

第2回朝日町空家等対策協議会 議事録

日時 平成30年1月12日(金) 10時00分～11時30分
場所 朝日町役場 第2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、長岡裕二、堀幸雄、菅井博、片山智之(敬称略)
事務局 渡辺総務課長、安達課長補佐兼防災係長、細谷主事補

1 開会 渡辺総務課長

2 あいさつ 鈴木町長

3 議事

(1) 朝日町空家等対策計画(案)について

(2) その他

協議内容

(1)朝日町空家等対策計画(案)について 安達課長補佐説明

鈴木町長 それではただいまの説明につきまして、ご意見、ご質問等ありましたら、お願いいたします。

堀委員 7ページの表2には一般世帯数、表3は一般総世帯数と書いてありますが、違いを教えてください。

平成7年から5年毎の国勢調査の数値を抜粋しているが、表2の一般世帯数、表3の一般世帯総数でなぜ世帯数が違うのか？

違う言葉を使う、あるいは注釈を一番下につける等、表記の仕方考えたほうがいいのかなと思いました。

安達補佐 ただいまの件につきまして、資料等は国勢調査からの出典をしております。今ございましたように、注釈を下に入れさせていただきたい思います。

渡辺委員 総数とはどういったものを含むのか？例えば平成7年の世帯数だと2,450世帯、世帯総数だと2,457世帯で7世帯の違いがあるが、なにかあるのか？

安達補佐 施設等の世帯が含まれたものが、一般世帯総数になります。学校の寮、寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所等の入院者、社会施設の入所者、自衛隊営舎内の居住者、矯正施設の入所者等からなる世帯を指します。

長岡委員 今回の空家等対策計画の肝は、国の特別措置法と合わせた形で、除去に対する支援が一番大きいのかなと思っております。

国の補助が平成30年度から始まるわけですが、具体的な内容の説明をお願いしたいということ、危険度が非常に高い空家に関して、来年度から厳しい措置の方法をとるのか、この2つをお知らせください。

安達補佐 まず補助制度ですが、こちらにつきましては、空家等対策計画が出来れば、国の補助金等を活用出来る事業もございます。

当町としましては、とにかく空家を出さないことを基本に考えております。更地にする方、空家を解体して町外に出る方、別な所に家を建てる方も含めて補助をします。当然、特定空家あるいは特定空家でない方が、自ら除去する場合についても補助をしていくという形にしています。

国の補助金については、解体した跡地の利用・空家の利活用および10年置きちんとした形での活用といった制限がございますので、来年度は国の補助制度を使わずに、町単独での事業ということで考えております。今後、地元の方や民間企業で、利活用や跡地の利用をしたいということがあれば、国の補助金を活用しながらということになります。

長岡委員 特定空家等への措置の方法も教えてください。

安達補佐 はい。特定空家等につきましては、まず最初に指導・助言が入ってきます。最終的に必ずしも代執行までいくわけではなく、指導・助言を繰り返すことも出来ます。ただ指導・助言をしても、進展がなく、近隣の方への迷惑、あるいは安全性が非常に緊迫しているという状況であれば、勧告・命令へと進んでいくことになります。勧告等をすればその段階で、土地の特例が除外されたり、様々な制約がでできます。最終的に、行政代執行した際の費用についても所有者から頂くこととなります。何よりも町民の安心・安全というところが重要になってきますので、話し合いの中で所有者が不明という場合であっても、様々な措置を活用しながら進めていくこととなります。

長岡委員 議会報告会の折にも危ない物件、例えば会社の跡地とか、そういったものを耳にします。なかなか進展が無かったのが今までの現状ですが、空家等対策計画が出来れば、危険度が非常に高い空家に関しては、しっかりと進めていくという考えでよろしいでしょうか？

渡辺課長 特定空家等指定後の対応になりますが、すべての特定空家等について一斉に指導・勧告を行っていくわけではなく、特定空家等の中でも、特に住民に被害を及ぼす可能性があるもの、さらに小中学校の通学路の中にある特定空家等の危険度の状況およびその危険によって及ぼされる影響を総合的に勘案して優先順位をつけてやっていきたいと思っております。その中で、議会等でも質問の出ている家屋もございまして、そちらについては平成30年度から順次やっていきたいということで現在、予算の検討を行っているところでございます。

