

会議記録

件名	平成27年度 第1回 射水市空き家等対策協議会
開催年月日	平成27年12月4日(金) 午前10時00分から12時00分
開催場所	市役所大門庁舎3階301会議室
出席者	協議会委員 12名(夏野会長、櫻井副会長、山本委員、田仲委員、京角委員、片境委員、高岡委員、横堀委員、森田委員、荒木委員、大門委員、本郷委員)
	事務局 6名(川腰部長、北本次長、片岡課長、京角課長補佐、山下係長、二口主任)
会議内容	
発言者	内 容
事務局	次第1 開会の案内
	<p>ご案内の時刻となりましたので、ただ今より、第1回射水市空き家等対策協議会を開会させていただきます。私は建築住宅課の山下と申します。</p> <p>よろしく願いいたします。それでは、お手元の次第書に沿って進行してまいります。</p> <p>最初に、開催に当たり射水市長、夏野元志よりご挨拶いたします。</p> <p>よろしく願いします。</p>
市長	次第2 開会のあいさつ
	<p>本日、第1回射水市空き家等対策協議会を開催いたしましたところ、委員の皆様におかれましては公私ともに大変お忙しい所、ご出席賜りましたことにつきまして、厚くお礼申し上げます。</p> <p>ご存知のとおり、昨今の空き家問題につきましては全国的な問題となっており、老朽空き家の一部倒壊による保安上危険なものや、敷地内のごみの放置や草木の繁茂によるものなど、一口に空き家問題と申し上げてもその対象は大変広範囲なものとなっております。また、少子高齢化により、空き家は今後ますます増加すると思われまます。</p> <p>本市におきましても、そうした情勢の変化に合わせ、空き家問題を幅広く計画的に推進するため、来年度、「射水市空き家等対策計画」を策定したいと考えております。</p> <p>この計画は、本市の空き家対策の礎になるものであり、住環境の保全及び住宅計画に関する施策の基本となるものであります。</p> <p>本市といたしましては、この計画に規定する基本理念、あるいは基本方針を定めるため、皆様方からのご意見等をいただきながら各種対策や施策を強力に進めてまいりたいと考えております。</p> <p>なお、今年度は協議会発足の年であり、本市の空き家問題に対する取り組みや実態をご報告し、各分野の専門家の皆様の、貴重なご意見をいただきたいと考えております。</p> <p>更に、来年度は「射水市空き家等対策計画」の基本方針を方向付けていただく大変重要な場であると考えておりますので、よろしくご協議賜りますようお願いを申し上げます。簡単ではございますがご挨拶とさせていただきます。</p>
事務局	次第3 委嘱状交付の案内
	<p>ありがとうございました。次第の4、協議会要綱(案)の説明までは、事務局が議事を進行したいと思います。</p> <p>続いては次第の3、委嘱状の交付でございますが、時間の都合もございまして、誠に恐縮ではございますが、委員を代表して福井大学名誉教授 <small>きくらい やすひろ</small> 櫻井 康宏 委員に委嘱状を受けていただきたいと思います。</p>
事務局	次第3 委員の紹介資料1及び事務局職員の紹介

	<p>その他の委員の皆さんについては事前にお配りしてありますのでご了承ください。  続きまして、委員の紹介に移ります。資料1の名簿の順に読み上げますので、自席でご起立ください。</p> <p>先ず、射水市長 夏野元志でございます。</p> <p>続いて、都市計画、建築計画の学識経験者で、前福井大学副学長、現在福井大学名誉教授の 櫻井 康宏 委員です。</p> <p>次に学識経験者で市の顧問弁護士の 山本 賢治 委員です。</p> <p>次は司法書士の 田仲 聡 委員です。</p> <p>宅建射水会空き家対策委員長の 京角 弘二 委員です。</p> <p>建築士会射水志部長の 片境 清久 委員です。</p> <p>新湊地域住宅相談所長の 高岡 亮輔 委員です。</p> <p>射水地域住宅相談所長の 横堀 光雄 委員です。</p> <p>射水市民生委員児童委員協議会理事 森田 ひとみ 委員です。</p> <p>射水市行政相談員の 荒木 保子 委員です。</p> <p>射水市地域振興会連合会役員の 大門 保之 委員です。</p> <p>NPO法人水辺のまち新湊理事長の 本郷 俊作 委員です。</p> <p>以上12名が委員のみなさんです。</p>
事務局	次第4 射水市空き家等対策協議会要綱(案)説明 資料2
