

第1回太宰府市空家等対策協議会 会議録

■開催日時・場所

平成30年9月20日(木) 10時00分～12時00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、成瀬委員)

■次第

1. 開会
 - ・委嘱状交付
 - ・市長挨拶
 - ・委員及び事務局職員紹介
2. 選任
 - ・会長及び副会長の選任
3. 議事
 - (1) 太宰府市空家等対策協議会について(資料1)
 - (2) 太宰府市の現状及びこれまでの取組について(資料2)(資料3)
 - (3) 空家等対策計画について(資料4)(資料5)(資料6)
4. 閉会

■配布資料

1. 太宰府市空家等対策協議会規則(資料1)
2. 平成28年度空家等実態調査概要(資料2)
3. 平成29年度空家等対策計画検討報告書(資料3)
4. 空家等対策計画(ひな形)(資料4)
5. 空家等の対策における課題の整理(資料5)
6. 空家等対策に関する理念(案)・基本的な方針(案)(資料6)

■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	武 藤 三 郎	坂本区自治会長	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	河 野 直 和	表示登記専門官	福岡法務局筑紫支局
関係機関	宥 吉 浩	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	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	中 村 敏 生	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	井 浦 真 須 己	部長	太宰府市都市整備部
事務局	木 村 昌 春	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	井 田 雅 之	主任主査	太宰府市都市整備部都市計画課都市計画係
事務局	大江 田 裕 司	嘱託	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. 選任

会長、副会長の選任は、事務局が提案することで、全会一致で決定した。
会長は「志賀委員」、副会長は「清水委員」が選任された。

3. 議事

(1) 太宰府市空家等対策協議会について

(事務局説明：記録省略)

質疑なし

(2) 太宰府市の現状及びこれまでの取り組みについて

(事務局説明：記録省略)

委 員：地方創生推進交付金は、具体的に国からどの程度出されているのか。

事務局：総事業費の50%である。予算にはあがっている。加速化交付金については、平成28年度は全額、国からもらっている。

委 員：太宰府市では、新築物件が年にどれくらい増えているのか。また人口の流入・流出の状況についても教えてもらいたい。

事務局：資料3の18ページの「住宅着工動向」に関するグラフを見ていただくと推移の状況を見ていただけるかと思う。また、10ページの「人口動態と純移動者数」では人口の移動を示している。近年、71,000人前後で微増としていたが、下がるような事態が毎月の動態で起こっている。減少局面にはなっていないが、いつ減少局面になるのか、実数として非常に心配している状況である。近年、大型開発も少しずつ出てきている状況であるため、それらに関連して人口も増加していくのではないかとと思われる。

委 員：外から見ていると魅力的な市であるので、人口も増えているのかと思っていた。

委 員：9ページの「運営組織」について教えてもらいたい。また、14ページに「相談窓口の設置」の提案があるが、これについて意見を述べたい。都市計画課としては良いが、社協や民生委員の立場からは、現在、高齢者の日常生活圏が課題となっている中で、窓口（市役所）まで高齢者が来ることができるのかということと、現在、市役所にいくつ相談コーナーがあるのかということである。例えば、地域包括支援センターは三職種を配置して、福祉を中心に総合受付、総合的な相談対応等も行っている。消費者相談窓口や最近では生活困窮者支援窓口もある。ありとあらゆる相談窓口が、市役所内だけでも数え切れないほどある。社協の窓口もいくつもある。弁護士相談、障がい者相談、行政相談等もある中で、今、地域の高齢者にとっては相談が非常に大きなテーマとなっている。そのため、都市計画課の提案としては良いと思うが、利用者側から見た場合、高齢者や子育て支援家庭に対する相

談は、ワンストップでしっかり受け付ける相談窓口をぜひ検討してもらいたい。どこに相談したら良いのかわからない。ここに来れば、ハード・ソフトの両面から受付をして、後は関係各課が対応するような仕組みを検討してほしい。

事務局：地域包括支援ケアシステムは、太宰府市においても構築されようとしているところであり、コアのところの住まいに関する相談の充実を図ることが非常に重要だと考えている。高齢者支援課と連携しながら考えていきたいと思っている。窓口の統合は今後の課題として対応していきたい。運営組織に関しては、現在検討しているところであり、柔軟な相談を受け付けるようなシステムを考えていければと思っている。想定される相談として、様々な住宅の相談が出てくるのではないかと考えている。様々な相談のきっかけのところで、住まいをどう展開していけば良いのかを一緒になって考えていけるような相談窓口を考えていきたいと思っている。ただ、民間が直接相談を受けて、解決するために業態がどこまでできるのか、また、市役所単体でも、どこまで解決するのかといったことは非常に難しい。一緒になって相談を受け付け、考えていけるような状況を目指していきたいと考えている。

