

平成29年度 第3回江南市空家等対策協議会 会議録

●日時

平成30年1月29日（月） 13時30分～14時50分

●場所

市役所3階 第3委員会室

●出席者(17名)

(1) 会長及び委員 (10名)

会 長	澤田 和延	江南市長
委 員	東 義喜	江南市議会議員
	野下 達哉	江南市議会議員
	土川 充夫	愛知県司法書士会
	高田 大覚	愛知県行政書士会尾北支部 副支部長
	石井 公久	(公社)愛知県宅地建物取引業協会 北尾張支部 支部幹事
	松原 和也	愛知県土地家屋調査士会 江南分所長
	上田 但	(公社)愛知建築士会 尾北支部 副支部長
	稲葉 真	名古屋法務局一宮支局 統括登記官
	鶴岡 幸	公募市民

(2) 傍聴者 (0名)

(3) 事務局 (7名)

鈴木都市整備部長、梅本建築課長、源内建築指導グループリーダー、野中主査
株式会社パスコ名古屋支店：近藤、古館、宮口

●次第

- 1 開会
- 2 市長あいさつ
- 3 議題
 - (1) パブリックコメントの結果及び江南市空家等対策計画（案）の修正案について
 - (2) 江南市特定空家等認定基準（案）の修正案について
 - (3) 他行政庁の空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について
 - (4) その他
- 4 閉会

1. 開会

事務局

お時間となりましたので、ただ今より「平成 29 年度第 3 回江南市空家等対策協議会」を開会いたします。

会議に先立ちまして、委員の出席状況につきましてご報告させていただきます。本日は、委員 10 名中 9 名のご出席をいただいております。江南市空家等対策協議会設置要綱第 5 条第 4 項の規定により、委員の半数以上が出席されておりますので、協議会は成立していることをご報告させていただきます。

それでは、本日の次第に従い、進めさせていただきます。

はじめに、澤田市長から挨拶申し上げます。

2. 市長あいさつ

澤田市長

本日は、大変お忙しい中、お集まりいただきまして、ありがとうございます。江南市空家等対策計画（案）につきましては、昨年 10 月 18 日に開催いたしました、第 2 回の協議会以降、市幹部による政策会議、市議会議員による全員協議会などにおきまして計画案の協議を重ね、12 月 1 日から 1 月 5 日までの期間でパブリックコメントの実施をいたしました。

これらを踏まえまして、事務局にて計画案の内容を修正しておりますので、修正内容を含めまして、ご協議いただきたいと考えております。

また、平成 26 年 11 月に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて、3 年が経過したところでございますが、他行政庁の特別措置法による空き家対策の施行状況について、議題の中で報告をさせていただきます。

計画の策定前としては最後の協議会となりますので、修正案の確認とともに、ご協議いただくことをお願いいたしまして、私からの挨拶とさせていただきます。

事務局

ありがとうございました。

3. 議題

3-（1）パブリックコメントの結果及び江南市空家等対策計画（案）の修正案について

事務局

それでは、これより議事に入りますが、これより、会議進行につきましては、会長であります市長にお願いをいたします。よろしく願いいたします。

会長

それでは、はじめに、議題（1）のパブリックコメントの結果及び江南市空家等対策計画（案）の修正案について、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、事務局から説明させていただきます。お手元にお配りしました、資料 1 の江南市空家等対策計画（案）に関するパブリックコメントの結果について、をご覧ください。

意見の募集期間といたしまして、平成 29 年 12 月 1 日（金）から平成 30 年 1 月 5 日（金）までの時間で実施いたしました。

結果といたしましては、意見の提出はございませんでした。窓口や電話にて、提出方法などの問合せが複数件ありましたが、実際の意見の提出はありません

でした。

資料1の中段以降には、パブリックコメントの実施概要を記載しております。

続きまして、資料2と江南市空き家等対策計画(案)1月29日版をあわせてご覧ください。

資料2、第2回江南市空き家等対策協議会後の主な修正点についてでございます。

はじめに、第2回空き家等対策協議会(平成29年10月18日)の意見を踏まえての修正点でございますが、協議会の意見として、「規制の厳しい昭和45年以降の建物が多。ぜひ市として対応できるように何か施策を考えていただきたい。」

「市街化調整区域で、この後どうなるのかを考えた時に計画書の中にしっかりそういった部分を書いていないと協議会の中での話し合いも生きてこないと思いますので、取組みのところに記載していただきたい。」との意見がありました。

