

令和3年度 第1回知立市空家等対策協議会 会議録

1 日時

令和3年7月13日（火） 14時00分から16時00分まで

2 場所

知立市役所 4階 第4会議室

3 出席者

(1) 委員

会長：谷田真（名城大学 理工学部 建築学科 准教授）／副会長：秋田光治（愛知県弁護士会 弁護士）／水野吉樹（愛知県宅地建物取引業協会 碧海支部）／川地英明（愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部）／稲垣憲一（愛知県建築士事務所協会 西三河支部）／岩瀬孝吉（区長会代表）／足立達信（愛知県安城警察署 生活安全課長）／林郁夫（知立市長）

(2) 事務局

岩瀬祐司（建設部長）／佐藤洋一郎（建築課長）／建築課（三浦、牧原、打田）

4 傍聴者

なし

5 次第

① 開 会

② 建設部長あいさつ

③ 委員紹介

④ 議 題

（1）会長及び副会長の選任について

（2）市内の空家等の現状と危険空家等の対応状況

（3）特定空家等の現状について（愛知県宅地建物取引業協会との協定）

（4）特定空家等の今後の対応について

（5）その他

⑤ 閉 会

6 議事

① 開会

建築課長

皆様、こんにちは。

本日は、お忙しい中お集まりいただき、誠にありがとうございます。ただいまより「令和3年度第1回知立市空家等対策協議会」を開会いたします。

私は、建設部建築課長の佐藤でございます。どうぞ、よろしくお願い申し上げます。

本日は、委員8名に出席していただいております。知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第4条第2項による委員の半数以上の出席者があり、開会の要件を満たしていることを、ご報告申し上げます。

本日の協議会は16時を目途に進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

本協議会は、知立市審議会等の設置及び運営に関する取扱要綱第6条に基づき、公開された会議ですので、本日はございませんが、傍聴される方がお見えになることがありますことをご了承ください。

ただし、特定個人が識別できる内容は非公開とします。なお、本会議の会議録につきましても、個人情報にかかる部分は非公開として、ホームページで公開します。

会議に入ります前に、資料の確認をさせていただきます。

<資料確認>

② 建設部長あいさつ

建築課長

それでは協議会開催にあたり岩瀬祐司建設部長より挨拶を申し上げます。

建設部長

<建設部長あいさつ>

③ 委員紹介

建築課長

本日は新たな任期で初めての会議でございますので協議会を構成する委員の皆様の紹介をさせていただきます。本来であれば自己紹介をお願いするところではございますが、限られた時間ですので、私から、委員の皆様を順に紹介させていただきます。

<委員紹介>

なお、愛知県建築士事務所協会西三河支部の稲垣憲一様、区長会代表の岩瀬孝吉様、愛知県安城警察署生活安全課の足立達信様につきまして

は前回の改選、人事異動により新たに委員になっていただきましたので、ここでご報告させていただきます。

続きまして事務局の紹介をさせていただきます。

〈事務局紹介〉

それでは皆様よろしくお願ひします。

委員一同

よろしくお願ひします。

④ 議 題

(1) 会長及び副会長の選任について

建築課長 それでは議題に移ります。次第の議題（１）「会長及び副会長の選任について」でございますが、会長の選任について、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第３条第２項に、委員の互選により定めるとあります。会長の選任について、いかが取り計らいましょうか。よろしくお願ひいたします。

稲垣委員 建築の専門や法律の専門ではなく俯瞰的に全体を見ることができる方がいいと思うので、まちづくりの専門として「谷田委員」はいかがでしょう。

建築課長 ただいま稲垣委員より、会長を「谷田委員」にお願いしたいとの発言がありましたがいかがでしょうか。

委員一同 異議なし。

建築課長 それでは谷田委員に会長をお願いしたいと思います。谷田会長、会長席へお願ひします。

〈会長移動〉

建築課長 それでは会長に一言ご挨拶をお願ひいたしまして、この後の議事の進行をお願ひします。

谷田会長 〈会長挨拶〉

谷田会長 それでは、副会長を選任いたします。副会長は、知立市附属機関の設置に関する条例施行規則に基づき、私が僭越ながら指名させていただきます。副会長は「秋田委員」にお願いしたいと思いますがよろしいでしょうか。

