

令和7年度第1回鈴鹿市特定空家等判定検討会議 議事録

開催日時	令和7年6月5日（木） 10：00～11：00
場 所	鈴鹿市役所 本館10階 1002会議室
出席委員	三宅諭 馬場啓丞 草川喜雄 岡本稔克
事務局等	住宅政策課 林課長 菅谷副参事兼GL 岡田 松浦
資 料	・ 事項書 ・ 資料1 鈴鹿市空家等対策計画の改定について ・ 資料2－1、2－2 特定空家等判断基準表の変更 ・ 資料3 財産管理制度活用状況報告 ・ 資料4 財産管理制度活用候補物件一覧 ・ 資料A 候補物件【ケースA－1、資料A－2】 ・ 資料B 候補物件【ケースB－1、資料B－2】 ・ 資料C 候補物件【ケースC－1、資料C－2】 ・ 資料D 候補物件【ケースD－1、資料D－2】 ・ 資料E 候補物件【ケースE－1、資料E－2】 ・ 資料F 候補物件【ケースF－1、資料F－2】 ・ 資料G 候補物件【ケースG－1、資料G－2】 ・ 資料H 候補物件【ケースH－1、資料H－2】 ・ 資料5・6 財産管理制度活用候補物件の比較検討表

発言者	発言内容
鈴 鹿 市 （事務局）	（開会） それでは、時間がまいりましたので、 ただいまから、「令和7年度第1回鈴鹿市特定空家等判定検討会議」 を始めたいと思います。 本日の進行を務めさせていただきます菅谷です。 よろしくお願いいたします。 座って失礼いたします。 それではまず、本会議の開催にあたりまして、住宅政策課長の林から挨拶 申し上げます。 （林課長 挨拶） 構成員の皆様におかれましては、公私何かとお忙しい中、ご参集いただき まして、誠にありがとうございます。 本日は、構成員5名の内、4名の皆様に、ご出席をいただいております。

また、皆様については、令和6年度からの2年間、委員の御協力をお願いしております。

任期は令和8年3月31日までとなりますので、昨年度に引き続きお力添えをよろしくお願いいたします。

本会議は、内容に個人情報などが含まれていますことから、非公開といたします。

また、議事録の作成のため、録音させていただきます。議事録につきましては、要約版とし、構成員の皆さまに確認いただいた後に、ウェブサイトにて公開させていただきます。

ウェブサイトの公開に併せて、鈴鹿市における「審議会等の会議の公開に関する指針」に基づき、議事録と共に、検討会議構成員名簿を本館4階情報公開コーナーで公開しますので、よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入ります前に本日の資料を確認いたします。
お手元の資料をご覧ください。

まずは、事項書、続きまして、資料1、資料2-1、資料2-2、資料3、資料4、資料A-1～H-1、資料A-2～H-2、資料5、資料6の以上が、本日の資料となります。よろしいでしょうか。

(資料確認)

なお、資料につきましては、個人情報が含まれていますことから、会議終了後に、回収させていただきますので、よろしくお願いいたします。

まず、議案に入る前に本会議の設置目的について説明いたします。

所有者または管理者が特定されている特定空家等に対する、指導措置により状況の改善がみられない場合の勧告措置の実施や、前回の会議からは、財産管理人制度の対象とする案件の優先順位に対する意見、本市の特定空家等への措置の考え方を、学識経験者や不動産、法務、建築などの専門家の方から意見をいただくことを目的としています。

所有者または管理者が存在しない、または不明である特定空家等に対して、財産管理制度の活用の際し、会議を開催しています。

昨年度から財産管理制度により裁判所に管理人を申立てし、危険である状態からの解消に向け取り組んでいます。

本日の会議では、次回以降の財産管理制度の活用についてご意見をいただきたいと思います。

それでは、会議を進めるにあたり座長の選出に入らせていただきます。
「鈴鹿市意見聴取等のための会議に関する規程」第5条により、

「会議の進行は、所管課の職員又は会議の座長として出席者のうちから互選された者が行うものとする。」となっています。

今回の議題については各専門分野の皆様から意見をいただきたいため、事務局案として、座長については住宅政策課職員が行いたいと思いますがいかがでしょうか。
御意見がありましたら挙手をお願いします。

(意見無)

