

令和4年度 第1回横手市空家等対策協議会 議事録

【開催日時】 令和4年4月5日（火）

午後5時00分～午後6時00分

【開催場所】 横手市役所本庁舎 2階 第1会議室

【参加委員】

高橋 茂会長、中川 義徳副会長、佐藤 信行委員、根田 克利委員、遠藤 帥仁委員
佐藤 稔一委員、根本 聡委員、黒田 稔委員、

【欠席委員】

日野 勝委員

【事務局】

市民福祉部長 竹原 信寿、生活環境課長 高橋 道明、くらしの相談係長 月沢 毅、
くらしの相談係 武田 優子、くらしの相談係 小徳 真、くらしの相談係 加藤 信

【次第】

1. 開会
2. 市民福祉部長挨拶
3. 議事録署名委員の選任
4. 案件
 - 1) 諮問案件
 - ①特定空家等の認定について
 - 2) その他の案件
 - ①その他
5. 閉会

【議事録】

2. 市民福祉部長挨拶

部長)

前回諮問した特定空家等の認定について、できる限り早期に協議会の意見を頂けるよう、短期間だが今日の開催となった。

3月議会定例会では、空き家対策について多くの質問が出され、「老朽危険空き家対策」から「特定空き家等対策」へ移行することについて、多くの議員が「予算を増額し積極的に進める」とイメージしているように感じられた。しかし、担当としては、予算を増やすのではなく、これまでできていなかった法律に基づく助言・指導・行政処分等を適切に行うことにより、空き家の適正管理を進めようとするものであり、重要な点であると考えている。

また、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし、早急に対応が必要な場合には、緊急措置を

実施するため公費の投入もやむを得ないが、空き家は個人財産であり、基本的には所有者等が自らの責任において対応すべきものとする。

空家等対策のベースとなる「特定空家等」を認定しなければ事業を進められないので、今後も認定に必要な資料の提供に努めていく。忌憚のない意見、活発な議論をお願い申し上げる。

3. 議事録署名委員の選任

遠藤帥仁委員、佐藤稔一委員を選任

4. 案件

1) 諮問案件

① 特定空家等の認定について

会長)

諮問案件に入りたいと思う。事務局から説明願う。

事務局より特定空家等の認定候補について説明。

会長)

事務局からの説明を踏まえ、諮問案件について、委員の意見を伺う。

委員)

旧老朽危険空き家から特定空家等に認定し直す候補についても、どのように判断したのかという根拠資料が欲しかった。

候補の大半が、降雪期における市道への落雪が問題となっている。これから家を建てようとする人に対して、市道へ落雪しないような家の建て方を指導するなど、今後工夫が必要になると思う。

委員)

建物自体は状態も良く、建物周辺も落雪等対応可能な広さがあり、被害は少ないと思われる物件であっても、相続放棄というくくりで特定空家等として捉えなければならないのか。

また、今年の雪で、調査時点よりも傷みが進んでいる物件もある。今後その点も考慮してほしい。

事務局)

全国的に空き家にまつわる問題が表面化し、特別措置法が制定されたが、周辺環境に悪影響を及ぼしている空き家が「特定空家等」と定義されている。逆に、どれほど家屋の痛みが

激しくとも周辺環境に悪影響を及ぼさない空き家であればその対象ではない。

また、当市の空き家等対策では、常に「雪害」を念頭に置かなければならない。空き家から市道等への落雪についても、基本的には所有者等から対応してもらうものではあるが、特に相続放棄物件については、対応を依頼すべき対象が不在の状態であり、緊急度、必要度等を適切に判断しながら、市が措置することになる。

副会長)

認定の主眼が「雪害」となるのは理解した上で、例えばNo.33 について。空き家自体の老朽化は認めるが、雪害という観点での影響は少ないと思われる。一度特定空家等に認定されると取り消しはできないのか。

事務局)

一度認定されても、近隣に悪影響を及ぼす原因が除却された段階で特定空家等から除外となる。

副会長)

であるならば、現場確認してきたが、No.33 は候補から外してもよいと思う。

事務局)

補足する。同空き家については、建物自体の老朽化に加え、立ち木や雑草繁茂の状況等、敷地内の管理不全状態も勘案し認定候補としたが、落雪スペースが十分である点については調査時にも認めているところである。

委員)

前述の空き家も評点は低かったが、他の空き家についても、老朽危険空き家に認定されているものは、評点が低くても認定候補になっている印象である。しかし、危険と判定されたもの以外の認定候補、つまり、今すぐ危険ではないが特定空家等認定候補になったものについて、その理由や資料があればよかった。

副会長)

判定基準は、今後簡単に変更できるのか。

事務局)

判定基準は「横手市空家等の適切な管理に関する条例施行規則」に定めており、変更する場合は法令審査会の審議を経ることになる。

副会長)

判定項目の点数比較がしづらいつと感じた。

また、「強風被害のおそれ」に関する配点と、「落雪の危険性」に関する配点を見る限り、その空き家はどちらが問題となっているのか判断しづらく、「雪害」に関する配点が低いのではないかと感じた。

会長)

評点は低いながらも、周囲に悪影響を及ぼしている空き家が多いと感じた。点数化は判断の参考にはなるが、この評点がどの程度認定に影響するものか。

事務局)

評点はあくまで建物の外観目視による評価であり、その評価項目にあいまいなものが多いのも事実であるが、周囲への危険度や迷惑度も判断するため、点数による一律の評価ではなく、総合的な観点からの判断となっている。資料中にそれらの説明が不足していた点については、お詫びする。

委員)

認定保留のNo.68 について、保育園敷地に隣接する空き家と記憶しているが、周囲に影響はないのか。

事務局)

建物の基礎と残置物を認めたが、所有者等により飛散防止措置もなされている状況である。

委員)

