

松阪市議会建設水道委員会「出前トーク」報告書

1. 開催概要

■テーマ

「空家の現状と対策について」

■日時

令和8年7月15日（水）午後1時30分～午後2時45分

■意見交換先

御殿山自治会

■出席者

御殿山自治会役員、御殿山地区民生委員 8名

建設水道委員会委員 6名

2. 意見交換の概要

御殿山自治会から、地域内における空き家及び空き地の管理について、具体的な事例をもとに現状と課題の説明を受け、意見交換を行った。

同自治会は168世帯で構成されているが、複数の管理が十分になされていない空き家や空き地を抱えている。所有者や相続人が遠方に居住しているケース、相続関係が複雑なケース、成年後見人が決まらず財産管理ができないケースなど、それぞれ事情が異なっており、自治会だけでは対応に限界があるとの説明があった。

また、空き地の草刈りや除草等についても自治会が対応している事例があるものの、自治会役員や地域住民の高齢化が進む中、地域のボランティアに依存した対応を継続することは困難になりつつあるとの意見が出された。

(1) M邸について

M邸は、多数の樹木が繁茂しており、隣接住宅等への影響が生じている。特に大きな楠をはじめとする樹木の管理がされておらず、アライグマやハクビシン等の野生動物も住み着いているとのことであった。

また、水路に面したブロック塀については、樹木の成長等によって外側に膨らみ、亀裂も生じており、倒壊が懸念される状態となっている。ブロック塀が倒壊して水路を閉塞した場合、下流側で浸水被害等が発生する可能性についても懸念が示された。

自治会からは、長年にわたり市に相談しているものの抜本的な解決には至っておらず、管理不全空家等として対応できないかとの意見が出された。

玄関側では大木の枝等が道路側へ張り出している状況も確認した。

(2) O邸について

O邸は、建物外壁や付属建物等のトタンが破損しており、強風や台風等によって周辺へ飛散する危険性が指摘された。過去には、剥がれたものが隣接住宅の車庫付近に落下したこともあるとの説明があった。

現地には奈良県内の不動産事業者の管理を示す看板が設置されている。自治会から同事業者へ対応を求めたところ、「弁護士と相談する」との回答があったものの、その後、具体的な連絡や対応がない状態が続いているとのことであった。

令和8年5月には自治会長から市へ問い合わせがあり、その後、市から関係者に対して適正管理を求める文書が送付されている。

(3) S 邸について

S 邸は、令和 8 年 4 月に居住していた親が亡くなり、一人息子が相続人となる見込みであるが、本人に障がいがあり、自ら財産管理等の判断を行うことが困難な状況にある。

現在、障害福祉担当部署が関係親族への確認等を進め、成年後見人を選任するための手続きが行われている。親族とは疎遠であり、親族による後見が困難な場合には裁判所による選任手続きが必要となるため、成年後見人が決定するのは早くても令和 8 年 10 月頃、場合によっては年内いっばいを要する可能性があるとの説明があった。

敷地内には多数の樹木や草木が繁茂している。自治会からは、シルバー人材センター等を活用した草刈りができないか市に相談しているものの、成年後見人が決まっていない現段階では、本人や相続財産から費用を支出することが困難な状況にある。

自治会が特定の住宅のみを無償で草刈り等の対応をすると、他の住民から「なぜその家だけ対応するのか」「自宅も対応してほしい」との声が出るため、公平性の観点からも自治会単独での対応は難しいとの説明があった。

草木の繁茂に伴う蛇や蜂の巣の発生に加え、秋以降に草木が枯れることによる火災リスクについても懸念が示された。

(4) その他の空き地等について

地域内には、所有者による管理が十分に行われていない空き地もあり、草刈りや除草剤の散布等を自治会で対応している事例がある。

しかし、自治会役員や作業を担う住民の高齢化が進んでおり、今後も地域住民のボランティアのみで対応を継続することは困難であるとの意見が出された。

3. 空き家制度等に関する意見交換

管理不全空家及び特定空家の認定・対応について意見交換を行った。

特定空家については、建物の状態や周辺への影響、危険性等を判断基準に基づき評価し、所定の手続きを経て認定される。管理不全空家についても、指導後に改善されず勧告に至った場合には、住宅用地に係る固定資産税等の特例措置の対象から外れることとなる。

さらに状態が悪化し、特定空家として認定された場合には、法令に基づき助言・指導、勧告、命令等を経て、最終的には行政代執行に至る場合がある。

一方で、今回の事例については、現時点で直ちに特定空家として認定される状況にはないとの認識が示された。また、仮に固定資産税の住宅用地特例が解除されたとしても、土地や建物自体の評価額が低い場合には、所有者にとって十分な改善動機にならない可能性についても意見があった。

