

射水市空き家等対策協議会 会議概要

- 1 開催日時 令和元年12月23日(月)午後3時~4時40分
- 2 場所 市役所401会議室
- 3 議題 市役所会議室301
- 4 出席者 委員11名(夏野会長、櫻井副会長、山本委員、田仲委員、伊藤委員、松本委員、浜谷委員、松原委員、森田委員、勝山委員、佐野委員)
事務局4名(島木部長、坂井課長、黒川係長、安念主任)
- 5 会議要旨
 - 1.開会
 - 2.挨拶(略)
 - 3.射水市空き家等対策協議会委員委嘱及び紹介
協議会委員の任期満了に伴い、委員委嘱と紹介を行った。
 - 4.協議会会長、副会長の選任
協議会要綱第3条第2項に基づき市長が会長に就任し、同要綱第3条第3項により会長が櫻井委員を副会長に指名した。
 - 5.協議報告事項等
 - (1)協議会の経緯及び進捗状況についての報告(資料1)
これまでの協議会での協議内容と空き家対策特別措置法に基づく空き家対策について説明
 - (2)空き家対策総合支援事業(国庫)についての協議(資料2)
国費を活用した空き家対策を推進するために必要な実施計画の内容について説明し、実施計画案について全会一致で了承
 - (3)特定空家等の措置についての協議(資料3)
老朽危険空き家6棟について、空き家対策特別措置法に基づき立入調査を実施し、特定空家等に認定したそれぞれについて、これまでの経緯について報告、今後の方針案について全会一致で了承
 - (4)その他
- 6.質疑応答
 - 委員 空き家情報バンクの実績は?
 - 事務局 毎年約30件の新規登録があり、約10件が契約に結び付いている。
 - 委員 もっと情報を発信してもらいたい。世間では知らない人が多い。
 - 委員 空き家にもいろいろある。すぐに使える空き家、壊さなければいけない空き家、リフォームすれば使える空き家など状況が異なる。状況を把握しているか。
 - 事務局 平成28年の空き家実態調査によると、空き家1,538件のうち周辺環境に影響を及ぼす空き家は約200件と把握している。

副会長 資料2の4で空き家対策として、出前講座、助言・指導、空き家活用チラシ、空き家対策小冊子とあるが、そこでどんな内容が盛り込まれ、だれに配布しているのか。

事務局 固定資産税の納税額通知書に空き家活用チラシ同封し、固定資産を所有する全所有者に対して空き家情報バンク、空き家の利活用や除却に対する助成制度、各種専門家の連絡先を記載している。

委員 解体補助金は所有者が自ら解体する場合でないと交付されないのか。

事務局 第三者が解体する場合には交付されない。

副会長 実施計画に記載されている空き家利活用とはどのようなものを想定しているのか。

事務局 内川周辺で3件、その他に新規として1件を想定している。新湊地域では近年空き家の利活用が進み10件以上の利活用事例が生まれている。意欲のある民間をサポートするなど、複合的に対策を進める。

副会長 うまくいっているところの事例を成功事例として伝えていくことが重要である。

委員 相続の相談体制も確立していくべき。

会長 活用を図る空き家と管理をしっかりしていかなければいけない空き家の2種類ある。活用については、副会長がおっしゃられたようにいろいろな成功事例を1つずつ積み重ねていく。管理不全の空き家問題については、持ち主が特定できないケースもあるが、台風の際には地元が汗をかいているとのこと話もあったが、行政も地域も一緒になりながら被害がでないよう取り組んでいく。空き家はなかなか防げないが、相続の相談など早い段階で考えていただくなど、相談できるような体制づくりも必要であると考えている。

委員 ケースCについて解体後どうするのか。今ほどの説明では、代執行については、最低限のみとのことだが、どういうことか。

事務局 不特定多数の人に被害が及ばないようにする。ケースCについては、基礎だけを残して最低限のものにする。地下室があるが、コンクリート除去はせずに土で埋める。あくまで危険性の除去だけを図る。

委員 基礎だけ残すことはわからなくもないが、この土地は85㎡あり、敷地としてはそれなりに魅力的である。再利用するということであれば、宅建業者と連携し、基礎の分を解体費用分としてプラスして売却すれば、利活用できるのではないのか。

事務局 ケースCが建っている土地は遠縁の方が所有しており、家屋所有者と土地所有者が別である。敷地内に2棟建っており、1つは土地所有者である遠縁の方が所有の住宅、もう1つがこのケースCである。なお、遠縁の方の住宅も空き家で

ある。

委員 遠縁の方に解体させられないのか。

事務局 解体は所有者でなければならない。所有者すべて相続人全てが相続放棄しており、不可能である。

委員 相続財産管理人の選任は検討されたのか。富山市では財産管理人を積極的に活用していくとの新聞記事があった。代執行だけでは費用回収できない。もし利用できるのであれば積極的に活用すれば回収の見込みがある。予納金の回収もできる。射水市でもできないのか。

委員 今回のケースは土地と建物の所有者が別である。費用負担するのは建物の所有者の相続人でしかない。今回のケースは不可能である。

事務局 相続放棄された空き家については課題であり、これから必要に応じて検討する。ただし、今回の案件は、土地所有者が家屋所有者と別であり、相続財産管理人の選任を行い、解体費を回収することは不可能である。

委員 ケースCについて、これからどう進めていくのか。

事務局 略式代執行後については、土地については所有者に草刈等をしていただくなど、適切に管理していただくことになる。市では、老朽危険空き家については、解体補助金や解体後跡地の購入補助、その土地に新增築した時に支払う制度を持っているが、今回のケースは補助を活用して自主的に活用していくことは難しい。

委員 この土地を市で寄付を受けたり、買ったりしないのか。

事務局 公共目的での利活用の方針がある土地でない限りできない。今回の空き家は1つの地番の中に2つの住宅が建っており、そのうちの1つが解体することにより、85㎡ほどの更地ができあがったとしても公的な利用価値は見込まれない。

委員 近所でも、空き家についても市で引き取ってもらえないかといった話はよくある。空き家情報バンクの登録の仕方を教えて欲しい。

事務局 利用に当たっては、所定の様式に必要事項を記入の上、申込していただくことになる。その上で空き家情報バンクに登録していただければ、マッチングしやすくなる。

委員 市はようやくではあるが、取組を強化するなど、それなりによくやっていると感じる。民法では、相続放棄した者に対しても管理義務があるとしているが、あくまで相続財産の中である。固定資産税の特例制度を外すことなども視野に入れて指導していけばどうか。

副会長 今回の事務局から示されて方針で進んでいくのか。それを決定する場なのか。意見を聞く場なのか。

事務局 意見を聴く場であり、承認というものでない。今回の委員の意見は反映していく。

副会長　ここまでくるまでにもう少し早く手を打てなかったのか。行政と地域が連携して情報共有して進んでいくことが重要である。

会長　空き家実態調査については、これまで5年に一度地域の協力を得ながらやってきている。調査方法及び調査頻度については、地元と話し合いながら決めていく。

委員　空き家を除却すると固定資産税があがるのか。

事務局　宅地の住宅用地の特例がはずれ、非住宅用地になる。200㎡未満については1/6、200㎡以上については1/3となっている特例がはずれることになる。

委員　こども食堂を作って欲しいとの声がある。空き家対策の一つとして空き家を活用して作っていただきたい。資金面も含めてサポートしていただきたい。

会長　活用の1つの手法ではあるが、市として現時点で整備の方針はない。子ども食堂を開設するための空き家を探していらっしゃるのであれば、空き家情報バンクに登録されている空き家のマッチングをすることはできる。相談してもらいたい。

以上