

令和元年度胎内市空家等対策協議会

- 1 日 時 令和2年3月25日(水)午前10時00分から
- 2 場 所 胎内市役所2階 大会議室
- 3 出席者 (協議会委員) 井畑明彦市長、渡邊孝美委員、小野正義委員、小野和英委員、近久雄委員、石戸裕委員、佐藤行夫委員、伊藤武委員、小林勲委員、河内理助委員、渡邊俊一委員
(事務局)

4 会議要旨

- 1.市長あいさつ
- 2.委員自己紹介
- 3.協議会会長、副会長の選任
- 4.議事

(1)空き家等対策計画の取組状況について

事務局	(開会)
事務局	(資料1 空き家等対策計画の取組状況について説明)
会長	<p>ただいま事務局から説明申し上げましたが、これについて議決をいただくようなことではございませんが、皆様からご質疑をいただいて、なお、この次の議事に入ります新年度の取組につなげていただくようなヒントを見つけていただければと考えています。振り返りですが、今事務局から申し上げたのは、適正管理の推進という中で利活用について使えるものは使っていきましょうということ。そのために空き家バンクがあるわけですが、一定の前進があったけれどもなかなかいい物件ばかりだけではない、というところにも触れさせていただきました。一方で(3)は深刻な状況でして、今回は行政代執行までには至りませんでした、なんとか命令を経て解体に至ることができたという事例もこれからも出てくるのではないかなと思うところです。</p> <p>胎内市に限らず、地域においては人口減少が顕著になってきてそれと同時に世帯の同居する人数というのはどんどん少なくなってきている、そして相続関係でいうならば相続放棄ということが多く生じてきている。相続人は放棄をすることで何らかの義務があるのかということと必ずしもそういったところの制御はされていない実態があります。</p> <p>行政としても悩みが深いところでございますが、そういったことも含めて皆様からもしご質問等その他についてご発言があればお伺いしたいと思いま</p>

	す。
委 員	これから危険空家が増えてくる可能性もあります。減免制度において5件の承認がなされたとありますが、評価基準を分かる範囲内で教えていただければありがたいです。
事 務 局	①国土交通省から示されている「住宅の不良度の測定基準」に基づいている。基礎の状態、外壁が粗悪なものであるか、下地が露出しているかどうか、屋根が雨漏りがされているかどうか、裏板がどうなのか等記載のある表がありまして、それぞれ点数が示されています。私どもが現場を確認して、何点かというのを評価していきます。その評価の合計が50点以上であれば将来的に危険な家屋に成りうるだろうということが示されています。
近 委 員	あくまでも申請時点での評価点ということでしょうか。
事 務 局	そうです。
委 員	空き家、と言うけれども実際誰もいないところを空き家というのか。お盆だけに帰ってくるような人もいますよね。そういった空き家も対象とすると集落としては大変になります。違いはどのようなのでしょうか。
事 務 局	空き家というのは、管理されていない空き家はもちろん、きちんと1年に一回でも管理されている空き家も総合的に空き家となります。お盆だけ帰ってくるという家屋に対しても空き家と総称的に言っています。
委 員	わかりました。ありがとうございます。
会 長	次のところにも関係することかもしれませんが、委員が言われていることは大事でありまして、住んでいないというのは何をもって判断しますかという、仮に住所があったとしてもほぼ住んでいない状態で適正に管理がされていない、そして住環境や景観を損ねているということになればやはり空き家ということでご理解賜りたいと思います。自治会の区長さんには特にご協力をいただいて情報をお寄せいただいて一緒に適正管理に向けてこれまでも注意喚起などもしてきたところではあります。他にお気づきの点等ございましたらご意見頂戴したいと思います。
委 員	以前、空き家の実態調査を行ったと思いますがその調査結果というのを区長にお知らせいただくことはできないのでしょうか。
事 務 局	新年度に行う実態調査の結果については、区長様にお示しして参りたいと考えています。
委 員	特定空家等は胎内市で現在何棟ありますか。
事 務 局	2棟です。この2棟については、いずれは代執行することを視野に入れて特定空家等としています。そのうちの1棟は、昨年度略式代執行を実施しています。もう1棟の大川町地内にある特定空家等についても現在は解体され

