

平成29年度 第1回東温市空家等対策協議会 会議録

- 会議の名称 平成29年度 第1回東温市空家等対策協議会
- 日時 平成29年8月21日(月) 10:00~11:40
- 場所 東温市役所 403 会議室
- 出席者 委員 11 名(欠席 0 名)
市長(途中退席)
事務局 都市整備課 4 名、企画財政課 1 名、(株)五星 3 名
- 次第及び議題
1. 開会
 2. 委嘱状交付
 3. 市長あいさつ
 4. 委員紹介
 5. 議事
 - (1) 会長・副会長の選出について
 - (2) 東温市空家等対策協議会運営要領(案)及び傍聴取扱要領(案)について
 - (3) 空家等対策計画について
 - (4) 空家の現状及び空家増加の背景・原因について
 - (5) 東温市空き家バンク制度の運用状況について
 - (6) 今後のスケジュールについて
 - (7) その他
 6. 閉会
- 公開・非公開の別 傍聴取扱要領承認後公開
- 傍聴人 4 名(2 名途中退席)

【以下協議内容】

1. 開会

事務局： これより、平成29年度第1回東温市空家等対策協議会を開会する。

2. 委嘱状交付

事務局： 本協議会は、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「特措法」という。)第6条に規定される、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、同法第7条により設置した。本協議会では11名の委員を選出し、そのうち市職員を除く8名に委嘱状を交付する。

本日は、委員を代表し、〇〇委員に委嘱状を交付する。

市長： <委嘱状交付>

3. 市長あいさつ

市長： <挨拶>

4. 委員紹介

事務局： <委員の紹介>

事務局： <事務局スタッフの紹介>

5. 議事

(1) 会長・副会長の選出について

事務局： 本協議会では、会長・副会長を委員が互選することとなっている。何か意見等はありませんか？

委員： 事務局一任。

事務局： 事務局から提案させていただいてよろしいか？

各委員： <異議無し>

事務局： それでは、会長は〇〇委員に、副会長は〇〇委員にお願いします。

これからの議事進行は、協議会規則第5条第2項により、会長に一任する。

また、市長は、この後、別の公務のため退席する。

会長： <挨拶>

(2) 東温市空家等対策協議会運営要領(案)及び傍聴取扱要領(案)について

事務局： <説明(資料2)>

会長： 何か質問等はありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会長： 無いようなので、案のとおりでよろしいか？

各委員： <全員賛成>

会長： 承認を得られたので、本協議会の運営要領(案)及び傍聴取扱要領(案)について、(案)を消して、附則に本日(8月21日)の日付を記入していただきたい。

事務局： 傍聴希望者が来ている。

会長： 傍聴取扱要領に基づき、傍聴希望者を入室させてよろしいか？

各委員： <全員賛成>

会長： 事務局は、傍聴希望者を入室させるよう。

(3) 空家等対策計画について

事務局： <説明(資料3)>

会長： 何か質問等はありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会長： 無いようですので、議事を進めます。

(4) 空家の現状及び空家増加の背景・原因について

事務局： <説明(資料4)>

会長： 何か質問等はありませんか？

委員： 平成28年度東温市空家等実態調査にあたって、空家等の所有者に対するアンケート調査は

実施したのか。また、今後、アンケート調査を行う予定はあるか。

事務局： 実態調査の中でアンケート調査は実施しておらず、今年度の予算の都合等もあり、現時点では所有者アンケート調査を行う計画はない。しかし、所有者の意向調査は重要であるため、アンケート実施に向けて事務局で検討を行う。

また、実態調査で把握した 854 戸の空家等について、所有者の特定に時間がかかるとみており、今年度中のアンケート調査実施と空家等対策計画への反映は難しいとみている。

委員： NPO 法人空き家相談室という施策の窓口を行っているが、相続登記ができておらず手が出せない案件や、所有者不明で空家等の除却や売却、有効活用ができない案件がかなりあることから、行政には、空家等の所有者に対する啓蒙を強化することを今後の課題とする必要があると思う。

会長： 平成 28 年度実態調査は、どのような手法で実施したのか。

事務局： 平成 28 年度空家等実態調査は、東温市全域を対象として、住宅地図を作成している株式会社ゼンリンに調査を委託し、公道からの外観目視調査により、空家等の判定を行った。

委員： 空家等の所有者は、固定資産税から特定できるのではないか。

事務局： 特措法により、税務課と連携し、固定資産情報から所有者を特定することは可能で、実際に何件か調べたこともある。しかし、中には、昭和初期から情報が更新されておらず、相続関係者を追跡すると 140 名以上となり、未だに調べきれていないという事例もある。

