

平成 29 年度 第 2 回石狩市空家等対策協議会 議事録

会議日時：平成 29 年 9 月 13 日（水） 10：00～

会議場所：石狩市庁舎 5 階 第 2 委員会室

出席者：千葉会長、片山委員、酒井委員、村上委員、半澤委員、矢吹委員、玉造委員、白井副市長

事務局長：清水建設水道部長

事務局：青木建築住宅課長、佐藤建設総務課長、植木主査、茶木主査、稲垣主査

傍聴者：2 名

<事務局長>

委員の皆様には、大変お忙しい中、ご出席をいただき、誠にありがとうございます。

開会前のお時間をいただきまして事務局よりご報告いたします。高田委員が辞任されたことに伴いまして、村上委員が新任されました。そこで、本日は久しぶりの開催で皆さまの顔合わせの意味もございますので、委員長から順番に簡単に自己紹介していただいて、反時計回りでご挨拶いただきたいと思います。委員長お願いします。

<千葉会長>

はい。この協議会の会長を仰せつかっております、北海道科学大学の千葉と申します。よろしくお願い致します。

<半澤委員>

半澤といたします。よろしくお願い致します。

<片山委員>

札幌市立大学の片山といたします。よろしくお願い致します。

<矢吹委員>

弁護士の矢吹といたします。よろしくお願い致します。

<玉造委員>

玉造啓子でございます。よろしくお願い致します。

<白井副市長>

行政側から副市長の白井です。よろしくお願い致します。

<村上委員>

この度、新しくこちらの委員会の委員になりました村上と申します。よろしくお願い致します。

<酒井委員>

市民代表で来ています。酒井です。よろしくお願いします。

<事務局長>

ありがとうございました。

本日の出席委員でございますけれども、全8名中全員の出席となっております。石狩市空家等対策協議会条例第6条第2項に規定いたします、委員の半数以上の出席となっておりますことから、本日の協議会は成立していることをご報告いたします。

次に、前回の協議会におきまして、2名の傍聴者がございました。その際に、意見が提出されております。内容でございますけれども、空き家利活用制度において、これまで15件の申請があったものについて、補助額の詳細を知りたいという意見がございました。

それでお伝えした補助額の詳細ですけれども、その後、金額の変更等がございましたので、本日時点での状況について、私の方からご報告申し上げたいと思います。空家利活用の助成制度でございますけれども、金額としてはですね、まず空家を購入していただくということで25万円が支給されます。その他、3つのプラスの要素がございまして、リフォームをした場合にプラス25万円、あるいは18歳以下のお子さんがいらっしゃる場合に25万円、あるいは市内で勤務されている、あるいはこれから勤務されようとする人が市外から転入した場合に25万円ということで、このインセンティブ3つを組み合わせることで全部で4つの組み合わせになりますけれども、それで最大100万円ということになります。

内訳でございますけれども、これら4つの組み合わせによって50万円の利用が10件、75万円の利用が14件、100万円の利用が4件の合計で28件、金額に致しますと1,950万円、予算額が2,000万円でございますので残り50万円の執行状況となっているところでございます。

それでは会長、宜しく願いいたします。

<千葉会長>

今日は、お忙しい中お集まりいただきまして、ありがとうございます。これより、平成29年度、第2回石狩市空家等対策協議会を開会いたします。

本日は、議題として3点ございます。

- 1点目は、『行政代執行の事例について』
- 2点目は、『危険な空家に対する調査状況報告について』
- 3点目は、『今後の対応について』となっております。

それでは始めに、議題1について事務局から説明をお願いします。

<事務局>

ご説明に入る前に、資料の確認をさせていただきます。

資料については、事前配布いたしました、緑の表紙で会議の概要を示す資料が6枚、行政代執行の事例が2枚、石狩市特定空家等の認定基準、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

及び措置を構ずる際に参考となる事項が3枚、「危険な空家リスト」及び24件分の空家調査票、そして、本日、追加する資料として、平成26年度及び平成27年度における調査票が5枚です。また、資料の一部に訂正がございましたので配布しております。差し替えをお願いします。

以上、お手元にございますか。

それでは、議題の1番目、『行政代執行の事例について』ご説明いたします。行政代執行事例をご覧ください。

平成27年度、平成28年度において、行政代執行を行った11件のうち、インターネットで検索できました7件について概要をご説明いたします。

1番目、室蘭市の事例ですが、敷地内の擁壁が崩落して、斜面下の家屋が損壊する被害が発生、所有者は資力がないとして、改善命令に応じなかった事例です。

2番目、豊浦町の事例ですが、老朽化が激しく危険なため、所有者に対して勧告していたが、所有者が死亡した事例です。

3番目、山形県の事例ですが、町の中心部にある木造3階建ての建物が老朽化より、隣接する店舗に向かって傾き、危険なため、所有者に対して勧告していたが、所有者が死亡した事例です。

4番目、新潟県の事例ですが、豪雪地帯にあり、降雪状況によっては、市道や隣家へ倒壊する危険性が非常に高いと判断し、財政管理人に対して、勧告したが応じなかった事例です。

5番目、東京都品川区の事例ですが、建物内でごみ散乱状況が見られ、外壁が一部、崩壊状況にあり、また、小学校の通学路にも、指定されていることから、勧告したが応じなかった事例です。

