

令和7年度第2回志免町空家等対策協議会（公開）

日時：2026年3月26日 15時から

出席者：世利会長、藤村委員、神田委員、竹尾委員、宮瀬委員、権丈委員、

欠席者：的野委員、松田委員、西口委員

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

○事務局（堀）

ただいまから、令和7年度第2回志免町空家等対策協議会を開会いたします。

2. 会長あいさつ

○世利会長

令和7年第2回の空家等対策協議会の開催にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

先ほど司会の方から申し上げました通り、今日3名の方がご都合により欠席ということでございますので、どうかよろしくお願い申し上げたいと思います。

皆様方には大変お忙しい中にご出席を賜りましてありがとうございます。

本日の議題は、町内の空き家の現状や今後の対応についてとさせていただきます。

委員の皆様方には、日ごろから、空家等対策協議会等にご尽力いただいておりますこと、改めて感謝を申し上げます。

今日の会議では忌憚のないご意見を賜りますようお願い申し上げまして、簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。

3. 議事

(1) 令和7年度空家等の状況について

※個別の案件に関する内容は非公開としております。

○事務局（百田）

まず資料の3ページです。

こちらは、町の方で把握している空き家の戸数になります。3月16日現在で、町が把握している空き家は、町内123戸あります。この数は、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、把握している数になります。令和6年度では110戸でしたので、把握している空き家の数は増加をしております。内訳を見ると、空家法上の定義に該当する空家等が103戸、空家法上の定義には該当しませんが、条例により対応できる法定外空家等、主に長屋の一部のみが空き家となっているようなものが15戸、空家法や、条例上の定義には該当しない一般的な空き家、主に空き家となつてからの期間が1年未満のものになりますが、5戸となっております。

なお、今年度は町が空き家として把握していた家屋の解体も11戸確認できておりまして、こちらも令和6年度より増えてはおります。中には、管理不全空家等に認定していた家屋も含まれて、改善が図られたところもありました。

資料の4ページをお開きください。

先ほどの空き家を校区別、相談内容別に分類したのになります。小学校区別に見ますと東小学校区が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。空き家に対して寄せられている相談内容を見ると、草木等の繁茂が59戸、家屋の老朽化が39戸と多くなっており、中には管理されて

いる空き家もありますので、把握している 123 戸全てが、近隣に悪影響を及ぼしているものではありません。

資料 5 ページになります。

次に、空家等の相談状況についてです。住民の方から空き家に対する相談があった際は、まず職員が現地を確認し、あわせて所有者、所有者の方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、写真を添付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。グラフに示していますのは、相談を受けて空家法や条例に基づく対応を行った戸数で、なかなか減らないというのが現状です。

さらに、今年度は新規の空き家に対する相談が 22 戸と例年と比較して多くありました。

ただし改善された空き家は 27 戸あり、所有者による改善も行われている状況です。

また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、所有者宅を訪問しての適正管理の依頼も行っています。

資料 6 ページになります。

次に特定空家等の状況について説明いたします。

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二条第 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恐れのある状態、または著しく衛生上有害となる恐れのある状態、適切な管理が行われていないことによる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。

管理不全空家等の状況についてです。

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、空家等は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恐れがある状態に認められる空家等と定義されています。令和 7 年 5 月に 12 戸を管理不全空家等として認定しましたが、そのうち 2 戸は昨年中に解体が行われ、現在認定している家屋は 10 戸になります。

次に資料 8 ページになります。

令和 7 年 4 月から始めました新たな取り組みについてのご報告になります。

まず一つ目は、志免町老朽空き家除却費補助金についてです。

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ので、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。今年度 6 件の相談があり、2 件を交付決定、しております。決定できなかった 4 件については、いずれも不良住宅とする条件に当てはまらなかったものです。

もう一つ費用に関するものとして、一定の要件を満たす老朽化した空き家を解体した場合、空き家除去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と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二つ目となります。こちらについては 2 件相談があり、いずれも決定し、税務課と情報共有を行っております。

