

平成 30 年度 第 2 回多可町空家等対策審議会議事録

会議の名称	平成 30 年度 第 2 回多可町空家等対策審議会
開催日時	平成 30 年 8 月 23 日(木)9:30~12:00
開催場所	多可町中央公民館 中会議室
議長の氏名 清水陽子 出席委員 10名 欠席委員 なし 事務局職員 2名	
<p>会議次第</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開 会 2. あいさつ 3. 報告事項 4. 協議事項 <ol style="list-style-type: none"> (1) 空き家の適切な管理の促進について【資料 1】 (2) 利活用・跡地活用等について (3) 住民等からの空家等に関する相談への対応について【資料 2】 5. 閉会 	
<p>資料</p> <ol style="list-style-type: none"> ①参考 多可町空家等対策計画の概要 ②別紙 前回の補足及び訂正について ③資料 1 多可町の空き家等の対策について ③資料 2 空き家に関する相談について 	
<p>議事概要</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開会 (定住推進課長) 2. あいさつ (清水会長) 3. 報告事項 <p>事務局</p> <ul style="list-style-type: none"> ・名倉委員、今中委員の紹介 ・前回の補足及び訂正について <p>【別紙】に基づいて説明</p> <p>①町内の空き家実態調査において、物置を含めて最高点は 165 点。住家については 142 点。国土交通省の外観目視による不良度判定の手引き (230 点満点) に「確認できない」というものについて中間の点数を入れているため、全体的に高めになっている。この他に臭気や立木・雑草の繁茂の状態につ</p>	

いては、町独自で 50 点満点でプラスしている。

②多可町の街区について。P4 に多可町全図を添付。

③上水道の使用量によつての空き家の判定は、井戸水併用住宅が多いため、難しい。

④平成 20 年 25 年の住宅土地統計調査における賃貸用住宅と二次的住宅の増減について。

賃貸用住宅が 250 戸から 30 戸に減少したのは、調査区が替わったことによる。

二次的住宅が 30 戸から 120 戸に増加したのは、平成 25 年調査時に県から調査区にかかわらず別荘数を調べるよう指示があり、概数で 120 戸となった。

⑤アンケート調査で、「住み替えて別の住所地に転居した方の住所地について」。前回の説明と違い、同集落に移動された方が 36.4%、町内が 4.5%、近隣市町が 13.6%です。

⑥空家法に基づいて調査した所有者情報を、士業の方等に提供できないかという質問について。平成 30 年 6 月 8 日に「空き家所有者の外部提供に関するガイドライン」が国から出ており、所有者本人の同意を得れば提供はできる。

⑦空き家に対する苦情件数は、平成 27 年以降の調査で全部で 22 件程度。

質疑

委員 ⑥のガイドラインに基づき、書面で同意を取るべきだが、多可町ではどうしていますか。

事務局 事例はありません。実施市町においては相続人各位に手紙で同意をとっているとのことでした。

委員 ガイドラインに沿っていくと資料の 9 ページ目 (2)、「①情報の提供先、②提供先における利用目的、③提供される情報の内容を明示の上」で、できる限り書面で取るべきとあります。書式は用意されていますか。

事務局 ガイドラインの先進地事例に書式がついていますので、参考に出来ます。

委員 こうした相談は突発的に現れるので、特に多可町の場合は自治会との連携等で可能なら所有者情報を提供しようという流れであるので、書式を準備しておかれたらと思います。

事務局 事務的な調査のなかで後追いで書類の提出の追いつきができるのではないかというところです。

会長 所有者の確定が必要になってきますので、同意まで行かなくても所有者がわかるような仕組みづくりは計画のどこかしらに反映できると思います。

事務局 神戸新聞に住民票の保管期限も5年から150年に変える検討をしている記事がありました。周りの情勢も踏まえながら押さえていかなければならないと思います。

会長 意外だったのは、住み替えた方が同じ集落若しくは町内に結構いらっしゃる。前回「町外に居るのでは」と推測がされていましたが、そうではなかった。これは今後の対策のなかでも、ひとつ鍵になるのではと思いました。

委員 物置利用とはどういうことですか。

事務局 屋敷が広いので、母屋が建って離れが建って、まだ新しく建てられる。息子が帰ってきて家を建てて、新しい家に移るけれども古い家は潰さずに元の家財をそのままにしているというような。

全体の家の構えから言うと母屋が2つ建ったということが想定されます。屋敷が狭いと建て替えて二世帯にしたりするのですが、昔の母屋がある横にメーカーハウスを建てたりということが結構あります。

会長 多可町の特徴かもしれないですね。他の市町村では、前の母屋を置いて同じ敷地内に建てるとするのは余裕もないですし、あまり見られないかなと思いますけれど。

委員 古い家に鍋から釜からそのまま置いてあるというケースもありますね。

委員 固定資産税そんなに高いわけじゃないからね。

委員 先ほどの同意書ですが、今後あったほうがいいんですか。

事務局 役場が調べた情報を提供するにあたって絶対要るということです。

委員 今地籍調査をしている途中ですが、土地は調査をするので、所有者をその時に確認してはどうでしょうか。今から地籍に入る分は全部押さえられる。数は多いですが。

委員 「なぜ同意があれば提供していいか」。それは「個人情報を外部に限定した範囲で提供することに関して行政がやるのはかまわない。(その部分について同意者が) 保護される権利を放棄したから」という考え方をするんですね。放棄する権限の範囲をどこまで見るかですが、それが空家特措法の調査の結果得られた情報なのか、特措法関係なく行政が持っている情報なのか、地籍調査で得た結果と空家特措法で得た結果、まったく近い物かと思うんですが、その範囲で同意をとということなんで、同意書の取り方によって替わってくる可能性は十分あると思います。

委員 同意書の文面の書き方によって、問題ないのではないかというお話ですね。

事務局 多可町は目的に沿った同意書しか取っていないので、それを広範囲にとることが出来るかどうかですね。

委員 一般的には目的を限定して同意書を取得するべきですし、役所の垣根を越えて同意書を取得するとなると行政の内部文書の管理の問題にも関わってくる。同意書を取るタイミングで2つの部局から別々の同意書を出すのか、一つの書式を作ることが可能かどうかは検討課題だと思います。

