

平成28年度 第2回大牟田市空き地及び空家等対策審議会 議事摘録

開催日時： 平成29年3月29日（水）
午前10時から午前11時30分まで

開催場所： 北別館4階 第1会議室

出席者： 大牟田市空き地及び空家等対策審議会会長及び委員計8名
事務局9名

■会議次第

1. 開 会

2. 辞令交付

3. 部長挨拶

4. 議 題

(1) 大牟田市特定空き地及び特定空家等の判断基準及び判定マニュアル
(案) について 資料1

(2) 大牟田市特定空き地及び特定空家等に関する措置判断ガイドライン
(案) について 資料2

5. 閉 会

■配布資料

・ 会議次第

・ 資料1 大牟田市特定空き地及び特定空家等の判断基準及び判定マニュアル (案)

・ 資料2 大牟田市特定空き地及び特定空家等に関する措置判断ガイドライン (案)

■議事内容

1. 開 会

2. 辞令交付

都市整備部長より交代委員へ辞令交付

3. 部長挨拶

都市整備部長 自席より挨拶

4. 議 題

(1)大牟田市特定空き地及び特定空家等の判断基準及び判定マニュアルについて(案)

【委員】具体的に説明いただきまして、有難うございます。住居で、屋根が一部ドボンと落ちていると明らかにわかる状態だと、それだけで100点になるのですか？

【事務局】資料5ページ「屋根についての評価」になると思います。「Ⅱ著しい剥落又は変形があるもの」という評価の中で、「④下地材に穴が開いており、内部の様子が窺えるもの」。また、それが複数個所あれば、「Ⅲ著しく変形したもの」の評価「②下地材に穴が開いており、内部の様子が見えるものが複数個所（2～5箇所）見られる」という評価にあたりまして、25～50点という判断になると思います。

実際は、現場で穴の状態を確認して判断したいと思います。

【委員】4ページ「Ⅲ倒壊の危険のあるもの」の評価「②家屋の一部が崩落・崩壊している」にあたるのだと思いました。屋根が落ちていると、家屋の一部が崩壊しているイメージだったのですが、あくまでも、屋根の項目に該当するということですか？

【事務局】屋根だけの状態ですと、先ほどの説明通りですが、おそらくそういう状態ですと、どこかしら建物全体に影響をしていることが考えられますので、4ページの「Ⅲ倒壊の危険のあるもの」の評価をしていくと考えております。

【委員】あと、特定空き地がよくわからないのですが、空き地には大きな木が林のようになっている。しかし、道路にははみ出していない。周りは住宅地。そういう場合にはどうなるのでしょうか？

【事務局】空き地の立木についてですが、立木の本数ではなく、幹が半分以上腐っていてそのまま放置すると、倒れて道路を塞ぐ危険や、隣の住居を壊してしまう可能性がある場合は、特定空き地に該当すると思います。周りに影響がない場合や、空き地の中に、幹が倒れる場合などがありますが、現地の状況にもよりますが、特定空き地には該当しないと思われます。準特定空き地には該当すると思われます。

【会長】先ほどの立木の件で質問です。チェック表の中ですが、判定マニュアルから判断基準への転記をしていると説明されましたが、判断基準案（A3版）と、判定マニュアルのチェック項目が違っていると思います。

【事務局】判定基準案と比べ、マニュアル6ページの項目が多いということですが、申し訳ありません。反映させていない部分があるようです。再度、確認を取りまして、追加の項目を作りたいと思います。もう一度確認をさせて頂きたいと思います。

【委員】3点お尋ねしたいことがあります。

1点目は、判断基準を細かく決めてありますが、基準から漏れてしまう可能性はありますか？基準には該当しないものの、危ないという事はないのでしょうか？

2点目は、判断基準のB.C.Dについては、危険性も千差万別で、ねずみやハエなど典型的なものを例示してあると思います。もともと基準というものを作るのはなかなか難しいと思いますが、例示されていないものでも判断基準に入る事があるのではないかと思います。

