

廿日市市空家等対策協議会（第 11 回）【議事要旨】（公開用）		
日 時	令和 6 年 11 月 6 日（水） 10：00～11：40	
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】	三村 浩（大野区長連合会）【欠席】
	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）	平野茂（廿日市金融懇談会）
	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、建設部次長 長崎、住宅政策課 山本、児玉、森野、新田	
議事 要旨	1 開会	
	2 議事	
	【議題 1】空家等対策計画の進捗状況について	
	・ 「1. 空家化の予防と空家等の適正管理」の「（1）意識啓発・知識の普及」について、玖島市民センターのセミナー参加者数が、1 回目から 2 回目で大きく増えている理由は何か。3 回目を開催する予定はあるか。	
	→ 2 回目の内容は参加型のカードゲームであるため、興味を示される方が多かったと思われる。3 回構成で開催することを勧めてはいるが、各市民センターの行事予定等の兼ね合いもあり、市民センターからの要望次第で開催するつもりである。	
	・ 令和 6 年度のセミナーの開催回数が、令和 5 年度に比べると大幅に減っているが、セミナーの開催を、地域へ投げかけていくことは考えていないか。	
	→ これまで中山間地域においてはセミナーを多く開催してきた。近年高齢化が顕著に表れている沿岸部の住宅団地で、セミナーの開催をアプローチをしていく必要があると考えているため、広報や啓発活動を進めていきたい。	
	・ 行ってきた取組に対しての成果がどうだったのかを評価する必要がある。取組と実績とのつながりを分析し、効果を検証しなければならない。そろそろ次に向けて、達成したことを明確にしていくべきである。	
	→ 現行計画の検証をしっかりと行い、次期計画を進めていきたい。	
	・ 住宅団地の取組については、全団地で行政がサポートをすることは困難であるため、先進的な団地が、他団地での講師になる等、全市的に展開していく必要がある。	

- 宮園団地の取組を踏まえ、行政も必要に応じサポートし、横展開を図っていきたい。
- 住宅団地には多様な地域課題が含まれているということから、少し行政の組織上に課題もあるが、体制を整え、横展開につなげていきたい。
- ・ 「2. 空家等の活用の促進」のとおり、補助金制度等の利用が増えていることについて、利用者は何をきっかけに制度等を知るのか。
- 空き家バンクの登録に関しては、登録者等の口コミから利用が広まっていることがある。補助金については、空き家所有者に対しては現地調査時、内覧者に対しては内覧時に漏れなく案内している。内覧者にはアンケートをとっており、空き家バンクを知ったきっかけ等を把握できているため、計画の検証等に活用したい。
- ・ 「3. 危険空家の解消」の「(4) 適正に管理されていない空き家への対応状況」について、通報件数が減っていない理由は何か。
- 住宅・土地統計調査の結果でも示されているとおり、本市において、空き家総数は増加しているということが理由の1つである。また、通報者の空き家に対する興味や関心が高まってきていることも挙げられる。最近の通報者の中には、法改正の内容を把握している者も多い。
- ・ 空き家数の推移とかを把握した上で、現行計画の精査をしないといけないと考えるが、空き家の実態調査を行う見込みはあるのか。
- 平成28年に空き家実態調査を行っている。調査方法は、固定資産税家屋データより空き家候補を抽出し、現地調査を行った上で、空き家とみなす流れである。これと同等の調査をすると、高額な予算が必要となるため、今回は前回の調査結果と各種データ（住宅・土地統計調査、国勢調査、水道閉栓データ、固定資産税の家屋データ等）を活用した上で、現行計画の取組成果を検証し、次期計画につなげていくつもりである。
- 可能な頻度でデータを追跡し、現行計画の進捗に対して分析することが必要である。

【議題2】所有者不存在の空き家に対する相続財産清算人の申立について

- ・ 建物はどの程度傷んでいるか。
- ほとんど傷んでない。近隣に危害を加えるようなことは一切懸念されない状態である。
- ・ 解決や売却の時期はいつ頃か。

→ 当該空き家の清算人である。売買契約は完了し、今月中に代金決済の予定のため、それが終わり次第、業者が解体する予定である

【議題3】所有者不在の危険空き家への対応について

- ・当該空き家は道路に面していないのか。

→ 狭い前面道路がある。

- ・どの程度危険なのか。

→ 家屋内に入られる状態ではなく、内部の構造を確認できないため、詳細は分かりかねる。ただ、隣家と壁を共有しているか、接している状態のため、崩落する危険性はあまり無いと考えられる。

