

令和4年度第1回太宰府市空家等対策協議会 会議録

■開催日時・場所

令和4年11月9日(水) 15時00分～16時00分
太宰府市役所 4階大会議室

■参加者

委員 13名 (2名欠席：陣内委員、藤田委員)
事務局 6名

■次第

- 1 開会
 - ・副市長挨拶
 - ・委員及び事務局職員紹介
 - ・会長及び副会長の選任
- 2 議事
 - (1) 空家等対策の進捗状況について
 - (2) 特定空家等の取り組みについて
- 3 閉会

■配布資料

- 1 資料1-1 太宰府市内空家等窓口対応状況
- 資料1-2 太宰府市内空家等対策の実施体制（関係機関等との連携）について
- 資料1-3 福岡県司法書士会との協定締結
- 資料1-4 市内部の組織体制及び役割
- 2 資料2-1 特定空家等の定義と認定した際の効果について
- 資料2-2 太宰府市空家等対策計画での位置づけ
- 資料2-3 福岡県判断基準
- 資料2-4 特定空家等候補物件の進捗状況
- 資料2-5 特定空家等候補物件進捗状況 個人情報保護のため非公開

■会議風景



■出席者名簿

順不同、敬称略

選出区分	氏名	役職	所属団体等
副市長	原口 信行	副市長	太宰府市
校区自治協議会 を代表する者	大田 治美	坂本区自治会長	太宰府市自治協議会
市議会議員	馬場 礼子	議員	太宰府市議会
識見を有する者	遠藤 真紀	教授	学校法人麻生学園 九州情報大学 経営情報学部
識見を有する者	志賀 勉	准教授	国立大学法人 九州大学大学院 人間環境学研究院
関係機関	古原 恵美	表示登記専門官	福岡法務局筑紫支局
関係機関	齋藤 充	生活安全課長	福岡県警筑紫野警察署
関係機関	高原 健二	予防課長	筑紫野太宰府消防組合消防本部
関係団体	陣内 秀昭 (欠席)	司法書士	福岡県司法書士会
関係団体	成瀬 裕	弁護士	福岡県弁護士会
関係団体	藤田 ゆかり (欠席)	理事	(公社)福岡県建築士会
関係団体	佐伯 幸昭	会長	(社福)太宰府市社会福祉協議会
関係団体	青山 博秋 代理：松嶋 謙		(公社)福岡県宅地建物取引業協会 筑紫支部
関係団体	津川 健	太宰府支店長	(株)福岡銀行
関係団体	河野 圭治	太宰府支店長	(株)西日本シティ銀行

事務局	高原 清	部長	太宰府市都市整備部
事務局	山崎 謙悟	理事	太宰府市都市整備部
事務局	柴田 義則	課長	太宰府市都市整備部都市計画課
事務局	前田 勝一朗	係長	太宰府市都市整備部都市計画課都市計画係
事務局	坂口 亜樹	主任主事	太宰府市都市整備部都市計画課都市計画係
事務局	岩武 駿	主事	太宰府市都市整備部都市計画課都市計画係

■会議録

1 開 会

(記録省略)

2 議 事

(1)

事務局：(資料 1-1 から資料 1-4 に基づき説明)

会 長：ただいま、事務局から空家等対策の進捗状況についての説明がありました。こちらにつきまして、委員の皆さまからご質問等ございましたらお願いいたします。

委 員：平成 28 年の実態調査で、空家が 712 件と判明した後、見た目の数字では、451 件まで減少しているとご説明ありました。新規判明については、市役所に寄せられた相談件数で把握していると思いますが、定期的の実態調査を行う予定はありますか。また、380 件の解決したものについては、どのような解決策が多いですか。例えば、解体やリニューアルした後に売買で新しい住民が入るなどの方法が分かればお尋ねします。最後に一点、市役所への相談は、空家所有者からが多いですか。それとも、近隣の住民や自治会長からが多いですか。私の感覚では、空家所有者から市役所に相談があるというケースはあまりなく、近隣の人から、倒壊の恐れがあるなどの困っているケースでの相談が多いと思っています。以上の三点についてお尋ねします。

