

会 議 録

1 会議名

第3回北九州市空家等対策計画推進会議

2 会議種別

市政運営上会合

3 議事

- (1) 空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進
- (2) 老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進
- (3) 空き家・空き地の活用促進
- (4) 空き家等に関する対策の実施体制
- (5) その他

4 開催（経過）

下記の出席者において開催した。

構成員名	会議出欠
松井 清記	出席
阿部 哲茂（会長）	出席
河邊 政恵	出席
長 聡子	出席
白木 裕子	欠席
内田 晃（副会長）	出席
齊藤 久美	出席
菊池 勇太	出席
秋好 美彩都	出席

5 会議概要

- (1) 議事（1）について、事務局からの質問内容を説明後、意見等を聴取した。
- (2) 議事（2）について、事務局からの質問内容を説明後、意見等を聴取した。
- (3) 議事（3）について、事務局からの質問内容を説明後、意見等を聴取した。
- (4) 議事（4）について、事務局からの質問内容を説明後、意見等を聴取した。

6 会議経過（発言内容）

■（１）空き家・空き地の発生予防啓発・管理促進（事務局）

- ・会 長：「発生予防の啓発方法」について、終活ノートは区役所に置いているのか。
- ・事務局：小倉南区と八幡西区はコミュニティ支援課、他区は総務企画課が空き家対策の窓口であり、そこで配布している。市民が目につく所に置いている。
- ・構成員：私は南区役所に出入りしているが、空き家に対する影が薄いと思う。チラシを置いている場所が分からない。現在は防災関連の係長が空き家対策を兼任しているが、最近まで本日のような会議もなく、繋がりも少し薄かった。この会議が始まったことで繋がりができ、係長に会議記録を渡しているような状況だ。区役所にチラシ等を置いていることを市民は知らない。空き家が発生した時の相談先があるという認識も、まだ薄い。高齢者が多く、今からどんどん空き家が増えるため、相談窓口がここにあるということをもっと強力に訴えてほしい。
- ・会 長：今の意見は「２）老朽化予防の啓発方法」に関する意見かと思う。
：まだ空き家でなく、住宅としての使用中の段階ではあまり関心がないだろう。
- ・構成員：空き家になると近所の人困る。
- ・会 長：家を建てたばかりの人に、空き家について呼びかけても啓発は難しいだろう。やっと新築した、ローンを組んで家を建てたばかりの若い人が、空き家の話を考えるのは難しいと思うが、啓発方法の意見はないか。
- ・構成員：空き家になる前の住宅で、将来どうするのかという話題を家族はしづらい。いよいよ所有者が亡くなった時にどうしようと考えているのが現実で、今日もそのような相談があった。例えば、まちづくり協議会が毎月たよりを発行しているので、市内全域で特集を組む、市政だよりで特集を組むのはどうだろうか。市の広報のテレビ番組は今もあるだろうか。
- ・事務局：市の独自の広報番組はある。
- ・構成員：そういったもので取り上げるとか、民放に取材を投げかけるのはどうだろうか。
- ・事務局：情報発信の方法は、「３）空き家に対する市の取り組みの情報発信方法について」の新しいアイデアとして参考にしたい。どうすれば空き家になる前に意識づけできるかが悩ましく、終活ノートによる啓発をしているが、もっと浸透するような方法として、どうすればきっかけづくりになるかをお尋ねできればと思う。
- ・構成員：よく聞くのは、定年を迎えて自分のこれからのエンディングを考えるようになって、空き家の相談をするようだ。定年は節目になると思う。保険会社とコラボしても良いかもしれない。
- ・構成員：保険か不動産事業者との連携が一番早いと思う。興味のないタイミングに話をしても意味がない。通常、家の処分は不動産屋、資産は保険会社、相続は税理士などに相談と思うので、その人たちへ網を張っておくのが良い。民間流通するような物件は勝手に流通するので、民間で流通しなそうな物件の対応がこぼれ落ちていると思う。相談した結果、相手にされず、どうしようもなく困っている状況で、そういう人から情報を吸い上げるかを考えた方が良い。例えば、１次情報を持っている民間側から情報を投げかけるメリットとして、１件あたり 1000 円あげるとか、そういう方がコストパフォーマンスは良いと思う。

