

会 議 の 要 旨 (議 事 録)

| | | | |
|-------|---|------|----|
| 会議の名称 | 令和3年度 第3回 鳥栖市空家等対策協議会 | | |
| 開催日時 | 令和4年2月18日(金) 13:30~14:30 | | |
| 開催場所 | 鳥栖市役所2階 第1会議室 | | |
| 出席者数 | 11人 | 傍聴人数 | 2人 |
| 議 題 | 1 鳥栖市空家等対策計画の改訂について 2 特定空家等への措置の経過について | | |
| 配布資料 | ・レジメ ・資料1 鳥栖市空家等対策計画の改訂関係 ・資料2 特定空家等への措置の経過関係 | | |
| 所 管 課 | (課 名) 建設部 建設課 (電話番号) 0942-85-3600 | | |

令和3年度 第3回 鳥栖市空家等対策協議会

日 時 : 令和4年2月18日(金) 13時30分 ~ 14時30分

場 所 : 鳥栖市役所 2階 第1会議室

1 開 会

2 議 事

以下の議題について、資料に基づき事務局より説明

(1) 鳥栖市空家等対策計画の改訂について

(2) 特定空家等への措置の経過について

< 質疑応答 >

| 質疑・応答者 | 内 容 |
|--------|--|
| 会 長 | <ul style="list-style-type: none"> ・ それでは、議題1の説明を事務局からお願いします。 (省 略) ・ 議題1について、説明が終わりました。 ご質問・ご意見などありましたら、お願いします。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・ アンケートについて質問します。参考資料1の空き家バンクの利活用についてですが、空き家の所有者等の80%が売却したい、バンクを利用したいという理解でよいですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の全数に対してアンケートを取っています。その全数に対して、47%が売却もしくは賃貸したいという回答でした。その売却もしくは賃貸したい47%のうちの80%が利活用の話が進んでいないということでありました。この方々にバンク登録を促していきたいと考えています。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンク登録は何件ありましたか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 5件となります。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和3年度は登録1件ということですが、売りたい人は、全数に対して47%いるにもかかわらず、登録1件ということ。売りたいけど、バンク登録しないということですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの広報及び情報収集ができていなかった部分はあります。また、売りたいが実際には登録をしていない方もいると思われます。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・ ギャップが大きいのではないかという指摘でもありましたが、何か情報はありますか。 |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・今回のアンケートで空き家バンク自体をしらなかった、制度がよくわかっていないという意見も多くありました。制度自体を知らせる努力が必要と感じました。今回のアンケート結果を受けまして、空き家バンクを知らないという方に対しては、今後、個別にバンクに関する関係書類を案内することを考えています。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・それは利活用を図りたい47%の方に対してですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・そのように考えています。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・前協議会で幅広く知らせるということが話にあがったと思いましたが特に進んでいないということですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・会議結果を受けて、アンケートを実施しており、実態がどのようになっているかを調査させていただきました。その結果を本日報告させていただきました。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・今後、個別に案内していくことになりますか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・そのつもりです。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・マッチングが成立している中で、何かご指摘やご感想等がありますか。以前に聞いた話で、空き家バンク登録しても売れにくい物件等が多少あるとも聞きましたが。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・そういった物件もあると思います。しかし、最終的には空き家をもっている方はどうにかしたいと考えているはずで、そういった物件は朽ち果てていくだけです。登録したいという人に対して、積極的に物件登録し、物件情報を流していくべきだと思います。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等への空き家バンク登録の勧め方もあるのではないのでしょうか。“特に空き家バンク登録に反対でなければ登録してよいですか”と聞く場合と”登録しませんか”と聞くのは印象も違うと思う。例えば“なんとかしたいと思っているなら、登録してみませんか”等の聞き方であるならば、登録件数も増えていくのではないのでしょうか。所有者等への問いかけの仕方も考えていく必要があるかもしれません。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等をそのままにしていると、月日がたつにつれて、朽ち果てていき、古くなりすぎてリフォームもできないような状態となり、貸すこともできなくなってしまいます。 |

