

会議録

会議の名称	平成30年度 第1回清須市空家等対策協議会
開催日時	平成30年7月18日(水) 午後2時から午後3時
開催場所	清須市役所北館 3階 研修室
議題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開会 2. 会長(市長)あいさつ 3. 議事 <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の判定について (2) その他 4. 閉会
会議資料	資料1 空家等基本情報 資料2 空家等立入調査結果(一覧) 資料3 空家等立入調査結果(個票) 参考 清須市特定空家等判断基準
公開・非公開の別 (非公開の場合はその理由)	公開
傍聴人の数 (公開した場合)	1人
出席委員	永田会長、洞澤委員、百瀬委員、岡田委員、岩田委員、塚本委員、松井委員
欠席委員	水野委員
出席者(市)	なし
事務局	[総務部] 平子部長 [総務部 防災行政課] 後藤課長、辻課長補佐、鈴木防災防犯係長、梶木主任 [総務部 税務課] 吉田次長兼課長 [市民環境部 生活環境課] 島津課長 [建設部 都市計画課] 長谷川課長
会議の経過	<p>●事務局 それでは定刻となりましたので、ただいまから平成30年度「第1回清須市空家等対策協議会」を開会いたします。</p> <p>私は、本日司会を務めます、防災行政課長の後藤でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>まず開会に先立ちまして委員の出席状況について</p>

ご報告いたします。本日、水野委員から他の公務のため、どうしても出席できないとご連絡をいただいておりますが、委員の半数以上の方が出席されております。従いまして、「清須市空家等対策協議会条例」第5条第3項の規定によりまして、本会議が成立していることをご報告いたします。

なお本日は、「清須市附属機関等の会議の公開に関する要綱」第3条の規定により公開会議となっておりますので、よろしく申し上げます。

会議の開催に先立ちまして、今回、人事異動に伴う委員の変更がございましたので、「清須市空家等対策協議会条例」第3条第6項の規定に基づきまして、市長より再委嘱させていただいております。委員の任期につきましては、残任期間の平成31年3月31日まででございます。委嘱状につきましては市長より交付するのが本来でございますが、時間の都合上、机の上に配布させていただきましたのでよろしく申し上げます。

また、委員のご紹介ですが、配布させていただいております委員名簿に代えさせていただきますのでよろしく願いをいたします。

それでは開会にあたりまして、清須市空家等対策協議会の会長であります永田市長からごあいさつ申し上げます。

●永田会長
(市長あいさつ)

●事務局
ありがとうございました。
次に、配布資料のご確認をさせていただきます。

(資料の確認)

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。これより議事に入りますが、ここからの会議進行につきましては、会長であります永田市長にお願いをいたします。よろしく申し上げます。

●永田会長
それでは、会議の進行を務めさせていただきますのでよろしく申し上げます。

はじめに、議事(1)「特定空家等の判定について」事務局から説明してください。

●事務局
はい、私は防災行政課の梶木と申します。ただいまから議事(1)について説明をさせていただきます。恐れ入りますが、座って説明させていただきます。まず、今般実施しました立ち入り調査の概要について

て、説明させていただきます。調査の期間は6月18日から20日までの計3日間実施しました。1日につき3件実施し、合計9件の立入調査を実施しました。調査につきましては防災行政課をはじめ、8課の職員で実施をし、一日につき3課3人の職員で実施をいたしました。調査方法は、平成28年11月21日に開催した本協議会でご承認いただいた、「清須市特定空家等判断基準」を用いて判定を実施いたしました。こちらにつきましては、先ほどの資料確認のところで参考となっている、判断基準でございます。また、6月18日に実施した立入調査では、本協議会の委員でもございます百瀬委員にもご協力をいただいております。

続いて、資料の説明をさせていただきます。まず資料1につきましては、空家等の基本情報を記載してございます。

次に資料2は空家等の立入調査結果の一覧でございます。この資料には、「清須市特定空家等判断基準」の調査項目から抜き出した項目を記載しており、各調査家屋がどの調査項目に該当しているかを一覧にしたものでございます。また、該当した調査項目には丸もしくは二重丸を付しており、丸は空家等、二重丸は特定空家等を示しております。

丸と二重丸の判定の違いについてご説明をいたします。「清須市特定空家等判断基準」の4ページをご覧ください。参考資料でございます。こちらの4ページをご覧くださいと、それぞれ調査項目が5つございます。それとは別に、①「判定」、②「周辺への影響と危険の切迫性、通行人や近隣住民への被害が及ぶ可能性」といった項目がございます。①の判定にのみ該当する場合は丸の空家等、①「判定」及び②「周辺への影響と危険の切迫性」が判定された場合には二重丸の特定空家を記しており、こちらが資料2に示すところでございます。また判定の結果、①「判定」には該当するものの、②「周辺への影響と危険の切迫性」には該当しない空家であっても、「清須市空家等判断基準」の20、21ページに記載のあるとおり、総合判定の結果で、特定空家等となる場合がございますが、今般はそのようなケースはございませんでした。

