

空家等対策協議会議事録

11月28日 大木町役場 庁議室

参加委員

境 公雄 石川 洋一 鎌田 恵美子 徳永 伸行 古賀 知文
中村 愛 早木 信行 大淵 尚文 三砂 豊博 北島 史裕
奈須 信浩 末永 高章 池口 良二

事務局

川村 九州生 野田 順克 岡山 晃
平川 悟

司会：定刻となりましたので令和元年度大木町空家等対策協議会を開会させていただきます。本日司会を務めさせていただきます建設水道課長の川村とい
います。それではお手元の次第に沿いまして進行させていただきます。委嘱状
の交付になります。本日委員の皆様は委嘱状を交付いたします。委員を代表し
て町長から石川区長会長様に委嘱状の交付を行います。石川様、前にお願
いします。

委嘱状交付

司会：ありがとうございました。委員の任期は、令和3年9月30日までとなっ
ております。他の委員の皆様はお手元に準備しておりますので御確認をお願
いします。協議会開会に当たりまして町長から御挨拶をお願いします。

町長：皆様こんにちは。委員の皆様には、公私とも御多忙の中、本日の大木町空
家等対策協議会に御出席いただきましてありがとうございます。空家の問題
におきましては、これから本格的な人口減少、少子高齢社会に突入してまいり
ますけど、今後ますます深刻になるというのは、大木町だけでなく全国的な課
題になっております。本町におきましても議会から空家対策について御質問
をいただいている状況であります。空家をまずは出さないようにする対策、空

家を活用していく対策、特定空家等を危険がないようにきちんと対応していくという対策、これらを併せて空家対策をしっかりとやっていかなければならないと考えております。現在、空家の担当課につきましては、産業振興課と建設水道課にまたがっているような状況ですが、迅速に対応できるように1本化してしっかり対応していこうと考えています。本日、協議会において今後の方針等について、御審議いただきますようお願いして、御挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしく願いいたします。

司会：今回、委員の任期満了後の協議会開催となります。引き続き委員をお受けいただいた方、新たに委員をお受けいただいた方がいらっしゃいます。石川区長会長様から時計回りに簡単に自己紹介をしていただき、委員紹介に代えさせていただきます。

石川委員：区長会の世話をしております石川洋一です。

鎌田委員：民生委員児童委員協議会の会長をしております鎌田恵美子と申します。

徳永委員：大木町議会で総務建設産業常任委員会の委員長をしております徳永です。

古賀委員：大木町議会で総務建設産業常任委員会の副委員長をしております古賀と申します。

中村委員：久留米市で弁護士をしております中村愛と申します。弁護士として丸8年となります。

早木委員：大木町で司法書士をしております早木と申します。

池口委員：三潞消防署で消防課長をしております池口良二と申します。消防課は災害現場に出る課でございます。

末永委員：筑後警察署で警備課長をしております末永でございます。担当は災害を担当しております。

奈須委員：福岡法務局柳川支局で統括登記官をしております奈須と申します。

北島委員：大木町で住マイル不動産をしております北島です。

三砂委員：建築士会から推薦されました大川鉄工の三砂と申します。

大淵委員：大木町で土地家屋調査士をしております大淵です。

司会：ありがとうございました。次第の2協議事項に入っていきます。大木町空家等対策協議会設置条例の第6条の規定により会議録を作成し、資料と併せて公開することとなっておりますので、予め御報告いたします。大木町空家等対策協議会設置条例第3条第1項の規定により会長が議長となるとありますので、議事進行は会長である町長に交代したいと思います。

町長：規定に従い、議事進行をしていきたいと思っております。令和元年度空家等対策について事務局から説明をお願いします。

事務局：空家を担当しております建設水道課の岡山と申します。協議会の振り返りからさせていただきます。当協議会が設立されたのが平成29年10月1日です。初年度は、対策計画を策定する関係もあり3回開催しております。第1回目が11月13日、第2回目が1月22日、第3回目が3月26日に開催いたしまして対策計画の内容について協議してもらいました。第3回目に最終案の内容を御確認いただき、同月に大木町空家等対策計画を策定させていただきました。昨年度は、1回開催させていただいておりまして、12月14日に開催しております。平成29年度の3月に策定いたしました大木町空家等対策計画につきましては、4つの大きな柱が設定されております。1つ目は所有者等の意識向上、2つ目は空家等の利活用の促進、3つ目は特定空家等に対する取組、4つ目は住民からの相談に対する取組、この4つの施策で町の事業を実施しております。どのような事業を行っているかといいますと、意識の向上におきましては出前講座、利活用につきましては空き家バンク、特定空家等に対する取組については解体の補助及び現地調査を行っております。住民からの相談に対する取組については適正に管理をするよう町から文書を送付しております。本年度の事業報告につきましては、出前講座を5か所予定しております。既に4か所実施しております。先日は、堀田地区で30人参加していただきました。年明けに上木佐木下で開催を予定しております。老朽空家等の解体補助につきましては予算は5件確保しております。既に3件解体済みで、補助金も交付しております。特定空家等の現地調査につきましては、委員である建築士の三砂さんと現地で調査を行っております。結果については後程御報告させていただきます。適正管理文書におきましては7件送付しております。区長

