

# 第2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11月27日(火) 14時00分～16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、佐伯委員)

参考人2名 (太宰府市空家予防推進協議会：片山氏、大江田氏)

事務局4名

## ■次第

1. 開会
  - ・委嘱状交付
2. 議事
  - (1) 太宰府市空家等対策計画(案)について
    - 1) 空家等対策に関する理念
    - 2) 空家等対策に関する基本的な方針
    - 3) 主体別の役割(案)
    - 4) 空家等対策に関する施策(案)
    - 5) 対象地区
    - 6) その他
    - 7) 今後の予定
3. 閉会

## ■配布資料

1. 第2回 協議会資料(資料1)

## ■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	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	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

## ■会議録

### 1. 開 会

---

(記録省略)

### 2. 議事

---

#### (1) 太宰府市空家等対策計画（案）について

(事務局説明：記録省略)

##### 1) 空家等対策に関する理念

委員：前回の会議でも理念は提示されていたが、太宰府市は空家率が低く、他の地域と比べると問題性は現在では少ないのではないかと気がなった。

人口も下降気味ではないため、他の地域と比べると空家の“予防”が大事な地域だと言えるので、そこを強調してはどうか。

現在、空家を持っている方だけの問題ではなくて、誰もが空家に関わる人になり得るということが計画書の後半に記載されていたが、現状の理念だけを読んでも空家に関わっている人だけに関わることとしか捉えられない。

できれば、住民全てが関わるということが最初に明らかになったほうが良いのではないかと。現状の理念を市民の方がご覧になっても他人事という感じに受け取られかねない。本当は空家にしないための“予防”を、住んでいる人達が今から考えないといけないことと、それに対して行政としてはこういったアプローチをしていく、ということが計画書の後半に記載されているので、できれば最初の理念にはこういった市民全員に関わることだ、というような表現を盛り込んだほうが太宰府には合っているのではないかと思います。

委員：「あなたが住んでる家も空家になり得る」「誰もが対象になる」といったことを記載したほうが良い。「あなたが住んでいる家も、ひょっとしたらいずれ空家になるかもしれません」といった文言を入れたほうが良い。

事務局：ご指摘頂いた表現を盛り込むよう検討する。

##### 2) 空家等対策に関する基本的な方針

委員：(1)の方針の中に「終活」という表現があるが、今、私共も終活という言葉は耳にするが、住まいの終活という言葉が私が使うことがなく、そのまま使っても良いが、どういった内容なのかを簡潔な言葉で表現するのはどうだろうか。個人的に馴染まないため、多くの方に通じるのか気になるところである。

事務局：今の流行りの言葉を使ってしまうところはある。人の終活であったり、エンディングノートであったり様々な表現があるが、住まいを人の人生に準えて終活といったような言葉を使っているため、分かりづらいのだと思う。

家といっても家の寿命ということで捉えているわけではなく、今お住まいの方が「その家に住む時期がもうそろそろ終わりますよね」ということで、終わるときには終活をしないといけないといったようなイメージで書かせていただいている。

委員：終活と聞くと、「家を壊す」といったイメージを持つ。方針の1つ目の項目でもあるので、

もう少し前向きな表現のほうが良いと思う。「終活＝家じまい」というような言葉として我々は使うが、そういった内容につながることも考えられるため、別の言葉のほうが良いと思う。文字の印象があるので、方針に盛り込まないほうが良いかもしれない。

事務局：検討する。

委員：「主体性」といった言葉が方針の1か2のどこかに欲しい。先程の内容に連携して、理念の後の基本的な方針となるので、「住民の主体性」といった表現が欲しい。できれば、所有者だけでなく住んでいる人も関わってくることだと思っているので、最初から所有者等に絞るのではなく、所有者ではないが賃貸に住んでいる人も、この太宰府に住んでいるということでは同じなので、結果的に関わってくることだと思う。所有者等ということが先に出てくるよりは「住民も含めた」という形で明記して欲しい。  
空家が出れば資産価値も下がるので、できれば基本方針にも主体としての住民、行政も主体という表現が1か2であると良い。

