

令和3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4年1月13日（木）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 庄山哲也 宮崎城治
事務局等	住宅政策課 井上課長 林副参事兼GL 伊藤 古澤
資 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事項書 ・ 【資料1】空き家 把握件数 ・ 【資料2】鈴鹿市 空き家 無料相談会について ・ 【資料3】空き家リノベーション等 補助事業 ・ 【資料4-1】令和元年度 空き家所有者 実態調査結果 ・ 【資料4-2】国の実態調査と本市の実態調査との比較 ・ 【資料5】空家法基本方針，特定空家等ガイドラインの改正 ・ 【資料6】財産管理人制度，他法令に基づく緊急安全措置の事例 ・ 【資料7】措置の状況 ・ 【資料8】個別議案 第1号から第4号

発言者	発言内容
鈴 鹿 市 (事務局)	<p>(開会)</p> <p>それでは、時間がまいりましたので、ただいまから、「令和3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。</p> <p>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。</p> <p>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、大西委員から欠席のご連絡をいただいておりますので、5名中4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。</p> <p>また、櫻井委員が都合により本会議の構成員を退任されましたので、新たな構成員として、一般社団法人三重県建築士事務所協会理事古川悦生さまにお願いをしております。古川様より一言ご挨拶を頂戴したいと存じま</p>

す。古川様よろしくお願いいいたします。

(古川委員 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、構成員の皆さま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。

なお、前回、令和2年度第1回鈴鹿市特定空家等判定検討会議の議事録につきましては、電子メール等により、構成員の皆様を確認をいただきましたので、すでにホームページに公開をしております。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

(井上課長 挨拶)

鈴 鹿 市
(事務局)

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)

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8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、よろしくお願いいいたします。

それでは、事項書番号3の座長選出に入らせていただきます。

本会議で座長を務められました櫻井委員の退任に伴い以降の議事を進行していただく、座長の選任を行います。「鈴鹿市意見聴取等のための会議に関する規程」第5条により、「会議の進行は、所管課の職員又は会議の座長として出席者のうちから 互選された者が行うものとする。」となっています。選任方法については、いかがいたしましょうか。

委 員

事務局に一任したいと思います。

鈴 鹿 市
(事務局)

ありがとうございます。事務局案といたしまして、座長は宮崎さまに、お願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。

委員一同

異議はありません。

鈴 鹿 市
(事務局)

ありがとうございます。それでは、宮崎さま、座長をよろしくお願いいいたします。宮崎座長には、お席の移動をお願いいたします。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。皆さま、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っております。よろしくお願いいたします。

それでは、議事進行を進めていきたいと思っております。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3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。

実態調査で把握しました空き家1,132件のうち、これまで、521件が解決しています。また、実態調査以後、相談等により、新たに本市が把握した件数は、412件になっており、そのうち、123件が解決しています。つきましては、現在、本市が把握している空き家の件数は、900件となっています。

次に、特定空家等の認定件数であります、107件になっており、前回判定検討会議のときより、3件増加しています。特定空家等の指導件数であります、83件であり、前回判定検討会議のときより、1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、69件になっており、前回判定検討会議のときより、23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、議事のカッコ1番の②、「空き家無料相談会の開催実績」について、資料2にしたがい、説明いたします。資料2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4回目の開催となりました。昨年度、本年度と新型コロナウイルス感染症拡大の影響で感染対策を行いながらの開催となりました。

本年度の開催概要といたしまして、日時は、令和3年11月6日(土曜日)、10時から16時、場所は例年通り、鈴鹿市男女共同参画センタージェフリーすずか3階ホール、主催は本市と「空き家ネットワークみえ」で開催しております。また、本年度、新たな取り組みとして、金融機関様にも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26組の方にご来場いただきました。令和元年度が43組、令和2年度には32組の来場がありましたが、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、十分に周知もできなかったことから、来場者数は減少傾向が続いています。

次に資料下段の相談実績でございます。各団体での相談件数の合計は、本年度73件になっており、令和2年度は78件ですので、こちらも減少傾向となっております。令和元年度の135件から相談件数が大きく減少していますが、こちらにつきましては、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、相談ブースの全体数を減少させたことにより、1組当たりから受ける相談件数が減少したことによるものと思われれます。また、本年度新たに相談員として参加いただいた金融機関のブースには4組の方に来

