

令和元年度 第1回 海津市空家等対策協議会 会議録

開催日時	令和元年6月27日(水) 午前 9時00分開会 午前 10時40分閉会
開催場所	海津市役所 東館 4階 4-2会議室
出席者	<p>委員 松永清彦(会長)、若山春夫(副会長)、近藤喜登 安藤美智代、安田忠敬、西脇宣雄</p> <p>アドバイザー 伊藤定文、大庭新悟、伊藤定巳、石原敏彦</p> <p>事務局 住宅都市計画課 課長 佐野正美、課長補佐 菱田一義、 課長補佐 森島敬子、田中 毅</p>
要旨 (議事録)	<p>次第1 開会</p> <p>次第2 会長あいさつ 海津市空家等対策協議会に参加をいただき誠にありがとうございます。委員の皆様委員になっていただきありがとうございます。委員の方は任期が2年となりますのでよろしく願いいたします。国の方で平成27年に空家関係の法律が施行され、海津市では平成29年から空家等対策協議会発足し皆様方にご協力いただきながら3年目となります。引き続き、空家に対する問題に関して、皆様のご意見ご指導を賜りながら良い方向にしていければと思っております。</p> <p>次第3 委員委嘱 委員の任期更新として会長である市長を除く5名の委員就任。就任に伴い委嘱状交付。</p> <p>次第4 委員・アドバイザー紹介 各委員、アドバイザー自己紹介。アドバイザーである法務局大垣支局は人事異動があり、後任者は現在未定。岐阜県の空家対策推進室長の佐々木氏は公務により代理で住宅課長の伊藤定文氏が出席。</p> <p>次第5 ☆海津市空家等対策協議会設置条例に基づき、会長が議長となり議事進行</p> <p>議題(1) 副会長の選任について</p> <p>○事務局 海津市空家等対策協議会設置条例、第4条第2項に副会長の選出は委員の互選により定めることとなっておりますので委員の中から選任願います。</p> <p>○議長 自薦、他薦は問いませんがどなたかいらっしゃいますか?</p>

- 委員 6  
事務局案がありましたらお願いします。
- 事務局  
地域、自治会に精通してみえます若山委員にお願いしたいと考えます。
- 【異議なしの声あり】
- 議長  
それでは副会長は若山委員でお願いいたします。
- 議題（2）空家バンク事業について
- 事務局  
（事務局より説明）
- 議長  
何かご意見等ありますでしょうか？
- 委員 1  
空家バンクに登録できる物件はまだ良いが、登録ができない物件についてはどうしているのか？
- 事務局  
ご意見の通りです。登録可能な物件、できない物件とそれぞれあります。登録したいが物件が管理されていないものについては修繕等をしていただいてから登録していただきます。特定空家や古い物件、管理されていない物件は登録できません。空家バンク物件登録の希望にかなわない場合もあります。
- 委員 3  
空家バンク登録できない物件については空家をほかっておくということか？
- 事務局  
空家については所有者に管理していただくのが前提です。管理していない物件で周辺に影響がある空家については所有者が管理するようお願いしています。物件によっては倉庫や将来の子供達のために利用させたいなど諸事情があります。現時点では空家バンクの物件を募集している形ではあるが、状況に応じて海津市からアプローチする必要があるかと思えます。
- 議長  
空家はあくまで個人所有のものでありますので、原則をふまえて対応していくということです。
- アドバイザー 1  
空家バンクで全ての空家が解決することはできませんが、空家解消のきっかけになり、移住定住の一つのツールになればと思います。
- 議長  
海津市内にトマト支援学校があり、農家の担い手が住居を探すきっかけの一つで応援できればと思います。また、去年の自治会地域で空家を解決したという事例はどういったものであったか？
- 事務局  
地域の空家を照会して2件成立し定住されていると聞いております。遠方から海津市へ勤務されている人と市内のアパートから勤務している人に対して、空家所有者とやりとりしてもらったもの、又、空家所有者がわからないので事務局を通して相手側から連絡があり、仲介させていただき空家への入居が決まったと聞いております。地域の空家で所有者と連絡がとりたいたいなどございましたら事務局までお願い

いたします。

○委員 1  
無償貸与か？

○事務局  
契約内容まで確認しておりません。

○委員 1  
連絡が取れて成約できたことはいい例ですね。

○議長  
空家解消に向けての一つの事例として紹介させていただきました。

○アドバイザー 4  
当時、私の記憶では平成 24 年頃空家問題として通学路沿いで危険という点が中心ではありました。その後、海津市内の空家数把握から始まり、高須町地内の危険空家の解消、次の議題にもありますが特定空家の認定、そして現在空家の解消の 1 つとして空家バンク制度を立ち上げました。

