

令和6年度第3回志免町空家等対策協議会（公開）

日時：2025/02/20 14:00～15:00

場所：志免町役場 第5会議室

出席者：世利会長、藤村委員、神田委員、竹尾委員、西口委員、百津委員、高木委員

欠席者：的野委員、横尾委員

事務局：瀬田課長、堀課長補佐、瓜生係長、寺垣主事（生活安全課）

1. 開会

○事務局（堀）

ただいまより、令和6年度第3回志免町空家等対策協議会を開始いたします。

2. 会長挨拶

○世利会長

令和6年度の第3回志免町空家等対策協議会の開催にあたりまして、一言ごあいさつを申し上げます。

委員の皆様方には大変お忙しい中、ご出席を賜り、厚く御礼を申し上げます。

本日の議事は、特定空家等の対応報告、また法令等の新規制定として、条例の新規制定や、空き家除去費補助金の要綱制定などの報告となっております。

委員の皆さんには、それぞれの立場から忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げ、甚だ簡単ではございますが、開会の挨拶とさせていただきます。本日はよろしく申し上げます。

3. 議事

（1）特定空家等の対応報告

事務局から、特定空家等に認定した物件の経過状況等を説明。

※個別の案件に関する内容は非公開としております。

-質疑応答-

○百津委員

指導後、これからの動きというか、期限がない。何日までにして下さいとか。そういうのがどうなるのか。

○事務局（瓜生）

特措法による法の手続きにより、指導書を送付してそれに対応されない場合は勧告。次に命令、最終的には代執行ということになる。

○百津委員

何日までに回答して下さいとか、どういう状況の時に勧告がなされるのか。

○事務局（寺垣）

回数も決まりはない、個別の状況に応じて、町が次の勧告に移行するのかを決める形となる。

勧告する際は、法律等に基づき期限も定めるので、前回の協議会でお伝えした通り 2～3 ヶ月の猶予を想定することが考えられる。

○高木委員

決まりはだから町の考えとかそういったところで、その流れ設定する方法ということ。

○瀬田課長

ケースによっては繰り返しの指導になる場合もあり、その繰り返しの指導でも改善がされないということで、次の勧告に進むということもケースケースで考えていただく。

(2) 法令等新規制定(予定)の報告

事務局から、法令等新規制定(予定)の概要を説明。

①志免町空家等の適切な管理に関する条例の制定

ア 現状の課題

- ・町で把握している空き家は、令和7年1月1日時点で110戸、そのうち長屋が24戸
 - ・空家法では、長屋の場合は、それぞれの住戸が個別の建築物でなければ対象とならない
 - ・長屋の場合各住戸に所有権があり解体等が進まない、また、法に基づく行政指導等ができない
 - ・空き家の周辺に危険が切迫していても即時対応ができないなど
- これらの課題に対応していくために、条例による独自対応の必要性があると考えられる

イ 条例案の概要

- ・長屋対策や緊急安全確保などで、法で対応できない部分を補完し、町の地域性に合わせた空き家対策を可能とする条例
- ・定義の拡大により、法の対象外となる長屋でも、法定外空家等として、指導等の対象とする
- ・所有者の責務として、適切に管理する努力義務の明記
- ・町の責務として、適切な管理の促進に関し、必要な措置を総合的かつ効果的に講ずるよう明記
- ・特定法定外空家等の創設として、長屋でも、助言または指導勧告の行政指導を可能とし、命令の行政処分に従う場合は公表することが可能
- ・緊急安全確保は、即時強制として、周囲への被害を防ぐため、緊急の必要性があると認めたときは、最小限の措置を行うことが可能

※この条例案は3月議会に上程し、そこで議決得れば令和7年4月1日から施行される

②志免町老朽危険空き家除却費補助金交付要綱の制定

ア 事業の目的

町内において使用されず適正に管理されていない老朽危険空き家を除却する工事を行う場合に、その経費の一部を補助することにより、町民が安全で安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的とする。

イ 対象となる空き家

以下の要件をすべて満たすもの。

- ・老朽化した危険な建物で使用されていない空き家
- ・木造または軽量鉄骨造りで主として居住用のもの
- ・所有権以外の他の権利が設定されていないもの、ただし、権利者の同意がある場合は除く
- ・住宅の不良の判定基準による各評定の合計が 100 点以上のもの
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法第 22 条第 3 項の規定による命令を受けていないもの

ウ 補助対象者

空き家の所有者、法定相続人

エ 補助金額

除却工事費の2分の1で上限は60万円。無接道で重機が使用できない場合は上限120万円

※この要綱案の予算案は3月議会に上程し、そこで議決得れば令和7年4月1日から施行される

③志免町老朽空き家除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する要綱の制定

ア 事業の目的

安全で安心に暮らせるまちづくりの推進を目的に、町内の老朽化した空き家の除却を行ったものに対し、土地に対する固定資産税の減免をすることで、空き家の解体を促進するもの。

