

## 和歌山県空家等対策推進協議会（第一回） 議事録

1. 開催日時：平成 28 年 12 月 27 日（水） 13 時 30 分～15 時 35 分
2. 開催場所：和歌山県自治会館 203 会議室
3. 出席：委員（4 名）角松委員、平田委員、藤田委員、柳川委員（欠席：南委員）  
行政（県 3 名、市町村 25 名、法務局 1 名）  
オブザーバー（5 名）  
事務局（5 名）中西局長、伊藤課長、豊田課長補佐、伊勢川班長、玉井主査

### 決定事項

- ・会則、協議会の取組みについて、提案通りで決定
- ・協議会の会長は平田委員、会長の職務代行は角松委員に決定

### 修正事項

- ・資料 1 の文章を訂正、グラフは正。  
その他の空き家率について、那智勝浦町の 23%を 14.3%、串本町の 12.6%を 20.2%に訂正。

### 検討事項

・・・枠内は事務局の修正案

#### ◆影響度と切迫性について要整理

- ・（A 委員）影響度と切迫性というのがどうしても難しい判断になると思う。特に景観に関しては切迫性というのが、切迫性は台風が近づいていてすぐにでもという説明だったが、景観ということになると、安全とかとは違い、景観が切迫性というのをイメージしているのか分かりにくい。おそらく市町村でこの判定票を使ってそれぞれチェックされるだろうから、影響度がこうで、切迫性がこうで、いくらか例示がそれぞれについてあるほうが、わかりやすいと思う。
- ・（オブザーバー A）評点が非常に細かく出ているが、影響度の判定、切迫性とかシンプルすぎやしないかなという感じです。例えば、前の道の種類であるとか、あるいは周辺の傾斜状況とか、もうちょっとあってもいいんじゃないかなと思う。

- ・影響度、切迫性の例示を充実させる
- ・景観上の状態については、「・・・おそれのある状態」「・・・放置することが不適切である状態」といった悪影響がいつ及ぶかを判断する概念になっていないため、切迫性の評価を外し、影響度のみの評価とする

#### ◆特定空家の判断基準の項目の程度

- ・（B 委員）判定基準、特に保安上危険となる部分について、かなり細かい評価がされていると思うが、これ程細かくやる必要があるか。たくさんの住宅に調査すると非常に過大である。一部、住民から声が上がってきたものだけをやるのであれば、この判定票で十分だと思う。
- ・（C 委員）一見して危険と判断される場合には調査を、100 点を超えれば調査を省略してもよいという項目があるが、これは一見して危険と判断されるものに限定されるのか。必ずしも一見して危険と判断されないものであっても、何をすべきかが明らかなものについては、この項目だけはチェックして 100 点を超えるから特定空家等と判断したうえで、どのような措置が妥当かというのは改めて考えようという方策もあり得るのかなという印象を持った。

→（事務局）100 点が明らかに超えて特定空家等と判断できれば、そこで調査とすることも十分可能かと考える。

・（C委員）可能な限り調査を行うものとするというのは、あまり一人歩きさせずに、実際に措置を検討するうえで、必要性がないという場合には、省略してもよいというものです。もちろん、優先順位をつける必要がある時には、調査したほうが望ましいと思う。

・（A委員）ある程度ここに書かれている判定票ぐらい細かな基準でなされるのは、ある程度妥当なことが多いのかなと思う。特定空家に対して何らかの措置を講じる場合に、行政処分を予定していることになるので、その行政処分をするのが妥当かどうかという話がどうしても出てくる。後々、妥当性を検証する時に、こういう基準でやって妥当だと判断しましたというものが、やはり行政処分をする場合に必要になってくるので、ある程度統一した基準を検討したうえで、対象と判断しましたと言えるほうが妥当なのかなと思う。

