

令和6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6年5月31日（金）13：30～14：30
場 所	鈴鹿市役所 本館12階 1202会議室
出席委員	三宅諭 馬場啓丞 草川喜雄 岡本稔克 阪田憲生
事務局等	住宅政策課 井上課長 菅谷副参事兼GL 伊藤 岡田
資 料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事項書</li> <li>・ 資料1 財産管理制度の活用について</li> <li>・ 資料2 財産管理制度活用候補物件一覧</li> <li>・ 資料A 候補物件【ケースA-1、資料A-2】</li> <li>・ 資料B 候補物件【ケースB-1、資料B-2】</li> <li>・ 資料C 候補物件【ケースC-1、資料C-2】</li> <li>・ 資料D 候補物件【ケースD-1、資料D-2】</li> <li>・ 資料E 候補物件【ケースE-1、資料E-2】</li> <li>・ 資料F 候補物件【ケースF-1、資料F-2】</li> <li>・ 資料3 財産管理制度活用候補物件の比較検討表</li> </ul>

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6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菅谷です。 よろしく願いいたします。 座って 失礼いたします。</p> <p>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。</p> <p>(井上課長 挨拶)</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。</p> <p>本日は、構成員5名全員の皆様に、ご出席をいただいております。 また、皆様については、令和6年度からの2年間、委員の御協力をお願いしております。 皆様から御承諾いただき感謝申し上げます。</p>

前年度から引き続き委員をお願いしている方も見えますが、委員の皆様から一言ずつ自己紹介をお願いします。

(委員全員 挨拶)

ありがとうございました。

それでは、会議を進めさせていただきます。  
本会議の内容に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、議事録の作成のため、録音させていただきます。  
議事録につきましては、要約版とし、構成員の皆さまに確認いただいた後に、ウェブサイトにて公開させていただきます。

ウェブサイトの公開に併せて、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館4階情報公開コーナーで公開しますので、よろしく願いいたします。

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。

まずは、事項書、続きまして、資料1、資料2、資料A～F、資料3、参考資料の以上が、本日の資料となります。  
よろしいでしょうか。

(資料確認)

なお、資料1以外につきましては、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、よろしく願いいたします。

まず、議案に入る前に本市における特定空家等に対する措置の考え方と特定空家等判定検討会議の概要について説明します。

参考資料1をご覧ください。  
参考資料1は、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）において定めている特定空家等について本市の判断基準の考え方をまとめた資料となります。

2ページ「特定空家等の判断」をご覧ください。

国が定義する特定空家等とは、

- ①「そのまま放置すれば  
倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
- ②「そのまま放置すれば  
著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
- ③「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」
- ④「その他周辺の生活環境の保全を図るために  
放置することが不適切である状態」

と定義されています。

その特定空家等の判断を行うために、外観調査を行い、特定空家等の該当要否を調査しています。

参考資料2をご覧ください。

参考資料2は本市が定めた特定空家等判断基準表です。

外観調査の際に判断基準表に基づき判断しています。

保安上危険の物的状態をA～Dに分類しています。

保安上D項目に該当し、地域住民への悪影響が考えられる場合、特定空家等に認定しています。

また、衛生上有害、景観悪化、生活環境上不適切のいずれかの項目に該当した場合も特定空家等に認定しています。

参考資料3をご覧ください。

参考資料3については、本市における特定空家等の措置の考え方をまとめた資料になります。

特定空家等の状態に応じて措置方針を定めています。

空家法に基づく特定空家等の措置については、助言・指導・勧告・命令、そして代執行法に基づく代執行を行うことができますが、「景観悪化」や「生活環境上不適切」の場合については、勧告措置までしか実施しないこととしています。

なお、勧告措置については、指導措置を再三繰り返し実施しても改善が図られない場合に、勧告措置を実施することとなりますが、勧告措置を行うと、固定資産税の住宅用地特例措置が解除されることとなります。

参考資料4をご覧ください。

参考資料4は、地域住民からの相談、現地調査や特定空家等の措置の流れをフロー図で示した資料になります。

フロー図に特定空家等判定検討会議を示していますが、本市の特定空家等への措置の考え方を、学識経験者や不動産、法務、建築などの専門家の方から意見をいただくため特定空家等判定検討会議を設置しています。

また、指導措置から勧告措置を実施し、固定資産税の軽減措置が解除されるため、勧告措置の実施前に会議を開催しています。

それでは、会議を進めるにあたり座長の選出に入らせていただきます。

「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。

今回の議題については各専門分野の皆様から意見をいただきたいため、事務局案として、座長については住宅政策課職員が行いたいと思いますがいかがでしょうか。

御意見がありましたら挙手をお願いします。

(意見無)

