

令和元年度第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2年1月10日(金) 13時30分～15時00分

太宰府市役所 3階庁議室

■参加者

委員 14名 (1名欠席：遠藤委員)

事務局 4名

■次第

- 1 開会
- 2 挨拶
- 3 説明・報告事項
 - (1) 太宰府市空家等対策計画について
 - (2) 特定空家等に対する取組の方針について
- 4 その他
- 5 閉会

■配布資料

太宰府市空家等対策協議会次第	
太宰府市空家等対策協議会委員名簿	
太宰府市空家等対策協議会規則	
太宰府市空家等対策計画について	資料1-1
協議会開催経緯、パブリックコメント実施結果	
空家等対策の実施体制	資料1-2
太宰府市空家等対策計画(案)概要版	資料1-3
太宰府市空家等対策計画(案)	資料1-4
特定空家等に対する取組の方針について	資料2-1
「特定空家等」の判断の参考となる基準 【福岡県空家対策連絡協議会協議会成果品(平成27年度)】	資料2-2
特定空家等対応マニュアル 【福岡県空家対策連絡協議会適正管理部会成果品(平成28年度)】	資料2-3

■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	<副会長> 清 水 圭 輔	副市長	太宰府市
校区自治協議会 を代表する者	藤 田 貞 彦	芝原区自治会長	太宰府市校区自治協議会
市議会議員	徳 永 洋 介	議 員	太宰府市議会
識見を有する者	<会長> 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	深 澤 信 義	表示登記専門官	福岡法務局筑紫支局
関係機関	徳 永 翼	生活安全課長	福岡県警筑紫野警察署
関係機関	尾 中 淳	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	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	溝 上 浩 樹	太宰府支店長	(株)福岡銀行
関係団体	相 良 貴 志	太宰府支店長	(株)西日本シティ銀行

事務局	楠 田 大 蔵	市 長	太宰府市
事務局	井 浦 真須己	部 長	太宰府市都市整備部
事務局	竹 崎 雄 一郎	課 長	太宰府市都市整備部都市計画課
事務局	松 田 勝 実	係 長	太宰府市都市整備部都市計画課都市計画係
事務局	筒 井 伸 一	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 挨 拶

(記録省略)

3 説 明 ・ 報 告 事 項

(1) 太宰府市空家等対策計画について

(事務局説明：記録省略)

委 員： 31 頁の不動産業者へのヒアリング調査における、宅建協会の取組みで、それぞれの地域で締結された協定に応じた取組を行っている。輪番制を必ずしも引いているわけではないので、修正をお願いしたい。

会 長： 実情に応じた変更というところでよろしいでしょうか。

事務局： 変更させていただきたいと思います。

会 長： よろしく願います。その他いかがでしょうか。

事務局： 資料 1-4 において計画書の 38 頁の 4-4 計画期間について先ほどご説明をさせていただきましたが、計画期間が策定から 10 年間というところで、記載が 2019 年何月から 2028 年となっておりますが、今回この会議が 2020 年開催となっておりますので、本日これで決まりましたら、2020 年からとなりますので、2020 年から 2029 年までということで訂正をさせて頂きたいと思っております。よろしく願います。

会 長： 確認ですが、38 頁の計画期間の部分について、空白で何月となっておりますが、この部分については？

事務局： 公表の月からということで対応させて頂ければと思います。

会 長： わかりました。

(2) 特定空家に対する取組の方針について

(事務局説明：記録省略)

委 員： 10 数年前から盛んに持ち主に働きかけを行っている事例がありますが、一向に進んでおりません。非常に危険性があると言いつつもなかなか対応してくれない。

「一部だけでもやってくれ」と言っておりますが、なかなかそれが進まない。非常に大変になっております。そういうのも行政側としてやっていただけないかと私からのお願いでもあるわけですが、

事務局： そういった案件について、私共の方にも通報もあっていまして、現地の方の確認も何度となくやっております。そういった事例は、私どもの方としても手を焼いていると言いますか、なかなか進んでいません。ただ、粘り強くその所有者とお話をしていくことで、上手く更地になった案件もここ数年のうちにありました。そういったところで、出来るだけ早く対応していきたいと思っております。

