

都市・環境常任委員会

(平成28年 7 月 26 日)

○ 村山繁生委員長

皆さん、おはようございます。お疲れさまでございます。

それでは、定刻になりましたのでただいまから都市・環境常任委員会を開催いたします。

中森委員はちょっと遅れるというところでございます。

本日、インターネット中継が開始されました。

本日の事項についてでございますが、まず、休会中の所管事務調査といたしまして、空き家対策についてを取り扱っていきたいと思います。

所管事務調査終了後には、7月15日に開催されました議会報告会並びにシティ・ミーティングでいただいたご意見等についてまた確認と整理のほうをよろしくお願ひしたいと思います。

それでは、事項書に基づき、休会中の所管事務調査といたしまして空き家対策についてを取り扱ってまいります。

まず、部長より挨拶をお願いします。

○ 山本都市整備部長

改めまして、おはようございます。

本日は、所管事務調査として空き家対策を取り上げていただきましてありがとうございます。

私どもも条例をつくりながら特定空き家、危険な空き家についての対策と並行いたしまして、空き家の利活用についても空き家バンク制度を立ち上げるなどさせていただいてるところでございますので、ご審議のほどひとつよろしくお願ひいたします。

○ 村山繁生委員長

それではまず、資料の説明を求めます。

○ 伊藤建築指導課長

建築指導課、伊藤でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

空き家対策についてということで資料のほうを説明させていただきます。

タブレットのページ数ですけれども、3番、26分の3、1番、空き家の現状について。

①は全国的に見た空き家の種類別推移です。このグラフは住宅・土地統計調査によるデータで、空き家率は折れ線グラフに示しているとおりに年々増加しており、平成25年には過去最高の13.5%となっています。

また、棒グラフのほうですが、種類別の空き家の数を示しては、青色で示してある賃貸用や売却用の空き家や緑色の別荘などの二次的住宅の空き家に比べて、ピンク色ですが、その他の住宅は年々増加している状況となっており、今後も管理不全の空き家の対応が必要であると考えられます。

次に、②ですけれども、本市と全国との比較ですが、全国の空き家率13.5%に対し、本市の空き家率は12.9%と、0.6ポイント低い状況となっています。

また、下の棒グラフですけれども、青色で示してある賃貸用・売却用の空き家住宅の割合は全国に比べ約7ポイント低く、賃貸や建て売り住宅の需要が高い傾向にあるといえます。逆に、ピンク色のその他の住宅の比率は1割以上高く、適切な維持管理や除却を促していくことが課題といえます。

次のページ、26分の4です。

市の取り組み状況としまして、(1)管理不全な空き家の解消としまして、①これまでの取り組みでは、空き家条例制定前は建築基準法に基づいて管理不全な空き家について維持管理の指導を行ってまいりました。

平成26年7月3日に空き家条例が制定され、施行に向けパンフレットの作成や空き家の管理に関する調査としまして自治会にアンケートを実施いたしました。これは、また後ほど少し説明をさせていただきます。

9月には空き家に関する情報提供対応マニュアルを作成しました。

平成26年10月1日に空き家条例が施行、その後、国のほうでも空き家対策特別措置法も施行されました。

このような状況の中で、平成27年に入って条例施行前に行った自治会へのアンケート結果の中で危険と思われる空き家の実態を把握するために再度、自治会に位置の特定をするための協力依頼をしました。それで、空き家の現地確認に着手しました。

そして、現地確認によって把握した危険な空き家について順次、空き家の所有者調査も行い、指導文書の発送等を並行して実施しました。

②番ですけれども、空き家に関する調査とその後の現地確認。

先ほどの取り組みの中でありましたアンケート調査ですが、市内全域の空き家の数を把握するために、自治会の協力のもと、一戸建ての空き家に関して単位自治会ごとに空き家件数とその状態を問うアンケートを条例施行前の平成26年7月から8月にかけて実施しました。

bのアンケート結果ですが、下の表に示すとおり、一戸建ての空き家の数は3519軒、そのうち、適正に管理されていないと見受けられるものが723軒、さらにその内数ですけれども、このまま放置されると危険であると思われるものが411軒という結果でした。

では、次のページで、タブレットの26分の5のほうをお願いいたします。

先ほどの411軒の現地確認結果ということで、411軒というのはこのまま放置すると危険と思われる411軒です。これについて、追跡調査として現地確認を行った結果ですが、放置すると危険と思われる物件ということであったんですけれども、回答していただいた方の捉え方にも若干ばらつき等がございまして、特に問題ないものなども含まれていまして、老朽の度合いも若干ぶれがあってさまざまな状況でございました。

全体的に劣化が見られるものを指導等対象、瓦や外壁などが部分的に劣化しているものを要注意、特に破損等の箇所がないものを静観、既に更地となっていたものや住宅以外の用途のものなどは一応対象外として四つの分類をさせていただいて把握した件数を表に示してあります。

411軒の全現場の確認は平成27年6月に完了し、その時点では表に示してありますとおり指導対象件数は48件、要注意が184件でしたが、引き続き、順次指導等を行ったことによりまして――備考欄に示してありますが――ことしの6月現在、確認できているものとしてですが、指導対象の12件、要注意の7件が解体など、改善に至っております。

次に、③ですが、管理不全な空き家の解消に向けた取り組みとしまして、a、条例に係るパンフレットを作成しました。

パンフレットには、空き家の管理は所有者責任であることを訴えるとともに、空き家問題に係る相談内容ごとの担当課を一覧表で示してあり、市民センターの窓口での配布や市のホームページで掲載しております。

巻末資料としまして、19、20ページのほうには参照で載せてございます。

次、b、情報提供を受けた際の対応としまして、対応マニュアルの作成を行っております。

ちょっと次のページ、タブレット、26分の6をお願いしたいと思います。

こちらが空き家問題に係る対応フローでございます。

空き家問題は多岐にわたってございまして対応する部署も複数にまたがることが多いので、市民から情報をいただいてから円滑な対応ができるよう、また、複数の部署で重複した調査をしなくても済むように現場の状況の写真であるとか登記情報、所有者情報またはその部署での対応の記録などの情報を庁内の位置情報システム、GISを利用してサーバーでデータ共有をして、連携して対応できるような体制づくりを行っております。

