

第4回松阪市空家等対策協議会 議事録

- 日 時：平成30年12月19日（水）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、山本課長補佐兼管理係長事務取
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. 松阪市空家等対策計画（案）パブリックコメント実施結果について
3. 松阪市空家等対策計画（最終案）について
4. 松阪市特定空家等判断基準（案）について
5. その他
・空家無料相談会の開催について
・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4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

年末の忙しい中、ご出席ありがとうございます。のちほど事務局からも説明があるが、本日の会議において、基本的には空家等対策計画の最終案としてまとめ、年明けには策定・公表を予定したいと考えている。

昨日、経済産業省と内閣官房が提供している、地域経済に関する様々なビッグデータを可視化する地域経済分析システム（RESAS）を使用した政策立案のワークショ

ップに参加した。その中の話では2018年の「ご当地グルメランキング」において松阪牛が第3位であった。松阪は全国的に知名度が高いものの、人口、面積に関する全国の類似都市に比べると産業面では下位であった。人口減少の食い止めのため、県南部の市町へ市の企業情報を提供するなどの施策も講じているが、ほとんどの方が市外へ転出後、再び戻ってくるということがないというのが実状である。それにより空家等も増えることになる。

今後、使用できる空家をどうするか、その利活用については、まだ具体案までは出せていないが、このようなビックデータによる状況分析や知名度の高さも利用するなど、トータル的な観点や方法により対策を考えていきたい。皆様にもご協力よろしくをお願いします。

※事務局より前回協議会からの経過説明

事項書 2. 松阪市空家等対策計画（案）パブリックコメント実施結果について

※事務局 資料説明

会長 : パブリックコメントの実施結果についての報告があった。ご意見はございませんか。

委員 : 異議なし。

会長 : 事務局案のとおりで回答および計画書への反映を行います。

事項書 3. 松阪市空家等対策計画（最終案）について

※事務局 資料説明

会長 : 事務局の説明にもありましたが、今回提示の案が計画の最終案と考えているとのことでした。そのことも踏まえ、ご意見ををお願いします。

委員 : 3 ページの「(3) 所有者等」にある「管理者」とは、相続放棄した人も含むのか。

委員 : 所有者が相続放棄した場合のその財産管理について、その責任は次の所有者につなぐための管理に留まる、限定的・一時的なものと解されるので、相続放棄した人にも一般的な管理責任を求めることについては、強くは言えないと認識している。

委員 : 10～12 ページの「空家等（候補）の分布図」について、この形で公表するの
か。もし拡大した場合、個人宅を特定できる恐れはないのか。

事務局 : 計画書で公表を予定している。また、計画書は完成後、市のホームページに
も掲載する。

会長 : ホームページに掲載した場合、PDF ファイルは拡大することもできるが、や
はり山間部にある一軒家のような空き家だと、場所が特定されてしまう恐れ
があるのではないか。

事務局 : この分布図案は、市街地については拡大しても個人宅を特定されることはな
いと思うが、ご質問のような山間部の一軒家については拡大するとその地域
に詳しい人であれば、どの家か特定できる可能性があることは否定できない。
そのようなご指摘にも配慮した分布図に再度見直しを行う。

委員 : 42 ページの「図 13 空家等対策の実施体制図」について、金融機関の記載
場所が「各種関係団体」の中でよいのか。また、34 ページの「(2) 空家バン
ク制度の活用」について、国土交通省の全国版空家バンク制度に参加するの
か、新しい制度を考えていくのか。

事務局 : 図 13 は 41 ページの「(4) 関係機関等との連携」を図示したものである。地
域、警察、不動産取引関係団体とともに、金融機関との連携を挙げているの
で、その並びとして記載している。金融機関の記載場所は現行のままのお
りとしたい。

また、全国版空家バンク制度については、飯南・飯高等で実施中の「松阪市
空家バンク制度」の登録情報は今年、(株)ライフルが運営している全国版空
家バンクのホームページに登録をしており、既に参加は行っている。

ただ、現行の「松阪市空家バンク制度」は移住定住を目的とした制度であり、
空家対策としては若干目的が異なる面がある。そのため、飯南・飯高等の中
山間地域とは違うスタンスによる「市街地版空家バンク」のような制度に関
係団体へも協力をお願いしながら検討していきたい。

委員 : 了解した。市街地で利用できる空家を探したい希望者は多いと思われるので、
早く進めてもらいたい。

委員 : 41 ページ「(4) 関係機関等との連携」に関して、先日、自治会連合会でも滋
賀県大津市と京都府京都市に地域主体の空家対策について視察に行ってきた。
その中で空家対策は行政だけでなく、地域ができることは地域が動かな
いと解決できないと強く感じた。そのため、市として対策を進めていく場合
には、早めに地域へも相談してもらいたい。事前に相談してもらえれば、地
域でできることについては地域の役割として協力しやすくなる。

