令和４年度（２０２２年度）　第２回特定空家等審議会　議事録

【日　　時】令和４年（２０２２年）９月２０日（火）午前９時から午前１１時まで
【会　　場】市役所本庁舎多目的室１
【出席委員】A 委員、黒木委員、B 委員、C 委員、D 委員　計５名　※五十音順
【欠席委員】なし
【事 務 局】外山都市整備部長、高橋建築住宅課長、建築住宅課職員　計５名

開会挨拶

外山部長　今回の審議会では、前回の第１回審議会の時に少しお話しさせていただいたとおり、行政代執行の検討事案につきましてご審議をいただく。内部でも市長を含めてこの事案について検討を進めており、ある程度方向性が出たことから、委員の皆様にご審議をいただきながら進めていきたいと考えているので、活発な意見交換をお願いしたい。

議事⑴行政代執行の検討事案（行政代執行執行後の不動産売却及び債権回収）

黒木会長　議事の⑴については、前回の審議会において、基礎部分を取ってみたらどうかなどの色々な意見があったが、その後、事務局のリサーチした情報などについて説明をお願いしたい。

事務局 A　まずは、前回の審議会において、委員の皆様方から御意見をいただいた「代執行実施後の不動産売却及び債権回収対応」という点について、確認及び整理を行ったので、その内容について説明したい。

まず「基礎の取扱い」という点から説明する。

※資料に基づき、令和２年度に市が略式代執行を実施した事案及び B 委員から情報提供いただいた「和歌山県田辺市」の行政代執行の事案について、写真を踏まえ、いずれも「基礎」が残った状態であることを説明。

前回の審議会でいただいた御意見を踏まえ、各観点から確認及び整理をしたが、結果的に「基礎については撤去できない」と考える。

整理した理由は、次の４点であり、ヒアリングを行った「和歌山県田辺市」も同様の見解であった。

１点目）

空き家に係る行政代執行は、空家特別措置法第１４条に規定されているとおり、周辺の生活環境の保全を図るための措置であり、これを達成するために、基礎を完全に撤去する必要性が生じない。

２点目）

対象となる家屋の建設に係る図面の入手は困難であり、基礎がどの程度の深さまで施工されているのか判別できない。代執行に伴う工事費の積算をどこまで反映すべきか判断が困難。

３点目）

代執行を実施した後、その費用は「債権」となるわけであるが、債務者から、「その額の妥当性」を問われた場合に、明確に説明できる根拠がない。

４点目）

基礎を撤去すると所有者から見れば「売りやすい状態」となり、仮に債権の回収完了前に所有者が土地を売却してしまうと、その売却により得られる対価が、基礎が残った場合より高いものになることが想定される。このことは、本来の代執行の意図とは別のものとなる。

次に、前回御意見をいただいた「債権回収」という点について、説明する。

まず、行政代執行に係る費用は、執行後、「強制徴収公債権」として分類される債権であり、市税の次の順位である。

前回、国税や他の税などの債権は調べているかという御意見をいただいたが、この点については、情報の取扱いと根拠法令という観点から、当課では調査権限がない。

しかし、債権回収というのは重要なことであるため、最終的な回収の実務者となる税務担当との連携は必須であると考えている。

また、土地の売却による債権回収という点でも御意見をいただいたが、この点については、空き家に関する連携協定の締結団体の一つである宅建協会様に依頼し、今回の対象場所付近の売買実例等も情報提供をいただいた。あわせて、法令に基づき、該当土地の評価証明を取得した。結果として、いずれも１坪当たり７万円～８万円弱という結果であった。該当土地の地積が、１９８．３４㎡、約６０坪なので、売却できたとしても、４８０万円前後という数字になろうか考える。また、宅建協会様からの情報では、該当土地付近に係る不動産の動きはあまり活発ではないという情報もいただいている。今回の行政代執行の経費はかなり高額になるという見込であるが、該当土地の売却と債権回収については厳しい状況であると言わざるを得ないものと考えている。

なお、代執行に係る財源については、国土交通省の「空き家対策総合支援事業補助金」というものがあり、それを活用した場合は、補助に係る算式等から全体経費の１／５程度になるものと見込まれる。行政代執行を次年度実施する場合にこの補助事業を活用できるかという点について、県を通じて国と協議を進めているところである。

議事⑴行政代執行の検討事案（行政代執行執行後の不動産売却及び債権回収）の質疑・回答

C 委員　基礎を撤去したらどうか、については私がお話しした記憶があるが、今回の説明を聞いて、撤去できないことについて十分理解させていただいた。

B 委員　過去に代執行についてどれくらいの件数があるかは確認していないが、債権が一部でも回収できた例はあるか？

事務局 A　行政代執行を行った事例が平成２９年度に１件ある。債権回収できた事例は現時点ではない。それ以外の事案としては、相続財産を管理する方が不在であることを理由とした略式代執行であり債権として生じさせていないことになる。

