

- 【会長】 議題「管理不全空家等及び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1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】 今回示された基準案は前回と同様に「①建築物等の保安上の観点」と「②衛生・景観・生活環境の保全の観点」の2つの観点それぞれで判定を行うものとの説明でした。
今回試験運用を行っていただいた5件では、特定空家等に相当すると判断されたものが1件、管理不全空家等に相当すると判断されたものが2件、どちらにも該当しないものが2件となっていました。今回はこれらの情報をもとに「この判断基準が適正か否か」について協議をいただくということかと思えます。
試験運用の結果を見ると「①建築物等の保安上の観点」において判定される傾向があるというのが見えてきている状況で、最初の制度作りの段階ですので、仮にこの基準でスタートをしてみて、運用の中で課題が見えてきたら、その都度内容を見直していくということです。滑り出しとしての基準になりますので、いろいろとご意見をいただければと思います。いかがでしょうか。
- 【〇〇委員】 1点教えていただきたいのですが、試験運用結果の中で出てきたブロック積みの壁の件ですが、これは基準案においては「建築物」と「擁壁」のどちらとして判定を行うのでしょうか。
- 【事務局】 ご質問のブロック積みの壁は、家屋の壁であるため「建築物」として判定するものとなります。
- 【〇〇委員】 敷地境界付近にブロック塀を設けている空家等もよくあると思います。地震の時などは道路側に崩れたりする危険があるというのもよく言われておりますが、そういったブロック塀は基準案ではどこで見えていくことになるのでしょうか。
- 【事務局】 ブロック塀については、建築物の項目の中で「門、塀、屋外階段」として項目を設定しています。また「擁壁」については、土留め的なものとして整理をしています。ですので、敷地の境界を明確化させるための塀などは「建築物」として、土留め等は「擁壁」として判定を行うものとしています。
- 【〇〇委員】 ブロック塀に拘ってしまって恐縮なのですが、現実的に一番危険であると個人的に思っております。このブロック塀の周辺への影響度というのはどのように考えるものなのでしょうか。

- 【事務局】 「①建築物等の保安上の観点」における周辺への影響度は、十分に離隔が確保できているか否かの判断となります。敷地の境界付近に塀があり、それが傾いているということであれば、当然危険な状況ですので、十分な離隔は確保できていないということから、影響度としては大きいものとして判断することになります。
- 【会長】 ブロック塀の安全性は重要な視点だと思いますが、今回の判断基準では建物の一部ではない場合には、「門、塀、屋外階段」の基礎点 10 点の項目で見えていくことになるのでしょうか。
- 【事務局】 ご認識のとおりで、ブロック塀については「門、塀、屋外階段」の項目で危険度の判定を行っていきます。また、ブロック積みの家屋については、建物の「傾斜」の項目で判定していくこととなります。
- 少し補足的な説明になりますが、道路へ塀が倒れかかっているということであれば、空き家の観点だけではなく、道路交通上の問題も出てきます。塀が倒れそうということであれば、どちらかというとき空き家としての対応ではなく、まずは道路の観点から指導等をしていくべきものだと考えております。そういう前提での点数設定であるため、10点と大分低めの基礎点としているところです。塀に関しては、空き家だけの問題ではありませんので、別の手法で対応を図っていくものと考えています。
- 【会長】 ありがとうございます。ブロック塀などに付いては緊急性によって変わる部分もあるとは思いますが、空き家としての仕組みとは別に指導する道筋があるということですね。他はいかがでしょうか。
- 【〇〇委員】 ブロック塀の話ですが、鉄筋の有無というのも1つの要素であると思いますので、判断基準の中に入れておいた方がいいのではないかと思います、どうでしょうか。
- 【事務局】 ご意見のとおり、鉄筋の有無は塀の強度の観点では大きなポイントと認識しています。ただ、外から見ただけで鉄筋の有無を判断することは難しいと聞いており、今回はこの基準の内容で進めていきたいと考えております。
- ただ、危険度の判定を行う上では、鉄筋の有無も含めて確認できる範囲で見えていくこととなると思っています。実際に破損・傾きが発生しているのであれば、鉄筋の有無も分かる場合もあるかもしれませんが、そのような状況であれば既に危険な状況と判断するものと考えているところです。
- 【〇〇委員】 基準の見方についてですが、Bランクが空欄になっている場所や1つの項目に対して2つの判断内容が記載されている場合があると思うのですが、それはどのように見なければよいのでしょうか。
- 【事務局】 まず、Bランクが空欄になっている場合ですが、例えば「①建築物等の保安上の観点」の建築物の「①倒壊、落階」が分かりやすいのですが、倒壊・落階の有無の判定ですので、「Bランクに相当する状態がない」という場合に空欄としています。

【事務局】

また、「⑤雨水侵入の痕跡」については、雨水が侵入することによって劣化が進むというもので、あくまで他の項目に繋がるスタート地点と考え、Cランクまでは設定しなかったものとなります。

