

平成30年度 第2回知立市空家等対策協議会 会議録（案）

1 日時

平成31年 2月22日（金） 10時00分から12時00分まで

2 場所

知立市役所 4階 第5会議室

3 出席者

(1) 委員

海道清信（名城大学 都市情報学部 都市情報学科 教授）、秋田光治（愛知県弁護士会 弁護士）、加藤友亀（愛知県宅地建物取引業協会 碧海支部）、石濱守（愛知県建築士事務所協会 西三河支部）、筒井勇（愛知県安城警察署 生活安全課長）、林郁夫（知立市長）

(2) 事務局

岩瀬建設部長、太田建築課長、建築課（野村、柴田）

4 傍聴者

2名

5 次第

① 開 会

② 事務局あいさつ

③ 会長あいさつ

④ 報 告

(1) 空家等対策に関する取組と今後の事業予定について

(2) 市内の空家等の現状

(3) 倒壊するおそれがある危険な空家について

(4) 知立市空家等の適切な管理に関する条例について

⑤ その他

⑥ 閉 会

6 議事

① 開会

事務局

皆様、こんにちは。

本日は、大変お忙しい中、お集まりいただき、誠にありがとうございます。ただいまより「平成30年度第2回知立市空家等対策協議会」を開会いたします。私は、建設部建築課長の太田でございます。本日の進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日は、全委員8名のうち委員6名に出席していただいております。本協議会の開催要件としましては、委員の半数以上の出席者が必要であり、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第4条第2項にありますが、本日はこの要件を満たした上での開催であることを、ご報告申し上げます。本日の会議時間につきましては、概ね12:00終了の予定としておりますので、よろしくお願いいたします。

傍聴をいただいている皆様をお願いを申し上げます。

知立市審議会等傍聴要領に規定する注意事項を守らなかった場合について、係員の指示により退場していただくことがあります。

なお、本協議会の会議録につきまして、個人情報にかかる部分は非公開として、ホームページで公開いたしますことを、御了承くださいますようお願いいたします。

② 事務局あいさつ

事務局

それでは協議会開催にあたり事務局の岩瀬建設部長よりごあいさつを申し上げます。

<建設部長あいさつ>

事務局

それでは、資料の確認をさせていただきます。

<資料確認>

③ 会長あいさつ

事務局

それでは協議に先立ちまして、海道会長からごあいさつをいただきましたと思います。よろしくお願いいたします。

<会長あいさつ>

④ 報告

(1) 空家等対策協議会の前回議事録について

会長

それでは、次第に基づき順々に議事を進めたいと思います。最初の議題は(1)「空家等対策協議会の前回議事録について」を事務局から説明を

お願いします。

事務局
会 長

報告(1)について資料に基づいて説明（内容省略）

それでは、ご質問とかご意見はいかがでしょうか。

特段ご質問等がないようですので、つぎの議題に進みたいと思います。

(2) 市内の空家等の現状について

会 長

報告(2)「市内の空家等の現状について」資料の説明をお願いします。

事務局

報告(2)について資料に基づいて説明（内容省略）

会 長

それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はございませんか。

資料3-1の3で現在の空家件数は218件ということですが、その内、不動産流通に載っている件数は把握されていますか。

事務局

事務局としては把握できていません。個別に所有者と面談した際、把握できている物件もありますが、全数の把握は出来ていません。

会 長

分譲中とか貸出中だけど借手が付かなくて空家のものと、まだそこまで至っていない空家のものとかあると思いますが調べる手段はありますか。

加藤委員

今は、インターネット位しか分からないです。若しくは、個別に聞くしかないです。

会 長

他の自治体ですが、不動産屋さんの協力のもと団地単位でどこが空家になっているかなど詳細に把握しているおり事例があり、流通していれば空家でも健全さが確認できると思います。可能であれば、宅建協会さんに協力をいただき流通状況の把握をしてみてください。

事務局

検討させていただきます。

会 長

資料3-1の4の宅地数ですが、これには工場や商業などを含めて数ですか？

事務局

はい。

会長

空家対策計画を策定した時に算定した空家率の考え方と整合は取れていますか？

事務局

空家対策計画 P17 にあるように空家率算定の分母である宅地数には、戸建て住宅、すべてが空家となっている長屋・共同住宅、店舗、事務所、倉庫などが対象となっています。

副会長

空家の定義をもう一度教えていただけますか。

事務局

空家対策計画の3ページに法律で規定する「空家等」について載っていますが、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地が対象となります。

副会長 集合住宅の場合は？
事務局 集合住宅は、すべての住戸が空室になっている場合「空家等」として扱います。計画の17ページに記載してあります、戸建て住宅、すべての住戸が空家となっている長屋建て・共同住宅、併用住宅、店舗、事務所、倉庫を対象とし、現況調査時の対象件数は15,535件でした。

