

令和7年度 第1回 多治見市空家等審議会 議事要旨

日時：令和8年2月3日（火）午後2時から午後4時まで

場所：多治見市役所本庁舎 4階会議室

1 出席者

(1) 委員

安江 達昌 委員
長谷川 幸生 委員
松島 祥久 委員
木下 貴子 委員（会長）
田中 信次 委員
古賀 祐治 委員

(2) 事務局

都市計画部 部長 福田
建築住宅課 課長 堀尾
建築住宅課 課長代理 和田
建築住宅課 主査 森

2 令和7年度第1回多治見市空家等審議会

(1) 議題

議題1 管理不全空家等の勧告について【諮問】
議題2 特定空家等の判断について【報告】
議題3 所有者不明土地・建物管理制度を活用した申立てについて【報告】
議題4 空き家対策の取組み状況について【報告】

3 議事要旨

(1) 議題1 管理不全空家等の勧告について【諮問】

事務局から議題1について説明

〈質疑応答の要旨〉

委員)

対象物件の中で、所有者が法人の物件があるが、法人の実態や連絡の可否について確認しているのか。

事務局)

法人については、破産等の手続きが行われていないことを確認している。また、法人は現存しているものの、市内に所在せず、連絡が取りづらい状況となっている。

委員)

改善が確認された物件は、所有者本人ではなく親族が対応したとの説明があったが、その経緯を教えてほしい。

事務局)

所有者本人から連絡があり、高齢で自ら伐採等の対応が困難であるため、親族に依頼した旨の報告を受けた。その後、親族からも連絡があり、対応内容について説明されたため、現場にて改善を確認した。

委員)

個人の所有者が、高齢で対応できない場合は、固定資産税の納税者が本人か親族かといった情報は把握しているのか。

事務局)

名義上は本人であっても、実際には親族が納税しているケースも考えられる。税務部署と把握可能な範囲で情報共有を行っているが、実態まで完全に把握することは難しい場合もある。

委員)

通知は確実に届いているのか。

事務局)

特定記録郵便や書留等で送付しており、追跡確認により、基本的には到達していることを確認している。

委員)

実際に居住している、あるいは管理している可能性のある人物へ直接接触することをしているのか。

事務局)

今後の対応の検討材料にはなるが、遠方の場合や効果の見込み等を踏まえると、現時点では直接訪問等までは実施していない。

委員)

法人の場合、代表者の所在や状況までは調査しているのか。

事務局)

法人登記の確認を行い、原則、法人所在地へ通知文書を送付している。

委員)

危険な状態の空家は他にも存在するのではないか。通報がない場合の対応はどうしているのか。

事務局)

昨年度、市内の居住エリアに限定した実態調査を委託により実施している。調査結果を職員が確認し、通報が無い場合でも、問題があると判断した物件について、必要に応じ、通知文書を送付する等対応している。

委員)

危険性の判断基準について教えてほしい。

事務局)

敷地内で崩落が完結するものよりも、道路や隣地への影響が想定されるものを重視している。他者への影響度を評価し、優先度を判断している。

会長)

勧告の実施について妥当との答申を出すことでよいか？

委員)

一同異議なし。

(2) 議題2 特定空家等の判断について【報告】

事務局から議題2について説明

<質疑応答の要旨>

委員)

勧告となった管理不全空家が、今回特定空家に格上げされるわけではないという理解でよいか。

事務局)

そのとおりである。勧告後も継続して状況を確認し、経年劣化等により評価点が基準(150点)を超えた場合に、改めて特定空家として判断する。

委員)

今回の物件は、新たに発見された特定空家なのか。

事務局)

令和元年に市が把握した物件である。これまで対応を検討してきたが、認定基準に基づき、特定空家として判断し、法に基づく指導を行う方が改善の見込みがあると判断し、今回の判断に至った。

委員)

修繕や撤去に多額の費用がかかる可能性があるが、その点は判断に影響しないのか。

事務局)

費用の多寡よりも、市民の安全確保を最優先に考えている。被害が発生してから対応するのでは遅いため、危険性が高い場合には、一定の費用負担が生じる可能性があっても、必要な措置を講じるべきと考えている。

