

空家等対策協議会議事録

11月16日 大木町役場 大会議室

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

元岡 達哉 馬場 和久 江頭 宏行

事務局

荒巻 尊己 野田 順克 岡山 晃

司会：ただいまから令和2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荒巻と申します。まずは4月の人事異動により福岡法務局、筑後警察署及び三潴消防署から推薦されています委員が代わられていますので、本日委嘱状を交付しております。簡単に自己紹介をお願いします。

元岡委員：福岡法務局柳川支局の統括登記官をしております元岡達哉と申します。空家等対策協議会ということで、法務省としてもできることは協力していきたいと思っておりますので、皆様よろしく申し上げます。

馬場委員：筑後警察署警備課長の馬場と申します。よろしく申し上げます。

江頭委員：三潴消防署消防課長の江頭と申します。空家に対して不審火等の心配をしています。防災の面で皆様と関わらせてもらいたいと考えております。よろしく申し上げます。

司会：ありがとうございました。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。まず、開会に当たりまして町長から御挨拶を申し上げます。

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。全国的に空家が増加しており、深刻な課題となっております。本町におきましては、全国平均と比較すると低いと報告を受けております。本町でも今後ますます空家が増えてくることは避けられないという状況でありますので、しっかりとした空家対策をとっていきたいと考えております。空家の件につきましては、地域

の皆様から、議会から御指摘いただいている状況であります。地域に迷惑がかからないよう適正管理するように促すための啓発活動を行い、使用できる空家の利活用を促すことが空家対策になるのではと考えております。役場だけで空家対策を講じていくというのは、難しいと考えております。地域の皆様、各種業界の皆様の御協力をいただきながら、しっかり役割分担をして空家対策をやっていく必要があると考えておりますので、本日の協議、最後までよろしくお願い申し上げます。

司会：ありがとうございます。次第の2協議事項に入ります。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2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岡山と申します。大木町空家等対策計画が策定されており、主に4本の柱で構成されております。1つ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です。意識向上につきましては出前講座、利活用の促進については空き家バンク、特定空家等に対する取組については解体補助や特定空家の特定に係る調査等、住民からの相談に対する取組については適正管理文書の発送を行っております。

出前講座につきましては、老人クラブからの御希望により、私と司法書士の早木先生で地元に向い、お話をさせていただいております。20分程度空家の現状等について私がお話しし、40分程度早木先生に相続、遺言についてお話をさせていただいております。次の世代への引渡しや、利活用が円滑に行われるよう相続や遺言についてお話しさせていただいております。今年度は、当初7回予定されておりました。新型コロナウイルス感染拡大防止のため、現在6回中止されております。現時点で1回の開催を予定しております。今年度は少ない機会ですが、空家問題を再認識いただき、意識の向上につながるものだと考えております。

空き家バンクにつきましては、町のホームページで閲覧できます。現在 14 件掲載されております。今年度の 2 件新規登録しています。掲載物件に対する問い合わせが 2 件ありました。

老朽空家の解体補助については、今年度 1 件解体済みで補助金を交付しております。

適正管理文書につきましては、今年度 3 件送付しております。敷地内の樹木が繁茂、越境しているという内容でした。相談の大多数がこの内容となっております。適正管理文書を送付して、所有者等が速やかに対応していただけることもありますし、反応がなく、対応していただけないことも起きております。今後、どのように適正管理の対応を促していくかというのが課題となっております。以上で今年度の事業報告となります。

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。

意見なし

町長：令和 3 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。

事務局：次年度の事業計画について御説明いたします。委員の皆様には御意見を伺いたい内容がありますので、事業計画を御説明後、御意見、アイデア等を頂けたらと考えております。

今年度と同様に出前講座を引き続き積極的に地元に向けて空家の問題意識の向上につながるようお話しをすることにより、円滑な家の引渡しなどや今後の家のことについて考えるきっかけになればと考えています

空き家バンクにつきましては、昨年度、この協議会で福岡県版の空き家バンクに登録したらどうかという意見をいただきました。現在、掲載に向けて協議を行っているところです。大木町の空き家バンクに掲載されている物件を福岡県版の空き家バンクに掲載するということになります。まずは、町と不動産業者が協力体制を築くことが条件となっております。大木町に所在する空家の所有者等が大木町の空き家バンクに掲載したいと申請されたときに所有者と不動産会社と媒介契約を締結していただきます。締結していただくと、大木町の空き家バンクと福岡県版の空き家バンクに掲載されることとなります。現在は、町の空き家バンクへの掲載については、不動産会社との媒介契約を求

めていません。福岡県版の空き家バンクへの掲載には媒介契約の締結が必須となっております。媒介契約を締結することにより、不動産会社のお力を借りて少しでも利活用として流通するようしていきたいと考えております。