その代表的な案件にはなりますが、通学路にございまして、狭い通学路だったのですが、屋根瓦が道路の方に落ちてまいりまして、非常に危険であるということで、私共も何度となく、

お話を伺いながらやっと思地にしていただきました。そういった取組を今後ともやっていきたいと考えております。

委員： ちょっと、もうどうしようもないのですね。

事務局： 空家等対策計画を策定させていただいた後には、計画書にも記載していますが、庁内、庁外等々との連携を深め、この計画にのっとった形で動いてまいりたいと思っておりますので、今後ともよろしくお願ひします。

委員： 財政的な面も当然あるかと思ひます。

事務局： 先ほどフローをご説明させていただきました。客観性はもちろん必要ですので、特定空家を判定するということは、この場で協議を頂くというのが、まず大前提でございます。

住んでないから全部という訳でもなく周囲への影響があるかなどのそういった面も含めまして、この中でご議論いただいとと思ひますのでよろしくお願ひします。

委員： 代執行を行うにあたっての障害は具体的に何があるのですか？やってしまえばいいのと思ひますが、そうはいかない理由といいましようか。

事務局： 障害といいますか、手続き等で非常に慎重にならざるを得ないという部分があります。

代執行しまして、その案件について、その代執行費用を必ずペイ出来ると思ひますか、その辺りがある程度担保されているということがあれば私共も気持ちよく出来ます。また、その事は、当然ながらその住宅の持ち主の方の権利を侵すというようなことになると思ひますので、そこに慎重な対応が必要になるということになります。

太宰府市でも、この計画が策定された以降につきましては、代執行に向けた取組が出来るといような形にはなります。先ほど私たちの方が特定空家等について一応9件あるとありますので、そちらについて、検討を進めていくということになります。

当然、代執行に向けてというよりは、空家の解消つまり、利活用をしていただくか、それとも他の方に転売していただくか、更地にしていただくといった形が最終的にはベストですので、指示、勧告等を行いつながら、うまく転換すればいいと思ひますけれども、そちらの方が進まなければ代執行の方の手続きに入っていくということになります。

委員： 今の時点では代執行は出来ないのですか。

事務局： この計画が策定された段階、もつとも今は出来ないのですけれども、これを公表した後は代執行ができていくというようになります。こちらの方の取組に移っていくということになります。

この計画で書いておる利活用の推進や、予防の取組みというのも同時進行というような形にはなりますけれども、同時に代執行に向けての取組みについても今後検討を進めていくということになります。

委員： 資料の2-1について特定空家等候補物件9戸あるということ、これは代執行の対象になるということになるのかと思ひるのですけれども。なるのだとすれば、なるのにしないというのは。

事務局： 代執行をしないという訳ではなく、手続きを踏んでいくということになります。

県の判断基準等の中にあてはめると、候補としては9件ございますが、空家は個人の財産でもありますので、そこはプロセスを経て、この協議会で判断していただいと、進めていくという形となります。即代執行という訳ではありません。

委員： もちろんそんなことは考えてはおりません。ただ、増える一方な訳ですよね。多分。放っておくという言い方が正しくないと思ひますが、放っておけば増えていく一方で、県の基準や市の基準で満たすかどうか分からないのですが、寝かしておくということが何故だろう、とい

う意味なのですけれども、何故そうするのだろうか。

事務局： 個人の財産であるところでもあり、色々ご事情がありますので、そこに対するアプローチを行い、先ほど係長からも説明させて頂きましたが、どなたが転売して更地にできる、そういうような色々な多方面のアプローチが考えられるとは思いますが、そこら辺も含めて進めていければ。特定空家になったらすぐ代執行するというのはちょっとどうなのかというのはありません。