| | |
|-----|--|
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家を何とかしたい方も、空き家を欲しい方についても、チャンスを見逃すこととなります。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・ご意見ありがとうございます。今後、一方的な情報提供に留まらないように、追跡やフォローアップを行っていくようにしたいと考えています。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・他にご意見はありますか。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・市街化調整区域の建物の用途変更の緩和とありますが、これは都市計画法に合わない飲食店等はできるのですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・佐賀県の都市計画の運用が見直されて、今までの既存建物、例えば農家の方しか使えないような特別な許可を得た個人住宅を、第三者が建物を買って、古民家のカフェや簡易宿泊所を作るなど、特例的に認められるようになりました。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・これは都市計画法に合わなくても大丈夫ということですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・そのようになります。佐賀県独自の調整区域の運用基準となっており、特別に対応できるようになっています。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅を古民家としても使えるということですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・主に想定されているのが、飲食店や民泊施設です。例えば、山奥に観光スポットを作る等の利活用の目的で許可されます。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・これは期限付きのものですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・特に期限はありません。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・この内容は開発審査会にかけることはありますか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・開発審査会にはかける必要はあると思われます。しかし、全く今までできなかったものが、手順を踏めばできるようにはなっています。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・これは既存建物を利用しなければならないのですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・既存建物を利用していく必要はあります。ただし、その後に老朽化に伴い、建て直さなければならないということであれば、建て直しは認められていますが、基本的には既存建物を利用していくという考え方です。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・建物の面積要件等はないのですか。 |

| | |
|-----|--|
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> 面積要件等はあったように思いますが、詳細は都市計画課でご確認をお願いします。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> 緩和が随分と進んでいる印象を受けました。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> この緩和は空き家バンクに登録しないといけない等がありますか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> 特に空き家バンクに登録する必要はありません。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 了解しました。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> 他にご意見はありますか。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 資料1-②の(2)特定空家の認定についてですが、悪影響が予見されるということも含め、市が単独で認定して指導して、一定期間内に改善なければ行政側で代執行等ができるようになったという内容の理解ですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> 特定空家への認定できる幅が広がったという内容です。今までは事実として、危険な状態等に限り認定をしていましたが、今回、将来的に予見される場合も含めて、特定空家に認定できるようになっています。当然、協議会に事前に諮った上で、特定空家への認定は行うこととなります。しかし、この認定判断は難しい部分があり、むやみに認定していくこともできないため、認定に当たっては慎重に進めていく必要があると思われれます。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 特定空家の認定は、住民等からの情報提供があってから認定となりますか。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> 手続きとしては情報提供後、市が基礎情報を調査し、この協議会に諮り、そういった予見ができるという判断の手順を踏まなければならないと思われれます。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 〇〇町に今にも壊れそうな空き家があります。そういった物件は何も苦情がないので、認定されていないと思うが、そういったものは認定できないのですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> 現状、危険な状態であると一定判断がされれば認定は可能です。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 情報提供後、すぐに特定空家に認定して、1、2年で市が強制的に壊すなど、そういったと対応をどんどん進めてよいのではないのでしょうか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> すぐに特定空き家に認定するというわけではなく、まずは、所有者と連絡を取り、適正管理を依頼します。それを受け、大部分は適正管理がされており、特定空家に至らずに解決していることが多いです。その中で、どうしても動きがない等の場合、協議会に諮り、特定空き家に認定していく対応をしたいと考えています。 |

