

## 平成29年度 第1回鶴岡市空き家等審議会 会議録

- 日 時 平成30年3月15日（木）14:00～
- 会 場 鶴岡市役所本所6階 大会議室東
- 議 事
  - (1)会長の選任について
  - (2)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）
  - (3)鶴岡市の空家等対策計画について（環境課）
- 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 山本齊、  
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、同専門員 井上崇
  - 都市計画課長 早坂進、同専門員 五十嵐展
- 公開・非公開 非公開
- 会費録

事務局	<p>皆様、本日はお忙しい中、また、お寒い中ご出席頂きまして誠にありがとうございます。ただ今から「平成29年度第1回鶴岡市空き家等審議会」を始めさせていただきます。次第に従いまして「2. あいさつ」を、市民部長がさせていただきます。</p>
市民部長	<p>本日は、皆様ご多用のところ本審議会にご出席を賜りまして、誠に有難うございます。また皆様には、日頃から環境行政のみならず市政全般にわたりご支援ご協力を賜り厚く御礼申し上げます。さて、近年の少子高齢化に伴い空き家が増加し、管理不全の空き家の問題が全国的な行政課題となっている状況の中、本市では空家の管理条例を制定して市民の良好な住環境の維持・向上と、災害と犯罪のない住環境の実現を目指して空き家対策に取り組んでまいりました。また、平成27年には、管理不全空き家が住民生活に及ぼす影響から生命や財産を保護するとともに、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き家対策の推進に関する特別措置法が全面施行されました。空き家対策は空き家の実態調査や相談体制、管理不全空き家や利活用への対策など多岐にわたります。本日は市が策定を進めております空き家等対策計画（案）を説明させていただきます。対策を推進するためには関係機関との連携を密にして、より対策の実行性が高まるよう施策を実施していくことが肝心であり、委員の皆様のご知識と経験を活かしたお力添えを改めてお願い申し上げたいと考えております。また委員任期の関係で、今年度当初に改めて委員委嘱をさせていただきました。本日の審議会は今年度初めての開催となりますのでよろしくお願い申し上げます。</p>

事務局	会議への出席状況の報告と資料の確認をさせていただきます。
事務局	本日の出席状況を報告いたします。本日は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。次に本日配布いたしました資料は、事前に送付いたしました次第と資料 1、資料 2、資料 3 の 4 種類です。
事務局	それでは、3. 議事に入らせていただきます。(1) 会長の選任についてでございますが、条例第 8 条第 3 項に、委員の任期は 2 年となっております、昨年度で委員の任期が満了となったことから、今年度改めて皆様に委員を委嘱させて頂いております、現時点で会長が不在となっております。同条第 4 項に審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定めると規定されておりますが、会長の選任につきましていかが取り計らいましょうか。
事務局	事務局案の提案という声がありましたので、事務局から提案させて頂いてよろしいでしょうか。
事務局	それでは、条例第 8 条 4 項の会長について、事務局より提案いたします。会長を、山形県建築士会鶴岡田川支部井上孝紀委員にお願いしたいと思います。
事務局	ただ今の事務局案についてご了承が頂けましたら、皆様の拍手をお願いしたいと思います。
事務局	有難うございます。それでは、会長を井上委員にお願いいたします。では、就任されました 井上会長 からは会長席にご移動いただきまして、ご挨拶を頂戴したいと思います。
会長	推薦を頂きましたので会長職をお受けいたします。空き家問題が大きな課題となっておりますので、皆様よろしく申し上げます。
事務局	それでは、空き家等の管理及び活用に関する条例施行規則第 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、ここからの進行は、井上会長から進めて頂きたいと思います。井上会長、よろしくお願いいたします。
会長	暫時の間、議長を務めさせていただきます。尚、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、議事進行に委員の皆様のご協力をよろしくお願い申し上げます。それでは、議事の (2) 空き家対策の状況についてに入ります。①適正管理について、事務局の説明をお願いします。

