

会議議事録

1. 会議名 平成 28 年度第 1 回中間市空家等対策協議会
2. 開催日時 平成 28 年 10 月 31 日(月曜日)14 時 00 分から 15 時 30 分まで
3. 開催場所 中間市役所別館 3 階特別会議室
4. 出席委員 7 名

中間市長	松下 俊男
中間市議会議員	原田 隆博
中間市自治会連合会会長	池田 久紀
阿部哲茂法律事務所 弁護士	阿部 哲茂
上村司法書士合同事務所 司法書士	上村 一朗
大川不動産鑑定事務所 不動産鑑定士	大川 弘太郎
西日本工業大学 デザイン学部建築学科 准教授	三笠 友洋

5. 欠席委員 0 名
6. 事務局 4 名

事務局長 総合政策部長	藤崎 幹彦
事務局 住宅都市交通対策課長	佐伯 道雄
住宅都市交通対策課 住宅政策係長	佐野 耕二
住宅都市交通対策課 住宅政策係	永野 武

7. 会議内容

■次第

- (1) 開会
- (2) 市長挨拶
- (3) 委員紹介
- (4) 議題
 - ①中間市空家等対策協議会設置規則について
 - ②協議会の設置目的について
 - ③中間市空家等対策計画(案)について
 - ④中間市特定空家等の判断基準(案)について
 - ⑤今後のスケジュールについて
 - ⑥その他
- (5) 閉会

■議事録

事務局

定刻となりましたので、ただいまから「平成28年度第1回中間市空家等対策協議会」を開催いたします。本会議は、「中間市空家等対策協議会設置規則」第5条第5項の規定により、会議は原則公開とし、当事者及び第三者の権利及び利益等を害するおそれがあると会長が認めたときは、協議会に諮り非公開としたうえで、会議録による公開という方法をとる場合もございます。今後の協議会におきましては、一部資料において、取り扱い注意の資料があり、今後、個人情報等に係わる資料も出てくることから、協議会は、非公開とし、議事録による公開という方法をとりたいと考えておりますが、委員の皆様如何でしょうか。

<異議なし>

事務局

ありがとうございます。今後、会議録を公開する場合は、発言された委員の皆様にご確認をいただいた後に、市ホームページに公開することで進めさせていただきます。なお、委員名につきましては、非公開と致しますこと申し添えます。それでは、まず始めに、お手元の資料をご確認ください。本日の協議会と致しまして、式次第、委員名簿、資料1、資料2、資料3、参考資料1、参考資料2をご準備させていただいております。また、資料ページの下、中央部にページ番号をつけておりますので、説明の際は、ページ番号にて説明箇所をご案内いたします。資料の不足されている方は、おられませんでしょうか。おられないようでしたら、続きまして市長の松下がご挨拶申し上げます。

<市長挨拶>

市長

皆様、こんにちは。ご紹介いただきました中間市長の松下俊男でございます。本日は、皆様方本当にお忙しい方ばかりでございますが、このように、ご参集賜りまして本当にありがとうございます。皆様方がご承知の通り、近年人口が減ってきておりますし、単身で暮らす方がすごく増えております。その方が亡くなれば、その家がすぐに空家になり、なかなか把握できない状況下であり、様々な問題を起こしているところでございます。また、安全性、環境等の面で、市民の皆様からの色々な苦情等が、入ってきているところでございます。

国におきましては、空家等に対する施策を総合的かつ計画的に推進するというところで、平成 26 年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されているところでございます。

当市におきましても、平成 26 年度に空家等の調査を行ったところ、310 件の空家が判明しております。その内 48 件が廃屋と断定せざるを得ないような状況下にございまして、今後も使用されていない住宅・建築物が年々増えていくのではないかと、そのように思っております。その対策といたしまして、空家等対策協議会を設置しまして、委員の皆様方から様々なお知恵をいただきながら、当市の空家対策の方向性等を示した「中間市空家等対策計画」を作成して参りたいと考えております。委員の皆様方には忌憚のないご意見を賜りまして、信頼のある安心・安全なまちをつくる基盤となるものを作っていただきたいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。本当に皆様ありがとうございます。

