

都市建設常任委員会会議記録

日 時 平成30年8月10日(金曜日)

午前10時 2分 開議

場 所 水戸市議会 第1委員会室

午前11時15分 散会

付託事件

(1) 所管事務調査

1 本日の会議に付した事件

(1) 報告事項

- ① 南町3丁目危険建築物に係る行政代執行について (建築指導課)
- ② 小規模市営住宅建替等事業(砂久保住宅)について (住宅政策課)
- ③ 市営住宅の明渡し及び滞納家賃等支払請求訴訟の判決について (住宅政策課)

(2) その他

2 出席委員(7名)

委員長	黒木 勇 君	副委員長	大津 亮一 君
委員	中庭 次男 君	委員	飯田 正美 君
委員	村田 進洋 君	委員	高橋 丈夫 君
委員	松本 勝久 君		

3 欠席委員(なし)

4 委員外議員出席者(2名)

議員	小川 勝夫 君	議員	渡辺 政明 君
----	---------	----	---------

5 説明のため出席した者の職、氏名

副市長	秋葉 宗志 君		
建設部長	猿田 佳三 君	建設部技監	渡邊 雅之 君
建設部技監兼 建築課長	小林 幸夫 君	道路管理課長	有金 正義 君
道路建設課長	安達 茂 君	生活道路整備 課長	川又 弘一 君
河川都市排水 課長	三村 隆 君	土木補修事務 所長	大山 裕己 君
内原建設事務 所長	谷 萩幸治 君		
都市計画部長	高橋 涼 君	都市計画部 副部長	川崎 洋幸 君
都市計画部技監兼 市街地整備課長	坪 貴之 君	都市計画部技監兼 住宅政策課長	木村 勤 君

都市計画部技監兼
泉町周辺地区
開発事務所長

加 藤 久 人 君

都市計画課長

黒 澤 純 一 郎 君

建築指導課長

井 原 孝 志 君

公園緑地課長

上 田 航 君

下水道部長

白 田 敏 範 君

下水道部副部長

弓 野 憲 一 君

下水道管理課長

鬼 澤 英 一 君

下水道整備課長

松 葉 光 隆 君

下水道施設
管理事務所長

渡 邊 裕 寿 君

6 事務局職員出席者

議事係長

綱 島 卓 也 君

書記

武 田 侑 未 子 君

午前10時 2分 開議

○黒木委員長 おはようございます。

定足数に達しておりますので、ただいまから都市建設委員会を開会いたします。

議事に先立ちまして、大森建設計画課長が病院検査のため、欠席との連絡がありましたので、御報告いたします。

それでは、これより議事に入ります。

初めに、報告事項の説明を行います。

それでは、南町3丁目危険建築物に係る行政代執行について、執行部から説明を願います。

井原建築指導課長。

○井原建築指導課長 おはようございます。建築指導課でございます。

報告事項1番、南町3丁目危険建築物に係る行政代執行について、御報告いたします。

お手元に配付してございます、都市計画部建築指導課提出の資料を御参照願います。

本件につきましては、平成30年1月の都市建設委員会で南町3丁目の空きビルに対して、市民や近隣の方の安全確保、人命優先の観点から、建築基準法及び行政代執行法に基づき、危険な外壁撤去の代執行を実施しますと報告いたしました案件でございます。

このたび、代執行による工事が完了いたしましたので、その旨を御報告するものでございます。

まず、1番の実施期間でございます。平成30年1月30日に工事を着手いたしまして、平成30年7月17日に完了いたしました。

次に、2番の主な措置の内容についてですが、外壁の撤去でございまして、落下のおそれのございました3階以上のモルタル塗の外壁を全て撤去いたしました。その後、建物の外部と内部が筒抜けになっている箇所をパネルで塞ぎまして、さらにネットで養生をしております。

3番の代執行に要した費用でございますが、外壁撤去工事、それから足場などの仮設工事等を含めまして2,693万5,740円でございます。

また、4番に上記以外に要した費用を記載してございます。こちらは、代執行に取りかかる以前に起こりました外壁落下事故の対応、その後のパネル設置による保護措置に要した費用でございまして、こちらは1,823万1,480円でございます。

どちらの費用につきましても、現在、土地及び建築物の所有者である有限会社フォレストカンパニーに対しまして、支払いを求めているところでございます。

資料の説明は以上でございます。よろしく願いいたします。

○黒木委員長 内容につきまして、御質問等がございましたら発言願います。

松本委員。

○松本委員 この問題はね、前から出てたので、万やむを得ないのかなというふうに思います。

そうすると、この経費の問題なんですけれども、要するに、これからかかる経費とこれまでかかった経費っていうもののその裏づけになる土地の強制的差し押さえの何か保証みたいなものってのはあるんですか。

建物は撤去したから滅失になっちゃいますね、今度ね。建物滅失になっちゃうんでしょ、これ。外壁だけ

ら滅失にはなんねえのか。だけど、建物はちゃんと所有者がいて、じゃ、建物の保存登記ってのはされてますね。そうすると、建物に対しての差し押さえとか、水戸市で経費を全額とりあえず出すんでしょうよ。それに対する裏づけとなる差し押さえ、抵当権設定みたいなものの方法っていうのは、これは顧問弁護士も入ってるんでしょうけれども、そういう方面っていうのはどのようになってますか。

