

議事録

会議の名称 第2回隠岐の島町空家等対策協議会

開催日時 平成29年7月5日(木) 午後1時半～3時

開催場所 隠岐の島町総合体育館 トレーニング室

議題等 (1) 空家等対策素案(案)について
(2) 特定空屋に対する方針について
(3) 今後の協議会のスケジュールについて
(4) その他

出席者 (町長) 池田高世偉
(委員) 佐々木委員、濱中委員、池田委員、渡辺委員、森委員、
谷田委員、松井委員、川本委員、渡部委員
(事務局) 山崎建設課長、石田同課課長補佐、齋藤同課企画幹、
八幡定住対策課企画幹

第2回 隠岐の島町空き家等対策協議会 議事録要旨

午後1時半～3時

<事務局>

- ・定刻となったため開会を告げる。

<会長>

お忙しい中お出かけいただきありがとうございます。中々皆さんにお会いしてお礼を申し上げる機会がございませんので、一言お礼を申し上げたいと思いますが、6月に開催されましたウルトラマラソン（の件で）でございます。大きな事故も無く、また、例年のように参加者から温かい言葉、高い評価を得て、成功の裡に終了させていただきました。本当にありがとうございます。元々観光イベントとして開催させていただいたんですが、今では、千人を超えるボランティア、各地区に置かれましては進んで除草・清掃を行うなど地域活性化のイベントとなっておりますし、大変喜ばしいと思っています。

これに味をしめた訳ではございませんが、今年の10月22日には、アースライドサイクリング大会と言いまして、今、自転車がブームでございますが、第1回の隠岐の島町大会を10月に予定しております。島外から200名、党内から50名、計250名の参加を計画しておりますが、ウルトラマラソンの反対（周り）コースで、85km。（島の）中に入ったような100kmのコースにはいたしません。（島の外周部だけで）85kmで開催いたしますので、またその節はご協力をお願いします。

本日の会議でございますが、第1回を3月に開催させていただきました。その時は今後の協議会の進め方、協議会の概要等を皆さんにご理解いただいたわけでございます。

いよいよ今回から、計画案の協議に入りたいと思っておりますが、皆さんレジメを見てお気づきと思いますが、空家等対策素案（案）と書いてございます。事務局も大変慎重に協議・検討しておりまして、間違っってこういうことをやったわけではありません。皆さんと協議していく中で（計画を作っていく）という意味から計画案ではなく、計画案の案、たたき台だということで皆さんの意見をしっかり中に入れていきたいということですので、間違いではございません。事務局の思いを皆様にお伝えして本日の審議に入っていきたいと思っております。

今日はよろしく願いいたします。

<事務局>

- ・協議会委員の変更について報告
- ・人事移動により法務局 松井委員、警察署 川本委員となった。

<会長>

・それでは議題に入らせていただきます。1番目は空家等対策素案（案）についてでございますが、そこに3つ、位置づけ・方針・施策とありますが、一括して事務局から説明させていただいて、その後、皆さんと協議させていただきたいと思っております。事務局、説明をお願いします。

<事務局>

・計画の目的と位置づけについて説明。

・目的について、空家等対策を総合的・計画的に進め、安心して暮らせる生活環境の確保とまちづくりの活性化を図るためである。

・計画の位置づけについて、空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）第6条に規定する空家等再作計画であり、当協議会に協議を行い策定する計画である。

・計画期間について説明。平成30年から平成34年までの5年間である。

・本町の現状と課題については前回説明したとおりである。

・空家等対策の基本的な方針について説明。

・計画の方向性は、

1 空家等の発生予防・適正管理

2 空家等の有効活用

3 特定空屋等の解消

とする。

・対策計画の対象とする空家の種類は当町で多数を占める「一戸建ての住宅の空家」とする。

・対象地区は、「隠岐の島町全域」とする。ただし、特定の地区に空き家等対策を優先的に進める必要性が生じた場合は、その地区を「重点地区」として空家等対策に取り組む。

・空家等対策の具体的施策について説明

・空家等は個人財産であるため、所有者責任を原則とする。それを踏まえた上で町が行う空家化の予防と適正管理への対策は以下の通り。

○広報誌、ホームページ等による啓発

- 空家等相談窓口の設置、すまいの相談窓口との連携
 - 建物の耐震化費用や除却費用の助成
 - 納税通知書を活用した空家の適正管理のお願い
 - 住宅のバリアフリー化費用の助成
 - 地域への啓発活動
 - 高齢者世帯への支援
- ※○は実施中の事業、●は検討中の事業

