

## 令和5年度鶴岡市空き家等審議会会議録

令和6年2月13日（火）午前10時から  
鶴岡市総合保健福祉センター にこふる 大1会議室

<p><b>1. 開会</b></p> <p>環境課長</p>	<p>本日はお忙しい中、審議会にお集まりいただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>時間前ですが、予定されていた皆様ご出席されておりますので、これより「令和5年度鶴岡市空き家審議会」を開催させていただきます。</p> <p>本日の進行務めます、環境課長の藤澤です。どうぞよろしくお願い致します。</p> <p>それでは初めに、次第の「2. あいさつ」を市民部長の伊藤より申し上げます。</p>
<p><b>2. あいさつ</b></p> <p>市民部長</p>	<p>改めましておはようございます。本日はご多用のところご出席を賜りまして、誠にありがとうございます。</p> <p>皆様には日頃から空き家対策をはじめ、市政全般にわたり、ご支援ご協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。</p> <p>まず初めに昨年は西目の土砂災害、そして今年の元旦から能登地方での地震がございまして、多くの方がお亡くなりになりました。また今なお被災現場では、復旧作業、現場の状況把握すら十分にできていない状況ということではありますが、お亡くなりになられた方々のご冥福と、それから被災された方々に対して、お見舞いを申し上げたいと存じます。また、各方面から義援金等たくさんご協力いただいておりますこと、感謝を申し上げたいと思います。</p> <p>さて、空き家対策ですが、まず人口減少、少子高齢化等もございまして、空き家につきましては、皆様ご承知のとおり増加ということもございます。その発生抑制、積極的な活用という点におきましては、皆様からもご支援ご協力を賜っておるところでございますが、依然としてその管理不全空き家の対策等については、喫緊の課題であると認識しております。</p> <p>特に管理者意識の希薄化、相続や権利関係の複雑化というようなことから、解決が困難な空き家が増えているという状況にありまして、この後ご議論いただきますが、効果的な対策、それから推進するための官民共同の体制整備が重要と感じているところです。</p> <p>本市におきましては、平成30年に空き家特措法に基づく空き家対</p>

	<p>策計画を策定し、関係各位の機関の皆様のご協力を得ながら、各種対策を講じているところでありますが、5年に一度実施しております大規模調査によると、空き家の件数は令和2年度で3,582件。5年前からで比較しますと、新規空き家は2,100件ほど増加する一方で、解体、売却、改築などで空き家から解消されたものも、1,300棟ほどあり、これも伸びております。伸びていることにつきましては、皆様から協力いただいております空き家相談会や、活用、適正管理、また解体支援、こういった各種施策の成果と捉えているところで</p> <p>す。</p> <p>本日はこうした状況を踏まえまして、本市の空き家対策の取り組み状況等、それから空き家特措法の一部改正がございましたが、それを踏まえた今後の対応についてご審議を頂戴したいと存じます。</p> <p>本日は忌憚のないご意見をどうぞよろしくお願いいたします。</p>
環境課長	<p>続きまして、本審議会の成立について事務局より報告をいたします。</p>
事務局	<p>会議の成立について報告します。</p>
	<p>鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則第9条第2項において、「審議会は委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない」と規定されています。</p>
	<p>本日の審議会は委員4名のご出席をいただいておりますので、本会議が成立していることを報告します。</p>
<b>3. 会長の選任</b>	
環境課長	<p>それではここで次第の「3. 会長の選任」に入ります。</p> <p>今回の審議会は、審議会の改選を初めての審議会となりますので、会長を選任する必要があります。</p> <p>選出方法は、鶴岡市空家等の管理及び活用に関する条例第8条第4項により、委員の互選により選出することとなります。</p> <p>委員の皆様のご意見をお伺いしたいと思います。皆様いかがでしょうか。</p> <p>ただいま前会長から引き続きという声をいただきましたので、お願いしたいと存じますが、皆様いかがでしょうか。</p> <p>(異議なし)</p> <p>ありがとうございます。それではよろしくお願いいたします。</p> <p>ここでご挨拶をいただきたいと思います。</p>
会長	<p>会長をやらせていただくことになりましたので、よろしくお願いい</p>

