

令和5年度和歌山県空家等対策推進協議会（第16回） 次第

挨拶 和歌山県県土整備部都市住宅局長 小井 宣秀

議題

- 一、令和5年度の取組報告・・・資料1
- ・空家なんでも相談会・セミナー
 - ・課題検討専門部会
 - ・空家等所有者への働きかけ
 - ・空家調査の現況

等

和歌山県建築住宅課

課題検討部会 部会長

和歌山県移住定住推進課

（公社）和歌山県宅地建物取引業協会

令和5年度の取組について報告を行いました。

発言概要

（委員1）

相続土地国庫帰属制度の実績について、申請が34件で帰属、取下げが3件となっているが、残りはどのような状況か。

（事務局）

審査手続き中となっている。

（委員1）

審査に時間がかかるのか、それとも問題が多く進まないのか。

（事務局）

制度が開始されて間もないということもあり、全国の法務局で慎重に審査を実施されているとのこと。審査期間も8か月となっており、きっちりと確認されている。

（オブザーバー1）

空き家流動性を確認する際に、耐震性の扱いはどのようになっているのか。

また、民法改正で相続した際の管理義務が変わったと思うが、名前が変わってなくなったということか。

(宅地建物取引業協会)

耐震性を直接的に判断している項目はないが、建築年数で「旧耐震」、「耐震工事済み」、「新耐震」という項目を設定している。

(事務局)

所有者の管理義務について、民法改正で「現に占有しているとき」ということが追加されたと認識している。

(委員2)

相続放棄者の管理義務について、これまでは最後の放棄者に管理義務があると解釈されていたものが、現に管理をしている人だけが義務を負う、相続放棄する時点で全く管理していなかった人は義務を負わないという形に変わった。義務を負う人がどこまで負うかというのは、これまでと変わらない。

(オブザーバー1)

住んでいない人の場合は、相続放棄すれば管理義務から逃れられるのか。

(委員2)

住んでいない場合でも、鍵を預かって時々建物を見に行っている等の場合も現に占有に該当することになるが、全く管理していなかったのに、他の人が放棄したから回ってきたという場合は放棄しても責任を負わないということ。

(オブザーバー2)

流動性の判断は主に外観調査となっている。家は中に入って住んでみてその価値がわかるということもある。インスペクションもやっていない。間取りも人気の有無で影響が大きいので、外だけで判断するのはどうかと思うところがある。

(委員3)

宅地建物取引士が重要事項説明をするうえでの建物の状況というのは、領域が異なる。インスペクションについては建築士の領域で、建築士が調査した報告書の有無を重要事項説明で説明するのが宅建士の仕事。宅建士は構造や建物について基本的なライセンスは持っていないので、依頼者の希望を聞き、流動性を判断するには建築士や鑑定士等と連携しながら最終的に評価していくのが正しいプロセスだと考えている。そのプロセスと比べて、依頼者の意向、物件の単価、単価に見合う調査等、依頼者の費用面のバランスがあり、依頼者が積極的に調査等をやってくれるかどうかという問題がある。宅建士としては斡旋はさせていただくが、調査の強要はできない。最終的な判断は依頼者。

今回のポイントは、行政が前裁きをし易いように簡単な指標を参考として提供しているということ。ヒアリング段階で情報をチェックしていくことで、流動性を予測できるよう作成しており、事務的に簡単に大枠で振り分ける目的としている。

(オブザーバー2)

限られた時間内で進めていくというのは理解できるが、簡単に内部の調査もあった方が良くと思うので検討いただきたい。

二、令和6年度の取組について・・・資料2

- ・空き家なんでも相談会・セミナーの取組
- ・専門部会等の取組

和歌山県建築住宅課

令和6年度の取組について説明し、議決を頂きました。
なお、いただいた意見については検討部会等で検討を行います。

発言概要

空き家なんでも相談会・セミナーの取組について

(オブザーバー3)

現状、相談会当日に相続の状況や前面道路等の確認を行っている。30分という限られた時間内では窓口の相談で終わってしまう。相談会に来ていただいた際に、できるだけことは答えたいと考えている。ヒアリングの時点で、できる限りの情報を収集・共有していただいて、相談会に臨めたらと思うので、準備や共有についてお願いしたい。

(事務局)

これまでも相談員の方から同様に意見をいただいている。行政の担当者によりヒアリングに差があるので、統一できるよう研修会等で周知していきたい。

現状、市町村で所在を確認し、道路については和歌山市及び県で事前に確認し、当日資料として提示しているが、事前にあった方が当日もスムーズかと思うので、事前共有できる資料等を検討する。

(A市)