委員一同 異議なし。

谷田会長 それでは秋田委員に副会長をお願いしたいと思います。秋田副会長、副会長席へお願ひします。

〈副会長移動〉

谷田会長 それでは秋田副会長に一言ご挨拶をお願ひします。

秋田副会長 〈副会長挨拶〉

(2) 市内の空家等の現状と危険空家等の対応状況

- 会 長 それでは、議題に沿って進めたいと思います。
議題(2)「市内の空家等の現状と危険空家等の対応状況」について事務局から説明をお願いします。
- 事務局 〈議題(2)について資料に基づいて説明(内容省略)〉
- 会 長 それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はございませんか。
- 足立委員 空家が減った要因は何かありますか。
- 事務局 要因として事務局で確認できている数値としては、建物の解体が進んでいるところがあります。解体をする際、届出があり、都度除却されていることを事務局の建築課が確認し、集計をしています。そういったところが一番の要因ではないかと思います。
- 足立委員 ありがとうございます。
- 会 長 他によろしいでしょうか。
- 川地委員 画地数とはどういうものですか。
- 事務局 建築的な用語ではありませんが、課税を基に集計している範囲を画地と呼んでいます。画地数については税務課の課税情報を使用しているため、そのように表現しています。
- 川地委員 建物の敷地の筆が跨って建っている場合は総合計ですか。
- 事務局 建物が何筆かに跨っていた場合でも1画地として計数しています。
- 市 長 空家件数は減っているのに画地数が増えていると資料にあるが、どういった意味で画地が増えたとお伝えしているのですか。
- 事務局 空家率を算出するにあたって分母が必要になり、分母として画地数を使用したことから記載しています。
- 副会長 空家率の算出方法を教えてください。
- 事務局 令和3年1月1日時点で建物が建てられている画地数と、平成28年に行った実態調査と通報によって把握した空家の各々を足した合計で割算を行い、今回1.27%という数字を算出しております。
- 副会長 空家件数204件を各地数16,082件で割ると1.27%になるということですか。
- 事務局 その通りです。
- 会 長 空家率は一般的な求め方がこの方法なのですか。
- 事務局 そうです。
- 会 長 空家率を求めるためにこの数字が必要なのですね。
- 川地委員 空家が減ったら画地数も減ると思いました。
- 市 長 増えたのは知立市が開発をして家が頻繁に建っているから画地数も増えているということですね。

事務局 空家は減っているが、宅地化されて家がどんどん増えてきているので、毎年画地数が増えています。

会 長 それでは、議題(2)については以上といたします。

(3) 特定空家等の現状について(愛知県宅地建物取引業協会との協定)

会 長 議題(3)「特定空家等の現状について」事務局から説明をお願いします。

事務局 〈議題(3)について資料に基づいて説明(内容省略)〉

会 長 ただいまの説明にご意見やご質問等はございませんか。

稲垣委員 今更かもしれませんが、下げ振りの計測で用いている層間変形角は応急危険度判定協会にて1/50を指標にしていますが、この数値は大地震があった際の指標の為、長期でほったらかしにしているとこの指標を基準にするのは危険が大きいのではないかと考えています。構造計算の観点から言うと、鉄骨等で層間変形角が1/100以上ずれたら壊れたとしています。1/200が基本で1/100までいくととにかく危ない。木造だからいいだろう、と応急危険度判定士の中でも基準が緩くなっていますが、この数値だけ見てまだ安全とは言えず十分危険な状態であることを意識して頂きたい。

会 長 ありがとうございます。

事務局 事務局としても指標が思い浮かばなかったという点もあり、一番身近に使っている応急危険度判定のランク付けを使用しました。これに収まっていたらなんとかなるかなと思っていましたが、他で指標がございましたらご指導をお願いしたいです。

