

会議録（要点筆記）

会議名	令和元年度第1回坂祝町空家等対策協議会
開催日時	令和元年6月25日（火）13時30分から16時10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 会長あいさつ 3 議題 (1) 特定空家候補の視察について (2) 空家等対策の除却に係る支援制度について (3) その他 (4) 今後の予定について 4 閉会
委員出席者	柴山委員、石原委員、竹内委員、鈴木（友）委員、佐藤委員、三品委員、山口委員、吉田委員、片桐委員
議長	柴山委員
欠席者	岡田委員
事務局	産業建設課 岩井課長、三品係長、竹内主任
傍聴者数	0名

1 開会

【事務局】

本日は暑い中お集まりいただきありがとうございます。これより、令和元年度坂祝町空家等対策協議会を開催致します。まず始めに会長の柴山町長よりご挨拶申し上げます。よろしくお願いいたします。

2 会長あいさつ

【会長】

4月30日から町長に就任した柴山です。よろしくお願いいたします。今日は特定空家候補を5か所現場視察していただいた後にまた会議をするという変則的な日程になりますが、とても良い天気ですので、熱中症には十分気を付けてください。また、これから台風などの災害に見舞われるような季節を迎えますので、十分な空き家対策がとれるように皆さんに空き家の状況を見ていただきたいと思います。

【事務局】

ありがとうございました。また今回からも皆様におかれましては、昨年度から引き続き委員に委嘱しております。また、今年度から異動により可茂消防事務組合 中消防署長の鈴木さんから山口さんに委嘱しました。委嘱状については既に渡しておりますので、あいさつをお願いいたします。

【山口委員】

可茂消防事務組合の中消防署長の山口と申します。4月から署長になり、協議会の委員を引き継ぎましたので、これからどうかよろしくお願いいたします。

【岩井課長】

私もですが、この4月から異動で産業建設課長になりました、岩井と申します。何卒宜しくお願いいたします。

【事務局】

本日の協議会でございますが、先ほど町長のあいさつでもあったとおり、一旦特定空家候補を見に行った後、ここで会議をするという流れになっておりますので、よろしくお願いいたします。

【議長】

それでは、委員の出席について事務局より報告してください。

【事務局】

はい。報告します。委員総数10名のうち9名の出席です。

【議長】

事務局の報告のとおり、委員総数10名のうち9名の出席です。坂祝町空家等対策協議会設置要領第6条第2項の規定では、委員の過半数である5名以上の出席をもって成立することとなっておりますので、本総会は成立することを報告します。本日の議事日程は予め、

配布した通りです。それでは本会議に先立ち、会議録記名人2名を選出したいと思います。坂祝町空家等対策協議会運営要領第6条第2項の規定により、会長及び会長が指定する出席委員1名をお願いすることとなっておりますので、会議録署名者を鈴木委員をお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

【会場】

(異議なし)

3 議題

(1)特定空家候補の視察について

【会場】

(視察のため移動)

【竹内委員】

(視察後、会場にて)先ほど候補を見させてもらって、持ち主がわかるものについては、壊すように何かしらプレッシャーを与えれば、先に進むのではないかと思いました。空き家そのものの数はたくさんあるので、特定空家候補と合わせて利活用も並行していった方が良くと思います。

【三品委員】

例えば土地と建物がそれぞれ他人のもので、建物の所有者がわからないときに土地の所有者になんとかしてもらおうように指導することはできないのでしょうか。また、最初に見た空き家の固定資産税の課税状況はどうなっていますか。

【事務局】

課税状況は調べていませんので、次回までに調べます。

【佐藤委員】

自分の仕事でもある話ですが、相続をしっかりとやらないと、更地にしても売買ができないようになっています。なので、先ほどの空き家が登記されているかも含めて調べてほしいと思います。

【石原委員】

とりあえず視察した特定空家候補については、課税状況や持ち主など可能な範囲で調べて、利活用ができるか調べた方が良くと思います。

【竹内委員】

視察した空き家は、全部解体するというのでしょうか。

【事務局】

今回見ていただいた特定空家候補は、前に実施した実態調査を基に、道路に隣接していたり、近隣から苦情が多いなど問題がある空き家を■■に絞ったものです。空家対策法ができて町の方から指導する責務が生まれた中で、特定空家に指定するような建物がありながら、それを放置して事故が起こったら町が一部責任をとらなくてはなりません。この■■の候補は事務局で特に酷いと判断したもので、事務局としても更地にしたいとい

