

令和5年度第1回さぬき市空家等対策協議会 会議要旨

- 1 日 時 令和5年10月26日(木) 10:30~11:50
- 2 場 所 さぬき市役所本庁舎301・302会議室
- 3 出席者 【会 長】大山市長  
【委 員】國方光廣 大森郁代 佐藤恭一 植原誠  
古川慎一郎  
【事務局】新納都市整備課長 鏡原都市整備課課長補佐  
脇谷都市整備課主査  
【関係者】中村副市長 向井審議監 間嶋総務部長  
津田建設経済部長 入谷危機管理課長 多田政策課長  
藤田農林水産課長 山下農業委員会事務局長  
山下生活環境課長 矢野税務課長 多田政策課係長  
北村移住コーディネーター
- 欠席者 【委 員】新開誠司
- 傍聴者 無し
- 4 議 題 特措法第14条の措置が必要な特定空家等の認定について(審査)  
その他
- 5 会議の内容

都市整備課長

本日の司会進行を務めます都市整備課の新納です。よろしくお願いいたします。開会に先立ち、資料の確認をいたします。

(配布資料の資料の確認を行った。)

それでは、ただいまから、さぬき市空家等対策協議会令和5年度第1回会議を開会いたします。本協議会会長の大山市長から、ご挨拶を申し上げます。

会長

(市長、挨拶)

都市整備課長

ありがとうございました。本協議会の委員の皆様を、委員名簿順に紹介いたします。なお、さぬき市社会福祉協議会相談支援課長の新開様につきましては、所用により本日欠席でございます。

(委員を紹介した。)

本日は、委員の半数以上が出席していることから、さぬき市空家等の対策の推進に関する条例等施行規則第12条第2項の規定により、本会議が成立していることを報告します。また、同規則第13条に規定する関係者として、「さぬき市空家等対策プロジェクトチーム」の関係職員も出席しています。それでは、議事に移ります。議事進行は、規則第12条第1項規定により、会長が議長となるとありますので、この後の進行は、会長である大山市長にお願いいたします。

会長

それでは、定めにより、議長役を務め、会議を進めさせていただきたいと思っております。また、本日の会議でございますが、できるだけ円滑に進めたいと考えております。

それでは、議事に入る前に、議会の公開について、お諮りします。この会議の公開・非公開につきましては「附属機関等の委員構成及び会議録公開にする方針」定める公開基準に基づき協議会が決定することとされています。こういったものについては公開ということが原則でございますので、「原則公開」としてご異議ございませんか。

(異議なし)

ご異議がないようでございますので、今回の会議について、「原則公開」とさせていただきます。今回の会議におきましては、次第のとおり「特定空家等の認定」を議題とします。また「管理不全空家に関する対応」を報告案件としております。これらの審議では、所有者等の名前、また個人情報を取扱うこととなりますので、配布の資料上は氏名等は記載しておりませんが、本

日の案件による質疑応答など議論の過程では、実際のお名前等個人情報を用いた説明が必要となる場面があるかもしれません。そこで、今回「非公開」として扱い、「原則公開」としましたけれども、具体的取扱い、会議の後に、結果的に個人情報に触れることがなければ、議事録は公開するというような取扱いにしたいと思いますが、ご異議ございませんか。

(異議なし)

異議なしということでございますので、ここからは、非公開により会議を進めさせていただきます。なお、この協議会の委員の皆様には、さぬき市空家等の対策の推進に関する条例等施行規則第14条の規定により、守秘義務が課せられておりますので、ご注意ください。では、議事に移ります。議題の「特措法第14条の措置が必要な特定空家等の認定について」です。内容について事務局から説明をお願いします。

事務局

(一般的経緯・特定空家等の認定が必要になった経緯・立入検査実施状況、立入調査結果、審査・報告P1～4、別添1、別添2、資料1の説明をした。)

ご審議をよろしくお願いいたします。

会長

事務局の方から説明をいただきました。定めに従って立入調査をし、その状況がどういった状態なのかを点数化し、その合計の点数から見ると資料の様になります。という説明でございましたが、今の説明についてのご質問又はご意見がございましたらお伺いしたいと思いますが、いかがでしょうか。建物は主要用途のところで倉庫の所に印が入っていますが、住居部分は併設されているのですか。

