

第5号様式(第7条関係)

会議録

会 議 の 名 称	平成27年度空家対策協議会
開 催 日 時	平成28年1月26日（火曜日）午後2時から午後3時
開 催 場 所	清洲庁舎2階202会議室
議 題	<ol style="list-style-type: none"> 1. 開会 2. 委員紹介 3. 議事 <ol style="list-style-type: none"> (1) 清須市空家等対策協議会の概要について (2) 清須市の空家等対策の現状について (3) 清須市空家等対策計画（取組の方向性）の策定について (4) その他 4. 閉会
会 議 資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 委員名簿 ・ 資料1 清須市空家等対策協議会の概要について ・ 資料2 清須市の空家等対策の現状について ・ 資料3 清須市空家等対策計画（取組の方向性）の策定について ・ 資料4 空家等対策の推進に関する特別措置法 ・ 資料5 清須市空家等対策協議会条例 ・ 資料6 清須市空家等対策庁内調整会議設置要綱 ・ 資料7 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）
公 開 ・ 非 公 開 の 別 (非公開の場合はその理由)	公開会議
傍 聴 人 の 数 (公開した場合)	4人
出 席 委 員	加藤会長、洞澤委員、百瀬委員、岡田委員、吉田委員、野田委員
欠 席 委 員	水野委員（弁護士）

出席者（市）	なし
事務局	〔総務部 防災行政課〕 柴田部長、大橋次長兼課長、三輪主幹、後藤課長補佐、 舟橋副主幹兼係長、鶴子主任、梶木主事 〔市民環境部 生活環境課〕 猪子課長 〔建設部 都市計画課〕 石田課長
<p>会議の経過（要旨）</p> <p>●事務局</p> <p>定刻となりましたので、ただ今から平成27年度「清須市空家等対策協議会」を開会いたします。</p> <p>私は、司会を努めさせていただきます防災行政課長の橋大橋でございます。よろしくお願いいたします。</p> <p>開会に先立ちまして、委員の出席状況につきましてご報告させていただきます。</p> <p>本日の会議は、委員の過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。</p> <p>なお、本日は、清須市付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、よろしくお願いいたします。</p> <p>傍聴人各位におかれましては、同要綱第6条第4項の規定により、お手元に配布しました遵守事項に従っていただきますようお願いいたします。</p> <p>会議の開催に先立ちまして、委員の委嘱でございますが、清須市空家等対策協議会条例第3条の規定に基づきまして、市長より委嘱させていただいております。委員の任期は、平成29年3月31日まででございます。委嘱状につきましては、市長より交付させていただくのが本来でございますが、時間の都合上、机の上に置かせていただきましたので、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>それでは、ただ今から、清須市空家等対策協議会を開催いたします。開催にあたりまして、清須市空家等対策協議会条例第4条第2項により、協議会の会長は、市長となっておりますので、よろしくお願いいたします。それでは、加藤市長から挨拶申し上げます。</p> <p>●加藤会長 （市長あいさつ）</p> <p>●事務局</p>	

ありがとうございました。

それでは、次第に沿って進めさせていただきます。大変恐縮でございますが、本日が第1回目の会議でございますので初めて顔を合わされる方もおみえのことと存じます。また、今後も皆様のご協力を得て進めていかなければなりませんので、それぞれの自己紹介をお願いしたいと存じます。

それでは、誠に申し訳ございませんが順番によりしくお願いいたします。

●各委員

(自己紹介)

●事務局

ありがとうございました。続きまして、事務局を紹介いたします。

総務部長からお願いします。

(自己紹介)