修正内容といたしましては、計画書46ページをご覧ください。

ウ、空き家の発生予防や空き家の利活用促進につながる制度及び補助事業の充実の「主な取組み」の4番目に「▼市街化調整区域における、都市計画法の許可等に関する施策と空き家の利活用に関する施策との連携を図る。」の文章を追加いたしました。

この文章には、短期的な意味と長期的な意味が含まれておりまして、短期的な意味としましては、市街化調整区域内で、昭和46年以降に建築された空き家の利活用につきましては、都市計画法の基準に基づき適正に行う必要がございます。

空き家対策の総合窓口が建築課となっておりますことから、空き家の利活用に関する相談や問題のある空き家に対する指導などを行う際には、都市計画法の用途変更に関する基準の案内を適切に行ってまいります。

長期的な意味としましては、都市計画法の許可の基準につきましては、江南市は愛知県の事務処理市であるため、原則、愛知県の基準に基づく必要がございますが、平成28年12月に愛知県開発審査会基準の元になっている、国の開発許可制度運用指針が既存建築物の用途変更に関する弾力化に関する改正がされております。

この改正を受けて、愛知県、岐阜県、三重県、静岡県、富山県、石川県の開発関係行政庁が参加した、今年度の開発許可制度中部ブロック会議の中でも、市街化調整区域の用途変更の許可基準について議論がされており、岐阜県では、用途変更の許可基準の拡充を検討するとのことでありました。愛知県の回答としては、現時点で拡充の予定はないとのことでありましたが、今後も議論は続いていくものと考えておりますので、空き家の利活用に関する対策との連携を図り対応をしております。

次に、資料2の下段になりますが、第4回空き家等対策連絡会議(平成29年10月25日)の意見を踏まえての修正点でございます。

1番として、「または」、「又は」などの表現が統一されていない。との意見に対しまして、漢字の又はに統一し、「空き家」、「空家等」の表現の再確認を行いました。

2番として、計画書 33 ページと 38 ページに掲載している、土地利用構想図の画像が不鮮明であるとの意見に対しまして、データを見直し、画像を鮮明にしました。

3番として、文言や図面表現の見直しが必要であるとの意見に対しまして、計画書 44 ページ ア. 空き家の流通・利活用の促進の本文 4 行目の「定住促進情報の充実」を「移住・定住促進情報の充実」に改めるなど、その他、計画全般に対して、細かな文言や図面表現の修正を行っております。

次に、資料 2 の裏面をお願いいたします。

政策会議(平成 29 年 11 月 2 日)の意見を踏まえての修正点でございます。

1番として、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針の空家等対策計画に関する事項として、「空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改訂等見直しを行うことが望ましい」とされているが、この考え方が反映されていないのではないか。との意見に対しまして、

計画書 41 ページをご覧ください。

41 ページの上段に、「また、本計画に基づき、目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況の評価を行い、適宜、計画の見直しを行います。」の文章を追加いたしました。

具体的には、第 6 次江南市総合計画に基づく実行計画のなかで、PDCA のサイクルで達成状況の評価を毎年行ってまいりますのでよろしくお願いいたします。

2番として、42 ページ以降、空き家への取組みの「主な取組み」の文章の末尾の表現が「～を検討」、「～を整備」、「～を推進」などとなっているが、するのかわからないのが不明瞭な表現ではないか。との意見に対しまして、「主な取組み」の文章の末尾の表現を「～を検討する。」、「～を整備する。」、「～を推進する。」などに改めました。

次に資料 2 の下段の全員協議会（平成 29 年 11 月 13 日）の意見を踏まえての修正点でございます。

1番として、13 ページ及び 15 ページの表の空き家件数について、空き家件数は、常に変動するので、いつの時点の件数なのかを明確にしたほうが良いのではないかと。との意見に対しまして、表の下部に「件数は、江南市空家等実態調査の結果（平成 29 年 2 月 28 日）による」の文章を追記いたしました。

2番として、16 ページの町単位空き家分布図の色使いが、危険区域などと誤解される表現になっているのではないかと。との意見に対しまして、表の色使いを修正いたしました。

