

## 会 議 録

1 会議の名称	令和3年度 第2回 石岡市空家等対策協議会
2 開催日時	令和4年3月24日(木) 午前9時30分から 午前10時40分まで
3 開催場所	石岡市役所 本庁舎2階 201会議室
4 出席した者の氏名	(委員) 谷島会長, 三輪清司副会長, 市ノ澤委員, 三輪善夫委員, 山本委員, 樫村委員, 中島委員, 松本委員, 岡野委員(代理) (事務局) 生活環境部: 鈴木部長, 萩原次長 生活環境課: 櫻井課長, 松川課長補佐, 岡野係長, 飯田主任 (オブザーバー) 建築住宅指導課: 林課長, 福田係長
5 議題	(1) 特定空家等の認定について (2) 空家等対策進捗状況について
6 協議の内容	議事録のとおり
7 担当課の名称	生活環境部 生活環境課

## 1. 開 会

## 2. 会長あいさつ

## 3. 議 事

### 1) 特定空家等の認定について

事務局：

資料1, 2, 3に基づき説明

会長：

ただいま事務局より、4件の特定空家等の認定について説明があったが、質問・意見等はあるか。

委員：

特定空家等に認定するのは良いけれど、事務局はこの所有者に当たっているのか。

事務局：

認定された後に指導文書を所有者に送付し、その後、改善が見られなければ、再指導という形を取らせていただいている。

委員

これ、逆じゃないの。先に地主に壊せと言ってから認定じゃないのか。

事務局

特定空家等候補ですが、啓發文書はあくまで法令上の指導文書は送付できないので、改善してくださいという内容の啓發文書となってしまいますが、年に1回現地確認の上で啓發文書を送っている。それを再三行なった上で改善が見られないこともあり認定を進めている。

委員：

この4人の所有者の方は、どの辺にお住まいか。また、所有者は、ほとんど現地には来られないのか。そういった状況を把握されているのか。

事務局：

住んでいる所については、すでに調査をして相続人の方、所有者の方は把握しているが、個人情報があることから、申し訳ありませんが、皆様に出してはいない。

また、4番の川又については東京に住んでおり、3番のところは小美玉市、後は市内の方と把握している。

委員：

何度も通知を出しても、改善が見られないのか。

事務局：

啓發文書については、毎年、現地確認して出しているが、改善が見られないので、認定を受けまして、指導文書を送付したい。

委員：

直接、市と文書以外でのやり取りはあるのか。

事務局：

文書を送った後に、所有者の方、相続人の方から連絡を受ける時がある。電話の方には

電話でのやり取り、窓口に来た方には窓口で対面により対応し、やり取りを行っている。  
連絡がない方には連絡方法がなく直接対話ができない。

委員：

特定空家等になったら、どんなデメリットがあるとか、文書では中々わかりにくいのではないか。再三通知が来ないと固定資産税が上がりますよとか、そんなことを通知に書いて送れないのか。

事務局：

勧告を受けると当然控除がなくなるなど、昨年度まではリーフレートがありましたので文書と一緒に同封していた。

委員：

私、④番目が気になっていて、①、②、③番は写真から危険な状態であると理解できましたが、④の家屋は将来的には危険な状態にあるかもしれないけれど、竹を伐採すれば、そこまではないのかなと思っていて、ちょっと厳しめなのかなと印象を受けたが、先ほど、今日どうするか判断するという話だったので、建築士会で〇〇委員さんは出られたのですか。

副会長：

私ではなく、建築士会の担当の者が出ました。④番目に関しては、建屋本体は今、進行状況で悪化するのはいずれだろうと想定するわけですけど、周りの者とか、近隣の方の苦情が強いのかと、そこに書いてあるように、基本的には、今後、管理状況が改善されるのであれば、どうなのかなというところもある。

以前、何年か前に市の方で協議会に認定案件を上げる前に、持ち主に現地調査の文書を送付したところ、調査前に持ち主が家屋を壊し更地になっていた案件があったような気がするんですが。

事務局：

現地の立ち入り調査の段階で、危険な状態の空家がありまして特定空家等に認定する予定のものであったため、所有者に現地調査を行う文書を送付し、実際に調査を行う日程の時には、すでに家屋は壊され更地になっていた事例があります。

副会長：

本来であれば、今の事例のようにあってほしいですね。先ほど〇〇委員がおっしゃったような形で、どこで判断できるかと言う考え方もどこかにあってもいいのかなと。今後、数が出てくるのではないか。今まで何年かやっているが、逆に言うと今までは、だいたい老朽化の進んだ案件ばかりで、今後はそうではない、このような案件の数が出てくると考えるとその辺を見極めなければならない方法もあるのかなと考える。

