

空家等対策協議会議事録

令和7年2月13日 大木町役場 第1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、江口真司、廣松 震

事務局 野田昌志、平川 悟

○司会 それでは定刻になりましたので、ただいまから令和6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。なお、弁護士の中村委員については、所用のため、欠席の連絡がっております。

それではまず、最初に広松町長よりご挨拶をお願いします。

○町長 皆様こんにちは。本日は。協議会会社に当たるような様のご案内申し上げましたところ、大変ご対応の中に出席を賜り、誠にありがとうございます。先週は今季最大の大寒波により、本町においても雪が降り積もり、寒い日が続きました。来週も寒波の方が続くようでございます。昨年末からインフルエンザが流行しており、全国的ではありますが、まだまだ福岡県でも警報レベルから中高レベルということで、まだまだインフルエンザの方も心配されます。皆さんにおかれましては、手洗いなど基本的な感染対策を講じていただき、ご支援いただきたいというふうに思っています。

さて、空き家に関しましては、ご承知の通り、人口減少と少子高齢化の進行し、今後もさらに空き家が増えていくと予想されております。空き家問題は全国的に大きな問題となっておりますので、その解決には、地域の皆様方のご協力をいただきながら、しっかり対策を講じていくことが大事だと言うふうに感じていることとございます。まずは空き家に関わる問題の認識を持っていただくように、啓発活動が非常に重要だというふうに思っているところでございます。これに関しましては、本町では出前講座を通じて町民の皆様へ啓発を行っております。

また、今年の広報1月号におきましては、空き家問題について、本日も出席いただいております司法書士の早木委員にご協力いただき、専門的なご意見等を含め、広報を行ったところでございます。また、利活用に関しましては、空き家もまだまだ充分使えるものがたくさんございます。宅建協会の皆様のご協力や空き家バンクなどを活用しながら、これらの空き家の活用を進めていかなければならないという風に考えております。官民の連携、力を合わ

せることが問題解決するものというふうに思っているところでございます。その他にも危険空き家老朽空き家が放置されると犯罪の保証となります。できるだけ早く除去していただくことが重要だというふうに考えます。そのために助成金を毎年予算化しておりますが、その推進はなかなか働いておりません。活用状況は低迷しております。したがって、新年度は助成金の条件を緩和し、必要なときに状況ができるように進めていきたいというふうに考えております。本当に空家問題は建物の老朽化、利活用、所有者の相続などさまざまな課題があります。本日、ご出席の皆様には、空家対策の解決に向けて忌憚ないご意見を伺いたく思っておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

どうぞよろしくお願いいたします。

○**司会** 続きまして、委員の紹介でございます。今回は各機関での人事異動等に伴い、お二人の方が交代されていらっしゃいますので、お二人のみご紹介させていただきますと思います。まず、福岡法務局柳川支局の江口様です。

○**江口委員** よろしくお願いいいたします。

○**司会** 次に筑後警察署の松下様になりますが、松下様につきましては、所用のためご欠席となっております。

○**司会** その他の議員の皆様方には、あのお手元に配布してあります。配席図の方でご確認をしていただければと思います。それでは次第4の協議事項に入りたいと思います。なお、協議に入ります前に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、公開することになっておりますので、予めご報告させていただきます。

それでは、ここからの議事進行は、大木町空家等対策協議会設置条例の第3条第1項の規定により、会長が議長となりますので。進行については会長の広松町長のほうでよろしくお願いしたいと思います。

○**町長（議長）** はい。それでは規定に従いまして、進行を行ってまいります。

まず1番目でございますが、令和6年度事業報告について、事務局から説明お願いいいたします。

○**事務局** 産業振興課で空き家対策の担当しております平川と申します。よろしくお願いいいたします。それでは、資料としましては、表紙が令和6年度大木町空家等対策協議会と記載されている資料をもとに、ご説明をさせていただきますので、ご覧いただきたいと思います。

