

山武市空家等対策協議会議事録（令和4年度第1回）

日 時	令和5年3月15日（水） 14:05～15:25
場 所	山武市役所新館3階 第5会議室
出席者	（副市長）上大川 順 （委 員）森永 良丙（千葉県大学大学院 准教授） 椎名 義信（千葉県建築士会 会計理事） 遠藤 博（千葉司法書士会 司法書士） 鈴木 克美（全日本不動産協会千葉県本部 外房支部長） 長谷部 竜作（山武市議会議員） 戸村 勝敏（山武市議会議員） 大木 一誠（山武郡市広域行政組合消防本部 予防課長補佐） 小沢 信（山武警察署 生活安全課長） 海保 幹夫（本須賀第2区 区長） 清水 吉美（浅間台区 元区長）
発言者	議事要旨
	<p>【会議次第】</p> 1. 開 会 2. 挨拶（上大川副市長） 3. 委員紹介 4. 議 事 (1) 空家等対策計画の事業進捗について（報告） (2) 空家実態調査の内容について（報告） (3) 特定空家等の認定について (4) 特定空家等所有者への勧告について 5. その他 6. 閉 会 <p>【開催結果概要】</p> <p>■定足数報告</p> 委員過半数の出席により会は成立 （委員総数 12 名のうち出席委員数 10 名） <p>■議事</p> <p><u>議事1 空家等対策計画の事業進捗について（報告）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局報告内容のとおり承認 <p><u>議事2 空家実態調査の内容について（報告）</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局報告内容のとおり承認

	<p><u>議事3 特定空家等の認定について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局案のとおり承認 <p><u>議事4 特定空家等所有者への勧告について</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務局案のとおり承認 <p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度の次期空家等対策計画策定スケジュールについて資料のとおり事務局より説明 <p>【意見・質疑応答詳細内容】</p> <p>(議事1 空家等対策計画の事業進捗について (報告))</p>
委員 A	○条例による緊急安全措置に要した工事費用はいくらか。
事務局	<p>●令和3年度の工事費が建物措置工事費 1,298,000 円、樹木伐採処分工事費 792,000 円、令和4年度の残置物解体処理工事費 2,970,000 円で合計 5,060,000 円の工事費となっている。</p> <p>※令和4年度実施の残置物解体処理工事費が変更契約により 2,640,000 円となったため最終的な費用総額は 4,730,000 円となった。</p>
委員 A	○費用は誰が払うのか。
事務局	<p>●工事は市が実施しているため工事に要した費用は市の予算で支出している。条例に基づく緊急安全措置は、その費用を所有者へ請求することができる旨記載しているが、請求については債務者名義を確定する必要がある、建物の所有者が特定できないため請求ができないのが現状となっている。本案件の建物所有者特定は困難なものと想定されるため、所有者が特定できず債務者名義が確定しない場合は市の負担となる。</p>
委員 B	<p>(議事2 空家実態調査の内容について (報告))</p> <p>○土地勘がないのでお聞きするが、各地域の所在地を教えてください。</p>
事務局	●資料を参考に各地域の場所を説明。
委員 B	○地域の特性を見ると空家の成り立ち方が違うように感じるが、どうか。
事務局	●合併して山武市になる前は4町村であり、各地域の特性はあると考えている。今後分析を進めて次年度以降はより具体的な状況をお示ししていきたい

委員 B	<p>い。</p> <p>○利活用を検討する場合、戸建ての大型分譲地の空家と海岸線沿いの空家では違う利活用の方向性が見えてくると思う。海岸線だと空家をリノベーションして若い世代に使ってもらおうといった想定ができるが、大型分譲地の戸建て住宅をどう利活用してすべきかイメージが湧きにくい。</p>
委員 C	<p>○海側の地域は市外住民が所有する別荘が多く、古い建物が多いのと津波の影響でリノベーションは難しいのではと感じる。リノベーションというよりは、最近は新築も増えてきているため、土地の利活用という方向性は考えられる。成東駅周辺は単純に昔から住んでいる方がいて建物自体が古くなりそのままという状況。山武地域の日向台や日向ニュータウン等の大型分譲地は再度見直されてきており、敷地が狭くて車が1台しか止められないため二区画土地を購入して駐車場を増やして住むという若い人が増えている。また山武地域でも八街市に近い地域は10戸程度のミニ分譲地であり不便な地域でもある。森の中にいきなり小さな分譲地が出てくるというような状況のため、これらのミニ分譲地の利活用はかなり難しいと感じる。ミニ分譲地はバブル期に住宅を購入し、所有者が亡くなった後、相続する子供たちは市外に住んでいて戻ってこない。しかしながら、この地域では古くてもそのままで購入したいという外国人が一部いるようである。</p>
委員 B	<p>○話を聞くと、山武市では空家の立地により空家の利活用方針も異なると感じる。これは今後の利活用の検討課題になる。</p>
委員 C	<p>(議事3 特定空家等の認定について)</p> <p>○この空家は特定空家等に認定した後は取り壊すということによろしいか。</p>
事務局	<p>●特定空家等に認定後、対処方法としては2パターンを想定している。1つは、建物所有者が不明で特定できない場合、不在者財産管理人制度を活用して、裁判所へ管理人の選任を申し立て、選任された財産管理人による処分を進める方法が考えられる。費用については、財産管理人の申し立てに際し予納金等が必要になる。2つ目は、同じく所有者が不明で特定できない場合、空家特措法に基づく略式代執行手続きにより建物を除却する方法が考えられる。費用については、建物を取り壊すための除却費用が掛かるが、国の補助金を活用し市の財政負担が少なくなるように進めていくことも検討している。</p>
委員 C	<p>○この土地には抵当権が設定されているが売却することは可能なのか。</p>