それではこれより議事に入りますが、本日お配りしました資料のご確認をお願いします。

資料1から資料7の題名を読み上げる。

ここで、会議進行につきましては、会長であります市長にお願いをいたします。よろしくお願いいたします。

●加藤会長

それでは、会議の進行を努めさせていただきますので、よろしくお願いします。

ただ今から議事に入ります。議事の前に、清須市空家等多作協議会条例第4条第4項の規定により、洞澤委員を職務代理者に指名しますがよろしいでしょうか。

●洞澤委員

意義ありません。

●加藤会長

ありがとうございました。それでは洞澤委員、よろしくお願いいたします。

それでは始めに議事(1)ですが、「清須市空家等対策協議会の概要」について事務局から説明をお願いします。

●事務局

それでは、事務局の後藤から説明させていただきます。お手元にお配りしました、資料1をご覧ください。

資料1の説明

以上について、説明を終了させていただきます。

●加藤会長

ただ今、議事の（1）について説明が終わりました。この件についてご意見やご質問等がありましたら、ご発言をいただきたいと思います。

●百瀬委員

空家等対策の推進に関する特別措置法が施工され、早々に清須市様としましては条例を施工されたということで、実際私どもも他の愛知県内の市町村を調査しましたところ、なかなかこのようにスピーディに活動している市町村というのは少ないということですが、清須市様としましては重要性が高く、本当に喫緊の課題ということで動いてみえると思いますので、今後最終的にどのような形で、どのくらいの年月をかけて進めていくかをお聞きしたいところがございます。ちなみに、今協議会に類するものが設置されているところは、名古屋市と知多市であると伺っております。

●加藤会長

事務局は返答をお願いします。

●事務局

特措法が出来る前に、実は空家対策の条例を独自で作るという動きが清須市にはありました。パブリックコメントまで行い、条例を作る一手手前まで行ったのですが、国の議員発議で特措法が出来るとお聞きしましたので、清須市において独自条例は作らずに、特措法待ちということになりました。特措法における利点としましては、勧告等について非常に強い権限を持てるということになりましたので、まず、独自条例を止めた経緯としましては、法律に基づいて行動をしたほうが今後の空家対策に対しては良いという判断をいたしましたので、独自条例は作らなかったということがございます。

特措法につきましても実際に完全施行されたのが5月でして、その半年前に1部施行されたというものがこの特措法でございます。その中で勧告、代執行までに至る経緯を調べてみました。また協議会についても条例にするかということには喧々諤々の議論がありまして、最終的には協議会に判断をしていただいて、特定空家等を決定していく方がより良いであろうという判断の上で条例化させていただいて、協議会を作らせていただいたという結果でございます。

今後の対応につきましては、27年度の終わりから28年度にかけて、まず空き家の情報を再度調べるとい流れになります。その後協議会などに諮って行って、出来れば勧告などはなるべく早く実行したいとは思いますが、この後またご説明させていただきますが、特定空家等の認定についてはやはり慎重にならざるを得ないという状況が出てくると思います。事務局サイドだけでは中々判断が付き辛いこともございますので、今後協議会を開きながら、空家対策はスピードを持って進めていきたいと考えております。この後また、何度も言いますので申し訳ないのですが、説明をさせていただく中で、本当に近々に処理をしなければならない空家等も実は数件抱えております。ですので、なるべくスピード感を持って今後協議会の中で対策を練って生きたいと事務局サイドは考えております。

●加藤会長

他にありませんでしょうか。

ございませんようですので、議事（1）についてはこれで説明、ご質問を終了したいと思います。

次に議事（2）の「清須市空家等対策の現状」について、事務局は説明してください。

●事務局

では続けて後藤が説明させていただきます。それでは、清須市の空家等対策の現状についてご説明します。資料2をご覧ください。

資料2の説明

以上で、説明を終了させていただきます。

●加藤会長

はい、ただ今議事（2）の説明が終了しました。この件につきまして、ご意見やご質問等ございましたらどうぞお願いいたします。

よろしいでしょうか

●事務局

少々よろしいでしょうか、予防課長。ここ最近の、消防さんの方に入っている空家の現状を、ご説明していただけるとありがたいのですが。

●野田委員

はい、わかりました。

予防課長野田です。現状と言われますと、先程少しお話ししましたが、通報という段階で、いわゆる苦情という形で消防署に入ってきたものについて処理をするという形はありま

すが、空家という形での通報はございません。それで、実は見た感じごみ屋敷だとか、空地の枯れ草についての通報は、年に数回ほどはありますが、実際所有者が住んでみえないというところまでは把握しておりません。

ただ4,5年ほど前までは年に1,2回そういった件数がありまして、実際その方は消防署の「火災保護条例の24条」で言う空家の住民、つまり所有者になりますが、直接消防署の方からお願いという形で通知文を送らせてもらったことはあります。ただ、このように騒がれるようになってからはございません。以上です。

