

## 会議録

会議の名称		令和6年度 第1回 八千代町空家等対策協議会		
開催日時		令和6年10月1日 開会13時30分 閉会14時50分		
開催場所		八千代町役場 3階庁議室		
事務局（担当係）		産業建設部 都市建設課 住宅・空き家対策係		
出席者	委員	野村勇委員（会長）、生井和巳委員（副会長）、古徳尚子委員、長谷川勇委員、横島広司委員、生井隆委員、海老澤航委員、関宏義委員		
	事務局	産業建設部長 青木讓、都市建設課長 倉持浩幸、住宅・空き家対策係長 高谷和雄、主幹 野村如		
公開・非公開の別		<input checked="" type="checkbox"/> 公開 <input type="checkbox"/> 非公開 <input type="checkbox"/> 一部公開	傍聴者数	0人
会議次第		1. 開会 2. 委嘱書交付 3. 町長あいさつ 4. 会長及び副会長の選出 5. 議事 (1) 空家等対策協議会について (2) 「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の概要について (3) 八千代町空家等対策計画について (4) 八千代町の空き家の現状とこれまでの取組みについて 6. その他 7. 閉会		

確定年月日	会議録署名

## 審議経過

### 【審議内容】

事務局(倉持課長)：それでは定刻前でございますけども、お忙しい中皆様にお集まりいただきありがとうございますので、早速会議の方に入らせていただきます。本日はお忙しい中、八千代町空家等対策協議会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。進行を務めさせていただきます、都市建設課長 倉持と申します。どうぞよろしくお願いいたします。本日の協議会は、八千代町空家等対策の推進に関する条例施行規則に基づきまして、委員の過半数をもって成立となります。本日、太田委員、小林委員、欠席ではございますけども外の8名の委員さんの出席がございましたので会議が成立することをお知らせいたします。また、本日の協議会は会議中に町広報 PR 係の撮影をしていただきまして、公式 SNS 等に掲載することがございます。全体を写しますけども、映りこみを避けたい場合には配慮させていただきますので、あらかじめ申し出ていただければと思います。よろしくお願いいたします。

### 1, 開会

事務局(倉持課長)：それでは只今より、令和6年度 第1回目の八千代町空家等対策協議会を開催いたします。

### 2, 委嘱書交付

事務局(倉持課長)：はじめに、八千代町空家等対策協議会委員の皆様に委嘱書を交付させていただきたいと思っております。なお、時間が限られておりますので代表して生井和巳委員に委嘱書を交付させていただきたいと思っております。生井委員以外の委員の方にはあらかじめ席上の方に置かせていただいておりますのでご確認をお願いいたします。それではお願いします。

### 【町長から生井和巳委員へ委嘱書を交付】

町長：どうぞよろしくお願いいたします。皆様どうぞよろしくお願いいたします。

### 3, 町長あいさつ

事務局(倉持課長)：ありがとうございました。続きまして、協議会開催にあたりまして八千代町長 野村勇よりご挨拶を申し上げます。

町長：改めまして皆様こんにちは。町長の野村勇でございます。この度は大変なお役をお願いしたところお引き受けいただきました。そしてこのお忙しい時間帯に

お集まりいただきました。感謝申し上げます。ありがとうございます。この八千代町におきまして、空き家という問題が出てきたのは、おそらく10年前ぐらいであったかと思います。その頃から人が少なくなって高齢化が進んで、空き家が目立つようになりました。そして10年経った今、私のところに来ている報告では、空き家が町内320戸あるという報告があります。

これまでも委員の皆様にご依頼しまして、現状分析やあるいは法的なものを調べたり、色んな事はやってきたようでございますが、実際のところは代替計画という形でとどまっていたわけでありまして。そしてこれからの課題ということになりますと、やはり空き家等を動かす、これが大きな課題となってくると思います。空き家の需要、そしてまた資金の問題、あるいは所有者さんの問題、法的な問題、八千代町は線引きされておまして市街化区域、調整区域もあり、色々な問題があるわけです。福祉の面、移住・定住、いろんな角度から空き家等の問題について議論を深めて、実際に空き家を利用していただく。そういう方向までもっていく必要があると思います。あとは具体的に仕事を進めることが必要になるという思いがございます。それにあたりまして、委員の皆様のご意見・ご意見をいただきながら、八千代町の空き家を皆さんにとって有効な形で利用していただくということが必要かと思っております。

この役場の近辺で見ますと、例えば商売をやってらっしゃった方が、腰を痛めてしまって仕事を辞めてしまいました。それで空き家になっていたのですが、外国人の方がその建物を使うようになり、なかなか日本人の方が入るといのが少ないですね。外国人の方が悪いと言っているわけではなくて、どちらかという資金力は外国人の方のほうがあるのかなと思うようなこともあります。

問題は調整区域の方になりますが、1度壊したりしますと新たな人が家を建てられない等、色々な法的な縛りもございます。その中で320という空き家を何とか有効に使いまして、今人口減少が進む八千代町において移住・定住をすすめております。もし八千代町に来て仕事がしたい、農業をやりたい、また八千代町で子供を育ててみたい、そういう方がいましたら、そういう方たちに有効に使ってもらえるのいいのではないかという風に思っております。防犯の面からおきまして、地域の皆さんが大変不安な言葉を私に伝えていただいております。そういう問題もまちづくりの観点から1つ1つ対処していき、そして空き家という財産を有効に活用する。そういう方向に皆さんと共に導いていける。そういった意味でこの協議会を立ち上げさせていただきました。どうか八千代町のまちづくりにご支援、ご協力いただくためにも、皆様のご経験や知識を存分に生かしていただくことをお願いしまして、私からの冒頭のあいさつとさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