○委員 3  
所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法に関して、詳細を教えてください。

○議長  
議題 3 で対応させていただきます。

○委員 5  
市外の方から空家の相談を受けるのですが、市外の人に向けてホームページ以外に他に何か広報手段を考えていますか？

○事務局  
ホームページだけに限らず、市外の方への周知として固定資産税納税通知発送時に空家バンク制度の周知を検討していきたいです。

○議長  
他に意見がないようなので議題 2 は終了します。

### 議題（3）特定空家について

○事務局  
(事務局より説明)

○議長  
この協議会で特定空家として認定されたのは 1 件だけか？平田町野寺の空家に関してはどうか？

○事務局  
現在特定空家は 1 件です。野寺の空家の所有者については現在入院中で、将来的に成年後見人が必要なことが考えられます。現在道路沿いの屋根については瓦の落下が懸念されますのでネットを張って応急措置してありますが所有者、親族から費用負担していただいております。

特定空家の認定に関しては不特定多数の方に大きな影響があり、危険かという点を考慮しております。現在認定している特定空家 1 号に関しては国道沿いであり、倒壊の際の影響、壁等の飛散劣化具合も考慮して認定しております。野寺の空家に関しては屋根に穴が開いているのは確認しておりますが、直ちに道路沿いへの倒壊や不特定多数の方に影響しないと判断しておりますが、特定空家候補としております。

○議長

先の議題で高須町の空家物件の解消についてはどういう流れか？

○事務局

高須町地内の空家の案件は、平成29年5月7日に雨風による強風で2階窓ガラスが散在しており、応急処置ではどうすることもできませんでした。関東方面に暮らす所有者の親族の方と交渉していく中で、文書・写真を付けたり何度も交渉を繰り返しました。結果、2回来庁し、現地で立会して市内の解体業者を紹介し、解体へ至ったという経緯であります。

○アドバイザー4

高須町の物件については、平成29年6月8日に解体。合併以来、それ以外の高須町、今尾、野寺の危険空家については毎週建設課のパトロールで経過観察しております。

○議長（会長）

特定空家の認定はこの協議会で認定するのか？申請は誰がするのか？

○事務局

特定空家の認定について、協議会で協議し、諮問機関ですので、最終的には海津市が認定するということになります。特定空家1号の認定の際のマニュアルに沿って認定することになります。

○アドバイザー1

空家の解体については更地にするのが解消できるのですが、税の面から考慮すると建物を残しておくの特例があるため解体が進まないのがあります。先月の国の会議でも税制度を変えていかないと根本的に解決しないので、税制改正が要望されておりました。

○アドバイザー4

現在の特定空家1号は用途が事務所であるので、税の特例の適用外であります。税制度については現在の税制度で対応していくしかありませんが、特定空家の認定に際しては先ほどの説明にもありましたが総合的に判断して決定しており、現在も危険空家予備軍については県の指導も仰ぎながらやっていきたいです。

○事務局

固定資産税の課税標準の特例については、住宅用地については200㎡まで6分の1までの課税、それを超えた部分の課税標準は3分の1までにするという制度です。空家特措法による勧告した場合、翌年1月1日までに解消がなされていない場合は、先ほど説明した固定資産税の課税標準の特例をなくすというものです。空家特措法ができる前に他市町で空家を解消した場合は固定資産税の課税標準の特例を一定期間維持するという条例を制定した市町があります。ただ空家特措法ができ、それとは逆に固定資産税の課税標準の特例を外すという形で制度ができたために撤去が進まない要因であるかと思えます。

○議長

先ほど議題2であった所有者不明土地の利用の円滑化に関する特別措置法に関しての説明をお願いします。

○事務局

全く所有者がわからない土地に関して、福祉関係の施設の利用で公共性の強いものに限定して10年間利用することができるかと把握しております。

○委員5

法務局や土地家屋調査士会でも岐阜県内でモデル的な場所はないかということ

話が上がっております。

○事務局

現在は閣議決定してできた特措法であり、運用等については勉強不足でわかりません。

○委員 2

もう少しかみ砕いた形でわかりやすく教えていただきたいのですが…

○アドバイザー 4

委員が言われるとおり、相続未登記問題があります。農地、宅地、山林となかなか相続されません。所有者が亡くなってしまい、相続人が遠方に住んでおり相続しないというようなことがおきております。農地につきましては1 昨年法律が改正になりまして、相続人全員承諾がなくとも10 年間は農業することができるという形で農地は変更になりました。国の方で相続登記を義務付ける方向となっておりますのでおそらく、手続きをとれば10 年間使用できるものかと思えます。

