

## 第1回会議議事録

11月13日 大木町役場 庁議室

参加委員

石川 潤一 荒巻 弘二 鎌田 恵美子 松枝 治幸 牟田口 美智子  
牛島 加代 早木 信行 大淵 尚文 三砂 豊博 北島 史裕  
高橋 宏行 渡邊 幸信 野口 敬祐

事務局

井上 文夫 荒巻 尊己 岡山 晃

委嘱状交付：代表して荒巻区長会長に交付

町長挨拶：本日は大木町空家等対策協議会に参加いただきありがとうございます。委員選出について引き受けていただきありがとうございます。空家問題については、みなさん御承知のとおりだと思いますが、全国的な課題と言っても過言ではないと思います。本町でも毎年増加傾向にあるという状況があります。そういう状況であるということ踏まえ、本町でも空家問題の対策を幅広く、計画的に実施するために協議会を設置しました。そして、本日が第1回目の会議となります。本協議会では、大木町空家等対策計画を策定するという事になっていきます。この計画というものが、本町の空家対策の基礎となる基本理念、基本方針を定めるものでございますので、より良い計画を策定するため、各委員の専門的な意見等を賜れば大変ありがたいと思います。今回、初めての会議でもありますので、本町の空家について実態調査を行っていますので、その結果報告を事務局からさせていただきたいと思っております。皆さんから専門的な御意見をいただき、その意見を今後の施策等で生かしていきたいと思っておりますので、どうぞよろしく申し上げます。

委員自己紹介：省略

大木町の空家状況について：事務局説明（別紙資料のとおり）

町長：事務局から説明がありましたが、率直に感想などありましたら出させていただきますと思います。

（意見なし）

事務局から対策計画の素案について事務局から説明をしてもらいたいと思います。説明後に御意見を賜りたいと思います。

空家対策計画について：事務局説明（別紙資料のとおり）

町長：事務局から説明がありました。素案については、県から示されたマニュアルに基づいて作成しているということでございますので、この辺については御理解をお願いします。第3章で空家対策の施策ということでここに謳っております。大きい数字ごとに審議をしても良いのですが、まずは皆さんから、お気づきになった点などあれば先に出してもらいたいと思います。なければ個別具体的に話をさせていただきたいと思います。

（意見なし）

5ページの1については、こういった4つの基本指針に基づきまして取組を進めていきたいということでございます。期間につきましては、平成30年度からの5年間。対象につきましては町内全域ということで捉えているところでございます。6ページの5の調査については、建築士、土地家屋調査士の専門的な知識を仰ぐ必要があると思っています。お二人で他自治体での実例等ありますでしょうか。特定空家を協議会で特定したなど。

大淵委員：まだないですね。

三砂委員：柳川市で行われているという話を聞いたことがあります。

町長：今後、具体的な案件が発生した場合には、お力をお借りすることがあると思いますのでよろしくお願いします。

7ページでございますが、6の空家等の適切な管理の促進では、町民の皆様の意識の向上を図る目的で、建設水道課が出前講座で説明会をさせていただいていますが、箇所数も人数もまだまだ十分でないと思いますので、機会があれば、区長さん、民生委員さんからお声かけいただければと思います。

荒巻委員：次の高橋地区での出前講座は、高橋地区の方だけが対象ですか。近隣の大藪・田中の方たちはどうなりますか？

事務局：出前講座は地区が主催していますので、高橋地区の方のみ対象となります。今後も積極的に出前講座で地区を回りたいと思います。

荒巻委員：先日視察した宇佐市では、区長が空家対策に積極的に入っているのので、出前講座の際には区長さんに声を掛けてもらいたい。

町長：ありがとうございます。それぞれの地区又はまちづくり協議会でも結構かと思います。中村地区のいきいきサロンで健康づくりと空家対策について要請があつていますのでお話をさせていただきます。社会教育のあおぞらセミナーでもお話をさせていただきました。機会があればお話しをさせていただきますたいと思います。

今、法務局も積極的に御協力していただいているようですね。

高橋委員：相続に関しまして、5月から相続証明をしています。金融機関等で相続に関する手続きで使用できる証明書を無料で発行しています。この証明書は、登記にも銀行にも使えます。法務局では、目の前の相続を少しでも増やそうということをやっています。相続に関する人たちの認識が改まらないと、制度があつたとしても相続をしないまま放置する方がかなりいらっしゃるのかなと思います。土地や家屋の相続人であるという認識をもつていただかないと空家問題につながると思います。