#### 4、 会長及び副会長の選出

事務局(倉持課長)：ありがとうございます。続きまして、八千代町空家等対策協議会の会長及び副会長の選出を行います。八千代町空家等対策の推進に関する条例規則第9条に「八千代町空家等対策協議会に会長及び副会長各1名を置く」、第2項に「会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する」と規定してございます。事前に事務局と町長とで打合せを行いまして、副会長には生井和巳委員を充てたいということで指名が町長よりございますので、その旨お願いしたいと思っております。よろしく申し上げます。

ここで、第1回目の協議会となりますので、委員の皆様には町長がご挨拶申し上げますけれども、副会長になりました生井委員より順番に簡単なご挨拶・自己紹介をお願いしたいと思っております。よろしく申し上げます。

#### 【委員自己紹介 (ひとりずつ)】

事務局(倉持課長)：ありがとうございます。続きまして事務局の紹介をさせていただきます。と思っております。

#### 【事務局自己紹介 (ひとりずつ)】

#### 5、 議事

事務局(倉持課長)：議事に入る前に、会議録の作成について説明いたします。まず、会議録の作成は事務局が行い、発言内容のほか、発言者の氏名等についても明記するものとさせていただきます。と思っております。会議録はこのあと、会長から指名を受けたお二人の議事録署名人のご確認、ご署名をいただいた後、ホームページ等で公開となりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、5の議事に入ります。議事進行ですけれども、八千代町空家等対策の推進に関する条例施行規則第10条に「会長が議長となる」とありますので、野村会長をお願いしたいと思っております。それではよろしくお願いいたします。

会長：それでは会長ということで、議長を務めさせていただきます。ご協力のほどよろしくお願いいたします。はじめに、議事録署名人を指名させていただきます。と思っております。今回は、名簿の9番関委員と10番生井委員をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

続いて議事に入ります。(1)八千代町空家等対策協議会について から(4)八千代町の空き家の現状とこれまでの取組みについては関連がございますので、一括して説明をさせていただきます。と思っております。質疑の方は後ほどまとめてという

ことをお願いしたいと思っておりますので、それでは事務局より先に説明をお願いします。

事務局(高谷補佐)：議事5の(1)八千代町空家等対策協議会についてを説明させていただきます。資料2ページをご覧ください。はじめに、設置趣旨ですが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に、法7条に規定する「八千代町空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議」を行うため、法8条に規定する「八千代町空家等対策協議会」が設置されました。

協議会の協議事項は、八千代町空家等対策の推進に関する条例第7条により、「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること」、「特定空家等の判定に関すること」、「特定空家等に対する措置の方針に関すること」、「その他空家等対策に必要な事項に関すること」となっております。2ページの下段から3ページにかけて、参考としまして「空家等対策の推進に関する特別措置法」、「八千代町空家等対策の推進に関する条例」及び「同条例施行規則」の抜粋を掲載していますので、のちほど、確認をお願いできればと思います。

続きまして、4ページにつきましては、八千代町空家等対策協議会の名簿となります。

続きまして、(2)「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」の概要についてを説明いたします。

昨年の2023年に改正があったのですが、改正前の法律は、「特定空家等」を中心に規定されておりまして、使用目的のない空き家は、この20年で1.9倍となり、今後も増加が見込まれております。除却等のさらなる促進に加えて、周囲に影響を及ぼす前の対策を充実させる必要があるため、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本の柱で総合的に対策を強化することを目的として「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和5年12月13日に施行されました。1. 活用拡大におきましては、①空家等活用促進区域、②財産管理人による所有者不在の空家の処分、③支援法人制度の3つに分かれております。①空家等活用促進区域は、区域や活用指針等を定め、建築物の用途変更や建替え等を促進して、用途規制等の合理化を図るもので、空家等対策計画において定めることができるようになったものでございます。次に、②財産管理人による所有者不在の空家の処分でございますが、民法に定めがありまして、相続人がいない場合、名前や居所がわからない所有者がいる場合、所有者が適切に管理しない場合に活用されるもので、利害関係人が裁判所に申し立てをして、その財産を管理するものを選任してもらう制度となります。財産管

理人制度というのは、これまで利害関係人しか利用できませんでしたが、空き家であれば町が財産管理人選任の申し立てができるようになったことが大きなところ。次に、③支援法人制度についてでございますが、市町村長が NPO 法人や社団法人を支援法人として指定することで、公的な位置づけを与えられ、空家等対策に取り組む市町村職員の補完的な役割を果たし、所有者への普及啓発や市町村から情報提供を受けて所有者との相談対応等を行うことができるようになりました。

続いて 2. 管理の確保においてですが、①特定空家化を未然に防止する管理 と ②所有者把握の円滑化 の 2 つに分かれております。①特定空家化を未然に防止する管理でございますが、放置すれば特定空家になるおそれのある空き家を管理不全空家として市町村長が指導、勧告の措置をとることができるようになりました。勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例が解除され、固定資産税の納付額が上がる形になっております。次に、②所有者把握の円滑化でございますが、これまで空き家所有者の情報を把握する場合、登記簿、住民票、戸籍、固定資産税課税台帳の情報を照会しておりました。今回の改正により、電力会社等に情報提供を要請することができるようになったことが変更点でございます。

3. 特定空家の除却等においては、①状態の把握、②代執行の円滑化、③財産管理人による空家の管理・処分の 3 つに分かれてございます。①状態の把握について ですが、特定空家の報告等の措置を講ずるうえで、意向を把握するために、所有者に対して報告徴収ができるようになりました。報告の内容でございますが、一例としまして、建物を修繕・解体するまでの工程や、その費用の見積書の提出等でございます。②代執行の円滑化 でございますが、命令等の事前手続きを経るとまがない緊急時の代執行制度が創設され、所有者不明時の代執行や緊急代執行時の費用は、確定判決無しで徴収できるようになりました。③財産管理人による空家の管理・処分について でございますが、1. 活用拡大の中でご説明しました②財産管理人による所有者不在の空家の処分と説明が重複となっておりますので、説明を省略させていただきます。

