

第1回 甲賀市空家等対策協議会 会議録（概要）

- 1 開催日時 平成29年4月24日（月） 9：30～11：20
- 2 開催場所 甲賀市役所水口庁舎 3階 第3委員会室
- 3 出席者
 - ・委員 岩永市長（会長）、望月委員（副会長）、
竹田委員、中川委員、寺村委員、池元委員、西岡委員、服部委員
出席8名、欠席0名
 - ・事務局 建設部 橋本部長、治武次長
住宅建築課 中島課長、藤丸室長、赤尾主査、岡田空き家コーディネーター
- 4 協議事項等
 - (1) 会長及び副会長の選出について
 - (2) 甲賀市空家等対策計画に関する協議
 - (3) 特定空家等の判定に関する協議

【会議内容】

1. 甲賀市市民憲章唱和
2. 《岩永市長あいさつ》

皆さん、おはようございます。非常に暖かい日が続いておりましていよいよ甲賀市も賑やかな季節になってまいります。本日は、皆様大変お忙しい中、平成29年度第1回甲賀市空家等対策協議会にご出席を賜り誠にありがとうございます。昨日、新しい庁舎の開庁式を迎えさせて頂くことができました。広く市民の皆様にもご見学頂いたわけですが、市民の皆様から私もお色々なお声をお聞きします。その中でも一番多いのが公共交通に関することと空き家に関することでございます。そんな中で、皆様には昨年度の準備委員会におきまして、「特定空家等判定基準」、「甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例」、「空家等対策計画（案）」など様々な内容について御協議いただき、御陰をもちまして本年4月から条例を施行させていただいております。

条例の施行に伴い、甲賀市空家等対策協議会が発足し、空家等対策計画に記載された施策の実施、特定空家等の判断及び措置の方針に対する協議など、いよいよ空家等対策も本格化してまいります。

庁内におきましても、今年度から住宅建築課の空家対策室に甲賀市空き家バンクの運営を行うための空き家コーディネーターを配置し、空家等対策の推進のために窓口を一本化いたしました。

昨年度に実施いたしました空家現地調査により、市内に1366戸の空き家があることが判明し、その内、適正に管理されていない空き家が約4割を占めることから、条例及び空家法に基づき行政指導等を行い、安心かつ安全な生活環境の確保や地域の良好な景観の保全に努めてまいりたいと考えております。

また、市内空き家のうち、約6割は利活用できる可能性があることから、空き家バンク

の成約者の増加を図りながら、甲賀市もこれから人口減少の時代にはありますけれども1人でも多くの皆様がこの地域に定住・移住をしてくださいますよう“あるもの活かし”に取り組んでまいりたいと考えております。

ぜひ、皆様方には忌憚のないご意見を賜りながら、まちづくりの中心になっていくであろうこの空家等対策につきましてご審議頂きたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。本日はご出席を頂き誠にありがとうございます。

3. 委員紹介

4. 協議事項

協議事項1) 会長及び副会長の選出について

事務局 : 協議事項1) 会長及び副会長の選出に移らせていただきます。甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例施行規則第10条第1項の規定により、「会長及び副会長は、委員の互選によって定める」ことになっておりますが、会長及び副会長をどのように決めさせていただいたらよろしいでしょうか。

委員D : 事務局一任

事務局 : 事務局一任というお声がありましたので、事務局案を提示させていただきます。会長に岩永市長、副会長に望月様をお願いしたいと思いますが、委員の皆様、よろしいでしょうか。

委員一同 : 異議なし。

事務局 : ありがとうございます。それでは、この体制でよろしくお願い致します。次に、甲賀市空家等の活用、適正管理等に関する条例施行規則第11条第1項に「会議は、会長が招集し、会議の議長となる」と定められておりますので、ここからは会長に会務をお願いし、進行いただきたいと思っております。それでは、岩永会長よろしく申し上げます。

会長 : それでは、協議事項に入らせていただきます。最初に事務局より説明をしていただき、その後、委員の皆様からご意見、ご質問をいただきたいと思っております。

協議事項2) 甲賀市空家等対策計画に関する協議について

会長 : それでは、協議事項2)について、事務局より説明をお願いします。

事務局 : 《協議事項2) の内容の説明》

会長 : 只今の事務局の説明について、ご意見・ご質問あれば、挙手をお願いします。

委員一同 : 意見なし。

会長 : それでは、只今説明のありました「甲賀市空家等対策計画(案)」につきまして、(案)を取り、計画決定することにご異議はありませんか。

委員一同 : 異議なし。

協議事項3) 特定空家等の判定に関する協議について

会長 : それでは、協議事項3)について、事務局より説明をお願いします。

事務局 : 《協議事項3(調査ID1169)の内容の説明》

・空家等の年数 35年(地元区長からの情報)

