

会 議 録

※要点記録

1	会 議 名	令和2年度第1回赤穂市空家等対策協議会
2	開催日時	令和2年5月11日（月曜日） 13時30分～14時15分
3	開催場所	赤穂市役所6階大会議室
4	出席者又は欠席者	<p>○出席者</p> <p>（委員） 牟禮委員（会長）、目木委員、木下委員、岡野委員、内藤委員、大上委員、安枝委員、秋川委員、植田委員</p> <p>（事務局） 澗口都市計画推進担当部長兼都市計画課長、長棟建築係長、内波主査、金礪技師、鳥海主事</p> <p>○欠席者 無し</p>
5	傍 聴	不可
6	議 事	<p>(1) 略式代執行の実施について（事前協議）</p> <p>(2) その他</p>
7	会議の内容	別紙のとおり

— 1 開 会 (1 3 : 3 0) —

事務局	<p>ただ今から、令和2年度第1回赤穂市空家等対策協議会を開催します。 本協議会の成立について、本日は、委員全員のご出席をいただいておりますので、赤穂市空家等対策協議会設置要綱第6条第2項の規定により、本協議会が成立することをご報告します。</p> <p>次に、会議の公開についてです。本協議会の会議は、原則公開で行っていますが、今回の議題は、個人に関する情報を含み、不開示情報に該当することから、会議を非公開とし、会議録については不開示情報を除いたものを公開したいと考えていますが、ご異議ございませんでしょうか。</p>
委 員	<p>異議無し。</p>
事務局	<p>それでは会議を非公開とします。</p> <p>次に、開会にあたりまして、赤穂市空家等対策協議会会長の牟禮市長からご挨拶いただきます。</p>
会 長	<p>皆様こんにちは。本日は大変お忙しい中、ご出席賜りましてありがとうございます。新型コロナウイルス感染症が拡大する中、いつもの会場と違いまして、少し広い部屋で、窓も開けて、3密を避けるということで、開催させていただきますので、ご了解を賜りたいと存じます。現在も兵庫県は、特定警戒都道府県であり、警戒や自粛が必要となっておりますが、その中でもご出席いただいたことに、心から感謝申し上げます。</p> <p>本日は、略式代執行の案件をご審議いただくこととなります。本来であれば、書面開催ができれば良かったのですが、今回の議題が、赤穂市においても、他の自治体においても、なかなか例の無いことですので、本日も審議いただきまして、円滑な事業進捗にご協力いただきたいと思いますと考えております。</p> <p>市内の空家についても、人口減少に伴って増加傾向にあり、今年度も、空家の改修や利活用について、予算を確保していますが、なかなか、活用が進まない状況があります。空家の活用についても、委員の皆様の協力のもとに進めてまいりたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。簡単ではございますが、挨拶に代えさせていただきます。</p>
<p>— 2 委員紹介 —</p>	
事務局	<p>ありがとうございました。続きまして、次第2「委員紹介」に移ります。</p>

	(委員紹介)
	<p>それでは、以降の議事進行については、会長にお願いします。</p> <p style="text-align: center;">— 3 議 事 —</p>
会 長	それでは、「次第3 議事」に移ります。「(1) 略式代執行の実施について（事前協議）」、事務局より説明をお願いします。
事務局	（「(1) 略式代執行の実施について（事前協議）」、説明を行った。）
会 長	事務局の方から説明がありましたが、質問や意見等がありましたら発言をお願いします。
委 員	<p>国の空き家対策総合支援事業の補助率はどのくらいなのか、市の負担がどのくらい伴うのか。</p> <p>また、今回、所有者等が確知できないとのことですが、残される土地は最終的にどこの所有になり、どこが管理していくことになるのかを教えてください。</p>
事務局	<p>1点目の国費の補助率については、2分の1です。</p> <p>市の負担については、予算ベースで、事業費から国費を除いた2,831千円を見込んでいます。また、この市の負担分については、交付税措置があります。</p> <p>2点目の残される土地については、市が当該土地の所有者となる訳ではなく、現在の名義のまま、所有者不明の土地が残るということになります。</p> <p>このため、跡地の管理に関して、略式代執行の実施内容の「建築物の地上部分全部の除却」には、2つの意味があり、1つは、地上部分を除却すれば危険は解消されるということと、もう1つは、土間コンクリートを残すことで、今後の草木の繁茂を最小限に抑えたいと考えています。</p>
委 員	今回、応急措置を行うまでに1年程度かかっていますが、実施についてどのように判断されたのか。
事務局	<p>空家の状態は個々に異なるので、一律の基準を申し上げることはできませんが、この案件については、近隣から、外壁材料が外れて音がして、夜が眠れないとか、倒壊しそうで怖くて仕方がないといった声をいただいております。そういった声があるということと、市も特定空家等と認定して以来、定期的に空家を見回っていますが、外壁の劣化が進行しているということで、応急措置が</p>

