

第1回 玉野市空家等対策協議会 議事概要

日 時：令和7年11月10日（月）14：00～15：30

場 所：玉野市本庁舎3階 特別会議室

出席者

柴田 義朗	（玉野市長）
三宅 翔	（岡山弁護士会）
多田野 正史	（岡山県司法書士会・岡山県土地家屋調査士会岡山支部）
村上 純也	（岡山県建築士会玉野支部）
藤原 彰子	（岡山県宅地建物取引業協会）
杉本 賢一	（岡山地方法務局岡山西出張所）
石田 信治	（岡山住まいと暮らしの相談センター）
日笠 利文	（玉野市コミュニティ協議会）
森 美樹	（みなとまちづくり機構たまの うのづくり実行委委員）
（事務局）	
岡野 真道	（建設部長）
藤原 洋一	（建設部 都市計画課 課長）
猪熊 隆行	（建設部 都市計画課 参事）
坂本 紀之	（建設部 都市計画課 課長補佐）
藤原 雅彦	（建設部 都市計画課 係長）
藤井 美貴	（建設部 都市計画課 主査）

傍聴席：傍聴申込みなし

議事の概要

1 開会

事務局

ただいまから開催する。

市長挨拶

柴田市長

平素は、本市の空き家対策に対して、多大なるご支援ご協力に感謝する。

近年、本市では空き家が年々増加している。令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家は5,260戸、18.6%であり、今後も空き家の増加が懸念される。

令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とする「玉野市空き家等対策計画」が策定から5年目を迎え、中間見直しを行うために本協議会を開催するもので、より実効性の高い計画となるよう協議いただきたい。

2 委員の紹介

事務局

（委員の紹介、事務局職員の紹介）

会長の選出確認及び会長職務の代表者の選出

事務局 玉野市空家等対策協議会会則の第3条に、「会長は市長とする。」としているため、本協議会の会長を柴田市長にお願いします。

また、同条第3項に会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理することとなっている。

会長から委員の指名をお願いします。

柴田会長 他自治体の協議会委員等を勤められた経験がある、岡山住まいと暮らしの相談センター事務局長の石田様を指名する。

3 議事

事務局 「玉野市空家等対策計画の中間見直し（素案）について」を説明。

資料「玉野市空家等対策計画見直し（概要）」「玉野市空家等対策計画（素案）」により説明。

柴田会長 事務局からの説明に対して、各委員から意見、質問を求める。

柴田会長 10 ページ「移住促進施策との連携」

空き家改修事業において令和7年度からは移住者に対する補助金額も拡充している。また、空き家バンクの関係の住宅活用奨励金制度も平成28年度から行っていて、交付が平成28年度に2件でそれ以降は0件。実績が上がらない理由は何か。

また、奨励金の額はいくらか。

事務局 政策企画課の移住定住推進室が実施する制度。条件の県外移住者が少ないこと、該当する場合でも申請されないこともあると聞く。

額は5万円。

柴田会長 申請手続きの煩雑さの割に額が少ないのだろうか。

また、空き家バンクの登録件数について、少ないようだが。課題はあるのか？

事務局 登録前の事前調査の申請は多くある。事前調査の結果が登録可能であっても、登録申請されない場合が多いようだ。登録申請の際には登記の証明を求めているくらいで手続きが煩雑なことはない。市のバンク登録の他に、不動産屋へ相談するなど、様々な手法で活用を考えられてるのかも。

A委員 市のバンク登録のメリットとして、家財処分の補助を受けられる等を訴えることも良いのでは。また、希望者と直接取引となる負担などから、不動産業者へお願いする所有者もいるだろう。

他市のバンクでは、宅建協会及び不動産協会のシステムに参加する手法もあり、その場合は下見会の後に引き受ける不動産業者があれば、希望者とのやりとり含め行う業者が決まる。

それぞれメリット、デメリットもあるようだ。

B委員 大家さんは登記証明の手続き一つでも、不動産業者に頼めばお任せできることが、自分ですること億劫になるのかも。

バンク登録を希望する物件所有者は、手放したい意向で売買物件が多い。一方で移住希望者はいきなり売買で住宅を取得ではなく、賃貸物件を希望する。成約につながらない理由の一つと思う。

