

## 第3回横手市空家等対策協議会の概要

【開催日時】平成27年10月26日（月）午後6時30分～8時50分

【開催場所】横手市わいわいぷらざ 3階 研修室4

【参加委員の皆様】

川村康博委員、佐々木保宏委員、佐藤益子委員、佐野貞文委員、高橋茂委員、照井郁人委員、七尾覚委員、藤原信悦委員

### 1) 第3回協議会の流れ

#### I 協議

- ・「横手市空家等対策計画」（暫定版）について  
今後の対策（解消対策、実施体制、今後検討すべき対策）
- ・空家判定票（仮称）の基準等について
- ・降雪期の対応方針について

### 2) 協議会としての提案事項(決定事項含む)

【市空家等対策計画について】

- ・解消対策として、複数案を提示すること
- ・移住促進空家対策事業は、事務局案に合わせ改正すること
- ・独居高齢者宅に関し、後日、気づいた点等について提案すること

【空家判定票の基準等について】

- ・空家等危険度判定基準に関し、後日、気づいた点等について提案すること

### 3) 主な協議内容

【空家等対策計画について】

#### ①今後の対策（解消対策、実施体制、今後検討すべき対策）

##### ◆解体補助、跡地活用事業

委員) 空家の解体については、所有者が責任を持って対応することが原則であります。空家解体による固定資産税上昇を理由に、敢えて解体しない所有者もおられますが、まさに管理責任を放棄した行為であり、当該所有者等への金銭的支援は不要と判断します。雪寄せ場不足の事実もあり、跡地活用事業継続の可否については軽々に判断できませんが、解体補助事業については廃止が妥当と考えます。なお、跡地活用事業については、雪寄せ場確保のみが目的ではないことを念頭に、継続の可否について協議すべきと提案いたします。

委員) 移住促進空家対策事業における住宅リフォーム助成金は、移住世帯当たり1回のみ利用となるのでしょうか。また、これまで市内4か所において跡地活用事業が活用されておりますが、同事業廃止後は原則、寄付は受け付けないとの認識でよいのでしょうか。

事務局) 住宅リフォーム助成金につきましては、1度の利用に制限させていただいております。また、跡地活用事業が廃止された場合は、原則、空家自体の寄付は受け付けないこととなります。

委員) 解体補助事業についてはこれまで計 75 件の利用があり、危険な空家の解体が一定程度、進捗したとのことですが、現段階における残存危険空家数について確認します。

事務局) 建物本体が危険な状態の空家数は 34 棟、うち道路や隣家に近接しており周囲への影響が想定される空家数は 20 棟となります(平成 26 年度末現在)。なお、市においては、20 棟全てが緊急対応必要と判断しているものではなく、特に危険と判断している空家は数件となります。

委員) 特に危険な空家への対処が最大の課題となりますが、解体補助事業の廃止により、危険除去が進まない可能性が高まることが懸念されます。

委員) 所有者責任は当然のことであり、行政支援に依存することが問題とは思いますが、当市は雪国であることを念頭に協議すべきであります。適正に管理されていない空家の存在により、子どもたちが通る通学路等が容易に危険な状態となることも事実であります。そういう意味では、危険な空家が残っている以上、解体補助事業は残すべきではないでしょうか。また、市街地においては雪捨て場が必要な道路形態となっているにも関わらず、不足傾向が顕著であります。市内の公園を雪捨て場として解放する等、別対策により雪寄せ場確保が達成できれば、跡地活用事業を廃止することも妥当と考えますが、雪対策が途上の現状においては、同事業についても継続すべきと判断します。

委員) 利用対象となる空家要件を厳格化する等、事業規模を縮小してでも両事業は継続すべきと提案します。危険な状態となった空家への対応については、確かに行政代執行も考慮されますが、対応手段は複数、確保しておくことが重要であります。行政の性質上、事業廃止後に再度、復活することは極めて困難であります。制度廃止に絶対反対ということではございませんが、廃止が危険除去の障害となることはあってはならないことであり、引き出し(対応手法)を少なくしないためにも、両事業とも継続すべきであります。

