

■第7回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

平成30年5月14日（月）、第7回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催しました。

平成30年度の「羽山台空家対策プロジェクト」活動については、4月13日に羽山台校区まちづくり協議会で承認いただきました。

今年度も引き続き、地域と行政が連携して空家対策の推進に取り組めます。

なお、今後の空家対策に資する成果をあげることを目標に、今年度は次に掲げるテーマに取り組めます。

- ① プロジェクトにおけるローカルルールづくり
- ② 地域と行政との連携による推進体制の構築
～空家地図及び空家台帳等を活用した積極的な活動～
- ③ 継続的な市民への情報発信

【協議事項等】

- 平成30年度のプロジェクト組織について
- 空家所有者への意向確認状況と課題
- 空家所有者不明の状況と課題
- 平成30年度の取り組みテーマについて
- 福岡県空家対策連絡協議会の検討テーマについて
～自治会と連携した空き家の早期把握と発生抑制について～



・次回の第8回羽山台空家対策プロジェクトは、平成30年6月13日（水）13:30 開催予定。



プロジェクトメンバーです。

空家等のことなら何でも羽山台空家対策プロジェクトへご相談下さい！！

【編集後記】

4月の人事異動で10年ぶりに建築住宅課へ配属となりました。私は、これまで空家の適正管理に関する助言・指導を行っていましたが、今後は、利活用も含め、総合的な空家対策を推進していきます。

今回、羽山台プロジェクトの新しい担当者として初めての会議に参加しましたが、地域の皆さんの熱意を肌で感じました。これから、地域の皆さんと一緒に汗を流し、知恵を出しながら住みよい羽山台校区を目指し頑張ります！（T）

■第8回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

平成30年6月12日（火）、第8回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

- ローカルルールづくりについて
→大津市（杉谷自治会）の取り組みの紹介
- 空家対策進捗状況について
- 所有者の特定方法について
- 補助事業の募集開始のお知らせ
 - ・大牟田市民間空家等利活用促進事業
 - ・大牟田市将来の空家予防推進事業

【報告】

- 広報おおむた(6/1号)空家特集記事について
- 地主からの相談対応について



多世帯同居おうえん大作戦！

福岡県大牟田市内で多世帯同居するために住宅の改修工事、中古住宅の取得をしたい方へ

福岡県大牟田市都市整備部建築住宅課 Tel: 0944-41-2787 Fax: 0944-41-2785

～大牟田市民間空家等利活用促進事業～

空家を改修して地域貢献などに活用してみませんか!!

大牟田市は、空家・空き室（以下、空家等）の活用及び流通を促進することにより住環境の改善に取り組みたいとします。

この取り組みの一つとして「大牟田市民間空家等利活用促進事業」があります。この制度は、市内に所在する空家等を一定目的で活用するために改修工事を行う場合、その費用の一部補助するものです。

この度、この事業を活用して地域貢献をしてみたいと考えておられる方を募集します！

※詳細は別紙、審査会でのプレゼンテーションや資料請求を経てご確認されたものとさせていただきます。

大牟田市民間空家等利活用促進事業のイメージ図 ※詳しくは別紙をご覧ください。

大牟田市都市整備部建築住宅課 空家対策担当
 電話：0944-41-2787 FAX：0944-41-2785
 E-mail：e-kenchiku@city.omuta.fukuoka.jp

①東郷総務のため、校区内を調査。日曜より見守り活動がされている民生委員さんの情報が役に立ちました。

②プロジェクト会議では、法律などの勉強や作業の進捗状況報告、情報共有などが図られます。

Case 1

空家と空き地に真剣に向き合う ～羽山台校区の挑戦～

「空家対策」と「空き地対策」を併せて進める必要が、地域や関係者から求められています。また、空家等の問題の深刻化に伴って、空き地の活用が求められています。29年度に「羽山台空家対策プロジェクト」が始まりました。

プロジェクトは、地域住民や行政機関で構成され、空き地や空家の活用を推進するための取り組みです。また、空家等の問題の深刻化に伴って、空き地の活用が求められています。29年度に「羽山台空家対策プロジェクト」が始まりました。

