

議事報告

第1回花巻市空家等対策協議会

1 開催日時 平成28年4月22日（金）午後2時00分～

2 会場 本庁舎3階302・303会議室

3 出席者

花巻市空家等対策協議会委員9名：上田東一（花巻市長）、山影義一（岩手県土地家屋調査士会花巻支部）、千葉恵子（花巻市地域婦人団体協議会副会長）、高橋茂（岩手県宅地建物取引業協会花巻支部支部長）、岩舘仁（好地地区まちづくり委員会副会長）、千葉雅宏（花巻市消防団副団長）、五枚橋成守（岩手県建築士会花巻支部副支部長）、小山田泰彦（岩手県司法書士会副会長）、昆野哲（岩手県県南広域振興局土木部花巻土木センター建築指導課長）

オブザーバー2名：深田哲史（花巻市総合政策部総務課法務専門監）、伊藤昌俊（総合政策部秘書政策課長）

事務局：藤原忠雅（建設部長）建設部都市政策課建築指導係（佐々木課長ほか）

4 会議内容

【1 委嘱状交付】

市長を除く委員8名に対し、市長から花巻市空家等対策協議会委員委嘱状の交付。

【2 開会】

（佐々木課長） 本日の協議会は委員の過半数の出席により、花巻市空家等対策協議会設置要綱第7条第2項の規定に基づき、会議が成立することを報告。

【3 市長挨拶】

今日、第1回花巻市空家等対策協議会を開催させていただいていただきました。皆様お忙しい中お集まりいただきましたことを大変ありがたく思います。

花巻市空家等対策協議会のメンバーの方々は、空家に関して様々な知見がある方を選ばさせていただいておりますし、更には旧三町に在住の方からもという観点からも選任させていただきました。

空家対策法は平成27年5月26日に完全施行されていますが、今般、花巻市空家

等対策計画（案）が完成しました。これは、国のガイドラインの策定が遅れたこと、又、この件ははじめての案件のため、全国の各市でも進まなかったことから各市の取り組み、国のガイドライン等を十分に検討したうえで今回完成したということです。

これから本格的に空家対策に取り組むところであります。空家対策協議会でお考えいただくことは、この空家等対策計画に基づく特定空き家の指定、それに結びつく行政措置の実施等に関しまして様々なことを伺うこととなりますが、それだけではなくて、空家の問題については危険或いは衛生上問題のある空家について行政措置をとるだけではなくて利活用も必要になってきます。

花巻市は空家対策法に基づく空家対策計画とは別に空家バンクをつくり利用の際には改修費用等について購入された方に200万円、或いは賃貸された方には100万円を限度として支給をさせていただくということで空家を有効的に活用するという事業を施行しております。現在、13件の空家が空家バンクを通して譲渡されたり賃貸されている状況です。

そのような観点を抑えますので建設部が空家対策法の責任を持つ部署になりますが、それだけではなくて空家バンクの対策をしています秘書政策課も今回はオブザーバーとして参加させていただきました。さらに、今年4月から深田弁護士が花巻市の法務政務官として赴任していただきましたので、今後空家対策についての行政措置等については深田政務官にも入っていただいて皆様と一緒に検討していただくことを考えております。

空家の問題は、大変重要な問題でありまして地域の方々の不満或いはご心配も多い範囲ですので皆様のお力をお借りして対策をしっかりとしていきたいと思っております。

皆様にご苦勞をおかけしますがよろしくお願ひ申し上げます。

【4 議題】

(1) 会長等の選出 次のとおり選任された。

会長 小山田 泰彦氏

副会長 山影 義一氏

(2) 花巻市空家等対策協議会運営要領の制定について
(事務局より資料により説明)

異議なしで承認された。

ここで市長が退席。運営要領第3条の規定により、ここからは藤原建設部長が市長代理となった。

(3) 花巻市空家等対策計画（案）について

（事務局より資料により説明）

この内容について協議いただき、承認いただきましたら協議した内容を訂正し市民に対して、現在の予定としてはパブリックコメントを5月20日から6月20日まで約1か月間実施し、広く意見を伺いそれを整理し回答案と修正した計画案を6月中にもう一度協議会にお諮りして公表したいと考えております。

尚、先日法務担当の深田専門監より計画の内容について確認いただきましたが、勧告・命令・代執行等指示に対して効果が及ぶ段階になれば争点化する可能性はありますが、計画（案）自体が訴訟において攻撃対象となる部分は見当たらないとのことでした。また、計画は指針であり、計画に記載されていないからできないというわけではありませんが、記載されていることと矛盾することはできないことから、逐次見直しを行い、現場調査などで不都合があった場合は計画の変更を行うように、更に、公表する場合は計画に記載されている空家等の判断基準も公表するのが市民に対して親切であると指導がありました。

