

令和5年度 第1回中野市空家等対策協議会議事録

日 時

令和5年7月6日（木）午後2時00分

場 所

中野市役所 会議室 51

出席者

（委員等）

湯本隆英会長（座長兼務）、佐々木忍委員、小川陽一委員、目崎元彦委員、阿部善春委員、海野正寿委員、水野修蔵委員、宮澤小百合委員、豊田和広委員、宮原理委員

（事務局）

土屋建設水道部長、小林都市計画課長、山本建築住宅係長、大原主任主事、村井隊員（地域おこし協力隊）

1. 開会

小林都市計画課長

（欠席の報告：三沢昇委員、蟻川幸治委員、市川真一委員）

2. 会長あいさつ

湯本市長

本日は、お忙しい中、令和5年度 中野市空家等対策協議会にご出席を賜り、誠にありがとうございます。

さて、昨今、国により、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に総合的に取り組むための「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が国会審議を経て6月7日に成立し、6月14日に公布されました。

本法の改正は、第16条までの条項が第30条まで拡大され、国として「空き家問題」を重大と考え、対策強化に取り組むための強い指針を示したと考えております。

また、本市においても、特定空家等を2件の指導していることから空き家が及ぼす市民への不安、危機の改善に対策を行わなくてはならない状況です。

このような状況の中、本協議会会員の皆様のご協力のもと、一層の空き家対策を推進してまいりたいと思っておりますので、引き続きご協力をよろしくお願いいたします。

本日は、「空家等対策に関する条例の創設について」、「現在、対応中の特定空家等について」、「新規の特定空家等について」、ご説明させていただき、皆様のご意見を頂戴したいと考えております。

以上簡単ではございますが、会議に先立ち、開会のご挨拶と

させていただきます。本日は、よろしくお願いいたします。

3. 会議事項

座長：湯本市長

(1) 空家等対策に関する条例の創設について（事務局：大原）

【資料1説明】

議事（意見・質問）

佐々木委員

この条例の早期創設を強く求めます。岩井区でも管理されていない空き家が複数ありまして、昨年の積雪で倒壊しているものがあります。それらを区としても持ち主、所有者そういったものの把握はできておりません。したがって、ここは条例の制定を急いでいただいて倒壊物で道路や近隣の住宅に被害が及ばないようにしていただければと思います

事務局（大原）

法律改正の施行が年内に行われることを待ちたいと思いますので、早くて12月議会で審議し、認めていただければと考えていますので、一番早くて12月以降と考えていただければと思います。できるだけ早い施行を考えたい。

小川委員

これからの時代、こうやって軽微な措置とかの必要な空き家から、格段に増えてくるものと思われるんですが、こうやって権限を、明確化するっていうことは、それなりの責任とか、マンパワー。職員だけでこれ全部対応できるのかとか、ちょっと心配なところもあるんですが、そこら辺は速やかに、対応できる予定なのでしょうか。

事務局（大原）

地域おこし協力隊の村井も空き家相談員という形で来てもらってまして、そういった地域おこし協力隊の制度等を使って、空き家に関係する人員っていうのも、今後考えていきたいと思っておりますので、そういったところで活用もセットで。人員の方は制度を使って拡充していきたいと考えております。

(2) 現在、対応中の特定空家等について (事務局：大原)

議事 (意見・質問)
阿部委員

湯本会長

事務局 (大原)

湯本会長

事務局 (大原)

小川委員

事務局 (大原)
(個人の特定につながるため非公開)

【資料2説明】

手順を踏んで進めているわけですから、行政代執行になることはいいことだと思います。中には壊したいけど、お金がないという方が現実問題、いらっしゃるとは思います。ただ、誰だってそうでしょうけれども、解体費を出したくない。固定資産税の軽減もあるし、という考えの方もいらっしゃる。それが現実には中野市の近辺では初めての行政代執行の実例になると思うのですが、所有者に適正な管理を訴えるという意味でも私は賛成します。

先ほどの佐々木委員の話に合った空き家の案件などは事務局で把握していたのか。

岩井区には何件か空き家の相談を受けていまして、対応中の案件もあります。委員さんのおっしゃる空き家がどこかは詳しく聞かないとわかりませんが、対応した空き家の中には相続者が全員、相続放棄していたり、指導しているが対応いただけなかったりするような案件があったと記憶している。

ということは、佐々木委員から話があるような案件で今後、特定空家等として対応しなければいけないことにもなるのか。

周りの方への影響や緊急性などを勘案して、今回のようなケースをとらなければいけないことも出てくると思います。

岩船の特定空家等は、解体した後の土地は売買可能なのか。売買可能なのであれば、代執行の費用についても競売などで回収可能なのかとも思うのですが。

小川委員

私の個人の意見なのですが、費用回収がある程度見込めるのであれば、別に誰にも迷惑かける話でもないので、スピーディーに、緩やかに進めて問題ないかなと思う反面、確実な費用回収が見込めないのであれば、他の案件と比較して「本当に必要性があるのか」をよく検討していただく必要があると思います。というのが個人的な意見です。