3点目は、空き地の判断基準についてですが、項目が少ないような気がします。立木の部分を中心として考えておられますか？

【事務局】1、2点目は、国が定めたガイドラインにも「個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある」とあります。現地を確認してみて、明らかに危険であれば、準特定もしくは特定に該当するような評価をしたいと思います。

3点目は、空き地の項目が少ないというご指摘ですが、相談件数も多いことから、立木を中心とした基準となっております。

【委員】基準は職員で判断されていると思いますが、職員一名で対応されるのですか？また、写真だけではなく、図面も必要なのではないでしょうか。

【事務局】判断のチェック体制は、複数でチェックするようにしております。大牟田市では、270件を超える現地調査実績もあります。その際も、複数チ

エックを心がけております。

図面等での調査ですが、写真付の解説本のなかの4ページの説明をさせていただきます。「Ⅰ注意が必要なもの」①～⑥と別枠で、AとBで損傷率を記載しています。

基本的には①～⑥で現地確認で判断し、どうしても中に立ち入れない場合には、損傷率AとBで判断すれば、①～⑥と同等の判断できるようになっています。それを、マニュアルに採用しています。判定はできるだけ慎重に行うこととしています。

【会長】有難うございました。複数というのは2名以上で行うということですね。

【委員】4ページ「Ⅲ-②家屋の一部が崩落・崩壊している」とありますが、一部というのがどういう状況なのかイメージがつかみにくいので、教えていただきたい。

【事務局】今の段階では、一部の定義というものははっきり決まっているわけではありません。現地に調査に行き、周辺等の状況も踏まえて判断をしていきたいと思います。

【事務局】補足説明をさせてください。屋根の一部の崩壊を、部分としてみているのではなく、建物全体の一部として判断し、認定した建物については、勧告や命令を行います。その命じ方としまして、「この部分を除却・改善してください」ということになりますが、一部崩壊した部分が除却・改善されれば、特定空家からはずれますよ、というものが、このマニュアルの「Ⅲ-②」になると思います。

【委員】私の隣の家も空家になっております。建物の持ち主はおりません。土地は市の所有になっています。持ち主がわからない場合の対処はどうされていますか？

【事務局】所有者がわからない時は、税務情報を利用して探します。

【委員】人が住んでいれば適用されない法律なのですが、判定マニュアルをみると、人が住んでいても、活用できる判断基準だと思います。建築基準法などに基づく指導等を行う場合の判断基準としても、参考になると思います。

(2)大牟田市特定空き地及び特定空家等に関する措置判断ガイドラインについて(案)

【委員】資料2の3ページのフロー図ですが、特定空き地や特定空き家等の認定の後に諮問が入っているのですが、対策計画の資料の25ページのフロー図の中には諮問が入っていません。統一したほうがよいのではないのでしょうか。

【事務局】このマニュアルを作るときに、諮問は切り離して考えるべきなのではないかという事務局で話が出たところです。資料が整合しておりません。申し訳ありません。

【会長】では、諮問は抜けるということですか？

【事務局】いいえ、反対に増えるということです。特定空き家等に諮問する。また、認定後にどういった助言・指導をするかということは、今後分けて対応をしたいと思っております。

【委員】4ページの「(1) 諮問に当たり事務局が整理すべき事項」のなかの、「4、助言又は指導を行う者について」とありますが、市長が指導を行うのですか？また「行う者」というのは誰のことですか。

【事務局】指導を行う者というのは市長になりますが、ここで表現している「行う者」というのは、指導を受ける側のことを記載しています。誤解を生まないように表現を検討いたします。建物の所有者、相続人等の調査を終えたものを審議会に諮問するという形を考えております。

【委員】7ページの「Q3」固定資産税の特例のところですが、勧告した措置がなされたときは勧告は撤回されて、修繕などの場合は再度対象になるとありますが、除却された場合は更地になるので、住宅用地特例の対象から外れ固定資産税は上がってしまう。そのことについては検討されるということだったと思いますが、どの様にお考えでしょうか。