	<p>たします。</p> <p>今日は皆さんお忙しいところ、お集まりいただきましてありがとうございます。</p> <p>時間は限られてますが市役所の部長、課長が来られてるいい機会なので、忌憚のないご意見をいただいて、有意義な審議会とさせていただきます。</p>
環境課長	<p>会長どうもありがとうございました。</p> <p>それではこれより、次第の「4. 報告・協議」に入ります。</p> <p>ここからの進行につきましては、「鶴岡市空き家等の管理及び活用に関する規則」第9条第1項により、会長をお願いいたします。</p> <p>それでは、よろしくをお願いいたします。</p>
<b>4. 報告・協議</b>	
会長	<p>では報告・協議に入ります。</p> <p>(1) 鶴岡市空き家対策の状況について、①空き家の適正管理に関する状況、②市による応急措置について、③新形町火災家屋について、④鶴岡市危険空き家解体補助金事業について、事務局の説明を求めます。</p>
事務局	資料1～4に沿って説明
会長	ただ今の説明について、ご意見・ご質問等がございましたらお願いします。
委員	教えていただきたいのですが、資料3は相続放棄がなされたものですが、最終的にこの土地建物は鶴岡市が全部引き受けるということなのではないでしょうか。
事務局	この中心市街地居住促進事業に採択となった相続放棄された土地建物の所有権は、市になりました。その上で市において建物を解体し、一定の条件のもと売り出します。その一定の条件というのは、一番下の売却実績にありますとおり、移住希望者・子育て世帯・若者世帯を対象として売却をするという事業になりますので、一旦市が寄付受けをして所有権を移した上で解体し、売却するという事業になります。
委員	わかりました。ありがとうございます。
委員	寄附を受けないものは、だいたあるんですか。

事務局	<p>中心市街地の中には、空き家はたくさんございます。寄付をしたい方がいらっしゃった場合も、庁内の判定委員会を経て、寄付受けすることについて決めています。</p> <p>これまで、寄付を断った事例はございます。</p>
会長	<p>今の委員の質問に関してですが、相続放棄したものはどうなりますか。</p>
事務局	<p>相続財産清算人制度を活用した場合は、相続財産精算人のもとに置かれるということになると思いますが、国の新制度で国庫帰属という制度も始まりました。その土地に抵当や、様々な権利がついていない土地で、上に建物が建っていないことなどいくつかの条件をクリアした上で、国庫に帰属するという制度も始まっています。</p>
会長	<p>他にありますか。他にないようですので、続きまして（２）空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正について、①管理不全空家等について、②鶴岡市空家等の管理及び活用に関する条例の改正について、③＜第２次＞鶴岡市空き家等対策計画の修正について、事務局の説明を求めます。</p>
事務局	<p>資料５～７に沿って説明</p>
会長	<p>ただいまの説明についてご意見、ご質問ございますでしょうか。</p> <p>委員の皆さんの考えがまとまるまでの間、お聞きしたいんですが、管理不全空き家という呼び名が出てきたと思うのですが、そうすると最初の方の説明であった危険空き家という呼び方は、管理不全空き家という呼び方によって変わっていくのでしょうか。</p>
事務局	<p>ただいまの管理不全空き家についてですが、今までも用語はありました。ただ、今回法改正によって管理不全空き家は、事前に対策を講ずることが定義されました。これまでのように特定空き家の認定については、変わりはありません。管理不全空き家というのは、特定空き家になる可能性があるものについて、事前に対策を講じましょうということになりますので、特定空き家の前の段階の不適切な空き家というような解釈をしていただければと思います。</p>
会長	<p>この資料の参考基準を見ると、かなり前段階から踏み込んで管理不全空き家になっている印象を受けます。</p>

	<p>管理不全空き家の場合は、勧告なり出るわけですが、実際住んでいる管理ができていない家とダブルという気がする。これからは、住んでいる家にもケアが必要になってくる気はします。</p> <p>それとやはり気になるのは、指導或いは勧告を受けてから実際に法の適用除外されるようなことに至るまでのプロセスとして、具体的に何回や期間については、県の話を受けて、説明ということになると理解していいのでしょうか。</p>
事務局	<p>どのようなプロセスを踏んでいくことについては、県内市町村の取り組みも参考にさせていただきたいと考えているところです。</p> <p>ただ県からも、まだはっきり示されていないところがありますので、場合によっては市独自に決めなければならないところも出てくると考えています。</p> <p>繰り返しになりますけれども、新たな基準づくりにつきましては、新年度、空家等審議会におきまして、皆さんの議論を経た上とさせていただきますので、その際はよろしく願いいたします。</p>
会長	<p>目途としていつ頃になるのでしょうか。</p>
事務局	<p>県の基準見直しは早ければ6月頃と伺っています。一方で、少し伸びるという話もありますので、県の基準を受けまして、市の判断基準の見直しは2ヶ月くらい必要と考えており、早くても8月くらいには審議会開催になる可能性がございます。</p>
会長	<p>他に質問はございませんか。</p>
委員	<p>特定空き家の手引きにより進めており、今後、認定作業が必要になってくると思いますが、その認定月日が6月ということですか。</p>
事務局	<p>認定に際しての県の基準が示されるのが6月頃ということですので、それを受けて鶴岡市としての基準の見直しを先ほど仮の日程になりますけれども、8月頃と想定しています。その場合、それ以降に認定していくということになりますので、今の予定としてはできれば、12月ごろまでは一定程度認定ができればと考えているところです。</p> <p>そうしますと、1月1日時点の固定資産の評価というところで、令和7年度の固定資産税から特例が解除される可能性があると考えております。</p> <p>日程もまだはっきりしていないところであるものですから、全体がずれ込むという可能性もあります。</p>

