

令和6年度鶴岡市空家等審議会会議録

令和7年1月21日（火）午後1時30分から

本所別棟2号館 22号会議室

1. 開会	
環境課長	<p>皆様、本日はお足元の悪い中ご出席いただきまして誠にありがとうございます。</p> <p>加藤委員は、少し遅くなるということです。ご案内の時間になりましたので、令和6年度の鶴岡市空き家等審議会を開催します。</p> <p>本日の進行を務めます、環境課長の藤澤です。</p> <p>このたび、ランド・バンクの理事長が変わりまして、阿部様からご出席いただいておりますのでどうぞよろしくお願いたします。</p> <p>それでは次第に従いまして、はじめに次第2挨拶を井上会長よりお願いたします。</p>
2. あいさつ	建築士会鶴岡田川支部の井上と申します。
井上会長	<p>年に1回度の会議なので、久しぶりですが、お忙しい中、今日はありがとうございます。</p> <p>前は、去年の2月13日の開催で、その時に、国の新たな制度ということで、特定空き家になる前段階の管理不全空き家等の制度が作られるようになり協議しております。</p> <p>今日はその説明が中心になりますが、変更・修正点もあるということなので、しっかりお聞きして忌憚ない意見をお願いします。審議会終了は3時頃を予定しておりますので、進行のご協力をよろしくお願いたします。</p>
環境課長	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。
事務局	<p>環境課の加藤です。</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> <p>引き続き、資料の確認をします。</p> <p>資料は事前に配布している「次第」と「名簿」、「資料1」から「資料7」となります。</p>

	資料に不備がございましたらお申し出願います。
3. 報告・協議	これより「3. 報告・協議」に入ります。
環境課長	ここからの進行につきましては、「鶴岡市空家等の管理及び活用に関する規則」第9条第1項により、井上会長にお願いいたします。 それでは、よろしくお願いたします。
会長	暫時の間、議長を務めさせていただきます。 それでは、報告・協議に入ります。 (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。
事務局	資料1～3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。
阿部委員	応急措置の引き倒しは、どのような作業になるのか。
事務局	敷地内で空き家をそのまま潰しており、建物の撤去までは行わず、その場で建物を潰している。潰したものにブルーシートとネットで覆って、土のうを設置して飛散しないようにしている。資料2の右下の写真がそうです。
会長	初めて聞いたのですが、つまり解体ではない作業がある。引き倒した後のブルーシートがあるものとないものがあるが、ないものは飛散しないものなのか。
環境課長	ブルーシート以外では、ネットを掛けている。
会長	引き倒したものは、自然に変えるまで待つことになるのか。
環境課長	個人の財産物であり、その場から勝手に移動や処分はできないものであり、引き倒しの作業を実施している。ブルーシートが悪くなれば、張替えをしている。自然に帰るのを期待しているのではなく、そのような事情もあって、引き倒しのままとしている。
会長	資料1の適正管理指導等実施件数で、応急措置をしているが、文書

	<p>指導や勧告文書がゼロというのは、なぜですか。</p>
環境課長	<p>適正管理において、口頭や文書による助言の手続きをしており、特定空き家の対象となると、指導や勧告になってくる。空き家特措法が改正され、今後、管理不全空き家の制度により、管理不全空き家に認定した場合は指導や勧告ということで、これから対応していくことになる。</p> <p>本市では、旧ホテルについて、特定空き家として認定し、指導や勧告などの法的な措置を行っている。これまで旧ホテル以外で特定空き家の認定していないので数値は入っていない。</p>
会長	<p>ほかにご意見、ご質問などありますか。</p> <p>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「管理不全空家等・特定空家等」に関する判断基準、③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、④<第2次>鶴岡市空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4～6に沿って説明</p>
会長	<p>ただ今の説明について、ご意見・ご質問等ございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>令和7年度に空き家実態調査が行われるようですが、令和2年度に町内会として調査している。また同じように、令和7年度も各自治会に依頼がきますか。</p>
都市計画課長	<p>令和7年度が5年に1回の空き家実態調査である。実態調査については、まず1次調査で、町内会や地元自治会に、現在の空き家の図面をお渡しし、それに上書きしてもらい状況を報告してもらう。</p> <p>次の2次調査では、業務を業者に委託して、現地確認し、3次調査の中でA B C Dのランク付けの判定をすることとなり、1年かけて調査することで進めている。</p> <p>令和7年度から作業を進められるように、各庁舎や庁内担当部署で進めているところであり、町内会や地元自治会には、今後3月頃の総会時期などで、お願いさせていただきたいと考えている。前回と同様の調査内容となる。</p>
委員	<p>例えばお願いですが、既存の空き家は赤く塗られていて、番地が小</p>

