

令和5年度 第3回 宗像市空家等対策協議会

議事録（要点筆記）

期日：令和 6 年 3 月 4 日（月）

時間：15時00分～16時00分

会場：宗像市役所202会議室

協議会委員		
大庭 知子（会長）	槇 由紀（副会長）	吉井 勝敏
松本 真誠	中山 浩一	南正覚 文枝
安部 陽治	山下 幸伸【欠席】	
事務局		
高崎 浩（都市再生部長）	内田 忠治	日野 友和
小田 淳	大内田 賢美	田中 みなみ

会議内容

1. 開会（省略）

2. 議事録署名委員の指名

（会長）議事録署名委員として、会長及び欠席委員を除き、委員番号順に2人ずつ指名することになった旨の説明。

⇒3番の松本委員、4番の槇委員が指名された。

3. 報告事項

○パブリック・コメントの実施結果について

（事務局）パブリック・コメントの実施結果について説明

— 質疑応答 ・ 意見交換 —

・ 空き家の活用をしたいという意見について、安価に借りることができれば金銭面で借り手に利益があるが、家の倒壊等が起こった場合は貸主責任が発生する。貸す際は検査をクリアする必要があると考える。

（事務局）委員の意見を参考に貸主の責任についても考慮しながら制度をつくっていきたい。

・ 空き家については貸す方のメリットが少ないと感じる。いかに貸す方が貸しやすくなるかが重要と考える。

（事務局）貸すにも費用がかかるので子ども部局とも連携を取りながら議論していきたい。

4. 審議事項

○第2期空家等対策計画の策定について

(事務局) 重点区域について説明

— 質疑応答 ・ 意見交換 —

・旧玄海町のエリアが重点区域に入っているがどう支援していくか。

(事務局) 家のことを考えていく機会をつくるために「住まいについて考えるノート」を用いて地域を回りたいと考えている。また、10年以上空き家状態が続いている空き家が多く、市街化調整区域であることから活用の目途が立っていない空き家もあるため、除却を促進したいと考えている。除却に関する補助金の金額を30万円から60万円に増額して促進したい。また住宅を除却した場合、住宅用地特例による固定資産税の減免がなくなるため税務課と協議して一定期間は除却後も減免したいと考えている。

・情報はどのように周知していくか。

(事務局) 改善提案書等で適正管理をお願いする際に併せて管理サービスや除却補助等のチラシを郵送等で送付したいと考えている。幅広く使っていただけるよう広報活動について検討していきたい。

・ふるさと納税で空き家管理サービスが流行っているが宗像市では考えているか。

(事務局) ふるさと納税としてメニューにはないが、管理サービスや見守りサービスを実施する事業者は市内に存在する。しかし、希望者や対応する事業者が減っているのを見直しを検討している。制度を活用してもらえるように検討していきたい。

・住マイむなかたで空き家管理サービスや見守りサービスをしているが窓を開けて換気する等のサービスで1回5000円ほどかかる。人手が必要なのでやはりお金がかかる。草刈りを依頼すると造園業者が行うが5～10万円かかるため利用者にとっては高いというのが現状。

(事務局) 利用者としては安くして欲しい。事業者としては安い金額では請けられないという状況であるため、双方にとって使いやすいメニューをつくり、ふるさと納税でも利用できるようにしたいと考えている。

・ふるさと納税はみなさんに浸透してきており、ふるさとへの寄付でもあるため使いやすい制度だと思う。

(事務局) 名残地区の取組について説明

— 質疑応答 ・ 意見交換 —

・素晴らしい取組であり、積極的に活動されるのは珍しいと思う。主導している方がバイタリティある方だと思うがどのように進めているか。

(事務局) 自治会長が名残の今後を考えて積極的にされている。一人では活動の継続が難しくなるだろうと考え、人材バンクのようなものをつくり、得意なことで活動を担う人材を集めて適材適所で名残活性化 10 年プランの取り組みを進めている。自治会長に積極的に取り組んでいただいていることが大きな要因だと考えている。

・名残活性化 10 年プランがつくられたのはいつ頃か。

(事務局) 令和 3 年頃と聞いている。

・転入者の家族構成はわかるか。

(事務局) 家族構成は伺っていない。

・海外からも転入しているとのことだが、今は会社に行かなくても仕事ができるようになったので敷地が広い住宅は需要があると思う。

(事務局) 葉山と自由ヶ丘という大きな住宅地に挟まれているが、名残は昔の風景が残っており、「名残みどりの会」がこの風景を残そうと活動し、農林水産大臣賞を受賞している。風光明媚な地域だが人口減少と高齢化で役員の担い手も減っているため人口を増やしないと集落が消滅するという危機感があり、熱心に活動している。

・地域の方々の繋がりが強い地域か。

(事務局) 住人間の繋がりの強い地域になる。

・海外の方がどうして転入したか気になる。

(事務局) 調査をしていきたい。

・名残活性化 10 年プランの中に防災機能の強化があるが市の防災マップとは別に独自に作っているのか。

(事務局) 市の防災マップとは別に地域のみなさんが実際に歩いて作成している。市の防災マップに記載されている土砂崩れや浸水の危険があるエリアの他に、例えばここにはブロック積があるから避難するときはここを避けようというように住民目線でマップを作っている。防災の枠組みは市では地域ごとに順番に進めている状態で先進的に名残が作成していたため記載している。連絡体制や要支援者名簿は緊急時に決まった人しか見られないため平時から見られる連絡表を作ろうという話がきっかけだったと聞いている。

