

第1回会議議事録

12月14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
奈須 信浩 末永 高章 池口 良二

事務局

井上 文夫 野田 順克 岡山 晃

事務局：お二人の方が人事異動により変更になっておりますので、御紹介したいと思います。福岡法務局 柳川支局 統括登記官 奈須様です。三潁消防署 消防課 第2消防課長 池口様です。委嘱状を交付しておりますので御確認をお願いします。奈須委員から自己紹介をお願いします。

奈須委員：4月の人事異動により高橋の後任となりました奈須と申します。よろしくをお願いします。法務局では今、相続登記未了の解消に力を入れております。空家対策につながるのではないかと思います。相続登記をしましよというチラシを作って来年納税通知書に同封してもらおう予定にしています。大木町においても協力いただけるということで、約6,000部提供しますのでよろしくをお願いします。

事務局：続きまして池口委員をお願いします。

池口委員：三潁消防署の池口と申します。野口の後任です。消防課は現場に出る部署で、空家等の火災が発生したときに直接携わる部署でございます。大木町のために災害が1件でも少なくなるように努力させていただきますのでよろしくをお願いします。

事務局：続きまして町長から挨拶申し上げます。

町長：お忙しい中、大木町空家等対策協議会に御出席賜りまして誠にありがとうございます。この大木町空家等対策協議会では、昨年度皆様方の御尽力御協力によりまして大木町空家等対策計画が策定されたところであります。本日はその計画に基づき、本年度実施した事業について御報告させていただ

き、皆様方の御意見等賜りながら来年度に向けて予算要望が必要なことについては、しっかりと考えていきますのでよろしくお願いします。

協議事項①平成 30 年度空家等対策について（事業報告）

町長：事業報告を事務局からお願いします。

事務局：平成 30 年度の事業報告をさせていただきます。先程奈須委員からもお話がありましたように法務局作成の 2 種類のチラシをそれぞれ約 5,900 枚本年度固定資産税の納税通知書に同封して送付しています。相続登記の啓発の内容のものと法定相続情報証明制度についてのものになります。

出前講座につきまして、前年度から始めていますが空家の状況について 20 分程度お話をしています。前年度は、出前講座のメニューとして空家の項目がありませんでしたので、こちらから老人クラブに交渉をして、時間を作ってもらいお話をさせていただきました。今年度は、年度当初から空家について、相続遺言を含めたところで出前講座のメニューに載せていました。内容としては、空家の話と空家の予防となる相続や遺言の 2 本立てで行っています。

空き家バンクの創設についてですが、昨年度もこの協議会で今年度早々に開設したいとお話をしておりました。7 月 1 日に空き家バンクを創設しました。現在 7 件の登録があります。実施前に町内の不動産会社にお声掛けして是非登録してくださいとお話をしています。町内に空き家バンク創設の回覧文書を配布したところ、広報した中で一番反響が大きかったです。7 件の登録の大半が回覧文書の配布後にお問い合わせされ登録されたものです。登録以外にも窓口に来られて御相談された案件もありますが、登録の申請をされていない案件もあります。こういった案件については、こちらから登録どうですかと案内していこうと考えています。現在登録件数が 7 件から停滞していますので、件数を増加させるように広報等をしたいと考えています。登録件数が増えることにより、空き家バンクの注目度も上がると考えています。資料の QR コードは大木町空き家バンクのサイトを見るために掲載していますので、スマホ等で閲覧される際に御利用ください。空き家バンクの登録は、不動産会社経由の登録が大半だと予想していました。実際は、所有者の方から直接の申請登録の件数が多く、予想が外れました。空家等の所有者が利活

用を模索しているが、不動産会社に行くまでに至っていないというケースが潜在的にあるのかなと考えています。これらの潜在的な案件を少しずつ空き家バンクに掲載できるようにしていきたいと考えています。空家を借りたいというお問い合わせが多く、一時的な居住用としての要望が多くなってきました。不動産会社からも町内のこの校区内に借家の空家がありませんかとの問い合わせもあっています。このような要望に応えられるように築年数が浅い空家の所有者に空き家バンクの登録について案内をしていこうと考えています。賃貸物件を流通させることにより、空家の老朽化を軽減させることにつながればと考えています。