	さくて見えにくいので、地図を大きくしてほしい。
都市計画課長	見やすい地図を準備するよう調整する。
委員	空き家特措法第22条第2項の条文を教えてください。
事務局	空き家特措法第22条第2項の読み上げ
委員	具体的に、住宅用地特例の解除条項はあるのか。
事務局	特例の解除として、固定資産税については、地方税法第349条の3の2、都市計画税については、地方税法第702条の3に、勧告を受けた場合は解除されることが記載されている。
委員	住宅用地特例の解除は、勧告を受けた翌年からになるのか。例えば12月に勧告が出され、1月1日で改善されない場合でも、翌年からこの特例は適用されるのか。経過期間など設けているのか。
事務局	年間スケジュールでは、指導が6月または7月頃で、それから3ヶ月の猶予期間を設けて、10月または11月頃に勧告を出す予定である。
委員	半年の期間で、改善がなされない場合、次の年から特例が除外されることですが、勧告を出すときに、課税がどのくらい増えるのか、具体的な金額の提示はあるのか。
事務局	法にも提示することの記載がないため、提示までは考えていない。
委員	税額が上がることの間合せがあった場合は、お知らせするのか。
事務局	その場合は、担当課に確認したうえでの対応になる。
環境課長	固定資産税の納税通知書には、固定資産税や都市計画税が記載されている。
委員	勧告を受けた側として、これだけ増えるのであれば、対策講じるのか、それとも何もしないのか。知らせたことにより改善されないことも考えられる。人の価値観は違うので何とも言えないが、変わるものを教えられるのであれば教えるべきと思われる。

	<p>勧告を受けて、実際自分がペナルティを被るのかということは、法律では出す必要はないが、それで是正をいかにして促すのかが目的であると思われる。そうなった時に、知らせめた方が、直すべきと思われる。何もないと、勧告を受けて増えるのは分かるが、放っておくことになってしまうのか。情報を提供した方が、是正されるかは別だが、そう思う。</p> <p>価値が上がるということは、取り壊せば売れる可能性も高い土地になるということである。売れそうにないところは、手をかけたくないので、知らせた効果がどれだけあるのか。</p>
委員	<p>売れるような土地であれば、解体すれば売却される。奥まっている土地などは、解体撤去するにも問題があり、元々固定資産税が安く、税が4倍になったとしても、対応しない可能性も考えられる。</p>
委員	<p>更に悪いことに、そのようなところに限って費用が高くなってしまふ。その辺が改善されないと進まないと思われる。</p>
会長	<p>放っておけば、特定空き家になってしまい、代執行の対象になり、結局払わなければならなくなる。その場合、補助金は使えるのか。</p>
環境課長	<p>代執行の場合は、基本的には所有者に掛かった金額を請求するということになる。</p>
会長	<p>その前にやった方がいいということになる。</p>
環境課長	<p>管理不全空き家の調査を行うことで、広報等にも、掲載していきたいと思えますし、昨年度から、固定資産税の納税通知書に同封したチラシにも載せている。来年度はもう少し大きく、掲載する予定である。</p>
会長	<p>資料5の4ページ、管理不全空家等に対する措置の流れのところ で、これに関しては空き家審議会は報告のみとしており、その代わり 空き家対策会議において検討するとのことであるが、どのような体制 になるのか。</p>
事務局	<p>資料5の3ページにあるが、庁内関係課で対策会議を設置して、行 う予定であり、具体的には建設部、市民部、総務部を考えている。</p>
会長	<p>他にご意見等はございますか。</p>

