

第1回二戸市空き家等対策協議会

日 時 令和3年11月5日(金) 10:30~12:00
会 場 二戸市広域観光物産センターカシオペアメッセ・なにゃーと 会議室
委 員 地域住民：古里委員、欠端委員
識見：岩手県建築士会二戸支部 高橋委員、岩手県宅地建物取引業協会二戸支部
田中委員(欠席)、弁護士 小保内委員、岩手県土地家屋調査士会二戸支部 下斗
米委員
行政機関：盛岡地方法務局二戸支局 内野委員(欠席)、二戸市 藤原委員
事務局 石村建設整備部長、陣場都市計画課長、小倉副主幹、千葉副主幹、和山主事
公開・非公開の別 一部非公開 (特定空き家の認定について審議する議事の間は非公開
とする)
傍聴人 0人

議事録(要旨)

事務局

委員の出席状況について、本日8名中6名の出席をいただいておりますので、二戸市空き家等対策協議会設置要綱第2条第5項の規定によりまして委員の半数以上が出席されておりますので、協議会は成立していることをご報告させていただきます。

今回の会議は公開の会議となっておりますので、本日の会議内容及び委員名簿については後日市のホームページで公開をいたします。

藤原市長

皆様お忙しいなかご出席を頂きありがとうございます。

人口減少が進むとともに、二戸市の場合には人に貸してもいい空き家と、仏さんを置いていて年に1回帰っていてそのままにしている空き家と、周辺に支障をきたす空き家とに分けられると思います。私共につきましては住みよい暮らしやすいことを前面に出しながら街づくりを進めているところございまして、それらについても支障となる空き家については議会などで話し合うなど一緒になりながら考えているところですが、なかなかうまくいかなくて、相手の空き家を持っている人の立場で考えますと、空き家を気にしているけれどなかなか戻れないということがあると思います。そのなかでも行政はそのような相手とどのように関わっていけばいいか、皆様のご意見等賜りながら進めていきます。どうぞよろしくお願い致します。

～ 協議 ～

事務局

議長については、二戸市空き家等対策協議会設置要綱第4条第1項及び第2項の規定により、市長が務めることとなっております。市長は、議長席へ移動お願いいたします。

～ 議題（1） ～

藤原市長

副会長については、二戸市空き家等対策協議会設置要綱第4条第1項の規定により、委員のみなさまの互選によることとなっております。どなたかございませんか。

委員

立候補します。

藤原市長

それでは高橋委員を、副会長に選任したいと思います。高橋様、どうぞよろしくお願いたします。

～ 議題（2）説明 ～

事務局

建築士会さんに実地調査を依頼した結果「C判定」「不可」すなわち「特定空き家の要件に該当する」、と評価された建物が13件ありました。

しかしながら、それら13件の中には、敷地内の別棟に所有者が居住していたり、敷地が広いため空き家が倒壊した場合でも他者に被害が及ばないなど、現時点においては市の積極的な関与までは必要ないのではないかと考えられるものが4件ありました。

そのため、それら4件については、特定空き家の候補から外し、残った9件について、特定空き家として認定いただけるかどうか、委員のみなさまに協議いただきたいと考えております。

委員

認定候補9番目の空き家に関して火災の痕跡とあるが、放火とか何か特定できるものですか。

事務局

これについては時期、不審者等は全く不明で、近隣の方からの調査時に判明したものであります。目視で焦げたような状況が確認されました。

委員

論点がずれるかもしれませんが、この資料には建物の現状の情報しか記載されておらず、この建物の所有者等には触れてなくて、特定空き家の認定にはいらないのはそうなのですが、その後の作業がどうなるか、例えば所有者全部特定できて、所有者に対していわゆる勧告なりするのか、もしくは所有者不明ということで処理するのか調査するのか参考までに教えてほしいです。

事務局

今回の9件につきましては所有者、管理者については特定できております。しかし、全員と連絡がとれている状況ではないという部分もございます。今後におきましては「特定空き家の指定」ということで配達証明郵便等を使いながら管理者あてに通知しまして、空き家法に基づく行政処分と段階を踏んで行っていきたいと考えております。

