

第3回会議議事録

3月26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 牟田口 美智子 早木 信行
大淵 尚文 三砂 豊博 高橋 宏行 末永 高章 野口 敬祐

事務局

井上 文夫 荒巻 尊己 岡山 晃 高田 沙織

町長挨拶：みなさんこんにちは。年度末の忙しい中、第3回の大木町空家等対策協議会の会議に参加いただきありがとうございます。今回から新たに筑後警察署の末永警備課長が参加いただくこととなりました。

1月に2回目の会議をさせていただきました。そこで空家対策の計画案等について御審議をいただき、その結果を踏まえましてパブリックコメントを行いました。パブリックコメントが終わりまして、大きな変更等はなかったと聞いております。詳しくは、後程協議事項で説明があると思います。本日は、最終的な大木町空家等対策計画の決定をさせていただきたいと思っています。

併せまして、平成29年度の実績、そして、平成30年度の予定を事務局から説明をさせていただきまして、皆様方から御意見を賜りながらこの協議会がスムーズに進みますようお願い申し上げます。簡単ですが冒頭の挨拶とさせていただきます。

協議事項 ① 大木町空家等対策計画案の意見公募について

町長：それでは、①大木町空家等対策計画案の意見公募について、事務局から説明をお願いします。

事務局：2月1日から28日までの1か月、町のホームページ等により意見公募を行いました。計画案についての意見はございませんでした。

ただ、「空家の施策の中で、町が集めた売り物件や貸し物件等の情報を対外的に公開しますか。」というお問い合わせがありました。それにつきましては、空き家バンクで対外的に情報を発信していきますと回答をしていま

す。この質問と回答については、3月末まで町のホームページで公開をしております。

お手元に最終案の大木町空家等対策計画を配付させていただいております。

町長：先程、事務局から説明がありましたように本日お配りしております大木町空家等対策計画が最終案ということで御理解いただきたいと思います。前回、皆様方からいただいた御意見等につきましては計画の中に反映させていただいております。その他、何かお気づきのことがありますでしょうか。無ければこれで決定させていただきたいと思いますがよろしいでしょうか。

(意見なし)

それでは、大木町空家等対策計画におきましては、これをもって最終版とさせていただきます。

協議事項 ② 大木町空家等対策計画の実施について

事務局：まず、平成29年度の実績を報告させていただきます。平成29年度は、空家対策計画が策定されていませんので、町が独自に行ったものになります。まず、11月に福岡県が主催の『空家活用セミナー』が大木町総合体育館で開催されました。参加者は25人でした。老人クラブ対象の出前講座で空家の話をさせていただくよう交渉し、時間をいただいて8月から3月まで8か所、空家について話をさせていただきました。毎月1回ペースで延べの参加人数が149人となりました。149人の方に空家についての説明ができたと思っております。

来年度、平成30年度の予定を御報告いたします。平成30年度の固定資産税の通知書の封筒に、福岡法務局から相続の啓発等のチラシを2種類各6,000枚いただいておりますので、この2枚を同封して送付することを予定しております。配付予定が4月6日の金曜日か9日の月曜日ということを知っていますので、2週間後ぐらいから配付されるのではないかと考えております。前回、早木先生にお話をさせていただきました出前講座で相続、遺言などの話ができないだろうかということでしたが、早木先生に快諾していただき、来年度6回程度出前講座で空家と相続と遺言についてお話をしたいと考えています。老人クラブには、来年度のメニューとして既に通知をして