会 長 現在の空家件数218件の中に戸建て住宅以外はありますか？
事務局 集合住宅が1件確認されていましたが、先日解体されました。

副会長 区分所有されている場合は？
事務局 所有者数ではなく、建物の棟数でカウントしています。

会 長 トータルとして、空家件数は減っているということですね。
事務局 はい。

会 長 それでは、ほかによろしいでしょうか。
(意見なし)

(3) 平成30年度の取組内容と平成31年度の目標について

事務局 報告(3)について資料に基づいて説明（内容省略）

加藤委員 宅建協会では、無料相談を行わせていただけてますので、相談事例について少しお話をさせていただきます。古いアパートに1世帯だけ老夫婦が住んでいる。家主は解体したいんだけど、転居先が無く借主が出て行ってくれない。倒壊の恐れもある程、建物は傷んでいるんだけどどうすればいいのか？という相談を先日受けました。身寄りがなく高齢の夫婦ということで、民間では貸してくれる物件が中々拒否される状態で、良いアドバイスが出来ず困った事例でした。

会 長 所得の要件とかありますけど、市営住宅で受けることはできないのですか？

事務局 市内の市営住宅は、募集を行うと申し込みが複数あり抽選となるケースがほとんどです。火災や天災などで、緊急避難的に受け入れることは制度としてありますが、今回のケースと同じような内容で住宅に困窮している方は他にも複数見えますので、特別扱いは難しいです。他の方と同様に、申し込んでいただき抽選で当たり審査の結果、入居要件を満たせば転居していただくことは可能です。

林委員 地域の民生委員などには相談しているんですか？

加藤委員 相談しているそうです。ただ、本人は死ぬまでここを出て行かないと言っているようで。林委員がおっしゃった、民生委員に相談するとどこか紹介していただけるんですか？

林委員 市営・県営住宅への申し込みを代わりにやってもらうとか。知立の場

- 合は、代理人の申し込みは出来ますか？
- 事務局 申し込みは可能です。契約時には本人さんとの面談は必要になります。
- 会 長 募集は部屋単位？
- 事務局 そうです。ただし、同一団地で募集が複数出た場合、1階や2階など階層が低い部屋を福祉枠として設定し、高齢や障がいがあるなど一定の条件を満たした方しか申し込めないようにし、抽選に漏れた場合、一般枠の抽選に再度参加できるような制度としています。
- 会 長 現在の空家対策は戸建てに対するものが主となっている為、集合住宅についても今後のテーマになってくると思います。今回も、長屋で1世帯いるので空家ではないが、空家問題と老朽化した管理不全家屋の問題は割と近いんですね。
- 副会長 似ているようで違うと。
- 会 長 人が住んでいる間は手が出せないが、空家になれば制度により対応できる。先進的な自治体では、老朽家屋すべてを対象に対応している所もあります。そういう事例も参考にして下さい。
- 会 長 所有者への啓発として、10月にダイレクトメールを約250部発送していますが、宛先不明で帰ってきたものは何件ありますか？
- 事務局 正確な数は把握してませんが、10～20件程度だったと思います。
- 筒井委員 空家をデータベース化されていますが、その情報は市役所内部のものだけですか？関係機関からの情報も記録し利用していることはありますか？
- 事務局 個別ではありますが、消防署へ枯草関連の苦情があり該当物件が空家だったため、情報を消防署からいただきカルテに記録した等の事例はあります。カルテへの記録内容は個人情報も多く含まれるため、利用・閲覧は市役所内部の空家対策に関連する部署のみの運用となっています。
- 会 長 他にはよろしいでしょうか。
(意見なし)

(4) 知立市空家等の適切な管理に関する条例（案）等について

- 事務局 報告(4)について資料に基づいて説明（内容省略）
- 会 長 パブリックコメントではご意見は無かったのですか？
- 事務局 はい。
- 会 長 施行は4月1日？
- 事務局 はい。その予定です。

副会長 この条例案は、何か雛形があったんですか？結構考えられてるなと感じますが。

事務局 既にある、全国の例規を参考に当市の取組に必要なものを組み立てました。

林委員 協議会のご意見をいただき、第 6 条にもある民事の原則などを盛り込めたのも良かったかなと思います。

事務局 委員の皆様のご助言をいただき、近隣でははじめに条例を作ることができました。

会 長 法律が出来る前から、条例で対応していた自治体もあったんですけど、逆に法律が出来たから条例を定めなくても良いという自治体もありますが、条例があることによって法律ではカバー出来ていない部分に対応できるという意味では条例は必要かなと思います。