- ・ 構成員：町内会は高齢者が多く、迷惑かけるから脱会したいという方も増えている。その方が亡くなったりすると、その家をどうするかの情報も入ってこない。脱会した方にどうにかして情報を与える、どこに相談して欲しいなどが伝わる仕組みができればと思う。
- ・ 会 長：「1）発生予防の啓発方法」に関してだが、夫婦が住宅を新築する、子どもが生まれる、子どもが独立して夫婦 2 人になる、配偶者が亡くなり 1 人になる、というライフステージが一般的なので、空き家の話を住宅の使用中にしても意味がない。私は、啓発が重要なタイミングは定年後でなく、配偶者が亡くなった時だと思う。夫婦でいる間は、例えば奥さんが長生きして何とかしてくれると考える人もいると思うが、1 人になると深刻に考えるだろう。使用中の啓発としては、1 人が残った時にアプローチが必要ではないか。定年という話も出たが、配偶者が亡くなった時のアプローチが重要だと思う。
- ・ 構成員：葬儀屋も考えられるかもしれない。
- ・ 副会長：葬儀屋は露骨かもしれない。
- ・ 構成員：お寺、お宮、お墓、葬儀屋、不動産、介護施設といったところに情報が入るので、その情報をどう吸い上げるかは、ロジックとして良いと思う。
- ・ 会 長：1 人になった時に情報が入れば、相談に行こうと考えと思う。使用中の啓発は、効率的にしなければ無駄打ちになってしまう。
- ・ 構成員：市内にいる空き家の不安を抱える人を、ちょうど良いタイミングで見つけることは難しいので、市としては、セミナーや相談会を年に数回、定期的を実施することが基本的には大切だと思う。違う切り口だが、私は福岡市で起業家セミナーをやっており、起業希望者がどこにいるか探すのは難しいが、定期的にセミナーを実施することで参加の機会ができる。空き家の不安を持つ人が行ってみるきっかけとして、根気よくやり続けることが大事だと思う。参加した方が、悩みをグループで共有しながら終活ノートを仕上げている、その中で資産をどうするのが良いか、こんな窓口や不動産屋があるといった一連の情報を紹介してもらえらる場があることを知ってもらうためには、定期的なセミナー開催が大切だと思う。
- ・ 会 長：「2）老朽化予防の啓発方法」も同様で、空き家になる前の方、空き家を持っている方の両方にセミナー開催が重要だという意見かと思う。
- ・ 構成員：行政の窓口ということで安心感がある。民間が実施するものもあるが、不安を抱える高齢者は言い負かされるのではという偏見を持つ場合もあるため、市の窓口、市の主催で実施するのが、高齢者に対する最初のアプローチとして有効だと思う。
- ・ 会 長：「3）空き家に対する市の取り組みの情報発信方法」に記載の出前講演はどのようなものか。
- ・ 事務局：出前講演は自治会から依頼を受け、市民センター等で開催している。市の主催するセミナーは、法改正の内容や相続登記義務化など、その時々重要なテーマを設定して実施している。出前講演は要請があった時、セミナーは年 4 回程度。前回会議でも話題となったが、法改正で支援法人の指定が可能となり、法人による相談業務やセミナー開催もできるようになった。民間事業者に市の冠がつくことで、安心して相談できるようになるかと思う。一方で、菊池構成員の前回指摘のように、法人の利益は課題と認識している。
- ・ 構成員：市の相談件数は、資料 6 を見ると現状でも多いと思う。市として、相談件数や解体補助の利用数などをもっと増やしたいのか、それとも、管理不全になる建物の所有者特定などで手間や労力が増えていくなか、未然に防いで減らしたいという趣旨なのか。市の目標はどこに設定しているのだろうか。

- ・事務局：空家法ができた時は危険な空き家を減らすことをターゲットとしていたが、R5 法改正や空き家が増えている現状を踏まえ、増える前、危険な空き家になる前に抑制することも含め、全体的に取り組みたいと考えている。
- ・構成員：もっと相談を増やすことを目指しているのか。
- ・事務局：危険な空き家の指導は民間ではできないと思うので、行政がしっかりやり、その前の段階の相談と活用は、民間によりどんどん進めてもらいたいという思いがある。その部分が浸透していないということで、発生予防の啓発としてセミナーや相談を行い、活用へ繋げ、流通に回すことができると考えている。

