

平成28年度 第1回江田島市空家等対策協議会 議事概要

日時 平成28年9月29日(木)午後2時～午後3時45分

場所 本庁4階 403会議室

出席者 田中市長，菅原委員，濱中委員，濱西委員，平谷委員（代），濱野委員，上本委員，上河内委員，前岡委員，高尾委員

1 開会

事務局より配布資料の説明と確認。

2 会長挨拶

(田中市長)

近年、空き家問題は全国的な課題となっている。江田島市においても過疎等の進行により、空き家について相談が寄せられているため、江田島市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）で対応を協議していきたい。今年度は空家等対策計画（以下、「対策計画」という。）の策定が主な協議事項である。それぞれの立場から様々な意見をいただきたいので宜しくお願いしたい。

3 委員紹介

事務局より各委員の紹介を行なった。10名出席で本協議会は成立。

4 議長選出

選出方法については推薦方式をとり、委員より菅原委員が推薦された。各委員異議なしであり、菅原委員も承諾した。以降は、次第に沿って菅原議長が司会進行を行った。

5 議題

(1) 報告事項

事務局より、①協議会の役割について（資料1）の説明。根拠法令、主な協議事項、委員構成、委員任期等を説明。

説明後、報告事項についての質疑応答内容。

Q1（委員）

任期はいつまでか。

A1（事務局）

委嘱日から2年であり、平成30年の5月末までである。

Q2（委員）

この協議会で目指しているものは何か。特定空家等に関する事項についての意見を委員に問うことのみなのか。空き家に対して様々な対策を協議するものではないのか。

A 2 (事務局)

協議会の位置づけについては、後程詳しく説明する。

様々な施策の最終決定は市で行うことになるが、それまでに協議会で意見を頂き、それらの意見を踏まえながら市で再検討し、決定するという流れで進めたい。

(委員)

空き家を活用した民泊の促進など、そのような取組も含めて協議するのではないのか。

(事務局)

今年度は空き家の活用や除却等の方向性について検討を行い、対策計画を策定する。協議会から意見を頂く中で、空き家活用の取組の提案をしていただければと思う。

(委員)

活用を含めた空き家対策について、協議会から様々な意見を頂きたいということか。

(事務局)

はい。勧告、命令、代執行といった特定空家等に関する事項は一例である。除却にあたっては法的な手続きが必要になるが、活用にあたっては色々な取組を検討していきたいと考えているため、様々な意見を頂ければありがたい。

(委員)

了解した。

事務局より、②江田島市における空き家対策について(資料2)の説明。空き家対策の背景、空き家の現状、これまでの取組、協議会の取組等を説明。

説明後、報告事項についての質疑応答内容。

Q 3 (委員)

特定空家等に対する措置について、所有者がいない空き家の場合はどうなるのか。

A 3 (事務局)

空き家の所有者が不明である場合、「空家等対策の推進に関する特別措置法」により、課税台帳から所有者を調べることが可能となったため、税務課に情報提供してもらいながら調査を行う。しかし、課税台帳等を使用しても所有者を特定できない場合もあり、最終的に所有者不明になる場合もある。可能な限り所有者を把握し、空き家の状況等を判断して特定空家等の4パターン(倒壊な

ど著しく保安上危険となるおそれがある・著しく衛生上有害となるおそれのある・著しく景観を損なっている・その他生活環境の保全のため放置が不適切である)を踏まえて指導等を行いたいと考えている。

(委員)

現時点で、所有者が不明であり、崩壊しそうな空き家が数件あると思うが、そのような空き家はどうか対処するのか。

(事務局)

これまでに対応した事例がないため、今後対応を考えたい。まず、窓口まで相談に来て頂きたい。

Q 4 (議長)

安全対策措置の通知はこれまでに148件に対して行われている。一方、空き家実態調査(平成27年8月時点)では、不具合が見られる空き家(ランクD+E+F)が179戸ある。

安全対策措置の通知は、近隣の方から相談があった件数であるため、相談が無い場合は危険な空き家でも、特定空家等に指定されるまでは、行政としては措置ができないということか。

