

第3回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：平成29年2月2日（木）13:30～14:40

場所：那須塩原市役所 本庁舎第1委員会室

出席者

[委員]

三橋伸夫委員（会長）、室井淳男委員（会長職務代理）、君島広之委員、増淵健治委員、菊地清次委員、熊田仁四郎委員、中村博一委員、渡邊民生委員

[事務局]

建設部 君島勝部長、都市整備課 松本正彦課長、伊藤良司係長、青木朋美主査
ランドブレイン株式会社（2名）

配布資料

資料1、「那須塩原市空き家等対策計画（素案）」に関する意見募集結果と修正事項について

資料2、答申書（案）について

資料3、那須塩原市空き家等対策計画（案）

1. 開会

2. 会長あいさつ

（省略）

3. 議事

(1) 那須塩原市空き家等対策計画（素案）に関する意見募集結果と修正事項について

（事務局より資料1、3について説明）

（会長） ただいま、前回からの素案の修正について主要な部分を中心に説明をいただいた。修正箇所以外にもお気づきの点があればご指摘いただきたい。

（委員） 資料1の4ページ、課税課の固定資産税情報の提供について、誤解がないように表現を変えたということだが、それによってどういうことを表現しているか教えてほしい。

（事務局） 文言の言い回しを変更した。「市が」という主語をいれて、あくまで市が空き家等の所有者等を調査する際に、固定資産税の情報をを用いることができる、ということを確認にした。

（事務局） 特措法で空き家等に関する税情報の利用が認められているので、こういう書き方をさせていただいた。

（会長） 他にいかがでしょうか。

（委員） 資料1の3ページ、「解体に掛かる費用の補助を検討します」という部分について、「検討」

という表現だが、費用の補助を市が出そうとしているという解釈でよろしいか。

(事務局) 市が補助する方向で検討する。ただ、今のところ財源等の裏付けがないので、これからよく検討し、速やかにできるように進めていく。

(委員) 検討して補助金がでるまでには、どれくらいの期間がかかるのか。

(事務局) 一般的に予算の裏付けが必要になるので、担当としては、平成 30 年度当初予算に間に合うようにしたい。財政当局ともよく協議し、できるだけ早く進めたい。

(委員) 頑張って進めてほしい。

(事務局) 市内部の意思決定が必要になる。要綱等を作って、庁議や市長の決裁を受け、補助を出すまでには 1 年くらいかかってしまう。それができれば、財政の措置もできることになる。1 年程度の猶予をいただきたい。

(委員) 補助金に関しては、最大でいくらを考えているか。

(事務局) それも含めて検討する。他市町の動向も見ながら検討したい。

(委員) 最高額 200 万円というのを見たことがある。

(事務局) そういうところもある。50 万円のところや、解体工事費の 1/2、1/3 など色々なパターンがある。

(委員) 金額は決定していないということか。

(事務局) そうです。

(会長) 計画としては歯切れが悪いが、スケジュールの面から仕方がないと思う。計画の 30 ページ、「法及び条例に基づく措置」の「③情報提供・助言等」について、「空き家等の適切な管理を促すため、情報の提供、助言」という記述がある。これは具体的にどういう情報提供や助言なのか。

(事務局) 情報提供については、空き家対策計画にも盛り込んでいるが、管理であれば市と協定を結んでいるシルバー人材センターの案内、利活用可能であれば宅建協会と協定を結んで実施している空き家バンク等の紹介、解体であれば建築業組合等の案内をすることが情報提供になる。助言については、適切な助言ができるか分からないが、空き家を放置しておくという問題が出る、それを回避するために解体やこういう措置を講じるといい、というアドバイスを考えている。これは現在も実施している。

(会長) 市の広報には、空き店舗を活用して新しくお店を開いたとある。こういう情報は効果的だと思う。今後も定期的にこういう情報を載せていくのか。

(事務局) 空き店舗対策事業は、市の商工会と連携し商工観光課で行っており、商工会のホームページ等で情報を掲載している。必要があれば、広報の特集などによる情報掲載も考えていけない。

