

平成28年度第1回さぬき市空家等対策協議会 会議録

- 1 日 時 平成28年2月2日(木) 13:30~15:10
- 2 場 所 さぬき市役所3階302会議室
- 3 出席者 [委 員] 大山茂樹 平野通 松原典士 植村義隆 六車正徳
西尾文秀 武丸真人
[事務局] 都市計画課長 福澤光朝
[空き家等プロジェクトチーム]
副市長 菊池等、総務部長 穴吹靖昭
危機管理室長 山下隆則、政策課長 白井邦佳
生活環境課長 山下和久、税務課長 細川史朗
政策課副主幹 大生直樹
- 5 議 題 (1) 空家等対策の推進に関する特別措置法について
(2) さぬき市の空家の状況について
(3) さぬき市空家等対策計画(案)について

6 会議の内容

発言者	意見概要
(事務局)	<p>開会の時間となりましたので、ただ今から、平成28年度第1回さぬき市空家等対策協議会をはじめたいと思います。</p> <p>この協議会の会議につきましては、空家等対策計画の策定のほか、特定空家の判断、空家等の調査方針、特定空家等に対する措置について協議を行うものであります。</p> <p>また、本日はさぬき市空家等対策協議会設置要綱第6条第2項による関係者の出席としまして、「さぬき市空家等対策プロジェクトチーム」も出席させていただいております。</p>
(会長)	<p>それでは、同協議会の会長であります市長より一言お願いいたします。</p> <p>(市長あいさつ)</p> <p>平成28年度の第1回空家等対策協議会にご出席を賜りまして誠にありがとうございます。</p> <p>空家問題につきましては、地方で問題になってからかなりの時間がたっており、国のほうでも空家等の推進に関する特別措置法によりそれぞれに対策を行っているところでもあります。</p>

	<p>個人の所有権の問題や所有者が他市町に住んでいることなどからなかなか思うように対策が講じられていないのが現状であります。</p> <p>そういうことで、本日は、特別措置法について、また、実際の空家の状況について、説明させていただき、さぬき市空家等対策プロジェクトチームで協議を進めてまいりましたさぬき市空家等対策計画（案）を作らせてもらいました。</p> <p>この計画を説明させていただき、この計画が実行性のあるもの、また、市民の皆さんにとって景観上等の害が生じているものでございますので、いかにして対処して地域の環境をよくするのかということについて、ご意見を賜りたいと思っています。</p> <p>所有権について、法律的、また、現場に携わっている委員みなさん方から実務的なご意見を賜ればと思っています。</p>
(事務局)	<p>それでは、早速ですが議題に移りたいと思います。</p> <p>会長であります市長の方で進行をお願いします。</p>
(会長)	<p>それでは、議題（１）であります「空家等対策の推進に関する特別措置法について」事務局から説明をさせていただきたいと思います。</p>
(事務局)	<p>（資料により説明）</p>
(会長)	<p>空家等対策の推進に関する特別措置法についての説明で、ご意見とかご質問がありましたらと思いますが、特段なければ議題（２）の空家の状況について説明させていただき、法律の中での特定空家等がさぬき市のどこにあるのかなどの説明を聞いていただいて、それに対する方策としての意見をおっしゃっていただいても結構だと思います。</p> <p>今の段階で特にご意見があれば。</p> <p>（なし）</p> <p>そしたら（２）の空家の状況についての説明をお願いします。</p>
(事務局)	<p>（資料により説明）</p>
(会長)	<p>空家の状況の説明をさせてもらいましたが、次の空家等対策計画（案）についても説明し、全体を通してのご質問やご意見をお伺いしたいと思いますが、この調査結果について、ご意見ご質問がございましたらお願いしたいと思います。</p> <p>この調査対象の４７，７９１件は何の数字ですか？</p>
(事務局)	<p>９月１０日現在、委託業者が把握している住宅の戸数です。</p>
(会長)	<p>委託業者が市内全域の建物の数を数えたということでしょうか？</p> <p>他の行政資料とか固定資産税の資料ではないのですか？</p>
(事務局)	<p>そういう資料では、ございません。</p> <p>固定資産税の場合は、増築等により件数が多くなりますが、今回は母屋、納屋、物置等が一つの敷地にあれば、１件としています。</p>
(会長)	<p>４７，７９１件数えるのは、業者がしたといえ大変でしょう。</p>

