

平成28年度 第2回大牟田市空家等対策協議会 議事摘録

開催日時： 平成28年9月2日（金）
午前9時30分から午前11時まで

開催場所： 企業局3階 講習室

出席者： 大牟田市空家等対策協議会会長及び委員計9人、
事務局6名

■会議次第

1. 開 会

2. 課長挨拶

3. 議 題

(1) (仮称) 大牟田市空家等対策計画（素案）について 資料1

4. 閉 会

■配布資料

- ・会議次第
- ・委員名簿
- ・配席表
- ・資料1 (仮称) 大牟田市空家等対策計画（素案）について

■議事内容

1. 開 会

2. 課長挨拶

建築指導課長、自席にて挨拶

3. 議 題

(1) (仮称) 大牟田市空家等対策計画(素案)について(資料1)

① 基本目標について

〈ご意見なし〉

② 基本方針について

【委員】基本方針の②「自助・共助・公助の役割分担」とありますが、これは並列なのか。自助(自己責任)の方が割合的に多くなるのではないかと思う。自助のほうをもっと強くするというような表現はどうでしょうか。

【事務局】空き家は個人の財産ですから、原則的には所有者に所有者意識を持ってもらうのが第一原則でございます。表現では同列になっていますが、地域、行政と、それぞれの役割分担におきまして、この空家等対策を進めていきたいと考えております。

【委員】ひとり住まいの方が、何も手立てをしていないまま入院・入所された場合、空き家同然になる。そこを行政ではどのように調べていくのか。

【事務局】突然、入院・入所されて空き家になってしまうものについて、行政ではなかなか把握することができません。先ほどの「②自助・共助・公助」のなかで、役割分担として、どうにか地域の方からの情報提供や、家を空けるための準備だとか、また、空き家の管理システムを構築して、空き家の見守りだとか草刈だとか、そういった方面を普及させ、市民の方に周知し、そして活用していただくということで、適正に管理されず、放置されるというものを無くしていこうという考えで進めて行こうと考えています。

【委員】1人住まいの方が、入院・入所することになった場合、その家をどのように活用されますかということを知っていただければと思う。アンケート調査などされるときに、そういった項目などを入れてもらいたい。

【事務局】住んである所の一軒一軒についてのアンケート調査は予定しておりません。ただ市民向けに、これから空き家になるかもしれないという方に対して、広く相談窓口などを開きながら、所有者の方に周知していこうという考えです。

【委員】②のところで、所有者は所有者の立場で、地域は地域の立場でいろんな対策があると思います。ここは並列ではなくて、「自助・共助・公助それぞれの役割分担」というような言葉の方がよろしいのではないかと思います。

【事務局】確かにそれぞれについてのできることの種類が違いますので、「それぞれの」ということで書き加えて、そういった視点での基本方針としたいと思います。

③ 対象とする地区について

【事務局】空家等対策計画の対象とする地区については、県内でも例えば市街化区域に限る

とか、もっと人が住む小さいエリアに限って先行して進めるというところもあります。今回私たちが提案したいのは「大牟田市全域」を対象とする、ということでございます。

【委員】ある程度、モデル地区を作って、そちらの方で先行してある程度の対策を決めていくというような形の方がいいのではないかと思います。

【事務局】持ち帰って検討いたしますけれども、空き家は全域に散らばっておりまして、本市においては、例えば「今は田隈地区をやっていますので駿馬地区は少し待ってください」というわけにはいかないという事情もございます。ただモデル地区の考えにつきましては、例えば大きな団地が空き家になった場合など、団地全部としてどうやって再生していこうというようなモデル地区の選定について、今後検討していこうかなと思っています。

【委員】この空き家問題というのは多種多様な要因を含んでいると思います。それを一律にして果たしてできるのかというのが私の懸念でして、ある意味での焦点を絞ったところでやっていないと厳しいのではないかなという意見です。

【委員】市街化区域内だけになるのではないかと心配していたので「全域」ということでよかったと思う。実際に不動産をやっていて、相談を受けるのは調整区域が多い。建て直しがきかない、売却してもどうしようもない、だからこのまま放っておこうという話を聞く。ゆくゆく条例などを作っていくわけですから、区域としてはなかなかやりにくいと思います。大牟田市全体でやるべきことであると私は思います。

地域として特に空き家が多いのはどこの地区だという情報はありますか。

【委員】居住支援協議会の方で平成26年に調査したものについては、ぼんやりとしか覚えていないのですが、やはり住民の方が多い区域は必然的に多く、比例しているような印象です。

④ 対象とする空家等の種類について

【委員】住んでおられるが、ほとんど特定空家に近い状態というものが結構あり、そういったものも対応しないといけないのかなと思います。そういうことも含めて検討していただきたいと思います。