B 委員　なかなか厳しいということか？

事務局 A　そのとおりである。

議事⑴行政代執行の検討事案（令和 5 年度（2023 年度に実施する場合のスケジュール）

事務局 A　今回の代執行は、内部の残置物処分に１か月、解体工事そのものに約７か月、入札等の期間を含めると、概ね９か月の期間を要することとなる。

執行に際しては、工事費等に係る新年度予算の議決が大前提である。執行する場合は、

積雪期前に完了させたいことから、逆算して考えると、資料に記載のとおりのスケジュールになるものと考えている。
現時点におけるこの事案への対応は、「３　参考」にお示ししているとおり、８月１日に「助言・指導書」を送付したところである。
代執行に至る過程としては、先ほどのとおり、意見陳述機会付与通知と相手方からの回答状況による勧告から進んでいく必要があるが、勧告前の手続きとなる意見陳述付与機会通知では、対応に要する期間、つまり「解体」に係る相手方の検討期間を設ける必要がある。よって、「代執行に向けて進む」という選択をすることになると、意見陳述付与機会通知を今月下旬にも行う必要がある。
また、その後の勧告については、共通資料③「空家等対策の推進に関する特別措置法に係る不利益処分等の運用基準」に定めがあるとおり、この審議会の答申を尊重することとされているが、本事案に対する相手方の反応としては、助言・指導書に対する意思表示やこれまで実施した緊急安全措置に係る反応等がないことから、意見陳述機会付与通知を行ったとしても、それに対する反応はないものと想定される。
意見陳述書の提出期限である１２月末に改めて第３回の審議会を開くというのが正しい姿ではあるが、この後の議事について御意見をいただいた後、その内容を踏まえ、タイミングを併せて第３回の審議会を開くことが難しいことも想定される。
したがって、意見陳述書の提出がない、つまり、相手方からの反応がなかった場合は、このままスケジュールどおり勧告へ進むということの是非についても、予めお諮りしたい。

議事⑴行政代執行の検討事案（令和５年度（2023 年度に実施する場合のスケジュール）の質疑・応答

黒木会長　行政代執行実施の是非、今後の進め方に係る議論をすることでよいか？

髙橋課長　そのとおりである。

黒木会長　今回の事案は、前回の資料にあるリストナンバー１６の店舗兼住居で、中にかなり色々なものが残されていて大変な事例である。前回の資料を参照いただきながら、御意見をいただきたい。

D 委員　意見陳述書を送付して反応が無いということは、解体に同意があるとみなすことになるのか？

事務局 A　措置のフローチャートに記載のとおり、再勧告を行った後の事前通知や、命令、戒告など、それらの手続きも必要になるが、最終的には、空家等特別措置法と行政代執行法の両方の法律が絡んできて実施をするという流れになる。そのため、意見陳述機会付与通知を行った後に、意見書の有無により、代執行に同意したということは違うものと考える。

髙橋課長　補足だが、勧告する前に意見陳述付与通知で、解体してください、という趣旨の通知を出す。それに対して、所有者として管理を含めて、できるのか、できないのかということについて御意見を伺うというものである。

D 委員　例えば、今まで反応が無かった方が、意見陳述を求めた時点で「いや、今後解体する予定があります」と言われたら、振出しに戻ってしまうことなのか？

事務局 A　その場合は状況が変わることになるため、審議会を開催させていただき、出された意

見陳述書の内容を説明の上、またご審議していただく必要があると考えている。

D 委員　緊急性が高いにも関わらず、振出しに戻ってしまうということか？

事務局 A　そのとおりである。こちらとすると、今の状態を鑑みて代執行の必要性があるということで検討し、お諮りしているが、相手方の意見の出方により変わってくるものであると考える。

D 委員　承知した。

A 委員　前回の審議会の資料を見ると、当該建物は、法人所有の建物であるが、意見陳述付与通知を送付する対象というのは法人の代表者宛てに送付されるのか？

事務局 A　そのとおり。

A 委員　この方は施設に入所中で、認知症があるのでしょうか？

事務局 A　そのとおり。

A 委員　前回の資料を見ると、令和３年１２月に法人関係者及び居住者代表者の息子２名が来庁、ということであるが、これは助言・指導した結果、知人や代表者の息子に情報が伝わって来庁したということか？

事務局 A　助言・指導書を行ったのは本年の４月である。

A 委員　どの程度の認知症か？

事務局 A　認知症の程度については情報を収集することが法的に難しい。施設に確認を取った上で、助言指導書及び昨年行った事務管理の費用請求を持参し、直接面会した。あわせて、施設の方に状況についてお話しを伺った。

面会した様子からすると、会話が成立することが難しい状況だった。言葉を何か発すると反応はあるが、踏み込んだ話になると「私は分からない」というような反応をされた。

黒木会長　意見が無いようであれば、実際に次のステップに進んで良いかについて、意見をいただきたい。

この審議会での意見を尊重して、という記述があったので、実際に進めるかどうかの大きな判断になると考える。そういった形で意見をいただきたい。

C 委員　意見陳述機会付与通知を出して全く返答が無いということであれば、次のステップに進んで問題無いと考える。

D 委員　緊急性の具合が高い事案なのでこの状態であればこのまま進めていただいて良いと考える。

A 委員　これから季節が悪い時期に入ること、また緊急性が高い事案だと考える。勧告書を送付するための運用基準において、「意思表示をしない者」という定めがあることから、本件における相手方の状況からして、妥当といえるか判断が難しい部分がある。しかしながら、緊急性が高い事案であり、やむを得ないケースだと思う。

B 委員　結論としては代執行を進めることに賛成である。心配なのは、冬の間に万が一、緊急性が高い危険なことが起こったらどのようにするかという点である。

髙橋課長　各手続きを進めていく上では来年の冬の前が一番早い時期だと考えている。

昨年度末及び今夏に、単管を建てた上で材質的には非常に強いネットで覆っているので、この冬はもつと考えているが、万が一何かあれば対応する必要があると考えている。

B委員　　資料１別紙２の写真を見ると頑丈なもので対応されていると思う。

黒木会長　では、審議会としては次のステップに進むという形で結論を出したということで審議を閉じさせていただきたいと思う。

議事⑵特定空家等に対する行政指導実施及び回答状況並びに個別事案について

黒木会長　それでは、次に議事の⑵の内容について事務局から説明をお願いしたい。

事務局A　まずは、ア「行政指導の実施及び回答状況について」という点について説明させていただく。

前回の審議会を経た上で、特定空家全７４件のうち、相続放棄を確認できている１１件を差し引き、全６３件について、助言・指導書、意見陳述機会付与通知書、再勧告書を、８月１日付けで送付した。

