

令和6年度第2回志免町空家等対策協議会（公開）

日時：令和6年10月29日（火）15:00～16:00

場所：志免町役場 第三会議室

出席者：世利会長、藤村委員、神田委員、竹尾委員、西口委員、百津委員、横尾委員

欠席者：的野委員、高木委員

事務局：（生活安全課）瀬田課長、堀課長補佐、瓜生係長、寺垣主事

1. 開会

ただいまより、令和6年度第2回志免町空家等対策協議会を開始いたします。

2. 会長挨拶

○世利会長

令和6年度第2回の空家等対策協議会の開催にあたりましてのご挨拶を申し上げます。

委員の皆様には、大変お忙しい中、ご出席を賜り誠にありがとうございます。

本日の議題は、前回の協議会にて現地視察を含めて共有をいただきました特定空家等の認定を報告、また、空家等の対応報告となっております。

委員の皆様方には、忌憚のないご意見を賜りますよう、よろしくお願い申し上げ、簡単でございますが、挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

3. 議事

（1）特定空家等の認定報告

事務局から、特定空家等に認定した物件の経過状況等を説明。

※個別の案件に関する内容は非公開としております。

-質疑応答-

○世利会長

助言・指導の次の勧告になるのに目安となる時期的なものはあるか。

○（事務局）寺垣主事

時期的なものは明確にあるわけではないが、所有者の方から何か改善に向けた動きがあれば勧告を行うことは考えにくい。

音沙汰がなく、改善される見込みがないことが続くようであれば、次の勧告の措置をとる必要が出てくるかと思われる。

○（事務局）瀬田課長

助言・指導から勧告に行くのにどの程度の期間を置きなさいというのは法律上は明文化されてない。

空家特措法22条の第2項、第3項でそれぞれの勧告、命令については相当の猶予期限をつけることが明文化されている。

ただ、ここの相当の猶予期限がはっきりとはされてないので、このあたり有識者の方のご意見を伺いながら進めていかないといけない部分かと思う。

○西口委員

勧告まで行く間に法律的に罰則などつけられるのか。

○藤村委員

そこはつけられないと思う。

○(事務局)寺垣主事

この相当の猶予期間について、町の顧問弁護士に伺った際には、状況にもよるが2、3ヶ月程度ではないかと助言をいただいている。

○藤村委員

ガイドライン上では、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間というふうな言い方をしている。

詳しく言うとその物件を整理するための期間とか、工事の施工に要する期間を合計したものが標準になるだろうと書かれているので、業者手配から取り壊すまでに、通常かかる期間っていうのが一つの目安になるかなと思う。

同じ22条第11項のところに災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にあるなど当該特定空家等に関し緊急に除却修繕、立竹木の伐採その他云々かんぬん必要な措置をとる必要があると認めるときは、要はその時間がない、命ずるいとまがないときはこれらの規定にかかわらず、その措置をみずから行い、または行わせることができるという規定はあるが、多分相当例外的な事情を想定してるように思う。

○世利会長

今、災害が全国各地で起きているが、台風等も巨大化をしている。来年の台風シーズンで、そういった民家等に被害が移る前に、できればもう解体できないかなという思いはあるが、その辺までいけるかどうか争点になるんじゃないか。所有者自ら取り壊していただくのが一番の最善の方法とは思うが。

○竹尾委員

費用を町が出すってすれば多分すぐOKと思うが自分たちの費用を出せっていうことになる解体しないのではないかな。

○世利会長

代執行により町が取り壊すということとなれば、とりあえずは町の負担で取り壊し、それから相続人・所有者の方に請求するという形か。

○(事務局)寺垣主事

はい。

○神田委員

今勧告に行くかどうかという話だが、誰がどのタイミングで決定するのか。

○(事務局)瀬田課長

所有者の反応であるとか、現場の状況であるとか内部で協議して、最終的には町長にお伺いさせていただいた上でとなる。

答えは一つではないので、総合的に考えなければならない。先ほどの藤村委員の話などを加味しながら考えていきたい。

○世利会長

空家対策協議会の中で、勧告を出すということではないということか。

○(事務局)瀬田課長

ご意見を伺うのみとなっている。

○世利会長

委員からの意見もあるように、様子を見て、次の勧告に移行していければと思う。

○百津委員

指導書の中身は具体的にどんなことを書いているのか。

○(事務局)寺垣主事

所有者の氏名、空家の住所、空家の状態、空家に係る措置の内容を明確に書いている。

あとは町の空家担当部署の責任者氏名など、ガイドラインで明記されたことを記載している。

○百津委員

例えば次の段階が勧告というところで、相当な猶予期限を設けてとなっているから、指導書の中に期間を決めて、何月までに例えば回答なり、実際に行ってもらわなくては次の段階の勧告に行きますみたいなことはないのか。

○(事務局)寺垣主事

指導の段階ではない。

勧告の段階で、日付を明記して、措置の期限を明記するようになっている。

○百津委員

だから、その指導の中身に何かそういったことを入れられないのか。

何とかの期間を設けて、この期間までに回答なりないと出して欲しいみたいな。

○世利会長

こちらとしてその相当の猶予期間をどれぐらい見るのかということが、先ほどから話に出ているわけです。2、3ヶ月という町の顧問弁護士からの助言もあるので、その反応を見て、コンタクトを取ってそれによっては、もう勧告に移行してもということになると思う。

○百津委員

期限も何もなければただ、これをもらった方に見れば、果たとってもいいんじゃないかみたいなことになるんじゃないか。

併せて、こういった物件が、例えば台風とかで災害が起こった場合、その災害で空家の何か落ち込んで、他の家に被害を出したとかいう場合はどうなるのかということも入れてもいいんじゃないかなと思う。

