

令和4年度第1回那須塩原市空き家対策審議会 議事録

日時：令和4年6月22日（水）14：30～16：15

場所：那須塩原市役所 本庁舎 303 会議室

出席者

[委員]

三橋伸夫委員（会長）、室井淳男委員（会長職務代理）、増渕健治委員、橋本秀晴委員、
渡邊民生委員

[那須塩原市]

渡辺美知太郎市長

[事務局]

富山芳男建設部長

都市整備課 増子芳典課長、遅沢友則係長、白石恵一主査、人見健二主事
ランドブレイン株式会社（2名）

欠席者

君島広之委員、菊地清次委員、室井忠雄委員

配布資料

- ・次第
- ・那須塩原市空き家対策審議会委員名簿
- ・資料1：計画の改定概要
- ・資料2：那須塩原市における空き家等の現状
- ・資料3：改定スケジュール
- ・資料4：審議会において審議された特定空き家等の対応状況について
- ・資料5：解体費補助事前調査で判定した特定空き家等について

1. 開会

2. 市長あいさつ

（省略）

3. 諮問

（空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第1項及び那須塩原市空き家等対策の推進に関する条例第5条に規定する空き家等対策計画の推進について諮問）

4. 自己紹介

（省略）

5. 議事

(1) 空き家等対策計画の改定について

(事務局より資料1について説明)

(委員) 栃木県住宅マスタープランの中で「相続の徹底等による空き家の発生抑制」とあり、良いことだと思う。これは法的な制度化を行ったのか、そこまでは踏み込んでいないのか。

(事務局) 民法改正は行われ、これからの相続については相続登記の義務化が盛り込まれている。ただ、法の施行はまだ先になる。それを見越した施策として、所有者不明になっている空き家等の対策を検討していきたい。

(委員) 対策にあたって、県の住宅マスタープランは後ろ盾にできないが、民法を後ろ盾にできるということか。

(事務局) そうです。

(委員) 登記制度はこれまでルーズだったので、空き家の問題が生じた要因の一つだと、国も認識したということだと思う。

(2) 那須塩原市における空き家等の現状について

(事務局より資料2について説明)

(委員) 空き家は多少減って、施策の効果も感じられるが、これからも減っていくという兆しはみられない。それから黒磯、西那須野、塩原といった地域特性をどう計画に盛り込んでいくか。いずれも大変重い課題であり、一筋縄ではいかない。このことについてお気づきのこと、ご質問があればご発言をお願いします。

(委員) 5ページ記載の、用語の説明に「その他の住宅」とある。「転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅」と書いてあるが、どのように調査しているのか。

(事務局) 住宅・土地統計調査では、調査員が対象地区を調査して、別荘等であれば「二次的住宅」、賃貸に出していれば「賃貸用の住宅」、売りに出していれば「売却用の住宅」とする。いずれにも当てはまらないものはすべて「その他の住宅」になる。

(委員) 「転勤・入院など」の状況はどう聞き取っているのか。

(事務局) 聞き取っているわけではない。この部分は、総務省が示した例示を記載している。

(委員) 地域住民であれば、その方が入院しているなどわかっているが、そこまで聞いているわけではなく、あくまで例示ということですね。

それから34ページ、空き家バンクの登録物件が少ない状況について、地域特性はみられるのか。もう1点■■■では、築年数が古くても宅建業者がほとんど借り手を見つけて入居者が決まっている。空き家バンクへの登録を待つだけでなく、宅建業界等との連携が必要だと感じているか？

(事務局) 空き家バンクの登録物件は、全体的にみられ、地区別にどこかが偏って多いということはない。■■■でも登録、成約したものがある。

(委員) 立地条件として、宅建業者がすぐ飛びつく土地がある。空き家バンクに登録にくるのは、業者が飛びつかないものと考えてよいか。

(事務局) 所有者の意向による。空き家バンクで広く周知してほしい、空き家バンクだと市が関わるので安心、という方が相談に来るケースもある。知り合いに不動産業者がいると、空き家

