

令和3年度第2回丹波市空き家等対策審議会 会議録(要旨)

■ 開催日時 令和4年3月28日(月) 15時00分～16時30分

■ 開催場所 春日住民センター 大会議室

■ 出席者(敬称略・順不同)

(委員)	小森 星児	神戸商科大学名誉教授
	足立 篤夫	丹波市自治会長会副会長
	清水 陽子	関西学院大学 総合政策学部教授
	柴田 眞里	フローラ法律事務所弁護士
	竹内 香織	竹内司法書士行政書士事務所
	田口 勝彦	(社)兵庫県宅地建物取引業協会幹事
	藤原 正治	兵庫県立芸術文化センター相談役
	西垣 雄一	公募委員
	蘆田 成人	公募委員
	吉住 渉	丹波防犯協会会長
	中川 フェレウォルク	(一社)Be代表理事
	出町 慎	NPO法人佐治倶楽部代表理事
	當舎 良章	丹波県民局丹波土木事務所まちづくり参事
	慎 淑恵	元丹波市地域起こし協力隊員

(事務局) 細見副市長、里建設部長、岡林課長、堀内係長、藤原主事

■ 会議次第

- 1 開 会
- 2 会長あいさつ
- 3 副市長あいさつ
- 4 会議の公開・非公開の決定及び傍聴要領について
- 5 報告事項
 - ①自治会による空き家状況調査結果について
- 6 協議事項
 - ①特定空き家等の対応について(勧告措置検討案件)
 - ②丹波市空き家等対策計画の評価・検証について
 - ・丹波市空き家等対策に関する取組等の評価検証に係る意見について
- 7 その他
 - ①所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて
 - ②国の空き家対策の現状と課題、当面の対応等について
 - ③古民家再生発表会(動画配信)について
- 8 次回審議会開催日程
 - 令和4年度第1回丹波市空き家対策審議会
 - 日時：令和 年 月頃
 - 場所：未定
- 9 閉会

議 事 概 要

1. 開 会

2. 会長あいさつ

- ・年度末の忙しい時期にも関わらずご参集いただきありがとうございます。
- ・本日は、昨年秋に各自治会長様にお世話になった空き家状況調査の結果報告や、危険な状態の特定空家等の対応についての審議があります。
- ・要領よく進めていくため協力をお願いします。

3. 副市長あいさつ

- ・市内の空き家状況におきまして、昨年 10 月に各自治会に調査依頼し、約 95%の自治会から情報提供して頂きました。その結果、7 年前に行なった調査と比べて約 400 戸空き家が増加しております。来年度には実態調査を行ない管理不全の空き家だけでなく適正に管理されている空き家も把握していきます。
- ・近年は新型コロナウイルスの影響や都市部からの地方回帰の影響により移住相談も年々増加しております。しかし、空き家の購入利活用のベースは昨年度よりも増加しているものの、利用登録者数ほど増加していないのが現状です。
- ・空き家実態調査の結果などを活用し、適正に管理されている利活用可能な空き家の運用の見直しも必要だと考えています。
- ・前回の審議会でも挙げた氷上町石生の危険な状態にある特定空家等の今後の対応についてもご審議をお願いします。

4. 会議の公開・非公開の決定及び傍聴要領について

原則公開とする…全委員承認

5. 報告事項

① 自治会による空き家状況調査結果について

【資料 1】

(事務局)

【説明内容】

- ・調査は、各自治会長に依頼し、自治会内にある住宅、店舗、倉庫等の建築物で居住または使用されていない状態であるものを対象としました。
- ・8 月下旬～9 月上旬に依頼し、回答期日を 10 月 29 日に設定した。提出のない自治会もあるが修家結結果として報告します。
- ・空き家として報告のあった建物は 1,629 戸あり、前回調査の平成 26 年度 5 月頃と比較すると、391 戸増加しています。
- ・主要な破損がある空き家の数字は減っているが正確性はないため、次年度に現地調査実施を予定しています。
- ・倒壊の恐れがある空き家は、前回 36 件より 45 件に増加しており、未把握の該当物件は次回の実態調査までに現地確認等を実施する予定です。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・これだけの空き家、それぞれの地域で増えているが母数となる住宅の数は分かりますか？
- ・管理状況の小分けで複数当てはまる場合はどのように回答していますか？

(事務局)

- ・1件目の戸数ですが、市でも戸数・建物数を把握しているのが国土交通省の住宅土地統計調査になります。しかし住宅土地統計調査書は推定値になっており、正確数字というのは出ません。そのため、この推定値が参照値になります。
- ・2件目の複数回答ですが、あまり重複しているものはありませんでしたが、主要破損と倒壊の恐れのある両方にチェックが入っているものが見られました。危険な状態であるものは早く把握する必要があるので「倒壊のおそれ」に計上しております。

