

## 令和4年度 琴浦町空家等対策審議会（第2回）（会議録 全様）

開催日時：令和4年12月22日（木）午後3時00分～午後4時20分

参加者：審議会委員 会長 安谷委員 … 安)  
副会長 石賀委員 … 石)  
中永委員 … 中)  
山本委員 … 山)  
大黒委員 … 大)  
事務局 課長 黒田 … 課)  
担当 岡田 … 担)  
高力

### 1. 開会

### 2. 会長あいさつ（会長 安谷委員）

空家の問題は全国的な問題になっておりまして、琴浦町も一早く全国に先駆けて対策をしていかないといけないと思っております。これより審議会をさせていただきたいと思えます。どうぞよろしく申し上げます。

### 3. 報告

#### （1）前回の審議会委員からの意見に対する回答

##### ●農地の売買について

石) 小さな農地が欲しいと言う方がけっこうおられるんですがね。今は制限ができて、一定の大きさまでなら買えるようになりましたが。

担) 規定以上になると譲渡が難しいようです。

##### ●補助金申請時の相見積もりについて

安) 来年度から2社以上の相見積もりを行うということですが、現在は町内業者が優先だと思います。町内では、資格を持っているけど、解体業をしている業者は1社しかないので、町外に見積りを依頼しても良いということ

ですか。

課) 実際に町内業者以外からも見積りを取っておられる方もおられまして、町内という制限を加える予定はありません。

安) 分かりました。

石) 特定空家以外にも、2社以上の見積りがあるんですね。

担) その部分についても、まとめたいと思っております。

石) 本人の負担で解体するわけだから、業者は自由に選んで良いと思うのですが。

担) 適正な見積りなのかどうかという判断になるかと思ひまして、絶対そんなことはないと思うのですが、例えば1社が過剰な見積りをしている場合があつてはいけませんので。

石) 負担はあくまで個人負担でしょう？

担) はい、そうです。個人負担の一部の補填となります。ただ、極端ですけど、本当は100万円の解体が200万円となった場合、補助金の額は元の解体費から計算しますので、4/5という補助割合があるのですが。

石) それは特定空家の場合ですか。

課) 特定空家もそれ以外の空家も、考え方は同じです。町が発注するような工事や業務があるのですが、相見積もりは当然取って発注しますので、特定の一社となると、よっぽどの理由が無いとやっけていなくてですね。数社の見積りを取っていただいた方が、公平性と言いますか、適正な見積りの判断や比較ができます。極端に高い金額の業者に依頼するより、安い業者に依頼されると思ひますので、そういったことも考えまして、数社の見積りを取っていただくということをお願いしたいと思ひます。

石) 15万円の補助金なら、そのあたりはあまり関係無いと思ひますがね。本人がすることですから。

安) 私も同意見です。建築をやっているんで、解体費の見積り依頼をされると、例えば見積りをもう1社取ろうと思うと、どうせ自分のところに来ないなと思うと、相見積もりを作るのを嫌がるんですよ。絶対ここに来るのであれば、してくれるんですけど。これがね、補助金をもらつてするということであれば、お願いしますと言って2社以上取れるんですけど、例えば知り合いの業者に頼むと決めている人も、補助金をもらうために他の業者にも見積りを頼まないといけな。解体業者は今、すごく忙しいので、それは嫌がると思ひます。だから、特定空家の場合にはあつても良いかなと思ひますけど、個人さんの場合には、私は、2社以上はどうかなあと思ひます。本人が、「ここは高いので、他でも見積りを取ってみる」というのは自由だと思ひます。

課) 分かりました。それでは、特定空家に関しては複数の見積りをとってもら  
うということで、それ以外の分については本人に委ねて1社でも可という  
方向で検討させていただきます。

