

令和3年度 第2回 基山町空家等対策協議会

日 時：令和3年11月15日（月）
13時30分～15時00分（予定）
場 所：基山町役場 4階大会議室

1. 会長挨拶

2. 議 事

(1) 特定空家等への対応について・・・・・・・・・・・・・・・・ P 1

(2) 空家所有者へのアンケート調査の経過報告について・・・・・・・・ P 8

(3) その他

(1) 特定空家等への対応について ①

- ・物件： XXXXXXXXXX
- ・状況：長期間空家となっており建物が老朽化している。屋根及び壁面が崩落しかけており、建物が倒壊する恐れがあり、周辺環境に悪影響を及ぼす可能性が高い。



・対応経緯

時期	内 容
H30年 6月中旬	近隣から植栽の状況について苦情が来たため植栽の剪定を依頼する書面を所有者に送付。その後所有者が亡くなっていることが判明。建物・土地の謄本を確認したところ、相続人が7人いることを確認。
H30年 7月中旬	相続人7人の詳細を確認。7人中4人は相続放棄もしくは死亡しており相続人は3人であることを確認。3人の住所宛てに植栽の剪定を依頼する書面を送付。
R1年 6月10日	植栽の剪定について、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき助言指導の書面を送付。
R1年 7月9日	令和元年第1回空家等対策協議会で状況を報告。植栽の剪定について勧告書を送付する旨承認頂く。特定空家等への勧告書を送付。
R2年 4月15日	近隣から屋根及び壁面が崩落しかけており、建物についても倒壊する危険な状態である旨の連絡を受けたため、現地確認の上、助言指導の書面を送付。
R2年 7月28日	令和2年第1回空家等対策協議会で状況を報告。建物の状態について勧告書を送付する旨承認頂く。特定空家等への勧告書を送付。
R2年 11月30日	現地を確認。全く対処がなされていないことを確認。

時期	内 容
R2年 12月18日	令和2年第2回空家等対策協議会で状況を報告。建物の状態についての命令書を送付する旨承認頂く。
R3年 1月14日	特定空家の措置に関する命令に対する事前通知を空家所有者宛てに送付。
R3年 2月8日	特定空家の措置に関する命令書を空家所有者宛てに送付。 当該空家への標識の設置。
R3年 6月4日	相続人（1名）が基山町役場へ相談のため来庁。
R3年 6月29日	相続人により、当該敷地の草木剪定が行われる。
R3年 7月26日	令和3年度第1回協議会にて戒告書送付については保留議決。詳細を次回協議会にて報告を行うよう付託。
R3年 8月初旬	相続人に連絡を行い、協議会の概要を説明。相続権の整理及び家屋の補修など今後の対応について依頼及び相談を行う。
R3年 9月初旬	相続人より、相続権の整理（弁護士に依頼）及び家屋の補修を実施予定など今後の対応についての回答がある。
R3年 10月13日	相続人より、特定空家等の措置に関する公表に対する意見書（4ページに添付）の提出がある。

・現地写真（撮影月：2021.11）



• 現地写真（撮影月：2021.7）



• 現地写真（撮影月：2020.12）



• 現地写真（撮影月：2019.6）



2021年10月13日

基山町長 様

提出者 住所
氏名
電話番号

特定空家等の措置に関する公表に対する意見書

基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例施行規則第7条第3項の規定により、次のとおり意見を述べます。

公表の原因となる事実についての意見	<p>基山町空家の管理について</p> <p>① 7月に空家の草木の伐採及び剪定の実施。</p> <p>② 空家の破損及び倒壊を防ぐ補修を予定。</p> <p>③ 空家の相続を個人に一本化する為、弁護士をたてている。</p> <p>今後相続の一本化の後についても空家の処理について責任を持ちます。</p> <p>つきましては、特定空家等の措置に関する公表を保留下いますようお願いいたします。</p>
その他当該事案の内容についての意見	特になし
証拠書類等の提出の有無	有 ・ 無

