

令和3年度第1回古賀市空家等対策協議会 議事録
(要点筆記)

【日時・場所】令和4年3月11日(金)14:00～15:30
古賀市役所第2庁舎3階302会議室(オンライン併用)

【主な議題】

1. 開 会
2. 空家等対策協議会について
3. 委員紹介
4. 会長の選出
5. 会議の成立報告
6. 協議事項
(1) 古賀市空家等対策計画の改定について
7. 閉 会

【傍聴者数】なし

【出席者】

委 員：日高圭一郎委員、福山聖委員(オンライン参加：途中退席)、小嶋美夏委員、
西牟田弘也委員、秦康晃委員、田辺一城市長(途中退席)
事務局：水上豊都市整備課長、田中智実開発指導係長、永淵仁美主任主事

【配布資料】

次第

配席図

古賀市空家等対策協議会委員名簿

- ① 古賀市空家等対策計画(案)
- ② 古賀市空家等対策計画 改定の概要
- ③ 古賀市空家等対策計画 新旧対照表

資料1 H27、R2 空家等調査の概要

資料2 市空き家空き地バンク活用情報

資料3 管理不全空家等についての報告

資料4 福岡県空き家活用サポートセンター「イエカツ」の紹介

【議事・要旨】

1. 開会	事務局：東日本大震災への黙とうの協力を依頼し、また福山委員が業務の都合上オンラインにて15時までの参加、田辺市長が公務のため会長の選出後に退席する。
2. 空家等対策協議会について	事務局：会議の公開及び会議録について、市情報公開条例第23条により公開とし、会議録については、要点筆記の形で作成する。 ＜委員からの質疑・意見なし＞
3. 委員紹介	各委員挨拶
4. 会長の選出	会長に日高委員を選出
5. 会議の成立報告	委員過半数の出席のため会議成立
6. 協議事項	<p>(1) 古賀市空家等対策計画の改定について</p> <p>事務局：古賀市空家等対策計画（案）第1章、第2章について説明 ＜第1章、第2章委員からの質疑・意見なし＞</p> <p>事務局：古賀市空家等対策計画（案）第3章～第5章について説明 ＜第3章委員からの質疑・意見なし＞</p> <p>＜第4章委員からの質疑・意見＞ （秦委員）第4章の13ページ(2)調査の方法について、調査方法の内容の違いはあるのか。実態調査、抽出調査を一本化することができるのではないかと。 →（回答） 実態調査は、現地を巡回し、まず建物の状態を把握する。その後、実際に建物が空家かどうかについてや所有者や管理者等まで特定していくものとなる。建物用途、階数など調査項目は23項目ある。 一方、抽出調査は、建物の外観目視による調査のみで、空家の所有者等や当該建物が空家かどうかの是非までを特定するものではない。平成27年調査にて空家判定のあった建物について、その後の状況を確認していく追跡調査として行ったものである。 実態調査については大体1,000万円超の委託費がかかり、抽出調査の費用は約40万円となるため、費用と効果を見比べながらこれまでと同様に実態調査後に、抽出調査にて空家の状況を追跡調査するような方法をとっていきたいと考えている。</p> <p>（日高会長）行政代執行と略式代執行の違いは何か？ →（回答） 所有者等が特定されているかどうかが一番の違いとなる。行政代執行については、所有者等が特定し、所有者等が行うべきことを代執行するものである。一方、略式代執行では、所有者等が不明な場合に助言・指導、勧告、命令を略して、代執行を行うものである。</p>

(日高会長) 16ページ(2)所有者等に対する措置のところ、空家等の所有者等の所在を特定できない場合において、市長が不在者財産管理人または相続財産管理人の選任の申し立てを行うとあるが？

→ (回答)

略式代執行を行う場合には、所有者等へ直接請求することができないため、財産管理人を立てて、管理人へ請求を行うこととなっているが、空家特措法改正により財産管理人の選任について、市長が行うことができるようになった。

(西牟田委員) 第4章の2.所有者等への管理の促進とあるが、昨年民法の一部改正、不動産登記法の改正により令和5年から相続登記が義務化された。ここを踏まえて、市ではどのような対応を行う予定としているか。

→ (回答)

都市整備課としては、法務局とも連携を取りながら、広報掲載による制度周知などを行っていくことが考えられる。

また、15ページの(1)所有者等への空家等の利活用の意識の涵養に記載がある死亡に伴う各種手続きをまとめた「おくやみハンドブック」の中に、相続に関する情報を掲載し、相談窓口についても整備する。また、死亡手続きの際に、遺族の方へ相続財産の所有者等の名義変更義務化について今後市税課固定資産税係を中心に周知していく。

(西牟田委員)

先日テレビ番組で空家の利活用について取り上げられており、建築基準法の接道要件等を満たさない建て替え不可の物件であるため、空家を購入してリフォームする話があった。近隣の宗像市も日の里団地の話題などでテレビによく出ているため、空き家空き地バンク等についてもうまくマスコミに取り上げられれば良いと思う。

→ (回答)

空き家空き地バンクの話が出たため補足すると、古賀市では所有者の方が空家を手放す際に、民間の不動産会社へ相談すると概ね売買により流通に乗っているようである。市へ空き家空き地バンクの相談があるのは大体一般の流通に乗らないような案件であることが多い。

空き家空き地バンクへ掲載できなかった案件として、建築基準法の接道要件を満たさず、建て替え不可の物件がある。また、売買しにくい物件として、農家以外に売買できない農地付き空家がある。

(秦委員)

補足すると、建て替えを阻害する要件として、接道要件の他に、がけ条例や擁壁についての問題もある。

(西牟田委員)

農地付き住宅は全国的にも問題となっている。佐賀県のいくつかの市長村が、面積制限を設け、制限内の面積の土地であれば、農家以外でも購入できる制度を設けたりしている。こういった事例もあるため、古賀市でも色々と検討していただきたい。

(日高会長)

古賀市では空家の除却に対する補助金制度はあるのか？

→ (回答)

現在、古賀市では空家除却に対する補助金制度はない。個人の資産形成に係るものについては、補助金化しにくいという面がある。

ただ、都市整備課では、耐震化に関する事業も行っており、その中で住み替え、建て替えに関する家屋の除却工事に対しての補助制度を令和3年度より開始している。現に住むものであれば、除却を対象に補助対象となっている。

また、空家等を除却することによって、除却後の土地売買代金に係る税控除制度があり、控除に関する確認書の発行手続きを都市整備課で行っている。こういった制度も使いながら、空家を除却して、売買するという流れを促進している。

<第5章 委員からの質疑・意見なし>

(日高会長)

事務局から提案のあった計画案について修正する点はないか。

<各委員より意見なし>

計画案のとおり、原案として決定する。

事務局：今後、原案についてはパブリック・コメントを実施し、意見の内容次第で協議会を再度開催し、意見なしの場合については今回の原案を持って改定とする。協議会開催が必要かどうかに関しては日高会長と相談する。

7. 閉会