

令和元年度 第2回安中市空家等対策協議会【概要】

1. 開催日時：令和元年7月8日（月）
午前10時00分から午前11時38分
2. 開催場所：安中市役所本庁舎 306会議室
3. 出席委員：茂木英子安中市空家等対策協議会会長、小林克行委員、小坂景子委員、松岡将之委員、木村正昭委員、三好建正委員、田島勲委員、宮崎太吉委員
4. 欠席委員：中島肇委員、武井正臣委員、藤塚博幸委員
5. 出席職員：産業政策部長、建設部長、建築住宅課長、建築住宅課建築係長、地域創造課長、地域創造課地域政策係長、地域創造課地域政策係職員2名
6. 議 題
 - (1) 「特定空家等」判定調査票について
 - (2) 特定空家等への認定について
 - (3) Cランク空家の経過報告等について
 - (4) その他
7. 資料
 - (1) 【特定空家等】判定調査票
 - (2) 特定空家等への認定について
 - (3) Cランク空家の経過等

(会議概要)

1 空家対策協議会会長（市長）あいさつ

開会（地域創造課長）

皆様こんにちは。本日は大変お忙しい中お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。先月の協議会では事務局の準備不足により委員の皆様にご迷惑をお掛けしまして、大変申し訳ございませんでした。ただいまより、令和元年度 第2回安中市空家等対策協議会を開催させていただきます。開会に先立ちまして本対策協議会の会長であります茂木市長よりご挨拶申し上げます。

◎会長（茂木市長）

皆様、こんにちは。本日はお忙しい中、令和元年度 第2回安中市空家等対策協議会へご出席いただき、ありがとうございます。本日の協議会は、先月に引き続き、「特定空家等」の判定調査票、そして危険空家を中心にご協議いただくこととなりますが、よろしくお願い致します。大変お世話になります。

2 議題（第1回安中市空家等対策協議会）

開会【地域創造課長】

本日は、委員数11名のうち、8名が出席していただいております。中島委員については遅れてくるとのことですので、ご報告させていただきます。条例施行規則の要件を満たしており、本対策協議会が成立致しましたことをご報告させていただきます。

それでは、次第2の議題に入らせていただきます。なお、規則により、議長は会長が務めることとなっておりますので、茂木市長、よろしくお願い致します。

【議長（市長）】

ただいま事務局より説明がございましたとおり、私が議長を務めさせていただきます。ご協力をお願い致します。それでは議事に入ります。最初に議題の(1)【特定空家等】判定調査票について 事務局より説明をお願いします。

【事務局】

「特定空家等」への認定に向けた判定調査票につきましては、前回6月7日の協議会におきまして、事務局の不手際、段取りの悪さで委員の皆様にご迷惑をお掛けしてしまい、大変申し訳ありませんでした。

本日は判定調査票に対し、第1回協議会後に皆様からご意見をいただいた内

容を反映したものをお手元に配付させていただきました。まずは内容のご確認をしていただきたいと思います。資料につきまして、議題が(1)から(3)までありまして、次第には資料①②③とありますが、お手元には資料①③のみ配布させていただいております。②の空家の認定の部分につきましては、(1)の調査票のご協議をいただいた後、お手元に配布させていただければと思いますので、ご承知置きください。説明は地域創造課の担当職員からさせていただきます。よろしくお願い致します。

お手元に配布させていただきました、資料①をご覧ください。まず判定調査票(案)がありまして、次にチェックシートの記入例が入っているものと入っていないものがございます。次にチェックシート②③④⑤とありまして、最後に安中市特定空家等判定調査票の修正前のものをお配りさせていただきました。