阿部委員

先ほど、中野市にとって初めての代執行になると発言しました。建前上は、所有者もしくは管理者に費用の請求ができるわけですよね。ただ、所有者が相続登記できていないというケースも当然、たくさんある。費用回収が望めなくても、市の予算でやるので、私はそれでもいいと思いますが、事務局としては議会で突っ込まれたり、市民から見てやって困るような、そういう状況ってのはどうなんですか。こういうケースが続いてくると解体費も数百万円、つまり10件以上になると何千万円と掛かるというわけですよね。全部回収できなければ、税金でやっているわけですから、私個人としてはそれでもしょうがないと考えますが、事務局としてはどう思っていますか。

事務局（大原）

行政代執行につきまして費用回収が見込めないものについては国からの補助があります。金額としては半分ですけれども、建物面積によって上限額が変わります。ただ、アスベスト調査の義務化、労務費の上昇などで年々解体費の相場が上がってきて言いますので、次々に行うことは市の財政的にも難しいと考えます。今回は、近隣住民からの切実な状況の話からかんがみて、施行を検討しました。なるべくは行いたくないのですが、どうしても仕方ないケースがあります。

阿部委員	別件ですが、相続登記をしたくてもできないケースの空き家がある。相続登記ができれば、購入者も約束されているのだが、今の法務的に相続登記に必要な書類がそろわないようなケースもある。このような事案にも国や県、所有者不明土地法、空き家対策協議会として、動けることはないかを検討していただきたいと感じている。よろしく願いいたします。
(3) 新規の特定空家等への該当判断について (事務局：大原)	【資料3説明】
議事 (意見・質問) 湯本会長	本件を特定空家等にした場合の、行政代執行の費用はだれが負担する形になるのか。
事務局 (大原)	2パターンあり、代執行を先にやっしまい費用回収のために清算人を選任するか、清算人をつけて費用回収が可能かを検討してから代執行を行うかの2つの道があります。
阿部委員	この清算人はこの空き家の売主になれるということでしょうか。
事務局 (大原)	清算人は売主になれます。裁判所へ市が申し立てを行い、清算人を裁判所から選任。清算人が空き家に関する土地、建物、また対象者の資産をすべて清算する制度です。
阿部委員	つまり、相続できる該当がいればこの制度は使えないということですね
事務局 (大原)	そうです。
阿部委員	では、相続人の10人いてそのうち4人とだけ連絡がどうしても取れないというケースはこの制度では対処できないということですね。

事務局（大原）	そうなります。
佐々木委員	一人暮らしをされている方がお亡くなりになって、別居の親族が市民課に死亡届を提出する。その際に空き家になることがわかる。このような情報は庁舎内で情報共有されているのか。
事務局（大原）	市民課とはご遺族サポートという形で連携はとっておりまして、まず死亡届を出していただいた時に空き家相談のチラシを一緒にお渡ししています。また、ご遺族サポート内の確認リストに空き家相談の項目もあり、その際には相談依頼があれば、私が直接1階の窓口にお話をさせていただくという機会も、結構あります。そのさいには記録をつけさせていただいている。また、空き家の近隣の方から報告があれば、調査させていただいているので、随時空き家のデータベースは更新しています。
湯本会長	資料3については何かありますでしょうか。 特定空家等にしない方がいいという意見はありますか。 ないようでしたら、新規に特定空家等として検討することをお認めいただいたと考えていいでしょうか。
宮原委員	特定空家等として判断していただいてもいいかなと思います。ただ、トタンが外れてしまったりなどしていると、解体などを進めるには時間がかかると思います。第3者に被害が広まる前に緊急安全措置をとるなどの検討も同時に進めていただいてもよいと思います。
小川委員	私個人としては、特定空家等は、基本的には謙抑的であるべきという感覚があります。空き家は個人の所有物なのであまり行政がうるさいこと言うのは本筋じゃないと思います。今回のケースでも予算的に難しいのなら他のところだけ外して、ビニールシートをかけておくだけでも、費用的にはそれが一番いいのかもしれないです。だから、本当に特定空家のレベルなのか、と考えるくもないです。ただ、否定できるほどの考えはないです。今回のケースは住宅街となるのでしょうか。

事務局（大原）	そうですね。近隣に住宅が数件ありますので、住宅街といえます。
小川委員	そうであれば、特定空家等と考えてもいいと思います。ただ、これが山奥とかで近隣から離れていれば、疑問にはなりません。
宮原委員	これは、別棟のキノコ小屋も特定空家等の対象になると考えていいのでしょうか。今、問題になっている個所は、居宅のほうだと思うのですが。
事務局（大原）	キノコ小屋も家屋の状態、断熱材にアスベスト材が使われている可能性から、同時に考えていきたいと思っています。
湯本会長	時間があるときに、委員の皆さんに見ていただく時間もとってもいいかもしれない。
阿部委員	そもそも協議会に特定空家等の認定する権限はあるのか。
事務局（大原）	特定空家等の「認定」というものは法律に明記されていない。この協議会は、専門機関として意見を聴取する場なので、今回の会議で特定空家等にしますとはならないです。今回の皆さんのご意見を聞いて、特定空家等に該当するかは市で最終的に判断することになる。
4. その他 佐々木委員	空き家に関して、崩落した空き家などの現場確認を市で行う際は、区長にも一報いただきたい。
事務局（小林）	承知しました。区長さんたちと共通認識を持てるように、報告をしまいたいと思います。

5. 閉会

（午後 3 時 30 分閉会）