

平成28年度 第3回大牟田市空家等対策協議会 議事摘録

開催日時： 平成28年11月21日（月）
午前9時30分から午前11時まで

開催場所： 北別館4階 第1会議室

出席者： 大牟田市空家等対策協議会会長及び委員計7人、
事務局8名

■会議次第

1. 開 会

2. 課長挨拶

3. 報 告

- (1) 大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例（案） 資料1

4. 議 題

- (1) 空き地及び空家等の措置方針（案）について 資料2
(2) 特定空き地及び特定空家等の判断基準（案）について 資料3
(3) 大牟田市空き地及び空家等対策計画（案）について 資料4

5. 閉 会

■配布資料

- ・ 会議次第
- ・ 資料1 大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例（案）
- ・ 資料2 空き地及び空家等の措置方針（案）について
- ・ 資料3 特定空き地及び特定空家等の判断基準（案）について
- ・ 資料4 大牟田市空き地及び空家等対策計画（案）

■議事内容

1. 開 会

2. 課長挨拶

建築指導課長、自席にて挨拶

3. 報告

(1) 大牟田市空き地及び空家等の適正管理に関する条例（資料1）

【事務局】

資料1に基づき説明

【委員】

例えば、特定空家になりそうな家があり、3人の相続人がいらっしゃって、そのうちの2人の方は協力したいが、1人の方が全く何もしたくないと言われている状況でも、流れでいくと最終的には公表されてしまうのですか。また、納税管理人の方は協力したいと思われているときなどはどういう対策をとられるのですか。

【事務局】

今後の条例につきましては、まず特定空家に認めるかどうかの審議を審議会の中で行います。それから、特定空家に対する助言・指導を開始いたしまして、助言・指導に従わない場合、勧告にいくべきかどうか審議会で諮ります。勧告に移るべきかどうか、勧告から命令に進むべきかどうか、そして公表に進むべきか、段階ごとに審議会にご意見を聞くという形になります。委員がおっしゃったように、色々な個人の事情があると思いますので、そういったものも審議会の中で審議しながら、公表していくのかということを決めていきたいと考えています。決めていく場合は市長の方で諮問しますので、この審議会から答申をいただき、それを受けて最終的な判断は市長の方で行います。

【委員】

空き地の雑草等の除去というのと、今回の条例とではハードルが全然違うのではないかと思います。例えば、現在住んでいらっしゃるところにも雑草が生えていますが、これを完全に除去するというのはどうなのでしょう。特定空き地で非常に危険というところに関して除去するというのは理解できますが、こちらの方にかかってくるハードルが高いので、雑草が放置されるのではないかとという危惧をしています。

【事務局】

環境部で草刈条例を所管していますが、空き地につきましては、家が建っていても人が住んでおられない部分と、全く空き地になっている部分で、雑草が繁茂している状況を認めた場合を対象としております。人が住んでおられる部分の雑草の除去というのは、もともと草刈条例の方でも対象にしておらず、今回の条例におきましても、人が住んでいる部分の除草については対象になっていません。

【委員】

そうすると、今までの草刈条例と今回の条例とは全く同じものなのですか。

【事務局】

雑草の除去の部分につきましては、現在の草刈条例でも最終的に行政処分までできるというようになっておりますが、現在までに代執行までやったというような事例はございません。草刈条例と今回の条例につきましては、雑草の除去の対象となる条件は同じような形を考えております。

【委員】

第21条の過料のところは5万円以下でいいのですか。

【事務局】

9条第3項が特定空き地に関するもので、条例により5万円以下の過料に処するということが書いてあります。先ほど説明しましたのは、特定空家に関する過料で、こちらは空家特措法の中で50万円以下の過料に処するといった内容でございます。