稲垣委員 法的な指標はないですが、構造計算の世界では1/100です。応急危険度判定はあくまでも地震発生からすぐに倒壊するかしないかのみの判定なので長期でほかっておく時の方法としてはまずいと思います。また写真を見ていただくとわかりますが、外壁や屋根など、どこか穴が開いた場合どんどん崩壊が進みます。これには理由があり穴が開いてないものに対し開いているものの風圧力は1.6倍になります。穴が開くなどどこか壊れた場合、加速度的に壊れていきます。そのため、あまり数値で安心してはいけないと思います。

事務局 ありがとうございます。

会 長 他に意見はいかがでしょうか。

状況は写真から見てもわかる通り劣化が進んでいますが、一方で土地所有者とのやり取りが長く続いています。これは進展の兆しがあるという理解でよろしいですか。

事務局 はい。分筆の費用や売却をする場合、解体費を考慮しどれほどの試算になるのかご興味を示されている状況でございます。

会 長 これまで自分が委員となって来てからずっとこの物件が出てきていますが、何の動きもなかった中で初めて少しだけ動きがあった状況になります。

副会長
事務局 先程言っていた協定書が交わされたというのは成立したのですか。

副会長 はい、成立しました。

副会長 これに基づいてこの物件について具体的に紹介し依頼しているという理解でよいか。

事務局 はい、そうです。

副会長
事務局 その後、具体的な動きはありましたか。

事務局 宅建業協会から、地番全体の状態で試算していただいています。この情報を先日所有者にお届けしました。今は反応を待っているところです。

副会長 具体的にどの業者が買う等具体的な契約の話ではなく、一般的な相場の話をしたということですか。

事務局 売却の事例等を元に算出された相場から面積を掛け、価格を算出しています。

副会長 試算は分筆して売却するという方向性について、前向きに検討されているということですか。

事務局 はい。そうです。

副会長
事務局 宅建業協会はそれを踏まえ動きつつあるということですか。

事務局 まだ所有者が宅建業協会と直接話すことを拒まれているので市が間に入り相談を受けています。分筆費用と建物の解体費用がまだ出てきていないので、その点を踏まえ宅建業協会にお願いをしている状況です。

副会長
事務局 地主が拒んでいるのですか。

事務局 地主が拒んでいます。直接会うと売らないといけないという状況になりたくないとのこと。直接会うのは最終的な時でないかと嫌だと仰っています。

副会長 土地を分筆し売った場合、不利なところが残ってしまうという現実的な問題はありますか。

事務局 この敷地が南側に位置しています。北側にも附属の空家があり、さらに北側に別の方が住まわれている建物があります。1つの筆に対して3軒分筆がされていない状態で建物が建っている状況となっています。まずは附属の空家の解体費用を踏まえた試算を出して欲しいという状況です。

副会長
事務局 分筆の話はまだ具体化されていないということですか。

副会長
事務局 今は宅建業協会が現地確認の予定を計画しているところです。

副会長
事務局 分筆は附属空家も含めた分筆ですか。

事務局 そうです。

副会長 それについて地主が応じるか応じないかといった点では、今はまだ地主が応じていないということですか。

事務局 はい。南側だけ売却した場合の試算にご興味を示されています。

稲垣委員 接道は南側だけですか。

事務局 南側もあります。北側は北側道路にて接道しています。細長い敷地ですので2方向から道路がございます。

稲垣委員 附属空家というのは旗竿地ということか。

事務局 この特定空家等は昔作業場でした。奥の附属空家が作業場の住宅です。

副会長 この附属空家と特定空家は同一の建物所有者が利用していたということですね。

稲垣委員 今回の依頼は2軒とも合わせたものですか。旗竿地にしなくてもよいということですか。

事務局 民地との境界線が引かれれば、北側の民地は北側に道路があり接道の問題は解決しています。附属空家と特定空家は、建物を壊し更地にした後は土地活用ができるので、そういったことに関して宅建業協会にご協力を頂いて土地の売買や分筆の費用についてお話をしております。