	では続きまして、資料7の説明をお願いします。
事務局	資料7の説明
会長	19ページの行政代執行のところに、空き家審議会の開催・審議尾など触れていないのですが、理由はあるのか。判断基準のフローには記載がある。
環境課長	18ページの9(1)③鶴岡市空家等審議会からの意見聴取に記載している。旧ホテル除却の際も、特定空き家に決定する執行機関は、市になるので、皆さんよりご意見いただいている。
委員	19ページの略式代執行のところで、「略式代執行を行う場合は、市が負担する費用に対し、補助金などの税制上の支援を確保するよう努めます」との記載ですが、略式代執行において、仮に相続してない物件で、例えば、相続人が5人いて、その5人に等割で負担させることですか。
環境課長	この場合の財政上の支援というのは、略式代執行の場合は基本的に請求する方がいないという形になるので、そういう場合は国からも支援を受けられるということです。所有者がいる場合は、通常の代執行として、かかった費用は所有者に請求することになる。
委員	代執行は、旧ホテル以外で案件はあるのか。
環境課長	鶴岡市では、旧ホテルの1件である。基本的に代執行は、個人の所有権に対して、かなり制限をかける措置になるので、他の自治体でも多くはなされていない。 基本的に代執行になる前に、所有者に対応していただくことや、どうしても危険な場合は、応急措置等を行っている。旧ホテルの場合には、所有者不在であり、応急措置を10回以上も繰り返し行ってきて中で、県沖地震等もあり、周辺影響を考慮して踏み切ったものである。 個人の財産に制限を与えるということになるので、慎重に判断していかなければならないと考えている。
委員	特定空家に関する指導も今までないのか。
環境課長	特定空家については、指導・勧告を経て、代執行に至るものである

	<p>ので、市としては、そうなる前に条例の中で口頭・文書による助言として、所有者が対策を講ずるよう努めている。</p>
委員	<p>管理不全空家等の指導・勧告はどのくらい見込んでいるのか。</p>
環境課長	<p>今回の指導・勧告については、管理不全空き家の認定や措置として、鶴岡市の中でDランク空き家が約180件あり、新年度はその中で、まず30件、その後は年度ごとに、景観上や影響の高いものから優先して行っていきたいと考えている。</p>
委員	<p>空き家所有者の所在が不明なものもあるのか。</p>
環境課長	<p>所有者については、戸籍等で確認できるが、中には相続放棄の場合もあるので、そういう場合は所有者不在となり、一定程度はあるものと思われる。</p>
会長	<p>令和7年度以降の管理不全空家等の調査では、どのくらい管理不全空家等として認定になるのか、予測が分かれば教えていただきたい。</p>
環境課長	<p>管理不全空家等の調査は、Dランクを対象にしている。Dランク空き家は、住むことが困難な家とされているので、調査の中では結構な確率になると予測している。今回始めて調査を行うので、令和7年度は30件程度とし、調査の中でノウハウも習得・確認し、経験を積み上げながら、件数を増やしていきたいと考えている。</p>
委員	<p>特定空家として、所有者や相続人などは調査すれば分かると思うが、特定空家の中でも所有者不明な空き家も混在すると思う。略式代執行の対象になるのは、あくまでも所有者不明空き家としての区割りでのいいのか。特定空家の中には、所有者不明と所有者明確なものも混在している。</p>
環境課長	<p>相続がはっきりされていない場合もあると思われる。基本的に略式代執行の場合、所有者は公簿上いないものである。ただ、絶対にないとは言いきれないので、略式代執行の場合、官報に措置内容を掲載することになっている。</p>
委員	<p>ランドバンクにおいても、空き家の相談を受けており、相談件数も増えている。また、ランドバンク創設時より、まちづくりの仕組みを作りたいということで進めている。</p>