藤原市長

法的手続に入った場合、相手に逆に訴えられないようにしながら進めることが必要なので、本当に皆さんのご意見、相談しながら慎重にさせていただきたいと思っています。

その中でも所有者がお金がないから解体できませんじゃなく、その場合どのように進めていくか、現実的に特定空き家を認定するだけでなく、その後撤去等進めていくのが行政の役割ですから、認定して終わるだけなら、何も皆さんの方からご意見を聞く必要がないわけでありますから、今の廃墟がどうかとか危ないものについては撤去できるのか一生懸命頑張りたいと思います。

その中で様々な法律的なものは知識がなければ太刀打ちできないものですから、その辺についてはご相談させていただきながら、進めてまいりたいと思っております。

委員

ここに拝見している物件も老朽化していて、仕事等で放置して帰らず、いわゆる特定空き家に認定すべきだろうという結論を出したものに関して、特定空き家に該当すると通知すれば、撤去を命令されるのが嫌だから、撤去するという人もいます。

しかし、本家や家族の折り合いが悪く連絡できないとか、自分はお金がないから適当に放置してくれと言われ、勧告を受けたのに履行できません、といった場合、市役所、すなわち行政としては放置できないものですから、結局行政代執行、さあその場合お金はどうしようとなると思います。

そうなったときに土地の売却から解体費を回収できるのかどうかといったことや、法律、権利関係で土地の売り方等でもめると思いますので、そこだけ気を付けてもらえればと思います。

藤原市長

その辺についてはいろいろご相談させていただきながら進めたいと思います。

あと何かございますか。それでは承認ということによろしいですか。

→異議なし。

それでは承認いただいたということで、事務局につきましては本日の意見等を踏まえながらの手続きを進めるようお願いします。

～ 議題（3）説明 ～

藤原市長

要約するとスズメバチ等が空き家にあり、それが危険なので、所有者や管理者に文書を取り、むこうからアクションがない場合、こちらで処理し、処理料金を後で相手に請求してもいいかということですか。

当然と言えば当然。ただ、それ以前に文書出している暇があるならハチの巣を取れって言われると思います。現実問題、環境推進室で防護服借りてかぶりながら取っている、というのはよく聞きます。ただ、お金がかかるとなればなかなかですよね。ハチが沢山出て刺されてレスキュー頼んだって遅すぎますからね。それらについて被害が出る前に処理し、処理料金を相手に請求していいかどうかと、皆さんからご意見をうかがう、①はそういうことだそうです。

委員

1年間で何件ほどお問い合わせが来ますか。

事務局

およそ10件前後。実際に連絡して対応していただいたものと、我々直営で処理したのを含めてやはり10件前後です。

委員

この間近所で道路の方にかなり木が伸びて来て、過去にも町内会で建設課に言ったら、相手が特定できない。ということでできなかったのですが、先日お願いした時、どういうわけかすぐやってくれましてですね、道路の枝が通学路のあたりまで伸びていたものですから助かりました。

最近はなかなか隣近所が確認できないところもありますしどうにもできない場合が多いです。なので、行政と住民が話し合っている方法を探る地道な活動しかないのかなと思います。

例えば家から生えた木が道路のミラーにかかってどうしても見えない。黙って切っちゃえ。ということもありますよ。実際の話。そういう現実論も含めて法的な建物も含めて相手がいるものですから、町内会もやれることはできるけれどもなかなか、隣近所がために踏み切れない部分もあります。友好的に自分が草刈りしても後で「誰が切った！」と言って怒られるのはまた別な意味ですので、そこはいい意味で市長さんに怒られながら町内会もやるしかないのかなと、現実的には。市役所さんも町内会を利用するなら利用してもらいたいし、うちもぜひお願いするところをお願いしたいです。私はとりあえずその方法しかないのかなと、法的に行く前に十二分に町内会を活用していただきたいと思います。