	ましたが、行政代執行まで視野に入れて命令まで行っています。
会 長	特定空家等と老朽危険家屋の区別について分かりにくいので事務局から説明を再度お願いします。
事 務 局	特定空家等については、倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態、著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことによる著しく景観を損なっている状態、またその他生活環境の保全を図るためのもの、と法律上で定義付けられています。特定空家等の認定については、これのいずれかに該当し、いずれは代執行を視野に入れなければならないものを認定しています。老朽危険家屋は、危険レベルがそこまで至っていない空き家と位置づけています。
会 長	確認だが、老朽危険家屋の更に危険を増したものが特定空家等と位置付けて法的なプロセスに乗せるということでしょうか。
事 務 局	そうです。
会 長	大事なことは経年劣化があり、気づかないうちに老朽危険家屋が特定空家等に至っていくということが懸念材料となってきます。ですので、私たちもパトロール等実施し、各区長さんにも状況をお伝えし、情報共有をさせていただきたいと思います。 次に新年度の取組に移りたいと思います。
事 務 局	(資料2) 新年度の空き家等対策の取組について 説明
会 長	新年度の取組といっても、画期的な取組が性質上あるわけではないので、ある意味地味な作業をしながら、新たな方向を見いだせればと思っています。一方では、危険な空き家、特定空家等の措置をしながら新たな取組も行わなければなりません。ここで皆様から何かご意見があればお伺いします。
委 員	資料2の平成27年度の空き家実態調査結果についてですが、所有者に対してこの結果をお知らせし、修繕等をお願いしていますか。
事 務 局	調査後、危険空き家の所有者に対してアンケートを実施しています。文書の中で修繕をお願いしつつ、今後どのようなお考えを持っているのか、もし解体を考えているのであればどのようなことを市に望みますか等の意見を求める内容で行いました。危険空き家まで至らない空き家の所有者に対しては、固定資産税の納付書を送るタイミングで、業者の案内や空き家バンクの案内等の文書を同封させていただきました。まだまだそれらの対応だけでは足りないと考えていますので、所有者とのコンタクトをしっかりと捉えていかなければならないと考えています。
委 員	ありがとうございました。
委 員	個別な事案になりますが、空き家の所有者がアパート等に引っ越しをして、空き家や土地を無償で提供したいという相談がありました。家賃も要りませ

	<p>んと。ただ、住んでもらわないとどんどん傷んでしまいますし、将来的には危険空き家になりかねないので、未然に防ぐ意味でも使ってもらいたいということでした。そういった相談を業者が受けると、仲介に入れないということが起きます。報酬も発生しませんので、業者の手が上がりません。そういった案件を空き家バンクで扱うのか、それ以外の利活用の面で扱うのかは分かりませんが、協議いただいて対応いただきたいと思っています。要するに、危険な空家を未然に防ぐ取組を考えていただけたらありがたいです。我々も所有者に対して、仏壇や最低限の家財等は片づけてもらうようアドバイスはしましたが、それ以上踏み込めない状態です。何か良い方法がありましたらよろしくお願いします。</p>
会 長	<p>今のご意見をお伺いして、事務局で現在何か考えているような策はありますか。</p>
事 務 局	<p>今年度新しい取組の中で、外部への情報提供を可能にすることで宅建協会と情報共有をし、そのような空き家を未然に防ぐという意味も含めて協定を結ばせていただきました。ただ、その後マージン等含めての流れについては、現在のところ踏み込んで考えられていません。ただ、そのようなことを考えるのも必要だと感じています。</p>
会 長	<p>聞いていて思ったこととしては、そのような案件を売買ではなく賃貸として扱った時に後々トラブルになってしまう場合もあるのではないかと思います。不動産の賃貸借の中で気を付けなければならないことや、何か新しいことがあれば、委員から教えていただきたいと思いますがいかがでしょうか。</p>
委 員	<p>破産事件を担当すると、不動産を売却したりということがありますが、その場合、破産管財人が後に責任を負わないように瑕疵担保については免除してもらうという情報を契約書に入れてそれを前提に売買していただくということになります。売買であればそういった方法もあると思います。贈与契約の場合であれば基本的には瑕疵担保の責任は負わなかったと思いますが、贈与する側が知りながら告げなかったものについては後々問題が発生したときに何らかの責任を負うということになると思いますので、そのあたりをきちんと情報提供してもらった上で無償で譲るという方法を取った方がいいのかなと思います。</p>
会 長	<p>契約書作成にあたって、費用が発生しても助言を求めて契約書を交わした方がいいと思い、今ほど委員からコメントをいただきました。それがないと、後々裁判となったりするという可能性は避けなければならないと思います。個々の相談は様々なものがあるでしょうし、ケース毎に洗い出しを行いながら対応していくということが大切になると思います。</p>
委 員	<p>私たちも相談を受けながら日々悩んでいるのですが、法定外の費用は請求</p>

