

令和5年度第3回富士市空家等対策協議会 議事録

日 時：令和6年2月2日（金）13：00～14：40

場 所：富士市役所9階 第二委員会室

出席者：10名（欠席者1名）

傍聴者数：3名

- 1 開会
- 2 会長挨拶
- 3 審議事項
 - ・管理不全空家等に対する指導・認定・勧告について

資料1、別紙1、別紙2

事務局が説明

【A委員】

3点質問があります。

1つ目は、これまでの特定空家等に対する市職員の対応はかなり大変だなと感じてましたが、今後は特定空家等になる前段階の管理不全空家等にも同じように対応することは、良いことだと思う反面、職員の人員的に対応できるのかと思っています。

2つ目は、今までは特定空家等になりだぶ経ってから、勧告を実施することによって固定資産税が上がるということでしたが、これからはそれ以前の管理不全空家等の状態から勧告が実施できるとのことでした。今後、管理不全空家等として固定資産税が上がってしまった状態から、解体して下さいとか、リフォームして下さいと説明した場合に、空き家所有者が問題を解決してくれるか心配に思います。

3つ目は、資料1の1ページの【本市の現状】で、空き家所有者にも売却や解体ができない理由があるという説明の中で、開き直りに近い意見があるとは知りませんでした。このような時は、どのように指導されているのか教えてください。

【事務局】

1つ目の質問の回答として、まず特定空家等に対しては、職員による多くの電話や書類の送付により指導を行った結果、少しずつ解決が図られました。今後は、管理不全空家等の認定等についても、スピード感をもって進めていきたいことから、課内の判定委員会で判定することとしました。しかし、今後この数がすごく増えてしまった時に対応ができるか不安はありますが、法改正もありましたので、まずはできることをやってみるという思いです。

ただ、これまでは空き家に対する苦情相談があると、その点に対してのみ現地調査を行い所有者に改善指導を行ってききましたが、これからは今回作成した別紙1のチェックシートで空き家を判定していくこととなります。管理不全空家等に「なるか」「ならないか」の最初の判定は、現地調査を行った職員が行い、その後に判定委員会でその是非を判定することとなるため、担当職員全員が同じ視点で、同じ判断となるよう心掛けていきたいと考えております。

また、先程の説明で、管理不全空家等への認定に際しては、空き家の状態を含め総合的に判断していくと説明しましたが、現地調査を行う職員等の負担軽減のためにも、マニュアルの作成も同時に進めていきます。職員の負担が減ることで、業務スピードも向上することから、業務を行いつつ改善も進めていきます。

次に2つ目の質問の回答ですが、管理不全空家等に認定された後に勧告を受けると、固定資産税が上がることとなりますが、この固定資産税を賦課する基準日は1月1日となります。従いまして、勧告を受けても翌年の1月1日までに改善を行えば、固定資産税は上がらないこととなります。

具体的には、4月や10月に勧告したとしても1月1日までの数ヶ月の間に改善され、そのことが確認できれば勧告は解除するので、勧告する時期も考えながら実施していく予定です。

3つ目の質問については、開き直った考えの空き家所有者に対する対応については、正直なところ、難しいと思っています。例えば、土地の固定資産税が3～4万円の方だと、勧告されると10万円前後に上がることとなります。そのことを厳しい措置として受け止めてもらえればよいのですが、それでも改善してくれない所有者がいたとしても、まずは改善するよう伝えていきます。加えて、近所の方が迷惑していることや所有し続けても相続により相続人が困ることを根気強く伝えていく予定です。

【A委員】

3つ目の回答において、空き家所有者に近所の多くの方が困っていることを伝えることはプレッシャーになると思います。例えば、困っている方の人数や内容を伝えることで、こんなに迷惑がかかっているとプレッシャーになると思いますが、どうでしょうか。

【事務局】

空き家所有者に何が迷惑をかけているか具体的に伝えることは良いと思いますので、参考とさせていただきます。しかし、具体的すぎると誰が言っているか分かってしまい、トラブルに発展するかもしれないので、注意が必要だと思います。ただ、一人ではなく、複数の方が困っていると感じていただくことは必要だと思いますので通知を作成する際の参考とさせていただきます。

【A委員】

空き家所有者はそこに住んでいないので、町内会長名や、町内会名など具体的に書くようアレンジもできると思います。所有者に送る通知が、心に響く内容でないと改善しようと思っただけないかなと思いました。

【B委員】

市が指導している空き家について、町内会で確認する方法はあるのでしょうか。この空き家は市が把握している、この空き家は市が指導しているなどの状況を町内会で確認することができれば何度も市に電話しなくて済みますので、確認することができるか教えて下さい。

【事務局】

空き家で困っている町内会としては、現在の状況を把握しておきたいお気持ちは理解します。

また、市では空き家に対する苦情相談をした方には、途中経過の報告や、改善がなされた場合はその結果報告もしていますので、町内会から相談をいただいた空き家であれば、その状況を報告します。他の相談者と同じ対応となってしまう申し訳ありませんが、ご理解いただきたいと思

います。

【C委員】

1つ目の質問として、資料1の【本市の現状】で、これまでの相談件数が年間平均90件だったが、令和5年度は148件に増加したと説明がありましたが、相談の中身を教えてください。また、その相談は新規案件なのか、過去に相談された案件なのかも教えてください。

