

## 第1回稲美町空き家等対策協議会議事録

1 日 時 平成28年3月25日(金) 13時30分～15時15分

2 場 所 稲美町役場新館4階コミュニティセンターホール

3 出席者

(1) 委 員 古谷委員、小村委員、山口委員、岩本委員、稲垣委員、松本委員、大西委員、  
藤本委員、原委員、稲富委員

(2) 事務局 大西経営政策部長、奥州地域整備部長、沼田企画課長、中山政策・行革係長、赤松  
主査

4 会議の概要

1. 開 会
2. 町長あいさつ
3. 経過説明
4. 委員の選任・委嘱状の交付
5. 自己紹介
6. 会長・副会長の選出
7. 会長・副会長就任のあいさつ
8. 協議事項
  - (1) 空き家の状況等について(映像)
  - (2) 空家等対策特別措置法の概要について
  - (3) 稲美町空き家等実態調査結果報告について
  - (4) 計画に定める事項について
9. その他
10. 閉 会

5 議事録

【1. 開会】

【2. 町長あいさつ】

【3. 経過説明】

〔事務局〕 事務局説明

【4. 委員の選任・委嘱状の交付】

町長が各委員に直接交付

【5. 自己紹介】

## 【6. 会長・副会長の選出】

会長：稲富委員

副会長：小村委員

## 【7. 会長・副会長就任のあいさつ】

## 【8. 審議事項】

### (1) 空き家の状況等について（映像）

〔映像により確認〕

〔会 長〕 事務局から補足はございますか。

〔事務局〕 今の映像で課題になっている部分、ヒントになっている部分がある。除却の問題、利活用の問題なども計画を作っていく段階で資料等を出してまいりますので、ご検討よろしくお願いします。

〔会 長〕 委員からご意見はいかがでしょうか。

〔委 員〕 市街化区域と市街化調整区域のどちらに空き家が多いか調査されていますか。

〔事務局〕 資料2の調査結果、3ページ目の上に市街化区域で136、調整区域で389ですが、特徴が見られるとまでは言えず、町内点在している状況です。

〔会 長〕 今日はいく回目ですので、また委員の皆様の日常的な活動からご意見がありましたら随時お願いします。

### (2) 空家等対策特別措置法の概要について

〔事務局〕 事務局説明 資料1「空家等対策の推進に関する特別措置法の概要」「全文」により定義、所有者等の責務、施策の概要などについて説明。

〔会 長〕 質疑等はいかがのでしょうか。

### (3) 稲美町空き家等実態調査結果報告について

〔事務局〕 事務局説明 資料2「調査概要」「空き家実態調査の概要」「稲美町「空き家」所有者アンケート調査結果」

〔会 長〕 質疑等はいかがのでしょうか。

〔委 員〕 概要で老朽化判定ありなしとなっている割合が報告書20ページの危険度ランク判定と異なるのはなぜか教えていただきたい。

〔事務局〕 報告書でいくと、11ページに出ているグラフを抜粋したもので、老朽化調査でなんらかの異常ありと判定したものが27%となっています。異常がない73%は21ページでいう評点表の点数が0点のものとなります。

〔委員〕 空き家の再利用について、市街化区域と調整区域でいうと調整区域の方が非常に難しい。調整区域の空き家は、原則60条証明を取らないといけない。もう一つは正しく許可を受けた建物でないと改築の対象にならないという県の指導要綱があるので、そのあたりを何とかしないと有効な空き家の利活用はできないのではないかと。

危険が増している空き家の解体は、強制的に執行できるような枠組みは町で作っておかないといけない。法的な執行権があるのであればよいが、何を目標にしているのかわかりにくいところがあるので、目標を定めて議論をまとめてはどうか。