続いて、1つの項目に対して判断内容が2つある箇所については、それぞれの判断内容で別個に状態を判定し、悪い状態の方でランク付けをすることとなります。例えば、擁壁の「①崩壊、②土砂の流出」では、「土砂の流出は軽度」で「崩壊はない」となればBランクになります。ありえないかもしれないですが、「崩壊している」のに「土砂の流出がほぼない」ということであれば、基本的には悪い状態の方で判定していくものと考えておりますので、Cランク評価となります。

【〇〇委員】

2つの判断内容で1つの項目を評価するというので、理解しました。

先日の能登半島での地震もありましたので、地震の話になってしまうのですが、通学路や緊急輸送道路に面しているか否かによって管理不全空家等や特定空家等に相当しないという線が引かれる場合もあると思います。判定結果としてはどちらにも相当しないという判断になったとしても、地震が発生すると倒壊して道をふさぐ可能性は十分にあるので、そういった空家等への対応はどのようになるのか教えていただきたい。また、事前に所有者を調べる等の対応をして、空家等の把握をしておく必要があると考えていますがいかがでしょうか。

【事務局】

空家等の把握については、今回の基準策定に併せて見直しをしていく予定であります。現在も相談があった空家等についてはリスト化をしながら、所有者探索を行い、通知送付というところを行っていますが、正直なところ通知を送付した物件すべてを定期的に現地確認することができていません。管理不全空家等や特定空家等の対応をしていく上では、経過を市としてもしっかりと把握していく必要もあるので、通知を送付した後はある程度期間を空けて現地を確認し、状況の改善が見受けられない場合や悪化が確認できた場合には、再度通知を送ることなども考えています。

空家等の倒壊による道路閉塞については、市内空家等のリスト化は引き続き実施することに加え、ある程度は優先順位をつけて市としても対応をしていく必要があると考えておりますので、今回の基準では「通学路と緊急輸送道路」に特化して影響度の補正をする形としたところです。

【事務局】

補足になりますが、緊急輸送道路に面した建物については、「空き家対策」ではなく「市内の耐震化」の観点で市内の調査を実施しており、対象の建築物のリスト化を行っています。空家等だけではなく、利用されている建物であっても倒壊した場合に緊急輸送道路をふさぐような物件であれば、対策を促すような取り組みも行っている状況です。

【〇〇委員】

最終的な判定についてですが、「①建築物等の保安上の観点」「②衛生・景観・生活環境の保全の観点」それぞれで独立して判定を行う形になっていると思いますが、①と②の評価を合計して総合的な判断をするという考え方はないのでしょうか。

【事務局】

確かにそのような考え方もありますが、管理不全空家等や特定空家等に認定するからには、具体的に是正してもらう内容を示して指導・勧告・命令をする必要が出てきます。

【事務局】

そのため、少なくともどこかの項目はボーダーを超えている必要があると考えており、全体の合計点が高いから管理不全空家等・特定空家等に認定していくのは、言い方が正しいのかわからないですが、やりすぎなのかなと考えています。

誤解しないでいただきたいのは、「管理不全空家等・特定空家等に相当しないからといって何もしない」という訳ではなく、現状対応しているような、所有者に対して適正管理を促す通知を送付していくことは引き続き取り組んでいきますので、そういった対応でカバーができれば良いのかなと考えています。

【〇〇委員】

基本的には建物自体の破損があった場合に、管理不全空家等や特定空家等に相当するという傾向があると感じています。樹木が繁茂してたり、塀が少し傾いている程度では、相当しないという判断になるという話でしたが、隣地に住んでいる住民から見ると「枝が越境していて危ない」「塀の傾きが怖い」と感じるのは当然のことだと思いますので、先ほどこから話に出ているとおり、基準に該当しなくとも何かしらの方法で所有者の方への働きかけは続けていただきたいと思います。

【事務局】

近隣住民のお考えも当然ですので、適正管理を促す通知の送付や道路・環境・福祉の関連部署との連携が行えるように取り組んでいきたいと思っています。

【〇〇委員】

空家等ではない物件になってしまって申し訳ないのですが、「ゴミが敷地内の道路側に山積しているようなゴミ屋敷」や「樹木が道路へ越境している住宅」があった場合に、撤去できるというような規定が盛り込まれた条例等が海老名市にはあるのでしょうか。それとも基本的には市として指導をしていくのみの対応となるのでしょうか。

【事務局】

本市ではご質問いただいたような条例は制定しておりません。道路管理者にて市内の道路のパトロールを実施しており、その中で道路管理上、支障となる可能性があれば、パトロールのコースに入れる等の重点的な対応をとっています。もし、道路上にごみ等がこぼれてきていけば、基本的には回収または敷地内に戻すというようなことをさせていただいています。また、地元等からも相談があれば、市も協力してそういう方に働きかけを行っていている状況です。

【会長】

今回、国が法改正を行って新しい仕組みを作ったとのことですので、全国の自治体で同様の基準を作っている状況かと思っています。今回の基準案もいろいろなところを参考にしながら作成したとは思いますが、点数の付け方の根拠などがあれば教えてください。