長岡委員 わかりました。

菅井委員 この計画の中で今後の目標、課題とあるわけですが、現在、高齢者世帯が多い中で空家が増えているのが現実的なことだと思います。そして、年々高齢化が進む中で今後さらに多くなると思います。今の点を踏まえ、今後どんな予防策を考えている計画なのかお伺いします。

安達補佐 今、お話しいただきました点が問題点として大きく挙げられているような状況でございます。所有者が遠方にいるため定期的な管理が出来ない、死亡や相続人不在により管理が出来ない、あるいは経済的に厳しい等、様々ございます。その中で基本的には所有者の方から解決をしていただくことが原則になるかと思います。所有者への情報提供、相談窓口の体制の充実、また高齢者の集まる機会等があれば出向いて説明等をやっていきたいと思っております。また、先ほどからありますように除去に対する支援制度の創設等も実施してまいります。

金融機関でも、解体に対するローンもありますので、町の補助等とタイアップした形で進めていただく、あるいは早めに空き家バンクに登録していただくなど、そういった制度の周知を図りながら、進めていきたいと考えております。

酒井委員 空家への対応方針は、発生予防・適正な管理・利活用対策・管理不全空家対策の4つに分類されますが、一番大事なのは発生予防だと思います。なぜなら空家になってからでは非常に遅いと思うからです。

例えば、寒河江市では月に1回、数ヶ月に1回の頻度で相談会を開いているみたいです。そのような相談会をしてもらいたいと思います。

渡辺課長 本当に一番大事なのは空家を出さないということだと思います。空家になってから対応するのではなく、予防するところに重点を置き、今後とも十分に各委員さんとも連携をとりながら対応を進めていきたいと思っております。

堀委員 空家の所有者あるいは相続人がどこにいるか分からない、相続人が不明といった空家に対しての対応等は計画の中にありますか？

安達補佐 11ページ目の(6)になります。空家所有者等の把握ということで、法第10条に基づき固定資産台帳の情報の活用、あるいはその税情報に加え登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などで進めていくということでございます。あらゆる調査を尽くしても所有者等を特定できない場合については、司法書士や弁護士などと連携を図り、各種制度(不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度)の活用による特定を検討するというところで書かせていただいております。

堀委員 分かりました。

長岡委員 先ほど国の補助に関しては制限があるという話がありました、町の補助に関してはどのように組み立てるのかお聞きします。

安達補佐 これから詳細を詰めさせていただきますが、基本的には、除去して更地にすることが基本になろうかと思えます。

長岡委員 それだけでいいの？

安達補佐 そのように考えています。

酒井委員 例えば、遠方に行った方への補助は出るかという問題もでてくると思います。費用の観点から言ったように、所有者原則、これを守るべきです。相続人が分かっている場合は、所有者負担、相続人がまったくない場合は、町が主体となってやるしかないと思います。そうなる前に予防的手段として、移転する前に解体をしてもらったほうがいいかなと思います。

長岡委員 確かに、予防の観点という目的意識は、十分に分かりますが、現状を考えた時にはやはり背中を押してやるようなアシストは大事なかなと思います。

酒井委員 先ほど申し上げたとおり、はっきり所有者が分かっている物件については、公平な負担、所有者が分からない物件は、町が主体となってやるしかないと思います。弁護士や司法書士から調べてもらうとこちらのほうが経費がかかってしまいますので。

長岡委員 税制上では更地にすると固定資産税が高くなり、建物があるとある程度安くなるという現状があるわけで、矛盾するところがあると思いますが、そのあたりの考え方はどうなんでしょうか？

安達補佐 矛盾しているのではないかとということで各自治体からも声が上がっておりますので、今後、所管してます国土交通省も、税当局と話し合いをしていくような流れになろうと思います。新潟県見附市では、要綱を設けて、減免措置というようなことをしておりますので、参考にしながら税の担当とも協議を進めていかなければならないのかなと考えているところでございます。

渡辺課長 長岡委員の税関係の部分については、国でも検討を進めていますし、所在者不明の点についても国土交通省・農林水産省で対応策を検討しているようですので、注意深く見ていきたいなと思います。あと相談窓口を設置して、今の自分の家屋あるいは土地がこれぐらいの納税・評価になっているということを示すことで、納得性も高まるのではないかなと思います。