まず1枚目の安中市「特定空家等」判定調査票をご覧ください。1枚目の安中市「特定空家等」判定調査票につきまして、赤字で記載した箇所が、ご意見をいただいて反映した箇所になります。(6)敷地面積と敷地所有者等を記載する箇所を加えました。(11)空家所有者等につきまして、ア.判明、イ.不明とチェックするようにし、ア.判明を選択した際は、状況を記載することとしました。(12)立入調査につきまして、ア.要、イ.不要とチェックするようにし、ア.要を選択した際は、要とする理由を記載することとしました。

チェックシート①、ホチキス止めの資料につきましては、後程建築住宅課より説明させていただきます。チェックシート②につきましては、修正はございません。次に、チェックシート③(1)ですが、赤字の部分、修正前は「適切な管理が行われている」と記載されていましたが、「適切な管理が行われていない」に修正させていただきました。次に、チェックシート④(1)赤字の部分「空家」と修正させていただきました。最後のチェックシート⑤につきましては、修正はございません。私からの説明は以上です。

【建築住宅課】

私からはチェックシート①危険建築物調査票案について、記入例を使用して説明させていただきます。

鑑の2枚目のところに戻っていただいて、説明させていただきます。修正箇所は、説明文の吹き出しをオレンジ色にしております。調査者氏名の欄にチェックシート①の調査担当課及び氏名を記入致します。上の段の左側より調査項目、内容、区分評価点、判断区分、評価点、評価とありますが、調査項目・内容につきましては、国土交通省の特定空家等に関するガイドラインに準拠したものでございます。次に区分評価点でございますが、調査項目・内容の区分について【そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態】に対する影

響度を勘案して基礎の不同沈下は30点、表の下の部分にいきますが、軒の状態は20点、雨樋の状態は10点等としております。判断区分につきましては、建築物等の状態に応じてア・イ・ウと三段階に分けてあります。評価点は危険度に応じて、区分評価点×1.0、×0.5、×0としています。評価欄は【不明】や【対象無】もあります。また、評価が不明の場合は、評価欄に不明理由を記入致します。3枚目にいきまして、左下の表ですが評価点合計は評価が【不明】や【対象無】の場合は加えません。同様に区分評価点合計も【不明】や【対象無】の場合は加えません。評価点割合は評価点合計を区分評価点合計で割ったものでございます。右側の朱書きの表ですが、このチェックシート①の調査は、特定空家等か判定するものではなく、あくまでも「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」についての調査なので、評価点割合により建築物等の危険状態を判定する表に変更致しました。三段階の割合につきましても、20以下、50～21、100～51のランク分けを、50%未満を【注意】、50%以上70%未満を【将来的に倒壊・崩落等の恐れあり】、70%以上を【倒壊・崩落等の危険性あり】と変更致しました。また、建築物等の一部分の状態が著しく危険な状態であれば、評価点割合に関わらず、ランクアップさせて、評価点割合とは異なる判定結果とする場合がございます。

【事務局】

それでは調査票についての事務局からの説明は以上です。ご意見いただければと思います。

【議長（市長）】

ただいまの事務局の説明に対し、何かご意見・ご質問がありますか。

~~~~「(質問) 特になし」~~~~

**【議長（市長）】**

特にご意見等無いようですので、今後はこの判定調査票を用いて対応して参ります。よろしくお願ひ致します。次に議題の(2)特定空家等への認定について事務局より説明をお願い致します。

~~~~ 会議概要：個別案件につき非公表 ~~~~

【議長（市長）】

次に議題の(3)Cランク空家の経過報告等について 事務局から説明をお願

い致します。

【事務局】

区長会の調査時にCランクとして挙げていただいた、空家の経過報告をさせていただきます。Cランク空家については、平成29年2月の調査終了後、その年の夏から秋にかけて職員が全棟調査を行い、所有者等を調べたうえで、できる限り管理依頼を行ったところですが、昨年、30年の秋から年度末の今年の3月にかけて2回目の現地確認調査を行いました。

資料③の表をご覧ください。Cランク空家は、H29.3の調査終了時は299件と報告させていただいておりますが、整理した結果、1件、安中地区と原市地区の境界で重複物件がありましたので正確には298件となります。

