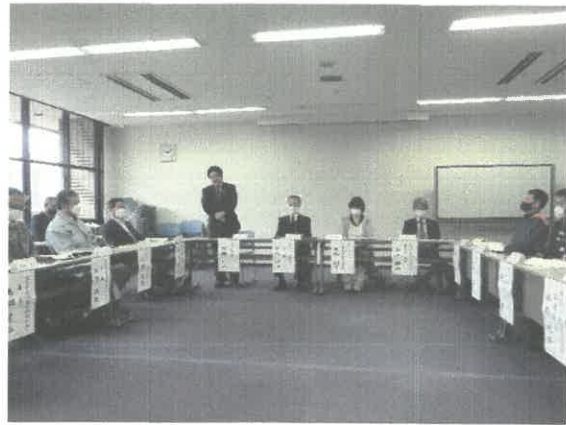


会 議 録

会 議 名	令和4年度 第2回基山町空家等対策協議会			
開催年月日	令和5年3月24日(金)			
開催場所	基山町役場 2階 201・202会議室			
開閉会日時	開会	令和5年3月24日 10時00分		
	閉会	令和5年3月24日 11時00分		
出席者並びに 欠席者 出席 13名 欠席 1名	氏 名	出・欠	氏 名	出・欠
	尾石 清孝	出	松田 一也	出
	日高 紀子	出	熊本 則子	出
	堀田 政二	出	鳥飼 善治	出
	永池 興治	出	長野 正司	出
	伊東 伸彦	出	中尾 圭史	出
	大串 法光	出	堤 浩	出
	徳田 隆	欠	鳥飼 邦弘	出
オブザーバー 4名	総務企画課 熊本 暁浩	出	住民課 毛利 博司	出
	福祉課 吉田 茂喜	出	福祉課 (プラチナ社会政策室) 松田 美紀	出
事務局 3名	山田 恵	出	山田 宏樹	出
	渡邊 一輝	出		

傍聴者 0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4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。

私は本日の司会進行を務めます 基山町 定住促進課 定住促進係 渡邊と申します。よろしくお願いいたします。

本日、佐賀地方法務局 鳥栖出張所 徳田 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14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、0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、まずはじめに、松田町長よりご挨拶をお願いします。

○町 長

皆様、おはようございます。朝早くから、また足元もお悪い中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

3月13日からマスクの着用が本人の意思ということになりましたので、その日からマスクを外しているんですが、年を取って花粉症がひどくなってきたもので、本当はマスクをしたいんだけどなどは思いながらも外しているところがございます。4月1日からは学校でも外すようになると聞いていますし、5月8日には2類から5類になるということで、今日、マスクを外しているのは私だけですが、次回の会議では、私以外もマスクを外しているんじゃないかなと思っているところがございます。

本日の空家の会議ですけれども、いくつか論点がございまして、基山町の人口で一番多い年齢は何歳かという、74歳というのが一番多い年齢でございます。一方、隣の鳥栖市では48歳の方

が一番多いという形になっています。基山町では74歳だけが突出して多い訳ではなく、その前後が多いという形になっております。また、鳥栖市でも48歳の前後が多いという形になっております。74歳の前後が多いということになれば、それは、高齢者、高齢者の夫婦だけで住んでいる方が多いということなので、どちらかが亡くなると、一人暮らしの高齢者となって、その方も亡くなると、空家になってしまうという傾向が出てきているということでございます。そういう意味では、基山町の空家の数が増えるのは、これから5年先、10年先がピークになっていくのではないかと考えているところでございます。一方、住宅や土地に対する需要は、今すごく順調で福岡市はもちろんですが、春日市、大野城市もかなりの不動産価格の高騰が見えます。それが今、筑紫野市にきているようですし、佐賀も、佐賀の中でも基山は地価の上昇が平均で一番高いという形になってきております。また、住宅ニーズも順調ということでございます。それが普通に考えると、空家が増える分、それを需要とマッチングできるということになるので、今後はそういう空家マッチングの仕組みを強化していかなければいけないと考えているところでございます。その時に考えられるのが、空家でも売ったり、貸したりできる空家とそうではない空家とはっきり分かれてきていて、売ったり、貸したりできない空家が増えてきているのが問題点となってきているということでございます。これの解消には、やはり民間の方々の力が必ず必要になってくると思っておりますので、そこを事細かに分析していきながら空家対策をやっていくというのが、これからの基山町の空家対策の大きな課題ではないかなと考えているところでございます。また、本日はプラチナ社会政策室の松田室長がオブザーバーとして参加していただいておりますが、プラチナ社会政策室でも一人暮らしの高齢者を訪問するときに、将来の家の問題なども重要な課題として取り上げるようにしております。町の総力を挙げて空家対策に取り組んでいきたいと思っております。今日ご参加の皆様は空家対策の最前線でご協力をいただいている民間の方々や、公的な機関で様々な問題で協力していただいている方々でございますので、本日は忌憚のないご意見や提言などがあればお願いしたいと思っておりますのでございます。本日はお忙しいところ本当に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の尾石会長よりご挨拶をお願いします。