送付の際は、８月３０日を期限とし、意見陳述書及び行政指導に対する回答書を同封した。

郵送の方法として、意見陳述機会付与通知及び再勧告書については、国のガイドラインに準じた「配達証明郵便」では不在等による返戻が多発することから、特定記録郵便とした。

文書の送達状況のうち、「文書未達」が５件あるが、受取拒否が１件、あて所なしが１件、納税義務者等死亡や相続放棄の申出による返戻が３件という内訳である。

回答内容としては、解体や応急措置等の対応をすると記載されたものが４件あったが、その他は、経済的な事情等により対応ができないという趣旨の内容がほとんどであった。

次に、行政指導の内容、相手方の反応等を踏まえ、御意見をいただきたい個別の事案について説明したい。

意見陳述機会付与通知の２件について

意見陳述機会付与通知は、「勧告前通知」と称されているが、勧告となった場合は、土地の固定資産税に係る住宅用地特例の適用がなくなる、つまり土地の固定資産税額が上昇する措置を伴う。『勧告＝不利益処分』に当たることから、共通資料③「～不利益処分等の運用基準」に基づき、この審議会における答申を尊重することとされていることを踏まえ、慎重な御審議をお願いしたい。

それでは、個別のケースについて状況を説明する。

《「リストNo.４９」事案について》

今年度の調査時における状態は、資料にある写真のとおりであり、また、こちらで通知した内容としては、前年度までの内容と同じ「建物を撤去してください。」というものである。

相手方から提出のあった意見陳述書の内容としては、

・将来的な解体に係る意思表示はあるものの、費用がかなり掛かることから直ちに撤去することはできない。

・所在地は山間地であり、近隣住宅とも距離があることからそれほど深刻な悪影響を及ぼしているとは思えない。

と主張しているものである。

《「リストNo.７４」について》

写真は資料のとおりであり、通知した内容は同じく「建物を撤去してください。」というものである。
相手方から提出のあった意見陳述書の内容としては、
・建物の解体に係る意思表示はしているものの、
・周囲で工事が行われていることやコロナウイルス蔓延リスクを踏まえ、対応への猶予をもらいたい
と主張しているものである。
両方の事案とも、今年度の現地調査結果では、「レベル４、勧告相当、緊急度なし」という状況であるが、今回の「意見陳述機会付与通知」の送付に至った背景としては、共通資料②「助言・指導書及び勧告書送付に関する運用基準」の表面にある、「２　調査による評定点が１００点以上（緊急度なし）」という基準にしたがったものである。これまでの助言・指導書の送付状況としては、No.４９については計５回、No.７４については、計４回という結果であり、この基準を踏まえたものである。
この基準では、「正当な意見陳述がない場合は勧告書を送付する」というものがあるため、今回のそれぞれの意見陳述書の内容を御審議いただき、勧告するか否かについて決定していくということになる。
基準の妥当性を含めまして、今回の２件について今後の対応に係る御意見を賜りたい。
ここから助言・指導書の２件の説明
ここからは、「助言・指導書」を送付し回答を得た事案のうち、回答の内容から今後の対応等について御意見を賜りたいと考える事案２件である。
《「リストNo.６１」について》
今年度の調査時における状態は、写真のとおり。
助言・指導書の内容としては、昨年度から設置されているブルーシートも含め、空き家の状態に変化がなかったことから、前年度と同様のものとしたところである。
これに対し、所有者からの回答書の内容としては、
・物置としての使用をしており、１か月に１回以上の出入りがあることのほか、「どの理由で行政指導を行っているか」説明を求められている。
所有者が主張しているとおり、この物件は、防火地域等の指定区域内ではないところにあることから、建築基準法で何か指導等ができるものではないと考えられる。また、使用しているという主張を是とするのであれば、そもそも「空き家」ではないということになり、特定空家等として認定しておくことについての妥当性に乏しいものと考えられる。
《「リストNo.６６」について》
調査時の状態は、写真のとおり。
助言・指導書の内容としては、建物の撤去までを求める状態には無いと考えられるため、敷地内にある建築資材が飛散しないよう防止策を講ずることについて求めたところである。
所有者からの回答書の内容としては、

・「管理をしている」と主張するとともに、
・「誰に迷惑をかけているのか」「動物が住み着いている周辺の状況」など、
特定空家等に認定されていることへの不満が記載されている。
昨年度の対応としては、意見陳述機会付与通知を行った結果、回答において対応への具体性が乏しいとのことから審議会で説明の上、勧告に踏み切ったところであるが、その後に、記載のとおりのやりとりが所有者とあり、結果として内部決裁により助言・指導書扱いとすることとした上で、申し送りとなり、今年度に至るという状況である。
こちらの助言・指導書の２件についても、基準の妥当性を含めて、今後の対応について御意見を賜りたいと考えている。

議事⑵特定空家等に対する行政指導実施及び回答状況並びに個別事案についての質疑・応答

黒木会長　回答４件については、２種類あり、資料３のほう（意見陳述機会付与通知送付事案）は、この審議会で勧告が妥当だと判断した際はその土地の固定資産税が上がってしまうことから、かなり不利益が生じるといった事案かと考えるが、資料４（助言・指導書送付事案）についてはこの審議会で決定するとどういう状況に陥ってしまうのか？

事務局Ａ　相手方から意見がある以上、それに対する回答として、何らかの文書を送付する必要があると考える。

黒木会長　それでは、まずは、資料３の意見陳述機会付与通知を行った２事案について御意見いただきたい。
リストナンバー４９は、山奥にあるから迷惑をかけていないというような話しであり、７４のほうは、コロナウイルスの影響で猶予をいただきたいとのことである。色々な御意見をいただきたい。