今後は、実態調査により老朽度・危険度ランク C とされた空家等について、状態が悪化してランク D・E になる前に対策を講じるため、税務課と連携し、早急に所有者を特定して空家等の管理に関する文書の送付などを行いたいと考えている。

委員： 松山市の空家等対策協議会委員として活動しているが、税務課（固定資産税）との連携は、昨年に法律が変わり、ようやく対応できるようになったと聞いている。

所有者の特定については、特定すること自体が難しい状況となっているため、できる範囲と、できない範囲とを明確に色分けしなければならないと思う。今後、特定空家等の認定などで重要な要素となってくるため、税務課との連携や、税金が納められているかどうかの確認など、もっと詳細に調査したほうが良いと思うが、いかがか？

事務局： 所有者の特定について、仮に相続登記ができていなくても、固定資産税が代表者に送付されている場合は、代表者を所有者とみなして連絡している。

一方、先程の相続関係者多数の事例は、固定資産税が課税されていない空家等について、地域の代表者からの問合せ対応の事例として紹介した。

空家等所有者の特定については、今後、特定までのプロセスに基準を設けて、できる範囲と、できない範囲とを色分けし、進めていきたいと考えている。

委員： 現在把握している範囲で、相続や譲渡により空家等の所有者となっている人は、市民と市外在住とではどちらが多いか。

事務局： すべての空家等を調査したわけではないが、代表的な空家等を調べた結果、固定資産の評価がないため所有者を特定することが困難な状況となっており、特に老朽度・危険度ランク D・E の空家等で顕著になっている。

会長： 平成 28 年度の実態調査では、空家等の所有者特定までは行っていないということか？

事務局： そのとおり。

委員： 15 ページに、相続 52.3%とあるが？

事務局： この値は、国土交通省が実施した平成 26 年空家等実態調査の集計結果で、対象は全国である。

委員： ○○委員に質問だが、空き家相談室で受けている相談等について、市への情報提供等はしていないのか？

委員： 空き家相談室では、新居浜市や八幡浜市、松山市の空家等対策に関わってきており、相談案件については、電話やインターネットから直接相談される方もいるが、特に最近では、案件のほとんどが市町経由となっている。

当相談室では、相談案件について聞き取り調査などの現地調査を行い、所有者の所在地を確認し、空家等に関する苦情等の連絡を行っている。また、相談案件により知り得た情報については、行政と共有している。

ただ、東温市については取扱っている件数が少ない。

委員： ○○委員に質問だが、空家等の撤去等にあたり、相続放棄を希望する所有者がいた場合、所有者は相続放棄の手続きはできるか？

委員： 基本的に、相続放棄とは、現所有者が亡くなって相続が発生した場合の権利であるため、前権利者の死亡から 3 ヶ月以内でなければ手続きできない。

委員： 空き家相談室でも一番問題になっているのが、相続放棄できないということ。

相続人を調べて 10 数人に当たる場合など、全員の合意がなければ対応できないため、ひとりだけが合意しないことで、いつまでも空家等が残ってしまう。権利者が多くなると、会ったこともないような人に手紙を出して説明するが、市外（特に、東京・名古屋などの都会）に在住の人は、土地を手放そうとせず、一方で、現地の確認にも来ないなど、解決できないこともある。

そのため、相続登記について、なるべく早く登記しなければならないと啓蒙することが必要だと思う。

委員： 12 ページで、老朽度・危険度ランク D が 34 件、E が 9 件とあり、注記で除外している目視判定できなかった空家等を含めると、さらに増えると思うが、このランク D・E の空家等について未登記の建物数はどれくらいか？

事務局： これまでの空家等の相談から考えると、ほとんどの空家等については、登記されていない場合が多いとみられる。

会長： 農家住宅などの古い住宅では、家屋登記はしていないと考えられる。

委員： ひとつの事例ではあるが、未登記の空家等の場合、権利者又は相続人の一人の承諾があれば、空家等の除却は可能といえる。（承諾した本人が除却等を行えばよい）なお、他の相続人と揉めた場合は、当人たちで解決することである。

委員： 現在、全宅連では、宅建業法の報酬規定について、議論を進めている。現行の規定では、最初の 200 万円までは 5%、次の 200 万円までは 4%としているが、老朽化した空家等については、価値がないため、最初の 200 万円の範囲に入るケースが多いとみられており、その料率を加算することで業者に動いてもらうことを目的としている。個人的なことではあるが、松山市の空家に関するアンケートに回答したことがある。必要とあれば、参考にさせていただきたい。