続きまして、(3) 八千代町空家等対策計画について をご説明させていただきます。資料は、別紙 1 になります。現行の八千代町空家等対策計画は、空き家対策に関連がある課の職員で構成されました「八千代町空き家等対策連絡会議」の審議を経て、令和 4 年 3 月に改定されているものになります。1 ページの第 1 章計画の趣旨をご覧いただければと思います。1. 計画策定の背景と目的でございますが、人口減少や既存住宅等の老朽化、社会的ニーズの変更等により空家等が年々増加しております。これらの空家等の中には、適切な管理がされない結果、

地域住民の生活環境に影響を及ぼしかねないものがありまして、今後も空家等が増加すれば問題が一層深刻化することが懸念されております。この問題を総合的に対応するため、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年に公布され、翌年5月に全面施行されました。八千代町におきましては、平成29年に「八千代町空家等対策計画」を策定し、空家等の所有者に対し管理改善の指導を行い、空家等対策を強化したほか、令和2年には「八千代町空き家バンク制度」を開始しまして、空家等の利活用の推進を図っているところでございます。八千代町空家等対策計画は、これらの背景をふまえて、さらなる空家等対策の推進及び空家等の活用促進を図ることにより、町民が安全に安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化に寄与することを目的として改定されました。2. 計画の位置づけにつきましては、特措法に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針に即して策定しております。また、八千代町第6次総合計画及び第2期八千代町まち・ひと・しごと総合戦略との整合を図るものとしております。2 ページをご覧ください。3. 計画の期間でございますが、令和4年度から令和8年度までの5年間となっております。4. 計画の対象でございますが、対象地区は町内全域とし、対象となる空家等は特措法の第2条第1項で定める「空家等」、及び第2条第2項に定める「特定空家等」を対象としてございます。3 ページの第2章 空家等の現状と課題でございます。こちらにつきましては、このあとの(4)八千代町の空き家の現状とこれまでの取り組みについて において令和5年度における最新の状況を皆様にご説明する予定となっておりますので、説明の方は省略させていただきたいと思っております。次に7ページをご覧ください。第3章 空家等対策に係る基本的な方針等 について説明いたします。3つの基本的な方針をもって、今後の対策を推進していくことと定められております。はじめに、1. 空家等の発生抑制ですが、人口減少や高齢化比率の増加により空家等の増加は避けられませんが、現に存在する空家等への対策と併せて、新たな空家等の発生を抑制していくこととしております。2. 所有者等による空家等の適正な管理ですが、空家等の管理は所有者の責任において行われるべきものですが、死亡等により所有者不明の場合には、特措法に基づき町が相続人等を調査し、的確な指導・助言を行い、適正管理を促していくこととしております。3. 空家等の利活用について でございますが、空家等の有効活用を望む所有者等も多くいることから、利活用可能な空家等の情報とニーズを結びつける空き家バンク制度や、官民連携による新たな利活用の検討、相談支援体制の整備を進めることとしております。

次に8ページをご覧ください。第4章 基本的な方針に係る具体的な取組 について説明いたします。1. 空家等の発生抑制に向けた取組 ですが、(1) 空家等管理システムの活用 では、空家等実態調査の結果をデータベース化し、防災

防犯、利活用、景観保全等の管理、維持促進を図るためのシステムを導入しております。(2) 空家等の発生を抑制するための周知・啓発 におきましては、空家等が地域の生活環境に及ぼす悪い影響や所有者等の維持管理責任等について、ホームページや広報誌を活用して周知啓発し、新たな空家等の発生を抑制いたします。(3) 安心して住み続けられる住宅改修等の支援 でございますが、居住している住宅を永く有効に使用できるよう、木造住宅の耐震化の促進を図るため、木造住宅耐震診断士派遣事業や耐震改修費補助事業の活用を促進します。(4) 良好な住環境の保全 におきましては、安心して住み続けられる良好な住環境の保全に取り組むことで定住を促し、空家等の発生抑制につなげます。次に、2. 所有者等による空家等の適正な管理に向けた取組 でございますが、(1) 空家等の適正な管理に向けた周知・啓発 におきましては、所有者等の維持管理責任について、HP や広報誌により周知・啓発を図るほか、管理が行き届いていない空家等の所有者に対し、適正管理に向けた改善を促す通知を発送し、周知を図ります。(2) 管理不全の空家等への対応 におきましては、適正な管理がされず防災、防犯、衛生、景観等の面で周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等に対しては、立ち入り調査等を行い、その状況に応じて特措法をはじめとする各種法令等により対応します。(3) 特定空家等に対する措置 でございますが、特定空家等は特措法第2条第2項で特定空家等の判断基準にあるような状態と定義されております。町が特定空家等を認定する流れは、空家等対策協議会の判定を経て町長が認定するように変更となりました。

特定空家等に対する措置の手続き でございますが、改正後の特措法13条や22条で規定されまして、順を追って必要な措置を講ずるものとします。①助言・指導は、調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を講ずるよう、助言・指導を行います。②勧告につきましては、助言・指導を行っても改善が見られない場合、相当な猶予期間を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行うものです。③命令は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命ずるものです。④行政代執行は、命令の措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者に代わり行うものでございます。所有者が確知できない場合は法22条10項の規定に基づき実施するものです。次に、3. 空家等の利活用に向けた取組 でございますが、(1) 空家等の活用促進のための経済的支援では、木造住宅耐震改修費補助事業や転入者住まい応援助成金の適正な交付に努めるとともに、新たな経済的支援策の導入について検討します。(2) 空家等活用に関する相談支援体制の整備 では、苦情や利活用に関する相談に迅速に対応するため、空家等に関する総合的な窓口の設置を推進し

