

平成29年度 第2回江南市空家等対策協議会 会議録

●日時

平成29年10月18日(水) 10時00分～11時10分

●場所

市役所3階 第3委員会室

●出席者(16名)

(1) 会長及び委員(9名)

会 長	澤田 和延	江南市長
委 員	野下 達哉	江南市議会議員
	土川 充夫	愛知県司法書士会
	高田 大覚	愛知県行政書士会尾北支部 副支部長
	石井 公久	(公社)愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部 支部幹事
	松原 和也	愛知県土地家屋調査士会 江南分所長
	上田 但	(公社)愛知建築士会 尾北支部 副支部長
	稲葉 真	名古屋法務局一宮支局 統括登記官
	鶴岡 幸	公募市民

(2) 傍聴者(0名)

(3) 事務局(7名)

鈴木都市整備部長、梅本建築課長、源内建築指導グループリーダー、野中主査
株式会社パスコ名古屋支店：近藤、古舘、間谷

●次第

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 議題
 - (1) 江南市空家等対策計画(案)の修正について
 - (2) 江南市空家等認定基準(案)について
 - (3) その他
- 4 閉会

1. 開会

事務局

お時間となりましたので、ただ今より「平成 29 年度第 2 回江南市空家等対策協議会」を開会いたします。

会議に先立ちまして、委員の出席状況につきましてご報告させていただきます。本日は、委員 10 名中 8 名のご出席をいただいております。江南市空家等対策協議会設置要綱第 5 条第 4 項の規定により、委員の半数以上が出席されておりますので、協議会は成立していることをご報告させていただきます。

それでは、本日の次第に従い、進めさせていただきます。

はじめに、澤田市長から挨拶申し上げます。

2. 市長あいさつ

澤田市長

本日は、大変お忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。

本日の第 2 回江南市空家等対策協議会の議題といたしましては、8 月 29 日に開催いたしました、第 1 回協議会の協議内容を踏まえまして、事務局にて江南市空家等対策計画（案）の内容を修正してきておりますので、修正内容を含めまして、再度ご協議いただきたいと考えております。

また、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態などの「特定空家等」の認定基準につきましても、ご協議いただきたいと考えております。

江南市空家等対策計画の案につきましては、本日の協議内容を踏まえ、再度内容の見直しを行いまして、市民の方からの意見徴収としてパブリックコメントを実施することとなります。

皆様には、第 1 回の協議会に引き続きまして、ご専門の立場や市民の立場から率直なご意見をいただくことをお願いいたしまして、私からの挨拶とさせていただきます。

事務局

ありがとうございました。

3. 議題

3-（1）江南市空家等対策計画（案）の修正について

事務局

それでは、これより議事に入りますが、これより、会議進行につきましては、会長であります市長にお願いをいたします。よろしくお願いたします。

会長

それでは、はじめに、議題（1）の江南市空家等対策計画（案）の修正について、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、事務局から説明させていただきます。お手元にお配りしました、「江南市空家等対策計画（案）の平成 29 年 10 月 18 日版」と資料 1 の「第 1 回江南市空家等対策協議会後の主な修正点について」を併せてご覧ください。

はじめに、第 1 回協議会の意見を踏まえての修正点についてでございます。

資料 1 の 1 番として、「市街化調整区域において空き家が多い。昭和 45 年の線引き以降に建てられた建物は法律上利活用に関し制約が厳しい。線引きより

前と以降に建てられた建物の割合は把握できるか。」とのご意見に対しまして、データを検証いたしましたところ、市街化調整区域の空き家件数 322 件の内 162 件が昭和 46 年以降であることが判明いたしました。ご意見でのご指摘のとおり、多くの空き家が利活用に関して都市計画法の規制がかかる状況が伺えるデータとなっておりますので、空家等対策計画書に追記をいたしました。

計画書(案)の 13 ページをお願いいたします。①空き家の分布状況に市街化調整区域内空き家件数内訳の表を追加しております。

計画書(案)の 30 ページをお願いいたします。30 ページの上段の黄色の四角の枠内では、市街化調整区域の規制と都市計画法の許可に関する施策との連携について示している部分となっております。枠の下に参考として 13 ページに追加いたしました内訳の表とのリンクを追加しております。

