

平成28年度第1回古賀市空家等対策協議会 会議録  
(要点筆記)

【日時・場所】平成28年8月18日(木) 15:00～16:30  
古賀市役所第2庁舎4階402会議室

【主な議題】

- 1.開会
- 2.委嘱書交付
- 3.市長挨拶
- 4.自己紹介
- 5.概要説明
- 6.閉会

【傍聴者数】なし

【出席委員の氏名】

委員：中村隆象委員、日高圭一郎委員、福山聖委員、二又美奈子委員、  
西牟田弘也委員、秦康晃委員、宮本勇雄委員、高原朱美委員

事務局：

建設産業部 松尾佳久部長

都市計画課 吉武洋課長、西村秀隆開発指導係長、金光伸介業務主査

【欠席委員の氏名】なし

【庶務担当部署名】都市計画課

【委員に配布した資料の名称】

1. 空家等対策における経緯（国・古賀市）
2. 古賀市空家等対策協議会（名簿）
3. 古賀市空家等対策協議会（概要）
4. 古賀市空家等対策協議会（条例）
5. 平成27年度空き家・空き地実態調査報告（抜粋）
6. 古賀市空き家・空き地バンクの取組み
7. 空家等対策特別措置法
8. 基本指針
9. ガイドライン
10. 特定空き家とは（資料）
11. 協議会スケジュール

## 【会議の内容】

### 1.開会

### 2.委嘱書交付

### 3.市長挨拶

古賀市の空き家の状況については、全国的な空き家率から比べますと、まだ良い方ではありますが、昨年の実態調査では実に472件が当面利活用の予定がない「その他の空家」ということです。

それらの空家について、実際に人が住めるようにし、また住んでもらいたいという「利活用」の課題が一つ、それから、その他空き家のうち24件の特定空家候補については、近隣のためにも適切な措置が必要です。この対応については、行政側も難しいところがありますが、その措置について、この協議会でもご審議いただいて、速やかに、近隣住民の迷惑にならないような対策をとっていただきたいということで、大きくこの二つが当協議会の目的ですので、委員の皆様には是非、精力的にご審議をいただきますようよろしくお願いいたします。

### 4.自己紹介

### 5.概要説明

(事務局)

- ・古賀市空家対策等協議会条例について説明
- ・第3条について委員は市長を含め8名で構成。
- ・第4条について、任期は本日より2年間。
- ・第5条の会長の選任について

→立候補なし。(事務局より、日高圭一郎委員を会長に指名した。)

- ・今回委員過半数の出席のため当会議成立となったことを報告。
- ・説明事項(1)空家等対策における経緯(国・古賀市)、(2)古賀市空家等対策協議会の概要について、資料1～4で説明。

(事務局)

#### (3)平成27年度空き家・空き地等実態調査の報告

- ・総務省が5年に一度実施している「住宅土地統計調査」はサンプリング調査であり統計資料であること、故に、市内の空き家の現状について実態の把握と分析などが必要であることから、実態調査を実施する経緯となっております。
- ・古賀市内の戸建て空き家件数は632件。戸建て全体での空き家比率は4.2%、うち、「その他の住宅」に該当するものが472件。
- ・空き地の件数が1,517件、ただし面積が狭小なもの、市街化調整区域、農地を除いております。
- ・集合住宅における空き部屋の件数は1,177件。戸建て住宅の632件を合計した1,809件が住宅全体での空き家となっております。

- ・報告のまとめとして、古賀市においては倒壊の恐れがある危険家屋よりも、雑草・樹木の繁茂による環境上の問題が管理不全の空き家の問題の多くを占めると推測されております。
- ・管理が不全である空き家、特定空家の候補の件数については24件との委託調査会社の報告がありました。

【質疑応答について】

(日高会長)

資料5ページの「調査箇所数」というのは全建物数ということ？

(事務局)

調査にあたっては、ゼンリン等の地図等を見ながら行いました。全ての建物を調査し、調査箇所数19,653件から戸建住宅14,923件を差し引いた約5,000件が住宅でない建物ということになります。

