

令和6年度 第1回 宝塚市空家等対策協議会 議事録

会議名	令和6年度 第1回宝塚市空家等対策協議会
開催日時	令和6年 11月 8日(火) 10:00~12:30
開催場所	宝塚市役所 第二庁舎1階 会議室A・B
出席委員	8名(欠席委員4名:山崎市長・岡委員・田村委員・西山委員) 浅見会長、江口委員、角松委員、山田委員、 大槻委員、岡野委員、二井委員、大石委員
傍聴者数	0名
公開の可否	公開(一部非公開)

※空家等対策の推進に関する特別措置法を「空家対策法」と明記しております。

議 事

1 開 会 ・部長挨拶
本日はお忙しい中お集まりいただきありがとうございます。平素は、本市住宅行政の推進にご理解、ご協力を賜りありがとうございます。 本協議会は「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、空家等対策計画の作成や特定空家等に関する措置についての調査、ご審議いただくために設置しているものです。 本日は、報告事項が1件、議事2件ございます。議事のうち1件は、特定空家等の認定についての諮問案件となります。後程の議事の中で詳しくご説明させていただきますが、昨年12月に改正空家法が施行され、新たに「管理不全空家」という規定が設けられました。これにより特定空家になる前の段階で指導、勧告ができるようになりましたので、「管理不全空家」の認定基準とその運用について、本協議会でご意見をいただきたいと思っております。 空家に関する問題は全国的な問題でもあり、広域的に対応した方が効率が良い場合もございます。このようなことから、今年度より阪神北県民局管内において、移住・定住の促進による空家対策及び住宅団地再生についての取り組みを推進するため、「空家対策及び住宅団地再生連絡会議」の設置、そしてその下部組織である「阪神北地域空家等対策部会」が先日開催され、阪神北地域における各市の空家対策について情報交換をいたしました。今後、広域的に情報共有も行いながら空家問題に取り組んでいくことが不可欠になっていきますとともに、本協議会の皆様のますますのご理解、ご協力が必要となってまいります。つきましては、本日のご審議につきまして、どうぞよろしくお願い申し上げます。
・委員紹介(省略) ・事務局紹介(省略) ・会議の進め方、協議会の主旨説明

会議の進め方、本協議会の趣旨についてですが、本会議は、平成 27 年 2 月 26 日に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法、いわゆる空家法の第 8 条に基づき設置される協議会です。

同法第 8 条第 1 項では、「市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる。」と規定されています。

本会議の所掌事務は、宝塚市空家等対策協議会規則第 3 条のとおり、「宝塚市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議」と、「市長の諮問に応じ、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること」「特定空家等に関する措置の方針に関すること」の審議、答申を行うと規定されています。現在の「宝塚市空家等対策計画」は 2022 年度から 2026 年度までの 5 年間の計画期間となっており、その後は社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況などを勘案し、適宜内容を改めるとしています。協議会の進め方につきましては、空家等対策協議会規則のほか協議会運営規程、傍聴要領に従って行うとしております。知識経験者の方々や、地域の方々の様々なご意見をいただきながら、本市の空家対策について議論いただきたいと思います。

2 会長選出

- ・会長挨拶
- ・会長代理選出
- ・議事録署名委員の指名

- ・互選による選出で、会長は浅見委員、会長職務代理は角松委員となる。
- ・議事録の署名委員は、江口委員と角松委員となる。

3 報告事項

(1) 令和 5 年度における宝塚市空家等対策事業の報告・令和 6 年度の新規取り組みについて

別紙資料①を使用して報告、以下がそれに対する質疑応答

(発言者)

(発言内容)

委員

【相談解決件数の推移について】

相談件数と解決率は、年度毎の相談に対し年度内に解決した件数という理解でよろしいですか。

事務局

令和 4 年度までは年度内に受けた相談に対して、年度内に解決した件数を解決率として示しています。令和 5 年度の解決率は年度内だけでなく令和 6 年度以降に解決した件数も含めており、令和 5 年度の解決率は、令和 6 年 10 月末時点で 59% です。