以下同じ

- ・空家等及び除却した跡地の活用の促進への対策は以下の通り。
- ・空家を生かした中古市場の活性化として、
 - 定住住宅・隠岐暮らし体験住宅・施設としての活用
 - 空家バンクの充実と相談体制の連携。
 - 空家改修費の助成
 - 建物診断（不良度判定・既存住宅状況調査）の実施
- ・高齢化に対する活用として
 - サービス付き高齢者向け賃貸住宅への活用
 - 空き家管理サービスなどの提供
- ・地域での活用として
 - 空家を活用した地域コミュニティの場の形成
 - 除却跡地を利用した防災広場やコミュニティ広場づくり
- ・地域での活用は、除却後の適正管理を要件とする

<会長>

・対策計画の素案の説明が事務局からありました。皆様からご意見、ご質問等ありませんでしょうか。

<委員>

・納税通知書の活用はいいことだと思っいてですね、事務所にも東京の方から電話がかかってきたりして、「隠岐に家があり、近所の人から管理をしてくれと電話があったがどうすればいいのかわからない。」というような相談がちらほらとあります。納税通知書に入れるのは空家の管理をしてくださいというレベルのものを入れるということですかね。

先ほど出てきた空き家管理サービスの提供というところで、確かに都会の方

では、年間でお金を払って管理してもらおうという所があったんですけど、これを隠岐でやろうと思っても、そんなすぐにはできないという中で、例えばシルバー人材の方とか隠岐に居られる場合に、東京に居られる方が隠岐にいるシルバー人材の方に草刈やちょっとした掃除を頼めるという、そういったシステムがあるのかということ、あればその連絡先をハローワークと連携して、通知を入れるときに、空き家の管理を頼める業者にはこういう所がありますよ、ということ連絡先として入れておけば、そこにつながるのかな、ということ、そうすれば雇用も生まれるし、住宅の管理もできるということで、メリットもあるのかな、と感じました。

<会長>

・事務局、通知を行う方法をどう考えているかということと、住宅の管理を行うサービスがどんな状況かということと、人材バンクについても含めて説明してください。

<事務局>

・納税通知書に入れる文書についてはまだ税務課と詰めていないが、空き家の所有者には管理をする義務があるということ、空き家の活用・除却とも助成制度があるということは通知したい。

・発送戸数について、個数が多く、数年に分けて発送したい。

・空き家管理サービスや人材バンク等シルバー人材の活用について、これから関係機関と協議して進めていきたい。

<会長>

・具体的な施策を示していくなかで、一つ一つ計画を立てていくということです。他にありませんでしょうか。

<委員>

・定住対策で、空き家とかいろいろ紹介してやっとなんですけど、出来れば、予算のこともあるんでしょうけど、ちょちょっと直すのではなくて、ある程度の所まで直していった方がいいような気がします。やっぱり、田舎で育っている人と、Iターンで来られる人は、違う所があるように聞きますし、ある程度は直した方がいいと思います。

<会長>

・ある程度とは、どの程度直すということでしょうか。

<委員>

・最低水回りは全部やり替えるとかね。部屋をちょこっと直して終わりとかもありますし、その程度は考えてほしいなど。

<事務局>

・建築士会との連携は考えている。町でも建築士資格を持つ者はそうおらず、そのようなアドバイスを貰えると有り難い。費用はもちろん発生すると思うが。

<委員>

・建築士会として協力はできると思います。費用は、ある程度はね。私からかからないとは。

<会長>

・町が行う適正管理の中で進めていくことですので、費用負担が生じるのは仕方のない事です。協議は事務局と建築士会で行ってください。他にありませんでしょうか。

<会長>

・前回の議事録を見ていたが、空き家を除却後固定資産が即上がるじゃないかということを委員さんが言われています。町が行う適正管理の中で、例えば5年間は現行の家屋がある状況のまま様子を見て、その後現状に即した課税にする等、猶予期間を設ければ、納税通知書と同時発送する際に提供できる情報も増える。税金のことなのでここで回答しなくてもよいが、検討するという事は言ってもいいと思う。