資料 1 にお戻りください。資料 1 の 2 番として、「来年度から既存住宅状況調査技術者による既存住宅の建物状況調査の制度が始まる。特定空家等の調査は今後どのように考えていくのか。」とのご意見に対しまして、特定空家等の調査につきましては、職員が行っていくことを考えておりますが、ご紹介いただきました建物状況調査につきましては、中古住宅を取引する際の新たな制度として、情報提供を行っていくことが有効であると考えまして、計画書に追記をいたしました。

計画書(案)の 45 ページをお願いいたします。イ 中古住宅の流通促進の主な取組みに「建物状況調査に関する情報提供と活用推進」として追加いたしました。ページの下段に注釈 8 として、建物状況調査の解説を加えております。

資料 1 にお戻りください。資料 1 の 3 番として、「空き家対策の強化区域などを設定する考えはないのか。」とのご意見に対しまして、計画の区域としては市内全域を対象とすることを考えていますが、古知野町や宮田町など空き家が多い地区についてはセミナーや講習会などのモデルケースとして実施することなども考えられるため、地区の選定の文面の修正と追記を行っております。

計画書(案)の 33 ページをお願いいたします。オにつきましても、第 1 回協議会の時点では、「空き家に関する周知を行うことが有効と思われる地区の選定」としておりましたが、「空き家に関する対策を行うことが有効と思われる地区の選定」に改めまして、文末に「空家等対策の内容に応じて、空き家の分布状況に対応した適切な空き家対策を行う地区の選定を検討することとします。」と追記いたしまして、空き家の分布状況のページとのリンクを追加しております。

続きまして、資料 1 の裏面をお願いいたします。

その他の主な修正点について、1 番として、「跡地の地域活性化に資する利活用の検討」の主な取組みについて修正しております。

計画書(案)の 50 ページと併せてご覧ください。ウの跡地の地域活性化に資する利活用の検討の主な取組みについて、公園を管理している「まちづくり課」と協議を行い、修正前は、ポケットパーク等の整備(所有者からの寄付により)

として、「市の整備計画、市のニーズ、地元のニーズが合致した場合に検討」としておりましたが、修正後は、公園緑地等の整備（所有者からの寄付により）として、「ある程度の広さがあり、市の整備計画、地元のニーズ等が合致した場合に検討」と改めております。

資料 1 裏面の 2 番をお願いいたします。庁内における実施体制について、関係 7 課以外との連携についての表現を改めております。

計画書（案）の 53 ページと併せてご覧ください。イ 庁内における実施体制の文章で、文末の「また、」以降の部分につきまして、修正前は、「必要に応じて 7 課以外とも連携し、全庁的に空家等に関する対策を実施します。」としておりましたが、修正後は、「必要に応じて、都市計画部局、道路部局、福祉部局など 7 課以外とも連携し、全庁的に空家等に関する対策を実施します。」と改めております。

資料 1 裏面の 3 番として、特定空家等の判断基準のガイドライン引用部分を削除しております。

計画書（案）の 55 ページと併せてご覧ください。修正前につきましては、55 ページの中段以降に、特定空家等と判断される状況について、3 ページ半に亘り、ガイドラインの引用をしておりましたが、議題 2 でご協議していただきます、江南市特定空家等認定基準の作成に伴いまして、重複する部分となっておりますので削除をしております。

資料 1 裏面の 4 番をお願いいたします。特定空家等に対する措置のフロー図の修正をしております。

計画書（案）の 56、57 ページをお願いいたします。修正前は、「市長決裁」の表現が各段階でされておりましたが、市の内部事務の表現となりますので、計画書から削除をしております。また、A 3 サイズの折込みとなっておりますので、ページの見開きになるように修正を行っております。基本的な内容については、前回と変わっておりません。

資料 1 裏面にお戻りください。5 番として、用語解説を追加しております。

計画書（案）の 6 2、6 3 ページをお願いいたします。計画書の文中、※印を付した専門用語について、用語解説を追加しております。計画書（案）の目次をお願いいたします。目次の欄外にも用語解説の説明を追加しております。

