

会議録（要点筆記）

| | |
|-------|---|
| 会議名 | 令和元年度第3回坂祝町空家等対策協議会 |
| 開催日時 | 令和2年2月19日（火）13時30分から16時00分まで |
| 開催場所 | 坂祝町役場庁舎 3階 大会議室（西） |
| 会議次第 | 1 開会 2 町長あいさつ 3 議題 (1) 特定空家候補の立入調査結果等について (2) 坂祝町老朽危険空家等除却事業補助金交付要綱の施行について 4 閉会 5 その他、今後の予定について |
| 委員出席者 | 柴山委員、竹内委員、鈴木委員、石原委員、岡田委員、山口委員、吉田委員、片桐委員 |
| 議長 | 柴山委員 |
| 欠席者 | 佐藤委員、三品委員 |
| 事務局 | 産業建設課 岩井課長、三品係長、竹内主任 |
| 傍聴者数 | 0名 |

1 開会

【事務局】

これより、令和元年度第3回坂祝町空家等対策協議会を開催致します。本日は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。それでは次第に沿って進めさせていただきます。開催に先立ち、当協議会会長である柴山町長よりご挨拶をいただきます。

2 町長あいさつ

【町長】

ここ数日は寒かったり暑かったりという体調管理の難しい日が続いておりますが、委員の皆さんには風邪をひかないようにして頂きたいと思っております。本日は2議案ありますので、審議の方をよろしく願います。

【事務局】

ありがとうございました。続きまして、お手元に配布した資料の確認をさせていただきます。上から順に、協議会次第、席次表、資料1立入調査の詳細について、資料2特定空家候補の位置図について、資料3立入調査の写真、資料4立入調査判定表、資料5坂祝町老朽危険空家等除却事業補助金交付要綱の概要について。以上でございます。不備がありましたらお申し出ください。よろしいでしょうか。それではこれより進行を会長の柴山町長を議長として進めさせていただきます。

【議長】

それでは、委員の出席について事務局より報告してください。

【事務局】

はい。報告します。委員総数10名のうち8名の出席です。

【議長】

事務局の報告のとおり、委員総数10名のうち8名の出席です。坂祝町空家等対策協議会設置要領第6条第2項の規定では、委員の過半数である5名以上の出席をもって成立することとなっておりますので、本総会は成立することを報告します。本日の議事日程は予め、配布した通りです。それでは本会議に先立ち、会議録記名人2名を選出したいと思っております。坂祝町空家等対策協議会運営要領第6条第2項の規定により、会長及び会長が指名する出席委員1名をお願いすることとなっておりますので、会議録署名者を岡田委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

【会場】

(異議なし)

3 議題

(1) 特定空家候補の立入調査結果等について

【事務局】

(空家番号1について説明)

【片桐委員】

これから点数化するということですか。

【事務局】

補助のほうで老朽危険空家かどうかを点数化しますが、これからやるのはスライドの写真を見ながら評価表に A から C で客観的に判断していただきたいと思います。

【竹内委員】

メジャーを下げ振り代わりに使っているから傾き具合が正確ではないと思いますので、改めてちゃんと下げ振りで測りなおしたほうがよいのではないのでしょうか。

【事務局】

すみません。我々も初めてのことなのでこういう測り方になってしまいました。

【片桐委員】

今更なんですけど、この判定表に写真があった方が見やすく良いと思いました。

【事務局】

次回からはそうします。

【竹内委員】

看板や屋上階段はないから A 判定ということですが、存在しない場合は該当なしという別の判定になるのではないのでしょうか。もしそうなら総合的にみたときに A が多いということになってしまうと思います。

【石原委員】

劣化具合がないまたは軽微の場合は A として、対象の箇所がない場合はまた別枠で「該当なし」を作って評価したほうが良いと思います。

【事務局】

では別枠で該当なしを作ります。

【竹内委員】

裏の建物にも住んでいないんですかね。

【事務局】

住んでいた形跡はありますが、今も住んでいるようには見えません。

【議長】

この人は今どこに住んでいるのか。

【事務局】

今は施設に住んでいるとは言っていました。

【竹内委員】

たまに戻ってきているのかもしれませんが、ガスの管は繋がっているのでしょうか。

【事務局】

写真を見る限りでは繋がっています。

【吉田委員】

この鉄筋の建物は調べていないのですか。

【事務局】

判定等はしていませんが、大まかには見てきました。

【竹内委員】

木造の方を調査したうえで、鉄筋の方も危ないからということで調査したというわけでしょうか。

【事務局】

同じ敷地内にあったので確認しました。現況調査で挙がっているのは木造の方だけで、ここで紹介したのは、あくまでこのような現状であるということを皆さんに伝えたかったというわけです。

【片桐委員】

補助金的にはこの鉄筋の方も壊さないといけないわけでしょうか。

【事務局】

要綱だと、同一敷地内すべてを撤去することが条件になっています。この物件は木造と鉄筋コンクリート造と敷地が分かれておりますので、木造住宅の方を特定空家として指定して指導を行う必要があるかと考えています。

