

平成 30 年度第 2 回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：平成 31 年 2 月 12 日（火）13：30～15：00

場所：那須塩原市役所 東庁舎 901 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、菊地清次委員、風田川芳夫委員、渡邊民生委員

（欠席：中村博一委員）

[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 審議会において審議された特定空き家等の対応状況について

資料 2 特定空き家等解体費補助について

資料 3 空き家等所有者意向に関するアンケートの結果について

資料 4 空き家セミナー及び個別相談会について

資料 5 特定空き家等の認定について

資料 6 特定空き家等の勧告について

資料 7 応急代行措置の実施について

1. 開会
2. 会長あいさつ

（省略）

3. 報告

(1) 審議会において審議された特定空き家等の対応状況について

（事務局より資料 1 について説明）

〈意見無し〉

(2) 特定空き家等解体費補助について

（事務局より資料 2 について説明）

（委員） 解体の補助金はいくらだったのか。

（事務局） 解体費の補助については、解体費の 1/2、または上限の 50 万円を補助している。また、那須塩原市立地適正化計画で定めている居住誘導区域内については、上限 70 万円の補助金を交付している。

（委員） 70 万円を交付したところはあるのか。

(事務局) 解 H30-3、解 H30-4、解 H30-10、解 H30-13、解 H30-16、解 H30-24 が居住誘導区域内で上限 70 万円の区域内である。

(会長) 居住誘導区域の空き家をできるだけ解体し、空き地の有効活用を促すということで、補助上限が上積みされていることかと思う。

(3) 空き家等所有者意向に関するアンケートの結果について

(事務局より資料 3 について説明)

(委員) 問 1 について、空き家を対象としたアンケートなのに、「心当たりがない」という回答の割合が多いのは理解できない。

(事務局) 当初は、空き家と思われる家屋の所有者を対象に送付を試みたが、未登記家屋や、登記簿の地番と現住所が違っているといった建物が多数あり、データ抽出による家屋所有者の特定は 3 割程度となってしまった。よって、土地の所有者に送付することになった経緯がある。そのため、自分が所有している土地の上に空き家があるかといった質問にした。また、倉庫として使っている方なども「心当たりがない」の回答になっている。

(委員) 問 11 の知らないと回答している人の数が 246 件あるが、窓口が分からなくて知らないといった人が多いのではないか。どのような PR を行っているのか。

(事務局) 空き家バンク制度は平成 28 年度から実施している事業である。PR 方法としては、市のホームページや市の広報で周知を図っている状況である。また、アンケート調査を行った際、すべての方に、空き家バンク制度、解体費補助制度の概要を記載したパンフレットを同封している。しかし、詳細が知りたいといった回答が 98 件しかないことから、制度の PR、周知が足りていないと実感している。

(事務局) 新年度早々に、市の広報で空き家特集を企画している。市内の方には制度を知っていたく機会があるが、市外にお住まいの空き家所有者の方への周知はどうしていったらいいか、課題としている。

(委員) 空き家バンクもそうだが、解体費補助制度を知らない人が大勢いる。この制度も主に広報で PR していくということか。

(事務局) 解体費補助制度についても、広報で周知を図っていく。また、市民の方から空き家に対する相談があった際、所有者に対し適正管理を促す通知とともに、制度の案内を同封している。

(委員) 所有者に対し、出向いて制度の説明もしているのか。

(事務局) 所有者と接触できる状況であればそういった説明もしているが、まずは通知でご案内している。

(委員) もう少し広域に制度を知ってもらうような手立てを考えた方が良いと思う。

(4) 空き家セミナー及び個別相談会について

(事務局より資料 4 について説明)

〈意見無し〉

4. 議事

(1) 特定空き家等の認定について

(事務局より資料5について説明)

(委員) 衛生面での問題があるとなっているが、具体的にはどういったことか。

(事務局) ねずみ、ゴキブリ、シロアリなどの害虫の発生が懸念される。現在は冬で発生は目視できないが、夏場等は害虫が発生し、近隣住民への衛生的な影響が出てくると思われる。

(委員) 解体補助は、敷地単位なのか、1棟に対して補助が出るのか。

(事務局) 所有者が申請すれば、1棟ごとに解体費補助が出る。しかし、所有者は勧告を行っても全く反応がない状況である。よって、自主的な対応は見込めないと考えている。

(委員) 先程の委員の質問に対しての補足だが、鉄骨造の建物の外壁にスレートが使われている。この時代の建物の外壁にはアスベストを含んだスレートが使われていて、通常は飛散の恐れが低い建材として、レベル3という扱いになっている。しかし、割れるとアスベストが飛散するので、現在のようにスレートが割れている状況となると、アスベストが飛散して近隣に健康被害をもたらす危険性があると思われる。

