

第3回 松江市空家等対策協議会 会 議 録

1. 日 時 平成 29 年 2 月 20 日 (月) 9:00～10:00
2. 場 所 松江市役所 本庁西棟 5 階 防災センター
3. 出席者
 - (1) 委員 12 名
松浦正敬委員、小数賀安富委員、田中明子委員、柳原治委員、三島進委員、
原孝悦委員、中野茂夫委員、藤原美知委員、濱名毅行委員、小谷浩和委員、
清水政人委員、藤原健市委員
※欠席 3 名 (能海広明委員、豊島俊委員、小西碧委員)
 - (2) 事務局 6 名
藤原歴史まちづくり部長、内田建築指導課長、高見建築指導係長、
吉岑住宅政策係長、高木建築指導課主幹
4. 内 容
 - (1) 開会
 - (2) 挨拶
 - (3) 議事
 - (1) 松江市空家等対策計画 (案) について
 - (2) 特定空家等判断基準・措置のフロー 暫定版 (案) について
 - (4) 閉会

5. 会議経過

発言者	議 事
藤原 歴史まちづくり 部長	<p>おはようございます。これから第3回松江市空家等対策協議会を開催したいと存じます。本日の議事に入るまでの進行を務めます、歴史まちづくり部長の藤原と申します。どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>前回の第2回協議会においては、松江市空家等対策計画の素案をお示しし、委員の皆さまから様々なご意見を頂きました。本日は、それらを反映した松江市空家等対策計画案について、ご説明をさせていただきたいと思っております。特に空家の中でも危険性があるものや、周辺への影響が懸念される特定空家に関し、判断基準と措置のフローについて、その考え方をご説明させていただき、皆さまからご意見を頂きたいと考えてございます。</p> <p>それでは早速でございますが、お手元の議事次第により進行してまいります。まず開会にあたりまして、会長でございます松浦市長がご挨拶を申し上げます。</p>
松浦市長	<p>皆さん、おはようございます。本日は、この空家等対策協議会にご出席いただきまして誠にありがとうございます。今回で3回目の開催ということになりますが、本日の協議会におきましては、最後のとりまとめを行ってまいりたいと思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。</p> <p>今年度着手を致しました、特別措置法による松江市空家等対策計画の策定にあたりまして、これまで各地域や様々な分野から多くのご意見を頂きました。空家の問題を単に迷惑なものとして捉えるだけではなく、今後は地域の活性化にも空家を積極的に活用していくものとして我々は考えていく必要があるかと思われまします。特定空家のように地域にとって非常に危険なものもございしますので、このようなものを分類しながら、地域の活性化あるいは今我々が進めようとしている地方創生、このようなことに活用していく必要があると思っております。そのためにも地域や事業者、各種団体等と行政といった様々な主体が相互に連携を深めて空家対策に取り組んでいかなければなりません。具体的には、相談体制の検討、空家活用の仕組み構築に向けた官民連携会議の発足等、多岐にわたる施策を実施していく必要があると考えているところであります。</p> <p>本日は、前回の会議でお話をさせていただいておりました特定空家等への対応につきまして、その判断基準と特定空家等に対する一連の措置の流れを委員の皆さまにご提案させていただき、ご意見を頂戴したいと考えております。ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。</p>