次に、ごみの放置による臭気等の発生状況についてですが、多くのごみが放置されているものの、臭気などは確認されなかったのでAにしました。

【竹内委員】

(写真を見て) この状況でもAというのはちょっとおかしいのではないのでしょうか。これは誰が見てもC判定になると思うのですが。

【事務局】

あくまで臭気等が発生しているかが判断基準だと解釈したのでAということになりました。これがごみであるかという判断は所有者によるものが大きいので、なんでもごみと決めつけてしまうと、説明を求められたときに困ってしまいます。もし臭気がひどいなど明らかに周囲に悪影響を及ぼしているようなごみなら説明しやすいのですが。これに関しては資材という見方もできなくはないので、Aと評価しました。

【鈴木委員】

この所有者は壊したいという回答が得られているから壊す方向で進めても問題ないと思いますが、この先そうでもない人がいたときに今回の所有者のような壊したい人用の判断基準で判断してしまうことになってしまうので、所有者の意向によって基準を変えるのは良くないと思います。また、先ほどのごみによる臭気があるかどうかについても、「ごみの有無」と「ごみによる臭気」で別々で評価項目を作るなどしたほうが、判断基準にブレが生じないのでいいと思います。

【事務局】

別の項目に「敷地内に放置されているごみ等の状況」があるのですが、そちらではB判定(少量)にしました。

【議長】

これで少量というのがまた難しいですね。

【事務局】

確かに難しいです。

【石原委員】

中はどうなっているのでしょうか。

【事務局】

あくまで立入調査は外からでしか判断しないので、中は調査の対象ではありません。

例えば近くの住民からごみの苦情があったり、ニュースで時々みるごみ屋敷のようなレベルならC(多量)になるというのが事務局の見解なので、B(少量)にしました。

また、この特定空家候補なら確実に老朽危険空家として補助を受けられるように判定表を作ったつもりですし、これら5件の候補は周囲に危険を及ぼす影響が大きいことから、特定空家として指定することが必要かを審議していただければと思います。

【竹内委員】

去年皆で見に行ったときに、全部の候補に対して特定空家レベルであろうという雰囲気になりましたが、この判定表はその認定に至る根拠資料ということになるわけですね。

【事務局】

そういうことになります。

【片桐委員】

この判定表の後半部分の衛生面や景観に関してはそこまで重要ではないと思うので、前半部分の建物の劣化具合のところだけで判断したほうが良いのではないのでしょうか。建物か周りのごみや樹木のどちらかに問題があるかによって指導内容も変わってくると思いますので。

【竹内委員】

ごみがあろうがなかろうが、建物がだめならだめということですね。

【鈴木委員】

そう考えると、この判定表はよく整理されていると思います。今回だと最初の建物の劣化具合でほとんどC判定になっているので、後の衛生面についてはそこまで問題視しなくてもよいと思います。

【事務局】

建物の時点でだめなら、後は判定しないということですね。

この空き家についてはC判定ということで、特定空家として指導を進めたいと思います。

【全員】

(異議なし)

【事務局】

(空家番号2について説明)

【片桐委員】

外壁の項目の湿式と乾式はどのように判断したのですか。

【事務局】

一面に大きな穴が開いていたので一律でC判定にしました。

【片桐委員】

乾式はそれでよいと思いますが、湿式は一部にあるので、それはそれで判断したほうが良いと思います。

【事務局】

ごみについては、多量と判断したのでC判定にしました。

【竹内委員】

これで多量となると、基準がよくわかりませんね。

【岡田委員】

例えば平米で何割あるかでみるとよいかもしれませんね。写真だと撮り方次第で多いか少ないかの捉え方が変わると思います。

【竹内委員】

この所有者とは会っているんですか。

【事務局】

会ってはいませんが、立入調査の通知は出しています。

【鈴木委員】

外壁の判断についてなんですが、壁自体がないから湿式なのか乾式なのかの判断ができない場合があると思うので、どちらかで分けて判断しなくてもよいのではないのでしょうか。

【石原委員】

この空家のように、一部分だけ湿式で他は乾式というような場合で、その一部分だけが劣化しているだけでC判定になるというのも変ですよ。

【事務局】

これも国交省のガイドラインからそのまま引用した評価方法だったんですが、これからは空き家ごとで割合からどちらかで判定するというやり方に変えます。

【竹内委員】

見た感じでは農機具小屋みたいですが、こういう小屋でも補助は使えるのでしょうか。

【事務局】

建物の用途は問わないので、小屋であっても大丈夫です。

こちらの空き家についても、先ほどと同様に、台風や地震で崩れて目の前の道路に影響を及ぼす可能性が高いことから、特定空家に認定して指導を進めたいと思います。

【全員】

(異議なし)

【事務局】

(空家番号3について説明)

【事務局】

ほとんど家屋の原型を留めていなかったので審議の必要はないと思いますが、それよりも難しいのが、家屋と樹木(土地)のそれぞれの所有者に指導をするべきかどうかです。

【鈴木委員】

木は誰が植えたのでしょうか。

【事務局】

それが何もわかりません。土地の所有者とはよく話す機会があるので聞いてみたんですが、その人が自分で管理しているという意識もなく、家屋の所有者も知らないという状況でした。

