

平成 30 年度第 1 回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：平成 30 年 9 月 21 日（金）10：00～11：30

場所：那須塩原市役所 303 会議室

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、
中村博一委員、風田川芳夫委員、渡邊民生委員

（欠席：菊地清次委員）

[那須塩原市]

君島寛市長

[事務局]

建設部 稲見一美部長

都市整備課 佐藤正規課長、浅賀保幸課長補佐、伊藤良司係長

配布資料

資料 1 （1）審議会の意見を付し認定された特定空き家の状況

（2）解体費補助事前調査により認定された特定空き家の状況

資料 2 特定空き家等の勧告について

資料 3 空き家等所有者意向に関するアンケート調査、空き家セミナー及び個別相談会について

1. 開会

2. 委嘱状交付

3. 市長あいさつ

（省略）

4. 自己紹介

（省略）

5. 会長の互選

（三橋委員を会長に選出）

6. 会長あいさつ

（省略）

7. 報告

（会長の職務代理人に室井委員を指名）

(1) 那須塩原市における空き家等の現状について

（事務局より資料 1（1）について説明）

（会長） ただ今、資料 1（1）について事務局から説明があった。委員の皆様から何かご意見

等はあるか。

- (委員) H29-1 について、風が吹いた時窓枠が外れたりするので大変危険である。前から審議しているが、所有者は解体する意思があるのか。
- (事務局) 直接本人と面談して交渉を進めている中で、実際に借入れについて金融機関に相談され、一度は断られたが2回目の相談をしているようだ。現在、電話では連絡出来ない状況なので、本人宅を訪問して再度状況を確認していく。今までの接触の中では、前向きに検討していただいているようなので、今後も連絡を取っていきたい。また、風で窓が飛びそうという状況であれば、最小限の対策として、危険が及びそうな部分にネットを張る等の応急代行措置を施すことが考えられる。
- (委員) 現在の状況からして、ネットを張る等しないと危険な状況と考える。窓枠も壊れているし、ガラスも割れている。道路脇で通行車も沢山いるので、せめて道路側だけでも処置しておかないといけないのではないかと。怪我人が出てしまったら大変な問題になってしまう。窓枠を外すとかネットをかけるなどしないと、通学路にもなっているし通行人も多いので非常に危ない。市の方で早急に対応していただきたい。
- (事務局) そういう状況であるというお話をいただいたので、危険を除去する最小限の処置として、応急代行措置を行えるよう施工業者を伴い現地確認をし、最小限の対策をしつつ、更に建物の持ち主との交渉も引き続き進めていく。
- (委員) 道路側もかなり危険な状態だと思うが、裏側は近隣の建物にもたれかかっている状態である。他の建物にもたれかかっている状況というのは、緊急を要する事態なのではないだろうか。スピーディーな対応をお願いしたい。
- (会長) そのような状況ということなので、スピーディーに対応するようお願いする。
- (委員) 保留にしている件もあるが、審議会の意見を付し認定された特定空き家の状況とある。その下の解体費補助事前調査により認定された特定空き家の状況とあるが、審議会で特定空き家に認定せずに市の方で認定したという解釈で良いのか。
- (事務局) 解体費補助金を使う場合の認定については、前回の審議会で諮った件になる。審議会で諮る特定空き家に関しては、最終的に勧告によって税制度の特例適用が無くなるなど、個人の私権に制限がかかるものなので、慎重に審議会の意見をいただいて認定するものである。補助金に係わる認定については、所有者から自分の建物を解体したいということで、市の制度である解体補助を受けられる特定空き家に該当するかの事前調査の申請をいただき、市の方で一級建築士を伴い審議会で使用しているチェックシートを基に判断している。その結果、特定空き家に認定することになれば、補助の交付決定をするということである。こちらに関しては、建物の持ち主が積極的に建物を除却するという考えであるので、個人の制限、税制上の不利益等が発生しないということで、市の方で判断させていただくということで前回承認を得ているところである。

(2) 特定空き家等解体費補助について

(事務局より資料1(2)について説明)