資料 2 の修正内容以外につきましても、表紙や挿絵等のデザインを適宜修正

しております。

以上で議題（１）についての説明を終了させていただきます。ご協議よろしくお願いたします。

会長 　　ただ今、議題（１）について、説明が終わりました。この件についてご意見やご質問などがありましたら、ご発言いただきたいと思います。

【質問・意見等なし】

会長 　　ご意見等ございませんようですので、議題（１）については、終了したいと思ひます。

3-（２）江南市特定空家等認定基準（案）の修正案について

会長 　　次に、議題（２）の江南市特定空家等認定基準（案）の修正案について、事務局から説明をお願いします。

事務局 　　それでは、江南市特定空家等認定基準（案）平成30年1月29日版をご覧ください。

江南市特定空家等認定基準（案）につきましては、第2回の協議会でお諮りしたのから、基本的な内容についての変更はございません。

誤字脱字や表現の修正などを行っております。

認定基準3ページをご覧ください。

主な修正点といたしましては、第2回の協議会でご指摘のありました、認定のフロー図の評価1 空家等の状態の文章を「以下の状態にあるか否か。」を「以下の状態のいずれかにあるか否か。」に修正しております。

認定基準7ページにつきましても、評価1の部分を同様に修正しております。

江南市特定空家等認定基準につきましては、空家等対策計画と同様に3月の策定を考えております。

実際の判定作業につきましては、市の職員が行うことを考えておりますが、第2回協議会でご指摘のありました、職員個人の主観が影響しないように、当初の案件につきましては、江南市空家等連絡会議に諮るなど慎重に対応してまいります。

また、鉄骨造やRC造などで判定の難易度が高い案件につきましては、適宜この協議会にお諮りしてご協議いただくことも考えておりますのでよろしくお願いたします。

以上で議題（２）の説明を終了させていただきます。ご協議よろしくお願いたします。

会長 　　ただ今、議題（２）について、説明が終わりました。この件についてご意見やご質問などがありましたら、ご発言をいただきたいと思います。

委員 　　判定作業について、市の職員の方が原則やっていくというところはどこに記載されていますか。

事務局 　　実際誰が判定をするのかという部分については、この認定基準には表現されていません。あくまで認定の仕方を書いています。判定を誰が行うのかという

こととなりますと、市の職員が行うことを考えています。

会長

その他よろしいでしょうか。その他ご意見等ございませんようですので、議題（２）については、終了したいと思います。

3-（3）他行政庁の空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況等について

会長

次に、議題（３）の他行政庁の空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況について、事務局から説明をお願いします。

事務局

それでは、資料３の空家等対策の推進に関する特別措置法の施行状況についてをご覧ください。

この資料につきましては、全国の市町村における空家特置法の対応状況を、国土交通省が平成 29 年 10 月 1 日現在で取り纏めたものになります。

3 ページをご覧ください。

空家等対策計画の策定状況を示しております。愛知県では、54 市町村のうち、12 の市町村 22.2%が策定済となっております。

4 ページをご覧ください。

平成 29 年度末時点において空家等対策計画の策定が見込まれる市町村が示されております。愛知県では、54 市町村のうち、29 の市町村 53.7%が策定済となる予定であります。

6 ページをご覧ください。

ページ右側に愛知県で計画策定済の 12 の市町村名が示されております。

9 ページをご覧ください。

都道府県別の空家特措法による措置の実績のある市町村数を示しております。この表では、今年度 4 月 1 日以降の実績数が示されておまして、愛知県内では、助言指導を 4 行政庁、勧告を 2 行政庁、命令と略式代執行を 1 行政庁が行っております。

10 ページをご覧ください。

命令の実績がある市町村と命令数が示されております。

表の中央上段に愛知県として瀬戸市の実績が 1 件、示されております。

11 ページをご覧ください。

略式代執行の実績のある市町村と略式代執行件数が示されております。

表の左下に愛知県として瀬戸市の実績が 1 件、示されております。

この瀬戸市の案件につきましては、木造平屋建ての住宅で、全額市費を投入して略式代執行を行ったものと聞取りをしております。

所有者不明の略式代執行であるため、解体費用の回収はできないとのことであります。県内初となる瀬戸市の代執行の詳細につきましては、来月、県で予定されております会議のなかで詳細な報告がされる予定となっております。

12 ページをご覧ください。

今年度、措置を行った対象物の種別と措置状況を示しております。

空家特措法に基づく助言・指導を行った件数につきましては、全国で 2,150

件あります。そのうち住宅に関するものが 1,648 件となっていますが、注目するところといたしましては、措置の対象物として、立木等が 695 件 32.3%を占める結果となっております。これは、空き家に対する措置として、建物だけでなく、立木等の雑草や樹木の繁茂に対しても空家特措法が活用されていることがわかります。

