

第3回松阪市空家等対策協議会 議事録

- 日 時：平成30年9月27日（木）13時30分～15時30分
- 場 所：松阪市役所 教育委員会事務局（第2分館） 教育委員会室
- 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、鈴木空家対策係長、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. 所有者アンケートの結果（中間報告）について
3. 松阪市空家等対策計画（中間案）について
4. その他
・今後のスケジュールについて

【議事録（要旨）】

（13時30分開会）

事務局：第3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き、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

忙しい中、第3回の協議会にご出席いただきありがとうございます。また台風が接近しており、その動きに注意を払わなければならないところです。

後ほど事務局から報告もありますが、この夏に空家の所有者に対してアンケートを実施させていただきました。空家所有者の方に空家に関しての問い合わせ窓口がどこなのかということを知っていただいたことや、北海道での地震等もあり、最近、

建築物の取り壊しについての相談が多く寄せられています。防災対策課で実施している、耐震基準に満たない木造建築物の除却における補助については、空家対策係からの案内もあり、過去にない数で申し込みをいただいている状況です。やはり、空家の相談窓口ができ、問い合わせしていただきやすくなったということだと思います。

本日は、空家等対策計画の中間案についてご議論いただきますが、制度的なことでもどうしていくか、いろいろご意見いただければと思いますので、よろしくお願います。

※事務局より前回協議会からの経過説明

事項書 2. 所有者アンケートの結果（中間報告）について

※事務局 資料説明

会長 : 所有者アンケートの結果（中間報告）について、事務局より報告がありましたが、ご意見はございませんか。

委員 : 資料 1 ページのアンケート回収数の 1,736 通について、実態調査で調べた居住可能性ランク A～C に対する回収数の内訳が分かるか。

事務局 : 回収結果に関して、回答者の市内在住・市外在住の数や、A～C のランク別の回答者の状況は分析中であり、詳細は最終報告にて報告します。所有者が特定できずアンケートの調査対象外およびアンケートが未着のため返送された C ランクの空家、217 軒は特に重要な物件として、引き続き所有者特定の対応に努めます。

委員 : 私もこの 217 軒について特に心配している。市でも早急に調査・対応を考えてもらいたい。

会長 : これらは特措法で調査することはできないのか。登記されていれば調査できるのではないか。

事務局 : 特措法により登記簿の他、固定資産税や戸籍・住民票等の情報による追跡が可能である。普段の相談でもそれらの手段により対応しているが、空家になって長い案件は、登記簿等に記載された所有者が死亡後、相続登記されずにずっと古い名前のまま残り、相続人を調べようとしても、住民票が消除されていたりして追跡が困難な事例があったり、その結果として所有者（相続人）不明となることもある。また、所有者が判明しても接触（連絡）できないことも多い。

委員 : 所有者情報について、調査の内容を教えてもらえないのか。

事務局 : 登記簿に基づいた所有者情報ならば、一般的に公開されたものであるため、相談者に教えることも可能だが、固定資産税の部門に照会をかけて得られた

所有者情報は課税情報に基づく個人情報であり、教えることは税情報の漏洩になるため禁止されている。ただし、所有者自身が「教えてもよい」という本人の了解が得られたなら、相談者にも教えることは可能である。

会長 : 所有者不明とは、相続放棄や未登記が原因によるものか。

事務局 : それらも所有者不明となる原因の一つである。

委員 : 空家を処分するにも、基本的に相続人全員の同意が必要である。そのために相続人を調べる作業も膨大な事務となると思われる。相続の伴う作業は、やはり大変なことである。

事務局 : 国も今年の6月13日に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を公布した。内容的には所有者不明の土地に対する土地収用中心の法律ではあるが、所有者不明の土地についての問題が社会的にも大きな問題として捉えられている状況になっている。

会長 : やはり基本は個人の財産であり、その業務の量や範囲、費用からも「何でも行政が対応する」という訳にはいかない問題である。アンケートについては、速報値ということだったので、次回、事務局は今回持ち帰りとなった質問への回答も含め、最終報告をお願いしたい。

事項書3. 松阪市空家等対策計画（中間案）について

※事務局 資料説明

委員 : 26ページの第3章「2基本事項」の「(3)計画期間」において、計画期間を5年としているが、この5年間でどのように実行していくのか。または、どれぐらいの期間での対策の実施を考えているのか。

事務局 : 計画書上は「5年」としたが、計画書の対策全てに時期を定めて実施することではなく、新年度ごとに市の予算範囲等の中で対応可能なところから順に始めていく。段階的に実行していきたいと考えている。

会長 : この計画書の5年間というのは、まず5年間これでやっていくというものであり、また適宜見直しも行っていくが、実際の対応としては計画書の方針に基づく施策や事業の展開により進めていくことになる。

