

審議会等の会議報告

1 会議名	第6回津市空家等対策委員会
2 開催日時	平成30年2月26日(月) 10時から11時25分まで
3 開催場所	津市役所本庁舎 4階庁議室
4 出席した者の氏名	(津市空家等対策委員会委員) 伊藤祐一、小黒敏克、川井一浩、草深靖志、國分恵之、 豊福裕二、藤田和男、藤田伸行、紀平英一、菊田文雄 片田正樹(奥山巖 代理) (事務局) 都市政策課長 別府敏 都市政策課都市計画・景観担当主幹 石田淳美 都市政策課都市計画・景観担当 横田斉也 都市政策課都市計画・景観担当 水谷吏揮
5 内容	1 空家等対策に関する課題の進捗状況について 2 今後の取組について
6 公開又は非公開	公開
7 傍聴者の数	0人
8 担当	津市都市計画部都市政策課都市計画・景観担当 電話番号 059-229-3290 E-mail 229-3177@city.tsu.lg.jp

会議の内容 以下のとおり

- 事務局
お待たせいたしました。本日は、皆様には大変お忙しい中御出席をいただき、誠にありがとうございます。
ただ今から、第6回津市空家等対策委員会を開催させていただきます。
まず、本日の資料について御確認願います。事前にお配りしておりました、事項書、資料1 パワーポイントの資料の2種類と、本日お配りしております、参考資料 空き家相談受付表、参考資料 空き家情報バンク登録物件一覧の2種類でございます。不足等はございませんでしょうか。
それでは、会議を進めさせていただきますが、本会議は津市情報公開条例第23条の規定に基づいて公開し、一般市民の方の傍聴席を設けております。また、会議の結果を、発言者の氏名と共に、ホームページで公表させていただきますので、御了承のほどよろしく願います。
さて、本日の会議の議長ですが、津市空家等対策委員会設置要綱第6条第1項の規定によりまして、委員長が務めることになっておりますので豊福委員長よろしく願います。
- 豊福委員長
本日は、委員の皆様のお出席を賜り厚く御礼申し上げます。
委員各位におかれましては、本日の議事について、よろしく御意見をいただきますようお願い申し上げます。
また、議事運営につきまして、委員の皆様のお協力をよろしくお願いいたします。
それでは、お手元の事項書のとおり進めたいと思いますが、事務局から本日の傍聴者の状況の説明をお願いします。
- 事務局
本日は傍聴希望者がございませんので、そのまま会議を続けていただければと思います。
- 豊福委員長
それでは、委員会の成立の可否について、事務局より報告してください。
- 事務局
それでは、御報告申し上げます。
田中委員、中尾委員、奥山委員が欠席ですが、委員会委員13名中10名の方に御出席いただいておりますので、津市空家等対策委員会設置要綱第6条第2項の規定によりまして、会議は成立しております。なお、商業振興労政課の職員が奥山委員の代理として出席させていただいております。
- 豊福委員長
会議の成立を認めます。
それでは、事項書の1「空家等対策に関する課題の進捗状況について」、説明をお願いします。
- 事務局
お配りしております資料1を御覧ください。
昨年10月に開催し、皆様から御意見をいただきました前回の委員会において、空き家対策に関する課題を報告させていただきましたが、今回はその後の進捗について報告させていただきますので、実施方法等について、御意見や御提案をいただければと思います。
まず、津市環境保全課から、藤田委員をお願いします。

藤田伸行委員

空き家の発生抑制と適正管理の促進に関して、前回委員会で御報告した課題に対する進捗状況を説明させていただきます。私ども環境保全課では、広報津、環境だより、市ホームページで空き家の適正管理に関する周知・啓発を行うほか、固定資産税の納税通知書を送付する際に啓発チラシを同封しており、また老人福祉施設等でも入所者やその御家族に対してチラシを配布するなど、様々な取組を行っております。現在は、老人ホームで配布しているチラシを除き、その内容は同じものとなっております。資料の中で、「市街地や山間部など、それぞれの地域の実情に応じた啓発を検討中」となっておりますように、例えば、市街地のすぐ売れていくような空き家に対しては主に利活用を考えていただくような啓発を、山間部の売れにくいような空き家では解体を考えていただくような啓発を行うなど、地域の実情に応じた啓発を検討してまいります。