(会長) アスベストの飛散が懸念される部分を覆う等の応急代行措置が必要になるか。

(委員) 割れたときや風化するときには飛散するので、どういう措置ができるか微妙であるが、こういった状態にあるのは良くないだろう。

(会長) スレートの露出面積はどれくらいか。

(事務局) 配置図のA、B、Eにスレートが使われているので、広い範囲となっている。簡単に覆うことはできないと思われる。

(会長) 仮に、強風で色々な物が飛んできて、スレートの部分にぶつくと飛散の恐れがある。ただ、広い面積となると措置費用も嵩んでしまう。

(事務局) ここで特定空き家に認定され、来年度の予算が通れば、行政代執行で解体するつもりである。送付した通知にも無反応で、自宅に赴いても接触できない状態なので、市の方で解体工事を行い、掛かった費用を所有者に請求していく形になる。

(会長) スレートを使用しているので、建材の飛散による健康被害が懸念されるため緊急を要する案件である。近隣住民、通行人への影響はもちろんのこと、景観上の問題もある。事務局の提案どおり、4棟を特定空き家等として認定するのが妥当か伺う。併せて、必要な措置の内容として、全部除却として良いか伺う。

〈異議無し〉

(会長) 審議会として、4棟は特定空き家等に認定するのが妥当と判断する。また、措置内容として全部除却が妥当であると結論付ける。今後はどう対応していくのか。

(事務局) 特定空き家等に認定が妥当と意見をいただいたので、特措法に則り、助言指導を行っていく。

(2) 特定空き家等の勧告について

(事務局より資料6(1)について説明)

(委員) 建物の特定について、勧告書に配置図をホチキス止めなどして一体的に出すのか。自分が出すなら、建物の所在、家屋番号、種類、構造、未登記であれば固定資産の評価証明書の記載を表記して特定する。資料6の勧告書は、敷地内の建物A～Eとあるだけで、特定していないと思った。配置図を付けて勧告書を一体的に出すのか。

- (事務局) 配置図を勧告書に添付して、一体として出そうと考えている。
- (委員) だとすると、後で配置図がついていなかったと言われても困ってしまうので、敷地内建物A～Eの前に、「別紙配置図記載の」等を入れた方が良いのではないか。
- (事務局) 承知した。
- (委員) 「別紙配置図建物等」の「等」とは何を指しているのか。
- (事務局) 「等」の中には、建物内の残置物などを指している。建物だけでなく、すべて撤去するような表現としている。
- (委員) 確かに、「等」でそういったものを表現する。航空写真の建物は登記物件なのか。
- (事務局) 建物は登記物件である。
- (委員) 航空写真では解体されて更地になってしまうと確認できない。なので、前述の家屋番号等を記載しておいた方が良いと思う。土地だけの表記ではなく、家屋番号等もきっちり記載した上で、配置図等を付けるのが好ましい。「対象となる空き家等」の欄に家屋番号等を書くのが一般的ではないか。普通は写真だけ添付して特定はしない。
- (事務局) ご指摘のとおり修正する。
- (会長) 資料P60「1 対象となる空き家等」の欄に家屋番号等を追記することを条件として、勧告を認めるということによろしいか。
- 〈異議無し〉

(事務局より資料6(2)について説明)

- (委員) 建物の特定は、通常登記物件であれば登記簿の記載どおりに、所在土地、家屋番号、種類、構造、床面積を記載する。未登記であれば評価証明の項目が同じように表記されている。未登記建物であれば、未登記のため家屋番号なしと記載すれば良い。勧告書(案)、土地所有者家屋所有者連名で同じ文書を出して良いのか。土地所有者の場合、「あなたが所有(管理)する空き家等について」と言えるのか。
- (事務局) 連名で出すのではなく、それぞれに送付する。形式は、国のガイドラインや条例に基づいているので、体裁を大きく変えることはできないが、わかりやすいよう修正して出すことはできる。
- (委員) 土地所有者が、管理していません、権限はありませんということにならないか。
- (事務局) 自分の敷地内に建物が建っており、地代が払われていない状況なので、土地の所有者が裁判所に訴えて解体をすることは可能である。また、解体することで土地の資産価値が上がるので、土地所有者の責任も免れないだろうということで、ガイドラインでは土地所有者に対しても勧告を行うことになっている。
- (委員) 正確に言うと、「あなたが所有(管理)する土地の上に存在する空き家等について」という文言になるのが正しいのではないか。
- (事務局) 文言は修正させていただく。
- (会長) 建物を除却して更地になると、固定資産税の評価額が上がると聞いているが、そういう意味で土地所有者が除却は困るといった場合はどういう対応をするのか。
- (事務局) 特定空き家等に認定して勧告を行うと、評価額が上がるとはではなく、固定資産税が軽減される特例が適用外になるので税額上がる。ただし、対象物件は店舗であるため、住宅用地の軽減対象とならず、税額も上がらない。