## (2) 空家実態調査の速報

速報値		【 】内は、平成30年度調査結果	
地区	空家件数	地区	空家件数
八橋地区	158【124】	赤碓地区	172【178】
浦安地区	122【107】	成美地区	54【55】
下郷地区	53【49】	安田地区	33【29】
上郷地区	24【20】	以西地区	55【37】
古布庄地区	57【51】	合計 728【650】	

安) A～Eのランク付けはどこを見たら分かりますか。

担) 今回はあくまでも速報値ということで、今回はランクについては、記載は  
していません。これから調査結果をまとめまして、皆様に報告させていた  
だきますので、よろしくお願ひします。

課) 今は地区毎で数を出していますが、集落毎で数をおさえていまして、集落  
の区長さんにこの数をお示しして、数字が正しいかどうかの確認を行いた  
いと考えています。

## 4. 協議

### (1) 琴浦町空家等対策計画の改定について

- ①改定前の対策計画の検証・評価等について
- ②改定案の説明
- ③今後のスケジュール

担) もちろん今日発言いただいても結構ですが、持ち帰って資料をお読みいた  
だいて、ご意見等をメールや電話等でいつでもお聞かせいただければと思  
います。後でお知らせしますが、もう一度審議会の開催を予定しておりま  
して、その時にご意見を聞かせていただいても結構ですので、よろしくお願  
ひします。

### ●固定資産税の減免について

- 石) 12ページに空家の固定資産税の減免について記載がありますが、私は、売却をする予定があるのであれば、急いで建物を取り壊さないよう勧めているんですよ。ってというのが、取り壊しにかかった費用が、売却の時の経費にならないんですよ。先に壊してしまうと、その後2年後、3年後に売却になると、売却の経費にならないものですから、丸々土地の譲渡に関する売却の税金がかかってくるんですよ。だから、売りに出すのであれば急いで壊さない方がいいですよと勧めています。
- 担) ここで記載させていただいたのは、除却した時に宅地でなくなるので、その時に宅地減免のことです。
- 課) そこについてはもう一度検討させていただきます。

### ●審議会への宅建業界職員の追加について

- 石) 宅建業界でよく売却の会議をしているんですが、司法書士や弁護士やいろいろな職種が集まりますけども、宅建業界が中心になっていますので、この会にも宅建業界の人を入れてもらった方がいいです。実際、宅建業界が空家の売却のこともしますし。
- 課) 条例で審議会のメンバーが5人と決まっています。オブザーバー的な形で入ってもらうような感じになると思います。
- 安) 空家ナビの関係で、宅建業界がメインとなっている琴浦町の会議がありますよね。皆さんが真剣に活発な意見を言っておられたので、私は宅建業界の方の意見も聞きたいです。
- 課) 検討させてください。ありがとうございます。ちなみに、宅建業界は町内で組織されていますか。
- 安) そう。馬野建設の前田さんが代表で、あとは宅建の資格を持っておられる会社さんが、ニーズさん、カノン設計室の原さん、ヘイセイの松本さん、そしてこの前新規参入された赤碕トランスネットさんは、解体ではないんですけど、家財とか荷物の処理や片付けを始められて。
- 課) 検討させてください。

### ●地域での空家対策活動について

- 安) 私は土地家屋調査士の仕事もしているのですが、建物の登記も最近すごく多いんですけども、山川木地の登記をすると、あそこは空家が無いんですよ、船上山が目の前なのに。「何で無いんですか？」って聞いたらね、地元でそこを活性化するためにいろいろやっているんですよ。だから、船上山祭りとか、少年自然の家でうどんをしたりとか、年寄りになって農地が作れないようになったら、これはたぶん山川木地だけじゃないんですけど、部落でまと

まって協定みたいなことをしているんですって。

課) 集落援助されてますよね。

安) 奥と言ったら失礼ですけど、奥の割に空家がなくてね、ちょっとびっくりして。意外と空家が無いものなんだなあと思ったら、空家の対策も大事だけど、地域の努力というか、地域としてみんなで地元を守るというか、そういうのも必要なんだなと思いました。