次に空き家無料相談会についてですが、相談会は他市でもたくさん開催されており、そのほとんどが地元の宅地建物取引業協会様を中心に開催されているものです。本市においても開催に向けて、三重県宅地建物取引業協会様をお願いさせていただき、同協会をはじめ、三重県司法書士会様、三重県土地家屋調査士会様、三重県建築士事務所協会様、ほか3団体と合わせて7団体から成る団体である空き家ネットワークみえ様に御協力をいただき、昨年9月16日に第1回目の空き家無料相談会を開催させていただきましたところですが、大変好評でしたので、現在は平成30年度の開催に向けて調整させていただいております。決定事項ではありませんが、開催日は平成30年9月16日の日曜日、会場は津センターパレス2階のホールで開催させていただきたいということをお願いしているところでございます。以上です。

事務局

続いて都市政策課から御説明させていただきます。

前回の委員会において、空き家等の利活用の促進に関する都市政策課からの課題として、「津市移住促進のための空き家リノベーション支援事業補助金の活用に向けた周知」、「空き家情報バンクの登録物件の掘り起こしや、成約件数増加に向けた取組」、「空き家の利活用に関する、国の補助金を活用した補助施策の検討」を課題として挙げさせていただきました。

まず1つ目の「津市移住促進のための空き家リノベーション支援事業補助金の活用に向けた周知」についてですが、今年度は当該補助金の利用実績がありませんでした。来年度以降、この補助金を活用いただけるよう更なる周知が必要だと考え、空き家情報バンクの利用登録を申込まれた方へ利用登録完了書を発送する際に、県外にお住まいの方へは補助金のお知らせチラシを同封しております。

また、三重県などが主催する名古屋や大阪、東京で開催される移住相談会へ参加する際には、補助金の紹介もさせていただいております。

これらの取組により、本市へ移住をお考えの方に効果的に周知できるのではないかと考えております。

2点目の「空き家情報バンクの登録物件の掘り起こしや、成約件数増加に向けた取組」のうち、登録物件の掘り起こしについては、後ほど事項書2の「今後の取組について」で詳しい御説明をさせていただくのでここでは省略させていただきますが、状態の良い空き家の所有者に対してダイレクトメールを送付させていただくことを考えております。

次に、成約件数の増加に向けて、利用者の利便性の向上を図るため、平成30年1月31日に空き家情報バンクサイトをリニューアルしました。当該サイトでは、市域を6地域に分割したエリアや価格等で検索できる機能を搭載し、希望の条件の物件を探しやすくしました。今後も各エリアの自然や魅力を紹介するページを作成するなど、当該サイトを充実させ、成約件数増加に向けて取組を進めます。

空き家情報バンクの1月31日時点の実績についてですが、物件登録は7月11日の対象地域の拡大以降、22件の登録と1件の成約があり、拡大前の件数と合計して32件が登録されております。32件の登録物件の地域別内訳としては、津地域が8件、久居地域・芸濃地域・美里地域・一志地域がそれぞれ1件ずつ、白山地域が2件、美杉地域が18件となっております。32件の登録物件につきましては、お手元にお配りしております。参考資料の津市空き家情報バンク登録物件一覧に詳しい情報を掲載しております。利用登録者については、拡大後に79人の登録があり、現在は168人の登録となっております。

こちらがリニューアルした津市空き家情報バンクサイトの「エリアから物件を探す」ページです。

市域を生活圏などから北西部エリア、北部エリア、中央部エリア、南部エリア、南西部エリア、美杉エリアの6エリアに分け、各エリアの空き家を探すことができます。

こちらは「条件から物件を探す」ページです。価格や間取り、築年数等の条件から物件を検索することができます。

3つ目の、「空き家の利活用に関する、国の補助金を活用した補助施策の検討」です。前回の委員会で、国の補助金を活用した施策として、「空き家対策総合支援事業」を御紹介させていただきましたが、来年度に向けて国による新たな補助制度の議論が続けられている中、現行の施策と併せて本市の実情に見合う施策を引き続き検討していきたいと思っております。

続いて美杉総合支所地域振興課から、菊田委員お願いします。

菊田委員

空き家等の利活用の促進に関する美杉総合支所地域振興課の課題として、「空き家情報バンクの利活用促進及び登録物件の掘り起こしに向けた取組」、「移住交流促進だけでなく移住後の支援の在り方の検討・実施」を前回の委員会で挙げさせていただきました。

まず、空き家情報バンクの利活用促進及び登録物件の掘り起こしに向けた具体的な取組としましては、三重県及び津市のホームページを活用した情報発信、美杉地域内の観光拠点施設である道の駅美杉及び伊勢奥津駅前観光案内交流施設ひだまり、たろっと（太郎生人）三国屋の3施設に空き家情報バンクのポスターを掲示し、周知しております。また、納税通知書を送付する際にお知らせチラシを同封しているほか、空き家台帳を活用して空き家所有者及び管理者へダイレクトメールを送付しました。空き家台帳に登録されている美杉地域の380件の空き家のうち、土地及び建物の所有者が確認できた55件に送付したところ、3件の返答がありましたが、引き続きバンクへの登録について呼びかけていきたいと思っております。

