

朝日町空家対策協議会(第1回) 会議録	
日時	平成29年2月14日14時00分～15時20分
場所	朝日町役場 会議室
出席者委員	鈴木浩幸、渡辺武、酒井通裕、草刈昭次、佐藤欣治、白田忠一、堀幸雄、菅井博、片山智之(敬称略)
事務局	白田総務課長、安達主査兼防災係長、細谷主事補
1.開会	白田総務課長
2.委嘱状交付	鈴木町長
3.あいさつ	鈴木町長
4.委員紹介	
5.議事	
(1)	朝日町空家等対策協議会について
(2)	朝日町内の空家等の現状について
(3)	空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について
(4)	朝日町空家等対策計画の策定について
(5)	今後のスケジュールについて
(6)	その他
協議内容	
(1)朝日町空家等対策協議会について	安達主査説明
町長	ただいま事務局から説明ありました、会長の職務を代理する方を私の方から指名させていただきます。 堀幸雄委員にお願いいたします。よろしくお願いします。
堀委員	はい、分りました。
町長	それではただいまの説明につきまして、委員の皆さま方からご意見、質問等あればよろしくお願いします。 なにかございませんか？
町長	なければ次に進みたいと思います。
(2)朝日町内の空家等の現状について	安達主査説明
町長	事務局から町内の空家等の現状について説明をしていただきました。 委員の皆さまからご意見、質問等あればお願いします。
渡辺委員	はい。所有者死亡による相続人が多数いたという事例がありました。 私は成年後見人をやっております、成年後見人の亡くなったお父さん所有の住宅があったんです。 寒河江市にあって、それが通学路にあって屋根が破損していて冬危ないと。 家庭裁判所の許可が常にあるもので話してみたところ、相続人全員分の承諾書がいるとのこと。 これはやばいなと感じた、なぜかという子供さんいないし、配偶者もないし、独身だった。 昔は8人、9人兄弟がいっぱいいたから、枝分かれしていった相続人が48人もいた。 なんとかしないと、家を取り壊してはダメということで9月からして1月まででおわった。 今からもそういった事例が常に出でくると思う。書類を作成する上でいろんなトラブルが出でくる。
町長	具体的な事例をお話いただきましてありがとうございました。 そういった課題も今後どのようにしていくかもございますけれど、後々よろしくまたお願いしたいと思います。 そのほか皆さまからお気づきの点などございましたら、お願いします。
堀委員	はい。資料の3ページのに危険家屋がまだ16棟あるとありますけれど、例えばネットで覆って まずある程度飛散しないような対策を立てている建物は16棟のうち何棟くらいありますか？
安達主査	はい。平成25年の1月1日に町の条例が施行された後の対応としてお話をさせていただきます。 飛散防止ネットにつきましては、4棟ございます。あと、文書での指導ということで3件ございます。 あと豪雪の際の雪下ろしをお願いしたのが2棟ございます。あと電話で指導したのが2件ございます。 あと防犯上非常に危ないということで、こちらのほうで立入禁止にさせていただいたものが1件、 今年度あります。そのような状況で、対応させていただいているところでございます。以上です。

堀委員	ありがとうございます。
町長	はい、そのほかございますか。
酒井委員	はい。参考になるか分かりませんが、通常ですと建物が全壊していないとできないような雰囲気があるかと思いますが、例えば屋根の3分の1以上はがれていて、もう修理する意志もない場合は建物の滅失登記が出来ます。もしそういった事例があれば、建物に関しては相続が発生しなくなります。あと、危険なところには滅失をしちゃってここも費用がかかるところを、道路を広げるついでに建物を一緒に壊しちゃう。要するに町が買うとなると建物がある以上は、建物所有移転をしなければならない。先に滅失登記をしてしまえば、そういったことも一切なくなるので一緒に壊せる。屋根の3分の1以上や、壁が壊れていたら外気分断性がないということで滅失登記が出来ます。また、滅失登記に関しましては、仮に所有者の方が亡くなられても、法定相続人の一番近場の人を選んで申請すればできます。移転とは違って相続人の一人から出来ます。
町長	貴重な話をありがとうございました。 そのほかにかありますか。
堀委員	はい。今の話で、屋根の3分の1以上壊れちゃったとかいう場合には滅失登記が出来る。
酒井委員	はい。出来ます。ただし、修繕する意志があって直すっていうんであれば話は別ですよ。もう工事しちゃって、もう直す必要もないといった状態ですと現況は3分の1以上無いわけですから消費者さんね、行政代執行すると後で問題出でくる可能性あるので、あくまでも所有者の方から申請をすればとおるはずですよ。
堀委員	例えば、屋根の雪下ろしをするのが大変だからということで、屋根だけ取っ払って垂木だけの状態のものも滅失登記出来る？
酒井委員	まだ外気が分断してある状態、壁がへこんで穴が空いている状態、単純に屋根だけ飛ばされんたんじゃなくて