町長：将来の家や財産のことについて、少し話をしてもらおうとスムーズな相続につながるのではないかと思います。相続について問題が生じているという認識を町民の方に伝える必要があると思います。適正管理について、皆様から情報等がありましたらよろしくをお願いします。

7の空家等の活用の促進については、残念ながら大木町ではまだできていません。宅建士等不動産関係の皆さんの力を借りる必要があると思います。北島さんで空家等を実際に活用された事例はありますか。

北島委員：私自身はないんですが、どの市町村も空家バンクを作っていますが、なかなか空家バンクの物件を見ていたらとても流通するような物件ではない。逆に私たちが取り扱わないような物件が多いです。老朽度でいうとC判定やD判定のようなものです。空家バンクもこういったことを考慮しないと普及しないのかなと思います。

町長：空家があるより、更地にして売却した方が良いと思いますが。

北島委員：私もそう思います。壊れた物件をそのままにしておくより買いたい人からすると解体費用が明確でないので、更地にした方が流通するスピードは速いと思います。除却費用を捻出できれば良いのですが。皆さんが除去費用を捻出できる訳ではないので。

町長：議会との協議も必要ですが、極端な話、ある程度の金額であれば町で購入し、人口減少に対する住宅施策として勉強するチャンスかなと思います。

高橋委員：以前朝倉の法務局に勤務していました。朝倉の秋月などの山手の観光地では古民家という形であれば改築をして別荘や店舗として利用される方がいらっしかったです。大木町の平坦な農村エリアで古民家があったとしても秋月等の様な利用方法はないのではないのでしょうか。

町長：空家による防犯上の問題等がありますでしょうか。

渡邊委員：あります。不審者や少年達の溜まり場になるというのはどこの市町村でもあります。

野口委員：平成 27 年 4 月 16 日大木町で空家から不審火というか放火による火災が発生しました。以前、城島中学校の古い体育館が廃墟のようになっていてそこで火災が発生しました。今年の 4 月ぐらいに城島であった火災ですが、解体を予定していた廃業した工場で電気系統による火災が発生しました。解体には、行政から補助金を受ける予定でしたが、火災が発生したため対象外になり補助金を受けることができなかったということでした。消防としては、怖いのは類焼です。記憶に新しい糸魚川市の火災です。

町長：ありがとうございました。住民への啓発関係で早木さんの方でも何かしてもらっていませんでしたでしょうか。

早木委員：相談会でしょうか。相談会では空家の関係の相談はなかなか無いですが、大木町じゃなくて大牟田市と久留米市で市が主催している空家の相談会があって、空家の所有者に通知書を出して相談会の案内をしている。大牟田市は、数年前から実施していて、ある程度の数の相談が行われています。時期は、お盆と正月に合わせて開催されています。多いときは 40 件程度の相談が行われています。相談会で解決する案件とそうでない案件がありますが、相続登記に至ったり、売買などに至ることがあります。

町長：それは良い取組ですね。大木町ではまだやっていないですよ。

事務局：福岡法務局から相続に関する書類を納税通知書に同封してもらうよう依頼があります。大木町としても来年度何かできないかと思っています。

町長：そういった先進事例はどしどし取り入れて進めてもらえればと思います。

す。

全体的に何かありましたら意見を出してもらいたいと思います。

何か議員の方からありましたらお願いします。

牟田口委員：私は実家が空家状態になっていて、市役所から空家になりつつあるということでアンケート調査がきました。内容は、今後どのようにする予定ですかということでした。そういう調査は大木町はしているのでしょうか。

事務局：昨年度の空家調査のときにアンケート調査も同時に行い、回答があつている分とそうでない分がありました。「空家ではない」、「空家のことで困っている」等様々な回答がありました。

牟田口委員：跡継ぎは遠方において、近所の迷惑にならないように、草取り等を行っているが後ろめたい思いがある。法務局等に行ったが、一時的な帰省では短時間でどこにどのように相談に行っていけばよいかよくわからない。解体費用はどれぐらい準備しておけばよいだろうかと考える。近所に迷惑が掛からないように早くきれいにしたいと思っている。更地になると税金が上がるということで、どれぐらい高くなるだろうか。こういうことは、なかなか聞きにくい。敷居が高い。

事務局：実際に遠方にお住まいの方で、町内に空家を所有されている方がいらっしゃいます。現在、解体を予定されていて、現場には重機が入っています。大木町に来てあって、税額については、本年度の額であれば計算できますと伝えたところ、税務町民課にお立ち寄りになられたそうです。

