

平成30年度 鶴岡市空き家等審議会 会議録

- 日時 平成31年3月13日（水）14:00～
- 会場 鶴岡市役所本所6階 大会議室東
- 議事 (1) 空き家対策の状況について
 - ①適正管理について
 - ②有効活用について
- (2) 管理者不在の大規模建築物の安全対策について
- 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 廣瀬大治、町内会連合会 渡部忠彦
- 市側出席者

市民部長 白幡俊
市民部 環境課長 伊藤慶也、同課長補佐 富樫昌明、同専門員 井上崇
建設部 都市計画課長 岡部信宏、同専門員 五十嵐展、建築課長補佐 白井覚
- 公開・非公開 非公開
- 会議録

事務局	<p>皆様、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>本日の進行を務めさせていただきます、環境課長の伊藤と申します。只今から、「平成30年度鶴岡市空き家等審議会」を開催いたします。次第に従いまして「2. あいさつ」を、「鶴岡市空家等審議会」の井上会長よりお願いいたします。</p>
会長	<p>皆さんから忌憚のない意見を出して頂き有意義な会議にして頂きたいと思えます。空き家は全国的に大きな話題になっています。この会議での情報等を回りに伝える役割も担って頂いていると思えます。それぞれの職業、立場でのご意見等を是非この会でお話し頂きたいと思えます。</p>
事務局	<p>それではここからの進行を、鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則第9条第1項の規定により井上会長にお願いしたいと思います。</p>
会長	<p>暫時の間、議長を務めさせていただきます。「3. 協議」に入ります。「(1) 空き家対策の状況」の①適正管理について事務局の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料1で平成30年度空き家適正管理に関する状況についてご説明いたします</p> <p>1. 年度別家相談件数について説明します。平成30年度は151件で前年度の同月比較で55件少なくなっています。昨年度は度重なる強風や大雪に見舞われたことで相談件数が多くなりましたが、その度に所有者に対応を促したことから、今年度の苦情件数が減少したものと</p>

と思います。次に、2. 適正管理指導等実施件数についてですが、環境課に空き家に関する相談や苦情が寄せられますと、空き家データベース等での所有者等の特定や、税務担当課等から連絡先等の情報を収集し、空き家の外観等の状況を現地に行って調査したうえで、所有者等に対して口頭や文書で空き家の現状を知らせ、適正な管理を実施するよう助言を行っております。平成28年度末で老朽危険判定がDランクとされた142件については、今年度も担当職員が現地踏査を行っております。周辺への悪影響の程度により文書で助言を行う予定です。また、応急措置は8件実施しております。次に3の空き家対応完了継続件数は空き家に関する苦情相談を、「家屋」と「その他」に分類し、相談された問題点が解消、解決していれば「完了」、解決が難しいものを「継続」として集計しております。4. 原因別空き家相談件数は全市の件数でご説明いたします。まず、家屋に関する相談が92件で最大件数となっており、相談件数の半分以上を占めております。次にその他は59件となっておりますが、その内訳で一番多いのが草木に関する相談です。具体的には敷地の雑草の繁茂や敷地からの樹木の越境となっております。今年度は、昨年度に比べて、家屋・草木ともに相談件数は減少しております。これは、平成29年度に所有者に多くの助言を実施した結果として適正管理が進み、苦情が出にくい環境が保たれているためと考えております。8件の応急措置は放置すれば周辺環境への影響が大きく、緊急性があると判断したものです。内訳としては、業者に委託したものが4件、職員対応したものが4件となっております。本年度創設した危険空き家解体補助金の個人型は、全市を対象にして所有者が解体する崩壊の危険がある不良空き家を対象に、解体費が土地の評価額を上回る場合に補助するものとなっております。初年度である今年度の交付実績は4件となっておりますが、問合せも多数ありまして、所有者の関心の高さが伺われます。次に、危険空き家解体補助金の地域団体支援型は、全市を対象に、屋根や外壁が剥離し、基礎や土台が破損し著しく崩壊の危険がある不良空き家を住民会等の地域団体が、所有者の同意を得て解体を行う場合に、重機借上料や廃材処分費などの経費を補助するものとなっております。解体を行うに当たっては住民会が動産の運びだしや廃材の分別作業を行い、解体後は所有者と協力して適正管理することを条件としております。今年度の交付実績は櫛引地域の板井川地区の1件となっております。申請された事案は以前から相談を受けているものであり、地域の問題として大変苦慮していたものですが、本補助金を活用したことによって、所有者と地域団体、市が協力して空き家問題の解決を図ることができました。

