

- 【会長】 議題「特定空家等の判断基準（案）について」事務局からの説明を求めます。
- 【事務局】 （資料1・資料2・当日配布資料等に基づき、事務局より説明）
- 【会長】 事務局からの説明が終わりました。これより質疑に入ります。
- 【会長】 確認でお聞きしたいのですが、資料1に記載されている「②衛生・景観・生活環境の保全の観点」の判断において、空家等の区分が記載されていますが、この中の「B：適切な管理がなされていない空家等」に該当した場合はどのような意味が出てくるのでしょうか。
- 【事務局】 説明が不足していたようであれば申し訳ありません。「①建築物の保安上の観点」の説明において、不良度判定結果が40点以上だった場合、「適切な管理がなされていない空家等」に相当するとして、適正管理を促す通知を所有者等へ送付するといった対応をする旨を説明しました。それと同様で「②衛生・景観・生活環境の保全の観点」においては、「B：適切な管理がなされていない空家等」に該当した場合に、そういった対応を行うというものです。特定空家等の判断としては参考程度の項目となろうかと思えます。
- 【会長】 この「B：適切な管理がなされていない空家等」が多いと管理不全空家等になるということでしょうか。
- 【事務局】 このBとCの項目についてですが、基本的にはBの状態がさらに悪化した場合、Cの状態になるという形で設定しています。そのため、Bが多く該当したとしても、Cの状態にはなっていないものと考えますので、特定空家等ではないと判断することになります。
- Bの項目に多数該当した場合に管理不全空家等となるのかという点ですが、結論から言うと今回の基準案では管理不全空家等と「B：適切な管理がなされていない空家等」は別物とさせていただきますので、「Bに多数該当＝管理不全空家等」という基準にはなっておりません。
- 管理不全空家等については、法改正に伴い、新たに定義されるものとなります。先ほど説明したとおり、今後、国からガイドラインが示される中で、それらを踏まえながら再度基準を見直す予定でいますので、それに併せて、管理不全空家等についても「判断基準の中に入れ込むことができるか」等の精査をしていきたいと考えております。
- 【〇〇委員】 今の質疑に関連したところですが、必要項目数が周辺の状況に応じて、10項目、8項目、6項目とされています。これはB・Cともにカウントするということでしょうか。どの項目をカウントするのか確認させてください。
- 【事務局】 特定空家等とする際の必要項目数については、あくまでCの状態に何個該当したのか、という方法で判定を行うものとなります。

- 【〇〇委員】 資料1を見ているのですが、Cの項目は5項目程度しかないと思いますが、どれをカウントすると必要項目数の8項目や6項目となるのでしょうか。
- 【事務局】 分かりにくく申し訳ありません。資料1の表はあくまで説明用の資料となり、紙面の関係で項目を抜粋して記載しております。実際には資料2の最終ページに確認項目すべてを一覧で記載しており、全部で13項目となっております。
- 【〇〇委員】 今回は空家法に規定される特定空家等に当たるか、当たらないかの判断基準を作ることかと思っています。空家法では第2条2項において、示される4つの状態に該当するものが、特定空家等と定められています。今回ご説明のあった案は特定空家等に当たるかどうかの判断の枠組としては非常に分かりやすかったのですが、その次の段階として、法律上の整理をしていく必要があると考えており、法で言うところの4つの状態のどれに該当するのかという点はどのような判断基準で検討されるのでしょうか。
- 【事務局】 委員ご発言のとおり、特定空家等の状態としては、基準案の3ページに記載しているとおりの4項目あります。資料3の基準案30ページに判定の際に使用する判定票を掲載しています。こちらの下段「状態の区分」の表において、法律や国のガイドラインの区分と基準案での項目の関係性を整理していますので、そちらを用いて判断していくものと考えております。
- 【〇〇委員】 最終的にはこの状態区分の表を確認しながら判断していくということで理解しました。空家法第14条において除却・修繕・伐採などの必要な措置を求めたり、代執行できる規定となっておりますが、「景観を損なっている状態の場合、基本的には除却ではなく、景観を損なっている状態を改善する措置を取る」といったそれぞれの状態に応じた措置を取るものとなりますので、法律の4つの状態のどれに該当するのかというのが重要と考えています。今後、実際に勧告・命令を行う際にはどの状態に該当するから、法に基づいて通知しているという、事由の説明も必要となります。特に3つ目、4つ目の状態については判断が難しい部分もあると思いますので、整理が必要ではないかと思います。また、理由の提示としては、場合によっては行政手続き上の瑕疵になり得ると思うので、4つの項目のどれに該当する割振りについては、少しご審議をいただくと良いと思います。
- 【事務局】 ご意見ありがとうございます。実際、国のガイドラインにおいて、どの項目がどの状態であるというのは例示されていますので、それに基づきながら基準案を作成してはいますが、少しそこが見えづらくなっている部分もあろうかと思っておりますので、ご意見等を踏まえまして、今後の修正の際に反映していきたいと考えております。
- 【事務局】 実際、特定空家等と認定するときは、本空家等対策協議会で基準の判定結果をご報告し、そういったところも含めてご議論していただきながら、認定をしていく予定でおります。