(会長)

- ・調査を始める前から予想はしていましたが、結果と見比べていかかでしょうか？

(事務局)

- ・住宅土地統計調査の推定値でも空き家数が増加していましたので、大体同じくらい増加しているのではと予想はしていましたが、空き家総数は予想より増加しておりました。逆に、倒壊の恐れのある空き家でこちらが把握できていないものや新規に一番気にしなければならない空き家はそこまで増えていないという印象です。
- ・適正に管理されている空き家というのが利活用可能な空き家と考えており、こういう眠っている空き家がまだまだ抜けていると感じています。

(委員)

- ・今回のアンケートで全体の約1割弱で管理状況が未記入になっているが、どういう所に入れてもらっているか事務局はどう考察していますか？
- ・アンケートを取る自治体の方にどれに入れるかの参考のようなものやどんな情報が渡って判断されていますか？

(事務局)

- ・管理状況未記入については、見た目で危ないものというのはしっかりチェックを入れられている人のほうが多かったです。
- ・環境阻害や不法侵入のおそれ等、その辺の空き家で記入を迷われていたのではと思います。
- ・しかしながら、空き家として報告はいただいておりますので、来年度の実態調査の中で把握していく予定です。
- ・依頼するにあたって前回調査の平成26年度の調査結果も一緒に送付させて頂いて目安にして頂くようにしました。しかし、文字だけになってしまっている箇所もあったので次回また調査をお願いする際の反省にしていきたいと考えております。

6. 協議事項

①特定空き家等の対応について（勧告措置検討案件） 【資料2】

(事務局) より説明

【説明内容】

- ・特定空家等の対応について勧告措置案件ということで協議いただきたい。

- ・現状も所有者と協議の場をもっていますが、改善に至っていません。
- ・空き家の前面に国道が走っており、道路際々に建っていて老朽化が著しく危険な状態です。
- ・平成 28 年に地元自治体から通報があり、空き家ということで所有者に対して助言・指導文書送付したが、その当時はまだ所有者は住まわれていたため特定空き家等の認定を取り下げました。
- ・建物が危険な状態というのは違わないため前面が国道のため県の土木事務所より道路管理の立場より適正管理の依頼文書を所有者へ送付しております。
- ・令和 2 年 7 月に引っ越しをされ、国のガイドラインに基づいて 10 か月後の令和 3 年 5 月に特定空き家等に認定し所有者へ助言・指導文書を送付しております。
- ・令和 3 年 12 月に所有者の親族より今年度中には解体撤去する考えの返事がありました。
- ・令和 3 年 8 月に対応の様子が伺えないため 2 度目の助言指導文書を送付し、その際にも年度内の解体撤去の意向を示してもらっても、現状対応されていない状況です。
- ・空き家が 2 軒左右で繋がっており、右の建物が大きく損壊している。敷地内も樹木が繁茂しており横の市道にも枝葉が越境しています。
- ・この市道に関しては道路整備課より所有者へ道路法上の指導を行ない、十分とは言えないまでもある程度の伐採を実施されています。
- ・今後の対応については、このまま何も対応がされない場合は勧告措置になると、所有者へも伝えており、令和 3 年 11 月の面談時には年度中に対応完了予定の管理計画を提出いただきましたが、対応はされていません。
- ・勧告措置の内容は、倒壊の恐れがあるため安全措置を取った上で解体撤去を行なうこと、また、道路に越境している敷地内の枝葉も伐採することとする予定です。
- ・措置の期限は令和 4 年 6 月 30 日としております。
- ・老朽危険空き家解体撤去支援事業という補助金制度があり勧告を受ける前でも後でも対象になります。
- ・今後所有者が助言指導を行なった後、対応措置を取らない場合は勧告を行ない、さらには次の命令やその次の行政代執行へプロセスを進める必要があります。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・現場を確認して、前回報告頂いている資料の写真等よりもかなり状況は深刻になっており、国道と空き家の間に側溝がありますがそこに瓦が落ちていました。
- ・いよいよ道路にも出てきそうになっております。周辺にも草木がかなり茂っていてそれも道路にはみ出てきており危険なので管理が必要です。
- ・ただ、その草木で瓦が落ちてこない可能性もあるので、道路整備課の指導により先に木だけを切られてしまうと、建物が傷みだしたときに瓦が落ちやすい等の不具合が出てくるかもしれないので、連携を取ってどちらもが進行しないように対応しないといけないと思います。

(委員)

- ・現場を確認しましたが、前面が国道のため非常に交通量が多いです。地震や大雨など災害時に途端に被害が公道側に出るおそれがあるので、それまでに対応したほうが良いと思います。

(会長)

