

山武市空家等対策協議会議事録（令和３年度第１回）

日 時	令和３年５月２０日（木） １４：４０～１５：１５
場 所	山武市役所新館３階 第５会議室
出席者	（副市長）寺澤 毅彦 （委 員）森永 良丙 （千葉県大学学院 准教授） 椎名 義信 （千葉県建築士会 山武支部長） 鈴木 克美 （全日本不動産協会千葉県本部 外房支部長） 小安 芳彦 （千葉県宅地建物取引業協会九十九里支部 幹事） 長谷部 竜作（山武市議会議員） 戸村 勝敏 （山武市議会議員） 秋葉 登明 （山武郡市広域行政組合消防本部 予防課長） 寺西 英樹 （千葉県山武土木事務所 建築宅地課長） 海保 幹夫 （本須賀第２区 区長） 清水 吉美 （浅間台区 元区長）
発言者	議事要旨
	【会議次第】 - 開 会 - 挨 拶（寺澤副市長） - 委嘱状交付 - 会長及び副会長の選任 - 議 事 - 特定空家等の認定について（報告事項） - 緊急安全措置の実施について - その他 - 閉 会 【開催結果概要】 ■定足数報告 委員過半数の出席により会は成立 （委員総数１２名のうち出席委員数１０名） ■委嘱状交 委員任期満了に伴い、委員全員について委嘱替えがあり、出席委員に対し委嘱状を交付 ■会長及び副会長の選任 自薦、他薦による申出がなく、事務局一任となり、会長及び副会長について以下のとおり事務局より推薦、異議等なく承認された。

	会 長 森永 良丙 (千葉大学大学院 准教授) 副会長 椎名 義信 (千葉県建築士会 山武支部長) ■議事 <u>議事1 特定空家等の認定について (報告事項)</u> ・事務局報告内容のとおり承認 <u>議事2 緊急安全措置の実施について</u> ・事務局案のとおり承認 ■その他 ・次回、協議会開催予定の告知 (開催日未定、年内の開催予定) 【意見・質疑応答詳細内容】 (<u>議事1 特定空家等の認定について (報告事項)</u>) ・議事1 に対する意見等なし (<u>議事2 緊急安全措置の実施について</u>)
委員A	○取り壊しの場合は、リサイクル法に基づく手続きや廃棄物の搬出までしなくても手続き的に問題はないのか。また、アスベストが発生した場合、その場に置いておくというのは住民が不安に思うのではないか。 もう1点、動産について、動産は産業廃棄物ではなく、一般廃棄物となるため混廃となり、分別しておかなければ後々処分するときに困るのではないか。
事務局	●取り壊しについて、破材等を処分しなければ解体ができないのかという点については、専門家を含む協議会委員のみなさまからご意見いただきたいと考えている。まずは、緊急安全措置として最低限、強風等で外壁等の飛散危険性がある状況を改善するためにどういう措置がとれるのか検討してきたところである。 動産については、法律上、所有者の同意なくして移動又は処分ができないため、敷地外に搬出は行わない予定である。 アスベストについては、現状、建物の倒壊危険性が高いことから事前の調査が不可能であり、建築年代等から推測して、アスベストの発生可能性が高い場合は、解体作業員へアスベスト対策を講じるなど、対応を検討していく必要があると考えている。そのため、専門的な知見からご意見をいただきたい。
委員B	○一度現地を確認しているが、建物が木造の2階建てでありアスベストが使われている可能性は低いと考えられる。また、屋根、外壁、サッシが大きく破損しており、いつ倒壊してもおかしくない状態である。今回の解体イメージのとお

	り 2 階部分を解体できれば、通学路側からみて建物は奥まっているため、通学路に強風等で建物部材が飛散する可能性は低くなると考えられる。できることならすべて解体するのが望ましいが、応急的処置ということであれば最低限 2 階部分の解体ができれば安全性が高まると考えられる。
委員 A	○2 階部分を解体し、破材はそのまま中にまとめて飛散防止措置を行うという認識でよいか。
委員 B	○その方法であれば、飛散の危険を防げると判断できる。
副市長	○アスベストが出たときに飛散する恐れはないか。
委員 B	○屋根は鉄板で、外壁も昔の外壁材のため、裏に断熱材が入っている可能性も低い。天井材に使用されている可能性はあるが、建物内部を確認できないので何とも言えない。
委員 A	○可能性として天井にアスベストを含む部材の使用があるとしても、天井材であれば非飛散性のものと考えられる。そのまま置いておくだけであれば問題ないという感じはする。
委員 B	○細かく部材を潰せば飛散の可能性はあるが、そのまま押しつぶすだけの解体であれば問題ないと考えられる。
委員 C	○納税管理人が土地所有者の相続人から土地を購入し処分できるように手続き中となっているが、その処分がなされれば、緊急安全措置に要した費用は回収できるのか。
事務局	●現状、建物の所有者特定に至らないため、費用は請求できない。あくまで判明しているのは土地の所有者であり、費用請求先は建物所有者となる。
委員 D	○将来的な費用回収の見込みはあるのか。
事務局	●納税管理人であり、独自に土地所有者の調査を進めている関係団体についても、建物を解体したい意向だが費用的な面で困窮していることからその手続きが進んでいない状況である。そのため、土地を関係団体が取得し、第 3 者へ売却することで得られる売却益で解体を行う予定とのこと。なお、関係団体と建物の関係性については、これから書面で照会を行い、明確にしていく予定だが、現時点で関係団体からは、あくまで納税管理人であり、建物の所有者ではない旨の回答を口頭でいただいている。