済みません、ページ戻っていただいて26分の5のほう、前ページに戻っていただきますようお願いいたします。

③の中の下のほうです。c、空き家等に係る苦情・相談件数というところですが、これは条例施行前からの累計にはなりますが、主な相談内容としましては、消防は火災予防に関連した無施錠の建築物であるとか枯れ草についての相談件数が示してあります。また、環境部局のほうでは主に立木——木ですね——等の繁茂についてそれぞれ相談件数もしくは対応の状況を示してございます。

一番下の建築、老朽化建築物につきましては、平成16年度からの累計ですが、640件の相談がありました。備考欄に示していますが、そのうち指導対象となるものが178件、要注意が150件あり、指導対応等を行ったことによってそれぞれ118件、49件の改善に至っております。指導を行った空き家について、合計すると約5割以上の改善が図られていることとなります。

さらに、その改善された内訳ですが、一番下の表にございます。指導対象の改善数が118件中、解体していただいたものが107件、11件が改修によるものです。改修というのは部分的な解体であるとか大規模な修繕によるもので改善されたものでございます。

要注意の改善件数の内訳はご覧のとおりです。

次のページ、一つフローを飛ばしていただいて、26分の7をお願いいたします。

④危険回避措置についてですが、空き家条例に緊急安全措置として危険な状態を所有者みずから回避できない場合に所有者の同意を得て最低限の措置をとることができる規定を設けています。その中でもカラーコーンの設置や開口部の閉鎖など軽易な行為についてはただし書きとして所有者の同意なく行政の負担で行うことができるよう定めています。

一番下にこれまでの実績を示しておりますが、年間約2件程度を実施してございます。

次のページ、26分の8ですけれども、その緊急安全措置の実施事例の写真を掲載してございます。

1番、2番は規制線テープや表示板などによって接近防止などの注意喚起を図っているものです。特に、2番の中央の写真、ちょっと若干見にくいかもしれませんが、屋根の中央が変形して崩れ落ちる可能性もある、おそれがあるということで規制線テープで進入の防止の措置と注意喚起の表示板、これも写真で非常に見にくいんですけども、道路側のひさしの下の白い外壁部分、この部分に赤色で危険という表示がしてあるんですけども、この表示板を張ることによって注意喚起を行っているものです。

同じく、1番のほうにも非常に見にくい中で赤い危険の表示は行っております。

その下、一番下の3番につきましては建物が道路側へ傾斜しており、電柱にもたれかかっている状況ですので通行者の安全確保を図るという目的でバリケードを設置して通行止めの措置を行っている状況でございます。

次のページが26分の9ですが、管理不全な空き家の解消事例として写真を掲載しております。

aの事例ナンバー1は改修による解決事例です。着工前の全景写真が撮影ができませんでしたのでありますが、この空き家というのは周囲に近接して他の建築物に囲まれていて全景の撮影ができなかったため、施工中の状況写真からとなっています。

右側の写真は、手前部分が特に危険、ひどかった部分でして、それは一部撤去を行い、奥の部分について補修等を行うことによって改善された事例となっています。

b、事例ナンバー2の1の解体事例ですが、平成23年から指導文書の送付を行ってきました。所有者は県外の方だったこともあって、文書だけでは現状が伝わらないというふうな判断のもと、空き家条例施行にあわせ指導文書とともに現地の状況写真も添えて送付しました。

現状を把握していただくことで解体に至った事例ということで、現在はこれを契機にどうか、指導文書を送付する際には現状の写真も添えて指導文書を送るようにしております。

次のページ、お願いします。

26分の10でございますが、事例ナンバー2の2は、一番上の写真は当初、道路に面した屋根瓦が一部崩落、一部落下し危険な状態であったので、真ん中の写真ですが、緊急安全措置として歩行者への危険回避、注意喚起の措置を行って、下の写真になりますが、解体に至って是正完了というような状況に至った物件でございます。

次のページ、26分の11でございますが、事例ナンバー2の3、これも平成23年から対応

していた物件で、法定相続人、複数いましたが、その方々に対し指導文書の送付や自宅の訪問も繰り返してきました。その中でも、その法定相続人の方々が次々に相続放棄をされ、最終的には法定相続人は1人となってしまいました。

写真は緊急安全措置等を行った状況の写真になっていますが、次のページをお願いします。26分の12、この空き家はもともと借地に建ってしまっていて、1人となってしまった法定相続人は解体する資力がないとの訴えもあって、また、土地所有者は今後の土地利用は図れないとのお困りで、上段の図に示していますが、市は土地所有者Bに対し、建物所有者の法定相続人Aから建物の贈与を受けて建物所有者として解体することを提案させていただきました。法定相続人Aに対しては建物の権利を土地所有者Bに贈与することを提案しました。

その結果、平成27年11月になりますが、土地所有者と建物所有者の法定相続人との間で贈与の契約を締結して、建物を譲り受けた土地所有者によって解体に至った事例です。

これは、本当に特に特殊な事例ですが、担当者が何度も足を運び、双方の意見、意向等を聞き取った上で解決が図られた事例です。

管理不全な空き家については以上でございます。

○ 川尻都市計画課長

都市計画課の川尻です。よろしくお願いいたします。

私のほうからは、空き家の利活用の促進についてご説明いたします。

タブレットの26分の13ページをご覧ください。

空き家が増加している中、平成25年度から市外から転入する子育て世帯を対象とした住み替え支援事業に取り組むとともに、平成28年からは住まいの選択肢となる空き家等の中古住宅の情報を広く市内外に提供する制度である空き家バンク制度を導入し、定住促進と空き家の利活用を促進してございます。

これまでの取り組みでございます。空き家の利活用といたしましては、まず平成25年度から郊外住宅団地を対象として市外にお住まいの子育て世帯の皆さんの住み替えを支援するという制度をスタートしてございます。

その後、平成27年3月には、これはひと・まち・しごと戦略等も含めまして子育て世帯の住み替え等促進空き家リノベーション事業、これは団地以外にも制度を広げたものでございます。

また、移住促進のための空き家リノベーション、これは県のほうが事業として取り組んで市がその窓口になったんですが、県外からの移住者に対するリノベーション、住み替え支援でございます。

