

「与論町空家等対策協議会」

第1回議事録概要

日時	2021年11月15日(月) 14:30~16:30	場所	与論町役場 1階 多目的ホール
出席者	委員：下記のとおり 事務局：与論町 建設課 裾分課長補佐 与論町 総務企画課 日高主事 (公財)鹿児島県住宅・建築総合センター：新福、中野		

〈委員名簿〉

出席	区分	氏名	所属
○	会長	山 元宗	与論町長
○	委員	村山 大輔	弁護士(村山法律事務所)
○	委員	阿野 和郎	建築士(株阿野建設 代表取締役)
○	委員	谷山 小夜子	宅建士(谷山不動産)
○	委員	野口 靖夫	町議会代表(環境経済建設常任委員長)
○	委員	山下 健勇	自治公民館連絡協議会長
○	委員	福永 貴幸	鹿児島県土木部建築技監
○	委員	野下 剛	沖永良部警察署与論幹部派出所長(代理：宮下様)
○	委員	本 哲文	沖永良部消防署与論分遣所長
○	委員	沖島 範幸	与論町 総務企画課長
○	委員	田畑 文成	与論町 町民福祉課長
○	委員	武東 真奈美	与論町 税務課長
○	委員	町本 和義	与論町 建設課長

〈会次第〉

1. 開会
2. 与論町あいさつ及び委嘱状交付
3. 委員紹介
4. 議事
 - 本計画及び当協議会の位置づけ
 - 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要
 - 〈質疑応答〉
 - 本町の現状
 - 本町における空家の状況
 - 空家等に関する現状と課題の整理
 - 〈意見交換〉
5. 閉会

<議事録>

4. 議事

- 事務局 ➤ 本計画及び当協議会の位置づけ
委員 ➤ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の概要

<主要質問事項>

<主要質問事項>

- 委員 参考資料の P29、最後に相続を放棄した者について。
最後の相続放棄者は空き家の管理者になるのか。
- 委員 相続を放棄する者は、所有者死亡を知ってから 3 か月以内に相続放棄をしないとけない。その 3 か月の間は、相続放棄の候補者となる。その時に空家の管理責任を問えるかということ、結論は問えないことになる。民法上、最後の相続放棄者には、財産（空家）が目減りするのを防ぐ管理義務はある。しかし第 3 者に対しての責任（空家の倒壊による訴訟等）を負うまでの責任はない。
- 委員 特定空家等の指定について、市町村長が指定するとあるが、市町村で判断できるのか。どのような組織で判断するのか。
- 事務局 資料 2 の第 7 条に「市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができる」とあり、資料 1 の与論町空家等対策協議会設置要綱の第 2 条 2 項には協議会の事務として「特定空家等の認定及び措置に関すること」とあるように、特定空家の判断は、この協議会により決めてもらうことになる。
この協議会の委員の方々には、本年度においては、与論町空家等対策計画の策定の協議を行ってもらい、次年度以降には、場合によっては計画の変更の協議、特定空家に該当するかどうかの協議等を行ってもらうことになる。
- 会長 特定空家の判断をこの協議会の委員の方々に見てもらいながら、決めていくことになる。

- 事務局 ➤ 本町の現状
➤ 本町における空家の状況
➤ 空家等に関する現状と課題の整理

<主要質問事項>

<主要質問事項>

- 事務局 説明の補足。
今年度行った空き家の調査について、空家の利活用をできるかできないかで判断した調査であり、明らかに廃屋である空家は数に入れていない。空家の数は、もっと多いと思われる。（特定空家の数が多くなる。）
- 委員 特定空家を指定することに関して、この協議会が重たい協議をする場だと思われる委員もいると思う。この協議会では、特定空家に該当するかどうかについて意見を求めるための協議会であるので、重たい判断を求める協議会ではないことを認識していただきたい。
- 委員 特定空家になりそうな建物について、特定空家のスキーム（定義）に照らし合わせをして、専門的な意見、地域のことを知っている人の意見を聞いたうえで、町が特定空家を指定する。最終的には町が特定空家を指定することになる。
- 会長 危険かつ周辺からの苦情があるような空家について、その所有者についての調査、指

