

平成 29 年度 第 3 回中野市空家等対策協議会議事録

日 時	平成 29 年 12 月 18 日 (月) 午後 2 時 00 分
場 所	中野市役所 32 号会議室
出席者	
(委員等)	池田茂会長 (座長兼務)、清水榮治委員、小川陽一委員、海野正寿委員、阿部善春委員、市川義雄委員、市川真一委員、水野修蔵委員、高山勉委員、大谷竜司委員、金子裕委員
(事務局)	山岸建設水道部長、小嶋都市計画課長、豊田建築住宅係長、矢嶋主事
1. 開会	
小嶋都市計画課長	<p>ただいまから、第 3 回目となります中野市空家等対策協議会を開催いたします。はじめに報告をさせていただきます。長野県司法書士会 西澤英治様、長野県建築士会 田尻賢治様におかれましては、本日都合により欠席の連絡をいただいております。</p> <p>本日の協議会につきましては、過日、通知させていただきましたとおり、中野市空家等対策計画 (素案) に関する事、市内の空家等に関する事について、ご説明いたします。また、本日の協議会におきましては、おおよそ 3 時 30 分終了とさせていただきますので、あらかじめご了承くださいとともに、円滑な進行についてご協力賜りますようお願いいたします。</p> <p>また、会議事項 2 につきましては、個別の内容となりますので非公開とさせていただきますことをあらかじめご了承ください。</p> <p>それでは、はじめに池田中野市長より挨拶をいたします。</p>
池田中野市長	<p>皆様こんにちは。本日は雪が降るような天候でございまして大変寒く、新庁舎建設の関係で時々音が聞こえますがご了承ください。</p>

10月に開催された第2回中野市空家等対策協議会におきましては、多数のご意見をいただきまして、誠にありがとうございました。委員の皆様からいただきました空家等の問題解決のための施策に関する事、空家等の定義に関する事、計画の内容に関する事、市内の空家等に関する事など、様々なご意見、ご質問をいただきました。それらをいただいた中で、中野市空家等対策庁内検討委員会におきまして、改めて意見聴取を行いまして、本日皆様にお示ししましたとおり、中野市空家等対策計画の素案を作成いたしました。

第3回目の今回は本計画の素案に対するご意見を伺ってまいりたいと考えております。また、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく空家等対策に伴いまして、個別の案件ですか、これらにつきましても皆様方のご意見をいただきたいと考えております。どうぞよろしく願いいたします。

小嶋都市計画課長

それでは、議事に移ります。中野市空家等対策協議会設置要綱第3条第2項に基づき、市長が座長となります。以降、議事の進行につきましては座長が行いますのでよろしく願いいたします。

3. 議事

池田中野市長

それでは引き続き、座長として、協議会の議事を進めてまいりたいと思いますので、円滑な進行にご協力をお願いいたします。

さっそく議事に入らせていただきます。

なお、各事項におきましてそれぞれご意見、ご質問を受けたいと思いますのでよろしく願いいたします。それではお手元の次第の(1)中野市空家等対策計画(素案)について、事務局から説明をお願いします。

豊田建築住宅係長

それでは、議事の(1)中野市空家等対策計画(素案)について説明をいたします。お手元に配布いたしました、資料の次第、それから、もう一枚おめくりをいただきましてA3の用紙がございます。こちらで2回中野市空家等対策協議会でいただいたご意見、また、それに伴いまして中野市空家等

対策計画（素案）で修正した内容について、ご説明いたします。

最初、左上のQ1につきまして、前回の協議会において、中野市空家等対策計画に、積極的に専門家へのあっせんを行うという文言をいれていただきたいという意見がございました。こちらにつきましては、中野市空家等対策計画（素案）の9ページ、活用項目に、所有者等の同意を得たうえで、空家等の所有者等の要望に応じた専門知識を持つ各種業界団体への紹介などにより、専門家とのマッチングを図っていきたいと記載しております。こちらは、市が発表するものですから、ある程度、公益性が保たれる内容にしたいため、あっせんという言葉は使わずに専門家の業界団体の紹介という表現を考えております。

それから、Q2で、半年に1回窓を開けるなど、水道や電気を使用せずに管理している建物も空家等と扱うのかというご意見につきまして、調査の段階では、空家等とみなしたうえで調査をしなければなりません、使用実態があるということが分かれば空家等とみなしていかないという考えを前回、回答いたしました。この内容につきまして、8ページ、図7にある調査の流れの最終段階で管理の実態が判った場合、図の下にある「状況の記録」にて「調査対象から外す」としてあります。それ以前の段階で水道等の使用実態が判明した場合も調査対象から外すとしていますが、水道等を使っていなくても管理がされていることが判った場合は、最終段階でも調査対象から外すことを表現しています。

