

会議の名称 第3回隠岐の島町空家等対策協議会

開催日時 平成29年10月11日（水）午前9時～11時

開催場所 隠岐の島町ふれあいセンター 2階第3会議室

議題等

- (1) 協議会からの検討事項について
- (2) 管理不全な空き家等に対する措置について
- (3) 空き家対策等の実施体制について
- (4) 今後の協議会のスケジュールについて
- (5) 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、
松井委員、川本委員、長田委員

(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3回 隠岐の島町空き家等対策協議会 議事録要旨

午前9時～11時

<事務局>

- ・定刻となったため開会を告げる。

<会長>

- ・開会の挨拶をした。

<事務局>

- ・配布した資料の確認、出席者の紹介、本日の会議日程について説明を行った。

<事務局>

- ・資料2によって協議会からの検討事項について説明。

- ・1、空き家管理サービスの提供等について。

・自主管理が基本であり、前年度空き家調査による老朽で危険な空き家121軒について、適正管理のお願いを行う。空き家調査で把握ができているため、納税義務者ではなく所有者（管理者）に発送する。

・空き家管理サービスについて、ハローワーク等に確認。ビルメンテナンス会社などが業務を行っている。シルバー人材の派遣について、シルバー人材派遣センターが松江市にはあり、今後、当町についても業務を検討中とのこと。

・2、空き家改修についてのアドバイス・改修の指針について、建築士会・建設業協会と今後協議し詰めていくこととした。なお、危険空き家の解体費助成事業について、現在役場の職員が危険度判定を行っているが、そちらも含めて建築士会と連携を検討していきたい。

・3、空き家除却後の固定資産税減免について、新潟県見附市、富山県立山町、鳥取県日南町を例示した。（詳細は別紙資料のとおり）どの市町も老朽化した危険な空き家の除去に適用している。減免期間は2～10年。

・当町案を税務部局と検討。危険度判定による危険空き家かつ、減免申請を受けた空き家を対象とし、減免期間は5年とする。（詳細別紙資料）

<会長>

- ・前回の宿題3点について説明しましたが、何か質問はありますか。

<委員>

・危険家屋というようなものは、ほとんどの場合相続が発生していると思いますが、それがかなり複雑になったような状態で、例えば固定資産税の納税義務

者を把握できているのか、この121件の危険空き家の中に、納税されていないか
ったり、納税義務者が把握できていない案件があるんじゃないかと。仕事柄そう
いう相談があるので、納税義務者に通知が届かない例が出るんじゃないかと思
いますが、そのへんはどうですか。

<事務局>

・納税義務者と通知を出す相手が一致しないケースは想定している。

<会長>

・今回、空き家調査で把握した管理者に送付するので、通知先から、何のことだ
という連絡が事務局に来ることは考えられます。

<委員>

・税務課の相続人代表通知を受けた人から、固定資産税を払いたくないからどう
したらいい、という相談を受けます。そのまま凍結されているケースもあるんで
はないかな、と予想しているんですけど。

<委員>

・監理者イコール権利者ではないから問題になるということ。親戚だから、友達
だからと空き家を管理しているけど、壊したりする権利はないと。役場で代執行
して税金の減免をしてくれるなら、喜んで同意する相続人はいると思うが、権利
のある相続人を探していくと壁に当たってしまう。