■（２）老朽空き家の除却・所有者不明土地対策等の推進（事務局）

- ・会長：「１）是正指導をしても反応がない場合の効果的な対応」について、特定空家までではないが、そうなっても反応がない物件があるということか。
- ・事務局：老朽空き家の段階でも指導しているが、書類を送っても反応がない。本来は、当事者が対応していれば空き家対策がなくても済むが、反応がない人の中には、相続財産であると知らない人、書類を見ても知らないふりをしている人など様々だと思われ、どうしたら反応してもらえるのかが悩ましいところである。
- ・会長：本会議の構成員で特定空家等対策審査会に加わっている人も多いが、審査会でも反応がないという意見を良く聞く。どうしたものか、なかなか難しい課題だと思う。
- ・事務局：これまでの市の担当者も、国も、それを考えてきたと思う。その中で法改正され、勧告・代執行ができるとか、固定資産税の措置などをやってきたという状況だ。
- ・構成員：罰則を厳罰化するしかないのでは。年数が経っている、旧耐震など迷惑をかけているものについて、条例で罰則措置を厳しくせざるを得ないと思う（飲酒運転に近い考え方）。先日、下関で空き家が火元になり 30 軒くらいが燃えた事件があった。放置された古い空き家から燃えて、幸い死者はいなかったようだが、住んでいるのは 3、4 軒くらいで大半が空き家というエリア。そういうエリアが増えている。そういった時に人命を誰が補償するのかという視点で、空き家を放置している責任のライン（問題ありませんというライン、警告罰金を行うライン）をどこに設定するのかという話だと思う。
- ・構成員：市は全ての空き家を調査しているのか。
- ・事務局：平成 27 年に実態調査を行い、自治会の協力のもと情報提供いただき、空き家をピックアップした。
- ・構成員：この 6 年間地域の会長をしているが、任期中に空き家調査はやっていない。
- ・事務局：平成 27 年の情報をもとに、地元からの情報、是正した情報などを更新しており、調査は毎年実施していない。市が把握している空き家は 3,000 件くらいだが、推計では 2 万 7 千件程度で差があるという状況。
- ・構成員：当時は自治会担当者も空き家の影響をあまり考えていなかったが、現在はゴミ屋敷になった空き家や中に入れないうちの空き家もあり、周辺住民も困っている。我々自治会も協力するので、もう一度調査したら良いと思う。
- ・構成員：予算がかかるので、ゼンリンと協力してはどうか。ゼンリン地図で名前表示のない空白の住宅のうち、90%くらいは本当に空き家という認識なので、行政のこういう利用なら無償利用できるとか、ゼンリン側と取り決めをしたら良いと思う。北九州市の会社なので、社会貢献活動として協力いただけないだろうか。

