

平成26年度 第1回宇都宮市空き家等対策審議会会議録

- 1 開催日時 平成26年5月12日（月）午後2時から午後4時
- 2 開催場所 宇都宮市役所14階 14A会議室
- 3 出席者
 - (1) 委員 片嶋常隆委員，亀岡弘敬委員，安森亮雄委員，岡地和男委員，齋藤健壽委員，末長修一委員
 - (2) 事務局 佐藤市長，柴田市民まちづくり部長，伊沢市民まちづくり部次長，秋元生活安心課長補佐，高久生活安心課副主幹，坂井生活安心課係長，大嶋生活安心課総括主査，伊澤生活安心課主任
 - (3) ワザハ - 吉成生活衛生課長，水井環境保全課長，森山廃棄物対策課長，安納土木管理課長補佐，青柳道路保全課長補佐，平出建築指導課長，菊地消防本部予防課長補佐
- 4 公開・非公開の別
 - ・ 公開
 - ・ 傍聴者なし
- 5 諮問
 - ・ 辞令交付後，市長より，審議会に対し「宇都宮市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例に係る処分基準等の調査審議」について諮問
- 6 会長の互選，副会長の選任
 - ・ 委員の互選により，亀岡委員を会長に選任
 - ・ 亀岡会長の指名により，安森委員を副会長に選任
 - ・ 会議の公開につき，委員了承
 - ・ 議事録作成につき，発言者名を伏せることで委員了承

7 発言の要旨

事務局	<ul style="list-style-type: none">資料に基づき、議事である「空き家等条例にかかる処分基準等の策定について」を説明
会長	<p>事務局から説明がありました。</p> <p>今回の諮問内容の趣旨は、なるべく分かりやすい基準で数値化を試みたい。数値化できなくても、何らかの判断の基準は設けたいというところになる。</p> <p>今回は照会期間を設けているので、会議後、各委員からの回答をとりまとめた上で、審議会としての答申内容を確定したいと思うが、本日は第1回目の会議であるので、回答を作成するにあたっての疑問点などについて、ご質問等を伺いたい。</p> <p>まず、別紙の命令等に係る処分基準からになるが、順を追って、1ページの空き家の外壁及び屋根等からご議論いただきたい。</p>
A委員	<p>空き家の中区分で外壁及び屋根等、建物全体、窓又は扉とあるが、ブロック塀や設備関係でテレビのアンテナ、エアコンの室外機はどこに区分されるのか。</p>
会長	<p>ブロック塀も条例の対象として想定しているが、おっしゃる通りどこかに入れ込むことになるが、事務局案とすると建物全体は本体の話になるので、外壁又は屋根等に区分されるだろう。</p>
B委員	<p>別紙3ページの説明で、広大な敷地のところで建物が傾斜していても、周囲への影響はないことから指導の対象とはしないとあったが、1ページだと、広大な敷地であっても、モルタル等の外壁に亀裂が入っていると指導を行うと文脈からは読めるのだが、その辺りの整合はどうか。</p>
会長	<p>3ページの例で、実際に倒壊しても第三者には被害が生じないのであるから、対象としないということになるが、1ページにおいても考え方としては同様となると考えている。危険性を判断する要素として、周囲への影響というのは当然出てくるだろう。</p>
会長	<p>1ページの危険な状態の基準として、風雨、地震その他の自然現象により建築材が飛散し、又は崩壊するおそれがあるとあり、どのような状態になると危険になるのか判断が難しいと思うが、ここに示されてある着眼点のように、現場に出た人が、一見して客観的に危険な状態であると判断できる着眼</p>

点は、他に何かあるか。

C委員

外観での判断は難しいと思うが、一見して屋根の瓦が崩れていると見た目で見えるものもあるが、現場の人間は下から見るわけなので、屋根の上部が見えないこともある。脚立に上がって見るなど、目視の範囲でどのような調査をするのかを明確にすることも課題であると感じる。その他にも、揺らんでいるトタンは見て分かるが、それ以外のものは分かりづらいし、傾きについてもどこの傾きを見るのかなどもある。

会長

この処分基準は、市民の方にも公表されるという前提なので、ある程度客観的に判断できる基準がないと、市民の方は分かりづらい。なるべく市民の方から見ても、これは基準に達していないからしかたない、これは基準に達しているのをお願いしますという判断ができればよいであろう。

D委員

管理不全な状態の着眼点で、外壁の亀裂や材の落下もしくは飛散の恐れで、管理不全な状態なのか、次の段階の危険な状態に入るのかの判断は難しい。

事例としては亀裂が多いと思うが、新築でもモルタルの乾燥収縮、いわゆるクラックで亀裂が入ることもあることから、亀裂だけでは管理不全と言えないので、なおかつ、材の一部が落下もしくは飛散するという2つの理由で捉えればよいと思うが、その基準を設定するのが難しい。

会長

何かひとつでも亀裂や落下物があると該当すると読めるが、その判断には主観が入るので、亀裂の範囲の明示や、4分の1とか、3分の1とかの数値割合などが入ると判断しやすいだろう。

