

平成 30 年度 第 1 回 錦江町空家等対策協議会
議事録

日 時 平成 30 年 7 月 13 日 (金) 14 : 30 ~

場 所 錦江町役場 2 階庁議室

出席者委員 木場会長 中迫委員 上原委員 笹原委員 濱崎委員 池田委員

欠席者委員 村山委員 上四元委員 田淵委員 大澤委員

事 務 局 三反田副町長 今熊政策企画課長 老崎政策企画課主幹

1. 委嘱状交付式

本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。本日この会の進行をいたします政策企画課長の今熊です。副町長の三反田です。そして担当の老崎です。よろしくお願いたします。

それではただいまより、錦江町空家等対策協議会を開催いたします。開催に先立ちまして本協議会の会長であります木場町長より委員の皆様へ委嘱状を交付させていただきます。

委員の皆さまを代表して、中迫文範司法書士事務所 中迫 文範さまにお願いいたします。中迫さま、前にお進みください。

2. 町長あいさつ

皆様、お疲れ様です。梅雨もどうやら明けたようで、梅雨明けと同時に蒸し暑い日が続いております。今回の、錦江町空家等対策協議会委員への就任につきましては、皆様方ご多忙中にもかかわらず、お引き受けいただき厚く御礼申し上げます。

さて全国でも空き家は増加の傾向にありますが、また適切な管理が行われていない空き家は、防災・防犯・衛生・景観保全等の面で近隣の住民生活に悪影響を及ぼしており、その数も増加しております。

平成 25 年度の住宅統計調査によりますと、空き家率が全国で 13.5%、鹿児島県では 17% であります。錦江町では平成 27 年度に実施した空き家調査で 17.03% となっております、大体鹿児島県の平均と同じとなっております。

このような情勢の中、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、危険なまま放置されている空き家への立入調査の権限や、所有者に対しての修繕や撤去などの勧告、命令、そして最終的には代執行による撤去というような内容が定められました。また市町村の役割は、協議会を設置して空き家に関する対策についての計画の策定や変更、そしてその空家等に必要な措置を適切に講ずることとされております。

本町といたしましても、危険な空き家を整理すると同時に、空き家を有効活用して

社会資本整備交付金等の国の事業を活用して町の活性化を図りたいと思います。

この特措法による協議会がこの会合であり、本日がその第 1 回目となります。この協議会では人の財産に関わることを議題としますので、非常に重要な協議会であるため、それぞれの専門分野でご活躍の方々にお声かけして、委員に就任していただいたところでもあります。

今日、お集まりの皆様のそれぞれの立場での意見を聞かせていただき、実効性のある計画づくりをしていきたいと思っておりますので、本日はどうぞよろしく願いいたします。

3. 委員の紹介

錦江町空家等対策協議会条例第 3 条に委員 10 人以内で組織するとあります。また第 2 項で特措法第 7 条第 2 項を踏まえて委員を委嘱いたしましたので紹介させていただきます。

司法書士部門から中迫文範司法書士事務所 中迫 文範さま

不動産部門から上原不動産 上原 勉さま

議会部門から錦江町議会地方創生まちづくり調査特別委員会委員長笹原 政夫さま

地域住民部門から錦江町自治会長連絡協議会 会長 濱崎 明雄さま

警察部門から錦江警察署 生活安全刑事課 課長代理 大澤 保さま

消防部門から大隅肝属地区消防組合 南部消防署 副署長 池田 守さま

また本日は欠席の連絡をいただいております、

法務部門から弁護士法人和田久法律事務所 村山 大輔さま

建築部門から大隅地域振興局建設部土木建築課技術主幹兼建築係長上四元 隆さま

地域住民部門錦江町地区公民館連絡協議会 会長 田渕 勝さま

以上 9 名の委員と町長を合わせた 10 名でこの協議会を運営していきますので皆様どうぞよろしく願いいたします。また本日は村山委員、上四元委員、田渕委員、大澤委員から欠席の連絡がありましたのでご報告いたします。

それでは協議に入ります。協議は会長である町長が進行しますのでよろしく願いいたします。

(会長)

それでは協議に入ります。事務局から協議 1 の錦江町空家等対策計画（案）について説明してください。

(事務局)

錦江町空家等対策計画（案）について説明

(会長)

只今説明がありましたが、町の条例は今年の 4 月に制定しておりますが、錦江町空家

等対策計画がまだ出来ていなかったため協議会を開催できていませんでした。第2章の基本方針の中で空家等の実態把握、適切な管理と利用促進、安全安心の確保を掲載しておりますが、それらについてのご意見等はありませんか？計画の中の5頁に特定空家等に対する措置のフローも載せておりますが、全国的にも強制代執行まで行っている事案は極めて少ない状況です。

(事務局)

資料4をご覧ください。国土交通省の資料ですが、全国の空家等対策計画の策定状況と、特定空家等に対する措置の実績が都道府県ごとに掲載してあります。これを見ましても代執行まで行っている自治体は少ないことがわかります。代執行まで行うには相当の覚悟が必要となり、また財政措置も伴うことから慎重に行わなければなりません。ですので所有者、管理者には適正な管理を促してできるだけ代執行までいかないようにしていきたいと考えております。