事務局 : 地域との連携は大事だと考えている。引き続き、ご協力をお願いします。

委員 : 44 ページの「表 9 数値目標」について、C ランクの空き家 758 軒を、2022

年までに 680 軒に削減するという目標か。

事務局：本現状値の 758 軒は先ほどの説明のとおり、所有者アンケートの回答結果を精査して把握した数値である。来年度以降、空家対策の事業を展開していくことにより、老朽化した危険な空家を 10%程度は減らしていきたいとの目標設定である。

委員：24 ページの「表 4 空家等の「居住の可能性」判定に対するアンケート回答および回答率」の結果で示されている 3,502 軒について、所有者は「居住の可能性」である ABC の判定について、自分の空家が市によりそのような状態判定をされていることを認識しているのか。

事務局：アンケートでは所有者には ABC 判定については伝えていないので、所有者本人は認識していない。そのため、市では C 判定として把握している空家であっても、その所有者自身はアンケートの回答上では C 判定の「住めない空家」だとは捉えていないこともある。

委員：行政が C 判定として「住めない空家」や「危険な空家」だと認識しているにも関わらず、所有者本人へ認識させていないのは問題にはならないか。後に何かあった場合、揉めることにならないか心配である。認識させるために行政から通知をするとよいと思う。ただ、そこまでするのは少しやり過ぎにも思う気持ちもある。

事務局：特定空家としての認定以外で、空家の状態を行政が判定して伝えることは個人財産への介入にもなり、非常に難しいところではある。

委員：今年度、相談依頼があった危険な空家についての数や状況は把握しているのか。また、その場合は個別に通知しているのか。

事務局：住民からの相談があれば、職員が現地確認を行い、適正管理の依頼文書を通知するなどの対応を行っているので、相談案件に係る危険と思われる空家については把握している。

委員：自治会においても、危険な空家については再度、確認・調査する方向性もあり、協力も可能だとは考えている。地域によっては、空家等の見守り隊を結成したいと考えているところもある。必要ならば、また相談いただきたい。

委員：35 ページの「(5) まちづくり資源としての活用方策の検討」で示している地域活性化に係る NPO 団体とは、具体的にはどのような団体があるのか。

事務局：このことを専門として活動している NPO 自体は把握していないが、地域活性化を目標に活動している各種団体も対象に想定している。

委員：37～38 ページの特定空家に対する判断について、指導や勧告までしていくのか。特定空家に認定して数値目標にあった C 判定の空家の削減（除却）を目指していくのか。

事務局：特定空家の認定後は、助言・指導、勧告を中心に行っていく。命令までに至

らない状況の中で所有者には改善を図ってもらいたいと考えている。そのため、補助金の交付など所有者自身で動いてもらうための支援を考えている。それらを通して、年間 20 軒程度を減らすことで数値目標の 10%削減の達成を果たしていきたいと考えている。

委員 : 対策として、ただ単に削減(除却)ありきではなく、例えば古い建築物であっても所有者はその家に様々な想いを持ってみえる場合があり、例えば「訪問相談」をする等、所有者に寄り添った対処方法も考慮してもらいたい。

事務局 : 758 軒の C ランクの空家を 10%削減するというのは、行政から強制的に行うものではなく、基本的には所有者(管理者)が自身で解体(除却)を進めていただくのが前提であり、行政はその援助をしていくのが基本的なスタンスである。しかし、所有者が勧告後の命令でも何も動かない場合は、法的な措置をとらざるをえないこともあるという考え方になる。

委員 : 措置の対象となるのは、「他人を害するもの」と考えてよいか。例えば、隣地の影響のない場所が崩壊しても対象とならないという理解でよいか。

事務局 : その通りである。特定空家となるのは周囲への影響が大きいものであるため、建物そのものだけでなく、周囲環境に応じて判断することになり、それらを測る基準に沿って対応をするため、周囲への影響が少ない空家は措置の対象とならないこともある。

委員 : C ランクに判定された空家の中にも更にランクがあるという理解でよいか。とくに特定空家はそのランク内の最も高いものとなるか。

事務局 : その通りである。C ランクとされている空家も状態には差がある。対応に急を要するような空家は同じ C ランク内であっても、措置の優先順位が高くなると考えている。

委員 : 2022 年の目標について、現状、空家の予備軍が多数あり、結果的に増加することも考えられる。目標となっている数値は現在把握している空家数からの減という理解でよいか。

事務局 : ご指摘のとおりである。将来的には空家数は増加していくことも認識しているが、数量の把握が困難であるため、目標は現在の把握している空家数からの減と捉えている。