委員： もちろん線引きの問題もあるとは思いますが。

事務局： それ相応の周辺の影響等をやはり考えていく必要があるのではと思っております。

委員： 特定空家の基準に該当する、だけどそのままにしておいたら事故が起きたというときに責任は誰が負うのですか。所有者が負うのでしょうかけれども。自治体はどうなるのですか。分かっているけど放っておいたと、そういう風に言われる可能性はないのですか。それを心配しないのかなという気がするのですけれども。

事務局： 資料2-2の3枚目に特定空家等の判断フロー図というのを県が出していただいておりますけれども、私共も今9件あると言っておりますけれども、フローに沿ったところでまだ判断を行っている訳ではないのです。

ただ、空家等対策計画を策定していく中で、平成28年度の段階で4件あるのではないかとということで、それを放置しているというよりは、やっと今からこのフロー図に基づいて判断をしていきまして対策を立てていけ、次年度からはしっかり特定空家候補の物件についてアプローチが出来ていくと思っております。

他の手法を用いてやらなければならない空家も沢山あるのですが、先ほど委員が言われたような、非常にご近所に迷惑がかかるのではないかと私たちの主観で思っておりますけれども、そのフローやマニュアルに沿ったところで手続きをやっと進めていけると考えています。

ここで、私が、そんなこと言って、来年全然進んでいないのではないかとということになりますと、非常に残念なのですが、そういうことがないように、また、皆様の方にもお集まり頂きまして、こういったような案件があるので、これは特定空家になるのではないかとというような会議を開かせていただいて、更に進めていくということをやっていきたく思っているところであります。

また、代執行の前に、住宅が建っているということで、固定資産税の方が減免される制度がございますが、特定空家に該当せずとも、勧告等という作業を行うところで、減免という手続きが外れまして、固定資産税が上がるという、空き家を早く処理して下さいというような、制度的なプレッシャーをかけるということがありますので、まずはそこを目指してやっていくということになるのかなと思っております。

委員： これは代執行をすると、その費用の問題なのですけれども、例えば敷地を競売してそれから改修するというような流れになるのですか。

事務局： それぞれだと思います。代執行しまして、競売が成立するのか、というお話もありますし、その方の資産状況というのもあります。

委員： でも、言うことを聞かないので、やらざるを得ないという状況な訳なのですよね。その人がお金を出す訳がないはずですから、何かの方法で回収すると多分お考えになると思いますけれども、その時に土地じゃなくても他に預金を見つければそこから回収すればいいとは思いますが。

最後の手段は多分ぶつかるといことになるかと思っておりますけれども、それはできるのですか。

事務局： 代執行費用と土地の競売代金が釣り合わない場合があると思いますので、足りない分について、市からの持ち出しになる可能性があります。

その辺りは見極めながらやっていきたいなというふうに思っているところでございます。

委員： 代執行をする決定機関は、どこになるのですか。市の執行部になるのですか。先ほどは、会議にて、という、お話でありましたが。

事務局： 会議においては、特定空家を認定するということになります。

委員： 空家認定は会議。代執行は、市執行となると。

事務局： はい。特定空家というところで認定していただかないと、代執行への手続きは進めないということになります。

委員： 今朝ほど、テレビで代執行の費用回収は1割程度であると。それは大きなマンションとか色々な面であったのですが。そういう面で、やったとしても足りない面は、市の財政を足すという形になるのかなと思うのですけれども。そういう財産等を調べた後で、個人の持ち主にあってはそういう風にやってもいいのかなと思っているのですが。共同で持っているマンションについては、なかなか難しいのかなと思います。競売する場合もですね。

事務局： 空家特措法というのが出来たときには、翌年の福岡県内の代執行の案件は非常に少なかったのですけれども、今、多数出てきていますので、その辺りについては、情報収集をしながら、こういった手続きがされております、県内はこういった状態であるということ併せてお知らせしていくこととなります。

委員： これからになるとは思いますが、今、外観調査で判定した712戸が出てます。更に特定空き家が9戸と。特に特定空家につきましては、当然地域の自治会との関係で、該当地域については情報的に知っているとは思いますが、これからの取り組みとして、ちょっと見えない部分があるのですが。

