

令和元年度 第1回知立市空家等対策協議会 会議録

1 日時

令和元年 7月23日(火) 14時00分から16時00分まで

2 場所

知立市役所 3階 第2会議室

3 出席者

(1) 委員

谷田真(名城大学 理工学部 建築学科 准教授)、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)、川地英明(愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部)、石濱守(愛知県建築士事務所協会 西三河支部)、有馬一子(区長会代表)、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(谷山、柴田、富岡)

4 傍聴者

なし

5 次第

① 開 会

② 事務局あいさつ

③ 委員紹介

④ 議 題

- (1) 会長及び副会長の選任について
- (2) 市内の空家等対策に関する取り組みについて
- (3) 知立市内の空家等の現状について
- (4) 特措法に基づく立入調査結果について
- (5) 条例に基づく緊急安全措置の実施について
- (6) その他

⑤ 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「令和元年度第1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。どうぞ、よろしく申し上げます。

本日は、委員8名全員に出席していただいております。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項による委員の半数以上の出席者があり、開会の要件を満たしていることを、ご報告申し上げます。また、同規則第4条第1項によりまして、本協議会は、会長が招集し、会長は、会議の議長となる、とされておりますが、新たな任期期間ではじめての会議であり、議題1で会長を決定しますことから、それまで私が進行させていただきます。本日の協議会は午後4時を目途に進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

本協議会は、知立市審議会等の設置及び運営に関する取扱要綱第6条に基づき、公開された会議ですので、本日はございませんが、傍聴される方がお見えになることがありますことをご了承ください。

ただし、特定個人が識別できる内容は非公開とします。

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>

③ 委員紹介

事務局

続きまして、本日は新たな任期で初めての会議でございますので、協議会を構成する委員の皆様の紹介をさせていただきたいと思っております。

本来であれば、自己紹介をお願いするところではございますが、限られた時間でございますので、私のほうから、委員の皆様を順に紹介させていただきます。

<委員紹介>

④ 議 題

(1) 会長及び副会長の選任について

事務局 それでは、議題に移ります。
議題(1)「会長及び副会長の選任について」でございますが、会長の選任について、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第3条第2項に、委員の互選により定めるとあります。
会長の選任について、いかが取り計らいましょうか。よろしくお願いたします。

石濱委員 前会長の海道委員の後任であり、各地のまちづくり施策の経験豊富な谷田委員に是非会長をお願いしたいと思いますがいかがでしょうか？

事務局 ただいま石濱委員より、会長を谷田委員をお願いしたいとの発言がありましたがいかがでしょうか。ご異論なければ拍手をいただけますでしょうか。

<拍手多数>

拍手多数と認め、谷田委員に会長をお願いしたいと思います。谷田委員会長席へ移動をお願いいたします。

<会長席へ移動>

それでは、会長に一言ご挨拶をお願いいたしまして、この後の議事の進行をお願いいたします。よろしくお願いたします。

<会長あいさつ>

会 長 それでは、副会長を選任いたします。副会長は、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則に基づき、私が僭越ながら指名させていただきます。

副会長は、秋田委員をお願いしたいと思いますがいかがでしょうか。ご異論なければ拍手をいただけますでしょうか。

<拍手多数>

拍手多数と認め、秋田委員に副会長をお願いしたいと思います。それでは、秋田副会長、副会長席へ移動をお願いいたします。

<副会長席へ移動>

秋田副会長、一言ご挨拶をお願いいたします。

<副会長あいさつ>

会 長 ありがとうございます。

(2) 知立市の空家等対策に関する取り組みについて

会 長 議題(2)「知立市の空家等対策に関する取り組みについて」資料の説明をお願いします。

事務局 議題(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。

川地委員 空家のセミナーへは実際、空家の所有者達が出席されたのですか？

事務局 セミナー開催に当たり、実態調査で確認された空家所有者及び苦情等で確認された物件の所有者に対しDMで開催案内を行いました。

その他に、広報誌・町内回覧・市HPなどでも周知を行いましたので、将来的に空家の所有者になると思われる方々の出席も見受けられました。

会 長 他にはよろしいでしょうか。

(意見なし)

