

令和8年度 第1回羽島市空家等対策推進協議会 会議要旨

日 時	令和8月8月26日（水） 午前10時00分から午前11時15分まで
場 所	羽島市役所4階 406会議室
出席者	＜委員長＞ (敬称略) 宅地建物取引士 名和 泰典 ＜委員＞ 弁護士 竹中 雅史 一級建築士 高橋 邦一 民生委員 大野 仁作 社会福祉士 豊田 真弓 一級建築士及び羽島市建設部都市計画課建築管理室長 野村 匡央 羽島市生活環境部長 加藤 光彦 ＜事務局＞ 生活安全課長 鈴木 巨祥 生活安全課 課長補佐 山田 喜将 生活安全課 主任 古賀 健太
要 旨	1 開会 2 委員長挨拶 3 協議 議第1号 ・羽島市わが家の終活セミナーについて 【意見・質疑】 (委員) 資料1－1の内容について、時間が各10分ずつでは短いのでは。 (事務局) 講師と事前打ち合わせの段階では問題ないと聞いている。もし、時間が足りないようであれば当日の説明とオープニングの10分、質疑応答とアンケートでも各10分を取っているので、そのあたりで配分を考え、講師とは改めて時間配分について調整する。 (委員長) 本セミナーは、10月17日10時から1時間実施し、同日11時から個別相談会（4組）を行い、午前中に終了する。 昨年度は、参加者多数のご来場により好評で、開催が定着しつつあると思う。今後も継続して実施したいと考えている。

議第2号

- ・管理不全空家等、特定空家等の判定基準について

(委員長)

改正前は、「空家等」という中に「特定空家等」があった。その真ん中に「管理不全空家等」というものが法律で定められ、今回どのように「管理不全空家等」を判断していくのかということを委員から意見を聞きたい。

【意見・質疑】

(委員)

国の基準と整合されていないのではないか。

(委員)

環境状況の点数が非常に低い。65点以下であれば「管理不全空家等」に該当しないとすれば点数の見直しが必要だと思う。また、外観調査についても老朽度合を正確に判断できるのか疑問がある。

(委員)

空き家がある場所が幹線道路の横や鉄道の横である場合は、考慮すべきでは。

(委員)

地震の応急危険度判定と重複している部分がある。簡易的にしていかがか。

(委員長)

国の基準に環境保全についての記載は不十分であり、環境や地域性は全国で異なるため、現場にいる我々が判定シートにもっと反映すべきである。

判定時には理由を明確に示せるようにする必要がある。点数だけでなく周辺環境の評価も取り入れ、最終判断ができる仕組みにすべきである。事務局側からもマニュアルを作成した主として説明いただきたい。

(事務局)

現場の実務上の事情がある。雑草繁茂や道路越境は既に「羽島市美しいまちづくり条例」や別の法制度で対応している。(民地への)樹木越境については民法改正以降、当事者間での伐採依頼で対応している。国のガイドラインにも環境保全項目はあるが、雑草や越境は空き家以外(空き地等)にも生じ得る問題である。雑草繁茂や樹木越境のみをもって「管理不全空家等」と判断し勧告や住宅税軽減の解除をした場合、土地所有者が納得しない可能性が高い。

(委員)

「管理不全空家等」に判定したからといって勧告するわけではない。物的状態は国の基準で十分である。まずは、物的状態を判断して、次に周囲の環境を事実認定

して結論を出すというのはどうか。

点数があれば納得されるというわけではなく、点数の根拠が何なのか説明ができない。点数化はしない方がよい。

(委員)

国の基準のとおり外壁や桶が落ちていればその時点で「管理不全空家等」に判定するということか。

(委員)

いえ、それがまず判断要素となり、それが周囲にどれくらいの悪影響があるのか程度があるので、それによって市の方で指導するのかという話である。

(委員)

調査員によって判断基準が異なる場合があるのでは。

(事務局)

担当年数の差で空き家に対する感覚が異なる。浅い担当者と長期担当者の目線を合わせる仕組みや基準の整備が必要だと考えている。

(委員)

「管理不全空家等」に判定しても行政が直ちに解体するわけではなく、勧告や固定資産税の引上げで是正を促し、改善があれば解除できるため、優先度の高い物件から積極的に判定して直してもらうように運用するべきでは。

(委員長)

経験による判定者ではなくても判断できるようにしないとイケない。

(委員)

国のガイドラインの要素を用い、程度を点数やA～D等で評価して判定する仕組みとし、壁の脱落などは軽度ならA扱いで特定扱いしない、重度なら上位評価で対応するという考えではどうか。

(委員)

国のガイドラインが悪影響の判断基準を示していないため、自治体側で具体的な基準を作ることは有益だと思う。特に隣接する建物との距離によりリスクや必要な対応が変わるため、その距離差を踏まえた判断基準を設定するとかはどうか。判定シートの現地状況のところを細かく作れば運用しやすいかもしれない。

(委員長)

敷地の中央にあれば悪影響はないが道路際や隣接して建っていると危険度が高まり、近ければさらに悪影響になるので、判定は難しくても市民に分かるシンプルな

基準にして、「特定空家等」の考え方とは大きく変えるべきである。

(事務局)

「管理不全空家等」と「特定空家等」の判定は分けて行った方がよいか。

(委員)

分けた方がよい。

(委員)

判定シートの傾斜について、すべてのものに対応できないのであれば判定シートには必要ないのでは。

(委員)

国の基準で作成してみてもいいかがか。

(委員)

「管理不全空家等」の多くは利活用可能なので、判定を契機に売却・修繕・賃貸といった対応を促すよう行政が支援し、単に判定で終わらせず活用につなげるべきである。

(委員長)

(作り直すため) 諸意見を整理する必要がある。現場は稼働している状況なので、その過程による修正も踏まえ、結果を次回の協議会で報告いただきたい。

(事務局)

では次回の協議会で報告する。

議第3号

・特定空家等新規事案について

＜個別案件の報告につき非公開＞

4 報告

報題1号

特定空家等の状況について

＜個別案件の報告につき非公開＞

5 閉会