

## 会議の要旨（議事録）

会議の名称	第1回鳥栖市空家等対策協議会		
開催日時	平成29年5月24日(水) 10:00~10:45	開催場所	鳥栖市役所 2階特別会議室
出席者数	16人	傍聴人数	6人
議題	(1) 鳥栖市空家等対策協議会の設置目的について (2) 鳥栖市空家等対策計画の策定について (3) 鳥栖市の空家等の現状について (4) 鳥栖市の空家等の実態調査結果について (5) 空家等の所有者アンケート調査結果について (6) 今後のスケジュールについて		
配布資料	資料1 鳥栖市空家等対策協議会委員名簿・鳥栖市空家等対策協議会条例 資料2 鳥栖市空家等対策計画の策定について 資料3 鳥栖市の空家等の現状について 資料4 鳥栖市空家等実態調査結果(概要) 資料5 鳥栖市空家等所有者(管理者)アンケート調査結果(概要) 資料6 鳥栖市空家等対策協議会スケジュール(案)		
所管課	(課名) 産業経済部 建設課 (電話番号) 0942-85-3600		

## 第1回 鳥栖市空家等対策協議会

日時：平成29年5月24日（水） 10時00分～10時45分

場所：鳥栖市役所2階特別会議室

1. 開会
2. 委嘱状の交付
3. 議事

以下の議題について、資料に基づき事務局より一括して説明

- (1) 鳥栖市空家等対策協議会の設置目的について 資料1
- (2) 鳥栖市空家等対策計画の策定について 資料2
- (3) 鳥栖市の空家等の現状について 資料3
- (4) 鳥栖市の空家等の実態調査結果について 資料4
- (5) 空家等の所有者アンケート調査結果について 資料5
- (6) 今後のスケジュールについて 資料6

### <質疑応答>

会長	ただいま、さまざまな調査、あるいはアンケートの結果等についてご報告をしましたが、何かご質問・ご意見等ありましたらお願いします。かなり鳥栖の個性が出た結果かなと思っております。
委員	今回の議論の対象についての確認です。鳥栖市空家等実態調査の対象は戸建住宅に限定していたと思うのですが、今回の空家等対策ではそれ以外の集合住宅・共同住宅等は対象になるのでしょうか。また、具体的に集合住宅・共同住宅で一棟まるごと空家となって問題が生じ得ることを想定されていたり、すでに問題が生じていることがあれば教えていただきたいと思います。
事務局	まず、一番対策が必要となってくるものが戸建住宅であると思われまます。お尋ねのとおり、集合住宅等や空き店舗はいいのかということはありません。特別措置法ではその区分なく空家対策を講じていくと謳われております。主軸は戸建住宅ですが、ケースバイケースでそういったものにも取り組んでいくという対策計画が必要になってくると思いますので、戸建住宅に絞ったものというわけではありません。
会長	今、懸念するのは、相続税対策でアパート建築をもちかけられているところがかなりあります。金融庁からは各金融機関に対して、相続税対策でアパートを建築するような融資はしてはならないという指導がなされていて、特に地方銀行の大手では既に新規の融資はストップされていると聞いています。ただ、どうしてもやりたい方がそれ以外の金融機関に相談しているという状況があります。特に鳥栖の場合は統計上約7割が賃貸用の空室ですので、将来そういうもので入り手のないものが非常に増えてくる可能性があると思います。 また、鳥栖でも65歳以上の独り住まいの方が約3,000世帯ありますので、そういったところが予備軍としてあるのかなと思っていまして、今は3.5%と非常に

	<p>低い率ですけれども、今後大量に発生してくることは想定しておかなければならないこととございます。</p>
委員	<p>現在建っているもので、実際に使用できないところがあるということですが、鳥栖市では解体費用について、例えば補助金を出すとか、具体的に検討をしているものがあるのでしょうか。他の市町村では、補助金を出して解体を進めているところもあり、老朽化してどうしても使えない建物は、隣に迷惑をかけることを懸念されて、補助金を出して解体しているところが多々あります。もちろん県内にもありますので、鳥栖市では具体的に考えているのかをおたずねします。</p>
事務局	<p>現在倒壊の可能性がある建物が市内に15軒あるわけですが、それを自治体で取り壊した方がいいのではというご意見もあります。空家対策の計画の策定は、国の補助要件のひとつになっています。ただ、国の補助と市の負担により、そういった空家を自治体で取り壊した方がいいのかにつきましては、経済的な理由で取り壊せない方もいれば、お金を持っていても取り壊さない方もいますので、自治体で取り壊すべきなのかということも含めて、この協議会の中でご議論いただきたいと思っています。</p>
会長	<p>要は、あまり踏み込んでやってしまうと、役所がやってくれるから放っておけという風潮が出てくると非常に困るということがあります。実態としては、相続等も絡んでいますし、例えば土地や物件を担保にかなりの借り入れがされていて、取り壊しても回収の目途がないとか、貸し付けた方も損切りできないということもあり、悩ましいところですね。そのへんを踏まえて、どういう対応ができるのかにつきましては、一定の歯止めをかけつつ、ここまでは周囲への影響が大きいからやるという大義がないと、なかなか率先してやっていくというのは判断に迷うところとございます。ここが一番この協議会のミソと申しますか、どういうスタンスで臨むのかということ、是非それぞれのお立場からのご意見を賜ればと思っています。</p> <p>今日は、現状のご説明がベースになりますので、これを持ち帰っていただいて、次回以降には、さまざまな問題提起をいただいて、ご議論をいただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。</p>
委員	<p>資料のアンケート結果、例えば「市が引きとって何らかに利用してもらいたい」という回答の数がわかれば教えていただきたいと思っています。</p>
事務局	<p>この場に具体的な数字を持っていませんので、調べてお伝えしたいと思います。</p>
会長	<p>例えば非常に奥まったところに家がある場合、接道条件がかなわないので何もできないところがあります。ただ、出入口に近い方と、奥に家をお持ちの方との温度差があり、意見調整がままならないこともあります。その家屋だけに注目するのではなく、周りの方の理解もしていただきつつ対策を打たなければならない案件もあります。かなり、個別具体的に取組んでいかないとみえてこないのかなという感じがしています。</p>