(3) 知立市内の空家等の現状について

会 長 議題(3)「知立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 議題(3)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。

秋田委員 資料1のP5、空家率の中で画地とあるが画地とは何か？

事務局 筆単位ではなく、敷地を一体として使用している範囲を1画地としています。戸建てなど空家等対策計画において空家等の対象とされている用途に属する画地数に対し、空家と確認されている物件数の割合で空家率を算定しています。

秋田委員 画地数は年々増えているが、空家数は減っているのでは空家率が下がっているということですか。

事務局 そのとおりです。

秋田委員 資料1のP6にあるカルテNo.15-6の建物などは写真からはしっかりした印象を受けるがどのような不具合があるのか？

事務局 対象建物は鉄骨造で外壁の仕上げがモルタル仕上げとなっています。部分的に剥離したモルタルが落下し通行人に影響があるのではと相談が寄せられているものです。

川地委員 手前の赤いものは自販機？利用する人にも危険が及ぶ可能性がありますね。連絡が取れないとありますが、自販機の管理者を通じて連絡を取ることには出来ないのですか？

事務局 連絡が取れないというのは電話連絡が出来ていない状況で、所有者の

所在については課税情報により確認できており文書等での指導は行っていますが、なかなか改善されない状況が続いています。

会 長 他にはよろしいでしょうか。
(意見なし)

(4) 特措法に基づく立入調査結果について

会 長 議題(4)「特措法に基づく立入調査結果について」資料の説明をお願いします。

事務局 議題(4)について全国及び愛知県における特定空家等に対する措置状況を説明した後、資料に基づいて説明（内容省略）

石濱委員 資料2 チェックシート（一次判定）の「1 構造一般の程度 (1)基礎」で基礎が玉石であり評点10点とされていますが、写真ではCB基礎と土台が連続して設置されており、玉石基礎同等をするのはちょっと疑問が残ります。基礎の状況が悪い場合は「2 構造の腐朽又は破損の程度の(1)基礎」で減点が出るのでそちらで対応をしてはどうでしょうか？玉石の10点が0点になっても不良度点数は110点で大きな影響は無いとは思いますが。

事務局 玉石とは違い、コンクリートブロック造ですが連続した基礎に土台が設置してある状況ですので、いただいた内容を検討し再評価に反映したいと思います。

川地委員 基礎がコンクリートブロック造ということですが、玄関部分だけでなく建物すべての基礎がブロックで出来ている？

地震が来た時に大事なのは基礎の部分なので、もう一度しっかりと確認をした方が良いのでは？

事務局 目視で確認できた部分はコンクリートブロック造でした。

石濱委員 現在の構造でこの様な物はありませんが、玉石基礎からの過渡期にはこの様な構造の建物も稀にですがありました。

玉石基礎というものはチェックシート右側の模式図にあるものであり、やはり対象建物の基礎は玉石基礎とは分けて考える方が一般的だと思います。

石濱委員 今回は、判断基準で4項目ある「イ・ロ・ハ・ニ」の内、「イ」の建物の構造で判定を行っていますが、定量的な判断が難しい他の3項目について今後判定を行う予定はありますか？

事務局 「イ・ロ・ハ・ニ」いずれかの項目で該当すれば、特定空家認定は行えますので、今回は「イ」の項目のみでの検討を考えています。

会 長 一次判定及び二次判定までの調査説明でしたが、二次判定までのチェックシートの内容が妥当であるかの協議でよろしかったですか？

事務局 そうです。定量的な判断の一次判定に対し、二次判定は対象建物の周辺敷地、公共施設状況などを委員の皆様を示し、特定空家に認定すべきか、認定前にまだ確認しなければいけない項目などがないかなどを確認した上での判断になります。その点についてご意見などをいただけたらと考えています。

