

平成29年度

第2回 北広島市空家等対策推進協議会

会 議 録

平成29年11月7日（火）
市役所4階 会議室4C

北広島市市民環境部市民課

會議錄署名委員

8番委員 麻生昌裕

10番委員 伊藤宰治

平成29年度

第2回 北広島市空家等対策推進協議会

日 時：平成29年11月7日（火）午後3時30分～

場 所：市役所4階 会議室4C

北広島市市民環境部市民課

会 議 次 第

1. 開会
2. 会議録署名委員選出
3. 議事
 - (1) パブリックコメントの結果報告について
 - (2) 北広島市空家等対策計画（案）及び北広島市特定空家等認定基準（調査票）（案）について
4. 閉会

出席者

【協議会】

- ・協議会委員 安藤 淳一（会長）
舟田 敬、泉澤 譽市、阿部 浩、関川 修司
川俣 陽夫、麻生 昌裕、浦野 郁美、伊藤 宰治
- ・北広島市長 上野 正三

【事務局】

- ・市民環境部長 高橋 直樹
- ・市民課主任 内山 浩一
主事 成田 淳朗

1. 開会

市民環境部長より、開会の挨拶と協議会の成立の報告

2. 会議録署名委員選出

会長の指名により、8 番麻生委員と 10 番伊藤委員を会議録署名委員として選出

3. 議事

(1)「パブリックコメントの結果報告について」及び(2)「北広島市空家等対策計画(案)及び北広島市特定空家等認定基準(調査票)(案)について」について市民課主事から説明

◆会長

パブリックコメントについて、内容としては具体的な政策が提示されているが、空家対策で網羅するのではなく、別に該当する部署があるかと思われませんが、パブリックコメントの対応については市が示しているとおりでよろしいか。

(異議なし)

ではパブリックコメントについては、市が示しているとおりとする。

◆A委員

特定空家等認定基準について、調査はだれが行うのか。

◆事務局

外観など確認して、すぐに判断がつく場合については、市の担当職員による実施を考えているが、より専門的な調査が必要となると、外部委託による実施になると考えている。

◆A委員

この基準については、何か特別にあるのか。

◆事務局

北海道で示した認定基準を基本とし、空家の立地状況について「多雪区域にある」の項目を除外し、文言の修正や項目の整理を行い作成した。そのため調査項目については、ほぼ北海道の基準に準じた形となっている。

◆A委員

項目について、大破や中破がどの程度を示すのか気になった。大破・中破の建物は危険でそもそも屋内に入れたいのではないか。

また、落雪飛距離の算定表について、敷地が同じ高低にある家同士の場合の目安にはなる。しかし、私が知っている事例として、片方の住宅が低く、算定表上での距離は十分にとれていたが、隣の家からの落雪が寝室に飛び込んできたという事例がある。この算定表を出してしまうとこれが基準でこれを守ればよいと勘違いしてしまうのではないか。

◆事務局

あくまでも、北海道の基準に準拠しているが、文言等の修正までいかないとしても、運用等についてはお話しいただいた内容も含めて検討したいと思う。

◆会長

前回の協議会の中でも同じような意見をいただいて議論した。判断する者について、前回の調査書の中では担当部署名を記していたが、今回の調査書の中では専門家という形に訂正した。これが前回の協議会での意見を反映した訂正事項となっている。

◆事務局

中破・大破の住宅については、外部委託になると思われるが、詳細調査を行わずとも特定空家に相当するか否かを判断する項目により、中破・大破の住宅の認定を行えるような形にもしている。

◆B委員

現況によっても違うし、形状によっても変わるため、ここで一律の算定表を載せるのは良くないと思う。あくまでも参考である旨を追記するべきではないか。現場を知っている者からすれば、この算定表は判断材料ではなく、参考資料であると一目見ればわかる。

◆事務局

お話しいただいた、参考である旨の記載については検討したい。

◆C委員

樹木の項目について、3m以上の樹木に対してのみチェックをするものなのかが不透明。

◆事務局

この項目については、その敷地内に1本でも3m以上の樹木がある場合はチェックを付ける形になる。

◆C委員

その場合、全ての項目にチェックが入ることになると思うので調査の必要性がわからない。本数なども記載する欄を設けるべきではないのか。

◆市民環境部長

アンケートの数字が出てきた中で、外注をかけて、外観の現状把握として写真を撮り、空き家であると思われる部分の絞り込みをしている。それにより、経年劣化の部分で基準に合致するか否かの判断をすることとなる。お話しがあった本数について、記載する欄を設けるかどうかについては、今後検討したいと思う。