空き家情報バンクの美杉地域の空き家の登録件数は、平成30年1月31日時点で18件でございます。18件のうち、平成29年度に登録いただいたのは10件であり、また2件が登録準備中です。平成28年度の登録物件数が8件でしたので、取組の効果が多少は現れたのではないかと感

じております。

次に、「移住交流促進だけでなく移住後の支援の在り方の検討・実施」について、移住交流促進支援として、津市田舎暮らしアドバイザーの御協力を得て、県外都市部でのPRや道の駅美杉において毎月第二、第四日曜日に田舎暮らしを希望される方を対象とした休日相談会を開催しております。津市田舎暮らしアドバイザーとは、移住者の相談への対応や、美杉地域への移住・居住のPRを行っていただいている方々で、現在6名に委嘱させていただいております。今年度も県外都市部で開催される移住相談会へ、東京で1回、大阪で2回、名古屋で1回の計4回参加し、15組21人の方々に来場いただきました。また休日相談窓口には、平成29年度中に31組56人の方々が美杉地域の特色や空き家情報など、様々な相談に訪れていただきました。これらの取組から、空き家情報バンクの物件交渉に繋がったものもあります。

空き家情報バンクを利用して美杉地域へ移住又は二地域居住をしていただいている方を対象に、移住者懇談会を3月4日に開催します。これまで、移住後の移住者の声を聴く機会を設けていなかったことから、移住者の不安や困りごとを解消するとともに、移住者間のつながりを持ってもらうことにより、快適に田舎暮らしをしていただくことを目的に移住者懇談会を開催します。その場でいただいた御意見等を参考に、今後の取組の充実に活かしていきたいと思っております。

事務局

続いて、商業振興労政課からお願いします。

商業振興労政課職員

当課では、空き店舗等に対する改装費等の補助を行っておりますので、その観点から「商店街振興団体等による空き店舗等の把握に対する取組」、「商店街等活性化推進事業補助制度の採択件数増加に向けた取組」という2つの課題を挙げさせていただいております。

1つ目の「商店街振興団体等による空き店舗等の把握に対する取組」について、空き店舗所有者との連絡・交渉が特に課題となっております。現在のところ商店街振興団体等に対して、出退店状況の把握を依頼しているところですが、例えば長期間閉店されている店舗や所有者が市外、県外で居住されている場合、所有者と連絡が取りにくい状況ですので、所有者への効果的な周知方法を検討しております。周知方法としまして、商店街振興団体等と協議させていただいているところですが、商店街様と連名で周知のためのチラシや手紙を送付させていただくことを検討しております。

2つ目の「商店街等活性化推進事業補助制度の採択件数増加に向けた取組」について、今年度は応募期間を定めた募集を5月、8月、11月と3回行ったところ、応募がありませんでした。12月1日から1月31日まで随時募集を行ったところ、4件の申請がありました。年度当初から随時募集とすると、年度の早い時期に応募いただいた方から採択という形になり、早い者勝ちとなってしまいますので、今後応募方法の検討を進めてまいります。実績としまして、平成28年度は、一次募集で14件の空き店舗等の登録があり、採択が3件、二次募集で15件の空き店舗等の登録があり、採択が2件、合計5件の採択となりました。平成29年度は、先ほども申し上げましたが、一次募集から三次募集までで採択が0件、12月1日から1月31日まで随時募集を行ったところ、資金面から1件取り下

げがあったものの、3件の交付決定をしております。以上です。

事務局

最後に建築指導課から紀平委員お願いします。

紀平委員

建築指導課からの課題として、「様々な問題を抱えている所有者に対する改善への提案や、民間事業者の活用方法」、「所有者特定に向けて登記及び課税情報を明確にするため、所有者把握の簡素化に向けた法整備が必要」、「危険空き家の代執行に向けた専門家（弁護士、司法書士）等との協体制の構築」の3点を挙げさせていただきました。

