

第1回 海津市空家等対策協議会 会議録

開催日時	平成30年6月27日(水) 午前 10時00分開会 午前 11時30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)、中島宏(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 野田眞美、間宮邦治、伊藤健二、伊藤定巳、菱田一義</p> <p>事務局 住宅都市計画課 課長 佐野正美、課長補佐 伊藤 裕康、 係長 岩田栄子、田中 毅</p>
要旨 (議事録)	<p>次第1 開会 次第2 委員委嘱 地域住民代表委員として自治連合会長宮脇氏に代わり自治連合会副会長中島氏の就任。就任に伴い委嘱状交付。 次第3 委員・アドバイザー紹介 人事異動に伴いアドバイザーも変更があり改めて全員自己紹介。 次第4 会長あいさつ</p> <p>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。空き家等対策協議会発足2年目となり現在海津市内にも400件以上の空家が点在している。岐阜県内の割合からすれば少ない方ではあるが問題としてあり、喫緊の課題としてやっていかなければならない。空き家は個人の所有権のからみもありで対応が難しいこともあるが少しずつ前に進めていかなければならないため、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>☆海津市空家等対策協議会設置条例に基づいて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 前任の宮脇委員の退任に伴い副会長の席が空席となりました。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> <p>○委員2 前任が自治連合会の方であるので、後任の中島委員を推薦します。</p> <p>○議長 それでは副会長は中島委員でお願いいたします。</p> <p>議題(2) ホームページの変更について</p> <p>○事務局 (事務局より説明)</p> <p>○議長 何かご意見等ありますでしょうか。他市町村と比べてどうか?</p>

○アドバイザー 2

所有者の方への啓発及び空き家・すまい総合相談室も掲載してありよいと思う。補助金関係も県では準備していますが所有者の方への直接補助はありませんが利用できるものは利用していただけるとよいかと思えます。

○議長（会長）

他に意見がないようなので議題2は終了します。

議題（3）空家苦情相談について

○事務局

（事務局より説明）

○議長

台帳の備考に対処と記載のないものは対処できていないのか？

○事務局

継続的に経過観察をして通知書送付はしています。しかし、通知書を送付しても所有者が対処してくれない場合もあります。引き続き文書の再送し、継続的に所有者へは対応を依頼します。

○議長

議題（3）について何かありますか？

○委員 2

所有者への通知書送付に関して宛所不明というものはないのか？

○事務局

文書の返戻はないです。今年度の対応案件でいきますと県外在住の方についてはあらためて居所調査を確認しつつ継続的に対応している案件もあります。空き家問題に関しては居所を確認できない場合亡くなっているのかまた相続人は誰なのか等を調査して対応しております。

○委員 2

台帳の備考に対処だけでなく相続人など送付状況も記載して管理して欲しい。相談者に対して所有者、対応状況、経過等がわかりやすいよう説明していただきたい。

○事務局

苦情内容としては資料で分かるように草木の繁茂が多いです。草木の繁茂が直接隣家の財産等に影響を及ぼす場合もありますので、今後は相談者へ現在どういう状況であるかを説明し台帳でも記載していくようにします。

○委員 1

自治会で草木が繁茂し困っていたので所有者に対して連絡をとり確認し対処しました。空き家所有者の連絡先がわからない場合、自治会に連絡先を教えてほしいかどうか？

○事務局

市から勝手に所有者の情報、連絡先を教えることはできません。対応方法としては、文書等で所有者へ自治会に連絡を取って欲しいという文言を記載したりして所有者と連絡を取り合っていきます。お願いですが、将来的に空き家になる可能性があるのであれば、地域でお互いに把握していただくよう自治会へ周知していただきたいです。

○委員 2

民生委員からも家の草の繁茂などの話があがるのだが、安全など警察の観点からはどこへ相談すればよいのか？

○アドバイザー 3

警察署に相談にきてもらえば対応します。民地の場合は所有者へお願い依頼はできるが強制することはできません。

○委員 2

持ち主が死亡、不明な場合はどうか？

○アドバイザー 3

所有者同士の問題としての対応となりますので勝手に何かするとなると軽犯罪の対象となる可能性もあります。調査の中で所有者がわかれば対処できるのですが、所有者がわからないと対処できないです。

○委員 2

他の市町村ではどのように対処していますか？

○アドバイザー 2

どこの市町村も同じような問題を抱えております。基本的には所有者に対応していただくのが大原則であります。所有者がわからない場合については空き家法にもとづき市が最終的には略式代執行をして対処することは可能ではあるが代執行の範囲は最低限での対応となります。また代執行費用は市民の税金で賄われることとなります。代執行ばかりやると所有者は行政に任せればよいという考え方になってしまうと空き家問題の悪化する懸念があります。