○委員 2

農地はいいかと思うが、建物がある物件についてはどうなっているのかと詳細が知りたく質問させていただきました。

○事務局

詳細については整理して、次回の議題であげさせていただきます。

○アドバイザー 4

まずは、今回の議題であげている特定空家1号について、昨年認定した後の助言改善指導、勧告、指示命令と順番に実施していき、遅れないようにするためにやっていきたいと思っております。

○事務局

特定空家1号に関して助言指導等は過去の話の中でこの協議会で決めていくということなのですが、本人と接触して事情を聞いておりませんがどういたしましょうか？

○委員 2

対応するにもお金がかかる話ではないか？

○アドバイザー 4

前回訪問して2 3時まで粘らないと会うことができなかつたと聞いております。行く前に郵送の受取証明などを使い連絡先を把握して何回も接触して、訪問等進めていきます。

○事務局

次の協議会まで粘り強く進めていき、状況を報告させていただきます。

○委員 2

今尾の空家（■■自動車）に関しては危険空家であるので何年も通学路の変更をしています。応急処置での対応では教育委員会が通学路変更を認めないと思うのがどうなっているのか？

○アドバイザー 4

定期的なパトロールで現状を常に確認しています。道路側に倒壊する恐れがないと判断しております。

○委員 2

土倉の方から通う親から通学路はいつ解除されるのか？と聞かれているのですが判断はどこがするのか？

○アドバイザー 4

1つの手段としてこの協議会があります。次回まとめて報告させていただきたいと思っております。

○事務局

今尾の物件に関しては鉄骨造りの物件は直ちに壊れることはない。シャッター部分は子供たちが入れないようにネットを張ったりしております。木造の家屋部分に関しては内側に倒壊しており直ちに道路側に影響がでるとは考えにくいと認識しております。通学路の変更した当時の判断状況と現在は変わってきております。

○委員 2

通学路に関しては教育委員会に聞くことなのか？

○事務局

通学路に関しては権限がありませんので教育委員会の判断となります。

○委員 2

はっきりと教えていただきたい。地域の児童委員、民生委員であるので説明する必要があり確認したい。通学路なら教育委員会、空家関係なら住宅都市計画課とそれぞれ確認することなのか？

○アドバイザー 4

通学路の指定に関しては教育委員会の判断となります。ご指摘いただいた空家については教育委員会も把握しております。教育委員会へは現状の空家状況を伝え、再度、今の状況での通学路の判断するように報告して伝えておきます。

○議長

通学路については安全が解消されているわけではないので慎重な判断が必要です。

○委員 2

ありがとうございます。通学路の確認については以前ブロック塀の倒壊があった時も行っています。何かあった時に困るので聞いております。

○委員 1

特定空家1号に関して所有者は物件を残したいのか？

○事務局

所有者は海津市外在住の方で接触できていないので所有者真意は不明です。

○議長

今後、所有者と会い真意を確認するということですね。

○議長

議題（3）については審議を終了します。

議題（4）特定空家除却融資利子補給について

○事務局

（事務局より説明）

○議長

空家を少しでも除却していただくようにこの制度を設けたとういことですね。

○議長

議題（4）については特に意見なしで審議を終了します。

議題（5）空家苦情相談について

○事務局

（事務局より説明）

○議長

平成30年度台帳で備考の欄の対処状況について記載ないものについてはどうなっているのか？

○事務局

昨年度と担当が交代しておりますが何かしらの対処はしていると認識しております。

特定空家候補として14件あり、現在注意深く監視しております。今後協議会で相談しながらやっていきたいと思っております。

○議長

現在の海津市の空家件数は？

○事務局

472件です。

○議長

海津市は全国的に見ると空家率は低いと聞いていたがそのあたりはどうなっているのか？

○事務局

平成25年の住宅土地統計調査に基づきますと岐阜県内は13～14%で海津市は9%台となっております。平成30年に同調査が実施され速報値であります、公開され全国的に空家が増えております。速報値で総住宅数が3%増えています。住宅増加地域として東京、神奈川など関東地方が全体の4割占めております。空家率は13.6%で前回より0.1%増加しております。住宅土地統計調査の空家と空家特措法の空家では空家の定義が違います。住宅土地統計調査では賃貸住宅でも1室空室があり調査対象となれば空家としており、空家特措法では賃貸住宅は全室で1室でも入居があれば空家になりません。また住宅土地統計調査は全戸対象ではない点も違いがあります。

○議長

議題（5）については審議を終了します。

☆議事が終了したので議長を解く

次第6 その他

○事務局

次回の協議会は秋頃を予定しております。議題としましては、特定空家、空家バンク事業登録状況、効果的な空家等の防止、先ほど委員から提案のありました未登記土地家屋の制度を予定しております。

以上をもちまして、令和元年度第1回 海津市空家等対策協議会を終了いたします。