

四国中央市空家等対策協議会 会議記録

開 催 概 要

1. 会 議 名 第4回四国中央市空家等対策協議会
2. 開催日時 平成30年9月28日(金)午前10時00分～午前11時30分
3. 開催会場 四国中央市役所本庁舎5階大会議室(東)
4. 出席者 (会長) 篠原実
(委員) 合田英昭、石川勉、河上公則、蝶野公治、
尾藤淳一、三浦裕章、江口猛、横内康正、横田圭三、
浦土井麻智子、玉置裕規、早田亮
(欠席委員:曾我部清、長野勝重)
(オブザーバー) 四国地方整備局松山河川国道事務所
西条国道維持出張所長 河原研治
愛媛県東予地方局建築指導課建築指導係
(四国中央土木事務所駐在)担当係長 森元木
(事務局) 鈴木宏典
宮崎修、白川英明、久保佳代、鈴木武雄、真鍋真里
5. 傍 聴 者 報道関係者2人
6. 会議次第
 - 1 開会
 - 2 会長あいさつ
 - 3 委員委嘱状交付
 - 4 新委員紹介
 - 5 報告
 - 6 協議
 - (1) 空家法第14条第10項に基づく略式代執行について
 - (2) 空家法第14条第1項に基づく助言・指導について
 - (3) 四国中央市空家等対策計画の実施状況等について
 - (4) その他
 - 7 その他
 - 8 閉会

===== 議 事 概 要 =====

1 開 会

2 会長あいさつ

空家問題に対処するにあたり、現実を踏まえたうえで、官民一体の体制を整備し、市民の自発的な解決を促し、支援することが大事であると考えている。

3 委員委嘱状交付

市長から江口猛委員（新任）へ委嘱状を交付した。

4 新委員紹介

江口猛委員から自己紹介があった。

5 報告

- (1) 前回会議記録について報告があった。
- (2) 空家法第 14 条等の執行状況について、次のとおり報告があった。
 - ① 空家法第 14 条第 1 項に基づく助言・指導について
 - ② 空家法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行について
 - ③ 道路管理者との連携等について

6 協議

議長が、協議に先立ち、協議題「(4) その他」の提案がないことを確認、協議題は(1)から(3)までとし、(1)及び(2)については個人情報を保護する必要から非公開とする旨を宣した。議長が傍聴者に退室を求めた。

(1) 空家法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行について

空家法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行 1 件について事務を進めることを了承した。

(2) 空家法第 14 条第 1 項に基づく助言・指導について

空家法第 14 条第 1 項に基づく助言・指導 3 件について報告があり了承した。このうち 1 件について、時機を逸すると思われる場合に限り同条第 2 項に基づき勧告する判断を会長に一任した。

(3) 四国中央市空家等対策計画の実施状況等について

当市空家等対策計画の実施状況について、資料「四国中央市空家等対策計画の実施状況等について」に基づき、概ね次のとおり説明があった。

〔フェーズ 1〕 空家発生の予防

「建物の維持管理と機能向上」については従来以上に取り組みを高めている。

「敷地接道基準と街づくりの取り組み」のうち「狭あい道路拡幅整備事業」については従来から取り組みに努めている。「空家数1.6倍増に対応」については試案に留まっている。

〔フェーズ2〕 空家の流通・活用の促進

「建物状況調査（インスペクション）の普及促進」については当市として取り組みはないが、宅建業法改正により義務化された。

「空き家バンク活用の促進」と「移住施策等との連携」については、空家等対策計画に基づき、えひめ空き家情報バンクを活用し「移住者住宅改修支援事業」と連携している。

〔フェーズ3〕 管理不全な空家等の対策

「空家法第14条等の執行」については、新たに「略式代執行の判断基準」を定めたことをはじめ適切な執行に努めている。

「空家等に関する正確な情報の把握」の「現実的で有用性の高いデータベースの整備」については、行政措置事案について台帳を作成、空家全般については、空家か否かの判断は容易ではないものの、平成27年空き家等実態調査のフォローアップを進めている。

