

第2回会議議事録

1月22日 大木町役場 庁議室

参加委員

石川 潤一 荒巻 弘二 鎌田 恵美子 松枝 治幸 牟田口 美智子
牛島 加代 早木 信行 大淵 尚文 三砂 豊博 北島 史裕
高橋 宏行 渡邊 幸信 野口 敬祐

事務局

井上 文夫 荒巻 尊己 野口 英幸 岡山 晃

町長挨拶：本日は、大木町空家等対策協議会第2回目の開催の案内を差し上げたところ御多忙の中、全員御出席いただき誠にありがとうございます。昨年11月に1回目の会議をさせていただきました。皆様から貴重な御意見を賜ったところでございますが、その後においても対策計画案について御意見を賜ったと聞いております。この対策計画をよりよいものとするにより大木町から空き家を無くす、あるいは大木町の空家の有効活用、そういったものに今後取り組んでいきたいと思っておりますので、よろしく申し上げて開会の挨拶とさせていただきます。

協議事項 大木町空家等対策計画案について ①計画案の修正箇所について

事務局：第1回目の会議の後、御意見を頂いて修正した箇所を確認させていただきたいと思っております。資料1の10ページの行政代執行の箇所を朱書きで修正しております。根拠法令と費用負担について納付を命令しますという文言を追加しています。続きまして、11ページにつきまして、(4)その他の対処です。こちらも朱書きで修正しています。「町が」を追加しております。また、費用負担と根拠法令についても追加しています。この修正は、町民の方にわかりやすく表記し、費用負担と根拠法令を改めて調べる手間を省くように作成したらどうかという意見により修正したものです。御意見いただいて修正したのは、この2点でございます。

資料2を御覧ください。今回の案内を差し上げたときに委員からいただいた意見をまとめて同封しておりましたが、追加の意見がございましたので、

改めてまとめさせていただいています。①計画案の修正箇所については以上です。

続きまして②空家等対策案について説明させていただきます。共通のイメージをもっていただくために資料を作成しています。

資料3のパワーポイントを説明

流通促進については、大木町でも空き家バンクを準備しています。空き家バンクについて、企画課から説明をしてもらいます。

空家の利活用ということで話をさせていただきます。活用できる空家につきましては、空き家バンクで町からの紹介という形で載せていこうと考えているところです。ホームページの準備はしておりまして、物件をいつでも載せられる状態になっています。大木町のホームページには定住促進サイト「オオキマチの魅力」というものがありまして、見られた方に対してはリンクを貼らせてもらって空き家バンクが見れるという形でできればと考えているところです。掲載内容につきましては、位置と小学校区と掲載可能であれば価格と間取りであったり、面積やおすすめポイントを町で掲載して情報を出していく形を考えています。今、全国空き家空き地バンクというものがございましてこちらも活用できればと考えております。現在大木町には体験居住の施設がありませんので、空家の情報を出しながら体験的にできるようにできたらと考えております。

大木町では、平成28年度に空家の調査を実施しています。その結果172軒の空家がありました。詳細調査と活用提案の調査事業を行っております。実際に活用の対象となる空家が出てきた場合は、改修費用がいくらぐらいかかるか、改修のポイントを含めて提案をしてもらった内容で行いました。172軒の空家全部を見て回りました。見ていく中で、偶然所有者の方と出会ったり近所の方と話ができたりと色々なことがありました。物件によっては、相続ができていない、昔の思い出があるから残しているといった意見がありました。そういうことを踏まえて、172軒のうち40軒程度は利活用できるのではなかろうかと思込んでいます。空家調査のアンケート等を踏まえ40軒のうち14軒を先行的に当たっていかうとしているところです。「空家があるんですが」という連絡があったらそちらも見て回りました。先日も協議会

