

令和元年度第3回羽島市空家等対策推進協議会 会議要旨

日 時	令和元年11月20日(水) 午前10時00分から午前12時00分まで
場 所	羽島市役所 本庁舎4階 委員会室
出席者	<p><委員長> (敬称略)</p> <p>岐阜県不動産コンサルティング協会 県空家等総合相談員 名和 泰典</p> <p><委員></p> <p>羽島市民生委員・児童委員協議会副会長 後藤 聖子</p> <p>岐阜県弁護士会 竹中 雅史</p> <p>岐阜県空き家管理業協会会長 県空家等総合相談員 高橋 邦一</p> <p>羽島市社会福祉協議会 福祉活動専門員 岩田 詩織</p> <p>羽島市都市計画課 建築担当課長補佐 野村 匡央</p> <p><事務局></p> <p>羽島市市民部長 松原 雄一</p> <p>生活交通安全課長 牧野 充守</p> <p>生活交通安全課 主幹 浅野 貴久</p> <p>生活交通安全課 主任 清水 孝明</p>
要 旨	<p>開会</p> <p>委員長あいさつ</p> <p>議題 羽島市空家等対策計画の更新について</p> <p>◎空き家と空家の定義について</p> <p>【意見・質疑】</p> <p>(事務局)</p> <p>空き家と空家の文章内での使い分けについてご意見を伺いたい。</p> <p>(委員)</p> <p>行政によって空家の定義が異なっており、現在が空き家の状態になっていれば、空家として扱う自治体もある。</p> <p>(事務局)</p> <p>法律内では代執行ができるということが一番主になる部分であるが、個人の財産なので、何でもかんでも法律を使って着手していいわけではない。国土交通省のQ&Aでも概ね1年間で「空家等」とする基本指針を出しているが、もっと短期でも着手していいのかという質問があって、それに対しては自治体にお任せしますと回答されている。</p> <p>(委員)</p> <p>一般の方はあまり違いを意識していない。一般的な「空き家」の中に空家法の対象となる「空家等」が存在しているという程度でよいのではないかと。</p> <p>(委員)</p>

羽島市としては「空家等」の定義として空き家になってから1年間とするのか。
(事務局)

言い切ったほうが市としては仕事がしやすいが、概ね1年としておけば柔軟に対応できると考えている。

(委員)

すでに住んでいる状態から危険な状態になっている建物も存在しており、壊れかけの家に住んでいる方が亡くなってから1か月という場合、羽島市においては「空家」としては扱わないのか。

(事務局)

法律の制定の過程でも1年間というのは議論されてきている。所有者がいなくてわかるまで時間がかかるし、調査をしないといけない。壊れそうな建物は壊れそうならうちに指導すべきだとは思う。国土交通省の除却補助も特定空家だけではなく、危険な空き家というのを別で定義しており、使い分けをしている。国としても法律を作っていく中で、概ね1年間使用してないから、行政がやらざるを得ないという所を考えていると思われる。

(委員)

いずれにしても、羽島市としてはこのように使い分けるという定義をしていただければよい。

(事務局)

一般の方に分かりにくいので説明しておいたほうが良いという点はあるか。

(委員)

市民向けに配布するものなら必要だが、あくまで市がやる立場の側で作成する計画なので、最低限分かる表現にとどめておけばよいと思う。

(委員)

「特定空家等」の定義について、以下のうち全て当てはまるものなのか、1つでも当てはまるものなのかが分からない。

(事務局)

いずれかが当てはまれば該当するため、そのように追記する。

(委員)

空家等の「等」が何を指すのかが分かりづらい。

(事務局)

敷地や塀などの工作物が含まれるため「等」と表現されている。一般的に空き家というと建物しか指さないように見える。そのあたりの説明についてはイラスト等でカバーする。

◎次期計画の計画期間について

事務局説明

1-2 計画の期間について説明

空家法については5年ごとに見直しをするということが明記された上で施行されている。今までの計画は上位計画である羽島市第六次総合計画（前期）の期間に合わせていたが、空家法の改正が令和2年度に行われるため、来年何か法律が改正されていくとまた何か修正をかけないといけないということが起こりうる。また、上位計画と同時並行で計画を策定していくのも、それに合わせていかないといけないので難しい。

そこで、次期計画は羽島市第六次総合計画（後期）の計画期間（令和2年度～令和6年度）と合わせるのではなく、次の空家法の改正（令和7年度）に合わせて計画を見直せるよう、令和7年度までの6年間に計画期間を伸ばしたいと考えている。