【会長】その辺は庁内の連携ということであってありますので、情報を対応する課に流していただいて、その対策も一緒に考えていただけたらと思います。

空家等というのは1年以上居住していないということですかね。

【事務局】長期間にわたって1つのベースとして、概ね1年間ということで国の方も考えを示しております。

【事務局】「年間を通して使用していないことが常態であるもの」です。居住とは限らず、事務所等や店舗等も使用していないことが常態であることです。実際運用していけば、「使っています」とか「指導されるのなら使います・住みます」と言われるということもあるようなので、気をつけてやっていこうと思います。

⑤ 計画期間について

【会長】総合プランの方は平成31年までということで1年の違いがありますが、ここは何か考えられているのですか。

【事務局】プランとの整合を図るために1年間の猶予をいただいた、というふうに見ていただければと思います。出来上がったプランを見ながら、この空家等対策計画も1年間の猶予期間で見直すというふうに考えています。

⑥ 具体的な取り組みについて

〈ご意見なし〉

⑦ 分類毎の視点と優先的に取り組む事項について

1. 空家化の予防

【委員】まず、「住まいに関する相談窓口」というのは具体的にどういう組織を考えてあるのか聞きたい。

2点目は、視点5はあまり重点ではないとなっていましたけれど、これは広報おおむたに載っていたものでしょうか。

【事務局】どのような窓口にしようかというのは検討を進めていきたいと思います。無料法律相談や無料空家相談をやっておりますけれども、相談者が多いと聞きます。そこで、どの部署に窓口を設置するのか、常設なのか、また市民生活課が法律相談などをやっていますが、そういったところに集約させるのか、居住支援協議会との連携をどうしていくのかというのは今後協議していきたいと思っております。

2点目は、広報おおむたに載っております、多世帯同居を応援しますということです。

【委員】相談会について、居住支援協議会に前期まで入っていたので、相談を受けたりしたこともあります。相談者の方がもっと具体的にという話をされます。相談を受けている側の立場として、難しいところがあり、最後は若干ぼやかして欲求不満のような感じで帰られることもある。本当はできるところまでやってあげられればいいが、それがなかなか難しいので、行政だと余計難しいのではないかなと思う。そういったところを具体的に取り組みができるようなスタイルになるといいかなという希望です。

【会長】おそらく庁内に相談窓口を設けられると思うのですが、職員さんの意識や知識も必要になってくると思います。相談を受けて、他のところにたらいまわしにならないようにスタイルの確立を是非お願いしたいと思います。

8月13日に居住支援協議会で空家相談をしています。内容を話していただけますか。

【委員】ここ2、3年、居住支援協議会で空家の所有者の方を対象に相談会をしています。今回は具体的にどうしようということで相談に来てある方が多かったです。昨年度はどちらかというと、具体的に手放したい、売却、処分したいという方が多かったです。年間を通して多いのは、お金はかけたくないが手放したいという相談という印象です。

【事務局】ニーズはかなりあると思いますので、検討していただきたいと思います。

【会長】視点1の取り組み例に「小学校と連携したイベント」とあって、「小学校」と特定されているのですが、これは今何かされているというのはあるのですか。

【事務局】「小学校と連携したイベント」というのはこれからなのですが、次世代への周知ということです。例えば企業局が下水道週間として標語や、絵画コンクールをやっています。家庭の団欒の中で子供たちから空き家に関する話が出て、親としては子供から言われると受け止めてしまうということもありますので、そういったことで次世代の方々にもアプローチしていこうということです。アプローチのひとつの例として書いてみました。

【委員】高齢者の方でひとりで居られて、体力や判断能力があまりなく、動きたくても動けないという状態の方が多く、自分で相談窓口に来られる方というのは、意識が高くて体力もある方。そうなってくるとなかなか市役所に来られる方は限られてくる。そういったことを考えると、民生委員の方や高齢者の担当の方などと連携して、こっちの方からアプローチしていく方法もあるのではないのでしょうか。

【事務局】ワーキンググループでも同じような意見が出ました。視点1の取り組み例「高齢者やその家族と接する機会のある団体」で、民生委員さんやケアマネージャーさんなどに、「今お住まいのところはどうか」「相談窓口がありますよ」ということを言ってもらったり、代わりに相談してもらったりするのはどうか、という意見も出ておりましたので検討していきたいと思います。

2. 流通・活用の促進

【委員】視点2の「中古住宅としての活用」というところが引っかかる。このような書き方だと、一般的に中古住宅というと売買のことをイメージしてしまう。内容を見ていると、どちらかというと、貸したり、空き家の活用のことだったりと思うのですが、メインで「中古住宅」と出ていると、行政の方で中古住宅の斡旋をするのかなというイメージがとれる。文言を変えられないかなと思います。「空き家の利活用」としたら全部同じになってしまう。

【会長】検討ということではよろしいでしょうか。

3. 管理不全な空家の防止と解消

【委員】視点4の中の「公売」とありますが、公売で除却というのはどういうことか。

【事務局】現在、宗像市さんで、積極的に滞納物件の差し押さえをして、公売でオーナーさんが変わることによって、除却を促すということで取り組みをされています。そういったことも取り組み例としてあげて、多様な支援制度を検討していきますということで考えています。