委員 どちらにしても(地籍調査の時に)所有者が印鑑を押しに来られる作業はあるので、その機会を利用するのがいいかなと。文書管理の手間とわざわざ同意を取りに行くのと、どちらが大変か考えていただければと思います。

事務局 同意書は慎重になるところもありますが、機会があるのであれば、連携できるところは連携して省力化出来るところもあるかと思っています。

4. 協議事項

事務局 【資料1】に基づいて説明

会長 説明が2つの項目にわたりましたが、まず1つ目、適正管理についてご意見を頂戴したいと思います。現在の情勢を踏まえ、前回の課題抽出から考えられる施策ということで、具体的な取り組みを上げておりますけれども、是非、もうちょっと補助はこういうのがいいんじゃないか、とか、お気付きの点等お願いしたいと思います。

(1) 空き家の適切な管理の促進について

委員 空き家対策で、権利変動が発生する前、例えばお亡くなりになる前に話し合っ、例えば遺言を作るとか、民事信託の制度を利用するというこのほうが有用ではないかと巷で言われているんですが、町内でお住まいの方の感覚として、家が空き家になるとわかったタイミングで家族で話し合うような感覚はありますか。

家庭によってまちまちかとは思いますが、「家は絶対長男が継ぐ」と決まっ、それを家族間で話し合うことはまったくないのか、長男が住むけどいいよね、とちらっと話し合うのか、誰が住むとかではなくて話し合いの機会を持つことが多いのか。肌感覚でいいんですけれども。

事務局 普通は四十九日のなかで、親族が集まって最終的に話をします。

委員 それまでに話したら、「何を話ししてんねや」と。四十九日が終わってからそんな話をするもんだらうと。

委員 それでは遅いんですよ。葬儀の前に話し合うのが一番大事で。

委員 そしたら、「儂に早よ死ね言うとか」みたいな話で。我が家はそれで「その時になったらお前がちゃんとせえや」って言われたんですけど、その場でやっときゃよかったのにちょっと大変でしたね。

委員 現段階で住んでいる方が、後は誰が処理をするか決めていることが多くて、その人が言われたからやる、という感じが多いんですか。

委員 「誰が、帰ってきて、跡をとるか」というのはすごく大きな問題です。

私は男の子ばかりなので、仕事があつて、定年になったら帰ってほしいと常々言っているんですが、それもどうなるかわからないけれど、家族間で話し合ったことはないです。

ただ普段からその思いは2人とも持ってて、いつも帰ってくるようにという意識付けはしていますが・・・言われているようなお家は少ないんじゃないでしょうか。

委員 意識付けぐらゐの感じ・・・。

委員 でも多分奥さんが「嫌！」っていったらそこで終わっちゃう。

「こんな田舎嫌！」って、そりゃ大阪市内に住んでてこんなとこ住めないですよ。車ないと動けないし、タクシー走ってない、バス走ってない、電車ない、どうすんの？っていう世界。

事務局 生前の遺産相続の相談とかつてたくさんあるものですか？

委員 ありますけどそんなに頻繁ではないですよ。一般論で言うと遺言が何年か前を思いますと非常に増えてますね今。

委員 そうですね。

委員 そういう傾向はあるんですけど、今仰つたような空き家になるようなお家、あるいは相続人がもういないというお家の人、それを見越して寄附とか遺贈などの遺言をすとかいうケースはそんなに多くはないです。

最近お聞きした話だと、自分には妻のみで子どもはいない、妻の親と養子縁組をしていて、自分の実家と奥さんの実家と両方とも自分が相続するけども、次に譲る人がない・・・希ではあるけれどもそんな状況になっている人もある。

その人は町内に自分の親の土地建物があつて、高齢の方について最近まで貸していたところ、その人が亡くなった。その時に建物内が汚れたりしたんだけども、借借人の子は相続放棄をした。亡くなった借借人の自己責任にするしか無いので、貸した人は非常に困っている。借借人の子には相手にしてもらえないし、お金が出るところもない、自死ではないけれども汚れた家ですから、自分でお金を出して綺麗にして売るか貸すかしなきゃいけない、と非

常に悩んでいます。隣の市町の人ですが、多可町内に相続人が自分しかいない物件が2軒ある。自分が居なくなったら相続する人がないんですよ。

事務局 住民が亡くなられて、集落、区長さんなどがお通夜に行かれる訳ですね。役所よりも村の代表がいち早く情報を掴まれるので、集落になんらかの関わりを持ってもらえないかという話は庁内会議でも出しました。

ただ、そういう方法があるにしても、人口も世帯も減って集落自治自体が成り立たなくなる中で、そうした負担を抱えてしまうと集落が困るという話も出ました。集落も、お金を協議費という形で預るなかで、次は誰がその家を世話されるのか、役員がその情報を掴む必要があります。その機会を捉えることができないかと、一案に入れていきます。

事務局 今後数十年で住宅の戸数自体が半分になるのに、集落でそういうことが出来るんだろうかという指摘もありました。

委員 亡くなる前にその話をするのは、感情的に多分無理だろう、将来にという話でコンセンサスがあればそれは置いて。ただ一番見苦しいのは代を重ねている物件ですよ。今の状態でまだ相続してないものは少なくとも整理してという話はそんなに抵抗はないですよ。代を重ねたら相続人が増えるので、今やっておきましょう、そのまま放置しといたらあと大変やという話是可以する。

それと相続人がいないという問題とは切り離して考えないと、整理しにくいと思いました。少なくとも今生きてる人に「所有権が移っていないもの、それだけは今整理しておこう」と。でないと後々関係している皆さん困りますもんね、というのはできると。

事務局 自分の家の財産がどこにあるかという申し送りが、できていない家庭があると思うんです。田んぼとかを耕している部分はわかるんですけども、使っていない土地があるかというところを親が子どもに引き継ぐと。相続はまた別ですが、今自分の家の財産がどれだけあるか、本来固定資産の通知で行くわけですけどもね。