続きまして、Q3、1ページの法律名の表現について、「平成26年11月27日号外法律第127号」と、空家等対策の推進に関する特別措置法を記載しましたが、こちらは、日付の表現等は不要ではないかというご指摘をいただいておりますので、ご意見等を踏まえて削除しております。

Q4は(素々案)では第4章「2. 空家等の予防について」に「空家等の適正管理の周知」に関する内容を記載してあります。こちらにつきましては、(素案)において、「空家等の適正管理の周知」に関する内容を8ページ「1. 適正管理の促進について」の項目に内容を移しております。

続きまして、Q5 特定空家等の定義について、特定空家

等の判定方法を入れてはどうかというご意見をいただきました。こちらにつきましては、11ページの「5. 特定空家等に対する措置の方針について」に「1. 特定空家等の判定について」を追加いたしました。また、今回、資料編－2として新たに加えた判定基準によるほか、空家等の状況から第三者に対し、著しく影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれがあるとみられる場合についても特定空家等の判定を行うという旨を記載しました。なお、資料編－2の判定基準につきましては後程ご説明いたします。

続きまして、Q6 空家等に対する実施体制として、(素々案)では、中野市空家等対策庁内検討委員会、中野市空家等対策協議会、及び空家等に関する相談は都市計画課で受けるという並びで記載していましたが、これを、法律に記載している順序に基づき、まず都市計画課で空家等に関する相談を受け付け、次に庁内検討委員会を置き、最後に意見を聴取するために本協議会を置くという順番に並び替えました。

最後になりますが、前回の議事2、市内の空家等として、個別の空家等に関する具体的な内容を見ていただきながらご意見等いただいておりますが、その中でハクビシンが空家等で繁殖し、農業被害につながるおそれもあり、それについての資金援助的なものや支援はないのかというご質問をいただいております。これにつきまして、農政部門に確認をとってみたところ、現状、空家等に住み着いたハクビシンの駆除に対する支援はございません。直接的な対応としては、資格を持っていらっしゃる方に捕獲をお願いするといったことが主な対応になると聞いております。

前回の中野市空家等対策協議会でいただいたご意見、それから、(素案)において修正した内容を説明いたしました。(素案)の細部につきまして、矢嶋からご説明いたしますので、よろしくご説明いたします。

矢嶋主事

まず、目次をご覧ください。第1章に、本計画の位置づけと市の他計画との関係における、「市の他」の部分に赤字及び下線処理をしました。これは(素々案)では「他の市計画」と表記していましたが、その表記ですと他市町村の空家等対策計画と見受けられるおそれがあることから、「市の他計画」に

修正いたしました。その他、第4章の6、7を修正していますが、先ほどの「Q6 空家等に対する実施体制」の記載順序の変更を反映させた結果になります。

続いて6ページになります。ここでは「2. 本計画の対象となる空家等について」の「対応します。」に修正がありますが、これは、市の庁内検討委員会におきまして、計画内にある「～することとします。」という表記について「～します。」という表記に統一すべきではないかという意見がございましたので、そのように修正しております。また、計画内における他の「～することとします。」という表記やそれに似た表記につきましては、「～します。」といった表記に統一しております。

そのほか、下図にあります特定空家等のイメージ、「②そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」に修正が入っておりますが、こちらは以前「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」となっていたところでした。こちらは、法律上の文面に合わせて「そのまま放置すれば」という文面を付け足しております。

続きまして14ページをご覧ください。中野市空家等対策庁内検討委員会の組織体制及び役割の表ですが、消防部消防課に「空家等の防火及び火災発生に伴う対応」と修正しております。こちらは庁内検討委員会において、消防課より、「空家等の防火及び」を付け足してほしいという意見がありましたのでそのように修正しております。

続いて17ページをご覧ください。こちらは空家等に活用できる補助事業として平成29年12月現在、市が有する空家等に活用できる補助事業等を記載しております。主なものとして空家等のリフォームや付随する施設の購入、改造、設置などの費用に要する補助や空き家バンクに伴う事業、空き店舗に活用できる補助事業などがあります。

次のページをご覧ください。補助事業の他に、空家等として、相続等により取得した住宅等の譲渡に関わる税制措置、空き家バンク事業、空き家活用相談会などの事業を記載しております。そのほかにも、市で導入等を検討している事業や県が実施している、あんしん空き家流通促進事業を記載させていただいております。その下には国が実施している事業、

または事業の実施を検討している内容を記載させていただいております。

こちらの資料編－1ですが、補助事業については、今後増減等ございますので、この資料編－1を改定するにあたっては、軽微なものとしてパブリックコメントを行いません。なお、補助事業等の増減により改定する際は、事前事後になるか未定でございますが、改定する、もしくはした旨を本協議会において報告してまいりたいと考えております。