課) おっしゃるとおりだと思います。地域での見守り活動のことを町でも支援していきたいなと思っていて、本来5年度から取り組みたいなと思ってはいたんですけど、5年度は準備段階で、6年度からそういったことをしたいなと考えているところです。おっしゃるとおり、地域のそういった取り組みは重要だと考えています。

### ●消防の観点から

安) 消防で周られていて、「ここ空家で危ないな」と気づかれたこととかありますか。

山) 特に具体的に思ったことは無いですが、消防的には長屋が続くところは倒壊や延焼の不安があるので、壊していただく方が防火の観点からもよかったなと思います。

### ●特定空家除却後の土地の売買について

安) 駅前のところは売れましたね。

担) はい、売れました。

安) 今後出てくる特定空家は場所的に不便なところも多いので、そこが売却できるか心配です。

課) 場所が良ければ、売れたりするんですけど。

石) 例えば隣の家の人が駐車場として買うとかね。

### ●抵当権の時効と相続財産管理人について

石) 八橋の抵当権、どうになりましたか。

担) 抵当権の時効についてはまだ把握しておりません。申し訳ありません。

石) それが無くなれば、売れるんですよね。

担) 抵当権については、無くなったとしても売れるのかというのは分かっておらず、今は元の所有者の所有物として残っているような形です。

石) あそこは相続放棄していなかったですか。

担) 相続放棄しています。土地と担保が残っています。抵当権が残っています。除却と合わせて時効の部分の部分を整理しておくように、とのお話だったと思い

ます。

- 石) 相続放棄しているということは、相続財産管理人の選任をされて、抵当権を抹消してもらえば良いのではないですか。
- 担) 検討が必要でして、仮に時効だとしてですね、相続財産管理人を立てて土地を売っていただいたとしてですね、売ればもちろん良いのですが、売れない可能性もありまして。売れる見込みが無ければ、相続財産管理人を立てることをしないようですね。
- 課) 相続財産管理人を立てるにしても、費用が50万円とか、かかってしまうので、お金の面ですよ。財政との話になると思います。

### ●国費、県費の補助金と解体費用の高騰について

- 担) 余談にはなりますが、解体に際しては、国や県から補助金が出ておりまして、売れたら全額返還する必要があります。売れる見込みがあれば、補助金の対象にはならないんです。
- 課) 売れる見込みがあれば、補助金は最初から使わないんですよ。町単独の費用でやって、売れたら町にバックする流れです。売れない見込みのところを、国や県の補助金を使って、売れませんが返還は無しというようなことです。
- 石) 町の負担はそんなに多くはないわけですか？
- 担) いえ、八橋の件で6～7割は町費です。
- 課) 解体費用が、アスベストの関係でけっこうな経費がかかっています。1件壊すのに、1千万とはいかないですが、それ近くかかってしまうんです。
- 安) 設計業者の仕事をしていると、「無駄だよな」と思います。これが、補助金を使わなかったら、もっと安いんですよ。だけど、税金を使うとなると、きちんとしないといけないというのもある。そこがかなりネックです。  
今年の4月に法律が変わって、ある一定の大きさより大きい解体があれば、部屋毎とか材料毎にアスベストを調査するというのが加わってきて、いろいろなことが増えてきたんですよ。どんどんどんどん解体費が高くなる一方です。実態として、解体業者さんが増えないと困るなと思います。捨て場が無いと困るし。
- 課) 解体業者については、一般の建築業者でも解体はできませんか。
- 安) 捨て場が無いんですよ。解体した物を持っていくところを持っている業者じゃないと。持っているからできるのであって、持っていないからできないんです。  
「解体費がもうちょっと安くないかな」と思いますけど。3倍くらいは高くなっていると思いますよ。