(中村委員)

約5,000件の住宅ではない建物とは？

(事務局)

資料5の5頁表の一番下の説明にあります、「店舗、倉庫、納屋、その他住宅でない建物」です。

(日高会長)

12ページの特定期空家候補について、評点による特定期空家候補数というのは点数をつけて75点以上だが、もう一方の周辺環境影響度による特定期候補数については？

(事務局)

評点による特定期空家候補数11件ですが、先ほど説明した国交省の以前の手引きを使用して計上したものです。もう一つの周辺環境影響度による特定期空家候補数の13件ですが、これは昨年実施した実態調査において、外観調査を行う際に通常は屋根、壁、基礎の状況を見る訳ですが、樹木が生い茂って、点数が付けられないということで判定不能となっているものもありました。そのような物件についても特定期空家候補として計上しました。

(4) 古賀市空き家・空き地バンクの取組

(事務局)

- ・古賀市では、空き家・空き地実態調査と平行して、実態調査の成果として、古賀市空き家・空き地バンクを平成28年3月末に開設、運用しています。空き家バンク制度については、空き家の利活用の柱となる事業として、全国的にも取り込んでいる自治体が多く見られます。
- ・制度の概要、仕組みとしては、市内の空き家・空き地の売却または賃貸を希望する方に物件を登録いただき、古賀市での生活を考えている方へ、市ホームページを通じて情報を提供、紹介

する制度です。

- ・物件の売買・賃貸借の手続にあたっては不動産に関する専門的な知識が必要になることから、古賀市では、福岡県宅地建物取引業協会東部支部及び全日本不動産協会福岡県本部の2団体と協定を締結しております。
- ・3月末からの物件の登録は、平成28年8月8日現在で、累計で空き家・空き地合わせて19件、うち成約に至った件数は8件となっております。

(秦委員)

古賀市空き家・空き地バンクについて、古賀市のホームページ以外で公開は？

(事務局)

古賀市のホームページ以外では、不動産団体の「ふれんず」等の不動産情報のホームページ及び担当不動産業者のルートでも幅広く情報の発信を行っております。

(秦委員)

インターネットを利用していない人への対応は？

(事務局)

住宅に関する施策として、福岡県でも各自治体の空き家・空き地バンク制度の情報の発信をホームページで行っています。それ以外でも福岡県の情報サービスセンター等で、住宅に対する取組を紹介しており、古賀市の空き家・空き地バンクについて情報を知ったということで、県外、市外の方から資料を送って欲しいとの問合せが来ております。インターネット環境がない方に対しては、ホームページの空き家・空き地バンクの物件をコピーし郵送しております。

(秦委員)

インターネット以外で広報する必要があると思うので尋ねた次第。

(事務局)

古賀市外の方への情報発信がなかなかできていない点が課題と認識しています。

(日高会長)

物件を登録するための条件のようなものは？極端な話、特定空家のような物件は登録可能か？

(事務局)

本日、皆様の資料には付けていませんが、古賀市空き家・空き地バンク実施要綱第4条第5項に、「市長は、次のいずれかに該当する場合は、物件登録を行わないものとする。

(1)空き家等が法令等の規定に違反するものであるとき。

(2)前号に掲げるもののほか、空き家・空き地バンクの趣旨に反すると認められるとき。」

という規定がありますので、物件の状態があまりに悪いもの、ホームページで公開して募集が出

来るようなものではない物件についてはこの規定により登録を行っておりません。

(中村委員)

成約件数8件のうち、市内外の区分は？

(事務局)

市外からの転入は3件ありました。

(中村委員)

どのような人が、申し込んだのか？

(事務局)

先ほどの3件については、若い夫婦世帯でした。

(秦委員)

掲載している物件詳細に「前面道路の幅員」の情報が無く、幅員により住宅の再建築ができない場合もあると思うが、掲載していない理由などあれば？

(事務局)