ます。また、宅建協会等との連携を図り、所有者等の意向や物件に応じた活用方が相談できる体制の構築を図ります。(3) 地域での空家等の活用支援におきましては、空家等及びその跡地について、地域での活用を希望する所有者等と地域のニーズをマッチングし、地域の交流の場として活用するなど、生活の利便性を高める活用を促進するための支援体制づくりを推進します。(4) 官民連携による空家等の活用 では、民間企業と連携し、空家等の利活用や新たな活用方法を推進します。(5) 空き家バンク制度の活用 では、空き家バンク制度の活用により、不動産業界と連携し、町内への移住定住の促進や、空家等をはじめとする住宅ストックの循環利用を図ります。

最後に 11 ページをご覧ください。第 5 章 空家等対策の推進体制 について説明いたします。1. 体制の整備ですが、空家等対策を推進するために次のように包括的な体制の整備を目指します。(1) 庁内における推進体制 ですが、令和元年度に「八千代町空き家等対策連絡会議」を設置しております。(2) 住民自治組織等との連携でございますが、地域との連携、情報の集約等につきまして住民自治組織や民生委員等との連携体制を強化いたします。(3) 関係団体との連携ですが、不動産業界、建築士会、司法書士会等の関係する団体と連携し、空家等所有者への対応を図ります。2. 進捗管理と検証でございますが、空家等対策を推進するために、計画の進捗管理と取組みの検証を行っていくことが重要であり、本計画の目標年次である令和 8 年度に向けて、各取組が円滑に行われ、管理不全の空家等の解消が進んでいることを目指します。以上でございます。

事務局(野村主幹)：(4) 八千代町の空き家の現状とこれまでの取組みについて を説明します。資料の 6 ページをご覧ください。4-1. 統計に見る空き家の実態ですが、ア) 人口の推移をみますと、八千代町は全国や茨城県と比較して、人口減少率が大きく、それに伴って空き家の急増が懸念されます。イ) 全国の空き家をみますと、増加の一途を見せており、20 年前の 2003 年と比較して 1.36 倍となっています。7 ページをご覧ください。ウ) 住宅・土地統計調査による空き家数をみますと、2018 年確定値において、八千代町は全国や県と比較して空き家率は低い状態となっています。

次に追加資料をご覧ください。こちらの追加資料は令和 6 年 9 月 25 日に発表されました住宅・土地統計調査による空き家数の一覧になります。八千代町の 2023 年確定値をみますと、住宅総数、その他住宅ともに 2018 年確定値と比べて空家率が高くなっているのが分かります。

資料 7 ページに戻ります。4-2. 八千代町における空き家実態調査ですが、令和 5 年度に実施した内容となります。調査内容は、水道閉栓情報を抽出し、空き家候補のリストを作成します。それを基に職員が現地調査を実施し、空き家と思わ

れる物件の所有者にアンケートを実施しました。調査の結果は、調査数が 630 戸、そのうち空き家は 339 戸となりました。その内訳ですが、放置空き家のうち、程度が良く再利用可能な A ランクが 76 戸、B ランクが 72 戸、C ランクが 75 戸、損傷が極めて激しく倒壊等の危険が切迫している D ランクが 31 戸、不動産業者等の仲介物件である管理空き家が 41 戸、倉庫や別荘等の住宅以外として使用する二次的利用が 44 戸となりました。8 ページから 11 ページにかけて所有者に行ったアンケートの結果をまとめてありますので、後ほどご覧いただければと思います。簡単にまとめますと、空き家所有者の多くが、管理が負担となっているものの、積極的な解決行動はとっていないということがわかりました。

続きまして、4-3. 管理不全空き家の対策について となります。ア) 管理不全空家等及び特定空家等の判定基準ですが、別紙 2 の「八千代町管理不全空家等及び特定空家等の判定基準」の 2 ページをご覧ください。この判定基準は法に規定される管理不全空家等と特定空家等を判定する際の基準となるもので、国土交通省のガイドラインと不良住宅の判定の手引きを参考にして、町が作成したものです。次に、2. 基本的な考え方（対応方針）ですが、空き家の管理は、所有者本人にその責務があります。そのため、町では、適切な管理がされていない空家等については、所有者等に対して、情報の提供や助言を行い、自主的な改善を促していきます。しかし、再三の指導にも関わらず改善が見られない場合、特定空家等の候補に該当するか判断します。特定空家等の候補は、空き家として長く使用されていないもののうち、目視等の現地調査で管理状態が著しく悪いと判断され、所有者等の対応が見込めないものから選定します。本基準に基づき「管理不全空家等」又は「特定空家等」と判定した空家等については、周辺の悪影響の程度や切迫性等を考慮し、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行っていきます。それでもなお改善が図られず特に必要と認める場合は、管理不全空家等であれば特定空家等に該当するか再度の調査を、特定空家等であれば空家法第 22 条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていきます。次に 4 ページをご覧ください。5. 判定の流れ及び評価基準ですが、(1) 保安上危険な空家等についての判定の流れが図化されています。評価 1 の空家等の状態、評価 2 の周辺への影響、危険性のいずれも顕著な場合に特定空家等に判定されます。該当しない または一部該当するが危険度や切迫性が低い場合には管理不全空家等に判定されます。イ 評価基準についてですが、5 ページから 9 ページにかけて、各項目における具体的な基準を定めておりますので、後ほどご覧いただければと思います。最後に、9 ページ以降には、6. 特定空家等調査票が掲載されており、職員が立ち合い調査の際に使用する調査票が掲載されていますので、こちらも後ほどご覧いただければと思います。以上で、管理不全空家等及び特定空家等の判定基準の説明は終わります。