の北島委員と一緒に空家を回らせてもらいました。その空家は住むには厳しい状態でしたので、更地にして利活用するなどの提案をさせていただきました。声があれば現場に行って提案までしているところです。出てきた空家に関しては、基本的には賃貸物件、売却してもいいよという方に対しては、売買物件としているわけですが、できればシェアハウス、改修可能な店舗、地域のコミュニティースペース、移住体験住宅など事業にも使っていけるような形態を考えています。産業振興課からも新規就農者の居住用の施設として使っていけないだろうかと話がなっています。倉庫付の農家住宅が良いと言われてはいますがなかなか出てきませんが、ニーズ等もありますので、できるだけ今現在出ている空家を活用しながら、また、空家となる前にこのような対応ができないものかと考えているところです。大木町が今年度から地域おこし協力隊を入れています。移住コンシェルジュということで1人現場を回りながら、実際住むための仕組みづくりをしています。地域の人との協力が無いと空家の活用というのは難しいと言われてはいます。現場に入って話をしてもらい、色々な情報を発信してもらいます。現在地域おこし協力隊が5人いますが、活動拠点としても使っていけるのではないかと考えています。以上で利活用について説明を終わります。

町長：只今①として計画案の修正箇所ということで、前回会議後に頂いた御意見について朱書きにて修正をした分等について説明がありましたが、一つずつ行きたいと思います。まずは、計画案の修正箇所について皆様から御意見御質問はございませんでしょうか。

これは、意見を聞いてパブリックコメントをするのですか。

事務局：本日頂いた意見を反映した後、パブリックコメントを行います。パブリックコメント後、修正等ありましたら事前に委員に確認させていただきます。パブリックコメント後の計画案について3月に最終的に協議していただければと考えています。

町長：計画案につきましては、事務局から説明がありましたとおり、今後パブリックコメントを行い、意見等があれば、委員各位にお知らせすることです。次回の協議会で中身を決定したいという意向でございます。よろしいでしょうか。無いようですので、また何かありましたら事務局まで御連絡く

ださい。

続きまして空家対策について情報を共有しようということで事務局から説明がありました。利活用についても進捗状況ということで企画課から説明がありました。この点について何か御意見御質問はございませんでしょうか。

企画課では、情報を発信する状況にあるのですか。まだ情報は出していないのですか。

事務局：空き家バンクは、いつでも情報を出せるようにはしていますが、掲載情報はまだ載せていません。まだ情報としては出していません。

町長：意見を賜った中に、行政だけでは情報の発信が不十分だということで民間の業者の方とも連携してしたらどうかということがありました。その辺も含めて検討するというので理解しておいていいですか。

事務局：はい。

町長：わかりました。意見なければ後で一括的に意見を賜りたいと思います。

事務局：パワーポイントで修繕・解体における経済的負担について、事務局で考えている対策案について資料4で説明をしたいと思います。

事務局で補助金案を計画しているところでございます。対象空家につきましては、国土交通省の補助金を使って行おうと思っております。国からの補助率が50%のものと45%のもの2つありまして、こちら50%の補助率のものメニューが住宅地区改良法に規定する不良住宅が対象となります。こういった空家が対象になるかといいますと、資料5に住宅地区改良法施行規則の別表を記載しています。この別表を用いて算出した評点が100点以上のものが不良住宅となり対象となります。かなり老朽化した建物が対象となるというイメージです。地域活性化のために計画的利用に供される土地に建っているものについては、除却後の土地が地区の防災の拠点となる広場などになる場合が補助金の対象となっております。補助率45%は、個別で定める評価点が80点以上であるものとなるのですが、どこまで対象となるかは、県と協議をしながら策定していこうと考えております。基本的には老朽化しているもので、放置しておく不良住宅となるものを対象としていこうと考えています。県内の補助金内容の一覧表です。福岡県のHPを参照し作成しています。福岡県のHPに掲載されている市町村の平均の補助上限額は

47.2万円となっています。掲載されている3つの町は、上限額が50万円で補助率が1/2となっています。大木町としても補助率50%のものについては、上限額50万円、補助率1/2で考えています。補助率45%のものについては、上限額30万円、補助率1/2を考えています。対象経費は除却に係る経費を考えています。対象工事としましては、敷地内の構造物等を同時に除却すること、敷地を更地にすることとしています。申請前に着工していないもの、年度内に終了するもの、公共工事等によって補償金が支払われないものという工事を想定しています。対象者としましては、所有者法定相続人等、大木町に税金の滞納がない者、暴力団員等でない者。除却された後も適正管理してもらうよう誓約書をおもらおうと考えています。空家が無くなれば終わりではなく、除却した後の土地も適正管理していただきたいと思っておりますので、このような条件付けをしているところであります。