委員：金融機関の立場から、空家になる前の対策が非常に大事だと思っており、特に1番にある、所有者と他の方を含めたほうが良いのかということを含めて、所有者等の涵養が1番に大事になってくる。どなたかがお亡くなりになると、必ず銀行のほうに相続の手続きに相続人の人が来る。そこで様々な手続きをされるが「争（そう）続」という形が結構多い。これはなぜかということ、お亡くなりになった方の意向を確認できていないからである。ご子息が来られて、親が住んでいた家だから処分ができないということが多く、預金も含めると所有者の方の意向の確認をいかにできるかが重要である。例えば、自分が死んだらこの家は売って良いとか、先祖代々から継いだ土地・建物だからどうしても残したいとか、リフォームして賃貸にするとか、様々な方法が考えられると思うが、そういった意向が確認されると、空家になる前の対策として空家になりにくい形になるのではないか。その対策をいかにするかで、所有者等への啓発やセミナーの開催等が重要になると思う。

事務局：（1）の「所有者等の意識の涵養」という言葉が、一般の方に対して伝えたいことが伝わっているか疑問なので、もう少し言葉を選ぶなり説明を加えたい。終活の話ももう少し熟慮して考えたい。

委員：（1）の「所有者等の意識の涵養」という言葉は、望ましい言葉だと思う。相続に絡む遺言にしたらかどうかという話は、それを自治体が最初に言うのかという気持ちがある。それは役所が言うことではなくて、もう少し後回しでソフトな表現をすることが望ましいのではないか。所有者の意思をはっきりせよ、と言わんばかりの言い方をするよりは、意識を涵養するという言い方をするほうが望ましいのではないかと感じた。

委員長：（2）にある「地域住民等との連携」という中で、他の自治体の場合はこの内容に空家だけでなく、高齢者の方や情報の把握であるとか、必要である情報の提供であるとか、そういう役割が期待される場合が多いが、そこは遠慮されているのか、それともまだ含まれていないのか確認させていただきたい。

事務局：記載していないだけである。情報提供をやっていたきたいところではあるが、空家になるときに隣りの人に出ていくことを告げ、緊急時等への対応を頼んでいることもある。そこで近隣の方から情報をいただくという話になると、その持ち主の方と頼んだ方、頼まれた方との信頼関係が崩れてしまう。本当に困ったら近隣の人に聞きに行くが、法的情報以外に特定出来ないこともある。住民票の移動をされていない方はとても困ってしまう。そういった時は近隣の方の情報がとても役に立つが、今の時代こうしたことを書くのはどうかと遠慮している。聞き取りをするときもあるが、守秘義務的にご近所関係にどのような影響を与えるかについては遠慮して書いていない。

### (3) 主体別の役割（案）

委員：行政の矢印で、所有者の割り出し、相談、課題に対する専門家等への紹介というのが今までの流れで、吹き出しを読むと「条例及び法に基づく」とあるが、これは具体的にはどういうことなのか。上のほうは行政としては相談して進めていく感じだが、下の方は強制的に感じる。

事務局：説明が少し図に足りていない。行政が主体的に取り組む内容ということで、空家特措法等の法律に則って処理を実行することについて、吹き出しの枠に書いている。それ以外に行政として、空家になる前の取り組みについて書き込みが足りていない。今説明をしているところは不足している。行政というのは、市民・地域の方々に空家にならないように意識涵養をしなければならないということと、空家等の所有者に対して相談機関を紹介するという役割を吹き出しには書いていない。付け加えさせていただく。

### (4) 空家等対策に関する施策（案）

委員：(4)の2枚目のシートの「空家となる前」に「情報提供」という表現があるが、情報共有するという考えもあっても良いのではないか。

もう1つが、「共通」に「相談体制等の整備」とあるが、有効性・実効性のある問題解決の提示というところまで盛り込めたらより良いと思う。前回のアンケート結果からも問題を解決したいけれど、どうしようもないという意見も多数あったので、施策としては問題解決の手段を提示するという表現まで踏み込んでどうか。選ぶのは所有者だが、住民は問題を解決する方法を教えて欲しいと思っている。

