

会 議 録

会 議 名	平成30年度第2回基山町空家等対策協議会			
開催年月日	平成30年12月20日（木）			
開催場所	201・202会議室			
開閉会日時	開会	平成30年12月20日 10時00分		
	閉会	平成30年12月20日 11時45分		
出席者並びに 欠席者 出席12名 欠席 3名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	平瀬 有人	出	松田 一也	出
	渡邊 靖	出	平田 百合子	欠
	天本 正弘	出	鳥飼 善治	欠
	堀田 政二	欠	天本 和典	出
	田中 俊浩	出	野口 和之	出
	井上 耕一	出	佐藤 渉	出
	大串 法光	出	鳥飼 邦弘	出
	中川 隆	出		
オブザーバー 4名	総務企画課	欠	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
	堀田工務店 堀田 眞一郎	出		
事務局 4名	長野 一也	出	亀山 博史	出
	平野 由夏	出	浅海 祐司	出
傍聴人 0名				

～10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2回基山町空家等対策協議会」を始めさせていただきます。

本日は、ご多忙中にも関わらず、皆様ご出席いただきありがとうございます。

本日、基山町民生委員児童委員協議会会長の平田委員、基山建設業協会会長の鳥飼委員が所用によりご欠席との連絡がありましたのでご報告いたします。

なお、基山町内宅地建物取引業 代表の堀田委員が所用によりご欠席ですが、代理で堀田工務店堀田眞一郎様にお越しいただいておりますので、基山町空家等対策協議会設置条例第8条により、オブザーバーとして参加していただきます。

本日は委員総数15名のうち過半数の12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報告いたします。

また、本日の傍聴者は0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、松田町長よりご挨拶申し上げます。

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。空家事業は色々な事業と関係が深い。移住定住、産業振興、福祉、教育などさまざまな事業と関係しています。私個人としては、空家対策がしっかり行えている町は、その町自体の民度が高いといっても過言ではないと考えている。そういう意味で、基山町自体の民度をさらに高めるために、この協議会を中心に空家問題に色々な方向から対策を行っていければと考えています。

空家対策をきっかけに、基山町がさらに元気になるように頑張っていければと思っているので、委員の皆様のますますの協力をお願いします。

本日は限られた時間ではありますが活発な議論をよろしくお願いします。

事務局

つづきまして、基山町空家等対策協議会の平瀬会長よりご挨拶をいただきます。

平瀬会長

佐賀大学の平瀬です。よろしくお願いします。

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、大きい建物なので一人の方に貸すというのが難しい状況なので、今流行りのシェアハウスという可能性も視野に活用を検討いただいている状況です。

空家問題は佐賀県内のどこの市町も対策に迫られている状況ですが、空家を地域住民が集えるスペースとして活用するというのは空家対策の有効な対策の一つだと個人的には考えているので、今後有効活用の事例があればこの場で報告できればと考えています。

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。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

事務局

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、前回の会議から、人事異動等により協議会委員の変更がありましたので報告させていただきます。

佐賀県東部土木事務所建築課 課長 田中 俊浩 様

佐賀県警鳥栖警察署 基山交番 所長 野口 和之 様

佐賀県土地家屋調査士会 会員 鳥飼 邦弘 様

以上、3名の方となります。

なお、佐賀県行政書士会の石丸委員につきましては、一身上の都合により委員の辞退届けが提出され、受理しましたので報告させていただきます。委員名簿を配布させていただいておりますので、ご確認ください。

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。平瀬会長よろしく願いいたします。

平瀬会長

議事に入る前に、本日の議事録の署名人として、渡邊委員を指名します。

それでは、議事に入ります。

平瀬会長

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

まず、資料1ページの基山町の空家の件数について報告いたします。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、その結果を受けて役場で全棟調査を行い基山町全域で合計162件の空家があることを確認しました。その後、追加で12月にも同様の調査を役場にて行ったところ、除却された空家が5件、新たに入居者が居住した空家が14件あることを確認したため、現在143件の空家があるという状況です。143件の空家のうち、7件は基山町空家バンクに登録されており、4件は民間の不動産会社が募集を行っているので、今後活用の可能性のある空家は132件ということになります。

