

# 会 議 録

会 議 名	令和2年度第2回基山町空家等対策協議会			
開催年月日	令和2年12月18日(金)			
開催場所	202・203会議室			
開閉会日時	開会	令和2年12月18日 10時00分		
	閉会	令和2年12月18日 11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
	末吉 正夫	出	松田 一也	出
	平瀬 有人	欠	藤丸 信一	出
	天本 正弘	出	鳥飼 善治	欠
	堀田 政二	出	長野 正司	出
	武富 博孝	出	能塚 祐輔	欠
	西山 伸一	出	佐藤 渉	出
	大串 法光	出	鳥飼 邦弘	出
	脇山 修一	欠		
オブザーバー 4名	総務企画課 熊本 暁浩	出	税務課 高木 久幸	出
	まちづくり課 井上 信治	出	福祉課 吉田 茂喜	出
事務局 4名	亀山 博史	出	山田 宏樹	出
	浅海 祐司	出	中川 雄樹	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2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、みなさまご出席いただきありがとうございます。

本日、佐賀大学大学院准教授 平瀬有人様、基山建設業協会会長 鳥飼善治様、基山交番所長 能塚祐輔様、佐賀地方法務局鳥栖出張所 所長 脇山修一様が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、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。

まずはじめに、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。

基山町は、一人暮らしの高齢者世帯の割合が他の自治体に比べて非常に高くなっています。20年後には一人暮らしの高齢者世帯の割合が20%以上になる予定であり、1,500世帯程度が一人暮らしの高齢者世帯ということになる見込みであり、この1,500世帯が住んでいる住宅

が将来そのまま空家になる可能性があると考えられます。

基山町では、来年度から高齢者対策の部署が新しくできる予定で、この部署で一人暮らしの高齢者への対策を重点的に行っていく予定です。それによって一人暮らしの高齢者からの相談がこれまでより増えることが予想され、空家関係の相談も多く出てくると思うので、その際は委員の皆様のご協力が必要なので何卒よろしくお願い致します。

委員の皆様には10年後、20年後の空家対策についても考えてればと考えております。コロナウイルス等で色々大変な時期ですが、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末吉会長よりご挨拶をいただきます。

#### 末吉会長

本日は皆様ご出席いただきありがとうございます。前回の協議会は体調不良で欠席してしまい大変失礼しました。おかげさまで体調も回復しましたので、これから本協議会のために力を尽くしたいと考えております。本日はよろしくお願い致します。

#### 事務局

ありがとうございました。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：次第、委員名簿、資料)

これより、議事進行を会長であります末吉会長にお願いしたいと思います。末吉会長よろしくお願いたします。

#### 末吉会長

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。

議題2「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

空家等の実態調査結果についてご報告申し上げます。資料の1ページ目をご覧ください。こちらが今年度4月に区長の方々に実施していただいた実態調査及び5月に実施した町での全棟調査において、空家と確認した家屋について、11月に再度町で全棟の追跡調査を行った結果を掲載しております。

合計の欄をご覧ください。基山町全域を見ますと、本年5月時点では、町全域に178件の空家を確認しておりましたが、11月の追跡調査にて178件の空家のうち7件が除却、21件が新たに入居者が居住、すまいるナビで成約した物件が3件と合計31件の空家が活用されており、11月時点での空家数は147件となっております。

また、147件の空家のうち、すまいるナビに登録された空家が4件、民間が所有及び売出し中の空家が9件、除却予定が1件と合計14件が今後、活用が進む可能性がある空家となっております。

2 ページ目をご覧ください。こちらは年度ごとの空家の推移状況を掲載しております。上段の表については町全体の空家数の推移でございます。平成30年の162件と比較し、令和2年度5月時点においては町全体の空家数が178件と16件の増加となっており、緑の欄の前年度重複分の空家についても、平成30年度の113件と比較し、令和2年度では126件と微増の状況となっており、126件のうち81件が平成30年度から引き続き空家となっており、空家状態が長期化している傾向にあります。