「当事者支援施策の充実」のうち「空家対策情報冊子の配布」と「老朽危険空家除却事業補助金の充実」については実施済みである。

ただし、「老朽危険空家除却事業補助金の充実」については、高い補助率に見合う公益性をどう考えるか、その補助要件と特定空家等とが必ずしも合致しない等の課題を抱えている。

「民事調停等活用の支援」及び「緊急対応のマニュアル化」については、実現に至っていないが、課題として切実に感じている。

「空家除却空地に「住宅用地の特例」と同等の措置」については税制全体の動きや国の対応を見極めている。

〔フェーズ4〕 空家跡地の利用の推進

このフェーズまでは手が回らない現状であるが、「空家の活用の促進」については、現実的な課題として市民の声を受け止めている。

「空地のブロック塀等の対策」については大阪北部地震を契機に防災部局で対応を進めている。

〔サポート1〕 官民一体となった支援体制の確立

「官民一体となった窓口と対応」については、空家対策コンソーシアムの立ち上げを進めている。

「民間活力の導入」と「地区別実施体制の検討」については対応が進んでいない。

〔サポート2〕 行政機関の一体的対応の推進

報告事項であったように、国道、県道等の道路管理者とも個別事案ごとに連

携している。

当市空家等対策計画の実施状況について、資料「四国中央市空家等対策計画の実施状況等について」に基づき、概ね次のとおり説明があった。さらに、空家等対策計画掲載事業のうち実施に至っていない主な事業と方向性について、資料に従い次の通り説明があった。

「空家数1.6倍増に対応する新たな試み」については、試案に留まっている。また、「空家除却空地に住宅用地の特例と同等の措置」については、国政の動きを見極めつつ、今後さらに検討していきたい。

空家問題は、元をただせば個人財産の管理不全の問題であり、民事で解決できるものは民事で解決されるべきものであり、これを推進するために「民事調停等活用の支援」や「老朽危険空家除却事業補助金の充実」が有効であると考え。たとえば隣接者が相続財産管理人選任申立を行おうとすれば、数十万円の予納金が必要となることから、予納金の貸与又は債務保証の制度化についても検討が必要であると考え。

とりわけ、「老朽危険空家除却事業補助金の充実」については、高い補助率に見合う公益性、特定空家等の要件と国庫補助基準・県費補助基準、低所得者等の負担能力などに課題がある。とくに公益性に捉え方の違いは、県内市町の間で実施件数の違いとして表れている。

「緊急対応のマニュアル化」については、いわゆる緊急安全措置を当市が実施するのではなく、隣接者等が民法第720条第2項の緊急避難を行うにあたり支援する形態で方向性を定めたいと考える。

実は、協議(1)において略式代執行の対象となった空家等については、偶然に指導対象として調査を進めていたものであり、若干の追加調査をもって略式代執行に適する事案であることを判断できた。しかし、通常、戸籍調査だけで数週間から数カ月を要する。その後、代執行の公告期間も相当の期間が必要となり、代執行までほぼ1年を要することになる。その間、行政として何もせずに放置することはできない。

他市町村が空家法施行前に制定した独自条例のなかに緊急安全措置を定めるものがあるが、理屈付け、対象範囲、運用方法などは明らかではないもの少なからずある。また、空家法では緊急安全措置に相当する措置等に言及していない。空家法に定められていないということは、法制化する熟度がないと理解することが順当であると考え。また、緊急安全措置の要否が論ぜられる場面は殆どが隣接者等の保護が論ぜられる場面でもあるが、隣接者間には各々過去から経緯があり、行政が一方当事者の訴えのみを受けて対応することは避けるべきものと考え。さらに、様々な面でモラルハザードも懸念される。

そこで、現行法の下で可能なことを考えてみると、民法第720条第2項の緊急避難に限られることになる。緊急避難は当事者でも第三者でも可能であるが、当市としては「隣接者等の緊急避難行為を支援する」という方向で考えていきたい。たとえば費用は全額補助して技術的にも支援するが、緊急避難を行うのは隣接者等本人とする、という方向で考えていきたい。

