

平成30年度 第1回安中市空家等対策協議会【概要】

1. 開催日時：平成30年8月29日（水）
午前10時00分から午前11時15分
2. 開催場所：安中市役所本庁舎201会議室
3. 出席委員：茂木英子安中市空家等対策協議会会長（市長）、佐藤貴雄委員、小坂景子委員、松岡将之委員、中島肇委員、武井正臣委員、木村正昭委員、三好建正委員、田島勳委員、須田春治委員（代理出席 河原栄伸 生活安全係長）、佐藤文男委員
4. 欠席委員：なし
5. 出席職員：産業政策部長、建築住宅課長、建築住宅課建築係長、建築住宅課指導係長、地域創造課長、地域創造課地域政策係長、地域創造課地域政策係職員2名
6. 議 題
 - (1) 市空家条例第9条第1項に基づく緊急安全措置の実施について（報告）
 - (2) 個別案件（空家等）の協議について
 - (3) 「特定空家等」判定調査票（案）について
 - (4) その他
 - ①平成30年度の取り組み等について（経過報告等）
 - ②Cランク再調査
7. 資 料
 - ①中宿【特定空家等】対応経過まとめ
 - ②個別案件（空家等）の協議について：磯部長屋
 - ③安中市「特定空家等」判定調査票（案）
 - ④平成30年度の取り組み等について

(会議概要)

1 市長（対策協議会会長）あいさつ

開会（地域創造課長）

皆様、こんにちは。

本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。ただいまより平成30年度第1回安中市空き家等対策協議会を開催するわけですが、開催に先立ちまして本対策協議会の会長であります茂木市長よりごあいさつ申し上げます。

◎会長（茂木市長）

皆様、こんにちは。

本日はお忙しい中、平成30年度第1回安中市空き家等対策協議会へご出席いただき、ありがとうございます。

本協議会につきましては、委員の皆様のご協力のもと、昨年度設置させていただき、市が空き家対策を進める中で直面する課題等に対し専門的なアドバイスをいただいております。本当にありがたく思っております。

その中で、長年にわたり地域の皆さんが苦慮していた中宿地区の老朽空き家に対し、この6月に条例に基づく緊急安全措置による取り壊しを行い、危険を排除することができました。難しい判断ではありましたが、この措置の実施につきましても、委員の皆様から様々なアドバイスをいただくことで、ひとつひとつ課題をクリアしながら取り組みを進めることができました。その措置の一連の流れについては、このあと報告をさせていただきますが、空き家を解体し危険は排除できても、解体費用の回収などまだまだ難しい課題が残っておりますので、今後の取り組み方につきましても、ご教示いただけたらと思います。

また、市内にはほかにも難しいケースや課題がたくさんあります。限られた時間内での協議となりますが、様々な角度からのアドバイス、ヒントをいただければ幸いです。少しずつではありますが、慎重に、そして着実に空き家対策の前進が図れればと考えておりますので、本日もよろしく願いいたします。

2 議題（第1回安中市空き家等対策協議会）

開会【地域創造課長】

それでは、第1回安中市空き家等対策協議会を開催させていただきます。

本日は、委員数11名のうち、全員が出席していただいております。条例施行規則第3条第6項の規定の要件を満たしており、本日の対策協議会が成立いたしましたことをこの場をもってご報告いたします。

なお、条例施行規則第3条第5項で、議長は会長が務めることとなっておりますので、以後市長に進行をよろしくお願いいたします。

【市長（議長）】

ただいま事務局より説明がございましたとおり、私が議長を務めさせていただきます。ご協力をお願いいたします。

それでは議事に入ります。最初に議題の（1）市空家条例第9条第1項に基づく緊急安全措置の実施について 事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

地域創造課地域政策係長佐藤です。本日はよろしくお願いいたします。

まず配布資料の確認をさせていただきます。次第と資料が①から④までと、空家等対策計画も完成したものをお手元に配布させていただきました。

中宿地区の老朽危険空き家に対して行いました、緊急安全措置につきましては、条例9条第4項に緊急安全措置を行った場合、対策協議会に報告するものと規定されておりますので、経過報告をさせていただきます。