事務局：どこまでできるか分からないが、仰る文言は入れるかどうか検討したい。想定される解決手段は何種類かあるが、個別案件をどう解決するかという話になると知恵を絞らないといけない案件もたくさんあるため、それを1つずつケースとして蓄えながら提示していく作業に、今後はなっていくと思う。相談体制だけを作れば良いというわけではないことは理解している。

委員：7ページに「住宅の長寿命化の促進」というのがあるが、これは建物に対してということで書かれているのか、利用を長く続けるための長寿命化の促進ということなのか。建物に対しての改修等をして残すということであれば、補助金等ということまで、ある程度踏み込んだ話になってくるのではと思っているが、その辺りはどのように考えているか。もう1点は、下の方の「体制・環境づくり」に「居住地としてのブランド力強化」とある

が、地域ブランドを表現するのは非常に難しいと思う。どういうブランドかということをお太宰府市は謳わなければ、市民は何のことか分からないと思う。市外の方からすると、ブランドの内容が魅力となって転居する目的にもなると思うので、内容も今後詰めていく必要があると思う。

事務局：「住宅の長寿命化の促進」ということに対しては、少し異なったフレーズで記載している。都市計画課では、空家ではないが住宅の耐震化に対する補助金を出している。そういうことだけではないが、リフォーム等に力を入れていただきながら長く住んでいただければ、空家になりそうな時にもそのまま引き渡せるということが考えられるということで、両方の意味を含んでいるということで理解していただきたい。今は耐震の補助金しかないが、ここで補助金を出すということについて言及できないが、リフォームの補助金や国県等からは制度としてあるので、こうした制度を取り入れて市の政策として実施していければという思いである。本来、空家を増やさないようにするためにはそうした考えも必要であり、住宅をある程度の年数が経過したら取り壊さないといけないという考え方ではなく、長く持つような考え方が大切なのではないかと、こちらに挙げている。もう少し説明を加えたい。

「居住地としてのブランド力強化」については、一般的に地域のブランド力とは市町村ごとにあるが、実際に地域の住宅に住もうと思うと、そうした大きな市の括りではなく、住みたい住宅や団地の状況を知りたいと思う。それらは重要なことだと思う。様々な地域があり、例えば、エリアとしては小さいところでも、価値を高めることができれば居住地として魅力ある説明ができるのではないと思う。空家対策として実施するかは分からないが、地域のブランド力を高めることにより、空家が少ない状態に繋がると考えている。福岡県の空き家バンクがあり、そちらにも太宰府市の魅力ということで紹介ページが1ページで掲載されているが、それでは足りないと思っている。空家対策としてどれほどそこにメスを入れるか分からないが、居住地としてのブランド力の強化を進めていき、皆さんの生活している地域づくりの力にも繋がると考えているところである。ただ住んでいるのではなくて、この地域をどんな風な地域にしていこうか、今ある力はどんなものがあるのだろうか等をみんなで考えていただければ、非常に力強い街ができるのではないかと考えている。違和感があるかもしれないが、空家対策というよりは、移住施策、地域に住んでいる方のやる気を出すというような、それを応援するような地域コミュニティ的な視点になるとは思っている。

委員：7ページの「所有者等への啓発と空家等対策に関する情報提供による意識の涵養」で、セミナー開催等の話も先程仰っていたが、内容については、空家に関わらず相続関係や全般的なところでテーマを整理すれば良いと思う。我々もセミナー開催等をお客様向けにやっているもので、一部連携できるのではないかと。セミナーを聞かれた方は意識が盛り上がっているところであるので、その後に個別の相談をして、簡単なアンケート、例えばお亡くなりになった時にここに住まわれる方はいらっしゃいますか、今後どのように思われるのか等、個人情報があるかもしれないが、主になっている相続人の代表のお名前等、簡単なアンケートを個別にお渡しし、ヒアリングを行うと意向の確認にも繋がると思う。相続のセミナーは、特に高齢の方は関心を持っている人が多い。そういったことを題材にすると、

