

## 空家等対策協議会議事録

10月26日 大木町役場 大会議室

参加委員

境 公雄 久良木 勝昌 鎌田 恵美子 徳永 伸行 古賀 靖子  
中村 愛 早木 信行 大淵 尚文 三砂 豊博 今岡 康志  
篠崎 恭平（代理） 廣松 震

事務局

荒巻 尊己 野田 順克 岡山 晃 梶 光弘

司会：定刻となりましたので、令和4年度大木町空家等対策協議会を開催させていただきます。本日の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。それでは、お手元の次第に沿いまして進行をさせていただきます。まず、4月の人事異動で、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おりますので、本日、委嘱状を交付しております。お二人から、簡単に自己紹介をお願いいたします。筑後警察署篠崎様の代理で森下様から、三潴消防署廣松様の順をお願いいたします。

篠崎委員（代理）：筑後警察署の森下といたします。篠崎警備課長が出席する予定でしたが、急遽用件ができましたので、代理で出席しております。警備課は主に災害の担当をしており、災害時における空家倒壊の危険性等を重要視しております。積極的に空家対策の対応をしていきたいと思っておりますので今後ともよろしく申し上げます。

廣松委員：久留米広域消防本部、三潴消防署の廣松と申します。空家に対する火災予防対策、災害防除対策につきましては、消防も大変憂慮しているところでございます。この様な形で、空家問題の対策・協議をしていただけることを、大変ありがたく思っています。できるだけ協力させていただきたいと思っておりますので、よろしく申し上げます。

司会：ありがとうございました。なお、宅地建物取引士の北島様につきましては、都合により欠席の連絡がっております。続きまして、協議会開会にあたりまして、町長から御挨拶をお願いします。

町長：皆さん、こんにちは。大木町長 境でございます。本日は、令和4年度大木町空家等対策協議会開催に当たり、委員の皆様にご案内を申し上げますところ、御多忙の中御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。コロナウイルスも大分、落ち着いて参りましたが、これから寒くなると、また流行が始まり、コロナの第八波やインフルエンザとの同時進行が心配されます。皆様方におかれましては、引き続き、基本的な感染対策を講じていただき、オミクロン株対応のワクチン接種も始まりましたので、できるだけ早くワクチン接種を済ませていただければと思っております。

空家に関しましては、これから人口がどんどん減っていくことは避けられません。当然空家もどんどん増えていき、空家問題はますます増えていく状況だと思っておりますので、地域の皆様方の御協力をいただきながら、しっかり対策を講じていく事が本当に大事だと感じています。

まずは、空家あるいは空家に伴う様々な問題を発生させない、その為にはしっかり町民の皆さんに、空家に対する認識を持っていただく啓発活動が非常に重要だと思っております。これに関しましては、出前講座等を通じて、町民の皆さんにはしっかりお願いをして参りたいと思っております。まだ十分使える空家もたくさんございますので、福岡県宅建協会の皆様方の御協力をいただきながら、あるいは空き家バンク等を活用しながら、これらの空家の活用を進めていかなければならないと思っております。

特に、新規就農者向けの倉庫付き空家がないかというお問い合わせがありますが、空家を提供することで、大木町に移住していただくきっかけづくりを考えていかなければいけない。その為には、リフォーム等の支援措置を充実させていく必要があると考えているところであります。

また、危険空家、老朽空家が放置されると、警察消防の方も言われましたが、色々なリスクがありますので、できるだけ早く除却をしていただくということが必要だと思います。その為の助成金を毎年予算化して、随時推進を

しているところであります。色々な形で空家対策を進めていく必要があると  
考えておりますが、本当に空家問題は様々な課題があります。

今日出席の委員の皆様には、空家対策の解決に向けて、色々な御意見を賜  
ればと思っておりますので、お願いを申し上げます、冒頭の挨拶に代えさ  
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：ありがとうございました。次第2の協議事項に入って参ります。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あ  
わせて公開することとなっておりますので、予め御報告致します。本協議会  
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：それでは早速、協議事項に移らせていただきたいと思います。まず令和  
4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：空家の担当をしております建設水道課の椛と申します。今回2名の方  
が初めての参加となっておりますので、少しばかり振り返りをしながら説明  
を行っていきます。それでは資料に基づいて説明をさせていただきます。

まず、大木町空家等対策協議会ですが、平成29年10月1日に設立してお  
ります。大木町空家等対策計画策定を平成30年3月に行いまして、その後  
毎年1回程度、協議会を開催しております。

大木町空家等対策計画の中で、空家等対策における施策ですが、ここに掲  
げている4本の柱で構成されております。

まず、所有者等の意識向上ですが、空家問題の前提として、所有者自らの  
責任によりの的確に対応するということが挙げられます。誰でも相続や転勤な  
ど様々な要因により、空家所有者となる可能性がありますので、多くの方  
に、空家問題の意識を持っていただき、意識の向上、啓発を行っていくとい  
うことになっております。

