

第6回長浜市空家等対策推進会議 要点録

I. 日時：平成30年1月10日（水）午後3時～午後5時

II. 場所：長浜市役所本庁舎1階多目的ルーム4

III. 出席者

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

【事務局】米澤都市建設部長、藤田建築住宅課長兼すまい政策推進室長、
建築住宅課すまい政策推進室職員3人

【傍聴者】1人

IV. 内容

1. 開会あいさつ（米澤都市建設部長）

前回の会議までで特定空家等を44件認定しており、そのうち12件が昨年末までに解消された。また、今年の春に解体する意向を示されている所有者もおられ、特定空家等の解消は少しずつ前進している。市議会でも特定空家等の解消や空家の利活用について、ご質問があり、市としても支援策や誘導策の研究を進めているところである。

本日は、前回の会議以降に相談のあった空家等について、特定空家等になるかどうかお諮りさせていただく。また前回会議で意見のあった判断基準の見直しについてもご意見をいただきたい。

2. 報告事項

参考資料3を基に、第4回会議（平成28年12月16日開催）及び第5回会議（平成29年7月7日開催）で認定した特定空家等44件について、進捗状況を事務局より説明。

特定空家等44件のうち、指導29件、そのうち勧告12件、相続人等調査中8件。昨年末までに12件が解決済み。

3. 特定空家等の認定について

● 『1番（宮前町）』の空家等について特定空家等判定票及び写真を基に事務局より説明
→49点で特定空家等には非該当

【意見、質疑等】

事務局：母屋はしっかりしていて、作業場の屋根が少し落ちている。所有者からは管理するとの連絡をいただいている。

委員：裏の方の木がすごく大きくなっている。周囲はきれいに草刈りされているが、自治会が草刈されているのか。

事務局：シルバー人材センターの方がされていた。所有者が依頼されたようである。

- 『2番（朝日町）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→92点で非該当としていたものの、委員から煙突の根本に腐食が見受けられ、危険度が高いとして50点加点で合計142点となり、特定空家等に認定

【意見、質疑等】

事務局：所有者が施設に入られているということで、息子さんが成年後見人の手続きをされているようである。

座長：煙突が結構長い。これが倒れた時の影響はかなり大きい。写真を見ると土管のようなものを繋いでいるようである。

委員：煙突も老朽化していて危険。評点の中の看板、給油設備、屋上水槽の欄の中で加点すべきでは。

座長：直立していてまだしっかりしているように見えるが、屋根との取付き部分がずいぶんガサガサになっている。劣化している。セメントで固めてあるようだが隙間がある。

事務局：「看板、給油設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している」の50点を加点して142点とさせていただきます。

- 『3番（七条町）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→187点で特定空家等に認定

【意見、質疑等】

事務局：所有者は亡くなり、相続放棄されている。

- 『4番（東上坂町）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→48点で特定空家等には非該当

【意見、質疑等】

委員：この家ならちょっと直せば十分住める。

事務局：相続人が6人おられ、連絡をとっているところである。

- 『5番（内保町）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→55点で特定空家等には非該当

【意見、質疑等】

事務局：土地所有者と建物所有者が異なる。土地所有者から相談があった。夏に行ったときは玄関前に草木が茂っていたが、土地所有者が草木を刈られて、きれいになったと思われる。