- (会長) 資料の形式について、「審議会の意見を付し認定された特定空き家の状況」と「解体費補助事前調査により認定された特定空き家の状況」で同じ建物に別々の番号が付けられている。事務局側で、件数が少ないうちは問題ないというなら良いが、件数が増えてきた時に煩雑にならないか。
- (事務局) 備考欄に記載しているが、ご指摘のとおりなので今後件数が増えたことを想定しながら煩雑にならないよう方法を検討したい。
- (委員) H30-8 を見に行ったが、別荘地で、車がやっと入っていきけるような山の中であった。実際解体したいからといって、市が補助金を出すような建物ではないと思う。あのような場所にある建物でも、申請したからといって解体費を補助するのか。現場を見てどうだったのか。
- (事務局) 確かに現場の方は、道も狭く少し小高い所に建っており、解体するにしてもお金がかかりそうである。解体費補助制度は1件の空き家でも減らしていく目的があるので、山の中だから放っておいていいだろうという考えは趣旨が違ってしまうということでご理解いただきたい。
- (委員) H30-5 は見積り提出待ちとあるが、市の方で接触しているのか。
- (事務局) 事前調査の際も、所有者の方が同行した。接触はしている。現段階では、業者の方から見積りをとっているということで確認は取れている。
- (委員) 近所の方に取壊しについて聞いてきた。風が吹いたり大雨が降ったりすると、非常に危険極まる状況と聞いている。できれば早く壊してほしいという意見があった。特定空き家に認定して勧告まで持っていけたらいいと思っている。特定空き家に認定すれば市も動きやすくなるのではないか。
- (事務局) 表の総合判定の欄に赤字で該当とあるのは、既に市の方で特定空き家に認定しているものである。H30-8 についても、個人で見積りをとっているところなので解体に進んでいるものと考えられる。補助金に関しては、解体した後の支払いとなるので確実に空き家は解体される。
- (委員) 特定空き家に認定されている建物について、ある程度市の方で期日を決められないのか。ある程度危険な状況ということで認定をしていくのであれば期限を決めた方が良いのではないのか。例えば、市が決めた期限までに解体しない場合は勧告するというようなことをしていかないと解体しないのではないか。
- (事務局) 解体する期限は定めの中ではない。しかし、予算上、今年度申請を受けたものに関しては3月25日までに解体することとなっている。
- (委員) 補助を受ける場合、申請した年度内に解体することは通知してあるのか。
- (事務局) 要綱に記載されている。
- (委員) もし実行されなかった場合、次年度申請し直して補助金を受けることは可能なのか。
- (事務局) あくまでも解体をしたいという意思で申請されているので、解体されないという事態は想定していなかった。ただ、制度上の話になれば、今年度の申請を取り下げ、また来年度申請しなおすことを拒むものではない。
- (事務局) この解体費補助制度は今年度から始まったもので、細かく所有者の方とどう進めていくか話をしながら進めていきたいので、期限厳守で解体をしろと言ってしまうこと自

- 体どうだということもある。手探り状態で進んでいる状況なのでご理解いただきたい。
- (会長) 県内や県外の他の自治体も同じ問題を抱えていると思うが、他市町村が具体的にどのような対応をしているのかあまり事例は調べていないのか。
- (事務局) 県内でも全てではないが解体補助を導入している市町村がある。しかし、空き家対策制度が新しいこともあり、どこの自治体もあまり実績が積み重なっていないのが実情である。また、市町村によって補助金の交付要綱の作り方が異なるので、一概に言いくい。しかし、どの市町村も単年度の原則があるのでその原則に則って年度内に設定している。

8. 議事

(1) 特定空き家等の勧告について

(事務局より資料2について説明)

- (委員) 勧告の内容について、具体的な内容や文言はどういったものになるのか。法第14条2項を読むと勧告することができると書いてあるが、除却、修繕、伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告できるとあるうち、どれの内容の勧告になるのか分からないと意見が言えない。
- (事務局) 前回の審議会で、除却が相当であるとの意見が付され、認定している。よって除却の勧告になる。
- (会長) 審議会として責任を持つためには、勧告文の素案などを付していただいた方が良い。後々こんな文面だったかなど、意思疎通の齟齬が生じる可能性が出てきてしまう。勧告文を送る前に、提示してもらうことは可能か？
- (事務局) 勧告文は、市長決裁の後、郵送したいと考えている。
- (委員) 具体的な除却の対応期限はどのようになるのか。どのように算出されるものなのか。
- (事務局) 期限など具体的にはまだ決めていない状況である。
- (事務局) 今後はフローに沿った形で手続きを進めていくことに対して、審議会の意見をいただきたいところであった。最終的には、相手方の対応がなければ代執行を行う案件ということでご理解いただきたい。
- (委員) 資料で写真を付けているが、撮影年月日が入っていない。写真というのは記録の経過でもある。どんどん劣化していつている過程などもわかるので今後は日付の入った写真を用意したほうが良い。
- (委員) 代表清算人という立場とはどういったものか尋ねたい。
- (委員) 株式会社が解散する時には、代表清算人を決めるか以前の取締役がそのまま担う形になるという法的なシステムである。解散したので法人としての役割は終わったが、清算業務が終わっていないとその範囲で法人格が存続する。法人は代表者がいなくてはいけないので、清算人が代表者として市の勧告を受ける立場になる。実際は解散しているので現金としての財産はないと予想されるので、対応を自腹でやる義務があるかどうかは別の問題になる。それで受け取るが反応ができない状況なのかもしれない。
- (会長) 先程委員からも、対応フローの勧告から命令にいく期間のご指摘があったが、さらに

