

廿日市市空家等対策協議会（第10回）【議事要旨】（公開用）

日時	令和5年11月24日（金） 10:00～12:00	
場所	市役所本庁3階 政策審議室	
委員	田村秀穂（廿日市市町内会連合会）	竹中三千穂（佐伯地域コミュニティ推進団体連絡協議会）
	森田啓介（コミュニティよしわ）【欠席】	横田光男（大野区長連合会）
	正木文雄（宮島総代会）【欠席】	三浦浩之（広島修道大学国際コミュニティ学部地域行政学科教授）
	中尾雅寛（広島司法書士会）	河浜聡文（広島法務局）
	谷峰隆宏（広島県宅地建物取引業協会）	高山伸介（日本賃貸住宅管理協会）
	河原直己（広島県建築士事務所協会）	多尾田文香（日本住宅リフォーム産業協会）
	梅本登志子（廿日市市社会福祉協議会）	塚田邦人（廿日市金融懇談会）【欠席】
	原田忠明（廿日市市副市長）	*敬称略
傍聴等	なし	
事務局	都市建築担当部長 横瀬、住宅政策課 山本、大江、森野、新田	
要旨	<p>1 開会</p> <p>2 議事</p> <p>【議題1】空家等対策計画の進捗状況について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 「3.危険空家の解消」の「(6)所有者不在の空き家への対応」について、不在者財産管理人を申立するも、所有者不確知とならず、申立を取下げた件の詳細を教えてください。 → 当初所有者の行方が分からないものとして財産管理人を申立てたが、住民票を置いていない他の場所に居住していることが明らかとなって、申立を取下げた。 ・ 「3.危険空家の解消」の「(7)所有者不存在の空き家への対応」について、所有者不存在の空き家をどの程度まで追跡するのか。 → まずはこの6件について、いずれについても課税課で固定資産税情報及び戸籍照会により、所有者及び相続人がいないことを確定していく。 ・ 「1.空家化の予防と空家等の適正管理」の「(2)空家化の予防のための相談体制の充実」について、廿日市市居住支援協議会の何か具体的な動きはあるのか。 → 居住支援協議会の会員（居住支援法人、市社協、市福祉部局等）と連携をしている。具体的な事例として、空き家所有者より低額所得者向けの住宅として活用してほしいと相談があり、居住支援協議会を通して、ある会員が当該空き家の活用に向けて動き始め、空き家所有者と協議を進めている。 ・ 「2.空家等の活用の促進」の「(2)空き家活用支援補助金制度の交付」について、令和5年度に件数がかなり増え、予算も補正したとのことだが、これを受けて次年 	

度に向けての予算を検討しているのか。また、補助金の活用内容を具体的に教えてほしい。

→ 令和5年度の当初予算は600万円で、補正予算により合計で1,200万円を計上している。来年度予算も1,200万円を予算要求したいと考えている。補助金の内容は、手続き、家財整理、改修、DIYという形で4種類のメニューを設けている。補助金は、空き家の所有者と購入者の両者が利用できるため、手続きと家財整理の利用件数が多い。

・ 補助金の対象（①空き家バンクに登録されている物件、②地域支援員等のマッチングにより活用が決まった物件、③地域自治組織により、高齢者サロンなどの公益的利用されることが決まった物件（市域全域対象））について、最も利用が多かったのはどれか。

→ 最も利用が多いのは①であり、全体の約95%。次に多いのが②であり、③についてはこれまで利用が無い。

・ 「2.空家等の活用の促進」の「(5)空家活用の促進に向けた地域における試行的取組」について、住宅団地の取組をモデルとして進められているが、他の住宅団地に対しての情報はどのように広がっているのか。他の住宅団地でも関心を持たれているのか。

→ モデルとして、昨年度と今年度で宮園団地に入っており、フィールドワークやワークショップを通して、その地域に合った空き家対策を検討し、最終的に書面でまとめて地域に提供するつもりである。それをどう横展開するかはまだ検討中だが、四季が丘団地からも声をかけていただくことがあったため、横展開できるような形を取っていきたい。

【議題2】特定空家等の略式代執行について

・ 「(4)前回からの経過」について、広島家庭裁判所より権限外行為許可が決定されて、令和5年3月23日に財産管理人と買受人が売買契約を締結し、土地の売却が完了した。その後、財産管理人への報酬の支払い、根抵当権者への弁済が完了した後、市に予納金相当額50万円が返済されて、本件は終了した。現在の現地の様子について、買受人がまだ活用されてる様子は無い状況である。

