

令和5年度 第1回
竹原市空き家等対策協議会
議事録(概要版)

日時:令和5年12月27日(水)

14:00~15:30

場所:竹原市人権センター1階 会議室

竹原市 建設部都市整備課

○ 次第

1 開会

2 副市長挨拶

3 委員紹介

4 議事録の公表

5 議事

(1)空き家対策の取組状況について

(2)緊急安全措置等に係る条例の骨子について

(3)特定空家及び認定候補について

6 その他

7 閉会

○ 出席者(11名)

橋本 清勇 委員

杉田 求 委員

平原 幹生 委員

増谷 昌則 委員

藤原 美樹 委員

大本 淳 委員

梅谷 承孝 委員

高木 敬子 委員

荻野 仁 委員

廣谷 沙知 委員

新谷 昭夫 委員

○ 事務局

梶村 隆穂 建設部長

《事務局庶務 都市整備課住宅建築係》

口脇 係長

大庭 主任

松崎 主任

1 開会

2 副市長挨拶

3 委員紹介

竹原市伝統的建造物群保存地区保存審議会 梅谷委員に変更

その他、配席表にて委員を紹介

全員出席で本協議会は成立

4 議事録の公表

議事録の公表について説明

議論の内容を要約した議事録及び協議会の状況写真を市ホームページで公表する。

5 議事

(1) 空き家対策の取組状況について

(2) 緊急安全措置等に係る条例の骨子について

事務局から会議資料1について説明

〈質疑応答〉

(委員 A)

所有者アンケートについて、対象者数は何件でしたか。

(事務局)

発送数が808件で、回答数が371件です。

(委員 B)

発送数が808件ということは無回答があったということですか。

(事務局)

無回答が437件です。

(委員 C)

終活講座について、参加者の年齢層の集計をしていますか。また募集の方法はどのように行いましたか。参加者数の想定はどれくらいを想定していましたか。

(事務局)

年代については、特に制限をかけずに募集を行ったが、比較的60代以上が多かった印象。募集の方法は広報、タネット、関心が高い方が集まる場所や団体へチラシ等の配布等を行いました。

想定としては、20～30人を想定していたが、50人を超える参加者があった。

今後は空き家予防としてニーズの高い「実家じまい」などの切り口で、開催を検討したい。

(委員 B)

参加者として親子などでの参加はあったか。

(事務局)

基本的にはお一人での参加だった。

一人で決断をするのは難しいので、家族で話題にするきっかけとしてもらうために、年末年始で親族が集まるときに講演を放映してもらうよう、タネットに依頼している。

(委員 A)

所有者アンケートや終活講座参加者において、空き家バンクの認知度はどれくらいか。

(事務局)

知っている人と知らない人で二極化している。所有者アンケートで、空き家バンクの登録促進の書類を送付した。反応としては手紙が届いた理由、内容の問い合わせが大半。関心がある方は自ら空き家バンクを聞きに来たり、登録に来たりするが、それ以外の方は制度を知らない方が多い。市としては、意識啓発を含め施策を展開したい。

(委員 A)

終活講座に参加された方が、どれくらい空き家バンクを知っていたかが気になった。いかに意識啓発を促すかというところで、空き家バンク登録を呼びかけるチラシ送付が効果的になっているかどうか検証しながら対策を打つ必要があるのではないかと。

(事務局)

所有者アンケートにおいて、空き家の所有者の年代は 60 代以上が 86% を占めていた。

行政からの情報提供で希望するものは、相談会とか市の HP・広報紙を希望する回答が多かった。よりニーズの高い方法でアプローチを考えていきたい。

(委員 B)

離れて暮らす所有者のお子さん等が親に対して働きかける材料として、SNS 等の活用も継続して進めてもらいたい。

(委員 A)

緊急安全措置について、判断基準を「保安上著しく危険な状態で」とあるが、具体的な判断基準がつけられているのか。バブル期に「著しく危険な状態だから」と強引に住宅が取り壊された事例が全国的にあり、社会問題となった。

(事務局)

他市町の聞き取りを含め、緊急安全措置の詳細を検討している。空き家は、所有者が管理するのが原則。緊急性がない時に市が対応するのが当たり前になると、所有者意識が低下することにつながる。しかし、所有者が対応しない状態が続くと、人や財産に被害が及ぶ可能性がある。公平性と安全確保のラインを探りながら、詳細を詰めていきたい。

(委員 D)

最近、相続登記の依頼が増えている。その中で約 1/3 の人が「不動産はいらない」「市・国に引き取ってもらえないか」と言っているが、国庫帰属制度のハードルは高い。

相談のケースとして、相続人は夫だが、妻が相談に来るケースが多く、比較的女性の方が終活に熱心だと感じる。また相続放棄が増え、そのまま空き家が放置されている。そういうところも含めて、

どの方向へ導くのがいいのか常に悩んでいる。

(事務局)

国庫帰属制度が始まり、市に問い合わせがあった場合、法務局の連絡先をご案内している。みなさんが不要と感じている不動産は、お金がかかってでも処理したいという意向を強く感じる。今後、国庫帰属の申請が増えていくのではないかと推測している。

(委員 E)

