

第8回長浜市空家等対策推進会議 要点録

I. 日時：平成30年12月26日（水）午後3時～午後5時15分

II. 場所：長浜市役所本庁舎3階3-Bコミュニティルーム

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
（欠席：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）

委員の皆さまのおかげをもって特定空家等については、認定56件のうち20件が自主的な解消ということで成果が出ている。前回の8月の会議以降に9月と12月に市議会定例会があったが、両議会でも特定空家等の問題、あるいは増える空き家の問題について複数の市議会議員から質問いただいた。空き家問題がこれだけ関心が深いということと重大な問題だということ、認識も高まっているということに改めて感じているところである。今日は新たな認定についてご協議いただき、長浜市の取組についてご報告させていただく。

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）、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）、第7回会議（平成30年8月1日）で認定した特定空家等56件について、進捗状況を事務局より説明

→特定空家等56件のうち、20件が解決済み。

【意見、質疑等】

座長：かなり成果が上がってきていると思う。まだ調査中のものもあり、今後の進捗管理が重要になってくる。

座長：平成28年12月認定の三ツ矢町の物件だが、庇が後ろに入っている。2階の壁は大丈夫か。前の道に倒れてこないか。

事務局：中がどうなっているかは確認できない。

委員：建物の幅が狭いので、真ん中に通し柱はないと思う。

事務局：相続人がかなりの数になり、司法書士に相続人調査を依頼しているところであ

る。まだ追加で調査も行っている。相続放棄されていない方もおられ、権利者は数十人になると思われる。

委員：隣の家の方は心配では。

事務局：隣も空き家と聞いている。

3. 特定空家等の認定について

- 『1番（三ツ矢元町）』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

→170点で特定空家等に認定

事務局：道路に面した表面は大丈夫に見えるが、裏にまわると庇が落ち、壁が抜けているという状況。また、離れがあるがそちらの戸も抜けてしまっている。

- 『2番（一の宮町）』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

事務局：長屋の物件。建物登記が複数あるが建物所有者は一人。土地所有者は別の person になる。手前部分が平成29年7月に認定した特定空家等を解体した跡地になる。特定空家等が解体され、風が通りやすくなり、今回の台風で影響を受けたと思われる。

委員：長屋でも外壁が一体の場合と実はそれぞれ自立している場合があり、切れるものと切れないものがある。

事務局：ひとまず応急措置をされ、土地所有者と相談し、解体する意向である。

- 『3番（新栄町）』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

→70点で特定空家等には非該当

事務局：台風により被害が出た。道路まで資材が出たが、所有者で撤去された。

座長：建物の主体部分はしっかりしている。周辺部分をしっかり対応してもらいたい。

- 『4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

→73点で特定空家等には非該当

座長：建物としては歪んでいないが屋根に少し傷みがあるというところである。

- 『5番（木之本町木之本）』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

→54点で特定空家等には非該当

事務局：鉄骨造であり、建物主体部分はしっかりしている。外壁や軒天が外れてしまっている。

- 『6番（木之本町廣瀬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
→資料では59点としていたが、外壁の仕上材料の剥落で15点加算。74点で特定空家等には非該当
事務局：3軒建物がある。台風の影響で板が外れたり、窓が割れ、窓枠が外れたりしたが、所有者と連絡が取れ、板でふさぐ対応はしていただいた。
委員：判定票の中で、外壁材料の剥離に点数が入っていないが、角のタイルが剥がれているように見える。
事務局：確かにタイルが剥がれているため、15点加算させていただく。

- 『7番（木之本町廣瀬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
→39点で特定空家等には非該当
事務局：屋根瓦が少し外れている。5番、7番は同じ所有者である。

- 『8番（木之本町廣瀬③）』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
→139点で特定空家等に認定
事務局：誰かが出入りしているような痕跡もあった。所有者は判明しているが、話できていない。