- ・会 長：実態調査はテーマから外れるため、議論を戻したい。是正指導をしても反応がない場合の効果的な対応について、意見はないか。
- ・構成員：連絡しているという話は全然ない。
- ・会 長：空き家全般でなく、危険な空き家に市は連絡をしている。
- ・構成員：100%はしていないのでは。
- ・事務局：危険な空き家に対する指導は全て送付している。その結果、反応がない方への効果的な対応があれば意見をお願いしたい。
- ・構成員：全戸調査ができていないなか、全部に連絡できているところが議論の中で噛み合っていないのでは。
- ・事務局：空き家のうち危険な空き家について、所有者が判明したものが100%対応というもの。
- ・構成員：事務局の意図は理解したが、危険な空き家が指導されているという感覚はない。
- ・会 長：市は対応しているが、反応がない、内容証明郵便を送っても届かないなど、何の反応もないことが問題。
- ・構成員：送付する場合の定義はあるのか。
- ・会 長：決まっている。通報により所有者探索を行い、送付している。
- ・構成員：申告制ということか。
- ・事務局：通報に基づくという意味では、その通りである。
- ・会 長：通報があったところに送付しても何の反応もない。通学路で台風時に瓦が落ちて危ないといった空き家の所有者に連絡しても、何も反応がない。それが問題。
- ・構成員：全戸把握できている状況下で、そのうち連絡がつかないのが何%、危険なところが何%あるかを市で整理されていれば綺麗だと思う。
- ・事務局：市内の空き家数はあくまで国の推計値であり、市で把握している空き家のうち、危険なものを指導している。連絡しても反応がない人について、どうしたら良いかというところ。
- ・構成員：例えば、会員に対する対応で考えると、会員1,000人、90%がアクティブ、10%が幽霊会員であるとして、生きていのか分からなく、もう亡くなっているのであれば対象外、幽霊会員として離脱するタイミングで対策するとか、顧客の解像度に合わせてマーケティングを分けることになる。どのタイミングでどういうことをやるか、お客様の状況に応じてマネジメントするが一般的だ。今回の話だと、どこからどこまでが危険だとか、危険な空き家で文書が届かない人をどうするかという話があるが、文書の送付をしてもアプローチとして効果がないことが分かっているのであれば、それより手前でアプローチするしかないと思う。是正指導しても反応がなければ、解決のしようがない措置になるのではないか。
- ・会 長：どうしようもない場合は、行政代執行の仕組みはある。
- ・構成員：その手前でできることを議論する必要があると思う。セグメントの分け方が必要で、空き家の所有者の状況から、例えばレベル4の場合は情報発信、レベル5の場合は代執行するといった定義分けが必要だと思う。
- ・事務局：資料4の住宅・土地の分類で言うと、右側の老朽空き家、所有者不明空き家に対して取り組みをしても反応がないのであれば、もっと前に対策すべきという意見でよいか。
- ・構成員：それしか手段がないのではという印象。老朽空き家、管理不全空き家がレベル3とすれば、レベル3になるタイミングで注力しないといけないとか、レベル2のときに対策するとか、段階的に分けて考えた方が良かった。

- ・事務局：前は緑色の活用について意見を伺ったが、今回は右側を中心に意見をいただきたいと考えている。
- ・会長：所有者不明になるとどうしようもないので、3番目の老朽空き家をどうするかだ。相続して所有者が分かるような物件も、市が訪問しても会ってもらえず困っているという実情。正直なところ、これ以上の案はなかなか難しいと思う。
- ・事務局：指摘のあった法改正や条例とかしかなないかもしれない。
- ・会長：条例で独自の罰金を科すのは法律の範囲を越えてしまうので、法改正が必要だと思う。
- ・副会長：条例ができたとしても、反応がなければ払ってくれないのではないか。
- ・会長：代執行した事例で、費用の回収はできているのか。
- ・事務局：4件のうち1件は回収に至っている。
- ・構成員：未回収になる可能性が高いので、もっと前の段階でどうするかが重要だと思う。
- ・会長：「1）是正指導しても反応がない場合の対応」は、なかなか難しく、これが出来れば対策委員会も必要ないと思う。先の意見のとおり、事前に頑張るしかない。独自の罰金も難しく、それが出来るなら北九州市だけ飲酒運転を厳罰化することができるという話と同じようなものだろう。
- ・会長：次に、「2）補助金の在り方」に記載のリノベーション制度の見直しはどのようなものか。
- ・事務局：補助対象を絞る方向で見直しを検討している。現在は新耐震であることを要件に安全で長期の活用を図っているが、逆に古い空き家の利活用ができない状況でもある。安全に使ってもらうのは当然だが、耐震性だけを要件にすると難しい側面もあり、見直しを考えている。他自治体でも耐震性の要件は少ない。市場流通が困難という線引きは、流通する物件は自然に住み替わるので補助金も必要ないため、これも見直しとして考えられる。例えば、1年間流通しなければ、流通困難な空き家の可能性が高いとするなど。国も1年間を空き家の定義としている。福岡市は1年と決めているが、本市では2年とするなども。市場流通性については、解体補助も踏まえ、検討が必要と考えている。
- ・構成員：資料6の20ページで、本事業は自らの居住に限っているが、最近はSNSでも空き家の古民家を飲食店や素敵な喫茶店として活用する事例を見かけるようになったので、そういう対象も加えたらどうか。補助の有無の線引きとしては、前面道路が建築基準法上の道路であることを要件として加えるべきと思う。道路に接していない建物を対象にすると収集がつかなくなる。
 インспекションについて、実務を通じて思うのは、落とし穴というか、小屋裏は調査するが、屋根の上は調査しない。以前の経験から、小屋裏は大丈夫でも、瓦がずれているものがあり、こういった物件はいずれ雨漏りする可能性がある。補助金の条件の中に屋根を入れるべきと思う。
 また、北九州市の外からの移転について、取り組みがあるか。
- ・会長：住むなら北九州定住・移住推進事業を実施している。
- ・構成員：市内からの住み替えも補助したらどうか。外から来る人に対しては熱いおもてなしがあるが、市内の住み替えにはない。企業立地についても同じことを感じている。市内の住み替えも対象にすると、空き家の流通促進に役立つと思う。