●加藤会長

ありがとうございます。

他によろしいでしょうか。

それでは次の議題に移らせていただきます。

次は議事（3）の「清須市空家等の対策計画策定」について、事務局は説明して下さい。

●事務局

それでは、空家等対策計画について、ご説明いたします。資料3をご覧ください。

資料3の説明

それでは、最後に参考として、今後の空家等対策のバイブルとなってまいります、特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針、ガイドラインの概要について、ご説明いたします。資料の7をご覧ください。

資料7（ガイドラインのP20からP25）を読み上げる

今後はこのガイドラインを参考に、特定空家等に対する措置に係る手続きを行っていくこととなります。以上で説明を終わります。

●加藤会長

以上で説明は終わりましたが、何かご意見やご質問がございましたらどうぞお願いいたします。

●野田委員

予防課の野田と申します。一つお聞きしたいのですが、このような物件は、外見上見ますと、先程言ったごみ屋敷と言うような感じがするのですが、実際に中に住まわれている方がいるということが多々あると思います。このまま放置すれば倒壊するといった物件でも、人が住んでいる場合によっては入らないということによろしいですか。

●事務局

その場合は空家ではありませんので、そちらのほうにつきましては、これとはまた別の

対応になると考えております。

●野田委員

ということは、外見上でそういった建物を選び出した中で、住民がいるかいないかの確認を行って、それから空家のほうへ入っていくという形でよろしいでしょうか。

●事務局

外見上危険があるということですので空家とはまた別の関係で、例えば「修理をして下さい」といったご通知を差し上げまして、空家とは一線を画した状態の対応を考えております。

●野田委員

そういうことですね、わかりました。

●岡田委員

今ガイドラインの中で、別紙1から4の説明がございました。これはこれで分かるのですが、現実的にこの中身に関係する場合としない場合等、点数制のようなものを作るのでしょうか。そういった取り決めもしないと、外見上としてはいろいろな要素があると思うので、それらの判定はどうするのか、例えばどの程度であれば勧告するとか、その辺の考え方があれば教えていただきたいです。

●事務局

それでは今のご質問ですが、ここのところが一番の問題となってくると思います。今のガイドラインに沿ったことは抽象的といいますか、客観的に見てどうだといった形ですので、それぞれ見る人によってレベルが違ってくるかと思われまます。そんな中で本市としましても、担当者等、見る人によって変わるということも往々にしてあるかと思われまます。そうしますと、ここで最終的な処分、つまり特定空家となりますと、所有者に対しての様々なデメリットが出てまいりますので、その辺は慎重に進めて行きたいと考えております。ですので、建築基準法等の特措法が無い時にその辺の不備な建築物というところで得点制を作り、既に行っている市町村も、事例もございます。ですので、その辺を参考にしまして、どういった判断で点数化して、その点数がどのくらいだったら勧告となるのかということ、我々としても皆様専門家のご意見を聞きながら判断基準を、ここで言う今回議論して頂きます特定空家に該当するか否かの判断、そういったところでも基準表を作成させていただければと思っております。以上でございます。

●岡田委員

どちらにしましても中々悩ましいところですね。分かりました、ありがとうございます。

●加藤会長

事務局で最初資料2のときに説明した市政推進委員の方。市政推進委員の方は今市内で38ブロックあるわけですが、つまり字の代表者です。そういった方々に外観的と言ったかを見ていただいて、空家と思召しものを、まあ何の基準もないわけですが、外観で思召し空家があったら教えていただきたいということで調査を一度お願いしました。先程説明しましたが、その時48件ほどありました。その後担当の防災の職員でまた見に行くと。そして先程も言いましたように、通知、改善、勧告を既に行ってきたと。この通知、改善、勧告を行ってきたのは、この、国が示したガイドラインを基準にしたわけではなく、全くの外観で既にこういう指導、勧告を行ってきたと。これは型通り行ってただけで、本当に勧告をしようと思ったらその基準では駄目ですので、それで国のガイドラインが出来て、それを踏まえて市として、先程岡田さんが言われましたように、基準を作っていかなければいけないというところが大事になってくるわけですが、これまた基準、要するに市独自の基準といってもですね、中々難しいと思うのですが、そういったところで何かご意見があったら伺いたいのですが。

