

審 議 結 果

次の審議会等を下記のとおり開催した。

審議会等の名称	第2回 益田市空家等対策審議会
開催日時	平成30年11月6日（火） 9:30～10:50
開催場所	益田市役所本館3階 第一会議室
出席者及び欠席者	○出席者 15名 【審議会委員】9名 石田春喜委員・野村勇委員・小野杜彦委員・俵英夫委員・荻野仁委員・岡崎三喜男委員・真野仁委員・篠原悦子委員・西川志摩子委員 【事務局】6名 尾土井建設部長 建築課 三浦課長・宮川課長補佐・西村指導係長・石川主任技師 人口拡大課 塩満課長 ○欠席者 なし
議題	・報告事項 市民アンケート調査結果について ・議事 益田市空家等対策計画の基本方針及び基本施策について
公開・非公開の別	公開
傍聴人の数	なし
問合せ先	建設部 建築課 電話：0856-31-0668

審議経過

1. 開会	
2. 会長あいさつ	
3. 報告事項 市民アンケート調査結果について【追加資料】	
◇事務局から、市民アンケート調査の結果について説明。 ・回答者又はその家族が空家を所有している割合は11.6%。10年後に空家を所有している可能性があるとは回答したのは17.2%。今後さらに空家が増加する可能性がある。 ・現在及び将来の空家について、「取り壊す」の意向が最も多い。 ・現在の空家の4割が「10年以上」空家となっている。 ・空家について困っていることは、「修繕や取り壊し費用の不足」、「固定資産税が高くなる」といった、経済的な問題が多い。 ・「空き家バンク」の名前は8割が知っているが、内容を知っているのは3割程度。	
委員C	10年後に所有する空家の活用方針について、「売却する」や「残しておきたい」という意見が多くなっているが、地域で活動する際には、もし手放すことを考えるのであれば早い方が良いとアドバイスしている。 古い建物になればこちらがお金を出しても買ってもらえないようになると伝えて

	<p>いるが、そうすると「市に寄附をする」という話が出てくるが、実際にそういう事例はあるか。</p> <p>事例があれば、どのように市はその住宅を処理するのかについても教えてほしい。</p>
事務局	<p>市へ寄附したいという相談は他にもあるが、寄附の申し出があった土地や建物を市が全て管理することは非常に難しいため、現在のところ、市で土地や建物の寄附を受けている事例はない。</p>
委員C	<p>UI ターン者の中には、戸建住宅に住みたいと思っている方が多いようなので、そういう方にぜひ住んでもらえればと思う。住んでもらえるのであれば安く提供しても良いと思うが、我々個人では所有者にそれは言いにくいので、市の方からうまく誘導してほしい。</p> <p>UI ターン者が戸建住宅を購入したり借りたりする際に助成金が出る自治体があると話を聞いたことがあるが、益田市ではどうか。</p>
事務局	<p>以前は、UI ターン者が益田市に居住するための、新築・改修の費用や賃貸の家賃等に対して助成をしていたが、2年前に制度が廃止になっている。現在は住まいの形態に関係なく、UI ターン者に対しては一律の助成を行っており、住宅に関する助成はない。</p>

4. 議事 益田市空家等対策計画の基本方針及び基本施策について【資料1、資料2（1枚目）】

◇事務局から、市の現状のポイント及び施策体系について説明。

（市の現状の詳細は第1回審議会にて説明済）

- ・人口及び世帯数は年々減少している一方、空家は増加傾向にある。
- ・空家の8割は賃貸や売却等の活用予定がない住宅。
- ・高齢者世帯が増加しており、今後空家はさらに増える可能性がある。
- ・実態調査の結果、空家は1,384件、空家率は8.8%。
- ・老朽化の進行や家財道具が未処分のため、空き家バンクに登録できない物件がある。
- ・指導を実施しても対応されない物件や、様々な問題を抱えており対応が進まない物件も多い。
- ・以上を踏まえ、4つの基本方針と、それに基づく基本施策を検討している。

