

議員説明会 会議録

1 開催日時

令和8年1月9日（金） 午前10時30分 ～ 午前11時15分

2 件名

特定空家等への行政代執行予算について

3 議事録

（岩間総合政策部長）

ただいまから、議員説明会を開催いたします。

本日の説明事項「特定空家等への行政代執行予算」について、建設部建築住宅課よりご説明を申し上げます。

蛭田建設部長。

（蛭田建設部長）

おはようございます。新年あけましておめでとうございます。

本日は、特定空家の除却につきまして、行政代執行というものを見据えた予算をご承認いただきたいということから、議会の前に内容をご説明させていただくという趣旨で、皆様にお集まりいただいたところでございます。

説明する資料でございますが、お手元にパワーポイントのA4版横版で6枚の資料をお配りしております。こちらについては、予め申し上げますが内容的に個人情報を含んでおり、ご自宅の位置ですとか、これまでの市とのやりとりなどが詳細に書かれている資料ということから、この資料については、この説明会後に回収をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは1ページから説明させていただきます。令和6年11月30日に石鳥谷の八幡地区で住宅火災が発生してございます。木造2階建家屋が全焼したという火事でございます。場所については、1ページ目の左側の位置図になりますが、場所としましては、県道265号線、旧4号の道路沿いということで、隣接するところに石鳥谷の医療センターや保健センターがあるほか、この地域には支所や給食センターなどの公共施設、それと少し離れはしますが中学校や小学校といったようなものが点在するというところで、この265号の県道については、小中学校の児童生徒の通学路などにも使われているというような幹線道路沿いの場所において火災が起こりまして、その焼け残った家屋が非常に不安定なまま残っているという状況でございます。全景としまして、右側の方には12月22日に撮影した現状の写真を載せてございます。

めくっていただいて2ページ目でございます。不安定な焼け残った家屋は、少しの衝撃で県道へ崩れ落ちる懸念がありました。大変危険であるということから、市は持ち主に対し再三にわたって速やかに除却をするよう要請を続けておりました。なお、そのときには「片付けてください。」と言うだけでなく、合わせて専門業者への作業を依頼するよう助言なども行っております。資料の下側の左側に状況というふうに書いておりまして、こちらに持ち主とのやりとりについて、いくつか詳細に書かせていただいております。まず1つ

目の物件の状態というところですけども、先ほども申し上げたとおり11月30日に出火して損傷の程度は全焼ということです。それとですね、令和7年7月5日、出火から半年ぐらいなんですけども、焼け残った家屋の一部が自然に県道側へ崩落しました。県道の方にも崩落した瓦礫の一部が飛び出てきたといったところでございまして、県の方で県道の管理行為としまして、はみ出てきた瓦礫をですね住宅敷地内に押し込んで、車道の部分を取りあえず通れるようにして、歩道のところについては、はみ出たままになっておりましたので、歩道については通行止めという形で、この区間については西側の歩道だけを使っているという状況になりました。この状況が現在も道路としては続いているところでございます。持ち主への要請のための接触概要でございます。市役所としましては、令和7年1月24日から12月19日までの間で計14回面会しております。あと2回の電話での会話がありました。そのほか46回のご自宅の訪問、あと28回の携帯電話への架電ということをして、なかなか会っていただけない方でございました。現地の状況でですね安全管理という観点から、17回の市役所の職員による現地確認、そして現場の撮影と1回だけですが、保護ロープが緩んでいたというところで追加の設置といったようなところも市役所の方でさせていただいております。要請に対する持ち主の反応でございますが、反応があったのは数回ありました。7月31日に面会することができて除却することを要請させていただきました。ご本人は、早急に対応するといったような回答をしていただきましたけども、結果的には履行はされませんでした。9月30日にも同様の面会をさせていただいて要請をいたしました、同様の扱いとなったということでございます。11月27日にも面会ができまして、タイミング的に火災から1年経ったということで、ほぼ1年このような状況が放置された状態ということでございましたので、除却できないときは法的措置の手続き、現場立入調査と特定空家等の認定といったところをご本人にお伝えしております。令和7年12月11日にご本人が立ち会った状態で、市役所の一級建築士の資格を持っている職員が現地での調査を行っております。それで12月19日に面会することができて、改めて法的措置を進めますよといったようなところを説明していただきました。ここに書いてございませんが12月11日に調査をした後にですね、ご本人が自らチェーンソーなどの工具を使って、屋根の一部を引き落とすとか崩すような作業をご本人がされております。20日に本人が一部を解体というのはそういうことでございます。ご本人のお住いのことなんですけど、この火災があった後にですね、火災に遭った方については市営住宅の一時使用が可能だということで、一時使用許可を令和7年1月10日に許可をしまして、市営住宅の方に入居してございます。さらに、一時入居は半年間までとなっているので、7月10日に特定入居ということで、特例で継続してお住まいになれるように市の方では持ち主には配慮をしているというような状況でございます。右側の写真でございますが、こちらについては7月5日に崩れたときの様子でございまして、一部が車道の路肩まで瓦礫がはみ出た状況になってしまったということで、いまは歩道の部分だけを規制している形ですが、瓦礫を押し込んでいるところでございます。