	<p>ランドバンクでは、所有者不明土地利用円滑化等推進法人ではあるが、何ができるのかということがはっきりしていない。</p> <p>過去のデータと併せて、これから空き家の数がどのくらい増えていくのか、ある程度推測していくことも非常に大事だと思っている。そのような中で、建築課からは毎年の解体数や、解体施工能力・解体数の伸び率などのデータも資料に追加していただきたい。</p> <p>団塊の世代の人たちが後期高齢者になって、昨年の出生数が600人を切っている。若者たちが鶴岡市を離れており、空き家を利用する若者がいない状況である。</p> <p>固定資産税を払うのであれば、解体した方がいいと思う方もいると思われる。</p> <p>この10年間の解体の実数を見ながら、今後の空き家の上昇傾向などを踏まえ、空き家数がある程度予測され、令和7年度の空き家実態調査やまた次の実態調査に反映できる可能性も考えられる。</p> <p>現在だけのデータではなく、未来に向けた空き家数や危険空き家数が増加する件数など、推測できる内容のデータを入れていただくようお願いしたい。</p> <p>鶴岡市全体を見て、年度別の解体件数の比較ができれば参考になると思われる。</p>
環境課長	<p>5年に1回の実態調査の中では、解体や利活用したことの数値は出せると思われるが、毎年の数値は出せることは難しいと思われる。</p>
建築課長	<p>解体の届出は出されるが、それが空き家かどうかは判断が難しいと思われる。</p> <p>届出の申請者が県外であれば、空き家であると推測されると思われが判断は難しい。</p>
委員	<p>一戸建ての解体が年間どのくらいあるのかを出していただきたい。</p> <p>その年によって増減がある。解体の施工能力があり、施工能力が追いつかないと空き家が増える原因と推測される。</p>
建築課長	<p>新築住宅の着工戸数が右肩下がりであり、令和3年で約380戸であったが、令和5年で約280戸と100戸近く減少している。毎年上がることはない。</p>
委員	<p>建設費が上がってきており、マーケットがリフォームやリノベーションにシフトしている。</p> <p>鶴岡市の人口を予測しながら、例えば、アパートの需給量などを考</p>

	<p>えたりもしている。そういう中では、建物の解体数は、指標としては有効と思われる。</p>
委員	<p>管理不全空家として認定した場合、相続放棄などにより所有者が不明な空き家の数値は出すことはできるのか。</p>
環境課長	<p>管理不全空家については、令和7年度より約30件調査し、指導や勧告前に、所有者の調査も行うので、所有者が不明な空き家は確定する。数値は調査してみないと分からない。</p>
委員	<p>おそらく、相続放棄する人は増えてくるものと思われる。法律改正により、放棄すると責任が免除になる規定になっている。固定資産税を増やすといっても、相続放棄していれば、結局それを取る人がいないのではないか。相続放棄には、相続後の3ヶ月の縛りはあるが、3ヶ月経過した後でも手続きはできる。これも一つの負債と見れば、この負債をかぶりたくないから、事後放棄の手続きは増える。</p> <p>所有者不明になると、略式代執行が増え、財政が圧迫され代執行に踏み切る予算がない。</p> <p>やりたくてもやれない実情として、解体の必要性について認識しているが、空き家の解体費用を300万も出して解体する人は少ないと思われる。出せるのであれば解体している。</p> <p>課税が上がる上がらないは別にして、人に迷惑をかけないように解体はしたいが、解体費を出せないのが正直な思いだと思う。そうなったときに、やはり補助金の充実性が必要だと思われる。</p> <p>補助金として、個人のための支援として出すことは難しいことは分かるが、まち並み全体のこと考えれば、解体してもらった方が、地域住民のためにもなる。</p> <p>お金の問題だと思われる。解体費用は上昇しており、補助金の限度はあるものと思われるが、補助金額の拡充も併せて検討の必要があるのではないか。</p>
市民部長	<p>空き家を解体したいが様々な事情でできないこと。一方では空き家実態調査のアンケートにおいて、空き家の管理方法や売却の方法など、手続きが複雑なため分からない方が多い傾向にあり、その役割としては、毎年実施の空き家相談会が有効と認識している。</p> <p>補助金については、市では財源確保も含めて拡充を検討している。全額市の負担になるので、様々な議論はあるが、近隣への影響や財産への悪影響を及ぼすなど切迫しているところを優先的に行うことで考えている。</p>

	<p>実例として、官公庁の事業で、湯野浜、湯田川、温海温泉の廃業した旅館等を解体して、新たに活用している事例もある。まちづくりの観点で活用策などの補助制度もあると思われるので、併せて検討していきたいと考えている。</p>
<p>会長</p>	<p>ほかにご意見、ご質問などありますか。</p> <p>ないようですので、これをもちまして協議を終了いたします。</p>
<p>4. その他 環境課長</p>	<p>井上会長、ありがとうございました。</p> <p>4. その他について、事務局からは特にございませんが、委員皆様より、何かございましたらお願いします。</p>
<p>5. 閉会 環境課長</p>	<p>ないようですので、その他を終了いたします。</p> <p>これをもちまして「鶴岡市空家等審議会」を終了とします。</p> <p>皆様、本日は誠に有難うございました。</p>