

会議の要旨（議事録）

会議の名称	第2回鳥栖市空家等対策協議会		
開催日時	平成29年8月31日（木） 10:00～10:55	開催場所	鳥栖市役所 2階特別会議室
出席者数	16人	傍聴人数	2人
議題	(1) 鳥栖市空家等対策計画の全体構成・素案について (2) 他市計画・他市事例等について		
配布資料	資料1 鳥栖市空家等対策計画（全体構成） 資料2 鳥栖市空家等対策計画（素案） 資料3 空家等対策計画策定市の計画・事例等について 資料4 国土交通省資料 資料5 県内の空家対策の状況 その他 「法定相続情報証明制度」のチラシ		
所管課	（課名） 産業経済部 建設課 （電話番号） 0942-85-3600		

第2回 鳥栖市空家等対策協議会

日時：平成29年8月31日（木） 10時00分～10時55分

場所：鳥栖市役所2階特別会議室

1. 開会

2. 議事

以下の議題について、資料に基づき事務局より一括して説明

(1) 鳥栖市空家等対策計画の全体構成・素案について

(2) 他市計画・他市事例等について

<質疑応答>

会長	資料についてご説明をいたしました。例えば横浜市の事例でありましたような、専門団体との協定については、各団体からの委員の皆様、いかがでしょうか。
委員	司法書士会としてはぜひ前向きに進めたいと考えています。現状では、何か行政から通知がきてどうしたらいいかわからない場合に、電話帳やネットで近くの専門家を調べて、うちの事務所に依頼してくることが多くあります。そのように、行政からいろいろなアプローチを受けた方が、行政にどうしていいか尋ねてくるケースもあると思いますので、協定に基づいて相談窓口を紹介していただき、団体の方としては、行政からの案内で来られた方の相談は、まずは無料で受けますよというような体制は作っていいのではないかと思います。
委員	弁護士会も前向きに検討しておりまして、なるべく早い時期に協定を締結したいというのが会長の意向と聞いております。
委員	土地家屋調査士会も前向きに検討しています。確かに、どこに相談したらいいかわからないというのはあると思いますので、相談窓口を作っていけば、市民の方は助かるのではないかと思います。
会長	空家対策の事例で、県内でも除却の補助や、家財撤去まで補助しているところ、全くしていないところとありますが、それぞれの理由について事務局わかりますか。
事務局	空家の除却補助の状況についてですが、県内で多いのは一定の所得制限、例えば非課税世帯のように除却したくても資力が伴わない方への支援をしているケースが多いようです。ただ、補助があっても残りの手出し分を捻出できないということで活用がなかなかされていないという話も聞いています。 改修に対する補助では、例えば佐賀市では山間地である旧富士町・三瀬村・大和町の一部でしていたり、人口減少が著しい自治体では力を入れてあるようです。
会長	補助率などは、ある程度このあたりというラインがあるのでしょうか。

事務局	1件あたりだいたい30～50万円程度で、一番多いのは50万円です。
委員	国の補助制度では、現在は国と地方合わせて、最大で費用全体の4/5まで補助できるようになっていますが、各自治体ではもともと空家条例に基づいて補助制度をつくっているケースが多いため、必ずしも国の制度とリンクしていない状況です。50万円の上限を設けてあったり、補助率が低かったりしますが、国の制度上ではもっと高く出すこともできます。今は過渡期だろうと思いますので、今後変わってくる可能性はあるかと思います。
会長	国の制度通りに使わない理由は为什么呢。
委員	もともと個人の財産ですので、基本的には自らするべきものとして、補助をしない自治体もありますし、一般的には半額までの補助というところが多いかと思います。
会長	悪い方にとれば、補助をもらえる状態になるまで放っておこうということになり兼ねないですね。
委員	近いところでは、基山町やみやき町はかなり補助を出している状況だと思います。
委員	私が聞いたところでは、基山町は問題のある空家の数が少ないため、集中的に補助をして除却をしていって、その後は将来に向けた利活用の方にシフトをしていく考えのようですので、その自治体の状況によって選択が変わってくるのだと思います。
委員	鳥栖市としては、調査により出てきた使えない空家をどうしていきたいのかというものが必要ではないでしょうか。鳥栖市がどういうふうにやっていきたいという考えがあって、それに対してどういう制度を作るかということになるとと思いますが。
委員	補助制度もいろいろありますが、何でもかんでもできるわけではありませんので、鳥栖市の事情にフィットした制度を効率よくしていった方がいいと思います。
事務局	市内には倒壊のおそれがある空家が15棟ありまして、それは何とか除却したいと考えていますので、そういったものに対して補助制度が使えないかななどを検討しています。 除却の後に、どのような街にしていきたいのかということも含めて、その検討をしているところですので、次回の協議会の際にはお示ししたいと考えています。
会長	街中の事例でいうと、狭い接道しかなくて、その真ん中が倒壊のおそれがあるという場合には、隣の方のご意向も関係してきますので、なかなか難しい問題になります。
委員	それに関しては、まちづくり推進課の方でそういった建築が不可能なところに対して、補助を出してでも開発ができるようにする制度を検討していると聞いていますので、市役所の横のつながりで進めていくべきだと思います。

