

第4回 松江市空家等対策協議会 会議録

1. 日 時 平成30年8月31日（金）10:00～11:10

2. 場 所 松江市役所西棟3階 第2常任委員会室

3. 出席者

(1) 委員（15名中、出席者12名）

能海広明 委員、畑尾幸生 委員、三島伸夫 委員、三島進 委員、小西真弓 委員、
小西碧 委員、常住郁衣 委員、濱名毅行 委員、森脇照美 委員、小林久高 委員、
湯浅佳代 委員、花岡隆 委員

※欠席 松浦正敬 委員、小敷賀安富 委員、藤原美知 委員

(2) 事務局（歴史まちづくり部）

藤原 歴史まちづくり部長、永田 歴史まちづくり部次長、曾田 建築指導課長、
高見 建築指導課長補佐、青山 住宅政策係長

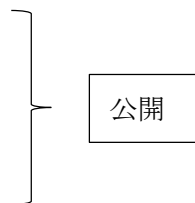
4. 次 第

(1) 開会

(2) 委員の紹介

(3) 会長の選出

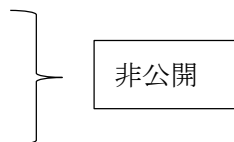
(4) 報告 老朽空き家の実態調査について



(5) 議事 特定空家等の認定について

(6) その他

(7) 閉会



5. 会議経過（公開部分）

発 言 者	議 事
曾田 建築指導課長	ただいまより、第4回松江市空家等対策協議会を開会いたします。私は本日の司会を務めます、歴史まちづくり部建築指導課長の曾田と申します。よろしく願いいたします。それでは開会にあたりまして、歴史まちづくり部の藤原部長よりごあいさつ申し上げます。
藤原 歴史まちづくり部長	（開会あいさつ） 歴史まちづくり部長の藤原と申します。第4回松江市空家等対策協議会の開会にあたりまして、事務局から皆様方にお礼とこれまでの経過などについてご説明を申し上げたいと思います。 本日は、大変ご多忙のなか、第4回松江市空家等推進協議会にご出席を賜り、感謝申し上げます。また、本協議会の委員改選にあたりまして、委員にご就任いただきましたことに重ねて感謝申し上げます。

本協議会は、本市の空き家対策を推進するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」 一通称空き家特措法— に基づき、平成 28 年 8 月 1 日に設置し、委員の皆さまには 2 年の間おつとめいただきました。この間、平成 28 年度には本協議会でご議論いただき「松江市空家等対策計画」を策定いたしました。

その後、平成 29 年度には、この「松江市空家等対策計画」に基づき、老朽空き家の実態調査を行うとともに、空き家バンク、中古住宅の改修支援など空き家の活用を促進する取り組みを行ってまいりました。

また、関連する計画としまして、平成 29 年度末に松江市住生活基本計画を策定し、今年度からの新たな取り組みとして、空き家をはじめとする住宅に関する様々なお困りごとに関係する不動産、建築、福祉等の機関と連携して取り組むため、5 月 22 日に「松江市住生活連絡会」を、6 月 1 日には「松江市住宅総合相談窓口」をそれぞれ新設したところであります。

今後は、このような“空き家の発生を未然に防ぐ取り組み”や“空き家の活用”を行うとともに、老朽危険空き家の所有者への改善指導も強化していく必要があると考えております。

本日の協議会では、平成 29 年度に 284 件の老朽空き家を対象に行いました空き家の実態調査の結果をご報告を申し上げるとともに、空家特措法上、特に危険な空き家と位置付けております「特定空家等」16 件の実態及び指導状況などについてご説明し、ご議論いただきたいと考えておりますので、皆様、どうぞよろしく願いいたします。

曾田 建築指導
課長

会議に入ります前に、本日の出欠状況等の報告と配布資料の確認をさせていただきます。

本日は、松浦市長、小数賀委員、藤原委員が所用のため欠席でございますが、15 名の委員のうち、12 名の委員にご出席いただいております。委員の過半数が出席ですので、協議会規則第 3 条第 2 項の開催要件を満たしておりますことをご報告いたします。

