

会 議 録

会 議 名	令和3年度 第3回基山町空家等対策協議会			
開催年月日	令和4年3月28日(月)			
開催場所	基山町役場 3階301・302会議室			
開閉会日時	開会	令和4年3月28日 10時00分		
	閉会	令和4年3月28日 11時30分		
出席者並びに 欠席者 出席 10名 欠席 5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	欠
	堀田 政二	出	長野 正司	出
	永池 興治	出	香月 拓郎	欠
	西山 伸一	欠	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3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、年度末の大変お忙しい中にも関わらず、ご出席いただきありがとうございます。

本日、平瀬委員、鳥飼善治委員、香月委員、西山委員、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。なお、堀田委員につきましては、少し遅れますという旨の連絡をいただいております。また、香月委員の代理として、基山交番から松下様にオブザーバーとしてご出席いただいております。

本日は委員総数15名のうち過半数の10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】

おはようございます。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。年度末ということで、異動される方もいらっしゃるかと思います。川崎委員におかれましては異動にも関わらず本日ご出席いただきありがとうございます。本日はご欠席ですが消防署の西山委員も4月に異動されるとお聞きしています。

空家というのは本当に、いろいろなことに関わってきます。高齢者、消防、交番といったことにも関わってくると思いますし、基山町の発展という意味においても空家をどう活用していくかということも大事な課題であると思っています。

国で今問題視されているのが、持ち主のはっきりしない土地等をどうするか、登記をどうするのかというのが問題となっています。最終的に国に一旦帰属させて解決を図るということも議論されていますが、今後国の方からあらためて説明などがあるかと思います。

空家対策はいろいろな知恵を集めて取り組んでいかなければならない問題ですのでこれからも皆様のお力をお借りできればと思います。

今回の議題では、前回から引き続きの案件について動きがあったようですので、事務局から説明があるかと思います。

皆様どうぞよろしく願いいたします。

【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】

皆さんおはようございます。前回の会議の中で、いろいろ活発な意見を皆様から出していただき、議論は深まってきたと思います。今年度最後の会議になりますが、今回も様々な意見を皆様から伺って、それを反映させていくことで空家対策が充実していくよう、ご協力をお願いします。

【事務局】

では、ここで、資料の確認をさせていただきます。お忘れの方はいらっしゃいますか。これより、議事進行を末吉会長にお願いしたいと思います。末吉会長よろしく願いいたします。

【会長】

議事に入る前に、本日の議事録の署名人として、藤丸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】

では、よろしく願いします。それでは、議事に入ります。

議題1「特定空家の状況について」、事務局より説明をお願いします。

【 事務局 】

議事（１）の「特定空家の状況について」ご説明させていただきます。資料の１ページ目からご覧ください。

まず１つ目の物件についてですが、状況としましては、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可能性があり周辺環境に悪影響を及ぼす可能性が高いということで対応をしてきた案件です。

こちらの建物に関しては、平成３０年から空家特措法に基づく措置を行うとともに、所有者のうち一人に対して連絡を取り対応をしてきました。昨年所有者が弁護士に相談し、他の所有者に対し空家の除却に対する同意を求める働きかけを行っていましたところ、同意が取れたとのことで、当該空家の除却を行いました。２ページ目の下段に、除却後の写真を載せております。

続きまして、２つ目の物件についてですが、こちらの物件についても、長期間空家になっており、屋根が一部崩落、床の腐食、瓦の落下等があり近隣に悪影響を及ぼす恐れのある空家となります。前回の協議会において命令の保留を行った物件となります。

前回の協議会后に、所有者の１人に働きかけ、側壁について補修が実施された状態となっています。所有者が複数おり、１人の方については除却の意思は持っているものの、除却には所有者全員の同意が必要となるため、司法書士の先生に相談しながら手続きを進めていこうとしている状況です。

また、補修が必要な箇所への対応については確約を取っており、今後は逐一現地を確認しながら、対応を求めていきたいと思っております。

以上の点を踏まえて、当該空家については再度命令の保留を行い、次回の協議会で進捗を報告するという事としたいと思っておりますので、その点について協議をお願いします。

【 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。

私から、伺いたいのですが、１つ目の空家については既に除却がされたということで、特定空家の対象からは除外されるということによろしいですか。

【 事務局 】

おっしゃる通りです。

【 会 長 】

２点目ですが、跡地の活用については何か情報はありますか。

【 事務局 】

跡地については所有者の方からはまだ何も聞いてはいません。

【 会 長 】

空き地のままとなると草木がまた伸びてくると思うから、そうなった場合に所有者とどのような約束ができていのか気になったので、そのあたりはどうですか。

【事務局】

樹木については繁茂が予想されるため、所有者にはその対応はお願いしています。

【委員】

この物件については除却がされたことで特定空家から除外されるということであれば、今後は空き地ということで、樹木の繁茂等、何かあればまちづくり課の方で対応していきたいと思います。今後の活用については、立地はいい場所ですので、何かしらできるとも思います。