そして、この3月に空き家バンク制度をスタートさせ、この4月には郊外住宅団地の子育て世帯の住み替え支援事業の一部見直しを行ってございます。

詳細については②でございます。

② a、郊外の住宅団地子育て世帯の住み替え支援事業は平成25年4月から実施してございます。その中で、今回、平成28年4月からは太字の部分で対象団地の見直しをしてございます。例えば、桜台は、それまでは桜台団地のみを対象としておったんですが、この4月からは桜台と近接しておる桜ヶ丘も同じ学校区であるし同じような団地として使われているということで桜台周辺、同じように三重周辺では生桑美里が丘、尾平美里が丘を追加、そして、大谷台とみゆきが丘2丁目は一体として利用されており大谷台周辺というような形で見直しを行うほか、あがたが丘につきましては市の平均の高齢化率を超えたということで平成28年4月から新たに追加してございます。ただし、これはリフォームのみでございます。

家賃補助につきましても同じような制度をずっと続けてございます。この補助金額につきましては家賃は手当の2分の1で上限が3万円、そして、これは近居とっていましたが、親世帯が同じ団地あるいは小学校区にある場合には上乗せいたしまして上限を4万円としてございます。

リフォーム補助につきましても、費用の3分の1で上限を30万円、同じように親世帯と近居する場合には20万円上乗せして50万円を上限としてございます。

平成27年にスタートいたしました空き家リノベーション事業、これは団地以外の市内全域に中古住宅のリフォーム補助について実施するものでございます。市外からの転入者に対して同じようなスキームでリフォーム補助の3分の1、上限30万円、近居は50万円ということでございます。

これで市内全域のリフォームについては全て対象となったものでございます。ただし、家賃補助についてはやはり住宅団地を、特に子育て世帯をよく住まわせていきたいということで、家賃については住宅団地のみとしてございます。

そのほか、県がお金を出していただく空き家リノベーション事業につきましては、県外からの転入者を対象としておりまして、これはリフォーム費用3分の1、上限は100万円、

これは子育てに限らず誰でもいいという制度でございます。

事業の実績は下段にまとめてございますが、なかなかたくさん数はいっていないんですが、aの団地でやっていた事業は家賃がこの平成28年7月までで5件、それから、リフォームは3件、そして、二つ目の団地以外にエリアを見直したリフォームにつきましては27年度に2件ございます。

cにつきましては、県外からの移住につきましては本年度1件というような実績となっております。

続きまして、26分の14ページに空き家バンク制度について記載してございます。

この3月からスタートしたんでございますが、まず、上に概要図を示してございますが、真ん中上に空き家バンク、これ、市のホームページにありまして、その下に宅地建物取引業協会とかの名前があって、その下に黒く塗ったところが、これが我々がターゲットとしておる媒介業者、不動産屋さんという意味でございます。

この不動産屋さんから、要するに媒介・仲介業者から空き家情報をバンクに登録するというのがこの制度のポイントでございます。

その中で、よくこの空き家バンクにたくさん登録していただくために不動産屋さんだけに個別に当たるのではなくって、その中で協会の会員の方には特に頑張ってくださいということで、②といたしまして三重県宅地建物取引業協会さん、それから、全日本不動産協会三重県本部さんとは協力者のリストであったりとか、そういうものの提供をお願いするという形にしてございます。

そういうことでたくさんの登録がふえることを狙ってございます。

そして、その協力者リストをホームページから所有者の方、利用者の方に見ていただくような形をとってございます。

登録物件は基本的にはうちは一戸建ての空き家を対象としております。賃貸のアパートなどは対象としてございません。こういう形で制度をスタートさせていただいておりまして、平成28年3月28日からスタートしてございます。

そして、平成28年4月にこの制度を広く広めるため、空き家バンク制度と住み替え支援制度のチラシを固定資産税の納税通知書に封入し、納税者へ送付してございます。

これはまた後で見ていただきたいんですが、末尾、この資料のタブレットの26分の25と26分の26にコピーをつけてございますが、こういうブルーの——ちょっと私、手で上げておりますが——こういうものを固定資産税の納税通知書の中に入れて皆さんに送らせてい

いただきました。

ただ、別件の市民の方を対象とする会議があって、私こういうものをこの4月に送らせていただきましたというふうにお話ししたんですが、半分以下の方が、えっ、そんなん入っておったんということをおかれて、いや、納税通知書に入れましたと言ったんですけど、なかなかまだ周知ができていない、色も変えて入れたんですけど、ちょっと来年は場合によってはピンクとか赤とか、ちょっともっと目立つ色のもので入れようかなと思っておりますが、やはり情報がなかなか伝わらないのがちょっと今問題かというふうに感じてございます。

そういう意味で、情報発信といたしまして、このページの下にあります、市のホームページに空き家バンクというものをトップページ、一番最初のページに載せてもらっております。トップページ、パソコンを開いてもらうと右手のほうに住み替え支援制度空き家バンクというバナーのような広告のようなものを書いてあるので、これをクリックしていただくと空き家バンクの中に入っていただいて、その中で空き家の情報を知りたい人というところをまたクリックすると、次のページ、26分の15にあるような物件登録の内容が画面に出てございます。

平成28年7月12日時点でまだ9件しか登録されておられません。9件登録されたうち、1件が賃貸の契約が結ばれてございます。こういうものが情報として載ってございます。これが20件、30件とふえていかないとなかなか市民の皆さんに見ていただけないのかなというふうに考えてございます。

そういう意味で、この平成28年3月以降、どのような周知をしたのかというのがこの④で記載してございます。

まず、市のホームページに載せるとともに三重県のホームページ、移住・交流ポータルサイト「ええとこやんか三重」というところにも市のこの空き家バンクがあることを載せてございます。それから、先ほど言いましたが、固定資産税の納税通知書にチラシを封入いたしました。また、三重県宅地建物取引業協会さんのほうへ行って研修会で周知をさせていただきます。広報への掲載もしてございます。

それから、5月20日、これは「旬感みえ」、三重テレビなんです、これはお昼の番組なんです、ここもずっと枠をとってもらってございまして、平成25年度から毎年広報広聴課さんをお願いして、必ず三重テレビの「旬感みえ」での枠をとってこれということで、これは毎年放送をさせていただいております。