A 4 (事務局)

空き家実態調査では空き家と思われる家屋を把握した。その中で、活用可能な空き家(ランクA+B)について所有者の意向調査を実施しており、残りの空き家(ランクC~Fに不明を合わせた615戸)については、現在、調査中である。

このような調査を通じて、所有者の意向を踏まえ、対応を考えていきたい。

Q 5 (委員)

調査について“所有者”という言葉が使われているが、一人暮らしをしていて亡くなった方等は、相続する可能性のある方々を意向調査の段階で調べたのか。あるいは、相続人について今後調べるのか。

A 5 (事務局)

調査票を郵送する際に宛名が必要であるため、空き家の課税情報等を税務課から提供して頂き、所有者が亡くなっている場合も、相続人をある程度調べて調査票を送付している。ただし、家屋に課税価値がない場合は課税情報がないため、所有者の把握が困難な場合もある。

Q 6 (委員)

所有者が分からない空き家が危険な状態にある場合、早急に対応する必要があるのではないか。

A 6 (事務局)

空き家自体が個人の資産であるため、取り扱いは慎重にならざるを得ない。しかし、危険な状況を防ぐ方法は考えたい。例えば、前面に道路がある場合、道路管理者と協力して対応を協議し、緊急な措置が必要だと判断できる場合

は、バリケードを設置するなど最低限の安全措置を図りながら対応したい。

(委員)

行政の対応が遅い。例えば、一人暮らしの方が亡くなられた後、その家屋が所有者不明になることは、事前にある程度分かると思う。早急に解決する方法で動いて頂きたい。

Q 7 (委員)

空き家を除却したくても、固定資産税が上がるため取り壊せないという事情もあると思う。特定空家等の指定によって、住宅用地に係る固定資産税の特例措置の対象から除外されることになれば、それは空き家の増加を助長することにならないか。除却の際には、費用負担の問題が起こる。どこまで行政が関与するかという問題もあるが、補助金等との兼ね合いは難しいのか。

空き家対策の動向をみると、空き家対策＝相続対策である。活用もしにくく、処分もできない不動産をどうするかが今後の課題になる。相続しても固定資産税を払いたくないという方は、徐々に払わなくなってくる。所有者（相続人）をずっと追いかけるという手法を講じておかなければ、今後、相続はどんどん起き、相続人の数も増えてくるため、家屋の所有状況の把握が困難になるのではないかと危惧する。

大阪府において、相続人が複数おり、そのうち一人が失踪したという事例があった。固定資産税は相続人のうち誰かが払えばよいが、その土地を処分したいとなったときは、失踪した方を含む全員分の印鑑を揃える必要があるため、大変な問題となった。

A 7 (事務局)

現在、実施している意向調査で、「対象住宅の今後の利用方法について、困っていることは何ですか」という問いに対して、解体費用の支出や固定資産税の上昇と回答された割合が高い。そのような課題に対しても、計画の中に取り込みたいと考えている。

(会長)

空き家だけでなく土地についても、相続がスムーズに進んでいない。全国的な課題になっている。特に行政の立場からすると、公共工事が進まない。災害があっても緊急工事が必要であっても、勝手に個人の土地に立ち入ることができないため、大きな課題になっている。相続問題はあらゆることに影響してくる。これは、法律を変えなければどうにもならない部分もあるため、全国の自治体が国を動かすしかない。

Q 8 (委員)

空き家を市に寄付したいという意見がある。市も簡単に受けることはできないと思うが、除却に必要な費用以上に土地に価値があれば、市が受け取ってもよいのではないか。

A 8 (会長)

時々寄付したいという話はあるが、ほとんどの場合で断っている。受け取ると管理をする必要が出てくるため、税金を投入しなければならない。

事務局より、③空き家所有者に対する意向調査について（資料3）の説明。調査目的、調査概要を説明。

説明後、報告事項についての質疑応答内容。

Q9（委員）

老朽度判定のE（緊急度が高い）とF（緊急度が極めて高い）では、どのような違いがあるのか。

A9（事務局）

住宅の不良度判定の基準を国が出しており、「柱が傾斜している」、「外壁が腐朽している」、「屋根ぶき材料に剥落・ずれがある」等の評価基準があり、それぞれの該当項目によって、EかFかを判断している。

