

亀井委員

まずは先日の台風 18 号もそうでしたし、地震もそうなのですけれど、一番私の住んでいるところでそういうときに心配になるのが空き家の倒壊なのですね。空き家が倒壊して二次被害が発生するのではないかとということで結構心配するので、そこを数点聞きたいなと思います。

この空き家対策、これから立法化があるのでなかなか突っ込んだ御答弁は頂けないのを覚悟の上でお聞きしますが、空き家対策における行政の役割というのは本当にこれから大事ですけれども、県や市町村の役割分担はどのようになっているのか。今現在の分かる範囲でお尋ねいたします。

住宅計画課長

今回、空家等対策推進に関する特別措置法案、これが議員立法によりまして今臨時国会に提出されるというふうに聞いております。この法案では、主に空き家の適正管理を促進するために市町村が地域協議会を組織して空き家の対策計画を作成し、当該計画に基づいて危険な空き家の所有者に対して是正指導や勧告等を行うことができ、従わない者には代執行を行うというスキームを盛り込んでいると聞いております。そして都道府県はこのような市町村の取組を支援する役割を担うものと承知しております。

亀井委員

少し場合分けをしながら各論に入っていきますので、お伺いします。この空き家問題がなかなか解消しない理由というのは幾つもあると思いますけれども、今日は 4 点ほど場合分けをしてお聞きします。

まず一つ目は固定資産税の軽減の問題です。大体 200 平米以上ですと 3 分の 1 ぐらい、200 平米以下ですと 6 分の 1 の軽減になるのですよね。ですからここで家を置いておいた方がよいという判断になってしまう。そこをやはり何とか解消しなければいけないというのが 1 点です。

もう一つは、建築基準法上の問題として、住宅の敷地というのは原則として道路と 2 メートル以上接しなければいけない。しかし私が住んでいる横須賀の本当に山の上の方に行きますと、すごく古い建物で、要はそういうところを考慮してない土地が多いのですよね。ここをどうするかという問題が二つ目としてある。

三つ目が、要するにどんどん相続をされているのですけれども、相続人と現在の登記名義人が違う。だから実際の本当の所有者が分からないという場合がある。それが三つ目の問題。

四つ目は、今御答弁いただいた行政代執行に関してですけれども、この行政代執行でも、行政が行政代執行をしたはよいけれども、ではその費用負担をしっかりと向こうに請求できるかという問題があって、なかなか行政としてもやりにくいという問題があるのですよね。

その他にもいろいろ問題があるのですけれども、これらの問題について、今、県が考えている、またこれから立法化が進んでいくであろう現状において考えられることについてお聞きします。

住宅計画課長

まず税の話ですが、これについては今回の臨時国会に提出される法案の中には明確にうたわれてなくて、これについては国土交通省と総務省で6分の1の軽減措置をどうするかということを検討する。次期の通常国会にその案を出そうというのを新聞紙上では承知しております。

それから、道路の接道がないというのは、これは全国的には確かにそのとおりで、全国的に非常に多いというふうに私も理解しております、これについては建築基準法の扱いの問題なので、それぞれの特例の許可を受けたりするような形で対応していかざるを得ないのかなというふうに思っております。

それから、所有者が不明の場合。これについては、今まで市町村の税務部局に情報があつたのに、それをオープンできなかった、聞けなかったという状況です。今回のこの特別措置法案では、その税務情報を、例えば市の空き家部局の担当者が税務部局に聞きに行ったら、渡してもよいというような仕組みになっておりますので、それら法案が通ってくると所有者の特定というのはかなり、今よりも飛躍的に進んでいくようになってくるのかなというふうに思います。

それからもう一つ、行政代執行の話ですが、これは確かに御指摘のとおりで、実際に行政側が壊すとすると150万円とか200万円弱ぐらいお金がかかります。費用が発生しているわけですから、当然、相手方に請求することができると思いますが、それが支払われるかどうかというのはまた少し別の問題なので、そこでちゅうちょする自治体はないとは言えないというふうに理解しています。

亀井委員

状況はよく分かりました。今の状況を踏まえた上で、本県として今現在できることを具体的に教えていただけますか。

住宅計画課長

現在、法案がまだ出てない状態ですから、またその法案が通って施行されるような形になってくれば、まずは市町村の計画づくりをうまく我々は現実的に支援していくのが必要であると。この計画をつくらないと、全て先ほど言った勧告もできないし、指導もできないし、行政代執行もできませんので、まずその市町村の計画づくりを側面的に支援していくというのが非常に大事だと思っております。

亀井委員

これ以上突っ込んでお話を伺いしても、今現在だとなかなか難しいなと思うのでこのぐらいにしておくのですけれども、もちろん立法化がこれからされると思います。立法化されてから皆さん方としてはしっかりと対応してくださると思うのですけれど、実際に事務とか、実際に動きをするのは広域自治体だったり、もちろん基礎自治体で、それは立法化されても。だから立法化される前にできることはしっかりと今から具体的に計画をしていただきたいなということを要望した