続きまして資料3になりますが、こちらは資料2の一覧を詳細に記載した個票となっております。例としまして、インデックスの4をご覧ください。このページの中程と、下のほうに、該当項目というものがそれぞれ一つずつあるかと思えます。この該当項目の内、二つ目の下の該当項目で特定空家等と判定したため、二重下線にしてございます。この資料3ではこの例と同様に9件分の家屋の写真等を掲載してございます。それぞれ、特定空家と認定したものにつきましては二重下線、そうではない空家等と判定した場合につきましては、何も引いていないものを該当項目として挙げさ

せていただいております。説明については以上でございます。ありがとうございました。

●永田会長

調査の概要につきまして説明をさせていただきました。それでは、この9件につきまして、一つずつ、特定空家等の判断基準に基づく判定を決めていただきたいと思います。

まず、資料3の基本情報、判断基準、写真、立入調査結果等を用いて進行していきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、整理番号1について、事務局から説明してください。

●事務局

では、ご説明させていただきます。お配りしてございます、資料の1、2、3をそれぞれ見ていただきたいと思いますが、まずは資料3のインデックス1と書かれたページをお開けください。この家屋では、「門又は塀の傾斜が目視で確認できる。」等の項目に該当しており、空家等と判定いたしました。また、資料1のNo.1の備考欄をご覧ください。こちらは、基本情報になります。こちらの備考をご覧くださいと、立入調査を実施した際に、所有者の方に立会いをしていただくことが出来ました。また、所有者の方に立会っていただいた際に、建物内の家具等の整理が完了した後に第三者に譲渡する予定があるとの報告を受けました。こちらの整理番号No.1の物件について、説明は以上となります。

●永田会長

はい、ただいま整理番号1の説明が終わりました。この件について、ご意見ご質問ございませんでしょうか。これは、立入調査の判定結果は特定空家等ではなく、空家等となります。

よろしいでしょうか。

特にご質問もございませんので、整理番号1の物件については、協議会において空家等と判定することでよろしくお願いいたしますと思います。

続きまして、整理番号2について説明してください。

●事務局

はい、では資料3のインデックス2をご覧ください。こちらの物件につきましては、平成28年に、清須市防災行政課に対し、雑草の繁茂により空家であると近隣の住民の方から申し立てがございました。このため、今般所有者に対し、立入調査実施の旨の通知と、立入調査を実施しようと現地に直接行きましたところ、近

隣住民の方から、2ヶ月ほど前から所有者の関係者が再び住み始めたのご報告をいただきまして、空家ではないということがその時点で判明し、立入調査を中止することとなりました。こちらの物件について、説明は以上となります。

●永田会長

はい、ではこの整理番号2につきまして、ご意見ご質問はございませんでしょうか。こちらは住んでいるということでございました。

よろしいでしょうか。

では、特にご意見もございませんので、整理番号2については協議会では判定しないということにさせていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、整理番号3について、事務局から説明をお願いします。

●事務局

はい、では続きまして、資料の3のインデックス3をご覧ください。この家屋では、「軒の裏板、たる木等の腐朽や破損が目視で確認できる。」等に該当しており、空家等と判定いたしました。また、資料1のNo.3の備考をご覧ください。この物件につきましても、所有者の方の立会いをしていただくことができました。その際に、建物を取壊した後売却する予定があり、今現在、不動産会社と調整を進めているという報告を現地で受けております。説明は以上となります。

●永田会長

はい、整理番号3の説明をさせていただきました。何かご意見ご質問はございませんでしょうか。取壊して売却する予定ということになっております。

よろしいでしょうか。

それでは、特にございませんので、整理番号3についても、本協議会において空家との判定ということでよろしく願いいたします。

では続きまして、整理番号4について説明をお願いします。

●事務局

続きまして、資料の3のインデックス4及び資料2をご覧ください。この家屋では、「ひさしの腐朽、破損や剥落が目視で確認できる。」、「外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽、破損している。又は腐朽、破損等により剥落・飛散などのおそれがある」等、多数の調査項目が「周辺への影響と危険の切迫性がある」と判断したため、こちらの物件につきましては特定空家等と判

断しました。説明は以上になります。

●永田会長

はい、ただいま整理番号4の説明が終わりました。この物件についてご意見ご質問はございませんでしょうか。

この物件については特定空家ということで説明がありました。よろしいでしょうか。

●百瀬委員

よろしいでしょうか。

●永田市長

はい、どうぞ。

●百瀬委員

今までにご説明がありました3件については、私も現地と一緒に出向いて確認しているのですが、この整理番号4につきましては、その3つのパターンとはだいぶ違うなど実感しております。

