

会議録（要点筆記）

会議名	令和元年度第2回坂祝町空家等対策協議会
開催日時	令和元年9月3日（火）13時30分から15時20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) 坂祝町老朽危険空家等除却補助金交付要綱について (2) 特定空家候補の調査結果について 4 閉会 5 その他、今後の予定について
委員出席者	柴山委員、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	石原委員、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】

これより、令和元年度第2回坂祝町空家等対策協議会を開催致します。本日はお忙しい中お集まりいただき誠にありがとうございます。それでは次第に沿って進めさせていただきます。開催に先立ち、柴山町長よりご挨拶をいただきます。

2 会長あいさつ

【会長】

今日の議題につきまして、坂祝町老朽危険空家等除却補助金交付要綱の案の検討をお願いしたいと思います。暑さが過ぎ去ったかと思ったらまた暑くなったという日が続いておりますので、体調管理に気を付けていただきたいと思います。よろしくお願いします。

【事務局】

ありがとうございました。続きまして、お手元に配布した資料の確認をさせていただきます。上から順に、協議会次第、席次表、資料1 空家除却補助金交付要綱について、資料2 特定空家候補の調査結果について。以上でございます。不備がありましたらお申し出ください。よろしいでしょうか。それではこれより進行を会長の柴山町長にお願いします。

【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8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8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、会長及び会長が指名する出席委員1名にお願いすることとなっておりますので、会議録署名者を佐藤委員に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) 坂祝町老朽危険空家等除却補助金交付要綱について

【事務局】

(内容説明)

【議長】

何か意見、質問等ございますか。

【竹内委員】

要綱の第3条に括弧書きで法人が所有するものは除くとありますが、小さい工場でも対象外ということでしょうか。

【事務局】

狙いとしては、個人が持っている建物については、資産価値的に誰も住まないことから支援の対象とすべきではないかと思いました。法人の場合は工場ないしどういう状態で持っていたとしても、資産価値があると思って取得されている建物に対して補助を出すとなると、かえって資産価値を上げることになるのではないかと、とりあえず案として対象外にしました。

【竹内委員】

基本的には、危険だからという理由で壊してもらうための補助だから、小さな工場でも壊せるようにしたほうがよいのではないか。

【事務局】

法人の建物でも、個人の名義で所有すれば補助の対象になりますのでどのように区別するのか、意見をいただけたらと思います。

【竹内委員】

一口に法人といっても大きな会社もあるので、どのように区別するのか難しいところですね。

【事務局】

例えば、工場跡地を空き家になっているという現状を把握したうえで取得して、更地にするために補助を出すというのはどうかと思ったのがそもそもの始まりです。

【三品委員】

30万円貰えるとはいっても、■■■■■■■■のような所だと数千万掛かるからそこまでの足しにはなりませんよね。

【竹内委員】

小さい倉庫とかなら100万円くらいで更地にできるからいいんですけどね。

補助の対象は平米数で判断してはどうでしょうか。

【事務局】

第2条第1項に「老朽危険空家等（その家屋の附属物も含む。）」と書いてあって、これは壊れそうな建物一軒だけでなく、一区画をすべて更地にすることを念頭に置いています。例えば、同じ敷地内の倉庫を残しておくと、数年後にその倉庫が壊れていったときに2度目の補助を出すというわけにもいけないので、1回目ですべて撤去してもらうという考えで作ってあります。

【竹内委員】

特定空家に認定されないと補助を受けられないんですよね。

【事務局】

そういうわけではなく、特定空家と思われる空き家の中で、別表の判定表で採点して、100 点以上になった特に危険な空き家を対象としています。

【竹内委員】

例えば、本宅と離れがあって、ボロボロになった離れを壊したいという場合に、敷地内すべてを更地にしないといけないから、本宅も壊すことになるんですよね。

【事務局】

そうですね。全部を壊すと費用がかさむのでボロボロになった建物だけを壊したいという申請者には、管理をするように指導することになると思います。

この要綱は、本当にどうにもならないような空き家を壊してもらうことを想定していますので、少し直すだけで資産価値が生まれるような空き家は、判定表で 100 点以上にならないかと思っています。

【竹内委員】

基本的には指導・勧告して、所有者が壊すためのお金をちょっとでも欲しいという場合に補助を出すということですね。

【事務局】

そういうことです。

町の条例で、特定空家等に認定したうえで助言・指導からしていきますが、その際に立入調査をすることを所有者に連絡したときに、補助を使って撤去してもらうように誘い水として運用できたらと思います。

【片桐委員】

少し話が戻るかもしれませんが、この町の補助金交付要綱の上に、県の補助制度があったと思うんですが、県の補助制度は法人の建物も対象になっているのでしょうか。

【事務局】

前々回の協議会で配布した資料の中に、岐阜県の市町村が実施する補助事業の支援制度がありまして、その中の「岐阜県空家除却費支援事業費補助金交付要綱」において、対象となるのが「市町村が実施する空家除却支援事業」なので、具体的な要件等は問われていません。

