

## 会議議事録

1. 会議名 平成 28 年度第 2 回中間市空家等対策協議会
2. 開催日時 平成 29 年 1 月 18 日(水曜日)11 時 00 分から 12 時 00 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 6 名

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 1 名

中間市長	松下 俊男
------	-------

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) 議題
  - ①中間市空家等対策計画(案)及び中間市特定空家等の判断基準(案)の修正(案)について
- (3) その他
  - ・今後のスケジュールについて
  - ・中間市空家等対策計画(案)パブリックコメント【1月24日～2月22日】
- (4) 閉会

## ■議事録

### 事務局

おはようございます。事務局の住宅都市交通対策課佐伯でございます。本年もどうぞよろしくお願い致します。定刻より早いですが皆さん揃いましたので、ただいまから「平成28年度第2回中間市空家等対策協議会」を開催させていただきます。開催にあたり、本協議会の会長でございます松下市長が公務の都合により出席できなくなりましたことから、中間市空家等対策協議会設置規則第5条第2項により議長がやむを得ない事情により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。このことから、前回の会議におきまして議長の指名をさせていただいておりましたとおり、西日本工業大学、准教授 三笠先生に本日の議長代理をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願い致します。

それでは、お手元の資料をご確認ください。

今回の資料につきましては、式次第、委員名簿、座席表、資料1、資料2、資料3に分かれております。また、資料につきましては、ページ下、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致します。資料の不足されている方はおられませんか。

おられないようでしたら、議事に入らせていただきます。発言される際は、お手元のマイクのボタンを押して、ランプが点灯してから発言してください。発言が終わりましたらボタンをもう一度押していただくとランプが消え、マイクが切れます。

それでは、三笠先生、今後の進行をよろしくお願い致します。

### 議長

それでは、議長代理として進行を務めさせていただきます。早速ではございますが、式次第に沿って議事を進めて参ります。

まず、式次第の2番目、議題(1)の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、事務局から説明をお願いします。

### 事務局

座ってご説明させていただきます。それでは、資料1の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)についてをご覧ください。

前回10月31日に開催いたしました第1回目の会議におきまして中間市空

家等対策計画(案)と中間市特定空家等の判断の参考となる基準(案)について、ご提示をさせていただき、委員の皆様から専門的知見からのご意見、市民代表からのご意見、さまざまな視点から貴重なご意見いただきました。

本日の第2回会議におきましては、第1回目に委員の皆様からいただいたご意見を踏まえた中間市空家等対策計画(案)についての修正案をご提示させていただきます。

まず、1番目の法律専門家からのご意見といたしましては、空家等対策の推進に関する特別措置法が施行され特定空家が倒壊して隣家に被害が生じた場合に、一義的には所有者・相続人の責任となるが、市が何も対処していなければ、市の責任が生じ国家賠償の問題となる可能性もあるというご意見、所有者・相続人を特定することが必要であるため、市と司法書士会が連携して空家の所有者・相続人調査が出来ないかというご意見、また、長屋は特別措置法の対象外になるのかというご意見をいただいた中で、国家賠償の問題等は協議委員の皆さまの意見を聞きながら対処していきたいと考えております。また、賠償時の保険等については現在、中間市としては、各部署で必要に応じて保険等に加入している状況がありますが、今回のケースについては、現時点では対象となる保険等がございませんでした。

2番目の各方面の専門家からのご意見といたしましては、利活用の促進に関して、地域の事情や建物の個別の事情等、具体的な状況に応じた対応が必要となるが、その検討をしているのかというご意見、また、空家情報のデータベース化について、具体化した物を説明して欲しいというご意見をいただいた中で、空家情報のデータベース化については、本日の会議で説明することとなっておりますので、後ほど、パワーポイントで詳しくご説明いたします。

3番目の市民代表からのご意見といたしましては、実態調査につきましては、おおむね5年毎に実施するとなっておりますが、実態把握するためには、短いスパンで調査が必要ではないかというご意見。また、調査につきましては、自治会として積極的に協力していきたいというご意見をいただきました。

これにつきましては、こちらの資料2の中間市空家等対策計画(案)の12ページをご覧ください。上段の5の空家等の調査の(1)の空家等の調査の部分に赤字で示しておりますが、「自治会の情報」を追加しております。

また、今回、皆様からのご意見以外で事務局が福岡県に対策計画(案)の確認をしていただいたところ、計画の中で一部修正がございましたので、ご説明いたします。15ページをご覧ください。

上段の（３）の補助金の活用促進につきましては、国の補助金を活用し、実施しているところでございますが、平成３０年度から国の補助金については、市町村が作成される空家等対策計画において補助金の活用についての記載がなければ、補助対象とはならないことを確認いたしました。当市におきましては、平成２９年度以降も空家等に関する新しい補助金制度の計画を予定しておりますことから、具体的な名称を明記することで、その都度、この計画を改正しなければならないことから、赤字で示しておりますが「中間市補助金」と名称をかえ修正させていただきました。

このように委員の皆さまには、それぞれの立場の中で、さまざまなご意見をいただきましたので、今回、貴重なご意見を基に中間市空家等対策計画の修正案をご提示させていただきます。