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、これを添付してください。
- 2 証拠書類等を提出する場合は、添付してください。

(1) 特定空家等への対応について ②

- ・物件： XXXXXXXXXX
- ・状況：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、室内の床も腐食して崩落のおそれがあるなどかなり危険な状態。また令和2年9月の台風で、屋根瓦の一部が剥がれ落ち近隣の住宅に被害を与えた。



・対応経緯

時期	内 容
H30年 5月初旬	近隣からの建物の状況について苦情が来たため対応を依頼する書面を送付。 (※所有者は死亡しているため、納税管理人に書類を送付。)
H30年 6月中旬	納税管理人と連絡がとれたため対応を依頼。建物を除却する意思はないとのことだったため近隣の住宅に迷惑にならないよう管理するよう依頼。
R1年 7月8日	台風で屋根瓦の一部が剥がれ、周辺の住宅に被害を与える可能性があったため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき助言指導の書面を送付。
R1年 10月上旬	納税管理人より建物の除却を検討しているが金額的に厳しい状況である旨相談があったため、不良住宅除却費補助金の利用を提案。後日不良住宅測定委員会を開催し不良住宅に認定し、補助金の申請を受付。
R1年 11月下旬	建物の除却を見送りたいとの連絡があったため不良住宅除却費補助金の申請取下。納税管理人の負担で建物の危険箇所の補修を行う旨約束頂く。
R2年 9月上旬	台風で屋根瓦の一部が剥がれ落ち、近隣の住宅で被害が発生。
R2年 11月30日	現地を確認。屋根の一部は補修されていたが危険箇所の多くが補修されていない状況。

時期	内 容
R3年 1月14日	令和2年第2回空家等対策協議会で状況を報告。建物の状態について勧告書を送付する旨承認頂く。特定空家等への勧告書を送付。
R3年 6月30日	現地を確認。全く対処がなされていないことを確認。
R3年 7月26日	令和3年度第1回協議会にて命令書送付については保留議決。詳細を次回協議会にて報告を行うよう付託。
R3年 8月初旬	相続人に連絡を行い、協議会の概要を説明。相続権の整理及び家屋の補修など今後の対応について依頼及び相談を行う。
R3年 9月初旬	相続人より、相続権の整理（司法書士に依頼）及び家屋の補修を実施予定など今後の対応についての回答がある。
R3年 10月13日	相続人より、特定空家等の措置に関する命令に対する意見書（7ページに添付）の提出がある。

・現地写真（撮影月：2021.11）



・現地写真（撮影月：2021.7）



令和3年 10月 15日

基山町長 様

提出者 住所
氏名
電話番号

特定空家等の措置に関する命令に対する意見書

基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例施行規則に基づき、次のとおり意見を述べます。

命令の原因となる事実についての意見	相続の名義の件で司法書士の先生に依頼を行っております。相続の名義が出来るまで、ご近所にご迷惑をお掛けしないように崩落防止の措置を実施致したく、木工所様にお願いいたしております。子供が帰宅しほら、木工所様にお願いして、見積りその他のご相談を致し、いと約束しております。相続の名義が出来上がり次第、建物の解体等の措置を実施致したいと思っておりますので、特定空家等の措置に関する命令の留保をお願いいたします。
その他当該事案の内容についての意見	
証拠書類等の提出の有無	有 ・ <input checked="" type="radio"/> 無

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、これを添付してください。
- 2 証拠書類等を提出する場合は、添付してください。

空家に関するアンケート調査の経過報告について

1. 回収結果

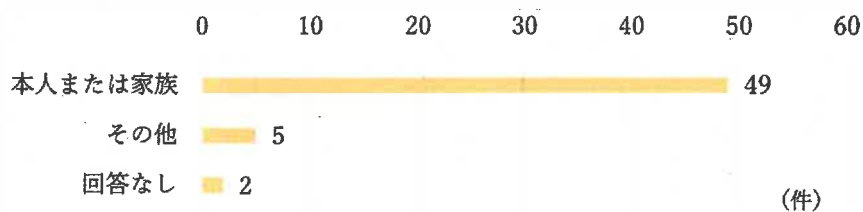
送付数	162件	
返送数	56件	
電話回答	9件	
回答数合計	65件	(回答率：40.1%)

