

令和4年度第3回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：令和4年11月15日（火）13：30～15：15

場所：那須塩原市役所 本庁舎203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、増渕健治委員
菊地清次委員、橋本秀晴委員、室井忠雄委員、渡邊民生委員

[事務局]

富山建設部長

都市整備課 増子芳典課長、遅沢友則係長、人見健二主事

ランドブレイン株式会社（2名）

欠席者

なし

配布資料

- ・ 次第
- ・ 資料1－1：第2回空き家対策審議会の意見を踏まえ修正した空き家対策取り組み新旧対照表
- ・ 資料1－2：那須塩原市空き家等対策計画（案）に対するパブリックコメント（市民意見募集）の結果について
- ・ 資料2：那須塩原市空き家等対策計画 答申書（案）
- ・ 資料3：特定空き家等の認定について
- ・ 資料4：特定空き家等解体補助金に係る特定空き家等の判断について
- ・ 資料5：前回審議会以降に解体費補助事前調査を実施した空き家等の状況

1. 開会

2. 会長あいさつ

（省略）

3. 議事

（1）空き家等対策計画（案）に関するパブリックコメント結果等について

（事務局より資料1－1、1－2について説明）

（会長） 皆様から何かご意見があればご発言をお願いします。

（委員） 新旧対照表の一番上について、前回の意見を組み入れていただきありがとうございます

す。地域住民、自治会協同による空き家等の「見守り活動」というと、常に見守っていないといけないようなイメージを受け、適切でないように思う。シルバー人材センターの項目では「適正管理」という文言を使っているが、ここもこのような言い方でいいのではないか。

(委 員) 見守りというと高齢者のように生身の人間に対して使うことが多い。空き家に関しては四六時中監視する必要はない。

(事 務 局) 「見守り」を「適正管理」に変えたとしても、内容が大きく変わるわけではないので、市民協働推進課と擦り合わせが必要になるが、表記上適切でないということであれば文言の修正を行おうと思う。

(委 員) 「見守り」のイメージがわからない。どんなことをやっていきたいのか中身を教えてほしい。

(事 務 局) 空き家になる前に、自治会や近隣住民に移動先、連絡先を教えてもらうなどを想定している。それ以上については、今後担当課と検討する。イメージとしては、今話したような内容であり、四六時中見ていないといけないという意味ではない。

(委 員) 真意は理解したが、「見守り活動」という言葉は適切ではないと思う。

(会 長) 「情報共有体制」くらいの表現になるのではないか。事務局の方で適宜修正をお願いしたい。他になければ、パブコメの対応はこれでご了解いただいたこととする。

(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) ご意見、ご質問があればお願いします。

(質疑なし)

(会 長) 意見がなければご了解いただいたということで先に進めることにする。

(3) 特定空き家等の認定について

(事務局より資料3について説明)

(会 長) 特定空き家等に認定していいかどうかご意見をお願いします。

(委 員) たまたま近くに住んでいるが、敷地内に軽自動車がある。一度、2階部分から火災が起きていることもあり、火災にでもなったら怖い。付近の人は不安に思っている。

(会 長) 敷地内の自動車はずっと放置されているのか。

(事 務 局) 5年前に市へ相談があった時から放置されている。

(会 長) 特定空き家等のチェックシートでは、そういうところは考慮できないのか

(事 務 局) 空き家特措法の制定の際に、パブリックコメント等に寄せられた意見の中で、特定空き家等の判断基準に防犯的な項目が入っているかという質問に対して、国交省からは入っていないという回答であった。防犯ということになると警察などに別途相談することとなる。

車がそのまま放置されていて危ないという場合、車の所有者は陸運局等に問合せて調

査することはできるが、所有者が亡くなっていて相続権を持っている人が誰もいない場合、代執行で一緒に撤去する方法が考えられる。または車を割賦販売で購入してローンが残っている場合、所有権はローン会社にあるという判例もあるので、そういうところに問い合わせをする方法もあるが、所有者がいない場合は、話を持っていく先がない。現行民法では、相続放棄であれば最後に放棄した人にお願いの通知を出しているが、相続放棄ではなく相続人が誰もいない状況だと、誰かが相続財産管理人を申し出て処分を行わないと難しい。