場いただき、空き家を今後どうすればよいか悩んでいる方への総合的なアドバイスから、空き家の火災保険に関する具体的な相談などを受けていただきました。

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、今後も開催を継続する予定でございます。

資料2の説明としましては、以上でございます。

続きまして、議事のカッコ1番の③、「鈴鹿市移住促進のための空き家リノベーション等補助事業の状況」につきまして資料3にしたがい、説明いたします。資料3をご覧ください。

本事業は、国土交通省の「空き家対策総合支援事業」に基づいて実施しているもので、事業の内容としましては、「空き家を住宅として使用する上で、住宅の機能若しくは性能を維持し、又は向上させるため、当該空き家の全部又は一部について修繕、補修、模様替え又は更新を行う改修工事に対し、当該工事に要した費用の3分の1かつ100万円を上限として、予算の範囲内で補助金を交付するもの」でございます。この補助金は、空き家対策総合支援事業に基づき国土交通省から国費補助の交付決定を受けており、申請者に交付する補助額の1/2に国費を充当しております。

対象者としてしましては、本市に転入する日の直前に、連続して1年以上市外に在住していること、などを条件としており、施工業者につきましては、市内に本店、支店又は営業所を有することとしています。

本年度の状況でございますが、資料3裏面にありますように1件交付決定を行っております。

申請者世帯は、京都からの移住者であり、本市が過去の実態調査にて把握していた空き家を購入された方となっております。改修工事としては、浴室改装や内装リフォームなどを行っており、予算額100万円を満額充当しております。

資料3の説明としましては、以上でございます。

続きまして、議事のカッコ1番の④、「国土交通省による空き家所有者実態調査結果」につきまして、資料4-1、4-2にしたがい、説明いたします。はじめに、資料4-1をご覧ください。

こちらは、令和元年度に国土交通省が行った空き家所有者へのアンケート結果でございます。本調査は、平成30年住宅・土地統計調査の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅を所有している」と回答した世帯を対象にしており、有効回答数は5,791件となっております。

本調査では、空き家の管理・利用頻度や今後の利用意向などについてアンケートを実施しており、資料4-1では結果のポイントがまとめられています。本市におきましても、平成27年、28年に空き家の実態調査アンケートを実施しており、いくつか比較できる部分がありましたので、資料4-2で説明いたします。資料4-2をご覧ください。

国土交通省による空き家所有者実態調査結果と本市が実施した空き家実態調査アンケートの結果の比較について、3つの項目を抜粋して掲載しております。

1ページ目「空き家の利用状況について」でございますが、上段（1-

1) が国の調査結果、下段(1-2)が本市の調査結果でございます。

国の調査では、「空き家をどのように利用しているか」との設問となっておりますが、まとめて比較すると、空き家を「使用している」旨の回答の割合が55.4パーセント、「使用していない」旨の回答の割合は40.3パーセントでした。

一方、本市の調査では、空き家を「使用している」と回答した方の割合は50.3パーセント、「使用していない」と回答した方の割合は44.9パーセントであり、本市の状況と全国の状況は、ほぼ同じであることがわかります。また、詳細資料の掲載はしていませんが、使用目的別で比較いたしますと、本市の調査において、空き家を「使用している」と回答した方の内訳では、最も多いのが「物置利用」で50.1パーセントとなっており、空き家を「使用していない」とした回答を含め、全体の占める割合に換算すると25パーセント程度となるため、国の調査で占める物置利用の割合25.2パーセントとこちらも同程度という結果となっております。

次に2ページ目をご覧ください。

「空き家の腐朽・破損について」でございますが、上段(2-1)が国の調査結果、下段(2-2)が本市の調査結果でございます。国の調査において、外回り、室内のいずれかに腐朽・破損がある状態は54.8パーセントでした。また、本市の調査において、外回り、室内のいずれかに腐朽・破損がある状態を見てみると、下段下側「空き家の状態の複数回答」の表において、外部に損傷がある、もしくは内部に損傷がある、に○がついた、(2)から(4)及び(6)から(8)の件数の合計は174件、割合としては55.2パーセントであり、こちらも国の調査結果と同程度の結果となっております。

次に3ページ目、「空き家の今後の利用意向について」でございますが、上段(3-1)が国の調査結果、下段(3-2)が本市の調査結果でございます。利用意向別にそれぞれ3つに分類して比較したところ、こちらも他の項目と同様、国と本市の結果は同程度となっておりますが、「利活用の意向あり」の内訳を見てみると、売却・賃貸希望と回答した方の割合は、国の調査で22.6パーセントであったのに対し、本市の調査では36.1パーセントであり、本市に空き家を所有している所有者等は、空き家利活用の意向が全国の結果に比べ高いことがわかります。

