

## 令和5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6年2月22日（木） 午前10時30分から午前11時50分まで

**開催場所**：野洲市役所 本館2階 庁議室

**出席者**：（委員）栢木委員（会長）、中村委員（副会長）、川端委員、今井委員、  
谷口委員

※林委員、中井委員は欠席

（事務局）岡崎都市建設部長、大橋住宅課長、榊原住宅課長補佐、新庄主査、  
辻主任、藤田事務員

**傍聴者**：0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5年度の野洲市空き家対策の取組について
  - ・高木の特定空家の略式代執行について
  - ・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5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

所有者が空き家を解体され解決となった案件について、解体に至るまで何回申し入れを行ったのか。1度の申し入れで対応されたのか。2度、3度とされたのか。

#### ●事務局

1件目の案件は、平成26年に確知し、5回通知を行った。令和5年8月に最終通知し、10月に解体された。2件目の案件は、令和3年に確知し、2回通知を行った。令和5年に売却され、解体された。

#### ○委員

建物自体に問題のある空き家が10件ある。その内、所有者の分かっていない空き家の件

数はいくつか。

●事務局

所有者の分かっていない空き家は無いが、相続放棄をされて最終的に所有者のいない空き家が2件ある。

○委員

残りの8件の今後の対応はどうするのか。

●事務局

現時点では、建物自体に緊急を要するような劣化がないため、経過を観察していく。

○委員

相続人がいないので固定資産税は滞納状態だが、税債権を差し押さえ、利害関係者として清算人に申し立てにいくのか。

●事務局

相続人が全て放棄された場合、課税保留を行い、財産管理制度を用い、所有が移った次の方に遡って課税することになる。ケースにもよるが、建物にかかわらず土地についても課税する方がいない場合、一旦課税をストップすることになる。

○会長

全員が相続放棄した場合、どうなるのか。

○委員

相続人不存在との扱いになるので、裁判所に清算人を選任してもらう必要がある。不動産等を処分するなどし、金銭換価し、最終的には国庫帰属に繋げていく。

○会長

誰が行うのか。行政が行うのか。

○委員

債権者がいれば債権者が行う。行政もできるようになったが、実際のところは、予納金がネックになり二の足を踏むことが多い。誰も行わないので、最終的には行政が行うのが実務上の扱いになると思われる。

●事務局

裁判所に納める予納金は高額で、とても費用を回収しきれないので難しいところがある。

・高木の特定空家の略式代執行について

野洲市高木67番に存在している特定空家について、略式代執行等の対応について説明した。

《質疑・意見》

○委員

解体は自治体の判断で行われたが、空き家の解体は費用もかかるので一市民としてはもったいないと思う。

○会長

今回の空き家の直ぐ横の通路を通学通勤で頻繁に通行されており、倒壊による危険がある。また、夜は特に暗くなる場なので犯罪が起こることも考えられ、危険なところと判断し解体をした。

○委員

通路は里道か個人の通路なのか。

●事務局

個人の土地と思われるところを勝手に通っている勝手道になる。

●事務局

解体の翌週には突風などもあり、台風の時期でもあったので、早めに危険な空き家を解体することができ良かった。建物は日々崩れていく状態であり、第三者に危険が及ぶ可能性があるギリギリの範囲の中で対応した。

○委員

もし建物が倒壊して怪我をされた方がいたらどうなるのか。

●事務局

この地域は公団混乱地区で、所有者が分からない。個人の土地を勝手に歩いていることになるので、当初、行政が対応するべきか検討したが、実態として通行を止めることができなかった。もし建物が倒壊して通行人が怪我をされても、誰も責任を取らないし取れない。そのような背景もあり、行政が対応した。

○委員

以前、野洲川の西側でも億を超える費用で建物を解体したこともあり、行政としてもっと早い段階で対応し、解体に費用を使わないでほしい。解体費用は予防のための広報や周知に使ってほしい。

○会長

ふるさと納税を利用しており、使い道に空き家対策は無かったが、今回の様な単発的な事案については、税金を使うよりも寄付金で対応して良かった。しかし、今後、危険な空き家を行政が解体することの無いよう、常に空き家を調査し、しっかり確認することは大事である。

○委員

125万円の解体費用が若干高めと思う。もう少し安くできたのではないかな。

●事務局

敷地条件が悪く、特に道が狭く重機が入らないため、解体作業や廃材の搬出は手作業で行わなければならない、どうしても割高になっている。

・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10月に設置した野洲市空家バンクについて、制度の内容等を説明した。

《質疑・意見》

○委員

空き家の購入者等には自治会に入ってもらいたい。『空き家バンクの登録・利用フロー図』に自治会への情報の提供の項目を入れてほしい。また、登録情報の中に、自治会費の情報や、基本的に自治会に加入してもらうことや、自治会活動に参加してもらうことも掲載してほしい。

●事務局

個人情報のあることもあり、登録者や利用者の同意をもって、自治会に情報提供できるかの確認が必要になる。個人間の売買となるので、空き家バンクを通じて宅建業者に仲介をお願いする際にも、同意を必須としている。自治会への加入については、他の行政も同様の問題を抱えていることもあり、どのような配慮をしているか調べさせてもらう。

●事務局

転入手続きの中で、自治会加入について案内すること可能だが、空き家バンクの登録手続きの中に入れるのは少し求める水準が高くなってしまう。

○委員

もちろん、加入については個人の自由だが、転入手続きの段階で案内されると後戻りできなくなり、自治会との間で後々揉めることがある。

○会長

空き家バンクを利用して転入される方に対して、自治会に加入することを条件にすることが良いかについては、よく調査してもらい、市民部も交えて検討してもらおう。

○委員の代理出席者

空き家バンクを利用して新しく事業される方には、あらたな設備の設置が必要になる場合があるので、事前に消防署へ協議に行くように案内をしてほしい。

●事務局

分かりました。ご意見ありがとうございます。

○委員

空き家バンクのチラシを固定資産税の納税通知に同封して周知したらどうか。

●事務局

税務課と調整し、検討する。

○委員

解体費用がネックとなり、空き家が解体されないことが考えられる。野洲市にも空き家の解体補助金制度もあるが、知っている人が少ないと思う。アナウンスのやり方がうまく機能していないのではないか。市のホームページを見たが、補助金申請の手続き期日に年度の記載がないので、令和5年のことなのか、令和6年のことなのか分からなかった。注意してほしい。

●事務局

分かりました。気を付けます。

○ 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について（情報提供）

令和5年12月13日に施行され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説明した。

《質疑・意見》

特に意見無し

以上