プロジェクトは、地域住民や行政機関で構成され、空き地や空家の活用を推進するための取り組みです。また、空家等の問題の深刻化に伴って、空き地の活用が求められています。29年度に「羽山台空家対策プロジェクト」が始まりました。

Interview

空家等が発生する前に

東郷調査をして、思った以上に空家等が多いことに驚きました。その背景はさまざまですが、粘り強く活動が続けるしるしがあります。一方で、空家等の発生予防が大切だと思います。日頃から、誰もが空家等を生みださないという意識をもつ。もしもの時は事前に相談する。そんな地域を目指しています。

羽山台空家対策プロジェクト事務局長
平良 幸雄さん

・次回第9回羽山台空家対策プロジェクトは、平成30年7月13日（金）13:30 開催予定。

【編集後記】

広報おおむた 6 月 1 日号に、空家特集として「羽山台空家対策プロジェクト」の記事が掲載されました。このホームページ「羽山台空家対策プロジェクトだより」だけでなく、広報誌に掲載されたことで、羽山台の取り組みが広く市民の方に認知され、空家所有者の当事者意識の醸成に結びつくことを期待しています。

今年度、羽山台空家対策プロジェクトでは、「空家・空地対策遂行基準」に則して、空家の所有者に積極的に意向確認を行い、アドバイスや解決策の検討を行う予定です。しかし、なかなか所有者に辿り着けないのが現状です。地域のメンバーが歩き回って隣近所の方に尋ねても「関東方面に引っ越されたと思う」「息子さんが県外に居られるのでは」など、なかなか所有者の特定には至らず…。

また、今回の会議で意見があった課税情報についても、空家特措法では市町村内部の利用に限られ、不動産登記簿情報も最新の情報とは限りません。

まずは、地域と行政が連携した空家所有者の特定方法に関する研究を行い、地域における空家対策を推進していきます。〈T〉

■第 9 回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

平成 30 年 7 月 13 日（金）、第 9 回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

- ローカルルールづくりについて
 - 羽山台空家・空地対策遂行基準の説明
 - ローカルルールの周知方法
- 空家対策進捗状況について
- 所有者の特定方法について
 - 所有者等調査方法マニュアルの説明
- 空家地図及び空家台帳等を活用した積極的な活動について

【報告】

- 地主からの相談対応について



「草刈代行」を始めました！
羽山台校区に空家等をお持ちの方、気軽にご相談下さい。

・次回第 10 回羽山台空家対策プロジェクトは、平成 30 年 8 月 10 日（金）13:30 開催予定。

【編集後記】

今年度の羽山台空家対策プロジェクトの大きな柱の一つである、ローカルルールづくりが具体的に動き始めました。

地域で作成した「羽山台空家・空地対策遂行基準」に則り、「自分で出きる空家対策」を地域で推進する取り組みがスタートします。

まず、第一弾は「草刈代行！」

地域を愛するメンバーが、地域で出来ることを始めます。このような輪が広がって、羽山台校区内の空家対策が活発化することを期待したいところです。

また、所有者の特定方法について、地域と行政が連携した取り組みも開始しました。

空家対策が一つひとつ実を結びかけています。〈T〉

■第10回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

平成30年8月10日（金）、第10回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○空家担当者の追加加入について

→新たに担当者が1名追加されました。

○草刈代行について

→8月10日より開始します。9月1日発行のまち協だよりに掲載します。

○空家地図及び空家台帳等を活用した積極的な活動について

→8月6日付けで空家所有者へ文書発送しました。（6件分）

○空家対策進捗状況について

→全体的に空家が増加しています。

○その他

→羽山台空家対策プロジェクトがきっかけで、空家が1軒解体されました。



新たに担当者が加わり、活発な意見交換がされました。
皆さん、猛暑に負けず頑張っておられます。

・次回第11回羽山台空家対策プロジェクトは、平成30年9月13日（木）13:30開催予定。

【編集後記】

先日、総合福祉センターにおいて、「空家所有者向け無料相談会」が開催されました。参加者の悩みは相続や売却など様々で、専門家の意見を熱心に聞かれていました。空家問題

を自分たちの問題と考え、定期的な空家の点検や庭の除草など適正管理に努めておられるようです。

一方、近所からの苦情を受け、市から所有者等に適正管理の依頼文書を出しても、返事があるのは2割ほど…。

空家は老朽化が進み、草や樹木も伸び放題。中には、自分が所有していることを知らない相続人もおられますが、その家で生まれ育った方が、思い出のつまった住まいを放置するなんて…。

