

令和2年度第3回 魚津市空家等対策審議会 会議録

【開催状況】

- 1 開催日時 令和3年2月3日（水）15時00分～15時40分
- 2 開催場所 魚津市役所2階 第1会議室
- 3 出席者
 - (1) 委員
水田会長、松平委員、松倉委員、三由委員、浅生委員、亀澤委員、野村委員、松本委員、稗畑委員、（欠席）澤崎委員
 - (2) 市事務局
宮野産業建設部長、赤坂産業建設部次長、村崎都市計画課長代理、松倉主査、澤田主任

【関連資料】

- 資料1 第2次魚津市空家等対策計画の概要
資料2 第2次魚津市空家等対策計画（素案）
資料3 特に状態の悪い空き家資料

【会議内容】

- 1 開会
産業建設部長挨拶
(挨拶要旨)
本日は、ご多用中のところ、また大変足元の悪い中、魚津市空家等対策審議会にご出席いただきましてありがとうございます。令和2年度の第3回の審議会開催にあたり、一言ご挨拶申し上げます。
今年度、これまでに第2回の審議会を開催させていただきました。第1回審議会では、現計画の概要と実績、空家実態調査など結果から、課題及び取組の方向性をご審議いただきました。また、第2回審議会では、次期計画の基本的な方針、具体的な対策、推進体制をご協議いただきました。
本日の審議会では、これまでいただいた意見を基に取りまとめた「第2次魚津市空家等対策計画（素案）」について説明させていただき、委員の皆様よりご意見・ご質問を伺いたいと思います。その後、「特に状態の悪い空家について」と「長屋建て等の空室への対応について」の進捗状況を説明させていただきます。
今後、第2次魚津市空家等対策計画は、本日いただいた意見を踏まえ、修正を加えたうえで、パブリックコメントを3月5日（金）までの約1か月間、実施します。魚津市議会3月定例会で報告し、今年度末に策定を完了する予定です。
また、現在、市では、第5次魚津市総合計画の策定作業の大詰めを迎えております。総合計画の中でも空家対策の重要性を位置付け、今後10年間の快適で住みやすいまちづくり、安らぎとにぎわいのまちづくりを着実に推進してまいりたいと考えておりますので、引き続き、委員の皆様方のお力添えをお願いします。

結びに、本日の審議会が今年度最後の審議会となる予定です。これまでご審議いただいたことに対して改めて感謝申し上げますとともに、本日も限られた時間ではありますが、忌憚のないご意見を賜りますようお願いいたしまして、誠に簡単ではございますが、冒頭のご挨拶とさせていただきます。

2 協議事項

第2次魚津市空家等対策計画（素案）について

3 その他

特に状態の悪い空き家（令和元年度空家実態調査）について

長屋建て等の空室への対応について

【以下、質疑、意見等】

第2次空家等対策計画（素案）に対する意見等

会 長

今、説明のあったところにご質問やご意見はありますか。

（特になし。）

その他に対する意見等

会 長

（現在、法令で対応できていない長屋建て等の空室について、市の空家条例等での対応を検討しているが、）共同住宅、区分所有建物の空室というのは、いろいろなところで問題が出ている。他市町村で、先行して条例で共同住宅を対象とできるような例をいただいて見てみた。一番多い書きぶりは、共同住宅の「住戸」についても空家と考えるとしている。その場合だと、区分所有建物では、専用部分として内装等の他の方の同意とか許可をいただかなくても修繕できる部分のほかに、共有部分として壁とか屋根は自分勝手に修繕できない部分がある。部屋だけを対象としてしまうと、屋根とかの場合は、空室の方だけに勧告等を行っても、本人としてもやりようがない場面が出てくる。また、命令の対象としても、「住戸」でなく屋根が対象となっている場合、命令が発せられないのではないかという問題がある。なので、書きぶりとして「住戸」はまずい。これが一つ目。後は、共有部分を修繕する義務があるのは、空室の方だけではなく、住んでいる人全員に義務がある。仮に勧告するとしても、空室の方だけではなく、空家に住んでいる方全員へ勧告する必要がある。正確に言うと建物の1/2以下を修繕する場合は、誰が修繕しても良い。その後、費用は求償すれば良い。ただ、1/2を超えると自分勝手には修繕できない。その場合には3/4の同意が必要。2人しか住んでいない場合は、1人が反対すると修繕できない。修繕ならまだしも、壊すとなると全員の同意が必要。建て替え決議というのがあって、壊した後建て替えるとなると、4/5の同意が必要。というような形で、住んでいる方も何とか修繕したい、困っている。だけど、空室の方がどこへ行っているのか分からないとかむやみに反対しているとかで、手も足も出ないという空室がある。現実には、私が担当していて最高裁まで行った事案で、最近、