まず、今回初めての委員様もおりますので、本協議会の経緯をふまえながら説明させていただきます。それでは1頁お願いします。平成29年に本協議会が、空家対策を総合的、計画的に進めるためという目的で設置しております。その後、大木町空家等対策計画の策定を平成30年3月に策定し、令

和5年に、計画の改定を行っております。計画期間は、令和5年度から9年度までということになっています。続いて2頁お願いいたします。ここでは、空家等の定義について、空家等対策の推進に関する特別措置法の中で示されており、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のことを定義されております。さらに常態の状況とは、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もって1年以上使用されていないことをいう。と示されておりこれを前提としてご理解いただければと思っております。続いて三頁お願いいたします。これは令和5年の住宅土地統計調査結果を図で表しています。全国的では、900万戸の空き家があり、全国の空き家率は13.8%である状況となっております。続いて4頁お願いいたします。町内空き家の状況について平成28年度と令和5年度を記載しております。令和5年度の空き家は205戸となっております、比較すると、全体の個数も年々増えている状況でございます。

続いて5頁をお願いします。ここでは町の空き家率を示しています。令和5年度には、全体の住宅戸数3600ほどの世帯に対して空き家率は5.19%になっています。全国の空き家率と比べますとまだ低い状況です。これまでの現状を踏まえて、令和6年の事業報告をお話しさせていただきます。7頁をお願いします。実績としては2月の現時点までになりますが4つ施策を報告させていただきます。

①に所有者等の意識向上です。8頁の方をお願いします。意識向上については、啓発含め出前講座を行っております。今年度も地区の老人クラブへ実施をさせていただきまして、4地区、参加者は56名となっております。講座の説明については、空家の現状を町から、その次に、相続遺言について、関心のあることでもありますので、この部分については、本日のご出席の司法書士の早木委員からご説明、ご協力いただき講座を進めさせていただいております。参加者からは、空家をどうしていいかわからないという方たちが、一定数いらっしゃいますのでこのように地域に出向いて、お話しすることは、意味あることだと思っております。

続いて9頁をお願いします。②空き家等の利活用の促進については、本町でも空き家バンクとして、空き家の登録制度を行っております。令和6年12月時点をであります、前年と同じ登録件数11件となっております。また、6年度に登録された件数は2件。そのうち売買が成立して登録抹消された件数は2件となっております。状況としては横ばいで、以前として老朽化している物件でなかなか活用ができないような物件が多い状況です。

続いて10頁をお願いします。同じく②空き家等の利活用の促進として、老

朽空き家の解体補助行っております。今年度については、現在1件除却中で、補助対象となっております。また、補助の要件として2点あげていますが、もう1つ要件がありまして、空き家バンクに登録し6ヵ月経過していることが抜けておりましたので、お伝えさせていただきます。なお、予算は、5件分を計上していましたが、実績は1件ということで、会長も先ほど挨拶で申ししておりましたが、助成の用件にも少し課題があるのでは、ないかと思っております。続いて11頁お願いいたします。③特定空家等に対する取組みについては、適正な管理を行っていただくよう管理が行われていない方へは通知等させていただいております。令和6年12月末の時点での実績になりますが、適正管理の文書は17件発送、そのうち6件が対応いただいた形です。括弧書きは、昨年度の件数です。通知した内容の大部分は、敷地内の樹木が繁茂し、隣の家へ伸びてきている管理不全であります。また、今年度からの空き家対策業務が産業振興課になったということで、まずは、できるだけ初動で対応、解決できるものは解消したいというところがありましたので、通知のみでなく、できるだけ近隣の方であれば訪問を行ったところでした。その訪問した部分については、職員としての時間的な負担はありましたが、10件中6件は対応解消し、その他4件も協議を行っている状況で、相手方と面識を持ったことも課題解消への進展につながっているような状況と感じています。

