

平成29年度 第3回知立市空家等対策協議会 会議録

1 日時

平成29年11月6日（月） 14時00分から16時00分まで

2 場所

知立市役所 3階 第2会議室

3 出席者

(1) 委員

海道清信（名城大学 都市情報学部 都市情報学科 教授）、秋田光治（愛知県弁護士会 弁護士）、加藤友亀（愛知県宅地建物取引業協会 碧海支部）、川地英明（愛知県土地家屋調査士会 岡崎支部）、石濱守（愛知県建築士事務所協会 西三河支部）、神谷信愷（知立市区長会代表）、吉川透（愛知県安城警察署 生活安全課長）、林郁夫（知立市長）

(2) 事務局

野々山建設部長、太田建築課長、建築課（野村、佐藤、奥村）
（株式会社パスコ：古舘、間谷）

4 傍聴者

なし

5 次第

①開会

②会長挨拶

③議題

(1) 前回議事録の確認について＜資料1・資料2・資料3＞

(2) 知立市空家等対策計画（原案）について＜資料4＞

④その他

○ 報告事項

知立市空家等対策協議会の組織及び運営に関する要綱の改正＜資料5＞

⑤閉会

6 議事

①開会

事務局

皆様、こんにちは。本日は、大変お忙しい中、ご参集をいただきまして誠にありがとうございます。ただいまより「平成29年度第3回知立市空家等対策協議会」を開催いたします。私は、事務局の建築課太田でございます。知立市附属機関の設置に関する条例施行規則第4条第2項の規定によりまして、委員定数のうち半数以上、全員が出席でございますので、本協議会は成立することをご報告申し上げます。それでは、はじめにお手元の資料の確認をさせていただきます。

<資料確認>

事務局

本協議会の会議録につきまして、個人情報にかかる部分は非公開として、ホームページで公開しますことを、御了承くださいますようお願いいたします。

②会長挨拶

事務局

それでは、次第に沿いまして、会長よりご挨拶いただき、その後、議事の進行をよろしく願いいたします。海道会長よろしく願いいたします。

<会長挨拶>

③議題

会長

それでは、これより議題に入ります。最初の議題(1)「前回議事録の確認について」、事務局から説明をお願いします。

(1) 前回議事録の確認について

事務局

議題(1)「前回議事録の確認について」資料に基づいて説明(内容省略)

事務局

説明は以上でございます。今回ご了承いただけましたら、資料1の前回会議録をホームページにて公開させていただく予定でございますのでよろしく願いいたします。

会長

それでは、資料1前回会議録について訂正が必要かどうかということと、本日追加でご説明いただいた資料2、3についてご質問・ご意見ございましたら合わせてご発言いただければと思います。

石濱委員

資料1の7ページの中段付近、私(石濱委員)の発言の2つめのところ(15行目)で、「私は……」とありますが、「事務所協会として14年

から……」という表現にさせていただいた方が良いでしょう。

会長 他にございませんでしょうか。よろしいでしょうか。それでは、会議録の確認についてですが、石濱委員から修正の要望がありましたのでその部分は修正していただいて、ホームページに掲載していただくことで良いと思います。

会長 次に、本日も説明いただいた資料 2、3 について何かありませんか。法律用語もあり若干難しいかなという感じもありますが。

副会長 行政の命令に従わない場合に代執行、行政の方で直接措置を行うことが行政代執行、この場合、対象の人間がわからない場合に措置を行うことを略式代執行の意味かと思えます。

会長 略式代執行という言葉ははじめてですか。今まで法的にあったのですか。

副会長 私は聞いたことはありませんでした。所有者がわからない空家をどうやって除却するかというその目的のために定めたものかと思えます。どういうふうに使えるのか、使えないのか、どの程度調査するのか、調査する手間をどうするかという問題もあります。過失をどこまで調査すればよいのかという問題と、実際問題は、相続手続きができていない、要するに相続は開始しているが遺産はいらぬから、あるいは相続人間で話がまとまらないから相続人が決まらない物件はかなりあるわけで、その対応というものは何をやってもできない問題という気がします。そういう意味で略式の手続きがあっても現実には結構むずかしいのかなと思えます。そこをごまかしてやってしまうのかどうか。要するに、80 年前の建物が残っている、その相続手続きをしないまま 80 年前のおじいさんの名義になっている、現在相続人は百何十人となりそれぞれどこにいるかわからない、なかなか調べるのも大変だという人がいる状況の中でどうやって同意をとるのか、どうやって処理するのかという問題が一番むずかしい問題なのかなと思えます。それをクリアできるかどうかはむずかしいと思えます。