また、今年度、空家特措法による代執行が全国で 2 件、略式代執行が 12 件実施されております。

13 ページをご覧ください。

都道府県別の法定協議会設置済み市町村数を示しております。

法定協議会とは、この協議会のことでございますが、表の中央の愛知県では、54 市町村中、21 の市町村が設置済みとなっております。

14 ページをご覧ください。

有識者等の法定協議会への所属割合を示しております。

15 ページをご覧ください。

上段には、空家等に係る財産管理制度の活用状況が示されております。江南市の対策計画の中でも特に所有者不明の案件につきましては略式代執行若しくはこの財産管理制度の方を活用するとなっておりますが、現時点で 81 の市町村が財産管理制度を活用して空き家の問題にあたっていることが示されています。

中段以降には、空き家訂正管理条例の施行状況が示されております。以上で議題（3）の説明を終了させていただきます。ご協議よろしくお願いたします。

会長 ただ今、議題（3）について、説明が終わりました。この件についてご意見やご質問などがありましたら、ご発言をいただきたいと思っております。

委員 3 ページのところに空家等対策計画の策定済市区町村数がありまして、空家等対策計画は条例を作らずにこの計画を作っているという形だと思っておりますが、条例はつくりませんよね。ここにある愛知県 54 市町の中の 12 が策定済ということですが、この 12 市町の中には条例を作っているところは全く含まずに江南市のように対策計画だけでやるというところの数字ですか。

事務局 こちらの数字につきましては、あくまで 12 というのは条例を作っている、作っていないにかかわらず対策計画を策定済か否かでカウントしています。空家特措法に基づく対策計画ということでありまして、特措法ができたのが平成 26 年 11 月です。法律ができる前から条例を作っていた行政庁も多くあります。15 ページの②に「空き家適正管理条例」が全国で 525 の市区町村でつくられているというデータがありますが、多くの自治体ではこの特措法ができる前から空家等対策を行うために条例化をしていたと考えております。

委員 3 ページの調査は、条例ではなく空家等対策計画策定済の自治体ということによろしいのですね。

事務局 はい。

委員 先ほど説明にありましたが、空き家は市街化調整区域に多いということで、

都市計画の開発許可の基準をさわっていこうという、岐阜県でそういう動きがあるということですが、愛知県ではありますか。

事務局

先ほど説明しました中部ブロック会議には、江南市も参加しています。今までのこの協議会の中でも愛知県開発審査会基準として 16 号という形で市街化調整区域の既存の建物の用途変更の許可という話が時々出ていたと思いますが、愛知県の考え方としては、そのように今 16 号として住宅の用途変更の許可基準は既にあるという考え方があると思われます。県によっては、用途変更の許可基準がない県もあります。愛知県としては既に一步は踏み込んでいるというようなニュアンスもあると思われます。岐阜県においては、住宅以外の用途などを拡充することをこれから検討するというのをその時点でおっしゃっていました。愛知県の回答としましては、既に 16 号がある、もうひとつ 19 号というものがありまして、こちらの方は市街化調整区域の工場の基準でございますが、住宅と工場についてそういった用途変更の許可基準が愛知県にはあります。今、現時点としては考えていないというのが愛知県の答えでありました。ただ、この部分に関わる国の指針の改正というものがまだ、行われて 1 年少し経ったというところになりますので、これからも議論されることになると考えています。愛知県の開発の行政庁が集まる開発行政研究会がありますが、この研究会の中でも審査会基準 16 号の取り扱いですとか、そういったものについて、議題として挙がってきておりますので、これからもその部分については議論が進んでいくものと考えております。

委員

我々の現場では、変な話ですが、昭和 45 年以前の建物はどう使っても良い、耐震も何もないものが大事にされて、それ以降の建物は基準に合わないからといって空き家になったりということで、すごく違和感というかいびつな関係になっているということがひとつあります。それと先ほど話のあったシティプロモーションの一環で、やはり、我々は江南市民でありますし、江南第一で考えると、やはり他がやっていないことを、弾力解釈で、16 号でも 16.5 号でも良いので、弾力解釈で OK にしていけないと、本当に移住しようなんていうところまで結果が出てこないのではないかというふうに思います。テレビの取材でもくるような、おもしろい魅力的なルールがあって、こういうルールを達成したらこの 16 号 OK だよというような何か作っていただかないと本当に移住者が増えるなんていうことにはならないのではないかと思います。それと、この「暮らしが花ひらく生活都市。」というのはすごくいいフレーズだと思っておりますが、なかなかそれに基づく政策はなんだろうというところを思っていて、今、こういう機会があって、空き家対策ということですが、空き家対策でやることというのは、たぶん江南市は大半が市街化調整区域ですから、やはり利活用がむずかしい空き家もそこにはたくさんありますので、そこに少しメスを入れると変わるような気がしますのでよろしく願いいたします。