イ 対象となる空き家

以下の要件をすべて満たすもの。

- ・居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの
- ・住宅の不良の判定基準による各評点の合計が 50 点以上のもの

ウ 対象の土地

- ・空き家がある土地もしくは各地で、住宅用地の特例の適用を受けているもの
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法第 13 条第 2 項または第 22 条第 2 項に規定する勧告を受けていないもの

エ 負担軽減の額

空き家の除却により、住宅用地の特例の適用を受けなくなった土地に係る固定資産税の額と、当該土地が住宅用地の特例を受けるものとみなして算出した固定資産税の額との差額相当分

オ 減免の期間

空き家を除却したことにより、住宅用地の特例が解除される年度から起算して3年度分

※この要綱案は令和7年4月1日施行を予定している

※このほかに、町内にある空き家等の利活用、または流通の促進を図るために、民間事業者等へ所有者情報を提供する要綱の制定も進めている

○高木委員

安心安全に関しては、条例があったと記憶しているが、それとの関連はどう考えているのか。空き家空き地関係であったと思う。

○瀬田課長

危険廃屋等の条例は以前からあったが、法と重複している部分があるので、その条例は、この新条例を作る際に同時に廃止する予定。今回の条例の附則で、既存の条例は廃止する旨を入れている。

今回新たに作るのは、法ではフォローできていないところを町でフォローするような形で、既存の条例は、法整備によって役割を果たしたという考えとなる。

○神田委員

今回の補助金と固定資産税の減免は、結局危険な空き家状態になったものに対する対応ということになる。ほっといた方が得という話にならないか。補助金目当てに放っという方がいいんじゃないという話も出てくるんじゃないかと思う。

○事務局（寺垣）

除却費の補助金に関しては、対象となる空き家の中の項目に、住宅の不良な判定基準による各評価点の合計が100点以上のものとしているが、国の補助金を受けるには必要な基準となっている。

固定資産税の減免の方に関しては、100点ではなくその半分の50点と、大分緩和をさせていた。これらの要綱の適用を受けるために空家を放置することにより、近隣に危険があるような状態の空き家となれば、法律に基づき町から指導等をしていくことになる。

○神田委員

所得の制限を考えてないのか。

○事務局（寺垣）

所得制限は考えていない。

○神田委員

ほっとき得にしてもいい、それは危険の方が優先度が高いのではという話なんだと思うが、若干違和感があるかと。

○事務局（寺垣）

特定空家等などになるまで放っというのであれば、そこは町が行政指導、行政処分を進める対象になり、その後も何も対応しなければ代執行ということも考えられる。

○神田委員

例えば、ほっとくっていうのを理解できるなんていう理由が明確に何かがあるのであれば、正当な理由があるのであれば、それは補助金使ってやってもらっても構わない感じがする。それこそ正当な理由の中に、自分の財産が少ない、所得が少ないので、取り壊すことができませんだったら理解できるが、言うならほっときましたっていう人でも対象になってしまう。

だから、ある程度の制限を設けても、私はいいんじゃないかと、最大の正当な理由が必要だとか、何かしらの制限的なものを設けないと、モラルハザード的なものが起こりうるんじゃないか。

○藤村委員

難しい問題だなという感じは確かにするが、結局どっちを優先するかの話で、とはいえ、その危険な家屋がずっとあることは困るからとりあえず片づけようよっていう考え方もあるように、難しいところだという感じはする。

いずれにしろ補助金とかをもらうためには除去しないといけないのは間違いない。固定資産の減免についても。

○世利会長

金額が上限が60万で、家屋の種類によってはこれの2倍3倍もかかる可能性はある。物価高騰で上がる可能性もあるから、そういう意味では補助金を出して解体してもらおうと、美観も含めて、危険廃屋については町でなくそうということで、大きなねらいはそこにあるということでご理解をいただきたいと思う。

○瀬田課長

固定資産税の減免の延長住宅用地の延長に関して、例えばこれまでは空き家が仮にその土地に建っていたとしても住宅用地の特例を受け入れていたが、法が改正され、そこが特定空家等であれば（正しくは、管理不全空家等若しくは特定空家等で勧告をされると。後述で訂正あり。）、そういう減免が対象とはならない。ずっと置いておくことが得になるかという、三つ目を固定資産税の部分はどうのかなど、なので、今のうちに崩されませんか、崩されたら住宅用地の特例が3年間延長なりますよという促しをするような、三つ目の固定資産税に関してはそういう意味合いになる。

補助金に関しては、に神田委員がおっしゃるような部分も認識しておきたいと思う。

○藤村委員

それぞれの人が自分の家の評点が何点なのかを知ることができるのか。

○事務局（寺垣）

評点に関しては、事前申請をいただいた後に、原則その方と1回現地の調査を職員と行い、その場で点数をお示しすることを考えている。

○藤村委員

例えばその50点とか100点に達しないぎりぎりの人が、放置するということがあるかもしれないと思った。

○事務局（寺垣）

そのケースと、例えばその予算の額に達して、もうできなくなったっていうケースが考えられる。

そういった場合でも、記載している通り、法に基づく命令を受けた場合、固定資産税の減免の場合には勧告を受けた段階で、要綱はそれぞれ使えなくなってしまうため、それまでに解体をしてくださいという意味合いも含めている。