佐藤委員	今の話だと、軒板が無い状態なので、外気がもう入っている状態です。
酒井委員	それだと出来ますよ。
堀委員	雪も雨も中にはいってくるわけだ。
酒井委員	でもそうやって滅失登記したとしても、固定資産税の問題ありますよね。
堀委員	建物は残っているから、いつまでたっても危険
酒井委員	だから危険な場合は消費者さんに相談して、滅失登記は全部分からなくても出来ますよっていう指導をすればいかがでしょうかっていう話。
堀委員	滅失登記だけでも建物は残ってるんですよね。
酒井委員	そうですね。だから道路を拡張したりしてついでに壊してもらって代金がかからなくなる。
堀委員	都合のいいことにはなかなかならないようにともある。
酒井委員	ですから、全部を網羅しているわけではないんです。 例えば、家が残っている状態で、所有移転の手間がなくなるということで全部にマッチするわけではありません。ですから参考ということで。
堀委員	分かりました。
町長	所有者の方というか、相続人の方が意思表示なさらないと勝手には出来ないわけですよ。
酒井委員	代執行できるかどうかは、ちょっと詳しい法律問題は、問題あってももしちゃって修繕するつもりでしたよってなると問題になってきちゃうので 明らかに所有者の方が修繕もなにもしたくない、で外気分断性がないということで自分から滅失登記できるわけですね
町長	自分から滅失登記するんですか？町とか行政がするわけじゃなくて
酒井委員	そうですね、もしくは被相続人がする
町長	そのほか、なにか今のよう有力な情報ありますか？
佐藤委員	でも山間部、水本とか白倉とかは雪が多く降りますので空き家の場合、屋根がだんだん朽ちていっていずれ穴は空くという形になっていく。はたしてその段階でどういう手立てができるかどうか方向性をどういうふうに定めるかどうかということにしかならない気がする。 単純に町場でも狸の住処になっているわけで、非常に地区の環境としては悪化している。特に狂犬病をもたれたときには危ないと。人が噛まれて発症したら100%死にますから。

	絶対エボラウイルスよりも怖いといわれている病気なので、そういうなことでいくと環境整備の観点からも、工場をはじめ、本来ないほうがいいと思う。
町長	皆さん、ほかになにかありますか。 滅失登記をすると、形状はあっても無いということになるわけですか？ 登記補償から削除されるということで、要するに取引性がなくなる、滅失なのでなにもなくなっちゃうということですね。
佐藤委員	でも土地は残るんですよね。
酒井委員	ですから、私がいいたいのは危険建物で隣の家にもつかえろとか、通学路で危ない場合にお年寄り、解体する費用がないっていった場合に、先に滅失登記しちゃってあとはなんとかしてくださいよと言えば出来るわけですよね。 それでないと解体するにしても、第3者がやるとなると、依頼主が消費者さんになっちゃいますよね。 結局、消費者さんがお金を払わなければいけないのでお年寄りには辛い面があるんじゃないかと。 むしろ、町の方に委託とか、地区でお金を出し合うとかいろいろな手立てが見えてくる。 私が言いたいのは100%網羅するわけではないんですが、なにかうまい手があれば利用できるんじゃないかということでお話をいたしました。
堀委員	たとえば滅失登記を所有者がすれば、もう誰のもでもない。町が壊れてしまって雪下ろし場にするとか、そういったことも考えられる？
酒井委員	もちろん。固定資産としての価値がなくなっちゃうので、不動産としての価値がない状態なので
渡辺委員	実は金がなくて壊せない。その人が、後で役場に来て「俺の建物どんな理由で壊したの」暴力団みたいに脅迫してきた。そういうこともありえるので現実的に壊すのは難しい。 例えば釜石の製鉄所撤退してから、危なくて自分の家にくるという事案がいっぱいあった。 でも壊せない。暴力団からみれば稼ぎ時。なかなか難しいところがある。
酒井委員	不動産の価値を無くしてしまえば、誰の者でもなくなってしまうので 滅失登記をした側と話し合うだけ。まだ家が残っている状態で所有権移転もしてないうちに壊しちゃうと、どうしてくれるんだと話になるので、先に滅失登記をしたほうがいい。
渡辺委員	はい、分かりました。
町長	そのほかございませんか。無ければ次に行きたいと思います。
	(3) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について 安達主査説明
町長	特別措置法の概要について事務局から説明していただきました。 皆さんからご意見・ご質問等ありましたらお願いします。
菅井委員	先ほど、空き家バンクの数ありましたけれど、どういった利用してるか分かりましたらお願いします。
安達主査	いま、手元に資料はありませんが、賃貸が多いようです。売買の利用はあまりないようです。
町長	売買も少ないけれど何件かある？
安達主査	あります。町のホームページのほうにも公開させていただいているので、ご覧いただければと思います。