次に、資料2ページの夏から秋にかけて実施した空家アンケートの結果について報告いたします。アンケートを役場から150件ほど発送しており、回収できたのが75件とほぼ半数という結果でした。

アンケートの詳細結果について、空家を利活用する意向があるかという点についてですが、活用する意思があるという方が32件、ないという方が34件、無回答の方が9件でした。活用したくない理由として目立った意見は、記載しているとおりです。また、基山町空家バンクを利用する条件として特に目立ったのは、「家財道具を片づけてから」「相続登記をしてから」の2点でした。その他の意見として、「所有者が長期入院しており空家になっている。活用については将来的には考える」「家財道具を全部片付けるのは不可能。トランクルームのようなところで預かってもらえれば家族も納得するかもしれないが、現状では活用は難しい」「仏壇の取り扱いが難しく活用に踏み切れない」、また、所有者が生存している空家の活用について何件か相談を頂いたことがあるが、町としてもこのケースは対応に苦戦している状況であり、見守っていきながら今後の方針を決めたいと思います。

3ページの不良住宅除却実績についてです。基山町では、倒壊の危険がある危険な空家の除却に対して解体費用を補助する取り組みを行っています。今年度は資料に記載の3件の空家の除却に対して補助金を交付しております。3件中2件は既に除却済みで、物件③の空家についても来年1月に除却完了予定です。来年度も引き続き倒壊の危険がある空家については補助金の交付を継続し、除却を促していきたいと考えています。

資料4・5ページの空家に寄せられた苦情対応についてです。8区の空家についてですが、周辺住民・地元区長より植栽が伸びてきており電線に引っ掛かっているのが危険だと申告がありましたので、役場の方で所有者を特定し対応するよう指導し植栽の伐採が行われました。ただし、この空家の所有者は既に死亡しており、相続が複雑な状態になっているので今後も対応が必要な物件であると考えています。次に3区の空家についてですが、植栽が繁茂しているという苦情が以前から寄せられていましたが、今期所有者と接触が取れ、対応するよう指導を行ったところ、現状のまま売却され空家自体も除却されました。

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

5月と12月に空家の調査を行っているとのことだが、5月から12月の間に新たに空家になった案件は反映されているのか？

事務局

新たに空家になった案件については反映させていないが、随時各区長から情報を収集しており把握できております。来年度、再度全17区の区長に町内の空家調査を依頼し最新の空家数を把握する予定です。

天本（正）委員

空家バンクに空家を登録した方について、家財道具の処分費に対して補助金を支給する予定はあるのか？

事務局

他の市町で支給している例はあるが、基山町としては住宅取得に対する補助金などで対応しており、そこで移住者に対する対応は十分行えている状況だと考えています。

松田委員

3月に議会が行われるのでその時までには相続放棄に対する補助金など、空家対策に直結する補助金についていい案があればぜひ提案してください。

中川委員

相続登記が完了していることが空家バンクに登録することに対しての条件なのか？

事務局

相続登記が完了していなくても空家バンクへの登録は可能です。ただし、空家所有者の意見として相続関係が整理されないと空家を活用できないという回答は多くありました。

平瀬会長

続きまして、議題2「佐賀県空き家対策連絡会議」について事務局より説明をお願いします。

事務局

佐賀県ではこれまで市町村の担当者レベルでの空家協議会は行われてきましたが、今年の11月から新たに市町村の担当者に不動産の専門家等を加えた佐賀県空き家対策連絡会議が設置され、第一回会議では空き家対策に関する意見交換が行われました。基山町から空家所有者に関する情報の利用範囲について議題を上げ、税の徴収の中で入手した情報を空家の所有者の特定のために利用していいのか確認しましたが、空家対策特別措置法に規定がないため、明確な回答は頂けませんでした。

また「佐賀県空き家の手引き」作成についても話し合いが行われ、将来空家を所有する可能性がある方向けに空家を所有するデメリットやリスクを分かりやすく説明できるものなど掲載内容の確認が行われました。基山町も手引き作成の検討会の検討委員に入っていますので、今後、町からも要望を出す予定です。

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？

松田委員

滞納者への督促の際に、空家についての書類を渡すようにすれば所有者を特定しやすくなると思うので実施するように。空家の所有者の特定につながる対策は積極的に実施してほしい。