委員D	○最終的に請求できる所有者を見つけることは難しいということか。
事務局	●土地所有者については、現在得られる情報から相続人等を調査していくしかない。その調査の中で得られる情報で建物所有者を特定できればいいが、最終的に特定できないということであれば請求はできない。結果的にどこまで情報が取得でき所有者特定につながるかは不明だが、特定に向けた関係団体との協議等は進めていく。
委員E	○特定空家に認定された空家については、市としても早急に対応しなければならない空家であると思う。今回はその特定空家のうち1件について、緊急安全措置を行う必要があるかという点で、通学路に面しており、周辺への影響を大きいということであれば、何かしらのアクションを起こす必要があると考えている。そのなかで、取り壊しの方法について、2階部分を解体、破材と動産はそのまま残し、ブルーシート等による養生を行う方法だと災害後にその部材が飛散するなどして2次災害が発生した場合には市が責任を問われることになる。そのまま放置しても市として責任を問われるため難しいところである。どちらにしても現状から緊急安全措置の実施については必要性があるといえるが、その方法については、取り壊し後の経過において2次被害が発生しないように検討が必要と感じる。
事務局	●解体工事の施工方法等について、今回の協議会でご意見をいただきたいと考えている。2階部分の取り壊しで大丈夫かという意見もあるが、市としては最低限の措置内容をご提示させていただいている。この解体工事に係る最大の問題点は事前の建物調査ができないという点である。今回はまず2階部分の解体を行い、破材や動産等をそのまま残して飛散防止の養生を行う予定だが、実際の工事で1階部分の解体も必要になる状況も想定される。また、動産についてもどのような物がでてくるか分からないため、納税管理人である関係団体に当日の立会を依頼し、確認をいただく予定としている。今回の解体工事後、必要な手続きが発生すれば、段階的に講じていく予定である。
委員F	○ご意見として挙げたリサイクル法に基づく届出について、80㎡を超える場合に必要な手続きになる。2階だけの解体であればおそらく80㎡を越えないのではないかとと思われる。事務局でも解体する建物の大きさは調べておいた方がよい。また建物内の動産について、金目のものがあれば保存が必要であるし、解体後、動産もそのまま覆うということであれば喚起が出来ずカビてしまうことも想定される。後々、所有権を主張する者が現れたときにトラブルが起これないようにしておかなければならない。 ブロック塀の解体については、すかしブロックの部分が危ないという認識か。

事務局	●ブロック塀については、建物正面の門柱の部分に鉄筋が入っておらずぐらついている状況。門柱のブロック塀は通学路に面している部分であり、対応が必要な部分と考えている。
委員 F	○松尾小学校の通学路ということで、以前通学路の危険ブロック塀調査を行っており、所有者へ指導を行っている。ここは調査の対象となっているブロック塀か。
事務局	●後ほど確認させていただく。
委員 F	○高さが 1.2m を超えるブロック塀で通学路に面しているものを調査対象としている。対象になっているブロック塀であれば、倒壊の危険性が高いため、ぜひ対応をお願いしたい。所有者が特定できず、費用回収の見込みが立たないところだが、行政として対応していく必要があるものとする。ブロック塀であれば、敷地に入らず外から確認ができるため、工事前に事前に確認したいと考えている。
委員 C	○建物写真をよく見ると、動産らしきものが見えるが、動産があると 2 階部分の解体も難しいのではないかと。解体せずに建物全体をネットのような飛散防止ができるもので覆ってしまうという方法はどうか。地震が来れば倒壊する危険性があるが、強風での建物部材の飛散は抑えられると思うが。
事務局	●事務局案としてはお示しした通り 2 階部分の解体が必要と考えている。実際に強風により隣接地に 2 階の外壁や屋根が飛散している現状があり、建物をそのまま覆うだけでは飛散危険性が残ると考えられる。
委員 E	○空家対策について、一時的にやるのか、数年先まで解決に時間を要するのか、どのようなスタンスで行うべきなのかが大事である。建物だけでなく、土地の所有者も判明しないということは、相続人と連絡が取れないなど調査が非常に困難な状態ということである。たとえば所有者調査に 10 年要すると想定した場合、その間に緊急安全措置が複数回必要になれば、すべて解体した方が結果的に費用も安くなると考えられる。
事務局	●土地所有者の相続問題について、今回の事例では外国籍の所有者であり、通常より所有者特定が難航することが想定される。ご意見いただいたとおり、解体撤去まで一度に対応できればよいが、現状、建物の状況を事前に把握できないなかで、できることを段階的に実施していく方法として今回のご提案となっている。

委員 E	○土地については抵当権の設定や差押えはないのか。また、税金の滞納等があれば差押えできないのか。
事務局	●土地の登記簿謄本を確認した限りでは特に抵当権の設定や差押えはない状況である。また、納税管理人が固定資産税については納めている状況であり、差押えの対象とはならない。 以 上