はじめに資料1ページをご覧ください。地域創造課が平成28年度に設置されまして、そこからの取り組みとなります。

空き家の所有者は亡くなられた佐藤うめさんで、法定相続人はうめさんの姪にあたる武田美代子さん宇都宮市在住と美代子さんの息子さんの武田政敏さんさいたま市在住2名で確定しております。

対応の経過としましては、平成28年6月から武田美代子さん宛てに空き家の適切な管理依頼の通知を行いましたが、何も反応はございませんでした。

平成29年になりまして、8月31日に美代子さんの自宅へ1回目の訪問を行いましたが、お会いすることはできませんでした。

11月27日にも、2回目の訪問を行いましたが、その時も美代子さんとはお会いすることはできませんでした。偶然美代子さんのアパートの隣室の方とお話をするのができ、美代子さんは仕事に行っているとのことでした。

12月に郵便局職員からの手渡しである簡易書留にて管理依頼通知を送りましたが、受け取られることなく、そのまま返送されてきました。

平成30年1月22日に安中警察署庄司生活安全課長へ相談を行いまして、宇都宮署の巡回連絡簿の確認をしていただきましたが、宇都宮署の方が巡回した際の履歴では、不在であったとのことでした。

その後封書ではなく、葉書でも通知を行いました。反応はありませんでした。

平成30年2月に降雪や強風により、空き家2階の壁が落ちました。中宿地区の区長さんや地域の方々から大変危険であると相談を受け、年度末にかけて、県の住宅政策課の担当にも現場にお越しいただき、指導をいただきました。中宿の空き家については、もう限界だということで、特別措置法に基づく特定空き家等に認定をした後、行政代執行を行う時間的猶予はないので、条例に基づく緊急安全措置で取り壊すということで、方向性を確定しました。

その際、相続関係の見直しを行いました。3ページをご覧ください。所有者は亡くなった佐藤うめさんで登記簿上の所有者になっています。子供がいなかったため、兄弟に相続が発生し、生存されているうめさんの姪にあたる武田美代子さんが相続人になりました。

また美代子さんの夫だった武田政明さんは、美代子さんと婚姻する際、美代子さんのお父さんの芳次郎さんと養子縁組をしており、その後政明さんは美代子さんと離婚をし、亡くなったのですが、芳次郎さんと養子縁組をしておきませんので、政明さんにも空き家の相続の権利があり、政明さん死亡後、その権利分が息子の政敏さんにおりてきました。松岡委員にも確認をしていただき、法定相続人は2名で確定しました。

30年の4、5月に緊急安全措置の実施にあたり、武田美代子さん、武田政敏さん宛てに指導書を送付していたところ、息子の政敏さんから電話がありまして、お話をすることができました。

お母さんのおばさんである佐藤うめさん所有の建物のことなので、当然驚いたようですが、比較的落ち着いて会話することができました。美代子さんと政敏さんの親子関係につきましては、20数年間音信不通だったとのことでした。

政敏さんに現在の状況と今後の予定について、お話をしました。

4ページをご覧ください。6月11日に緊急安全措置により空き家の解体撤去を開始しました。正味4日間で解体工事は完了しました。解体工事につきましては、危険を排除するために、主に建物撤去を行いました。敷地内にある大きな木や草につきましては、財産に手をつけるという意味合いから必要最低限の措置で伐採等を行いました。内部に残っている家財につきましても議論はありましたが、県の住宅政策課にも指導をいただきまして、他の自治体の例を参考に、職員目で明らかにゴミや不要物であるというものについては、処分すると決めまして、価値のある物はないと判断し、建物と一緒に中に入った物につきましては、処分をしてもらいました。敷地は100坪以上ありまして、建物の裏には巨大化した桑の木もありますが、そこには手をつけずに、現在も残っております。

緊急安全措置でどこまで撤去等をするかということは、地元の皆さんに承知をしていただいたうえで、措置を行いました。

解体工事終了後、工事をしていただきました業者さんに、市から工事費用として980,640円支払いを完了しました。この時点で、武田美代子さんと武田政敏さんに対して、債権が発生し、費用を回収する作業にうつりますが、法定相続人の2名には完了通知書と納付書は送付しております。