事務局	<p>それでは、この要綱の第3条第2項に『会長は、市長をもって充て、会務を総理し、協議会を代表する。』と規定されていますので、これより先は、会長に進めて頂きます。</p> <p>また、要綱の第3条第3項に『協議会に副会長1人を置き、副会長は、委員のうちから会長が指名する。』とありますので、会長より副会長の指名をお願いします。</p>
会長	ただいま、事務局より説明がありましたが、副会長に櫻井委員を指名しますので、よろしくお願い致します。
委員	了解しました。
会長	それでは、次第の5協議報告事項等(1)本市の空き家等対策について、事務局からの説明をお願いします。
事務局	次第5 協議報告事項等(1)本市の空き家等対策について説明 資料3
会長	ただいまの事務局からの説明に対し、ご質問等がありますか。
委員	資料には市役所の各課それぞれの役割を書いてあるが、主管課はどの課になるのか。
事務局	主管課として建築住宅課が受付し、相談内容によって各課に振り分けます。
事務局	老朽危険空き家の場合は直接建築住宅課で対応するが、例えば自治会による利活用の相談などは、受付は建築住宅課で行うが直接担当するのはまちづくり課になるのではないかと思います。
委員	資料の中の空き家相談受付リストにある、補助金相談件数28件に対し実績は13件であるが、対象にならない補助の相談とはどのようなものか。
事務局	空き家の解体補助金は空き家解体すべての物件を対象にしているのではなく、空き家の状態を1から4までランク付けし、老朽危険空き家と判断できたものを補助対象としている。例えば相談を受けて現地で確認しても老朽危険空き家でないものがある。その場合は相談を受けても対象外となるので相談にはカウントされるが、実績にはカウントされません。
委員	解体補助金50万円、新築補助金60万円の助成制度は、平成29年3月31日までと聞いているが、その先は打ち切ってしまうのか。それとも継続するのか。
事務局	来年28年度、空き家等対策計画を策定予定であることから、継続するかどうかや補助金額の妥当性について、計画策定の過程で委員の皆さんに検討していただきたい。
委員	先ほど公民館的な活用の話があったが、いきいきサロンとか公民館として空き家を買って利用したいと思っているが、その様な相談はどこの担当になるのか。

事務局	いきいきサロンとか公民館として空き家を活用する場合、改修予定であれば建築住宅課に相談してもらってもよいし、事業として目的があればそれによって担当課は変わってくる。いきいきサロンであれば長寿介護課になると思います。
会長	空き家を活用していきいきサロン等にする場合、用途変更等が必要ならば建築住宅課であるし、その必要がないならば所有者と自治会の話し合いで合意があれば、そのまま活用できると思う。
委員	話は違うが、かつて町内であった話で、玄関先は普通だが奥のトイレ周りの傷みが相当ひどいので修繕しようと試みたが、どうしても隣の空き家に立ち入らなければ施行できない箇所であった。このような場合も原則立入りはできないのか。
委員	個別の話はそれとして、色々相談があっても窓口を一本化してスムーズに話が流れる体制を整えて欲しい。
会長	委員から発言のあった個別の話については状況を把握してからどのような解決法があるか検討したい。基本的に立入りが出来ないかどうかというと、老朽危険空き家で周囲に迷惑をかける恐れのあるものは法律上できるが、個人財産であり勝手に立ち入ることは違法である。 窓口をどこにするかについては、個々の事案についての所管の課はあるが、まずは建築住宅課に相談してもらうこととなる。
副会長	質問が1点と意見が1点ある。先ず質問であるが、空き家等の実態調査における対象は住宅のみと見受けられるが、空き店舗、空き工場などの把握はしているのか。 意見としては、空き家対策として老朽危険空き家の解体は重要であるが、一方、活用できる家屋は利活用することが必要ではないか。
事務局	1点目の調査については、住宅をメインとして自治会に依頼をしている。ただ、調査の過程で店舗や工場の空き家も確認した場合は報告頂いています。確認できた空き家の割合でいえば95%が住宅で残りが店舗、工場と考えて頂ければよいと思います。 もう一点の利活用についての考えは、当然考慮すべきと考えており条例にも規定している。ただ、優先順位としては危険空き家の解消が第1と考えており、目途が立った段階で利活用に取組みたいと思っています。 それらも含めて、来年度策定を予定している「空き家対策計画」で協議して頂きたいと考えています。