会長
委員

江南市を思っていたいての発言でありありがとうございます。

前回の協議会で愛知県開発審査会基準 16 号の改正か、それができないので

あれば独自の条例を制定するのはどうですかという話をさせていただいたと記憶しているのですが、先ほどの話を聞いていますと、空家特措法に基づいてこの計画を策定する上で、条例が根拠になっていないこの計画で、支障が特にないのか。

条例で空家等対策計画ができていないのに、それについて条例を制定することができないのかできるのか、もしできないのなら意味がない。特に問題はないのか。

事務局 例えば特定空家等に対する措置を行う上においては、空家特措法という法律に基づいて行う形になりますので、特段条例を制定しなければ何かができないというものではないと認識しております。

委員 例えば線引き後の建物に関して何か条例を制定することは支障がないのですか。

事務局 例えば、第1回の協議会でもお話しをさせていただきましたが、江南市の独自の条例となりますと計画書46ページの主な取組みの一番下の「江南市都市計画法に基づく開発行為等の許可の基準に関する条例」というものがございます。これは空き家対策にも繋がるという説明の基に策定をした条例になります。こちらにつきましても、愛知県で導入したのは江南市が初という形になりますし、独自の条例ということは、このような施策のことであると思っております。愛知県開発審査会基準16号は、江南市の人口規模では事務処理市という形になりますので、江南市独自の取り扱いで行うことはできないものになります。

委員 それでは16号の枠からはみ出すことはできないということですか。

事務局 16号の基準を使う上でははみ出せないという形になります。

委員 そのまわりを拡充する条例は策定できるのですか。

事務局 別出しの条例という形になると思いますが、難しいのは市街化調整区域の施策ということになりますと、計画書の39ページの基本方針4であげておりますが、関連計画との連携・整合という部分があります。市街化調整区域の方針づけは、江南市の都市計画マスタープランや今後、立地適正化計画というものも定められてくると思いますが、そういった部分が柱になって、市街化調整区域の計画はされていくものと考えております。したがって、空家等対策計画が、市街化調整区域の施策を、緩和、緩和という形で、空き家対策のみで進んでいくことは困難な部分もあります。現在、都市計画マスタープランにつきましては改訂作業中であり、その後、マスタープランの高度版であります立地適正化計画も策定する形になると思いますが、それらにおいて市街化調整区域の部分は議論が進められていくものと考えています。

委員 愛知県の基準の中で、空き家で何かできることはないか、あくまで基準の中で。要は愛知県の基準が変わらない限りは江南市としても動ける範囲はその範囲の中でということですね。

事務局 愛知県の開発の許可の制度として、愛知県の開発審査会というものがあ、個別案件という形で開発審査会にあげることもできるものもあります。その個

別案件は、先ほどの話に出ております、国の開発許可制度運用指針の改正内容に合致するので開発審査会に諮りますという方法も実際にはゼロではありません。但し、少なくとも愛知県の許可の全体的な流れ、動きというものが緩和の方向にシフトしないと難しい局面があると考えております。

委員

今のお話のあった部分については、議会の方でも先般質問させていただきました。江南市の場合は3つの地域で市街化調整区域の住宅の立地を緩和する条例があり、その中で、昭和46年以降の空き家が6件あるということです。それなりの件数は出るという形だと思います。ですので、いろいろな縛りはあるでしょうが、それを少しでも拡大していくことによって、空き家の対策が特に民間の業者の方の活用も進んでいくのではないかと考えています。改めて検討していただければと思っていますのでよろしくお願いしたいと思います。

