

# 令和元年度第1回始良市空き家等対策協議会 議事録

記録者 野元 政春

日時	令和元年7月25日(木)	時間	午前10時00分～午前11時20分
場所	始良市役所本館2階 大会議室		
出席者	協議会委員(欠席:1名) 宮田企画部長・原口次長・指宿係長・野元・上松(地域政策課)		
議長	市長		
傍聴者	なし		

## 会議内容

(会次第)

1 開会(企画部次長兼地域政策課長 原口)

2 委嘱状交付(始良市衛生協会 会長)

3 会長あいさつ

4 議事

(1) 空き家調査について(資料1)

事務局より今年度実施する空き家調査スケジュール、調査方法及び記入例について説明。

**委員**・・・行政連絡員という名を受けているのだから、それはしていかないといけない。

**委員**・・・この最後の新たに空き家になっているというのは、この情報を頂いた紙面だけでいいのか、それと空き家イコール空き地も増えてきているので、それも含めて報告するのか。

**事務局**・・・空き家だけの報告と考えている。その空き家が解体されていけば、解体されているという報告をあげていただきたい。

## (2) 空き家リフォーム補助金について（資料2）

事務局より空き家リフォーム補助金について、これまでの実績及び制度の内容について説明し、来年の3月31日で制度が終了するので、この制度を引き続き継続するのか、もしくは3月31日で廃止するのかについて説明。

**委員**・・・このように空き家が利活用されているとすれば、当分の間は市の財政も厳しいでしょうけれども、続けていったほうが空き家対策としてはいいんじゃないかなと思う。1件でも借り手がいる、売れるといった状況を作っていないと近隣の方にも迷惑をかけるし、そういう対策を打ち切るのではなく継続をしていただければありがたい。

**委員**・・・空き家は急速に増えてきている。個人で空き家を活用するのはもちろんだが、企業が外国人の就労者を受け入れる際に寮が必要になると相談を受けているが、その企業が寮として使いたい場合にも補助金を使えるように検討してもらいたい。

**委員**・・・始良市では去年、立地適正化計画を策定されている。始良市は人口は伸びてはいるが、20年、30年後は減るであろうということで、人口減少に対して居住する区域を線引きではないが事実がある。居住誘導区域というのを定めているが、居住誘導区域以外については、行政としては今後は居住を推薦する場所ではないとなっている。空き家のリフォームをする場合に居住誘導区域内と居住誘導区域外とどうするのかというのを市として考えをまとめられれば、延長するにしても居住誘導区域内は延長するけれども居住誘導区域外は延長しないとか選択肢が分かれる気がする。

**事務局**・・・立地適正化計画の居住誘導区域とそれ以外の区域について分けるというのも一つの方法ではあると思うが、都市計画課とも協議をしていきたいと考えている。

## (3) 危険な空き家に対する状況について（資料3）

事務局より特定空家等候補となる参考事案（1）について説明。

**委員**・・・空き家の危険家屋に対する補助金が30万円あったと思いますが、これに対し始良市の場合はそこを更地にした場合は3年間売買ができないとあったと思うが、それを補助金を使って更地にしても、直ぐ売買ができるようにしたほうが、流動化を促進するという意味では変えていただきたい。我々の相談にも無償譲渡の相談が増えてきている。行政として選んで無償譲渡をするのも難しいとは思いますが、そういう時代がきている。

**事務局**・・・今月9日に始良市空き家バンク制度意見交換会をしている。宅地建物取引業協会始良支部の会員さんと全日本不動産協会始良支部の会員さんと意見交換をしており、専門家の意見を聞いた。その中で解体撤去後の3年間の縛りをなくして欲しい。更地のま

ま放置しておくとも雑草等が繁茂し地域活性化の妨げになるといった意見や更地にすれば固定資産税が高くなる理由で老朽化した空き家を取り壊さない人がいるといった意見がでた。どこの自治体についてもこの縛りの期間は設けている。3年間の縛りについては建築住宅課が担当部署になり協議はしているが、縛りの変更については考えていない。

