

令和5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5年10月5日(木) 午前 10時00分開会 午前 11時20分開会
開催場所	海津市役所 西館 1階 大会議室
出席者	委員 横川真澄(会長)、若山春夫、安藤美智代、安田忠敬、西脇宣雄 (欠席) 近藤喜登 アドバイザー 柑子木誠悟、藤田史郎、坂井知子 事務局 建設水道部長 中村勝豊 消防三課長 角谷明信 住宅都市計画課長 後藤宏幸、課長補佐 大倉弘道
要旨 (議事録)	
事務局	<p>お待たせ致しました。 皆様、改めまして、おはようございます。 本日は、ご多用のところご出席頂きましてありがとうございます。 定刻となりましたので、ただいまより「令和5年度 第1回海津市空家等対策協議会」を開催させていただきます。</p> <p> 本日の協議会について委員の近藤様は所用のため欠席の連絡を事前に受けております。</p> <p> またアドバイザーで岐阜県の空家対策推進室長の田原様につきましては本日代理としまして、空き家対策推進室の 坂井技術主査 が出席されておりますのでお知らせいたします。</p> <p> また今年度4月の人事異動により空き家対策の所管課であります住宅都市計画課 課長として後藤が新しく着任となりましたのでご紹介させていただきます。</p> <p> 前任の川瀬に代わりまして、住宅都市計画課の課長を4月から務めさせていただいております後藤と申します、よろしく願いいたします。</p>
後藤	はじめに、本協議会の会長であります、横川海津市長よりご挨拶を申し上げます。
事務局	本日は海津市空家等対策協議会に開催させていただいたところ委員及びアドバイザーの皆様には、ご多用の中ご出席いただき感謝申し上げます。
市長	委員就任につきましてご了承いただきましたこと感謝申し上げます。

また空家対策のみならず、市政各般にわたって格別なるご理解とご協力を賜っておりますことに重ねて感謝申し上げます。

空家をとりまく情勢ということですが、今年6月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正され、空き家所有者の管理責任が強化されるとともに、倒壊などの保安上の危険のある空き家の発生を未然に防ぐため管家不全な空き家に対する行政の指導・勧告制度が設けられました。周囲に悪影響を及ぼす前の段階での空き家の「有効活用」と「適正な管理」に向けた空家対策が強化されたところであります。市としても、今後国から示されるガイドラインに沿って更なる取組みの強化を行ってまいりたい。

またこの空家対策が強化された背景には、今後空き家の件数が急増するとの予測がされております。

特に団塊の世代が所有する「持ち家」の相続が今後相次いで行われ、これにより、2040年には空き家の件数は現在の2倍になり、過疎地域によってはもっと増えるのではないかと懸念されています。旧平田町地域が過疎地域に指定されているところではあるが次の国勢調査では市内全域が指定されることが確実視されている。そういった地域では人口減少が著しい地域では2倍どころではなく、もっと増えてしまう、そういった懸念をしているところで「5軒に1軒が空き家」になるとも予測されています。

このような中、空き家を「ビジネスチャンス」と捉え、格安で購入し、リフォームをして賃貸や民泊など新たな事業に活用する事例、事業者が現れている。

本市としても、空き家物件を購入し、改修工事を行って空き家を有効活用する個人や事業者に対し、費用の一部を補助する制度の創設を検討しており、来年度の予算編成に盛り込むよう、令和6年度から実施をしてまいりたいと考えている。

また市内において本年6月市内では南濃町駒野地内の県道 南濃・関ヶ原線沿いの空き家が県道側に倒壊する事案が発生しました。幸いにも第三者への被害はなく、また所有者によって緊急的に解体・撤去が行われたため、大事には至らなかったが、大きな被害が発生してもおかしくない事案であった。

市としてもこのような危険空家の解消に向けた取組みを強化する必要性を強く感じた事案であったが、現在、特定空家を対象としている解体費用の補助について、対象となる空き家を拡大し、老朽化した空き家の除却を推進してまいりたいと考えております。

空き家に関する諸課題が山積みする中、具体的な空き家対策につなげることができるよう、委員並びにアドバイザーの皆様にはそれぞれのお立場から、忌憚のないご意見を頂戴したい。

