

令和2年度 第1回 かすみがうら市空家等対策協議会 会議録

- 1 日時 令和3年3月25日(木) 10時00分から
- 2 場所 かすみがうら市役所千代田庁舎 防災センター研修室
- 3 出席者 坪井会長(市長)、鈴木委員、櫻井委員、西尾委員  
富田委員、片岡委員 計6名
- 4 欠席者 大山委員、富島委員、山田委員 計3名  
※土浦警察署生活安全課長 欠員
- 5 事務局 市民部 山内部長  
生活環境課 廣原課長、中村課長補佐、石塚係長、海老澤主事 計5名
- 6 議題 (1) 特定空家等判断方法マニュアル(案)について  
(2) その他
- 7 内容

事務局	議事(1) 特定空家等判断方法マニュアル(案)について事務局説明
議長	議事(1)について質問等ありますか。
A委員	特定空家等については住民の告知によって調査するものなののでしょうか。また、調査方法は第三者に委ねるものなののでしょうか。
事務局	管理不全空家情報を地元等から情報提供いただき、市が把握したうえで市条例に基づく助言・指導、または、勧告を行います。それでも適正管理が履行されない場合で、特定空家等が疑われる物件に対して、市職員が本マニュアルを活用し立入調査を実施し、特定空家等の基準に該当する場合には、当協議会において「特定空家等」の判断をしていただくものになります。
B委員	ガイドラインに基づき特定空家等を判断するためのマニュアル作成することは非常に良いことだと思います。他市町村でも同様に作成しているのでしょうか。
事務局	国交省で示されたガイドラインに基づき、「特定空家等判断マニュアル」は作成しています。県内他市町村における同マニュアル作成状況は把握しておりませんが、特定空家等を判断するにあたっては、強い公権力の行使を伴うことから、客観性や妥当性等を加味しながら判断していかなければならないため、マニュアルは非常に重要なものであると認識しております。
B委員	そういった意味でもマニュアル作成は非常に良いことだと思います。定期的にブラッシュアップしていただき、より良いものを作り上げていただきたいです。もう一点、空家等の確認については定期的に市職員が巡回等行いチェックしていくのか、地域住民からの連絡等により確認していくのか、担当課としての対応を伺います。
事務局	基本的には住民から苦情等がありますが、市でも、空家等情報はある程度把握しており、気象状況が不安定な場合など職員による巡回を行うこともあります。
C委員	調査の終了時期はいつ頃になりますか。
事務局	立入調査については、事前に所有者等に調査時期等を示した通知を送付するこ

	とから始まります。現場での調査は日数をかけず完了する想定です。
C委員	問題空家に対し一斉調査を行うのではなく、その都度、問題が発生している物件ごとに調査を行うものになるのですね。現に問題が起きており、相談を受けている物件もあります。強風が吹けば部材が飛散する可能性もありますので、市民から要望があった場合は速やかに対応をしていただきたいと思います。
A委員	(所有者がたまに来て) 空家ではないと思いますが、区から苦情が出るような物件について、特定空家等として対応してくれるのでしょうか、また、所有者に対し、地域で苦情を言っても対応してくれない場合の対応方法について伺います。
事務局	地域住民の生活に支障を及ぼす空家であれば条例に基づく助言・指導、勧告の手続きは行えます。しかし、空家ではない物件については、空家等対策での対応は難しいです。
A委員	地元にも立木が覆い茂り、野生動物が住みつく場所があり、以前に所有者が1度だけ対応してくれましたが、それ以降、何ら対応してくれず、周辺住民が困っています。そのような状況について、区で相談を受け、市にも所有者への対応を依頼しました。市でも対応していただけたかと思いますが、所有者が対応されていません。住宅全般に対して、指導等ができる良い対策はないのでしょうか。
事務局	特定空家等は、マニュアルによる調査結果に基づき協議会で判断していただくものになります。例えば建物が傾斜等により倒壊しそうだという場合には特定空家等と判断される可能性は高いと思います。動物が住みつくなどの周辺生活への影響についてもマニュアルでは特定空家等の判断基準の一つとしていますが、複数の調査項目に当てはまれば総合的に判断をすることとしております。一概に「何もしてくれないから特定空家だ」というわけにはいかないところもあり、指導等した上で、対策を講じていれば、その先のことは言えないところもあります。最終的にはマニュアルに基づき職員が調査した上で、協議会で特定空家等の判断をすることになります。
議長	他に意見ありますか。
D委員	本マニュアルを使用したことはありますか。
事務局	本協議会で初めてお示ししたものであり、承認いただければ今後活用をしていくことになります。
D委員	調査項目については、その都度調査項目を入れて調査するものでしょうか。
事務局	今回承認いただければ本マニュアルにある調査項目をベースに活用をしていきますが、実際に現地調査を行い、調査項目に含まれていない懸案事項があればその都度追加し、マニュアルを更新・運用していきたいと考えています。
D委員	マニュアルに示す調査項目のともになる調査項目はありますか。例えば屋根を見るとか、壁を見るとか。
事務局	9ページから調査項目になりますが、それぞれ、調査箇所及び調査項目を設定しています。例えば、9ページは「建築物が倒壊等するおそれがある」ことか