まず1点目の「様々な問題を抱えている所有者に対する改善への提案や、民間事業者の活用方法」について、当課から危険な空き家等の所有者へ改善を依頼しているところですが、所有者の抱える様々な問題が見えてきております。例としまして、登記情報、課税情報により所有者を調査した結果、相続登記がなされておらず、所有者とみなす法定相続人が多数存在している場合、法定相続人同士の付き合いが全く無いことがよくあります。このような相続人同士の問題で改善が進まない場合、相続等の法律問題につきましては、裁判所や弁護士、司法書士や法律相談会の情報提供を行っております。また別の例としまして、所有者が老人福祉施設等に入所されていて連絡がつかない方、改善方法がわからない方、全く別の場所で生活されており土地勘の無い方、生活に余裕がなく、解体等の費用が捻出できない方など、様々なケースがあります。不動産仲介については不動産業者、解体費の見積もりについては三重県建設業協会の解体業者、家財等の残物処理については遺品整理業者、解体等の費用面については解体ローンなどを取り扱っている銀行等の金融機関など、参考となる民間事業者等の情報提供を行っております。以上のように、所有者に対する改善の提案等を行っていますが、所有者の抱える主な問題となっている解体資金の捻出の問題や、土地所有者と空き家所有者が違うことなどにより、改善が難しくなっております。土地、空き家ともに所有者が同一である場合は、空き家付きで土地を売ることができます。また、土地売買の資金をもって解体費用に充てることもできますし、更地にした後も別の土地利用が可能です。しかし、土地は所有しておらず、空き家のみ所有している場合、解体費用は自己資金で捻出するほかありません。これは解体が進まない原因の1つでもあります。また、土地売買の資金をもって解体費用に充てる場合においても、現実には解体費用より土地売買価格の方が低い場合があると聞いておりますし、解体して更地にした結果、固定資産税等が高くなり困っているという話も多く耳にしております。

2つ目の「所有者特定に向けて登記及び課税情報を明確にするため、所有者把握の簡素化に向けた法整備が必要」であることについて、前回の当委員会において所有者特定に向けて登記及び課税情報を明確にするため、所有者把握の簡素化に向けた法整備が必要で「相続登記の義務化」について国のほうでもそういった動きがあると申し上げましたが、昨年10月、法務省は所有者不明の土地問題を検討する「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」を発足させ、相続登記の義務化、土地所有権の放棄の可否、登記手続きの簡素化などを中心に進め、2019年までに民法や不動産登記法など関連する法制度を改正するかも含めて検討し報告書を取りまとめることとしています。その後、報告書は法務省の法制審議会に提出され審議される運びになっているとのことであります。この様な動き

があることから国政の動向を今後も注視していき、それに対応をしていかなければならないと考えております。

3つ目の「危険空き家の代執行に向けた専門家等との協力体制の構築」について、現在、特定空家に該当する案件で「空家等対策の推進に関する特別措置法」で法第14条1項の助言・指導を行っている件数が22件、法第14条2項の勧告が2件で近日に1件追加予定であります。このことから次の意向として法第14条3項の命令、法14条9項の代執行へと対応が移行することから、代執行に向けた体制の構築をしていく準備をしなければならぬ段階に来ています。しかしながら代執行に向けて数々の手続きや問題点などがあり、それを解決していくのに専門家の協力が不可欠です。その協力体制の一つとして津市空家等対策委員会はその役目を十分に果たすことが出来るものであると考え、今後この委員会に専門部会を新設することを依頼、提案致します。以上です。

- 事務局 以上が事項書の「(1) 空家等対策に関する課題の進捗状況について」になります。
- 豊福委員長 ありがとうございます。ただいま事務局から説明のありましたことについて、御意見、御質問がございましたら御発言をお願いいたします。
- 草深委員 相続登記の義務化は今後具体的にどうなっていくか、もう一度説明をお願いします。
- 紀平委員 昨年10月に法務省が所有者不明の土地問題を検討する「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」を発足させ、相続登記の義務化、土地所有権の放棄の可否、登記手続きの簡素化などの関連する法律を改正するかどうか検討していくこととしております。
- 草深委員 それはもう少し先ですよ。
- 紀平委員 2019年までに報告書を取りまとめられ、それ以降に法務省の法制審議会に提出され審議されるとのことですか。
- 草深委員 特定空家等を含めて空き家を解体した場合に、土地の固定資産税は高くなるんですよ。
- 紀平委員 建物が建っていると特例措置により土地の固定資産税は軽減されていますが、解体して更地にすると特例措置は解除されるので、固定資産税は高くなります。
- 草深委員 特定空家等を解体した場合も同様ですか。
- 紀平委員 同様です。
- 草深委員 わかりました。
- 紀平委員 質問よろしいでしょうか。以前より空き家を壊した後の土地の売買が増

えているかお伺いしたいのですが。

草深委員

基本的に買う側としては、解体費用がいくらになるかわからないため、更地で買いたい方が多いと思います。古家付きの土地については、売主負担で解体していただく方が良いと思います。

