

令和元年度第2回松阪市空家等対策協議会 議事録

○日 時：令和2年2月6日（木）13時30分～15時10分

○場 所：松阪市役所 5階 特別会議室

○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、寺脇充（◎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：1名（うち報道1名）

- 事 項：
1. 会長あいさつ
 2. 令和元年度の空家等対策の進捗状況
 3. まちなか空家利活用促進制度（案）
 4. 「特定空家等」への対応について
 5. その他

【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

お忙しい中、ご出席ありがとうございます。今年度、具体的な事業として、不良空家等除却促進補助金を予算化しました。空家所有者からの申込みが多く、結果的に補正予算により増額することとなりました。また、防災対策課の事業である耐震性の無い木造住宅を除却するための補助制度も補正予算で増額を行い、老朽建築物の除却が進んでいる状況です。

先月、津市でも空家の行政代執行が行われたとの報道もありました。現実的に危

険な空家について、市として対応していかなければならなくなっており、特定空家等として認定も行っていく必要があります。このことは本日の議題にも挙げさせていただきます。

老朽化した空家については、市としては特定空家等に認定される以前に補助金を利用して除却を進めて欲しいという思いもございますが、所有者や相続人が不在の場合などもあり難しいことも多くあります。

このようなことも踏まえ、対策を進める必要があります。来年度の新しい事業について事務局より提案もありますので、本日はよろしくお願ひします。

事務局：ありがとうございます。進行について、会長よろしくお願ひします。

会 長：議事に入ります。本日の会議は 15 時終了の予定です。それでは事項書に沿って進めます。

事項書 2. 令和元年度の空家等対策の進捗状況

※事務局 資料説明。

会 長：今年度の空家対策事業の進捗報告でした。ご質問はございませんか。

委 員：資料 1 の 3 ページ「不良空家等除却促進補助金」について、補助金申請のあった 23 件のうち 9 件は実態調査では把握されていなかった物件とのことだが、調査漏れがあったのか。

事務局：実態調査における報告には無かった物件であった。外観による調査であったので、空家として把握できなかったものもあったと思われる。また、調査事例として、所有者の連絡先の分かる建物については、空家として報告されなかった所もあり、調査結果も調査員による多少のばらつきはあったと思われる。

委 員：実際の空家の数は、実態調査の結果よりもっとあると考えたほうがよい。

委 員：資料 1（別紙）について、固定資産税の納税通知書へ啓発チラシを同封するとのことだが、状態の悪い空家は免税点以下の物件も多い。この場合、納税通知書は発送されず、所有者にはチラシが届かない。空家対策としてはこのようなケースの空家への対策が必要なのではないか。

事務局：ご指摘のとおりであり、納税通知書が送付されないということも空家のまま放置されてしまう原因となっている。このような空家は資産税課では課税対象にされておらず、所有者の最新の住所情報は把握されないため、空家対策係が個別調査により把握を行っていく。

会 長：免税点以下となっている対象物件は抽出できるのか。

事務局：税部門への確認が必要となるが、抽出は可能であると思われる。

委員：自治会連合会にて飯南、飯高への移住者と意見交換会を行った時に出てきた意見であるが、不良空家を除却する補助金も大切だと思うが、空家バンクを利用した移住者へ税を軽減するなど、空家を利用した移住者へなんらかの優遇措置を施してもらえると、空家がボロボロになる前にバンクに登録していただけで、新しい利用に繋がるのではないか。利活用も含め、総合的な施策を進めていただきたい。

会長：また市としても協議していくが、過疎対策として移住者への対応も考えている。空家対策とは扱いが異なるので、分けて考える必要がある。

委員：資料1の1ページにある月別相談受付件数について、空家利用希望者からの相談に関して人数を再度確認したい。合計欄は4～12月分の合計とのことであれば、資料に4件とあるのはおかしいのではないか。

事務局：記載誤りです。12月の4件は0件が正しいです。

委員：来年度も空家無料相談会は開催するのか。相談員として参加したが、今回は三重県建設業協会が欠席だったこともあり、相談者から解体費用の目安について回答を求められることが非常に多く、回答に苦慮した。個人的に知っている業者を紹介する訳にもいかないため、このような相談については事務局で回答案を作成していただきたい。せっかく相談に来てもらったのに適切な回答ができない。

委員：相談内容についてその場では回答できない場合、相談者から後日詳しい回答があるかどうかの希望の意思を確認し、希望者には各団体から連絡してもらっているのではないのか。

委員：連絡もしてもらっていないようである。

委員：相談会後の対応について、一部うまくまわっていないのかもしれない。空家ネットワークみえの担当者と相談しておく。

事務局：解体の相談については、三重県建設業協会が担当のため、相談会に参加いただければよかったのだが、協会から今回は都合により欠席との報告であった。解体費用については窓口での相談でもよく尋ねられる質問であり、係では「おおよそ車1台分(100～200万円)が目安である」との回答をしている。