以上で、1 番目の令和 7 年度空家等の状況についてご説明を終わります。

-質疑応答-

○権丈委員

固定資産税の建物は軽減措置は、空き家の場合どうなるのか。

○事務局（百田）

固定資産税は空き家であっても家屋の課税と土地の課税とそれぞれありますが、空き家であっても家としての評価額がある程度ある家であれば、当然家屋の税金もかかってますし、土地の税金もかかっています。

○権丈委員

空き家であれば軽減措置を無くそうとかなんかい話もあったみたいですね。

○事務局（百田）

特定空家等や管理不全空家等で勧告措置を行った上でその改善がされない場合に関しては、この住宅用地の特例が外れるってような制度にはなっておりますが、まだ勧告まで行ってる家屋がないので、その適用は現状固定資産税の方ではないということになります。

○権丈委員

固定資産税が滞納された場合、差し押さえができそうですか。そういうこと考えられるんですかね。

○事務局（百田）

滞納になった場合の差し押さえは、直接の担当は税務課の収納特別対策室の方になるかと思われるんですが、その差し押さえする対象はその固定資産だけではないので、例えば預貯金だったり、そういったものがあれば、差し押さえとかいうのは、可能性としてはあるのかなというふうに思います。

○藤村委員

所有者の方、相続人の方イコール相続人の方々と思うんですけど、夜間、或いは土日での接触を試みていただいているというお話だったんですが、郵便が到達しない方とイコールっていう理解でいいのかということと、ということはそのご自宅にはいらっしゃる、どこにいるか行方不明ということではなくて、そこにいるよなんだけど、対応してくれないってということなのか、そもそもいるかいけないかが、全くわからないということなのか、もし把握されていたら教えていただきたいなと思います。

○事務局（寺垣）

郵便不達の方については、住民票上の住所地に伺って、人が住んでるような形跡はあるんですが、チャイムを押しても出られないので、実際にいるかわからないというところです。

夜間や土日に頻繁に伺っているのは、この後説明させていただきます別の空家等です。

○世利会長

なかなか接触が難しいみたいですけど、何回か行ってですね、粘り強いけば、いつか会えるんじゃないかなとは思ってます。

今後そういったことで、粘り強く接触をしていきたいというふうに思っております。

(2) 個別の空家等に対する今後の対応について

事務局から、個別の空家等に対する今後の対応について説明。

※個別の案件に関する内容は非公開としております。

○宮瀬委員

助言書ってというのはどういうものなんでしょうか。

○事務局（寺垣）

所有者に対して、空き家の適切な管理をしていただくために、例えばこういう状態なので、こういうふうにしてほしいとか、草木の越境だったら、影響がひどいので近隣に迷惑、支障にならないように伐採などを行ってください、検討してくださいってというような形で送付しているものが助言書になります。

○世利会長

この助言書を送付をして、それでも改善できない場合は次の段階としては、指導書、その指導書の次の段階は、勧告。それが最後。

○事務局（寺垣）

管理不全空家等であれば勧告が最後になります。

○権丈委員

万が一、不審火とかで火事があった場合ですね、延焼したりで賠償責任とか発生するんですかね。

○藤村委員

あり得ると思うんですね。

○世利会長

例えばの話ですけど、伸びてる木を町が切ったりしたら、何か法的に問題があるんでしょうか。

○藤村委員

根っこ枝で違ったような気がしますけどパツと思わせる知識がないんですが。

○神田委員

町道とかは。

○事務局（寺垣）

前回の協議会でこのお話をさせていただいて、町は新しい空き家条例の緊急安全措置でできるのか、町道なので、道路管理局からという対応はあり得るのかというお話をさせていただいたと思います。ただその左手の写真は、民地に影響してる樹木ですので、こちらであれば考えられるのは空き家条例の緊急安全措置もしくは、災害対策基本法の応急措置などになってくるのかなと思います。

