

第1回長浜市空家等対策推進会議 要点録

I. 日時：平成28年5月2日（月）午後1時30分～午後3時20分

II. 場所：長浜市役所本庁舎西館5階5-D会議室

III. 出席者

【委員】濱崎一志委員、山田栄一郎委員、冬木克彦委員、大森敏昭委員
國友喜代則委員、川村千恵委員

【事務局】今井都市建設部部長、松居建築住宅課課長、建築住宅課員（3人）

【報道機関】1社

【傍聴者】0人

IV. 内容

1. 開会あいさつ（今井都市建設部部長）

懇話会（平成26年度～平成27年度に7回開催）の意見を踏まえながら、長浜市空家等対策計画（平成28年4月）を策定させていただいた。

長浜市空家等に関する条例（案）については、6月議会に諮る予定で作業を進めている。

計画では、主に空家を出さないための「予防」と「利活用」についてうたっているが、特定空家等の対策も必要と思われる。よって、特定空家等の認定基準についてもご意見を賜りたい。

2. 委員紹介

委員名簿の順に自己紹介を行い、あわせて事務局の紹介を行った。

3. 座長の選出

本推進会議の座長に濱崎一志委員が互選により選出された。

4. 長浜市空家等対策計画について

「長浜市空家等対策計画（概要版）」を基に、事務局より説明

《質疑》

<座長>

計画については、懇話会の意見をかなり反映していただいている。

ところで、「予防」については、市民意識の醸成を図るため、啓発の一環として出前講座を行うとあるが、所有者に対し所有権登記をしっかりとさせていただくよう働きかけてほしい。登記がされていないと、古民家を貸したり売ったりすることもできないの

で。

加えて、所有者が自分の家を守ろうと一人で頑張らずに、気楽に貸したり売ったりして、早い段階で家を独り立ちさせて、自由に生きた方がいいですよと啓発していただきたい。

<事務局>

第1回目の出前講座を5月に予定しているので、早速啓発させていただく。

<委員>

「地域として空家等対策に取り組むところについてはモデル的な取組を行っていく重点地域」とあるが、重点地域は決まっているのか。

<事務局>

5年間の計画の中で決めていく。

5. 長浜市空家等に関する条例（案）について

「長浜市空家等に関する条例（案）」について、事務局より説明

《質疑》

<座長>

条例案のパブリックコメントの結果はどうだったか。

<事務局>

4月1日から30日まで行った結果、ご意見はなかった。

<座長>

条例が制定されれば、所有者が亡くなり、相続登記が進まず、誰の持ち物かわからない場合、行政代執行を含め市は何でも対応してくれると勘違いする人がいる。仮に所有者が特定できないままの空き家を市がすべて引き受け、行政代執行までせざるを得ない案件が増加すれば、除却費用が回収できない事態に陥ってしまう。

<委員>

仕事の現場で除却費用も行政が負担すると勘違いしている人がいたので、行政が代執行をしたとしても、費用は所有者が負担しなければならない、と説明している。

<事務局>

条例にも“所有者個人の責任“が第一であることを条文の順番等で示している。所有者だけでは解決が困難な場合として、空き家を取り巻く関係者がそれぞれの役割を担い、責任を果たしながら、空き家問題を解決するというのがこの条例の本質である。

<委員>

平成25年度に空家等の実態調査をされているが、改めて調査をされる予定はあるか。また、跡地の活用について、住宅地の中で荒れている宅地があった場合は条例の対象になるか。

<事務局>

今のところ平成 25 年度のような、全域実態調査を行う予定はないが、今後は必要に応じて調査の実施を検討する。

跡地については第 2 条第 5 項に「空家等を除却した後の敷地」と定義させていただいている。したがって、空き地のまま放置されている場合は取組の対象外とする。

<委員>

空き地の管理は所有者が行うことになるが、草刈りや雑木の伐採が必要な場合、市から所有者に、この条例に基づいて働きかけることはないか。

<事務局>

条例に基づき働きかけることはないが、市に市民等から連絡があった場合、環境衛生の観点から環境保全課が対応する場合がある。

<委員>

すでに空き地の場合、環境衛生の窓口は環境保全課で、除却後の空き地の管理は建築住宅課すまい政策室といった考え方でよいか。

<事務局>

仰せの通りだが、その前に、所有者は、空き家を壊すこととセットで今後の活用をどうして行くかを考えていただきたい。これに対し行政は、①家を建てる、②改修して使えるまで使う、③古くなったら解体する、④解体後の跡地活用という所有者の不動産活用のサイクルを維持するための制度や施策を打ち出していくことが本来の住宅施策だと考えている。