・ 元々は根抵当権の設定が無いという認識だったが、実際は存在していたということで、少し時間がかかってしまった。予納金分と合わせて固定資産税滞納分も払っていただき、市の方としても、難しい状況の中で何とか解決した。

【議題3】所有者不存在の空き家に対する相続財産清算人申立について

- ・ 買い手が見つからない空き家も、市は相続財産清算人を申立てるのか。
- まず、議題3の空き家については、立地条件が良いため、清算人を申し立てて予納金を支払うとしても、売却し、費用回収できる見込みがあるため、積極的に行っていきたい。立地条件があまり良くない空き家については、略式代執行とかいう話になる案件も出てくると想定されるが、緊急性と費用回収、その2点を天秤にかけ、対応の優先順位を決めていきたい。
- 少し補足すると、当然周辺に影響を及ぼすような空き家については、状況を見極めて、安全を確保していくことが大前提にある。一方、様子が見れる空き家もあるため、周辺への影響度合や安全性の確保をもって、対応していかなければならない。

- ・ 略式代執行については、対応スピードを上げる必要がある。非常に難しいケースが多いと思うが、念頭に置いてもらいたい。
- 略式代執行の事例のとおり、かなり長期的な時間がかかってしまった。議題3の空き家についても、令和3年9月に通報を受けながらこれから取りかかるというところで、やはりスピード感が課題と感じている。相続財産清算人を申し立ててからは、必ず必要な公告期間等があるため、そこに至るまでの部分で、なるべく期間を短縮して進めていきたい。

【議題4】所有者不在の危険空き家への対応について

- ・ 当該空き家については、囲繞地であり、接道要件がないため、解体費用を回収できないかもしれないが、危険性が極めて高いということで、代執行等による解体が必要と考えている。

【議題5】今後の取組方針について

- ・ 資料5-2の3枚目「地域における試行的取組」において、住宅団地と中山間地域のそれぞれの取組について、自立組織の取組に移行しつつ、他地域での取組に発展していくということが書いてあるが、何か意図されているのか。
- 住宅団地については、宮園団地で取組を進めており、今年度中に残り2回の意見交換会の開催を予定しており、その中で今後の取組の体制づくりを進めていきたいと考えている。今年度中に体制が整えば、そこから地域が自主的に動いていけることを期待しているため、今年度そこまで持っていきたい。中山間地域においては、自主組織による取組移行というところで、現在地域版空き家バンクを導入しており、津田地区の空き家バンク制度の運用を地元団体に委託している。これを他のエリアにおいても地元団体に委託していく中で、最終的には各地域の地元団体が自主的な取組として、そういった運用を進めていけることに期待している。

- ・ 住宅団地に関しては、そこから他の団地への展開は考えてないのか。
- 住宅団地においては、宮園団地に令和4年度、5年度と入っていく中で、どうすれば地元が動いてくれるか、自主的に取組を考えてくれるかというところを探りながら動いており、最終的にその体制を構築したい。この実績をもとに、四季が丘や陽光台でも横展開を図りたい。

- ・ 阿品台で既に勉強会を開催し、ビジョンを策定されており、その内容で他の地域に情報として出していくことで、地域に投げかけをすることが必要と感じる。モデルとして行ったことを他の地域に波及させていくことを考えていただきたい。
- 阿品台や宮園ではアンケートを行い、いろいろ課題が見えている状況である。それに対して、都市計画等と連携しながら引き続き検討している。空き家対策としては、市民センターでセミナー等を開催しており、そういった場で団地のあり方についても話しをしながら、10年後に空き家にならないように進めていきたいと思いますということを伝えている。そういうところをきっかけに、各団地において、市民センターを中心に動いていきたいと考えている。
- 宮園団地のアンケートを見ると、やはり高齢者が非常に多く、家のあり方を家族同士でほとんど話されてないということが分かる。また、バスや買い物等の課題があり、住宅政策課だけでは対応できない話になっているため、市としてどのように取り組むかということが求められている。どちらかという、団地の活性化計画的な話としての要素が多く展開されてる様子である。今後、しっかりと横展開を考えていきたい。