6番目、東京都前橋区の事例ですが、建物が傾き、倒壊の可能性が高く、また敷地内のごみによる、放火が危惧されており、周辺への影響を考慮し判断した事例です。

7番目、東京都葛飾区の事例ですが、建物が老朽化し、倒壊の可能性が高いことから、勧告したが応じなかった事例です。

これら行政代執行の事例に共通している事項としては、周辺に危害を及ぼし、危険性や緊急性がある場合で、資金の目処が無いとし、指導・勧告に従わない場合などです。

特定空家に対する、指導・勧告・命令や行政代執行などの措置を講ずるのに際して、国の指針（ガイドライン）では、第2章に、これらのことについて記載されております。

別紙の「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の概要をご覧ください。

これは、昨年度の『石狩市特定空家等の認定基準』を策定する際に、協議会への資料としていたものです。

今回、第2章の赤の破線部分についてご説明をいたします。

特定空家等に関する措置を講ずるか否かについては、(1)を参考に(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断するとあります。(1)の特定空家等の判断の参考となる基準の概要については、次のページのとおりであり、当市においても、昨年度において、ご協議をいただき、『石狩市特定空家等の認定基準』を策定いたしま

した。

3 ページ目をご覧ください。

(2) 及び (3) のガイドライン本文を抜粋したものです。

ガイドラインでは、(2) の周辺の建築物や通行人等に対して、悪影響をもたらすおそれがあるか否かについては、判断基準は一律とする必要はなく、空家等の立地環境など、地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる、となっております。

また、(3) の悪影響の程度と危険等の切迫性については、判断基準は一律とする必要はなく、気候条件など、地域の実情に応じて悪影響の程度や危険などの切迫性を適宜判断することとなっております。

次の議題2において、個々の空家の損傷状況などをご報告いたしますので、次回、第3回目の協議会において、特定空家に認定すべきか否かについて、このガイドラインの内容をご参考ご協議いただきたいと存じます。

『行政代執行の事例について』の説明は以上です。

<千葉会長>

ありがとうございました。これまで全国的な行政代執行の事例ということですが、こういう実績を踏まえて次の議題で具体的に石狩市の現状を把握していただくという流れになるんですけども、行政代執行の実績に関して、何かご意見、ご質問、ございますでしょうか。

<矢吹委員>

念のため、資料の6番目が前橋区ではなく板橋区の間違いだと思うのですが。

<事務局>

失礼しました。

<千葉会長>

また、これはわからないと思うのですが、室蘭市の解体費用がすごく高額なんですけどもこれって回収の目処が立つどうのこうのの話じゃ無いような気がするのですが、やらざるを得なかったということですよ。

<事務局>

ネット上では特段、金額の提示しか無いような状況で、詳細についてはあまり把握できていないです。

<千葉会長>

おそらく、危険が切迫してたからやらざるを得なかったというようなケース、すぐにでも解体しないとイケないと。

私、別な機会で実際に危険な状態の建物の写真をちらっと見たことがあるのですが、外壁が剥がれ落ちてきているところまで見るからに危ないぞというような

状態でしたので、実際擁壁の方が倒壊して周りにもう危害が生じたというようなことで代執行に踏み切ったという事例だと思います。

その他、何かございますでしょうか。

片山先生、何かざっと見渡した印象は、何かお持ちですか。

<片山委員>

やっぱり周辺状況で、その建物が壊れてる壊れてないというよりは、周辺への影響で踏み切る、踏み切らないというのは大きいんだなという感じがしましたけれども東京都内の状況と石狩市ではそういった意味では周辺環境というのは大きく違うので、この辺で今後の最後の判断も分かれてきそうだなと感じました。

<千葉会長>

ありがとうございます。

あと、コメントですけれども、新潟県の十日町市の場合、豪雪地帯なんですけども、ここは平年で最大積雪2mくらいあるようなところなので少なくとも1回か2回は確実に雪下ろしを行わないと倒壊してしまう。北海道とはちょっと雪の降る量とか住宅の構造性能とか対応状況を見ると雪下ろしが必須だというようなところでございます。空き家ももちろん雪下ろしをしないと放置してたら倒壊してしまうというようなことで、そういった気象条件が背景が要因としては大きかったので行政代執行に踏み切ったと。結構地域性があるようなケースだというふうに感じております。

その他、無ければ次の議題2のほうに移らせていただきたいと思います。では、事務局のほうから説明をお願いしたいと思います。

<事務局>

それでは、議題の2番目、「危険な空家に対する調査状況報告」について、ご説明いたします。

『危険な空家リスト』をご覧ください。

前回の協議会において『石狩市特定空家等の認定基準』のA及びBに該当し、「特定空家等に相当する状態」である危険な空家は全部で24件としておりましたが、リスト番号13については、使用しているとの回答があり、使用者から穴など塞ぎ、適正な管理に努めるとの回答があったことから、リストから削除することといたしました。

また、リスト番号16については、附属物置であることから隣接する建物の所有者に対して、聞取調査をいたしました。所有者を特定することができず、また、土地所有者である石狩市が責任を持って、対応することとなったことから、リストから削除することといたしました。

よって危険な空家は全部で22件となります。

今回、リストに追記した箇所は、赤で囲った部分であります。

前回の協議会において、1回目の送付状況について、ご説明したところですが、その後の対応として、送付できたところについては、再度、アンケート票を送付し

た結果、15件中12件より回答を得ました。

その状況については、①アンケートの回答結果欄に記載しております。

なお、法人登記については、代表者の戸籍や住民票を調査して、代表者個人の住所へ送付して、回答を得ました。回答があった12件のうち、黄色に着色した9件については除却の意思が示されました。しかし、オレンジで着色した3件については、資金の目処が立たず、除却の見込みが無いとの回答でした。

