

平成28年度 第1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7月8日（金）
午前9時30分から午前11時まで

開催場所： 北別館4階 第1会議室

出席者： 大牟田市空家等対策協議会会長及び委員計10人、
事務局8名

■会議次第

1. 開会
2. 辞令交付
3. 市長挨拶
4. 会長、副会長の選任
5. 説明及び意見交換
 - (1) 空家対策の推進に関する特別措置法について 資料1
 - (2) 協議会の役割について 資料2
 - (3) 空家等対策計画の策定について 資料3
 - (4) 今後のスケジュールについて 資料4
6. 閉会

■配布資料

- ・ 会議次第
- ・ 委員名簿
- ・ 配席表
- ・ 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
- ・ 資料2 空家等対策協議会の役割について
- ・ 資料3 空家等対策計画の策定について
- ・ 資料4 全体スケジュール（空家等対策関係）
- ・ 資料編（空家等対策の推進に関する特別措置法、基本的な指針、ガイドライン、大牟田市附属期間設置条例）

■議事内容

1. 開会

建築指導課長、自席にて挨拶

2. 辞令交付

市長より各委員へ辞令交付

3. 市長挨拶

中尾市長、挨拶

4. 会長・副会長の選任

会長に竹本委員、副会長に正木委員を選出

会長・副会長及び委員自己紹介

事務局職員の紹介

配布資料の説明

傍聴者の報告（傍聴者なし）

5. 説明及び意見交換

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法について（資料1）

【事務局】

資料1に基づき説明

【会長】

具体的にどこに相談窓口を設置するのでしょうか。

また、略式代執行で費用を所有者の方に請求できないと言われましたが、大変な処分ができないわけで、費用的には所有者に対して支払いを請求することができるのではないのでしょうか。

【事務局】

検討委員会での協議では、窓口の一本化が市民の方に一番わかりやすいのではということで話を進めておりましたが、今現在の状況では色々な面で困難というところにあります。まずは的確な案内ができるようなルールづくり、相談マニュアルの作成、各課での相談シートの作成といった方向で検討しています。

略式代執行については、国の資料によると「法的な費用を行使できません」となっています。ただし、後々所有者等が分かれば「その者から費用を徴収できる」ということが記載されています。

(2) 協議会の役割について（資料2）

【事務局】

資料2に基づき説明

【委員】

今年度に、この程度になれば特定空家になるという定義を策定して、来年度の協議会で特

定空家を決定するという流れになるのでしょうか。

【事務局】

特定空家等につきましては、福岡県の判断基準が出ているので、それを基準に進めていこうと思っております。来年度前半で勉強会などを使いながら、委員のおっしゃったようなイメージで進めていきたいと思っております。

【事務局】

特定空家に該当するか否かということの最終判断につきましては、市長の方で行いますので、この協議会では該当するか否かの意見をいただくという形になるかと思っております。

【会長】

事務局で抽出しある程度まとめたものについて、この協議会で意見を出すということになるのでしょうか。

【事務局】

「特定空家の判断基準大牟田市版」の策定を今年度考えており、そちらで明らかに該当するものについては、実態調査の結果を持ちまして、特定空家に該当するという事で事務局の方で押さええます。ただ、空家は年々変化していきますので、事務局で判断できないものをこの協議会で諮っていききたいと考えています。

【委員】

この協議会は、表題としては「空家対策」となっていますが、空家の活用などを含めての協議会であるのか、それともあくまでも「特定空家」に関する協議会であるのかを教えてください。

【事務局】

今は「特定空家等」の話がメインになっておりますが、まず今年度は「空家等対策計画」の策定にご協力いただきたいと思います。これは空家等に幅広く網羅する計画ですので、その中で利活用や跡地の活用など、総合的な計画にご協力をお願いしたいと思います。

(3) 空家等対策計画の策定について (資料3)

【事務局】

資料3に基づき説明

【委員】

空家の調査に関して、住民票はあるが不在ということ以外は所有者を把握できるのでしょうか。また、この法律ができる前から所有者の把握をしておられたという理解でよろしいでしょうか。

