

会議録要旨

会 議 名	平成30年度 山陽小野田市空家等対策協議会（第2回）
開 催 日 時	平成31年2月12日(火) 18時00分～19時50分
開 催 場 所	山陽小野田市役所 大会議室
出 席 者	藤田剛二市長、石部智子氏、岡田卓司氏、磯谷美津子氏、 村上景二氏、年藤健太郎氏、西原敏郎氏 以上7名
欠 席 者	金田和博氏、宇野秀穂氏、瀬口潤二氏 以上3名
傍 聴 人	3名
事 務 担 当 課	市民部市民生活課 城戸部長、藤山部次長、山本課長補佐、亀崎課長補佐、 磯野主事
会 議 次 第	1 会長（市長）あいさつ 2 報告 (1) 山陽小野田市空家等対策計画（案）のパブリックコメントの結果について (2) 空家等（中浜崎）の除却について (3) 山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例の一部改正について 3 議題 (1) 老朽危険空家等除却促進事業補助金交付制度（案）について (2) 特定空家等の認定作業について 4 その他
会議結果	1 会長（市長）あいさつ 2 報告 (1) 山陽小野田市空家等対策計画（案）のパブリックコメントの結果について

	資料１に沿って、事務局より説明 (2) 空家等（中浜崎）の除却について 資料２に沿って、事務局より説明 (3) 山陽小野田市空家等対策の推進に関する条例の一部改正について 資料３に沿って、事務局より説明 ○質疑は以下のとおり <委員> 資料２の写真の作り方だが、今後は写真にナンバリングしたり、撮影方向を矢印で示したりすると分かりやすくなる。緊急安全措置をする必要性の証拠にもなり、危険性を伝える必要があるのでは工夫するとよい。 <委員> 家が倒壊して市がやっと動いたが、今回はたまたま被害が出ていない。法改正をして市が措置できるようになったが、もっと早い時期に対応しないといけない。お子さんが亡くなってしまうと取り返しがつかない。解体した費用は請求出来ないことになると思うが、危険空き家を放置することについて、ペナルティなどを与えないといけないのではないか。厳しくあたる必要がある。 <委員> このようなことがないように、特定空家等の認定や緊急安全措置も含めて対応していくことになる。本来は、所有者等が管理をしていくことが本筋であるが、不測の事態とならないように気を付けたい。 <委員> 所有者が亡くなり、相続人が相続放棄をしてしまうと責任を負うべき人がいなくなってしまう。亡くなって、所有者が判明しない状況を短縮しないといけない。法務局から情報をもたえられるか分からないが、登記簿上の所有者が亡くなっている情報をもらうとか工夫しなければ、相続放棄をしてしまうと
--	--

追及のしようがない。空き家が財産になりそうであれば、相続財産管理人を選任する方法もあるが、市が申し立てるには予納金が必要となる。早めに手を打たないといけない。

3 議題

(1) 老朽危険空家等除却促進事業補助金交付制度（案）について

資料４に沿って、事務局より説明

○質疑は以下のとおり

<委員>

補助制度は議会で承認を受けてスタートするが、この協議会で予算について意見があった場合は、どれだけ反映できるか。

<事務局>

最終的には、議会の議決によるが、予算額は限られている。例えば１件５０万円を３０万円にすれば、予算額に対して件数は増やすことが出来る。

<委員>

補助制度の予算額と他市の予算額は。

<事務局>

３１年度予算額は２５０万円。１件あたり５０万円で５件の補助を予定している。他市の予算額は、市の規模によって異なるが、詳しい資料は持ち合わせていない。

<委員>

資料４の１１Ｐ別表第２の①隣地・隣接建物への影響について、外壁、敷地と建物の間隔がおおむね２メートル以内が危険な建物とあるが、とても甘い。延焼の恐れのある部分は道路の中心からでも３メートル必要。２階建てを５メートルとすれば、２階が崩れたら隣に影響が及ぶ。２メートルは信じられない。他市は、家の高さの半分になっている。厳しくしなければならぬ。外壁同士で２メートルであれば、境界からは１メートルしか離れていない。これはありえない。法的な基準からしても火災の延焼の恐れのあるものに該当することになる。

<事務局>

2メートルは、他市と比べて甘い。岩国市は建物の高さ、下関市は落下の場合は建物の高さの半分、倒壊の場合は建物の高さとされている。倒壊の判断基準をどうすればよいのか検討中であり、岩国市の基準のように全て建物の高さ以内にしたいほうがいいのではないかと思う。検討しなくてはならない。

