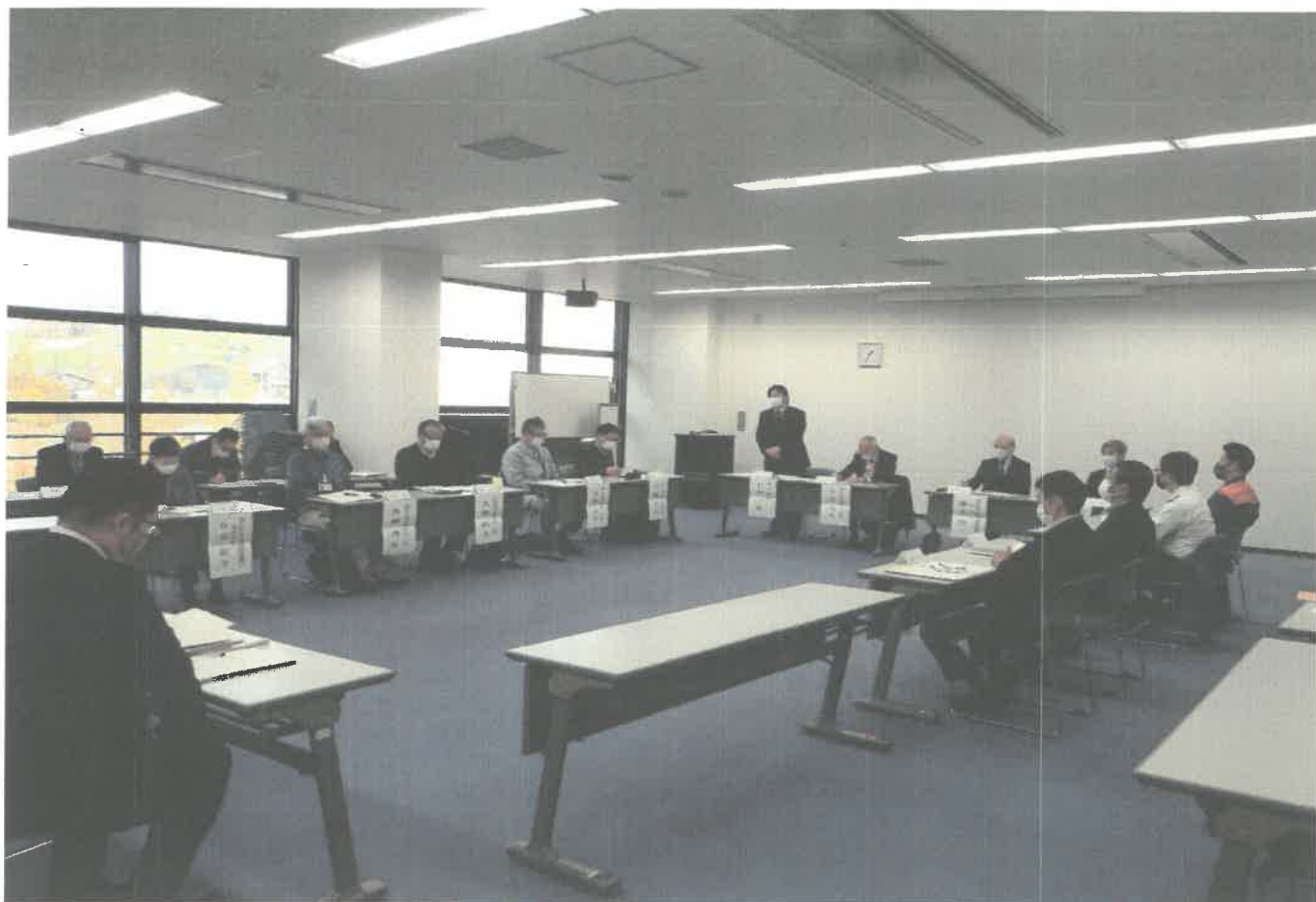


# 会 議 録

会 議 名	令和3年度 第2回基山町空家等対策協議会			
開催年月日	令和3年11月15日(月)			
開催場所	基山町役場 4階大会議室			
開閉会日時	開会	令和3年11月15日 13時30分		
	閉会	令和3年11月15日 15時00分		
出席者並びに 欠席者 出席 13名 欠席 2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
	日高 紀子	出	鳥飼 善治	出
	堀田 政二	出	長野 正司	出
	永池 興治	出	香月 拓郎	出
	西山 伸一	出	川崎 文治	出
	大串 法光	出	鳥飼 邦弘	出
	徳田 隆	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 中村 隆史	出	福祉課 吉田 茂喜	出
事務局 3名	山田 恵	出	山田 宏樹	出
	伊藤 大輔	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3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、平瀬委員、徳田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13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、松田町長よりご挨拶をお願いいたします。