確認させていただきたいのは、道路や周辺に対して危険な部分というものは、どういったものがあつたのでしょうか。敷地内部において崩壊の恐れがあるということとは確認できるのですが。

●事務局

はい、資料3のインデックス4をご確認いただきまして、2ページ目の一番下の、1(2)ホ「塀と控え柱・壁の接続部に著しい亀裂等がある。又は離れている。」ところをご確認いただきまして、接道してございまして、現在こちらのひさしやブロック塀等が、倒れてきかねないという状況ですので、周囲への危険が及んでいるということで、特定空家等と判定した次第でございます。

もうひとつ話をさせていただきます。この住宅は基本的に南と北という判断でいきますと、住宅の正面の道路が、遠景から見ますと北側にあります。メインの道路は北側にございまして、その北側の道路に対しては特に現状は何もありません。こちらは、元々写真で言う左側に大きな木があつたのですが、木に関しては所有者の方に何とかお話をして処分していただきました。ですので、現状正面の道路に向かっては、特に問題ありません。しかし、2枚目に写っているように、南側にも散策道のような人が通れるだけの道路があるのですが、このひさし部分が崩落しかねないということと、最近問題になっておりますブロック塀も今にも壊れそうな状況であるということとは確認をしておりますので、南側を通る方に関しては非常に危険が迫っているということで、判定しました。以上です。

- 百瀬委員
ありがとうございました。
- 永田会長
所有者はわかっているのですか。
- 事務局
わかっております。
- 永田会長
会ったことも。
- 事務局
あります。ただ、厳密には所有者ではなく、相続人です。現状ではまだ相続が完了しておりませんので、相続人という扱いになります。
- 永田会長
清須市の人ですか。
- 事務局
清須市の人です。
- 岡田委員
少しよろしいですか。資料についてですが、せっかく写真やコメントがついていますので、できれば簡単な配置図を作っていただきたいなと思います。例えば写真①はこちらから撮影した写真。写真②はこちらから撮影した写真。ということが図で分かるものを入れていただくと判断がしやすいです。手間がかかりますが、できれば、簡単な形で結構ですのでお願いできないでしょうか。
- 事務局
わかりました。それは次回から善処いたします。
- 岡田委員
ありがとうございます。
- 洞澤委員
お二人の質問に関係しましてですね、資料2を見ていただきたいのですが、資料2に丸と二重丸が入っていますが、2つの大きな違いというのは、二重丸になる場合はいろいろな該当項目に当てはまることに加えて、その敷地内ではなく、近隣とか道路への影響や切迫性があるかどうかというところですね。最初に百瀬委員がご質問された点というのは、資料では該当項目に当てはまっているというのは確かに分かります

が、では近隣や道路への影響はどうかということで、特定空家になる理由が読み取れない部分があったのかなと思います。空家等か、特定空家等かといったことは、基準項目に加えて、その近隣や道路等の外への影響があるかどうかというところがポイントとなるので、空家等に該当すると判定する場合については必要ありませんが、特定空家に該当すると判定する場合には、外への影響等の説明もあったほうがいいと思います。

それに加えて先ほど岡田委員が提案された配置図も、場合によっては必要ない時もあるかもしれませんが、特定空家等と判定する時は、外の道路や近隣等との関連がありますので、配置図があると分かりやすいと思います。一つよろしくお願いします。

●事務局

はい、わかりました。ありがとうございました。

●永田会長

他にご意見ご質問はございませんでしょうか。

●岩田委員

すみません。この9件ですが、前回空家が205件あったとお聞きしましたが、それを調査した結果この9件が上がったということによろしいでしょうか。

●事務局

はい、調査をした中から9件は選んでおりまして、調査外のものについては、今回はしておりません。205件の中でこの9件をピックアップしております。

●岩田委員

205件調査した中で空家であったのが9件というわけではないということですか。

●事務局

はい、元々空家等の調査をしまして、空家と思われる物件が205件ありまして、その内199件が空家だということが調査後に分かったのですが、さらにその内の9件を今回ピックアップして立入調査をしたということです。

●永田会長

ピックアップした基準は。

●事務局

ピックアップした基準は、まず1つ目として、近隣からの通報等の件数の多さを判断の基準にさせていただいております。もう1つは、所有者がわりと判明

している物件をピックアップしております。全く分からない物件については、今回は除外をさせていただいております。

●永田会長

まだあと190件程あるということですか。

●事務局

空家と判断された建物は190件以上ありますが、調査対象になるものはその中から大分絞られてきますので、今回その絞られた中でも、9件ピックアップしたということでございます。