委員 少なくとも所有者と納税者が違うのは掴めるので、その可能性が高い物件の整理がまず第一歩かなと思います。

委員 今、相続をしたくない人が大勢出ているんです。相続人がいるとかいな

いとかの前に、長男であっても財産はいらない、放棄する方法無いのかとか国へ返納する方法は無いのかという問い合わせがいくつかあります。そんな制度ないという話をせざるを得んのですが、非常に困った問題だと思います。ですから5年10年20年というスパンで国も法制的に考えなければいけないのではないのか、という思いが強いですね。

事務局 現実役場にも寄附したいという方が・・・。

委員 そうでしょう。息子さんが遠方の他県に家屋敷を持ってしまって、町内に住む父親が、自分の土地建物を全部寄附したいという相談がありました。ところが地元集落の人でその人の土地が欲しい人は、いい土地しか要らない、いいところ取りをしたいので抜本的に解決しない。ちょっと残るようでは相談者も手放したくありませんからね、全部一緒にもらってくれる人を探している訳で。それができないので、迷っている例が、私が関与しただけでも数件あります。

委員 相続放棄された場合の最後って法的にどうなるんですかね。

委員 完全に相続人が居なくなった場合には、「相続人不存在」という状態になるんですけども、理屈の上では「相続財産法人」というのが残っていて、それを国庫に帰属させるためには「相続財産管理人」をまず選任しなければいけないんです。相続財産管理人が選任されて、財産の精算をする。

現段階でその被相続人がどれだけの財産を持っていたかを調査して、負債があれば現預金から精算をして残額があれば国庫に帰属します。

しかし、国庫に帰属するときには不動産は国も要らるので、そういうとき裁判所はどうするのかと思います。多分相続財産管理人が、このまま事件を終了させてくれって結ぶんだと思います。

委員 最後の最後ですね、一応補足しますと、その亡くなった人の土地建物を処分しなければならぬ事情というのが出てきたときに初めて相続財産管理人の選任を家庭裁判所に望むんです。一つの例が故人の持つ土地に道路がつくとか、あるいは集落で利用するとか、公共の必要があるときには知事や町長が家庭裁判所に「相続財産管理人を選んでください」というのを出すんです。

それで選任された人は、もちろん売り買いするので、無償で取ってしまう訳ではありませんから、そのお金が1千万なら1千万入るとします、その相

続財産管理人のところへ。そうすると、それを若干裁判所が報酬として分けてくれて、残りの800万も900万もの残高は国が収納する。現金やからですよそれは。

もう一つは、町内であった事例ですけれども、その土地建物を相続財産管理人が売りに回るんです。必要があるところは国や県が取りますけれども、田んぼや畑や資材置き場とかは残るでしょ。それを近所の人とか、あるいは宅建業などの人に、相続財産管理人がセールスするんです。そうでないと処理が終わりませんのでね。全部無くなってこの金額が残りました、となると、その売買や不動産の所有権移転を相続財産管理人が裁判所の許可をもらいながら連携してやって、財産をゼロにする方法を取るんです。

その2つではなくて、相続人が放棄を全部してしまった、しかもそこには何も公共の利用もないという事案になったら、誰が相続財産管理人を選んでくれと言うか。だれもしないんですよ。必要ないもん。

それを外形的に誰かがするような法制度はありませんから、そのまんまになってしまう。そうすると雑草が生えたり害虫が出たり、いろんな事になっても、そのままということになるわけです。

事務局 現状としては公共の事案でしか原因者が発生しないと。

委員 公共事業で買ってくれることになったら、相続財産管理人が、いろんな事務をやってもそれをペイする費用が出ます。なのでまだ動けるけども、それがなければ、どこからその費用を調達するんだということになります。なので裁判所が、相続財産管理人になってくれませんかかって頼んだとしてもなり手がいないんですわ。

事務局 空き家の先進市町で、行政が相続財産管理人を立てて、という事例はあるにはあります。売れるところならいいが、売れないと赤字になるのが問題です。ちなみに税務課で相続放棄物件の数を聞いたのですが、今掴んでるのは15件ぐらいです。その物件がどの段階にあるかはわかりませんが。

委員 相続放棄されたときに、新たな相続人の存在の調査はするんですか。

事務局 税務課でしています。

委員 その結果の15件ですね。

事務局 中には、空き家バンクに出したら売れるのでは、だれか使える人はあるだろうという物件はあるんですが、相続財産管理人を積極的に選任するような財源もないというところです。

委員 相続を全部放棄してしまって、固定資産税などの滞納が累積していても、そんなんで税務課が競売などに動きますか。

事務局 なかなか難しいですね。

委員 競売しようと思ったら相続財産管理人を選んでもらうという作業を町のほうで裁判所へ動機付けする必要がある。あんまり事例として聞いたことがないけど・・・。

事務局 担当者のレベルでは売れるとわかっていれば、というような。

委員 市街化区域だったらということですね。

委員 調整区域の資材置場や雑種地やったらだめですね。

会長 ほかの市町でいくつか案件を聞いていますが、供託金を積まないといけないので、理由が無いと行政では庁内の協議がなかなか進まないと聞いています。

委員 お話ししたかったのは終活というものをもう少し行政でやってもらう機会はないのかなということです。

所有者の生前に財産を家族として運営していくかという意識があまり強くないので、財産の状況の調査以外にも、細かいことというと通帳はどこにあるかとか病院はどこにかかっているかとか、いう終活の問題を、意識付けというなかに盛り込んではどうかなと思います。

委員 今は時間も無いし結論は不要ですが、私がこだわったのは、最後の究極の話やと思います。利活用とかそんなきれいな事はいっぱい出るけど、再流通する物件はなんとかなるんですよ。でもそれができなくて、結局潰しもしない物件が一番最後に問題になるんです。日を別にしてもかまわないので、きっと一番最後、一番困る話になると思うので、また機会を設けてもらったらいいと思います。