そのほか、昨年度からですけれども、新聞折り込みチラシ、アサすま三重という住宅情報で七、八ページになるようなチラシなんです、そこのできるだけいい場所にこの住み替え支援事業をやっていますよというようなチラシを載せて、これは桑名市とかいなべ市とか鈴鹿市、亀山市まで、北勢地域に各戸に配られてございます。

そのほか、東京の三重テラスでのPR、それから、7月24日にも三重移住相談会——これは東京であったんですが——こういうのでもPRを続けてございます。

○ 伊藤建築指導課長

建築指導課、伊藤でございます。

最後、3番の今後の課題、ページ数は26分の16になります。

課題としまして3点ございます。①管理不全の空き家の解消としまして、老朽化した空き家につきましては、今後も所有者による自主的な解体の指導を進めていきますが、近年、法定相続人が相続放棄をするケースが増加傾向にあって、将来的に所有者が不明となったり法定相続人が複雑化した空き家が増加することが懸念されています。

このような空き家の対策について先行事例の調査をするとともに、また必要に応じ、同様の課題を抱える他市町または県とも連携して国に対し経済的支援や法定手段の整備を働きかけていきます。

②空き家化の未然防止。住宅としての性能や耐久性というのが不十分ですと、どうしても将来空き家化につながる可能性があります。特に震災などによって住宅の耐震化の関心も高まっている中、耐震補強工事費やリフォーム工事費補助などの支援を行っていますので、引き続きこうした機会を捉え、住宅性能の向上を図って空き家化の未然防止を図っていきます。

③空き家の利活用の促進。本市の賃貸用、売却用の空き家の比率は冒頭の空き家の現状の説明でお示ししましたとおり全国の平均より約7%低く、本市の住宅需要は依然として高い水準ではありますが、一戸建て住宅の空き家の利活用にはつながっていないのが現状です。

このため、空き家バンクへの登録を促し、空き家の流動化を進めるような必要があります。その際には、本市に立地する全国的な企業に転勤者の住まい、社宅としての借上げを働きかけるなどの取り組みを進めていきます。

説明は以上ですけれども、済みません、巻末の資料としまして、タブレット、26分の18

に空き家条例の概要がありまして、26分の21には空き家条例のパンフレット、26分の23には住み替え支援事業のパンフレット、次に、26分の25には固定資産税納税通知書に同封された資料、空き家バンク制度の案内をつけております。

説明は以上でございます。

○ 村山繁生委員長

ありがとうございました。

前半では、特に危険な空き家についての対応、そして、後半のほうでは空き家バンク制度を含めた利活用について、そして、最後にそれぞれの課題について説明をいただきました。

それでは、委員の皆さんからご質疑がありましたらよろしく申し上げます。

どうぞ。

○ 加藤清助委員

教えてほしいことも含めてですけど、ずっと説明を聞いておって、そもそもの四日市も条例をつくった過程の中で特措法の話がありましたよね。その特措法というのは期限設定のある特別措置法なのかどうかというのは。

○ 伊藤建築指導課長

期限設定といいますと、時限的なのという意味合いですか。そういったものはないというような認識でございます。

○ 加藤清助委員

じゃ、当面、その特別措置法はずっと継続されるという前提のもとで、市は独自での空き家条例をつくって今ご説明があったとおりの対応をされているということで、説明の中で数的には空き家が3519軒かなというのがあって、不適正が723軒で危険が411軒とあって、そうすると、不適正と危険を除くいわゆる、じゃ、適正に管理されておるといふうなのが3500軒のうちの、1100軒が不適正と危険やから2000軒ちょっとは適正管理という範疇に入るのかなと思うんですけど、その適正管理という定義は主観もいろいろあると思うんですけど、今、写真の事例を見たらそれはもう危険やわなと一目瞭然なんやけど、そうでない

適正な管理というのは空き家だけでもすぐ入居が可能だとか、手入れが日常的にされておるといふふうに見受けられるという判断を不適正や危険以外というふうに捉えているんだろうと思うんですけど、それはもうそれぞれ何かチェック項目があって何かをしておるとか耐震の係数の問題だとかいう、そういうマニュアル的な調査の実態としてはいかがなんですかね。

○ 伊藤建築指導課長

適正管理の定義というよりも、空き家の中で管理不全なものの評定をするような指標を持っておりまして、それに基づいて点数化して、それが管理不全である、もしくはもっと危険であるとかいう判断をしております、逆に言いますと、それにかからないものが適正に管理されているもの、もしくはまだ全然傷みのきていないものというような位置づけでおります。

以上でございます。

○ 加藤清助委員

その調査の中で、自治会さんに調査してもらったとか出てきましたよね。そうすると、その自治会さんに調査をしてもらう段階では先ほど言われたようなチェック項目だとか何とかというのが同じ基準、文言、レベルで調査したデータというふうに受けとめてよろしいんでしょうかね。

○ 伊藤建築指導課長

先ほどの中でも説明の中で自治会さんによつてのばらつきがあるというようなご説明をちょっとさせていただいたところでございますが、自治会への依頼自体も連合自治会さんと末端の単位自治会長さんまでの説明というのが行き届いたわけではございませんので、なかなか我々の期待するというのも変ですけども、細かい意味での定義づけ、判断基準というのを提示せずをお願いしたものですから、単位自治会さんの判断するものというのがやっぱり主観的なものもあり、やっぱりばらつきが出たという状況でございます。

なかなか自治会長さんに余り細かいことまでお願いするというのもかなりの負担になるということで、とりあえずはざっと状況で、後に我々が現地を確認するという意向でおりましたので、そのような結果でございます。

以上でございます。

○ 加藤清助委員

この資料の中でいろいろ写真が出てきたときにふっと思い出したんやけど、あんまり個別の事例で出すとどうなのかなと思うけど、あそこありますやんか。八王子やったか何かに亀山製糸の遺産じゃないけど、もうそれはせえへんとかという話になってもう屋根がべこっとなっている。あれは危険家屋なんですか。