酒井委員 あくまでも提案になりますが、新しく家建てると建物の評価額が高いわけですが、評価額が次第に下がって行って、ほとんど評価額がない状態でも家があるから安くなるというのはおかしな話だなと思うわけです。逆に建物の評価額が下がってきた状態で、土地の評価額を上げてもいいのではないかなと思います。建物の評価がほぼない状態で、壁も屋根も穴だらけであるにもかかわらず、建物としての課税でいいのかという疑問があります。

渡辺課長 今あったとおり新しい建物を建てれば、評価がされて、取得税などの経費や固定資産税も上がるわけですが、土地の価格が6分の1の減額措置になるというのが国の現行制度ですので、きちんと守っていかなくてはならないと思います。建物が無くなれば、家屋の税が無くなりますよと、その分土地の課税は上がりますが、総合的に見たときにこれぐらいのプラスマイナスになるんですときちんと示すことが大事なのかなと思います。

渡辺委員 税の問題については、国の対応方針を促していく方向になると思います。

堀委員 補助自体は30年度から考えていますか？住宅1戸を解体するには2~300万かかるわけであり、補助がなければ解体への着手には進まないと思う。どのぐらいの補助額を考えているのか、教えてください。

渡辺課長 空家の解体に対する支援については、平成30年度から創設をしていきたいと考えています。補助額については、町長査定までも進んでいない状況でございますので、まだ公表の段階までは至っておりません。近隣の先行している自治体等の補助の金額を参考に積み上げはさせてもらっているところでございます。町民の皆さんには町の予算の説明、あるいは4月の広報等で周知をしていきたいなと思います。

佐藤委員 空家の問題は親戚類まで関係してくる話だと思います。例えば、どのあたりまで責任を負うよう感じで考えていくのかお聞きします。

安達補佐 町の補助を使うということになりますと、相続された方全員から同意を得て、申請していただくような形になります。相続財産管理人制度を利用する際についても、相続人全員の方からの同意が必要になります。他に、問題になっているのが建物と土地の所有者が違うということでございます。土地の所有者は早く解体してほしいが、建物の所有者は予算的に難しい、あるいは相続人がいない等、様々な問題がありますので、専門の方とご相談しながら進めていくような形になるかなと思います。

佐藤委員 単なる助成ではなく、返済してもらふんだという考え方が当然あるんだろうと思いますので、税金の利活用という意味では検討してもいいのではないかなと思います。

酒井委員 原則はいったとおり公平の負担ですが、例えば生活保護世帯には優先的に補助金制度を考えてもいいのかなと思います。

渡辺課長 ご意見として承りましたので、十分に検討させていただきます。

渡辺委員 はい。例えば生活保護者の場合はどうなりますか？危険だから取り壊すとなった場合、仮に解体費用が250万円かかったとなると、最終的に支払うのは誰になるのでしょうか？相続放棄した場合、民法では最初から相続人でなかったとみなすわけですが、いくら放棄しても管理責任はあるんだという反面もできます。そうすると裁判で決着をつけざるを得ないかなと思います。その点が非常に難しく、各自治体で最も心配しているところだと思います。

渡辺課長 その件については、生活保護法も関係してくるので、民生委員・県のケースワーカーと話し合いをして、経費をどのようにして支払っていくか、きちんと確認してやっていく必要があるだろうと思います。その他、生活保護世帯に対する銀行の貸付の可能性等、様々な問題があると思います。そういった世帯に対して、どのようにすれば円滑に進むのか検討していきたいなと思います。

鈴木町長 そのほかございませんか？

堀委員 計画書の10ページの空家等調査フロー図の1次調査は今年度実施したとあります。2次調査の外観目視による調査については、30年度以降に委託も含めて考えていくんだという話でしたが、例えばどういう方に委託するのか？

安達補佐 そういった専門の資格は特にございませんので、取扱のコンサルタントへの委託と考えております。

堀委員 2次調査は30年度単年度で終わる予定ですか？

安達補佐 単年度で終わる予定です。

堀委員 12ページの現地調査表で、例えば建築物の傾斜および基礎の問題はないとして、外壁が著しく劣化している場合で50点、屋根の著しい劣化している場合で50点、長く使用した形跡が認められない場合で15点だとして、合わせても115点にしかならず、150点以上になるのが難しいと思う。