う思いが強い物件ではあるのですが、特定空家に指定して最終的に代執行で更地にするほどの物件なのか、指定せずに所有者に指導して、反応をみながら随時対応していくという方法をとるべきかなど、皆さんから意見を伺いたいと思います。

【竹内委員】

これら■■すべて苦情が来ていますか。

【事務局】

一番住民から心配の声があがっているのは最後に視察した空き家です。■■■の空き家は、隣の道が通学路で木が邪魔だと苦情が来ていて、最初に見た空き家は崩れた家屋の一部が隣の水路に落ちたことがあって、■■■■■に支障がでるのではないかと心配の声を頂いたことがあります。

【竹内委員】

空き家を処分したいという思いはあるけれど、お金がかかるからできないという悩みが大きいですね。

【事務局】

次の議題で話しますが、壊す費用を補助する要綱を作って、多少壊しやすくなるようにしたいとは思っています。

今日この■■を見ていただいて雰囲気などが分かったと思うんですが、後に立ち入り調査をして、結果をもとに特定空家に認定するべきか判断しても良いかと思います。ただ、特定空家に認定してしまうと、最終的に町のお金で壊さなければならなくなります。

【竹内委員】

特定空家の認定はこの協議会でしますか。

【事務局】

事務局の方から特定空家の案を出して、この協議会で判断をするという流れです。また、立ち入り調査は一部だけでよいのではないかとか、立ち入り調査の結果をもとにまた認定の判断をしたいというような意見を頂けたらと思います。もし、見た目だけで特定空家に認定してしまうと、所有者に理由を聞かれたときに説明がしづらいので。

【議長】

とりあえず今日皆さんに見ていただいた■■については、これから事務局の方で立ち入り調査などを経て、また皆さんに協議を諮るということによろしいでしょうか。

【会場】

(異議なし)

【竹内委員】

期限はどうしますか。

【事務局】

次回の協議会の日程をまた相談させてもらって、それまでには調査を進めます。

【竹内委員】

これから台風シーズンに入りますので、それまでにはなんとかしたいですね。

【事務局】

最悪、この作業が間に合わなかった場合は緊急安全措置として町が対応できるようになっています。建物すべてを壊すとまではいかないとは思いますが、雨樋だけを除却するなどの対応をしていくかと思います。

【三品委員】

今回の視察で所有者が判明した空き家については、これから何かアクションを起こすんですか。

【事務局】

立ち入り調査をする以上、所有者に通知することにはなっています。

【山口委員】

もし所有者と連絡がついたときに、所有者がこれから壊しますと言った場合はそれで終わりということでしょうか。

【事務局】

そういうことになります。

【議長】

所有者の意向も大事かもしれませんが、周りの住民にとって安全であるかという観点も取り入れて、早急に対応することでまとめてよろしいでしょうか。

【会場】

(異議なし)

(2) 空家等対策の除却に係る支援制度について

【事務局】

内容説明

【議長】

この資料の補助要綱の案は隣接する市町村を参考に作成しましたが、それに対して何か意見等ございますか。

【竹内委員】

もし敷地内にブロック塀があったら、ブロック塀はブロック塀で補助が貰えるということですか。

【事務局】

ブロック塀の補助を既に受けた場合は対象にしないようにしようとは思っています。

【議長】

この補助は塀と樹木と家屋すべてが対象ということですね。

【事務局】

そうです。既にブロック塀の補助を受けていた場合はブロック塀のみを対象としないということなのです。

【竹内委員】

そうすると、先にブロック塀の補助で撤去して、時間を置いてから空き家の除却補助を受けるのは良いということになりますか。

【事務局】

そういうことです。紛らわしいですが、同時に両方の補助を使ってブロック塀を除却するのは対象としないということなのです。

【鈴木委員】

対象事業にある、同一敷地内の建築物等を除却することと、ブロック塀の補助はどのような関係にあるのでしょうか。

【事務局】

ブロック塀の補助は空き家でなくても、住まれている住宅の道沿いにあるブロック塀が危険だという理由で補助を出していて、この空き家の除却補助は一年以上使用していない空き家をさらに放置すると特定空き家になり得るので、その前に除却してもらおう誘い水としての目的があります。

