

令和7年度 柳井市空家等対策協議会【議事録】

と き 令和8年2月10日(火) 13時30分から14時45分まで
ところ 柳井市役所4階401会議室

出席者 井原委員、斉郷委員、吉弘委員、主計委員、長見委員、重本委員、
秋田委員、濱本委員

欠席者 吉岡委員、山内委員、嬉委員、福田委員

事務局 磯部部長、木戸課長、勝本課長補佐(建築住宅課)
守田課長(地域づくり推進課)

- 会議次第
- 1 会長挨拶
 - 2 報告
 - ①本市の空き家対策について
 - ②市内の空き家対策事例について
 - 3 その他

会議要旨

1 会長挨拶

2 報告

①本市の空き家対策について

(事務局) 資料をもとに説明

(委員)

相談で多いのが空き家を壊したときに固定資産税があがるのかということで、先程説明されましたが、結局住宅用地特例は今まで通りでしょうか。

(事務局)

今現在の整理としましては、現行通りでいくということで、上がる場合もあれば、中には下がるケースもあるということで、それぞれの場所に応じて変わってきますので、ご相談いただいてどのくらいの影響が出るかは試算させていただくことはできると思います。

(委員)

今、あまり相談はないということですか。

(事務局)

そうですね。

(会長)

補足をさせていただきますと、解体すると、税金が上がるということを皆さん信じておられるので、やっぱり1件1件見ていくと、もう本当まちまちで、違うところをむしろ言っていたきたいということと、従来はかなり老朽度、危険度判定でそこに該当するものを解体をしていたということなんですが、今回、旧来の基準に当てはめると、48件中、当てはまるのは、1件です。あとの47件というのは昨年度まででは当てはまらない。ということですので、やっぱり建物が一定まだ価値があるものが解体されてるということで、下がるケースも結構あるということ、上がることは思い込みとか報道で言われたので皆さんそう思っておられるんですが、そこはちゃんと数字で、計算をして1件1件でないといけないところをしっかりと、お伝えしたい。

(委員)

固定資産税の納付書を送るときにそういう説明を入れたらどうですか。うちも相談あるのが、壊したら、1/6から6倍になるんじゃないかと。なるわけないと言うんですけどでも、一般の人は6倍になると思ってるんですよ。建物を壊すと固定資産税が。ならないっていうんですが、やっぱり皆さん思ってるんで、うまく納付書の中に入れられないか。どういう文言がいいかわかりませんが。そうじゃないですよみたいなことがあれば、そうなんだってわかるんじゃないですかね。多分、普通の人みんな6倍になると思ってます。そこを、周知するのは固定資産税の納付書を送るときかなと思って。

(事務局)

委員さんからおっしゃった案も非常に有効な案だと思っております。6倍というキーワードがあるんですけども、そうではないというのが実際のところでございますのでその辺は、そうではないというところはきちんと伝えるように、方策を考えていきたいと思っております。そのための1つの手法として来年度検討させていただければと思います。ありがとうございます。

(委員)

すいません。解体するのもいいんですが、あるものを使う方に、持っていけないかと。やはり、空き家バンクに登録しないと補助金が出ない。それをもう空き家の条件が、例えば5年以上住んでないとか。空き家バンク以外でも改修の補助金を、例えば5年以上住みますよとかいう、そういう条件で補助金をつけるというのは難しいんですか。

(事務局)

登録をしていただいて、利用者さんと、物件をマッチングさせるシステムなので、登録を基本に考えております。少し検討させていただけたらいいかなと思います。そういった登録なしの場合のマッチング、改修補助金ですよ。

(委員)

大体は空き家バンク登録ですが、他の市町、県もそうなんですが、そうでなくて空き家バンク以外でも出すところもあります。

(事務局)

それはあります。

(委員)

解体で150万でリフォームして住むとして、幾らぐらいかなと思ったら、大体水回り、トイレ、風呂、キッチン、浄化槽入ってるのが前提なんですが、大体200万あったら、そこ住めるんですよ。解体で150万。リフォームでも100万の2分の1とかそういうふうなものやっても。移住者とか。もちろん建物が無くなったらそこを活用する、そういうふうな方法もあるんですが、リフォームの方にも例えば100万出したら、もう水回りのその3つぐらいは綺麗になって、そこに住める、移住してくる人も出てくるかなと思います。100万あったらもっと移住してくる人が増えるんじゃないかなと思います。前回、前々回の資料を見ながら思った次第です。ありがとうございました。

(事務局)

今が90万円設定になっているんですね、改修費が。60万円上限額ですね。

(委員)

補助率と、幾らまで補助できるかというのを考えていただいたら。

(委員)

48件解体してそのあとどういうふうにご利用するかヒアリングみたいなものは。

(事務局)

今後の土地の使い方についてでございますけれども、将来の土地利用、こういった意向をお持ちかというのはなるべく聞き取るようにしております。いろいろお考えはあるんですけどもその辺の統計的なものは取るようにはしております。

(委員)

解体して次に利活用しようと思っても建築基準法的にもう、家が建てられないっていうところもあります。

(事務局)

中にはあろうと思います。

(委員)

そういう空き家が一番利活用されてないんで、後の利活用っての難しいですよ。そういうところは駐車場にしようと思っても、道路がせまくて、駐車場にもならないし、どういうふうを活用していくのでしょうか。そのままだったら草が生えて困るなと思っております。

(事務局)

例えば1つの案として防災空地とかそういった考えもあると思います。そういったところだと家がなくなることによって地震で火災が起きたときの延焼とか、そういったものを防ぐ機能もあると思うので防災的な面で、防災空地とか、今後その辺も含めて、考えていかないといけない。

