

会議録要旨

会 議 名	山陽小野田市空家等対策協議会（第2回）
開 催 日 時	平成29年12月20日(水) 18時～19時30分
開 催 場 所	山陽小野田市役所 大会議室
出 席 者	藤田剛二市長、岡田卓司氏、増山和男氏、 瀬口潤二氏、磯谷美津子氏、石部智子氏、村上景二氏、 山本賀一氏、西原敏郎氏 以上9名
欠 席 者	金田和博氏 1名
事務担当課	市民生活部生活安全課 城戸部長、吉村課長、亀崎課長補佐、光井主査 磯野
会 議 次 第	1 市長あいさつ 2 議題 (1) 空き家の実態調査について（中間報告） (2) 山陽小野田市空家等対策計画（案）について 3 その他
会 議 結 果	1 市長あいさつ 2 議題 (1) 空き家の実態調査について（中間報告） ○資料1に沿って、事務局より説明 <事務局> 実態調査は、資料1「空家等『調査票』兼不良度判定表」に基づき、空き家の危険度に応じてA～Eのランクに分けて調査する。平成29年8月から平成30年2月末まで調査を行うが、10月15日現在で、1,167戸の空き家が判明した。そのうち損傷等がある危険な空き家は97戸。空き家の総数は、平成25年度住宅土地調査では4,060戸(13.65%)とされていたが、実態調査では、1,167戸とかなり少ない数値となった。また、統計調査では、危険な空き家は1,050戸(25.86%)であったが、実態調査では97戸(8.31%)だった。これは調査方法が異なることにも起因しており、実態調査ではアパート等の空き室は含まれていない。今後、実態調査の結果

を参考に利活用などの計画に反映させていただきたい。

○質疑は以下のとおり

<委員>

今回の中間報告と、平成30年2月末の最終報告との違いは何か。前回の協議会で、今協議会で空き家の分布図を示すと言われたが間に合わなかったのか。

<事務局>

最終報告では、空き家の数を学校区ごとに出す。分布図は間に合わなかったため、次回協議会にお示しする。

<事務局>

35戸が再調査となっており、空き家数は最大1,200戸になる可能性がある。

(2) 山陽小野田市空家等対策計画（案）について

○「意見調査票」に沿って、事務局より章ごとに説明。章ごとの質疑応答は以下のとおり。

○序章について事務局より説明

<委員>

意見なし。

○第1章について事務局より説明

<委員>

序章の質問とは異なるが、空き家は家に主体を置いている。空き家の立ち入り調査をする場合に、土地の所有者が不明の場合は調査しづらい。また、土地と建物の所有者が違う場合や建物を相続しない場合もある。借地上に建物が建っていればなおさらである。所有者（管理者）は遠方にいる場合もあり、場所や空き家であること自体を知らない所有者もいる。空き家の調査をすること自体大変であり、この解決策がいるのでは。新聞紙上でも賑わっているが、所有者不明の土地がクローズアップされている。この関連で空き家対策を考えないと上手く進まない。山陽小野田市だけでは解決できない。市外に住んでいる所有者（管理者）等も空き家対策にまきこまないといけない。関心を持ってもらう仕掛けが必要である。