- ・柱とかが朽ちて崩壊し、民家に影響を及ぼすのではないか。スピード感を持った対応が必要ではないか。

→ 今年度中に解体する予定である。ただ、賃借人の家財が残っているため、不在者財産管理人を申立て、管理人が家財の相続整理をした上で解体する予定としている。

→ もし私が管理人に選任されたとすれば、賃借人と賃借人の相続人と家財処分について調整して、それが終わり次第解体という流れで、一応年度内には解決できるのではないかなと考えている。

- ・やはり解体は市が実施するということになるのか。予算要求は必要か。

→ 当初略式代執行として対応しようとした案件ではあった。ただ、家財整理の必要性があるということが判明したため、不在者財産管理人に家財整理と解体をセットでお願いした方が円滑に解決に至るのではないかという判断をしたところである。何とか年度内の決着を目指して整理したい。

→ 今年度解体費は予算確保している。解体費も含めて、予納金として家庭裁判所の方に支払う予定である。

- ・令和5年7月時点の写真について、左側のトタン屋根は空き家の一部か。

→ 空き家の一部である。

- ・隣家と壁を共有しているかもしれない箇所というのは、写真のどの部分か。

→ 令和5年7月時点の写真左上の木の裏に、赤色のようなトタンの壁が見えると思うが、それが隣家の壁である。写真には写っていないが、隣同士の屋根が重なり合っており、正確には確認できていない。

- ・ 解体費は不在者財産管理人の負担か。管理人の選任ができなければ、代執行で解体し、行政の負担ということになるか。
- このたびの不在者財産管理人の選任において、予納金の中に解体費用を加えた形で市が納めるため、実質負担しているのは、いずれも市ということになります。

【議題4】次期空家等対策計画の策定に向けて

- ・ 空家等管理活用支援法人の指定について、市としての考え方はあるか。
- 当法人の指定については、現状指定をしないということで窓口にて公表している。ただ、現行計画の検証等も踏まえて次期計画を考えていく上で、必要性があれば、指定制度を設けることも考えたい。
- ・ 福山市が当法人の指定を進めていると新聞に掲載されていたと思うが、指定を受けられる法人は、営利団体では駄目なのか。
- はい（※正確には営利団体も指定を受けられる）。本市においては、そういった空き家対策に積極的な民間団体も中山間地域等には多くいるため、法人指定に囚われず、上手く連携していけたらと考えている。
- ・ 多くの意見や議論を踏まえて、当法人の指定を検討していく必要がある。
- 来年度、次期計画の策定とあわせて、細かい内容を協議させていただきたい。
- ・ 当法人の指定も含めて今後検討していく必要があるが、現行計画の取組成果の評価については、令和7年度に入ってからではなく、6年度中にしないと、協議会での議論に入れない。
- 来年度かなりスケジュールがタイトになっているため、ある程度は今年度中に評価を進めた形で、来年度のスケジュールに移行していきたい。
- ・ 来年度の第1回協議会が6月開催予定となっているが、来年度予算で空き家実態調査業務を行って協議会に間に合うのか。債務負担行為や補正予算は検討しないのか。
- 空き家実態調査業務については、来年度の早期発注を考えていた。調査業務の内容や規模にもよるが、債務負担行為や補正予算も視野に入れた上で、早急に判断する。

【議題5】その他

- ・ 資料1-2の実施プログラムについて、次期計画の策定にあたって整理するつもりはあるか。抽象的な表現の項目も含め、かなりボリュームが多いと思う。

- 次期計画の策定にあたっては、現行計画の検証を踏まえて、必要のない部分は削り、新たに必要のあるものは追加する等、ボリューム感も含めて精査していきたい。
- ・ 今年度から相続登記の申請義務化が始まっている。我々も相続セミナー等を開催し、周知しているが、これらの動きが空き家解消に足元で何か繋がっている様子はあるか。市のセミナーの参加者についても、そういうことがきっかけになっていることもあるのかもしれないと思う。
- 相続登記の申請義務化については、施行以前に、当協議会でも、広島法務局廿日市支局長様から情報提供をいただいた。それを受けてからは、市のセミナーでも、参加者に周知してきた。
- 相続登記の件数については、施行以前に比べると増えている。
- ・ 相続が増えてくれば、空き家解消の面でも、何か手をつけていく必要がある。
- 空き家活用支援補助金には、相続登記を整理するためのメニューを設けているため、空き家解消に繋がっている面はあるかと思う。
- ・ 空き家ではないが、河川付近の土地を町内会等が所有しているケースがあり、所有者が全く分らないと相談があった。登記でも分からないようだが、どこかで対応できるのか。
- 所有者不明土地という法務局が対応している案件だと思う。登記の表題部の記録しか無く、住所の記載も無いため、所有者の特定ができない。国の方も予算を付けて、所有者の特定作業を行っているが、全部が解決できているわけではない。今後継続的に進めていく。

3 閉会