

## 令和4年度和歌山県空家等対策推進協議会（第14回） 次第

挨拶 和歌山県県土整備部都市住宅局長 星加 正積

### 議題

#### 一、令和4年度 取組概要について(報告)・・・資料1

- ・空き家なんでも相談会・セミナー
- ・空家等所有者への働きかけ
- ・課題検討部会 ～未解決事例の分析等～

和歌山県建築住宅課 池奥 和歩

和歌山県移住定住推進課 古川 龍二

部会長 印南町企画産業課長 白石 武男

令和4年度の取組について報告を行いました。

#### 部会出席委員のコメント

(委員1)

移住定住推進課が配布しているリーフレットはがきでは、反応が出てきている。

協議会で開催している相談会は、特に南の方では参加が減少傾向にあると思うので、広報の方法（インターネットの活用等）、誰（所有者だけでなく相続人、被相続人、親族等）に対してアプローチするのかを考えて、予防に対するアピールをしていかなないと、将来に向けた予防的な啓発が力不足になると感じている。

#### 二、特定空家等への対応について・・・資料2

和歌山県建築住宅課 面谷 勝行

特定空家等への対応について説明し、議決を頂きました。

#### 発言概要

(委員2)

今回、協議会で承認を得たい理由としては、跡地を地域活性化のために10年以上活用することはできないという説明だと理解したが、地域に開かれた形で利用する予定はあるということか。

(A市)

今回の敷地はがけ地となっているが、道路に接続する平面となっている部分が一部あるので、そちらについては広場を整備できると考えている。

高台で港が見晴らせるいい場所なので、この部分については地域に開放した展望広場の整備を考えている。ただ、上側の市道を支えるためと建物を除却した後のがけ地を保護するための擁壁が必要となり、大部分は利用できないので、一部のみの利用を考えている。

(委員2)

空き地の全部を利用することはできず、大部分を利用することはできないが、一部については利用が可能なので、10年以上地域のために利用していくということだと理解した。

少なくとも利用できる部分は可能な限り利用していくということは制度にも適っている。補助金を投入するにあたって留意しなければならないのは、モラルハザードが生じないかということだが、今回は所有者不確知となっているが事実上、所有者はすべて放棄していることが確認できている状態のため、今となっては不当に負担を免れるような事象が出ることもないと言える状況かと思う。

念のため確認だが、この場合、10年以上活用の要件に満たされていると整理するのか、協議会が認める事業として整理するのかどちらでしょう。

(事務局)

10年以上活用することの確約が難しいので、後者の協議会で必要性が認められたものとして整理したいと考えている。

(オブザーバー1)

執行する際に、相続財産管理人の選任はしないのか。予納金は必要となるのか。

(A市)

土地所有者等の関係者については建物撤去について承諾を得ているが、道路を支えるための構造物の整備については、不在者財産管理人制度の活用も考えながら整理しているところ。

予納金は必要になる。

(委員3)

集落全体でも空き家は大変大きな問題となっており、改善するために空き家に人を呼び込む活用がされているところだが、表立ったところに今回の建物があるため、景観的にも問題になっている。そういった点ではこの建物が除却されることは、周辺の地域に与える影響もあると思うので、この建物に補助金を活用することの正当性があると思う。

### 三、令和5年度の取組について・・・資料3

- ・専門部会等の取組
- ・空き家なんでも相談会・セミナーの取組
- ・空家等所有者への働きかけ

和歌山県建築住宅課 藤田 愛

和歌山県移住定住推進課 古川 龍二

令和5年度の取組について説明し、議決を頂きました。

#### 発言概要

(オブザーバー1)

4点ほど質問する。

まず、セミナーの関係ですが、セミナー時間を長くするのは市町村や参加者からの要望があったのか、何か不都合があったのか。私もセミナーに参加しているが、時間的には丁度良いという感覚があるので、確認したい。

2つ目は、市町村をまたぐ相談、会場に来ている方の物件が別の市町村にあるというときに、物件のある市町村に繋ぐというのは、WEBを活用すれば可能だと思うが、そういった対応を考えているのか。

