

会 議 録

会 議 名	平成30年度第1回基山町空家等対策協議会			
開催年月日	平成30年6月28日(木)			
開催場所	202・203会議室			
開閉会日時	開会	平成30年6月28日 14時00分		
	閉会	平成30年6月28日 15時30分		
出席者並びに 欠席者 出席11名 欠席4名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	平瀬 有人	出	江口 了	欠
	渡邊 靖	出	井上 耕一	出
	平田 百合子	出	佐藤 渉	出
	天本 正弘	出	大串 法光	出
	鳥飼 善治	出	石丸 俊邦	出
	堀田 政二	欠	中川 隆	欠
	天本 和典	出	松田 一也	出
	井上 祐治	欠		
オブザーバー 5名	総務企画課 久保山 聖応	出	税務課 寺崎 博文	出
	まちづくり課 内山 十郎	出	健康福祉課 中牟田 文明	出
事務局 3名	長野 一也	出	亀山 博史	出
	平野 由夏	出		
傍聴人 3名				



～14時00分開会～

事務局

時間になりましたので、ただいまより、「平成30年度第1回基山町空家等対策協議会」を始めさせていただきます。

本日、基山町内宅地建物取引業代表の堀田委員、佐賀県東部土木事務所建築課課長の井上委員、基山交番所長の江口委員、佐賀地方法務局鳥栖出張所所長の中川委員が、所要によりご欠席との連絡と受けておりますのでご報告いたします。

なお、本日は委員総数15名のうち過半数の11名の出席がありますので、基山町空家等対策協議会設置条例第6条の規定により、会が成立することをご報告いたします。

また、本日の傍聴者は、3名でございます。本協議会は、原則公開となりますので、ご了承願います。

では、はじめに、松田町長よりごあいさつ申し上げます。

松田委員

こんにちは。本日はお忙しいところ、本協議会にお集まりいただきありがとうございます。

今年度の空家調査によって、基山町には空家が162件あることが分かりました。前回の調査では150件だったので、10件ほど増えています。一口に空家と言っても、それぞれ背景や状況が全く異なります。極端に言えば、162通りの対策を考えることが基本になると思いますが、その中で大きなグルーピングができれば、グループごとに同じ方向で対応していくことが可能になると思っています。

本協議会では、特に除却ですとか、空家対策特措法の対象になるものをどうするかをポイントにしてきましたが、今後はそれに留まらず、リノベーションなどの活用策についても協議していきたいと考えています。また、最近、空家対策においては、相続等の法律に関する課題によって、対応が進まない事例も散見されるようになりました。今年度からは、新たに司法書士の大串委員に加わっていただき、法的な問題に対して専門的な見地からのご助言・ご指導をお願いしたいと思っています。

空家対策は、広い対策が必要になりますので、本協議会の委員の方々、専門的な方々からのご助言を頂きながら、役場の関係部署もいくつもの課にまたがりますので、まさにオール基山で対応していかなければならない案件だと思っています。基山町の空家対策が進むよう、ご支援とご協力をよろしくお願いします。

事務局

次に、事務局の紹介をさせていただきます。

(事務局の紹介)

では、ここで資料の確認をさせていただきます。

(資料の確認)

それでは、議事に入る前に、「委員の委嘱」をさせていただきます。委員委嘱に際しましては、皆様ご多忙中にも関わらずご理解とご協力をいただき厚くお礼申し上げます。委員の皆様
の委嘱書につきましては、席上に配付する形をとらせていただいておりますので、ご確認の上、ご了承願います。

続きまして、ご出席の委員の皆様にご自己紹介をしていただきたいと思います。

(順に自己紹介)

次に、会長及び副会長の選出に移ります。本協議会設置要綱第5条第1項において、会長及び副会長を置くこととしております。また、同条第2項において、会長及び副会長は委員の互選により定めることとしており、第6条において、当協議会は必要に応じ会長が招集し、会長が会議の議長となることとしております。それでは、まず、会長を決定したいと思います
が、立候補される委員の方はいらっしゃいませんか？

(立候補なし)

事務局

立候補がないようですので、事務局に一任いただいでよろしいでしょうか？

全委員

異議なし

事務局

事務局案として、佐賀大学の平瀬委員にお願いしたいと考えておりますが、ご異議ございませんでしょうか？

全委員

異議なし

事務局

ご異議がないようですので、平瀬委員を会長として決定させていただきます。

続きまして、副会長を決定したいと思いますが、立候補される委員の方はいらっしゃいますでしょうか？

(立候補なし)