事務局：

認定までの経過措置などを検討する。

副会長：

もっと手前の段階で建築士会といろいろなことを協議すれば、この協議会案件にならないことも考えられる。建築士会としては依頼の案件だけ調査している。

委員：

④番についても、1年に1回ぐらいは現地調査を行っているのか。

事務局：

1年に1度は現地調査を実施して改善の見られないものについては、啓発文書と現況写真を送付しています。

委員：

これ、建物等を壊すと補助金が出るのか。

事務局：

特定空家に認定されていれば、その他条件等もありますが、補助金の申請をしていただければ、上限30万円あるいは3分の1の補助金が出る。

委員：

特定空家に認定されないと補助金が出ないのか。認定されれば補助金が出るならば認定して、自分で壊してもらえばいいのではないか。

事務局：

認定通知の中に補助金を受けられることをお知らせする文書を同封している。

委員：

特定空家候補になっている中に、固定資産税が未納付になっているものはあるのか。

事務局：

そこまでは把握していない。

委員：

空家に認定するより、たとえば固定資産税が未納付であったら、市で差押えて公売にかけて、市が取得して解体し、空家特措法に関係なく、その方が簡略的にできるのではないかと思ったので、そうゆうのが出来るのであればの話ですが。

事務局：

そう言った情報があるのか、税所管課に問い合わせ検討したい。

委員

先ほど、個人情報だから所有者を出せないと言ったが、一応、要綱で空家の委員は守秘義務を負っているので、この登記簿をつければいいと思う。そうじゃないと私の立場的に、何もアドバイスができない。登記簿は地番が分かれば誰でも取れるので資料として付けられるのではないか。

事務局：

登記簿については、今後の案件の資料として考えたい。

委員：

認定されると市としてはどのように進めるのか。

事務局：

認定された場合は、まず、指導文書を送付して、その後改善が見られない場合、何年かは同様な指導文書を送付している。法令上、勧告、命令、代執行という流れになっており、最終的には市が解体を行い、その費用を所有者に求めることができる制度になっている。

会長：

それでは、この4件を特定空家等に認定することにご異議はございませんか。

各委員：

<異議なしの声>

会長：

「異議なし」と言うことですので、この4件を特定空家等に認定することと決定します。

## 2) 空家等対策進捗状況について

事務局：

資料4に基づき説明

会長：

ただいま事務局より空家等対策進捗状況について説明があったが、意見・質問等はあるか。

委員：

特定空家等解体費用補助金は、どのような方が受けられるのか。

事務局：

特定空家等に認定されることが第1条件となる。後は細かいところで言いますと、暴力団と関係は無いとか、税金はきちんと納めているとか、そういった条件をクリアできれば解体できる。一番重要なことは相続人がいる方はその方の同意書、すべての相続人が解体しても構わないよということが確認出来れば、補助金は受けられる。

委員：

解体すると固定資産税が上がると言うことを聞いたが、本当なのか。

事務局：

今の制度で言いますと固定資産税については、建物の上物がありますと控除が受けられますが、それが面積によって1/3とか1/6とかがあるようですが、建物が無くなることで、厳密に言えば4～5倍程度に上がってしまうのが現状です。そのため解体が進まないという要因の一つと考えられます。

会長：

その他、ご意見等がないようですので、以上を持ちまして議事を終了し、進行を司会に戻します。ご協力ありがとうございました。

## 4. その他

### 1) 空家バンクについて

事務局（オブザーバー・建築住宅指導課）：

資料5に基づき説明

司会：

ただいま空家バンクについて、ご説明がありましたがご意見、ご質問等ございますでしょうか

委員：

今も空家バンク登録は来ているのか。

事務局：

登録をしたいという話は何件か来ております。

委員：

このように登録物件の契約等が決まっているのだから、登録の話が来ているならスムーズに登録を進めて、協会に出してくれれば協会としても協力をすると思うので進めてほしい。

委員：

空家バンクの契約率は高いが、空家の登録がニーズに対して少ないのかなと思う。空家はかなりあると思うが、登録については、どのように促されているのか。

事務局（オブザーバー・建築住宅指導課）：

空家バンクの登録については、現在、市報等に載せて周知している。

委員：

空家バンクに登録されているリストを見ると現代住宅が多いけれど、農家住宅もこれから増えると思う。それで八郷地区は農業で移住する人が多いが、農業にあった家が見つからないと聞いているので、農家住宅等のバンク登録への周知もお願いしたい。

## 5 閉会