①空家等の発生を抑制する（意識啓発、長期居住の推進）

②適切な管理や除却を進め、土地建物の利活用につなげる（意識啓発、適正管理の推進、定住促進、老朽空家の除却推進）

③管理不全な状態を解消する（特定空家等の認定、法に基づく措置）

④地域一体となって空家等対策を進める（実施体制の構築）

意見なし。

具体的な施策と事例について【資料2（2枚目）】

◇事務局から、基本方針①・②に関する具体的施策案と事例について説明。

①空家等の発生を抑制する

- 様々な媒体を通じた意識啓発、出前講座・空家相談会の開催、各種相談窓口との連携、相続登記の推進

→今年度、固定資産税納税通知書送付に合わせてチラシを配布。相談等の実績あり。

- 住宅耐震化補助、住宅の良質化の推進

→耐震化補助の案内は実施しているが、利用件数は少ない。

<p>②適切な管理や除却を進め、土地建物の利活用につなげる</p> <ul style="list-style-type: none"> ●地域との連携強化、空家・跡地管理の仕組みづくり ●空き家バンクの充実、住宅取得や住宅管理支援による空家活用の促進 ●解体・除却費用助成 	
委員 I	益田市空き家バンクとして、登録推進奨励金や登録支援補助金の支援制度があるが、具体的にどのような制度なのか。
事務局	登録推進奨励金は、固定資産税相当額を補助することにより登録を促そうとするものであり、登録支援補助金は、空家の中にある家財等を処分する経費の一部を補助する制度である。どちらも、空き家バンクに登録するにあたり障害と考えられるものに対し、金銭的に助成をしている。
委員 I	これらの制度については、広く周知しているか。それとも登録希望者に対して案内をしているのか。
事務局	空き家バンクについては広く周知しているが、補助制度の詳細までは周知していない。空き家バンクについて相談があった方に案内をしている。
委員 C	「住宅を解体すると固定資産税が高くなる」という表現をされる人が多いが、住宅が建っているために特例措置がとられて、安くなっているというのが実際のところではないか。 住宅が解体されたからといって、変わらないこともあるのではないかと思うが、そのあたりはどうか。
事務局	住宅を建てた特例として減税されているのが現状であり、住宅を解体したら固定資産税額が「元に戻る」ということであるが、市民には「上がる」というイメージを持たれている。 ただ、住宅が解体されたからといって、単純に6分の1であったものが6倍になるわけではなく、状況にもよるが4倍程度となるようである。また、場所によっては、解体してもほとんど変わらないようなところもあるので、税務課へ確認していただければと思う。
委員 F	確かに、固定資産税がものすごく上がるというイメージを持っている人は多いが、山間部ではそれほど上がらないのではないかと思う。
具体的な施策と事例について【資料2(3枚目)】	
◇事務局から、基本方針③・④に関する具体的施策案と事例について説明。	
<p>③管理不全な状態を解消する</p> <ul style="list-style-type: none"> ●空家等の状況と予見される周囲への悪影響を勘案し、特定空家等を認定 ●法に基づいて措置を実施 <p>④地域一体となって空家等対策を進める</p> <ul style="list-style-type: none"> ●庁内10課により、空家等対策推進委員会を組織 ●不動産や建築関係団体以外の専門家団体や地域団体と連携 	
委員 A	我々の地域にも解体するしかないと考えられる空家がある。 解体費用がどの程度かかるかがわかると、持ち主に対して話がしやすいし、持ち主の判断材料にもなると思うがどうか。見当もつかないというのが持ち主の本音ではないか。

