

■第37回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

令和3年4月19日（月）第37回羽山台空家対策プロジェクト会議を羽山台校区コミュニティセンターにて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○現在の空家対策検討課題について

→「住まいるノート」の活用について

サロンや民生委員への説明は終了しました。今後も地域の方への説明を続けていきます。

→居住支援協議会が求めている低所得者向け空家の紹介は、事務局の変更により、今後は建築住宅課へ紹介します。

→無償譲渡による空家解消の進め方について

広報紙（6月分）「手と手をつなごう羽山台」への掲載を予定。

今後は空家所有者等へアンケートをとり、無償譲渡を希望する物件の情報を集めます。次回アンケートの素案を協議予定。

無償譲渡については、羽山台校区内全ての空家を対象に進めることとし、併せて遂行基準の修正も行います。

○令和2年度活動について（まとめ）

→令和2年度の活動について、メンバーで確認しました。

○令和3年度取組テーマについて

→以下3つのテーマを中心に活動していきます。

① 空家の発生予防活動の充実（羽山台住まいるノートの周知活動、空家予防対策調査票の活用）

② 無償譲渡による空家の解消（空家所有者への意向調査実施、無償譲渡の促進）

③ 空き地及び空家の適正管理に関する積極的な活動（空家見回り代行サービスの実施）

○羽山台まちづくり協議会説明会資料について

→令和2年度羽山台空家対策プロジェクトの成果報告をまちづくり協議会へ報告し、令和3年度のプロジェクト活動について承認を頂きました。

○その他

→優良校区社協の推薦について

社会福祉協議会より、優良校区社協として表彰されることになりました。

【次回開催】

第38回 令和3年5月17日（月）10：30～ 羽山台校区コミュニティセンターにて開催

【編集後記】

令和3年2月26日、久留米市にて空家の行政代執行が行われました。ニュースでも取り上げられたのが記憶に新しいです。その後の反響が思わぬ形で現れました。

3月になり、相続放棄をされた方より、「久留米の代執行のニュースを見て、心が痛みました。親族の空家は大牟田市にあります。相続者全員が放棄したので、その後、親族の家も代執行になるのかと心配になりました。今から解体だけでもできるでしょうか。」というご相談がありました。

こういうご相談は初めてでしたので、とても胸を打たれました。また、知識もありませんでしたので、相談者様と一緒にいろいろ勉強させていただきました。結果としては、隣人の方が購入を希望されたので、ありあけ不動産ネット協同組合の相談窓口をご紹介します。司法書士の方に相談に乗っていただきました。相続放棄したからといって、終わりではありません。また、解体だけが答えでもありません。今回のケースは、隣人の方との関係が良い関係だったのだと思いました。市として出来ることはありませんでしたが、とても勉強になりました。ご相談してくださったこと、とても感謝します。

■第39回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

令和3年10月14日（木）第39回羽山台空家対策プロジェクト会議を羽山台校区コミュニティセンターにて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○現在の空家対策検討課題について

→住まいるノートの活用

- ・自治会へ説明会の提案をしています。
- ・住まいるノートの見本をコミュニティーセンターへ5部配置します。

→無償譲渡による空家解消

- ・広報紙（6月発行）にて、無償譲渡による空家の解消について呼びかけを行いました。贈与の申し出は今のところありませんが、応募は1件ありました。

→空家に関するアンケートの途中経過について

- ・120軒ポスティングしました。

→空家相談について

- ・2件の相談がありました。個別に対応しています。

→草刈依頼

- ・8月に1件の依頼がありました。業者を紹介しています。

○令和3年度の取り組みについて（中間報告）

→アンケートの実施や広報紙による呼びかけなど、主な活動の報告と今後の進め方についてプロジェクトメンバーで確認しました。

○その他

→相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属について

- ・「相続土地国庫帰属制度」が国会で成立されたことにより、この制度の説明を行いました。

2021(令和3)年9月 羽山台校区まちづくり協議会運営

「Dランクになる前に」

羽山台空家対策プロジェクト 二小田 聡

新しい環境も40年もすれば空家が出てきます。将来自分の家がどうなっていくのかシミュレーションするのが「住みいるノート」です。

具体的に家談と話し合っただけで空家にならないために継続していくのが良い方法だと思います。私たち空家対策プロジェクトチームは、空家ランクに区分しています。もう戻すしかないDランクになる前にAランクのうちに手を打ちましょう。

