

平成30年度第3回羽島市空家等対策推進協議会 会議要旨

日 時	平成30年11月21日(水) 午前10時00分から午前12時00分まで
場 所	羽島市役所 本庁舎4階 委員会室
出席者	<p><委員長> (敬称略)</p> <p>岐阜県不動産コンサルティング協会会長 県空家等総合相談員 名和 泰典</p> <p><委員></p> <p>羽島市民生委員・児童委員協議会副会長 後藤 聖子</p> <p>岐阜県弁護士会 竹中 雅史</p> <p>岐阜県空き家管理業協会会長 県空家等総合相談員 高橋 邦一</p> <p>羽島市都市計画課 建築担当課長補佐 野村 匡央</p> <p><事務局></p> <p>羽島市市民部長 松原 雄一</p> <p>生活交通安全課長 牧野 充守</p> <p>生活交通安全課 主幹 浅野 貴久</p> <p>生活交通安全課 主任 清水 孝明</p>
要 旨	<p>開会</p> <p>委員長あいさつ</p> <p>協議事項 災害被害への対応について</p> <p>事務局説明</p> <p>先日の台風21号についてかなりの被害報告があった。道路に落ちたものは道路管理者の権限においてどけることができる。隣家から落ちたものについては、隣と話をしてお返しするということができるが、空き家については連絡先が分からないという問い合わせが殺到した。</p> <p>対応件数としては23件で、多くはトタンが落ちているケースで、壁に当たったり、車に当たったりということで確認に行った。トタンが自分の敷地に落ちそう、道路の反対側まで飛んでいったもの、敷地内に物が落ちてきたなど様々なケースがあったが、どれも民地内で起きている状況であった。道路や公園等の市有地は、管理者として飛来物等をどけているが、民地内の飛来物はどけられないという対応をしてきた。道路に落ちてきそうなものについては三角コーンなどを配置して注意喚起したり、落ちかけている物を民地側に戻したりという緊急措置を行った。空き家から飛んできたごみについては、自己の判断でごみとして処分してもらうようお願いした。</p> <p>災害廃棄物については、廃棄物の処理及び清掃に関する法律第22条に、国が市町村において災害で必要となった廃棄物処理の費用の一部を補助する、ということが規定されており、それに該当する災害については、対応する必要性があると考えられる。</p> <p>災害関係業務事務処理マニュアルが環境省から出ており、廃棄物対策課の所管となる異常な天然現象の定義や一定の基準がある。</p>

委員である竹中弁護士や市の顧問弁護士にも相談してみたところ、空き家か空き家でないかに関わらず、自力救済の禁止というのが原則にあつて、妨害排除請求権や妨害予防請求権というもので話を進めていく。自分の敷地に落ちたものは勝手に処分したり移動したりしてはいけない、というのが原則にあるので、自分の敷地への飛来物の所有者を民地の人が自力で調査して、所有者に物を処分することを請求し、受け入れられなければ、裁判をして判決が出たら処分を進めるという流れになる。

もう一つは、損害賠償について、空き家から物が飛んできたのが台風のせいだと言われたケースが多かったが、実際、今回の台風では空き家ではない住家からも飛来物が飛んでいるため、一概に空き家で管理不全だったから飛んだとは言えない。

課題としては、市がやっているやり方では、隣地の方から市に連絡が来てしまうので、それを空家の所有者に通知を続けていくことになってしまう。しかし、放置しておく管理不全を招き、次の台風が来た場合に、屋根に穴が開いていたり壁が崩れていたりした場合にそこから被害が拡大するというので、当然市としても適正管理を求めていかなければならない。

特に、隣地の方に市が処分できないことをお伝えするときに、空き家の所有者が固定資産税情報でしか把握できないケースもあるので、そういうときは隣地所有者がどこまで所有者を追いかけられるのかということも問題である。

一番多かったケースは、飛来物を敷地に置いておくしかないのだから、話を市が放置しておけといったから次の台風でその飛来物が飛んで、被害が出て市はいいのですかといわれるもの。