なお、固定資産税の滞納状況等については、空家等対策に関する制度と税務上の取扱いが異なることから、個別の税情報を共有することはできないとの説明があった。

委員会からは、特に M 邸について、管理不全空家としての認定の可能性を含め、改めて現状調査を行うよう市に求める必要があるとの意見が出された。

4. 相続時における情報提供について

空き家問題を未然に防ぐ観点から、死亡届の提出や「おくやみ」に関する手続きの際に、相続人に対して空き家を相続する場合の管理責任や留意点を、より丁寧に説明する仕組みが必要ではないかとの意見が出された。

特に、相続放棄には原則として自己のために相続の開始があったことを知った時から３か月以内という期間があることから、相続する不動産の状態や管理に要する費用等も踏まえ、相続後に管理困難な空き家を抱えることがないよう、早い段階で必要な情報を提供することが重要ではないかとの意見があった。

一方、市が個人に対して相続又は相続放棄のいずれかを促すことはできないため、あくまで制度や管理責任等について中立的に情報提供し、相談窓口を案内する形が望ましいとの意見が出された。

5. 出前トーク終了後の対応

出前トーク終了後、市役所において正副委員長及び議長と、空き家対策室、建設保全課との間で、現地で確認した状況及び自治会から寄せられた意見について情報共有を行った。

(1) M邸

委員会から、管理不全空家としての認定の可能性を含め、現地の状況について改めて調査するよう空き家対策室に要望した。

水路に面したブロック塀については、基本的には原因者である所有者側に改善義務があり、現状で市が住宅側のブロック塀を改修することは非常に困難であるとのことであった。

一方、倒壊等により水路が閉塞した場合には、緊急対応として建設保全課が水路内の障害物を撤去し、所有者の敷地内へ移動させる等の対応を行う可能性があるとの説明を受けた。

また、市が管理する水路の壁面について、倒壊防止等の観点から現地調査を行った上で、必要に応じて補強措置を講じる可能性についても確認した。この点については、御殿山自治会と隣接自治会の連名で市に要望書を提出するよう、自治会側へ伝えることとした。

玄関側の道路にはみ出している大木については、現地の道路が私道であることが確認されたため、建設保全課による対応は困難である。引き続き、空き家対策室から所有者等に対して適正管理を求めていく。

(2) O邸

令和８年５月に自治会長から市へ問い合わせがあったことを受け、市から関係者に対して適正管理を求める文書を送付していることを確認した。

今後も建物のトタン等の破損状況や周辺への危険性を踏まえ、適正管理を求めていく必要がある。

(3) S邸

現在、成年後見人の選任に向けた手続きが進められており、成年後見人が決定すれば、相続財産を含めた財産管理とともに、土地・建物についても適正な管理が行われることが期待される。

このため、委員会としては当面、成年後見人の選任状況を見守ることを基本としつつ、草木の繁茂等により周辺への危険が顕在化した場合には、必要に応じて改めて関係部署と対応を協議する。

(4) 相続時の情報提供

現在、「おくやみ」に関する手続きの際に、空き家対策室が該当者へ直接説明を行う仕組みは設けられていないことを確認した。

また、市から相続又は相続放棄の判断を促すことはできないが、空き家の適正管理の必要性や、市が相談に応じることにについて、より分かりやすく情報提供する余地がある。

今後、空き家の発生予防という観点から、相続手続きの早い段階で適正管理や相談窓口等の情報をどのように提供できるか、検討すべき課題として認識を共有した。

6. 今後の委員会としての対応

今回の出前トークでは、同じ「空き家問題」であっても、所有者・相続人との連絡が困難なケース、建物等の老朽化により周辺への危険が生じているケース、成年後見制度の手続き中で財産管理ができないケースなど、それぞれ事情が大きく異なることが確認された。

また、自治会が所有者に代わって草刈りや樹木の伐採等を行うことには、費用負担、公平性、事故発生時の責任等の課題があり、地域の善意やボランティアだけに依存した対応には限界がある。

建設水道委員会としては、まずM邸について管理不全空家としての調査を市に求めるとともに、水路への影響について関係部署による確認を促していく。

O邸については、市による適正管理の働きかけの状況を確認しながら、周辺への危険性について注視する。

S邸については、成年後見人の選任手続きを見守り、状況に変化があった場合には必要に応じて関係部署との情報共有を行う。

あわせて、今後増加が予想される空き家問題に対し、問題が深刻化してから対応するだけでなく、相続が発生する段階から適正管理に関する情報を提供するなど、「空き家の発生予防」という視点も含めた取組について、引き続き調査・検討していく。

