

会 議 録

会 議 名	令和元年度第2回基山町空家等対策協議会			
開催年月日	令和元年12月18日(水)			
開催場所	202・203会議室			
開閉会日時	開会	令和元年12月18日 10時00分		
	閉会	令和元年12月18日 11時15分		
出席者並びに 欠席者 出席14名 欠席1名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	平瀬 有人	出	松田 一也	出
	渡邊 靖	出	藤丸 信一	出
	天本 正弘	出	鳥飼 善治	出
	堀田 政二	出	天本 和典	出
	田中 俊浩	出	中島 裕亮	出
	藤光 敏文	出	佐藤 渉	出
	大串 法光	出	鳥飼 邦弘	出
	中川 隆	欠		
オブザーバー 4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
事務局 3名	亀山 博史	出	山田 宏樹	出
	浅海 祐司	出		
傍聴人 2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、佐賀地方法務局鳥栖出張所所長中川隆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。

本日は委員総数15名のうち過半数の14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2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。基山町の人口分析資料を配布させて頂いたが資料にも記載している通り基山町は65歳から69歳の人口の割合が全国平均より高くなっております。全国的に団塊の世代が75歳前後になり労働人口が大幅に減少する2040年問題が話題になっているが、基山町の場合は、現在65歳前後の人口が一番多いため、2040年にはその人たちが85歳前後になるため、基山町の中の80歳以

上の人口の割合が今後上昇することが予測され、他の地区とは違った問題が発生することが考えられます。この予測がそのまま空家問題にも直結しており基山町では、今後ひとり暮らしの高齢者世帯が増えていくことが予想され、空家もそれに伴い増えてくることが予想されます。この今後予想される空家問題に先手を打った対策が取れば、基山町は全国の空家対策のモデルになれると思います。

また空家事業は様々な事業と関係が深く移住定住、福祉などさまざまな事業と関係しております。本日は現状の空家対策についての議論が中心になるとは思いますが、委員の皆様には今後の空家対策についても考えてもらいたいです。福祉、移住定住対策が合わせ持った、新しい施策を生み出していきたいと考えておりますので、委員の皆様については何卒よろしくお願い致します。

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。よろしくお願い致します。

私事ではあるのですが、鹿島市で空家の利活用に多くかかわらせてもらっているが、最近木造茅葺屋根の空家が突然なくなってしまうという出来事がありました。詳細を確認したところ物件の所有者の意向により建物の除却が行われたようだったが、その建物自体が歴史的価値の高い建物であったため取返しのつかないことになってしまいました。基山町の場合は長崎街道沿いに歴史的価値の高い建物が多く建っていると思うので、早い時期から状況を見守っておかないとある日突然所有者さんの意向で除却が行われるということも考えられるので、町の皆さんにはぜひ注意してもらえればと考えております。

本日はよろしくお願い致します。

事務局

では、ここで、本日の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、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。

基山町民生委員児童委員協議会会長の藤丸信一様でございます。藤丸委員ご挨拶をお願いします。

藤丸委員

初めての出席ですが、どうぞよろしくお願い致します。

事務局

ご挨拶ありがとうございます。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致します。

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。

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

議題1「基山町空家等の実態調査結果」についてご説明いたします。資料の1ページ目をご覧ください。本年の3月20日付けで、基山町内全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、定住促進課で全棟調査を行い、本年5月時点で町内全域で合計164件の空家があることを確認しました。その後、11月に同様の調査を定住促進課にて行ったところ、除却された空家が6件、居住が確認された空家が18件あることを確認したため、11月時点では140件の空家があるという状況になっております。また、140件の空家のうち、5件は基山町空家バンク（すまいるナビ）に登録されており、7件は民間の不動産会社が募集を行っております。また、3件については今後基山町不良住宅除去費補助金を使った除却が予定されており、今後、15件ほどの空家の活用が進む可能性がございます。

また、空家の活用が進んだ区としましては、2区が昨年度の調査では15件が空家でしたが、本年5月の調査では9件、11月時点では6件と大幅に減少しております。詳細は別紙資料「基山町空家数推移状況」をご覧ください。

