

## 会議の要旨（議事録）

会議の名称	第4回鳥栖市空家等対策協議会		
開催日時	平成30年2月26日（月） 10:00～11:00	開催場所	鳥栖市役所 2階特別会議室
出席者数	15人	傍聴人数	2人
議題	(1) パブリック・コメントの実施結果について (2) 空家等対策に関する協定について (3) 空家除却費補助事業（案）について (4) 平成30年度空家等対策スケジュール（案）について		
配布資料	資料1 パブリック・コメントで提出された意見と市の考え方について 資料2 鳥栖市における空家等対策に関する協定について 資料3 鳥栖市不良住宅空家除却費補助事業(案)について 資料4 平成30年度 鳥栖市空家等対策スケジュール（案）について		
所管課	(課名) 産業経済部 建設課 (電話番号) 0942-85-3600		

## 第4回 鳥栖市空家等対策協議会

日時：平成30年2月26日（月） 10時00分～11時00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) パブリック・コメントの実施結果について
- (2) 空家等対策に関する協定について
- (3) 空家除却費補助事業（案）について
- (4) 平成30年度空家等対策スケジュール（案）について

### <質疑応答>

会長	資料についてご説明をしました。ご質問・ご意見などありましたらお願いします。
委員	<p>資料3の補助要件の中で、地域コミュニティ広場として利用される期間が5年となっていますが、短いのではないかと思います。5年では建物に手を入れたりした場合の効果が十分に取り戻せないと思いますので、期間をもう少し長くして、地域で使わせてもらうことができるようにした方がいいのではないかと思います。</p> <p>鳥栖市の人口のうち70歳以上が20%を超えています。今はまちづくり推進センターや町区の公民館を憩いの場として使用していますが、空家を利用することで一層の地域コミュニティを作っていくことができる対策を考えていただきたいという思いがあります。</p> <p>そうした際に、例えばNPOとかボランティア団体等に空家を活用して使っていただく場合に、5年では短すぎると感じます。前回の資料で市内に空家が597戸あるとのことでしたが、少しのリフォームにより活用できることになれば空家も減っていくでしょうから、期間は長期で利用してもらえ方がいいと思いますが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>委員からは地域コミュニティのために活用できる空家についてのご意見をいただきました。資料3は、空家の除却に対する補助の考え方ですので、委員からのご意見は利活用の方策ということで考えていかなければならない課題だと思います。</p> <p>ご指摘のとおり、市内で597戸の空家を確認していますが、そのうち居住可能なものが354戸、補修をすれば居住可能なものが103戸と、約7割の空家は利活用可能という結果になっています。具体的な利活用の方策は、平成30年度第1回の協議会でお諮りし、ご協議いただきたいと考えているところです。</p> <p>その一つとして、全国版空家バンクの活用を考えていますので、空家の所有者等に利活用の意向があるかどうかを調査するための予算も新年度に計上しています。調査の中では、地域コミュニティのために使っていいという意向があるかもお聞きしようと思います。</p> <p>調査により、地域のためなら無償や低額で貸していいという意向をいただきましたら、地元で紹介をさせてもらいたいと思います。金銭が発生するのであれば、本日の協定に宅建協会も入っていただいていますので、仲介をお願いすることもできると思いますし、無償で貸していただけるのであれば、協定でお互いに合意できれば、5年より長い期間で借りることもできると思います。</p> <p>所有者が気にされることの一つに、賃貸借契約をしても、その期間を超えて借主の権利を</p>