また、これら以外の送付できなかった7件については、固定資産税の税情報や登記情報から所有者の相続人を調査し、家系図、所有者調査票、空家調査票を作成して、所有者調査を行いました。

その状況については、②所有者調査の結果欄をご覧ください。77名に送付し64名から回答を得ました。そのうち黄色に着色した3件については、所有者を特定することができました。

緑色の表紙の資料の4ページ及び5ページをご覧ください。

家系図、所有者調査票、空家調査票の見本です。家系図では、青丸の印がある方々に対して、この空家の所有者を調査しておりますと下段に記載しております。

また、所有者調査票では、

(4)では、あなたは、この空家の相続人(所有者)ですか？

(5)では、どなたが相続人と考えれば良いですか？

(6)では、この空き家に関して何か知っていることがあればご記入をお願い致します。と、記載いたしました。

所有者が特定でき、除却の意思も示された3件については、その所有者に対しては、補助金のご案内や説明をいたしました。

なお、アンケートに回答がない3件と、所有者が特定できない4件については、今後も所有者調査などを継続して行い、所有者の特定に繋がる情報を得たいと考えております。

リストをご覧ください。

次に③建物調査欄の説明ですが、市街化区域の欄に、市街化調整区域、近隣商業地域、第一種低層住居専用地域、第一種住居地域などは、略称で調整区域、近商、一低、一住で表示し、厚田区や浜益区については、全域が都市計画区域外であることから、都計外と表示しております。

道路からの離れや、隣地からの離れについては、記載のとおりです。その詳細については、後程、個別の空家調査票でご説明いたします。なお、私道については、カッコ書きで表示しております。

次の空家の損傷状態を示す、認定基準A、認定基準Bの欄についてですが、『石狩市特定空家等の認定基準』の項目であり、概要は右下に示しております。

なお、空家の損傷状態を示す、認定基準A若しくは、認定基準Bの欄に、該当するものが1つでもあれば、特定空家等に相当する状態となります。

詳細については、改めて認定基準でご説明いたします。

認定基準1ページの下段をご覧ください。

調査方法については、下段に記載のとおりで、外観目視による調査を行いました。

まず、認定基準Aの建築物が倒壊するおそれがあるかどうかについて、(1)で建

物全体、(2)で建築物の部位別の調査を行い、特定空家等に相当する状態か否かの判断を行い、次に、認定基準Aにより、特定空家等に相当する状態ではないとなった場合、認定基準Bによる各項目について調査を行い、特定空家等に相当する状態か否かの判断を行いました。

認定基準の5ページをご覧ください。認定基準Aについては、(1)の建物全体の調査で建築物全部若しくは一部の階が倒壊しているもの。

上記以外は、(2)の建築物の部位別の調査で基礎、軸組、耐力壁、外壁材、屋根についての損傷度が、危険度の判定に該当するような、損傷度であるもの。

上記以外は、認定基準Bで判定することとなります。

認定基準の6ページをご覧ください。

B-1は、そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の判断として、その状態が著しいと判断したものについて、該当させました。

認定基準の7ページをご覧ください。

B-2は、そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態の判断として、その状態が著しいと判断したものについて、該当させました。

認定基準の8ページをご覧ください。

B-3は、適切な管理が行われていないことにより、著しく景観をそこなっている状態の判断として、その状態が著しいと判断したものについて、該当させました。

認定基準の9ページをご覧ください。

B-4は、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の判断として、その状態が著しいと判断したものについて、該当させました。

リストをご覧ください。

これらの判定結果の集計として、認定基準Aの(1)、(2)については、該当したものは、黒丸で表示しております。認定基準Bについては、いずれも判断した数を示しております。

リストでは、特定空家に該当するかどうかの基準である、空家の立地状況や損傷度などが、比較できるように、③建物調査欄、認定基準A欄、認定基準B欄とし、取りまとめましたが、先ほど、国のガイドラインの説明をいたしました。判断基準は一律ではなく、空家等の立地環境など、地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲や切迫性を適宜判断することになっておりますので、建物の状況写真や道路からの距離や隣地からの距離など周辺に与える影響について、次ページ以降にそれぞれの『空家調査票』を作成しておりますので、順次、こちらでご説明いたします。

なお、『空家調査票』にあるすべて空家は、認定基準A、若しくは認定基準Bに該当し、特定空家等に相当する状態となっております。

『空家調査票』の番号1をご覧ください。

八幡1丁目の市街化調整区域に建つ、住宅で、認定基準A-(2)の、軸組の損傷度の程度がVであります。

附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、今年若しくは来年に除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号2をご覧ください。

花川南2条3丁目の近隣商業地域に建つ、兼用住宅で、認定基準A-(2)の、耐

力壁、外壁材、屋根の損傷度の程度がⅣの部位が3つあります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりで、3丁目通という幹線道路に面しております。アンケートでは、今年、土地の売却が決まり次第、除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号3をご覧ください。

花川南7条4丁目の第1種低層住居専用地域に建つ、車庫・物置で、認定基準A-（2）の、耐力壁、外壁材、屋根の損傷度の程度がⅣの部位が2つ、Ⅴが1つあります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートの回答は、今のところございません。