会議資料の12ページに戻ります。イ) 空き家対策のフローチャートは、空家等対策の基本的な流れを図化したものです。窓口への相談から状況調査に進み、データベース化をします。調査の結果、管理が行き届いていない空き家については特措法12条による情報提供をして対応を促します。対応がされない場合には特措法による立ち入り調査を実施し、管理不全空家等と判断した場合には町長が認定し、町が指導を行います。指導しても対応がされない場合には勧告に進みます。立ち入り調査の結果、特定空家等と判断した場合には空家等対策協議会の協議による判定を経て、町長が特定空家等と認定します。その後、法に基づく助言指導や勧告、命令、代執行の措置を、順を追って実施することになっています。

次に13ページをご覧ください。ウ) 管理不全空家等及び特定空家等の指導状況(令和5年度)について説明します。表1 苦情の内容と件数ですが、「倒壊のおそれ」が1件、「建物一部損傷による飛散のおそれ」が2件、「空き家敷地の植栽繁茂」が一番多く、28件となりました。次に表2の指導実績ですが、苦情の通報を受けて担当職員が現地調査を行い指導する必要があると判断した物件について法に基づいて指導を行っています。法12条による情報提供・助言を実施した空き家は31件で、管理不全空家等の指導や勧告、特定空家等の指導、勧告、命令、代執行の指導はありませんでした。表3 指導後の状況ですが、空き家本体分について、「改善された」が1件、建物が解体されたが0件、指導を継続中の物件が2件となっています。空き家敷地の植栽繁茂分については、改善されたが13件、指導を継続中が15件となっています。今後とも問題のある空き家を確認できたときは、空き家所有者に対し適切に情報提供や指導をおこなってまいります。

次に、エ) 特定空家等解体支援補助事業ですが、令和6年度からの新規事業です。周辺的生活環境の保全に著しく有害となる特定空家等や不良住宅を解体する方で一定の条件を満たす場合、予算の範囲内で補助金を交付するもので、30万円を上限に経費の1/3を乗じた額を交付します。現時点において、補助金の事前相談は数件ありましたが、現在のところ交付申請はされておられません。

次に14ページをご覧ください。4-4. 空き家の利活用ですが、当町の空き家の利活用制度としては空き家バンク制度を令和2年10月から実施しております。空き家バンク制度は、空き家所有者が物件を空き家バンクへ登録を申し込み、町はHP等により物件を公開して、利用希望者へ物件の情報を提供することで、マッチングを行うものです。八千代町では、茨城県宅地建物取引業協会や全日本不動産協会茨城県支部と協定を締結し、安心して契約や登記手続きができるようにしています。イ) 空き家バンクの利用状況ですが、令和6年8月1日時点のデータとなりますが、①延べ登録件数は20件となっています。そのうち成約となった物件が15件、登録を取り消した物件が3件、現在登録中の物件は2件となっています。②登録物件についてですが、円グラフをご覧ください。A. 築年数は30年超

の築古物件が多い状況です。B. 売却・賃貸の別については、売却が85%を占めています。C. 登録から成約までの期間は、1年以内に成約した物件が60%を占めています。次に15ページをご覧ください。D. 売却価格の分布ですが、1,000万円以下が67%を占めています。次に、③空き家バンクの成約物件の分析ですが、表の左側には八千代町の状況、表の右側には令和4年度に全日本空き家対策推進協議会が発表した内容を参考として掲載しています。このことから、築古物件であっても、空き家所有者が決断して流通にのれば売買は成約することが多いことがわかりました。

次に16ページをご覧ください。ウ) 空き家バンクリフォーム支援補助事業ですが、令和6年度からの新規事業です。空き家バンク登録された物件を購入しリフォームをする方で、一定の条件を満たす場合、予算の範囲内で補助金を交付するもので、30万円を上限に経費の1/3を乗じた額を交付します。空き家バンク登録物件を購入した方2名から事前相談を受けておりますが、現時点において、交付申請についてはされておられません。

次に、4-5. 空き家セミナー・空き家相談 ですが、全国古民家再生協会茨城連合会の協力を得て、昨年12月23日に空き家セミナーを実施しました。今年も10月26日に中央公民館研修室で開催する予定で広報誌やHP等でイベントのPRをしています。また、空き家相談は都市建設課窓口で随時実施しておりました。相談の多い内容は、住まい探しが36件、空き家バンク制度が32件となっています。さらに、今年度は11月13日に役場の空き家担当職員による空家等個別相談会を実施する予定で、広報誌10月1日号で募集をかけているところです。

最後に、4-6. 八千代町の空き家対策ですが、現状は、急激な人口減少等により空き家が増加傾向にあり、管理不全となる空き家も増加している状況にあります。町は、空き家の利活用を支援する目的で空き家バンク制度や空き家バンクリフォーム支援補助事業を実施しており、管理不全の空き家については、空家相談の実施や行政指導、特定空家等解体支援補助金等の事業で空き家対策を実施しているところです。今後の空き家対策においては、①町内の空き家の実態把握、②特措法に即した計画策定、③空き家の状態に応じた適正な情報提供と指導、④補助金を呼び水とした所有者自らの空き家対策の促進、⑤移住促進のための空き家バンクの登録物件数の向上を進め、空き家の活用・流通、移住定住の促進をはかり、地域の活性化につなげるよう取り組むものとします。

説明は以上です。よろしくお願ひします。

会長：(1)から(4)までの説明を事務局からさせていただきました。質問等、あるいはご不明な点がございましたら意見交換という形で行いたいと思いますので、どうぞお願いいたします。