続きまして、こちらの資料３の中間市特定空家等の判断の参考となる基準（案）につきましてご説明いたします。前回の協議会でご説明させていただきましたが、福岡県の空家対策連絡協議会で作成された特定空家等の判断の参考となる基準を当市の基準としていきたいという、お話をさせていただいた中で、特に特定空家等の判断、及び措置につきましては、建物の損傷度合いに応じて点数評価を行います。

評価判定につきましては、当市の都市整備課が行い、その評価に対して、北九州県土整備事務所から助言をいただくこととしております。

それでは、最後になりますが、空家等情報のデータベース化につきまして、担当よりパワーポイントを使用して詳しくご説明させます。

<データベース化についての説明をおこなった>

事務局

ありがとうございます。以上が前回委員の皆さまからいただいた、ご意見、その後の修正案及び空き家情報データベース化の説明とさせていただきます。以上でございます。

議長

ただいま事務局から説明のありました中間市空家等対策計画（案）と中間市特定空家等の判断の参考となる基準（案）の修正案につきまして、ご意見等ごさい

ますでしょうか。

具体的な修正箇所は、対策計画案の2点のみで、基準案の方は前回の提示した案そのままということですが、いかがでしょうか。

委員

すみません確認なのですが、長屋はどのように対応していきますか。

事務局

長屋については、全てが空家にならないと、というところで前回説明させていただきましたが、市としては、状態が悪ければ特措法に基づくのではなく、保全や管理について指導していきます。特措法では長屋の一部が空家となっても対象とはならないため、建築基準法での対応を特定行政庁に協力を求め、個別に指導をおこなっていく事を考えております。

委員

わかりました。

<異議なし>

議長

その他いかがでしょうか。

特にご意見等ございませんでしたら、本日、ご提案いただきました修正案にご承認いただけますでしょうか。皆さん、よろしいでしょうか。

ありがとうございます。ご承認をいただきました。今後の説明ということですが、併せてご紹介いただきました空家情報のデータベース化の説明等々について、何かご質問等ありましたらお願いします。

不良度測定調査の中で、売れる・貸せる物件と廃屋というのを分類されていたようですが、基準はどのようになっているのですか。

事務局

不良度測定基準表を用いて調査を実施したことをご説明させていただきましたが、個人情報の関係もございましたので、今回資料はお配りしていませんが、この表の一番下に有効活用の可能性欄というのを設けました。これは平成27年度から空き家バンク制度の実施を予定していたことからでございます。この不良度調査は宅地建物取引業協会さんにおこなっていただきました。基準といったものは特段ございませんが、不動産を見る目としては間違いのない専門的

な方でございますので、建物として価値があるのかというところ、見てもらうために、この判定表を付け加えさせていただいております。件数といたしましては売れる物件、貸せる物件、建物の価値としては難しい物件、古屋付土地として売却可能ではないかなどを評価いただき、それぞれの件数出させていただいております。

#### 事務局

今、画面が出ています。係長が説明したのは、これが本来の基準になります。今回こちらが付け加えたのはこの部分です。この部分で、専門家からは外観目視で見ていただいて、売れる物件、貸せる物件の形で判定していただいた数値です。

#### 事務局

すみません、それと表の上部の不良度測定基準にて調査についてですが、これは全ての点数が外観目視での採点になるので、基礎部分を見るのに大変苦労したとの意見が多くございました。やはり点数を入れるのは難しいということで空欄もございましたので、今回計画が作成され、状態の悪いものについては特定空家と認定する前には、改めて評価をし直す必要があるのではないかと考えております。

#### 議長

ありがとうございました。

老朽度以外にも使えるかという質的な判断は、非常に重要だと思っておりますので、結構なことだと思っております。

その他、何かございませんでしょうか。

特にございませんでしたら、今後につきまして事務局の方から説明をさせます。

#### 事務局

ただいま、ご承認をいただきました。中間市空家等対策計画（案）につきましては、今後、公表に向けまして、本日、委員の皆さまから承認をいただきました後に、市民意見提出手続き、パブリックコメントを1月24日から2月22日までの1カ月間実施致したいと考えております。そしてパブリックコメントにていただきました意見を精査し、計画案に取り入れまして、再度委員の皆さまにご審議を賜りたいと考えております。本来でございましたら、予定しておりましたとおり、3月に第3回会議を開催し、ご審議を賜るところではございますが、年度末ということもあり、本日、委員のみなさまのご了承がいただけましたら、第

3回会議は、書面にて開催をさせていただきたいと考えております。皆様のご協力をどうぞよろしくお願い致します。以上でございます。

議 長

ただいま事務局から説明がありましように、パブリックコメント1月24日から2月22日の1か月間実施することとし、また、次回の会議につきましては、事務局の提案どおり書面にて開催することよろしいでしょうか。

< 異 議 な し >

ありがとうございます。それでは、そのように進めさせていただきます。続いて、式次第の4、その他、今後のスケジュールについて事務局から説明をお願いします。

事務局

今後のスケジュールにつきましては、次回の第3回協議会は、中間市空家等対策計画及び中間市特定空家の判断の参考となる基準の承認を賜りたく開催をさせていただきます。開催につきましては、3月末に書面にて開催させていただきます。以上でございます。

議 長

会議スケジュールに関しまして、ご質問等はございませんでしょうか。

それでは、本日の会議の議題はすべてが終了いたしました。委員の皆様、お疲れ様でした。