

平成28年度第3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29年3月7日(火)15:00～17:00  
古賀市役所第2庁舎3階303会議室

【主な議題】

1. 開会
2. 説明事項
  - (1) 古賀市空家等対策計画の決定について
  - (2) 特定空家等候補物件の立入調査報告について
  - (3) 特定空家等の指定について
  - (4) その他
3. 閉会

【傍聴者数】なし

【出席者】

委員：日高圭一郎委員(会長)、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：都市計画課 吉武洋課長、西村秀隆開発指導係長、春田恵里主事

【欠席委員の氏名】

委員：中村隆象委員

【配布資料】

1. 古賀市空家等対策計画(案)パブリックコメント実施結果
2. 特定空家等候補物件立入調査報告
3. 古賀市特定空家等判定基準シート(A3サイズ)
4. 古賀市特定空家等判断基準
5. 空き家所有者等特定フロー図

## 【会議の内容】

### 1. 開会

### 2. 説明事項

(事務局)

- ・会議次第「2-(2)の特定空家等候補物件の立入調査報告及び、2-(3)の特定空家等の指定について」は個人情報取り扱い秘匿情報に当たることから非公開とする。
- ・古賀市空家対策協議会第6条第2項に基づき会議成立を確認(定数8名に対し出席者7名)。
- ・会議議事録については前回同様、議事録署名をお願いしたく、署名委員は日高会長に指名をお願いしたい。

(日高会長)

「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され対策を進めているが、未だ空き家対策の仕組みが十分確立されていない部分があり市役所としても悩ましいことが多い、と聞いている。委員の皆様方には積極的にご助言を頂きたい。

本日の議事録署名委員は西牟田委員にお願いする。(西牟田委員了承。)

(事務局)

#### (1) 古賀市空家等対策計画の決定について

##### ・古賀市空家等対策計画

昨年10月31日に開催した第2回協議会において、委員の皆様方に素案を提示し意見をいただいた。素案については、庁内連絡会議において2度協議を行い、昨年末パブリックコメントを実施する前に各委員へ送付済である。

##### ・資料1「古賀市空家等対策計画(案)パブリックコメント実施結果」

4月1日に古賀市空家等対策計画を施行する際、公式HPで公表予定である(古賀市はパブリックコメント実施後必ず公式HPで公表している)。

パブリックコメントに寄せられた質問や意見に対し、資料のとおり回答する予定であるが、そのうち《番号10》については、加筆修正を行う予定。詳細は資料1の4枚目を参照のこと。

## 【質疑応答】

なし

#### (2) 特定空家等候補物件の立入調査報告について

##### ・法第12条通知(立入調査事前通知)対象者一覧

特定空家等の可能性のある8件の所有者7名に通知をした。通知後の所有者からの回答は資料参照のこと。《No. 392》は通知後、古賀市市税課にて相続放棄を確認。

##### ・法第9条第2項立入調査対象者実施対象者一覧

《No. 19》は外観上軒先や雨どいの損傷が見られたが、構造部への影響がないと目視で確認できるため、今回注意に留め立入調査不要とした。

《No. 401》は通知の際、直接訪問し、所有者立会いのもと現地確認を行った。その結果、草木の繁茂はあるが柱や梁などに損傷が見られず構造部への影響がないこと、2年後の建

替を予定していることから特定空家等には該当しないと判断した。その際、道路付近の草刈のみ注意を行った。

以上《No. 19》、《No. 401》を除いた6件分について、立入調査の通知を送付後、立入調査を行った。なお、結果については次の事項で個別に説明する。

【質疑応答】

なし

(3) 特定空家等の指定について

・特定空家等の判定基準

特定空家等の判定については、資料4〈古賀市特定空家等判定基準〉に則り本市都市計画課が立入調査を行い判定した。特定空家等の判断をするまでの流れは資料4の3ページ〈特定空家等の判断フロー図〉参照のこと。