#### 質疑応答

生井委員：特定空家になるような建物は古いものがあるんじゃないかと思いますが、登記してないものをどのように調査したのか。また登記していないものをどのように指導していくのか。

事務局(高谷補佐)：登記の有無についてでございますが、我々今見ておりますのが固定資産税の情報ですとか、そこから見ております。固定資産税の情報につきましては登記の有無は関係ございませんが、まず建物があるかどうかその状態を見るような形から進めております。その建物が空き家として困っている状況になった時には我々に相談が来るわけでございますが、売却したいという形になれば、宅建協会等のご指導になりますが、登記をしたうえで売却をしてくださいという形のご指導をさせていただいております。

生井委員：行政区で、組合員でない方が周りの方には言わないで転居して空き家になっているものがある。転居については町からの転居届ということで知った訳ですが、そういう場合、町はどのようにアクションをしているのか。空き家バンク制度を勧めたりしているのか。

事務局(高谷補佐)：空き家の把握につきましては、まずは水道の閉栓情報を上下水道課から情報を得ています。それを基に空き家のリストを作成しております。そのリストを全物件見に行きまして、建物の郵便物が放置されていないか、プロパンガスが閉栓されたり、戸襖が閉まっていたり等の目視調査のわかる範囲で調査をしております。最終的には所有者本人にアンケートをお送りしております。空き家リストの中には空き家でないものもありますので、アンケートの回答を反映させて最終的なデータベースを作成しております。

事務局(倉持課長)：戸籍住民課からの情報で、世帯の全員が転出する等の場合にはその建物が空き家かどうかの調査も行っております。先ほど生井委員がおっしゃったように、仮にいなくなってしまった場合、転居の届け出がなかった場合は別なのですが、届け出があって転居した場合には、それに伴って調査をしております。先ほど説明にもあったように、後日調査をしておりますして水道の利用状況等の調査を進めながら、実際に空き家になるような状態であれば、アンケートでの調査を行って個人とのやりとりに移っていくという手法になります。

会長：生井委員の話の中にあつたように、未登記物件だと登記するのに費用がかか

と思うが誰が費用を負担するのか。

事務局(高谷補佐)：不動産会社からは、売却価格に登記費用等の手数料を少し上乗せしておくことが多いと聞いています。

長谷川委員：宅建協会として茨城県内のほぼ全部の市町村と空き家対策協定を結んで、空き家バンク制度を始めて5年以上行っています。八千代町がやろうとしている空き家対策についても他の市町村と同じようにとても良い対策だと思いますが、どこの市町村を見てもどこに相談に行ってもよいかわからないという指摘が一番多いです。その場合、各市町村で PR を通じて役場で相談を受け付けますよという方法が一番ベターな方法だと思います。そこから先については、宅建協会等に市町村を通じて空き家バンクに登録していただければ、会員である業者がお客様を探す、それから成約に結び付く。茨城県内でも宅建協会を通して空き家バンクに登録になった物件の約半数が成約になっております。あと定期的に巡回をしながら地域の方や、民生委員の方のお力をかりて、空き家になっていそうな物件と一緒に回ったりして、空き家の発見をなるべく早くして、空き家と思われるものは市町村の職員が調査し、相談に乗っていただけるのが一番望ましいかたちなのかなと思います。

事務局(倉持課長)：相談窓口の積極的な PR もそうですが、固定資産税の納付書に空き家バンクのチラシを同封しております。そういうところから、何とか空き家の相談につながればと思います。しかし、空き家の持ち主になる方は相談等の手続きを取らない方が多い印象があります。先ほどの説明にもありましたが、空き家バンクの登録状況を見ていただきますと、相談を受けて空き家バンクの登録をした場合、八千代町ではほぼ 100%成約になっております。先ほど長谷川委員より話がありました通り、いかに空き家の相談をしてもらうかが大切になりますので、担当の方でもなんとか所有者と接触できるような取り組みをしております。相談しやすい、わかりやすい相談窓口の対策をこれから積極的に行っていきたいと思います。

会長：長谷川委員の話にありましたとおり、民生委員の方は地域のことに精通していますよね。

長谷川委員：やはり地元の方が一番分かっておられますよね。

横島委員：民生委員は地元の間人なので情報は入ってきます。手入れされていない

家等もわかっています。気になるのは強制代執行をいかにしてやっていくのかです。難しいことですし、強制代執行を行ったことで発生するお金を誰が負担するのか。持ち主が払うことになるというのが難しいと思う。

会長：1つ1つの手順について正確にやらないと、先に進めなくなってきましたよね。責任が重い大変なことで、代執行を行うとしたら大変な覚悟をしなくてはいけない業務になりますよね。

横島委員：統計調査委員をやっていて統計調査の時も見て回ったが、草に覆われて形を成していない家が沢山ありました。そういう家はどうしたものか。タバコの火でもついてしまったら火事になってしまう。

会長：以前火事になった空き家ありましたよね。

横島委員：やっぱり地元に住んでいるとその点が心配です。

会長：そういう場所は地元の方は知っていますよね。情報は出回りますから。書類のやり取りも所有者と行いますか。

事務局(高谷補佐)：まずは所有者がどんな意向をもっているのかを確認いたします。

会長：意向の確認は委員が行うのか。

事務局(高谷補佐)：意向の確認は事務局で行います。アンケートで意向を確認し、意向をふまえながら、町としては空き家を減らしたい解決していきたいという熱意を伝えまして、補助金の説明をしたり、問題点の整理等をさせていただいております。