次に、資料の2ページをご覧ください。こちらが、本年の6月と11月に実施した空家アンケートの結果でございます。空家調査にて把握を行った空家の所有者に対し、6月にアンケートを送付し、未回答であった方に対し、11月に再度アンケートを送付しております。164件の送付に対し、回収できたのが58件で回収率は35.4%との結果になっております。

アンケートの詳細結果については、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27件、ないという方が23件、無回答の方が8件でした。活用したくない理由として目立った意見は、「所有者が入院又は入院中である。」、「家財道具がある。」、「法事等で使う。」、「親族間で協議していない」などの理由がございました。

また、基山町空家バンクを利用する条件としては、「家財道具を片づけてから」という理由が1番多数であり、その他「現状のままでよいなら」、「解体・改修費用が相手負担なら」、「相続登記をしてから」という順になっておりました。その他、自由意見としては、ご覧のとおりです。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。

続きまして、3ページ目をご覧ください。令和元年度子育て・若者世帯の住宅取得補助金の申請実績について掲載しております。本補助金は、本町における定住の促進と人口増加を図ることを目的として、新たに住宅を取得する子育て・若者世帯に対し、生活環境の整備を目的とした住宅の新築又は購入を支援するための補助金でございます。

本補助金の対象としては、中古住宅も対象となっております。今年度については5件の中古物件での申請があっており、そのうち4件が空家調査で報告を受けた空家となっており、本補助金が空家の利活用という面においても効果が表れている結果になっております。

続きまして、4ページ目からをご覧ください。今年度、定住促進課に寄せられた、空家に関する苦情対応でございます。物件①長野の空家【7区】でございますが、国道3号線沿いにある物件でございますが、10年ほど前から空家になっており植栽が隣接地へ越境している。また台風のたびに屋根瓦が剥がれてきており、危険である旨の相談がありました。所有者に書面を送付したところ、後日所有者が役場に来庁されたため、至急対処するよう指導を行っております。その後売買で所有者が変更になり、新しい所有者が建物の除却を実施しております。

最後に5ページ目の物件②小倉の空家【3区】でございます。こちらはJR基山駅前近くに所在する物件でございますが、15年ほど前から空家になっており、台風のたびに屋根瓦やゴミが周辺に飛散しており危険である旨の報告ありました。

こちらについても、所有者へ連絡し、取り急ぎ屋根瓦が飛ばないように屋根の補強するよう指導し、対応頂いております。また、建物については12月末までに除却する予定とのことでございます。以上でございます。

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？

鳥飼委員

2区で空家が大幅に減少したとのことですが、その内訳を教えてください？

事務局

減少した9件の内訳は、3件が建物が除却され、3件は空家バンクにより新しい所有者が決まり、3件は民間の不動産会社により活用がなされました。

鳥飼委員

2区は山間部というイメージだが空家に対する需要はあるということでしょうか？

事務局

空家バンクで現在2区の空家を希望するという利用登録者もいるため、一定の需要はあると考えております。

天本(和)委員

10区の空家が他の区に比べて割合が高い理由を教えてください？

事務局

原因としてまず考えられるのは、10区は他の区に比べて接道となる道路の幅員が狭いため活用がしにくいいため空家の売買が進みにくいと考えられます。特に神の浦など10区の中でも上部の方には接道要件を満たしていない空家が多く点在しております。

他の原因としては基山駅の東側で高低差が高いという点が土地を探している方に対してマイナスイメージとなっており、活用が思うように進んでいないと考えております。

天本（和）委員

接道問題や立地条件が悪い点は間違いないと思うが、今度 10 区についてはなんらかの対策が必要だと思うので、町として検討してください。

事務局

道路については、たんぼぼ保育園の近くで現在整備中であり、また立地条件についても保育所が今後新設されるなどプラス要素も出てきているので町としても PR していきたいと考えております。

松田委員

10 区の空家の件数は上部、下部だとどちらが多いのですか？

事務局

上部の方が件数が多いです。

松田委員

10 区は高齢化率も高くなっており、基山町の行政区の中で第 3 位となっている。きやま台には若い世帯が多く住んでいるのに高齢化率が高い状況なので実質的な高齢者世帯数は基山町でも一番高い状況と分析できるので、今後空家問題も含めて対策が必要な状況だと考えます。

藤丸委員

8 区の空家の件数は 2 件と報告されているが、自分は 8 区に住んでいるが、自分が把握しているだけでも周辺に 5 件空家はあるが、ここでいう空家の定義を教えてください？