B委員

ここで緊急性のある状態を現に飛散をしている状態と位置づけているので、危険な状態の着眼点にある「今後も」飛散するという表現は紛らわしいかもしれない。差別化を図るためには「今後も」の「も」を入れないことで区別するといいいのではないか。

会長

ご指摘のとおり、市民の方が見ても分かりやすい表現に工夫をする必要があるだろう。

会長

続いて、3ページの建物全体の傾きに入るが、この傾きについて、何か具体的に数値化できるものはあるだろうか。

A委員 災害時の基準として、危険な傾きが20分の1以上というのがあるが、それが危険な状態なのか、緊急性のある状態なのかに直接適用するのはどうかと思うが、例えば、建物の1階の高さがおおよそ3メートルくらいなので、3メートルの柱が15センチメートル倒れないと20分の1にならない。かなり倒れている状態であるが、このようにはかなり倒れていないと危険な状態とは言えない。地震のときの話だと、中間の基準として要注意というのがあるが、60分の1だったと思うが、5センチメートルくらいの傾きだと、建物が倒れるまでのことはないよという基準がある。

会長 逆にその60分の1の範囲だと危険な状態とまでは言えないということか。
今のように20分の1や60分の1のような数値は他にもあるのか。

A委員 地震のときに出てくる数値はこれくらいである。

会長 このような災害のときの基準を空き家の判断の基準に流用するという考えはどうだろうか。

A委員 ある程度の参考にはなると思う。

会長 続いて、5ページの窓・扉に入りたい。

E委員 柱や窓枠だと、建築年数がどのくらい経っているか、また、窓枠だと木製なのかアルミ製なのか、建築後何年までなら強度的に問題がないのかなどを考慮することが必要だろう。
建築年数の基準は、管理の状態によっても異なってくると思うが、一応の目安になるのではないか。

C委員 ガラス等が破れていれば、誰かが入り込むだろうというのは容易に想像ができる。空き家の築年数は見ただけでは判断がしづらい。木製やアルミ窓では耐久性も違うし、単に窓が割れているものと、変形しているものであれば建物自体の傾きとも関係してくる。

会長 あくまでも総合的に判断する必要があるということ。
その他ありますでしょうか。
続いて7ページの雑草の敷地内繁茂に移りたい。

- 会長** 管理不全な状態では、草丈が概ね70センチという具体的な数値が示されているが、このような数値の部分について、合理性があるのかまたは違う数値があるのかご意見いただきたい。
- B委員** この70センチメートルというのは、根拠は何であるか。子どもの背丈か。
- 事務局** 当初は膝丈以上など、表現に苦慮していたが、可能な限り数値化に努めるということから、防犯上茂みに子どもを連れ込まれるおそれがあるという相談もあったことなどを勘案し、70センチを設定した。しかし、その根拠については子どもの平均身長等といった裏づけはまだない。
- B委員** 一番恐いのは、雑草の繁茂や空き家内に子どもが侵入するということである。子どもが侵入した場合に誰が責任を取るのかといえば、親の監督責任となってしまう。逆に子どもと表現すると難しいので、このような70センチという表現にしたのかと思った。
- 子どもの遊びを含め、普通に人が入ることができる状態が予測されるというのを着眼点に入れることができないか。
- 所有者から子どもが勝手に入ったのだから、所有者に責任はないと言われると反論できない。かといって、このような状況を放置しておくことは地域環境にはよくないから、せめて子どもなどが容易に入ることができないようにすることは所有者に管理責任があるということ。そのようなことから、70センチメートルと書くにしても、子どもという解釈を追記するのがよいのではないか。
- 会長** 事務局案だと、(2)に雑草の繁茂の具体的な悪影響の要素を書いているが、その中の不審者等の隠れる場所という辺りで多少その辺りを意識して書かれていると思う。
- E委員** 公園管理課など他の部署の懇談会にも参加させていただいているが、今公園管理課からご指導いただいているのは、70センチというものはないが、不審者が隠れるということで見通しをよくするため、下草をきれいにしろというのがある。次の項目で道路の話も出てくると思うが、自動車に乗っている方が、高さ1メートルくらいのところに草が生えていると見えづらいというのはある。

会長 この70センチというような数値で、他の管理などの基準で示されているものはあるのか。

E委員 数値的なものはないが、見通しを確保するといった要素を守れば、その辺りの判断は現場に任されている。

会長 70センチではなく、1メートル前後でもいいのではないかと思うが、そのような要素を加えれば、数値として基準を示すことは問題ないか。

E委員 問題はないと思う。

会長 続いて7ページの樹木の枝葉又は雑草の隣接地へのはみ出しに入るが、この危険な状態の基準は樹木の倒木になるが、この辺りで明確な基準というものを出すことは可能であるか。

E委員 今回は樹木医として参加させていただいているが、例えば一本の木があって、3分の1腐っているからすぐ倒れるというものでもなく、腐っている部分が少なくても樹木の上部が茂っていて風圧が強いと倒れるし、健全に見えるが根元が腐っていれば倒れる。傾きから見ればどうみてもおかしいというものはあるが、なかなか基準を定めるのは難しいかもしれない。