ありがとうございます。
ご意見等が無いようですので、住宅政策課の林が座長を務めさせていただきます。

ここからは、座長に、議事進行をお願いします。

座長

判定検討会議の座長をおおせつかりました、住宅政策課長の林です。
皆さま、最後までよろしくお願いいたします。
本会議ですが、資料がお手元に配られておりますので、これをもとに、議事進行を進めていきたいと思います。

それでは、議事進行を進めて行きたいと思います。
1 (1) 議案 財産管理制度の活用について事務局から説明をお願いします。

鈴 鹿 市
(事務局)

それでは、本日の議案である財産管理制度の活用について住宅政策課岡田から説明します。

資料1をご覧ください。

令和7年3月に鈴鹿市空家等対策計画を改定しました。
令和5年12月13日に施行された空家法の改正に伴い、特定空家等になる前段階で、適切な管理が行われず、敷地外に悪影響を及ぼすおそれのある空家等として「管理不全空家等」が定められました。
また、国から管理不全空家等及び特定空家等の判断基準として、ガイドラインが示されました。
本市では、管理不全空家等について、計画に位置付け、国のガイドラインに基づいた判断基準表を作成しました。

2ページが判断基準の概略です。
老朽危険度は危険度が増す順にAからDに分類されます。
老朽危険度がC又はDかつ、地域住民等への影響度がある場合に、管理不全空家等又は特定空家等と判定します。

実際に判定に使用している判断基準表が、資料2-2です。
参考までに、資料2-1は計画改定前までの旧判断基準表です。
資料2-2の新判断基準表は、現在試行段階ではありますが、管理不全

	空家等にも対応した基準表になっております。 続きまして、資料3財産管理制度活用状況報告です。 昨年度会議で審議いただきました案件の内、優先順位として1位であるとなりました1件を申し立てました。 管理人は、土地建物所有者の財産すべてに対する管理人ではなく、土地建物のみに対する管理を求める所有者不明土地・建物管理人を申し立てることを選択しました。 令和6年10月10日に申し立て、令和7年4月9日に管理人が選任されました。申し立て概要としましては、近隣住民への悪影響及び被害防止を目的とし、敷地外へ危険が及ばないよう維持管理すること、換価処分の可能性も検討することを求める内容としています。 現在管理人と協議を進めているところです。 この「維持管理」という内容は、行政が申し立てる以上必要であるとして裁判所から指示を受けたものです。 資料3までの説明は以上です。
座長	先ほどの事務局からの説明について、何かご意見、ご質問などはございませんか。
委員	1点よろしいですか。資料2-1の旧基準と資料2-2の新基準は、比べると大分変わっているようです。例えば、旧基準の方は柱・梁・土台の傾斜において、何分の1を超える傾斜がある、という具体的な数字が入っていますが、新基準ではそういうものをなくしているのはどうしてですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	旧基準の場合は、国からのガイドラインで詳しく示されていない段階で作成したもので、こういった基準があると判断しやすいかと想定して作ったものです。 新基準はあくまで国のガイドラインを基に作っております。
委員	わかりました。
座長	続きまして、議案1（1）の財産管理制度活用候補物件、比較検討表について事務局から説明をお願いします。
鈴 鹿 市 (事務局)	それでは、財産管理制度の活用を予定している個別案件及び比較検討表について住宅政策課松浦から説明します。 まず、資料の概要を説明します。 資料4は財産管理制度活用候補物件の一覧です。 A-1～H-1の資料は、ケースごとの現地写真、位置図、航空写真です。 A-2～H-2の資料は、新判断基準表によるケースごとの判定です。 資料5は旧判断基準表で判定した結果に基づく比較検討表、 資料6は新判断基準表で判定した結果に基づく比較検討表です。

それでは、資料4から説明します。

本市で現在把握している所有者不明や不存在の特定空家等、若しくは、所有者不明や不存在である空家等と特定空家等を含む長屋住宅の一覧です。

昨年申し立てた1件がケースCです。

昨年度の判定検討会議からケースG、Hを追加しました。

ケースCを除く7件を財産管理制度活用候補物件としました。

続いて、資料A－1～H－1を説明します。

資料A－1：

ケースAは、平成29年から特定空家等として把握している木造の住宅です。年々屋根や北側の外壁を中心に崩壊が進んでいます。海岸に近い場所に立地し、南側の住宅へ飛散する危険がありますが、北側、西側の住宅は空き家です。建築基準法上の道路に接しておらず、接する通路も幅員が狭く工事車両は入りません。売却の可能性は低いと思われます。