委員) 上記意見に賛成であります。事業廃止は、危険な状態の空家所有者に対し“解体してください”とお願いすることに終始することに繋がりがねず、解体撤去が進まない原因のひとつとなります。両事業は、交渉するための手駒として残すべきと考えます。

委員) 空家が大変、危険な状態となった場合であっても、行政代執行以外に手段がないということに疑問を感じます。公共の利益を考慮し、例えば、補助金額を減らす、対象要件を厳しくする等、事業内容を修正しつつ事業継続を図ることが現実的と考えます。

委員) 利用要件を変更しながら、段階的に廃止することも一考であります。

委員) いわゆる“老朽危険空家”の定義を厳格に定め、利用対象を看過できない状態の空家に特化してはいかがでしょうか。

委員) 跡地活用事業の場合、同じような状態の空家にもかかわらず、行政側の利用価値判断により対象の可否が分かれることとなりますが、非常に不平等な印象を受けます。これまでの判断基準を再度、確認します。

事務局) 寄付受諾の判断は、雪対策担当課等、他の部課所に必要度を確認し決定しております。これまで、非常に多くの方より寄付の申し出をいただいておりますが、実際には 90% 以上お断りさせていただいているところであり、寄付できなかった方からは、やはりご不満のお言葉をいただくことも多くございます。なお、同事業につきましては、行政としての利用価値もひとつの判断基準ではございますが、“放置できない空家”であることが、寄

付受諾の最大の要因となっております。

委員) これまでの意見を踏まえ、現在の利用要件を厳格化し、より危険な状態にある空家に特化する案が妥当ではないでしょうか。

委員) 事業継続には反対します。管理放棄された危険な状態の空家については、空家等特措法の規定に基づき、助言・指導を繰り返しつつ、なお改善されない場合は、勧告、命令、行政代執行により対応すべきと考えます。

委員) 私は利用要件変更案に賛成であります。誰が見ても解体撤去すべきと判断される非常に危険な空家を対象を絞り、制度改正すべきと考えます。

委員) 行政代執行により強制措置した場合は、所有者に解体費用を請求することとなりますが、回収不能の場合は100%行政負担となります。対して、解体補助事業の場合は解体費の70%は所有者負担(行政負担30%)となり、経営効率的にも同事業継続がベターと考えます。ひとつの対応手法となりますが、解体費の回収が見込める場合は行政代執行にて対応し、見込めない場合は解体補助事業の利用を促すことも考えられます。

委員) 危険な状態の空家は所有者が管理を放棄した結果であります。当該空家が放置されることによるリスクも当然、考慮しなければなりません。公益性と私人の利益を考慮した場合、非常に悩ましい課題であります。

委員) 解体補助事業が廃止された場合、非常に危険な状態となっている空家については、行政代執行による手法しか残されていないということでしょうか。また、行政代執行実施の可否はどのように決定されるのでしょうか。危険であれば即、行政代執行による対応となるのか、今一度、確認いたします。

事務局) 行政代執行は個人の財産に行政が強制的に関与する強権法であり、軽々に実施すべきものではないと考えております。最終手段に訴える以前に、所有者等と粘り強く交渉しながら、例えば空家付きで土地を隣家に購入いただく手法等についても、行政として側面支援する場合もございます。解決の手段が見つからない場合は、最終的には行政代執行の是非を判断することになりますが、本日の検討課題として提示させていただいている「空家等の危険度判定基準」に基づき空家の状態を指数化、その後、当協議会においてご検討いただき、その結果を元に市において決定したいと考えております。行政代執行については、機械的ではなく段階を踏みながら結論付けたいと考えております。

委員) 行政としても、危険な状態にあることを理由に、最終的には行政代執行という手段に訴えることも想定していることは確認いたしました。

委員) これまでの議論を踏まえ、空家対策に実際に取り組んでいる行政職員の考えを伺いたいと思います。

事務局) 行政代執行より解体補助事業による対応が効率的、効果的な場合があることや、以前、提案いただいた経済支援的な面を考慮し、危険度要件以外に収入要件を設定することも検討いただきたいと考えております。なお、資産要件については、確認調査が非常に困難と判断しております。

