

令和2年度那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：令和2年11月20日（火）13：30～14：30

場所：那須塩原市役所 101 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、橋本秀晴委員、松本祥三委員、渡邊民生委員

[那須塩原市]

渡辺美知太郎市長

[事務局]

大木基建設部長、都市整備課 増子芳典課長、遅沢友則係長、澁井知子主査、高根沢巧主任

配布資料

資料1 特定空き家等の略式代執行について

資料2 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3 特定空き家等解体費補助について

資料4 応急代行措置の実施について

1. 開会
2. 委嘱状交付
3. 市長あいさつ
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. 議事

(1) 略式代執行による特定空き家等の除却の実施について

（事務局より資料1について説明）

（委員）死後3か月以上経過してから相続放棄をしたものがあったようですが。

（事務局）相続放棄の手続きは亡くなったことを知ってから3か月以内で認められており、今回の相続人は20名と多く、市からの連絡で初めて自分が相続人になっていることを知り、弁護士や行政書士に相談し、相続放棄を行った状況のようです。

（委員）土地所有者に建物解体の意思を確認したのはどのような理由からですか。

（事務局）土地所有者は本件空き家所有者とは別人であり、空き家所有者に土地を貸していたが、借地人から地代が払われなくなったため、債権不履行となった。そのため、裁判所に明渡請求を申し立てることが可能な状況になることから、土地所有者に自費での明渡請求を行うかどうか確認を行ったわけで

すが、その意思はないということでした。

(委員) 建物所有者と土地所有者は別人で、家系的にも関わりが無い状況ですか。

(事務局) 別人です。家系的なところは遠い所で関わりがあるかもしれませんが、不明です。

(委員) 土地所有者は建物収去土地明渡請求の裁判を起こすことも可能な状況であるが、建物の相続人が不存在なので、結局は土地所有者の金銭的な負担が出てくるので、そこまでする考えはないということですか。

(事務局) はい。

(委員) 資料 p 4 の写真の赤枠は建物の外側の線ということですか。

(事務局) はい。実測と想定を元にしたものです。

(委員) そうするとこれはL字型の一体の建物ということですか。

(事務局) はい。課税台帳に登録されているのは長方形の建物ですが、どこかの時点で増築を行ったのではないかと思います。

(委員) 実際に建物が残っているわけではないのですか。写真では建物が崩れたりしていますが。

(事務局) 一部崩落し屋根や壁がない箇所がある状況で、周辺の雑草や樹木が生い茂っている状況です。

(委員) 今回の除却箇所はどこになりますか。

(事務局) 基本的には屋根・外壁・建具等の建物自体と残置物等を除却しますが、基礎は残します。また樹木については除却作業に支障がないものはそのまま残します。基本的に必要最小限の除却を行い、その後に危険等が及ばないように考えています。

(委員) その費用はどうするのですか。市が負担するとなると土地所有者が利益を得る状況になるのでは。資金がないからといって、土地所有者が建物収去土地明渡請求をせずに行政が除却するのは、特定の土地所有者が得をするように見えます。そのあたりはどう整理するのか。

(事務局) 完全に更地にしてしまうとその後土地の処分をしやすくなるので、基本的には必要最小限の実施を考えています。基礎やコンクリートブロック、除却をしなくても火災等防災面で特に問題のないようなもの、除却作業に支障のない立木等は残し、それらの撤去は土地所有者が行うものと考えております。除却費は請求する相手がないので、全額市の負担となりますが、国庫補助対象となっておりますので、除却費の2/5が補助金として入ります。

(委員) どのくらいの費用がかかるのですか。

(事務局) 100万円を少し超える程度で見込んでいます。

(委員) ありがとうございます。

(会長) 更地にはしないということですね。更地にすると固定資産税額が変更になるということがあるようですが。

(事務局) 勧告の際に住宅用地の特例は外れていますので、課税課の土地評価委員の判断によりますが若干の残置物等が残っている敷地については宅地評価のままのようなので、本件についてもそのようになるのではないかと思います。

(会長) 他に無いようでしたら事務局案を承認するという事でよろしいでしょうか。

<意義なし>

8. 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) 特定空き家等解体費補助金の運用について確認があります。補助を適用させるものは、個人的には地域社会に迷惑をかける恐れのあるものを優先させるべきだと考えています。地域社会や周辺の通行人等に危険が無い空き家について、国の補助があるからといって、補助金を適用させて解体するのはどうかと。他の建物や地域住人に危険が及ぶというのであれば、補助金を交付してもいいと思います。

(事務局) 国の補助対象であるからといって危険性の少ない空き家に補助金を交付している状況などはありません。しかしながら貴重なご意見をいただいたところでございますので、見直す必要がある際にはご指導願えればと思うところでございます。

(会長) 自らの財産は自らで処分するというのが原則であり、モラルハザードになってしまわないように。なので、補助金の交付にあたっては精査の上、公正な行政という観点で進めていただければと。他に何かありますか。

(委員) 補助対象となった特定空き家等について、何件か塀について危険だと指摘されていますが、塀は建物に付随するものとして、塀の撤去も補助対象になっているのですか。

(事務局) 特定空き家の認定の判断として、塀が周辺に危険を及ぼす状態で傾倒しているが建物の危険状況はそれほどないという場合、建物そのものだけで判断するのではなく附属物や敷地も含めて判断するので、総合的にみて危険な状態にある場合には、全体として特定空き家等に該当するものとして認定しております。

(委員) 今度行う略式代執行の場合は最低限のものは残すということでしたが、それらが危険な状態にある場合はどのような対応を行うのですか。

(事務局) コンクリート造のものは腐食しないので基本的には今回の除却の対象外であり、また今回は塀はありませんが、仮に代執行対象の中に塀があり道路側に倒れそうなのでそのまま放置するのは危険だということが明らかである場合は、その部分の除却も行います。

(委員) 大阪北部地震以降、ブロック塀等の安全性の確認及び改修が求められていますが、おそらく既設のものは基準に適合していないのがほとんどだと思います。空き家の調査等の際にはそのあたりについても見ていただいた方がいいと思います。

(3) 応急代行措置の実施について

(事務局より資料4について説明)

(委員) 昨年度出席した会議の中で講話を受けた際にグループワークを行いまして、空き家対策として住民同士がつながりをもって何か対応できないかという話になりました。例えばタンが飛んでいる建物があるから丸めておこうとか、何か問題のある建物について対応するために敷地に侵入することは不法侵入などになるのでしょうか。地域住民では何とかできないのでしょうか。

(委員) 隣人が不在中に突風で窓ガラスが割れて道路に落ちそうだという場合に、第3者に被害が及ばないようにするために家に入って危険なガラスを取り外すという場合には、法的には事務管理とか緊急避難などがあります。それはやむを得ない行動であり、そしてそれが所有者の意に反していないという場合になります。逆に信頼関係がないと、緊急事態で対応しても問題になってしまうので行政に対応して欲しいと思うのかもしれませんが。行政としても、もし問題になった場合は、緊急避難的に対応したの

だと主張するでしょうね。

（事務局）我々としても、地域の方と空き家所有者につながりがあれば緊急的なことが回避できるのではないかと感じるがありますが、近所の空き家の対応をして問題が起きたら困るという場合もあるので、行政に相談がくるのだと理解するところであります。

（会長）やはり周囲との信頼関係が築けていないと。ただし緊急的な場合は対応の可能性があるということですね。ほかに何かありますか。それではないということで、協議事項3件について、滞りなく終了したと判断させていただきます。それでは議事及び報告については終了といたします。

9. その他

なし

10. 閉会