

第2回稲美町空き家等対策協議会議事録

1 日 時 平成28年6月16日(木) 15時30分～16時45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 稲富会長、宮永委員(新)、竹内委員(新)、松野委員(新)、稲垣委員、松本委員、大西委員

代理出席：大西経営政策部長(古谷町長 代理)

欠席：藤本委員、原委員

(2) 行 政 山本経済産業部長、奥州地域整備部長

(3) 事務局 藤田企画課長、赤松政策・行革係長

4 会議の概要

1. 開 会

2. 会長あいさつ

3. 委員の紹介

4. 副会長の選出

5. 協議事項

(1) 計画に定める事項について

(2) 稲美町空き家等対策計画(素案)について

6. その他

7. 閉 会

5 議事録

【1. 開会】

【2. 会長あいさつ】

〔会 長〕 よろしくお願ひします。

【3. 委員の紹介】

〔事務局〕 3名の新任委員を紹介。改めて全員の自己紹介。

【4. 副会長の選出】

副会長：宮永委員

〔副会長〕 自治会長会自体の目的が子どもからお年寄りまでが安全で安心して暮らせる地域づくりです。空き家等の対策についてどのように利活用していくか、安全面でどのようにしていくか、皆様方と一緒に検討してまいりたいと思ひます。よろしくお願ひします。

【5. 協議事項】

(1) 計画に定める事項について

〔事務局〕 資料（次第P 3～4）により説明。

〔会 長〕 ご質問はございますか。ないようでしたら次に進みます。

(2) 稲美町空き家等対策計画（素案）について

〔事務局〕 資料「稲美町空き家等対策計画（素案）」により説明。

〔会 長〕 質疑等はいかがでしょうか。

〔委 員〕 役場に空き家に関する個別の相談が来ているのでしょうか。周辺住民や所有者からの相談など。

〔事務局〕 2月末の集計で13件ほどありました。それからも適宜相談はあります。
このたび2月に空き家所有者の方にアンケートを送ったので、久々に稲美町の実家のことを考えるきっかけになったという人や、定期的に管理のために家を見に行っているのに何か問題があるのかというお声をいただいたりとか、また家族が施設に入所しているだけなのに空き家扱いはしないで欲しいというお声もいただきました。

〔委 員〕 内訳としては、周辺からの苦情が多いのか、自分の空き家についての相談が多いのか。

〔事務局〕 13件というのは、1物件あたりでのカウントでしていますので、物件に対する周辺からの苦情もあるが、全体としては、所有者の方へアンケートを送った関係で、ご本人もしくは相続人が空き家をどうにかしないといけないと思っているという相談が多くありました。

〔委 員〕 町としては、所有者に空き家の管理を求めることに重点を置くのか、利活用を中心に進めるのかどちらに重点をおかれるのか。両方だとおっしゃるかも知れないが。
また担当者の感覚として、525件の空き家を調べられて、活用できるかどうかの割合など感覚でよいので教えて欲しい。

〔事務局〕 実態調査の結果報告をまとめているが、稲美町は空き家率が低い。それは市場でよく流通していただいているというのが印象です。

〔委 員〕 ということは特定空き家など周辺に悪影響を及ぼすものを先になんとかしようということか。

〔事務局〕 そうなります。

[委員] 空き家実態調査結果で分布図を見ても、市街化調整区域の数が多い。活用するには市街化区域ならどのようにでも活用できるが、市街化調整区域は用途制限がある。しかし用途変更を伴わない増改築であれば建替えて再利用もできるし、農家住宅で建てた家が10年以上経っていれば、都計法上、誰にでも売ることができる。そういったことをもっと持ち主の方へお知らせしていけば先が開けるのではないか。調整区域であればどうにもできないというわけではなく、県の方でも条例を変えたりして再利用できるように動いていただいているが、完全にはできていない。用途の変更を伴わないなど、わずかな間口しか作っていない。

類似用途で住宅と共同住宅があっても、調整区域では共同住宅はできない。さらに1戸の住宅には1戸しか建てられない。200㎡も300㎡もあるのに分けられない。これをどうにかできれば改善されるのではないか。現状、田園集落のまちづくりで、まちづくり協議会を立ち上げて、特別指定区域にすれば、1戸の家を何戸かの住宅に分けられる。

そうすると買い手もつきやすいので、空き家や宅地利用の仕方を空き家の所有者に知らせていくことが一番大事ではないか。ましてや所有者が認知症などになっていれば、成年後見人の制度なども使っていけばよいのではないか。