【〇〇委員】

全体的な法的措置の流れについてですが、特定空家等になった場合、ならなかった場合どちらにおいても助言・指導・勧告・命令といった段階がある中で、どのくらいの期間で何をやってどうしていくのかという時間経過の扱いが気になっています。点数が低かったもの、点数がぎりぎり100点に届かなかったものそれぞれの状況にもよるとは思いますが、実際に対応している空き家もあるということでしたので、3回指導したら次の措置に進むなどの事務局としてのお考えがあればお聞きしたい。

【事務局】

確かに期間という部分は非常に重要な部分かと思うのですが、この部分については空家等の状況や所有者の状況にもよる部分であるため、国の方でも示されていないものとなっています。基本的な考え方などは示されているので、それを踏まえながら都度判断をしていくものと考えております。

また、100点にぎりぎり届かなかった物件についてですが、今後施行される改正空家法の中で、管理不全空家等という特定空家等の前段の状態が新たに規定されます。これに該当して勧告まで進んだ場合には、特定空家等と同様に固定資産税等の住宅用地特例が解除されるものとなっています。これを1つのポイントとして、所有者の方への働きかけをランクアップさせていくことで適正管理を促していきたいと考えているところです。所有者への働きかけを行っていく一方で、得点が高かった物件については、劣化等が進めば特定空家等となる可能性も十分にあることは明白であるため、継続した現地確認などを行っていく必要があると認識しています。

【〇〇委員】

試験運用を行った空家等については、どの程度の期間、継続的に状況把握を行っているのでしょうか。

【事務局】

今回ご紹介した4つの案件については、ここ1年のものもあれば5・6年の長スパンで対応してきているものもあり、物件によって異なっているところです。

先ほどの回答の補足になりますが、得点が高いものに関しては法の中でも、代執行なり、税金の住宅用地特定解除などといったものが出てきますが、それ以外の物件については、市の方でも継続的な見守りを行いつつ、所有者に全てを押し付けるのではなく、空き家の活用に向けた相談会の実施や所有者と連絡が取れる状況を保ちながら、ソフト面によるフォローを、空き家の政策としては進めていく予定です。

【〇〇委員】

今回の試験運用の結果を聞いて、すごく驚いています。試験運用で特定空家等とならなかった物件の写真を見て、私がこの隣に住んでいたらどのように感じるかを考えてしまいました。市に相談して、早く何とか対応してくれないかと考えてしまうと思います。例えば、塀が傾いており、危険であるといった場合には、それだけでは特定空家等にならないと認識しています。こういった場合で、塀が実際に倒れてしまった時には、当然所有者の責任ではあるのですが、市に相談があったのに対応しなかったというように市民から言われることが懸念されますが、その点はどのようにお考えでしょうか。

【事務局】

そういった案件の場合は、「道路の所管」や「通学路に面しているのであれば教育の所管」などと連携して事故防止の対策を講じながら、その一方で所有者には空家等の状況をお伝えしながら対応を促していくということになるかと考えています。

【事務局】

また、先ほどもお話したとおり、所有者へ全てを丸投げするのではなく、専門家への相談機会の準備や管理方法に関する助言などに取り組んでいくものと思っています。実際、そういった特定空家等にならず、なかなか対策が講じることができていなかった部分もあり、法律が改正されて対象が広がってくるというものですので、改正される部分をうまく活用しながら、今後は対応を更に進めていきたいと考えています。

【事務局】

1つ補足させていただくと、例えば塀が傾いていて民家へ倒れそうで危険な状況でありますと、今回の空家法の枠組みでの取り組みもありますが、当然建築基準法的にも問題がある可能性も考えられますので、県とも連携させていただき、どういう対応ができるのかということは行政としても考えていかなければならないと思っています。

【会長】

今回の資料2の3ページにて「②衛生・景観・生活環境の保全の観点」においては、国のガイドラインにある項目がグレーの部分で、白色の状態の区分の部分で市で定めた部分と認識しています。現在の基準案で空欄になっているところを埋めるか否かで、判定する項目数が変わってくるため、それに伴って特定空家等に指定できるかどうかのハードルも変わってくると思うのですが、そのあたりの匙加減はどのような感じなのでしょうか。

【事務局】

特定空家等の項目については、その後の代執行も踏まえながら、特定空家等に該当するような項目なのかどうかというものを考えて空欄を設定したところです。国のガイドラインにも記載されている項目ではありますので、そもそも空欄が良いのかどうかというご議論もあろうかと思えます。ある程度は埋めていくべきとも考えているところではありますので、法改正に伴って見直される予定のガイドラインの動きも確認しながら、判断をさせていただきたいと思っています。

