

会 議 録

会 議 名	令和元年度第1回基山町空家等対策協議会			
開催年月日	令和元年7月9日(火)			
開催場所	202・203会議室			
開閉会日時	開会	令和元年7月9日 10時00分		
	閉会	令和元年7月9日 11時15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	松田 一也	出
	渡邊 靖	欠	平田 百合子	出
	天本 正弘	出	鳥飼 善治	出
	堀田 政二	欠	天本 和典	欠
	田中 俊浩	出	中島 裕亮	出
	藤光 敏文	出	佐藤 涉	出
	大串 法光	出	鳥飼 邦弘	欠
	中川 隆	出		
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 井上 信治	出	福祉課 吉田 茂喜	出
	堀田工務店 堀田 眞一郎	出		
事務局 3名	亀山 博史	出	山田 宏樹	出
	浅海 祐司	出		
傍聴人 1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、「令和元年度第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、基山町区長会副会長の渡邊委員、基山建設組合の天本委員、佐賀県土地家屋調査士会会員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報告いたします。

また、本日の傍聴者は1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、税務、福祉まちづくりなどさまざまな事業と関係しております。例えば最近問題になっている一人暮らしの高齢者率だが、基山町は15年後には割合が日本一になる見込みであります。そういった福祉関係としての空家対策も今後必要になってくると考えております。私個人としては、空家対策がしっかり行えている町は、その町の行政力が高いということが言え、そういう意味で、空家対策は町の行政力が最も試される分野で

あると考えています。

基山町としては、皆様の力を借りて空家対策に全力で取り組み、他の市町のモデルになるような施策を生み出していきたいと考えておりますので、今後ますますの皆様のご協力をお願いします。

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。

私事ではあるのですが、現在空家の利活用にかかわっているプロジェクトがあるのだが、数か月前にプロジェクトの対象の建物のとなりの建物から火災が発生しました。出火元の建物が空家だったため、原因は判明せず、プロジェクトの進行に大きく影響しました。この経験から空家対策というのは喫緊の課題であると改めて感じたところでした。

多くの市町と空家対策関係の協議会に参加させてもらっているが、基山町の空家対策は他の市町と比べて先駆的な取組を行っていると感じております。本日の協議会においても皆様の活発な意見をお願いしたいと思っております。本日はよろしくお願いします。

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。

鳥栖・三養基地区消防事務組合基山分署 署長 藤光 敏文 様

佐賀県警察本部 鳥栖警察署基山交番 所長 中島 裕亮 様

以上2名の方となります。

藤光委員

空き家の件について、防災関係で力になれることもあると思いますので、どうぞよろしくお願いします。

中島委員

昨年、愛媛県で逃走した犯人が空家に逃げ込むという事件があり、空家の防犯問題がピックアップされました。警察としても空家問題に注目しているところです。本日はどうぞよろしくお願いします。

事務局

ご挨拶ありがとうございます。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。平瀬会長よろしくお願いします。

平瀬会長

議事に入る前に、本日の議事録の署名人として、天本委員を指名します。
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

事務局より報告いたします。議事1に入る前に5年に1度総務省が実施している、住宅・土地統計調査の結果の速報が出ております。その中の空家数の数値を報告させていただきます。2ページに全国の空家率、空家数の数値が載っております。5年前から26万戸増加、空家率についても0.1%増加して13.6パーセントという結果が出ております。次に8ページが都道府県別の空家関係のデータが載っており、佐賀県は前回調査の平成25年の時点では空家率は全国平均を下回っておりましたが、今回の調査では全国平均13.6%よりも高い14.3%が空家であるという結果になっております。今後空家率の上昇を抑えるため各市町での空家対策が今後ますます重要になってくると言えると思います。

議事1の空家等の実態調査結果についてですが毎年実施している取組ですが、3月20日付けで、全17区の区長さん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おります。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（意図的に空家に行っているものを含む）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おります。

資料1ページ、2ページが、昨年度、今年度の空家調査の結果です。町全体で昨年162件の空家があり、今年度は164件が空家という結果でした。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。空家の数自体はほぼ横ばいという結果ではありましたが、家屋危険度D（倒壊の恐れがあり緊急性のある空家）については前年5件から2件に減少し、環境悪化度Cの空家は31件から16件に減少し、空家の管理状況についてはここ1年で改善されてきているのではないかと考えております。

また民間で募集が行われている空家の件数についても3件から9件に増加、基山町空家バンクに登録済の空家の件数も5件から7件に増加しており、今後活用が見込める空家が増えてきていると考えます。

