

第2回 富山市空家等対策推進協議会 議事録

○日 時：平成29年11月27日 10時00分～11時50分

○会 場：富山県民会館 707号室

○委 員：

(敬称略)

富山県弁護士会 井加田 宏

公益社団法人富山県建築士会 副会長 今村 彰宏

富山県中古住宅流通促進協議会 事務局長 桑島 一喜

社会福祉法人富山市社会福祉協議会 専務理事 高城 繁

富山国際大学 教授 長尾 治明

わくわく法人 rea 東海北陸不動産鑑定・建築スタジオ株式会社 代表取締役 中山 聡

東京工業大学 准教授 真野 洋介

富山市自治振興連絡協議会 副会長 山邊 光和

○議 題：

(1) 富山市空き家対策官民連絡会議について

(2) 特定空家等の判断基準について

○報 告：

(1) 空き家再生等推進事業（国土交通省）の概要と他都市の事例について

(2) 空き家活用モデル事業の検討状況について

(議事)

○議題：(1) 富山市空き家対策官民連絡会議について

事 務 局：「資料1 富山市空き家対策官民連絡会議について」に基づき説明。

委 員： A市の事例で、全員が相続放棄した空き家があり行政代執行で取り壊した。民法上、相続放棄であっても管理責任からは逃れられないとなっているが、費用は元相続人に対して請求していないという。相続放棄を全員が行えば逃げ得になってしまうので、納税者側からすれば税金がそのように使われているのはどうかと思うが、何か条例を制定するなり対応したほうがいいのではないか。

事 務 局： A市の取り組みは、解体後に相続財産管理人制度を活用し、費用回収に努めていきたいという話だったと思う。所有者のいない空き家については各自治体で非常に苦慮しているところだ。他都市の事例など情報収集し、当市の参考としたい。

委 員： 相続財産管理人の選任にあたり、確か100万円くらいかかる。それも税金で払うということになってしまう。

- 委員： 全員が相続放棄した空き家について、誰にも責任追及ができないというのは法律で定められている。条例は法律に基づいて制定されるため、富山市で行えるレベルの問題ではないだろう。相続財産管理人の費用は一般的には100万円まではいかないと思う。解体後の土地を売却することである程度の収入を見込める場合や預貯金がある場合には、裁判所が決める予納金の額はある程度下がると思う。相続財産管理人の申立てや報酬に費用はかかるが、空き家が倒れて人的被害があれば6,000万円から1億くらいの賠償請求を受けることになるので、リスク管理の観点から100万円ほど支払ってもよいのではと思う。
- 委員： 今年あった事例では、相続財産管理人制度を利用して、総額で50万円ほどで建物を除却、売却できた。土地建物は250万円ほどで売却し、最終的にはプラスになった。
- 委員： かなり具体的な話になっているが、官民連絡対策会議はこのようなことをもって突っ込んで議論しようという主旨なのか。
- 委員： そうではないと思うが、そのような問題があり大変だと思ったので話した。
- 委員： 弁護士会もこの件については問題意識を持っている。ネックになるのは費用がどのくらいかかるのか分からないということなので、できれば自治体と弁護士会と家庭裁判所の3者を交えた場で予算の話ができればと思う。予納金の額については、「そこまで高くする必要はない」とか、「現状の金額が適正だ」とか、弁護士の中でも様々な意見がある。
- 会長： 官民連絡会議でどの範囲まで取り扱うのかをある程度事前に線引きしておかないと、今のように具体的な案件の話に終始してしまい本来の目的から外れてしまうように思うが、事務局の考えはどうか。
- 事務局： 官民連絡会議においては個別の案件について議論するより先に、まずは空き家の適正管理や利活用を図っていく上でどのような取り組みができるかということにまず重点をおき、具体的な取り組みに繋げていくことができればと思っている。
- 事務局： 今ほど話にあったような特定空家等への具体的な対応というのは、この協議会の場で議論していただくことになる。官民連絡会議は、市民や所有者の方々の相談がメインになろうかと思う。
- 会長： 空家等対策推進協議会と官民連絡会議においては、今説明のあったような形で区別していきたい。両方に重なる場合には、テーマ毎にどちらで議論するかしっかりと考えたい。