会 長 ありがとうございます。他にはよろしいですか。

 また質疑等あればお願いしたいと思います。

(4) 特定空家等の今後の対応について

会 長 議題(4)「特定空家等の今後の対応について」事務局から説明をお願いします。

事務局 〈議題(4)について資料に基づいて説明(内容省略)〉

会 長 それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はありませんか。

副会長 青森県平川市の例というのは緊急安全措置として取り壊されたということですか。

事務局 そうです。

副会長 その費用というのはどうなったのですか。18万3千円で済んだということですか。

事務局 所有者から費用回収済の事例となっています。

稲垣委員 産業廃棄物の廃棄にお金がかかることから、壊すだけ壊して産業廃棄物はその場に留めて飛散しないようにした為この費用で済んだということですか。

副会長 壊すのみの為18万3千円なのですね。これは回収済なのですか。

事務局 はい。

副会長 なるほど。あとの処理は地主との関係でやるということですね。わかりました。

事務局 行政で片づけてしまうと土地が更地になってしまい、土地所有者が売買できるようになるので片付けまでやらないようにしています。

副会長 なるほど。

会長 他に御意見はいかかでしょうか。

稲垣委員 この平川市の例は今後そうしていくという提案ですか。

副会長 買取も途中段階なので、そういう一例もあり得るといことです。

事務局 これから台風のシーズンになり、先程の稲垣委員のご指摘のとおり危険な状態である為、もしもの時に市としても緊急安全措置を考えておきたいところから、今回この事例を紹介させていただきました。その際、空家等対策協議会への空家等に関する対策の実施に関する事務の記載があるので、今回提示させていただきました。緊急の際には協議会を開くことも難しいと思われるので、事前に承認をいただき、その際には随時情報共有ができるようメールアドレス等をご提供いただけるのであれば、市の方からそのような状況になった時にご連絡をとることができ、緊急安全措置を行っていくお願いをしたいと考えております。

会長 その前にこの緊急安全措置が発出される条件等はあるのですか。危険と判断するのはどなたが判断するのですか。

事務局 条例では空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ当該空家等を放置することが公益に反すると認められる時と記載があります。その点を事務局で判断いたします。想定される状況といたしましては、台風によって空家が民地に対して傾いてしまう、道路に障害を発生させる等、危険を回避する必要があると事務局が判断します。本来であれば協議会に諮るべきものではありますが、この情報をメール等でお知らせを行い、危険と判断した時には事務を進めていきたいと考えています。

会長 つまり事務局が判断し迅速に対応しなければいけない為、メール等を用いて連絡を行い動かしていくということですね。

事務局 基本的に事務局の考えは、敷地内においては第三者に危害が加えられなければ手を加えないと考えています。ただ隣地に出てくることや道路に出てくるといった第三者被害の危惧が出てくる場合は緊急安全措置を行います。視点としては第三者被害が一番大きいものだと考えています。

市長 今の話で事務局が判断をするということだが、写真や現地の状況から、この場で判断をしていただければ先程の平川市のようにやってもいいのではないのでしょうか。協議会の中で判断して頂ければ第三者被害になる前にそういったことが防げるのではと思うのですが、どうですか。

稲垣委員 そうだと思います。頂いた資料を見ると屋根が飛んでいるのが見えます。この建物は以前作業場だったという話でしたが瓦が載っていないのですが、これは吹き飛んだ後だと思います。その為吹き飛んだものがどこかに飛散しているはずですが、そういった意味では軽い外壁や屋根の鉄板はどこかに飛んで行ってしまっている為、もう既にどこかに被害は出ているのではないかと。また倒壊した際に敷地内に収まるというのも軽い建物の飛散という話になるとどこまでも出てくるので、第三者被害という視点で考えると後手後手になってしまうのではないかとという懸念があります。

