

令和元年度 第2回 鶴岡市空家等審議会議事録

R 元.11.21 9:30~

【1 開会】	事務局	<p>本日はお忙しい中お集まりいただき、また、朝早くから現地を視察いただき、誠にありがとうございます。</p> <p>それでは只今から、「令和元年度第2回鶴岡市空家等審議会」を開催いたします。</p>
【2 あいさつ】	会長	<p>雷屋の件は、ニュースでも取り上げられており注目されています。よろしく審議いただきますようお願いします。</p>
【成立確認】	事務局	<p>鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則第9条第2項により、「審議会は委員の半数以上が出席しなければ会議を開くことが出来ない」とされています。</p> <p>本日の審議会は、委員5名中4名のご出席をいただいておりますので、本会議が成立していることを報告します。</p>
	事務局	<p>それでは、これより、「3 報告」に入ります。</p> <p>ここからの進行につきましては、「鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則」第9条第1項に「審議会は会長が招集し会議の議長となる」と規定されておりますので、会長をお願いいたします。</p>
【3 報告】	会長	<p>暫時の間、議長を務めさせていただきます。</p> <p>本日の会議の終了時間を、11時頃にしたいと思いますので、議事進行に際して皆様のご協力をよろしくお願いいたします。</p> <p>それでは、「報告」に入ります。</p> <p>(1) これまでの経過についてと(2) 旧ホテル雷屋の状況について事務局の説明を求めます。</p>
	事務局	<p>資料1の1ページ。これまでの経過についてですが、前回の審議会で旧ホテル雷屋の倒産からの経緯は説明しておりますので、ここでは今年度からの経過を説明いたします。</p> <p>今年度は、5月7日に雷屋本館屋上に設置されていた水槽が一つ下の階のバルコニーに落下していたことから、さらに下に落下しないようにロープで建物本体に固定しております。</p> <p>その後、5月20日に窓ガラスが割られ中に侵入されたような形跡があったことから警察に通報すると共に市でベニヤ板を打ち付け侵</p>

入出来ないようにしております。

6月の山形県沖地震後に発見された渡り廊下の柱や壁の亀裂や膨らみに対し部材等による固定処理をしております。

8月の倉庫の屋根崩落については現在対応中となっております。

屋根の崩落を含めると平成25年から行った市の応急措置は16回となります。

8月22日には、空家等審議会を開催し、委員の皆様からは、特定空家等に関する判断基準について、それから旧ホテル雷屋を空家等対策の推進に関する特別措置法。通称、空家特措法の「特定空家等」に認定することのご審議を頂き、旧ホテル雷屋の本館、渡り廊下、旧社員寮、倉庫を特定空家等に認定することが妥当とのご意見を頂きました。

特定空家等に関する判断基準については、審議会のご意見を反映し、同日付で判断基準を制定しました。

9月2日には、みなさまのご意見、地元住民代表の方のご意向をもとに、市として旧ホテル雷屋の渡り廊下を含む4棟を特定空家等に認定したところです。

その後、9月24日に、特定空家等の判断基準と認定の一部変更を行っておりますが、これは建物を対象に特定空家等の認定をするところを、国土交通省より敷地を単位として特定空家等に認定するべきとの助言を頂きましたので、敷地単位での認定に考え方を改めたものです。内容的には、実際に危険なものは、本館、渡り廊下、旧社員寮、倉庫という事で変わりはありません。

また、同日9月24日に鶴岡市特定空家等対策計画の変更を行っておりますが、具体的には、国土交通省との打合せにより、空き家対策総合支援事業を活用し危険空き家の撤去や空き家の有効活用など総合的に取り組んではとの提案があり、市の空き家等対策計画に廃校を地域の交流の場として活用するという事業を組み入れるよう計画の見直しを行ったものです。

その後、9月26日には、市議会の補正予算として1億8千万円の予算が認められております。

次に、特定空家等に認定したことにより、土地の所有者に対して、指導・勧告をおこなっております。

土地所有者からは、権原もなく建物は除却できないとのお話でしたので、今後は前回の審議会でもお話しさせて頂いたように、市の略式代執行による除却について議論していくこととなります。