町長	はい、そのほかになにかありますか？
酒井委員	はい、資料3の特定空家等に対する措置の中に、特定空家等の除去と書いてあるけれどもこちらの除去と先ほど3分の1はまったく違います。 ことらの除去に関してはまったく面影もなく、ごみの山のことだと思います。以上です。
佐藤委員	もう完全にある程度つぶれてないと駄目だってことだ。
町長	はい、ありがとうございます。そのほかございませんか。
堀委員	はい、この特別措置法っていうのは特定空家だけでなく、通常管理されているような空家も含めてということですか？
安達主査	さきほど申しあげたとおり、定義の中でございますけども 空家等とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていない状態であるものということで、ちょくちょく来て管理しているようなものとは違って、年に数回とかあとは水道止まるとか、そういう状態を含めて言う状態だと思います。 生活自体がないといえますか。

堀委員	誰も住んでなくて水道も止まったら、ただ年に数回きている空き家も特別措置法の中には
安達主査	含まれます。
堀委員	そこまで含まれると。特定空家を中心にではなく、空家全般のことを対象としているのか？
安達主査	そうですね。
町長	使用がなされていない状態のこと、常に使用していないものを指すと。
堀委員	空家全般を指していると、その中で特定空家とはこういうものだ。
安達主査	先ほどありましたように特定空家と認定した場合には、指導、勧告、命令、最終的には強制代執行も出来るというような形になります。
町長	はい、そのほかございますか？
渡辺委員	これは国家的な問題で今、現実には建物を壊すと金がかかるとわかっていてそして今、司法書士をしてるけども、相続登記頼まれる。そして全部いらないと裁判所に相続放棄してしまう。そうすると第1順位の方が放棄し、第2順位の方も相続放棄した。そして相続人がいなくなった。なので財産管理人が必要になってくる。主に弁護士や司法書士になるわけだが、報酬がなければ大体引き受けない。そうするとやっぱり宙に浮いてしまって結局、代執行して相続人から費用を回収する必要がある。
町長	はい、情報提供ありがとうございました。ほかになにかありませんか。ないようであれば次に進みたいと思います。
(4)朝日町空家等対策計画の策定について 安達主査説明	
町長	ただいまの件につきまして皆様からご意見・ご質問等ありましたらお願いします。ございませんか。
酒井委員	重点地区の設定、空家等対策の優先順位の明示とありますが、小学生の通学路の空家の優先順位を上げてほしい。
町長	はい、ありがとうございました。そのほかございますか。策定につきましてはただいま説明してもらった内容で、これから策定していきますのでよろしくお願いいたします。なければ、次に進みたいと思います。
(5)今後のスケジュールについて 安達主査説明	
町長	ただいまの件につきまして皆様からご意見・ご質問等ありましたらお願いします。9月、10月で公表予定というようなことですね。なにかありませんか。
堀委員	はい、空家がまったくない集落ってありますか？
安達主査	ないと思います。地区に何カ所はあると思います。
町長	はい、そのほかありますか。ないようであれば次にすすみたいと思います。
(6)その他	
安達主査	事務局からは特にありません。
町長	皆様からなにかありましたらお願いします。
堀委員	はい、先ほどの空家等対策計画、これから策定するわけですけども、その中で資料4ページの空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等とありますが対象となる地域については、当然朝日町全体を考えているわけですね。
安達主査	はい、朝日町内全域でございます。他のところもほとんど全域ということで。ただ大きい都市となると、重点地区ということで、空家が多いところを重点地区してやっているとあるが、こういったレベルの市町村では全域を対象としております。
堀委員	はい、分かりました。
町長	ほかにご覧いませんか。
渡辺委員	はい、将来的に少子高齢化で団塊の世代が減って人口が減ってくると、地区の存在集落の存在が金がかかってきて、はたしてそういう未来でライフラインを確保する費用が捻出出来なくなる。水道事業も朝日町はいくら水あってもいいわけで、いつか水が酒と同じ値段になる時代が

	来ないとも限らないと思う。
酒井委員	特定空家に関しては非常に危険が高いわけですよね。 危険性のアピールをなんとかしてコストを抑えながらしなくてはいけないと思う。 時々、スーパーなんかに小学校等の掲示板をみる。 その掲示板に例えば危険だよとか、泥棒が入るよとかいうような標語を募集して、 各小学校や幼稚園と提携してやるとコストを抑えられていいと思う。
町長	はい、貴重な意見ありがとうございます。これからの計画等々に反映出来ればなというふうに 思いながら聞かせていただきました。 そのほかありませんか。