Ｂ委員　リストナンバー４９について、意見陳述書が今回出てきているが、今回初めてこういう内容での回答だったのか、それまでも何かしらの回答をしていたのか。
また、共通資料３「不利益処分等の運用基準」において、勧告の場合は第二の各号の全てに該当するものとするとされている。この基準の各号を見ていくと、（２）で「対象となる特定空家等を放置することにより隣接地又は道路の通行等に被害が及ぶ危険性があるもの」となっているが、隣接地が何かしら存在するのかどうか、道路の通行に被害が及ぶ可能性があるのかどうか。その他、具体的な被害の可能性があるのかどうかの説明をいただきたい。

事務局Ａ　質問１点目の昨年度までにこういった内容があったかどうかについて点は、確認できていない。助言・指導書を昨年度まで繰り返し行っていたが、回答書を送付された方、いただけない方、様々なケースがあるが、正確な相手方の対応に係る記録は無いという状況である。
２点目について、物件の周囲の状況について、基準では、具体的に何メートルと言った定めがないので説明することが難しい部分がある。所在の状況からしては、住宅が密集している状況ではないとはいえる。

Ｂ委員　相手方の申出については記録が無くて過去に出たか分からないということであり、周囲の状況としては、近くに何も無いということになるのか。道路も無く、何らかの建物も存在しない状況であると解釈して良いか。それこそ500mとか200mとか少し離れ

たところにあるとか分からない状況か。

髙橋課長　地図で確認したが、当該地域の住宅が集積している一角の外れのほうにある。道路までは約３０メートルほど離れている状況であるが、国道２５２号沿いのほうには民家があるような状況で、確かに風が吹くと国道や民家に飛んでいくことは考えられるため、全く周囲に影響がない、とまではいえない状況である。

B 委員　そもそも市にこの話しが来たきっかけが、ここにある一部の住民が恣意的な働きかけ、との記載があるが、町内会の方や誰かから話しがあって、このような流れになっているのか。また、どのような流れで情報提供があったのか話しがあったのか説明願いたい。

事務局 A　何かしら町内会や周囲の方から苦情、相談があった上で、調査を行い特定空家に認定するというプロセスがあるので、それらがあったことは間違いない。ただし、この事案について過去の資料を追ってみたが、どのような内容で苦情が来ているのかという記録が無い状況である。

C 委員　個人的には倒壊のおそれ等よりも、今回のような台風により、風で建築資材等が飛散することのほうが非常に心配である。写真からだとリストナンバー７４の特定空家等のほうが、風が吹くと道路に飛んでいくことの心配がある。この物件において、建物の一部が倒れる分にはそれほど誰にも迷惑はかけない気がする。

黒木会長　不利益処分の運用基準第２の（２）にある「危険性」というところが、どの程度危険だよ、とこちら側で提示できるのか、がポイントになるのかもしれない。

そういった意味ではリストナンバー７４は、風で危険性が及ぶであろうとのことは想像がつきやすいと感じるが、リストナンバー４９については、明確な危険性というものをこちら側で判断できるかがポイントだと思う。この点についてはいかがか。

B 委員　先ほどの説明の内容からすると、勧告相当にする危険性があまり具体的になっていない部分があるので、様子を見た方が良いと考える。

リストナンバー７４は、写真の様子から見ると高い飛散の危険性を感じる。気になるのは、ある程度具体的に対応する回答をいただいているものの、昨年度の回答では令和４年１０月末とされていたのが、コロナの可能性もあって猶予として来年の１０月になっているところである。一応対応する意思は感じ取れるが、そうすると運用基準の意見陳述の正当な理由として認められない、とまでいえるかどうか引っかかる。他の委員から意見をいただきたい。

事務局 A　リストナンバー４９について、事務局として考えているのは、各委員の御意見と同様に、勧告に進むというよりは助言・指導書レベルに留まるべきであると考えていたところである。

共通資料の②（助言・指導書及び勧告書送付に関する運用基準）において、裏面のフローチャート的な部分では、１回目の助言・指導書の送付、その６か月後に２回目の助言・指導書を送付し、また更にその６か月後に意見陳述付与機会通知を行って、勧告書に移行していくというフローになっている。今回のような事案もあるため、必ずしもこのフロー通りに運用できない部分もあろうかと考えている。

現状の各基準等については、空家法の施行、本市空家条例の全部改正等を踏まえ、特定空家等の認定や不利益処分等の運用を行うに当たり、このような基準が無いと対外

的に説明できないということから、平成２９年度第１回の特定空家等審議会でこの部分を説明した上で運用しているものである。

このような事例を踏まえ、これらの基準について、もう少し弾力的に動けるような見直しをしていく必要があるとも考えている。

また、勧告に至るような状況等については、勧告に至る手前では、写真等も付けながら丁寧に委員の皆様に説明し、審議いただく時間が必要だとも考えている。

黒木会長　戻ることはできないのか？

事務局Ａ　できないことはないと考える。戻るようなフローになっていないので、助言・指導書にするのであれば、審議をいただいた結果を踏まえ、相手方に対し、助言・指導書になったことについて通知する必要があると考えている。また、助言・指導書を送付したからそこで終わりだという意味ではなく、審議をいただいてご判断いただいた内容を相手方にレベルを戻してフィードバックするプロセスも必要であると考えている。

黒木会長　説明を踏まえると、資料３のリストナンバー４９等は、勧告というよりは助言・指導に戻す対応が妥当であると考える。その点について意見等があればお聞きしたい。

Ａ委員　私もＢ委員がおっしゃられたとおり、４９については置かれている状況が意見陳述により不利益処分を与える要件への該当性は無いと判断するところである。リストナンバー７４についても、この回答のとおり対応を何かしらなさっていて進捗もあるということから、少し時間的な猶予を与えるとともに、不利益処分に進まずに様子をみることが妥当であると考える。

Ｄ委員　近隣住民からの相談によりこのような形で特定空家等に認定される流れになるかと思うが、一回住民の方からそういう話があって、その後、住民の方から再度強く要望があるのか把握しているか。また、一回要望を受理すればその方たちは進退がどうなっているかとの状況を確認することはないのか。