委員 : 第3章 29ページの「6空家等および跡地の利活用の促進」の「(2)空家バンク制度の活用」について、移住促進、過疎対策を目的として実施している現在の飯南・飯高等の空家バンクの延長として考えてよいのか。それとも別ものとして考えていくのか。もし延長として考えて、市内同一の制度として実施するのであれば、制度で行っている補助金も被ってくることになり、飯南・飯高ならではの優遇的側面が無くなってしまい、埋没してしまうことを

危惧する。

事務局：市街地で空家バンクをする、しないの議論も含めて検討していくが、実施するのなら現行の空家バンクとは異なった方法や制度にて行う必要があると考えている。所有者への支援制度としては、まずは除却の促進についての補助金を考えている。利活用のための補助金については、現在の空家バンクでも改修補助金は用意されているが、県外からの移住者を対象にする移住促進のためのものであり、移住者に限定しない空家の活用という点では利用しにくい。次年度以降、現行の空家バンクとは分けた方向で、新たなものを考えたい。

会長：過疎対策を目的として実施している現行の空家バンクと、市街地で求められる空家バンクとは目的が違うので、分けて考えるべきである。

委員：18 ページのアンケート問 4「建築物の建築時期」について、現在、三重県の後援も受けている「木造住宅耐震診断判定会」に委員として参加し、耐震化の仕事も携わっているが、そこで聞いた情報によると、旧耐震基準の建築物は現在の基準の 30%、昭和 20 年の建築物は 20%程度しか強度が無い状態である。アンケート結果によると、回答数 1,475 通の内、昭和 19 年から昭和 49 年までにあたる約 840 通で回答された空家は耐震性能を有していないと考えられ、隠れた C ランク相当の空家も多くあると思われる。

委員：これは提案だが、29 ページの第 3 章「6 空家等および跡地の利活用の促進」の「(3) 空家等に関する補助金制度の検討」について、現在、他市町などで行われている除却の補助制度は、建築物全体の解体のみが対象であり、減築（部分解体）が含まれていない。また、利活用についても空家を小規模な放課後児童クラブに活用するなど、住宅以外の用途に利用を変える事例もある。ただし、その場合、建築基準法などの法律の制限により、2 階は対象外となることや、用途変更の申請が必要となるなど、手続きの面で非常に煩雑になる。こうしたところに、対応できる施策や制度づくりができれば、松阪独自の方式となるのではないか。

委員：30 ページの第 3 章「7 適切に管理されていない空家等の解消」の「(2) 特定空家等に対する判断」について、空家特措法 9 条に規定されている立ち入り調査に関しては法律上、委託も可能となっている。他の市町の例ではあるが、委託の場合、受託者がどこまでの範囲で立ち入り調査をするのかが不明瞭であり、困ったことがあった。もし立ち入り調査についての委託も考えているなら、作業範囲等を明確にすることを決めていかなければならない。屋根や壁が落ちている、または 1/30 の傾斜があれば、一般的に耐震性はゼロと考えられるが、建築物の中へ入らなくても判定できるかどうか判断が難しいとこ

ろはある。

会長 : 空家の調査のために立ち入り検査をする場合、所有者への連絡・了解はどの程度必要なのか。また、そもそも建物の中へ入らないと判定できないような空家まで対象とするのか。

委員 : 京都市の例では空家の判定については建築物の外周からの判定としている。

事務局 : 立ち入り調査の実施については、特措法第9条3項に「5日前までに空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。」と規定されていて、所有者への通知義務が前提ではある。また、特定空家の判定については、基本的には外観からの状態で判定できるものを対象とするよう検討している。

委員 : 28ページの第3章「5 空家等の適切な管理の促進」の「(2) 空家化の予防に関する啓発活動」について、津市では相談会や管理業者の紹介など、空家対策で行っている取組を広報誌へ掲載することでPRや啓発を行っている。広報誌で市民に周知されると、相談会なども多く人が集まりやすいと思われる。また、建築士や建設業の各協会が作成している業者のリストを入手して、相談者に配布しているとも聞いている。こういう取組も相談者には有益になると思うので参考にして欲しい。

委員 : 34ページの「(4) 関係機関等の連携」に「②警察との連携」とあるが、連携先として消防署も追記できないか。

利活用についても、滋賀県大津市で空き家をホテルなどに利活用した事例など、民間業者が行っている活用の優良事例もあるので、ぜひ参考に研究してもらいたい。

会長 : 空家の利活用については、仕方によっては住宅から別用途への変更もあるため、建築基準法その他、関係法令も考慮しながら研究・対応を進めていかなければならない。