事務局

元々は住居としていた建物があったのですが、この建物は火事で焼失をしました。火事で焼失をした影響で、この倉庫を使ったり、最終的にはここに元々住んでいた方は、別の所に転居で住まわれておりました。

会長

元は住居と倉庫でしたが、火災があって住居が焼けて無くなり、倉庫部分だけが今も存在し、老朽化や周辺への影響等がこの度の調査の結果、このようになったという理解でよいですか。

事務局

はい。

会長

住居が火事で焼けた以後というのは、倉庫には誰も住んでいなかったということですか。

事務局 住んでいたと思われる形跡はあり、その後、亡くなられた方は別の所に住まわれていました。

会長 火事があったのはいつ頃ですか。亡くなられたよりも前に住居部分は焼失しているということですか。

事務局 そうです。亡くなられる前に、住居部分は焼失しております。

会長 それで、火事があった時に住んでいた人はお怪我とかは特には無く、住居だけが焼失しただけになったということですか。

事務局 はい。

会長 その後倉庫部分について、そこに住まわれていた人がお使いになったということが認められるのですか。

事務局 そこに期間的にどれくらいなのかは確知しておりませんが、倉庫であり生活ができる設備が整っておりませんので、別の所に移って住まわれたということになります。

委員 資料1の(6)の右側にあるのが、今回の対象の建物になるのでしょうか。

事務局 はいそうです。(5)の右側の部分になります。

委員 左側は別の方が所有する建物ということですよ。手前の畑みたいなのはその方の所有地なのか、別の方の所有地になるのですか。

事務局 手前の所につきましては、別の方の所有地になります。

委員 手前や左側は別の方の所有地ということですね。(5)の右側に木が生い茂っている辺りは所有地になるのですか。

事務局 そうです。

委員 荒れている感じになっているようですが、焼失した住居部分というのは、その奥ということになるのですか。

事務局 はい。(5)でいうと奥の方になります。

会長 (2)の玄関みたいなものは、倉庫とは一連の関係があるものですか。

事務局 はい。(2)が敷地の入口でして、ここから本来であれば出入りして、今は焼失しておりますが住居があって、その奥に行きますと、倉庫が位置します。この(2)は門があって、その左側に土塀が奥に向かってあるのですが、(1)の写真ですが、この車のすぐ横は土塀がありますので、この土塀と繋がっていたのではないかと考えております。

委員 今回、この土塀も入っている訳ですか。

事務局 はい。倉庫の除却につきまして考えているのですけども、それに伴いまして、この土塀についても老朽化、崩れてきている状況ですので、そういった危険も含めて取り除く必要があるか考えております。

委員 今回、特定空家等ということで、登記簿とかで倉庫が登記されているのでしょうか。土塀がどういう関係で、除却が今後の手続として対象に含まれるのかどうかなど、少しご検討されている状況があれば教えていただければと思います。

会長 もし認定をしていただいて代執行になるのですけど、倉庫部分については確かに調査に基づいて認定できるのですが、例えば土塀とかそういったものはそれを代執行する時には、また別の認定みたいなのがあるのか、というようなことも含めてのご質問かと思いますが、それはどうなのですか。

事務局 その部分につきましては、この協議会の中で協議いただきまして、ここも含めてというようなことが必要でないか、ということであれば執行の方をさせていただきたいと考えております。現地の状況につきましては、土塀はかなり老朽化し、崩れている状況であります。このため、倉庫の除却を進める際には、この土塀の部分も含めて取り壊しをさせていただきたいと考えております。

委員 母屋の方ですが、焼失したと報告がありましたけれども、この部分は現状、どういう状況であるのでしょうか。

事務局 この部分につきましては、焼失して建物としては何も残っていない状態で、焼け残りのものが幾分かございますが、柱等が立っていたりとかというような事はございません。

委員 この代執行という時に、こういった跡地まで整地するという形で行われるのですか。

事務局 今回の部分につきましては、この建物の除却を考えておりまして、敷地全体の全ての整地、中に木もかなり生えていますけど、すべてを取り払っての整地までは考えておりません。危険性を取り除くというようなことを考えております。

委員 焼失した建物について登記されているのでしょうか。固定資産税は、市はかけていないと思うのですが、行政的に存在しないものとなっているのでしょうか。

会長 平たく言うと、これを認定して、認定するものがどこなのかということ、皆さん分かりにくいだらうと思います。これを代

事務局 執行した時にこの状態が、例えば木が茂っている所も全部除却するのか、土塀と倉庫だけ除却するのか、使用前使用後のイメージをどのように理解したらよいのでしょうか。