委員：もし私が古い一戸建てを持っていた場合、平地にして駐車場にする、建替えて賃貸にする、安く売る等、どちらの方向性に行くのが良いのか。税金の絡みもあるが、方向性としては賃貸で計画した方が空家対策としてうまくいくのか、売る方向で進めた方が良いのか。

事務局：相談者が思い描いていることに対して、一つずつ話していくスタンスでいこうと思っている。どれが一番良いのかは、その方の気持ちが重要である。物件の場所や老朽化具合等の条件もあるが、住宅所有者の提示によって様々な方策を考えていきたいと考えている。物件や更地の価格等、中古物件に対するリフォーム代の見積もり、住宅の中にある生活雑貨の処分費等をトータルで提示してもらって、相談を受け付けるということになると思う。売ることや儲けることとは別に、物件を所有しながら生活していきたい、思い入れのある家を何らかの形で残したい等、様々な想いを受けながら事業者と相談して、一番良いと思われる方法を提案することを今思い描いている。

委員：各個人において様々あると思うが、市としての方向性が見えるともっと進むのではないかなと思う。

事務局：市としては、「来てよし、住んでよし」推進事業として移住定住化を一番に目指したいと考えている。物件に対しては住んでほしいと思っている。買って住んでほしい。特に若い世代に住んでももらいたいと考えている。

委員：購入するとなると古い家はなかなか買わないため、進まないように思う。結果的に土地を購入して建てると良いということか。

事務局：それが市としては良いと考えているが、うまくいかないところでもある。空家物件に住んでもらうことが一番である。

委員：そのためには住環境やインフラ整備が重要である。空家の整備だけではおそらく住んでもらうことはできない。

事務局：今回の事業においても、インフラ整備されている、されていないエリア等の提示はしていくと思う。

委員：高齢者には、病院や買い物の整備が必要である。建物の整備だけではだめである。

事務局：このスライドは、「来てよし、住んでよし」推進事業の一番目の項目にある都市構造の検証という中で、インフラ整備が進んでいるところ、進んでいないところをハザードマップ等で危険な場所等でふるい分けして、空家計画以外で進めていく必要があると考えている。

委員：太宰府市の現状は、売買もあり賃貸もある。なかなかうまくいかないのは、所有者の考えと利用価値、建物を建てる時の根抵当など解体費用がないこと、また子供が近くおらず興味をもたれない、連絡が取れず処分しようがないこと、相続がうまくまとまっていないため進まないなど様々な理由がある。地域から相談を受けており、各事業者において提案をしている。現役の所有者からの相談であればアドバイスなども出来るが、親族からの相談では、所有者が施設に入ったあと認知症になり意思確認ができないため売れない、または相続の話がまとまらないなど様々な問題がある。もう一つは、太宰府市の都市計画に関連して、市街化区域内であれば売買しやすいが、調整区域の売買になった場合、田んぼ等であれば売ることが出来ない。地目変更には手数料がかかり、農業従事者でないと売り渡せない等、ハードルも出てくる。空家がある場所は、どちらかと言うと新興住宅地や団地、または離れた山の調整区域に物件が多くある。そうした場所はハードルが高く、売りたいとしても売れない。貸す場合も老朽化のため改装費用が必要だがお金がない等、どうにもならないことが実際にある。その辺は、賃貸することで返済しながら収益を得て、相続の話がまとまればはじめて売りましょうとすすめることもある。また、所有者がわからない、法務局の住所にも人がいない空家について、市にも相談したこともあるが、固定資産や納税されている親族の情報を知りたくても個人情報のため出してもらえない。私どもは、宅建協会の筑紫支部で、旧筑紫地区の4市1町と朝倉市、東峰村と広域にわたり担当しており、各市町村と話し合い、あるところでは宅建協会を窓口としてこうした物件の情報を事業において対応してくれる地域もある。そうした所では、ある程度連携が必要になると思う。調整区域の田んぼは売れないといった高いハードルについても宅建協会として相談窓口を設けており、空家バンクとして各行政とも提携している。その中で、朝倉市は過疎化が非常に進んでおり、災害もあったためになかなか売り物件も流通しない状況である。

事務局：先ほどの質問に対してであるが、H28年度に地方創生加速化交付金の内容について、空家等の実態調査に対する補助金として活用しており、事業費全体では1千万円程度である。また、H29年度に追加調査として市民・転入者等の意向調査において、推進交付金で50%程度使用し、事業費として500万円程度使用している。

(3) 空き家対策計画について

(事務局説明：記録省略)

