

第9回長浜市空家等対策推進会議 要点録

I. 日時：令和元年8月28日（水）午後1時30分～午後3時35分

II. 場所：長浜市役所本庁舎4階 4-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、
大森敏昭委員、國友喜代則委員、川村千恵委員
（欠席）大村悟子委員

【事務局】下司都市建設部長、嶋田都市建設部次長、
宮本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（下司都市建設部長）

全国的にも増加の一途を辿っている空き家であるが、空き家となってから適切に管理されずに放置されると災害や衛生面、景観面で住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす。昨年度までに58件を特定空家等に認定いただき、本日までに26件が解消された。特定空家等は行政処分の対象となってくるが、一方で個人の財産であることから、対応は非常に難しい。今回の会議で、空家等対策計画の進捗状況や前回会議以降の特定空家等の経過報告、そして新たに相談のあった7件の空家等について、特定空家等認定を諮らせていただく。また、今後の空き家対策について、委員の皆さまからご意見を頂戴したい。

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

→進捗率をA～Cの3段階で評価。概ねA評価、B評価だが、一部取組を始めたところでC評価もある。

(2) 資料4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）、第8回会議（平成30年12月26日開催）で認定した特定空家等58件について、進捗状況を事務局より説明

→特定空家等58件のうち、26件が解決済み。

【意見、質疑等】

座長：努力いただき、かなり解決に結びついている。市が頑張っているから市に任せたらいいという空気にならないよう、きちんと説明しながら進めていくことが大切である。

委員：相続放棄されて、相続人不存在というのが多い。

委員：何かしようとするすると相続財産管理人を裁判所に申立てて、裁判所に選任された人が相続人に代わって売却といった権利行使ができる。管理人は専門家である弁護士や司法書士が選ばれることが多い。

(3) 資料6～8を基に今年度に創設した空き家対策支援制度を報告

●空き家活用地域活性化事業助成金

自治会などが空き家又は空き家の除却跡地を地域活性化の用途に使用するための空き家改修工事や空き家除却工事に対する補助金

●空き家と農地を一緒に取得する場合の規制緩和

空き家バンクに登録された空き家に付随もしくは同一集落内に存在する農地の取得に係る下限面積を引き下げ

●特定空家等の除却跡地の固定資産税等の減免

特定空家等を除却した敷地について最長3年間、除却前の住宅用地特例を適用した減税額分を固定資産税・都市計画税から減免

3. 特定空家等の認定について

●『1番（八幡中山町）』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

→217点で特定空家等に認定

【意見、質疑等】

事務局：建物の一部が倒壊してしまっている。所有者は3人いる。周囲に建物があり、解体には手間がかかりそうである。また木の枝がとなりの敷地に越境している。

座長：半分は屋根が残って半分は屋根が落ちているが、一体の建物か。木は倒れている状態か。

事務局：一つの建物である。木は倒れている訳でなく、枝が出ている。

●『2番（西上坂町）』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

→228点で特定空家等に認定

事務局：10分の1の著しい傾斜があるということで228点となっている。

委員：所有者は近くに住まわれているのか。

事務局：市外に住まわれている。小屋で建物登記がなく、土地所有者に対して対応を

依頼している。

●『3番（宮部町）』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

→61点で特定空家等には非該当

事務局：土地の所有者と建物所有者が異なる。土地所有者は相続放棄をされている。

元々土地と建物の所有者は同じだったが、土地だけ売買で所有権移転されたが、建物は前の所有者のままの状態である。

委員：写真の状態から見て点数が低いような気がするが。

事務局：物が散乱しているが、主たる建物の点数である。自治会からは不法投棄されているとの話もあった。

委員：特定空家等にならないと管理しなさいと言えないのか。

事務局：特定空家等の該当非該当に関わらず通知は出す。

委員：ここも通知は出ているか。

事務局：居住していた土地所有者の相続人に通知を出したところ、相続放棄をされた。

●『4番（桜町）』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

→44点で特定空家等には非該当

事務局：屋根葺き材の剥落のみ点数が入っている。所有は法人名義だが、みなし解散されていて実態がない。

●『5番（湖北町山本）』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

→121点で特定空家等に認定

事務局：建物が5棟ほどあって道路に面している蔵と物置がひどい。相続人は相続放棄している。

委員：この点数はどの建物の点数か。蔵か。母屋か。

事務局：敷地全体を評価している。点数がついているのは蔵、物置。

委員：母屋は大丈夫か。

事務局：雨樋だけ垂れている。

座長：5棟ある場合はそれぞれ点数をつけた方がいい。明らかにこれとこれは解体とわかる。

事務局：5棟あった場合にそれぞれを特定空家等かどうかを認定するものではない。母屋がまだ大丈夫であってもどれかが悪ければ（勧告を受けると）住宅用地の特例がなくなる。5棟別々に判定する場合は、母屋が大丈夫であると住宅用地の特例が受けられてしまうことになるため、敷地内で1件として認定することになる。指導する際はどの建物のどこをどうするかを指導する。

部長：どれを対象にしているかがこれではわからない。評価書は別々に作った方が

よいのではないか。

座長：母屋に下屋がくっついているようなときは1棟の建物でよいが、蔵は蔵で点をつけるが点がつけやすい。常に説明できる資料がよい。

事務局：次回から変更させていただく。

座長：またやり方を考えてもらい、不都合があれば修正すればよい。

●『6番（高月町馬上）』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

→49点で特定空家等には非該当

事務局：屋根ふき材の剥落と軒の裏板の腐朽、雨樋のたれ下がりがある。所有者を調べているが、住民票がそのまま居住が不明となっている。

座長：ブルーシートの下は何か崩れているのか。

事務局：物が置いてある。

座長：瓦もそんなにずれていない。トタンがめくれているということか。

事務局：自治会から相談があったときはトタンが飛んできて近所に当たる。特に去年の台風でそれがひどかったとのことである。

●『7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：屋根ふき材が剥離しているだけで影響度を加味しても39点。土地と建物の所有が異なる。土地だけ名義が変わっていて、建物が未登記で前の所有者のままになっている。