課) 自分たちでは何ともできないところではありますけど、確かに解体費は高いです。

担) そういうことが、空家の対策が進まないことの理由の1つになっているんですね。

## (2) 特定空家の勧告について

担) 指導書まで送っている危険空家1件について、勧告の手続きを行ってよいか、皆様のご意見をお聞かせください。勧告してよいということでしたら勧告いたしまして、2～3ヶ月の猶予期間を設けますので、4月くらいに皆さんに報告させていただいて、次に命令書を出してよいかと伺いをすることになると思いますので、よろしくをお願いします。

### ●解体費の回収と適正指導について

安) 行政代執行をして、所有者が破産した場合はどうなりますか。

担) 破産した場合は、所有者でなくなるかどうか、相談させていただいて、「行政代執行した時に請求がいきますよ」と事前に確認させていただくことになると思います。

安) 行政代執行しても、結局は解体費が回収できないんだろうなと思ってしまいます。

課) 差し押さえをします。

担) 差し押さえで回収できればもちろんよいですが、回収できなくても、国や県の補助金がでます。少しでも回収できたら返還しないといけませんけど。

安) 相続放棄されたら？

石) 相続放棄は3ヶ月以内だから、もうできないでしょう。

安) なるほど。相続放棄していないから、このまま残っているんですね。なんだか気の毒ですね。

担) 税金もそうですが、差し押さえるものが無ければ、執行停止とか財産が無いということで終わってしまうケースもあります。

石) 今回の件は相続人が2人いるから、何とかなるのでは。

担) 財産調査までは権限が無いので出来ませんが、相続人にお話を聞いている限りでは、生活保護ではなく勤めているけど、自分のことで精いっぱい、という言い方しかされていません。

石) 勤めているなら、給与の差し押さえができますね。預金もだし。

担) おっしゃるとおりで、財産があるのに払えないというのは通りませんので。

石) 元々自分の育った家でしょうからね。

- 担) 家があるということは覚えておられました。ここにおられたけど、東京に行かれたとのことでしたので。
- 担) 見極めをして、強制徴収できればするし、できなければ落とすしということです。
- 安) どこの時点で差し押さえになるんですか。
- 担) 行政代執行した後に、かかった費用がまとまりますので、所有者や相続人に請求するというかたちになります。
- 安) それを、「補助金を貰ってするとなると金額もかなり上がりますので、個人でしませんか」ということのご案内はしていますか。解体の前に何度も何度もしておかないと、「こんなことだったら自分でしたのに」ということになるので大変なので、情報をきちんと伝えるといったことが必要だと思います。
- 担) 今回の件につきましては、まず指導書を送っています。そこには、「いつまでに解体してください。さもなくば、町が解体して代金を請求します」というようなことが書いてあります。指導書の段階でそのようなことは言っていますし、今まで電話等で話をする中で、そのような内容も伝えていきます。
- 安) 行き違いみたいになった時に、「そこまでのことだと思っていなかった」と思われた時に、町に対して不満を持ったり、生活が立ち行かなくなったりだとかした時に困るので、早めに早めに説明をして、それでも知らないという態度をされた時には仕方がないのかなと思います。
- 担) 勧告は厳しい内容の文章になりますが、そこにも今おっしゃったような内容は書かせていただきます。
- 石) 「行政の費用で取り壊す場合には、費用が大幅に高くなりますよ」と。
- 担) 町がする場合には、いろいろな手続きを踏まえますし、裁判にもなりますので、そういった費用も負担になるということです。そのあたりも具体的に書こうと思います。
- 課) 今、来年度の予算要求時期でして、この物件の代執行にかかる予算を来年度要求していこうと考えております。町からの補助金のことも併せてご案内させてもらうようなかたちで、対応させていただきたいと思います。
- 石) 相続人2人で話し合ってもらってね。

### ●宅地減免について

- 山) 勧告した後に固定資産税の減免が無くなって、高くなっても払い続けられないいけないんですか。
- 担) 税情報については照会ができなくてですね、固定資産税が課税されているのか、払っているのかが分からないです。
- 山) 高い固定資産税をずっと払うよりは、壊しちゃった方がいいと思われるのか



