令和８年度第１回三田市空家等対策協議会議　議事録

日時	令和８年５月１１日（月）午後１：００～
場所	三田市役所 本庁舎　３階　３０２会議室Ｂ
出席委員	角野委員、水野委員、藤原委員、小谷委員、野上委員、森脇委員、石川委員、雨森委員、名倉委員（田村委員の代理出席）
欠席委員	神田委員
公開・非公開の別	【公開】報告事項２・諮問事項　【非公開】報告事項１
傍聴人の数	０名
議事	報告事項１　三田市特定空家等の指定報告について 報告事項２　空き家実態調査の実施について 協議事項　　三田市における特定空家等の認定手続きについて

会議の記録（概要）	
発言者	発言内容等
報告事項１　三田市特定空家等の指定報告について	
	（非公開）
報告事項２　空き家実態調査の実施について	
事務局	続きまして、令和 8 年度の空き家実態調査の実施についてご説明させていただきます。今年度は、空き家調査の目的で空き家実態調査を行う予定となっております。少しご報告をさせていただきます。 まず、空き家調査の目的ですが、「空き家等対策計画」は令和 9 年度でちょうど 5 年間の計画期間が終了することになります。そのため、この計画の改訂作業を行うにあたって、空き家の状況を事前に把握しておく必要があると考えています。特に、前回調査時に老朽化が確認された空き家について、5 年が経過していることから老朽化の進行状況を再確認する必要があります。我々はすべての空き家の状況を常時正確に把握できているわけではないのが現状であり、今回の調査を通じて市が対応を必要とする特定空き家等やその予備軍を把握したいと考えています。 次に、調査の内容についてお話しします。令和 4 年度に実施した空き家実態調査では、空き家全数を対象に調査を行い、合計 1,928 件の空き家を対象としました。この調査の結果、最終的に 1,026 件が空き家であると判断されました。今回の調査では、この 1,026 件のうち老朽化が進んでいると判断された 260 件を対象に現地調査を行い、老朽化状況を詳しく把握する予定です。 空き家の全数調査が理想ではありますが、費用の問題や、老朽化が急激に進むわけではないことから、現地調査の対象を絞る形をとっています。一般的に、空き家が老朽化して事故や危険に繋がるまでには 5 年、10 年、15 年といった長期間を要するのが現状です。また、住民台帳などを活用して空き家数の変動を一定程度把握できるため、今回は特に必要性が高いものに対象を絞って調査を行う方針です。 最後に、今後の調査結果の活用についてです。この調査結果を「空き家等対策計画」に記載されている管理不全空き家や特定空き家の解消に向けた施策の検討に役立てたいと考えています。また、令和 5 年 12 月の法改正で追加された管理不全空き家等に関