委員

今後のことを考えると解決件数は相談があった年度内の解決件数なのか、過年度も含めた解決件数の累計なのかをわかるように記録しておくべきだと思います。また、集計結果を単純に見ると全体の解決件数は頑張っていると感じますが、建物等の危険に関しては未解決が多く、累計すると危険な建物が結構あるように見えます。同じ建物の相談でも、年度が替わると改めてカウントされるため、実態としては特定の建物の相談を複数回受けているという理解でよろしいですか。

事務局

その通りです。毎年 150 件前後の相談を受けていますが、約半数が新規の相談で、残り半数が過去にも相談を受けている物件になります。植栽の繁茂などの相談も毎年同じ

	空家について近隣から相談があり、市から対処するよう通知すれば対応されますが、定期的に剪定を行うようお伝えしても、自主的に管理をされない所有者も多くいます。
委員	令和4年度までと令和5年度では集計の方法が異なることは理解しました。令和5年度の解決率は令和6年度中に解決したものも含めていますが、令和5年度の相談が令和7年度以降に解決した場合も、令和5年度の解決率に含めますか。
事務局	同じ物件で、何度も同じ相談を受けることがありますので、今後どのように集計すべきか検討します。
委員	これらのデータを今後どのように活用すべきなのか、例えば、相談を受けてから解決までにどのくらいの時間を要しているかはデータとして重要になると思います。また、一つの物件に複数回相談があることは現在の集計方法ではわからないので、データとして使いにくいいため、集計方法も検討する必要があると思います。
会長	例えば、令和元年は141件の相談に対し解決率は57%ですが、過年度に解決した物件を加えると4年経過した現時点での解決率はもっと高いかもしれません。令和5年度分は解決率59%と他の年度より少し解決率が高くなっています。過年度分も含めて解決率を計算すると、市が空家対策を頑張っていることが伝わりやすいと思います。
事務局	同じ物件で何度も同じ苦情を受けている場合に、解決件数をどのように計上すべきかはまだ精査できておりませんので検討が必要です。
委員	例えば、一つの物件で建物の危険と樹木の繁茂など、複数の相談を受けた場合には、そのうち、樹木の繁茂についてのみ解決した場合はどのように解決件数を計上されていますか。
事務局	相談内容が複数の項目に該当する場合は、より重要視すべき項目のみを1件とカウントしています。建物の危険と植栽の繁茂、両方の相談を受けた場合に、植栽のみ解決した場合は全体の解決に至っていないので、解決件数には計上していません。
委員	現在の集計表ではその内容はわかりませんので、それらをわかるように表にまとめることができればいいですね。
会長	市としては頑張って解決まで導いているのに、現在の集計方法では解決率が低めにでてしまうので、市として空家対策を頑張っていることがもっと伝わるようにすべきだと思います。
事務局	植栽繁茂と建物の危険の二項目について相談を受けた時に、植栽繁茂だけが解決したことを、市としては空家問題が解決したと言いたくないですし、言えないと考えています。管理不全な状態の空家がしっかりと管理される状態になって始めて解決件数に計上すべきだと思っています。
会長	その考えで良いと思いますが、例えば令和元年の建物の危険 29 件のうち、令和元年

に解決したのが 13 件、令和 6 年現在は本当はもっと解決しているものがあるはずなので、それはわかるように示した方がよいと思います。

委員 それは解りますが、過年度分の解決件数を加えると、集計の時点ごとに解決件数が変わるため比較しにくくなるように思います。どのように集計すべきか再度検討した方がよいと思います。

委員 年度毎の解決率データは本当に必要なデータなのかも疑問に思います。年度毎の解決率を比較しても今年は頑張った、今年は頑張っていないという指標にはならないと思いますので、解決率は表示せず、その年度毎に相談が何件、解決が何件だけ周知できればよいと思います。空家対策として重要なのは、市内に空家が何件あるのか、そのうち管理不全が何件あり、苦情のある空家はいつ苦情を受け、その苦情はいつ解決したのか、解決までにどれだけの期間を要したのかというデータだと思います。これらをデータベースとして管理し、その目的に応じて集計データを比較できるようにしておくことが重要だと思います。

事務局 この件に関しては、単純な解決率だけでなく、いくつもの視点があるので絞り切れない部分があると感じています。様々な視点でデータを比較するためには、現在の集計表だけでは表現しきれないと思います。本日様々なご意見をいただきましたので、上手くデータベース化できるかわかりませんが、方法を検討していきたいと思います。