会長： 他に質問等はありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会 長： 無いようですので、議事を進めます。

(5) 東温市空き家バンク制度の運用状況について

事務局： <説明（資料5）>

会 長： 何か質問等はありませんか？

委 員： 平成 27 年度に実施した移住者に対する空き家改修補助事業の実績は？

事務局： 企画財政課地域振興係は、平成 27 年度から空き家改修費の補助事業を実施しており、平成 27 年度には、市単独補助として 1 件につき 50 万円(上限)を補助要件とした。平成 28 年度からは愛媛県の協調補助を受けて拡大し、改修補助事業を継続している。交付決定額は、平成 28 年度に 4 件で 336 万 5 千円である。

なお、平成 28 年度実績については、愛媛県の協調補助に該当する案件がなかったため、4 件すべて市単独補助となっている。

委 員： 空家等の状況調査の手法はどのように行っているか？

事務局： 空き家バンクへの物件登録申込みがあった場合、登録前に所有者とともに現地立会し、外観目視調査と、仏壇の有無など内装の目視判定をのみ行っている。

シロアリ等の確認や、建物自体の損傷具合など専門的な調査は行っていない。

委 員： 建築士会では、建物状況調査技術者の登録を今年で 30 年行ってきた。以前は建築士会としての認定だったが、宅建業法の改正に伴い、国の方で制度の準備をしている。今後は、その制度を活用し、建物の状況調査に役立てていただきたい。

委 員： ○○委員に質問だが、危険家屋やそれによる近所迷惑などに関する苦情があるが、現地に入っていると、人間関係等の問題で警察が間に入らなければならない事態もあると区長会で話が出ることもある。何か聞いていないか？

委 員： 空家等の境界に関しての揉め事は、たまに入ってくるが、話し合いを継続している状態で、それ以上に発展したという話は現在のところ聞いていない。

会 長： 他に質問等はありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会 長： 無いようですので、議事を進めます。

(6) 今後のスケジュールについて

事務局： <説明（資料6）>

会 長： 何か質問等はありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会 長： 先程、○○委員から空家等の実態、現状の把握について意見があったが、スケジュールによると「空家の現状の整理」の結果が今回の報告にある調査結果であり、この資料に基づいて空家等対策計画の作成につなげていくということか？

事務局： そのとおり。

会 長： 所有者特定については、税務課との連携を密にして、ある程度の状況把握を行いながら進めていくということによろしいか？

事務局： そのとおり。

会 長： 他に質問等はありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会 長： 無いようですので、議事を進めます。

(7) その他

会 長： 本日の議題以外で、何か意見や質問等はありませんか？

委 員： ひとつは、松山市の事例紹介で、空家に関する採め事について、特に特定空家に対し、PTAからの観点（子どものたまり場になる、火遊びをして放火になるなど）も協議会に取り入れている。

ふたつ目は、今回の計画では、特措法に基づくため対象にならないと思うが、苦情ということでは、放置空き地における雑草等についても出ている。

会 長： 空家等の問題については、危険や防犯、隣近所からの苦情、PTAの観点として子どものたまり場になり環境にも良くないなど、多用な問題があることから、それらを今後の計画の中の位置づけ等について検討していただきたい。

委 員： 余談だが、空家等対策計画の策定状況は、現在、愛媛県下では3市のみ策定済みだが、来年3月末までには、県下20市町のうち19市町が策定済みとなる予定である。内容については、これからのいろいろな審議を通して、非常に充実したものにしていきたいと思っている。

ただ残念なことは、所有者等へのアンケート調査が今期では間に合わないということなので、これからは踏み込んで、アンケートに代わるような対策を、この期間内で考えていきたいと思う。

事務局： 事務局内で検討し、次回までに回答する。

委 員： 主な目的としては、特定空家を撤去する、取り壊すということが必要になると思う。

事務局は、行政代執行についてどのように考えているか。また、行政代執行の事例はあるか？

事務局： 行政代執行については、対応する案件が出た場合に、協議会で行政代執行をするか否かを判断していただく。計画書への記載については、次回協議会で説明する。

また、行政代執行の事例だが、愛媛県では実施されていない。

委 員： 行政代執行の寸前までいったケース（空家が傾き、隣の家が危ないということで住民が避難した事例）はあるが、代執行の直前に、空き家相談室が仲介し、空家を取り壊すことで解決した。