武田政敏さんには、現状と今後の市の方針をお話し、政敏さん単独では土地を処分することはできないことについて説明をしました。また納期限は9月18日となっておりますので、その後強制的に土地を処分することができる手段に移行するという説明も説明し、了承を得ました。

債権回収につきましては、裁判所に支払督促の申し立てを考えております。支払督促に対しまして、異議申し立てがありますと、通常の訴訟になるとのことです。初めての対応ですので、順番に、慎重に、丁寧に対応していきたいと考えております。判断に迷うことがありましたら、その際は小坂委員をはじめ、委員の皆様にご指導をいただく場面もあるかと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

美代子さんとは一度もお会いできてなかったり、住民登録地のアパートでの生活実態もつかめておらず、また支払督促の手續にどの位時間がかかるかも分からない状況ですが、一つひとつ債権回収に向けた動きをしていきたいと思っております。

議題（1）緊急安全措置の報告につきましては、以上となります。

【市長（議長）】

ただいまの事務局の説明に対しまして、何かご意見、ご質問はありますでしょうか。

～～～「(質問) 特になし」～～～

【市長（議長）】

次に議題の（2）個別案件（空家等）の協議について事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

磯部の長屋の物件です。10ページをご覧ください。所在地は磯部の県信用組合さんの西隣で、県道沿いになります。

土地の所有者と建物4軒の長屋の所有者が別人であり、ここが一番ネックと

なっております。

建物に関しましては、①、②の川口さんは姉妹になります。③の田村ひろさんに関しましては、登記簿や税務課の固定資産税係の資料を見ても、どこの田村ひろさんか不明で、追跡調査ができない状況です。④の大澤かつさんに関しましては、土地の所有者の相続人である大澤良次さんの義理のお母さんにあたります。こちらは法定相続人が膨大な数に膨れ上がっていて、収集がつかない状況であります。

11ページからは先週撮影しました長屋の状況になっております。台風等がありますと、翌朝確認に行っておりますが、特に西側の長屋はかなり危険な状態になっております。東側の比較的新しそうに見える空き家につきましても、裏手に回りますと、かなり傷んでいたり、窓が開いていたり、ひどい状況であります。

15ページをご覧ください。相続人についてのまとめをしました。①の一番西側の建物の所有者は川口つるゑさんです。90歳過ぎの高齢の方です。こちらの家のキーマンは川口早苗さんで年齢は50歳位で、早苗さんには2度お会いしております。

つるゑさんは須藤病院に入院中で、植物状態とのことで、物事の判断はできないとのことです。早苗さん自身も無職で、経済的にも困窮している状況です。

早苗さんは小中学校時代に特別支援学級に在籍しており、意思の疎通は難しい方でした。

長屋につきましては、壊してもかまわないが、お金は無いので、費用を請求されては困ると言われました。また費用請求を恐れて、早苗さんは地元の自治会長さんに相談し、自治会長さんから地域創造課へ電話連絡があったこともありました。

②の川口チエ子さんにつきましては、チエ子さんは既に死亡しております。法定相続人に息子の川口光正さんがおりますが、東京都三鷹市に住んでおり、現住所のビッグヒルズ21というゲストハウスに空き家の管理通知を送付しましたが、音沙汰はありませんでした。

インターネットでゲストハウスを検索したところ、生活困窮者を救済する団体がヒットしまして、これ以上の詮索は一旦しないこととしました。

川口早苗さんの話では、光正さんは早苗さんの従兄弟で、光正さんのことをお兄ちゃんと呼んでいたそうで、何十年も話はしていないとのことです。

③は田村ひろさんで、戸籍、住所等を調べてみましたが、どこの田村さんか分からない状況です。

④の大澤かつさんですが、18ページをご覧ください。土地と一番東側の建物の権利関係になっております。土地につきましては、亡くなりました大澤忠

次郎さんから大澤良次さんと敏子さんに相続されておりますが、建物に関しましては、良次さんからしますと義理のお母さんの大澤かつさんが所有者になっておまして、当然良次さんと敏子さんが相続する分もありますが、かつさんには子供がいませんでしたので、兄弟にも相続が発生します。前夫の土屋四郎さんはかつさんの両親と養子縁組をしておまして、かつさんと離婚後も養子縁組が解消されておりませんので、土屋四郎さんにも相続の権利があることが判明し、四郎さんは亡くなっておりますので、四郎さんの実の兄弟に相続が及んでおり、現在調査中ではありますが、そこに掲載することができない位の人数になっております。公用請求で戸籍等を収集中であり、一通り揃いましたら、司法書士会に依頼し、権利関係を確定していきたいと考えております。