(事務局)	委託業者が2班から3班で2か月かけて市内全域を調査したものです。
(委員)	件数1件1件のランクを書いているんですけど、この調査は目視だと思いますが、一軒一軒の写真データとか調書のデータがあったうえでの集計となっているのか？
(事務局)	1, 338件の写真、位置図、状況等を台帳として、整備しています。(台帳を見せて説明)
(会長)	区分しにくい部分もあると思うが？
(事務局)	委託業者において、判定区分を統一するため、事前に研修により共通認識を持ってしています。
(会長)	1, 338件の所有関係は、台帳に記載してあるのか？
(事務局)	所有者については、調査していないため、台帳に記載していません。特定空家等に該当する場合は、税務資料により調査を行う予定です。
(会長)	Eランクのものから対応しなければならないが、どういう順番で行くかなどを空家等対策計画(案)の中に記載しているということでもいいのですか？
(事務局)	Eランクなどで直接市民の方に影響があるものについては、対策をすることとなりますが、それ以外については、記載していません。
(会長)	平成28年度で補助制度を利用して取り壊しをしているものが何件あるが、この件数に入っているのか？
(事務局)	あくまでも、調査時点の空家等の件数でありますから、取り壊しが済んでいれば、件数には入ってはいないです。
(会長)	日々、空家の件数は変わりますので、9月10日時点の件数となっています。空家等の写真をこのような調査結果として公表することは問題にはならないのでしょうか？
(委員)	代執行等、法律にも規定されているものであるから、問題はないと考えられる。
(委員)	使用不可で危険度の高い建物について、行政の方で使用禁止の張り紙をして、指導していかないとますます危険になるので、行政で早めに周知をすることが大事ではないか。
(会長)	今の段階では、一応のくくりで分けているだけで、建物に入って専門的な調査はしていないので、Eランクの81件については詳しい調査をして表示をしていないと倒壊等があった場合、市の責任を問われるかもしれない。 81件については、計画の中で出てくるかもしれないが、詳細な調査をすることによっていいのか。
(チーム)	プロジェクトチームの中でも危険度の高い空家については、所有者や場所を確認して、詳細なデータを掴んでおかないといけないのではないかという意見も出ましたので、それに向けて準備を進めていきたいと考えています。
(会長)	所有者の調査も併せて、建物が目視ではEランクだけれども

	<p>実際に調査して、これ以上危険が広がらないような措置は今後考えていきたいと思えます。</p> <p>次の（３）空家等対策計画（案）も説明いただき、全体を含めたトータルでご意見、ご質問をいただけたらと思えますので、説明をお願いします。</p>
(事務局)	(資料により説明)
(会長)	<p>この対策計画（案）についても結構ですし、今までの特別措置法、空家の状況につきまして、ご意見ご質問がありましたらお願いしたいと思えます。</p> <p>特定空家等に対する措置のフロー図が 11 ページにありますけれど、市民の方からの情報提供ということで矢印があるのだけれども、市民の人からの相談がなくても、調査をして危ないと把握しているものについては、職員による現地調査にはいかないのか。</p>
(事務局)	E ランクのものについては、今後調査していくものであります。
(会長)	<p>市民からの情報がないと行政は動かない等の誤解がないように、例えば「市民からの情報提供等」とするなど、特定空家等の状況を把握したら市は何らかの措置をするということでもいいのか。</p> <p>12 ページも市民からの相談や情報から動くようになっているけど、自ら知り得た空家に対する情報があれば、市として動くという理解でいいんでしょうね。</p> <p>わかっていることについては、市民からの情報がなくても対応したいと思えます。</p> <p>固定資産税の特例についても特定空家に認定した時に、建物が建っていても適用しないというのでよかったのか？</p>
(チーム)	この法律で、勧告まで行けば適用除外となることとなります。
(会長)	<p>早い段階で自分が建物を除けても、特例と同じようなものを一定期間減免するようなもので法律を作るときに議論となったが、それはできていないということでもいいのか？</p> <p>また、調べておいてほしい。</p>
(チーム)	わかりました。
(会長)	自治会の方をご指導せれる立場から空家についてお考えがあればお願いします。
(委員)	津田に危険な空き家があるのだが、所有者との話がなかなか難しく、これができたら取り組まなければならないと思えます。
(会長)	建物等の取引のほうで協会から代表していただけていますが、空家に対する取得や売りたいなど、そんなニーズみたいところで何か問題があるというお考えがありますか。
(委員)	最近、空家バンクの制度でさぬき市と東かがわ市では非常に件数が多い。説明で E ランクが 81 件あって、今までの状態であつたらどうしようもないので早く

