

第2回横手市空家等対策協議会の概要

【開催日時】平成27年10月5日（月）午後6時30分～8時30分

【開催場所】横手市わいわいぷらざ 3階 研修室4

【参加委員の皆様】

川村康博委員、熊谷邦夫委員、佐々木保宏委員、佐藤益子委員、佐野貞文委員、高橋茂委員、照井郁人委員、七尾覚委員、藤原信悦委員

1) 第2回協議会の流れ

I 正副会長の選任（正副会長あいさつ）

II 協議

- ・「横手市空家等対策計画」（暫定版）について
「基本事項」「背景と現状」「今後の対策」（概要、予防対策、実施対策＝特定空家対策）

2) 協議会としての提案事項（決定事項含む）

【正副会長の選任について】

高橋茂委員が会長に、照井郁人委員が副会長に就任すること

【市空家等対策計画について】

- ・「基本方針」「計画の目的」に空家の利活用について追記すること
- ・「基本方針」「計画の目的」の並びを逆にすること
- ・「計画の目的」に対策計画策定の目的を具体的に記載すること
- ・「基本方針」において、行政の前向きな姿勢を打ち出す表現について検討すること
- ・「基本方針」において、所有者責任を明確化する表現について検討すること
- ・「予防対策」として、高齢者の状況を把握し空家の利活用等に繋がる施策について検討すること
- ・「予防対策」として、各種団体への空家対策周知に合わせ、空家情報の集約化を図る施策について検討すること
- ・市空家条例上の公表規定は廃止すること
- ・緊急措置については、所有者等への事前同意不要であること
- ・緊急措置費用については、“請求できる”規定とし、上記と合わせ条例に登載すること
- ・行政代執行による対応（解体撤去等）について、計画に明確に規定すること
- ・諸事情により、早期対応が困難な方の場合の対応条件等についても計画に登載すること
- ・所有者特定調査の外部委託については、再検討課題とすること

3) 主な協議内容

【正副会長の選任について】

事務局）NPO 法人代表の高橋茂委員に会長就任を、横手建築士会の照井郁人委員に副会長就任をお願いしたいと提案いたしますが、いかがでしょうか。

⇒委員全員了承

【空家等対策計画について】

①基本事項

委員) 現在の「基本方針」は、危険な空家に関する対応に特化されており、違和感を覚えます。空家の利活用に関する対策についても掲載すべきと提案いたします。また、「基本方針」3項目に“横手市が行う措置は…必要最小限の対応であり…”との表現がありますが、同4項目記載の“必要な措置を講じる…”との表現に修正すべきと考えます。

委員) 上記意見に賛成します。「基本方針」においては、空家管理の所有者責任、公平公正な対応、行政の必要最小限な措置…との記載であり、非常に後ろ向きの印象を受けます。空家対策には利活用を促す視点が欠かせないことから、市の対策計画には、その要素をぜひ掲載いただきたいと提案いたします。

第1回協議会時、危険な空家と利活用可能な空家の間にある物件、いわゆるグレーゾーンに位置する空家の取り扱いについては、一体、誰が見極めることができるのか、との思いを強く抱きました。利活用困難とされている物件についても利用価値が見出せる可能性があり、その見極めと見極めるための手法こそが重要と考えます。ある自治体では、床下や屋根裏等、家屋の調査費（一次診断）に対し、20万円まで助成する制度を設けております。一次診断により利活用可能と判断された場合は、次の補助制度に繋ぐことができる仕組みとなっており、結果、グレーゾーンに属する家屋が生かされ、老朽化の予防策として有効に機能していることが分かりました。空家は放置されることにより老朽化が進み、危険な状態となること必須であります。老朽化の進行⇒危険な状態になってしまう前に、空家に光を当て再生するという視点に立った施策の展開が重要ではないでしょうか。