酒井委員 そうですね、だからなかなか現地には入れません。

堀委員 150点以上の点数になるにはなかなか大変であり、認定されるのが難しいと思います。

酒井委員 ただし、ひとつでも保安状況が変われば、認定になる場合もあります。

堀委員 確かに傾斜している場合であれば一気に150点ですからね。

渡辺委員 11ページの第2次調査の(6)の空家所有者等の把握ということで、所有者等を特定できない場合や相続放棄等の場合は不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度を活用するとなっているが、弁護士や司法書士に依頼する場合には予算措置がないと活用できないと思います。成年後見人制度については、1人あたり月2万円、年間24万円の補助制度が朝日町にあります。不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度についての補助を国へ要望していく必要がある。そうしていかないとこの制度は、なかなか利用出来ない。

こういった話も議会で話題にしてもらいようお願いします。

長岡委員 分かりました。以前、国会に行ったとき、空家等対策について、総務省の職員の人から話を聞いたことがありました。4年くらい前の話ですが、国の方では、ある程度考えをまとめているが、まだ細部まで決まっているわけではなく、都市部の空家に関しては、跡地を公園にしたりと様々な活用が出来るが、田舎に関してはなかなか難しいということでした。制度に関して議会のほうでも話をしたいと思います。

片山委員 空家バンクには様々な方が全国から集まってくると思います。入居者の情報提供をお願いしたいと思います。

安達補佐 情報提供させていただきます。

片山委員 人口が増えるのはいいことだと思うんですが、ちょっと心配なところもあるので、よろしくお願いします。

鈴木町長 そのほかございませんか？ だいが審議も尽くされたというような状況であります。ここで朝日町空家等対策計画(案)につきまして、採決を行いたいと思います。賛成の方の挙手をお願いします。はい、ありがとうございます。挙手全員であります。

安達補佐 よって、本計画におきましては、原案のとおり可決されました。つきまして(2)その他でございます。はじめに事務局からお願いします。

安達補佐 大変ありがとうございました。本計画につきまして公表の必要があることから、ホームページに載せさせていただくとともに、概要版につきましては、全戸配布をしたいと考えております。また、本協議会の議事録につきましても、ホームページに載せさせていただきますので、よろしくお願ひしたいと思ひます。次回以降の協議になろうかと思ひますが、空家の調査をさせていただきます、ある程度特定空家等の認定も進んでいくかと思ひます。その基準につきましては、県を中心としまして、基準作りをしております。今月末にはできあがるのかと思ひます。それらを参考にして朝日町版を作成したいと思ひております。ご協議は書面でさせていただきます、特定空家の認定の際に、その点数化したものを資料として提出させていただいて、当日協議していただきたいと思ひておりますけれども、そのような事によろしいでしょうか？ 事務局からは以上です。

鈴木町長 ただいま、事務局からお話ありました、特定空家の認定について、書面での決議ということではいかがでしょうか。

堀委員 よろしいですか？ 他に委員の皆様から、なにかございませんか？

堀委員 現在、判断基準について、5市3町で調整中という話がありましたけれども、3町の中に朝日町は入っていますか？

安達補佐 入っています。

堀委員 県内のいろんな地域から選ばれた5市3町なんですか？

安達補佐 各地域から幹事に選任されており、朝日町も含まれています。これまで4回ほど協議を重ねてきたところで、今回出来上がったものを、皆さんにお知らせして協議していただくということです。

佐藤委員 山沿いの古い家だと売買は難しいし、解体となると経費もかかるので、譲渡という形があつていいのかなと思ひます。空家の予防策の中に譲渡という形を組み込んでほしいと思ひます。譲渡することで、開発等が促進されて民泊や宿泊施設に変わっていくのも1つの方法かなと思ひました。

鈴木町長 そのほかなければこれで議事を終了したいと思います。御協力まことにありがとうございました。

渡辺課長 慎重審議大変ありがとうございました。貴重なご意見としてたくさんいただいたことに感謝申し上げます。

以上で本日の協議会を終了させていただきます。