3ページに家屋危険度C・D判定の空家の詳細情報を記載しております。資料の中のD判定の2件の空家については、すでに所有者に接触済で、1区の空家は今年度中に除却予定で、もう1つの4区の空家については所有者に連絡したところ、経済的に余裕がなく除却は行えないとのことでしたが、近日中に空家を売却する予定とのことでした。売却が完了後、新しい所有者が空家を除却予定とのことでした。C判定の空家2棟については、至急対応が必要な状況ではないため、年2回職員が空家の全棟調査を行っておりその際建物の状況を確認予定です。

4ページから6ページが実際に区長さんに渡した書面になりますが、各空家について、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していただいています。

区長さんから報告頂いた空家所有者に対し7ページに記載している通り7月19日締切でアンケートと適正な管理をお願いする資料を送付しました。8ページから13ページが実際に空家所有者に送付した資料になります。資料の内容ですが8ページ、9ページの空家を適切に管理する上でのポイントをまとめた資料、10ページ、11ページが基山町版空家バンク（すまいるナビ）の内容をまとめた資料、12ページ、13ページの空家の管理状況、活用する意向はあるかを調査するアンケートとなっております。

昨年度もアンケートをきっかけに5件の空家がすまいるナビに登録され、内2件についてはマッチングが成立し活用が行われましたので、今年度については昨年以上の実績があげられるよう取組をすすめていきたいと考えております。

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？

鳥飼委員

環境悪化度C判定の空家が昨年度31件から今年度16件に減少しているが、これは減少した分については解体を行ったということでしょうか？また2区の空家数が前年度15件から9件に減少しているが減少した6件については解体を行ったということでしょうか？

事務局

環境悪化度C判定の空家が減少している件については、除却を実施した空家もあるが、草木の手入れ・損傷個所の修繕が行われC判定が解消されたというケースも含まれております。

2区の件については、すまいるナビによる空家の活用、除却、売買の成立により空家数が減少しました。

田中委員

昨年家屋危険度D判定だった空家5件が、今年度の家屋危険度D判定の資料には載っていないが全て除却されたということでしょうか？

事務局

5件の内1件は今回と重複している空家、不良住宅除去制度を利用して除却が1件、個人負担での除却が1件、所有者が活用を希望しており所有者と調整中が1件、残りの1件は空家ではあるが家屋としての登録がなかったため今回のリストからは除外しております。

田中委員

家屋危険度D判定の空家が除却以外の理由で、除外されるのはおかしいのではないのでしょうか？

事務局

家屋危険度判定はあくまで区長さんの主観で判定しているので、判定が変わることがあります。ただし区長さんの調査とは別で職員が目視で全棟調査をしているため、D判定に相当する空家があった場合は随時対応を行うようにしております。

松田委員

区長さんが目視で判定しているというのは分かるが、家屋危険度D判定のものが若干手入れをただけで判定が変わったりするのはおかしいので、昨年度家屋危険度D判定だった5件の内2件は、状況が変わっていないのであれば判定を見直したほうがいいのではないのでしょうか？

事務局

区長さんに確認の上、家屋危険度D判定に追加するようにします。

平瀬会長

続きまして、議題2「不良住宅の除却について」について事務局より説明をお願いします。

事務局

事務局より報告いたします。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7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、その審査項目は資料15ページのとおりです。外観目視により判定していただき、審査員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・解体していただくことが前提の制度なので、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。

今年度は2件実施する予定であり詳細は16ページ、17ページに記載しております。16ページの空家については、以前より周辺の住民からも除却をしてほしいと要望を頂いていた空家であり、区長さんに実施頂いた空家実態調査でも倒壊危険度Dと報告を頂いた空家になります。17ページに記載の空家については、周辺の住民からの申告で判明した空家であり、職員が現地を確認したところ、駐車場の屋根が崩落してしまっており、家屋部分の屋根も一部くずれてきており、近隣に住宅が密集しているので除却することが望ましいと判断しました。現在空家所有者からの申請書類の提出待ちの状態なので、準備が整い次第測定審査委員会を開催する予定です。

松田委員

17ページに記載の空家については、空家実態調査ではどのように報告されていたのでしょうか？

事務局

区長さんに確認したところ、周辺の企業が使用しており空家ではないという認識だったとのことで空家実態調査では空家として報告されておりませんでした。

平瀬会長

17ページの空家についてだが、除却の対象にコンクリートの擁壁は含まれるのでしょうか？

事務局

コンクリートの擁壁についても除却する予定です。

平瀬会長

空家の件とは直接関係ない事項かもしれないが、コンクリートの擁壁について、空家に付随していないが危険な状況であることが確認できた場合はどのように対応しているのでしょうか？

事務局

コンクリート擁壁のみの場合は不良住宅除却の対象にはなりません。コンクリート擁壁のある場所が空家に付随していれば定住促進課で対応するが、それ以外の場所にある場合は他の担当課で対応することになります。

