

平成26年度 第2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26日(月)午後3時30分から午後4時30分
- 2 開催場所 宇都宮市議会棟3階 第2委員会室
- 3 出席者
 - (1) 委員 亀岡弘敬会長, 安森亮雄副会長, 片嶋常隆委員,
岡地和男委員, 齋藤健壽委員, 末長修一委員(欠席)
 - (2) 事務局 吉成修一生活安心課長, 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) ワザハバ 吉成博雄生活衛生課長, 水井環境保全課長, 手塚廃棄物対策課長補佐,
安納土木管理課長補佐, 金田道路保全課長, 平出建築指導課長,
塚田消防本部予防課長

4 公開・非公開の別

- ・ 公開
- ・ 傍聴者 2名

5 議事

- (1) 「第1回審議会の会議録」について, 委員了承
- (2) 「答申書(案)」について, 発言の要旨は次のとおり

6 発言の要旨

事務局	・資料に基づき, 議事である「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」の処分基準等に係る答申書(案)について説明
会長	本日は答申書案の内容について, 委員の皆様からご意見伺いたい。 まず, 外壁及び屋根等から伺う。建築材の浮き・離れが概ね10センチという指標があるが, これについてはいかがか。
A委員	瓦が浮いていて, 横に10センチずれていけば危ないと考える。外壁においても, その程度であると剥がれ落ちる危険があるが, それが5センチで落ちそうなものもあれば, 2センチでも落ちそうなものもある。 色々な状況があるので, この10センチという数値をどう捉えるかはなか

なか難しいが、ひとつ例示をさせていただいたので、皆さんからもご意見を伺いたい。

会長 数値だけでなく、あくまで総合的に判断することになるので、ひとつの指標として10センチの離れがあるが、10センチ離れていれば通常危険な状態であるということか。

A委員 このような状態であれば、建物自体もかなり傷んでいる状態であると考えられるので、ひとつの指標として使えるであろう。

会長 この項目について、他にご意見あるか。

A委員 3点目にある、軒先1メートルという距離的要因であるが、これもおよそこれ位であると隣接地に影響が及びやすいというひとつの目安として示した。1メートルなのか1メートル50センチが妥当なのかは難しいが、この基準をどう捉えるのかだと思う。

会長 今回は距離的基準もある程度示すことができればと思っているが、数字が一人歩きせず、総合的判断のひとつの材料として示せばよいと考えている。そのように考えると、一定の基準として、この1メートルというのはひとつの要素になるのではないか。

B委員 判断に客観性を持たせるというのが今回の会議の趣旨であり、それは専門家の方から一定程度の基準をお示しいただいたところである。それだけではなく、総合的な判断を下すという中で、概ねという概念や危険性を捉える要素を押さえておけば、それをもとにして判断いただくことができると考えるので、この原案でよいのではないか。

会長 5ページの提案の一点目にもあるとおり、客観的な数値に加えて、総合的に判断するようにと提言している。基準は、実際の運用の際には一定の目安にはなるけれども、それだけで危険性を判断しないようにするというのが大切であろう。

2ページに戻っていただいて、次に建物の傾斜についてご意見伺いたい。

数値として概ね1/20以上ということでお示ししているが、これについてはどうか。

- C委員** 地震のときの指標を参考にするという意見が前回の会議であって、今回はそれを踏まえた形での提案になるので、これでいいのではないか。
- A委員** ここには、基礎・土台のレベル差だけが記載してあるが、柱の傾斜の観点からの1/20も追記願いたい。応急危険度判定の中で言っているのは、柱の倒れについての記載があるが、その柱の倒れに伴って、基礎等の高さのずれの観点も新たにご提案させていただいたものである。
- 会長** ご指摘の点については、追記させていただく。
次に付帯設備に移る。前回の指摘を踏まえ、付帯設備についても危険性が考えられるので追記したところである。
- D委員** 建築物の付帯設備ということで記載があれば、外壁等も網羅ができるのでよいのではないか。
- 会長** 続いて、樹木の枝葉又は雑草の繁茂に移る。
雑草が繁茂している基準として、草丈が概ね1メートルという基準を示した。この根拠は、事務局からも説明があったとおり、主に外に出始める年齢として5歳児の子どもの平均身長や自動車運転者からの目線の高さといったあたりを参考に導き出したものになる。
これについてご意見いただきたい。
- B委員** 70センチという案では根拠が乏しかったので、前回の会議でご指摘させていただいたところである。子どもの観点で考えると、外で遊び始めるくらい年齢であろうなと感じていたが、今回の案は正に5歳の幼稚園児という親がちょっと目を離した隙にもどこかに行ってしまうような子どもを想定しているということであり、1メートルという数値の根拠に裏づけもあるので、妥当な数値ではないかと思う。
- 会長** 続いて、樹木の倒木に移る。案のとおり各項目を1ポイントから4ポイントに配分し、合計点数をひとつの判断基準とする。これは樹木医必携という参考文献からの引用であるが、これについてご意見を伺いたい。
- D委員** 項目の1点目にある樹木の位置というのは、建築物で境界から1メートル以内だと危険という着眼点と似ているが、5メートルの樹木が倒れた場合に敷地境を越えるのかどうかを現地で確認している。