この表は地区別の件数表となっておりますが、参考に安中地区であれば、調査時点で36件あったCランク空家が、再確認した結果、現在は21件となっております。その内容としては、日々の相談等の中で新たに担当職員がCランクと追加したものが1件、現地へ行って見たら除却されていたものが11件、そのほか、草木等の状況が改善されていたものや、人が住んでいた等で空家ではなくなったものなどのランク変更5件を確認し、現在は21件のCランク空家が残っているという見方になります。

除却された数が市内全域で44件と把握しておりまして、ランク変更を含めると全地区で70件のCランク空家が減少したことを考えると、区長会の皆様に大変お世話になった調査や、市の除却費補助制度等が状況改善に追い風になったことと考えております。

また、資料右側の特殊案件となっているところですが、残っているCランク空家のうち、相続人不存在、所有者不明等の状況が改善しづらい物件、そしてC-Dとなっているものです。このC-Dについて、資料2枚目の調査票をご覧くださいなのですが、Cランク空家の現地調査時に、地域創造課の職員が公道からの外観目視でこのチェック表により調査を行っております。地域創造課の職員が行い、表自体も特定空家等の判定調査票に比べると簡易版となりますが、あくまでも目安としてチェックを行い、その得点に応じて、Cランクの中の状態や程度を判断しています。

この表に基づき、加点が多かったものを、市の職員でC-Dとして、判断したものが今現在20件程あります。C-Dランクの建物については、本日の資料で外観写真をつけさせていただきました。立地条件などで緊急性・周りへの影響度はそれぞれですが、建物の状態については非常に危険なものばかりです。所有者等の状況を含めて、今後、重点的に対応策を考えていきたい物件です。

ほかにもC-D程ではありませんが、資料の最後に5件程要注意案件として

挙げさせていただいております。こちらは全て所有者等へ指導を実施しており、中には何度も直接説明を行っているものもありますが、様々な理由で改善されないものです。今後も対応策を考えていきたいと考えていますし、必要に応じて、警察、消防、学校、地域など関係機関と連携させていただいて、様々な角度からアプローチをしていきたいと考えておりますので、ご指導・ご協力をいただきたいと思っております。また、④⑤については所有者の方が壊すということで市と何度かお話をさせていただいております。上手く話が纏まって危険が排除できればと考えています。写真の紹介は以上になります。

Cランクに限らず、放置された空家は、日に日に状況が悪くなります。これから暑い時期になり、草木の繁茂やハチの巣などの相談で、現場に出ることも増えると思っております。空家の状況に応じて速やかに対応できるよう、取り組んでいきたいと考えております。報告は以上です。

【議長（市長）】

区長会に多大なご協力をいただきまして、市内の空家状況が判明し、Cランク空家という危険な空家を職員が再調査しました。そういったそれぞれの動きの中で除却がどんどん進んでいったということがありましたので、本当に心強く感じていますし、区長会の皆様には改めて感謝申し上げます。また、その後の状況も今説明があったように写真等もありました。今後も役所だけではなかなか力が足りないこともありますので、地域の方や関係機関の方と協力しながら対応していければと思いますので、引き続きよろしくお願い致します。

