令和7年度第1回志免町空家等対策協議会（公開）

日時：2025 年 9 月 1 日 15 時から
出席者：世利会長、藤村委員、神田委員、竹尾委員、的野委員、宮瀬委員、権丈委員、西口委員
欠席者：松田委員
事務局：瀬田課長、堀課長補佐、百田係長、寺垣主事（生活安全課）

1. 開　会
〇事務局（堀）
ただいまから、令和7年度第1回志免町空家等対策協議会を開会いたします。

2. 委嘱状交付
　省略

3. 委員紹介
　省略

〇事務局（堀）
それでは、本日は委員の過半数のご出席をいただいておりますので、志免町空家等対策協議会条例第4 条第 2 項の規定により、会議が成立していることを報告します。

4. 会長あいさつ
〇世利会長
皆さんこんにちは。
令和 7 年度の第 1 回志免町空家等対策協議会開催に当たりまして、一言ごあいさつを申し上げます。
先ほどから委嘱状の交付をさせていただきました。
委員の皆さん方には、今後ともどうぞよろしくお願い申し上げたいと思います。
また、委員の皆様方には大変お忙しい中に、この対策協議会にご出席を賜りまして、ありがとうございます。
また、委員におきましては快く引き受けていただきましたことを重ねて御礼を申し上げます。
さて、皆様ご承知の通り、近年、人口減少や高齢化に伴い、全国的に空き家問題が取り上げられており、当町においても適切に管理されていない空家等が多くございます。
先日の大雨によりまして、後程事務局から報告があろうかと思いますが、老朽化した空き家が民家に倒れかかったような事象も発生をいたしております。
早急に対応をさしていただいておりますが、その他の空家等も今そのような状況をだと思っております。
今回の空き家問題がスムーズに、皆さん方のご協力によりまして、祈念申し上げ、簡単でございますがご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。

5. 議　事
〇事務局（百田）
（1）空家等対策協議会について
この空家等対策協議会は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 8 条第 1 項に規定される協議会で、空家等対策、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会とされ

ております。
志免町では、令和 4 年 6 月 14 日に志免町空家等対策協議会条例を制定し、令和 5 年 3 月 22 日に第 1 回の協議会を開催、以降令和 6 年度までに 7 回開催し、空家等対策計画の作成や、特定空家等認定に係る協議など行っていただきました。
なおこの協議会は、令和 7 年 3 月 31 日時点で、福岡県内 60 市町村のうち 32 の市町村が設置、糟屋郡内では、新宮町と粕屋町を除く五つの町が設置をしております。

次のページをお開きください。
協議会の役割についてですが、まず一つ目は、空家等対策計画の作成に関することです。
空家等対策の推進に関する特別措置法では、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を定めることができるとあり、国が定める基本指針では、協議会の構成員等から意見を聴取し、空家等対策計画の作成を推進すべきであるとされております。
志免町では、本協議会での協議を経て、令和 6 年 3 月に志免町空家等対策計画を作成いたしました。
今後の計画の見直しや修正等がある際は、協議会での検討を行うようになります。
なおこの計画は令和 7 年 3 月 31 日時点で福岡県内 60 市町村のうち、53 の市町村で策定、糟屋郡内では、新宮町と粕屋町を除く五つの町が策定をしています。
次のページをご覧ください。
計画に関することのほか、空き家の適正管理に関する事項や、特定空家等の措置に関する事項などについて、協議会でご意見やご助言をいただいております。
空き家に関する問題では、町が適正管理を依頼して改善されることもありますが、処理困難な案件もあり、その際には皆様から専門的な意見や、地域の実情に応じたご助言をいただいております。
また、特定空家等の認定においても、協議会からのご意見を伺った上で事務を進めるようにしております。
以上で空家等対策協議会についての説明を終わります。