A：現状のままでも利用可能
 B：小規模な修繕で利用可能
 C：現状のままでは利用困難
 D：倒壊の可能性で利用不可能



2021(令和3)年6月 羽山台校区まちづくり協議会運営

「空家所有者の皆さまへ」

羽山台空家対策プロジェクト 事務局長 平島 幸雄

羽山台空家対策プロジェクトでは空家の無償譲渡を始めました。空家所有者の皆さんで、空家を提供しても良いと考えている方(贈与者)また、空家を受け取って、活用を考えている方(受贈者)がいましたら、気楽に申し出てください。要望に応えられるように、マッチングを導きます。

プロジェクトでは今年、羽山台小学校交差点近くの、2年以上売却できず劣化が進んだ空家を無償譲渡で譲渡し、所有者よりお礼の手紙をいただきました。

空家は時間の経過とともに劣化が加速的に進みますので、早急の対応が望ましいと考えています。よろしくお聞かせください。

連絡先
 羽山台空家対策プロジェクト事務局長
 平島幸雄
 運営電話 0644-61-2691
 Fax 0644-61-2691
 携帯電話 090-5623-4050



【次回開催】

第40回 令和3年11月11日(木) 10:30～ 羽山台校区コミュニティセンターにて開催

【編集後記】

皆さん、悩みを聞いてください。所有者に空家の適正管理を何度も依頼しても対応されません。『後日、業者に電話して対応しときます』『わかりました。危なくないように対応しておきます』と言われるのですが、その場しのぎの返事でいつになっても改善されません。

第三者に危害を加えると、修繕費や解体費をはるかに上回る損害賠償を請求される可能性があるため、損害賠償額を試算したチラシも同封していますが、一向に対応されません。

被害があってからでは遅いのです！何より、空家の近くにお住まいの方は、台風が来るたび、強風が吹くたび、不安な思いをされています。

ひょっとしたら、所有者も適正に管理したくてもできない悩みを抱えておられると思います。せめて、悩みを打ち明けていただけたら、相談窓口や支援策を紹介することもできるのですが…。所有者の心に響かせるにはどうしたら良いか、日々模索しているところです。

■第40回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

令和3年11月11日(木) 第40回羽山台空家対策プロジェクト会議を羽山台校区コミュニティセンターにて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○現在の空家対策検討課題について

→住みいるノートの活用

- ・自治会へ説明会の提案をしています。

→無償譲渡による空家解消

- ・広報紙(6月発行)にて、無償譲渡による空家の解消について呼びかけを行いました。

贈与の申し出は今のところありませんが、応募は1件ありました。

→空家相談について

- ・10月の相談（2件）について、引き続き個別に対応しています。

→草刈依頼

- ・8月に1件の依頼がありました。11月2日に草刈実施しています。

○福岡県空き家活用サポートセンター出前講座について

→「相続と空き家問題」をテーマに出前講座を開催します。

場所 羽山台校区コミュニティセンター

日時 令和3年12月7日（火） 10時～

参加人数 15名～20名程度

○その他

→優良校区社会福祉協議会の表彰について

- ・令和3年10月26日（火）福岡国際会議場にて行われた令和3年「福岡県社会福祉大会」で羽山台校区社会福祉協議会が表彰されました。県内では3校区のみ選ばれています。

→小学校への出前講座について

- ・12月2日（木）、羽山台小学校にて「お家が空家になったら」をテーマに空家の予防や管理の仕方について、講座を開きます。

→住まいと自分の終活セミナーについて

- ・「今から出来る実家の空き家対策と終活のおはなし」をテーマに、セミナーを開催します。

場所 えるる 多目的ホール

日時 令和3年12月4日（土） 13:00～15:30

※相談会 15:30～16:30（事前予約が必要です。）

【次回開催】

第41回 令和3年12月13日（月）10:30～ 羽山台校区コミュニティセンターにて開催

倉永校区の湯村民生委員・児童委員長をお迎えして会議を開催しました。



【編集後記】

平成 29 年 10 月 11 日の第 1 回のプロジェクト会議から丸 4 年、節目の第 40 回目のプロジェクト会議となりました。羽山台空家対策プロジェクトも 5 年目に突入し、地域の皆さんと共に汗を流しながら、毎年新しい取組みに積極的にチャレンジし、現在、無償譲渡による空家の解消に挑戦中。