事務局	所有者から相談があれば、市内の解体業者をリストとして情報提供し、リストの中の業者のどこかに問い合わせをしてはどうかという形で案内をしている。行政から特定の業者に問い合わせをしたり紹介したりすることはできない。
委員A	解体業者をいくつか案内してもらっても、他県に住んでいる所有者にとっては、見積もりをお願いするだけでもハードルが高いと思う。行政で目安として、何か目安となる数字を提示できないか。
事務局	実際にそういう相談をいただいた際に、市からリストをお渡しして、相談者が問い合わせる業者を決めたうえで、市が代わりに問い合わせたことはある。行政から見積もりを依頼した場合、諸経費等が公共工事として見積られて割高になることもあり、行政が問い合わせるということは難しい。法に基づく措置の中に、代執行があるが、その段階まで進むと、行政が行うことになるので割高となる。それを所有者に請求するということになるので、そこまで進むことなく対応がされるようにできることを考えていきたい。
委員C	所有者が検討できるように、住宅の立地や面積等を記載して、モデルを示すことも大切なのではないかと思いますので、検討してほしい。
事務局	何かお示しできることがあるかもしれないので、一度内部で検討したい。
委員F	空き家バンクに相談していただければ、推進事業者会の方で登録可能かどうかも含めて調査するので、もし登録できないと評価された時には、その時に解体費用について問い合わせてもらえれば、そちらで対応することも可能だと思う。どんな物件でも調査はするので、各地域の方では、空き家バンクへの登録を勧めてほしい。
委員E	法に基づく措置の対応フローは、所有者がわかっていることが前提で作られているが、所有者がわからない場合はどのようなフローになるのか。特定空家等への認定もされないのか。
事務局	所有者がわからなくても特定空家等への認定はされる。措置に関しては、所有者がわかっているならば、助言・指導、勧告、命令、行政代執行という流れになるが、所有者が不明の場合は、市が略式代執行を実施する。通常の行政代執行は費用を所有者に請求するが、略式代執行の場合は市の費用でまかなわれることになる。本年10月に、浜田市と安来市で略式代執行が実施されている。
委員E	浜田市の事例は相続放棄となっていたと思うが、所有者が相続放棄されれば税金で解体するしかないということか。
事務局	民法上、相続放棄をしても次の管理責任者が現れるまで管理責任はあるとなっているが、実際は管理されないということが多いのではないかと思います。そのまま放置され、危険性が高くなり、行政の方で略式代執行を実施したと思われる。
委員F	相続放棄されると、土地も放棄される場合と、住宅だけ放棄して土地は借地の場合がある。土地も放棄された場合、更地となった土地はどうなるのか。売却して少しでも回収できれば良いが。
事務局	都会の場合は、その土地を売却することによって費用を回収するというを行っている自治体もあるようだが、田舎では土地の費用で解体費を回収することは難しい。手続きにかかる費用の方が大きくなる可能性もあり、そのモデルは

	難しいのではないかと思います。
委員D	土地を売却してお金が入るのであれば、相続放棄はせず、所有者自身が売却すると思う。
全体を通して	
委員D	空家の数え方について再度確認したい。所有者が施設等に入っている場合、その家は空家としてカウントしているか。
事務局	現地で使用されていないと判断されれば、空家にはカウントされている。所有者を調べてみると、施設に入所されているというケースがこれまでもあった。
委員F	ネットワーク体制の強化に、他自治体の事例として、行政と協定を締結している団体名が記載されているが、司法書士会、土地家屋調査士会、行政書士会といった団体も、関係してくる可能性がある。そのあたり、連携の可能性としてはどのように考えるか。
委員D	全国組織としては、土地家屋調査士会は境界の問題、司法書士会は相続の問題等について対応していると会報誌等でも案内されている。どの程度対応できるかについては、きちんと把握していないので、確認する。
事務局	何かあった時に相談できる体制を今後つくっていきたいので、どのような連携がとれるのかわかれば、ぜひ教えていただきたい。 司法書士会では毎月無料相談会を実施されていると思うが、その時に空家に関する相談はあつたりするか。
委員D	相続に関する相談はあるが、空家に関する相談はあまりない。
委員C	空家の定義について再度確認したい。先程話があったように、実際は誰も生活していないが、所有者が施設に入所している場合というのは、空家になるのかならないのか。 私の地域では、1年も2年も施設に入所している場合は空家として考えているが、空き家バンクへの登録は勧めないことにしているがどうか。
事務局	国の方では、概ね1年程度使用されていないものとされている。 年に1回程度でも使用されていることが確認できれば、空家として判断していないというのが全国的な事例である。
委員C	木の枝や根が隣の敷地にまで出てきて困っているという声もよく聞く。なかなか所有者と連絡が取れないから、勝手に切って良いかという相談も多いが、何かトラブルがあっては困るので、対応はどうしたらよいか。
事務局	市へ相談があった場合には、写真を撮って、所有者に管理のお願いと一緒に写真を送付している。自治会によっては、常識の範囲内で対応しているという話も聞いている。
委員D	枝は勝手に切ると問題があるが、根は切っても良いとはなっているが、やはり所有者に確認をとった方が良い。実際には、仕方ない場合も多々ある。
委員F	木とか瓦というのは、やはり問題として多いので、きちんと対応していかなければならないと考える。

◇次回審議会の日程調整を行った。

- ・ 第3回審議会 2月5日（火）
- ・ 開催時間や場所については、事務局より後日連絡

5. 閉会

以上