(会長) 店舗だけでなく、お年寄りが集まるサロンや保育所としての活用など、そういうものが出た場合は、広報などで市民の方に速やかにお知らせしてほしい。今のページの情報提供・助言は、空き家等の所有者等に対してのものだが、本来は市民に対しての情報提供が重要だと思う。市民の多くは潜在的な空き家の所有者になりうるので、市は常々広報に努めるなど、そういう運用ができるといい。

(事務局) 計画の 37 ページの連携体制の中でも、福祉施設であれば保健福祉部との連携など、庁内体制をとっている。その中で利用者の情報なども必要だと思う。

- (会長) できれば、市の助成など、そういうことを後押しする支援を検討していただきたい。空き家の増加を抑制する効果もあると思う。
- (事務局) 直接関係はないが、都市計画課が所管する立地適正化計画を策定する中で、この3月に都市機能誘導区域を黒磯駅、西那須野駅、那須塩原駅周辺に設定する。最終的には、来年度末に、その外側に居住誘導区域を設定する。そこまでを計画の目標としている。今年度は、都市機能誘導区域を議会にあげようとしている。そういうものとうまく連携して、空き家を売ったり買ったり、貸したり借りたりすることにインセンティブや、費用の補助を考えていきたい。様々な部署に渡るものについても検討をお願いしているので、空き家については、上乘せができるように考えている。そういったものができたらタイミング良くお知らせしていきたい。
- (委員) 資料3の40ページ、前回問題提起した「不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度の活用を検討」について、これを発動するためには申し立てが必要になる。「活用を検討」とあるが、具体的には市が申立人になることも想定しているのか。申し立てをした際には、管理人の費用を立て替える必要もあるので、費用支出も検討しているのか。もし違うのであれば、具体的にどういうことかお尋ねしたい。
- (事務局) こういった制度があるということをもっと権利者に案内する。それから他行政を見ると、市が応急代行措置などを行った時には、市も申立人になれるという中で、制度活用も可能であるという話を聞いており、今後検討していきたい。
- (会長) 事案が発生したら、手探りで進めていくということだと思う。
- (事務局) 法的にも御指導いただきながら進めていきたい。
- (委員) 40ページの調査の流れについて、あくまで市民からの通報や相談があってから動くのか。それ以外に、市の方で危ないものについても調査をする予定があるのか。
- (事務局) 一番多いのは市民からの通報だと思うが、例えば道路に接した部分について、道路管理者から情報が得られることもある。そういった部分での現地調査はこれまでもあったし、これからもあると思う。全て市民からの通報だけではない。
- (会長) 屋外広告物条例では、自治体として定期的に調査する。空き家に関しても巡回する仕組みはこれから盛り込まれるのか。
- (事務局) 今回の計画の中に、巡回の仕組みまでは盛り込んでいないが、データベースの整備において、必要なものは調査することが考えられる。
- (事務局) 空き家については、一度調査をやって終わりではない。これから新たに空き家になるものもある。場合によっては重点期間や区域を決めて調査することが考えられる。木造耐震の関係でも、区域を決めてやっている。それと同じように今後十分にやっていく必要があると思う。
- (事務局) 計画の12ページにもあるが、今年度実態調査を実施し、腐朽・破損の状態を整理している。来年度、この情報のデータベース化を行う。位置情報や現場の写真なども整理しているため、こういったものを基本に危険なものの判断や把握に努めていきたいと考えている。
- (委員) 資料3の13ページ、敷地に接している道路の幅員が4m未満のものが3割ある。建築基準法でいうと、道路に接していないと家は建てられないはずで、家が建っていることがおかしいのではないかと。市の方で補助をするから解体してほしいという前に、建物自体が法律

に違反している場合は、補助金が出ないのではないか。

(事務局) 法律に違反しているものに対して基本的に補助金は出せないが、道路については、4m未満でも建てられた時代があった。都市計画区域に入る以前に建てられた建物については、道路への接道規定が法律上なかった。