空家の予防と無償譲渡に力を入れ、この羽山台校区がさらに住みよい地域になるように、また、他の校区にプロジェクト活動が広がり、切磋琢磨していくように期待しています。

空家対策に即効性のある取組みはなかなか見つかりませんが、少しずつ一步一步活動中。

■第 41 回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

令和 3 年 12 月 13 日（月）第 41 回羽山台空家対策プロジェクト会議を羽山台校区コミュニティセンターにて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○現在の空家対策検討課題について

→無償譲渡および居住支援協議会への、空家の申し出はありませんでした。引き続き申し出があれば受け付けます。

→新規の空家相談がありました。相続手続きが未完了のため、司法書士事務所を紹介しました。

→空家に関する出前講座（羽山台小学校 5 年生を対象）

・令和 3 年 12 月 2 日（火）羽山台小学校にて

①空家の適正管理②空家の利活用に関して③羽山台プロジェクトに関して

①～③をテーマに、羽山台小学校 5 年生を対象に出前講座をしました。プロジェクトメンバーの方々にもご協力いただきました。ありがとうございました。

子供達も積極的に自分の意見を発表したり、質問する等、関心を持っている様子でした。



〈出前講座のようす〉



〈チラシも作成しました。〉

■第 42 回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

令和 4 年 1 月 13 日（木）第 42 回羽山台空家対策プロジェクト会議を羽山台校区コミュニティセンターにて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○現在の空家対策検討課題について

- ・空家予防「住まいるノートの活用」について
→現在 2 地区の自治会に声かけをしています。返事待ちです。
- ・空家相談
→現在 3 件の相談を受け付けています。そのうち 2 件は相続手続きがあるため、司法書士を紹介しています。また、無償譲渡にて解決した物件 1 件の報告がありました。
- ・空家見回り代行
→1 件の見回り依頼がありました。手続等の詳細は依頼主と協議します。

○令和 4 年度以降の取り組みについて

- ①プロジェクト会議は、これまでと同様に毎月 1 回開催とする。ただし、市の参加は 2 カ月に 1 回とする。
- ②地域主体で議事を進行し、会議次第も地域で作成する。
- ③新たな地域との連携については、定期的に情報交換を行い地域間で交流を続ける。

○その他

- ・羽山台校区におけるドローンの撮影について
→令和 4 年 1 月 29 日（土）～2 月 2 日（水）に空家実態調査を実施します。
事前に対象地域へチラシを配布します。
- ・空家セミナーの感想（1 月 12 日（水）大牟田文化会館にて）
→「実例の話が聞けたので、参考にはなったが、無償譲渡の事例やその他、売れない土地などの話も聞きたかった。」などの意見が寄せられました。
- ・優良校区社会福祉協議会の表彰について



福祉だより「きらり」掲載



＜2月も空家相談会あります＞

【次回開催】

第43回 令和4年2月14日（月）10：30～ 羽山台校区コミュニティセンターにて開催

【編集後記】

＜1月12日（水）空家セミナー 大牟田文化会館にて＞



空家セミナーに行ってきました。太宰府市の実情などのお話を伺いました。印象的だったのは、「火災保険」です。空家になれば火災保険が使えないこともあるそうです。保険のかけ方があるようで、詳しくは保険会社に問い合わせてください。あと、空家を管理する際には、皆さん「風通し」はされると思いますが、「通水」といって、水も流した方が良さそうです。水道管に錆ができると、破裂したり悪臭がしたりするそうです。空家を所有してみないと気がつかないことがありますね。

■第 43 回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

令和 4 年 2 月 14 日（月）第 43 回羽山台空家対策プロジェクト会議を羽山台校区コミュニティセンターにて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○現在の空家対策検討課題について

- ・空家予防「住まいるノートの活用」について
→現在 2 地区の自治会に声かけをしています。コロナが落ち着いてから検討します。
- ・空家見回り代行について
→見回り代行依頼があります。協議の結果 3 ヶ月に 1 回程度の見回りを依頼者に提案します。
- ・空家相談
→新規の相談はありませんが、引き続き 3 件の相談に継続して対応しています。

○生産緑地制度の再確認について

300 m²（約 90 坪）以上の土地については、「生産緑地制度」が適用されます。選択肢のひとつとして、生産緑地制度の活用を検討していきます。プロジェクトメンバーで遂行基準などの再確認をしました。