続いて12頁をお願いします。④住民からの相談に対する取組みについては、相談に対する専門的機関の紹介として、福岡県空き家活用サポートセンター（イエカツ）をご紹介させていただいております。この機関は、福岡県司法書士会の皆様も相談員として活躍されておりますので、専門的立場からの相談とか利活用等の提案なども含めて、一括して相談できるようになっています。まずは、電話相談から、町へ問合せあった分については、この空き家サポート福岡県空き家サポートセンターへ繋げたりとかしている状況です。実績については、13頁をお願いします。この空き家サポート福岡県空き家サポートセンターへの大木町の令和6年9月時点での相談実績になります。令和2年10月から開設されて令和6年9月時点までで、20件の相談がっております。また、13頁の右上のほうに主な相談内容を載せています。「売買・賃貸したいという」相談が最も多いのですが、出前講座でも話した折に、「どうしたらいいのかわからない」というような方々がやっぱり一定数いらっしゃるというのが、この相談内容の中から見るとれます。このように解決には、専門の方々のご協力及び連携が必要だと思われまます。

続きまして14頁をお願いします。④住民からの相談に対する取組みとして、今回、自治区の協力を得て対応できた事例を載せております。適正管理が必要な空き家の苦情があった件です。枝木、枝葉が隣の家まで伸びて苦情

が出ておりました。所有者も遠方でもあり、すぐに対応できない状況でありましたので、時期を見て対応を待つことも出来たのですが、近所の方が困っているから、自治区としても協力したいとのことで、所有者の同意を得まして、今回、伐採作業をした事例となっております。今後はさらに地域との関わり、連携も必要になってくると思っておりますので、日ごろから情報の共有も進めておきたいと思っております。以上が令和6年度の事業報告になります。

○町長（議長） 事務局からの説明が終わりましたが、委員の皆様からに何かご質問いただけましたらお願いいたします。

○東委員 質問させていただきます。4頁の空き家の状況で、木佐木校区の空家数が63戸から61戸となっておりますが何か町は対策をされたのかという点です。

○町長（議長） 事務局、ご説明よろしく申し上げます。

○事務局 木佐木校区の空家数の減少ついてですが、これは先ほどの啓発等の他に何か特に町が施策を行ったから減ったという理由ではありません。木佐木校区については、駅周辺や開発によって住宅が建って増えている状況もありますので、このような数字になったと思われれます。

○東委員 わかりました。

○町長（議長） 他に何かございますでしょうか？

○古賀委員 すみません。また同じよう質問になりますが、空家の状況で大溝校区が、80戸から110戸と多くなっているものは何故でしょうか？

○町長（議長） 事務局説明お願いします。

○事務局 はい。空家数が増えた理由は、把握できてないのが現状です。ただ、推測として高齢化により家を引き継ぐ家族がいない理由などもあるのですが、限定的な理由までは把握できておりません。ただし、本町では、空家の把握は地区の自治会長さんを通じて、報告を受けた空家になりますので、年々、その空き家自体が増えている現状です。

○古賀委員 わかりました。

○町長（議長） 私から確認よろしいでしょうか。まず1点目に空家の調査を自治会へ毎年お願いしているのか、2点目に、大木町空家等対策計画がありますけど、これは令和6年9月に改訂になっていますが、これは何でしょうか。

○事務局 はい。空き家の調査につきましては、毎年4月の区長会の時に、空家の把握として調査を依頼し、情報共有させて頂いております。

報告は期間を定めず、随時受付けており、町は書類が提出された後に、現地を確認させていただくような形をとっております。

次に2点目の空家対策計画について。1ページで平成30年と令和5年に、改定をした経緯を記載しておりますが、本日お配りしている空家等対策計画

では、令和6年9月に改訂ということを書いております。さきほど資料の中で申し上げたのは、計画の基本的な部分として計画期間、計画内容が変わった時期として、当初策定された平成30年、そして更新時期となった令和5年11月を資料の方には抜粋説明しております。令和6年9月改定分については、今年度、庁内の空き家対策の分担が変更されております。これは軽微な変更でありましたので、これについては、令和6年9月に書面の方で変更部分についての承認を文書でお伺いさせていただき、全員承認をいただいたところです。計画書の11、12頁、空家等対策の実施体制の(1)庁内の組織体制及び役割の部分になり、朱書きで河川ひいてる部分に変更となっております。