<p>委員</p>	<p>導するまでに時間がかかるが、その間に建物の管理をすることは違反になるのか。パターンが2つ想定される。</p> <p>一つ目に関して、空家対策特別特措法には、台風時等に建物の飛散防止をすること等に関しての記載がない。そのためにやることとして、町が独自に緊急措置の条例を入れ込む方法がある。</p> <p>もう一つの方法として、法的には弱い可能性があるが、民法の事務管理で行う方法がある。所有者が管理しないので、代わりに他の人が管理するということ。(余計なお世話ということでもある)</p> <p>本来、特定空家に指定するような空き家に対して、町は何かしないといけない立場なので、その延長線上にある条例の方がスムーズに行えると思う。急ぎの場合は、民法を使う場合もある。</p>
<p>委員 事務局</p>	<p>新設着工住宅数について。これは何の数値をもってきているのか。</p> <p>建築着工統計年報の統計による数値である。役場に届けられた工事届の数になっており、役場から県、県から国土交通省に報告があり、それを統計にしている。</p>
<p>委員</p>	<p>もしかしたら、実際には1.5倍ほどの数はあると思う。</p>
<p>委員</p>	<p>特措法第2条第1項にある「空家等」について。</p> <p>「空家等」というのはどういうものか。「常態」とはどういうことか。</p>
<p>委員</p>	<p>「空家等」とは、1年以上、また2年ほど人が入らない状態の家こと。親御さんがなくなり、その子供等が盆と正月に人が帰ってくる予定がある家は、「空家等」ではない。家に神棚や仏壇がある場合も、1年以上人が入っていないかつ管理をしていない家であるとすると「空家等」に含まれると思うが、「空家等」になるからと言って、特定空家の判断にいくわけではなく、まずはその建物の所有者に対して、第12条の助言である、建物が「空家等」となっていること(助言)や補助金の説明(情報の提供)等をして、所有者にどうしてもらうかを判断してもらう必要がある。それは所有者に建物の除却等について考える機会を与えることにもなる。</p>
<p>会長</p>	<p>どういう手続きをすれば、相続がスムーズに行くのか。相続の関係が複雑になってしまい、相続人が対応してくれない場合がある。</p>
<p>委員</p>	<p>時間が経てば経つほど、相続は複雑になっていく。</p> <p>基本的には、相続人の調査は戸籍に基づいて行う。建物の登記簿に載っている方の死亡が確認できた時点で、相続人の範囲の確定ができる。相続放棄について、役場が調査する場合、家庭裁判所に照会をかけることもできる。</p> <p>相続人が対応しない場合、相続人に対して、役場や弁護士の方から相続人であることの通知(促し)をすることもできる。(その通知を送っているのに、相続人であることを知ったことになり、そこから3か月以内に相続放棄をしたり、相続をするのであればその対応をしたり、行動しないといけないことになる)</p>
<p>委員</p>	<p>崩れかかっている建物があり、その建物の中に家財がたくさんある場合、撤去することになった時、連絡がとれない建物所有者にはその家財に対する所有権があるのか。</p>
<p>委員</p>	<p>あくまで一般的にだが、家財にも所有権は残るといわれている。</p> <p>空家対策措置法では、特定空家に対する措置として、建物の除却だけでなくそれに関連する措置についても、除却するにあたり必要ならば行うことができる。しかし、その場合、その家財を除却しないと近隣の方の命が危ない、ということが言えるかどうか問題となってくる。そこで必要になるのが、不在者財産管理人等を選任しておく</p>