◆D委員

計画 P11 の、安心して住み続けられる支援事業の中の、木造住宅耐震診断・改修支援事業について、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅の耐震化促進を図っているとなっているが、団地地区においてはブロック住宅が大量にある状況であり、その耐震化については非常に大きな問題だと思うが、市としてはどう考えているのか。

◆市民環境部長

今記載しているところは、木造住宅への支援ということで記載しており、ブロック住宅の耐震化の部分については施策としては行っていない。当市としては団地に向けた施策としては、団地活性化について施策展開をしているところであるが、ブロック住宅に対する補助等については現在のところ考えていない。

◆A委員

ブロック住宅については建てる際、壁率の部分がかなり厳しく制限されているため、耐震的には今でも十分だと思う。ただし、使い方によって結露等の問題がある。今年度から早期優良住宅化リフォーム事業というのが建築研究所から出されており、札幌市ではかなりの件数をやっているが、当市では件数が少ないというのが現状である。

◆D委員

確かにブロック住宅の経済的耐用年数は 37 年ということだが、昭和 56 年以前は鉄筋製のブロック住宅が少ないため、耐用年数があまりないのでは。

◆会長

個々の住宅の話になると、テーマから逸れてしまうので、別の形で議論いただきたい。他にテーマに沿った質問・意見はないか。

◆B委員

認定基準のところ、来年の 4 月から現況調査をしなければならないが、インスペクションの講習会を受けている者でなければ現況調査をしてはいけないということになっているのではないか。インスペクションというのは本来、売却の際のものであるが、基準としてはこのインスペクションしかないため、これによらざるを得ないと思う。単にこの表だけを使ってできるというものでもないと思うが。

◆会長

この認定基準は、北海道から示された手引きに基づき作成したものである。今ご指摘のあった部分については再度確認していけばより精度なものになってくると思う。

◆B委員

計画 P15 の、緊急安全措置はかなり広範囲に渡って解釈して運用できるようになっているようだが、具体的なケースとして何か考えはあるのか。

◆事務局

実際に起こりうる事態として例えば冬季だと、落雪により人が埋まってしまうことを防ぐための措置などが想定される。その場合の措置としては、屋根の雪下ろしとなる。

◆B委員

この緊急安全措置については、空家対策法に連動して運用すべき事案ではないかと考えている。これから冬季に入るので、空家の屋根には間違いなく積雪する。また、建物の劣化についても想像できる。単に空家を調査するだけでなく、重点的な項目の1つとして、こういった危険性もある旨を表記してはどうか。

◆市民環境部長

基本的には建物の所有者が対応するというのが原則で、空家等のため連絡がつかないことに対応するために法体系ができた。市として条例を作った以降、既に安全措置に相当する対応をしたことがある。話のあったような雪の問題で1件、子どもたちが出入りしているという問題で1件対応した。このような場合、認定基準というよりも、苦情等が入り、所有者に連絡が取れない場合については行政の判断の中で、できる限りの対応をするという形になっている。ただし、個人の財産という部分なので、あくまでも連絡が取れなかった場合の緊急措置として対応することになる。

◆B委員

苦情等が入った場合の対応としては正しいと思う。ただ、調査時に見て歩く際、落雪するおそれがあるかどうかはその時にしかわからないとなると、せっかく調査をするのであれば、その時点で最初から専門家が調査するというようになっていけばいいと思うが。

◆市民環境部長

これから外観調査をして空家か否かの判断をし、件数も含めて把握していき、今言われたような危険性等も含めたデータが蓄積されていくこととなる。もちろん現地を確認するというのが基本だが、事前にまとめているデータベースの中で、危険性等の想定される部分については、所有者に連絡して対応をしてもらう、場合によっては行政で対応するという形になると考えている。

◆B委員

データベース化されるのであれば、数値についても落とし込むと思うが、その際に危険性があると判断される空家については、目印を入れる必要があるかと思う。そうすれば絞込みや現地確認の際の負担軽減につながると思う。

◆会長

他に質問・意見が無いようなので、次の議案に進む。今後のスケジュールについて質問・意見は無いか。無いようなので、全体を通して何かないか。

◆C委員

空家の相続人等の連絡先の把握方法として、関係者に何か求めることを考えているのか。

◆市民環境部長

市の税務課等で把握している情報を収集することが、法制定により可能となったので、基本的にはその中で調査することとしている。また、近所の方が把握しているという場合もあるため、個人情報の絡みもあり、なかなか難しいと思うが、本人の同意により情報提供いただけるのであれば、データベースに落とし込む形で対応したいと考えている。

◆会長

他に質問・意見が無いようなので、これにて閉会とする。

4. 閉会