今、住んでいる家の隣が空家になったら？

そこが何年も放置され老朽化してしまったら？

他人事ではないですよ。空家問題は、自分にも降りかかってくる問題です。〈T〉

■第11回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

平成30年9月13日（木）、第11回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○草刈代行について

→経過説明。草刈代行第1号については、場所の選定中です。

○空き地及び空家等の相談窓口の設置について

→相談窓口設置報告。このプロジェクトでの活用方法を議論しました。

○空家対策進捗状況のバックデータについて

→H30年度最終版の説明。空家が増加しているので、H31年度更新します。

○セミナーにおける出席依頼について

→11月20日開催の「空き家問題解決セミナー」のパネラーとして平良氏に出席依頼。

○その他

【報告】地主からの相談対応について

→草木の対応経過報告。市で地主の意向確認を行いました。

【報告】相談窓口設置に伴う空家処理手順の修正について

→空家対策遂行基準「別紙6」の一部を修正しました。

【報告】空家地図及び空家台帳等を活用した積極的な活動について

→所有者不明者11軒送付し1軒反応あり。1軒返送。9軒反応なし。



空き地及び空家等の相談窓口の設置に関する協定が締結されました！
羽山台空家対策プロジェクトでも、「相談窓口」を活用していきます！

・次回第12回は、平成30年10月10日（水）13:30開催予定。

【編集後記】

9月18日、「空き地及び空家等の相談窓口」が新栄町に開設されました。市でも、様々な相談を受けていましたが、処分や活用方法、相続問題や業者の紹介などへの対応に苦慮していました。これまで行政が関与・対応できなかった相談について、専門知識を生かした情報提供や提案により問題解決が図られることを期待します。

プロジェクトメンバーから、「相談窓口に丸投げせず、相談者の悩みに最後まで責任を持って対応します。」と発言がありました。地域を愛するメンバーの発言は、気持ちがこもっています。その熱意を受け止め、これからも地域と連携し空家対策を進めていきます！〈T〉

■第12回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

平成30年10月10日（水）、第12回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○草刈代行について

→草刈代行第1号の場所を選定中。その他いろいろな要望もありましたので、プロジェクトにて現在検討しています。

○空き地及び空家等の相談窓口について

→相談窓口に行ってきました。

○空き家問題解決セミナーについて



※講師として羽山台プロジェクトの平良氏をお迎えしています！

※セミナー終了後、空き家無料相談会（先着4名）も開催します。

○その他

→^{いえ}家ンディングノート考案中。家族で話し合うきっかけに。また、大切な思い出もメッセージとして残せるように考えています。

・次回第13回羽山台空家対策プロジェクトは、平成30年11月12日（月）13:30～開催予定。

【編集後記】

11月20日に大牟田文化会館で開催される「空き家問題解決セミナー」のパネリストとして羽山台プロジェクト事務局長の平良氏が登壇されます。活動するきっかけやプロジェクト体制と具体的な進め方などの事例発表をされる予定です。また、テレビ局から取材の申し込みもありました。セミナーやテレビによりプロジェクトの活動を広く知ってもらうことで、「空家所有者と事務局メンバーがつながり、活動が活発化すること」「羽山台から全市にこの取り組みが広がること」を期待します。

■第13回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

平成30年11月12日（月）、第13回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○草刈代行について