【会長】

空家特措法の中で、過料の金額が50万円以下と20万円以下に分かれていますが、空き地に対してはそのまま5万円ということになるのでしょうか。

【事務局】

空家特措法で立入調査を拒んだ場合が20万円の過料、特定空家の措置として、命令に従わなかった場合が50万円の過料に処するということが書いてあります。第21条につきましては、特定空き地に対する命令に従わなかった場合は5万円以下の過料に処すると書いてあります。空家では50万円、空き地では5万円と大きく違いますが、空家は特措法、空き地は条例による過料ということで、根拠となる法文が違います。5万円という金額は、条例で定めることができる上限額ということで5万円となっております。

【会長】

第7条の空き地の立入調査の件ですが、第9条の空家の場合は、立入調査で1項から3項の場合に必要な限度において立入調査ができるという規定が入っているのですが、第7条にはどこの規定に当てはめて必要な限度かというのが入っていません。この条例によると、注意勧告といった範囲を決めていなくて、ただ「条例の施行に必要な限度において」となっているのですが、ここにはしほりをかけなくていいのでしょうか。

【事務局】

条例上は、特定空き地でも準特定空き地でも、通常は地域の住民の方から市役所に相談があつて立ち入りに行くという状況になりますが、全体的に条例で必要がある場合は立ち入りできますという規定をさせていただいていますので、範囲について書いていないところの整合については文書法制の担当と話をさせていただきたいと思います。

【会長】

この「必要な限度」というものの枠を定めておかないと、いつでも立ち入ることができるというような条文に読めます。個人の土地に立ち入ることになるので、慎重に特措法と整合させた方がいいのではないかと思います。

【事務局】

補足ですが、第7条の第3項のところに「立入調査を行う場合は、その5日前までにその旨を通知しなければならない」という規定を設けております。また第7条の5項につきまし

ては、立入調査の権限というのはあくまでも犯罪捜査のために認められているものではないということも表記しております。

【会長】

第7条の部分で、「当該空き地に職員を立ち入らせ調査させることができる」とありますが、特措法をみると、「職員または委任したものを」と入っています。条文に「委任したもの」を入れなかったのは理由があるのですか。

【事務局】

第7条の部分で、今の草刈条例の中でも実際に空き地に立入調査をするのは、職員のみという状況ですので、今回も職員が立ち入りをするということで、委任したものの立ち入りは考えていないということで外しております。

【委員】

第12条の緊急安全措置のところは、「台風が来るので瓦が落ちそう」など余裕のないときのことを想定されていると思いますが、所有者に事前に教えることができないので、事後的に「ここまでやりましたので後はお願いします」と知らせるというようなことは予定されているのでしょうか。

【事務局】

まずは所有者の方に連絡して、動いていただくのを基本としております。ただ、遠方にいらっしゃる方など色々な状況がございますので、行政として最低限のことはします。しかし、本当に最低限のことしかしませんので、引き続きの対応、適正な管理はお願いしますということとは必ず説明してまいります。

3. 議題

(1) 空き地及び空家等の措置方針（案）について（資料2）

【事務局】

資料2に基づき説明

【委員】

今は協議会を2、3ヶ月に1度行っていますが、色々な措置を行う度に審議会に諮問をするということになると、審議会の回数などの心配はないのでしょうか。場合によっては持ち回りなどもあるのでしょうか。

【事務局】

バランスをみながらやっていかなければなりません。委員がおっしゃったように、場合によっては持ち回りでのご審議をいただくということや、事前に資料を配布して、FAXやメールで回答いただくといったことも検討していきたいと思います。

【委員】

特定空家に認定をして、勧告をするのは行政処分ではないということで、審議する必要はないということなのですが、これは固定資産税の特例を除外されるという重大な結果を及ぼ

すということで、これは処分ではないかという意見も出てくると思います。手順を踏む分はやっておいて間違いだったということはないと思うので、勧告の部分からやっておく必要はないのかなと少し心配です。