資料 1 裏面に戻りまして、6 番として、計画全般に亘りまして、誤字・脱字や細かな文言等の修正を行っておりますが、詳細についての説明は、省略させていただきます。

以上で江南市空家等対策計画（案）の修正についての説明を終了させていただきます。ご協議よろしくをお願いいたします。

会長

ただ今、議題（1）について、説明が終わりました。この件についてご意見やご質問などがありましたら、ご発言いただきたいと思います。

会長

今の段階で特にないようですので先に進めさせていただきたいと思います。

3-(2) 江南市空家等認定基準(案)について

会長 次に、議題(2)の江南市空家等認定基準(案)について、事務局から説明をお願いします。

事務局 それでは、お手元の江南市特定空家等認定基準(案)をご覧ください。
はねていただきまして、1ページをお願いします。

「江南市特定空家等認定基準」は、本市において「空家等対策の推進に関する特別措置法」第2条第2項に規定する特定空家等の認定をする際に参考とすべき基準を定めるものであります。

また、この認定基準は、「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として国が定めました「ガイドライン」を参考に、江南市空家等対策計画に基づき作成したものでございます。

1番の「特定空家等とは」、空家等のうち、以下の状態にある空家等を特定空家等として認定するといたしまして、空家特措法で定義されております、ア・イ・ウ・エの4つの状態を示しております。

2番の「特定空家等の判断の基本的な考え方」として、ガイドラインから文章を抜粋しております。こちらについて読ませていただきます。

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が上表の(ア)～(エ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が上表の(ア)～(エ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準については「ガイドライン」の〔別紙1〕～〔別紙4〕に示されている。

なお、上表の(ア)又は(イ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意するものとする。また、上表の(ア)～(エ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

はねていただきまして、2ページをお願いします。

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被

害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

「特定空家等の基本的な考え方」につきましては、以上のように、国のガイドラインにて示されており、この考え方を基に具体的な認定基準を定めます。

3番の「特定空家等の認定」として、特定空家等の認定は、空家等の区分別に空家等の状態（評価1）、周辺への影響（評価2）の2段階の評価を行い、評価1、評価2の両方に該当する空家等を特定空家等に認定することとします。

2ページの下の方で示されておりますように、認定基準は、区分アと区分イ・ウ・エの2つの認定基準を作成してございまして、区分アについては、3ページから6ページに、区分イ・ウ・エにつきましては、7ページから9ページに掲載がされております。

3ページをお願いいたします。3ページ4番「認定の流れ及び評価基準」として、区分アの「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の認定の流れとして、フロー図を示しております。

フロー図の評価1「空家等の状態」として(1)から(3)の状態にあるか否かを評価します。

評価1に該当しない場合は、特定空家等には該当せず、経過観察や任意での助言・指導を行うこととなります。

お手元の江南市空家等対策計画52ページをあわせてご覧ください。

評価1に該当しない場合は、江南市空家等対策計画52ページで示されているフロー図の「対応方針の決定」にもどることとなります。

認定基準の3ページにお戻りください。3ページの評価1のいずれかに該当する場合は、評価2の「周辺への影響、危険性」として、建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態か否かを評価

いたします。

評価 2 に該当しない場合は、特定空家等には該当せず、経過観察や任意での助言・指導を行うことになり、該当する場合は、特定空家等に認定し、江南市空家等対策計画の 56 ページで示されております特定空家等に対する措置のフローの助言又は指導を行っていくこととなります。

認定基準に戻りまして、はねていただきまして、4 ページをお願いいたします。4 ページは、評価基準として、評価 1 の詳細な評価基準が示されており、(1)、(2)、(3) のいずれかに該当するか否かを判定してまいります。

(1) は、「敷地の安全性が損なわれるおそれがある。」として、敷地の安全性について、擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度等により安全性が損なわれる状態か否かを判定します。

(2) は、「屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。」として、屋根ふき材や外壁が脱落しそうな状態か否か、看板や建築設備等が危険性がある状態か否か、門や塀が傾斜や破損している状態か否かを判定します。

5 ページの (3) は、「建築物が倒壊等するおそれがある。」として、表の①から⑤の項目において、その状態にあるか否かを判定し、合計点数が基準点の 100 点を超える場合は、建築物が倒壊等するおそれがあると判定します。

