

射水市空き家等対策協議会 会議概要

- 1 開催日時 令和7年2月20日（木）午前10時～11時30分
- 2 場所 市役所301会議室
- 3 出席者 委員11名
夏野会長、川本副会長、山本委員、林委員、米山委員、松本委員、堀委員、松原委員、本郷委員、宮島委員、笹川委員
事務局9名
都市整備部：小川部長、山口次長
都市整備部建築住宅課：酒井副参事、三川課長補佐、宮林主任
産業経済部：塩谷部長、作道次長
産業経済部観光まちづくり課：佐野課長、北川係長

4 会議要旨

- (1) 開会
- (2) 挨拶（略）
- (3) 議題

ア 報告事項

- ① 特定空家等及び管理不全空家等判定方法マニュアルチェックリストについて
資料1に基づき、特定空家等及び管理不全空家等判定方法マニュアルチェックリストについて報告した。
- ② 本市の取組実績等について
資料2に基づき、本市の取組実績等について報告した。
- ③ 射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例の改正について
資料3-1、資料3-2に基づき、射水市空き家等の適正管理及び有効活用に関する条例の改正について説明した。
- ④ 射水市空家等管理活用支援法人の指定について
資料4に基づき、射水市空家等管理活用支援法人の指定について報告した。

イ 協議事項

- ① 特定空家等の措置について
資料5-1、資料5-2に基づき、特定空家等の措置について協議を行った。
- ② 射水市空家等対策計画の改定について
資料6に基づき、射水市空家等対策計画の改定について協議を行った。

ウ その他

(4) 質疑及び意見等

ア② 本市の取組実績等について

委員 空家等の定義を教えてください。

事務局 1年以上使用実績のないものである。

委員 資料2「1 本市の空き家数」の備考欄に記載されている「修繕して活用」とあるのは、そういう方向性の対応が必要ということでしょうか。

事務局 その通りである。

委員 隣接空き家解体補助金について、老朽危険空き家や老朽空き家に隣接した空き家を同時に解体する場合に補助金が支給されるということでしょうか。

事務局 その通りである。

委員 隣接している空き家で共有している壁を残す場合は、壁の取り扱いをどのようにすることが多いのか。

事務局 費用負担については、それぞれの所有者が話し合いによって決めることになる。

委員 隣接している空き家の場合、解体費用は一般的にどれくらいになるのか。

事務局 重機で解体できるのかどうか、空き家の大きさによっても異なるので、解体費用の金額については一概に申し上げることはできない。

委員 壁を共有している空き家の場合、片方のみを解体するケースが多いと思われる。そうすると、せっかくの長屋の町並みが変わってしまうと思う。行政として、町並みの保全をどのように考え、現状はどうなっているのか。

事務局 長屋といっても、土台の基礎や柱などの構造体は別々となっており、完全な長屋住宅はほとんどないのが現状である。

委員 解体後、再建築する場合は、壁を共有して建築するケースが多いのか。

事務局 民法に基づき、隣地境界から50cm、多くの場合は約1m離して、新築する。

ア④ 射水市空家等管理活用支援法人の指定について

委員 水辺のまち新湊が活動するエリアは決まっているのか。

事務局 これまで内川周辺エリアを自治会と連携しながら活動してこられているので、今後も内川周辺で活動される予定である。

会長 担当エリアが決まっているわけではない。水辺のまち新湊が、主に内川周

辺エリアを活動されるだけで、すでに指定している全国空き家アドバイザー協議会も内川周辺エリアで活動されても構わない。

委員 法人の所在地は、おそらく住宅だと思われる。内川周辺の空き家を改装してそこを活動拠点にすればよいと思うが、実態はどうなっているのか。

事務局 空き物件を借りて、そこを拠点としてこれまで活動しておられる。今後も引き続きそこを拠点として活動される予定である。

イ① 特定空家等の措置について

委員 A、B、C、Dの土地所有者は1人なのか。

事務局 1人である。

委員 土地の所有者は建物を解体する権限がないため、市が特定空家等に指定し、国の補助金を活用しながら、行政代執行すると、土地所有者の費用負担はまったくない。もし、その土地が売却できた場合、その売却費を回収することは可能か。

事務局 できない。土地所有者に費用負担が発生せず、行政が費用負担することになるが、近隣住民の危険性や地域の強い要望があるため、特定空家等に指定し、略式代執行の手続きを進めていきたい。

委員 B、C、Dは補助金を活用して解体するとなっているが、解体費用はすべて補助金でまかなうことができるのか。自己負担が発生する場合、その負担も含めて解体することに同意されているのか。

事務局 自己負担は発生する。解体自体には全員賛成されているが、費用面で調整が必要な所有者はおられる。引き続き、その所有者とは話し合いをしていきたい。

委員 資料5-2判定集計表について、それぞれの調査票に該当する項目に番号が入っているが、「総合判定」の「別紙1」から「別紙4」が空欄になっている。どのようになったら、特定空家等に該当するのか教えてほしい。

事務局 調査票の「(1)判定」及び「(2)周辺への悪影響、悪影響の程度、危険等の切迫性」の両方が該当する場合に、特定空家等と判定する。「(1)判定」のみが該当する場合は、それぞれの調査票の調査結果を総合的に判断することになっており、総合的に判断した結果、特定空家等に該当する場合は、「総合判定」の「別紙1」から「別紙4」に「該当」と記入される。