川地委員 事務局 資料にてLv4の空家が紹介されているが特定空家等は1件のみですか。
はい、15-17の1件のみです。

川地委員 事務局 Lv4の空家は緊急安全措置をせざるを得ない見込みの建物ですか。
Lv4は注視している空家となっています。

川地委員 事務局 つまり15-17だけが緊急安全措置を考えているものですか。
いえ、過去に緊急安全措置を行い特定空家等と認定しているものです。

川地委員 事務局 これは平川市のように解体する予定のものですか。
その点はまだ決めておりません。まだその段階ではないです。

川地委員 この協議会で7つのLv4の空家から、これは壊してもいいと判断をしてもよいものですか。

副会長 資料の条例は平川市のものでこの措置をとるにあたって必要な手続きの記載であると思うが、知立市の場合はどういった手続きを取るのですか。緊急安全措置について規定がありますか。

事務局 知立市においても空家等の適切な管理に関する条例があり、その中に緊急安全措置の記載があります。その中に緊急に危険を回避する必要がある状態である、当該空家は公益に反する状態である時にできるという形になっております。平川市の例は建物が半壊しているような状態であり、他の緊急安全措置を取った例に関しましても似たような状況が多いです。事務局としては今の状況で緊急安全措置というものがどうしたものかというところがあり、踏み込んでいない状況です。

副会長 平川市の条例では下線が引かれている原則として所有者の同意を得てとあるが知立市の場合はどうなっているのですか。おそらくあると思いますが。

事務局 あります。同じです。

副会長 所有者の同意があれば問題ないわけだが、原則としてといったところでどのような同意を得るのが問題ではないかと思いますが。緊急安全措置の対象としてどのようなことをやるのか、所有者の同意を得るのか得ないのか、同意するのকাশないのかということではないか。皆さ

んが主張される取壊しというのが、ただ同意があればいいのか、条例にある「原則として」というところで、どのようにやるのかを皆さんお考えなのかどうかなど検討が必要になってくるのではないかと。現状では所有者のところで同意が取ればすぐにやってしまってもいいのだろうけれど、その辺の問題も含めて調整が必要なのではないかと。費用の問題があるということでは合っているか。

事務局 同意を得て取壊しを行うということ、平川市の例ですと18万3千円を所有者から費用の回収ができるということから行った措置です。知立市の場合では建物所有者は規則にもある通り、「費用を請求しない事由」に該当していますので、請求することができない状況となっています。そのことから建物所有者に請求できないが緊急安全措置に踏み切るのかという課題があります。

副会長 知立市が負担してやるものなのか、いくらかかるのかといった点が気になって来るのかもしれないですね

事務局 平川市の場合、住宅が密集せず近くに道路もないようだが、知立市の場合近くに住宅や道路もあるため、仮囲いをする必要があり費用も高くなってしまうところもあります。平川市のように18万3千では済まないのではないかと。

副会長 見積はそろそろ出す必要があるかもしれないですね。所有者とも協議する必要もあると思います。強引にするのが良いとは思わないが、どうせそうなるのであれば、と思うところもあります。

事務局 建物が非常に危険だという話がありましたが、原則として所有者がその費用を負担しなければいけない。税金を使って個人の特定期物に手を加えるというのは、市としては極力控えていかなければいけないものと考えます。写真等で確認し危険なことは十分承知なのですが、公金を扱うという視点で考えると非常に悩ましいものですから、この協議会で情報提供をしながら進行をしていきたいと考えています。

市長 知立で唯一特定空家と認定していることから、もし第三者被害があった場合に、特定空家と定義しておきながら何もできなかったことを問われないのでしょうか。そうなった際にメールで情報提供を行い図っていくというのも心配かと思えます。

稲垣委員 所有者とは以前に比べて距離が近づいているということでしょうか。
事務局 土地所有者、建物所有者ともに話はしております。しかし建物所有者は何も対応できないといった状態です。