【会長】

2つ目の物件については、本日の事務局の報告によると再度命令の保留をしたいとのことですが、実際に所有者と接触された結果を踏まえて現状などを司法書士として関わっていらっしゃる委員からも説明をいただきたいと思います。

【委員】

前回の協議会の段階では、まだ相続人全員を掴めていない状況でした。その後、調査を進めると全部で16人いるということで、その住所までは判明しております。

やり取りをしている相続人の1人の方についてはご高齢でもあり、なかなかご自分で手続きや文書を送ることが難しいため、その息子さん達にも協力を得ながら進めていくこととしています。

国内にいる他の相続人についてはそういった対応で進めていけるとは思いますが、海外にいる1人の方への接触が非常に難しく、専門の方の協力を得て対応をしたいと考えています。

【会長】

ありがとうございました。委員からの報告にもあったとおり、この物件自体の解決に至るにはまだまだ相当な時間がかかりそうだ、といった状況です。事務局としても保留を継続していきたいとのことで、そのことについて皆さんのご意見を伺いたいと思います。

【委員】

こちらの物件について、11月時点の状態から今現在は補修がなされているということですが、今もなお、ちょっとした風とか地震で崩れそうな状態にあるのでしょうか。

【事務局】

こちらの所見としては、今すぐに崩れるようなことはないと思っています。また、追加の補修も相続人の方に依頼しているところですので、そちらも終わり次第、現場確認をしたいと思いません。

【委員】

相続人の方の意向として、将来的にこの空家をどうしたいとお考えなのでしょうか。壊したいのか残したいのか、そのあたりは。

【事務局】

本人は迷っていると言われていています。残すにしても壊すにしても費用がかかる場所ですので、そこも本人が判断に迷っている一因だと思います。

【委員】

空家を壊すにせよ残すにせよ、その相続人の方の意思が固まっているのであれば保留も致し方ないところかなと思いますが、その意思が固まっていないのであれば、いつまで待てばいいのかという話になってしまわないかと。少なくともその方の意思さえ固まっていたら他の方の同意を得るなりするまで待ったりはできると思ったのですが。

【会長】

そこがポイントでしょうね。

【委員】

金銭面が本人の迷う原因となっているのであれば、除去費用を概算でも出せないものでしょうか。この物件の場合、どう考えても修繕の方が高くついてしまうとは思いますが、個人的には今の建物を取り壊して新しく建てる方が安くつくんじゃないかと思います。前に見せていただいた写真ではシロアリ等にやられている箇所もあるということで、そういったところの修繕はかなり費用がかかるんじゃないかと。そういったところを、本人にそれとなく伝えておいてもらった方がいいんじゃないかなと思います。

本人としては住めるようになればいいなと思ってあるかもしれませんが、住めるようにするためには建物の全部を修繕しなければならないので、先ほど申し上げた通り、一度建物を壊して更地にした後に新しく建てた方が金銭的には安上がりだと思います。

【委員】

行政は法律に沿って動かなければならないということで確認したいのですが、この空家に対して出している特措法に基づく勧告の内容はどういった内容だったのでしょうか。

【事務局】

勧告の内容は建物の除却を含む必要な処置を行うこととしています。

【委員】

含む、ということであれば補修をしての建物の存続もあり得るということですね。そうすると今度は補修についての規定をどう定めているかが問題になるのですが、どこまで補修をしたらいいのか、という基準をこの協議会の中ではっきりさせないといけないかなと。そのあたりを事務局ではどう考えていますか。

【事務局】

基準については数値化できれば分かりやすいかなと考えてはいます。ベースとしては不良住

宅の判定に使う点数表になるかと思いますが、それだけでは実態に即していないところもあるので、そのあたりも加味したのを作りたいと考えています。

【 委 員 】

現状として、この物件については勧告を出した後に補修について依頼していることから、なかなかその先の命令を出しづらい状況になっていると思う。また、一定の補修は行ったものの、それが不十分で、もし何かで倒壊したら行政側にも責任を問われる可能性がある。そういったある種綱渡りの状況であることを意識しておかなければなりません。

本人の意思や補修の基準などを整理して、今後を十分に検討しなければならないと思います。

【 オブザーバー 】

こちらの物件については、昨年1月14日に勧告がなされていますので、令和4年度課税分から住宅用地と見なされなくなりますので、固定資産税が6倍となりますことをご報告しておきます。

【 委 員 】

特措法の流れとして、そういったことがあるのであれば、やはり補修を行っていく場合は勧告は出さないようにしなくてはいけないという整理になりますね。

【 会 長 】

前回の協議会でも安全性の確認について誰がどう判断するのかという話が出ていたかと思います。安全性についてはなかなか素人では判断がつきにくいといった話も。今回の補修をした際に足場を組んで作業をされたと思いますが、その時に建築関係の専門家など呼んでここを直した方がいいとかできなかったのかなと思ったところです。