加藤委員 今回の調査は市の職員の方々が行われていると思いますが、協議会の委員も現地を確認することは出来ますか？

事務局 可能です。

川地委員 立入調査前に通知書を送られていますが所有者の反応はどうでしたか？

事務局 土地及び家屋所有者宅を訪問し、通知内容を説明し手渡ししました。土地所有者については特に意見は無く立入について承諾を得ることが出来ました。家屋所有者については次に議題で詳細を説明する予定ですが、自身で建物の危険を除く力（財力）が無く行政での対応をお願いしたいとのことでした。

川地委員 全国の状況について説明がありましたが、兵庫県などは略式代執行を18件行うなど事例が多数ありますが、その理由などは把握されていますか？

事務局 把握はできていません。

秋田委員 この場で（特定空家に認定すべきか）結論を出した方が良いのか？

事務局 問題が無ければそうですし、何か確認事項などがあれば資料を集め、次回の協議会に諮ることが出来ればと考えています。
また、現地確認の希望もありましたので確認の機会を設けた後での結論になるのかなと思います。

加藤委員 台風が来るとまた近所の方に迷惑も掛かりますね。

秋田委員 現に危険があるし、所有者の希望もあるので安易に行政で解体を行うというのも問題があるかなと。
調査内容について事前に資料として提供されているが、十分な検討は出来ていないと考えます。
もう少し協議会で検討を行い、意見を交わした上で決定したほうがいいのかと思います。

会 長 秋田委員の意見を尊重し、継続協議としてよろしいですか？

石濱委員 二次判定について説明が不十分だと思います。
周辺状況等についてチェックがつけられており、被害が周辺に及ぶ恐れがあるの項目に該当ありとなっていますが、どの項目によりその結論に至っているかの説明をお願いします。

事務局 市道に面して建っている建物Bの高さは5.8mあり、前面道路からの後退距離が0.6mでした。前面道路の幅員は6.0mあり、小学校の通学路に指定されています。建物が倒壊した場合、道路の過半に対し影響があり道路を通行する不特定多数の通行人に危険が及ぶことが予測されます。また、道路の反対側には児童遊園、新幹線の軌道敷もあり屋根材は飛散した場合、児童遊園利用者に対する危険また新幹線の通行に支障が及ぶ恐れがあることが予測される状況です。

以上の状況で二次判定に該当するかを諮るものです。

石濱委員 二次判定のチェックシートには「① 周辺の建物や～」 「②危険の切迫性が高いかどうか。」の2項目に対して該当が「ある」か「ない」かの判断となっていることに対して、下の項目は対象建物周辺の状況チェック資料となっています。この周辺状況からどの様に二次判定に該当すると判断すればいいのか説明をお願いします。

事務局 おっしゃるとおり二次判定のチェックシートは周辺状況について報告をしているものです。事務局案として「該当あり」で資料を作成していますが、資料を基に「該当あり」になるのかを協議会の中で議論できればと考えています。

石濱委員 丁寧な説明資料を作成していただいています、協議会としてももう少し時間がほしい。もう少し議論を深めてからの結論で、この場での判断は出来ないと思います。

秋田委員 色々説明をしてもらっていますが、我々では見ても分からない部分は色々あります。例えば、二次判定資料の対象建物は建物A・Bの2棟が対象なのか？西隣の境界からの距離が0.8mとあるがどの建物からの距離を表しているのか聞かせてください。

事務局 今回は建物Bを対象としています。

会長 この場での判断とはせず、一度持ち帰っていただくこととなりますが、持ち帰っても判断は難しいかと。一度、現場を確認する場を設けてはいかがでしょうか。

事務局 委員の皆様の要望があれば、機会を設けたいと思います。

川地委員 私は、本日の説明内容で危険だと感じるので特定空家に認定しても構わないと思います。この場で賛否を取ればいいじゃないですか？

林委員 児童遊園がある、近くに新幹線がある被害が発生した場合どうするかという思いがあります。また、加藤委員がおっしゃったように現場を見てみたいという思いもあります。見ていただいても即ちに二次判定の「危険の切迫性が高い」に該当するかの判断は難しいかと思いますが、委員の皆様に見地を見ていただくということは今後の判断にもつながるかと思います。他の委員さんどうですか参考に意見を伺いた

