

令和元年度 第1回富士市空家等対策協議会 議事録

日時：令和元年8月2日（金）13：15～14：50

場所：富士市庁舎 8階 政策会議室

出席者：別紙参照

傍聴者数：4人

- 1 開会
- 2 委嘱状の交付
- 3 挨拶
- 4 委員自己紹介
- 5 報告事項

富士市空家等対策計画に基づく取組について

下記(1)から(4)まで通して説明

(1) 空家等の状況とその問題点について 資料1

(2) 富士市空き家バンク運営状況について 資料2

●空き家の適正管理及び利活用の促進について

【委員】

シルバー人材センターの空き家適正管理委託の申込者はあるのか。補助金は何件くらいを対象に考えているのか。

【事務局】

シルバー人材センターの業務紹介は行っておりますが、契約件数は分かっておりません。

補助金の件数は、昨年度認定した特定空家10件、経過観察16件等を対象に20件を見込んでおります。

【委員】

空き家の管理について、自分にも経験がある。利活用等を考えずに現状維持を考える方が多いとの報告だが、それらの中には、相続した自分が親の建てた家を勝手に売ってしまってもいいものか、などの思いが出てくるのではないかと思う。対応が遅れることで、老朽化が進み、結局親の建てた家を壊してしまうという結果になってしまうこともある。空き家の利活用や、適正管理を行った方の経験を広く周知したらいいのではないか。予防が一番大事であり、特定空家等になってからでは遅い。周辺への危険がないから補助金の対象にならないということだが、そのことが、除却されないことに繋がり、その建物が後に危険になってしまう。26件の除却が優先であることは分かるが、危険な空き家を増やさないようなアプローチをお願いし

たい。

【会長】

放置すればするほど悪い状態になっていく、早い段階で問題意識を持ってもらうことが大事である。

【事務局】

予防は非常に大切であります。適正管理を促すために、800名の所有者に対しダイレクトメールで空き家管理ガイドを送っております。適正管理が行われなければ、老朽化が進んでいくため、所有者に問題意識を持ってもらうことが大切です。非常に参考になったので、引き続き啓発を行ってまいります。

【委員】

所有者側の担当者を決めたらどうか。相続人が多数いる、もしくはこれから増えていくということに対して、市役所側がアプローチする相手を、所有者側にしっかり決めてもらうことが大事だと考える。

【事務局】

所有者側の担当者として、固定資産税の納税者にアプローチをかけております。納税者と所有者が別の場合や、所有者が拡散していて特定ができず責任の所在もはっきりしないものが多数あります。個々の所有者に問題意識を持ってもらい、その親族間で建物をどのようにしていくか考えていただけるよう啓発していこうと考えております。

(3) 富士市危険空家除却促進補助金交付申請の状況について **資料3**

【会長】

除却補助金の対象となる建物は、危険であることが優先であり、特定空家ではなくても危険であるものが対象になり、特定空家だとしても危険なもののみなされなければ対象にならないということによろしかったか。

【事務局】

市民を守るということに原点があり、危険ではない、草木の繁茂等の景観上の問題では、補助対象としておりません。

【委員】

除却補助金は、ブロック塀の解体の補助金との併用は可能か。

【事務局】

併用は可能です。

(4) 空き家に関するワンストップ相談会について **資料4**

【質疑なし】

(5) 特定空家等に対する措置の実施状況について **資料5**

【委員】

建物に対して、市が勝手に対応できないのは理解できるが、樹木の伐採等の対応もできないのか。通学路側に繁茂している木々も勝手に切るわけにもいかなので対処に困っている箇所がある。

【事務局】

道路管理者と情報を共有して解決に向けて対処してまいりますが、責任は、第一義的には所有者にありますので、解決に向けて所有者に対し指導を行っております。

【委員】

連絡が取れない所有者に対しての指導はどのように行っているのか。

【事務局】

所有者の住所を確認し、直接訪問しておりますが会えない状況にあり、指導が進んでいない状況にあります。

【委員】

相続はされているのか。

【事務局】

相続はされております。その相続人の方を、戸籍、登記簿等で住所を確認し訪問を行っております。

【委員】

特定空家等に認定された建物の中で何件か未相続のものがあるということだが、法律上は期間がたつと放棄できないが、そのことを確認したい。

【委員】

相続放棄については、原則相続の発生を知ってから3ヶ月以内にしなければならない。

【委員】

問題になるのは、相続放棄の案件よりも相続未了のものだが、無理やり遺産分割協議をさせることはできないので、放置されれば交渉相手が決まらないままになってしまう。

【事務局】

すべての相続人が放棄してしまうと、指導が難しくなり、行政による代執行などが行われる可能性があります。

【委員】

相続しながらない理由はどういうところがポイントと聞いているか。

【事務局】

資産的価値が高い物件とは言えないことが原因だと思われます。また、相続発生時に協議を行わず、今になって相続を行うよう指導したとしても、相続人が高齢であることや、分散していることで協議が進まない状況のこともあります。解体を進めていくにあたっては相続人が多く、相続人を全て探すのに時間がかかるということも理由としてあげられます。