条例を空き家から離脱したものにまで適用して、重石を載せたりという緊急措置をするのかどうかという問題がある。かなり多くの方に台風が来ても飛ばないようにしてほしいと言われたが、この前の台風の規模で絶対に飛ばないように対応するのはちょっと無理があつて、極論を言えば耐震性能のない空き家の全てに耐震補強してくれと言われるのと同じくらい難しいと思われる。

通常の管理に天災をもちこまれると、空き家の適正管理の範囲でやるのは難しい。隣地の人にどこまで請求できるのかということのを正確に市民へ説明するのも法的な話なので市では難しいかと思われる。道路への落下については三角コーンなどの危険周知というレベルでやっていくしかない。屋根が落ちてきそうなものについても、実際に職員がはしごをかけて対応するというのは無理なものが多い。隣地の方が求めているレベルの対応は費用が掛かるため難しく、また、天災の直後は職人への仕事が殺到し、早急な対応をするのは難しい。

竹中委員からのご意見として、市が隣地の方が困っているという被害事実を所有者に伝えるということもやりすぎではないか。市としては所有者に適正管理をお願いしてだけであり、大原則として危険な空家に近づかないように市としてはバリケードをしたり通行禁止にしたりという方法があるので、対応の範囲や手続きについては今後整理が必要とのこと。

顧問弁護士からは隣地から落ちてきたもの、落ちそうなものを所有者に伝えるということについては、民間同士で解決する話で、行政が代理で行うようなものではないと意見をいただいた。そもそも固定資産税情報を使って空き家の所有者の連絡

先を知っている市が、民地に落ちたものをどけるように伝えるために、その情報を使うというのは法の範囲を超えている。適正な管理をお願いするうえでの、被害状況例として提示する際に、情報提供者として被害者の連絡先をお伝えするという流れが限度ではないか。ただ、被害者からの要望を伝えるということについては、指導の範囲の中で公共性があるものなら伝えるべきだが、原則として市に権限がないことを市民サービスとして実行する行為は、問題となる可能性があるとの指摘もあった。

また、法律上こういうことができますということを職員が隣地の人に正確に伝えるというのは難しく、市ができないことについては法律の無料相談や法テラスなど弁護士を紹介していくべきというご意見もいただいている。条例の範囲については個別の話になってしまうので一律マニュアル化するというのは難しい。まずそもそも空家法に基づき調査をして、空き家であることを確認しているならば緊急措置へ進めるが、空き家として確認されていない物件でないと、まず空き家であることの調査をしてからでないと、連絡先を使うことや緊急措置を行うことについては法律違反になる可能性があるという指摘もいただいた。

民地内の飛来物で、市が放置したことで被害が出た場合に市が損害賠償請求で負けることは少ないと思われるとのこと。近づかないようにバリケードをすることが可能なケースでない場合もあり、最小限の範囲で瓦を落としたり、トタンを剥がしたりということも考えられるが、後処理を適切に行わないとその処置による被害が発生した時に市が損害賠償請求に敗訴する可能性もあるため、それを実施する専門的な者と慎重に検討してからしかやるべきではないとのこと。特に天災の被害については緊急措置の対象外と決めておかないと、台風の本気で対応してほしいというものも受けることになってしまう。天災は対象外とするのも一つの方法である。後は、技術的に詳しい者を頼って緊急措置を行う場合に、予算の範囲内でしかやれなくなってしまう問題もある。台風の被害を予測してすべての空き家のものが台風で飛散しないようにしたり、地震で倒壊しないように耐震化したりというのは現実的ではない。原則対応ができないことを周知するほうがよい。

空き家の隣家には、話ができないことについて、マニュアルを作るか、市民の方に何を周知すべきかを整理して、予防や被害対応の手続きをまとめたものを作成できないかとの意見を頂いている。