- ・私もインターネットの地図情報で見ましたが、おそらく相当危険な状態です。また、大変

交通量の多い道路に面しているので保全行動をするべきだと思います。

- ・この大きさ、面積はどれくらいありますか？

(事務局)

- ・面積ですが、建物が未登記のため航空写真データからの推定になりますが2棟合わせて敷地面積は320平米程度になるとみております。

(会長)

- ・これも推定で結構ですが、解体するとすれば費用は大体どれくらいになりそうですか？

(事務局)

- ・所有者の話では、300万ちょっとと聞いていますが、建物の状況が悪く、屋根が潰れているような建物は高額になりやすいと解体業者の方から聞いたことがあります。
- ・令和3年5月に代執行した春日町古河の空き家も、業者さんによっては1千万を超える見積ものもありました。それを踏まえるとこの建物ももうちょっと費用はかかると思われます。
- ・建物の中にはゴミ等がまだまだあると思われまので、そういった一般廃棄物の処理費用も多く掛かってくると思われます。

(会長)

- ・正確な数字は申し上げにくいと思いますが、解体費用がかなり大きくなると、所有者には大きな負担となり、すぐに対応頂けない原因になっていると思います。

(委員)

- ・これまでの経過の中で、所有者・所有者親族の方と出会って直接話されたことはありますか？

(事務局)

- ・複数回あります。文書を送付しているのは所有者さんお子さんですが、母親が高齢であるからと、対応していただいております。

(委員)

- ・解体費用とか色々なお金の部分もしっかり説明して、もう少し詰めていく必要があると思いますが、所有者が取り壊す予定だと言われている中で、我々が簡単に次の段階という話をしても良いのでしょうか？

(事務局)

- ・もちろん、私どもの中でも十分注意しているところではあります。ただ、壊す予定だと返事をいただいても、なかなかご対応頂けない中で、危険が差し迫っている状態であることから、市としましても何か次に進めていかなければならないという危機感をもっております。
- ・法的措置の次の段階の命令や行政代執行については行政処分という重たい処分になるので、その段階でも当審議会でご意見をいただくこととなりますので、その際も議案とさせていただきます。
- ・補助金等の支援についても説明をしております。ご理解して頂いていると思います、なかなかご対応いただけないので行政としても次の段階も含めて、今年度中には進めていきたいと考えております。

(会長)

- ・措置は進んでいないが、手続きは進んでいるということでご了承頂きたいと思います。

(事務局)

- ・勧告案件については採決までは取りませんが、次の命令や行政代執行については審議会の採択を取る必要があるため、その段階に移る際は再度審議の場をもたせて頂きます。

(会長)

- ・請求手続きが必要な場合は改めて事情説明します。今のところ、ここが1番の早急の課題であると承知しております。

(委員)

- ・直近でご親族とお会いされたのはいつ頃でしょうか？

(事務局)

- ・実際に出会ったのは昨年11月です。その際に今年度中の解体計画書面も頂いておりました。本日もこの議会の前に電話で少し話しをしました。
- ・お出会いしたときに措置の説明もし、対応されない場合はどうなるかという説明もしております。ご本人さんもそれまでには何とかしたいという意向は聞かせていただいております。

(委員)

- ・補助金ですが、上限160万円というのは、1棟でも2棟でもこの金額ですか？それとも1棟当たりには可能ですか？

(事務局)

- ・基本的には1棟という形になります。この建物については屋根自体がつながっているため1棟という形に考えられます。そのため対象経費は、1棟分になりそれぞれに使用することはできません。

(会長)

- ・今後の状況により、命令や行政執行のような措置を取る場合は審議会にて審議します。
- ・時間的余裕がない場合は昨年依頼した小委員会のメンバーにて審議し、審議結果については次回の審議会にて報告する従来の手順に沿って進めていきたいと思っております。

② 丹波市空き家等対策計画の評価・検証について 【資料3】

丹波市空き家等対策に関する取組等の評価検証に係る意見について

(事務局)より説明

【説明内容】

- ・前回の審議会でご各委員様に意見等提出して頂いたものを集約したもので計画についても改訂作業を行なっていく予定です。
- ・今回の対策の計画については10年計画ということで令和7年までの計画ですが、来年度に実態調査を行なうことから改定期間を早めて令和5年度には改定する予定です。
- ・1番大きな計画の柱である空き家発生予防対策に始まり、順番にステージに沿った実施計画を練っていき、改定後の計画についても具体性のある計画にしたいと考えております。

【質疑及び意見等】

(会長)

- ・新たに質疑されたものに関して片付けないといけない点やさらに進める必要がある点があると思っております。意見はいつでも事務局のほうで受け取りますので、各委員のみなさま方も随時ご意見をいただけたらと思っております。

