

令和3年度第1回三条市空家等審議会 会議録

1 日 時 令和3年5月12日（水）午後2時～午後3時

2 場 所 三条市役所 4階 第3委員会室

3 出席者

(1) 委員

会長 今本 啓介 新潟大学法学部准教授

委員 石川 佳代 新潟県弁護士会

委員 渡辺 剛 新潟県三条地域振興局地域整備部建築課長

(2) 事務局

藤井 勲 三条市市民部長

五十嵐 康之 三条市市民部環境課長

坂下 浩一 三条市建設部建築課長

坂上 和也 三条市市民部環境課生活安全・交通係長

大平 春菜 三条市市民部環境課生活安全・交通係主任

4 次 第

(1) 開会

(2) 挨拶

(3) 議題

ア 会長の選任について

イ 本町一丁目地内の特定空家 No. 293 の対応について（報告）

(4) その他

(5) 閉会

5 議事録

(1) 事務局あいさつ

藤井部長

本日は、特定空家となっている本町一丁目地内の7階建てビルへの対応について御審議をお願いしたい。この特定空家は、所有者である法人が破産し、破産管財人も不動産を放棄したことから、実質的に管理責任者が不在の状態となっている。そのため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、外壁が剥落する危険がある塔屋等の保全のための措置を命ずる者がいない状況であることから、市が略式代執行により、塔屋の撤去等を行うことを考えている。

当審議会は、本来、勧告について調査審議する場ではあるが、今回代執行を当市で初めて行う案件となるため、措置を講ずる前に委員の皆様にご説明させていただくものである。

今後の対応等について、委員の皆様から専門的な知見に基づ

き、御意見や御助言をいただきたい。

(2) 会長の選任について

事務局から、現在空席となっている当審議会の会長の選任について、三条市空家等対策の推進に関する特別措置法及び三条市空家等及び空地の適正管理に関する条例の施行に関する規則第5条第1項の規定により、委員の互選となっていることを説明し、自薦、他薦をお願いしたところ、事務局一任の意見があった。そのため、事務局から今本委員を会長とする案を諮った結果、異議がなかったため、全会一致で今本委員を会長とすることに決定した。

(3) 審議会の公開について

事務局から、当審議会は原則公開とするが、今回は配布資料及び議事の一部に、三条市情報公開条例第8条第3号及び第6号に掲げる非開示情報が含まれることから、議事を非公開として開催し、後日、非公開の情報を除いた配布資料と議事録を市のホームページに掲載する案を諮った結果、異議がなかったため、事務局の提案のとおり取り扱うことを審議会として決定した。

(4) 本町一丁目地内の特定空家 No. 293 の対応について（報告）

坂上係長

配布資料の1ページを御覧いただきたい。当該空家は鉄筋コンクリート造、築後48年が経過しており、劣化が著しい。現在、新潟地方裁判所三条支部にて競売の公告中で、5月28日から入札が開始される予定である。

次を御覧いただきたい。先ほど申し上げたとおり、当該空家の経緯に関連し、関係する法人の権利関係の記載があり、これを関係者に確認しないまま公開することにより、市と関係者の関係が危ぶまれるおそれがあることから、当該箇所を非公開としたい。

2ページを御覧いただきたい。4月18日の強風による被害状況については、まず、塔屋西側について、1月7日の強風で取れていたところの隣の外壁パネルが剥離し、屋上にある小屋の屋根に落下した。南側については、以前から取れていたところの隣の外壁パネルが剥離し、東側の市道及び隣家の屋根に落下した。いずれも人的被害はなく、破片は市が手作業で撤去した。

3ページを御覧いただきたい。建物東側の換気扇フードやダクト、エアコンの室外機等の受け金具が腐食し、一部は外れかかっているものもある。また、屋上塔屋の外壁が屋根に落下した隣家の所有者からも苦情が出ている。

4ページを御覧いただきたい。塔屋内部の腐食状況の確認結果については、4月の強風により外壁パネルが取れたことで、より

多くの範囲が目視で確認できるようになったため、改めて内部を確認したところ、西側の鉄骨の腐食が想定よりもひどいことが判明した。また、間口が広がったことで風を抱き込みやすくなり、今後同じような強風が吹けば他の外壁パネルも剥がれる危険性が高いと推察される。