資料B－1：

ケースBも平成29年から特定空家等として把握している鉄骨造の倉庫です。屋根材や外壁材が脱落し、南側の敷地内の木が生茂っています。道を挟んで対面する民地にまで大きくはみ出していた木は、伐採されたようです。ケースA同様海岸に近い場所に立地し、北側の住宅へ飛散する危険があります。接する道は特定通路ではありますが、幅員が狭いため、建築基準法上の道路に接していないと考えた方がよい状況です。売却の可能性は低いと思われます。

資料C－1：

昨年度申し立てた案件の現在の状況です。

参考に添付しておりますので、詳細は割愛します。

資料D－1：

ケースDは、令和4年から特定空家等と判定した住宅を含む4軒が連なる木造の長屋住宅です。北から2軒目が所有者不明の空家等です。

所有者不明の1軒を除くほか3軒の所有者は判明しており、3者は連絡を取り合える状況で、みな解体・売却を希望していますが、3者が協力しての管理人申立てに二の足を踏んでいるようです。

屋根瓦が脱落するなど棟全体が老朽化し、倒壊の危険があります。

市街化区域内の比較的整備された住宅街に位置し、南側、東側の近接している住宅に飛散する可能性があります。幅員は広くはないですが、道路にも接しています。1軒のみでは敷地面積も100㎡ないほど狭いですが、複数軒合わせてであれば売却可能性があるかもしれません。

資料E－1：

ケースEは、令和4年から特定空家等と判定した木造住宅です。

火災案件で、柱や梁などの木材がススで覆われ、このまま放置すれば倒壊の危険があります。南、東西と住宅があり、北側は道路に接しています。

2ページ目をご覧くださいと、南側は擁壁とフェンスがあります。

市街化調整区域に位置していますが、既存団地内なので建替えは可能です。

売却の可能性としては、高低差のある敷地であることや立地条件を勘案する必要があると思われます。

資料F－1：

ケースFは、令和6年に特定空家等と判定した住宅を含む2軒が連なる木造の長屋住宅です。

ケースDと同様の経緯で建てられた住宅のようで、特定空家等と判定した区分所有部の所有者が不明です。長屋として連なるもう1軒の住宅は所有者が存在しており、解体売却の意向はありますが、過去に自治会長を通じて隣家所有者自らが管理人を申し立てる解決策を伝えているものの、申立てることまでは行わず空き家のまま現在に至っているという状況のようです。写真をみても分かる通り、倒壊への一途をたどっています。また、スズメバチも巣を作っており、周囲に蜂が飛び交っている状況です。

ケースD同様、市街化区域内の比較的整備された住宅街に位置し、東側、北側の近接している住宅に飛散する可能性があります。幅員は広くはないですが、道路にも接しています。1軒のみでは敷地面積も70㎡ほどと狭いですが、隣の住宅と合わせてであれば売却可能性があるかもしれません。

資料G－1：

ケースGは、令和6年に特定空家等と判定した木造住宅です。

敷地内に大きな建物としては2棟存在しますが、そのうち西側の建物が危険な状態となっています。市街化調整区域に立地し、自治会所有の公園と比較的広い道路（小学校通学路）に接していますが、住宅は隣接していません。道路への落下が懸念されていた西側道路側の軒先の屋根ふき材は、自治会によってすでに撤去されています。

資料H－1：

ケースHは、令和6年に特定空家等と判定した住宅を含む2軒が連なる木造の長屋住宅です。

長屋として連なるもう1軒の住宅は所有者が存在しており、解体売却の意向はありますが、空き家のまま現在に至っているという状況です。屋根全体が波打ち一部棟付近に穴が開き、倒壊の危険があります。

市街化区域内の密集市街地に立地し、周囲に飛散する可能性があります。道路には接していませんが、進入路として利用している土地の所有者が応じれば工事車両の進入、及び売却の相談ができるかもしれません。