2つ目として、これら相談内容は、管理不全空き家に対するものか、ただ空き家があつて困る程度かを教えてください。私事ではありますが、近所にある空き家が、外回りはコンクリート舗装され雑草が生えておらず、建物の外観は特に悪いところはなく、ただ換気扇の辺りだけが悪い状態となっています。しかし、これまでにこの空き家の管理はしていないと思われませんが、説明された基準から判断すると管理されていることになってしまふと感じましたがどうでしょうか。

3つ目として、管理不全空家等を勧告する際に、3回以上の指導を行うとありましたが、きつと認定から勧告までの期間はその空き家の危険度によって異なるとは思いますが、最短でどのくらいを考えているのか、また最長はどのくらいなのか教えてください。空き家所有者にその期間などを明確にすれば職員の対応もしやすくなるかと思ひます。

【事務局】

1つ目の質問の回答として、今年度の相談件数148件の内訳ですが、草木の繁茂による苦情相談が7割です。次に建物の老朽化のため危険といった内容が残りのほとんどです。この内訳は、令和5年以前も概ね同様となります。

また、148件と伝えた相談件数は新規相談であり、過去に受付けた相談は含めておりません。なお、過去に受付けた相談であっても相談対応は行っております。

2つ目の回答としては、管理不全空家等の判定において、近所の迷惑度合いを判定に含めることができず、状態のみで判定を行います。従ひまして、管理されていないことが明らかであっても、草木が生えておらず、建物に大きな破損が見られない状態では、管理不全空家等とならない可能性が高いと思ひれます。

3つ目の回答としては、まだ認定も含めて実施していないので想像することは難しいです。しかし、過去の事例から推測しますと、小学生が通るスクールゾーン近くの空き家に、倒壊の危険性があるブロック塀があつたため、所有者に2ヶ月間で2回の通知を送付したことがあります。よつて、不特定の通行人等への危険性があると判断すれば早ければ半年で勧告することも考えられます。

また、今回の管理不全空家等の指導通知には、修繕する箇所や内容を記載する必要があり、併せてこのままだと管理不全空家等に認定しますという内容も記載します。回答期日は、通常2週間程度としており、所有者から連絡が来れば改善点を伝え、いつまでに改善するかなどを聞き取ります。このような方法で行うと最短では8ヶ月くらいは要することになります。最長の期間は、正直なところ、今の段階ではわかりませんが何年も掛かるとは思ひていません。

空き家の改善を伝えることが重要なことだと理解していますが、例えば年金収入しかない空き家所有者に対し、どこまで強く言つてよいかは正直、よくわかつておりません。まずは実施し、その中で良いやり方を考えていくことになると思ひます。

【C委員】

改善する項目を指示する際、例えば改善項目が3つあり、その内の1つを改善した時はまたそこから仕切り直しの形になるのでしょうか。1つでも改善されれば、またそこから3回以上の指導後に勧告ということになるのか教えてください。

【事務局】

3つの改善項目の内、1つだけ直した状態では管理不全空家等の認定は外れません。指摘事項全てが改善されないと、最終的には勧告することとなります。

【D委員】

先日、業務依頼に基づき、周辺に境界立ち会いを求めたことがあり、その中に所有者が市外在住の空き家がありました。その所有者から空き家に関する相談を受けたため、その時は住宅政策課を紹介したことがありました。

資料1の【本市の現状】にも、空き家所有者からの相談が増加していないと説明がありましたが、そこそこ手入れがされ、そこまで傷んでいない空き家で、近所から苦情もないと市が取組んでいる空き家対策を知ることができないと思います。このような方に市はどのような周知を行っているか教えてください。

【事務局】

市が把握している空き家であれば、所有者が市内、市外在住に限らず空き家所有者向けのワンストップ相談会等への参加を勧める通知を送付しています。この通知の裏面には、市の補助制度を記載するなど本市の空き家対策制度のPRも行っています。

しかし、質問にありましたような、周辺から苦情がない場合、市は把握する術がないのが実態です。そのため、所有者が市外在住の空き家に対しては、本市の空き家対策をPRする機会は少ないのが現状であり、県外在住の所有者に対しては、なお少ないのが現状です。

【会長】

本市には空き家解体に対する補助金がありますが、特定空家等は勧告されると、この補助金の対象にはなりません。管理不全空家等ではどうでしょうか。

【事務局】

管理不全空家等につきましては、勧告されても解体補助金の対象となります。

【会長】

それでは、勧告された管理不全空家等は、固定資産税があがることになっても、市の解体補助金は使用できるので解体を勧めることができるということですね。

【事務局】

管理不全空家等に対する勧告後の対応としましては、解体補助金のことも含めた指導を実施していく予定です。

【会長】

それでは、「管理不全空家等に対する指導・認定・勧告について」の内容で進めていくことで問題なければ、今回の案でご承認いただきたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【出席委員全員】

異議なし

4 報告事項

- ・特定空家の現状と今後の対応について

資料2

事務局が説明

〈 審議の内容に個人情報を含むため議事録は非公開とします 〉

5 その他

- ・任期満了に伴う委員の選任について

6 閉会