- (会 長) 今回の場合、所有者や相続人が不存在で、敷地内の軽自動車の権利関係を追っていくのも難しいと思われる。放置された車は敷地内の草木や倒木と同じ扱いになるのか。
- (事 務 局) 車自体もかなり古く使われていないので、価値は出ないと思われる。
- (会 長) 申しあげたいのは、チェックシートでその部分が表現できていないということ。その点を入れるべきではないか。9/9 頁の 18 番「その他の原因」のところの判定が○になるという形で、このシートで表現できるのではないか。
- (事 務 局) だれも管理する人がいないことから防犯上危険ということでしょうか。
- (会 長) 防犯というよりは火災の恐れがある。
- (事 務 局) 火災の恐れだと消防法になってくる。別の事例では消防と連名で通知を出したことはある。
- (委 員) 不動産の所有者と自動車の所有者は別名義なのか。
- (事 務 局) 車の所有者はまだ調査していない。消防で通知を出したのは別の事例であり、この事例では出していない。車の所有者がわからないので、この事例で通知は出していない。
- (委 員) 地域住民が恐れることとして、空き家に不審者が居着くことと、冬場に樹木が枯れて火災になる、類焼することという 2 つの不安を持っている。だから自治会長が樹木繁茂についての相談を市にしている。建物は平成 7 年築で立派な家屋なので、権利者がいないので勝手にできないと思うが、樹木伐採だけでもできれば不安が軽くなるのではないか。
- (事 務 局) 勝手に伐採はできないので、行政代執行、略式代執行で草刈りをする方法や、裁判所に相続財産管理人を申し立てて、管理人に処分していただくという方法がある。
- (委 員) いずれにしても樹木が繁茂している状況はよろしくないと思う。
- (委 員) 特定空き家等のチェックシートを見たところ、今まで特定空き家等に認定していた空き家等の条件は満たしていない。周りの隣接建物の方々に対して、樹木が繁茂して隣の敷地に入っている状況が問題。危険性や衛生の面では特定空き家等に至らないと思う。まだ築年が浅い、築十数年の建物を、特定空き家等に認定してもいいのか。もっとひどい空き家は市内にある。

所有者が死亡して、その親族がいないという法律的に難しい状況にある中で、特定空き家等に認定にすれば市は動けるのか。特定空き家等にすれば、ある程度市が踏み込むことができるということであれば、認定してもいいのではないか。チェックシートをみるかぎり、樹木の問題が一番大きく、近隣の不安があるだけで、実際に建物が崩れ落ちる状況にはない。特定空き家等にして、何らかの市の方策があるのであれば、認定してもいいと思う。

- (委 員) 私は同じ自治会の中に住んでおり、この建物の父親、子供とも面識があるが、火災が起きている。昔の分譲地で、敷地は70坪程度、周りに住宅が密に建っている。立木よりも火災の不安が大きい。この辺りは住宅が密集しているから、軽自動車でも火災になったら大変だと心配している。また、樹木も酷いけれど、住宅も屋根などは住めないくらい酷い状況になっている。
- (委 員) 火災の原因はわかっているのか。
- (委 員) 原因はわからない。居住者が住んでいる時に2階から燃えたので、原因は定かではない。
- (委 員) 消防署に問い合わせればわかるのではないか。
- (委 員) 火災があったのはいつ頃か。
- (事 務 局) わからない。相談があった時にはすでに現在の状態で、火災で窓が落ちていた。周りの人から火災があったと聞いている。
- (委 員) 建物の状態について、ドローンか何かで屋根の状況が確認できれば良かった。
- (委 員) 火災が起きてから結構経つ。通学路になっていて子供も多いので、周囲の人は心配だと思う。
- (委 員) 「チェックシート」を尊重すべきだと思う。特定空き家等は、崩れそうといった危険性だけでなく、周囲への影響や景観なども要素に入っている。これをもとに特定空き家等かどうかを判定していかないと、判断がぶれてしまう。チェックシートで特定空き家等に該当するのであれば、それはもう認定していいのではないか。
- (会 長) この後の報告事項の中で、チェックシートが少しわかりにくいということで、手続きを明確にするために一部改変したことについての報告がある。特定空き家等かどうかの基準がこのシートであり、それを尊重すべきという話があった。
- (委 員) 出火が起こる危険性というのは、「その他周辺の生活環境の保全」の項目に入らないのか。事務局の説明では、防犯上の観点という説明があり、地域の人と話だと、出火の危険性が高そうという話だったので、基準がよくわからなくなってきた。防犯だけではなく出火の危険性も生活環境の保全に含まれるのではないか。
- (会 長) これまで特定空き家等に認定した案件では、草木の繁茂はたくさんあったが、景観の問題や火災の危険という観点はなかった。チェックシートの充実も課題であると感じる。
- (委 員) 防犯や火災の危険性もあるが、この地域は特にコウモリが多い。目視はできないかもしれないが、虫だけでなく、小動物が入っている可能性もかなり高い。そういう点もチェックを入れていいのではないか。やはり火災は怖いので、チェックが必要だと思う。
- (会 長) チェックシートの様式については次回以降の課題として、今回は、与えられたチェックシートをもとに、特定空き家等に認定すべきかどうかについて絞って議論を進めたい。これまで、認定すべきだという意見と、外観の傷みはそれほどでもなく、当面のリスクである草木の伐採を中心に代執行的な応急措置を行うとして、当面認定までは必要ないという大きく二つ意見があった。
- (委 員) 7/9 頁のところで、窓ガラスの破損で「容易に侵入できる」に○があり、「周辺への切

迫性」に○がついているが、門扉について「容易に侵入できる」に○がついているのに、「周辺への切迫性」に○がないのはなぜか。

(事務局) 周囲への影響度の高さや危険の切迫性について、5年前からこの敷地建物や樹木について毎年相談がある中で、住民への影響度が高いのが樹木や火災の恐れ、窓ガラスなどであった。門扉の施錠等の相談はなかったことから、○をつけていない。