副会長	人口減少、高齢化の中、地域力をつけていく上で空き家の活用は有効だと考えている。
委員	説明の中で一点だけ補則したい。所有者の同意なしに勝手に土地に入ってはいけないということについて、民法の209条に「土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる。ただし、隣人の承諾がなければ、その住家に立ち入ることはできない。」とあり、修繕に必要な場合は、隣地に入ることは可能だが、家屋に立ち入ることはできない。民法で土地と家屋に対する考えは別々である。
委員	空き家の件数についてお聞きするが、所有者が空き家と認めた件数なのか。所有者が認めた空き家をこれからどうするかという議論をする場なのか。
事務局	空き家実態調査は自治会にお願いして、人の住んでいない家屋を調査したもので所有者の意向によるものではありません。
委員	空き家対策とは解体とか撤去を指しているという認識でいたが、支援事業の中に新築に対する補助がある。これと空き家対策はどう結び付くのか。
事務局	老朽危険空き家の除却を進めると今度は空き地がどんどん増えていきます。また、市街地では飛び地で空き地がどんどん増えていく状況になります。これを解消するために解体後には新築して空き地が増えないようにすることを目的としています。
会長	続いて、(2)射水市空き家等対策協議会の役割及び(3)射水市空き家対策等協議会のスケジュールは関連がありますので、一括して説明をお願いします。
事務局	(2)射水市空き家等対策協議会の役割及び(3)射水市空き家対策等協議会のスケジュールの説明 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料4</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料5</span>

委員	空き家対策のメインは危険空き家の解消と説明はあったが、基本的には空き家にならないよう根本的な原因を解決すべきだと思う。それには空き家にならないよう知恵を出すべきではないのか。
会長	今、全国的に地域おこしが盛んであるが、本市においても「地域おこし協力隊」を募集し、空き家対策の有効活用について活動してもらおうと思っている。
副会長	「地域おこし協力隊」は総務省お墨付きの事業で3か年限定となっているが、その後の保証はない。本当の意味で地域おこしをするには、射水版の若者世代を活用した協力隊が必要ではないか。空き家活用にはこうした若者が活用するもの高齢者が活用するものなど、様々な観点からみる必要があり、今後の協議会に呼んで意見を聞いたらどうか。
会長	その他意見はありませんか。なければ(4)特定空き家に対する措置状況の説明をお願いします。
事務局	次第5 協議報告事項等(4)特定空き家に対する措置状況の説明 <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">資料6</span>
委員	特定空き家の対応フローのタイムスケジュールで、情報提供から代執行までの期間はどの位のイメージなのか。
事務局	本市では、勧告、命令まで至ったケースはないが、他市の事例を見ると勧告から命令まで1か月半、命令から代執行まで1か月半というものがありました。
委員	空き家対策協議会の役割として、計画策定と協議・助言とあったが、早急に協議・助言が必要な場合、臨時で協議会開催はあり得るのか。
事務局	個別に協議・助言をするということではなく、統一的な勧告に至るまでの基準を設けるため、協議会に諮るという意味あいです。例えば、樹木の繁茂だけで代執行まで行うのかと言えばそうではないと思います。その場合は勧告で留めて住宅用地特例を解除する等、その程度に応じた基準を協議して決めて頂きたいと考えています。
委員	樹木の件でお聞きしますが、以前にカーブミラーに樹木がかかって見えないことがあり、市に連絡して切ってもらったことがあるが、そういった事は可能なのか。
事務局	基本的には所有者に対処していただきたいと考えているが、例えば道路にはみ出てどうしようもない場合は道路法で伐採することも可能です。
委員	例えば道路の場合はそうかもしれないが、隣の家から自分の家に樹木がはみ出している場合はどうなのか。
委員	これは民法233条1項にある「隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。」が適応できる。また、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。