負けたのだけど、火事になって燃えてしまったから、燃えた部分を壊さないと被害がでることが想定されるため燃えた持ち主自身が壊したいと協議したが、住んでいる方が金目当てで、土地をよこさない限り合意しないとされたために、やむを得ずにその持ち主が同意を取らずに燃えカスを取り壊した。それについて、損害賠償請求が出されて、地裁では勝ったけれど、高裁、最高裁では負けた。同意を取って無いので壊した方が悪いとして、400万円の損害賠償請求だった。これを区分所有建物の法律が悪いということで、最高裁で判断してくれと言ったけれども、あっさりと上告棄却だった。ということで、このような空室の問題も、住んでいる方は壊したい、だけど、空室の方が同意しないといったときに、勧告だけしていても先に進まない事例が実際にある。それは、空家法の限界だから仕様がなくなればそれまでだけれども、全員に勧告した、かつ空室以外の方だけが全員同意してくれたときに、私たちも困っているのを代執行してくださいと、お金は払いますといったときに、果たして、空家法の限界で代執行出来ませんよというのか、一歩踏み込んで代執行しますというのか、ここが分かれ目になってくる。先例で取り組んでいる市町村は無いと思うが、問題提起する意味で、それを取り入れた改正試案を作って、今日、事務局へ渡した。ただ、ここまでやらなければならないということでは無い。条例が法律で想定している範囲を超えるというのは、上乗せ条例といって、違法になるというのが判例にある。上乗せ条例に当たってはまずい。だけど、他の方の合意があって、かつ罰則の規定も共同住宅の場合は、適用しないような工夫をしたら、憲法違反に当たらないと判断できないかなというような段階である。そこを詰めて、今後、協議していく必要がある。

他の市町村で取り組んでいないことを、第一歩でやるということは大変なことで、やらないという選択肢も十分あり得る。

事務局

中央通りの長屋建ての海側の一角で、地域おこし協力隊員が、現状をキープしたまま、内装を改装するリノベーションの事業に取り組んでいる。そうした取組がいろいろと広がって、空室が解消できるように努めたい。都市計画課に限らず、市役所内部でもしっかりと意識共有して、空家対策、長屋対策に取り組んでまいりたい。

委員

今話を聞いていて、外部に面しているガラスの外壁の取扱は。

会長

取り外せるので、専有部分だと思う。

委員

壊れたら同意が必要だというのは、大変なことだと思う。

会長

1/2以下の修繕であれば、共有部分であったとしても、1枚修繕するのに同意は要らない。

1/2を超える事案になったときにどうなのかということである。先ほどの上市の最高裁の長屋の事例では、空家法で対応できないかということで、町から除却命令を出してもらった。しかし、除却に反対する側の弁護士から、空家法の適用ではないだろうというクレームがついて、除却を取り消しますという形になった。向こうの主張は正しいが、手も足も出ない状況になった。

ガラスだけが壊れかけている場合、それが専用部分とみなせるのであればその方だけに勧告して、その方が修繕してくれれば問題ない。壁等の共有部分の場合について、その方だけに勧告す

るのはどうなのかということである。

連絡事項

事務局

本日、ご協議いただいた空家等対策計画（素案）についてご意見は無かったが、もし、帰られてから気付かれた点があれば、ご連絡いただきたいと思います。また、2月5日から3月5日までの間で、パブリックコメントを実施する予定です。なお、軽微な修正であれば、事務局に修正内容を一任いただきたいと思います。3月議会へ報告後、年度末には、策定する予定です。もし、軽微な修正にとどまらない場合は、年度末ということもあり、スケジュール調整が難しいため、持ち回り開催を予定しています。

次年度も、今年度と同様、3回程度、当審議会を開催したいと考えています。内容としては、危険な特定空家等の認定に関する事項、空家所有者に対する意向調査及び空家実態調査の内容や結果についての協議を予定しています。次年度も、引き続き、ご協力をよろしくお願いいたします。