

第2回宗像市空家等対策協議会議事録

日 時:平成28年 11 月 21 日(月)9 時 30 分～10 時 30 分

場 所:宗像市役所 304 会議室

出席者:谷井会長、日高副会長、水上委員、松本委員、楨委員、石松委員、疋田委員、中山委員

欠席者:なし

事務局:(総務部)石松部長、(地域安全課)大隈理事、田中係長、藤原、(秘書政策課)中村係長

【 会議内容 】

1. 開会

2. 会長あいさつ

今年度実施した、実態調査については、定住化対策にもつながるものとする。今回は具体的な計画について協議を行う。

3. 議事録確認

今回の議事録の署名委員は、楨委員。

4. 報告事項

以下の項目について説明(説明内容は省略)

(1) 特定空家の略式代執行の実施について資料1

谷井会長: 略式代執行を行ったとしても、跡地は市の所有にならない。管理の面から考えても不都合である。市長会を通して国に訴えていきたい。今回行ったものについては、大変危険な状態であった。

水上委員: 市の所有にならないという話があったが、国の帰属にもならないか。

田中係長: 相続財産管理人の制度を活用し、売却するが、最終的に売れない場合は国庫に帰属する。宗像市としては、売却することで、少しでも債権を回収したいと考える。

谷井会長: 国が引き取るかどうかはこれからの問題。国も引き取らないのではないか。

(2) 実態調査結果について資料2

(質疑・応答)

水上委員: 2ページの町名は自治会名か

大隈理事: 住居表示である。

谷井会長: 大島では空き家比率が高いが理由は。

藤原: 意向調査では、

- ・通勤、通学のため島を離れたが、将来的に居住する予定
- ・別荘として利用する等、二次的住宅としての空き家である。
- ・お墓があるため、法事等で使用している。
- ・売り出しても買い手が見つからない 等

離島特有の理由から空き家比率が高い結果となった。

水上委員： 1,712 件の中で所有者がはっきりしていない件数は。

大隈理事： アンケートの発送先が不明であったのは 17 件。

谷井会長： この調査の中で危険な家屋はどの程度あるか。

藤原： 8～9 ページ記載の【基礎、土台、柱又ははり】、【外壁】、【屋根】の項目において、損傷の大きい 88 件(重複あり)あり、この 88 件を優先して現地調査を行う。

田中係長： この 88 件について地域安全課の職員で現地調査を行い、特定空家の認定を行うが、すべてが特定空家となるわけではない。

足田委員： この 88 件については、所有者の確認やアンケート結果などどのようにしているか。

藤原： これから所有者の確認、アンケート結果との突合、現地調査を行っていく。

谷井会長： 今後の特定空家認定についてのスケジュールは。

藤原： 資料3(今後の特定空家認定スケジュールについて)の説明

槇委員： 88 件重複あり、というのは 88 棟あるという認識でよいか。

藤原： そのとおり。

日高副会長： 資料2の判定不能のものは。

藤原： 樹木や草が生い茂っていたり、山中にあったりという物件で外観目視による調査ができなかったため、88 件の調査終了後、調査を開始する。

谷井会長： 活用できるような空き家はあるか。

中村係長： 特定空家についても跡地の活用を考えていきたい。具体的には、意向調査の結果から、半分は活用できる見込みがあり、半分はそのままでは活用できない。活用できるものについては、リフォーム、リノベーションを促し、活用できないものについては、除却を促すことで利活用を促進していく。

谷井会長： 空き家も資源であるから、利活用もセットで推進していきたい

5. 協議事項

以下の項目について説明(説明内容は省略)

(1) 宗像市空家等対策計画(案)について

(2) 今後のスケジュールについて資料3

(質疑・応答)

- 疋田委員：「住マイむなかた」で実際何件程度売却が行われているのか。
- 石松委員：私は「住マイむなかた」の会員でもあるが、自分のところに振り分けられた件数しかわからない。
- 中村係長：空き家バンクについては、「住マイむなかた」に仲介を依頼しているが、平成24年度の立ち上げから4年間で、55件成立している。
- 日高副会長：不動産屋に仲介を頼む場合と、空き家バンクに依頼する場合との違いは。
- 中村係長：役割分担をしっかりとすべきだと考えて空き家バンクを立ち上げた。宗像市の場合は、宅建業者ですでに物件化しているものは、空き家バンクで取り扱わないとしている。空き家バンクは、市場にでてきていない物件を引っ張り出してくるということが大きな役割としている。
- 日高副会長：空き家バンクへ依頼しようとするインセンティブは。
- 中村係長：金額等は全く同じであるが、公的機関が運営しているとい信頼性・安心感がある。
- 谷井会長：定住化対策にもなるため、空き家バンクをもっとPRすべき。
- 中村係長：特措法の改正により、所有者へアプローチしやすくなっている。積極的に案内していきたい。
- 日高副会長：例えば固定資産税が安くなる等、特典があると良いのではないか。
- 中村係長：中古住宅の補助制度や解体の補助制度などで何らかのインセンティブを検討していきたい。
- 水上委員：年間の新築住宅件数と除却件数がわかればお願いしたい。
- 中村係長：除却については年間90件程度。新築は戸建てで350件程度でこの5年間推移している。参考のため中古住宅の取引件数は240件程度。
- 谷井会長：空き家については、固定資産税はあがるのか。
- 大隈理事：勧告を行った特定空家については、住宅用地特例適用が解除となるため、翌年分から土地の部分が最大6倍となる。
- 中村係長：更地の状態であれば流通している。特定空家には該当しないが、空き家をそのまま使用することができない場合、その建物を除却すると固定資産税があがってしまうため、解体を躊躇しているところもある。建物を解体すれば売れる場合もあるため、支援を検討したい。
- 水上委員：空家等対策計画は総合的な計画になっているようだが、空家に対して、対処療法的な計画というよりは、発生させないようなシステムが重要である。この対策を実施する上では、その点に留意していただきたい。
- 谷井会長：対策の実施については、今後も本協議会に報告・協議していきたい。他にないようであれば、この計画(案)をパブリック・コメントにかけたい。

6. その他

特になし。

7. 次回の協議会開催日

2月下旬(パブリック・コメント終了後)を予定。意見次第では報告のみ。

8. 閉会