紀平委員

物件が売れたら、売主にその代金で解体いただくという流れですよ。

草深委員

はい。また、津市では耐震基準を満たさない木造住宅の除却補助金があるので、解体の提案はしやすいですよ。

紀平委員

木造住宅除却事業以外に、特定空家等の除却費を補助する事業を今年度から始めております。特定空家等に認定されていることが条件であるのと、予算の関係で件数が非常に少なくなっておりますが、実績として4件の交付を行いました。平成30年度も4件分の予算要求を行っております。

藤田和男委員

空き家情報バンクの登録物件の掘り起こしに向けた取組として説明いただいた、所有者へのDMの送付について、DMはどちらに送付されているのでしょうか。空き家であるということは、所有者は別の場所に住んでいると思うので、市はそのあたりの情報をどの程度調べられているのでしょうか。

菊田委員

空き家台帳のうち、所有者の所在がわかるものだけに送付しております。

藤田和男委員

空き家の処分の決定権者は誰なのか、民間業者では個人情報の保護の観点からわかりませんが、行政であればある程度調べられると思うので、その情報を所有者の同意があった場合に、民間業者へ渡すことができるような法整備ができれば空き家の利活用が進むのではないかと思います。親の財産を心配する子どもが多いんだったら、その子どもたちの居場所の把握ができればと感じました。

固定資産税の納税通知書は、相続登記がされていなくても相続人の代表の方に送付するんですよ。

事務局

はい。また、4月に納税通知書を発送する際に、空き家の適正管理と空き家情報バンクを告知するチラシを同封しておりますし、この後今後の取組の中で御説明しますが、具体的な実施方法は検討中ですが、現在美杉総合支所で行っているような所有者へのDMの送付を考えておりますので、市役所内で掘っている所有者の情報を、法令に則って活用させていただきます。

藤田和男委員

親族間でコミュニケーションが取れていない場合もありますので、誰が決定権を持っているのか把握して送付しないと、反応が得られにくいと思います。

豊福委員長

その他いかがでしょうか。

それでは今後の取組のところと重なる部分もありますので、事項書の「(2) 今後の取組」について、事務局から説明をお願いします。

事務局

引き続き資料1を御覧ください。配布資料の13ページになります。

「(2) 今後の取組について」ですが、平成30年度に行う予定である取組を報告させていただきたいと思います。実施方法等についての御意見をいただければと思いますのでよろしく願いいたします。

それでは、まず「空き家無料相談会の充実」について御説明します。

津市環境保全課の藤田委員をお願いします。

藤田伸行委員

昨年に開催した空き家無料相談会に来場いただいたのは81組、相談件数は155件、ブース別で117件の相談があり、大盛況でした。当日にアンケートを取っておりまして、相談内容が参考になったという方が62組で全体の77%、相談時間が十分であったという方が45組で56%、相談時間が不十分であったという方が5組で6%となり、概ね満足いただけたのではないかと思います。自由記述欄にいただいた御意見として、「今後どうしたら良いか方向性が見えた」、「専門的で適切なアドバイスをいただけた」、「幅広い相談ができた」などがあり、空き家に関する専門的な関係団体の方々に御協力いただいたことで、相談者に満足いただけたのだと思います。今後の課題となるような、「気楽に相談できる場をもっと設けてほしい」という御意見もいただきました。相談会は一日だけですので、常設の相談窓口の必要性を感じますが、関係団体の方々の御協力が必要ですし、すぐにできることではありませんので、今後の課題として考えております。

また、相談会に参加いただいた方から後日、フォローアップをしてもらえないのかといった御意見をいただきましたが、昨年の相談会を行うに当たり、市も参加する相談会ということもあり、収集した個人情報は統計以外に利用しないと決めておりましたので、フォローアップはできませんでした。その後内部で検討した結果、フォローアップは重要ですし、相談者本人が希望すれば個人情報を活用しても良いのではないかと考えております。お手元に配布させていただきました参考資料の空き家相談受付票を御覧ください。こちらは伊勢市が行った空き家無料相談会の受付票として、本市と何が違ったかと言うと、相談後のフォローアップまで考えており、相談者にフォローアップを希望するかしないか意思表示ができるようになっておりました。平成30年度の本市の相談会においても、伊勢市の例を参考にさせていただき、相談者にフォローアップを希望するか確認し、希望する場合はフォローアップを行ってまいりたいと考えておりますので、空き家ネットワークみえ様にもお願いをさせていただき、協議しているところです。以上です。

事務局

続いて、「空き家情報バンク登録物件の掘り起こしや、成約件数増加に向けた取組」について御説明します。

まず、進捗状況の説明の中で「後ほど詳しく御説明させていただく」と申し上げた、登録物件の掘り起こしに向けた取組といたしまして、平成27年度に行った空き家外観調査において、「すぐに居住できる状態」とであると判定した空き家1,433件の所有者に対し、空き家の利活用について啓発するダイレクトメールを発送します。その際に、利活用の1つの手段と