お手元の配布資料についてご確認をお願いします。第 4 回松江市空家等対策協議会会議次第、松江市空家等対策協議会委員名簿、そして資料 1 と資料 2、参考として本協議会規則を事前にお配りしております。また、当日配布資料として資料 3 と資料 4 を席上にお配りしております。不足等がございましたら、この場でお知らせください。

【委員の紹介】

それでは、次第 2 の「委員の紹介」でございます。

時間の都合上、お配りしております名簿順にお名前を読み上げさせていただくことでご紹介に代えさせていただきますと思います。

能海広明委員、畑尾幸生委員、三島伸夫委員、三島進委員、小西真弓委員、小西碧委員、常住郁衣委員、濱名毅行委員、森脇照美委員、小林久高委員、湯浅佳代委員、花岡隆委員。

なお、委嘱状につきましては、市長よりお渡しするのが本来ではありますが、委

員の皆様の席に置かせていただいておりますこと、ご容赦いただきますようお願いいたします。

委員の皆様の任期は、2020年7月31日まで2年間となっておりますので、皆様どうぞよろしく願いいたします。

【会長の選出】

続きまして、次第3の「会長の選出」に移ります。

本協議会の会長については、松江市空家等対策協議会規則第2条により、委員の互選により定めることとなっております。改選前の2年間は松浦市長が会長を務めておりましたが、改選後も引き続き、松浦市長が会長を務めさせていただくことでよろしいでしょうか。

〔全委員 異議なし〕

異議がないようですので、松浦市長が引き続き、会長を務めさせていただきます。松浦会長につきましては、申し訳ありませんが本日は欠席しておりますが、あらかじめ会長から能海委員を協議会規則第2条第4項に定める職務代理者に指名すると聞いております。ここからは、能海委員に議長として進行をお願いをしたいと思います。能海委員には議長席にお移りいただきますようお願いいたします。どうぞよろしく願いいたします。

能海 議長

【議長あいさつ】

副市長の能海でございます。当協議会会長の松浦市長に代わりまして、一言ごあいさつ申し上げます。

空き家の問題につきましては、少子高齢・人口減少社会が本格化するなか、各自治体の対応が注目されており、先般も県内初となる代執行により特定空き家を解体撤去する浜田市の方針決定が報道機関等で取りざたされたところであります。本市といたしましても喫緊の課題として対処してまいりたいと思いますが、その対策は、空き家の状況によって大きく二つに分けて考えられるかと思っております。

1つは「利活用の促進」であります。これは概ね適正に管理されている空き家や中古住宅の流通を促進し、空き家の有効活用や発生を未然に防ぐ取り組みであります。

もう1つは「適正管理の指導」であります。なかでも十分な管理がなされておらず、倒壊や屋根瓦の落下などにより地域住民への悪影響が懸念される空き家については、所有者に対する行政指導や勧告など改善を促す取り組みの必要性や緊急性がこれまでも増して高まっております。

本日はこの後、こうした危険な空き家に関する報告や議事を審議いただくこととなっておりますが、皆さまにおかれましては、豊富な知識と経験のもと、様々な視点からの積極的なご意見をいただきますようお願い申し上げます。ご挨拶といたします。どうぞよろしく願いいたします。

【会議の公開・非公開】

本日の会議は原則、公開といたしますが、次第5の議事「特定空家等の認定につ

いて」は、個別の空き家を取り上げてご説明をするものであり、ただちに特定の個人を識別することはできないものの、写真等を公にすることにより個人の権利利益を害する恐れがありますので、非公開としてよろしいでしょうか。