事務局

空家の定義ですが、毎年 1 回区長さんに外観目視により空家調査を実施してもらっております。

渡邊委員

補足すると、自分は 12 区の区長をしているが空家の中でも頻繁に所有者が帰ってきて使用されている空家については区長の判断で空家の件数にはカウントしていないので、8 区についても同様の理由で空家の件数 2 件と報告されているのではないかと考えます。

松田委員

民生委員である藤丸さんが自宅の近くに 5 件の空家があると情報提供してくれているので、8 区の区長さんと相談して来年度の空家調査に反映させるようにしてください。

平瀬会長

続きまして、議題 2「特定空家等への対応」について事務局より説明をお願いします。

事務局

報告致します。6 ページ、7 ページをご覧ください。こちらは、前回 7 月の協議会にて承認をいただき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た特定空家 2 件の対応でございます。

物件①小倉 922 番地 3、5 区の特定空家でございますが、こちらは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、全く対処がされていない状況であったため、前回の会議で承認をいただき、本年 7 月に勧告書を送付しております。

その後、所有者から電話があり、指導を行ったところ、植栽の剪定について確認ができたため、11 月 29 日付けで特定空家等の勧告を取り消しております。

今後の対応については、建物についても、外壁にヒビが入っている箇所があるなど老朽化してきているため、建物の除却を行うよう所有者に打診中でございます。所有者としても除却したい意向だが除却にかかる費用が高額なため、すぐに除却することはできないとのことなので、不良住宅除却費補助金の活用を含めて早急に除却を行うよう打診中でございます。

続きまして、8 ページ、9 ページをご覧ください。物件②小倉 176 番地、5 区の特定空家でございますが、こちらは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した。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、対処頂けない状況となっておりますので、前回の会議で承認をいただき、本年 7 月に勧告書を送付しております。本特定空家については、その後対処がなされなかったため、このまま対処がなされなかった場合、空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 3 項の規定により、特定空家等の措置に関する命令を行うこととなります。報告は以上になります。

松田委員

小倉 176 番地の空家について、今後も所有者と連絡が取れなかった場合はどのような対応になるのでしょうか？

事務局

このまま対応がなかった場合はまずは特定空家等の措置に関する命令を行い、それでも対応がなかった場合は、最終的には代執行をするという流れになります。

鳥飼（善）委員

代執行をして建物を除却した場合、更地になった土地の権利は町が没収するということでしょうか？

事務局

建物についてはなくなるので権利関係が消滅するが、土地について、代執行により町が没収することはありません。ただし代執行により建物の除却にかかった金額は、建物の所有者に請求することになります。

鳥飼（邦）委員

そもそも相続人はどのようにして調べたのでしょうか？またなぜ相続が行われていないのでしょうか？

事務局

相続人の調査は、空家対策特別措置法による町の権限で行っております。

また相続については、相続人が複数名おり、その中には相続放棄した方、亡くなった方がいる状況で、相続人の中には連絡がとれていない相続人がいる状況のため相続が行われていない状況です。

大串委員

相続放棄は、自分が相続人であると知ったときから3か月以内に行う必要があるのですが、相続放棄できる可能性はあると思うので、相続放棄させる方向で動いたらいいのではないのでしょうか？

事務局

まず現状ですが、相続人の中で亡くなっている方の持ち分を整理して、相続人それぞれの持ち分を確定させる必要がある状況です。それが完了した後でしたら相続放棄することが可能だと思います。町としては相続放棄させる方向で動きたいと考えているが、他の可能性として、相続財産管理人制度を活用し権利関係を整理する、税務課が土地を差し押さえ競売を行い所有権を移す、という手段も考えられるのでこのいずれかの手段で対応したいと考えております。