活発なご意見をお願い申し上げます、冒頭のあいさつとさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。

事務局	<p>皆さまのお手元に、名簿と席次表を配布させていただいております。それをもって皆様の紹介とさせていただきますのでよろしくお願いいたします。</p> <p>これより議題に入りますが、当協議会の名簿と会議録につきまして、ホームページにて、公開させていただきますので、ご理解とご協力をお願い申し上げます。また、本日の会議は1時間程を予定しておりますので、ご協力頂きますよう併せてお願いします</p> <p>それでは、委員過半数の出席を得ておりますので海津市空き家等対策協議会設置条例、第5条第3項の規定により会議を開催します。なお、会議につきましては第5条第1項の規定により議長を横川会長にお願いいたします。それでは横川会長よろしくお願いいたします。</p>
議長	<p>それでは規定によりまして議長を務めさせていただきます。皆様方の協力をいただきながら進めてまいりたいと思っておりますのでご協力お願いします。</p> <p>では、議題に入る前に、会議録署名につきまして、2名の方をお願いをします。私のほうからご指名させていただいてよろしいでしょうか</p> <p>【異議なしの声あり】</p>
議長	<p>西脇委員、安藤委員、よろしくお願いいたします。</p> <p>【異議なしの声あり】</p> <p>お世話になりますが、よろしくお願いいたします。</p>
議長	<p>それでは「報告事項（1）、空き家等の現状棟数について」事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>説明させていただきます。お手元に配布しました資料1 空き家等の現状棟数の推移ということ説明させていただきます。前回、2月末の当協議会でお示しをした数字ですが、476棟を報告させて頂いております。</p> <p>そこから令和5年9月までに、苦情・パトロール等により新規の空き家として16棟が確認しました。建て替え、所有権の移転 除却により8棟の確認できましたので、差し引き8棟の増加となり、海津市における令和5年9月末の空き家の棟数として484件確認できていることをご報告申し上げます。</p>

続きまして2、3ページをご覧ください。令和5年4月から9月現在までの苦情や相談を一覧にしたものです。些細なものもありすべてを記録しているわけではありませんが上半期で35件を記録しています。

例年に比べますと今年度は10件程多い傾向になっています。

相談内容としては4月から9月現在まで計13件の空き家に関わる苦情・相談を受けた。上期は敷地内の草木の繁茂の苦情が大変多く、隣家や道路へのはみ出しといった苦情が7割ほどとなります。

道路のはみ出しといった箇所については建設課の道路管理の係と連携しながら除却を進めている様な状況です。

内訳としては海津7件 平田14件 南濃14件となっています。

苦情を受けた物件については、現状の敷地周辺の写真とシルバー人材センター、海津市建設業協会員で作業可能な業者を紹介したチラシを同封し、管理をお願いしている。文書を送付し1～2か月程度経過観察し、対応がされてないようであれば再度文書を送付している。

また市報6月号にも空き家の適正管理について掲載し、啓発を図っております。

続きまして3、4ページになりますが空き家関係の苦情で、実施前、実施後の事例をあげさせていただきました。

先ほど市長からのあいさつの中にもありましたが、南濃・関ヶ原線沿いで老朽化した空き家が県道側に倒壊しかかるということがありました。

県道の路側帯に係る部分に土壁や瓦の一部が落下しましたが、車の通行も多い道路でございますので、警察の方にも車線規制等の支援をいただきながら取り壊しを進めたような状況です。

この土地の不動産屋事業者を通じて所有者の方に連絡を取っていただき、取り壊しと費用負担の承諾が得られたため、お昼頃には取り壊しが完了しましたが、タイミングによっては第三者にも被害がおよびかねない状況でありました。

続きまして5ページになりますが、こちらは海津町の〇〇地内の物件ですが敷地が広く、古い農家住宅の空き家になります。昨年度から適正管理の文書を送付しておりましたが、先月売買により所有権移転が確認されました。現地確認をしたところ母屋には足場が掛けられており、屋根が崩落していた部分は除却をされてリノベーションをされているような状況でした。

続きまして南濃町の〇〇地内になりますが、農機具小屋になりますがつる草が全体を覆い、屋根瓦が道路側に落ちているということで苦情を受けた物件です。適正管理の文書を所有者宛てに送付し、3か月ほど経過し現地確認の際、解体工事が完了しており解消できた事例として紹介させていただきます。