・個別説明

資料2と判定表である資料3をあわせて参照のこと。

《No. 10》および《No. 11》

家屋の損傷度合いが65点且つ行政指導期間も2年以上であり、特定空家等の要件に該当する。過去の行政指導に対する対応も見られなかったうえ、早急な対応を取るとの回答が得られなかったため、特定空家等と指定する。

【質疑応答】

〔日高委員〕 写真では判断しづらいだろうが、建築士である秦委員に意見を伺いたい。

〔秦委員〕 都市計画課に依頼され、事前に現場を確認した。判断は妥当だと思われる。私見を述べるならば、放火など火事が発生したら、という不安がある。

〔宮本委員〕 どのような行政指導をおこなったのか。

〔古賀市〕 古賀市環境課が空き家や空き地の維持管理に関する条例(正式名「古賀市公害防止等生活環境保全に関する条例」)に基づき平成25年11月25日並びに平成27年5月28日に適正管理を促す指導をおこなっている。また、指導後は正が見られなかったと環境課から聞いている。

〔西牟田委員〕 今回の立入調査は、季節柄草木の繁茂も抑えられていたが、夏場も立入調査を行うのか。

〔古賀市〕 今回の調査でも、敷地内に立入る際、草木を伐採した。夏場の調査では虫の発生なども判定基準に入れるかもしれない。

《No. 436》

草木の繁茂は著しいが、建物自体の損傷は殆ど見られなかったため、特定空家等と判定しない。今後、近隣住民から草木の繁茂に対する苦情があれば、法第12条又は環境課の行政指導により対応する。

【質疑応答】

なし

《No. 451》

建物屋根に穴が開いている以外の損傷が見られず危険性は無いと判断されるため、特定空家等と判定しない。今後、近隣住民から草木の繁茂に対する苦情があれば、法第12条又は環境課の行政指導により対応する。

【質疑応答】

〔日高委員〕 所有者は既に死去している、とのことだが今後の管理責任はだれが取るのか。

〔古賀市〕 所有者の娘さんから、売却の意向を聞いている。

〔福山委員〕 今後の通知先は誰になるのか。

〔古賀市〕 当初は所有者名で通知していたが、今後は娘さん宛に通知する予定である。

家庭内の事情で相続に関し、問題が発生していると聞いている。

〔西牟田委員〕 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、登記簿等が調べられるので法定相続人の整理はつくのではないかと。

〔古賀市〕 法定相続人を調査することに関しては、職員でどこまで対応できるか協議中である。来年度以降取り組んでいきたい。

《No. 452》

家屋の損傷度合いを90点としているが行政指導期間が1年未満のため、特定空家等と判定しない。建物裏増築部分の損傷が著しく危険であるため、早急な対応を取るよう指導した。

【質疑応答】

〔日高委員〕 所有者はまだ存命なのか。

〔古賀市〕 存命である。立会人から売却の意向を聞いており、古賀市空き家・空き地バンクの利用を照会しており検討中である。

〔福山委員〕 資料の「悪影響の程度と危険度の切迫性」の記述に関して、本件に関して備考欄に詳しく記載されているが、他の案件と何か違いがあるのか。

〔古賀市〕 総合的な評価であるが、本件に関しては強調する意味で備考欄に記載した。立入調査した所見だが、家屋の母屋よりも増築された部分に倒壊がみられた。増築部分は建築業者に依頼せず、所有者自ら建築したと伺っている。

《No. 392》

立入調査事前通知後に相続放棄されていることが判明している。制度上、相続放棄された建物でも特定空家等に指定できることから立入調査を実施した。調査の結果、家屋の損傷度合いを90点としているが行政指導期間が1年未満のため、特定空家等と判定しない。

草木の繁茂が著しく、建物についても軒先が崩落しており、柱及び外壁にも損傷が見られる。また、敷地内に軽自動車2台が放置されている。

・資料5についての説明

空き家の所有者が判明しない場合の対応については、現在福岡県主催の空家対策連絡協議会のなかで各市町村の担当者が今後の対応について方針を協議している段階である。その中に〔適正管理部会〕という空き家の管理について協議する部会があり、古賀市も参加している。