会長 そうですね。最終的には相続放棄をされて相続財産管理人が立たないような物件は、放棄をしても、その所有者の方に一義的な責任があると聞いたことがあるんですよ。

委員 それならその人にもうずっとね、言い続けられるんかと。放棄したから知りませんってそれも請求できないんなら、どうすんのって。

会長 ケースバイケースかもしれませんが、原則としては放棄をされてもやはり管理責任というのは残るらしくて、そうですね。

委員 法律上はそうなっていますが、ただそれを強制できる方法がないんです。

委員 自己物と同一の注意義務といって、自分の物と同じように管理しておけばいいという話なので、ほんとは草刈りとかしないといけないんですけど、草刈りしなかったことによってどういうペナルティを負うかという、それで怪我したときに賠償責任を負わされるだけ。それ以外強制することはないので、みんなやらない。

委員 銀行管理になっている空き家というのは、銀行が責任を負うんですか。抵当に入っているような。

委員 住宅ローンが残っていて、まだ抵当権が残っているのであれば、回収可能性があると思えば銀行が相続財産管理人を選任することになります。

委員 その家の資材が当たって、我が家が破損すると、銀行さんに責任が？

委員 それは銀行の担保に入っているということを銀行管理と言っているだけで、銀行は所有者ではありませんから。

委員 所有者も知っていますけどそこまでは言えない・・・。

委員 だから銀行が非常に困る訳ですね。お金貸して管理するメリットはないし、売れないし、売れたとしても微々たるものだし、このへんの物件ならね。

委員 その空き家の放棄田を、近所で草刈ったりして管理しているんです。

委員 それは周りの人が親切でやっているだけで、なのでそこを継ぐ人が出てきたら、これまでの事務管理のお金を年にいくら下さいと請求できる権利は発生するかもしれないが、今のところは好意でしてくれていると考えないと仕方がない。

会長 今ご意見いただいた分ですと、2ページ目ですね。具体的な取り組みの（1）予防のところの意識啓発、イのところは相続の問題だったり管財人だったり終活のあたり、今は空き家になった住宅の管理の徹底というところですが、空き家になる前の所に対する意識啓発というところも盛り込めると思いました。

ウの相続登記の促進ですけれども、代を重ねることが非常に危険であると言うこと、今の管理者のうちに来ることをやっていかなければならないというところをもっと文言を強めてもいいと思いました。

その相続人がいない場合、相続がない場合というのも予防ではなくて維持管理の話になるかと思うと、維持管理の箇所にも、相続がない場合であったり、放棄されてしまった場合を想定して、維持管理をするべきである、維持管理の相手方がいない場合をどう想定するかというところも検討課題として入れていただくといいと思いました。

（2）利活用・跡地活用等について

会長 利活用対策について、ご意見いかがでしょうか。今のところ具体的な取り組みでは流通と活用という形で、2点上がっていますが。

委員 （1）にもかかわるけれども、1のエがたぶん全く別の話だと思います、定住の話。これを空き家に絡めるならば、来てもらう人に空き家をどう提供するかという、空き家のほうに誘導する話だったらこの計画の中に入るかなと思います。

多可町の魅力を高めるのは当然で、それは別のところで全体にやるとして、多可町で空き家に住む魅力をどうするかという話になって、それは利活用対策のほうに入るのかなと思ったんです。

（2）で、空家等データベースの管理ですが、何を項目にするか、それをどう活かすかという具体的なことをもっと考えて案を次回にでも出していただいたほうが議論しやすい。

当然所有者情報も家の状態も必要だろうし、それでどういう場所ならどう
いう活用が出来るとか、そうした案やいろんな情報を一元的に管理して、今
後の対応をするのに、データベースの充実が多分大事になる。

委員 今の空家等データベースの話が出たんですけれども、この「き」は多分
誤記ですね。

事務局 すみません。洩らしてますね。

委員 イのところは・・・。

事務局 「空き家」ですね。「等」はいらない。

委員 今一緒に書かれていますけれども、具体的に物に対する話と体制に対す
る話を分けて書いた方が分かり易い。イの後半が体制に対する話だけでも、
情報共有を行いという話、地域の問題としてという話で、じゃあどういう想
定で何を、どの情報を提供するかをもう少し具体的に想定した方が議論しや
すい。

そうなると先ほどの同意書の話もね。いつ取るのが最適とかそんな話にも
関わると思いました。

委員 話がずれるかも知れないですけど、空き家に合わせて墓もあるんですよ。

災害があったりして、どこから協議費取るわけにもいかないし、株内の方
が掃除はしておられるんですが、協議費はなかなか・・・。負担金もなかな
か出してもらえなかったり、ほったらかしの墓あるんですよ。そういったこ
とも、考えていただけたらと思います。

第1回の審議会で、朝来市はもう空き家は全部撤去するという方向性なん
ですかね。撤去されてその後どうされるんでしょう。

事務局 ケースバイケースだと思います。県の補助事業の除却を使ったら、10
年間は公共の目的に使用するという縛りがあるんです。けれども行政代執行
は、市などが費用を出すので、特に縛りはないと思います。代執行の費用を
取れる見込みがないところについては、尼崎市だったかな、潰して、売るこ
ともされています。色々です。

委員 撤去してしまっって、まちを小さくまとめる、と考えられとるとか、そう

いうことはないですか？

委員 そういう選択も出てくると思います。

委員 と思いますねえ。とある集落に家が1軒だけぽつんと建っていたら、水道も下水道もそれだけでごっついこと費用が掛かります。その分他の住民に跳ね返ってきたら、とんでもない話になってしまうと思いますが、そういうのはまったく考えてはおられない？

あくまでも現状の多可町を維持していく、集落もこのままでいくと。集落が1人1軒になっても維持していくという方針ですか。

事務局 その方針はなかなか出ない、難しいところですね。

空き家を仮に除却して跡地をどうするかも、当然考えないといけないと思いますが、あくまで個人の責任の部分で、公共のものではないので、どう手を打てるか。個人の土地であっても公共の村用地にさせていただいたら除却で上物だけはきれいに出来るという制度は設けていますけれども、後は村管理になってしまう。名義を換えるところまでは求めませんが。