●永田会長

これからも続くということですね。

●事務局

続きます。

●永田会長

よろしいでしょうか。

●岩田委員

はい、ありがとうございました。

●永田会長

はい、他にございますか。

よろしいでしょうか。

では、整理番号4については、特定空家等と判定するというので、よろしく願います。

それでは整理番号5について、事務局から説明をお願いします。

●事務局

はい、では資料の3のインデックス5をご覧ください。この家屋では、「屋根ふき材が剥落又は飛散のおそれがある。」等に該当しており、空家等と判定いたしました。資料2の一覧をご確認いただきますと、丸が全部で11箇所ついておりますが、どれも緊急を要するような状況ではないと判断したため、総合判定におきましても、空家等と判定いたしました。説明は以上になります。

●永田会長

はい、では整理番号5についてご意見、ご質問等がございますか。

●洞澤委員

よろしいでしょうか。先程総合判定で、緊急を要する状況でないとおっしゃられたのですが、今回の件というよりは、総合判定について参考として挙げられた基準の20ページあたりを見ていただければと思うのですが、個別の要素で空家等か特定空家等かを判定する時は、近隣への影響や緊急性というところが特定空家かどうかの分け目となっていたのですけれど、総合判定の場合はあまり緊急性がないのかなという気もしまして、例えば20ページの総合判定の基準として別紙1等がありますが、「そのまま放置して…」というように、現段階の緊急性だけよりは少し先も見て、今のままだと危険であるというものも、個々の要所だと緊急性や近隣への影響は差し当たりないとはいえ、そのまま放置すると危険かなというものを拾えるようにはなっていると思うので、もちろんあまりゆるく見るのもどうかと思うので、少し厳しめに見て、特定空家と認めないというやり方もありますが、基準の使い方としてはもう少し緩やかに使うことも出来るかなとも思いますので、あまり緊急かどうかというところで総合判定として空家等としてしまうのは、この基準に照らすともしかしたら適切でない場合があるかもしれないと思います。

●事務局

そうですね。今教授がおっしゃった緊急性というところで話をしてしまったのですが、少しこれは説明が足りておりません。実際に立入調査に行った時に、所有者の方とはお会いしておりませんが、苦情の申立てをされた隣の方が調査の際に出て来られまして、その時に聞き取りをさせていただいた点がございます。やはり、多少なりとも何とかしようという努力が今回見受けられたそうです。

ひとつの話でいきますと、ここの中には写っておりませんが、正面から見ていただきますとカーポートがございまして、その奥に玄関がありますが、その隣の1階と2階の雨樋が当初壊れておりまして、その雨水が直接右隣の住宅のほうへ流れてきていたという苦情をいただいております。それで、その雨樋については所有者の方が直されたということも隣の方からお聞きしました。実際見に行った時には、草木の状態がこの写真よりも少し酷い状態ではありました。ただ、それも苦情を申立てておられた方の聞き取りで行きますと、回数は少ないけれども、草刈に来るようにもなったというお話も受けております。こちらの住宅につきましては、過去に年に1回から2回は何とかしてくださいという通知を郵送させていただいている物件でございまして、少しずつですけれども管理がされるようになったというのが隣の方の判断でもあります。この聞き取りを調査した上で、この空家等という判定に

したという流れがこの物件についてはあったということが今のご説明に不足しておりました。以上でございます。

●永田会長
他にございますか。

では、整理番号5につきましては空家と判定するということで、よろしく願いいたします。

続きまして、整理番号6について事務局から説明をしてください。

●事務局

はい、では続きまして資料3のインデックス6をご覧ください。こちらにつきましても、立入調査の判定結果としては特定空家等と判定をいたしました。その理由、根拠といたしましては、こちらの建物が県道と市道それぞれに接道している建物になりまして、こちらの遠景の写真につきましては、市道に面している面から撮った写真となります。こちら側にはセットバック等はなく、建物の下がすぐに市道となっているのですが、こちらの下の方の該当項目別紙1 1(2)イ「屋根の落ち込みや浮き上がりなどの変形、破損などが目視で確認できる。」、「飛散する恐れがある。」等が、実際に接道している市道のところにも瓦が落ちてきている状況であり、周囲に及ぼす影響や切迫性がある状況ということを判定して、こちらの物件では特定空家と判定いたしました。一枚めくっていただきますと、同じように該当する項目が多くございます。こちらの項目全てに切迫性がありまして、周囲に及ぼす影響が大きいと判断したため、特定空家等と判定させていただきました。説明は以上になります。