います。早速、4月6日に大角西区から依頼がありましたので、私と早木先生で伺って、相続、遺言、空家の御説明をしたいと考えております。これがあと5回、要望があれば積極的に地区に出て説明をしたいと考えています。利活用について、今、進行中のところについて御報告します。地域おこし協力隊の事業拠点となる空家を今探しておりまして、対象物件は蛭池にあるのですが所有者等の方と交渉を進めているところです。交渉がまとまれば、そこで事業を起こし地域のにぎわいづくりというようなものやっいていこうというところです。現場にも数回伺っております。所有者等の方ともお話をし、て前向きな御回答をいただいているところです。この件について、契約等を締結し、事業開始に目途がつかましたら御報告したいと考えております。空き家バンクにつきましては、平成29年度は、企画課が所管しておりますが、空家業務の一元化のため平成30年度から建設水道課で空き家バンクを所管することとなりました。平成30年度早々に空き家バンクを立ち上げてできるだけ早くホームページで空家に関する情報を外に発信していきたいと考えています。これに関する費用等につきましては6月議会の補正予算で計上し、御検討いただきたいと考えています。前回お話ししておりました除却の補助金につきましては、引き続き検討中でして、平成30年度の後半又は平成31年度に施行を予定して要綱の方針を固めていこうと考えています。特定空家の特定の作業を平成30年度に行っていく、危険な空家を特定し、町から空家の特措法に基づく指導等を行っていくと考えています。これは、第1回目の会議で、松枝議員からどういった基準で判定するのですか、判定する人によって判定に幅がでるのではないですかと質問がありました。「特定空家等」の判断の参考となる基準という資料を配付しております。これに基づいて、危険な空家を特定して適正に管理していただくよう指導等を行うことを考えています。実際に老朽化した空家で、傷みが激しいものはいくつかありました。老朽化した空家の情報を税部局に提供しました。税部局で現場を確認し、家屋の要件を満たさないということで、土地の固定資産税の住宅特例の解除を来年度3件行うということでした。適正な空家管理と適正な税課税ができるよう庁内で空家情報を共有していこうと考えています。平成30年度の予定としては以上です。

町長：事務局から平成 29 年度の実績及び平成 30 年度の予定ということで御報告がございました。まず 1 点目の平成 30 年度の固定資産税の通知書の発送と同時に法務局からいただいております 2 枚のチラシを同封するというところでございます。これにつきましては、柳川支局の高橋統括登記官には大変お世話をお掛けしました。資料の提供等ありがとうございました。こういった形で、発送をさせていただくということでございます。2 点目が早木司法書士と出前講座をしていただくということで、先生には大変御迷惑をお掛けします。これは老人クラブで行うのですか。

事務局：老人クラブの会長さん宛に出前講座のメニューの一つとして、こういうものがありますよと御提供しているところです。

町長：出前講座を要請する場合は、事務局に言えばいいのですか。

事務局：はい。

町長：地域おこし協力隊の事業等の計画については、鋭意進めているということで御理解いただきたいと思えます。

税の特例がなくなったということは、税が解除したということですか。

事務局：現地を確認し、家の要件を満たしていないということで、更地状態での課税となるということです。

町長：特定空家の判断は、三砂委員にお願いするのですか。

事務局：はい。スケジュール、手法等については、三砂委員に別途相談に伺う予定です。

荒巻委員：私の地区で老朽空家がありまして、所有者の方が亡くなってお子さんがいらっしゃいます。法定相続人が、解体して更地にして土地を売却しても解体費用を賄えないなら相続放棄しようと考えた場合、相続放棄は可能でしょうか。

早木委員：相続の発生はいつになりますか。

荒巻委員：亡くなって 2 年ぐらいになります。

早木委員：亡くなられて 3 か月以内に放棄しないと相続放棄ができません。

荒巻委員：近所から火災等の危険性があると心配されている。どうにかして欲しいと要望があっています。

早木委員：法定相続人が特定できる場合であれば、それぞれが話し合っ

相続するのか協議するのが大原則となります。先程の相続放棄の話は、被相続人が亡くなって3か月経過しているので、法的には相続放棄ができません。法定相続人が複数いて、1人に相続させるために残りの法定相続人が放棄するという事は可能です。ネックになるのは解体費用です。土地の売買が決まってから解体費用を差し引く方法もあるので、解体して更地にして売るとというのが一般的な考え方だと思いますが、建物がある状態で売るということも検討されてはでしょうか。