事務局Ａ　認定した後の対応がなされていないので、どうなったか聞いてくる近隣住民の方もおられる。また、認定した後に、全くそういった声のない事案もある。

Ｄ委員　苦情や要望に至る経緯があったからこそ、市に対しそのような苦情・要望等があるものと考えられる。具体的には、客観的事実として何か飛散しており危険であることから、除去や所有者への働きかけという内容になっているものと思う。しかし、そういった事実を鑑み、さらに特定空家等へ認定になったとしても、リストナンバー４９番の事案は、飛散や倒壊等の恐れが写真を見ても無いように見受けられる。また、リストナンバー７４の事案については、今回のような台風が来ると飛散する恐れがかなり高いと感じるものの、近隣住民の方から再度早く何とかしてほしいとの強い要望があるのかどうかといった点も、審議を進めていく材料の一つになると思う。認定等の発端となった付近の住民からの意見が、その後どうなっているのかという点が、この後の審議をする上での一つの材料になると思う。意見があれば教えていただきたい。

事務局Ａ　御指摘のとおり、認定した後における近隣の方らの反応や継続的な要望等については、確実に記録するとともにお示ししていく必要があると感じているので、今後審議をいただく際には、この点を十分反映していきたい。

認定の流れ・背景については、先ほどの説明のとおり、何かしら町内会や近隣の方から、苦情や心配などのアクションがあることが起点であるが、昨年度までの審議会に

おいて「認定した」とした事案は、苦情の内容というよりも採点票に基づく採点結果によって自動的に認定という流れである。
ここで、認定の基準としている「特定空家等認定要領」について説明する。この要領も、平成２９年度の第１回審議会で説明の上、運用しているものである。
裏面の４番、空家等実態調査表による特定空家等の認定のところで、建物と建物以外の不良度の判定を行うこととされており、不良度が０点から３９点以下、不良度１００点以上の緊急レベル４ダッシュといった基準があるが、４０点以上となると特定空家等に自動的に認定していくというような経過がある。よって、相談の内容や苦情などの継続性というよりは、この基準に従って認定した特定空家等に対し、毎年調査の上、継続して助言・指導書や勧告書等を送付している状況である。
ただし、今回お示ししたような、リストナンバー６１のように、そもそも空き家なのかというような意見が出され、回答を求められている状況からして、特定空家等として認定そのものについて当然ながら説明すべきであると感じている。

D委員　承知した。リストナンバー４９の意見陳述書における「近隣住民にそれほど深刻な悪影響を及ぼしているとは思えない」という点が、この反論の要なのかと思う。この状況と、市側の評価点が高いから認定しているという理由の双方が合致しないことが、この方が全く納得されていない部分だとは思う。例えば、点数が高いので危険です、という説明で所有者の方から理解されているのかという部分はあるが、付近の住民から危険があるからということで壊してもらいたいことで説明するのでは、相手方に受け取られないと考える。客観的に、こういった点数があるから危険なのですよ、という説明で納得はしていただけない、ということなのか。この、考え方の相違がある部分をどれくらい縮められるか、という手法がないと、通知された方からの理解をなかなか得られないと思う。

事務局A　参考資料１から３において、国土交通省が出している特定空家等に関する措置のガイドラインであるが、この中で、「空き家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの」として別紙１から別紙４において状態が具体的に例示されている。別紙１「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」、別紙２「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」、別紙３「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」、別紙４「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」、それぞれについてさらに細かい内容が例示されている。
空き家のガイドラインは、あくまで「参考となる基準」と書かれており、「最終的には各市町村の実情に合わせて」というような記載になっているので、必ずしもこのガイドラインのとおりにするといったことではないと考える。
D委員からの御指摘のとおり、この「状態」という部分と「点数化された評価」がピッタリと合致するかというと、なかなかそうはいかない部分があり、行政指導を行った（文書を送付した）相手から何か指摘等を受けた場合に、説明に窮するようなものも中にはある状況である。

髙橋課長　最近空き家の所有者には「管理をしている」、「年に１回物置として使用している」、「管理不全ではない」と主張してくる方が多くいるので、今までの取扱い基準により進め

ていくことに少し疑問を感じている。委員の皆様方から御意見をいただきたい。

D 委員　管理しているとなれば、そもそも特定空家等の認定ができず、前提が崩れてしまうということか。

髙橋課長　そのとおりある。

事務局 A　（東久留米市が公開している資料／参考資料３により）国がガイドラインを最初に策定した時にパブコメを行い、国交省と総務省でＱ＆Ａ的に出した資料であるが、ここで「空き家等の定義」という点で整理されており、具体的な例示もなされている。これによれば、「物置として使用しているものは空き家ではない」とされている。「居住実態や使用実態が年間を通じて」といった基準がガイドラインに記されているが、「空き家の定義」や「特定空家等の認定基準」と照らし合わせたときに、なかなか難しい部分がある。また、先ほど髙橋課長が話したとおり「管理している」と主張があると、こちらの対応や説明が難しい。例えば、助言・指導書の内容で「建物を撤去してください」と通知をしている事案が昨年来から多々あるが、状態を見る限り建物の撤去まで求めるべきなのか疑問に感じる事案もあった。助言・指導書等に記載する内容は具体的にすべき、ということも国のガイドライン等にあったため、今年度は、「建築資材が飛散しないよう防止策を講じてください」と言い換えたものも中にはあった。

特定空家等に係る考え方は、ガイドラインがあるものの、各市町村で非常にばらつきがある。毎年国土交通省が行っている調査に係る昨年度末の状況に係る取りまとめ結果を参考に説明すると、特定空家等の数は、柏崎市の８０件、三条市は１０７件、対照的に、長岡市は５件のみ、新潟市は２件のみである。何が正しいかどうか、少ないから悪いとかといった事では決してないが、認定件数には事実としてこのように市町村によってバラつきがあるのが実態であり、特定空家等に対するそもそもの考え方や基準が市町村によって異なると考えられる。