次に3枚目でございます。持ち主は市の要請に対して、自力で除却する旨主張してございます。自力というのは、どこかに依頼をかけるのではなく、ご自身の手で作業をするという意味の自力ということでございます。しかし、1年以上にわたって放置されているということ、それと「やります。やります。」と先ほど前のページで申し上げたとおり、再

三ご本人は言いながら作業を進めてくださらないというところ。そういったことから、状況が全く変わらないということで、ご本人の作業もなかなか開始しない。また、専門業者への依頼というものもしていないということからですね、1番下に書きましたとおり、持ち主は除却する意思がないというふうに市としては判断したいと考えてございます。

4枚目でございます。こちらについては、市はですね、市による行政代執行を行う準備としまして、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく「特定空家等」に認定するための判定調査というものを行う必要があります。これを先ほど申し上げたとおり令和7年12月11日に実施してございます。先ほど申し上げたとおり市役所の一級建築士の資格を持った職員2名が行っております。その様子が中段の左側の写真でございます。12月26日に第6回の花巻市空家等対策推進委員会を開催しまして、この物件を「特定空家等」に認定してございます。と同時にですね、同日付で法律の第22条の1項に基づいて「助言・指導」という文書を持ち主に送付してございます。資料の中段、判定調査の様子という写真の部分でございますが、このような感じで、あらゆるところの測定や様子の写真、記録の撮影などをやっております。判定調査では2つの視点で判定をするということで、1つは保安上危険ということ、もう1つは衛生上有害、景観、生活環境保全等という観点で、真ん中にあるのはとりまとめた表でございまして、もっと詳細に状況別にチェックを入れながら判定をしていく調査票がございまして、まとめていくと周辺への影響ということはレベル3、一見して危険・建築物・敷地の中の様子などもレベル3、落下危険等ということもレベル3ということで、このレベルのことについては、右側の中段に点線の囲みに凡例を書いておりますが、レベル1は影響なし、レベル2は影響が小さい、レベル3は影響が大きいというふうに3段階で判断しております。保安上危険については各要素すべてレベル3で影響が大きいと判断をしまして、保安上危険という観点については判定はCということで、この判定については、A、B、Cがありまして、この凡例に書いてございますが、Cの場合は特定空家等の対象と判定するものというふうに判断してございます。衛生上有害・景観・生活環境保全等の観点からしますと、衛生上有害だけがレベル1で、そのほか既存の景観ですとレベル3、生活環境保全等という観点からもレベル3ということです。衛生上有害なんですけど、現地に入った結果、中に動物が入り込んだり、汚物であるとか、そういったものが外部から投げ捨ててあったりといったような、いわゆる衛生的な部分については、入ってみた結果そういう状況は見受けられませんでした。ネズミがいるとか、小動物がいるとか、鳥がいるとかということが全くなく、時期的に12月であったということもあって、衛生上だけはそんなに悪い状況ではなかったということで、衛生上有害だけはレベル1になってございますが、そのほかはレベル3でございますので、同じように衛生上有害・景観・生活環境保全等ということに関しては、判定としてC、特定空家等の対象と判定しまして、総合判定としましてC、総合としましても特定空家等の対象として判定というふうに調査結果をまとめたところでございます。この調査を受けまして、12月26日に花巻市空家等対策推進委員会を開きました。この委員会は、市内部の委員会でございます。委員長は私、建設部長が行いまして、委員として市内部の各関係課長で組織される委員会をもって、この状況やこれまでの経緯を説明した上で、特定空家等に認定しまして、直ちに持ち主に対して指導の文書を送付しております。送付については、当日、ご自宅のポストに文書を差置といった形で送付させていただいております。