◎議長(会長)

皆様 おはようございます。ご紹介いただきました尾石でございます。本日はお忙し中ご出席をいただき、誠にありがとうございます。本日はよろしく願いいたします。以上でございます。

◇事務局

続きまして、前回の委員会から委員の交代がっておりますのでご報告いたします。

鳥栖警察署基山交番 所長 中尾 圭史 様、基山町民生委員・児童委員協議会 熊本 則子様でございます。

ただし、法律事務所に確認したところ、所有権移転登記には戸籍謄本等が必要となりますが、海外には戸籍等が存在しないため、国内における所有権移転登記についての必要な手続きについて、現在、法律事務所にて検討を行っているとのことでした。

つきましては、今後の方針としては、国内在住の所有者の方につきましては当該空家について除却の意思を持っているが、相続の整理ができていないため、複数回の修繕を実施し、当該空家の保全を図っていること。また、海外在住の所有者の方につきましては当該空家の除却について同意をしているが、現在は、所有権移転登記の手続きが課題となっている状況である。ついては、2人とも除却の意思を持っていることを考慮し、今後の方針といたしましては、国内在住の所有者に引き続き当該家屋の保全を指導しながら、法律事務所での所有権移転登記の手続きの状況を随時確認し、その状況を次回協議会にて報告を行いまして、再度ご協議をいただきたいと考えております。また、次回協議会までに所有権移転登記について手続きが完了した場合は、所有者に対し、早急な除却を指導したいと考えておりところでございます。

昨日も、国内の所有者の方と電話で話し、本日の協議会の件をお話し、改めて意向を確認しておりますが、早急に除却をしたいという気持ちにお変わりはなく、現在の状況に大変不安を感じており、すみません、申し訳ありませんという言葉が続けていらっしゃいました。議事(2)特定空家の対応についての説明は以上でございます。今後の方針について、委員の皆様のご協議をお願いします。

◎議長(会長)

それでは、事務局より説明がありましたが、今後の方針について質問やご意見はありましたらお願いします。

○委員

今説明を受けましたが、相続人の方2人ともこの建物については取り壊していいよという意思を持っていらっしゃるんですね。なら、わざわざ相続登記を待つ必要があるのかなと、どうせ壊すならわざわざ相続登記をするというのも、建物についてですけれどもですね、無駄な話なんですよ。これは、壊してしまって、相続人の一人から滅失登記を出してもらって、登記簿自体からこの建物を除去することもできるんです。建物についてはですね。だから、土地の方はゆっくりしてもらって、建物の方は危険だということでもなくなってもらった方が、乱暴な言い方ですけれども、無くなってもらった方が一番いい訳ですよ。将来的にも、全員除却の意思を持っていらっしゃる訳ですから、先に取り壊してもらおう方法も考えてみてはどうですかね。

○委員

よろしいでしょうか、その件については、途中まで私の方に相続登記の手続きについて依頼をされておりましたので、私の方から少し説明をさせていただきますと、結局法定相続人は16人いらっしゃるんですよ、だからまず、相続人を誰にするかという手続きを多分取っていったんだと思います。法律事務所はですね。それで、一つは日本にいらっしゃれば相続人に相続放棄の手続き、相続を放棄しますということを家庭裁判所に出されればその人は相続から外れていきますので、だんだん減っていくと、相続放棄だけではないかもしれませんが、それで今のところ2人ということになっていて、そのうち一人は日本の方ということですから問題なく登記の手続きをできると思うんですけども、おそらく法律事務所としては、委員さんがおっしゃったように相続人のうちの一人からでも建物の滅失登記はできます。できますけれども、やはりベターな方法としては、所有権を全部一人に集中させて、そしてその方が滅失登記を申請するというのが一番問題のないやり方なんですよね。だから、法律事務所としても、おそらく、相続放棄あるいは相続権を譲渡するというような手続きを今、日本にいらっしゃる方についてされているんだろうと思います。ということで、委員さんがおっしゃったような、除却の意向があれば相続人のうちの一人からでも滅失登記を急いだ方がいいんじゃないかというのもいいとは思いますが、私の見解としては、全部所有権を日本の方に移して、その方が滅失登記の申請を出すというのが、一番きれいなやり方だと思います。法律事務所としても、多分その方向でやりたいと思っているんじゃないかと私は考えています。