事務局：一点目の実態調査については、平成 28 年に行った実態調査で市内全域に 712 件の空家があることが判明しました。その後については、ご指摘のとおり、近隣の方からの通報や、空家所有者からの問い合わせなどで、件数のみを確認しています。平成 28 年の実態調査については、初期の段階でどの程度空家があるかという数の把握をすることが重要だと感じ、調査を行っています。ですが、その後の定期的な実態調査は、事務局としてどこに目的をおくかという視点があります。例えば、空家の相対数を管理した方が良いのか、周辺の方々に影響のある物件数について確認するのが良いのかという 2 種類があると思います。なるべく周辺に影響がある物件を抑えていきたいという思いがありますので、定期的な実態調査というのは今のところ行っていません。逆に、近隣の方々からの通報で新たに判明した物件については、所有者の方と接触を図るなどをして、そちらの方に注力しています。二点目の解決策については、昨年度の協議会でも少し議題に上がりましたが、空家等対策として、空家が解決するまでの所有者への接触などに重きを置いており、解決後にどのように使われているというところまでは把握ができていません。ただ、定期的な空家の巡回をした際に気づいたら解体しているということが多いと感じます。解体後そのまま更地になることや、広い敷地で区画を分けて 2 軒の家が建つというような場合もありますが、どのような傾向があるかという把握はできていません。三点目の相談者はどういった方々が多いかについてですが、おっしゃられた通り、所有者からの相談が先に来るということはありません。やはり、近隣の住民から、草木の越境や建物の一部が飛んできそうといったご連絡をいただいた後、市役所から所有者を探して接触します。その後、所有者からどのようにしたらよいかわからないという相談を受けた場合に、関係機関につなぐという手段を取っています。

委員：通報や届出によって判明した空家の把握数は、市内の44自治区ある自治会に報告や周知徹底しているのですか。

事務局：自治会については、徹底をしております。

委員：個別ということですか。

事務局：そうです。周辺にお住まいの方々が直接、市役所に相談に来られる場合と、周辺の方々が自治会長にご相談されて、自治会長が市役所に相談に来られる場合など様々です。情報数が多いほうが対策を取りやすいため、相談方法について限定はしていません。

会長：その他委員の皆さまからご質問等ございましたらお願いいたします。

(質疑なし)

では、ご質問がなければ進みます。もし、お気づきの点ございましたらさかのぼってご質問していただいても結構です。

(2) 特定空家等の取り組みについて

事務局：(資料2-1から資料2-5に基づき説明)

会長：議題2につきまして委員の皆さまからご質問ございませんか。

分量が多いため、議題2は前半(資料2-1から資料2-4)と後半(資料2-5)で分けたいと思います。

まず、特定空家等の位置づけや判断基準についてご質問ございませんか。

代理：資料2-1の裏面に固定資産税の住宅用地特例の適用が対象外とありますが、これは、認定後に勧告を受けてからという認識でよろしいですか。

事務局：おっしゃる通りです。認定をただけでは、特例の対象外にはなりません。勧告をした時点から対象外になります。

代理：私どもは、不動産を取り扱う者として、このようなことをもっと所有者に周知した方がよいと感じます。この時点で課税額が上がるので、それまでに対処したほうが良いということを伝える方法もあると思います。

委員：住宅用地特例の適用外となり、税負担が上がる狙いは何だと思えますか。

事務局：一般的に、住宅が建っていると住宅用地特例の適用となりますが、ボロボロの状態でも住宅として建っていれば、特例の対象となります。空家所有者からすると、更地にするとこの特例が

受けられなくなるので、ボロボロであっても残しておきたいという心理が働きます。ただ、周辺の方々は、ボロボロの状態が残されると生活環境を脅かされますので、空家所有者が解体するきっかけとして、そのまま残していても、解体して更地にしても税額が同じになるということです。建物の一部が飛んで、周辺の方々から損害賠償を請求されるなどの恐れを考えると、解体を選びやすいという狙いになります。

