令和6年度 第2回 大牟田市空き地及び空家等対策審議会 議事録

開催日時：令和6年11月11日(月) 9時00分～10時12分

開催場所：北別館4階 第1会議室

出席者：大牟田市空き地及び空家等対策審議会委員 計9名、事務局 5名

傍聴者：報道関係者 0名、一般傍聴者 1名

○議会次第

1. 開会

2. 挨拶

3. 議題 「第3次空き地及び空家等対策計画(案)の策定について」

事務局より議題について説明

(委員)

11ページについて。雑草や立竹木の相談件数というのは、隣人からの苦情相談ということですか？

(事務局)

そのとおりです。道沿いにある空き地や空き家の草や木が道路にはみ出て通りにくいですとか、隣近所の空き地や空き家の雑草や木のひどい繁茂で自宅が影響を受けていますとか、あるいは、害虫がたくさんいるとか、野生動物がすみついて困っているなどの相談です。

(委員)

15ページについて。表で見ると空き家の少ない校区は上内・大正・玉川ですが、何か取り組んだから空き家が少ないのではなく、総世帯数が少ないので空き家も少ないように見受けられます。世帯数に対する割合が平原校区は8.62%と結構高い数字だけれども、空き家の実数とリンクしているわけではないなど、そう思うところが一点。これだけいい資料を揃えていただいているので、考察部分にそこまで盛り込んでもらえたらなと考えるところでした。

(事務局)

空き家件数と住宅戸数の割合などではないので、意見を踏まえた掲載をしたいと思います。

(委員)

特定空き地や準特定空き地の数は把握できているのでしょうか？

(事務局)

11ページの下グラフにある指導件数がそのまま準特定の数になります。令和5年でいうと376件です。

上のグラフは全ての苦情件数を示しています。令和5年に730件ほどの相談が寄せられ、全て現地確認を行った結果、実際に条例に基づいた準特定空き地として指導をしたものが下のグラフの376件ということです。残り

は条例で指導できない軽微な状況のもの、あるいは公有地であったりします。

(委員)

苦情が寄せられたものから、現地確認で判断されているのですね。国土交通省が今後空き地の管理や利活用に力を入れていくと思いますので、なるべく今の内に実態をとらえていた方がいいのかなと思った次第です。

(委員)

空き地については、空き家のような実態調査を積極的に行うところまでいっていないということでしょうか。

(事務局)

はい。

(委員)

「粘り強い対面による指導、啓発等」により、解決率が上がっていると記載がありますが、実際に、どのような流れで指導を行われたのかお聞かせください。

(事務局)

所有者もしくはその相続関係者が市内におられる場合、直接お会いして面と向かって話をさせていただくことを基本にしています。(除草などを依頼する)業者の都合もございましょうから、40日から45日程度、相談を受けておおむね2か月程度は様子を見させていただきます。それで改善が見られない場合は、再度お会いしに行きます。

市外の場合は直接お会いできないので、文書により指導します。こちらも40日から45日程度の期限を設け、対応されない場合は、再び指導文書を出すことを継続する形になります。

(委員)

所有者が亡くなっている場合もあるでしょう？

(事務局)

まずは課税台帳に当たり、相続人代表者や実際に納税されている方を調べることから始めます。「何で自分だけなのか、相続関係者全員に言ってくれ」と言われるような場合には、相続関係者を調べ皆さんに通知させていただくようにしています。

(委員)

10ページの説明の中で、新規相談件数は80件前後だが別に累積件数もあるとのことでした。その数字はおわかりでしょうか。

(事務局)

解体届が出ているものを除外して、台帳として残っているのは直近で調べたときは300件ほどでした。ただ、全部を追えていないのでその中に解体済み物件や対応済みの物件も残っている可能性もあります。

(委員)

21ページ(2)の8行目や、次のページでも「立地条件等により流通が困難な物件」と記載があります。そのような物件が非常に増えて地域の困りごとになったり、防犯・防災のネック部分になったりしていると、不動産の専門家として捉えております。しかし立地条件と書いてあるだけではなかなか、実際に何が問題でそうなるのか伝わらないと思いますので具体的に書いていただきたい。

前回は申し上げた^{きょうあい}狭隘道路や、水道管の老朽化で建て替えが不可能である問題。100メートル200メートルの道路を自費で工事しなければ建て替えができないなど基本的インフラ整備部分のことをぜひ掲載していただ