	必要であると判断しています。
委 員	所有者不明の間が続いて、危険な状況があれば、応急措置がされると理解しておけばよろしいですか。
事務局	所有者の判明にかかわらず、緊急を要する場合は、応急措置をしております。
委 員	応急措置について、雨水を凌ぐためにシートをかけていますが、柱の腐朽の状態を見ると、かなり酷いと思います。代執行の予定が9月ということで、台風シーズンに入ってくると思います。この状態で、台風の被害に耐えられるとも限らないので、構造的な補強等をされたのかどうか。
事務局	<p>応急措置については、建物の北側等は完全に壁が外れてしまっており、台風等の強風による吹上げを考慮して、風を含まないように、別注の袋状のシートを作成し、上から被せて押さえているという形です。</p> <p>構造上は、ほとんどの柱の縁が切れている状態ですが、2階の床は抜け落ちておらず、床が建物の箱を維持しているという点から、吹上げが無い限りは、自重によって、風を受けてももつのではないかと考えており、内部の構造的な補強は行っていません。</p>
委 員	代執行にかかる費用のうち、業務委託の費用は、所有者が判明しても回収費用に含まれないということですが、回収できない理由について教えてください。
事務局	この業務委託は、動産のリストを作成等するもので、今回は、基本的には、動産も建物の解体と同時に処分したいと考えていますが、後に所有者が現れたときのために、動産のリストと写真を残し、対抗できるようにしておきたいという業務になります。これは、市が個人の財産を処分する上で、その責任がありますので、費用は、市が負担するものと考えています。
委 員	空家等対策の推進に関する特別措置法では、建物の解体についての規定はありますが、動産については無い。民法的に考えると、所有者不明の場合、利害関係人が費用を回収しようとする、家庭裁判所で財産管理人を選任し、財産管理人を相手に手続を進めることになる。財産管理人に不動産を処分してもらうこともでき、そのようなことが可能な場合は、我々は、財産管理制度の活用について検討する。しかし大体は、解体費用の方が土地の売却額よりも高くなり、財産管理人は何もできないということになる。そういう意味で、この方法は有効で無い場合もあり、なかなか難しいのですが、この方法が採れないの

	かどうか、一度検討していただければと思います。
事務局	<p>財産管理制度の活用については、検討をしております。今回は、土地に抵当権が設定されており、土地が売却できたとしても、費用を回収できる見込みが無いという状態です。</p> <p>跡地管理の観点からも、所有権が他に移ることになれば、財産管理制度は有効であると考えていますが、財産管理人の選任にも予納金等の費用がかかりますので、売却ができて費用回収の見込みが無い案件に対して、税金を投入することは難しいという考えから、今回は、国の補助金を活用するという判断をしております。ただ、今後、抵当権者との協議等により、跡地の所有権を他に移すようなことができないのか検討していきたいと考えています。</p>
委員	<p>抵当権者は利害関係人のため、その人が本来すべきことがあったはずですよ。更地になれば、担保価値が増えて、今までなら手を付けなかったものを、抵当権を実行すれば回収できるかもしれない。そうすると、市がするのでは無く、抵当権者にお願いするという方法も有る。</p>
事務局	<p>現状においては、そういう風に話が進めば、一番望ましいと思います。</p>
委員	<p>市民からすると、できる限りこういったことに税金を使ってほしくないという思いがあります。応急措置については早くした方が良いというのは分かるのですが、措置をした後に倒壊してしまって、損害が発生した場合、その責任はどうなるのでしょうか。</p>
委員	<p>応急措置の方法が間違っていて、倒壊の原因になるのであれば、責任を問われることになると思います。応急措置は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づくものですか。</p>
事務局	<p>いえ、市条例に基づくものです。</p>
委員	<p>民法では、事務管理の規定を使うのかなと思います。事務管理では、着手した以上は、それなりの注意義務を求められますので、そういう意味では、応急措置によって損害が発生するような方法では、責任が問われることになります。</p>
会長	<p>市としては、応急措置をして、適正に管理して、できる限り速やかに除却することが、今回の一番の方策であると考えています。職員も定期的に現地を見ていますので、風水害の予防をしながら、手続については、速やかに、この予定</p>

	どおり進めていければと考えております。
会 長	他に何かありますでしょうか。 他に無いようですので、ただいま事務局から説明があった案に基づき、今後の 手続を進めるということによろしいでしょうか。
委 員	異議無し。
会 長	異議が無いということですので、この略式代執行については、原案のとおり進 めさせていただきます。 最後に、「(2) その他」に移ります。委員の皆様から何かございましたらお願 いします。特にございませんか。事務局から何かありますか。
事務局	前回の協議会で、関西福祉大学生のアパートが無いというご意見があり、市も それに対して対策を進めたいということで、まずは、現状を把握する目的で、 大学にお伺いしたいと考えていますが、新型コロナウイルスの関係でまだで きていません。今後の状況を見て、お伺いして、現状把握をした上で、どうい う対策ができるのかを検討したいと考えておりますので、よろしくお願いま します。
委 員	市内で住宅を見つけられなくて、市外に住んでいる学生もいます。できれば赤 穂に住んでほしいと思っていますので、よろしくお願います。
会 長	この際ですので、他にご意見がありましたら、おっしゃっていただきたいと思 います。
委 員	今回、はじめての代執行ですが、このことが広報されると、他の地域でも要望 が出ると思います。そのときには、今回と同様に、議題に取り上げ、協議して いいただきたいと思います。市内でも同様に困っておられる地域もあると思 いますので、これはお願いという形になりますが、よろしくお願います。
会 長	他にございませんか。無ければ、本日の議事は全て終了しました。 以上を持ちまして、令和2年度第1回赤穂市空家等対策協議会を閉会させて いただきます。本日は、誠にありがとうございました。