自治会の中でもこの話が出ておりますので、「あそこも空き家になっているね」と。そのこと、今、712戸ぐらい出ている訳ですよ。その辺りがこれまた個人情報とかいろいろあるとは思いますが、そのつきあわせといいますか。市が調査で712戸と言われております。

いくつかの自治会の会合の中で「いくつ空家があるね」と。そこら辺が皆重なってればよいのですけれども。そういうものもこれから先の取り組みはですね。特に先ほどありましたように火の問題とか防犯上の問題が当然絡んでくるのですが、これからの取り組みとしては、市内44自治会あります。自治会と協議会あるいは行政との連携といいますか。情報をつなぐことと、重ね合わせをどうするのかということがあるのですね。

空家の部分と、特定空家の部分とですね。特に特定空家については問題が出ていますから、当然該当する自治会にご存じだとは思いますが、特に私が心配しておりますのは、空家の部分についてはどうもちょっと重なっていない部分があるのではないかなと思っております。

今からの取り組みにはなろうかと思いますが、やはり、そこら辺は検討していただいて。やはり行政と自治体、また、今日は警察と消防も見えておりますが、情報の共有の必要性が出てくるのではないかという気がしております。

その辺りは検討していただければと思っております。

事務局： 資料1-4の39頁を開けて頂いてよろしいでしょうか。4-7空家等の調査というところで書かせていただいておりますけれども、空家の実態調査を行ったのが平成28年ということで、

年数が経っております。通常、随時調査をしていくと、例えば5年に1回とかですね。そういったことを定めている市町村はございますけれども、何年に1回ということを決めることは出来なかったのですけれども、今後、調査をしていくことを書かせて頂いております。

(1)の空家等の調査方法というところで書かせて頂いておりますけれども、住民票の情報とか水道の使用状況など、当然、周辺の方々への聞き取り等、そういったものを併せて行っていきながら、空き家の712件というものを、更新していかなければいけないと思っております。

そのところはまだ方向性といいますか、明確にお示しするところまではいっていないのですが、実施して参りたいと思っております。

委員： 現場の話をしますけれども、私のところでも空き家が、本当に色々あるのですが、住んでいないと、しかし「月1回、或いは3か月に1回親類の人が来ている」とかですね。そういった場合は、自治会としてはそこまでカチッと取り組んでいないのです。噂話で「あそこは二男が来よると、娘さんが帰ってきている」と、あるいは「姪っ子さんがきているらしいよ」というようなフワとした話でしか自治会の中では今、対応出していないのです。

ただ、誰かが来ているというぐらいの話で、どこの誰が来ているかはまだきちんと把握できていなく、自治会の中では困っています。

本当は将来的には、どこの誰が来ているのか、きちんと連絡先くらいは持っておかないとやはり心配という感じはしております。

「あそこは毎月ちゃんと来てから家開けてからいつている」、あるいはまったく出入りがなしかですね。そこら辺が今からの取り組みとしては出てくるのでしょうか。そうしないと何かあった時はお手上げということになりますものね。

委員： 特定空家に指定されているものが私の地区に何件あるかというものをお尋ねした場合に教えて貰えますか。自分達は大体このくらいだろうというものはあるのですが。

事務局： 私どもの方から空家に対する情報をオープンにするというのは、今の段階ではなかなか難しいとは思っております。

自治会の方からこういう空家がありますというお知らせをいただいています。今でも苦情という形でここは空家ではないかという情報を度々頂いております。そういった住宅につきまして、調査等を行いまして、管理状況等も確認させて頂きまして、管理状況が悪い場合は、持ち主の方を割り出しながら連絡をさせて頂いております。

特定空家の認定をするということで、情報公開出来るかどうかは、今後の課題になると思います。

委員： 特に自治会は思っていると思うのです。8月に所帯調査や住民票調査をやりますよね。広報の配布とか色々な問題ですね。

私が言うのは特定空家です。何件か入っているのかと。それが外れている場合はどのような場合が特定空家になるのだろうかと思っております。

事務局： 自治会の取組みに影響がある部分については、所有者とのやり取りもありますので、今後検討を行っていきたく思っております。

また、先ほど地域の方々との対応ということで、対策計画の資料1-4の37頁のところでもフロー図を示していますが、空家になる前という所で、一番上の所に市民、地域の人達というところで緑の丸印を入れている所があります。