【意見・質疑】

（委員）

羽島市の総合計画と期間がずれることについては問題ないのか。

（事務局）

問題はない。上位計画が決まってからの方が計画を合わせるにしても間違いが起きにくい。

（委員）

問題がなければ、計画期間を延ばす方がよいと思う。

◎次期計画立案までの考え方と基本方針について

事務局説明

1-4 空家等対策立案までの考え方、1-5 空家等に関する対策に関する基本的な方針について説明。

【意見・質疑】

（委員）

現状では隣の方の連絡先を相談者には教えていないのか。

（事務局）

教えていない。個人情報なので教えられない。相談者の方が連絡先を置いて行かれて、その連絡先に連絡してもらおうよう所有者に伝えてくださいというケースが時々ある。

（委員）

その場合も伝えることはできない。

（事務局）

相談者がそのようなことを市に望まれるのであれば、条例等何か別の手段を検討していくのが課題である。

(委員)

以前相談会で空き家を解体しようと思っているが隣地と接地しているため、隣地所有者の同意を得ないといけないが、連絡先が分からないので、何とかならないかという相談があった。せっかく空き家を解体しようとしているのに現状では何もできない。

(事務局)

固定資産税情報の開示については、国が議論した中で連絡先だけを参照できることとなっているが、法律の過程では、例えば長屋の解体は含まれていないので、それについては条例等で対応すればよいとの見解が出ている。要望の内容を見ながら条例等を検討していく必要はある。

(委員)

空き家の専門家へは相談だけが終始くるが、市の窓口にはその前に苦情として入っていることが多いと思う。他市町村にも聞くと苦情ばかりであるという声が聞こえてくる。窓口がどこまでできるのかをはっきりと決めていかないと担当者が困るだけである。できないことはできないとはっきりしていかないといけない。苦情への対応としては現状どうしているのか。

(事務局)

私人間の苦情であれば、市民相談で法律相談を受けていただくようにしている。また、また、現場写真を撮って適正な管理をするように文書を送付している。緊急の場合は至急連絡くださいという文書を送付したり、例えば固定資産税等に滞納がある空き家所有者の方から反応があれば連絡をもらうようお願いしたり、なるべく所有者の方とアクセスできるようにアプローチしている。私人間のトラブルへの介入についてはお断りしている。自分で写真を撮って連絡先をつけるということであれば、情報提供者ということで同封してもいいという話をしているが、わざわざそこまでして持ってくることはないので、そのあたりもきちんと制度化してもいいのかという考えもある。

(委員)

空き家を壊した後に雑草が生えてきてしまい、隣に迷惑がかかっているケースについてはどうなるのか。

(事務局)

羽島市においては、美しいまちづくり条例で雑草の指導をすることになっているので、市の中で決めているルールに沿ってあまりに度を超えている場合、写真を撮って所有者に送付している。空き家の法律自体には、空き家そのものがなくなったら対象外とはっきり書かれている。Q&Aの中で火災等により崩れてしまった場合はどうなるかという質問に対しても法律の対象外との回答がある。その残骸には手を出せないのが空家法の限界である。なので、羽島市では美しいまちづくり条例で対応している。

(委員)

施設に入ったことで空き家になり、家族がほとんど訪れないため、雑草が伸び放題になっている空き家もある。その場合はどうすればいいのか。

(事務局)

市としても、グループホーム等に特に認知症が原因などで施設入所されると、息子等に助言、指導できるのか悩んでいる。家族の住んでいる場所がわかれば、アプローチする。以前に言われたことがあるが、父親とは仲が悪くて、いずれ相続放棄するつもりだから関係ないと言われたときに後見人もいないどうするべきなのか。

(委員)

話をする分には問題はない。

(事務局)

しかしながら、家族の住所を追うとなると戸籍等を調べないといけない。

(委員)

空家法では所有者の家族を調べるという権限はないため難しいと思われる。

(委員)

登記がない場合や、住所が従前のままになっている場合など、個人の方が登記情報などから所有者情報を収集するのは限界がある。近所の方に聞いてもわからない。そうなると、固定資産税の通知が送付されている先しか情報収集できる可能性がないが、現状の法律ではその情報も利用できない。最終的に事件性かあるという形で弁護士に依頼して戸籍謄本を取得するしか方法がないが、個人が費用を出してまでそこまでできるのかという問題がある。ハードルが上がっている。

(委員)