本当は、手渡しをしたかったんですが、ご本人にお会いすることができず、文書を差置させていただいたところでございます。

5枚目でございます。こちらについては、判定後にご本人による解体が実施されていることを先ほど申し上げましたが、ご本人がチェーンソーを持って作業をしているということで、大変危ないと思っております。さらに、解体除却というのは、大量の廃棄物の搬出が伴うということで、チェーンソーで砕くだけではなく、こうして発生したものを外に出さなければいけないという作業が伴うんですが、そのためには荷役機械とか重機などの機械を使わなければ難しいんですが、その重機を持たない個人では作業が不可能だと市では考えてございまして、市役所からは再三ご本人に対して専門業者への依頼を助言しているところです。今後、持ち主が専門業者へ除却を依頼しない場合は、ご本人による作業の進捗を認めつつも、法に基づいて代執行に至るまでの手続きを進める所存でございます。今次議会において上程する行政代執行に関する必要な予算について、ご承認をいただきたいと思っております。下の段の写真は最新の状況でございまして、1月5日に撮影したものでございます。今後の予定としましては、空家法に基づく手続きのステップを右側のフローにまとめたものがございまして、12月26日に指導の文書を送付した後、次のステップとしては勧告、そして命令となりますが、命令の前には事前通知が必要となりまして、持ち主からの意見聴取などもしつつ命令文書を送付し、現地に命令に伴う標識設置と公示を行います。そして戒告文書を送達しまして、所有者等への代執行令書を送達し、そのあとに、崩れた住宅を片付ける業者の選定といったところまでを、現場の動きや持ち主の話を伺いながらも、手続きを進めてまいりたいと思っております。現状、代執行に要する費用については、2,310万円の見積が入手されておりますことから、その金額についてのご承認をいただきたいということでございます。

6ページでございますが、2,310万円の内訳でございます。この見積は、市から専門業者に見積を依頼し、専門業者が現場を見た上で、必要な作業をまとめたものでございます。見積の内容は、火災焼損建物の解体、この解体には廃棄物の分別と運搬や処分を含んだものとなります。石綿含有建材があるかどうかの判定が必要となりますので、そちらの調査、近隣への作業上の影響を軽減するための仮囲い、大きな機械が動きますので、作業中に必要な交通誘導員といった内容で構成されております。さらに、諸経費と消費税を含んで、総額で2,310万円でございます。これが今回ご承認いただきたい金額でございます。なお、行政代執行ということでございますが、焼損家屋内の存置物というものが中にあります。家屋の中に大量に物が入っているというような状況でございまして、そういった物の分別作業と書いてございますが、この分別作業とは、ご本人が廃棄物ではなく財産だといった場合は、それを分別しなければならないということで、そういった作業。それと敷地内に存置物としまして、乗用車1台と単管パイプで組んだ櫓のような構造物がございまして。そういった物を移動や保管することが必要である場合、そして、行政代執行ということで、行政の強制力を使った仕事になることから、それに対する妨害行為があり得た場合は、その妨害対策というものが追加で必要になるんですが、この費用の中には含まれておりません。これから手続きを進めていく中で、ご本人とよく話し合いをして、持ち主のご意向で、これらの作業が必要になった場合は、別途予算を見積って、改めて予算措置をお願いしようと考えてございまして、現状では、この金額にはそういった内容が含

まれておりません。なお、この作業に係る費用の一切については、作業完了後に持ち主へ請求することとしております。そういう意味では、一時的な予算ということなるんですが、現地は危険な状況が続いており、見た目にも非常に悪いということから、持ち主とよく話し合いをしつつも、市の方で片付けの仕事をさせていただきたいと思ひまして、今回、予算のご承認をお願いするということでございます。

資料の説明は以上でございます。

（岩間総合政策部長）

説明が終わりました。このことにつきまして確認したいこと等ございましたらお願いいたします。

櫻井肇議員。

（櫻井肇議員）

確認いたします。所有者の方と話し合いを持たれているとお聞きして、大変な作業だったんだろうと思っておりますが、確認したいんですが、現時点で、この費用を所有者が支払わなければならないということを、本人はわかっているのでしょうか。