特定空家の現地研修についてです。本来なら、町が県から技術者を派遣してもらい研修を行うものです。今回は、所有者の同意を得ることができましたので、県にその旨を伝え、近隣の市町の職員も参加して行ったものです。現地で細かい箇所 の採点方法などを確認することができました。この研修については、建築士の三砂委員も参加してもらいました。調査後、庁舎の会議室にてそれぞれの評価について発表して比較検討しました。大木町と県とは採点がほぼ同じ点数となりました。他の市町は、大木町と県に比べると老朽度が低いという評価となっていました。評価がずれた点について検討したところ、当該市町の老朽度の基準が、老朽家屋の除却制度に該当するかどうか基準になっていたようです。老朽度を高くつけることには抵抗感があるようです。大木町では特定空家相当を老朽空家除却の対象基準と考えています。その点でこの研修においては、大木町と県が同じような点数になったのだと考えています。対象家屋は、屋根部分が破損していたり、壁に傾斜があったり、基礎も束石の上に柱が乗っていて、その柱もシロアリの被害を受けていました。

特定空家特定を行うための現地調査を行いました。当該家屋の選定理由ですが、近隣からの外壁等の飛散について苦情があり、昨年度から適正管理文書を送付していましたが、対応がなされませんでした。外観目視でも老朽度が高く、建物自体の高さもあり、前面道路まで距離が短く、前面道路に倒壊すると大きな被害が出る可能性があるため当該家屋を選定しました。

適正管理文書の送付についてです。近隣から苦情が出ている空家の所有者

に対し適正に空家を管理するよう文書を送付しています。文書を送付するまでには各種照会を行った後送付するので、かなり時間を要します。まず、登記情報等を収集し、相続が行われていない場合は、戸籍等を収集します。法定相続人を特定し、その後、家庭裁判所に相続放棄がされていないか照会后適正管理文書を送付しています。複雑な案件が多く送付まで約1月かかっています。具体的にどのような家屋に送付しているかと言いますと、①は樹木が繁茂していきまして、隣接地は新築予定となっています。道路側のブロックも傾斜しています。②も樹木の繁茂です。①もなんですが昨年度から文書を送付している箇所になります。文書を送付していますが、所有者からは反応がありません。①と②は現在の自宅を訪問しようと考えています。③ですが、こちらも昨年度から通知を出しておきまして、かなり樹木が繁茂しています。こちらは所有者等から連絡がありまして、現在解体されています。④は、昨年度から引き続き文書を送付していますが反応がありません。利便性が高い場所だと思われるので、管理が難しいようであれば利活用の話ができないかと考えています。⑤については、外壁の飛散の可能性がある物件になります。隣接地が新築中です。適正管理文書に対応され、一応の飛散防止の対策をとられています。⑥については、今年度2回の苦情がありまして、夏に1度文書を送付して、2回目も送付しています。⑦については大きな道路に面している家屋で、外壁が崩壊しています。こちらの所有者への連絡は1か月程度かかりました。所有者の方と連絡がつきまして、台風の季節前ぐらいいまだには解体しようということになっています。⑧については、かなり老朽化している家屋になります。こちらも文書を送付しましたが反応がありません。⑦もなんですが、土地の所有者と建物の所有者が異なっています。所有者が異なっている案件が長期化しているように感じます。

今年度の現時点での事業報告を終わります。

町長：ただいま事務局から今年度の主な事業について報告がありましたが、何か皆様からございますか。

なければ次に進めさせてもらいまして、後でまとめて御意見を賜りたいと思いますのでよろしく申し上げます。

協議事項②特定空家の特定について

町長：事務局よろしくお願ひします。

事務局：三砂委員と先程御覧いただきました家屋の現地調査に行きました。調査には所有者と御家族が来られました。水路側の基礎部分のコンクリートが破損しています。瓦のずれ等で屋内が雨漏りしています。雨漏りの被害の箇所が多数ありました。特に倉庫の北側の窓の部分が下がっています。屋根瓦も外れています。倉庫の水路側の壁の傾斜がとても大きいです。壁面の下に木材がありましたが、その木材もシロアリの被害があっていました。倉庫の内部から壁を見てみますと隙間が多く外が丸見えの状態です。倉庫内には物が沢山置いてあります。倉庫内の物の処分にも困っているとのことでした。

A4の資料をつけております。現場で使用した採点表になります。住宅部分と倉庫部分に分かれています。雨漏りの箇所が多数あった箇所が住宅部分となります。住宅部分については、雨漏りはしていましたが建物に傾斜等が見られませんでした。建築物の著しい傾斜、構造耐力上主要な部分の損傷等は、なしで0点。屋根ふき材、ひさし又は軒については、瓦のずれ等がありましたので15点。外壁については、外壁の飛散があるので15点。合計点が100点以上で特定空家の条件となります。この住宅部分については、30点という評価をしています。