委員：近隣の家には近いのか。

事務局：東側に家がある。他は空き地で、主要な道路にも面していない。

- 『6番（野瀬町①）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→56点で特定空家等には非該当

【意見、質疑等】

事務局：土地所有者はおられるが、建物は亡くなられた兄弟の方の名義で、相続放棄をされている。

- 『7番（野瀬町②）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→101点で特定空家等に認定

【意見、質疑等】

事務局：所有者がご自身で解体するということを聞いている。ただ、怪我をされ進んでいないようである。

座長：屋根がひどい状態。中に雨が入っているのではないか。

委員：外壁には評点が入っていないが、中はボロボロになっていると思われる。

- 『8番（鍛冶屋町）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→155点で特定空家等に認定

【意見、質疑等】

事務局：母屋と蔵があり、蔵がかなり朽ちている。所有者の方からは、地元の不動産会社に売却をお願いしているが、なかなか見つからないとのこと。

委員：蔵だけ解体されて母屋が残った場合、特定空家等の認定のまま残るのか。

事務局：評点がついた危険な部分は蔵に関してであり、評点がなくなれば認定から外れることになる。

- 『9番（川道町）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→27点で特定空家等には非該当

【意見、質疑等】

事務局：所有者は現在調査中。使える空き家なので、使ってもらおうよう促していきたい。

- 『10番（五村）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→156点で特定空家等に認定

【意見、質疑等】

事務局：建物の登記がない。土地はいくつかの筆に分かれており、個人と会社の共有名義となっている。

委員：JRからの通報ということであるが、地元から相談はなかったのか。
事務局：ない。道路から離れて大きな敷地の奥に建っているため、周辺住民に影響は少ない。

- 『11番（余呉町下余呉）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→159点で特定空家等に認定

【意見、質疑等】

事務局：所有者からは春に解体するという話を聞いている。

- 『12番（西浅井町余）』の空家等について、判定票及び写真を基に事務局より説明
→32点で非該当

座長：審議の結果、『2番』、『3番』、『7番』、『8番』、『10番』、『11番』の6件が特定空家等に該当するかどうかと思うが、ご意見ご質問はあるか。

全委員：異議なし。

4. 意見交換

座長：前回の会議で特定空家等の判断基準における周辺への影響度の評点について意見が出ていた。事務局の検討状況を伺いたい。

事務局：変更案を配らせていただいた。配らせて事前に座長ともお話しさせていただいたが、基本的には判定票の上の部分で建物がいかに危険かというところで、おおよそ危険なものについてはここで100点を超えることが今までの判定結果に出ている。周辺への影響度を加点については判定票の上の中の最低の点数が10点なので、影響度5点のところを10点までなら引き上げてよいと考えている。

座長：見直しの案だがいかがか。

委員：意見なし

事務局：告示を行い、次回以降は新基準で判定をさせていただく。

5. その他

事務局：相続人がいない場合は、略式代執行をしても全額市の負担となる。そこで、相続財産管理人制度を使う自治体が出てきている。国土交通省の資料によると山形県酒田市では平成23年に市が裁判所へ相続財産管理人を申立て、財産管理人に弁護士が選任、空家の処分手続きをされ、不動産の売買が成立、精算し、市に予納金が返還された事例が紹介されている。一旦予納金を負担しなければならぬが、価値ある財産を売却等で換価したときに納めた予納金が返ってくる。酒田市では6件取り組まれている。長浜市でもこの制度の利用を検討していると

ころである。

委員：裁判所の取扱いもまだ決まっていないのでは。

事務局：確かに特定空家等というだけで利害関係人（申立人）になれるかは裁判所によって判断が違ふようである。そこも研究していく。

事務局：もう一点。特定空家等で勧告まで行っている案件もある。次は命令であるが、文書や電話、訪問等により所有者の意向を確認したい。命令前に意見徴取の手続きなども必要。今後は少し慎重に進めていく。

座長：いろんな権利関係もあり、本当に大変な問題である。

委員：利活用の件で、何か対策はあるのか。

事務局：来年度予算の中で新たな支援策を検討しているところである。

委員：今回特定空家等に認定されなかったところにアプローチはないのか。

事務局：助言という形で管理は依頼する。

委員：そこで空き家バンク登録制度があるので、相談するよう勧めてもらえるとよい。

事務局：空き家バンクについては、その都度紹介させていただいている。

7. 閉会（藤田建築住宅課長）

慎重に審議いただきありがとうございました。また、座長からは長浜市が進んでいると非常にありがたい言葉をいただいた。引き続き解決に向けて取り組んでいきたく、今後ともご指導賜るようお願いする。

また、委員の任期が平成33年3月31日までとなっており、平成30年度も7月頃に会議を開催するので引き続きよろしく願います。