事務局

松下市長ありがとうございます。それでは、今回委員となられました 7 名の皆様をご紹介させていただきます。委員名簿に沿ってご紹介させていただきますので、一言ご挨拶をお願いいたします。

- ・会長及び他 6 名並びに事務局 4 名の紹介。

事務局

委員の皆様、よろしくお願い申し上げます。

次に、式次第 4 の本日の議題にあります（1）の中間市空家等対策協議会設置規則についてご説明致します。

- ・中間市空家等対策協議会設置規則について説明を行った。

第 5 条第 2 項の議長がやむを得ない事情により協議会の会議に出席できないときは、議長が指定する委員の中から職務を代理することとなっております。市長におきましては、公務が多忙を極めることより出席できない場合もあることから、職務代理として、西日本工業大学、准教授三笠先生にお願いしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

<異議なし>

事務局

ありがとうございます。三笠先生には、大学の講義等で大変お忙しいかと思いますが、よろしくお願ひします。設置規則につきましては以上でございますが、何か質問等はありませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、これから先の進行は会長であります市長の松下にお願ひしたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

会長

それでは規則に則りまして、議長を務めさせていただきます。

早速でございますが、式次第に沿って進めさせていただきます。

議題2の協議会の設置の目的について、事務局から説明させます。

事務局

それでは、空家等対策協議会の設置の目的についてご説明させていただきます。

資料1の3ページをご覧ください。これは、中間市概要図でございます。

中間市は、福岡県の北部に位置し北九州市と遠賀郡、鞍手町に接する東西に約4キロメートル、南北約4キロメートルの約16平方キロメートルのコンパクトな町でございます。

中間市の人口につきましては、平成28年4月1日現在で、43,139人、世帯数20,472世帯、65歳以上の人口15,110人、高齢化率35.03%となっており、福岡県平均の高齢化率25.7%を約10%上回っている状況の中、既存の住宅、建築物の老朽化等により、使用されていない住宅・建築物が年々増加しております。当市においても、平成26年6月に空き家調査を実施し310件の空家が判明し、その空家を有効活用することを目的とした空家バンク制度を平成27年4月に立ち上げ、空家の解消に努めているところでございますが、今後も空家は増加することが予想されます。このような状況から当市では、国が示す空家等に関する特別措置法施行に基づいて「中間市空家等対策協議会」を設置し、「中間市空家等対策計画」と「中間市特定空家等の判断の参考となる基準」の作成等を協議することを目的として設置いたしました。協議内容につきましては、4ページの協議会の役割フローチャートをご覧ください。

1の対策計画及び基準作成の協議会の役割として、中間市空家等対策計画と中間市特定空家等の判断の参考となる基準の作成及び変更について意見提示をさせていただくこととしております。2の特定空家に対する措置につきましては、特定空家に対する措置の実施にあたり特定空家の判断と代執行の実施についての意見提示を考えております。以上でございます。

会長

ただいま、設置の目的の説明がございました。これにつきまして、何かご質問等があればお伺いいたします。

途中でお気づきの点があれば、後ほど構いませんのでよろしく申し上げます。次に参ります。

それでは、議題3と議題4については、内容が異なりますが、続けて説明させます。

事務局

それでは、中間市空家等対策計画(案)及び中間市特定空家等の判断の参考となる基準(案)についてご説明いたします。

- ・中間市空家等対策計画(案)及び中間市特定空家等の判断の参考となる基準(案)について説明を行った。

会長

ただいま事務局よりご説明をいたしました。皆様方専門家でございますので、ご理解いただけたと思いますが、ただ、老朽化、耐震化になっていない空家等の、住宅が半分以上あるという中で、当市は、空き家バンク制度を活用しながら空家等を紹介し、売却・賃貸するなどし空家等の減少に努めるなど成果を出していますが、利用されない空家等もございまして、その対応に苦勞している状況でございます。当然、所有者の経済的理由等の問題もありますが、保全等の支出ができない方に対してどう対処するかということになるかと思えます。それと、相続がされていない物件も多々ございますので、これも悩ましい問題でございます。今事務局が説明したものは、所有者が管理できないような建物を、市がどう対処するか、どこまで対処するのか、その判断基準にもなりますが、今日はこの案に対して最終的な結論までを出していくのですか。