会長 壊してもいいけどお金は回収できないということですか。

事務局 その通りです。先程にもありました特定空家に認定したのに市として何にも行動しないのかという点について、事務局としましては月に1回

現場を確認し現状を確認しているところでございます。そのため何もやっていないわけではございません。懸念点は台風といった強風がいつ来るかわからないという状況を念頭にはありますが、どういった方向性で行動するのかは、協議会の中でご意見をいただいた中で代執行、緊急安全措置でやった方がいいとのことであれば、その方向で進むことは考えます。

副会長 この件について何をどこまでやるかという問題があると思います。相対的に壊れやすいのは当たり前ですが、普通の状態の建物でも台風で壊れることはなくはありません。その為、どこのラインから強制的に措置をとるのか、行政の公権力が発揮してしまうのかという問題と、費用を回収できないところから費用負担を税金でやらなくてはいけない場合、どの場合からどの程度負担するのか、どこまで作業をするのか事務局は検討されていると思われれます。どの段階でどうできるのかというのは協議会の方で協議して頂きたいという点でメール等による緊急時の連絡を行いたいものではと思います。

稲垣委員 何かあった場合は、私も現地に同行します。

市長 繰り返しになりますが、特定空家と認定している以上、第三者被害があった際どう説明ができますか。

稲垣委員 条例等で特定空家になった後何年以内に、といった記載はありますか。

事務局 ないです。

稲垣委員 今回のように意思疎通がなかなか図れない場合には長引いてしまうということですね。

副会長 地主と建物所有者の問題で難しい状況から、地主を説得して解決に向かおうとしている状況です。今回のように民間のやり取りで取り壊す費用を負担して解決するのであれば、市は公権力を発揮せずに円満に済む話ではないのかなと思います。ただどの程度の速度で進む話かなとは思いますが。

稲垣委員 トラ柵で仮囲っているとのことですが、どなたの所有でしょうか。

事務局 緊急安全措置で行ったものです。執行前に児童遊園で遊んでいた子供たちが中に立ち入ったこともあり、条例にもあります通り危険を事前に回避する為執行したものです。

稲垣委員 これは知立市が費用を出されたものですか。

事務局 そうです。建物所有者には請求ができないため市が負担しました。また屋根も平成 30 年に台風で屋根材が飛びまして、このままの状態でも危険であったのでトタンの屋根を剥がすこと、仮囲いをつけることを令和元年に緊急安全措置を執行しています。

稲垣委員 野地板は緊結されている状態ですか。

事務局 はい。

水野委員 今は緊急安全措置の同意を得ていますか。

事務局 今は同意を得ていません。仮囲いや屋根の措置をする際には同意を得ました。何かをする場合は、同意を得ることとなっています。

水野委員 特定空家になっているので緊急安全措置についてこの協議会で意向を決めてもよいのではないかと思います。

会長 岩瀬委員は何かありますか。

岩瀬委員 事故が起きてからでは遅いものですから、決断すべきものはしてもよいのではないかと思います。近隣の方は不安だと思います。

会長 ありがとうございます。

水野委員 原則として所有者等の同意とありますが、所有者以外でもいいということですか。

副会長 同意は得られそうだが費用の問題がある。いくらで行えるか等見積りの関係もあると思います。

水野委員 緊急安全措置は実行して頂きたいというのが思いです。お金がないので同意が得られないという話とも思いますので、安全確保という意味での第三者の同意という形もあり得ますか。