【質疑応答】

〔空地の減少策〕

委員： 空家跡地の利用の推進をさらに促進することが必要ではないか？

言い方を変えれば、換価性を導き出すことが大事ではないか？

担当： ご指摘のとおりであり、さらに検討を進めたい。

〔地区別実施体制の検討〕

委員： 地域の居住環境や不動産価値の問題でもあり、自治会の課題という角度からも、今後、さらに議論されるべきではないか？

担当： 一軒の空家だけを見つめていても解決できない。そのような対応は大事だと考えている。

〔民事調停等活用の支援〕

委員： 民法では無主の相続財産の国庫帰属を定めた規定があるはずだが、実務的にはどうなのか？ 国が引き受けてくれないのか？

担当： 土地・建物のまま財務事務所が引き取るということはないと聞いている。

他委員： 実務的には相続財産管理人を選任して現金化したうえでなければ収納されない。いずれにしろ、換価できない不動産が残っていく。

担当： そこで、その手続を誰が担うのか、数十万円にのぼる予納金をどうするのかを課題となり、支援が必要な場合あると考える。

〔老朽危険空家除却事業補助金の充実〕

委員： 老朽危険空家除却補助金を活用できない低所得者に関して、協議2で議論された個人所有の敷地・建物の例では裁判所の競売に供しても不調となり今に至っているということであるが、結局は、金融機関が担保価値を過大評価しているということか？

担当： 金融機関の担保評価について言及する立場にないが、結果として裁判所で競売に供しても不調に終わったということが事実である。

委員： バブル期の名残か？

会長： バブル期の名残もあるだろう。最近ではスルガ銀行の件もあり、今後、所管官庁で動きもあるだろうと思う。

担当： いずれにしろ、老朽危険空家補助金の個人負担分を理屈のうえでも現実の資力でも負担できない事案は存在するもので、今後、対応を検討したい。

〔緊急対応のマニュアル化〕

委員： 市が緊急安全措置を行うのではなく隣接者等を支援する方向ということであるが、各々の手法の比較としてはどうなのか？

担当： 緊急避難という切り口で考えれば、第三者たる市が直接介入するより

も、まずは当事者が考えるべきことである。仮に法廷に持ち込まれた場合、地方公共団体が第三者として介入すること自体から議論されることになるうえに、行政の行為として審査の目を向けられることになる。さらに現実的な話として、隣接者間には各々過去から経緯があり、行政が一方当事者の訴えのみを受けて対応することは避けるべきものとする。

委員： 緊急避難に限るということである。そうすると、該当する場合は限定されると思うがどうか？

担当： ご指摘の通り、緊急避難としてできることは、屋根瓦が飛散する危険があれば隣家の屋根にネットを被せるという程度でしかない。しかし、それが現行法で許される範囲であり、そこは動かせないと考える。市が支援できる範囲も、その範囲に限られる。市民にも、いわゆる緊急安全措置と行政措置とは別物であることを理解してもらう必要がある。

委員： それでも市が関与したということで責を負わされないか？

担当： 当市は当事者とはならないと理解している。

会長： リスク論で言えば、触らないのがいいわけだが、それでは行政として責任逃れである。いくらかの法的リスクがあっても、やらないといけないときがある。私は、その覚悟をもっている。

委員： 具体的にどうするのかという問題はありますが、考え方と姿勢は十分理解できた。

【意見】

委員： 宅建協会、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会で構成する四士会でも、さらに研鑽に努めたい。

委員： 財産価値のないとされているものから財産価値を引き出していくことが大事だ。

会長： 活発に議論していただいた。この協議会としては前へ進んでいきたい。私としてもギリギリのところまで攻めていきたいと考えている。ご支援いただきたい。

【協議成果】

議長が今日の議論について了承することを問うたところ、異議なく了承された。

7 その他

本協議会委員任期満了に伴う説明

8 閉会

会長から、任期満了を控えた謝辞と次期への協力依頼を述べた。