その先を考えると、それぞれのプロセス自体が審議会としては任意の意見聴取となっている。任意と言うのは、事務局が適宜判断をして必要に応じて開催という解釈ができるが、勧告以降のプロセスで、こういう事態が起きた時に審議会を開くといった基準のようなものは考えているのか。仮定で先に話してしまうと、我々審議会に対して、今それぞれのプロセスのどこに居るのか、進んでいるのか、次の審議会時に報告してもらえるのか。召集がなければ、審議会の報告事項の中で随時行っていくことになるのか。

(事務局) ご指摘のとおり、今後の対応について詰め切れてない部分があるが、対応状況については審議会開催の折にその都度報告していく。年間の開催回数が限られているので、任意の部分のひとつひとつを諮っていると対応が進まなくなってしまうが、少なくとも、行政代執行については、個人に対して掛かった費用を請求していくことになるので、必ず委員の皆様の意見を聴取する必要があると考えている。

(会長) 全体のスケジュール感が分からない。フローのひとつひとつが何ヶ月掛かるかというのは今後詰めていくということか。

(事務局) このフローに則って進めていく上での懸念は、行政代執行にかかった費用が恐らく回収できないということだ。行政代執行に掛かった費用は公表することになるので、個人の財産を解体するという原点に立ち戻ると、それが妥当だったか十分理解を得なければならない。その建物がどれだけ周辺に悪影響を及ぼしているか、緊急性があるか、そういった部分を判断しながら最終的には踏み切らなければならないと考えている。

(委員) H29-1 の物件は隣の建物や通行人に悪影響を及ぼしている状況が分かったが、この建物はこの場所に1軒ぽつんとあるだけではないのか？道路からも奥に入っているようだ。直接他人に悪影響を及ぼしているようには見えない。

(事務局) 確かに写真や現場で見た限りだと、H29-1の方が実際に影響も出ているし緊急性があると言える。しかし、H29-1については所有者がローンを組んで解体に取り組もうという前向きな姿勢が見えたことから、勧告までは行わずにいる。所有者が解体を検討しているうちは、自分の財産をどうするか考え処理できる余地が残されている。それが駄目であれば最終的には勧告していく。H29-3については、法に基づく通知を出す前から近所からのクレームが来ていた。適正管理をお願いする通知を送ってきたが、全く反応がなかった。所有者が管理する意思がないと判断し、勧告に踏み切ろうということで提案させていただいている。

(会長) 改めて、先ほど話のあったH29-3の事案について、事務局側からの除却が相当であるとの意見があった。審議会としてこの勧告についてどう判断するか、委員の皆さんに諮りたい。この勧告について異議のある方は発言を求める。

《異議なし》

(会長) 異議がないとのことなので、この審議会としての意見として、勧告を認めることとする。以後、対応フローの重要な部分は委員の方の決を採るということで進めさせていただきたい。

(2) その他

(事務局より資料3について説明)

- ・アンケートの送付数は1,941通。実態調査では3,073件の空き家があるという結果だったが、再度見直し、所有者が同一の物件を除外するなど、最終的に1,941通となった。
- ・平成30年9月21日時点での回収率は、32.5%となっている。
- ・アンケートは空き家バンク制度と解体費補助制度のPRも兼ねており、アンケート回答用紙の下部に資料請求欄を付けている。実際、空き家バンクについては119件、解体費補助制度については156件の資料請求があった。そのうち両方の資料請求は91件であった。アンケートの結果については、締切り後集計をし、直近で行われる審議会で報告したいと考えている。
- ・セミナーの参加希望者は39名、そのうち個別相談を希望している方が22名である。今後は広報やホームページで周知を図っていく。
- ・議事録については、これまでどおり議事録が出来上がり次第委員の皆様へ送付する。確認の上、修正等無ければ連絡が不要であるが、修正等ある場合は事務局まで連絡いただきたい。空き家対策審議会については、個人情報を含む資料は原則非公開とし、その他公開できる内容は市のホームページで公表する。

(委員) アンケート等の数字も議事録の中に入れてほしい。

(事務局) 了承した。

9. その他

意見無し

10. 閉会

(以上)