6ページ7ページになりますが市報6月号で掲載しました空き家の適正管理に

議 長	<p>ついでの記事と空き家の所有者の方に送付する際に同封しておりますチラシを付けさせていただきました。</p> <p>報告事項1につきましては、以上となります。</p> <p>ただいまの報告に対しまして、何かご質問、ご意見がございましたら発言をお願いします。またアドバイザーの方も何かありましたらご発言をお願いします。</p> <p>【質問・意見なし】</p> <p>それでは空家バンクの状況につきまして事務局より報告をお願いします。</p>
事務局	<p>「空家バンクの状況について」ご報告につきまして資料2より申し上げます。</p> <p>空き家バンク制度は市内にある空き家を有効活用し移住・定住促進する目的で令和元年5月にスタートしました。</p> <p>この制度は空き家の所有者「売りたい・貸したい」建物の情報を登録していただき空き家を「買いたい・借りたい」方に希望に沿った物件を市がホームページで紹介する制度でこれまでに4件の成約がありました。このうち3件の方が県外から移住していただいております。</p> <p>これまでに通算8件の登録があり、成約が4件 取り下げ2件 令和5年の9月末現在で2件の掲載があります。</p> <p>3ページになりますが、先月9月に空家バンク登録の申込があり、宅建協会の事業者と物件調査に同行してまいりました。</p> <p>こちらは4軒長屋の内の2軒分を所有されており、リフォームを行い、使用をされておりました。現在所有者の方は〇〇市内で生活されており、今後使用する見込みもないことから、空き家の相談をされ、バンクの登録申込に至ったものです。</p> <p>現在登録の手続き中ですので、ホームページの掲載内容を所有者の方に確認してもらい了承を得て正式に登録になります。</p> <p>最後のページになりますが空家バンクの登録チラシになりますが相談時に配布し啓発に努めております。</p> <p>空家バンクについての報告事項は以上となります。</p>
議 長	<p>ただいまの報告に対しまして、何かご質問、ご意見がございましたら発言をお願いします。</p> <p>よろしいでしょうか。</p>

<p>事務局</p>	<p>【質問・意見なし】</p> <p>それでは報告事項3「空家対策の取組み内容について」について事務局より説明をお願いします。</p> <p>それでは資料3 空家対策の取組み内容につきまして説明させていただきます。令和5年度の取組みとしまして、空き家出張相談会の開催を予定しております。開催概要は、市内で空き家を所有されている方を対象に、管理で困っている、今後活用できないか、どのような方法があるかなど岐阜県の住宅供給公社より派遣された相談員の方によって無料相談会を開催するものです。</p> <p>市報10月号及びホームページ、窓口の相談時に開催の案内を行っております。開催日につきましては今月10月31日の午前10時から午後4時30分までを予定しております。また相談員として宅建の資格を持たれている林様と伺っております。</p> <p>5日現在で2件の相談の申込みがあります。</p> <p>申込時に空家の相談内容を簡単にお聞きし、内容としましては、高齢の女性の方が一人で住まわれており、子2人は県外で結婚され生活しており、今後戻ることはないだろうということで将来的にどのようにしたらよいかということで相談を申し込まれました。</p> <p>2件目につきましては、親が亡くなって、土地・建物の相続手続きを済ませ、解体費用の見積もりをしたところ、農家住宅ということで、母屋と離れと、農業用倉庫、車庫等がありまして、解体費用が高額になってしまうということと、あと周囲の人から建物を解体すると固定資産税が上がるということを知られ、どうしたらいいのかという内容の相談でした。</p> <p>またこういったことを相談者の悩みの解決に繋がるような相談会の方を継続して開催していきます。</p> <p>続きまして空き家情報誌の協働発行につきまして、昨年、作成しました2023年度版ということで、配布しております。</p> <p>来年1月1日から12月末までの1年間ということで、広告収入をもとに冊子の方を発行しておりますので、市の予算としては0円で空き家の啓発ができるということで引き続き行っています。</p> <p>発行部数は500部を予定しております。市内公共施設への配架や空き家の適正管理の文書の発送時、窓口での相談時に配布させていただいております。</p> <p>続きまして、資料2の裏になりますが、令和6年度実施に向けまして、老朽化した空き家等の解体工事補助金の検討ということで、老朽化して管理がなされていない建物は屋根瓦の落下や建具の飛散のおそれがあるなどの悪化が課題となっております。</p>
------------	--