まだとことん最終段階にはいっていないのが現状ですね。

委員 管理しやすいように桜を植えるくらいのことは(集落も)まあね。草茫々よりはまだね。

委員 草刈りよりはね。

委員 墓じまいの問題は、この審議会でも検討する中身がそのまま使えると思います。ここで検討した事を利用して、いろいろと対策は取れる気がします。

1戸2戸の集落はどうすんのという話、それをこの場でするのは難しいけれど、町が本当は考えていかなあかん。町の経営を考えたら、税金が少なくなっていくのに・・・。

事務局 戸数が少なくなると集落自体の維持ができないことになってくる。

委員 行政自体が維持できない話に繋がるので、本当はどうしていくか検討していかないと、これからしんどくなる。

委員 自治消防がくつつく時代ですから、なんとか出来ると思います。集落毎

に消防車があったのが、もう維持できないって2集落で1台になってきている。火事になったときに消してもらうまでの時間が伸びる可能性を受け入れているので、多分そうなるかと思っています。

会長 おそらく住まいを動いていただく、ということは日本の中では非常に難しい問題です。

北海道とかもね、皆さん山から降ろしたい、というのは夕張とかで頑張っ
てやっていたらしゃるんですけども、やっぱり住まれる方の権利というも
のも保証されている中では、現実としてももちろん厳しいのはよくわかるん
ですけども、まして空き家対策の中ではちょっと手に負えない課題ではないか
なと思っています。

会長 今ご意見いただきましたのは、物理的な要件と財政的な要件をもう少し
整理をして、具体的な取り組みの内容についてももう少し整理ができるのでは
ないかと。

除却につきましてはまた次回、きっちり取り上げて皆様のご意見を頂戴し
ます。除却後とか、除却に向けての話は今後さらに具体的に詰めます。現段
階では、流通、活用というところですけども、いかがでしょうか。

会長 基本的には空き家バンクをいかに活用していくのか、というところと、
民間との連携ですね、これをやっていく、やり方をどうしていくのか、(2)
番あたりの内容を、具体的に書いていかないとわからないと思いますので、
事務局のほうで書けるだけのところを書いていただけたらと思います。

民間活力のところは具体的には難しいかもしれませんが、各種団体
の方から、こんなふうにとったらもっと具体的に書けるよとか、動きあるよ
とか、こんな事出来るよとか、何かありましたら。

委員 空き家バンクはちょこちょこ覗いています。当然知っている案件もある
んですね。ただ、昔の家なので、隙間だらけ、床暖なんてほど遠い、そうい
う家が多い。味だと思って割り切れればいいんですけど、駐車場がないと
ころがすごく多いんです。車入れないとか、昔の軽トラだったら入るけど乗
用車は無理とか、山の斜面の所に建ってるとかね、そういうところを直さな
いといくら水洗トイレにしても売れないだろうという家が非常に多い。

物件を空き家バンクに登録される方はいいんですけど、その一歩手前の方
で、そんなの周りの人に知られたら嫌だ、とかね。

まず売ってくださいって言われたら、隣の人や周りの人に要りませんかっ

て言うんです。それなら 100 万円の物を 150 万円でも隣なんだからいいじゃないですかって言えるんです。

けれども全然関係ない人に言ったって、だったら 30 万円だったらもらう、ってなっちゃうので、じゃあ売りません、そのまま相続放棄でどっか行っちゃう、荒れ地になっちゃう、というパターンがほとんどです。ニーズに合う形に直さないと活用が厳しい物件が多いですね。

後、相場とほど遠い値段をつけられる方、よく言われるのが、10 年前に 1 千万かけて改修したって。いやでも私が見たら 200 万やで、300 万やでって。

よく「あんたやったらなんぼで買うてくれるの」と言われるんで、僕が買うなら 500 万で売れると思ったら 250 万としか言いませんから・・・そうなるんですよね。

委員 空き家バンクに登録されている物件というのは、しっかりと相続されている物件ですか。

事務局 まだの分もあります。売れるとなったら片付けないといけませんと言いながら載せてます。

委員 空き家の売買では、非常にやきもきして上手くいかなかったことが何度かあるんですが、家の周りがある畑、今農地を買うなら多可町では三反以上の下限面積の規制があります。ところが京阪神の人がこちらへ来るのに、家屋敷だけもらうということはできません。近所にある 30 坪とか 1 畝 2 畝という畑たんぼも手に入れたいなら、もう無理して転用手続きをしないと所有権移転が出来ない。その空き家等についた農地を、ちょっと野菜を作ったりするのにももらえるような制度、農業委員会との調整が必要なんです、それがごろっと変わらないと、流通の比率というのはものすごく少なくなります。たんぼや畑が一緒に買えるなら 8 割 9 割進む話がいっぱいあると思うんです。

事務局 その話は一昨年くらいに 1 回、農業委員会にそれぞれ掛け合いました。農業委員会としてはダメとは言われました。ですが、空き家バンクとして多可町にその制度を作るなら考える余地はある、と今ちょっと考えを緩めています。

委員 畑、たんぼ、小さなものですけどそれも含めて空き家バンクに登録したら・・・考える余地はあると？

事務局 確定はしていないのですが、あくまでも農業じゃない、家庭菜園をしたり、軒根回りの小さな1畝2畝というような小さなものであれば・・・。

委員 今はその所有権を移転するということが出来ませんから。その許可がもらえないですから。

事務局 許可をもらえる方向にもっていきたい。

委員 社農林がどれだけ話に乗ってくれるかも関係するんでしょうけど、農地法があるから、難しいとは思いますが。

事務局 宍粟市が農業委員会が空き家バンクに載った家の農地に限って地番指定をして許可をしています。それが出来たら一番いいですね。

委員 制度を作っていただけたら。役所と話をするときずっと言うんですけど、規制というものをとっばらってくれたら、もっともっと動くんですよ。特に田舎で発展していくのに農地法ってとっても邪魔なんで。