以上が各物件の概要です。

続きまして、資料6をご覧ください。

資料2－2の新しい判断基準表に基づき判定した結果であるA－2～H－2を踏まえ、比較検討した一覧表です。

1 特定空家等の該当有無について説明します。

ケースDを除き、特定空家等として認定しています。

ケースDについては、特定空家等として認定していませんが、長屋の1軒が特定空家等に認定しているため、候補物件として挙げています。

2 所有者・相続人の有無について説明します。
ケースBを除き、三重県司法書士会へ依頼し、相続人調査を行いました。
全ての物件が、所有者の調査不能で不明または相続放棄などで不存在となっています。

3 特定空家等の状況を説明します。
判定した結果を抜粋で記載しています。全ての物件が保安上危険であると判定されています。

4 周辺への悪影響度、切迫度を説明します。
国のガイドラインに基づき、複数の項目で敷地外への悪影響が認められる場合に特定空家等として判定されます。
全ての物件で、隣接する住宅があるなど周辺への悪影響と、多数損傷箇所があるなど周辺に飛散するおそれがあるといった危険度の切迫性で該当がみられます。

5 その他事項を説明します。
立地条件や特記事項からみた売却の可能性を示唆する検討事項です。
所有者不明物件の管理人の申立てには、市の財政から予納金として管理人の報酬費や管理人が行う管理費用を納める必要があり、予納金の額の決定は換価処分の可能性によって左右されることから、優先項目としています。

6 配慮項目として参考となる事項です。
(1) 解体費用の見積もりや土地の売却価格のシミュレーション結果は、あくまでA Iによって算出された相場です。空き家の土地と建物は私有物であり、申立て前に公にすることが困難ですので、市と協定を締結している株式会社クラッソーネのシステムで把握したものです。
(2) 令和4年度の委員からの意見は、あくまで1委員のご意見です。
(3) 敷地の状況、(4) 接道の状況は、立地条件です。
(5) 抵当権の有無です。

以上の比較検討結果として、住宅政策課で検討した財産管理制度を活用する特定空家等の優先順位の考え方を説明します。

本市としては、ケースFの物件を第1候補として検討しています。

まず危険度や悪影響の程度については、危険項目の数に差はありますが、建物全体として危険な状態であるということにどの物件もかわりはないと考えています。そのため、優先順位を設定するにあたり、考慮すべき項目は、周囲への悪影響度や危険度と、売却の可能性と捉えています。

比較検討している7件の内、3件が長屋住宅です。
長屋住宅が故、区分所有部のみの解体を容易にできないことや、各所有部分の敷地面積が狭く単独では売却しづらいことなどが、解決に至らない要因になっていると考えられます。
また、長屋住宅が位置する場所には、同様に周囲にも長屋住宅があるなど住宅が密集していることが多く、周囲への危険が懸念されます。

	ケースFは、その長屋住宅の中でも隣接する所有者が1名であり、解決へのスピード、売却の可能性を考慮し、優先すべき候補としてあげました。 同様の理由により、優先順位2位としてケースD、優先順位3位としてケースH、周辺への影響と特記事項の考慮から優先順位第4位としてケースE、周辺への影響度や売却の可能性の低いものを優先順位5位以降として候補にしています。 昨年度の会議では、査定額と実際の売却の可能性とは乖離があるものであり、全ての物件共、売却の可能性がないと考えた方がよいとのご意見をいただいております。ただ、市の財政を予納金として納めるにあたりましては、売却の可能性が高く、予納金の回収も見込めるものを考慮するものと考えます。 このような状況を踏まえ、委員からのご意見をよろしく願います。簡易な説明ですが、以上です。
座長	それでは、議案1（1）について、ご意見をいただくところですが、本日欠席の委員から予め意見の提出がありましたので、ここで報告いたします。 （委員の意見） ・ケースD、Fの長屋が優先順位の上位になっているが、隣家に売却意思があるなら、その時期を逃すべきでは無いと思うので、今回の順位は妥当かと思う。 ・ただし隣家にもたれ掛かる等の実害が発生しているものがあるなら、優先度合いに考慮が必要と思う。 ・敷地内での倒壊に留まるなら優先順位が低くても妥当と思う。 それでは、委員の皆さま、それぞれのお立場で、また、専門的な見地で、ご意見・ご質問をお願いします。
委員	資料6の、5番のその他、6番の（1）から（5）という記載がありますが、これは新基準で言うと、どの項目になるのですか。
鈴 鹿 市 （事務局）	新基準には基づかない項目です。
委員	考慮の要素に加えているのは、ガイドラインに記載されている等、根拠があるのですか。
鈴 鹿 市 （事務局）	ガイドラインに基づくわけではなく、鈴鹿市独自に、こういったものをベースに優先順位を決めていくのがよいのではないかと市が判断して設定した項目です。
委員	鈴鹿市空き家等対策計画に記載はないのですか。
鈴 鹿 市 （事務局）	特にここまでの記載はありません。