<p>議 長</p>	<p>空き家の解体に迷われている所有者への後押しとするため、現在特定空家を対象とした補助金制度はありますが、対象を広げ解体工事にかかる費用の一部を補助する制度を現在検討しております。また第 2 回の協議会の折には、具体的な案をお示ししたいと思っております。</p> <p>また、空家等の改修補助金の検討ということで、空き家の利活用を促すため空き家物件の成約者、また事業者を含め、空き家を利用し、活用される方を対象に、改修工事にかかる費用の一部を補助する制度を検討しております。</p> <p>こちらもまた第 2 回の協議会のときに、案の方を示させていただきたいと思っております。</p> <p>資料 3 としましては以上となります。</p> <p>ただいまの説明に対しまして、ご意見ご質問等ございましたらお願いいたします。それではまた後ほどご意見いただければと思います。</p> <p>続きまして協議事項ということでございます。</p> <p>提案理由につきまして、事務局よりお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>協議事項としまして、資料 4「特定空き家の認定について」ご説明させていただきます。現在市内には昨年度、特定空家候補としまして 9 件を協議会の方で報告をさせていただいておりましたが、今回 2 件を特定空家候補として追加をさせていただきました。またこの内の 2 件の物件について特定空家の認定の協議事項として挙げさせていただいております。</p> <p>特定空家候補につきましては定期的なパトロール巡回をしながら、必要に応じてコーンバー等により、注意喚起・安全確保のため家屋に危険があるというところだと、応急処置等対応をしておりましたが、その中でも平田町〇〇の物件と、平田町〇〇の物件について委員の方やアドバイザーの方の意見をお聞きし、特定空家として認定を協議していただきたいものです。</p> <p>まず、初めに 2 ページになりますが、平田町〇〇の物件になりますが、こちらは〇〇〇ということで、当協議会でも過去に何度か話題にもなった物件ではあります。相続関係者が相続を放棄されておまして、市が平成 台風通過の際、応急対応にて実施し、その後パトロールにて経過観察をしておりましたが、将来的にこちらの方はですね、代執行の実施を見据えて、今回特定空家の認定の協議をいただくものです。</p> <p>経緯としましては、平成 23 年以降、空き家に関する相談等がありまして、29 年度に台風通過後、シャッターがあおられて外れたため、そちらを市の方で撤去したりですとか、飛散防止のネット等で処置をしております。</p> <p>以降は注意喚起の張り紙を掲示して以降、定期的にパトロールを実施してまい</p>

りました。構造が一部鉄骨造ということで、すぐ倒壊するというような、恐れはないとは思っておりますが、壁材のトタンですとか、また看板等がありますのでそちらの老朽化が心配されます。

また、第三者に被害を与えかねないということで、今後の処置を進めるために特定空家の協議をさせていただくものです。また、これがただいま代執行ということで、ちょっとお話をさせていただきました。所有者が不明の場合ですと、空き家の解体費用につきましては、行政の代執行の場合ですと、所有者の方に費用を請求するということとなりますが、所有者不明の空き家に対しましては、代執行を行った場合その費用は自治体が負担をするというケースがほとんどとなっております。

その後その更地になったものを、財産管理人というのを家庭裁判所の方に申し立てをしまして、土地が売れば、市の費用に充当できるというような制度もあるようですが、なかなかそこまでスムーズに行くかどうか不明な部分ではあります。

このまま放置しておいても、悪くなるばかりですので、まずは特定空家の認定させていただくため、今回挙げさせていただきました。

2件目になりますが、これは平田町〇〇の物件になります。こちらは、以前特定空家の候補にはあがってはおりませんでした。平成30年に台風により瓦が飛散して、建物の被害が出たということで、空き家の所有者宛に適正管理文書を発送しております。

令和4年になりまして、空き家の屋根が抜け落ちたということで、再度、隣の方から連絡がありましてその際に現地を確認し、所有者の方に対応をお願いする旨を伝えております。また今年になってさらに屋根がさらに抜け落ちたという連絡があり、再度、適正管理文書の方を送っておりますが、何も措置がなされた様子もないので、今後の対応につきまして相談を受けました。

その同日に所有者の所有者宅を訪問し、本人様とお会いをしてお話をした結果現在の状況はわかっているがすぐに解体できないということで、回答を受けましたが、近く建物に影響が出ることや、いつまで台風のたびに瓦が飛んでくるかもしれないことを心配され、所有者の対応を要望されておりました。

その中で今回、特定空家と認定することで、補助金制度の対象の物件になるということで、少しでも早く建物の解体を進めていただけるよう所有者の方への促しのためにも、今回認定を協議させていただくものとなっております。

特定空家となりますと、法律に基づき助言、指導ということで進めていく案件となります。該当物件につきましては元々の用途が住宅でありますので、税法上の特例措置、住宅特例ですが、そちらがなくなることとなります。ただ特定空家に認定されたからといってすぐ住宅特例が外れるわけではなく、勧告という措置があるんですが、勧告をされた段階で、住宅用地に係る固定資産税の特例措置が外