【委員】

親の財産を相続するのは子どもであるが、その方たちがどこにいるか、健在かは兄弟なら分かるのではないか。相続人を探すのが大変という理由が分からないが。

【事務局】

戸籍等で、所在地は確認できるが、住民票としての居住地に住んでいない、例えば入院や、施設入所して居場所が分からないケースがあります。

【委員】

相続人同士、兄弟であっても連絡を取り合っていないような関係であるケースがあるということか。親族間でうまくいっていないからこのような問題が生まれる。法的に強制力があればいいのだが。市が強制的に話を進めていかない限り進んでいかないのでは。相続人の間で責任を転嫁しているのではないか。

【委員】

業務で所有者の調査を行っており、登記を取得すれば登記簿上の所有者はすぐに確認できる。戸籍や住民票を元に所有者を探しても確認できないことがある。今後、特定空家等の指定を行っていくうえで所有者の確認業務は減ることはなく増えていくこととなる。また、除却に対する補助金が作られたが、今後は防護処置等一時的な措置や、追跡に関しての予算が必要なのではないかと思う。これらの業務を住宅政策課内で対応するのは負担が増えていく一方であり追いつかないのではないか。解体や売買についてまとまらないのは、道路幅の問題があり建て替えができないことや、資産価値が無いものにお金をかけて管理することもできないといった様々な理由がある。解体まで行かずとも最低限の危険な箇所だけを処置できる補助があるといいのでは。

【委員】

所有者の追跡は住宅政策課のみで行っているのか。

【事務局】

基本的には住宅政策課で行っており、資産税課税台帳により確認し、それでも判明しなければ、戸籍等により家系図を作り親族への確認を行い追跡しております。

【委員】

他の市役所にて戸籍等を入手したことがあるが、そのようなことは行っているのか。

【事務局】

本籍が富士市にある方は富士市の市民課にて、本籍が他市にある場合に関しては、郵送による公用請求にて入手しております。

【会長】

相手もわかっており、解体の意向があり、比較的交渉が進んでいる状況と、相続が問題になっており進んでいないケースが見られる。ある程度、相続人が住んでいる場所を確認できていたとしても、その先の交渉を市が行っていく間にも建物の老朽化は進んでいくといった状況があるなかで、委員から、最低限の処置を行うことも考えていかなければならないという問題提起をしていただいた。その点についてはどのように考えるか。

【事務局】

富士市空家等対策計画の中で、応急措置に関して示しており、飛散等明らかに危険がせまっているものに関しては、行政にて対応を行う予算があります。今年の台風24号の際に、外壁が飛散し道路に飛んでしまったものがあり、職員の手で簡易な修繕を行った例があります。しかしながら、市民に対しての正しい措置であっても、本来は所有者の責任で行うものであり、安易に公費で行ってしまえば、市が行ってくれると思われてしまいます。危険から市民を守ることは市の使命として行うべきものではありませんが、安易には行えないことをご理解下さい。

【委員】

この先を考えると応急措置では対応しきれない。費用請求をしても市で適正管理を行うことも必要なのでは。

【事務局】

相手に請求を求めつつも、行政の力で対応していく仕組みが必要と考えております。

【委員】

このような空き家を市に寄付するということではできないのか。
市が解体し、防災用地等を作ることができたらよいのでは。

【事務局】

価値があるものでないと寄付を受けることはできないのが現実です。ポケットパーク等、自治会が望むものに関して、解体補助をし、自治会が建設するといったことは国の補助メニューにあります。

6 審議事項

特定空家の認定について **資料6**

特定空家候補2件について、調査票を元に説明 ⇒ 認定

【会長】

同一敷地に、複数の空き家があった場合は、それぞれに対して補助金が出るのか。

【事務局】

一敷地の中に、建物がいくつあっても、一の申請となります。

所有者が別であり、申請者が別となればそれぞれが補助対象となります。

【委員】

申請人ごとということでしょうか。

【事務局】

そのとおりです。

7 その他 住宅確保用配慮者のための住居支援ネットワーク構築について
当日配布資料にて内容を説明。

8 閉会