

空家等対策協議会議事録

11月1日 大木町役場 大会議室

参加委員

広松 栄治 東 一人 町田 正孝 古賀 靖子 原田 勝
早木 信行 大淵 尚文 三砂 豊博 北島 史裕 篠崎 恭平
廣松 震

事務局

野田 順克 石橋 一昭 椀 光弘

○司会 全員お揃いの様ですので、ただいまから令和5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。本日司会進行させていただきます、建設水道課 野田と申します。どうぞよろしく申し上げます。

はじめに皆様のお手元に委嘱状を置いております。名前等に不備がないか御確認をお願いします。なお、福岡法務局 柳川支局 統括登記官 陣内様、弁護士の中村様から欠席の連絡が入っておりますので、御了承下さい。

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。

協議会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。大木町長 広松でございます。

委員の皆様には、公私とも御多忙の中、大木町空家等対策協議会に御出席を賜りまして誠にありがとうございます。委員の皆様も御承知の通り、人口減少、少子高齢化により、空家が全国的に多くなり深刻化している状況にあります。

本町におきましても、今後ますます空家が増えてくることが避けられない状況であり、私も三八松地区に住んでおりますけれど、一人暮らしや空家が年々増えているというのが現状でございます。

町としましては、適正管理を促すための啓発活動、また使用できる空家については利活用を促していく様なことが、空家対策になると考えております。

令和6年度でございますが、事務改善委員会で組織機構見直しの最終段

階であり、答申をいただいているところでございますが、来年度は地方創生を所管する部署をつくり、あわせて大木町自治総合計画の後期計画見直しの時期に来ておりますので、そちらの政策にもより具体的な文言を入れていきたいという風に思っており、今後しっかりと空家対策を取っていかなければならないと考えているところでございます。

委員の皆様方には当協議会の審議に御協力いただき、今後の空家等対策について、活発な御意見、御要望も賜りたいと思っておりますので、よろしく願い申し上げまして、大変簡単でございますが、協議会開会に当たりましての御挨拶とさせていただきます。どうぞ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。今回、委員の皆様方には任期満了後の初めての協議会開催となりますので、東委員から時計回りに自己紹介をしていただきたいと思えます。

○東委員 こんにちは。荒牟田に住んでおまして、区長会長をしております。今回、空家等対策協議会は初めての参加ですが、長らく気象防災関係の仕事をやっておまして、空家と関連した問題になっていると思えます。特に最近、雪が降って家が壊れたというニュースをやっております。その様な面からも、何らかの形で御協力できればと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

○町田委員 民生委員の町田でございます。民生委員の会長になって、1年程という新任でございますので、お手柔らかにお願いしたいと思います。

空家というのは非常に難しい問題ですが、少し勉強不足ですので、今日はしっかりと勉強させていただいて、高齢者に対して役に立つかどうかを見ていきたいと思えますので、よろしくお願いいたします。

○古賀委員 皆さんこんにちは。町議会議員の古賀靖子と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

○原田委員 こんにちは。同じく町議会議員の原田勝と申します。よろしくお願いいたします。

○早木委員 こんにちは。司法書士の早木と申します。空家の委員は、発足当初からになりますので、3期目になります。空家に関しては、法律の改正等があり、来年から相続登記の義務化が始まります。やはり町民の方も相

続に対して関心が高く、その辺りの啓発活動等も協議会で進めていければ
と思っております。よろしく申し上げます。

○**廣松委員** 皆さんこんにちは。三潞消防署の廣松と申します。空家に対して
消防の関わりとしては、以前から空家について火災の危険がないのか、強
風が吹いた時に瓦等が飛んできて危険ではないのかという問い合わせ、お
願い等が来ています。この様な会議において、対策をしていただき大変あ
りがたいと思っております。今後とも皆さんよろしく申し上げます。

○**篠崎委員** 筑後警察署 警備課長の篠崎と申します。よろしくお願いま
す。警察でも、防犯面や災害時の避難誘導といったところで、空家の問題
について関心を持っていかなければいけないものと思っておりますので、
どうぞよろしく申し上げます。