<事務局>

・危険空き家の除却助成事業でも、相続人の一部の連絡が取れず、対応に苦慮し
た例がある。

<委員>

・全員の同意を得ないとどうかということもあるので、結局相続人を全部たどっ
ていかないとだめということになるのではないかな。

<会長>

・問題はありますが、まずは121軒の危険な空き家に通知を出すことから始
め、苦情があればそれに対する対応をしていくしかないと思っています。

<委員>

・行政による代執行の範囲が広ければ、代執行でやってしまうのが一番早いと思
うが、期間はどれくらいかかるか。

<事務局>

- ・他市町村の例では最低でも1年はかかる。解体にかかる予算の件もある。

<委員>

- ・固定資産税の通知書を受けた人からと同じような相談が来ることになると思うが、通知が第1歩ということですね。

<委員>

- ・現在、国交省と法務省が、持ち主のわからない土地の調査を行っている。そのような手法がとれないか。

<会長>

- ・委員の危惧される問題はありますが、まずは121軒の危険な空き家に通知を出すことから始めるということでご理解いただきたい。

<会長>

- ・固定資産税の減免については、もっと詳しい案を作成し協議したい。

<委員>

- ・実際の案件を1軒サンプルにを使って説明してはどうか。

<会長>

- ・事務局は、委員の意見も踏まえて、資料を作成してください。

<会長>

- ・ここからは、前回の続きになります。管理不全な空き家に対する措置について事務局説明して下さい。

<事務局>

- ・資料3によって管理不全な空き家等に対する措置について説明。

- ・応急措置の対応（特定空き家認定前において）

例：空家等が傾斜したり、屋根や外壁が剥離し、隣家から町に相談があった。

- ① 所有者や所有権関係者に連絡・相談し対応を願う。

→・所有権情報や調査を実施

- ・町内部部局や法務局と所有者特定情報を連携

→○町の空き家担当から所有者に空き家の適正管理について助言・指導を行う。

○所有者から書面による同意を得て、事業者等や代理人への情報提供を行う。

○除却助成等を活用して、危険性を取り除く。

② 特定空き家認定し、特定空き家に対する措置を行う。

・法的な整理について

・空家等対策の推進に関する特別措置法

→○特措法により町内部税務部署の固定資産税情報の内部利用が可能。

○内部情報を基に空き家の所有者への接触も可能。

① 地方税法との関係

○秘密漏洩に関する処罰（法22条）でいう地方税に関する調査等に関する事務従事者に空き家担当部局が該当する。

○空き家部局に所属するものが課税情報を外部提供しても、法22条には抵触しない。

② 個人情報の保護条例との関係

○本人の同意を得て、情報を外部提供することは、個人情報保護条例に抵触しない。（隠岐の島町個人情報保護条例（抄）第7条1号）

③ 地方公務員法との関係

○地方公務員法上の「守秘義務」でいう「秘密」に、所有者本人の同意を得て所有者情報を外部提供する場合は所有者の権利利益を不当に損なうおそれがあると認められないため、所有者の同意の範囲内で情報を外部提供することは地方公務員法の守秘義務違反に該当しない。

・事例を提示した。（京都府京都市、群馬県太田市、千葉県松戸市）

<会長>

・外部提供するのは特定空き家の所有者に対するデータのことですね。

<事務局>

・特定空き家の所有者情報を、事業者を決め、本人の同意を得たうえで提供する。

<会長>

・それでは、措置の対応について何か質問はありますか。

<委員>

・相続人（所有者）が複数という案件が多いと思いますが、誰かひとりに連絡するのか、全員に連絡するのか、どちらをイメージしていますか。

<事務局>

・原則全員だが、同意がとれた相続人の情報についてのみ事業者を提供すること

は可能。

<委員>

・連絡の取れていない相続人の全員が反対していることだってありうるので、事業者さんも簡単に壊したりできない。対応が難しいと思います。結局裁判を使用することになると、時間がかかって、困っている近隣住民は救えないので。

外部への情報提供の中に近隣住民は含まれていないので、そのケアが必要だと感じました。住民の方は妨害予防請求を起こすこともできるので、そういう情報も必要ではないでしょうか。

<事務局>

・近隣住民に、進捗状況を伝えることは可能だが、個人情報をお知らせすることは出来ない。妨害予防請求について検討はしたが、当町で実際にする人がいるのか。

<委員>

・おられますよ。

<事務局>

・当町から近隣住民の方を弁護士会に斡旋することは可能。

<委員>

・妨害予防請求は、相続人1名に対してでも起こせるので、何か動く可能性もあると思いました。

<委員>

・その場合の費用は誰が負担するんですか。

<委員>

・被害者というか、近隣住民の方。被害があればその請求ということもありますし。今はその費用がもったいないから役場に言うという人が多いと思いますが、資料の流れを見ていると、時間がかかるようなので。特定空き家に指定されればいいですが。

<委員>

・相続人の特定に時間がかかる。100人を超えるケースなど、事実上無理だ。

<事務局>

・国は原則全員から同意をとるようにと指導している。法的にもそうなると思われる。

<委員>

・特定空き家については、もはや建物として登記してはいけないようなものの登記が残っている。そのような場合は、所有者の一人から滅失の届けを受ければ滅失登記が出来る。そうすれば所有権も無くなってしまう。

<委員>

・家のかなりの部分が腐ってしまわないと滅失登記は無理だ。

<委員>

・傾いて、畳もない、壁もない、不動産として、誰が見ても取引の対象とならないような建物はなるでしょう。

<委員>

・滅失登記した例は何件かありますが。

<会長>

・未登記の建物はどうなりますか。

<委員>

・それは無理だ。登記のあるものについては、とりあえず所有権だけは無くなる。

<委員>

・そういうひどい状態の特定空き家であれば、町長から法務局へ職権発動の依頼は出来るのでは。

<事務局>

・未登記の建物について、税務課の家屋調査は行われていたため、家屋であったものとして、危険家屋除却事業の対象とした例はある。

<会長>

・あまりにもたくさんの例が想定されすぎて、本当に対応が難しい。

<事務局>

・妨害予防請求について、個人の負担が大きくなるため記載していなかったが、事業者の中に弁護士が入ることが検討出来ないか。

<委員>

・近隣住民の相談窓口としてではなく、所有者の相談を受ける形になります。所有者間で意見が分かれているなら相談をうけるのもいいかもしれませんが。

<会長>

・近隣住民には、妨害予防請求が制度としてありますよ、という言い方しかでき

ない。

<委員>

・行政相談等の無料相談で、空き家について、近隣住民の相談を結構受けています。案内をして差し上げたらどうでしょうか。お金がかからずに法律家の相談ができますよ、とか。

<会長>

・事業者の体制、近隣住民、所有者の相談窓口について、どのようにするか検討して具体案を次回示さなければいけない。

<委員>

・予防請求は被害が出ないとできないんでしょ？

<委員>

・瓦が落ちてきそう、とかでもたち止め請求が出来るので、隠岐の不動産の価値からしても、そんなにお金がかからないでできると思われれます。ただし、近くの、被害が及ぶ所の方しかできませんが。

