

第2回松阪市空家等対策協議会 議事録

○日 時：平成30年7月26日（木）13時30分～15時30分

○場 所：松阪市役所 5階 右側第2会議室

○出席者：委員 ◎永作友寛、○川村隆子、口羽竜聖、青木登喜雄、南宣臣、
鈴木裕美、小山利郎
(◎会長 ○副会長)

事務局 長野建設部長、伊藤建設部次長、関岡建築開発・空家対策担当
参事兼建築開発課長事務取扱、山本建築開発課長補佐、鈴木建
築開発課空家対策係長、稲垣空家対策係主任

○傍聴者：2名（うち報道2名）

○事 項： 1. 会長あいさつ
2. 第1回協議会以降の経過について
3. 松阪市空家等対策計画（素案）について
4. その他
・第3回開催日について

【議事録（要旨）】

（13時30分開会）

事務局：第2回松阪市空家等対策協議会を開催させていただきます。

※配付資料の確認。会議は公開で行い、議事録作成のため撮影・録音することを説明。

事務局：本日は、松阪市空家等対策協議会規則第6条に規定されている会議の成立要件である委員の過半数の出席をいただいております。本日の協議会は成立していることを報告します。事項書に沿って進めさせていただきます。

事項書 1. 会長あいさつ

お忙しいところ、ご出席ありがとうございます。

先日の西日本の豪雨のニュースの中で、仮設住宅の設置が遅れているという話があり、空家を活用できないのかという意見があった。空家対策として、災害時の活用と

いう点も気になったところです。本日は第 2 回目の協議会であり、「松阪市空家等対策計画」の素案の提示がされていますので、その中身についてのいろいろご意見をお願いします。

事項書 2. 第 1 回協議会以降の経過について

※事務局 資料説明

委員 : 相談件数が 4~6 月で 64 件とあり、昨年度より相談件数は増えている。その理由には何があるか。

事務局 : 今年 4 月より空家についての相談については、空家対策係に窓口を一本化したことが最も大きな理由だと思われる。空家問題に対する地域住民の意識も高くなってきており、詳細には集計していないが、市外からの相談も増えてきている。

委員 : 相談内容はどのような内容が多いのか。

事務局 : 季節的に相談内容も異なるが、今の時期は草木の繁茂についての相談や倒壊の危険がある建築物についての相談が多い。

委員 : 所有者からの相談はどのようなものか。

事務局 : 64 件のうち 16 件が所有者からであり、空家の処分方法についての相談がメインである。

委員 : 今回のアンケートの回答についての状況はいかがか。

事務局 : 7 月 25 日 (前日) 時点で回答のあったのが 809 通、未着で返戻されたものが 286 通の状況である。また、アンケートに関する問い合わせは、72 件あった。

会長 : アンケートの未着返戻数が 286 通ということだが、返戻されてきたもの以外は所有者に届いているということか。

事務局 : 全て到着していると考えられる。なお、送付先となる所有者情報は資産税課への照会により回答のあった賦課情報の宛先である。

委員 : 未着となった空家の危険度については、どういう状況か。

事務局 : 未着案件 286 通についての詳細は調査中である。中には危険度の高い事例もあると考えられるので、早急に別途調査の上、経過を報告したい。

事項書 3. 松阪市空家等対策計画 (素案) について

※事務局 資料説明 1 章・2 章

会長 : 住宅土地統計調査の空家数と実態調査の空家の実数に差があるが、その差はどのように捉えているか。

事務局 : 住宅土地統計調査と空家特措法に基づく実態調査の空家の定義が異なり、その調査対象が異なっていることが最大の理由であると考えられる。住宅土地統計調査において種類別空家率として4種類の空家の区分がある。その内、「その他」にあたる空家は6,490戸となっているが、空家特措法上で定義する空家に近いのがこの数値になる。それでもなお約3,000戸の開きはある。対外的には空家軒数として統計上公表されているデータは住宅土地統計調査の件数しかないのが現状である。なお、住宅土地統計調査の結果の空家数と実態調査の空家数の開きについては、県内で既に空家等対策計画を策定済自治体の状況を調べてみると、津市や鈴鹿市等は松阪市より開きが大きく、人口が多い市ほどその開きが出ている状況はある。

委員 : 空家の判断方法について、水道の閉栓情報も入っているのか。

事務局 : 上水道の閉栓情報も照会し、判断の参考にしている。利用（管理）頻度等についても実態を勘案し、総合的な判断としております。

委員 : 今回のような実態調査を今後も継続していく考えはあるのか。

事務局 : 今後も空家の件数は増えていくことが予想される。今回の計画も必ずではないが5年で見直しを行っていくことを予定しているが、空家数については今回の調査結果を基本に地域住民からの相談や報告をベースに情報を更新していくことを考えている。そのため、実態調査を再度行うかは未定である。日々の相談や実施中のアンケート等を活かして把握や対策を進めていきたい。

委員 : 実態調査について、空家の状態の判断について、調査員の主観でABCの3レベルで報告されているが、その詳細について説明をお願いしたい。

事務局 : 市内全域での空家数の把握のため、地域の実情に詳しい市内自治会へ協力を依頼したもので、今回のABCの判定は調査員となっていた自治会長の外観目視による判断である。専門家の判断と比較すると判断基準や数値は曖昧であるが、きちんと判断されたものであると考えている。特に危険と判断されるものについては、今後、職員でも確認・判断し、その後、特定空家の判断へ繋げていくこととなります。それ以外の空家は利活用を含めて所有者本人の意向を確認していく予定である。

委員 : 今回、松阪市の空家等対策計画を策定するにあたり、対策計画というからには空家の状態をより5段階ぐらいのレベルで詳細に調査し、そのうえで対策を検討・決定していくことが必要ではないか。