また、一方で空家の活用については下段の表2でございますが、オレンジの欄が活用された空家数となっておりますが、平成30年度及び令和元年度においても約40件程度の空家が活用されており、一定数の空家は毎年活用されているところでございます。

3 ページ目をご覧ください。こちらが行政区別の空家数の推移となっております。行政区別では2区と12区について空家の減少が顕著となっております。2区については、平成30年5月の調査では15件が空家でありましたが、令和元年の調査では9件(-6件)、令和2年の調査では6件(-3件)と大幅に減少しています。また、12区についても、平成30年5月の調査では14件が空家でありましたが、令和元年5月の調査では10件(-4件)、令和2年5月の調査では9件(-1件)と減少しています。また、11月に行った追跡調査では1件が除却予定となっており、今後も空家の活用が見込まれています。

4 ページ目をご覧ください。こちらは本年6月及び11月に実施した、空家アンケートの結果でございます。5月の空家調査にて確認した空家の所有者に対し、6月にアンケートを実施し、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。アンケート送付数171件に対し、回収数57件と33.3%の回収率となっております。

結果については、空家を活用する意向があるかとの問いに対し、活用する意向があると回答した方が28件、意向が無いと回答した方が26件となっております。空家を活用したくない理由としては「所有者が入院・入所中のため」、「家財道具があるため」、「法事等で使うため」、「将来帰ってくる予定のため」というのが主な理由となっております。また、空家バンクを活用する条件は何かという問いに対しては、「現状のままで良いなら」、「解体・改修費用が相手負担なら」、「相続登記をしてから」、「家財道具を片付けてから」というのが主な条件となっております。

空家を活用する意向があると回答した方も28人いらっしゃいますが、アンケート後の電話調査では、長期的には活用の意向があるが、今すぐにはではないという方がほとんどでした。

**末吉会長**

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。

**末吉会長**

自分は10区の区長をさせてもらっているが、10区は他の区に比べて空家の件数が多いはなっているが、施設に入所している世帯など細かく調査し、反映させた結果だと考えています。また、空家の件数も多いがその一方ですまいるナビ、民間の不動産会社での活用の件数も多くなっているため、今後多くの空家の活用がすすむことを期待しています。

#### 武富委員

今年の11月に行った調査は、追跡調査であるとのことだったが、新規に発生した空家は反映させていないということでしょうか。

#### 事務局

新規に発生した空家については、毎年5月に各区の区長様に依頼している調査の際反映させているので、今回の調査結果には反映させておりません。

#### 末吉会長

続きまして、議題2「空家苦情等対応の報告」について事務局より説明をお願いします。

#### 事務局

議題2についてご説明させていただきます。5ページ、6ページの資料が今年度、定住促進課に寄せられた、空家に関する苦情対応結果の報告になります。まず5ページ、物件①宮浦の空家【12区】ですが、12区区長様より、空家の植栽が繁茂しており、道路の見通しに支障が出ている状況である旨の相談を受付しました。

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いその後写真の通り所有者の負担で植栽の伐採が実施され状況が改善されました。

次に6ページ目の物件②小倉の空家【5区】についてですが、2年前から周辺住民より植栽が隣接地に越境しており、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状況である旨の相談を受付しておりました。こちらについても、所有者へ連絡し対処を依頼したところ、建物の除却を検討しているが金銭的に厳しい状況とのことだったので、不良住宅除去費補助金の制度を案内し令和2年1月の不良住宅除却に伴う測定審査会を実施し、不良住宅に認定されたため補助金の申請を受付。その後令和2年3月末に建物が除却されました。現在は写真のとおり宅地の分譲が行われている状況になります。

最後に7ページ目が、令和2年度不良住宅除却に伴う測定審査会の実績報告になります。今年度は審査会を1回実施し、1件の不良住宅の除却が行われました。除却された空家ですが、7区の長野525-3の空家で、令和2年8月3日の不良住宅測定審査会で審査委員による住宅不良度の測定を実施し測定結果が基準100点を超える122.5点であったため、「不良住宅」と認定されました。その後、令和2年11月に住宅所有者により住宅の除却が行われました。