○黒木委員長 井原建築指導課長。

○井原建築指導課長 現在、行政代執行の費用、それ以前にかかっている費用につきましては、支払いの請求をしてございます。

行政代執行の費用につきましては、今後、さらにその支払いの請求をして2週間経過した後に、8月17日を予定しておりますが、督促状を送付する予定でございます。

その後は、顧問弁護士とも協議をしてございますが、差し押さえによる強制執行も検討してございます。

以上でございます。

○黒木委員長 松本委員。

○松本委員 検討しているっていうことは、やんないかしんねえっていうことも考えられるよね。請求しているっていうことは言ってますけど、請求したってその持ち主さんは何もやらないで放置してるわけだから、やはり市民の交通の安全というものは水戸市が基本的にやらざるを得ないというような流れになるだろうと思うんですけども、ただ、それだけではちょっと何となくさ、これだけのお金を支払ってるのに、裏づけがただ請求してるというだけで、これから差し押さえなり何なりをしていく考えがあるみたいな、今、答弁だったよね。これではだめなんじゃないですか。きちっと差し押さえるなら差し押さえをして、それでやっぱり工事をするなり何なりして。で、向こうが支払えばそれを解いてやればいいわけでしょ。それはもう、行政の権限でどうにでもできるでしょうよ。そのために顧問弁護士もいるわけでしょうよ。

なので、ちょっと何となくその辺がね、私もこう、かったるいなあなんていうような気持ちでいるんだけど、もう一回、両方で合わせて幾らになるのよこれ。3,000万円も4,000万円も出したんじゃないの。だから、それはきちっとしないと、やっぱり私は市民の血税でただやってやるだけで取っ払ってきれいになったから市民の安全を守ったよというだけのことで、これはちょっといかなものかなと、このように思います。

きちっとこういう手続に入ったとか、顧問弁護士と相談してここまで進んでるとか、差し押さえのもう段取りになっているとか、やっぱりそのくらいでやらなければこれは実施できないと思いますよ。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 先ほど、差し押さえを検討しているという表現をいたしましたけれども、顧問弁護士と協議をしております、差し押さえを今後いたしまして、その後、抵当権者との交渉に移るということを計画してございます。

○松本委員 その後、何。俺、耳が遠いもんでよく聞こえねえんだ。最後のほう。

○井原建築指導課長 差し押さえを……

○松本委員 正式にとったってこと。

○井原建築指導課長 差し押さえの手続自体はこれからになります、その後のこちらの考えといたしまし

ては、差し押さえをして、その後、顧問弁護士を通じて抵当権者との交渉、さらに所有者にも支払いを求めていくということでございます。

○黒木委員長 松本委員。

○松本委員 そうすると、改めて日にちを見ると、その措置の実施期間ってのが1月30日から7月17日までになってるんだよね。それじゃあ、もうこの工事は終わっているってことなの、これ。外壁工事は終わったってこと。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○黒木委員長 松本委員。

○松本委員 終わってるのけ。

そうすると、この経費はもう支払っちゃったってことだ。支払っちゃったんでしょ。終わったんだから。どこかの業者をお願いして外壁を撤去したんでしょ。そしたら、要するに、これから上記以外に要した費用っていうのも1,800万円なんだけれども、これらは顧問弁護士だとかいろんな経費も入ってるんだと思うんだけど、そうするとまだ、それを撤去して金は支払っちゃったんだけど、差し押さえはやってねえってこと。済んでないということですか。

じゃ、もし仮にさ、例えばだよ、誰かに転売されちゃったらどうするの、撤去したあとに。水戸市は誰に請求するの。やっていることが逆と違いますか。

私は、そういう手続はきちっと踏んで、完全に市民の1円たりとも、血税なんだから、きちっとそういう手法をとって、初めて撤去するなり何なりするのが流れの中での筋じゃないのかなと思うんだけど。これ、私が間違ってたらごめんね。私はそういうふうに感じる。撤去はしっちゃった、金は支払っちゃった、抵当権はしてねえ、差し押さえはしてねえ、それじゃ、転売されちゃったらどうするんだよ、じゃあ。水戸市の泣き寝入りですか。

○黒木委員長 井原建築指導課長。

○井原建築指導課長 代執行の費用につきましては、費用が確定いたしまして、まず支払い命令という形で請求をしてございまして、その後、支払いがなかったときに督促をいたします。その手続を踏んでからでないで差し押さえができないということで、現在、早急に進めているところでございます。

○黒木委員長 松本委員。

○松本委員 そういうルールなの。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○松本委員 法的にそういうルールなの。私はわからなかった、それは。

だって水戸市が代執行で撤去するんだもの、金を支払うんだもの、ね、やっぱりそれは持ち主さんとその辺の協議をしながら差し押さえをして、初めて、じゃ、撤去しますよという方法が一番の安全な方法だから、そういう方法なんじゃないのかなというふうに思っていたんだけど。撤去してもうきれいになっちゃったんでしょ。外壁はね。建物はほとんど消されているんでしょ。登記もされてるんでしょ。登記簿だけが第三者で名義が変わっちゃったらどうするんですかって聞いているの。仮に一時だよ、水戸市に支払いたくねえから、AさんとかBさんっていう友達がいる、ちょっとこれ名義を持っててくれよというような形になっちゃった

らどういふふうになるの。その場合。だから、やってることが私はちょっとね、甘いような気がするんだよ。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいま御指摘いただいたことも懸念されますので、法律の手續にのっとりまして最速で進めるようにいたします。