主体的役割ということで、他の所にはこの図は中々無いのですけれども。色々私たちも考え

させて頂きながら、ご意見を頂きながらこの図を作成したのですけれども、お住まいの人と地域市民の方々のコミュニケーションというところで、そのところが必要なのではないかとということで書かせて頂いております。

まず、その関係がしっかり出来ていれば、今から空家になる場合に、「連絡先はこの方が管理しますから」というようなことで、自治会の方とか隣組の方々のコミュニケーションがしっかり取れていれば何ら問題は起こらないのではないかと思います。

人が住まなくなるというところは防犯上も重要なところになりますので、地域の方々と一緒になって連携を取れていければ良いなということで 37 頁の図に示している情報提供等の共有ところです。

空家になったらというところだけではなくで、お住まいになっている段階で、空家になるということが、地域と一緒に、「何か困りごとがありましたらこちらに連絡下さい」というようなことが出来ればというところになります。

ここについて行政が何をやるのかということになってくると非常に私たちも難しいところにはなりますが、こういったところをお願いしていきたいと思っております PR を行いながら、まちづくりのところ、自治会としての役割と、その辺りを見据えていければと思っているところでございます。

次の 38 頁のところ、空き家になった後ということで、市民・地域の方々の取り組みのところ、やはり地区内の人に住んでいない住まいの状況に関する情報を皆さんと共有して、所有者と一緒に考えていくということが必要なのではないかと思います。

誰それがということではなくて、地域の方々も積極的に受け入れながら私たちも一緒になって、対応していければなということを目指せばと思っているところです。

会長： 委員から意見ございましたけれども、地域で直面している課題として切実なものだということで、最初に委員をお引き受けしたところを見た空家だと思うのですけれども、大変な状況でした。

具体的なこの計画がスタートしてから、この協議会の中で重点的に議論していくものになればな、というふうに思うところであります。

今お話しがあったのが、そういった特定空家の問題であるところと、経年的に増加していく空家の把握。そして、市が取り組んでいる事柄がどういうふうに提携、連絡が行き届くかというところが、それが非常に重要であるということを理解したところです。ところで、先ほどの候補物件の数字がありましたけれども、説明の中でありましたが、単純に増えているのではなくて、いくらかは解決をして、そして、一部減って一部増えたという形で推移しているということですね。今後で結構なのですが、実績としてはそういったことで示していただければと思います。

委員： 特定空家とは少し関係は無いかもしれませんが、特定空家というのは、建物の崩壊、危険度の話だと思うのですが、現在空家の段階で、特定空家にはならないのですけれども、要は工作物、塀とか、建物自身はしっかりしているのですけれども、塀などが倒壊しそうだというところに対しての代執行は出来ないとしても、そういったところに対する取組は今やられているのでしょうか。

事務局： 太宰府市も福岡県の空家対策連絡協議会という組織に入っております、その中で資料 2-2 の 1 番最後のページのところに、特定空家等の判断の参考となる基準のところ、福岡県内市

町村共通の悩みとして、空家ではあるけれども建物はさほど損傷を受けていない。ただ、工作物を含めたところ、立木等により、周辺環境へ大きな影響を及ぼしているというところで、福岡県協議会の中で、こちらの基準について見直しを行っているところでございます。

それは、福岡県が提示する基準案となりまして、現在の基準案では、建物だけではなくブロック塀等の工作物、立木の越境等で、それがどの程度影響を及ぼしているのかというところで、点数化しづらい部分はあるのですけれども、それについては、指導期間を設けて何ら改善されないというところで、特定空家として取扱いを行えるような基準に県の方も改正作業を行っているところになっております。