(委員)

空き家バンクに登録される場所も、その辺が気にかかっているところなんですけど。大きな地震があったときに、古い家って、建築基準法的にはもう全然だめじゃないですか。そういうものに対して補助とかを、次に入る人のために補助してもらいたい。古い家を利活用する。

(委員)

空き家は、家だけなんですか。空いてる店のバンクというのはないですか。考えてないのか。それはちょっとまた別の話か。店が空いているよとか。空き家ではないんでしょうね

(事務局)

除却補助については、空き店舗、お店については対象外にしております。

②市内の空き家対策事例について

(事務局) 資料をもとに説明

(委員)

この2件は、これ(空き家空き地見守りサポート事業)に登録したのか。

(事務局)

それについては、どの場所かまでは把握していません。資料④の1番目につきましてはもう解体ですので、解体業者の方で全部やられたと思います。

(委員)

近隣住民からの相談っていうのが何件かやっぱりあるんですか。

(事務局)

はい。隣の敷地から自分の家に草が入ってくるといった相談は多くございます。

(委員)

この事例というのは、うまくいった事例ですね。そうそううまくいかないんでしょうね。この関係者の適正管理お願い文書って結構出されるんでしょうね。

(事務局)

年間数十件出しております。100 を超える年もございます。

(委員)

近隣からのってというのがあれば、市の方も出しやすいかなというのと、そこに住んでいないことで責任を放棄するみたいな、ちょっと甘い考えかなみたいな。困ってる場合もあると思うんですけど、近隣の人たち困ってますよってというのがあれば、市の方も働きかけやすいだろうし追加を出しやすいかなと。というのがありまして、どのぐらいの数かなっていうのをお尋ねしたんですけど。あちこちに空き家ってというのは、困るねみたいな話も聞いたりします。いろんなきっかけで、こういう、空き家対策を実際に個々の事例が違う中で、大変気を遣ってやっておられる中で、うまくいけばいいなと思いつながら数を聞いたんですけど。近隣住民がいろいろお願いして、相談者の連絡先も記載してもいいというのがあったってことですよね。実際に苦情ですよってのは、書いてもいいですよってことですよね。

(事務局)

基本的にはそれを伏せて、お出しするんですけども、中にはお名前と連絡先を添えて、柳井市として出して、その結果うまく除却とか、適正な管理に繋がったというようなケースも、成功率は高くなってきますので、その辺は聞き取ってどういう対応がいいかは、それぞれで当てはめて対応しておるところでございます。

(委員)

権利とかの主張が強いけど義務を果たさないみたいな風潮で、そこに立ち入れない部分があったりするところや、実際にあったりするんで、こういうような働きかけをきっかけにして、何度も根気よく対応されているかなと思っています。いろんな空き家の話は地元に住んでると聞きますので、ありがたいなと思っています。

(委員)

この事例は解体までいかなかったんでしょうね。何年後かに同じになりそうですね。

(事務局)

解体のご案内のパンフレットは、ご送付をさせていただいたところでございます。

(会長)

実際の解体費用って、結構差がありますか。

(事務局)

そうですね。実際補助金は、柳井市で150万円が上限でございまして、今回の48件のうち10件が、その150万円となっております。一番低いのは約27万円でした。構造であるとか、立地であるとか、そういったところで解体費用というのは随分差がつくところがございます。

(委員)

一点質問していいですか。解体した場合に、当然登記している建物だったら滅失登記を申請される。しないといけないんですが。案内を市からしているんですか。

(事務局)

相談いただくときにパンフレットとを作っていますがそこに、滅失登記は解体後速やかにしてくださいというのは、触れさせていただいています。また、確定の通知というのがありますが、その折に、土地の利用についてであるとか、管理をちゃんとしてくださいとか、そういうチラシを入れ込むようにしております。そのチラシの中に、滅失登記についても、速やかにしてくださいというご案内はしてはおります。

(委員)

案内で滅失登記のこと聞かれたときに市の職員がお答えしているんですか。

(事務局)

基本的には、詳細につきましては詳しい専門のところにお願ひしますということになろうとは思いますが、ご案内とか道案内はしているところです。

(委員)

法務局に行ってくださいって言われても法務局ってすぐできるわけじゃないので。例えば登記名義人が亡くなったら、戸籍が全部必要ですし、いろんなことがあるので。可能であれば、専門の方が早いんですけど。柳井出張所は、登記の手続きに対する案内をする場所がなくて、手続きまたは教えて欲しいことは周南市局に電話してくださいという案内してるんです。そちらの方に、電話して予約とって、法務局の方からいついつ法務局から電話して、1人20分なんです。だからその20分間でわからないところを聞いてくださいって手続きをやってるので。窓口で、法務局でできまして言われたらですね、そこでできると思われてしまうので、その辺をちょっとお願いしておきます。

(事務局)

承知しました。窓口でもちゃんと交通整理ができるように配慮させていただこうと思います。

(委員)

この辺りは岩国じゃなくて周南なんですね。

(委員)

こちらの山口県内は山口市の本局とされてるところと、周南市の支局のみなんです。全国でもすべての法務局に配置されてるわけじゃありませんので。有資格者の方に確認してくださいというのが原則という形になりますので。Webでの相談もあるんですよ。これは山口ですけど。それもやってますけどそれも全部予約ですので、ですから、全国どこでそこで相談受けてもいいんですよ。広島県とかですね。それでもいいんですけど。

(委員)

法務局の対応が結構、大変みたいです。

(会長)

その他、ないようでしたら、以上で報告事項2件について終了いたします。