黒木会長　今回お示した意見陳述機会付与通知や助言・指導書送付の事例等を踏まえると、現行の各基準が実情にそぐわなくなっている部分もあるということではないかと感じるところである。

各基準についてもこの審議会で考える、方向性を出すこともあり得るかどうかと思う。

事務局 A　委員の皆様からいただいた御意見を前向きに検討した上で、見直し案を作成の上、この審議会で委員の皆様に意見を伺いたい。

黒木会長　承知した。

意見陳述機会付与通知を送付した２つの事案については、色々な意見等があったが、審議会としては現状のまま、助言・指導書レベルに留めるという結論であると考えるがよろしいか？

また、今後においては、周辺住民の意見がどうなっているかという追加の情報をしっかり加えながら、改めて審議にかけるという部分を認めていただいたものと考える。

改めて御意見いただきたいところとしては、基準に照らし合わせていくと、なかなか（市からの）回答がしづらい事案だというところだが、回答の仕方を含めて御意見をいただきたい。リストナンバー６１は、物置として使っているとのことで「そもそも空き家ではない」というものであったが、リストナンバー６６はどうか？

事務局Ａ　こちらは、所有者から「年に２回草刈りをしている」との話しがあり、先ほど髙橋課長が話したとおり管理をしているとのことである。しかしながら、常時我々がこの場所にチェックをしに行くことは難しい面がある。

黒木会長　管理をしているとのことが所有者の主張であり、それに対してどのように返答するかという点について、御意見いただきたい。

物置だからそもそも空き家ではない、となった場合どのような対応があるか？

髙橋課長　リストナンバー６１に限ることであるが、不動産業者から売りに出す旨の看板が出ていることを確認している。平成２９年に特定空家等に認定し空き家として対応しており、使用している実態が全くなかったが、今回の助言・指導書送付により、使用についての申し出があったことから状況が変わってきた事案であると考えている。

Ｂ委員　リストナンバー６１について、写真にある不動産業者に連絡を取ることは可能か？

事務局Ａ　看板に電話番号が書かれていた。こちらから、まだ電話はかけていないが、先方から１回連絡があったので連絡は取れる状況にあるといえる。

Ｃ委員　売りに出しているのであれば、その人は自分で管理しているとの認識か？売りに出している以上は壊す気は無いと考える。ただし、実際のところ、６００万円では売れないと感じる。

髙橋課長　うろ覚えであるが、数年前にこの不動産業者に連絡したこともあったと記憶している。この金額ではなかなか売却できない状況であるが、先方としては、積極的に売り込んでいる状況ではないと感じている。

事務局Ｂ　少し話しを聞いたところ、訳があってその物件を持っているような言い方をしていたと記憶している。

Ｃ委員　これは住まわれていた方が売りに出しているのか？

事務局Ｂ　所有者とこの不動産業者の繋がりまでは明確には分かっていない。あくまで看板がこの名前で出ているということである。

事務局Ａ　今の説明のとおりであるが、この不動産業者と、こちらが調査をして知り得る所有者、納税義務者は個人であり、人格としては別である。そのため、関連の明確な確認はできていない。

Ｂ委員　実際に「管理している」と所有者が言っているので、管理実態が本当にあるのかどうかがポイントにはなると考える。口で言われただけではなかなか分からないので、何らかの客観的な情報があれば良いと考える。

髙橋課長　この特定空家等の評点は４０点である。４０点以上からが特定空家に認定されるので、かろうじて認定されているという状況である。指導・助言書を繰り返し出していくことはいかがなものか、と考えている。

事務局Ａ　相手方が言うとおり、「どのような理由で行政指導を行っているのか」というところを求められたときに、先ほど話したとおり「空き家ではなく」、また、「管理されている」とのことであると、果たして表定点だけで認定して良いかという点では、説明が苦しいというところが正直なところである。

別の法律等、例えば「延焼のおそれがある」ことについて、防火地域であることなど、建築基準法で指導できるのであれば、空き家から外して建築基準法で指導していく方法もあるのかもしれない。しかし、相手方の申し出のとおり、この特定空家等がある

地域は、防火地域等ではないので空家法での指導や建築基準法での指導も難しいとなると、相手が説明を求めていることに対して答えようが無い状況であると感じるところである。

黒木会長　この事案についての扱いについては、どの程度まで審議会で決めることができるか？

事務局A　条例上、この審議会の委員の皆様は、特定空家に関することと、それから助言・指導書の内容を含めてご審議いただくという位置づけになっているので、御意見をいただきたい。

黒木会長　色々な御意見をいただいて、なかなか所有者等に空き家である、と言いにくいといったこともあるのか？

事務局A　そういった御意見があればいただいて、いただいた意見を内部で協議をしたい。

黒木会長　リストナンバー６１については、相手方の対応、使用などの実態から、今後どうしてくか難しいと考える。

A委員　リストナンバー６１は平成２９年、令和２年、３年の合計３回助言・指導書を送って今回初めて向こうから連絡があったということか？

事務局A　昨年度も反応があったので、今回が初めてということではない。

A委員　令和３年度の対応記録というのはどのようなものか？

事務局A　令和３年度に行った助言・指導書に対して、先方とのやり取りがこのようにあったということである。

A委員　令和２年の助言指導書に対しての、反応は無かったか？

事務局A　その部分の記録はない。

A委員　基本的に、この助言・指導書というのは近隣住民や町内からの声があって、調査の上、助言・指導書を送付され、今回初めて月１回使用しているとの反応が向こうからあったとのことである。そこで、空家特措法で空き家とは常態であると記載があるが、それに対してガイドラインで、この物置のような事例の記述があり、空き家とは言えないと今回初めて分かったという認識で良いか？