欠席した委員からの意見として、自分でやってはいけないというのを災害時だけできるように条例でできないか。例えば高齢者の独居の方では飛来物をどかすことができないし、公費では捨てられないものを自分の責任で不燃物の集積所に持っていけないので、自治組織でも対処できるように制度設計できないか。また、台風に限らず、災害が長期的に発生する場合は、市がすべてやっているときりがないので、現在の土のうステーションのように、バリケードやコーンなどを自治会の人が借りられるような制度設計ができないか、避難所等でおいておくような体制づくりができないかというものをいただいている。

ごみの担当課では、空き家からに限らず台風での飛来物は一般ごみとして、ルールに乗っ取って自己責任の範囲で出すか、有料でごみ業者のほうに持ち込んで処理することしかできないという説明をしている。今回の台風での空き家被害の現状と

課題を説明させていただいたが、今後の対応等についてご意見を伺いたい。

委員

自力救済の禁止ということの説明が一般の方には難しい。

委員

明らかなごみなのかそうではないのかはケースバイケースなので処分していいかどうかの判断も難しい。

委員

トタンなども張りなおしてまた使えるものについては勝手に処分すると問題になる可能性がある。しかし、現実的にはどこから飛んできたかわからないものについては、自分で処分するしかないかと思われる。

委員

結論から言ってしまうと、市の対応としては法律相談に行ってください、になってしまう。そもそも、飛来物について市に相談すること自体お門違いである。

委員

本来、隣地からの飛来物の苦情は所有者に伝えるべきものである。

委員

そのために市の無料法律相談がある。

事務局

空家法の成立から、市が何でもできるようになったと思って見える方が非常に多いと感じている。

委員

市の対応としては適正な管理を促す連絡をする。その際に客観的事実を伝えるという流れ。これ自体、空家法ができたおかげで固定資産税情報を使ってできるようになったことである。

事務局

自己責任でやってくださいということも難しい。

委員

そこは法律相談に任せるべき。自己責任でやってください、ということも言うべきではない。

委員

市がいいといった場合どう言う問題が起きるのか。

委員

隣地の方から被害者が損害賠償請求をされた場合に、その被害者が市を訴えるという可能性はある。現実的にはそこまで発展することはないと思われるが。

委員

瓦が駐車場に落ちてきて、カーポートを突き破って車が傷ついたというケースがあるが、今までの話だと天災なので保障や弁償をしなくてよいという話になってしまうのか。

委員

実際そういう相談があったが、基本的には自己負担となってしまう。管理不十分だったかどうか立証できるかどうか問題。台風が来る前から、瓦が落ちそうになっていたのに放置してあったということが立証できるのであれば賠償請求が可能であると思われる。

委員

他にも隣から飛んで来たものを隣に返しに行ったという話が地域であった。それは特に問題なく引き取ってもらえたが返しに行くという対応はよいのか。

委員

法的な答えとしては取りに来てくださいというのが正解。

委員

空き家の議論に台風の災害を加えると難しくなってしまうので、特定空家等から何か飛んできたというケースの議論が必要。

事務局

特定空家等は、瓦がずれていたり屋根に穴が開いていたり、管理不全が明らかであるのを市も把握しているし、所有者にも把握させているので、その状態で原因がそこにあるという議論はありうらと思われる。

委員

ただ、それは賠償請求の問題だけであり、今あるものをどうするかということについては、特定空家等でもそれ以外の空き家でも、住んでいる家でも同じことだと思われる。

事務局

相続人が空き家の状態を知らないケースについては、責任が問えるのか。

委員

相続放棄をしていないケースについては、責任を負うケースも考えられる。しかし、実際の裁判のケースがほとんどない。人が亡くなったりしない限りはそこまでのケースになっていかない。