○ 伊藤建築指導課長

確かに外観からしても屋根の形状がちょっと傷んでいるところが明らかにわかるわけですが、今の現在の段階で周囲にまず影響を及ぼしているかどうかという観点の中では、そこまで行っていないという中で、現在、その物件については特段、指導等はまだ行っていない状況にはありますが、ただ、今後もっと影響を与えるような状況になれば当然、もちろん安全確保ということが一番重要でございますので、そのような指導に移ることも十分あり得るということでございます。

○ 加藤清助委員

条例は市ができる範疇としては、もちろん意識啓発や調査や助言があつて指導があつて勧告があつて、最終的に命令とか行政代執行とあると思うんですけど、現段階では、そうすると勧告レベルまでが今の実績としてあるという理解でいいんですかね。命令だとか代執行だとかいうのはないような報告やったと思うんですけど、どうなんですかね。

○ 伊藤建築指導課長

今、指導等を行っていますというふうな説明をさせていただいたものも、まだ勧告の手前の段階の行政指導という、もちろん条例にも基づいた中での指導ということで、今、現在は勧告にまで至った物件、もちろん、命令などもないという状況でございます。

特に、命令までいくとなると、当然、命令に従わない場合という意味での次のステップということも十分考えていかなきゃならないということですので、そこら辺はいわゆる公益性に害があるかどうかとか、そこら辺も十分踏まえた上で進むということでおりますので、慎重に対応を考えております。

以上でございます。

○ 加藤清助委員

最後に、住み替え支援だとかの制度をつくっていただいて、平成25年から4年目に入っている各年度の実績なんかの報告もいただいて紹介あったんですけど、説明の中でもなかなか思うようにとはいう表現でありましたけど、他市の事例だとかもあると思うし、助成制度の金額の問題だとかもあるし、3年目、4年目に入っている現段階において、今後もこの制度上はしばらくは継続していくんだと思うんですけど、制度継続していく上での見直しポイントだとかということなんかはどんなふうに認識されているのか、あればお聞かせいただければと思います。

○ 川尻都市計画課長

まず、今回、3年たって見直しをいたしましたので、3年間はまず実施させていただきたいというふうに考えてございます。その中で、やはり言ったように、中古物件が実は思ったよりも出ていないというのを前から僕、何度もお話ししていると思うんですが、住み替え支援事業の問い合わせをいただいても、ご紹介する物件が、例えばインターネットの不動産屋さんのところを見ても余りないというのが現実。そういう中で空き家バンクを立ち上げましたけど、まだ非常に件数が少ないということで、やはりこれを今、登録物件をふやさないとやはり前へ進めないで、きょうも不動産屋さんの協会の皆さんが集まる会議体に研修に行っておるんですけど、機会を捉えてそういう研修会へ参加したり、それから、あと今、二つの協会さんは特に協定を結んでいます。協会さんに入っていないような大手の不動産屋さんでも登録できる、媒介・仲介業者さんはどこでも登録できるので、大手さんにもお声がけをしておりますが、なかなか皆さん自社の物件をフリーのところに出しにくいのかちょっと出してもらっていないので、まずは物件をふやすことを一番に働きかけをいたしていきたいというふうに考えてございますし、それから、利活用ということでは、先ほど、最後の利活用の促進の中で企業さんの社宅への利用とか、そのあたりというのは十分四日市では可能性があるんで、企業さん回りは今までもやらせてもらっておるんですが、今年度も引き続きやらせていただこうというふうに考えてございます。

○ 加藤清助委員

その関連の最後に、これ、平成28年7月24日って、ついこの間やけど、東京で三重移住相談会というのをやったみたいなんやけど、どんな反応だったんですかね。

○ 山口都市計画課都市施設GL

都市計画課、山口です。

24日の日曜日、相談会あったんですけれども、まず10時から三重県のPRを1時間程度、その後、尾鷲市の方の移住体験とかで、そういうのがありまして、12時から14時までの間でトータルで10名、移住相談会にみえた。ただし、その中に四日市市ではなくて熊野市、鳥羽市、尾鷲市、松阪市、津市など10市町がみえて、そのうち1人の方が四日市のことを聞きに来たという情報を得ております。

○ 加藤清助委員

何となく僕が想像するには、南のほうとか、要するに古民家でよくありますやんか。山の中の一軒家の古い、それをリフォームしてとか、そういうのは東京の人がニーズとしてあるかわかんけど、四日市の例えば市街地とかそういうのやと、まず働き口の問題だとか生活が成り立つかどうかというのがあるから、東京でやっても、そこら辺のマッチングができるものなのかなというふうに思ったりしたもので、それは感想ですけどね。ありがとうございました。

○ 伊藤修一委員

26分の5の資料を見させてもらっておるんですが、それで、1年かかって411軒から20軒一応解消できたということで、これは評価していかなあかんのやけど、この中で指導等対象の36軒がまだ残っておるといことなんですが、こういう部分についてはいろんな危険とかいろんな問題があるということなんですが、その辺の周知とかそういう部分について、例えばこれ地図に落として一体、この委員会でもどのエリアのどの対象なのか、対策を打つのもっと実態がわかるような資料というのはいらないですか。

○ 伊藤建築指導課長

資料としましては件数だけの表示だったわけなんですけれども、この36軒、これ、確かに、具体的に言いますと富田地区であるとか橋北地区であるとか、確かに件数の多い地区

はありますが、やっぱり山のほう、水沢地区であるとか、そういったところにも点在しておりまして、本当にコンパクトにこの部分が非常に多いという言い方としてはもう本当に今の橋北、富田地区という言い方は一概にできるものの、全体に散らばっているような状況もございまして、今のところ件数だけの表示でさせていただいていますとともに、それぞれについて引き続き指導文書、先ほども言いましたように、現状がさらに悪化すれば当然それなりの指導をまた繰り返していくということで、場合によっては所有者さん、法定相続人さんが近隣にみえるのであれば、直接訪問するなど、一応、そういうような形で取り組んでおる状況でございます。

○ 伊藤修一委員

写真でも26分の9やったら、これ、改善はしてもらっておるけれども、やっぱりこのエリアに住んでおる人とか、その周辺におる人はやっぱり関心が結構あって、逆に関心のない人にこそやっぱりもっと啓発して行って、いろんな関係とかいろんなところからもし働きかけができるようやったら改善に結びつけていってもらふ必要もあると思うんやわね。