●永田会長
では、この整理番号6についてご意見はございますか。こちらは特定空家等とご報告がありました。よろしいでしょうか。

それでは、ご意見はありませんので、整理番号6については協議会において特定空家等と判定するということでよろしく願いいたします。

続きまして、整理番号7についてお願いいたします。

●事務局

はい、続きまして資料3のインデックス7をご覧ください。こちらの家屋につきましても、特定空家等と立入調査を行った判定結果として判定しました。こちらの遠景の写真につきましては、建物の北側から南側へ撮った写真になっておりまして、こちらの家屋が接道

しているのは北側の玄関がある一面だけとなっております。今般は特に被害状況が酷く、特定空家等と判断したポイントにつきましては、こちらの遠景写真の左側面の壁面が剥がれ落ちているということが確認いただけるかと思えます。こちらの詳細につきましても一枚はねていただきますと、該当項目の「壁体を貫通する穴が生じている。」、「外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽、破損している、又は腐朽、破損等による剥落、飛散等のおそれがある。」等の項目に該当しているため、特定空家等と判定いたしました。

なお、こちらに面しているのは別の所有者の方の月極め駐車場が併設されていまして、そちらの利用者の方の車にトタンが飛んで来てぶつかるという事案も発生していると申立者の方からご報告をいただいておりますので、とても周囲への影響と危険の切迫性がある状況であると判定できるかと思ひ、特定空家等と判定いたしました。説明は以上になります。

●永田会長

はい、では整理番号7について、ご意見ご質問はございませんでしょうか。こちらも特定空家等であるということでございます。

よろしいでしょうか。

はい、それでは特にご意見ご質問はございませんので、整理番号7につきましても、協議会において、特定空家等と判定するという事で決定いたします。

それでは、整理番号8をお願いいたします。

●事務局

はい、では続きまして資料3インデックス8をご覧ください。この家屋では、「土台の腐朽、破損、変形または蟻害が目視で確認できる。」等に該当しており、空家等と判定いたしました。

また、資料1のNo.8の備考をご覧ください。こちらの物件の立入調査を行った際には、所有者の立会いはありませんでしたが、所有者の方から連絡がございまして、中に入って、調査してもかまわないという連絡がございました。その際に、所有者の方から、除草等は出来る範囲内で行っているが、これからはより適切に管理が出来るように敷地の管理、建物の管理を行っていくと報告を受けました。説明は以上になります。

●永田会長

はい、では整理番号8について、ご意見ご質問等はございませんでしょうか。

ちなみにこれは管理していただけるということですか。

●事務局

はい、これはアパートでして、また人が住めるように活用していきたいと考えているというご意向をお伺いしました。

●永田会長

本当に管理していただけるのかな。

●事務局

この建物の所有者の方は、前にもお話ししましたが、非常にたくさん清須市内でこのような建物をお持ちの方で、実は特定空家等の認定をこの先もしていく中では、この方の所有している物件が出てくるのは間違いありませんが、今までも出来る範囲で除却をいただいた建物も2件程ございます。たださすがに手が回らないという事で、今回も連絡はいただいておりますが、できる限り除草をして、周りに迷惑をかけないようにということは確約としていただいているのですが、何せ本当に清須市内にたくさん不動産を所有しております、どこまでやっていただけるのかなというところでございます。

実は、つい先日もこの方の所有しているまた別の物件で、苦情の申立てがございまして、連絡を取ったところその時は連絡がつかなかったのですけれど、この方とは電話連絡はつきますので、何とか管理をお願いしていきたいなと思っているところでございます。

●岡田委員

よろしいでしょうか。大した質問ではありませんが、このアパートは何部屋あるのでしょうか。全く使われてないということでしょうか。

●事務局

現状では空家となっております。ただ、所有者の方が言うには、最近まで借りていた方がいらっしやったそうです。ですので、ちょっと整理すれば使える物件ではあります。先程も申し上げたとおり、貸したいという意向がある物件ですので。

●永田会長

戸数はわかりませんか。

●事務局

戸数は正確な数を把握しておりません。

●岡田委員

写真を見る限り、2階部分に蔓も絡まっていますし、直すには大分厳しい状況ですね。

●事務局

はい、厳しい状況だと思います。

●永田会長

他にありますでしょうか。

よろしいでしょうか。

では、この整理番号8については、空家等と判定するということで、よろしくお願いいたします。

それでは、整理番号9をお願いいたします。

●事務局

はい、では資料の3のインデックス9をご覧ください。こちらの家屋につきましても、立入調査判定結果としましては、特定空家等と判定いたしました。こちらの建物自体は直接接道してその道路を通行されている方に何かしらの影響があるということではございませんが、隣接している私有地内に物が落ちたり、壁面の一部が剥落して落ちたり、あとこちらの資料を3枚はねていただきますと、該当項目別紙4(3)「門扉の開放や窓ガラスの破損が見られるなど、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。」というところにも該当しております。こちらの物件につきましても市の方にも9回以上、別の申立者の方からご相談がございまして、どうしても地区的に建物と建物の間のスペースを取っていない場所がございまして、土壁の一部であったり、木のトタンであったり、そういったものが別の方の敷地内に入り込んでいる状況というのも、市の職員も確認している状況がございまして、こちらの建物についても、「周囲への影響と危険の切迫性がある。」、「近隣住民への被害が及んでいる。」と確認できましたので、特定空家等と判定いたしました。説明は以上となります。