委員) 基本的には、昭和56年を境に家屋の耐震診断の必要性が生じますが、診断のみで利活用可能と判断されるケースは、ほとんどないと言えます。やはり補強が必要となる場合が多く、最終的には精密診断をしなければ、空家の利活用にまでは繋がりません。家屋の耐震診断に関しては、全国の多くの自治体において支援制度が創設されておりますが、秋田県は地震が少ないということもあり、利用する方が比較的少ないという現状もあります。事務局) 当市にも耐震診断に関する助成制度がございますが、利用者は決して多くないとの印象を受けております。なお、空家の利活用対策につきましては、「基本方針」に追記することとし、改めて記載内容を提示いたします。

委員) 「計画の目的」は、「基本方針」の前に位置付けることが通常ではないでしょうか。

「計画の目的」において、“空家等対策計画は地域と市民の安全、安心の確保を図るため…”等と定め、市の空家対策の方向性を規定する「基本方針」に繋げるべきと提案いたします。

委員) 上記意見に賛成します。まずは目的において計画の趣旨を規定し、次に市の基本方針を記載することが自然であります。なお、計画の内容については、判断に迷いが生じた時に指針となるべき事項が網羅されていることが必要と考えます。

委員) 国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（空家等特措法）においては、“地域住民の生命、身体又は財産を保護…生活環境の保全…”とともに、空家等の活用促進についても目的のひとつとして規定されております。空家利活用の促進については、市の計画においても、目的、基本方針ともに明記すべきではないでしょうか。

委員) ある自治体においては、空家対策と移住定住対策をリンクした施策を展開しておりますが、横手市の移住定住対策部門、地域づくり部門と、空家対策部門との連携状況について確認いたします。

事務局) 市では、空家対策担当と移住対策担当が定期的に情報交換を行い、移住に関する具体施策等について検討を重ねております。また、移住を検討している方より空き物件の希望条件をお伺いし、不動産会社より情報提供いただく場合もございます。移住対策は、空家対策と密接に関連していることから、対策計画にも盛り込むべき事項と考えております。

委員) 空家バンク制度(※1)は生活環境課の担当となっておりますが、やはり、移住定住の観点からの施策展開が必要であり、移住担当課との連携は必須と判断します。

※1=「空家バンク制度」

市のホームページに、空家を売ったり貸したりしたい方から提供いただいた物件情報を掲載し、空家の利用を希望している方に、その情報をお伝えする制度となります。

委員) 「基本方針」1項目に、“空家等は…所有者が適正に管理することが原則…”と記載しておりますが、所有者責任を明確にするためにも、“責任を持って”等、もう少し踏み込んだ表現が相応しいと感じます。

委員) 確かに表現が大人しい印象を受けます。所有者責任を促すような表記に変更すべきと判断します。

委員) 「基本方針」に関する他自治体の記載例を提示願います。また、「基本方針」4項目に“災害”と“雪害”が併記されておりますが、災害には当然ながら雪害が含まれます。基本は災害対策としての表記で十分と想定しますが、当市が雪国であることを理由に、敢えて併記としたのか、確認いたします。

事務局) 正直に申しまして、他自治体の対策計画については把握しておりません。全国の自治体においても計画策定は緒に就いたばかりであり、現段階では、空家対策に関するマニュアル的なガイドラインにて対応しているものと想定しております。なお、“雪害”につきましては、豪雪地帯である横手市の特徴として、意図的に“災害”と区別したものでございますが、例えば台風が多く襲来する自治体において、どのような表現としているかまでは把握しておりません。

委員) 「基本方針」2項目に“適正管理”と記載されておりますが、この言葉についても非常に柔らかい印象を抱きます。所有者責任の明確化を図るうえでも、“責任を持って”等、具体的な表記とすべきではないでしょうか。

委員) 私は“適正管理”との表現で十分と考えます。また、横手市の降雪量は、他自治体と比し尋常ではなく、災害そのものであります。雪害を強く意識するためにも、その言葉は明記すべきと考えます。