会長 略式代執行を執行した事例というのは聞いていますか。

事務局 具体的には資料がないのですが、あったと記憶しています。

会長 緊急性が相当高い場合はあるのでしょうかね。

事務局 知立市の場合、土地所有者で分からないものは 240 件中 0 です。ただ建物所有者については所有者不明なものが 7 件ほどあります。

副会長 土地については登記されるが建物は必ずしも登記されていないというものもあります。

事務局 全て調べたわけではないので、調べていくと建物所有者が分かるかも

しれないです。現時点ではそれぐらいの数です。それぞれ 7 件の建物を見てもそんなにひどいものはなかったです。ほとんど道付きで資産的価値はあるというようなものばかりです。

- 会長 樹木は誰のものですか。
- 副会長 樹木は地面の所有者のものということが原則です。空家の問題とは一致しないですね。建物ではないから。
- 事務局 通知を送るときは、建物と土地所有者それぞれに送るという形があって、最終的にはやはり建物所有者……。
- 会長 建物の所有者に責任がある……。
- 事務局 土地所有者が勧告の時点で私は違うと言ってしまえば、それで土地所有者は逃れる……。なかなか難しいところかなと思います。
- 会長 法律的には整理されているけど実施にあたっては一件一件いろいろな対応をしなければいけないということですかね。
- その他はどうですか。
- 副会長 敷地の土地の所有者は全部分かりますか。
- 事務局 土地の所有者は 241 件に関しては一応分かります。ただ相続の関係でずっと変わっていないところもあるので、もっと調べていかないといけないところがあります。
- 副会長 土地の方で、“総有”とありますが、村有（むらゆう）、村の土地というものが、江戸時代に歴史的に村の人の土地、みんなの土地があって、それが明治で民法ができた時にその整理をしていないから、民法上の土地所有権と現実の所有権が違って、現在の民法も含めてクリアできない土地の所有形態があって、知立市もそういうところがあるのではないかと思います。そういうところで一体の土地が何人かの共有名義になっていて、その中にそれぞれ区画をもって自分の家と思っている。その、それぞれの家の敷地は今言った現在の民法上の土地所有権では律せられない土地だから、そういう意味で建物も土地も所有者がわからなくなってしまう。そういう訳のわからない土地と建物もあるようです。そういうところに空家ができるとなかなかむずかしい問題がでてくると思います。
- 会長 緊急性があるような状況でしたらその都度これから事例として出てくるかと思います。
- 会長 あと、空き家所有者情報の提供制度について説明がありましたが、国交省のガイドラインによると所有者の同意が得られれば、民間事業者等への情報提供は可能で、それは税法上、公務員法上、法的な責任は免れるということです。あくまで所有者が情報提供してもいいですよ

という前提であれば情報提供しても良いというそういう理解かなと思います。民間事業者に対してどういう情報を提供するのか、提供した情報、空家情報はどういうふうを活用しようとするのか、それはこれからの課題かなと思いますが、宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会の方で何か今後市に対して要望していく可能性はあるのでしょうか。それはもっと詰めていけばあると思います。要望を言える機会があれば行政の方と話し合いはしたいなというのがあります。

加藤委員

会長

加藤委員

事務局

加藤委員

会長

会長

事務局

会長

事務局

会長

事務局

会長

こともひとつの方法かなと思います。あとそれ以外に水道と税のことについてはその都度わかる範囲でということですね。

事務局 水道を閉栓していないもので空家というのがどれくらいあるかということもありまして、そういったところでかけ離れているところもありますので、計画の見直しを迎えるごとに現状を見ながら検討していきたいと考えております。

会長 それから「空家の情報を区長会をとおし地域へ報告する」とありますが、どういう情報を報告するのですか。市として空家として判断した土地・建物について報告するのですか。