事務局

いろいろなご意見をいただきました。条例の11号のことはご承知いただいていると思います。11号というのは一定の建物の連担ですとか、宅地のパーセンテージ、それなりに家が建ち並んでいる市街化調整区域ですので、危険な空き家が出るリスクも高い地域です。この地域について市の施策で今指定した3箇所の状況を見ながら必要に応じて広げていく。広げていけば、住宅に限り、線引き前後の色が無くなりますので融通がきいてきます。昭和46年というのはひとつのキーワードで、まだ50年経っていない家です。46年以前については木造についても耐震基準も悪かったことと、既存の宅地として扱えます。46年以降のまだ50年経っていない、これから危険な空き家になっていくものについて、先ほどから話のあります立地適正化計画というものは、少なくとも向こう10年ではなく40年程を見据えており、40年というのは大きく人口減少してくる、そういったところを見据えながらです。46年以降の家がとても危険な空き家に今なっているかという計画書にあるように絶対数としては少ない。

既存の16号でというような、見解だったかもしれませんが、愛知県としても無視はしていないと思います。46年以降の建物について、愛知県も先ほどありましたように議論は続いていくと思われます。

江南市は先ほど申し上げた条例による11号対応というものがひとつの方法でありまして、空家等対策計画は平成29年度に作っていますので、これからPDCAサイクルで回すといったように、そういった中で今言った着眼点でしっかり見ていく必要があります。

市街化調整区域の課題につきましては、第1回からご指摘いただいているところで、計画書はほぼ完成をみました。確かに大きな課題だと捉えています、簡単に片づけられる問題ではない。ただ、11号として市制定の条例で対応しているところもありますのでご理解をいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

委員

16号の基準の範囲内ということで十分わかりました。昭和46年から、新耐震基準は昭和56年、この10年間に建てられた建物は大丈夫かなという心配があります。

- 事務局 昭和 46 年にも耐震の基準が変わっています。所謂、新耐震と言われるものは昭和 56 年からです。昭和 46 年より前の建物は非常に心配ではありますが、昭和 46 年より前と昭和 46 年以降でも耐震性は異なっていると思います。
- 委員 保険等では昭和 46 年ではなく昭和 56 年で区切られます。実際仕事をしていて昭和 50 年ぐらいの建物があると何ともできないところがあって、所有している方々は苦しい立場に追いやられる方もいらっしゃいます。
- 事務局 耐震の施策としては、計画書 46 ページの 7 行目「また、耐震事業として行う、耐震性がないと診断された木造住宅の解体工事費に対する補助金制度を活用することにより、将来的な空き家の発生予防を図ります。」ということで、来年度から耐震診断で基準値未満となった建物を対象として、除却に対して補助を行うという制度が始まってまいります。こういった施策と空き家施策だけにとらわれずに市として総合的に発生予防に取り組んでいくという形は考えております。
- 委員 先ほど、11 号の拡大の方向性の話が聞けましたのでぜひ期待しています。
- 会長 実際 11 号の拡大というのは、他の都道府県に行くと 11 号で指定したところをなくそうという動きがあるところもあります。愛知県についてはどうですか。
- 事務局 愛知県では指定したところを撤回、縮小したところは今のところ聞いておりません。
- 会長 無秩序な乱開発が都市近郊で起きたということを聞いていますが、そういうところまではいっていないということですか。
- 事務局 都市計画法 34 条 11 号の制度というものは、既存宅地確認制度が平成 13 年に廃止されたことに伴って、多くの県外の行政庁がこの制度を使って指定区域を作り、緩和をしていった経緯があります。愛知県が平成 24 年になるまで条例を作らなかった理由のひとつとしては、既存宅地確認制度が廃止されたことに伴って、愛知県開発審査会基準 17 号の既存宅地における開発行爲の許可基準を作りましたので、そちらの方で対応していたということもあると考えております。逆に 11 号の制度を使ってかなり広い面積を指定していたような自治体がありまして、そうすることによって、市街化区域の土地は、競争力を失ってしまいますので、地価が下がるなど、それによって税収の面が思ったようにいかないというようなことがあり、縮小・廃止に至ったケースも多くあると聞いております。
- 会長 ありがとうございます。
- 委員 資料 3 の 11 ページで瀬戸市が略式代執行をやっています。この場合の解体費用は、所有者がわからないので、回収はできないとのことでしたが、実際、本気で調べようとしたら、戸籍を辿れば誰かはヒットするわけで、その結果相続人が 30 人も 40 人もいたから調べますということでみなさん納得できると思いますが、その場合どこまで調べるのか。所在不明はどのレベルまでいったら所在不明になりますか。
- 事務局 この部分につきましては、空家特措法ができた時から行政庁の間でも、どこ