**事務局**・・・無償譲渡を受けて建物を市として移住者等を受け入れる建物としては考えていない。他市町村によっては受け入れている市町村もある。他市町村を勉強して、始良市として取り組める事業なのか今後検討する。

**委員**・・・相続人が全員相続放棄をして誰も所有者がいないのであれば、普通は国庫に帰属する。それをするには相続財産管理人を選任して相続財産管理人に処分してもらう。相続財産管理人を選任するのに費用がかかる。だいたい予納金と合わせて50万以上かかる。これを相続放棄した人達に期待するのは難しい。無償譲渡するにしても相続財産管理人を選任してその人にやってもらわなければならない。解決するにはどうしたらいいかということだが、一つは担保がついているということなので、担保権者に行使してもらって、かなり安くでもいいから誰かに購入してもらう。その人が解体費用も込みで安い値段をつけて買ってくれば、それは新しい所有者が処分するなり利用するなりすると思うので一つの解決方法かなと思う。根抵当権なので被担保債権が消滅している可能性もある。競売とかも実行できなくなる。相続財産管理人の選任を誰がするのか。市として選任するといった話も聞いたことはある。

**事務局**・・・相続人が全員財産放棄をしているのであれば略式代執行もある。他県でもこれについては実施している事案。ただ引っかかるのは根抵当権で、これがかなり膨れ上がっている。市が根抵当を設定している会社と話をするのか、それとも財産管理人がその会社と話をするのか、そこをご教示いただきたい。

**委員**・・・市として相続財産管理人を立てた場合、予納金を納める。売却して利益が出たら予納金は返還される。担保が付いているとなると売却したとしても売却代金は全て担保権者に取られてしまう。市が立てた場合は返ってこない場合がある。可能であれば抵当権者に抵当権を実行してもらってそれで手続きをとったほうが、被担保権者の負担で処分を進んでいくのかなと思う。できればそっちのほうが市の負担なく処理が進むのではないかなと思う。その土地が売れるような土地なのかということもあるが。

**委員**・・・始良市の場合、県下に先駆けて空き家対策、空き家相談会を開催したと実績がある。いろんな制度はあるが、裁判になったら勝てるかどうかという検討もしていたほうがよい。一步踏み出した対策をとってほしい。

**委員**・・・空き家バンクの対策で進めていただきたいのが、農地が付いている場合、始良市の場合は農地と建物を購入する場合、農地の下限面積が20アールだと思うが、その20アールの面積の変更をしてほしい。農振地域の場合はどうしても20アール以上取得しなければ農地ちセットで売買できないという制限はあるが、農振地域以外の場合は20アールまで農地を取得しなくても売買できるような仕組みを作ってもらいたい。

**事務局**・・・中山間地域に行くとどうしても空き家と農地がセットでどうにかならないかということがある。圃場整備地域以外については、昨年度から下限面積は1㎡に変更している。実績としては今のところ聞いてはいない。

**委員**・・・相続人がいない場合に市に寄付をしたいといった場合に市としても相続した場合コストがかかる。寄付を受けること自体は保留してきたが、最近では街づくりの立地適正化計画の中で市としてコストが掛かっても市として活用する方法があるのであれば受け取った例もある。居住誘導区域外も居住誘導区域内と同じように土地をどう使うかといったことが重要になる。

### (3) 危険な空き家に対する状況について（資料3）

事務局より特定空家等候補となる参考事案（2）について説明。

**委員**・・・空家等対策特別措置法の現在は勧告の段階ですか。

**事務局**・・・現在は、12条通知で助言・指導を行っている状況。14条通知のほうの文書は送っていない。

**委員**・・・このケースで行政が仲介に入るのは難しい。我々がNPOとして仲介に入って解決した事例もある。お互いの意見を聞いていい形で、お互いに損をしない形でまとめたというのはある。

**委員**・・・このような状態であれば法律の適用は難しい。強い態度でいってほしい。固定資産税の特別措置についてもいろいろあるが、即座に実行すべき事項だと思う。そうじゃないと、こういう人達の意識は変わらない。ぜひ強い態度で対応してもらいたい。