事務局 集計表のバックデータをお示しできていないので、分かりにくくなり申し訳ありません。先ほどご意見いただいた通り、管理不全空家の相談について、一つの案件が解決するまで長期化している事実があります。解決までの期間も、お金が無いから解決しないのか、相続などの問題で解決しないのか、その理由をしっかりと把握し、市だけで解決しないのであれば国や県に制度を見直してもらうよう要望していかなければならないと思います。本日いただいた意見を踏まえ、相談解決件数の推移などの集計データは今後どのようにすべきか検討させていただきたいと思います。

委員 相談件数と解決率ですが、年度毎にどのような相談がどれほどあるのか、相談を受けた年度に関係なく、1 年間に何件解決したのかが知りたいです。また、1 件解決するのにどれほどの時間を要するのかも知っておきたい情報です。解決のネックになっているのは、時間なのか、人間関係なのか、お金なのか、何が問題なのかが実際にわかってくれば次の手立ても考えられると思います。

法律は改正されましたが、現場がものすごく苦勞する判断を迫られるものだと感じています。市が空家対策において何に苦勞しているのかという部分をはっきりとデータとして示せるよう整理しておくことが大切になると思います。各市町村でも、同じように何に苦勞しているのかについて情報があると思いますので、これらのデータ収集をすべきだと思います。必要なデータは何なのか、様々な視点でデータ収集しておかないと、国などへ現場の声を上げていくことも難しくなると思うので、データの取り方は重要になると思います。

会長 相談を受けたものが年度内にどれくらい解決できたかを示したい市の気持ちは分かります。それはそれでよいと思いますが、この表に関しては積年の課題だと思います。

事務局	皆様が知りたい情報を一つの表で示すことは難しいので、表を複数用意するのか、その都度比較したい情報を示せるようにするのか、どのようにデータ管理すべきか検討いたします。
委員	市民などへ周知すべき数値とは別に、それ以外の数値や情報も協議会の委員としては知りたいですし、それらの情報を踏まえ議論することが委員の役目だと思っています。
会長	市民向けに開示しているデータの他に、バックデータも本協議会では開示していただいた方がよいと思います。
事務局	この場で最大限の情報をお示ししたうえで、どのような問題があるかなどについてご意見いただくのが大事だと思います。本日はそれがお示しできていませんが、次回の協議会では共有させていただきたいと思います。
委員	地域を取りまとめている団体としては、一つの空家について複数の問題点がある場合、その問題が一つずつ解決していく時間的経過など、細かな情報を知りたいと思っています。細かな情報を知ることによって団体の代表として協議会に出席する意味があるので、そのようなことも教えていただきたいです。
会長	そうですね。問題がどれくらいこじれているのか、こじれたものがどのような経過で解決したのかが現状では見えないので、一度検討をお願いします。
委員	【市内空家の把握件数推移について】 新たに判明した空家は通報によるものですが、通報件数と相談件数は違うのですか。
事務局	同じものです。令和5年度は150件の相談のうち約半数が新たに判明した空家でした。毎年同様に相談の約半数が新たに判明した空家です。
会長	150件の半分は75件ですが、新たに判明した空家は162件と記載されていますがどうのことですか。
事務局	令和2年度の実態調査で把握した空家件数から、令和2年以降に新たに判明した空家の件数などの累計の増減件数を示しています。
会長	令和2年を起点として、それ以降に162件増えたということですね。わかりました。
委員	令和2年度には市域全域の実態調査を行い、1425件の空家を把握し、その後色々な方法で確認し、増減して現在1333件ですが、今後も令和2年度のような市域全域の実態調査を行なう予定ですか。
事務局	基本的には空家等対策計画を見直す前段階で実態調査を行う予定です。現在の空家対策計画は令和8年度までとなっていますので、来年度調査を行うべく予算の要求を行っております。予算がつけば来年度実態調査を行う予定です。

