平成２８年度第２回古賀市空家等対策協議会　会議録
（要点筆記）

【日時・場所】平成２８年１０月３１日(月)１５：００～１６：３０
古賀市役所第２庁舎３階３０２会議室

【主な議題】
１．開会
２．説明事項
(1)空家等対策計画（素案）について
(2)特定空家等判定基準（案）について
(3)特定空家等候補各物件の状況報告
(4)その他
３．閉会

【傍聴者数】なし

【出席者】
委　員：日髙圭一郎委員（会長)、福山聖委員、二又美奈子委員、西牟田弘也委員、
秦康晃委員、宮本勇雄委員、高原朱美委員
事務局：都市計画課　吉武洋課長、西村秀隆開発指導係長、金光伸介業務主査

【欠席委員の氏名】
委　員：中村隆象委員

【配布資料】
１．古賀市空家等対策計画（素案）
２．空家等対策処理フロー
３．特定空家等判定基準（案）
４．特定空家等判断基準（県基準）
５．特定空家等候補各物件調査報告

【会議の内容】
１．開会
２．説明事項
（事務局）
・今回次第の２－(３)の特定空家等候補各物件の状況報告について、個人情報に当たることから非公開とさせていただくことを説明。
・今回委員過半数の出席のため会議成立となったことを報告。
・今回の議事進行について
→日髙会長に依頼（日髙会長了承。）
→本会議議事録については第１回同様、議事録署名を委員からいただくこと、署名委員については日髙会長より指名することを依頼。

（日髙会長）
古賀市では、空き家の問題はまだ大きな問題とはなっていないようだが、しかしながら今後、高齢化の進展により、空き家が増加していることは明らかであり、空き家が地域にとって大きな問題となる前に、早めの対策を講じておくことが必要である。それゆえに、協議会の役割は非常に重要であるため、本日も活発な議論をお願いしたい。
なお、本日の議事録署名委員は二又委員にお願いしたい。（二又委員了承。）

それでは、事務局から説明を求めたい。

（事務局）
（１）古賀市空家等対策計画（素案）
・古賀市空家等対策計画（素案）の主な内容について説明。
・空家等対策計画は空家等対策の推進に関する特別措置法第６条に基づくものであること。
・計画の策定は任意であるが、空家等が要因の諸問題に関して市が取り組む施策の概要及び指針を示すともに、今後の空家等対策事業において、国、県の補助事業の創設が見込まれることから計画を策定すること。
・素案に修正を加えた後、パブリックコメントにかけ平成28年度中の策定を予定。

【質疑応答】
（日髙会長）
１１ページ３．（１）におけるアンケート調査の実施とは、概ね５年おきに実施する空家等実態調査におけるアンケート調査という認識でよろしいか。定期的なアンケート調査ということか。

（事務局）
概ね５年おきに実施する空家実態調査時のアンケート調査を想定していますが、それ以外でアンケート調査を実施する場合でも、所有者の意向を重視し、また把握するという意味で記載をして

おります。

（日髙会長）
実態調査が行われた後に、空き家と思われる建物の所有者に対してアンケートを送付するという順番になるのか。

（事務局）
そのとおりです。

（２）特定空家等判定基準（案）について

・特定空家等の措置についてフロー図にて説明。
・特定空家等判定基準（案）について内容を説明。
・平成２７年度に福岡県空家対策連絡協議会ワーキンググループ（適正管理部会）にて作成された「「特定空家等」の判断の参考となる基準（案）」を説明
・古賀市でも県基準(案)をそのまま採用するものの、①行政指導の期間において法第１２条の任意の助言以外に市条例等での指導の期間についても判定の期間に含めること、②「協議会の所見」の欄を設けることで、判定基準の点数のみに拠らず、協議会に諮り意見を求めたことの２点を説明。

【質疑応答】
（西牟田委員）
緊急回避の対応についてはどのように考えるのか、周囲に危険が及んでいる場合はどの段階で行政は対応をするのか。

（事務局）
昨年の実態調査において、倒壊のおそれがあり、緊急に対応すべき建物の報告は受けておりません。

（日髙会長）
特定空家等の判定基準（案）において、家屋の危険性が１００点以上であっても、周辺に対する悪影響が無ければ指導しないということもあるのか。山奥に１軒だけの老朽家屋は指導しないことも可なのか？

（事務局）
ご指摘とおり、周辺に対する悪影響がなければ指導しない可能性もございます。

（福山委員）
協議会でも何か得点を判定するのか。

（事務局）
判定は行いません。判定基準での結果を踏まえ、協議会の所見をお願いするということになります。

（福山委員）
得点としては要指導、又は指導対象外であっても、協議会の見解が優先されるということか。

（事務局）
そのように考えています。

（高原委員）
判定基準の結果は行政内部でのみ使用するのか。対象者に対してどこまで伝えるのか。

（事務局）
判定の結果については通知しますが、点数など詳細な内容までは通知することは今のところ考えておりません。ただし、所有者から不服申し立て、行政訴訟などになった際の事を想定して、資料は作成しておくべきと考えております。

（高原委員）
受け方にも拠ると思うが、所有者等が遠方などにいる場合、行政から指導の文書が送付されたりしたら、反発される恐れもあるのでは。段階を追っての通知とは思うが、伝え方にも配慮すべきではないか。