- 『9番（木之本町廣瀬④）』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
→52点で特定空家等には非該当
事務局：瓦が少し外れている。窓ガラスが少し割れている。若干敷地内にゴミがある。といったことで相談があった。建物そのものに大きな傷みは見られない。
委員：こういった空き家はどのような形で相談があるか。
事務局：自治会から相談される場合、個人から電話や窓口で相談される場合、現地確認の際に近所の方から「ここの空き家も」と相談される場合などがある。
委員：危ないからどうこうというわけではなく、空き家だけだという相談もあるか。
事務局：そういったものもある。
委員：自治会からでなく、隣の方などが個人的に相談することもできるか。
事務局：相談は受ける。ただ個人の利害関係に及ぶ話であれば動きづらい。まずは自治会に相談いただく方がよい。
委員：これくらいの程度の空き家はいくらでもある。

- 『10番（木之本町田部）』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
→51点で特定空家等には非該当
事務局：コンテナ倉庫がころがってしまっている。屋根瓦が剥がれてしまっている。
委員：これは台風の被害か。こういうまだ修繕されていないところはたくさんある。

事務局：所有者とは連絡が取れていて、対応すると返答いただいているので、見守っていきたい。

- 『11番（木之本町千田）』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

事務局：台風の被害でシャッターが外れ、道をふさいでしまっているとの相談であった。確認したところ2階の窓ガラスも割れていた。

座長：これまでの説明と意見を踏まえると、170点の『1番』、139点の『8番』の2件が特定空家等に該当するかと思うが、ご意見ご質問はあるか。

全委員：異議なし。

座長：今回は母屋は割としっかりしているものが出ている。特定空家等にまでは至らないけれどもというのが多かった。

事務局：今回11件諮らせていただいたが、台風直後は本当に何件も相談があり、ここに諮る前に解決できた案件も5件6件ある。未解決だったらもっと案件があったはずだが、所有者と連絡が取れて直していただいたり、取壊していただいたりした。

委員：今回は修繕程度で済むものが多かった。市などから持ち主に言えばもっといい状態になるのではないかと思う。もったいない。

委員：今までは点数をつけていたのはほとんど古民家だった。今回の案件を見ると今後鉄骨造やRC（鉄筋コンクリート）造などが増えてきそうな気がする。特定空家等判定票の備考欄に書き込んでカバーできるならよいが、点数の幅を広げる、項目を増やすなどしないと対処できなくなるのではないか。

座長：鉄筋コンクリートになってくるとクラックがどれくらい入っているか、鉄筋が見えるか見えないかがひっかかってくる。鉄筋はほとんど傾かないため、柱はまっすぐ立っているが鉄筋が見えて錆びはじめていとなれば、場合により木造と鉄骨などの構造で判定票を分けるのか将来的には考えないといけない。

4. 意見交換

座長：次第4の意見交換だが、何かあればお願いします。

委員：以前にも一度意見を出したかもしれないが、指導なり勧告なりあったときにすぐに応じて壊されたときには、固定資産税の6分の1軽減（住宅用地の特例）を維持するなどのインセンティブとかきっかけをつくってはどうか。親戚や家族と話してもらったときに今すぐ壊したらこういう優遇も受けられるが、壊さなければペナルティがくるとすれば解体が進むのではないかと思う。実際にやっても市の経済的な損失はあまりないのではないか。早く壊せば何年か優遇は続くが、結局そのあとは本来の税収が入ってくる。早く壊せば、その周辺的环境もよくなり、周り

の土地の価値が下がるのを防ぐ効果があると思う。費用対効果があると思うのでぜひ検討していただきたい。何年か前と比べると、国税庁も法務省も国交省もいろんな特例を出して空き家問題の解決のための特例や優遇措置を設けており、特例があってもおかしくないことが一般常識化してきている。

座長：これについて、事務局から何かあるか。

事務局：参考資料5に国や他自治体の動向を添付している。その中で先進的な取組を17ページ以降に取り上げられている。ひとつは相続財産管理人制度についてで、その次に除却跡地等の固定資産税の減免事例として4市町が掲載されている。市議会からも質問、提案いただいており、市としても検討を進めている。

委員：今年の台風で隣に迷惑がかかり、空き家を直すところが何件もあった。お金がなく3回に分けて支払うから飛ばないようにしてほしいと。経済的に厳しい方でもまじめな考えを持っておられる。そういう方への支援にもなりすごくいいと思う。

