

令和 6 年度第 1 回 柏市空家等対策協議会議事録

1 開催日時

令和 7 年 2 月 1 8 日（火）午後 2 時 0 0 分～ 4 時 0 0 分

2 開催場所

柏市役所本庁舎 5 階 第 4 委員会室
（柏市柏五丁目 1 0 番 1 号）

3 出席者

（委員）

阿部委員，石川委員，伊藤委員，宇田委員，梅本委員，海老原委員，奥田委員（太田市長の代理出席），須賀委員，鈴木委員，花田委員及び山下委員

（事務局）

都市部 沢理事，平久次長

住環境再生課 藤田課長，吉田副主幹

住宅政策課 齊藤課長，市村副参事，石津副主幹，清水主事

4 傍聴者

1 人

5 内容

（1）開会

（2）挨拶

（3）会長及び副会長の選出等

ア 会長及び副会長の選出

互選により，会長に鈴木委員を，副会長に宇田委員を選出した。

イ 部会に属する委員の指名について

部会に属する委員として，石川委員，宇田委員，梅本委員，海老原委員，須賀委員を会長が指名した。

（4）報告

ア 令和 6 年度空家等対策施策の進捗

事務局による説明後，質疑等は無かった。

(5) 議事

ア 管理不全空家等の判定について

事務局による説明及び質疑応答の後、事務局の提案が承認された。主な質疑等は次のとおり

(鈴木会長)

判定表について実際にやってみないとわからない。より良いもので判定いただきたいと思う。

(阿部委員)

マンション関係は入っていないという認識でよいか。

(事務局)

マンションのすべての部屋が空室ということであれば空家法の対象にはなるが、現状、市内でそういったマンションはない。アパートも同様であり、すべて空室であれば対象になる。

(鈴木会長)

事前にできるだけ数値化した方が良くと事務局に伝えたが、数値化というのは点数化のことではなくて、例えば判定表の①(A)の傾斜が著しいなどの著しいについてどのくらい著しいかわからないため、数値化したらわかりやすいのではないかとということである。

また、②の最終的な判定は大中小と15個程度項目あるがどこで決定するか

(事務局)

一番影響が大きいもののどれでも一つ大がつけば判定表②では大と考えている。

(鈴木会長)

悪臭があった場合大となる。また、中がすべてだったらどうなるかなど判定表作成は困難な作業であるのは理解できる。難しい判定があった場合なども想定してしっかり作成しておくべきであると思う。

(須賀委員)

全然だめである空家とまあまあ良いでしょうという空家の間に今回新しく管理不全空家ができたという認識でよいか。

（事務局）

そのとおりである。

（須賀委員）

部会で現場確認を行った際に個人個人で点数が違っていたと思う。ある程度もう少しわかりやすいようにしないといけないと思う。

また、今回管理不全空家ができたことにより、指導を行うスパンが早くなったという認識でよいか。

（事務局）

今回の法改正の趣旨としては、特定空家化を未然に防ぐための管理の確保ということで、管理不全空家等という中間の空家の定義ができた。ここで勧告を位置付けたということは、特定空家化する前に適切な助言指導を行って、その中で指導に従わない所有者に対して勧告を実施することで所有者の管理行動を引き出そうとしているのだと考える。

（須賀委員）

そうなると早め早めの動きが大事なのかなと思う。より一層判定表の明確化が必要である。

（阿部委員）

判定表①だと（A）現状における損傷等の程度はプロが見ればわかる。

問題は（B）悪影響範囲係数は相当複雑ではないかと思う。空家の置かれている環境や通学路に接しているかなど様々な要素があって判定をせざるを得ないため外部からのプロが判定する範囲を超えるのではないか。

（事務局）

たしかに一つとして同じ空家はないため、建物、樹木の状況など様々な要素が絡んでくる中で一定の線引きをしなければならない。

ただ、ある程度空家担当の業務を経験すると状態が悪い空家などが感覚的にもわかってくる。

（阿部委員）

そうかもしれないが、判定表でまわりに居住している人の意

見は聞かなくてよいのか。

（事務局）

隣家が少ないエリアであると、相当状態が悪くても、結果周辺への影響は限定されるという評価になるだろうが、私たちが通報を受けて現地確認する大半は市街地にある。そのため全面に道路があり、隣には隣家がある。通学路かそうではないのかというところで、そこに重きを置くのか置かないのかというところもある。