<事務局>

・町内部の連絡会にて、税部局と協議する。

<委員>

・ただ、その時に、今日は支局長さんがいらしているけれど、家が建っているから宅地なんですよ。登記上は。役場も建物を撤去した途端に、実地調査に行けば、雑種地としてとっている訳だ。この雑種地というのは一番高い、評価というか、税率がね。空家対策のためにそういうシステムをつけてあげるといことは空家対策のために非常にいい方策だけれども、空家対策じゃない理由で家を壊していることも有る訳で、駐車場として使っているならいいけども、何も使ってませんと、登記上は宅地だけれども、役場の課税上は雑種地だと。家が崩れたらいけないから除却して更地にしたら雑種地で、税金が高いと、ほ

っという家が崩れたら税金が安いと、見た状態一緒じゃないのと言うのが出て来る。

<事務局>

・特定空屋については、減税の特例を外れるという話がこの後出るが、そこま
でいかない空家についてはそのような状況が生まれている。

<委員>

・空家の管理の話だけど、今日は〇〇さんが不動産業代表として来られている
が、家というのは使わないから朽ちるわけで、3か月5カ月に1回手入れする
と、草を刈ったり空気を入れ替えたりするとそんなに傷まないんで、他所に居
られる方も少々の管理費なら払うと思うんで、空き家の管理代行という不動産
業者の業務は非常に大事だと思う。

<会長>

・シルバー人材等に頼んで管理をするにしても、現状ではシルバー人材バンク
等の組織がないので。以前は社会福祉協議会にありましたが。

<委員>

・山林なら国やら、県やら町やらの補助で安く管理してくれるところがある。
山林はそういう点は進歩している。極端な話、お金は山を売った時でいいよと
いうような話もある。家屋にもそういう管理のシステムを入れて労力を軽減す
る必要がある。予防という意味でも。なったものは仕方がないけど、なってな
い物は予防しないとイケない。

<委員>

・空家の所有者というのは、ある程度余裕があって、そういう人は個人的に頼
んだり、そういうことが出来ると思うんですけど、余裕のない人はどうしても
管理が出来なくなっちゃいますよね。

<会長>

・町で管理するという訳にもなりませんので、先ほどの空き家じゃないものを
壊した時もですけど、全てがオーライとなればいいんですが、そういう訳にも
いかない。シルバー人材の活用についての協議はしっかりとやっていきましょ
う。

<委員>

・不動産業としては、管理を頼まれている物件は何十件あるだろうか。

<委員>

・私は始めた時に、家ってというのは使わないとダメだからというので、やっぱり気になる人が直接電話をかけてきて、月に1回風通しをしますよ、台風の後には見に行きますよ、という感じで管理を。それからやっぱり、使ってもらわないとだめだからということで、そこからちょっと直すところを、最低限のところ直してもらって、まずは住んでもらうっていう形でやっているんですけど、植栽とか庭木ってところはやっぱりお金もかかるし、ある程度余裕がないと、気にはなっても、そこまできないという人が多いみたいですね。

<会長>

・今出た問題について、協議を検討します。他にありますか。

<委員>

・この空家対策法というのはテーマが重たいところだと思いますが、一番重たい部分は特定空屋をどうするかということだと思います。たまに帰省されて使用する空家の維持管理というのがありますが、そちらは小さなテーマだと思います。ポイントはいくつかあると思いますが、危険な空家を早急に対応していくというのが重要な課題かなと思うところで、そうするとそれを解体する場合には原則所有者の方に自分の責任でやってもらうというのが基本かと思いますが、25年に施行された法律に即して、どう対策を組み込んでいくかということですけど、この後出るかと思いますが、安心・安全なまちというと、地震等で倒れやすい、住宅密集地であるとその対策が喫緊の課題になると思う所です。

有効活用となると、手入れとか助成についての情報発信もテーマの一つかなと思う所です。

<会長>

・最初に空家等対策の基本方針で3つありましたが、空き家の適正管理、有効活用と2つしかまだ説明しておりません。特定空屋の解消は3つ目として次に別途に協議をしますところですので。前回の協議会でお話ししたようなことですので、皆様で共有して、話し合っていきたいと思います。