#### 【町長】

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。まずコロナの話ですが、昨日までで61日連続基山町は感染者0という、2カ月以上0が続いているという状況です。あとはどのタイミングでいろいろな制限を緩和しようかというところに悩みを持ってい

るところですが、一応12月1日あたりが一番手ごろではないかというところで、まだ決定したわけではないんですけども、町民会館や体育館といったところの規制をなくすことを考えています。

一方で3回目のワクチンを65歳以上の方で一番早い方が1月16日からスタートするところで現在、検討、調整しているところです。コロナで1年半くらい過ぎましたけれども、これからいよいよウィズコロナであったりアフターコロナであったりといった時代になっていくと思います。コロナの前に戻るんだったら面白くない、つまらないという風に今は役場の中でその話をずっとしていますけども、せっきやくコロナを1年半耐えたわけだからコロナから元の世界に戻った場合には前あった世界じゃない世界をみんなで見られるような形でいろいろ考えて知恵を出し合っというようなことを今考えております。

本日の空家の協議会につきましては、前回2つの案件がそれぞれ勧告と命令が終わった状況でさらに次のステップに進まなければいけない状況になっていましたが、そのあたりがはっきりしなかったので再度相手側とのきちんとした対応をした後、法律的な整備、条例・要綱上の整理をしまして今後の方針を定めましたのでその案を説明させていただくこととなります。

それとアンケートの経過報告というのが議題に上がっていますので、ぜひ皆様方ご専門の方々がご集まりいただいておりますので、いろいろな分野からの知見をいただきまして基山町の空家対策がうまくいくようにご尽力、ご協力いただきますようよろしくお願いいたします。本日は本当にお忙しいところありがとうございます。

#### 【 事務局 】

続きまして、基山町空家等対策協議会会長よりご挨拶をお願いします。

#### 【 会 長 】

皆さんこんにちは。早いもので7月26日の前回の会議後に皆さんのいろいろなご意見を基に事務局の方でいろいろ動いてもらったとのことで、そういった経緯も含めて報告があると思いますし、前回の審議が今後のこういった審議会の中での1つの事例、あるいは突っ込んだ意見交換の場になったかと思います。本日は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。お忘れの方はいらっしゃいますか。これより、議事進行を会長にお願いしたいと思います。会長よろしくお願いいたします。

#### 【 会 長 】

議事に入る前に、本日の議事録の署名人として、日高委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

【 委 員 】

はい。

【 会 長 】

それでは、議事に入ります。議題1「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 】

議事(1)の「特定空家等への対応について」ご説明させていただきます。

まず、本来であれば本日の協議会をもう少し早く開催したいところではございましたけれども、本日までずれ込んでしまったこと、お詫びを申し上げます。ただ、前回の協議会ののちに、町と相続人の方とで頻繁に連絡を取り合っており、今からご説明する2件について進展していることをご報告の上、説明をさせていただきたいと思っております。

資料1ページをご覧ください。こちらの空家については、前回の協議会で戒告書の送付を提案していた空き家になります。資料の2ページをご覧ください。表の下から4行目からが前回の協議会後の対応となります。

前回の協議会後に相続人に協議会の概要を説明するとともに、相続権の整理及び家屋の補修など今後の対応についての依頼を行っております。9月の初旬に相続人から連絡があり、相続権の整理については弁護士に依頼しており、家屋の補修についても責任をもって実施する旨の回答をいただいております。その詳細が4ページ目になります。

現在の状況としましては、相続人から委任を受けた弁護士がほかの相続人に向けて遺産分割協議の書類を発出している状況とのこと、また家屋の補修についても業者に依頼を行っており、準備が整い次第、屋根等の補修を行うとのことでした。

事務局といたしましては、当該空家については、相続人が相続権の整理及び家屋の補修についても責任をもって実施する旨の意向があることから、4ページにある通り、特定空家の措置に関する命令については保留の提案をさせていただきます。

【 会 長 】

事務局より説明がありましたが、質問やご意見はありますか。

【 委 員 】

何年前から協議している案件だとは思いますが、代執行とかになった場合は行政の方で費用をいったん負担した後、かかった費用を相続人の方に請求するという形になるということで間違いはないですか。

