

令和2年度 第1回中野市空家等対策協議会議事録

日 時	令和2年8月3日（月）午後2時00分
場 所	中野市役所 会議室 52・53
出席者 （委員等）	池田茂会長（座長兼務）、中島武久委員、小川陽一委員、目崎元彦委員、阿部善春委員、宮川登美男委員、三沢昇委員、蟻川幸治委員、市川真一委員、徳永和彦委員、林良太委員、丸山進委員
（事務局）	上野建設水道部長、小林都市計画課長、芋川建築住宅係長、大原主事
1. 開会 小林都市計画課長	（欠席の報告：水野修蔵委員）
2. 会長あいさつ 池田中野市長	<p>本日は、お忙しい中、令和2年度第1回中野市空き家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、新型コロナウイルスの感染状況は、全国的に感染者が増加傾向にあり、先日は中野市でも中学校の教員から感染者が確認されました。幸いなことに、生徒のPCR検査は陰性でした。</p> <p>テレワーク、ワーケーション地として長野県が注目され、東京一極集中から新しい生活様式に次の世代に向けて、模索されているように考えております。こうした中で移住先の選択肢として中野市を入れていただくために、空家対策等を充実させ、空き家バンクなどの移住物件の確保を進めていけるように努めてまいりたいと思います。また、市内のいろいろな都市環境整備についても、検討を重ね、邁進していきたいと思っております。本日は、空き家所有者の調査状況、空き家対策のための官民連携事業について、ご報告させていただき、皆さま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、よろしく申し上げます。</p>

3. 会議事項

座長：池田中野市長

(1) 空き家等の所有差調査状況について
(事務局：大原)

議事(意見・質問)

目崎委員

【資料1説明】

空き家バンク事業について、今一度、説明願いたい。
また、㈱LIFULLの全国版空き家バンクというのは、どのようなものなのか。

事務局：大原

空き家の所有者が「売りたい」「貸したい」とご相談いただいたときに、空き家を市に登録いただき、「買い手」などとマッチングする事業です。情報は市の公式ホームページで公開し、移住者にご紹介など行います。空家の状態については宅建協会に登録前に見ていただくようにしています。

全国版空き家バンクは情報を載せるサイトのことで、掲載費用などは、国土交通省から委託を受けた「㈱LIFULL」「アットホーム」の2社がやっているため、かからない。現在、中野市はアットホームの全国版空き家バンクには掲載を行っている。

中島委員

資料1の1ページ目の各区長のアンケート調査報告は438件とあり、今年の調査は241件となっている。438件から選んで、241件にしているのか。

事務局：大原

各区長から報告のあった438件は水道使用実態を確認し、水道の使用がある物件、市職員による現場確認で居住を確認した物件を省き、257件を空家と認定しています。

なお、今年度241件という数値は、昨年度に解決した空家を省いた数値になります。

中島委員

資料1の2ページ目にA,B,C,Eと空家を分けてあるが、調査したすべての空家がこれらに該当しているのか

事務局：大原

市で把握している空家は、すべて第3者に影響を及ぼす危険度順にA～Eに分けている。とくにAとBランクは、危険度が高いので優先的に所有者の調査を行って、所有者に指導を行っている。

(2) 相続人がいない空家への対応について(事務局：大原)

【資料2説明】

※個人情報が含まれる資料については、非公表としています

議事(意見・質問)
中島委員

特定空家の認定を行う、空家はどのようなものをいうのか。また、特定空家にする基準の法的な根拠みたいなものはあるのか。

事務局：大原

認定の明確な基準はありませんが、倒壊の危険性からみる緊急性だったり、近隣からの要望だったり自治体に判断はゆだねられている。

小川委員

資料2の7ページ目のパターン2「空家の危険度から特定空家として処理しなければならないもの」についてで、基本的に空家を放置している方は、解体費などが用意できない人と考えられる。そのような人たちに対し、代執行の費用の回収見込みがあると考えられるのは極めて少ないと思われる。そのような場合は、予算上の問題があると思われるが、市として年間でどの程度を代執行で負担できるのか。教えていただきたい。

小林都市計画課長

現在、当市で代執行まで及んだケースがありません。実際に空家の状態によって解体費用などは変動する。現段階で、代執行の金額はわからない現状にあります。

小川委員

と言うのも、市に予算があるのであればどんどん代執行で空家解消を行ってよいと思うが、他との兼ね合いがあると思う。将来的に、どのようなペースで代執行を行いたいのかという考えはあるのかだけでも、お聞きしたい。

小林都市計画課長

ここで、地図会社から空家情報を得て 1000 件程度の空家を把握する。実際に、計画的に代執行を進めることが理想的ではあるが、調査を進めて、所有者の有無などの確認を取ってから判断していくようになるのではないかと考えている。