	<p>ことであり、そこで出てくる弁護士等に、家財の撤去について撤去してよいかどうかを相談することができる。その建物の管理に関して、所有者がいなく、裁判所や弁護士が間に入っている場合は、撤去しやすいと思うが、所有者が分かっている人が動かない場合には、撤去は難しいことになる。</p>
委員	所有者はいるが建物を壊す費用がない場合、行政代執行をする中に補助金も含まれているのか。補助金と行政代執行の費用は折半なのか。
事務局	<p>補助金は、所有者が自主的に建物の除却を行う場合に使うことができる。行政代執行は、所有者の方が建物の除却をしない場合、行政が強制的に建物の除却をすることである。補助金と行政代執行を2つ使うことはできない。</p> <p>行政代執行は1回行ってしまうと、モラルハザードになる恐れがあるため、かなり慎重に行う必要がある。そのため各自治体は、なるべく所有者の方に建物の除却をしてもらうために何かいい策がないか、助言や指導しながら補助金の説明をして活用してもらうように動いている。</p>
委員	補助金をもらった場合は、建物の解体をしないといけない。しない場合は補助金を返金するように誓約書等でなっていると思う。所有者によっては、建物の解体費用を先払いしないといけない場合もあると思うので、その取り決めも必要になってくる。
事務局	おそらく、よほど大きな金額でない限り、補助金の前払いはないと思われる。60万円程度だと実績清算払いになるため、建物の除却後に補助金を受け取ることになる。もらった補助金を使わないことはないと思う。
委員	町の補助金は、建物を除却した後にしか払わないことになっている。
委員	建物の除却が必要な建物の隣に自分の建物があった場合、町の方から除却が必要な建物の所有者に対して指導してくれないのか。自分からは言いにくい。
事務局	建物の状態にもよるが、法第12条の助言として、補助金制度の説明や周辺の方々からの苦情に関して、行政から所有者にアプローチすることが必要になる。制度を使って建物の除却をなささいという命令はできないが、建物の除却について考えてみてくださいというご案内はできる。
委員	課税台帳の納税の通知書に、お知らせという形で建物除却の補助金制度の書類を同封するという方法もある。
	<p>空家の除却についてが一番奥深い話になるが、今後増加するであろう空家の活用や除却を考えるうえで、現状の町にある空家の実態の把握が一番大事であると思う。実態を把握したうえで、ターゲットを絞って、空家の適切な管理をしていけるような施策を立てていく必要があると思う。今後の進め方としてどのように進めていくのか。</p>
事務局	この計画の策定にあたり、今回を含め2回の会議を予定している。次回には、空家の管理、除却、活用、さらには特定空家に関することについて具体的な施策を計画していくことになる。除却や特定空家に関しては、法のルールに乗っ取ってどうやっていくかを検討するが、活用や適正管理に関しては、他自治体の例を集めながら町においてどのようなことができるかを検討していきたいと思っている。それらを踏まえて2回目にご提案させていただきたい。
委員	<p>この協議会を実施するにあたり、最終的な判断は町がすることは念頭においてほしい。空家の除却について。</p> <p>町で1年に空家の除却できるのは1~2件。この時に出てくる空き家は、大抵の場合、早急に対応が必要な建物なので、建物の除却をする方向になり、特に進めるうえで問</p>

題はない。(除却をするしないという判断の話は、もう少し先になる)

空家の活用について。

町において、特定の空家の活用が進まない事情(空家を貸したくない、貸せない)がなにかあるのだとしたら、早めに確認をする必要があると思う。活用の方法について、与論町の方が喜ばれる活用の仕方があるかもしれないので、その検討もされてみるのも良いと思う。

事務局 同時並行で進んでいる本町の住生活基本計画について。

本町は住宅数が足りていない状況だが、本土の町営住宅には空き家がある状況であり、地域間で大きな違いがある状況である。

与論町において、移住者や定住者はもちろんのこと、エッセンシャルワーカー(医療福祉関係)の方々に就業してもらうためには住宅の確保が必要となるが住宅がないので、なかなかそういう方にお越しいただくことができない状況である。町の方で町営住宅の整備をしてもらっているが、財政的にも限界がある状況であることから、次善の策として、空家の活用ができないかどうかを議論しているところである。

ただ一方で空家が市場に出てこない理由として、先祖のもの、修繕が必要なもの、仏壇があるもの、等の理由が挙げられる。

総務企画課で行ってる空家の調査では、調査と並行して、空き家の利活用について個別に所有者の方と話し合いながら活用ができないかどうかを検討している状況である。空家の活用の成功事例を積み重ねることによって、貸したがる方々に表に出ていただけるような施策を考えられないかと思っている。

以上