

会議録要旨

会 議 名	令和2年度 山陽小野田市空家等対策協議会（第2回）
開 催 日 時	令和2年11月16日（月） 18時00分～19時45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、金田和博委員、岡田卓司委員、中村公洋委員、 瀬口潤二委員、磯谷美津子委員、石部智子委員、村上景二委員、 行徳祐二委員、末永和義委員 以上10名
欠 席 者	なし
傍 聴 人	3名
事務担当課	市民部生活安全課 川崎部長、木本課長、城戸参与、山本主幹、磯野主事
会 議 次 第	1 辞令交付 2 市長あいさつ 3 会長及び副会長の選任について 4 議 題 （1）特定空家等対策部会について （2）空家等対策事業について （3）特定空家等について 5 報 告 （1）空家等の相談等への対応状況について （2）老朽危険空家等除却促進事業の実施状況について 6 その他
会 議 結 果	1 辞令交付 2 市長あいさつ 3 会長及び副会長の選任について 会長に藤田市長、副会長に石部委員を選任 4 議 題

(1) 特定空家等対策部会について

資料2に沿って、事務局より説明

○質疑は以下のとおり

<委員>

会長が指名する委員をおおむね何名程度か要領の中に規定した方がよいのではないか。

<事務局>

要領におおむね5名程度と規定する。

<委員>

第19条第4項に「部会の会議」とあるが、同条第1項で部会の会議は「部会会議」と定義付けしているため、「部会会議」とした方がよい。

<事務局>

「部会会議」と訂正する。

○部会の委員、部会長及び副部会長の指名

<会長>

部会委員は、石部委員、岡田委員、瀬口委員、村上委員、末永委員を指名する。部会長は、瀬口委員、副部会長は、岡田委員を指名する。

(2) 空家等対策事業について

資料3-1～3-6に沿って、事務局より説明

○質疑は以下のとおり

<委員>

資料3-3-2で、登録自治体の数が、全国で669自治体とあり、株式会社ライフルが604、アットホーム株式会社が472。この数字はどのように理解したらよいか。

<事務局>

一方しか登録していない自治体、両方登録している自治体があり、重なっている部分がある。自治体数としては669である。

<委員>

空き家バンクの管理について、バンク掲載の物件が売れたときに、すぐに抹消したり、ずっと掲載したままにならないようにチェックしたりするのは市が行うのか。

また、トラブルにならないよう、情報を随時更新しなければならないと思うが、どういう事務作業を予定しているのか。

<委員>

現在、株式会社アットホームと付き合いがある。そういうことを野放しにしないシステムになっていると思う。ずっと古いものが置きっぱなしは良くないので、2週間などの区切りがある。都会の方ではわからないが、調査などはされているか。

<事務局>

全国版空き家・空き地バンクの掲載情報については、自治体で管理する。掲載期間は、2年とし、更新も可能とする。2年経過した際には、再度申請していただき、情報の変更の有無を確認。変更があれば情報を更新する。

<委員>

登録して3か月目で売れたときには、消さないといけないのではないのか。要するに、2年間載せるつもりだが、運がいいことに3か月目で売れた。そうすると、買おうと思った人が申し込みをした後に、すでに売れていた場合はトラブルになってはいけない。その情報の更新をどのようにイメージしているか。

<事務局>

売れたり、掲載できない状況になったりした場合には、登録者又は購入された方から連絡をいただくようにする。

<委員>

行政サイドがすぐにその情報を変更するということがか。

<事務局>

そのとおり。

<委員>

連絡がなかった場合はどうするのか。

<事務局>

必ず市に情報が入るように求める。

<委員>

いろいろな補助事業を行うのはよいが、何をするにもお金が必要。成約の条件として、管理費用などの負担を求めてもよいのではないか。

本来であれば自分の財産は自分の責任で管理しないといけない。法律の世界でいうと、所有は責任を伴うが、ほったらかしにしている。それに税金をどんどん投入して全部を行っていくのはどうなのか。成約しなかったら仕方がないが、成約したらその1パーセントを納めてもらうなど、お金が回るような工夫をしてはどうか。

<委員>

そういった事例は他市であるか。

<事務局>

手数料を徴収している自治体を把握していないため、他市の事例で収入に繋がられているものがないか研究したい。

<委員>

売買の仲介手数料という観念ではない。これは不動産バージョンの出会い系サイトのように出会いの場を作るもの。そのサイトの維持管理費用として取ればよい。公がいろいろ作業を行わなければならない。それであれば、成約したときに最低限の手数料を掲示板の利用料のような形で取るというような発想でもよいのではないか。

売買契約が成立すれば、宅建業の手数料の取決めがあるが、公の制度としての空き家バンクという掲示板の維持管理費用のコストを誰が負担するのか。それを使って、成約して上手くいったのであれば、その利用者が負担してもよいのではないか。市民館を使うための利用料のようなイメージで、それを応用して行ってもよいのではないか。

<委員>

事務局も研究、勉強していただきたい。

<事務局>

はい。

<委員>

補助によって、建物が取り壊されて空き地ができた場合に、土地の所有者との関係やバランスはどうか。突っ込んで検討する事案が出てくるのではないか。特に、土地と建物が同じ場合には問題ないが、土地の所有者はいるが、建物の所有者は全くいないという場合の補助金の出し方、補助金を出すことによってバランスが崩れないかということをチェックし、検討する必要がある。

