

令和4年度第1回鈴鹿市特定空家等判定検討会議 議事録

開催日時	令和5年1月23日（月）10:00～12:00
場 所	鈴鹿市役所 本館12階 1204会議室
出席委員	浅野聡 古川悦生 宮崎城治 馬場啓丞 草川喜雄
事務局等	住宅政策課 井上課長 林副参事兼GL 伊藤 岡田
資 料	・ 事項書 ・ 【資料1】鈴鹿市における空き家把握件数について ・ 【資料2-1, 2-2, 2-3】 令和4年度空家等実態調査の進捗状況について ・ 【資料3】鈴鹿市空き家無料相談会 ・ 【資料4】空き家バンク制度 ・ 【資料5】特定空家等除却費補助金 ・ 【資料6】措置の状況について ・ 【資料7-1】議案第1号：長太旭町一丁目（所有者不明物件） ・ 【資料7-2】議案第2号：北江島町（4軒長屋住宅の内1軒）

発言者	発言内容
鈴 鹿 市 （事務局）	（開会） それでは、時間がまいりましたので、ただいまから、「令和4年度第1回鈴鹿市特定空家等判定検討会議」を始めたいと思います。 本日の進行を務めさせていただきます、林でございます。よろしくお願いいたします。座って失礼いたします。 構成員の皆様におかれましては、公私何かとお忙しい中、ご参集いただきまして、誠にありがとうございます。本日は、5名の皆様に、ご出席をいただいております。よろしくお願いいたします。 また、新たな構成員として、草川喜雄様、リベラ法律事務所馬場啓丞様をお願いしております。草川様、馬場様よりひと言ご挨拶を頂戴したいと存じます。草川様からよろしくお願いいたします。

(草川委員 挨拶)
(馬場委員 挨拶)

鈴 鹿 市
(事務局)

ありがとうございました。それでは、引き続き会議を進めさせていただきます。本会議の内容についてですが、個人情報などが含まれていますことから、非公開といたします。また、議事録作成のため、録音させていただきますのでご了承いただきたいと思います。議事録につきましては、構成員の皆様にご確認いただいた後にホームページにて公開させていただきます。

また、公開に併せて、鈴鹿市における「審議会等の会議の公開に関する指針」に基づき、議事録と共に、検討会議構成員名簿を本庁舎4階情報公開コーナーでの閲覧に供しますので、よろしくお願いいたします。

それではまず、本会議の開催にあたりまして、住宅政策課長の井上から挨拶申し上げます。

(井上課長 挨拶)

それでは、議事に入ります前に本日の資料を確認いたします。お手元の資料をご覧ください。

(資料確認)

鈴 鹿 市
(事務局)

以上が本日の資料となります。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

なお、資料につきましては、個人情報が含まれていますことから、会議終了後に、回収させていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、座長選出に入らせていただきます。

事務局案といたしまして、座長は前回に引き続き宮崎様をお願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

(異議なし)

鈴 鹿 市
(事務局)

ありがとうございます。それでは、宮崎様、座長をよろしくお願いいたします。ここからは、宮崎座長に、議事進行をお願いします。

座長

当判定検討会議で座長をおおせつかりました、三重県宅地建物取引業協会鈴鹿亀山支部、支部長の宮崎と申します。皆様、最後までよろしくお願いいたします。本会議ですが、資料がお手元に配られておりますので、これをもとに、議事進行を進めていきたいと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、議事進行を進めて行きたいと思います。事項書4、議事の(1)、「空家等の状況」について、事務局から説明をお願いします。

鈴 鹿 市
(事務局)

それでは、議事のカッコ1番の①、令和4年12月31日時点の「空き家把握件数」について、資料1にしたがい、説明いたします。資料1の表をご覧ください。表の上段部分になります。

平成27、28年に市内の空き家実態調査で把握しました空き家が1,132件となっており、以降、解消されたものの相談等により新たに把握したものが、令和4年度の今回 会議時点での把握件数は、908件とな

っています。次の議題で報告させていただきますが、この件数につきましては、今年度実施している実態調査結果と差異が生じる状況となっています。

次に、特定空家等の認定件数であります。112件となっており、前回の判定検討会議のときより、5件増加しています。特定空家等の指導件数であります。86件であり、前回判定検討会議のときより、3件増加しています。最後に、特定空家等の解決件数であります。81件となっており、前回判定検討会議のときより、12件増加しています。