○委員 1

代執行に関しては住宅都市計画課へ依頼すればよいのか？

○アドバイザー 2

行政の法的手続きとしては、該当空き家を特定空家として認定し、助言又は指導、勧告、命令をして代執行するという形になります。所有者不明であれば公告をして代執行という形になります。

○議長

火事の危険性があれば消防の方から連絡をとっていますよね？

○アドバイザー 4

火災予防条例に基づいて適正管理を依頼することはできます。

○議長

市役所からの連絡だけではなく、警察、消防と協力していろいろな方面から所有者に対してアプローチをして問題に対処していくことができると思います。

○アドバイザー 5

建設水道部では道路管理を建設課で対応しております。国道、県道、市道とそれぞれ道路管理者がいて道路法に基づいて対応しております。市道に面している所では基本的には所有者に対処していただくのですが、通学路などで緊急で危険と判断した場合には対処しています。ただ市役所になんでもやってもらうという形では困るので、所有者には適正管理願います。

○議長

議題（3）については審議を終了します。

議題（4）特定空家の認定について

○事務局

昨年度第4回協議会でも説明しましたが海津市内には特定空家候補として17棟あります。その中で国道沿い南濃町の物件を皆さまのご意見を聞きながら特定空家として認定したいです。平成28年海津市内全戸調査時から注視しておりました。過去の指導経緯として、平成28年以前は確認できませんでしたが平成28年10月に通行者より連絡があり所有者へ文書発送。平成29年10月にも通行者より連絡

があり所有者文書発送。その間に所有者がりましたがそれぞれの所有者から連絡、反応がありません。平成30年1月には外観上危険と判断し屋根トタンの除去。平成30年4月にアンテナの除去を応急処置対応しております。

該当物件は2年前の調査時点と現在外観はほぼ同じで現時点で倒壊するというおそれがあるわけではないと思われませんが、風雨や強風により痛みが進行しており、国道沿いということもあり今後被害が想定されます。

特定空家の認定に関しては法令に記載の通りであります。放置すれば、倒壊等保安上危険となるおそれのある状態。悪影響の程度と危険性の切迫性が高いことを所有者へ対して指導、助言等をしていく形で適正管理を促していきたいこともあり特定空家として認定していきたいです。

○議長

市としては特定空家として認定したいということですがどうか？

○委員1

持ち主はどうなっているのか？

○事務局

所有者は平成28年12月に所有者変更がありました。登記は平成29年5月と遅れてされましたが、通知文書を送付しても反応がありません。送付先についてもグーグルマップにて家は確認でき住んでいると思われま。ただ現地へ行き所在確認まではしていません。

○議長

委員の皆さん方ほかに何かありますか？

○委員3

国道沿いでよく利用していて気になっておりました。以前は屋根トタンが危ない状況であり、つい先日まではアンテナが危ない状況で応急的に除去対応していただいて危険が除去されておりました。道路に近く見るたびに建物が壊れており危ない状況であるので特定空家として認定していただきたい。

○委員2

特定空家として認定するとどうなるのか？

○事務局

特定空家として認定しますと、助言、指導等することができ進めていく案件となります。該当物件は用途が事務所でありますので税法上の特例措置をなくすことはできません。本来であれば特定空家として認定した場合勧告以上であれば住宅用地にかかる固定資産税の特例措置から除外でき税法上不利となります。勧告、命令と手順を進めていくなかで所有者から何も対処なく、倒壊の危険が高く、周辺に与える影響、危険性が高くなれば検討していき最終的には代執行となります。すぐに代執行するというわけではありません。

○委員2

特定空家として認定してもらい景観も悪いので所有者に壊してもらうなど危険を除去していただきたい。

○事務局

直接所有者へ壊すように指導できません。指導は具体的な形となりますので壁の修繕等になるかと思います。

○委員1

倒壊等があった場合市に責任がくるのではないのか？テキパキと進めていくことはできないですか？

○アドバイザー 2

話は理解できるのですか、私有財産でありますので所有権があります。行政としては勧告、命令をしていく中には所有者へ対応する期間を設ける必要がありますので時間がかかります。私有財産である空き家に対しては法律が制定されておりますので法律に従い対応していくこととなります。

○議長

特定空家として認定していくことで次のステップへ進めることができるとういことです。

○委員 1

特定空家の認定としては他の物件はありますか？某自動車屋はどうなのか？

○事務局

該当の某自動車屋の物件については、自治会から子供が通ることもあり空き家に入らないように対処するように話が来ております。近日中に応急処置をしていく予定であります。現在ご指摘の物件は特定空家として認定はしておりません。