今回参考資料としてお示したところにはなりますが、こちらの基準については、状況に応じて今後変わっていくというところになります。

建物が立派であってもその他の部分について、長期間放置して周囲に多大な迷惑をおかけしているというところで、それを特定空家としてどう取り扱うかというところは、最終的には市町村の判断ということになると思います。

委員： 隣地の建物所有のブロック塀が倒れそうだということで、これを壊してくれないかという話があるが中々話が進まないということで、そうなる倒壊しそうな危険な場所については買わないというところで、近隣の方の売買に際して多少影響が出始めているので、その辺はどのようになるのか、お尋ねしたところです。

事務局： そういう案件がありましたら、是非教えて頂ければと思います。今、対応中の案件ですが、立木が越境してきて、敷地内に、木が倒れてきているということで、私共もアプローチしているところではあります。なかなか上手くいかず。その立木については撤去しましたけれども、ブロック塀、立木とその辺りが一体化してその住宅自体も、多分特定空家に該当するのではないかと外観では思っております。立ち入り調査等が今の現状では出来ないで、今後、特定空家の調査を進める上で立ち入り調査も出来るようになるので、総合的な判断をやっていければと思っております。

見た目につきまして、草木の繁茂等において数年苦情等で対応しているところについて、しっかり管理されているように見受けられるものではありませんが、よく見ると雨漏りしているのではないかなど。屋根瓦が少し歪んでる場合は中を開けてみたらとんでもないような状況になっているのではないかとこの住宅もでございます。ですので、立ち入り調査は非常に重要ではないかと思っております。

事務局： 特定空家の判断基準となる評価点数の中には、樹木の繁茂も点数が加算される場合もあります。逆に言えば、適正に維持管理をしていただければ点数が減点される場合もあります。また、報道等でよく代執行の映像が流れると、建物も損傷が大きく、周りの状況も酷い映像が流れています。まずは所有者の方にしっかり管理をしていただくことが重要です。私共に苦情等で一番多いのは樹木の繁茂です。それが、何故進まないのかというのは、相続人が多い場合などがあります。相続人全員には通知を出して、「改善してください」ということで連絡をしますが、兄弟の中の一番下の方は「これは長男に言ってよ。」など、中々進まないということで改善できていないというような状況です。そこは現場で強くお話をさせていただいて、改善していただくよう勧めているような状況にあるところでございます。

委員： 空家を何とかしろと言われるのは、外からの人達が沢山いらっしやると思うのですけれども、それが嫌なので相続放棄するというのは最近よく聞く話です。それと似たような話なのですけ

れども、誰でもお金があれば役所に言われなくても何とかしたいと思っているけれども中々そうはいかないというのが実情だと思います。

そういう方から相談を受けた時に、人前では言いませんけど、真っ先に思いつくのは、休眠している法人を起こして、眠りを覚まさせてそこに抱かせる。その法人の名義にして、塩漬けにしてしまうと。そうするといくら探してもその法人しか名義人がいないということになりまして、責任追及が出来ないということになりかねない。それをビジネスにする人がいつ頃になると出てくるのか分からないですけども多分きっと出てくるので。そういったことも念頭においてやるときは厳しくやるということで考えておいたほうがさっぱりするのではないかと思います。

事務局：ありがとうございます。

会 長：その他いかがでしょうか。

(特になし)

会 長：次第は説明・報告事項とありますが、この原案については審議ということになります。それでは、改めて事務局から説明がありました、太宰府市空家等対策案について承認いただけますでしょうか。承認いただける方は挙手をお願いします。

(全員挙手)

会 長：どうもありがとうございました。満場一致で承認ということで案をもって最後の取りまとめは事務局、お願いいたします。ここまでのところで、予定されておりました、説明事項については全て終了いたしました。その他については何かございますでしょうか。

(特になし)

会 長：これで、協議会については予定されておりました議案が全て終わりました。進行を事務局にお返しいたします。

事務局：空家等対策計画について、頂いた意見については、修正点は修正させていただいて市長決裁を受けた上で公表させていただきたいと思います。

3. 閉会