バンクにも登録するが、個別に不動産業者と媒介契約を結んでいることもある。

(委員) 所管課としては、空き家バンクに登録してほしいということか。

(事務局) はい。空き家バンクを使うと補助制度もあるので、メリットもある。使う予定がない空き家で、売りに出してもよければ、空き家バンクに持ってきてほしいと思っている。

(委員) 空き家に関して、所有者は把握できるのか？また、所有者がわかっているところは、空き家であっても固定資産税を徴収しているのか？徴収できない建物はどれくらいあるのか。

(事務局) 空き家であれば、所有者の確認は税情報が活用できるので、課税課のデータや登記簿を確認して所有者を把握しているか基本的に所有者がわからないということはないが、相続が発生していると、相続人を調査するのに時間がかかることもある。所有者を調査したうえで、所有者に対して適正管理を促す通知を出す、相続放棄しているのも関係ない、という人もいる。全員が相続放棄すると、所有者不存在の建物になるので、現行法だと最後に相続放棄した人に対応をお願いしている。具体的な棟数については、相談が来たものだけ調べているのでわからない。今回実態調査した約 3000 件は、すべて所有者の特定を行うが、相続が発生しているかどうかまでは追わない形になる。市に相談があったときに、相続等の状況を調べて通知を出すことになる。

(委員) 所有者がわかっている空き家に対しては、課税しているのか。

(事務局) 地方税法に基づいて課税される。課税担当部局で所有者に納税通知を送っている。

(委員) 空き家でも固定資産税の対象になる。これだけ空き家の件数があると、空き家になっても所有者から市税はとるべきだと考えている。税務課とよく連絡をとり合って、きちんと所有者にたどり着けた方がいい。子供がみんな相続放棄すると、所有者不明となって税金はとれなくなる。民法改正により、これまでよりは進歩したと考えており、こうした法律を使いながら空き家を減らしていく。当然、今後も空き家は出てくる。85 歳以上の高齢者が一人で暮らしている家もあり、亡くなってしまえば空き家になると思う。

(委員) 16 ページ、空き家等の種類として「店舗・事務所」や「工場・倉庫」「ホテル・旅館」など住宅以外が結構な割合を占めている。このうち市場流通に乗らないものは朽ち果てていく。特定空き家等にはこういう建物も含まれるのか。

(事務局) 市の定義として、特定空き家等の中には住宅以外も含むので、判断基準に該当すれば特定空き家等に認定できる。特定空き家等の認定するためのチェックリストを使って、建物の損壊、ごみなど、4 つの条件に該当するかを確認して、周囲に影響を与える度合いや、危険の切迫性を勘案して、特定空き家等に認定するかどうかを審議会に諮るようになっている。

(委員) 鉄筋コンクリート造や鉄骨造など、建物の規模が大きく、除却に費用が掛かりそうなものがこれから出てくる可能性がある。規模の小さい木造住宅に比べれば割合は少なくとも、課題は大きい。十分検討することが必要だと感じる。

(委員) 特定空き家等の認定基準について、建物の崩壊の状況や、景観が非常に悪いものが特定空き家等に認定されるのか。

(事務局) 一番は、建物の危険性が高いものを認定している。以前、樹木が繁茂しているが周辺に建物がない物件を審議会に付議した際には、建物自体の損傷がみられないことから、特定空き家等の認定には至らなかった。そのため、審議会に付議する際には、建物自体の損壊や、周囲への影響が大きいかどうかを確認している。

- (委員) ■■■, ■■■に、昔の旅館で非常に景観の悪い建物がある。観光地にあるがカビだらけで瓦は落ちそうになっており見栄えが悪い。そういうものを特定空き家等に認定することはできないか。
- (事務局) ■■■の近くの物件であれば、支所から相談も来ており、現地確認もしている。所有者が変わっていて、今の所有者に通知を出しているが、対応が進んでいない。
- (委員) ぜひ改善していただきたい。
- (委員) 建物が壊れそうでも、周辺に危害を与える恐れがないものについて、特定空き家等に認定して補助金を出した前例はあるのか？
- (事務局) 特定空き家等の認定に際して、地元の方から相談を受けると感情が入ることもあり、見た目も人によって解釈が変わる。客観性をもって、認定の適不適を判断するようにしている。一番重要なのは建物の安全性で、見た目だけでなく技術的な判断も必要になる。その判定については市の建築職の人間も入れて、意見を聞きながら進めている。
- (委員) 空き家対策は行政と地元の方との良好な関係がないと円滑に進まない。意思疎通をしっかりと図っていただきたい。