（岩間総合政策部長）

蛭田建設部長。

（蛭田建設部長）

お答えします。ご指摘のとおりでございます。何度も持ち主とは会っておりますが、我々の方で片付けをした場合は、その費用は必ず請求するということを伝えながら、話を進めてきたところでございます。

（櫻井肇議員）

地域では非常に困っているんです。石鳥谷小学校や中学校の児童生徒が使う道でもありますし、バスも通れないんです。そういうことを考えますと、これはやむを得ないと私は思っております。それと同時に、悪しき前例といいますか、ゴネると役所がやってくれるというような認識をされますと困るので、公と私の区別をしなければなりません、そのへんのところをどのようにお考えなのかお聞きしたい。

（蛭田建設部長）

お答えします。確かに悪しき前例ということについては、私どもも非常に懸念しているところでございます。しかしながら、今回は空家法という法律の裏打ちをされた手続きということで進めさせていただきます。空家法は、あくまでも空家は持ち主が最初から最後まで面倒を見るものというふうに、これまでも市議会からの質問などにも同じように答弁しておりますので、まずは空家法という括りの中で公衆災害などの危険性、衛生上の問題といったものを、しっかり現地で判断をした上で、その結果でもって市として判断したといったプロセスを記録に残して、このように公の場でご説明をさせていただくということ

で、市役所が何でもかんでもやってくれるというような認識にならないように、情報発信などを進めていこうと考えております。何の法律にも基づかないでやってしまうと、そのようなことも懸念されたということで、我々も顧問弁護士などの専門家のご助言をいただきながら、空家法でのスキームの中で対応していくということで進めさせていただいておりますので、そういった趣旨であることをご理解いただければと思います。

（鹿討康弘議員）

大変なご苦勞をなされているなと感じました。私からは事業費の件についてお聞きしたいのですが、この見積事業者は市内の専門事業者ですか。

（蛭田建設部長）

市内の事業者でございます。

（鹿討康弘議員）

1社の見積りか、それとも相見積をした結果でしょうか。

（筑後建築住宅課長）

まず業者ですが、市の解体業に登録されている業者でございまして、石鳥谷の地元業者の1社に頼んでいるところですが、実際にやるとなった場合は、適切に複数の業者から見積を取って事業費を確定させていきたいと考えております。

（鹿討康弘議員）

では、入札ではなくて随意契約でしょうか。

（筑後建築住宅課長）

委託になりますが、入札ということになります。

（鹿討康弘議員）

率直に費用が高いような気がする。

（蛭田建設部長）

お答えします。持ち主が解体すれば一般廃棄物となり、細かく破碎すれば普通のゴミとして出せるんですが、業者に頼むと産業廃棄物になりますので、産業廃棄物の処理が必要となることから、運搬や処理の費用が高くなる傾向がございます。もうひとつは、火事現場の片付けを専門としている民間業者のホームページにも書いてあるとおり、火事現場の場合は、普通の解体よりも費用が高めに出てくるという全国的な傾向もあるようです。私どもも、この家屋については、通常の解体であれば数百万円、火事という割増をしても1,000万円くらいだろうと考えていましたが、そのような傾向があることと、今回は、仮囲いがあるため、結構な金額となっております。それと、今回は繰越のお願いもさせていただいておりますが、業者の見積では工期が半年かかるというふうに言われておりまして、

仮に3月に着工したとしても3月中にはできないということもあって、仮囲いなどの期間が長いということも高く見える内容ではなかろうかと思っております。従いまして、金額が高めだということは全国的にも間違っていないと思われ、作業に時間がかかるということで、仮設などのリース料金などもかかってくるといったことから、この金額くらいであらうと判断しているところでございます。

（鹿討康弘議員）

よく理解できました。それにしても高いなと。事業費の見積は見積として、公平に見積事業者を選定して、安く済めばいいのかなと思っております。

（佐々木精市議員）

説明ありがとうございます。この件に関して、地域の方々から問い合わせをたくさん私は受けておりました。私がこの内容を市民の方に説明しなければなりませんので、市民目線での感覚をお聞かせいただきたいと思います。令和7年7月5日に道路まではみ出したましたが、このときは、家屋の方に材料を押し込んだのは誰がやったのか。それは、どういう通報が来たのか。