【片桐委員】

おそらく狙いとしては、空き家になっても税制面で住居さえ残っていれば税金が安くなるという理由で空き家を残す人が多いから、補助金を使って壊してもらうということだと思います。また、法人の場合だと住居のような税の軽減がないので、税収をあげるという狙いなのか、危ない空き家は補助を使って壊すという狙いなのかをはっきりさせないといけないかと思っています。

【竹内委員】

今日の議案のその他の時に言いたかったんですが、防災ではなく、減災という考えで、空き家を作らないようにするべきかと思っています。

空き家を壊すと税金が高くなるからそのままにするという所有者が多いし、特に都心だと税金が高くて払えないという実態があって、そういった税金が高い空き家に対して補助を出している自治体もあります。町の目的としては、個人の空き家をただ更地にしたいということでしょうか。

【事務局】

目的としては、更地にすることで売買がしやすくなるという狙いがあります。

【鈴木委員】

今目的の話が出たので言っておきたいんですが、空き家対策促進法の第1条に目的が書いてあって、そこには空き家を放置すると危険だから壊すとあります。その目的を鑑みれば、補助対象から法人の建物を外すのはどうかと思います。

ただ実際問題として、法人が持っている大きな建物に対して30万円補助するとは言っても、そこまで助けにはならないから申請もされないのではないかと思います。なので、法人は対象外にせずとも弾かれると思うので、町の狙いに沿うよりは、対策法の目的に合わせた方が良いと思います。

【竹内委員】

この補助を使って壊す法人といたら、有限会社とか個人の会社ぐらいではないでしょうか。

【鈴木委員】

実際に相談に来られる業者の方で、お金がなくて破産の申請もできないというところもあって、そういった会社に30万円補助してもどうにもならないかと思っています。

【議長】

とりあえず今回皆さんからいろいろ意見を頂きましたので、また次回までに案を練り直してくるということによろしいでしょうか。

【竹内委員】

後は法人を含めるかどうかなので、もうここで決めてしまった方が良いのではないのでしょうか。

【事務局】

他の市町村の要綱を見ると、法人についてはまちまちなので、坂祝町の方針次第だと思いますが、皆さんの意見では法人も対象にするべきということなので、この案の法人の部分については外すことにします。

ただ法人も対象にすると、借家を持っている人が事業者に貸し出すという運営をしていて、経年でボロボロで借りたい事業者もいなくなったから更地にしたいというケースでも補助を出すのかと思うところはあります。

【竹内委員】

それは仕方ないと思います。そういう借家でも誰も使わなかったら空き家になるわけですし、むしろ壊してもらってまた新しく建ててくれた方が良いと思います。

【鈴木委員】

要綱の第3条第6項に宅地建物取引業者等は除くとあるので、先ほどの借家のケースは大丈夫ではないでしょうか。

【片桐委員】

個人はともかく、法人が事業用資産として所有している建物に対して補助を出してよいものかということを知りたいわけですね。

【事務局】

そういうことです。

【三品委員】

個人で所有しているならいいんですが、不動産業で売買のために空き家を買って、売れるようにしたいから更地にするのはだめということですね。

【佐藤委員】

確かにそういう目的のものはだめだと思います。

【鈴木委員】

あまり税金のことは詳しくないんですが、事業用資産と個人用資産とでは何が違ってくるのでしょうか。

【事務局】

個人用資産だと、生活のために所有しているという解釈で、事業用資産となると、収益を上げるために所有している建物になります。なので、今はボロボロでも、過去に収益をあげていた建物なら、その収益で管理するのが本来の事業のサイクルだと思うので、それでも補助を出すべきか確認をとりたいと思います。

【片桐委員】

不動産収入がマイナスになると、そのマイナス分を他の収入に充てられるという税の優遇措置を受けているのに、町が補助するのはどうかということですね。

【事務局】

空き家によって形態は色々だと思うんですが、変な縛りを付けずに、ただ危ない空き家はとにかく壊してもらうという方向で修正したいと思います。

【佐藤委員】

空き家の審査は誰がやりますか。

【事務局】

審査は職員でやります。

【鈴木委員】

これは結局、補助金を貰おうが貰わないが、最終的には特定空家に指定して代執行で壊すと費用を回収しなくてはならないので、なんとか費用を抑えるために補助を使って自分で壊してもらうという目的なら、事業用資産はだめだとかは考えなくても良いかと思います。

【事務局】

もう少し聞いておきたいことがあるんですが、申請者は建物の所有者に限定しています。それで、土地と建物の所有者が別という場合だと、土地の所有者が申請できないことになるんですが、それについて意見を頂けたらと思います。