また、せっかくの制度も、市民に知れ渡ってないかも。広報誌やホームページは自ら情報を探しに行く人には有効だが、SNS の活用などさらに手法を検討してみては。

A 委員 他自治体で委託を受けて空家対策を行っている事例からは、空き家の実態調査から浮かび上がった空き家の所有者に、相談会やセミナーの開催、補助制度の紹介等を記した書面を送付した。

他には、町の広報誌に空き家に関するコラムを 7 回連載した例もある。

柴田会長 平成 28 年に行った実態調査と、冒頭にあった空家件数が 5 千数百件との関係は？

事務局 平成 28 年の実態調査は、市内全域を対象として現地を確認したものです。一方で国が行う住宅・土地統計調査は一定の地域を対象としてのサンプル調査で、5 千数百件の結果が出てます。

B 委員 地域の方は、空家の所有者が適切に管理せず、危険な状態の空き家に関して心配が大きい。所有者が適切な管理に向かわせることはできないか。

柴田会長 6 ページの空家法の改正について示してあるが、やりやすくなったのだろうか。

事務局 いろんな手法が増えたということです。

柴田会長 危険な空家に対する手法としては代執行。法律はできても県内他市で事例はあっても件数は少ないようだ。どのような点がハードルとなっているのか。

C 委員 法的に整備されても、費用をどうするかという点ではないか。

柴田会長 道路へ崩れそうで、それが通学路であったりすると、多くの方がこの町に住んでて良いのかと心配になる。そのあたりも考慮すべきと思う。

A 委員 他市の状況として、所有者不明の空き家に対して略式代執行を行い、所有者が分かっている場合は指導を続けていく、という対応が多いようだ。

略式代執行の事例としては、通学路に近い、コミュニティの真ん中にある、等の案件が優先されているようだ。

柴田会長 相続登記が義務化されたが、変化はあるか。

D 委員 昨年はかなり相談や手続きが増えたが、今は落ち着いている。

単純な親から子への相続でなく、何代も遡って相続がされてない相談が残っている。相続登記しない場合に過料が定められているが、どのように運用されるのか。

E 委員 10 万円の過料だが、公平性が必要で、ある地域だけを積極的に調べるとかできない。こういった時に通知が行って督促が行くかというのは、法務省のホームページにマスタープランが出てる。

例えば、何か法務局に申請が出てきて、「遺産分割協議書に 10 個物件があるけど、そのうちの 3 つしかしていない。残りも早くしてくださいよ。」のように、他にもしてない物件がわかった場合の督促が想定される。

C 委員 31 ページにある、「(4) 特定空家等の解消」のうち、「③ 所有者等が不明な場合の対応」が、法改正に伴い加えられているようだ。

財産管理人を専任しようと思うと、相続人を調べて財産目録作って申立書を作ってと、事務負担も費用負担もかなり大きいと思う。法改正されて間がない

ところ、今後具体的に検討をされてはいかがか。

費用負担の面では、相続財産管理人では弁護士が選任されることが多いと思われる。弁護士会との協議含め、検討いただいてもいいのかな。まだこれからだと思うが。

A委員

これまで相談センターで受けた事例で、所有者不明建物管理の申立てをすることになった。隣人の申立てで、このままでは心配で、そこを自身で買って建物を解体し、駐車場で活用するといった出口を見据えて進めた。

市長申立ての場合も、流通できそうな、買い取り希望がありそうな場所であれば可能でしょうが、そうでなければ難しいのでは。

F委員

業務で年間数件の建物解体を請け負うが、除却補助を活用する事例はなかった。素案 10 ページで年間数件の実績だが、この数字はどう評価しているか。補助額が少ないとか、申請の手間が煩雑とか。

事務局

対象経費の 3 分の 1 で上限 50 万円なので、補助額が少ないとは認識していない。本来建物の解体は所有者が行うべきものです。費用的に困難という理由等で解体されず、相当危険な状態になり、周辺への影響も大きいものに対する補助制度です。

柴田会長

本市も固定資産税の納税通知書に同封して啓発の文書を同封していたと思うが、市民への周知の手法を検討したり、今後増えると思われる特定空家に対する対応も考えなければと思う。

以上で議事は終了する。

4 その他

事務局

第 2 回の協議会を、2 月頃予定している。

5 閉会

事務局

以上で閉会する。