	<p>主張して使用されてしまうという問題があるとも聞いていますが、現在は、定期借家制度により期限を定めて貸す方法もありますので、それにより所有者も安心してお貸しできるのではないかと思います。平成30年度の第1回協議会では、そういうことも含めて利活用の方策についてご議論いただければと思っています。</p>
委員	<p>地域コミュニティ広場の場合でもですが、災害時の避難場所を誰が整備して誰が管理するかということが地域の課題としてありまして、そういう用途で使う場合には、5年という期間はやはり短いのではないかと思います。</p> <p>大規模な開発で整備された住宅団地では、公園等の公的なスペースが確保されていますが、今回の補助対象となるところは、住宅が密集している市街地が多いと聞いていますので、避難スペースや火災や地震の際の緩衝地として考えると、長い期間確保できた方がいいのではないかと思います。</p>
事務局	<p>確かに、そういう市街地の広場が5年でなくなってしまうと地域の方も困ると思います。ただ、これはあくまで個人の所有地ですので、例えば継続的に確保したい場合で、所有者が手放してもいいという意向をお持ちであれば、地域で譲渡を受けることも考えられると思います。自治会等で認可地縁団体であれば登記もできますので、地域で無償譲渡を受けたいということであれば、市で仲介することもできるのではないかと思います。</p> <p>5年というのは補助をする上での最低限の目安ですので、それを延長する方法もありますし、所有者から譲渡を受けるというのも選択肢になるのではないかと思います。</p> <p>また、5年というのは他の事例で最も多かったものです。10年で設定している例もありましたが、まずは5年で開始しようと考えています。</p>
委員	<p>相談窓口のチラシについてですが、どの相談窓口に相談したらいいのかわからない方はどこに聞けばいいのか、というのが分かりにくいかと思います。</p>
事務局	<p>その場合は市建設課にかけていただければご案内しますので、そこを分かりやすいように修正したいと思います。</p>
委員	<p>各相談窓口で他の団体に関係するご相談があった場合にも、適切な窓口を案内してもらえように連携していただければと思います。</p>
事務局	<p>分かりました。</p>
委員	<p>関連してですが、市民の方は建設課よりも、市民協働推進課の市民相談へ問い合わせる場合が圧倒的に多いと思いますので、連携をしっかりとっていただきたいと思います。</p>
事務局	<p>分かりました。庁内の横の連携をとりまして、建設課に回すのではなく、相談を受けた部署でご案内できるようにしていきたいと思います。</p>
会長	<p>除却の補助は、まずは、資料3のような形で取り組んでみようというご提案です。実際にやっていく中で、この要件では対象とならないという場合もあるかもしれません。ただ、市としては、あまり緩くしてしまって、要件に該当するまで放っておけばいいと思われてしま</p>

	<p>うのが一番よくありませんので、まずは狭き門から始めようと考えています。</p> <p>また、資料4にありますように、来年度から空家対策の具体的な案件が出てきます。これは個人情報に関わることで、傍聴は最初は入っていただけますが、個人情報を扱うところでは退席していただくことになります。また、資料につきましても、協議いただく際にお配りをして、退席する際には回収させていただくことになると考えています。</p>
委員	<p>本日の議題に関してではないのですが、以前の協議会の中で農地付住宅のことが議論になったと思います。他の自治体では面積要件を緩和したこともお聞きしましたが、今後に向けての検討状況を教えてください。</p>
事務局	<p>これまでの協議会の資料でもご提示しておりましたが、都市計画法や農地法の規制の緩和につきましては、担当部署と協議を続けていきたいと考えています。ご指摘の農地法の緩和は農業委員会の判断となりますので、今のところ佐賀市や武雄市が緩和した事例を伝えて検討をお願いしている状況です。農業委員会からは、現状では具体的にお困りの農家が無いと聞いていますが、今後具体的な事例がありましたら、それを以って農業委員会と協議をしていきたいと考えています。他にも規制緩和することによって空家が解消するという事案がありましたら、担当部署等と協議を行っていきたいと考えています。</p>
委員	<p>現在鳥栖市で事例は無いかもしれませんが、今後空家を生まないためということでは、そういう議論をしておいた方がいいと思います。</p>
事務局	<p>分かりました。</p>
委員	<p>資料3の3対象者の①で登記簿上の所有者となっています。これは他の自治体等を参考にしているのでしょうかし、現実問題としてはこれしか確認しようがないとは思いますが、理屈からすると登記簿上の所有者が実際の所有者と異なっている場合があります。この書き方では、所有者を推定する資料として登記簿を確認するのではなく、登記簿上の所有者をストレートに実際の所有者と決めるような書き方に思えますが、その意図と、これによって懸念される要素があるのかを教えてください。</p>
事務局	<p>市で補助を行う場合、何を以って申請者の方がその物件の所有者・管理者なのかを把握する場合に、最も公で確認できるものは登記簿だと思っています。ご指摘のように登記簿上の所有者と実際の所有者が異なっている場合には、市は税を課していますので、課税資料等を基に特定すべきと考えましたので、このような表現となっています。</p>
委員	<p>対象者を絞るという意味で公的資料がこれしかないということであれば、対抗力を備えている登記簿で確認するのは妥当かとは思いますが</p>
委員	<p>この事業は、申請に応じて補助するものですよね。</p>
事務局	<p>そうです。</p>
委員	<p>問題となるのは、申請者が登記簿上の所有者だと確認して補助金を出した場合に、後々他</p>