○黒木委員長 松本委員。

○松本委員 だからね、登記簿なんていうのは朝に謄本をとって、夕方には違う場合があるのよ。私も多少はかじってきたからわかるんですよ。だから、それはやっぱりね、今謄本をとって間違いなくこの人だったと、今からそうしますとといったって、午後には名義が変わってる場合がある。だから私は心配してるの。相手がこれだけのことをやって、こういうもので迷惑をかけてても、水戸市は一生懸命、交渉しながら話を進めてきてもそれまでやらなかった人なんだから、こうやって代執行でやるわけだから、だから始まったらそれを見て、あるいは名義をチェンジと。そうなったときの責任者は誰になるの。

だから、もう少し手順つものものをね、例えば仮登記でもいいし、差し押さえはもちろんだけれども、いろんな方法があるでしょう、その建物に対する確約書とか。これは顧問弁護士の責任だと思うよ。そこまでやってからでなければ、私は本来ならばこういう撤去つうのはできないのが本当じゃないのかなと思うよ。

水戸市だからやるだけであって、民間だったらそんなことやる人いないですよ。あるいは水戸市は市民が歩いてるところに上から落っこちてきたら危険だから急いでそういうことを直そうという気持ち、それはわかります。わかるけれども、これだけのお金を使うんだから、やっぱり私はそれなりのきちとした道筋、心情確保、安全な損しない方法、もうけるためにやってるわけじゃないんだから、そういうことを私はこうやってきたのかなと思ったもんだから、今、お伺いしたの。それが全然これからの話でしょ。それで、物件はもうきれいになっちゃったんでしょ、ね。

だから、市役所で謄本はとれるでしょうから常にとりながら確認したほうがいいよ。早くやんねえとだめだよ、これ、と私は思います。何も法務局に行かなくて謄本はとれるんだから、ね。だから、それで常に新しい謄本をとってね、弁護士と早急に手續を進めて差し押さえなり何なりやらなければ、私はね、お任せではこれは大変なことになってしまう可能性を秘めてる話だからお話し申し上げたんです。

以上です。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 危険建築物の代執行ということで報告があったんですが、まず外壁の撤去をされたということで、筒抜けのところですね、パネルを張ったということで、あとネットも張ったということで、一応これで、危険な状況はもう大丈夫だというふうな理解でよろしいですか。それとも、この建物がいつ建ったのかちょっと今覚えてないんですが、場合によっては、また危険になる状態が外壁に限らずあるのかどうかを、まずお尋ねしたいと思います。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 今回のこちらのビルにつきましては、落下のおそれのある部分といたしまして、3階以上のモルタル塗の外壁を全て撤去いたしました。これをもちまして、落下物の危険はないものと考えておりますが、今後、やはりさらに年月が経過すれば、その他の部分が老朽化してまた別の部分でということとは

確実とまでは言えませんが、おそれがないとは言い切れないところでもございます。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 今回ですね、その筒抜けのところにパネルを張ったっていうんですが、何枚ぐらい張ったんですか。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 申しわけございません。パネルを張った数量については、今、手元に資料がございません。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 今日資料が1枚なものですから、後の砂久保住宅では写真なんかですね、いろいろ建物の状況だとか示されてるんですが、もしこれ、今回はいいんですけども、こういった案件報告があるときは、工事が終わった状況などちょっと写真などで示していただければさらにわかりやすくなるかなと思います。

あと次は、費用は合計4,500万円ちょっとですが、これは代執行にかかった費用とそれ以外に要した費用と、別々に請求をしたわけですか。相手方に。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 飯田委員の質問にお答えいたします。

代執行に要した費用と上記以外に要した費用につきましては、それぞれ別の請求をしております。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 そうすると、それぞれ、いつ請求されたのか日付を教えてくださいなのですが。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 質問にお答えいたします。

まず代執行の費用についてですけども、こちらにつきましては平成30年8月1日に請求をしております。上記以外に要した費用につきましては、こちら2つに分けて請求しております。先に請求したものににつきましては、平成29年9月5日でございます。2つに分けた2つ目のほうは、平成30年4月27日に請求しております。

○飯田委員 わかりました。先ほど8月17日って言っていたのは、後のほうの部分の8月1日から2週間で17日になるということなんですか。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○飯田委員 すると、それ以外の2回に分けたほうも請求したけれども全然入ってないってことですね。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○飯田委員 わかりました、はい。

あと、松本委員からもいろいろお話があったようですが、この建物を差し押さえたとしても、なかなか使い勝手がないような建物で、負の遺産になってしまうんじゃないかってね、ちょっと私らは素人でよくわかりませんが、思っているんですが、土地はそれなりの価値があると思うんですが、建物のほうをもし差し押さえて水戸市の物件になった場合に、何かその利用価値っていうか、またこれを売りに出すとかそういったことを考えているんですか。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

差し押さえ以降の今後の建物、土地の利用につきましては、今のところ、これからの検討事項になります。現在、抵当権が設定されてございますので、差し押さえした後に抵当権者と交渉いたしまして、抵当権が外れた暁には、競売をすることを考えてございます。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 わかりました。そういう計画でやるのはいいんですけども、ただですね、競売しても全然買う人がなくて、水戸市が建物を壊して、ますますお金が反対にかかってしまう場合もあるかもしれませんので、よく検討してもらいたいと思います。

○黒木委員長 ほかに。

中庭委員。

○中庭委員 1つは、飯田委員が今質問した件ですけども、私もね、現場を見に行つて写真を撮ってきたんですけど、この中でパネルは全部は張ってないですよ。それで、私、大丈夫なのかなと思っているんですけども、このパネルの張っていないところについては、これは安全性は大丈夫なんでしょうか。そのことをお聞きしたいと思うんです。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