【鈴木委員】

土地の所有者から借りたときにその土地が更地だったのなら家屋の所有者が更地にして返さないといけませんが、借りたときに既に生えていたなら、土地の所有者に指導することになると思います。ただ、当時の状況はさすがにわからないでしょうね。

【事務局】

わからないと思います。

【鈴木委員】

これは賃貸者契約が継続しているわけではなく、賃料ももらっていないなら、土地に付随しているものの管理責任は基本的に土地所有者の方になりますが、その分の管理費などを土地所有者が家屋所有者に請求することになると思います。

また町はその間に入ればよいかと思います。

【事務局】

誰に指導するかは難しいところですが、家屋だけでいえば崩壊寸前なので、この空き家も特定空家に認定するということにします。

【全員】

(異議なし)

【事務局】

(空家番号4について説明)

【事務局】

基礎については、ところどころに穴が開いていたのでC判定にしました。

【石原委員】

昔の造りで、基礎の上に土台が乗っていて、またその上に仕切りみたいなものがあるというわけではないでしょうか。

【竹内委員】

基礎が劣化しているというよりは、その上にある柱の部分が取れているだけだと思います。

【事務局】

では基礎はAで土台をCに修正します。

裏側の雑草がきれいになっているのは、近所の方が刈ってくれたためです。

【石原委員】

この赤道沿いの塀はブロック塀でしょうか。

【事務局】

ブロック塀です。

草の繁茂も著しく、樹木が倒れた時の危険も考えてこちらも特定空家に認定します。

【全員】

(異議なし)

(空家番号5について説明)

【事務局】

外壁については、ドアや窓がなくなっていたので、これらを含めて外壁と判断して、C判定にしました。

【竹内委員】

喫茶店の反対側にラーメン屋があったと思うんですが、そちらの壁はどうでしたか。

【事務局】

写真はありますが、確かなかったと思います。

看板等については、塗装や腐食はCで、損傷は特になかったのでBにしました。

【山口委員】

建物についている看板と離れたところにある立て看板と別で評価するものではないでしょうか。

【事務局】

どちらもいっしょで評価するものだと解釈しましたが、確かにそのとおりなので修正します。

【竹内委員】

「看板、給湯設備、屋上水槽等」と三つありますが、一つずつで評価項目を作らないと評価しづらいですね。

【事務局】

屋上階段はありませんが、バルコニーについては川沿いにある木造の部分が該当すると判断し、劣化具合から B にしました。

【竹内委員】

どこか壊れているようには見えないですけどね。

【事務局】

管理されていないこともあり、経年劣化が確認されたので B にしました。
吹付け石綿等はなかったので該当なしにしました。

【竹内委員】

この散乱している屋根材は何と判断しましたか。

【事務局】

スレート瓦と判断しました。

【竹内委員】

スレート瓦にはアスベストが多く含まれているので該当すると思います。

【事務局】

吹付けではないので該当なしとしました。

建物の構造的に倒れることはないと思いますが、剥がれた屋根材が風で飛んでいくという危険性があります。

【竹内委員】

ごみについては、においはないにしても、量の判断をどうするかですね。

【事務局】

この建物については、崩れる可能性が低いため、部材が飛散ないようにシートで覆うというような保全的な指導が想定されると思います。

【片桐委員】

税務課長として補足させていただくと、この一帯の他の建物もよろしくない状態なんです。昨年末に管理会社の方と会ってきまして、管理会社もこの建物について、何とかしたいと考えているとのことでした。

【事務局】

この物件については、敷地が大きく、周囲への影響が少ないということで、税務課で次回面会するとき、建物の部材の飛散について対応をするよう依頼するというので進めたいと思います。

【議長】

特定空家とかどうこうよりは、協議会で審議の対象になっているということだけ相手に伝わるだけでもよいと思います。

【竹内委員】

後で特定空家に認定するというのはできますか。

【事務局】

また皆さんに集まっていただいて認定するということになります。

他の建物も写真を撮って調査もしましたが、同じような状況なので同じように指導して必要に応じて審議するなり対策を講じるということにします。

空家番号5以外の4件の候補については特定空家に認定して、指導・助言から始めていきます。また調査票については修正して後日お渡しします。

【全員】

(異議なし)

(2)坂祝町老朽危険空家等除却事業補助金交付要綱の施行について

【事務局】

年末に皆さんに意見を募りまして、要綱の案が完成しました。ご協力ありがとうございました。来年度の4月から施行で、3件分(90万円)の予算を計上する予定です。

【議長】

何か質問等がありますか。

【全員】

(意見なし)

【議長】

質疑がないようですので、本日の議題を終了させていただきます。

最後にその他連絡事項などを事務局よりお願いします。

【事務局】

今年度の空家等対策協議会は本日で一区切りとさせていただきます。皆様の任期につきましても今年度で終了となります。ご協力ありがとうございました。

【会長】

それではこれにて本日の議案を終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。

16時00分閉会