

平成29年度 第1回小田原市空家等対策協議会 概要

日 時 平成29年 7月24日（月） 午前10時から正午まで

場 所 小田原市役所 6階 601会議室

出席者 委員：松下委員、白川委員、青木委員、長谷川委員、川口委員、下川委員、
加藤委員（公務のため途中退席）
事務局：諸星市民部長、杉崎市民部副部長、片野地域安全課長、
蓮見生活安全係長、田村主事、坂本主事補

欠席者 府川委員

傍聴者 なし

配布資料

- ・次第
- ・小田原市空家等対策協議会委員名簿
- ・小田原市空家等対策計画
- ・空き家予防セミナー無料相談会案内
- ・資料1 平成29年度小田原市空家等対策協議会予定
- ・資料2 小田原市空家等実態調査報告書
- ・資料3-1 空家等相談対応フロー
- ・資料3-2 小田原市特定空家等判断基準（案）

会議概要

1 開会

2 市長挨拶

3 諮問

「小田原市特定空家等判断基準について」

4 議事

(1) 小田原市空家等対策協議会予定について

事務局	資料1に基づき、小田原市空家等対策協議会の今後の予定について説明した。今年度は特定空家等の判断基準について協議いただく予定である。10月に判断基準の協議を行い、12月の協議会の前に答申を考えてい
-----	---

	る。12月の協議会では、専門家団体との連携を協議したい。答申を受け、平成30年1月に小田原市としての空家等の判断基準を作成したいと考えている。
松下会長	今年度は空家法に基づき判断基準を定め、利活用の議論に入る。質問はあるか。 (質問無し)

(2) 小田原市空家等実態調査報告書について

事務局	資料2に基づき、小田原市空家等実態調査報告書について説明した。
松下会長	空き家所有者が遠方からだとなかなか来ることができないと言っていたが、遠方とはどのあたりか。
事務局	市内、県内、県外（兵庫県など）と様々である。
委員	連絡が取れる遠方の空き家所有者について、将来空き家をどうしたいのかといった、意向に関する情報は得ているのか。
事務局	所有者の意向としては、「土地・建物を売却したい、処分したい」という方の割合が高い。
委員	「そのままにしておきたい」、「子どもに相続させたい」と答えた方はより詳しい内容を記入してあるか。
事務局	詳しい内容を記入していない方が多い。
委員	詳しい内容を記入していない方に、アドバイスや指導をすることも考えたほうがよいのではないか。
松下会長	利活用時に考えなければならない事項が多いのは例えば、介護・福祉施設に入所する所有者が多いが、こういう方の対応に取り組まないと空き家になってしまう。利活用もスムーズにできなくなってしまうため、この部分については次回も協議が必要である。今回の調査で全体像がよく分かったのではないか。
事務局	興味深かった所有者の意見としては、「売却のための指導がほしい」、「相談窓口の紹介・斡旋してほしい」といった要望が多く、所有者が空き家の対応の初歩的な第一歩が踏み出せていないと感じる。市はそのためのつなぎとしての役割が重要である。
松下会長	対応策が無いとしても、具体的なアドバイスをして、所有者自身が対応できるような支援の仕組みがあればよいのではないのか。今後もこの実態調査の結果を参考にしながら、協議会で議論したいと考えている。

(3) 小田原市特定空家等判断基準について

事務局	資料3-1、3-2に基づき、小田原市特定空家等判断基準（案）について説明した。
松下会長	判断基準は県の特定空家等判断マニュアルに従って作成されているが、

	<p>県のマニュアルと比べ、小田原市独自の工夫した部分があるのか。また、他の近隣自治体と比べて異なる部分があるか。</p>
事務局	<p>県のマニュアルをもとに作成している。県のマニュアルは特定空家等の可能性について範囲を大まかに示しているが、市では判定基準の「可能性あり」という項目について判定1、2、3と細分化し、県のマニュアルより明確な基準を定めている。特に判定3に分類された空家等について特定空家等と判断したいと考えている。</p>
松下会長	<p>判定3について特定空家等と判断する理由は何か。</p>
事務局	<p>特定空家等に該当すると、空家等の所有者等に対し、個人の財産を制限し、行政指導・行政処分を行うことになる。判定3に該当する空き家は近隣住民への悪影響の度合いが大きく、判定3の空家等を特定空家等と判定し、これらの近隣住民への悪影響の度合いが大きい空家等を減らしたいと考えている。他の近隣自治体との比較についてはまだ行っていない。</p>
委員	<p>国のガイドライン、県のマニュアルについて変更等もあると思うが、これらのガイドライン・マニュアルよりも、市の作成する基準を厳しくしてはならないなどの決まりはあるのか。</p>
松下会長	<p>特に無い。小田原市独自の事情で判断する。</p>
委員	<p>空家状況調査票を確認したが、木造に対応するものとなっている。県のマニュアルは鉄骨やRC造と分かれているが、実態調査の結果から木造のみに絞ったのか。鉄骨、RC造等についてはどうするのか。</p>
事務局	<p>県のマニュアルでは、建物について種別があるが、現在、市へ苦情が寄せられている空き家のほとんどが木造である。実態調査においても、空家等のほとんどが木造であり、取り急ぎ木造編を作成し、非木造については必要に応じて作成を検討することとしたい。</p>
松下会長	<p>実態として空き家は木造が多いため、その中で考えていくのが現実的である。非木造については、今後必要に応じて検討する。</p>
委員	<p>所有者の立会いのもと、現地調査を行うということだが、判断基準等の結果の詳細は、後日立ち会った所有者に渡すなど考えているのか。立ち会ったにも関わらず、調査結果が知らされないのは、どの点に管理が行き届いていないのか分からず、所有者も納得できないのではないか。</p>
事務局	<p>所有者に結果を知らせなければ、空き家のどの点について対策すべきかわからないので、できるだけ結果は開示すべきであると考えている。</p>
委員	<p>木造版で進めるなら木造版と記載すべきではないか。また資料2の8ページの調査の箇所・部位等の飛散物について、Aランクでは「みられない」と表記されているが、Bランクでは触れられていない。防水の状態などの判断基準も、Aランクには記載されているが、Bランクには記載されていないものがある。</p> <p>別の項目になるが「門、または塀」に「規定が守られている」とある</p>