委員：官民の協力体制を考えるだけでなく、官民連絡会議のメンバーはそれぞれの情報や悩みを持っていると思うので、それを聞く機会をどこかで作ってもいいと思う。個別の対策を考える前には、まずは基準なり下地を作って共有する必要があるが、役所の手順と現場が動くスピードを合わせなくてはならない。

会長：官民連絡会議に集まるメンバーは日ごろから具体的な問題に対応しているので、会議の時には個別的な話も聞いて問題点や意見を集約し、それをこちらの協議会の場と意見交換ができるような形で運営するのも一つの運営方法だと思う。来月に1回目の会議とのことだが、その内容は公開する予定なのか。

事務局：官民連絡会議の資料は居住対策課のホームページで公開したいと考えている。

○議題：(2) 特定空家等の判断基準について

事務局：「資料2 特定空家等の判断基準について」に基づき説明。

委員：県内の他市の事例よりも、詳細な踏み込んだ基準だ。特に判断基準(案)の2条3項にある2点を付け加えているのは非常に良いと思う。さらに、調査票では可能なところは数値を入れるということで、より技術的な観点で調査が可能だと思う。実際の調査では近づくことも危険な建物があり、数値も可能なところでしか取れないと思う。富山県は持ち家が大きいので、補足資料の写真にもあるような、庭木が鬱蒼として近づけない場合もあるが、樹木を切るわけにはいかない。そのようなことを前提として踏まえた上で、調査票も含めて良い基準ができたと思う。

事務局：今ほどの話のように、危険を顧みずに全部の項目を調べるというものではない。ガイドラインに、悪影響の程度と危険の切迫性も加味し総合的に判断を行うとあるのは、そういったことからと思われる。

会長：最近だとドローンを使っての近接撮影など、お金を度外視すればそのようなことも可能だと思うが、どのような考えか。

事務局：倒壊の危険があるような建物は、立入調査する専門家が外から見てもある程度の危険は分かると思うので、調査票の所見に記入していただければと思う。

委員：資料2は非常に細かく良くできていると思う。ただ、実際の調査にあたって所有者を特定し承諾を取るのには、どのようにアプローチしていくのか。

事務局：空家特措法では立入調査の5日前までに通知を行うと定められている。ただ、必ず承諾がないと入れないというわけではない。所有者が柵を設けて入れないようにしているような場合を除いて、可能な限りで入って調査する。所有者調査については、空家

特措法により税情報や戸籍など、登記簿で分かりえないような情報についても利用できる権限があるので、法務関係の専門家の力も借りながら確知していく。その上で、文書などによる通知を行い立入調査をするという流れになる。

委員：私も業務の中で、所有者が県外の方で連絡が大変な場合もあったり、相続によって次の代になっていたりする。実際にやってみないと分からない話もあるだろうと思う。

事務局：空家特措法の趣旨からすれば、緊急性が高く所有者の承諾を得ている場合ではないこともあることから承諾なしに立ち入る権限を与えられていると思われるので、状況に応じて判断していきたい。

委員：特定空家等の判断基準を公表するのは良いが、空き家という定義の中に特定空家等を認定することになるので、まずは空き家とは何かということ、例えば概ね1年の使用がないといったことを示したほうが親切だと思う。特定空家等に該当するレベルで樹木が鬱蒼とした家でも、人が住んでいて空き家ではないという場合もあるので。

会長：そのように付け加えると誤解がないだろう。

委員：特定空家等を判断するための調査の基準はこの資料で分かるが、調査をどういう場合に行うのかについて、きちんとした説明が必要だと思う。近隣から多くの苦情があれば行うのか、5,000件以上ある空き家を一度ふるいにかけるのか、所有者が分からない時に行うのかとか、色々なケースがあるので、調査を行うにあたっての流れを示す必要がある。また、特定空家等の調査を行う段階の前に、所有者への意識啓発を行うべきで、この段階にいたらないためにどうするかということが重要だ。

事務局：当市が空家基礎調査で把握した約5,700件の空き家の中には、利活用可能なものもあれば、著しい損傷があるものもある。著しい損傷があるものが全て特定空家等に該当するわけではなく、立入調査を行うものと行わないものをどうやって判断するかは明確にしづらいが、市民の皆様にご説明していくかは今後の課題である。私どもは、管理されない空き家の相談を受ければ必ず担当者が外観調査をしており、その中には状態がかなり悪いものもあるので、危険性や周辺への影響を勘案しながらピックアップする作業になろうかと思う。