【 事務局 】

確かに会長のおっしゃる通りです。同様の補修などを行う場合には、建設関係の方にご協力いただきたいと思います。

【 委 員 】

以前にこの物件に関して不良住宅の判定はしていましたか。

【 事務局 】

以前に1度しています。その際には基準点を満たした不良住宅として判定されています。

【 委 員 】

過去に不良住宅として判定された建物であればなおのこと、この建物は壊してしかるべきものだという認識を相続人に持たせるべきだと思います。

【 会 長 】

冒頭で命令の保留の延長をしたいとのことですが、期限は明確にすることが条件であると思います。

【 委 員 】

期限を切って保留したとして、結局は海外の相続人の方の同意を得ないことにはどうにもならないということですよ。

そうであるなら、急かす様なかたちで手続を進めていただくことが大事かなど。緊迫感をもって相続人の方達に対応してもらう必要があると思います。

【 会 長 】

今後の相続人本人が行うこととして、第一に海外の相続人の方に連絡を取る、第二に同意を得る、第三にその方も含めたすべての方の同意をもって必要な手続を行う、といったところだと思いますが、海外の方に対して連絡を取ることができる目途は立つもののでしょうか。

【 委 員 】

まだ海外の方への連絡というのが全然取れていない状況ですのでなかなか難しいですが、相続人本人と協議して進めていきたいと思います。

【 委 員 】

法的にはこの後命令、戒告、代執行をしていくことになろうかと思いますが、その例というのが県内でほとんどない、先日白石町で代執行されたのがあるくらいですので、それとこの物件がどれだけ似通った部分があるかはわかりませんが、そういったものを参考にしながら進めていけたらと思います。やはりポイントとしては海外に住む相続人の方に如何にして連絡を取るかだと思うので相続人はじめ関係者にご協力いただきたいと思います。

【 委 員 】

この物件では連絡のやり取りをしている相続人の方を代表者として、相続を一本化していくというのが理想だと思います。

【 委 員 】

16人と多くの相続人がいるので、この相続に関しては負債というか、マイナスの面が多くあるということを丁寧に説明しておく方がいいと思います。

【 委 員 】

司法書士として関わっている現状としては、他の相続人の方の所在が判明し、これから接触していくところですので、そういった内容の文面で送付するよう本人と協議したいと考えています。

【 会 長 】

さて、事務局提案の命令の再度の保留、保留の延長についてですが如何いたしましょうか。期限を設けて、といったところしか今回は決められないかと思いますが。

【 委 員 】

今の段階では、保留の期限について目途が立たないところでもあるので、少しお時間をいただいて、その間に弁護士等にも相談しながら次回協議会開催時に委員の皆様にあらためてお諮りするといったところでいかがでしょうか。

【 会 長 】

賛同される方は挙手をお願いします。賛成多数で承認いたします。

続きまして、議題2. 基山町空家等対策計画の更新について、事務局より説明をお願いいたします。

【 事務局 】

別添資料としてお配りしている基山町空家等対策計画について説明させていただきます。平成29年4月に策定しておりまして、5年間の計画期間としておりました。つきましては、計画期間の満了につき、更新を提案するものです。

空家等への対策については、本計画に基づき対応してまいりました。今後もこの計画に基づき実施していきたいと考えておりますので、今回の更新については、町の組織機構が変わることでの文言の修正のみに留めて、現行の計画を引き継ぎたいと思っています。

以上について、ご審議をお願いいたします。

【 委 員 】

今回の協議会の中で様々意見もあったことだし、今取り組んでいる空家の問題、これから出てくるであろう難しい案件への対応、それらも踏まえた計画にしていきたいので、これも内容については次回の協議会で議論できたらと思います。

【 委 員 】

異議なし。

【 会 長 】

特定空家の予備軍のような物件について、いくつくらいあるか事務局で把握されていますか。

【 事務局 】

令和3年度に行った空家実態調査によると、家屋の危険度で最低のD判定は特定空家としている2件、C判定としているのが5件となっております。

【 会 長 】

C判定の中で、その中で相続の問題を含んでいるものはわかりますか。

【 事務局 】

そこまでの把握はしておりませんので、令和4年度の空家調査を行う中で、程度の悪い空家については確認していきたいと思います。

【 会 長 】

相続の問題を含んだ空家というのが真に特定空家の予備軍ということになっていくと思いますので、その動向を注意してください。

【 事務局 】

わかりました。

【 会 長 】

他になれば、事務局にお返しします。

【 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3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4年3月31日

基山町空家等対策協議会

会長 末吉正夫

委員 藤丸信一