（阿部委員）

歩行者が通るのか、通らないのかなどもある。

（事務局）

そういった通行状況のこともあると考えるが、どこまでを考慮するのか難しい部分はある。

（阿部委員）

お金や時間をかけてやるのであればマニュアルの中にそういった要素も取り入れられないのか。

（事務局）

今回の判定表は、職員が通報のあった空家を確認する際に、こういった状態なのかを一定のルールで把握するツールとしたい。

（阿部委員）

言っていることはわかるが、生活者としては職員のためにあるわけではないため、改善されなくては意味がない。それに向けてのステップということではないか。

（事務局）

調査の際には、実際に現場に行ってその建物だけを見るのではなく、周囲の状況について近所の方に確認を行っている。また、相談をいただいたときに、こういう状況である、これほど迷惑を受けているなどの状況をお聞きしたうえで対応を行っている。

（鈴木会長）

全体を確認しておきたい。空家全数ではなく、通報ベースで行っている。通報があったものを確認する。このためなんら

かの悪影響が出ている場所である。

（阿部委員）

通報ベースの先の問題になるがあくまでも基本的には空家問題については通報があって動くということか。

（事務局）

一番接する機会が多いのは相談いただいてその時点で空家を確認するもので、通報いただいた時点である程度状態が悪い空家である。

（阿部委員）

その辺ははっきりしていただきたい。通報ベースで初めて空家に対して動きが始まるのであれば、例えば町会の中でみれば通報する体制をしっかりとつくろうということになる。行政も通報ベースだけではなくて、意欲的に何か動くシステムがあれば良い。あれば周知いただきたい。あくまで通報ベースということであればしっかりと体制を整えていただきたい。

（事務局）

本来であれば一番良いのは空家にならないようにというのが良いがなかなか難しい。単身世帯が多い中で、施設に入居しなければならない方もいる。いずれその部分が空家になってしまうことになる。

（阿部委員）

現実的には法務局まで行って登記簿謄本をとりよせて所有者を探して連絡をとるということを町会で行う。そういうことも含めて行っている。

（事務局）

市の職員と同じようなことを町会でも取り組まれているのは大変なことだと思う。

（宇田副会長）

須賀委員が言っていた判定表が人によってばらばらになってしまうという件で、追加で見せていただいたスライドで立ち木がはみ出ている例などはとてもわかりやすかった。

ある程度経験で判断できるという話もあったがガイドライン、運用規定などを内部でまとめて判定表を用いる際の基準にし

ていただけるとぶれなどが少なくなるのではないか。

（事務局）

空家の写真の蓄積もあるので職員が使うマニュアルなどの整理を行いたい。

（梅本委員）

部会で実際に感じたが、判定がとても難しい。評価項目である安全性と衛生面と景観だけでも見るポイントはバラバラでありそれぞれに入っている。

例えば立木に関しては①，②，③どれにも該当している。外壁も同様である。現地調査するときは外壁を見てこれで何をチェックしなければならないのかわかりづらい。また一気に評価しなければならぬので見るポイントと評価項目が整理いただけると効率がよく現地調査もできて議論もしやすくなる。とは言えとても難しいと思うがお願いしたい。

もう1点質問がある。8ページ目の判定表③に該当する場合、その時点で特定空家になるのか。そうであるとすれば景観というのは客観的な評価が難しい。立木の写真を見たが景観というより安全面ではないか。判定表3で特定空家に該当するしないと判断して本当に良いか。

（事務局）

判定表③の景観は国のガイドラインに参考基準があり、こういった形で判定表に入れて該当した場合は特定空家と判定するようにしたが、おっしゃるとおり景観のみにおいて特定空家と判定するのは実務上難しいと考える。

著しく景観を損ねている状態であれば建物の外壁，屋根の剥落，塀が傾いていたりトータルでみて空家が損なわれているため，他の判定表①，②にも該当してくると思う。判定表③のみをもって特定空家であると判定するというのはなかなか難しいところであるが，国のガイドラインに沿った判定表というところに入れていく。今回，管理不全空家等を景観をもって判定するのは実務上難しいと考え，あえて外している。特定空家の状況においては，すでに保安上危険があったり，樹木の越境があったりという状況があるので，実務上は

