

## 令和元年度第1回松阪市空家等対策協議会 議事録

○日 時：令和元年5月29日（水）10時00分～11時40分

○場 所：松阪市役所 5階 特別会議室

○出席者：委員 ◎永作友寛、口羽竜聖、青木登喜雄、南宣臣、鈴木裕美、  
寺脇充（◎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、吉田課長補佐兼建築主事、鈴木  
空家対策係長、稲垣空家対策係主任

○欠席者：委員 川村隆子（副会長）

○傍聴者：1名（うち報道1名）

○事 項： 1. 委嘱状の交付  
2. 会長あいさつ  
3. 今年度の空家等対策事業について  
・昨年度の事業報告  
・令和元年度の空家等対策事業  
・不良空家等除却促進補助金  
4. 特定空家判断基準について  
5. その他

### 【議事録（要旨）】

（10時00分開会）

事務局：第1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. 委嘱状の交付

事務局：昨年、本委員としてご尽力いただいた小山利郎様が選出元の松阪市自治連合会において5月24日に開催された役員改選により、委員交代の話をいただいた。松阪市自治会連合会に後任委員の選出をお願いしたところ、現在の副

会長である寺脇充様の推薦をいただき、寺脇様からもご承諾をいただいたことから、小山様の後任委員として寺脇様に本会委員の委嘱させていただきま  
す。任期は役員改選後の令和元年 5 月 25 日から、前任者の残任期間である  
令和 2 年 3 月 31 日までです。

<会長より委嘱状の交付。寺脇委員あいさつ>

## 事項書 2. 会長あいさつ

お忙しい中、ご出席ありがとうございます。寺脇委員をはじめ、皆様、今年度も  
ご協力よろしくお願ひします。

後のほど事務局から説明もありますが、昨年度、空家対策係において 373 件の空  
家の相談を受けました。やはり地域住民からの相談が多く、空家の問題は地域にと  
って大きな問題であることが分かりました。引き続き、行政でも対応が必要である  
と考えます。また、平成 31 年 1 月 27 日には「空き家ネットワークみえ」と空き家  
無料相談会を開催したところ、多くの空家所有者が相談に来場されるなど、開催効  
果があったことから、今年度も「空き家ネットワークみえ」様の協力を得ながら開  
催していきたいと考えています。

さて、本日は議題にもあるとおり、今年度具体的に進めてまいります「不良空家  
等除却促進補助金」及び「特定空家等の判断基準」を中心にご意見を伺いたいと思  
います。よろしくお願ひします。

会 長：それでは議事に入ります。

## 事項書 3. 今年度の空家等対策事業について

### ※事務局 資料説明

会 長：事務局より 3 つの資料説明がありました。まずは、資料 1 - 1 「昨年度（平  
成 30 年度）の空家対策事業報告」について、ご意見、ご質問がありましら  
お願ひします。

<委員 意見なし>

2 つ目に資料 1 - 2 「令和元年度の空家等対策事業について」への、ご意見、  
ご質問がありましたらお願ひします。

<委員 意見なし>

3つ目に資料1-3「不良空家等除却促進補助金」について、ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

委員：資料1-3の1ページの「留意事項」について、「建築物を除却した場合、固定資産税が上がる可能性があります」と記載されているが、「住宅用地の軽減措置が受けられなくなる」が正しい表現ではないか。軽減措置が無くなることで、元々課税されるべき税額に戻る旨の説明の方が正しいと思われる。

事務局：一般的には「税額が高くなる」という印象の受け止められ方をしているため、分かりやすい表現として資料のとおりの表現で記載をした。窓口等ではきちんと説明して、ご理解いただけるよう努めていく。次回作成時にはご指摘を踏まえ修正していきたい。

委員：空家対策として除却を促していく中で、除却後の土地に係る固定資産税額が上がるということは、矛盾点でありブレーキになると思える。例えば3分の1軽減に抑えたり、猶予期間を設けるなどの税制上の軽減措置をとっていくことも可能ではないか。市としての税措置についての考え方を教えてもらいたい。

会長：税措置について、現時点では資産税は市としても大切な財源であり、市独自で軽減措置を実施するという考えはない。この問題は空家対策ということだけではなく、大きな政策として考えていく必要があると考える。

委員：3年間の期間限定ということなどでもよいと考えるがどうか。

会長：検討していかなければいけない部分もあると考えます。

事務局：この問題は空家対策に関する全国的なものであり課題でもある。松阪市空家対策庁内連携会議の中でも議論は行ったが、効果は大きいと思われるものの、軽減措置を空家に限定する理由付けが税の公平性の観点からは難しいというのが税部局の回答であった。

委員：今後もぜひ検討してもらいたい。

委員：除却促進補助金について、県内の他市町ではどのような実施状況か。

事務局：県内他市の事例としては、津市が特定空家を対象にした除却補助金を設けている。その他の市町では本市では防災対策課で担当している、県の補助事業でもある「木造住宅除却制度」を空家担当の部署で実施しているところがほとんどである。

