

令和7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8年3月23日(月) 14時00分～15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：岩木委員、木村委員)

事務局 5名

■次第

1 開会

2 議事

- (1) 令和6年度空家等対策の進捗報告について
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準について
- (3) 管理不全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	山 内 誠 一	観世音寺区 自治会長	太宰府市自治協議会
市議会議員	門 田 直 樹	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	大 村 修 二郎	表示登記専門官	福岡法務局筑紫支局
関係機関	岩 木 久 洋 (欠 席)	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	木 村 孝 (欠 席)	会 長	(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	宮 里 大	太宰府支店長	(株)福岡銀行
関係団体	深 田 亮 平	太宰府支店長	(株)西日本シティ銀行

事務局	伊 藤 健 一	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	柴 田 義 則	参事補佐	太宰府市都市整備部都市計画課都市計画係
事務局	谷 山 七 海	主 事	太宰府市都市整備部都市計画課都市計画係
事務局	今 林 潤 世	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6年度空家等対策の進捗報告について
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準について

事務局 : 関連議題のため、議題1、議題2について説明

委 員 : 資料1の1、令和6年度末時点の空家判明件数が22件、解決件数が31件とのことだが空家判明件数22件のうちの解決件数等の内訳が知りたい。
また、3 適正管理依頼文書送付件数令和4年度の44件から令和6年度60件送ったとあるが、このうち、毎年送付しているもの、初めて送付しているもの等内訳が知りたい。

事務局 : いずれについても現時点での精査ができていないため、次回以降の協議会に向けて準備させていただく。

委 員 : 今回の管理不全空家等については、協議会に諮ることなく、担当部局に備え付けられた基準によって処理できるようにする趣旨のものと理解した。多面的に判断できる内容になっており、機動的な認定が必要であることから、良い取り組みと考える。
この基準は国等のモデルがあるのか。それともオリジナルで市が作成したのか。

事務局 : 令和5年の改正空家特措法が施行されるに当たり、国の方から法に基づいた管理不全空家等を含めたガイドラインが発出された。その中の項目を基準の中に取り込んでおり、昨年度福岡県を中心に25の市町で協議を重ね、基準表の案が作成された。その作成された県主導の案をもとに、太宰府市の基準表を作成した。

委 員 : 管理不全空家等に認定されるとどのような効果があるのか。

事務局 : 法に基づいて指導を行うこと。また、指導によってなかなか対応が進まないという場合は、管理不全空家等の認定状況に対して、勧告という措置を取ることまでが法的に許容されている。この勧告によって、特定空家等の時と状況が同じだが、固定資産税における住宅用地の特例が除外対象となる。

委 員 : 指導とは適正管理依頼より強い指導ということか。

事務局 : お見込みのとおり。

委 員 : 他自治体を今まで視察、勉強させていただいた中で宅建協会が主体となり、空家等を子供がいる若い家庭にかなり安く貸す事業をやっている自治体があり、非常にうまくいっているとい

う例を聞いたことがある。太宰府市ではそのような活動が今後あるのか。また、太宰府市で空家条例を作成する話も以前議会の中で持ち上がったが、その当時の市長の考えは空家特措法で対応していくため条例は作ってない状況であった。空家条例を制定することをもう一度考えるべきではないか。

委員：現在、宅建協会と太宰府市では太宰府市における空家等対策に関する協定を結んでおり、空き家に関する相談窓口を行っている。

太宰府市の都市計画課が窓口になっており、申し込みがあると、宅建協会の太宰府地区の会員で太宰府相談員という資格を持っている者が対応するようになっている。その中で売却される場合は、売却する場合の問題点、状況に応じて司法書士、弁護士の案内を行っている。利活用できる空家であれば、利活用について相談になるが、活用できにくい空家を売却される場合は、解体して売却することをご案内している。また利活用できるが、相続等が原因で売却はしない相談の場合、賃貸や、カフェ等に再利用するというような、利便性のご提案も行っている。

他には春日市や大野城市、筑紫野市とも協定を結んで空き家に対する活動を行っている。それぞれその方式は違うため、太宰府市では市と連携して、相談内容を最終的に市の方に報告をするということまでのスキームを作っている。