- ・事務局：資料 6 の 20 ページのリノベーション事業は昨年度までの内容を掲載している。見直しは、住宅の活用が条件だったものを自ら活用という条件で他の用途も可とする、一方で何でも良いというわけではなく、地域活性化に寄与するといった考え方を検討中である。道路に関する指摘は、補助制度として大事な視点なので検討したいと思う。インスペクションについては、他都市でもやっている取り組みでもあるので今後の検討の参考にしたい。
- ・事務局：住み替え関係は、指摘のとおり市外からが手厚いと思うが、経済活動という視点もあり、そのようになっている。空き家活用を増やすという視点で考えたい。
- ・事務局：住み替え関係は、移住視点の施策であり、プラスアルファの施策である。ただ、指摘はそのとおりであり、検討の余地はあると思う。
- ・会長：市内のマンションから一軒家への住み替えもあると思うが、施策目的は人口増ということだろう。
- ・構成員：リノベーション事業の線引きとして、立地適正化計画があるため、市街化区域や居住誘導区域内を条件とすることも検討して良いと思う。
- ・事務局：指摘の内容は内部でも話題に上がっており、誘導区域内とすることが基本だと考えている。一方で、空き家対策は危険な空き家を減らすことが一番の目的と考ええると、市街化調整区域でも同じ扱いが良いのではという思いもある。活用視点で言えば誘導区域内を条件とする考えもあるため、総合的に検討したい。
- ・会長：現在、空き家の除却で困ることはアスベストだ。壊そうと思っても、アスベストがあれば 3 倍 4 倍に費用が上がってしまう。普通は 100 万円で済むところが、一気に 400 万円になり、そこまで費用を出せなくなってしまう。法改正で対策が義務付けられた結果、解体費用が一気に高くなり、なかなか解体できないという状況が空き家対策を妨げていると思う。かといって、補助金が 3 倍になるかというところではなく、現在の補助上限は 30 万円であり、補助があってもあまり変わらない状況だ。壊すべき建物にはだいたいアスベストが使われており、近年の問題となっている。
- ・構成員：綿状でなくても、ボードに含まれている場合も多い。
- ・会長：人件費の増加もあるし、除却費用も上がっており、機械が入らない土地ではさらに 3 倍くらいの費用がかかり、負担できない形になってしまう。そこに配慮すると補助金額も増えて難しいと思うが、解体が進まない大きな問題になっている。法律で決まっていることではあるが、これがネックだと思う。
- ・構成員：解体補助の件数はどのくらいか。問題があるもの、アスベストを含む建物はどのくらいの割合か。
- ・事務局：資料 6 の 29 ページに件数を掲載している。
- ・事務局：令和 5 年度実績では、解体費用の平均は 170 万円となっている。アスベストを含む建物の比率は把握していない。
- ・構成員：選択と集中の考え方があっても良いのではないか。本当に問題があるものに 100 万円補助するということは効果的だと思う。
- ・会長：補助上限が 30 万円、平均解体費用が 170 万円なので、支給額は 30 万円のケースが多い。アスベストがある建物にとっては、補助金と言うわりには微々たるものとなっている。