委員：不動産屋をしている立場から申しあげると、解体してもらった方が売りやすい。解体して渡すと言っても、買う側からすると古い家が建っているとイメージがわからない。売る側に更地にしたら売れると勧めても、解体すれば本当に売れるかと言われる。

座長：資料では、早い段階で実施されているところは2年間減免している。あと10年間減免しているところがあるが、実施するとすれば何年ぐらいの想定になるか。

事務局：実施するとしたら3年から5年ぐらいが妥当ではないか。

座長：持ち主も売るのがだったら早く処分してもらった方がよい。10年は長い。なるべく早く回転するようもっていくためにも3年5年で切っておいて、その間に何とかしようという気になってもらうのがよい。

委員：するなら早くしていただいた方がよい。今まで自主的に壊された方との不公平が出てしまう。今の時期なら以前より理解されやすいと思う。

座長：空き家対策推進会議としては、特定空家等の解体後の固定資産税の減免措置については進めていただきたいというご意見で集約させていただく。特定空家等の除却を進める流れの中でこのようなインセンティブがないとなかなか進まないということもあるので、前向きに市の方でご検討いただくということによいか。

全委員：異議なし

委員：また、空き家の予防という観点で終活が有効であると考えている。空き家以外にも有効であるが、遺言であったり、認知症で一人暮らしになる恐れがあるなら後見人の手続きなどを元気なうちにしといてくださいといった案内を保健医療課などの何かの通知と一緒に入れてもらうことができないか。また、行政と他機関が合同で終活の相談会やセミナーなどをすることも予防策になると思う。もうひとつ、亡くなられてすぐのときに市民課や税務課に行かれると思うが、そのときに空き家をどういうふうに対処したらいいのか、例えば相続放棄や一定期間内の売却時の

税制優遇措置、家財処分の補助金制度や空き家バンク制度など、目に触れるようにしたらどうか。空き家になってどうしようもなくなる前に活用などを案内することは地味だが予防としていいのではないかと思う。

5. その他

事務局：資料5の特定空家等の認定について、今回2件認定になるので、認定した特定空家等の合計は58件となる。

その下だが、今年自治会を対象としたアンケート調査を実施させていただいた。速報値ということで少しご紹介させていただく。概要については、自治会に空き家の数や増減、問題の有無など7項目伺った。421自治会のうち334、約8割の自治会に回答いただいた。その回答いただいた中で空き家の戸数が1,863戸ということで世帯数から見た空き家率は5.7%と前回の平成25年度数値(5.1%)と比べてやはり増えているというのが現状である。裏面についてはそれぞれの問いに対する回答割合である。問3の「空き家の増減」では、空き家の増えている自治会は25年度よりも増えている。減っているという自治会も増えている。問4の「空き家の問題の有無」については、問題になっているところよりも問題になっていないところの方がまだ多い状態。問5の「空き家問題」の中で皆さん気にされているのが防災や防犯上の問題ということで、問題になっていると答えた自治会の8割が危惧されている。そして、問6「自治会内の空き家の状態」で、全部倒壊していると回答した11自治会は特定空家等に認定している空き家がある自治会からの回答だった。他に一番多かったのが草木の繁茂ということで、自治会で苦慮されていることがアンケートでわかった。そして最後の問7「自治会の考え方」として、活用したいという自治会が57とかなり多い自治会に回答いただいたと思うが、反面、関わりは持ちたくないという自治会も21あった。自由意見もお聞きしていて、自由意見の中で一番多かったのが、「今は大丈夫。ただ10年20年経った後に心配である。」というものだった。将来的に危惧されている方が非常に多かったと見受けられる。また詳しい報告書は年度内に作成し、公表させていただきたいと思う。

6. 閉会（山田都市建設部長）

さきほど委員からお話いただいた固定資産税の問題については、内部でも検討していた。自治会からも解体してほしいという意向が出ている。税制面では別の部署であるため、問題提起して前向きに検討したいと思う。空き家は大きな問題であり、今後とも皆様のお知恵、お力を借り適切に対応していければと思うので、よろしく願います。