資料1の説明としましては、以上でございます。

続きまして、報告事項1の(1)の②令和4年度 空家等実態調査の進捗状況について資料2-1にしたがい、説明いたします。

この実態調査につきましては、鈴鹿市が策定している「鈴鹿市 空家等対策計画」の令和5年度末改定に向けて、市内の空き家の状況を把握することを目的に調査を実施したものであり、資料は、23行政区別の空き家件数、空家率を前回調査と今回とで比較し、まとめたものになります。表のオレンジに着色した部分をご覧ください。まだ、調査は完了していませんが現時点で、1,645件の空き家を確認しております。先ほどの報告事項で少し触れましたが、指導等で解消している空き家があるものの、前回調査から新たに513件の空き家が増加していることになります。地区別で見ますと石薬師地区を除く地域で空き家件数が増加していることが分かります。

また、空き家率に関しては特に、前回同様神戸地区、庄内地区が高く、市街化調整地域の合川、久間田、椿、深伊沢、鈴峰の5地区の空き家率が前回調査から大幅に伸びていることを確認しています。この調査に関しましては、空き家の老朽危険度判定も併せて行っており、今後、空き家の件数以外に、老朽危険度別での検証も進めていく予定です。

資料2-2、2-3併せて参考資料1をご覧ください。鈴鹿市の地図に空き家を落とし込んだ空き家分布図となります。資料2-2が、今回調査で確認された空き家の分布状況、資料2-3が、前回と今回の調査結果を併せたものとなります。参考資料1は、空家等対策計画に掲載しています前回調査のものとなります。

資料2-3について、少し説明を加えておきますと、赤ボツは、前回調査から引き続き空き家状態であるものと今回新たに確認された空き家となります。青ボツは、前回空き家であったが、解体や居住により空家状態が解消されたものとなります。

これらを見ますと市内全域に空き家が存在していることがお分かりいただけるかと思います。また、市役所がある神戸地区や海沿いに空き家が多いことがお分かりいただけるかと思います。

以上で報告事項(1)の空き家等の状況についての説明となります。報告事項(1)の空き家等の状況についての説明となります。

座長 先ほどの事務局からの説明について、何かご意見、ご質問などはございませんか。

委員 調査方法は前回と同じですか。
市街化調整区域の空き家が増加した要因はどのように考えますか。

鈴 鹿 市 調査方法は同じです。

(事務局)	市街化調整区域は土地利用の制限が問題になっているかと考えます。
委員	亀山市に流出してしまうことを防がなければ、解決しないのではないかと思います。対策の検討をお願いします。
委員	空き家が増えた要因は何だと思えますか。
鈴 鹿 市 (事務局)	現在調査中ですので、実態調査の結果を基に今後検証します。
委員	亡くなった方が多いなど検証してみてはどうでしょうか。
鈴 鹿 市 (事務局)	限られた人数で市内のパトロールをして新たな空き家を見つけることは困難です。前回調査以降或いは、最近空き家となり潜在化したものが実態調査を行ったことで顕在化すると考えます。
委員	分かりました。
委員	資料１と資料２-１の空き家の件数の差が５００件ほどあるのはなぜですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	相談者からの通報などにより把握していた件数と、実際の空き家総数の差です。
委員	特定空家等の指導数と解決数の差が気になりますが、解決とは具体的にどのようなことを示しますか。
鈴 鹿 市 (事務局)	解体されることと、居住する方が現れて空き家でなくなることの２パターンがあります。
委員	実務の中で、空き家は全体的に増えた印象で、特に市街化調整区域が増えている肌感です。まさにその通りの結果ですが、全国的にみて他市町の状況はどうですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	他市町に確認はしていませんが、三重県内の北勢と南勢では様子が違うときいています。今後検証してみたいと思います。
座長	続きまして、報告事項１の（２）の鈴鹿市における各種施策の状況について事務局から説明をお願いします。
鈴 鹿 市 (事務局)	続いて、報告事項（２）鈴鹿市における各種施策の状況について説明いたします。 まず、① 鈴鹿市空き家無料相談会について説明いたします。 資料３をご覧ください。 本相談会は、平成３０年度から毎年開催しており、本年度で５回目の開催となりました。本年度の開催概要につきましては、記載のとおりとなっています。主催につきましては、本市と「空き家ネットワークみえ」で開催しております。この「空き家ネットワークみえ」は、宅地建物取引士、建築士などの専門家関係団体８団体によって構成されており、今日ご出席の宮崎様、古川様にもご協力をいただいています。詳しくは参考資料２を