〈質疑〉（岩館委員）

『第2章 空家等の現状・課題』表1について、花巻市の空家数にアパート空室も含むということですが、この調査はどういうものか。

〈事務局回答〉

統計の数字は空家法による空家のものではありません。空家法ではアパート等は1室でも入居されていれば空家ではありません。全部屋が空室となって1年が経過した時点で空家となります。参考として記載したものであります。

〈質疑〉（岩館委員）

統計調査自体の全国のスクーリングについてもアパートの空室の分が入っているということですか

〈事務局回答〉

そのとおりです。

〈質疑〉（山影委員）

計画（案）6ページ『第3章 空家等対策計画 5 空家等の調査（1）空家等の実態調査』で『空家等を平成27年度から28年度を調査の期間とし』とあるが、27年度分はとりまとまったものがあるのか。

〈事務局回答〉

計画（案）2ページの上の表に記載されているのが、これまで調査を行ったものです。

〈質疑〉（山影委員）

この表の※に平成24年度区長うんぬんと書いていたので24年度分と思ったが、これが27年度分ですか。

〈事務局回答〉

これまでに調査を行ったものです。

〈質疑〉（山影委員）

いずれ、大迫の欄で言うと5戸ということになっているが、5戸はありえない。24年の区長からのデータであればそれもありかなと思うが27年にこの数字だと何かちょっと違うような。

私たちの小さな集落でさえも何件か空家があるのだから、それを考えると信憑性がいかがかかなと思う。※のとおりであれば良いです。これが27年の調査結果だとするといかがかかなと思っただけです。

〈事務局回答〉

昨年に区長から情報をいただいたものと資産税課で調査した内容も合わせて、今年度に調査をすることになっております。

〈質疑〉（岩館委員）

業者さんに託して今年度から調査始めると話がありましたが、それは何をされるのですか。

〈事務局回答〉

空家等の調査です。昨年に区長から情報をいただいたものと資産税課で調査したものが合わせて約500件あります。その現地調査を行うものです。

〈質疑〉（岩館委員）

この2ページに表した対象物件は調査対象になるということか。

〈事務局回答〉

これ以外のものです。

〈質疑〉（岩館委員）

『第3章 空家等対策計画 1 計画の対象地区』のところで、『市内全域を対象とする。なお、重点的に対策を行う地区を定める必要が生じた場合はこれを定めることができることとする』とあるが、どのような方法対策を予定しているのか。

〈事務局回答〉

市街地等の住宅密集している地域において、空家等で影響のあるところを優先して調査を行い対策を早めに講じたいことから、このような文言を入れております。

〈質疑〉（岩館委員）

地区で頼んでる訳ですね。1戸1戸の建物についてでなくて。

〈事務局回答〉

空家が密集しているところがありますので、調査を行い迅速な対策が必要であれば優先して対応したいと考えております。

〈質疑〉（岩館委員）

対象地区ってあるんですかね。

〈事務局回答〉

市街地から離れたところで、大きな敷地の中央に建っている空家で隣地などに影響のない空家もありますが、市街地等でトタン等が剥がれて隣地へ影響がある空家がある場合はそちらを優先したいと考えています。

（岩館委員）

地区で決めるっていうのはどうなんだろう。個々の建物ではないのかという感じがするんですけど。

〈質疑〉（五枚橋委員）

街中だと建物同士が近接してますよね。それで、隣同士が危ないようなものがあれば街中はそういう部分が多いところが出てくると思うので、回りに迷惑をかける危険度の問題であるため重点的な部分だと考えます。

確認ですが、特定空家と認定されれば土地の固定資産税が高くなるということで間違いはないですか。

〈事務局回答〉

そうです。

（千葉恵子委員）

資料のNo.2の先ほどから山影さんが言っていたように2ページの表2の調査数なんですが、区長さんから申告があった数ですかということを知りたいんですが、区長さんが出して空家と判断したものが所有者が空家と判断していない場合もあるので、この数字というのは理解できない。

〈質疑〉（小山田議長）

区長さんに対してどのような回答の求め方をしたのか伺いたい。

〈事務局回答〉

近隣の方から空家で困っている等、空家について区長さんへ情報が入っていると考えまして、そのような情報について提供いただきたいとしてお願いしたものです。盆や正月に帰ってきている空家や、時々草を刈って管理されている空家、又隣地などへ影響のない空家については除いて良いですと伝え調査をお願いしました。プライバシー等の問題もあるため、敷地内へ立ち入らないで客観的に見て空家かどうか判断するようお願いしました。

