

令和 6 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 7 年 1 月 29 日(水) 14 時 00 分～14 時 45 分

太宰府市役所 3 階庁議室

■参加者

委員 13 名 (2 名欠席：遠藤委員、菊本委員)

事務局 5 名

■次第

- 1 開会
- 2 議事
 - (1) 令和 5 年度空家等対策の進捗報告について
 - (2) 空家特措法改正に伴う管理不全空家等について
 - (3) 特定空家等候補物件の進捗状況について
- 3 閉会

■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	角 倉 潔	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	松 嶋 謙	太宰府地区長	(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 (欠 席)	太宰府支店長	(株) 福岡銀行
関 係 団 体	的 場 宏 明	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	事務主査	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5年度空家等対策の進捗報告について

(2) 空家特措法改正に伴う管理不全空家等について

事務局：関連議題のため、議題1、議題2について説明

会 長：特定空家等に加えて管理不全空家等というカテゴリーが増えるが、候補に挙げた空家を管理不全空家等に該当するかしないかを本協議会で議論するのか。それとも、県の基準に基づいて市内部で決定していくのか。

事務局：管理不全空家等の現在の状況については、福岡県及び県内25の市町で判定基準を作成中である。本市においては、この基準の完成後に管理不全空家等の認定方法等について近隣自治体と情報共有しながら検討していくため、今後の検討事項として理解してほしい。

会 長：協議会の規則に特定空家等の措置に関する事項が明記されているが、管理不全空家等についての記述がないので、今後変更する予定があるのかという意味も含めてお尋ねした。方針については今後の検討事項ということで理解した。

委 員：新たに管理不全空家等というカテゴリーができたが、具体的な効果についてはどう考えているか。

事務局：管理不全空家等は特定空家等になる前の段階で法に基づく指導を進めることが一番の動機であると考えている。これまでの空家対策として管理がされていない所有者に対する指導は行っているところだが、管理不全空家等は指導後に勧告を行うことができる。勧告後は、法に基づき固定資産税額の特例が対象外となる。そうなる前に状況改善してくことが一番だと思うが、効果としては、特定空家等になる前に管理不全空家等として管理状況の改善を促進することがねらいだと認識している。

委 員：固定資産税の特例除外が効果として大きいのか。

事務局：固定資産税の特例除外は勧告後でないとできない。指導を粘り強く行い、勧告前に解決できるように努めていきたいが、改善がなければ特例対象外となることを含めて管理を促す手法の一つだと考えている。

委 員：市内空家把握件数「344件」が管理不全空家等の状態またはあるべき管理がされている状態のどちらかだと思うが、今後調査により「344件」をその2つに振り分ける作業を行う予定

があるのか。

事務局：昨年度末時点で把握している「344件」については常に市で注視している空家である。どのように管理不全空家等を把握するか、どういう物件が候補になるか、具体的な手法などを今後の検討で進めていきたい。

委員：勧告による固定資産税の特例対象外の基準日はいつになるか。例えば、2月に勧告を受けた空家は来年の1月1日に時点で特例対象外となるのか。

事務局：特定空家等が既存の制度であるため管理不全空家等も同等の取り扱いになると推測されるが、勧告を行う前に遡及することはなく、例にある2月に勧告を受けた空家については来年の1月1日時点が基準日になる。

会長：その他意見はあるか。

(質疑なし)

(3) 特定空家等候補物件の進捗状況について

事務局：議題3について説明

委員：解決物件が解決した理由について、特定空家等の認定により法的効果が作用したなど、所有者を動かした動機はあるのか。

事務局：所有者の最終的な決め手については把握できていないが、複数年やり取りを継続して状況が改善されない中で令和5年3月に立入調査を行った。その後、所有者とオンライン面談で結果を報告し、本協議会での議論を経て特定空家等に認定したという経緯がある。その間、所有者と継続的に連絡を取り、危険性を訴え続けていた。その意図が伝わり解決まで至ったと認識している。

委員：この物件については、勧告などは行っていないのか。

事務局：行っていない。

委員：コミュニケーションによる解決ということか。

事務局：そう認識している。

会長：説明にあった特定空家等候補物件は、過去から長い間未解決の空家となっている。ここ数年は新規の候補物件の追加がないのは評価すべきことだと思うが、候補物件になりうる深刻な空家が生じていないということは、市の取り組みや地域の相談などで監視が行き届いているという

ことか。また、管理不全空家等の対象となりうる空家数はどのくらいの数を見込んでいるのか。

事務局：ここで挙げている候補物件については、市で重点的に対策を講じている物件である。ここで報告をしていない空家についても過去から継続的に対応している物件はあるが、毎年の草木繁茂の対応で一時解決している空家や解決に時間を要す複雑な案件であっても所有者等と粘り強く交渉した結果解決しているケースなどがあるため候補物件の追加に至っていない。
毎年報告している市内の空家把握件数は着実に減少しているため、現在行っている空家対策を継続させつつ、管理不全空家等になる前に解決していく対応をしていきたいと考えている。

会 長：管理不全空家等という新たな物差しができたが、これまでの空家対策を継続したうえで把握している空家が管理不全空家等の枠組みに入るかどうかの違いという認識でよいのか。

事務局：そのとおり。

会 長：その他意見等はあるか。

(質疑なし)

会 長：以上で本日の議事を終了する。

3. 閉 会