片山所長	空家は倒壊したり景観を損ねたりする面もありますが、悪い子供たちが入って ボロボロになってしまうので、警察としてもパトロールはしていきたい。 町のほうでも防犯員の方と協力を経て管理をしてもらいたいと思う。 空家のデータを後でもらいたい。
安達主査	後ほどまた。
渡辺委員	放火されたらもう終わりだからね。
片山所長	そうですね。住み着いている人もいると聞く。
渡辺委員	過激派のアジトあったりしてな
片山所長	そういう報告は朝日町で受けてないです。
佐藤委員	どうかみたいに大麻を栽培してたりしてな。
渡辺委員	空家そういうのあるからね。
佐藤委員	まあ非常にあの空き家バンクの審査基準も難しいんだよね。
片山所長	あと空家の金庫の中に現金が入っているケースもある。そういうのを狙った泥棒もいる。 発覚まで時間がかかるので。意外と金庫に入れてれば安心と思っておる人もいる。
佐藤委員	骨董品とかは？
片山所長	あまりないですね。
町長	現金は金庫にいれておくの？
片山所長	はい、年に2～3回見に来て管理する人もいる。
佐藤委員	そういう人もいるんだ。
片山所長	はい、けっこう金額も大きいですね。そういうのに目をつける人もいる。
酒井委員	別荘みたいな感じで使っている人は危ないですね。
片山所長	そうですね。
佐藤委員	課長、仮に公園作るとか、道路広げるとかになった場合にその解体資金は町で捻出 するのか。補助金もらえたりするんですか。
町長	白田課長。
白田課長	はい。資料3の中の空家等対策の推進に関する特別措置法の中で一番下の方に 財政上の措置及び税制上の措置ということでありますが、直接空家を解体するって いうふうな補助はないんですが、それを解体して公園にするとか活用するものについては 助成がある。
佐藤委員	その場合には先に滅失登記してという形にはならなくて、逆に資産としてあるものに対して でないとならないとかあるんですか？
白田課長	先に滅失登記をしても大丈夫だと思います。
佐藤委員	補助があるのであれば、明るい道があると思う。地元から捻出するのは非常に大変だから。
白田委員	議会でも空家に対しての対策を考えている。やっぱり空家を出さないようにするには 利用してもらう。田舎は魅力的であり、都会から田舎に行きたいと思っている方が 多数いるということで、もっと家族連れ等に対してPRすればもっともっと利用される。 こちらに定住できるように、町内の就職先を増やす。
佐藤委員	町内に就職してもらいたいんだよね。
白田委員	住むところと、仕事さえあれば環境が揃う。

	あともうひとつは両親が高齢になって自分も歳をとって家もたてられない人が空家が欲しいということを言っているが、その空家の人はいずれこっちに来るとか言いつつ使ってなくて、長年放置している。そのままにしておくと古くなるのでそういった家は誰か中に入って、「売却してきれいにしておこう」と言う人がいれば空家も少しは減っていくと思う。空家を増やすんじゃなくて空家が出たときすぐ利用できるよう、古いようであればリフォームとか補助を出すとか、そういった対策もしていけばいいとおもう。
佐藤委員	昔の人は土地をかってがんばって求めたから安く空家を売れないという頭がある。ところが今、持家のほうがお金がかかるとか、様々なその資産を運用していくうえで難しい状況になっている実態がある。その辺なんかもうまく変わっていけばいい。現状では持たない方は楽だという考え方が強くなってきている。そこに今の人と昔の人では考え方にギャップがある。だから売買もうまくいかないだなんていう感じもする。特にこういう田舎では。東京だと土地の価値も高いので、資産の運用が全然違うのですけども。
堀委員	ちなみにうちの所はちゃんと住めるところ建物、土地合わせて30万とか50万で実際に取引があった。安くてもいい。解体する費用がかからないから。
渡辺委員	買ってくれる人もいれば、売る人もいい。
佐藤委員	そういうふうになればいいけど、安く売れないという頭がある。
渡辺委員	やっぱり2千万出して家買うよりも2百万円で買えばそれほどいい話はないと思う。若い人も新しい家を建てるのもいいが、2百万円で買えるとなるとお金がだいぶ浮く。長井市で、若い人のそういった売買が2～3件あった。宅地で200万円くらいするので、家だけで200万で購入するのはいいと思う。
佐藤委員	若い人が住んでもらえるのが一番いい、子供も増えるし。
鈴木町長	はい、ありがとうございます。空き家バンクで35件の60人で効率良く使ってもらっている。また町内に入って下さる方が30代、40代といった若い方が転入してもらっている。この件についても、地域の方々の喜びというか、明るい希望の光が指してくる。というようなお話も実際にいただいていますので、先ほどのスケジュールの中にもありましたが、この協議会においても皆様からさらにご意見をいただきながら対応していきたいと思っておりますのでよろしくお願い申し上げます。そのほかみなさんから無ければ、これで議事のほうは終了とさせていただきます。御協力まことにありがとうございました。