(A委員)

まだまだ空き家が町内には多い状況である。空き家解体補助金も今年度の予算も6月には全部執行済とのことであるが、非住宅に対しても補助金を助成する考えはないのか？また解体した後の宅地の税金が上がるわけだが、上がるから解体をためらっている方がいると思う。解体した後の税金がどのくらい上がるのかを前もって示したらどうか？また解体した後の課税の地目の変更をすぐにもしてもらおうとかできないだろうか。そうしないと解体が進まないのではないのか？

(事務局)

現在の空き家解体撤去補助金は倉庫のみは確かに助成できません。しかし、母屋と一緒に解体する場合には補助金の対象となっております。倉庫のみが建っている宅地には住宅が建っている宅地とは違い住宅用地特例はありませんので軽減措置はありません。

(B委員)

町民から言われるのが、解体すると宅地の税金がすごく上がるからやらないとよく聞く。どのくらい上がるものなのか？

(事務局)

住宅用地特例により、固定資産税の課税標準額が1/6に軽減されますので、住宅が撤去されれば単純に6倍になります。

(B委員)

それがネックになっているんじゃないですかね。上がるんだったらそのまましておこうという方が多いんじゃないかな。

(C委員)

でも地域によって評価額が違うからそこまでびっくりするほど税金があがるわけじゃないんですけどね。

(A委員)

だからどのくらい上がるかを前もって示してほしい。

(事務局)

地目の変更については、宅地から雑種地なり農地にはすぐには変更しません。住民税務課が現地を見て大体3年ぐらいしてからじゃないと地目変更はしないとのこと。

(会長)

今解体工事費は坪あたりどのくらいするのか？

(事務局)

安くて30,000円～35,000円であると認識しております。

(C委員)

今の住宅は新建材を使っているから産業廃棄物での処理費用も上がっている。馬小屋とかであればまだ安いかもしれないけど。

(会長)

非住家であればたとえば15%ぐらいで新たに補助金を設けることも検討してみるべきでしょうかね。

(A委員)

馬小屋、倉庫は住宅と違って木材が腐ってきたり、シロアリにやられて痛むのが早い。単価を下げてでも補助金を創設していただければ解体する人も増えてくると思う。

(事務局)

今回のこの計画に掲載している文言の変更は必要なしとっております。別に町の要綱を定めておりますので、解体撤去補助金を変更する場合には要綱の変更になります。

(B委員)

店舗と居宅と一緒にいるのは解体撤去補助金の対象になりますか？

(事務局)

併用住宅となりますので対象になります。

(会長)

平成 30 年度の空き家解体補助金はすでに使い切っている状況です。5,000,000 円の予算ですが、工事費の 30%の 30 万円ですので、申請者が 16 人ぐらいで終了となってしまいます。なので件数を上げるには予算を増やすか、30%を 20%に変更するかとなります。また町の補助金の見直しを検討しなければなりませんので、今回のご意見を参考にさせていただきます。他にないですか？

(A委員)

この前の地震でブロック塀が倒壊して問題になっている。学校関係はすぐに調査があったが、各自治会にどのぐらい危険なブロック塀があるかの調査は出来ないか？

(会長)

ブロック塀についても特定空家に含まれるか？

(事務局)

特定空家に含まれます。

(会長)

海岸線は特にブロック塀が痛んでいるところが多いです。この解体費用は本来個人がしなければならぬとは思いますが。

(C委員)

この補修は住宅リフォームではできませんか？

(事務局)

住宅リフォームでは対象外となっております。

(会長)

危険性があるのを調査するのは大事なことでありますので、ブロック塀の調査を自治会長と通じてやりたいと思います。

(事務局)

通学路や道路沿いの危険と思われるブロック塀を報告してもらおう形で自治会長に依頼するように役場関係機関で相談の上やるようにします。

(会長)

他にないですか？ 「なしとの声」

次に「今後のスケジュールについて」説明をお願いします。

(事務局)

資料2について説明。この協議会の後この計画のパブリックコメントを実施して意見をもらい、9月を目途に施行していく。また協議会の開催は年2回を計画しているが、必要に応じて開催することを説明。

「質問なし」

(事務局)

資料3について、現在の空き家相談例を説明。文書にて適正な管理を促していることを説明し、現況写真にて説明。

「質問なし」

(会長)

現在政策企画課にて、空き家の管理者に文書を送付して適正な管理を促しているわけですが、すぐに対処していただけない管理者もいるようです。さきほど事務局からもありましたように、特定空家に指定してしまえば代執行を見据えたものになってしまいますので、そうなる前になんとか適正な管理をしてほしいと思いますが、どうしても対処していただけない物件については、この協議会の委員の皆様にも貴重なご意見を賜りながら慎重に進めていきたいと思っておりますので、今後ともぜひご協力をお願いいたします。

他にご質問等ありませんか？ 「なしとの声」

では協議は以上で終了します

以上をもちまして、平成30年度第1回錦江町空家等対策協議会を終了いたします。
本日はありがとうございました。