ありがとうございます。

ご意見等が無いようですので、住宅政策課井上が座長を務めさせていただきます。

ここからは、座長に、議事進行をお願いします。

座長

判定検討会議の座長をおおせつかりました、住宅政策課長の井上です。皆さま、最後までよろしく願いいたします。

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えます。

それでは、議事進行を進めていきたいと思えます。

1 議案 財産管理制度の活用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、本日の議案である財産管理制度の活用について住宅政策課伊藤から説明します。

資料1をご覧ください。

1 ページには、令和5年12月13日に施行された空家法の改正概要について記載しています。

まず、居住目的のない空き家は全国的に増加傾向にあり、現行制度に基づく対応に限界があることから、空き家の対策を強化するため、空家法の改正に至りました。

資料にあるように改正空家法に関しては、「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱で対応を強化しています。

2 ページをご覧ください。

対応が強化された「特定空家等の除却等」の内、財産管理人による空き家の処分・管理について説明します。

財産管理制度について改正空家法により、土地や建物等の所有者が不在・不明である場合において、今までは利害関係人に限定されていた財産管理人の選任請求が市町村でも可能となりました。

財産管理制度に基づき、管理人が選任された場合、所有者等の代わりに当該空家の維持・管理や処分をすることが可能になります。

本市においても所有者や相続人等が不在・不明の空家等を約20件把握しています。

その内、域住民に悪影響を与える特定空家等についても約6件の所有者の不在、不明物件を確認しています。

改正空家法にて市町村による管理人選任請求が可能となりましたので、特定空家等の解消に向け、財産管理制度の活用をしたいと考えています。

また、令和6年度、財産管理制度申立ての予算を確保することができたため、財産管理制度を活用する特定空家等の優先順位を検討しました。

このあと御意見をいただきたいと思えます。

3 ページについては、財産管理制度の概要になります。  
所有者が不明や、所有者による適切な管理がなされていない土地・建物を対象に、家庭裁判所の監督の下で財産を管理する制度です。  
財産管理人は、利害関係人や検察官の申立てに基づき家庭裁判所により選任され、家庭裁判所の監督の下で財産の管理及び保存を行うこととなります。

資料には、財産管理制度の相互関係と手続きの流れを示しています。  
手続きの流れについては、利害関係人や市町村が申立てを行った後、裁判所にて審理・審判をした後、管理人が選任され、申立人へ結果の連絡が入る流れになっています。  
また、選任された管理人の報酬費用として、申立人による予納金が必要となっています。

4 ページをご覧ください。  
国土交通省の改正空家法の資料です。  
先ほど説明しましたとおり、空家法の改正により、市町村が裁判所へ財産管理人の選任請求が可能となりました。

簡単になりますが以上で、財産管理制度に関する説明となります。

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。

(意見無)

続きまして、  
議案1の財産管理制度を活用する特定空家等の個別案件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、財産管理制度を活用する特定空家等の個別案件を説明します。

資料2をご覧ください。  
ケースごとに、現地写真、位置図、航空写真、判断基準表を添付しています。  
また、資料3はケースの状況を一覧表にしてまとめた資料になります。

資料3の一覧表に基づき説明します。  
まず、所有者が不明や不在の特定空家等について、本市では6件を把握しています。

1 特定空家等の該当有無について説明します。  
ケースDを除き、特定空家等として認定しています。  
ケースDについては、特定空家等として認定していませんが、長屋の1軒を特定空家等に認定しているため、候補物件として挙げています。

続いて、2 所有者・相続人の有無について説明します。  
ケースBを除き、三重県司法書士会への相続人調査を行いました。

なお、ケースA、Eは、裁判所への相続放棄の照会を行い、相続人全員の相続放棄を確認しています。

ケースC、D、Fは、相続員調査や司法書士への委託を行いました。所在の特定に至らず調査不能の結果となっています。

ケースBは、当初相続財産管理人が選任されていましたが、任期満了により選任解除となっています。

次に3特定空家等の状況を説明します。

鈴鹿市特定空家等判断基準表に基づき判断した結果を抜粋で記載しています。

(1) ～ (3) については、

- ・「保安上危険」の該当有無
- ・危険度が高いD項目の該当有無
- ・危険度Dの次に危険度が高いC項目の該当有無

を記載しています。

(2) のD項目を比較した場合、ケースA、C、Fの該当項目が多い状況にあります。

(4) 衛生上有害の項目はどの物件も該当していませんが、

(5) 「景観悪化」の項目で、ケースB、C、E、Fが該当しています。

(6) 「生活環境上不適切」の項目では、ケースBが該当しています。

次に4

(1) 周辺への悪影響度の有無については、

どの物件についても該当が有り、隣接する複数の住宅敷地への影響が考えられます。

次に

(2) 悪影響度・切迫度として

どの物件も周辺への被害は生じていませんが、今後、周辺への被害を及ぼす可能性があり、損傷箇所も見られることから、切迫度も高い状況にあります。

次に5

(1) 本市が連携協定を締結している㈱クラッソーネによる特定空家等の解体費用の見積金額、土地売却査定額を示しています。

(2) については、過去に特定空家等判定検討会議にて意見を伺った物件がありましたので、売却の可能性、財産管理制度以外の解決方法に対する意見を記載しています。

なお、ケースD、Fの解体費用は、長屋の棟全部を一度に解体した場合の全額を示しています。

その他の(3)～(5)は用途地域や接道、抵当権の有無の状況を記載しています。

最後に、住宅政策課で検討した財産管理制度を活用する特定空家等の優先順位の考え方を説明します。

優先順位の考え方として、財産管理制度を活用することで、管理人による管理・処分が可能となり、地域へ悪影響を与える特定空家等の解消に繋がることから、まず第1に危険度の程度や悪影響が考えられる物件を優先し、