ご覧ください。

また、本年度、新たな取り組みとして、空き家化の予防のため成年後見人制度の普及の観点から鈴鹿市社会福祉協議会様に相談員として参加していただきました。

本相談会の実績につきましては、資料中段が受付実績でございます。本年度は30組の方にご来場いただきました。令和2年度が32組、令和3年度には26組の来場がありました。新型コロナウイルス感染症の感染状況を鑑みて、県外の空き家の所有者には周知しておらず、来場者数は令和元年度に比べ減少していますが、1組あたり3～4の団体に相談があり各団体での相談件数の合計は、93件となりました。この空き家の無料相談会につきましては、空き家の処分や住宅の相続について検討している方に対して有効な施策であると考えております。

なお、本資料には記載しておりませんが、今年度、無料相談会に参加した相談者に参加後の状況を伺ったところ、相談会で対応にあたった不動産業者に改めて相談し、売買に至った、相続手続きを進めることが出来たなど、無料相談会を通じて空き家の処分や解消準備が行われたことを確認しています。

また、相談会に参加いただいた方への来場者アンケートでは、「相談会が今後の参考になったか」という質問に対し、全員の方が「参考になった」との回答をいただいていることから、今後も「空き家ネットワークみえ」と協力し、相談会開催を継続する予定でございます。

資料3 鈴鹿市空き家無料相談会の説明としましては、以上でございます。

続きまして、報告事項2の(2)の②鈴鹿市空き家バンク制度につきまして資料4にしたがい、説明いたします。

資料4をご覧ください。

空き家バンク制度の登録と利用の流れのイメージです。本事業は、空き家の流通促進、居住支援の充実、地域の活性化を目的としており、売りたい、貸したい物件を空き家バンク制度に登録した上で、市ホームページ等に掲載し情報提供を行うとともに、物件所有者と売却又は賃貸物件を探している利用者とのマッチングを行っています。

続いて利用状況について説明いたします。

裏面、2ページをご覧ください。

物件については毎年20件程度の登録があり、空き家バンク制度を利用して年10件程度の成約を確認しています。利用者につきましても、毎年100件を超える申込があり、ここ数年では県外の利用者も増加傾向にあります。登録物件については安定した登録と成約を確認しておりますが、空き家の件数も増加していることと、多くの利用者登録があることから、流通促進が図れる空き家については空き家バンク制度を活用してもらうなど、今後、空き家バンク制度の広報や周知の充実化を図っていきたいと考えております。簡単でございますが空き家バンク制度の説明となります。

続いて報告事項の(2)の③鈴鹿市 特定空家等 除却費補助金について説明いたします。

資料5をご覧ください。

この制度につきましては、市内にある特定空家等の除却促進を目的として、今年度から実施を始めた事業になります。補助内容としては特定空家等の除却工事の対象工事費の1/3、上限30万円の補助金を交付するものでございます。利用状況については今年度3件の補助金を交付しておりま

