

会 議 録

会議名 (付属機関等名)	川西市空家等対策協議会 特定空家等専門部会		
事務局(担当課)	都市政策部 住宅政策室		
開催日時	平成29年6月12日(月) 午後3時～午後5時30分		
開催場所	川西市役所 4階 庁議室		
出席者	委員	安田委員、橋本委員、森崎委員	
	その他		
	事務局	都市政策部 松浦部長 住宅政策室 茨木室長、飯田主幹、岩畑主査、豊田主事	
傍聴の可否	不可	傍聴者数	
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由	議事の中に川西市情報公開条例第7条第1項に規定される個人情報が含まれているため		
会議次第	1. 議事 川西市空家等対策計画(素案)第6章 特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処に関する事項 2. その他		
会議結果	別紙審議経過のとおり なお、資料2、資料4については、現在意思形成過程のため公表せず		

審議経過

15:00 開会

事務局（空家等対策計画 第6章について説明）

< 部会長 >

ただいまの説明について意見等はあるか。

< 部会員 >

第6章タイトルの「その他の特定空家等への対処に関する事項」の「その他の～」とは何を指しているのか。

「管理不適切空家」は広い概念であり、第6章で初めて出てくる。「空家」、「その他特定空家」を含め、本紙の早い段階で言葉の定義について触れておいた方が良い。

第6章は、「管理不適切空家等」の中の「特定空家」といった形で記載した方が良い。

< 部会員 >

37頁(1)～(3)について、重複する言葉を削除し、丁寧に説明すべきところは丁寧に記載し、もう少し分かりやすくする必要がある。これは国による書き方に準じているのか。

< 事務局 >

国によるガイドラインの表記に準じている。

< 部会員 >

空家かどうかを判断して、その次で特定空家かどうかを判断する流れかと思うが、6章は、「特定空家の対処」に絞り込んでいるのか。

< 事務局 >

そうである。

< 部会員 >

最初の方で、「空家/特定空家」の基準が書いてあるが、「管理不適切空家」についても触れる必要があるように思う。概念の広さの順番（空家 管理不適切空家 特定空家）に準じて、記載すべきである。

< 部会員 >

判断チェックシートについて、「該当すれば特定空家にすぐさま認定する項目」、「積み重ねるごとに認定する項目」など、点数の比重を詳細に設定すべきである。

< 部会員 >

確実に倒壊しそうな空家もある。例えば、チェックシート4項目のうち、複数項目がひっかかれれば「特定空家」ということになってしまう。かつ、「木がはみ出している」などの周辺情報も踏まえつつ、最後に総合判定基準を設けるといったイメージである。

< 部会員 >

39頁のチェック項目数というのは、40頁以降の判断基準において、どのようにリンクしているのか。

< 事務局 >

例えば、(1)「主要構造物(16)」、(10)「主要構造物以外(10)」で計26チェック項目があるが、これは44頁を指している。

< 部会長 >

これにおいて、国のガイドラインの表記は「 」、39 頁だと「(1)」という風に、様式が統一されていない。

< 部会員 >

39 頁(3)の「景観破壊」の欄を見ると、チェック項目が4つあり、満点を取るには、「木」など、判断基準となるもの自体が存在していなければならない。もう少し定義を緩めても良いのではないか。

< 事務局 >

この項目は特殊な基準であり、「景観破壊」に該当するからといって必ずしも特定空家に認定できるといったものではない。相対評価に生かす要素であると捉えているが、扱いが難しいため、意見をたまわりたい。

< 部会員 >

国のガイドラインだと「建物の著しい傾斜」は、特定空家候補の選定理由となっているが、チェックシートだと、一つの点数基準でしかない。ガイドラインとチェックシートに齟齬があるのではないか。

< 部会員 >

チェック項目に連動させずに、「判断基準」の点数についてもう少し引き下げないと、一発で特定空家か否かが決まってしまう。また、一概に点数化することについてもどうかと思う。

< 部会員 >

一発で特定空家に該当する場合もあるように思う。36 頁のチャートで、「措置に関する庁内総合調整」とあり、組織機能としては問題ないと思うが、ここで特定空家の可能性があるのに切り捨ててしまうのはいかがなものかと思う。

< 部会長 >

39 頁のチェックシート、44 頁以降のチェックシートについて、基本計画の中に入れなくても良いのではないか。また、総合判断として事例写真を踏まえたスタディをした方が良い。

< 事務局 >

専門分野が複数に渡るため、特定の一人が網羅的に全内容をチェックすることはできていない。

< 部会員 >

現実的にそのような課題はあると思うが、これは、あくまでも特定空家候補を決めるという性質なので、最終的には協議会や委員会で専門的に判断されるべきものである。それを踏まえたうえで、事務局案は、ガイドラインより厳しいかと思う。

< 事務局 >

国が例示した基準で作成されたチェックシートが世の中には割とあるように思うが、そうした場合、現場の部署とその内容をすり合わせた時に、実際に調査に携わる人間は、それだけでは判断できないという問題意識から、より具体化したチェックシートを作成している。それを踏まえた上でも、今の指摘は、「もう少し大きいくくり」にした方が良いということか。

< 部会員 >

例えば、39 頁のチェックシート「衛生上の有害」は、チェック項目を4以上満たせば特定空家候補となるが、38 頁のガイドラインを見ると、 または に該当する場合に候補となる、とあり、また、(2)については項目が二つ記載されていることから、おおまかに分けていると言える。

