

令和6年度第1回函館市空家等対策協議会 議事録

- 開催日時 : 令和6年8月5日(月) 14時00分～15時00分
- 開催場所 : 市役所本庁舎8階 大会議室
- 議事
 - ・会長および副会長の選出について
 - ・部会構成員の選出について
 - ・特定空家等・管理不全空家等の判定基準について
- その他
- 出席者
 - 協議会構成員 11名
 - 事務局員(都市建設部) 4名
- 傍聴人等
 - 報道関係者 2名
 - 一般傍聴人 1名

..... 1 開 会

部長挨拶

..... 2 議 事

□ 会長

米塚でございます。引き続き会長に指名されました。皆様の協力を得て活発な意見交換の場にしたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

それでは会議次第に沿って進めて参ります。

まず、2の議事等(3)特定空家等、管理不全空家等の判定基準について、事務局から説明を受けたのち、委員の皆様と意見交換を交わしていきたいと思っております。事務局の方から説明をお願いします。

□ 事務局員

都市建設部都市整備課 空き家対策担当の加藤と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、事務局から説明させていただきます。まず、配布させていただきました資料ですけれども、A4で3枚もの現在使用している特定空家等判定基準でございます。次にあります、A3で6枚ものが今回お計りいたします、新しい判定基準となっております、特定空家等/管理不全空家等判定基準となっております。新たな判定基準の案となっております、そのほかA4で、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)を配布させていただきましたので、ご確認ください。

それでは説明に入らせていただきます。

令和5年12月に空家等推進に対する特別措置法が改正されまして、新たに適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのあると認められる空家等が「管理不全空家等」という名称で位置づけられました。

「管理不全空家等」が新たに位置づけられたことにより、これを判定するための基準を定めなければならないこととなりました。

このため、これまで「特定空家等の判定」に使用してきた判定表、配布させていただきましたA4のものになりますが、これを廃止し、新たに、「特定空家等/管理不全空家等の判定表」を作成することとしたいと考えております。

新たな判定基準の作成にあたりましては、国土交通省が公表している「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」において参考とする基準が、ガイドラインの41

ページから51ページまでに掲載されております。

このガイドラインを基に作成したものが皆様に配布しております、新たな判定表、A3のものとなっております。

判定にあたっては大きく4つの観点から判定することとなっております、Aの「保安上危険」に関する事、Bの「衛生上有害」に関する事、Cの「景観悪化」に関する事、Dの「周辺的生活環境の保全への影響」に関する事、の項目ごとに判定を行っていくこととなっております。

まず、1ページ目のAの「保安上危険に関する判定」についてですが、主な調査内容としましては、建物の構造部材に関しての状態を判定していくものであり、調査項目に対し、状態があるかないか、または状態が著しいか全ての項目についてチェックを行うことにより、次のページの後段に、該当項目の数が表示され、該当項目数による自動仮判定により、特定空家等に該当するか、または管理不全空家等に該当するか判定されることとなります。これらの情報を基に下段にある総合的に判断した判定によって最終判定を行うこととなります。

次に3ページ目のBの「衛生上有害に関する判定」についてですが、主な調査内容としましては、石綿の状態、汚水の流出状況、害虫発生などに関する状態を判定していくものであり、判定の方法は、先ほどのAの「保安上危険に関する判定」の説明と同様となっております。

次に4ページ目のCの「景観悪化に関する判定」についてですが、主な調査内容としましては、都市景観形成地域において、屋根や外装等の状態、敷地内のごみの散乱などの状態を判定していくものであり、判定の方法は、先ほどのAの「保安上危険に関する判定」の説明と同様となっております。

次に4ページ目のDの「周辺的生活環境の保全への影響に関する判定」についてですが、主な調査内容としましては、汚水などによる悪臭、開口部の破損、屋根等の堆雪などの状態を判定していくものであり、判定の方法は、先ほどのAの「保安上危険に関する判定」の説明と同様となっております。

最後に最終ページにあります、周辺への悪影響の程度等についてですが、この影響度の判定につきましては、ガイドラインの12ページの後段の部分に(2)管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断となる基準が示されておりますが、①の周辺の状況による悪影響の程度において、アンダーラインを引いている部分となりますが、「空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。」という記述があり、次のアンダーラインの部分では、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する

