

令和2年度 第1回知立市空家等対策協議会 会議録

1 日時

令和2年11月17日（火） 10時30分から12時00分まで

2 場所

知立市役所 4階 第4会議室

3 出席者

(1) 委員

会長：谷田真（名城大学 理工学部 建築学科 准教授）、副会長：秋田光治（愛知県弁護士会 弁護士）、水野吉樹（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）、清水稔（区長会代表）、林郁夫（知立市長）

(2) 事務局

岩瀬建設部長、天野建築課長、建築課（谷山、佐藤、颯田）

4 傍聴者

なし

5 次第

- ① 開 会
- ② 建設部長あいさつ
- ③ 委員紹介
- ④ 議 題
 - (1) 知立市内の空家等の現状について
 - (2) 危険空家等のこれまでの対応状況について
 - (3) 特定空家等の今後の対応について
 - (4) その他
- ⑤ 閉 会

6 議事

① 開会

建築課長

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2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、建設部建築課長の天野でございます。どうぞ、よろしく申し上げます。

本日は、委員7名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。

本日の協議会は12時を目途に進めていきたいと思っておりますので、よろしくご願ひいたします。

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、本会議の会議録につきましても、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。よろしくご願ひいたします。

会議に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。

<資料確認>

② 建設部長あいさつ

建築課長

それでは協議会開催にあたり岩瀬建設部長よりご挨拶を申し上げます。

建設部長

<建設部長あいさつ>

③ 委員紹介

建築課長

ここで委員の皆様の紹介をさせていただきます。

知立市空家等対策協議会の委員任期は2年ですが、今回、諸団体の代表者の改選と人事異動があり、2名の方に交代がありましたのでご報告させていただきます。

区長会代表の清水稔様、愛知県宅地建物取引業協会碧海支部の水野吉樹様に新しく委員になっていただきました。

本日は本年度初めての会議でございますので、皆様方より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たいと思っております。

<委員紹介>

なお、愛知県安城警察署生活安全課長の筒井勇様は欠席の連絡がありました。ご報告させていただきます。

④ 議 題

建築課長

それでは、ここからの議事進行につきましては、会長の谷田様に交代させていただきますので、よろしくお願いいたします。

(1) 知立市内の空家等の現状について

会 長

それでは、議題に沿って進めたいと思います。

議題(1)「知立市内の空家等の現状について」事務局から説明をお願いします。

事務局

議題(1)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。

副会長

八橋町のカルテ No. 15-3 が解体された経緯はわかりますか。

事務局

H27年に樹木の繁殖による通報がございまして、また敷地内侵入等の防犯上の理由から問題が発覚しました。市から指導してその都度対応はしていましたが、所有者の住所地が比較的遠いことや仕事が多忙ということもあり、完全な改善が見られていませんでした。また、H30年度にスズメバチの巣ができ、付近の方から危険だという苦情があり、また昨年度はトタンの屋根が飛んで危険という話などから、所有者もこれはいけないということで、今回除却をされたと思われま。

市はリサイクル法の届出により除却を把握しました。

副会長

ありがとうございます。

会 長

他によろしいでしょうか。

件数としては減っており、特にレベル 4 も徐々に減っているということによろしいかと思えます。

それでは、議題(1)「知立市内の空家等の現状について」については以上といたします。

(2) 危険空家等のこれまでの対応状況について

会 長

議題(2)「危険空家等のこれまでの対応状況について」事務局から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。