※電話回答は、全て「(解体・売却等により)空家ではなくなった」との内容。

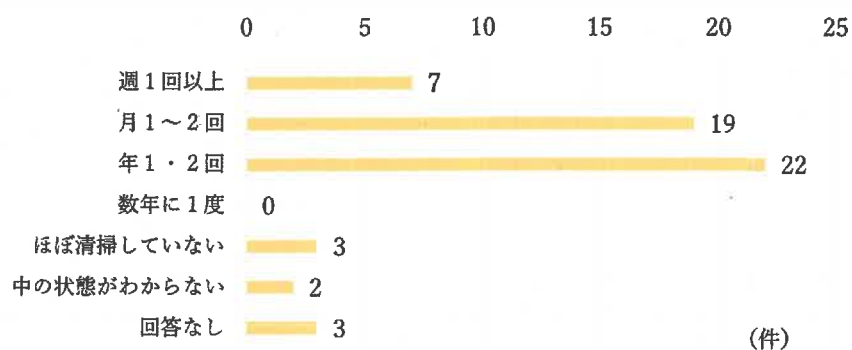
2. アンケート回答内容について

○問1 空家の管理について

(1) 現在、空家を主に管理されているのはどなたですか。

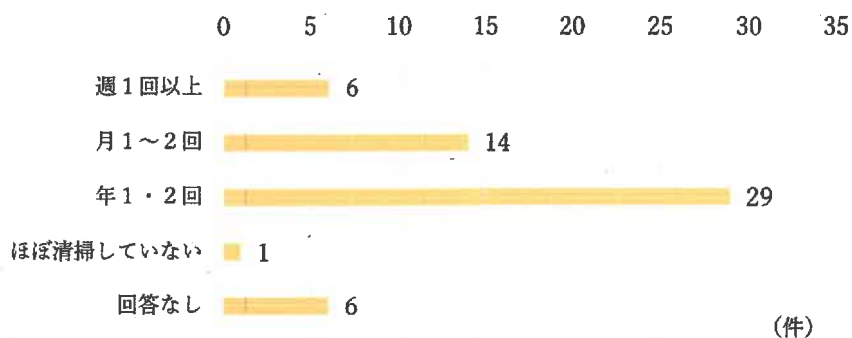


(2) どのくらいの頻度で空家の室内の清掃をしていますか。



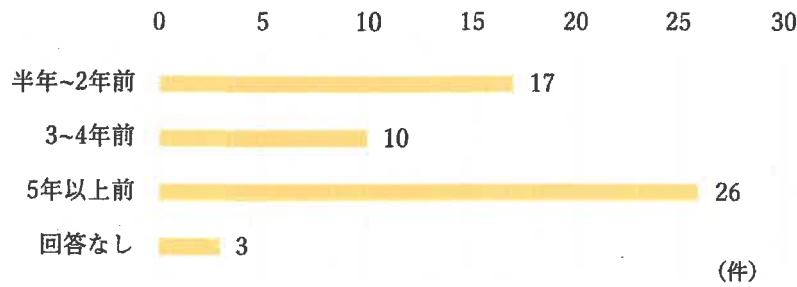
「年1・2回」、「月1～2回」が多数を占めており、ほとんどの空家において管理者が出入りしていることが伺える。