事務局 個人情報もあるため、これは空家ですよというところまで言えるのかどうかというところがありまして、そういった意味合いで、実態調査の報告書という形で報告をさせていただきたいなと思います。

会長 個別の空家がどこにあるかということではなくて、空家調査の結果を報告するということですか。

事務局 はい、そうです。〇〇町には空家が何件ありますというところまでということになります。

神谷委員 資料2の3ページで、説明会（相談会）というのがあり、安城市の例がありますが、実際知立市ではそういったことはやっていないのですか。

事務局 空家に関してはまだやっていないです。来年度から、実態調査において空家が241件というのが分かりましたので、そういった方々を対象に来年度相談会がありますよということで一斉に発信させていただきまして、空家をどうしようか困っている方が市役所の相談会に来ていただいて、解決をしていくというようなことを来年度からやっていきたいなと考えております。先ほどの情報提供制度にも似たようなものですが、そういったところで様子を見ながら情報提供制度や空家バンク活用の方向性を探りたいと考えております。

神谷委員 以前聞いた話なのですが、家を倒すと土地の税金がすごく上がって、倒すに倒せないという話を聞いたのですが、実際そういうことがあるのですか。

事務局 あります。建物がなくなると控除が利かなくなるということがありますので、目安として6倍になる、1/6もしくは1/3という課税上の特例措置がなくなってきます。

神谷委員 そのあたりは立地の状況に応じて、多少何かそういった措置をとらないとか、倒しても税金は上げないとかそういう措置はとれませんか。土地の税金が上がることは空家を倒すに倒せない大きな要因になって

- いると思います。こういう話は良く聞きます。税収にかかわるのでちょっと触りにくいこともあるかもしれませんが。
- 事務局 税法上の問題ということもありまして、それが足かせになっているというのが実際にあるわけですが、特定空家、迷惑をかけてしまう空家についてはそういった特例・控除をなくしますよと地方税法などで明記されております。
- 神谷委員 最近散歩をしていまして、立地条件が悪くてとても土地も売れないというところに家が建っていて、建物倒してもその土地は売れそうもない。農業でもやらない限り。そういうところは永久に朽ち果てるまで残りますよね。そのへんは何か新しい規定でもつくって、特別なものに限って適用するとかそういうことでもしないと倒せませんね。そんなところがありました。
- 会長 確かに言われるような問題があって、アンケートの中でも税金が上がるので使っていないし必要はないけどとりあえず残しているという人もいます。傷んでいくことがわかっているけど壊さないでとりあえず残しておけば固定資産税は低いまま。すごい矛盾ですよ。ですが家を建てずに宅地のままで持っていた方は高い税金を払っています。1回家を建てて、それでそれを壊したらずっと宅地のままで持っていた方とのアンバランスがでてしまうので、その辺でなかなか国の方も踏み切れない。今、言われたように特定空家というどうしようもないものとして認定されればそれを壊しても、ずっとでしたかね、何年間でしたかね。
- 事務局 それがなくなるまでということなので、例えば、除却の必要があるものは除却するまで、ただなくなってしまうと宅地並みの課税になってしまいます。例えば、あまりないと思いますが、樹木で特定空家になったとか、除却まで必要ない特定空家だとかについては改善されたことによって特定空家をはずすので、はずされれば税法上でも住宅用地という形になります。
- 会長 それなりの管理をしていただければ軽減税率が適用されるということですね。そのへんは実施にあたってのひとつの大きなテーマとして、所有者の方の理解とか責任でどうやっていくか、実施にあたっての課題のひとつになってくるかと思います。
- 神谷委員 そのあたりはほとんど知られていませんので、説明会があればしていただければ役に立つと思います。
- 事務局 ホームページはじめパンフレット等を作成しまして、241件の空家所有者の方に配布をして、そういった情報提供もやっていきたいと思って

いますのでよろしく願いいたします。

会長 それではよろしいでしょうか。議題（1）についてどうでしょうか。それでは、前回の議事録について先ほど1件訂正のご要望がありましたので、その部分について修正するという対応したいと思います。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

(2) 知立市空家等対策計画（原案）について

事務局 議題（2）「知立市空家等対策計画（原案）について」資料に基づいて、前回からの訂正点を中心に説明（内容省略）
参考資料「知立市空家等対策計画策定スケジュール」に基づいて説明（内容省略）

