さぬき市空家等対策協議会令和6年度第1回会議 会議結果

- 1 会議日時 令和7年2月5日(水) 10:00~11:50
- 2 会議場所 さぬき市役所本庁舎 303会議室
- 3 出席者 【委員】大山会長(市長) 井上委員 佐藤委員
白井委員 古川委員
【事務局】都市整備課
課長・安倍 課長補佐・津田 課長補佐・鏡原
【関係者】中村副市長 向井審議監 間嶋総務部長
三宅建設経済部長 入谷危機管理課長
藤田農林水産課長 蓮井農業委員会事務局長
山下生活環境課長 矢野税務課長
- 傍聴者 無し
- 4 議題 (1)特措法第22条の措置が必要な特定空家等の認定について
(2)特定空家等に対する特措法第22条の措置について
その他

5 会議の内容

発言者	意見概要等
事務局	ただいまから、さぬき市空家等対策協議会令和6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	(会長挨拶)
事務局	(委員紹介)
	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、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。
	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「附属機関等の委員の構成及び会議の公開に関する指針」定める公開基準に基づき「原則公開」としてよろしいですか。

委員 会長	<p>(異議なし)</p> <p>今回の会議の公開について、「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、「空家等に対する対応等」を報告案件としてしています。配布の資料では、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、実名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、会議後、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。</p>
委員 会長	<p>(異議なし)</p> <p>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。</p> <p>では、議事に移ります。議題の(1)「特措法第22条の措置が必要な特定空家等の認定について」です。関連がありますので、(2)「特定危険空家等に対する特措法第22条の措置について」を併せて事務局から説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(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、立入調査結果について説明)</p>
会長	<p>ただいまの説明につきまして、ご質問やご意見はありませんか。沢山ある資料を追っていくので、分かりにくい部分などあったかと思います。</p>
委員	<p>資料ですが、調査結果として建物は特定空家等相当に該当しないとなっていて、調査票においては特定空家等相当に該当するとなっているのですが、何が特定空家等に相当するのかがはっきりと書かれていないように思うのですが。</p>
事務局	<p>特定空家等に相当する部分といたしましては、調査票の口に関すること、ハに関すること、それと2の1に関すること、2及び4についてが、特定空家等に相当すると判断をいたしました。</p>
委員	<p>まず、空家等というのは建築物又はこれに附属する工作物、その敷地、立木を含むものであると、その中で程度があると思いますが、その状態ではなくて、「何が」特定空家等の対象であるのかという問いです。資料1を見ても、「何が」について明確でない気がいたします。</p>
関係者	<p>判定票にありますように、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態が典型的なのですが、それ以外の状態で今回は判定を受けていて、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐</p>

<p>会長 関係者 事務局</p>	<p>れがある状態と、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態であるということ、家そのものは倒壊の危険はないけれども、著しく景観を損なっている状態であるので特定空家等相当になっています。あるいは、周辺的生活環境の保全に不適切である状態になっていることで、判断させていただいています。</p> <p>略式代執行に移った時に、どんな理由で何を代執行するのでしょうか。今の状態を是正することが代執行です。</p> <p>敷地内の樹木の伐採、敷地内のごみの片づけをすることによって、周辺にあたる影響について改善されると考えております。また、樹木の伐採によって、害虫等の発生を抑えられ、現在は建物内に容易に入れる状態なので、コンパネなどで中に入れなくするような対策をすることで、不法侵入を防ぐなど、現在の特定空家等の相当である状態を取り除くことができると考えております。</p>
<p>会長 関係者</p>	<p>特定空家等の問題点を解消しようとしている訳ですが、その時に特定空家等の範囲を明確にしていないと、代執行の時に問題が起こる可能性があるのではというご質問であると思います。今の説明によると、建物は特定空家等になっていないということになりますか。</p> <p>倒壊の危険性においては特定空家等ではないけれども、著しく景観を損なっている状態であったり、周辺環境に有害になっている状態であります。担当者が説明したような除去を行えば解消できるため、建物そのものを取り壊すというのではなく、特定空家等相当になっている状態を解消するためになります。</p>
<p>会長 関係者</p>	<p>資料中、調査結果に建物は特定空家相当に該当しないと書いて、同じ文言で特定空家相当に該当すると書いているため、その範囲が分かりにくいという指摘であります。どのような解釈をすればよいですか。</p> <p>空家等の物的状態が管理不全空家等・特定空家等に該当するか否かの判断について、この判断基準が調査票のチェック項目に該当するか否かで、該当する場合には協議会に諮問することとなります。ということは、特定空家等に該当するか判断していただくこととなります。ただ、建物の状態を放置したら倒壊等を招くようなものについて、この判断基準に加えてもう一つ点数化した状態のものを2重にチェックした上で協議会に諮問します。今回は、チェック項目では該当するものの点数化するシートでは該当していないという結果で分かりにくくなっております。判定票の特記事項等の中に書かれていることを踏まえて、この空家は特定空家等相当に該当すると判断しております。</p> <p>取壊しは無いけれども、是正は図るべき状態であると言えます。</p>