〇事務局（百田）
（2）志免町の空家等の現状について
このグラフは平成 15 年から令和 5 年の志免町における空き家の戸数と空き家の割合を表したものです。
この数値は総務省が 5 年ごとに行っている住宅・土地統計調査のものになりますが、平成 30 年までは微増傾向が続いているように見えますが、令和 5 年では空き家の戸数、空き家率も下がっております。
また比率は全国では福岡県よりも低い割合で推移をしています。
この住宅土地統計調査で空き家の対象となっているものは、別荘や残業などで遅くなったときに寝泊まりするなどの「二次的住宅」、新築や中古問わず、賃貸のために空き家となっている「賃貸用の住宅」、転勤・入院などのため居住者が長期不在になっている住宅や建て替えなどのため取り壊すこととなっている住宅などの「その他住宅」になります。
二次的住宅や賃貸用の住宅は、今後、人が住む可能性が高いですが、その他住宅は住み手が見つからないまま放置されてしまう可能性が高く、将来的に管理が行き届かない状態に陥りやすい空き家と考えられます。

次のページをお開きください。
先ほどは統計上の数値をお示ししましたが、次は実際に志免町に寄せられている相談について示したものです。現時点で地域住民からの相談や職員による巡回パトロール等により町が把握している空き家の件数は 118 戸あります。
その空き家に対し寄せられている相談内容を見ると、草木等の繁茂が 52 戸、家屋の老朽化が 37 戸と多くなっており、小学校区別で見ると東小校区が 39 戸と最も多く中央小校区、西小校区、南小校区の順

となっています。
前のページで紹介しました統計上の数値では空き家の戸数は減っているようでしたが、実施に町に寄せられている相談の件数は減ってはいない状況です。

次のページをご覧ください。
次に空き家に対する町の取り組みをご説明します。
住民の方から空き家に対する相談があった際は、まずは職員が現地を確認し、併せて所有者、所有者が死亡していた場合はその相続人の調査を行い、所有者に家屋の現状を伝え、適正な管理をしていただくよう、写真を提供して文書を送付しています。
また文書を送付する際には、町で作成した空き家に関するチラシや、福岡県空き家活用サポートセンター「イエカツ」の紹介チラシを同封しております。
この「イエカツ」とは所有する空き家の活用や処分、また、将来空き家にしないための相続対策などの相談窓口であり、空き家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員が、丁寧に相談に応じる公的機関になります。
また適正管理の依頼文書を発送した空き家については、町の防犯指導員が防犯パトロールで町内を巡回する際に、当該空き家の状況を確認しており、一定期間改善が見られない場合は再度所有者へ適正管理の依頼文書を発送したり、所有者宅に訪問して適正管理の依頼を行ったりしています。

次のページをお開きください。
以上のような取り組みによって改善された事例をいくつかご紹介します。
上の段が改善前、下の段が改善後の写真になります。
草木の繁茂や老朽化した家屋により、近隣に悪影響を及ぼしていた空き家が、解体や適正管理により改善しています。
このように、基本的には所有者に適正管理の依頼文書を送付することで、家屋の現状や近隣へ悪影響が出ていることについて知っていただき、所有者の管理のもと処理を行っていただいています。

次のページをお願いいたします。
先ほど説明の通り、適正管理を依頼することで改善するケースもありますが、所有者による改善が進まないケースもあり、こういった課題が考えられるのではないかと思っております。
まず１つ目は、相続問題で空き家を処理することができない。
これは、相続人が複数に跨り協議がまとまらないケースや、相続人同士が不仲で、協議に至らなく放置されているケースなどが考えられます。
２つ目は、家屋と土地の所有者が別であり、両者の協議が進まない、これは、土地の所有者は空き家を処理したいが、家屋の所有者と連絡が取れない、また協議に応じないようなケースが考えられます。
３つ目は、改修・解体をしたくても、接道がないなど費用がかかるため実行できない、これは、空き家を改修・解体する際の費用が高額で所有者では負担できない、また、解体後の土地を売ることで解体費を賄おうとしても、接道がないなど制約があり、買い手が見つからないようなケースが考えられます。
４つ目は、長屋で所有者が複数あり、所有者間の協議がまとまらない、これは、長屋は1つの建物が壁で仕切られた集合住宅のため、解体するには所有者全員の承諾が必要であり、協議がまとまらないケースが考えられます。

