

第7回長浜市空家等対策推進会議 要点録

I. 日時：平成30年8月1日（水）午後2時～午後4時30分

II. 場所：長浜市役所本庁舎2階2-A会議室

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】山田都市建設部長、下司都市建設部次長、
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2人

【傍聴者】0人

IV. 内容

1. 開会あいさつ（山田都市建設部長）

この会議では、特定空家等の認定と対策について、ご意見いただき、事務に活かさせていただいている。現時点で特定空家等に50件認定している訳だが、今日時点で既に17件の完全解消と4件が解体等に向けての動きに至っている。県下の各市町の動きを見ても非常に成果を上げているのではないかと感じている。市内の空き家はまだまだあり、一つ一つあるいはケースケースごとにその望ましい形の空家対策を今後も進めてまいりたい。

2. 報告事項

(1) 資料3-1 空家等対策計画進捗管理表（目標値別）と資料3-2（取組別）に基づき、空家等対策計画の進捗状況を説明

・現在、各自治会に対して、空き家の実態アンケートを実施中

(2) 参考資料3を基に第4回会議（平成28年12月16日開催）、第5回会議（平成29年7月7日開催）、第6回会議（平成30年1月10日開催）で認定した特定空家等50件について、進捗状況を事務局より説明

→特定空家等50件のうち、17件が解決済み。

【意見、質疑等】

委員：自治会などから相談があった場合に、進捗状況を自治会に伝えているか。

事務局：できる限り伝えるようにしている。所有者から反応や解体の情報が入ったときは自治会等にお知らせしているが、所有者調査に時間がかかっているなど進展がないときは連絡できていないこともある。

3. 特定空家等の認定について

- 『1番（南呉服町）』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

→116点で特定空家等に認定

【意見、質疑等】

事務局：長浜駅の近くである。細い道にしか面していない。今月に南側の建物が解体されたため、駅前やデッキからも見えるようになった。

委員：所有者はわかっているのか。

事務局：わかっている。

- 『2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

→136点で特定空家等に認定

事務局：直近では草に覆われてしまっていて確認できないため、冬に撮影した写真を添付している。

委員：主柱が腐食していると、いずれ倒れることになる。

- 『3番（千草町）』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

→126点で特定空家等に認定

事務局：この物件の所有者は、別の特定空家等に認定している所有者と同じ。相続人が多数いて、ほとんどの相続人が相続放棄されている。

- 『4番（岡谷町）』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

→11点で特定空家等には非該当

事務局：建物自体しっかりしている。目立った危険箇所はなかった。相続放棄されている物件でどうすればよいか相談があった。

委員：相続財産管理人を誰も申立てしなければそのままになる。債権等ある方が利害関係人として申立てできる。

座長：物件をほしい方もできるか。

委員：買いたい相手がいないということで、利害関係人になれる。

委員：自治会館や自治会倉庫に使いたいということで申立てもできるか。

委員：その自治会が認可地縁団体として法人格を持っている必要がある。相続財産管理人が裁判所から選任され、その管理人との間で売買する。

委員：金額はどのように決めるのか。

委員：裁判所の許可とか意見を聞きながら決める。他に取得者がいないことを裁判所が納得すれば、時価よりも低く売買されることもある。

座長：自治会で購入する方法もあるということで、提案してみるのもよい。

委員：地域の人が買うのが一番良い。

●『5番（寺師町）』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

→63点で特定空家等には非該当

事務局：庇が傷んできている。バルコニーや壁は大丈夫な様子だった。これも相続放棄されている案件で自治会から相談があった。

委員：直すことはできるが、庇が折れてきているということは建築時期が同じだから全体が同じ状態になっていく。

座長：相続放棄されたもののまだ使えそうな家について何かしら手だてを考えた方がよい。

委員：相続財産管理人を申し立てるのに費用はいるのか。

委員：数十万円の費用がかかる。プラス財産、マイナス財産の精算をしてプラスなら返ってくる。基本は返ってこないと思って出さないといけない。

委員：地元も活用できるなら出せるかもしれない。活用が決まっていなくて出せないし、そのまま朽ちていく。もったいない。

事務局：所有者がいると解体されることもあるが、相続放棄されると誰にも言えない。別の特定空家等について、市で相続財産管理人の申立てを考えている。

●『6番（南浜町）』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

→資料では31点としていたが、屋根葺き材の剥落で25点加算。56点で特定空家等には非該当

事務局：母屋は大丈夫そうだが、外トイレが傷んできている。

委員：ここは自治会役員がビニールをかけるなど管理していた。所有者は何もしていなかった。自治会が手を入れていたので、この程度で済んでいる。

事務局：特定空家等にならなくても、継続して管理を依頼していく。

●『7番（稲葉町）』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

→127点で特定空家等に認定

事務局：農機具を入れている小屋のようだ。竹林の中にあり、入口しか見えない。所有者からは壊すという意向を聞いている。

●『8番（木之本町廣瀬）』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

→39点で特定空家等には非該当

事務局：これは空き家からの落雪で相談があった。相続人の一人が動いているが、相続人のうち一人と連絡が取れず、市からも文書を送っているものの返答がなく、とまってしまっている。