〔事務局〕 町の立場としては、最終的には代執行ができるとなっているが、3条でいう所有者等の責務として、まず所有者の方々に適切な管理をお願いしていくという立場です。どうしても代執行が必要なものは、調査でも「危険度4」となっている空き家が12件あるので、様々な状況を加味して総合的に判断していきます。計画の中にもどういった流れで判断をするか、特定空き家の判断の手順についても入れていきたい。

〔委員〕 町としても人口を拡大していかないといけない。今回の協議会の中で、宅建業協会も入っておられる。できるだけ土地を手放しやすくする方法、あるいは所有者にこうすればできますよという案内、売れない制限があるのであれば上級官庁への要望も持ち込んでいかななくてはならないのではないかと。例えば同一敷地の用途変更を伴わない増改築であれば確認申請だけでいけますよというようなお願いを上級庁をお願いしていかなければならないのではないかと。

中には売りたいけど売れないという方もいる。その道筋は宅建業協会に投げかけて協力をしていただく。建てる方法がわからないという方には建築士の業界や役場の都市計画課に相談。専門家には難しくない問題でも難しいと考える方もいる。平たく言えば、役場に行けばなんとかかなというような窓口があればと思います。窓口としては都市計画の方で手伝ってもらって、やさしい言葉で説明をしていけばよいと思う。

隠れた財産なので、活用して住民が増えもらえればよいと思います。

〔事務局〕 明確に課題をお示しいただいた。利活用、除却の話。お伺いしたいのは税金を使ってでも除却に支援をしてもよいものかどうか。

窓口についても、連絡体制もしっかりするようにと示されているので、計画の中で定めていきたい。

利活用については、現在、田園集落まちづくりという形で自治会の中で合意形成ができれば建てられるように取り組んでいるところです。

皆様の声をお伺いしながら町としての方針を決めていきたいと思っています。

報告書の中にもきれいな空き家物件があるが、なんらかの手放せない理由があると思われる。心情的な理由、相続問題など不動産業界や司法書士の先生などにご協力いただき、課題を解決していけると思われるので、どしどしご意見をいただいて計画の中に盛り込んでいきたい。

〔委 員〕 空き家対策全般での話ですが、所有者の方の問題、周辺で危険を感じているという方の問題、両方の見方がある。空き家を売却するとか賃貸するとか流通に載せる話。所有者本人か業者にまかせるのかといった管理の話。例えば加古川市の空き家バンクの協定を結んだが、管理については関連団体もあるので今後の話としている。

いろいろな方面から考えていく協議会だと思うので、いろんな項目について検討していく方法をとられた方が絞っていただけるのではないのでしょうか。

〔会 長〕 検討項目を項目立てて整理してはどうかということですね。

〔事務局〕 2回目、3回目以降は項目を絞って進めていきたいと思います。

〔委 員〕 今回の調査で持ち主不明はいくらあるのか。

〔事務局〕 所有者アンケートを送ったのは、470名の方に送付している。お亡くなりになっている方もいらっしゃいます。宛て先不明や返ってきていない分が所有者を特定できていない。

〔委 員〕 危険度1の流通に乗るようなものでも所有者不明はあるのではないか。

〔事務局〕 危険度の高いものから優先して所有者特定の業務を進める予定ではあります。

〔委 員〕 将来つめていかないといけませんが、優先は危険度の高いものというのはわかる。

〔事務局〕 所有者特定については、われわれ行政で調査しきれない範疇の調査は司法書士の先生などをお願いしていくことになる。費用についても予算が伴うものですので、必要なものについては意見をいただきながら、予算化を検討したい。

〔委 員〕 固定資産税の差押えの強制執行はあるのか。

〔事務局〕 不動産公売までの実績はありませんが、民間の売買の範疇で解決した事案はありません。

〔委 員〕 相続が発生して管理がきちんと行われないう話がある。土地・建物に関して興味がない、わずらわしいという方もある。相続放棄があると相続人が移り変わっていく。全員が放棄した場合は誰が管理するかという問題が出てくるが、正式には利害関係人として町が相続財産管理人の選任を申し立てるのか、その前の相談などの段階で取り壊しについての補助金や売却についての橋渡し、町や外殻団体への寄附を受けるなど無償でも手放したい方への支援など、空き家の所有者が求めておられる対策をして、結果として近隣の方が安全に居住できるように辿りつければと思います。