【竹内委員】

建物の所有者が嫌だと言ったら壊せないですね。

【事務局】

建物の所有者が壊す分には土地所有者の同意は得なくてもよいと思うんですが、土地の所有者が建物が邪魔だから壊したいと思っても、建物の所有者からしか申請できないようになっています。ただ、建物の所有者が不明で、土地所有者が壊したくても壊せないというケースは想定できるので、その場合にどうするのが妥当でしょうか。

【鈴木委員】

そもそも、土地所有者が自分でお金払ってでもいいから壊したいという状況は存在するものでしょうか。

【事務局】

一応■■■■■■■■■■の空き家を想定しているんですが、その土地所有者は何代も前から引き継いで所有していて、建物の所有者がどんな人なのか把握していないという状況です。もし同じ状況で土地所有者が壊れかけの建物をなんとかしたいと思ったときに対象にした方がよいのかなと思った次第です。

【鈴木委員】

法律的にそれはできないですね。

【事務局】

例えば土地所有者が建物の所有者に同意を得て申請するのはいいんでしょうか。

【鈴木委員】

それなら可能です。ただ思うのが、共有名義の建物の場合は大変だと思います。相続登記がされずにずっと放置されてきた空き家の所有者が壊そうと思っても、所有権が160分の1しかないことがありますし、法律上は3分の2以上の持ち分がないと処分の決定権がありませんので、そことの整合性はどうするんでしょうか。

【事務局】

撤去は全員の同意を得ることを条件にしているので、相続人が160人いたとしても、その160人全員から同意を得ないといけないことにはなります。

【竹内委員】

先ほどの土地所有者が壊したくても壊せない場合でも、なんとか別の基準を設けたりして申請できるようにしたいですね。町としては30万円出して壊してくれるなら安いものだと思います。

【事務局】

補助金の額を 30 万円としましたが、これは川辺町や美濃加茂市なども 30 万円だったので、まずは足並みをそろえて運用していこうかと思います。

あと最後に聞きたいのが、別表の老朽危険度判定表のことで、旧耐震基準（昭和 56 年以前）の建物かどうかという項目を追加したほうが良いかです。例えば、採点して 80 点だった場合に、旧耐震基準なら 1.25 倍にすれば 100 点になるといったように、空家対策とは別に、耐震促進計画の一環として壊してもらうことで耐震率を上げることも考えましたが、今回はただ単純に危険かどうかで採点することを考えて除外しています。

【竹内委員】

壊してもらえるなら、加点はあってもよいかと思います。

【片桐委員】

旧耐震基準かどうかはどうやって判断しますか。

【事務局】

建築年がわかる固定資産の資料や登記簿本などを申請者から提出してもらいます。

【竹内委員】

この申請をするということは、少なくとも壊す意思があるということですよね。それなら先ほど言ったようなぎりぎり 100 点に届かない空き家も、旧耐震の加点を設けるだけで壊してもらえるならありがたいと思います。

【事務局】

案を作っている最中に加点した方が良くとも思いましたが、空き家対策の目的を考えると、旧耐震かどうかは関係ないような気がします。

【片桐委員】

もうどうみてもボロボロで、今にも崩れそうな状態でかつ旧耐震なら、採点するまでもなく 100 点にしてもいいと思います。

【事務局】

美濃加茂市は補助対象を旧耐震に限定しています。

【鈴木委員】

この補助対象をさらに特定空家に絞ったのはどういう趣旨があるのでしょうか。

【事務局】

特定空家といっても、何もかも壊すばかりではなく、危険性のある部分だけを取り除くことで措置が完了することもあります。こちらからの指導や勧告に対して、そういった応急措置も認めなくてはならないと思いますので、なるべく更地にしてもらえるように運用したいと思います。

耐震診断をして旧耐震基準でも耐震性があると評価された住宅は聞いたことがありませんし、そこから補強工事までする人はほとんどいません。補強工事にお金をかけるぐらいなら建て替えるという人が大半なので、そういった人のために旧耐震基準の加点を追加してもよいかとは思いますが。

【佐藤委員】

審査は専門家の人とやりますか。

【事務局】

職員だけでやります。この判定表は、国交省の外観目視による基準表を参考にそのまま作ってあるので、基本的には素人でもできるようになっているとは思いますが、まだ実際にこれで審査したことはありません。