『空家調査票』の番号4をご覧ください。

親船町の第1種住居地域に建つ、住宅で、認定基準Bの、屋根の損傷が著しく、また、敷地内にごみ等が散乱している状態にあります。

附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりで、道道小樽石狩線に面しております。アンケートでは、資金の目処が立たず、除却の見込みがないとの回答でありました。

『空家調査票』の番号5をご覧ください。

厚田区望来の都市計画区域外に建つ、高台にある別荘で、認定基準Bの、外壁、外装材の損傷が著しく、また、敷地内にごみ等が散乱している状態にあります。附近の状況や私道からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートの回答は、今のところございません。

『空家調査票』の番号6をご覧ください。

厚田区古潭の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Bの、外壁、外装材の損傷が著しい状態にあります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、来年、除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号7をご覧ください。

厚田区古潭の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Bの、外壁、外装材の損傷が著しく、窓ガラスが割れたままになっている状態にあります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、今年若しくは来年、除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号8をご覧ください。

厚田区古潭の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Aの、耐力壁、外装材、屋根の損傷度がⅣで、程度Ⅳの部位が3つあります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、今年若しくは来年、除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号9をご覧ください。

厚田区古潭の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Aの、耐力壁、外装材、屋根の損傷度がⅤであります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。こちらについては、所有者調査を継続して行っております。

『空家調査票』の番号10をご覧ください。

厚田区別狩の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Bの、外壁、外装材の損傷が著しい状態にあります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、資金の目処が立たず、除却の見込みがないとの回答でありました。

『空家調査票』の番号11をご覧ください。

厚田区厚田の都市計画区域外に建つ、店舗で、平成 25 年の火災後、放置され、認定基準Aの、軸組の損傷度がVであります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、今年度、除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号 12 をご覧ください。

厚田区厚田の都市計画区域外に建つ、倉庫で、認定基準Aの、建物の1階が倒壊している状態にあります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、今年度、除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号 13 をご覧ください。

厚田区嶺泊に建つ、牧場や住宅ですが、いところより使用しているとの回答があり、穴を塞ぐなど適正な管理に努めるとのことであったことから、今後リストから削除することといたします。

『空家調査票』の番号 14 をご覧ください。

浜益区毘砂別の都市計画区域外に建つ住宅で、認定基準Aの、軸組、耐力壁、外装材、屋根の損傷度がVであります。附近の状況や私道からの離れは、ご覧のとおりです。こちらについては、所有者調査を継続して行っております。

『空家調査票』の番号 15 をご覧ください。

浜益区毘砂別の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Bの、外壁・外装材、屋根の損傷度が著しい状態にあります。附近の状況や私道からの離れは、ご覧のとおりです。こちらについては、所有者調査を継続して行っております。

『空家調査票』の番号 16 をご覧ください。

浜益区実田の都市計画区域外に建つ、附属物置で、認定基準Aの、建物全部が倒壊している状態にあります。隣接する建物の所有者に対して聞取調査をいたしましたが、所有者を特定することができず、土地所有者である石狩市が責任を持って対応することとなったことから、今後リストから削除することといたしました。

『空家調査票』の番号 17 をご覧ください。

浜益区実田の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Aの、軸組、耐力壁、外装材、屋根の損傷度の程度がVであります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、今年度、除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号 18 をご覧ください。

浜益区群別の都市計画区域外に建つ、倉庫で、認定基準Aの、軸組、耐力壁、外装材、屋根の損傷度の程度がVであります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートの回答は、今のところございません。

『空家調査票』の番号 19 をご覧ください。

浜益区群別の都市計画区域外に建つ、番屋で、認定基準Aの、耐力壁、外装材、屋根の損傷度の程度がVであります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、来春、除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号 20 をご覧ください。

浜益区群別の都市計画区域外に建つ、番屋で、認定基準Aの、軸組、耐力壁、外装材、屋根の損傷度の程度がVやIVであります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。こちらについては、所有者調査を継続して行っております。

『空家調査票』の番号 21 をご覧ください。

浜益区群別の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Aの、軸組、耐力壁、外装材、屋根の損傷度の程度がVやIVであります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。こちらについては、相続代理人より、除却費の捻出が困難との回答でありました。

『空家調査票』の番号 22 をご覧ください。

浜益区群別の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Aの、耐力壁、外装材、屋根の損傷度の程度がIVの部位が3つあります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、今年若しくは来年、除却したいとの回答でありました。

『空家調査票』の番号 23 をご覧ください。

浜益区幌の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Aの、軸組、耐力壁、外装材、屋根の損傷度の程度がVやIVであります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、今年、除却したいとの回答であり、既に、解体にも着手して、今月末には完了する見込みです。

『空家調査票』の番号 24 をご覧ください。

浜益区床丹の都市計画区域外に建つ、住宅で、認定基準Bの、屋根・軒の損傷度が著しい状態にあります。附近の状況や道路からの離れは、ご覧のとおりです。アンケートでは、今年、除却したいとの回答でありました。

また、本日追加した資料で、平成 26 年度、27 年度で調査したものです。後ほど、こちらとこれら 24 件を比較してご覧下さい。

「危険な空家に対する調査状況報告について」は以上です。

<千葉会長>

ありがとうございました。この議題、情報がすごく盛りだくさんな状況ですけれども、まず、昨年度検討していただいた認定基準でそれを動かしながら今までの石狩市の空き家の調査状況と合わせて、やはり認定基準のほうにも特定空家として認定できるポテンシャルとして認定する要素があるんだというようなことで、認定基準があるんだというようなことだと思います。