〔事務局〕 525件の空き家には法律問題などそれぞれの理由があると思われます。空き家は所有者が管理していこうという啓発もしていきますが、町も補助メニューなどの情報を提供していきたい。しかし自由に予算をつけられるかという話ではないので、どれくらい予算をかけてもよいというような話は協議会でもご意見をいただきたい。

利活用について、利活用関係の団体の方にも委員になっていただいていますので、

ご意見をお願いします。

[委員] 利活用の話に限ると、うちの団体では昨年度県民局の補助金をいただき、古民家ツアーを企画した。自分自身も古民家をリノベーションして住んでおり、そんな事例を載せたパンフレットも作成しました。マンションの上下で気を遣うことなく、稲美町ののびのびしたところで子育てができることに満足しています。素敵な古い家をわざわざ探している人もいます。稲美町という都会にも近い物件を探している方もいます。そういった情報を独居になる前の早いうちからご夫婦で相談していただけるようなきっかけになればと思い、活動しています。

[事務局] 高齢者独居の世帯が800人だったかと思いますが、その観点からも委員に出ているのでお願いいたします。

[委員] うちの自治会では、4件の空き家があるが持ち主の方に電話でお願いしてシルバーに委託して草刈りをしてもらっている。まだ十分使える状態であるが、5年10年してくれば危険になってくる。今のうちに空き家バンクといった制度で欲しい人と手放したい人とを繋ぐシステムが必要になってくるのではないかと思います。

稲美町には800人あまりの方が独居でお住まいですので、今後の空き家候補でもありますので、今のうちから高齢者のお宅を今後の取り扱いについてもどうしていくかということについて議論していく必要があるかと思います。

[会長] 資料2で平成25年の住宅・土地統計調査の結果が下がっているが、要因はあるのか。

[事務局] 標本調査の誤差の範囲内だと認識している。

[会長] 委員の感覚的にも空き家は増えているという印象はございますか。

[委員] 調査後、最近亡くなられて空き家になったという物件もある。

[委員] うちの自治会では1件あったが、売買されて先日棟上げされて新築になった。もう1件あったが親族の方が管理されている様子。

[委員] 新しく開発されて入られた新しい住民の方が転居されるときは、業者さんをお願いして売却などをされて空き家にならない感じがある。ところが昔からの古い住民で跡継ぎが戻ってこないという空き家が多いように思える。

[事務局] 稲美町の特徴として東京へ転出しているという数は多くなく、近隣に多く転出されており、また戻ってくるというデータがある。

[委員] 最近の転入者の空き家ではなく、古い住民の空き家が多いのではないかと。

[委員] データは持っていないが、古い物件を売買する際に安全面を確保するためには費用がかかる。自分でリフォームするという方は実際には多いわけではない。それなら建物を潰して土地を売ろうとすると、その差額を計算してそれでは売りに出せないとい

う判断をされる案件もある。加古川市と空き家バンクの協定を結んだのも、作ったらそれで安心というわけではなくて、1件でも2件でも空き家を減らしていきたいというもの。せっかく作るのであれば、長く使えるような仕組みにしていきたいと思いません。

〔会 長〕 時間の都合もありますので、中身については今後の対策計画の議論の中でお願いします。

#### (4) 計画に定める事項について

〔事務局〕 計画に関する事項もありますが、具体的には次回以降で説明してまいります。

#### 【9. その他】

〔事務局〕 次第5ページで作成スケジュールを説明。次回は5月ごろを予定。改めて日程調整させていただきます。

#### 【10. 閉会】