[事務局] 所有者アンケートの回答でも利用を考えていない方のうち、42%の方が「どのようにしたらよいかわからない。」という回答があります。また、不動産屋さんにも相談もしたけど、買い手が見つからないという回答も多くあります。

[委員] 不動産屋もネットワークがあるので、全国にネットワークを広げて即座に伝わると思う。流通改革も課題だと思う。

[委員] 宅建協会が業者を特定して紹介するというのはできない。なぜかという特定業者にだけ、ということになってしまうためです。

活用の方の話ですが、加古川市と協定している空き家バンク制度は、バンクに登録する業者を加古川支部で募って名簿を作って加古川市へ渡します。加古川市へ相談に行った空き家所有者の方が空き家バンクに登録する際、業者をご自分で選んでいただくという制度にしている。

[委員] 我々の業界でもリフォームをする会社を特定し、一覧表を作っている。同じように空き家を専門に扱う不動産業者の一覧表を空き家の処分に困っている方に掲示できるようにすると非常に分かりやすいと思う。

また本日の資料のアクセスブックも参考にはどうか。空き家の利用の仕方をひとつの冊子にまとめて活用の方法を知らせてあげてはどうか。そこには宅建協会のリストも挙げて、また一緒に増改築する業者もリスト化して、そこから管理するなり、直すなり、売るなりできる。

同一用途であれば構わないが、用途制限があるので、用途を変えようと許可を得ようとすれば、申請しなければならない書類もたくさん必要になってくるので、簡単にわかりやすく説明できるようにしてはどうか。

また古い家の流通もあるのではないですか。

[委員] なぜ潰して土地だけにして流通にまわさないのかという質問をよく受けるが、土地を売るとしても潰すだけの費用が出てこないから困っているという空き家は多いと

思います。潰すのに200万、売ったら100万とかいうものでは潰さずに放っておこうとなる。

活用は現実的には難しく、物件はたくさんあっても活用できるのはほんの少しだけ。

[委員] まちづくり協議会をやった田園集落の地区では、最低坪3万円くらいはキープしている。200坪あれば600万なので、解体に100万かかっても手元に500万残る。あまり赤字が出るようなところはまずないのではないかと。ただし、潰してしまうと建物が建たないという条件があるので、県と相談してもらう少し融通してもらえないものか。例えば建物が建っていた航空写真を提示すればいいというように県に頼んでもらえないものか。

[行政] 田園集落まちづくり事業を進めるときは田んぼの中の農振農用地でない白地のところに家が建てられるという進め方をしていたが、最近、空き家問題が出てくると、空き家にも適用されるので、600坪で1戸しか立たないところ、600坪を3つに割れるという制度である。まだ稲美町で6つしか立ち上がっていない。

[委員] うちの自治会では、高齢化もどんどん進んでおり、一人住まいや、高齢者夫婦で住んでいたが一人住まいになられたりとか、進んでおり、急いでこのたびまちづくり協議会を立ち上げた。

特定空き家については、危険度3と4で16件もあるが、持ち主が特定できないものはどの程度あるか。

[事務局] 所有者アンケートをする中で、郵便が返ってきたものもあるが、16件の集計はできていない。

[委員] 助言・指導に進めようとして、代執行まで行くと費用の徴収があるが、その前提で進めないと解決にならないのではないかと。相手が分からないとなると、その費用の徴収もままならない。

[委員] 相手が分からないと代執行はできないのか。

[事務局] 代執行の手続きはそうなるが、所有者不明の場合は、略式代執行という別の手続きになる。費用の回収は代執行とは異なり、町が裁判所に申し立てて回収するという方法になるが、相手がいないので回収ができないという話になることが多い。

[委員] 差押えすればどうか。

[事務局] 相手を特定しないと行政処分ができない。

[委員] なかなかそんな物件は稲美町にはないのではないかと。

[事務局] 相続人の誰かには行き着くとは思いますが、そのためにも相続人の調査が必要となってくるため、専門の先生にお願いしていくことにもなるかと思う。

[委 員] 代執行の前段として、固定資産税の滞納や請求先不明とかのリンクの関係の調査はこれからなのでしょうか。

[事務局] 税情報による所有者情報は特措法に基づき内部利用することはできるが、滞納の調査まではできない。滞納であれば滞納処分が進んでいくとは思いますが、連動はしていない。

そもそも特定空き家になり得るような危ない空き家は、すでに固定資産税の課税がされていないことが多い。

[委 員] 今回の特措法の施行を持って、情報共有できれば、税の方でどれだけの協力がどの程度いただけるかという推測できると思うのですが、どこまでの情報のやりとりが可能なのですか。