会長	令和2年度の実態調査の際は予算がつかなかったもので、職員の皆さんで調査を行ったと聞いています。
事務局	当時は別の課で空家対策を担当していましたが、課員全員で市域全域の空家について全数現地調査を行いました。
会長	令和2年度の実態調査では、市内全域を確認された結果1425件の空家を把握し、そこからの足し引きに関しては、通報や部分的な現地調査でわかったものしか把握できていないため、不正確な部分が含まれているということです。令和2年度の実態調査の1425件は、ほぼ間違いない件数と理解できると思います。
委員	固定資産税の送付先などの情報も加味されているのですか。納税義務者が市外にお住まいの場合は物件が空家ということが一般的だと思いますが、これらの情報から空家と判断されることはありますか。
事務局	実態調査は納税義務者の住所などを元に行っているものではなく、水道の閉栓情報や、1年以上使用量が0 m ³ のものの現地調査を行い、その使用状況を確認した上で空家かどうかを判断したものです。空家が管理不全であると相談を受けた際には、納税通知書の送付先を照会した上で所有者の現住所等へ文書を送付し、指導を行っています。
委員	現地を確認し、状況を目視で確認し、空家を把握しているということですね。
事務局	そうです。
委員	空家対策法第2条に空家等の定義がありますが、「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」と規定されていますので、この規定に基づき水道の閉栓状況等や現地を確認して判断しているということですか。
事務局	その通りです。
	【特定空家等の指導経過について】 ⇒非公開

4 議事

(1) 管理不全空家等の制度の運用と認定基準について

(議事説明)

令和5年12月13日に改正空家対策法が施行され、特定空家等になることを未然に防ぐということを目的として、管理不全空家等というカテゴリーが新設されました。特定空家等に認定されるような状態は、周辺環境を悪化させており、既に問題が発生している状態ですので、そこに至るまでに早期に解決できるよう法改正されました。

管理不全空家等は指導の段階では罰則規定はありません。勧告されると固定資産税等の住宅用地特例が解除され、約3倍から4倍、最大で6倍になります。また、管理不全空家等と認定されても、指導の段階で改善すれば認定は解除され、その後適切に管理す

れば勧告に移行することはありません。また、指導中に劣化が急速に進行した場合には、特定空家等に認定して指導するケースもあります。

次に、管理不全空家等の判断基準ですが、現在使用しております特定空家等の判断基準をベースに作成しました。特定空家等の判断基準は、国のガイドラインや、国が示す参考となる基準をもとに管理不全の度合いを点数化し、「保安上危険」、「衛生上有害」、「景観悪化（阻害）」、「周辺の生活環境の保全」、「周辺への影響度」を総合的に判断し、100点満点で70点以上を特定空家等と判定しています。また、「保安上危険」に最も重点を置いた配点としています。

今回、管理不全空家等を判断するため、「特定空家等になることが予見される状態」又は、「管理不全な状態」を確認するためのチェック項目を追加しました。令和3年6月30日に国のガイドラインの改訂により、「現在危険ではなくとも将来そのような状態になることが予見される場合」も特定空家等の判断基準に含まれることが明示され、本市の特定空家等の判断基準にもこの内容が元々一部含まれておりました。

昨年12月の法改正後、ガイドラインも改訂され、管理不全空家等の内容も追加されましたが、国交省は、特定空家等の判断基準と同様に、管理不全空家等の判断基準についても「判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断する。」としています。現在の特定空家等の判断基準も、市町村ごとに作成されており、判定方法や特定空家等と判断するレベルも各市様々であり統一的な基準はありません。国は、管理不全空家等の判断基準についても「判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断する。」としています。

ガイドラインには、特定空家等の状態、管理不全空家等の状態の例が提示されておりますので、本市の基準においては、「管理不全空家等の状態」の各項目をチェックリストに追加し、追加した各項目は、特定空家等の状態の半分の点数を配点し、総合点35点以上の場合に管理不全空家等として認定します。

また、本市の独自の判断基準として、別表5の「周辺への影響判定」において、市からの再三に渡り適正管理を依頼しているが連絡がない。連絡はあるが未対応のまま概ね1年以上経過している。相続する人がいない、又は管理する人がいない、を判断基準に追加しました。

