

第2回宗像市空家等対策協議会議事録

日 時:平成28年2月16日(火)10時00分～11時00分

場 所:宗像市役所第2委員会室

出席者:谷井会長、日高副会長、水上委員、松本委員、榎委員、石松委員、疋田委員、中山委員

欠席者:なし

事務局:(総務部)石松部長、(地域安全課)田中係長、小島、安部、(秘書政策課)中村係長

【 会議内容 】

1. 開会

2. 会長あいさつ

今回は「特定空家等」の判断基準の検討について、皆様方の忌憚のない意見をいただきたい。

3. 議事録確認

今回の議事録の署名委員は、水上委員。

4. 協議事項

以下の項目について説明(説明内容は省略)

(1)「空家等」の対策の流れについて

(2)「特定空家等」の認定について

(3)「特定空家等」に対する措置を講ずるか否かの判断

(質疑・応答)

水 上 委 員:説明資料中の『(1)「空家等」の対策の流れについて』では、「苦情」を受けて実態調査を行うように受け取れるが、市民からの苦情を受けて対応するのか。

事前に自治会長への聞き取り調査等を行って、ある程度把握するのか。

⇒平成28年度に市全域の実態調査を実施するため、ある程度把握できると思われる。

谷 井 会 長:平成28年度に実施する実態調査の際に特定空家等に該当するか否かは、誰が判断するか。

⇒特定空家等の認定は市で行う。委託する実態調査では危険度順にランク分けまで行ってもらい、危険度の高いものは職員が現地を確認し、特定空家等に認定する。

日高副会長:実態調査は何年おきに実施するのか。

⇒予算の都合もあるため検討中であるが、数年おきに実施しなければならないと考えている。

谷 井 会 長:どのような空家等を「特定空家等」と認定するのか。

⇒特定空家等の認定に際しては、空家等周辺の建築物や通行人に対して影響があるか否か等、行政として措置を講ずる必要があるか否かがポイントとなる。

水 上 委 員：ごみ屋敷は空家等対策の推進に関する特別措置法で対応できるのか。

⇒居住者が存在する家屋は「空家等」と認められず、空家等対策の推進に関する特別措置法による行政指導をすることは困難である。

日高副会長：「建築物が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」の判断は、敷地や家屋内に入らなければ、判断が困難である。市民から苦情があったという理由のみで、敷地や家屋内に入って良いのか。

⇒敷地や家屋内に入ることは容易ではないが、空家等対策の推進に関する特別措置法では、事前に通知を行えば入ることが可能であると規定されており、所有者等も拒否することが可能な規定であるが、市としてはまず敷地外からの外観で判断していきたい。

日高副会長：福岡県空家等対策連絡協議会のワーキングで検討している特定空家等の判断基準は、敷地内に入らずに判断することは困難ではないか。敷地外から判断できる判断基準を検討した方が良いのではないか。

⇒まずは敷地外から実態調査を実施し、敷地外から見ても明らかな空家等は特定空家等と認定し、判断が困難である空家等は所有者の承諾のもと、敷地内に入って調査し改めて認定する。

水 上 委 員：空家等対策の推進に関する特別措置法の中で、所有者等は実態調査を拒否できるとあるが、拒否された場合は実態調査を実施しないのか。実態調査権は付与されているか。

⇒法第9条に法の施行のために必要な範囲において、実態調査ができると規定されている。拒否した場合は罰則の規定もあるため、基本的には拒否できないと考える。

谷 井 会 長：実際に6人で実態調査を実施した結果、特定空家等に該当すると判断した者が3名、特定空家等と判断しなかった者が3名となっているが、差異が出た理由は何か。

⇒県の判断基準では数値化が困難な項目は「著しい」「全面」等、抽象的に表現しており、差異が出たと考えられる。建築物が壊れる程度を数値化することは困難であるため、判断が困難である空家等を空家等対策協議会に諮問し、意見を伺いながら判断していきたい。

谷 井 会 長：空家等対策協議会に諮問する件数が増えないようにするため、具体的な判断基準マニュアルを作成しておいた方が良いのではないか。

⇒県の連絡協議会の中で、判断基準マニュアルとして「解説書」が示されている。この解説書を参考に、マニュアルを作成したい。

足 田 委 員：協議会に諮問されるのは、職員で実態調査を実施した後に写真等の資料をそろえた状態であるのか。

⇒職員で実態調査を実施し、判断が困難なものを写真等の資料を揃えて諮問する。

榎 委員：法第9条では法律の施行のために必要な調査を行うことができ、立入調査の事前通知は、通知することが困難である場合は、この限りではないと規定されている。積極的な立入調査をするように規定されているととれるが、積極的な立入調査は実施しないということか。
⇒敷地や家屋内に入り実態調査をした方が判断しやすいが、不法侵入になる可能性もあるため、積極的に立入調査することは考えていない。

中山 委員：総務省と国土交通省が示しているガイドラインに対するパブリックコメントに「通知が困難な場合」の考え方が示されており、市町村は可能な限り戸籍調査や固定資産税の情報等を調べなければならない。そこまですれば大抵の場合は相続人が見つかる。立入調査を実施する際は相続人に通知をしなければならず、一人でも明示的な拒否をした場合は、立入調査はできない。また、所有者が複数人居る場合は全員に通知する必要があると示されているため、立入調査は困難であると考え。通知を無視する等、明示的な拒否がなければ実施することは可能と考える。

足田 委員：立入調査を拒否した場合でも、物理的な行使に至らない範囲においては、意思に反して立入調査を行うことは適法であると考え。
⇒立入調査はできると考える。立入調査を拒否した場合は、過料を課す規定もあり、基本的には拒否できないと考える。

足田 委員：特定空家等に認定された場合は、最終的には行政代執行を実施することになる。認定に誤りがあるとはならないので、可能な限り細部を調査した上で認定する必要がある。
⇒気候や環境条件等により判断は変わってくると思われるため、判断基準を利用した実態調査は一度のみではなく、手続きを進める段階で必要に応じて、誤りがないかの確認も含めて複数回調査することになる。

谷井 会長：調査員によって差異が出ないようにするために、特定空家等の判断を客観的にできるようなマニュアルを考えた方がよい。
⇒福岡県空家等対策連絡協議会のワーキングで検討している基準でも、具体化したいという意見があったが、宗像市のように建築関連の知識がない部署で空き家の対策をしている市町村があり、建築関連の部署以外でも判断ができるように、このような基準になっている。また、差異を最小限に抑えるため、福岡県空家等対策連絡協議会のワーキングで判断基準マニュアルを作成している。マニュアル等の整備や職員研修を行い、判断の差異を最小限に抑えたい。併せて、実態調査を実施し、判断が困難である空家等は建築士の資格を持った職員に同行してもらおう等、専門家の意見も聞きたい。

5. その他

特になし。

6. 閉会

7. 次回の協議会開催日

調整後、お知らせする