

会議の要旨（議事録）

会議の名称	令和5年度 第2回 鳥栖市空家等対策協議会		
開催日時	令和5年11月2日（木） 14:00～15:00		
開催場所	鳥栖市役所2階 特別会議室		
出席者数	13人	傍聴人数	1人
議題	(1) 鳥栖市空家等対策計画に基づく取組について		
配布資料	・レジメ ・資料1 鳥栖市空家等対策計画に基づく取組について ・資料2 鳥栖市空家等の所有・管理及び利活用等に関するアンケート		
所管課	(課名) 建設部 建設課 (電話番号) 0942-85-3600		

## 令和5年度 第2回 鳥栖市空家等対策協議会

日 時 : 令和5年11月2日(木) 14時00分 ~ 15時00分

場 所 : 鳥栖市役所 2階 特別会議室

### 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に基づく取組について

### < 質疑応答 >

質疑・応答者	内 容
会 長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ それでは、議題1の説明を事務局からお願いします。 ( 省 略 )</li> <li>・ 事務局からの説明について、質疑・意見等ありましたら、挙手の上発言をお願いします。</li> </ul>
委 員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家が減ってきていると説明があったが、実際の空家の数を把握してやっているのでしょうか。</li> <li>・ 本当に把握ができてからアンケートをされているのでしょうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 鳥栖市が掴んでいない空家の実態としてある可能性はあるため、より実態に即した空家の把握をする必要があると考えます。</li> </ul>
委 員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区長会へお伺いしたらよいと前回伝えたが、その後は区長会へ話をしているのでしょうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区長へのアプローチはまだできていません。例年、空家の件数を比較・検討する中で、区長への聞き取りという違う要素を加えることになるが、注釈を加えることで比較・検討することは可能と考えます。</li> </ul>
委 員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ (第1回協議会後も) 区長会は開催されているはずなので、出向いてでも話をしないと前回から話が全く進んでいないということになると思います。</li> <li>・ アンケートもただ出して、数字を得られるだけとなると先に進むのかと思います。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仰っていることは重要な問題であると認識しています。</li> <li>・ 空家等の数が実態にあっているのかという問題はあると思うので、改めて話を進めていきたいと思っています。</li> </ul>
委 員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家バンクというのを所有者へ向けてどのように説明しているのか？ということについて3点教えて欲しいと思います。</li> <li>・ どういった物件が空き家バンクに載る物件なのでしょうか。所有者に対し</li> </ul>

	<p>てどのように説明しているのでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の不動産業者を通すのとどう違うのでしょうか。</li> <li>・空き家バンクを通す時と通さない時の成約率についてどれくらい良いことがあるのでしょうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在登録されている物件では、壁1つで隣の家と接している家や大規模な修繕が必要な家であり、最終的にゴールまで至らないケースが多いというのが現状です。</li> <li>・民間のやり方を調べきれてないですが、基本的に空き家バンクでは市からいくらという話(金銭面の話)はないので、その点では空き家バンク制度を用いたときのメリットがあるのではと思います。</li> <li>・民間と比較した数字というものは持ち合わせていませんが、登録物件が成約した報告もあったので、全く成約しないということはない状況です。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1つ目の質問について、民間で取り扱えないような物件も空き家バンクでは取り扱えるという形で説明をしているのでしょうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まずは民間へ相談してみることを第一に案内しています。その上で、市が取り扱っている制度ということで安心感を持っている方もいるので、そういった方には空き家バンクを案内しています。</li> <li>・空き家バンクについては制約を設けていません。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以前、空き家バンクに申請したが、載らなかったというものを聞いたことがあります。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本的に市で制約を設けるといことはありませんが、最後に登録しようとしても至らなかったというケースはあります。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・なぜ空き家バンクへ2、3件しか登録しないのでしょうか。</li> <li>・空き家が300件近くある中で、登録数があまりにも少ないと思います。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資料2の問4-4で空き家バンクに関する提出書類について問うことで、最終的に書類を出すことが問題で手を挙げにくい等が読み取れば、行政側が手を差し伸べることができないかということで設問を設けて、探らせていただいています。アンケートや電話での確認等の対策を考えているところです。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(所有者は)間取り図を持っていないと思います。</li> <li>・(間取り図を)固定資産税が持っていると思うので、市役所内で教えることができないのでしょうか。</li> <li>・中には面積や地番等もわからないケースもあると思いますが、公用で取得することができないのでしょうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・税務課が所有するものは税情報となるため、おそらく見せられないという回答になるのではないかと考えられます。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アンケートの中に固定資産税の情報を市(建設課)が見ていいとするような委任状のようなものを書いてもらえれば、税務課からも見せてもらうことはできないのでしょうか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再度、税務課に確認したうえで報告させて頂ければと思います。</li> </ul>