建物は非常に危険な状況でありますので、壊すことを最優先として方向性を決めていかなければならない段階にきております。措置をするにしても、行政が行う以上、権利関係人に平等に対応しなければならないと思いますので、スピードをあげて対応はしなければならないのですが、現在こういった作戦で対応しなければいけないのかわからない状況であります。

法に基づく特定空家等に認定する手続は進めていかなければならないと考えております。権利関係の整理について、どのタイミングで、どの措置をとるという決断を次回の協議会に向けて検討していきたいと考えております。

大澤さんや川口さんとは接触をしておりますので、地元の方々や区長さんも含めて、協議をする場をもちたいと考えています。また予算措置等もありますので、ひとつひとつ整理をして進めたいと思います。以上です。

【市長（議長）】

ただいまの事務局の説明に対しまして、何かご意見、ご質問はありますでしょうか。

私からよろしいでしょうか。建物の危険度からすると、権利者がたくさんおりますので、特定空家等に認定するに際して、現状権利が分かっている人から通知をした方がいいのではないのでしょうか。

【事務局（地域創造課長）】

全国の事例の中で、権利関係人があまりにも多すぎて、すべての関係人から了承を得るとまがないので、取りあえず空き家を壊してしまうという事例もあります。それも一つの手段ではありますが、行政が行う以上、債権回収を考えなければなりませんし、この事例が先行しますと、似たような物件が出てきたときに、同様に壊してほしいという要望があがってくるのが懸念されます。

防災的な観点から見ますと、危険度はかなり高くなっております。早く手は

打ちたいのですが、複雑な権利関係等の様々な事情がありまして、地域創造課としましても、相当苦慮している状況であります。

しかし一番考えなければならないのは、市民の安全でありますので、どこかで大きく判断をしていただかなければならないタイミングは来るかと思っておりますので、それに耐えられるだけの検証としての調査をもう少し進めさせていただきたいと考えております。

【武井委員】

権利者は何人いるのですか。また権利者と会うことはできないですか。権利者は遠方の人もいるのですか。

【事務局】

④の大澤かつさんの空き家につきましては、現在20名以上おり、今後もっと増えていく見込みです。

権利者は県外の方が多数です。

【武井委員】

その中で代表者を1人か2人決めて、代表者の人に動いてもらって、その他の人に相続放棄をしてもらうことはできないのか。

司法書士の松岡委員さんに聞きたいんですが、20名の権利者の住所が分かっていたら、書面で遺産放棄をしてもらうことはできるのでしょうか。

【松岡委員】

協力していただければ、できます。この場合だと、市が主体的に相続人に相続放棄の手続をすることができないなら、相続人の代表者の方から相続人の皆さんに書類を送ったとして、多分反応はないと思います。何も返事をしない方が多いと思います。

大澤さんの場合、忠次郎さんが土地の所有者なので、土地の相続人の良次さんと敏子さんの2人はこの空き家の状況をある程度理解はしていると思いますが、他の方が反応を示すかどうかは分かりません。

【武井委員】

大澤さんはここの全部の土地の所有者ですね。大澤良次さんには会えたのですか。

【事務局】

大澤良次さんはこの全部の土地所有者で、何度かお会いしております。最終的には、お金がないから何もできないということです。

大澤良次さんは土地と建物の両方自分の物であると思っっているようです。義理のお母さんのかつさんの前夫の土屋四郎さんやその他の方が権利をもっているとは思っていないようです。自分の家の建物であり、自分が処分をしなければいけないのだけれど、お金がないので処分できないということを言っていました。