事務局：基準を作ったら、まずは当市の空き家データベースを再度確認すべきだと思う。それに加えて緊急性も加味し、地域の方々に相談をいただいたものについても調査していくことになるだろう。

委員：民民で解決できるものと行政が調査すべきものは、どこで線が引かれるのか。色々な事案で考えるしかないとは思うが。民間で業務をしている委員の方はどう思うか。

委員： 基準を公表した時に、行政サービスとして、このような空き家を見かけたら通報してもらえるように電話番号を書いてもいいのではないか。市民からの情報提供のやり方も運用としてあるのではないかと思う。

委員： それはすごい件数になりそうだ。

委員： 私は、基本的には民民の問題であり、通報があったからといって行政サービスとして何でもやらなければならないというものではないと思う。空き家の倒壊などで被害があって、空き家の所有者がいない場合や財産がない場合に、行政に二次的責任が問われる可能性があるが、その時点で初めて行政サービスを取らなければならなかったかが裁判所で判断される。また、空家特措法の条文も「することができる」という表記になっている。

事務局： 当課では問い合わせのあった空き家の全てについて、現地に出向き状態を確認しており、必要なものについては管理の依頼や情報提供の文書を送付している。その中には、特定空家等と言って良くくらい著しく状態の悪いものを、所有者自らが除却した事例もある。このような対応を粘り強く続けて、特定空家等に認定する前の段階で対応できるよう努力していきたい。

委員： 特定空家等の判断基準の前に、特定空家等にならないための仕組み作りが必要だ。引き続き注意喚起をしていただければと思う。

会長： 事務局の話にあったとおり、データベースを基本として疑わしきものからチェックしていき、地域から通報があった案件にも対応していくところからスタートせざるを得ないと思う。判断基準や調査票は今回事務局から示されたものを使って進めていただければという意見が多かったと思う。基準作りや判断そのものは難しいことであるので、対応を行いながら修正していくということの良いのではないか。また、とある民間企業が、空き家対策の事業を始めると新聞に出ていたが、そのように不動産関係者などにも関心を持っていただき、民のほうで努力できる分は、会社単位や業界単位で進めていただければと思う。

(報告)

○報告：(1) 空き家再生等推進事業(国土交通省)の概要と他都市の事例について

事務局： 「資料3 空き家再生等推進事業(国土交通省)の概要と他都市の事例について」に基づき説明。

委員： 不良住宅、空き家住宅又は空き家建築物の除却等に要する費用について、この補助は

受けられるものなのか。

事務局：受けられるが、跡地が地域の活性化のために供されるものという、条件付きのものである。

委員：限度額は設定されているのか。

事務局：国のほうからは限度額は示されていないと思う。除却については1平米あたりの額を規定しているようだ。

○報告：(2) 空き家活用モデル事業の検討状況について

事務局：「資料4 空き家活用モデル事業の検討状況について」に基づき説明。

委員：全国的な過去の例として、将来的にどう使うか分からない土地を買ったものの、バブルが崩壊し、使われないまま残っているということもあるので、そうならないようにお願いしたい。また、事業のコンセプトがいまひとつ分からずどのようなものを作りたいのか見えてこないのが明確にしてほしい。外国の人にも通じるようなプロモーションや、八尾に愛のある人材の確保などが必要だ。

事務局：ご指摘のとおりと認識していて、詳細なコンセプトを出せていないのは、地元の方々の協議が進んでいないからである。協議が整えば明確なコンセプトも出せると思われる。また、施設のターゲットやプロモーション、人材などについての計画もあり、調整や連携について考えているところだ。現在八尾では、市の施設を使って滞在体験型施設を運営している方もいて、商工会と連携してやっている。人気もあるということで、それを少しステップアップしたような、海外からも注目される、通年観光に繋がる施設になればと考えている。またこの場で詳細を紹介させていただきたい。

会長：モデル事業の期間の設定はあるのか。

事務局：民間の空き家が対象になるということもあり、現在検討中である。

委員：私はこのモデル事業を具体化していくことに大いに賛成だ。先ほどの話にあった八尾の施設では、最近ヨーロッパから客が来ている。通年でどのような形でやっていくか、コンセプトその他についても整理が必要だが、ぜひ積極的に進めていただければと思う。

以上