少し複雑になっており、大きく 2 点ありました。

1 つ目が事例 1 のカルテ No. 15-9 の空家ですが、まずこちらに関して意

見等ありましたら、お願いします。

会 長 これは売却の良い方向に向かっているという理解でよろしいですね。

事務局 はい。そうです。

会 長 事例1に関してはよろしいですか。

 いい方向に向かっており、今後空家が消えていくのではないかと思います。

会 長 次に事例2について意見等ありましたらお願いします。

川地委員 建物としてはほぼ利用価値のないものかと思いますが、この家屋から固定資産税を取っているのですか。

事務局 価値があるものとして課税対象として市役所が見ているのですか。

 一般論でお答えさせていただきたいのですが、このような事例の場合固定資産税の課税対象となると思われます。

 詳しくは一度調べさせていただきます。

林委員 個人情報に関することは、ここでは明言できませんね。

川地委員 仮に課税していない建物でも、市役所は対応しないといけないのですか。

 市役所があまりにも関わりすぎていると思います。

副会長 公益性の問題がありますが、空家の法律ができてしまったために、市役所としてどう動くかということで皆さん苦勞されています。

副会長 川地委員が言われるように、おそらくこの建物には価値がある。

 居住する価値はおそらくないと思いますが、なぜ建っているか。

 推測ですが、建物の借地権を地主に返す場合、明渡し料を取るのが普通という感覚があり、おそらく建物所有者は明渡し料が欲しかった。地主は、明渡し料は払いたくないということで、こうなっているのではないかと私は思います。

 そういった問題にどこまで行政が関わるかが問題です。

 空家問題で行政がどこまで関わるかは、公益性の観点から、どこまで必要となるのかという点をきちんと見極めないと、税金を使う話なので公権力の行使の問題ですから、この事案についてこれまで慎重に検討してきました。

石濱委員 建築的な意見ですが、P9のR2.9からR2.11月の写真ですが、北東側小梁の写真から、一本の梁が床に片側落下した状態から明らかに老朽化が進んでいる状況に間違いありません。

 また、R1.4とR2.9の写真を比較すると梁の片側3本が落下しかけ大きく変化があります。以前の協議会の中でも、雨が入り込んでいる状況で北東の屋根板もなく、雨が完全に降り込み、その下が加速的に劣化して

いる状況が確認できます。

2階の床の小梁の件ですが、床板と構造的には2次的に強度を保っている部分があります。例えば地震で揺れたときのひねり具合や台風、強風が来たときの建物のひねり具合は、床面、屋根面も一部欠落していますが、梁と床面が一体となっておらず、床面の耐力的な部分が落ちてしまっており、横の力を受けたときの耐力は明らかに建物としては弱くなっています。

会 長

ありがとうございます。

写真からしかわからないですが、直ちに建物が倒壊する危険性は感じられますか。

石濱委員

あくまで推測ですが、強い力が加われば建物強度は劣化しているので何らかの現象が起きても不思議ではないと思います。

ただ、事務局が傾きを調査されているというのは的確な判断かと思えます。

以前の協議会で建物を見学した際も、少し下げふりで確認しましたが建物の傾斜は感じられなかったです。現在も傾斜がないということであれば柱の鉛直が保たれています。すぐに倒壊するかというところで、判断が分かれるところです。何とも言えないという結論です。

会 長

台風のような大きな力がかかると、倒壊の可能性があるということですね。

石濱委員

はい。

会 長

状況は理解いただけただけでしょうか。この状況を受けて本協議会ではどうしていくかが本題になると思います。

次の議題(3)の説明を受けてから判断したいと思います。

(3) 特定空家等の今後の対応について

会 長

議題(3)「特定空家等の今後の対応について」事務局から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。整理しますと行政としては前年度に特定空家等の認定に至ったわけですが、今年度の次のステップが勧告になりますが、今年度は勧告をせずに継続して助言・指導を続けたいという提案です。そのあたりの調整を中心に議論いただきたいです。

副会長

対象の建物で敷地の固定資産税の件で「居住用建物でないから固定資産税の減免がない」ということでしたが、もともと居住用建物だったのではないか。それとも最初から減免されていなかったのか。

事務局 減免ではなく特例措置がされております。

副会長 特例措置がされているが外せないというのはどういうことか。

事務局 一般論で説明させていただきますが、2棟建物があり、さらに北側にも1棟あったとします。全部で3棟あり、そのうち住宅として活用しているものは、北側の1棟のみであった場合に、残りの2棟が非住宅として特定空家に指定されても特例措置は外れないこととなります。