事務局：市の立場からも説明すると、太宰府市都市計画課に対し、空き家に関しての困りごとの相談の他に、空き家を活用したい、空き家でこういうことをしてみたいといったような相談も寄せられる。空き家については、個人の所有であり、個人の財産であるということもあるため、連携協定を結んでいる宅建協会等をご紹介し、対応をお願いしている。利活用に関しても、協定を結んでいる団体と連携しながら、より現実的な方向にご案内させていただいている。

また、空き家に関する条例整備については今後の空き家の問題・課題の状況も注視しながら、検討する。

委員：資料1の1、空き家残存件数が、9件減ったということだったが、3の適正管理依頼文書送付件数が令和5年度46件に対して令和6年は60件と増えている。この状況を鑑みると、件数は減っているけれども、適正管理できていない空家等が増えているという逆の捉え方もできると思う。その辺を注視しながら、今後対応していかないといけないのではないかと。

そして基準表については、物件に立ち入らないと調査ができないような、専門的な内容が盛り込まれているため、調査する際に所有者の該当の物件に対して立入りまで行うのか、立入るのであれば、条例を作り、もう一步踏み込めるような形を作った方がいいのではないかと。

事務局：空き家の件数に対して、適正管理依頼文書が増えており、ご意見のとおり適正管理を要するであろう物件に関しては増えている認識がある。その観点を失わずに、積極的に対応を促していきたいと考えている。また、この基準表に基づいて調査を行う場合は、基本としては目視にて調査を行っていく。個人の財産であり、勝手に敷地内に立ち入ることがなかなか難しいため、なるべく近いところで分かるように確認を行うが、必要に応じて改正空家特

措法の第9条第2項に立入調査に関する内容が記載されており、条例で改めての整備を必要とするものではない。

委員：この基準表は公開されるのか。

事務局：この基準表は福岡県で作成されたものに準じて作成しており、福岡県は作成した基準表に慎重な取り扱いを求め、公開していない。そのため、市でも現時点では公開予定はない。

委員：本基準は市の判断についての根拠になるため、運用上公開したほうがよいのでは。

事務局：今後、運用状況も踏まえて検討する。

会長：資料1の2、空き家相談件数は利活用に関する相談と、管理を求める相談どちらも含んだ件数か。

事務局：基本的に、空き家に対する困りごとで受付をした相談の件数である。

会長：併せて計上したほうが良いのではないか。

また、資料1の4の、市と連携している団体による相談実施回数の中には、宅建業協会が個別行っている相談も含まれているのか。

事務局：時と場を設けた相談会の回数をカウントしたもので、都市計画課に申し込みがあり宅建協会をご案内している相談は含まれていない。

会長：そうすると25回というのは、市の方で企画しているものか。

事務局：実態としては、宅建協会やその他にも連携協定を締結させていただいている団体と連携しながら開催をさせていただいている相談会の回数である。

会長：約月2回は、かなりの頻度である。相談の実績も今後の協議会で分かれば報告してほしい。最後に、令和7年度の空家等動きは令和6年度の状況と比べてどうか。

事務局：空家等の把握件数は令和6年度末のよりも令和7年度の方が減少傾向にある。それでも空家等に関する相談は多く寄せられている。

会長：その他意見はあるか。

(質疑なし)

(3) 管理不全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 : 管理不全空家等候補物件については空家等から管理不全空家等になる間の状態ということか。

事務局 : お見込みのとおり。

委員 : 1 件目の物件は家自体がまだ残っているのか。

事務局 : 残っている。

会長 : この候補物件については今後管理不全空家等に認定する手続きへ進んでいくということか。

事務局 : 今回作成した基準表に照らし合わせて、それぞれ管理不全空家候補物件を管理不全空家等と認定されるかの判定を事務局で行っていく予定である。

委員 : 管理不全空家等の認定は次回の会議で決定していくのか。

事務局 : 管理不全空家等の認定については、基準表に基づいて市で認定を行い、協議会においては認定状況の報告をすとしてしている。

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