以上、今回比較した3項目から、本市における空き家に関する所有者等の意識などの状況は、全国的にもほぼ平均的な位置づけであると考えられます。しかしながら、売却や賃貸など利活用の意向を示している方の割合が、比較的高い状況となっていることから、引き続き、空き家無料相談会や空き家バンク制度を活用して、空き家の流通を進めていくことは、本市の空き家対策において有効な施策のひとつであると考えています。

資料4-1、4-2の説明としましては、以上でございます。

続きまして、議事のカッコ1番の⑤「空家法基本方針、ガイドラインの改正」につきまして、資料5にしたがい、情報提供いたします。

資料5をご覧ください。1枚目に、主な改正点5点を抜粋した資料、2枚目以降に国のプレスリリース資料を添付しております。本日は、1枚目にて、主な改正点5点について説明いたします。

資料5の1枚目をご覧ください。まず1点目「特定空家等の対象について」でございます。特定空家等と判断する基準は、空き家の現在の状況に

対して適用することが原則となりますが、現状だけでなく、将来保安上危険または衛生上有害となることが予見されるものについても判断の対象に含めることができる旨が明記されました。しかしながら、「予見」に関する判断につきましては、明確な基準が示されていないため、個別具体のケースについて、今後慎重に判断する必要があるものと考えております。

続きまして2点目「固定資産税等の住宅用地特例に関する措置について」でございます。現在、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を執っていますが、住宅用地特例を適用しないと判断する基準として、特定空家等に該当し、必要な措置を講ずるよう勧告した空家等の土地については、住宅用地特例を適用しないことが、地方税法に規定されています。この度の改正において、特定空家等に該当するか否かに関わらず、構造上住宅と認められない状況にある場合など、住宅に該当しないと認められる空家等については、そもそも住宅用地特例は適用されないため、空き家対策部局と税部局が連携して対応することが重要である旨が明記されました。住宅用地特例が適用されている空家等の調査において、特定空家等に該当するほどの危険性が無い場合でも、明らかに住宅としての使用がされていない、今後も使用される見込みがない場合には、必要に応じて、税部局と情報を共有する必要があるものと考えております。

続きまして3点目「相続財産管理人制度の活用について」でございます。所有者等の特定ができない場合や相続人のあることが明らかでない場合等の対応方法として、利害関係人の申立てにより、不在者財産管理人または相続財産管理人を選任し、当該財産管理人に対し、行政指導を行う手法などが明記されました。財産管理人制度の活用につきましては、全国的にすでにいくつか事例がありますが、一般的な手法が今回明記された形となります。また、行政が債権を有していない場合で、かつ、特定空家等に該当しないような空家等であっても、行政が申立人として認められる場合があることについても明記されました。こちらにつきましても、いくつかの事例が報告されていますので、この後ご紹介いたします。

続きまして4点目「他法令による緊急安全措置について」でございますが、管理不全空き家への緊急安全措置の根拠として、適用できる他法令について、建築基準法、道路法、消防法などのほか、災害対策基本法に基づき目的に沿った形で危険部分の撤去・修繕など直接的な措置を講ずることも考えられる旨が明記されました。こちらにつきましても、この後事例をご紹介いたします。

最後に5点目「所有者等の特定に係る(かかる)調査手順について」でございます。空家等の所有者等の特定に係る調査手法として、登記簿、戸籍、公共料金、郵便転送情報、外国人登録原票の照会など、調査方法及びフローが明記されました。また、全ての所有者等が判明していない場合であっても、一部の所有者に先行して指導・助言を行う、他の相続人への連絡役を依頼するなどの手法についても明記されました。全国の空き家対策担当者が今まで行ってきた調査実績が整理され掲載された形となっています。