町長：空家対策計画を策定しますとそれに基づきまして、特定空家に対する具体的な取り組みが可能になってくると思います。また、空き家バンクの立ち上げについては、できるだけ早く行いたいということで、予算が必要なものについては、6月議会にでも新たな予算についてお願いしたいと思います。特定空家については、早く対応する必要がありますよね。そうすると除去の補助金というのは、前もって国に申請しておかなければ次の年度から使えません。そうすると、国の補助金を使えば平成31年度からとなります。最大50万円ということで、金額がそんなに大きくありませんので、モデル的に行うのであれば町単独の予算で行ってもいいのかと考えています。その辺は、臨機応変に早く対応できるように努力をしたいと考えています。

その他 四王寺塾報告

事務局：四王寺塾という先進地視察研修に参加し、空家について研修を行いましたので、御報告させていただきます。まず、結論ですが、空家問題は、所有者個人の問題ではなく、地域の課題であるという結論にいたりました。空家の問題を地域と共有し、地域を巻き込んだ空家活用に対する支援が必要であると考えます。まず、空家問題の現状について御説明します。大木町の空家率は御存じでしょうか。平成28年度に調査を行い、5.0%という結果が出ております。では、10年後の日本の空家率は何%になるか考えたことはありますか。10年後の日本の空家率は、30.4%という数字が出ています。10年後には約3軒に1軒の割合で空家になると予測されています。今回は、協議会での説明ということで、なぜ空家の問題が増えているのかという点は省略させていただきます。先進地の選定について御説明します。バックキャストという手法を用いて先進地を選定しました。理想

的な未来と現状とありそうな未来を想定しました。理想的な未来というのは、全ての家が活用されており、必要に応じて除却されている状態です。現状としましては、複数の空家があり、それらが放置され空家が増えていきますが、新しい家は分譲地などの別の土地で建てられる状態を予想しています。なぜこのようなことが起きるのかというギャップと解決策について、先進地を選定しました。空家が活用されない理由、ギャップについて説明させていただきます。空家は、所有者、行政、地域住民、家を探している人など、様々な人が関わっていますが、それぞれの思いが孤立している状況であると考えています。所有者は、売りたい貸したい相続の手続きをしたいけど、どうしたら良いのか分からないという思いや、今はそんなに困っていないということやお仏壇があるからどうしたら良いのか分からないということや荷物の整理をしなくてはいけないが体力的に厳しい、処分に費用も掛かるなど様々な思いがあります。行政としては、所有者の意向が分からなかったり、空家の苦情が多い、人口を増やしたいという思いがあります。地域住民としては、誰かが侵入しそうという不安や、管理されていないから雑草の繁茂やごみが捨てられるという問題、所有者は誰なのだろうという不安があります。家を探している人にとっては、知らない地域に住むのは不安だという思いや、古い家に住むのは嫌だという思いなどがあります。これら空家の問題を個人だけの問題と捉えるとそれぞれの思いが孤立し、除却や利活用が進まなく空家が放置される原因となります。空家が解消されないギャップの具体的な解決策を求めてこちらに上げている4か所を視察先に選定し、訪問させていただきました。次に先進地の取組について説明します。

1か所目が京都市にある六原まちづくり委員会を訪問しました。六原というのは小学校区で高齢化率が32.4%で、空家率が14.9%の地域になります。こちらは観光地になりまして、昔ながらの町屋が残る住宅街です。狭い路地などが多く、除却ができなかったり、建て替えができないという理由で空家が増えています。こちらを選定した理由は、住民自走型の啓発活動を行っていたためです。空家についての取組をされたきっかけは、京都市からモデル事業をしないかとお声掛けがあったからというお話でした。モデル事業に参加するに当たって、事業が終わった後も地域で活動ができるようにして