【議長】

とにかく空き家だけが対象ということですね。

【事務局】

そうです。

【三品委員】

■■■に視察した空き家は樹木に覆われていたけれども、隣の通学路沿いのブロック塀も危ないなと思いました。そういう場合はブロック塀の補助の申請をすればよいということですか。

【事務局】

それは空家除却の方でも良いですし、ブロック塀だけ除却という方法でも良いと思います。もし、所有者が一気に全部除却するという事なら、空き家の除却補助だけ利用します。

【議長】

ブロック塀と分けて撤去するのではなくて、敷地内のものをすべて撤去する事業を対象にしないと、ややこしくなってしまうのではないのでしょうか。

【事務局】

確かにそうですね。

【竹内委員】

所有者としては少しでも多く補助を貰いたいわけで、それぞれの補助を利用したいと思うのではないのでしょうか。

【片桐委員】

例えばブロック塀も含めて一気に除却して120万円掛けるのと、それぞれで除却して補助を満額貰うのとでは後者の方が得なので、どこまで補助を認めるかどうかですよね。

【石原委員】

案件ごとにこの協議会で判断するというはのでしょうか。

【議長】

別々で補助を貰った方が得ではありますが、今の空き家対策のことを考えると、すべて一体で考えなくてはならないと思います。

【竹内委員】

行政が撤去費用を負担するのは、所有者がわからない場合のみですか。

【事務局】

わからない場合は財産管理人をたててもらうなどして、なんとか費用を回収する方法を探ります。

【片桐委員】

自分で壊すなら補助を出すけれど、代執行の場合は全額負担してもらおうということですよ。

【竹内委員】

代執行に対して、県からは補助はもらえるんですよね。

【事務局】

所有者がわからない場合のみ貰えます。

【竹内委員】

この除却補助は町の単独事業になるのでしょうか。

【事務局】

単独事業にはなりますが、町が補助した額の3分の1を県から貰えます。

ブロック塀と空き家の補助の住み分けについてですが、ブロック塀の補助要綱には居住要件はなかったと思うので、それを追加して、1年以上住んでいない空き家なら空き家の補助を利用するというようにしようと思います。

【竹内委員】

同一敷地内に新しく家を建てて、前に住んでいた家が空き家になって1年経ったという場合は、この補助は適用されないですよ。

【事務局】

新しい家も除却すれば適用はされます。

【石原委員】

1年経ったかどうかよりも、特定空家に認定されないと補助を受けられないのではないのでしょうか。

【事務局】

近隣の市町村では特定空家に限定した補助になっているところもありますが、坂祝町はまだそこまでの条件をつけるかどうかは決まっています。

【片桐委員】

空き家の定義は1年以上使用していないことになっているかもしれませんが、補助を出す条件は5年とか10年などにしてはどうでしょうか。

【石原委員】

どれだけ危険を及ぼすかどうかによるのではないのでしょうか。

【事務局】

川辺町では、老朽度判定基準表という表を使って、一定の基準以下の空き家に補助を出すというやり方になっています。

【竹内委員】

同一敷地内すべてを更地にしないと補助が貰えないとなると、空き家を壊しづらくなってしまいうらうし、空き家ごとで老朽度を判定して補助を出すかどうかを決めないと、空き家がどんどん増えていくと思います。

【事務局】

壊さない方が得ということですよ。

【竹内委員】

そうです。所有者からすれば、補助が出るなら壊そうという気持ちに多少なりともなると思います。

補助対象は最初に緊急性のある特定空家に限定してから、町内の空き家の老朽度をひとつずつ調べて、補助対象かどうか判断しないと難しいと思います。

【議長】

居住していなくても、物置として使用していれば空き家にはならないんですよ。

【事務局】

物置代わりでも空き家にはなりません。

【竹内委員】

■■■に視察した空き家は農機具が置いてあったから使用しているということではないのですか。

【事務局】

今も使用しているかどうかは所有者に聞かないとわかりません。

【議長】

これに限らず、隣接する市町村でもいろんなケースがあります。例えば、広大な土地を持っている老夫婦が屋敷のような家に住んでいて、その子供が夫婦で隣に家を建てた後に、おじいさんが亡くなって、残ったおばあさんが子供の家に移り住むことになった後、空き家になった屋敷を壊そうにもお金がかかりすぎて壊せない場合に、補助制度があると