会長 全て除却すると判断をいただいた場合には、先ずは倉庫部分と土塀の部分、それと工事用車両が入っていく部分の木の伐採です。それと道沿いに大きく木が被っておりますので、道沿いについては木の方も幾分か伐採したいと考えております。

事務局 人の所有権があるものを、代執行とはいえ、それを壊す訳ですから、きちんとした根拠がなければ、この法律が求めている除却というのが、倉庫だけというものなのか、焼失した部分の一定のものを含むのか、土塀を含むのかそれとも周辺環境にあたる影響でこれだけ樹木があったら、非常に迷惑であるということも含むのか、その辺を整理した上で委員のご意見を聞かないと、ここで決めるといった権限はないかと思っておりますので、法律に基づいたらここまでできるのですがいかがでしょうか、というそういうご質問をしないと困るような気がするのですがどうでしょうか。

会長 先程の資料1の判定票と写真を見ていただき、ハとか2のところで、特定空家等調査票で立木が隣接道路にはみ出しているというような状況が見受けられます。この判定表で丸が付いておりますので、特定空家相当であると判断されます。その判定を元に特定空家等と判定されることから、必要な部分については伐採等していきたいということになっております。

事務局 敷地内に沢山生えている樹木はどうするのでしょうか。今回の対象ですか。

会長 その木につきましては、今回はみ出している部分については対応したいと考えておりますが、中の部分につきましてはそのまま残した状態になります。

事務局 はみ出しているとは敷地をはみ出しているということですか。

会長 はい、敷地をはみ出している部分です。

事務局 木なので、根っこは中にあっても枝葉が外に出るといのは、他にも色々あると思っておりますので、その辺りきちんと整理しておかないと、後で問題の残るような気がするのですが、そのようなことはないですか。

委員 樹木ですので、これから10年20年30年経った時には、また成長する訳です。それを現状では持ち主がいらっしやらない

ので、誰も処分することができないので、その辺りを考えていたただかないと、周辺住民はそういう樹木が町の真ん中に生い茂った時に、どうしてくれるのかということになります。

会長 今回の法律の対象が、どこまで及ぶのかというのをきちんと整理しておかないといけませんね。

委員 特措法の第2条で空家等という定義されていまして、建築物又はこれに属する工作物であって居住その他使用がなされていない常態であるもの及びその敷地だということです。この定義に位置付けられるかどうか、そういう所のご説明があったらより分かりやすいのではないかと思います。これは、倉庫は建築物で、付属する工作物というのが土塀にあたるのかどうかというところ、敷地の樹木がどうなるのかとか定義上にどうあたっていくのかのという所の整理がされておれば、より分かりやすいのかなと思いました。

会長 プロジェクトチームの方で何か検討したことがあれば、発表してください。

副市長 プロジェクトチームの時に事前に協議しまして、その中で樹木の事の論議が出ました。作業用のための伐採ではなくて、他のものはどうするのかということで、論議させていただいたのですが、その時に明確に該当をするかしないか結論が出なくて、現在に至っているという状態です。いわゆる建物と付属する塀については早急に撤去しなければならないし、それとプラス公道等にはみ出している所は最低限やろうという事ではありますが、先程のご指摘の通り、特別措置法の事情がこの樹木のどこまで該当するのか、再度検討させていただいて、措置していきたいと考えております。

会長 法律に書いているのは『等』で、例示的なものでその中に入るか入らないかきちんと整理した方が、色んなことが問題になる可能性があるような気がしますけど、どうでしょうか。

副市長 建物等の付随するものが、樹木がどこまでの範囲かという事を、再度確認させていただいてこれが特措法に該当するものであれば、この樹木を伐採していくというような措置を取らせていただければと考えております。

委員 立木が敷地の中とどういう関係になっているのか、市として筋道をはっきりさせておいた方がよいかと。付属する工作物かど

うか写真など見ても分かりづらいので考え方の整理をしてもらえたらと思います。

会長 邪魔になるものはこの際してしまおうというのは乱暴すぎるので、困っているという事と、法律の目的というものはきちんと分けて、法律の範囲内でのご意見をお聞きすると、『ここで決めたから、しました。』と言われても、後で代執行の費用負担とした時に、そんな法律が認めていないことを勝手にしてお金を払えといっても払う義務はないといわれたら困りますので。