措置を講ずる必要性は低いと考えられる」とされていることから、建物の周囲の状況について確認をし、各々の状況についてチェックを行うことで、後段に該当項目の数が表示され、自動仮判定により、影響度の程度が3段階で評価されます。これらの情報を基に下段にある総合的に判断した判定によって最終判定を行うこととなります。

ガイドラインの記述を踏まえますと、例えば、広い敷地の中心に建物があり、この建物が特定空家等であると判断された場合であっても、周辺への悪影響の程度が低いと判定されれば、特定空家等として取り扱わないこととなります。

なお、この判定表につきましては、現在市で作成したものでありますが、今後運用した際に、若干改良する可能性がありますことを、ご了承ください。

以上で特定空家等、管理不全空家等の判定に係る説明を終わらせて頂きます。

□ 会長

どうもありがとうございました。かなり分量が多いですけれども、ただいまの事務局からの説明について、質問あるいはご意見などを頂戴したいと思いますが、皆様いかがでしょうか。

いらっしゃらないようでしたら、私から先によろしいでしょうか。ガイドラインが示されて、各自治体が判定基準を設けると思うのですが、この判定基準の表の作成自体にも、基本的なモデルみたいなものは示されているのでしょうか。市がこの判定基準を独自で作成するものとなっているのでしょうか。

□ 事務局員

この表を作成するにしましては、国のほうで特に表のフォーマットみたいなものを作られているわけではなくて、函館市独自で作成したものですので、ほかの市町村とは、違う可能性はあります。これは、あくまでも函館市独自のガイドラインというものを示させて頂きました。

□ 会長

わかりました、ありがとうございます。
ほかにいかがでしょうか。

□ **A委員**

後半のほうの説明の中で、 広大な敷地の中に空家があった場合、Dの周辺
の生活環境の保全への影響に関する判定のことを説明されていましたが、
広大な敷地の外に悪影響がなければ、特定空家等や管理不全空家等に該当し
ない説明があったんですけれども、詳しく教えてください。

□ **事務局員**

A3資料の最後のページをご覧頂きたいと思いますが、左側にちょっと小さ
な絵があるんですけれども、前面に道路がありまして、①から④までありま
す。その敷地の周辺がどういう状況かというものを判定していくこととな
ります。①から④までを、例えば道路までの離れが建物高さ以上であるす
とか、道路までの離れが建物高さ未満である、あるいは道路に極めて近い
というものを判定していきまして、道路が幹線道路であるのか、種類や幅
を記入する欄もございます。隣接敷地の状況についても判定するところ
がありまして、これは、空家である建物が倒壊したときに、隣地ある
いは道路に倒れ込むかということ、判定することとなります。そう
いう観点から、4面それぞれの状況を確認いたしまして、最後に影
響度が低いという状況になった場合につきましては、そのほかの部
分で特定空家もしくは管理不全空家等に判定されたとしても、周
辺に影響がないため、棟としては、特定空家もしくは管理不全空家
にならないと考えております。以上でございます。

□ **会長**

いかがでしょうか。よろしいですか。

要するに道路や隣地までの距離ですよね。倒れたとしても、他に影
響がないものは特定空家等や管理不全空家等にはならないと言
うことですね。

□ **事務局員**

そうですね。倒れたときに、隣地や道路に出ませんと言
うことであれば、特定空家等や管理不全空家等として扱
わないということですよ。

□ **会長**

わかりました。ほかにありませんか。能戸委員どうぞ。

□ **B委員**

この判定するのは、都市建設部の技術系職員が判定を行
うということによろしいですか。

□ 事務局員

はい。判定につきましては事務職員も行いますが、基本的には建築技術職員が現地へ行きまして、この判定表を用いて判定作業を行うこととなります。

□ 会長

よろしいでしょうか。ほかにいかがでしょうか。
本間委員どうぞ。

□ C委員

確認させて頂きたいのですが、A4で「特定空家等判定基準」というものが、以前からのもので、A3のものが新しく作成されるものという認識でよろしいですね。

□ 事務局員

そのとおりです。

□ C委員

そうすると以前の判定表に、著しく危険が50%以下とか、著しく危険が50%を越えるというものは今後も同じような考え方でよろしいでしょうか。著しいという表現が気になったんですけれども。判断基準が書かれていないところもあるので、その基準や目安はあるのでしょうか。