一方、代執行でなく自分たちで処分する場合には国などから相続人が補助を受けられる制度があったんじゃないかなと思っております。

【事務局】

補助制度はあります。補助率は4／5であり、国と町から出て本人負担は1／5です。

【委員】

代執行になると補助は使えず、全額負担しないといけないということで理解しました。そうであるならば、補助を利用して相続人たちでどうにか処分してもらうのがいいように思います。

【事務局】

委員のおっしゃるようにするためにも、まずは相続権の整理をしなければなりません。相続権の整理ができて、相続人全てが除却等に同意することができれば補助をすることができます。

【会長】

案件の整理をしたいと思うが、まずこの物件については相続人は一人ではなく複数人いるため、それを単独にまとめようとしている、ということでしょうか。

【事務局】

そのとおりです。その手続きを弁護士を通じて行っている最中です。

【委員】

4ページの②の補修は相続人が一人でないといけないことですか。

【事務局】

②は相続人が複数いても問題ありません。

【委員】

そうであれば、補修は早急にしてもらう必要があるのではないのでしょうか。

【事務局】

11月14日に連絡をしたときには補修に取り掛かる予定であると確認しています。

【委員】

まずはこの補修を急がせるべきでしょう。前々から近隣住宅にも迷惑が掛かっているとのことでもあるし。

【事務局】

わかりました。

【 委 員 】

連絡が取れている相続人は一人で、その人が弁護士を立てたりして対応に動いているということであるが、相続をこの方一人にまとめたのに他の2人が反対しているため弁護士まで立てて動いているのですか。

【 事務局 】

相続人3名のうち1名については町でも相続人同士でも連絡が取れていない。その方の対応をどうにかしなければならないということで弁護士に依頼されています。

【 委 員 】

連絡が取れている相続人は壊れそうなところの補修や、最終的には家の取り壊しについても町の指示に従うということによってよろしいのですか。

【 事務局 】

そのつもりで話はしています。

【 会 長 】

そのあたりははっきり整理しておいたほうが良いと思います。

【 事務局 】

本人についても、空家の解体の意向はあります。ただ、建物の取り壊し等には相続人すべての同意がいるため、そのために整理を行っています。整理がついたならば、より具体的な解体に向けた話をしていきます。

【 委 員 】

今、そういった相続をまとめる動きを本人もしているのだろうが、もしそれがうまくいかず、また話が長引いて、最後には本人も手を引いてしまうという可能性が考えられます。今は町と連絡を取り合いながらうまく進めているかもしれないが、ある程度対応を求めるための期限を設けておかなければいけないのではないのでしょうか。

【 事務局 】

期限として事務局が考えているのは今年度内までの保留を考えています。一方で、このままいつまでも相手の出方を待つというのもいけないと考えるため、法令や他自治体の例などを参考にしながら期限は設定していきます。

【 委 員 】

弁護士には連絡はとれないのですか。

【 事務局 】

弁護士と連絡を取ることは可能です。今後の弁護士の動きとしては、他の2人の相続人に対して所有権の変更の同意を求める文書を送った後、返答がない場合には調停を起こす予定です。

【 委 員 】

今後の動きについては、本人によく確認しておいてください。

【 会 長 】

応急的な破損防止などについても、目途はつけないといけません。相続権の話とは別にして、補修は補修で期限は設けておくべきではないでしょうか。

【 事務局 】

先日、本人と話した中では、業者に補修を発注した、ということしか聞いていなかったのですが、いつ頃終わりそうかということは確認しておきます。

【 委 員 】

補修に関しては私も現地を見に行きましたが、補修できるような建物ではないです。相続についても弁護士に依頼したのであれば通常1年もかからないとは思いますが。あとは費用の問題かなと思います。

【 会 長 】

事務局案としては、今回の会議の中で、公表については保留したい、ということで議決を取ってよろしいですか。

【 委 員 】

期限を今年度までとしたいとのことだが、それは修繕完了が今年度までなのか、弁護士に依頼した分も含めて完了させるのが今年度までなのかどちらですか。

【 事務局 】

今回お諮りしたいのはあくまでも戒告の保留であるため、保留した期間中に弁護士に依頼した相続の関係も進展すると思います。その中で改善の見込みがあるのであれば、再度戒告の保留を求めることもあると思うし、見込みがなければ特措法の措置の流れに沿って進めていくということになります。

【 会 長 】

以上のとおり事務局から説明がなされましたが、この案件は今後の同様の事例の指標にもなるものだから、手続きを進めていくにしてもなかなか委員同士でも意見の統一をするのはもう少し時間がかかるように思います。