【事務局】更地になってしまいますと、住宅用地特例の適用外になります。税制面での検討につきましては、今後改めて所管課と話を詰めていきたいと思っております。

【委員】8ページ「3. 命令」のところですが、行政処分になるということで、対象者の方に事前通知をして、意見聴取をして、意見書を提出してもらうのですが、対象者の方の反論があったとき、それに対する協議という形で審議会が関わってくることはあるのでしょうか。

【事務局】資料8～9ページの中で、勧告から命令に移るところで審議をしていただいて、命令をするべきだという答申を受けましたら、市のほうで事務手続きをいたします。その事務手続きの中で通知書を交付しまして、先方から、

意見書の提出があります。中身の判断につきましては、事務局で行います。10ページの過料のところにも書いてありますが、「(1) 諮問に当たり事務局が整理すべき事項」の「2. 意見書の提出若しくは意見聴取について」ということで、所有者等の主張については、この時にご説明をさせて頂きたいと思います。

【委員】命令をする前にも意見は上がってきているのですが、命令をするかどうか審議する中で、所有者の意見や、事務局がどう判断したかなどの情報は審議会で説明いただけるのでしょうか。

【事務局】命令に限らず、審議会の中で勧告すべきという答申をいただいても、最終的には市長が判断をした場合などは、市長の決定になりますので、審議会にはそういったご連絡はさせていただきます。また、命令につきましても、審議会でも命令すべきという答申を受け、命令を受けた方からの意見をもらいまして、意見書の提出内容を元に市長が命令していくという最終判断をいたします。また、命令しなかった場合は、何らかの形で審議会のほうにはご連絡したいと思っております。その辺も、ガイドラインのほうに明記していきたいと思えます。

【会長】基本的には、審議会ルートと当事者ルートがあり、それを総合的に市長が判断されるということになるわけですね。分かりました。

【委員】12ページの「(1) 諮問に当たり事務局が整理すべき事項」の「1. 実体的要件」の「用」は「要」のほうだと思います。

【事務局】有難うございます。訂正しておきます。

【委員】5ページのところの土地所有者が異なる空き家についてですが、借地上の建物に関してですが、まず、5ページでは、「土地所有者にも助言する」9ページの命令の前ところで、土地所有者にしてみれば「権限がない」という回答になると思います。その後が見えにくい。固定資産税の住宅用地特例の要件をはずすという行為ではなく、いきなり代執行に移るという形になるのかどうかというところをお尋ねしたい。

【事務局】まず借地の場合は、土地所有者にも助言・指導を行います。9ページで、土地所有者の「権限がない」と主張があった場合については、「正当な理由」として認めたいと思っております。矛盾しているようには見えますが、勧告を受けて措置をしない場合は住宅用特例から外れ、固定資産税が上がりますから、土地所有者の責任として、借地人へ話をさせていただくなどをして、空家の対応をしていただきたいと思っております。

【委員】わかりやすく言うと、地主さんが対応しきれないのが現状。地主側からすると除却、いきなり代執行してもらったほうが助かるという方向になると思います。ただ、その間固定資産税が上がるのもちょっと困ると思うので、どちらかという、地主さんも被害者の部分も多いと思います。現状2～3個相談を受けているのですが、やはり、地主さんは十分対応はしているのだけれど、それ以上の対応が出来ないという状況が多い。大牟田市は借地も多いので、そういう相談は増えていくと思います。その辺の対応も考えていかないとけないと思います。

【事務局】ご意見のとおり、地主さんも、空家そのまま放置されている場合は土地の有効活用が出来ません。中には借地人で、相続人が行方不明など、地主さんも、地代を貰われていない方も多いと思います。

地主さんとしても、除却をして、その土地のその後の有効活用を図りたいと思っておられると思います。ですから、私どもとしてもまず、家屋所有者、土地所有者の両方へ指導・助言を行いたいと思っています。地主さんも犠牲者になっている可能性も高いので、地主さんとの連携・協議をしながら、空家対策を進めていきたいと思っております。