な。分からないですけど。

担) 所有者を調べるのは、空家対策特措法で調べられるんですが、税金の未納があるかとか、税金がかかっているかという情報は教えてもらえません。

安) それは琴浦町の中ですか。ソフトか何かで、そういうのを登録できるとかはないんですか？

担) 管理はしているんですが、権限がありまして、税金の情報は税務課でしか見れないといったようなところがあります。

安) そこを変えていくことはできませんか。

担) 地方税法とかで守秘義務があって、罰則が厳しいものになります。

安) 町の税金の部分については良いのでは。

担) この件に関しましては申し訳ないですが、できないです。

中) システムの問題ではなく、法制度の問題です。

### ●敷地・建物について

石) 敷地はどのくらいですか。

担) 建物だけしか分からないですが、約110㎡です。

安) 現場を知っていますが、もっと建物があつたような気がします。

### ●損害賠償について

山) 例えば、風が吹いて空家の物が通行人に当たったとか被害が出たとなると、補償はどうなりますか。

担) 私も詳しくはありませんが、文献では損害賠償の対象になり得るということで、はっきりとは書いていなかったです。

山) 所有者はそのことを知っているんですか。

担) 指導書を送った時には、「損害賠償の対象になり得る」という書き方はしません。

山) 分かりました。

### ●今回の勧告以外の危険空家について

安) 今回の勧告の分ではないものは。

担) 要求段階ですけど、略式代執行が2件、行政代執行を1件予定しています。

安) 危ないので予算要求をするということで、私の仕事で現地に行って測量をしたんです。測量していたら大きな木があつて、周りの家にかやってくるという話があつて、危なかったから、「ようやくここまで来たか」と地元の人は喜んでいたんですよ。でも、今日の資料に載っていなかったの、不思議に思つて。

担) 予算のこともありまして。臨機応変にといいますか、風が吹いて雑木がかやりそうだったら伐採したりとか、部分的な補修をしたりはしています。

### ●補助金について

安) 田舎の家なので、敷地の中に1棟じゃないんですよね。蔵があったり倉庫があったり。お金の関係で、今年はここだけ、来年はここだけというふうに分けてする場合に、補助金はその都度いただけるんですか。

担) 同一敷地内は1回だけです。

課) 基本的に対象になるのは住家なので、蔵は対象にならないですね。車庫とか、これは対象になるかという相談はよくありますけどね。

担) 細かく言うと、建物の半分以上が住居となっている場合です。

安) 分かりました。

### ●勧告の承認について

担) 皆さん、今回の勧告について同意していただけますでしょうか。

安) 皆さん、承認していただけますか。

審議委員全員、頷く。

安) 皆さんの頷きをもって承認ということでよろしいですね。

担) ありがとうございます。次回かその次の会で、勧告の結果を皆さんにお伝えし、また次のお伺いを立てさせていただきますので、よろしくお願いします。

## (3) その他

担) 来年度の予算については、略式代執行が2件、行政代執行を1件の3件要求をする計画をしています。査定と3月議会で認められた場合に限りませんが。また、当初予算には、今年の10月から開始した危険空家以外の除却の補助金と、特定空家の除却の補助金も予算要求していきます。

課) 空家等対策計画というのはですね、特措法で自治体が定める責務があるという計画書になっています。これを立てることによって、県や国の補助金がいただけます。紐づいた性質もございまして、これは必然的に立てる必要がある計画でして、とってつけたような部分があるかとは思いますが、ただ、実態に合ったような計画にしていきたいという思いで皆さんにお伺いしているというようなところです。

## 5. 閉会（副会長 石賀委員）

空家はなかなか深刻な問題ですけれども、何とか良い方向に行くことを願っております。ありがとうございました。