検査の数値であるとかデータであるとか、そういったものが残っていないと、後々それが正しかったかどうかわからないので。

・（B委員）写真を添付しておくとか、エビデンスを残すような仕組みをこちらの中に入れておいたほうがいいのかもかもしれないということですね。

・ 調査の途中で 100 点を超えた特定空家に関する取扱いを冒頭に追加する

## ご意見

### ◆特定空家等の概念

・（C委員）特定空家等というのは、決して除却を前提とする概念ではなく、修繕だけをすれば問題ない場合も特定空家等と認定することを法はむしろ予定していると考ええる。

・（C委員）特定空家と認定されたからといって、措置は別問題である。措置についても、特定空家であればやりたい放題ということではなくて、それぞれの措置の必要性や妥当性というのは検証しながらやっていくということは、法が当然予定していることかと思う。また、特定空家については、特に特定の空き家の認定するというタイプの処分は特別措置法におかれていないので、あくまで特定の状態、その状態がなくなれば特定空家ではないということになるので、例えば、屋根に危険があって特定空家に認定されたが、その屋根が修繕されたということになれば、特定空家では概念上なくなるというそういう整理になるのかなと理解している。

・（B委員）特定空家等の認定に関して、どういった単位で行うのか。

→（事務局）棟単位で判断します。

・（C委員）今回、運用しやすいように、細かく判定票でポイントを作り、対策が前進してくれればと思うが、影響度、切迫性の判定において、基礎点が2倍になるので、判定する勇気があるだろうと思う。田辺市のサンプル調査において影響度を2倍にしているのはどういう理由か。

→（事務局）周辺の通行量が多いこと、通学路に面していることを考慮しました。

・（B委員）割と広い範囲で特定空家と認定することが可能な作り方になっていると思う。

・（C委員）この基準、全体としては広く認定ができるような項目になっている。どの点が問題に

なったのかということを確認にして、そののちの客観性を担保することが目的だと思う。

- ・(オブザーバーB) 空家等、特定空家等の要件をはじめから細かくやると時間がかかるため、はじめは広く作り、行政上の措置を行う際にもう一度精査するという考え方はないのか。
- (事務局) 空家法 12 条において、空き家の所有者に対して、適正に管理してくださいと助言することができる。はじめに広く指導することは可能。そのうち特定空家の条件に当てはまれば、特定空家として指導、それから勧告、命令、最後は代執行も可能となっている。

#### ◆特定空家等の判断基準における基礎点の配分など

- ・(D委員) 保安上危険な空き家にかかる判断において、擁壁の配分が 30 点しかないことが気になる。
- (事務局) 擁壁での評点は最大 30 点だが、C 判定を入れることで、特定空家として擁壁への対処を求めていくことは可能。
- ・(C委員) 複数に該当するようなものがある場合、今回、複数の項目について、とりあえず点数を振っていて、合計点をつけるという採点になっていると思うが、それでうまくいく場合と、必ずしも全体の状況と複数項目、それぞれの項目に点数を割り振るというやり方が合致しないというようなことが起こりうるのではないかなと思う。これから運用を積み重ねていくなかで、その種の問題になるような事例が出てくれば、柔軟に見直しをしていただければと思う。

#### ◆特定空家等の判断における隣地の扱い

- ・(A委員) 隣地に建物が建っている場合と、隣地が更地の場合で判断が変わってくるのか。
- (事務局) 建築基準法の考え方からしても、隣には家があるものだと考えて、判断をしていきたい。田舎で隣に建物が建ちそうもない場合は、判断が変わるかと思うが、周りの状況に応じて、市街地であれば、あくまで隣には建物が建つものだとすることで判断すると考える。

#### ◆空家等の概念

- ・(B委員) 建物が除去されていて、擁壁だけが痛んでいるような場合は、今回対象にならないと考えてよいか。
- (事務局) 擁壁だけの状態であれば、空家等には該当しないが、空き家に附属する擁壁であれば空家等として必要な措置を求めていくことは可能。

#### ◆その他

- ・(オブザーバーC) 隣地の建物と庇が重なっている場合がある。片一方の建物を取り壊してしまった場合に、土地の境界に影響する場合があるので、取り壊す時の敷地の境界ということについて、考えたほうが良いと思う。
- ・(オブザーバーD) 基準を作り、情報を共有して、資料を積み重ねていって、県下で統一した方向で対応していこうという話が今日のメインだと思う。個別事案、個別情報を積み重ね、いいものを築きあげれば良いと思う。