7. その他

①所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しについて 【資料4】

(事務局) より説明

【説明内容】

- ・昨年令和3年に民法が一部改正されたのと新たに相続土地国庫帰属が新設されたものが合わせて3点あり、法律を生かして所有者不明土地の運営に向けた措置ということで掲げられています。
- ・1点目、民法の見直しは不動産登記の見直しになっており、これまで義務のなかった相続登記や住所変更登記申請が義務化になりました。
- ・2点目、土地を手放すための制度、相続土地国庫帰属制度が新たに作られました。相続された土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度になっています。
- ・3点目、民法の規律の見直しがあり、所有者不明土地又は建物についての管理制度の創立や共有者が不明な場合の円滑化、遺産分割の見直しなどの改正が含まれています。
- ・不動産登記の見直しと民法の規律の見直しについては、来年4月1日からの施行ですが、民間の相続登記義務化関係は令和6年4月1日からの施行になっています。相続土地国庫帰属については令和5年からの施行です。
- ・所有者土地の発生予防策の相続登記の申請の義務化は、簡潔に述べると相続が発生した際に相続登記の申請が義務化されたものです。相続が発生しても名義変更されていない土地や建物があり、不明土地建物の発生する要因となっている事案が多いです。それを防ぐため3年以内の相続登記が義務化されております。正当な理由なく申告漏れした場合は10万円の罰金が科されるようです。
- ・住所変更登記についても、住所変更になった場合の登記を義務付けられています。これについては2年以内の登記義務になっており、申告漏れについては5万円以下になっております。
- ・このような法整備が進む事で、苦情空き家が発生し所有者を調査する際も相続登記が出来ておらず苦勞することが多いです。それがこのような法律の施行で軽減されるなら、必要な政策だと思います。
- ・相続国庫帰属法は、きれいな土地を国庫に帰属することができる法律のため、建物が建っていると帰属できません。空き家対策の支援上では大きな影響はないと考えています。
- ・土地建物管理制度の創立では、今も相続財産管理人というのがあるが財産すべての管理になっていますが、見直しによって管理不全な土地だけ、あるいは建物だけの相続管理が可能になりました。
- ・越境した竹木の切り取りについては、現在では越境していても勝手に切ることはできませんが、今回の改正によって一定の条件はありますが、越境された側が切り取り可能になりました。
- ・条件として、越境した枝を切除するよう催告したが相当期間内に切除しない時、越境した竹木の所有者がわからない時、急迫の事情がある場合がその条件になります。
- ・空き家の苦情でもよくありますが、隣の家や道路を管理している国や市でも一定の条件はあるが切除できるようになったのは大きな改正だと感じています。
- ・催告期間は2週間程度と記載されていますが、実際の政令等にどう書かれているか、運用を確認する必要があります。

【質疑及び意見等】

(委員)

- ・国庫帰属法の相談を受けたことがあります。相続人が引き取りたくないものを国が引き取り

たいと思わないと思います。そのため、おそらくあまり影響がないと思われます。

- 国庫に帰属してくれるようなものは、おそらくどこかで処分なり出来て困らないものがほとんどだと思います。
- 財産管理等の建物や土地等に感化したものは、スポット運用ができれば、よく使われるのではないのでしょうか。
- 相続登記の義務化は、すぐの影響はないが長い年月の中では徐々に効果が出てくるのではないかと思います。
- 越境した竹木の切り取りは、3つの条件いずれかということで結構簡単にできると思いますが、切れれば良いじゃないかという開き直りにも繋がりやすくなると思われます。
- 切除しても良いということは、自分でしなくて良いと解釈する方も当然いらっしゃると思うので、開き直りが発生する可能性があるのではないかと懸念しています。

② 国の空き家対策の現状と課題、当面の対応等について

【資料5】

(事務局)より説明

【説明内容】

- 空家特措法は、施行5年計画で施行条例を改正して検討を行なうということになっています。
- 法が施行された際に、市町村に対してガイドラインを策定されており、このガイドラインを改正して市町村が空き家対策をやっていく上で参考になるべきものに書き直し検討を行なった結果になっているので参考にして頂けたらと思います。

③ 古民家再生発表会について

(事務局)より説明

【説明内容】

- 兵庫県の住宅政策側がやっている発表会で、これまでは会議形式でしたが、コロナ禍により今回は動画配信になっています。
- 今回配信される予定の古民家再生テーマ丹波市の再生提案「じいちゃんとはあちゃんの贈り物」というのが紹介されていますが、場所は柏原町上小倉で県の制度に申し込みされ受け付けされてものになっています。
- 丹波市でもこの再生事業というのは行なっており、古民家や空き家であるというのを条件に制度を作っています。こういった事業も空き家活用事業ということで来年度も募集していきたいと考えています。

8. 次回審議会開催日程

令和4年度第1回丹波市空き家対策審議会

日時：令和4年6月頃

場所：未定

9. 閉会