会長 関係者	<p>建物は是正をする必要が無いのですか。</p> <p>取壊しはしないけれども、入口にコンパネを張るなど、何かしらの対策はします。</p> <p>プロジェクトチームでも論議されており、表現が非常に分かりにくいことになっております。敢えて取り壊すまでにはいかないけれども、環境保全はさせていただきたい。そういったものが特定空家等に該当するということでの提案になります。</p>
会長 関係者	<p>今回は、建物・敷地・ごみはどのような関係なのかがはっきりしないと、代執行に何をするのか分からず、踏み込めないと思います。</p> <p>この建物と、付随する立木、庭の環境状態全部を含めて特定空家等と捉えています。ただ、管理不全の解消をするために、何かしらの措置をしなければならぬというのが大きなたまになっております。</p>
会長 関係者	<p>特定空家等に段階があるのは分かりますが、概念としては特定空家等と括っているのに、そこだけ該当する段階であると言われてたらくりにくいです。</p> <p>全体が該当し、措置の仕方として建物の取壊しはしないけれど、保全措置をしますので、全体的に特定空家等に認定したいということです。</p>
会長 関係者	<p>調査結果の点数シートが100点未満のため、建物は特定空家等相当に該当しないと、必ず記載する必要はありますか。</p> <p>記載に意見もありましたが、建物がさぬき市の判定基準において65点となったこと、その結果を記載しているためややこしくなっているようです。</p> <p>例えば、支障がある枝木だけを切るなど、条例による緊急安全措置の適用も、プロジェクトチームの中で論議がありました。ごみの除去、立木の伐採など含めて、建物は壊さなくても、保全措置は必要であるので、全体の所を特定空家等として位置付ける方が良いのではないかと提案するに至りました。建物は該当しないと切り切ったところが誤解を招いていると思います。</p>
委員 会長	<p>著しく衛生上有害であると認定はして、特定空家等に該当しないという判断があるのは相反しているように感じます。</p> <p>建物については倒壊の危険はないが特定空家等の認定を認めてよろしいですかと問うのか、これは特定空家等で認めて良いですかと問うかで違います。その上に、特定空家等と認めたら、今回どのように措置をするのか説明しないとイケないのですが、建物を壊すまではしないが、衛生上クリアにするとか、コンパネをするとかということで、略式代執行をしてもよろしいかと問うようになるのでしょうか。</p>

関係者	会長が言われたような概念で、今回は特定空家等の認定に関してご意見、ご承認をいただきたいとするものです。
委員	予算を使いコンパネを張ったりしても、相続人がいないのであれば、何年か先には朽ち果てて、何れは市が処理しないとイケないのではないかなと思ってしまう。
会長	現時点での措置としての方法であることになるでしょうか。
委員	最近、近所の空き家が除却されましたが、樹木と草が家の中まで生えていて大変でした。
会長	それでは、ご意見いただきました空家等について、空家等特別措置法に規定する「特定空家等」として認めるとよろしいですか。
委員	(異議なし)
会長	異議がないようですので、当該空家等については特定空家等であると認め、処分の方向性については、樹木の伐木という略式代執行に向けて必要な手続を進めていくことでよろしいですか。
委員	(異議なし)
会長	異議がないようですので、略式代執行に向けた手続を進めていくこととします。なお、手続を進めていくなかで新たな事実や予期せぬ事情が判明した場合で、今回の処分の方向性を見直す必要が生じたときの対処については、私に一任していただいでよろしいですか。
委員	(異議なし)
会長	それでは、本日の議題は、以上です。 報告案件として(1)特定空家等に認定された空家等の措置状況について、(2)空家等に対する緊急安全措置等対応、(3)空き家に関する事業、3点の報告を事務局からお願いします。
事務局	(報告案件について説明)
会長	今の3点の報告について、ご質問、ご意見ありませんか。その他、空家等対策全般に関し、何かご意見などはありませんか。
委員	空き家相談会の数の割には、動きが遅いように感じます。東かがわ市は空き家が増えているからか、危機感を感じて、斡旋をする組織が活発に動いているようです。
事務局	本来は、令和5年度に相談会を一通り実施したかったのですが、令和5年度中に全地域に回ることができなかつたので、令和6年度に一部入ってしまったところがあります。それと、令和6年度では、資料以外の日でも設定してやることを考えておりましたが、相談会の参加希望者がいなかった状況であります。実績として開催をしなかつたことから、掲載をしていない日があります。

会長	<p>実施をしようとしたが、参加者希望者がいなかった日は、掲載していないということですね。</p>
関係者	<p>窓口になっていただいている組織の方々との意見の中で、前に進めるような発展的な取組をしたいと進行中でございますので、改めてご提案させていただきます。</p>
会長	<p>人材も含めて、配置を相談していただきたいと思います。 行政は、公平性や更生を大事にすることは大切なことではありますが、これからは民間活力と申しますか、一定の範囲内で民間にお願いするとか、支援するなど今後考えていきたいと思っております。担当課もよろしく申し上げます。</p>
委員	<p>弁護士の活動の中で、不動産取引のトラブルなど、沢山あったりするのですか。 相続に関しては、不動産であったり、評価額はあっても使い手がないなどの問題がございます。更に言えば、ご家族の関係などで揉めることが多いです。空き家も同じような問題が生じているように思います。 流動資産だけならよいが、遠方の方になると更に難しくなります。 空き家の問題に関しては、どういう責任が発生しているのかを説明することが大切だと思います。相続放棄すればそれでよいかという認識の方が多くと思います。実際は家庭裁判所で放棄していない方もおられるので、法的な認識や理解を持っていただけたらと思います。</p>
会長	<p>市も、リユースを考えていかなければならないが、今は家や農地が放棄されていることが多いので、良い例として、さぬき市の空き家をセカンドハウスとして過ごしてもらえるような、そんな考えで売れるようにしていけたらと思います。</p>
事務局	<p>事務局の中で統一できていない点があり、ご迷惑をお掛けいたしました。本日の案件は終了しましたので、進行を事務局にお返しします。 以上で、さぬき市空家等対策協議会令和6年度第1回会議を閉会します。本日は、お忙しい中、ご出席ありがとうございました。</p>