続きまして、資料編－2をご覧ください。11ページ、特定空家等の判定の欄において、特定空家等の判定については、原則として資料編－2に記載する判定基準を基に実施するとしておりますが、その判定基準について記載しております。

特定空家等の定義としましては、下記のⅠ～Ⅳのいずれかに該当する空家等ということで、6ページ、10ページに記載しているものと同じ内容を記載してあります。

その下段に特定空家等の判定基準として記載してありますが、こちらはいずれの場合であっても、まずは「⑥所有者等に対する啓発の措置及び今後の調査」において、今後の意向調査を行い、所有者等の反応を見てからの判断となります。所有者等から連絡があり、改善の意向がみられる場合は、経過を観察することとし、改善する意向がなく、空家等の状態も一定以上の場合は本協議会への報告及び意見聴取を行い、特定空家等の認定を行っていきたいと考えております。

まず始めに、Ⅰの場合における対応優先度Aという内容につきまして、22ページにある表ですが、空家等候補に対する危険度判定表としております。こちらは住宅の不良度判定表と、一部本市で独自の基準を加えたものとなっております。

こちらは、基礎、外壁、土台、柱又ははり、屋根、雨樋など家屋の状態の判定を行うほか、落雪の関係から道路や隣家との間隔についても採点対象としています。その他、採点対象ではない項目として、家屋が倒壊した場合や他の構造物が落下した場合に敷地外や第三者に被害を及ぼすおそれがある場合についても対象としており、そちらの判定は有無の2つとしております。この採点基準の点数を基に、対応優先度を定めてまいりたいと考えております。

対応優先度については24ページをご覧ください。こちらⅠ

の対応優先度の判定基準ですが、『1.「住宅の不良度測定基準」の判定表』における採点において、②の構造の腐朽又は破損の程度が100点を超えた場合は倒壊の危険性が高いとみなし、それ以外の評点で100点を超えた場合は、今後の家屋の腐朽に対して注意が必要とみなし、100点未満の場合については、倒壊の危険性が低く、再利用の可能性があると考えたいと考えております。

なお、「2. 第三者へ危害を及ぼすおそれのある判定」については、有か無かで判定します。

この1と2の判定を経て、1において②構造の腐朽度等のみで100点、かつ2において、第三者へ危害を及ぼすおそれの有るとみられる場合は、対応優先度を最高のAとして対応し、所有者等に改善する意向等がみられない場合は、特定空家等として判定してまいりたいと考えております。②以外も含めて100点以上かつ第三者への危害を及ぼすおそれのある場合は、対応優先度Bとします。その他、1において②構造の腐朽度等のみで100点ですが、第三者へ及ぼすおそれがない場合、若しくは総合で100点未満ではありますが、第三者へ危害を及ぼすおそれがある場合を対応優先度Cとして、②以外も含めて100点以上かつ、第三者へ危害を及ぼすおそれがない場合は、対応優先度D。100点未満かつ第三者へ危害を及ぼすおそれがない場合はEとして扱ってまいりたいと考えております。なお、左側のページ、23ページにあります上の表ですが、空家等からの落雪の影響のある範囲を記載しております。こちらは長野県北信建設事務所が公開している北信管内の垂直積雪量と「長野県雪に強い住まいづくり」の資料を組み合わせ作成した表でございまして、対応優先度の判定対象である落雪のおそれのある範囲として扱ってまいりたいと思います。

続きまして2, 3, 4の状態の判定に関する、それぞれの表について、ご説明をいたします。

まず25ページ、「②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」として、建築物の場合、鉄骨からの吹き付け材等の暴露や排水口などから臭気が発生している場合、周辺に不法投棄やごみ等が放置されている場合などを判定し、これらを採点項目とした点数が全体中の7割以上の

点数であった場合は、特定空家等としてみなしていきたくないと考えております。

26 ページ、「③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」については、外壁の落書き、屋根の破損、窓ガラスの状態、カーテンや障子の状況、看板、門、扉などの建築物の状態、敷地内の草木の状態、その他ごみの放置や、長野県で指定している景観育成重点地域などの条件を採点項目としております。

27 ページ、「④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」として、立木の状態、動物の住み着き等の状況、建物の施錠や落雪による影響のおそれ、敷地内の可燃物の状態などを採点項目としています。

これらの表につきましては、小諸市で作成した特定空家等判断基準マニュアルを参考に策定いたしました。なお、景観育成重点地域に関する項目や落雪による影響については、本市独自の採点基準として加えております。本市としましては、今後、これらの採点表をもって対応優先度の判定や特定空家等の判定を行ってまいりたいと考えておりますので、これらについて忌憚のない意見をよろしくお願いいたします。

池田中野市長

事務局からご説明申し上げましたけれども、前回、意見等あった内容と、(素案)の内容を合わせてご説明いたしました。ご意見、ご質問等いかがでしょうか。

(意見等無し)