会長 ただいまの説明につきましてご質問やご意見等はございませんか。

市長 （参考資料「知立市空家等対策計画策定スケジュール」を見て）答申とあるがどこに答申するのですか。

会長 答申とありますが、諮問もされていませんね。「原案答申」と書いてありますが、「原案とりまとめ」という表現でどうでしょうか。

事務局 訂正させていただきます。

副会長 この空家等対策計画は誰がつくるのですか。この協議会がつくるものですか。

事務局 知立市です。

（協議会の役割等について、「知立市空家等対策協議会の組織及び運営に関する要綱」、「知立市附属機関の設置に関する条例施行規則」、「空家特措法」で確認 一略一）

会長 空家等対策計画（案）の策定を協議会で行って、最終的に市が（案）を取り、策定するということですね。

会長 では、（空家等対策計画（案）の）内容について。
取組みについては様々な項目が挙げられています。ここでは、特徴としては“施策例”として、実際これをやりますということを限定せずに“施策例”として挙げているところが特徴かなと思います。つまり、実際に個別のいろいろな事例とか事情がいっぱい出てくるのでなかなか具体的にこういうような施策をするということで限定してしまうとかえって縛ってしまうのではないかという懸念もあります。従って大きな方針、目的が書いてあって、あとは“施策例”ということで現在考えられるいろいろな施策を列挙するということで実施していくということが特徴だと思います。施策例などで実際基本的な方針に沿って、

今後いろいろな事例が積み重ねられていくのかなと思います。必要に応じてこの施策をする、施策例ですから全部するかどうかわからないし、これに書いてないことも目的を達成するために必要な施策を進めていくということかなと思います。ただ、現時点で、施策例の中に特にこういう施策をやるべきだとかいうふうなことがございましたらまた付け加えていただければと思います。

川地委員 空家所有者を集めて相談会をやるときに、具体的にどういうふうやっていくのかという見本はありますか。

事務局 具体的に相談会について見本として作っているものは現時点ではありませんが、宅地建物取引業協会の方や土地家屋調査士会の方が来ていただいて、それぞれブースを作って、所有者の方が何に困っているのかを市が聞きながら、売買や賃貸等で活かしたいというのであれば、宅地建物取引業協会の方に相談するという形を考えています。

川地委員 相談会に30～40人来たとき対応するというのは相当むずかしいと思います。相談会を開くときには何か工夫が必要だと思います。ただ何月何日に来てくださいでは……。

事務局 電話で申し込んでいただいて、その時にお名前と困っていることをお聞きして、その日に何件あるかということは把握をさせていただきます。

川地委員 空家となっている所有者を一度全員集めて、空家になっていることは大変なことだということを実感してもらわないといけない。もし大震災が起きた時にあなた方の空家が一番被害を与える原因になっていますというところをしっかりと説明しなければ。空家があるから緊急車両が通れないとか、そういうことがあるので、空家になったらなるべく早く更地にするとか、そういう空家になっている人に対しての管理を徹底させるような強い姿勢を取ることはできないのでしょうか。個別対応だとわかりづらいと思うので。全体にまとめて呼び出してこういう被害発生を受けるということを空家の人に説明する必要があるのではないかなと思います。

事務局 空家自体は悪いことではないです。

川地委員 空家があることは悪いことなんです。大震災はいつ起きるかわからない。わからないために空家をなくそうということが今回の法の主旨ですから、それからはずれてしまって言ってもそれでは皆さん協力は得られないと思うので。やはり自己管理ということで空家の人を市が呼びつけることはできないか。