| | |
|-----|---|
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・引き続き、対応をよろしくお願いいたします。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・アンケートの報告内容についてですが、そのまま自己所有としたいという方が53%とありますが、自己所有としたいと回答した年齢層等が不明ではありますが、この回答した層が高齢者である場合、今後、物件が特定空家等に繋がりがねないと思います。そのまま所有したいと考えている方に対しては、次期計画で何か言及はしていきますか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・アンケートを実施した感想として、全体の半数はそのまま自己所有としたいという印象が大きくあり、残りの売買等の話が進んでいない方に対して、どのように対応をしていくかという視点で今回考えていました。特段、そのまま所有したい方に対して、追加でアプローチを図っていくことは考えていません。引き続き、適正管理の啓発等を促していきたいと考えています。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・アンケートの中で、空き家等の所有者は86%が維持管理上の課題を持っているという回答を見ると、適正管理ができていないか心配な部分があります。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・アンケートをとった中で、遠隔地に住まれている所有者等の割合は判明していますか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・アンケート回答者の51%が市内居住であったため、約半数は市外居住です。年齢層は約80%が60歳以上という状況でした。話に上りましたように所有はしておきたいが、今後の管理に不安があるという状況について、改めて事務局として認識を深めたところです。遠方の所有者の中には、シルバー人材センターを紹介したところ、そこから定期的に管理をしてもらっていることも聞くため、そういった案内や情報提供等を引き続き行いたいと考えています。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・何とかしたい人は多いと思います。何とかしたいが接道がないから売ることを諦めているケース、建物壊したら固定資産税が増えるので、そのまましている人等も多いと思います。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・確かに潜在的には空家等をなんとかしたいという所有者等はいるのでないでしょうか。そういった意味でも、シルバー人材センター等の情報や空き家バンク制度等の情報等を広く提供していくことは大事と感じました。 |

| | |
|-----|--|
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 先ほど話に上りましたが、町の中でも高齢者が増えてきており、所有者等が高齢者になって福祉施設に入り、物件が空家等になるケース等が最近は多くなっています。そういったケースで、空家等の適正管理は、相談すれば対応してもらうことでできている印象ですが、その先の空家等をどうにかするという話になると、“所有者等がいる中でどうすればよいか迷う”と話を聞きます。そういった空家等が動き出すタイミングは、相続問題が発生した時が多いと感じています。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> 庁内でも同様の意見が上りました。アンケートの結果を踏まえて、今後、バンク登録を促していくこととなりますが、その中には空家等の処分について、切迫した方ばかりではなく、まだ時間的にも余裕があると考えている所有者等もいると思われ、そういった方に対しても、いかにバンク登録してもらうか、考えていく必要があるのではないかと意見がありました。そういった視点も持ちながら、登録促進を進めていきたいと考えております。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> アンケートの中で、空き家バンクを利用したいという方が38名いるようですが、この方々は登録する方向に動きそうですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> アンケートを1月末で取りまとめた段階で、今後、希望する方に対して、空き家バンクの概要書類や申込書類等を送付して、登録を促していきたいと考えています。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク申込後は、物件情報を広く公募することになりますか。宅建業者に情報を提供するのですか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> 申し込んだ物件情報は佐賀県宅地建物取引業協会に情報提供します。また、インターネット上で物件情報を提供し、広く情報提供を行いたいと思います。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 了解しました。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 不動産の仲介業を行う中で、所有者等の荷物がそのままになっているケース等も多くあります。立地場所等がよければ色々なご提案をして、物件の売買につなげることとなりますが、条件的に売買が難しいケースもあります。そういった際は、空き家バンクの登録を進めてみようと思いました。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> よろしくお願ひします |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> 空き家バンク制度の資料等があればお客様にお渡しできると思います。 |

| | |
|-----|---|
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・ご準備をさせていただき、宅建協会を通じてお渡しさせていただきます。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクに登録する際、所有者が相談した不動産業者等は聞きますか。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> ・申込時に確認を行います。もし、仲介業者が決まっている等であるならば佐賀県宅建協会に改めて仲介依頼をする必要もないかと思えます。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・了解しました。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・それぞれの立場からのご意見をいただき、ありがとうございました。具体的な計画の詳細につきましては、今後作成していくこととなり、改めて委員の皆様にもご確認いただくこととなります。その際もよろしくお願いします。 |

※議題2の特定空家等への措置の経過については非公開となります。