会長

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。

委員

不良空き家解体補助金について、不良度判定基準は公表されているか。補助金の活用により不良空き家の解体が促進されるように、補助金の内容が判るような周知がなされればよいと思います。

事務局	<p>不良度判定は中心市街地居住促進事業の判定基準を準用しています。不良度判定は建物の老朽度合いと周辺への影響度を、現地で建築士の資格者が判定している。不良空き家の解体促進のために補助金の周知方法を検討したいと思えます。</p>
会長	<p>次に「②有効活用について」について事務局の説明をお願いします。</p>
事務局	<p>資料2の「空き家有効活用事業について」ご説明します。鶴岡市中心市街地事業は平成26年度から実施しておるものでして、不良住宅を市が寄付を受けて解体・整地をし、その土地を若者世帯や子育て世帯、移住希望者に対して住宅用地を供給することによって中心市街地の居住促進を図るものです。指定区域は空き家率の高い旧市街地として、中心市街地活性化基本計画に定める区域と、それに近接する区域となっています。不良住宅の判定は、国交省の不良住宅基準を基に不良度判定基準を設けております。平成30年度は2件の申し込みのうち、寄付要件を満たした1件を採択しております。販売実績は、公募3件のうち1件が成約、残りは公募中としております。無料空き家相談会はNPO法人つるおかランド・バンクと共催で、宅建業協会、建設業協会等の専門家の皆さんの協力で年3回実施しております。6月の相談会は40組と多くなっていますが、これは毎年5月に発送する納税通知書に相談会の案内チラシを同封したことで、空き家への関心が高まったことが理由と思えます。空き家コーディネーター補助金は、NPO法人つるおかランド・バンクが実施する育成事業に補助金を交付するものです。住宅リフォーム支援事業補助金は住宅の居住環境の質の向上と住宅投資への波及効果による経済活性化を図るもので、平成30年度は370件、補助額8千万円の実績です。空き家加算に関しては、空き家活用が3件、空き家バンク登録が2件、空き家バンク活用加算が2件となっております。空き家実態調査に関しては、平成29年度実施した結果に基づいて平成30年度には所有者アンケート調査を実施しております。この結果を適正管理と有効活用に繋げております。NPO法人つるおかランド・バンクの実績について説明いたします。平成25年度からの空き家バンク登録件数は369件、内成約物件件数は113件となっており、この登録件数は全国トップクラスです。</p>
事務局	<p>空き家対策は適正管理と有効活用の両輪で進めております。危険空き家解体補助金による解体促進に関しては、来年度の補助要綱を公表する際に皆様から関心を持って危険空き家の解体を検討して頂くために、危険度判定基準の公表も考えたいと思えます。また、空き家増加の抑制策も重要でありますので、所有者アンケート調査で売却、賃貸、解体等の意思のある方に対しては個別に相談を進めたいと思えます。</p>