事務局 なかなかむずかしいです。ダイレクトメールというのは考えています。

- 川地委員 まとめて呼んで、あなた方の空家は震災の時一番迷惑になる、東北や熊本の例もみなさんみているから、そこを説明しないと、せっかくの空家対策計画なので。やはり、危険性について全体を呼んで説明しないと……。
- 市長 川地委員の言われたことは無理ではないような気がしますが何か難しいことがあるのですか。
- 副会長 全体主義的な観点から言うならば、邪魔者をなくそうという発想になるのかもしれないが、基本的に空家が悪いといえるのかどうかという問題、川地委員は空家の存在自体が悪いというのを前提にして言われているが、そもそも空家の定義の問題もある。さらに震災における被害の発生を言われるけれどもどの程度のどういうものだったら被害が発生するのか、というその分別の問題もある。空家だから被害をもたらすのか、そういうような発想でしたけれど、空家であろうと空家でなくて住んでいる家であろうと壊れる家は壊れるし、震災の程度と状況によるのと家の程度の問題であって、空家だからという定義の仕方はできないと思います。あとは基本的に資本主義、日本国憲法29条で私的所有権の絶対がいられている。その所有者の権利を知立市としてあるいは一市民として、危ないから壊せと言ってその所有者の権利を侵害することができるかというできないというのが日本の制度。特定空家といわれるような危険性をもたらすことが明らかなものについて措置として除却を命じることができる場合がどういう場合か、そういうことが決まったのなら、判定して、それに基づいて除却させる、しなければ代執行する。それが誰のものかわからなければ略式代執行をするという形での措置を決めたのがこの法律であって、一般的に空家だから壊せ壊させるというのは少し無理があるし、そのために予算を使うのは無駄だと思います。
- 会長 法律ができる前に各自治体では条例で空家対策をしていました。初期に条例化した東京都墨田区では、空家対策ではなくて老朽家屋の対策ということで行政として対応していました。なぜそうなったのかというと、最初に問題となったのは、道路に面した壁の表面が道路に落ちて危険な状態になった。ところがその建物は空家ではなくて人が住んでいる建物が老朽化して、地域に対して危険な状態になっていた。従って、その区では対策として空家対策ではなく、老朽家屋の対策に関して条例をたてて進めているのですが、従って今回私の考えとしては空家対策、しかも特定空家に焦点があたっていますが、問題は空家かどうかではなくその家屋がきちんと管理されているかどうかです。

空家空家ばかりいうのではなく、人が住んでいても管理されていない、例えばごみ屋敷の問題があります。人が住んでいても適正に管理されなければいけないという、そういう問題もあるので、今回は空家対策ということで協議会が進んで、空家対策に対する施策を検討しこれから実施するわけですが、所有者の方の管理者意識を喚起する、それも合わせて今後やっていただくことも必要ではないかと思います。それから空家も健全に管理されている空家も結構多いのです。今まで調査したところ、団地の空家を調べたことがあるのですが、放置されて管理されていない空家は全体の空家の1割ぐらいしかなくて、ある程度は使われていたりしている空家が多いという印象をもっています。それと適正な空家率というものがあります。何年間で住み替えるのかということによって空家率というのは出てくると思うのですが、たぶん3%から4%ぐらい空家がないと、30年に1回住みかえると3%ぐらい空家がないと住み変わらないという感じなので、適正な空家率というのがあって、一時的な空家ということですが、何十年も空家というのはまずいのですが、一時的にある断面で見た時に数%の空家があってはじめて人が流動化します。そういうものも必要なのかなと…。ですから目標として空家が0になるというのは目標ではなくて、長期に管理されていない空家をだんだんなくす。そのためには適正な空家率があるということではないかなと思います。

加藤委員

私も安城市の空家相談会に参加した一人として。来てくれる人というのは空家になっていたり、どうしたらよいかと真剣に考えている人が来るのですね。事細かに調査を事前にして今どういう管理をしているのか、相談内容だとか、今後どうしたいのかとかを書いた内容が事前に役所のほうでヒアリングをしていただいて、相談員に配布される。やはり来ない人というのはもうそれにまったく興味もないのか、もうどうしようもなく手もつけられないのか。そういう人たちを逆に対象にしていろいろな意味で意識の低い人を集めた方がよいのかという気もします。

神谷委員

資料のまとめ方ですが、役所と民間は違うと思いますが、私は民間の方なのでそちらの立場で申し上げますと、協議会で検討するのであればこういうふうだと思いますが、これを何らかの形で外に出していく時は、これでは誰も読んでくれませんね。重要な部分、関心のある部分をA3一枚でまとめることが必要だと思います。関心のある人はそこで一部を見てこれで調べるとか、入り口をちゃんとしてあげないと読んでもらえませんが、外に出していくときは検討してください。