そういったところを含め判断していきたいと考える。

（梅本委員）

実務上外すということは判定表①，②は使用するが，判定表③は使用しないということか

（事務局）

例えば，建物の状態も悪く，著しく景観を損なっている空家があった場合に，保安上危険，景観悪化の二つの項目を理由とする特定空家等として判定することになる。

ただし，管理不全空家等に関しては，景観のファクターのみで管理不全空家と判定するのは実務上は困難ではないかということ以外した。

（鈴木会長）

判定表①は部会が点数化するのか，職員が点数化するのか

（事務局）

今回の判定表については職員が空家等を判定し，所有者指導を行う際に使用するためのものと考えている。

（鈴木会長）

その結果を部会で承認いただくのか

（事務局）

部会で現地確認していただいているのは特定空家等の内，状態が悪い空家で，職員としても特定空家等と判定している。市で特定空家等に関する勧告を行う前段階で，改めて部会で現地確認を行う案件である。

最終的には，部会の皆様のご意見を諮らせていただいたうえで市で判断して空家所有者に対する勧告を行っている。

（鈴木会長）

今回難しいのは，９９点と１００点や７９点と８０点のボーダーができてしまう。これを部会に判定させるのは非常に心労が大きい。

（石川委員）

現地調査は一人の人が１回みるだけであるか

（事務局）

現地調査は通常，職員２名で行っている。勧告に関しては住

宅用地特例適用除外になるということで、指導を繰り返して改善されない場合など、勧告を行う際のルールをこれから考えたい。

（石川委員）

判定表に関しては、空家は同じものはないということでとても難しい。空家に何人かでいくとか何回かで分けていくとかすることで少しでも客観的に数字の正確性が上がってくれば良いのではと考える。

（鈴木会長）

伊藤委員は不法侵入の話はどうか。不法侵入で破損が大きかった場合は特定空家に該当する。

（伊藤委員）

実際、盗みに入られる空家の大半は、施錠されていても侵入されている。侵入する際にガラスを割ったり、ドアをこじ開けているということで判定されるのではないかと考える。

（海老原委員）

通報した空家が文化財的な価値があるのかないのかについて市役所の方が判断するのか。しっかり文化財の判定も行っているのか。

戦前大正時代の文化財的な建物が残っている可能性もある。

（事務局）

旧沼南町の長屋門のある空家について市の文化課と連携をとって一緒に現地調査を行った例がある。

（花田委員）

市から調査結果を通報者に連絡はできているのか

（事務局）

相談いただいた際にご要望に応じて、相談者に連絡するなどの対応をしている。

（山下委員）

福祉の立場から言うと空家が衛生上、保安上など誰に対して危険なのか、害があるのかをおさえないといけない。こういった基準はそういう意味ではすばらしいのではないかと考える。一人の判定で実施していくと個人のものさしが違うため、あ

る程度基準があって、なおかつ複数人でやって総合評価的なものをいれるとまた違うのではないかと思う。

（鈴木会長）

職員も二人一組で点数をつけて突合していくということだと思う。

（事務局）

複数人で見るというのはより正確にするために必要であると考ええる。また判断に迷った際には、上司など他の職員に見てもらったりしながら対応したいと考える。

（山下委員）

すべて行うのは大変であると思うため、勧告にかける案件などについて総合的に評価を行い。それ以外については職員の経験に基づいた判断で行うことが良いのではと感じる。

（奥田副市長）

空家法というのは地域住民の生活環境を守るというのは法の本来の目的である。とっかかりは地域住民の声になる。所有者うんぬんではなくて地域の方々の暮らしを守る平穏な生活を守ることについて限られたマンパワーの中でお声に寄り添って現場対応していきたい。またさきほどの資料のなかで良かったのは実例の写真を見て空家の状態を確認したこと。専門家の方々に相場観を知っていただくこと。この空家はだめであるなど。まだ法律ができて日が浅いということも、われわれも経験値がないため専門家の皆様より相場観を見ていただいてご教示いただきたい。

最後に事務局に質問がある。保安上危険があるなどはわかるが景観についてはどういったことを念頭においているのか教えてほしい。

（事務局）

景観についてはこのファクターだけで管理不全空家等の判断するのは間違ってしまう可能性がある。私たちも不勉強で、景観を損なっているというのはこういった状態のことであるとなかなか言えるまでには至っていない。

法律の位置づけ上、景観に関して規定があるため項目として

残してある。

（鈴木会長）

最後事務局として何かあるか

（事務局）

皆様の意見を反映しつつ、実際に判定表を使ってみてこうだったなど積み重ねた結果について次の協議会でお示ししたい。

(6) その他

今後の開催予定について事務局から説明

(7) 閉会