

令和元年度

美濃加茂市空家等対策審議会

会議録

日時 令和2年3月26日（木）午後2時00分

場所 美濃加茂市役所 3階 第1議会委員会室

令和2年度 美濃加茂市空家等対策審議会会議録

1 開催日時 令和2年3月26日(木) 午後2時00分から午後3時20分

2 開催場所 美濃加茂市役所 3階 第1議会委員会室

3 出席者

委員 5人

事務局 3人

4 議 事

1 開会

2 議題

(1) 美濃加茂市の空家等対策の現状について

(2) 特定空家候補について

## 会 議 録 要 旨

### ◇審 議

#### ○事務局

会議の進行は美濃加茂市附属機関の設置に関する条例第7条第2項の規定により、会長職務代理者の副会長にお願いしたいと思えます。副会長よろしくお願ひします。

#### ○副会長

審議が円滑に進行できますよう皆様のご協力をお願ひします。

それでは只今から議題に入ります。

第1号議案「美濃加茂市空家等対策の現状について」について、事務局から説明をお願ひします。

#### ○事務局

資料1(※)に沿って美濃加茂市空家等対策の現状について説明をした。

(※) 個人を特定する恐れがあるため非公開

#### ○副会長

只今、事務局から説明がございましたので、これより、ご意見、ご質問を承りたいと思えます。

#### ○A 委員

(地域の方々から空家に関して) 美濃加茂市さんが苦情受けている件数14のうち、郵送は7件ですが、それ以外の空き家は確知していないということですか。

#### ○事務局

所有者は確知しております。

#### ○事務局

相談件数が14件で、郵送が7件、訪問したのが5件です。12件なのは相談が重複している空き家があるためです。

#### ○副会長

ご意見、ご質問が出尽くしたようですので、次の議題に参ります。

続きまして第2号議題 特定空家等候補について、事務局から説明をお願いします。

**○事務局**

資料2 (※) に沿って特定空家等候補について説明する。

(※)資料1に同じ

**○副会長**

只今、事務局より説明がございましたので、これより、ご意見、ご質問を承りたいと思います。

**○E委員**

内容をみればどうしようもないと思いますし、道路に影響を及ぼすことも判断は間違いがないと思うのですが、ほかに放置されている危険な空き家はないということでもいいですか。

**○事務局**

昨年度の審議会でFランクの空き家を一つ一つ判定してもらいましたが、その際は屋根が崩れている空き家もなく、まだ美濃加茂市では特定空家に認定する空き家はないと判断いただきましたが、結局この空き家が崩れた、また2週間前に山之上の空き家も崩れたので、Dランク判定の空き家でも一気に特定空家になりうるということがわかりました。

**○B委員**

倒壊した山之上の空き家のランクは何だったのですか。

**○事務局**

Eランクでした。

**○事務局**

Eランクは特定空家の予備軍です。予備軍の空き家が倒壊しました。

**○事務局**

道路から2mくらい高いところにある建物でした。それが道路側に崩れてきたので滑り落ちて瓦などが道路側に流れてしまいました。行き止まりの道路でして、その空き家の奥に高齢のご夫婦がお住まいの1件か2件しか家がなく、通行人はほぼ0という場所でした。

## OE委員

費用対効果というのはおかしいかもしれませんが、実際壊れるまで対処していなかったとのことですが、そういう被害の発生が他にもあるような気がするのですが、よほど注意して人的被害につながらないように注意義務が行政側に求められてくるわけで、どんどん予算を使って壊していけば気が楽かもしれませんが、そういうわけにはいかないというのはわかっています。しかし人的被害が起きてからでは対応が間違っていたという批判が出るかもしれませんので、慎重な判断が必要だと思っています。

## O事務局

突然D判定がF判定になることもあるものですから、早めにどんどん特定空家に認定していくという方法でいかないといけないのですね。

## OE委員

予算の問題ですか。

## O事務局

認定するだけですと予算は必要ありません。しかし立入調査に有資格者に依頼しているのでその調査費は必要となってきます。あとは行政代執行は最終的な形になるのですから、それまでは市から壊してくださいとお願いをし続ける形となります。

## OE委員

代執行とはいえ市の予算を使っていかないとことになりたない、それが返金されるというのは建前はそうでしょうけど実際には難しいことだと思います。このペースで行ってよいのかと疑問に思いました。

## OD委員

こちらの特定空家候補につきましては認定して良いと思います。2年とかでこのようになるというのは普通では考えられないと思いますが、委員のおっしゃる通り調査はどんどん行っていくべきだと思います。以上です。

