

会議録（要点筆記）

会議名	平成 30 年度第 2 回坂祝町空家等対策協議会
開催日時	平成 31 年 3 月 25 日（月）13 時 30 分から 15 時 00 分まで
開催場所	坂祝町役場庁舎 3 階 大会議室（西）
会議次第	1 開会 2 議長あいさつ 3 議題 (1) 県内市町村の空家等対策に係る支援制度について (2) 岐阜県の空家等対策事業に対する補助について ①岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱 ②岐阜県空き家総合整備事業費補助金交付要綱 (3) 特定空家候補について (4) 坂祝町空き家バンク制度実施要綱について (5) 農地付き空き家の下限面積について (6) 今後の予定について (7) その他 4 閉会
委員出席者	副町長（南山委員の代理）、石原委員、鈴木（友）委員、岡田委員、鈴木（勝）委員、吉田委員、片桐委員
議長	石原委員（坂祝町空家等対策協議会設置要綱第 5 条第 3 項の規定による代理）
欠席者	南山委員、竹内委員、佐藤委員、三品委員
事務局	産業建設課 兼松課長、三品係長、竹内主事
傍聴者数	1 名

1 開会

【事務局】

これより坂祝町空家等対策協議会を開催致します。議長の南山ですが、本日所用のため欠席とさせていただきますので、議長は副会長の石原委員に、町長の代理として運営要領に基づき、副町長が出席します。

2 議長あいさつ

【議長】

本日はお忙しいなか、お集まりいただきありがとうございます。事前に配られた資料の空家の写真を見ると、坂祝町には知らない廃屋のような空き家がたくさんあるのだなと思いました。（空き家の除却は）非常に大変な作業ではございますが、皆さんといろいろと進めていきたいと思っておりますので、よろしくお願ひします。

また、本会議の署名人は私と片桐委員とさせていただきます。

3 議題

(1) 県内市町村の空家等対策に係る支援制度について

【事務局】

内容説明

【議長】

何か質問・意見等がありますか。

【議長】

資料2の中について、坂祝町はもう額が決定しているのですか。

【事務局】

坂祝町はまだ決定していませんので、ここで皆さんに意見を頂いて、それを参考にさせていただきますつもりです。

【議長】

基本的には、3分の1なのか、2分の1なのかの補助率と上限額を決めるということですか。

【事務局】

そういうことです。できるだけ補助率も限度額も高い方が良いのですが、去年施行したブロック塀の補助と同じように、あくまで個人の財産に対して際限なく出すのは良くないとは思っています。

【片桐委員】

解体費用の下限額などは設定しないのですか。

【事務局】

そういった細かいことは要綱を作るときに決めていきます。実際には下限額の他に税の滞納がないかなどをブロック塀の補助要綱などと辻褄が合うようにします。

今回はあくまで情報提供なので、皆さんに状況を掴んでいただいて、次回に意見を募ろうかと考えています。

【片桐委員】

とにかく、財産があってもなくても、空き家のまま放置されるのが困るので補助金出すから壊してほしいという方向なのか、お金があるなら自分で壊すように指導するのか、どのような狙いで補助金要綱を作るのかが重要だと思います。

【事務局】

そのとおりですね。緊急で壊す場合は行政代執行で、そこまでいかないぐらいの空き家に対しては、先ほど片桐委員が仰っていた誘い水としても活用したいと思います。

【片桐委員】

先ほど行政代執行の話がありましたが、行政代執行の場合はこの補助は出ないんですね。

【事務局】

出ません。

【片桐委員】

ということは行政代執行で全額負担になる前に補助を使って撤去するように案内する狙いがあるわけですね。

【事務局】

そういうことです。

先般ニュースにもありましたが、代執行で費用を所有者から回収できる案件は全体の1割程度で、代執行に至る前に所有者に働きかけを行うことが大事だと思っています。

【議長】

空き家というのは、用途は関係ないのでしょうか。

【事務局】

そうです。例えば商店なども空き家に含まれるとは思いますが、自治体によって対象が異なります。なので議題には挙がっていませんが、坂祝町にとって公平性を保つためにどこまでを空き家として扱うかを皆さんに議論して意見を募りたいと考えております。

【片桐委員】

店舗だと、事業用資産として税法上の特別控除が受けられる関係で、個人の住居と分けて扱うべきだとは思いますが。

【事務局】

基本的には、空き家の条例の定義を順守するのが原則です。ただ、その中でもうまくいかないところについては、微調整を図る必要があると思います。

【議長】

建築の面から言うと、住居と店舗の割合で、何割以上が住居なら補助の対象とするなど、そういう条件にしてもよいかと思えます。

【事務局】

わかりました。一般の住宅ならともかく、個人の物でも事業用なら検討する必要があるということで、控えさせていただきます。

【議長】

具体的な補助額ですが、何万円が妥当なんでしょうか。

【事務局】

自治体によって、空き家の用途に応じて補助制度を別々に設けているケースがありますので、一律に何円が妥当なのか難しいところではあります。

なので、皆さんからいただいた意見等をこちらでまとめて、次回に活かそうと思えます。

【副町長】

今回の意見を踏まえて一度補助要綱を作って、その内容に対してまた意見を募るという繰り返しですよ。

【事務局】

そういうことです。例えば、ひとつの敷地内に複数の建物があった場合に全体で補助するのか、それぞれで補助するのかなど、実務的なことはどうするのか、まだまだ抑えるべき点はあると思えます。