【事務局】

基本的に住民の方から空家の相談がありまして、所有者調査を行います。登記事項証明書、戸籍、住民票を取得し、所有者が亡くなっている場合は相続人の調査をします。市外にいらっしゃる方につきましては、市外の市町村に戸籍の請求をして戸籍と住民票を取得するという流れになります。

しかし、まれに登記事項の所有者ではない場合があります。その場合は固定資産の課税情報を調査することができ、そこから新しい所有者を特定することができます。この税務情報での調査が、法律によりできるようになりました。以上2通りの調査方法があります。

【委員】

大牟田にたくさん家がありますが、それを全部データベースにするというのを今年度中に考えているのですか。

【事務局】

空家の実態調査が終わりましたら並行しながら所有者の特定、意向調査を行うようにしており、今そちらのデータベースの研究をしています。例えば地図情報（GIS）に落としこみ、こういった空家、所有者であるのか、こういった意向をお持ちで、これまでにこういった指導をしたのかというのを活かせるようなデータベースを考えております。データベースは庁内だけの活用となります。これを年度内に終わらせることを目標としています。

【委員】

土地が市の所有、建物が個人の所有となっているもので、所有者が亡くなられた場合、市はどのように土地を回収するのでしょうか。今10万円が上限で補助されていますが、解体までのテンポが遅いという感じを受けています。

【事務局】

もっとスピードを上げなければと思っているのですが、私有財産である建物についての強制力が今はなく、特定空家の定義や、特定空家に対する措置などを決めないことには、次の法的な措置ができません。そのため今の時点では、特措法第3条で「所有者は適切な管理に努めることとする」という努力義務のところ、所有者に適切な管理をお願いするということまでしかできません。平成29年度からは法的な措置もできるようになりますので、まずはそこに向かっての努力が大事なのかなと考えております。

空家の除却の補助は、上限が45万円となっております。また大牟田市の土地に建っている建物につきましては、別の課と連携をとりながらやっていますが、所有者が分かり補助を出すことができる状態であっても、どうしても残りの資力がないということで先に進まない案件がございます。その中で本当に地域に迷惑がかかっているものについては、法律措置で対応するのか、土地の管理者として対応するのか、そういったこともこの協議会で検討していきたいと考えております。

【委員】

現在掴んでおられる空家がどれくらいあって、特定空家がどのくらいあるのか、参考までに教えてください。

【事務局】

平成26年度に、居住支援協議会と一緒に空家の調査を行ったところ、空家と判断されたものが2853戸。その中にAランクからDランクまであり、危険な空家で、おそらく今後特定空家に該当してくるようなDランクの空家は405戸となっております。ただしこちらは、空き住宅を中心とした調査になっており、実際は空き店舗なども含めた実態調査を行っていくこととなりますが、概ね同じような戸数になるのではないかと思います。

【委員】

データベース化の空家情報を庁内で管理されるということですが、防犯などの面で緊急的に開示して欲しいというようなことが想定されると思います。そのようなときにあらかじめ開示するための条項のようなものは検討されているのでしょうか。

【事務局】

とても有効なことだと思いますので、どういった方向で開示できるかどうかを研究させていただきます。

【委員】

利活用や、空家の所有者の方への啓蒙活動などのセミナーを行う予定はないのですか。

【事務局】

これまで空家に対するセミナーというのは居住支援協議会を主に、会場からお話をいただいて無料相談会などをやっております。居住支援協議会等と連携を図りながら、大牟田市としても市民の方への広報活動などを計画的に進めていき、今後作り上げる空家等対策計画にも反映させていきたいと思っています。

(4) 今後のスケジュールについて (資料4)

【事務局】

資料4に基づき説明

【会長】

市民の方に対して、空家について市がどう関わっていくのかとか、法律ができたとか、そういったセミナーを計画していくと、意識が変わってまいりますので、意見を出すことが必要になってくるのではないのでしょうか。それではご意見・ご質問がないようでしたら、本日予定しておりました説明を終了させていただきます。

■閉会あいさつ

【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。

次回の協議会は8月下旬を予定しています。開催前には事前にご案内をさせていただきますので、よろしく申し上げます。それではこれをもって第1回大牟田市空家等対策協議会を終了いたします。