すぐに認定するというのではなくて、所有者の調査を行って今後どういった意向があるのかというのを粛々とやった結果がこの一覧表になっているということになります。

まず、全体的というかざっと見渡して何かご意見ある方いらっしゃいますでしょうか。

<村上委員>

では、よろしいでしょうか。

アンケートを行ったということで、1回目から4回目までですか、たとえば確認事項とかで特定できた場合、所有者の方にお話をされたのかどうかということと、おそらく親族だろうというような戸籍謄本などで、探りを入れてこのピンク色のところ送られてることなんですよね、それで7件まだ所有者が特定されていない、判明されていないというかたちで、たとえば法的にはどうなのでしょう、財産放棄って

3か月でしたよね、この時点で財産放棄された場合、市の所有物になっちゃいますよね、当然。そういった部分もちよっとお聞かせいただければと思いますけれども。回答しづらかったら結構です。

<矢吹委員>

相続と相続財産、まず自分が相続人だとわかった時点から3か月間放棄できますが、たとえば相続人が5人いれば1人ずつ放棄できますから、1人が放棄しても残り4人のものになる。2人放棄しても残り3人のものになる、というだけのことです。仮に全員放棄したときにどうなるかという、一応、誰かが相続財産管理人というのを申し立てて、その人が財産の整理、あるいは相続人の探索をいたします。それで相続人がいない時は、市町村ではなくて国庫に帰属いたします。

<村上委員>

市町村ではなくて国庫なんですね。わかりました。

<事務局>

それとですね、①のアンケートの結果において電話で接触してる部分に関しましてはですね、今年除却の意思を示された方々に対してはその後、進捗状況、何かご相談に乗れることはないかという部分では電話掛けをしているところではあります。ただ、その全ての方ということではなく、今年除却意思を示された方々には接触してるという状況です。

<村上委員>

わかりました。ごめんなさい、それと再質問なんですけども、市のほうからこういったアンケートを送られたことによって、やっぱり危険空き家かというような認識をされて、今年もしくは来年には除却したいというような感じなのでしょうか。たとえば、こっちからアプローチをかけなかったらそのまま放置されていた可能性が高いというような捉え方でよろしいでしょうかね。

<事務局>

そうですね、そもそも市内にお住まいじゃない方々が多い傾向にありまして、基本的にはその危険な状況にあると認識されている方はやはり少なく、うちのほうで調査票で写真等を提示してですね、こういうような状況になっているんで除却に向けて検討をお願いしたい旨の文書もおつけした中で、前向きな回答を改めていただけたというような方々がいらっしまったという状況です。

相続人のほうに関してはですね、逆に言えばうちのほうは土地所有者、土地に関する相続人の関係性で土地の法定相続人と思われる方々にご案内させていただいてですね、その建物の所有者の方が誰であるかという聞き取りをしているところで、基本的にはその相続人であったことすらあまりご存知ない方々も多くいらっしまったというような状況です。

<村上委員>

わかりました。

<千葉会長>

その他、何かございませんでしょうか。

あの、私からなんですけど。国庫に最終的には引き渡すというような、相続放棄をずっとやっていけばということなんですけども。結局は相続人を全部洗い出さなきゃいけないということが、まず1つあるということなんですよね。

<事務局>

仮のお話なんですけども、特定空家に認定後、最終的には除却されない物件に関してはですね、行政代執行もしくは略式代執行という、どちらかになるのですが、所有者が判明してる場合には行政代執行で費用を特定できた所有者の方から回収するという手法になりますし、特定できない場合は略式代執行というかたちになり、費用回収できない見込みのまま、行政側が負担するということになりますので、できる限り所有者を特定するように行政としては動くべきかなと考えております。

<千葉会長>

矢吹先生、それに関して何か。

<矢吹委員>

所有者と、仮にこれらの建物を登記した所有者という人がわかりましたと、登記簿上は。それで、そのあと戸籍を調べたら、お子さんもいなかったとか何とかで相続人がいないとか、あるいは、第一順位の相続人さんに聞いたら放棄していた、あとの相続人の調査が困難だということ、この建物を除去しなければ相続財産管理人選ぶんですが、さっき一般論として国庫に入るよと言いましたけれども、壊れた建物の状態で当然国庫に入るっていうこと無いんで、結果的には相続財産管理人さんが更地に戻して、ということになるわけですが、その費用どこから出るかということ、相続財産管理人の選任を申し立てた人に予納せよと言われて結局お金が返ってこないの、行政が出して終わりということになります。

それからもう1つ言うと、行政が相続財産管理人の申し立てをできるか、あるいは不在者の財産管理人の申し立てをできるかということ、固定資産税の滞納があれば、債権者ですので申し立てできるんですけども、固定資産税がかかってないと自治体であるというだけでは利害関係人にならないということで申し立てもできない、ということなんです。ですから、所有者不明でいけば略式の代執行というわけで。

<千葉会長>

危害がある場合は。

<矢吹委員>

はい。危害がある場合はということです。
それで、北海道内でも礼文町が1件になってます。

<事務局>

この前、新聞報道で歌志内市が略式代執行。

<村上委員>

3階建ての建物ですよ。結構、でかい。

<事務局>

はい。

<千葉会長>

実は、意外に最終的には国に行くんでしょ、という認識の人も意外にいますので、それでちょっとどうなのかという質問をさせていただいた。最終的には国に行くんでしょという認識をしてると、明らかにずっと黙っていれば良いということになってしまいますので実際はそうじゃないと。国に行くのはかなりハードルが高いことだということだと思います。