続きまして、議事のカッコ1番の⑥、「財産管理人制度、他法令に基づく緊急安全措置の事例集」につきまして資料6にしたがい、情報提供いたします。

資料6をご覧ください。国土交通省がとりまとめた財産管理人制度及び他法令に基づく空き家の緊急安全措置の事例をいくつか抜粋してござい

す。お時間の関係上すべての説明は割愛させていただき、2つの事例についてご紹介いたします。

まず、財産管理人制度についてですが、右下のページ番号3ページをご覧ください。三重県東員町が平成28年度に財産管理人制度を活用して空き家を解消した事例でございます。老朽化が進む空き家について近隣住民や地元自治会から相談を受け、所有者等を調査しましたが特定することができなかったことから、東員町が申立人となり、財産管理人選任の申立てを行っています。東員町は、当該案件に対し、債権は有しておらず、特定空き家等に該当するとも判断していない状況でしたが、行政指導をすべき所有者等がないことを理由に、申立人として認められています。後に被相続人に預貯金があることが発覚し、空き家除却後の土地の売買が成立するなど順調に進んだことから、予納金のほとんどが還付されています。この予納金につきましては、申立ての前に購入希望者を見つけておく、財産管理人として顧問弁護士を推薦するなど、市町村が裁判所と事前協議を十分行い準備を整えることができれば、負担は最小限に留めることができると考えられます。

次に他法令に基づく緊急安全措置についてですが、右下のページ番号6ページをご覧ください。茨城県水戸市が平成30年度に災害対策基本法に基づき空き家の危険箇所の応急措置を行った事例でございます。店舗併用住宅の看板が強風により飛散・脱落の可能性があったことから、防災危機管理課及び消防本部が、外壁の切断、ロープによる固定などの措置を行っております。空き家の管理義務は所有者等にあり、空き家は個人の財産であることから、原則他人が管理行為を行うことはできませんが、災害が発生し、またはまさに発生しようとしている場合においては、災害対策基本法や道路法により緊急安全措置として市町村など第三者が措置を履行することも可能であることから、本市においても防災部局等と連携し、緊急性の高い事案が発生した場合の対処法について、事前に協議しておくことが必要であると考えております。

説明は以上でございます。

- 座長 ありがとうございます。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 資料1の空き家の把握件数に関する確認ですが、特定空き家に関して固定資産税の住宅地特例の適用が解除されるのは、勧告の措置がされた後という認識でよかったですでしょうか。
- 鈴鹿市
(事務局) そのとおりです。
- 委員 そうすると、勧告の措置を行った物件数は把握されていますか。
- 鈴鹿市
(事務局) 物件数として20件になります。
- 委員 勧告の措置を行ったことにより解決した事案などはありますか。

- 鈴 鹿 市
(事務局) 実際はどこまで効果があるのかは把握しづらいところですが、勧告の措置を行ったことにより、所有者等が本市窓口を訪れ、その後解体に至った事案はありますので、一定効果はあるものと考えています。
- 委 員 そもそも固定資産税を払っていないなどのケースもあると思うので、全ての事案に効果があるということでもないということなのでしょうね。
- 委 員 資料3の補助金事業についてですが、交付決定は1件との報告がありましたが、応募件数はどのくらいあったのでしょうか。
- 鈴 鹿 市
(事務局) 本補助制度の受付に関しては先着順となっています。本年度に関しては、4月に1件の申込みがあり、その1件で予算が満額に達したため受付を終了しています。
- 委 員 本年度この制度を利用された方は県外の方ですが、制度を知ったきっかけは把握されていますか。
- 鈴 鹿 市
(事務局) ご自身で調べられた中で制度を知っていただき、前年度より相談のお電話を受けています。
- 委 員 財産管理人制度に関する紹介がありましたが、鈴鹿市としては、この制度を活用する考えはあるのでしょうか。実際活用しようと思うと、物件を購入される方がいないと進めづらい制度のように思うのですが、購入される方の担保があれば積極的に活用することもお考えですか。
- 鈴 鹿 市
(事務局) 所有者等のいない事案も発生してきており、何より近隣や地域の方がお困りであることから、いずれは活用せざるを得ないと考えています。所有者等がない場合には、最終的な選択として略式代執行もありますが、財産管理人制度が活用できるなら、少なくとも代執行よりは財産管理人制度の活用を検討したいと考えています。
- 委 員 他の自治体にも財産管理人制度活用の事例がありますが、自治体として制度化されているのでしょうか。
- 鈴 鹿 市
(事務局) 自治体として制度化するというよりは、個別の案件に対して都度活用していくものと考えています。
- 座 長 ありがとうございます。それでは次に進めたいと思います。続きまして、事項書4、議事の(2)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、議事のカッコ2番の「措置の状況」につきまして、資料7にしたがい、説明いたします。
資料7をご覧ください。これまでに開催しました7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が、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、特定空家等41件のうち、解体撤去等による特定空家解消件数は19件となっており、資料中では青ぬりで表示しています。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、左側に赤色の星印を付けさせていただきますので、こちらについて簡単に説明いたします。