(委員) そうすると、いつ建てられたか調べる必要がある。

(事務局) 補助金の交付においては、要件として検討していかなければならないと思う。

(委員) 建築年が何年以前のもので、法律に適合しているということから調査を始めないといけないことになる。

(事務局) 補助金の交付に当たって、要件に盛り込まないといけない。

(委員) 4m未満で建てられた時代までさかのぼることとなると、危険で取り壊さないといけないものが多いと思う。この辺の取り決めを早めに決める必要がある。

(事務局) 既存不適格といって、法律が変わった時にダメになったものは、同じように扱うことができると思うが、違法なものをどうするかは取り扱いとして難しくなる。

(委員) そういったものの方が、危険性が高く、触るに触れないものが出てくる。防災上、例外的に条件なしでどうしても壊さないといけない場合もあるのではないか。

(事務局) 違法かどうかは別にして、特定空き家等に認定されたものについては、解体を検討しなければならない。所有者ができない場合は、代執行もやらざるを得ないと思う。

(会長) 壊すに壊せないものもだいぶ含まれている気がする。

(事務局) 違法に建てられた建物の場合、建て替えができないので、取り壊せない事例もあると聞いている。

(委員) 現実にあるのだから、触らぬ神に祟りなしというわけにもいかない。

(事務局) 特措法や市空き家対策の推進に関する条例では、そういうものをなくして綺麗にするか利活用するのがそもそもの目的である。

(委員) 一番大事な問題だと思う。

(事務局) 最近の朝日新聞に「空き家の撤去費が回収できず、所有者不在8割で自治体負担」とあった。特措法が施行され、実際に撤去するようになって、所有者がわからないと市の税金を使うことになる。本来は所有者に請求しないといけないが、請求できないものがほとんどなので全て市の負担になる。どこで折り合いをつけるかということもある。

(会長) 撤去して更地にした土地の所有権はどうなるのか。

(事務局) 所有権は変わらないが、債権は市として持つことになる。ただ、建物の所有者と土地の所有者が違う場合も多々あり、難しくなると思う。

(委員) 借地の場合は難しくなる。

(事務局) 空き家の苦情相談の中でも、そういった土地の所有者からの相談もある。

(事務局) 対策計画ができるということは、やっとスタートラインに立ったということで、これからが本番ということだと思う。

(委員) 急がないとならないものが多いと思う。これは議会に諮るのか。

(事務局) この計画は議会にかける。実際に対策を行う際には、審議会にその都度図り、特定空き家等に認定されれば、法律や条例の手順に従って行うことになる。そういったものを行うためには費用も必要になるため、予算が必要になる。それは議会にかけることになる。

- (委員) ストーカーで警察に相談していたのに関わらず、事件が起きてしまった、というのと同じで、検討しているけれども、不在者空き家が原因で火が出て、周りが燃えてしまった、ということも考えられる。そういったものがあるとなれば、緊急措置できる対策をいち早くやっておかないと間に合わない。
- (事務局) 32 ページに載せているが、とにかく急いでやらないといけない場合、必要最小限の措置をやれるようになっている。ただし、人の財産なので市が勝手にやるわけにはいかない。最小限のことだけになる。
- (委員) 必要以上のことを勝手にやると裁判になってしまう。応急措置ができるのはいいことだと思う。
- (事務局) 応急代行措置については、来年度予算要求をした。市で行うが、かかった費用は建物所有者に請求することになる。本来は建物所有者がやらないといけないことを代わりにやる。危険性が明らかなものに限るため、相手方に訴えられて裁判で負けるような状態のものでは行えない。
- (委員) 不在地主や不在家主の方が、緊急性の高いものは多い。所有者を探しても見つからない場合が生じると思う。最終的な判断は、建設部長の判断でできるのかなど、決めておかないといけないと思う。
- (事務局) 応急代行措置については、市長の決裁をもらって緊急的な対応をすることになる。
- (会長) 他にいかがでしょう。
- (事務局) 2 月 10 日までに連絡をもらえれば、対応は可能だと思う。
- (会長) 何かお気付きの点があれば事務局までお願いします。

(2) 答申書(案)について

(事務局より資料 2 について説明)