【事務局】

全国的な事例を参考にしたいと思います。手続き的にはまずはこれでスタートさせていただきたいと思います。

【委員】

5 ページの固定資産税等の住宅用地特例の除外のところですが、借地の場合はどのように考えているのですか。

【事務局】

特措法のガイドラインの中にも書いてありますが、土地所有者の方とも密に連携をとり、空家の所有者に適正な管理をお願いしてもらうことも期待しながら、連絡を取り合ってやっていくしかないかなと思っております。

【会長】

特定空家の所有者が不明の場合、空家だと略式代執行がありますが、空き地の場合はこれをしていないということで、4 ページの一番下に「行政が関与しない空き地と判断した場合、その時点で対応終了となる」とありますが、この場合と所有者が不明の場合は同じですか。

【事務局】

現在、空き地の場合も所有者については税務課等で情報をいただきながら、所有者の方と連絡をとり、適正な管理のお願いをしております。しかし、年間数件は所有者の方が全くわからない案件が出てきて、行政の方から除草のお願いができていないというような状況があります。今後できる限り所有者の方を調べて、対応していただくようにしていきたいと思いますが、やはり最終的には現在と同じような形で、対応できないようなところが年間数件は出てくるのではないかと考えております。

【会長】

亡くなって相続人がわからない場合は相続財産管理人や、全く所在が不明な場合は不在者財産管理人申し立てといった手続きを利用しながらやっていくというのもひとつの方法だと思います。

【事務局】

事務局の方でも、空家の場合は略式代執行があるが、空き地の場合は検討しなくていいのかという話が出ました。環境部の方ではそういった例が稀であることと、雑草は冬場になれば枯れてしまうということから、今の段階では想定しないということでしたが、もう一度事務局内で協議をしたいと思います。

(2) 特定空き地及び特定空家等の判断基準（案）について（資料3）

【事務局】

資料3に基づき説明

【委員】

B C Dのひとつでも○があれば特定空家等ということですが、例えば窓ガラスが割れているということでひとつ○がついて、特定空家等になるということで、自動的になるというよりも、それを含めてさらに絞込みができるという理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

窓ガラスが割れたままという状態が見受けられたら、それが周辺の生活環境や通行人等に悪影響を及ぼすのか、それが著しいか、ということによって①、②に振り分けようと考えているのですが、委員がおっしゃったように窓ガラスがただ割れているということであれば、指導・助言の対象にはならないというケースもありえるということで考えております。

【委員】

この判断基準には書いていないけれど大変なことになっているという状況も十分に考えられると思います。これはあくまでベースであって、そういった場合はまた別に、この判断で特定空家に認定することはできるのでしょうか。

【事務局】

国の方にも書いてありますように、個別の事案において、これらによらない場合も適切に判断していくとありますので、大牟田市でもこの基準に沿いながら、個別の事案において判断していきたいと思っています。

【委員】

この判断基準は誰が判断するのですか。建築士の人なのか、また1人でもいいのか、そこはどういった考えですか。

【事務局】

現地に行くのは直接の所管課です。例えば建築指導課で空家の相談を受けて、それがゴミの問題ならば環境業務課、犬猫の相談ならば動物管理センターに相談をして、基本的にはその所管課が複数名で対応することになると思います。現地を見に行った結果「①」だったとしたら、準特定空家として建築指導課が指導・助言を行う流れを考えております。

【委員】

この判断基準のチェックは基本的に1回されるだけなのでしょうか。居住支援協議会で空家の調査を行ったときに、判断した人によって違うということがこれまでにありました。所有者の方になぜそうなったのかという根拠も説明しなければいけないと思いますので、そこをどうするのか教えてください。

【事務局】

今後これを運用していくにあたって、なぜ特定空家になったのか、なぜ隣の家は特定空家にならないのか、というようなことが考えられますので、複数のチェックをかけて慎重に取り扱っていくためのフローを作っていきたいと考えております。

【委員】

我々がチェックをして該当するとした場合に、異議を申し立てるようなシステムを作っておかないと、一方的な話になりかねないと思います。どこまで我々でできるのかということでお聞きしたいと思います。