事務局

いいえ。

市長

案の説明をして、これから煮詰めていくことになるのですね。

事務局

はい。

会長

そういうことでございますので、皆様方の経験より、中間市はこのようなしたらいいという、様々なご意見があればいただきまして、次の会議にご提案させていただき、案を詰めていきます。これは一応、県の雛形を基に当市が作成したものになります。中間市独自の何か目新しいご提案があればよろしく申し上げます。

委員

よろしいですか。資料2の12ページ(2)実態調査の所で、おおむね5年毎に実施することとなっておりますが、実態把握のためにはもう少し短いスパンで調査してはどうでしょうか。

事務局

はい、今のご質問にお答えします。委員の言われるとおり、短いスパンで調査することがより詳しい空家情報を把握することができると、私達も考えております。ただ、実態調査におきましては、専門業者による調査になりますことから予算面についても費用も掛かります。また、先程ご説明させていただいた中で、本市の調査を平成26年度に実施しております。その中で空家は日々変化をしていっているというのが今の状況でありますので、調査方法につきましては、水道の使用量等や、住民代表の委員にもいろいろ自治会等の周りの空家情報を、私たちの方に教えていただいておりますので、そういうことを踏まえて空家等特定していきたいと。ただ先程言われました調査につきましては、専門業者によることとなりますので、国も住宅・土地統計調査では大体5年に一度のスパンで行っておりますので、当市におきましてもおおむね5年毎に行っていければと思っております。前回は26年に行っておりますので、次回は平成31年に空家調査を行いたいと思っております。

委員

調査については、自治会としても協力できることは積極的に行いたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

事務局

ありがとうございます。もし変更する箇所があれば、自治会からの情報提供など追加したいと思います。次回の第2回目の会議の時に修正案ができれば、またご報告させていただければと思います。貴重なご意見ありがとうございます。

会長

特措法が施行され、どのようなことでも市が処理してくれるというモラルハザードが起こることを危惧しております。だから空家問題は、所有者ご本人に管理義務がありますという啓発を十分にしていけないといけないと考えております。

最近では他の市町村で代執行により解体する事案も出てきておりますが、安易に市に解決してくれという話が出て来るのではないかと思います。そのため、明確な基準と、しっかりとした啓発が大事だと思います。

ただ、計画や基準を公表すると、非常に多くの要求がくる可能性があります。すでに非常に多く問い合わせをいただいております。

事案によれば相続の問題などでうまくいかないこともあります。このように様々な問題がおきますので、最終的には専門家の方に相談しなければならない状況になるかもしれません。難しい問題です。

委員

私の住む地区は旧炭鉱住宅街ですので、すごく空家が多くあります。また、長屋の中心部が空家になっているなど、条件の悪い空家も多くあります。

会長

それを更地にしてすぐに活用できるような土地であれば、所有者の方も困りませんが、活用できない土地が課題となりますよね。

委員

道路に面していれば中心部でも売れています。ご高齢の方で施設に入所されている場合だと、どうしても所有者や相続人が分からなくなります。このような問題以外にもいろいろ事案があると思います。情報の把握など自治会として、できることは一生懸命していきますので、よろしくお願いします。

会長

自治会との連携が本当に必要となってきますね。そのような情報は活用させていただきたいですね。

委員

私もよく相談を受けますが、市は基本的に介入できない。被っている被害の相談に乗ることはできますが、やはり所有者が解決すべき事ですよと伝えていきます。

会長

また火災や残材を放置したり、建物を壊した後を放置する問題があります。そのような事案は直接的な被害はありませんが、今後、シロアリなどの様々な問題の懸念があります。やはり、特措法ができたことにより市が処理できると思われるのではないかと心配されます。