委員) 利用要件のひとつに、前年度所得460万円以下と規定している自治体もありますが、結構、ハードルが高い印象を受けます。利用できる方が相当程度、制限されるのではないのでしょうか。

委員)「市県民税非課税世帯」「市県民税所得割額を課されていない世帯」等にまで収入要件を絞る場合は、100%補助でなければ実効性が上がらないと想定します。

委員)解体補助事業の施行により、行政として対応に苦慮している事情があれば、提示願います。

事務局)解体補助事業については、適正に管理されている所有者が利用できない制度であり、実際、不満を述べられる方もいらっしゃいます。雪下ろし等、毎年、適切に対応されている場合は築50年の家屋でありまして危険性はなく、結果、補助金を受け取ることができません。相談者の中には1年間の放置をほのめかす方もおり、対応に苦慮するケースもごございますが、実際には、管理放棄にまでは至らず、適正に管理されている方が多いとの印象を持っております。

委員)空家の危険化⇒補助利用可能化によるマイナス作用が強いようであれば、同事業の廃止も想定に入れるべきと考えますが、実際の対策現場を知らない自分といたしましては、弊害の大きさが感覚として認識できません。

事務局)基本的には、適正に管理されているお客様の理解が得られづらい制度となっております。公益目的の制度ではございますが、補助上限額30万円は決して少ない金額ではなく、“適正に管理されている方が損をする制度”との認識を抱く方も多くいらっしゃいます。

委員)制度の趣旨としては、一定のインセンティブにより危険な空家の解体撤去を促すこととなりますが、一方で、管理を放棄した方が利益を享受する側面もあります。原則的には、管理をしていない方に利益供与する必要はないと考えますが、他方、公益の要請(危険な空家の解体を促すこと)もあり、そのバランスが非常に重要となります。解体補助事業については、実務に携わる行政職員の経験や実感、現実を踏まえ、次回協議会時に複数案、提示いただき、再度、検討することが妥当と提案します。

委員)確かに悩ましい制度ではあります。解体補助制度による成果に比し、弊害の方が大きいようであれば、再考の余地があるものと考えます。

事務局)事業廃止の是非については、当初、把握していた危険な空家除去の進捗度合もひとつの目安と考えておりますが、現実には毎年、危険な空家は新たに発生しております。事業開始当初(平成24年度)、解体撤去を促したいと判断した空家数は30棟超であり、その後、相当数が解体されましたが、平成27年度現在においても新規空家の増加により、危険な空家の数は30棟を超えている状況となっております。そういう意味では、所期の目的を達成したとは言えず、補助制度を継続することも考慮されます。

委員)事業廃止提案の大きな理由は、行政代執行による対応を念頭に置いた結果との認識でよいでしょうか。

事務局)行政代執行は最後の手段と考えており、軽々に実施することは念頭にございませぬ。この度の事業廃止は、所有者責任の原則に立ち返ることを目的とし提案したものでございます。

委員)事業廃止は、結果的に危険な空家の解体が進まないことに繋がるのではないのでしょうか。仮に行政代執行により対応せざるを得ないケースが発生した場合は、投入公金額が多額に上る懸念を覚えます。

事務局)所有者が対応しない場合は、最終的に行政代執行に踏み切らざるを得ないケースが

発生いたします。その場合は一時的にはございますが、100万円以上の公金を投入し対応することとなるほか、対応する職員の人件費もコストとして捉えられます。補助制度利用により解体された場合は行政負担額30万円となり、行政代執行に要した費用の回収如何によっては、解体補助事業が効率的との判断も可能と考えます。

委員) 解体補助事業の利用者は解体費の70%を負担できる方であり、本来は自分で全額を負担できる可能性のある方であります。行政の役割は、“危険な状態の空家を所有しているが、解体費用全額を支払うことができない方”に対し手当をすることであり、まずは、補助利用要件を厳格化し、次回協議会に提案いただきたいと思えます。

