

平成 30 年度第 1 回桑名市空家等対策協議会
(全体会)
【開催記録】

桑名市役所 本庁舎 3 階第 2 会議室
平成31年 2 月12日 (火) 午前10時30分開催

【 事 項 書 】

1. 議題

- (1) 空家等対策の取り組み結果について
- (2) 公民連携した取り組み状況について
- (3) 桑名市空き家バンク制度について
- (4) 来年度の取り組みについて
- (5) その他

【桑名市空家等対策協議会委員出席名簿】

(あいうえお順・敬称略)

協議会委員	法告示専門分野	所属等
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 支部長
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
伊藤 博子	司法書士	三重県司法書士会 会員
稲垣 博康	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 学長 総合政策学部 教授
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 会員
近 宏樹	法務局職員	津地方法務局桑名支局 表示登記専門官
佐藤 美子	民生委員	桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長
佐野 功児	一級建築士	三重県建築士会 まちづくり委員長
服部 祥子	弁護士	愛知県弁護士会 会員
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
水谷 忠則	まちづくり等	桑名市商工会議所 青年部 はまぐり会 会長
森田 尚孝	消防職員	桑名市消防本部 予防課長
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員
柳川 美千代	宅地建物取引士	三重県宅地建物取引業協会 会員

【 開催状況 】

平成 30 年度第 1 回	委員	事務局	傍聴者
会議出席者等人数	15	8	3



【 開催記録 】

- 【事務局】本日はご出席いただき、誠にありがとうございます。定刻となりましたので、平成31年度第1回桑名市空家対策協議会を開催します。
協議会の運営上必要な司会進行役を務めます、建築開発課の田中です。
本日は、委員15名中15名のご出席を頂きましたので、桑名市空家等対策協議会要綱第6条第2項の規定に基づき、会議として成立しています。なお、傍聴者は、入室時に配布しました「傍聴に関する注意事項」を守って頂きますようお願いいたします。それでは、会議の開催に先立ちまして、市長から一言ご挨拶をお願いします
- 【市長】皆様おはようございます。桑名市空家等対策協議会の開催ということで委員の皆様には大変忙しいところお越しいただきありがとうございます。また、日頃から皆様におかれましては、桑名市政のご理解、ご協力を賜り厚くお礼を申し上げます。さて、空家等問題ということで、全国的にも大きな課題となっておりますが、この桑名でも様々な課題を背負っています。そこで平成27年度に自治会の皆様に協力により空家等の全数調査を実施していただき、2300件を超える空家等があるとの報告をいただきましたが、時間が経過とともに空家等の状況も様々変わりつつあるのかなと感じています。また具体的な課題についてもご意見をいただいたりする機会も増えてきている現状であることから、様々な課題について、この協議会を通じて対策を講じていきたいと考えています。その一環として昨年度は専門家8団体と協定を締結し取り組んでいます。本日、桑名市シルバー人材センターと三重県建設業協会と協定を締結し、空家等問題に柔軟に対応できる体制を構築することができました。本日は議題に関して、様々な分野でご活躍の皆様より専門的な知見を活かして忌憚のないご意見をいただきますようお願いいたします。
- 【事務局】会議資料は配布資料一覧によりご確認ください。また会議中に不足や乱丁などお気づきになられた点は、事務局までお申し付けいただきますようお願いいたします。それでは、重要綱第5条第2項の規定に基づき、市長が協議会の会長となりますので、事項書の議題から会議の進行を会長にお願いします。
- 【会長】事務局から資料の確認がありましたので、配付資料と事項書に基づき、進めます。事項書の議題1「空家等対策の取り組み結果について」、事務局から報告をお願いします。
- 【事務局】議題1「桑名市空家等対策の取り組み結果について」議題資料P1～P10で説明
- 【会長】事務局から説明をいただきましたが、この議題について委員の皆様いかがでしょうか。
- 【委員】指導等を行って解体された空家等は何件ありますか。また解体に至るまでスムーズに手続きなどが進行できましたか。あと耐震性の低い住宅の解体補助は何件ありましたか。
- 【会長】具体的な事例も踏まえて教えてください。
- 【事務局】空家法に基づき指導等を行い解体に至った件数は6件ありました。この中で経験した事例ですが、通報を受けた空家等について所有者等の特定作業を行った結果、建物登記はなく、家屋の固定資産税台帳にのみ課税対象者の登録がありました。そこで当該課税対象者に当該空家等の所有の有無を確認した結果、建物登記が無いため私の所有ではないと主張されました。このことから課税対象者、土地所有者と当課を交え当該空家等の所有、又は管理者は誰であるかを話し合いました。その結果、課税対象者が所有者であることを認識していただいたことで、所有者の特定に至りました。そこで当該所有者から権利関係を整理したいため、司法書士を紹介していただきたいとの相談を受け、協定締結をしている三重県司法書士会を紹介しました。その結果、当該所有者は司法書士に権利関係に関する書類を作成していただき、当該空家等の解体を行うことができた事例があります。また、桑名市木造住宅耐震補強等事業に係る解体補助は4件実施しました。
- 【委員】建物登記がないということは、司法書士や土地家屋調査士に関係してくる事例であり、今でも建物は未登記の物件が多いという印象です。行政側としても建物登記や相続登記などに関する周知や啓発を今後も行っていていただき、指導等に係る手続きなどがスムーズに行えるように業務を行っていただきたいと思えます。
- 【委員】今後、建物などの登記は義務化されているのではないですか。
- 【委員】義務化されていますが、現状では未登記建物は多数存在しています。また、相続登記については義務化されていませんが、現在国会で精査されていると聞いています。