藤原市長

市道とか自分たちの管理する物はバツバツとやるのですが、自分たちでないものについて、町内会等で一緒になりながら危ないので取りました、とかそういった面でできれば対応していきたいと思っております。

これについては以上でよろしいでしょうか。

委員

これは特定空き家等々に認められる建物の中に例えばスズメバチが巣を作って周囲に迷惑をかけているので何とか巣を除去させてほしいという話ですよ。

事務局

空き家全般に対してです。特定空き家以外のものも含まれます。

委員

特定空き家に認定する前提であれば、当然ながら空き家法 14 条に基づく生活環境の指導になりますから、本来であれば管理者等に除去してくださいという形でしょうし、対応してくれないなら代執行という形で除去するんだという形でしょうし、管理者が分からない場合方向性はどうするかとか、手続きについてはご留意していただいて。もちろん方向的には管理者と一緒に連絡という形で、別に除去してもらってもいいよねという感じでできればと思います。一概には指導できないですが手続きだけはしっかりやっていたらと思います。

委員

こういったハチの巣などの情報が来る物件は毎年同じように何回も情報が来るのかなと思います。そういうのは記録とかデータベースみたいなものに残していかないのかなと。

回そういう風に来る建物は特定空き家としてみなされるものにどんどんなっていくと思うので、そのようにしたほうがいいのかと思います。

事務局

空き家のデータベースそのものは簡易的なものは構築しております、こういったトラブル苦情とか記録として残しております。ただ、ハチの巣そのものは同じ物件にあるというものではないもので、なかなか連続して同じ物件に巣ができるとはならないようです。もう一つハチの巣が発生したということのみをもって特定空き家に指定するのはいいかどうか判断が分かれるところですので慎重に判断したいと思います。

委員

特定空き家以外の空き家についても所有者と連絡が取れるものですか？

事務局

取れたり取れなかったりです。住所はあるのですが、実際施設に入所して住んでいなかったり、連絡取れても実質動けなかったりその場合はケースバイケースではありますが、その都度いろんなパターンで対応していきたいなと思っております。

市長

空き家の活用とか何か登録するものありませんでした？

事務局

空き家の利活用に関しては空き家バンクを開設しております。現在物件そのものは4件、成約済みの物は1件あります。

委員

ハチの巣とかができてから文書送るとやっぱり失敗だと思うのでやっぱり連絡取れる方には事前にこういった場合、市の方で先にやっけてしまいますと案内があると子供たちも安心なのかなと思うんですけども、全部そういうわけにはいかないと思うのでできるところからというのがいいのかと思います。

委員

連絡するときに納税しているかどうか参考にしているんですか。そこから追っていきますよね。

事務局

はい。空き家法に基づく所有者の特定ということで課税台帳の閲覧を許されておりますので、それを参考にして。

委員

もう町内会でも誰かわからないときがあるんですね。

藤原市長

分かりました。①についてはそういうことで、ご承知ください。②については補助金の交付要件というのは、事前に庁内会議で話し合っって特定空き家を指定していいのでしょうかという事をご意見お聞きしたいという事でいかがでしょうか。

委員

1年間に何棟とか補助金の上限あるんですか？

事務局

予算の配分という事で最大 50 万円、およそ 2 軒程度を想定しております。

藤原市長

50 万というのは本当にこう適切な金額なのか。

本当に何か解体したりしていくなら、例えば、400 万とか 500 万とかかかりますよね。廃棄物とかの処理とか見積りとか。いっぱいお金をやればいいわけじゃないけども、どんどん進めていくためには何か潤滑剤ですか、これがこうなりましたので、ひとつ解体にご協力お願いしますというふうなことも段々に必要なのかなと思っております。

事務局

実績から申し上げますと 1 軒当たり動産の処分費抜きでおよそ 200 万円が一般的なようです。その 4 分の 1 なので妥当なのかなとは思いますが、あまり多く補助してしまうと今度は公平感という部分で異論が出てまいりますので、そのあたりは調整が必要なのかなと。

藤原市長

突き詰めていけば結局お金がない。とかが多いんじゃないかと思えます。その中でも補助金とかでやらせてくださいとか出てくればありがたいかなと。何か本音の部分ではそういう気がします。