→業者を紹介してほしい等、数件相談を受け、仲介しました。

○家ランディングノートの骨子について

→骨子案を作成しました。これを基にプロジェクトメンバーで検討します。

○空家所有者判明者に対する相談対応について

→空家所有者の希望に沿えるように柔軟に対応しています。

○福岡県空家対策連絡協議会作業部会報告

→空家対策連絡協議会に出席しました。福岡県宗像市のモデルを紹介しました。

空家になってからでは遅い。将来の空家候補を優先に考えた住民の方々が安心できるような組織づくりを考えています。

○その他

・テレビ取材「シリタカ」11月22日（木）に放送されました。

○Dランク空家の進め方

→まずは、所有者の意向を確認してプロジェクトで出来ることを検討します。

○次回の開催について

⇒第14回 平成30年12月13日（木）13：30～竹の原公民館にて開催。

【空き家問題解決セミナー】



平良氏が登壇されたセミナーの様子



パネルディスカッション

【編集後記】

11月20日に大牟田文化会館で開催された「空き家問題解決セミナー」に参加しました。会場には、他の自治体職員や不動産関係者、福祉関係の方々も参加され、園田真理子さん（明治大学理工学部建築学科教授）や、上森康幹さん（国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室長）の話を熱心に聞かれていました。

後半のパネルディスカッションでは、平良幸雄さん（羽山台空家対策プロジェクト事務局長）が当プロジェクトの活動を発表され、コーディネーターの園田さんが「地域力」について語られた部分が印象に残りました。

空家が増加する一方、住まいを求める方々が居られます。空家を放置せず、色々な可能性を探し続けるためにも、改めて羽山台空家対策プロジェクトの大切さを実感した一日でした。

■第14回羽山台空家対策プロジェクト会議

平成30年12月13日（木）、第14回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○Dランク空家解消の進め方について

→室蘭市の空家対策事例を紹介し、次回の会議で「Dランク空家解消の進め方」について協議しました。

○家ディンクノートの骨子について

→具体的に内容を精査しました。次回協議します。

○将来の空家予防対策調査シート（案）について

→ベースを作成し、内容を検討しています。

○空家所有者判明者に対する相談及び購入要望空家紹介対応について

→相談が数件来ています。対応を検討しました。

○その他

→「住宅」（日本住宅協会発行）の特集に掲載されました。

○次回の開催について

⇒第15回 平成31年1月10日（木）13:30～竹の原公民館にて開催





【編集後記】

プロジェクト発足から一年を経て、11/22 のテレビ放映、専門誌「住宅」の特集と、少しずつ羽山台プロジェクトに関心が集まってきています。「羽山台校区に住みたい！」との声も聞こえます。とても嬉しいことです。地域の底力なくしては出来ないことだと思います。素晴らしい進歩だと思います。来年はもっと飛躍できますように。

■第15回羽山台空き家対策プロジェクト会議

平成31年1月10日（木）第15回羽山台空き家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項】

- Dランク空き家解消の進め方について
→除却後の土地の固定資産税についての計算方法を勉強しました。
- 家ディンクノートの骨子について
- 将来の空き家予防対策調査シート（案）について
- 空き家所有者判明者に対する相談及び購入要望空き家紹介対応について
- その他
→空き家譲渡所得 3000 万円特別控除の延長・拡充について
→草刈相談について

【次回の開催について】

第16回 平成31年2月13日（木）13：30～竹の原公民館にて開催。

＜ポイント1＞適用期限の4年延長

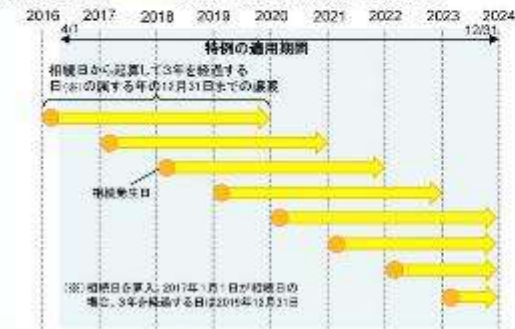
2019年12月31日までとされていた適用期限が2023年12月31日までに延長されます。

→ 特例の適用を受けるための、空き家・敷地の譲渡日は、以下の2要件を共に満たすことが必要になります。

- ① 相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- ② 特例の適用期限である2023年12月31日までであること。

【イメージ図】

※ 黄色矢印（ ）期間中に行われた譲渡が特例の対象



※ 今回の税制措置は、今後の国会で関連税制法案が成立することが前提となります。また、必要書類等については現時点(2018.12.21)の想定であり、関係法令の規定の整備にあわせて、今後正式に決定されます。

＜ポイント2＞被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も対象に

特例の対象となる相続した家屋については、被相続人が相続の開始直前に居住していたことが必要でしたが、老人ホーム等に入居していた場合も対象となります。(本拡充は2019年4月1日以後の譲渡が対象。)