酒井委員から何かございますでしょうか。市民の目線から。

<酒井委員>

建物というのは、ほとんどこれ登記されてないの。登記しなければならないという義務は無いんですか。

<事務局>

基本的には届出義務があるんだと思います。法務局に登記すべきものだと思います。

<矢吹委員>

登記義務は無いんです。自分でお金を借りないで、担保にも入れないで自分で建てて、売るつもりも無ければ、別に登記する必要はない。

<酒井委員>

でも、固定資産税はかかってくる。

<矢吹委員>

もちろん固定資産税のほうは建物が建っていれば所有関係調べて固定資産税はかけます。

<酒井委員>

固定資産税かけるということは市のほうでちゃんと調査をして、ということは所有者わかってるということだね。

<事務局>

それがですね、固定資産税の税に関しては、当然所有者としてきちんと登録すべき台帳が存在しますが、あまりにも古い物件に関してはですね、保存年限の関係からその所有者台帳という部分を処分しているケースもございまして、税情報からたどる所有者リストみたいなのも今となっては追えない部分があります。

<事務局長>

今のお話で補足しますと、そういう意味で土地のほうからですね建物と土地の、要するに関係性が無いものももちろんありますが、まずは土地のほうから何とか家屋の所有者を特定しようというのが先ほどの家系図ですね、その土地の所有者の家系図をもって、そこから貸してる貸してない、その貸してる人の名前を特定しようという、そういうような探りをしたということなんですね。かなり事務的には相当時間を要する、1つの物件の建物の所有者を特定するのに相当苦労しました。

<酒井委員>

うちの地区は大地主さんばかりで、私もそうですが住んでる人はみんな借地なんだよね。非常に掴みにくい。

<事務局長>

そうですね。

<酒井委員>

地道な手間のかかる作業で最終的に金がかかるというのは、あまり良い作業じゃないね。

<千葉会長>

生産性がなかなか生まれない中で、結構苦労しないといけないというようなかたちになりますね。

<事務局長>

もう1つ補足ですけども、今回この挙げさせたリストというのはあくまでも予備軍、法律の認定をするかしないかという予備軍になってまして、認定基準のA、Bで見ると完全に認定できる、建物だけを見るとですね。建物だけを見るとそういうものになっているという部分でリストアップしてるんですが、冒頭のほうで申し上げましたように、国のほうではそうは言ってもいろんな地域性だとかですね、その緊急度があるので全部が全部、特定空家にしなければいけないというこ

とではないので、その部分で次回以降ご審議していただくということになりますので、本当にこの部分で総合的に判断して頂くということになるかと思えます。

それと、先ほどお金の話になりますけども、特定空家に認定された場合についてはほとんどその建物所有者からはお金は返ってこないという覚悟を持って、市が全額、場合によっては負担せざるを得ないことになるんだという意識を持って特定空家に 22 件の内、何件指定するのかというのが検討になるかと思えます。

<千葉会長>

今までの実績は本当に危険が及んでいるので今すぐにでも、その事務確保の観点からやらなきゃいけないというようなケースが大半なのかなという気がしています。

<酒井委員>

こういう物件は、これから何か増えるような気がするんです。今ずいぶん空き家がたくさんあって、今、目に見えないけども建物って人が入ってないと傷むスピードが早いものですから。急にあっちもこっちもみんな市に任せば、そんなことにならないとも限らない。

<千葉会長>

その傷むの早いというのを少し見たいというような私要望ございましてそれで追加の資料で写真を準備してもらったんですけども、このナンバー 1 明らかに劣化が早いですよね、やっぱり。

<酒井委員>

屋根だとか壁に穴が空いたりすると、もう風で全部飛んじゃうから。人が住んでいけば絶対穴が空いたら必ず塞ぐから、なんとかなるけど。いない家はすぐ傷んじゃう。

<千葉会長>

何番かにブルーシートで外壁を覆っていたものがあつたんですけども、少なくともそうしていただけると。

<事務局>

10 番ですね。

<千葉会長>

結局所有者もわからないと、わかったところで所有者もしくは所有者の候補という方が北海道から全然違うところにいるようなケースなので、本当に極めて難しいという。一方で、ここまで劣化するとみるみる劣化するんだよというような

アピールをしていくべきことなのかなというふうには私個人的には思っているところでございます。

<事務局長>

先ほどの酒井委員のご質問の部分で、空き家が今後どんどん増えるという部分ではまさにそういう心配がありまして、市としてはですね、やはり空き家になった建物を住める状態であればできるだけ早く住んでもらうための部分が先ほど冒頭で申しあげました空き家の利活用の制度ですので、まだまだ十分ではないかもしれませんが、今後もできるだけ早くですね、ああいった物件については、不動産の方が仲介されて販売される流れの中でそれをスピード感を持たせるための助成制度というのは生きてるかなと思いますので、できるだけ空き家の状態を長期間放置しないというのは委員のおっしゃられる重要なポイントかなと思います。

<千葉会長>

それで、すぐ認定基準動かして、認定するという行為をしないで所有者の調査を行って、アンケートで意向というのを今調査してデータを蓄積しているという状況なんですけれども、写真で見てもらうと明確ですけれども、今後の利用というよりは除却の道に限られていると、除却に対する補助も、もちろん制度としては前回の協議会の時にもご紹介させていただいたと思うんですけれども、その今の現状というようなどは報告、今回はしていただけますでしょうか。