座長：審議の結果、『1番の八幡中山町』、『2番の西上坂町』、『5番の湖北町山本』、3件が特定空家等に該当するが、ご意見ご質問はあるか。

全委員：異議なし。

4. 意見交換

部長：相続放棄をされるが、実際住んでおられた方が亡くなられたときには建物以外にも財産を持っておられたと思う。そういうものは相続放棄するときに回収できないのか。

委員：相続放棄を受理するのに裁判所も明らかにおかしいということがなければ認められているようだ。債権者がもらうものだけもらって、責任だけ逃れていると異議を申し立てて認められたら効力がなくなる制度になっている。しかし、債権者が金融機関であれば裁判所が放棄を認めてしまえば経理処理ができるのでそれ以上追うことはしない。

委員：法律まで変えてこないといけないようなこともあるのでは。

委員：法律で解決しないといけないものもあると思う。例えば不動産登記法では家を建てたとき、壊れたときと建物の物理的変更について1か月以内に登記しなければならないと規定している。しなかったら罰金もあると規定されている。しかし実際に罰金はかかっていない。罰金をかけるようにすれば、しっかり登記されて、誰の名義かわからないようなことにならないのではないかと思う。

また、固定資産税の住宅用地に対する優遇措置がある。極端だが建物登記をしていなければその軽減が受けられないようにしてもいいのではないか。しっかり建物登記をしてはじめて優遇措置を受けられるようする。建物登記をしようとする10万円単位のお金がかかってしまうが、不動産登記が不完全なことが所有者を追えない原因の一つだと思う。

さらに言えば、空き家になってすぐ捕捉できるような方法が必要だと思う。どうしようもなくなってからでは余計に手間がかかる。空き家になってすぐ調査受けて、次の活用を考えてもらうことが理想である。

委員：今年自治会長をしているが、地域のことは自治会が一番把握している。住人が亡くなれば、自治会長が長男や次男に空き家の世話をお願いしますと依頼するものだが、それができていない自治会もある。

委員：集落によっては空き家にして出ていくのだったら、そこを取り壊して更地にしてくださいというルールがあるところもある。

委員：自治会から呼びかけはできる。自治会長は仕事もあって大変だが、お金もそんなかからずにできることはすべきである。自治会も一生懸命にならなければ大変なことになる。みんなやらないといけないことはわかっているのに、市から一言言えればいい。自治会も自分のところのことである。

事務局：基本的に個人の財産であるが、自治会でもしていただくのは非常にありがたい。

委員：去年空き家調査がアンケート調査だけで終わりではなく、それをどうしたいですかというその後の意向調査とか後の活用ができていないのでは。

事務局：昨年のアンケート調査では空き家がどこにあるというところまでは回答はもらっていない。空き家の件数と自治会の意向を聞いているものである。アンケート結果も踏まえて新しい補助金制度を創設した。

委員：子どもが年に1回帰ってきたりするが、仏壇があつたりするとなかなか空き家バンクでの利活用の登録が難しい。早いうちに利活用できるとそれなりにうまくいくが、代が代わってからでは難しい。

委員：自分の代では空き家バンク登録を敬遠したり、亡くなったばかりでは登録が難しい。三回忌まではこの家で法事したいということもある。そうかと思えば、逆に自分が出たら空き家になってしまうので、自分が生きているうちに登録したいという依頼もある。

座長：誰がそこを相続するかをはっきりしとかなないと貸すことも売ることもできない。

仏壇が今まで邪魔になっているかと思えば、登記ができていなくてにつきもさつちもいかないというのが空き家の中に多い。

事務局：亡くなってから3年以内に建物を売ると、所得控除される制度（空き家の譲渡所得3000万円控除）がある。今年は問い合わせが多く、年々増えてきている。

委員：制度を知らない人も多い。三回忌まで自宅でした後に知っても時間がない。

5. その他

座長：そろそろ時間になるが、最後に次第5のその他について事務局から何かあればお願いする。

事務局：いろいろなご意見ありがとうございました。その他として、昨年度まで行っていた空き家活用ワークショップに代わり、司法書士会のご協力を得て、相続などを含む空き家相談会を11月頃に開催する予定をしている。

次回の開催は来年1月下旬頃を予定しているので、よろしく願います。

6. 閉会（嶋田都市建設部次長）

今日初めて参加したが、いろんな意見をもらい、考え深いものがある。今日の会議で新たに3件認定し、残っている特定空家等が35件になった。認定には至らないものもあるが、行政側も改善を通知するしかなく、これらをどうしていくのかということも課題の一つだと感じている。空き家問題だけでなく、農地の問題や空き家が解体された後の遊休地の問題も話があった。行政としては様々な部局が連携しながら対応していかなければならない。自治会や近隣の方々も一緒になって、空き家の活用についていろいろ考えていかないといけない。さらに、いろんな機会を通じて啓発や周知することが必要である。さまざまな課題が見えてきたが、それぞれを一度に解決する手法はない。制度の見直し、ブラッシュアップをしないといけない。委員の皆さんのご協力をお願いしたい。今日はどうもありがとうございました。