- 『9番（余呉町中之郷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
→200点で特定空家等に認定
事務局：2棟建物があり、1棟が崩れた状態である。所有者（相続人）が解体する意向を示している。

 - 『10番（余呉町中之郷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
→14点で特定空家等には非該当
事務局：これも建物は大丈夫。相続放棄されているため相談があった。
委員：もともと商売屋さんで、中に商品が残っているらしい。
座長：特定空家等にはならない。活用できればよいのだが。

 - 『11番（余呉町国安）』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
→63点で特定空家等には非該当
事務局：母屋の大屋根が傷んでいる、また壁の板張りが剥離している。手前の葺や離れは大丈夫のようだ。所有者に手紙をだしているが、返事がなく、注意深く見ていきたい。

 - 『12番（西浅井町野坂）』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
→152点で特定空家等に認定
事務局：道側から見ると大丈夫だが、裏にいくと崩れている。幸い畑側に倒れているので、道路には影響はなさそう。壁がくずれて中が見える。所有者とは連絡がとれており、何とか解体を検討したいとのことであった。

 - 『13番（西浅井町大浦）』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
→53点で特定空家等には非該当
事務局：屋根や庇が剥がれ、看板もあったが、連絡し、撤去の対応をしていただいた。
将来的には解体も検討されている。
- 座長：審議の結果、『1番』、『2番』、『3番』、『7番』、『9番』、『12番』の6件が特定空家等に該当すると思うが、ご意見ご質問はあるか。
- 全委員：異議なし。
- 座長：その他ご意見等はあるか。
- 委員：相続財産管理人制度について、もう一度説明をお聞きしたい。
- 委員：相続人が最初から存在しない場合、相続人が全員相続放棄して相続人がいない場

合があるが、そのときに相手がいいため、その物件や財産に利害関係がある方が裁判所に申立てして、管理人を立ててもら制度。管理人はプラス財産マイナス財産を処分して残りがあれば国庫に帰属させて終了となる。通常は法律の専門職が管理人になるので、その報酬として数十万円納めなければならない。案件により百万円以上かかることもある。相続人不存在になったからといって自動的に管理人ができるわけではなく、放置されたままになることが多い。

4. 意見交換

座長：次第4の意見交換だが、何かあるか。

委員：相続放棄の物件などの話が出ているが、こちらから管理人制度の話やこんな使い方ができるとか提案したりなど、活用を具体化するにはどうしたらよいか。いろんな方に来ていただいているのでアイデアが出せるのではないかな。

座長：市役所のできることでできないことあるかと思うし、相続人がいないものは皆が手をこまねいて20年30年経ってしまう。地元の人が覚悟を持ってNPOとかいろんな方法を考えていかないといけないのでは。

委員：例えばコワーキングスペースとして活用できないか。一人ひとりが出すお金は少ないので、それで維持管理や改修をできればよい。

委員：古民家再生協会が協力して空き家を改修し、民泊をするが、地域や自治会が一生懸命にならないとできない。受け入れてくれる地元の協力者があってこそできる。また、民間と市と一緒にやる方がうまくいく。

委員：コワーキングなりゲストハウスなりをするにしても自治会も誰がやってくれるのという感じ。自治会や周りの人の意識づけが必要。出前講座をこのグループで持ったらいいのではないかな。

事務局：出前講座のメニューを考えればよい。また、北部振興局で空き家の活用をテーマとした地域おこし協力隊を募集している。オーナーとプレーヤーをつなぐ仕事。マッチング力のある人に来てほしいと思っている。

事務局：去年の会議の中で議論もあり、今年から家財の処分に対する補助金を創設した。また、出前講座も10件ほどしているが、相続財産管理人制度の話もしている。もっと知っていただくようにする。また、広報ながはま9月1日号でも空き家の特集を組んでいる。

委員：面倒なことからは逃げたいという人が増えていて、相続放棄が増えている。価値があっても工夫すれば売れるかもしれないが、そのことを考えるのも嫌で、その労力かけるより自分の仕事で稼げばよいと考える。土地建物に対する愛着もなくなってきている。ただ、相続放棄をしたからといって完全に責任がなくなるわけではない。管理人が選ばれるまでは最低限の管理責任がある。物件の情報をあげることができれば、裁判所通してでもほしい人がいるかもしれない。

5. その他

座長：次第5のその他について事務局から何かあるか。

事務局：新しく創設した空き家流通・活用補助金のチラシ、今年度新しく作成した空き家管理を啓発する冊子、平成30年度の市の住宅施策を掲載した冊子すみごちアップを参考までにお配りさせていただきました。

6. 閉会（下司都市建設部次長）

今回特定空家等に6件が認定された。17件解消したと報告したところであるが、また新しく認定されたことになる。特定空家等が解消され、安全になることも目的ではあるが、そうなる前にどう対処するかも大事だと思う。特定空家等に認定されなかった物件についても対応していけないと感じた。今後も皆さんにいろいろご協力いただきながら取り組んでいきたいので、よろしく願います。本日はありがとうございました。