事務局A　そのとおりである。

A委員　先ほどB委員がおっしゃったように、客観的に判断する資料があれば良いと思うが、なかなかそれを調査する資料を受理するのは難しいのかなとも思う。そこから何かを求め、何か上がってくれば良いが、なかなか難しいとも思う。空き家ではなさそうである、ということで様子を見るしかないのかと思う。法の定義に合致しなければ手出しはできないかと考える。

髙橋課長　そのとおりである。相手方からの反応次第であると考える。

特に、リストナンバー６６の物件の所有者は、主張がかなり強い人物である。何度か電話での対応をしているが、こちらが伝えたいことと所有者が考えることがなかなか合わず、若干揉めているような状況である。

リストナンバー６１については、このような状況であれば、法の趣旨からも管理不全ではない、という判断もできるものと考えている。そのため、今後は、基準等の改訂・見直しが必要であると考えるので皆様の御意見を参考にして進めたいと考えている。

B委員　心配なのは、主張が強い方だということだが、市からの説明時に「やはり空き家ではありませんでした」ということになると、第三者から見て、相手の反応で市の対応が

変わるなど、公平性にかける対応になってしまうのではという懸念がある。
また、空き家の定義に該当するかということもあるが、もう少し弱い、注意喚起的なもので対応してはどうかと考える。

髙橋課長　空き家であっても助言・指導書レベルまではいかないもの、評点が４０点以下であったり、ある程度の管理、草刈りなどをしていたりすれば、今認定しているものを見直し、下げても良いとも考える。ただし、それで無罪放免になるのではなく、毎年注意喚起を継続し、状態が悪くなったことが確認できれば、再度、助言・指導書としていくなどの対応が必要だと考えている。

黒木会長　結論が一定程度出たものと考える。基準等の見直しについて次回以降の議論としていきたい。

議事⑶その他相談を受けている事案について

黒木会長　それでは、次に議事⑶の内容について事務局から説明をお願いしたい。

事務局Ａ　日々様々な空き家の苦情・相談を受けているが、昨年度からの相談事案のうち、現行の評価を行った場合に不良度４０点以上となる、つまり共通資料①の「柏崎市特定空家等認定要領・基準」からして、特定空家等に認定されると考えられる事案５つについて、ご説明したい。
最初の事案は、位置的には、海岸・信越線線路にも近く、近隣に民宿がある建物である。昨年の１１月末に、市ホームページの問い合わせ機能から、破損した外壁が危険という通報があったものである。
現地確認を行った際の聞き取りの結果、建物正面左側の一部が破損していたので近隣住民で軽微な対応をしていることが分かっている。市において所有者調査の上、注意喚起文書を送ったところであるが、回答はなかった事案である。
次の事案であるが、位置的には国道２５２号線沿いにあり、傾斜した建物の一部が雪などにより倒壊した場合、国道へ飛散する危険性も考えられる。
こちらについては、今年の２月に所有者の関係者から市に対し、状態や解体に係る相談を受けていたが、近隣住民や町内会長等からの相談等は全くない状態である。
これまで、特定空家等に認定するには、町内会や近隣住民からの相談等を起点としているが、この事案については、それがないため、未認定となっている。しかしながら、状態からすれば、このままでよいのか疑問な部分もあることから、認定とその後の対応について御意見をいただきたい事案である。
三つ目の事案は、国道８号線沿いにあり、今年の４月に隣接の事業所から、破損した外壁中綿の飛散についての相談を受けたものである。所有者等の調査を行った結果、所有者の住所がこの建物にあることが分かっている。文書の宛先を、この空き家の場所とせざるを得ないことから、送付による効果は望めないが、立地と建物の状況からすれば、危険な状態であるといえる。
四つ目の事案は、海岸に近い位置にあり、住宅が密集している場所にある。今年の６月に近隣住民から、破損した屋根瓦が飛散しており、危険という通報があった。写真のとおり、飛散寸前の屋根瓦が多数あることを確認している。町内会が当該建物の玄関戸に触れたところ施錠されていない状態であったことから、警察へ通報し、警察の立入及び近隣への聞き込み調査が即座に行われ、所有者の行方が判明した。警察から

所有者に対し、通報内容と市へ電話をするよう伝達され、４日後に本人からの電話連絡を受けた。本人の申出によれば、仕事で福島にきており、なかなか帰宅できないが、空き家ではないというものであった。したがって、定義からすれば、空き家としては取り扱うことができないということになる。

粘り強く所有者へ電話をかけ、９月６日に現地で本人と面会することができ、通報内容と飛散防止の必要性を現地で伝達し、処置の相談先として、空家適正管理に係る連携協定の締結団体を紹介した。結果として、９月１２日に対応していただけたと通報のあった住民から連絡を受けた。

最後となる五つ目の事案も、住宅地の一角にあり、今年８月に町内会から相談を受けたものである。相談の内容としては、「管理されていない」、「小動物の出入りがあるようだ」ということで、「将来的に不安」というものだった。所有者調査を行った上で、注意喚起の文書を送付しているが、現時点で反応はない。

以上、５つの事案について御説明させていただいた。

議事⑵で触れた４つの事案に係る相手方の反応と併せて、これらの事案についての建物の状態、相談の内容などを踏まえると、改めて「特定空家等の認定」というものの難しさを感じている。