- ・事務局：20年前は1棟100万円という感覚だったが、最近の200万円、300万円の事例を見て、費用が上がったと驚いている。
- ・構成員：10万円程度の補助なら出さないでも良いかもしれない。もう少し選択と集中の視点で考えても良いと思う。
- ・会長：現状では、補助金が空き家対策の動機になるかと言うと、それほどの補助金ではないと思う。お見舞金のような感覚になっている。
- ・構成員：結婚祝い金10万円の感覚だ。行政代執行になるもの、人命に関わる危ないもの、そういったリスクが高いものには優先して補助を出す、本人も困っているなら出しても良いという考えもあり得ると思う。
- ・会長：代執行には補助はないが、「あなた自身で壊すなら30万円補助が出る」と言われて壊すかということ、そうはならない。補助金を動機づけのためのものと考えたとしても、物価高騰やアスベストもあるので、動機づけにはなっていないかと思う。
- ・事務局：個人の財産に対する補助であるため悩ましい。解体補助は危険度判定を実施しているが、市場流通困難の条件も考慮したいと思う。いただいた意見を踏まえて検討したい。
- ・会長：次に、「3）所有者不明土地対策」について、意見はないだろうか。
- ・構成員：所有者不明土地ということだが、固定資産税の納付書で納税義務者は分かると思う。評価額が30万円以下の土地ということか。
- ・事務局：これまで空き家だけの対策だったが、所有者不明土地法に基づき取り組みを進めていく。定義も含めて整理しており、来年度から動き出そうとしているところである。
- ・会長：どちらかと言えば、危険な土地が対象だと思う。
- ・副会長：相談体制とあるが、所有者不明土地について、誰が何を相談するのか。
- ・事務局：資料6の37ページに空き地関係の苦情や相談を受け付ける担当課を整理しており、不法投棄、雑草、がけ崩れなど、近隣で困っている方が相談に来る。関係部局が対応しているが、それに当てはまらない空き地について、空き家活用推進課で対応する体制を整えようとしている状況だ。
- ・副会長：空き家も含むのだろうか。
- ・事務局：空き地と考えているが、空き家が壊れて空き地になるというケースもある。
- ・副会長：複合的問題があって、それぞれに相談するとなると、相談側はハードルが高く手間である。ワンストップで相談できる方が良いというニーズがあると思う。それぞれの対応の方がより効果的であれば良いが、どこまで総合的に対応できるか、役所の体制の話になるだろう。
- ・事務局：範囲が広く、1つの部署で対応することは難しいため、相談を受けて情報共有し、担当部署に伝達するという対応をしたいと考えている。
- ・構成員：相談対応をデジタル化した方が良いと思う。民間ではここまで分けない。行政職員は多くが兼務している状況と思うが、よくあるQ&AはAIによる対応や自動返答など、電話対応や窓口対応をベースとしている状況を改善することが望ましい。行政は頑張っていると思うので、省力化を図り、あとは集約化。ニーズとしては「1つの窓口で全部の相談をしたい」ということだと思う。
- ・会長：資料6の37ページの所有者不明土地関連は、市で全部やるのだろうか。
- ・事務局：通報が入った場合、現地で危険だと判断すれば所有者を調べ、分かれば対応している。法律では、一部所有者が分かる場合でも所有者不明土地に含まれる。

- ・会 長：所有者がいない、相続放棄されている場合はどうなるのか。
- ・事務局：法律では代執行ができるようになっているため、危険回避が必要な場合は代執行が最終手段となる。
- ・会 長：危険な空き地を調べて不明だった時は、市が財産管理人制度や代執行で対応するということだ。
- ・事務局：資料6の38ページのような対応となる。

