

令和 6 年度第 2 回羽島市空家等対策推進協議会 会議要旨

日 時	令和 6 月 8 月 2 1 日（水）午前 1 0 時 0 0 分から午前 1 1 時 1 5 分
場 所	羽島市役所 4 階 4 0 6 会議室
出 席 者	（敬称略） ＜委員長＞ 岐阜県空家等総合相談員 名和 泰典 ＜委員＞ 羽島市民生委員・児童委員協議会 大野 仁作 岐阜県弁護士会 竹中 雅史 岐阜県空家等総合相談員 高橋 邦一 羽島市生活環境部 部長 高橋 宏成 羽島市都市計画課 室長 野村 匡央 ＜事務局＞ 生活安全課 課長 鈴木 巨祥 生活安全課 課長補佐 河村 健太郎 生活安全課 主任 古賀 健太
要 旨	1 開会 2 委員長挨拶 3 協議 議題 1 号 ・「わが家の終活セミナー」の講演テーマについて 議題 2 号 ・「管理不全空家等の判定基準」について 事務局説明より資料に基づき説明 【意見・質疑】 議題 1 号 ・「わが家の終活セミナー」の講演テーマについて 委員長： 1 0 月 1 9 日（土）にセミナーと相談会を開催する。今回は、家族みんなで考える、実家の相続というテーマで開催したい。 委員： 空家にしないためにとのことなので、空家にすることは良くないことだと言うことはすでに市民の方に認識されているということか。

委員長：

今は空家にしないための予防的な措置をしましょうという話をして
いる。相続が発生しているが、登記していない人がいるので登記を
しましょうという話しをする。

委員：

相続登記が、法律で3年以内にしないと駄目となったので、それは
ある程度は皆さん周知されていると思うが、認識されていない方も
多いと思うので周知をしつつ、相続するうえでの資格の話しである
とか、相続人がたくさんいるときの解決方法、加えて「相続が発生し
たら相続をして下さい。」ということなども話したほうがよい。

委員：

行政の立場から考えると、相続放棄をどのように話しをするかが難
しい。

委員：

セミナーで放棄しないでくださいとは言えないのではないかな。

委員：

話し方を考えないといけない。3か月の間に放棄するかどうかを考
えることはできるということ。法律の説明をただ単にすると放棄す
ればいいのかと思われてしまう。

委員：

相続放棄については、デメリットを話ししないといけない。

事務局

個別に空家だけを放棄できてしまうと思っている。

委員：

相談者には空家だけ放棄すればいいと思っている人もいる。相続放
棄したら全てが放棄になると話しをする。だからそういった質問が出
たときにはデメリットも強調して伝える。

委員：

セミナーでは、相続してくださいという風に話しを持っていきま
しょう。

委員長：

相談会は今まで通り 4 組ですね。今年は個別相談会を開催しているから。

事務局：

隔月で開催しているので、セミナーの個別相談会で受けられないようなことがあれば隔月開催の相談会で対応していきたい。

委員長：

よろしくお願いいたします。

議題 2 号

・「管理不全空家等の判定基準」について

委員：

管理不全空家も勧告までいくと、固定資産税の軽減が受けられなくなるのか。

事務局

その通りである。

委員：

軽減が受けられなくなった管理不全空家が特定空家に認定された場合、軽減措置はどういう扱いになっているのか。

また家屋の状況が改善された場合、その確認は市の職員の方がするのか。

事務局

軽減が受けられなくなった管理不全空家が特定空家に判定された場合における軽減措置の扱いについて、そのまま地方税法の特例除外は続けられることになる。改善しない限りは元には戻らないということになる。

委員

管理不全空家の指導から特定空家に進む場合もあるため、必ずしも税の特例が外れてから特定空家に移行するわけではない。勧告まで行かずに特定空家の方に判定していくこともある。

委員：

ポイントとしては、管理不全空家の判定については、市は協議会に諮らずに判定していく。

委員：

判定ということではなく、管理不全空家は存在するのだから指導するかどうかである。

委員：

判定して指導するかどうかは市の方の判断でやっていくということで協議会には諮らない。ただ、勧告までいくと行政的な対応があるため、その時点で初めて協議会の意見を聞かさせていただくということに進めていきたいと考えている。