委員

よろしいですか。今の点に関してですが、恐らくこの法律、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行される前は、建物が崩壊した時は、やはりこの建物の所有者、多くは相続人がはっきりしており遠方にいる場合や、登記もそのままで亡くなった方の名義で調査することで相続人を確定し、民法に基づき所有者等の責任ということになり、そちらだけにしか言えなかったのが、このように特措法ができたことにより、特定空家に該当しているのに、市が何もしなかったという話になると、それが倒壊して、被害を与えた場合には、市が何もしていない、こういう法律ができたのに措置してないということで、恐らく市の方に国家賠償という問題が出て来ることはまず間違いないでしょう。結局損害を受けた方は、これからの世の中、誰かに文句を言えないかと考えると思います。恐らく第一義的には所有者ですが、所有者の人でも家を壊す費用がないからこのような事態になったんだ。所有者には費用がない。では、どこが対象になるのかと考えると、依頼を受けた弁護士からすると、中間市を訴えましょうということになりますので、この特定空家というか老朽化した建物を、先程言われましたが、危険性を訴えていたのに市は何も対応しなかったことで、実際に損害が生じた時には、やはり中間市の責任が生じてくる可能性もあるということは、今後、気を付けなければいけないと思います。

会長

そのような場合に対応するような保険があるのか、ないのか。そういう対策も考えていかなければなりませんね。

事務局

また調査して、今会長が言われるように保険というものがあるのか、私達も先ほどお話ししたように、今回この特措法ができて代執行まで行くということを謳っているものですから、住民の皆さんはすぐに、代執行まで行くと思っている方もおられますが、今回の対策計画の中身は12条の保全という所をまず謳っております。保全での指導をすることで、今現在、結構解決をしておりますので、そういうことを踏まえてなるべく本人に解決を自発的にやってもらう所で、どうしてもという時に、特定空家を審査して、そして皆様に相談しながらやっていければと思っています。

委員

よろしいですか。何にしる所有者、相続人を特定するというのが第一です。全ての空家対策の取っ掛かりになると思うのですが、今自治体と司法書士会で連携して一斉調査などを行っていますので、もし、そういうことで一斉に空家の所有者調査と、相続人調査を行えたら進むのかなと。まず、所有者を特定するところから早急に行っていただければと思います。隣り合う空家などで、1軒だったら価値がないけど2軒繋がると価値が出る土地なども多少あると思いますので、そういうものが1軒、2軒繋がって、所有者が繋がり、売却を同時に考えると売却につながり利益が出るなど。そういうことも、あるかもしれないので、一斉に調査するというのは悪いことではないと思いますので、ぜひご検討お願いします。

会長

まずそれが最初ですよ。誰が所有しているかはっきりさせて、それに対してしっかりと対応することが大事ですね。

事務局

今の件につきましても計画の中に謳っていますが、その空家の所有者を調べて、換価価値のない土地で、どうしても残ってしまう空家については隣の人に買ってもらうなど、そのようなことも、実際に行っております。これまでに何件か買ってもらっている事案もございますので、そういうところも踏まえて、当然、所有者を確定していくことが一番大事だと思いますので、そこら辺もまたご指導いただきながら行ってきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

委員

念のため、この場で確認を。長屋の件についてですが、長屋は今回特措法の対象になっていませんよね。

事務局

なっておりません。

委員

今回特措法の対象外ということですね。

事務局

はい。

委員

全くの空家も対象外ですか。一人でも住んでたらということですか。

事務局

全部が空家になれば対象となります。

会長

特措法の長屋の定義は、共同住宅では法の対象にならないということですか。それとも旧炭鉱住宅の跡地を払い下げた、それぞれ土地・建物の所有者が違うけど隣同士の壁が繋がっている家も対象外ということですか。

委員

一応、家を建てる時、角の家が残ったとしたら、長屋は太さ 10cm の柱を半分ずつに分けて建っていますので、どうしてもそこは削られないから、中心より瓦 1 枚分残して解体しています。その代わり境界線の時は半分までブロックが付きます。自分の土地の境界を指示するために。