委員	何か根拠があるのかと思いましたが。一般論としてはいいと思います。
委員	優先順位 3 位のケース H、抵当権が設定されているが、この抵当権は外せる可能性はあるのですか。接道なしの状況なので新たに建築できないが、商業地域なので駐車場になるかもしれません。
鈴 鹿 市 (事務局)	抵当権につきまして、現時点では解消できるのかどうか、確認はしてはおりません。昭和 24 年の抵当権で古いため、抵当権者についても調査が必要かもしれません。
委員	時効の可能性もありますね。
委員	確かにそうですね。わかりました。
鈴 鹿 市 (事務局)	ケース H については、元は 1 つの敷地だったところに長屋が建てられ、長屋の部分だけ切り売りされたという経緯のようです。真ん中に進入路として使われている広場のような空間があり、その敷地の所有者の方との交渉次第で、工事の際に進路として使わせていただけるということであれば、動きは出るかもしれない状況です。
委員	ケース H が優先順位 3 位とは、結構上であるという印象ですが、接道条件をクリアできるのであれば、売却可能性が高い話も出てくると思います。ケース E が優先順位 4 位、ケース G が 7 位なのは、市街化調整区域だからという気がします。開発許可の可能性はあるとは思いますが。3 位と 4 位の入替えはありだと思います。7 位は 7 位だと思います。
委員	ケース F は、昨年度の会議で優先順位 2 位でしたか。
鈴 鹿 市 (事務局)	昨年度の会議では、ケース F は優先順位 3 位でした。2 位はケース D にしておりました。
委員	ケース F が追い抜いたということですか。何かあるのですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	ケース F の老朽化がより進行しているということと、隣家が 1 軒ということで、解決スピードがより早い可能性を考慮しました。
委員	わかりました。
委員	ケース D の小屋は家屋と一体ですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	いいえ、一体ではありません。単独の物置のようなものです。
委員	わかりました。
座長	住宅政策課が作成した優先順位に、異議はないということで、よろしいですか。

委員	(意見無)
座長	他に何かご意見はよろしいですか。ありがとうございました。 続きまして議案１（２）につきまして事務局から説明をお願いいたします。
鈴 鹿 市 (事務局)	それでは、今後の会議について住宅政策課菅谷から説明します。 次回の会議開催は、現時点で未定ですが、特定空家等の所有者等への指導助言、或いは勧告措置を行う案件に関して、本会議においてご意見をいただきたいと思います。 また、法改正による空家等管理活用支援法人についても、支援内容支援方法等についてご意見をいただきたいと思っておりますので、またその際には、よろしくお願いします。 委員の皆様においては、任期終了が近付いておろうかと思えます。後任の方に心当たりがあるようであれば、ご連絡いただければ幸いです。 次回会議の開催時期が近付きましたら、改めてご案内させていただきます。
座長	議案につきましては以上になりますが、何かご意見ご質問はございませんか。
委員	委員の任期について、何年以上、または何回以上連続でできない、などの規定がありますか。
鈴 鹿 市 (事務局)	ありません。
委員	わかりました。
座長	それでは、他にご意見ご質問などございませんので、事務局については、本日の意見を踏まえ、対応の検討をお願いします。 これをもちまして、「令和７年度第１回鈴鹿市特定空家等判定検討会議」の全ての議案を終えましたので、進行を事務局にお返しします。
鈴 鹿 市 (事務局)	ありがとうございました。 委員の皆さま、本日は長時間にわたり、貴重なご意見をありがとうございました。 会議の閉会にあたり、最後に、林課長から挨拶申し上げます。 (林課長 挨拶) 本日は、ありがとうございました。 (閉会)