事務局(倉持課長)：最終的にはこの協議会で対応いただくのは、そういう対応に至らない物件の案件になると思います。

会長：空き家の定義は一度議会でやりましたよね。議員から空き家の定義について質問があって。今回の資料には空き家の定義が整理させていた。

横島委員：私たちが普段使う空き家は送り仮名がついているが、法的なものになる

と送り仮名がついていない空家と送り仮名がついている空家は違うものと聞きました。送り仮名がつく空家は普通の住宅で、送り仮名がついていない空家は事務所等も含むとかなんとか。

長谷川委員：空家は発見が早くないと、あっという間に状態が悪くなりますね。

横島委員：今解体するのにも坪5万円かかる。東日本大震災の時も5万かかった。50坪だと250万円ほどかかります。なので特定空家等解体補助金の補助金が30万円は少ないと感じます。東日本大震災前は坪3万円ぐらいだった。解体費用が値上がりしてしまった。今は何でも値上がりなのではないとは思いますが。

古徳委員：空き家バンクで成約したのが、登録になった20件中15件ということで非常に多いと思います。先ほどの話で県の平均は50%とおっしゃっていたかと思いますが、比べてみても非常に高い成約率だと思います。八千代町として何か特別努力していることとか工夫していることがあったら教えていただきたいです。

事務局(高谷補佐)：八千代町が力を入れたのが、YouTubeによる物件紹介です。物件数は7・8件載せまして、YouTubeを見られた回数が八千代町の人口近くの1万7500回ほどでして、問い合わせも多くありました。それが一番大きいところだと思いますが、宅建協会や不動産協会との連携で行っているところも大きいと思います。

古徳委員：紹介は八千代町で行っているのですか。

事務局(高谷補佐)：動画撮影を担当職員で行っていて、撮影後編集をしてYouTubeに掲載しています。HPとYouTubeで紹介してまして、成約になった物件は非公開にしています。

古徳委員：購入希望者がいたら宅建協会の方にそのあとの交渉をお願いするという形でしょうか。YouTubeは非常に良いアイデアだと思います。

事務局(高谷補佐)：最高で1物件で3500回ほどの再生回数があったりしました。

生井委員：他の市町村の代執行で特定空家を解体する動画を見たことがあります  
が、それもやる派とやらない派がいましたね。解体費用の回収大変でしょうから  
ね。

事務局(倉持課長)：八千代町でもおそらく、学校に近いところで子供たちが常に通  
る場所とか、そういう場所でも案件ができたときには、委員皆さんに検討いただ  
いて、覚悟を決めなくてはいけなくなってくると思います。今のところ道路の近  
くで崩れてきそうな物件の案件はなくて、道路から少し離れたところである状況  
です。崩れそうな物件に子供たちが入られてしまったらどうにもできませんが、  
今のところ道路沿いで崩れそうな物件はない状況です。

長谷川委員：崩れそうな物件は犯罪の温床となるケースも多いでしょうからね。

古徳委員：相続放棄をする人も非常に増えていて、そうすると所有者不明という形  
になるかと思いますが、調べていただいた空き家の中で、一生懸命連絡を取って  
いただいているとの事なのですが、全く連絡が取れないとか相続人不存在というも  
ので、町として財産管理人選任や代執行等に移らなければいけないような案件は  
どのくらいあるのでしょうか。

事務局(高谷補佐)：まず前提としまして、建物の状態が相当悪い特定空家等になる  
かもしれなという物件から調査している関係で、相続放棄されている案件は今の  
ところ5件以内だと思います。しかし、法的な対応でどのようにしたらよいのか  
相談させていただきたい案件もあります。財産管理人制度や所有者不明土地建物  
制度等についても、後ほどご指導いただければと思います。

長谷川委員：相続放棄をするといつて相談にくる方で多いのが、親が亡くなって兄  
弟がいる方で、話し合っって相続放棄しようとなり、国庫帰属制度を利用しよう  
としたが、その条件が非常にハードルが高くて使いづらいと言います。どうか条  
件を下げていただいて、使いやすいようになれば空き家も少しは減るのではない  
かと思います。また、空き家になってしばらくすると、皆さんがおっしゃるとお  
り夏の時期などは草木繁茂して、子供たちの通学路に不便をきたす案件が他の市  
町村でも沢山見受けられます。そこで空家管理支援法人制度をぜひ利用していただ  
ければ、費用はかかりますが相談に来られた方と不動産業者が契約をして空き  
家の管理をしてもらうことができます。県内では大洗町、つくば市、桜川市と指  
定法人の協定を結びましたが、まだ多くの市町村がそこまでしていないので、  
そういう活用もぜひ検討していただきたいです。

事務局(高谷補佐)：桜川市とか支援法人の提携をされたと聞いておまして、活動内容はまだ詳しく決まっていないと聞きました。

長谷川委員：宅建協会もどういう仕事ができるか具体的なことがまだ決まっていない状態です。

事務局(高谷補佐)：我々も事例を調べながら、情報収集しながら進めていきたいと思います。

会長：古徳委員に相談したいと話していた内容はどのようなものですか。

事務局(高谷補佐)：土地と建物の名義がそれぞれ違う方で、土地の所有者が病気等で意思表示をできない状態にあります。建物は現在空き家になっていて今後住む予定がないので、建物の所有者は売却したいという意向があります。このような場合はどのように対応したらよいのかアドバイスいただきたいです。

古徳委員：法律的には、意思表示できない方に関しては成年後見人をつけて売却という形になります。ただ、成年後見人はスポットではつけられないんです。この不動産だけ売却するためにつけるというわけではなく、財産全部を管理するためにつけなくてはいけなくて、基本的にはお亡くなりになるまでなんです。少し使いつらくて、今スポット的な利用ができないか審議されているところだと思います。あとは、意思表示が全くできないわけではないけど、少し不安がるようなときは、推定相続人の方たちに立ち会ってもらい、後々問題にならないようにして売却したりしています。