(3) どのくらいの頻度で空家の庭の管理(除草や剪定)をしていますか。



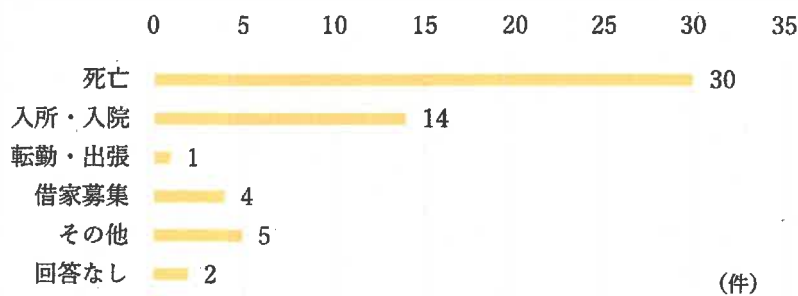
○問2 空家の現状について

(1) 空家になった時期をお教えてください。



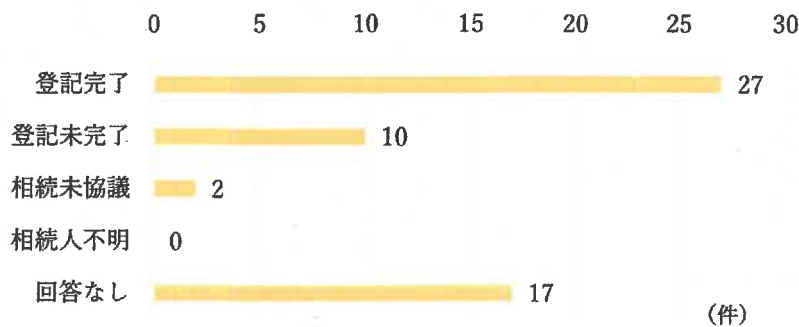
「5年以上前」に空家になったとの回答が一番多く、次に多かったのが「半年~2年前」であった。
古いものでは20年前に空家になったものが2件あった。

(2) 空家になった理由をお教えてください。



「死亡」が一番多く、「入所・入院」が次に多くなっている。家主(親)と子が離れて暮らししており、空家になった後もなかなか戻ってこない状況が伺える。

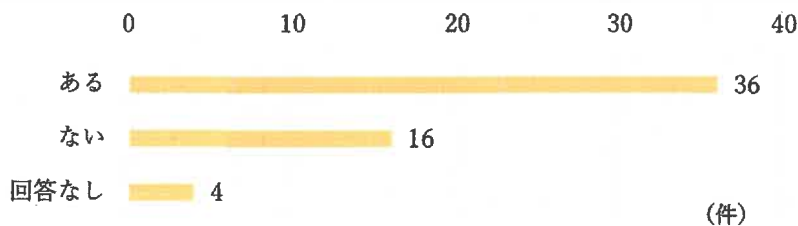
(3) 空家の相続(所有者死亡の場合)についてお教えてください。



「登記未完了」のうち、8件が死亡による空家、1件が入所・入院、1件が借家募集となっている。
所有者死亡後に登記が行われないまま年数が経つと、相続人が複雑化する恐れがある。

○問3 空家の今後の活用について

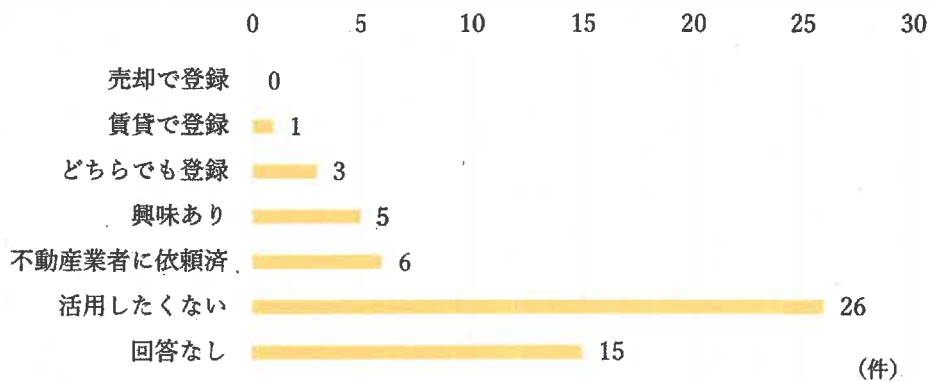
(1) 今後、空家を活用(ご自分で住む、売却または賃貸する等)する意向はありますか。