市長

中間市は炭鉱のまち、やはり旧炭鉱住宅の長屋がある訳で、長屋の定義っていうのは、私どものイメージとすれば炭鉱の長屋のイメージがあります。炭鉱が潰れた後、それぞれ払い下げて、建物が連なったようなそれを言うのか、それともアパートなどの共同住宅を言うのかどちらでしょうか。

事務局長

構造上、共有してある建物は共同住宅ということで、これは長屋の定義となりますが、切り離しができるような形であればそれは一戸建てとみなしていいと思います。通常、一棟の建物の中でいくつかに分かれていたら、柱などが共有してありますよね。これはもう共同住宅ですので、今おっしゃった中に一世帯でも住まれていたら、ここで壊す訳にはいかない訳ですよ。全員居なくなったらよいのですが。さっきおっしゃったように、1 つずつきれいに切り離せるものは一戸建てと考えていいと思います。

委員

すみません。私の方からよろしいでしょうか。今調査の話が出ていると思いますが、

その先の情報のデータベース化、資料 2 の 12 ページの (3) のところですね。情報のデータベース化で①から⑥まで書かれていますが、もう少しどういったものになるか、具体化した物がございましたらご説明いただければと。

事務局

はい。12 ページの (3) のデータベース化につきましては、空家調査による取得情報を整備したものを、今回、データベース化しますが。当市におきましても、先程、ご説明いたしましたように平成 26 年度に空家調査を行っており、その結果をデータベース化しております。データについては、空家の調査結果を市販の住宅用のゼンリンの地図がありますよね、あれにピンポイントで空家のところを示している部分と、それと空家情報の一覧を excel 化したものを 1 つにまとめたものを、CD-ROM に収めております。これをデータベース化しております。その内容をもしよろしければ、今説明しても皆さんピンとこない部分が当然あるかと思われまので、次の第 2 回の会議に今うちにあります、データベース化の一部を皆さんにご紹介させていただいて、中身をこういうものだということでご紹介させていただければと思います。それでよろしいですか。ありがとうございます。

会長

次回見ていただくようにお願いします。

事務局

はい。次回ご説明させていただきます。よろしくお願いします。

委員

対策計画案の 10 ページ、4 つの対策の基本方針の柱がありますが、このうちの 2 番の利活用の推進についてなのですが、空家をどう管理したり処分したりするかどうかとは、比較的一般化した対策、取り組みやすいのに比べて、利活用に関しては地域の事情であるとか、建物の個別の事情であるとか、かなり具体的な状況に応じた対応が必要となると思うんですね。その次、14 ページに利活用促進と書かれておりますが、どのような空家がどういうふうを活用し得るかという具体的なモデルですね、かつ魅力的なモデルであるかどうかというのは、非常に重要になってくると思うんですね。そういったモデル作りについて何か具体的に検討されていることがありましたら、お聞かせいただきたいなど。

事務局

説明させていただきます。当市におきましては、空き家バンク制度を実施しておりま

すが、現在の所有者、相続人の多くの方は、売却を希望されてます。今後は空き家バンク制度に登録する方々の意向も伺い、計画で示しているように色々な活用方法について考えていきたいと考えております。地域の方々から、今現在、地域の集まりの場などそういった活用をさせていただきたいとか、社会福祉協議会からも既に福祉に活用した施設として空家一軒家を活用させていただきたい等。具体的な中身については、我々もどういったものが見合うものになるのか、どういった形で提供できるのかという所もありますが、所有者の意向を伺いながらこれから検討していきます。委員から今ご質問いただきまして、大学の生徒さん達の発想等、若い方の意見もいただきながら、色々なモデルを考えていければと思います。今後、また関係団体、関係機関の方々、委員の皆様方に意見を伺いながら、色々形での活用法を考えていきたいと思っております。どうぞご協力よろしく申し上げます。以上です。