<委員>

基準をきつくすれば、該当する建物は増えてくるが、人命を守るためにも甘いものではないかと思う。

<委員>

5件で250万円とあるが、早い者勝ちになると思う。申請順でやるのか、危険度でやるのか難しい。制度の立ち位置として除却をする方向で市民を誘導していく。飴と鞭であり、鞭は法で50万円以下の過料とあり、除却のための補助か、利活用も含めた補助か、違う要素がある。資料の13、14Pに申請書類があるが、危険な建物を壊すならもっとゆるやかにしたいほうがよいのでは。むしろ利活用をするのであれば、事業計画を立てることは必要。危険な建物を除却することに特化して誘導していく制度ならば、ある程度補助を使ってもらって壊してもらう方がいい。申請書類があまりにもたくさんありすぎて、もういいとなるのは、もったいない。

<事務局>

補助は申請順で考えている。申請書類は他市のも研究した。申請しづらい点は否めないが、公金を付与するという、あくまでも補助金である。減らせる書類がないか、再度他市を参考にして研究したいと思う。

<委員>

指摘していただいた周辺への危険度を踏まえて、しっかり議論することでよいか。

<事務局>

はい。

<委員>

いただいた意見をもとに、しっかり内容のある制度を設計したい。利活用については、多岐にわたることもあり、その都

	度意見をいただきたい。 (2) 特定空家等の認定作業について ※ 個人情報等を含む具体的な空家等の事例で協議、検討等するため非公開 資料5と写真や映像を用いて、特定空家等候補の12件について、事務局より説明 ○質疑は以下のとおり <委員> 特定空家等の認定の目安の時期は。 <事務局> まず詳細な調査が必要となる。庁内で調整を進めたが、建築士の部署との調整が難しく、調査は業者に委託したい。 31年度の予算が決定され次第、早急に夏頃までに数件調査を行いたい。 <委員> 予算の関係上、12件が適当なのか。 <事務局> 予算はすべて承認されるか分からないが、物件によって1件あたりの費用が異なる。委託料を積算しているが、図面等がない状況で、空き家のどの部分がどういう風に危険かの報告をいただかなくてはいけない。どのように委託するか検討している。12件全てを調査するというのではなく、補助制度で所有者自ら解体される可能性もあるので、並行して進めていかなければならない。まず夏頃までに5件程度の調査を進めたい。 <委員> 緊急性の高いものから進めていくということか。 <委員> その他の老朽危険空家等について、市で動いているのか。 <事務局> 対応しているものもあるが、苦情や通報がないものについては、対応していないものもある。
--	---

<委員>

条例からすれば、管理不適切空家等に該当すると思うので、助言、指導ができる。早めに所有者を調べて、特定空家等に落ちないようにすることが極めて重要だ。特定空家等の認定を良しとするのではなく、認定しないとならないような空き家を減らしていく努力をしないと、後手後手に回って所有者が亡くなれることにもなる。管理不適切空家等をつくった方がよい。個別調査も職員で認定まで出来る。予算的にも委託しなくてもいいのであれば、管理不適切空家等止まりの空き家に介入していく方がよい。空き家の固定資産税の納付状況はどうなっているのか。価値がないので誰も税金を納めていないのか、税金関係で気付き等、教訓として得られることがあれば、教えてほしい。

<事務局>

法でも規定されているので、税情報は閲覧することがあるが、あくまでも所有者に係る部分が対象であり、納税に関しての閲覧は難しいところがある。賦課されているかは確認している。課税されていなければ、納税通知書は送付していない。税務課では所有者、相続人を調べていなければ、当課で調べていくしかない。

<委員>

きちんと税金が納められているかは、管理意欲があるか等の指標になる。大事なものは管理して税を納める。せっかく税情報にアクセスできるのであれば、大事な行動を知るための情報であり、踏み込んでやったほうがよい。

<委員>

危険な空き家を調査すると言われたが、職員や委託するのも結構だが、崩れて危ない。中に入って調査をすると、二次災害に遭って大変なことになる。一目で見て危ないものは、中に入らないほうがよい。調査をした人が亡くなれたらどうするのか。危険と思われる空き家は、外観から目視で判断するしかない。調査をされた空き家で、身近であんな建物があつたのかと驚いた。