事務局 ある程度は法律で対応できるのですが、特定空家に認定される前の空家に対する措置を行える第 10 条の緊急安全措置などは必要と考えます。

会 長 他にはよろしいでしょうか。
(意見なし)

(5) 知立市特定空家等判断チェックシートについて

事務局 報告(5)について資料に基づいて説明 (内容省略)

会 長 知立市は建築職の職員は何名いますか？

事務局 10 名程度います。

石濱委員 今回のチェックシートは判断基準の (イ) (ロ) (ハ) (ニ) の 4 項目の内、(イ) 項目の木造住宅の不良度判定基準についてのものだと分かるように表現をした方が良いと思います。全体に対するチェックシートであると誤解をする恐れがあります。判断基準を作った時も色々あったのですが、今回細かく作られて良かったかなと思います。シートの右側が判定する項目で、その詳細が左に明示されています。ただ、右の記載しているものと左に記載している項目がすべてイコールになっていないので、他の職員の方が判定される時迷われる恐れがあります。参考にされた資料がこうなっていますので仕方がないかと思いますが整合を取られた方が良いかと。

事務局 今後の運用の中で改善していきたいと思います。

石濱委員 (ロ) (ハ) (ニ) についてはそのままの基準で行うんですよね？例えば、(ロ) の中で臭気の発生と有りますが、一次判定で該当すれば二次判定に進むんですよね？どの程度で該当するかなど中々判断しづらいチェック項目になっています。これから始まる話なのですが、現場

で判定する際に担当の方が迷われる恐れがありますのでこの部分についても検討をしていただいた方がいいかなと思います。

会 長 (イ)については細かく整理されたけど、(ロ)(ハ)(ニ)については今後検討が必要ですね。

事務局 空家に関する取組みを進める中で、特定空家の判定に一番近いものは建物に関する(イ)の項目かなと、先行して詳細を整理しました。石濱委員のおっしゃるとおり(ロ)以降も非常に曖昧な項目となっていますので徐々に整理していけたらと思います。

会 長 (イ)については物理的に判定できるけど、(ロ)(ハ)(ニ)は例えば臭気はどれだけ離ればどうなんだ、景観に至っては見る人によって感じる度合いが異なるため難しい。ある県のレベルの景観条例では、該当する家の周りの何メートル以内の苦情か、また地元の自治会からの苦情なら該当するという基準でやっている所もあります。二次判定を行う際は、周辺の意見がどうかという項目もあるのかなと思います。

事務局 参考にさせていただきます。

会 長 実施していく中で、次第に充実させて行って下さい。他にはよろしいでしょうか。

(意見なし)

⑤ その他

会 長 報告案件についてはすべて終わりました。その他事務局から事務連絡等がありますか？

事務局 事務局の方からその他ということで1件お願いいたします。報告3でも触れましたが、特定の空家に対する今後のアプローチについて説明をさせていただきます。次第5追加資料「空家等に対する作業フロー」をご覧ください。第1回の協議会でも「倒壊するおそれがある危険な空家」として紹介した物件が有りますが、その後特措法第12条による助言、情報提供等を行ってまいりましたが、改善が認められないため平成31年度において法9条による立入調査等を本日提示させていただきましたチェックシートを使用し実施して行く予定です。調査結果により、必要に応じ緊急安全措置の実施、また調査結果については次回の協議会に諮り、特定空家の認定を見据えこの物件の取り扱いについて協議をお願いしていきたいと考えています。

会 長 まだ、しばらく持ちますかね？

事務局 当初、苦情が寄せられた状態からは痛みが徐々に進んでいます。周りの

方の意見も上がってきていますので、認定までの間、必要が生じたら緊急安全措置により対応していきたいと思います。

(苦情当初(3年前)と平成30年9月の台風直後、直近の写真により劣化の進行具合を説明)

副会長

屋根材は剥がしたのではなく、自然に無くなった？

事務局

人為的ではなく、風で剥がれたと思われます。

副会長

所有者は確認できている？

事務局

はい、面談を複数回実施していますが改善されない状況です。

加藤委員

土地と建物の所有者が異なる物件ですよね？

事務局

そうです。

会長

早くしないと事件や事故になるかもしれませんね。

事務局

条例および予算案が市議会に認められれば、来年度の台風が来る前に屋根材の飛散防止及び家屋内への侵入を防ぐ対策を講じる事になるかもしれません。

会長

必要に応じ早めの措置が必要になるかもしれませんね。他には？

事務局

委員任期が2年ということで、来年度は更新の年になります。来年度よりこの物件への対応を含め、空家対策が本格化して参ります。是非、現委員の皆様での継続を望んでいるところです。異動等もありますが、各団体様より改めてご推薦をいただきますようよろしくお願いを申し上げます。

⑥開会

会長

他に意見がないようですので、以上で第2回知立市空家等対策協議会を閉会します。