●永田会長

はい、この整理番号9につきましても、特定空家等ということですが、何かご意見、ご質問はございますか。

●松井委員

全般に当てはまることですが、古い建物等ですので、汲取りや浄化槽と思うのですが、現状、例えば掃除等はしていないですね。というような確認はされているのでしょうか。

●事務局

はい、今松井委員がおっしゃられているのは、汲取りの清掃や浄化槽の清掃という話ですね。そこまではですね、さすがに我々の調査の中では確認が出来ない

ものですから、そういったところにつきましては、確認していないのが現状です。ただ調査の際には、汚物の垂れ流しや臭気等があるかの確認はしましたが、特に確認は出来ませんでした。

●松井委員

はい、わかりました。

●永田会長

はい、他にございませんか。

●岩田委員

すみません、この9件は何れも所有者の方の立会の有無は記載されていますが、連絡はどの物件の所有者の方も取れるということによろしいでしょうか。

●事務局

はい、今回の9件につきましては、連絡が取れるという点でいきますと、郵送したものが戻ってこないという状況です。ですので、電話連絡が取れるかとなると、全部の方に電話連絡が取れるという状況ではありません。

こちらから立入調査をしますということで、特定記録郵便で郵送させていただいたところ、一軒も返還がなかった建物でございます。ですので、直接電話で連絡を取れる方もいれば、取れていない方もいらっしゃいます。ただ、こちらから郵送させていただいた立入調査の書類については、返還がなかったという建物でございます。

●岩田委員

立会い有りの方が2人いらっしゃるのですが、この方は手紙が返ってこなかったけれど、連絡か何かがあって、立会いをしていただいたというわけですか。

●事務局

いえ、立会いをされた方というのは手紙が届いておりますので、手紙が届いた方から連絡があったというわけですね。

●岩田委員

この2件は連絡があったと。

●事務局

実際に立会っていただきましたので、こちらに連絡があったという考え方でございます。

●岩田委員

あと、他の立会いが無かった物件ですが、施錠の状

況はどうだったのでしょうか。屋内に入れられないような状態かどうかお聞きしたいのですが。

●事務局

実際にはですね、先ほど見ていただいた整理番号4のパターンなどは、もう鍵がどうこうというレベルではないものですから、最後の整理番号9もそうですけれども、もうどこからでも侵入出来る状況でありますので、この4と9につきましては、施錠はされておられません。というよりは、施錠の出来ない状況でございます。あと、残りの7件の施錠につきましては、確認させていただきます。

●岩田委員

施錠ありですか。

●事務局

はい、あります。

●永田会長

この立入調査というのは、中まで入るのですか。

●事務局

基本的には中まで入れるのですが、実際には敷地内のみです。建物の中には侵入していません。

●永田会長

入る権限は法律で認められているのでしょうか。

●事務局

認められていますが、鍵を壊してまで中に入ることは出来ません。ですので、中には今回は侵入していません。

●岡田委員

ちょっといいですか。不特定多数の人が入れるという項目がとても気になっておまして、その不特定多数の人が入れると報告書に書かれているのは、整理番号の4と9ではなく5と9となっているのですが。

●事務局

こちらの項目につきましては、家屋内ではなく、敷地内に侵入ができるという意味です。

●岡田委員

そういうことですか。では、家屋内に入れるという項目は、また別に考えているということでしょうか。

●事務局

いえ、基本的に家屋内の侵入は特に設けておりません。

●岡田委員

それからもう一つ、ここまでの判定は難しいと思うのですが、報告書には破損とか古いとかが書かれていますけれども、建物ですので耐震も含めての項目があるといいのではないかなとも思います。例えば将来直して使うにしても、最低限の耐震は必要ですので、今回の報告書はそのあたりが見つかりづらいかなと思います。

●事務局

基本的には、そこまでは見ないです。

●岡田委員

見ないですか。

●事務局

基本的には、岡田委員はよく知ってらっしゃると思いますけれど、昭和56年5月以前の旧耐震の建物ばかりですので、耐震はほぼ無いと考えていただければと思います。

●岡田委員

そうですね。ありがとうございます。

●事務局

ただ今後はどうなるかわかりません。昭和56年以後の建物が出てくる可能性はありますが、今回挙げさせていただいた9件については、旧耐震の物件ばかりですので、基本的に耐震は無いと考えていただければと思います。