委員) 秋田市から横手市に向かう場合、大仙市を過ぎると風景が一変します。雪が有効に利用できれば問題はないのですが、現状では、雪はまさに災害に直結していると感じます。

委員) 一昨年まで4年間続いた豪雪は、本当に悲惨な状態を招いたと認識しております。以前、雪に関するシンポジウムを開催いたしました。当日、市内の空家が倒壊し、市の

空家担当者が欠席したことがありました。豪雪は横手ならではの大きな特徴となることから、“雪害”は残すべきと判断します。

②背景と現状 ③今後の対策（概要、予防対策、実施対策＝特定空家対策）

◆予防対策

委員）予防対策を有効に実施するためには、空家の状態や空家となる前の現状把握こそが重要ではないでしょうか。例えば、高齢者宅の状況（同居者の有無、施設入所後の管理の方向性等）を事前把握し、予防対策に生かすことも検討すべきと考えます。また、市の空家対策の各種団体等への周知に合わせ、空家情報の提供を求めることも一考と提案いたします。

委員）固定資産税納入通知書の送付に合わせ、空家に関するチラシを同封しておりますが、記載内容について確認いたします。

事務局）平成 25－26 年度は、空家バンク制度の紹介に特化したチラシを同封いたしました。送付後、100 件以上の問合せがございましたが、相続人間で合意できない場合や老朽化著しい物件もあり、最終的にバンク登録まで至らないケースも多くございました。平成 27 年度については、老朽危険空家解体補助事業の紹介も含め、生活環境課が空家相談の総合的な窓口であることを PR いたしました。

委員）空家の管理について所有者の意向に任せているだけでは、空家の有効活用へ誘導することが困難ではないでしょうか。

委員）空家の有効活用を促進するためには、空家放置により生じるリスク等について、所有者に意識啓発することが重要と考えます。なお、空家は数年、放置することにより、現実的には活用できなくなるものと想定します。以前、福島県の前原避難地域の現状が報道されておりましたが、数年ぶりに帰宅した家については、雨漏り等の発生により、そのままでは住むこともままならない状況でございました。欧州等、建物が石造りの場合は有効活用が見込めるものと考えますが、木造家屋主体の日本においては、一定期間の放置により修理しなければならない個所が増加、結果、再利用が困難となることが容易に想定されます。

委員）空家バンクには、空家所有者が売却等について了解していない物件は登録されていないのでしょうか。

事務局）所有者の事前了解がない物件については、登録しておりません。

委員）確認ですが、賃貸・売買の意思が明確でない物件は登録されていないということでしょうか。

事務局）登録されている空家は、所有者が賃貸や売却を希望している物件のみとなります。登録に際しましては、不動産会社に物件を調査いただき、登録の可否等について助言いただくこととしております。実際、急傾斜地危険区域に建っていること等を理由に、登録にまで至らなかった物件も、これまで複数ございます。

委員）バンク登録物件は、相当程度、安全度が高いものに特化されているということでしょうか。

事務局）危険と判断される物件については登録しておりませんが、改修により利活用可能な

物件については登録可能としております。お客様に改修箇所等をご確認いただき、最終判断いただくこととなります。

委員) 改修の可否については、不動産会社の専門の方が判断することになるのでしょうか。
事務局) 行政職員は専門家ではございませんので、不動産会社の方にチェックをお願いしております。

委員) 先ほどの提案内容(高齢者宅の状況把握、各種団体等に周知し空家情報の提供を求める…)について、詳しく説明願います。

委員) 独居高齢者情報等を事前把握することにより、空家の有効な予防対策に繋がるものと考えます。また、現地調査等を担う業界では、調査地点の周囲の空家やその状況等について、自然に把握することが可能となります。個人情報については把握できませんが、市の空家対策の周知に合わせ、各種団体掌握の空家情報を集約化することにより、空家の劣化防止対策に有効に機能するものと提案いたします。

