

第2回 五泉市空き家等対策検討委員会 会議録（要旨）

五泉市空き家等対策検討委員会事務局
（環境保全課）

1. 日時

平成26年11月18日（火）13:30～15:30

2. 場所

福社会館2階会議室

3. 出席者

- 五泉市空き家等対策検討委員 11名（欠席 権平委員）
- 事務局

4. 議事内容

質疑、意見交換の要旨は以下のとおり。

- 条例第3条の「施策」とは？
⇒ 庁内調整会議にてここまで検討を重ねてきている。それを資料 No.5 にまとめているので、そちらを参照いただきたい。記載にある他、空き家対策協議会や有識者からの意見聴取を含めて検討していきたい（併せて資料 No.2-1 5頁を参照いただきたい）。
- 条例第10条の「公表」はどのようにするのか
⇒ 庁舎前掲示板に公告として張り出すことを想定している。具体的な手続きについては規則で定めることになる。
- 協議会の位置づけ・役割は。
⇒ 市長をトップとするもので、計画の策定・決定をお願いすることとなる。
- 条例の第3条と第4条の順序を入れ替えてはどうか？空き家の管理は所有者等が責任をもって行うことを明確にするという意味で「所有者等の責務」を「市の責務」より前にする等を検討してはいかがか。
⇒ 法案の順序にならって入れ替えることとします。
- 他自治体では、「当事者間における解決との関係」又は「民事による解決との関係」など、民民解決が原則としてうたっている例がある。本市はどのように考えているのか。
⇒ 賛意と不要論の両論があった。事務局は持ち帰り検討することに。

- 条例第5条「市民の協力」とはどういったことを想定しているか。また、他市では「責務」「役割」「情報提供」と表現方法は様々だが、協力という表現についてはいかがか。
 - ⇒ 情報の提供や施策の活用等が挙げられる。また、表現については、「責務」や「役割」だと、やや強制性の強いニュアンスがでてしまうので、「協力」というところで整理したい。
- 条例第13条の「支援」について。「空き家等の適正な管理の促進のため必要があると認めるときは、所有者等に対し、支援を行うことができる。」あるが、他市でみられるように「管理不全な状態」にならないために支援を行う」とした方が、支援対象がより明確になるのではないかと
 - ⇒ 既に管理不全な状態であれば支援しない（できない）のか、ということになってしまっても困るので、原案のとおりとしたい。
- 「支援」に関連して。調査時点で811棟の空き家があるとのこと。これらの平均50坪とした場合、取り壊し費用は坪3万との仮定で150万円になる。811棟全部で12億の試算だ。30%程度を補助することと考えても、3億6千万円。これの原資が税金となると、ある程度の調整が必要になるのでは。
 - ⇒ 空き家の解体補助をやっている他市の例をみるに（1回目資料No.7 2頁参照）、資格要件を定めているところもあり、対象者をどのように絞り込むのか（Ex.所得制限や倒壊による周辺への影響等によって制限する）ということを検討する必要がある。今回の調査で、60～70棟程度が倒壊しかかっている家屋があった。このうち、特に周辺に影響があり危険とみられる家屋の所有者に対して、どのように撤去を働きかけるかが当面の課題となろうと思う。
- 条例第15条の専門的知識を有する者から意見の聴取とは。審査会ということ想定しているのか
 - ⇒ 審査会となると判断は絶対というイメージになってくる。こちらとしては、建築についてのことや法律関係について、専門的見地から意見をいただきたいということを考えている。諮問・答申という段取りを踏むような審査会ということはない。
- 条例17条の個人情報の扱いについては。
 - ⇒ 特措法の成立等を待って対応していきたい
- 条例が想定しているのは、税情報や戸籍などをたどって相続人を特定していくことにより、所有者が確認できるものがたいていだろう。その過程で所有者の特定に限界（戦前に係る案件・海外にまで及ぶ）があったときはどうするかを検討する必要がある。

- 条例の運用を適切に進めていくには、空家台帳の整備が肝心だ
⇒ 現在整備途中である。調査したところ、近所の方々も所有者を知らず、また税情報等を利用することができなかったことにより、所有者の特定ができなかった物件がある。特措法が通れば、税情報等から特定し、来年度（平成27年度）中に、所有者へ意向調査をしたいと考えている。
また、庁内調整会議においても、所有者の意向がわからないようでは施策も立てられないという意見もあったのでそういった意見を踏まえて、空家台帳の整備に努めたい。
- 戸籍（除籍）は公用ということで入手できるか。
⇒ 特措法の成立により、できるのではないかと期待している。
- 財政上の措置、税制上の措置については、特措法の成立により期待できると考えてよいものか。
⇒ 住宅が建築されていると、固定資産税の優遇措置（200㎡まで1/6）が受けられる。しかし、老朽家屋までも住宅としてみなしているのが現状だ。現在、総務省の方で老朽家屋は住宅とはみとめないという方向で検討しているようだ。
- 条例には利活用が触れられていないが？
⇒ 明文化はしていないが、3条の市の責務で対策に努めるとしている。これに内包されていると考えていただければ。明文化せよとのことであれば、検討いたします。
- アンケート後の取り扱いだが、やはり素人が見るよりも、それこそ不動産業の人とか、司法書士であるとか、いずれにしてもプロの意見をいただくことが必要だろう。
⇒ 空き家の利活用については、柏崎市が宅建業協会と連携して利活用をしているように、不動産業者と空き家所有者との橋渡しをするといった関与の仕方も対策の一つとして検討していかなければならないと考えている。
⇒ 県と宅建業界が連携して、空き家の利活用方法について、その制度の構築を検討中という情報がある。
- （事務局から）罰則の規定は空き家の特別措置法案において定められているので、敢えて罰則規定を盛り込んではいない。
- 空家の固定資産税を高くし、それを財源として取り壊し費用へ充当しては？
⇒ 国が検討している住宅利用地の固定資産税優遇措置を取り払うと、同様の効果が見込まれると期待している。そのことによって対応を考

えることになっていけばいいのでは。

⇒ただ、危険家屋の場合、税が上がるとかえって壊さないという逆効果もありうるのでは

⇒街中と中山間地との違いもあるのでは。

- 地震対策の一環で、建築士が家屋の状況を判断するという取組がある。実際に判断するのは難しいところもあるのだが、そういったプロの目を使う方法も考えられる。
- 家を取り壊してから売りに出し、ある程度の期間が空いてから買い手がつくと、解体費用が経費として認められにくいという現状がある。こういったことも対策としていただければと思うのだが。
- （事務局より）次回は12月20日前後を予定。内容については、資料No.5（各課で検討している空き家対策）を対象にご意見をいただきたい。

以上