

平成28年度 第1回鶴岡市空き家等審議会 会議録

- 日 時 平成29年3月21日(火) 14:00～
- 会 場 鶴岡市役所本所6階 大会議室東
- 報告事項 (1)鶴岡市空き家実態調査結果について(建築課)
- 審議事項 (1)空き家対策の状況について
 - ①適正管理について(環境課)
 - ②有効活用について(建築課)
 (2)鶴岡市の空き家等対策計画について(環境課)
 (3)その他
- 出席委員
 建築士会 井上孝紀、司法書士会 大瀧英嗣、建築業協会 山本斉、
 つるおかランド・バンク 阿部俊夫、町内会連合会 渡部忠彦
- 市側出席者
 市民部長 佐藤茂巳
 市民部環境課長 東海林敦、同課長補佐 富樫昌明、同環境専門員 瀬尾裕
 建築課長 村上良一、同主査 白井覚
- 公開・非公開 公開
- 傍聴者の人数 0人
- 会費録

事務局	<p>本日はお忙しい中をご出席頂きまして、誠にありがとうございます。</p> <p>それでは、只今から平成28年度第1回鶴岡市空家等審議会を始めさせていただきます。</p> <p>では次第に従いまして進めさせていただきます。</p> <p>始めに鶴岡市空家等審議会会長の井上様より挨拶をお願いいたします</p>
会長	<p>本日はお忙しいところ誠にありがとうございます。空き家についてはこれからはますます増え続け、注目度も増して来ていますので、どうぞ皆さんから忌憚のないご意見、ご発言をお願いしたいと思います。</p>
事務局	<p>ここで事務局より、本会議の出席状況の報告と配布資料の確認をさせていただきます。</p>
事務局	<p>では、本日の出席状況につきまして報告いたします。本日は、昨年度より委嘱させて頂いております審議委員5名全員の出席をいただいております。誠に有難うございます。次に配布資料の確認をお願いいたします。配布いたしました資料は、次第と書かれたものと平成28年度第1回鶴岡市空き家等審議会資料と書かれたもの、そして鶴岡市空き家実態調査結果についての3種類です。不</p>

事務局	<p>備がありましたら、お申し出願います。</p> <p>それではここからの進行につきまして、鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則第 9 条第 1 項に、審議会は会長が招集し会議の議長となると規定されておりますので、議長を会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。</p>
会長	<p>では、議長を務めさせていただきます。本日の終了時間につきましては、おおよそ午後 3 時 30 分頃としたいと思いますので、皆様のご協力をよろしくお願い致します。では始めに、「3. 報告」として空き家実態調査の結果を報告してもらいます。事務局の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>鶴岡市空き家実態調査結果についてご説明いたします。昨年度、本審議会において平成 27 年度の空き家実態調査の途中経過についてご報告させていただきましたが、その際は調査の途中報告として空き家件数等を説明いたしました。今年度 7 月に最終の結果を公表しておりますので、本日はその内容をご説明させていただきたいと思います。平成 27 年度の空き家棟数は 2,806 棟となっております。前回調査より 533 棟の増です。2,806 棟の内訳としましては鶴岡地区の 1 学区から 6 学区と郊外地合わせて 2,000 棟、全体に占める割合は 71.3%となりまして、鶴岡地域に多くの空き家が存在している状況です。これは人口比率と同じ状況でありまして、平成 29 年 2 月現在の住民基本台帳の人口約 13 万人のうち、鶴岡地区の人口が 9 万 1 千人程度と、全体の約 7 割が鶴岡地区に集中しておりまして、人口比率と空き家比率がほぼ同じです。鶴岡市の全家屋数は 55,431 棟、そのうち空き家が 2,806 棟ですので空き家率は 5.1%となります。空き家数は前回調査から 533 棟増加しておりまして、新規の空き家が 1,247 棟、逆に解体及び入居等で空き家ではなくなったものが 714 棟となっております。また、全ての空き家を ABCD のランクに分けて老朽危険度判定しておりまして、優良空き家である AB ランクが 4 割、残り 6 割が不良空き家の CD ランクとなっておりますが、この割合は平成 23 年度から変わりありません。また、危険度の高い D ランクは平成 23 年度の 188 棟から 122 棟に減少していますので、これまでの指導、啓発の対策効果があらわれて解体が進んでいるものと思われます。アンケート調査は回収率が 53.63%でありまして、建築物の使用状態の設問の回答で一番多いのが利用していない、次が時々過ごす家となっております。空き家となった理由の設問では、住んでいた人が施設に入った、入院した、死亡したという回答が多く、最後にお住まいになっていた方がご高齢の方で、何らかの理由で空き家になったようです。今後の活用に関する設問では、予定なしという回答が一番多く、その次に売却希望となっております。予定なしの回答で一番多いのが D ランクです。活用で困っている事の設問では、一番多い回答が特になく、その次が解体費の支出が困難でありまして、D ラン</p>