事務局	<p>その件につきましては、庁内の検討委員会や、その下の部会で検討しているところでございますので、横の連携としてはとっております。</p>
委員	<p>資料の説明であった農地付き空家の問題もありますので、その中に農業委員会も入れてもらいたいと思います。</p> <p>また、資料の事例については、佐賀市や多久市ではなく、隣の基山町やみやき町の方がよかったのではないのでしょうか。鳥栖市と佐賀・多久では地域の事情が違いますし、基山町は他県から移住したい人を取り込むための補助をしていますので、鳥栖市と事情が近いところを紹介してもらった方がよかったのではないかと思います。</p>
委員	<p>建築士会としては、除却後の利活用をどうしていくかに関わっていかれたらと思っています。建築士会は全国的な組織で10支部くらいではすでに自治体と連携して利活用を進める活動をしているところがありますので、鳥栖市とも、どういう連携ができるのか協議させていただき、協力していきたいと考えています。</p>
委員	<p>空家の除却についてどこまで公共がお金を出すのかというのは、モラルハザードの問題もあり難しいところがあると思います。今の話を聞きますと、公共的な利用価値がある空家に関してはいろいろなやり方があると思うのですが、利用価値が低いけれども除却する必要性は高い物件について、公共としてどこまで関わっていくのかは分けて考えなければいけないのかなと思います。</p>
委員	<p>除却する必要性が高い空家は接道が無いところが多いのですか。</p>
事務局	<p>市街地にはそういうところもありますし、道路には接していて、そちらに崩れてくるおそれがあるような空家もあります。</p>
委員	<p>分布的には街中と郊外とどちらが多いのですか。</p>
事務局	<p>どちらもありますが、空家の数としては街中の方が多くあります。</p>
委員	<p>街中で車の出入りができるところであれば、跡地を駐車場に利用することもできるでしょうから、補助を出してでも早く除却して、街中に不足している駐車場に活用した方がいいのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>街中であれば不動産はある程度流通すると思いますので、そういったところは行政というよりも民間で動かせる仕組みをつくった方がいいと思いますし、郊外は行政が関与しないと動かないということもあるかと思っています。</p>
委員	<p>宅建協会では、現在鳥栖市でも月2回不動産の無料相談をしています。協会の方に空家で困っている方のための相談を受ける部署を作りまして、10月2日から相談窓口を開設して、県内全域の相談を受けるような体制をつくるようにしています。</p>

委員	<p>こういった委員の方の各団体の情報を、市民の困っている内容に応じて情報提供していくことが一番いいかなと思います。</p>
委員	<p>市内の空家が現実にはどういう理由で空家になっているかはわかりませんが、例えば相続人自体が高齢になっているとか遠方にいるとかで、売却する手続きをすることも困難だということで相続自体を放棄したいという相談があります。その場合、相続人全員が放棄をするのを待って財産管理人を選ぶよりも、資料にあった山形県鶴岡市の事例のように市が寄付を受けて利活用するというのは非常に合理的だと思います。一方で、接道がないなど利活用の可能性が低いところもあるので、利活用の可能性が高いところは対処して、低いところはしないということになると公平性の問題が出てくると思います。ただ、あまり公平性の問題ばかりを言っていると何もできなくなってしまいますし、利活用の可能性が低いところでも放置すれば周辺に悪影響を及ぼすわけですから、多少はコストがかかると思いますが、そういうところでも手をつけていけるような柔軟な制度を作った方がいいのではないかと思います。</p>
会長	<p>法務局の新しい制度について説明をお願いしますか。</p>
委員	<p>委員から「法定相続情報証明制度」について資料に基づき説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当制度が本年5月29日に新たに作られた。 ・これまでは、亡くなった方の相続人が金融機関の手続きや登記手続きをする場合、被相続人の生まれてから亡くなるまでの戸籍関係の書類や相続人の戸籍などを取得し、各機関にそれぞれ書類を出す必要があり、非常に手間がかかっていた。 ・新制度では、一度だけは戸籍等の書類を揃えてもらう必要があるが、それと法定相続情報一覧図を作成して法務局に提出してもらえば、それを法務局が確認した上で、法定相続の証明書類（偽造防止用紙）を出すことができるようになった。 ・手数料は無料で、必要通数を出すことができるので、これまで戸籍の束を提出していたのが、この証明書で替えることができる。 ・証明するのはあくまで法定相続人の情報なので、誰が相続するのかというのは、相続人間で遺産分割協議をすることになる。 ・この証明をまず必要とするのは金融機関の手続きであろうと思うが、証明を請求される際に、鳥栖市内に不動産をお持ちの方であれば相続登記もしませんか、という啓発をするきっかけになるものと考えている。 ・制度が始まって、利用件数は全国で月5～6千件程度である。 ・今後、金融機関が積極的に制度を利用するようになると、もっと増えてくるものと思われるので、相続人の負担軽減と相続登記の促進に繋がればと考えている。
会長	<p>ありがとうございます。今のご説明も含めて、何かご質問・ご意見はありませんか。</p>
委員	<p>空家が比較的少ない鳥栖市の今の状況だからこそ、空家を未然に防止する対策を打っていくことが重要だと考えています。一つは、情報提供が重要ということは、どこでも言っていることですが、どういう情報を提供するのかをきちんと考えていく必要</p>