- ・ 前面道路の幅員 歩道 1.8 m 、 車道 6 m以上
- ・ 防災マップ上の位置 震度 6 弱
- ・ 所有者等情報 (相続未済)
空家法施行前から、建築基準法に基づき特定行政庁である甲賀土木事務所が適正管理について文書で指導。
平成 28 年 6 月、平成 29 年 3 月に市から文書で指導も反応なし。
- ・ 近隣に与えた被害等
隣地の畑に建材等が崩落したまま。

そのまま放置すれば、建物が倒壊して、歩道及び車道の通行人が保安上危険となる恐れのある状態と判断できるため、特定空家等と判定してよろしいか。ご意見・ご質問あれば、挙手をお願いします。

委員一同：意見なし。

事務局：それでは（調査 I D 1 1 6 9）を特定空家等と判定します。

委員 A：特定空家等と判定でよいが、建物所有者と土地所有者が違うということだが、土地所有者に対して通知しなくてよいのか。

事務局：特措法では権原のある人すべてに行政指導をなさいとなっています。ご指摘のとおり、土地所有者にも行政指導を行っていきます。

事務局：それでは続きまして《協議事項 3（調査 I D 4 8）の内容の説明》

- ・ 空家等の年数 30 年以上（地元区長からの情報）
倒壊して 15 年以上経過
- ・ 前面道路の幅員 2.0 m
- ・ 防災マップ上の位置 震度 6 弱
- ・ 所有者等情報 (相続未済)
空家法施行以前から、地元が所有者の一人に対して適正管理を依頼したが応じられない。
平成 28 年 9 月に市から文書にて指導したが反応なし。
- ・ 近隣に与えた被害等
大きくなった雑木の落ち葉等が隣家の屋根に溜まり、腐って隣家の屋根に悪影響が生じて建物を取り壊すこととなった。

建物が倒壊したまま放置されており、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態と判断できる。ということで特定空家等と判定したいと考えていますが、ご意見ございますでしょうか。

事務局：景観法については、景観法上の景観と客観的な景観とございますが、こちらの案件は地元の要望など客観的な基準に基づいての判断です。地元が望んでおられるのは、草木の適正な管理と、壊れた建物の処分です。

委員 A：建物がつぶれていても空家になるのか。

事務局：特措法では、建築基準法上の建築物であればつぶれていても空家等になります。

委員 B：景観以外にも防犯上の影響もあるのでは。仮に放火でもされたら、前面道路も狭いし

消火活動にも支障があるということでもかなり大きな理由になるので、判定結果に至った理由として含めては。

事務局 : わかりました。誰もが容易に進入できる空家というのは、放火も含め地域住民の不安をあおるということでガイドラインにも判定基準になると謳われていますので、そのようにさせていただきます。

委員 A : 衛生上有害というのは。

事務局 : 衛生上有害というのは、私共が現場に行きまして糞尿の臭いがするなど、確実なものを感じれば理由に挙げますが、この現場は該当しませんでした。

事務局 : それでは判定理由に放火される恐れもあり、接道の幅員が狭いため、有事の際は緊急車両も進入できず保安上危険である。ということも加えまして特定空家等と判定してよろしいか

委員一同 : 異議なし。

事務局 : それでは続きまして《協議事項 3 (調査 I D 1 8 5) の内容の説明》

- ・ 空家等の年数 10年以上 (隣家からの情報)
- ・ 前面道路の幅員 4.0m
- ・ 防災マップ上の位置 震度6強
- ・ 所有者等情報 (相続未済)

市から納税義務者に文書にて指導 (H27年12月、H28年3月、H28年7月、H28年12月) し、H29年2月に返事あり。

祖父の代から相続できていない。司法書士に委託して調査等をお願いする予定。

- ・ 近隣に与えた被害等

隣家の住人の寝室に向いて、小屋が傾斜してきている。

木が大きくなり、落ち葉がトユを詰まらせている

小屋と雑木に対して、そのまま放置すれば、建物が倒壊するなど、周辺の建築物や住民等が保安上危険となる恐れのある状態と判断できるため。ということで特定空家等と判定したいと考えていますが、ご意見ございますでしょうか。