### (3) 危険な空き家に対する状況について（資料3）

事務局より特定空家等候補となる参考事案（3）について説明。

**委員**・・・家を管理する上ではどうしてもお金が必要になってくる。空き家を持つ方に対しては火災保険をかけてもらうように言っている。立木を切るとどうしても風が通るので、瓦が飛ばされたりする。火災保険で対応できるように火災保険に入ってもらいたい。立木もおそらく上だけ切っているのでも、シロアリが発生する原因にも

なる。立木を処分するときは、除草剤を入れて時間を掛けて腐らせていくということも必要なのかなと思う。

**委員**・・・搬出もシルバーがそこまで考えて値段設定をしていかないと、切ったやつだけそこに放棄してもらっても住民の気持ちは収まらない。人材センターは立木なんかを切るときには、搬出までしないとできませんよというような話をしていかないと、切っただけで放棄というやつについては問題があるんじゃないか。草であればいんでしょうけど立木を切った場合に残すということに関してはシロアリ、これは羽アリが凄く発生しているので近隣にも迷惑をかける。持ち主との金銭の交渉の問題もあるので、行政連絡員という自治会長さんなんかを介して、親しいわけですからちょっと話しをしていただく方法もあるのではないかなと思う。

**事務局**・・・管理者の依頼を受けてどこかないですかということで、シルバー人材センターを紹介した。搬出するのに大きな重機等をいれないといけない状況もあったみたいで、見積もりとしては、伐採だけの見積もり、伐採して搬出の見積もりとしてご提示したようだ。搬出までとなる高額な金額が示されたようで、今回は伐採だけということで相続人の方はシルバー人材センターにそれだけを依頼して契約を結んだという状況。行政連絡員を介してということについては、この方が長いこと始良に住んでいないということで、定期的に手入れとかで来ていれば自治会長さんなんかも顔見知りなんでしょうけど、自治会長さんもうどういふふうな状況というのを本人さんと話をするところまでは至らない。

**委員**・・・ここはシルバー人材センターの向かい側じゃないですか。

**事務局**・・・そうです。

**委員**・・・この件に関してということではないが、3つ例を提示してもらった。特に、1番目と2番目はノミが発生していたり、建物が崩れやすくなっていたりするが、所有者が一番適切に管理しないといけないが、市民の安全とか生命を守る為に、市として緊急的にできることがあろうかと思うが、そういったことを今していること、またこれからしていく可能な対応とういのが何かありましたらお示しをいただきたい。例えば建物なんかはネットを張ったりとか飛び散らないようにそういったことが出来るのかどうか教えてほしい。

**事務局**・・・市として出来ることはということですが、なかなか出来ることが無いというのがある。1件目の事案ですが三方が住宅に囲まれている件に関しては、平成22年か23年位に、台風が来るといふ事で市のほうでネットは掛けた物件です。その程度くらいなのかなと思う。皆様ももしかしたらご存知かもしれないが、市役所の裏の通りを出たところのちょうど突き当たりの家に、一時期足場を組んで瓦が崩れてこないように通行人を守る

という、道路管理者の県がしたという物件だった。2件目の事案に関しても県道の交差点にある物件なので、一度県のほうに県道部分だけでもいいから、そういう形でできないか相談に行った。ただ、周りの状況等からしても足場を組んでどういのが敷地の状況からしても厳しいというところがあった。今のところ対策としては建物に近づかないようにコーンを設置したりとか柵を置いたりとか、この程度ぐらいしか緊急的に行うことができないと感じている。3件目に関しては、刈った枯れ草がそのまま敷地内に放置されているが、今は夏場なので青々茂っているが秋口になれば当然枯れてくる。当然そこにタバコの火でも捨てられれば火事になる恐れがあるので、これに関しては消防の方とも話をして火災予防条例に基づく敷地の適正管理という形で、通知を出すことも可能だと思うので管理者と消防と話しながら適性管理ができないかは考えていこうと思う。

5 その他 なし。

6 閉会