委員：自分の仕事で解体屋に見積依頼することもあるが、木造で平屋、その場所を言えば、おおよその金額はすぐ出てくる。このことについての資料を持ってもよいのではないか。

事務局：係としてもお知らせしたいところではあるが、解体費用について公表されている具体的な資料も少なく、個別の業者を案内することもできないため、現状は解体業者の連絡先の載った電話帳の写しを案内しているのみである。補

助金の申請を見る限りでは、結果的には先ほどの車1台分との回答とほぼ妥当な金額で除却されていると思われる。

会長：この指摘については、事務局で今後の課題として整理しておいてもらいたい。

事項書3. まちなか空家利活用促進制度（案）

※事務局 資料説明。

委員：現行の松阪市空家バンクに関しての法律相談を受けたが、やはり所有者と利用者同士での交渉となると、素人でもあり作成する契約書類には不備が多い。不動産取引の専門家に入ってもらえば、トラブルも防げたと思われる事例だったので、制度運用については、やはり不動産取引の団体に入ってもらうことを積極的に進めて欲しい。

委員：認識間違いかもしれないが、空家バンクの制度を通じて空家を購入した者に対し、市は瑕疵責任を負わないということで理解しているのだが、まちなか空家利活用促進制度では、市は空家バンク以上に責任面でもより深くかかわっていくのか。

他市の事例で聞いた話になるが、空家を不動産業者から仲介されて購入したが、その家に入る道が最初紹介された時の話と違い、実際には自分の車が通れなかった。これをきちんと説明しなかった不動産業者と市が訴えられたとの事例だった。不動産業者の紹介文書にはその物件が市の耐震診断を受けた物件であると書かれていたこともあって、市もその物件に関与しているとして訴えたい。この物件は空家バンクの物件ではなく、その後どうなったかも聞いていないが。

空家バンク制度なら単に所有者と利用者を紹介する場所を提供するのみで、それ以上の責任を負わないと聞いているので、この事例のようなことは起こらないと思うが、まちなか空家利活用促進制度はどうか。

事務局：まちなか空家利活用促進制度も基本的には空家バンク制度と同じものであり、それ以上の責任まで負うものではないとのスタンスである。利活用希望の空家を登録し、市のホームページに掲載し、利用希望者がみえたら、その旨を所有者へ連絡するまでという、一般的な空家バンクと同じものである。その後の契約の成約までの過程について、松阪市空家バンク制度よりも深く不動産業者に関わってもらうことが違いである。

委員：空家バンクと同様のものということで了解した。

会長：ケースバイケースだと思うが、このような事例については適宜、弁護士を交えて行政の責任について相談、研究をしていくべきであろう。

委員：まちなか空家利活用促進制度と松阪市空家バンク制度との間で登録する空家物件が重複することはないのか。

事務局：対象のエリア、担当窓口も異なるので、物件が重複することはない。内容は同じようなものであっても、別制度となるため、ホームページでも入口が別々になる。ただ、利用者の視点からすると、同じ松阪市の空家物件を探すのに別々の入口から探す必要があるため、面倒だと感じられるかもしれないとの問題点は、松阪市空家バンク制度の担当との協議の中で出ている。ホームページの入口は一つにして、エリアごとに進む先を変えるなど、利便性を図る方法については、松阪市空家バンク制度との担当と連携を取っていく。

委員：まちなか空家利活用促進制度では補助金はないが、松阪市空家バンク制度では補助金が出るなどの違いがあるので、利用者がどちらの物件かを勘違してトラブルになるようなことにならないよう工夫等をお願いしたい。

会長：利活用については本制度も含め、トラブル防止の観点も交え、より良くなるよう研究していってほしい。

事項書4.「特定空家等」への対応について

※事務局 資料説明。

会長：特定空家等の判断基準案と今後の対応方針について、事務局から説明がありました。ご意見はございませんか。

委員：異議なし

会長：説明のとおり、事務局には進めてもらいます。

事項書5.「その他」

会長：それでは「その他」について、事務局お願いします。

事務局：当該協議会委員の任期についてのお知らせです。協議会規則により任期は2年となっており、第1回目の委員は本年度末で終了となります。皆様には松阪市の空家対策の立ち上げにご協力いただき、ありがとうございました。任期は次年度からまた2年間となり、時期になりましたら各団体様へ推薦依頼をさせていただくが、規則第4条により再任も可能である。来年度もご協力よろしくお願ひいたします。

会長：議事に関しては全て終わりました。事務局からの説明があったとおり、今年度で委員の任期が切れますが、2年間ありがとうございました。また可能であれば再任をお願いしたいと思います。来年度から特定空家等についての認

定に関して協議会で議論していく必要があり、忙しいところ恐縮ですが、よろしくお願ひしたい、

事務局：本日は貴重なご意見ありがとうございました。来年度は本市の空家対策も3年目に入り、新たなステップに入る一年となります。より一層の力添えをお願ひいたします。これにて本日の協議会を終了いたします。ありがとうございました。

(15時10分終了)