<委員>

・実際に被害が出たら損害賠償が請求できるでしょう。

<委員>

・ひとりでも請求はできるといったけど、壊すことはできない？

<委員>

・それは出来ない。瓦が落ちそうだから直すよりは壊したほうが安いから、という事で、役場の補助を紹介する、といったパターンはあると思うが。

<事務局>

・事例等をもとに、もっとかみ砕いてみて、次回案を提示する。

<委員>

・本当に、1軒サンプルを使ってみたらいいと思うよ。

<事務局>

・方向が決まれば、その方法も良いと考える。

<会長>

・詳細な組織、計画について、再度次回示したいと思います。

・それでは、空き家等対策の実施体制について事務局説明して下さい。

<事務局>

・資料 4 を用いて空き家対策等の実施体制を説明。

・連携体制の整備

① 庁内組織の連携

○建設課 管理住宅係：空き家の総合窓口、特定空き家に対する措置、協議会や関連機関との連絡、空き家の適正管理に関すること。

○総務課 消防防災係：防災に関すること。

○定住対策課 定住対策係：活用促進、空き家バンクの運用充実、定住住宅による地域活性化の検討に関すること。

○企画財政課 企画調整係：まちづくりに関すること。

○税務課 固定資産係：税制に関すること。

○町民課 戸籍住民係：戸籍・相続に関すること。

○福祉課 地域福祉係：高齢者施設化等に向けた空き家活用の促進に関すること。

○生涯学習課 文化振興係：古民家等文化財の保存、まちなみ保存に関すること。

② 空き家所有者・監理者からの相談・問い合わせ等についての対応

○松江宅建センター、宅地建物取引業者：不動産の売買や取引、空き家バンクの運用、不動産の評価に関すること。

○島根県弁護士会：相続や権利関係等に関すること。

○松江地方法務局、島根県司法書士会：相続登記に関すること。

○島根県土地家屋調査士会：境界の調査・確認に関すること。

○島根県建築士会：建物の調査鑑定・活用手法等に関すること。

○まちづくり協議会：空き家や跡地の活用に関すること。

<委員>

・途中ですが、町に寄付をしたいという相談を年に数件受けるが、どこが窓口か。

<会長>

・企画財政課の管財係になりますが、町の方針として、将来的に事業を行う予定の土地については寄付採納を受ける、また、最近の状況から見て、集団化が必要だから山林の寄付検討しなさい、ただし、宅地・農地については町としての方針を出すまでは慎重に検討することとしています。農地についてはそもそも持つ

ことができないですが、山林については早急に検討して方針を出そうとしています。

<委員>

・町の物にしてしまえば所有者の問題は無くなる。場合によっては宅地も再開発等で必要な部分もあると思う。

<会長>

・町のお金で家を壊すことになるので、慎重に検討したい。

<委員>

・壊してでも、土地によれば価値があると思う。物件によるが。

<会長>

・あそこは寄付を受けて、ここは受けないという問題が出てくると思います。

<委員>

・上物なしという条件でうければいいでしょう。

それに、自分名義の土地ばかりではなく、おじいさんの名義だ、というような土地もあるだろうから、名義変更してもらって、除却の補助を使って、土地を貰えばいい。

<委員>

・相続で、税務課から相続の文書が来て、相談してこられる例が多い。結構あるんですよ。

<委員>

・もらうにしても、建築基準法上の縛りのない、家を建てれる土地じゃないと。

<事務局>

・引き続き、資料4を用いて空き家対策等の実施体制を説明。

③ 近隣で放置されている空き家への対応

※相談については町担当部署で受け付けるが、問題が多岐にわたる場合や、より専門性の高い問題の場合はそれぞれの組織と連携して対応を図る。

○建築に関すること：島根県建築住宅課

○火災に関すること：隠岐島消防署

○防犯に関すること、隣地への影響・トラブル：隠岐の島警察署

○環境衛生に関すること：保健所

○道路や公共施設側への影響：県土整備局

<会長>

・実施体制についてはよろしいですか。それでは協議会スケジュールについて事務局から説明します。

<事務局>

- ・資料5を使って協議会スケジュールを説明。
- ・変更部分を赤書きで追加した。パブリックコメント後の2月に第5回を開催し、最終的に協議・決定していただきたい。30年度から施行し、その後はその都度会を招集したい。
- ・計画策定後、空き家活用補助事業という新たな補助事業の活用も可能となる。
- ・町議会には、12月議会で経過報告を行う予定。

<会長>

- ・議会について、全協で計画書の意見を求めておいたほうが良い。

<事務局>

- ・その方向で調整する。
- ・次回の協議会では今回の大項目にそれぞれ文書をつけたものを提示する予定。

<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>

・国の方で、全国空き家協議会が立ち上げられ、その事業として全国空き家バンクが始まったため、参考資料によりその説明を行った。

<事務局>

- ・別冊協議録の確認をお願いした。

<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。