資料5は適正管理部会のなかで作成した調査方法マニュアルの一部である。

《No. 392》については資料5のB-3所有者が死亡している場合の相続放棄されている場合に該当し、その後は相続財産管理人制度に基づいたC-3へ手続きが進んでいく。しかし、利害関係人からの申し立てがなければなかなか対応し難いと思われる。

【質疑応答】

〔日高委員〕 隣接に住宅があるが、周辺に影響は無いのか。

〔古賀市〕 影響が全くないとは言えないが、周辺は農家住宅が立並んでおり敷地が広い。隣地の住宅と近接している訳ではないため、崩壊の危険性は少ないが火事などの危険性はある。また、本件は相続放棄されており公売にかけられる可能性もあるが、接道がとれない敷地のため、再建築などの利用方法がない。市としても対応に苦慮している。

〔高原委員〕 本件に関しても資料5のフローチャートの手順に沿って相続人の特定し、指導を行っていくのか。

〔古賀市〕 相続財産管理人制度については、どの市町村も対応した経験が少なく、今後の対応について勉強中、というのが実情である。資料5のフローチャートは適正管理部会のなかで各市町村の空き家担当者へ制度を説明するために作成されたものである。このような相続人がいない不動産を所有する方が社会福祉協議会へ相談する制度があるとお聞きしたが。

〔高原委員〕 リバースモーゲージといって不動産などを担保にして金融機関から資金の融資を受け、契約者の死亡時に担保物件を売却する制度があるが、生前に契約が必要なので、今回は利用できない。

〔古賀市〕 最終的に不動産を差し押さえて国庫に入れるという方法もあるが、利害関係人の問題もあり悩ましい。

〔西牟田委員〕 現在、司法書士会と法務局も各市町村の空き家担当者と連携しようという動きがある。不動産の登記や相続に関して、空き家問題についてサポートできるのではないかと思う。法務省からの資料をお持ちしたので委員に回覧したい。

〔古賀市〕 サポート頂けるならば連携して取り組んでいきたい。  
委員の皆様にはご協力いただくことになると思う。

〔日高委員〕 所有者不明の物件については、最終的に国庫へ入れられるのか。

〔古賀市〕 最終的には国庫に入れるようになるかと思うが、登記の上では所有者がいるため、今後の対応について苦慮している。

〔西牟田委員〕 法定相続人で所有者に子どもがいなければ、親や兄弟へと代襲相続していく。調査には時間がかかるだろう。

〔古賀市〕 所有者の子どもが海外へ移住されていた場合は、市では調査する限界がある。存

命かは判明しても現住所などは各国の領事館に問い合わせてもわからないだろう。  
〔高原委員〕 現在は任意助言の段階だが特定空家等に指定されたら助言へ進む、という理解でいいのか。

〔古賀市〕 《No. 10》および《No. 11》は特定空家等に指定することで法第14条第1項に基づく助言・指導を行うことになる。

#### (4) その他

##### ・今後の手続きについて

平成29年4月1日に古賀市空家等対策計画を施行予定。施行後、特定空家等を指定し、その旨所有者へ通知する。

また、今回特定空家等に指定されなかった物件についても、所有者に対して適正管理を通知にてお願いする。

##### ・次回開催予定について

特定空家等に指定した物件については「助言・指導」の段階に進む。その後改善が見られない場合は「勧告」へと進むが、3ヶ月以上猶予期間を設ける必要があるため、次回開催は7月頃を予定している。

所有者が不明な空き家に関しても引き続き所有者の調査を進め、立入調査の後、特定空家等に指定していく。その際はまた委員各位にご連絡する。

##### ・個人情報を含む協議資料の取扱について

配布資料には個人情報が含まれるので、慎重な取り扱いをお願いします。委員会後その都度資料を廃棄されるか、委員の任期満了時に全て廃棄するか、ご対応いただきたい。

### 3. 閉会

以上