<事務局>

すでに実施している除却補助については、土地所有者でも解体できるように制度設計をしている。検討している改修補助や家財道具の処分補助についても、建物所有者と土地所有者が違う場合は、必要に応じて同意等を取ったうえで、利活用対策に繋げていけるよう制度設計していきたい。この辺りは、すでに実施している県内外の他市の事例が多くあるため、権利関係が上手くいくよう、要綱、申請書等で定めていきたい。

<委員>

基本は、土地所有者の確認も同時に進めながらいろいろな対策を行っていく。個別案件については、しっかり勉強していただき、制度が変な形にならないようにしていただきたい。

<事務局>

はい。

<委員>

この補助金は、購入した人が申請する補助金か。

<事務局>

基本的には購入した人が申請すると思われるが、借りられる方や貸し出そうとする建物所有者が申請してもよい。

<委員>

購入や今から借りる人について、いつの時点で補助金
がおりると分かるのか。補助金を当てにして買うという
場合に、補助金がちゃんとおりののかというところが、そ
の時の考えに影響する。これは買った後の申請というこ
とでよいか。

<事務局>

そのとおり。空き家バンクに登録されていることを絶
対条件にしているため、空き家バンク登録物件について
は、売買や賃貸の情報は先に入ってくる。その時点で、事
前に御相談をいただいたうえで、制度の紹介や確認をし
ながら調整をしていきたい。予算がついた場合でも予算
額には限りがある。申請される方には、事前に詳しく御相
談をいただいたうえで対応したい。したがって、いつとい
うのは、相談しながらお応えすることとなる。

<委員>

契約を締結した個人となっているため、契約をした後
ということよいか。

<事務局>

はい。

<委員>

これまでに補助金の対象は使われているか。過去にそ
ういった補助金が出たという事例はないとうことよいか。

<事務局>

活用に向けた改修補助事業、家財道具等処分補助事業、
事前相談事業は、来年度以降取り組みたいというもので、
今までは実施していない。

<委員>

物が無くなって、きれいな空き家になっていれば、すぐ
に契約が成立することはよくある事案だと思われるた
め、タイミングの問題を改善したほうがよい。

築20年くらいであったが、管理をしてきれいであつ
たため、すぐを買われたという事案がある。補助金が出る
かでないかで仲介するかどうかとも変わってくる。

<委員>

御指摘のところは全体に係ることもあるため、そのタイミングについては、しっかり制度設計の中に入れていただきたい。

<委員>

事前相談支援事業について、弁護士会として協力できることとしては、弁護士を集め、相談をお受けできる体制をつくること。市としては、何人くらいいけばよいのか。ローテーションのような形で行うのか、随時行うのか。今小野田には弁護士が4人いる。宇部市も合わせればあと10人程度いる。厚狭地区方面であれば、むしろ下関の先生に加わってもらった方が市民にとっては使いやすいのではないかと思う。また、事前相談は年間何件くらいを想定しているのか教えてほしい。

<事務局>

どれくらい活用したいと相談に来られるかは、今時点では何とも言えない。後ほど説明する資料5で、年間かなりの数の相談を受けている。空き家相談は民民問題がほとんどであるため、制度ができた際には、活用を促したい。

被害を受けているのは、基本的に市民であり、隣の方や自治会の方である。建物の権利関係は市民とは限らないため、市外や県外の方もいる。この制度を実際に実行できるとなった段階で、弁護士会、司法書士会と協定等を含めてお話しに伺いたい。

すでに下関市が実施しているため、下関市にも相談し制度設計したい。

<委員>

弁護士や司法書士を行政から紹介することはあるか。

<事務局>

個別の弁護士、司法書士を推薦したり、紹介したりすることはできないため、弁護士会、司法書士会にそれぞれリストをいただき、その一覧表をお渡りする。

5 報 告

(1) 空家等の相談等への対応状況について

資料5に沿って、事務局より説明

○質疑は以下のとおり

<委員>

このデータは累積しているのか。解決していないものが次に入ることはないのか。

<事務局>

草木の繁茂やスズメバチの相談であれば、年度単位で解決するもの、しないものがある。特に、スズメバチ等であれば、1年中というわけではないため、年度単位で捉えている。建物損壊等は引き続いているものがあり、ずっと対応されていなければ、助言中のまま解決していない状況である。

累積した数字で、対応している物件は、約200件。昨年度から対応しているもの、一昨年から対応しているものも含む。どこかで整理をする必要はあるが、対応が追いついていない状況である。

<委員>

統計的には、新規と継続案件は分けておいた方がよい。

<事務局>

次回からは、年度別と累計したもの、新規の数字に分けて示したい。

4 議 題

(3) 特定空家等について

資料4に沿って、事務局より説明 非公開

5 報 告

(2) 老朽危険空家等除却促進事業の実施状況について

資料6に沿って、事務局より報告 非公開

6 その他

○質疑は以下のとおり

<委員>

相続放棄をしたり、建物所有者がいるのに放置されていたり、所有者の責任を果たしていないために、空き家が危険な状態になっている。なぜ補助金を使って行うのか。市が取り壊した後ペナルティのようなものを所有者から取れないのか。

<事務局>

相続放棄を止める権限はない。資料の3-8 空き家セミナー相談会等を拡充しながら啓発を行っていく。これから空き家は増えていく。すでに相続放棄となった場合は対応が困難だが、これから先に向けては、できる限りの啓発をしたい。

<委員>

建物は老朽化していくため、所有者が計画的に財産管理をしていかなければ、全部が市の負担になってしまう。工夫として、固定資産税の中で積立てとして徴収するというようなこともしていかなければならない。

まちづくりとも関係するが、人が住む生活空間が広すぎると、この問題は解決しない。なるべく人が集まって、土地が循環するようにするなど長い目を見た政策が必要。

7 閉会