いと思います。

そして次の問題ですけれども、次は少しがらっと話は変わって、先ほども御質問ありましたけれども、マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部改正に伴う神奈川県手数料条例等の改正についてということで、先ほども御質問ありましたので、私からは各論に入って質問させていただきたいと思うのですが、概要はお伝えいただいた上で、例えば敷地売却決議、これに賛成して戻り入居を希望している区分所有者というのは、新しく建て替えたマンションを優先的に買い取ることができないといけないかなと思っているのですね。特になぜかといったら、今は高齢化が進んでいまして、県営住宅もそうですけれども、マンションもこれからどんどん高齢の方が住まわれるのかなと思うのです。そうすると、やはりここから出たくないという人がいて、少しの期間でも仮住まいしなければいけないということもあるので、そういう意味からすると、やはり優先的に戻れるようなシステムをつくらなければいけないと思うのですが、その辺はいかがですか。

住宅計画課長

戻り入居を希望した区分所有者に対しては、代替建築物提供等計画、こういったものがありまして、新たに建設されるマンションに入居することを前提にして仮住宅の提供とか、あっせんを受けることになるかと理解しております。

ただ、法案の条文を読む限りでは、優先的に買い取ることができるといった内容まで読み取ることは現在のところではできません。今後、国土交通省が作成するガイドラインの中で、そうした取扱いについて示されるものというふうに理解しております。

亀井委員

今のところに関連するけれども、これからは売却、建て替えに関して、今までは全員の同意ですとか、5分の4の賛成であったのが、大体賛成としては5分の4以上の賛成になっているわけです。やはりこういう高齢者の方で、どうしても嫌だと、要するに5分の4に入らず5分の1のところに入ってしまったけれども、結局、建て替えとか売却をすることになった場合は、その人たちは再入居というのは反対したから駄目だということにはならないと思うのですけれども、いかがですか。

住宅計画課長

この法律におきましては、敷地売却決議の集会を招集したものが、その決議に反対した区分所有者に対しまして敷地売却組合の公告の日から2箇月以内、かつ決議の集会の1年以内に敷地売却に参加するか否かを改めて書面で尋ねるような仕組みがあります。

そうしますと、決議に反対した区分所有者であっても、ここで売却する意思を表明することによりまして賛成者と扱われることとなりますので、そちらの方に戻ってくるというふうに理解しております。

亀井委員

まだ質問を続けますけれども、入居者の方々の気持ちに立って是非こういう制

度を運用していただきたいなと思うのです。あとは、例えば区分所有者という所有者だけではなくて、マンションにはやはり借受人、賃借人がいますよね。賃借人についてはどのような措置があるのか伺います。

住宅計画課長

法律上の枠組みでは、補償金とか移転料などの合計額を支払うような形になっております。

買受人であるディベロッパーが借家人の意向をよく聞いた上で、できるだけ希望に沿う住宅を用意すること、これは先ほど言った代替建築物提供等計画に定め、そしてそれを実行することになります。こうした内容について、法令にも書き切れないということで、国はガイドラインで定めるとしてしておりますので、県や市が実務面でしっかりとその部分については確認していくということになるかと思えます。

亀井委員

法外な要求をするような借家人はいるかもしれないのですが、その他の、ここがやはりよくて住んでいる借家人もいると思うので、そこは是非丁寧にお願ひしたいなど。先ほどの要望と同じようをお願いしておきます。

それと先ほどの空き家の話ではないですが、これからマンションの空き部屋が出てくると思うのですよ。もう人が高齢化して、今おじいちゃん、おばあちゃんが住んでいるところがなくなって、相続人がいないとか、相続人がいたとしても住んでいないとか、分からないとかという話です。そうすると、結構これから近い将来にはそういう空き部屋がどんどん出てきたときに、この5分の4という数字の母数に空き部屋も数に入るのかどうかというのが非常に心配ですが、そこはどうですか。

住宅計画課長

この5分の4の母数になるのは、まず区分所有者、そして敷地の権利を持っている方、あとは面積の割合である議決権といいますが、この三つの種類があります。ですから突きとめなくても区分所有者は必ずおりますので、そういった方が母数になるというのは間違いありません。

亀井委員

ですから、先ほどの話じゃないけれど、区分所有者が分からないということがあると思う。そうなったときは、結構このシステムを利用するのは難しいという話になりますかね。

住宅計画課長

非常に難しいとは思いますが、ただ、5分の4と5分の1という整理の中で不明な方が5分の1のところに入っていた場合にどうなるかというのはこれからの運用の仕方と考えていかなくてはいけないと思いますが、まずやはり明確でないとなかなか決議の集会も成立しなくなってくるので、非常にそういう意味では難しいかなというふうに思います。

亀井委員

是非そういうところも丁寧に御検討いただければなと思うんですよ。

ですから、このシステムがあるにしても、このシステムの土俵に乗れないというマンションがこれから多数出てくる可能性もあるので、その辺も御検討いただくことを要望して質問を終わります。