いのですが。

有馬委員 見れば危険というのは分かるのですが、実行に移すにはやはり委員全員でなくても何名かの現地確認が必要だと思います。

筒井委員 資料を見ると危険であることは確認できます。認定していいのかなと思います。

林委員 最初に加藤委員が現地確認についておっしゃっていただきましたが、実際に見てみてまだ大丈夫ではないかという点があるのではないかという考えからでしょうか。

加藤委員 そういうことではないです。今回の物件は何年も前から市の職員が各所有者に状況の説明を行い、改善をお願いしてきました。なかなか改善されない為、特定空家の認定により状況の改善をとということですが今後、同じような物件が出てきた場合、同様に何年も掛けて手続きを行うのか。特定空家の認定は知立市及び本協議会にとっても初めての事例です。今回は現場確認を含め慎重に協議を行い、今後の手続きがスムーズに行えるよう繋げていければと考えています。

川地委員が先ほど兵庫県の事例が多いとの発言がありましたが、そういったプロセスが確立されているため多くの認定が出来ているということもあると思います。

秋田委員 所有者が壊してほしいという意向を示している、しかし費用が工面できない。その中で、制度があるのでやっしまおうという点を協議会として考えて行かなければいけないということです。全体の法律の構造の中で、個人の所有物の処置についてどの様に行政が関与していくべきかという基本問題がある訳です。被害を受けた側が、被害を与えた側を訴え賠償請求を行うことが出来るという法構造が確立されている中で時代の流れなのか空家法という法律が出来たからどんどん進めてしまおうという事に歯止めをかけるのがこの協議会の責務だと思います。二次判定という曖昧な状況で、各委員が持つ見解について話し合い結論を出していく、第一回目はより慎重に議論を行っていくべきだと考えます。

川地委員 事務局がこれだけの資料を揃えてきて本案件について2年もかけて議論をしてきた。協議会の委員として何らかの手を打ちたいという事です。

秋田委員 この法律（特措法）がなかったら、空家に起因する被害があっても行政を責める事にはならなかったんですよ。そもそもの法構造があったので。それを行政が関与しなさいというのがこの法律の趣旨かもしれない。本来、裁判所が関与して出した判決に基づき処理されないといけない事例に行政が勝手な判断で措置を行うそれがいいのかという事

をこの協議会で議論しなければならないということです。

石濱委員

対策計画を策定し、次に判断基準を定めると着実に前に進んでは来ていると思います。一次判定についてもチェックシートにより、一部異論は申しましたが、点数化され判断しやすくなっています。ただし、二次判定については今後のこともありますので、二次判定の表をどの様に活用していくのかが一委員として納得して使用していきたいと思っています。

会 長

今頂いた意見を尊重し、現地確認についてもスピーディに対応していただけたらと思います。本日、この場で認定することは持ち越しとしたいと思いますがいかがでしょうか？

(異議なし)

(5) 条例に基づく緊急安全措置の実施について

会 長

議題(5)「条例に基づく緊急安全措置の実施について」資料の説明をお願いします。

事務局

議題(5)について資料に基づいて説明 (内容省略)

秋田委員

所有者の同意を得て措置を行うという事ですが、措置の内容についても知らせている？

事務局

はい。

会 長

他にはよろしいでしょうか。

(意見なし)

(6) その他

会 長

最後に事務局から議題その他について事務から何かありますか？

事務局

安城市の行政代執行について状況写真により報告。

⑤ 閉 会

会 長

他に意見がないようですので、以上で令和元年第1回知立市空家等対策協議会を閉会します。