○**北島委員** 宅建協会から来ました北島です。よろしく申し上げます。

○**三砂委員** 建築士会からの推薦を受けましたので、今期も引き続きよろしく
お願いいたします。今まで調査した場所が、解体されたり、新築に変わっ
たりと、目に見えて改善していると、本当に調査して良かったと感じま
す。また今年もよろしくお願いたします。

○**大淵委員** 八町牟田で土地家屋調査士をしています大淵です。仕事柄、現場
に行きますが、近所の方から「あの家は、誰も住んでない」ということを
たまに聞きます。空家対策は大切な課題だと思っております。よろしくお願
いたします。

○**司会** ありがとうございます。次第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、よろしく申し上げます。

○**町長** それでは規定に従い、議事進行をしていきたいと思えます。どうぞよ
ろしくお願いたします。

それでは2 協議事項、令和5 年度空家等対策について、事務局の方から説
明をお願いいたします。

○事務局 空家を担当しております、建設水道課の椛と申します。今回委員任期満了後初めての協議会でもありますので、少し振り返りをしながら、令和5年度の事業報告を行いたいと考えております。

まず大木町空家等対策協議会ですが、協議会の設立が平成29年10月1日となっております。その後、平成30年に大木町空家等対策計画策定を行い、協議会につきましては毎年1回程度、この時期に行っております。

よく空家の定義を聞かれることがありますが、家等対策の推進に関する特別措置法の第2条に、「空家等」とあり、「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をいう」と定義がされております。

この赤字部分は、「人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図を持って1年以上使用されていないことを言う」と定義されます。

物置として使用しており定期的に入出入りしてる場合は、空家にはなりませんし、年に1回空気換えしakashないような場合は、空家になります。町に連絡いただく分は、ここでの「空家等」に該当しない場合もありますが、状況を見ながら、大木町の空家数の増減をおこなっております。

こちらが大木町の空家状況ですが、平成28年に調査をしております、その後令和4年度末に調査しております。数としましては、大溝校区80戸、木佐木校区が63戸、大莞校区が29戸の計172戸だったのが、令和4年度は、109戸、81戸、35戸で合計225戸で、約1.3倍になっております。全体的な分布としてはほとんど変わりませんので、数自体が増えております。

次に大木町の空家率ですが、こちらは平成28年時点で4.9%、昨年度末で6.2%になっております。こちらは微増となっており、全国と比べますと、一番新しいデータが2018年となり、空家率が13.6%ですので、この数字と比較すると少なくはなっております。

そもそも空家がなぜ増えるかということで、データを出しておりますが、まずこちらが日本の人口になります。日本の人口は2008年以降減少傾向にあり、現在1億2455万人となっております。大木町の人口も、令和5年9月末時点で1万4000人を割っておりまして、1万3784人になっておりま

す。

次に、こちらは総住宅数になりますが、総住宅数は年々上がっていくと予測されております。大木町でも開発がたくさんあっており、総住宅量としては今後も増加傾向にあります。

それに対して人口は減少傾向にありますので、やはり除却や利活用が進まなければ、空家率の上昇は避けられない状況になっております。

その空家の増加といった空家問題解決に向けて、大木町空家等対策計画というのを定めていますが、大きく4本の柱で形成されております。

まず、所有者等の意識向上という点でいきますと「出前講座」、空家等の利活用の促進につきましては「空き家バンク」や「無料相談会」を行っております。特定空家等に対する取り組みとしましては「解体補助」や「現地調査」、住民からの相談に対する取り組みとしましては「適正管理通知」を行っております。

それぞれの実績について申し上げますと、まず出前講座の方ですが、各地区の老人クラブからの要望があれば行っており、まず建設水道課で20分程度空家について説明を行っております。その後、早木先生にも来ていただきますので、40分程度相続・遺言についてお話をさせていただいております。今年度は4回予定しており、現在1回が終了、年明けに残り3回をする予定になっております。

今年度は、出前講座以外にも健康福祉課と連携し、セミナー等での啓発も行っております。7月3日の大木町ケアマネ連絡会で、ケアマネージャー向けに講義を行い、25名の方に参加していただいております。こちらは、職業柄高齢者の方と接する機会が多いため、情報提供を行いました。