空家法の12条の範囲でできることについて、実際に固定資産税の情報を活用して所有者への連絡を行政がしてあげるといって介入するということが出来るのか、判断が難しい。

(委員)

適切な管理を促進するという点において、固定資産税情報を活用し、空き家担当が依頼文書を送ることについては、空家法の中で問題ないと思う。隣の人のためという理由では難しい。

(事務局)

隣の家から木が伸びてきているので所有者に連絡してほしいというケースが多いが、もし隣の方が費用を出して切ってあげてもよいと言っている場合はどうすればよいか。

(委員)

情報提供のひとつとして、隣の方が管理をしてもよいという話をしているので、相談してみたらいかかがという形でアドバイスをするという形をとるのがいい。

(事務局)

その流れは市としても担当が変わるとわからなくなるので、計画に書いておいた方がよいと思う。今のような事例を記載しこのような場合に情報提供をするということに記載していく。

◎住宅・土地統計調査による羽島市の空家率について

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると羽島市の空き家率は 10.8%で県内 21 市平均の 15.6%に比べて低く、県内 21 市の 19 番目となっている。平成 25 年の 11.5%に比べ 0.7%減少した。当調査は悉皆統計ではないため、一概にこれが全て正しいとはとらえていないが、改善はしているという形になっている。

◎空家等対策を重点的に実施する地区について

重点的に実施する地区については変更しない。3 年間対策進めてきた中で、通学路については現在、緊急的な対応をしている。空き家からの落下物により、道路管理者である土木監理課が道路を実際に片側通行にした箇所もあり、特定空家等の認定を進めていくことを検討する必要があると考えている。

◎管理不全な空家等の解消について

平成 28 年当初空家対策を始めた時は、特定空家の認定が仕事で認定して初めて仕事が始められるみたいなイメージだったが、この 3 年間で委員からもご指摘を受けたように、認定する行為だけではなく、何を講じないといけないような状況なのかっていうのがやはり大事だということを感じた。他市町村でも特定空家の認定を次々に進めているところがあるが、その先どれだけ処理できるのかを聞くと、それがまだ全然見えてこない。認定はしたがその後どうなっているのかという話からなかなか進まない。羽島市としてはどういう措置が必要なのか、本当に認定が必要なのかということを中心に重点的に仕事としてやっていくことを入れさせていただいた。

◎空家等の利活用の促進について

昨年空き家を改修した移住体験施設について追記した。市が空き家を活用していくと書いてあったが、空き家を改修しようという場合に、地方公共団体がやると耐震性能の確保等にかなりのお金がかかるということもあり、改修後の維持費及び寿命を考慮して、特に必要性・緊急性の高いものについて実施していく旨を追記した。

◎特定空家等に対する措置について

行政代執行法の定義を追記した。空家法ができた当初は壊せと言う声も多かったが、実際は簡単には壊せないという話を今までしてきたので、そのあたりをきちんと書かせていただいた。また、特定空家等に対する措置は、建築物等の倒壊により通行人に危害が及ぶ状況の空家等を最優先に対応していくことを追記した。

ごみ屋敷の空き家をきれいにしてほしいとか、空き家が野良猫の住処になっているので駆除してほしいという要望に対し、空き家を適切な管理をするように指導するという対応は当然行うが、本当に最優先で税金を使ってまで対応していくべきなものはこういうものであるということ、きちんと明記させていただいた方がよいと考えた。

【意見・質疑】

(委員)

総合計画の中に特定空家等の除却件数の目標があったがそれは。

(事務局)

近年計画時に KPI という数値目標を立てるように国から指示があるため設定している。個人の財産を除却するのに KPI という指標はあまりなじまないとは思っているが、現計画では1年に1件、5年で5件除却を目標にしている。今までに3件除却している。

◎除却等の補助制度による除却の促進について

別紙資料について説明

【質疑・応答】

(委員)

上限額が50万円というのは妥当なのか。

(事務局)

税金を費やしても元が取れる試算をしている。一般的な住宅というのが、固定資産税上200㎡が一つの区切りになっており、200㎡の土地に固定資産税上の家屋は一般的な住宅が120㎡と決まっているので、それを除却した場合に、竹鼻の中心市街地重点地区の地価で、六分の一の軽減が外れて、いわゆる普通の土地は70%の軽減として計算するため、おおむね10年で市が持ち出した分を回収できる額を試算している。ここには県の補助金4分の1を見込んでいるため、50万のうち4分の1が市の持ち出しで12万5千円というのが妥当だと考えた。