今回パネルで塞がなかった箇所につきましては、内側にモルタルの壁がございまして、こちらのほうは金網にしっかり内側から塗りつけられておりますので、金網で押さえられており外側に落下することはないものと考えております。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、この写真で見ますと、ここについては全然パネルが張ってないわけですよ、この白いところなのがパネルでしょ、これ。それで、白いところじゃないところが結局何にも外壁にパネルが張ってないところなので、こちらからまた落下するということは今のところ考えられないということですか。

それから、2つ目はですね、ここに窓枠がありますよね。この窓枠も例えば腐って落下するということも考えられる。先ほど答弁でも全く安全だと確実に言えるものではないということも言っていましたけれども、これも大丈夫なんですかね。近所の方は、外壁が撤去されて非常に喜んでおりました。近所の方は、もう落下しないだろうと喜んでたんですけども、しかし経年劣化で、ますます落下することも考えられるんですけども、大丈夫なんですか、これは。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

窓枠につきましては、しっかり固定されておりますのでそのままとしております。現在のところ落下のおそれはないものと考えてございます。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 それからですね、この外壁落下はテレビでも大きく報道されて全国でも有名になって、そして

水戸市でも対応せざるを得なかったということなのですが、そこで質問なんですけど、先ほど、この建物には抵当権が設定されてるという話がありました。私も調べてみたんですけども、千葉県のある方が、6,000万円の抵当権を設定していたということなんですけれども、そして所有者は、これは新聞で報道されましたが、全く収入がなくて、30代か40代の若者でひとり暮らしの方がですね、名義人になっているという状況なんですけれども、そういう状況っていうのは今変わりはないんですか、これは。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 御質問にお答えいたします。

5月の本人への聞き取りにおいては、状況は変わっておりませんでした。

〔「抵当権は」と呼ぶ者あり〕

○井原建築指導課長 抵当権につきましては、個人の方が登記されておりまして、金額については6,000万円となっております。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、この千葉県の業者の方が6,000万円の抵当権を設定していますけれども、そちらの方と交渉したっていうことはないんですか。何か話し合ったということはないんですか。5月には所有者といわれる人と話し合ったということですけども、抵当権を設定している方とは話したことはない、ある、どちらでしょうか。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

抵当権者との交渉につきましては、顧問弁護士とも協議いたしまして差し押さえがなされてから交渉するものとしてございます。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 今回は空き家等対策特別措置法に沿ってこれをやったわけですね。それとも、どういう法律に基づいてやったのかお聞きしたい。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 御質問にお答えいたします。

今回の代執行の工事につきましては、建築基準法及び行政代執行法に基づいて行っております。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 空き家等対策特別措置法が平成27年に施行されました。それで、市内にも、幾つもの危険なところがありますから、私は、きちんとこの特措法も適用して市民の安全を守るようお願いをしたいと思います。

以上です。

○黒木委員長 ほかにございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○黒木委員長 ないようですので、この件については終わらせていただきます。

次に、小規模市営住宅建替等事業（砂久保住宅）について、執行部から説明をお願いします。

木村技監兼住宅政策課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 それでは、住宅政策課から小規模市営住宅建替等事業について、御報告いたします。

お手元の住宅政策課提出の資料をごらんください。

初めに、市営砂久保住宅でございますが、昭和27年度に建設された簡易耐火造2階建て、3棟、16戸を有する住宅でございます。

建設から60年以上が経過し老朽化が進んでいることから、水戸市第6次総合計画に現地建てかえを位置づけ、基本設計を進めているところでございます。

当該住宅の建てかえについては、中心市街地への居住誘導の観点から地域の人口増加とともに地域活性化を目的とし、子育て世帯に特化した市営住宅を整備する計画でございます。

次に、計画の概要でございますが、1、鉄筋コンクリートづくり4階建て、1棟、16戸。

2、標準住戸は3DK、65平米。

主要施設は、住宅、駐車場、駐輪場、公園等となります。

また、別紙1から4において、位置図、配置図及び各階平面図を添付しております。

今後のスケジュールでございますが、今年度において基本設計から実施設計と進め、住宅解体工事を発注しまして、住宅建設工事につきましては、次年度以降2カ年事業にて計画しております。

説明は以上です。

○黒木委員長 内容につきまして、御質問等がございましたら発言願います。

中庭委員。

○中庭委員 ここは小規模住宅ですけども、現在、何世帯、何戸が入居していらっしゃるのでしょうか。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

現在、こちらの住宅は8世帯入居しております。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうすると、8世帯が入居していて工事をやるわけですから、当然、その方に引っ越してもらわなくちゃならないということなんですけれども、どこに引っ越して、引っ越し費用についてはどうするのか、それからもう一つはですね、建てかえ完了後、何世帯くらいまた入居するのかをお答えいただきたいと思えます。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

現在、入居されている8世帯につきましては、市営住宅及び県営住宅、民間アパート等に移転することとなっております。住宅のほうが完成しまして、子育て世代という条件のもとに再入居対象とするのが1世帯となっております。

水戸市のほうから移転費用として1世帯当たり17万6,000円ということでお支払いします。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 そうするとですね、8世帯入居しているんだけど、建てかえ後に入居できるのは子育て世代のみということで1世帯になってしまうということで7世帯は入居できない。新しい住宅に入居できないということなんですが、せっかくな、あの地域で長年入居しているのに、入居できないというのは問題ではないかなと思うんですが、あるいは、何かそのことで住民の皆さんから不満あるいは御意見というのは出てくるんですか。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