<委員>

	<p>このことは、計画の中で書かれているか。</p> <p><事務局></p> <p>空き家法第9条で立入調査が規定されている。善処の手紙を送付する場合は、固定資産税の税情報や登記は法で調査できるとされている。計画の中で、細かい点は記載していない。</p> <p><委員></p> <p>空家等の中に所有者が含まれているか。</p> <p><事務局></p> <p>空家等は、空き家とそれに附属する門等である。</p> <p><委員></p> <p>実務が進んでいくときに、地主は空き家があるらしいとか、建物が建っているかどうか親から聞かないと分からない場合もある。以前祖父母が住んでいて、相続した子どもは経緯が分からない。どうにかしてくれと言われても所有者はどうしていいか分からない。公費で壊してくれるなら喜ぶ人はたくさんいる。登記名義は誰のものか。課税がかかっていないと特定することが難しい。素案の範囲では異議はないが、実際に解決しようとするときに議論されないといけない。</p> <p><事務局></p> <p>実際、調査をする際に苦慮している。空き家の管理は所有者が行うべきものである。所有者の特定に全力をあげる。所有者不在であれば、財産をどうするか略式代執行するか等判断をするときがくると思う。まずは善処の手紙から所有者の特定に務めていきたいと考える。</p> <p><事務局></p> <p>土地の場合は、戸籍や登記等で所有者を判明することはできると思う。未登記建物の所有者を確定することは非常に困難だと思うので、知恵を借りたい。基本的には課税があれば判明するが、免税点が問題になってくると思う。</p> <p><委員></p> <p>土地と建物の所有者が分からない場合は、土地の所有者に責任があるのか。</p> <p><事務局></p> <p>土地の所有者に、建物についてお願いする場合もある。土地</p>
--	--

の所有者や周辺の人に経緯を確認する。

<委員>

土地の所有者は、空き家のことをしてもらうことで、歓迎すると思う。土地の所有者から問題があがってくることはないと思う。

<事務局>

基本的には所有者の責任。しかし、特定空き家に認定されると、固定資産税の住宅用地特例措置がなくなり税金が高くなる等、土地の所有者との関わりが絶対に出てくる。土地の所有者からも建物の所有者にアプローチをしていただきながら、あわせて市も助言していくという進め方になると思う。

<委員>

計画の中で、文言として入れてほしい箇所はあるか。

<委員>

所有者の追跡ができることを前提で話を進めているが、最終的に所有者が分からないこともある。民法25条不在者管理人制度を上手に使うことを入れてはどうか。土地所有者等の関係もあり、いきなり強制執行等ではなく、こういった社会情勢を裁判所にも知ってもらう。今後、不在者管理人にまかせることが増えてくると思う。法律の中では規定されていないが、意識して弁護士等との連携を増やしていくことが必要であると思う。

<委員>

この件については、委員の方にこのような表現ができるか、宿題としてまとめてほしい。

<委員>

所有者調査について、データ所定の様式に基づいて法務局に依頼していただければ登記情報提供したいと考えている。

<委員>

業務で依頼されて調査しても、戸籍はプライバシーでとりにくい。みんなが追跡したり、二重にとったりもする。法務局は、相続登記の推進について力を入れている。行政の壁を取っ払って、連携をとっていく。資料間も情報の提供を考えていけば、ここだけの話ではない。他県でも同様である。地主が解決しよ

うとする場合に、行政サイドで情報が交換できるシステムがないとやめてしまう場合もあるかもしれない。行政サイドで連携してほしい。

<委員>

二軒長屋について、危険を要する場合は、上乘せ条例で拡大することはできないか。法律が全国一律の基準でないと絶対にいけないという趣旨以外、地方の実情に応じて、上乘せ条例ができる。

二軒長屋について 空き家法の規制の対象は一律ではないと思う。条例で規定する等、努力されてみてはどうか。

<事務局>

管理されていない空き家について、助言・指導はできるが、勧告、命令、代執行は、空き家法に則しての対応はできない。建築基準法等で対応することを考えている。

<委員>

法律が禁止している以外は、上乘せ条例は法律上可能である。

<事務局>

住宅土地統計調査の4060件の数字は、マンションの空き室も1個としてカウントされている。長屋もそうである。長屋の真ん中が空き室の場合、どうするのかなどの問題があると思う。

○第2章について事務局より説明

<事務局>

事務局回答（「意見調査票①2ページ」）では計画期間は7年間としているが、5年間としたい。当初、住宅土地統計調査の結果を基本に検証したいと考えていたが、住宅土地統計調査と実態調査の結果が乖離しており、実態調査の結果がより実態に即していると考えするため、当初のとおり、計画期間を5年間としたい。また、これに伴い計画の目標指標も変更したい。