	す。 資料５の写真が、今年度補助金を交付が確定した物件の除却前、除却後の写真です。 特定空家等の除却を促進するため、制度を新設いたしました。補助金交付制度であることにより、申請から交付決定までに時間を要することや、所有者などに、制度の案内をしたものの反応が少なく、活用が進まないといった課題がございます。活用が進まない理由としては、相続人の中で、相続協議がなされていない、そもそも該当の空き家について関心がないなどが考えられます。今後は、特定空家等の除却促進に向けて、周知方法や所有者等へのアプローチの改善が必要と考えております。 以上が特定空家等 除却費補助制度の説明となります。
座長	先ほどの事務局からの説明について、何かご意見、ご質問などはございませんか。
委員	相談会のアンケート結果を出してほしいです。参加者の要望などが今後の施策の参考になると思います。 空き家バンクを上手く利用できるか、利用者の居住地など分析し、人口増加のための施策につなげられるとよいと思います。 空き家バンクの成約数、内覧などの相談件数に対する成約数の割合はどうでしょうか。
鈴 鹿 市 (事務局)	成約数は年に１０件ほどです。相談件数は把握していませんが、賃貸物件の方が声がかかりやすく、また、利用登録者に占める外国人の割合が多くなっています。
委員	空き家を市内で循環させるシステムと、市外から利用してもらうシステムの両方がうまく機能すればよいと思います。
委員	これは意見なのですが、空き家無料相談会の相談員を弁護士会に依頼してもらおうと派遣してもらえないのではないかと思います。
鈴 鹿 市 (事務局) 委員	ありがとうございます。 空き家無料相談会に宅建協会として参加した印象は、スムーズに解決する例はほぼないということです。このような非効率な案件は、１件でも解決すれば意味があると思います。 空き家バンクは、市場では積極的にマーケティングできないものを行政が動いてくれている、不動産業界からみればかなりの効果を上げていると思います。 除却補助金は耐震診断後の補助金と併用できますか。
鈴 鹿 市 (事務局) 委員	工事場所、建物が同じであれば原則併用できません。 除却補助金は、耐震診断のように診断などがなくても補助対象となりますか。
鈴 鹿 市 (事務局)	認定された特定空家等であれば対象となります。

座長	続きまして、報告事項１，（３）措置の状況について事務局から説明をお願いします。
鈴 鹿 市 （事務局）	それでは、報告事項の（３）措置の状況につきまして、資料６にしたがい、説明いたします。 これまでに開催しました８回の判定検討会議にて、ご意見をいただきました、特定空家等４１件のうち２０件に対して、空き家法第１４条第２項の規定に基づき、勧告の措置を行っています。この勧告の措置に伴い実施されます、空き家の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例の適用除外につきましては、勧告日の翌年１月１日から適用となり、税額が上昇することになります。本年につきましては、新たに勧告を行った案件はございませんでした。 それでは、措置の状況について抜粋して説明いたします。 これまでにご意見をいただきました、特定空き家等４１件のうち、解体撤去等による特定空家の解消件数は２６件となっており、表中では解体した物件は青色認定は解除したが空き家としては存在している物件は緑色で表示しています。 また、前回の会議以降新たに、措置を行った箇所、現状に変化があった箇所につきましては、赤色の文字で表示しています。特に動きのあった案件について、簡単にご説明いたします。左側に赤色の星印が付いた案件をご覧ください。 まず、１ページ物件ナンバー４番、若松東三丁目の案件でございます。屋根や屋根ふき材の破損が激しく、命令・代執行相当で周囲への影響も高い物件でしたが、相続人に対し指導及び勧告を実施したところ、相続人の１人が代表となり相続手続きを行うとともに、解体工事を行ったことで特定空家の認定を解除しています。 次に、３ページ物件ナンバー３２番、長澤町の案件でございます。空き家敷地内のブロック塀が傾斜しており、公道への影響が高く、勧告相当と判断した物件であります。相続人に対して指導及び勧告の措置を行ったところ相続人同士で話し合い解体に向け検討していたときで、本市の建築指導課が担当する耐震化のための補助金を活用し、解体撤去を行い特定空家の認定を解除しています。 次に、同ページ物件ナンバー３４番東江島町の案件でございます。勧告相当で判断した物件であり、年々外壁の破損が進み、隣地へ外壁材が飛散するなど、周囲に悪影響を及ぼしておりました。市からも指導書を送付し、所有者と接触もしていましたが改善がみられない状況でした。特定空家等除却費補助制度の新設を検討するにあたり昨年度、特定空家等の所有者に対してアンケート調査を実施したところ、アンケートを通じて物件の状況を把握した相続人が解体撤去を行い特定空家等の解除に至りました。 最後に４ページ物件ナンバー４５番、江島台一丁目の案件でございます。昨年度、特定空家等 判定検討会議にて意見をいただいた案件でございます。こちらは、不動産業者を介して売買し解体撤去がされていたことから特定空家等の認定解除に至っております。 説明は以上でございます。
座長	先ほどの事務局からの説明について、何かご意見、ご質問などはございませんか。 それでは、ご意見、ご質問等が無いようですので、次に進めたいと思います。