まで調べればよいのかということが最大の疑問の一つでありまして、国の担当者の説明会でも多くの質疑がされております。ガイドラインや指針がありますが、どこまで調べなさいということは明確には書いてありません。国が示しているのは、最低限でも行政庁が調べられる範囲の戸籍ですとか登記については調べなさいと、そこまでは必須ですよということです。ただ、そこまでやれば絶対良いかというものではなく、ある意味、市町村が裁判になった時に大丈夫なところまで調べてくださいというような言い方をされています。ですので、戸籍を辿って何十人もいるというところで調査をやめることはしないと考えております。戸籍は全部辿って順次対応をしていく形になると思います。想定されるのは、相続放棄というものがあまして、相続人がたとえば 15 人いました、けれども辿って行ったら全員相続放棄されていましたといった場合には、それ以上辿れませんので、所有者不明という形で略式代執行になると考えております。おそらくは、瀬戸市さんも略式代執行を行ったということはそのレベルまでは調査をしていると思います。

委員 登記されているような、名前が載っている人に関しては、戸籍をとればほぼ 100%出て来ます。戸籍を調べてしまえば所在不明はありえない。ただ結果増えてしまう、費用対効果のこともあると思いますし、どこかである程度明確なラインがあると良いのではと思います。江南市の中でもよいので、市の税金を使うことですので、何かわかりやすい、基準があると良いと思います。

会長 相続人がたくさんいて、追及してさらに増えていくということになっていくので、あるとしたら相続人が非常に少なく、相続された方が放棄をしたといった場合などはわかりやすい例だと思います。それ以外は調べれば調べるほどやぶの中に入っていきやすい可能性があります。そのところで万が一訴訟でも起きた時に耐えられるかどうかということだろうと思います。

事務局 土地の方の話で、登記自体が義務ではないということで、実際途中で登記をやめたことによって相続人が何十人と増えていく傾向があるということで、登記の方を義務にしてくれないかというような要望を出していきたいという話があります。その時、その時できちんと登記がされていればたくさん相続人が出ることはないということです。実際公共工事をやっていく上でそのような問題が起きています。その関係で登記を義務化できないかという議題があがっております。

委員 登記の話がでましたので、情報提供ということでお話しさせていただきます。政府の骨太の方針で空き家対策について、所有者不明の問題の解決が話題になっています。骨太の方針の中にも盛り込まれた経緯があり、来年度予算の中で第 1 回目の対処としては、国交省と法務省が協働して公共事業に限って話を進めていこうというような流れになっています。ただ、今ご指摘のあった登記の義務化というのは入っていません。所有権の登記は義務ではないのですが、建物の新築の時には、現実的には登記されない方が多くいて、それをひとつひとつ科料に処すというような改正には今できていませんので、そのバックボーン

ンがないとなかなか義務化してもあまり実効性がないということが実情のようです。今、国交省で考えられているのは、道路を買収しようとして山間部に入っていった。そうしたら墓場があって、その檀家にそれぞれ相続が発生して、200、300人の相続人が発生しているケースがごくあたりまえのように道路買収の時にあって、その時は一人一人に対して不在者財産管理人、相続財産管理人を裁判所に申し立てて、そこを相手に買収をかけていくという流れになっていく。その手法がこの空き家に対してどのように使えるのか。私のイメージ的にはやはり、たとえば相続財産管理人、不在者財産管理人を選任して、その人の了解を得て、回収をするということが、法律的にそこまで財産管理人に対して権限を与えることができるのかという、おそらく判例でもない気がしますので、そういったところは今後ケースを積み重ねていく上で整理されていくのではそのように考えています。

会長 ありがとうございます。大変参考になりました。

委員 今のご意見を伺いまして、先ほどの瀬戸市の例、詳しい話は3月にわかるということですが、この計画書の56ページの措置のフローについて、“所有者が確知できない場合、特定空家等の判定後に「略式代執行」又は「財産管理人制度」の検討”と記載されていて、まだ答えが出ていないという感じを受けます。実際どちらかを採用することを、現在この計画書は（案）の段階ですが、実際には（案）がとれると、“検討”の部分なくなるということですか。

事務局 この検討という意味は、確知できない場合は、手法として略式代執行という手法もありますし、場合によっては財産管理人制度の適用もある。それらの制度を使うことを検討するという意味です。