○百津委員

指導書を送った中に、4月1日以降、案が成立した、制定され公表した場合に、それぞれの空き家のところの対象にも連絡がいくのか。

○事務局（寺垣）

はい。それ以外にも、ここまでいかなくても危険性が高いような空き家所有者に関しては、現状と、新しい支援策のチラシ等を送付することを考えている。

○百津委員

やっぱりほっといた方がいいようにならないか。

今は何も知らないから、その内、指導に行くかもしれないけど、それで結局この制定が決まった段階で連絡がいったら、ほっとくのではないか。

○事務局（寺垣）

ただ特定空家等に既に認定している案件は、今後行政処分、勧告や命令に移行する可能性が高いので、受けた段階で、これらを使えなくなる。いいとこだけを伝えるわけではない。

○西口委員

そういう話は、道があって重機がきれいに入ってであれば60万円でできるが、重機も入らんということを考えたら、それだけの話じゃない。

結局、神田委員が言われたように危険になるまでほっといた方が良くよ。そういう感じはある。

結局、重機も入れない道もない、車は入口もない。どうすんだということになってくる。だからその辺も考えてもらわんと、法律はどこまで持っていけるとかね。

そうしないと、その上手いくとこだけを考える人だと意味がない。

○世利会長

近所に住んでる、現地で行っていただいておわりの通り、近所に住んでる方のこと考えると、本当に我々から見て、もう本当に大変だなと。

もう台風が来るという予想が来れば、もうどうしようもないような状況となる。

○藤村委員

結局制度設計するときの難しさだと思うが、プラスのメリットを与えて誘導するパターンと、マイナスのサンクションな制裁を加えて、こっち側に誘導するパターンがあるが、そのプラスの方は、今神田委員からご指摘あった通りフリーライドを生む。

結局そこで利益を得る人が出てくる。だけど制度設計するのは比較的ハードルが低い。制裁を加えるパターン、実はハードルが非常に高い。

条例で設定できないというのは実は、法律でもないのに人の権利などを制限することになるので、ものすごく難しい問題が実はあって、条例だからただ乗りとか利益を得る人が出るのがおかしいじゃないか、許せないっていう気持ちはもちろんよくわかるが、実は条例で定めるのが難しくて、どうしても制度設計上はメリットを示してそっちに誘導するっていう話の方が多くなりやすい。

○神田委員

さらに大きな話で言うと、固定資産税がそもそも制度として建物が建てられないと固定が高いという仕組みになってるわけで、建物が建つと土地が逆に安いって話ですけども、つまり建物はほんとにも得だっていう現状。

ほとんどの人がそれをねらって、建物は壊さないほうがいいよと言ってしまふ、そもそもの問題として放っという方がいって話があるんですよ。

ほっといたほうがいいって話が進む方向にしか私は見えないし、根本的な今の固定資産税の問題とか、補助金の話とかを加えるだけの話をしてても、私は今の状況が改善するとも思えない。

罰則設けろとは言わないが、そもそも固定資産税の仕組み自体を少し考えていかざるをえないという感じはする。

それが町でやれるかどうかは別問題かもしれない。現行制度を変えていかないと、今の問題が解決することはない。

○世利会長

空き家対策については、国の方でもしっかり現状を見ていただいて、法改正も少しずつだが進んでいる状況で、また国の動向等もしっかり踏まえて足りないところは条例で補うと。国の法改正がまたあれば条例等もまた扱うことになると思う。

○瀬田課長

固定資産税の話の説明の中で建物が建つても法が変わって、特定空家等に認定されれば住宅の特例がきかなくなるって言ったが、その特定空家等になる前段階の管理不全空家等で勧告を受けた段階で、固定資産税の住宅用特例 6 分の 1 ぐらいだがその 6 分の 1 の減額ができなくなるといふこと。特定空家等ではなく、その前段階の管理不全空家等の段階でも固定資産税の減免がなくなるといふ法改正がなされていますので、訂正します。

(3) 次年度の協議会について

- ・志免町空家等対策協議会は定例として 2 回程度の開催を予定
- ・法による措置として勧告、命令等の行政処分を行う場合は、事前に臨時で協議会を開催し、委員から意見を伺う予定

-質疑応答-

なし

4. その他

○事務局(堀)

- ・本日の議事録について後日送付する
- ・委員の任期は3月21日まで。新しい委員については、専門職は引き続き委員に就任をいただき、町内会長については、改めて連合会長に推薦をいただくことを考えている。

5. 閉会

これをもって、令和 6 年度第3回志免町空家等対策協議会を終了します。

本日はお忙しい中ありがとうございました。