

廿日市市空家等対策協議会（第15回）【議事要旨】（委員用）

日時	令和8年3月16日（月） 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）【欠席】	竹中三千穂（佐伯地域コミュニティ推進団体連絡協議会）【欠席】
	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）【欠席】
	中尾雅寛（広島司法書士会）	高野剛（広島法務局）【欠席】
	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）
	川島満（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）	末次功（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 長崎、住宅政策課 下村、児玉、森野、酒屋	
議事要旨	1 開会	
	2 議事	
	【報告】空家等対策計画の実績報告について	
	【会長】 資料1のP2における居住支援の関係で協力店一覧の作成を進めているということだが、いつを目処に作成が完了するのか。	
	【事務局】 今年の年明けに宅建協会様及び日本賃貸管理協会様を經由して不動産会社を対象にアンケートを実施した。その中で協力できると回答された11事業者を市ホームページでの公表に向けて準備しており、今年度中に公表する予定である。	
	【会長】 資料1のP4における住宅団地における取組について、都市計画的な視点では、地区計画がかなり厳しい条件になっていると思うが、規制緩和とか市場ラインにどのような形で物件を乗せていくとか、このような具体的な内容をどのようにしたか、若しくはどのようにしていくかという見通しなどを説明してもらえないか。	
【事務局】 都市計画においては、今年度から宮園団地の住民と市が話をしている。ただ、空き家対策と都市計画を一体的に進めた方が効果的だと考えており、来年度以降そのような方向性で進めていきたい。		
【会長】 不在者財産管理人や相続財産清算人制度の活用においては、予算が必要な事業でありながら、かかった経費以上の回収ができないという制度設計になっている。つまり、市が当該制度を活用していくことで赤字になっていくことになる。今後は、市長会等を通して国に制度設計の見直しを要望していくことも必要と考えている。		

【議題1】次期計画最終案の確認について

【会長】 佐方で子どもや若者を対象にアンケートをする機会があったが、世代ごとに30～40%が将来的に本市から出て行きたいという意向があることを確認した。やはり広島県は転出が多いため、それらに対して施策を講じる必要性を再認識している。空き家としてどこまで寄与できるかは分からないが、人口減少対策や子どもや若者が住み続けられることにつながる視点も踏まえて、今後施策を講じていく必要があると考えている。

【議題2】管理不全空家等及び特定空家等の判定基準の策定について

【委員】 資料6-2の判定票において、擁壁の項目はよほどのことが無いとBやCランクに該当しないと思われるため、判定票の判定1-(1)-1の⑫～⑭の項目は必要無いと思う。

【事務局】 これらの項目は国のガイドラインに基づいており、擁壁の老朽化に起因する空家等の崩壊等も考慮されているものと考えられるため、当該項目は必要である。

【委員】 実際には当該項目に該当する空家等はほとんど無いという認識か。

【事務局】 分からない。

【委員】 建物の土台（擁壁）がそこまで空家等に影響を及ぼすとは思えない。

【事務局】 判定基準の仕組み上、判定1の擁壁の項目（⑫～⑬）にCランクがあったとしても、判定2において、実際の危険性等が認められなければ、特定空家等には判定されないため、判定1に擁壁の項目を設けることに支障は無いと考えている。

【会長】 擁壁から水が流出しているのはむしろ安全だと思う。さらには、建物の基礎が30度線上にあったり、擁壁が高いと仮定すれば、その擁壁に何かあれば危険と言えるが、そういったように状況に応じて危険かどうかは変わってくる。判定1と判定2の兼ね合いをもっと精査していく必要がある。

【事務局】 擁壁の判定基準の詳細を資料6のP7,8に掲載しているが、これは国のマニュアル（宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル）に基づいている。この判定票が実態に即さない部分は少なからずあると思うため、もう少し基準を検討していきたい。

【会長】 危険な擁壁について、地下水の状態とか擁壁の状態や高さ等をどう考慮するか、擁壁自体が危ないのか、土地の造成が周辺に危害を及ぼすかという論点で物事を考えていくことになると思う。それを総合的にどう判断するかということを示す必要がある。中々今の段階では判断しづらい。

【事務局】 考え方としては、まずは判定1で空家等の物的状態を項目ごとにチェックしていく。判定基準だけでは網羅できない状態については、判定2や空家等対策委員会での専門的な意見を踏まえて網羅することで考えている。できるだけ判定1で網羅的

な判断ができるような判定基準を検討していきたい。

【会長】 建物と擁壁を分けて考えるという取り扱いもあると思う。

【事務局】 自治体によっては、建物以外を切り分けて基準を設けている自治体もあるため参考にしていきたい。

【委員】 建築物の門や塀については、建築基準法上では建物として扱われる。擁壁について、水の染み出しが水抜き穴からある場合は良いとして、それ以外からある場合は、側圧がかかっていたり、空洞化の原因にもなるため、擁壁の下に住む方が心配される際に臨機に対応できるようにしないといけない。国のガイドラインはそのあたりも考慮されている。