委員) 空家か否かの判断は、現地に出向かなければ分からないことではありますが、土地家屋調査士や建築士であれば、把握しているケースが多いと考えます。

◆市条例上の公表規定

委員) 空家等特措法においては、命令した内容等を標識に記載し周知することとしておりますが、標識に当該空家所有者の個人情報を登載することに、余り有効性を感じることができません。確かに、所有者の感性に訴え得る側面があるかとは思いますが、効果については非常に疑問に感じます。個人情報を行政が公開することは大きなリスクを抱えることであり、想定される効果に見合わないのではないのでしょうか。

委員) 上記意見に賛成します。標識は、危険な状態であることを周知することが目的であり、所有者の個人情報まで記載することは、メリットよりもデメリットの方が多いと考えます。

委員) 当該空家の敷地内に設置する標識に個人情報を記載することで、法的な問題が生じる可能性はないのでしょうか。

委員) 命令に従わない場合は50万円以下の過料が発生する可能性がありますが、結果的には過料を請求される方の住所氏名を、市が公表することになります。犯罪者ではありませんが、その方の住所氏名を行政が公開することには、若干の懸念を覚えます。

委員) 仮に公表され得る原因が明確でなければ、名誉棄損となるケースとなりますが、条例規定を根拠とすることにより、正当行為ということで違法阻却されることとなります。行政においては、守るべき利益と、所有者の個人情報を公表し名誉を棄損することの重さを比較検討した結果、公表規定の削除を提案したものと推察いたします。

委員) 不動産業界においては、国土法の規定により会社名が公表されるケースがあります。あくまでも会社名となり個人名ではございませんが、空家に関しては個人名を公表することとなり、慎重な検討が必要と感じます。

委員) 特定空家を放置している方の個人情報を公表することは、その方が命令違反者であることを広く開示し周知することであります。

委員) 制度としては公表規定があっても良いとは思いますが、勧告されても空家を放置す

る方に対しましては、現実的には余り効力を発揮しないと推察します。効果が見込めないという意味では、公表規定は不要と判断します。なお、公表規定に対する国の見解を確認いたします。

事務局) 国においては個人情報の公表について規定しておらず、その是非については、各自治体の判断に委ねられております。結果、公表規定の内容等については、各自治体の責任において決定することとなります。

委員) 端的に申しまして、個人情報を公表するメリットは非常に少ないと感じており、現行条例からは削除すべきと考えます。

◆緊急措置の規定

委員) 行政が緊急措置を行う場合、所有者の方に事前に同意を得ることは不要と考えます。また、緊急措置に要した費用については当然、所有者に請求すべきと判断します。空家放置の原因のひとつには、放置＝行政が対応してくれる、との認識があるものと推察されます。公益性の観点から行政が対応せざるを得ない事実がございますが、空家の管理、解体撤去は所有者責任が大原則であります。緊急措置費用は全て税金であり、所有者責任の自覚を促すためにも請求すべきと提案します。

委員) 行政提案では、緊急措置費用を請求“できる”と規定しておりますが、誰が“できるか否か”の判断を下すのでしょうか。“できる”ということは、反面、“できない”場合も想定され得ると受け取りましたが、市の担当職員が判断することになるのでしょうか。

事務局) まずは、行政の担当職員が所有者の状況等を把握し、請求の是非を含め検討することとなりますが、最終的には市長が判断することになります。

委員) 非常に曖昧な印象を受けます。費用については請求することが当然であり、支払い能力については単なる結果論であります。所有者の状況によっては、請求しない場合もあり得るという考え方には賛成できません。

委員) 請求“できる”という規定は、行政の裁量に言及したのではなく、単に請求する権利を有することを明示したものと解釈いたしました。想定し得る請求できないケースを提示願います。

事務局) 請求“できる”と規定している自治体に確認したところ、生活保護を受給している所有者等を想定しておりました。また、破産手続き中の所有者につきましては、請求自体ができないこととなります。当市といたしましては、生活するための必要最小限の収入しかない方＝生活保護を受給している方の場合で、機械的に請求できないケースがあり得ることも想定し、請求“できる”規定案としたところでございます。