この件で、何かご意見・ご質問がありますか。

~~~~ 会議概要：個別案件につき非公表 ~~~~

【議長（市長）】

他に何かございますか。

【松岡委員】

Cランクの経過報告とのことですが、ABランクの空家については2年の経過で何か把握等はされているのでしょうか。

【事務局】

全ての空家について所有者を調べるということはありません。活用という意味では空家バンクが現在30数件登録になっているのですが、ABを中心に登録しませんかという働きかけはしています。

【松岡委員】

空家が増えているかどうかといった数値化はしているのでしょうか。

【事務局】

第2弾の調査等はしておりません。増えていることは間違いないと思うのですが、新たに発生した空家物件に関しては、正式に把握はしておりません。

【小林委員】

私は別なケースで、地域の方から要望を受けて地域創造課に相談したことがあるのですが、そういったものについては空家として追加していつてもらっているのでしょうか。

【事務局】

追加しています。区長さんによっては「ここがまた空家になった」と情報をいただけることもありますので、そういったものについては、地域創造課にある住宅地図にマーキングをする等把握はしているところですが、市内全域という意味では追加調査はできておりませんし、また現在予定等も立っていない状態です。個別に相談いただくしかないかなと考えているところです。

【松岡委員】

それだと効率的ではありません。地域創造課の担当の方は、こういった仕組みがあればというような考えはないのでしょうか。例えば市民課で住民登録が全て無くなってしまった場合に、市民課から地域創造課の方に情報提供があれば、そこで調べに行くというだけでも手間が省けるのではないかと感じてしまいます。最後に住んでいた方が亡くなったのが分かった場合に、そういったことができるのであれば良いと思います。

【事務局】

その手続きの流れの中で親族の方に窓口へ寄っていただく様な流れが出来ればそれは理想的だと思います。

【議長（市長）】

それは個人情報等の問題はあるかとは思いますが、大丈夫なのでしょうか。

【事務局】

所有者の方が自ら空家になったので活用したいとお話をいただければ大丈夫
かもしれません。

【松岡委員】

例えば渋川市だと亡くなったという手続きの際に、何カ所かの部署の担当者が
手続きして貰いに行く形になっていると思いますが、独居者の場合には最後
に空家担当部局にも行ってくださいと案内していただければそれで済んでしま
う話だと思います。

【事務局】

手続きの流れとすると非常に有効だと思いますので、検討したいと思います。

【議長（市長）】

他にございますか。

~~~~ 会議概要：個別案件につき非公表 ~~~~

**【議長（市長）】**

他にございますか。

**【田島委員】**

区長会を使った一斉調査の際、やはり初めてのことでしたので、区長1人1人  
で空家を見た際の目が違っていたと思います。先程松岡委員からもお話があり  
ましたが、区長会としても私の一存で決定するわけにはいきませんが、個人的  
には調査したままになっているのは良くないと思いますので、もし追跡調査を  
行政がやりたいというお話があれば、月に一回の代表会議でそのあたりをじっ  
くり考えながら、追跡調査も実施の必要があるのかなと考えています。私も自  
分の行政区のところは自ら目視で判定したものですから、先程のお話にもあ  
ったような、通学路に面しているところすとかは気になっています。やはり危  
険なところで生活するのは、地域である程度そういった問題を取り上げてい  
かなければいけないと思いますので、空家等に限らず様々な問題に対して  
区長会を使っただけであればありがたいなと思います。またこの地区につ  
いて追跡調査をして欲しい等のお話があれば、協力できるのではないかと  
思いますので、区長会を有効に使ってもらえればと思いますので、よろしく  
お願い致します。

**【議長（市長）】**



大変ありがたいご意見をいただきました。行政だけでは解決できないような事は、地域の方々や区長さん、それから先程話にありましたPTAの方々等に色々お知恵をお借りしながら進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。他になにかございますか。

**【質疑応答】なし の声**

**【議長（市長）】**

無いようですので、続いて議題の（４）その他に進みます。事務局から何かありますか。

**【事務局】**

ありません。

**【議長（市長）】**

委員の皆様から何かございますか。

~~~~「(質問) 特になし」~~~~

【議長（市長）】

そうしましたら、本日の協議を以上で終わりにさせていただきます。長時間に渡り色々ご協力ありがとうございました。今後ともよろしくお願ひ致します。

【事務局（地域創造課長）】

次第の3. その他 について事務局、委員の皆様からも特に無さそうですので、以上を持ちまして令和元年度第2回空家等対策協議会を閉会させていただきます。長時間にわたりご協議ありがとうございました。