(2) 岐阜県の空家等対策事業に対する補助について

【事務局】

内容説明

【議長】

この補助を活用すれば、所有者が100万円負担した場合に3分の1にあたる33万円が貰えるということですか。

【事務局】

そういうことではなく、市町村が交付した額の3分の1なので、仮に30万円を所有者に交付したら、10万円が市町村に交付されるということです。

(3) 特定空家候補について

【事務局】

内容説明

【副町長】(補足説明)

写真の状況を見ていただくとわかるように、どれもとても住める状況ではありません。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■の樹木は違う所有者のもので、それらをまた違う人が管理しているということもあり、特定空家に認定した後の指導が大変になるであろうと思います。■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■に写っている道路は、もともと通学路で、樹木の繁茂により通れなくなっているという現状です。

【事務局】（補足説明）

町長の意見としては、どの物件も特定空家に認定してから作業を進めた方がよいのではないかとのことです。またそれらをどうするかは皆さんに意見を出し合っていただければと思います。この他に、■■■■■■■■■■の案件の北側にも空き家があるのですが、こちらについては特定空家に認定していませんが、現在三品係長が地権者と連絡をとっています。このように、認定せずとも所有者と連絡がとれるという実例もありますので、最初から認定してしまうのか、前段階で調査をしたうえで認定するか否かを判断する方法もあるとは思いますが。

【議長】

補助要綱を作るときに聞けばよいことだとは思いますが、樹木については伐採までなのか、それとも伐根までやるのか。

【事務局】

行政代執行の場合では伐採までだと考えています。また、建物についても取り壊した後には更地までにはせずに、廃材をその場に置きます。

【議長】

どこまでを補助の対象とするのか、また樹木を伐採に留めるとなった場合に、しばらく経ってからまた樹木が伸びて苦情がくることが懸念されますので、そういったことをはっきりさせた方がよいかと思えます。

【事務局】

そうですね。それに関しては要綱作成の時に検討します。

【副町長】

県の補助要綱の中に、空き家の除却と廃材等の撤去及び処分に要する費用を対象とすると記されているので、それに合わせて作るとよいかと思えます。

【事務局】

そうですね。

特定空家の認定についてですが、今日この場で皆さんに判断いただければと思いますが、その判断の前にさらに調査をした方がよいのではないかということであれば、次回の協議会に向けて事務局で調査を進めようかと考えています。

【議長】

失礼な言い方かもしれませんが、この資料の写真では判断が難しいので、カラーでプロジェクターなどを使って何枚か見せていただくとありがたいです。特定空家の認定は慎重にやらないと、所有者に対して失礼にあたりかねますので。

います。また、特定空家の認定を町だけの判断でやってしまうのはよくないという観点があるので、他の市町村でも協議会で協議してから指導を進めていくことになっています。

【片桐委員】

立ち入り調査は特定空家に認定しないとできないということですか。

【事務局】

立ち入り調査はそうですが、従前の登記簿や自治会の情報など、法に抵触しない調査ならできます。

【鈴木（勝）委員】

私も皆さんと概ね同じ意見で、スライドか何かで空家の写真をカラーで見て、慎重に認定すべきだと思います。

【事務局】

皆さんの意見をまとめると、次回までにできるだけ事務局で調査を進めておいて、実際に見てまわってから審議して頂くということでしょうか。

【議長】

少し気になるのが、所有者の了解を得てから現地を見に行くのでしょうか。所有者が知らないところで我々に空き家を見られるのは気分が良くないのではないかと思います。

【片桐委員】

直接見に行く時間ももったいないので、プロジェクターなどで見るのはだめなんですか。

【事務局】

衛生上の臭いとか、虫が湧いているとかはどうしても現場に行かないとわからないので、車に乗りながら、車窓から見るだけでもいいので、直接見てほしいです。

【議長】

ではそのようなかんじにしましょう。

(4)坂祝町空き家バンク制度実施要綱について

【吉田委員】

内容説明

【事務局】（補足説明）

最初にも説明しましたが、補助金は除却と取得と改修の3種類があります。除却に関しては産業建設課が担当しますが、取得と改修については定住促進の意味が強いので、総務課が担当することになっています。この資料を見てもわかるように、加茂郡は補助制度を設けている市町村が多いです。また、取得と改修の補助についても、除却と同じようにご意見を頂けたらと思います。