委員 C : 参考意見として、土地の相続登記はしてないとダメだが、建物は相続登記してなくても壊したら、滅失登記ができる。

事務局 : わかりました。そのように所有者の方にアドバイスできるということですね。

委員 B : 写真を見ると、たぶん旧東海道沿いの建物と思われますが、文化財的な価値の確認として歴史文化財課への照会はかけてるか。

事務局 : 裏の小屋ということだったのでかけてないですが、照会をかけるようにします。

委員 E : 相続人の代表者の方が、市から指導を受けたということで建物を壊された場合に、後で権利関係でもめないように、根拠付けをしっかりとしないといけないと思うが。

事務局 : 特定空家等に認定されれば、相続人に該当する方にはすべて文書を送っていきます。

委員 A : 費用負担の部分で、相続人の一人が単独で処分した場合に後で他の相続人に費用請求をしても応じてもらえないかもしれない。

事務局 : 相続の問題が適切に解決すれば一番良いですが、その辺りは代表者の方との話し合い

をこの協議会でも報告させてもらいながら、指導以降の対応を協議して頂きたいと考えます。

事務局：それでは小屋と雑木に対して、そのまま放置すれば、建物が倒壊するなど、周辺の建築物や住民等が保安上危険となる恐れのある状態と判断できるため。ということで特定空家等と判定したいと考えていますがよろしいでしょうか。

委員一同：異議なし。

事務局：それでは続きまして《協議事項3（調査ID3914）の内容の説明》

- ・空家等の年数 15年以上（地元からの情報）
- ・前面道路の幅員 車道 5m以上、路側帯1.7m
- ・防災マップ上の位置 震度6弱
- ・所有者等情報

空家法施行前から、隣家から所有者に適正管理の依頼をしているが応じず。また、H27年6月、H27年12月、H29年2月に市から文書で指導も反応なし。

- ・近隣に与えた被害等

木の根の影響で、ブロック塀が倒壊する恐れ。

そのまま放置すれば、ブロック塀が倒壊して、前面道路の通行人等が保安上危険となる恐れのある状態と判断できるため。ということで特定空家等と判定したいと考えていますがご意見ございますでしょうか。

委員A：木の根も特定空家等の対象になるのか。

事務局：敷地内に生えてる立木等も空家等に該当します。

委員C：ブロック塀だけ処理したら、家は良いということなのか。

事務局：今のところは木を切って頂いて、ブロック塀の倒壊を防いで頂くということで考えています。家の方は、給湯器の腐食等もないことから、切迫性というのはないと判断しています。

事務局：道路管理部署からも、通学中の子どもが危険ということで文書を送っているが改善されていない。

事務局：空家対策室からも何度か送っていますが、改善されていません。

事務局：それではそのまま放置すれば、ブロック塀が倒壊して、前面道路の通行人等が保安上危険となる恐れのある状態と判断できるため。ということで特定空家等と判定したいと考えていますがよろしいでしょうか。

委員一同：異議なし。

事務局：それでは続きまして《協議事項3（調査ID2021A）の内容の説明》

- ・空家等の年数 20年以上（近隣住民からの情報）
- ・前面道路の幅員 4m
- ・防災マップ上の位置 震度6強
- ・所有者等情報

新築した当初から殆ど生活をしていない。同じ団地内に平屋建ての空き家を所有し、他の団地内にも空き家を所有。

H28年6月に市から文書で指導も反応なし。

- ・ 近隣に与えた被害等

建築ブロックが土留め擁壁として使用され、倒壊する恐れから周辺住民が不安を抱き、近隣の住人は精神的に病んでしまった。

そのまま放置すれば、塀が倒壊して、周辺の建築物や住民等が保安上危険となる恐れのある状態と判断できるため。ということで特定空家等と判定したいと考えていますがご意見ございますでしょうか。

委員B : 塀ではなく、正確には土留擁壁ですね。それが違法な状態で積まれています。その擁壁が崩れて倒壊すると上の建物も倒壊しますね。

事務局 : 擁壁を壊して、新たに擁壁をつくってもらう必要があると考えます。表現は塀から土留擁壁に改めます。

事務局 : それではそのまま放置すれば、土留擁壁が倒壊して、周辺の建築物や住民等が保安上危険となる恐れのある状態と判断できるため。ということで特定空家等と判定してよろしいでしょうか。

