

第3回 豊岡市空家等対策協議会 議事録（要約版）

日 時：平成29年9月27日（金）13時30分～15時15分
場 所：豊岡市役所 本庁舎 会議室3-4
出席者：別紙出席表

1. 開会

2. 挨拶（井上都市整備部長）

3. 議事

(1) 報告事項

事務局：①第2回協議会議事録、②所有者等意向調査クロス集計、③特定空家等の除去について報告
会 長：本件に関して質疑等があればどうぞ。なければ、報告は承認ということで、次の議題の豊岡市空家等対策計画（案）を説明いただきたい。

(2) 協議事項

①豊岡市空家等対策計画（案）について

事務局：資料説明

委 員：対象戸数が45戸で配布数が47戸となっているが、この違いは何か。

事務局：調査を行った結果、複数の所有者が存在する場合があります、調査時点で判明した建物の所有者として判断できたのが47戸である。

会 長：空き家バンクを廃止し、民間事業者が運営している空き家バンクに登録するような記載があるが、「廃止」が分かりにくく、その利点とか背景について説明いただければと思う。

事務局：市の方で空き家バンク制度を行っていたが、登録される棟数が芳しくなく、一旦廃止し、改めて「飛んでるローカル豊岡」というウェブを作成し、空家と空き店舗の希望者については、ウェブを見てもらい、所在地とか間取りとかを見たいうえで、気に入ってもらえば、市なり業者に連絡するものである。

会 長：では、この「飛んでるローカル豊岡」に全部一元化されているということか。ほかにも似たようなサイトが並列しているのか。

事務局：他のサイトはない。集約されている。

委 員：共-24の空家等の所有者になる可能性の説明図の左端の④の「老朽家屋の維持管理が大変なので近所に住宅を新築するケース」は一般的には考えにくいのでは。

事務局：空家を調査した中には④のケースの事例があった。一般的になじみがないということであれば表現については工夫するように検討したい。

委 員：同じところ（説明図）の①のケースについて、この表現だと、高齢の親が施設に入所した場合、子供が管理者等になるようになっているが、法的には親が所有しており管理者であるので、子供が管理者等になる表現は不適切ではないか。

事務局：一般的に、このような場合には子供が管理することになることが多い。後見人になっている事例も多く、管理者になる可能性を記載した。今の意見を参考に検討させていただく。

- 委員：共-34の「6-3 地域・地区による多様な利活用の促進」について、市は「協力します。」となっているが、「協力」より「支援」の方が地元の取組みを誘導しやすいのではないか。
- 事務局：支援も検討したが、支援には補助事業等の財政支援を含むと捉えられる。財政支援までは今のところ考えていないので、協力とさせていただいた。
- 委員：共-38の補助対象要件について、所有者の方の資産等による制限はあるのか。
- 事務局：年収1,200万。他に市税を滞納していない方など。
- 委員：調査について、市の方で積極的に見回りとかしているのか。
- 事務局：今、現在、(空家の状態を)3段階に区分しており、年に1回程度の見回りと、空家の情報があれば地区内の関係者等と立会をして、現場の把握をしたいと考えている。
- 会長：新P36のフローについて、利用不可となったものが除却することになっているが、特定空家等として協議会で議論した方が良いと思うが、いかがか。
- 事務局：除却支援補助を活用するのであれば、特定空家等であることが要件になるので、協議会に戻るよう矢印を修正する。
- 会長：協議会でもこの情報を共有できた方がよいと思う。また、該当物件が出てくれば考えてもよい。他に意見がなければ、本日の意見を反映して整理いただく。