表の下段の注意書きをご覧ください。この「判定表」は、国土交通省の示す「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」の考え方を準用し、再構成したものでございます。多くの判定が必要と考えられる「木造」について示したものでございます。木造以外の構造においては、その都度個別に判定を行うものとしております。

はねていただきまして、6 ページをお願いいたします。6 ページは、評価 2 「周辺への影響、危険性」として、建築物が倒壊した場合や建築物の一部が落下した場合等に、自らの敷地内でおさまらず、周辺の建築物・道路・通行人等にまで影響を及ぼす危険な状況にある状態か否かを判定します。

判定の際には、(1) から (3) に示す事項を考慮して判定を行います。

7 ページからは、区分イ「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」、区分ウ「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」、区分エ「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」の認定の流れとして、フロー図を示しております。

基本的な流れは、先の区分アの基準と同様でございまして、評価 1 「空家等の状態として、衛生上有害となるおそれがあるか否か」等を判定し、該当した場合には、評価 2 「周辺へ及ぼす影響の程度」として、空家等が周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態にあるか否かを判定します。評価 2 に該当した場合、特定空家等に認定し、対策計画 56 ページの助言又は指導を行っていくこととなります。

はねていただきまして、8 ページは、評価基準として、評価 1 の詳細な評価基準が示されており、「衛生上不適切な空家等」として 5 つの状態、「生活環境

上不適切な空家等」として 11 の状態、また、「その他」として任意の状態を示しており、いずれかに該当か否かを判定します。

この表の状態につきましては、ガイドラインの例示で示されているものを再構成したものとなっております。

9 ページは、評価 2 「周辺へ及ぼす影響の程度」として、周囲に与えている悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えている状態か否かを判定します。

判定の際には、(1) から (4) に示す事項を考慮して判定を行います。

はねていただきまして、10 ページから 18 ページにつきましては、特定空家等の現地調査を行う際の調査票やチェックリストを示しております。詳細な説明については省略をさせていただきます。

以上で、江南市特定空家等認定基準(案)の説明を終了させていただきます。ご協議よろしくお願いたします。

会長 　　ただ今、議題(2)について、説明が終わりました。この件についてご意見やご質問などがありましたら、ご発言をいただきたいと思ひます。

委員 　　3 ページの区分アの認定の流れで評価 1 「空家等の状態」として「(1) から (3) の状態にあるか否か」とありますが、これは「(1) (2) (3) の状態のいずれかに該当した場合」なのかそれとも、「(1) から (3) のすべての状態に該当した場合」なのか、そのへんはどうなんでしょうか。

事務局 　　こちらにつきましては、(1) から (3) の“いずれか”に該当すれば、評価 1 に該当すると判定いたします。

委員 　　判定するのは、市の職員ですか、それとも専門家の方が判定するのですか。

事務局 　　判定につきましては、市の職員で判定することを考えております。ただ先ほど説明させていただいた通り、例えば 4 ページ、5 ページにおいて、(1) から (3) の詳細な判定基準を示していますが、(3) の判定表につきましてはあくまでも木造の建物の評価基準となっております。木造以外についてはその都度個別に判定を行うものとしております。建物の状態におきましては、市の内部の職員だけでは、鉄筋コンクリート造や鉄骨造などなかなか評価することが難しいと判断した場合は、例えばこうした協議会の場を利用させていただいて、専門家のご意見をお聞きしながら、判定する際の参考意見とさせていただくことも考えております。また、国の指針においても、特定空家等の認定をする際にあたって、協議会を利用することも考えられるとされておりますので、このように考えております。

委員 　　5 ページの(3)「建築物が倒壊するおそれがある。」の判定は点数で評価して 100 点を超えたら該当することになると明確になってはいますが、4 ページの(1)「敷地の安全性が損なわれるおそれがある。」や(2)「屋根、外壁等が脱落、飛散当するおそれがある。」の評価については、国の示すマニュアルなどでチェックするものがあるのですか。例えば、11 ページ以降とは関係ないのですか。(1)「敷地の安全性が損なわれるおそれがある。」において、何かをチェックして該