他にありますか。

<会長>

・それでは、先ほどありました特定空屋の解消について事務局説明をお願いします。

<事務局>

・空屋等・特定空屋等について説明。

・空家等とは、空家特措法第2条第1項によると、建築物又はこれに付属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの。

・上記の敷地（立木その他土地に定着するものを含む。）

・特定空屋等とは空家特措法第2条第2項、ガイドラインによると、空家等のうち、以下の状態にあるもの。

（イ）倒壊等著しく保安上危険となる状態

（ロ）著しく衛生上有害となる状態

（ハ）著しく景観を損なっている状態

（ニ）生活環境に不適切な状態

・特定空屋等に対する対応について説明

・私有財産であり、基本的には自己管理

・行政が関与するかの判断について、住民からの相談・通報などで実態を把握し、行政が関与する必要性や合理性があるか判断する。

・次いで、他の法令で対処可能か検討する。（著しく危険な既存不適格建築物に対する措置→建築基準法第10条、火災予防→消防法、道路交通の支障を排除→道路法）

・所有者を特定する。特措法により固定資産税の課税による所有者情報の内部利用が可能。

・特定空屋等に対する措置について説明

・措置の前に、

①ガイドライン（イ～ニ）による判断（一律の判断がなじまない為、②、③を勘案の上判断する。）

②周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらす恐れがあるかどうか

③悪影響は社会的に許容される程度を超えるか、危険性の切迫性が高いかどうか

↓ ←空家等対策協議会の意見

特定空屋に対する措置の決定

・以下、措置について説明。

1. 特定空屋の所有者の事情把握

- ・所有者に連絡が取れる。(関係者が町内にいる等。) 場合

↓ 所有者等の意向が分かれば

助成制度の活用による特定空屋等の解消

- ・事態が切迫している、周辺的生活環境上速やかに措置を行う必要がある、所有者や関係者に連絡が取れない。

↓

特措法に基づく勧告、命令、代執行の措置を迅速に行う

2. 特定空屋等に対する措置の事前準備

- ①立ち入り調査(町職員等。所有者の拒否があれば調査できない)
- ②データベースの整備と関係部署への情報提供
- ③関係する権利者との調整(抵当権の権利者との調整は必要無い。)

3. 助言・指導

- ①所有者等への告知(助言・指導の内容と理由、改善されない場合は勧告する可能性があること、勧告の影響について説明)
- ②措置の内容の検討→改善された場合 履歴を記録
→改善されない場合 繰り返し助言・指導を行うか、
勧告・措置にシフトするか、空家対策協議会に通知
連絡し検討する。

4. 勧告

- ①所有者等への勧告の実施は書面で、所有者が複数の場合は全員に行う。
また、固定資産税の特例から除外されることを明示する。
- ②相当の猶予期間を設ける
- ③勧告による措置の内容は、具体的な内容(2階壁の壁板撤去等)を示し、
必要な部分のみの措置を勧告(全体の撤去をいきなり勧告しない)
- ④関係部署への情報提供を行う。

5. 命令

- ①所有者等への事前通知→所定の事項を記載した通知書を交付。

通知書には命令する措置の内容を示す。

交付を受けた者は5日以内に意見を提出することができる。

②命令する措置の内容は勧告の措置

③公開による意見聴取の請求→交付を受けた者は、交付を受けた日から5日以内に町に意見書に替えて公開による意見の聴取を請求できる。

請求も意見書も無い場合は当該機関の経過をもって直ちに命令を行う。

④命令の実施→命令は書面で行う。命令は行政訴訟の対象の処分のため、不服がある場合は町に異議申し立てができる。

命令に違反した場合は50万円以下の過料処分となる。

⑤標識の設置・公示→町は不測の損害を防止するため標識を設置し、広報・ホームページ等で公表するとともに公示も行う。

6.代執行

①要件の明確化

②手続き

イ文書による戒告（履行期限を定め、期限までに履行されない場合は代執行する旨を記載。）

ロ再戒告

ハ代執行令書（執行する時期、執行責任者氏名、概算費用を通知）

③非常の場合又は危険切迫の場合、代執行令書による通知手続きを取る間がない時は、その手続きを経ないで代執行できる。

④代執行対象の特定空屋等の中にある動産の取り扱いは、相当に価値のある動産の場合は、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、一定期間を定め引取るよう連絡する。保管期間は法務部局と協議して定める。