	する対応についても、協議会で検討する際のデータや基準作成の材料として活用したいと考えています。具体的には、調査結果を基にして「何点以上のものは対策を講じる」といった基準を設定することを目指しています。 　以上が、今回の空き家実態調査に関する報告内容となります。ご理解のほどよろしくお願します。
会長	それではただいまの事務局からの報告について、ご質問等ございましたら、お名前をおっしゃってからお願いいたします。
委員	空き家総数 1,026 件と説明の中でありましたが、どちらを見ればわかるのでしょうか。
事務局	分かりづらい資料で申し訳ございません。A～D の合計が 1,026 になります。
委員	関連した質問ですが、空き家ではないと答えられた方は、時々見に行っています、荷物を置いていますということですよね。普段はいないけどもという。 　それが実は結構厄介だという風に思っていまして、そういうものの中にここで言うところの B、C、D に該当するようなものは本当にないのでしょうか。
事務局	アンケートで空き家ではないと回答された中にはご指摘のものもございます。 　年に 1 回とはいえ実際に利用しているため、とりわけ悪化している物件はないと考えられますが、1 年に 1 回しか見に行ってなかったら、老朽化していることの判断も難しいと考えられるため、絶対ないとは言い切れない状況です。
委員	今回は予算と事務手続きの都合で省略するということですね。
事務局	現地調査の際に、リストには載ってないけれども老朽化のものを把握した場合は別途あげてもらうような予定にはしております。
会長	この調査は市が直接されるのですか。 　それとも事業者にやってもらうのでしょうか。
事務局	事業者へ委託する予定です。
委員	それで委託事業者が老朽空き家を発見された場合追加されるということですね。
事務局	はい。現地調査の中で、老朽空き家を発見した場合に関しては追加調査をお願いしようと思っております。 　ただ、前回の調査時の中で空き家と報告された中にも、田舎の方ですと敷地内に建物がたくさんあって、その中の離れが崩れかかっているというのもありました。これは、空き家特措法で言うところの空き家には該当しないような状態になります。母屋に居住していれば、敷地としては空き家状態でないと判断せざるを得ません。 　そういった例もあるので、調査の中で増えることは考えにくいという風には考えております。
委員	事務局の説明ですと、田舎で建物が多い場合、住居が対象となっているため、納屋は対象ではないと聞こえました。 　でも、納屋が道路際に立てて、それが倒れそうになった場合はどうなるのでしょうか。
事務局	所有者さんが住んでおられるところの付属の建物になるので空き家特措法では対応できないものになります。それは建築基準法であったり、他の法律で対処せざるを得

	ないというものになります。
委員	納得はしづらい状態です。
会長	特に他にご質問ないようでしたら、調査を進めていただければと思います。
協議事項	三田市における特定空家等の認定手続きについて
事務局	特定空き家等の認定事務手続きのフローについて、資料をご覧ください。資料 1 で説明した事務フローに対して、こちら、赤線で示した部分について、今回は追加したいと考えております。この追加内容は、特に緊急性の高い空き家を対象とするものであり、会長協議のもと、市長による特定空き家等の認定を進めるという方針です。 先ほどの報告事項でも説明させていただきましたが、特に台風の時期に近い時期に空き家を把握したケースでは、協議会の日程調整をしている間に、台風が到来してしまうことが十分に想定されます。そのため、一定期間が短い場合に関しては、特例的に会長の協議をもって認定を行うという手続きを導入したいと考えています。 具体的な時期について明確に「何月以降に発見されたもの」という形で示すことは難しい部分ではあるのですが、過去の経験に基づくと、5 月半ば以降から所有者調査を開始し、調査内容をまとめた上で協議会の日程調整を進めるとなると、手続き上かなりタイトなスケジュールになることが分かっています。そのため、4 月から 5 月以降に見つかった対象物に関しては、台風が到来する前に認定する必要がある場合、会長協議による認定を行う形で手続きを進めたいと考えています。 こちらの方針について、他にご意見やご要望がございましたらぜひ伺いたいと思います。
委員	会長協議って具体的に何をするのでしょうか。 この委員の中でも部会のようなのを作って、それを部会で議論をするという風な形をとることもできると思います。 そういった形の提案を含めて今日議論できたらと思います。
事務局	現状、事務局として想定していたのは、会長の方にまずは老朽化の点数 100 点以上のこういった物件があって、通常の手続きを踏むと期間的に厳しいので協議会を省略した認定手続きを行いたいという風にお伺いを立てていくようなものをイメージしております。 その際に、例えば建築士会やその専門的な観点からも確認お願いしたいことがあれば、そういった他の委員の方にもお声がけをして確認していくというような形での運用を想定したものになります。
会長	私としても、私 1 人では判断がつかないことがありますので、その場合には、委員にそれぞれの立場から、アドバイスを求めたいと考えております。 事務局からの提案は、協議会や委員会という形で開催している余裕はない場合の運用についてということですか。
委員	確認したいのですが、協議会の開催というのは、日程調整など色々問題があるとは思いますが、協議会以外の形で情報共有が難しいのは、個人情報の観点からということでしょうか。