委員 来る人は家庭菜園をしたり、つくりもんをしたり、花卉栽培をしたりというそれを楽しみにしているわけです。それに応じる体制が出来てない。

事務局 規制は削られないけど、ある程度の緩和はね。

委員 削る方法はあるわけで。

空き家バンクって、なかなか登録してもらえないとか、条件がいいやつしか成約しないとか、空き家バンクに登録したいけど出来なかったやつとか、登録してほしいのに嫌だと断られたのは何故かとかね、それとさっきの話だけど、これがあつたら成約できたのに出来なかったとかいうのって、ほかにもたくさんあると思うんですよ。

それを列挙してペーパーにしておいて、これとこれつなげたらこんな対応できるんとか、それを資料として用意してほしい。

委員 空家等というのは国策ですから、農地法もその例にならつてなんとか緩和できるんと違うかなという思いがあるんですけどもね。

委員 極論ですよ、多可町で空き家対策でこれが邪魔やねん、だから特別にと

りあえず認めてよ、というやり方はどうでしょうか。なんとか特区いうてね。

事務局 個々での直接談判には2回も行ってますけども。

委員 ましてや他市でやってるのになんで、という切り口もあるし、できないんやったら法的にやるかっていう切り口もあるし。

それで例えば今の話が成り立つとか、それが1軒が2軒、10軒と増えていったら、多可町全体にすごいい話ですという持ちかけだと思っんです。

事務局 一点だけ。うち空き家バンクは来た話全部載せさせてもらってます。一応それはやっています。

委員 それは、所有者さんの言い値で登録してはるんですか。

事務局 言い値で、自分で契約したいと仰る方の物件はそのまま載せていますので、ちょっと相場と離れてることもあると思うんですけど、「値段なんぼでも」とか、「値段なんか自分でつけられへん」という方が多いんで、その時は町の登録業者さんに声掛けて、値段つけて、取り扱ってもらう形で載せてます。

委員 適正価格じゃない・・・いや知り合いで登録してはって、とても貰ってらってもいいくらいのね、値打ちつかへんっていう家もあるんです。

委員 思い入れがあるから。

委員 ギャップがね。

町営住宅の方とかに当然そういう情報とかは流してらっしゃったりするんですか。

事務局 収入超過って言って、町営住宅に入る基準よりも収入が高くなってしまった方には、空き家バンクの情報を出してもらっています。

委員 新築がいいと思てはるんですかね。

事務局 でも町営住宅から中古物件に移った方も何軒かいらっしゃいます。

委員 民間のアパートの方にはそういった情報は届けられないんですよね。

事務局 そうですね。そこへ入れるという手段が今ないですね。

委員 チラシ配るしかないでしょう。

委員 すみません。総量規制ってまた載ってるんですけど・・・。

今から空き家が増えて家ががらがらになっていく、でその家が朝来市のようにどんどん潰していくということをやっているならかまわないんですが、それも潰さずに総量規制だったら、新築が建てれなくて住めない町になる。それって本末転倒じゃないですか。ニーズがどこにあるか、新築の家に住みたい人が100人のうち何人居て、安くてもいい中古の古い家で、趣がある家に住みたい人が100人のうち何人居て、ということをおかした上でこういうことをやらないと。

地元の集落に住みたいけど、農業委員会が許可してくれないから西脇に住みますっていうような話って山ほどあるんで。

事務局 主旨としては、今から空き家だけじゃなくて空き家を潰した空き地がどんどん増えてくるので、その空き地を利用するのが先だろうということです。無秩序に開発していたら、余計また空き地が増えるだけ、新たに家を建てて家の数を総量で増やしても、多分それも一世代過ぎたらまた空き家になってしまうという話でこれが出てきたんですけれども。

委員 なってもいいじゃないですか。だって限界集落になっていくようなところで無秩序に開発されても、人が1人でも2人でも住んだらいいと思うんですよ。

事務局 できればそれを空き地を先に使ってもらおうとか、中古住宅が嫌ならそれを除却して建て直すということが、プラス何かをつけないといけないと思うんですけどもそういうことが出来たら、という主旨です。

委員 それがニーズとしてあるかどうか。

委員 総量規制という言葉がまずい。今あるものをもっと使おう、それに付加価値をつけるなりインセンティブを与えよう、そっちを使いやすくしよう、そちらにメリットがあるように持って行こうよ、という言い方ならふんふん

ってなると思うけど、総量規制なんてまたなんでそんなことするのってなるから、言い方が悪いと思うな。

委員 ただね、やっぱり村の中住みたくないという話もあるんですよ。田舎なんで、村のおつきあいがある、婦人会のおつきあいがある、隣保のおつきあいがある、役員になるとまず全部日曜日潰れますよ。そんな世界なんで。

委員 今みたいな話をね、なんで空き家が売れないかという理由の一つに入れたら、それをどうやって対応していったら来てもらいやすくなるかを考える素材の一つにもなると思うので、確かに都会の人ってそれはうっとうしいと思う人が多いだろう、じゃあそれに対してどうするの？、新しい団地を用意するほうがいいのか、それとも村の中でもっと負担を減らして中に入ってもらう方法を考えるのがいいのか、とかいろんな議論が出ると思います。

無くしたらというとまた言いにくいので、軽減方法を考えましょうよっていう一つのテーマになるかなという気がします。

委員 外から入ってくるケースなんですけど、うちの集落はそこそこの財産があるんです。言いにくい話なんですけど。その財産を新しく入って来た人に分けるんかとか、そういう話が出てきたりするんで・・・。

委員 うちの集落は入ってくる人がすごい多いんで、いろいろあるんですけど。謀反じゃなけども、婦人会で外から入ってきた人たちが上にきた時に、本当に自分が思ってることを全部書いて、村づくり委員会へ持って行って、話しされてますね。

もともと婦人会は、ネット販売が無いときに、ずっと回覧板で色んな物を売って、手数料がかなり入ってた時代があったんです。その名残りで老人会集めてご飯を炊くとか、村の総会に出ているいろいろやりましょうか、とか色々行事があったんですけど、草引きとか公会堂の掃除とか、色々やっていたのを、これはやりますけどこれは婦人会の本来やらなくちゃいけない仕事じゃないでしょって、どんどんどんどん、簡素化していっています。