委員 場合によっては略式代執行かもしれないし、場合によっては財産管理人制度を適用する場合があるかもしれないということですか。

事務局 財産管理人制度についてですが、利害関係者が申し立てを行ってという形になるのですが、先進事例ですと、特定空家等に認定することによって、行政庁がその利害関係者という形で財産管理人制度を申し立てることができるという形があります。特定空家等に認定することによって、市が利害関係者になり得るということになりますので、実際には、両方ともやれるのであれば、今の段階では財産管理人制度を使った方が資金の回収ですとか、そういったものはきちんと担保されると思っております。略式代執行をするということになると、回収の見込みがない、税金、市費の投入という形になりますので、個々の案件できちんと選択をしていくことを考えております。

委員 所有者が確知出来ない場合は、江南市がすべて持ちましようということが前提になるのですか。

事務局 略式代執行の場合はそういうことになります。

委員 財産管理人制度に江南市が加わるという場合はどうなるのですか。江南市が財産管理人になった場合は。

事務局 市が財産管理人になる訳ではありません。

- 委員 財産管理人については、弁護士等がなります。弁護士費用を江南市が負担して、財産管理人を選んでもらって、取り壊してもらって。結局、建物以外の財産があればいいですが、なければ一緒ですね。
- 事務局 例えば、その空き家が市街化区域の空き家なのか、市街化調整区域の利活用が全くできないような空き家なのかによっても、この選択肢というのは変わる可能性があります。つまり、財産価値のある空き家であれば、財産管理人制度を使って司法書士さんですとか弁護士さんの費用もそこで捻出できる可能性があります。全く資産価値のない空き家に対しては、あまり意味がない制度となりますので、個々の案件できちんとシミュレーションをして検討しなければいけないものと考えております。
- 委員 土地と建物の所有者が同一であると、取り壊しの費用は債権となって市に入りますから、その債権に基づいて競売にかけられます。それで回収ができます。ケースバイケースで債権の回収方法は出てくるかと思えます。特定空家等に認定することによって市が利害関係者になり得るということは大きいと思えます。実際に相続財産管理人の選任は国交省で非常に多いです。
- 会長 其他ご意見ありましたらお願いいたします。
- 委員 資料3の施行状況の15ページ、③の長屋・共同住宅について②の条例への規定の状況が47市区町村となっています。具体的には違いはどこにあるのでしょうか。条例へ規定をしているところとしていないところの違いは为什么呢か。
- 事務局 空家特措法の中の空家等の定義として、長屋・共同住宅で、例えば10戸あって1戸でも住んでいれば空家等に該当いたしません。指導・助言、勧告、命令、代執行というような特定空家等の措置について、そういったものが対象にならないということになります。そこで、対象にならないので、それを47市区町村は法ではなく条例で定めて、共同住宅の空き住戸についても指導・助言などができるように条例化をしているということになります。
- 委員 本来なら建築物全体が空き家のものが対象であるが1戸でも入っていたら空家特措法の対象外のため、条例にて実際入っている人がいた場合でも措置を行っているのですか。
- 事務局 47市区町村は条例で助言・指導などの対象にしているという形です。その場合は、あくまで条例を根拠に動いているのであって、空家特措法とは切り離されている形になると思います。
- 会長 其他よろしいでしょうか。ご意見等ございませんようですので、議題(3)については終了したいと思います。

3-(4) その他について

- 会長 次に、議題(4)その他について、事務局から何かありますか。
- 事務局 その他といたしまして、来年度の協議会でございますが、空き家バンク制度や不良住宅の解体工事費に対する補助制度などについて、ご協議いただくこと

を考えております。

また、計画案のとおり、特定空家等の措置の段階におきましては、適宜、協議会のなかで、委員の皆様のご意見をいただきながら、進めてまいりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

日時、開催場所などにつきましては、あらためて、ご案内をさせていただきますので、重ねてよろしくお願いいたします。

事務局からは以上です。

会長

よろしいでしょうか。他にございませんでしょうか。

それでは、本日の議題は全て終了いたしました。長時間に亘り、ありがとうございました。専門的なお立場の中でご意見を頂戴いたしましたことを感謝申し上げます。引き続きこの業務にあたってはしっかり取り組んでいかなければいけないと感じております。どうぞ引き続き皆様方のご支援を賜りますよう、よろしくお願いいたします。本日はありがとうございました。

それでは、進行を事務局へお戻しいたします。

4. 閉会

事務局

本日は、貴重なご意見を頂きまして、ありがとうございました。これをもちまして、平成 29 年度第 3 回江南市空家等対策協議会を閉会させていただきます。ありがとうございました。

以上