次に空家等の利活用の促進ですが、空き家バンクの活用等により、積極的  
な情報提供を行い、空家の利活用を促進していくとなっております。

三つ目が、特定空家に対する取組ですが、特定空家は倒壊・火災・害虫また樹木の繁茂等、生活環境に悪影響を与えますので、優先的に取組を行ってくということになっております。

最後に、住民からの相談に対する取組ですが、空家等の所有者に対して情報提供を行い、利活用や維持管理また除却等の相談に、迅速かつ的確に取り組むということが挙げられております。

次に、こちらが総住宅数、空家数及び空家率の実績と、予測結果を野村総研が出してる資料になりますが、2018年の空家率の予測が16.9%となっていました。実際には13.6%ということで、空家率としては予想を少し下回っています。ただ右肩上がりというのは変わりませんので、今後とも対策が必要になってきます。空家率が減った理由としましては、空家問題が最近取り沙汰されていますので、関心が集まり、除却が増えたということが要因として挙げられるかと思えます。

次に、日本の人口ですけれども、今年の3月1日の確定値でいきますと、総人口が1億2510万人、2008年以降も右肩下がり減少しております。同じく大木町の人口ですが、令和4年8月末の人口が1万4000人を切りまして、1万3933人ということで、同じく右肩下がり推移していくということが予想されております。昨年同時期と比べますと82人減ということになっております。

空家に関する今後の傾向ですが、やはり総住宅量は増加傾向にあります。大木町も分譲地などの開発が多くなっておりますので、増加傾向であると思えます。次に、人口は先ほどの資料の通り減少傾向にありますので、除却数が上昇しなければ、空家率は必然的に上昇していくということ分かります。

次に、空家等対策における施策について、先程説明した4本の柱を基に説明します。

まず出前講座ですが、各地区の老人クラブで実施しており、建設水道課と早木先生に御協力いただきまして出前講座を行っております。建設水道課で20分程度空家の現状、今後について説明を行い、その後、40分程度早木先生に相続・遺言について説明を行っていただいております。今年は6回予定しており、10月に行った際には、20数人と多くの参加をいただきました。

今後、11月から2月にかけて、残り5回の予定があります。

次に、空き家バンクですが、現在9件登録されており、本年度売買成立は2件あっております。昨年、福岡県宅建協会と連携し、9月より空き家等（不動産）の無料相談会を開催しております。こちらは相談までいった案件はないですが、問合せは数件あっております。事前予約制となっており、毎月第2金曜日に行っています。現在ホームページ、広報の方で周知をしていますが、さらに周知を徹底していこうと考えております。

次に、老朽空家解体補助ですが、本年度の申請は今のところ上がってきておりませんが、数件の問い合わせがあっております。内容について確認しますと、補助額が解体工事に係る費用の2分の1、上限額50万円です。町と国が25万円ずつの負担ということになります。要件としまして、敷地内の他の構造物、樹木と同時に除却することが挙げられます。老朽度の判定もありますので、その際には三砂様に御協力いただきまして判定を行います。老朽度測定基準を基に、100点以上であれば、補助の対象という事になっております。

次に、適正管理文書ですが、本年度9件発送しております。中々対応していただける事が少ないですが、（樹木繁茂の改善写真を示しながら）この写真では町道に樹木がはみ出ていましたが、適正管理文書を送付した所すぐに切っていただき、非常に早い対応でした。ただし、すぐに対応してもらえない件もありますので、ケースバイケースで一件ずつ、配慮しながら行っております。

次に、空家に関する庁内連携ですが、今年8月に関係各課に対して空家に関する現状課題等について調査を行っております。調査結果を共有し、庁内連携を図っております。こちらが各課の役割をまとめたものになりますが、建設水道課は、空家の総合窓口、空家のデータベース管理、また空き家バンク、老朽空家除却、適正管理文書の送付などを行っております。まちづくり課では、空き地に関する樹木の繁茂等の対応や、空家の家財等処分を行う

「一時多量ゴミ制度」を行っております。こちらは、まちづくり課環境グループに相談・申請していただき、見積もり、業者選定、ごみ搬入まで行える制度になりますので、このような制度を、今後活用していただければと思っ

ております。健康福祉課の方につきましては、高齢者福祉が挙げられます。施設入所などにより空家になる、空家予備軍の情報が一早く入ってきますので、その点で連携が必要だと考えております。総務課につきましては、防犯、防災、火災予防ということで、毎月消防団に見回りを行っていただいております。また、通学路のブロック塀撤去補助等も行っておりますので、その点で連携が出てきます。次に税務町民課は、税や相続が挙げられますが、固定資産税や法定相続人調査がありますので、密に連携をしなければならない部署と考えております。最後に産業振興課では、住宅改修補助を行っていますが、空家を購入して住んでいる前提であれば使える補助金になります。他に、先ほど町長も言われましたけれども、新規就農者の住宅確保は個別に対応している状況になります。