(集落も)なんか受けられているところがあるので、(新しい住民が)入って来られても、村の総会に出て行ってわからないことは聞いて、それに対して説明していけば。まあ何年もかかりますけど。

委員 上手くいったる例の一つですねえ。

委員 そうですね。そう言いながら、年に1軒もないですからね、入ってくる家って。

委員 でも、10年に1軒もない集落もあるやろうからね。そう考えたら。

委員 そうですね。常に切れることないですね。

委員 定住として入って来られる時に、うちの集落の場合は山の権利は20年以上、とかいうのがありますやろ。入って来た人はどうなさっている？

委員 当然そうです。10年期限を置いてますね。でもうちの集落はそんな財産ないですし、山もタダみたいなもんですから。

委員 入らないという自由もあるんですか。10年経っても。

事務局 入らない自由がある村もあります。

委員 それはやっぱりまちまちなんやな。入らないかんという場合と。

事務局 山の権利いる？って最初に聞かれる村もあるみたいです。

委員 あっても下刈り行くか行かないかくらいですね。

委員 だけど入らなきゃいかんというのは来る人にはプレッシャーやね。そのへんも整理せなあかんかしらん。

委員 うちは村は小さいけども、結局共有金の会計と、通常の協議費とをまったく分けてます。結局入って来られる方は共有金のところは入られない。権利も取ろうとされません。敢えて取られない。

委員 集落のなかに山の権利持ってる人と持っていない人とが出来るわけやね。10年経っても20年経っても。

委員 うちの集落では、集落を出られた方には分配金を渡しますけど、結局村に寄附されて出てです。結局あっても無くても一緒、日役に出るか出ないかだけです。

委員 また日役は日役で違う制度になっているわけでしょう。一日出なかつたら不足金払うとかね。山の権利なんかとは別に。

委員 うちは山の権利がある人だけ日役に出ます。川刈りはボランティアで溝掃除もボランティアなので、田んぼが無くても溝掃除には出られています。

委員 それはまた村によって違うなあ。

委員 入ってそこに住むいうたらね、一種の条件っていうか、そういうのも制約っていえば制約じゃないですか。

委員 快適さの違いはありますよ。

委員 そういうのは見えないから、後でみんな困るんやけどね。難しいと思うけどある程度ね。

事務局 この住宅気に入った買いたい、という話になったら、その前に区長さんに聞いて、「こういう条件で住まないといけないんですよ」という話はつなぐようにしています。

委員 そういうのがあって嫌になって、また帰った人がある。

委員 住んでくれる人がいなくてもいいと思うのか、いや、やっぱりこのままやったらわたらの村も人が減る一方やから、もうこちらが折れてでも来てもらいたいと思うのかという村の意思やないんですかね。それが究極やと思います。いや、もう今のままでええねん、人が減ってええねんという人は、もう、その集落はそれで維持して、それはその集落はたぶんもう不満じゃ無いわけで。

委員 ありますね。

委員 でも、嫌だ、困る、もう何とかしたいという集落は、たぶん変われるのかな。

だから、役場ができるのはこういう集落もありますよ、っていういろんな紹介なんかをして、それを見て「そうやなあ、わたらも変わってみよか」と思う

集落が増えるのか、増えないのか。村の意思なんで「しなさい」と言うのは無理と思うけども、こんな事例もありますよ、って紹介はできるのかな。

それを受け入れようと思いはるか別の方法を考えはるかはその集落のそれぞれの考え方かなと思います。

委員 お前んちの集落ええなあとか、お前んとこそんなしんどいことあるんや言うて愚痴の言い合いが出ることもあるわけや。

委員 でもそれからなんか半歩踏み出せるときもあるんちゃうかなって信じたい。そんな甘いことをって言われると思うけど。

事務局 それぞれの条件にあったといふとこなんですけども・・・。

会長 私も全然外なので、多可のなかでそれだけ集落のカラーが違うっていうところを何かしら、集落の方に外部の方の受け入れをどうしていくのかというところについて、ちょっと考えていただいたり、先ほど、個人の立場で終活とか相続の話が出ましたけども、集落にあつて集落の今後について考えていただくことをちょっとお願いしてほしいというような文言は入れる必要があると思いました。

集落に対してこちらから投げかける、先ほどの要望とか維持管理とかのところ、どうしても集落という言葉が出てくる以上、行政として支援をしていく体制は取らなければいけないと思いますが、集落でちょっと考えていただかないといけない場面が、今後多分出てきて、それは多可町の特徴としては必要なところ、町がこうしますといくら言っても、これだけ集落毎に違いがあるのであれば、町単位で考えてしまうと計画が絵に描いた餅になる気がしますね。

委員 うちは規約は作ってますねえ。どこの集落も作っておられると思うんですけれども。

委員 新しく入ってくる方には渡します。

委員 一から十まで説明してたら来たい人も来いへんになってしまう。

委員 そういうのを望まれる人もおるかも、そういうのが心地よいつていう人もね。

委員 それをわかって来たんでしょ、とかね。新規参入それがわかってたんでしょ、と言える立場の集落なんて少ないので。

事務局 特区的な新しい分譲地もあります。村のつきあいはされるけども、すべてのつきあいはされてない。氏子ではないけどお祭りとか、神社には参ってこられるとか。

委員 規約はこうなってるけどアバウトでよろしいんやでっというようなことを後ろから言わんと、前に行きません。

委員 協議費でうちは差をつけてるんです。でないと、道路とか水路とか改修がついて回るやないですか。それは財産をある程度食いつぶしますんで。

委員 新しい人のほうが高いということ？

委員 高い。そうしないと割にあわへんというか。

委員 不公平感あるわなあ。

委員 各集落に特性があるみたいなので、その情報交換の場なのか情報交換の仕組みなのかを町として何か提供できるのが、空き家対策の一つになるのかもしれないですね。そうすることによって、受入側としての心構えまたは体制整備になるということを計画に盛り込んでおけば、外から入って来る人間としては安心できるのかもしれないですね。

会長 そうですね。

委員 そういう情報を出すというのではなくて、書面にするのが難しくても、情報交換の場があって、その場を設定して、区長さん来てください、こういう会議を持ちます、というのでもいいのかもしれない。