事務局	<p>●現状のまま売却することが可能かどうかについてはこの場ですぐにお答えできないが、場合によっては債務者が債務を返済しているが抵当権の抹消をしていないという状況も考えられる。そのため、売却するためには抵当権者と協議を行うなど調整が必要になると思われる。</p>
委員 C	<p>○今回の議事の中で説明のあった松尾町猿尾の緊急安全措置工事費はかなり高額となっている。今回認定する特定空家等についても除却していくことは方向性として間違っていないが、費用の回収をどう行っていくか検討いただき、市税を使うことになるため、なるべくその費用を回収できるように進めていただきたい。</p>
委員 D	<p>○建物を除却した後に土地に市で抵当権を設定することはできないのか。可能であれば建物は基礎も含めて全て除却し、土地が売れるのであれば土地所有者からその費用について抵当権を行使して回収できるのではないのか。</p>
事務局	<p>●申し訳ないが、法律的に抵当権の設定が可能かどうかについて、今この場で明確な回答ができない。</p>
委員 E	<p>○この案件について、所有者が不明の場合、抵当権の設定はできない。また、相続人全員が相続放棄し、相続人不存在でない限り所有権は相続人にある。そのため、相続人全員を探索しその放棄状況を確認するにはかなりの時間を要することになる。また、相続人によっては好意的な対応を示してくれないケースもあり、対応が難航することも想定される。現状、法律で自治体が建物の費用を土地の売却額から先取りできるような制度が明記されない限り、抵当権を設定して費用回収することは不可能だと考える。</p>
委員 E	<p>(議事4 特定空家等所有者への勧告について)</p> <p>○勧告書について市から所有者へ通知しているとのことだが、内容はどのようなものか。近隣の方の苦情内容が反映されているのか確認したい。近隣住民の声が伝わらないと所有者に状況の切迫性が伝わらないのではないかと感じる。お金がないからそのままよいという考えの所有者も少なからずいる。被害を受けている住民側は所有者が誰か調査できない場合は市から所有者に対し状況を伝えるしかない。台風等で被害が出れば損害賠償の対象となるといった情報も所有者へ伝えるべきと考える。</p>
事務局	<p>●資料に勧告書の内容を添付しているのでご確認いただきたい。基本的には国の示すガイドライン及び市の条例及び条例施行規則に沿って内容を記</p>

	載している。
委員 E	○勧告書を見たところ勧告に至った事由を記載する項目がある。ここに近隣住民から苦情等が出ている旨を記載していただきたい。
事務局	●記載について検討させていただく。
委員 E	○所有者も近隣住民から損害賠償請求が来るかもしれないという状況がわかると対応についてお尻に火がつくようになる。市が対応するだろうと軽く考えている所有者もいるため、怠慢でいる所有者が得をしてしまうケースがある。そういう所有者に対し事態の切迫性を訴えていくような内容が必要である。
委員 D	○飛散物等で被害が出た場合には損害賠償の対象になることは記載した方が良い。記載した方が所有者のためにも、近隣住民や被害者のためにもなる。
事務局	●記載について検討し、空家特措法の趣旨に合わない一般的な事項については参考の添付資料として啓發文書を入れ情報提供するなど、いただいた意見を反映できるよう検討を進める。
委員 B	○勧告の通知を受けると住宅用地に対する固定資産税の特例の適用除外となることは通知をうける所有者は認識できているのか。
事務局	●固定資産税の住宅用地特例の適用除外については、指導書の中にも記載しており、市では勧告通知前に事前の対応状況確認調査を文書で行っており、その文書にもその旨記載をしている。
委員 B	○認定 No. 1 から 3 の特定空家等所有者は住宅用地特例が適用除外されているということか。
事務局	●認定 No. 1 から 3 の特定空家等について、認定は令和 2 年度となるが勧告を通知したのは令和 4 年 7 月となるため、令和 5 年に課税される固定資産税から適用除外となる。ただし、中には課税部署で老朽化が著しく住宅として使用できない建物と判定され、既に適用除外となっているケースもある。必ずしも空家特措法の勧告措置で適用除外となるものだけではない。
	以 上