●岩田委員

よろしいでしょうか。先ほど今回の9件は苦情や近隣からの通報が多いところ選んだということですが、そうすると残りまだ190件程はまたこれからという考えでよろしいでしょうか。

●事務局

はい、190件空家はありますが、今すぐ調査をするべきかどうかは、今後また調査をする時に決めなければいけません。また、ただの空家もリストに挙がっています。ただと言ったらおかしいですが、しっかり管理がされているものも空家として挙がっていますので、そういったものも、200件の中で多数あります。ですので、実際に特定空家になり得るかどうかを決めかねるといふ物件について、優先に調査をしていくと

ということです。この200件というのは特定空家の候補になりそうなものばかりが空家として挙がってきているわけではありません。いわゆる完全に管理がされている空家も、空家ということでリストを作っていますので、その200件の中ではそういった空家も多数存在します。ですので、今後は、特定空家になるのではないかという危険性がある空家をピックアップしながら調査していくといった形になります。

● 岩田委員

あともう一つ、後ろのピックアップの基準ですけれども、今回は苦情や通報が多いところでしたが、この次に行く調査の物件の基準というのは、調査の中で空家のランク付けのようなものはできているのでしょうか。

● 事務局

今回の200件の調査の中で、一応ランク付けは出来ております。ですので、今後これは危険であろうと思われるものが3段階くらいでランクがついていますので、それを見ながら、一応立入調査の前にも見に行きますので、これはやはり調査したほうがいだろうということで判断をした上で、立入調査を実行していくという形で考えております。

● 永田会長

空家の200件は今回のような酷い空家ばかりではなく、例えば、新築等をしたら転勤する必要ができたために、そのまま今空家になっているというものも200件に入っていますか。

● 事務局

入っています。

● 永田会長

となると清須市内では、空家と称されるものは200件しかないということでしょうか。

● 事務局

いえ、もっとあります。今回は調査対象を絞りましたので、例えば水道が使われてないとか、ガスが使われてないとか、あと見た目が酷いとか。市内回ったのですけれども、それで200件ということで絞っていますので、実際にはもっと細かく調べればもっと空家はあると思います。

● 永田会長

では、この整理番号9につきましては、特定空家として判定することによってよろしくお願ひしたいと思いま

す。

これで9件全て終わりましたので、本日判定いただく物件につきましては、以上となります。ありがとうございました。最後に、今後のスケジュールについて事務局から報告をさせていただきます。

●事務局

はい、それでは私から少しお話させていただきます。本日は9件、特定空家等、空家等の判定をしていただきました。この判定結果を答申のような形を取りまして、市長へ挙げたいと思います。最終的には市長の決裁をもって特定空家等と認定するということとなります。今回のケースですと、4件が特定空家等に認定される予定でございます。これは協議会の意見を総括した上で、答申という形をもって、市長へ決裁を挙げたいと考えております。

それから、残りの5件の話をさせていただきます。今回空家等と判定された物件が4件となります。こちらは空家の中で、整理番号1と3につきましては、今後中の整理が終わったら売却するというお話を伺っておりますが、こちらについてもそのまま放置しておくわけには参りませんので、時々確認に伺いたいと考えております。除却され売却されるのか、それともそのままリフォームされるかはわかりませんが、それらが完了した上で、台帳から削除するという措置をとりたいと思っております。残りの2件の整理番号5と8につきましては、こちらはある程度管理をしていかないと、いつでも特定空家になり得る物件でございますので、今後また台帳のほうを見ながら、時折観察するというような形をとりたいと思っております。

整理番号2につきましては、先ほど見ていただいたのですけれど、実は住んではいるものの、宅地内の雑草が非常に近隣に迷惑を及ぼしかねないものですから、この時調査はしませんでした。即日生活環境課と相談の上、家主に対して雑草の管理をして下さいという文書は出させていただいているところでございます。

この後、市長の決裁をいただきまして認定をされましたら、特措法の第14条に基づきまして、助言・指導に移って参ります。こちらの助言・指導につきましては、通常は口頭だけでもいいと法律は解釈されておりますが、やはり口頭だけではなかなか難しいため、今回特定空家等に認定されましたという通知に加えて、「今後どうされていきますか」、「こうしてくださいね」といった助言・指導するのを前提として対応していくということになります。これに基づいた上でご本人様が何も手を打たれないという状況が確認できましたら、所謂勧告という形になってまいります。この勧告につきましては、所有者の方々に非常に不利益が