□ 事務局員

基準が書かれていないところにつきましては、国のガイドラインでも判断というものは示されていないところとなっております。例えば、保安上危険に関する判定で、基礎、柱、その他構造耐力上主要な部分で、倒壊の恐れがあるほど著しいという判定項目はあるのですが、このあたりに関しては、市の建築技術職員ですので、著しいかどうかについては、建物それぞれの状態も変わってきますし、一概に基準というものを示すことが難しい状況もございまして、個別の案件ごとに、技術職員が著しいかどうかを判断していくことと考えております。

□ C委員

先ほど、事務職員の方も調査する場合もあるというお話があったのですが、そのあたりは、どのようにお考えですか。

□ 事務局員

事務職員だけで現地調査するのではなく、必ず技術職員と一緒に2名体制で現地調査をすることとなります。

□ C委員

わかりました。

あと、この調査した結果というものは、書面にして残すものになるのでしょうか。目視して、外壁の剥離が半分以上であった場合、立面図みたいなものを書いてこの部分が剥離していますよという何か記録は残すのでしょうか。

□ 事務局員

まず、このA3の判定表を現地に持って行きまして、項目ごとに一つずつ確認を行い、判定を行います。それと併せて、現地でその状態がわかるように、写真撮影を行います。職場に戻り、情報を整理して、課のなかで保管していきながら、所有者に対しまして、その内容について指導助言等を行うという流れで行っていかうと考えております。

□ C委員

わかりました。ありがとうございます。

□ 会長

ほかにいかがでしょうか。

□ D委員

今回初めての方もいらっしゃいますので、再確認という意味で、特定空家に判定された場合、あと管理不全空家に判定された場合、市役所のほうでどのような対応となるのでしょうか。

□ 事務局員

まず、特定空家等に関しましては、まず最初に「助言」から始まり、一定程度助言を行っても、改善の見込みがないと判断された後に、「指導書」を所有者に渡します。それでも改善されない時は、「勧告書」と所有者に渡します。ここまでは行政指導の範囲です。行政指導でも改善されない場合、今度は行政処分を行います。まずは、対応してくださいというような「命令」、それでも改善されない場合で、相当状態が悪いときは、「行政代執行」ができることとなっております。一方で、管理不全空家等に関しましては、行政処分が可能な

いこととなっております。ですので、「助言」「指導」「勧告」ここまでが管理不全空家等にできることとなっております。
以上です。

D委員

ありがとうございます。

会長

ほかにはいかがでしょうか。

E委員

今順番を伺ったんですけれども、固定資産税の減免から除外されるというのはどこから除外されるのかお聞きしたい。

事務局員

特定空家と管理不全空家と同じなんですけれども、勧告がされた場合には、住宅地特例が解除されるということとなっております。以上です。

E委員

勧告を受けた時点で特例解除になるのか、勧告を受けても従わない場合に特例が解除されるのか教えて頂きたい。

事務局員

勧告を受けた時点で、特例解除となります。

ちなみに、勧告を受けて住宅地特例が解除され、その後勧告を受けた部分が解消された場合、住宅地の特例は、復活します。改善状況により、特例解除されたり戻ったりします。

会長

いかがでしょうか。よろしいですか。

無いようですので、次に移りたいと思います。

3の報告事項で（1）から（3）までございます。

これについては事務局より一括報告を、事務局より受けたのちに、委員の皆様とご意見を交わしていきたいと思います。

それでは、事務局お願いいたします。

□ 事務局員

それでは、(1) 令和5年度に実施しました実態調査の結果から、報告させていただきます。A4の3枚もので「空き家等実態調査結果について」をご覧ください。実態調査の目的につきましては、空家等対策の強化を図るため、空家等の状況を把握し、令和8年度に策定予定の「第3期 函館市空家等対策計画」の基礎資料とするために実施をしたものでございます。

この調査につきましては、委託により実施しておりまして、委託期間は、令和5年8月16日から令和6年3月15日までとなっております。調査区域については、平成30年に都市計画補に基づき策定しました、「函館市立地適正化計画」における居住誘導区域を基本としております。具体的には、3ページ目をご覧くださいと思いますが、産業道路から南側の区域で、平成28年に空家等実態調査を行いました西部地区および中央部地区を除いた色のついた区域となっております。