<事務局>

今、申し込み件数としては0件です。申し込み期間の締切日としては10月末なものですから、次回の協議会の際にはその実績報告を行った上で判断していただければと思います。

<千葉会長>

最大で、補助額は。

<事務局>

除却費用の4分の1もしくは25万円を上限としてる補助制度になっております。

<玉造委員>

少ないですね。

<千葉会長>

どうなんですかね、これって除却した後、どうするかで補助額も変わってくるような気もしないでもないんですけど。

<事務局>

まずは、除却することから一定の周辺に与える悪影響を抑えられるので、除却だけに特化した制度の考え方をしております。

<片山委員>

先生がおっしゃる、あとによって補助の仕方変わりますよねというのはどうい
う。

<千葉会長>

土地をどう活用するのか。

<片山委員>

たとえば市に寄付するとか。

<玉造委員>

寄付は、いないから市にあげたいんだというお客さんはやっぱりいますので、
ですけど以前に聞いたときには市は一切受けませんとのことですから、どうしよ
うもないですよ。

<片山委員>

アンケートでは聞きましたよね、寄付のご意思ありますかという項目ありまし
たよね。

<事務局>

それは、項目は作ってないです。

<片山委員>

去年の。

<事務局>

あ、去年のですね。

<片山委員>

それで何件かは回答者あったと思います。

<玉造委員>

それは統一していただかないと。

<事務局>

ただ現在の市の取扱いとしてはですね、基本的に財産管理部局としては、市に
寄付をされても利用目的の無いものに関しては基本的には市も受付ませんとい
うような取扱いをさせていただいております。

<玉造委員>

場所によって、除去したあと売るとすればこれくらいですよとなってそれが通通であればその方もじゃあということになるんでしょうけど、いずれにしても今のこの中身で見ますとほとんどが持ち出しでしょうから、そうしますとなかなか難しい状況ではあると思いますけどね。

ですから、こういう危険が増しますっていう大問題ですから補助金をね、この際もう少し増やしたかたちで、紹介していくっていうほうが早いのかなと思いますね。申し訳ないですけど。

<事務局長>

先ほど、青木課長から現状でまだ0件という中で、やはり金額的なものの問題も、玉造委員がおっしゃられた部分であるのかなというのも私どももぼちぼちイメージしてまして、その中でちゃんと市の状況を見たりですね、あるいは今回この開催にあたって矢吹弁護士からもいろんなお知恵を拝借してたんですけども、やはり先ほど申しあげましたように、全額市でほとんどその建物所有者からお金をいただけないとすれば、もう少し落とすところで、4分の1ではないところで100%負担をするんだったらもう少し制度的に利用する方もこれなら出そうかな、壊そうかな、というふうな落とすところの金額があると今思いつつありますので、その部分を皆さんの意見を賜りながら制度を改良するというようなことも来年度の予算に向けては考えていかなければならないかなと思っております。

<千葉会長>

半澤委員から何かコメント等ございますでしょうか。

<半澤委員>

今回、このリストの中でアンケートなりやってですね実際に9件の除却予定、今後12件くらいになるという回答を得ているというのはすごく成果だと思いますし、特に都市計画区域外の方で近所から苦情も無く、今年、来年中に解体したい、する予定がありますよというのはすごく良い結果だと思います。

また、この中でも都市計画区域外の方がかなりいらっしゃいますので、たとえばこの土地を再利用するというのもなかなか大型プロジェクトが無い限り無いだろうし、古民家とかそういったかたちで利用するといったような家でもないの、今後、都市計画区域内のほうに対策を絞るというのも良いじゃないかと思えますけどね。

<千葉会長>

白井委員からは何かコメントございますでしょうか。

<白井副市長>

みなさん委員の意見をお聞きしているので。

<千葉会長>

それで先ほど半澤委員から話がありました都市計画区域内という話なんですけれども、いろいろざっと見ると、一種住居地域の4番の物件がこれがこのままいくと周りに危険が及ぼし兼ねないところがあるんですけれども、除却のほうも事情的に厳しいということで、まだ手付かずという。

もう1個、先ほどの行政代執行の実績から見ると建物が斜めに変形しているといったようなケースが大体ゴミの問題を除けば、そういった建物なんですけども、12番のプレハブの倉庫がかなり傾いているという、これ木造ではないんですけども、これ一応法人でしたよね。見つかったんですか。

<事務局>

はい。

<千葉会長>

倒産した後の法人は追うとなるとすごく難しくなるという、そういった実態もございます。

おそらくこの2件が緊急を要する、幸いこの12番は都市計画区域外と、でも隣に住宅ありますね。

<矢吹委員>

よろしいでしょうか。

これから特定空家まで認定していくときに、周りの状況というのは重要になると思うんですよ。そうすると、家の絵は書いてあるんですけど、使われている家があるのか、空き家なのか、道路もあと200m行けば行き止まりなのか、というようなところをはっきりさせていただければと思います。

それから、全然地価がわからないんですけども、たとえば4番の親船のところであれば、この底地の所有者は誰なんだろうと、底地の所有者と建物の所有者が同じであれば、じゃあ地価がいくらでこれはダブつきそうとか動くあてのある土地なんだろうかというところ、いざとなれば行政代執行した後、差し押さえて回収するということが必要になるんでそのあたりもわかればお願いします。