【議長】

空き家バンクの登録が増えれば、移住したいという人の他に、空き家を活用して何か事業をしたいという人も出てきて町が発展するので、良い補助制度を作ってほしいと思います。

【事務局】

次の議案にも関わるのですが、いろんな活用をしようと思ったときに、空き家バンクの登録を条件に補助金を出すというのがありますので、そういう意味で空き家バンクという制度は重要だと思います。

【議長】

細かい話ですが、月一や年に一回掃除だけして帰るといような空き家を登録するのが理想なんですよ。

【事務局】

そうですね。それがいいですね。

【副町長】

いろんな形でリフォームしても、使える状態であるかという判断はホームページだけでは難しく、取得希望者が実際に現場を見ないとわからないと思います。また、ネットで複数の人に見てもらっても、人同士のつながりを大事にしていかないと空き家は動かないというのは今までいろいろやってきた中で感じたことです。

【事務局】

実際に数件ほど空き家を紹介してほしい旨の問い合わせがあるので、結構需要があるのかなという気はします。

【副町長】

区画整理が進んでいないような、道路が狭くて家が建てられない土地が結構ありますので、そういった利活用が難しい土地も柔軟に対応できるように空き家対策を進めていくべきだと思います。

(5) 農地付き空き家の下限面積について

【事務局】

内容説明

【片桐委員】

農地付き空き家というのは、空き家バンクに登録した空き家に農地が付いてくるという話なのか、農地は自分で探してくるという話なのか。

【事務局】

農地が付いている空き家をどうするかという話です。

【片桐委員】

それは敷地にくっついているのではなく、離れたところにある田畑も対象になるのか。

【事務局】

そこが難しいところです。空き家の目の前にあるならまだしも、農地が別の市町村にあったり、数十メートル離れたところにあるなど筆が連単していない農地についてはこれから考えさせてください。

また参考までにお話ししますが、仮に農地付き空き家を取得しても、農地法で3年間は農地転用できないことになっています。逆に言えば、3年待てば自由に建物が建てられるようになるというリスクも伴います。

【片桐委員】

10㎡の宅地内農地とはいっても、普通の一軒家の空地でやっている畑と同じことではないか。

【事務局】

実際にはそれでいいのですが、分筆されずに宅地と農地が混在する敷地だとしても農地法の対象にはなるので、それも一つの課題ではあります。

【副町長】

値段にもよるのではないのでしょうか。宅地の部分だけ買うのと、農地として買うのとでは大きく変わると思いますし、農地法にかかってくるなら宅地に変えなくてはいけないという状況もあるので、あくまで農地として買えるという魅力があるのかなと思います。

【事務局】

それを見越して、今は離れは要らないけれど、離れを作るのに丁度いい農地がくっついているから、3年待って農地転用をしようというように考えれば地価は安いですね。なので考えれば考えるほどこの話には裏があります。この問題を考えなくてはいけない農業委員会は辛いですが、それでも人を増やすために他の市町村もやっていることなので、坂祝町も同じように対策をたてておかなければならないと思います。

【議長】

逆に大きい農地に規制をかけたいですね。10から20㎡ぐらいの小さい農地なら問題ないですが、1,000㎡を超えるような大きな農地を買った人が、本当に農業をやるのかどうかが心配です。

【事務局】

本当に農業をやってもらえるなら、農家が減少している今、斡旋してでも担い手としてやっていただきたいです。ただ、農業をやらずに大きな農地を取られると、本当にやりたい人ができなくなってしまう恐れがあります。

【議長】

そのへんは農業委員会に任せるとして、小さい面積から認定してもらえるように法的に何とかしてもらいたいです。

【事務局】

実際には農業委員会で下限面積を決めて、その範囲内で空き家を登録しようと思っても、農業委員会が不適切と認定すれば登録できないことになっています。

【議長】

要望としては、下限が低ければ低いほど良いと思います。

【片桐委員】

新しい人に住んでもらえればその分税収が増えるので、農業委員会さんがやりやすいようにやっていただければ良いと思います。

(6)今後の予定について

【事務局】

今後の予定ですが、特定空家についてももう少し詳しく事務局で調査しますので、短いスパンで申し訳ありませんが、また2、3か月以内に召集させていただきます。

(7)その他

【事務局】

事務局としては特にありませんが、委員の皆さんで何か報告することはありますか。

【鈴木友美委員】

今後の日程なのですが、できるだけ早く日程を決めてほしいです。

【事務局】

わかりました。では先に日時を決めてから資料の準備に入りますので、また日時だけでも早めに報告します。

4 閉会

【事務局】

ではこれにて空家等対策協議会を閉会させていただきます。本日は長い時間ありがとうございました。

15時00分閉会