委員	自宅の近所では1軒の家が小さくて利活用しようにもそのまま活用するのは難しい。最近の近所の新築を見ても続き長屋の2軒を解体して1軒の家を建てる場合が多いので、解体を進めて空き地が増えれば新築をする人も増えるのではないか。また、最近の空き家については持ち主の判らないものが多い。町内の住宅件数250件の内101件が空き家であるが73件しか所有者が判らない。残りの分は、例えば銀行振り込みで町内会費は払っているが所有者の居場所が判らないというものもある。
会長	先ほどの事例報告でも相続放棄して持ち主が分からない危険空き家があったが、こういう場合どのように解決を図るのか。
委員	「所有する家に関して相続放棄したので何の関係もない。」という相談を受けたことがある。民法940条に「相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。」というのがある。ただ、財産の管理の中に倒壊しそうな家屋の管理が含まれるかどうかは、弁護士の中でも見解の分かれるところである。解説本を読んでも次の所有者が決まるまで、管理をおろそかにせず財産の現況を保存するというのが趣旨である。積極的に費用を出してまで管理することまでは求めている。
会長	委員が言われた所有者が判らない場合の調査方法はあるのか。
委員	知り合いを訪ねてわかる場合もあるようだ。

事務局	きちんと登記がしてあれば、誰でも所有者を調べることができる。また、役所内でも最低限の課税情報の利用が可能となった。
委員	特別措置法の第10条「市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。」とある。これにより役所内での税情報利用が可能となった。
委員	司法書士の見解として意見を言うが、登記に乗っている所有者と実際の所有者が違うということがよくある。その場合は自分たちも登記情報ではなく税情報に頼ることになる。
委員	登記情報については、インターネットでも見られる時代である。一々登記所まで行かなくても僅かな金額を払えば見ることができる。先ほど言われた行政代執行については、それをやり始めると、放っておけば最後の処分は役所がやってくれるという意識を助長し、市の財政を考えても厳しいのではないかと。
会長	実際空き家が増えて行政が解体をすることになると財政的に厳しいこともあるが、個人の財産管理に税金を使つても良いかという問題もある。本当に危険で安全確保が必要なものに限ってするというならやもえないと思う。
委員	老朽危険空き家が隣家にある場合、弁護士に相談に行ったらどういう措置を取られるのか。また、空き家を増やさない根本的な措置として市は何か考えているのか。
委員	所有者が判明する場合、相続放棄の場合、所有者不明の場合等いくつか考えられるが、射水市から相談のあつた1軒を例に挙げる。相続人がいなかった場合であるが、相続財産管理人を立てて空き家の隣の家の人にただで買ってもらったというのがある。何故ただかという、土地の値段が100万円で建物の取り壊しが100万円であつたので差引ただであつた。また、所有者が判明している場合は、被害を被っている人が「妨害排除請求権」を訴え出て裁判により解決を図ることができる。
副会長	特定空き家等の対応フローであるが、市のスタンスとして危険空き家の排除に重きを置いている。先ほど委員の意見にもあつたように有効活用についてもっと施策があつてもいいのではないかと。
会長	色々意見を頂いた。確かにフロー図については特定空き家の行政手続きをメインに示してある。ただ、この処分の基準については皆さんの意見を頂きたい。一方、本来空き家にしない方策として宅建協会と情報提供を図り、所有者と取得希望者とのマッチングを進めている。また、県外や市外の所有者で定期的な管理を必要とされている方の対応も必要と考えている。これらの事を空き家対策計画の中で検討していただきたい。
委員	来年度のスケジュールの中に空き家実態調査があるが、店舗等も含めた調査とするのか。以前のように住宅メインで行くのか予定を聞かせてほしい。
事務局	特措法では、店舗、工場も対象としているが、本市の空き家対策は住宅がメインと考えているので、調査についても住宅を対象としたい。
会長	調査対象については住宅メインであるが、調査に入る前に皆さんの意見を聴きたい。以上、本日の会議を終了する。次回は来年度早々を予定しているので協力していただきたい。