<座長>

空き家が増えると、周辺の活力が低下する。中心市街地など人の多い地域は、空き家を駐車場等別の用途をして活用できることから、変化しながらも不動産価値を維持している。集落だと、所有者を説得して、何かあった時にそこに集まれる場所として活用できるよう、例えば防災倉庫置場や一時避難場所などとして跡地をコミュニティの形成に使えないか。

<事務局>

活用例として参考にしたい。

<委員>

昨年の懇話会で空き家の現場を見たが、かなり危険な状態だった。地域から情報が寄せられないと市で対応することは難しいか。

<事務局>

現実には難しい。市民等が適切な管理が行われていない空家等を発見されたときは、速やかに、その情報を市に提供いただきたい。このことについては、条例の第 11 条で規定する。

<委員>

条例の周知が大事である。

<委員>

出前講座等を通じて周知を行っていただきたい。

<事務局>

承知した。

<委員>

市民等から空き家の情報が寄せられたとき、市では現在どのように対応しているのか。

<事務局>

まず、職員が現場を確認する、次に所有者を特定する、そして所有者に対して空き家の現況をお伝えするとともに、適正管理を促す文書を送る。

<委員>

市民等から情報提供があった後の対応にかかる時間はどうか。

<事務局>

市民等から情報提供があったその日あるいは翌開庁日までに現地の写真を撮りに行き空き家の状態を確認している。確認内容を基に助言指導を行うべきか、大丈夫なのかを判断し、登記簿で所有者を確認する。その後、所有者が特定できれば、助言・指導文書を出す。場合によっては直接会いに行ってお話することもある。また、月に1回程度、蓄積された案件の進捗確認を行ったうえで次のアクションを判断している。

しかしながら、課題もある。登記簿で所有者を調べても行方がわからない、相続がされていないなどの理由で、所有者にたどり着けない案件がある。この作業によって、案件ごとにかかる時間が異なってくる。また、こうした案件は司法書士等専門家のアドバイスを伺いながら慎重に進める必要があると考えているので、相応の時間を必要とする。

<委員>

戸籍謄本と住民票で住所までは追うことができるが「行方不明」「相続人自体が誰もおられない」「海外におられる」といったケースもある。相続人不存在の場合は誰かが裁判所に相続財産管理人の選任を依頼し、管理人や利害関係人が本当に居ないのか確認したうえで国に帰属することになる。そもそも、そうならないためにも相続登記が必要であるということを皆さんに知っていただく必要がある。

<委員>

古民家の場合は、ほとんどが登記されていない。

<委員>

権利者全員が権利放棄をした場合はどうなるのか。

<委員>

正式な相続の権利放棄をされた場合は相続人不存在になり、最初から誰も相続人が居なかったという状態になる。そうなれば相続財産管理人に任せることができるが、

「事実上放棄している」というのでは、正式な放棄にはならず権利義務が残ってしまう。相続を知ってから3か月以内に手続きしなければならないという決まりもある。

<委員>

市民等から情報提供があって、特定空家だとわかったとき、所有者に対して市から何らかの通知がされるが、後々、通報者と所有者とのトラブルになることも心配される。通報者の情報は一切が個人情報として扱われるのか。

<事務局>

調査の段階から知りえた個人情報は口外することはないが、自治会等公的な立場で情報が寄せられた場合は、所有者には自治会からの情報だと伝えることはありえる。また、匿名で相談があったと伝えることもある。

<座長>

条例案の今後の予定は。

<事務局>

6月議会に上程し、可決を得て公布し、10月1日施行を予定している。

6. 特定空家等の基準について

特定空家等を判断するため基準作りについて、参考資料を基に事務局より説明

<事務局>

10月1日から、「長浜市空家等に関する条例」が施行されると、相談のあった空き家が特定空家等か否かを判断し、進めていかなければならない。そこで、長浜市は明確な判断基準を設けるとともに、基準については数値化をする方向で進めていきたい。理由は、国から、「特定空家等の判断基準は各地域の実情に応じて、各市町村において判断されるべき」との考え方が示されるとともに、「不利益処分の決定をください判断にあたって、必要に応じて協議会などで、学識経験者等の皆様のご意見を聞きながら、評点のような考え方も含めて、これも各市町村で総合的に判断していただくことはあり得る」との見解が示されているからである。また、主観的に「これは特定空家です」「これは特定空家ではありません」と判断してしまうと、判断する者によって差が生じる可能性が出てくる。よって、本市としては数値的な評価を用いて、客観的に特定空家等を判断することとしたい。