	<p>処分していただいたらその土地が空家バンクに登録していたら活用できる可能性があります。</p> <p>所有者は空家を大事にしているが、閉め切っているのでもいたんでおり、所有者と意見が合わないときがあります。そこで、早めに市の方でも対応し、空家バンクに登録するのかこの制度に乗せるのか、早めに対応しないと1,338件の空家がまだまだ増えると思います。</p> <p>増えないような対策を知恵を絞って考えてほしいと思います。</p>
(会長)	<p>空家を購入するときになかなかマッチしない場合、こここのところをこうすればというような具体的な意見があれば教えていただきたい。</p>
(委員)	<p>新耐震構造でない家はなかなか売れないし、若い人は空家を買ってリフォームすることはなかなかで、時々移住してきた方が空家に入る方はいますが、件数は知れています。</p>
(会長)	<p>所有者の意識をかえてもらうようなPRや広報をしていただきたいと思います。</p> <p>Aランクは手を入れて利活用して、Eランクは壊すという方が周辺環境から一番いいのではないかと思います。</p>
(委員)	<p>空家といいのは住むといたらいろいろと問題点が多いのですか。</p> <p>支会の方で空家バンクの登録制度をとっているが、何件か調査しに行った経験があり、築20年ぐらいの建物でAランクに近い建物で貸せないかということで調査に行くのですが、間取りとか設備を見ますとやはり20年となると一昔前になるので貸すとしたら「新築そっくりさん」にしないと利用価値が出ない。ということで貸すとなったら費用が絡んできて、貸したいけど費用がないなど持ち出しも多くなり二の足を踏むことが多い。</p>
(会長)	<p>管理をどうしたらいいかということを持ち主は困っている。</p> <p>水回りたとえばお風呂で実際に湯が出るようにしていないと借りる気になれないということは実際あるのでしょうか？</p>
(委員)	<p>まず、トイレが水洗でないと、キッチンは今風のキッチンでないといけない。それと雨漏りがあるのを修理すると何百万何千万となると修理してまで貸すということにならない。</p>
(会長)	<p>貸すにはハードルが高い。</p> <p>危ないやつをできるだけ早い形で他に被害が起こらないようにするのが現実的に急ぐんかもしれないですね。</p>
(委員)	<p>Eランクにしても解体の費用を市がどの程度補助できるか、D・Eランクが210件ほどありますが、よその市に聞くと解体費用の10分の1とか上限を100万円までとかの基準はあると思いますが、さぬき市どうなっているのか？</p>
(チーム)	<p>老朽危険空き家として調査して、老朽が進んでいる住宅でしたら200万円を上限に8割を補助しています。</p>