そういう部分ではもうはっきりこの指導対象になっておるところなんかは、もう地図で落として、もう通学路で高校生がJRの駅通るのに、ここはちょっと気をつけてほしいよとか、いろいろな対応をもうこれからはしていかなあかんかわからんのやけれども、もう少し踏み込んだ啓発を考えていってもいいんじゃないかなと思うんやけれども、その辺の考え方ってどうです。

○ 伊藤建築指導課長

委員おっしゃるように、確かにその地域が一番関心を持っておられるということも事実ですし、そこに例えば通学路に近接しておれば子供さんの安全確保とかいうことも非常に大事なことでございますので、確かに地図で示すというのなかなか難しいものもあるかとは思いますが、今、先ほど紹介した中にも緊急安全措置みたいな形で規制線で大きく近づいちゃ危ないですよとか、カラーコーンを設置するとかという形で周囲に対してはかなりインパクトのある形で危険なものがあるということを示していく方向でございます。

以上でございます。

○ 伊藤修一委員

もう努力はしていただいているということは理解させてもらうんですが、やっぱりこれ、現状としては年間20軒しか改善していくことができない状況があるということで、もっとやっぱりスピード感を持ってやってもらうような対策をお願いしておきたいと思うし、それと、都市整備部だけやなくて環境部の中ともっと話し合いをしていかなあかんのと違うかなと思うんやけど、例えば、そういう環境の問題で、この写真にもいろいろ出てくるんやけどごみがもういっぱい散々としている空き家とか、それから、猫屋敷になってもう周辺の人も困っておるとかいろんな部分があるので、もうこういう問題は本当に都市整備部やなくてもう部局をまたいでいろんな総合的な政策的な課題にもなっていくと思うんやけど、その辺は、結局、消防本部とか環境部とも話ししておるといふんやけれども、現実問題として、そういうふうな苦情とか、そういう部分については都市整備部だけで対応できるんやろうか。その辺のまたいだ対応ってどうですか。

○ 伊藤建築指導課長

説明の中にも一部させていただきまして、対応マニュアルというところで、空き家の問題というのは確かに建物が崩れて危ないというのも大きな問題でございます。中には、建物には特に異常はないけれども、すごい草木、もともと庭木であったものがもう大きくなって隣地へも飛び出すとか、もしくはそこに動物が住みついてしまって衛生的な面での問題ということになると、確かに都市整備部では対応できるものではない、いわゆる所管として違うということもありまして、対応する部局がそれぞれ連携し合うように情報共有する体制は構築しております、特に環境部局さんとかも一緒に現地へ行って確認したり、また指導文書を送付する際にもそれぞれの部局でばらばらに出すというよりも、同一の、いわゆる四日市市からこういった問題について対応する部署はそれぞれの文書を入れて一つで指導していくというようなやり方では取り組んでおることでございます。

また、今後はそういったところの連携というのは、特に強めていく必要はあるかといふふうに認識はしております。

○ 伊藤修一委員

皆さんのほうでご努力いただいております分にはよう理解できますので、あとは総合的にやっぱりそういうふうな啓発、それから、やっぱりそういう注意喚起とか指導について、ぜ

ひ全庁的な体制でご指導いただきますようお願いしておきたいと思えます。

○ 村山繁生委員長

ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

○ 中森慎二委員

済みません、この26分の5の、今、伊藤委員もおっしゃっていたところの現地確認結果の指導等対象の48軒というのの中にはJR近くの三和商店街も入っているの。

○ 伊藤建築指導課長

済みません、これは残念ながら空き家に対しての調査ということになっていますので、我々も、三和商店街については個別にも十分指導等、権利者との調整に入っているところなんですけれども、空き家という主張がされず、逆に使っているんだというような主張の中でおられるので、いわゆる空き家の対策というよりも老朽建築物という意味での対応は別途行っている状況でございます。

○ 中森慎二委員

入っているところはあるけど、ほとんど空き家と違うの。

○ 伊藤建築指導課長

建物の形態が長屋形式になっていまして、いわゆる長屋ですから、建物の何軒かが一つの建物になっているうちの一部は店をまだ営業してみえる、もしくはまだ居住なさってみえる、特に我々も一番気にしている一番ひどい建物なんですけれども、その部分は住んでもいないんですけれども、そこをある権利者は、そこは物置に使っているということで主張されていますので、それについては空き家という対応でもありません。

それと、今回の調査の内容自体が、もともと自治会長さんへのアンケートの中でお願いしているのが一戸建ての空き家についてということでお願いをしておりますので、中には単なる、もともと店舗だった、工場だったと、そういうものも先ほどの現地確認の中でもありますように用途が違うものは対象外というようなくくりの中でおります。

以上でございます。

○ 中森慎二委員

その空き家の定義はちょっとよくわらんとところあるけど、店舗として活用を一部しているから、長屋形式なので一部が営業しているから壊せないんだと、要は空き家じゃないんだと言うけど、危険建物じゃないの、あれ、市民にとって。そういう認識ではないの。

○ 伊藤建築指導課長

確かにおっしゃるとおり危険です。危険な状態を十分把握しているものですから、我々はいわゆる危険家屋、危険建築物ということでの対応を、空き家条例とか空き家対策特別措置法とかいうものとは別に建築基準法の中で今、維持管理、今かなり管理するにももう及ばないぐらいの状態でありますので、改善に向けて権利者のほうへ働きかけているという状況でございます。

○ 中森慎二委員

あれ、営業してなかったらもうテープで囲って入れやんようにする、この写真の実例があるような形にしたいぐらいの話やということ。

○ 伊藤建築指導課長

現在も営業しているところはもちろんもう営業権、生活権というのもありますので、そこを立ち入り禁止の措置等まではできないんですけれども、現在、何にも、住んでもいない、営業もされていないところにつきましては赤色のA3ぐらいの大きさの赤い危険という表示もつけさせていただいておるとともに、一部ブルーシートで、これは権利者さんのほうもしていただいているんですけれども、ブルーシートで覆ったり、もしくはカラーコーンとあのバーでもって危険回避という意味での、注意喚起という意味での対応は現在行っております。