倉庫の部分ですが、水路側の傾斜が大きいので建築物の著しい傾斜が100点となります。屋根ふき材、ひさし又は軒についても複数箇所下地材に穴などがあり内部の様子が見えるため50点。外壁については、ほとんどの壁において構造材又は下地材が露出していたため50点。合計200点となります。

特定空家の特定は、空家等対策計画において、委員の意見を求めて町長が決定するとなっています。本協議会は町長も参加されていますので、倉庫の部分について、この場で御協議いただきたいと思ひます。

特定空家の特定についての御説明については以上です。

町長：倉庫の部分について、特定空家に認定してよろしいかということですか。

事務局：はい

町長：事務局から説明がありましたが、三砂委員にはお世話をお掛けしまし

た。皆様の御意見を賜りたいと思います。私も専門的な知識はありませんが、危険な状態ということでしょうか三砂委員。

三砂委員：倉庫については、梁も途中で折れていたりしていますので、危険だと思います。

町長：このような御意見がありますので皆様、特定ということによろしいでしょうか。

委員：はい

町長：それでは、倉庫部分については特定空家ということで特定します。

協議事項③平成 31 年度空家等対策について

町長：事務局よろしくお願いします。

事務局：基本的には、今年度行っている啓発活動をメインで行い、適正管理の指導も引き続き行っていく予定です。来年度新しい事業として、老朽空家除却の補助金制度を4月1日から実施予定しております。予算の関係もございまして、あくまで現時点では予定となります。要綱は、10月に制定しています。予算が成立すれば実施が可能となります。補助率は1/2、補助上限額が50万円となっています。その内1/2が国の補助金となります。1件当たりの町の負担の上限額は25万円となります。補助率と補助額については、昨年度の協議会の時に県内の解体補助金制度を実施している町の状況について御報告しました。本年度実施している町の数が増加していました。実施した町に確認したところ、補助率1/2、上限額50万円という内容が多数でした。これらの内容を考慮して、補助率及び上限額を決定しました。対象家屋についてですが、除却の補助金を創設するに当たり、念頭に置かないといけないのが、既に実費で除却した方との公平性が担保できるかということです。昨年度の協議会において、補助金を受けるために空家をそのままにして老朽化させようという人が出てきませんかと言われました。意図的に老朽化されているのか、結果として老朽化してしまったのかは判断が難しいので町としても、補助金制度を創設する上で苦慮するところです。窓口でも除却費用が高くて払えないと相談がよくあります。出前講座でもお話をしますが、管理不全で第三者に被害を与えたら、場合によっては除却費の何倍もの損害賠償をすることになるので、その前に除却をした方が良くないですかと

いうことを言っています。大木町独自の制度だと思っていますが、空き家バンクに6か月登録ということを経験しています。これは、空き家を貸したり売ったりする利活用をまず模索してもらい、6か月経過しても相手方が見つからなかった場合に対象とするものです。先程の適正管理文書を送付した空き家の一部のように、家と土地の所有者が異なっていて空き家問題が長期化するということがありますので、所有者が異なっているときは、土地の所有者の負担により除却する場合も対象にしています。また、空き家バンクの登録要件も除外しています。補助金の対象となる不良住宅の評点100点以上という条件ですが、住宅地区改良法に基づく基準となります。これは国の補助金の条件となっているため、この条件となっています。不良住宅に該当する空き家はかなり老朽度が高いものになります。ただ、県にも確認しましたが、細かく数値が規定されているわけではなく、県も判断基準を設けていないとのことでしたので、三砂委員と現場を見て適切に判断していきたいと考えています。先程も空き家バンクの登録条件をお話ししましたが、空き家バンクの登録を条件とすることで、空き家バンクの登録件数が自ずと増加し、空き家バンクが充実します。ねらいとしては、除却前に利活用されれば、除却後の土地が放置されるということがなくなります。空き家を除却しても土地が放置されれば、空き家問題が空地問題に変わるだけです。できれば、空き家付きの土地を購入され、除却後、新築してもらえればと考えています。まずは、空き家バンクに登録してもらい利活用の相手方を探してもらうこととなります。除却の補助金を使うのは、空き家バンクに登録し、利活用の相手方を探して、いなかった後になるということになります。