⑤費用の徴収は、町が徴収する。請求費用は作業に要した費用で、義務違反確認のための調査費などは含まれない。税の強制徴収が認められ、国税、地方税に次ぐ順位で取得権がある。

7.必要な措置が行われた場合の対応

・助言、指導、勧告、命令の措置を実施した場合は、「特定空屋等」ではな

くなるため、勧告・命令等を撤回し、その旨記録をデータ化し、関係部署と情報共有する。(特に税務課には速やかに連絡する。)

・特定空屋等の判断基準について説明。

・今回は国のガイドラインによる判断基準により説明。

・これによらない場合も町の状況に合わせて適切に評価していく必要があり、今後調整していく。

・分かりやすいチェックリストを作成する。

<会長>

・なにかありますでしょうか。

<委員>

・使用実績について、数年に1回使用するというような場合はどうなるか、それと、事前通知の5日以内に返答というのは短くないですか。自分で判断するならいいが、人に相談するには短くないですかね。

<会長>

・使用実態と返答の期間について事務局説明してください。

<事務局>

・強制ではないが、島根県内では概ね1年間使用していないものを空き家と見ましようという形。たまに使うのは、特定空屋にはなかなかならない。

命令の交付を受けたあとの5日間については、国の例を示したものである。交付をうけてから5日後となる。

<委員>

・行政行為全体に到達時節なので、受け取ってからです。到達した時。

<委員>

・出張していたら、ついていた。などいつもらったということが証明できないのでは。

<委員>

・内容証明郵便でだせばいいでしょう。

到達後短いのは、勧告期間を多めにしているからだと思っていました。

ただ、隠岐は郵便事情が悪いので、もう少し見てもいいのでは。

<事務局>

・5日間というのはガイドラインに出て来る期間で、法律上規制が無ければ、

変更しても構わないと思う。伸ばす方向で。

<会長>

・特定空屋自体は、そもそも住めるようなものではないのでは。

<委員>

・借家で1年空いているというのなら、ざらにある。

<事務局>

・不良な空き家は全体の1割弱。そのうちのいくつかは、特定空屋になると思われる。

<委員>

・所有者をさがすのも、費用が掛かりすぎるから一般の人は途中で諦める。

<委員>

・相続登記をしていない物件も多数ある。

<事務局>

・事例集で相続人がいなくて解体をした例があった。

<委員>

・相続人が全員相続放棄をすれば、管理人を裁判所が選任してやることも可能。

<委員>

・逆に、相続放棄をする人が多数出て来る可能性があるのが怖い。

<事務局>

・相続放棄をしたと言われる事例が増えている。

<委員>

・証明書類を提出してもらう方がよい。本当に裁判所に出したもののなのか、自分でそう言っているだけの人もいるので、裁判所に出せば受理書がある。

<事務局>

・ほかで代執行の例があるので、次回までに調べておく。

<委員>

・旧町内で実際に壊してしまいたい空家はあるか。

<事務局>

・状態のわるいものは何軒もある。

<会長>

・他にありますか。

<委員>

・旧町内で、接道していない空家があるが、そういう所は解体してしまったら土地が売れない。だから壊さないとならないか。

<委員>

・そういう所は、もともと税金が安いですよ。

<委員>

・隣の人に買ってもらうしかない。

<会長>

・固定資産税については、部署間で検討させて、報告します。

<委員>

・命令は行政処分だけど、勧告はどうですか。

<事務局>

・行政処分ではないと考えていたが、もう一度確認します。

<会長>

・それでは今後のスケジュールについて事務局から説明します。

<事務局>

・第3回は9月。第4回は11月に開催予定。4回で計画案を策定し、住民意見等の聴取期間を得て、計画を決定し、平成30年度より計画実施予定。

<会長>

・なにかありますでしょうか。

・最後に、その他について。

<事務局>

・別紙資料（国土交通省発表先進事例）により、各地の先進事例紹介。

<会長>

・なにかありますでしょうか。

（特になし）

・それではこれで本日の会議を終わらせていただきます。ありがとうございました。