委員)

写真を見る限り、落下の危険性が高いように見えるが、現地の状況はどうか。

事務局)

現地は建物外壁のすぐ先が崖となっている柱の腐食や一部崩落が確認されており、鉄骨部分が崩落した場合、建物がそのまま下方へ落下するおそれがあると判断している。

委員)

相続人が多数に及ぶ場合、責任の所在はどのようになるのか。

事務局)

本件は祖父の代から相続が続いており、相続放棄が繰り返されることで、兄弟姉妹やその子に相続権が移るケースである。すべての相続人が放棄した場合、最終的に相続人が不存在となる可能性もある。空き家においては、本人が認識しないまま相続人となっている事例も多い。

委員)

相続放棄の期限や手続きについて、本人が知らないまま期限を過ぎることもあるのではないか。

事務局)

相続の開始を知ってから3か月以内に放棄する必要があるが、放棄があったことが次の相続人に通知される仕組みはなく、知らない間に相続人となっているケースが多いのが実情である。

委員)

特定空家と判断される範囲は、建物のみか、敷地全体か。

事務局)

特定空家の判断対象は建物であるが、建物に付属する土地を含めて「空家等」として扱う。危険な部分のみを撤去し、危険性が解消されたと判断できれば、特定空家の解除は可能である。

委員)

応急措置や部分的な改善が行われた場合の取扱いはどうなるのか。

事務局)

倒壊や落下のおそれなくなるなど、危険性が解消されれば、評価点が下がり、特定空家ではなく管理不全空家等として整理される場合がある。

委員)

現在、市内に現存する特定空家は何件あるのか。

事務局)

現存する特定空家は2件である。これまでに特定空家と判断したものの中には、改善や除却により解消されたものもある。

(3) 議題3 所有者不明土地・建物管理制度を活用した申立てについて【報告】

事務局から議題3について説明

〈質疑応答の要旨〉

委員)

本件物件は清掃等を行えば処分できそうにも見えるが、全く見込みがない場合はどのような対応になるのか。また、他の制度との違いや選択肢について教えてほしい。

事務局)

対応にはいくつかのパターンがあるが、処分の見込みがある場合には、今回のように所有者不明土地建物管理制度を活用するのが最も有効と考えている。

本制度のほかに、相続財産清算人制度がある。相続財産清算人制度は、最終的に財産を国庫に帰属させることが可能である一方、申立ての際に多額の予納金が必要で、費用対効果の面から慎重な判断が必要となる。結果として費用だけが発生し、回収できない可能性もある。

委員)

今回、この制度の活用を判断した理由は何か。

事務局)

現地確認や地域性を踏まえ、本件は立地条件も比較的良好であり、処分の見込みがあることから、制度活用に向けて準備を進めてきた。また、関係者に事前相談したところ、一定の理解と協力が得られたため、申立てを進める判断に至った。

委員)

このような所有者不明の物件は、他にも存在するのか。

事務局)

市が把握している範囲では、相続人が存在しない、または所有者特定できない物件が少なくとも10件程度ある。

(4) 議題4 空き家対策の取組み状況について【報告】

事務局から議題4について説明

〈質疑応答の要旨〉

委員)

各種補助金の募集開始の時期は。

事務局)

5月から募集を開始する。周知のため、4月広報に掲載する予定である。

委員)

国や県からの補助はあるのか。

事務局)

除却補助金、再生補助金ともに国と県から補助を受けている。

委員)

補助事業の申込み条件について、注意点はあるか。

事務局)

申込み時点で、工事等の契約を締結していないこと、また事業に着手していないことが条件となっている。そのため、早めの周知を行う必要があると考えている。

委員)

申込み件数や予算の考え方はどのようになっているのか。

事務局)

物件ごとに必要な費用が異なるため、一定の想定は行っているが、全体として上限となる予算枠を設定し、その範囲内で補助を行う考えである。

委員)

想定を上回る申込みがあった場合は、どのように対応するのか。

事務局)

申込みが多数となった場合には、補正予算の検討も含め、状況に応じて対応する可能性がある。