副会長 敷地全体で一筆ということですね。

事務局 そうです。全体で一画地という考え方をしますので、その中の非住宅のものに特定空家等として認定した場合に、それは外れないということになります。

副会長 建物所有者が違っててもですか。

事務局 そうです。

会 長 他にはありますか。

副会長 助言指導を続けるということは、賢い妥当な方法かと思います。まず市民の問題だということはあるが、法律ができたため可能性はあるのだが、できるとしても強行の先は代執行ということになります。この場合おそらく建物所有者から回収できないということが前提と思われ、建物所有者が本当は建物を壊したいが、壊すのにお金を使いたくないから市にやって欲しいと思っているので、その思うつぼになってしまうよりは、両者が少しでも調整する意向を示しているのであれば、補助金である程度補助するからあなたも少し負担してよということで話がつけられるなら一番いいだろうということが市の意見ですし、職員の皆さんの意見でないかと思います。

会 長 これは賢い良い方法ではないかと思います。

会 長 ありがとうございます。

水野委員 各委員にご意見お願いいたします。

水野委員 秋田副会長が言われた意見がごもつともだと思います。

川地委員 土地所有者と建物所有者が話し合いをするということで、実際に会うのは拒否しているが電話なら良いと言っているが、2・3回電話しているがまだ話せていないということなので、市の職員がいつなら都合が良いか等の調整に介入し、電話する際は市も同席するような形で電話していただくなどの対応をされたらどうかと思います。

事務局 P13の4番のその他の部分ですが、土地所有者と建物所有者が異なる場合については問題として取り上げられるが、対応は次年度以降になるという内容が書いてあるが、土地所有者の費用負担は未定ということですか。

事務局 法律が施行された後5年で見直しを行うタイミングが今であり、その

中で問題点のアンケートがあり、土地所有者と建物所有者が異なる場合における費用負担について困っている意見がありました。

法改正があれば、今回の場合においても土地所有者が法律が変われば行動するという話もあり、事務局は法改正について注視していました。実際に法改正されるかどうかという点については、おそらく見込みはないという結果になっております。

川地委員
事務局
会 長
川地委員
会 長
石濱委員
会 長
清水委員
会 長

(法改正された場合) 二人に請求するという意味ですね。

そうです。

指導継続ということに賛成でよろしいですか。

はい。よろしくをお願いします。

ありがとうございます。

私も指導を継続するという事でよろしいかと思えます。

はい。ありがとうございます。

私も指導を継続で良いと思えます。

はい。ありがとうございます。

私も同じ意見です。ただ、実際問題として家屋が倒壊して地域住民に被害が出るのが一番恐れることと思えますので、引き続き空家を経過観察してもらうことと、石濱委員からあったように台風などが来ると倒壊の危険性があるため、台風シーズンの前に状況を聞かせて頂き、継続して審議する必要があると感じました。

副会長

それでいいと思えます。

職員は大変だと思えますが、頑張ってもらいたいと思えます。

よろしくをお願いします。

事務局

特定空家等の傾き等を定期的に計測させていただき、もし何かございましたら不定期ですが、協議会のご案内をさせていただきたいと思えます。次回については、一応台風シーズン前ということで、令和3年度の6、7月頃を予定させていただきます。よろしくお願ひいたします。

会 長

引き続きよろしくお願ひいたします。

では、ご提案頂いた通り、今年度は継続して指導していただき、勧告のステップには入らないということにさせていただきます。

それでは、議題(3)「特定空家等の今後の対応について」は、以上といたします。

(4) その他

会 長

議題(4)「その他」事務局から説明をお願いします。

事務局

議題(4)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。

(意見等なし)

意見等ないので、議題(4)「その他」は、以上といたします。

会 長

事務局より「協議会委員の任期満了に伴う委員の推薦（更新）」
について事務連絡をお願いします。

事務局

皆様の委員の任期が2年ということで、令和3年3月で更新となります。今回の特定空家等の措置の件もありますので、来年度以降においても、ぜひ現委員様に継続して更新をお願いしたいと思います。異動等もごさいますが、各団体様より改めてご推薦の方を頂けますよう、よろしくお願ひいたします。また年度末頃になりましたら、手続きについて事前にご案内させていただきます。よろしくお願ひいたします。

会 長

よろしくお願ひいたします。他に意見等はごさいませんか。

(意見等なし)

それでは、以上をもちまして「令和2年度第1回知立市空家等対策協議会」を終了します。

本日はどうもありがとうございました。