

令和5年度第1回太宰府市空家等対策協議会 議事概要

■開催日時・場所

令和5年6月28日(水) 14時00分～15時30分

太宰府市役所 4階大会議室

■参加者

委員 14名 (1名欠席：遠藤委員)

事務局 5名

■次第

- 1 開会
- 2 議事
 - (1) 令和4年度空家等対策の進捗報告について
 - (2) 空家特措法第9条に基づく立入調査について
 - (3) 特定空家等認定について
- 3 閉会

■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	武藤 幸光	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 (欠席)	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	平石 眞二	表示登記専門官	福岡法務局筑紫支局
関係機関	田中 勲	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	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	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		(公社)福岡県宅地建物取引業協会 筑紫支部
関係団体	菊本 亮	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	柴田 義則	部長	太宰府市都市整備部
事務局	古賀 千年志	課長	太宰府市都市整備部都市計画課
事務局	北郷 寛樹	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

■議事概要

1 開 会

(記録省略)

2 議 事

(1) 令和4年度空家等対策の進捗報告について

事務局：議題1について説明

会長：空家相談の未解決4件にどのような課題が残ったか。

事務局：全て適正管理依頼の文書をお送りしているが、連絡がなく、対応がされていない。今後は、依頼の方法を工夫したい。

会長：その他委員からご質問等は。

(質疑なし)

(2) 空家特措法第9条に基づく立入調査報告について

(3) 特定空家等認定について

事務局：関連議題のため、議題2、議題3について続けて説明

会長：議題3で特定空家等認定の流れとして協議会に意見を求めるとあったが、事務局の説明のとおり、最終的に市長が認定する。つまり、この場で認定するか否かの決定はしないことを申し添える。この方針について、意見はあるか。

(意見なし)

会長：事務局の説明に対して意見、質問はあるか。

委員：建物の状況について内容をよく理解できた。対応が進まない原因を事務局で把握しているか。

事務局：相続人が近隣に住んでいないことから対応依頼や説明が難しくなっていることが、長期間において解決に至っていない原因の一つと考える。

委員：この物件は好立地にあるが、相続問題などないか。建築士の見解を踏まえつつ、そのような問題に対してのケアも場合によっては必要では。

委員：県の判定基準は木造を対象としたものであるから調査に適していないということは理解できた。県の基準によれば認定には60点が必要で、認定に向けてどのように合理性を持たせるのか。

委員：点数結果の理由は。

事務局：説明を補足する。県の判定基準に基づき、あてはまる状態をチェックしてもらった採点方法で、

今回あてはまると判断されたものは、外壁の項目のみである。

委員：表の中で傾きという項目があるが、建物の傾きが 1/60 もなかったということか。

事務局：なかったと判断されている。

委員：「家屋が崩落、崩壊している」に判定がない。部分的には崩落、崩壊しているが、この判断の理由は家屋全体が、崩落、崩壊していないからか。屋根の項目には細かく状態が書かれているが、各判定に至った理由についても説明が細かくあっても良いと思う。写真で見える限り崩壊・崩落は全くゼロではないと思うし、かなり傷んでいることがわかるが、この点数で協議を進めてよいのか。

事務局：この家屋全体の崩落、崩壊というのは、被災度判定などで用いる全壊や大規模半壊のような、誰が見ても危険な状態を想定している。

委員：危ない状態だけど点数として反映されていないという結果を使用してよいのかと思う。他方で、部分的な状況を点数化すれば 100 点を超えているのではないか。

事務局：県の基準は国のガイドラインを参照して作成されている。ガイドラインのとおり、周辺の建築物や通行人に対して影響があるか、危険の切迫性があるかなど、点数だけではなく切迫性や危険性などから判断し、今回、特定空家等認定という議題を挙げている。

委員：見た目の危険性と一級建築士が出した点数に随分と差があり、現地調査の結果を見て驚いた。立入調査後所見の総括に 100kg～120kg あるものがいつ崩落するかわからないとある。4 年前から言い続けているが、小学校の入り口に位置している。児童の通学、保護者の送迎、パトロールとして自治会、民生委員の方々が通っている。所有者にこの結果を見て「まだ安心」と判断されても困る。

委員：この建物は木造の一般住居とは違うので、県や国の規定を鑑みてこの協議会の意見をもとに市長に判断してもらおう。委員に内容を知ってもらうためにこの点数という結果を報告したということではどうか。

事務局：そのとおり。

委員：現地調査表の「建物業概要の建築物・立木の高さ及び敷地境界までの距離」の項目で敷地境界までの距離が 0 となっている。建物が 3 階建てなので、高さは約 9m あると推測される。つまり H/W の数字は、周辺への悪影響のおそれがあるとされる 1 をはるかに超える。これは明らかに数値化されるもので、この数値は重視すべきと考える。