- 【委員】 免税点未満の建物は固定資産税が発生しないため、所有者も建物の維持管理に対する認識も薄いと思うことから、建物所有者への周知等を行ったほうが良いと思います。
- 【会長】 建築開発課は税務課とも連携していますか。
- 【事務局】 建築開発課に通報があった空家等の情報は税務課に情報提供及び情報共有して連携を図っています。また当該空家等の固定資産税が未納であった場合は、収税課から固定資産税の請求に関する催告等の通知も行っています。
- 【委員】 建物の維持管理について、ふるさと納税の返礼品などで、空家等対策に関する返礼品などありますか。
- 【事務局】 ブランド課の所管ですが、返礼品として空家見守りサービスを行っています。昨年度から開始していますが、実績として2件あります。
- 【委員】 遠方に住んでいる人には嬉しいサービスだと思います。私は四日市市でふるさと納税の審査に携わりましたが、遺言書作成などもあり驚きました。このようなソフト面でのサービスは空家等対策の取り組みの幅が広がると思います。
- 【会長】 この議題について、頂いたご意見は、今後実施していく中で検討し反映していくということで、事務局の皆様お願いします。
- 【事務局】 わかりました。
- 【会長】 議題1については以上です。次の議題2「公民連携した取り組み状況について」、事務局から報告をお願いします。
- 【事務局】 議題2「公民連携した取り組み状況について」議題資料P11～P13で説明
- 【会長】 事務局から説明がありました議題について、委員の皆様いかがでしょうか。
- 【委員】 平成30年度第1回研修会に建築開発課が講師として参加していただき、空家等対策について講義を受けた感想ですが、行政書士の一人一人が知ることができ、今後の空家等対策に向けての取り組みに関する意識の向上を図ることができ、有意義なものであったと感じています。今後も研修会を通じて連携して取り組んでいければ良いと考えています。
- 【委員】 自治会連合会理事会では、3年前に自治会が空家等の全数調査を実施したことを踏まえ、来年度も全数調査を行いたいことの報告を受けています。自治会として来年度に調査を行うとともに、市民の安全も含めて、空家等に関する環境問題などについても解決していけるよう取り組んでいきたいと考えています。
- 【会長】 地域が課題と感じていることを把握していただき、来年度の調査もご協力をお願いします。他にも公民連携した取り組みについて提案などございませんか？
- 【委員】 特になし。
- 【会長】 今後も引き続き公民連携し、情報提供や情報共有を行っていくことが大事であると思います。この議題について、頂いたご意見は、今後実施していく中で検討し反映していくということで、事務局の皆様お願いします。
- 【事務局】 わかりました。
- 【会長】 議題2は以上です。次の議題3「桑名市空き家バンク制度について」、事務局から報告をお願いします。
- 【事務局】 議題3「桑名市空き家バンク制度について」議題資料P14～P16で説明
- 【会長】 事務局から説明がありました議題について、委員の皆様いかがでしょうか。
- 【委員】 更地を空き家バンクに登録するにあたり、空家等であったことが条件になりますか。
- 【事務局】 元々空家等であったことは関係なく、更地であれば登録することができます。
- 【委員】 不動産媒介業者を仲介しないと登録できないのですか。
- 【事務局】 個人間の売買契約が可能であるため、不動産媒介業者を仲介せずに登録できます。
- 【委員】 県内でも空き家バンク登録数は非常に少ないという印象です。桑名市が管理不全な空家等について指導等を行っている物件についても空き家バンクを紹介していますか。
- 【事務局】 啓発しています。
- 【会長】 空き家バンクに登録する条件などはありますか？
- 【事務局】 登記がされている等の条件はありますが、老朽度に関する基準は設けていません。
- 【会長】 宅建協会から見て空き家バンクはどう感じますか？
- 【委員】 解体して建替えを計画していても、がけ条例に抵触し建替え困難となる場合があります。様々な問題があることから、代金を支払ってでも土地を手放したい人もいます。
- 【会長】 様々な問題がありますが、今後も地道に啓発やPRをしていただきたいと思います。それでは、この議題について頂いたご意見は、今後実施していく中で検討し反映してい