前回の協議会の中で固定資産税の減免について御意見がありました。大木町でも検討してみました。除却したあと2か年度。長くするのではなく利活用の相手方を探す期間として2年を考えています。2年という期間内で相手方を探してもらうということです。条件として、更地になった土地を空き家バンクに登録してもらうこととしています。これは、利活用を促すために登録を条件としています。自己所有のための減免ではなく、利活用を促進するための減免ということとなります。また、条件として相続登記と抵当権抹消登記を考えています。利活用を促進するための減免ですので、円滑な利活用ができるような状態にさせていただくということです。除却後の土地の税額が上がることを回避するものではなく、円滑な利活用ができる状態に土地をもらうことを条件に減免を行おうとするものです。福岡県内では豊前市が10年間の減免、岡垣町が5年間の減免ということで、県内ではこの1市1町が行っているところです。資料6ですが、出前講座に行くと家を壊すと土地の税金が6倍になるのですよねという話を多く聞きます。税金が高くなるから壊さずそのままにしているということも聞いたりしています。実際に家を壊した場合税金がいくらぐらいになるのか各校区別で試算してみました。500㎡の土地にある家を除却した場合、更地にする前と比較すると税額は2.625倍となります。6倍という数字が一人歩きしていますので、出前講座

でも具体的な数字を示して説明をしていきたいと思います。先程岡垣町が減免を行っていると話しましたが、1月2日から条例が施行されています。9月の定例会で上程され可決されました。その後周知を行い問い合わせがあった件数が4件あったそうです。いずれも町外の方からだったそうです。なぜ町外の方が問合せしてきたかという、空家に関する文書の中に減免制度のお知らせの文書を同封していたそうです。経済的負担の対策案として除却の補助金案と減免の制度案についての説明を終わります。

町長：事務局から今後対策を講じようということで、素案が示されましたが、老朽空家の除却の補助金、そして利活用を促進するための固定資産税の減免の取扱の2点について説明がありました。これは、初めて皆様方にお知らせする数字でありますので、ざっくばらんに御意見等いただければと思います。

鎌田委員：空家除却の補助金について、申請者の所得について条件はあるのですか。

事務局：所得要件は想定していません。

鎌田委員：町外に住んでいても関係ないですか。

事務局：町内にある空家が対象となるので町外に住んでいる方も対象です。

鎌田委員：除却後、土地を空き家バンクに掲載して、本人は売りたいけど売れなかったらどうなるのですか。

事務局：売れなければ減免期間が経過すれば、通常の固定資産税額を支払ってもらいます。

町長：事務局の話をお聞きますと、減免期間を2か年と長くしないのは、極力その期間内に利活用を行ってもらおうということです。皆様方の御意見を聞いて精査していきたいと思っています。

松枝委員：資料の5ですが、100点という評点についてですが、評価する人によっては、差が相当出てくると思いますが、どなたがされるのでしょうか。

事務局：老朽度判定については、県にマニュアルがありまして、まだ相談していませんが、建築士の三砂委員の御協力を得て、判定を行ってきたいと考えています。

町長：建築士の専門の先生をお願いをして、そこで評点をつけて客観的に数値

化して対象となるのか評価をしていきたいということですね。具体的に相談はしていないということなので、三砂委員には御協力をお願いします。

荒巻委員：個人の権利関係なのですが、共有物件などは空き家バンクに載せるときに誰と交渉するのか調整が必要ですか。

事務局：基本的には所有者が1人の方が円滑に交渉できると思います。共有物件であれば、全ての権利者との同意が必要になると思います。空き家バンクに登録される方も円滑な利活用ができるように状況を整えてもらう必要があると思います。所有者が複数いらっしゃると借り手が困ってしまうと思います。

町長：先日、荒牟田に行ってきたのですが、相続とか空家対策とか具体的に相談する場所が欲しいという意見があったのですが、そういった面で早木先生司法書士会で何か計画はありますか。