委員) 解体補助事業を利用し更地化された75件については、その後、土地の有効活用に繋がっているのでしょうか。

事務局) 更地化された後の活用実態までは把握しておりません。なお、解体補助事業を利用される場合は、跡地を適正に管理する方を市に届け出ていただくことを、ひとつの条件としております。

委員) 解体補助事業を利用した後、所有者や相続人が跡地を管理するとすれば、解体費の一部を補助する制度ではなく、融資制度を創設することも一案と考えます。所有者に空家解体費用として土地の価値分を融資し、所有者が亡くなった後に所有者の相続人から費用を返還していただく制度となり、現在、金融機関が商品化しているリバースモーゲージ(※1)の空家バージョンとなります。仮に相続人が相続放棄した場合は、当該地は市の所有となることから、回収不能によるリスクは生じないこととなります。

委員) 土地を担保として融資する制度も含め、次回協議会に複数案を提示いただき、再協議したいと思えます。

#### ※1=「リバースモーゲージ」

自宅を担保にして老後資金を借りることができるローン商品。生前返済の必要はなく、死後、遺族が土地建物を売却し一括返済するシステム

#### ◆移住促進空家対策事業

委員) “空家譲渡者と取得者が親子の場合”とは、横手市在住の親所有の空家に子どもが帰ってくるパターンを想定していると思えますが、横手市と縁もゆかりもない方を当市に誘導するよりも有効であり現実的と考えます。横手市出身者は横手市に戻る可能性が高いと思われ、まずはその方々をターゲットとし事業展開することがベターであります。

委員) 移住促進空家対策事業を利用された方の居住実態については、どのように把握しているのでしょうか。

事務局) 利用者より同意をいただき、年1回、住民票により確認しております。

委員) 横手市出身者が結婚後、伴侶を連れて横手市に移住するというケースが多いのでしょうか。

事務局) 実際には、定年を迎え横手市に移住される方が多く、ご夫妻の場合は、一方が横手市出身者である場合がほとんどでございます。

委員) 結果的には横手市に馴染みのある方、暮らしたことがある方が移住される可能性が

高く、子どもの帰郷を考慮することが現実的と考えます。

委員) 移住元(移住者の出身地)条件を“県外”とする場合、これまで実績のある秋田市からの移住者は今後、利用できないこととなります。秋田市と横手市は遠距離とも判断され、個人的には、“横手市に隣接する自治体以外”と規定することも一考と提案します。

委員) 利用要件に“横手市に10年以上、定住すること”とありますが、10年以内に転出した場合は、補助金は返還することになるのでしょうか。

事務局) 10年以内に市より転出された場合は基本、補助金を返還していただくこととなります。

委員) 折角、県外から移住されても、地域と馴染めなかったり、雪国生活に耐えられなくなるケースは十分、想定されます。

委員) 私も移住者であります。横手市の雪については“想像以上”ということが実感があります。趣味で楽しむための雪は快適ですが、毎日の生活に関わる雪については、非常に難儀な思いを抱いております。雪自体には愛着がありますが、日常生活を送るうえで対処しなければならない雪については、実際に生活をしないと分からない難しい面があると考えます。

委員) 秋田県は、県全体として人口減少の課題に取り組んでおり、秋田市や能代市等、県内他自治体と住民を引っ張り合うことには賛成できません。移住に関する具体策としては、横手市は県内自治体より積極的に取り組んでいる印象を持っておりますが、やはり県外在住者をターゲットとし事業展開を図るべきではないでしょうか。

委員) 上記意見に賛成であります。人口減は秋田県全体の課題となりますので、利用要件は県外が妥当と判断します。

委員) 親死亡後、一定期間、空家となり、その子が帰郷した場合の取り扱いはどうなるのでしょうか。親子関係であれば、当該空家は相続財産となりますので、相続人(所有者)に補助金を支給することには疑問を覚えます。

事務局) 上記様の場合は仰るとおり単純相続であり、当該空家はその子のほか相続人の所有物件となりますので、利用要件には該当しないこととなります。本事業を利用できる親子のケースといたしましては、親が所有している空家に子どもが居住する場合が想定されます。