移転先につきましては、入居されてる方とよく交渉をしながらお話を進めていった中で、皆さん納得して移転していただいております。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 私はね、できればもとどおりのところに、やっぱり希望があれば、引っ越しを認めるべきではないかなと思います。

それから、市内には花畑住宅とか、小規模でかなり老朽化した住宅がありますよね。元山町とか石川台とか渡里町住宅とか愛宕町住宅とか結構あるんですが、この建てかえ計画ってのはあるんですか、これ。砂久保住宅では、建てかえられてよかったと思うんですよね。もう70年近くたってる市営住宅が建てかえられたということで、これはよかったと思うんですが、その後の計画ってのはあるんですか、これは。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

小規模住宅に関しましては、今後、花畑住宅のほうで建てかえ計画の予定となっております。それ以後の元山町、愛宕町、石川台、新原、渡里町に関しては、用途廃止というような計画の中で検討しております。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 用途廃止ということになればですね、その建物を壊して住めなくなってしまうということなので、できれば砂久保住宅のような小規模住宅を市内につくことも必要じゃないかなというふうに思います。以上です。

○黒木委員長 ほかにございますか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○黒木委員長 ないようですので、この件については終わらせていただきます。

次に、市営住宅の明渡し及び滞納家賃等支払請求訴訟の判決について、執行部から説明願います。

木村技監兼住宅政策課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 続きまして、市営住宅の明渡し及び滞納家賃等の支払いについて、水戸地方裁判所へ訴えを提起した結果、次のとおり判決がありましたので御報告いたします。

お手元の住宅政策課提出の資料をごらんください。

水戸地方裁判所へ訴えを提起した結果、7件のうち6件の判決が確定いたしましたので御報告いたします。

被告は、_____でございます。それぞれの被告には、1、原告に対し当該市営住宅の建物及び土地を明け渡すこと。2、住宅明け渡し済みに至るまでの滞納家賃等を支払うこと。3、訴訟費用は被告の

負担とすること。以上の3点の判決と仮執行の宣言を求めたものでございます。

判決の内容でございますが、原告であります水戸市の請求が全て認められました。詳細につきましては、次ページ以降に各案件をお示してありますのでお目通し願います。

説明は以上です。よろしくお願いいたします。

○黒木委員長 内容につきまして、御質問等ありましたらお願いします。

中庭委員。

○中庭委員 7件の裁判のうちですね、6件は裁判が終わったと。そして、明け渡しと滞納家賃の支払いを求める判決が出されたということなんですが、市営住宅退去の期間っていうのは定めがあるのですか。この方たちは住宅がなくなるわけですが、ホームレスになってしまうんじゃないかという人もいらっしゃるのではないかと危惧するわけです。

私も昨日、この方々のところを訪問しましたらば、家賃滞納したのは問題だったけれども、住宅がなくなってしまうっていうことで非常に心配しておりました。

それで、市営住宅の退去期間っていうのはいつまでを設定していらっしゃるんですか。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

判決が出た後、これから被告の方々と面接等を行いまして、今後の退去に向けての御相談という形をとりますので、まだ確実に何カ月までという設定はしておりません。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 私が聞いた中では、9月までに退去してくれと言われていて。そして、退去するに当たっても、退去する費用がないと。給料も非常に少なく、とても退去するための費用を生み出すことができないので、例えば、10月ごろまでに1カ月間延ばしてほしいというお話もありました。そういう点では、やっぱり住居を失ってホームレスになってしまわないように、やっぱり私は柔軟な対応が必要ではないかなというふうに思うんですが、そういう対応ってのはできるんでしょうか。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

9月までに退去というお話をまだ正式なお話の中では、うちのほうからはしてないと思いますので、これから御相談しながら今後の進め方を話していくのではないかとはい思うんですが。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 私の昨日聞いた範囲では、9月末までというふうに言われているということなので、非常に困ってるんだというお話をその方は言っていました。給料は家族3人で十数万円しかなくて、引っ越すにはですね、大体……

○黒木委員長 中庭委員。木村課長さんの言われたように1件1件お話をしながら進めてくってことで、9月に退去ってのはないってことなので、それでよろしいんじゃないですか。

○中庭委員 いや、そういうふうにはね、実際は……

○黒木委員長 今、木村課長が言ったとおり話し合ってもらったんでしょう。

○中庭委員 一番いいのは、実際はそういうふうに言われてるという事なんですよ。

○黒木委員長 いやいや、こっちのほうが正しいと思いますよ。

○中庭委員 だけど木村課長はそう言ってるけれども、現場では、現実的にはそうではないというような実態だということだと思うので、私はですね、やっぱり住宅っていうのは、セーフティーネットの一番大もとですよ。だからその辺できちんと、柔軟に対応していただきたいというふうに思います。

それから2つ目はですね、裁判でまだ1件が残っているということなんですが、これを見ると、6件ですよ。それで、訴えたのは、全部で7世帯、7人の入居者を訴えたわけです。7人の入居者を訴えて、そして連帯保証人は、全部で5人を訴えたわけですよ。ですから、全部で12人を訴えたんですけども、これを見ると、前の判決で出された中で_____が、結局訴えた中でここに出てないんですけども、これはなぜ出ていないんですか。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