委員) 請求“する”と規定した場合は、必ず請求することとなりますが、請求先の方に支払い能力がない場合は、どのような取り扱いとなるのでしょうか。

事務局) 請求後につきましては、請求先の支払い能力に関わらず、市の債権として管理することとなり、民法上の規定に則り対処することとなります。

委員) 現在、支払い能力がない方でありましても、宝くじ当選や遺産相続等により、資力が一気に回復することも十分、想定されます。所有者の現状に合わせ請求の是非を検討する必要はなく、まずは全員に請求すべきではないでしょうか。相手方の状況により選別す

ることは、極端な話で言えば、国会議員だから請求しない…という判断も可能となります。投入した公金は回収に向け努力すべきであり、当初より放棄すべきものではございません。事務局) 第1回協議会においてご検討いただきました空家につきましては、現状、所有者に支払い能力はないものの、費用請求について所有者より同意をいただくことを前提に行政が応急処置をすることで、委員の皆様よりご了解をいただきました。所有者の方にも、土地売却収入等により資力回復することも考慮し、費用請求させていただくことを伝達しております。

委員) 請求“する”と規定した場合、不都合と想定される具体的な事例はありますか。

事務局) 破産手続き中の方には、請求自体できないこととなります。

委員) 破産手続き中の方以外に、所有者が存在しない空家についても、単純には請求できないこととなります。

委員) 土地等の財産がある場合は、差し押さえ可能となりますので、請求だけはできるのではないのでしょうか。

事務局) 所有者が存在しない場合は、財産がありましても、即時、請求することはできません。

委員) 相続財産管理人制度を利用することにより、選任された管理人に請求することが可能となります。

委員) 仮に建物が解体された場合でありましても、土地は残ることになります。その土地を差し押さえすることで、費用回収ができるのではないのでしょうか。

委員) 所有者がいない場合は国の財産になりますが、国の財産化手続きを進めるために、相続財産管理人が選任されることとなります。そういう意味では財産の管理者は必ず存在するはずであり、全く存在しないということはないのではないのでしょうか。

委員) 相続財産管理人が選任されない限りは、事実上、財産を管理する人間がいないこととなります。

委員) 費用回収については、簡単に断念すべきではありません。まずは、所有者に必ず請求することを前提とし、手続きを進めるべきであります。

事務局) 費用回収を安易に断念することはございません。しかしながら、請求できないレアケースが想定されることから、請求“できる”規定案を提案したところでございます。

委員) 条例上、請求“する”と規定した場合でありましても、請求できないケースが発生した場合は、その理由や特殊事情を説明することで、広く了解をいただけるものと考えます。

事務局) 市職員からなる空家等対策委員会においても課題となったところでございますが、費用請求を原則としつつも、請求できないケースが発生する可能性が否定できないことから、“できる”規定がベターとの結論に至ったものであります。

委員) “できる”規定ではありましても請求することが原則であり、請求しないことは非常に特殊なケースとの認識でよいのでしょうか。

事務局) 空家等対策委員会においても、請求しないケースについて協議がなされましたが、請求することが原則であることを確認したうえで、“できる”規定案としたものでございます。

委員) 事実上、請求できないケースでありましても、法律上は請求可能と考えます。相続人がいない空家でありましても、相続財産管理人選任後は請求することが可能となります。時効についても、管理人が選任されるまでは進まないものと推察いたします。

委員) 上記意見に賛成します。相続人が不存在でありましても、相続財産管理人選任後、当該人に請求すべきではないでしょうか。

委員) 現実には、回収不能の債権は世の中に多く存在しております。結果的には相続財産管理人の選任が必要となりますが、回収困難な少額債権に対し、市職員が回収努力を継続することについては、少々、無駄な印象を受けます。回収不能の債権については、最終的には欠損処理をすることとなりますが、債権を放棄することについて議会の同意が必要となります。“できる”規定を盾に、所有者が権力者だから請求しない等、裁量的に利用することは論外であります。請求することが合理的ではないケースがあることも事実であります。条例において請求“する”と規定する場合は、除外規定についても盛り込むべきと考えます。