報告は以上となります。

#### 末吉会長

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

資料5ページ、資料7ページの案件については、その後の物件の活用の予定は把握できているのでしょうか。

#### 事務局

資料5ページの案件については、所有者が令和3年度中に空家を除却し土地を売却する意向

とのことでした。資料7ページの案件については、11月末に空家は除却されたが、その後の活用予定はまだ決まっていないとのことでした。

#### 末吉会長

資料6ページの案件は、自宅の近くなのでよく現地を確認しているが、空家の活用が進んだいい事例だと思うので今後もこういった報告が多くあがることを期待しています。

続きまして、議題3「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

事務局より報告いたします。まず特定空家という言葉についてあらためて説明させていただきます。8ページに記載の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っており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、一昨年の協議会の際に、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にて報告するというところで決定したところでした。今回特定空家等への命令について皆様に確認頂きたい空家が1件、勧告について確認頂きたい空家が1件ございます。

まず特定空家等への命令を予定している空家についてですが詳細を9ページ、10ページに載せております。以前より何回か本協議会でも議題としてあげさせて頂いた空家ですが、長期間空家になっており、屋根及び壁面が崩落しかけており、建物が倒壊する可能性がある状況になっております。また植栽の剪定も行われていないため、虫の大量発生などにより周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念される状況です。これまでの対応経緯については資料9ページの記載の通りで、所有者が死亡しているため相続人が3名おり何度か指導の書面を送付したが対処頂けていない状況となっております。また相続人3名に電話連絡をしましたが、3名とも高齢で遠方に住まれており金銭的に厳しい状況で対処することはできないとのことでした。

今回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11ページ、12ページの命令書を送付し「建物の除却を含めた必要な措置及び植栽の繁茂に対する対処」を行うよう命令を行う予定としております。

また今後も今ご説明した状況が解決しない場合は、今後1年程度かけて特定空家等における手続きを進めていき、行政代執行を行い建物を除却することを視野にいれております。

次に、特定空家等への勧告を予定している空家についてですが、詳細を13ページ、14ページに載せております。こちらの空家も長期間空家になっており、屋根が一部崩落してしまっており、室内の床も腐食し崩落のおそれがあるなどかなり危険な状況となっております。

これまでの対応経緯については資料の通りで、屋根の一部については所有者により補修されましたが、危険箇所が多くが補修されておらず、また直近では今年9月の台風では屋根瓦の一部が剥がれ落ち近隣の住宅に被害が発生しました。所有者が死亡しているため納税管理人とやり取りを行っており、こちらからの電話には応対してくれるため、建物を除却するよう何度も依頼をしておりますが、対応頂けていない状況です。

今回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15ページの勧告書を送付し「建物の除却を含めた必要な措置」をとるよう勧告を行う予定としております。

以上2件の空家について、それぞれ特定空家についての措置を行ってよいか、確認をお願いします。

報告は以上となります。

末吉会長

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

13ページ、14ページの空家については、勧告を行うと住宅用地の特例が外れ固定資産税の金額が6倍程度になると思うが、納税管理人はそのことを把握しているのでしょうか。

事務局

住宅用地の特例を外れる可能性がある旨を納税管理人に説明しておりますが、その上で現状、除却する意思はあるとのことですがまだ対処頂けていない状況になります。

またこの空家自体に歴史的価値があり、空家を保存する方向でも検討を行っていたため、これまで対応に時間がかかっていました。ただし今年度になって近隣に被害を与えてしまったので今後は急ぎ空家の除却を行うよう納税管理人に依頼していく予定です。

松田委員

9ページ、10ページの空家に関連した質問ですが、一般的に空家の所有者が固定資産税を滞納した場合、町としてどのような措置を取ることができるのでしょうか。

税務係長

一定期間固定資産税を滞納した場合、土地や建物を差押さえることができます。

天本委員

勧告をした場合、住宅用地の特例が受けられなくなり固定資産税の金額が6倍程度になるとのことだが、一律金額が6倍になるということでしょうか。

事務局

住宅が建っている土地の場合、住宅が建っていない土地と比べて固定資産税の金額が1/6になっており、それ以上の部分は、固定資産税の金額が1/3になっています。そのため、住宅用地の特例が外れる土地の面積が200平方メートル未満であれば、固定資産税の金額は6倍ということになります。