<委員>

計画の目標指標について、住宅土地統計調査を基礎資料とするのであれば、調査結果の公表とあわせて計画を策定する方がよいと思った。

<事務局>

統計調査であるため、空き家の変動の資料にはなる。しかし、より実態に近い実態調査の中間報告の空き家数（1, 167）の増減の変動を今後の検証の基にしたい。

○第3章について事務局より説明

<委員>

意見なし

○第4章について事務局より説明

<委員>

資料（10ページ）のちらしで相談先を記載しているが、空き家相談について消極的な記載である。老人ホームへの入居や死亡時等に強制的に書かせることは出来ないのか。積極的な強い姿勢を示さないと解決しない。市に負担がきている。いつまでも善意的で待っていても話しにならない。相談がない場合はそれまでである。強制的に書かす欄等を設ける必要がある。

<事務局>

空き家は個人の財産であり、市が強制的に行うことは難しい。危険な空き家の場合は、指導等することはできる。強制的に書かせることは困難であるが、空き家になると問題が発生する等の啓発はしていく必要がある。地道ではあるが、啓発し、届出をしていただくよう努力したい。

<委員>

空き家の所有者を文書で分かるようにしないと市の負担が増える。財産である空き家の所有者・管理者は誰なのか分かるようにしなければいけないのではないかな。

<委員>

財産権がある。法律も、助言・指導等に従わないと、最後は解体する。他人に迷惑がかかる場合、財産権を剥奪することで、除却するが、いきなり除却はしない。ただし、空き家を放置しておく特定空き家に認定される恐れがある等と工夫して書いていたほうがよいのではないかな。

<事務局>

	<p>書き方を工夫し、情報を市に寄せてもらえるようにしたい。</p> <p><委員></p> <p>住宅用地特例措置がなくなる等のマイナス面の情報もいれる必要がある。表現を工夫する必要がある。</p> <p><事務局></p> <p>次回までに検討する。</p> <p>○第6章について事務局より説明</p> <p>○意見調査票①「市の空き家対策について」を事務局から説明</p> <p><委員></p> <p>身寄りのいない場合は、成年後見人の市長申し立てができる。しかし、身寄りのいない場合だけではなく、家族がバラバラで、非協力的な場合は、市長申し立ての活用ができる。後見人をつければ、不動産の処分等も可能となる。市として模索してはどうか</p> <p>○意見調査票②「空き家の利活用の促進」について事務局より説明</p> <p><委員></p> <p>意見なし。</p> <p>○意見調査票②「空き家の適正な管理」について事務局より説明</p> <p><委員></p> <p>①で、所有者・管理者が分からないときに、火災がおきた場合は誰に責任があるか。</p> <p><委員></p> <p>民法717条で、倒壊しそうであるにも関わらず、放置して下敷きになって亡くなるといった場合は、追跡しても所有者・管理者が分からない場合は、裁判が起こせないため、結局泣き寝入りになると思う。火災は原因による。放火であれば放火犯が責任をとる。重大な過失がないと責任を負わないという、「失火の責任に関する法律」がある。自然発火は不可抗力であり、原因次第である。</p>
--	---

< 委員 >

特定空家の概念について、都市部と山奥の一軒家にあるものがある。田舎では、迷惑をかけないので、自然に壊れて土に戻ったほうがよいという場合もある。隣人がいる等、迷惑をかける恐れのある場合と異なる。一律に行う場合の注意点になると思われる。

< 事務局 >

実態調査で、市民に影響を及ぼさない空き家が36件ある。迷惑がかかる空き家は1131件である。このあたりも確認をしてほしい。

3 その他

○ 確認事項

- ・ 次回開催予定は、3月16日（金）18時～とする。
- ・ 委員の意見を事前に集約するため、1月31日（水）までに意見調査票を提出してほしい。内容は、計画（案）第5章から第9章までとその他自由な意見についてである。

5 閉会