まず、1ページ、物件ナンバー1番の案件でございますが、屋根や外壁の崩落が激しく、再三勧告の措置を行っていたものの、所有者と対話できていない状況が続いていましたが、所有者の遠い親戚の方を介して協議を重ねた結果、危険な空き家が解体撤去されたことから、特定空家の認定を解除しています。

次に、同じく1ページ、物件ナンバー10番の案件でございますが、空き家敷地内に屋根や外壁を蔭が覆い、崩落箇所や破損箇所が多く見られ、近隣住民の生活道路に資材が散乱するなどの被害が発生していたため、所有者に対し、再三の勧告の措置を行っていましたが、5回目の勧告を行った後、危険な空き家が解体撤去されたことから、特定空家の認定を解除しています。

次に、2ページ、物件ナンバー16番の案件でございますが、屋根の一部崩落、敷地内の高木の繁茂などがあり、法定相続人に指導を行っていましたが、法定相続人が40名程度にまで広がっており、解決は困難を極めると考えておりました。しかしながら、法定相続人の一人が代表となり、裁判所での調停などを繰り返し行った結果、所有権を代表者一人にまとめることができ、その後、空き家は解体され、樹木も伐採されて更地となったことから特定空家の認定を解除しています。

次に、同じく2ページ、物件ナンバー21番の案件でございますが、屋根や外壁の崩落が激しく、複数の法定相続人に対し、再三勧告の措置を行っていたものの改善されない状況が続いていました。しかしながら、法定相続人の一人が死亡したことにより、他の法定相続人の子どもが、将来自分にも関係してくるとの危機感を持ち、解決に向けて法定相続人のとりまとめを行った結果、危険な空き家が解体撤去されたことから、特定空家の認定を解除しています。

最後に、3ページ、物件ナンバー28番の案件でございますが、建物の老朽化、ブロック塀の傾斜、戸の破損、雑草の繁茂などについて小学校からも相談を受けていたことから、所有者に対し、再三の勧告措置を行っていましたが、所有者は最後までどこか他人事のような対応でしたが、空き家無料相談会に参加いただき、その時相談員として対応した不動産業者の方がその後も親身に調査、検討、各種段取り等対応いただいた結果、危険な空き家が解体されたことから特定空家の認定を解除しています。

説明は以上でございます。

座長

ありがとうございます。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 特定空家等の解消件数が19件とありますが、これは解体撤去された数も含まれるのでしょうか。
- 鈴鹿市(事務局) 解体撤去のほか、修繕等により危険部分が除去されて特定空家等の認定を解除したケースも含まれます。
- 委員 そうすると、資料の「現状」欄で、ある物件には「認定解除」の表示があり、「解体撤去」や「一部改善」のみしか記載されていない物件もあるようですが、これらすべて「認定解除」という認識でよろしいのでしょうか。
- 鈴鹿市(事務局) そのとおりです。表記を統一するよう次回以降修正いたします。
- 委員 修正よろしくお願ひします。もう1点お聞きしたのですが、一部改善などで特定空家等の認定を解除したもので、改善のレベルはどの程度なのか、また再び人が住み始めたとか、特定空家等に至らない程度までは改善されたけど適正に管理されなければ5年・10年後にまた特定空家等になってしまいそうとか。特定空家等に認定されるものの多くは、撤去しないと抜本的な解決は難しいとは思いますが、改善の程度が分かれば教えてください。
- 鈴鹿市(事務局) 把握している限りでは、建物が再利用されているケースは無く、特定空家等に認定されない程度まで改善され、空き家としては残っているものが多くなっています。
- 委員 改善いただいたのはありがたいことだと思うのですが、放置すればまた特定空家等の状態に戻ってしまうものが多くあるということですね。
- 委員 勧告の措置を何度も行っている案件も見受けられますが、対応いただけない場合は行政代執行ということになりますか。勧告は何回行うというのは決まっているのでしょうか。
- 鈴鹿市(事務局) 代執行を行う場合は、前段階で命令の措置を行うこととなります。勧告の回数は定めていませんが、所有者等に対応いただくまで何回でも指導していくことを基本としています。代執行に伴う費用を全て市の税金で賄うというのは簡単ではないですし、放置しておけば市が除却してくれると思われても困ります。健全に管理されている空き家をお持ちの方たちとの公平性を確保する観点からも慎重な判断が求められます。
- 委員 先ほどの説明の中で、数十人の相続人をお一人にまとめられて解決に至ったという話をお伺いしましたが、なかなか素人さんではそこまでできないと思います。その辺りの指導・助言は行政が行うのでしょうか。
- 鈴鹿市(事務局) 相続等に関する具体的な手順などの助言は行っていません。あくまで相続人の方がご自身でお調べになり動いていただいて司法書士などに依頼したものだと思われまふ。