【〇〇委員】

先ほどの建築基準法との繋がりという部分ですが、倒壊という話もあったかと思えます。最近の建物については建築確認を取っているものがほぼ全てであると思っていますが、今回の基準の対象になるのは古い空家等であると認識しており、そういった場合には塀が高く積まれている等で法にその時点で違反している物件も出てくるはずで、そのあたりの線引きをしないといけない部分なのではないでしょうか。個人の意見になってしまう部分もありますが、建築確認を取っていない時点で安全性の担保を確保できるものではないという考え方もあります。そんな中、判断をするというのは非常に難しいのではないのでしょうか。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。空家法と建築基準法の線引きということで大変難しい課題だと思います。まず、景観や生活環境といった項目は空家法の中でしか対応できない部分と認識しています。委員ご指摘の建築物等の保安上の観点についてですが、そのすべてが建築行政の中で違反建築物として対応できるかという点、そもそも確認が取れているのかもわからない状況もありますし、建築された当時は適法だけでも既存不適格となった場合も考えられる中、現に危なくなっているという状況もあるかと思えます。

当方の理解としては、建設された当時の適法性はさておき、現状に即して対応するというところに重きを置いているのが空家法による対応なのかと思っています。

【事務局】

空家法の成り立ちとしても、行政が必要に迫られて作って改正を行った建築基準法と、各自治体が困っている中、議員立法で作られた空家法ということで出自が違うという部分もあります。危ない状況になっているものについては、当然、建築行政もマンパワーには限界がありますので、危ないものから順番に対応していくということになると思っています。そこを補完するというのではないのですが、建築基準法に違反しているかどうかということに関わらず、現状を踏まえて対応していくという枠組みとして、固定資産税の住宅用地特例の解除といった建築基準法では到底なしえないようなツールが空家法にはあるので、そういった方法も活用しながら所有者等へ対応を促していくという整理なのではないかと考えております。

【〇〇委員】

空家等のハードの面として、特定空家等に認定して対応していくというのがこの会議だと思っていますが、空家等には所有者がいて、なぜ空家等になったのかという部分も重要だと考えています。所有者が確定していない、何らかのトラブルが発生している等の理由から長年放置されているというのが、おそらく現状だと思います。ハードの面は特定空家等ということで理解できました。次はソフト面・人の面として市もフォローするということは言っていると思っていますが、そのフォローが難しいがゆえに、昭和、平成、令和と長年にわたって続いているのではないのでしょうか。最終的に強制代執行といった方法を取らざるをえない流れの中で、海老名市においては他の自治体に取り組んでいないような新たなフォロー体制の整備ができれば解決に向かうのではないかと考えています。

相続登記の義務化等が行われる中で、登記は一定程度行われるようになったとしても、空き家の問題がそのまま解決するものではなく、「相続人同士の揉め事」「相続人に精神的な疾患がある」「遠方に住んでいる」などの状況もあり得る中では、空家等の管理をしてくださいというだけではなかなか対応も難しいと思っています。そういったところに一歩踏み込んで何か仕組みを作っていけると非常に良いのではないかと考えています。

【事務局】

ご意見ありがとうございます。ソフトの面についてですが、本市では空き家等対策計画というものを策定しております。昨年度はその計画を改定し、いろいろな取り組みを強化していく方向性を打ち出ささせていただいたところです。委員ご指摘のとおり、空家等になってからの対応では限界があり、空家等になる前に対策を講じていくような事前的な対策というものが重要であると考えております。ちょうど今年からは空家等になる前の相談会という取り組みを始めさせていただきました。

他の市町にないような取り組みと言われてしまうと、難しいところではあるのですが、先進的な取り組みをしないと解決が難しい問題ではありますので、ご意見やご提案等も踏まえ、今後、試行錯誤をしながらソフト面の取り組みについても強化するなどの対応をさせていただきたいと思っています。

【〇〇委員】

家屋と土地の所有者が異なる場合はどのような対応になるのでしょうか。

【事務局】

空家法に関するご質問ということでお答えさせていただきますと、法律においては空家等の所有者に対しての働きかけが基本となります。土地の所有者はあくまで貸しているというだけですので、関連してお話を伺うことはあるかもしれませんが、法的措置が土地の所有者に及ぶことは基本的にはないものと認識しています。

【事務局】

若干、訂正・補足になりますが、空家等が「別の方が所有している土地」の上にあるわけですので、空家等が解体された場合には、土地の固定資産税における住宅用地の特例措置が解除され、課税が跳ねあがってしまうという影響はあり得るかと思えます。

【事務局】

ひとつ前の委員からのご指摘ですが、なかなか他の自治体になような取り組み、というものは我々も一生懸命考えていかなければならないと思っています。現在本市で取り組んでいる施策としては不動産団体様にご協力いただいて実施している相談会、空家等を含めた住宅の解体補助があります。また、空き家にしないための取り組みとして、中古住宅の売買を促進することを目的に中古住宅の購入補助といったものも実施しています。

権利関係などが拗れていて、一般的な解決方法では難しいようなケースについては、関係団体様の専門家の皆様とも連携を深めながら対応をしていくしかないと考えておりますので、そういった際には皆様のご協力を賜ればと考えております。よろしく願いいたします。

【会長】

法改正に伴い、当初の予定より中身を検討できる時間ができたということでしたので、国のガイドライン等の内容も反映したもので再度調整ということかと思えます。

ご意見等がないようでしたら、質疑を終了させていただきます。

本日の議題はすべて終了いたしました。