鈴 鹿 市
(事務局)

続きまして、事項書2、個別議案(1)措置の範囲の判定について事務局から説明をお願いします。

それでは、議案第1号について説明いたします。

資料7-1、1ページをご覧ください。

空き家の所在地は、鈴鹿市長太旭町一丁目、空き家は木造・平家建て住宅建築年は不明、建物床面積は公簿上306.58㎡となっております。

次に土地・建物の所有権等について説明いたします。1ページ下段相関図をご覧ください。登記簿上の所有者はBとCとなっており所有者特定のため戸籍調査を実施したところ、Bの孫にあたるDが家督相続を行っていたことが分かりました。ただ、資料にも記載していますが、Dが国外居住しており、外務省へ照会を行いました但特定に至らず追跡が出来ない状態です。

続きまして、2ページ上段の位置図をご覧ください。赤枠で囲まれた部分が対象地であり、第一種住居地域内に位置しております。対象地の南北側が建築基準法上の道路に面しております。

次に、下段の航空写真をご覧ください。対象地の周囲50mの範囲の住宅数は合計10軒以上となっており、周囲の住宅の密集度は大程度となっております。

続きまして、経緯について説明いたします。

3ページをご覧ください。

令和3年12月地元自治会長から、当該建物で生活していた住民Cが亡くなり、老朽化した空き家の悪化、周囲への住民の被害の懸念から相談受け、対応した案件です。同年3年12月現地を確認。現地の状況から、空き家化となってから1年未満の建物でしたが、老朽化が酷く特定空家等になることが予見されたことから令和3年12月23日特定空家等に認定しております。特定空家等の認定後、所有者等の所在調査を開始したところ、戸籍調査にて住民Cの兄弟であるDが家督相続による相続を確認し、また、戸籍調査にてDが国外居住していることが判明しました。

その後、固定資産税納税通知書の送付先の照会をするが担当部署でも所在が掴めず、外務省への所在調査を行うが、所在不明の回答を受けたため他に調査方法が見当たらず追跡調査を中断となりました。

令和4年度に入り5月には地元自治会長から再度相談を受け、8月には周辺住民からの要望書を受理、家督相続人Dの所在が掴めないため対応が進められない旨を説明しています。

また、今年度には、当該物件に対して法律顧問相談を2回実施しています。相談内容、内容に対する顧問弁護士の回答を3ページから記載しています。

第1回目の相談では、家督相続人の所在が掴めない状況で管理義務の所在、その他特定するための調査方法の相談を行いました但顧問弁護士からは管理義務の責任については家督相続を行ったDであり、市が行った調査以外に追跡方法は見当たらないと回答を得ています。

第2回目の相談では、家督相続人Dの失踪宣告を行うことにより、所在等を確認しているDの兄弟へ相続権利が移ることが可能か相談を行いました但顧問弁護士からは家督相続Dの失踪宣告を行ってもDの配偶者、子の存在の有無が分からない状況ではDの兄弟には相続権は移らないとの回答を得ています。

このように地元自治会長から相談を受け、所在調査を実施しましたが家督相続人Dの所在が掴めず、弁護士相談も行いましたが解決の糸口がつか

めず、相続人等も確定できない状況です。

続きまして、特定空家等判断について説明いたします。

7 ページから 9 ページの基準表と 11 ページの写真をご覧いただきながら、お聴きください。11 ページ の写真の状況から、7 ページでは、「柱・梁・筋かい等の接合部」の項目において、複数にずれ、破損・変形・腐朽がみられたことから、Dにチェックをしております。また、「屋根」の項目において、一部が大きく崩落、「屋根ふき材」の項目において、複数に脱落、「外壁」の項目において、複数に剥離・破損・脱落があるため、それぞれの項目でDにチェックをしております。

次に、8 ページでは、敷地内にごみが散乱していたことから、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、「敷地内にごみ等が散乱し、山積みしたまま放置されている」にチェックしております。また、道路に草木の越境がなく保たれているのは、近隣住民が協力して伐採しているためです。