末吉会長

勧告により住宅用地の特例が外れ固定資産税の金額が6倍になるタイミングはいつになるのでしょうか。

#### 事務局

勧告の履行期限までに対処がなされなかった場合、税務課に依頼し住宅用地の特例が外れることになるので、資料13、14ページの空家の場合、令和4年分から住宅用地の特例が外れる可能性があります。

#### 長野委員

資料13、14ページの空家は歴史的価値が高いとのことだったが、空家を町に寄付してもらうなど、除却以外の手段で解決することはできなかったのでしょうか。

#### 事務局

歴史的価値が高い空家であったため、相続管理人と協議をし、空家を保存する方向で話をしておりましたがまとまりませんでした。また町に空家を寄付する意向もないとのことでした。今後はできるだけ早く空家を除却してもらえよう協議を続けていきたいと考えております。

#### 末吉区長

資料13、14ページの空家は、相続管理人は建物を除却する意向とのことだが、勧告書を送付する必要はあるのでしょうか。

#### 事務局

2年ほど相続管理人と協議をしているが、なかなか空家を除却してもらえていない状況のため、空家が危険な状況である旨を理解してもらうために勧告書の送付が必要だと考えています。

#### 堀田委員

9ページ、10ページの空家については、空家周辺に住んでる方は長年にわたり迷惑を受けているので、一刻も早く建物を除却できるように手続きを進めてください。

#### 事務局

手続きを急ぐ必要もあるのは認識しているが、特定空家に係る手続きは、一定の予告期間を設ける必要があるので、先ほども説明した通り今後1年程度かけて特定空家等における手続きを進めていき、対応がなければ行政代執行を行い建物を除却するという予定で考えています。

また特定空家に係る手続き以外の方法で、この空家についての問題を解決するために、相続人に対して空家を町に寄付するよう依頼をしましたが、寄付はしないとの意向でした。

#### 長野委員

特定空家に係る手続きについて、対応に要する期間が案件によって異なるとよくないので、勧告以降の措置を行う場合の予告期間を定めておくといいと思うがいかがでしょうか。

#### 事務局

他の市町に確認し勧告以降の措置については、半年程度の予告期間を取り手続きを進めている市町が多かった。基山町としても現状、特定空家の案件については半年程度の予告期間を取



り手続きを行っています。

**松田委員**

9ページ、10ページの空家について状況が改善されなければ、来年度の本協議会で代執行するという議論を行う予定になるのでしょうか。

**事務局**

その予定になります。

**佐藤委員**

特定空家に対する対応についてのマニュアルのようなものは町で作成しているのでしょうか。

**事務局**

町独自でマニュアルは作成しておりませんが、国土交通省が作成している特定空家の対応についてのガイドラインがあるので、それを参考に町としては対応を行っています。

**松田委員**

佐賀県の他市町で、特定空家への対応で行政代執行を行った市町はあるのでしょうか。

**事務局**

嬉野市で昨年度1件、行政代執行が行われていますが、全体的に事例は少なく九州全体でも事例は3件しかありません。

**堀田委員**

9ページ、10ページの空家について、空家だけではなく植栽も繁茂しているので、植栽についても伐採することを検討してください。

**武富委員**

9ページ、10ページの空家について、行政代執行した場合、かかった費用は相続人に請求することになるのでしょうか。

**事務局**

かかった費用は相続人に請求する予定になります。

**鳥飼委員**

代執行した場合の費用負担については、相続人に説明はしているのでしょうか。

**事務局**

相続人全員に代執行した場合の費用負担について説明をしております。

#### 松田委員

9ページ、10ページの空家について、税の滞納があれば土地建物を差押えすることが可能だと思うので、行政代執行で対応する前に事前に確認するようにしてください。

#### 末吉会長

では議事3の最後に確認ですが、資料9ページ、10ページの空家について本協議会の後、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて命令書を送付し、命令を行うことに異議はありますか。

