

平成 29 年度第 2 回 鹿角市空き家等対策協議会の概要

【開催日時】平成 30 年 1 月 26 日（金）午後 1 時 25 分～2 時 20 分

【開催場所】市役所本庁舎 1 階 第 5 会議室

【出席者】児玉一会長、高橋俊之委員、木村正樹委員、尾崎剛史委員、黒沢均委員、服部巧委員、浅水和也委員、海沼均委員

会 議 要 点

1 開 会 午後 1 時 25 分

過半数の出席により、会議が成立している旨の報告（事務局より）

2 会長あいさつ

3 協議案件

(1) 鹿角市空き家等対策計画（素案）について

委員) 最近、相続の相談が非常に多い。相続の問題は遺産相続というイメージがあると思う。最近では、市外在住者が多く、鹿角市内の土地を持っている余裕がないということで、土地・建物の押し付け合いになっており、市に寄付できないか、だれかに譲渡できないかとの相談となる。土地であれば管理は比較的容易であるが、建物が問題で、解体したいが費用がないという相談が多い。空き家にしない方法を検討していく必要がある。解体費用の相場はわからないが、補助制度による補助金では賅えないので、銀行と何か仕組みを作るなど検討できないものか。

事務局) 市の窓口にも同内容の相談が寄せられる。土地については、公的に使用目的があれば寄付を受ける場合もあるが、基本的には断っており、利活用が可能であれば、空き家バンク担当課と連携し登録を呼びかけている。補助制度については、市の実態調査により倒壊の危険性が最も高いとされた D ランクの空き家を対象に、解体費用の 1/2、上限額 50 万円を補助している。

補助率は 1/2 であり、残り費用については自己資金となるため、秋田銀行との協定を締結し、補助金交付決定者に対しては空き家解体ローンの融資に対し特別金利にて貸し出す内容の支援制度を案内し、空き家の抑制に努めている。制度については、本素案の第 9 章に記載している。

委員) 空き家の解体は100万円程度で出来るものなのか。

事務局) よく、解体費用について坪単価等の相場を教えてほしいとの相談を受けるが、建物の構造や生活残存物が内部にどの程度あるか、立地場所等により費用は異なることをお知らせしている。条件を整えば100万円程度での解体もあるかと思うが、補助実績等からみて200万円を超えることが多いと感じている。

なお、解体費用等の相談については、秋田県建造物解体業協会鹿角支部を案内しており、会員企業から複数社見積もりを取ってもらい比較検討してもらっている。

委員) 相続人の調査については、個人情報に踏み込んでいく形になるが、市が空き家の相続人の調査のためという理由で、認められるのか。国からのお墨付きはあるのか。

事務局) 法、条例とも認められている。他市への情報提供もそれらに基づき請求をしており、回答を貰っている。

委員) なぜ住所がわかったのか等のクレームは所有者から来ないか。

事務局) 今まで、そのようなクレームを受けたことは無い。

委員) 3件の代執行があったとのことであったが、費用は回収できているのか。

事務局) 全額完済されたものは1件。残る2件については、一括での支払いが難しいことを認め、分割納付による返済となっている。

委員) 回収できない場合には差し押さえる旨を明記しなくていいのか。

事務局) 素案本文には行政代執行法第5条の規定により、費用を請求すると記載しており、この中には当然、差し押さえ等も含まれている。市として強い姿勢を見せることも重要という意見だと思うが、検討課題とさせていただきたい。

委員) 住宅用地特例について、特定空家等に認定された場合に解除されるとあるが、建物への課税はされたままか。

事務局) 課税標準額が免税点以上であれば、建物も課税されたままである。特定空家等については、勧告を行った内容が履行され、周辺等に影響がないということが確認されれば、再度、住宅用地特例を受けることとなる。

このため、勧告後の履行状況等については確認が必要であり、税務課とも密に連携する必要がある。

委員) 代執行については、実際に実施する場合において、本協議会へ諮ることはないのか。

事務局) 指導、勧告、命令の各措置の前に、協議会にて意見等を求めることとなっている。命令の不履行が認められ、代執行を行う際には、協議会を開催し、行政代執行の内容、方法、スケジュール等を審議し、決定した内容にて戒告書を送付する。その後、所有者等により履行されれば、行政代執行は不要となるが、履行がなければ協議会に諮った内容、スケジュールにて実施することとなる。

委員) 3,000万円控除については、市県民税にも適用されるのか。

事務局) 確認する。

(2) 今後の進め方について

意見等をいただいた部分を検討し、その内容にて2月上旬より1か月間のパブリックコメントを実施する。寄せられた意見等について、修正等を行った後、3月上旬に再度、本協議会を開催し、計画としたい旨を事務局より提案。全会一致により了承。

4 その他

委員) 相続放棄された土地・建物については、最終的に権利関係はどうなるのか。不動産においても相談が増えてきている。そういう物件を取得したい場合にどのような方法があるのか。

委員) 相続人が不存在になるので、何もしなければそのままになる。利害関係人として、裁判所へ相続財産管理人等を行い、選任された管理人との交渉となる。

委員) 不動産における中古住宅等の傾向等はどのようなものか。

委員) 農村部は敬遠されるが、ある程度の道路幅員が確保され、駐車スペースがあれば、商品価値はある。解体する前に相談してもらいたい。築年

数はそこまで重要ではなく、所有者の管理状況が大きい。築年数が比較的新しくても管理状況が悪いと、買い手はつかない。

委員) 代執行する際に、建物の中にあるものはどうするのか。

事務局) 動産がある場合は、引き取るよう通知するが履行されない場合、期限を決めて一時保管し、それらも換価処分することとなる。

5 閉会 (午後2時20分)