ほしいという要望が地域からあったということです。現在は、モデル事業は終了しましたが、地域の方々に活動を継続されています。六原まちづくり委員会は、様々な団体で構成されています。芸術家支援団体、行政、建築士会、不動産関係団体、大学などが空家対策部会として活動されています。空家が放置される理由というのは、所有者が抱えている悩みではないかと考えます。その悩みというのは、分解していくと、5つに分けられるのではないかと考えました。1つ目は問題意識、2つ目に不動産取引、3つ目に建築改修、4つ目に相続、5つ目が片付けです。六原まちづくり委員会の具体的な取組としては、予防啓発セミナーや出前講座の開催ということで、定期的に相談窓口の開設をしています。そのほかに片付け支援ということで、大学生のボランティアの方をつなぐ仕組みを作り、片付けのボランティアを行っています。そのほかには、仏壇のたたみ方など変わったセミナーを行っています。こちらの六原まちづくり委員会で真似したいと思った取組の一つが、

「空き家の手帖」という本の出版です。こちらは空家を放っておかないための考え方を空家の所有者向けにやさしく解説してあるものです。1冊1,000円で販売しており、書店やネットでも購入することができます。この「空き家の手帖」の収益は、まちづくり委員会の活動費になっております。中身としましては、Q&A方式になっており、「仏壇があるので貸したり売ったりできない」という質問には、「お仏壇はお寺に預けることができたり、宗派によっては、複数の仏壇を1つにまとめることができます。」と答えが書いてあります。そのほかには、「こんな古い家誰も借りてくれないでしょ？」という質問には、「古くても安いほうがいいという人がいたり、賃貸でDIYしたいという人もいます。」と答えが書いてあります。DIYという言葉がこの後も出てくるのですが、DIYとは、Do It Yourselfの頭文字をとった言葉で、自分で修繕したり、何かを作ったりすることです。

2か所目にURの西日本支社に行きました。こちらを選定した理由は、借主負担DIY賃貸制度を取り入れており、この制度を市町村にも取り入れられないかと考えたからです。この借主負担DIY賃貸制度は、入居申し込みをし、契約をし、使用を開始します。改修したい場合は、改修の内容をURに申請し、URが承認した場合は、借りる側の負担でDIY改修をすること

ができます。こちらは、D I Yの改修期間として3か月分の家賃を無料にしているとのことでした。メリットとしては、貸す方は、修繕費等の経費を削減できたり、入居者の促進につながります。借りる方は、退去時の原状回復義務が無いことや自分で部屋をカスタマイズできることです。そのほかの取組としては、発信力のあるブロガーやインスタグラマーとコラボし、D I Yモデルルームの作成を行ったり、URの若手職員有志によるUR D I Y部を作り、D I YのワークショップやURの空き室を使って音楽スタジオへの改修などを行っています。こちらは築40年のURの空き室です。先程話をしました人気ブロガーの方が改修を行うと材料費の15万円でこのような素敵な空間に生まれ変わらせることができます。そのほかにD I Y賃貸制度の導入に当たり、D I Yをしたことがないのに他の人に勧めることができないのではないかと思い、若手職員有志が集まって部を作り、ワークショップを行っています。

次にN P O法人尾道空き家再生プロジェクトに訪問しました。こちらを選定した理由は、豊富な実績を誇るN P O法人であるということで、2009年という早い時期から市から空き家バンクを受託したり、ゲストハウスの運営をされています。尾道は坂の街ということで有名ですが、車が入れないような狭い道で、かつ、坂が多いということで空家が増加しています。こちらの真似したい取組は、ターゲットを若者に入っていただきたいということで、興味を持ってもらうためビジュアルに力を入れている広報活動を行っています。こちらのパンフレットは、実際に移住された方がデザインされたということです。そのほかの取組としては、ゲストハウスの運営や、ワークショップの開催などを行っています。ワークショップのなかでも面白いと思ったのが、「尾道再生ピクニック」というものです。こちらは空家を除却した後の空地で雑草などの問題を、家族連れで遊びに来てビニールプールなどを設置して子供たちが遊んでいる間にお父さんお母さんたちが話をしながら草むしりをしてもらうことにより解消するなどの活動をされていました。また、蚤の市ということで、坂の街なので家財道具を処分するのも大変ですけど、欲しいという人がいれば、取りに来てもらおうということで、実際に空家をお店として不要な家財道具を販売しているというものでした。こちらが、ゲス