〈質疑〉（岩館委員）

特定空家の部分がメインになっているんですか。特定空家のようなものを区

長が出してきたと受け取れますが、そういうものを中心というように感じがします。

〈事務局回答〉

管理されていないような空家で、特定空家となりそうな空家について今回調査したものになります。

〈意見〉（岩館委員）

表2の※に、今後の調査で数値が変動する旨を追記してはどうか。

〈事務局回答〉

そのようにします。

〈質疑〉（昆野委員）

緊急対応の必要性とは具体的にどういうことをするのでしょうか。

〈事務局回答〉

緊急対応が必要と考える事例ですが、強風時に屋根材が飛散しそうだということで通報が入ります。その際には近隣の安全確保のため、消防と連携してロープを設置する等緊急的な措置を講じています。

〈質疑〉（岩館委員）

目次の第3章が『空家等の対策計画』となっているんですがこれ全体が『空家等対策計画（案）』ですよね。その中にもまた同じような文言が『空家等の対策計画』となっていておかしいような感じがするので、ここで『計画』を除いて『空家等の対策』だけでは駄目なものですか。

（昆野委員）

空家等の対策計画そのものなので詳しく書いてあるのかどうかで、目的があつて計画、対策があるという括りであれば、『空家等対策』で分かるというか分かりやすい。

（五枚橋委員）

この件は事務局に検討していただいて、そのままならそのままでも良いし。

〈事務局回答〉

この件につきましては検討させていただきます。

（高橋委員）

調査するのは市がやってくれるんですよね。我々がやるのではないですよ。空家バンクが4月から始まっていますが、空家バンクは商売になる物件が対象ですのでそれならば予算組みしなければならぬんですよ。調査はやるけどもお金がもらえるのであればやるかなと思っています。その辺を伺いたい。

〈事務局回答〉

調査は業務委託して専門業者へデータベース化までお願いすることで検討しています。特定空家になるかについては、市職員が判断してまわりたいと考え

ています。空家について相続についてや、管理の方法等について相談される所有者がおりますので、本日参加いただいている各団体をご紹介させていただきたいと考えていますので、その際はご協力お願いいたします。

(小山田議長)

今までの話の流れで1回確認をさせていただきたいことを思います。2ページ目の表2に関しては今後の調査により数値が変動する旨を追記するというのと、目次の件でご検討いただくということのお話ができました。

その他、対応についてはいかがでしょうか。先程事務局さんからもありましたけれども深田法務専門監にもこちらの方、法律的にどうなのかという目線でもご覧いただきました。9ページの特定空家等の判断というところ、この辺がかなり難しいのかなと思って法律ができた時点から思っておりましたけれども判断する側も苦労するでしょうし、判断された側も同じ花巻市民でもあるので、その辺のところ年々する機会、意見書の提出、意見徴収等々ありますけれども、きちんとした、特定空家になったからというだけではなく、その方の権利についても推してかなくてはいけない局面もある種あるので大変なことだと思いました。その辺については、とりあえず措置法の方はここに集らさっている協議委員のほうで全部原稿の類の作り方をやっているので独自の何かということも出来ないところもありますからこのまま作業要点について確認をお願いしたい。

それでは、花巻市空家等対策計画（案）についてご承認いただいてよろしいでしょうか

異議なしと認めます。（案）のとおり承認することと致します。

(4) 花巻市特定空家等判定基準（案）について

(事務局より資料により説明)

〈質疑〉(小山田議長)

3枚目の別表第1で“木造について”ということでしたが、上のほうに書いてありますが「鉄筋コンクリート造」とか「ブロック造」についても作成するのか。

〈事務局回答〉

基本的に外観目視の不良度ということで、木造であれば腐食していることが多いので、その中でどのような状態かということが判断できるのですが、鉄筋コンクリート造等は、腐食するということがあまりないので、外観目視では判断出来ませんので、この不良度判定は該当しないこととなります。

〈質疑〉（高橋委員）

鑑定した後の総合評価は、どこにどのようなになっているのか。

〈事務局回答〉

判定基準（案）1枚目の裏をご覧ください。調査結果をまとめましてこれに数値を入れていきまして、周辺への影響とか建築物及び敷地とかということでも足していきまして、それで判定するということになります。そして2枚目の裏の方にも関係のあるものを判断して数字を入れていきまして、衛生上有害とか景観とかそういうもので判定していくという考え方です。

〈質疑〉（千葉恵子委員）

数字の基準は、作ってないですね

〈事務局回答〉

レベル3が1つ以上あればレベル3になりますし、レベル2が1つ以上あればレベル2、そして全部がレベル1であればレベル1ということになります。

〈質疑〉（高橋委員）

これは、あくまでも特定空家に該当するかどうかの基準か。

〈事務局回答〉

該当するかどうかの基準です。

〈質疑〉（昆野委員）

分かり辛いのは、特定空家と判断することについて、どうなれば特定空家になるのか。この表の判定結果、例えばレベル2とレベル3とレベル1それぞれあったなら総合判定でどうなるか。なにか具体的なモデルケースの資料はないか。