委員：

そうですね。

委員長：

次に管理不全空家をどのように判断していくのか。

委員：

別に機械的に判断する必要はないのではないか。国も総合判断と言っている。丸バツで丸が何個あったからということのほうがかえって不合理である。ない方がいい。

委員：

岐阜県内では現時点で判定基準を作っている市町村はない。やはりどうしても客観的になぜこの建物は、管理不全空家になったかというのを確認するために必要ではないか。

委員：

点数に至らなかったから管理不全空家ではないという根拠はない。チェックリスト自体が根拠にならない。

事務局：

説明をするための判断基準として必要なのでは。

委員：

行政は裁量があるので、不合理でなければよい。

委員長：

難しいのはそこである。

委員：

管理不全空家は常に存在している。市の指導が間違っていないかどうかという話しになる。

委員：

今後年数を重ねて管理不全空家が市に何件ありますかと聞かれた場合、いたるところに管理不全空家があるから何件と答えられないという形になるのか。

委員：

それは把握の問題ではないか。理想を言えば、市内全域の空家を確認して今管理不全空家がどれだけあるかを調べるのが理想だと思う。ただし現実的に無理なので、通報があったものだけ行う。その時点でもう既に不公平は発生している。通報相談がなかったらずっとそのままほっとかれてしまうからである。

委員

そのあたりが不公平を感じているところである。

委員：

本当は少しずつ調査しなければならない。一度には無理だと思うが段階的に。例えば、公園とかの遊具の点検も、何年もかけて順番に調査すると思うがその話しと一緒にである。

事務局：

羽島市は10町あるので10年かけて毎年調査するというイメージか。

委員：

そう。通報だけを待って対応するのは不公平である。

委員：

現実的におそらく他の市町村も通報等で把握して管理して指導して改善を進めて手順になるかと。行政的な仕事としては、理想は全てを把握することであると思うが。

委員：

国は総合的な判断ということをやわざや言っているから、市が全体を把握して指導していくことを想定しているのだと思う。

事務局

改善後の判断については、市が指導したうえで所有者がしっかり直されたっていうことであれば、住める建物になる。そういった中では特例措置を再適用しないと、いつまでも不利益を被ってしまうことになる。

ただし、実際に再適用するのは、税務課の判断もあるが、生活安全課としては指導した内容が改善されたということであれば、除外適用する原因はなくなりましたということを、税務課に伝えて税務課が再適用すると判断すれば、再適用されるスキームになるのではないかな。

委員：

特定空家の方は、そもそも除外すべきものであったので、問題ないのでしょう。管理不全空家の方が難しい。

委員：

税務課の判断で戻さないという判断もあるかもしれない。

委員長：

本来は管理不全空家に勧告した時点で、特定空家に向かっているということだからもう適用除外した方がいいという判断をするのだろう。

委員：

勧告の判断はかなり難しく、ハードルが高いのだろう。

委員：

国の指導は、どんどん管理不全空家にすればよいと言っているが。

委員長：

国は指導を行い、いかにこの空家をなくすのか、ちゃんとするのかって、誰かに管理してもらうのか、それとも誰かに住んでもらうのか、そのままにしておくなよと言いたい。

だから管理不全空家等の指導についてしっかりしておかないと、特定空家とあんま変わらないことになってしまう。

事務局：

ただ管理不全空家は、外観目視が基本なので、結構その判断も難しい。

委員：

国は、市町村にただ単に指導をする根拠は与えてあげたっていう認識ではないか。これができたから指導しやすくなりましたよねと。管理してちゃんとやってねと。

委員：

空家に対してはとにかく指導を出す。空家で状態が悪くなっているものはどんどん出していくという、行政としては何のリスクもないですよ。

委員：

特定空家は、指導以降の対応として建物を壊すところまでいかないといけないことになるが、管理不全空家については壊すところまでいかないの、たくさん出したらよいのではないかと。勧告は慎重に考えないといけないと思うが。

委員長：

所有者本人たちがどうかしないといけないと思ってもらい、相談に来させるというのも一つの目的である。専門家としっかり相談をして、次の手を考える。

委員：

確かに指導は出していけばいいが、どうしても指導を受けた側の立場からすると指導対象になったことに対し、説明を受けたい。市は説明責任を果たすため、判断を行う基準の中で丸バツとか点数化することは必要ないのか。

委員：

事実を説明すれば十分ではないか。

委員：

他市の状況も確認させてもらいたいという思いもある。これから岐阜県内でも色々基準とか作られるので、そのことも踏まえて、次回また協議いただきたい。一応スキームとしてはこの資料2の1のスキームで。

委員：

危険性を判断するのは本当に難しい。場所にもよる。野原の中の一軒家だったら周囲への危険性というのが判断基準なので、別に何も指導する必要がない。そのため定型的な判断っていうのはできないのではないかと。

事務局：

判定方法については次回に協議を行う。

4 その他

- ・ 特定空家等の状況について
＜個別案件の報告につき非公開＞

5 閉会