事務局	<p>適正管理についてご説明いたします。1. 年度別相談件数について、平成 29 年度は平成 30 年 1 月末現在の数値となっておりますが、相談件数 206 件と、すでに平成 28 年度の相談件数 154 件を大きく上まわっています。増加の要因は、今年度の度重なる強風や大雪によるものです。2. 適正管理指導等実施件数は所有者等に実施した措置の件数です。口頭助言、文書助言、文書指導、勧告文書、応急措置という項目でそれぞれの件数を記載しております。平成 28 年度末で老朽危険判定が D とされた 142 件は、今年度も担当職員が網羅的に現地踏査を行って危険度等を確認しており、今後文書助言を行う予定であります。3. 空き家対応完了継続件数は、受付した苦情相談を内容別に整理したものです。家屋とその他に分類し、相談内容が解決すれば完了、連絡がつかないもの、文書通知したが反応がないもの、了解を得られないものを継続としております。結果は、家屋・それ以外ともに、完了件数が継続件数を大きく上まわっております。4. 原因別空き家相談件数では家屋に関する相談が 120 件と相談件数の半分以上を占めております。その他の 86 件で多いのが草木に関する相談です。内容は敷地の雑草の繁茂、隣地への樹木の越境です。虫に関する相談の多くはスズメバチの駆除に関するものとなっております。応急措置の 12 件は、度重なる強風や大雪により破損・倒壊し、周辺への切迫した危険から緊急対応したものです。屋根や外壁が剥離し基礎や土台が破損するなど、著しく崩壊の危険がある不良空き家を地域団体が所有者の同意を得て解体する場合、重機借上料や廃材処分費などの経費を補助するものです。地域団体は動産の運び出しや廃材の分別作業等の労務を担い、解体後の適正管理も所有者と協力して行うことを条件にしております。実績は交付済みが 1 件、申請済みが 2 件、申請予定が 1 件の計 4 件となっております。地域団体、市が連携した解決事例となっております。</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>応急措置の費用回収について聞きたい。</p>
事務局	<p>条例に基づき所有者に請求しておりますし、所有者不在の場合は公示しています。</p>
委員	<p>所有者不明・不在の空き家が危険な状態となった場合の対応はいかがでしょうか。</p>
事務局	<p>空家等特別措置法に基づいて略式代執行を検討します。</p>
会長	<p>次に②有効活用について事務局の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>鶴岡市中心市街地居住促進事業は、指定区域内にある不良住宅を市が寄付を</p>

	<p>受けて解体・整地し、その土地を若者世帯や移住希望者に住宅用地として供給して中心市街地への居住促進を図るものです。事業スキームとしては、空き家所有者が不良空き家の調査を市に申し込み、不良住宅判定委員会で寄付採納を判断します。解体を協定を結んだ住宅供給公社が行いまして除却後の土地を住宅用地として販売します。ただ今年度は、平成 28 年度の寄付採納物件を N P O 法人つるおかランド・バンクに解体業務を委託しております。指定区域は中心市街地活性化基本計画に定める区域とそれに隣接する区域としています。今年度は 8 月 31 日までに 1 件の申し込みを受けましたが再建築不可の土地であったことから事業非該当となりました。販売につきましては、3 件公募していましたが 1 件が成約となりました。購入申込者の資格は、若者世帯、子育て世帯又は市外からの移住希望者。建設する住宅は、つるおか住宅活性化ネットワーク加盟事業者による、つるおか住宅とすること。また、自ら居住するための住宅を必要とし、土地の引き渡し後 3 年以内に住宅建築を完了し、かつ鶴岡市に住民登録して居住できることとなっております。毎年実施しております無料空き家相談会を今年度 3 回実施しております。相談件数は 6 月 36 人、7 月 26 人、11 月 20 人となっております。空き家コーディネーター育成補助金として N P O 法人つるおかランド・バンクが実施する空き家利活用コーディネーター育成事業に対して補助金を交付しましてコーディネーター 1 名を採用しました。住宅リフォーム支援事業補助金として住宅の居住環境の質の向上と住宅投資の波及効果による経済の活性化を図るため市内の住宅の増改築又はリフォーム工事に補助しています。空き家活用の場合に加算があります。空き家実態調査は平成 27 年度に 5 年ぶりの実態調査を実施しました。平成 28、29 年度は増減分を調査しております。N P O 法人つるおかランド・バンクの事業実績を説明します。今年度の相談件数が 116 件、解体見積依頼 33 件のうち成約 7 件、空き家管理受託件数は 5 件、庭木管理修繕等は 35 件、宅建引継物件 24 件のうち成約数が 18 件となっております。また、現在の空き家バンク登録件数 216 件は全国空き家バンクの登録数第 1 位となっております。</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>不良住宅判定委員会はどのような組織ですか。</p>
事務局	<p>中心市街地居住促進事業に該当する空き家かを判定する市の内部組織です。</p>
委員	<p>空き家調査で所有者意向調査を実施していますが、空き家所有者に対しての働きかけはどのようになりますか。</p>
事務局	<p>意向調査で空き家バンク登録の意向を伺い登録が進んでいます。また、所有者と自治会を繋ぐために、お互いが同意する場合には所有者情報を自治会に提</p>