委員：そういう意味では先進的な制度といえるかもしれない。

事務局：特定空家に指定される前段階で、除却を進めてもらいたいという目的で事業化したものである。

会長：申請の手続的なことになるが、例えば完済されているが登記簿上は抵当権の記載がそのままの場合、抵当権者の承諾書があればよいが、無い場合の確認はどうのように行うべきか。

- 委員： 抵当権者である借入先の金融機関等の完済証明があれば良いのではないか。
- 委員： 申請時に登記簿、その他資料も添付する必要があるのか。
- 事務局： 確認書類として、登記簿等の写しを添付してもらおう。登記簿上、抵当権等の記載があれば、抵当権者からの「承諾書」を、事実上、抵当権者の行方が不明などにより承諾書を貰えないような場合は、所有者に本件に関する責任は自分が負うことを誓う「誓約書」を出してもらおうパターンになる。
- 会長： 一般的なことを聞くが、抵当権がついたまま物件が解体されたら、その抵当権は権利がなくなるのか。例えば、滅失登記された時は、抵当権も抹消されるのか。
- 委員： 抵当物件が消滅したら、その抵当権も消滅します。
- 委員： 実際には建物と土地にそれぞれ抵当権が付けられることが多いので、建物が無くなってその抵当権は無くなって、土地の抵当権は残ることがほとんどと思われる。

#### 事項書 4. 特定空家判断基準について

##### ※事務局 資料説明

- 事務局： 特定空家等の判断基準は全体として先の説明のとおりだが、資料 2 の 4 ページ 2 行目の「③衛生上有害となるおそれについての判断基準」について、ガイドラインはこのとおりの記載であり、本基準案もそのまま引用しているが、例えば「臭気の発生」状態が「高」と付いた場合、「高」が一つ付けば特定空家等候補の対象とするのか、「多数のねずみ、はえ、蚊等が発生」も「高」が付くなど、複数の「高」が付いた場合に候補とするのかなど、(2) 衛生・生活環境上の状態に関する判断の詳細については、まだどうすべきか決めかねているところはある。
- 委員： 資料 2 の 6 ページ「空家等にすみついた動物等が原因によるもの」の判断内容③に「繁茂」と記載があるが、誤記ではないか。
- 事務局： 「頻繁」が正しい。修正します。
- 委員： 資料 1 - 2 の事業スケジュールを見ると、C 判定空家の確認が 11 月までに完了予定とある。この結果を基に 9 月から特定空家等の判断を開始するということか。特定空家の判断をする前に C 判定空家の確認により特定空家等の対象となりそうな特定空家候補を選別し、抽出していく必要があり、候補軒数等の結果報告をお願いしたい。この結果が出た時点で判断のための協議会を開催すべきだと思う。次回の協議会の予定は決まっているのか。また、判断の議論のためには詳細な資料の提示もお願いしたい。
- 事務局： C 判定空家の確認については、現在、職員が現場を回り、現地写真撮影と状況確認を進めている。4 月からの約 2 か月で 200 軒程度の確認が完了した。

実際に特定空家として判断し、認定に至る過程においては、調査した全ての特定空家候補を判断してもらうことは不可能だと思われるので、地域からの苦情や緊急性が特に高い物件を必要に応じて、適宜ピックアップして、判断・認定に対するご意見をいただく予定である。そのため、特定空家等の認定は随時行っていく考えである。協議会の開催は年 2～3 回を通常は予定しているが、特定空家判断の業務が始まると、今後は切迫した事案等が発生した場合、それ以外でも別途開催をお願いすることになるかもしれない。なお、本年度の次回開催は秋頃を予定しており、C判定空家の確認結果も報告したいと考えている。

委員：特定空家の影響判断は非常に難しいと感じる。

委員：特定空家に認定された場合、所有者へ連絡するのか。

事務局：認定されると空家特措法第 14 条に沿って助言・指導・勧告等の措置を行うため、当然連絡をするが、結果的に特定空家等の認定に至らなかった場合はそのことで連絡は行うことはしない。ただし、普段の業務において近隣住民からの相談や市で問題として把握した段階で、それらの特定空家候補となった空家所有者には適正管理を求めていく過程があるので、ある日突然、特定空家等に認定された旨の通知が届くということにはならないと思われる。

#### 事項書 5. その他

事務局：先ほど話が出たが、次回の協議会は秋頃を予定しており、翌年度の事業計画案や特定空家について、ご意見を伺いたいと考えている。

会長：その他、お気づきのことがあれば、後日でも構わないので事務局までお願いしたい。本日はありがとうございました。

事務局：以上で、令和元年度第 1 回松阪市空家等対策協議会を終了します。ありがとうございました。

(11 時 40 分終了)