

令和4年度第1回野洲市空家等対策協議会 議事要録（公開用）

開催日時：令和5年3月14日（火） 午前10時00分から午前11時20分まで

開催場所：野洲市役所 本館2階 第5会議室

出席者：（委員）栢木委員（会長）、中村委員（副会長）、川端委員、東郷委員
雨森委員、八木委員、谷口委員
（事務局）中塚都市建設部次長、大橋住宅課長、榊原住宅課長補佐、
石井主任、辻主事

傍聴者：2名

○ 次第

1. 市長あいさつ
2. 委員紹介
3. 協議事項
 - ・副会長の選任について
4. 報告事項
 - ・令和4年度の野洲市空き家対策の取組について
 - ・高木の特定空家等の認定及び略式代執行の実施について
 - ・野洲市空き家バンク設置について
5. その他
 - ・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について(情報提供)

○ 協議事項

副会長の選任について

野洲市空家等対策協議会規則第3条第2項の規定により、中村委員が委員の互選により協議会の副会長に選出される。

○ 報告事項

・令和4年度の野洲市空き家対策の取組について

管理不全空家の把握状況や、平成27年から現在までの推移状況などについて説明した。

《質疑・意見》

○委員

空き家の発生件数が多い年と少ない年があるが、調査方法が異なるなど、何か理由はあるのか。

●事務局

空き家は自治会や近隣住民からの通報によって把握しているため、年度によって数にばらつきがある。

○委員

空き家の把握は、自治会や近隣住民からの報告のみで行っているのか。市が自ら把握しに行くことはしていないのか。

●事務局

市から積極的に把握をしに行くということは、現状、できていない。

・高木の特定空家等の認定及び略式代執行の実施について

野洲市高木 67 番に存在している特定空家について、認定理由と略式代執行等今後の対応について説明した。

《質疑・意見》

○委員

特定空家の認定について異論はないが、今回は略式代執行ということで債権回収が厳しいと考えられる。一方、土地所有者は空き家所有者と異なるということで、空き家を解体することによって土地の価値は上がると考えられる。土地の所有者が、建物の所有者に対し、過去に何らかの法的な措置を講じられたか、確認されているか。

●事務局

聴き取りを実施したが、土地所有者は建物所有者と話したこともないとのことであった。なので、建物の撤去等について、法的な措置を講じられたことはないと考えられる。

○委員

土地の所有者は、勝手に建てられた建物に対し、所有権に基づく妨害排除請求というものができる。それに基づいた行動はとられていないということか。

●事務局

そのとおりである。

○委員

略式代執行となると、税金を使うことになる。危険除去が目的なので、建物の基礎等は残すべきである。

●事務局

おっしゃる通り、税金を使つての除去となるため、目的を達成できる必要最低限の工事内容で実施する。

○委員

解体後の廃棄物の処分はどうされるのか。そこに積んだままにしてもいいように思うが。

●事務局

周辺に飛散する危険性もあるため、基礎以外の解体を実施し、廃棄物は処分する方向で考えている。

○委員

当該空き家は抜け道の傍にあり、そこを通られる市民の安全性が脅かされているということで特定空家に認定されたとのことであるが、そもそもこの抜け道は公道、市道なのか。

●事務局

公図上で確認した限り、公道や市道ということではなかった。

○委員

ということは、個人の所有している土地を出し合つて道のように使っている可能性もあるのか。

●事務局

その可能性もある。

○委員

本来、公道は誰もが通れる道であり、市民の安全を確保すべき場所である。今回はそれははっきりしない場所で、もしかしたら個人の土地を勝手に通っているかもしれない人について、その安全性を確保するために特定空家に認定することは、制度の主旨に沿っているのか。特定空家認定の要素として周辺地への影響というものがあるが、この影響が私道に対してであったとしても、公道に対しての考え方と同じでよいのか。

●事務局

私道であることが明確であれば、特定空家認定の要素から外れると考える。ただ、今回は私道であるか明確にならない中で、通行人が多く通行止めすることが難しいと自治会も判断しているので、市としては通行人がいる以上、公道と同等と判断し安全を確保する必要があると考える。

○委員

建物に関して、固定資産税の課税実績はあったのか。

●事務局

登記されていない建物については現地調査を行い、使用者に課税するというを当時は行っていたと考えられる。当該空き家についても同様であるが、評価額が低い建物については税金がかからないという制度があり、その対象になったと考えられる。なので、現在は、課税はない。

○委員

土地の固定資産税について、建物が建っていると軽減を受けられる制度があるが、当該空き家が建っている土地はこの制度の対象となっていたのか。なっているなら矛盾があると思うが。

●事務局

軽減措置の対象となっていないと思われる。

(※軽減の対象ではないことを後に確認済。)

○委員

この土地は、空き家の撤去後、合法的に新しい建物が建てられるような土地か。

●事務局

道路に接しておらず、建物を建てるのは困難であると考ええる。

・野洲市空き家バンク設置について

市内の危険空き家発生を未然に防ぐことを目的に令和5年度中に設置予定の野洲市空家バンクについて、設置の経緯や制度の内容等を説明した。

《質疑・意見》

○委員

全国版空き家バンクについて、物件を掲載するには現地確認などが必要であると思われるが、運営主体であるLIFULLやLIFULLと契約している野洲市内の不動産会社等が確認を行うのか。

●事務局

LIFULLはホームページ上で物件の情報を載せるシステムの運営をしているだけなので、実際に物件の掲載依頼があれば、依頼を受けた市の職員や、市が協力を依頼している宅建業者と共に調査を行い、売買や賃貸が可能な物件であるかどうかを判断し、掲載する。

○委員

空き家バンクの設置は、今後の野洲市の空き家対策の中でも重要な役割を担っていくと考えられる。設置には賛成であるが、もともと住居であった古民家を改修して店舗などに利用される場合、そのままでは消防法上必要な消防設備がなく、違反物件になってしまうことがある。建物利用者から事前に相談があれば、店舗として利用するにあたり必要な消防設備等について確認・指導することもできるので、空き家バンクを運用する際は市から利用者に対し事前に消防署に相談するよう声をかけてほしい。

○委員

今の意見に関連して、古民家を利用される際、その建物が安全に、適法に利用されるよう、注意を払っていただきたい。

●事務局

分かりました。ご意見ありがとうございます。

○会長

野洲市は県内で最後に空き家バンクを設置することになるので、他市の事例を参考にしたり民間の知恵を借りたりして、より良い制度となるようにしていきたい。

○ その他

・空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案について（情報提供）

令和5年3月9日に国から情報提供のあった空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について、現在判明している内容を説明した。

《質疑・意見》

○委員

施行日は決まっていないのか。

●事務局

決まっていない。

○委員

令和5年4月から所有者不明土地建物管理人制度及び管理不全土地建物管理人制度という制度が民法上施行される。従来、利害関係人に行政が入るのか微妙なところであったが、法改正により明記されることになったので、新制度の利用に対する相談が増えるかもしれない。

以上