◇事務局

事務局からですが、所有者の方は補助金を活用しての除却を希望されていらっしゃいます。補助金を活用する場合には、建物が共有名義の場合には所有者全員の同意が必要となってきますので、その点からも、まずは所有権を一人に集中させることが大事だと考えています。

○委員

除却の同意じゃだめなんですか。というのも、一人の方が修理とかして費用とかもかかっている訳ですよ、将来壊すまでわざわざ相続を待つことによって、ずっとこの方は修理とかして費用を負担する訳ですよ、除却の同意さえ全員からいただければ、先に建物だけ取り壊すという案もあると思います。委員さんがいうように美しくするんだったらそれが一番いいとは思いますが、差し迫ったところで考えるんだったら、先に壊す方法もありますよということを提案してもいいんじゃないかと思います。

○委員

海外には戸籍が存在しないため、所有権移転登記について、現在、法律事務所が必要な手続きについて検討中というところが、皆さん心配しているのではないと思う。12月にこの話が出て、今が3月な訳だから、3か月検討中ということなんだよね、そうすると、本当にちゃんとした解決

策があるんだろうかとみんなが思ってしまうと思う。少なくとも、今こういう風に検討をしていますというのがあればいいんだけど、なんとなく解決策にたどり着いていないんじゃないかという感じがしているので、だったらこの会議というのは危ない空家を早く除去してしまうという意味の会議な訳だから、別に相続をきれいにするという会議ではないので、今言われたような方法があるんじゃないかと、逆にサジェスションをいただいている訳で、それを否定するような話はありませんので、まず、検討はしなければいけないんだよね。この会議は空家の会議な訳だから、相続をきれいにしようという会議ではないので、そこを踏み違えないようにする必要があるのではないかと思います。3か月考えて方法がないんだったら、本当に解決策があるのかという話になってしまう。そこを整理して次回の会議に報告してもらいたいと思います。

◇事務局

法律事務所とも随時連絡を取り合っているところではございますが、本件がなかなか珍しいケースとのことですが、今後は委員様からいただいたご意見を確認していきたいと思います。

○委員

令和元年10月上旬に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とあるので、この時点で不良住宅に認定している訳ですよ、今は令和5年なので、その間ずっと危険にさらされていたという状況ですよ。

◇事務局

そうですね。ですので、こちらから所有者の方に依頼を行いまして、複数回の修繕をしていただいているところです。

○委員

でも、近所の方からしてみれば、近年は自然災害とか多いので心配ですよ。令和元年に認定されているのになんでこんなに時間がかかるのかと思います。

○委員

確かにそうですが、その間この会議で何回も検討をしているという過去もあります。そして、少し気になったのですが、先ほどの委員がおっしゃったようなやり方だと補助金が使えないかもしれないというようなニュアンスを発したよね、そこがポイントで、私は補助金を使う方法はあると思うんですよ、そこを確認して、補助金を使って除却するというのが一番いいと思うし、それに向かって一日でも早く進めるべきだと思う。そうしないと、次回も状況が変わらないと思う。

○委員

8月に海外の所有者の方から、空家の状況について詳しく聞きたいと言われたのは、亡くなられた海外の所有者の娘さんが全然状況を把握していないので、詳しく聞きたいと言っているんですか。

◇事務局

そうです。

○委員

それなら、そこで説明はきちんとなされているでしょうから、後はサクサクといきそうな話じゃないのかなと思うんですけれども。

◇事務局

海外にいらっしゃる方の母親がもともと相続の権利があったんですけど、娘さんが何も知らない状況でしたので。

○委員

その方も海外在住ですか。

◇事務局

そうです。日本語もわからないような方です。そして、現在はその方に所有権がまだない状態になっているので、その方が、わかりました。では、除却に同意しますというような意思は持っていらっしゃるけれども、その方が所有権もないのに、この方の同意で除却できるのかというのを法律事務所の方で検討していただいています。