1件残ってる物件が、今お話しされた方の案件でありまして、ただいま裁判中ということでありますので、詳しい内容はお答えできない状態になっています。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 私もこの方たちにお話を聞いたんですけども、特に連帯保証人の方がですね、これは不服だということで裁判がまだ継続中ということなんですが、そうすると、当然、今後も裁判が行われるということになるわけです。継続されることになるわけですよ。それで、相手側の主張というのはどんな主張を言ってるんですか。

それともう一つは、どういうふうに裁判っていうのは今後行われていくのかをお答えいただきたい。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

現在、裁判中ということでありますので、そういった細かい内容のほうは答弁できませんので御理解願いたいと思います。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 私はね、やっぱり今回、問題は入居者とあわせて連帯保証人まで、5人の方を訴えたということが1つは大きな裁判の特徴だと思うんです。この連帯保証人まで訴えると、保証人のなり手がなくなってしまう。

そして、これから入居できる方が、なかなか、例えば高齢者の方、あるいは障害者の方、低所得者の方が入居できなくなってしまうと。連帯保証人を見つけることができなくてですね。そういうことになってしまうので、実は、前回の委員会でも、私は国土交通省の3月30日付の通達を取り上げまして、主張したんですが、連帯保証人に関する規定を削除するという通達が出たんですよ。

それで、その理由としては、1つは今回の民法改正により、債権関係規定の見直し、それから単身高齢者の増加等を踏まえて、今後、公営住宅の入居に際しては連帯保証人を確保することが、より一層困難になることが懸念されるので、連帯保証人に関する規定を削除するものだというふうに言ってるんですよ。です

から、私は、こういうこの連帯保証人まで訴えるというやり方は、国の通達のことから見てもおかしいと思うんですよ。だから、水戸市としては、どういうふう to 今後、この国の通達を受けて考えていくのかお答えいただきたい。

前日も、高橋都市計画部長にこの通達が出たことについて、どういうふう to 考えていくのかということを知ったのですが、その点でお答えいただきたい。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

平成30年の3月30日付の通達に関しましては、今後、民法改正に向けて、現在、その対応方法を県や他市町村から情報収集しているところでございます。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 私が聞いているのは、通達が来たので水戸市としては何か今、他の市町村を考えて対応していかうて言うんですけれども、明確にこの通達っていうのは、連帯保証人に関する規定は削除するものということではっきり明記されてるわけですね。

だから、この点で、例えば県だって県営住宅でも高齢者や障害者の場合、一定の条件があれば連帯保証人を免除してるわけですね。だけど、水戸市はその免除規定が全くない。そして、連帯保証人に対して裁判まで行っているということなので、私は、その点では、この通達どおりやるべきじゃないかと思うんですが、いかがですか。

○黒木委員長 木村課長。

○木村都市計画部技監兼住宅政策課長 ただいまの中庭委員の御質問にお答えします。

そういったいろんな問題点もございまして、現段階では、情報収集に努めるという形をとっております。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 私はね、やっぱり都営住宅だって、公団住宅だって、全国では、連帯保証人制度っていうのはなくしてるわけですよ。何かあった場合のいわゆる緊急連絡先というところに限ってるわけですね。それで、やっぱり低所得者の場合は、いつ家賃滞納になるかわからない状況にあると思うんです。この通達の中でも家賃の納入に当たっては、例えばその人の実態に合った形で、例えば家賃の減免を行うとか、あるいは生活が大変なら生活保護を受けるというように書いてあるんですね。だから、そういう点で、私は、今の下流老人という形で高齢者の貧困と格差が広がっていく中で、やっぱりこの連帯保証人を裁判にかける、あるいは全国でも例を見ないような裁判をやってるということ自体が、問題だというふうに思います。

したがって、連帯保証人に対する裁判だって、裁判で負けてるわけですね、これね。全国ではね。広島県でも負けてるわけですよ、その訴えた市が連帯保証人に滞納家賃を支払ってくれて言うて、それで負けてるわけですね。だから、その点では、私は、こういう連帯保証人まで裁判にかけるやり方はやめていただきたい。そして、保証人制度をなくして、市営住宅も700戸くらいあいてますから、そういうふう to 多くの方が入れるように改善していただきたいと思います。

以上です。

○黒木委員長 ほかにございますか。

村田委員。

○**村田委員** ただいま意見が出ましたけれども、聞き方によっては弱者救済でね、非常に耳ざわりがいい。しかしながら、よく考えてみてね、真面目に毎月きちんと家賃をお支払いいただいている多くの市営住宅に入居されてる市民の方々、その方々が真面目に支払っていて、こういうことを野放しにしたらですね、法律の不公平ということになるわけです。

そういうことを一つ一つ、過去にもこういうのがございました。ある心ない方が連帯保証人になって、支払わなきゃならないことになったというようなこともあったように聞いております。

したがって、このことの決断というのはね、非常に行政が長年、時間をかけながら、お話し合いをしながら、これまでの労苦に、本当に、改めて皆さんのこれまでなさったことに対して、皆さんと御一緒にですね、私は賛成の意見です。

そして、今後もこういう不公平がないように、市の行政は市民全体に公平じゃなきゃなりません。その中であって、こういう不公平を黙認するようなことになったら、これは大きな問題だ。この社会問題を、もっと、マスコミは取り上げないからね、強いて言うならマスコミは基本的には弱者救済なんていうことを盾にしてやっているから、まずいけれども、私たちから言わせれば、こういうのは本当にいいかげんな話。許せない話。