事務局(倉持課長)：このところ認知症の方がいて相続できないとの相談が続いて、だんだん多くなってきている印象です。

事務局(高谷補佐)：そういう場合は裁判所に相談しに行ってくださいと案内しています。もしわかればですが、後見人をつけるにはどのくらいの費用がかかるものでしょうか。

古徳委員：ご自分で申し立てができれば、医師の診断書や裁判所の印紙代含めて1・2万円できると思います。選任がされた後は誰が後見人になるかによります。専門後見といって弁護士や司法書士等になるとどうしても報酬が発生しま

す。月に2万円ぐらいから4万円ぐらいになるかと思いますが、財産が沢山あるともう少し金額が高くなるケースもあるかと思いますが。報酬は本人の財産の中からいただきます。あとは、それだとずっと費用がかかってしまうから、不動産の売却とか大きな法的なことがあった場合は、そこまでは我々専門員がやって、終わったら親族にバトンタッチして報酬がかからないようにする、リレー方式でやるパターンもあります。いろいろ工夫はしてくれていると思いますので、能力がないから売却できないということはありません。

事務局(高谷補佐)：例えば、親が認知症になってしまって子供がいる場合で相続人がその子供しかいない場合、子供が後見人をやるということはできますか。

古徳委員：そこまで財産がない場合は親族が後見人になるパターンもあります。ただ、親族で対立しているとか、それなりの財産あるとか、法的な問題点があるとか、そういう条件が色々あって何かに引っかかってしまうと専門後見人が選任されるというところですね。約半分ぐらいが専門後見人かなと思います。ただ、かなりリレー方式もよく使われていますので、不動産だけ売却して我々から親族にバトンタッチするのが一番いいかなと思います。

会長：認知症等が心配な方は、自分で元気なうちに頼んでおくのもいいですね。

古徳委員：そうですね。元気な時に任意後見人を誰にしたいと選んでおいて、将来能力がなくなったときに、最終的には裁判所に後見開始の決定をしてもらって、もともと選んでおいた人が後見人になるというものです。ただ、合わせて後見監督人という弁護士が監督する立場で入ります。遺言書とセットで作っておくようなこともあります。なかなか皆さん事前に準備するというのは難しいですね。

会長：そうですね。さすがに自分が…とは誰も思わないですね。

古徳委員：事前に任意後見人を選んでいる方は非常に少ないです。また管理不全の不動産が多いということですが、国の方で法改正して色んなメニューは作られ、財産管理制度も色んなパターンができましたし、先ほど話にもでた国庫帰属制度とか、相続したけれども自分で管理しきれないときは国に寄付する制度もできました。しかし、要件が厳しくてなかなか実用的じゃない。相続放棄して誰も相続人がいないが不動産が残ってしまった場合には誰かが相続財産清算人を選んでくださいと裁判所に申請をあげます。そこで費用がかかります。裁判所に納める

予納金が50万円ぐらいかかってしまいます。大体弁護士が清算人になって、不動産を処分していきます。しかし、弁護士も結局不動産のプロではないので不動産会社をお願いしたりして探したり、もしくは処分する不動産の近所の人に連絡をしたりとか、相続放棄してしまったけれども関係のある親族の方にお声がけしたりとかして探していきます。その費用としてどうしても予納金が高くなります。もちろん不動産が高く売ればその中から料金が支払われて予納金は返却されますが、なかなか時間がかかります。裁判所では相続財産清算の手続き2年を目標に終わらせましようと言っていますが、目標が2年なので実際には5年ほど普通にかかってしまいます。最初に納める予納金等の費用がネックとなって、なかなか申し立てが進んでいないという形になります。新しい制度になっても、まだまだ申し立ては少ないです。

事務局(高谷補佐)：まだ調査中の物件ですが、比較的新しい空き家がありまして、周辺住民の方からお話を伺ったところ相続放棄してしまっているとの話がありました。周辺住民の方はその物件が空き家だとわかっているから、敷地内にある木の枝の剪定とかをしているという情報もあります。新しい建物であれば売りやすいのかなと思うのですが、親族は相続放棄してしまっているのでは誰がやるかといったら所有者不明ということで土地建物管理制度を使って処分していく形になるのかなと思います。そうするとやはり予納金が発生するので、町が予納金を一度払わなければいけないし、売却した金額によっては予納金を回収できるかもわからないということがあるので、慎重に進めていきたいと考えています。

会長：先ほど古徳委員がおっしゃったように、国の制度があってもハードルが高すぎて使える方が限られてしまうというのはありますよね。なかなか難しいですね。徐々に要望して使いやすくしていく必要があると思います。やはり時間はかかりますね。

古徳委員：どうしても時間がかかるからこそ、スタートは早い方がいいと思います。

会長：そうですね。他に質問等ございますか。もしよろしければ質疑は終わりにさせていただきます。これにて議長の職を解かせていただきます。ご協力ありがとうございました。

協議終了

6. その他(倉持課長)：ありがとうございました。今後についてですが、今回の協

議会の設立の趣旨でもあります、危険な空き家等につきまして特定空家等の判定等に次回はなってくると思います。年明けまして1月頃の開催を予定させていただきますが、各委員に聞き取りしまして日程調整したうえで日程の決定をさせていただきます。事務局でも事前調査等を積極的に行いまして、案件の選定をして皆様にお諮りいたしますので、よろしくお願いいたします。

7. 閉会（倉持課長）：慎重なる審議、大変ありがとうございました。貴重な意見も多くいただきまして、我々係としても参考にさせていただきます。次回会議の資料作成等をさせていただきます。よろしくお願いいたします。以上をもちまして、令和6年度第1回八千代町空家等対策協議会を閉会いたします。ご協力ありがとうございました。