(会長)	<p>率としたら8割で、上限が200万円というふうですね。</p> <p>大体どのくらいかかるんですか。鉄筋とか木造とか平屋とか二階建てとかで違うと思いますが？</p>
(委員)	<p>大体、基準の120㎡・40坪で150万円から200万円くらい解体費用がかかる。</p>
(会長)	<p>解体する設計もいるのか。</p>
(委員)	<p>今は、はぎ取って分別をしなければならない。</p>
(会長)	<p>また、実際に補助金が手厚かったらいいのになあということは何年何件か、5件だったかな。</p> <p>その中のご意見とかはありましたか。</p> <p>もう少し多くしてくれたらいいのになあとか。</p>
(チーム)	<p>特にはないです。</p>
(会長)	<p>防犯の面で空家は頭の痛い問題ですか。</p>
(委員)	<p>現状としたら少年のたまり場になっているとか、浮浪者が住みついたりとかはないです。</p> <p>空家で市民の不安といいますか体感的な治安みたいなものは影響しているかないうところで、犯罪者の心理としてもやはり空家があるようなら空き巣に入りやすいような心理もあるように思います。</p>
(会長)	<p>あの家のそばは近寄らない方がいいとかになるかもしれない。</p> <p>昔は、市営住宅で、除却をしていない空家で高校生がタバコを吸っていたという事件がありまして、そのときにも除却を進めるということで、市営住宅については、かなり除却は進んでいます。一般の除却の場合はなかなかいろいろ手続きがありますので難しいところではありますが、警察としても危険なものも含めて犯罪の温床となるような空家については、行政の方でできるだけ少なくしてほしいというご要望はあるんですね。</p> <p>福祉の方はどうですか。逆に空家を使う方法はないですか？</p>
(委員)	<p>空家を活用できる場所は、地域の拠点づくりということでお年寄りとかそういう人に利活用してもらった方がいいかなと思いますし、生活困窮の方などが活用できればと思います。</p>
(会長)	<p>小さな拠点とかの場所で空家を利用したいみたいな具体的な相談は生活環境課にはないですか。</p>
(チーム)	<p>今のところは、ありません。</p>
(会長)	<p>ここがええからここに建てるというのではなく、すでにあるものですからあるやつに周りの者が合すというのは難しく、個人の家なので利用するにも部屋が小さいため複数の人が使う場合、うまくいかないことがある。できるだけ有効活用したいのだけど。</p>

(委員)	<p>30年ぐらい前の家は、6畳4畳半が多くトイレも極端に小さく今の基準では難しい。風呂も3/4坪が多く狭いです。</p> <p>増改築するときには大きな風呂にする人が多い。</p>
(会長)	<p>台所とかトイレとか風呂とかは生活の上で大きなウエイトを占めるので、なかなか利活用が難しい。</p> <p>指導したり、命令したり、代執行したりする面で、そういう法律面でこれだけは気を付けとかなないといけないものはありますか。</p>
(委員)	<p>代執行が一番難しい。</p> <p>勧告したり命令したりは法律どうりにすればいい。</p> <p>それよりは、1, 338件の管理者の全件を知っとかなければいけない。指導命令しようとしても鍵を預かっている場合がある。生活環境課とかが協力してこれは誰が管理しているか、どこに調べを出したらいいのかということ、担当は都市計画課になるのか、手紙を出すのは。</p>
(チーム)	<p>最初は、生活環境課です。</p>
(委員)	<p>生活環境課で手紙をぜひお願いします。</p>
(会長)	<p>手紙は出しても帰ってこないケースが多くて、行って来いと言っても東京とかでなかなか難しい。</p> <p>法律ができたおかげで、前は環境の美化に関する条例でお願いだけをしていたのだけど、今回はこういうことで最終的には代執行できるということで、少し強めにお話はできるのだけど。</p>
(委員)	<p>代執行の経費は持ち主からとれるのですね。</p>
(会長)	<p>とれるんですけど、持ってない人もいますので。</p> <p>個別の情報で所有者のわかる分からでも手を打っていかんと、あとからあとから、しまいを1件したら3件くらいできよんで、気が付いたらしまいした分の3倍くらいになったらいけないので気を付けたいと思います。</p> <p>法律相談で空家の相続についての相談はありますか。</p>
(委員)	<p>ありますよ。</p> <p>この法律が26年に突然できて、私がしていたのは、D・Eで明らかに危ないので、早めに対応するように。</p>
(会長)	<p>土地で市民の方から相談受けるのは、草ぼうぼうで害虫が発生し、隣のうちの田んぼに飛んできてコメができなくなるので刈ってほしいという家屋がない土地は対象とならないのか。</p>
(委員)	<p>土地だけは関係ない。</p>
(チーム)	<p>土地で草が生えているとかの苦情があれば、適切に管理をお願いしますとお手紙を出しています。</p>
(会長)	<p>それぞれの立場で貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。</p>