事務局

実際所有者さんとお話を伺っている中ではやはりお金がない方が相当数います。大部分がそうです。なのでその補助金を使うことで解体していただける状況になれば補助金の意味もあるのかなと思いますので、そういうところも今後検討していきたいと思います。

事務局

付け足しますが、2点目でお話しをいただいている点については、今回特定空き家の認定をしていただくことは、あくまでも最終的に所有者と連絡がつかなければ行政でやる形にしなければならないと思います。その手前で所有者がどうしても古くなったからこれ壊すよ、と言っただけなのであれば、そのような方たちにはこの会議を経ないでその前で調査を進めていただいて、できるだけ自主的な除却を支援したいということですので、その点をご理解いただけたらよろしくお願いします。

委員

要は、土地と建物所有者が同じであれば建物の執行費用を、不動産、土地の売却で代えさせてもらいますよ、とありうるわけですが、そもそも所有者にこの土地が売れることが大前提ではありますが、売れる物件であれば、売却してそれで撤去する方向で、多分ご本人にやっってください、と言っても全然動いてくれないでしょうから、いろんな方のサポートをそれこそ市役所が音頭を取っていただければ割とできるんじゃないのかと思います。

土地が売れるかどうかにつきましては、例えば皆さんにも申し上げたのですが、ぜひその建物、土地だけじゃなくて、地域をどうしていきたいかという話の中でこういう風に地域を作り替えていけば土地自体の値段もでてる、みたいな話の中でできれば一番いいんじゃないかと思うが事が1点。

これに対して、土地の建物と所有者が違うよと言った場合売却する権利とかの問題すごくあると思うんですけど、貸家とか、これがいつまでもできないからいいのかと、ただ市が何もしなければ最終的に所有者がダメな土地を持ち続けている形になりますから、いつかは手放さないといけないですよ。究極的には寄付してもらおうとかですね、何かしら所有者には多くの負担をしてもらうような形にすればいいんじゃないかと。

あともう一つこれは完全に立法論になると思うのですが、一番いいのはA土地がドカンと売れてすごい余りました、とそういう場合に特にその中でできればいいのですが、残った財産で国庫帰属じゃないですか。それを何らかの形で自治体が持てる形にしてこれを財源にしてほかのB物件C物件にも使えればいいですよ。これは完全に立法論ですが。

藤原市長

先生の仰ったことや、相続が決まらなくて壊せないとか実際に起きている。そういうことについて待っていたってなかなか決まらないといったことが出てくると思うんですよ。

壊したいけど壊せない、相続が決まらない、区画とかの中にはそういったものが出ていると思うんですけど、早く進めなければならないのは実際に出ていますので、そのような対応についてもご相談申し上げながらやっていきたいと思っておりました。いずれ街づくりにもつながることですので、街づくりの観点から見て、みんなが暮らしやすい街づくりをしていくにはご協力いただければならないし、安全安心な街づくりのためにはそれこそ、歩行者に危害を加えるようなものについては率先して誰がなんて言ったって壊さなければならないと裁判に負けてもやっていかなければならないかと。ただ、ある程度先生方から話を聞いて手続きを踏んでやっていく必要があるのかなど。住民の安心安全と暮らしやすさが一番ですので、そこは覚えながらやっていきたいと思っております。事務局そうでしょうか？

事務局

はい。以上になります。

藤原市長

他にありますか。その他何か皆さんからご意見ありますか。
次いつ開催、どういうふうに持っていきたいですか。

事務局

物件、空き家については、新しいものも出てきておりますので、調査が終わって結果が出てから、今回指定したものの対応、報告もあると思いますので、年1回ぐらいの開催になると思います。

藤原市長

今のどういった状況とか年1回の開催という事で最低でもこの経緯とかも新しい物件等についても先生と相談しながら進めていくということによろしいでしょうか。

それでは大変お忙しい中お集まりいただきありがとうございますございました。

以上を持ちまして会議の方終了させていただきます。