松田委員

通学路にあるコンクリート擁壁については、教育委員会で調査をして問題がないこと確認されています。ただそれ以外の場所については確認は行っておりません。

平瀬会長

続きまして、議題3「特定空家等への勧告について」について事務局より説明をお願いします。

事務局

事務局より報告いたします。まず特定空家という言葉だが、23ページにも記載している通り、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて判断されるものになります。適切な管理が行われていない空家が地元住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていると判断された場合、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、去年の協議会の際に、特定空家への認定、認定した特定空家への助言・指導については町の判断で対応し、勧告以降の措置をとる際には事前に本協議会で審査をし判断すると決定したところでした。

今回特定空家等への勧告について皆様に審査頂きたい空家が2件あり、詳細を18ページから21ページに載せております。まず18ページの空家についてですが、昨年12月の本協議会でも議題としてあげさせて頂いた空家で、建物の状態は植栽が隣接地に越境している状況

で、建物についても外壁に亀裂が見受けられ、倒壊の危険性があるという状況であります。以前より書面及び電話連絡にて植栽の剪定を依頼していたが、全く対処がされておらず、緊急性を要するため勧告を行えばと考えております。

次に20ページの空家についてですが、長期間空家になっているが、適正な管理がされておらず、植栽の剪定も行われておらず、虫の大量発生など周辺に悪影響を及ぼすことが懸念される状況にあります。所有者が死亡しているため相続人に何度か助言・指導の書面を送付したが一切連絡がとれず、一切対処頂けない状況となっております。

以上2件の空家について空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて勧告を行ってよいか審議をお願いします。

天本委員

資料に記載している2棟の空家について、町の方で建物を取り壊しその費用を所有者に請求するというのでしょうか？

事務局

最終的に代執行をした場合は、取り壊すことになるが、今回予定しているのはその前の段階の勧告という措置になります。また勧告と代執行の間に命令という措置もあるので、勧告・命令を経ても対応がなかった場合に代執行を検討するという流れになります。今回予定している勧告を行うと固定資産税の住宅用地の特例が外れ、200㎡までについては固定資産税の金額が6倍程度に上がることになります。

資料20ページ、21ページに記載の空家については、相続人と連絡がとれない状況であり、また一部相続放棄している方もいる状況で役場としても手詰まりの状況です。ただ危険な状況であるのは変わらないので、勧告・命令と段階を踏んで対応し、最終的に近隣の住民の方から空家が環境悪化に影響を与えている意見があれば代執行も考えています。まず今回は勧告を行うが、勧告の書面を送ってから猶予期限が半年間あるので、その間に所有者が対応を行えば固定資産税の住宅用地の特例を外す措置を取り消すことも可能です。

佐藤委員

2棟の空家は固定資産税の滞納はあるのでしょうか？また室内に家財道具など私財が残された空家なののでしょうか？

事務局

空家の室内までは確認できていないので家財道具が残されているかは不明です。補足ですが18ページ、19ページに記載の空家については、今年の協議会の際に情報提供があり所有者が変更になったことが判明しました。新しい所有者とは接触済で、最終的に空家を除却して新しい建物を建てるという意向でした。固定資産税の滞納があるかは確認していないが所有権移転して間もないという状況から考えると税の整理はある程度できているのではないかと考えております。

税務課長

税務課からですが、個人の税の納付情報については個人情報になるためお答えできません。

松田委員

18ページ、19ページに記載の空家のついては所有者と連絡が取れているため今後状況が進展する可能性が高いと思うが、20ページ、21ページに記載の空家については所有者と連絡が取れていないため今後代執行まで手続きが進む可能性が高いと考えられます。

平瀬会長

勧告・命令・代執行のスケジュール感はどうなるのでしょうか？

事務局

法律では相当な期間としか明記されていないため、はっきりとした規定はなく、勧告から代執行まで5年くらいかけるケースが多いが、緊急性がある場合は2年～3年で代執行まですすむことも可能です。

松田委員

20ページ、21ページの空家の件で確認だが、相続人3名いるという話だが相続放棄はもうできないということでしょうか？

事務局

相続放棄は、相続の開始を知ってから3か月以内なので、相続放棄はできない状況です。補足だが、20ページ、21ページの空家の件は相続人の内の1人から寄付の申し出があり、寄付を受ける方向でも動いている状況です。

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

事務局より報告いたします。前回の協議会の際も報告させて頂いた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、空家対策に関するチラシの納税通知書への同封について、空家における家財処分等費用補助金について、進捗状況をご報告いたします。