委員	<p>今の鶴岡市のデータをもう1度、全部見直し、調べた上で指定する作業になるのか。</p>
事務局	<p>管理不全空き家の認定については、国では苦情があった箇所を調査し、管理不全空き家に該当させていくことでございます。</p> <p>鶴岡市では、これまで空き家の実態調査を実施しているので、県の判断基準の手引きを見ながら、取り扱いについて検討していきたいと考えています。</p> <p>管理不全空き家の認定については、住宅用地の特例解除がありますので、やはり一定程度の資格がある方から見ていただかなければならないものと考えているところです。</p>
委員	<p>税金に絡むことが心配される。自分よりも管理されていない空き家は認定されないのに、自分のところはなぜ適用されるのか。勧告して特例解除することは分かるが、苦情があった空き家は該当となり、苦情がないところはそのままになってしまうことについて、不公平感が出てくる。その辺の対応はいかがなものでしょうか。</p>
事務局	<p>鶴岡市全体を調査することになると、日数と労力がかかなり必要になってくると思います。確かにその不公平感とかあると思いますので、県の基準や他の自治体の状況を見ながら、次の審議会の中でご提案させていただいて、ご意見をいただきたいと考えています。</p>
委員	<p>会長がおっしゃっていたとおり、住んでいれば税が軽減され続けるという問題は出てくると思う。適切に管理されていない住んでいる住宅について、税の軽減が受け続けられるが、住んでないと受けられないということは、正直間尺に合わない。その辺をクリアできるような政策が追加された方がいいと思います。</p> <p>管理不全空家として認定され、住宅用地の特例が解除されると、税の軽減がなくなり、実質増税になる。固定資産税、都市計画税が増税されたとしても、払わないというのが出てくると思われる。</p> <p>認定されるとますます管理されず、放っておくことにつながり、モラルハザードが進む可能性が高くなる。その差し押さえまでセットで考えないと意味がないと思われます。</p> <p>結局、税の負担を増したけど、払わなければ滞納されて終わりなので、差し押さえや市に帰属させて、若者世帯が求めたりするようなパッケージで考えるなど、踏み込んで考えるべきです。</p> <p>どうしても払えない、やむにやまれぬ事情もあるかもしれない。そ</p>

	<p>れも一応聞くっていう体ではやらないといけないと思います。</p> <p>事務局 まず1点目の住んでいるところの税の軽減措置の解除ですが、空き家については国の法律の中で、概ね1年以上は住んでいないことの定義の中で法律が動いております。従いまして、住んでいる家については、この条項は該当しないと考えております。</p> <p>もう1点の軽減措置を解除した場合の税の支払い等についてですが、この法律の趣旨としては空き家を利活用などに結びつけていく制度です。税金を払わなくなるというお話も危惧はされますが、この制度にのっとなって、市では利活用も進めさせていただきたいと考えているところです。</p> <p>市で売却することについては、中心市街地促進事業はありますが、差し押さえして市で収容するということについては、個人の財産物でありますので、その手続きは容易でないことと、市で収容し、そこを解体して販売する場合、市の持ち出しが出てくると思われ、色々危惧される面がありますので、それらも含めて検討していかなければならないと思います。</p>
<p><b>5. その他</b></p> <p>会長</p>	<p>では次に、「5. その他」事務局から何か協議事項はありますか。</p> <p>(なし)</p> <p>委員からはなにかありますか。</p> <p>(なし)</p> <p>ないようですので、これをもちましてまして協議を終了いたします。皆様、お疲れ様でした。それでは進行を事務局へお戻しします。</p>
<p><b>6. 閉会</b></p> <p>環境課長</p>	<p>会長、どうもありがとうございました。</p> <p>今回、制度が変わることについて、ご説明・ご意見をお願いしたわけですが、後日、疑問に思われたこと、ご意見ありましたら、市の環境課に寄せていただければと存じます。</p> <p>それでは本日の鶴岡市空家等審議会をこれで終了させていただきます。</p> <p>皆様本日は誠にありがとうございました。</p>