さんから情報をいただき、所有者を特定して適正に管理するように町から文書を送付しているものです。

出前講座について詳しく御説明をいたします。大木町の健康課で出前講座業務を所管しており、内容を地区の老人クラブが選択できるようになっています。空家につきましては司法書士の早木先生と一緒に地区の公民館で話をさせていただいています。主に20分程度建設水道課から空家について現状等について御説明して、残り40分程度を早木先生から相続遺言についてお話しさせていただいています。平成29年度から実施しておりまして、平成29年度が8か所延べ人数で149人、昨年度が5か所で110人、今年度が昨年度に引き続き5か所を予定しています。出前講座で使用している資料です。最近説明しているのが、2033年には空家率が全国平均で30%になり、大木町については2016年度の調査では空き家率は5%、全国平均の増加率から大木町も2033年には空家率が倍近い数字になるのではないかと話をしております。日本の将来推計人口ですが、御承知のとおり人口は減少傾向となります。先程の2033年には人口が116,833千人となり120,000千人を切っています。統計の最後の年ですが2065年には88,077千人となると予想されています。大木町においても減少傾向になっております。空家の出前講座でお話をしているのが、空家の数は増えているのですが人口が全体的に減少しているということです。売ったり貸したりしたい物件が増えているのに、買いたい借りたい人が少なくなっていく、市場としては厳しくなっていきます。

老朽空家除却補助金について御説明します。今年度から老朽空家について除却の補助金を出しています。先程3件ほど実施済みということでお話をしました。補助率が解体費用の1/2で50万円を上限としています。50万円のうち25万円が町の負担となり、残りの25万円は国の補助金を利用しています。対象物件につきましては、住宅地区改良法に不良住宅の基準がございまして、建築士の三砂さんとこの不良住宅に該当するかどうか現地で調査を行っております。ただし、土地と建物の所有者が同じ場合は、まずは6か月大木町の空き家バンクに登録していただき、売ったり貸したりできるようにしていただいています。解体された3件の内2件は、以前適正管理文書を送付した空家になります。近隣からの危険等の理由により苦情を受け、通知を出したものにな

ります。

特定空家特定現地調査は1件実施しています。前面道路までの距離と地上から軒までの高さを比較すると地上から軒までの高さが上回り、単純計算すると倒壊時に建物の一部が前面道路に出ることになります。この物件については土地と建物の所有者が異なります。このような状況の空家の問題は長期化し、放置されがちです。町としても解体補助金を利用して解体するよう空家の所有者に促していきたいと考えています。調査結果は著しい傾斜が見受けられました。調査においても倒壊の危険があるため屋内に入ることができませんでした。点数の基準としては100点以上で特定空家相当とういことになります。今回は合計で200点という結果になりました。

適正管理文書については、今年度7件現時点で送付しています。所有者を特定するまで時間を要しており、長くて1月ほど調査をして送付しています。7件送付して対応していただいたのが2件です。昨年度は10件のうち2件程度の対応でした。多いのが敷地内の草木の繁茂です。敷地内にごみを捨てられる、火事が怖いという内容が多いです。あとは老朽化して外壁が飛散しそうだという内容です。今年も台風が発生しました。台風の時に実際に外壁が飛んできたので、今後も飛んでくる可能性があるので注意してもらいたいということでした。

空き家バンクにつきましては、産業振興課の平川に交代して説明を行います。産業振興課の平川と申します。利活用事業ということで報告をさせていただきます。空き家バンクは平成30年7月に利活用を促進する目的で、大木町のホームページに開設しております。今年度の状況ですが、4月から8件の申請があります。取引形態は賃貸と売買がありまして、賃貸が2件、売買が6件です。校区別だと大溝地区が3件、木佐木地区が1件、大莞地区が4件となっています。現在の取引実績は売買が1件成立しています。建築年数は50年程度経過していますが、水回り等を近年リフォームされており、価格とこのことで成約に至ったのではないかと考えております。現在12件掲載をしています。今年度については、利活用の推進のため各種事業について周知を行っていかうと考えております。利活用については以上となります。

