

第2回 玉野市空家等対策協議会 議事概要

日 時：令和8年2月16日（月）14：00～14：45

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）
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 うのづくり実行委員）
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：1人

議事の概要

1 開会

事務局

ただいまから開催する。

2 議事

事務局

（1）パブリックコメントの実施結果について説明。

令和7年12月22日から令和8年1月20日まで空家等対策計画（素案）への意見を広く募集したが、意見はなかった。

（2）玉野市空家等対策計画の中間見直しについて

資料「計画素案 第1回会議以降の修正箇所一覧」「玉野市空家等対策計画（素案）」により説明。

（3）その他（国庫補助金の活用について）

資料「玉野市空き家対策総合実施計画変更届出書」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。

A委員

管理不全空家の指導はもう始まっているか。

事務局

実際の指導に至った事例はない。これから管理不全空家の該当基準等を策定

し必要に応じて指導していくという感じになる。

A委員 30 ページにある「管理不全空家等に対する指導・勧告」に、指導や勧告を行うときには、空家等対策協議会の意見を踏まえるとあるが、これは指導の前に会議を開くということになるのか。

事務局 それについても、どのような形で意見を聞くのが良いか、これから策定するもの。

柴田会長 指導や勧告は迅速に行えるように、このような会議を開かなくてもできるように柔軟にしてほしい。運用上、書面でするのも良いかと思う。

B委員 管理活用支援法人について、何社か法人は決まっているのか。

事務局 いえ。これから募集をかけるので、まだ指定していない。事前に相談という形で2~3の法人が、玉野市の指定について聞きに来ている。

C委員 31 ページ「空家等について対応の流れ」にもあるように危険空家で近隣の方が困っている。町内会として何かしたいという声をよく聞く。現状として市へ相談しても難しいとも聞くので、きちんとこの流れで危険空家が1件でも2件でも対策として進んでいくと良いと思う。

また、うちは移住支援をしているが、小中学校の統廃合が進んで、子育て世帯の人が選ぶ地域が限られてくる。選ばれないエリアは高齢者が多かたり公共交通が弱かたりで引っ越しを考えている声も聞く。そういったエリアは今後、空家が増えるのは目に見えている。

今後、発生するそういった問題にも後手後手になるのではなく、問題が重要化する前にあらかじめ見通した形で対策を柔軟に出来る形があると良いと思う。

柴田会長 都市計画ではコンパクトシティという考え方がある。現実、それぞれの地域に住んでいる人がいて、そこへ住み続けたいと思っている人もいる。調整区域では制約があって空家の活用にも影響している。調整区域では賃貸が出来ないということになっている。そのあたりも、どうしていくかということを考えなければいけない。

今後どういう方向性でというのは事務局の方であるか。

事務局 管理活用支援法人の指定で民間活力の協力を得ながら市と民間、地域の方の力、それぞれの役割分担やできる範囲というのが異なっているので、連携して空家の活用を進めていきたい。

A委員 31 ページ「⑤所有者が不明な場合の対応」について所有者不明や相続人不存在の場合は略式代執行や財産管理人制度の活用ができると定められている。市町村での活用は進んでいないが私どもの相談センターでは財産管理人制度の事例がだいぶあり司法書士や弁護士と一緒に解決をした実績を持っているので、ご協力できるかと思う。

柴田会長 岡山県下で実績が出てきているのか。

A委員 市町村での事例はなかなか無いが、民間としては事例がたくさんある。

D委員 空家を移住者の方の住宅として活用するには難しいものが多いと思うので、どの程度、市としてフォローしてもらえるのか。

事務局 現在実施している施策としては空家改修補助として空き家バンクで成立した

家を改修する場合の一部助成がある。その中で、移住者の方で条件が整う場合には補助金の上限額を上げるとともに補助率も上げてより支援ができるように実施している。

その他、管理活用法人の指定により民間の力も活用して移住者の方も住みやすい住宅環境の整備を進めていかななくてはならないと考えている。

E委員

計画の中では空家率や空家の数は調査されているが、固定資産税の滞納調査ができれば良いのでは。滞納があるのは、家に関心が無いということで特定空家になりやすいのでは。

岡山市が特定空家の認定基準を作成公表している。指導勧告をする場合には認定基準を策定しておくとうりやすいのでは。

空家の除却をするときに境界の問題が出てくると思う。その対策を検討しておいた方が良いのでは。

事務局

固定資産税の滞納額について、都市計画課が空家法を根拠に税務課に情報開示を求めるのは厳しい。今後、税務課ともよく相談していく必要がある。

特定空家の認定基準については、玉野市もこれから策定していく必要があると考えている。

境界の問題については、専門家の方に頼らなければ難しい面があるため、先ほど話した管理活用支援法人の指定で民間の専門家に相談、協力を得て対処できればと考えている。

F委員

老朽化により危険な状態となった空き家を見るが所有者不明なのか相続人がいないのか長期間放置されている。それらに対して早期対策につながる施策が計画に書いてあるが、何かしら対策ができるようになったら良いと思う。

G委員

初めて宇野線に乗ってここへ来たが、1時間に1本しかないのに驚いた。公共交通機関がこのような状態で、空き家対策をするにも人が別の所からきてくれるのかと思ったところがある。

H委員

10ページにある、空き家バンク制度の令和5年度は2件、令和6年度は0件の実績なのは、空き家は結構あるのになぜなのか。申請手続きが難しいのか。

事務局

空き家バンクの事前相談は多くあるが、登録できる物件となっても申請書が出てこないものが多い。申請手続きは申請書に土地建物の登記を添付してもらうもので複雑ではない。

あと、10ページにある2件、0件の数字は空き家家財等処分事業の実績であり、バンク登録件数については9ページに記載しており登録件数と成約件数が計上している。年ごとに20件前後登録している。

また、民間で流通する物件が多いと思われる。民間の流通にのらない物件が空き家バンクにくる。

H委員

除却の補助金はどれくらい出るのか。

事務局

対象経費の3分の1で上限50万円出る。除却費用が150万円を超えると上限額の50万円が補助額となる。

H委員

空家を除却して更地にして新しい人が家を建てられるように。玉野市で働く人間が市外へ家を建てずに玉野市内で家を建ててもらいたいと思う。

柴田会長

まちづくりの観点からしても管理不全空家をどうしていくか、空き家の利活

用をしていくことは重要になる。皆さんの意見を聞きながら空家対策を進めていきたい。以上で議事を終了し、事務局へお返しする。

3 その他

事務局

空家等対策計画は3月の産業建設委員会協議会にも報告し、3月末には委員皆様へ本計画を配布する。

4 閉会

事務局

以上で閉会する。