当するかどうかを判定する形になるのですか。

事務局

4 ページの (1) 「敷地の安全性が損なわれるおそれがある。」という部分につきましては、(1) の表下の欄外に“擁壁の状況については、国土交通省の示す「宅地擁壁老朽化判定マニュアル (案)」を参考にし、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜・折損、ふくらみ等で判断する。”となっております。チェックシートといたしましては、12 ページの評価 1 の上段部分に、「敷地の安全性」について、記載されている状況にあるか否かをチェックする形で判断をしてまいります。この部分の基準については、江南市自体がかなり平坦な地形となっておりますので、該当してくるものとすれば、例えば堤防沿いのところで高い擁壁をつくっているところや、土を盛って擁壁をつくっているような敷地などに限られてくると考えております。

委員

チェックリストがあるからチェックリストを見ながら判定していくという理解でよろしいですか。

事務局

そのとおりです。

委員

スピード感について、時間的な流れについてはどのようになっていますか。

事務局

特定空家等の措置をする際、空家特措法の中で、まずは特定空家等に認定しなければなりません。その後、計画書の 56 ページ、57 ページにもありますように、助言又は指導、勧告、命令、代執行という各段階に移っていくフロー図が示されていますが、このいずれの段階も省くことはできないとされております。そのため特定空家等の措置は、やはりある程度の時間がかかってしまうことが考えられます。また、計画書の 52 ページの「管理不全の空き家に対する市の対応」とあわせてご覧いただきたいのですが、江南市が現在、市民からの苦情等に対してどのように対応を行っているかについては、現段階ではこの 52 ページのフロー図のように行っています。その中で、任意で所有者等への通知や対面で修繕や解体等のお願いをすることがありますが、それでもなかなか解決ができない場合については、特定空家等の措置の検討を行うこととなります。しかしながら、特定空家等に認定をする際には、速やかに現場調査などを行うことを考えております。

委員

今の話にあったように、2 段階、市民からの通報があって、それを受けて行政としてまず任意の取組みをされて、その後に認定基準を用いた特定空家等の認定を行ったうえで措置に入るということですが、窓口というのは、市民からの苦情処理のみなのですか、それとも計画的にある地域を集中的に回られるのですか。どのようにされるのですか。

事務局

基本的には苦情等の窓口自体は、53 ページに示しておりまして、総合窓口として建築課、他に特定空家等になる可能性のあるものの状態に応じて、侵入等の場合は防災安全課、樹木等の環境衛生については環境課、不審火等については総務予防課、建物の倒壊等については建築課という形で窓口自体は分かれています。基本的にはこの体制で市民からの苦情等を受付けていきますが、昨年度江南市で行った空家等実態調査の中で利活用判定を行っておりまして、利

活用できない状態の空家が 32 棟あると結果が出ておりますので、そういった空き家につきましては、市民からの通報・苦情等の有無に関わらず、どういう状態にあるのかを確認していかなければならないと考えております。

また先ほどのスピード感のご質問の補足にもなりますが、空家特措法の対応では、措置の各段階を省くことができないため、どうしても早急な措置がなかなかできないという弱点がございます。その中で計画書の 52 ページをご覧ください。フロー図の中で、「最新の所有者等の情報調査」というところから出ている矢印のところ、「緊急な対応が必要な場合等」というのがございます。「緊急な対応が必要な場合等」いわゆる時間的に助言・指導等をしている余裕がない場合につきましては、フローで示されているような、「消防・建築指導・道路管理者などとの連携」によって、「他の法制度等による措置」を検討することになります。そちらにつきましては、計画書の 58 ページ以降に「悪影響を及ぼす空家等に対する他の法制度等による措置」というものが謳われております。59 ページが「建築基準法による措置」、60 ページが「道路法による措置」、61 ページが「消防法による措置」となっております。例えば 59 ページの「建築基準法による措置」につきましては、例えば木造の住宅に関して、現在非常に危険である状態の場合には、助言、指導、勧告等をせずに、いきなり命令をすることができますので、空家特措法だけにこだわらず、現場においてどのような措置を行うかを取捨選択しながらやっていくことになります。