事務局

立候補がないようですので、事務局に一任いただいてよろしいでしょうか？

全委員

異議なし

事務局

事務局案として、社会福祉協議会の天本委員にお願いしたいと考えておりますが、ご異議ございませんでしょうか？

全委員

異議なし

事務局

ご異議がないようですので、天本委員を副会長として決定させていただきます。

会長ならびに副会長が決定いたしましたので、先ほど自己紹介をしていただいたところではありますが、平瀬会長より、ご挨拶いただきたいと思っております。

平瀬会長

佐賀大学の平瀬です。よろしくお願ひします。

空家の問題は、各地で話題になっていますが、佐賀大学のある佐賀市内でもそのような話があり、とある民間の方から「空家を利活用してほしい」と、松田町長が仰っていたように利活用を重視するプロジェクトの依頼がありました。研究室の学生とともに提案しているところですが、難しいなと痛感しているのは、空家を利活用する運営事業主体がないということです。立地的には良い場所なのですが、佐賀市だけでなく他の地域でもそういう面で効果が難しかったりします。

また、行政のサポートも重要で、基山町では先駆的に、早いうちにこのような協議会を設置されたと思いますし、最近、他の自治体からも同様の協議会へ参加してほしいという声も多いのですが、その中で基山町には長年の蓄積があると思っています。

今後、空家を利活用するために皆さんのお知恵をお借りして、協議させていただければと思っています。どうぞよろしくお願ひいたします。

事務局

ありがとうございました。これより、議事進行を平瀬会長にお願いしたいと思います。平瀬会長よろしくお願ひします。

平瀬会長

はい、それでは、議事にはいります。

議題1「基山町空家等の実態調査結果について」事務局より説明をお願いします。

事務局

4月20日付けで、全17区の区長に町内の空家調査を依頼し、すでにすべての区から回答を頂いています。資料3ページのとおり、報告対象の空家の定義を、①外観から判断して家屋の手入れを行った見込みのない家屋、②管理はされているが居住の実態がない家屋（意図的に空家にしてのものを含む）としており、概ね1年程度このような状態にあるものを報告していただいています。なお、各区長の判断で、空家になって1年が経たないものでも状態が悪かったり、管理がされていなかったりするものは報告をお願いしています。各空家については、家屋危険度、環境悪化度、防犯・火災危険度の3つの項目について、外観目視での判断をいただいています。

資料4ページは、空家調査の結果です。町全体で162件の空家がありました。これは小屋等を除いた居住用の家屋（一戸建て）の数であり、集合住宅は含んでいません。家屋危険度D（倒壊の恐れがあり緊急性のある空家）については5件です。環境悪化度Cは31件、防犯・火災危険度Cは9件です。現在、担当職員が順に各区の空家を回って確認しているところです。特に10区は突出して多いので、原因も含め対応していく必要があると思っています。平成29年度に報告された空家150件のうち、現在も空家のものは113件でした。つまり49件が新たに空家になったという認識であります。

資料5ページは、家屋危険度Dの物件一覧です。一部、宿舎も含まれていますが、報告を受けたものをすべて掲載しています。すでに所有者と交渉を進めているものもあり、早い段階で対処していきたいと考えています。

162件の空家については、資料6・7ページのとおり、所有者に対し、8月1日締切でアンケートを送付しています。空家の管理者、管理の頻度、利活用の意向及び基山町版空家バンクの利用について調査し、対応していきます。家屋危険度Dの物件については、不良住宅に該当すると思いますので、別途対応していきます。

平瀬会長

事務局より説明がありましたが、ご意見ありますでしょうか？

松田委員

区長判定の合計が162件にならないが、なぜでしょうか？

また、平成29年度に報告された150件のうち、今年度も重複する分は113件ということで、その差の37件は、除却やリノベーションによって空家ではなくなったということだと思いますが、一方で、49件の物件が新たに空家として挙がっているのであれば、このペースでい

くと空家がどんどん増えていくことになると思います。今回の調査結果の数字だけを見ると、高齢者の一人暮らし世帯など、いつか空家になる可能性が高いところについても、並行して取り組んでいかないと基山町の空家対策は進まないという印象を受けました。

事務局

区長判定の合計については、一部、判定が難しいということで、件数だけの報告をいただいたので数の相違があります。

松田委員

昨年度の件数から今年度重複分を引いた差の37件は、一部除却したものもありますが、誰かが新たに住み始めたりして空家ではなくなったという理解で良いでしょうか？

事務局

重複している113件については、意図的に空けている物件又は対処が難しい物件と認識しています。昨年度の件数から今年度重複分を引いた差の37件については、新たに住み始めて空家ではなくなったと認識しています。

松田委員

30数件空家ではなくなったが、今年度新規で49件挙がってきたということは、毎年十数件のペースで空家が増えていくことが想像できるので、空家でないうちに対応したほうが良いと思います。ただ、デリケートな部分でもあるので、区長、民生委員の力を借りながら、他の部署とも連携して取り組んだほうが良いと思います。