国庫帰属制度は、空き家を処分した後の土地のみを扱っている。取扱いが広島法務局の本局となるため、支局では相談にのることはできるが申請は取り扱っていない。令和5年4月から施行されているが、かなりハードルが高いものとなっている。まず建物があれば除外されるし、埋設物がないこと、周辺と争いがいいこと、10年間の管理相当分の手数料が必要となる。相談は多いだろうが、申請になかなか至っていない。

空き家の発生抑止として、令和6年4月から相続登記の義務化が始まる。相続が発生して3年以内に登記をしてもらう。もともと登記は任意であったが、相続登記については義務化される。

令和6年4月1日時点で既に相続が発生しているものについても対象で、3年以内に登記をしてもらう必要がある。

遺言についても、公正証書遺言と自筆遺言の2種類があるが、紛失や改ざんを防止する目的で自筆遺言を法務局で預かることができるようになった。ただし、内容については法務局で確認することはできないので、内容は司法書士等に相談してもらうこととなる。

(委員 F)

空き家バンクの中で、町並み保存地区内の物件は人気があると説明があったが、購入に500万円、改修に200万円くらいかかるとするとハードルが高いと思う。特に、たまゆら効果で若い人が竹原市や保存地区に住みたいと思う方がいても、今の若い人たちでは費用面で難しいのではないかな。

(事務局)

移住者用に空き家の改修補助金があり、若い人であれば上限100万円となっている。しかし、これまでの補助利用者の多くは、50代以上で、第二の人生を地方でゆっくりと過ごしたいという方。若い方の利用は少ない。

令和4年度は、令和3年度と比較して少し空き家バンクの成約数が減っている。コロナが落ち着き、

地方回帰のスピードがゆっくりとなり、移住相談のペースが減っている。

今後、環境を整えながら、若い方に空き家を活用していただけるよう施策を検討していきたい。

(委員 F)

保存地区内には店舗もあるし、古民家を改装したゲストハウスをされている方もいるが、そこに住んでもらいたいと思う。町並み保存地区は建物を残していかななくてはならない。壊すのは簡単だが、なんとか古いものを残そうとすれば住んでもらうのが維持管理にもいい。住みたいと思うような方に来てもらえるようなハードルを下げる施策をとってもらえればと思う。

(事務局)

都市整備課以外の部署においても移住の支援制度がある。企画政策課において「お試し住宅」を実施しており、今年度200万円の補助を行い、町並み保存地区の空き家を改修したお試し住宅が令和6年1月にオープンと聞いている。

また、新婚世帯への支援制度やリフォーム支援制度などもあるので、利用してもらえればと思う。

(委員 G)

首都圏からの移住者に限られるが、金銭的な移住支援制度が事務局からの説明のほかにもある。

(委員 G)

改正空家特措法について、特定空家に認定されたものの事前の手続きをとる暇がないものについて、緊急代執行が可能となる制度が創設された。それと条例を制定して緊急安全措置を行おうとするところの状況の違いはどういったところか。

(事務局)

空家特措法に基づく緊急代執行を行うには、特定空家に認定した後に指導・勧告まで行っていないとできない。一方、条例ではこういった段階を経ることなく、注意看板を設置するなどの軽微な措置や、特定空家に認定する前に台風などで一気に状態が悪くなったものについて緊急安全措置をとることができる。緊急安全措置は、必要最低限の措置となるが、条例制定により対応の選択肢が増え、住民の安全を守ることができる。

(3) 特定空家及び認定候補について

事務局から会議資料2について説明

〈質疑応答〉

(委員 A)

今回新たに特定空家に認定するもので、高齢の居住者がいたように記憶しているものがある。特定空家に認定することで、その方が居住する場所がないということにはならないか。

(事務局)

現在、居住はされておらず、所有者は近隣の別の家に居住されている。

(委員 C)

来年度に支援制度を充実したいと説明があったが、これは補助額を引き上げるとのことか。

(事務局)

補助率・補助上限を引き上げて、所有者の意向を後押しをすることで、次の代へ相続される前に解決へ導きたいと考えている。

(委員 F)

空き家対策の観点からすると、危険な空き家は解体して建物がなくなれば終わり、という面があるだろうが、町並み保存地区で言えば、解体されて空き地だらけになっても困る。また空き地になった後、雑草が繁茂するといった別の問題が生じる。そういったことも広く考えていかないといけないと感じる。

(事務局)

解体のみならず、移住改修補助や他部署で行っている補助制度等を活用してもらいたい。町並み保存地区については、解体についても制限がかかっているし、一度壊すと元には戻せない。利活用すべきものは利活用する、できないものは除却促進や安全措置を講じる、というのが空き家対策となる。

(委員 H)

町並み保存地区については、補助額や補助件数を増やしてもらえると助かる。

(委員 H)

法改正により管理不全空家を認定できるようになったが、今後の認定や指導等はどうのように考えているか。

(事務局)

今後どういうものを管理不全空家に認定するかは、他市町の動向を確認しながらになるが、平成27年度空き家実態調査の結果、最も状態が悪いランク6のものうち、周辺へ影響を及ぼすもので特定空家に認定されていないもの、令和4年度空き家の実態調査結果で、ランク6になっているものを精査して、管理不全空家に認定するかどうかを検討していきたい。

7 閉会