委員

1 ページの区分はアとイ・ウ・エの 2 つに分かれておりまして、アの区分で、評価 2「周辺への影響、危険性」において「自らの敷地内でおさまらず」とあります。敷地からはみ出してしまう場合、崩壊とかあると思いますが、イ・ウ・エでは敷地内におさまらずという基準は関係なく、敷地内にくずれてきれいに収まってしまった場合は特定空家等に該当しないということによろしいのでしょうか。

事務局

区分アの評価 2 の中で、「敷地内でおさまらず」をつけさせていただいている意味といたしましては、例えばですが、建物の状態としては特に倒壊等はないような建物で、すなわち認定基準の 5 ページの (3)「建築物が倒壊等するおそれがある。」の判定で点数が 100 点いかないような状態の建物であったとしても、例えば道路際ぎりぎりに建てられた 2 階建ての建物で、その瓦がすぐ落ちそうであり、落ちたら近くの通行人が大けがしてもおかしくないという状態については、4 ページの (2) のところで「屋根ふき材等が脱落しそうな状態。」に該当し、それだけで評価 1 をクリアしてしまいます。その際に、敷地が広く、敷地の中心に建物があって瓦が落ちそうな場合は、特に特定空家等にしないでよいと考えられますが、それが道路際や隣地際にあり、他に及ぼす悪影響が大きい場合には特定空家等に判定される、そういった意味でつけさせていただいている文言でございます。

委員

区分イ・ウ・エは建物の倒壊のおそれはないですから、広い敷地内の真ん中にポツンと家があって、自然に朽ち果てていくようなものに対しては、まわりに迷惑をかけているわけでもなく、動物がすみついているわけでもない、火災

の恐れはあるかもしれないが、そのような建物は特定空家等には該当してこないのですね。

事務局 例えば、区分イ・ウ・エの評価につきましては、騒音や匂い等もございませので、敷地内といえどもそこから悪影響が出てくるというのも当然あると考えております。また、放火等の恐れがあるものについては、8 ページの表の中の区分「生活環境上不適切な空家等」の中に「枯れ草等火災や放火のおそれのある状態である。」という項目があります。敷地の中央で崩れている状態があつて誰でも入れるような状態になっていれば、8 ページの評価 1 で特定空家等に判定される可能性があると考えます。第三者が入れないような措置がされている場合は特定空家等ではないと判定されるかもしれません。やはり個々の状況に応じて判断されると思います。

委員 8 ページ「生活環境上不適切な空家等」の中についても「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の者が容易に侵入できる状態で放置されている。」の状態がありますが。

事務局 建物が大きく壊れている場合は、まずは区分アの方の基準でまずは判定を行うと考えます。また、1 ページ、2 ページの国のガイドラインを読ませていただいたのですが、1 ページの下から三行目に「また、上表（ア）～（エ）に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の『特定空家等』について複数の状態が認められることも有り得る。」とされておりますので、その状況に応じては、例えば区分アの判定だけではなく、区分イ・ウ・エの判定も同時に行う、もしくは区分イ・ウ・エの判定だけではなく、区分アの判定も同時に行うという形が必要になってくると思われます。現在行っている市の対応といたしましても、建築課と環境課と一緒に現場へ行ったり、建築課と防災安全課と一緒に現場へ行ったりなど、また、決裁も建築課から環境課や防災安全課へ合議を行うという形で、建物の状況に応じて対策の関係各課が連携して行うことになっています。この場合は、複数の評価を複数の課が連携して行っていく形になると思ひます。

委員 例えば広い敷地の中に家があり門扉等があり外から中に入れない場合、市の職員が現地調査しようと思つても物理的に中に入れない場合、建物の中がどの様になっているか分からない場合はどうするのでしょうか。

事務局 56 ページ、57 ページをご覧ください。「特定空家等の対応が必要な場合」の青い部分から出ている矢印の先に、「所有者等への立入通知」、またその下に「立入調査」と書かれてあります。こちらにつきましては、空家特措法の中に特定空家等を判定するために立入をする権限を持たせてあります。ですので、法に基づいて、所有者へ文書で立入の通知を行い、原則立会いの下で調査をすることになります。

委員 原則というとは例外もあるということですか。

事務局 空家特措法の中で、通知が困難な場合は、その限りではないとありますので、

どうしても通知する相手がいない場合には、通知せずとも建物の中に入れることとなります。また、所有者等が立入調査を断った場合などには、罰則規定が規定されておりますので、かなり厳しい法律となっております。