また、8月26日に、健康福祉課主催の大木町終活セミナーでも講義を行いました。いつも平日行っていますが、こちらは休日に行い、大木町女性の会向けに講義をさせていただいております。こちらは私と早木先生で行い、44名参加していただきました。

次に空き家バンクですが、現在登録件数は11件、本年度2件登録がっており、売買成立は1件という実績になっております。

また大木町で不動産関係の無料相談会を開催しております。こちらにつ

きまして、福岡県宅建協会様と協定を結び、定期的に行っております。

老朽空家解体補助について問合せはあっておりますが、実績は現在ありません。補助要件としまして、原則空き家バンクへの登録がありますので、問い合わせがあった方には、まず空き家バンクへの登録依頼をしております。その後、半年以上売買や賃貸等に繋がらなければ、こちらの解体補助に進めると説明しております。他の条件としまして、補助額は、解体工事に係る費用の2分の1、上限50万円となっております。また、敷地内の他の構造物、樹木等を同時に除却するもの、他には、補助金を出す前に老朽度判定があります。三砂委員と判定することになるかと思いますが、老朽度測定基準を基に判定を行い、100点以上あれば補助金交付に入っていくような流れになっています。

次に適正管理文書の件ですが、本年度17件発送を行っており、今のところ5件対応していただいております。ほとんどが敷地内の樹木繁茂になり、隣地にはみ出している部分の管理をするように文書で通知を出しております。送付後反応があるものの中には、費用面や遠方で対応できないこともあります。対応いただけない件については、近隣であれば訪問したり、複数回の通知を積極的に行っておりますので、それに伴い対応件数も例年より上がっております。こちらは資料にはありませんが、改善した例を載せておまして、空家から隣の家に草木が少し出ていると連絡をしたところ、すぐに切っただいております。また、同じように空家から道路に草木が伸びていますが、連絡先を知っていたので連絡したところ、すぐに改善されました。こちらにつきましては、古い家が建っており、所有者に通知したところ相談があり、解体補助の話もしましたが、すぐにでも解体したいということでしたので、自己負担で解体をされており、良い例だと思っております。今年度の事業報告としては以上になります。

○町長 事務局から説明がございましたが、皆様から御意見、御質問等お願いしたいと思います。

○町田委員 民生委員の町田です。勉強不足で申し訳ありませんが、空き家バンクというのを、具体的に分かりやすく教えていただければと思います。

○町長 事務局お願いします。

○事務局 空き家バンクですが、空家になっている物件の売買や賃貸を促すため、空家等所有者が不動産業者を通じて申請をしていただき、大木町のホームページに掲載します。そこでホームページを見て良い物件がありましたら、直接不動産業社と連絡を取り合い、売買・賃貸に繋がっていくような仕組み作りになっております。

○町田委員 登録は、不動産業社の方がする訳ですね。

○事務局 個人と不動産業社で媒介契約を結んでいただき、町に申請をいただく形になっています。

○町田委員 個人で空家を持っている人が、不動産業社にお願いをして登録をするということですね。

○事務局 その通りです。

○町長 他に御意見がありましたらお願いします。よろしいでしょうか。それでは協議事項の一つ目につきましては、事業報告でした。

次に二つ目、令和6年度空家等対策についての事業計画について、事務局より説明をお願いいたします。

○事務局 続きまして、令和6年度の事業計画について説明をさせていただきます。まず出前講座ですが、こちらは引き続き地元から要望がありましたら、早木先生と一緒に啓発活動を行っていきたいと思っております。その他の啓発活動としまして、福岡県の宅建業界と協定を結んでおりますので、空家等不動産関係の無料相談会について、広報等にもさらに力を入れながら、積極的に利用していただけるような環境づくりを行っていきたいと考えております。また、今年度は健康福祉課と行いましたが、他の課と連携しながら、様々な対象の方に啓発できるセミナー等を行っていただければと考えております。