→ 本拡充により特例の適用対象となるためには、以下の2要件等を共に満たすことが必要になります。

- ① (被相続人に関する要件)
介護保険法の要介護認定等を受け、かつ、相続の開始直前まで老人ホーム等に入所していたこと。
- ② (老人ホーム等入所～相続開始の直前までの家屋に関する要件)
被相続人による一定の使用がなされ、かつ、事業の用、貸付けの用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。

【必要書類(想定)】

- ① (関係)
介護保険の被保険者証等の写し、被相続人の戸籍の附票の写し、老人ホーム等入所時の契約書の写し
- ② (関係)
電気、ガスの開栓証明書、水道の使用廃止届出書(使用停止日が相続開始日以後であり、契約者の名義人が被相続人であったことが確認できるもの) 等

【編集後記】

建物を除却すると、固定資産税が上がると言われます。しかし本当は、上がるのではなく、住宅を建てると土地の固定資産税が減税され、建物が無くなると、減税対象にならなくなるため、土地の固定資産税が上がったように感じるそうです。目からウロコでした。実際は元の税率に戻るということです。そう考えると、お得だったのだと思います。空家譲渡所得も、特別控除の延長が決まりました。せっかくの財産を簡単に放棄するのはもったいないですね。

■第16回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

平成31年2月13日(水)第16回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○家レンジングノートの骨子について

→見直し案を検討しました。次回、意見をもとに検討を重ねます。

○将来の空家予防対策調査について

→大まかな枠が出来上がりました。調査内容については、取り扱いを含め次回検討していきます。

○空家所有者判明者に対する相談及び購入要望空家紹介対応について

→共有名義での登記や、相続整理が必要なところは、専門知識も必要になるので、ありあけ不動産ネットへ引き継ぎます。登記の名義整理などは引続きフォローします。

○空家相談対応について

○その他

→平成30年度あしたのまち・くらしづくり活動賞 内閣総理大臣賞受賞の東京都東久留米市の活動紹介

【次の開催について】

第17回 平成31年3月13日（水）13：30～竹の原公民館にて開催。



会議の様子

【編集後記】

プロジェクト会議に参加させていただくと、「昔はね～」とお話ししてくださる時があります。普段はなかなか聞けないお話ばかりで、とても貴重に感じます。「先人の知恵」という言葉がありますが、そこから学ぶものは大きいと思います。

自分も子供たちに「昔はね～」と、話ができるのだろうかと考えます。

家ンディングノートは、自分の家から始まる「昔はね～」話のきっかけになれば嬉しく思います。

■第17回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

平成31年3月13日（水）第17回羽山台空家対策プロジェクト会議を竹の原公民館にて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○家ンディングノートの骨子について（羽山台住まいるノート）

→見直し案（その2）により、タイトルを変更し羽山台の名称を入れました。

→このノートの活用方法を議論しました。

○将来の空家予防対策調査について

→今月、メンバーで試しに調査してみて、問題点など次回の会議で報告します。

→まずは70歳以上の単身世帯を対象とし、5月頃調査。6月頃回収予定です。

○空家所有者判明者に対する相談及び購入要望空家紹介対応について

→所有者に3つの選択肢を提示し、先方の返事待ちです。

○平成30年度のまとめと平成31年度の活動について

→平成31年度は、発生予防に力を入れます。

【次の開催について】

第18回 平成31年4月12日（金）13：30～竹の原公民館にて開催。

【平成30年度 主な活動記録】



プロジェクトメンバーです



会議の様子です



草刈代行サービス開始しました



地元テレビ局の番組に出演しました

【編集後記】

羽山台空家対策プロジェクトも2年目に突入し、地域の皆さんと共に汗を流しながら、色々な事に積極的に活動した1年でした。「草刈代行サービス」、「羽山台住まいるノート」や広報活動にも力を入れました。毎月のホームページ更新だけでなく、広報おおむた特集記事への掲載、セミナーへの参加やテレビ出演など、このプロジェクト活動も市民へ認知されつつあります。

来年度は、さらに空家発生予防に力を入れ、この羽山台校区がさらに住みよい地域になるようにパワーアップして活動していきます。