老朽空家の解体補助につきましては、今年度と同様、5件分の予算を要求していこうと考えております。

適正管理文書につきましては、文書を送りっぱなしになっていました。適正管理をしていない空家があれば、所有者等を検索し、適正管理文書を送付していました。送付後の手続については、明確に決めていませんでした。対応していただけない箇所については、ある一定の期間を定めて継続的に通知していきたいと考えています。可能な範囲は訪問等も検討していきたいと考えています。継続していく中で、相手が行動する上で何が障害になっているのかを把握したりして適正管理へ少しでも前進できればと考えています。また、所有者等への通知方法についても今後検討していきたいと考えています。

空家対策の更なる推進のため、適正管理の対応推進、空家の利活用の推進、啓発活動の推進、分類別による解決方法の検討について、委員の皆様のご意見を頂きたいと思っております。

適正管理については、文書を送付して適切に対応していただける方と何の反応もされない方がいらっしゃいます。適切に対応していただけないと状況が継続し、徐々に悪化していきます。倒壊、火災、空き巣等の被害のリスクが残り、隣接だけでなく地域の不安となっていきます。早い段階で対応することにより悪化を抑止することが可能であると考えています。早い段階での所有者の行動を促すような対策が必要ではないかと考えています。

空家の利活用の推進につきましては、掲載と成約の件数が増加するにはどのようにしたら良いかと考えています。成約件数が増加することにより注目度が高くなるのではと考えています。まずは掲載件数を増加させることが必要ではないかと考えています。空き家バンクにこだわらず、他の手法でも空家が流通できる方法はないかと考えています。

啓発活動につきましては、出前講座のみ実施しています。今、所有権を持っている方、今後引渡しをする方を対象としています。今後については、引渡しを受ける側にも啓発活動が必要なのではないかと考えています。どなたを対

象にするとより効果的な啓発活動ができるかと考えています。

分類別による解決方法の検討につきましては、空家の問題が物件ごとに異なり、それを分類別に分けることにより問題点を整理し、それを解決することにより前に進むのではないかと考えています。分類化することにより、その解決に向けた対策を専門分野にお尋ねするといった手法で解決方法を模索していきたいと考えています。

改善事例を蓄積していきたいと考えています。分類ごとに改善事例を蓄積することで、同類の初期対応のマニュアル的なものが作成できたらと考えています。こうすることで、空家対策の初期対策を講ずることができるのではないかと考えています。

事務局からは以上です。

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、アドバイス等ありますでしょうか。

石川委員：空家の解決方法による分類をするといった手法は良いと思う。地域としては、転出する人が挨拶に来た際、空家問題の観点から今の家の今後について尋ねることができ、前もって適正管理するよう話ができる。前回もお話しましたが、出前講座については、簡潔に、わかりやすい内容で行ってほしい。

徳永委員：新規就農者が町内で家を探すがなかなか見つからないという話を聞く。役場内での横の連携できていますか。

事務局：新規就農者の方が倉庫付の家を探されているということはよく聞いています。空き家バンクに掲載されている物件を担当部署に教えたりしております。今後も引き続き情報提供を行っていかうと考えています。

古賀委員：空き家バンクは空家を対象としていますが、空家の予備軍となっているような状況の家について相談できるような窓口はありますか。

事務局：今後空家になる可能性があり、不安な点がありましたら建設水道課にお問い合わせいただければ、可能な範囲で情報の提供等をさせていただきます。

早木委員：啓発活動について、現在老人クラブで出前講座をさせていただいていますが、現所有者等だけでなく相続する予定の方など子供の方などに聞いてもらいたい内容でもあります。ただ、日中お仕事している方が多いので土

日に開催するなど検討されてはどうか。大牟田市では年に2回程度空家に関する相談会を開催されています。司法書士会も依頼があることがあり、相談員として行くことがあります。固定資産税の通知書の送付の際に開催にチラシを同封されています。相談窓口の需要はあると思います。

中村委員：空き家バンクに掲載されている物件の画像がほとんどなく、外観の画像のみだとすると、情報量の少なさからその時点で選択肢から除外されるのではないかと思う。情報を多く掲載した方が良いのではないかと思います。

HPに空家に関するQ&Aを掲載することにより類型が蓄積され、類型別に整理していくことにより解決方法が見えてくるのではないのでしょうか。それ以外に個別の相談が必要な場合は、相談会などで相談できるように定期的な相談会の開催がよいのではと思いました。

事務局：相続を受ける側向けの啓発の開催については同感です。定期的に相談会を開催することを検討していきたいと思います。空き家バンクの画像の掲載については、中に入れないような物件もあります。ただ、お問い合わせで中の様子や間取りについて聞かれることがあります。中に入れるような物件については多くの情報を出していきたいと思います。

町長：他に何かありますでしょうか。

意見なし

町長：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。

意見なし

司会：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。