ひとまず今回の会議では、次の段階に進むことは保留したいという事務局提案について採決を取りたいと思います。事務局案に賛成の方は挙手をお願いします。

賛成多数により、事務局案を承認します。

続いて、次の物件について事務局から説明を求めます。

【 事務局 】

5ページをご覧ください。こちらの物件は、前回の協議会後にこちらの案件も相続人の一人に働きかけ、相続の整理、家屋の補修などの依頼を行っています。その後、相続人から連絡があり補修については業者に依頼し、相続の整理についても司法書士に依頼したとの報告がありました。

先ほど委員の皆様にお配りした写真が、当該空家の昨日の状況です。屋根の瓦が落ちないような補修を行う予定と伺っています。相続人の一人は空家の解体等、改善に対する意向はありますが、相続権の問題等で実施ができていない状況です。

つきましては、こちらの空家についても命令の保留を提案したいところでございます。

【 会 長 】

委員の皆様方から何か質問がありますか。

【 委 員 】

この写真の説明をお願いします。

【 事務局 】

現在足場を組んで、作業中といった状況です。

【 委 員 】

具体的な進捗状況はわかりますか。

【 事務局 】

一部作業は終了していると聞いています。

【 委 員 】

どのような補修をする予定ですか。



【 事務局 】

瓦の飛散防止、物件右側の家屋に面した部分の崩落防止を行う予定となっています。

【 委 員 】

先ほどの物件でもそうだが、具体的にいつまでに登記を済ませるなどといったことを設けることは難しいのでしょうか。

【 委 員 】

2つ目の物件については、司法書士として関わっていることから、私の方から説明させていただきます。

建物の所有が3人共有となっており、自分への依頼者と他に2人の共有者です。共有者は2人も亡くなっており、1人はその下の相続人が10人ほどいて、戸籍などを頼りに連絡を取っていく予定です。もう1人については国際結婚をしていて、外国に相続人が一人いる。外国人との権利関係に明るい司法書士に協力を得ながら、相続人に連絡を取り、依頼者に相続を一本化したと考えています。それがいつまでかかるか、と言われれば、年内に国内にいる方については把握をし、3月までには外国の方にも連絡を取りたいと思います。

【 委 員 】

今回、改修、補修をされているが、そういった改修がなされて危険要素が薄れたとしても、特定空家として認定されたままなののでしょうか。

【 事務局 】

状況の改善がなされた場合には、協議会に諮ったうえで特定空家の認定の解除はできます。

【 委 員 】

最低限の崩落防止などがなされたという判断は、誰がどう行うのでしょうか。その点について基準等を考えておく必要があります。

【 委 員 】

一方で、特定空家への認定はどういった時期にするのが妥当なののでしょうか。例えば草木が腰のあたりまで伸びている、あるいは壁などに穴が開いて野生動物が出入りするようになっているなど、状況は様々あるとは思いますが。

【 事務局 】

特定空家への認定あるいは認定の解除の条件については、今のところ町では明確な基準というものを設けていないので、今後に向けて検討したいと思います。

【 委員 】

特定空家になってから所有者に対応を求めるのではなく、もっと早い段階で所有者に呼びかけることが重要に思います。空家になってしばらくたった後に相続が終わっていないなどの問題が出てきてから慌てるのではなく、早め早めに自分たちで適切に管理するよう啓発できれば、町全体として変わってくるのではないかと思います。

【 事務局 】

空家の適切な管理については今後も啓発していきます。

【 委員 】

相続は代変わりすると手続きがどんどん大変になっていくため、現在プラチナ社会推進室において、高齢者に対して今のうちに相続に関して決めておくことが大切だということを話して回っています。

【 会長 】

事務局から提案のまとめをお願いします。

【 事務局 】

事務局案としては、この物件についても、命令の保留をいただきたいと考えています。

【 会長 】

3月末までの保留でよろしいですか。

【 事務局 】

はい。

【 会長 】

事務局案に賛成の方は挙手をお願いします。賛成多数と認めます。

【 会長 】

続きまして、議題2「空家所有者へのアンケート調査の経過報告について」を事務局より説明をお願いします。

【事務局】

(説明：資料8ページ以降に沿ってアンケート内容を説明)