【事務局】

国の文書を見ますと、最終的には市長が判断するということでありますので、異議申し立ての対象は市長ということになっています。そういったことに対しても、協議会の位置づけというものを一旦整理したいと思います。

(3) 大牟田市空き地及び空家等対策計画（案）について（資料4）

【事務局】

資料4に基づき説明

【委員】

17ページの「所有者等の意識の涵養と理解増進」の取り組みの3つ目に相続登記についてありますが、相続登記をきちんとされていないということがひとつの大きな原因としてあると思います。相続登記をしっかりとされると所有者意識の涵養もありますし、予防にもなるし、流通の促進にもなります。ご存知でない方がたくさんいらっしゃるので、今、法務省が力を入れてやっていますが、大牟田市としても重点的に相続登記、名義変更などに力を入れられるべきではないかと思います。

【事務局】

法務局の方でも重点的に動き出しているということもありますので、連携をとって推進していきたいと思っています。

【委員】

空家の実態調査は、現在どのような感じなのでしょう。

【事務局】

居住支援協議会のほうで平成26年度に行った調査で、大牟田市には2,853戸の空家があるといった結果がございます。今回調査を行ったのが、一戸建ての住宅に限らず、棟単位で店舗や事務所も含めて空家となっているものとなっていますが、概ね居住支援協議会と似たような件数、分類となっております。ただ、このAランクからDランクの位置づけとしましては、国土交通省が定めております調査の手引きのようなものでランク付けをしておりますので、居住支援協議会とは若干割合が変わっておりますけれども、件数、分類共に似たような数字になっているところでございます。

【会長】

利活用について、10件の内容についてはどういったものがあるのですか。

【事務局】

利活用については建築住宅課が居住支援協議会と協力して行っておりまして、そちらからの情報となります。

【委員】

おそらく10件のうち1件は白川校区のサロンとしての活用と、それ以外は住宅確保要配慮者といわれる方たちが空家で入居したというのがほとんどだと思います。

【委員】

先日相談に来られた方が質問をされて、ひとつは家を解体したら税金は上がりますかというのと、もうひとつは解体したいが補助金はありますかというものでした。補助金制度などができるのは平成32年以降ということなのですか。

【事務局】

実施時期につきまして、税制面は、税務課の方とも現在協議をしています。事務局としては何とか平成29年度中にそういった税制面の対応を考えていただいて、平成30年度から実施してくれないかという話をしているところですが、解体すると税が上がるというところで、一気に4倍上がるのではなくて、勧告に従い解体していただいた場合は4段階くらいで上げていくようにしてくれないかということを、事務局のほうから税務課にお願いしています。他都市ではそういった例もあるのですが、税務課として考えるのがなかなか難しく、自らの意思で適正に解体している人は一気に4倍に上がるのに対して、空家を放置していて、行政からの勧告を受けて仕方なく解体する人は4段階に上がっていくということになってしまっているので、税の公平性の意味で慎重な検討が必要です。事務局としては、税金が一気に上がるのが嫌なので壊したくないという方に、このような施策が考えられないかどうか税務課と協議中です。

解体の補助につきましては、平成23年度から老朽危険家屋等除却促進事業を大牟田市で実施していきまして、除却費の2分の1、上限45万円ということで、年間20件くらいのペースで解体しているところです。

【会長】

相続登記に関してお話をいただきましたが、司法書士会の方でも相続の促進しているところではあるのですが、相談会みたいなものを大牟田市と専門職との間でやってみるのはどうかと考えましたので、是非利用していただくことを検討していただければと思います。

4. 閉 会

【事務局】

本日いただいた貴重なご意見を含め、これからも委員の皆様のご協力をいただきながら空家等対策計画を進めてまいりたいと思います。それではこれをもちまして第3回大牟田市空家等対策協議会を終了いたします。