事務局

特定空家等に関しては天災であっても損害賠償責任を負う可能性がありますという形に踏み込んでよいのか。

委員

可能性があるという意味では間違いない。

委員

台風の程度にもよるのか。

委員

管理不全からきているものなので程度は関係ない。保存に瑕疵がある。

委員

何件か並んでいる家の真ん中が空家になっている場合に、そこが解体をすると今までは表に出ていなかった壁が表に出てしまうことがあるが、その修繕が必要な状態の場合、解体をした人が費用を持ってあげるべきなのか。

委員

現実的には隣と話をして、解体をした人が補修している場合もある。中には所有者で勝手にやってくれという方もいる。どちらにしても、直す場合も勝手に直すわけにはいかないなので、隣との相談が必要。

委員

法的には、建てたときにどういう話になっていたかということになるが、何十年も前の話なので覚えていない方のほうが多い。おそらくはお互いさまでやっている場合が多く、自分のところは自分で直しましょうという合意があったという事実認定になるかと思われる。空き家を解体したことによって隣の壁があらわになって崩れてしまった場合も、壊し方が乱暴で壊れてしまったのか、日光や雨に当たるようになったことで壊れたのかにもよって責任は変わってくる。

委員

どちらにせよ、ブルーシートなどでの一時的な処置ではいけないので、トタンの貼り直しなどの費用をどちらが持つかはきちんと相談が必要である。話をしておかないと後から揉めるケースがある。解体前にきちんとした話し合いを。

委員

災害に対する対応についてはマニュアルを作成するのか。

事務局

まずは法律相談を進めるという方向のほうがいいのか。

委員

市ができるのは空き家の所有者に適正化を依頼することが基本なので。

委員

対応する順序を決めていく。

委員

飛来物そのものをどう扱っていくのかは法律相談で。ただ飛来物を隣の敷地に返すというのはまだ許される可能性はあるかと。

事務局

今回の台風でも道路に落ちてきている物を拾って敷地内に戻してきたものがあるが、また飛んでいくと困るので、石を置いて飛んでいかないように対応してきた。実際、その置き方が悪くて飛んで行った場合に、置いた人のせいになることはありうるのか。

委員

ありうる。まだ持ち帰って、所有者に取りに来るように言うほうが安全かと。

委員

民地にあるものは難しい問題だが、下手に手を出し、善意でやったのが仇になるというのは避けたい。

事務局

道路に飛散している物については持って帰ってきて保管するほうが良いのか。

委員

取りに来るように言っても、取りに来ないケースが大半と思われ、結局処分を市がすることになってしまう可能性が高い。

事務局

誰が見ても「ごみ」というのをどう判断していくのがいいのか。

委員

写真を撮って、捨ててよいものかどうか法律相談に持ち込んでもらったほうがいい。

事務局

基本的に「市は動かさない」というのを明記して、現状把握を行う。所有者から自分の連絡先を相手方に伝えてほしいと言われた場合にそれを伝えるという方向がいいのか。

委員

承諾をとって、連絡先を伝えるだけなら可能だが、市としては、適正な管理のために必要な範囲として客観的な状況を伝え、情報提供者の連絡先を参考に明記する程度まで。被害のあった相手からの要望を伝えることや、ご連絡をお願いします、というところまで依頼するのは法的に問題があり、市がやってはいけない。

事務局

所有者や情報提供者の連絡先を添付する程度にとどめていく。

委員

登記に載っている所有者の住所地と固定資産税通知書の送付先は違うことが多いのか。

事務局

結構ある。

委員

それは登記名義人が死んでいるパターンが多いのか。

事務局

相続未登記や住所変更をしていないパターンが多い。災害に限らず、基本的には通常時もそのような対応でよいのか。

委員

問題ない。

委員

市がそういう形で連絡先を伝えることを啓発するべきか。

委員

あまり、公にアピールしないほうが良い。

委員

内規で持っておく程度にとどめておくべき。

事務局

自治会側で、職員の代わりに対応してくれると言ってくれているところに任せるのはよいのか。

委員

市が把握したうえで、職員の代わりにやってもらうのなら問題ない。

事務局

いただいた意見を考慮し、次回からの対応の際に反映していく。

閉会