

会議録要旨

会 議 名	山陽小野田市空家等対策協議会（第3回）
開 催 日 時	平成30年3月16日(金) 18時～19時30分
開 催 場 所	山陽小野田市役所 大会議室
出 席 者	藤田剛二市長、金田和博氏、岡田卓司氏、 瀬口潤二氏、磯谷美津子氏、石部智子氏、村上景二氏、 山本賀一氏、西原敏郎氏 以上9名
欠 席 者	増山和男氏 1名
事務担当課	市民生活部生活安全課 城戸部長、吉村課長、亀崎課長補佐、光井主査、磯野
会 議 次 第	1 市長あいさつ 2 報告 (1) 空き家の実態調査について（最終報告） 3 議題 (1) 山陽小野田市空家等対策計画（案）について（第5章から 第9章他） 4 その他
会 議 結 果	1 市長あいさつ 2 報告 (1) 空き家の実態調査について（最終報告） ○事務局より説明 ＜事務局＞ 29年8月に株式会社ゼンリンに委託し、市内にある空き家の実態を把握することを目的に空き家の実態調査を実施した。空き家の現地調査は、空家等調査票を基準に調査を行い、空き家の状態により、A～Eランクに分けた。ランクA・Bは、空き家の状態に問題はないが、ランクD・Eは、建物に危険な損傷があり、倒壊の危険性もある。ランクCは、管理によって、ランクD・Eへ移行する可能性がある。空き家は、市内全域に分布しており、市街地に集中している。空き家の総件数は、1,269件であったが、外見から判定出来なかったものが41件あった。ランクA・Bは382件（30.1%）、ランクD・

	Eは100件（7.9%）、ランクCは787件（62.0%）であった。ランクD・Eは100件あり、特定空家等になりうるため、真っ先に対応する必要がある。この空き家の実態調査は、空家等対策計画の基礎資料や今後の空き家対策に活用していく。また、調査データは、今後も引き続き空き家のデータ管理に使用する。 ○質疑は以下のとおり <委員> 実態調査の結果を受けて、これから管理不適切空家等を判断するのか。 <事務局> 実態調査の結果等を元に、これから判断していく。 <事務局> ランクD・Eは早く対応した方がよい。メリハリをつけて、早く対応してほしい。 <事務局> ランクD・Eから対応する。 3 議題 (1) 山陽小野田市空家等対策計画（案）について（第5章から第9章他）、事務局からの説明と質疑応答は以下のとおり。 ○空き家バンクの整備について <事務局> 空家等対策計画第5章「空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項」において、所有者等と活用希望者との接点を多くすることが必要であり、重要であると考えするため、新たに「空き家バンク」を整備して対応する旨を記載したい。 <委員> 意見なし。 ○財産管理人制度の活用について <事務局> 「不在者財産管理人」、「相続財産管理人」の制度を活用した方がよいという意見があった。所有者の所在不明や相続人不在
--	---

	の事案において、いきなり「略式代執行」を検討するのではなく、まずは「財産管理人制度」の検討を行う必要があると考え、空家等対策計画の第6章8節に、新たに「特定空家等に係る財産管理人制度の活用」という節を設けたい。 <委員> 意見なし。 <委員> 増加する空き家や所有者不明土地などの問題に対応するため、県内の弁護士・土地家屋調査士・社会福祉士等で一般社団法人「管理権不明不動産対策公共センター」を設立した。民で出来ることの範囲を広げ、相続財産管理人などを活用した解決手続きの普及を図っていく。 <委員> 民と官がこういった形で連携するのか。利活用できる空き家は民が行い、誰もやらない略式代執行等のすみ分けをどうするのか。今後、略式代執行等の基準を協議会で示す中で、新たな選択肢になるのではないか。 ○目標指標の設定について <事務局> 空家等対策計画第9章第1節の空家等対策の効果の指標の設定について、住宅・土地統計調査の結果ではなく、空家等実態調査の調査結果を基にした目標指標としたい。指標1の管理不適切空き家率を7.49%に変更する。算出方法は、空家等実態調査による空き家総数におけるランクD・Eの空き家の割合とする。また、指標2の活用容易空き家率を30.60%以上とする。算出方法は、空き家総数におけるランクA・Bの割合とする。 <委員> 目標数値の設定の理由を教えてください。 <事務局> 算出の根拠は、住宅土地統計調査による全国の空き家数の推移が、平成20年調査時の空き家数757万戸から平成25年調査時の空き家数820万戸であり、増加率は1.08%である。これを元に平成30年から平成34年までの本市の空き家
--	---

	の増加率を、1.08%とすると、平成30年から平成34年までの5年間で空き家総数が107件増加することになる。指標1のD・Eランクの空き家の増加率を1.08%より小さく、指標2のAランク、Bランクの空き家の増加率を1.08%より大きくなるように目標として定めて、A・Bランクの空き家の増加率を1.10%、D・Eランクの空き家の増加率を1.03%とすると、平成30年から平成34年までの5年間でA・Bランクの空き家は421件、D・Eランクは、103件となることから、指標1・2の目標値を設定した。 ○特定空家等判断基準表を使った判定方法について <事務局> 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準が、国のガイドラインに示されており、特定空家等判断基準表を使って特定空家等の判定をする。 <委員> 意見なし。 ○その他意見調査票について <委員> 意見なし。 4 その他 ○今後のスケジュールについて事務局より説明。 ランクD・Eの空き家について、現地調査を進める。それに先立ち、小・中学校の通学路の確認を行う。次回協議会を6月に開催し、必要であればその後協議会を開催し、30年10月に空家等対策計画を策定する予定である。 <委員> 所有者不明の土地の利用について、法案が可決すれば、空き家問題について対応しやすくなるのか。 <委員> 2つの視点がある。現状の空き家にどう対応するのか。特定空家等になると危険な為、生命・身体等の公共の安全に対する対策から出てきた。また、利用権の設定等、特定空家等にならないよう予防の視点もある。ランクD・Eについては必要であ
--	--

	ればつぶす等早く対応したほうがよい。なるべく所有者等が空き家を管理するようなしかけを法律でつくろうとしているのだと思う。 ○意見集約について 以下３点について、５月１１日（金）までに事務局へ意見をいただきたい。 ・空家等対策計画で示した市の対策について、「空家等対策のフロー図」を作成した。空き家対策には、まずは普及・啓発が重要であるとする。空家等対策の対応方法を確認していただき、取りくみ事業の追加や対応方法の変更など、修正箇所等があれば示していただきたい。 ・空家等対策を進める上で、有効と考える補助事業について優先順位を付して意見をいただきたい。 ・空き家バンクを構築したいと考えている。空き家バンクの方法等について意見をいただきたい。 ○次回開催日について ６月８日（金）１８時～とする。 ５ 閉会
--	---