次のページをご覧ください。
このような課題解決に向けて、志免町では令和７年４月から新たな取り組みを始めています。

まず1つ目は、志免町空家等の適切な管理に関する条例の制定です。
町が把握している空き家には長屋も含まれていますが、空家等対策の推進に関する法律では、長屋の場合は、「それぞれの住戸が個別の建築物でなければ法の空家等の対象とならない」とされております。
そのため、空家等の対応を行う上で、長屋の場合、各住戸に所有権があり解体等が進まない、法に基づく行政指導等ができない、空き家の周辺に危険が切迫していても即時対応ができないなどの課題がありましたが、新たに制定した条例では、法の対象外となる長屋でも、「法定外空家等」、「特定法定外空家等」と定義し、「特定法定外空家等」については、助言又は指導、勧告の行政処分を可能とし、命令の行政処分に不服従である場合は公表することが可能としております。
また、条例第10条には緊急安全措置として「管理不全空家等」「特定空家等」「特定法定外空家等」について、人の生命、身体又は財産に対する重大な被害が及ぶことを防ぐため緊急の必要性があると認めたときは、町が最小限の措置をとることができる旨を規定、条例第11条には軽微な措置として、「空家等」「法定外空家等」について、周辺の防災、衛生、景観、防犯等に関する生活環境の保全を図る上での支障を除去、軽減するための最小限の措置を町が講ずることができる旨を規定しました。

2つ目の取り組みは、志免町老朽危険空き家除却費補助金交付要綱の制定です。
さきほどの課題にもありましたが、経済的な理由から解体したくてもできないというようなケースも考えられます。
そこで、解体に係る費用負担を一部補助することで、解体の促進を図ろうというものです。
今年の4月に要綱を制定し、現在2件の申請があり、交付決定をしております。

もう一つ、費用に関するものとして、空き家の解体が進まない理由の一つに、解体後の土地に対する固定資産税が上がるということも言われております。
これは住宅がある土地に対する固定資産税は1/6に軽減されるという、住宅用地の特例が適用されているため、空き家がなくなることで、この特例が適用されなくなるため、土地の固定資産税が増額することになります。
そこで、一定の要件を満たす老朽化した空き家を解体した場合、空き家除却後の土地に対する固定資産税を、住宅用地の特例が適用された場合と同額になるよう賦課相当額との差額を減免することで、空き家の解体促進を図ろうというのが3つ目の取り組みです。
こちらについても現在1件の申請があり、税務課と情報共有をしております。
以上で、志免町の空き家の現状についての説明を終わります。

〇世利会長
校区別の空き家の件数で、世帯数の多い西小校区が多いかなって想像しておりましたけども、東小校区が多いっていうのは、ちょっとびっくりしたところでございますが、今一番世帯数が多いのが西小校区で、その次が中央小校区、その次は東小南小というような世帯数になっておりますが、東小校区が一番のところが多いというところでございます。
先ほどの写真の中に、私がちょっと説明したものが、12ページのところの右側のところでございまして、大雨のときに民家の方に倒れたということで、それを一部撤去させていただいたというのが現状でございます。
先ほどちょっと説明の中で、2件申請があったっていうのはもう、解体を今、今進んでるということ。

〇事務局（寺垣）
2件とも解体はすでにされております。西小校区が1件と、東小校区が1件です。

〇世利会長
以前視察に行った場所ではないと。

〇事務局（寺垣）
そうですね。西小の 1 件は町も把握ができていなかったものですけど、東小の 1 件は、この今スライド映してます左の 2 枚の写真の空き家なんですけど、こちらから申請をいただきまして、解体をしていただきました。

〇世利会長
何ページかな、これ。
10 ページの真ん中の写真は、家はそのままで、空き家だったのは誰か買われるか、どうかして解消したということですね。

〇事務局（寺垣）
草木の繁茂で相談を受けてまして、町から文書を送付した後に、所有者の方で草刈等を実施していただいて。元から空き家ではあったんですけど、草木の繁茂でやっぱ近隣の方から相談を受けまして、今でも空き家です。

〇世利会長
家自体はしっかりしてるみたいな感じですね。
少しずつではございますが、景観とか、解体に向けて進んでるんじゃないかなというふうに思っております。

〇事務局（百田）
（3）特定空家等・管理不全空家等の対応経過について
先ほどからの説明の中でも、特定空家等、管理不全空家等という言葉を使っておりましたが、それぞれの定義について改めて説明をいたします。
まず、資料に記載はしておりませんが、空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 1 項で「空家等とは、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」と定義されています。
さらに、特定空家等とは、空家等対策の推進に関する特別措置法第 2 条第 2 項で、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等」と定義されており、現在志免町では 3 戸を特定空家等として認定しています。
次に管理不全空家等とは、空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項で、「空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等」と定義されており、現在志免町では 12 戸を管理不全空家等として認定しています。
つまり、空き家の管理の状態などにより、「空家等」「特定空家等」「管理不全空家等」と法律上、分類されています。
次のページをご覧ください。
空家等、管理不全空家等、特定空家等、それぞれに対する町の対応についてまとめるとこのようになります。
空家等に対しては、空家法第 12 条による助言や情報提供のみを行っておりますが、管理不全空家等や