委員一同 : 異議なし。

事務局 : それでは続きまして《協議事項3（調査ID1175）の内容の説明》

- ・ 空家等の年数 20年以上（近隣住民からの情報）
- ・ 前面道路の幅員 5m
- ・ 防災マップ上の位置 震度6強
- ・ 所有者等情報

親から相続したが、現場は行った事がない。高齢で金銭的に余裕は無く、対応難しいとの連絡があった。

H27年8月、H28年7月に市から文書で指導したが応じず。

- ・ 近隣に与えた被害等

台風時などに、瓦などの建材が周囲に飛散する。

外部から家屋内に容易に入ることができるため、地域住民が不安を抱えている。

そのまま放置すれば、建物が倒壊するなど、周辺の建築物や住民等が保安上危険となる恐れのある状態と判断できるため。ということで特定空家等と判定したいと考えていますがご意見ございますでしょうか。

委員一同 : 異議なし。

事務局 : それでは続きまして《協議事項3（調査ID2516）の内容の説明》

- ・ 空家等の年数 20年以上（近隣住民からの情報）
- ・ 前面道路の幅員 2.5m、1.8m
- ・ 防災マップ上の位置 震度6弱
- ・ 所有者等情報

同じ区内に住んでおり、H27年5月に市から文書で指導したが地域包括支援Cに対して、文書が届いたが経済的に対応が困難なため困っているという連絡があった。

H28年5月に再通知をしたが、応じず。

- ・ 近隣に与えた被害等

建物が著しく傾斜しており、公道の上空を占有している。

夏季は、草の管理もしていない。

建物の傾斜が基準値を超えており、そのまま放置すれば建物が倒壊して、周辺の建築物や住民等が保安上危険となる恐れのある状態と判断できるため。ということで特定空家等と判定したいと考えていますがご意見ございますでしょうか。

委員一同：異議なし。

会長：ありがとうございました。協議事項は以上となりますが、その他全体を通して確認事項等はよろしいでしょうか。

委員D：所有者が同意したら、近隣の方が木の処分などはできるのか。そのような仕組みがあれば良いと考えるか。

事務局：団地等で地元の方と覚書を交されそのようにされている方もいらっしゃいます。そのように対応頂けるのはありがたいことで、これからも地元と協働で空家対策事業を進めていきたいと考えております。

委員B：今回、特定空家等に指定した建物の中にもすぐにでも壊れそうな建物があったが、手続き途中で建物が壊れて前面道路等を塞いだ場合、市としては応急的に対応しないといけないと思うが、費用弁償等は所有者に対して行っていくということでよいか。

事務局：災害時などは特措法以外の法律などでも対応していきたいと考えています。

委員C：最初の指導から行政代執行まではどれくらいの期間がかかるのか。

事務局：案件により違います。極めて早い事例で半年というのがございますが、やはり2年ぐらいはかかるものだと考えています。

会長：協議をしながらではありますが、できるだけスピード感を持って対応していきたいと考えています。年6回の対策協議会を予定していますが、案件は毎回7～10件前後ですか。

事務局：緊急性が高いものは全体で15件ぐらいです。次回の対策協議会では同数程度緊急性が高いものとして挙げさせてもらい、第3回以降はその経過報告という協議事項が増えてくると考えます。

会長：年6回ということでこれからもよろしくお願い致します。たくさんのご意見、ご質問をいただき、誠にありがとうございました。それでは、本日の協議事項は終了しましたので、議長の任を解かせていただき、事務局へお返しします。

5. 連絡事項

事務局：それでは連絡事項について説明させていただきます。

《連絡事項》

- ・ 会議の公開について
- ・ 29年度のスケジュールについて

事務局：最後に、協議会閉会の挨拶を、副会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

副会長：皆様お疲れ様でございました。新年度を迎えまして初めての空家等対策協議会にお集まりいただき、たくさんのご意見を頂きありがとうございました。そして、この度副

会長を仰せつかることとなりまして、大変重責を感じてるところでございます。皆様のお力をお借りしながら、進めてまいりたいと思います。昨年度からご存知頂いている方ばかりですので、大変心強く感じております。危険性を伴った空家が大変多くあるんだなと感じております。甲賀市民の皆様の不安をこの協議会で払拭できるものであれば、大変意義のあるものに繋がると考えております。今後ともどうぞよろしくお願い致します。本日はどうもありがとうございました。

事務局 : ありがとうございました。なお、本日の会議録については、事務局にて作成後、皆様に送付をさせていただきますので、よろしくお願い致します。以上を持ちまして、第1回甲賀市空家等対策協議会を閉会させていただきます。本日は誠にありがとうございました。