事務局) 緊急措置は必要最小限の対応となることから、コストも数万円に留まりますが、所有者が存在する場合は、請求が原則であります。なお、回収のための最終手段については、そのコストと債権額とを比較し、その可否について判断することも想定しております。

委員) 請求するか否かについては、市職員の匙加減、裁量により恣意的に決定されることはないとの認識でよいでしょうか。

事務局) 請求可能にも関わらず、単に請求しなかった場合、市民の皆様にも説明できる理由を持ち得ません。当然、市内部や議会等においても問題となり、納得できる理由の説明を求められることとなります。

委員) 請求“する”としている自治体の対応状況について確認いたします。

事務局) 当該自治体担当者にお話を伺ったところ、現段階ではコストが発生した緊急措置事例は皆無とのことでした。市職員や消防署員による直接対応により解決した場合は、予算的にはコストゼロとなり、費用は請求しないこととなります。

委員) 緊急措置費用については原則請求であり、請求しないことは例外中の例外ということであれば、“できる”規定でありましても了解したいと考えます。

◆行政代執行の規定

委員) 行政代執行による対応は、特定空家として指定されることが条件となりますか。

事務局) 特定空家であることが条件となります。なお、現行計画案においては、“行政代執行による解体撤去はしない”方針としておりますが、空家等特措法の規定に合わせ、必要に応じ行政代執行により対応することを明記したいと考えております。

委員) 国の法律により規定されたこともあり、行政代執行による解決を目指すことは当然のことではないでしょうか。

委員) 行政が介入し過ぎることは不可ではありますが、危険を放置することにも問題が生じます。行政代執行を実施する場合、周囲が騒がしくなることもありますが、非常に危険な状態となった特定空家については、毅然として解体撤去に着手すべきであります。

委員) 行政代執行については大仙市に実施例がありますが、かなり話題となり評価された

ことを記憶しております。

委員) 検討課題Ⅲには、行政代執行実施の条件として“身体的にも経済的にも対応能力を欠いている…”と記載されております。今年度より生活困窮者自立支援法が施行されましたが、生活保護を受給していなくとも、生活困窮者と判断された方は含まれると認識してよいでしょうか。

事務局) 上記条件は行政代執行を実施する場合の条件ではなく、経済的かつ身体的理由により所有者の早期対応が望めない場合で解体撤去まで必要ないと判断された場合に、所有者の同意を得て一時的に行政が緊急措置を施し、費用請求する手法について言及したものでございます。経済的に困窮している所有者の方につきましても、状況をお聞きしながら上記手法による対応を検討してまいります。

委員) 先ほど、緊急措置については事前同意なしで実施することといたしましたが、緊急措置の内容等については、事前に通知する必要があるのではないのでしょうか。通知をしないまま行政が施した措置費用について、所有者に事後請求することには、少々、疑問を感じます。

事務局) 当市は豪雪地帯であり、降雪状況によっては所有者を確認する暇がない場合がございます。その場合は、事前通知をしないまま緊急措置を施すこととしておりますが、市の空家等対策委員会においても、積雪による危険度については明快な判断ができないのか、との懸念が表明されました。柱や梁の太さ、本数等は不明であり、危険と判断される積雪量についても、家屋ごとに相違するものと想定されます。そのような状況の中で、行政が緊急的に雪下ろし等を実施し費用請求することには、それなりの根拠が必要となりますが、まずは、積雪状況を写真データとして記録し、放置することによるリスク判断を行政が主体的に行うことにより、対応してまいりたいと考えております。過去5年間ににおいては、家屋半壊や道路側に空家が倒れ込む非常に危険な事故も発生しております。危険な事故の発生を未然に防ぐためにも、踏み込んだ判断、対応が必要と考え、事後通知の規定を設けたいと提案したところでございます。