また代執行についてはさきほど挙げた3つの方法で所有権が確定できなかった場合の最終手段として検討するべきと考えております。

松田委員

話を総合するとやはり相続放棄させる方向で動くのが一番いいと思うのですが、実際に町から相続人に接触しているのでしょうか？

事務局

昨年の協議会の後、相続人に接触し相続放棄するよう打診したが金銭面の負担が大きいとの理由で断られた経緯があります。

大串委員

相続放棄は800円程度の負担で行えるはずですが。

相続人の持ち分を確定させた後にはなるとは思いますが、もう一度相続放棄に向けて動いたらいかがでしょうか？

事務局

専門家に相談し、相続人の持ち分を確定させた上で、相続放棄に向けて動きたいと思いません。

堀田委員

小倉 176 番地の土地は、以前からの慣習で活用する際に制約がかかる可能性が高いので、町が土地を取得する際は注意が必要だと思います。

田中委員

建物の除却について確認だが、特定空家等の措置に関する指導・勧告は植栽の繁茂について行っていると思うが、この状態で代執行まで手続きが進んだ場合、代執行は植栽の繁茂についてしか行えないのではないのでしょうか？

事務局

ご指摘いただいた通り現状は植栽についてしか勧告を行っていないので、建物の除却を代執行により行いたい場合は、再度建物の除却について特定空家等の措置に関する指導から手続きを踏んでいく必要があります。

平瀬会長

続きまして、議題 3「家財処分等費用補助金、不良住宅測定委員会実績」について事務局より説明をお願いします。

事務局

報告致します。まず「家財処分等費用補助金の実績」についてご説明させていただきます。今年 4 月から空家バンクに登録している空家を対象に、家財道具の処分にかかる費用の 1/2 を最大 10 万円まで補助する取り組みとして家財処分等費用補助金の申請受付を開始しました。

直近で手続きが完了した空家がありますので、資料 10 ページ、11 ページに詳細を記載しております。手続きを行った空家ですが、5 区の基山公栄社の近くの空家で、2019 年 6 月に空家バンクに物件登録をし、同時に家財処分等費用補助金の利用申請し、11 月に空家バンクを通して売買契約が成立、その後家財処分等費用補助金を利用し家財処分を実施という流れで手続きを行いました。また手続き完了後の 12 月に建物を除却し、現在新築の戸建てを建築中の状況です。資料 10 ページに家財道具処分前の室内の写真、11 ページに家財道具処分後の室内の写真を載せております。

次に「不良住宅測定委員会実績」についてです。今年度は不良住宅測定委員会を 9 月 10 日と 10 月 8 日の 2 回行い、3 件の空家について測定を行いました。

測定委員会についてですが本協議会の 5 名の委員さんに参加してもらい、空家の現地で評価点の測定をし、5 名の平均点が 100 点を超えた場合は不良住宅の認定するという流れで行いました。なお不良住宅に認定した空家については、住宅の除却にかかる費用の 4/5 を国と町が補助をし、申請者が空家の除却を行っていただくことになります。

実際に測定を行った空家の情報を資料 12 ページに記載しております。まず物件①の空家ですが、1 区にある空家で、測定の結果評点が 164 点となり、基準の 100 点を超えたため補助金を支給することが決定しました。今後については来年の 1 月上旬ごろまでに空家の除却を行う予定です。

次に物件②の空家は 3 区にある空家で、測定の結果評点が 162 点となり、こちらの空家も基準の 100 点を超えたため補助金を支給することが決定しました。今後については来年の 1 月中旬ごろまでに空家の除却を行う予定です。

最後に物件③の空家ですが、こちらの空家についても測定委員会を行い、測定の結果評点が 167 点となり補助金を支給する予定でしたが、所有者が申請を取り下げたため建物の除却は行われないこととなりました。報告は以上です。

堀田委員

物件③の空家については倒壊の危険性が非常に高い状況だと思うが、申請を取下たからといってこのままの状況で放置するのはまずいと思うのですがいかがでしょうか？

事務局

町としても以前より所有者に適正な管理を行うよう何回か書面を送付しております。また補足だが、物件③の空家については、一昨年から所有者と接触しており、建物自体に歴史的価値が高いこともあり、建物の除却、建物を改修した上での利活用の両方向で検討しておりました。不良住宅測定委員会を行い建物の除却を行う方向で話が進んでいたが、委員会の後、所有者の意向がかわり、物件を利活用するという事になったため補助金の取り下げを行いました。

現在利活用する方向で、所有者と民間企業と打ち合わせ中であり、早ければ令和 2 年度中に改修工事が始まる予定です。それと別で危険箇所については早急に対処を行うよう指導しております。