事務局	<p>他市町の状況を補足で説明させていただきますと、現在計画策定をしているのが県内では佐賀市・多久市・基山町の3自治体ありまして、ほとんどの自治体では今年度中、あるいは30年度中に策定するという事です。他市町の状況も参考にしながら第2回目に計画の素案をお示しさせていただきたいと思ひます。</p>
会長	<p>次回には、既に作られたところが、こういう考え方で作られているというのでも紹介するという事でいいですか。</p>
事務局	<p>はい。また、先ほどご質問が出ました補助の、他市の状況等も併せてお示ししたいと思ひます。</p>
委員	<p>例えば、戸建住宅で、宅地だけであればスムーズに売却できるのに、農地が絡むところがあります。田舎に行けばいくほど、そこに農地の地目があり、そこも一緒でないと売却できないということがあります。農地法では農地を取得することがなかなかできない、農地転用は許可されないということになるので売却できません。これは以前実際にあった話ですが、それで売却できないところがぽつんと空いてしまいます。そういったことも何かしら検討をしていく必要があるのかなと思ひます。</p>
事務局	<p>今年度、江島町で50戸連たん制度の調査をしています。集落内の農地の開発の可能性についての調査も行いますので、どのような形になるのか注視をしていきたいと思ひています。</p>
会長	<p>ご指摘ありがとうございます。50戸連たんを各地域にお勧めしましたが、地区の同意がそろわずに取り組めない状況がございます。特に農地が絡むものは周りのご理解まで必要となりますので、いろいろな手順を踏まないといけませんと思ひています。</p>
委員	<p>農地については、全国的に空家対策を進めようというのであれば、難しいと思ひますが、法律を変えていただくしかないのではないのでしょうか。今は80歳前後の方が農業をしていますので、若い方は農地を取得する資格をほとんど持っていない方になります。私の地区では農業は個人ではなく法人化を進めておられますので、個人は農地を取得できないこととなります。扱えない土地がいっぱい出てくると、耕作放棄地が増えて国土が腐れていくということになります。そのために法律から変えていくという提案は、私達からはできないので、こういう協議会とか県とかで全国まとまればと思ひます。農地法の趣旨は分かりますが、集落内の小さな農地を、100㎡とか200㎡とか面積制限をして取得できるようなことができないのでしょうか。私も悩ましい案件が多くありまして、そういうのは農地法とか都市計画法とかをある程度変えないと無理だというのを実感していますので、ご検討いただけたらと思ひます。</p>
会長	<p>ありがとうございます。こういった取り組みを続けていくなかで、県とか国とかへの働きかけも出てくるかと思ひます。</p>
委員	<p>各自治体の対策計画がどういったものかまだ承知していませんが、この協議会には</p>

	<p>各関連団体から集まっています。会長が言われたとおり、問題は個別案件だと思います。個別にいろいろ問題があつて、それぞれの案件に応じて、それをどう解決するのかということ、それぞれのふさわしい専門家や団体につなげるような計画になるべきだろうと思います。</p>
会長	<p>ありがとうございます。</p>
委員	<p>今日の資料の公表についてですが、例えば私の団体のなかで、皆さんにいろいろと情報をいただいたり、対応策を考えていくためには、この資料を使って説明した方が分かりやすいかと思いますが、どのようにお考えでしょうか。</p>
事務局	<p>今後ホームページへの掲載と、6月に議会で報告させていただこうと思っています。また、実態調査を行うにあたり、各地区の嘱託員会を回らせていただきましたが、その際に嘱託員会で結果を教えてくださいとの意見をいただいておりますので、7月の嘱託員会で同じ資料を使ってご説明に回りたいと思っております。</p>
会長	<p>今日お配りした資料は、それぞれ説明に使っていただいているということですね。</p>
事務局	<p>はい。</p>
会長	<p>他に無いようでしたら、今回はこれで閉じたいと思います。長時間ありがとうございました。</p>
	<p style="text-align: right;">以上</p>