	<p>クの空き家に多い傾向にあります。売却、貸出相手が見つからないの回答で一番多いのが CD ランクで 7 割弱となっています。調査結果については以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>有難うございました。ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願いします。</p>
<p>委員</p>	<p>アンケート調査で所有者不明となっている 479 件への今後の対応はどうなりますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>引っ越しをなさっている、もしくは亡くなっていて届かないなど、いろいろな理由があると思いますが、今後も引き続き調査を行っていきます。</p>
<p>会長</p>	<p>では、次に 4. 協議に入ります。最初に空き家対策の状況について、適正管理の説明からお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>適正管理の状況についてご説明します。今年度 2 月末現在の相談件数は、4 月の強風被害の影響で上半期に 100 件を超えましたが、2 月末には 152 件となり、昨年度と同じ程度の件数となりました。相談対応の流れとしては、始めに現地調査を実施し、所有者等を特定してから適正管理の助言を行います。また老朽危険度の高い D ランク空き家 122 件に対しましては、積雪期を迎える前に現地踏査を実施して文書を発送しました。その他、条例に基づく応急措置を鶴岡地域で 1 件実施しております。未解決事案は継続対応となっております。家屋の相談 80 件のうち完了が 35 件、継続は 45 件となっております。家屋以外の相談は 72 件のうち完了が 53 件、継続が 19 件となっております。全体での完了率は 57.9% です。相談内容としましては、家屋の相談では倒壊、建材の落下・飛散が多く、家屋以外では樹木の越境や雑草の繁茂など、草木に関する相談が大半となっています。以上適正管理に関する説明をさせていただきました。</p>
<p>会長</p>	<p>次に有効活用について説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>有効活用に関して説明します。平成 26 年度から実施しています中心市街地居住促進事業は、中心市街地の指定区域内にある不良住宅を市が寄付を受けて解体・整地し、その土地を若者世帯や移住希望世帯に住宅用地として供給する事業です。この事業は国の空家再生等推進事業の除却事業タイプと山形県住宅供給公社のまちの再生支援事業を活用しております。国からは解体にかかる費用の一部を補助金という形で頂戴しておりますし、住宅供給公社には一部事業費の負担と解体から販売までを市が業務委託しています。土地が売れた場合には、市と住宅供給公社がそれぞれの費用負担割合に応じて販売代金を分配します。</p>

	<p>販売代金は居住促進基金に位置付けられまして、居住促進につながる事業資金として活用する仕組みにしております。指定区域に関しましては、活性化区域プラスαとして設定しておりましたが、平成27年度の空き家実態調査結果で空き家の件数が増えていることもあり、今年度に対象区域の拡大をしております。今年度は寄付対象物件の公募を5月2日から8月31日まで実施しまして、申込件数5件のうち1件を決定しております。平成27年度に寄付を受けた物件は今年度に解体まで完了しまして、販売できる状態になっております。無料空き家相談会は宅地建物取引協会、建設業協会、司法書士、行政書士会、家屋調査士会等の皆様にご協力をいただき、6月11日（土）、7月30日（土）、11月12日（土）の年3回、勤労者会館で開催しました。相談者の数は3回合計で61組ありました。相談内容は処分に関する相談が一番多く、相談後にランド・バンク登録をしていただき、相談会を解決へのきっかけとしていただいております。また、コーディネーターの育成補助金制度を活用してランド・バンクに補助金を支援してございまして、8月から空き家コーディネーター1名を配置してランド・バンクの体制強化を図っております。空き家調査に関しましては、昨年度に引き続いて今年度も実施しております。まだ集計中ではありますが、3月1日現在で空き家数3,195棟と、前年度より389棟の増となっております。次にランド・バンクの活動実績を紹介させていただきます。相談の受付件数が115件、空き家相談会で受付けた件数が61件、解体工事見積りが47件、そのうち契約が11件、空き家バンクの登録が68件、そのうち成約件数が11件となっております。また、宅建協会へ引き継いだもの52件のうち10件が成約となっております。以上有効活用について説明いたしました。</p>
<p>会長</p>	<p>ありがとうございました。ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願いいたします。</p>
<p>委員</p>	<p>ランド・バンクで扱う案件には課題も多く、会員の皆さんから大変協力していただいております。体制強化としては難しい課題に対応できる資格を持つ、空き家コーディネーター1名を新規雇用しております。また、国交省からはランド・バンクの取組に注目していただいております。難しい事案解決で課題となっている法律等の改正をお願いしています。最後に、今後更なる空き家の増加の時代を迎える前に、ランド・バンクの体制を整えたいと思っております。</p>
<p>会長</p>	<p>次に、鶴岡市の空家等対策計画について事務局の説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>最初に県内における空家等対策計画の策定状況と、県が策定を進めているモデル計画についてお話しさせていただきます。県内自治体の策定状況につきましては、35市町村のうち南陽市と真室川町の2市が昨年度に策定済みであります。県では、法律で任意策定となっている市町村の空家計画を、県内全市町村に広</p>