●岡田委員

中々これは難しく、今市長さんが言われたようにやはり各市町で判断が違いすぎても問題があると思うんです。そういった意味では各市町の連携という話も当初はありましたが、そこを含めてもう少し詰めたほうがいいのかなどという気もします。

それともうひとつ市長さんも言われましたけれども、その4件の空家については改善をするという話ですが、もちろん今のガイドラインには載ってないと思いますが、具体的に4件さんは何故そういった対応になったのか、もしよろしければ参考までに聴かせていただけるとありがたいのですが。

●事務局

これは27年度に限ったお話です。資料2で言いましたように、通知を、いわゆる「適正管理をしてください」といった文書を送らせていただいて、この4件につきましては全て解体をして頂きました。解体をしていただいて、見に行ったときに更地の状態になっていたものが27年度中4件あったということでございます。少し直したとか、そういったレベルではなく、ほとんど人が住めない状態の空家でしたので、この4件については全て解体をしていただいた空家だということでご理解いただければと思います。

●岡田委員

解体は分かるのですが、解体をするという結論になるような何かがあったのでしょうか

か。その空家の方ももちろんですが、解体するのが一番良いのかもしれませんが、1つの案としましては。そこら辺はもう少し分かりませんか。

●事務局

私どもの把握している範囲で少しお話させていただきますと、1件については再利用するというので空家を解体されて、コーポを建てたいという方がお見えになられたのも事実です。もう1件につきましては、元々の空家の所有者が5人程いらっしゃいまして、5人の中でお話し合いをされた中で空家を解体した後、土地を売却されています。ですので、中身については分かりませんが、結果だけ見ると、空家を取り壊して再度活用された方と、空家を壊すに当たっての費用捻出のために土地を売却されたというのは想像ですが、今現状で分譲が建っていますので、そういう形で処分をされた方がいらっしゃったということでございます。

●百瀬委員

すみません。少し余分なことかもしれませんが、他の自治体によってはそういった空家の解体に関しましては補助金があると聞いたことがあるのですが、清須市さんとしてそういうものは何かあるのでしょうか。

●事務局

現状では無いです。要は解体費用に対して補助金を出すといったことは、今のところ議論はされてないです。今後いろいろ協議会の中でお話させていかなければならない事項かと思いますが、どうしても個人の財産に対して税金を導入して壊していただくことが、是非かという話も今後出てくるかと思いますが。例えば現状では、確かに解体に対して補助を出してる所は少数だと思います。後は再活用、再利用に対して補助を出してみるところが、いわゆる空家再生と呼ばれるものですが、そちらのほうに補助を出してみえる自治体さんのほうが私は多いと把握しております。ですので、今後清須市がどういう方向性を持って空家の対策をしていくかによって、補助要綱も検討していく必要があると事務局側は認識しております。

●加藤会長

他にございませんでしょうか。

では、他に無いようですので次に移らせていただきます。

議事（4）「その他」について事務局からお願いします。

●事務局

それでは議事（4）についてご報告させていただきます。今後のスケジュールについて

でございますが、最初の説明でもいたしました、28年度は3回ほど会を行っていきたくて考えております。28年度につきましては、8月頃に会議を開催したいと思っております。その頃には何らかの、本市としましてのご協議の議案を作成して、ご協議いただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。

●加藤会長

8月頃までに案を揃えまして、また会議をお願いするという内容でございますが、何かご意見ご質問がございましたらお願いします。

●洞澤委員

スケジュールということで、計画案が8月ということはおそらく議会を通すのでしょうか。あと半年、一年くらい計画が出来ないのかなど。その間は今その空家として問題になっていることについては、どのような形で対応されていくのかということをお伺いできますでしょうか。

●事務局

今先生の方からご質問があがりました、まず計画につきまして、これは半年では今のままではまだ出来ません。と言うのも、今現在空家の計画につきましては、全国的にまだ設置しているところがございますので、もう少し国交省等が出してくる情報と、それから要綱の取組み等を見合わせながら計画をきちっとしたものにしていきたいと思っております。8月に私どもが予定しておりますものが、今現状ある空家等で苦情等が来ているものでございます。そのこの勧告までに至るに当たっての、まず特定空家と認定するところの、先ほど岡田委員から質問がありましたように、判断基準。こういった形で判断していくかといったところの案を審議していきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