	<p>ます。限られた時間ではございますが、より良い計画策定のために忌憚のないご意見を頂きますようお願いを致しまして、開会のご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。</p>
<p>藤原 歴史まちづくり 部長</p>	<p>どうもありがとうございました。 次に事務局より、委員の紹介及び出欠の確認、資料の確認についてご説明を申し上げます。</p>
<p>内田 建築指導課長</p>	<p>おはようございます。建築指導課の内田と申します。私から委員の紹介及び出欠の確認、並びに本日の資料の確認をさせていただきます。</p> <p>委員の紹介でございますが、お手元にあります席次表をもって代えさせていただきますので、ご容赦ください。</p> <p>次に本日の出欠状況について報告をいたします。本日は委員総数 15 名に対しまして、12 名の出席があり、委員の過半数に達していますので、松江市空家等対策協議会規則第三条第二項に基づき、本会が成立していることをご報告申し上げます。</p> <p>次に資料の確認に移らせていただきます。会議次第の資料一覧と合わせてご確認いただければと思います。資料 1「松江市空家等対策計画（案）」。最終 42 ページと記されております。落丁等がないかご確認ください。次に資料 2「松江市空家等対策計画（案）（説明資料）」となっております。資料番号は右上の方に書いておりますので、ご確認ください。最終ページは 15 ページと記されておりますので、落丁等ないかご確認いただけますでしょうか。次に資料 3「特定空家等判断基準・措置フロー 暫定版（案）」でございます。最終ページは 7 ページとなっておりますのでご確認ください。次に資料 4「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）概要」でございます。次に資料 5「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）」。これは概要版の総編でございます。33 ページが最終ページとなっております。最後に、本日の資料ではございませんが、参考資料として「特定空家等判断マニュアル暫定版（案）」、最終ページは 23 ページと記されております。</p> <p>以上が本日の協議会にお諮りする資料でございます。不足・落丁などございましたら、お知らせ頂きますでしょうか。</p> <p>なお、本日の協議会は、終了時間を概ね 10 時と予定しております。よろしくお願ひ致します。</p>

藤原 歴史まちづくり 部長	<p>それでは、松江市空家等対策協議会規則に基づきまして、ここからの進行は会長にお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。</p>
松浦会長	<p>それでは最初に会議公開の確認等につきまして、事務局の方からお願いいたします。</p>
内田 建築指導課長	<p>当協議会の会議につきましては、松江市情報公開条例第三十条に基づき、原則公開とすることにしております。なお、案件によりましては、例外的に非公開とすることも予想されますが、本日の案件は全面公開としたいと考えております。また、本日の議事録につきましては、後日松江市ホームページ等で公開させていただきますので、事前にご了承をお願いしたいと思います。</p>
松浦会長	<p>説明しました件につきまして、よろしいでしょうか。</p>
	<p><異議なし></p>
	<p>異議がないようですので、本日の会議は全面公開とし、議事録については後日公開とさせていただきます。なお、傍聴者の皆さまには、受付時にお渡しした注意事項を遵守いただきますように、お願いをいたします。</p>
	<p>それでは議事に入ります。会議次第に従いまして、松江市空家等対策計画（案）について事務局から説明をお願いします。</p>
高木主幹	<p>建築指導課の高木です。よろしくお願い致します。 お手元の資料 1、資料 2 によりまして、松江市空家等対策計画（案）についてご説明をいたします。前回の会議において、素案ということで計画の内容をご説明させていただきました。その中でご意見を頂戴しましたものが 2 点、既存ストックの活用の部分において、建築基準法や都市計画法に関係するご意見と、特定空家に関するご意見を頂戴しました。この点について修正を行っております。</p>
	<p>資料 1 31、32、37、42 ページ 及び</p>
	<p>資料 2 13、14、15 ページの修正箇所について説明。</p>

松浦会長	今の説明部分は、前回頂いた意見をもとにして修正したということですが、ただいまの説明につきまして皆さんからご意見・ご質問がございましたらお願いします。
三島委員	資料 1 の最後、既存ストックの活用の部分について、市街化調整区域内などにおける運用面という非常に漠然とした文言になっていますが、これについてどの程度の運用範囲を考えていらっしゃいますか。
藤原 歴史まちづくり 部長	都市マスタープランを 28 年、29 年度で見直し検討しておりますので、表現につきましてはここまでということで、ご理解を頂ければと思います。
三島委員	はい、ありがとうございます。
松浦会長	他には特に無いようなので、続いて特定空家等の判断基準・措置のフローについて説明をお願いします。
高木主幹	判断基準と措置のフローについてご説明をいたします。はじめに、これまでの検討及び特措法に示されております内容について少しお話ししたいと思います。まずは特定空家等の判断基準の策定においてですが、これは別途、国のモデル事業を受けて検討を進めて参りました。その中で検討した内容を暫定版として今回ご説明させていただきたいと思いません。
	資料 4、資料 5 を用いて、国が示す基準について説明・確認。 その後資料 3 を用いて、特定空家等の判断の考え方、判定シート及び措置のフローについて説明。
松浦会長	今の説明に対して、何かご意見・ご質問等ございますでしょうか。
柳原委員	判断基準・措置のフローに関して、国のガイドラインや考え方から示されたということで