く促すための県モデル計画を作ることを発表したことから、各市町村は県モデル計画の発表を待っている状況です。11月開催の県会議では、間もなく原案が完成して市町村の意見を聴取するとの説明でしたが、まだ原案の送付がない状況です。当市でも県のモデル計画を参考にしたいと考えておりますので、当初の策定スケジュールに変更が生じております。それでは対策計画の説明をさせて頂きます。この計画は今後の空き家対策を総合的に、また計画的に実施するために空き家対策の指針を策定するものであります。更に、この計画を公表することによって、市民の皆さんに鶴岡市の空き家の実態と市が行う空き家対策に関して理解を求め、所有者や住民の皆さんに広く協力を求めたいと考えております。計画は法律の規定により必要とする9つの事項を体系的にまとめております。第1章は空き家等対策に関する基本的な方針を述べておまして、基本的な方針、空き家対策の目的、計画の位置づけ、計画の期間などを述べています。計画期間は平成29年度から33年度までの5年間です。第2章は空き家の実態調査の内容を記載しています。第3章は市が行う空き家対策の考え方を述べておまして、条例に明記する適正管理と有効活用の両輪で進めることとしております。適正管理対策は所有者に管理責任があることを基本として、所有者に対して適切な働きかけを行います。この場合は、法第12条に基づき所有者に現状を通知するとともに適切な対応を依頼します。また、危険が切迫した場合には条例に基づく応急措置を実施します。活用促進対策は優良空き家の建物と土地をあわせて活用を促すことを基本としています。再利用可能な空き家の有効活用と発生抑制に繋がる情報を発信し、空き家を減らすとともに、住宅用地を供給して人口減少の抑制に繋げたいと考えます。不良空き家対策はCDランクの空き家への対応策です。これは、建物を除却したうえで土地の活用を促すことを基本とします。除却促進対策は倒壊危険のあるDランクの空き家を対象とした、より積極的な除却の促進です。この対策では、あらかじめ空き家の全件を調査します。そして、個別に見通しを立てておき、その上で適切な方法は何かを検討します。所有者が存在する場合で、所有者に空き家活用の意思がない場合は売却による解決方法が望ましく、ランド・バンクへ登録して売却し、売却代金により解体費用を捻出するという方法が適当ですし、行政に任せる意思がある場合は中心市街地活性化事業の検討を進めます。危険回避対策は特に危険な空き家への対策です。毎年、対象の危険空き家を網羅的に現況調査し、その結果をもって所有者の取るべき必要な措置を通知します。必要に応じては応急措置、そして、最終手段としては行政代執行の実施を検討します。特定空き家等の認定と措置の判断は、国が示したガイドラインに即して検討します。その際は、有識者を加えた対策会議や空き家審議会を開催して、措置の判断に関してご意見を頂戴したいと考えております。特定空き家等に対する措置は、法律に基づいて指導から行政代執行までを段階的に行います。空き地対策は、土地資源の有効活用策などの観点から対策を行うものです。最後にまとめますと、対策の基本を有効活用と適正管理の二本柱で推進します。有効活用対策としては、