会長

当市は小学校区が 6 校区ございます。その 6 校区にまちづくり協会を立ち上げていただいて、それぞれの校区を単位として事務所、学校の空き教室などに新しく活動拠点を建て、その校区単位で色々なことを行っていただき、それに対して市も支援させていただくという形で、今年度中に 6 校区全てにまちづくり協会というのが立ち上がる訳でございます。各まちづくり協会、お互い知恵を出してください、それぞれ独自の色々な活用をしてくださいというのを、現在お願いしている状態です。まずは、国から現在言われております、地方創生と同じようなことを私も地域の方に投げかけて、独創的な色々なことをやってくださいと。その中で、シルバーカフェとか、子供の貧困対策の食堂等々を開いたりとか、寺子屋を作ろうなど、色々な地域の皆様方の活動が、今からの時期行われるのでございます。その時に私どもが伝えさせていただいているのは、地域にある空家等をそういう施設に利用していただくといいのではないですかといった話をしております。だから委員には地域住民代表もおられませんが、そういうような空家等を利用しながら、地域の活性化に繋げていこうという思いは皆さん持っておりますので、そういうことを今からやっていけるのではないかなと思っております。

事務局

今会長がおっしゃったとおり、先程説明させていただいたように、福祉から、うちの社会福祉協議会というのがハピネスにありまして、どうしてもその施設で何かをやるにしてもなかなか行きづらいということを福祉の方などがいらっしゃるということも、お聞きしておりましたので、そういう活用であったり、先程会長も言われましたように、自治会方から喫茶ルームのようなものをおこないたいとかいう話も出ておりますので、今後、空き家バンクを立ち上げていますので、そのバンクの登録に

来た時にどういう活用をしたいのかということも皆さんに聞いていきながら、そういう活用はしていただきたい。バンクを始めた最初の頃は中底井野にある、大きな400坪の土地で、家も明治くらいのいい家があったのですが、売却できました。最初は所有者の方がいないから「市に何か使ってくれ。」ということと言われ、「いやいやもらえませんか」という話で。それは物件として売れています。今リフォームをされているという形になっています。様々な活用法を最初に私たちも分かっていたら、また色々な手段が取れたのですが、そこまでの知識はありませんでした。

会長

地域の方が色々役立ててくださいと話しています。解体した後の土地を、地域の駐車場にする等色々な活用面がありますので。跡地は市に貸してくださいとか、所有者にも何か条件を付けてそれなりのことをしてあげてもいいのではないかなと思います。あとは地域で何か活用していただく。そうすることで草も生えなくなりますし、そのような話もしているのですよ。地域で市が借り上げてくださいますとかではなく、地域で利用して、駐車場を運営してもらってもいいですよと、そのような話もしていますので、今後本当にやっていけたらと思います。売れる家はどなたかに買ってもらえれば。売ることが難しい家に対して、智慧を出しながら行っていけばいいのではないかなと思います。

事務局長

まさに会長が言われた事業を、今度のまち・ひと・しごとの総合計画の中で、コミュニティビジネスという項目で上げております。そういう全ての地域の中でお金が回るような話です。ですから、うまくいけばそういった交付金等も加わるような話になるかもしれません。検討してまいります。

委員

コミュニティ会議は、自治会では3回くらい話し合っています。現在子供食堂をされている方とか、NPOでされている方など色々な方が集まって3回協議しています。

会長

時間も迫ってきております。お忙しい先生ばかりでございます。本日結論を出すということではございませんので、一旦終わらせていただいて、もう少し煮詰めていきたく

いと思っております。本日は本当に貴重な意見をいただきました。どうぞ今後とも、お力添えよろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

事務局

最後に今後のスケジュールについてご説明させていただきます。

資料1の6ページ今後のスケジュールをご覧ください。第2回協議会を1月上旬に開催し、中間市空家等対策計画（案）及び中間市特定空家等の判断の参考となる基準（案）のご承認を頂き、1月下旬から2月下旬に掛けてパブリックコメントを実施し、3月下旬に第3回協議会を開催し、パブリックコメントの結果をご報告したいと考えております。

以上が今後のスケジュールでございますので、皆さん忙しいかと思えますけど、早めに日程を合わささせていただいて、今日出た意見で変更できる分とご紹介できる分を第2回目でご紹介させていただいた中でご承認をいただければと思っておりますので、ご協力よろしくお願い致します。

会長

本日はどうもありがとうございました。