	<p>れて、税法上の不利になるということです。勧告に至る前に解体が進めばそれで解消ということにはなりませんので、これから順を進めていく中で所有者の方の措置がされなければ、危険が高く、周辺に与える影響が高くなれば、最終的に代執行という流れになっております。</p> <p>資料4についての説明を終わります。</p>
議長	<p>ただいまの事務局の説明をさせていただきまして、何かご意見ご質問等ございましたら、お願いします。どうぞ。</p>
委員1	<p>〇〇〇〇の物件につきましては相続放棄をされているとのことですが、関係者の皆さんで協議して、なんとかなりませんか。</p>
事務局	<p>管理義務はありますが解体までの義務はありません。</p>
委員1	<p>解体工事の補助が出るので、どうでしょうかというような説明をお願いします。その所有者不明のような段階ですので、関係者の方にはお知らせできるでしょう。</p>
事務局	<p>はい、認定されたらこの後、説明させていただきます。 長年放置されているような物件は難しいかもしれませんが、有効かと思えます。</p>
委員1	<p>もう1件は、相続放棄はされていませんね。</p>
事務局	<p>はい、所有者がはっきりしていますし、危険度も増しているということですので、解体まで進めていければと思います。</p>
委員1	<p>前回の空き家対策の会議の時に〇〇の空き家について、隣の人がもらってもいいというような話をしておられるそうですね。あれから何か進展はありましたか。</p>
事務局	<p>お会いして話をしてみましたが、その所有者さんがどうしたいということあまり言われませんでしたので、一旦持ち帰り、所有者の方へ具体的な要件を伝えに行くということを検討している状況です。年度内にはその所有者と隣の方で、一度お会いして、どのような条件で進めるところを詰めていきたいというような状況です。</p>
議長	<p>その他よろしいですか。 ないようでございますので、先ほど事務局より説明をいただきました。特定空家として認定することにご異議ございませんでしょうか？</p>

<p>議 長</p>	<p>【異議なしの声あり】</p> <p>はい、ありがとうございます。 特定空き家につきましては認定することに決定をいたしました。</p> <p>それでは今日予定をしていました議題につきましては、これで終了いたしました が、事務局に進行をお返しします。</p>
<p>事務局</p>	<p>はい、最後その他事項としまして、市長の挨拶の中にもありましたが、空き家対策の推進に係る特別措置法の一部が改正につきまして。6月の国会において可決成立しまして、半年以内に施行される予定となっております。</p> <p>改正のポイントとしましては今後、放置すれば特定空き家となりうるような現在の状態がそれほど悪化していない空き家を管理不全空き家として、自治体が指定して、改善の指導、勧告が行えるようになりました。</p> <p>また、勧告を受けた管理不全空き家につきまして、固定資産税の住宅用地特例が解除され実質の税額が上がります。また所有者不明の空き家につきまして自治体による財産管理人制度の申し立てによって特定空き家を防ぐというようなことで新しく設けられております。</p> <p>ポイントとしまして空き家の有効活用、悪化の防止、除却等ということでそれぞれの制度が強化されておりますので、法律に基づきながら、今後、空き家対策の方を進めていきたいと考えております。</p> <p>また本日アドバイザーとして出席いただきました。空き家に関する業務等で、取組み方法ですとか、アドバイス等ございましたらお願いしたいと思っております。</p> <p>それでは、大垣法務局 柑子木様よりお願いいたします。</p>
<p>アドバイザー -1</p> <p>事務局</p>	<p>大垣法務局より</p> <p>〔令和6年4月1日より施行される相続登記の義務化についての概要について 空き家問題に係る法務局の取組みについて説明〕</p> <p>相続放棄の義務化については市のホームページや市報で周知を図っていきたい</p>

<p>アドバイザー - 2</p>	<p>海津警察署より 〔空き家に関わる防犯面についての最近の動向や特定空家候補の情報共有についての説明〕</p>
<p>アドバイザー - 3</p>	<p>岐阜県住宅課空き家対策推進室より 〔空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正についてのガイドラインの示される時期の説明 国・県における空き家に対する市町村への支援策の説明〕</p>
<p>事務局</p>	<p>消防部局より 〔空き家に係る防災面、台風等の災害時の対策についての説明〕</p>
<p>事務局</p>	<p>慎重審議等、ご意見いただきましてありがとうございました。 次回の協議会につきましては、2月頃に開催をさせていただく予定です。</p> <p>以上をもちまして、令和5年度第1回海津市空き家等対策協議会を終了させていただきます。</p>