	供しています。定期的に働きかけを行う考えでおります。
委員	中心市街地居住促進事業の周知で土地の販売が進むと思います。売却すれば黒字となると思います。
事務局	事業推進のためにも広報が大切と考えております。
委員	中心市街地での空き家数や老朽度ランク別空き家数の分布は把握していますか。
事務局	指定区域内の空き家は郊外地と比較すると多くなっています。市全体の40%が中心市街地に集中しています。また、ランク別ですとCランクの空き家が約7割となっています。
委員	住宅供給公社の件ですが、たとえば鶴岡市開発公社でも事業可能でしょうか。ふるさと基金の活用もあるのではないかと。
事務局	解体事業の半分が国庫補助金、残りの半分を住宅供給公社と市が折半している。事業費の関係では住宅供給公社が負担するメリットが大きいですが、国庫補助金以外の資金活用も検討したいと思う。住宅供給公社に頼らないで事業スキームもあると考えている。
会長	次に(3)鶴岡市の空き家等対策計画について事務局の説明をお願いします。
事務局	昨年度、県が空家等対策モデル計画を策定し、35市町村のうち7市町村20%が計画を策定しています。また今年1月には県が特定空家等の判断の手引きを策定しております。始めに対策計画を策定する意義ですが、この計画は総合的・計画的な空き家対策を推進するための指針として空き家の実態と市の姿勢を対外的に公表し、市民、地域団体、関係機関に協力を求めるものとしております。第1章の基本的な指針では、方針、目的、位置づけ、期間等を記載しております。計画期間を平成30年度から34年度までの5年間としています。第2章は空き家の現状として平成27年度に実施しました空き家実態調査の結果です。平成27年度の空き家数は2,806棟と前回調査の平成23年度に比べて533棟増加しております。市全域において空き家が増加している傾向が出ています。また、全体の70%2,000棟が鶴岡地域に集中しております。老朽危険判定B、Cランクの割合が平成27年度は90%弱を占めています。第3章は市が行う空き家対策です。空き家実態調査を定期的に変更して適正管理対策、不良空き家対策、活用促進対策の各分野にわたる対策を検討します。有効活用と適正管理に関する相談対応は担当課と関係部署が連携して行います。適正管理対策は空

	<p>き家の状態と周辺環境の状況により、法と条例に基づいた対応を実施します。所有者には所有者の第一義的責任の理解促進を図り、同時に有効活用に結びつく情報提供と適切な対応を促します。住民自治組織との連携に関しては、これまでも空き家実態調査への協力をお願いしております。また、地域団体が行う不良空き家の適正管理措置の支援を行います。不良空き家対策の除却対策としては、建築物を除却した上で土地の活用を促すことを基本として、具体的な対策はそれぞれの空き家の状況に対応して個別に検討し、時機を捉えて実行します。危険回避対策として、要注意空き家を職員が一斉調査して現況把握しまして、所有者への一斉通知を行います。所有者自ら危険空き家を解体する場合は、解体補助金による支援を検討します。特定空家等に対する措置としては倒壊危険のある空き家の危険が高まり、所有者への対応依頼や応急措置によっても問題解決が図られない場合において、法に基づく特定空家等に対する措置を行い、最終的には行政代執行や略式代執行による除却を検討します。住民自治会との連携としては地域団体が所有者の同意を得て危険空き家の解体を行う場合に、補助金による支援を検討します。活用促進対策としては、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、NPO法人等との連携による土地の再編、有効活用に関する情報発信、中心市街地の老朽危険空き家の解消、住宅用地を供給しての人口減少を抑制策を実施します。具体的対策としては、空き家、空き地、狭隘道路を一体的に捉えて整備するランド・バンク事業の推進、中心市街地居住促進事業の推進、まちなか居住拠点整備事業の支援、リノベーションによるまちづくり等を推進します。特定空家等に対する措置については、法及びガイドラインに基づいて行います。また、措置の実施により所有者に不利益が及ぶ場合には鶴岡市環境審議会に意見を聴取いたします。外部の実施体制としては、鶴岡市環境審議会のほか、専門家団体と住民自治組織及びNPO法人つるおかランド・バンクと連携を図ることで総合的に対策を講じたいと考えております。また、庁内体制は建設部と市民部を中心とし、必要に応じて庁内推進会議を開催し、関係課が連携して空き家対策を推進してまいります。以上計画を説明させていただきました。</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問がございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>市民PR用チラシがあると良いと思います。</p>
事務局	<p>市民に分かり易い方法も含めてい考えたいと思います。</p>
会長	<p>(4)「その他」に入りますが、何かございますか。無いようですので、これで議事を終了します。皆様ご苦労さまでした。</p>
事務局	<p>井上会長、ありがとうございました。ここからは事務局で進行させていただきます。</p>

	<p>きます。続きまして、4. その他でございますが、事務局からは何もございませんが、委員の皆様から何かございますか。無いようですので、これをもちまして平成 29 年度第 1 回鶴岡市空き家等審議会を終了させていただきます。</p>
--	--