	例えば資料３の情報が事前に共有できるのであれば意見は言えると思います。
事務局	資料３の情報については個人情報が記載されておりますので、文章等で送らせてもらっても紛失する可能性があります。 基本はこういった協議会ですとか、対面した形での情報のやり取りを念頭に置いて進めさせていただきたいと考えております。
委員	皆様のご懸念は、この会長協議が本則になってしまうことだと考えます。 あくまでも例外であって、本則は協議会できちっと情報共有して、特定空き家に認定していくというのが当然のあるべき姿だと思います。 例えば、次回の協議会が 12 月か 1 月か 2 月に予定されていますが、新規追加される物件については協議会で協議され、その上で間に合わない場合にやむを得ず行うことが会長協議であるというスタンスであるべきだと思っております。 また、先ほどの個人情報の課題については黒塗りにするなど、研究させていただきたいと考えております。 ご意見が分かれるところではあると考えておりますが、個人情報の取り扱いは慎重にさせていただきたいとは考えております。 また、会長協議の中で会長の方から知見のある方に協議を依頼した場合、そこで終わってしまいますので、やり方は研究させていただきたいと思います。
会長	会長協議とは書いておりますが、本来はフローに書かれたとおり協議会での意見聴取をももちろん尊重する。 そのうえで、やむを得ない場合に、事務局から会長に協議の依頼を行い、会長が判断しづらいという場合には、会長から個別に各委員の方にご意見を伺って、その上で会長の責任でもって事務局にお答えする流れであると理解しました。 これから 260 件の空き家の実態が行われるということですが、そういう恐れのある物件というのは把握されているのですか。
事務局	資料の 4 に戻ります。こちらの D 判定の現地での利用は困難な物件に関しては年に 1 回は必ず現地確認をしております。 幸いにしてこれらの物件は全て農村部にあるので、仮に何か急激に変化が起こったとしても、被害、周りに被害を及ぼす可能性は極めて低いだろうと判断しているものばかりになります。
会長	もう 1 回確認ですが、C 判定や D 判定については、当然把握はされているということですよね。 それらが台風や地震などで被害を受けた時に、緊急性の高いものとして特定空家等の認定対象可能性があるということでしょうか。
事務局	可能性は極めて低いと考えておりますが、絶対にないとは言えない状況です。 少し事務局からも意見を伺ってもよろしいでしょうか。報告事項 1 の際に水野委員から意見のあったことについてです。 特に特定空家認定第 3 号のような所有者多数の場合、兄弟間の相続や代襲相続が発生している場合は、所有者の調査だけで 1 年近く要する場合があります。

	こういった場合、物件としては危険な状態であることは変わりないので、現在物件の所有者は調査中でも、協議会の方に諮ることができれば開催までの期間を短縮できると考えております。逆に、所有者がわからない状態で意見聴取されても困るということであれば、どうしても開催までに時間がかかることをご理解いただきたいと考えています。 この所有者調査が必要か意見を伺いたい。
委員	認定は所有者が確定しないとできないと思いますが、その危険性が高いかどうかについては、所有者調査中であっても検討できる。 建物自体の危険性の判断や緊急性については、その所有者の情報が未確定でも良いと考えます。
委員	委員と同意見です。所有者が特定できるか否かで変わってくる点っていうのは、この資料5のフローで言うと、この略式代執行に行くか、それともこの指導助言という、いわゆる丁寧な手続きに行くのかの違いだと思います。 特定空家の認定をするかどうかっていうのはそれ以前の問題になるので、そこは建物の状況を見て判断することになります。認定自体は、所有者が分からない段階で進めてもよいと思います。
会長	このフローでは認定後に所有者不明と認定された場合は、略式代執行が行われるということですよね。 そこで発生した費用は所有者が確定した際に、請求書することになるわけですね。
事務局	言葉にずれがあるので、少し説明させてください。所有者不明という言葉が分かりづらい言葉ですが、法律でいうところの所有者不明とは所有者がいないと考えていただいたらと思っております。 相続する権利の方が全て相続放棄されているとか、あるいは親も子もおらず兄弟もいない場合というのを所有者不明と言っております。所有者を調査中の場合、兄弟相続とかで、最終的にはその相続人の方が全員放棄されることによって、結果的に所有者不明、所有者がいない状態になる場合もございます。 そのため、所有者不明と処理して誰かに請求することは原則ありません。
事務局	協議会に意見聴取する際は、所有者を確定した調書を出さなければいけないのではないか、という意思が働いてしまいます。今回の協議会の意見として、物件としての危険性は変わらないので、所有者を調査中の段階であっても意見聴取上げていいというご意見でよろしいでしょうか。
会長	皆さんよろしいでしょうか。 では、反対がないようですので、その形で運用をお願いします。
委員	その時に相続調査中で、何人兄弟子がいて、100何人ぐらいになりそうなのか、4、5人だけなのか、状況を聞けば、時間軸もわかってくると思うので、情報をある程度オープンにしていいただけたらと思います。
委員	調査に1年かかるっていうのは、時間がかかっているイメージですが、戸籍謄本とかを郵送で取り寄せていますか、速達で行っていますか。