私は市営住宅には住んでおりませんが、市営住宅にお住まいになって、真面目に毎月、苦しい中からきちんとやっぱり住宅費を支払ってらっしゃるの方々にとってはですね、これは、皆さんがなさったことに関しては、やらなきゃ今まで遅かったよという声があってもしかるべきだと思う。そういうことを踏まえて私たちはこれからも皆様方には肅々とこういうことのないような行政でやってもらいたいということで意見として申し伝えます。

はい、以上。

○**黒木委員長** ほかにございませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

○**黒木委員長** ないようですので、次に、その他に入ります。

委員より何かございましたら、発言願います。

飯田委員。

○**飯田委員** 先ほどですね、南町3丁目の危険物落下の代執行の報告がありましたが、先日、三の丸1丁目の空きビルのやっぱり外壁の落下ということで、茨城新聞のほうに出た記事を読んでおりますが、このことについて、若干報告をいただきたいのですが、地震が先月あって、その影響で外壁が落下したんだっていうことが書いてあったんですが、ちょっと見ましたら、以前からネットが張ってあったようでありまして、それもいつごろからかはわかりませんが、そういった兆候はあったんじゃないかと思いますが、現在、この物件に対して市のほうでどのような対応をされてるのか、概略を御報告願いたいと思います。

○**黒木委員長** 井原建築指導課長。

○**井原建築指導課長** ただいまの飯田委員の御質問にお答えいたします。

7月17日に地震が発生いたしまして、御指摘いただきましたとおり、水戸市三の丸の空きビルの外壁タ

イルが2階部分から前面の県道の歩道に落下するという事故がございました。

現在、道路管理者であります茨城県のほうで歩道の通行どめの措置をしております。

建築指導課では、翌7月18日に登記簿をとりまして、所有者を特定して、適切な維持保全を求める通知をしております。登記上は県外にお住まいだということでありましたが、宛先にはいらっしやらないようで、通知文が手元に返ってきてございます。それを受けまして、防災・危機管理課とも連携いたしまして、空き家等対策特別措置法で認められております税情報の活用をもちまして、所有者の所在地を別途特定いたしまして、7月27日付で建物の維持保全を求める通知を、こちら県外の住所なんですけれども、そちらに送付しております。

現在のところ、所有者の関係者の血縁がある方と連絡がとれておりまして、その方を通じて所有者にも私どものお求めが伝わっているという状況でございます。

現在、その関係者を通じて、落下した瓦れきの撤去ですとか、建物の措置について、関係者のほうが検討しておりますので、その内容については、今後、協議していくことになっております。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 これは、水戸市ばかりじゃなくて、全国的には、やっぱり外壁の落下っていうのは結構あるみたいなんです。それで、人がけがをしたりしております。経年劣化というか、いろいろ要因はあるのかと思うんですが、そうしますと、今の話ですと、連絡がついてこれから対応策をやってもらえる形で、指導をとれるようになるというふうに理解してよろしいですか。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

所有者の関係者と連絡がとれるようになりましたので、適切な維持保全を現在求めております。それで、先方のほうも何らかの措置をとる意思がございますので、協議を続けてまいります。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 建築基準法に基づいてそれをやってるわけですね。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 現在は空き家等対策特別措置法を用いて税情報の活用などもいたしまして、そちらの法律で進めることを検討しております。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 あとですね、この空き家が、そういった外壁の落下など多いのかもしれませんが、住んでいるとか活用されてるビルであっても、やっぱり外壁が落ちるということはあると思うんですが、そういったほかの建物について、建築指導課のほうでどのような指導というか、点検などをされているのか、その辺もちょっと御報告願えればと思います。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

建築指導課では、例えば南町の代執行を行いましたプリンスビルですとか、今回の三の丸のビルのような大規模な外壁の落下のおそれのある建物については特に把握してございません。

ただ、建築指導課のほうでパトロールを実施してございまして、その中で外壁にひびが入っていたりですか、そういった兆候が見られるものにつきましては、所有者に適宜指導をしている状況でございます。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 それは指導係があるので、そういったパトロールなどをやってるのかと思いますが、やっぱりネットが張ってあるような建物というのは市内にあるんですか。外壁の落下予防みたいな形で。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

所有者御自身でネットで養生したりという建物は市内にも見受けられます。

○黒木委員長 飯田委員。

○飯田委員 一定規模以上の建物について、特に所有者、管理者、そういった方が、義務として安全を担保するために日常的に管理をされるというようなことで、そういった指導もやっぱり建築指導課のほうからされているということですか。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 建築指導課のほうでは適宜、所有者に対して適切な指導をしております。

○黒木委員長 中庭委員。

○中庭委員 私も茨城新聞の記事を見ましてね、本当にびっくりして現場を見てきました。これが、現場を私が撮った写真なんですけれども、かなり大きな外壁が落ちちていると。幅1メートルぐらいで、これは大変な重さで、ここを通行していた方がもしいたら、大変な被害に遭ったんじゃないかなと思うんです。たまたまこの場合は、午前4時に地震があったので、幸いにも被害はなかったんですけれども、私はここに行ってびっくりしたんですけれども、水戸駅の北口の真ん前ですよ。それで、地上4階地下2階ということで、かなり老朽化しているビルで、このすぐ脇には予備校があるし、それからこの近くは学校がいっぱいありますよね。茨城大学の附属小学校、水戸一高などいっぱい学校があって、児童、それから生徒がかなり通るところですよ。