※「ない」とした理由

- ・先はまだわからない。
- ・建物の所有権は持っていない。
- ・所有者が健在のため活用については保留。
- ・帰省のときに使用。
- ・施設の母が戻ってきてからのこと。
- ・姉と話し合っていない。
- ・所有しておきたい。
- ・仏壇があるため。
- ・いずれ戻ってくる。
- ・管理人の弟が仕事に使っている。
- ・もうしばらく使いたい。

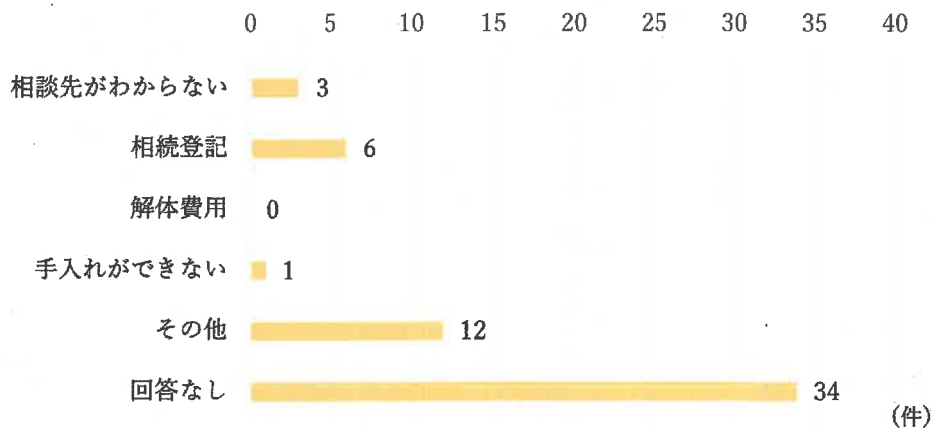
(2) 空家バンクを活用したいと思いますか。



※「活用したくない」とした理由

- ・今はまだ自分が自由に使えるようにしておきたい。
- ・将来的には(制度を)活用したい。
- ・自分で住む予定。
- ・売る気はない。
- ・帰省のときに使用。
- ・近々売る予定が決まっている。
- ・考えたこともない。
- ・今後、母が亡くなった時に考えたい。
- ・年に何回か使っている。
- ・もうしばらく使いたい。
- ・時機を見て判断。
- ・家族が住む方向で考えている。
- ・今はまだ所有者の母が健在なので法事などで使う。
- ・荷物の整理がつかない。
- ・まだ身内の集まりに使う。

(3) 空家について困りごとはありますか。



※「その他」の困りごと

- ・先はまだわからない。
- ・家財の片づけ。
- ・亡くなる前の相続について。
- ・昔、土地を購入するという話で家を建てられているが、結局購入されず高齢のため家を出られた。今後の処理がどうなるのか不安。
- ・解体後駐車場として貸出希望。
- ・家の換気をしてくれる業者があれば頼みたい。
- ・弟が使わなくなったときにまた考える。
- ・少しずつでも不要なものを片付けていきたい。
- ・草取りをする体力が衰えてきている。

(4) その他、ご要望・ご意見等がございましたらご記入ください。

- ・所有者が認知症のため、管理できないのに売ることもできない。水光熱費、固定資産税を支払うのにムダを感じる。
- ・希望としてはこの家に住みたいが車がないため買い物や通院が不便。
- ・将来的には空き家バンクを利用するかもしれない。
- ・セコムも設置している。
- ・両親が住んでいたが施設に入ることになり空き家に。父が亡くなり娘が相続したが、母は家に帰りたいと言ったりするので母がいる間は残しておきたい。
- ・所有者本人が施設のため売却等は本人が亡くなるまではできない。家の中の清掃などは定期的にしてきたが、コロナ禍で最近はできていない。