○町長（議長）他に何かございますでしょうか。

○古賀委員 出前講座について、老人クラブ以外でも講座を申込みば来ていただけるのでしょうか。

○事務局 出前講座の件については、1月の広報でもお知らせさせていただき、現在は老人クラブの方へ募集をかけているところです。それ以外にも町内の方とか、町内に働いている方で、5人以上の団体または、5人以上であれば、産業振興課へ申込みいただければ調整し、出向くことは可能です。

○古賀委員 ありがとうございます。

○町長 他にございますでしょうか。

○原田委員 八頁のですね。老人クラブへ実施した今年度実績は、4地区でありますけど、ほかの老人クラブの方は実施していないということですか。

○事務局 はい。出前講座は、町の様々な分野のメニューがあります。その中の講座の一つとして空家対策があります。そのうえで、6年度は空家対策の出前講座は、4地区以外は申し込みがなかったということになります。

○町長（議長） 出前講座についてはいくつかのメニューがありまして、前回の区長会の中でもう少し周知をしたかどうかと意見が出ていましたので、また広報のほうでもお知らせしていきたいと思っております。

○原田委員 ありがとうございます。

○町長（議長） はい。他にはよろしいでしょうか。

なければ、次に進めさせていただきます。

続きまして、令和7年度事業計画についてご説明をお願いします。

○事務局 7年度の事業計画について、資料は16頁をお願いします。令和7年度事業計画においても実施施策の柱としては、6年度と同じ、基本は空家等対策計画の方針をもとに掲げさせていただいております。その中で、赤字については、令和6年度からの一部変更等あったものを示しております。それでは、一つずつ説明させていただきます。

17 頁をお願いします。まず、①所有所有者等の意識向上になります。6 年度同様、出前講座により広報啓発して、終活の一つとしても、事業を継続実施させていただきたいと思っております。また、広報についても今年の 1 月は、あいさつで町長が申されたように、司法書士の早木委員さんの専門家としての空き家問題の Q&A 方式での掲載も良かったと町民の方からもご意見等を受けておりますので、できれば、7 年度も他の委員さんにもご協力いただきながら、掲載していきたいと思っております。

続きまして 18 頁お願いいたします。②空き家の利活用の促進、老朽空家除却補助金になります。昨年度からの変更となる部分を見え消しで表示しております。これまで補助金が出る条件に、空き家バンクに 6 ヶ月の登録期間が条件となっております。しかし、直近 2 年の補助申請の実績が全くないような状況が続いており、更に昨年度の本会議でも、この空き家バンク登録期間の要件が少しネックになっているのではないかというようなご意見も受けていることも踏まえて、今年度、検討しまして、来年度からは、この要件を除き実施していくよう本町の老朽空家除却補助金要綱の改正も行い令和 7 年 4 月から実施していくこととしております。これにより、どれぐらい実績がでるのか一定期間実施をしていきたいと思っております。ただし、空き家バンクについては利活用の促進ということを踏まえ、引き続き実施してまいります。

続きまして、19 頁をお願いいたします。③特定空家等に対する取組みについてです。引続き適正管理の通知、訪問を行っていききたいと思っております。20 頁から 22 頁については、令和 5 年度の法律改正について掲載しております。改正の部分としては、所有者または管理者は、空き家を周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、適切な管理に努める必要があり、管理不全空家も指導等の対象となったことが書かれております。

続きまして 23 頁をお願いします。④住民からの相談に対する取組みについては、まずは、福岡県空き家活用サポートセンター（イエカツ）を活用した専門家による相談窓口を紹介していくこと。そのほか、空家等に対する町内事業所も引き続き紹介して行きたいと思っております。

続いて 25 頁をお願いします。また、②住民からの相談に対する取組みについては、空家等管理活用支援法人の活用を検討してまいります。これについては、空家対策業務が、私たち産業振興課も 1 年ほど対応してきましたけど、利活用や適正管理の問題、また解体の相談など、様々な課題、対応が必要になります。ただし、現状 2 名体制では、この事業を実施していくのは、すごく負担、対応が難しいと感じております。そのなかで、専門家の方達に本事業の体制を担っていただくことが必要であると思ひ、空家等管理活用支