次に老朽空家解体補助につきましては、来年度3件の予算要望予定にしております。

続きまして、適正管理指導は基本的に今年と同じになりますが、今年度行った複数回文書送付、訪問することが効果的だと感じましたので、そこを重点的に来年度も行っていただければと考えております。そこで得た情報については、空家のデータベースに履歴を残していきたいと考えておりま

す。

続きまして、空家数の調査ですが、今年度実行した水道の閉栓状況等による調査が有効的でしたので、来年度も空家と思われるところを抽出して、近隣の聞き込み等を行いながら、空家数の調査を継続的に進めたいと思います。それと並行して、平成28年度に外観目視による老朽度調査を行っていますが、その時点から変化が起きていると思いますので、再調査を考えております。

1年ですべて行うのは難しいので、校区に分けながら複数年で老朽度調査を行えればと考えております。

最後に、情報提供にはなりますが、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正があります。今年の12月に施行予定でして、管理不全空家というのが加わります。この管理不全空家というのは、放置すれば特定空家等になる恐れのある空家ということで、特定空家等と同じように、勧告をしますと、固定資産税の住宅用地特例が外れます。こちらの定義につきましては、今のところガイドライン等ありませんので、近くの市町村でおこなっている空家対策連絡会でも出ましたが、具体的な指定方法等については話し合いをしながら定義づけを行っていく形になるかなと思います。以上になります。

○**町長** 事務局の方から令和6年度の空家等対策についての事業計画の説明をさせていただきましたけども、何かこの件につきまして御意見、御質問等あればお願いいたします。古賀委員、お願いします。

○**古賀委員** 来年度解体補助金を3件挙げていますが、今年は対象が無かったですよね。何か対策というものが無いままに、また3件挙げるということなんですか。

○**事務局** 例年5件要望を挙げておりますが、今年度は現在申請が無い状況です。こちらは社交金が入ってきますので、担当からも件数を落とす様話があり3件に落としております。今現在、解体補助の老朽度判定申請書を渡している分や、空き家バンク登録を待っている分もありますので、予定で3件を挙げまして、もし多く出てきそうであれば、変更等もできますので、そちらで対応していこうと考えております。

○古賀委員 はい。続けて利活用のことをお尋ねしてもいいですか。この協議会自体は、利活用も一緒に考える場でしょうか。そうであれば、どのような利活用をしていこうか具体的に考えはありますか。

○事務局 現状、町で利活用ができていない状況です。来年度特化した部署ができると聞いておりますので、その中で検討していく形になると思えます。

○町長 そこは私が補足をさせていただきます。冒頭の挨拶で申し上げました通り、地方創生を所管する組織を作りたいと思っております。その際には議員の方にも御理解いただいたところでの組織・機構になると思っております。具体例としまして、以前議員の方には株式会社TOMUSHIという会社の紹介がありましたが、首都圏からこちらで事業をしたいというような方々に空家を利用してもらうことや、地方創生の関係で地域おこし協力隊が現在一名しかおらず、どの業界・業態においても人手不足です。一方、東京首都圏におきまして、人口は増えていますが少子化が止まらないといった問題、国と地方の問題がありますのでその解消も含めた空家対策が一つ考えられると思っております、その様な部署を作りたいというのが一つでございます。

それともう一つは、空家対策計画の中で、出前講座等による所有者等の意識向上ということですが、職員だけではマンパワーが足りませんので、例えばコロナ禍の中、リモートやデジタル化が進んでおりますので、職員で啓発動画等を撮り、対象者が多いところで動画を流すといった出前講座のやり方も工夫をしていきたいと思っております。現在、来年度の予算調整をしている段階であり、令和6年度の空家対策事業計画となっておりますが、アウトプットしか出ておりませんので、内容をより良くしていかないと、空家の増加と解消のギャップがますます出てきますので、町の重点的な課題、問題としてとらえていかなければと思っております。

これにつきましては、この場に各識者の方お見えでございますので、このような場で様々な御意見、御要望また御提案をいただきながら、空家対策について進めて参りたいと考えているところでございます。他に何かございますか。東委員お願いします。