くということで、事務局の皆様よろしく申し上げます。

【事務局】わかりました。

【会長】議題3については以上です。それでは、次の議題4「来年度の取り組みについて」、事務局から報告をお願いします。

【事務局】議題4「来年度の取り組みについて」議題資料P17で説明

【会長】事務局から説明をいただきました議題について委員の皆様いかがでしょうか。

【委員】危険な空家等の解体に着目しているように感じますが、来年度は利活用に関する対策についても進めていただきたいと思います。

【事務局】来年度の利活用に関する取り組みとして、市街化調整区域内でも空家等を有効に活用できる開発許可基準の改正を検討していきます。東京都では開発許可基準の改正を行い市街化調整区域内での空家等の用途変更を許可できるよう運用しているため、他県市町の事例も参考にしながら慎重に検討していきたいと考えています。また東京都に用途変更の許可実績などの聞き取りを行ったところ、現在は相談や実績はないとのことでしたが、今後の展開に期待したいという話をされました。

【事務局】市街化調整区域の空家等は増加する一方であるため、検討したいと考えています。

【委員】市街化区域と市街化調整区域についてはコンパクトシティを目指すことも踏まえ線引きしているという意味もあるため、市街化調整区域内では市街化調整区域としての土地利用もあるべきだという意見もあるのではないのでしょうか。

【事務局】立地適正化計画を策定しており、居住誘導ゾーンは市街化区域にもってきていますが、それを踏まえて市街化調整区域の空家等を誘発することになるため、対策は必要であると考えています。また、市街化調整区域は空家等が増加していくと、地域コミュニティの崩壊なども懸念されることから、現状維持を基本とできるよう対策を講じたいと考えています。

【会長】この議題について、頂いたご意見につきましては、今後実施していく中で検討し反映していくということで、事務局の皆様お願いします。

【事務局】わかりました。

【会長】議題4については以上です。次の議題5「その他」について、事務局から報告をお願いします。

【事務局】議題5「その他」議題資料P18～P20で説明

【会長】事務局から説明をいただきました議題について、委員の皆様いかがでしょうか。

例えばこのリーフレットを見た方から空家等に関する問い合わせ等ございますか？

【事務局】10件程度問合せがありました。

【会長】委員の皆様はいかがでしょうか？

【委員】特にありません。

【会長】今後も周知、PRに努めていただきたいと思います。以上で、議題については全て終了いたしますが、何かお気づきになられた点等ございませんでしょうか。

【委員】特になし。

【会長】以後の進行は事務局にお返しいたします。

【事務局】ありがとうございました。本日の会議はこれをもちまして終了します。委員の皆様には、ご熱心にご審議いただき、無事終了いたしましたことにお礼申し上げます。今後とも当協議会におきまして、委員の皆様にはご指導、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。本日は、ありがとうございました。