○委員 2

該当物件には通らないよう通学路を変更している状態であると聞いております。火災の危険の観点から消防署から適正管理を依頼できますか？

○アドバイザー 4

建物の適正管理という観点から火災予防として書類を送付することができます。

○事務局

現在該当物件の所有者は亡くなっている状況です。相続人も不在で、所有者不在となっております。今後も該当物件を経過観察していきながら特定空家として認定し代執行していくかというのは、費用もかかることなので財政面の相談が必要になります。

○議長

空き家問題として残ってくるのは所有者不明物件か？

○事務局

現状問題になっている空き家に関しては過去から十年以上放置されている物件が多いのが状況です。地域住民も現状を知っており個別に対処していただいているのが現状です。今後似たような物件が増えてくることも考えられます。現状の空き家特別措置法で全て対処していくのが難しいのが現状であります。

○議長

議題（４）については特定空家として認定し審議を終了します。

議題（５） 空家バンク及び補助制度について

○事務局

活用事業として空家バンク全国版に掲載できそうな物件として昭和57年以降の新耐震基準を満たして候補は63棟把握しております。県内でも半数以上が空家バンクへ掲載しておりますので海津市も今年度中をめどに掲載予定しております。今後の予定としまして現地調査と所有者への意向調査を並行しながら掲載準備していきます。掲載条件として相続登記、建物登記済物件を考えており、宅建協会との連携も必要になってくると考えられるので、打ち合わせをしながらすすめていきます。空家バンク掲載にあたっては所有者の意思を確認し精査していきたいと考えています。

解体促進として金融機関で空き家解体ローンの取扱いがありますので、融資は金融機関での査定ではありますがその利子を補助できればと検討しております。空き家

解体の直接補助しづらい状況でありますので空き家の解体の手助けになればと考えております。

○議長

空家バンクへの掲載、解体に際してのローン利用者の利子補助に関してご意見とうございますか？

○委員 1

空き家解体することで税金はどうなるのか？更地にすると税金が高くなるのであえて建物を残している人をいると思うのですが…

○事務局

ご指摘のとおり、空き家を取り壊ししない原因でもあります。税法上では居住用の建物がある場合の土地については課税標準の特例があり200㎡までは6分の1、200㎡を超えた部分は3分の1になっております。家がなくなれば特例がなくなり税法上としてはなくなり税金はあがります。税法上の制度としては他に亡くなった所有者の相続人が家屋土地を譲渡した場合3000万円控除があり、これについても制度をホームページ等周知していく必要があると思われま。空き家を取り壊すことで税金は上がります。先ほどの議題でも話しましたが、特定空家として認定することで税法上特例をなくすという対応もあります。空き家に対しては土地利用を踏まえたくえで指導していく必要があるかと思ひます。

○委員 1

ローンしてまで借りる人はいるのか？

○事務局

補助に関しては財政に左右されます。解体促進として直接補助した方がよいのではないかという意見もあるかと思ひますが市が直接解体補助をするとなると空き家をそのままにしておけばよいという増長にもなりかねないと考えております。基本的には所有者に対応してもらひます。

○議長

解体ローンについてはどう思ひますか？

○アドバイザー 2

解体ローンについては社会情勢を受けて作られたもので融資をする際に担保になるものを壊すのですから金融機関は思い切った融資であると思ひます。空き家を解体したいが資金がないという場合に提案できるのでいいと思ひます。

市町村によっては空き家対策として悠長なことを言ひていられないので代執行で行政が費用を全て負担するくらいなら直接補助をして所有者に負担してもらひという考え方の市町村もあります。基本原則は所有者に対処してもらひことが大事です。空き家問題は空き家になる前、住んでいるうちから家族、自治会など皆さんで話あひていただき入院や引越しなどが何か変化があつたときに困らないように情報共有していただきたいです。

○事務局

関係機関と協議しながら前へ進めていきます。

○議長

議題(5)につきまして審議を終了します。本日の議題が終了しましたので議長の職を引かせていただきます。

次第6 その他でなにかありますか？

○委員 1

自治会で空き家物件を仲介した報告

○委員 2

他の自治体では古民家改修助成があったと思うのですが、海津市ではありますか？

○事務局

海津市では実施しておりません。地域性もありますが、古民家をリフォームして行政が買収するなど方法を実施している所もあると聞いております。現状海津市では人口を増やす政策として定住促進住宅がございますのでそちらを推奨しております。

○事務局

以上をもちまして、平成30年度第1回 海津市空家等対策協議会を終了いたします。