他に相続人がいることを、大澤良次さんに言わなければならないのですが、言えば責任は自分だけではないと思われるようなこともどうなのかと心配しております。

【佐藤委員】

中宿の案件につきましては、地域の方も心配をされていたと聞いておりますが、磯部の案件につきましては、周辺住民の方々や区長さんの反応はどうなのでしょうか。

【事務局】

地元の区長さんや議員さんが心配をしており、何度も相談は受けております。また地域の方と現地でお会いしたことも何度もあります。川口さんのお宅の様子も地域の方は理解してくれていますし、さらに長屋で権利が複雑だということも承知してくれております。

しかしながら、危ないと指をくわえて見ているだけの段階は過ぎていきますので、事務局としましては、何とか手立てを打っていかなければならないと考えております。

今後も、地元の区長さん方とは、意思疎通や情報共有をはかっていながら、進めていきます。

事務局から1点質問です。地域の方から相談を受け、写真だけで判断で恐縮ですが、建築部材の飛散を防ぐために、磯部の長屋にネットを張ることは技術的にできるのでしょうか。

【建築住宅課職員】

そのような耐久性のある飛散を防止するようなネットは私の知る限りありません。また何か空き家に手を加えることにより、違う問題も出てくるのではないかと思います。

ネットをかけたことで建物が壊れることもありますし、ネットをかけて定期

的に管理をする問題も出てきます。

【事務局（地域創造課長）】

飛散防止のネットにつきましては、中宿の空き家でも考えたことがあります。県の担当に相談したところ、ネットの管理等にお金をかけるより、壊した方が早いのではないかとされました。また中宿の空き家ですが、影響範囲の2階の西側だけ取り壊せばいいのではないかともしましたが、県の担当から、そのような延命措置に意味はないとも言われ、最終的に緊急安全措置で取り壊した経緯があります。

磯部の長屋に関しましては、4軒全部を壊した場合費用はいくらかかるのか、また特に老朽化がひどい西側の2軒を壊し、残りの2軒を補強した場合はいくらかかるのか、見積を徴取して、費用の効果を勘案していきたいと思えます。

また、信組さんが駐車場として買い取ってくれないかとも考えております。

【市長（議長）】

ほかにご意見はございますか。

この件につきましては、引き続き委員の皆様からご指導をいただき、どのように対応するか決めていきたいと思えます。

次に議題の（3）「特定空家等」判定調査票（案）について、事務局より説明をお願いいたします。

【事務局】

19ページをご覧ください。今後空家対策特別措置法に基づく特定空家等に認定する際の、当該空き家に対する判定調査票の案です。中宿の空き家を特定空家等に認定した際、決まった様式がなくて、本当に危険な空き家ということで、委員の皆様個別に同意をいただき、その後市長が特定空家等に認定し、措置を進めました。今後、特定空家等への認定をパターン化していくために、調査票が必要であると考えましたので、ご検討いただければと思い、案を作成しました。

ベースとなるのは、国が示す特定空家等のガイドラインです。法に基づく特定空家等の定義が、危険な空き家と衛生上有害であること、著しく景観を損なっていること、環境を保全するために放置することが不適切であることの4パターンであり、別紙のとおり4種類の調査票（案）になっております。この（案）は他の自治体が既に作成した調査票を参考にしております。

なお、当面、区長会の皆様にお世話になりました調査に基づくCランクの空き家を、全て特定空家等の候補として調査するというにはなっておりませ

るので、磯部の長屋の様な措置を進めていく空き家を特定空家等に認定するための調査票になっております。

何点以上であると特定空家等にするという取り組みをしている自治体もありますが、安中市では点数化はしないで、現状を写真等でしっかり記録して、これはどうしても特定空家等であると導くためのものとしております。

特定空家等への認定までの流れですが、20ページのチェックシート①、危険建築物につきましては、建築住宅課に様式を作成していただきました。こうした危険空き家につきましては、建築士と現地に行って、まずは現状を確認します。その他のチェックシートにつきましては、地域創造課の職員が現地に行き、チェックをして判断を行いたいと考えております。

特定空家等に認定されるような空き家はそのほとんどが、危険建築物と併せて衛生上有害であるとか、環境に問題があり、まずは建物が危険であることがベースになってきます。

こうした情報を集めまして、協議会で議題として、委員の皆様にご協議いただく中で、ご意見をいただき、最終的に市長が特定空家等に認定するという流れにしたいと考えております。