○ 中森慎二委員

もうあそこ、通路へ入ること自体もう危険なんやろう。営業しておるからとめると営業妨害になるからできないということ。

○ 伊藤建築指導課長

おっしゃるように、営業されてみえる方の主張としましては、私らはここで営業して、いわゆるこれで飯食っておるんだからというようなことを言われて、なかなかいわゆる立ち退いていただくということも難しい状況でございます。

○ 中森慎二委員

でも行政の責任として、ここ通路に入ることは危険ですよというぐらいの表示はしてもええんじゃないの、それは。それがもう営業妨害になるというの。

○ 伊藤建築指導課長

確かに現在も、通路に入ることというよりももう通路に入るところから既に部分的にはコーンとバーでいわゆるもう危険です。入り口の建物からすぐに危険、もうほとんどの建物が危険な状況ですので、ブルーシートで囲ったりとかも、あらゆるところにコーンであるとか危険表示はさせていただいておる状況です。

一部の営業してみえる方にとってはそのやり方についてある意味営業妨害だみたいなことも一部言われているのは確かですけども、安全確保が第一なのでということでそれを行っている状況でございます。

○ 中森慎二委員

もうちょっと何か考える必要があるかもわからんね。

それと、空き家じゃなくて危険家屋の実態というのはつかんでいるんですか。空き家がテーマだからきょうのやつとちょっと違うのかもわからんけど、市民から見て危険という部分については同じだと思うんだけど。

○ 伊藤建築指導課長

確かに空き家以外でも建築指導課のほうには建築物の安全性ということについていろいろご相談、苦情等もいただきます。

三和商店街を始め――事例出していいのかな――最近では常磐地区のほうに食品工場があったわけなんですけれども、古くからの工場で、そこもかなり危険な状態で、一部崩落し

て市道の通行止めも行ってた状況で、そこはまさに工場としてはどうもしていたかして
いないかはちょっと、つくっていたという主張はするんですけども、そこにもうお住ま
いになっておられる方もいまして、定義でいえば空き家ではないものの、そういったもの
についてもその住んでいる方、所有者に対して注意、指導等をずっと行ってきております。

ほかにも住んではいるものの危険ということで相談を受けた物件については同様に指導
等を進めているところでございます。

○ 中森慎二委員

だから、そういう空き家じゃないけれども、危険家屋の実態というのは体系的につかん
でいるんですか。何軒あってというか、そういうことはつかんでいるの。

○ 伊藤建築指導課長

今現在、手元に資料はありませんけれども、相談を受けたものということにはなります
が、件数というか過去からの相談案件、その対応した状況というのは記録にとどめて残
しておりますので、把握しております。ただ、全体で何軒かと言われますと、ちょっと今
すぐに申し上げることはできません。

以上でございます。

○ 中森慎二委員

また、それ教えてください。

それと、一つだけ参考に聞きたいんですが、そこに、新聞社の支局の近くに旅館の老朽
家屋があるけど、あれは住んでいるんですか。すごい傾いてもう危ないなと僕はいつも通
るとき思っているんやけど。

○ 伊藤建築指導課長

済みません、私自身ちょっと把握はしていなかったんですけども、今、住んでいると
いうことだそうです。

○ 中森慎二委員

僕はあそこもかなり危険やと思いますよ、通路を通るときにね。住んでみえる方がみえ

るので、余り要らんことは言えんけれども、あそこ通るのも危険かなと。もう揺すったら完全に倒れてくるね、あれね。

以上です。

○ 村山繁生委員長

ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

○ 小川政人委員

直接関係あるかどうかようわからんのやけど、きょうの説明の中でも相続放棄とかいろいろあったと思うんやけど、その中で、土地と建物とも市に寄附したいというケースの相談を時々受けるんやけど、連絡すると使う当てがないで市としては要らんと言うんやけど、空き家対策ということを考えていたら受け取って、寄附を受けて壊すということも必要かなと思うんやけど、そういう予算もつくっていく、制度をつくっていくとあかんのと違う、この空き家対策だけじゃなくって。

ここ10年ぐらいで僕2回あったで、そういうケースが。結局はどこも要らんという、使い道がないでと言うんやけど、土地の使い道以前の問題として、空き家対策で老朽化していくのをそのまま放っておくのかという部分でいくと、空き家だけもらってもあかんけど、土地までもらえるんやったら寄附として受け取ったほうが、受けてそれを壊して、壊すのに一時、金が要るけれども、そういう予算とか制度も空き家対策、リフォームだけじゃなくてそういうのも空き家を減らしていくことになるんやでやっていったほうがええのと違うかなと思って今、きょう聞きながら思っておったんやけど、そういうことは考えていないの。

○ 村山繁生委員長

どなたか。

○ 川尻都市計画課長

やはり、適切に管理されている個人の方との差もありまして、現時点においては導入について具体的にいつごろとかどうしようというのはないんですが、議論に上がったことはあ

りますが、まずは今は耐震のほうの除却補助とか、そういう補助を出してきちっとやっていただくというのが我々ができる精いっぱいかなというふうな認識でございます。

○ 小川政人委員

補助を出すのも一緒と違うの、そんなん。自分のところで壊すのに何が変わるんやという部分でいけばな、空き家を減らしていくという考え方でいけば、当然そういうことも考えやんとあかん。いや、もう要りませんって、空き家は残っていくで、そのまま。そういうところをきちっと制度としてつくったらええ。

○ 村山繁生委員長

寄附したい場合とか、そんなのはどうなっているんですか。

○ 稲垣都市整備部理事

行政が土地を取得するということに関しては、まず目的が必要ということになりますので、今の段階でまずその目的が、要は空き家を減らすというような目的でという制度設計はされていないということがまず1点ございます。

まず、空き家については適正に管理をしていただいている限り、現実問題としては本当は住んでいただくのが一番なんですけれども、行政課題にならないので、まずはその適正管理は個人の責任にあるということなので、なかなか空き家があつて、それを市に寄附したいということを簡単に市が買い取っていくというような制度設計は難しいのかなというふうに思っております。

例えば、面的に非常に空き家が多いようなところということにつきましては、土地の価格が上がっていくような時代であれば、例えば区画整理みたいな手法があつて、そこのは減歩を減らしたり、公共の用地に充てるために先買いしていくというようなことで充てるというような、そういった制度があつたと思うんですね。