- 委員 特定空家等への対応として、行政代執行はできれば避けたい手段だと思
いますが、他の手段を考える中で、特定空家等については、固定資産税が
支払われていないケースが多いのではないかと予想しますが、公売による
解決という選択肢はないのでしょうか。
- 鈴鹿市
(事務局) 本市においても、税の滞納による差押え措置は行われており、有効な手
段の一つではありますが、空き家対策の場合は、土地が売却できる見込み
がない、土地と建物の名義人が異なる、など様々な要因により活用できな
い場合があります。また、税部局での対応となることが考えられますが、
現状税部局としても相当の滞納額がある案件を差押えの対象としていると
考えられることから、活用できるかは現時点では不透明です。
- 委員 マーケットで値段がつかなければ解決できないかもしれませんし、差押
え公売に至るまでの労力と費用については、比較検討が必要だと思いま
すが、空き家対策について一緒に解決していく意味での税部局との協議はあ
るのでしょうか。
- 鈴鹿市
(事務局) 全くないわけではないですが、希薄であると言わざるを得ません。労力
と費用について言えば、代執行を行うにも、解体費用の積算、業者の選定、
解体後の費用回収にかかった労力と人件費は回収することができないもの
であるため、例え解体費用の全てを回収できたとしても、それはかかった
費用全体の一部であるということを理解しなければなりません。
- 委員 代執行は万能ではないということだと思いますし、乱発もできないもの
だと思うので難しい問題ですね。
- 座長 ありがとうございます。それでは次に進めたいと思います。続きまして、
事項書4、議事(3)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。
- 鈴鹿市
(事務局) (議案第1号 について説明)
- 座長 ありがとうございます。議案第1号について、委員の皆さま、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 建物の所有権については、不明とのことでしたが、行政指導を行っている
相手方としては、所有の意識はあるのでしょうか。
- 鈴鹿市
(事務局) 建物は未登記であったため、不明と記載させていただきましたが、土地
の所有者である方のことは親族であるため当然ご存じであり、土地の所有
者が当該空き家に居住していたなどの経緯は把握しています。
- 委員 所有意識のなさが原因で進まないということではないわけですね。
- 座長 それでは、他にご意見・ご質問もないようですので、次の議案に移りた
いと思います。

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)

(個別シナリオ2・議案第2号)説明

座長

ありがとうございます。議案第2号について、委員の皆さま、ご意見、ご質問をお願いします。

委員

写真を見てみると、軒天や窓格子の脱落があるため、台風時に道路などに飛散する可能性があります。被害が出てはいけませんので、早期に対応すべき案件であるように思います。

委員

所有者等が複数人いるようですが、今把握されている人数より相続人となる方はさらに多いようにも見受けられます。所有者ではない親族にも接触を試みているようですね。

鈴鹿市
(事務局)

この案件に関しては、接触できている相手方が一人もいない状況です。所有権者は外国籍ということもあり、全ての所有者等を把握することが極めて困難な状況になっています。

委員

所有者等の調査方法として辿る術がないということでしょうか。

鈴鹿市
(事務局)

外国人登録原票の入手などできる限りの調査はしていますが、全てを把握するには至っていません。

委員

全員日本にいるとも限らないわけですね。

委員

そうすると、勧告の措置を行うにも相手方が把握できないのでできないということになりますか。

鈴鹿市
(事務局)

現状把握している数人の方以外には勧告の措置ができないこととなります。把握している方についても、郵便が返送されてきたことはありませんが、連絡等反応がないため状況が掴めません。

委員

根抵当権が設定されているようですが、抵当権者との接触は試みていますか。

鈴鹿市
(事務局)