■（3）空き家・空き地の活用促進（事務局）

- ・会 長：先に出た市内の住み替えに関する補助もひとつの意見だと思う。他に意見等はないか。
- ・構成員：例えばモデル地区を作り、そこに注力したメニューの設定にあたっては、町内会と意見交換して可能性を探ったり、地元で活躍するNPOの話の聞いたりすると良い。例えば、門司港はその可能性を持つエリアだと思うので、特別モデル地区として5年なら5年で取り組んでみて、成果が出れば、市内のみならず市外にとっても良い事例になると思う。
- ・事務局：空家等活用促進区域では規制緩和ができるが、重点的エリアとして補助金を投入する考えも可能だと思う。そういう視点も持って検討したい。
- ・事務局：資料6の15、16ページに空家等活用促進区域制度があるが、今の意見はこのことだと思う。この区域を設定し、重点的に用途地域で限定されるものを緩和するといったことが考えられる。
- ・構成員：空き家の築年数は大して問題ではないと思う。門司港の清滝地区で築80年から90年の空き家を扱っているが、問い合わせが多い。検討している方もいる。エリアの魅力があれば、呼び水になって開業するということがあると思う。
- ・副会長：重点区域を設定して、そこでの老朽空き家解体は30万円の補助を倍増するとか、リノベーション費用補助の上乗せとか、そういう制度があっても良いと思う。行政の原則は公平性だと思うが、法律に基づいた区域設定であれば上乗せする理屈になると思う。大前提として公平が求められるが、ここは活用の場だという後ろ盾となるのであれば、上手く制度を活用できるのではないか。
- ・構成員：建築基準法が4月から改正され、確認申請手続きが厳しくなったが、モデル地区は緩和できるなど加味できると良いと思う。そうしなければ生かせるものが生かせないこともあり、法律が空き家活用の足枷になるともったいない。
- ・構成員：居住だけでなく、空き家を拠点として使うパターンも良いと思う。カフェやアパレルなど、古民家を4、5店舗に区切ってチャレンジできるような店ができると、人が集まる素敵な空間になると思うので、住む場合だけでなく、事業として活用という視点まで広げると地域が魅力的な空間になる。住まう以外にも門戸が広がると良いと思う。
- ・事務局：現在検討しているところで地域経済や社会活動が発展するという視点も含めて検討したい。
- ・会 長：モデル地区内では補助金を倍出すということが可能だろうか。法の下での平等という視点では難しいのではないか。地区が少しでも外れたら100万円が30万円しか貰えなくなるという話になるため、市街化調整区域の線引きと同じようなことにならないか。
- ・副会長：居住誘導区域の範囲内など、何かしら理屈が必要かもしれない。

- ・事務局：資料6の15ページに空家等活用促進区域の対象エリアの考え方が記載されており、賑わいなどの目的で活用するような区域となっている。
- ・事務局：補助金の対象が1、2メートルの立地で変わると公平性の問題があるかもしれない。区域設定による補助金でなく、区域内の空き家所有者の情報を提供できるようにして、事業者が開発しやすくするという事も考えられると思う。現在は面的対策推進事業を実施しているが、区域を設定し、やりたい事業者がいれば空き家を調べて情報を提供するなど、補助金に限定せずに活用を促進する手法を研究したいと思う。
- ・構成員：他事例では、瀬戸市がクラウドファンディングで資金を集めたら同額の補助を行う取り組みをしている。佐賀の有田町でもされている。国の制度を活用しながら、そのような事例を見ても良いかと思う。
- ・構成員：2年事業を継続したら補助を出すということも良いかもしれない。事業を始めても閉じるのが早いケースもある。地元で事業をしっかりとやっている人がいることを踏まえ、段階的な措置もあって良いと思う。

■（４）空き家等に関する対策の実施体制（事務局）

- ・構成員：第1回会議の意見だが、宅建協会には不動産相談所委員会が実施する不動産相談所があり、県本部は毎日実施、北九州市は住宅センターの一室で毎週火曜日に実施している。それを上手く活用して、継続してできるようになると良いと考えている。支部総会の挨拶の際、支部長が空き家対策に力を入れると言っていたので連携すると良いと思う。
- ・構成員：福岡市は社協がベースとなり、福祉と空き家の連携も進んでいて、遺贈も多いようだ。士業系の方もネットワークに入っているの、上手く連携できている印象がある。北九州市も連携が取れていて、支援法人へネットワークが提供できるのであれば活動しやすくなるだろう。あとは利益が出ないので、それをどうするかは課題として残る。活動原資が出ないため、堂々巡りの課題になるが。
- ・会長：以上で会議を終了する。追加意見等があれば、メールなどの方法で事務局に連絡していただきたい。
- ・事務局：意見については、今週16日までをお願いしたい。次回は7月1日の10時からの開催を予定している。