そこで、三条市建築課及び建築業者に見解を伺ったところ、開口部を塞ごうにも、下地の鉄骨が腐食しており耐久性がないため、効果は限定的であり、また、鉄骨以外の壁を全て撤去するにしても、鉄骨がむき出しになることで腐食が進み、崩落の危険があるとのことだった。そのため、市民の安全・安心確保に向け、塔屋上部全体を解体・撤去することが望ましく、早急に対応する必要があると考えている。

5 ページを御覧いただきたい。是正の対応についての市の方針を説明したい。当該建物の管理責任者が不在であるため、まず、市としては民事執行法上は管理義務のない特別代理人及び抵当権者に対し建物の保全措置を要請したが、対応は困難との回答があったことから、措置を命ぜられるべき者がいないため、市が空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第10項に基づく略式代執行により、屋上塔屋等の除却を行いたいと考えている。

費用の求償については、空家特措法上「その措置を命ぜられるべき者の負担」と規定されているが、今回の事案では市が負担を命ずる相手が存在せず、今後も現れる可能性が限りなく低いことから、空家特措法に基づく求償は見込みがない。そのため、民法第702条の事務管理の規定を準用するなどし、今後の競売の状況を注視しつつ、買受人や抵当権者に対して請求を行ってまいりたいと考えている。

6、7、8 ページには参考条文と国土交通省のガイドラインを記載しているが、説明は省略する。

9 ページを御覧いただきたい。周辺道路の安全対策について、まず、北側の県道については道路管理者の新潟県三条地域振興局地域整備部と連携し、建物沿いの道路に寄せて駐車できないよう路側帯に安全柵やコーン等を設置するなどの注意喚起措置を講じたいと考えている。東側の市道については、道路管理者である三条市建設課が通行止めとしている。

10 ページを御覧いただきたい。代執行の実施について、内容としては、屋上塔屋上部の解体・撤去、建物東側の換気扇フード・エアコン室外機、看板の一部撤去を予定している。スケジュールについては、本審議会後に専決処分にて予算措置を行い、5月14日に空家特措法に基づく公告を行う。公告期間は2週間取る必要があり、その間に工事の見積りを依頼し、公告期間終了後の

5月31日を目途に工事の契約をしたいと考えている。工事業者が決まったのち、6月上旬に警察や地元自治会と調整し、6月半ばに現場着手、8月半ばの台風シーズン前に工事を完了したいと考えている。その後、競売の落札状況を踏まえ、関係者への求償を行いたいと考えている。

しかし、今回の撤去工事が終わった後も、建物全体の老朽化が進んでいるため、市環境課が定期的に劣化状況を確認していきたいと考えている。

(5) 意見交換

石川委員

撤去するのは屋上塔屋部分のみか。東側の換気扇フードなども撤去するのか。

五十嵐課長

東側の換気扇フードやエアコンの室外機等の一部も併せて撤去する予定である。

渡辺委員

塔屋の下地の鉄骨が一部本体から外れている状況を見ても撤去することが望ましいと思う。

地上から足場を組むのであれば、費用の問題があると思うが、東側の換気扇フード等だけではなく、落下の危険があるものは調査をした上で可能な限り撤去した方が良いのではないか。

五十嵐課長

足場を組んだ際に他に危険な箇所がないか確認し、可能な範囲で危険除去に努めていきたい。

渡辺委員

建物自体は鉄筋コンクリート造とのことだが、塔屋部分は鉄骨造なのか。

坂下課長

屋上塔屋の上部は、当初建物が建築されたときの図面には記載はなく、後から増設されたと考えられるものであり、塔屋上部のみ鉄骨造となっている。

石川委員

塔屋の除却費用の求償について、買受人や競売申立人に対して民法702条による償還請求ができるというのは市の見解か。

坂上係長

顧問弁護士に確認した中で、そのような可能性もあり得るとの見解を示され、それを受け市として整理したものである。

石川委員

競売の買受人らにとっては、市から塔屋の除却費用を請求されることは想定していないと思うので、回収は難しいのではない

か。

五十嵐課長 求償できる範囲としては、撤去にかかった費用全額というわけではなく、市が危険な塔屋を撤去したことで建物の価値が上がった分のみになると顧問弁護士から見解を示されている。