して空き家情報バンクの紹介も行うことで、状態の良い空き家の流通が促進され、また登録物件数の確保にもつながると考えています。

次に、成約件数の増加に向けた取組といたしまして、登録物件の見学会を開催したいと思います。

空き家を探している方に、気軽に物件をみていただけるように、例えば、地域やテーマで物件を絞り、その物件をバスで巡る見学ツアーといったように、具体的な実施方法は現在検討中ですが、来年度に試行的に開催したいと考えています。見学会の実施方法などについて、御意見をいただければと思います。

続いて、「危険空き家の代執行に向けた専門家等との協力体制の構築」について御説明します。

紀平委員をお願いします。

紀平委員

課題の進捗状況でも説明しましたが、津市空家等対策委員会の部会という形式での代執行に関する専門部会の設立を提案するものであります。その部会のなかで審議いただきたい事項としては主に次の3点です。「代執行の実施に係る妥当性について」、「代執行を実施する空き家の優先順位の判断について」、「代執行の実施に係る所有者等からの費用の徴収について」であります。

まず1点目として、代執行の実施に係る妥当性についてですが、代執行する物件は空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき判定、対応した結果ではありますが、その妥当性の審議になります。それに至った経過ももちろん重要であります。例えば所有者の状況として生活保護者、施設入所者、高齢者などの生活弱者などを考慮するかどうか、などが考えられます。

2点目として、代執行を実施する空き家の優先順位の判断についてですが、代執行に至る対象案件が多数あるわけではありませんが、決定した案件以外の案件を後回しにした結果、それは全物件を一度には出来ない理由からではありますが、後回しにより今回代執行しなかった案件が原因で損害が第三者に出た場合、行政が国家賠償法による賠償責任を問われる可能性があることから、優先順位についての判断の審議になります。ただし、空き家は時間の経過により絶えず劣化しており、経過のみでの優先順位についての判断は難しいものではあるので審議が重要になってきます。

3点目として、代執行の実施に係る所有者等からの費用の徴収についてですが、代執行に要する費用については、代執行を行ったものの全額回収の見込みが立たない場合が、全国の他の事例においても報告があります。全額回収見込みがない案件に公費を投入し、代執行することに必ずしも市民全員が賛同されるとは限らず、場合によっては後々住民訴訟の対象となる可能性もあります。しかしながら、費用の全額回収が出来ないからといって危険な状態の特定空家等をそのままの状態のままにしておくことも行政としてできるものではありません。そのことから代執行に要する費用の回収見込みについて、説明できるようにしておいた上での審議になります。

素案である為、他の分野の方の御協力も必要になるかもしれませんが、他の自治体での構成者を参考にして、次の関係分野の委員の方々をお願い致したく考えています。

学識経験者の立場から三重大学様、法務の立場から三重県司法書士会

様、この委員会の委員ではありませんが、意見を頂くものとして津市委託の顧問弁護士、不動産の立場から三重県土地家屋調査士会様、三重県宅地建物取引業協会津支部様、全日本不動産協会三重県本部様、建築の立場から三重県建築士事務所協会様、行政として都市計画部、環境部、政策財務部などで構成を考えています。

以上になりますが、具体的には今後詰めていかなければなりませんので、その際はどうぞよろしくお願ひいたします。

事務局 以上が事項書の「(2) 今後の取組について」の御説明となります。

豊福委員長 ありがとうございます。

事務局から、平成30年度に行う取組として大きく分けて3点の提案がありました。「空き家無料相談会の充実について」、「空き家情報バンク登録物件の掘り起こしや、成約件数増加に向けた取組」、「危険空き家の代執行に向けた専門家等との協力体制の構築」ということですが、委員の皆様から御意見をいただきたいということです。それぞれにつきまして御意見、御質問をお願いいたします。

まず「空き家無料相談会の充実について」についていかがでしょうか。

豊福委員長 私からよろしいでしょうか。

相談会の充実ということで、開催回数や頻度はどれぐらいを考えておられるのでしょうか。

藤田伸行委員 現在は参加団体の方々ボランティアという形ですので、参加団体の方々には負担にならないような回数となります。今後も空き家無料相談会を続けていくのか、少なくとも年に1回は開催していくのか、参加団体の方々の御都合が良ければ2回開催するのか、常設の相談窓口を設置して移行していくのか、若しくは両方行うのかというところを現在考えております。現在は年に何回も開催するというのは難しいですが、まだ検討段階で関係団体との調整はできていませんが、例えば空き家コンシェルジュのような、関係団体と協力した常設の相談窓口を設置するべきではないかと考えております。