空家対策協議会での協議については、管理不全空家等の判断は市で行い、認定や指導については協議会へ報告し助言いただく予定です。また、勧告に移行する際にも、協議会に報告しご意見を伺う予定でしたが、宝塚市空家等対策推進会議（庁内会議）において、「勧告」は行政処分と捉えられる可能性もあることから、職員だけの判断ではなく、協議会へ諮問し、第三者の意見を聴いたうえで運用すべきではないか、諮問、答申を不要とした場合、担当職員の責任が大きすぎるのではないかと意見がありましたので、勧告の際に諮問すべきかどうかについて本日特にご意見を伺いたいと思っております。

なお、諮問、答申は、法律上は必須の手続きではありません。また、管理不全空家等は「命令」、「代執行」はできないため、特定空家等のように強力な財産権の制約となり得る措置が法律上できないことや、物件数が多いので、認定時点で全物件を協議会に諮り、1件1件判断いただく方法はなじまないと考えております。しかし、勧告の際は協議会に諮り第三者の意見を聴いておいた方が所有者等からの反論に対抗できるのではないかと考えております。

また、指導から勧告に移行するタイミングは、3回目の指導をしてもなお改善されな

いとき、と基準を設けますが、家屋の急激な劣化や、不特定多数が利用する道路に面する場合などは、危険性なども考慮しながら勧告に移行する必要があると考えています。まずは今回作成した基準で運用を始め、「指導」することでどれほど効果があるのかを確認したうえで、近隣市の対応なども参考にしながら、判断基準の内容や、判定点数なども適宜修正していく考えです。

勧告の運用については他にも懸念事項がありますので、運用は引き続き検討してまいります。所有者等の中には、固定資産税の住宅用地特例を受けるため、管理不全な状態のまま家屋を放置している者が多く存在すると思われますので、このような所有者は、管理不全空家等に認定、指導されると、「勧告」され住宅用地特例が解除される前に改善されるのではないかと思います。しかし、固定資産税そのものを滞納しているようなケースでは、「勧告」することで、より改善が難しくなると思われます。住宅用地特例の解除により、逆に放置され、最終的に特定空家等となり、代執行となるケースが増加するとモラルハザードを招くため、「勧告」の運用は難しい面もあると考えています。3回指導してもなお改善されない場合は勧告に移行するという考えは、あくまでも現時点での予定とし、他市の事例も参考しながら引き続き検討していきたいと思います。

次に、認定の流れは、苦情や相談などにより空家を確認し、現地確認、所有者調査を行います。所有者等へ適正な管理のお願いをし、この段階で改善されればいいのですが、改善されない場合には、管理不全空家等判断基準により外観目視調査を行い、35点以上となれば認定し、指導を行います。空家等対策推進会議、空家等対策協議会へ報告し、意見聴取させていただき、指導後もなお改善されない場合には勧告する流れになります。

初回の認定事務は、本日いただいた意見をまとめ、管理不全空家等の判断基準を確定させます。現時点でリストアップしている約30件の現地調査を行い、管理不全空家等の判断基準、35点以上かを確認したのち、期限までに対処するよう通知します。期限を過ぎても対処されなかった物件について協議会に報告し認定して指導書を送付します。その後、1年経過後に対処がなされているかどうか再度確認し、再度指導書を送る、この指導書を送るということを計3回繰り返したのちに状況を確認し、勧告に移行するかを判断します。

また、初回以降の追加の認定は、年に1回もしくは半年に1回程度まとめて協議会へ報告させていただくことを予定しております。

(質疑応答)

会長 ご意見、ご質問をお願いします。

委員 空家等対策協議会での諮問・答申について、特定空家等の認定の際の取り扱いを確認しておきたいのですが、認定時と代執行の際に諮問、答申を要件とし、勧告の際は諮問、答申は不要ということでしょうか。

事務局 そうです。

委員 管理不全空家等の認定は、諮問は要件としないという点ですが、法律上必須の手続きではないというのは、特定空家等の認定も同様で、協議会に諮問、答申することは法律上必須の手続きではありません。協議会に対し何を諮問案件とするかは、重要度に則して市が判断すればよいということです。その上で1番問題なのは、特定空家等の指導に