【会長】

事務局より説明がありましたが、質問やご意見はありますか。

【委員】

先ほどの特定空家の話の中でもあったが、特定空家の予備軍として、町内の空家をどうとらえていくかが課題だと思います。空家の中でも、空家になって1年以内なのか、5年なのか10年たっているかで対応も変わってくると思います。物件ごとに違うアドバイスをしなければいけなくなると思うが、何か町では考えていることはありますか。

【事務局】

具体案はまだありませんが、先ほどの特定空家のように相続が問題になっているなど、様々なケースがあると思います。ケースごとに効果的な周知ができるようになればと考えてはいます。

【委員】

アンケートの回答率が4割ほどだということだが、残り6割の方が心配です。回答が返ってくる方たちは、まだ空家を気にしている方で、もし近隣から相談があったら話を聞いてくれるような方だと思います。もう一方の6割の方とはともすると空家に関して興味がない、または触れられたくないように思っているのかもしれない。何を相談していいかもわからない方もいると思います。例えば相続にしても、何をどこにどう相談していいかも変わらない場合もあると思うので、ささいなことでも相談できるような窓口を設けてもらい、そこから専門職につなぐといった仕組みがあればいいと思います。

【委員】

今、住んでいてそれが空家になってしまわないようにするためにプラチナ社会推進室が、今現在空家になっているところは定住促進課からつないでいくようにしています。アンケートの中で、「中の状態が分からない」で回答している物件が今後心配です。税務課とも連携して、住宅として使えない、見せられないような物件については、固定資産税の減免から外すといったことも協議が必要だと思います。そういうことも周知させれば、空家に対する関心も高まると思います。減免が無くなるとどれくらい課税額が変わるのかオブザーバーに伺います。

【 オブザーバー 】

税額が住宅用地で200平方メートルまでは6分の1、それ以外では3分の1となっているので、それが外れると相当の負担にはなります。

【 会 長 】

事務局には、今ある空家が特定空家になってしまわないようなケースごとの対応というのを行ってってもらいたいと思います。

これで、本日の予定されている議事内容がすべて終了いたしました。全体を通して何かご意見等はございませんでしょうか。

【 委 員 】

前回の協議会からこの2件の空家についていろいろと話が動いてきていますが、こうなるまでに3年程かかっているが、この期間を短縮することは可能なのでしょうか。

【 事務局 】

可能とは思いますが、できるだけ所有者の方に寄り添いながら、密に連絡を取りながら対応していく必要があると思っています。

【 委 員 】

もう一つ、案件（1）で相続できていないから取り壊せないという現状で、できたとしても、案件（2）の方は資産価値があるから解体して売却すればかかった費用はいくらか回収できると思うが、（1）の方は立地の面からもほとんど資産価値がないというか、売りづらいところじゃないかと思います。相続人が決まったとしても、費用のもとを取ることができるのかなど、途中で手を引いてしまうことがあるんじゃないかと心配な面があります。相続人が途中で投げ出してしまったとしたら、その後代執行したとして誰も支払いができないといったことになりはしないか心配になります。町に寄付したいと言われても、町もその土地は要らないといった話になりうるんじゃないかと。もちろん、この案件の土地だけではなく、今後似たような話が別のところであったときもそうですが、自分たちで処分しようにも費用がかかってできない、代執行しても町が費用を回収できないといったことも今後ありうるのかなと思います。

【 事務局 】

そういった案件は今後発生する可能性は大いにあると思います。寄付を受けるか否かも、そのときどきによるかなと思います。

【 委 員 】

寄付ということであれば、この案件の土地に関しては個人的には受けてもいいんじゃないか

と思っではいます。確かに表の道からは入れないけれど、裏から入れるように話を調整すればどうかなと考えたりはします。

【 委 員 】

その他というところで、今から将来、基山町内でも様々課題が出てくると思う。その中で、町内で一人で住んでいる方がどれくらいいるか、その方たちがきちんと相続をして、その後に相続をする相手も承諾しているのか、前向きに空家にならないための対策というのが必要なんじゃないかと思います。

【 委 員 】

そういったことを既に今やっけていて、各家を回っています。今、900件一人暮らしの高齢者世帯がありまして、将来一人暮らしになる予備軍も含めると約2,000件になります。今は200件くらい回っています。空家になってからでは空家問題は遅いと思いますので。今年の4月にできたプラチナ社会政策室がその役割は担っていくかと思っています。

【 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 】

会長、議事の進行ありがとうございました。

以上をもちまして、「令和3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。みなさま、どうもおつかれさまでした。

～15時00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 11 月 19 日

基山町空家等対策協議会

会 長 末 吉 正 夫

委 員 日 高 紀 子