ただ、今の段階ではなかなか土地の価格も整備をして上がっていくというのが難しい中で、なかなか区画整理みたいなものをしていくというのは難しいというところもありますので、そういった従来の制度というのは非常に委員が指摘をされたことについては使いくなくなっているというようなこと、そういう状況にあると思います。

いずれにしても土地を市が持っていくということについては、それをある程度利用して

いくということの目的が必要なので、具体的に余り考えられるというところは私の頭の中でちょっと今ないんですけれども、お話をいただきましたので、実例として、そういった取り組みをしているところがないかということについては一度研究をさせていただこうと思います。

以上です。

○ 小川政人委員

空き家を少なくするという目的が一つあるんやろう、目的がないと言うけれども。今、そういう制度をこうやってつくって、まさに空き家を減らしていくとか老朽建物を減らしていこうという目的があって、それをもう寄附するわと言われたときに、金のかかる部分だけ寄附してもらおうのと違うんやに。下まで寄附してもらうときは受け取って、そして、きれいに空き家を壊して売却しやええやん。ホームページでも入れて、整地にして、売却できる可能性のほうが高いで、手続的にそういうことをやれば。一件は老夫婦で70、80歳近い夫婦でこんなもの相続しても何ともしようがないと言うんやけど、一応相続はしたんだけど、もういろんな手続するものも元気もないんやろうな。寄附したいと言ったんやけど、いや、使い道がないでという、そんだけの話やんな。

俺、これ、受け取っても損はせえへんと思っておるのに、それもようせえへんで、もうちょっと頭、知恵使ったら少しはプラスにはなったのに、壊してもプラスになったのになと思うんやけど、そういう点が遅れておるんな。そこも考えていかんと、一緒に、一つの目的として空き家を少なくするというんやから、それも考えなあかんわな。

○ 村山繁生委員長

土地も寄附したいという場合は。

○ 稲垣都市整備部理事

まず、例えば、建物があって、土地も一緒に寄附をしますと。それで、取り壊し代を引いても土地が活用できればそれで収支としてはプラスが出ますというようなお話やったらどうなんやという話だと思うんですけれども、まず、そうした場合には民間の不動産屋さんでまずできるのかなというところがありますので、ただ、手放す方の安心感みたいなことはあると思うんですけれども、そういう意味ではまずは民間のほうでやっていただけ

ところは民間でやっていただくということかなというふうには思っています。

繰り返しになりますけれども、そういった寄附のやつを受け取っているというような実態については私どもも調査したことがないので、ほかのところでそういったことを考えている事例があるのか、それについては一応調べさせていただこうというふうに思います。

以上です。

○ 小川政人委員

よそのことはどうでもええんやわ。自分たちで考えろというのさ。

その一つの土地は僕が買って壊したったけど、そうしても壊し代よりも地価のほうがずっと高かったで、土地もそんなこっちの都合のええ値段で買っておるけれども、その土地代と壊し代を含めても更地にして今の土地の価格でも損はしやへん値段やったで、そういうこともきちっとあるし、それを不動産屋に任せておけばええというんやけど、わざわざ市にそういうことをしてくれと言ってきたんなら、それを受け入れることも必要やなと思うんよ。

○ 村山繁生委員長

今後の検討課題でよろしいでしょうか、小川委員。

他にいかがでしょうか。

ございませんか。

(なし)

○ 村山繁生委員長

それでは、別段ご意見、ご質疑もございませんので、本件につきましてはこの程度にさせていただきますと思います。

本日はお疲れさまでした。ありがとうございました。

理事者の方は退席してください。

委員の方はもうしばらくお残りください。

ご苦労さまでした。

議会報告会、シティ・ミーティングでの市民からの意見についてですが、タブレットに

も配信されていますけれども、このほうが一覧で一発で見やすいかと思しますので、ちょっと今配らせてもらっています。

それと、せんだっての行政視察のほうは本当にお疲れさまでございました。ありがとうございました。

この議会報告会、シティ・ミーティングに市民の方からいただいたご意見でございますが、19件において全てその他の意見として仕分けいたしまして、そのうち、2番、7番から9番、15番、16番についてはあわせて所管部局に意見を伝えるものとして整理したいと思いますが、何かご意見あれば、どうでしょう。

2、7、8、9番は環境部に伝えて、15、16番は上下水道局ということでございます。

それと、加藤委員——どなたやったかな——桜小学校の便槽のあれ、やっぱり桜小学校、そうでしたので、これも委員会としてよりも、もう加藤委員のほうからあの方に……。

○ 加藤清助委員

あの人、もう現場を確認して、その後、グラウンドで何かのときにその人みえておって、やっぱりそのとおりにやったら校長さんも説明して、災害時の便槽の工事やったと。

○ 村山繁生委員長

こちらも確認させてもらいましたので、そうすると、もうよろしいね、この件は。

○ 加藤清助委員

いいと思います。

○ 村山繁生委員長

わかりました。

○ 中森慎二委員

整理はそれでいいんですけど、表現がちょっとおかしいがあるので。

12番のクリーンセンターのところで、回答のほうの黒ちょぼの二つ目、クリーンセンターの施設自体の購入とは別にならっている、購入じゃなくて契約ですよ、これ。

○ 村山繁生委員長

そうですね。

○ 中森慎二委員

契約とは別に保守管理についても契約を行っているという。

○ 村山繁生委員長

ありがとうございます。そうですね。

○ 中森慎二委員

それだけ、済みません。

○ 村山繁生委員長

じゃ、これ直していただけますかね。ありがとうございました。

他にいかがでしょう。これでよろしいでしょうか。

(異議なし)

○ 村山繁生委員長

そうしたら、この市民意見については、また後日の議会運営委員会のほうへ……。

(発言する者あり)

○ 村山繁生委員長

よろしいですか。

(なし)

○ 村山繁生委員長

じゃ、この旨、また後日、議会運営委員会のほうで報告させていただきます。

じゃ、これで一応よろしいですね。じゃ、これにて都市・環境常任委員会を終了させていただきます。ありがとうございました。

11 : 12 閉議