出るという形になりますので、やはり慎重に行わなければならないということを事務局では判断をしております。こちらにつきましては勧告となりますと、固定資産税の6分の1の控除が無くなってまいりますので、税務課等と連携を取りながら進めてまいりたいと考えております。

また、そのような流れになった時には、報告義務はないのですが、協議会の委員の方々に対しましては、勧告の作業をする際にはご連絡をした上で、勧告をしたいと事務では考えておりますので、よろしくお願ひします。事務局からは以上となります。

●永田会長

はい、ただいま事務局のほうから説明がありました。今の説明について、何かご意見ご質問はございませんでしょうか。

●岩田委員

助言・指導や勧告等の期間はどれくらいでしょうか。

●事務局

はい、こちらに関しましては洞澤教授と少しお話をさせていただいたことがございますが、助言指導の期間はある程度一定の期間を設けなければいけないだろうと教授に助言を受けております。何ヶ月かは今のところは定めてはおりませんが、内規的なものを設けた上で考えたいと思っております。勧告をするというのは非常にデリケートな問題になってきますので、助言指導の期間を長めにとって、勧告という作業に持っていきたいと考えております。ちょっと遅いと言われるかもしれませんが、私としましては、半年くらいは助言・指導の期間が必要ではないかと考えておるところですので、よろしくお願ひします。以上です。

●永田会長

内規を作るのですか。

●事務局

内規といいますか、事務局のほうで一回内規を作ったほうが良いかという議論をしたいと思ひます。教授を始めとする委員の皆様の意見をもらいながら、内規のようなものを作りたいと考えております。

●百瀬委員

今のご質問の追加のような形ですが、本日の協議会で特定空家等という判定がありまして、これから市で認定をされ、この後助言・指導や勧告で期間があるというお話でしたが、これらは大体どういったスケ

ジュールになるのでしょうか。もしご予定があれば、教えてください。

●事務局

認定については、この後協議会が終了した後、即市長に決裁をいただこうかなと考えておりますので、認定につきましては、早く出来ると思います。それと同時に、所有者の方へ認定通知を出しますので、助言・指導も同時に行っていくということになります。ただ、今も申し上げましたように、助言・指導の期間はある一定の期間を設ける必要があると考えております。ですので、その期間は委員さんでご相談した上で設定したいと考えております。その間に例えば土地家屋調査士さんや宅建さんの相談機関等もございます。そういったご相談していただく場所の情報を所有者の方にお教えすることも義務となっております。どのような情報を所有者の方々にお伝えすれば良いかということも議論した上で、期間は定めていきたいと考えております。そちらにつきましては、またご協力いただければと思いますのでよろしくお願いいたします。

●永田会長

他にいかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

それでは議事（1）につきましては、終了とさせていただきます。

では、議事（2）「その他」につきまして、事務局からお願いいたします。

●事務局

はい、それでは今後のスケジュールについて、でございます。次回の協議会、日にちは未定でございますが、「空家等対策計画」の策定に少し着手をしていきたいと考えております。この計画を作る上である一定の政策といったところも議論の対象になってくると思います。除却費の補助を設ける等の議論も必要になってくると思いますけれども、まず計画の策定を今後進めてまいりたいと考えておりますので、よろしくお願い致します。

スケジュールは以上でございますが、ここで、皆様方にご報告がございます。本日、洞澤委員より7月31日付けでの辞職の申出がございました。こちらに関しましては受理いたしましたので、ご報告を申し上げます。それでは、洞澤委員より退任の挨拶をお願いしたいと思っております。

●洞澤委員

	<p>(退任のあいさつ)</p> <p>●事務局 ありがとうございました。洞澤教授におかれましては、我々も知識の無い中、いろいろご相談に乗っていただき、大変感謝をしているところでございます。このたび大変残念ではございますが、教授のステップアップのためにイギリスへ留学されるということで、辞任ということになります。今後ともいろいろとご協力いただくと私は願っておりますので、また一つご相談に乗っていただければと思いますので、よろしくお願ひします。また後任の方につきましては、洞澤教授からご紹介いただきましたが、名城大学の庄村教授という方にご内諾はいただいております。次回の会議からは、庄村教授がこちらの委員に参加していただく予定でございますので、よろしくお願ひをしたいと思います。報告は以上でございます。</p> <p>●永田会長 はい、それでは本日の会議の議事は全て終了いたしました。先生には本当に良いご指導いただきましてありがとうございました。 では、本日はこれで終了させていただきます。ありがとうございました。事務局にお返しします。</p> <p>●事務局 それでは、これをもちまして、平成30年度「第1回清須市空家等対策協議会」を閉会いたします。長時間にわたり、大変お疲れ様でございました。</p>
会 議 の 結 果	会議の経過に示したとおり