町長：建物を壊すと税金が高くなるというイメージが強いが、大木町の土地の評価額からいえば、金額的に著しく高くなるということはないのではないだろうか。

北島委員：私も近所ですが貸してた土地の空家を解体してもらいました。除却後、固定資産税額が高くなるのは承知していましたが、このことは仕方がないかなと思っています。

荒巻委員：先程、事務局から話がありましたが、土地に空家があれば固定資産税額が優遇されているのか。

事務局：住宅特例が適用されれば、土地の固定資産税額が 200 m<sup>2</sup>までは 1/6、

200 m<sup>2</sup>を超える部分は 1/3 となります。

荒巻委員：空家を解体すれば税金が高くなるということで、そのままにしているという話を聞いたことがある。税金が高くなるなら土地を売ろうというサイクルができるような施策ができればよいが。

事務局：解体後の固定資産税額を安くすると空地が残り、空家問題から空地問題となり、問題が継続される。担当者としては、解体後の空地は、貸す、売るなど利活用をしてもらいたい。解体後も継続して土地を保有しておくという考えが多いので、解体したら税金が高くなるという考えになる。

荒巻委員：この計画は、来年の4月からスタートするんですよね。リフォームの補助金の活用については、これから議会で協議をするのですか。

町長：これは既に住宅改修事業として実施しています。施工費の1割を補助で10万円を補助の上限額としています。それ以外にも、浄化槽設置であれば浄化槽の補助金やバリアフリー工事に関する補助金もあります。

荒巻委員：更地にした場合においても不動産業者とタイアップして情報を流しますか。

事務局：空家の撤去後の土地も今回の計画の対象となりますので、積極的に情報を流していきたいと思います。

松枝委員：空家については、4～5年前に中島議員から質問があっており、その当时空家は、70数件だったと思いますが、それから調査の仕方が変わったのかもしれませんが、倍以上になっています。このままだともものすごい勢いで増えるのではないだろうかと思います。5年に1回の調査ぐらいでいいのかなと思いますが。

事務局：当時の調査については、産業振興課が実施しておりまして、新規農業者用の住居を探すためという調査方法でした。今回の調査では、区長さんに空家候補地の依頼をしました。今回の対象は、居住していなければ空家という定義で調査をしました。前回の調査と単純に比較はできませんが、今後も増加していくのではないかとことは言えるのではないかと思います。今後も空家については、数が変わっていくと思いますので5年に1度は調査を行いたいと思います。調査の結果を県などの数値と比較して、大木町の現状を確認したいと思います。

町長：全体をとおして他に何かありますか。

牛島委員：ここ1～2年の話ですが、他の自治体が主催している法律相談では親が住んでいる家については世話できないから相続放棄をしたいといった相談があっっています。空家問題で所有者等の責任問題が世間的にも言われるようになってきています。所有者等の意識が低いという話がありましたが、所有者等からは防御的な立場からの相談が増えてきている感じがします。警戒しすぎているケースもあり、維持費等について適切に説明することも必要になってくるんじゃないかと思います。空家が遠方で世話ができないなどの相談も増えてきています。

町長：ありがとうございます。空家問題について両方の側面から考えていく必要があるということでした。

牟田口委員：死亡届などを提出したときに、関連の書類を渡してもらおうと、葬儀等の時など親族が集まるので、今後のことを話す材料になるのではないのでしょうか。

町長：先程の件は、来年度から税務町民課で対応するという話を聞いています。文書を渡すタイミングとしては、死亡届のときではなく、世帯主変更等其他の手続のときを想定しているようです。

事務局：納税通知書を送付するタイミングも考えています。

高橋委員：大木町では出前講座をされているということですが、空家だけに限らず、相続についてもお話ししてもらいたい。御健在のうちに誰が引き継ぐのか検討してもらい、話がついていけば、遺言書を書いてもらうと相続自体の手続も簡単になります。遺言書は公正証書が一番望ましいです。

町長：今回、大木町空家等対策計画の素案をお示ししましたが、持ち帰られてこうしたがいいんじゃないだろうか等、様々な御意見ございましたら建設水道課に電話でも結構ですので御連絡いただければ修正等行っていきたいと思いますのでよろしくお願いします。対策計画の素案については、ここで一旦締めさせていただきたいと思います。今後のスケジュールについて事務局から説明をお願いします。

事務局：今後のスケジュールについてきましては、12月中旬ぐらいまでに御意見をいただきまして、年内に内容を整理したいと思います。1月に第2回

目の協議会を開催したいと思います。3月に第3回目を実施し、計画を固めていきたいと思います。

町長：全体的に何か御意見ありますでしょうか。無いようですので、これで第1回目の協議会を終了させていただきます。