渡邊委員

区長としては、空家に対してなかなか踏み入って調査できない面があります。一人暮らしの高齢者が施設等に入所した場合で、定期的に親類が訪れていたり、適切に管理をしていたりしても、それも空家になるのだろうかという区長代理等と話す機会がありました。

松田委員

基山町は、高齢者だけの二人暮らし世帯や、高齢者ではないが一人暮らしの世帯も多く、10年後には高齢者の一人暮らし世帯の割合が全国トップレベルになるはずですが、決して、空家になることを想定して町が関与するのではなく、寄り添う形で色々な相談に応じることができる体制を作っておかないと、この問題は広がっていくと思います。

近くに親類等がいて、何か起きても対応できる体制が整っている家庭も多くあるので、すべてが空家予備軍という訳ではありませんが、福祉の延長線上として空家対策を捉えなければ、空家の予防にはつながらないのではないのでしょうか。

鳥飼委員

渡邊委員が仰っていたように、定期的に帰ってきていたり管理されていたりする物件も空家という認識でよいのでしょうか？

事務局

空家の活用を促していきたいので、各区長の判断で、そのような物件も広く挙げていただいで構わない旨を説明しています。

なお、基山町空家対策計画では、町民の方には空家情報を速やかに提供するよううたっておりますので、随時情報提供していただければと思っています。

鳥飼委員

定期的に帰ってきているのに空家になるのかは難しいところですが、居住の実態がなく、将来的な活用や売却するかどうかはまだ判断がつかないケースを把握することで、空家対策につなげてほしいと思います。

渡邊委員

12区では、空家の植栽の繁茂など何か問題が起きれば、空家所有者の親類等に対し、両隣の家の方から連絡をとってもらうような体制をとっています。我々もどこまで踏み込んでいいのか、今できることとして、空家の管理者と近隣の家が連絡・相談しながら対応しています。

松田委員

区長によっては、空家と判断するには忍びないと思われるケースもあるかもしれません。行政としては、そのようなものも情報提供していただければ、状況に応じて一つ一つ対処していくしかないと思います。

佐藤委員

防犯・火災危険度とありますが、あわせて震災に対する危険度についても把握しておいたほうが良いかと思います。

事務局

防犯・火災危険度のB・C判定の空家については、順次見回りを実施し、警察や消防、役場の防災関係の部署に共有し、犯罪・火災等を未然に防いでいきたいと思っています。頂いたご意見をもとに調査を進め、データベース化していきます。

松田委員

町内の通学路の点検は、学校の先生を通じて実施しました。公的なものはすぐに対処できますが、民地の場合、法律を違反しているものは何らかの手段がありますが、そうでないものについては所有者に対して対応をお願いするか、予算化はしていませんが、補修等への補助金を出すくらいだと思います。今のところ通学路の中で公的な場所については、1, 2か所心配な所もありますが、それ以外は問題ありません。

大阪の事故は大きい影響を与えており、国からも頻繁に通知等が来ています。国の指示を待たずに動いているところです。

平瀬委員

続きまして、議題2「不良住宅の除却について」事務局より説明をお願いします。

事務局

資料8ページのとおり、基山町では、国土交通省の補助事業である空き家再生等推進事業を活用しながら、不良住宅とされる空家の除却を順次進めています。この事業は、国と地方公共団体で除却費用の5分の4を補助するもので、危険度が高い空家を除却し、その土地の活用を促すものです。基山町では、これまでに4件を除却しているところです。

対象となる不良住宅とは、測定審査委員会によって認定されるもので、資料9ページのとおり本協議会から5名の委員に審査をしていただきます。その審査項目は資料13ページのとおりです。外観目視により判定していただき、5名の平均評点が100点を超えるものを不良住宅として認定します。ただし、所有者によって申請・解体していただく制度なので、まずは所有者が明らかであること、所有者に資力があることが条件となってきます。所有者不明の物件や所有者に資力がない場合は、補助が使えないという難しさもありますが、今年度は2件実施する予定です。資料14ページは、平成28・29年度の実績です。今年度の対象物件は、家屋危険度Dが基準になりますが、C判定の中からも緊急性が高いものや立地を考慮して、かつ、所有者と調整がつくものについて取り組んでいきたいと思っています。

平瀬会長

事務局より説明がありましたが、ご意見ありますでしょうか？

松田委員

所有者が明らかだが、除却費を自己負担したくない等の場合、町に寄附という手法というのは難しいのでしょうか？ 他の自治体で事例はないのでしょうか？ 私が聞くのも何ですが、他の委員の皆さんに分かりやすいように、質問させていただきます。

