた被害があったなど聞いています。
- 副会長 受けた損害について、所有者の方に損害賠償の請求を考えて見える方はいないんですか？
- 説明者 してないと聞いています。
- 会 長 私も協議会の前に現地を見てきました。たしかに緑が生茂り隣地境界に迫っているなという印象は受けました。玄関が開けっ放しになっている状況も確認しました。一方、建物は比較的しっかりしている印象は受けたんですけど、その辺りの認識はいかがでしょうか？
- 説明者 私もそう感じています。町内会としましては、10m越えの木の方が危険と感じてまして、物件を壊してほしいとか直してほしいとかではなく立木、竹とかを綺麗に切って欲しいと主張しています。それと防犯面でも敷地の中に入れないようにしていただけたらなど。
- 加藤委員 中々難しいとは思いますが、その様な措置を町内会で行うという話は無いんですか？
- 説明者 それはちょっとないです。
- 加藤委員 被害があった方が措置を行い、その費用を請求するというのも無い話ではないのではないかと。大変だとは思いますが1つの手段ではないかと思ひます。
- 会 長 最終的には特定空家等の認定を求められており、協議会はそれを決める会でもあるんですが、我々も時間を掛け慎重に判断していく作業をしています。多数の物件の中から危険度等について客観的な判断適用してしまひて、すぐにこれが特定空家等へ認定というのはプロセス的に難しいです。ご説明の中で、この物件の経緯・現状について委員の中で共有できたと思ひますので、全体の中でこの物件も入れて議論していくことになるのかなという所が回答になるんですけどいかがでしょうか？

説明者 知立市の特定空家等判断基準というものがあるんですが、自分で第三者的に評価してみても該当するなど。二次判定にしたときに危険かどうかというのが非常に問われているんですが、私が一番主張している手前の高い木が危険なのかそうじゃないのか。今後、協議会の中でどう判断されるかお聞きしたい所です。もう一つは、特定空家等の認定作業は全体でというお話ですけど、相対評価ではなく絶対評価で行うべきだと私は思います。もっと古くて危険なものはあるんじゃないかなと思います。町の人が困っていて中々声が届かないということもありまして、定量的には難しいとは思いますが、是非町民の方が喜ぶような判断が出来ないかなと思います。

会 長 一点いいですか。我々も、相対評価はしていなくて指標をもって評価しているという事をご理解下さい。

《説明者退室》

会 長 事務局長 それでは、再開したいと思います。他に事務局からは何かありますか？只今の説明者からの説明について、ご意見がありましたらお願いしたいのですが。

会 長 事務局長 今までに、樹木繁茂について認定された事例はあるのですか？

建物と併せて認定されている事例はありますが、衛生・景観のみでの認定事例について詳細な件数は把握していませんが、かなり少数だったと記憶しています。

有馬委員 事務局 樹木が越境してきた場合は切っていいんですよね？

道路に越境してきた場合、通行の妨げになる部分については切ることができる規定はありますが、歩行者の安全を確保するため止む無く切ることになります。やはり、原則所有者対応です。

副会長 先ほどの説明のように、町内会で処理できずみっともないから知立市で対応してくれと言い出したら、空家の問題だけでなく人が住んでいても同じような話になってしまう。そもそも、こういうことを行政がすべきなのかという疑問がやはり前提としてあります。

石濱委員 説明に関して若干の疑問がありましたけど、説明者が自分で判断基準に照らし合わせ該当すると判断されたんですよね。本日、議題(3)で特定空家に認定された物件についてもかなりの時間を費やした訳ですけど、建物について明確な判断基準があり、それに基づいて私は判断できた訳です。今あるチェックシートは(イ)の建築物についてしかありません。判断基準(ロ)(ハ)(ニ)についても、明確にしていく必要性を感じました。

会 長 事務局 その辺りについて事務局いかがですか？

判断基準(イ)建物の危険度については、ある程度定量的な判断が出来る

ため詳細なチェックシートを作成し協議会へ資料提出させていただいています。しかし、立木については例えば判断基準(二)の中に「歩行者等の通行を妨げる程度まで枝等が近隣の道路等へ越境」とあり、何m越境すれば該当するのかなど状況により異なるため、定量的な設定が難しい項目になります。いい事例等があれば協議会の中で示し、委員の皆様と今後検討できればと思います。

川地委員 認定してもすぐに代執行になる訳ではないので、一次・二次判定に該当するのなら認定を行い、所有者に働きかけるというのも手段の一つではないでしょうか？

副会長 特定空家等の認定について、住民からの請求権があるのか行政の職権で行うことが出来るのかどちらですか？私は後者だと思ったんですけど。

川地委員 請求権とかは分かりませんが、苦情により行政が物件を把握しスタートする案件がほとんどですね。

会 長 石濱委員のおっしゃるように、建物以外の項目についても詳細基準整備を検討していかなければと感じました。

本日は、対象としていた空家が認定された。あと、宿題が色々残っていますので、次年度引き続きお願いしたいと思います。

⑤ 開 会

会 長 以上で令和元年第3回知立市空家等対策協議会を閉会します。令和元年度3回に渡り委員各位におかれましては、貴重な意見等をいただきありがとうございました。

来年度もよろしく申し上げます。本日はありがとうございました。