< 部会員 >

チェックシートに記載されている箇所があるのか無いのかによって判断が変わってくる。点数を加点していくと、チェック箇所が空家自体に無ければ、母数が変わるので、判断基準ではつきが出てくる。「チェック箇所が空家自体に存在しなければ減点する」などの調整が必要である。また、チェックシートに記載はないものの、明らかに特定空家の要因となるような要素もあるので、単純な加点方式は危険かもしれない。

< 部会長 >

震災の際の応急危険度判定の赤い紙（判定結果：危険）の項目と照らし合わせてはどうか。

< 事務局 >

赤い紙レベルをイメージはしている。

< 部会長 >

震災の時の赤い紙と合わせた方が、市民も納得しやすい。

< 部会員 >

チェックリストはこれで良いと思うが、加点方式のみで判断することはやはりおかしいと思う。それを是正する手立てとして、39頁（1）主要構造物、主要構造物以外、（2）衛生上有害等、（3）景観破壊など、一項目ごとに○、×、を総合判断としてつける方法はどうか。その○が二つあったら特定空家の可能性がある、とした方が迅速であるように思う。

< 部会長 >

○、×、を誰がつけるのかが問題になってくる。

< 事務局 >

調査員である。想定している調査の流れとしては、まず、「調査員がチェックする 大体の総数が分かる それをもとに4つの関連部署が集まり、写真等を用いながら、おおむね特定空家候補か否かの選定を行う 協議会にかけるか否かを判断する」といったように、庁内で話し合いを行う。そして、庁内で判断が難しくなった場合は、協議会の判断を仰ぎたいと考えている。

< 部会長 >

その建物が通学路に面しているなど、どこに立地しているのかも重要である。

< 部会員 >

敷地の中で倒れる分には問題は無いが、道路側や隣地に倒れるとなれば大きな問題である。

< 部会員 >

51頁、「緊急の必要がある場合の対応」として、「手続きを経ないで代執行できる」とあるが、その時間すらない場合もあるのでは無いか。それに対して、異なる方法で緊急対処できるのであれば、その方法も記載しておく必要がある。

< 事務局 >

そういった例もあるかと思うが、関係法令との兼ね合いにおいて、どこまでできるか。

< 部会長 >

6章の大きな項目として、「特定空家等の判断」、（1）特定空家等の定義と国のガイドライン、（2）川西市における特定空家の基準の考え方、「特定空家等に対する市の対応と措置」、（1）市民等からの通報～、（2）所有者等～、（3）立入調査、そして助言又は指導、勧告、命令、代執行、「必要な措置が講じられた場合の対応」、「緊急の対応」と続くぐらいの章立てにした方が分かりやすいのではないかと。

また、立地についても考慮した方が良いと思う。倒壊、またはそのままの状態である場合により

二次的災害の恐れがある場合などを入れた方が、市としてのアピールにもなると思う。4つの中の一つにうまく入れれば良いが、そうでなければ「その他」に入れる。

<事務局>

一応、周囲への影響については、39頁のチェックシートの上、下から3行目「川西市特定空家等の判断基準～」以降に記載をしている。

<部会長>

そこには記載があるが、判断基準のチェック項目に、周囲への影響について「その他」として入れても良いと思う。

加えて、「チェックシートとその運用」という別冊を作る必要がある。

<部会長>

以前、委員がお持ちした空き家に関するチェックリストとはどのような関係があるのか。

<部会員>

あれは空家かどうかを見るチェックリストであり、加点方式である。その意味でコンセプトが同じ部分はあるが、少し違うのは、本チェックリストは45頁上部にあるように、「管理不適切」、「特定空家等」とあるように段階を指し示すものがあるが、空家チェックリストはそれが無い。

特定空家か否かを判断するチェック項目は、「該当」、「非該当」のみで良いと思う。それを踏まえ、本チェックリストにおける「管理不適切」に関するチェック項目は、どのような意味か。

<事務局>

様々なグラデーションがある中で、国の示す基準等に対し、「黒に近いのか」、「まだ大丈夫なのか」といったことを整理するために設定している。

<部会長>

せっかく、「管理不適切」という項目を設けるのであれば、たとえ総合判断として「特定空家」に該当しなかったとしても、グレーゾーンの段階から何らかの手を打つ、という意味合いで、指導・助言ができるような仕組みを作るべきである。

<事務局>

指導・助言は法的な措置なので厳密には異なるが、何らかの対応ができるようには計画している。

<部会員>

所有者への指導の際に、そのチェックが効いてくるようにすべきである。

<部会員>

36頁フローチャートにおいて、チェックシートを元に協議し特定空家に該当しなかった場合においても、「改善」に矢印が向いても良いのではないか。

<部会員>

「倒壊等」の項目についても、「該当」、「非該当」という欄を作って、はっきり特定空家等とわかるようにすべきである。

<部会長>

今回は特定空家に関する議論であったが、川西市として重要なことは、日頃の維持管理をどのように行うか、利活用をどのように行うかである。また、日頃の管理・未然防止という観点においても、特定空き家のチェックシートは流用できる（専門家以外でも使える）ので、検討するべきである。

【2.その他】

(17時30分閉会)

以上