委員) 親子間の売買とは、どのような状態を想定しているのでしょうか。

事務局) 本事業については空家の売買を条件とせず、無償で取得した方も対象としております。資料において“空家売却者と購入者”と規定しておりますが、“空家譲渡者と取得者”に修正いたします。

委員) 確認ですが、親が亡くなっている場合は、当該住居は相続人の所有物件となることから、本補助金を受けることはできないとの認識でよいでしょうか。

委員) 空家解消を目的とした場合、空家の“所有者”に拘る必要はないと考えます。所有している家屋であっても住んでいなければ空家であり、仮に親が亡くなり親の住居を相続した遠方在住の子どもが帰郷する場合は、人口が増えると同時に空家がひとつ解消されることとなります。

委員) 本事業は、空家を利用いただきながら移住定住者を増やすことを目的とする制度で

あり、当該空家の所有者が誰かということは余り関係がないのではないのでしょうか。空家が解消され移住者が増えることが目的であることを考慮すべきであります。

事務局) 最大目的を考慮した場合、所有権に関係なく本事業利用可能とすべきではありませんが、補助上限額が大きく従来の横手市民が利用できない制度であることも考慮し、一定程度の制約が必要と判断したものでございます。

委員) 住宅リフォーム資金への支援ではなく、住宅購入費に対する補助制度とすることも可能ではないのでしょうか。

委員) 住宅購入費に関する支援制度は、五城目町が実施していると伺っております。

委員) 住宅リフォームに関する支援ではなく、横手市が直接、空家を取得し移住者に貸し出す、または、支給する制度も効果的と考えます。

事務局) 移住促進策として、例えば農地の無料貸し出し制度や、小学生の子どもがいる世帯に対し自治体所有の土地を貸し出し一定期間以上、当該自治体に住んでいただいた場合に当該地を支給する等の施策を展開している例を伺ったことはございます。また、移住祝いに金的に一定額を支給する自治体もございますが、当市の場合は雪国であり、空家状態が長引くことにより劣化が著しく進むことから、住宅リフォームへの支援策としたものでございます。

委員) 移住定住が最大目的の場合は、必ずしも中古物件でなくとも良いとの判断も可能となります。当協議会は空家対策について検討する場であり、空家を抜きにした移住対策を検討することは協議の範囲を超えるものと考えます。

事務局) 空き地を購入いただき、住宅を新築いただくことが経済効果が高いことは認識しておりますが、二つの目的（移住者の増加、空家の解消）が達成されることから、補助上限額を100万円と高額に設定したものでございます。空家担当といたしましては、やはり空家解消を促進いたしたく、新築については対象外としたいと考えております。

委員) 移住対策に取り組む市の部課所は、生活環境課のみとなりますか。

事務局) 移住対策については、企画部門が中心となり農政や商工関係各課等が各々役割を担い協議しております。

委員) 空家に限らない住宅購入等に関する支援策（融資等）については、市の移住対策全体の中で検討すべき課題と考えます。

委員) 市の予算の関係で、これまで、本補助金を利用できないケースはございましたか。

事務局) 平成26年度は当初見込額をオーバーいたしました。希望者全員にご利用いただいております。

委員) 横手市の場合は、ひと冬、実際に住むことが重要であります。雪なくして横手を語ることはできませんので、一定期間、居住していただく手立てが必要ではないのでしょうか。

事務局) 以前、プチ移住体験施設を設置し、例えば2週間程度、市に滞在いただくプランを検討したことがございました。未だ実現には至っておりませんが、ひとつの検討課題として協議を継続しております。

委員) 2週間の滞在では、横手の良さは分からないのではないのでしょうか。個人的には、冬が終わり春を迎える時期の感動があるからこそ、横手の美しさを実感として味わえるものと考えます。陽が日に日に短くなってゆく晩秋や冬を乗り越えた後に訪れる春の景色な