ればと思います。

(事務局)

もう少し具体的なところを記載したいと思います。

(委員)

方針の立て方について質問です。23 ページに三つの基本方針がありますが、以降の施策に反映していないようで、この基本方針は必要なのだろうかと感じるところがあります。どのように施策になっているのか関連を示した方が良いのではないかと、意見として申し上げます。

(事務局)

基本方針は前回からの継続という面もありますが、関連性について検討したいと思います。

(委員)

26 ページから主な取組に関連したパンフレットや写真などの資料が入っていますが、各項目と資料について説明が一言でもないとわかりにくいなど。特に新規の事業に関しては項目のみで、内容をもう少し説明するものがあった方がいいんじゃないかと思います。

(事務局)

新規事業についてはまだ具体的ではないからというところもありますが、内容を説明できるよう工夫したいと思います。

(委員)

主な取組に「検討」という言葉が入っているものは、検討中ではなく「これから検討しますよ」という段階でしょうか。

(事務局)

はい。例えば空家等活用促進区域についてはおそらく中心市街地になるのかなと思いますが、まだ具体的に話も進んでおらず、この5年の計画期間の中で検討をしていきたいというところ です。

(委員)

28 ページに情報発信とあるが外に向けどのような発信をするのか。空き家や空き地の所有者と探している人をどんどん登録して連携できないか。例えば外国の方にも発信してみるのはどうだろうか。

(事務局)

所有者・活用希望者に向けて SNS の発信などしていければと思っています。

(委員)

防犯の関係で、特定空き地や特定空家等については、野生生物のすみつき・倒壊の危険性があり、管理不全空家等や準特定空家等については、空き巣などの犯罪・非行少年のたまり場・薬の栽培などの問題で、警察も関係性がある。あと、影響が少ない空き家については、災害があったとき、避難呼びかけの必要がない空き家情報をいただいているところです。31 ページ施策7については治安の観点からも、管理不全空家等や所有者不明の空き地空き家等への対応検討という部分は今後ともよろしくお願ひしたいと思います。

(委員)

28 ページについて、空家等活用促進区域を市が定める方向で現実的に動いているのでしょうか。

(事務局)

議論はこれからです。事務局内では指定のメリットがあまりないかもしれないという意見もありつつ、まちなか活性化推進室との協議など検討を進めていきたいと思っています。

(委員)

利活用は重点施策になっているのでしっかり検討いただけたらと思います。

(委員)

それから33ページ施策10について。先程もインフラ整備等が原因で利活用等が進まないと申し上げましたが、道路の土木管理課や水道の企業局と連携をするような具体的な記載があればと思います。

(事務局)

協議もこれからになりますので、今後検討したいと思います。

(委員)

実態調査をされていると思うが、このような家だったら借りたいという人がいても水回りが悪い。そのような改修の場合に補助金など出してもらえないか。

(事務局)

28ページの空家等のリフォーム補助創設に際し、御意見を基に制度組立をしていきたいと思っています。

(委員)

管理不全空家の基準については県と調整中とのことですが？

(事務局)

2月の審議会でも基準を諮れたらと、準備を進めているところです。

(委員)

助言・指導、勧告後に税務課へ報告というフロー図について、来年度からスタートする流れでしょうか。

(事務局)

そのように進めているところですが、指導を重ねた後の勧告なので、実際にはここから1、2年先のことになるかと。

(委員)

住宅用地特例の除外は、年度途中からなるものでしょうか。第四期から金額が上がる、など。

(事務局)

固定資産税の課税の基準日は1月1日となっています。基準日現在で勧告をしている物件が次年度で特例除外になりますので、年度途中で金額が上がることはありません。

(委員)

38, 39ページにフロー図が2点ありますが、両方それぞれを使うのでしょうか？

(事務局)

管理不全空家と準特定空家の別の図が5ページにありますが、現在の取扱と照らし合わせた場合、黄色で示しているような物件があります。建物に異常はなくても立木に問題があるものは、準特定空家等として、今後も指導していくと考えています。

(委員)

措置という言葉が出てきますが、行政に関わったことのある人はすぐに法律に基づく行為だとわかると思いますが、取組など誰が読んでもわかりやすいように、なにか表現というか追記があればいいかと思いました。

4. 閉会