○東委員 2点ほどお伺いしたいんですが、まず特別措置法の一部改正の件で、固定資産税の話をされたと思うんですが、家が建っているのと建っていないのでは、固定資産税がどう違うか教えていただきたいのが一つ。もう一つは、事業報告見ますと協議会が1年に1回しか開かれてないですね。空家対策の緊急度は割と高いと思っています。皆さん忙しい中でなかなか協議会を開くのが難しいかもしれませんが、複数回開くことができればと思います。もし駄目であれば、委員向けに事業の進捗状況辺りを教えていただければと思いますので、1点は質問、1点は希望ということでお願いします。

○事務局 固定資産税の質問につきましては、住宅用地に居住用住宅が建っていますと、特例（住宅用地に対する課税標準の特例）が適用され、土地の固定資産税が200㎡までは6分の1、それ以上は3分の1になります。これが外れると、土地の固定資産税が最大4.2倍に上がります。

協議会につきましては、来年度以降検討事項も増えてくるかと思しますので、複数回の開催も検討させていただければと思います。

○町長 固定資産税につきましては、空家にすると土地の分が約4.2倍になるということ、また、協議会は年に1回ということで形骸化した部分もあるかと思しますので、今日東委員からも御提案がございましたように、場合によっては協議会の規約を少し変えて部会に落とすなり考えないといけないと感じております。来年度に向けて検討していきますので、御理解の程よろしくお願い申し上げます。他に何かございますでしょうか。早木委員お願いします。

○早木委員 はい。司法書士の早木です。古賀議員の質問と少し重複しますが、老朽空家解体補助の実績は今までありますか。

○事務局 最後に説明予定でしたが、解体補助の実績としましては6件あります。

○早木委員 大木町の場合、解体補助の条件として空き家バンクに登録することがあると思いますが、他の市町村はないところが多いと思います。この解体補助の要件として、あまり頻繁に使われるとモラルハザードが起きるということで条件厳しくした経緯はあるかも知れませんが、除却してもら

う方が先ではないかと個人的には思っています。半年待つてというよりは、解体したいという気持ちがあれば、すぐ解体してもらった方が良いのではないかと思いますので、他の市町村と同様の条件でも良いのかなと思います。

○**事務局** 先程早木先生も言われましたが、解体補助は、現状空き家バンクに登録して半年間待たないといけない制度になっています。補助要綱を作った当時、すぐに補助金を出すのではなく一定期間利活用を促進してからという制度作りだったかと思います。ただし、空家に関する流れも変わってきておりますので、今後要綱の改正等検討することがありましたら協議会でも意見をいただくこともあるかと思います。

○**町長** 御意見ありがとうございました。少し研究したいと思いますのでよろしく願いいたします。原田委員お願いします。

○**原田委員** 原田といいます。よろしく願いします。空き家バンクに登録している件数が現在 11 件、実際は 225 件の空家があるということですが、若干大木町の空き家バンクに載っている家は、近隣の市町村から比べたら若干高いような感じが個人的には見受けられますが、これは不動産業社が決めるのですか。

○**事務局** 不動産業者と個人の間で話し合われた金額を載せております。

○**町長** 他に何かございましたらお願いいたします。よろしいでしょうか。いろんなご意見ご要望ありましたので、事務局の方でしっかりと調査、研究、検討してもらい、必要に応じては規約の改正等をお願いいたします。それでは続きまして大木町空家等対策計画の改定について事務局より説明をお願いいたします。

○**事務局** 大木町空家等対策計画ですが、平成 30 年 3 月に策定を行い空家対策の進めて参りましたが、計画策定から 5 年が経過しましたので改定を行いたいと考えております。まず令和 5 年の 9 月に、町民の方向けに意見募集をしたところ、御意見はありませんでした。

5 年間の振り返りをさせていただきますと、出前講座は、コロナの影響もありましたので回数は少ないと感じますが、3 回、5 回飛んで 3 回となっております。解体補助は、先程御説明した通り 3 件、1 件、2 件となっ