土地の所有者に対して行った指導勧告の文書は4から7ページまでとなります。

資料2については、先程、委員の皆様から現地視察し、危険な場

	<p>所や状態などを実際に確認していただいておりますので、説明は割愛させていただきます。以上です。</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願いいたします。</p>
【質疑応答】	<p>意見なし</p>
【4 協議】	
会長	<p>次に協議に入ります。 (1) 特定空家等に対する措置について、事務局、説明どうぞ。</p>
事務局	<p>資料3により、説明いたします。 旧ホテル雷屋に係る特定空家等に対する措置の除却については、空家特措法第14条第10項の規定により、今回の場合には相手方がいないため、略式代執行によることとなりますが、以下その概要や経緯、判断理由などを掲載しております。 はじめに、対象となる案件は、鶴岡市堅苔沢字宮田の旧ホテル雷屋の建物がある土地となっております。用途としては、本館、渡り廊下、社員寮、倉庫の4棟で、いずれも株式会社ホテル雷屋の所有となります。 これまでの経緯につきましては、建物の所有者の株式会社ホテル雷屋が倒産し、買い手がつかなかったため、清算人のいない清算株式会社となったことについて記載しております。 平成29年度に商業登記が復活しているのは、県が急傾斜地の工事をするために雷屋が所有する土地の一部を買い取りするために裁判所で手続きをしたためと聞いております。翌年には、手続きが完了したため、再び清算人のいない清算株式会社となり対応を求める相手がない法人となっております。 2ページ目には市の応急対応を記載しています。 市は、今回作業中の倉庫の引き倒しを含めると16回の対応を行っておりますが、今年度に入ってから4回、内容も市道をまたぐ渡り廊下の壁の落下防止や建物の引き倒しなど頻度や規模が拡大しております。 3の特定空家等の認定につきましては、報告で説明しました内容になります。 4の土地の所有者への指導勧告につきましては、先ほど一部触れておりますが、9月30日に建物所有者を探し除却させることの指導文書を、10月24日には市の職員が勧告文書を持参して意思の確認を</p>

しております。

面談の結果につきましては、土地所有者としては除却の権原はないことから対応できないとの回答を頂いております。

5 の略式代執行で除却を行う場合の判断については、判断の内容は、先の審議会でご議論いただきました「鶴岡市「特定空家等」に関する判断基準」、お手元の法令等の冊子の最後のタグの文書の8ページ、(3)「特定空家等に対する措置」(勧告等)の判断基準に沿った形で記載しているものです。

初めに(1)に記載の悪影響の程度と危険等の切迫性については、建物が放置されてから約10年が経過し、今回の倉庫の引き倒しを含めると16回の応急措置をしているなど劣化が進み、付近住民が危険な状態であること、山形県沖地震により住民の方々に危害が及ぶ危険性がさらに高まっていること、いずれの建物も新耐震基準(昭和56年6月1日)以前に建てられており、山形県沖地震級の大規模な地震に対しては安全性が担保されていないこと、当該物件の周囲には19軒の住宅に56人が暮らしているほか、釣り人や工場で働く人の往来もあり、人命や財産に甚大な影響が懸念されることがあります。

また、本館が倒壊した場合には、県管理の堅苔沢漁港への影響も考えられ、その場合には港だけでなく船舶に被害が及ぶおそれがあり被害はさらに拡大されることが想定されるなど著しく外部不経済が生じる状態となっていること、本館の窓ガラスが割られるなど人が建物内に侵入した痕跡が確認されているだけでも2回あり放火を含め保安上の問題があること、当該地は国道7号に隣接し日本海を一望できる場所であり、また、近隣には釣り場や堅苔沢海水浴場があるなど人が集まる場所となっており、景観上の問題もあります。

個別の建築物の状態を見ますと、本館は、判定調査を行った際には、コンクリートの爆裂現象が既に多数の箇所で見られ、壁面の落下が始まっていることから恒久的な対策は困難であり、応急措置では対応しきれない状態となっております。

渡り廊下は、平成25年に下面の部材が落下し、また、山形県沖地震後には壁面や柱に膨らみが見られるなど傷みが進行しています。なお、市道堅苔沢漁港線を横断していることから、下面や壁面等を補強材による固定を応急的におこなっている状況です。