【委員】困ってある方からよく「市に寄付したい」とよく相談を受けます。なかなか難しいところはあると思いますが、所有者が変わるという意味では、寄付を受け付けるということを積極的に考えてみられたらどうかと思います。

【会長】「寄付したい」という情報も集められて、欲しいという方もひょっとしたらいらっしゃるかもしれないので、そこを気にかけて、計画の中に盛り込んでいただけたらと思います。

4. 跡地の管理と活用

【委員】視点3の取り組み例の「未接道敷地等に対する共同建替え等の誘導策の検討」はすばらしいと思う。ものすごく相談が多いのは実は未接道地です。ここをうまくできれば、利活用になると思うのですが、一般的な不動産業者としては難しくて、何か誘導するものがあれば、教えてもらいたいし、やってもらいたいと思う。

【委員】例えば10坪のところと100坪のところでは観点が全然違うと思います。その辺のところを一連的な言い方ではなく、「未接道敷地等」に入ると思いますが、真剣に考えていけないといけない問題かなと思います。

【事務局】未接道地につきましては、これはいろんな他の市の状況も考えていけないといけなし、専門的にいえば43条の但し書きとか、他の市での運用基準の改定とか、そういったものをにらみながら進めていきたいと思っております。

それから、10坪とか100坪とか、そういった空き地の今後については真剣に考えなければいけないなと思います。我々も今、老朽危険家屋の除却に補助金を出して、壊してもらって地域の方に喜んでもらったと思っていたら、今度は草が繁茂してまた困っていますとか、また地域の方に迷惑をかけてしまうといったジレンマもありますので、今後色々な空き地の使い方や空き地の適正な管理のしかたについて、条例化も含めて制定していかないといけないかなと考えているところでございます。

5. 推進体制の確立

【委員】「推進体制の確立」ということで、これまでの視点の中で、相談窓口で様々な方と連携していくということですが、あとひとつ、地域活動の中で連携していくというような体制もあるといいと思う。例えば地域の中で、情報が集まってくるとか、ちょっとした相談窓口があればいい。地域団体を作るということは非常に難しいことかもしれないが、相談窓口とそういったところの連携は重要なのかなという意見です。

【委員】大学生の新入生が部屋を探しますよね。そんなときに、空家になって、リフォームまではなくていいという1軒の家に2人ぐらいで住ませて、家賃を安くして、地域の方も一緒に生活できるような形をとっていただきたいなと思います。そのような方たちを利用して、空家を紹介していただきたいなと思っています。

【委員】帝京大学が岬の方に来てから学科が増えましたので、昔は160人くらいだったのが、今は200から300人くらいなのですが、半分くらいが市外の方で、新入生の方が賃貸で決められるのがたぶん100は越えていると思います。勝立にあったときは、安い学生アパートがありましたが、安くても入らない。親御さんの立場で考えると、便利で学校に近くて安全なところ、ということで、大学の近くにアパートがたくさん建っていて、今度の新入生向けにも新しく建っていて、家賃もそんなに高くないので、必ず大体は埋まります。

また、一軒家を一緒に借りる、シェアハウスのようなものは法律上の問題があるので、行政として勧めるのはちょっと難しいかなと思います。

【委員】借地に建っている空家は、どういうふうにしていくのですか。土地の所有者は別で、建物の所有者もまた別にいらっしゃる場合、相談窓口からどういうふうに進めていくのですか。

【事務局】平成２３年から老朽危険家屋の除却事業をやっていますが、そういったことで解決していない部分が結構ございます。極端な例ですと、大牟田市の土地に建っている空き家は、所有者の特定をして、アプローチをやっていますけれど、壊すお金がないと言われる。それが自分の土地であれば、壊して土地を処分することによって解決することはあるのですが、人の土地なので建物だけ解体しても解体費だけがかかる。解体費４５万円を限度額で出していますが、それでも残りのお金がないと言われる。地主さんのほうにもアプローチをかけて、地域に迷惑をかけるものについて、処分を進めてくれないかということでやっていますが、財産権のある家屋ですので、強制的なことができないというのが今の状況です。空家等対策計画ができて、さらに条例等の整理ができましたら、平成２９年度から特定空家に対する措置ということで、指導、勧告、命令、そして代執行というような強制力を持った措置ができるようになります。

【委員】防犯の面からお話をさせていただきますと、空き家の関係ですぐに思い浮かぶのは、住宅を安く売ることができますよということとか、犯罪に利用されないようなところで、気をつけていければと思っております。その点に関して、また何かあれば一緒に検討させていただくということにしたいと思います。

４．閉 会

【事務局】

本日いただいた貴重なご意見を含め、これからも委員の皆様のご協力をいただきながら空家等対策計画を進めてまいりたいと思います。それではこれもちまして第２回大牟田市空家等対策協議会を終了いたします。