	<p>が、守られていない場合どうなるのか。</p> <p>2-2、Cランク②「危険物貯蔵施設」とあるが「施設」であると大がかりな分類となる。ボイラーのタンクなどは「設備」と考えられるため変更すべきではないか。</p> <p>9ページ、ウ「不法投棄」の項目でAランクでは「ゴミの散乱なし」で終わっている。ゴミは散乱しているのか、それともゴミはあるけど片づけられているのか。この後Cランクで「臭気」に項目が移ってしまっている。もう少し記載があったほうがよいのではないか。</p> <p>10ページ、キ「その他」の項目で「雪止めの破損により落雪のおそれ」とあるが、雪止めがすべての家に設置されているわけではないと思う。雪止めがあるからいいのか、雪止めが壊れているからよくないのか、雪止めがないから落雪が起きないのか、この部分の記載方法は再検討したほうがよい。「雪止め」の表記は小田原市では該当しないのではないのか。</p> <p>12ページの評価の内容について、複雑であるため簡略化できないのか。</p> <p>10ページ、2-(3)の表記について、建築に携わっている方ではないと理解しにくい。図示をして理解しやすいようにしたほうがよい。</p>
松下会長	見直しが必要である。今の指摘を受けて、事務局はどう感じたか。
事務局	12ページの表にはAランクに該当する項目は含まれない。Bランクに該当するものから判定に含まれる。次回までにAランクの表現を見直す。「危険物貯蔵施設」の部分の表記については「危険物貯蔵設備」に変更し、12ページの表についてもわかりにくいため、見直したい。
委員	実際の判断するとき、チェックリストにデータを打ち込むと、自動的にデータ化されるようになっているのか。
事務局	手作業で行うことになる。
委員	Aランクはなくてもよいのか。
事務局	Aランクに該当するものがあったとしても、特定空家等に影響しない。判定の中には含まれていない。
委員	システム化されていればよいが、手作業の処理となると大変である。システム化して作業効率を上げるべきである。所有者にしてみればここまで丁寧に作成してあれば納得もしやすい。
松下会長	<p>現在は件数が多いからよいが、今後件数が増加したときに資料を見やすく理解しやすいよう取り組まなければならない。</p> <p>AとBは連携しない。CとBを見る。Aは例示として参考であればよい。Cランクについて、特定空家等と判断して妥当なのか。</p>
委員	現地を見ながら、チェック項目等を付け足していかなければならないのではないか。

松下会長	直感的に特定空家等だと判断できるものと基準を照らし合わせる必要がある。
委員	景観条例について、ここにある項目をチェックすることで計画類はすべて該当するのか。
事務局	該当しない。12ページ3の判定とコメント中のその他の状態Ⅲの判定2で、「それぞれ景観計画等、景観に関するルールが定められている地域の場合」と記載しているが、本市では景観計画による地域が全域と定められている。判定3カッコ内の「景観地区」については、小田原市では定められておらず、地区計画条例については、小田原市地区計画形態意匠条例を定めており、市内4地域が該当している。
委員	看板と外壁面については景観に関わるのか。
事務局	景観に関わる。
松下会長	判定基準がすべてに当てはまるわけではない。様々なケースを考えると難しい。見直し、検討が必要と思う。様々な空き家があるが、基準に当てはめてみるなど、試験的に取り組んでいるのか。
事務局	試験的にチェックをしたが、Cランクは赴いてもわからない部分がある。例えばインバート枡などは外観から確認できない。このように外観からは分からない項目も多く、基準としてこれが足りないなど感覚的にはわからない。
委員	実際に現地へ行くなど、空き家の見学会などは検討しているのか。
事務局	現実的に空き家を見るのは、所有者の理解が必要なため難しい。
委員	外観だけでもできないのか。協議会で審議する議題だが、専門家以外の方もいらっしゃるため、専門用語などひとつずつかみ砕いていかないと前に進まない。特定空家等と判断される空き家の所有者から見ても、わかるようにしなければならない。告知機能が果たせてないといけない。
松下会長	所有者の理解を得るのが一番よいが、外観だけでも見るなど検討すべきである。基準を作るのにわからないまま作れない。説明するのは我々であるから、説明ができないと困る。さらに検討が必要である。 多くの意見が出た中で、内容を事務局が精査や見直しを行い、専門家に確認する場を設け、専門的観点から考える必要がある。
委員	判定基準のチェックを実行すること。項目について説明できるようすべて理解していないといけない。
会長	協議会の予算、日程等の都合もあると思うが、取り組んだ方がよい。今回出た意見を踏まえて、考えてもらいたい。

5 その他

・次回協議会 10月25日(水) 10時～開催予定とする。

6 閉会