	<p>人口減少対策でもあります中心市街地活性化、街づくりに繋がる空き家のリノベーション、移住定住希望者への空き家活用支援などの前向きな施策を実施して、未利用となっている空き家を活用することで空き家の削減につなげたいと考えます。適正管理対策としては、空き家調査の情報をシステム管理して有事の際や市民からの苦情相談に対して迅速な対応を行います。さらに重点施策として、D ランクの危険空き家への積極的な対策を行います。具体的には、職員がD ランク空き家である122件を網羅的に調査し、特に危険な状態にある空き家を把握して、それぞれの解決策を検討しながら所有者に助言と具体的な支援を行っていきたいと考えています。最後に今後の見通しについて申し上げます。本日は審議会の委員の皆様へ素案を説明させていただきました。県のモデル計画が出来ましたら、それを参考に素案を精査します。来年度は庁内関係課の策定組織で検討しまして審議会でご意見を頂戴し、パブリックコメントを実施して完成させたいと考えております。以上、空き家等対策計画について説明させていただきました。</p>
会長	<p>ありがとうございました。何か質問はございますか。</p>
委員	<p>危険家屋の解体が重要な課題だと思います。どういう状況になったら勧告となるのか見解をお願いします。</p>
事務局	<p>勧告は老朽危険度や周辺への危険性を総合的に判断して、措置の手順に従って行います。老朽危険度判定は建築関係の有資格者を含めた会議をもって検討したいと思っております。法律で定められた措置には手順が規定されておりまして、危険回避の必要性が高まったと判断された場合には、特定空家等に認定した上で指導を行い、何度か指導しても改善されない場合に勧告、その後には命令、行政代執行という流れとなります。最初の指導であっても、さらに重い勧告は尚更のこと、その後の一連の措置を見据えて判断します。昨年度の勧告件数は、全国で80件、山形県内では1件となっております。その1件は行政代執行を行った川西町です。</p>
委員	<p>勧告を行えば効果が期待できるのではないのでしょうか。周辺への影響度が高い場合は早期解決を望みますが。</p>
事務局	<p>先程も説明しましたように、措置を決定する場合は最終的な代執行までをあらかじめ覚悟しておくものと考えております。そこで、措置の前には法律第12条の助言・情報提供を充分に行いまして、やむを得ない場合は一連の措置を見極めてから審議会でご意見を頂戴したいと思います。最終判断となる行政代執行では公費支出を伴います。その費用は弁償することになっておりますので、最初から解体費用の回収見直しも検討しなければなりません。空家等対策計画を策</p>

	定をしまして総合的に進めたいと考えております。
委員	土地の売却益で解体費用をまかなう解決方法も行っていますか。
事務局	売却先を探して解体する解決方法を、ランド・バンクと連携して進めております。
委員	地域住民から相談が寄せられた場合はどのように処理しますか。特定空家等の認定をしてから指導するのでしょうか。
事務局	通常の相談では、現地調査を行い、所有者の特定して法第 12 条にもとづく助言を行います。しかし、何度助言しても対応がなされず、周辺に著しい悪影響を及ぼす要注意空き家と判断された場合に限って、特定空家等と認定して指導するものです。
委員	分かりました。通常管理における対応と、いよいよ壊さなければならなくなった危険空き家では対応が違うという事ですね。
事務局	その通りです。
委員	指導を始めたらずし間をあけてから勧告というお話だったのですが、実際のスパンをどれくらいで想定しているのですか。
事務局	法律、指針、ガイドラインには期間の明示はありません。それぞれの案件で危険度、緊急度に違いがありますので個別に判断することとなります。山形県で初めて行政代執行を実施した川西町の場合は、始めから行政代執行を行うことを想定して最短期間でのスケジュールを立てたそうです。
委員	ケースバイケースということですね。
事務局	そのように考えております。一連の措置の過程において、指導は時間をかけて何度も行う場合が多いと思いますし、緊急性があればその後速やかに勧告する場合もあろうかと思えます。
委員	今まで指導した空き家はありますか。
事務局	法律制定からはありません。
会長	わかりました。では、その他に入ります。委員の皆様から何かございますか。

委員	<p>庁内体制についてお聞きしますが、相談は何処にすればよいですか。</p>
事務局	<p>環境課が代表として受付けまして、関係課と連携をとって対応します。最初から有効活用の相談だけの場合は都市計画課が直接受付いたします。</p>
会長	<p>事務局の方から何かありますか。</p>
委員	<p>事務局からは何もありません。 無いようですので、これで、協議を終了いたします。 皆様、ご苦勞様でした。</p>
事務局	<p>会長、有難うございました。協議以外で委員の皆様から何かございますか。 無いようですので、これをもちまして鶴岡市空家等審議会を終了させていただきます。 皆様、本日は誠に有難うございました。</p>