たくさんの方が集まり意向が確認できるのではないかと思っている。

委員長：既に実施しているサービス等と抱き合わせるということで、更に相乗効果を狙うというようなアイデアだと思う。事務局でそのような組み立て等の考えはあるか。

事務局：事務局のほうで、皆さんが仰るような関連施策の把握はできていない。もちろん連携等ができるようなものであればさせていただきたいと思う。銀行や宅建等、他の企業もやられているので、そこを一緒になってやらせていただくのが1番良いのかなと思う。今後はそういう活動をしている方々の情報共有が必要だと考えている。

委員：7ページの中で「空家となった後」のところで、どうしても最初こういう資料を見られるのは、空家になられた方だと思うので、前段の所も重要だと思うが、空家になった後、様々な制度があるということ为先程言われたので、具体的な制度をここに書くことはできないと思うが、市のほうで提案できる制度があるということを入れられても良いのではないかと。特に、太宰府市のような良い地区で利活用を謳ったほうが良いのではないかと。田舎に行けば利活用はできない空家が沢山あるが、太宰府市だったら利活用できると考えられるので、謳ったほうが良いのではないかと。

委員：空家の話が出たが、そもそも空家になるのは流通しない建物である。流通するものなら、宅建協会であれば宅建協会のほうにお願いするとか、普通に売買で終了してしまう。その前に、相続の問題や家庭の問題を処理した上で売買となる。売買に関しては事前に整備できているが、どうしても売れない物件が発生した時どうするかといったことを考えないといけない。老朽化したから壊すということもあるが、老朽化したものに対しては、建物自身は昔のものの方が頑丈にできているので、改装や再利用等をして歴史を残すというような考え方もできるのではないかと。一括りに空家というのではなく、地域に則した空家の利活用の仕方が重要になってくると思う。

委員長：7ページにある「福祉分野の関係者と連携した空家対策等の流通促進」とあるが、どこも福祉分野の部署との連携は苦勞しているところが多いように見受けるが、その辺りはどのように考えているのか。

事務局：福祉分野の関係者と連携することで、空家にならないという可能性もある。福祉分野というと高齢者支援課で包括支援センター等紹介している部署があり、そちらの方と連携をとっている。また、関連する社会福祉協議会があり、そちらの方へは民生委員のほうに、地域のほうから相談が挙がっている。今の段階ではそこは繋がりががあるので、連絡をいただくように伝えてある。民生委員の方々にも、高齢者支援課が抱えているケアマネジャーや居宅事業者の方との交流会等を実施しており、そのところの連携は良い方向で進めているところである。

#### (5) 対象地区

委員：①～③の3つが考えられるという意味合いで良いか。

事務局：そうである。太宰府で考えられる指標としている。重点対象地区を定めた場合について地域ごとの性格があると思うが、そこについては相談しながら、地域ごとの考えを構築する必要がある。特に③「生活環境に深刻な影響を及ぼしている地区」は、今は確認できてい

ない。ただ、③というのは先行的に計画を作成し、その後、必要に応じて対象地区を拡大していく手法で、そこに特化して力を注ぎ込み、協働で考えていくことができるかといったことになってくる。対象地区を考える上では、このようなところが考え方としてはあるが、個人的には全市が重点地区ではないかと思いつている。自治会ごとに考え方が違うエリアもあるので、その場合に効率的に伝えていくのは難しいかもしれない。しかしながら、この考え方は残しておき、委員の皆さんから意見をいただき検討できればと考えている。積極的に取り組むべき地区が、手を挙げられると、その重点地区について一体どんな話を持っていけるかというのも想像はできないが、その重点地区だからということで、補助金等を多めに出すといったことも考えられない。そういった場合、例えば、地域や企業等と一緒にタイアップしてやっていくとか、銀行が出てくることで融資施策を考えていく等、そのようなことが皆さんから意見があれば、重点地区を設定する意義が出るかもしれないと思う。

委員：重点地区と言ってしまうと、不動産における売買の場合、過疎化が進んでいるというアピールになる。借り手側としては、太宰府は良いのだがこの地区以外にないか、と避けられる可能性がある。