対応状況について、通知文書を送付しているものと送付していないものがある。相続放棄物件については通知不可と理解するが、それ以外については、何らかの事情があったものか。

事務局)

基本的には、相談等取り扱いのある全ての物件について、相続人等の調査を実施し、判明した時点で関係者へその旨通知するものであり、現在未調査の物件についても調査を進め、判明次第通知する予定である。

No.33 については経緯を確認する。

No.6 については、委員からの情報提供を受け、職員が解体済みの状況を確認しており、今回の認定候補からも除外可能と思われる。

委員)

No.50 について、写真台帳上は建物の痛み等少ないように見受けられる。また、連絡可能な方がいるものの、雪害の危険性ありの判断となっている。令和2年度は緊急措置で雪下ろしを実施しているようだが、今冬は措置等なかったのか。

事務局)

今冬も近隣住民より同様の相談が寄せられ、大森地域局で対応している。

今回の特定空き家候補57件は、相続人不存在であったり、所有者等が存在する場合でも、通知に対して無反応であったり、反応はあっても対応まで至らないなど、何かしらの問題がある物件がほとんどであること。逆に、候補から外した物件は、老朽化はあるも苦情等が寄せられておらず、周辺への影響は少ないと判断したことをご理解いただきたい。

いずれにせよ、「総合的な判断」についての説明が不足していたことが一番の問題点であり、お詫び申し上げます。

委員)

今回57件を認定することで、助言・指導等を強化し、空家等対策をより一層進めていくものと認識している。更に、所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しにより、今後裁判所への申し立ても自治体が行いやすくなると思う。

「相続放棄」とされているものについて、第一順位の相続人が放棄したので相続放棄としているのか、第二順位以降の相続人についても調査しているのか確認したい。

事務局)

相続人全員について調査している。

委員)

将来的に相続登記が義務化される。遺産分割等これまであやふやにされてきた部分についても財産管理人として登記を行うことになるため、責任追及も可能になると思う。

特定空き家等に認定する前後で、行政から所有者等への指導内容に違いはあるか。

事務局)

これまで所有者等に行ってきた情報提供等は、特別措置法第十二条によるものであり強制力は伴わなかった。

しかし、特定空き家等に認定されると、特別措置法第十四条による行政指導・行政処分となり、改善の求めに従わない場合は、勧告、住宅用地特例の解除等、財産権の制約が加わることとなる。

委員)

特定空家等に認定することで、段階的な対応が可能となるということか。

事務局)

そのとおり。実際の措置には慎重を期す必要があり、本協議会の役割も重要となってくる。

委員)

解体補助のチラシを見ると、金銭的補助など、関係者のメリットが前面に出ており、「空き家は放置した方が得をする」という誤った理解にならないよう注意したい。

放置することで生じるリスクを知らせるなど、関係者に危機感を持ってもらえる文書の書き方にも工夫が必要ではないか。

事務局)

固定資産税の納付書に同封するチラシには、勧告の段階で小規模住宅用地にかかる固定資産税の特例の適用除外となる旨記載しており、今後も様々な媒体で周知する。

また、所有者等への通知文の書き方も、特定空家等の認定後は、より厳格な表現に変更となる。

副会長)

どれほど深刻な状況なのかが、一般市民にも伝わるだろうか。

委員)

現在のチラシの文章は、「放っておいたほうが得だ」という印象を受けてしまう。適切に管理している関係者からすると、不公平感があるのではないか。

事務局)

それらの点も含めて、今後の特定空家等対策で改善していく。一方議会では、解体補助事業の拡大や、補助金額の増額等真逆の声も上がっており、次回は、解体補助事業についても検討いただきたいと考えている。

委員)

委員の話に補足して、相続放棄していない所有者等に対しては、特定空家等に認定することで、自治体として措置できることが増えるというメリットがある。他方、相続放棄されていると、前述のような制度がない限り、対応は困難と思われる。

事務局)

当市の解体補助事業については、空き家対策総合支援事業補助金により、2分の1が交付金となっている。また、相続放棄物件を略式代執行により対応する場合も、同補助金の対象となり、その前提として特定空家等に認定されている必要がある。

委員)

略式代執行するにしても、特定空家等に認定されている必要があり、今後の空き家対策がそこまで見据えているのであれば、候補となっている空き家について特定空家等に認定しなければならないと思う。

会長)

特定空家等の認定件数が多いことで、予算的な影響はあるか。

事務局)

特定空家等に認定されると解体補助事業の対象となるため、予算措置時に想定した以上の対象者から補助金の交付申請があった場合は、補正予算も含めたその後の対応を検討する必要も出てくるが、認定そのものによる予算への影響はない。

委員)

雪庇落としなど、市職員による対応もあろうが、業者委託による作業もあったと思う。その費用は市が負担しているのか。

事務局)

そのとおり。相続放棄物件等、市の負担が年々増加しており、交付金について国に要望を続けている。

委員)

特定空家等の認定に際しては、各地域局で捉え方や考え方に温度差があってはならず、例えば、本庁直轄で取り組むなどできればいいと思う。

事務局)

老朽危険空き家対策から特定空家等対策へ変更したことも含め、早い段階で各地域局担当との打ち合わせを実施し、可能な限り温度差無く取り組んでいく。

会長)

今年度第一回目の協議会だったが、熱心に協議いただいた。その他質問等なければ、答申(案)については、特定空家等候補57件を認定することで、会長一任とさせていただきた

い。いかがか。

委員一同異議なし

会長)

この後、議事録署名委員にあつては、議事録の確認、署名をお願いします。
以上で諮問案件については終了する。

2)その他の案件

① その他

事務局より今後の協議会開催スケジュールについて説明。質疑等なし。

以上

令和 年 月 日

議事録署名委員