【会長】 最終的には、どの程度周辺に悪影響を及ぼすかというところを判定1及び判定2の組み合わせでフォローしていくかということだと思う。もう少しその辺りの事務フローを固めていく必要がある。

あとは、衛生とか景観等の各状態について、どう影響度を測っていくかということが求められる。

【事務局】 判定2については、衛生や景観等の各状態に応じて判定基準を設けようとした。ただ、悪臭防止法や景観法の趣旨に基づいて考えると、各状態に判定2の判定基準を設けることが困難だという結論に至った。

【会長】 各分野の市担当課も交えて検討していく必要があると思う。

【事務局】 承知した。

【委員】 擁壁が原因で特定空家等として判定されて解体を要する場合、所有者が擁壁まで壊さないといけないのか。

【事務局】 擁壁まで壊さないで悪影響を及ぼす原因が解消されないのであれば、所有者が擁壁まで壊さないといけないと考えている。

【委員】 このようなケースが全く無いとは限らないため、多少考慮した方が良いと思う。

【事務局】 承知した。

【会長】 判定1-(1)-1において、これまで各項目の合計点が100点以上である場合に、空家等の状態が特定空家等相当と判定していたが、このたび合計点が100点未満の場合でも、Cランクに該当する項目が一つであれば、特定空家等相当と判定するとの説明があった。そのきっかけがあるのか。

【事務局】 大野地域に所在する空家等について、2階軒下が損壊しており道路上に落下するおそれがあった。既存の判定票では、各項目の合計点が100点に満たないため、所有者等の法定措置を行うことができず、状況が中々改善されなかったことがあつ

た。こういった空家等の速やかな改善を促していきたいというのがきっかけである。

判定票に関して変更点がもう1点ある。これまで保安上危険状態しか特定空家等として判定しなかったが、このたび衛生や景観に関しても判定していくつもりである。理由としては、これまで適切に管理されていない空家等について直近10年間で400件相当の通報を受けており、おおよそ半数しか是正に至っていない。その中でも草木繁茂や小動物の棲み着きに関しては、通報件数が多い上に是正率が低いこともあり、これらをより是正に導いていく必要があると考えている。

【議題3】 廿日市市空き家対策総合実施計画の策定について

【会長】 空き家バンクの運営を外部委託することにより、空き家バンクの登録・成約件数を実績の2倍で見込んでいる。非常に高い数値だが、現場としてはやっていきたいということである。

【会長】 これは業務委託という形態が正しいのか。

【事務局】 空き家バンクの運営にあたっては、各支援法人に空き家バンク専用ホームページを作成することを要件としており、作成及び保守に係る経費を業務委託料として見込んでいる。

【会長】 法人指定をすることになると、業務協定があつて、その一部として業務委託があると思っているため、内部で検討してもらいたい。

【事務局】 承知した。

【会長】 サウンディング調査において、民間事業者からの意見はあつたのか。

【事務局】 仕様の見直しを求める意見もあつたため、プロポーザルにおける事業者募集のための検討材料とする。

【委員】 委託した業務においては、市は関与しないのか。

【事務局】 空き家バンク自体は市の事業であることは押さえつつ、運営に関しては民間事業者の柔軟な手法に期待したい。

【委員】 利用者からすれば、知らない民間事業者に依頼することに抵抗があると思う。入り口として市が窓口になるとか、ある程度の市の関与が必要ではないか。

【事務局】 支援法人3社が決定したら、市ホームページにて公表する。さらに、各地区の地域自治組織に対して、支援法人の情報を共有し、そこから住民に浸透させていくつもりである。地区によっては、支援法人とのつながりを持つ機会を設けてほしいとの意見もあつたため、できる範囲で対応していきたい。

【会長】 本来であれば、市、地域、支援法人がそれぞれどういった立ち位置なのか、そういったスキームを示す必要がある。

【事務局】 承知した。

【委員】 中山間地域においては、地域の慣習等に馴染めるかという問題がある。一般の不動産会社だと、そういったことに関する配慮は難しいと思うが、支援法人においてはそういったミスマッチが起こらないことに期待したい。

【事務局】 市の運営では、そういったミスマッチを防ぐような対応までは手が回らなかった。支援法人の運営においては、地域自治組織等の意向に配慮できる事業者を選定していく予定である。

【会長】 例えば、農地付きで空き家を手放したいケースで言えば、農業用水の水回りの管理がどうなっているかとかをセットで対応していかないといけない。

また、中山間地域の道路においては、私道が多い。現在、舗装等に市が9割の補助金を交付するというスキームを持っている。

そういった対応や情報は、市内部で連携や共有を図って支援していく必要がある。

【事務局】 承知した。

3 閉会