委員) 事後通知となるケースは、所有者が見当たらないということではなく、状況切迫度が高く、対応するまでの時間的余裕がない場合と認識してよいでしょうか。

事務局) 以前より問題となっている空家については、所有者調査が完了している場合が多く、当該所有者に対応を依頼することが基本となります。しかしながら、事前に認知していない空家が危険化した場合で、相続登記がなされていない、また、税担当課の調査未了につき所有者特定に時間を要することも、非常に少ないケースながらございます。そのような場合、これまでは、消防署員と複数の市職員が現場を確認し、必要性を判断しながら緊急的に対応することとしております。

委員) 所有者を確認している場合は、必ず事前に連絡するというのでしょうか。

事務局) 空家管理は、あくまでも所有者対応が基本となりますので、まずは当該所有者に依頼することとなります。所有者より反応が全くない、また、対応拒否の場合で、道路等不特定多数の方に危害が及ぶと判断された場合は、所有者への事前通知をしないまま道路側の雪庇を落とすなど、緊急的に対応することもございます。

委員) 緊急事態につき行政対応にも一定に理解は得られるとは思いますが、所有者自身が直近、対応する予定の場合も容易に想定されます。緊急事態発生の場合は行政対応の可能性があることについて、例えば固定資産税納入通知書送付に合わせ、事前周知することが必要ではないでしょうか。

委員) 事前周知により、行政対応に依存する所有者が現れることが懸念されます。所有者が意図的に対応しない場合は行政が緊急対処するということになり、所有者のモラルハザードを助長することに繋がりがねないと判断します。

委員) 所有者が確定している場合は、行政は対応しないことが前提であります。道路を通行する方々に多大な危険が及ぶと想定される場合にのみ、危険を排除することが原則となります。

委員) 空家を危険な状態となるまで放置する方々については、事前周知することにより、より一層、行政に依存する傾向が強まるのではないのでしょうか。費用についても払う意思が希薄と推定され、結果、行政が一方的に負担することになりかねないと判断します。

事務局) 行政代執行による空家解体実施のマスコミ報道後、横手市内に空家を所有している方より本市に対し、自分所有の空家を行政代執行により解体して欲しいとの希望が寄せられました。市が解体した暁には、費用は払うとのことでしたが、行政の関与度合については、基準や範囲等を明確に定める必要があると感じております。

委員) 空家等特措法には命令違反に関する過料について規定されており、そのことが、所有者のモラルハザード助長に一定の歯止めをかけるものと考えます。

委員) 事務局職員を含め、想定している所有者の人物像がそれぞれの委員により相違していることが、様々な意見に繋がっていることと思いますが、所有者の方の中には、不誠実な方も存在し得ることを念頭に置くことが重要ではないのでしょうか。

委員) 空家解体⇒固定資産税額増を理由に適正管理を放棄している方については、緊急措置費用等を請求することにより、解体に繋がる可能性もあると想定します。

委員) 解体に繋がる可能性が高いとは推察しますが、行政の役割(=行政が積極的に緊急対応すること)としては疑問を感じます。

委員) 事前に行政対応の可能性があることを周知し、実際に行政が対応した場合は、やはり行政に過度に依存する傾向が強まるのが容易に想定されます。また、周知しないまま行政対応した場合は、事前通知がなかったことに対する所有権侵害の訴えの可能性も想定されます。緊急性により行政が対応しなければならないことは十分、理解いたしますが、緊急措置の是非については、裁判所の法的判断が必要と感じております。

委員) 行政代執行による措置と緊急措置の対応内容の根本的な相違点について、今一度、確認いたします。

事務局) 緊急措置は、雪庇の除去や飛散可能性のある部材を固定するなど、軽微な処置を想定しております。行政代執行による対応については根本的な危険排除を目的とし、大規模修繕や解体撤去まで視野に入れております。