会長

私の方から一ついいでしょうか。認定基準の 2 ページの (3)「悪影響の程度と危険等の切迫性」のところで、「その悪影響の程度が社会通念上許容される～」の「社会通念」という言葉があります。それから 9 ページの評価 2 にも社会通念上という言葉があります。「社会通念」という言葉は非常に便利であって、捉え方によってはファジーだということもあります。だんだん項目を絞っていけばこれにあたるということもありますが、気になるのは用語で 9 ページのところの(1)～(4)の 4 項目の最後に“等”が入っています。これでもって何でもありということになり、判断によっては感情的なものが入ってくるのではないとは限らないですね。最終的にその判断というのは職員が行っていくのか、市長が命令で行っていくのか、どの様に考えていますか。

事務局

こちらにつきましては、今の 2 ページの文章の中に、「その際の判断基準は一律とする必要なく」という部分と 1 ページ目の 2 番の「特定空家等の判断の基本的な考え方」の文章の 4 行目で「また、『特定空家等』は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。」とありまして、いわゆる評価 1 についてはかなり具体的な基準を設けてありますが、評価 2 についてはかなり幅を持たせた基準になっていると考えております。特定空家等の認定をどの様に行うのか、先ほど職員が行うという話をしましたが、例えば、行政庁によっては特定空家等に該当させるためだけに協議会を開くところもあると聞いております。ただし、これから先のスピード感を考えるにあたって、特定空家等の認定をするために協議会を開いてはスピード感に乏しい施策になってしまうと考えております。今考えていますのは、中の職員でこの認定基準を用いて判定し、最終的には市長への決裁で認定をしていくことを考えております。特定空家等の認定は、実際には来年度から実施する形になると思いますが、ある程度フレキシブルに開催できる空家等対策連絡会議に諮りながら、初期の段階は慎重に、特定空家等の判定を個人的感情や担当者によって差が生じないようにきちんと検証をして特定空家等の認定を行っていくことを考えております。

会長

他にありますでしょうか。他にございませんようですので、議題 (2) については、終了したいと思います。

事務局におかれましては、今回の協議内容を踏まえまして、内容を更に精査していただき、パブリックコメントを実施するように、お願いいたします。

3- (3) その他について

会長

次に、議題 (3) のその他について、事務局から何かございますか。

事務局

その他といたしまして、次回の協議会の日程でございますが、来年 1 月下旬を予定しております。日時、開催場所につきましては、後日決定をさせていただきます。

だきまして、郵送にてご案内をさせていただきますので、よろしくお願いいたします
します。

会長 よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。

委員 前回お願いしました市街化調整区域内における昭和 45 年以前と以降の空き
家の件数を調査していただきありがとうございました。規制の厳しい昭和 45
年以降の建物が多いということがわかりました。ぜひ市として対応できるよう
に何か施策を考えていただければと思います。

会長 これは大切なことですのでぜひお願いしたいと思います。

委員 今の話と合わせてですが、市街化調整区域のところでこの後どうなるのかを
考えた時に計画書の中にしっかりそういった部分を書いていないと協議会の中
での話し合いも生きてこないと思いますので、取組みのところに記載してい
ただきたいと思います。他にも、周知とかセミナーの開催とかホームページの活
用が多いので、やはりもっとやらなければいけない制度づくりとか、難しいか
もしれませんが補助金のこととか、こういったものを充実させるようなことを
この取組みの中に入れていただくと良いと思います。

会長 市の方として取り組むところはしっかりとやっつけていかなければいけませんし、
今日も関係団体の方がいらっしゃいますので、機会があれば関係団体の皆様か
らこうした PR をぜひお願いしたいと思います。

会長 それでは、本日の議題を終了させていただきます。長時間にわたり、ありが
とうございました。それでは、進行を事務局へお戻しいたします。

4. 閉会

事務局 本日は、貴重なご意見を頂きまして、ありがとうございました。これをもち
まして、平成 29 年度第 2 回江南市空家等対策協議会を閉会させていただきます
す。ありがとうございました。

以上