- (会長) 評価額は変わらないのか。
- (事務局) 評価額は変わらず、課税標準額、税額が変更となる。
- (委員) 第1回審議会の際に、道路沿いなので風に飛ばされると非常に危険であると話をした。風が開いたり閉まったりしている状況で、いつ外れてもおかしくない。「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。」と言っていたが、現在まで全く措置が施されていない。今後はどう考えているのか。
- (事務局) 建物所有者とは、年末までは銀行のローンが組めれば自主的な解体するといった連絡が取れていた。応急代行をすると、解体とは別に応急代行措置代も上乘せになってくるので応急代行は控えていた。塩原支所の方には、パトロールを行ってもらい、危険性が高まったら対応をするよう連携を取っている。ローンを組んでの対応を検討しているので、さらに個人の負担を増やす応急代行は控えていた状況である。もし、ローンが組めない状況で解体できないといった場合は、行政代執行により解体する考えである。
- (委員) 土地の所有者に、建物所有者にお金が無くて壊せないなら、土地所有者で少し負担して壊したらどうだと提案したことがあった。建物所有者が壊すといった意思表示をしない限り土地の所有者が壊すことはできないと言われた。費用はどのくらいかかると見積もっているのか。
- (事務局) 最初に見積依頼した業者からは600万、しかしそんなに掛からないだろうと他社からも見積りを取ったところ300万円であった。
- (委員) この場所では、補助金は70万円か。
- (事務局) 50万円である。もし土地所有者が解体するとなると、方法は弁護士と相談になるが、補助金50万円を出すことはできる。
- (委員) 裁判をしないと解体できないのか。
- (委員) 建物所有者の同意は必要となる。
- (事務局) 土地所有者に譲渡して名義変更することも可能である。
- (委員) 先ほど居住誘導区域ではないとのことであったが、用途地域が居住誘導区域なのではないか。
- (事務局) 那須塩原市立地適正化計画では、JR3駅付近を居住誘導区域と設定しているため、必ずしも用途地域が居住誘導区域になっているわけではない。
- (会長) 家屋番号は未登記のためなしといった表記に加え、課税関係の書類に関する番号を表記して未登記であることの措置として書き加えることを前提に、この勧告について妥当であるか諮りたい。

〈異議無し〉

(3) 応急代行措置の実施について

(事務局より資料7について説明)

- (会長) この場合は、地面に近いところに折込んだような形になっているが、応急代行の内容はその場その場の判断になるのか。
- (事務局) 応急代行措置については、必要最小限度の措置と条例上で規定されている。この建物については、道路側に倒壊する危険性の回避が必要であった。支柱等で支える措置も考え

られたが敷地が無かったため、内側に折込み飛散防止用のネットを被せる対応となった。廃材等の撤去は行っておらず現地に保管という形になっている。

(委員) 中に動産等があったのか。

(事務局) 昔精米所であったようで、かなり古い木製の精米機があったが一緒に中に折込んでしまった。あくまでも個人の資産なので勝手に撤去するわけにもいかない。折り畳んで現状保管するのが精一杯の対応である。

(会長) この件については認めないということになっても既に対応しているので、認めるということが良いか。

〈異議無し〉

(4) その他

(事務局) 来年度の審議会について、行政代執行を行うこともあるので、4回の開催を予定している。開催については通知で連絡する。また、来年度からは空き家対策を専門に取扱う空き家対策係が設置される。より一層空き家対策に力を入れて取組んでいくことになる。

(会長) 5月から元号が変わり、平成31年度は4月のみとなるが、物件の管理番号に元号のイニシャルを使っているが、元号が変わったら来年度の物件の管理番号が2つにならないか。

(事務局) 事務処理上の番号となっているので、分かりやすい運用方法を考えていきたい。

5. その他

(委員) 勧告をしてから命令するまでどれくらいの日数がかかるのか。

(事務局) 国のガイドラインによると「改善するのに通常要すると思われる期間」とあり、明確に規定があるわけではない。他市事例を参考にすると概ね3か月程度である。中には、1週間2週間で対応しているところもあるので臨機応変にやっていきたい。

(委員) 命令したあとの行政代執行に行くまではどれくらいかかるのか。

(事務局) 勧告と同じく、改善するのに通常要すると思われる期間が必要となり、標識の設置や意見陳述機会などそれなりの期間が必要と思われる。初めての試みとなるので、具体的な期間をお答えすることができないのが現状である。

(事務局挨拶) (省略)

6. 閉会