委員：この現場の交通・通行規制などは行っているのか。実際に崩落が起これば通行人へ影響が出れば、

市も対応を迫られることになるのではないかと。空家等対策として市と警察で連携して通行人に被害が及ばないようにする対策は必要と感じる。

事務局：現状では、軒下にカラーコーンとポールで対策しているが、交通規制はかけていない。今後検討していきたい。

委員：女性が乳幼児を抱えているように見える写真がある。このような人が通った時に建物の破片が落ちて来たらと考えると、一般的な目線でも現状の対策で大丈夫なのか心配になる。実効性のある規制を警察と一体で行うべき。

事務局：今後、警察と協議していきながら有効な手段を検討したい。どこまで歩道を規制するかという課題もある。また、所有者が対応不要になったと判断されないよう、規制の方法について協議出来ればと考える。

委員：市長が最終的に決めるという認定の流れは理解できた。この協議会では「特定空家等に認定すべきである」という結論を決めるのはいかがか。

会長：必要な提案である。採決をとることはできませんので、この場でそのような方針について反対意見があるかどうかを確認したい。基準について指摘があったが、かつての日本のバラック建築が密集していたエリアの改善を図るために住宅地区改良事業の判断基準として、住宅の不良度判定として客観的な資料がある。その時期の木造判定が現在も継承され、空家の老朽度を見るための基準になっている。危険度の度合いについては、一級建築士による点数評価が出ているが、別で危険性を評価しなければならない一面もある。委員の主観的な評価も含め、特定空家等として対応していくべきという方針を出し、あとは市長の決定を待つことだけになれば。さらに意見があればお願いします。また、認定を避けるべきだという意見があれば頂戴する。

委員：この空家に対して状況の把握はどのくらいの期間で行っているのか。

事務局：立入調査については2回目。1回目が令和3年12月20日、2回目が令和5年3月29日。

委員：老朽化の進行具合について、どう点検しているのか。

事務局：立入調査の規模は2回行った。物件の鍵は所有者が保有しており、事務局のタイミングで中に入ることはできないが、クラック等の劣化箇所や防護ネットに剥落材が落下していなか定期的にパトロールを行い、外観目視で状況を確認している。

委員：鍵を事務局で管理しないのか。

事務局：所有者の財産であり、立入調査も基本的には所有者の同意がないとできない。所有者とオンライン面談を行って対応について話し合いを進めているところで、解体費用の見積も提示してい

るが、所有者の決断にまで至っていない。

委員：現地調査表の敷地境界までの距離は、認定を必要と判断する理由になるのではないか。協議会規則では出席委員の過半数で議事を決めるとされている。特定空家等への認定の決定は市長が行うが、この協議会で認定するかしないかを決めてはどうか。今後も登下校中のパトロールは続く。観光客も非常に多く、カラーコーンだけの対応では足りない。崩落してからでは遅く、道路状況の安全確保はすぐ取り組んでほしい。特定空家等への認定の決定は市長が行うが、この協議会で認定すべきとの方針と道路の安全確保について決めてもらいたい。

委員：所有者は解体などの対応に異論があるのか。金銭面が理由で対応していないのか。

事務局：主な原因は金銭面にあると思われる。

会長：事務局は、他自治体の事例として個別の状況判断で特定空家等認定のケースを把握しているか。

事務局：現在調査中である。今回議論いただいている候補物件については、一級建築士の評価による点数以外にも、危険性など調査後の所見を重視している。福岡県の「特定空家等の判断の参考となる基準」の中で、国のガイドラインにより、特定空家等は周辺の建築物や通行人に対して悪影響を及ぼすかどうか、悪影響の程度と切迫性など勘案して、一律に判断せず物件ごとに適宜判断することと記載されている。立入調査後の所見が物件ごとの適宜判断に該当する部分。現地調査表による点数と、立入調査後の所見の二つを併せて立入調査報告としてご判断いただきたい。

委員：相続問題は解決しているか。然るべき方法にて、相続人は特定できているか。

事務局：確認は行っている。

会長：先ほど委員から、現在の状況で通行者などに被害が及ばないための緊急安全措置について、この空家が更なる大きな問題になることを是正するために特定空家等に認定して必要な措置を講じることを協議会として認めることについて提案があった。協議会として見解を出したい。1点目、緊急的な安全措置をとることについて反対意見はあるか。

(反対意見なし)

会長：2点目、この空家を特定空家等と認定し市が今後法的な対応をとることについて反対意見はあるか。

(反対意見なし)

会長：以上2点、いずれも反対意見がないこと確認できた。以上で本日の議事を終了する。

3. 閉 会