会 長：キャッチフレーズの「空家等に関わる一人ひとりが」というのは、本当に所有者や関係者全てを網羅してといった考えなのか。

事務局：関係者とあるが、我々も含めてという意味合いになる。

会 長：啓発的な意味合いも多分に含んでいると思うが、どのような司会がいて、どのような役割を持つのかは、どこかで整理する必要がある。

委 員：民生委員は、基本的に毎年高齢者の名簿をもらっており、そこを中心として、本当の一人暮らしや要支援世帯等の同意を得た方を中心に、定期的に訪問や声掛け、支援や相談等をしている。この計画で、「民生委員」や「自治会」といった言葉が出てくるが、私の関わる自治会において近隣の空家は目にしているが、自治会で空家が何件あるかまでは把握していない。民生委員としては空家に対することは考えにない。自治会としても空家の件数や特定もしていない。空家が何件かあるなという程度である。自治会や民生委員等様々な主体が出てくると思うが、まずは市の条例が絡んでいる個人情報の問題があると思う。都市計画課では712件の空家があるというが、自治会にも民生委員にもそうした情報はない。福祉の活動守備範囲としては空家に関しては気持ちがない。この内容を見ると、また仕事が増えるのではという心配もある。個人情報関連の条例の絡みと、自治会や民生委員をどのように空家対策で一緒に取り組んでいくか、その辺りの考えがあれば知りたい。

事務局：市の内部だけではなく、全国的にもその辺りは苦慮していると聞く。ただ、個人情報があり、市が把握している712件の空家の持ち主においては、空家相談をしたい場合、同意を得た場合は良いが、同意を得ない場合は情報を出すことができない。そこをどうするか、議論されている部分である。特定空家等は別の取り扱いになるが、非常に困っているところになると思う。民生委員の方々に空家対策について前面に立って何かをしてもらうことは想定にはないが、民生委員は同意を得て相談を受けているので、その方がどうかしたいと話された場合には、市の相談窓口流してほしい。全体では一部分だと思うが、その取組から始めていけたらと思っているところである。様々な場所で活動されている方が、住宅の維持管理等について困りごとがあった場合に、とりあえず市の相談窓口を勧めしてほしい。不動産関係はかなり専門的な色合いが強いため、窓口においてワンストップで相談を受け付けることは今のところ難しいと考えているが、これから良い方向性を出せば良いと思う。

会 長：運営組織のイメージはどのようになるのかといったことや関係するそれぞれの役割をしっかりと考えないといけないと意見もあった。太宰府市の場合、空家の数や割合は他の市町村に比べて平均以下であるが、今のうちにやっておいてよかったといった展開ができると良いと思う。他の町にも関わっており、岡垣町では自治会と民生委員が連携して空家対策をしなければ高齢者がますます増えて、空家はもとよりいわゆる空家予備軍も増えると言われている。そのため、そういった空家、予備軍を含めて、関する情報は地図で押さえてお

き、個人情報や属性情報は町役場で押さえておけば良いのではないかとといった意見が出されている。把握はもちろんのこと、地域で関心を持つことが大切だと言われている。

委員：警察の立場からは、空家が原因となった事件や事故なりがあったうえで、こういった計画が検討されているのだと認識している。

結局は、空家を減らすことが1番大切であるが、管理の関係で、市の情報に関して事件や事故の処理等の情報の提供がどうなるかが気になるところである。

委員：消防署の立場からは、空家住棟で怖いのは放火である。管理されていない住まいの庭の雑草が枯れ草になると放火が危険である。火災になったとき、空家の場合、通報が遅れてくるので消火に時間がかかるといった心配はある。

副会長：そうすると安全、安心が大前提となり、空家対策の中でも検討しないといけないと思う。所詮は所有者との関連が一番入口だろうと思う。有効活用もあるが、どう管理するかという入口論も必要となる、つまり所有者と連絡も取れない、どうすることもできない、ましてや相続等も暗礁に乗り上げているとなると、どの程度まで地域あるいは行政が関わるのかはわからないが、プラスの展開でやらないとなかなかうまくいかないのではないかなと思う。

委員：計画の理念は立派だが、空家をどう活用していくのかが気になるころではある。相談窓口でPRしないといけないと思う。故意に空家としている例もある。固定資産税の関係もあるので、税を安くする等の対策もあるのではないかな。そういった対策も必要ではないかな。

事務局：PRに関してはどのようなことができるかを練っている状況である。固定資産税の対策でいえば、市として単独でどれほど動けるかということもあるが、情勢としては、国の方で課税の関係で、見直す動きがでてきているようであるため、それを待つ方向で検討している。税制に関することは重要であるため、積極的に情報を得るようにして見極めていきたい。

6. 閉会

(記録省略)