委員 近隣住民の危険性や地域の強い要望があつて、行政が国の補助金を活用し

て解体することは理解しているが、その解体費用を土地の登記簿乙欄に担保として記載することはできないのか。法律の専門家の委員にお聞きしたい。

委員 建物所有者と土地所有者は別なので、そういったことはできない。
パブリックコメントに対して、国が回答しているように、法律上は、建物を解体する権原がない土地所有者であっても、助言、指導、勧告をする必要がある。しかし、一般的にはなかなか理解しがたいと思われるので、解体する権原がなくても、助言、指導、勧告を踏む必要があることを土地所有者に説明した上で対応してほしい。

委員 解体後の土地の利活用について、所有者と何か話しをしているか。
事務局 接道の関係で再建築は難しく。解体後の有効な活用方法は見つかっていない。所有者は駐車場にするしか活用は難しいのではないかとっておられた。

委員 隣接空き家解体補助金について、本日いろいろな意見等が出たが、宅地と隣接地が一体的な利用が見込まれることが重要だと思う。一体的な利用を要件としている自治体もあるので、一体的な利用が見込まれるように事業を進めていただきたい。
事務局 いただいたご意見を踏まえながら、引き続き事業を進めていきたい。

ウ その他

委員 管理不全空家等について、近隣の苦情がないと動き出すことができないのか。
事務局 法律上はできないこともない。しかし、運用としては、近隣の苦情があつて、所有者へ改善を求めているにもかかわらず、何も改善されない場合に、管理不全空家等へ動き出すことになってくる。
委員 利活用できる空き家について、早めに対処しないと活用できる空き家も老朽化が進み解体しか選択肢がなくなる。「管理不全空家等」の制度をうまく利用して、空き家を利活用できるうちに早く対応してもらえればよいと思う。
事務局 老朽化が進めば解体の選択肢しかないので、所有者には、利活用できる可能性があるうちに、できるだけ早く空き家相談会に参加するように促している。
委員 2500 坪の土地を何とかしてくれないかと所有者さんから相談を受けてい

る。空き家バンクに登録するように促しても、なかなか一步を踏み出せない状況である。朽ち果ててしまって、公費を使って解体しかなくなる前に、この建物を利活用したいという人が見つければ、解体費用はかからなくてすむ。所有者が数年後に亡くなった場合、相続人もいない。建物がよい状態のうち、早めに空き家バンクに登録したいと思っている。どこに相談にいけばよいか。

事務局 空き家の専門家に相談に乗ってもらえる空き家相談会にぜひ参加いただきたい。

会長 今のは非常に大事なお話で、市としても効果的なやり方について頭を悩ませている。空き家が朽ちてくる前に、売りたい・貸したい人と買いたい・借りたい人をうまくマッチングできるような仕組みを作ってきてほしい。本市では、民間の方々と連携しながら、サポートセンターの開設、空家相談会・セミナーを開催していることをもっと PR していきたい。また、空き家を活用することは個人のためだけでなく、地域貢献にもなることを啓発していきたい。

委員 隣接解体補助金制度はあるが、隣接した空き家が解体されることが多く残っており、残された隣接部分はブルーシートになっている。今までとかなり景観も変わってきている。景観を保全するために、隣接部分を板張りにすると、かなりの費用がかかってしまう。観光客も多いので、古い町並みを残すのであれば、このまま隣接部の対応は自由でいいのかと思うのだが、何か対策などはないか。

会長 個人の資産のため、現状としてはそこに縛りをかけるのは難しい。他の自治体では、住民の理解を得ながら、景観条例を作り、規制をかけているケースはある。射水市でも内川沿いについて、景観条例の制定の動きはあったが、地域住民の理解を得られるのが難しかった。内川沿いは、市外からの注目も高まっており、地域住民も巻き込みながら、こういったやり方で何ができるのかをこれまで検討しているが、答えが出ていないのが現状である。今後も引き続き検討していきたい。

事務局 これまで景観条例制定に向けた動きはあったが、あくまでも建物は個人の資産であるので、実現するのは難しかった。土地については、用途区域で縛りを設けているが、自分の土地に制限がかけられていることに苦情を言われる方もおられる。景観条例は、建物に規制を設けることになるが、景観を守りたい人もおられる一方で、そうではない人もおられるので、住民の理解を得られるのは大変難しい。

また、これまで特定空家等にならないと指導、勧告はできなかったが、特

定空家等になるのを未然に防ぐために、管理不全空家等という制度が新たに設けられた。特定空家等になってしまうと、建物が老朽化しているため、解体するしかできない。管理不全空家等ができたことによって、特定空家等になる前に、修繕等を行い、市場へ流通できるようになることも期待できる。全国的に空き家の数は増えてきており、国としても、空家特措法の改正だけでなく、登記の義務化などを推し進めながら、建物の状態が少しでもよい段階で対処してもらうことを期待している。市としても、空き家対策を進めているが、指導や勧告をするにしても一定の時間を置く必要があり、なかなかすぐに状況は変わらないが、長い目で見ていただけると幸いである。