24ページのチェックシート⑤をご覧ください。空き家建物等の状態のほか、に近隣への悪影響ということ、本当に問題であるということ、記録を残したうえで、最終的な判断にもっていきたいと思います。

説明は以上です。

【市長（議長）】

ただいまの事務局の説明に対しまして、何かご意見、ご質問はありますでしょうか。

【三好委員】

20ページの危険建築物のチェックシートについて、数値化をしないという説明がありましたが、調査票の数値化はしないのは理解できますが、実際調査をするときに、建物が何度傾いているから「ア」であるとか、何度傾いているから「イ」であるとか、実際調査をするときは、「ア」か「イ」かいずれかを判断するための誰がみても分かるような、応急危険度調査判定のような数値化は必要なのではないかと思いますがいかがですか。

【事務局（地域創造課長）】

建築住宅課と実際に現地の建物を見て調査する際の、「ア」「イ」「ウ」「エ」を判断するための調査票については、判断基準の数値化も含め現在検討中です。

【三好委員】

「ア」「イ」「ウ」「エ」を決めるにあたっての、応急危険度調査判定のガイドラインを参考にしている例が多くなっております。主観はなるべく避けるべきです。

【建築住宅課職員】

柱が傾斜しているのは数値化できますが、全部の項目について、数値化するのでしょうか。例えば屋根が変形しているという項目を数値化するのは難しいのではないかと思います。

できるものとできないものがあると思います。

【三好委員】

全ての項目で、できるとは思いませんが、判断したことに対し調査した側に、責任があることなので、できるものについては数値化した方がいいと思います。

【市長（議長）】

数値化できる項目については、客観的に判断できるので、数値化するのがいいのではないかと思います。専門家の方に相談して進めてください。チェックシートはこのまま使うということで、「ア」「イ」など判断するための数値化したシートは他に用意するというので、検討をお願いします。

他に何かございますか。

【佐藤委員】

危険建築物以外のチェックシートについても、数値化できるものについては、数値化するというのでよろしいでしょうか。

【事務局（地域創造課長）】

特定空家等のガイドラインが抽象的な表現が多く、私どもも判断に悩むところです。数値で判断できる項目と、言葉だけで示されていて、主観で判断しなければならない項目もあります。

地域創造課内の独自の確認作業でも、内部資料として、Cランクを複数人で再確認し、その中でも程度のいい物件をAから、一番状態の悪い物件Dまでを数値化して区分けしました。

今回のチェックシートにつきましては、特定空家等に認定するためのおおもとになる資料であります。この段階に来る前段階で既に誰が見ても、危険な空

き家であると分かっているものについて、最終段階の資料として作成するものです。

最終段階のチェックシートにいたる前の数値化した資料につきましては、もう一度検討して、報告させていただきます。

ただどうしても、動きながら作業をしなければなりませんので、見切り発車の部分もあります。次回の協議会で特定空家等の認定に対する案件も出てくる可能性もあります。その際にはたたき台として、数値化した資料も報告させていただきますが、点数のつけ方等についてもご意見をいただきながら、判断できればと考えております。

【武井委員】

チェックシートは、一度決めたものの見直しは行うのでしょうか。

【事務局（地域創造課長）】

使いやすいように、必要な見直しは行います。

【市長（議長）】

必要な見直しを行いながら、進めてください。

他に何かありますでしょうか。

ないようですので、次に進みます。（４）その他①平成30年度の取り組み等について（経過報告等）と②Cランク再調査について、事務局から説明をお願いいたします。

【事務局】

31ページをご覧ください。平成30年度になり、5ヶ月が経過しましたが、平成28年度から30年度までの窓口や電話での空き家相談件数のまとめになっております。過去3年度の4月から8月までの相談件数をみますと、28年度は56件でしたが、30年度は28年度の約4倍の201件になっております。

地域創造課に相談が寄せられますと、その都度現場に行き、連絡をしていただいた方にお会いして、状況を確認し、その後所有者を調べて通知を送付しております。所有者に適切な管理をしていただくことが大前提になっておりますので、場合によっては時間がかかってしまうということも、丁寧にお伝えしております。