	<p>すが、松江市独自の部分はありますか。</p>
高木主幹	<p>特措法が施行されるまで、松江市は空き家の条例をもちまして、同じような空家の指導等を行って参りました。その部分を継続的に行う必要がございますので、この特措法・ガイドライン等と照らし合わせながら、判定シートの中では、判定を行う際に点数制にしております。この点数評価は条例施行当時から同様に行っておりまして、継続して行いたいと考えております。ガイドラインの中では評価項目が示されていますが、その項目が本当に危険なのかどうか、一般の方にはわかりにくいと考えられますので、所有者や周辺の方にも同じレベルで評価を考えていただくために、点数制を導入しています。国のガイドラインには点数は示されていないので、この部分は松江市独自だと考えています。</p>
三島委員	<p>特定空家に該当するものがあるかないかについてお聞きしたいと思いますが、いかがですか。</p>
内田 建築指導課長	<p>現時点では、この特定空家に該当するものがあるかどうかということについて、きちんと確認はできておりません。お手元の資料 1、空家等対策計画（案）の 19 ページをご覧くださいませでしょうか。表 7 に、今年度行いました空家等実態調査から出てきた数字を掲載しております。公民館区ごとに空家の可能性がある件数が書かれておりまして、その右横に、建物の破損の有無、雑草・樹木の繁茂の有無を記載しております。建築物の外観破損ありという建物が 165 となっております。これに関しまして、今年度は空家の状態の調査ということで、ここまでの調査となっております。今日お示ししました判断基準等をもとに、特定空家に該当するものがあるかないかは今後の作業として行う予定としております。</p>
三島委員	<p>特定空家というのは、いわゆる空家ですが、現在人が住んでいてもそのような状態の家があると私は思っています。そういうものはこれに該当しないということですか。</p>
内田 建築指導課長	<p>資料 1 の 32 ページをご覧くださいと思います。図 15 は空家等及び特定空家等に関する措置のフローということで、措置の流れを図で表現しています。特定空家になったものは相談・通報から縦の措置フローの中で流れます。左側に飛び出ている部分は、管理不十分ということで、これには空家として管理不十分のものだけではなく、空家ではないけ</p>

	<p>れども管理が不十分のものもあろうと思っております。この左側の部分に関して、どのような法に基づいて指導していくかと申しますと、現在お住まいの建物に関しましては、建築基準法第十条に指導条項がございますので、それをもって空家と同様の形で適正な状態に是正をしていただくよう指導することになろうと思っております。</p>
三島委員	<p>指導等に関しては、「いつまでに直してください」という期限についてもきちんと指示されるのですか。</p>
内田 建築指導課長	<p>空家に関しては、今日お示しをした指導フローで一定の期間を示しております。建築基準法においては、保安上危険な建物があった場合、これに関しては個人の財産ですので、相当の期間を定めてという表現にとどまっております。これをどのように計るかという、非常に難しい所はありますが、その状態によって相当の期間を与えて是正を求めていくことになると思っております。社会通念上是正が可能と思われる期間を定めて指導していくことになると思っております。</p>
松浦会長	<p>この一連の措置に対して、所有者等による不服申し立て等の制度はあるのでしょうか。</p>
内田 建築指導課長	<p>不服申し立ての制度がございます。建物の所有者に、意見を申し立てるということで、意見書の提出及び公聴会の請求を行うことが出来るようになっております。</p>
中野委員	<p>資料3の5、6ページを見ると、外観調査と立入調査の項目が同じになっているところがありますが、例えば根太等の状況は外観ではわからないと思うので、調査項目が同じということはあまり良くないのではないかと思います。外観調査に特化した項目が外観調査では必要だと思いますし、立入調査は中に入るわけですから、それに応じた詳細な調査項目が入っているほうが適切のように思います。景観調査では、景観条例に照らし合わせるということなので、松江市全域に係るものだと思いますが、景観条例には色彩の基準等もありますので、外観調査において定量的にきちんと点数をつけ、適合しているかどうかという項目がチェックできるかもしれません。そのあたりも検討していただけると良いかなと思います。</p>