今後は、このような形で、該当するような事案がある場合は、審議会の皆様方にお諮りし、その上で認定、または認定解除をしていきたいと考えている。

議事⑵の内容と同様に、共通資料①～③の各基準等も含め委員の皆様方から御意見をいただきたいと考えている。

議事⑶その他相談を受けている事案についての質疑・応答

黒木会長　空き家としての認定が現状の基準では、やりにくくなっていることから、どの辺りを少し直したら良いか、等についても御意見をいただきたい。

B 委員　物件の管理は所有者が行うのが出発点で、そこから管理不全の物件があって、空き家法の守備範疇に入ってくるが、その守備範疇に乗せることは、きちんと管理することになるため良い。勧告が出されると税金が上がってしまう不利益な処分になるが、不利益処分を科すことになると一段階ハードルが上がるのはやむを得ないことである。よって、空き家としての定義に乗せるかどうかという問題と、不利益処分を科すべきかどうか、勧告まで行くかどうかについては、基準を分けて考える必要があると思う。よって、会長がおっしゃったとおり、時代に合わせて基準を見直すことを考えていく必要もあると考える。

D 委員　二つ目の事案について、付近住民の方から特に要望は無かったとのことだが、この傾斜具合だと、道路に倒壊した建物がなだれ込む危険性もある。第三者の財産と生命に危険を及ぼす可能性が非常に高いものは、認定をするというように考えても良いと思う。

髙橋課長　二つ目の事案は、空き家ということであれば特定空家になりうる物件であると考えている。しかし、先ほどの説明のとおり、地域等から苦情が無い状況である。その他に、空家法に関わらず、建築基準法では所有者の維持保全が努力義務的になっており、そういった法の立て付けもあるので、それでお願いや注意をすることもできる。この冬になると非常に危険になるので、対応を検討していきたい。

事務局A　五つ目の事案については認定する方向になるか、注意喚起の文書を送るか、いずれの方向とすべきか。B 委員がおっしゃっていたとおり、空き家に乗せることと不利益処分に繋がるところは分けて考えることは、そのとおりだと感じた。特定空家等に認定せずとも、空家法第１２条を根拠条文とし、注意喚起の文書を送っている事例も多数ある。例えば、認定しなくても注意喚起を送るべきではないか、と感じる部分もある。御意見をいただきたい。

C 委員　注意喚起を一回送られているとのことで、返答が無いとか状況が悪化していった段階で考えれば良いのではないかと考える。一回送っただけでいきなり認定というのはいかがなものかと考える。これで何か対応してもらえるのであれば、そういう形でも良いかと思う。

外山部長　この注意喚起文書は、所有者に届いているか？

事務局A　所有者は市内におり届いている。

特定空家等の認定は、評価をして４０点を超えると自動的に認定するやり方をしているが、注意喚起で対応いただける事案が稀に中にはある。そのため、御意見をいただいたとおり、注意喚起を数回行ってもなお改善がなければ、初めて調査するといったフローも検討の余地があると考える。

D 委員　五つ目の事案については所有者の方に管理の部分を聞いているか？

事務局A　所有者からの回答がないこと、また、こちらでは電話番号が分からないため、まだ何も分からない状況である。

D 委員　管理されていないというのは、町内会からの話しであって、管理しているかについてはまだ不明ということか？

事務局A　そのとおりである。

状況を見ると、確かに入口の戸に隙間があることと、草が生えていることはその時点では分かるが、我々が現地に行っていないときに、例えば草を刈っていたと言われると、それに対する回答ができないと考える。

D 委員　そうなると、認定をするのは難しい事案になるか？

事務局A　評点を付けると４０点を超えるかもしれないが、採点の基準が簡単に４０点を超えてしまうような採点票になっているので、それについても御意見をいただきたい。

C 委員のとおり、いきなり認定に行くというよりも、注意喚起を何度か繰り返して、相手の反応を見るということも、一つの方法だと考えている。

A 委員　注意喚起の文書は普通郵便で送っているのか？追跡もしないのか？

事務局A　そのとおりである。

A 委員　五つ目の事案は、将来的に不安だとのことなので、C 委員のとおり注意喚起の文書だと思う。また、三つ目の事案は住民票の住所が今の建物の所在と同じということであるが、まだ注意喚起の文書を送っていないのか？

事務局A　現時点では送っていない。しかし、一回送ってみて、届くのか届かないのかの結果等を見ることを検討している。

A 委員　普通郵便で送って、届くか届かないということは、どのようなことであるか？

事務局A　現時点、また、昨年度以前もであるが、助言・指導書レベルものは、普通郵便で送っている。郵便局からの返戻が無ければ到達したというみなし方をしている。

A 委員　受け取ったかどうかは、ポストに投函されたという事実で届いたということにしているのか？

事務局 A　そのとおり。前述の通り、配達記録で行うと必ず対面での郵便物受け渡しとなるため、配達時の不在、相手方が郵便局へ再配達依頼等を行わない場合など、市に戻ってくるケースが度々あった。配達記録は費用も高額であり、経費がかさむこともあり、それよりは到達したかどうかの事実を確認する事を優先し、特定記録で出し、こちらで追跡の上、到達確認を行っている状態である。

黒木会長　今後色々と考えなければならないことがあることが委員の皆様の御意見から感じられる。一方で、大きく変えるというよりは、今の運用基準の中で少しの改訂で対応できる部分も出てきているので、そういったものも踏まえながら、少しずつ現状にあった形で基準などを見直すという方法がまず一つあり得るのではないかと思われる。今後、少しずつ検討するという形が一つの落としどころだと思うので、皆様方の意見を伺いたい。

資料５の市が相談を受けている事案については、定期的に考えていくことで結論が出たと思う。

本日の審議はこれで終わりたいとしたい。

その他事務連絡

事務局 A　１２月１０日（土）に「空き家セミナー・無料相談会」を計画しており、現在準備を進めている。

次年度以降、空き家に関係する法改正の動きがある。一方では、空き家の苦情も増えているが、個人間の問題も多々あり、行政としてできること、できないことがある。空き家についての社会的な問題、これを取り巻く法律、これらを法律の専門家から体系だって説明いただくことを予定している。説明いただいたものを、市のホームページにて公表するとともに、地域全体で共有していく仕組みも必要だと考えている。

なお、公としての発表は、１０月上旬となるため、他への展開はまだ控えていただきたい。