その次に、財産管理制度の活用を行うことで、申立て人である市町村の負担金が必要となることから、売却の可能性や敷地の状況等を選定のポイントとしました。

本市としては、ケースCの物件を第1候補として検討しています。

まず危険度や悪影響の程度については、保安上危険の項目で、D項目が4項目と多く、C項目も2項目あり、今後、老朽化に伴い、C項目もD項目へ危険度が進行する恐れがあること、また、敷地内にごみ等が散乱していること、敷地内の立木が大きく成長し繁茂していること、建物や敷地も広く、敷地の3方が道に接し、接道も幅員が狭く、既に崩落した住宅の一部が道路に越境するような状況であることから、老朽化に伴い近隣住民への影響度が高いと判断しました。

次に、売却の可能性についてはシミュレーション上の金額になりますが、解体費用と売却査定がほぼ同じで、売却に至った場合は、売却金額による予納金の回収が可能であるため、ケースCを第1順位としました。

第2候補としては、ケースDを考えています。

危険度に関しては、他の物件よりも多くはないですが、4軒長屋であり、隣接する空家等への直接的な影響も考えられること、また、所有者不明不在物件以外の空き家等所有者等の連絡先等を把握しているため、財産管理制度を活用することで、空家等の解消の見込みが他の物件によりも高いと判断しケースDを第2順位としました。

次に、第3候補としては、ケースFを考えています。

老朽危険度の程度も高く、多数の窓ガラスも割れたままの状態となっており、「景観悪化」に該当していること、隣接する空家等の所有者の連絡先も把握が可能であることから、第3順位としました。

ケースD、F共に市街化区域の住宅地に位置し売却の可能性も高く、予納金の回収も見込めると考えております。

第4候補以降は、危険度や悪影響の程度を重要視し、保安上危険の項目の数で順位づけをしています。

以上で簡単になりますが、財産管理制度を活用する特定空家等の説明と活用する優先順位の説明となります。

以上で、財産管理制度を活用する特定空家等の個別案件の説明となります。

座長

それでは、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。

財産管理制度の活用は、今年度初の試みです。

空き家は個人の財産であり、税金を投与することに疑問を持つ市民もいると思いますが、このように行政が関わらないと解決しない案件もあります。特に、ケースCは道路も狭く、近隣住民は常に危険と隣り合わせの状況です。

財産管理人の選任にはどのくらいの期間が必要ですか。

委員	これまでの経験では数か月です。
座長	売却や解体に至るまでの期間はどのくらい必要ですか。
委員	およそ半年からそれ以上です。 近年は解体工事を着工したくても工事業者が忙しく対応できないケースがあります。 本会議の開催意図は、財産管理制度を適用する案件の優先順位について意見を求めることでよいですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	そのとおりです。
委員	ケースD、Fの実際の解体費用は長屋の区分所有戸数分で割るということですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	そのとおりです。
委員	ケースDの長屋の残り3軒は連絡がとれているということですか。
鈴 鹿 市 (事務局)	そのとおりです。
委員	個別意見としては2点あります。 土地売却査定額は実際の売却可能性や売却価格と乖離のある可能性が高いので、信用しない方がよいと思います。 特に海の近くは売れないことが多い。 危険性を重要視してもよいと思います。 また、ケースAは危険度が高いので、順位をあげてもよいのでは。
鈴 鹿 市 (事務局)	ケースAは隣が空き家で道もなく解体は難しいです。
委員	状況は理解しました。
委員	全ての案件共、売却の可能性がないと考えた方がよいと思います。
鈴 鹿 市 (事務局)	危険性は最重要視で考えています。
委員	税金での対応となるので、売却によってどのくらい回収できたのか、後に検証は必要であると思います。
座長	ご意見ありがとうございました。 事務局については、本日の意見を踏まえ、対応の検討をお願いします。  これをもちまして、「令和6年度第1回鈴鹿市特定空家等判定検討会議」の全ての議案を終えましたので、進行を事務局にお返しします。



鈴 鹿 市  
(事務局)

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。

会議の閉会にあたり、最後に、井上課長から挨拶申し上げます。

(井上課長挨拶)

最後にその他連絡事項として、次回の会議開催は、現時点で未定ですが、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えます。

委員の皆さまには、開催時期が近付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)