いずれにせよ競売の状況を注視しながら、必要な請求を行っていきたい。

石川委員 市から求償されることで当該物件の買い控えが起こることも考えられる。買受人が現われる可能性は低いと思うが、買受人に対する求償については慎重に検討いただきたい。

五十嵐課長 公費を投入することになるので、可能な限り費用の回収を図りたいと考えているが、御意見も踏まえ慎重に検討していきたい。

今本会長 今回の場合、破産した法人は関係がなくなるということか。

五十嵐課長 破産管財人が放棄した不動産は、破産した法人に管理責任が戻ることになるが、法人はすでに解散し実態がないため、管理責任者が不在の状態となっている。

今本会長 特別代理人が管理義務を負う法的拘束力はないとのことだが、民事執行法に規定されているのか。

坂上係長 顧問弁護士に確認したところ、管理義務を負う規定が民事執行法にないことから、特別代理人には建物の管理責任がないとのことだった。

今本会長 特別代理人に善管注意義務は課せられていないのか。

石川委員 特別代理人の職務は、競売手続を進めるために通知等を受領することなので、一般的には管理責任は負わない。

今本会長 建物の保全をする必要はないのか。

石川委員 建物の保全は本来所有者が行うものである。特別代理人は、競売手続を進めるにあたり、破産し実態のない法人の代理人として通知を受領するなどの権限を与えられたものに過ぎず、所有者に代わって価値を保全しようにも、その権限はない。

今本会長	民法 702 条による求償について、他市の事例はないのか。
五十嵐課長	これまで調べた限り、同様の事例は見つけれなかった。所有者の法人が破産し、競売にかかっている物件を自治体が代執行するというのは珍しいケースのようである。
今本会長	他の自治体でも起こり得ると思うので、例えば国に確認するなど、もう少し調べてみる必要があると思う。
五十嵐課長	空家の所管である国土交通省にもアドバイスを求めていきたい。
今本会長	塔屋を撤去すると入札の価格に影響が出てくると思うが、競売の手続中に撤去を行うことは問題ないか。
坂上係長	市から新潟地方裁判所三条支部に対し、建物の状況は伝えており、実際に工事に入る前に上申書を提出する予定である。入札の価格にどのような影響があるかは現時点では分からないが、裁判所の判断となると考えている。
今本会長	市の上申は認められる可能性は高いのか。
五十嵐課長	競売中の物件であっても、市が緊急的に措置を講じることは問題ないと顧問弁護士から見解を得ており、これまで何度か新潟地裁三条支部にも相談している。裁判所とは引き続き情報共有を図ってまいりたい。
今本会長	競売の買受人が現れた場合、その方はおそらく建物を取壊して更地にすることを想定していると思うが、市が行う塔屋の撤去は無駄になるのではないか。
五十嵐課長	危険が差し迫っているため、買受人が出てくるのを待つのではなく、市が塔屋の除却を行うこととしたい。 あわせて、解体費が大変高額であり、また隣家との距離が狭く技術的にも難しいため、買受人が現れ建物を取り壊す可能性は限りなく低いと考えている。
渡辺委員	塔屋を撤去するための足場は地上から組むのか。
坂下課長	北側と東側は地上から足場を組み、西側と南側は屋上から設置

する予定である。

- 渡辺委員 建物が県道に面しているため、撤去作業を行うに当たっては、通行人に対して安全対策を十分に行っていただきたい。
- 坂下課長 施工業者と調整を取りながら必要な措置を講じていきたい。
- 今本会長 外壁が屋根に落下した隣家への対応は行うのか。
- 五十嵐課長 隣家の対応については、顧問弁護士に相談しながら、慎重に検討していきたい。
- 藤井部長 補足になるが、当審議会で非公開とした関係者に関する経緯の部分についても、今後、必要に応じて市議会に対しては説明することもあり得るので、御承知おきいただきたい。
- 石川委員 今回のような事案はあまり前例がないとのことだったが、今後他市でも発生すると思うので、先進事例として可能な範囲で情報を公開して、他自治体が参考にできるようにしてほしい。
- 五十嵐課長 承知した。