主な調査内容については、空家等の所在地、特定空家等の判定、建築時期となっております。調査結果につきましては、建物棟数に占める空家棟数の割合は、3.3%でありまして、建物棟数に占める特定空家棟数の割合は、0.5%でありました。空家等の地区別の割合を見ますと、全体的に偏りはなく、概ね様に分散している状況であることがわかります。4ページ目になりますが、建築時期別の空家等の棟数を掲載しております。空き家の築年数で45年以上経過したものが、全体の71%を占めており、なかでも65年以上経過した空家の割合が、全体の8%を占めている状況でありました。また、空家等のうち特定空家等の建築時期は、45年以上経過したものが、全体の78%を占めている状況となっております。続きまして5ページ目になりますが、実態調査で判明した空家につきましては、所有者等に対して適切な管理の要請を図るとともに、特定空家等の所有者等に対しましては、解体撤去などの必要な措置を講じるよう、改善方法について助言・指導を行っていくほか、所有している空家等については、今後の対応に関する意向調査を行いました。実態調査と合わせて詳細な分析を行ったうえで、必要な空家対策に取り組んでいく予定となっております。

最後に参考と致しまして、空き家等の推移を掲載しておりますが、この実態調査を行う前は、約1,300棟で推移しておりましたが、今回の実態調査でこれまで把握できていなかった空家等を、今回の実態調査で把握できまして、令和5年度末の管理不全な空家等の数は、2,029棟となっております。また、特定空家等の数は、466棟となったところでございます。

実態調査の報告につきましては以上となります。

それでは、続きまして（２）空家バンクの設置に向けた今後の予定について報告させていただきます。

ご存じの方もいらっしゃると思いますが、空家バンクは、自治体が空家を売買または賃借したいと考えている空家所有者の方にバンクへ登録していただき、その空家情報をホームページなどへ掲載し、購入希望者との、マッチングを図るものであります。この制度により新たな空家の掘り起こしを図り、空家の流通促進が期待できるものと考えております。

本市においては、国が構築した「全国版空家・空地バンク」に、秋以降の出来るだけ早い時期に参画を予定しており、これにより市のホームページに函館市版の空家バンクの新設と、北海道が構築した「北海道空家情報バンク」にも空家情報を掲載ができるようにし、空家購入希望者にできるだけ多く閲覧できるシステムの構築を図りたいと考えております。

現在、市では、空家の所有者に対し「函館市の空家等所有者の意向に関する調査」を実施しており、そのなかで、空家バンクへ掲載希望の有無についても調査しておりますので、掲載を希望した空家所有者に対しては、改めて制度のご案内をする予定です。

今後、各不動産関係団体と空家バンク設置に向け、詳細について協議を進めてまいりたいと考えておりますのでご協力のほどよろしくお願いいたします。

それでは、最後に（３）「第３期 函館市空家等対策計画」の策定に向けたスケジュールを説明させていただきます。

現在の「第２期 函館市空家等対策計画」の計画期間は、令和３年から令和７年度までの５年間の計画となっております。

このため、次期「第３期 函館市空家等対策計画」の策定に向けた作業を進めているところでありますが、令和５年度には、先ほど報告させていただいたとおり、実態調査を実施したところであり、現在は、実態調査などで市が把握している空家の所有者に対しまして、空家の意向調査を行っているところであります。

意向調査の結果の公表につきましては、今年の１１月頃を予定しておりまして、結果につきましては、次回の協議会において報告させていただく予定であります。

来年度から本格的な作業を行っていくこととなりますが、空家対策計画に係る協議会につきましては、３回程度、開催をする予定でありまして、令和８年４月に公表をしたいと考えております。

空家対策計画の策定スケジュールにつきましては、以上となります。

□ 会長

ありがとうございました。報告事項3つありました。みなさまから、ご意見あるいはご質問を頂きたいと思います。いかがでしょうか。
ありませんね。

..... 3 その他

□ 会長

次に、会議次第「4その他」とありますが、事務局でその他ございますか。

□ 事務局員

特にありません。

..... 4 閉 会

□ 会長

これで、本日予定しておりました議事を全て終了いたしました。委員の皆様、大変お疲れ様でした。それでは、進行を事務局にお返しいたします。

□ 事務局員

米塚会長，委員の皆様，お疲れさまでした。以上をもちまして，令和6年度第1回函館市空家等対策協議会を終了いたします。本日は，ありがとうございました。

－ 以上 －