<委員>

数字を出すのはよいと思う。加えて建築分野の専門的用語も含めながら数値化していただきたい。今後は、何か一つたたき台を出していただき、それをベースに話を進めてはどうか。

<座長>

簡易耐震診断をすると、古民家が不利に出ることがいっぱいある。軽量鉄骨などの民家に比べると絶対的な力は弱い。しかし、独特の粘りがあるので一概に安全安心を損ね

るとは言えない。厳しい耐震診断をそのまま持ってくると全部ダメになる可能性がある。よって、判断基準にどういった要素を盛り込むかが重要になる。そして、不良住宅としてバツサリ切り捨てるための要素を入れておくといった考え方も組み入れ、それぞれの組み方と総合点で、例えば一定の基準を超えればカットするとか、数値のラインを作るほうが客観的にわかりやすい。また、判断要素に耐震診断を使うか否かは別にして、柱の中に虫が入っていて、中が壊れていることもあるなど木材は見た目ではわからないということも念頭に入れてほしい。

<事務局>

基準については「必要な要素を入れて、不必要なものをそぎ落とす」「専門用語を必要最低限入れていく」「数字をできるだけ取り入れる」「誰でも判断できるような解りやすい基準で」といった視点を盛り込みながら、他の事例とベストミックスをさせつつ長浜オリジナルをできるだけ早く作成するということでよいか。

<委員>

同じ滋賀県でも、湖北と湖南とでは家の造りが違うのだから、判断基準が違っていても当前で、市独自で考えたらよい。

<座長>

湖北では地域の特性として合掌崩しをしている古民家がある。

<委員>

伝統工法のつぎ手もあるので、数値化しておくとも意義がある。

<座長>

判断基準にそこまで踏み込むのは難しいかもしれない。いろいろあるが、たたき台をお願いしたい。

<委員>

空き家周辺の人たちは、空き家の管理状態への関心が高いように思う。物理的な判断も大切であるが、基準ばかりだと難しいので長浜オリジナルを考えるなら、そこに独自の視点があってもいいのでは。

<座長>

例えば全然手入れしていない家は雪で軒が折れていくことから、「軒が雪で折れた」、という項目も一つの要素になるのではないか。こうした視点を踏まえ、「このような要素が特定空家になる」「ならない」と考え、判断すべきである。

意見も出尽くしたようなので、これらの意見を参考にしながら基準づくりを進めていただきたい。

7. 意見交換

<委員>

除却の段階で経済的インセンティブの検討とあるが、何か支援を考えているのか。

<事務局>

ぜひご意見をいただきたい。条例施行を10月に予定しているため、補正予算または、来年度当初予算に支援策を反映させていくことを検討したい。

<委員>

特定空家等に指定されたら、固定資産税の軽減措置が無くなり6倍になることを出前講座で話しては。逆に、経済的に大変で気の毒な人もおられるかもしれないが。

<事務局>

個人に支援することは難しい点もあるが、土地を含めて地域で活用をしていくための除却なら、地域に対し支援をしていきたいという思いはある。

<委員>

ぜひともそうしてあげて欲しいし、必要だと思う。そうすれば、自治会等から利活用に関する意見が出てきやすくなる。

<委員>

空き家バンクに登録されている空き家の中には、おばあちゃんの荷物がそのままのものもある。掃除や片付けなどについては、自治会や地域づくり協議会がイベントなどを通じてやっていただく。こうした地域の取組に地域活動団体も参加できるとのぞましい。

<事務局>

自助、共助、公助の補完性の原理の中で、自助に対して支援するのは難しいが、共助の取組には支援が可能と考える。何か支援ができないか考えたい。

<委員>

最近、空き家を活用しカフェなどをされているところがある。支援策があるといいし、早い段階から利活用のアドバイスしていただけると予防につながる。

<事務局>

貴重なご意見として受け賜りたい。

8. その他

事務局から事務連絡

9. 閉会挨拶（今井都市建設部部長）

長時間にわたり貴重なご意見を頂き、感謝申しあげる。

取り急ぎ、条例の制定と特定空家等の基準づくりに取り組む。

今後ともご意見を賜りたく、引き続きよろしくお願ひしたい。