動いてくれるということもありますよね。また、同じケースでも、残った屋敷を物置として使う人もいますので、特定空家の認定は難しいと思います。

特定空家の認定については、資料の中にあるようなチェック表などのしっかりした基準でないとフェアではありませんよね。

【石原委員】

言葉は正しいかどうかわかりませんが、特定空家とまではいかない準特定空家の基準を設けて、それに対して補助を出すというのも良いかと思います。ただ、運用が難しいとは思いますが、近隣の市町村を参考にしながら案を作ると良いと思います。

また、とりあえずは空き家になったばかりの家はすぐに壊したいという所有者はいないでしょうし、まずは危険な空き家に働きかけができるように補助を出す基準を作ってほしいです。

【議長】

そもそも空き家対策というのは、坂祝町がどうしたいかによって違ってくると思います。坂祝町が補助をどれだけ出すかどうかはこの協議会で決めるとして、町費をどれだけ使っても町民のためにやろうと言えるか言えないかのデータが欲しいです。また、皆さんは町民の代表的な意見を言ってもらえる人達ですので、この空き家対策にもっとお金をかけてもよいというのであれば、行政もそれなりに検討します。

【竹内委員】

使わない空き家は利活用して、危ない空き家はひとつでも減らしたいというのが皆さんの思いですし、補助があれば空き家対策が前進すると思います。

【鈴木委員】

要綱の許可事業の位置づけなんですけど、特定空家に認定してから指導を行い、最終的に代執行で壊して費用が回収できないという事態になる前に、所有者自身のお金で壊してもらうように促進するための要綱であるという位置づけは維持したほうが良いと思います。なので、特定空家が対象でも良いとは思いますが、それよりも軽い基準で運用してもよいと思います。

【事務局】

ではいろいろと意見を頂きましたので、また整理していきます。

【三品委員】

県からの補助がちゃんと貰えるように補助を考えないといけませんね。

【事務局】

その要件は緩やかで、市町村が空き家の除却に対して補助を出すということであれば良いということになっています。

(議長及び竹内委員は所用のため退室。)

(3)その他（農地付き空き家の下限面積について）

【事務局】

内容説明

何か質問等ございますか。

【片桐委員】

意見も何も、もう農業委員会で決まったことなので、情報共有程度だと思えばいいですよね。

【事務局】

そうですね。

その他何か質問等ございますか。

【石原委員】

美濃加茂市の空き家バンクのホームページを見たんですが、登録が50件ほどしかなく、不動産会社の方の物件が多い状況になっています。美濃加茂市ですらそんな状況ですので、空き家バンクをこれからも運営していくのなら、空き家を登録しやすい環境を作ってほしいと思います。

ちなみに坂祝町の空き家バンクはどのような状況でしょうか。

【吉田委員】

正直そこまで力を入れていませんが、借りたいという人が1件だけあります。現段階では登録しても特にメリットがないので、売りたい空き家を登録してもらうのは正直難しいです。なので、今年度中に改修の補助を県から貰えるように計画しているところです。

【片桐委員】

特定空家の今後の流れなんですけど、この■■■についてはこれから接触するということですか。

【事務局】

実態調査の時に所有者がわかった物件についてはアンケートを送ってしまっていて、その中で一部返事が来たというだけで、まだ直接のやり取りはしていません。

【片桐委員】

これから立ち入り調査をしていく際に、補助要綱ができていないと、自分で壊してもらうように指導するのが難しくなると思います。もし補助要綱ができていれば、立ち入り調査で所有者と接触したときに、補助を使って自分で壊してもらうように話を進められると、特定空家に認定しなくてもよくなるはずですので、スピード感をもって要綱を作成したほうが良いかと思います。

【事務局】

わかりました。除却補助の要綱はこちらで素案を作って、また委員の皆さんに書面で意見を募るなどしていきたいと思いますので、またご協力のほどよろしくお願ひいたします。

本日は長時間にわたり、ご協議いただきありがとうございました。また次回もよろしく
お願いいたします。

16時10分閉会