次に、9 ページでは、地域住民等に危害を及ぼすおそのれ度合いについて、公共性は、大、緊急性は、大、地域性は、大に該当しております。

以上のことから、対象地の空き家を特定空家等に該当すると判断しております。

10 ページには、特定空家等の状態、措置の範囲判断表と本市の見解を示しております。当該空き家の措置の範囲は、命令・代執行相当であると考えております。

説明は以上でございます。

座長	議案第1号について、委員の皆様、それぞれのお立場で、また、専門的な見地で、ご意見・ご質問をお願いします。
委員	4 ページの” 瑕疵 ” とはどういう意味ですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	居住者Cが居住中に、第三者に被害を及ぼしたときは、Cに責任があるという意味です。
委員	この案件は、相続の道筋が立たないということですね。
委員	D判定と命令代執行の関係を教えてください。
鈴 鹿 市 (事務局)	基準表によります。A～Dの判定後、Dの場合に特定空家等になるか否か判断しています。
委員	判断基準は、規則などで定められていますか。内部の基準ですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	内部の基準です。
委員	不在者財産管理人制度しか考えられないと思います。
委員	写真を見るに、柱・梁など全てD判定、倒壊の危険、火災の危険を感じるため、命令代執行相当でよいと思います。
委員	判定しても伝える相手がいないですね。

鈴 鹿 市 (事務局)	売却の見込みがあれば代執行も考えられますが、土地が残るので難しい状況です。
委員	道幅はどのくらいですか。
委員	重機は入りそうですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	軽自動車一台ほどです。
委員	ごみは誰が放置しましたか。
鈴 鹿 市 (事務局)	居住していた者が収集した物です。
委員	解体費用は500万円ほどかかりそうですね。
委員	土地代で賄えるでしょうか。
鈴 鹿 市 (事務局)	家の中に家財が大量に残されている場合は、家財処分費もかかると思われます。
委員	税金は徴収されていますか。
鈴 鹿 市 (事務局)	所有者所在不明により公示送達ときいています。
委員	土地は立地条件や広さから手が挙がる可能性はありそうです。
委員	財産管理人制度を利用する場合、予納金は100万円以上かかる可能性があります。解体費用を予納金で賄えるか危惧します。
鈴 鹿 市 (事務局)	利害関係人となれる人は誰でしょうか。
委員	隣家の人くらいではないかと思います。 市が申立てする場合は、予納金の確保が問題であると思います。
委員	不動産屋などスポンサーがついてもできませんか。所有者の意志不明で受け皿を探すのも困難ですが。
委員	売却先が決まっている場合は、予納金は安く済みます。
座長	D判定という判定結果に異議はありませんか。 (異議なし)
座長	議案第2号について、事務局から説明をお願いします。
鈴 鹿 市 (事務局)	それでは議案第2号について説明いたします。 資料7-2, 1ページをご覧ください。 空き家の所在地は、鈴鹿市北江島町木造平屋建て居宅、建築年は不明、建物床面積は24.79㎡です。

次に、建物・土地の所有権等について説明いたします。

1 ページ下段 をご覧ください。4 軒長屋の端に位置します。建物・土地の登記簿上の所有者はAです。A、B、Dの関係者とは連絡がとれており3者共、解体し 協力して一緒に売却したい意向です。しかし、Cの相続人又は管理者が不明であり、また、長屋の住宅同士は、柱・壁・屋根を共有しているため、解体困難な状況です。

続きまして、2 ページ上段の位置図をご覧ください。

赤枠で囲まれた部分が対象地であり、第一種中高層住居専用地域内に位置しております。対象地の北西側が、建築基準法上の道路に面しております。

次に、下段の航空写真をご覧ください。

対象地の周囲50mの範囲の住宅数は合計10軒以上となっており、周囲の住宅の密集度は大程度と判断しております。

続きまして、経緯について説明いたします。

3 ページから4 ページをご覧ください。

令和4年7月に、近隣住民からの相談により発覚した案件です。令和4年7月20日に現地を確認し、令和4年8月1日特定空家等に認定、指導書を送付しました。指導書に同封した案内により、所有者Aは空き家無料相談会に参加されました。同じく相談会に参加した所有者Bの関係者と初めて顔を合わせ、AとBは解体の意思確認と今後の協力を約束されました。相談会での専門家の助言について、私共も同席し、長屋4軒共全ての所有者または管理者の同意がなければ解体できないこと、所有者不明のまま解体する方法は、財産管理人制度が考えられること、を確認しました。