<事務局>

次回に向けて、資料整理ということで。

<矢吹委員>

そういうことです、はい。

<酒井委員>

4番は道道に面してるから、このままいつまでも放置できないと思う。これだけいくと進む率が早くなる。バス通りだからね。

<村上委員>

お隣の家は住んでるんですよ。かなり近いですよ。

<酒井委員>

ここの親父ね、いろんな物集めるの好きでね。いっぱいあるんだ、ここ。

<千葉会長>

それで、今回はこういう資料に基づいて認定していくというそういう立場ではなくて、闇雲に認定しても略式代執行の旗振りにしかならないというところもございますので、それでこつこつアンケートとった効果が今回のかたちです。今後も、私の立場としてはこのまま認定するというでなくて、とりあえず予備軍というような位置づけにしておいて、こつこつと調査と除却に向けた取り組みを認定することなく行っていくというようなかたちで、まだ検討を進めていくというような流れで進めさせていただきたいと思えますけれども、そういったかたちの今後の流れについてのご意見とか何かお持ちでしょうか。

そういった流れが次の議題の今後のスケジュールということになるんですけども、では議題の3今後のスケジュールについて事務局のほうから説明させていただきたいと思えます。

今後の対応ですね。

<事務局>

はい、それでは緑の表紙の資料の最後のページをご覧ください。

次回の協議会は、今年度の最後となります。想定しております議題は、今年度の補助制度の活用実績について、危険な空家の除却実績について、特定空家の認定について、今後の予定についてです。

また、次回開催までの対応については、事務局としては、除却の意思があった空家については、除却に向けての進捗状況の確認や相談に応じて、所有者の自主的な除却を促したいと考えております。

その他の空家については、アンケートに回答がない3件と、所有者が特定できない4件については、今後も所有者調査などを継続して行い、所有者の特定に繋がる情報を得たいと考えております。

今後の対応についての説明は以上です。

<千葉会長>

ありがとうございました。

今後の対応に関するコメント等ございましたら、何かございますでしょうか。

<片山委員>

いいですか、お聞きしても。

近隣からの苦情が再三あるにも関わらず、特定空家と認定せずに後々の探索等、あとは説得を続けていくというのもだんだん無理が生じてくると思うんですけど、今その再三クレームがあつてというところ、割と黒丸は付いてるんですが、その辺でジレンマというか、そういう物件はおありなんですか。

<事務局>

市役所の立場としてどこまで踏み込めるかという部分がございまして、たとえば4番の物件でいけばですね、奥の土地所有者の方がたとえば一定程度、もしくは条件が合えば、購入しても良い部分とか、市が一定程度コーディネートを今後できるかどうかは可能性としては0ではないと思っております。

ただ、それについては市民の取引条件の中に一定程度市の補助制度をうまくかたちで利用できるかたちの仕組みがうまくできれば、市がそういうコーディネート役でうまく解決できる可能性は多少あるなどは思っているんですけども、その辺が、どこまで踏み込めるかという部分が今後の検討かなとは思っております。

<片山委員>

あるいはあまりにも周辺何件からもだったら、代執行のプレッシャーが市に。その辺のリアルな状況も、少し次回教えていただければと思いました。

<千葉会長>

そのあたりをどう考えるかなんですよね、室蘭はもう実際に被害が出たあとに手をつけているから、未然に防がなきゃいけないところはあるんですけどもその距離感が今どの位置にあるのかということだと思います。

<片山委員>

また財産に傷がついてからその補償となるとお金かかりますよね。

<千葉会長>

だからそれまで周りの方もまだ危険性とかつていうのはちょっとまだ感じていない、というところがあるかもしれないです。

そこを数量化して評価するというのが非常に難しいところではあるので。

<事務局長>

今日の協議の中で何回か意見出てると思うんですけど、やはりまず自分の財産を自分で処理していただくというのがベースですので、そこにどう繋げていくのかという制度設計だとか、先ほど課長が言ったよううまく近隣の人を巻き込んでですね、コーディネートをしていくようなかたちの中でうまく処理していくのがまず第一義的かなという中で、やっぱり緊急性があるものに絞り込んで市民の方が税金を使うことに対して納得性を持って理解して頂かなきゃいけないと思いますので、そ

ういう意味では絞り込んで、これは誰がどう見ても直ちに特定空家に認定して行政代執行あるいは略式代執行どちらかを選択せざるを得ないという、それを情報公開しながら進めるかたちになろうかと思えます。本当にその加減がですね、会長のおっしゃられたように難しいなという次回以降も委員の皆さまのお知恵を拝借しながら進めていきたいと思えます。

<千葉会長>

せっかくこの協議会の場がありますので、ここで議論を進めさせていただきたいと思えます。

その他、何かご意見、コメント等ございますでしょうか。

それでは、最後に事務局より報告等ございましたらお願いしたいと思えます。

<事務局>

次回 11 月中旬くらいを予定しておりますので、また改めてスケジュール確認はさせていただきますと思えます。

<千葉会長>

最後に、今回の協議会の議事録の確定については私と片山委員のほうで行いたいと思えます。

それでは、長時間にわたりご協議いただき、誠にありがとうございました。

以上をもちまして、本日の協議会を終了させていただきます。

皆さま、お疲れさまでした。

平成 29 年 10 月 11 日 議事録確認

会 長 千葉 隆弘

副会長 片山 めぐみ