3つ目は空き家バンクについて。日高川町は登録数が多く、テレビでも移住者が出演していたことがあった。日高川町の取組を聞きたい。

4つ目、民間事業者の取組。相続手続きの関係の商業的なホームページの記載が、基本は司法書士、弁護士でないといけないところを、書類作成について代行するという書き方をしている部分があり、司法書士会本部としても問題になっている部分がある。それ以外の部分については、今後、空き家を発生させないための広報をするのに、インターネットの活用は良いと思う。

(事務局)

セミナー時間について、要望があったわけではない。これまでの相談会前の30分間セミナーは確かに丁度良いと思っているが、相談のついでにセミナーも聞くという方が多い。そうではなくて、相談に来ていただけるように啓発していきたいと考えている。そうすると30分ではなかなか伝えられないのではないかと考えているので、来年度はこれまでとやり方を変えて取組んでみたいと考えている。

相談会については、予約制なのでWEBの準備も可能だと考えている。会場の接続状況等の課題もあるが、基本的には、WEBを活用していきたいと考えている。

（移住定住推進課）

空き家バンクについてですが、日高川町はマンパワーによるところと不動産事業者との連携がしっかりできている。マンパワーの点では、地域おこし協力隊という総務省の制度を活用しており、その方が空き家の掘り起こしや現地案内を行っている。任期は3年だが、日高川町民として引き続き在住している。日高川町のスタンスとして、移住者受け入れに関してプロモーションや仕事をつくるというのではなく、空き家を活用し、それが結果的に問い合わせの増加につながるという考え方をされている。

不動産事業者との連携に関しても、コミュニケーションをとって対応しているようで、地域の担当者と不動産事業者がうまく連携して取組ができているのではないかと思っている。

（事務局）

紹介した民間事業者は、今年度、国土交通省のモデル事業に採択されたということもあり、個別に行政に働きかけており、取組について一度話を聞いてみた。

啓発用のWEBサイトがあると、行政としても手続きの流れ等の説明や案内がしやすいと思った。WEBで手続きできるという部分については、県内に住んでおらず、都市部に住んでいる方等にとっては有効かとも思ったので、皆様のご意見を伺いたいと思い紹介した。今回いただいた意見を踏まえて今後の対応について検討したい。

（委員3）

国土交通省の検討会の資料ですが、空き家の取組を拝見すると、課題検討部会で議論しているような問題点が解決できるような内容とはほど遠いという印象。相談しても手詰まりになってしまうものがたくさんあり、解決するには必要な部分、税制もそうだが変えないといけないという認識が検討会を中心にあると思うが、なかなかメスが入っていないのではないかと思う。現状、かなり手詰まりの状況になっており、やるべきことはやっているが、根本的解決に至るかは難しい部分がある。そういった意味では、国も抜本的に変えてくれるわけではなく、引き続きできる範囲で進めていこうということだと思う。一方で、手詰まりとなっているものがたくさんあるということは変わっていないので、引き続き検討や国に対して要望が必要だと思う。特に今回、税制の部分はほとんど触れられていない。国土交通省なので触れにくいのかもかもしれないが、もう少し大きな部分で取組んでいただきたいと思う。

（委員1）

相談会に参加した際の実例だが、90歳のお母さまが住んでいる家、200坪の敷地に日本の昔の家屋、付属建物含め全部で3棟。息子さんの心配としては、親はまだ元気で住んでいるが、亡くなった後にどう処分するか。建物は雨漏りもせず、立派に建っていた。問題は、建物の未登記。

来年、相続登記が義務化されるが、建物が未登記であれば現段階でも所有者の特定は時間がかかる。そこに住んでいる方が亡くなった場合は、代襲相続がかかり、さらに幅広い所有者特定が必要になる。全体に占める未登記建物の割合がどれくらいあるのか疑問に思った。地方に行くと、なぜか未登記物件が多い。おそらく、費用もかかるし登記しなくても良いという慣習があり、代々登記せずに所有されており、そこに法律ができて相続登記しなさいとなると、作業が二重にも三重にも必要となる。宅建士も司法書士も所有権の確認等、法律論になってくるので、全体の中で未登記物件がどのくらい存在しているのかは大きなポイントだと感じた。固定資産税の台帳の中で、未登記というのは調べられると思うので、未登記建物が全体の中でどのくらいあるのか、ボリュームを調べておいた方が良いのではと思う。

#### その他（情報提供）

- ・橋本市の空き家発生予防プロジェクトについて