- 会長 50 ページの庁内相談窓口の設置というのがありますが、「庁内の連携」のところでは、「平成26年度より、本市においては建築課が総合窓口となり」とありますが、これは庁内の体制のようにみえます。住民あるいは空家所有者の方が相談するときに市役所のどこにいったらいいのか、このままでは分かりにくいと思います。例えば市役所に来たときに看板があって、空家の総合相談窓口、多分建築課と思いますが、分かるような看板を出していただいて、空家に関することはそこに行って相談するとか、明確にしておいたほうがいいのではないかなと思います。今回こういう計画ができたので、職員の数は増やせないとしても建築課の中に空家対策係を併任でつくって、今は241件の空家ですが将来的には増えるだろうと予測されます。従って空家の相談をしようとしたときにどこに行き何と相談したらよいかわかるように、市民向けにわかりやすい体制、周知だとか窓口、それを確立することをぜひやっていただきたいと思います。
- 51 ページに各外部団体との協定のところでそれぞれで窓口というものはあるのでしょうか。不動産屋さんに行くときは空家になっていることが前提でしょうけれども。空家の相談に行くというのはないのでしょうか。
- 加藤委員 今、市のほうで、私ども宅地建物取引業協会碧海支部が相談員として毎月1回第2火曜日に待機させていただいて、無料で相談を随時受けつけています。だいたい件数としては平均1回行くと2件、多いときは3件ですが0の時もあります。毎月定期的にやらせていただいております。相談は空家だけでなく賃貸もあるので、いろいろなケースがあります。
- 市長 先ほどご提案いただいたように、これを一般市民の方が見てもなかなか……。概要版というか、A3一枚でみればこういうことかとわかるようなものを考えたいですね。空家の看板については、今建築課に行くと耐震診断や耐震補強はここでやっていますよとの案内はあります。同じように空家対策もここでやっていますよと市民のみなさんにわかるようにしないといけないと思います。
- 会長 所有者以外で苦情を言いに来る方もおられますよね。秋田県のある町に行ったら法律ができる前ですが、“なんでも苦情相談課”というものがあまして、そこに空家も含めてすべての苦情が行って、そこが窓口で各庁内にまわしていくということです。所有者と苦情申し立てと両方あるかと思いますが対応をお願いしたいと思います。
- 副会長 岐阜の方で、苦情があって、苦情を所有者の方に空家対策の職員が伝

えた。誰の苦情かを聞いたらそれは開示してくれない。その辺のシステムの問題もあります。

会長 たぶん所有者よりも苦情の方が件数は多いのでしょうね。
副会長 苦情に対してどのように対処するのかという問題もあります。
市長 今、やっています。苦情に対してはカルテを作って、これは環境課の方か、安心安全課の方か、交通整理を建築課がしています。けっこうそれは溜まっています。

会長 従来条例時代は特定空家という考え方もありませんでしたので、苦情がなくなれば解決ということで各自治体はやっていました。苦情台帳があり、所有者に言って直してもらい、これでいいですかと苦情を言ってきた人に確認して苦情がなくなれば、処理済みということで一件落着。従来はそういうやり方で、各地の条例でそれはそれで機能していましたが、今回空家特措法というりっぱな法律ができたおかげで、逆にこのきめ細かな対応が軽視されかねないと少し心配しています。

市長 この協議会の大きな目的の一つには、特定空家等に該当するか否かを判断していただくということがあります。また、立入調査の方針についても協議会で決めていただくこととなります。今後に期待しています。

会長 他にどうでしょうか。先ほどスケジュールにもありましたように、11月20日の庁議において原案について確認しますので、それまでにお気づきの点がありましたら、事務局の方に連絡してください。その他なければ、議題(2)につきましては、基本的には原案は了承したものとします。

会長 それでは、その他「報告事項」として事務局から説明をお願いします。

④その他 報告事項

事務局 報告事項「知立市空家等対策協議会の組織及び運営に関する要綱の改正」について説明（内容省略）

吉川委員 今後危険度の認定について明確にしていただければと思います。

⑤閉会

会長 それでは、以上をもちまして、「平成29年度第3回知立市空家等対策協議会」を終了いたします。本日はありがとうございました。