援法人の活用を7年度、検討させていただくこととしております。

続いて26頁をお願いします。空家等管理活用支援法人をどのような団体へ指定できるかといいますと市町村が空家の活用や管理に取り組む、NPO法人、社団法人等の方を町が指定することができます。27頁をお願いします。これは、制度のイメージ図になりますけど、空家等管理活用支援法人は町の空家対策事業の一部または全部を担ってくれる役割です。所有者活用希望者へ相談情報提供や所有者からの委託に基づく空き家の活用や管理、空き家活用又は管理に関する普及啓発など空き家に係る業務などが、指定法人の中で実施できるようになります。町がどのような業務を委託するのかは、これから検討していく形になりますが、専門的機関の方と市町村が協力のもとに空き家対策を構築していかないと、業務自体が進まない、改善していかないような形であります。次年度、他市町村の事例も参考に業務委託の範囲や指定する法人でどこが良いのか、受けてくれるところがあるのか、28頁の検討事項も踏まえ繰り返しになりますが、検討していきたいと考えております。以上、7年度の事業計画の説明は以上となります。

○町長（議長） 説明が終わりましたので、委員の皆様から何かご意見ありましたらお願いいたします。

○町田委員 私は、以前、水道メーター検針のお仕事をやっていました。検針に回っていると、あ～、この家は空家だと思われる家がよくわかるので、空き家業務が産業振興課へ移ったということですけど水道係と連携していると、もっと具体的な資料が出てくるんじゃないかなと思いました。業務が移ったからポンと業務が切れるんじゃないかと、よく連携していただければと思います。水道メーター検針のお仕事経験からそういうことを感じました。

○事務局 町田委員のご意見のとおり、水道メーターの開閉の情報を基に、空き家であるかないかの判断は、建設水道課も以前から行っております。所管が変わったから連携が無くなるのではなく、町田委員が申されるように現在も連携し、水道係からの情報も吸い上げて、空き家の適正な件数の計上をさせていただいているところです。

○町長（議長） 他に何かありますでしょうか。

○東委員 はい。この頃、苦情相談の多いのが3つあって、一つは護岸が崩れた、二つ目は、草の伸びっぱなし、または虫が飛んできて洗濯物に付いて困っている。それから③三つ目が樹木について相談があります。護岸については、筑後市に住んでいた方が大木町に転入したことにより、以前の筑後市のお家が空家なり、その空家の護岸が崩れたので、今どこにお住まいなのか住所を教えてくださいという話をされたことがあります。護岸も樹木とかだけでなく空き家問題として関連しますので、もう少し目を向ける必要があ

と思います。それから、もう一つは、空き家を持たれてる方が町外にいらっしゃって、近所から苦情があり、その方が、たまたま田んぼに作業に来られた時に、私は樹木の伐採の要望をお願いしました。その後、町に要望をして、訪問いただいて、空き家の所有者から答えとしては少し前向きな答えをいただいたところです。ぜひとも、引き続き訪問していただけるとありがたいです。と思いました。

○**事務局** 空家の苦情関係で、樹木伐採プラス敷地内の問題であります隣接する護岸の問題も、クリークと隣接してるところは護岸が崩れているところもあります。そのような情報については、関連する担当課へ情報を繋いでいきたいと思っております。また所有者の方へも通知の中にその護岸などの苦情内容も記載していきたいと思います。また、訪問の件については、町としても有効な手段と思っております。苦情に対し、迅速に進めていく、解決する為には、相手と顔合せて話をできる方が先に進むことは感覚的にも思います。ただし、説明の中で、訪問だけではなく、他にも空き家対策の業務がありますので、訪問も引き続き力を入れていくのであれば、先ほどの空家管理活用支援法人を使い、その他の例えば出前講座、空き家バンク利活用の相談などの業務について、専門職を含めたところで業務全体を構築していく必要があると思っております。