活性化しているという表現のほうが好ましいのではないか。重点地区にするのであれば、市民の方に公表していこうから、重点する目的として地区計画のような形で、基本的には住民に来てもらうのが良いと思うが、その他のメリットについては、重点地区はそれらを捨てていかないといけないと思う。そのため、地区計画を作成していくことが必要である。市街化区域内は良いが、調整区域等、そういったところの再建築が難しい。再建築ができないところは新しい人が入って来にくいとか様々な問題が出てくると思う。その辺の制限が必要になってくると思う。特に山手の方は関係してくるので、空家が多くなるとどうすべきかとなるため、方向性だけでも決めておけば良いのではないかと思う。

委員：行政がインフラ整備をやっていないと言われるのではないか。重点地区を挙げないほうが良いと言われていたが、不動産の対象でもあり、価格が下がったり、買い手がなくなる原因にもなるため、重点地区は挙げないほうが良いと思う。災害危険箇所には空きが多く、それは整備をしていないからであり、地区を設定しないほうが良いと思う。

委員：対象地区そのものは不要だと思う。市全体のグローバルな形で考えたほうが良い。

事務局：「市全域」で進めることで検討をお願いする。

## (6) その他

(事務局説明：記録省略)

空家予防推進協議会：民間団体である。11月に発足し、都市計画課の2階を借りている。業務内容は、暮らし窓口相談員として対応している。電話にて予約を取り、相談を受けている。これまで賃貸、売却、空家等の相談は7件受けている。窓口の設置として、公民館等が44箇所あり、その自治会長及び民生委員の方へ相談窓口の設置等の周知活動をしているところである。また、セミナーを公民館等で開催しており、10月は3回、11月は本日を含めて4回行い、12月は3回、来年1月に2回、2月に3回、3月に3回講座の予定をしている。12月9日に中央公民館で空家セミナーを行う予定であり、空家所有者を対象とし、



定員は 60 名として案内している。それに伴うチラシのポスティングは約 1 万部を近隣に配布し、宅建協会の筑紫支部の窓口に置いてもらうために 52 社を回り、新聞折り込みにも入れる予定である。また、人材育成セミナーとして、市の協力をいただいてケアマネジャーに内容説明をしてもらっている。その教育として、12 月 3 日、7 日、10 日にセミナーを実施予定である。今期中は、相談窓口が活性化していないため、活性化する方策を考えながら行動したいと思っている。

事務局：この事業に関しては、平成 30 年度のモデル事業として、将来的には国が成果を収集し、その成果を全国的に展開していこうとしている。今年、来年あたりには一元的に行われていくものと思う。

副委員長：様々な角度で PR 等々の告知をされているようだが、これは記者発表資料になる。今まで PR されているのは、個別で新聞の折り込み等か。

空家予防推進協議会：公民館に直接手渡ししている。

副委員長：やはりエリアが限定されてくるので、もう少し幅広くするにはメディアを使う方法もある。定例記者会見で、11 月はもう終わったが、その部分で織り込むこともある。

事務局：民間での動きでもあるので、どこまで市が対応していくかは検討が必要である。

副委員長：PR しているということは、行政であろうと民間であろうと、要するに資料を提供するわけであり、このような画期的なことは福岡都市圏も含めて出せるようにすべきではないか。新聞等も来ているので、その辺りは投げ込みもレクチャーもあるので、記者会見だけではなくて、そういう場も活用すれば、もっと個別に広く周知できるのではないかと思う。

委員長：国のほうでモデル事業になっているので、積極的にアピールすべきである。

委員：空家予防推進協議会があるのは良いが、太宰府市が主体となって動いて、指導すべきではないか。協議会のほうに市が丸投げしてしまうのではないか、という懸念もある。銀行にも相続の窓口があり、私たちのほうも売買に対する、問題に対する相談員を設置しての窓口がある。そういったところも交えて窓口を作ったほうが良いと思う。あくまでも市が主体となって、そういった団体と協力しながらというような動き方をされたほうが、逆に建築士会の専門家達も、窓口という形で並べば市の窓口があるという形で門戸も広くなると感じた。

委員長：市民一人ひとりがどのように機会を得るかということが大切だと思うので、窓口の位置付けについては、非常に大事なところだと思う。事務局において更に深めて欲しい。

### (7) 今後の予定

事務局：1 月に第 3 回協議会を開催する。

## 3. 閉会

---