委員：市役所から通知を受けた際に、解体ができる資力がある方は問題ないですが、多くの解体する資力のない方からすると、税額が上がると通知されても、どうぞご自由となる方々が多くなると思います。資力に関しての線引きはいずれできるものなのですか。それとも平等に行うのですか。

事務局：方向性は、税金の節税のためにわざと残しているか、財力的に解体したくてもできないかの2種類あると思います。前者の場合は、減免が外れるということで効果があると思います。一方で、後者については、行政の力ではそこまでしかできませんので、弁護士会や司法書士会などの専門家あるいは、金融機関の方々と今後連携を深めていく中で、解決策などのご紹介までつなげていければと考えています。現状、具体的な内容についてはこれから検討していきます。

副会長：解体や更地とって話が飛躍していますが、基本は所有者としての適正管理をして欲しいという趣旨だと思います。適正管理が滞っている所有者に対して行う処置の中で、適正管理が最初にあると思ってよろしいですか。

事務局：はい。

委員：実態として、通知をすれば対応する方が多いのですか。遠方にお住まいだと、太宰府市からの通知で対応する方は少ないように感じます。

事務局：候補物件の8件については、半数以上が県外に居住しています。文書で送付以外にも、電話や、福岡に戻ってきた際にお話をするなどで対応していることもあります。特定空家等に認定後でも周辺への影響がなくなれば認定を外すことはできますので、そのようなきっかけになればと思っています。

委員：資料2-4の裏面で、指導等の項目の中で氏名の公表とありますが、これは、改善がみられないから、名前を晒すということでしょうか。

事務局：こちらの資料は、福岡県が作成した一般的なフロー図になります。氏名等の公表の下に、空家等の適正管理に関する条例と記載がありますが、そのような条例を作成すれば、氏名等の公表ができるということになります。ただし、特定空家等に認定した物件は公表しますので、登記などで、氏名の確認ができるという状態にはなると思います。

委員：特定空家等に認定すればその時点で公表されるということですか。

事務局：その通りです。

会 長：私からも、特定空家等候補物件の議論前に一点お尋ねします。計画の文面にあるとおり、特定空家等については、本協議会で認定するか否かを議論した上で、市長が決定するという流れになると思います。今日ご説明があった候補物件については、今後この協議会で認定するか否かを議論するという予定があるという理解でよろしいですか。

事務局：おっしゃる通りです。現時点では、候補物件として所有者と接触を続けていますが、改善が見られないことや、反応がない場合は、特定空家等にするか否かの意見を協議会でまとめ、後に市長が決定するという流れになります。

代 理：仮に特定空家等に認定されると一般に公開することになるのですか。

事務局：はい。

代 理：それは、一般の市民の方も目に付くホームページなどで公開するのですか。

事務局：公告をすることになりますので、一般的にお知らせすることはあります。

先ほどの会長からのご質問に補足します。特定空家等に認定するか否かの意見に加えて、資料2-3のような特定空家等を判断するための基準についても本協議会で意見をいただきます。この基準で特定空家等を認定してもよろしいかというお諮りをします。

会 長：今後、それが議論されるということですね。

事務局：はい。

会 長：今後、福岡県の基準から太宰府市の基準へと移っていくのですか。

事務局：県の基準を使うということになります。

会 長：その他委員の皆さまからご質問等ございましたらお願いいたします。

(質疑なし)

では、ご質問なければ進みます。議題2の後半(資料2-5)につきまして委員の皆さまからご質問ございませんか。

(資料2-5については、個人情報保護のため非公開)

会 長：そのほかご質問ご意見ありますか。

(質疑なし)

本日の議事は以上を持ちまして終了させていただきます。進行を事務局にお返しします。

事務局：本日は大変貴重なご意見等々ありがとうございました。

これを持ちまして令和4年度第1回空家等対策協議会を終了したいと思います。どうもありがとうございました。

3. 閉 会