	<p>できませんし、なかなかボランティアでそういった空き家の対応をしてくれる団体はいないと思うので、ボランティアに近いことを行っていかないと空き家を未然に防ぐというのは難しいと感じます。</p>
会 長	<p>市に空き地・空き家を寄付したいと言う方もたくさんいるのですが、市が受けたとしても公に役立たせることができないものをいただいても管理しかねるので、お断りするということもあります。</p> <p>話は戻りますが、先ほど調査結果について話がありましたが、調査を踏まえて、助言させていただいたりということはありませんでしたが、そもそも調査のための調査ではないという話だと思しますので、これからは尚、未然防止のための働きかけを行っていきたいと思います。</p>
委 員	<p>固定資産税の制度について、減免のことについて再度教えていただいてよろしいでしょうか。</p>
事 務 局	<p>固定資産税のことについて、たとえ危険空き家であっても居住用の家屋が建っていればその土地の固定資産税は軽減されるという軽減特例があります。老朽化した家屋を取り壊した場合は、一定期間、取り壊す前の水準まで税額を減免することにより、空き家の取り壊しを支援する制度です。アンケート調査をした中で、家屋を取り壊すと税金が高くなるので取り壊しは躊躇する、という意見がありました。そこで、考えた制度が、空き家を除却した際にも一定の期間は住宅軽減特例があると見なします、という内容です。</p>
会 長	<p>土地ごとに地目があり、宅地であるかそうでないかで税金がずいぶん変わってきます。住宅用地であれば、軽減され土地の固定資産税が安くなっています。</p> <p>新潟県内だとかこういった制度を行っている自治体はどれくらいありますか。</p>
事 務 局	<p>把握しているのは見附市のみです。</p>
会 長	<p>今お伝えした税に関する事のみならず、補助金という方法もあります。管理もできないし、売ることもできないので相続放棄しますということになれば解体するということができません。そうなってしまう前に、解体費用を一部負担しますので解体をお願いします、という方法もあるのではないかと思います。そういった方法も併せて行っていかないと、相続放棄されてしまえば打つ手なしになってしまうので。補助金だと県内はどれくらい実施していますか。</p>
事 務 局	<p>固定資産税の減免よりは行っている市は多いです。</p>
会 長	<p>補助金のことについても何かご意見あればお伺いいたします。</p>
委 員	<p>新聞で見たのですが、他の自治体で隣の所有者に土地を売った場合に解体費用を助成するというようなものがありました。それも一つの方法かなと思いました。隣の人にも話がしやすいということもあると思います。</p>

会 長	建物・土地セットですと必要ないけれど、解体はするので、土地を買ってくださいということですね。
委 員	解体費用を助成することと、固定資産税の減免の併用は可能でしょうか。
会 長	考え方次第でして、両方という方法もあれば一方だけという方法もあると思います。
委 員	広範囲で補助ということになったら活性化の意味をあまり成さない。遠方に出ていくばかりということもあるので、もちろん出どころは税金なわけであるからしっかりと考えなければならぬ問題だと思います。建物を壊した後の問題として、昔の土地というのは、とても広いので最近の方の年収からするとそんな大きな土地は買うことができない。そういった問題もあります。
会 長	今いただいた様々なご意見に、検討を重ねいい方向に進めていければと思います。
委 員	空き家バンクの金額設定について、もっと安くすればいいのと思うのですが、何か助言はされているのですか。
事 務 局	助言はしています。登録をする際に、安くして閲覧者に注目を浴びるか、最初は高めで設定して後に下げていくかは所有者にお任せしています。
会 長	難しい問題ではありますよね。経済状況や劣化を考えなければいけない部分もあると思います。他に何かございますでしょうか。
各 委 員	(なし)
会 長	本日様々なご質疑を賜り新年度の取組もお話させていただきました。我々も良い宿題を頂いた部分もありました。また皆様と情報交換をさせていただいて、今日を踏まえて空き家のことで事務局に何か聞きたいがありましたらお気軽にお伝えください。本日はありがとうございました。