抵当権者への接触は行っていません。

委員

抵当権者は日本の金融機関だと思いますが、設定日が古ければ残債務がないかもしれませんが、一度接触して将来的には行政代執行もあるかもしれないことを相談してみるのもいいかもしれませんね。

鈴鹿市
(事務局)

今回のように複数の相続人がいる場合やその相続人の全てを辿れないケースは他にもあるのですが、このような場合に、例えば相続人の一人やその親族などに、市で作成した相関図を提供することは可能なものなのでし

ようか。相関図を提供できれば、親族から辿ってもらうなど、解決が早まるケースも出てくるのではないかと考えています。当然、氏名や生年月日などは隠した上で、親族関係図としての提供を想定しています。

委員 氏名などマスキングするのであれば、個人情報の漏洩にはあたらないとは思いますが、どちらかと言えばプライバシーの関係で問題が生じる場合があるかもしれません。例えば、親族関係図を親族に示すだけであれば、当然親族は自分たちの関係を把握しているはずなので、基本的にはプライバシー侵害にはあたらないと思いますが、親族以外に提供するととなると問題になることもあると考えます。

座長 ご意見ありがとうございます。他にご意見・ご質問もないようですので、次の議案に移りたいと思います。
議案第3号について、事務局から説明をお願いします。

鈴鹿市 (個別シナリオ3・議案第3号) 説明
(事務局)

座長 ありがとうございます。議案第3号について、委員の皆さま、ご意見、ご質問をお願いします。

委員 所有者は施設に入所しており、仮に空き家を処分した場合に、売却益(所得)によって施設に入所し続けることができなくなるという主張のようですが、そこは別の方法をなんとか探っていくということで、指導方針としては淡々と勧告の措置を行っていくということだと思います。

鈴鹿市 施設の入所条件として、ある一定の収入がある方は入所できないということなのですが、売買の方法として0円に近い形での譲渡というのはあり得るのでしょうか。

委員 親族などへの売買において、時価から極端にかけ離れた安価で取引された場合は、低廉譲渡や贈与の扱いを受けますが、第三者への売買であればあり得ると思います。この案件に関しては、解体費用などを差し引いても所得としては一定額残るように想像しますが、所有者等として、手元にお金を残さない覚悟、時価よりも低い価格で処分する覚悟があれば解決できるのではないかと考えます。

委員 所有者等は経緯から読み取ると、判断能力がないように見受けられます。そうすると売買することができませんので、成年後見制度を活用する必要があるように思います。不動産売却によって、資産があるから施設に入所し続けられないのであれば、適切な施設に移ってもらい、また資産がなくなったら今と同等の施設に戻ってくるという方法もありますね。

委員 所得の計算上は、当初の取得価格を差し引くので、所得を下げた売買の方法は十分あるように思います。収入と所得は異なり、売却すれば必ず所得が発生するというわけではないので、その話を所有者等にしていった際にどこまで動いてくれるかということだと思います。

- 座 長 ご意見ありがとうございました。他にご意見・ご質問もないようですので、次の議案に移りたいと思います。
議案第4号について、事務局から説明をお願いします。
- 鈴 鹿 市 (個別シナリオ4・議案第4号) 説明
(事務局)
- 座 長 ありがとうございます。議案第4号について、委員の皆さま、ご意見、ご質問をお願いします。
- 鈴 鹿 市 こちらの案件は建物というよりは、コンクリートブロックの土留めが傾斜して危険な状態となっています。
- 委 員 売りに出ている物件のようですが、購入者がこの状態でそのままというわけにもいかないし、土留めをやり替えるというのも費用がかかりそうですね。不動産業者が買い取って整理してからでないといけないと思います。場所は、悪くないので最後は値段が解決するようにも思います。購入を検討している不動産業者が市の窓口に来ているようですが、どのような話があったのでしょうか。
- 鈴 鹿 市 媒介依頼を受けている売り手側の不動産業者と、購入を検討している買い手側の不動産業者両方が窓口に来ています。いずれも、現在市からどのような指導を受けているのか、購入した場合に必要な措置は何か、といったものでした。
- 委 員 話としては、売買の方向で進んでいるようですので、行政としては必要な措置を取るよう指導していただけないかということだと思います。
- 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4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3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 宮崎さま、ありがとうございました。また、委員の皆さま、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、次回開催は、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っております。委員の皆さまには、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、よろしく願いいたします。
本日は、ありがとうございました。
- (閉会)