庁内連携とは少し話が変わりますが、大木町内で連携が上手くいった事例を1件挙げさせてもらいます。毎年、4月の区長会で空家情報の提供のお願いをしていますが、ある区長さんより「一人暮らしの方が施設に入る」という連絡をいただき、その際に息子さんの連絡先も教えていただきましたので、連絡してみると『町の「一時多量ゴミ制度」を利用して、家財道具等の処分を行うが、その業者が空家の解体等も行えるということで、すぐ解体する』という話を聞くことができました。この件は9月に連絡をいただきましたが、先日確認に行ったところ解体が終わっておりましたので、非常に早く対応いただいた良い例になるかと思えます。このように、町の中でも連携していくことで、初動が早く対応できますので、町の制度を利用しながら、空家問題解決につなげていくことが大切かなと考えております。説明の方以上になります。

町長：令和4年度空家等対策について事業報告を行いました。委員の皆様から、何か御質問御意見等ございましたら出していただきたいと思えますがいかがでしょうか。無い様ですので、引き続き令和5年度の空家等対策の事業計画について説明を行い、御質問については、説明後まとめて出していただければと思います。

事務局：それでは次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、引き続き地域の方に出向いて、空家に関する啓発を行っていきたいと考えております。また、先程も挙げましたが、空き家（不動産）無料相談会の開催については、更に周知を徹底していく必要があると考えておりますので、広報や、出前講座など様々なものを使い、相談会に来ていただけるような取組を検討しております。

次に、老朽空家の解体補助ですが、今年と同じ5件の予算要望で考えております。

次に、適正管理指導ですが、随時、適正管理文書の送付を行っていきます。その際には現地の写真や資料等、また緊急連絡先の記入用紙も同封し、連絡先の収集を今年度同様行っていきます。そこで収集した情報はデータベースに登録し、共有していきます。中々対応していただけない事がありますが、近隣であれば定期的に訪問、遠方で対応できないのであれば定期的に文書の送付を行い、送りっ放しにならないような対応をしていきたいと考えております。

ここからは情報提供になりますが、「竹木の枝の切除及び根の切り取り」について民法改正があり、来年の4月1日から施行されます。大きな変更点としては、共有の際には枝を切り取ることができる点や、竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらずしなかった場合には切り取ることができる等、役場が介入しなくても解決できるケースが本改正によって出てくる事を期待しております。

もう一つ不動産登記制度の見直しが、令和6年4月1日から行われ、所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければならないということが基本的なルールになっております。正当な理由がないのに義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。この制度が始まることにより、話合いのきっかけになり、相続登記が少しでも進めばと考えています。この情報に関して委員の方から補足等あれば後でいただければと思います。以上になります。

町長：空き家対策についての事業計画まで説明させていただきました。委員の

皆様から御質問・御意見あるいは情報提供などを含めて、御意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。

徳永委員：現在大木町の空き家の件数は分かりますか。

事務局：平成 28 年調査のデータベースに情報を追加しています。あくまでもこちらに情報が来た分になりますので、総数の把握はできていません。

徳永委員：毎年区長さんから、情報提供がありますよね。

事務局：空家の情報提供依頼をさせていただいておりますが、全てが上がってきている訳ではありません。

町長：大木町は空き家の状況を把握するというのがまずスタート地点になりますので、正確な調査を毎年やるというのは大変ですが、5年前に調査をした際に何件あり、異動がどれぐらいで、推計的にはどれぐらいになるか状況把握をしておかないといけないと思います。その辺は調べていただきたいので至急その把握をお願いします。

事務局：分かりました。

町長：早木先生は出前講座に行かれて、特にお気づきの点や情報提供はありますか。

早木委員：司法書士の早木です。2年ぶりの出前講座を10月に行い、相続の話をさせていただきました。相続登記の義務化については皆さん御存知の様ですが、詳細までは分からずただ義務化になる事を知っている状況だと思えます。

皆さん、数年前から相続登記をしなければならないという意識は高まっており、今一人暮らしの方は、自分が施設に入ったら空き家になるということで、入所の段階で処分しておこうかと、子供さん達と話をする機会も増えて



と思っています。

また、国庫帰属の制度が来年から始まります。ハードルが高いですが、この制度について出前講座でも話をさせていただこうと考えています。

町長：ありがとうございます。早木先生には出前講座などで色々教えていただきましてありがとうございます。関連して、中村先生から何か法改正等の情報提供はありませんか。

中村委員：不動産登記制度の見直しが令和6年4月1日に施行されますが、これまで放置された不動産に関しても改正法が及びます。正当な理由がないのに義務に違反した場合は過料対象とありますが、正当な理由としては、相続人が多くて中々登記ができない等挙げられます。