## OC委員

私も事務局の説明を受けまして、認定に差し支えないのではと思います。

## ○A委員

認定されるべき物件であると思います。

## ○B委員

意見が出そろいまして認定されるべきということですが、確認をしたいのですが、市の助成金はいくらまで出ますか。

## ○事務局

上限30万円、工事費用の1/3です。

## ○B委員

そうなりますと非常にハードルが高いのは相続人がそのまま放置している状況を考えますと、おそらく相続人が放置をしているという状況になりますので、市の担当者としてどのような取り扱いを考えてみえるか、例えば要綱どおりいくと1/3は市の助成金が出て特定空家を取り壊すと、あとの2/3につきましては、私が見た限りでは70万円くらいで除却ができるのではないかと、掛かった金額の1/3ですよ、それでは負担金が相続人には大きくて事業が進まないと思うんですね。美濃加茂市は議会の承認が必要でしょうから、小川委員の言われた通り、認定はいいんですけど事後処理の関係で相当複雑な問題がかかってくると思いますし、いきなり市から差し押さえが来ても困ると思います。そのあたりをどう考えてみえますか。

## ○事務局

確かに個人負担というのが最後まで付きまとして、個人負担では対応できないという空き家も出てくると思います。市が代執行をする場合、国の方も制度を拡充しておりまして、代執行に係る費用も補助しましょうという制度ができてきました。そのあたりも活用して助成制度を拡充していきたいと思っています。

## ○B委員

なるほど。美濃加茂市指定の解体業者のボランティア的なものは期待できませんか。

## ○事務局

今現在ではそのような機運になっていないというのが現実です。

## OB委員

そうですか。千葉県ゴルフ場の練習場じゃないですけど、あのような特殊な人が出てくるとね、もっと話ができるのですが。

## ○事務局

確かに地域の方々が危険であるという当事者になりますので、そういう方々が危険な空き家を取り壊すという、そのような機運になれば市も協力しやすいですし、今後の検討課題であると思っています。

## OB委員

そのあたりを整備して相続人に対応していかないとやりにくいと思うのですね。先ほども言っているとおり、杓子定規で助成金は掛かった費用の1/3だと、残りは所有者持ちですよという説得力でいけるものなのかということかということが課題だと思います。この空き家については私を含めて5名とも特定空家認定やむなしという意見をいただきましたので、この会の意見としてクリアできますということによろしいですと思います。

## ○事務局

ありがとうございます。それでは特定空家の認定へと進んでいきます。

## ○副会長

ご意見が出尽くしたようですので、以上をもちまして審議を終わらせていただきます。

## ○事務局

委員の皆様には、慎重なご審議を賜り誠にありがとうございました。副会長、司会ありがとうございました。

## OA委員

業界にコンセンサスをとっているわけではありませんが、疑問も含めて伺います。特定空家の候補で、地主と建物所有者が別で、固定資産税の値上がりを気にしていると書いてありますが、ほかの物件にも当てはまることなのでしょうかと、当然当てはまると思いますが、コンディションの非常に悪い状態の未活用の不動産を持っている人がどの程度把握しているか、固定資産税が上がってしまうことを非常に気にしてみえるのか、そこまで把握しているものなのか、それについて行政側の対応はどうかをお尋ねします。微々たる値上がりならいいんですけど、ネガティブなイメ

ージがついてしまっはいけないのではないかと。

### ○A委員

自分が相続人であることが知らなかったという方もみえるし、自分の責任でなんとかしなきゃと思ってみえる物件もあるでしょうし、地域のクレームでなんとかしてくれといういろいろな形で市の方に情報が上がってくると思いますが、委員が申し上げられたとおり、物件がここにあがってきているものだけを対象として考えればよいのか、本当にこれだけなのかと思うところもあります。市の方に目を配ってほしい物件として、登録ではありませんが、所有者や関係者から声を出せる仕組みを作らないときちんと物件が洗い出せないのではないかと思います。

### ○事務局

相談窓口として都市計画課を開いてはいますが、まだまだPR不足なのかもしれません。空き家に関しては広報をしていきたいと思っています。

### ○事務局

他にご意見等よろしいでしょうか。

それではこれもちまして令和元年度美濃加茂市空家等対策審議会を終了させていただきます。特定空家を今年度認定します。ありがとうございました。

### ○事務局

任期が2年ということで2年間ありがとうございました。厚く御礼申し上げます。また来年度も審議会を開いていきたいと思しますので何卒ご協力の程よろしくお願ひ申し上げます。

終了