ただ、果たとってもいいという状態をそのまま、期間もないし、災害時にはどうなるのかという想定も何もしてないから、相続人の視点としてみれば何も感ないいいみたいになる。だから台風が来た場合とか、

そういった場合吹き飛びますよね、周りの家とか、ひょっとしたら人に対しての被害がそういった場合どうなのかと想定したものを示しておくことも必要じゃないかと。

○神田委員

私が所有者の立場だと、もうどうしようもないんだと思う。お金もなければどうしようもないっていう状況で今まで来てて、むしろ勝手に代執行してもらった方が助かる。代執行で当然お金請求されるけどそれも払えませんかという状況。

私はこの勧告までに時間を設ける必要がほぼ無いと思っている。こんなの本人も壊す意思がないのは明らかだから、どんどん進めていった方が私は本来はいいと思う。

ただ町の立場としていろいろあるだろうから、仕方がないかなと思うところあるが、誰にとっても、おそらくこの時間を多くとってるのは意味がないんじゃないかと。

○藤村委員

事前の交渉の段階の説明とかの段階で、おそらく町の方から、リスクの問題を説明されているはずだ。

なので、飛んだ場合どうなるのかとかいうのが、ある意味十分説明していて、だけど、それをお金があって出し渋ってるっていうのはそもそもないから、動けないという状況になってるんじゃないかなというふうに思っている。私も粛々と手続き自体はこれはもう法律が定めてる順番なので、淡々とやっていくってこともすればいいのかと。

一応勧告し、勧告から命令にまで行くときとかは相当の猶予期限とかが定められないかんってことになってますけど、助言・指導自体は特に期限を逆に定めなくていいので、どの段階で次のステップに行くかは町の判断でもあると思う。

○神田委員

例えば何か事故が起こって、誰かがけがをしたとしてもそもそも壊すようなお金がない人だからその人に損害賠償を求めても当然払うわけがない。被害者が泣き寝入りするしかない。

だから本当誰にとってもこの時間というのは本当に意味がないことで、もうさっさとやるのが一番いい。

そもそも特定空家等に認定されたところにも十分議論を尽くして視察までしている。

だからもう指導行っったときはもう、もう勧告ありきで行ってるぐらいな話でも私は全然いいんじゃないかと思う。

○世利会長

委員方からの意見も踏まえて、事務局で対応していただければと思う。

(2) 空家等の対応報告

事務局から、空家等の対応状況等を説明。

-質疑応答-

○世利会長

担当としても、草木等近所にご迷惑があった場合には、所有者の方に連絡を取り、改善をしていただいていると思う。

○百津委員

106 件が将来どうなるかわからないが、先ほどの事案にあったような方向になっていく可能性もある。

それで、今の段階での空家等の所有者なり、相続人の方々に空家を放置しておくとうなかなというのをわかりやすく、ホームページで空家等のページを設けてあるが、多分読もうと思わない。

文章が並んで、先日もらったこの空家等対策計画にこれをそのまま出してあるからですね、カットして部分も確かにあるんですけども、それはプライバシーの問題等もあってだろうと思うが、これを文書だけをザーッと見てもなかなか理解はできないし、読む気にはならない。

土砂災害防止法の概要など、法律ではなかなか難しいが概要というような形でまとめてある部分とかがあるから、そういったものを活用して、もう少しわかりやすく見やすいような資料を作れば空家等の相続人の方々にも、もう少し関心を持って読んでもらえるんじゃないかと思う。いずれは今の空家が老朽化して、認定等に引っかかることもありえるので。

○世利会長

自治体によっては空家等の対策について、不動産の方たちと連携をとりながら、リフォームするのか、解体して売買されるのかその辺も含めて対応しているので、所有者に、実際にどうするのか、将来的なことも踏まえて、そういった内容の文章になったらいいんじゃないかなというふうに私も思う。

○(事務局) 瓜生係長

町では、空き家の所有者の方に情報提供ということで、現状の報告と併せて、町から空き家を所有される方へお知らせチラシと県が行っておりますイエカツなどの相談窓口の案内も一緒に同封している。

○竹尾委員

イエカツの相談状況は分かるか。

○(事務局) 寺垣主事

イエカツに実際に相談していただいた町内の空家等は今 16 軒。

イエカツが空き家の活用に向けたセミナーを開催するので、ホームページ等で周知する予定。

○神田委員

活用ができる土地は売れるので解体される。車が入らない土地であつたり建築基準法上建物が建てられない、そういった活用ができないところが空き家になっていくという問題。

だから、行政側がやっぱりその区画整理をやるとか改善していかないとまず解決しない。

空き家はそういう意味では地域的な場所で増えていく、売れるようないい場所は大丈夫だと思うから、抜本的な解決っていうことであればやっぱり活用できない地域を考えるべき。

○世利会長

今の意見や将来的なことも含めて、空家等の対策、開発等も含めて、今後しっかりその辺に取り組みをしていかなければいけない。

いろんな先進地があろうかと思うので、その辺を町としても見極めて進めていければと思う。

4. その他

○(事務局) 堀課長補佐

令和 6 年度第 3 回の協議会については、令和 7 年 2 月の開催を予定。

日程につきましては、決まり次第周知する。

本日の議事録について後日送付する。

5. 閉会

これをもちまして、令和 6 年度第 2 回志免町空家等対策協議会を終了いたします。
本日はお忙しい中ありがとうございました。