委員 : 26ページの第3章「1 基本理念」について、この前の素案にはなく、今回の中間案で追記されたものだと思われるが、その基本理念に「予防・管理・活用」の順で掲載されている。この計画書案で書かれている全体の構成から考えると、予防より管理の方が重視されているので、例えば「管理・予防・活用」というように、管理の方を優先的に並べるべきではないか。市として重要であると考えている順番への並び替えや、計画書全体における言葉や用語の整合性にも気を付けてもらいたい。細かな意見ではあるが、基本理念は計画書としても大事な部分であり、こういう細かな箇所を気にされる方もみえると思う。

事務局 : 先に記述済の基本方針を中心にしてまとめたものを基本理念として記載した

が、後日修正します。

委員 : 28 ページの第 3 章「4 空家等の調査」の「(2) 空家等情報のデータベース化」について、データベースに登録される情報は個人情報に関するものが強いと思われる。空家対策を複数の部局で連携して対応していくには情報を共有していくことは必要であるものの、個人情報は守っていくことも重要である。データベースを複数の部局で共有化していくにあたり、「空家対策に係る複数の部局」という記載となっているが、どの部局がそのデータベースを使用するのか明示することにより、市民にとっても情報の扱われ方について安心するのではないか。

事務局 : 記載にある「複数部局」について、今のところはこの 7 月に完成したばかりで、本課のみの利用であるが、今後は関係課と共有を図っていく予定である。なお、「複数部局」の範囲については、松阪市空家等対策庁内連携会議の委員が所属する部局を想定している。庁内での利用についても各課と調整し、個人情報の観点に立った運用基準を定めるなどしながら、運用を図っていきたい。

会長 : 事務局はこのあたりの記述内容も検討をお願いする。

委員 : 空家等情報に関連して、例えば、窓口でこの家は空家なのかと尋ねられたらどう対応するのか。

事務局 : 一般的に空家であることを公表することはないが、相談者の相談内容によっては、個人情報に配慮した範囲で回答することもある。

会長 : やはり本来は回答するべきではないのが基本ではないか。対応としては情報公開と同じ扱いだと思われる。情報やデータの取り扱いについては、事務局には十分考慮してもらいたい。

委員 : 28 ページの第 3 章「5 空家等の適切な管理の促進」内の「(3) 自主的な管理が困難な場合の支援策」に記載されている「ふるさと納税」の特典である「家屋みまもりサービス」について詳細を教えてください。

事務局 : 公益社団法人松阪市シルバー人材センターが事業主体で、空家を所有している県外の所有者を対象に、空家の外観チェック及び状況の報告を代行してもらおうサービスである。しかし、「ふるさと納税」を始めたところからの提供メニューであるが、これまで利用されたことは無いと聞いている。また、対象は見守りのみであり、剪定や草刈の作業は含まれていないとのことである。

委員 : 今回のアンケート結果で、空家所有者の多くが高齢者であることが分かり、管理に苦勞されている状況も分かってきた。特に市外在住の方は、近隣へ迷惑をかけていることを理解しているものの、どう対応してよいのか分からない状況が伺えたので、このような「家屋みまもりサービス」等の制度がある

ことももっと知ってもらえると良いのではないかと思います。

事務局：今後はこれらの空家対策に関する情報発信についても、その内容や方法も含めて、委員の皆さまのご協力もいただきながら進めていきたい。

会長：終了時刻も近づいてきたので、以上で事項書3についての議論はここまでとしたい。今回、委員の皆さまからご意見、ご提案をいただいたが、事務局の説明では、本中間案をもってほぼ最終案に近いものとしており、今回の意見等を反映させたものをもって、市民へのパブリックコメントにかける予定とのことである。

ここで委員の皆さまにお聞きしますが、本日のご意見を反映した中間案の修正案について、再度本会議を開催させていただくべきか、会長である私と事務局に一任していただき、修正内容については資料を送付させていただき、別途ご確認いただく方法と、どちらがよろしいか。

私と事務局に一任していただく方法でお任せいただいてよろしいか。

《委員 意義なし》

ありがとうございます。それでは、また事務局が後日送付いたします計画案についてご確認をいただき、ご意見等があれば、事務局までお願いします。

事務局：早急に当該中間案の修正を行い、各委員へ送付させていただきたい。また、それをもって11月にパブリックコメントの実施を予定したい。

事項書4. その他

・今後のスケジュールについて

事務局：先ほどのとおり、本中間案の修正したものをもって、議会への報告やパブリックコメントを実施させていただく予定。パブリックコメントでの意見を確認・反映したものを「決定案」とし、皆さまにもご確認いただくため、第4回の協議会の開催を12月中旬～下旬に予定している。また後日、日程調整をさせていただきます。

会長：以上で、全ての協議事項が終わりました。本日の協議会を終了いたします。長時間ありがとうございました。

(15時30分終了)