<事務局>

映像でも見ていただいた空き家について、誰がみても危険度は高いという説明はできる。平成28年に建築住宅課で簡単な図面を作成し、どの部分が危険かはみてのとおり分かるものもある。特定空き家等の認定は協議会でも諮るが、明らかに危険という空き家は、そこまで詳しくは調査を行わずに、特定空き家等に認定したいと考える。実際に立入調査しないと分からない空き家もある。委託するもの、詳細な調査が必要なもの等、もう一度整理をして進めていきたい。

<委員>

基礎に狂いが出たり、屋根が落ちていたら、家としては危険と思ったほうがよい。壁等はそうでもない。屋根がなくなるとは、他の部材が全部腐っている可能性が高い。基礎が狂っていることは、いつ崩壊してもおかしくない。外壁や窓も痛む原因であるが、やはり屋根と基礎が一番大きい。

<事務局>

ドローンで撮影したのは3件だけであるが、奥側がどうなっているのか入り込めない空き家もある。ドローンを使うと、屋根の詳細な調査は職員でも出来るので、確認していきたい。

<委員>

説明のあった空き家の中で2件くらいは売却出来るのではないかと思う。費用の問題だけであれば、所有者や相続人が分かれば、買い手を見つけて契約等して引き渡しまでに建物を崩してもらい、費用は売買代金で支払ってもらう段取りの取引も出来る。アドバイスをしていただけると、利活用に結び付くのではと思う。

<事務局>

所有者と連絡が取れるものについては、その辺りも含めて話をしていきたいと思う。

<委員>

空き家の状況が分からないときに、特定空き家等を認定するための要件はどこまで必要なのか。他市もきちんと調査をしているのか。

<事務局>

市町によって考え方も違うが、下関市は危険な空き家にな

らないように特定空家等を認定していく。周南市は代執行まで見据えたものを特定空家等に認定されている。担当としては、特定空家等を認定し、助言・指導を行うが、勧告から先は固定資産税の軽減措置等の実質的な行政処分になるため、まずは勧告の手前まで行う。特定空家等の認定は進めていかなければならない。そのための基準について計画の基準表により特定空家等の認定は進めていく。今回は特定空家等の候補として挙げているが、新年度の協議会では特定空家等の認定について委員の皆様に諮りたいと思う。

<委員>

先ほど特定空家等の候補で、小学校区別に説明をされたが、中には通学路の直近になっていると聞いたが、現時点は教育委員会や学校と危険個所について情報共有が図れているのか。

<事務局>

昨年度調査した空き家については、外部に出せないの以示してはいない。教育委員会で通学路の会議を開催するが、各小中学校から指摘された場合は、危険な空き家や対応が必要な空き家はお互い協力しながら対応している。全ては示していないが、調整はしている。

<委員>

参考だが、昨年登下校防犯プランを政府が作成したのがあり、警察と教育委員会で不審者の出没場所等をマップに落とすということで、各学校が不審者出没場所の作成作業をしていると聞いている。このような危険個所等で、学校等に流せるような情報があれば、通学路の変更等、学校で考えることもできる。可能な範囲で、提供できるものは提供した方がよいと思う。

<事務局>

倒壊や落下の危険性がある空き家は、今でも情報共有しているところはある。空き家だけでなくブロック塀についても引き続き教育委員会と調整しながら、子どもたちの安全を守るようにしたい。

<委員>

通学路に既になっているところについては、今回の空き家情報は出しているのでは。

<事務局>

情報を出しているところもあるし、お互い把握しているところもある。主な通学路は把握しているが、それぞれの自宅からの通学路を含めると、ほぼ市内全域になる。主な通学路にある空き家については、情報は共有している。

<委員>

心配事相談を公民館等で月2回程度受けているが、空き家の相談が最近増えていると感じる。市民も空き家に対していろいろと考えることがあると思われる。

<委員>

かなり緊急性の高い空き家もあるので、しっかりと対応させていきたい。

4 その他

<事務局>

今後のスケジュールについて、31年度予算が承認されると、解体補助制度を導入し、募集をかける。特定空家等の候補について、順次委託調査を含め詳細のものを示し、協議会に諮りたい。はっきりとした時期は示せないが、新年度に早急に進めていきたい。

空き家の協定について、山口県宅建協会宇部支部と全日本不動産協会山口県本部と締結するための準備を進めている。

31年度の早い時期に協定を締結したい。

<委員>

大雨、台風の前に緊急性の高い空き家について、順次対応しなければならないと思う。事務局もスピード感をもって対応してほしい。

5 閉会