○**町長（議長）** はい。庁内の組織体制については、連携していただきたいと思っております。また、先ほどの空き家対策業務については、空家管理活用支援法人を含めた検討事項、28 頁にありましたが、今後、検討していただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

他に何かあればお願いいたします。

○**早木委員** はい。空き家の所有者の調査で、全員が相続放棄してる案件はありますか？また、あった場合はどのような対応を？また検討されているかどうかをお願いします。

○**事務局** 私達、産業振興課が6年度から関わった中では、件数としてない状況です。

○**早木委員** 他の市町村の関係で、空家の相続に対して通知がきているので、私の所に相談がきます。通知がきた方は、みんな放棄するってなるんです。放棄したら、みんな相続人がいない。相続人不存在の状態になって、そうなる管理する人がいない状態になり、空き家で放置されるので、その時に清算人の申立てをするとか、または検討事項として出てくるのかなと思いました。

○**事務局** はい。ご意見ありがとうございます。そういった、専門的に最終処理していく中でも、今後は件数も増えてくると思っておりますので、やはり専

門の方のご協力をいただきながら進めていきたいと思っております。

○町長（議長） 空家管理活用支援法人の検討と合わせて、役場の中の体系と専門家の皆さんの力を借りるような形の検討をいただいて、次年度には、その方向性を出して改善に繋がれば良いと思っておりますので、事務局大変ですがよろしくをお願いします。

他に何かあればお願いいたします。無ければ、令和7年度事業計画については、よろしいでしょうか。

○委員全員 異議なし

○町長（議長） ありがとうございます。

それでは、私は議長を退任させていただきます。

○司会 はい。どうもありがとうございました。

その他に入らせていただきます。皆様方から、何か全体を通して、また、それ以外のことも構いませんが、何かご意見とかご質問があればよろしいでしょうか。

○事務局 はい。それでは、事務局から2点お話しさせていただきます。

まず、先ほど説明しましたイエカツサポートセンターのパンフレットについては、地域の方へ訪問する時や団体に活用したいとご希望あれば、パンフレットに余分がありますので、お渡しができます。

もう1点は、出前講座についてです。老人クラブ以外にも各種の団体さんの方へもご説明は、できるだけ出向きたいと思っておりますので、民生委員さんなどご希望、ご要望があれば、ぜひ定例会とかでも話させていただければと思っています。

○町長 社協や女性の会などで終活セミナーとかありますので、情報共有してお伝えいただければいいと思います。

○事務局 はい。ありがとうございます。

○古賀委員 はい。出前講座をお願いするには申込み期間が2、3月って聞きましたが、他の時期でも大丈夫でしょうか。

○事務局 はい。先ほど協議の際にご説明したのは、老人クラブさんに対する募集期間になりますので、他の皆様は随時、ご相談ください。時間調整がとれればできるだけ対応します。

○町田委員 出前講座の説明は、どのぐらい時間かかるのですか。

○事務局 現在は、1時間程度と要望を受けているので、1時間で行っています。講座の大部分は、早木委員の相続遺言についてお話しいただいております。

○司会 はい。よろしいでしょうか。それでは、本日は皆さん方から、貴重なご意見頂きありがとうございます。7年度につきましては、ご意見を踏まえて、

空き家対策について進めさせていただきたいと思っております。この問題については、全国どこも同じような課題になっているわけですが、しっかり消費者とコミュニケーションを図るということは重要だという風にも言われておりますし、先進的に取り組む自治体の担当者の話を聞きますと、やはり共助の視点が重要だというふうにもお聞きしております。空き家問題は、本来、所有者の自助で解決すべき問題でございますけれども、やはりできないから社会問題になっていると踏まえると、防災と同じように、官民がしっかり支えていくというような視点も今後、大切になってくるのではないかなというふうに感じているところです。一気に進めることはできませんけれども、また皆さん方から、日頃からのご意見をいただきながら、進めさせていただきたいと思っております。それでは以上をもちまして、空き家等対策協議会の方を閉会させていただきます。今日はどうもありがとうございました。