〔全委員 異議なし〕

それでは、これについては、非公開とさせていただきます。傍聴される方には、後ほど退席をご案内いたします。それでは早速、次第に沿って進めていきます。

まずは、次第4の「老朽空き家の実態調査について」の報告をお願いします。

青山 建築指導
課住宅政策係
長

【報告事項】

歴史まちづくり部 建築指導課 住宅政策係長の青山と申します。私のほうから「老朽空き家の実態調査」についてご説明いたします。資料1をご覧ください。

松江市では、市内に存する老朽空き家の所在及びその不良度の把握と、「空家等対策の推進に関する特別措置法」—いわゆる空家特措法—に規定される特に不良度が高く危険で何らかの対応が必要な空き家である「特定空家等」に該当すると思われる空き家の抽出を目的として、平成29年9月から本年3月にかけて、老朽空き家の実態調査を実施いたしました。

調査の対象は、平成23年度以降に自治会や地域住民などから相談のあった老朽空き家129件と平成28年度に実施した「松江市空き家調査」により判明した老朽空き家155件で、合計284件でした。

調査方法としましては、現地にてその外観を確認し、「特定空家等判定シート」を用いて判定しております。資料2をご覧ください。ここに載せております特定空家等判定シートは、本協議会でも検討いただき、「松江市空家等対策計画」に掲載しているものの外観調査に関する項目でございます。

「1. 不良度評点」につきましては、建物の状態について各種の評定内容について評価し、評点を合計してその危険度を点数化しております。

そのほか「2. そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となる恐れのある状態」についてはブロック塀など建物本体以外の危険性、「3. 適切な管理が行われていないことによる景観阻害」は、景観や衛生上の影響、「4. その他、生活環境の保全上、不適切な状態」は、交通阻害や防犯など生活環境への影響について判定することとしており、その切迫性や周辺住民への影響度などを勘案して対策の種類や優先度の判断の参考にしております。

このうち不良度の評点をもとに集計したものを資料1の「4. 調査結果」に載せております。

不良度が150点以上あり、「特定空家等」に該当すると思われる老朽空き家については、全体の6%にあたる17件という結果になりました。これらの空き家につきましては、後ほど議事のなかで実態や指導状況などについてご説明いたします。

そのほか、特定空家等には至らないまでも、助言・指導が必要と思われる不良度100～149点の空き家につきましては3件、中程度の損傷があるものは19件、軽度の損傷があるものが107件、適切に管理されているものが104件ございました。

判定不能の空き家の2件につきましては、草などに覆われていて建物に近づくことが困難であったため判定不能としております。

なお、不良度 150 点以上の空き家 17 件のうち、現在までに 1 件が行政指導により解体されましたので、市としては、特定空家等として対策が必要と思われる空き家は最終的には 16 件であると考えております。

資料 1の「5. 特定空家等の措置フロー」をご覧ください。ここに載せておりますフロー図は空家特措法に基づく措置などについてまとめたものでございます。

流れとしましては、自治会や住民の皆さんからいただいた相談・通報などの情報をもとに空家等の調査を行います。そして先ほどの判定シートをもとに特定空家等に該当すると思われる空き家の振り分けを行います。現在はこの段階にあたります。そして本日の協議会での委員の皆さまのご意見をもとに特定空家等であるとの最終判断を行います。

その後は、都度皆さまの意見を伺いながら助言・指導や勧告、命令などにより改善を促し、それでも改善が見られない場合には代執行といった法に基づく措置を行うこととなります。

なお、今回特定空家等と判断されなかった空き家につきましても、市で管理不十分であると認められる物件につきましては、助言・指導を行うこととしています。

先ほどご説明した 16 件の空き家につきましては、建物の危険度が高いため特定空家等に該当することが濃厚であったこともあって、管理不十分な空き家として既に改善指導を行っております。しかし今後法的な措置を進めるにあたっては、委員の皆さまに協議・検討いただき、まずは特定空家等であるのご判断をいただき、その後実際に勧告・命令などを行うに当たっては、都度ご意見をいただきながら措置を進めていきたいと考えております。

ただいまの事務局からの説明について、委員の皆様からご質問、ご意見等がございましたら、お願いします。

〔全委員 質問・意見なし〕

それでは続きまして、議事「特定空家等の認定について」に移りたいと思いますが、さきほどご了解をいただきましたとおり、ここからは非公開とさせていただきます。

【以下の議事は非公開】

能海 議長