◆その他

委員) 「横手市空家対策の流れ」(チャート図)において、所有者不明の空家の場合に司法

書士に所有者調査確認を依頼することが規定されておりますが、戸籍法的に問題となる可能性があることをご存知でしょうか。確かに弁護士、司法書士等は相続人調査のため戸籍を取得することが可能ではありますが、あくまでも職務を遂行するために必要な限度において認められている権限となります。行政からの相続人調査依頼の場合は、職務上の理由に該当しないと判断され、基本的には戸籍請求できないものと考えられます。行政と協定を締結し相続人特定を請け負っている団体もごさいますが、市の対策計画に登載する場合は、再検討を要する案件と提案いたします。

事務局) 空家等特措法による規定(空家所有者の調査)は、相続人調査委託の根拠にはならないということでしょうか。

委員) ひとつ確認ですが、空家等特措法においては、適正に管理されている空家についても所有者を特定することが可能と規定されているのでしょうか。

事務局) 特定空家でなくとも、所有者特定のための調査は可能と規定されております。

委員) 行政自らが公用請求により取得することには問題は生じませんが、行政より委託を受けた司法書士等が独自に調査することについては、法的課題がクリアできるのか非常に疑問であり、検討課題のひとつと考えます。

委員) 空家等特措法に基づく調査が委任事件となり得るか否かについては、弁護士業界においても現状、判断が分かれているところであります。

委員) 空家等特措法の成立、完全施行により、戸籍法の規定を乗り越えることが可能かどうかは問われているものと考えます。

委員) 空家等特措法施行以前においては、戸籍に関しては、例えば、損害賠償を請求するという事件を理由とすることで取得可能となりますが、相続人の確定のみを目的とした請求は職務上請求には当たりません。相続人特定調査については、行政が公用請求により対応すべきことであり、調査の手間を省くことを目的とした外部調査委託は認められないこととなります。

事務局) 相続人調査についてはこれまで、公用請求により戸籍取得し対応しておりますが、例えば多くの相続人の存在が想定される場合、行政のみの調査ではミスが発生が懸念されます。実際、50名の相続人の存在が想定される空家については、調査に1年以上を要し、また、取得戸籍等も膨大な数に上ったことから、司法書士に確認について依頼いたしました。その後、空家等特措法の施行により税担当課より所有者情報を取得、結果、相続人は10名にまで絞ることが可能となりましたが、戸籍調査のミスは大きな問題となることから、専門家の司法書士に調査確認をお願いしたいと考えたものでございます。

委員) 行政が公用請求により取得した戸籍を元に確認することと、委託を受けた司法書士等が職務上請求により戸籍を取得することとは、全く別の次元の話となります。単なる相関図作成を目的とした戸籍請求は、法的に大きな問題を孕むものと考えます。

委員) 取得戸籍を元にした確認について対策計画に盛り込むことについては、何ら問題はありませんが、戸籍調査自体の委託化については、再検討課題として協議が必要と考えます。

委員) 空家等特措法の指導対象となる特定空家についても、行政からの委託による戸籍調査は不可能ということでしょうか。行政代執行による対応を想定している空家の場合は、

十分、事件として取扱い可能との印象を受けます。

委員) 行政代執行を前提とした依頼であれば、事件としての取扱いとなります。

事務局) 行政代執行の対象とまでは想定していない空家の場合で、管理すべき所有者を特定するためだけに戸籍取得を含む調査を外部委託することには、法的に問題があるとの認識でよいでしょうか。

委員) 単なる相続人特定調査を目的とした場合は、法的に問題があると考えます。

事務局) 行政が公用請求により取得した戸籍を元に司法書士等に確認依頼することは可能ですが、例えば弁護士や司法書士が戸籍請求するには職務上の理由が必須であり、単純に相続人を特定したいということは、請求理由に当たらないとの認識でよいでしょうか。

委員) 要検討課題としていただければと思います。空家等特措法により取得可能と判断される可能性もあり、次回協議会時まで確認いたします。