今後の課題として、引き続き適正管理の啓発を行い、空き家をきちんと管理していかないといけないという意識を持ってもらうのが重要だと考えています。空き家バンクの認知度のアップについては、空き家バンクの魅力を上げ、まずは町の空き家バンクを見ようとなるようにしていきたいと考えています。今回何度もお話ししています土地建物の所有者が異なる空き家の対応については、とても複雑で難しいです。双方が相手のせいにされることもあります。双方が歩み寄らないので問題が長期化します。当事者双方に話をしていき少しでも前進できるようにしていきたいと考えています。無償でい

いですというケースも出てきました。町としても対応に苦慮しているところ
です。また、農地付きの空家についても相談があつています。無償ではなく
ても破格の条件で処分したいという方もいらっしゃいます。無償に近いよう
な物件も含め検討が必要な時期になってきているように感じます。町に寄付
したいというお話もあります。自分たちも家があつて、子供たちも家を持っ
ていて維持管理するのも費用がかかるし、地震や台風の際に空家が大丈夫か
不安になるので町に寄付をしたいというような内容です。この4点を含めて
今後の課題として検討していきたいと考えています。以上です。

町長：平成31年度に向けて除却補助金制度、今後の課題ということで説明が
ありましたが、皆様から御意見等がありましたらよろしくお願ひします。

松枝委員：確認したいことが2点ほどあります。1点は老朽空家の除却補助金
の対象について県の基準がないということでしたが、町と国の補助金なので
評点100点を取れば対象になるということでしたか。

事務局：国から県経由で補助金が交付され、書類審査を県が行うので、その旨
を御説明しました。

松枝委員：基本的には100点をとれば対象となるのですね。わかりました。

それと、空家を除却したあと、土地の固定資産税が上がるということをお言
われますがそのことについて説明をお願いします。

事務局：固定資産税については、小規模住宅用地の特例が適応されている土地
については、200㎡までは固定資産税が1/6になっています。除去されると
1/6の特例が解除されますが、住宅用地以外の宅地となり、除却前と比べると
固定資産税額は4.2倍となります。特定空家については、空家の特措法に
より勧告をすることにより、特例が解除されますので、特定が適用されてい
る土地については、空家を除却しない場合においても固定資産税が上がるこ
とになります。

荒巻委員：借地に家を建てている場合、家の所有者が建物を解体して土地所有
者に返すのが一般的ですか。

事務局：契約内容にもよりますが、解体してお返しするのが一般的かと思いま
す。

荒巻委員：建物の所有者は、法的に解体の責任があるのですか。40～50年前

のやり取りが不明、契約書自体が無い場合など。基本的に借主が住まないということになれば、解体して土地所有者に返すことが一般的ですか。

北島委員：それが一般的ですね。

荒巻委員：土地の所有者が建物の所有者に解体してくださいと依頼するように町から依頼することは可能ですか。

事務局：まずは建物の所有者に指導をしています。

荒巻委員：あと、空家に農地がついている場合、小さい農地であれば、転用せずに売買できますか。

事務局：農地の取得には条件がありますので、条件を満たしていなければできないです。

荒巻委員：他の自治体で特例として、小さな農地は売買できると聞いたことがあります。

早木委員：農地については、農地法の縛りがありますので取得ができないのですが、近隣の佐賀市は、農地は転用せずに売買できるという制度を設けています。

事務局：取得条件は、農業委員会で定めていますので自治体ごとに条件がことなります。大木町の場合は現時点ではできないということになります。

松枝委員：無償でという話がありましたが、町に寄付したいという方がいるのですが何か対応について考えはありますか。

事務局：窓口でも町に寄付したいという方がいらっしゃいます。町としても使う目的を決めてからでない対応は難しいのかなと考えています。まずは、空き家バンクに登録していただければなと考えています。

早木委員：除却の補助金ですが予算はどれぐらいでしょうか。

事務局：5件分の予算要望をしています。5件分国の補助金がつくかどうかは現時点では未確定です。

町長：他に何かありませんでしょうか。空家問題早くから注目されていますが、当初動きが鈍かったのですが、皆様方の御協力により計画書ができて、具体的に動き出してきたのではないかと思います。まずは予防対策、啓発ということで、早木先生に大変ご迷惑をお掛けしていますが引き続きよろしく申し上げます。除去の補助金制度についても要望等もありましたので来年度

からの実施に向けてやっっていこうと思います。今後ともこのような内容で進めていこうと思います。協議事項はこれで終わりたいと思います。

事務局：これで本日の協議会を終了させていただきます。