(委員)

実際に解体をする場合、一般的な2階建ての住宅を解体すると200万円程度かかる。解体費用もどんどん高くなっている状況の中で、50万というのが所有者にとって魅力的かどうか。これ以上出すのは難しいのか。

(事務局)

難しい。そもそも今まで羽島市としてやってこなかったのも、基本的にお金を出すのは所有者本人であるべきで、行政代執行にしても費用は回収すべきで、全額費用負担は所有者にあるということが根底にある。税金で50万もらえてしまうという制度になるとモラルハザードが起きて、空き家が補助金の対象の状態になるまでそのままにしておくという話も出てきかねないという懸念もある。国としては例えば200万の解体費に対して10分の8の160万の半分、80万は補助するという話なので、市がやる気になれば金額はどれだけでもあげられる。

(委員)

実際に解体費用がないから壊せないという方はいる。解体ローンが組めない方に対して、補助金がどれくらいのウェイトで解体しようという気にさせるのかという点は気になるが、行政としては無駄な税金は出せないので、妥当だとは思う。

(事務局)

補助金額が大きければ大きいほど放置したものの勝ちになるのが不安である。

(委員)

中には子どもに負の遺産を残したくないと考えているが、解体費用が捻出できなくて困っているという方もいることも考慮してほしい。そういう方の肩を押してあげることが出来るような制度になるともっと空き家対策は進んでいく。

(事務局)

自腹で出せる限界があって、自力で解体できないとなって、放置したら結局、行政代執行しないといけないとなった場合、その土地が回収可能なところであれば元が取れるかもしれないが、回収が可能じゃないような条件の土地だと、この時に出す補助金の方が行政代執行よりも安く済むかもしれないという天秤がでてくる。行政代執行も市職員の人的な手間賃というのでも相当かかる。そこを天秤にかけると、10分の2を所有者に出してもらって、残りは税金を使って壊していくというのは一つの選択肢としてあるかもしれない。行政代執行ありきで話をすると、おそらく所有者が自分で解体した方が圧倒的に安いし、市としてもその方が楽である。

(委員)

国にも都市部と地方の土地事情の違いを理解して補助制度を設計してもらう必要がある。売却できない土地に建っている空き家もたくさんある。

(委員)

お金のない高齢者が、補助金がもらえるからといって、解体まで進めていく意思を持つかどうかは正直分からない。将来のことを考えている方は早いうちからエンディングノート等で将来のことを考えているし、子どものために解体費用を残していこうという方もいる。ただ、家族関係が希薄な方が増えているのも現実である。

(事務局)

実際、お金はあっても相続問題でもめていて解体が進められないというケースも増えてきている。解体の主体になる方が50万もらえたところで解体を進められるかといったら、無理な案件がほとんどでお金がなくて壊せないというのは逆に少ないのかもしれない。逆に、補助金を出せるだけ出した場合、10分の2を負担すれば縁が切れるなら出しますという方もいるかもしれない。

(委員)

上限を上げれば、利用する方も増えるかもしれない。

(事務局)

最終的に代執行する案件ばかりになってきてしまったら、上限を撤廃するというのは考えられるかもしれない。

◎住民等からの空家等に関する相談への対応について

市民からの空家等に関する相談への対応に関する事項ということで、空家に関する問い合わせは総合相談窓口を設置して対応することを明確にした。管理不全の空家家の通報その他、例えば販売や賃貸など全てのことについて、総合相談窓口で対応するという姿勢を示している。

市民相談窓口の法律相談に直接行かれるケースや建築側へ相談に行ったり、雑草の繁茂等は直接環境側に行っていたり、空家家の問題が他の部署に行っていること

があり、それを把握しきっているわけではない部分もあるので、今連携している部分もあるが、きちんと連携体制を構築していく。

専門家への協同相談ということで、今お世話になっている NPO の方と協定に基づき一緒に解決を図っていくということを記載した。

民生委員や、地域包括支援センターなどの福祉関係者とも、家族の相談があった時は、空き家の総合相談窓口が市にあるので行ってみたらどうかというような、取り次ぎをしていただくというような連携や、逆に窓口があるのでチラシを配ってほしいというお願いをしていくなどの連携について記載した。

◎空家等に関する対策の実施体制、その他空家等に関する対策について
第 11 章、第 12 章について説明

1 月にパブリックコメントを実施することを確認。
次回協議会は令和 2 年 2 月 13 日午前 10 時より開催。

閉会