会長 素人が見て普通の木だと思っても、いきなり倒れるということもあるのか。

E委員 一般的には、3分の1腐っていれば危ないというものはある。

会長 そういうものは傾いてしばらくすると倒れるのか、それとも一気に倒れるものなのか。

E委員 ここのところ、他市の公共施設でも木が倒れて被害者が出たという話がある。普段の観察だけでは難しいところがあり、台風が来ても倒れなかったものが、たまたま枝が折れたという例もあるように判断の基準は難しい。これだから大丈夫だという保障はできない。

会長 これは明らかに対応しなければならないという基準もないのか。

E委員 まずは敷地外にはみ出しているというところから対応すればいいと思う。

- 会長 次の11ページの空き地における樹木等の隣接地のはみ出しは、事務局から説明があったとおり、空き家の敷地からのはみ出しと同様なので割愛する。
- 続いて13ページの道路上へのはみ出しであるが、事例にある樹木が歩道をふさいでいるものや道路標識を覆ってしまっているなど、公共の危険が生じていることが見受けられるが、この辺りでも明確な基準や分かりやすい基準につきご意見をいただきたい。
- D委員 ここでの数値的な基準は難しいが、事務局案にあるとおり通行上支障があるというのが着眼点となると思う。
- 樹木のことでは、防犯、安全性というのも大切だが、一方で景観的なことを考えて見てみると、良好な景観の保全という方向に働く場合もあるので、安全、景観の両方の視点から考える必要もあると思う。通行の妨げになるというのがひとつの境界線、基準になるのは間違いないと思う。
- B委員 信号、交通標識が見えないのは危険な状態として間違いないが、例えば、標識のない交差点において樹木が繁茂していて、視界が本当に悪い、道路の中心に寄らないと見えないという状態であると、交差点の場合、事故危険性が高まるのではないかと考える。通常の見通しのつく道路と、交差点での繁茂は少し危険度の違いを考慮する必要があるのではないかと。
- 会長 ある意味交通標識を覆っているより、交差点においては危険な場合があるということ。
- 会長 続いて15ページの衛生動物又は悪臭に移りたい。
- D委員 今書いてあるところでよいのではないかと。
- A委員 スズメバチに限っていいのか、他の危険な蜂はどのように取り扱うか。
- 会長 ご指摘のとおり、スズメバチ以外の危険な蜂を含め表現は工夫する。
- 会長 続いて17ページの廃棄物について伺いたい。
- いわゆるごみ屋敷を想定していると思うが、それがどのような危険性を発生するものなのかというのが基準になると思う。

C委員	<p>ごみの量により判断するという事なのか。</p> <p>事例の絵だと分かりづらいが、管理不全な状態であっても嫌な人は危険だと言ってくると思うので、高さが崩れそうなので危険なのか、置いてあるごみが有毒ガスを発生するので危険なのか、ごみが少ないからいいという話しでもないように感じる。</p>
会長	<p>最後に、19ページの正当な理由の判断基準についてご意見伺いたい。</p>
B委員	<p>基本的にこれでいいのではないかと思います。</p> <p>命令の免除となる正当な理由にあるように、これは例示なので、実績を重ねることによって例示を増やしていくというスタンスでよいのではないかと。現時点では私の経験ではだいたい網羅されていると思う。</p>
会長	<p>命令の正当な理由の(3)に高齢者等の理由があるが、免除をしない方との公平性をどうするかという問題がある。例えば高齢者や身体障がい者であれば業者に依頼すればできるのではないかとか、そのような考え方も出てくると思うが。</p>
B委員	<p>(3)の前半だけの理由だとそういう話も出てくるかもしれないが、後半部分の管理を代行できる親族や後見人がいないということになれば、これはやむを得ないのではないかと考える。自身で交渉ができないというのはやはり対応が難しいだろう。</p>
D委員	<p>まちの景観形成からも考えて、今回空き家などの古い建物が対象となるが、古くて価値のある建物、街並み形成上価値のあるものもその中にはあると思う。</p> <p>そのような建物を簡単に壊さないという観点も必要であると考えていて、例えば、大谷石の蔵とか塀とか、震災のときに倒壊の危険になる場合もあるが、一方で宇都宮市の地域を代表する景観を作っているという観点もあると思うので、もちろん文化財となっているものは、その枠組みでの保護となるが、それ以外でも歴史上、景観形成上重要な建物は免除するという観点があってもいいのかなと思う。</p>
会長	<p>歴史上由緒ある建物という観点も盛り込むということ。</p> <p>ほかにこの正当な理由として何かあるか。</p>

会長	<p>時間でもあるので、この辺りにさせていただくが、本日の議事については、皆様から照会のご回答をいただくが、私のほうで案をまとめさせていただき、次回の審議会に答申案としてご審議いただくということによろしいか。</p>
委員	<p>異議なし。</p>
会長	<p>議事は以上となる。事務局から何かあるか。</p>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の議事についての照会事項の説明 ・ 次回審議会開催のお知らせ
	<p>以上で審議会を閉会する。</p>