豊福委員長 常設の相談窓口を設置するにしても、当然費用は掛かりますよね。そのあたりは市としてどのようにお考えですか。

藤田伸行委員 そこは今後検討させていただきますが、空き家無料相談会に投資するよりも、常設の相談窓口に投資する方が費用を抑えられるのではないかと思います。

草深委員 常設の相談窓口の方が良いと思います。一日限りの相談会ですと、相談者が多数いらっしゃって、全員に対して十分な対応ができませんよね。昨年津市で開催した相談会においても、来場者のほとんどが不動産の相談でした。当日は台風の接近によりかなりの悪天候でしたが、たくさんの方に来場いただきました。それだけ相談の需要があるということなので、常設の相談窓口の方が良いと思います。

実施方法として、例えば市に相談を受け付ける窓口を設けていただい

て、相談内容によって各団体へ振り分けていただくといった方法が考えられますよね。

藤田伸行委員

市民の皆様に御理解いただいていますように、当課は現在、空き家に関する苦情等の窓口ですが、関係団体様との調整が可能であるならば、私どもで空き家の所有者からの相談についても窓口となって受け付け、その後内容によって各団体様に引き継がせていただくという形で、将来的に常設の相談窓口の設置ができればと考えております。

豊福委員長

常設と言っても週に1回など、定期的に開催する形でも良いと思います。相談する場を増やせばそれだけ相談も分散すると思います。他市でも、常設の窓口なんですけど、相談したい方は特にこの日に来てくださいといった形で実施している事例がありますので、検討されてはどうでしょうか。

藤田伸行委員

検討させていただきます。

豊福委員長

その他、この件に関していかがでしょうか。
では、次の「空き家情報バンク登録物件の掘り起こしや、成約件数増加に向けた取組」について、DMの送付や物件見学会の開催ということですが、御意見等いかがでしょうか。

豊福委員長

すみませんが、また私からよろしいでしょうか。
DMの送付や物件見学会の開催については、実施していただければ良いと思いますが、その他に成約件数の増加に向けた制度の充実はお考えでしょうか。例えば、子育て世帯に限定した県外や市外からの移住者に対する補助金ですとか、住宅金融支援機構と提携した移住者に対する金利の優遇など、四日市市や名張市は実施されていますが、そういったことは津市で検討されているのでしょうか。

事務局

補助金につきましては、現在のところ、県外からの移住者等に対する県費を活用した空き家のリノベーション補助金と、美杉地域の空き家を空き家情報バンクを利用して購入した際の、水回り及び水回り以外の改修に対する2種類の補助金があります。

新たに補助制度を設けていくのかどうかについては具体的に決まっていますが、今後三重県の事業がいつまで続くのか不透明な状況ですので、市単独の予算で補助施策を実施するのか、国の補助金を活用した補助施策を実施するのか、早急に検討が必要であると考えています。

また、住宅金融支援機構と提携した金利優遇ということで、フラット35のことだと思えますが、これまで子育て支援型や地域活性化型のUIJターンなどがある中で、この4月から新たに空き家対策についても優遇対象となると伺っております。これにつきましては前向きに検討させていただいております。

豊福委員長

わかりました。

あと1点申し上げますと、空き家情報バンクサイトについて、先ほど常設の相談窓口の話がありましたが、そういった情報を集約したページにした方が良いかと思えます。

この件に関しまして、その他いかがでしょうか。

それでは、3点目の「危険空き家の代執行に向けた専門家等との協力体制の構築」について、具体的に部会という形で専門組織を設置できないかという提案がなされましたが御意見等いかがでしょうか。

各委員から御発言いただければと思います。

川井委員

代執行について、今まであるいは今後予定されている案件ほどの程度ありますか。

紀平委員

代執行に至るまでに、まず空家等対策の推進に関する特別措置法第14条に基づいて助言・指導、勧告を経て命令へと移り、それでも改善されない場合に代執行という流れとなります。現在勧告を行ったものは3件あり、命令、代執行を行ったものはありませんが、時間とともに空き家は劣化していきますので、助言・指導及び勧告の件数は増加すると思われそうですし、今後命令以降の段階に移るものも出てくると思いますので、代執行に備えてその妥当性等を審議いただく部会の設置を提案させていただきました。