（蛭田建設部長）

お答えします。こちらについては、7月5日の朝方に落ちていることを発見した方からの通報でした。現地は朝方ということで交通量がなく、崩落におけるケガ人などはなかったということでございます。作業的には、県道の管理行為としてやってございまして、県が委託した地元の業者でございしますが、運良く作業員が常駐していたことから、当日のうちに作業をしていただけたということで、この材料を手作業で敷地内に押し込みまして、歩道は無理だったんですが、この仮設材を設置して規制線を作ったといった経緯でございます。

（佐々木精市議員）

大変危険で、通学路にもなっているということで、市民が自分で片付けをやるという考えの人もいるかもしれないが、実際、市民が手を出さない方がいいという考えでよろしいでしょうか。

（蛭田建設部長）

個人財産となることから、第三者の方が作業などをするにはするべきではないと考えてございます。

（佐々木精市議員）

説明の流れからいって市民の一番の関心事は、この危険なものが、いつごろ撤去されるのかということなんです。どのような日程で考えているのかお伺いしたいと思います。

（蛭田建設部長）

お答えします。5ページの右側のステップを踏んでまいりますので、本文にも書いておりますが、ご本人が少しずつ作業を進めておりますが、基本的には、ご本人から業者への依頼がなければ、次々と手続きを進めていこうと考えてございます。従いまして、このステップごとに業者に依頼するつもりはないか、ご本への意向確認をしながら進めていくことを考えますと、早ければ月内、又は2月上旬ぐらいまでには終わるんじゃないかと思ってございます。ただし、個人の財産であるということについては、私ども、いくぶん躊躇がありまして、やはり、ご本人の納得がいった状態で作業を進めないと、先ほど申しましたとおり、妨害ということで、作業が進まないことやご本人がケガをされたりといったことが、何より厳しいことになりますので、そういったことがないように話を進めていくことについては、少々お時間をいただくかもしれません。しかしながら、そのようなことを進めつつも、着工に至れば半年程度で作業は終わりますので、今秋ぐらいまでには終わればと考えております。これは確約ということではないことをご承知いただきたいと思ひます。

(佐々木精市議員)

個人の貴重な財産ということも尊重しなければならないと思ひます。ただ、行政代執行になるということで、この2, 310万円も大切な税金であると思ひます。この2, 310万円は本人に請求し続けるという考え方でよろしいのか確認したいと思ひます。

(蛭田建設部長)

お答えします。まずは金額を請求することはさせていただこうと思ひてございますが、土地建物が先方の財産でございますので、そういったものの徴収という形については、法に基づいた手続きを進めていくことになるのではないかとと思ひてございます。ただ、すべて回収できるかはわからないところでございます。

(似内一弘議員)

個人財産ですので、答えられないところであれば結構ですが、この土地建物の所有者は、本人1名なのか、抵当権等というものが付いているのかお伺ひします。

(蛭田建設部長)

所有者は1名でございます。付加権利といったものはございません。

(似内一弘議員)

除却に関して、総合判定されていると思ひますが、おそらく国交省のガイドラインに基づいて行われているかと思うんですけども、今後、こういったものが起きたときに、どういった基準でやるのかといったことを、他市町村ではマニュアル等を作っているところもあるというふうにお伺ひしておりますが、そういったものを作られる予定はあるのかというところをお伺ひしたいと思ひます。

(筑後建築住宅課長)

特定空家等の認定につきましては、花巻市の空家等対策計画に記載させていただいてございますが、我々が調査をした上で、市内部の組織になりますが、空家等対策推進委員会で協議していただくということになっております。そこで判断が難しいといった場合は、外部の方々が入っております空家等対策協議会にかけて判断していただくということになりますので、マニュアルはできているというところです。また、特定空家等の判定基準もマニュアルはできているというところでございます。現在、作成しているのは管理不全空家等の判定基準ということになります。

(以下、繰り返し)

(岩間総合政策部長)

そのほかございませんでしょうか。それでは無いようでございますので、本日説明を予定しておりました「特定空家等への行政代執行予算について」の説明は終了させていただきます。

以上をもちまして、議員説明会を閉会いたします。