旧社員寮は、屋根の一部破損や西側の壁面崩落しており雨風が建物内に侵入しており、加えて建物の附属物が壊れるなど、傷みが進行しており、また、建物が市道堅苔沢漁港線の路面より2m高いところに位置していることから、痛んだ板塀が市道に落下しないようロープで固定している状況となっております。

倉庫は、屋根が崩落し危険なため、隣接する市道堅苔沢漁港線を通行止めし、建物の引き倒しをおこなうこととしています。当面は、引き倒した建物の建材が飛散しないようにシートや網で保全することとしています。

このように各建築物とも、周囲へのかなりの悪影響と危険が切迫している状況となっています。

次に 4 ページ目の地域住民や第三者のご意見につきましては、小堅地域の住民の皆様からは、平成 23 年 2 月より旧ホテル雷屋の今後の管理について心配される声が市に寄せられており、平成 28 年からは、除却を考えられないかといった要望が出されております。

また、第三者のご意見につきましては、学識経験者住民の代表者であります皆様方、鶴岡市空家等審議会の、8 月の審議の場で旧ホテル雷屋の本館、渡り廊下、旧社員寮、倉庫について除却を見据えて特定空家等に認定することが妥当であるとのことご意見をいただいております。

(3) の売却の可能性につきましては、当該地は斜面に位置し資産価値が望めないことや、今後の見通しとしても周辺地も含めて開発されるといったような話は聞いておらず、売却に繋がる要素は今のところないものと考えております。

(4) 所有者等の対応状況は、土地については、清算人のいない清算株式会社としての株式会社ホテル雷屋の所有と、個人の所有があります。個人の土地については、空家特措法第 14 条による指導と勧告を行っております。

建物については、清算人のいない清算株式会社であり、対応を求める相手がいない状態となっています。

(5) 代執行した場合の費用の回収の可能性については、略式代執行は、行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制的に徴収することはできないものとなっています。仮に、民事訴訟により裁判所から給付判決を受け、債務名義人として民事執行法に基づく強制執行に訴えたとしても、抵当権と税の滞納などに比べ弁済を受ける順位が低いいため回収は期待できないと考えております。

以上、説明申し上げました事と、また、本日現地を見て、委員の皆様のご意見などご協議をお願いいたします。

会長

ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。

【質疑応答】

意見なし

会長	<p>それでは、旧ホテル雷屋の建築物について除却を進めることよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>委員了承</p>
会長	<p>前回の審議会で、十分審議いたしましたのでご意見等は既に出し尽くされていたものと考えております。</p> <p>審議会としては旧ホテル雷屋の本館、渡り廊下、旧社員寮、倉庫について、略式代執行により除却することを意見とします。</p> <p>次に、(2)今後の進め方について、事務局説明をどうぞ。</p>
事務局	<p>資料4についてご説明いたします。</p> <p>今後の進め方につきましては、本日の審議会の結果を受けて、略式代執行を進めていきます。11月22日に略式代執行の事前公告をおこないたいと考えております。</p> <p>これは、建物の除却を命ぜられるべきものを確知することができないときは、市がその措置を行う旨をあらかじめ公告しなければならないという空家特措法に定められた手続きとなります。</p> <p>その後、12月11日を目途に、市が略式代執行による除却をおこなうことを正式に決定します。令和2年3月末の議会の議決が得られたのちに施工業者と契約を締結し、工事に着手して、12月までの約9か月間で除却する予定となっています。</p> <p>なお、これは現段階での予定でございます。</p> <p>以上で説明といたします。</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
【質疑応答】	<p>意見なし</p>
会長	<p>次に、(3)その他について、みなさまからご意見、提案がありましたらどうぞ</p> <p>事務局からは何かありますか。</p>
事務局	<p>ありません。</p>
会長	<p>ないようですので、これもちまして協議を終了いたします。</p>

<p style="text-align: center;">事務局</p> <p>【質疑応答】</p> <p style="text-align: center;">事務局</p>	<p>皆様、ご苦労様でした。</p> <p>会長、ありがとうございました。 議事が終わりましたので、ここからは事務局で進行します。 5 その他についてですが、本案件以外で皆様からのご意見等がございましたら、この機会にご発言を頂きたいと存じます。</p> <p>意見なし</p> <p>これをもちまして「鶴岡市空家等審議会」を終了とします。 皆様、本日は誠に有難うございました。</p>
---	--