

令和2年度第1回三条市空家等審議会記録

- ・ 日 時 令和2年11月18日(水)午後2時～午後3時
- ・ 場 所 三条市役所 4階 第3委員会室
- ・ 出席委員 今本啓介(新潟大学法学部准教授)
石川佳代(新潟県弁護士会)
細道 博(新潟県三条地域振興局地域整備部建築課長)
- ・ 事務局 環境課 山村課長 五十嵐課長補佐 長田係長
大平主事 蒔田一般任用主事
建築課 伊藤係長

1 開会 午後2時

2 挨拶 環境課長

3 議題

(1) 会長の選任について

事務局から、会長の選任について、三条市空家等対策の推進に関する特別措置法及び三条市空家等及び空地の適正管理に関する条例の施行に関する規則第5条第1項の規定により、委員の互選となっていることを説明し、自薦、他薦をお願いしたところ、事務局一任の意見があった。事務局から今本委員に会長をお願いしてはどうかと諮った結果、異議なしの声があり、全会一致で今本委員が会長に決まった。

(2) 特定空家等の現状について(報告)

事務局から、資料1「三条市内の空き家等の現状について」、資料2-1「特定空家一覧表」、資料2-2「特定空家写真」、資料3-1「前回報告以降改善済 特定空家一覧表」、資料3-2「前回以降改善済 特定空家写真」を基に特定空家等の現状を報告した。なお、未改善の特定空家については、全97件のうち、危険度や緊急性が高い10件について報告し、改善済みの特定空家については、全19件のうち、特に危険度が高かった2件について報告した。

(3) 苦情対応件数と今後の取組について(報告)

事務局から、資料1(同上)、資料4「空き家、空き地苦情受付記録(H30.4.1～R2.10.31)」を基に苦情対応件数を報告した。また、今後の取組として、来年度は空家相談会の開催等により、発生抑制に力を入れていく旨報告した。

4 その他

【議題(2) 関連】

- 細道委員 相続放棄案件の空家の所有者について、個人と法人ではどちらのケースが多いか。また、法人所有の案件で対応されないケースは金銭的な問題が理由であることが多いのか。
- 長田係長 個人の所有者が多い。
改善できない理由について市は把握していない。所有者から理由を聞けることは少なく、反応が無いケースが多い。
- 石川委員 改善されたケースについて、誰がお金を出して改善したか、市は把握しているのか。
- 長田係長 所有者から改善の報告があることは少なく、市が定期的に空家を訪問し、改善の有無を把握している。誰がお金を出して改善したかまでは把握していない。
- 細道委員 空家をどのように改善したか調査すれば、次の対策のヒントが生まれるかもしれない。可能な範囲で、どのように改善されたか、経験値を積んでいくことが大切ではないか。
- 山村課長 空家が改善された経験値を積むことによって、改善の方法が見えてくる。現在改善されない空家に対し、適切なアドバイスができるため、今後経験値を積んでいきたい。
- 石川委員 相続放棄案件について三条市が過去に相続財産管理人選任を申し立てたケースや今後、申し立てる予定はあるか。
- 長田係長 三条市が申し立てたケースや現時点で申し立てる予定はない。空家関係者が相続財産管理人を申し立てたケースでも、先ほど報告した1件であり、他の事例はない。
- 石川委員 空家所有者が税金を滞納していれば、市が債権者となり、相続財産管理人の選任を申し立てることができる。収納課と連携し、空家所有者の税金関係の情報を把握しているのか。
- 五十嵐補佐 他課との連携は行っていない。市が債権を持っていれば、そこ

を取っ掛かりに改善できる可能性もある。他市の事例を確認しながら、そのような観点から改善を試みるよう努めたい。

細道委員

特定空家の件数の傾向はどうか。

長田係長

現時点の空家、空地の苦情件数がすでに前年、前々年の件数に到達しそうな状況を見ると、増加傾向にあると言える。

山村課長

空家の発生を抑制する取組として、来年度、空家相談会の開催を検討している。相談会には司法書士会、建設業協会、宅建協会、シルバー人材センターから参加いただくことを考えている。

石川委員

是非、弁護士会もメンバーに加えていただきたい。

山村課長

今後、検討する。

今本会長

空家バンクの所管が別の課であるため、空家バンクとの連携が見えてこない。空家バンクへの登録により改善された事例の件数等は把握しているのか。

山村課長

空家バンクの登録数は40件以上ある。三条市民が移り住むケースが多く、空家改修費用の助成を市が行っている。ここで正確な数字を提示することはできないが、空家バンクの活用実績はある。

今本会長

三条市民が移住するケースが多いとの話であるが、例えば下田地区から三条地区へ移住する場合、下田地区に空家が増加することが心配される。

山村課長

地域経営課の地域おこし協力隊が下田地区の空家への移住を促進しており、実績もある。

(その他意見なし)

【議題(3) 関連】

石川委員

空家相談会以外に抑制対策を講じる予定はあるか。

五十嵐補佐

現時点では他の手段は考えていない。他市の事例や委員の意見を参考に、検討していきたい。

- 石川委員 燕市で空家相談会の実施により、苦情件数が減少したとのことだが、苦情者が相談会に来ることで解消されたからか。それとも相談会により空家が改善されたからか。
- 長田係長 前者が理由だと思われる。燕市によると、空家の件数は増えているとのことなので、相談会により危険な状態の空家が減少し、市に寄せられる苦情の件数が減少したと思われる。
- 今本会長 特定空家について、行政代執行を行うことは考えているか。
- 五十嵐補佐 基本的には、その年々の状況、個別案件を見て代執行を行うか判断していく。状態の悪い空家は年々悪化するため、しっかりと注視していきたい。代執行が必要かどうかは空家審議会で審議していただきたいと考えている。
- 石川委員 空家の解体について、お金が無いからできないのであって、所有者に対し、解体費用の情報を提供することが重要だと思う。
- 今本会長 相続放棄されている空家について対応回数が多くなっている。有効な改善策も無く、担当職員も大変な状況である。そろそろ限界が近づいているのではないか。新発田市で代執行が行われたが、そろそろ三条市も代執行が必要な時期であるように思う。
- 五十嵐補佐 市が代執行を1回行うとモラルハザードを起し、空家解体が市に委任され易くなるため、今一步踏み出せない状況である。法改正、国の支援の変更を踏まえて、慎重に検討していきたい。
- 細道委員 現在の空家除却に対する国の補助金制度は使い勝手が悪い。お金が無いために除却できない所有者も費用の3分の1を負担しなければならない。跡地の利用を公園等の公共利用に限るという縛りもある。
今後、制度が変更となるため、うまく活用いただきたい。
- (その他意見なし)
- 【4. その他関連】**
- 山村課長 次回の審議会は、来年度に入ってから開催したいと考えている。開催日については、時期を見て調整させていただきたい。

(その他意見なし)

今本会長

以上で予定した案件は終了した。本日の会議はこれで閉会する。

5 閉会 午後 3 時