（事務局）
まず最初の段階として、周囲に迷惑がかかっている状況であれば、環境課又は総務課等から、所有者に対して文書を送付する行政指導の対応は従前から行っております。
ただし、空家特措法第１４条に基づく措置の段階が進むにしたがって、次第に厳しい内容の文面になるのは止むを得ないところです。今回の高原委員からのご指摘も踏まえ、ガイドラインの様式例を参考に、今後、古賀市の通知文書の様式を作成したいと思います。

（西牟田委員）
代執行までいった場合、または特定空家と判断せざるを得なくなったとき、公開のあり方、法的な対応、判断について現状はどうなのか。代執行で解体された場面などで、所有者とトラブルとなった事例などは他自治体であるのか。

（事務局）
空家特措法の施行から間もないこともありますので、所有者とトラブルになった事例はまだ把握できておりません。また、公開について、他の自治体で、条例で管理不全空家の所有者の氏名を公表するというところもありましたが、法ではそこまでの規定はないものの、命令の段階で、対

象の建物にその旨の標識が立つため、周囲の住民の知るところになります。
近隣自治体における空家特措法の除却事例としては、略式代執行での対応であり、所有者や相続人の所在が調査してもわからない相手方を確知できない場合による除却であるので、訴訟という事例には至っておりません。どこまで調査すれば所有者を確知できないと判断できるのか、その点を今後の協議会で議論していく必要があると考えます。
なお、略式代執行については、法第１４条の措置を段階的に行った流れではなく、所有者が不存在ということが判明した時点で行っているものです。

※ここからは協議会非公開

（３）特定空家等候補各物件の状況報告

・特定空家等候補各物件の状況報告について説明。
・平成２７年度実施の空き家・空き地実態調査で特定空家等候補となった２４件の物件について市担当職員が現地調査を平成２８年９月２９日に行い、調査結果を報告。
・調査内容については、外観による建物の老朽度合い、敷地内の草木の繁茂状況の他、今回近隣住民からの聞取り等行った。併せて過去に市への苦情の有無についても説明。
・実態調査時は特定空家等の判断基準がなかったことから、調査にあたり、建物又は敷地のどちらかでも状態が管理不全である物件は、全て特定空家等候補とするよう調査会社に指示していたこと、しかし、今回（２）で説明した県及び古賀市の特定空家等判定基準（案）に照らし合わせた結果、候補の２４件中、「建物の老朽度合い」と「敷地内の草木の繁茂」の両方において管理不全で特定空家等の指定可能性がある空き家については、件数が少なくなることを説明。

【質疑応答】
（宮本委員）
昨年の実態調査を行うにあたり、空き家と判定する前に行政区長等に報告は行ったのか。

（事務局）
調査を行う前に、各行政区の区長さんに、調査を行うことを説明しましたが、調査結果の空き家候補物件の報告、確認までは行っておりません。

（宮本委員）
実際は人が居住しているのに、空き家と判断したのは問題があるのではないか。

（事務局）
実態調査は外観目視を中心に行ったため、可能な限りの調査は行っていますが、建物が老朽し、生活観がない、併せて、送付したアンケートに返信が無い建物については、空き家と判定してしまった可能性はあります。

（宮本委員）

建物の老朽が進んで修理を行いたくても、費用面から実際にはできない世帯もある。そのあたりは区長等に相談して進めていかないと、人権問題にも発展しかねないことも起こりうる。今後は福祉の観点からも空き家問題に取り組むのであれば、そういった全体的なところも考慮して取り組む必要がある。

（事務局）
今後は、ご指摘いただいた点に留意して、そのような事例があれば、関係課や区長とも協議をするなどして、慎重に取り組んでいきたいと思います。

（秦委員）
接道や敷地に問題がある難しい物件については、字図を資料に添付していただけたら対処方法などを議論しやすい。

（事務局）
了解しました。

（日高会長）
特定空家候補から除外するのは良いが、特定空家等の候補でなくとも、そのまま放置するのは適切でない建物などあるのではないか。

（事務局）
そのような場合は、市の条例等、又は空家特措法第１２条の任意の助言にて所有者等に通知を行って対応することになります。

（日高会長）
空家特措法による指導とは別に、地震が発生した場合に倒壊する恐れがある建物に対する指導なども考えられる。

（秦委員）
最近の近県の地震の例を見ても、倒壊したものの殆どが旧耐震基準以前の古い建物、そして空き家である。そういった情報共有の点から、庁内各課での連絡会議が重要なものとなってくる。

（４）その他事項について

（事務局）
・今年度の協議会開催計画について、当初は第３回を１２月、第４回を２月の計４回を予定していたが、現地調査の結果、特定空家等の候補が当初より絞られることから、１２月の開催は省くこととし､次回は平成２９年２月に開催予定の年３回の開催スケジュールになることを説明。

・１２月の第３回を行わないため、空家等対策計画については、庁内会議で出された意見を元に修正された計画（案）を１２月中に各委員に郵送しご覧いただき、指摘事項等ございましたら個別に対応してきたい。
・本日の会議録については一部非公開となることを説明。

3．閉会

以上