副会長 同意は得ることができると思います。この問題は費用を回収できないという点にあります。

水野委員 これはどうにかしなければいけない建物であると思います。そのため、この協議会も2年も3年も何をやっているのだと当然批判を浴びてくると思います。

稲垣委員 これは特例的にやるための協議会ではないですか。

事務局 そのようにできればいいのですが、これから空家は増えていくものですから、危険だから市が緊急安全措置をやっている、ということになるとモラルハラスメントを起し、放置しておけば市が何とかしてくれるというのが根付いてしまうことを危惧しています。そのためすごく慎重に運営していかなければいけないと思っております。他市においても特定空家に認定したからと言って勧告しているかと言われるとそうでもありません。勧告となると最終段階になり、いずれ代執行につながっていくものであり、その費用を回収できる、できないという話になってきます。そういった状況ですから事務局としては慎重にいかねばなりません。協議会の方々に説明しながら行っていきたいため、立場的に非常に重たいのですが皆様に決断をお願いしたいと思います。

水野委員 この空家を市が先行して解体し、後に費用を回収する見込みでこの件を進行することはできないか。

副会長 前からお伝えしていますが、本来であれば地主が建物所有者に明け渡し請求を行い、費用を支払い執行に向けて動くところ、地主が費用を払いたくないため放置して市にやってもらおうとしている案件でございます。そのため地主から回収できるという点については議論にならないものと思っています。今ようやく建物の分筆をして売れるのではないかという方向であり、これが今日のテーマではと思います。この点について私たちは意識を共有すべきであること、特定空家の法律は行政が個人の財産に干渉する非常に危ない法律であり、これがどのように作られたのか、どういった場合に使用できるのか等例外的に使えるものだと思っています。だからこそ行使する際には行政が独断で取り扱うには危ないであろうという点から確認する機関が必要なため、この協議会が作られています。ただ委員の方が正義感で壊すべきと走ってしまうと本来の趣旨を全うできなくなってしまうのではないかという気がしなくもないです。この協議会はいつこれを行行使するのかを考えるものではないかと私は思うので皆様もそのようなことを考えていただければと思います。

会 長 ありがとうございます。
足立委員はどう思いますか。

足立委員 警察の立場ですと、そもそも協議会のことから学ばないといけないのかもしれませんが、安全安心の観点から特定空家と認定されているものですから、第三者被害が起こる可能性も0ではないので、そうなった場合行政、協議会等どこが責任を負うのか分かりませんが、合議していくべきものかと思っています。ただ何でもかんでも危険と判断し執行するのも良くないというのもわかります。これは深い議論が必要ではないかと思っています。

市 長 特定空家と認定する際にも議論があったと思いますが、特定空家と認定した以上別格なのではないかなと思っておりました。話は変わりますが平川市の例というのは緊急安全措置をする際は、このように執り行うという紹介ということによろしいか。

事務局 そうですね。前回行ったものがトラ柵と仮囲いでしたが次に行う緊急安全措置となりますと壊してしまうということになりますので、もし行う場合どれくらいかかるのか事務局で準備している段階です。ただこれを行うと土地所有者がどう思われるか等もありますので、この件は一度事務局で持ち帰り、次の協議会を開催したほうが良いと思っておりますがどうでしょうか。

川地委員 取壊すとなった場合、ガラは網をかけて放置するということですか。

事務局 そうです。建物の残骸がそのまま残ってしまうのでそれを見たときにどう思われるかという懸念もございます。

川地委員 でも解体したほうが安全ですよ、これはやるべきではないですか。

稲垣委員 平川市の例は写真の周辺環境だからできたことではないですか。

事務局 建物としては安全ですが環境面で考えるとこれは安全だろうか、周りの市民の方は嫌がられるのではないかと。

稲垣委員 土壁を壊した後ですと、土ですからネットだけでは木も生えてきます。今回の土地なら大丈夫ですが三河知立駅のような密集地でこれをやると苦情も出るのではないかと。