- (会長) ただいま答申書(案)の形式について説明をいただいた。何かお気付きの点があればご発言をお願いします。
- (委員) 32 ページと 33 ページに、特定空き家等の認定について、空き家対策審議会による特定空き家の判断の意見とある。これを認定する時期はいつ頃になるのかお尋ねしたい。
- (事務局) 空き家が存在して危ないということであれば、まず市で調査に入る。所有者がいれば助言指導をする。正式な立ち入り調査を市の担当が行った後、特定空き家等を認定することになる。
- (委員) 時期的にはいつになるか。
- (事務局) 今回答申をいただいて、庁議決定ができればこの基準に基づいて行う。ただ、議会が 6 月にあるので、6 月議会で承認をもらった後になる。
- (委員) 予算も必要になる。
- (事務局) 特定空き家等の認定をしてから、助言・指導や勧告など、必要な手続きがある。その間に必要な予算をつけていただいて対応することになる。今の時点では、どの程度時間がかかるかは何とも言えないが、手続きに時間はかかると思う。
- (委員) 議論してもお金がかかる話ばかりなので、お金がないと何もできない。立地適正化計画で、

都市機能誘導地域に空き家があって活用しようとしても、そこに家賃の補助があるのか、という話も出てくる。空き家があって、そこに住みたいという人がいた時にある程度メリットがないと、住んでいただけない。ある程度お金がかかることは、早めに予算が付いていないと対応できない。

(事務局) 空き家の購入者に対する補助制度として、媒介手数料補助、リフォーム補助、子育て世帯補助は昨年からやっている。きめ細かいところはこれから検討していかなければならない。行政代執行に関しては財政当局と話したところ、必要があれば補正予算や予備費などを考えてもいいということだった。ただ、そこまで行くには手続きに時間がかかる。

(事務局) 今回の3回目の審議会の後、2月23日に市長に答申する。それが終わると議会にこの計画を上げる。議会で議決をいただければ、その後本格的に動くことになる。今の時点では、早くても6月以降の動き出しになる。調査は昨年の内に実施したので、できるものからデータベース化して、少しでも対応できる準備にとりかかる。必要なものについて一つ一つやるか、まとめてやるかは相談しながら進めていくが、そういう手順で進めることになる。

(会長) 他にいかがでしょうか。

(委員) 20ページ、「多様なビルディングタイプの空き家等への対応」の5行目、鉄筋コンクリートや鉄骨が出て来るにもかかわらず、「腐朽・破損」とあることに違和感を覚えた。「腐朽」とは木が腐ることではないか。コンクリートには腐朽と言わない。劣化だと思う。

(ラドブレイン) 腐朽・破損という言葉は、国の住宅に関する統計調査から取ってきている。住宅・土地統計調査という調査では、木造も鉄骨も含めて、「腐朽・破損」という言葉でくくっている。その流れで使っていたが、細かく見ると違和感のある部分だと思う。

(委員) 鉄筋コンクリートや鉄骨に特化しているので違和感を覚えた。定期報告のシートでいうと、木造以外のものに関しては破損、ひび割れ、腐食などの言葉を使っている。

(事務局) 劣化という言葉を使えばある程度カバーできるかもしれない。

(委員) 腐朽の意味自体を調べてみてはどうか。

(事務局) 言葉の意味を調べて、文面に合った言葉を入れさせていただく。

(委員) 一般の人が読んでわかるようにしたほうがいいと思う。

(会長) 老朽化という言葉もある。

(事務局) 課題の3には老朽化という言葉が出てくる。

(委員) 会長にお任せする。

(委員) 言葉の綾なので、検討していただきたい。

(会長) 計画の素案については、2月10日までにお気付きの点があれば事務局までお願いします。

(3) その他

(今後のスケジュールについて説明)

(事務局) 答申の際、答申を会長から手渡して説明をする。答申には委員が一同に介して会長から市長に手渡すパターンと、会長と職務代理者のみが市長に手渡すパターンがあるが、どちらの形をとるのがよろしいか。

(委員) 会長にお任せする。

(会長) 委員の皆で、この際市長と意見交換することも考えられる。

(委員) 会議もなく答申だけであれば、会長と会長職務代理にお願いしたい。

(委員) お二人にお任せしていいのではないか。

(委員) 代表者でいいのではないか。

(事務局) 会長と会長職務代理にお願いする形でよろしいか。

～異議なし～

(事務局) 次回の審議会は2月23日と通知したが、会長と会長職務代理に答申をお願いするので、今年度は、今回が最後の審議会になる。

(会長) 次回は、私と会長職務代理で、市長に答申書を手渡す。答申後も任期は続くので、よろしくお願いいたします。

4. その他

(部長挨拶)

5. 閉会

(以上)