早木委員：出前講座などは、司法書士会に事前に言っていただいたら対応は可能です。

町長：役場で年に2回程度実施したいなど依頼すれば対応は可能ということでしょうか。

早木委員：それは可能です。

事務局：現在出前講座で空家の話をしていますが、既に予定されている内容の空き時間で話をさせてもらっています。来年度は、一つのメニューとして空家の現状と相続や遺言について出前講座を行いたいと思っています。早木先生には相談していませんが、その際は御協力をお願いしたいと考えています。

早木委員：わかりました。

高橋委員：固定資産税の減免について、家を除却した全ての場合に適応されるのでしょうか。住めるような状態の家でも今後住む予定が無いから除却しようという場合などはどうでしょうか。

事務局：まだ詳細については詰めていませんが、現在実施されている岡垣町は昭和56年の旧耐震基準の家を対象としています。また、使える状態の家であれば、家付きで売却等を検討されるのではないかと想定しています。老朽空家の除却補助でも評点がありますので、その評点を使うのも一つの手段で

はないかと思えます。

町長：基本的には、空き家バンクに登録をしてもらうということだと思えます。

高橋委員：除却の補助金について、対象とならない空家があって、対象となるように意図的に放置し老朽化させるような人が出てくるのではないだろうか。

事務局：それはとても難しい問題でして、老朽空家については基本的には所有者が責任をもって除却するべきです。補助金を出す時点でこの問題が生じてきます。経済的な負担があることにより、空家の除却が進まないのではないかと考えています。先程の指摘事項については、念頭に置きながらも、除却を進める上で補助金制度の創設を考えています。

町長：非常に難しい問題であろうと思えます。このようなことが出てくることは考えられると思えます。

事務局：解体の補助金制度ができれば、所有者の管理意識の希薄化が問題になるのでは、という懸念はあります。これをどうにか適正管理につながるように持って行けないかと考えているところです。

町長：他に御意見等ありませんでしょうか。

荒巻委員：2、3か月前新聞で所有者不明の土地が日本全国で九州ぐらいの面積があって、課税できないと記載がありました。税金を納めたくなくて意図的に手続きをしなくて、所有者不明の土地となっているようなことはありますか。

事務局：基本的にはないと思えます。税金がかかってない土地などで相続がされていない、住所が変更になって長期間経過しているものなどは追跡できないという例はあると思えます。

空家問題では、税金がかかっていない不動産において、相続人がその不動産を相続していることに気付いていないと思われることがあります。そういったものは、相続が何代かにわたって行われていません。

所有者不明の土地について法務局の高橋委員何かありましたらお願いします。

高橋委員：所有者不明の土地というのが、法務局としても処理のしようがあり

ません。所有者不明の土地については、現在の利用者等が不在者に対して裁判を行い所有権の確認をして権利の登記をするといったことになると思います。相続をいかに漏らさず、速やかにやっていただくということが重要になってくると思います。そこで相続登記が行われないと相続人が増えていき、孫、ひ孫などの代まで広がっていくことになっていくと思います。正式に決まってはいませんが、法務省としても新聞で掲載されていたかと思いますが相続を推進すると意味で、時限立法で登録免許税を非課税にしようか、居宅については、配偶者に配分を優遇してみようか、遺言書について個人が保管するのではなく法務局において登録する方法をとろうかという検討もされているようです。民法等の改正が必要になりますので制度ができるまではまだ時間がかかると思います。相続を地道に続けていくことが所有者不明の土地を生じさせない一つの方策かなと思います。

町長：相続の必要性大切さということの話をしていただきました。他に老朽空家の除却の補助金、有効活用のための固定資産税の減免に対する考え方について何かありましたらお願いしたいと思います。

これらの対策案は、いつぐらいを考えていますか。

事務局：平成30年度中に施行できればと考えています。

町長：全体的に何か御意見等ありますでしょうか。

無いようですので、今後のスケジュールをお願いします。

事務局：計画案については修正箇所が無かったと思いますので、前半に説明しておりました修正後の内容で意見公募を行いたいと思います。頂いた意見については回答案を作成し、委員の皆様を確認をしていただきます。その後、3月に最終案について協議を行ってもらう予定です。協議いただいた計画は、平成30年度から運用していきたいと思います。

町長：次回の協議会は、3月に予定しているということですのでよろしくをお願いします。他に何も無いようであれば本日の協議会をこれで閉めさせていただきます。ありがとうございました。