空家等対策計画では、危険空家を除却することも大事だが、それより前に有効に利活用できるかどうか、国土交通省が力を入れている、もっと広く、使えるものは使うような形を考えていくのがこの計画だと思う。

委 員： 特定空家になる前に、協議レベルで住めるような住宅について、建築士会では住宅の耐震診断を募集している。耐震改修では90～100万円程度の補助金があり、耐震診断もほとんど費用をかけずに受けられる。

そこで、「あの家は古いから」や「地震で壊れたら住めなくなるから」などを理由に空家になっている人がいれば、市から声掛けいただき、市の補助金なども活用していただき、利活用できる空家等について耐震診断を推奨していただきたい。

事務局： 今後、所有者等へのアンケート調査を検討していく中で、利活用ができる空家等の所有者の方へは、情報提供も含め、対策を進めていきたいと考えている。

耐震診断については、昨年度は熊本地震や鳥取地震のため、4月頃からマスコミにかなり報道され、診断件数も多かった。しかし、地震のニュース等が目立たなくなると、市も周知しているものの、市民の意識が低くなっているようで、今年は7件程度しか出ていない。昨年と同月では30件を超えていたことを考えると、周知に一層力を入れなければ、と思う。

また、先週、昭和55年以前の住宅が多い区域を対象に、300戸程度ポスティングにより情報提供し耐震診断を勧めているが、今年度は少ない状況である。

委員： 県下全域で同じ状況で、昨年は県下で900件となったが、今年は少ない。

委員： 家屋調査士としてみると、古い建物の所有者特定は、固定資産税の登記があるものとなないもの、登記がある場合でも、古い建物が現存しているものと全く残っていないもの、固定資産税も、リストに載っているものとなないもの等、精査できていない場合もあり、古い建物についての調査の必要性を日常の仕事から感じている。

登記・未登記、相続の未登記の問題については、法務省をはじめ、司法書士会や土地家屋調査士会においても、登記の推進に向けた取組みを周知している状況である。

また、土地家屋調査士関係では、建物を取り壊した後の利活用、土地の流通に関して、境界問題がでてくるため、その厳格な対処については協力できると思う。困ったことがあれば、業界に相談いただきたい。

委員： 先ほどの松山市のアンケートの件だが、私の母がグループホームに入院し、松山市から実家が空家扱いとしてアンケート調査票が来たが、宛名が10年程前に他界した父の名義だった。母が入院してから郵便物は私の家に転送するよう手続きし、相続登記は対応済みで、固定資産税の通知書も私に届いている状況の中で、父名義で調査票がきた理由が分からない。これは松山市に確認が必要だと考えている。

ただ、宛名をみると、行政側の所有者等特定に関する苦勞の跡がみられ、固定資産税の担当課との連携不足など、協議会では気づかない行政側のハードルがあるように思う。今後、東温市でも所有者等の特定で苦勞することがあると思うが、がんばっていただきたい。

委員： 松山市では、以前、10年経過したら住民票を抹消する、という住民票の除票という問題があり、これを行うと空家等の所有者を特定することができなくなる。これは、住民課や総務課との関係になるが、所有者等の整理ができない状況で、古い住民票を抹消すると、たどり着けなくなってしまう。その後、松山市では、パソコン上に記録を残し、古い住民票なども徐々に電子データにコンバートしていくと聞いている。

東温市においても、古い住民票の記録は残していただきたい。電子データ化は、データ容量の制限があると思うが、住民票から登記された住所、本籍などを調べるために必要となってくるので、住民票のデータは保存して欲しい。

会長： それぞれの専門的な立場でのご意見をいただいたので、今後、所有者アンケートやその他調査も含め、事務局で検討していただきたい。

委員： 今年から東温市が除却費用の補助をしていると聞いているが、現在、愛媛県下20市町のうち松山市だけ補助がないが、補助制度をはじめたばかりだと思うが、申込みはあったか？

事務局： 申込みは3件あったが、事前調査による評価の結果、評価基準の100点を超える案件がなか

ったため、除却補助は実施していない。

会 長： 他に質問等はありませんか？

各委員： <質問・意見無し>

会 長： 次回の協議会は、10月13日（金）となっており、資料等を調整し、案内をお送りする。
それでは、進行を事務局にお返しする。

6. 閉会

事務局： 以上で、平成29年度第1回東温市空家等対策協議会を閉会する。