まず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ですが、昨年12月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をし、24ページに記載の通り、空家に付随した農地について、すまいるナビに登録を行うことを条件に農地法3条による下限面積を1㎡に引き下げて頂きました。

25ページに実際に空家に付随した農地に実際に指定頂いた農地の情報を記載しております。こちらのページに記載している空家については既にすまいるナビを通して空家及び農地の売却がすでに完了しております。

8月にも、空家に付随した農地の認定について新たに1件審議頂く予定となっており、認定頂ければこちらの案件についても農地付き空家としてすまいるナビで募集を行う予定となっております。今後空家の活用を促進する新しい切り口のひとつとして、この取り組みを続けていければと考えております。

次に、空家対策に関するチラシの納税通知書への同封についてですが、26、27ページの内容のチラシを納税通知書に同封頂き、本日時点で本チラシ経由で2件空家バンクに物件登録頂きました。来年度以降についてもこの取り組みを継続し、すまいるナビへの登録件数を増やしていければと考えています。

最後に空家における家財処分等費用補助金についてですが、議事1でも報告させて頂いた通り町内には未だに有効活用がされていない空家が多く存在しております。空家を活用するためのひとつの障害として家財道具の処分が上げられ、12ページ、13ページに記載している空家アンケートでも空家の活用ができない理由として家財道具の処分をあげている方が多くいらっしゃいました。

そういった状況からすまいるナビに登録を行うことを条件に、家財道具の処分にかかる費用の内最大10万円を補助する取り組みを4月より開始しました。

申請実績はまだありませんが、すまいるナビ登録者の内2名が本補助金の利用を希望している状況です。すまいるナビへの登録促進のツールの1つとして本補助金の活用をすすめていければと考えております。

また1点追加で報告ですが、議事3で説明した特定空家等の勧告に関連する事項になるのですが、7月上旬に追加で1件特定空家等への助言指導を行ったのでその際に使用した書面を当日資料でお配りしております。詳細についてですが、宮浦にある空家で以前より管理状況について周辺の住民から苦情があったため、今回指導書を送付しました。築年が古く写真にも記載してある通りかなり家屋の状態が悪いため、指導の項目が多くなっております。こちらの空家について、町として引き続き管理状況を見守っていきたいと考えております。

松田委員

助言指導は、法律的にどのようなケースがあったら行われるのでしょうか？

事務局

空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて、佐賀県が特定空家等に対するガイドラインが定められておりそのガイドラインに基づき空家の現地を確認し判断を行い、その結果により助言指導を行っております。ただしあくまでガイドラインであるため、法律上の明確な基準はありません。

松田委員

勧告を行う予定の2件の空家についても、県が定めるガイドラインに基づいて判断を行ったのでしょうか？

事務局

職員にて現地確認を実施、県が定めるガイドラインに基づいて判断を行いました。

事務局

助言指導を行った空家の件で補足ですが、ご存じの方も多いと思うが、長崎街道沿いの築90年程度の空家です。歴史的価値のある建築物なので、保存する方向で話もしていたが、資料の通り老朽化が著しい状況です。

また相続予定者が2名おり、除却を含めて対応を依頼している状況です。ただ活用したいという意向もあるようで、現在対応を検討中の状況です。ただし老朽化が激しいので町としては適切な管理を促す意味で、指導書を送付したところです。

松田委員

活用と建物の老朽化は別の話なので、活用を急がせるために指導書を送付したと判断されないように注意してください。

またもう1点、空家対策に関するチラシの納税通知書への同封についてですが、来年度実施する際は、定住促進課から指導書を送付したが対応がなされていない空家の所有者に対して、納税通知書であれば内容を確認してくれる可能性があるのでは、指導書を同封することを検討してください。

税務課長

あくまで税の書類なので送付する文章の内容を精査する必要はあるが、対応は可能です。

藤光委員

勧告書を郵送で送付予定だと思うが、トラブル回避のため特定記録など記録に残る形を送付したほうが良いと思うので検討してください。

事務局

確実に相手方に意思表示をすること念頭に置き送付するようにします。

鳥飼委員

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ですが、下限面積の引き下げで農地を取得しやすくなると思うが、上限面積は定めないのでしょうか？

事務局

上限面積については特に定めておりませんが、適正な規模であるかの判断は農業委員会に委ねることになります。

鳥飼委員

空家に付随した農地ということは、空家と農地は隣接している必要があるのでしょうか？

事務局

基本的には隣接している想定です。最終的な判断は農業委員会に委ねることにはなるが、少し離れているなど隣接していない場合でも検討して頂きます。

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。

これをもちまして、「令和元年度第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。

～11時15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。

令和元年8月 / 日

基山町空家等対策協議会

会長 平瀬 有人

委員 天本 正弘