【佐藤委員】

この補助制度はいつから施行されますか。

【事務局】

予定としては、12月に補正予算が成立されれば、1月1日に施行します。ただ、そこから年度内に完了報告までやらないといけないので、1月に着手できるかはわかりません。

【鈴木委員】

この判定表の加点は旧耐震基準以外にも何か考えていたりしますか。

【事務局】

今のところ旧耐震基準だけしか考えていません。旧耐震基準の建物を補強する予定もないのであれば、加点して壊してもらった方がよいのではないかと思います。

【山口委員】

この要綱の中身とは関係のないことでもよければ質問させてください。まず第7条で老朽危険空家等の判定申請、第8条で判定、第9条で通知、第10条で交付申請とあるんですが、第2項に「規則第8条の規定に基づき、補助金等交付決定通知書により通知するものとする。」とあるので大丈夫だとは思いますが、“(補助金の交付決定通知)”という条文は入れなくても差し支えはないのでしょうか。

【事務局】

それで大丈夫だとは思いますが、また補助金要綱の担当に聞いてみます。

【山口委員】

あと、様式第3号の下段に添付書類が9項目書いてあるんですが、この9項目は要綱の中に書かなくてもよいのでしょうか。

【事務局】

これで問題ありません。

【山口委員】

わかりました。あと、第3条の第8項に「解体業者に請け負わせるもの」とあるんですが、解体業者“等”と書かずに限定してよいのでしょうか。

【事務局】

こちらの狙いとしては、廃棄物の処理を適正に、知事の登録を受けた業者にやってもらいたいと思い、敢えて“等”とつけませんでした。

【山口委員】

あと、ここに解体工事業者とあって、様式第5号には解体事業者とあるので、統一はしなくてよいのでしょうか。

【事務局】

統一します。

【山口委員】

あと、老朽度評定基準表の③のイの最後の文字が変になっています。

【事務局】

修正します。

【山口委員】

あと、様式第3号の添付資料の(6)の対象老朽危険空家“等”が抜けています。

【事務局】

修正します。

あと最後に話しておきたいのが、第3条の第1項第2号に「他の公的補助制度等を利用しないものであること。(坂祝町ブロック塀撤去補助金は除く)」とありますが、これはブロック塀撤去補助金は道路に面したブロック塀に限定しているので、道路に面していない残ったブロック塀も空家除却補助で撤去できるようにということで追記しました。

【議長】

今回皆さんから頂いた意見を反映させて、また作り直して皆さんにお配りしますので、その時はまたよろしくお願いします。

(2) 特定空家候補の調査結果について

【事務局】

内容説明

【議長】

何か意見、質問等がございますか。

【竹内委員】

補助金を使って壊してくれそうな空き家は■■■■■■■■■■ぐらいでしょうか。

【事務局】

■■■■■■■■■■も期待はしています。

先日■の前を通ったら玄関が補強されていたので、気にかけてはいるのだらうと思いました。

【三品委員】

■■■■■■■■■■■さんは、■■■さんから返してもらったと聞いたらしいんですが、登記上ではそのままになっているんですね。

あの道路まで伸びている木はどうするのでしょうか。

【事務局】

NTT の電線に引っ掛かりそうになっているので、NTT から■■■■さんに了承を得て切ってもらう予定です。ただ、邪魔になる部分しか切れないので、根元からというわけにはいきません。

ちなみに■■■さんに直接会うことは可能なのでしょうか。

【三品委員】

会えますが、ちょっと難しい人だからどうでしょうね。

でもこの空き家は木が危ないだけで建物はそうでもないと思うんですがどうなのでしょう。

【事務局】

木は確かに危ないんですが、建物も水路を塞ぐ可能性があることから危険と判断しています。

【竹内委員】

すぐ隣の寄附してもらった土地に子育て支援施設を作るかもしれないので、早めになんとかできるといいですね。

それと話が変わりますが、■■■■■■■■■■の敷地内に、■■■■■が新しく捨ててあるんですが、あれは不法投棄ではないでしょうか。

【吉田委員】

この所有者が捨てたかもしれませんが、柵もないから誰が捨てたのかわかりませんよね。

【竹内委員】

自分の土地であっても産廃だから駄目だと思いますけどね。でも不法投棄は行政から言わないといけませんね。

【事務局】

一度環境係と相談してみます。

4 閉会

【議長】

それでは、これにて本日の議題を終了させていただきます。

5 その他、今後の予定について

【事務局】

今後の予定ですが、特定空家候補の相続人をすべて調べて、立入調査の結果を含めてまた皆さんに説明したいと思います。次回の日程については、要綱や会議録の作成などもありますので、またこちらで調整して決めさせていただきます。

【竹内委員】

要綱はいつから施行になりますか。

【事務局】

要綱については、今回の案を修正して、12月補正で予算を計上しようと思います。また、修正した案を皆さんにお配りして最終的な意見等をお伺いしたいと思いますので、よろしくお願いします。

【会長】

それではこれにて本日の議案を終了させていただきます。また次回も皆さんにお集まりいただいて、協議したいと思いますので、よろしくお願いします。本日はどうもありがとうございました。

14時50分閉会