池田中野市長

代執行に関して、資料 2 の 2 ページにもあるように、事務処理にも時間がかかる。年間で 1, 2 件もできればすごいスピードだと思う。計画的に行うには、念入りの調査が必要であると考え。ただ、急がれるのは倒壊の危険があつて、近隣にも被害が出る空家は急いで処理しなければならない。度合いにもよりますので、状況を見つつ判断していきたいと思えます。

阿部委員

相続人がいない空き家について、市の考え方を確認したいと思う。相続財産管理人制度を活用するのは、該当の空家を利活用する人が申し出てきた場合にとのことですが、もちろん代執行も加味した話ですが、相続人がいない空き家が出たら率先して市が管理人の選任申し立てを行い、「空家の売主」として初めて情報発信でき、買い手を探すことができる。また、空家が土地の上にあるから買い手がつかないというケースもある。更地にすれば、何らかしら処分はできる。山の中とかではなく、学校の通学路だとか、住宅地だとかは近隣への危険性も高く特定空家になりやすい。そういった空家は解体後の土地利用も望める。空家を欲しい人がいない場合でも、市が率先して相続財産管理人制度の申し立てを行うということは考えられないのか。

事務局：大原

補足ですが、相続財産管理人は市になるものではなくて、裁判所で選んでいただいた方、もしくは、申立人があらかじめ推薦した人になる。だいたい、司法書士か弁護士になるケースが多い。売りに出すのはその選任された管理人です。

阿部委員

市が管理人になれないものなのか確認してほしい。管理人が空家などを売却した際のお金はどこへ行くのか。

事務局：大原

管理人が売却したお金は、そのほかの財産の処分などの清算に使用する。また、それでも余ったお金は、管理人の報奨金を除き、国庫に納める。

阿部委員

相続人がいない空家というケースだけで考えると、代執行したときの解体費の回収を考えなければならない。すべてがペイできるかは分からないが、そもそも放っておくと危ないから特定空家にするわけで、解体した場合は費用の回収先がないと困るわけで、全額の回収が無理だとしても、市が率先的に空家問題解決に向け、動くしかないと思う。資料で例に上がっている佐久穂町の例は、本当にまれな例で、いざ空家を買いたいと思っても、相続財産管理人の申し立てから契約成立まで3年はかかっている。なかなか、粘り強く待ってくれる購入希望者も稀だと思う。それであれば、あらかじめ管理人制度で売りに出せる状態にして、情報発信を行い、買い手を探す方がよいのではないかな。また、検討してほしい。

小林都市計画課長

今の話の中で、解体費ということを考えてみますと、やはり小川委員さんがおっしゃるようにプラスの財産より、マイナスの財産の方が多いケースの方があると、事前に調べた中でできました。そのような場合は、管理人の申立人が用意した予納金を債権者に分配するなどのケースがあり、行政が最終的に負担するものも出てくるという事例も見られました。

阿部委員

これは相続のいない空家に限った話で、行政代執行しなければならない空家は、解体費が全額回収できる、できない、を考えるよりかは、相続財産管理人を立てていく必要はあると思う。債権も相続人がいないのであれば、そんなにないのではないかな。一番は、市が管理人になればよいと考えますが、また調べてみてほしい。

(2) 官民連携における空家対策の推進について (事務局：大原)

【資料3説明】

議事（意見・質問）

阿部委員

おかげさまで宅建協会は、北信の全部の市町村と協定を結ばせていただき、空き家バンクのサポートも行っています。また、今回の LIFULL との協定は非常に良いと思っている。ただ、問題は空家の所有者と空き家の状態、相続移転ができるのか、値段設定など事前調査、所有者の意思確認が必要。そういった情報発信の前の所有者への調査などをしっかりやっていただきたい。

池田中野市長

その点については、どんどん情報を流せるように目標を持って、進めていきたい

小川委員

一点、気になるのが、民間企業との連携をする上で、市民の個人情報がある程度は、流れてしまうのではないかと考えてしまう。その辺は法律的な、要件などは整理されているのでしょうか。

事務局：大原

国が定めるガイドラインがあります。基本的には、空家所有者の意思確認ができていて「売ってもよい」というものだけが、対象になってくる。所有者の許可がないものは、情報として出さないとしています。

阿部委員

今の話で、注意したいのが、空家の現状のまま空き家バンクに掲載することのみであって、空家所有者の意思を無視したリフォームイメージなどが先行して情報発信されないよう、気を付けていただきたい。

小林都市計画課長

承知しました。

4. その他

小林都市計画課長

(特になし)

5. 閉会

(午後 3 時 18 分閉会)