●洞澤委員

イメージとしては全体の対策計画よりも、特定空家の判定基準のほうが少し先にということで、確かに喫緊ではあると思うので、計画はそれも含めてもう少し後になるかもしれないということですね。ありがとうございます。

●加藤会長

ありがとうございました。その他ございますか。

●野田委員

消防の野田です。今先生からお話がありましたように、特定空家について先に進めるといってお話がありました。昨今では空家対策の中に、いわゆるデイサービスだとか、老人ホ

ームといったものに再生するといった話が、ちよくちよく耳に入ってきております。現に我々の管内の中にも、空家をそういった施設に変えているということがあるものですが、こちらのほうは空家から再生へ動いているものですので、これは後とすることになりますが、このような対策についてどのように考えているのかなど。特定空家というのは消防でも一番近々の緊急課題ではありますので、こちらは非常に良いと思います。今言ったような福祉の関係と、また福祉の方から情報をいただくとこちらにも火災の設備が掛かってきますので、そういった情報の保管という形も一緒にやっていただければ、当方も助かりますが。よろしくをお願いします。

●事務局

利活用でございますが、当然利活用のほうも推進していかなくてはならないと思っております。空家等が福祉のデイサービスに使われるという例も沢山あるかと思えます。そういったデイサービスの改築等となってくると、別の補助金があったり、いろんな手続きがございますので、そのあたりはまた福祉の方や、市の方におきましてもここに今回出させていただきましたように、庁内の調整会議ということで、こちらの方で関連する部局の担当者、管理職等を入れまして、連絡会議をして、情報を共有していきたいと思っておりますので、そういう情報が入りましたら、また消防さんのほうにも連絡させていただければと思っております。

また利活用につきましても、大きな単位で計画していくべきだと思っておりますので、計画作りと一緒に考えていきたいと思っております。よろしくをお願いします。

●岡田委員

最後の方でお聞きしようと思ったのですが、ついでにお聞きします。国のほうで、今後10年での住宅政策の方針として、住生活基本計画案というのが判明しているわけですが、その中で、危険物件の撤去というものが加わりまして、少し話が飛躍しますが、空家を活用した地方移住とか、あるいは公民館の再生とか、介護福祉施設などへの用途権与とか、中古物件の活用とかいったものも国のほうから出ております。今回はあくまで空家等の基本だとは思いますが、国としては各市町に私が今言ったことも含めて行って欲しいというようなことを言っているようです。清須市さんとしては、今は空家対策協議会と言うことですが、今質問したことに関してはどのような思いなのでしょう。お聞きさせていただきたいです。

●事務局

ただ今のご質問ですが、住生活基本計画ということで、国交省の方が22日付で発表した計画のことだと思いますが、その中に、いくつかの目標がある中に、急増する空家の活用、除却の推進という部分の目標を立たれまして、空家等の対策計画、今私どもがこの協

議会で最終的にはこの計画をしっかりと作っていかなくてはならないということの市町村の数、目標値を今回作られたということで、全体で、10年後の平成38年までに概ね八割の市町村で計画が持てるようにということで、国の方が示されたということも私も新聞で見まして、またHPでも調べましたが、そんな中で空家の個数についても10年後には500万個くらいまでに抑えていきたいと。除去ではなく利活用をして地域の皆さんが使用できる施設等になっていけば良いのではないかといいことが言われておりますので、そのあたりも含めまして、こういった計画が出てきましたので、また国交省の方もガイドラインのような様々なものをまた示してくると思いますし、またそれを行うに当たっての補助メニュー等も出てくるのではないかなと期待もしておりますので、そのあたりの様子を見ながら進めさせていただきたいと思います。

●加藤会長

よろしいでしょうか。

他にございませんでしょうか。

それでは、本日の議事は全て終了いたしました。会議を終了させていただきます。長時間に亘りましてありがとうございます。それでは事務局に交代いたします。

●事務局

はい、それでは皆様ありがとうございます。貴重なご意見も頂きましてありがとうございます。

これもちまして、平成27年度清須市空家等対策協議会を閉会させていただきます。ありがとうございます。

会 議 の 結 果

会議の経過に示したとおり