委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・あまりにも空き家バンクの登録数が少ないと思います。2,3件と言うのはダメじゃないかと思います。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去に新規の所有者アンケートをしているが、空き家バンクに興味があるという声も一定数あったが、手を挙げられなかった事情があります。手続きの面倒さ等の問題があると思うので、提案のあった設問を設ける等、手を差し伸べることができるようなことができれば、登録数が増えるのではないかと思います。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登録数が1件でも増えるようなアンケートにしてもらえたらと思います。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(資料2のアンケートの)問1で①、②と回答した方について、アンケートを終了するのはもったいないと思います。問1で終わるのではなく、問4に飛ばした方が良いと思います。</li> <li>・問3の設問も問5へ飛ばしているが、問4へ飛ばした方が良いのではないかと思います。</li> <li>・郵送による配布と回収で、回収率が3~4割程度と思うので、できるだけ多く情報を集めた方が良いと思います。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配慮していきたいと思います。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しい制度は動きだしたら上手くいくと思うので、試行錯誤しながら進めたら良いと思います。登録希望者が匿名でも、登録されるようになれば所有者側の登録も促進できる効果もあると思います。</li> <li>・資料1の最終頁の制度の周知内容について、「所有者・管理者に対して市場での取引価格を示し…」というところがあるが、やり方については慎重にしていく必要があると思います。価格調整のような話となると問題になる可能性があるため、幅広く表示する等検討していく必要があると思います。現状どのような問題があるか等教えて頂ければと思います。</li> <li>・従前の登録制度は、民間が手に出さない所に限るということでなく、競合することもあり得るということになると、仲介業者との兼ね合いも重要になると思います。例えば、昔から懇意にしている不動産業者が居た場合、空家を売りたい場合に不動産業者へ相談した際、空き家バンクに登録することを望まないケースもあるのではないかと思います。そういう部分も登録件数が伸びない原因でないかと思いますが、もし、空き家バンクに登録した結果、いい買い手が発生し仲介手数料が減ってしまった場合には、空き家バンクに登録するよりは、不動産業者にお願いする方が良いという話になると思いますが、ここに業者の名前を表示すると更なる広告塔となる形になります。場合によっては仲介業者を表示する形もあっても良いのではないかと思います。</li> <li>・値段の付け方の現状の検討状況について教えて頂ければと思います。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現時点で掲載する内容まで検討していないが、目安となる数字があれば、危機感を煽れると思い、一例として挙げているところではあります。現時点では限定的な数字を上げるということは想定していません。助言を参考にさせていただきたいです。</li> <li>・仲介業者についても検討は必要ですが、現時点でホームページに掲載され</li> </ul>

	<p>ている空き家バンクの物件はありませんが、空き家バンクに登録する際は仲介業者が決まって掲載するケースがあるので、その際は業者を掲載する形になるかと思います。</p>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>この制度を広げるためには、今まで所有者に働きかけるのかという話であったが、場合によっては所有者を超えて町の不動産屋へも問い合わせをして行っても良いのではないかと思います。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンクの件数もありますが、所有者等が空家を所有することで抱える問題を解決できるようにするということや、空家の利用を希望する方の希望に沿う形に進むことが、今回導入する目的でもあるので、良い方向に進むよう検討していきたいと思います。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>公益的な観点を踏み外さず、仲介業者へ損害がない形でとなるため難しい部分もあるかと思いますが、ご検討をお願いします。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2回は新制度を取り入れていきたいということのご提示です。</li> <li>これから導入に向けて様々な課題があると思いますが、他の自治体の参考事例等を集めて提案、協議会でさらに深掘りしながら、最終的に導入に向けて進めていきたいと思います。</li> <li>いろいろな課題があると思うので、整理した上で再度協議会に諮りたいと思います。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンクは賃貸も手掛けるのでしょうか。</li> <li>賃貸をした時に、「家主から出て行ってください」というやり方が現状通用せず、「半年間の家賃や引越費用を出してください」というのが増えてきているのでしょうか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>2年間の定期借地契約で結ぶのであれば、そういうことになります。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンクが賃貸を手掛けた場合、同じようなルールが適用されると、不都合な部分があるのではないのでしょうか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸であっても、(借家人が)メンテナンスをして家賃を下げるという貸し方もあります。</li> <li>あくまで契約の中で取り決めている話で、アパート等でも全部無くした状態で貸すということもあります。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約で問題があるのではないのでしょうか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>普通の賃貸の2年契約であれば、保証を望んでということをしてないことが一般的です。</li> <li>2年間で定借を結んだ時、半年前に再契約がない場合退去していただきたいというのは有効でしょうか。</li> </ul>
委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期借家権が有効になる要件を全て満たす契約をしていれば、成り立ちます。(賃貸の場合)問題は、たまに居座る人もいることがあります。売買の場合でも、8割しか払ってないのに、入居するという場合もあると思います。民間と民間の問題に市役所も関わるとなると、色々苦情を受けることがあるかと思いますが、どうしようもない時は、裁判所を案内することが市役所の仕事になるかと思います。</li> </ul>

会 長	<ul style="list-style-type: none"><li>• 今回の議題として、302 件に対してアンケート調査をしたいと思います。送付時期は 12 月 1 日を予定しています。</li><li>• 問に関する委員の意見については、今後参考にしていきます。</li><li>• 区長からの情報が足りないという意見もあるので、302 件以外についても、幅広く通知方法を取るという形にした上で、アンケートを取り結果を報告するという形にします。</li><li>• 空き家バンクにどう結び付けていくかということを改めて報告するという形にします。</li></ul>
-----	--