会長	ただ今の説明について、ご意見・ご質問をお願いします。
委員	鶴岡住宅の関係について説明して下さい。
事務局	リフォーム補助金に関しては、鶴岡産材を使用してリフォームをする場合に通常の補助金に上乘せがあります。
委員	空き家実態調査の方法について説明して下さい。
事務局	一次調査として、全市の町内から空き家の位置情報を調査して頂いております。その後、職員が新たに空き家となったものを対象とした現地踏査を実施し、現地写真を基にしてAからDランクまでの老朽危険度判定を行います。
会長	次に「(2) 管理者不在の大規模建築物の安全対策について」事務局の説明をお願いします。
事務局	旧ホテル雷屋の安全対策についてご説明します。会社が破産し管理者不在となった建築物は10年以上放置されております。放置された建物は鉄筋コンクリート7階建ての本館、木造2階建ての倉庫と社員寮、鉄筋2階建ての浴場棟の4棟です。本館は国道7号線の法面に建っており、建物が徐々に老朽化して危険な状態となったことから、空き家条例が策定された平成25年度以降応急措置を12回実施してまいりました。そこで、放置出来ない大規模建築物の安全対策を検討したところ、解決には4つの課題があることがわかりました。一つは建物が大規模であること。本館だけで7階建ての建物の延床面積は約3千㎡あります。二つ目は非常に厳しい場所に建っているということ。周辺に住宅が近接しており解体工事の安全確保が必要となります。また、国道7号線からの乗り入れ部分や斜面が国道に影響なく出来るかということです。三つ目が所有名義が破産した法人であるということで、行政代執行で解体する場合には費用の請求先がないこと。四つ目は、市が行政代執行で解体することによって、空き家は最終的には自治体が解体してくれるという住民意識が生じてしまい、空き家所有者の責任に関するモラルが欠如してしまうということを懸念しています。市はこれらの課題解決のために国、県への支援を要望しています。国の補助制度では、建物本体だけが補助対象となっていることから、補助対象範囲の拡大と支援額の増額を要望しています。また県には解体費の負担の検討を要望しています。今年度は安全対策として解体方法と費用の調査を委託しておりますし、年度末に報告される調査結果を踏まえて、平成31年度に改めて国、県への要望を行うこととしております。また、関連する地元自治会、国道管理者への協議も進めていくこととしております。

会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等をお願いいたします。質問が無ければ、次の大規模空き家の安全対策についてご説明願います。</p>
事務局	<p>旧湯殿山ホテルの安全対策について説明いたします。会社が破産して管理者不在となり放置されている建築物の安全対策です。建物は田麦俣の湯殿山神社有料道路料金所の手前にある鉄筋造4階建です。平成21年破産手続廃止後は管理者不在とり現在に至っています。昨年9月、一部壊れた建物の吹き付け材にアスベストが含まれているかもしれないとの連絡を受け、含有しているかの調査と安全対策を継続しております。対応の一つ目は、敷地への立ち入り禁止措置と隣接する遊歩道の通行止めの実施しました。二つ目は吹き付け材がアスベストであるかの含有率調査を実施しました。含有率調査の結果が労働安全衛生法の基準値以上あったことから、アスベストの飛散状況調査を実施しております。結果はアスベストの飛散無しの報告を頂いております。三つ目は注意喚起をいたしました。湯殿山神社など関係団体への通知、プレスリリース、ホームページへの掲載を実施しております。来年度は安全対応として地内への立ち入り禁止と注意喚起を継続し、空気中の濃度測定の実施、露出する箇所への囲い込みを検討してまいりたいと考えております。また、安全対策の検討として、空気中濃度測定調査をもとに今後の方針を検討してまいります。対応の方向性が固まった段階には、国・県に対する要望活動を検討してまいりたいと考えております。</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等をお願いいたします。質問が無ければ(3)「その他」に入ります。無いようですのでこれで協議を終了いたします。</p>
事務局	<p>皆様、ご苦勞様でした。続きまして、「4. その他」ですが、情報共有を含めまして委員の皆様から何かございませんか。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。空き家問題は年々複雑化、多様化、深刻化しておりますし、大規模建築物の取り扱いについては非常に頭を悩ませているところです。適正管理と有効活用の二本柱で対応しておりますが、現実的には進展に時間がかかったり、解決の難しい問題が多くあります。市民の方々からはより実効性の高い対策や活用が求められておりますので、委員の皆様には引き続き知識と経験を活かしたお力添えをお願いしたいと存じます。では、これをもちまして鶴岡市空家等審議会を閉会いたします。皆様、本日は誠に有難うございました。</p>