委員 市として筋道を立てておく必要があるのかと。それが結果的に反論をされるかどうかは別になるとは思いますが、少なくとも筋道が必要であると思います。

委員 道の所に出ているものは、何年かしたらまたしなければいけないというのがあるので、私の考えとしては更地がいいのかなって思いますけど、法律でよろしければ。

会長 実際問題では1番いいのですが、根拠を明確にして、市としてはこういう理屈建てでこうします。それで「結果的にしました。」ということにしておかないと、私的所有権とは非常に大きい、勝手に根拠もなく皆さんが困っていたので壊しましたと言う訳にはいかないと思います。

委員 この土地の相続権利者はどこまでいらっしゃるのですか。その人達の了解を得ればよいのでしょうか。

委員 実際的にはいらっしゃるらないので、市としての代執行となるということですね。

会長 相続の方は何か整理する計画はあるのですか。相続人がいないので、国の方にとか並行して考えているのですか。

事務局 今後、この土地につきましては代執行後、相続財産清算人をたてて、進めていくことが必要であると考えておりますので、情報を集めていきながら進めていきたいと考えております。

会長 法律だけでは解決できない部分が当然出てくるので、将来的に周りの環境を悪くしないようにするのは、それを解決した上でしないとなかなか難しい面があると思うので、それを待ってられない法律の範囲以内での早急な措置としてやる、というのを一度整理してまた説明するようにはできますか。

副市長 実務的なプロジェクトでここまで詰めてこの場にお持ちしたら良かったのですが、あくまでも家屋と付帯工作物という事だけにとらわれて、樹木については危険の除去という事だけがテ



一マになったものですから、この辺り樹木が危険な付帯するものかどうかという法的な根拠を再度確認させていただいて、皆様方にご報告ご承認いただくようなプロセスでこれから考えていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

会長

一度、市として整理させていただいて、持ち回りでもご説明して、それでご納得いただけるのであれば、私に一任していただひいて、皆様が納得したという前提で進めさせていただきたいと思ひますが、それでよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長

それでは、どの部分をどの根拠に基づいて整理しながら、特定空家等として認定をし、その処分の方向性として、略式代執行を含めて再度整理をして、お諮りした結果で決めさせていただく事でご異議ございませんか。

(異議なし)

委員

Aさんという方は、特に権利主張されていないという理解でよろしいですか。除却される事は認識されておられた上で、権利の主張はしていないという理解でよろしいですか。

事務局

はい。

会長

それも含めて、説明した事と違つたような、予期せぬ事情が判明した場合については、できるだけ早くご相談をして、ご了解をいただければ、会議を開くことを省略して、持ちまわりのな形で対応させていただくという事でよろしいでしょうか。

(異議なし)

会長

それでは、次第4になりますその他について、事務局の方から「管理不全空家に対する緊急安全措置対応等」について報告をお願いいたします。

事務局

(空き家除却・リフォーム補助に関する事、管理不全空家の緊急安全措置及び市民等からの相談・要望について説明)

会長

管理不全空家に対する緊急安全措置等の対応について報告していただきました。資料の中にもあるようにあくまでもこれは緊急の安全を確保する措置ということで、例えば資料2の様に、着手前と竣工したらきれいになったという写真が普通ですけど、着手前と施工後が余り変わらないなど。取り敢えず最低限の事をしながら、少しでも安全性を高めるという事で、職員の方も非常に苦勞しております。審査・報告のページにもありますように、住民の皆さんからは非常に申し出が多いです。その

中で緊急にできる物はごく僅かですけど、何とかこういった事をしながら、困っているものを、根本的に環境を良くしていくというのが、今回の空家特措法だけでは対応できない部分がありまして、色んな方法を駆使しながら結果として、住民の皆さんが安心して安全に暮らせるような環境の整備に努めていきたいという風に考えています。今の緊急安全措置対応等並びに、皆さんが普段近所の方から色んな事を聞くとお思いますので、委員さんから一言ずついただいて、今後の参考にさせていただきたいと思っております。

委員 私事になりますが、家の横に竹林があり、笹が凄く竹が折れてくるのでその処理方法をどうすればよいか、私が切ってもよいのですが、勝手に切ってもいけないと思っておりますので。