	<p>があるのではないかと思います。京都市が「空家の便利帳」というものを配布して、空家問題をどう考えていけばいいのかを啓発していきまして、それがいいのかどうかは別として、空家問題というものを市民に知ってもらうための取り組みは必要ではないかと思います。もう一つは、情報収集についてですが、空家を生み出さないためには、市民の方に空家になるとこういう問題があるという理解があつて、早めに対策を決断してもらふということが大切だと思いますので、例えば亡くなられた方の情報は市の方に入ってくるわけですので、それをうまく活用するとか、福祉部署と連携して市内で一人暮らしの方を把握するとかいうふうに情報を収集して、そこへ向けた情報提供をして啓発していくというのは、そんなに難しいことではないのではないかと思いますので、空家の未然防止ということでぜひ取り組んでいただければと思います。</p>
委員	<p>相続登記を代理で受けている立場の者としてですが、登記は任意ですので、今のところは所有者の道義心に訴えてやってもらうしかないのですが、ここ数年新聞・報道等で相続未了の土地が社会的に問題となっているとの発信がされていますし、法務省でも大々的にキャンペーンをしています。これはかなり浸透しているという実感がありまして、市民の方もお金はかかるけどしないといけないよねという方が増えていまして、効果は上がっていると感じています。そういう意味では、それがさらに目に触れるようにしていく必要があると思いますので、法務省のチラシを電子掲示板にも載せてもらうなどをすると、もっと効果が上がってくるのではないかと思います。</p>
委員	<p>資料の居住可能な空家が354件となっていますが、これは現状で売りに出している物件も入っているのですか。</p>
事務局	<p>宅建業者さんの看板などが設置されてある空家は除外しています。</p>
委員	<p>看板を出すと、ここは空家ですよと周知するようなものなので、最近は防犯上建えないところもありますが、そういう物件は含まれているということですか。</p>
事務局	<p>そういうものは含まれています。</p>
委員	<p>実感として、そんなに空家があるのかという気持ちがあつたので。わかりました。</p>
会長	<p>予備軍的には、65歳以上で一人暮らしの方が3000世帯くらいありますので、そこが次に問題化してくる可能性はあるかと思います。</p>
委員	<p>資料4の7ページの固定資産税の減免の事例について、鳥栖市では検討の余地があるのかどうかを教えてください。</p>
事務局	<p>先ほど言いました、庁内委員会の部会のなかでこういう提案はあつていきまして、検討はしています。提案の中では逆に対応しないものについては増税してはというものもありました。</p>

会長	期間の問題もあります。どのくらいがモチベーションになるのか、あまり短いと効果が無いということになりますので。
事務局	庁内で、税担当部局とも協議をしていきたいと思えます。
会長	それについては、いつくらいに表に出せるようになりますか。
事務局	できれば次の協議会で方向性は出したいと思っています。
委員	鳥栖市では今のところ補助制度がないわけで、この協議会で検討をしていくことになるかと思えますが、補助制度があるというのは市民の方が対策をしようというきっかけになると思えますので、空家バンクも含めて情報提供をしていただいた方がいいのではないかと思っています。
事務局	補助制度につきましては、予算が伴い、議会の議決も必要となります。計画の中では、こういう方向で進めていくという書き方はできますが、来年度からするというような明確な表現はできないことはご理解をいただきたいと思えます。
会長	<p>実態として、昨年鳥栖市の新築住宅着工件数は一昨年の2倍あります。まだまだ今の状況でも鳥栖市に住もうという方は結構いらっしゃいますので、そこにさらに行政がテコ入れしていくのが必要かという議論は必要になるかと思えます。ただ、いずれ人口のピークはきますので、それを少しでも先に延ばすための施策と、危険家屋をどうするのかということになるかと思えます。</p> <p>他に、ご意見・ご質問等ないようでしたら、これで終了したいと思えます。ありがとうございました。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>