ど、四季折々の移ろいの美しさこそが、横手の魅力であります。1年を通した長い滞在が、横手への移住を促す大きなきっかけとなるものと認識しております。

委員) 本事業を活用し移住された方を対象とした市民農園制度は、空家バンク登録物件を購入された方も利用できるよう、対象の範囲を拡大すべきと提案します。

委員) 因みに、住宅リフォーム補助金を利用できる空家については、築年数的な条件が設定されているのでしょうか。

事務局) 築年数に関する条件はございません。移住される方が購入する中古物件は、全て対象としております。

#### ◆今後検討すべき対策

委員) 市の地域防災計画に基づき、一人暮らし高齢者に関する調査が続いていると伺っておりますが、福祉部門所有の個人情報空家担当部門と共有可能かどうか課題となるのではないのでしょうか。

委員) 空家対策と直接的には関係ありませんが、例えば小学生の通学時、通学路の途中に暮らす一人暮らし高齢者に声かけすることで、安否確認に繋がるものと提案いたします。健康状態が悪化した高齢者を早期に発見できるメリットもあり、教育委員会とも連携し制度創設に向け協議すべきと提案します。

委員) 私は現在、認知症の方の見守りに関する仕組みづくりに携わっておりますが、今後の検討課題として、現に居住している独居高齢者情報の共有化について、対策計画に明記するとの認識でよいのでしょうか。

事務局) 一人暮らし高齢者宅は、施設入所や子ども宅への転居等により、空家となる可能性が非常に高いと認識しております。事前に独居高齢者の動向等を把握することで、より効果的な施策に繋げることが可能と考えますが、高齢者の実態把握や意向調査については、クリアしなければならない課題が多いことから、“今後検討すべき対策”に位置付けたい意向です。

委員) 高齢者の命を守るという意味では、福祉部門が真剣に検討しなければならない課題ではありますが、空家対策には直結しない印象を抱きます。

委員) 一人暮らし高齢者の方が施設に入所した場合、当該住宅は即空家となります。福祉部門においては、高齢者の動向について事前把握可能であり、結果、新規空家の発生も予測できることとなります。

委員) 国においては在宅介護を前提とした施策づくりが主流となっておりますが、オレンジプラン(※2)においては、公的介護サービスの充実が唱えられております。高齢者宅に関する具体策についてアイデアがありましたら、後日、提案くださいますようお願いいたします。

#### ※2=「オレンジプラン」

厚生労働省が発表した「認知症施策推進5か年計画」の通称となります。平成25年度から平成29年度までの5か年計画となりますが、今年1月には「認知症施策推進総合戦略(新オレンジプラン)」が策定されております。



◆空家等危険度判定基準

委 員) 空家はこの度の判定項目によりイエスノー的にチェックされ、危険度が機械的に判断されることとなるのでしょうか。危険度判定は、評価者の主観により変わることがないことが重要であります。

事務局) 機械的なチェック項目としており、評価者が代わっても判定が変わらない基準を目指しております。

委 員) チェック項目が非常に細かく設定されており、客観的な状況把握が可能と判断します。判定結果によっては個人の財産権に関与する可能性がありますので、大雑把な判定項目では市民の皆様を理解を得ることができません。なお、勧告に至る基準(概ね3回助言・指導を実施しても反応がない、改善されないこと)については再考の余地があるのではないのでしょうか。空家等特措法においては、助言・指導、勧告と段階を踏んだ対応が規定されているほか、相当の猶予期間、聴聞の機会の設定、公開による意見聴取等、所有者の権利に配慮されておりますが、他方、危険な空家については緊急的に対応しなければならないケースも十分、想定されます。特に豪雪地帯である横手市においては、雪を起因とした倒壊可能性も高く、よりスピーディな対応が求められます。勧告は不利益処分につながることであり慎重かつ丁寧な対応が必要なことは理解いたしますが、看過できない状態の空家の場合は、即勧告に移行する等の対処も重要であります。

事務局) これまでも助言・指導により、所有者の皆様には空家の適正管理を促してまいりましたが、2度の助言により反応があることが多かったことから、“概ね3回”を勧告に至る目安としたものでございます。勧告の実施は固定資産税の減免措置廃止につながることから、より慎重な対処を念頭に置いておりますが、倒壊の危険性が高く早急な対応が必要と判断した場合は、基準案中の“特に必要と認められるもの”とし対応することが可能と考えております。