<p>(委員)</p>	<p>今日の議題の3つ以外でも特に何かあればお願いします。</p> <p>さぬき市特区みたいなものを作って、例えば5年間の間に家を撤去したら、あとの4年間は1/6の特例はそのまま行きますというようなことで、私個人としても壊すお金があっても壊したら税金は高くなるなど人情的に壊さないですわ。隣が壊さないかんでいうたら人情的に壊すけど。</p> <p>そういうような特別ななにかができるなら。</p>
<p>(会長)</p>	<p>特別なものして、さぬき市は余裕があって交付税減らされても困るんで。</p> <p>今日のところは、今日の議題についてはご意見を伺ったということでよろしいでございますか。</p> <p>その他のところで、今後のスケジュールがあれば。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>今日の空家等対策協議会につきまして、各委員ご意見を踏まえたうえで、計画の内容や文章の構成、表現方法等を修正しまして、再度（案）の方を皆様にご送らせていただきたいと思います。</p> <p>その後、それでよろしければ、3月ごろに「さぬき市市民意見提出手続」いわゆるパブリックコメントによりまして市民の方の意見を聞きまして、再度、4月ごろに空家等対策協議会を開催いたしまして、5月ごろの策定、公表をしたいと考えております。</p>
<p>(会長)</p>	<p>パブリックコメントに出すものについては、一度、今日の分を手直しして、意見を踏まえて各委員さんの方にお送りして、その意見を踏まえてパブリックコメントの（案）を作るというのでいいのですか。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>はい。</p>
<p>(会長)</p>	<p>それだったら3月にするといっても、再度、委員さんがみられる時間を十分とって、28年度にしなければならぬというもんでもないでしょう。</p>
<p>(事務局)</p>	<p>はい。</p>
<p>(会長)</p>	<p>一定のルールがあると思うので期間をとって、パブリックコメントを踏まえた、最終案みたいなのもう一度この協議会に来ていただいてそれで協議するというのでいいですか。</p> <p>皆様のご都合もお聞きしたうえで、開会をさせていただきたいと思っております。</p> <p>今日は活発な意見をありがとうございました。</p> <p>こういうものについては、委員さんからもご意見がありましたが、議論ばかりでなくて、ひとつでもふたつでも実際に取り壊しになって、環境が良くなったとか、市役所もやるんだなということを示していくことが大事なんではないかな、そういうことが進んでいくと自分たちの地域にあるものもどうにかしなくてはという機運が市民の皆さんに広がって行って、私の方にもこういうことをしたらどうかという提案をいただければ、取り組んでいきたいと思っております。</p> <p>しかしながら、専門的な内容でございますので、今日お集まりのそれぞれの専</p>

<p>(事務局)</p>	<p>門分野の委員さんのご意見も我々にとっては力強い味方でございますので、どうかこれまでと同じように、これまで以上にご理解とご協力のお願いを申し上げます。今日、今日の第1回目の空家等対策協議会を閉じさせていただきたいと思っております。</p> <p>今日はお忙しい中、長時間ありがとうございました。</p> <p>今後とも、どうぞよろしくお願い申し上げます。</p> <p>それでは、第1回さぬき市空家等対策協議会を閉会します。</p> <p>みなさまどうもありがとうございました。</p>
--------------	---