渡邊委員

隣の住宅の方が、台風のために屋根瓦が飛んできて危険だと言っていたのである程度期限を決めて、できるだけ早く対処するよう引き続き指導してください。

平瀬会長

活用する際、周辺環境にあった改修を行う必要があると思うので慎重に検討してください。

事務局

活用する際は歴史まちづくりの補助金を活用する予定で、補助金の利用は建物の外観の色はそのままにしておくというのが条件のため、その点については問題ないと考えております。

松田委員

歴史まちづくりの補助金が利用し活用されれば、初めての事例になるので素晴らしい話だと思うが、現状建物が危険な状態であるのは間違いないので、繰り返しになるが建物の安全確

保を第一優先に話を進めてください。

田中委員

不良住宅と特定空家の違いを教えてください。特に物件③については特定空家に十分認定できる状況だと思うので、町としての認識を教えてください。

事務局

空家対策の制度上は特定空家という言葉しか存在しておらず、不良住宅はあくまで国の補助事業である空家再生等推進事業における呼び方のひとつです。ただし不良住宅と特定空家のどちらも危険な状況であるという点においては変わりはありません。

また1つの空家を不良住宅、特定空家の両方に認定することができ、物件③の空家については、両方に認定しております。

平瀬会長

続きまして、議題4「空家情報冊子の共同発行」について事務局より説明をお願いします。

事務局

空家情報冊子の共同発行について事務局より報告致します。以前より町から空家所有者へ空家の適正管理を依頼する書面、空家バンクの案内書面などいろいろな案内を都度送付していましたが、今回、空家関係の情報を1つにまとめた冊子の作成するという目的で取組を実施する予定としております。

冊子についてですが、資料17ページに記載の株式会社ホープという会社に広告のデザインと印刷を依頼する予定としております。株式会社ホープは、他の市町村での広告作成実績が豊富で320自治体で空家関係の冊子の作成実績があります。

広告の作成イメージについて資料14ページから16ページに記載しております。広告の作成については町の負担金はなく行う予定で、作成にかかる費用については、一般企業に冊子内の企業広告欄を購入してもらい、その費用で広告を作成するというものになります。広告枠については、町内の不動産会社4社に購入頂くということで合意しており、現在作成に向けて手続きをすすめているところになります。

冊子の具体的な作成イメージについては、ホッチキス止めしている別紙資料にのっております。こちらの資料には空家の管理面の情報、空家の相続関係の相談窓口情報についての情報が載っておりますが、こちらの情報に空家バンクの情報を追加した内容で作成を進める予定にしております。完成予定は、来年7月で発行予定部数は900部になります。完成した冊子の活用方法は、議事1で報告した空家実態調査で把握した空家の全所有者に送付、役場の窓口に設置、空家の相談に来た方へ手渡しなどを想定しております。

今回こちらの冊子を作成することで、空家所有者に対して今まで以上に効果的なアプローチが行えるよう、内容を精査し作成を進めていきたいと考えております。報告は以上になります。

事務局

補足になるが、空家の冊子とは別で「エンディングノート」という冊子も作成予定であり、これは簡易的な遺言書のようなものとなっており、近隣の市町では鳥栖市で作成実績があります、この冊子を発行することで、冒頭町長から話があった住宅の所有者に対し、自分が亡くなった後の住宅の活用について考えてもらうきっかけとなり、空家の予防につながると考えております。空家の冊子と併せてエンディングノートについても作成を進めていきたいと考えております。

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？

堀田委員

議事3の不良住宅測定委員会で不良住宅に認定した空家が、建物を除却した場合、土地の課税はどのようになるのでしょうか？

事務局

建物が除却されれば住宅用地の特例がなくなるので、税の金額が上がります。

堀田委員

危険な空家については早急に対応するべきだとは思いますが、空家所有者が空家を除却したからない一番の理由が、税の金額が上がってしまう点だと思うので、建物の除却した後の土地の活用がすぐ行われれば土地所有者の負担が最小限で済むので、そのあたりの対策も含めて空家問題を考える必要があると思います。

渡邊委員

12区が空家の利活用が進んでおり、空家の売買が今年度6件行われ、今住宅の建築が多く行われています。今後基山町の他の区でも同じように空家の活用が進めばいいなと考えています。

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、「令和元年度第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 2 年 / 月 8 日

基山町空家等対策協議会

会長 平瀬 有人

委員 渡邊 靖