(3) 今後のスケジュール等について

(事務局より資料3について説明)

- (委員) ご意見やご要望があればお願いします。
- (委員) パブリックコメントの実施について、ある基本計画を策定するにあたって、議会事務局から、パブリックコメント前に議会に諮ってほしいという要望があった。そういう話はきていないか。
- (事務局) 応急代行措置も会事務局から話があり、パブリックコメント前に計画原案を議会に説明することになっている。
- (事務局) 今年度から、こうした計画類の対応は以前までと変わっている。議会への対応も意識しながら、審議会とも意思疎通しながら進めていく。
- (委員) この後、何か事務局に言っておきたいということがあれば、6月中旬に事務局までご意見をお寄せいただければと思います。

6. 報告

(1) 審議会において審議された特定空き家等の対応状況について

(事務局より資料4について説明)

- (委員) すべての事案ではないが、やはり相続放棄がネックになっている。早く民法改正によって相続放棄の対策を進める必要がある。
- (委員) 法律上、相続放棄したらそこで終わりではないが、その認識がない相続人が多い。そもそも相続人に処理しようという意欲がなく、負担になるから相続放棄、ということになっている。親がやったことの責任を子供が取るといえるのかどうかは、価値判断として難しい。
- (事務局) 親族がみつかっても、そのあとの対応ができないと、結果的に相続放棄という方向に進ま

ざるを得ない。市として課題の解決にはならないが、結果としてそういう対応を認めざるを得ないという葛藤がある。

(委員) 市当局が法定相続人のところに行って、その方が初めて相続人であることに気づき、放棄しようか、ということになってしまう。

(委員) 応急代行措置を実施した空き家等はネットでカバーしているだけか？所有者が相続放棄しているので、現状よりもひどくなった場合、市はどのような対応を検討しているのか。

(事務局) 雨を防ぐ材質のもので囲っているわけではないので、風雨により脆くなる危険性は承知している。近隣に建物もあるので、いずれは代執行を行って土地の公売や財産管理人制度で費用回収、という方法しかないと考えている。

(委員) わかりました。それしかないと思う。

(2) 解体費補助事前調査で判定した特定空き家等について

(事務局より資料5について説明)

(委員) ただいまの説明について意見があればお願いします。未着工のものは、今年度中の対応が予定されているのか。

(事務局) 今年度中とお願いしているが、申し込みした後にお金が工面できなくなって、翌年度に回す場合もある。

(委員) 特定空き家等に認定した後、売買契約したという例もあるのか。

(事務局) 普通はないが、特定空き家等の通知を発送した後に、お願いしていた不動産業者から売れたという連絡があったとのこと。売れて使うことになったので、特定空き家等でなくなった。

(委員) こういう案件について、その後の推移は見守ることになるのか。

(事務局) この建物は近隣から苦情相談があったわけではない。そういうものは、次の人に所有権が移っていれば、市で追いかけることはしていない。近隣から相談を受けることがあれば、所有者に通知等は出すようにしている。

(委員) 特定空き家等に認定されると評価額が下がり、売買価値が下がる、ということはあるか。

(事務局) 不動産の価格は当事者間で決める。特定空き家等は修理する箇所が多いから値引き、ということはあるかもしれないが、特定空き家だから値引き、ということではないと思う。

(委員) 一般的な市場原理として、特定空き家等の張り紙が張られていれば評価額は下がるのか。

(事務局) そういったことはない。所有者に特定空き家等の通知は送るが、張り出すわけではない。

(委員) 特定空き家等に認定した後に売れたというのは、珍しいケースだと思う。

(事務局) 空き家担当になって3年目になるが、初めてのケースだった。

7. その他

(省略)

8. 閉会

以上