会長 : 空家問題への対処は大前提として個人の問題である。放置されて、周囲に迷惑を及ぼすような空家に対して、行政としてどこまで公費を入れて対応していくのか、補助制度により取り壊しを促すのなら空家がなくなっていくのか、代執行が必要なのか、空家バンクについて広げていくのかという、今回の空家等対策計画は市の空家対策の方向性を示すものになる。

事務局 : 本来は委員のご意見のとおり、計画というからにはきちんとしたデータの裏付けにより策定されるべきと考えるが、5年間の計画期間の中でやっていくことを全て網羅して決めていくというようなガチガチに計画していくものではなく、市の方針を示すためのものと考えている。空家の情報について何も情報の無い中でスタートした実態調査であり、その調査結果は貴重なデータとして尊重していく。5年間で、まずはここをスタートとして対応し、社会状況なども考慮しながら、段階的に取り組みを進めていきたい。

委員 : 行政に求める対応として、現在、一部地域のみ空家バンクの実施について、全市で実施する方向で対策として進めて欲しい。他市は3年以上進んでいる、他市を目安に検討をしてもらいたい。

事務局 : 特措法をpushしながら、松阪方式を出したいと考えている。

委員 : 空家対策計画については、すでに先行して策定した自治体が県内にも多くあるので、どのレベルで策定するのか、他市の事例も参考にされたい。

※事務局 資料説明 3章・4章

委員 : 素案 20 ページ「①措置方針」の考え方について、ここの指導とは空家特措法による指導のことなのか。

事務局 : ここは特措法上の指導に限らず、それ以外の行政による指導・助言等を含めたものである。

委員 : 素案 18 ページ「(2) 空家化の予防に関する啓発活動」については、重要だと考えるが、どのようなものと考えているのか。

事務局 : 未然防止策の一つとして、例えば高齢者を対象にした自治会単位等での説明会や、空家対策をテーマにした出前講座をすることで、管理義務の所在等について説明していきたいと考えている。

委員 : 今後増えてくる空家の予防について、高齢者への説明も重要だが、相続登記がなされないままのため、古い所有者の情報しかないものや所有者の死亡により空家の相続を相続人が放棄することなども空家問題の要因になっている。相続についての啓発も予防化には大切だと考える。

事務局 : 委員の発言のとおり、相続登記がなされていないことから、空家の名義が昔の

所有者の氏名のままで相続がきちんとなされていないことや、相続放棄により管理者が不明な空家について、窓口で相談されることもあり、解決の難しい案件である。

委員 : 素案 27 ページのC判定の空家数の考え方について、空家アンケートの間 6 で(3)や(11)を選択している場合、本人も居住不可能と判断しているということになり、それも含めてC判定となるということか。

事務局 : 判定についてはアンケート結果で決めるものではなく、実態調査で判断されたものである。

委員 : 空家バンクの実施地域について、現在は飯南・飯高及び嬉野の一部地域の実施ということだが、移住目的であれば全市域で行うべきではないか。

事務局 : 今後、実施の仕方、体制も含め移住促進として検討をしていく。

委員 : 素案 19 ページ「(3) 空家等に関する補助金制度の検討」について、県外でも補助金を制度化し活用実績も出ている。市が補助金として支出した費用も5年程度で回収可能という試算もあると聞いている。資産税も5年間免税とするくらいの制度にして欲しい。

会長 : 空家バンクについては、市街地でもニーズがあると考えるか。

委員 : 元々は郊外を想定した制度であるが、市街地も考え方は同じである。空家対策とするなら市内全域ですべきである。例えば、飯南地域で申込 100 件に対しマッチングは 12 件しかない。飯南地域以外でも田舎暮らしは可能であり、有効であると考えている。

委員 : 素案 18 ページで相談会のことが記載されているが、相談に来る人は、所有している空家を何とかしたいと主体的に考えている人である。定期的な開催をお願いしたい。

会長 : (無料) 相談会を開催していく予定はあるのか。

事務局 : 県内では団体の「空き家ネットワークみえ」主催により各地で無料相談会を開催していただいております。今年度は松阪市でも開催をお願いしている。来年 1 月頃で予定したいが、今後は定期的にも実施していきたいとも考えている。

会長 : 特定空家に関して、代執行の費用回収は可能なのか。

委員 : 略式代執行に関しては所有者不明であり、事実上回収不可である。行政代執行については国税徴収法により徴収可能であるが、実際は相当難しいと思われる。

会長 : (家屋ではなく) 土地所有者の責務についてはどう考えるか。

委員 : 土地の所有者は、自身の土地であっても家屋を取り壊す権限も費用負担も無いと解される。

会長 : とはいえ、費用回収が見込めなくとも危険な物は除却していく必要がある。何か良い手は無いか。

委員 : 跡地を公園や避難所として利活用できれば公費の投入についても理解を得られるのではないかと。但し、何でも市がやってくれるとなってしまうし、過疎地は採算が合わないと思われる。

会長 : 採算が合うということは民間でやっていけるということでもある。行政でできることと民間できることの役割、すみ分け等を検討していくことが必要である。

会長 : もうそろそろ時間も近づいてきた。次回の予定はどうか。

事務局 : アンケートの中間報告と、計画素案について今回の意見を精査し反映させたものを次回提案したい。

事項書 4. その他

- ・ 第 3 回開催日について

事務局 : 次回は 9 月 25 日 (火) 午後を予定している。後日、委員の皆さまに確認、調整の上、決定させていただきたい。またご確認をお願いします。

会長 : ありがとうございます、おつかれさまでした。

(15 時 30 分終了)