会 長 ありがとうございます。比較的緊急安全措置をした方がいいのではという意見が多かったのですが、ここで即決はできないというのが正直なところ。私のイメージですが、この平川市の措置後の写真は衝撃的でほぼ解体していることが見受けられます。私はこれがそのまま土地に放置されることを危惧していて、衛生的な部分やごみが相次いで投棄される可能性もあります。解体して放置していいのかといわれると逆の問題が多く含んでいると思います。もし緊急安全措置をするならば何をするのかももう少し考えたほうがいいのではないかと。代執行ではないので途中で止めてしまうことの危険を多く含んでいると思うので、これが街中に放置されたら市民は嫌な思いをし、今以上に苦情が来るはずだと思います。緊急安全措置をするのであれば内容を吟味しないと大きな問題が逆に発生するのではないかと思います。安易に平川市だけでなくほかの事例も集めて改めてもう一度この対応を決めさせていただきたいと思うのですが委員の皆様いかがでしょうか。

副会長 緊急安全措置は最低限のことをすることからこの事例を紹介いただいていると思うが、何が必要なか慎重に決めていかなければいけないと思います。

稲垣委員 この規模であれば区で説明会を開くべきではないでしょうか。費用の点を説明したうえでそれでも壊すべきか伺うというのはどうですか。

副会長 協定に基づいて宅建業協会が入り処分できることが一番いいが、うまく進むのかどうか、緊急安全措置の業者を決めて考えるほうが良いか事務局が考えていることをサポートしていきたいと考えています。

事務局 今日方向性が出せるものではないですから、進めていきたいという状況で宅建業協会とも話を進めております。まずはこちらを進行させ、次のステップとして環境面でどのような緊急安全措置ができるのか等提案させていただきながら空家対策をやっていききたいと思います。

会 長 ありがとうございます。

川地委員 網掛けにしているのは見せしめにしてしているのですか。

事務局 言われるところもあると思いますが、見えないようにするにも費用が必要となります。

稲垣委員 平川市の例は不法投棄の懸念は大丈夫ですか。

事務局 あくまで所有者の責任にあたります。

会長 はい。一度この議題(4)に関しましては事務局にもう一度検討して頂いて、再度協議会の方を開催して頂いてよろしいでしょうか。事務局については今回の件を検討してください。

次回の開催時期については後程事務局から説明をお願いいたします。

(5) その他

会長 議題(5)「その他」事務局から説明をお願いします。

事務局 〈議題(5)について資料に基づいて説明(内容省略)〉
先程次回の開催時期について、今の課題が台風シーズンの前にまとめられるかという厳しいものですから、協議会といたしましては来年2月に向けまとめていきたいと考えています。危険な状況が差し迫っている場合には情報提供を各委員様にさせていただき事務局で対応していこうと思っておりますのでよろしくをお願いいたします。

会長 それでは、ただいまの説明にご意見やご質問等はございませんか。

市長 台風のような強風が来ても建物は大丈夫ですか。

事務局 今の状況であれば、強風が来なければこれ以上壊れることはないと思います。

稲垣委員 建物の状態が緊急安全措置当時とは別の話になっているため、予断を許さない状況ではあると思います。

副会長 今考えて見えるのはこの場で緊急安全措置の協議会の意向を決定したいということですか。これは事務局の意向を超えて決定したいということですか。

川地委員 私はそう思います。

稲垣委員 私個人としては費用の問題もあるが、安全的な意味で説得する機会がある場合、一緒に行きますといった意味です。

市長 どのような物差しで判断するのかとはありましたが、最終的には市長の判断でいいということでしょうか。メールでの連絡は状況の共有ということ合っていますか。

事務局 情報提供の目的で利用いたします。もしもの際は、委員の皆様にご意見を伺い緊急安全措置を行うかお伝えしたいと考えています。土地所有者との協議の話もごございますので、こちらも急いで進行しましてより良い方向性を提案させて頂き、次の協議会を開催させて頂きたいと思っております。

副会長 事務局が頑張って判断いただいているので緊急な連絡に対応できるようにすることが合理的かと思います。

市長 そのような形でよろしく願いいたします。

会長 ではこのような形で進めていこうと思いますのでご理解のほどよろしく願いいたします。

他に意見はよろしいでしょうか。

それでは、以上をもちまして「令和3年度第1回知立市空家等対策協議会」を終了いたします。

本日はどうもありがとうございました。