委員 町営住宅がありまして、そこが払い下げになり個人の所有地になってそのまま残っているのですが、その方達が居なくなったり、他に住居を移してしまわれたら空き家になります。町営住宅は何十年も前に建てられた建物ですけど、それがそのまま残っているというのが何箇所かあります。現状は藁に覆われたような空き家になっておりますので、その隣に新居を構えた人から夏場になったら虫が出て困ると、つい最近聞きました。そういった事がありますので、そういった事があれば市の方に申し出てくださいますとはその人には言いましたが、今後もその様な事が多く出てくるとお思います。先程の法律との関係も色々ありますので、代執行というのは難しいとは思いますが、経緯を出来るだけ分かるように説明して、なるべく早く進めていただきたいと思います。

委員 古くなって住んでいない町営住宅というのは、市はどのようにされるのですか。

会長 できればその時点で除却して更地にして価値を計りたいのですが、なかなか除却するのも費用が掛かって、優先順位から言うと、特に使い道がない除却よりも使うのに困っている所を優先するので後回しになっていきます。空き家というのは犯罪とか安心、安全の街づくりで色々な支障が出て来ているのでしょうか。

委員 前の会の時にもお話をしたのですが、サリンとかの関係もありましたので、テロリストとか活動家みたいな潜伏場所になる可能性があると言われておりました。今のところ高校生や中学生

委員

が、というような話は入って来てはおりませんが、お酒を飲んだりタバコを吸ったりと十分考えられます。緊急安全措置の話になりますが、草木が生い茂っている所とか個人的には切ってしまうと思いますが、なかなかその対応が難しいということで、防護柵など囲いをしてしまうと、今度は中が見えなくなってしまうので怖いなと思いますが、仕方がないとも思います。一時は空き家調査とかありましたが、最近は減ったと感じます。調査行くことも減りました。それだけ核家族が進んで、高松では地区によって学校の部屋が足らなくなっている、そんな活気のある所に引っ越してしまう。おじいさんかおばあさんかしかいなくなってしまう。その時点で相続人と連絡が付く場合だったらいいのですが、何十年も放置している所なんかは活用するにも相続登記もできていない状態で、放置されたままで有効活用するのは無理なので。とにかく、こちらに働く場所がないから皆さん町に行くので、半導体の工場を作ると言っても水がないですから、香川県は熊本県の用にはいかないですね。水がなくても産業が誘致できればよいかなと思います。

会長

やはり人に住んでもらうと、色んな意味でメリットがあって、環境も人の目があると犯罪やそういうものにも一番効果的なのだと思います。沢山の人の目があれば自ずと治安も良くなると思います。働く場所が無いのも痛感しております。

委員

相続放棄、放置しないようにとか、国の法改正とかもありまして、どういう効果が出てくるのか今後の課題かなと思います。所有権というところは大きいことで解決することには、なかなかならないのかなと思います。法改正によって少しは前に行けばいいのかなという感覚ではあります。

会長

ありがとうございます。今後ともよろしく願いいたします。次第4「今後の予定」のところを、事務局の方から説明お願いいたします。

都市整備課長

それでは、次回の会議の開催予定についてですが、今年度は、年度内にもう1回、会議の開催を予定しております。時期につきましては、今回の特定空家等の処分の一定の結果を報告できる来年の2月から3月ぐらいを想定しています。また時期が近づきましたら、事前にお知らせをさせていただきます。以上です。

事務局

先程ご提案いただきました、特定空家等に認定するにあたって、どこまでの範囲を特措法の中で実施できるのか、その部分につきましては、報告という事で資料をまとめまして皆様方の方にお諮りをさせていただければと思っております。よろしく願いいたします。

会長

進行が不十分で、あっという間に時間が経ちました。急いでしなければいけない、スピード感をもってしないといけない緊急性のあるものと、もう少し腰を据えて将来的な見通しの中であるもの、色々なものがあると思いますが、行政としましてはその両方を視野に入れながら、将来の事も考えしかし今生きている人が少しでも安全安心に暮らせる、そういった事も求められると思いますので、皆様のお知恵を借りて今後、直ぐにしなければならない事、将来も含めて腰を据えてしなければならない事、協議会の中で議論しなければならない事、今日以上に整理をした上で、またお知恵を借りたいと思いますので、今後ともよろしく願いいたしまして、今日の第1回目さぬき市空家等対策協議会を閉じさせていただきます。本日は、誠にありがとうございました。