町長：事務局から説明がありました。委員の皆様から何か御意見、御質問等あり

ますでしょうか。

徳永委員：先程、土地と建物の所有者が異なるということでしたが、建物も古かったのもので、当事者同士は身内同士等ではなかったのですか。

事務局：身内ではなく第三者から土地を借りて建てた物になります。

町長：他にありませんでしょうか。

古賀委員：特定空家について、評価の基準は何ですか。

事務局：国と県の判定のガイドラインを用いて判定をしています。

町長：他にありませんでしょうか。

北島委員：大木町のホームページでしか大木町の空家を検索できませんが、福岡県の宅建協会の本部から指導がありまして、宅建協会では福岡県版の空家の検索サイトを作っています。近隣の市町で参加しているのが八女市だけだそうで、福岡県版だと福岡県内の空家情報を見ることができます。同意書を出していただければいいとのことで、大木町にも連絡があっていると思いますが。

事務局：宅建協会の方から御連絡は頂いていないです。

町長：県版の空き家バンクの参加については検討させていただきます。

他にありませんでしょうか。

続きまして特定空家の特定について事務局から説明をお願いします。

事務局：建築士の三砂さんと現地を調査し、100点以上で特定空家相当となりますが、今回は200点ということになりました。大木町空家等対策計画で、特定空家の特定は、協議会に諮って町長が決定するとありますので、内容について御審議いただければと思います。

町長：事務局から説明がありました。何か御意見等ありますでしょうか。

石川委員：特定空家とはどのようなものか。他の空家とどのように違うのか。

事務局：周囲に悪影響を与える空家です。特定空家になると、指導、勧告、命令ができ、命令に従わない場合は、行政代執行が可能です。

石川委員：最終的に更地にすることができるということか。

事務局：はい。

町長：行政代執行を行うことについては十分検討する必要があると思います。他に御意見等ないようでしたら、この空家を特定空家に特定します。

続きまして、令和2年度の空家等対策について事務局から説明をお願いします。

す。

事務局：次年度の事業計画につきましては、今年度と同じ内容で継続して行っていきたいと思います。所有者の意識向上については出前講座、利活用について空き家バンク、特定空家については現地調査と解体補助、住民からの相談に対する取組については適正管理の通知を送っていかうと考えています。適正管理の内容としては、極力直近の写真を添付して現状を知ってもらい、商工会から提供していただいた業者の一覧も添付し、速やかに対応していただくようにしていきます。緊急時の連絡先についても回答用紙を同封し、緊急時に連絡がつくようにしていきたいと考えています。

利活用につきましては、令和2年度も空き家バンクの広報を行い制度の周知をしていきます。同時に活用事例、住宅改修補助制度についても周知を行っていきます。新たに移住定住窓口を開設します。先程御意見がありましたように福岡県版の空き家バンクへの登録についても検討させていただきます。次年度の事業計画は以上です。

町長：次年度の計画について事務局から報告がありましたが、委員の皆様から御意見等ありますでしょうか。

大木町の空家率は全国平均に比べると低いですが、今のうちに適切な対応をするということが効果的だと考えています。空家の問題が深刻になっており町としてもしっかり取り組んでいきたいと考えています。

石川委員：以前出前講座に来てもらいました。他の地区も行っていると思います。が、せっかくニーズがあるのだからもっとわかりやすい内容にしてもらうと参加者にも伝わりやすいのではないですか。

事務局：内容を修正して、伝わりやすい内容にしていきたいと思います。

町長：協議事項については以上でよろしいでしょうか。これで協議事項は終了させていただきます。御協力いただきましてありがとうございました。

司会：次第のその他に移りたいと思います。委員の皆様から全体をとおしまして御意見等ございませんでしょうか。

無いようですので、1件事務局から御連絡いたします。

事務局：次年度の協議会の開催予定ですが、今回と同様の時期に事業の報告と事業計画を御審議いただくようなスケジュールで開催を考えています。ただし、

緊急に開催する事案がございましたらその都度御連絡を差し上げますのでよろしく願いいたします。事務局からは以上です。

司会：これもちまして、大木町空家等対策協議会を閉会いたします。