○藤村委員

まず先ほどの枝の件ですけど、切れるケースっていうのが、竹木の所有者に枝を切除するように催告したけれど、相当期間が過ぎても切ってくれない。それから所有者がわからない、急迫の事情があるっていうのが、一応隣地の人がか切れるっていうことになっていて、公上の所有者がやれるのかっていうところは今ぱっとわからないので、やっぱりそこは緊急措置の方がやりやすいのかもしれないっていうのが1点です。あと多分、本当はもうちょっと今おっしゃられたように、売れるよということが言えればいいんですけど、それは行政からの文書なので、あんまりこう、なかなか書けないじゃないですか。

書けばきつと伝わって、連絡がとれるようになるのかもしれないんですけど、おそらく行政からの文書なので、あまりこうに売れますよっていうことを言うわけにはいかないから、文書ではですね。
だから何かちょっと警戒されて連絡が取りにくいっていう事情が、あるやもしれないなっていうところは思いますけど、なかなかやりにくいですよねとはいえ、誰がどうするのかっていう。

○藤村委員

最終的に代執行まで行った後に費用の請求を受けることになると思うんですね。
その時に、おそらく今回複数の対象者が絡んでいるので、どんなふうに、ちょっとまだ調べきれていないので、要は分割になるのか、連帯になるのかとか、ということをやっと考える必要が出てくるのかもしれないなあと考えていたのと、連帯とか分割で請求する先に上げるときには、これこれこんな経緯でこの人を対象者と考えてるんですっていう足跡は残しといた方が、後々いいんだろうなというふうに思いました。

○事務局（寺垣）

Ⅰ点目のその連帯の件に関してはですね、空き家の研修での質疑では、建物という一つの物件で、例えば相続持ち分とかで分割するっていう考えではなくて、あくまでも連帯債務で皆さんに請求するような説明だったんですけど、他の自治体でどのように対応されているのか、町としても、今後についてその辺を整理をしていきたいと思います。

○神田委員

会いに行こうというお話はわかるんですけども、会ってもらえないっていう状況が続いた場合、次の対応っていうのはいつぐらいにどうしようっていうのは、計画があるんでしょうか。

○事務局（寺垣）

福岡県が管理不全空家等に対する基準を作成しておりまして、例えばこの状態が続いたり、夏場にさらに繁茂して状況が悪化していけば、管理不全として指導、勧告もしくは特定空家等として指導というものを考えられるかなど。まずは管理不全で指導ができる状態になればそこから対応することになるかと。

○神田委員

県の方の基準でどれぐらいで勧告を出すなど決まってるんですか。

○事務局（寺垣）

例えば管理不全空家で、この点数以上だったら助言で対応して、Ⅰ年経っても音沙汰がなければ次の指導に行けますよという内容になっております。その基準が比較的高く、草木だと状況の変化などによりⅠ年経ったからすぐ指導にいけるというものでもないで、その辺が難しいところです。

○事務局（瀬田）

管理不全空家等について、それ以前からも近隣の方からお話いただいていて、同じように文書などで当然お知らせはしてるところです。

○神田委員

草木の繁茂については、いわゆる管理不全って言ってもそこまで問題のターゲットになってないということですね。建物だけがメインで。建物が老朽化してればそういうどんどん次の手続きできるけれども、草木の繁茂についてはそこまで法律的にもそんなに問題視されてないというか、ターゲットになってない。そういう

ことですか。

○事務局（寺垣）

草木の繁茂でも、例えば大木だとか、近隣の生命とか財産に影響が出るような状態であれば、特定空家等への認定は考えられます。蔓だったり細い竹木など竹木の状況にもよりますが、必ずしも特定空家等へ認定できるとは限らないということになります。

4. その他

○事務局（堀）

本日の協議会議事録については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。

報酬についても、後日ご案内をいたしますので、併せてご確認をお願いいたします。

令和８年度も協議会の方予定をしております。日程につきましては、また改めてご案内いたしたいと思っておりますので、その際はよろしくお願いいたします。

5. 閉会

これもちまして、令和7年度 第2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、誠にありがとうございました。