（菅原議長）

報告事項③の詳細については、次回、調査結果の報告とともに願います。

（2）協議事項

事務局より、今後の予定について（資料4）の説明。

（議長）

特に意見が無いため、協議事項についてはこれで終了する。

6 その他

（議長）

その他、意見があれば願います。

（委員）

先ほど大阪府の行方不明者の話があったが、生死不明でどこにいるのかも分からない状況であれば、不在者財産管理人を選任し、他の相続人と協議をして、誰かが相続することはできる。現在はそれほどいないかもしれないが、今後、相続人がいない、協議ができない、といった状況が起きる可能性が非常に高い。

不在者財産管理人を選任する場合、利害関係者が申出を行うが、その費用は誰が出すのかの課題もある。市がそれなりの費用を出さなければ困るとなるのであれば、市が支援する必要もあるのではないかと。早急な撤去が必要であるという状況になった場合、誰がどのような形で費用を負担するのかを考えていかなければならない。市長は法律の改正が必要だと言われたが、そのことも含め、費用をかけずにすぐに動ける状況にしていかなければ、身動きが取れなくなることが今後はある。

（会長）

行政代執行等で強制的に壊すしかない。建物自体に値打ちがないため、慰謝料等を請求されない可能性も考えられる。

(委員)

法律の改正については、皆が騒がないとおそらく国は動かないだろう。

(会長)

空き家を壊すだけの目的で、行政がいくらでもお金を出してもよいのであれば、法的な手続を取れば壊すことはできるが、それに税金を大量に使うことに反対する意見が出てくる。市民の観点からすると、安全対策は必要であるが、あまり費用がかからない方法がないかの検討が必要になるだろう。

Q10 (委員)

空き家が道路に面しており、除却費用を確保できるのであれば、代執行を一度行ってみてもよいのではないかと。土地を市に譲るという方であれば全く問題はない。

A10 (委員)

手続に手間がかかる。何も全国に先駆けて行う必要はない。

(委員)

今ここに集まっている方々は、様々な分野の専門家であるとともに、江田島市に何らかの関わりがある方である。専門家の知識をもってすれば、恐れるものは無いので、どんどんやってみればよいのではないかと。

(事務局)

代執行は神奈川県で行われている。ただし、簡単に行うことはできない。代執行にあたっては、助言・指導等の手続を必ず踏まなければならないため、時間を要する。危険だから直ぐに代執行という訳にはいかないと法律に明記されている。“早急に”という言葉は頂き、我々もそう思うが、一方で、行政としての手続が課せられているという部分もあり、事務局としても非常に悩ましい所である。今後どのような対策がとれるかを検討していきたい。

(委員)

所有権がすごく重んじられているように思うが、所有権はいらぬという方に関しては費用だけの話になる。不動産としての価値があるなら、そこから費用を賄うことができる。

(会長)

代執行では、一般的に除却費用を回収できない場合が多い。しかし、議会や市民が費用を回収できなくても仕方がないという認識であれば、税金を投入し、代執行を行うことができる。手続の問題もあるが、それ以上に税金を使うことに市民が納得してくれるか、議会が予算を通すかということが問題である。

(委員)

敷地が道路に面していれば、代執行でお金が回収できない場合、その敷地を売却してもよいということは法律で定められていないのか。

(事務局)

代執行にあたって、その土地が収用できる規定はない。また、あくまで必要最低限の範囲の除却ができるだけであり、建物全てが除却できる訳ではない。

(会長)

例えば、瓦が道路に落ちている場合、市が行うことができるのは、瓦の撤去のみであり、建物全体の除却はできない。

(議長)

その他として事務局から何かあるか。

(事務局)

次回の開催は11月を予定している。詳細が決まり次第、連絡する。

(議長)

以上、その他に事務局を含めて意見等もないようなので、進行を事務局にお返しする。

7 閉会

(事務局)

これで、第1回協議会を終了する。

以上