トハウスがある商店街です。「あなごのねどこ」というところに実際に宿泊しました。1泊3,000円で朝食付きです。年間5,000人から6,000人程度利用されているそうです。この収益は、NPO法人の活動資金として使用されています。

4か所目が、山口県の周南市の大道理地区に伺いました。こちらは、中山間地で高齢化率が55%ととても高い地区です。こちらを選定した理由は、地域住民による切れ目のない支援を行っていたためです。真似したい取組は、「里の案内人制度」というものです。空き家バンクに登録されている。空家の管理を、所有者の方から空家の鍵を預かって地域全体で管理しているというものでした。また、移住の希望があった空家の片付けを地区の方で行ったり、移住希望者の方に地域に入るに当たり、悪い点も説明し、移住された後も地域に溶け込みやすくなるような取組をされています。里の案内人さんたちの言葉の中で、一番印象的だったのが、「空家の管理のために若者から高齢者までのみんなが集まるのが楽しいから続けていけるんだよ。」という言葉でした。ほかの取組としては、漫画家を目指す専門学校の卒業生たちが空家を改修してシェアハウスを行っていたり、市としては充実した補助金の制度を持っていることです。変わっていると思った点は、家財道具の処分に対しての補助金や、空家を1軒掘り起こして来たら1万円という補助金がありました。

これらのことから、空家問題は、個人だけの問題でなく地域の課題であるという結論に至りました。行政だけでは、お金も足りないし、知識も人手も足りないため、NPO法人や企業、地域住民や学生の方々に参加していただき、きっかけを作ることが大切であると思います。そして、行政はそれらをサポートしてマネジメントしていくことが求められているのではないかと考えました。そうすることによって、理想的な空家の利活用につながると考えています。

これから町ができることを考えました。空家の現状を地域と共有するということです。視察先でよく言われていたことは、予防が重要であるということでした。年間何軒の空家を解消するという数値目標があると思いますが、数値目標にとらわれず、これから発生する空家を予防していくことが重要で

す。大木町の空家率は、5%で全国的に見ると低い数値であります。空家を増やさない予防啓発が重要であると考えます。空家の出前講座ということで、地域の方々に啓発をするということです。利活用は早めの行動が重要なため、空家を持っていない方、今後空家を所有する可能性がある方にも空家予防の啓発をすることが重要です。また、広報やSNSなどで情報を発信し、「空き家の手帖」のようにわかりやすくやさしく伝えることが重要だと考えました。地域を巻き込んだ空家活用に対する支援を行っていくことが重要であると考えました。

以上で報告を終わります。

事務局：先程スライドを見られて何か御意見等ありましたらよろしくお願ひします。

空家問題は地域の課題ということでしたが、先日、町内の不動産会社の方とお話をしたところ、集落の中の土地より分譲地が売れるということでした。なぜかという、購入者の方が、集落の中の土地だと住んだ後、地域に溶け込めないのではないかという不安があるということでした。大木町の場合は、分譲地単独で行政区ができていないので、集落の中の土地に住むのとあまり違いはないように思いますが、土地の購入者の方としては、分譲地の方を好まれるようです。地区では、30代40代のマンパワーが減少しているように感じます。地域を挙げて移住者を誘致するということも、地区の住民の一人として考えていけないと感じています。

空家の除却について、平成29年度は、4軒の空家の除却を把握しています。今後、除却を加速させるための施策ができたかと考えているところで

町長：総括的に何か御意見等ございましたらよろしくお願ひします。

先程言いましたように、この協議会を立ち上げて、一定の除却も進んできたということでございます。

無いようであれば、本日の会議をもって大木町空家等対策計画を決定させていただきます、本日の会議を終了させていただきます。

ありがとうございました。