町長：ありがとうございます。他に情報提供や、御意見御質問等ございましたらお願いします。

三砂委員：質問ですが、適正管理指導を行っている中で、危険家屋になりそうな建物等がありますか。

事務局：こちらに相談が来て、適正管理文書を送付している分ではありません。草木の繁茂が多いです。また、現在の特定空家については、一件認定しています。

三砂委員：町の職員と一緒に老朽度の調査をしていますが、調査箇所については、綺麗に更地になったりしていますので、調査してよかったと思っています。

町長：ありがとうございます。他に何かございませんか。

久良木委員：折角会議に来ていただいているから、空家の件数は把握していな

ければいけない。

町長：その件に関しては、建設水道課で検討し対応してください。

古賀委員：コミュニティで、木佐木校区と大溝校区の空き家を利用できないかという話は何度も出ますが、空き家という定義がよく分かりません。住んでいなかったら空き家になるのか、それともまだ生存されていてただ生活の場として使っていない場合、空き家と呼ばれるのかがよく分かりません。また、空家をコミュニティとして使うに当たり法的に何かありますか。

事務局：空き家の定義としては、概ね1年間使用されていない事が挙げられます。

町長：地域での活用について、手続き上何か法的に問題はあるのかという質問については、空き家活用の一環で考えていかないと、資源の有効活用ができません。需要と供給のマッチングという取組を、これからどの様にやっていくのか検討が必要です。

古賀委員：町の方も一緒に関わっていただいて、地域のコミュニティと憩いの場として使えるようにしていきたいです。個人と個人だと中々難しい為、町に介入してもらえたらと思います。活用できる家がたくさんあるので、地域で空家になる場所が分かっている場合、区長さんがこういう活用ができないかと提案していただいて、進めるような話があればもっと有効活用もできるのではないかと思います。

町長：その辺りはまた相談として出してください。建設水道課に相談窓口がありますので、具体的な空き家があればそれを含めて相談に乗っていくという事でよろしいですか。他に何かありませんか。

今岡委員：法務局柳川支局 今岡と申します。今回資料に付けていただいた通

り、不動産登記制度の見直しがスタートします。ただし、義務に違反した場合どうなるかについては情報が降りてきていませんので、現場もわかっていませんが、近い内に降りてくると思います。皆さん、相続をできるだけ早くしなければいけないという意識は持つてあると思います。

町長：今が相続推進のチャンスですね。警察署からも何かありますか。

廣松委員：三潁消防署の廣松です。私の体感的な話ですが、火災予防の観点から空き家をどうにかしてくれという話があったんですが、ここ数年は対策をしてもらっているのかあまり来ていません。空家の枯れ草等については、火災予防条例等において必要な措置をとらなければならないとありますが、消防で今すぐ強制的に命令はできない状況です。苦情や願いがあった際に、枯れ草等の処分をしてもらえないかお願いをしています。空き家に関する苦情が入ったりする場合は、役場だけでなく消防からも連絡することで解決するケースがあると思いますので、今後も協力していければと思っています。

町長：ありがとうございます。鎌田さんは何かありますか。

鎌田委員：空き家の定義ですが、1年間使用がないことを空き家の定義とすると言われましたが、1年に1回掃除に来たりしたら空家とはみなさないということですか。それともう一つ質問なんですが、8ページで「一時多量ごみ制度」の説明がありましたが、この制度には助成金があるんでしょうか。

事務局：「一時多量ごみ制度」について助成はありません。まちづくり課に相談して、申請いただければ、町から数社の業者に見積もりをとり、その中から選定して搬入をするという一連の流れを作ってる制度になっています。

空き家の定義については、法律上1年間通して使われていない事になりますので、法律通り読めばたまに来られる場合は該当しません。

早木委員：先程古賀委員が言われていた地域のコミュニティの話ですが、民法

上の話になりますので、賃貸借契約になります。空家の相続登記ができていない場合、相続人全員の過半数の同意を取って賃貸借契約を結びます。借主は個人、法人でもどちらでも良いかと思えます。

大牟田市に空家協議会ありますが、そちらの空家マッチングの取組で、空家の所有者に対して大牟田市から通知を出して、売却か賃貸に出すか検討してみませんかという相談会を年2回程開いています。その中で、地域のコミュニティの憩いの場として使えないかという話があり、賃貸借の契約になった事例があります。

町長：ありがとうございます。他に無ければ本日はこれで終わりたいと思います。いろいろな意見ありがとうございました。以上で協議事項は終わりたいと思います。

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。