高木主幹	<p>資料3の5、6ページの外観調査でございますが、建物の状態が様々であることから項目該当にしております、中野委員がおっしゃるような外からは根太等がわからないこともあろうかと思っております。その部分につきましては、外からは判断ができませんので、将来的に立入調査を行った段階で確認をして参るというように考えております。この判断基準につきましては、外部の検討会でも暫定版ということで、今まさに老朽危険度の高い建物について所有者のご了解をいただき、このシートを用いて実地確認を行っているところです。その中で該当項目が適切かどうかということも含めまして、チェックしながら検討を進めたいと考えております。景観の部分につきましては、ガイドラインの表現をそのまま使用していますが、地域によって様々な状況がありますので、景観条例とも調整しながら検討していきたいと考えております。</p>
松浦会長	<p>シートはまだ完成版ではないということですか。</p>
高木主幹	<p>モデル事業におきましては、今年度このシートを完成させまして、来年度も継続的にこのシートが適切かどうかの検討が進められます。松江市におきましても、このシートを使って判断をしていきますが、判定を行う中で修正が必要になれば修正を行いたいと考えています。</p>
松浦会長	<p>中野委員がおっしゃったのは、シートを修正した方が良いということでしたか。</p>
中野委員	<p>そういうことではなく、外観調査と立入調査が別のものであるならば、見る項目も多少変わってくるのではないかと思ったということです。実際に調査される方が運用する中でシートを見直していただければ良いと思います。</p>
松浦会長	<p>モデル的にやってみて、直すべき点があれば直して行ってほしいということですね。</p>
藤原 歴史まちづくり 部長	<p>まさに、中野委員がおっしゃった通りでございます、これでスタートをさせていただいて、松江市の実態に合わせた形に修正していくと、このシートがより現実的なものになっていくと思いますので、ご理解をいただければと思います。</p>

松浦会長	計画案やフロー図等、全体として言い忘れたことなどございませんでしょうか。
小数賀委員	外観調査、立入調査などのお話から、例えば公民館単位で、松江市の方針等を広く市民の方に知らせていただくと助かると思いますので、ご検討をお願いします。
内田 建築指導課長	今年度空家等対策計画を策定させていただいた後、新年度に入りましてから、松江市の方針ということで出前講座等において、希望される公民館単位等にお邪魔をさせていただいて、ご説明等していきたいと思います。その節には地域のお困りのこともお聞かせいただければと思っております。よろしくお願い致します。
藤原 歴史まちづくり 部長	計画ができましたら、市の広報紙での広報もさせていただきますし、ホームページにも載せさせていただきます。そのような一連の広報活動を通じて理解を深めて行ければと思っております。よろしくお願い致します。
松浦会長	事務局に確認ですが、計画案について委員の皆さんの了解を取る必要はありますか。
内田 建築指導課長	本日、特定空家の措置等に関してご提案させていただき、委員の皆さまからご意見を頂戴いたしました。この後は当市の方に一任をいただき、修正が必要な箇所は修正をいたしまして、計画の完成版ということで皆さま方にお示し、計画の完成とさせていただければと思っております。
松浦会長	最終的には市の方で決定するということですね。 わかりました。 それでは、予定しておりました議事は全て終了しましたので、進行を事務局の方へお返しします。
藤原 歴史まちづくり 部長	委員の皆さま方にはご審議をいただきまして、ありがとうございます。概ね予定しておりました時間になりましたので、以上で終わらせていただきたいと思います。本日も確認いただきましたこの計画案につきましては、今後修正すべき点を修正して、策定に向けて

	<p>進めて参りたいと思います。さきほどお話にありましたように、できましたら委員の皆さまには成案をお示しさせていただいて、その後広報活動に入りたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>3回にわたり審議ということで大変お世話になりまして、ありがとうございました。協議会の終わりにあたりまして、松浦市長からご挨拶を申し上げたいと思います。</p>
松浦市長	<p>今日はどうも本当にありがとうございました。この協議会はこれで終わりということではなく、今後色々な案件等々が出て参りました際には、また皆さま方のご意見を伺いながら、この協議会で松江市の空家対策についてご協議をいただくということになると思います。これからもどうぞよろしくお願い致します。ありがとうございました。</p>
藤原 歴史まちづくり 部長	<p>以上をもちまして、第3回空家等対策協議会を終了させていただきます。委員の皆さま、大変ありがとうございました。</p>