	ら「建築物の傾斜」を調査します。また、10ページは「土台・基礎」を調査するといった構成となっており、それぞれ建物の主要箇所ごとに調査する内容となっています。
D委員	リスト毎に現場で新たな調査項目を追加する場合のために、空欄を設けておいたほうが良いのではないのでしょうか。
事務局	改善いたします。
B委員	マニュアルの作成は非常に良いことだと思います。判断基準は非常に専門的知識を要すると思われませんが、一般職の職員が調査をすることになるでしょうから、しっかり研修等を受けて対応していただきたいと思います。マニュアルについては特段問題ありませんので、有効に活用していただきたいです。
D委員	アドバイスになりますが、大震災後に土浦地区で5,000棟程度、応急危険度判定を調査・指揮した経験がありますが、建築士でも判断にバラつきがありました。また、土浦市で家屋調査をしています。調査員に対しては、事前に判断にあたっての講習を開いています。市の職員が調査をする場合も、講習を受けたほうが良いと思います。講習を受講すれば資格証を取得でき、信頼性を得られますので取り入れていただきたいと思います。
議長	他に意見ありますか。異議が無ければ承認ということによろしいですか。
	異議なしの声
議長	異議なしとの発言をいただきましたので、原案どおり決定といたします。つづきまして、議題2の「その他」ということで、事務局からありますか。
事務局	議題（2）その他について事務局説明
議長	議事（2）について質問等ありますか。
A委員	空家無料相談会の案内は広報紙に掲載されていたのでしょうか。
事務局	昨年12月の市広報紙で相談会の案内はさせていただいております。
A委員	空家所有者や管理者に対し、通知を出して案内することも良いのではないかと思います。空家出前講座については、市内でも空家が多い地区であるI地区でも講座開催をしたほうが良いと思いますが、コロナ禍でもありますので、まずは所有者等に空家対策パンフレットを送付されると良い対策になるのではないかと思います。
事務局	空家相談会については令和3年度も引き続き実施していくことで計画しています。また、広報紙のほか、ホームページを活用した周知等を行い、相談会利用者が増えていくように考えております。また、固定資産税通知に空家対策関連のチラシを同封し、空家所有者に周知していくことも引き続き実施していきます。
D委員	空家相談に来られた2件の方の相談内容を教えてください。
事務局	1件は、将来、空家になる可能性がある方の相談で、今後の維持管理や空家バンクを含めた活用についての相談でした。ほか1件は、現状空家となっている物件について、複数いる相続人のうちの1人の方が相談に来られ、相続がうまく進まない、しかし、空家が地域に迷惑をかけているといったことで、今後どのよう

	に対処すれば良いかの相談でした。
C委員	コロナ禍のなか、なかなか開催できないと思いますが、出前講座を市が主催して講座を開催しても良いのではないのでしょうか。現在の出前講座は、講座を受ける側が、場所の確保等を行い、市が来て講座を行う形となっているので、市が主催する形のほうが良いと思います。ちなみに、今年度開催した講座は区長が講座開催までの段取りをしたもののでしょうか。
事務局	そうです。
B委員	出前講座について、令和3年度は霞ヶ浦地区・千代田地区の両地区で開催したほうが良いと思います。内容が良いものなので、市民が空家問題を認識する上でも有効だと思いますので、是非、両地区で開催してほしいと思います。 空家バンクの登録について、登録後、すぐに抹消されている物件がありますが、抹消理由は確認していますか。
事務局	本人申し出であり、詳細な抹消理由は確認していません。
B委員	空家バンクの登録数が少ないといわれている現状があるので、空家所有者に空家バンクをうまく活用していただき、バンク登録目標10件を目指していただき頑張ってくださいと思います。
議長	協議につきましては以上となります。お疲れ様でした。
事務局	閉会宣言（午前10時50分）