池田中野市長

よろしいようでしたら次に進めさせていただきますけれども、よろしいでしょうか。

続きまして、(2)市内の空家等について、お願いします。

(議事2については非公開)

池田中野市長

では、次に進めたいと思います。次第3、「今後のスケジュールについて」事務局からお願いします。

豊田建築住宅係長

それでは、次第3であります「今後のスケジュール」をご

説明いたします。

本日 12 月 18 日 第 3 回空家等対策協議会を開催させていただきました。これで、空家等対策計画（素案）はご意見をいただいたところでございます。本日、ご意見をいただいた中で必要があれば修正をかけまして、今月中にパブリックコメントによる意見募集を行う予定です。このパブリックコメントは一か月ほど、意見を募集させていただきまして、意見を受けたうえで、中野市空家等対策計画（案）を改定したいと考えております。改定した中野市空家等対策計画（案）は 2 月中旬ぐらいに皆様に説明したいと思っております。中野市空家等対策協議会で（案）をご説明いたしまして中野市空家等対策計画の策定を最終的には 3 月に実施したいと考えているところでございます。取り急ぎ、次回の第 4 回空家等対策協議会につきましては、2 月中旬を予定しておりますので、また、皆様よろしく申し上げます。

矢嶋主事

補足ですが、パブリックコメントにつきましては、遅くとも 12 月 27 日から意見募集を開始し、1 月 26 日までの意見募集期間を設けたいと思っておりますのでよろしく申し上げます。

池田中野市長

ただいま、今後の日程についてご説明差し上げましたが、質問等ございますでしょうか。

（意見等無し）

池田中野市長

無いようですので、以上で、本日予定させていただきました議事につきましては全て終了となります。円滑な進行にご協力をいただきましてありがとうございます。また、ご意見等いただきましてありがとうございました。以下、進行を事務局に戻しますのでよろしく申し上げます。

小嶋都市計画課長

その他ということでありませけれども、委員の皆様から何か今までの件でございませでしょうか。

阿部委員

12 月 5 日の新聞で国交省が空家等取引を市町村が仲介するという新制度を新聞発表しましたよね、全てを仲介しろとい

うわけではないんですが、まだ制度はわかりませんが、このような絡みも踏まえてということなんでしょうか。

豊田建築住宅係長

新聞にございました国土交通省の空家等の仲介というものは具体的な制度についてはこれからということでございます。どういった対応ができるかについては未知数かと思っておりますので、今後の情報次第であろうかと思っております。ただ、今日お配りさせていただいた計画の(素案)の20ページに、簡単ではございますが、国が取っている施策を記載しております。我々の方でも仲介といったものがどのような制度になるのかということについては注目をしているところでございます。

山岸建設水道部長

では私の方から。仲介については新制度の骨子に住宅や病院などを集約するコンパクトシティ政策の一環でございます。いわゆる市町村が作成したコンパクトシティ構想で、立地適正化計画が必要になります。

私共、空家等の所在や所有者の情報を集めるとともに、ホームページ等でまた、希望する業者やNPOの皆様を募集し、空家等物件の売買に繋げたいということが趣旨でございます。その前にもう1つ出ておりますが、10月の中旬に民間の空家等を高齢者住宅に、という施策も国で発足しようとしております。こちらにつきましては、登録された住宅のうち、特に高齢者らに入居者を限定した物件は、専用住宅として位置づけ、耐震改修やバリアフリー化などの工事を行う場合、所有者に最大200万円の助成、また、低所得者の入居者には、家賃を最大で月4万円、入居時の家賃の債務保証を6万円補助するというものでございます。

また、高齢者は低所得者などの家賃の滞納や孤独死などの不安から賃貸住宅への入居を希望しても拒まれるケースが多く、子育て世代については、家を汚すという懸念から入居を断られるというケースがあるということで、新制度はそのような方々の受け皿を確保する狙いとのことです。所管する国土交通省では、2020年度末には登録住宅を17万5千戸にしたいということで、新たな制度を打ち出してきております。市としましても、このような空家等化の防ぐような施策を行ってまいりたいと考えております。

阿部委員

国が市町村に仲介をさせようという状況ですが、この目的は空家等対策ですよね。空家等対策は地域に人口を増やすため、考えてみれば市にとって一番のメリットなんですよね。国の方でもこういった方針を示している中で、中野市として空家等対策としてこれだけ前向きにやっているということをして逆に発信していいんじゃないかと思っておりますので、よろしくをお願いします。

小嶋都市計画課長

ありがとうございます。他にございますでしょうか。

(意見等無し)

小嶋都市計画課長

以上を持ちまして、中野市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。本日はありがとうございました。

午後3時15分 終了