住まいの終活に関連して、情報提供させていただく。全国空き家対策推進協議会の専門部会に参加しており、その中でエンディングノートを作成している。すでに普及している制度だが、国土交通省と日本司法書士会連合会と全国空き家対策推進協議会の3者でエンディングノートの標準モデルを作成し、各自治体がモデルを活用して自治体バージョンを作成できるようになっている。来年度、和歌山モデルを作成して啓発していくのも良いのではないかと。

(事務局)

全国空き家対策推進協議会について、都道府県は全て加入しているが、市町村は加入していないところもあるので、今回の情報提供ありがとうございます。

先日、全国協議会の都道府県会議の際にも、エンディングノートの作成について紹介があり、編集できるものとして提供いただけると聞いているので、ご提案いただいたように啓発資料として皆様と作成に取組みたい。

(委員3)

啓発活動の領域を広げていく事例として情報提供させていただく。田辺市で行った空き家相談会に社会福祉協議会の方に参加いただいた。社会福祉協議会の方はケアという観点で人にコミットした組織で家にはコミットしていない。ところが、終活の点では人だけではなくその方の財産等が関係してくるので、連携するとうまくいくのではないかとということで、田辺市社会福祉協議会主催で終活活動の一環として、遺言の書き方、エンディングノートの書き方、所有不動産の相続・処分についてそれぞれ90分ずつのセミナーを、65歳以上の方を対象に募集したところ、定員を超える応募があった。啓発活動としては、福祉関係との連携が有効だと感じたので、このような啓発活動の方法も見出していきたい。

専門部会等の取組、スケジュールについて

(委員1)

県内の空き家数や今後の見込み等、将来的な空き家対策の見込みをつけるようなデータはあるのか。

(事務局)

現在活用しているのは平成30年の住宅・土地統計調査のデータ。昨年10月に調査された速報データが春に出るので、そちらで確認する。

(委員1)

県内の自治体でそれぞれ空き家調査を進めていると思うので、それらを県でまとめて見込みを持っておくと、今後どのように進めていくのかが見えてくるのではないかと。各市町村はそれぞれ取り組んでいるが、隣の状況、自分たちがどのような状況にいるのかがわかりにくい。そういった点で、協議会で県内の自治体が集まっているので、そのようなデータも集めてはどうか。事例集は非常に良いものとなっているので、同様に調査データや今後の見通し等も集められるとさらに発展するのではないと思う。そういったデータを踏まえ、問題点や地域の課題等、地方の問題を全国にあげて、制度等の整備を要望していくというのも和歌山県の一つの役割で重要になってくると思うので、検討いただきたい。

(委員3)

改正空家法で、空家等活用促進区域内で市町村が講じることができる規制の合理化というものが新規にできている。狭あい道路に空き家がある場合、接道の問題で活用や建替えが難しいが、複数の空き家がまとまっている場合に一括して活用しようとする場合は、今回の合理化がとても有効だと思っている。これを議論するためには、まず市町村内で横断的に都市計画、道路、移住定住等、特に市街地の中に存在する空き家は処理だけではなく処理した後の使い方、大きな枠組みを話し合った中での空き家対策の位置づけ方だと思っている。これを一担当者や一部署だけで取り組むと行き詰ってしまうので、空家等活用促進区域内で市町村が講じることがで

きる規制の合理化に議論を集中させていただいて、空き家対策と同時にまちの活性化を検討していただきたい。

（部会長）

特に沿岸部の自治体職員は、南海トラフ巨大地震、防災に関する想定に対して、まちづくりをどう進めていくかという議論が王道という実態がある。津波の被害が想定される方が高台で暮らすための宅地整備や学校の統合移転等、まず地震・津波ということを考えている。今回の能登半島の地震災害は、非常に高齢化率が高い、古い住宅が多い等で被害が出ている。このような体験を積み重ねる中で、空き家や老朽な物件については啓発も含め住民に周知し、倒壊を想定した訓練の実施や特定空家等の除却事業も積極的に進めている。単に空き家であっても、前提として防災上の観点から対応していくという考えで進めている状況。

（委員1）

住宅に関しては耐震補強の補助金もあり、補強される可能性があるが、空き家に関しては補強される見込みがないので、地震により倒壊して避難路を塞ぐということが、沿岸部の自治体にとっては大きな問題になっていると感じている。

その他

（オブザーバー2）

空き家対策のセミナーの対象としているのは住民や地域といったところだと思うが、親が高齢となり決定権があるのは子供たちとなっていることも多い。その場合、世代的には大半が働いているので、職場での意識改革、啓発が必要だと思う。企業体での取組みに対する講師派遣や県が企業の空き家対策に対して表彰する等、地域と共に発展する仕組みを検討いただけたらと思う。県の内部で空き家に関する研修を実施する等、そういった風土をつくっていただきたい。

空き家の取組に関して、空き家の数もわかっていない。的を把握せずに何をやるのか、いつまでにやるのか。明確にせず、検討ばかりで進まない。具体的な取組みを検討していただきたい。