②判断基準(案)について

- 事務局：判断基準(案)説明
- 委員：2点ある。第1は、景観計画等の等には何が含まれるのか。次の周辺環境との不調和とはどこが違うのか。第2は、景観の程度で内容について判断するのはいかがなものか。公序良俗であると誰が判断するのか。面積とか大きさとかで判断する方がよいと思う。
- 事務局：第1の質問については、景観計画に基づく景観形成基準に適合しないものをいっている。一方、周辺の景観との不整合は、景観基準に基づくものでなく、落書きとかで汚れて、町の美観を損ねているものを想定している。等とは分かりにくいので取った方がよいかどうか検討させていただく。
- 委員：考え方は理解した。
- 会長：判断基準で1次評価と2次評価を設定した理由を説明して欲しい。建物については、1次評価と2次評価に差がない。
- 事務局：情報とかがあった場合、現地に行き、まず国交省のガイドラインで1次評価する。それで点数が100点以上であれば、判断基準の2次評価に進んだ上で、損傷以外にも景観や衛生などの観点を踏まえ、総合的に判断して、150点以上であれば特定空家等と判断したい。
- 会長：1次評価だけでも建物の判断は可能では？役割分担を分かりやすく整理してほしい。
- 委員：1次評価で事前検討をして、2次評価で詳細な調査すると捉えていいのか。
- 事務局：国の判定では擁壁の判定とかないので、まず、不良住宅かどうかを見る。
- 会長：1次評価が資料での評価で、2次評価が現地調査ということでなければ、まとめて実施してもよいのではないか。
- 副会長：前回の区長との調査では、我々が見てこれは危険だと思っけていても、役所が見ると安全だと判断されたが、点数の制度はなかったのではないか。点数制度は何時から始まったのか

伺いたい。

事務局：2年前のアンケートでは点数表ではなく、職員の判断基準に委ねた。これからは、客観的に見た根拠が必要であるということで、今後の対応として、点数付けしたほうが分かりやすいのではと提案させていただいている。

委員：評価はどれくらいの間隔で行うのか。

事務局：定期的には1年に1回程度で、それ以外にも情報があれば、現地を確認している。

副会長：独居老人が増えるかと思っていたが、増えていない。みんな、施設に入所してしまう。夫婦の場合は、別々の施設へ入所してしまうケースもある。で、空家になってしまっていて放置され、近隣に住んでいる者にとっては切実な問題で、早く何とかして欲しい。

事務局：豊岡市は相談窓口を設置しているので、利活用や取り壊しについてご相談いただければ案内していきたいと考えている。

会長：今回は点数についてはご意見が出ていないので、問題はないと思う。ただ、第1次と第2次と2段階の評価をするのであれば、そうすることの意義等について次回までに検討いただき、提案いただくということで、この件については、事務局に一任するという事によるのか。特に異議がないので、次回は11月29日の水曜日、13時30分に開催する。

事務局：その他のスケジュールについて、本日の意見を反映した案を老朽危険空家対策庁内検討会で議論し、そちらの意見も反映させた案を作成し、第4回で議論いただく。ここで最終案を作らせていただき、パブリックコメントを実施し、それを受けたものを第5回の協議会にてお示しし、最終案として決定できればと考えている。

会長：以上で本日の会議は閉会とします。

豊岡市空家等対策協議会 委員出欠表

(敬称略、順不同)

区 分	役職等	氏 名	所属等	出欠
学 識 経験者	兵庫県立大学准教授	やすえだ ひでとし 安 枝 英 俊	兵庫県立大学環境人間学部	出席
	不動産鑑定士	いはら がくと 伊 原 岳 人	伊原鑑定総合事務所	出席
	土地家屋調査士	やぶはら かすみ 藪 原 和 三	兵庫県土地家屋調査士会 但馬支部	出席
	弁護士	すがむら ともこ 菅 村 朋 子	すがむら法律事務所	出席
	司法書士	かわら ひとし 河 原 均	兵庫県司法書士会 但馬支部	出席
市 民	豊岡市区長連合会会長	なかじま ようじろう 中 嶋 洋 二 郎	豊岡市区長連合会	出席
	豊岡市都市計画審議会 委員	きむら ひさこ 木 村 尚 子	豊岡市都市計画審議会	出席
	民生委員・児童委員	いわさき せつこ 岩 崎 節 子	豊岡市民生委員・児童委員 連合会	出席
関係行政 機関の職 員	豊岡土木事務所 まちづくり参事	はやし みちこ 林 倫 子	兵庫県但馬県民局 豊岡土木事務所	出席
	豊岡南警察署 生活安全課長	うえまつ やすき 植 松 泰 城	兵庫県豊岡南警察署	出席