掲載しなかった理由については、前面道路の幅員については、記載している幅員と実測値が異なっている場合などがあり、情報については説明を慎重に行う必要がありますので、そのような物件については、特記事項の記載欄にて補足で説明し、詳しくは担当不動産業者にお問合せ下さいという説明により対応しております。

(二又委員)

登録されている空き家については賃貸と売買があるかと思うが、その割合は？

(事務局)

割合としては売買での登録が多くなっています。補足ですが、空き家について建物の状態が古いなど、住宅としては使えない物件の登録については、建物は存在したまま、「上物付きの空き地」として空き地バンクで登録しています。むしろ、そちらでの登録物件での成約の方が目立っています。古い建物を解体して更地にし、その後住宅を新築する、という買主の意向のようです。

(日高会長)

古賀市としては空き家・空き地バンクを今後も推進していく考え方なのか？

(事務局)

そのつもりです。

(日高会長)

古賀市としては空き家・空き地バンクを今後も推進していく考えであれば、空き家バンクについては、全国的にも色々問題点があるようで、行政で制度を立ち上げたものの、その後はそのまま放置されているケースが多いなども見受けられるので、先ほど秦委員が申し上げたように、制度の周知については、ホームページだけでなく、広報や行政区や地元、他市町村など、それくらいに情報を広げるような手法をこの会議の中で考えていきたい。

(事務局)

空き家・空き地バンクについては、これからどう情報を広げていくかという課題がありますので、その解決のために、委員の皆様の意見などもいただきながら、色々な施策を考えていきたいと思えます。

(5) 空家等対策特別措置法・基本指針・ガイドラインの説明

資料7～10により説明。

【質疑応答】

(日高会長)

特定空家の候補について、昨年実施した実態調査を元に候補を挙げているようだが、当然、5年経過すれば状況も変わると思うが、定期的の実態調査を実施していくことになるのか？

(事務局)

空き家実態調査については、自治体により財政状況等、様々な要因もありますが、概ね5年おきに行うべき、とされています。それ以外にも地元からの苦情、相談があれば、現地の確認を行い、行政が関与すべき案件であると確認されれば特定空家か否かの判断について当協議会に諮ることとなります。

(西牟田委員)

国交省からの資料等（空き家の現状と問題について）などがあれば、各委員も理解しやすいのではないかと思う。写真や建物、特定空家の判断の評価の仕方など色々と記載があり、併せて空き家バンクのことも述べられているなど集約されており、視覚的にわかりやすい物となっているので、利用されてはどうかと一つ提案したい。

(事務局)

第2回の協議会において、特定空家の定義や判断について、事例を交えて、資料などを委員の皆様に配布する予定です。

(福山委員)

古賀市では今後、独自に条例は設けずに、措置法をそのまま使用する考え？

(事務局)

基本的には今回施行となった空家特措法で対応できると考えています。法の施行前には独自条例を設けている自治体も多かったのですが、法の内容と食い違いが生じているのであれば、当然、条例のその部分については無効という扱いになるため、条例の廃止の手続きを取っている自治体もあるようです。法に抵触しない部分を条例として残すという対応も可能ですが、法の施行後に、あらためて新しく独自条例を作るという自治体は知る限りではありません。

(6) 協議会スケジュールについて

(事務局)

→資料11の説明

- ・今年度は協議会を4回開催する予定。
- ・平成29年度は未定となっているが、引き続き開催予定。
- ・市が法第12条による任意の助言について取組むことに対し助言等いただく予定。
- ・市が法第14条の措置について取組むことに対し助言等いただく予定。
- ・古賀市空家等対策計画について、事務局で素案を作成。12月内に案を作成、年明けにパブリックコメントを実施予定。
- ・第2回は10月の後半に実施予定、特定空家等の判断基準の案について説明予定、併せて空家等対策計画の素案の提示、および特定空家候補の情報を提供予定。
- ・第3回は12月後半に実施予定、空家の事例として特定空家候補について委員の皆様の意見を伺う予定。及び古賀市空家等対策計画の修正案の提示。
- ・第4回は第3回に引き続き、空家の事例検討、特定空家候補についての委員の皆様の意見を伺うとともに、古賀市空家等対策計画のパブコメの実施結果、及び計画の最終案について提示。
- ・庁内関係課で構成する「空家等対策連絡会議」を近日中に立上げる予定。地域、防犯、衛生、定住化促進、所有者情報の把握、そういった観点から関係する各課で構成、協議会の日程と前後して開催する予定。