年度の相談件数では、28年度は136件、29年度は311件で、29年度には、区長会の皆様に調査していただいた、Cランク空き家に送付した通知

の反応もこれとは別に85件ありました。

電話や郵便等の個別指導通知件数も28年度が42件、29年度が76件、今年度は既に33件となっております。今後も空き家は増え続けていきますが、なるべく早く取り組みをしていきたいと考えております。

中段が昨年度から始まりました空き家除却補助金になります。この制度は除却費用の3分の1で、上限20万円の補助額となっております。

29年度は14件の交付決定があり、支出総額は272万円です。30年度は7月から受付を開始し、既に5件交付決定となっております、12月末まで申請を受付けております。

下段が空き家リフォーム事業費補助金ですが、こちらは所有する空き家をリフォームして、地域交流活動のために開放するものです。リフォーム費用の2分の1、150万円を補助します。29年度に1件、郷原地区の中山さんが「郷のカフェ」として、主に地域のお年寄りに定期的に集まっていただいて、健康教室や介護高齢課の地域包括支援センター等と連携したバイタルチェックや熱中症予防の説明会等に有効活用していただいております。

最後に29年度から運用を開始した空き家バンクですが、運用開始後16物件が登録され、そのうち売却が1件、賃貸が1件と合計2件成約することができました。

その他②のCランク再調査ですが、28年度の2月に区長会の皆様に調査していただいて、29年度の夏頃にCランクの所有者に対し通知による指導を行いました。既に解体された空き家もありますが、それから1年経過し状況はさらに悪化していると思われまますので、もう一度地域創造課の職員が現場に行き、確認をして、適切な管理をするよう所有者宛に通知をしたいと考えております。さらに相続放棄や権利人不明の物件も50件位ありますが、もう一度そのような物件も解決方法がないか検討したいと考えております。

説明は以上となります。

【市長（議長）】

ただいまの事務局の説明に対しまして、何かご意見、ご質問はありますでしょうか。

～～～「(質問) 特になし」～～～

【市長（議長）】

本日全般について、何かご意見、ご質問はありますでしょうか。

【松岡委員】

中宿の件で、今年の6月4日に土地の差し押さえを収納課が行っていますが、建物が無いので、公売の手続を視野に入れているのでしょうか。

もし公売ができたとして、売却金額から差し押さえ分を引き、残りから緊急措置の費用を捻出することもできると思います。

壊したから終わりではなくて、安中市として最終的に空き家解体費用と固定資産税を納付してもらえばいいと思いますが、地域創造課だけの力では難しい部分があります。市長はどうお考えでしょうか。

【市長（議長）】

難しい質問ですが、中宿の件に関しては、債権回収ができる見通しを持ちながら、進めていただきました。今後同様の案件が出てきた際に、どのような方法がいいか、来年度に向けて、組織の見直しを含めて協議をしておりますが、何年間か現場をした課の意見を吸い上げていこうということは指示しております。

【松岡委員】

中宿も磯部の件も、土地や家屋の所有者は結局あまりお金がない方が多いと思います。その中で解決していくのは本当に難しいことだと思いますが、それを解決していかないと、どんどんこのような空き家は増えていきます。

【武井委員】

危険空き家を壊したとしても、土地を売却しないと、固定資産税が年々発生してしまう。競売にせよ任意売却にせよ、売却しないと解決にはならない。

【松岡委員】

早く売却をすることで、武田美代子さん達にとっても、固定資産税が発生しなくなるので、いい話だと思います。

【事務局】

役所内でも情報共有できることとできないことがあります。収納課で中宿の土地を公売にかける動きもありましたが、滞納額が数万円で少なすぎるので、公売するのは難しいとのことでした。それを受けて、地域創造課で債務名義を取るために支払督促をした方がいいのではないかと考えました。支払督促を進めていけば、最終的に裁判所の競売になり、そこで解体費用と税の回収をしたいと考えております。

逆に武田さん親子に勝手に土地の処分をされないように、収納課が差し押さえをした経緯もあります。収納課とはこれらについては、情報共有しております。

【松岡委員】

この場合、権利者は2名なので、話し合いで売ったほうが早いのではないかと思います。

実際に武田さん親子が使う土地かといえば、ここは使わない土地だと思います。手続が長引けば、固定資産税がどんどん増えていきますので、早く売却するのが誰もが得する話だと思います。