- ・ 資料5-2の3枚目「住宅団地における取組」と「中山間地域における取組」について、実施予定が、3年間の展開のイメージに書いてあるとおり、ほとんど同一だが、スピード感等の違いは無いのか。
- 住宅団地については、居住支援協議会で継続検討と、宮園地区で具体的取組検討を予定している。令和5年3月に居住支援協議会を立ち上げたということもあり、住宅団地における高齢者の住み替え支援等を居住支援協議会を介入させながら検討継続していきたい。中山間については、地域版空き家バンクの導入を令和4年、令和5年度から始めているため、他地区への展開を考えている。
- 実施予定に対する施策の展開についてはもう少し議論がいると考えている。特に今、中山間地域の方は、地域が頑張っている。
- 確かに中山間は、地元組織もしっかりしてきて、色々な取組されている中で、いかに空家等対策計画を絡めて進めていくかということが大事である。住宅団地については、やはりまだ地元の機運が高まっていない部分もあるため、そこは濃淡をつけて、それぞれのエリアに対して有効な策を講じていきたい。

- ・ 福祉の方からお知らせさせていただく。長期入所や入院で家を空けており、本人は帰る希望を持っているが、事実上は空き家という状態の家が地域の中には存在する。空家対策について大筋の部分は進んでいるのを感じているが、一つ一つの細かい課題があるということでご理解いただければと思う。
- 急性期の状態で入院されて帰れないという方も結構おられる。そういう時に、光熱使用の切替や住宅管理をワンセットのような形で考え、様々な団体と連携し、そのスキームを考えていかなければならない。

- ・ 本市は、9～11月で在宅高齢者訪問事業をされているが、明らかに長期入院・入所で空き家になっている家があると思う。市の中で情報連携していただきたい。そうすれば、空き家予備軍の実態等も見えてくるのではないかと思う。
- 予防接種や肺炎球菌とかの関係で、民生委員さんが家を回っている。そういった情報を包括が把握していると思われるため、しっかり活用することも考えていきたい。

- ・ 行政の取組成果も報告したい。佐伯地域の栗栖というところでは、直近2年間で空き家5軒が一気に埋まった。1件は佐伯高校生の下宿先として、6名の生徒が入寮した。他の4件についても、空き家になりそうなどことに、県外・市外から移住されてきた。

【議題6】その他

- ・ 本日都合により欠席された委員から意見書をいただいたため紹介する。1つは、中山間地域、佐伯・吉和の田舎暮らしの魅力を精査し、より都会に発信すべきである。県人会を通して、田舎暮らしの魅力をより多く発信すべきである。子育て世代の若い人への魅力発信をしていく必要がある。過疎地区の補助金を利用、空き室を整備し、Uターン組、リモートでできる若い人の確保が必要。雇用の確保と空き家は、一体となって取り組むことが重要と考える。2つ目は、市営住宅1人部屋の確保である。市営住宅の空き室を期限付きで開放してみてもどうか。
- これらの意見に対して、事務局から回答する。1つ目について、広島県全域の空き家情報をまとめて紹介するウェブサイト「みんと。」、空き家バンクのホームページ、移住定住のLINE情報等により情報発信を行っている。また、市プロモーション戦略課では東京に出向いて、広島広域フェア2023、オール広島移住フェア2023にも参加している。この意見を関係部署と改めて共有し、さらなる中山間地域の魅力発信に努めていく。2つ目について、意見のとおり、空き家の有効活用に対する施策等が必要と考えている。例えば、現行の入居者選考基準等の見直しにより、一般家族向け住宅を単身可能住宅へ緩和すること。また、住宅確保要配慮者等に対す

る居住支援に向けた体制の促進などが必要と考えている。本市の取組事例の一つとして、中山間地域への移住定住を促進するための取組がある。これは、佐伯地域の市営向原住宅の1室、こちらを令和3年度にお試し住宅としてリノベーションを行い、期限付きで、現在、单身の方に入居していただいている。引き続き、市営住宅の空き室や空き家の有効活用について検討していく。

- ・ 移住は県外から呼び込むのが大事と考えている。広島県の東京事務所や広島市の東京事務所に習い、本市の東京事務所という計画、もしくは意見が、市、市議会等で出たことはないか。
- 出たことがない。現段階で言えるのは、広島県の東京事務所を活用しながら、プロモーションしていくのは一つの案だと感じている。

3 閉会