	<p>の人が所有者だと主張してきてトラブルになるケースだと思います。この場合でも、市としてはあくまで補助金を出しているだけで、無権利者が勝手に除却してしまったことについては、市に責任があるわけではないという形で、責任問題は起こらないようには思いますが、そう主張するためには所有者をどう表記した方が適切なのかが気になります。</p>
事務局	<p>委員が懸念されているのは、そこに登記簿上の所有者が承認していないような第三者の占有者がいる場合ということでしょうか。</p>
委員	<p>それもあると思いますが、登記の前提となった売買契約が、例えば錯誤等により無効であった場合、前所有者が売買契約は無効だったと後々に言うことも無いわけありません。そういう場合でも、10年、20年以上経っていて所有者が時効主張できるのであれば問題無いわけですが、そうでない場合、理屈では前所有者の所有物となるわけです。</p>
委員	<p>問題は、登記簿を信頼して市が補助をして申請者が除却をした後に、真の所有者が現れて権利を主張した場合に、市が免責されるかだと思います。真の所有者に補助しますという書き方をしている、そうでない人に補助してしまうリスクと、どちらがリスクが高いかと考えると、登記は第三者対抗要件ですし、真の所有者が登記をしていないのが悪いという部分もあります。真の所有者だと言って申請した際に登記がなければ登記してくださいと言えいいわけですから、問題となるのは申請者が登記簿上の所有者であって真の所有者でないという場合です。それは真の所有者を認定しますとしているよりも、登記簿上の所有者を認定しますとしていた方が、市としては免責されやすいと思います。</p>
委員	<p>結論としてはこの表現がいいということですね。では、②の相続人はどうなりますか。</p>
委員	<p>戸籍で確認ということになると思います。</p>
委員	<p>それも気になるところです。②の相続人という要件で、相続登記をしなくても申請ができるようになっていますが、2代も相続があっていると本当に法定相続がされているのかわからないところでもあります。②の相続人は、法定相続人を指すのか、相続の内容をしっかりと調べるといことが分かりません。</p>
委員	<p>そういう意味では、②相続人の運用は、相続人全員での申請が必要か一部でいいのかはよく検討した方がいいと思います。全員であれば登記を求めなくていいと思いますが。</p>
事務局	<p>他市の事例でも、相続人の場合は全員からとなっており、相続の権利がある方の同意が得られないものは除くとなっています。</p>
委員	<p>先ほど①の例であげた、売買の錯誤無効はそんなに数は無いですし、前所有者が登記を戻すことが多いですから、例はそれほど無いだろうと思います。ただ、②相続人は、例えば遺言がある場合に、遺言通りに登記がされていない事例はそこそこ件数がありますから、例えば法定相続人全員での申請があったので補助をしたけれど、後から遺言での相続人という人が出てくるケースが数としては多いのではないかと思います。</p> <p>突き放して考えるのであれば、②の書き方を「①の法定相続人」や「相続人（登記から相</p>

	<p>続人と推定できる人)」とするのもやり方だと思いますが、それだと遺言により相続を受けた人に厳しいのではないかという気もします。ですから、②相続人を全員とした場合に、その全員の範囲をどう調べるのかについて問題が残るのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>全員とは法定相続人全員となると思いますので、遺言で権利を受けた方が法定相続人の一人であれば問題はないのですが、そうでない方が受けていた場合が、全く手続きに参加できないことになるので、その場合が問題でしょうね。</p>
事務局	<p>お尋ねですが、不良住宅のような負の資産でもそういう問題は生じるのでしょうか。</p>
委員	<p>家族とか、家族に準じる関係を持っているような人間関係がコアな方達は、仲がいい時は非常にいいですが、何か一旦問題が生じると、何にでも文句をつけてくるものです。</p> <p>例えば、ゴミ屋敷のような家があって、それに対して何も言わなかった人が、そこを補助を受けて除却して広場にして、5年後に駐車場として利用できるようになって利益が生まれだした場合、その時になって何を勝手に除却したんだという文句を言うてくるというのは十分に考えられることだと思います。</p>
事務局	<p>行政としては、除却に対して補助を行うとしても、除却をしていいですよという許可をするわけではありません。現実的に除却を行うのは①から③の方々だろうということであげており、その方が除却をすることに対して補助をしますが、除却についてはあくまで申請する方の責任で行っていただく補助スキームと考えていただければと思います。</p>
委員	<p>私も、いざ問題が起こった際にはそれで説明ができると思いますが、申請する前の段階で、最終的には自己責任ですよという説明をする文書があった方がいいのではないのでしょうか。</p>
事務局	<p>ありがとうございます。申請書等にその旨の説明を入れるようにします。誓約書をとるなどをした方がいいのでしょうか。</p>
委員	<p>どこまでシビアにするかということだとは思いますが。</p>
委員	<p>心配されるのは遺言のケースくらいだと思いますので、相続人が申請する場合は、遺言はありませんと書いてもらうことが考えられます。金融機関でもそういうものがあります。</p>
事務局	<p>申請書等を作成する場合には、そういった免責事項等について専門の委員の方にチェックをしていただけるとありがたいです。</p>
委員	<p>最終的に裁判になった場合に免責されるにしても、なるべく事前にその危険性は排除した方がいいと思いますので。</p>
委員	<p>登記簿上の所有者ということで登記簿を確認すると思いますが、そこに抵当権者や所有権の仮登記がある場合等、第三者の権利が設定されてある場合はどうするのでしょうか。</p>
事務局	<p>3対象者の説明の前提条件の部分に書いていますが、他の権利者からの同意を得られない</p>