委員 ただそういう形なら区長会のほうで、そういう形の委員会を作っていないと。

事務局 村の情報をどこまで出すかというところが。

委員 定住コンシェルジュは各村にはいるんですか。

事務局 今はご夫婦一組です。

委員 神河も人が少なくて、空き家を一生懸命改修して人を呼ぼうとしてるけども、多分あそこ各集落に一人ずつコンシェルジュがいて、その集落に新しく来た人の世話をしたりしてはって。それが村の負担になったら大変やと思うけど、例えば数集落で一人でもそういう人が増えたら情報交換の代わりになるという方法もあるかなと思いました。

委員 神河はもともと地元で育った方たちがやっていますか。

委員 定住コンシェルジュはもともと地の人です。受入側やね。はじめはやっぱり「いやそんな余所からの」という感じやったらしいけど、続けていけば、町全体のウェルカムって言ったら言い過ぎやけど、そんな雰囲気にはなっていないような話は聞いたことがある。

委員 裕福な町ですかねあそこは。

委員 でも、ものすごい危機感があって、村がいや町が無くなるって町長を筆頭に思っているんで、やれることは何でもするってやっていますけどね。

会長 コンシェルジュの活用も含めて集落の情報交換の機会の創設であったりとか、定住・移住者受入体制について、というところですけども、意見交換もしくはモデル的なところがあるのであれば事例紹介というところも、これは活用の施策になんですかね。新しく一つの取り組みとして入れていただいたらいいかなと思いますし、前半に出ました農地ですね。農業委員会との折衝と言いますか、これは流通の所で、やはり農地の活用、よそでは農地がネックになって売れないという時もあったりするんですけども、とにかく農地をどう扱っていくのかというところが大事なポイントかなと思います。流通の所で入れていただくか、新しく入れるか、検討できたらなと思います。

委員 空き地の利用や既存住宅の建て替えに対してインセンティブを設けると書いていて、空き家に入った人に助成金出すとかリノベーションする人に助成金出すとかまで考えておられますか。そういう仕組みを作っている所って

希にあつて、買い手としては買いやすいし、町がそれをやってくれるんだつたら入ってみようというところもあると思うので、インセンティブという表現はどういうことか、と思ひまして。

事務局 具体的ではないんですけども、仮に住宅の着工、新しく転用を抑制するとしたら、空き地とか空き家の敷地を使つていただくのにプラスの助成金をつけるとかというような話は出ていました。なかなか難しいと思ひます。
空き家については、住んでいただくことを前提に現在助成金はあります。

委員 流通のところ、買つてもらつた人に対してリフォームをするときの助成金なりをはつきり書いたほうがいいのかと思ひます。既存の制度がこの計画の中に書かれていれば、少なくとも計画が生きている間は、助成事業も残つていくんだということがわかるので、せつかく既存の空き家対策として行つている制度があるなら、情報には入れておくべきかと思ひます。

委員 今多可町には定住奨励金はないんですか。

事務局 無くなつたんです。

会長 必要となればまた検討もね。

委員 あるもんやと思つてたから。三町みんなそれぞれありましたやんか。

事務局 住宅の新築助成とか、中古住宅の購入とかりフォームの助成はあります。そつちで人を引つ張つてこようとしています。

(3) 住民等からの空家等に関する相談への対応について

事務局

【参考資料】に基づいて説明

多可町としては、第1回の相談の時に、区長さんと情報共有してますという部分ですね、資料2の表側のほうなんですけども、住民の方が直接相談に見えた場合は区長さんに返します。区長さんにも情報共有してます、という部分が珍しいといへば珍しい、ということです。

窓口を定住推進課として、各課協力して対応にあたります、というところになっております。

委員 一番最初に冒頭に出てきた所有者の同意が云々の問題で、すでに窓口直接空き家の相談が来てて、その集落の区長さんと情報共有しているところはあるんですか。

事務局 あります。

委員 そこは同意書は取っているんですか。

事務局 苦情を区長さんに返した分については、管理の関係の共有なので、相談者に区長さんにも言いますよ、と伝えましたが、書面で同意はもらってないです。

委員 相談をしてきた方は誰かということは言っているんですか。

事務局 言わないです。ただ空き家の所有者について、村で連絡先を知っておられたら所有者に伝えてくれてないですか、という話はしています。

会長 相談体制、全庁的に取り組みますよ、と示すところかなと思います。裏面のほうはいろいろな相談体制ということで、いろいろな機会に応じて、それぞれ窓口を用意しますよ、という今後の意思表示ですね。町としての。

事務局 ご意見をいただいております、左側の弁護士会司法書士会土地家屋調査士会等、と書いてある部分について、「登記調査等」になってますけども、正しくは「権利関係調査整備、登記手続きなど」ということですね。

事務局 これは資料を修正させていただいて再度。

会長 このようなところで不動産鑑定士協会にもご協力いただかなければいけないかと思うので、いかがですか。

委員 そうですね。不動産鑑定士としても活用とか流通とかそのへんでお役に立てれば、と思います。

会長 何か具体的に空き家で、こんな案件あったんだよというようなことはありますか。

委員 空き家・・・人が亡くなってから土地とか建物を遺産で分けるのに、土地建物の値段はいくらくらいか、という依頼が多いですね。

会長 先ほどありましたけども、思ってたより価格との乖離っていうのはどんなものですか。こんな値段なのとか。

委員 遺産相続人同士で結構揉めるので、第三者に客観的な目で見てもらいたいというのが多いです。

その他

・参考資料 計画の概要案について

事務局

【参考資料】に基づいて説明

計画として俯瞰して見たときに、こういう項目を立てようかと思っ
ていますという1枚物です。

会長 これは見ていただいて、また次回以降。今日の話はこの4章の「空家等の適切な管理」「利活用対策」「相談体制の整備」の話で、「管理不全対策」については次回になります。

全体の流れも見ていただきまして、資料とも確認していただいて、お気付きの点がありましたら、次回以降お知らせいただけたらと思います。

・次回の開催予定

11月1日 9時30分～

5. 閉会