【委員】お尋ねします。地主さんがいらっしゃる場合はわかりましたが、土地所有者が市の場合はどうなりますか？
例えば、土地は市の所有で、建物所有者が亡くなられた場合。家が崩壊するとどうなりますか。

【事務局】市の土地の場合、市の土地を管理している部署があります。公共マネジメント推進課というところです。

現在も、市の土地に空家が建っている案件もいくつかあります。そのような場合は、所管課している担当課と連携を取りながら、借地人のほうへアプローチをかけています。

【事務局】指導・助言・勧告・命令・過料というように色々な手続きを経て、代執行というルートを通っていきますが、皆様が「指導・助言・勧告・命令」というものが全て「除却」と思っていらっしゃるのでしたら、そうではないと言う事をお伝えしたいと思います。「危険な状態が解除されるための措置」を勧告することです。例えば、「外壁が道路側に倒れています。外壁を倒れないようにきちんと打ち付けて下さい。」というのが勧告の内容であって、「外壁が倒れているので、除却しなさい。」という勧告にはなりません。

もし、外壁が修繕されるのであれば、それは、特定空家ではなくなります。そういうことを、私達はイメージしています。特定空家とはいえ、あくまで個

人の財産であるものに対して一定の制限を与えるものですので、慎重にしたいと思っております。除却されるのが即時的に解決するので、除却を進めたいところではありますが、「危険な状態」を「危険ではない状態」にしていくというルールで諮問していくと思います。

【会長】有難うございました。諮問する際に、当然諮問案というものを出されると思うのですが、私たちは現場に行っていないので、どういう状態なのかがわかりません。助言・指導についてもある程度、案をいただいて、それについて私たちが答申するという認識でよろしいでしょうか。

また、過料についてですが、5万円以下ということになっていますが、基準を審議会で設定することは出来るのでしょうか。

【事務局】条例における過料ですが、会長がおっしゃられる通り、条例の中では過料の上限額が決められておりまして、5万円以下になります。実際、額はどの様にして決めるのかといいますと、今は私どもの文書法制担当と協議をさせていただいております。最終的に命令を聞かれない方に対して過料をかけるということになりますので、情状をかけて、5万円以下の金額を設定する必要があるのかという議論をさせていただいております。大牟田市の条例で、基準を決めて過料を執行しているものがなかなかなく、空き地とか空家の条例を決めている他の自治体の基準とかを調査しながら、過料の金額等を早急に検討して、審議会のほうでご説明したいと思っております。

【事務局】有難うございました。今回の審議会をもちまして今年度最後の審議会になります。事務局より、次年度の審議会開催スケジュールのご説明をさせていただきます。

【事務局】平成29年度の空き地及び空家等対策審議会の予定について少し触れさせていただきます。今年度、皆様のご協力により、大牟田市空き地及び空家等適正管理に関する条例を設定することが出来ました。いよいよ4月から空家特別措置法及び条例に基づき適正に管理されていない空き地及び空家等に対する措置を実施してまいります。来年度の審議会は本日ご審議いただきました「判断基準及び判断基準マニュアル」に則った特定空き地及び特定空家等の認定にかかる諮問及び答申、「特定空き地及び特定空家等に関する措置判断ガイドライン」に則った措置に対する諮問・答申といった個別具体の案件に対する審議が中心となります。あわせて条例執行に伴う運用面の検証ということで今日もご意見をいただきました。必要にあわせて、マニュアル及びガイドライン

の改訂なども考えられるところです。また、4月から、大牟田市空き地及び空家等対策計画に基づく空き地及び空家等の適正管理と利活用に関する施策の管理にも取り組んでまいります。場合によってはこれらに関することにご助言をいただくこともあるかと思います。以上のように平成29年度も多岐にわたり審議会の開催が必要になると思われます。事務局としては、およそ2ヶ月に1回程度の審議会の開催を考えているところです。委員の皆様におかれましては、大変ご多忙かと思いますが、今後とも空き地及び空家等の施策の推進についてご理解とご協力をいただきますようよろしくお願いいたします。

5. 閉 会