(委員) そうすると、生活環境の保全というのは、近隣の方の主観が重要になる。そうであれば「その他」のところで、出火の危険性を感じているということも書くべきではないか。今の判断基準だと、門扉も窓ガラスも、破れていたら①に○がつくと思うが、近隣の人が不安に思わなければ、②に○はつかない。そういうことであれば、その他の項目で、出火の不安を入れた方がいいのではないかな。

(事務局) 国のガイドラインに書かれている内容をもとに、特定空き家等のチェックシートをつくっている。国のガイドラインでは、火災・出火の項目がなかったため、当初チェックシートを作ったときは入れていない。国では示されていないが、那須塩原市として入れた方がいいという意見であれば、チェックシートを作り直すかどうかは別途議論がいのと思われるが、基準を作ったときは、そういう経緯のため入っていない。

(委員) 空き家に関して、出火や類焼を住民が不安に思っているのだから、今後検討して入れてほしい。近隣住民から2階が燃えたという情報があるのであれば、消防に確認するなど真偽をきちっと調べるべきではないかな。

(委員) 消防にはすべて記録が残っていると思う。ただし「原因不明」でわからないものも多い。

(会長) チェックシートの見直しは次回以降の検討としたい。出火原因について、消防署に問い合わせはどうかという点について、確認は取れるのか。

(事務局) 出火についての事実確認はできる。情報を入手して、チェックシートに今後どう活用していくかが肝要だと思う。

(会長) 今後、現地調査において火災の跡があるとき、どう対応するかはあらかじめ検討しておくべきだと思う。必要に応じてこのシートに記載するということで検討いただきたい。

(事務局) ご意見を頂いたように、火災は理由に入らないのか、図面や写真に不備があるのではないか、屋根の上はどうなっているのかなど、確認すべき点が多いので、今回は議題から取り下げて、もう一度整理した上で再度お諮りする形はどうか。

(委員) 写真の19番では、ツタが道路にはみ出ている。自治会で、所有者に許可なく勝手に切っているのか。

(委員) 現行民法では、根っこは切れるが、枝は所有者に切ってくださいと頼まないといけな。民法改正で、枝を切れる条文ができたと思う。

(委員) 木を勝手に伐採したことで裁判になり負けた事例もある。

(事務局) 民法改正により、所有者へ告知したうえで枝も切れるようになった。来年から施行される。

(委員) 市では手が出せないのか。

(事務局) 現行民法では勝手にはできない。特定空き家等に認定して略式代執行などという状況

にならないと難しい。

(会 長) 所有者不存在で、状況が改善する見込みがなく、近隣からは繰り返し相談がある。家屋に侵入できる状態で、不法侵入による出火の恐れがある。風雨の吹込みで家屋の老朽化が加速する恐れがある、ということも考えると、チェックシートとして検討すべき項目はあるが、既存のチェックシートでも、特定空き家等に認定するための材料がまとまっているといえる。チェックシートの様式見直しのために、地元の不安を先延ばしするのは避けたいので、現状のシートで特定空き家等に認定した上で、次年度以降、那須塩原市オリジナルのチェックシートを目指したらどうかと思う。地元から繰り返し不安が訴えられたのは無視できない。写真の見た目以上に老朽化・破損が進んでいるという証言もあったので、それでいかがでしょう。

(異議なし)

(会 長) この先のプロセスについて、代執行に進んでいかざるを得ないのか。財産管理人を申し立てたときには、住宅地なので、更地にしたときに転売可能な立地条件なのではないか。

(事 務 局) 特定空き家等になれば、略式代執行が可能になる。ただし、チェックシートの保安上危険、衛生上有害にチェックがついてないと、国の補助関係で、建物の除却は対象とされない。ただし、略式代執行で樹木だけ伐採することは可能。チェックシートで該当するところは実施できる。そこだけ市で対応した後、相続財産管理人にゆだねるのか、現状のまま相続財産管理人を申し立てて売るのか、壊して更地にしてから売のかなど、検討して進めたい。

(会 長) 事務局の方で適切な処置をお願いする。特定空き家等の認定についてはお認めする。

4. 報告

(1) 特定空き家等認定の判断基準について

(事務局より資料4について説明)

(会 長) お気づきのことがあれば発言をお願いします。

(委 員) 総合判定の C がよくわからない。所有者がいて解体できる資金を持っていて、解体する意思もあるのに、特定空き家等になるのはどういうケースか。

(事 務 局) 特定空き家等の解体補助金を使うときに該当する。所有者が負担できる資金は、解体費用の一部を想定している。

(事 務 局) 市として空き家等は減らしていきたいと考えており、本人も壊す意思があるということで項目を設けている。

(会 長) 総合判定について、「AかつB」または「C+D」なのか、Aかつ「BまたはC+D」なのかわからない。

(委 員) 括弧で明示した方がいい。このままだとどこで区切るのかわからない。

(会 長) 今回は、特定空き家等のチェックシートの暫定的な見直しであり、今後火災の危険性を盛り込むかも含めて検討してほしい。

(2) 解体費補助事前調査で判定した特定空き家等について
(事務局より資料 5 について説明)

5. その他

(省略)

6. 閉会

以上