【質疑応答】

(日高会長)

先ほどの候補の24件について、通知・助言をする予定？

(事務局)

まだ立入り調査等を行っていませんので全てという訳ではありませんが、候補となったものについて、委員の皆様からのご意見をいただきたいと考えております。

(日高会長)

今月の8月からすぐ始めるということではないのか？スケジュールでは、今月の8月から12月にかけての助言となっているようだが？

(事務局)

こちらの24件のなかでも、問合せや対応について、既に個別に相談があっている案件もあります。そのような対応を含めての任意の指導と考えています。それ以外の方についてもこちらから接触を図り、現状をお知らせするとともに、法第14条の前段階の措置、法第12条における任意での助言に取り掛かりたい。例えば、訪問した結果、「すぐに改善します。」との意志を示せば、法第14条の特定空家となる前に解決する訳ですので、極力、その方向に持っていきたいと考えております。

(西牟田委員)

相談業務というか、相談支援事業としては、この協議会でも助言等々含まれているようだが、相談センターのようなものを市としては考えているのか？

(事務局)

今のところ、都市計画課で対応していきます。

(西牟田委員)

これだけ専門の方、学識経験者もいらっしゃるのだから協力できるところは協力していきたいと思っている。

(事務局)

皆様から意見をいただくことはあるかと思います。たとえば空き家の所有者がわからないところが一番問題なので、これをどうやって調査するか、本来であれば、この法律であれば調査できるはずですが、他市町村から協力が得られるかどうか、少し懐疑的なところがあって、担当レベルでこの法律があるから、はいいいですよ、という形で情報は開示してもらえるのかなど、税情報であれば、比較的簡単に出せるのですが、こういった類の情報は簡単には出してくれるかどうか疑問があります。

(西牟田委員)

かなり難しいと思う。この法律があるから、空き家に関する部分だけは何とか出してもらえような、法の条文ではそうなっているのだが。そのあたりの所有者、土地家屋調査士の立場では、境界測量に際しても、空き家が非常に多くて、所有者又は管理者の特定が連絡等々難しく、かなり厳しいものがあり、かなり苦慮している。

司法書士の方もご存知かと思いますが、法務局への照会、所有者の特定、相続問題が一番問題かなと思うので、さきほどの固定資産税の住宅用地特例を受けるためにわざと建物を残しておく問題、それと相続が発生した場合に戸籍謄本、保険関係、金融機関、法務局、これに対する措置として、これを簡素化させるような法案を作ろうという流れで、8月12日付けで通知をいただいた。法務省としてもそのあたりを空家対策として、相続手続を促進するという文言が出来上がりつつある。これが出来ると、所有者の特定がかなりしやすくなると思う。それと調査の件で宗像市が行政書士会と協力して、福津市が司法書士会の有志の方と試験的に所有者の調査をされてい

る。色々な法律があるため、それに抵触しないように、士業としても業者としても考えないといけない。

(事務局)

県の方からも、そのような、所有者不明の空家に関する調査の研究に取り掛かっていると聞いており、随時、県から自治体に情報は下りてくると思います。

(7) その他事項について

(事務局)

- ・議事録の内容について、事務局で作成、署名委員から内容を確認のうえ署名をいただく。議事録については公開となります。署名委員については、(日高会長よりご提案いただき、)今回の議事録は福山委員に送付しますので確認のうえ、署名をお願いしたい。
- ・次回からは特定空き家候補の案件を提示する予定です。今後は個々の空家物件について取り扱いますが、個人情報や秘匿性もあるので、会議は非公開にならざるを得ません。その場合、会議録の公開及び会議に使用した資料については、個人情報に差し障りのない範囲でのホームページで一部公開となります。

## 6. 閉会

以上