	方は対象外とするように考えています。
委員	例えば明治時代の抵当権が残っている場合でも同様でしょうか。
事務局	登記簿では、その抵当権が無効かどうか確認できませんので、対象外とせざるを得ないと思います。
委員	休眠抵当であるとの供託をして、それを持ってくればいいとかも考えられるのではないのでしょうか。それなら抹消してくださいということになるのですかね。
事務局	ケースに応じて法務局に相談していただくことになるのではないのでしょうか。
委員	抵当権抹消に費用をかけるか、補助をもらわずに除却するかを所有者が検討することになるのでしょうかね。
事務局	そうなると思います。
委員	不良住宅に対する補助制度ということですが、特定空家とは異なるのでしょうか。
事務局	特定空家は、家は問題なくても樹木等が著しく繁茂して悪影響を及ぼしている空家も該当しますが、不良住宅は建物自体が倒壊のおそれがあるものですので、範囲は狭くなります。
委員	では、例えば来年度特定空家として勧告をして、応じなかったために行政代執行で壊して、費用は市が後から請求しますという案件の方が、不良住宅として補助をするものより幅は広いということですか。
事務局	樹木の繁茂等が著しいものも特定空家に含まれますので、範囲は不良住宅より広くなります。これについては、来年度の10月の協議会で勧告についての協議をお願いしたいと考えています。建物が不良なものは、翌2月の協議会にお諮りしたいと考えていますが、これは不良住宅に該当するものになると思います。
委員	特定空家に認定して、建物の除却とか、樹木の伐採とかの措置をするよう勧告して、それで応じなかった場合は、先々は市が行政代執行で行って、所有者に費用を請求するということになるわけですね。不良住宅の場合は、申請があれば4/5を補助しますが、代執行の場合は全額所有者に請求するということ、バランス的にどうなのでしょう。
事務局	行政代執行は本当に最終手段と考えていますので、そこに至る前になるべく除却をしていただくように補助を用意するという事です。
委員	そういう趣旨からすると、代執行になれば所有者の全額負担で費用を取るという先の予定を所有者に示すことで、補助を受けて早く除却した方がメリットがあることが分かり、補助を利用しようというニーズを高めることができるのではないかと思います。

事務局	ご指摘のとおり、措置の手続きと、メリット・デメリット両方を提示して進めていくべきだと考えています。
委員	特定空家の中には不良住宅に含まれないものもあって、それは勧告はするけれども補助を受けられないということですね。補助をするには公益的に必要性が高いものである必要があるので、対象を不良住宅に限っているということですよ。
事務局	そうなります。
委員	補助の対象者は、所得がある方や法人であってもいいということですが、平等性が保たれるのでしょうか。所得要件はつけないのでしょうか。
事務局	つけないように考えています。
委員	空家になって、どうしても自分で除却することができない人に補助をするのであれば分かるのですが、所得があっても自分で除却できるような人にも補助をするというのはどうでしょうか。どこかで所得の線を引いた方がいいのではないのでしょうか。 倒壊のおそれがある15棟に限ってのことかもしれませんが、法人でもいいということになるとどうなるのでしょうか。
事務局	補助の要件の方をかなり狭くしていますので、該当する物件がどれくらい出てくるのかは正直なところ分かりません。また、いつまでも補助を続けていくということではなく、特に倒壊のおそれがある建物について除却を促していきたいという目的ですので、ある程度除却の目途がついてくれば、除却に対する補助はやめたり、新たに必要な補助を検討したりということにもなると思います。まずは、周辺住民が困っている危険な空家を除却していくために補助をしていきたいと考えています。
委員	除却するお金が無いという方に対してであれば補助をする必要性があると思いますが。
会長	それぞれ専門的な見地からご意見をいただきありがとうございます。 空家については、個人の所有地・所有物のことですので、いろいろとご指摘いただいたような難しさがつきまわってきます。そういう意味でもこの協議会の中でいろいろとご意見をいただきながら具体的な対策を講じていきたいと考えています。市としましては、市民の方が生活するにあたって懸念される、倒壊のおそれがある空家に絞って除却の補助はしていきたいと考えていますので、その観点から、また協議会に諮って進めていきたいと考えています。 本日はこれで終了したいと思います。ありがとうございました。