○委員

多分、法律事務所が迷っているのは、この方がアメリカみたいな英米系の外国ですとサイン署名といって、領事館で、領事担当官の面前でその方が同意の署名をすれば、担当官の方が、面前で署名したということで、言ってみれば、日本の印鑑証明みたいなものになるんですけど、海外にいらっしゃる方は英米系ではないですので、国際的な法律が国によって違いますので、そういうやり方でいいのかどうか法律事務所が迷っているんじゃないかなと推測しております。

◎議長(会長)

他に意見はございませんか。

○委員

現在は、委員さんが言われたような流れだとは思いますが、それで解決策が出てくればいいんですけど、次回までに解決策が出てこない可能性もあるので出てこないなら、まず壊すことができないかという方向に切り分けることも一つの考え方だと思います。何か方法があるはずなので、それをきちんと押さえていかないといけないですよ。

◇事務局

今後は、所有者の方との連絡調整はもちろんですが、法律事務所の方とも、詳しく解決策について議論を行うとともに、委員の皆様方からいただきましたご意見を踏まえまして、何か他の解決策がないかという検討を行っていきたいと考えております。

◎議長(会長)

他に意見はございませんか。それでは、事務局からの提案について採決を行いたいと思います。事務局の提案に賛成される方は挙手をお願いします。

～ 全員挙手 ～

◎議長(会長)

全員賛成ということで事務局案を承認いたします。

◎議長(会長)

続きまして、議事(3)基山町空家等対策計画の改訂について、事務局より説明をお願いいたします。

◇事務局

では、議事(3)基山町空家等対策計画の改訂についてご説明いたします。別冊資料をご覧ください。赤文字の箇所が今回改訂を行っている箇所でございます。

今回改定の内容につきましては、国から示された「空家法基本指針(ガイドライン)」の改訂に伴う改訂が主な内容となっております。

資料2ページをご覧ください。「5. 対象とする空家等の種類」、「(2) 特定空家等」の定義に「又は将来そのような状態になることが予見される状態」という文言を追加しております。こちらは国のガイドラインの改訂に伴う改訂でございますが、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、周辺的生活環境への悪影響が顕在化する前の段階においてそのまま放置すれば将来的に周辺的生活環境への悪影響が顕在化することが予見される空家については、早期に特定空家等として判断し、所有者等による自主的な対応を促すことを趣旨としております。

続きまして、資料4ページをご覧ください。4ページから6ページまで、第2章として、空家等の現状と課題を新たに追加しております。こちらにつきましては、毎年町内各行政区のご協力をいただき実施しております「空家等実態調査」の結果及びその結果に基づく分析を掲載しております。町内に存在する空家の実態を把握し、その分析を行うことにより、より実態に即した、計画的な空家対策が実施できるものと考えております。6ページをご覧ください。今回の改訂では、「2. 空家等の課題」として、今後、高齢化の進行により空家率が高くなる可能性が懸念されるため、一人暮らしを含む高齢者世帯に対し、生活利便性の良い中心市街地への住み替えを誘導し、それに伴い空家となる物件の活用の推進を検討する必要があること。

また、空家等の活用の際し、大きな課題の一つとなっている相続登記が完了していない空家等への対応として、空家の所有者アンケートを中心とした相談体制を充実させることにより空家等の所有者等へきめ細やかな対応を行い、相続登記など空家の活用に支障となっている課題の解消に向けた取り組みを推進します。また、今後については引き続き、町内各行政区の協力のもと、「空家等実態調査」を継続するとともに、空家等の所有者等に対して、意向調査を実施し、空家バンクの推進などにより空家等の活用に向けて、町が中心となったマッチング機能の強化を図る取り組みを推進していくこととしております。

続きまして、資料7ページをご覧ください。「第3章 空家等の調査」、「4. 所有者が確知できない場合」に「(4) 不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度などの活用検討」を追加しております。現在、本町では、所有者等が確認できない空家等はありませんが、今後、空家等の所有者等が確認できず、空家等の活用が困難となる事例が発生した場合は、不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度などの活用を検討し、空家等の活用を促進することを目的としております。不在者財産管理人制度・相続財産管理人制度とは、法定相続人となる者がいない、又は行方不明等の空家等について、家庭裁判所へ相続財産管理人選任を申立て、選任された管理人が空家等の管理や処分を行うことにより、空家等の解消を目指すものです。今後は、本制度の調査研究を行いながら、所有者等が確認できない等の理由により、活用が困難となった空家が発生した場合の対応について検討をしていきたいと考えております。