○その他

- ・羽山台校区におけるドローンの撮影について
→無事に撮影を終了しました。ご協力ありがとうございました。
- ・「成年後見人フォーラム」日程変更について
→令和 4 年 3 月 16 日（水）へ延期になりました。



・知って得する自宅の終活（保存版）パンフレットについて

→空き家・空き地相談窓口より、「知って得する自宅の終活（保存版）パンフレットをいただきました。相続のことや税金、補助金、空家の管理など、気になることが詳しく掲載されています。羽山台コミュニティセンターに 5 部配架しています。

【次回開催】

第44回 令和4年3月14日（月）10：30～ 羽山台校区コミュニティセンターにて開催

生産緑地とは



30年まで 又は

特定生産緑地

生産緑地以外

一般農地

<p>農地評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売買事例価格による評価 <p>農地課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制 	<p>宅地並み評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地評価額－造成費相当額 <p>農地に準じた課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額=評価額×1/3×1.4% ・前年度比10%増までに抑制(宅地並み評価まで上昇) 	<p>農地評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売買事例価格による評価 <p>農地課税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・課税額=評価額×1.4% ・前年度比10%増までに抑制
<p>納税猶予あり 終身営農で免除</p> <p>貸借^{※2}でも納税猶予継続</p>	<p>納税猶予あり 20年営農で免除</p>	<p>納税猶予あり 終身営農で免除 (H21改正前は20年) 貸借(農業経営基盤強化促進法)でも、納税猶予継続</p>
<p>30年(特定:10年) 建築制限あり</p>	<p>特になし</p>	<p>市街化調整区域内は 開発許可</p>
<p>原則不自由(許可制) 一定の場合、賃貸借可能</p>		

【編集後記】

大牟田市では今年になって2月末までに17件の火事が発生しており、昨年の5件から3倍以上も増えてます。最近の空き家に関する苦情・相談でも、近所に空き家があるので火事が心配というお声をよく聞きます。

茂った雑草が枯れ草になったり不法投棄されたゴミが散乱しているような空き家や空き地があると、タバコのポイ捨て等で火事になるおそれが高まります。今の時期は、空気が乾燥し風の強い日も多く、火がつくと大きな火事となってしまう事もあります。

そういうリスクも含めて、空き家の所有者には管理をお願いしているのですが、自覚のない方が多くすぐに問題解決とならないのが現状です。

大牟田市では2月18日から3月7日まで「大牟田市特別火災予防運動」を行っていますので、お出かけ前、おやすみ前に火の元の確認をお願いします。

■第44回羽山台空家対策プロジェクト会議を開催しました！

令和4年3月14日（月）第44回羽山台空家対策プロジェクト会議を羽山台校区コミュニティセンターにて開催し、次の内容について協議しました。

【協議事項等】

○空家対策検討課題について

・空家対策検討課題について

→現在3件の相談に対応していますが、うち1件の相続手続きが完了しました。その後は売却予定とのことです。残り2件は継続して対応しています。

○無償譲渡に伴う税金について

→空家を譲渡する際にかかる税金等について、計算方法の根拠についてプロジェクトメンバーで勉強しました。

○その他

・「成年後見人フォーラム」日程変更について

→中止になりました。

【次回開催】

第45回 令和4年4月13日（水）10：30～ 羽山台校区コミュニティセンターにて開催

【編集後記】

最近妻と将来の住まいについて考える機会があったので、そのときのお話をしたいと思います。私は現在2LDKの借家に住んでいます。妻から「家どうする？買う？それともまた賃貸にする？」と聞かれました。家を買うか検討する際に気になることが、税金・維持管理費の積立て・将来の子供への相続（税金、適正管理）・・・等、空家対策担当に配属されて地域の方や空家所有者、相続人の方等から様々な悩みを聞いてきたので、私は不動産の購入には慎重な姿勢です。私の気持ち的に、賃貸でいいかなと思っています。

空家対策担当に配属される前は「自分の家欲しい！！」ぐらいの気持ちでしたが、全国的に空家が増えており、それに比例して空家の処分や維持管理等に悩む方も増えていると思います。賃貸や中古住宅を選択すると将来の空家の数も抑えられるかな・・・とも思いながら職業病を実感してます（笑）