委 員) 各項目ごとの点数は、どのような根拠に基づくものでしょうか。

事務局) 明確な根拠はございませんが、項目ごとの重要性を考慮し数値化したものでございます。

委 員) これまでの判定項目(国交省作成の外観目視の手引き参考)と完全に一致していない理由について、確認します。

事務局) 国では空家等特措法の施行に当たり、これまでの外観目視による判定項目とは別に、新たに判定項目に関するガイドラインを提示いたしました。この度の判定基準案は、北海道倶知安町策定の判定基準項目を基本とし、国のガイドライン記載項目と比較しながら作成したものとなります。なお、倶知安町では、町として対応が必要と判断した空家を指数化すべく、試行錯誤を繰り返したとのことでした。当市の空家に当てはめた場合につきましても、当市の実情に即した判定結果となったことから、同町の判定基準項目を利用させていただいたところでございます。

委 員) 判定項目に基づき個々の空家をチェックし倒壊危険度を判断、基準点以上の場合は、助言・指導、勧告等に移行するとの認識でよいのでしょうか。

事務局) 空家判定は倒壊危険度のみをチェックするものではなく、軒の部材が飛散する等、修繕が必要な箇所を把握し助言することもひとつの目的となります。

委員) 個々の判定項目に点数が付されておりますが、その妥当性を判断することは非常に困難であります。

委員) 確認ですが、当該判定項目・点数は、国のガイドラインや倶知安町の例を参考に作成したものであり、一定の根拠に基づく案との認識でよろしいでしょうか。

事務局) 当市内に存する、危険と判断している複数の空家を判定項目に基づき指数化したところ、想定どおりの結果が導き出されており、当市におきましても適正な判断基準となり得ると考えております。

委員) 判定項目は、個々の点数よりもチェック内容こそが重要であります。評価者により判定が分れることはあってはならないことであり、判定項目に基づき機械的に同様の判断が下せるか否か、また、必要な項目が抜け落ちていないかについて確認しなければなりません。

委員) 表-1-②の判定項目に“外壁や屋根の一部が破損し、周囲に飛散する恐れがある”との表現がありますが、どのような状態を指し、どのように判断するのか確認します。

事務局) 具体的には、軒が折れて垂れ下がっている場合や、トタンが剥がれかかり強風により飛散することが容易に想定される場合にチェックする項目となります。

委員) 判定項目は、例えば市の特定空家認定に対する疑義が生じた場合、所有者等に明確に説明できるものでなければなりません。結果、恣意的に過ぎる基準は採用できないこととなりますが、一見して理に適っていないと思われるチェック項目はなく、実際の運用面においても問題が生じないとすれば、当判定基準により判断することが妥当と考えます。

事務局) これまでの判定基準に比し、圧倒的にチェック項目が増加することから、1棟当たりの調査に多くの時間を要することとはなりますが、項目の内容についてはそれぞれ理由が明確であり、疑義に対しましても説明可能と認識しております。

委員) 判定項目に基づき機械的に指数化し、淡々と勧告することには疑問を覚えます。判定数値は、あくまでも行政指導等のためのひとつの基準であり、実際に勧告する場合は、具体的な根拠を明示しなければならないと考えます。

事務局) 判定数値により、機械的に勧告すること想定しておりません。判定項目については機械的にチェックし基本は数値として押さえますが、勧告等については、個々の空家の具体状況、所有者の事情等を勘案しながらその都度、当協議会に諮問、その結果を元に最終的に判断したいと考えております。

委員) 判定項目は、個人の恣意的な考えが極力、反映できない内容とすることが重要であります。例えば、“一部変形”との表現についても程度問題が必ず生じることとなりますが、チェック項目を多く設定することにより、別の判定者であってもトータル的に同じ評価に近づけることが可能と考えます。

委員) 個人的には、当判定基準案は概ね妥当と判断します。なお、判定基準案は当日配布資料のため、現段階において完全にチェックすることはできません。疑問点や修正すべき項目については、後日、改めて提案することといたします。