ております。適正管理通知は、毎年上がっている傾向で、10回前後送付しております。空き家バンクは、27件の登録がありまして、9件の売買等が成立しております。委員の皆様には、すでに改定案に関する資料を送付しておりますので、御意見等ありましたらお願いします。

○町長 事務局の説明が終わりました。資料の14ページですが、委員の皆様から何か御意見、御質問等がありましたらお願いします。私の個人的な意見ではございますが、空家対策は非常に難しい問題で、広報啓発も難しいと思いますが、やはり十分に周知をするというところ、出前講座、ホームページ、広報でも行っていますが、周知のやり方は研究しないといけないと感じているところがございます。それでは協議事項については以上でございます。協議事項三つ終わりましたので、進行は事務局にお返しをいたします。

○古賀委員 すみません、一つだけ聞いていいですか。各課の連携で健康福祉課だけとの連携だった様ですが、他の課との連携は考えていますか。

○事務局 協議があっている分では、環境課で「家庭系一時多量ごみの処分」という制度がありますので、空家の遺留物と関連してできないかという話があります。

○町長 それとプラスで、早木先生のご挨拶の中でありました相続関係の義務化等がございますので、当然税務町民課あたりも連携をしなければいけませんし、社会福祉協議会であったり、民生委員の会長も来ていただいておりますが、当然外部団体との連携も大切だと考えております。それを取りまとめる部署を一つつくりたいということです。

空家だけではなくて地方創生全体を所管する部署で、上手く回せないかと考えているところです。

○古賀委員 ありがとうございます。

○司会 それでは、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通しまして、御意見等ございましたら、挙手をお願いします。

○北島委員 大木町は不動産の無料相談会を開催していますが、件数が非常に少ないです。私は大川と柳川市と両方やっていますが、これほど相談会が少ない地域はありません。今年の4月から開催されていますが、1件しか

相談はあっていないと思います。周知がまずいのではないですか。

○**事務局** 広報に2度載せた直後は問い合わせ等ありますが、相談会まで繋がっていませんので、周知の方法をより強化していかなければならないと感じております。

○**北島委員** 別に空家ではなくても、いろいろな不動産の無料相談でも良いと思います。トラブルとか、どうしたらいいですかといった無料相談でも結構です。

○**事務局** 今後は広義で捉えて、相談会案内の周知等検討させていただければと思っております。ありがとうございます。

○**司会** 他にご意見等ございませんか。

○**東委員** 先程の相談の話ですが、月2回の区長配布に回覧文書や全戸配布もありますので、そういった形で周知する方法もあります。他の項目でも、区長便に乗せて良いかというご相談も受けていますので、ホームページだけではなく別の形で広報活動できるのではないかと思います。

○**事務局** 検討させていただきます。

○**司会** 他になれば、1件事務局からご連絡がありますので、連絡したいと思います。

○**事務局** 次年度以降の協議会の開催予定ですが、今回と同じように開催を考えており、先程の協議事項でもあったように、検討する事項がありましたら複数回の協議会開催を行っていきたいと考えております。また緊急に開催する事案等ありましたら、その都度ご連絡を差し上げますのでよろしく願いいたします。また行政機関以外の委員の皆様には、協議会終了後、報酬をお支払いします。源泉徴収の関係がありますので、住所変更等ありましたら、支払い時に、事務局職員までお伝えいただければと思います。以上になります。

○**司会** 最後に何か一言ありますか。

○**町田委員** 若い人はホームページに頼りますが、年を取ってくると目が不自由で、ホームページ自体を見ようとも思いません。できれば、大きな字で皆さんが分かるように広報で出してもらえれば、お年寄りにも届くかなと思います。区長も、地域のお年寄りがどれくらいかといった情報に詳しい

はずですので、そちらを活用するようにした方が良いと思います。

○北島委員 どこかの市町村は、固定資産税の納付書に、不動産の無料相談会等のチラシを入れているというのを聞いたことがあります。ホームページも確かに重要だと思いますが、納付書等を使った方が良いかと思います。

○事務局 皆さんが手に取って見やすいところに通知できるよう、考えていきたいと思っております。

○司会 これをもちまして大木町空家等対策協議会を閉会したいと思います。ありがとうございました。