会長 : 今年は地震や台風が多発した。実態調査のアンケートもあり、空家所有者からも多くの相談があり、現行の補助制度として防災対策課が実施している木造住宅の除却補助金については補正予算を組む必要があるほど申請数が増えた。強制的に個人の財産を処分するのは難しいので、個人で進めてもらえるよう、制度づくりや、アンケート回答者へ様々な情報提供の PR を行っていくことなどを検討する必要がある。

委員 : 税の問題について、固定資産税が抑止力となり危険な空家を放置したままにして除却しない人も多数みえる。市として固定資産税における援助は考えているのか。

会長 : 市としては考えていない。特定空家として認定後、勧告まで至ると固定資産税に係る住宅用地に対する課税標準の特例はなくなることになるが、どこまで特定空家として認定するのかは課題ではある。

所有者に除却を促すにあたり、特定空家認定により特例措置をなくす税方面での対応を進めるのか、補助金にて対応を進めるのか。どちらの対応が効果があるのかは非常に難しいところである。ただ、行政では撤去はしないし、実際にも難しい。そのため、特定空家となる前に、補助金を使ってもらい除却を進めてもらいたいと考えている。

委員 : どちらにせよ、所有者がやる気になるような制度にしてもらいたい。除却しても売れない、更に貰ってくれる人もいないという状況があり、こういう状況が改善されないと空家の削減は難しい。

委員 : 参考資料をみると、相談件数が毎月増えている、台風に関する相談以外の相談はどのようなものがあるのか。

事務局 : 空家の敷地内の草木の繁茂、虫、小動物の発生といった環境的な相談が多いのが現状。季節に係るため、今の時期では枯れ木等に関して、放火を心配する相談が多く寄せられている。

委員 : ご意見の中で、今後自治会が積極的に空家の解消へ動いていただくお話もあったが、空家の問題は法律による解決ではなかなか難しいこともある。ソフトな考え方で対応いただきたい。

会長 : 空家の解消は地元の協力なしには進められない問題である。行政とも連携・協力のほど、よろしくお願いします。

以上、これまでの意見を受け、事務局としてはどうか。

事務局 : いただいたご意見を通して、計画書自体はこの最終案でご了解いただいたと把握している。この最終案をもって計画策定に進めたいと考えている。

会長 : それでは今後はこの最終案を基に再度の微調整のうえ、市内部において策定・公表していきたい。ご理解のほどよろしくお願いします。

事項書 4. 松阪市特定空家等判断基準（案）について

※資料 3 参照

会長 : 判断基準について、このとおり進めてよいか。

事務局 : チェックシートの部分の詳細はまだ作成中であるため、建築士事務所協会様の力などもお借りしながら決めていきたい。

会長 : 4 ページまでの内容がこのチェックシートに反映されているということでしょうか。

事務局 : その通りであり。4 ページまでの内容は国で示された基準であるが、チェックシートはそれに先行市町のシートも参考、引用したりして作成をしている。

会長 : 他市の判断基準の策定状況はどのようなのか。

委員 : 他市でも特定空家の判断基準は作成している。また、特定空家等に認定すれば、最終的に代執行まで行くということであり、そのことも踏まえて、建築士事務所協会でも独自の判断基準を策定し、他市での判定を請け負うこともある。

ただ、実際の判定にあたっては、既に棟が落ちているような建築物まで対象になることがあるが、そもそもそのような建築物まで判断基準で判定する必要があるのかどうかと思うこともある。

委員 : この判定は誰がするのか。

事務局 : 基本的には市職員で行う。特に建築士の資格を持った職員も含めて専門的な視点で行う予定である。

会長 : いつくらいまでに作成して運用していくのか。

事務局 : 年度内には作成し、来年度から運用していく予定である。

委員 : ここでいう特定空家の解釈についての質問だが、資料2の計画書最終案3ページ「(2) 特定空家等」での記載に「次のいずれかにあるものいいます」とあり、①～④の状態が記載されている。しかし、資料3のチェックシートの10ページでは判断基準の「1～5 全てに該当するもの」となっている。これは特定空家の定義としてどのように理解したらよいのか。判断基準のうち1つ該当しただけでは特定空家には該当しないのか。

事務局 : 特定空家の認定は周囲の環境への影響も考えて総合的な判断としている。判断基準案にあるチェックシートの「1～5 全てに該当する」という記載は誤解を招くので、再度修正を検討していく。

事項書 5. その他

- ・ 空家無料相談会の開催について

※事務局 資料4 説明

事務局 : 明日、この内容について市長記者会見で発表する。この相談員としてご参加いただく委員もみえるので、明日以降、告知の協力等もお願いしたい。

- ・今後のスケジュールについて

事務局：最終案に承認いただいたので、特別な案件がなければ今年度の会議は本日が最後となる。来年度からは年2回程度の開催での運用を予定している。まずは5～6月での開催を予定しているの、引き続き、よろしく願いしたい。

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)