〈事務局回答〉

現在はありません。

〈質疑〉（昆野委員）

レベル1、2、3がどのようなものか簡単に分かりやすい資料等はないか。具体的な資料がなければ分かり辛い。

〈事務局回答〉

後日、具体的な資料を作成し送らせてもらいます。

〈質疑〉（岩館委員）

あくまでもこれは、特定空家かどうかの判定ということですよ。代執行の前の段階である命令、勧告等の判断基準にこれは活用できないのか。

〈事務局回答〉

まず、特定空家等の判断を行います。詳しくは資料6の4ページをご覧ください。『特定空家等と判断する』ということが先ず（1）にありまして、（2）に『周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か』あ

と『悪影響の程度と危険等の切迫性』とかを判断し、先ずは助言指導を行いそれで所有者等が補修を行った場合は特定空家ではなくなりますし、そのまま放置されるようであれば次の段階である勧告・命令ということを考えております。

〈質疑〉（岩館委員）

この判定基準は活用されるというか。

（事務局回答）

まずは、特定空家等となるかならないか判断ということで、現地で調査する資料ということで考えております。

〈質疑〉（小山田委員）

それを対策推進委員会で審査をしてという流れですね。

〈事務局回答〉

はい。対策推進委員会を設置した趣旨は、協議会で何回も参集いただくことは時間もかかるため即効性を考えて、庁内の関係課で審査を行うことを考えております。

（小山田議長）

個人的な感想をお話ししますと、基準は良く出来ていると思います。理由として、恣意的に何かをするという事が出来ない作り込みになっていて攣れてこないなあというのがあって、“見てどうだ”、“誰が見てもこうだ”ということがはっきりしているものであれば、『あの人のお家だからちょっと手加減しましょう』という話にはならないでしょうから、その点ではいいんじゃないかなと思っていました。

具体事例は後程いただく事にして、あとはこちらに関しての修正等々は、再度出来る認識でよろしかったけどそれでよろしいですね。

〈事務局〉はい。

（小山田議長）

パブリックコメントもあるので、市民の皆さんも気づいてくる部分もあるでしょうし、私共も具体的な事例を拝見させていただいて気になったところについて意見を出します。

それでは『花巻市特定空家等判定基準（案）』についてこの案のとおり承認することよろしいでしょうか。

異議なしと認めます。（案）のとおり承認することと致します。

議長解任

4 その他

・空家バンクの紹介（秘書政策課 伊藤課長）

先程、空家バンクの話がありました。少しご紹介させていただきたいと思
います。花巻市では去年から、『空家バンク』という制度を始めてございま
す。これは何かといいますと、空家をお持ちの所有者の方に、市に登録して頂い
て、登録頂いた建物を、高橋委員が所属している宅地建物取引業協会花巻支
部さんに間取りなどを調査していただいて、それを市のホームページに全国
発信いたします。「花巻市には、こういう空家があるよ」それを利用登録した
人がその情報を見て、あのただ“東町の空家”という風にしか書いてないん
です。“東町何番何号”と書くと、そこが全国で、「ここは、空家なんだ」と
喋るようなものなので、“東町の建物です・外観はこんな感じです・間取りは
こうです”という程度しかホームページには書いていません。それを、花巻
市に住みたい人が利用登録すれば、詳細なところまでお見せして、条件面で
宅建取引協会の皆様を仲介していただきまして建物金額がまとまりましたら
ば、売買、賃貸ということでそういう制度を使っております。今のところ、
52件ほど建物の登録がございまして。内訳として旧花巻37件、旧大迫3件、旧
石鳥谷が4件、旧東和が8件となっており、いわゆる旧町が登録が少ない状況
にありますので、皆様のご周囲で建物がまだ使える空家であるというもの
があれば、所有者の方に花巻市に登録していただくという声かけをしていただ
ければと思います。52件登録していただいた中で、去年先程市長が申し上げ
ましたが、13件成約しておりますので、案外使えるものだなという風に我々
は思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

伊藤課長の空き家バンクの説明について

〈質疑〉（五枚橋委員）住宅ですか。

〈回答〉（伊藤課長）住宅です

〈質疑〉（小山田委員）戸建の住宅ですね。

〈回答〉（伊藤課長）店舗兼用住宅とかは大丈夫です。

・〈質疑〉（岩館委員）

今後の日程を教えて欲しいです。公表する時期はいつ頃になるか。

（事務局回答）

空家等対策計画（案）について6月20日までパブリックコメントを募集し、
6月末にもう一度協議会を開催しご審議いただきますので、広報7月15日号
が直近となります。

5 閉会

（佐々木課長）以上を持ちまして第1回空家等対策協議会を閉会します。