平瀬会長

佐賀県空き家対策連絡会議で他の市町と意見交換を実施したと思うが、基山町は他の市町と比べて空き家対策は進んでいるのか？

事務局

空家バンクの登録件数自体は佐賀市などと比べると多くはないが、実施している施策自体は他の市町と比べても進んでいると考えております。

平瀬会長

続きまして、議題3「農地付き空家の取得に係る下限面積の引き下げ」について事務局より説明をお願いします。

事務局

昨今農地付き空家の増加が問題となっており、佐賀県の各市町でも農地付き空家の取得について、空家バンクに登録した空家を対象に農地の下限面積を引き下げる自治体が出てきております。

この状況から基山町でも今後何らかの対策が必要だと考えており、12月のはじめに農業委員会宛てに農地付き空家の取得に係る下限面積の引き下げについて検討を依頼している状況です。

松田委員

敷地内の農地は下限面積引き下げの対象になると思うが、空家に隣接する農地についても下限面積引き下げの対象になるのか？

事務局

空家に隣接する農地についても下限面積引き下げの対象にしている市町がほとんどです。また、多久市では空家に隣接しない農地についても下限面積引き下げの対象にしていることを確認しております。

鳥飼委員

隣接しない農地についても下限面積の引き下げを認めてしまうと、誰でも農業ができるというイメージになってしまうので、定義と線引きをしっかりと決めた上で基山町としての対策を進めてほしい。

松田委員

農業委員会には依頼文を送付するだけではなく、下限面積の引き下げの意図、対象をきちんと説明して農業委員会の承諾をとるようにしてほしい。

平瀬会長

続きまして議題4「国交省×厚労省政策クラフトルーム」について事務局より説明をお願いします。

事務局

このクラフトルームは、高齢者福祉の分野、住宅建築分野の双方が協力して、各々の現状や課題を共有して逆のサイドの視点を持ち、各々の分野が持つ資源や情報力を有効活用して「Win-Win」の関係を作っていくという目的で設けられた制度です。

基山町も10月から参加させてもらっており、今後年3回程度議論を行う予定です。基山町からは定住促進課・建設課・健康福祉課が参加しています。前回の会議では、まず基山町の課題を見つけるという内容で行われ、空家の状況、人口の状況について意見交換を行いました。特に空家の状況について、基山町の課題として空家については補助金などの対策が行われているが、賃貸用住宅の空室については対策が行われていないので、今後対策を行う必要があるということが話し合われました。次回は年明けの1月に開催予定で、福祉分野の統計について報告を行う予定です。

定住促進課としてはクラフトルームへの参加を通して空家対策の一つの切り口を見つけたいと考えております。

松田委員

資料13ページの補足として、基山町はここ15年で65歳以上の世帯の割合が九州で一番増加したという結果であった。ただ、一定期間経過すれば高齢化に歯止めがかかる見込みである。資料14ページについて、データはよく調べられているが、区長が行った空家調査の結果や町営住宅の空室状況が反映されていないので、若干分かりにくいので改善してほしい。

クラフトルームの打ち合わせの中で、リバースモーゲージについての先進事例の紹介があったか？

事務局

今のところリバースモーゲージについての議論は行われていない。現在基山町で窓口を設けているJTIが、まさにリバースモーゲージ的発想なので活用を強化したい。また金融機関からもそういった打診は多々あるので今後前向きに検討して、選択肢のひとつとして町民に提案できるように準備したい。

松田委員

町内移住を促す意味でもリバースモーゲージは有効なので、基山町独自の取り組みが行えるようにしてほしい。

田中委員

賃貸物件に対しての取り組みは、現状実施している空家に対する対策と全く異なる対策になってくると思うが今後具体的に実施を検討している取り組みはあるのか？

事務局

国のほうでは住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度を実施しており、空家対策としても一定の効果を発揮している。基山町としても空室を一つとストックと捉え有効活用していければと考えています。