については諮問するが、管理不全空家等の勧告については諮問不要とすることがバランスとしてどうなのか、この点について本日議論が必要です。

会長

特定空家等に関しては、強力な財産権の制約となり得る代執行というゴールがあるので、最初に諮問、答申をしておく。代執行に至るまでの間に勧告があり、勧告されると住宅用地特例が外れますが、認定の際に協議会で議論しているので、勧告の諮問はしなくてよい。管理不全空家等は、認定段階では協議会に諮らず市役所が指定し指導するのはいいとして、勧告すると住宅用地特例が外れるのに諮問不要でよいのか。特定空家等は一度協議会で議論したものが勧告で特例が外れるので、所有者に対しても第三者の意見を聴いていると説明できるが、管理不全空家等に関しては、協議会で議論せずに、市が恣意的に市の思いだけで勧告が打ててしまうことになる。所有者から反論が出た際に市役所的に耐えられるかどうかという点が議論すべきことだと思います。

委員

管理不全空家等は指導から勧告に移る時は、法律上は第13条の第1項「おそれ」要件から2項の「おそれが大きくなる」という要件に切り替わった時に、勧告に移行する立て付けになっていますが、この勧告への移行について、1年に1回、3回指導しても変化が見られない場合に、「おそれが大きくなる」という要件をクリアするという考えですか。判断基準によりチェックすることで点数が増加すればおそれが拡大したと判断するのですか。

事務局

恐らく3年間何の対処もされなければおそれが大きくなっていくと思いますが、物件によっては必ずしも3年間でおそれが大きくなる状況となるかはわかりません。

委員

おそれが拡大しているかどうかの判断を現場の職員が行うことになりますが、評価に関わる重要なことなので、気になります。判断基準表のチェック項目と1年に1回の指導を3回繰り返す、法律上はそれ以外に考慮すべきものがないのか、不要なのがよくわかりません。1項の指導から2項の勧告に移る時の基準が重要になると思います。

事務局

指導から勧告へ切り替えるタイミングについては、現状国からは何も示されておられません。勧告についても「できる」と法律上規定されています。勧告し住宅用地特例の解除というペナルティを所有者へ与えることの是非もありますが、逆に、できることをしないまま放置した場合に、近隣の方が迷惑している事実、その苦情に対し市として耐えられるのかという懸念もあります。住宅用地特例を外した場合の所有者側からの反論もありますが、迷惑されている方々からすれば、いつまでこの状況を耐えたらいいのかという思いに対し、市はどう対応すべきなのか、担当としては答えがでておりません。

委員

そうですね、難しいですね。法律上、おそれがある場合は指導できる、その後おそれが拡大したら勧告できる。勧告されると税務上の特例も受けられなくなるというすごく大きなペナルティを受けるので、保安上の危険や衛生上有害など、近隣への影響についてきちんと判断根拠を整理しておく必要があり、現場で担当する人間は大変だと思います。認定時の状況から、この部分がこう変わっているからおそれが拡大したときちゃんと説明できないといけない。また、この部分はこのように改善されたからおそれは小さくなったなど、対外的に説明できるようにしておく必要があり、現場の担当者は重責を担うことになり非常に怖いと思います。