[事務局] 特措法という税情報の内部利用については、空き家所有者の氏名・住所・電話番号だけです。ただし、納税管理人等にまでは及ぶので、連絡はつきやすいかと思えます。

また税務部局では相続人の調査はしているので、登記名義人が何代も前の方の名義でも、通常、現在の所有者（相続人）に連絡することになる。

[委 員] どういう方法でどうしたいのか、上手に制度を活用して、やりたいことを県土木の土木事務所や県の建築指導課ときっちり話をしておく必要がある。

基本的に役所はこうやればできますよという情報を教えてくれない。申請が出てくれば回答もらえるが、素人でもこうやったらできますよという相談窓口がない。

稲美町はそうでもないが、近隣の市町はそういった傾向が強い。

[事務局] 今回のハンドブックは司法書士会がつくっているが、感覚的にわかりやすいかも知れないが、行政サイドの目で見ると、説明不足な感がある。行政が作るとなると、説明に抜けがあってはいけないので、全部説明するために分厚いものになってしまう。

[委 員] 間口が広すぎれば収集がつかないので、一番要望されることにピックアップすればいい。空き家をまずはどうしたいのが第一。空き家をどうして利用するのか、利用しない場合はどうするのか提案して、提案した結果、相続人もいないし、行政に寄附しようかと思っているかも知れない。活用の仕方としては、地域に合った方法で活用いただければありがたい話だと思う。命令しても、対処する人は対処するが、ひらきなおってしまう方もいると思う。持っている人の意向を聞いてあげる窓口を設けてあげて、県に確認も必要だが、紹介できるようなパンフレットを作って説明していけばいいと思う。

あまり予算をかけずに家を建てたいという若い方もたくさんいると思う。そういう方が利用できる土地に有効利用できる。さらに人口増加にも繋がるので一挙両得だと思う。

みんなで話をして、知恵を出し合っているといいが、一度に進めると混乱するので、ソフトな部分から進めてはどうかと思う。

[委 員] 土地の価値と解体する費用を考えたとき、結局損することは多くないとのことだが、町に寄附しますとなれば、どうなるのか。

- [事務局] 現在、家屋など個人財産は寄附を受け付けないという方針です。
- [委員] そこも問題だと思う。空き家対策として、役場が寄附を受けて、公共財産として個人へ売るということも可能ではないか。
- [委員] 個人からは家や土地を受けないのか？
- [事務局] 中身によります。
- [行政] 道路などは寄附を受けています。
- [会長] 1ページの空き家の対象ですが、特措法の2条からかなり絞り込んでいるように見受けられる。店舗や工作物・工場もあるが、それは外すのでしょうか。もう少し広く範囲を指定した方がいいと思いました。
- [事務局] 主な対象という意味であった。もう少し広い表現に改めます。
- [会長] 今後出てきたときに改めて直すよりも、今のうちに受けられるようにした方がいいと思った。
- [委員] まちづくり協議会はどこが立ち上がっているのか。
- [行政] 向山、蛸草高藪、下野谷、野寺、中一色、幸竹の6箇所。
- [委員] その他、話が進んでいるところはあるのか。
- [行政] 和田と西和田、草谷、六分一、森安など駅に近い方から説明に伺っています。
- [委員] 軒先まで農振がかかっているある自治会から相談を受けた。そのときは空き地が20%以上ないとやめておいた方がよいとアドバイスした。
- [行政] 農振の白地を中心に進めてきたが、空き家がこれだけ出てくれば、空き家の方にも進めていけると思う。特別指定区域になったといっても、いきなり家が増えるわけではなく、子や孫の代のための制度だと思います。
- [委員] 説明していくときに、空き家対策の話も含めて進めていくと機運があがってくると思います。
- [委員] 自治会の中でも見る目がかわってきている。田園集落まちづくりは、いい制度だと思います。
- [行政] 取り組んだ自治会でも大きい家を4つに分けたという事例があります。不動産屋さんのお力でもありますが、田園集落まちづくりの制度の成果だと思います。
- [委員] 議事録があれば、まとめていけば絞込みができる。

〔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いたします。

【6. その他】

〔事務局〕 今後の予定を説明。この協議会は本年度あと2回開催予定で対策計画を策定していきます。次回は8月以降で日程調整をさせていただきます。

【7. 閉会】

〔副会長〕 長時間にわたりご審議いただき、ありがとうございました。本日はお疲れ様でした。