事務局	普通郵便で照会しています。
委員	最近郵便が異常に遅い。仕事柄で相続調査するのですが、最近はレターパックでやっているので、費用はかかりますが参考にしてください。
委員	危険空き家は所有者がその責任を負うのが大前提だとは思うので、やっぱりその放置して空き家状態になる所有者を特定して、早めにご連絡をして啓発を行うことが必要だと思います。 最終的にこの特定空家に認定されて行政執行を行う事例が出てくれば、空き家放置の責任は個人にあるという啓発になると思います。 やはり大前提は、所有者の責任であるという部分が1番だと考えます。
委員	その緊急性の高いものについては、会長協議のことで運用したいという事務局からの提案でした。それでは会長に負担がすごくかかると感じました。 協議会に全員を集めるのは難しいのであれば、非公式ではあるものの、集まれる委員と会長が協議されるという場を作るのはどうか。 緊急の招集であれば、なんとか行かければと委員の意識も変わると思うので、そういうスタイルの方がいいのではないか。
会長	そういう風に、もちろん運用はしたいと考えてます。 形としては会長協議になりますけども、会長が、委員を招集し、ご意見を伺う機会を設けることを希望すれば、事務局に調整してもらいたいと考えております。 だから、この会長協議にはそういう意味が含まれているということを共有しておきたいと考えています。これは本当に、私の今の感覚では例外的な措置で、本来は当然、この右側のフローで全てが行われるものと思います。 これを頻繁にやられても困ると考えております。
委員	先ほどの私が申し上げた、あくまでも協議会による意見聴取による決定が基本で、例外を設定したことで、例外が主流になってしまうことをご懸念されているのだと思います。やはり出水期が6月1日からですので、いつまでのものを協議会に図れるか分かりませんが、出来る限り協議会に意見聴取する形になるように努めていきたいと思います。 また、会長の意見協議について、非公式でも広く出席を取る形を取るのか、研究させていただきます。
会長	確認ですが、あくまでこの右側の流れが主であって、本当にやむを得ない、緊急性の高いものについては会長協議という形で、しかし会長が独断で決めるわけではなくて、その会長から委員の方々に意見を聞く場をできれば設けたいということがこの中に含まれるという条件を補足して明記していただければいいと思いました。 それでは、そういう補足をした上で、この認定手続きの変更についての賛否を取りたいと思います。 今の内容で変更するということをご承認いただける方は挙手お願いします。 ありがとうございます。承認することに決定いたします。 引き続き、今後、今のようなことがもし起こる場合は、会長協議という手段をやむを得ず使うということで進めたいと思います。

	それでは、協議事項は以上でございます。