委員	できるだけ勧告せず、指導の段階で改善してもらうことも考えられますが、指導はどのように行うのですか。年に1回指導書を送るだけですか。
事務局	電話番号が分かる場合は電話で複数回対処依頼しますし、文書も複数回送ります。また、近隣市であれば直接訪問もします。これらの対応は、現在も行っています。
委員	例えば、所有者がどうしてよいかわからずに管理不全となっていることを考えると、相続の問題やリフォームの問題、解体業者をどう探したらいいかわからないなど、相談先が分からず困っておられる方も多いと思うので、宅建業の資格がある方など、専門家を紹介しアドバイスいただくようなことも指導のなかで行ってはどうか。
事務局	現在も、連絡が取れる方には複数回連絡し対処依頼をしていますし、売却されるなら連携先をご紹介しますよとか、リフォームして貸し出したり、解体して駐車場に転用したりする利活用の相談先としてNPO 法人空き家相談センターや阪急阪神不動産、宅建協会なども紹介しています。相談していただける連携先を周知するためのチラシは、管理に関するお願いを送付する際に同封しています。それでも対応していただけない物件が、管理不全空家等の候補として約30件ピックアップしたものです。こちらで考える方法は、色々試しているのですが、音信不通の方が一定数おられ困っています。
委員	管理不全空家等に認定しても、場合により指導を繰り返し、状態が酷くなれば管理不全空家等としての勧告ではなく、特定空家等として指導・助言することも考えられるということですが、空家対策法第13条第2項では、特定空家等になるおそれが大きい場合に勧告できると規定されており、おそれが大きいとは言えないとして管理不全空家等の勧告はしていないのに特定空家等になるという流れは、論理として成立しないように思います。もしこれを無理やり説明すると、第13条第2項は勧告することができるとなっていて、しなければいけないと書いてないから裁量があるという説明はできるけれど、そうすると、まさに市は状態に関わらず裁量で勧告をする、しないを決めていることになり、ものすごく大きな政治的な責任を負うことになると思います。勧告を運用した方がよいのはわかりますが、どのように運用すべきか迷います。
事務局	勧告の運用について、今いただいている意見は担当の方でもずっと苦慮している内容です。制度がスタートしたところですので全国的な事例もまだありません。近隣市や全国的な運用事例、判断基準が出るまで待ち、それから本市における管理不全空家等の認定を始めることができればよいのですが、そういうわけにもいかないのが現状です。現状で考え付く範囲で、一旦1年に1回の指導を3回と行うと決め、まずこの制度の運用をスタートさせようと考えております。 ご意見いただきました通り、勧告に移行する際の詳細な基準を現段階で決めることができればベストなのは間違いありませんが、その規定や運用をきっちり作り込んでスタートさせるのは正直難しいと思っています。ですから、全国的な事例や本市としての実績がある程度積み上がってから、勧告への移行時期や運用を見直す必要がありますし、現在決めていないプラスアルファの要件を具体的に決めていくという過程がどこかで必ず必要になると思いますので、その都度また皆さんにご意見いただきながら進めたいと考えております。この制度の運用やチェック項目、判断基準の議論はこれで十分だ

とは我々も思っておりませんので、できる限り精度を上げていく作業を引き続きさせていただきますと思っています。

委員 その際に直視しなければいけないのは、この仕組み自体が先ほど申し上げた通り、ある種の矛盾を抱えているということだと思います。特定空家等に移行して指導するということは、特定空家等として認定、指導し、状態が酷いけれども、指導段階でずっと留まっており勧告されていない案件は住宅用地特例を受けたままで、状態は特定空家等と比べてそこまで悪くないのに管理不全空家等として勧告され住宅用地特例が解除される物件があると、そこはバランスが悪いという考え方が十分あり得ますので、そのような事態が生じることをできれば避けたいところです。ただ、この制度の法制化を生かした空家対策を行おうとすると、管理不全空家等を運用し、勧告も行うことになるので、すごく難しいだろうと思います。

委員 実際はこれから運用してみないとわかりませんが、指導は具体的にこういうことをして、3 回指導するという具体的な内容を決めることによって、なるべく管理不全空家等としておそれが大きくなって勧告ではなく、特定空家等としての判断の点数がきっちりと積み上がり、特定空家等としての指導を始めるという流れの方が健全だと思います。点数が高くならないのに、勧告し住宅用地特例が外れるという強力なペナルティを加えることになってしまうのは、現場で運用するにはとても根拠として弱いです。

委員長 3 回指導してなお改善されない場合は勧告に移行する場合はあることは、どこかに明文化するのですか。それとも内規とするのですか。

事務局 今のところ、内規で運用する考えです。

会長 指導の際には、勧告されると住宅用地特例が解除されることは知らせるのですか。内規で定める場合は、3 回指導してから勧告するので、勧告の運用についてはあと 2 年の間に運用を決めてもよいと思います。本日これ以上議論しても、管理不全空家等の勧告、特定空家等の指導のバランスが悪い問題は、答えが出せそうにありません。

委員 内規として定めなくても、本日ここで議論されたことは当然情報公開の対象になるので、ある程度ここで議論しておいて、本当にこの運用でいくかどうかは、この資料は当然情報公開対象になるけれど、現状これはあくまでも案であって、まだ決定事項ではないということをはっきりとさせておく必要があります。資料にもはっきり書いておく必要があります。