同時期に所有者Dから解体したいが隣家の所有者がわからないと相談があり、Cの管理をしているという人物の情報を得ました。Cの管理を任されているという人物によると、過去に専門家に依頼して調べた際は、Cはすでに亡くなっており、相続人なし、との結果であったと記憶しているがそれ以上の情報を知らないということです。その後、Cについてあらゆる手がかりを求めて調査を続けておりますが、未だ解決の糸口がみつからない状況です。

なお、三重県空き家等対策連絡協議会において、三重県司法書士会に所有者調査を依頼中です。

続きまして、Aの特定空家等判断について説明いたします。

5 ページから7 ページの基準表と、9 ページの写真をご覧ください。

まず5 ページの基準表について、「屋根ふき材」の項目において複数に脱落がみられたことからD、また、「ひさし・軒裏」「外壁」「戸・窓等」の項目において複数に破損や脱落、アンテナに転倒、物置に傾斜、が確認できたためC。よって、老朽危険度はDと判断いたしました。

次に7 ページの地域住民等に危害を及ぼすおそれの度合いについて、公共性、緊急性、地域性すべて大に該当しております。以上のことから、対象地の空き家を特定空家等に該当すると判断しております。

8 ページには、特定空家等の状態、措置の範囲判断表と本市の見解を示しております。当該空き家の措置の範囲は、命令・代執行相当であると考えております。

また、C以外の所有者は解体する意思があるにもかかわらず解体できず市に助けを求めていることから、解決するための助言をいただけましたら幸いです。この地域はこの案件ように、古い長屋が残存しており、口約束で購入したが登記上の所有者の所在が分からない、隣家とは面識なく連絡

先がわからない、行ったことも見たこともない住宅を相続して放置した等問題が生じております。

この案件のみならず、解体できずに放置されている空き家の相談が多くあります。隣家所有者が財産管理人制度によって、専門家への委託費用等を負担し、労力も時間もかけて手続きを行うことはハードルの高いものです。市がかわりに利害関係人として手続きを行うこともまた、既に売買が確定しており、予納金等の費用を回収できる見込みがある等の条件が整い、手順を踏まなければできませんし、市内に多くある所有者不明空き家全てに対応できる訳でもありません。そもそも裁判所へ申立て後審査結果が出るまでは、申立人になれるか否かもわかりません。

このような状況でどのように対応すればよいか、助言をよろしく願いいたします。

説明は以上でございます。

座長 議案第2号について、委員の皆様、ご意見、ご質問をお願いします。

委員 Cは登記簿上の所有者ですか。

鈴 鹿 市 (事務局)

委員 そうです。
公図を取得し、作成者に聞くなどが考えられますが、難しいですね。

委員 解体する場合、筆界の問題に加え、Cだけ残して自立するかも問題ですね。
財産管理人制度を利用する場合、隣家所有者は利害関係人になれませんか。

鈴 鹿 市 (事務局) 裁判所に確認した際には、単に隣家だからという理由のみでは難しいという見解でした。そういったことも踏まえ、専門家に依頼せず、経験のない一個人で申立てを行うのは難しいと考えられます。

委員 水道料金などは誰が支払っていましたか。

鈴 鹿 市 (事務局) 借家として借りていた住人が支払っていたと思われます。

座長 特定空家等の判定としては、異議はありませんか。

(異議なし)

座長 ご意見ありがとうございました。措置の範囲の判定については、以上になりますが、議案第1号から第2号について、何か、ご意見、ご質問などはございませんか。

それでは、他にご意見、ご質問などございませんので、これをもちまして、「令和4年度第1回鈴鹿市特定空家等判定検討会議」を閉会いたします。ありがとうございました。

鈴 鹿 市 (事務局) 宮崎様、ありがとうございました。また、委員の皆様、本日は長時間にわたり、貴重なご意見をありがとうございました。最後に、次年度の定検討会議についてですが、次の開催は、現時点で未定でございます。今後

も特定空家等の所有者等へ指導・助言を行い，勧告措置を行うべき案件が発生した場合には，本会議においてご意見をいただきたいと思います。委員の皆様には，開催時期が近づきましたら改めてご案内をさせていただきますので，よろしくお願いいたします。

本日は，ありがとうございました。

(閉会)