ですから、そういう点ではですね、私はたまたま今回の場合は午前4時だったからよかったものの、これが今回、ブロック塀が崩壊して子どもが亡くなったという事件がありましたよね、あれと同じような事件になってしまうので、私は、早急な対策が必要であると思うんですよ。早急にやらないと、またあそこの外壁が落下する可能性がありますよね、あれを見ると。地上4階だから。所有者の関係者の方が見つかったということなんですけど、どうなんですか、本当にこれは早急に対応するんですかね。私はそこが大事だと思うんですよ。小学生がブロック塀の下敷きになって亡くなってしまったっていう事件がありましたから、ましてここは水戸駅の北口の真ん前ですからね。その辺で、早急にやっぱり対応していくというのが必要じゃないかと思うんですけれども、その点はどうですか。だから具体的にはね、私はやっぱり所有者と話し合っ、少なくとも安全対策はとるべきじゃないかと。モルタルが落ちちてくるわけですから。単なるその話し合いでは済まされないんじゃないかと私は思うんですが、いかがですか。

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 ただいまの御質問にお答えいたします。

歩行者につきましては、道路管理者でございます茨城県のほうで歩道を通行どめにした上で、さらに迂回路を設けてございます。

所有者の対応につきましては、現在、所有者の関係者と協議してございますので、継続してまいります。

○黒木委員長 井原課長。その所有者とやりとりしてるのはどこの課でやってるんですか。

防災・危機管理課ですか。その担当してる課もちよっと言ってください。

○井原建築指導課長 申しわけございません。

〔「簡潔にやってよ、委員長。」と呼ぶ者あり〕

○黒木委員長 はい。

〔「同じ質問だから。同じこと何回も聞いても、答弁を聞いても同じなんだから簡潔にやって。もうちゃんと県がやってるってのもあるんだからさ」と呼ぶ者あり〕

○井原建築指導課長 はい。恐れ入ります。現在、市では防災・危機管理課が所管している空き家等対策特別措置法に基づく対応をしてございまして、建築指導課も一緒には対応しておりますが、防災・危機管理課が直接、所有者の関係者と対応してございます。

○黒木委員長 今、質問してる中で、相手方との詳細なやりとりを実際やっている担当課が防災・危機管理課で総務環境委員会の所管になりますので、そこまでおっしゃるのはわかるんですけど、委員会がちょっと違うっていう部分も含めて……

中庭委員。

○中庭委員 これは都市建設委員会も担当でしょ。だって、建築指導課だから。

○黒木委員長 今の中庭委員の質問だと……

○中庭委員 空き家対策特別措置法は、総務環境委員会かもわからないね。

○黒木委員長 そう、今やりとりしてる、その本人の方とのやりとりは防災・危機管理課でやってるので、その中身まで行っちゃおうと。

○中庭委員 違う。中身までじゃなくて、市民の命の問題ですよ。命の安全の問題ですよ。

○黒木委員長 だから、一生懸命やりますって井原課長が言われてるので。

○中庭委員 一生懸命にやろうっていてもね、もう1カ月たってるんですよ、大体。

○黒木委員長 1カ月たって、ようやく相手方が見つかったっていう話です。

○中庭委員 見つかったって、それはいいことですよ。

○黒木委員長 だから、次に行きましょう。

○中庭委員 だからね、そういう点で私は、もう既に1カ月近くたってるのに、ただ、あそこへ行くとちょっとここを通らないでください、迂回してくださいっていうだけなんですよね、これね。これが、またいつ落ちてくるとわからないという、地震だってまた起きない可能性はないですよ。

だから、その点で、早急にやっぱり手を打たなければ、これはまた同じ。これが例えば昼間だったら大変な事故になっちゃうということなので、私は、これは防災・危機管理課だけでなく建築指導課も含めて安全対策をとらなければ……

〔「執行部がやってるんだからいいんだよ」と呼ぶ者あり〕

○中庭委員 いや、関係者との話し合いだけでなく、現実的に、工事に着工しなくちゃならないでしょう、これ。そうしなくちゃ、これ、危なくてあそこを通れないでしょう。

〔「ここは誰のだよ、建物」と呼ぶ者あり〕

○中庭委員 だって、水戸駅の北口の真ん前ですよ、あそこは。門地ですよ。

だから、その点でぜひですね、早急に対策を立てないと。具体的に。例えば、ネットを張るとか、あるいは剥がれそうなどころは何かかすとか、養生するとか何とか、そういうことをぜひやってほしいということです。答弁を求めたい。

〔発言する者あり〕

○黒木委員長 井原課長。

○井原建築指導課長 恐れ入ります。現在、歩道部分につきましては道路管理者が通行どめにしてございまして、迂回路もしっかり設けられております。安全策が講じられているものと考えております。

〔「はい」と呼ぶ者あり〕

○中庭委員 ちょっと待ってよ。委員長、安全が確保されてるなんていうのはね、これは、答弁としてはまずいんじゃないですか。

〔「指名してないのにしゃべってるんだ、一人」と呼ぶ者あり〕

○中庭委員 いや。安全が確保されてるって言ったからね、私は安全確保されてないと思います。

〔「委員会の冒瀆だよ」と呼ぶ者あり〕

○中庭委員 いや、違うよ。だって……

○黒木委員長 一生懸命やっていますってということなので。話を聞いてると一生懸命特定して安全も確保して、県とも防災・危機管理課とも今連携をとっていて、一生懸命やっていますっていうふうに、私はずっと聞こえてるんですけど。

○中庭委員 いずれにしても全力を挙げてやっていただきたいと思います。

○黒木委員長 それでは、以上をもちまして、本日の都市建設委員会を散会いたします。

ありがとうございました。

午前11時15分 散会