特定空家等に該当すると、それぞれ空家法第 13 条や第 22 条に基づく指導・勧告を行えるようになります。
この勧告を行っても改善されなければ、土地の固定資産税について住宅用地の特例が適用されなくなり、土地に対する固定資産税が増額するようになります。
また特定空家等については、勧告以降も命令や最終的には代執行が行えるようになり、認定することでより強制力を持った対応を行うことができるようになりますが、空家等は個人の財産であること、また適切な管理に努めることは所有者の責務であることも踏まえ、慎重に対応することが必要だと考えられます。
次のページをご覧ください。
ここからは、特定空家等の具体的な対応経過についてご説明いたします。
※個別の案件に関する内容は非公開としております。

〇事務局（百田）
（4）今後の対応等について
※個別の案件に関する内容は非公開としております。

〇事務局（百田）
資料 24 ページをお願いします。
町としては、今できることとして、条例第 10 条の緊急安全措置によって樹木の伐採処分等を行い、近隣への被害を軽減することを検討はしておりますが、今後も改善されない状況が続けば、再び同じ状況になってきますので、根本的な解決にはなりません。
また伐採する場合においても、どの範囲をどの程度伐採してよいのか非常に苦慮しているところであります。
委員の皆様からご意見をいただければと思っております。

〇事務局（瀬田）
緊急安全措置 1 回すれば、安全が確保できているのか、それで終わりなのかというとそうではなくて樹木ですので、これがまた繰り返されることになるとですね、果たしてそれが町としてやるべきことっていうかはい。
近隣の生活環境を考えるとですね当然やった方がいいんでしょうけれども、繰り返すようですとちょっと本来の緊急安全措置の趣旨からは外れてくるのかなというのも考えられますので、ちょっとその辺りが、町としても苦慮しておりまして。
何らかご助言、アドバイスいただければなということで今回これを議題とさせていただきます。

〇神田委員
緊急安全措置、当然それにかかった費用は所有者に請求できないんですよね。

〇事務局（寺垣）
できません。

〇西口委員
藤村先生これ樹木を切ることに関していい方法はないですか。

〇藤村委員
なるほど、緊急安全措置で切るってのが一番正面の対応ですよね。

〇神田委員
隣地所有者が一応多分請求はできるんですね、隣の人に切っていいかって、切る気はあるのかって、切りなさいよって、切らなかったらこっちが勝手に来ていいよみたいな法律に変わったんですよ。
途中で変わって今そういう法律になってるから。
はい。
そういう形で切っていいんですけど、そもそもその切りなさいっていうことで裁判を起こしたりできることはできると思うんですね。
あと道路にも出てるんですけど、所有者は志免町なのでどうにかできないんですか。
訴えることとか。

〇事務局（瀬田）
先ほどの民法改正によって町道部分も同じように、切ることは可能にはなったんですけれども。

〇神田委員
一応それでできることになったら、多分費用は請求できるんじゃないですか。
回収できるかは別の問題で。
やっぱり裁判起こされると対応はちょっと変わってくるんじゃないかなと思いますけどね。
隣地所隣地所有者がするか志免町がするかどちらかしかないんじゃないかなあと思いますけどね。
隣地所有者の方はまたお金がかかる話であるんで、多分踏み切れないとなかなか思うんですね。

6.その他
〇事務局（堀）
本日の協議会の議事録をですね、後日送付させていただきますので、ご確認をお願いいたします。
次回の協議会につきましては今年度内を予定しておりますので、また改めてご案内をいたしますので、その際はお願いをしたいと思います。

7.閉会
これをもちまして、令和７年第１回志免町空家等対策協議会を終了いたします。
本日はお忙しい中ありがとうございました。