天本（正）委員

外国人労働者が年々増加しており、外国人向けの住宅ストックの確保が課題になっているが基山町として何か対策を考えているのか？

事務局

基山町に住んでいる外国人労働者は、基山町に定住する割合が高いので、日本人が部屋探しをする場合と変わらない対応をできるよう、町から物件オーナーへ働きかける必要があると考えています。

松田委員

補足になるが基山町に住民票をおいている外国籍の方は 180 人で技能実習生が 80 人程度である。技能実習生は 5 年間滞在するので、住宅をどのように確保していくかというのは一つの課題だと思う。

平瀬会長

続きまして、議題5「特定空家の認定」について事務局より説明をお願いします。

事務局

まず特定空家という言葉だが、空家等対策の推進に関する特別措置法に明記されており、周辺に悪影響を与えている空家に、一定の予告期間を経て助言・指導、勧告などの措置を町がとることができるようになります。勧告された場合、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることになり、固定資産税の金額が大幅に上がることになるので、基山町としては勧告される前に空家の適切な管理を実施してくださいというように空家所有者にお願いしております。

基山町としてはこれまで助言・指導は行っていないが、適切な管理がされていない空家が出てきているので今後は助言・指導をすることも視野に入れたいと考えています。

現在対応中の案件だと5区の空家が隣接地へ草木が侵入しており、所有者に対処するように依頼をしましたが、対応をしてもらえていない状況にあります。そういった状況のため庁内で協議を行い、今後こちらの空家については助言・指導を行っていきたいと考えています。

また本日ご審議いただきたい点が、特定空家への助言・指導については町の判断で対応し、勧告をする時点で本協議会で審議をしてもらいたいような流れで考えているがそういった運用で問題ないでしょうか。

中川委員

他の市町の動向はどうなっていますか？

事務局

市町によって対応が異なっています。法律上は庁内のみで全ての措置を完結させることもできるが、基山町としては空家所有者に不利益が発生する勧告以降の手続きは本協議会で審議してもらいたいと考えています。

天本（正）委員

本協議会で審査するのは、勧告からで問題ないと思うが、助言・指導を行う際に勧告が行われると固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるということを周知することを徹底してほしい。

事務局

分かりました。余談だが固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるのが翌年度の課税分からになるので、勧告を行う時期は注意する必要があると考えているのでその点は注意して行いたい。

松田委員

特定空家と不良住宅除去補助金の関係はどうなっていますか？

事務局

不良住宅はあくまで個人で空家の除却を実施するので、補助金交付要綱にしたがって空家に点数を付け、その上で除却をしてもらっています。町としては、資力に余裕がある方には補助金での空家の除却をお願いしています。

平瀬会長

一定の予告期間を経て助言・指導、勧告などを行うということだが、一定期間とはどれくらいの期間を想定しているか？

事務局

これから実例が出てくる中で検討したいが半年程度の期間を想定している。ただし、助言・指導についてはそこまでの予告期間は必要ないと考えています。

井上委員

安全、安心の観点から、危険な状態で急ぎ対応が必要な空家については、「固定資産税の住宅用地特例の対象から除外」にかかわらず早急に対応を行うようにしてほしい。

事務局

分かりました。

鳥飼委員

空家所有者が高齢で入院しているなどで接触が難しい場合はどのような対応を想定しているのか？

事務局

所有者の家族に接触するなど、どなたかにきちんと説明をした上で勧告を行うようにしたい。決して文書のみでの通知というようにならないように徹底します。

平瀬会長

続きまして、その他について事務局より説明をお願いします。

事務局

来年度、空家の発生を防ぐという目的を兼ねて、納税通知書に空家バンク活用のチラシを同封することを検討しています。内容は資料 20 ページに掲載しているとおりです。

松田委員

全ての納税通知書に同封するのか？

事務局

土地と家屋の所有者に送付することを想定しています。

平瀬会長

これで、本日の議事内容が終了しましたが、全体をとおして何かご意見等ありますでしょうか？

鳥飼委員

再度になるが、農地の下限面積の引き下げについては、要望する意図をきちんと説明した上で農業委員会に提案をしてほしい。

事務局

分かりました。

平瀬会長

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。

これをもちまして、「平成 30 年度第 2 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。

～ 11 時 45 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31年1月8日

基山町空家等対策協議会

会長 平塚 有人

委員 渡邉 靖