2点目は危険なものがどこにあるかということで、倒れた先が国道や幼稚園といった公共的な所なのかという観点である。

3点目の欠陥部位の大きさというのは、腐っている部分が小さければ倒れる可能性は低いだろうし、また、倒れる木自体の大小で、大きければ風圧等でも倒れやすいということで、項目3は傷もそうだが、木の大きさによる被害の観点となる。点数の配分も、概ね案のとおりでよいのではないか。

会長 項目ごとの4点満点であるが、具体的に1点2点とするにはある程度の基準があるのか。

D委員 木も生き物であるので、点数が低ければ安心というものでもないが、1点は危険が低く経過観察するようなものであり、点数の配分は難しいと思うが、最終的には、その他の要因として風の吹き具合なども考慮し、個別に総合評価のほかに音波診断を行うなどの専門的な樹木診断が必要になるであろう。

会長 続いて、命令等の正当な理由であるが、答申書案にあるとおり、事務局案は例示とし、最終的には適用する措置の内容及び所有者等の生活状況等を踏まえ、総合的に判断するとした。

これは、一概にこういう場合に正当な理由があるないというのは難しい部分があるが、ここにつきご意見伺いたい。

B委員 今後は実績を積み重ねて、その中で例示を明確化していくというのがよいのではないか。

会長 今回意識したのが、適用する措置の内容で、どういう危険があるのでどういったことをしてもらうのか。個人が簡単にできる内容なのか多額の費用を要するものなのか、という点である。生活状況というのも、前回ご意見いただいた高齢者であるとか意思能力があるかななどの問題を踏まえて設定したところである。

委員ご指摘のとおり、最終的には具体的事例をどこまで積みあげていくかであるが、実際に判断する場合には個別に判断するしかない。現時点ではこの切り口での基準となる。

会長 最後の、処分基準等設定上の留意点である。

これについてご意見伺いたい。

まず、一点目であるが、客観的な基準のほか、周囲への影響等を踏まえ、

総合的に判断するようにという提言である。

- A委員** 総合的に判断し、答えを出すことが大切なので、よろしいのではないか。
- 会長** 数値だけで危険と判断するとなつてはいけないというところに留意していただきたいというものである。
 続いて2点目であるが、数値の拠所を可能な限り明らかにするようにというものである。
- D委員** 数値の設定は難しいので、可能な限り根拠を明らかにし、総合的に判断するというところでよろしいと思う。
- 会長** 現実問題として、基準として数値が出ると、その数値はどこから出てきたのかと聞かれることも想定される。そのあたりを含めて、ある程度の根拠を決めていただいておりますというもの。
- 会長** 最後の景観形成の観点であるが、本市においては、大谷石蔵などを地域の貴重な資源として捉え、ほかの空き家等と一律の対応を取るのではなく、一定の配慮が必要ではないかというものである。
- C委員** 大谷石蔵のほかにも、昭和初期の古民家なども含まれていると思うので、表現としてはこのとおりでよいと思う。
 この条例は適正管理のほか、有効活用の両輪で考えなければならないので、有効活用の施策を構築する際には、適正管理が有効活用の足かせとならないよう、整合を図るためこのような一文が必要であると思う。
- 会長** 最後に委員の皆様から一言いただきたい。
- B委員** 各委員の意見は概ね反映されたと考えている。ある程度客観的な数値も盛り込むことができたし、それ以外の総合的な判断の考え方も盛り込めた。
 その他、交差点での危険性についても、草丈以外の要素として、事故が頻繁に起きる場所や心情的なものなど、その他の状況判断、事実判断も考慮することが必要になるだろう。
 今回は、そのような意見も反映されたので、処分基準の走りとしては妥当ではないかと思う。

D委員	<p>前回の審議会を踏まえ、今回、意見の見直しをさせていただいたので、これでよいのではないかと思う。</p>
A委員	<p>数値を出すのはなかなか難しい作業であったが、総合的に判断するという ことでやっていただければと思う。 また、この条例は有効活用にも触れているので、今後の予定も聞いてみたい。</p>
事務局	<p>有効活用においても、本条例の大きな柱のひとつとなっていることから、 今後、有効活用の施策構築についても検討を進める。</p>
会長	<p>まずは、この処分基準に基づき、所有者に適正な管理をしっかりと行って いただくことが、有効活用にもつながるものだと考える。</p>
C委員	<p>先ほどのとおり、適正管理と有効活用の両輪で考えていくことが重要。安 全安心だけでなく、宇都宮市の魅力も作るバランスが大切だと考える。また、 本日は執行部の各セクションにもお集まりいただいているが、庁内を横断し、 連携を深めながら取り組んでいただきたい。</p>
会長	<p>今回、期待を上回る数値の設定や景観形成の視点、または高齢者の状況等 を踏まえた具体的な提言ができることを、委員の皆様に感謝申し上げます。 最後に、先ほどの柱の傾斜1/20以上の修正を加え、この答申案とすること によろしいか。</p>
委員	<p>異議なし</p>
会長	<p>ありがとうございます。 議事は以上となる。事務局から何かあるか。</p>
事務局	<p>この後、会長より市長へ答申書の提出を予定している。 以上で審議会を閉会する。</p>