#### 委員全員

異議なし

#### 末吉会長

次に、資料13ページ、14ページの空家について本協議会の後、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて勧告書を送付し、勧告を行うことに異議はありますか。

#### 委員全員

異議なし

#### 末吉会長

ありがとうございます。異議がないようですので、2件の空家について特定空家に対する措置が行われることを承認します。

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

基山町空家等情報登録制度（すまいるナビ）の運用一部変更について報告致します。基山町空家等情報登録制度ですが、民間の不動産業者で活用されていない町内の空家や空地を活用するための制度として平成28年度より行っている取組であり、世間でいう空家バンク制度の基山町版になります。

すまいるナビ制度の手続きの流れについてですが、資料18ページに記載しております。町に空家所有者から物件登録のあった空家について物件調査を行った後、資料16ページにある町のホームページに情報掲載し、その後空家の購入希望者から問合せがあれば、町に利用者登録をしてもらい、その後申込になった場合町内の宅建協会加入の不動産業者を通して契約手続きを行うという制度になります。今回すまいるナビ制度の運用の一部変更を予定しており、詳細を資料の17ページに載せております。変更点ですが、これまで町が行っていた物件調査及び物件見学の対応を不動産業者が行うようにするという点とすまいるナビに物件登録を行う際、不動産業者と空家所有者の間で媒介契約を締結するようにするという点です。

変更理由ですが、空家の購入希望者から、物件案内に不動産業者も同行してほしいと要望をうけるケースがあったこと、物件調査、物件案内まで町で対応し、空家の購入希望者から申込

の意思表示があった後不動産業者に連絡し、契約交渉、契約締結の対応を依頼していたが、契約条件の交渉が難航するケースがあったことが理由になります。

今度の制度変更の周知予定ですが、町ホームページ及び各種広告に掲載しているすまいるナビについての説明文の修正、基山町内の佐賀県宅建協会加入の不動産会社への周知、昨年度も発行した空家関係の取組についてまとめた冊子を再作成し、町内の空家所有者に送付を予定しております。すまいるナビ制度についての説明は以上になります。

次にその他の議題のもう一つの佐賀県開発審査会付議基準の改訂について（古民家カフェ等の許可要件の新設）です。資料の19ページをご覧ください。こちらは町のホームページでお知らせしたのになります。令和2年10月9日付けで佐賀県の開発審査会付議基準が改訂されました、ということで主な内容としては「分家住宅に関する要件緩和」、「市街化調整区域における既存建築物を活用した古民家カフェ等の許可要件の新設」の2点となります。

次に20ページ・21ページをご覧ください。こちらが今回新設された「第24号基準」となります。内容としては現在、市街化調整区域に位置している既存建築物の用途を「集落の維持」や「観光振興」を目的としたものに変更できるようになりました。変更後の用途としましては、①店舗や観光振興のための宿泊・飲食施設等、また、②コミュニティ維持のための賃貸住宅やグループホーム等の福祉施設が対象となります。ただし、建築物の使用期間や業務形態、用途などをはじめとした一定の制限があるので注意が必要です。

今回の基準の改定で、これまで活用が難しかった市街化調整区域の空家の活用が一部可能になりますので、都市計画係と連携して今後取組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。

**末吉会長**

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。

**藤丸委員**

すまいるナビの現時点の登録状況を教えてください。

**事務局**

本日時点での物件公開件数は3件です。

**天本委員**

古民家カフェ等の許可要件の新設についてですが、今回の許可要件に合致しそうな市街化調整区域の空家等はあるのでしょうか。

**事務局**

案件は多くあると考えております。既に今回の新設された許可要件に該当する開発相談を受け付けている状況です。

**末吉会長**

他に皆様からご質問はありますでしょうか。

(質問なし)

他に意見がないようですので、進行を事務局にお返ししたいと思います。

**事務局**

末吉会長、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2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。

令和 3 年 1 月 7 日

基山町空家等対策協議会

会長 末吉 正夫

委員 天本 正弘