・転入した2世帯についてはどういう経緯で来られたか。

(事務局) 一つはアトリエとして使える家を探していて、個人的に紹介したと聞いている。自治会長が地域内を全部調べて、空き家のリストを作って、買いたいという声があれば進めていると聞いている。

・他の地区でも真似ができるような取り組みがあれば情報共有できればいいと思う。

・自治会長が空き家リストを作っているとのことだが市の空き家リストを活用しているのか。

(事務局) 一から作っており、自治会長と空き家の持ち主や親族とのやり取りも記録しており、市が把握している空き家情報より細かい情報を持っている。

・情報セキュリティの問題もあると思うが、自治会長がそこまで労力をかけなくても省略化できるような仕組みがあるといい。

(事務局) 個人情報の保護の課題はあるが自治会と情報共有できることはしていきたい。

・一般借家契約や定期借家契約等あると思うが個人間で契約をしているのか。

(事務局) 売買については個人間でしている可能性がある。

・賃貸は個人間で契約書もなしで行って、建物が古くなって壊れそうになっても住人が転居しないため転居費用や迷惑料を貸主が払う等のトラブルが発生したことがある。貸主のためにも不動産事業者が入った方がいい。最初が肝心かと思う。

(事務局) 空き家・空地バンクに掲載することを市としても勧めていきたい。

5. 協議事項

○宗像市空家等対策の推進に関する条例に基づく緊急安全措置について

(事務局) 宗像市空家等対策の推進に関する条例に基づく緊急安全措置について説明

— 質疑応答 ・ 意見交換 —

・緊急措置はどのような措置を考えているか。

(事務局) ブロック塀の除却を考えている。土留め部分もあるため全部ではなく、上から4段目までの除却を考えている。

・火災による残置物はどうするか。

(事務局) 緊急安全措置は危険な箇所へのみ対応する。他は不動産流通による処分を考えている。

・住宅地に位置するため不動産流通で処分できる見込みがあるということか。

(事務局) 住宅地に位置するため売却できると考えている。

・建築基準法上の建築物に該当しなくても空き家に該当するのか。国のパブリック・コメントは家の枠組みが残っていることを想定しているのではないか。

(事務局) 空家等対策の推進に関する特別措置法では空き家がある場合に適用される。空き地には緊急安全措置ができない。国のパブリック・コメントでは元々家があって不可抗力で焼失した場合でも残置物を外に出さない限りは空き家と解釈している。そのため撤去した場合は空き地となるが敷地内に残っているため空き家と扱い、緊急安全措置で対応したい。

・空き地の場合でもブロック塀が倒れそうという理由で措置を講ずるべきではないか。

(事務局) 道路法で通行に被害を与えてはいけないとあるため道路管理者が対応することができ。ブロック塀が面している道路が県道であるため県の道路管理者に対応をお願いしたが、その段階ではないと回答があったため市で対応したい。

・市としては県が対応しないため市で対応する。その場合は空き家と位置付けて緊急安全措置で行う考えであるということではないか。

(事務局) その通り。市としては危険だと考えており、通学路でもあるため早急に対応したい。

・今回は残置物があったため空き家とすることができが、他のケースでも対応できるように検討した方がいい。市道であれば市が対応できるということではないか。

(事務局) 市道であれば市の道路管理者と連携して対応する。

・今回は住宅地のため除却に関する費用は回収できるが、山間部では所有者が全員放棄して、市が対応する事態にならないよう対応を検討した方がいいのでは。市が対応してくれるという雰囲気になると怖いと思う。

(事務局) 第三者に被害を与えないかが重要と考えるため対策を考えたい。

・今回のブロック塀について県はまだ危なくないという判断か。

(事務局) 文書で県へ依頼を出したが県からはできませんという簡潔な回答であった。県に直接相談した際は倒れそうだが費用を出して対応する段階ではないという回答であった。

・今回はブロック塀の上から4段をカットするという対応でいいと思うが、売却しても費用が回収できない場合もあると思う。費用が回収できない場合でも市として対応するという方針か。

(事務局) 第三者に被害が出るかどうかが判断の基準となる。原則は所有者が対応すべきだが今回のように通行人に被害が出る危険性があれば費用が回収できなくても実施する。

・土地の所有者のためでなく市民のために実施するということでいいか。

(事務局) その通り。不特定多数へ被害を及ぼさないことが重要だと考えている。今回は空き家であると判断して、緊急安全措置を実行してよいか諮りたい。

・緊急安全措置で対応することは基本指針やガイドラインの考え方から問題ないと判断する。

・緊急安全措置は市の条例だが、空き家に該当するかは国のパブリック・コメントから引用している。条例を読む限り、空き家の定義は「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」とされており、住民への被害とのバランスを考えたら賛成する。

6. その他

(事務局) 本協議会を通して調査審議いただいた「第2期宗像市空き家等対策計画(案)」について、答申をいただきたいと考えている。

(答申に対し、反対なし)

7. 閉会(省略)

議事録署名人

私 本 真 誠

榎 由 紀