【事務局（地域創造課長）】

権利者2名が土地を売却し、土地の売却代金から解体費用と固定資産税を清算し、剰余金が出れば、自分たちの取り分になるということにつきましては、中宿の土地でしたら、空き家を壊す代金より、土地の売却代金の方が高くなる見込みなので、私どもも当初検討をしました。

そのことを武田美代子さんにお話しようと考えましたが、会うことができませんでした。次に収納課で差し押さえをしてもらい、公売にかけてもらうことを検討しましたが、税の滞納額が公売をかけるほどにはいたっていませんでした。空き家は壊してしまいましたので、このまま何もしないと武田さん親子が土地を売ることができてしまうので、地域創造課の空き家解体費用の回収は何も権利がないので、回収できなくなってしまうのではないかと思います。そのため強制執行できる手段として、支払督促をしようと考えました。

今後、案件によって、対応の仕方が違ってくることが想定されます。私どもも手探りで進めている状況です。

権利関係を松岡委員にお願いしたり、支払督促について小坂委員にご相談しているところでもあります。皆様に協議会の中でもお知恵をいただき、進めたいと考えております。

【事務局】

中宿の武田美代子さんの件についてですが、任意売却できればと考えていましたが、武田美代子さんには会えませんでした。収納課でも美代子さんの給料から滞納分の差し押さえをしたのですが、美代子さんから何の反応もなかったそうです。また収納課が税法の権限で、美代子さんが住民登録しているアパートの大家さんに連絡をしたところ、アパートを偽名で借りていることもわかり、実際は別の所に住んでいるようです。

警察のように捜査権がないので、空き家対策でどこまで踏み込んでいいのか正直分からない状況です。今後債権回収の手続をする中で、一度は話をしたいと考えておりますが、美代子さんの現在の生活を壊すことにもなりかねないので、判断に迷うところです。

【事務局（地域創造課長）】

息子さんが母親とは20年位会っていないと言っていましたが、20年間会っていない理由は何なのかと詮索しますと、お母さんが宇都宮に住んでいるとは息子さんにはとても言えませんでした。

【市長（議長）】

どこに住んでいるかも親子で分からないのですね。

【事務局（地域創造課長）】

通知を送付する際にも、お互いがどこに住んでいるか分からないように対応をしてきました。

【市長（議長）】

先ほど松岡委員がおっしゃったように、権利者に不動産事業者を紹介して、売却した方が早いのですが、今回は複雑な事情があり、難しいことが分かりました。今後も引き続き検討をお願いします。

以上で議題はすべて終了となりました。ご協力ありがとうございました。

ここで進行を事務局にうつします。

【事務局（地域創造課長）】

委員の皆様、ご協議いただきましてありがとうございました。ここで、次第の3、その他につきまして、ご意見ございましたらお願いいたします。

【佐藤委員】

あんなか日和の閲覧数はどの位なのでしょうか。

【事務局（地域創造課長）】

今年の6月の時点のアクセス数は2千位でした。

【三好委員】

協議会の今後の予定を教えてください。

【事務局】

長屋に対してのご協議を10月下旬から11月上旬で考えております。協議会の開催につきましては、早めにご連絡させていただきます。

◇事務局からの事務連絡

今申し上げましたとおり、次回の協議会の開催日につきましては、早めにご連絡をいたします。

本日の協議会の会議録の概要につきましては、取りまとめ後、皆様に配布させていただきます。公表できる部分につきましては、市のホームページに公表いたします。またあんなか日和のアクセス数につきましても、後日お知らせいたします。

お手元には空家対策計画もお配りさせていただきました。3月末に策定したのですが、今後の空き家対策は、これをもとに組み立てまいります。5年間で計画の見直しとなっておりますので、必要に応じて内容の検討もさせていただきます。

以上です。よろしくお願いいたします。

閉会（地域創造課長）

以上をもちまして、平成30年度第1回安中市空家等対策協議会を閉会とさせていただきます。長時間にわたりご協力ありがとうございました。