委員 空家の所有者は、どこまで放置したら勧告に移行するのかを市へ聞いてくるとは思います。その場合、市はどう回答されるのですか。先ほどの運用であれば、3 年間は勧告されないので大丈夫ですと思われてしまいます。早期に解決するように指導しなければならぬわけですから、担当者は対処されなければ住宅用地特例が外れ、税金が上がりますと説明しないとイケない。そう説明するためには、裏付けがないと現場は耐えられないと思います。あの人にはこう言った、この人は違うことを言っていたでは仕事として非常にアンバランスになります。指導はどうされますか。

事務局	指導書の中には措置の期限を記載します。現状、特定空家等でも同じ話があり、報告事項として説明しました①の特定空家等は、措置の期限を令和6年12月27日までとしています。所有者とお話しした際に期限までに対処できなければどうなりますかと聞かれました。期限までに対処されない場合は勧告に移行しますと所有者にはお伝えしていますが、事務局としては、実際に勧告するかは、期限がきた時にもう1回議論する予定でいます。実際に勧告、命令、代執行まで進むかどうかはさておき、相手には法律の規定に従い勧告する可能性があることを毎回伝えざるを得ないと思います。まずは期限までに対処してくださいとしか言えないと思っています。
委員	担当者間で、きちんと統一された内規がないと対応がバラバラになり、解釈の違いも生まれるので、所有者に対する説明もうまくできないと思います。きちんと情報共有しチェックするようなシステムが必要だと思います。
会長	この協議会ができて最初に議論したのは、勧告とか代執行をできるだけ利用せずに、意識して避けるという意味ではなく、所有者の皆さんがなるべく勧告に至る手前で解決できるようにすることが空家対策の理想だと話をしました。指導の仕方を工夫することが大切です。市の職員が直接相談にのっても出口を示すのは難しいこともあると思いますが、専門家へ相談を引き継ぐなどして勧告せずに解決できる可能性はあると思いますので、そこは頑張っていただきたいと思います。この件の結論はどうまとめますか。
事務局	引き続き議論が必要ということは承知しておりますが、できれば認定の判断基準についてご意見いただけないでしょうか。判断基準が確定できないと管理不全空家等の認定、指導が先延ばしになることになります。
会長	管理不全空家等の認定ですが、リストアップした物件を判断基準に基づき調査し、35点以上になれば管理不全空家等と認定するということですが、35点を基準とした場合、管理不全空家等と判定される物件はどれほどになるか試算していますか。
事務局	リストアップしている30件が全てが35点以上になるわけではないと思っています。かなり状態が悪くならないと35点以上にはなりません。
委員	提案させていただきます。先ほどの運用のところで、管理不全空家等に認定にすることについて諮問不要との取り扱いでよいかについては、協議会として今この場で了承することができるのではないかと思います。ただし、勧告に移行する際に、3年待つべきかどうかということと、勧告の際も諮問不要とするのか、諮問案件とすべきかについては様々な意見が出ましたので、これらについては管理不全空家等に認定し、指導状況なども確認したうえで、協議会で改めて議論して決めるということにしてはどうかと思います。
会長	管理不全空家等の認定に関しては、提案されている基準により現地調査を行い、点数が35点以上のものは管理不全空家等に認定するということについては、この認定は協議会への諮問は不要だとするということについて、協議会としても合意できます。勧告への移行、運用については3年かけていいのか、また、協議会での諮問、答申を要件とするかについて、もう少し慎重に議論してから結論を出すべきということを協議会の意

	見として返したいと思いますが、皆さんいかがですか。
各委員	承知しました。
委員	(空き家に関する犯罪等などの情報提供) ・空き家に残している荷物を狙った空き巣が阪神間などで多発しており、掃除などに来たタイミングで発覚することが多いため、まだ把握されていない犯罪も多くあるとみています。 ・西谷地区で、リフォーム業者のふりをした犯人を隣地の方が機転を利かせて声をかけ、名刺をもらって検挙した案件があります。 ・東播磨地区では、ベトナム人の不法滞在者らが住み着いた事例があり、庭の雑草の繁茂や夜2回以上行って明かりが付いてないと空き家とみて侵入しているようです。
(2) 特定空家等の認定について（諮問）	
	⇒非公開
	以上