【事務局】

ご認識のとおり、参考にさせていただいた自治体はそれなりの数があります。どちらかというと地方の自治体を参考にしており、地方だと特定空家等も出始めているという部分もあるのかなと感じています。そういった自治体は、今回の基準案のような点数による判定を行っているところも大多数ではありませんが、それなりの件数を確認しています。

ただ、それはあくまで特定空家等の基準の話であって、管理不全空家等に関しては、12月に改正法が施行されたばかりで、現在進行形で基準を検討している自治体がほとんどで、インターネット等で検索してもヒットしない状況です。

- 【事務局】 そのような中で今回の基準案については、大分先進的な取り組みとなりますので、情報収集・運用を行いながら、必要に応じて見直しをさせていただきたいと考えています。今後、他の自治体でも基準を策定されると思いますので、情報収集等も並行して行っていきたいと思っています。
- 【会長】 特定空家等となる前に、管理不全空家等として状態の悪化を事前に防止するのは非常に重要な取組だと思いますので、よろしくをお願いします。
- 【〇〇委員】 他の委員からも意見がありましたが、危険の切迫性というのは影響度の部分で判断することになるのでしょうか。国のガイドラインの中では、危険の切迫性みたいなものも検討されていると聞いたのですが、「危険が起きる可能性の度合い」というのはどのあたりで判断していくことを検討しているのでしょうか。
- 【事務局】 切迫性を判断するために、3段階評価をして採点する形を取らせていただいている部分もあります。ただ、ご意見の切迫性については基準に反映しきれない部分も、実際には出てくるものと思っています。あくまで、この基準案は判定を行う際の一般的な物差しという考え方で、状況によっては基準で該当しなかったとしても、明らかに危険な状態であれば対応すべきだと思っています。「この基準に当てはまらないから対応しない」といったことをするつもりはないです。ただ、それらをすべて網羅して、基準化するのが非常に難しいので、申し訳ないのですが、今時点としてはこの基準に基づいて判定を行っていきたいというように考えています。
- 【会長】 難しいですね。3段と10段のブロック塀では考え方も変わってくると思います。
- 【事務局】 そうですね。基準を更に細分化していく必要が出てきてしまうと思います。そうすると判定を行うこと自体のハードルも上がってしまい、運用も非常に難しくなりますので、まずはこの基準でスタートを切らせていただきたいと思います。
- 【〇〇委員】 「①建築物等の保安上の観点」における基礎点の設定はどのようにして決めているのでしょうか。前回の基準案に比べると、数字が見直されている項目もあると思います。これらの根拠は何かあるのでしょうか。
- 【事務局】 基本的には他自治体の判断基準を参考に設定しています。その後、今回ご報告させていただいたような試験運用を行い、その結果を反映しながら微調整をしているところです。「保安上の観点」での判定であることから、危険度に応じて点数が高くなるように配点を行うというのが基本的な考えになります。
- 【会長】 そうすると、「門、塀、屋外階段」の10点が低いというように感じますが・・・
- 【事務局】 できるかどうかは検討をしなくてはならないのですが、「建築物以外の工作物（擁壁）」と同じ様に別建てで判定を行う方法に変更するというのも1つだと考えています。

【事務局】 今回の基準案は「別個に判定すべきものは分ける」という考え方で作成したもので、その点の矛盾はあまり出てこないとは考えています。見直しできる範囲であれば、考えさせていただきたいのですが、国のガイドラインの方でも塀に関してはそこまで細かい項目設定がなされていない上、その配点まで考えなければならないため、項目の建て方等がかなり難しいと思っています。

今時点でどのように対応するのかをお答えできなくて申し訳ないのですが、皆様のご懸念も踏まえて考えさせていただきたいと思います。

【事務局】 ご存じの方も多いたとは思いますが、以前、大阪で地震があった際にブロック塀が倒壊して2名の方が亡くなる事故がありました。その事案を踏まえ、国土交通省でブロック塀の安全性のチェックポイントをまとめたチラシ等を作成し、公表しています。例えば、「塀の高さ」「控え壁の有無」「鉄筋の有無」が挙げられていますので、その項目や先ほどの配点に関する意見も踏まえ、検討させていただいても良いかと考えています。

【会長】 ありがとうございます。ぜひ、ご検討よろしくをお願いします。

先ほどあったゴミ屋敷の話については、居住者がいる場合は空家等ではないため、今回議論している手段ではなく、他の方法なども組み合わせながら対応をしていくということで理解いたしました。

それではご意見等が他にないようであれば、一度事務局へお返しいたしますが、いかがでしょうか。

【事務局】 事務局から追加の議題「緊急性のある空家等への対応について」を提案いたします。この議題については、個人情報が含まれる内容となりますので、非公開とさせていただきたいと考えております。

【会長】 事務局からありましたとおり、追加議題には個人情報が含まれているということですので、この議題については非公開としたいと思いますが、ご異議ありませんでしょうか。

【会長】 異議なしと認めます。

～追加議題については非公開～

【会長】 本日の議題は以上となります。
事務局へお返しいたします。