川井委員

わかりました。

草深委員

勧告された3件の所有者の方は、納得はされていますか。

紀平委員

勧告に対して反発的な反応はありません。勧告を行うことにより、解体に向けて前向きに検討いただいております。

草深委員

3件のうち、命令に移りそうな案件はありますか。

紀平委員

1件あります。

草深委員

勧告しても改善されない理由は何ですか。費用面な問題ですか。

紀平委員

費用面の問題もありますが、むしろ高齢の方ですので対応が難しいのだと思われそうです。

豊福委員長

部会が設置されたとして、部会の位置づけはどのようになるのでしょうか。部会の意見をこの委員会へ持ってくるのでしょうか。

紀平委員

まだ検討中ですし、今後御相談させていただきたいのですが、部会はこの委員会の委員のうち、法務や不動産、建築などに関係する委員にお願いしたいと考えています。

小黒委員

代執行を行った後、その解体費用を回収できない場合はどうなりますか。市が負担するのでしょうか。

紀平委員

代執行の対象となる空き家の所有者がわかっている物件については、所有者に対して費用を求めていきます。

所有者が確知できない場合、略式代執行という形で市の負担で行うこと

となります。全国的にも、略式代執行の件数の方が高い状況です。

小黒委員

人口減少時代ですから、国として法整備を行わないと、そういった空き家は増加し続けますので、今後対応がより難しくなると思います。

1件ずつでも解決できれば良いことだと思いますので、大変だとは思いますが少しずつ進めていただきたいと思います。

紀平委員

空き家の所有者から、市の方で解体してもらえないかというお話をいただくことがよくあります。市がやってくれるだろうという認識があるのだと感じます。

小黒委員

私も地域の空き家の所有者とお話ししたとき、地価も下がっていることもあり、もう好きなようにしてくださいと言われたことがあります。

紀平委員

私どもも、市の方に寄付したいとよく言われますが、すぐに対応できませんし、いただいても危険な空き家とその土地の管理ができないため、お受けするのは難しいです。

小黒委員

田んぼも山もすべて差し上げるので引き取ってほしいという話もありましたが、田んぼも山も維持管理が大変ですし、逆に負担となってしまいますよね。宅地についても地価が下がっており、解体費用分の値打ちが無くなっているところもあります。それで市が引き取ってくれるということであれば、皆さん市にゆだねてきますよね。

危険な空き家だけでなく、その土地や付属する田んぼや山なども含めた対応について、これから大変だとは思いますが、がんばっていただきたい。

豊福委員長

公費を投入して代執行を行うのかという是非も含めて部会で検討したいという提案だと思いますが、人口減少により全国的に家や土地は余ってくる時代ですので、国として制度を整えていただかないと自治体の負担が増えていくことになると思います。それは国の方で整備していただくとして、部会を設置するという方向でよろしいでしょうか。

それでは、今回来年度に行う取組として大きく3つの提案がありましたが、それ以外で実施した方が良い取組等がありましたら御発言をお願いします。

國分委員

代執行に向けた専門家等との協力体制の構築について、構成案として弁護士が括弧書きとなっているのはどうしてでしょうか。

紀平委員

当委員会に弁護士の方はいらっしゃらないためです。案として、本市の顧問弁護士に依頼しようと検討しておるところです。

國分委員

代執行を行うと、こちらが訴えられる場合もありますよね。そういった場合も想定して是非弁護士を入れていただいた方が良いと思います。

豊福委員長

私も弁護士は入れていただいた方が良いと思います。

草深委員

代執行費用の回収についてもアドバイスいただけそうですね。

豊福委員長

その他いかがでしょうか。
特にないようですので、本日の議事については以上となりますが、その他事項として何かありますでしょうか。

事務局

ただいまお手元に、東海市が作成した空き家に関するパンフレットを、一つの例示としてお配りさせていただきました。
本市においても、本日報告させていただいた今後の取組以外に、空き家を将来的に所有する可能性のある方や、既に所有されている方に対して、相続することとなったときの注意点や、適正な管理の重要性及びその方法、また売却や賃貸などの利活用や解体などについて、わかりやすく周知するためのパンフレットを作成したいと考えております。内容について各団体様に御相談させていただくこともあるかと思いますので、御協力いただきますようお願いいたします。以上です。

豊福委員長

その他よろしいでしょうか。
では事務局にお返しします。

事務局

本日は長時間にわたり、御意見等いただきまして誠にありがとうございました。本日の委員会をもって、委嘱期間内に開催する委員会は最後となる予定です。空家等対策計画の策定にはじまり、本委員会を6回開催させていただきましたが、委員の皆様にはたくさんの御意見をいただきましたこと、改めて御礼申し上げます。今後も引き続き御協力いただきたいと思いますので、よろしく願い申し上げます。以上を持ちまして終了となりますので、お気をつけてお帰りください。ありがとうございました。