続きまして、資料9ページをご覧ください。「第5章 特定空家等に対する措置及びその他の対処」、「2. 措置の対象」の表に「又は将来そのような状態になることが予見される状態」という文言を追加しております。こちらも資料2ページと同様に国のガイドラインの改訂に伴う改訂でございます。

続きまして、資料11ページをご覧ください。「第6章 空家及びその跡地(空地)の活用の促進」、「1. 趣旨」に「空家等の課題解決に向け、町が中心となったマッチング機能の強化向上を推進します。」という文言、「4. 空家バンクの推進」に「既存ストックの有効活用」という文言、「7. 空家等の利活用に関心を有する外部団体との連携」に「NPO法人との連携」という文言を追加しております。こちらは、基山町における現在の空家等対策の実態に即して、推進が必要と考えられる文言を追加しております。

続きまして、資料12ページをご覧ください。「第7章 空家等対策の実施体制」、「1. 市内の組織体制及び役割」に「プラチナ社会政策室」を追加しております。今後は、空家等対策において、将来、空家となる可能性のある空家、空家予備軍への対応は非常に重要になってくると考えております。つきましては、今後はプラチナ社会政策室と連携を深め、空家予備軍の早期発見などを含めた空家等の情報提供を相互に行い、総合的に空家等対策を推進していきたいと考えています。続きまして、「3. 関係機関との連携」に「(7) NPO法人等の団体」を追加しております。実際に基山町において、空家対策に取り組みNPO法人等の調査等は行っておりませんが、実際に基山町の空き物件がNPO法人によって活用された事例がございます。今後、そのような団体と連携ができた場合には、専門的な相談について連携した対応について検討を行います。

また、そのようなNPO法人等の団体を本協議会の委員として任命することになった場合は協議会にてご議論をいただければと考えております。

最後になりますが、本来ならばこの基山町空家等対策計画というものは、平成29年の4月に策定をされており、計画期間が策定から5年間ということで終期は昨年3月までとなっておりますので、前回の協議会にてお諮りをしたところですが、記載内容にご意見をいただきましたので、ご意見を踏まえまして、再度今回の協議会にお諮りをさせていただいております。

つきましては、前計画の終期に合わせて、改定時期は令和4年4月とさせていただきたいと思っております。大変申し訳ございませんが、ご理解のほどよろしくお願い申し上げます。以上、提案を終わります。

◎議長(会長)

事務局より説明がありましたが、質問やご意見はございますでしょうか。

○委員

改訂案としてはこれで良いと思いますが、現在、空家の問題として相続的なものが結構時間がかかっているのが大きな課題だと思っているんですけど、空家の実態調査でアンケートを取っているとは思いますが、相続というのは早めにしておいた方がより問題が少ないと思うので、相続のご相談をいただければ相談に乗りますよとかそういう風に促していかないといけないと思います。

○事務局

確かに相続というのは、空家対策の大きな課題となっております。毎年行っております空家所有者に対するアンケートの中でも、空家となった理由を尋ねる項目がございます。その中で、令和4年度につきましては、所有者の死亡により空家になりましたというのが33件ございました。その中で相続登記が完了していない空家が14件という状況でございます。今後は、相続登記が完了していないという回答があった空家につきましては、情報提供などをしながら、円滑に相続登記が進むような取り組みを行っていきたいと考えております。

○委員

予見という言葉がついたことによって、対象がどのくらい幅広くなるんですかね。

◇事務局

ガイドラインでは、具体的な例として、ごみが散らかっているとか、庭木の剪定が適切に行われていないとか、悪臭が発生しているなどといったケースが挙げられています。

これまでは建物自体が危険というのが判断材料の一つとなっていたんですけども、今後はその周辺の状況から、その空家の状況が悪化する恐れがあると予見されると見込まれる場合には、特定空家に認定することができるということになります。

それでは、議事（3）基山町空家等対策計画の改訂について、採決を行います。
事務局案に賛成の方は挙手をお願いします。

～ 全員挙手 ～

◎議長（会長）

全員賛成ということで事務局案を承認いたします。

◎議長（会長）

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ありませんでしょうか。

◎議長（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

尾石会長、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4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。

○各委員

ありがとうございました。

～11時00分開会～

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5年8月31日

基山町空家等対策協議会

会長 陸石清孝

委員 日高紀子