事務局

一般的な行政の立場として、財産の寄附というのは目的がなければ受けないというのが基本です。寄附を受ければ受けるほど税収が減りますし、行政財産として管理をしていくコストもかかります。

基山町移住体験住宅は、行政の施策と所有者の意向が一致したので、いずれも寄附を受けて活用し、管理させていただいているものです。今後も、行政の施策と所有者の意向が一致すれば、積極的に考えていきたいと思っています。

現在も、管理をしたくない、お金は出したくない、寄附をしたいという相談は受けていますが、相続が完了していなかったり、ハードルが高いのが現状です。条件を整えば、全庁的に協議して前向きに考えていきたいと思っています。

松田委員

対応が進んでいない案件を動かす手法の一つとして考えていけたらいいですね。もちろん、売却の見込みのあることが条件になりますが。

平瀬会長

続きまして、議題3「相続登記未了の不良住宅に対する対応策について」事務局より説明をお願いします。

事務局

資料19・20ページは、同一の空家の家屋・土地の持分割合を示した資料です。所有者はすでに亡くなっており、亡くなっている相続人もいます。それぞれ持分割合が異なるので、家屋と土地は別に考えていかなければならない案件だと考えています。何年も前から、近隣住民より対応を迫られており、町長・副町長にも現場を見てもらっています。現在、戸籍等を取得し、相続人を確定させているところです。対応策として、まずは亡くなっている相続人の持分を整理する必要があります。

相続財産管理人制度というものがありますが、これは相続人がいないケースで使えるものになるので、今回のような案件で使えるのかどうか専門の先生方にお聞きしたいと思っています。また、この制度を使うには行政が予納金を支払う必要がありますが、なかなか回収ができないと聞いています。

町内には、他にも相続人が多数いたり、相続人を確定できていなかったりする案件がありますので、今回は一例としてご助言いただきたく、課題として挙げさせていただきました。

資料21ページに相続財産管理人制度のスキーム及び事例を載せています。

平瀬会長

事務局より説明がありましたが、ご意見ありますでしょうか？

鳥飼議員

資料の事例は、予納金として300万円かかったが、売却益で回収できたということでしょうか？ 売却できなければ、行政がすべて負担することになるのでしょうか？

事務局

はい、そのとおりです。資料には、予納金を回収できた事例を挙げていますが、300万円という金額から、難しい事例だったのかと推測しています。

町長が仰っていたように、このような制度を活用した後、行政が寄附を受けて公共的な利用をしていくというのも一つの手段だと思います。

松田委員

公共的な利用でなくても、売却すれば良いのではないのでしょうか？

大串委員

この件で対応に困っている点はどこなのでしょう？

事務局

資料 20 ページのとおり土地の持分については、ある程度対応できていると思いますが、19 ページの家屋の持分については、どこから手をつけていけば良いのか困っているところです。

大串委員

今回のように相続人がいる場合は、相続財産管理人制度は使えません。配偶者と子が相続放棄をしても、次の相続順位に移るので、今回の場合兄弟に移ります。

事務局

仮に町が寄附を受ける場合、どの点を整理すれば可能になるのでしょうか？

石丸委員

それぞれの持分を、それぞれ町にまとめていくか、放棄をしてもらうか。

大串委員

家屋の根抵当権の設定については、現在どの程度の債権があるのか、金融機関に確認したほうが良いと思います。

松田委員

一つの案件でも非常に複雑なので、これがモデルケースになるという訳でもないですね。

また、相続人が明らかであれば、民々での取引に行政は立ち入るべきではないですし、今回のような案件であれば、行政が責任をもつという整理にしないといけないと思っています。

平瀬会長

続きまして、議題 4 「その他」について事務局より説明をお願いします。

事務局

資料 22 ページのとおり、空き家の発生を抑制するための特例措置という国の制度が用意されています。この制度をご存じでない方もいるので、委員の皆様にも情報提供させていただきます。23 ページは、基山町子育て・若者世帯の定住促進住宅の募集案内です。

平瀬会長

事務局より説明がありましたが、ご意見ありますでしょうか？

これで、本日の議事内容が終了いたしました。全体を通して何かご意見等ありますでしょうか？

それでは、進行を事務局にお返ししたいと思います。

事務局

平瀬会長、議事の進行ありがとうございました。

これもちまして、「平成30年度第1回基山町空家等対策協議会」を終了させていただきます。皆様、どうもおつかれさまでした。

～15時30分閉会～

基山町空家等対策協議会設置条例第7条の規定により、ここに署名する。

平成30年7月12日

基山町空家等対策協議会

会長 平瀬 有人

委員 天本 正弘